

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 20 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 家 由 奈

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 8 年 3 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 20 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 4 月 8 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 8 年 3 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 1 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 8 年 2 月 20 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5, 14	12, 120, 000 9, 696, 000	一括	2, 424, 000	454, 187	0
1	3, 900, 000				
2	10, 000				
3	20, 000				
4	340, 000				
5	720, 000				
14	7, 130, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 1 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 6. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 3 5 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 |
| | 地 番 | 7 3 5 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 5 4 平方メートル |



物 件 目 録

14 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開734番地1

家屋 番号 734番1

種 類 事務所・工場・倉庫

構 造 鉄骨造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 789.41平方メートル
2階 880.02平方メートル
3階 818.31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 7.31平方メートル

(工場抵当法第2条に該当する機械器具類等の目録は、別紙目録のとおり)





工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録

番号	機 器 名	製 造 番 号 等	製造会社	場所	評価額
1	射出成形機	型式 FS160S36ASE S/N S16H043 製造年月 1989. 2	日精樹脂工業株式会社	1階	番号1～10まで 一括で40万円
2	射出成形機	型式 FS-150/355 S/N 801590 製造年月 1980. 10	日精樹脂工業株式会社	1階	
3	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G811619 製造年月 1981. 8	日精樹脂工業株式会社	1階	
4	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G821663 製造年月 1982. 6	日精樹脂工業株式会社	1階	
5	射出成形機	型式 FS150/250SE S/N G821710 製造年月 1982. 9	日精樹脂工業株式会社	1階	
6	射出成形機	型式 FS160S25ASE S/N S16E118 製造年月 1986. 4	日精樹脂工業株式会社	1階	
7	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16K158 製造年月 1991. 4	日精樹脂工業株式会社	1階	
8	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16L128 製造年月 1992. 3	日精樹脂工業株式会社	1階	
9	ミキサー	型式 MM8型 製造番号80506 製造年月 51年9月	株式会社 ワキタ	2階	
10	粉碎機	型式 DAS-54B 製造番号96A-34	DAIKO SEIKI CO.,LTD.	2階	
11	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98008 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
12	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98009 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
13	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号01013 製造年月 13年5月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
14	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号04074 製造年月 2005年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
15	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号E-94017 製造年月 1995年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
16	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号96035 製造年月 96年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
17	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号97021 製造年月 97年 月 不明	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	

物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 家 由 奈

1 不動産の表示

【物件番号1～5, 14】

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1～5】

株式会社エーピーシーが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号14】

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

【物件番号1】

南側線の境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

位置及び範囲が不明確である。

《 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 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 3 6 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 4 番 2
地 目 用悪水路
地 積 1 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 5 番 3
地 目 用悪水路
地 積 2 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 5 番 6
地 目 雑種地
地 積 7 2 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開

地 番 7 3 5 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 5 4 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 4 番地 1

家屋 番号 7 3 4 番 1

種 類 事務所・工場・倉庫

構 造 鉄骨造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 7 8 9 . 4 1 平方メートル

2 階 8 8 0 . 0 2 平方メートル

3 階 8 1 8 . 3 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 7 . 3 1 平方メートル

所有者 株式会社エーピーシー

(工場抵当法第2条に該当する機械器具類等の目録は、別紙目録のとおり)





333

工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録

番号	機器名	製造番号等	製造会社	場所	評価額
1	射出成形機	型式 FS160S36ASE S/N S16H043 製造年月 1989. 2	日精樹脂工業株式会社	1階	番号1～10まで 一括で40万円
2	射出成形機	型式 FS-150/355 S/N 801590 製造年月 1980. 10	日精樹脂工業株式会社	1階	
3	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G811619 製造年月 1981. 8	日精樹脂工業株式会社	1階	
4	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G821663 製造年月 1982. 6	日精樹脂工業株式会社	1階	
5	射出成形機	型式 FS150/250SE S/N G821710 製造年月 1982. 9	日精樹脂工業株式会社	1階	
6	射出成形機	型式 FS160S25ASE S/N S16E118 製造年月 1986. 4	日精樹脂工業株式会社	1階	
7	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16K158 製造年月 1991. 4	日精樹脂工業株式会社	1階	
8	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16L128 製造年月 1992. 3	日精樹脂工業株式会社	1階	
9	ミキサー	型式 MM8型 製造番号80506 製造年月 51年9月	株式会社 ワキタ	2階	
10	粉砕機	型式 DAS-54B 製造番号96A-34	DAIKO SEIKI CO.,LTD.	2階	
11	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98008 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
12	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98009 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
13	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号01013 製造年月 13年5月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
14	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号04074 製造年月 2005年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
15	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号E-94017 製造年月 1995年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
16	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号96035 製造年月 96年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
17	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号97021 製造年月 97年 月不明	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	

令和7年(ケ)第33号
令和7年5月27日受理
令和7年9月17日提出

現況調査報告書

(物件1～5、14)

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 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 3 6 . 6 6 平方メートル
所有者 A

2 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 4 番 2
地 目 用悪水路
地 積 1 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 5 番 3
地 目 用悪水路
地 積 2 3 平方メートル
所有者 A

4 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 7 3 5 番 6
地 目 雑種地
地 積 7 2 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 735 番 7
地 目 雑種地
地 積 154 平方メートル

所有者 A

14 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開 734 番地 1
家屋 番号 734 番 1
種 類 事務所・工場・倉庫
構 造 鉄骨造鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 789.41 平方メートル
2 階 880.02 平方メートル
3 階 818.31 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 ポンプ室
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 7.31 平方メートル

所有者 株式会社エーピーシー

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	丸亀市綾歌町岡田東字下新開734番1、字同734番2、字同735番3 (登記簿上の所在地番)		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 用悪水路(物件2, 3) ☐ (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(株式会社エーピーシー、周辺住民ら) 上記の者(その他の者(株式会社エーピーシー))が本土(物件1)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者(その他の者(株式会社エーピーシー、周辺住民ら))が本土(物件2, 3)を用悪水路又は農道の一部を構成して利用されているか、それら両方の一部を構成して利用されているか、若しくは一部又は全部が物件1土地に組み込まれて敷地として利用されているか等、不明である ☒ その他の者(株式会社エーピーシー)所有の建物の本件土地(物件1土地)に対する占有権原については「執行官の意見」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	物件2, 3土地については、全部事項証明に「現地確認不能」と表記されており、また、14条1項地図上にはそれらの地番は存在していない		
建物	物件14		
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(破産者株式会社エーピーシー破産管財人H弁護士) ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉鎖された事務所・工場・倉庫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	建物1階西側ゾーン、並びに、2階西側ゾーン及び東側ゾーン東寄り付近に、機械器具類等が存在している(建物間取図参照)。「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」(5枚目)記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 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	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 5 番 6 (登記簿上の所在地番)
土 地	物件 4
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 4) ☐ 山林 (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 (破産者株式会社エーピーシー(破産管財人H弁護士)) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が ☐ ☒ その他の者(株式会社エーピーシー(破産管財人H弁護士))の占有権原については「執行官の意見」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
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
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)
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 5 番 7 (登記簿上の所在地番)
土 地	物件 5
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 5) ☐ 山林 (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 (破産者株式会社エーピーシー(破産管財人H弁護士)) ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☐ 上記の者が ☐ ☒ 株式会社エーピーシー(破産管財人H弁護士)の占有権原については「執行官の意見」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
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
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)
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

工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録

番号	機 器 名	製 造 番 号 等	製造会社	場所	評価額
1	射出成形機	型式 FSI60S36ASE S/N S16H043 製造年月 1989. 2	日精樹脂工業株式会社	1階	番号1～10まで 一括で40万円
2	射出成形機	型式 FS-150/355 S/N 801590 製造年月 1980. 10	日精樹脂工業株式会社	1階	
3	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G811619 製造年月 1981. 8	日精樹脂工業株式会社	1階	
4	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G821663 製造年月 1982. 6	日精樹脂工業株式会社	1階	
5	射出成形機	型式 FSI50/250SE S/N G821710 製造年月 1982. 9	日精樹脂工業株式会社	1階	
6	射出成形機	型式 FSI60S25ASE S/N S16E118 製造年月 1986. 4	日精樹脂工業株式会社	1階	
7	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16K158 製造年月 1991. 4	日精樹脂工業株式会社	1階	
8	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16L128 製造年月 1992. 3	日精樹脂工業株式会社	1階	
9	ミキサ	型式 MM8型 製造番号80506 製造年月 51年9月	株式会社 ワキタ	2階	
10	粉砕機	型式 DAS-54B 製造番号96A-34	DAIKO SEIKI CO.,LTD.	2階	
11	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98008 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
12	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98009 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
13	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号01013 製造年月 13年5月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
14	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号04074 製造年月 2005年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
15	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号E-94017 製造年月 1995年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
16	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号96035 製造年月 96年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	
17	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号97021 製造年月 97年 月不明	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者 A の娘)	1 私は本件物件1～5所有者兼物件14建物の所有会社の代表者であるAの娘です。 父Aは体調が悪いので、私が代わって説明します。 2 本件物件14建物は、株式会社エーピーシーが昭和62年に新築し、工場、事務所、倉庫として使用してきました。 色々な事情から令和6年末に工場を閉鎖し、現在は破産手続にはいっています。破産管財人のH弁護士に全てお任せしています。 3 物件14建物の物件1土地に対する利用権原については、物件14建物の所有会社の代表者を務める代表者A所有の土地を、当該会社が占有しているのですが、元々は、賃貸借関係が存在していたのですが、会社の経営が悪化してからは賃料の支払いができず、近年は使用貸借の状態となっていました。 4 物件2, 3土地については、どこに存在しているか等、全く分かりません。 5 物件4, 5土地については、物件1土地と同じく株式会社エーピーシーが利用してきました。占有権原についても同様だと認識しています。

