

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平 野 誠 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午後 1 時 30 分 場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※ 特別売却の買受申出の受付日時は、上記特別売却実施期間の初日及び最終日の午前 9 時 00 分から午後 4 時 00 分までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,410,000 2,728,000	一括	682,000	256,653	0
1	680,000				
2	1,330,000				
3	680,000				
4	720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 高松市塩上町三丁目
- 地 番 19番15
- 地 目 宅地
- 地 積 151.99平方メートル
- 2 所 在 高松市塩上町三丁目19番地15
- 家屋 番号 19番15の1
- 種 類 事務所・店舗・車庫
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 116.81平方メートル |
| 2階 | 125.44平方メートル |
| 3階 | 128.64平方メートル |
| 4階 | 19.43平方メートル |

(現況)

- 種 類 事務所・居宅・倉庫・車庫・工場
- 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・スレート葺4階建
- 床 面 積
- | | |
|----|---------------|
| 1階 | 約253平方メートル |
| 2階 | 約258.10平方メートル |
| 3階 | 128.64平方メートル |
| 4階 | 19.43平方メートル |

物件2及び物件4は一体建物であり、現況は物件2欄に記載。工場抵当法第2条該当の機械器具等は、別紙工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録記載のとおり

- 3 所 在 高松市塩上町三丁目



物 件 目 録

地 番 19 番 18
地 目 宅地
地 積 151.86 平方メートル

4 所 在 高松市塩上町三丁目 19 番地 18

家屋 番号 19 番 18 の 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 131.10 平方メートル
2 階 131.10 平方メートル

(現況)

物件 2 及び物件 4 は一体建物であり、現況は物件 2 欄に記載。工場抵当法第 2 条該当の機械器具等は、別紙工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類目録記載のとおり



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	取得年月日	評 価 額	備 考
A	リョービ 3200CCD m/n2324	平成20年2月	100,000円	
B	リョービ 3200CCD m/n2236	平成22年4月	100,000円	
C	橋本印刷機2色 JMPULSE22 SA552	昭和64年1月	0円	関係者から不動物であるとの陳述あり
D	四色射オフセット印刷機小森製 L-420 m/n2017 2000年製	平成13年3月	1,800,000円	
E	コンピューター付裁断機 勝田製作所製 SH250-HOP m/n6171 2000年製	平成20年2月	300,000円	
F	ストラバック 山田機械工業製 Y52 m/n5302018	平成23年5月	5,000円	



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 平 野 誠 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件 目 録

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| 1 | 所 在 地 目 地 積 | 高松市塩上町三丁目
1 9 番 1 5
宅地
1 5 1 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 家屋 番号 種 類 構 造 床 面 積 | 高松市塩上町三丁目 1 9 番地 1 5
1 9 番 1 5 の 1
事務所・店舗・車庫
鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
1 階 1 1 6 . 8 1 平方メートル
2 階 1 2 5 . 4 4 平方メートル
3 階 1 2 8 . 6 4 平方メートル
4 階 1 9 . 4 3 平方メートル |

(現況)

- | | |
|-------|--|
| 種 類 | 事務所・居宅・倉庫・車庫・工場 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・スレート葺4階建 |
| 床 面 積 | 1階 約253平方メートル
2階 約258.10平方メートル
3階 128.64平方メートル
4階 19.43平方メートル |

物件 2 及び物件 4 は一体建物であり、現況は物件 2 欄に記載。工場抵当法第 2 条該当の機械器具等は、別紙工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類目録記載のとおり

- 3 所 在 高松市塩上町三丁目



物 件 目 録

地 番 19番18
地 目 宅地
地 積 151.86平方メートル

4 所 在 高松市塩上町三丁目19番地18

家屋 番号 19番18の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺2階建

床 面 積 1階 131.10平方メートル
2階 131.10平方メートル

(現況)

物件2及び物件4は一体建物であり、現況は物件2欄に記載。工場抵当法第2条該当の機械器具等は、別紙工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録記載のとおり



工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	取得年月日	評 価 額	備 考
A	リョービ 3200CCD m/n2324	平成20年2月	100,000円	
B	リョービ 3200CCD m/n2236	平成22年4月	100,000円	
C	橋本印刷機2色 JMPULSE22 SA552	昭和64年1月	0円	関係者から不動物であるとの陳述あり
D	四色刷オフセット印刷機小森製 L-420 m/n2017 2000年製	平成13年3月	1,800,000円	
E	コンピューター付裁断機 勝田製作所製 SH250-HOP m/n6171 2000年製	平成20年2月	300,000円	
F	ストラバック 山田機械工業製 Y52 m/n5302018	平成23年5月	5,000円	



令和6年(ケ)第83号
令和7年1月22日受理
令和7年4月14日提出

現況調査報告書



高松地方裁判所

執行官 竹 村 優 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 高松市塩上町三丁目

地 番 19番15

地 目 宅地

地 積 151.99平方メートル
- 2 所 在 高松市塩上町三丁目19番地15

家屋 番号 19番15の1

種 類 事務所・店舗・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積

1階	116.81平方メートル
2階	125.44平方メートル
3階	128.64平方メートル
4階	19.43平方メートル
- 3 所 在 高松市塩上町三丁目

地 番 19番18

地 目 宅地

地 積 151.86平方メートル
- 4 所 在 高松市塩上町三丁目19番地18

家屋 番号 19番18の1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺2階建

床 面 積

1階	131.10平方メートル
2階	131.10平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市塩上町三丁目20番地18号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒種類： ☒構造： ☒床面積： 「物件2，4建物の現況について」記載のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉鎖した事務所及び工場として管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	物件2，4建物の1階工場部分には5枚目「工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録」記載の機械器具類が存在している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高松市塩上町三丁目20番地18号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒種類： ☒構造： ☒床面積： 「物件2，4建物の現況について」記載のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉鎖した事務所及び工場として管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	物件2，4建物の1階工場部分には5枚目「工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録」記載の機械器具類が存在している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

物件 2， 4 建物の現況について

物件 2 建物と物件 4 建物は， 1 階工場部分と 2 階事務室部分で行き来ができるように改修されている。特に， 1， 2 階の事務所及び工場部分は両建物の間の境界壁を作ることにより建物を分断することは可能であるものの，障壁ができると工場及び事務室としての機能性が滅失してしまう。このことから，両建物は合体状態にあり、一棟の建物として事務所・居宅・倉庫・車庫・工場として，利用しているものと思料する。

以上のことから，物件 2， 4 建の現在の構造等については下記のとおりであるものと思料する（土地建物位置関係図及び建物間取図参照）。

記

（主である建物）

種 類	事務所・居宅・倉庫・車庫・工場
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨コンクリートブロック造陸屋根・スレート葺 4 階建
床面積	1 階 約 2 5 3 m ²
	2 階 約 2 5 8 . 1 0 m ²
	3 階 1 2 8 . 6 4 m ²
	4 階 1 9 . 4 3 m ²