(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 丸亀市役所及び香川県中讃土木事務所での調査によると、本件物件1～5土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、
 - ① 物件1土地については、ほぼ北側を幅員約6mの丸亀市道(建築基準法42条1項1号道路)に、西側を幅員約2.5mの舗装里道(法定外公共物；建築基準法42条2項道路)に、南側を幅員約2mの未舗装里道(建築基準法上の道路ではない)に、それぞれ接道している。
 - ② 物件2、3土地については、現況上その位置及び範囲については判然としない。
 - ③ 物件5土地については、ほぼ南側を幅員約6mの丸亀市道(建築基準法42条1項1号道路)に、西側を幅員約3mの舗装里道(幅員には暗渠水路部分も含んだ)(法定外公共物；建築基準法上の道路ではない)に、それぞれ接道している。
 - ④ 物件4土地については、ほぼ南側を幅員約6mの丸亀市道(建築基準法42条1項1号道路)に、北東側を高低差はあるものの公道上幅員約1mの里道(法定外公共物；建築基準法上の道路ではない(但し、現況上その位置及び範囲については明確ではない))に、それぞれ接道している。
- 3 物件1土地の範囲は、現況上南側線を除き明らかである。南側線を明らかにするためには、官民及び民境界確定協議が必要である。
 本件物件2、3土地は、現況及び旧図からすると、用悪水路又は農道の一部を構成して利用されているか、それら両方の一部を構成して利用されているか、若しくは一部又は全部が物件1土地に組み込まれて敷地として利用されているか等、不明である。物件2、3土地の位置・範囲を明らかにするためには官民及び民境界確定協議を実施する必要がある。
 本件物件4、5土地の範囲は、現況上明らかである。14条1項地図が存在している。
- 4 物件14建物は、経年(元々の部分：築後約38年経過、増築部分約30年経過)劣化が見受けられる。全体的に老朽化が認められるものの、特段に大きな不具合は見受けられなかった。
 物件14建物内には「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」(5枚目)記載のとおり機械器具類が存在している。機械器具について、元工場長に現地案内を依頼し現地で機械器具の詳細について説明をしてもらった。
- 5 本件土地周辺の水利関係を掌握している小津森池水利組合の代表者の話によると、「農地以外の土地については、浄化槽設置の際に分担金をいただいているのみで、その後の水路維持管理協力金のようなものはいただいていません。」とのことであった。
- 6 四国電気保安協会丸亀事業所担当者の話では、「執行官お尋ねの株式会社エーピーシーの丸亀工場については、当協会が少し前まで保守管理を行っていました。キュービクルの中のトランス・コンデンサにPCBが混入している可能性については、北側の旧のキュービクルの中にあるトランス2個と、南側の新しいキュービクルの中のコンデンサ1個に、それぞれ低濃度のPCBが混入している可能性があるものと認識しております。」とのことであった。
- 7 物件14建物の物件1土地に対する利用権原については、建物所有会社の代表者が所有する土地を会社所有の建物が占有している状態にある。関係人の陳述によると、建物新築時から会社の経営が安定している間は賃貸借契約が存在していたが、経営が不安定となって以降は賃料の支払いができず使用貸借関係となったとのことである。ただ、いつから使用貸借になったかの特定はできない。
 また、物件4、5土地を、株式会社エーピーシーが駐車場として利用している利用権原については、物件14建物の物件1土地に対する利用権原と同様であると思料する。
 更に、物件2、3土地については、その位置及び範囲は特定できないが、仮にその全部若しくは一部が物件1土地と一体化して物件14建物の敷地として利用されている場合には、その利用権原については物件1に対する利用権原と同様であると思料する。
 ※ 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

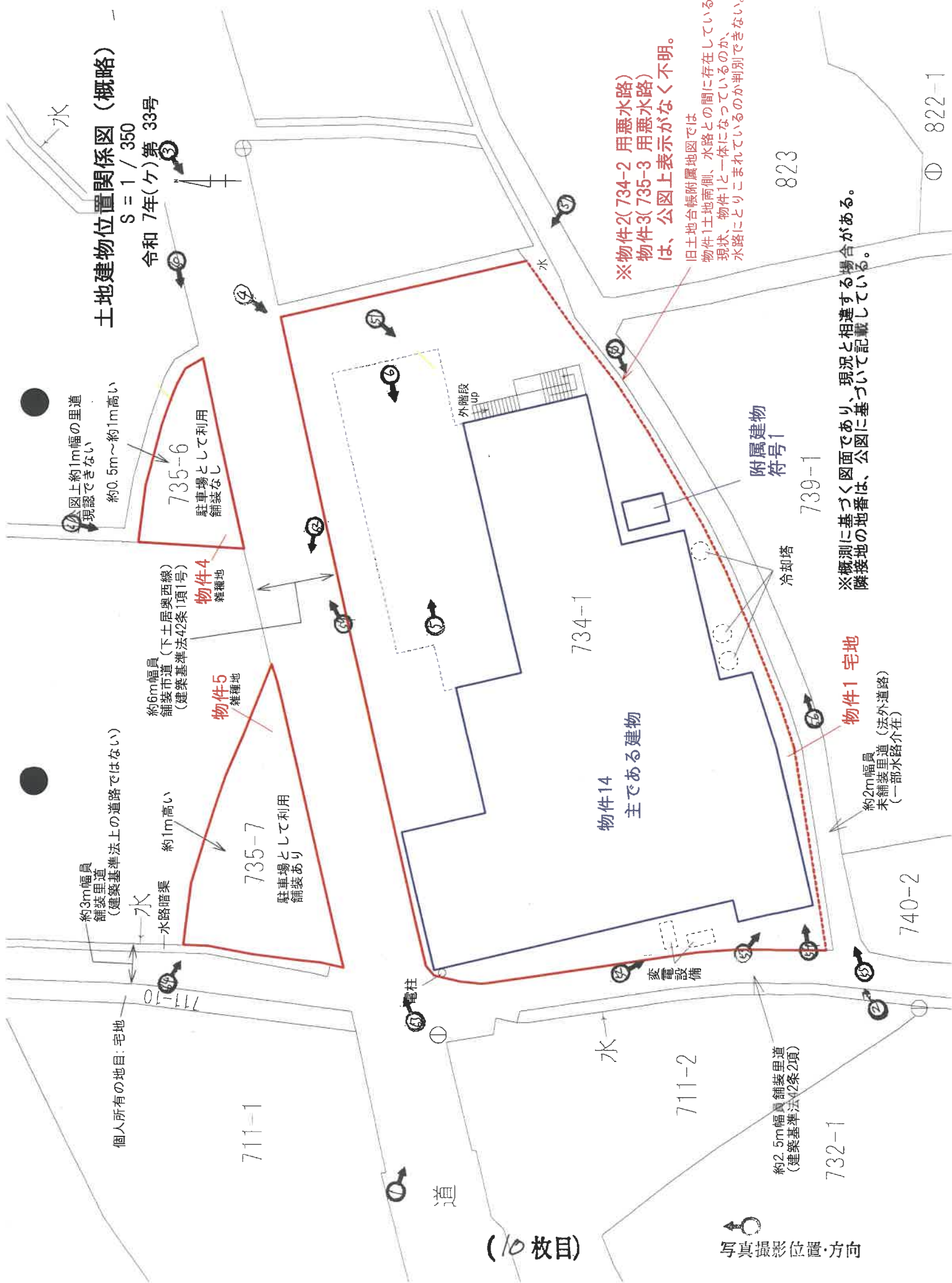
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月29日(木) 14:00-14:20	丸亀市飯山町川原 香川県広域水道企業団中讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和7年5月29日(木) 15:00-15:30	物件所在地 (物件1～7, 14)	接道外観等調査
令和7年5月29日(木) 15:45-16:15	物件所在地 (物件8～13, 15, 16)	接道外観等調査
令和7年6月11日(水) 8:40-9:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年6月13日(金) 13:00-13:40	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年6月13日(金) 14:30-14:50	坂出市江尻町 香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年6月16日(月) 15:30-16:00	物件所在地 (物件1～7, 14)	建物内以外の立入調査
令和7年6月16日(月) 16:15-17:30	物件所在地 (物件8～13, 15, 16)	建物内以外の立入調査
令和7年6月24日(火) 9:30-11:00	物件所在地 (物件1～7, 14)	立入調査 評価人同行
令和7年6月24日(火) 11:15-12:30	物件所在地 (物件8～13, 15, 16)	立入調査 評価人同行
令和7年7月24日(木) 15:00-17:00	物件所在地 (物件8～13, 15, 16)	立入調査 評価人同行
令和7年7月24日(木) 18:30-18:45	当庁(電話)	所有者▲の娘から事情聴取

令和7年8月18日(月) 15:00-15:10	物件8土地占有者宅	占有権原調査、不在
令和7年8月21日(木) 14:00-14:30	物件8及び10土地占有者宅	物件10土地占有者の妻から事情聴取 物件8土地占有者不在
令和7年8月23日(土) 13:00-13:10	物件8土地占有者宅	占有権原調査、不在
令和7年8月23日(土) 18:00-18:10	当庁(電話)	物件8土地占有者から事情聴取
令和7年8月27日(水) 10:00-10:10	高松市寿町 破産管財人H弁護士事務所	物件14建物の鍵の借り受け 事情聴取
令和7年8月28日(木) 12:30-14:00	物件所在地 (物件14)	工場内の機械器具類の評価のため評価人と立入り
令和7年8月29日(金) 17:00-17:15	当庁(電話)	所有者Aの娘から事情聴取
令和7年9月12日(金) 13:00-13:10	当庁(電話)	小津森池水利組合の代表者から事情聴取
令和7年9月16日(火) 14:00-14:20	当庁(電話)	四国電気保安協会丸亀営業所の担当者からPCB関係の事情聴取
(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 6月24日 令和 7年 7月24日 目的物件(物件14)は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、破産管財人から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 目的物件(物件15, 16)は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させた上で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)

S = 1 / 350
令和 7年(ケ)第 33号



※物件2(734-2 用悪水路)
物件3(735-3 用悪水路)
は、公図上表示がなく不明。

旧土地台帳附属地図では
物件1土地南側、水路との間に存在している。
現状、物件1と一体になっているのか、
水路にとりこまれているのか判別できない。

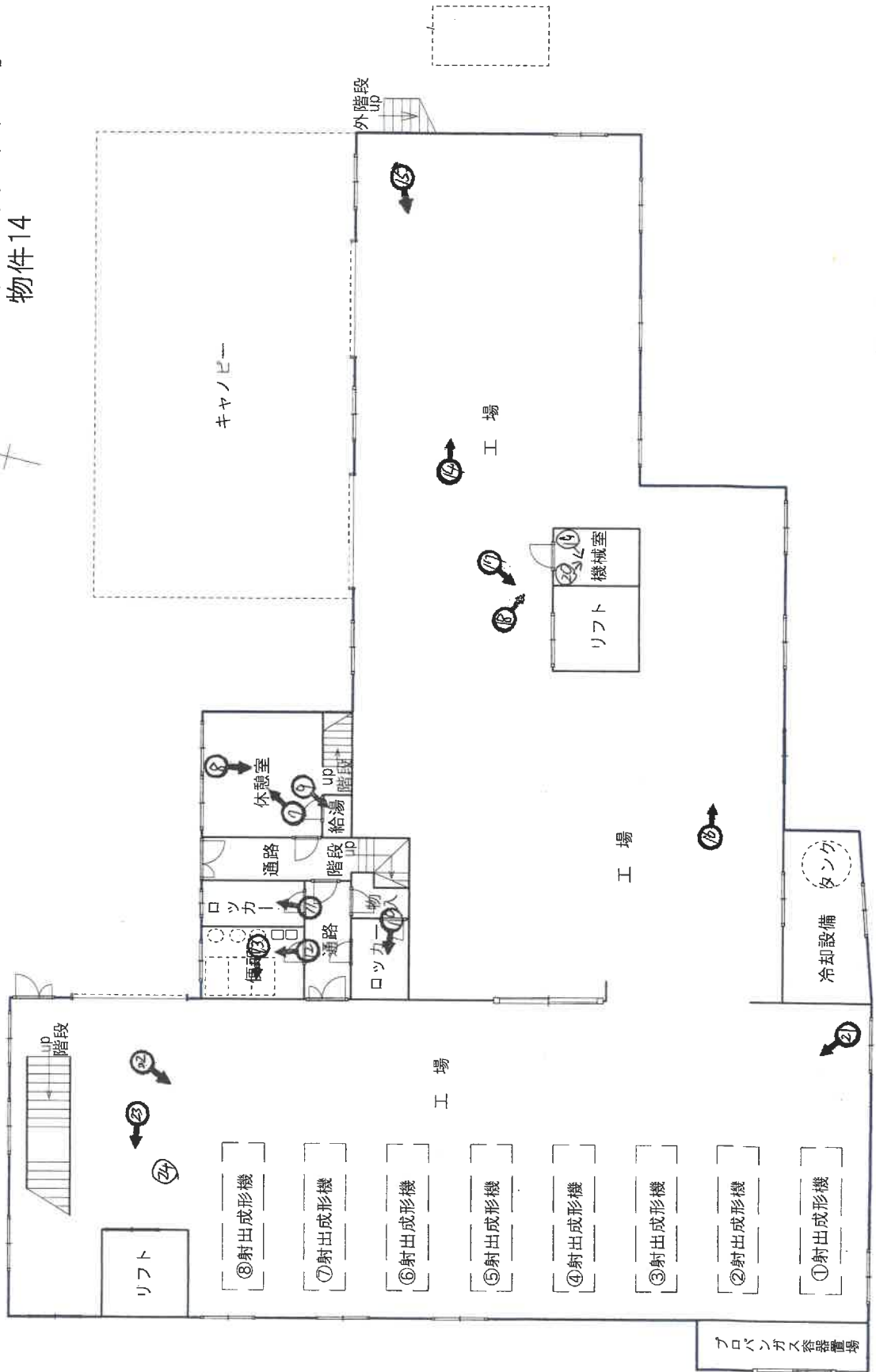
※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

建物間取図（概略）

S = 1 / 200

令和7年(ケ)第33号
物件14

1 階



(11 枚目)

写真撮影位置・方向

※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）

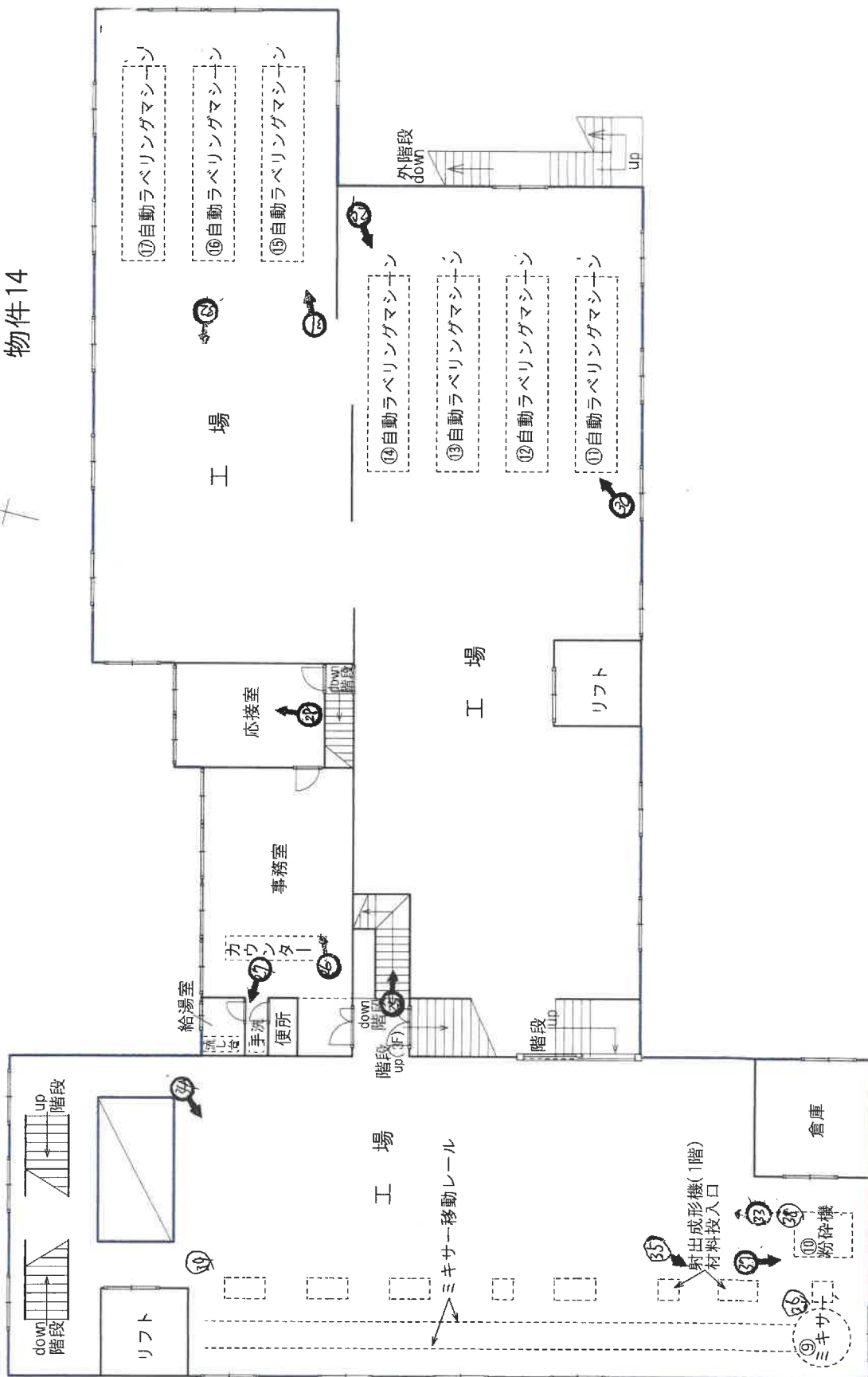
S = 1 / 200

令和7年(ケ)第33号

物件14



2 階



(12枚目)