工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

機械記号	品 名	取得年月日	評 価 額	備 考
A	リョービ 3200CCD m/n2324	平成20年2月	100,000円	
B	リョービ 3200CCD m/n2236	平成22年4月	100,000円	
C	橋本印刷機2色 JMPULSE22 SA552	昭和64年1月	0円	関係者から不動物であるとの陳述あり
D	四色刷オフセット印刷機小森製 L-420 m/n2017 2000年製	平成13年3月	1,800,000円	
E	コンピューター付裁断機 勝田製作所製 SH250-HOP m/n6171 2000年製	平成20年2月	300,000円	
F	ストラパック 山田機械工業製 Y52 m/n5302018	平成23年5月	5,000円	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (物件1～4土地建物の 所有貨会社代表者 A の娘)	1 私は本件物件1～4土地建物の所有会社株式会社エーピーシーの代表者Aの娘です。父は現在体調不良で入院をしている状態です。私は、株式会社エーピーシーとは関係がないので、会社のことの詳細については分かりません。 2 物件2, 4建物での株式会社エーピーシーの営業は、令和5年9月までで終了し、事務所も工場も全て閉鎖したと聞いています。 物件2, 4建物の1階工場部分の機械器具類に価値があるのか否かは私にはわかりません。 3 物件2建物の2階東端の和室は、昔私が1人で住んでいたことがあります。物件2建物の3階部分には、わたしの両親が生活をしていましたが、令和6年9月には別所に引っ越しをしました。3階部分には家財道具類は残しています。競売で売却されるまでには、必要な荷物は運び出そうと思っています。 4 私の夫は、株式会社エーピーシーの経理担当者として勤務していましたので、夫に確認したところ、5枚目「工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録」Cの橋本印刷機2色(JMPULSE22 SA552)は壊れていて動かないとのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4枚目記載のとおり認めた。
 - 2 高松市役所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、西側を幅員約8mの高松市道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
 - 3 物件1，3土地相互の境界については、現況上判然としないものの、一団の土地として周囲の土地との境界については、ほぼ明らかである。縮尺入りの地図に準ずる図面は存在している。
 - 4 物件2建物については、経年（築後約55年経過）劣化が見受けられる。3階居室部分を除き、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。3階居室部分には特段に大きな不具合は見受けられなかった。
物件4建物については、経年（築後約60年経過）劣化が見受けられる。床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。
物件2，4建物の西側面の外壁に設置されている会社の看板が、上空で高松市道に越境していることが窺われる。競売で買い受けられた方は、越境に関しては、高松市と協議する必要がある。
 - 5 物件2，4建物は、4枚目の「物件2，4建物の現況について」に記載したとおり、建物の機能性上合体状態にあると認めることが相当であるものと思料する。
 - 6 物件2，4建物の1階には機械器具類が存在しており、当該機械器具類は工場抵当法第2条に該当する。5枚目「工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録」のとおりである。
5枚目「工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録」Cの橋本印刷機2色（JMPULSE22 SA552）には百十四リース株式会社のリース票が貼付されている。百十四リース株式会社の担当者の陳述では、「リース期間は満了しているので、当社のリース票が貼付されている機械器具については当社は関係はありません。株式会社エーピーシーの所有物ということになると思います。」とのことであった。
 - 7 物件2建物の西側の電柱に設置しているトランスは、愛知電機株式会社の2018年4月製の物である。愛知電機株式会社のPCBに関するホームページでは、1990年6月以降に製造された変圧器にはPCBは含有されていない、とのことである。このことから、本件物件2，4建物で利用されていた変圧器には出荷時においてはPCBは含有されていなかったこととなる。ただ、導入後の点検等の際にPCBが混入された可能性がないとはいえない。正確には、専門家の検査が必要であると思料する。
 - 8 買受希望の方は、物件1，3土地の道路を挟んだ西側には、反社会勢力の本部事務所が存在していることに、留意が必要である。
 - 9 本件物件1，3土地の現在の建蔽率は80パーセントである。本件物件2，4建物が建築された昭和44年，40年当時は70パーセントであった。高松市役所建築指導課での調査では、「本件物件2，4建物の建築確認概要書を探したのですが、随分と前のものなので見つけることができませんでしたので、建築確認申請当時のことは分かりませんが、現況からすると現在の建ぺい率をもオーバーしている可能性が窺われます。ただ、もう既に55年，60年前の話ですから、現段階で何らかの処分を検討するということは考えにくいと思います。ただ、再築の際には建ぺい率を遵守していただければと思います。」とのことであった。
- ※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～4枚目記載のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月24日(金) 10:00-10:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年1月30日(木) 9:00-9:10	高松市錦町 弁護士事務所	鍵の借り受け 事情聴取
令和7年1月30日(木) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査(所有者会社代表者の娘立会) 評価人同行
令和7年1月30日(木) 16:00-16:20	高松法務局	公図公簿等閲覧等調査
令和7年2月4日(火) 11:00-11:10	綾歌町岡田東 勤務先	株式会社エーピーシーの塩上の本社事務所の元従業員 から資料収集及び事情聴取
令和7年3月7日(金) 16:00-16:10	高松市錦町 弁護士事務所	鍵の借り受け 事情聴取
令和7年3月9日(日) 9:40-11:00	物件所在地	株式会社エーピーシーの従業員と機械器具類見分 (所有者会社代表者の娘立会)
令和7年3月10日(月) 13:00-13:20	高松市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月10日(月) 13:30-13:40	高松市番町1丁目 香川県広域水道企業団 高松事務所	上水関係調査
令和7年3月14日(金) 16:00-16:10	高松市錦町 弁護士事務所	鍵の返却 事情聴取
令和7年3月19日(水) 11:40-11:50	高松市錦町 弁護士事務所	鍵の借り受け 事情聴取
令和7年3月24日(月) 15:00-16:00	物件所在地	機械器具見積りのために査定

令和7年3月26日(水) 15:00-15:10	高松市錦町 弁護士事務所	鍵の返却 事情聴取
令和年月日() :-:		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

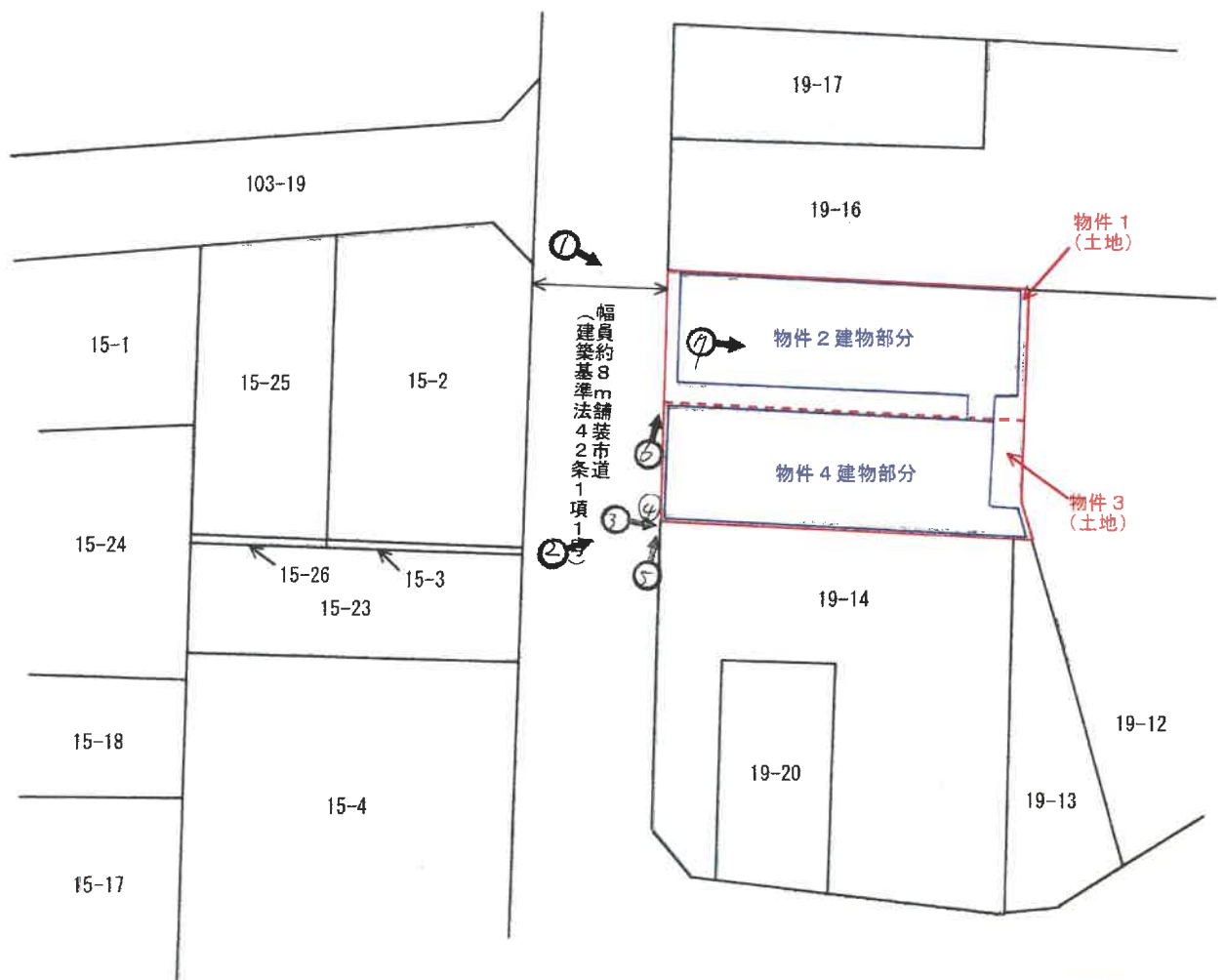
☒ 令和 7年 3月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、所有者側弁護士から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図 (概略図)



(10枚目)

S≒1:400

※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

写真撮影位置・方向

物件 2、4
(主である建物)

物件 2 建物部分

物件 4 建物部分

車庫

車庫

便所

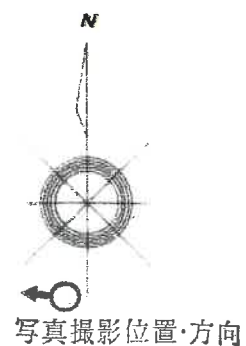
浴室

未登記増築部分

① 約 2 m²

② 約 3 m²

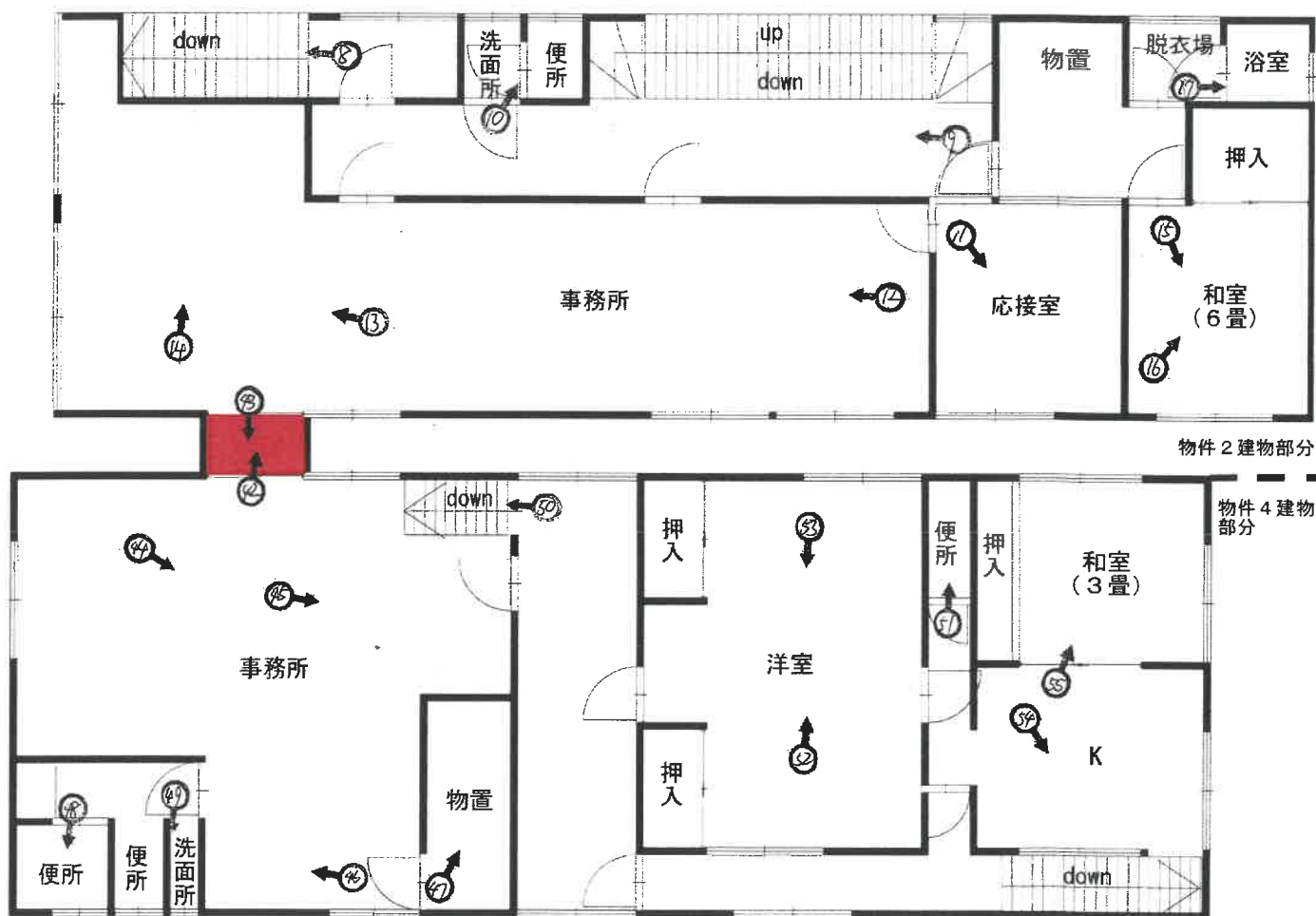
※概略図であり、現況と相違する場合がある。



建物間取図 (概略)

物件 2、4
(主である建物)

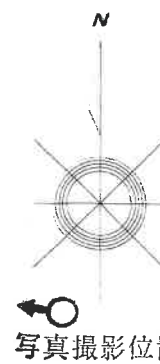
2F



未登記増築部分
約 2 m²

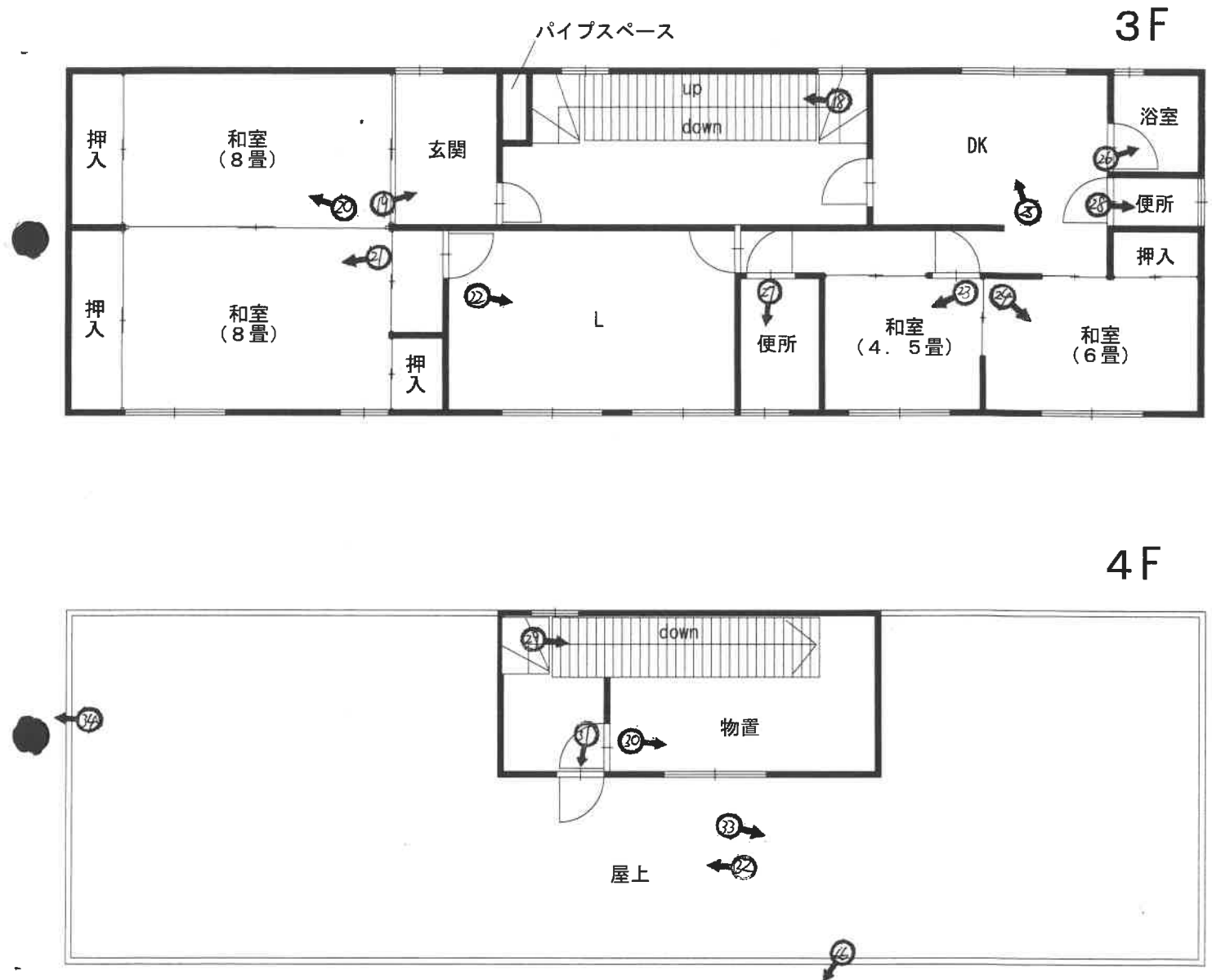
(12 枚目)