写真撮影位置・方向

※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）

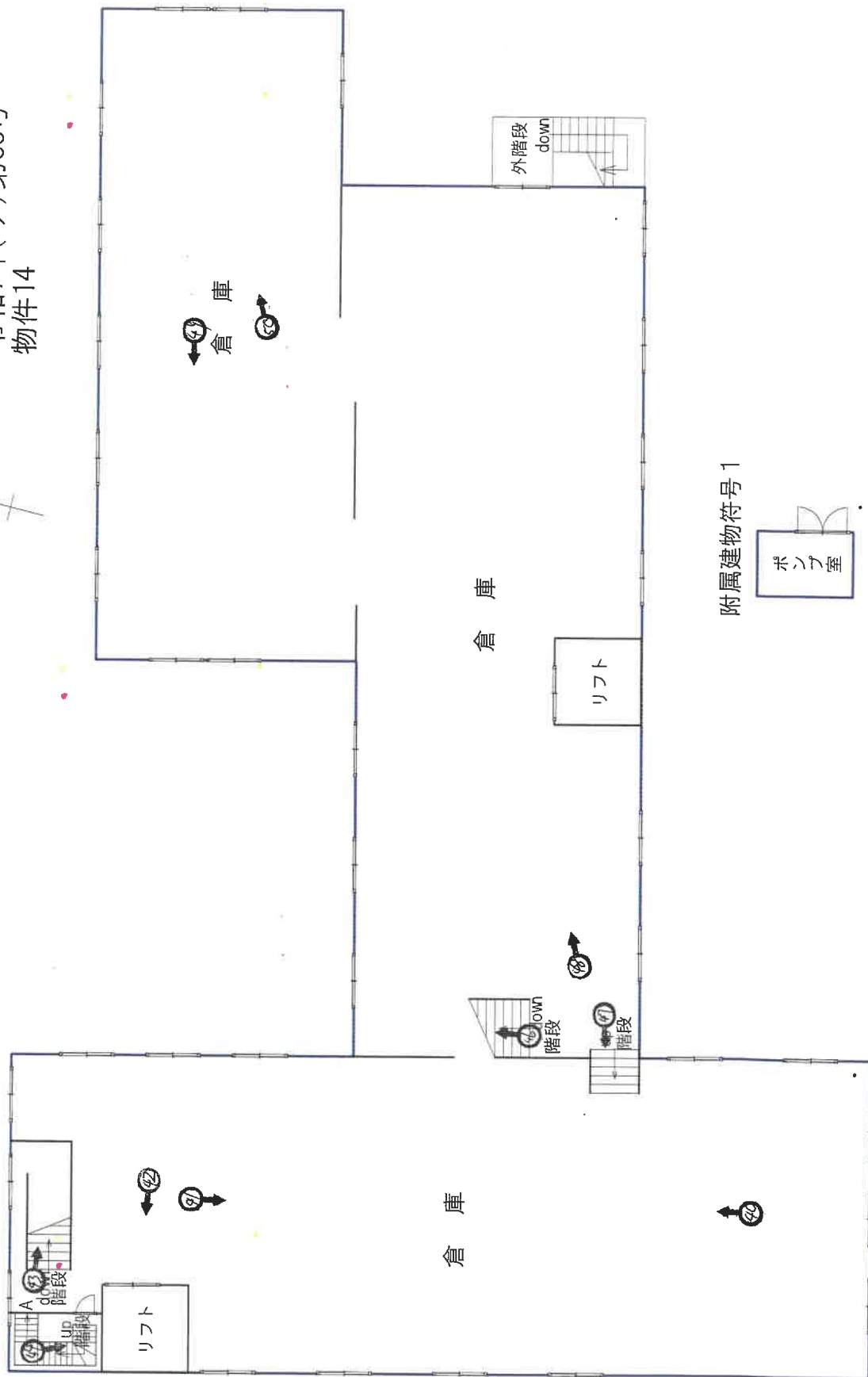
S = 1 / 200

令和7年(ケ)第33号

物件14



3階
A
機械室



附属建物符号1



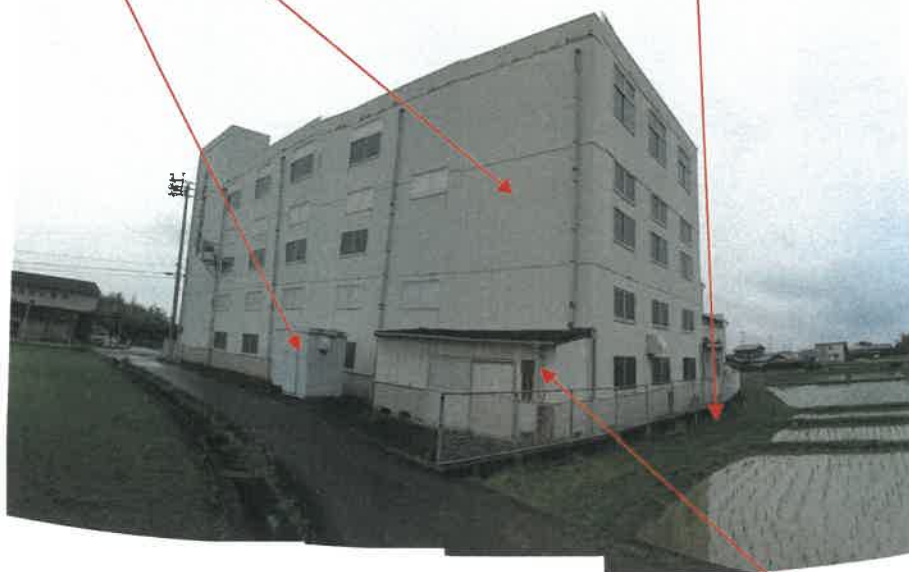
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

1



受命物件の状況

物件1 4
キュービクル 未舗装里道(法定外公共物、一部水路介在、建築基準法上の道路ではない))
2



物件1 土地西側及び南側境界付近の状況

L P ガス貯蔵庫



物件 1 土地北側境界付近の状況



物件 1 土地北側及び東側境界付近の状況

5



物件 1 4 建物の 1 階北側ピロティー部分の状況

物件 1

物件 1 4

6



物件 1 4 建物の 1 階北側ピロティー部分の状況

7



物件 1 4 建物の 1 階中央北の休憩室（事務室）の状況

8



物件 1 4 建物の 1 階中央北の休憩室（事務室）の状況



物件14建物の1階中央北の休憩室（事務室）の給湯室の状況

1 0



物件 1 4 建物の 1 階中央北の休憩室（事務室）の南西側ロッカーの状況

1 1



物件 1 4 建物の 1 階中央北の休憩室（事務室）の西側ロッカーの状況

1 2



物件1 4 建物の1 階中央北の休憩室（事務室）の西方のトイレの状況

1 3



物件1 4 建物の1 階中央北の休憩室（事務室）の西方のトイレの状況

1 4



物件 1 4 建物の 1 階東側ゾーンの工場内の状況

1 5



物件 1 4 建物の 1 階東側ゾーンの工場内の状況

リフト及び機械室

16



物件14建物の1階東側ゾーンの工場内のリフト及び機械室南側の状況

17



物件14建物の1階東側ゾーンの工場内のリフトの状況

18



物件14建物の1階東側ゾーンの工場内の機械室出入口の状況

19



物件14建物の1階東側ゾーンの工場内の機械室内の状況

20



物件14建物の1階東側ゾーンの工場内の機械室内の状況

2 1



物件 1 4 建物の 1 階西側ゾーンの工場内の機械器具類の状況
(「工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類等目録」記載の番号 1 ～ 8)

2 2



物件 1 4 建物の 1 階西側ゾーンの工場内の機械器具類の状況
(「工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類等目録」記載の番号 1 ～ 8)

2 3



物件 1 4 建物の 1 階西側ゾーンの工場内の北側のリフトの状況

2 4



物件 1 4 建物の 1 階西側ゾーンの工場内の北側のリフト前の天井走行用クレーンの状況

2 5



物件 1 4 建物の中央の 2 階から 1 階への階段（事務室南側）の状況

2 6



物件 1 4 建物の 2 階中央付近の事務室の状況

27



物件14建物の2階中央付近の事務室西側の給湯室の状況

28



物件14建物の2階中央付近の応接室の状況

29



物件14建物の2階東側ゾーン南側工場内の機械器類の状況
(「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の番号11～14)

30



物件14建物の2階東側ゾーン南側工場内の機械器類の状況
(「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の番号11～14)

3 1



物件 1 4 建物の 2 階東側ゾーン北側工場内の機械器類の状況
(「工場抵当法第 2 条に該当する機械器具類等目録」記載の番号 1 5 ～ 1 7)

3 2



物件 1 4 建物の 2 階東側ゾーン北側工場内の状況

3 3



物件 1 4 建物の 2 階西側ゾーン工場内の状況

3 4



物件 1 4 建物の 2 階西側ゾーン工場内の状況

35



物件14建物の2階西側ゾーン工場内の機械器具の状況
（「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の番号9）

36



物件14建物の2階西側ゾーン工場内の機械器具の状況
（「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の番号9）

37



物件14建物の2階西側ゾーン工場内の機械器具の状況
（「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の番号10）

38



物件14建物の2階西側ゾーン工場内の機械器具の状況
（「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の番号10）