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



建物間取図 (概略)

物件 2 (主である建物)

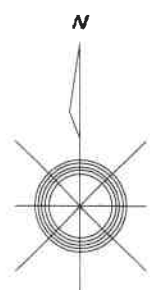


(13 枚目)

※概略図であり、現況と相違する場合がある。



写真撮影位置・方向



1



受命物件の状況

2



物件1, 3土地西側境界付近の状況
高松市道（建築基準法42条1項1号道路）

3

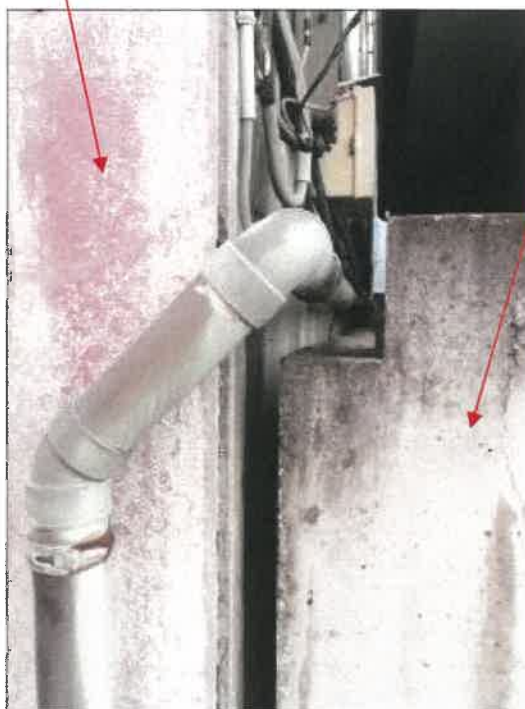


物件3土地南側境界付近の状況
物件3 目的外土地19番14

4

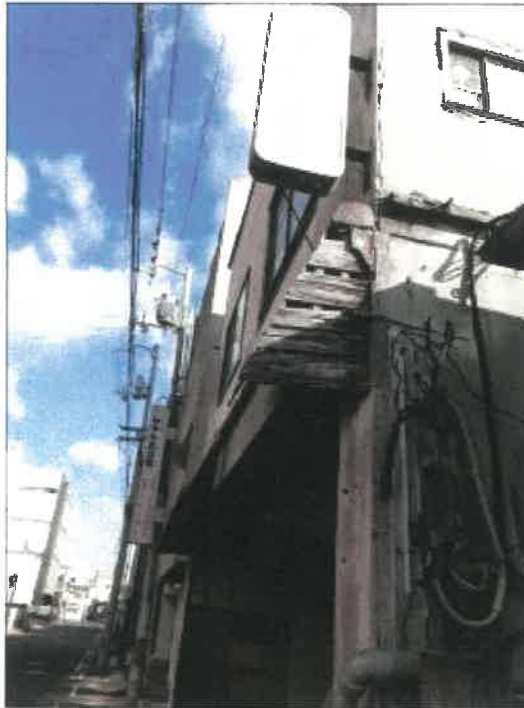
物件 4

目的外土地 1 9 番 1 4 上の構造物



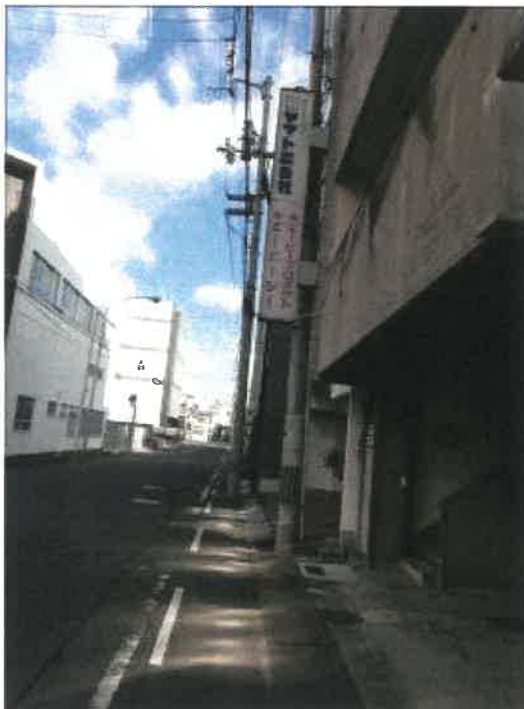
物件 4 建物の雨樋が南側隣地に越境している状況

5



物件4建物の西側看板が高松市道に越境している状況

6



物件2建物の西側看板が高松市道に越境している状況

7



物件 2 建物の 1 階駐車場部分の状況

8



物件 2 建物の 2 階から 1 階への階段の状況

9



物件2建物の2階室外廊下の状況

10



物件2建物の2階室外トイレ・洗面所の状況

1 1



物件 2 建物の 2 階応接室の状況

1 2



物件 2 建物の 2 階事務所の状況

1 3



物件 2 建物の 2 階事務所の状況

1 4



物件 2 建物の 2 階事務所の状況

1 5



物件 2 建物の 2 階東端和室の状況

1 6



物件 2 建物の 2 階東端和室の状況

17



物件2建物の2階北東角浴室の状況

18



物件2物の3階から2階への階段の状況

19



物件2建物の3階玄関内の状況

20



物件2建物の3階西側北和室の状況

2 1



物件 2 建物の 3 階西側南和室の状況

2 2



物件 2 建物の 3 階リビングの状況

2 3



物件 2 建物の 3 階リビング東側和室の状況

2 4



物件 2 建物の 3 階南東角和室の状況

25



物件2建物の3階DKの状況

26



物件2建物の3階浴室の状況

27



物件2 建物の3階南側中央のトイレの状況

28



物件2 建物の3階南側東側のトイレの状況



物件2建物の4階から3階への階段の状況



物件2建物の4階物置の状況

3 1

損傷



物件 2 建物の 4 階屋上への出入口ドアのガラスが損傷している状況

3 2



物件 2 建物の 4 階屋上の状況

3 3



物件 2 建物の 4 階屋上の状況

製造年月日：2018年4月製

3 4



物件 2 建物の西側電柱に設置しているトランスの製品記号番号の状況

3 5



物件 2 建物の 1 階工場内の状況

3 6



物件 2 建物の 1 階工場内の機械器具 C の状況

機械器具 A

機械器具 B

37



物件 2 建物の 1 階工場内の状況

38



機械器具Bの状況

39



機械器具Aの状況

4 0



物件 4 建物 1 階駐車場部分の状況

4 1



物件 4 建物 1 階駐車場部分の状況

物件 2 建物の 2 階事務所

4 2



物件 4 建物の 2 階事務所から物件 2 建物事務所への通路の状況

物件 2 建物の 2 階事務所

4 3



物件 2 建物の 2 階事務所から物件 4 建物事務所への通路の状況

4 4



物件 4 建物の 2 階事務所の状況

4 5



物件 4 建物の 2 階事務所の状況

4 6



物件 4 建物の 2 階事務所の給湯コーナーの状況

4 7



物件 4 建物の 2 階事務所内南側物置の状況

4 8



物件 4 建物の 2 階事務所のトイレの状況

4 9



物件 4 建物の 2 階事務所の洗面所の状況

5 0



物件 4 建物の 2 階から 1 階への階段の状況

5 1



物件 4 建物の 2 階東側居室部分のトイレの状況

5 2



物件 4 建物の 2 階東側居室部分西側洋室の状況

5 3



物件 4 建物の 2 階東側居室部分西側洋室の状況

5 4



物件 4 建物の 2 階東側居室部分東側キッチンの状況

5 5



物件 4 建物の 2 階東側居室部分東側和室の状況

5 6



物件4建物の1階工場内の状況

57



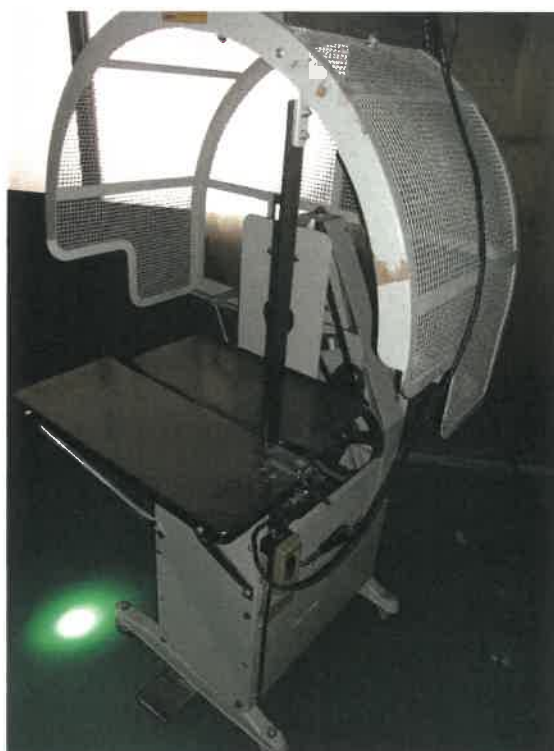
機械器具Eの状況

58



機械器具Eの状況

59



機械器具Fの状況

60



機械器具Fの状況

6 1



物件 4 建物の 1 階南東角浴室の状況

6 2



物件 4 建物の 1 階南東角浴室の状況

6 3



物件 4 建物の 1 階トイレの状況

6 4



物件 4 建物の 1 階トイレの状況



物件4建物の1階浴室北側の状況

6 6



物件 4 建物の屋根の状況

令和6年(ケ)第83号
令和7年1月30日外現地調査
令和7年4月11日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7 2 0, 0 0 0 円
機械器具類	金 6 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至物件 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 及び物件 3 の土地の内訳価格は、物件 2 及び物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 及び物件 4 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市塩上町三丁目 19番15 宅地 151.99㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高松市塩上町三丁目 19番18 宅地 151.86㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市塩上町三丁目19番地15 19番15の1 事務所・店舗・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 1階 116.81㎡ 2階 125.44㎡ 3階 128.64㎡ 4階 19.43㎡	高松市塩上町三丁目19番地15 、19番地18 事務所・居宅・倉庫・車庫・ 工場 鉄筋コンクリート・鉄骨コン クリートブロック造陸屋根・ スレート葺4階建 1階 約253㎡ 2階 約258.10㎡ 3階 128.64㎡ 4階 19.43㎡
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高松市塩上町三丁目19番地18 19番18の1 倉庫 鉄骨コンクリートブロック造 スレート葺2階建 1階 131.10㎡ 2階 131.10㎡	
番号	特 記 事 項		
2, 4	・ 物件 2 建物及び物件 4 建物は増築された上（物件 2 建物は約 4 ㎡、物 件 4 建物は約 3 ㎡）、合体して 1 棟の建物を形成している。		
2, 4	・ 1 階工場部分には、別紙「工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類目 録」記載の機械器具類が存在する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び物件3）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「瓦町」駅の南東方約340m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	受命物件の存する近隣地域は、「瓦町」駅の南東方、塩上三丁目地区に位置し、事務所、共同住宅及び一般住宅等の建ち並ぶ地域である。当該地域においては、300㎡程度の敷地に事務所等としての使用を標準的使用とする。需要は低調に推移しており、価格は下落傾向で推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 駐輪場整備地区
画 地 条 件	規 模 303.85㎡（公簿） 間 口 約14m 奥 行 約20m 形 状 ほぼ長方形 地 勢 普通	
接面道路の状況	現況幅員約8m舗装市道（東浜楠上町線）にほぼ等高に西面 （建築基準法42条1項1号道路） （高松市建築指導課調）	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件2及び物件4の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が共同住宅、西側が市道を介して事務所、南側が一般住宅、北側が共同住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 配 管 有り 下 水 道 有り	
特 記 事 項	・物件1、3土地相互の境界は現況上判然としないものの、一団の土地としての周囲の土地との境界については、ほぼ明らかである。 ・買受希望の方は、物件1、3土地の道路を挟んだ西側には、反社会勢力の本部事務所が存在していることに留意する必要がある。 ・高潮浸水想定区域(0.5m以上～3.0m未満)に該当する。 ・土壌汚染については、有害物質使用特定施設の届出はないものの、印刷工場として使用された経緯があるため、土壌汚染が存する可能性は否定できない。なお、土壌汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。 ・埋蔵文化財については高松市文化財課でヒアリングを行ったが、	

特 記 事 項	本件土地自体には包蔵地の指定はないことを確認したので、当該要因については考慮外として評価する。
---------	---

以 下 余 白

3 建物の概況及び利用状況（物件2、4合体建物）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	（物件2建物部分） 建築年月日（登記記載） 昭和44年12月15日新築 経 過 年 数 約55年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了 （物件4建物部分） 建築年月日（登記記載） 昭和40年3月31日新築 経 過 年 数 約60年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了
仕 様	（物件2建物部分） 構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、石膏ボード等 床 コンクリート打ち放し、畳等 設 備 電気、給排水設備等 その他 特になし （物件4建物部分） 構 造 鉄骨コンクリートブロック造 屋 根 スレート葺 外 壁 コンクリート等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 コンクリート打ち放し等 設 備 電気、給排水設備等 その他 特になし
床面積（現況）	1階約253㎡、2階約258.10㎡、3階128.64㎡、4階19.43㎡、 合計約659.17㎡である。
現況用途等	階 層 4階建 現況用途 事務所・居宅・倉庫・車庫・工場 間 取 り （建物間取図のとおり）
品 等	物件2建物部分、物件4建物部分ともに劣る
保守管理の状態	物件2建物部分、物件4建物部分ともに劣る
建物の利用状況	占有状況については、現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・物件2建物と物件4建物は、1階工場部分と2階事務所部分で行き来ができるように改修されている。特に、1、2階の事務所及び工場部分は両建物の間の境界壁を作ることにより建物を分断することは可能であるものの、障壁ができると工場及び事務所としての機能が滅失してしまう。したがって、両建物は一体として利用するため合体状態にあるものと思料する。 ・物件2建物部分については、経年劣化が見受けられる。3階居宅部

特 記 事 項	分を除き、床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。3階居宅部分には特段の大きな不具合は見受けられなかった。 ・ 物件4建物部分については、経年劣化が見受けられる。床、壁及び天井に損傷箇所が散見される。 ・ 物件2建物部分の南側に下屋が存在する。 ・ 物件2、4合体建物の西側面の外壁に設置されている会社の看板が、上空で市道に越境していることが窺われる。買受人は、越境に関して高松市と協議する必要がある。 ・ 物件2、4合体建物の南側に設置されている雨樋が隣地に越境していることが窺われる。 ・ 物件2建物部分の西側の電柱に設置しているトランスは、愛知電機株式会社の2018年4月製である。当該会社のPCBに関するホームページによると、1990年6月以降に製造された変圧器にはPCBは含有されていない、とのことである。したがって、本件物件2、4合体建物で利用されていた変圧器には出荷時においてはPCBは含有されていなかったことになる。ただし、導入後の点検等の際にPCBが混入された可能性がないとはいえず、正確には専門家の検査が必要であると思料する。 ・ 物件2、4合体建物の1階には機械器具類が存在しており、当該機械器具類は工場抵当権法第2条に該当する。なお、当該機械器具類の一部には百十四リース株式会社のリース票が貼付されているが、担当者によると、「リース期間は満了して当社は関係がなく、相手方の所有物になるということになると思います。」とのことである。 ・ 物件2、4建物の何れについても、建築確認概要書は確認できなかった。 ・ 高松市建築指導課への聞き取りによると、建物が新築(公簿上)された時の建蔽率は70%とのことであったが、公簿数量から建蔽率を概算したところ70%を超過しており、違法建築物である可能性がある。 ・ 多数の残置物が存在する。 ・ 物件2建物部分及び物件4建物部分は、建築時期・構造等から吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。 ・ 物件2建物部分及び物件4建物部分の設備については、使用可能かどうかは不明である。
---------	--