物件14建物の2階西側ゾーン工場内の天井走行用クレーンの状況

40



物件14建物の3階西側ゾーン倉庫内の状況

41



物件14建物の3階西側ゾーン倉庫内の状況

4 2



物件 1 4 建物の 3 階西側ゾーン倉庫内の北側のリフトの状況

4 3



物件 1 4 建物の 3 階西側ゾーン北側 3 階から 2 階への階段の状況

4 4



物件 1 4 建物の西側ゾーン北側屋上リフト機械室（鳩小屋状態で建物の一部ではない）から 3 階への階段の状況

4 5



物件 1 4 建物の西側ゾーン北側屋上リフト機械室（鳩小屋状態で建物の一部ではない）の状況

4 6



物件 1 4 建物の東側ゾーン西端の 3 階から 2 階への階段の状況

4 7

西側ゾーン 3 階



物件 1 4 建物の東側ゾーン 3 階から西側ゾーン 3 階への階段の状況

48



物件14建物の東側ゾーン南側3階倉庫の状況

49



物件14建物の東側ゾーン北側3階倉庫の状況

50



物件14建物の東側ゾーン北側3階倉庫の状況

5 1

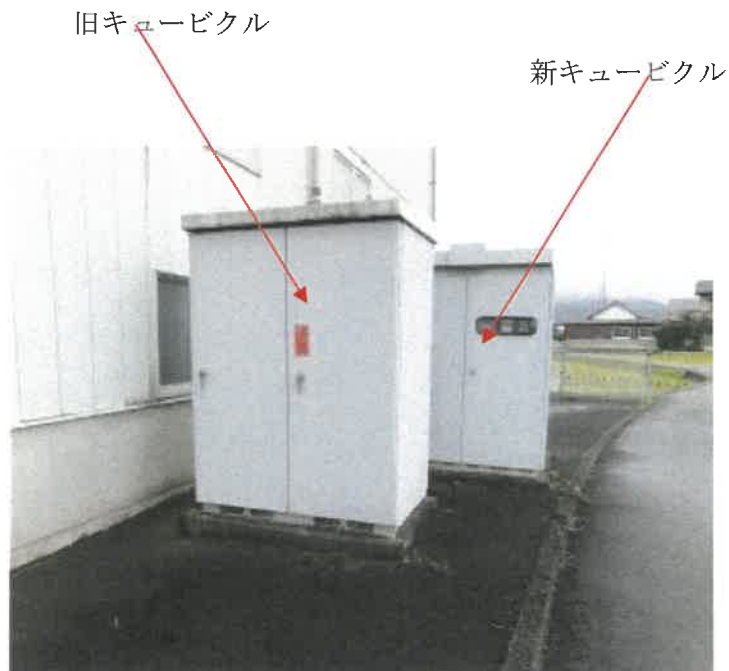


物件 1 4

物件 1

物件 1 4 建物の東側面の状況

5 2



旧キュービクル

新キュービクル

物件 1 4 建物西側のキュービクルの設置状況

5 3



物件 1 4 建物の南西側の P L ガス容器置場

5 4



物件 1 4 建物の南西側の P L ガス容器置場の看板の状況

5 5

物件 1 4



物件 1 土地南側境界付近の状況

未舗装里道（法定外公共物、一部水路介在、建築基準法上の道路ではない）

舗装里道（法定外公共物；建築基準法 4 2 条 2 項道路）

5 6



物件 1 土地南側境界付近の状況

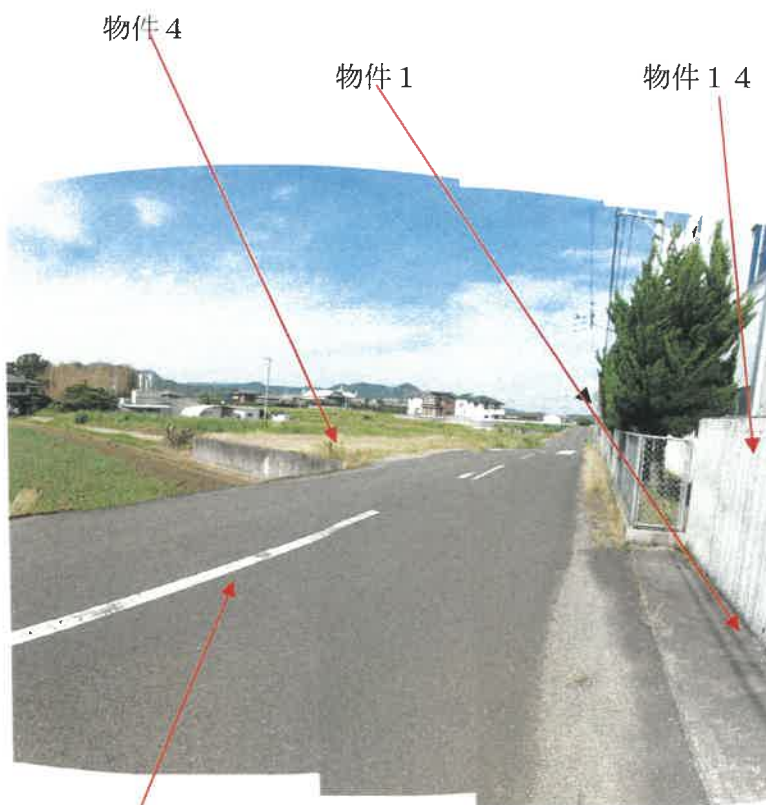


物件 1 土地南側及び東側境界付近の状況



物件 1 土地南側境界付近の状況

59



物件 4 土地南側及び西側境界付近の状況
丸亀市道（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）

60



物件 4 土地南側及び北東側境界付近の状況

物件 1 4

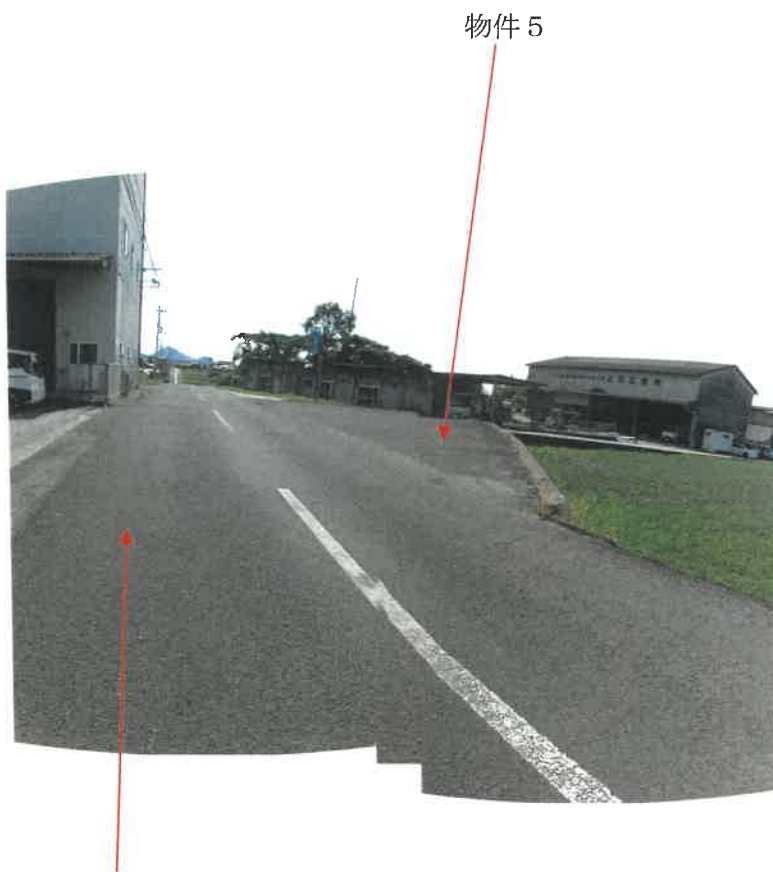
6 1

物件 4



物件 4 土地北東側境界付近の状況

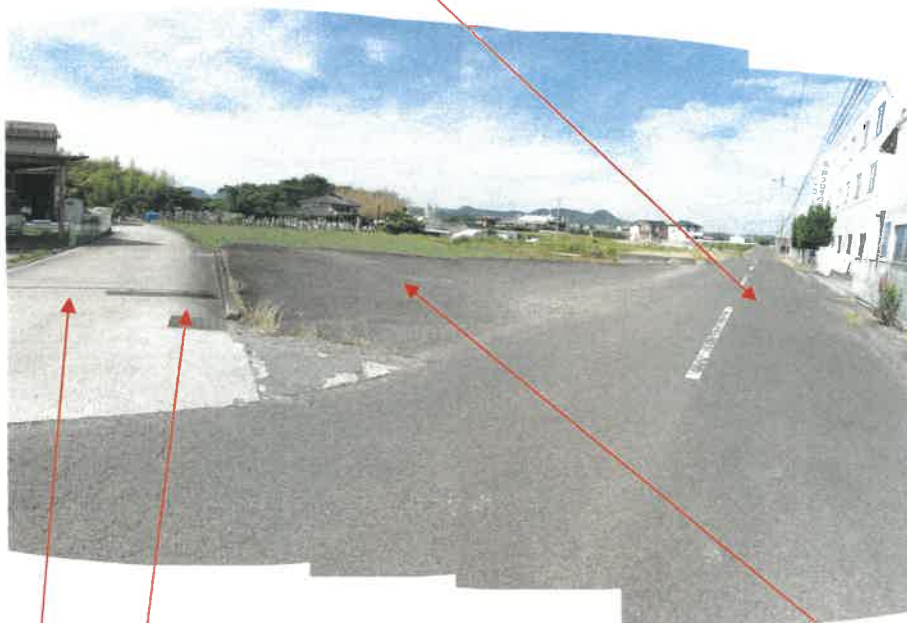
6 2



物件 5

丸亀市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

6 3



物件 5 土地の南側及び西側境界付近の状況

暗渠水路

舗装里道（法定外公共物；建築基準法上の道路ではない）

物件 5

6 4



令和7年(ケ)第 33号
令和7年6月24日 現地調査
令和7年9月16日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