以 下 余 白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1及び物件3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	59,400	1.00	151.99	0.50	4,514,000
3	59,400	1.00	151.86	0.50	4,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高松(県)5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$113,000 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/189 \div 59,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：……必要なし

◇地域格差：……街路条件+3%(1.03)、接近条件+5%(1.05)、環境条件+75%(1.75)

$1.03 \times 1.05 \times 1.75 \div 1.89$

イ 個別格差：……必要なし

ウ 地積：……登記数量による

エ 建付減価：……建物の現状等(老朽化等)を考慮して、-50%(0.50)と判断した。

(2) 建物価格（物件2、4 合体建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
物件2建物部分	210,000	約394.07	—	10,000
物件4建物部分	200,000	約265.10	—	10,000
合体建物合計	—	約659.17	—	20,000

イ 現況床面積：物件2建物部分及び物件4建物部分につき、それぞれ増築部分約4㎡及び約3㎡を加算

ウ 現価率

(物件2建物部分)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現状等を考慮して、備忘価格(10,000円)と査定した。

(物件4建物部分)

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており、建物の現状等を考慮して、備忘価格(10,000円)と査定した。

(3) 機械器具類

物件2、4 合体建物に係る機械器具類については、機械器具類の評価書記載(2,305,000円)のとおり。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、機械器具類の価格を物件2、4 合体建物へ配分することは困難であるため、機械器具類については建物価格とは別に項目を設定した。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,514,000	0.50	法定地上権	2,257,000
3	4,510,000	0.50	法定地上権	2,255,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を0.50と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号 及び 機械 器具 類	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,514,000	-2,257,000		0.50	0.60	680,000
2	10,000	+2,122,000	1.00	0.50	0.60	640,000
3	4,510,000	-2,255,000		0.50	0.60	680,000
4	10,000	+2,390,000	1.00	0.50	0.60	720,000
機械 器具 類	2,305,000			0.50	0.60	690,000
一括価格 (合計)						3,410,000

※次のとおり、物件2、4建物の土地利用権等価格を現況の建築面積比で各物件に割り付けた。

物件2：4,512,000×約119㎡／約253㎡≒2,122,000円

物件4：4,512,000×約134㎡／約253㎡≒2,390,000円

ウ 占有減価修正：必要なし

- エ 市場性修正：違法建築物である可能性、構造及び建築年等から建物にアスベストの含有している可能性、用途の履歴等から土壌汚染の存する可能性がそれぞれ通常よりも高いこと、建物の老朽化が進んでいること、残置物が大量に存在しており除去負担が大きいこと、機械器具類を含めると総額が高むこと等から市場性が限定されるため、市場性修正率を-50%(0.50)と査定した。
- ※建物の取壊し費用等を担保するものではない。
- オ 競売市場修正：評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等（高松（県）5－8）

所 在：高松市塩上町二丁目9番21「塩上町2－8－19」
価 格：113,000円／m²
位 置：琴電琴平線「瓦町」駅の東方約300m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：431m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南側15m市道に接面（背面道有り）
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
近隣商業地域
（建蔽率80%，容積率300%）準防
地 域 の 概 要：店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ既成商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 6,503,348円
物件2 7,756,155円
物件3 6,360,959円
物件4 1,639,237円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

以 上

最寄駅

基地5-8

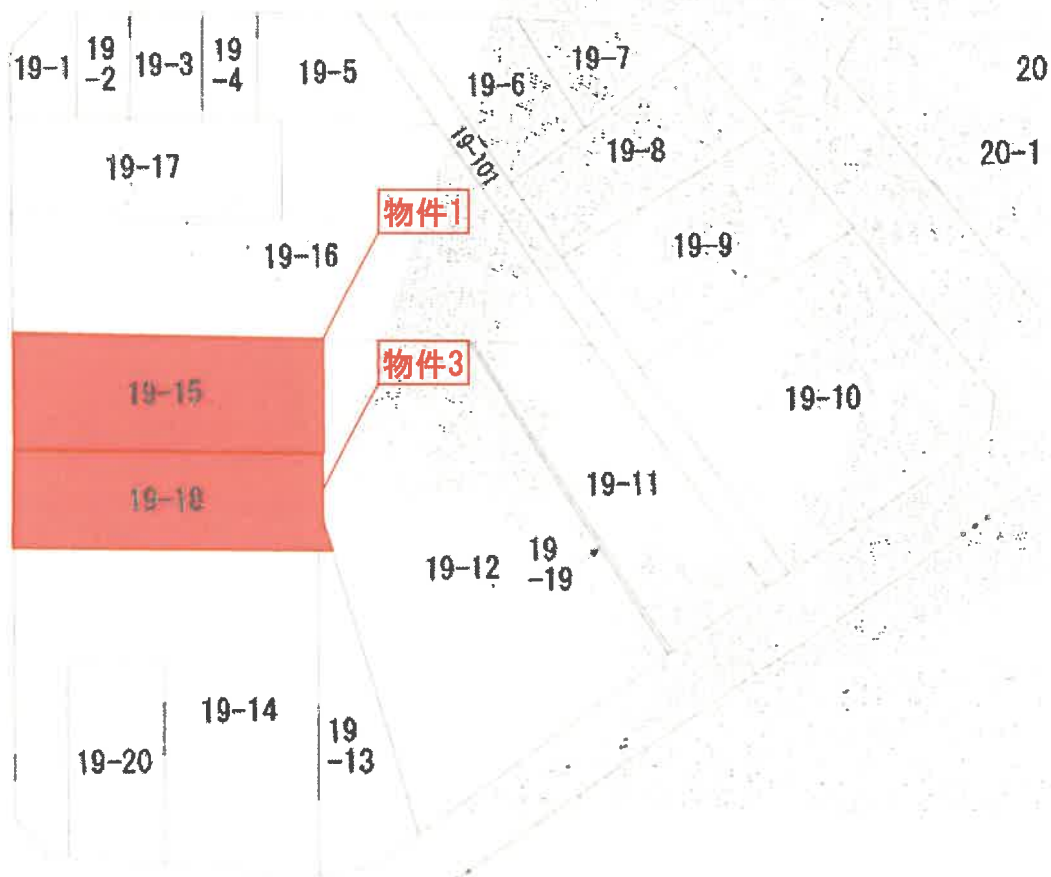
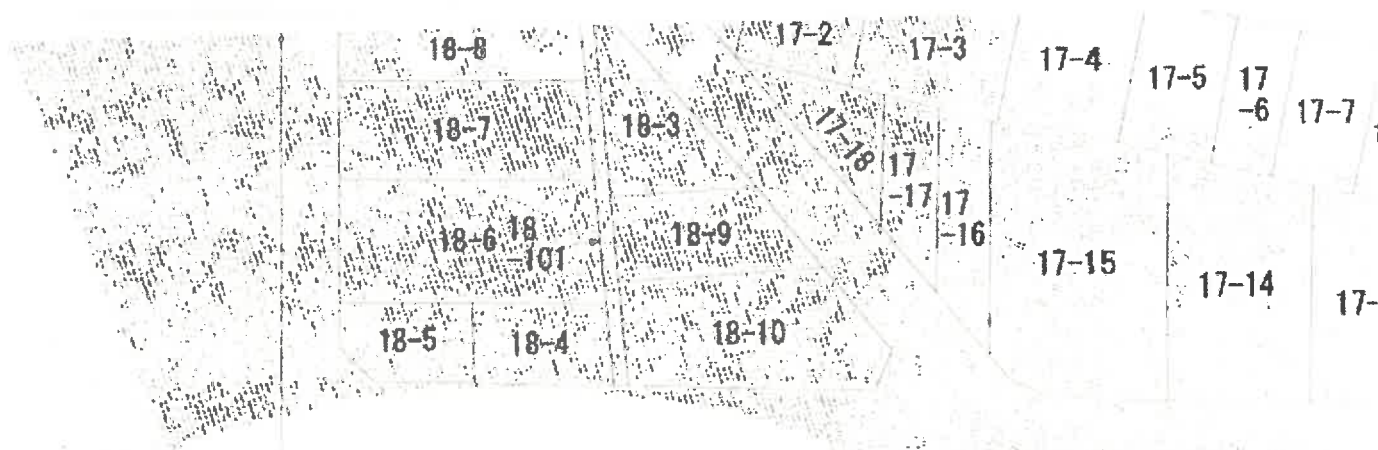
物件