(物件1～5、14)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 12,120,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	土 地	金 3,900,000 円
物件 2	土 地	金 10,000 円
物件 3	土 地	金 20,000 円
物件 4	土 地	金 340,000 円
物件 5	土 地	金 720,000 円
物件 1 4	建 物	金 6,730,000 円
機械器具類		金 400,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～5、1 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 の内訳価格は物件 1 4 の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 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	種類	所在等	登 記	現況
1	土地	所在地 番 目 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 4 番 1 宅地 1,536.66 m ²	同左
2	土地	所在地 番 目 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 4 番 2 用悪水路 16 m ²	同左
3	土地	所在地 番 目 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 5 番 3 用悪水路 23 m ²	同左
4	土地	所在地 番 目 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 5 番 6 雑種地 72 m ²	同左
5	土地	所在地 番 目 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 5 番 7 雑種地 154 m ²	同左
14	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 3 4 番地 1 7 3 4 番 1 事務所・工場・倉庫 鉄骨造鋼板葺 3 階建 1階 789.41 m ² 2階 880.02 m ² 3階 818.31 m ² 延 : 2,487.74 m ²	同左
	(附属 建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 ポンプ室 コンクリートブロック造スレート葺 平家建 7.31 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
14	・物件14主である建物内には、「工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録」記載の機械器具類等が存在している（機械器具類等の位置については、建物間取図のとおり）。			

工場抵当法第2条に該当する機械器具類等目録

番号	機 器 名	製 造 番 号 等	製造会社	物件14内 の場所
1	射出成形機	型式 FS160S36ASE S/N S16H043 製造年月 1989. 2	日精樹脂工業株式会社	1階
2	射出成形機	型式 FS-150/355 S/N 801590 製造年月 1980.10	日精樹脂工業株式会社	1階
3	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G811619 製造年月 1981. 8	日精樹脂工業株式会社	1階
4	射出成形機	型式 FS-150/250SE S/N G821663 製造年月 1982. 6	日精樹脂工業株式会社	1階
5	射出成形機	型式 FS150/250SE S/N G821710 製造年月 1982. 9	日精樹脂工業株式会社	1階
6	射出成形機	型式 FS160S25ASE S/N S16E118 製造年月 1986. 4	日精樹脂工業株式会社	1階
7	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16K158 製造年月 1991. 4	日精樹脂工業株式会社	1階
8	射出成形機	型式 FE160S36ASE S/N A16L128 製造年月 1992. 3	日精樹脂工業株式会社	1階
9	ミキサー	型式 MM8型 製造番号80506 製造年月 51年9月	株式会社 ワキタ	2階
10	粉砕機	型式 DAS-54B 製造番号96A-34	DAIKO SEIKI CO.,LTD.	2階
11	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98008 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階
12	自動ラベリングマシン	型式 LRW SA 製造番号98009 製造年月 98年3月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階
13	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号01013 製造年月 13年5月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階
14	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号04074 製造年月 2005年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階
15	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号E-94017 製造年月 1995年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階
16	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号96035 製造年月 96年4月	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階
17	自動ラベリングマシン	型式 LRW-S 製造番号97021 製造年月 97年 月不明	AUTOMATIC MACHINE CO.,LTD	2階

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1～5）

位 置・交 通	琴電琴平線 岡田 駅 の 北 方約 1.5 k m (直線距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	対象物件は、丸亀市南部の綾歌町岡田東地区にあって、農地が広がる中、市道沿線に工場、作業所、戸建住宅等が散在する地域に存する。
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : — その他の規制 : —
画 地 条 件	(物件1 宅地) 面 積 : 1,536.66 m² 間 口 : 約50m (北側市道に対して) 奥 行 : 約30m 形 状 : 略整形地 地 勢 : 略平坦 ※物件2、3は、公図上に表記がなく、位置・範囲等不明 (物件4 雑種地) 面 積 : 72 m² 間 口 : 約15m (南側市道に対して) 奥 行 : 約8m 形 状 : 略三角形地 地 勢 : 略平坦 (物件5 雑種地) 面 積 : 154 m² 間 口 : 約24m (南側市道に対して) 奥 行 : 約12m 形 状 : 略三角形地 地 勢 : 略平坦
接面道路の状況	物件1は北側で幅員約6mの舗装市道（下土居奥西線、建築基準法42条1項1号）に、西側で幅員約2.5mの舗装里道（法定外公共物、建築基準法42条2項）に、南側で幅員約2mの未舗装里道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ略等高に接面。 物件4は南側で幅員約6mの舗装市道（下土居奥西線、建築基準法42条1項1号）に略等高に、北東側で公図上幅員約1mの里道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない）に約0.5m～約1m高く接面。 物件5は南側で幅員約6mの舗装市道（下土居奥西線、建築基準法42条1項1号）に、西側で幅員約3m（暗渠水路含む）の舗装里道（法定外公共物、建築基準法上の道路ではない）に、それぞれ略等高に接面。

土地の利用状況 及び隣地の状況等	・物件1土地は、物件14建物の敷地として利用されている。物件1土地の範囲は、南側線を除き現況上明らかである。 ・物件2・3土地は公図上に表記がなく、現況上位置及び範囲については判然としない。現況及び旧図からは用悪水路又は農道の一部を構成しているか、それら両方の一部を構成しているのか、若しくは一部又は全部が物件1土地に組み込まれて敷地として利用されているか等不明である。 ・物件4、5土地の範囲は現況上明らかである。 ・物件1の西端南寄り（物件14主である建物の西側南寄り）には高圧変電設備（キュービクル）が2箇所ある。当該設備の保守点検を行っている四国電気保安協会の担当者によれば、製造番号等から北側キュービクル内に低濃度PCB含有の可能性があるトランスが2基、南側キュービクル内に低濃度PCB含有の可能性があるコンデンサが1基存在すること。詳細は専門機関の検査を経る必要があるとのことである（現況調査報告書のとおり）。 （以上の詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり） ・周囲は工場等
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 公共下水道 : 処理区域外
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壌汚染の有無…登記等及び関係者の陳述からは、有害物質使用の履歴は確認できなかったが、過去の製品作成過程において有害塗材等を使用したリスクは排除できない。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。

(1) 物件14

6

(物件14)

区 分	附属建物 符号1
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和62年10月2日 新築(登記記載) 経 過 年 数 : 38 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : コンクリートブロック 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : モルタル 設 備 : ー そ の 他 : ー
床面積 (現況)	公簿にほぼ同じ。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : ポンプ室 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	普通(経年劣化が認められるが、特段に大きな不具合は見受けられない。)
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を閉鎖された事務所・工場・倉庫の附属建物(ポンプ室)として管理占有している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	ー

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1～5）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 減 付 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,000	0.60	1,536.66	0.7	10,326,000
2	16,000	0.10	16	1.0	26,000
3	16,000	0.10	23	1.0	37,000
4	16,000	0.70	72	1.0	806,000
5	16,000	0.70	154	1.0	1,725,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地

丸亀(県)ー5

標準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

$$18,300 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 16,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : -

◇地域格差 :

街路条件（種別、幅員） $\Delta 2$

接近条件（利便施設等） $+5$

環境条件（周辺利用等） $+10$

(相乗積) $+13$

イ 個別格差 :

(物件1)

画地規模 $\Delta 40$

角地 $+2$

セットバック $\Delta 2$

(相乗積) $\Delta 40$

(物件2・3)

用途限定 $\Delta 90$

(相乗積) $\Delta 90$

(物件5・6)

形状 $\Delta 30$

(相乗積) $\Delta 30$

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価 : 経済的耐用年数ほぼ満了の建物が存するため $\Delta 30$

(2) 建物価格（物件14）

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/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
14	主である 建物	120,000	2,487.74	0.05	14,926,000
	附属建物 符号1	200,000	7.31	0.05	73,000
	計				14,999,000

(千円未満四捨五入)

ウ 現価率

物件14 建物（主である建物及び附属建物符号1）については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあるが、現在の利用可能性を踏まえて、残価値を5%程度と査定した。

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。

(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	10,326,000	0.1 使用借権	1,033,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件14建物の土地利用権等を使用借権（土地利用権等割合は10%）と判定し、その範囲は物件1土地全体に及ぶと判断した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	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	10,326,000	△1,033,000	1.0	0.7	0.6	3,900,000
2	26,000	+0	1.0	0.7	0.6	10,000
3	37,000	+0	1.0	0.7	0.6	20,000
4	806,000	+0	1.0	0.7	0.6	340,000
5	1,725,000	+0	1.0	0.7	0.6	720,000
14	14,999,000	+1,033,000	1.0	0.7	0.6	6,730,000
一括価格（合計）						11,720,000

(万円未満四捨五入)

エ 市場性修正 特殊用途物件（工場等）であること、低濃度PCB含有機器残置の可能性のあることによる市場性の減退を考慮 △30

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

3 機械器具類

物件14建物（主である建物）内に所在する工場抵当法第2条に該当する機械器具類の評価額は、次のとおりである。

評価額		
400,000 円		
内 訳		
番号	機 器 名	評価額
1	射出成形機	番号1～10まで 一括で40万円
2	射出成形機	
3	射出成形機	
4	射出成形機	
5	射出成形機	
6	射出成形機	
7	射出成形機	
8	射出成形機	
9	ミキサー	
10	粉砕機	
11	自動ラベリングマシン	0 円
12	自動ラベリングマシン	0 円
13	自動ラベリングマシン	0 円
14	自動ラベリングマシン	0 円
15	自動ラベリングマシン	0 円
16	自動ラベリングマシン	0 円
17	自動ラベリングマシン	0 円

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

番 号 : 丸亀(県)ー5
所 在 : 丸亀市綾歌町岡田下字西新田156番1
価 格 : 18,300 円/㎡
位 置 : 琴電琴平線岡田駅の北方約1km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 651 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東5m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途 指定 等 : 無指定 (70、200)
地域 の 概 要 : 農家住宅等が散在する農地の多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

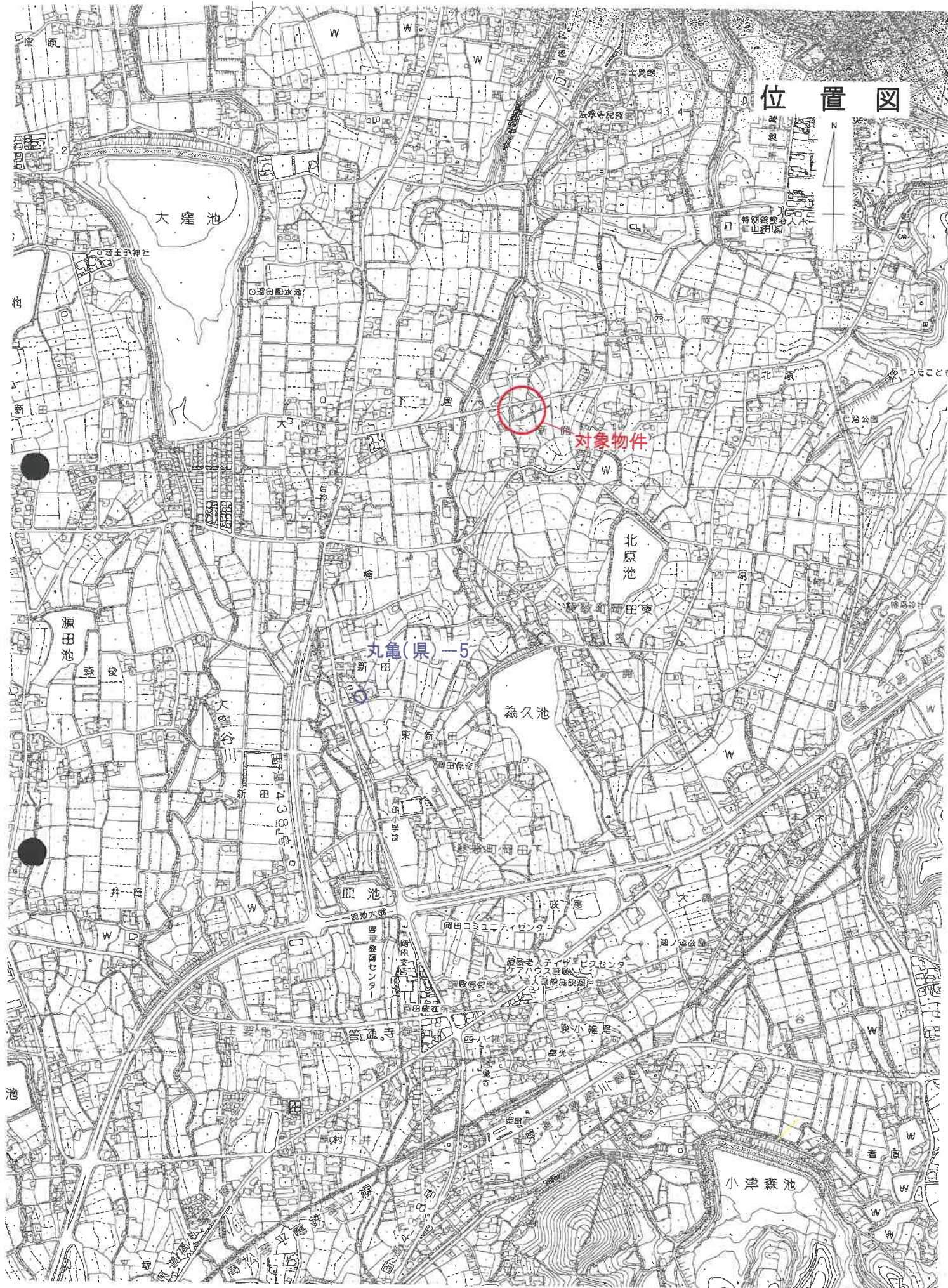
物件1	16,116,400 円
物件2	0 円
物件3	0 円
物件4	374,700 円
物件5	827,700 円
物件14主建物	16,080,267 円
	4,093,324 円
物件14 附属1	145,403 円

※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 建物図面写、各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



各階平面図

建物階平面図

1201609

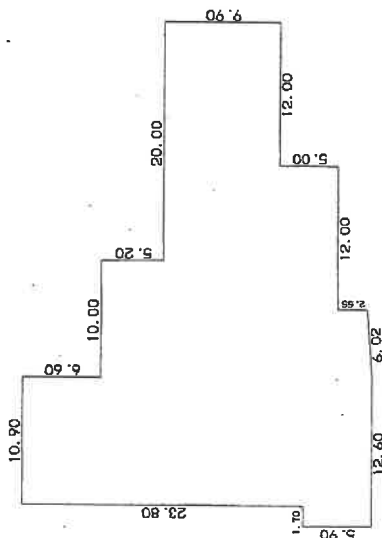
家屋番号

734-1

建物の所在

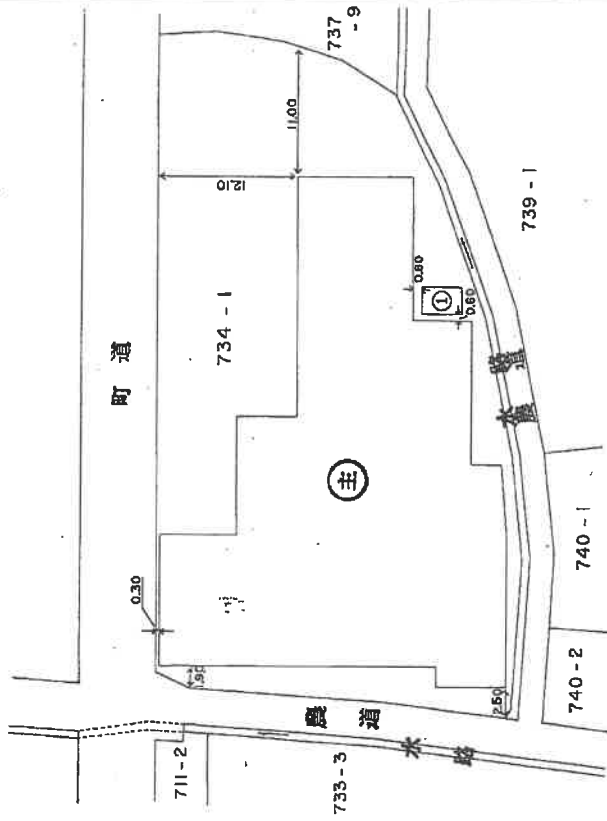
丸亀市
綾歌郡綾歌町岡田東字下新開 734-1

(主) 1 階



求積表

5.90 X 1.70	= 10.0300
29.70 X 10.90	= 323.7300
5.20 X 10.00	= 52.0000
9.90 X 30.00	= 297.0000
5.00 X 18.00	= 90.0000
(2.55 + 3.00) X 6.00 X 1/2	= 16.6500
合計	789.4100
床面積	789.41 ㎡



昭和62年10月13日登記
平成

作製者

縮尺 1/500

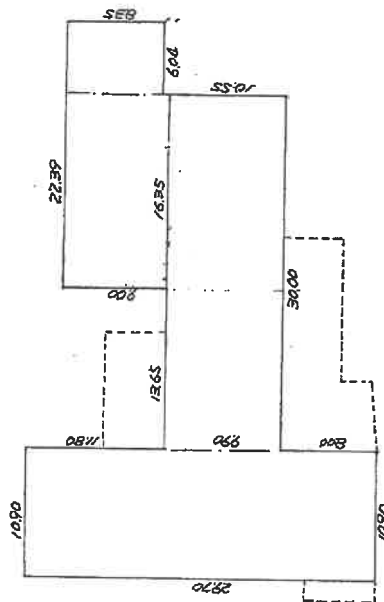
申請人

縮尺 1/500

(香川県工務部建築課工芸用紙)