位置図

N



S=1:10000



公 图 写

N



S=1:500

登記年月日：昭和45年11月7日

154772

家屋番号	19-15-
建物の所在	〒106 東京都港区三田 19-15

建物図面

附録第八号ノ七

作製年月日		昭和44年12月24日	製作者	
申請人				

具 図

19-16

19-15

19-18

(香川県土地家屋調査士会専用)

昭和45年11月7日登記

縮尺 1/200

物件2

A3版を縮小

154773

19-11-1

金江場 3丁目 19-15

各階平面圖

附錄第八号ノ八

昭和 44 年 12 月 24 日

暑濕

由請人

物件2

A3版を縮小

(香川県土地家屋調査士会専用)

昭和45年1月7日登記

船尺 1/20

登記年月日：昭和40年5月15日

154777

家屋番号	19~18~	建物図面	附録第八号ノ七
建物の所在	高松市塩上町三丁目19~18		作製年月日 昭和四拾年五月拾日
縮尺	1/300		作製者 申請人

物件4

A 3版を縮小

(高松土地家屋調査士会専用) 318
昭和40年5月15日登記
平成
昭和40年5月75日登
平成

登記年月日：昭和40年4月27日

154778

家屋番号 19-15-1 附録第八号ノ八

建物の所在	高松市塩田町三丁目19-15-1
作製年	昭和40年4月27日
作製者	申請人

三階平面図



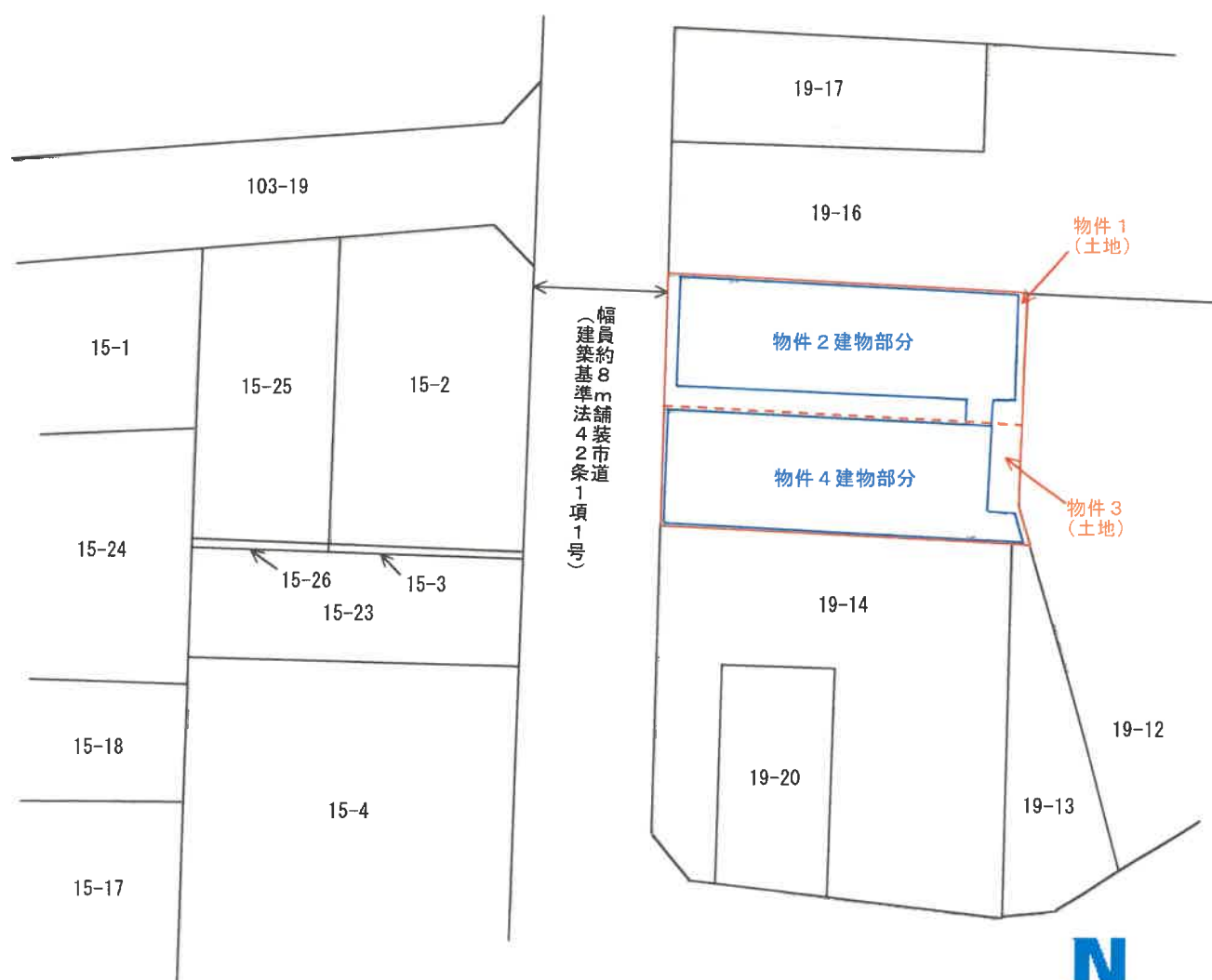
永 続
一階 12,000 x 8,300 = 131,100^{cm²}
二階 12,000 x 8,300 = 131,100^{cm²}

縮尺 1/400

(高松市地家屋調査士会会費専用) 320
昭和40年4月27日登記

物件4
A 3版を縮小

土地建物位置関係図 (概略図)



※概測に基づく概略図であり、現況と相違する可能性があることに留意されたい。
隣接地の地番は、公図等に基づいて記載している。

建物間取図 (概略)

物件 2、4
(主である建物)

1F

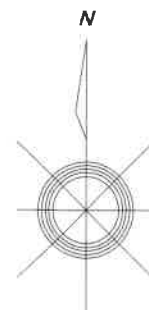
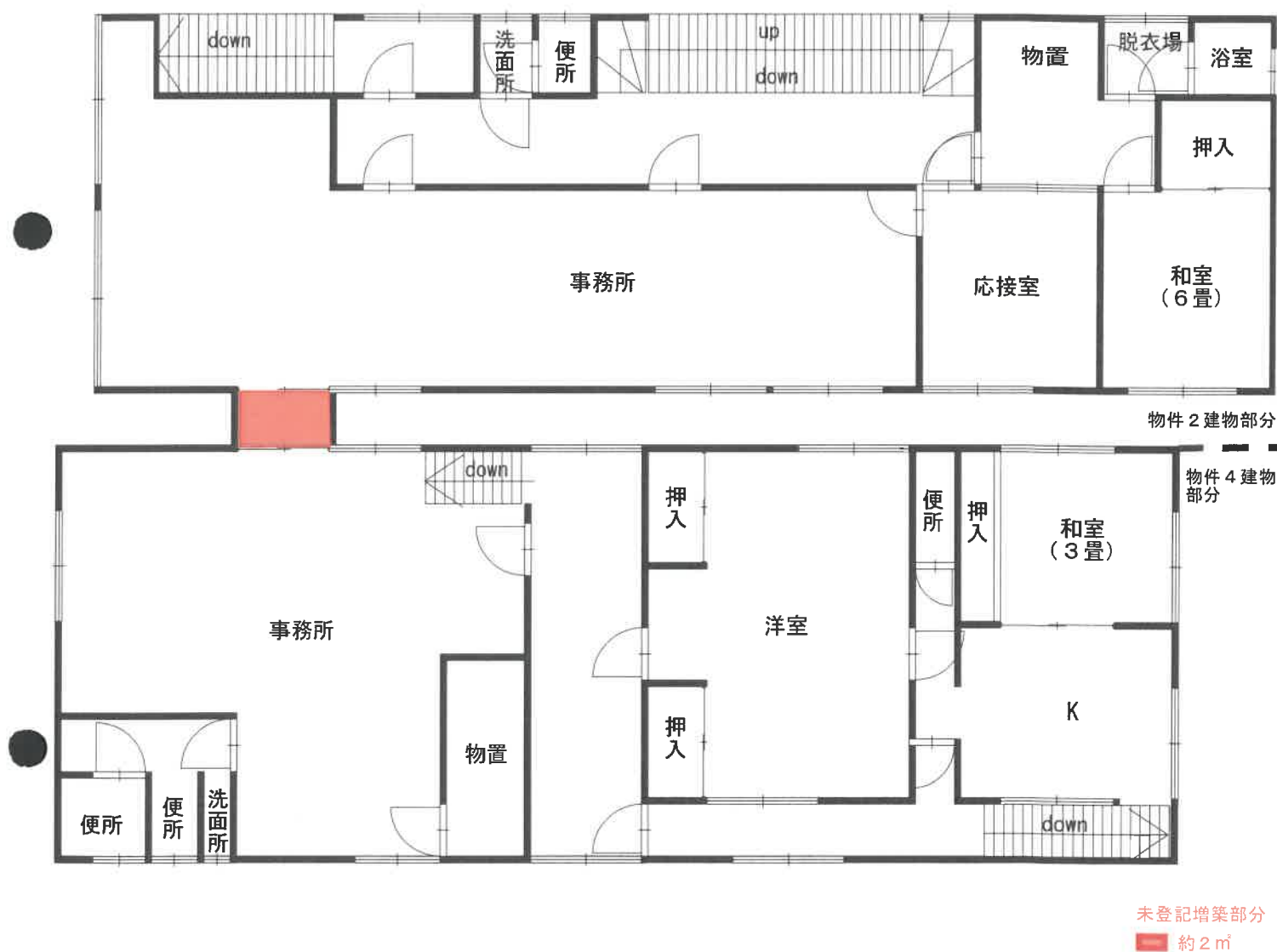


※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図 (概略)

物件 2、4
(主である建物)

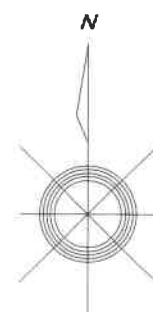
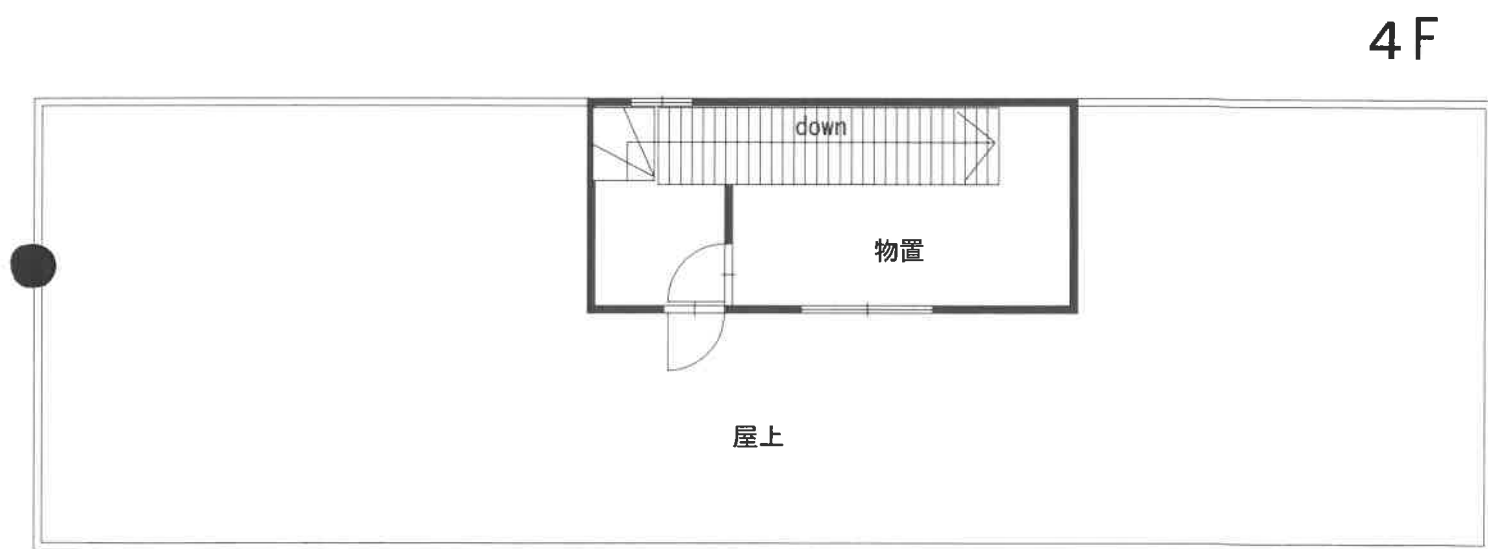
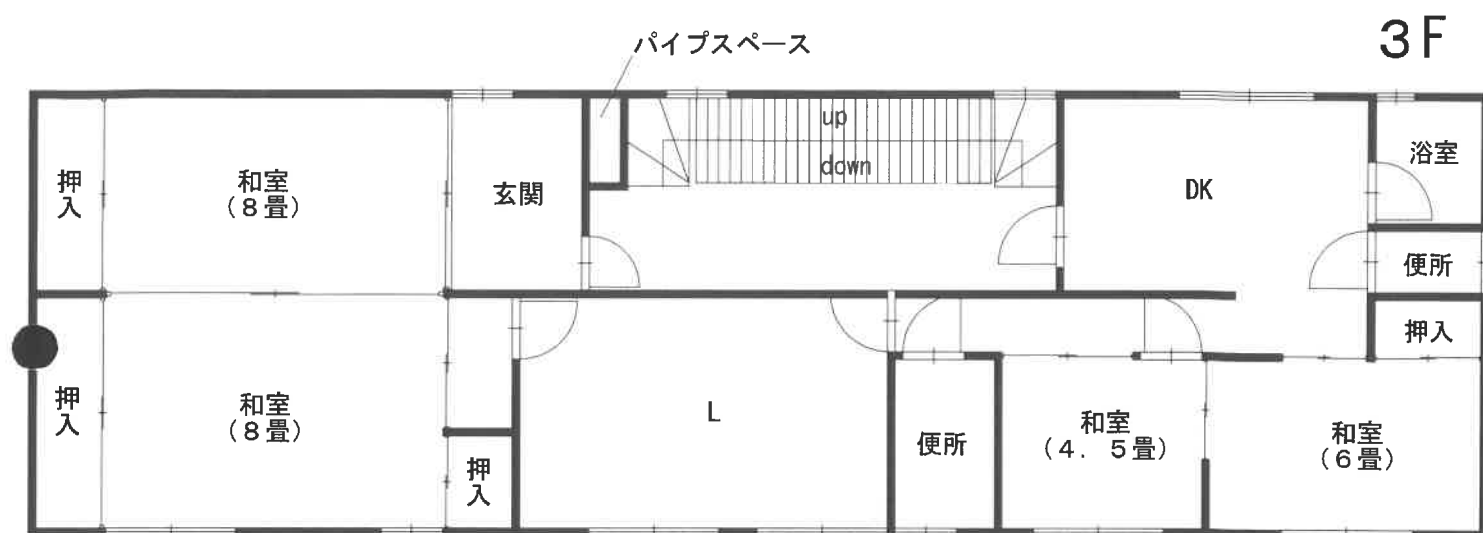
2F



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図 (概略)

物件 2 (主である建物)



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(別紙)

工場抵当法第2条に該当する機械器具類目録

番号	機器名	備考
A	リョービ3200CCD m/n2324	物件2,4合体建物内
B	リョービ3200CCD m/n2236	物件2,4合体建物内
C	橋本印刷機2色 JMPULSE22 SA552	物件2,4合体建物内 (関係者から不動産であるとの陳述あり)
D	四色刷オフセット 印刷機小森製 L-420 m/n2017 2000年製	物件2,4合体建物内
E	コンピューター付 裁断機勝田製作所製 SH250-HOP m/n6171 2000年製	物件2,4合体建物内
F	ストラパック 山田機械工業製 Y52 m/n5302018	物件2,4合体建物内