1201608

(主) 3 階



求積表

10.90	×	29.70	=	323.7300
30.00	×	9.90	=	297.0000
16.35	×	9.00	=	147.1500
6.04	×	8.35	=	50.4340
計				818.3140

(附 1)



求積表

$$3.25 \times 2.25 = 7.3125$$

作製者

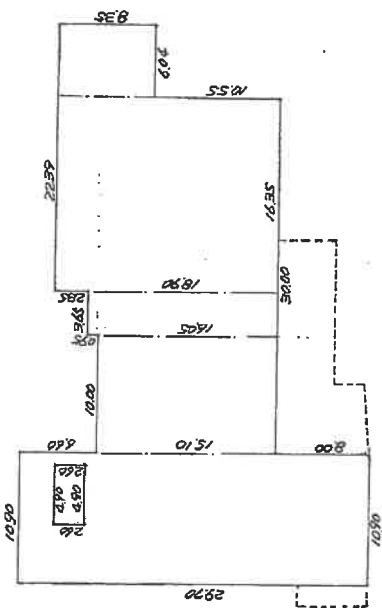
縮尺 1/500 250

申請人

縮尺 1/500

(2-2)

(主) 2 階



求積表

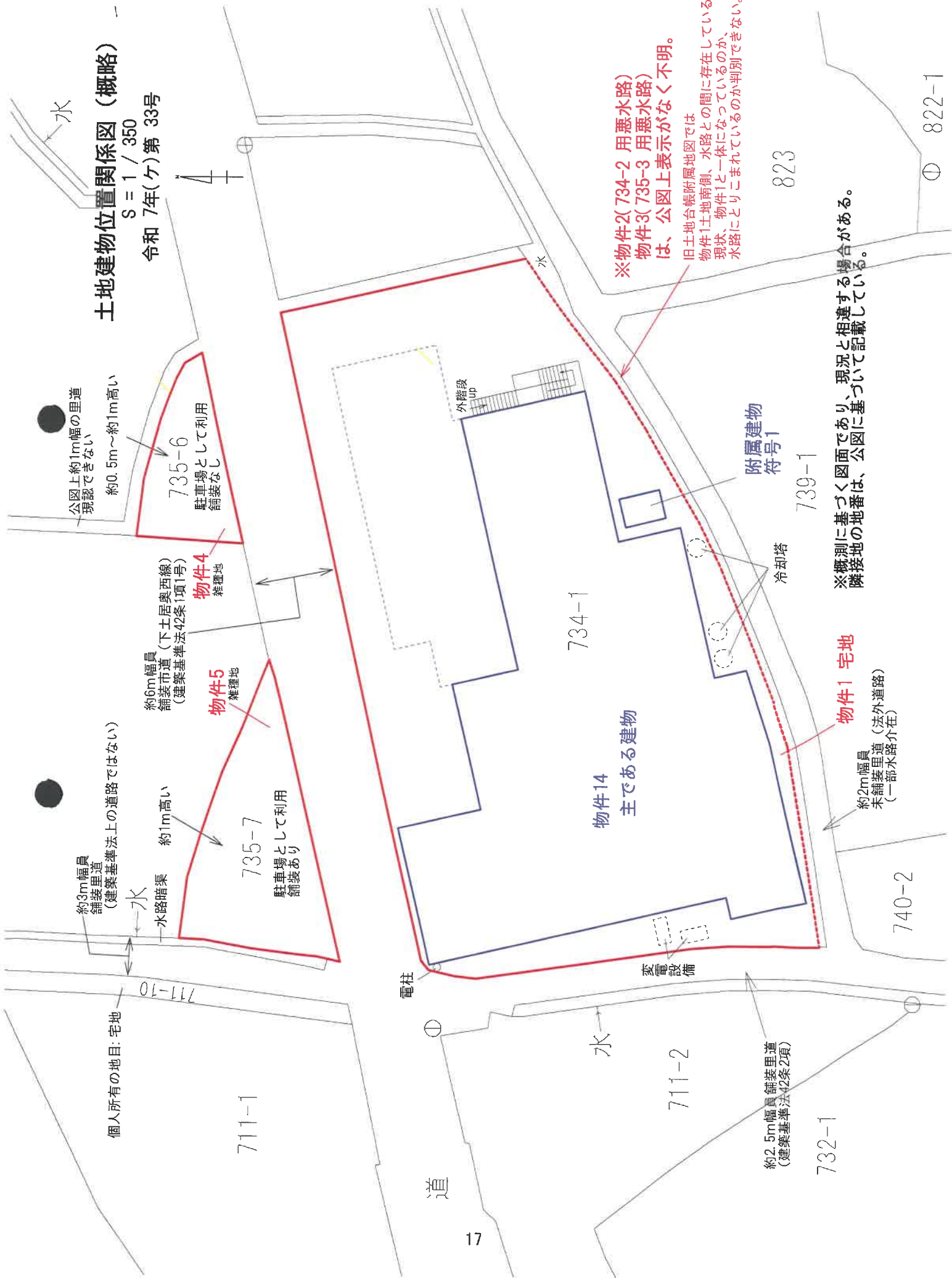
10.90	×	29.70	=	323.7300
10.00	×	15.10	=	151.0000
3.65	×	16.05	=	58.5825
16.35	×	18.90	=	309.0150
6.04	×	8.35	=	50.4340
- 4.90	×	2.60	=	- 12.7400
計				880.0215

昭和 7 年 3 月 14 日登記

(香川県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 350
令和 7年(ケ)第 33号



○ 822-1

建物間取図（概略）

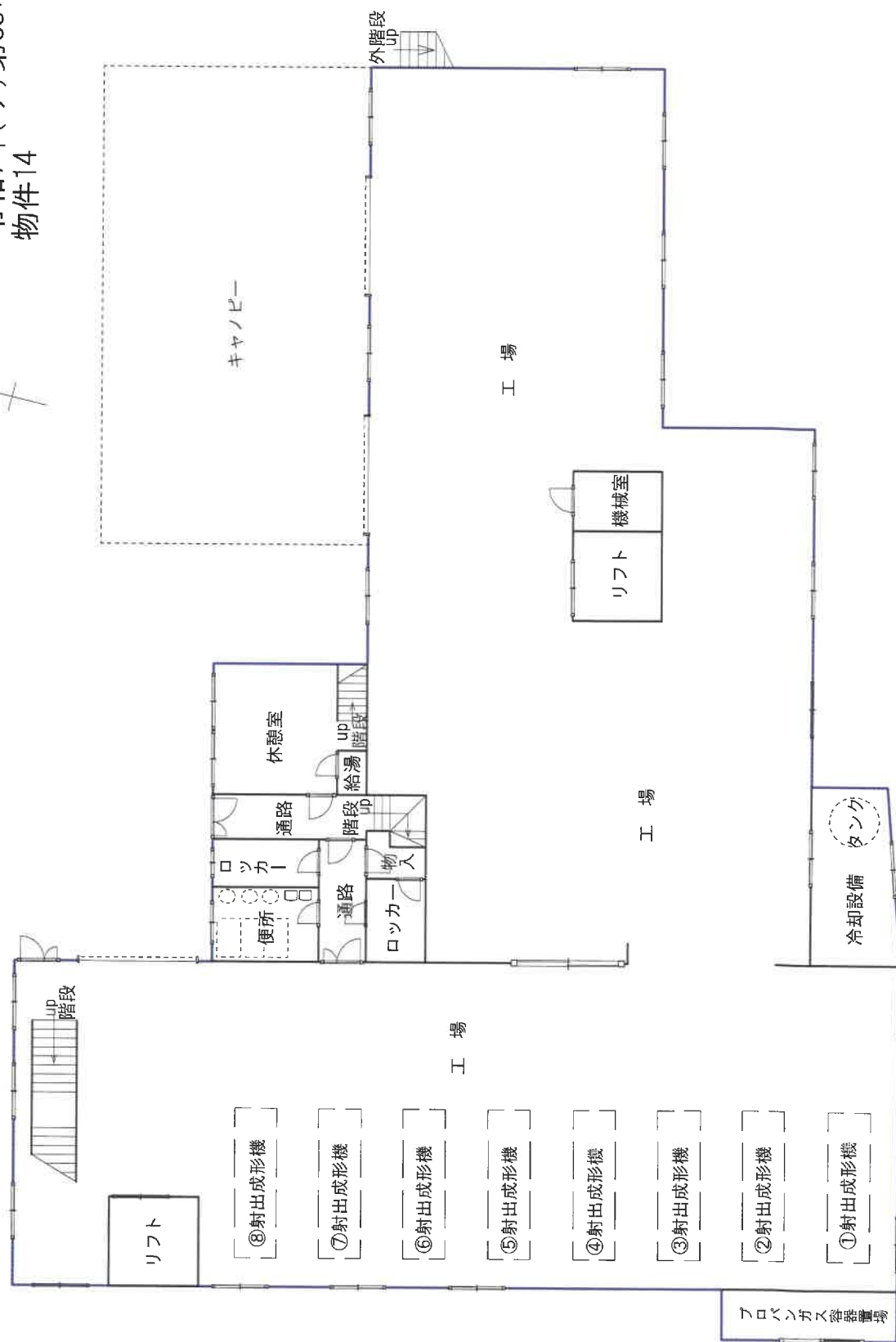
S = 1 / 200

令和7年(ケ)第33号

物件14



1 階

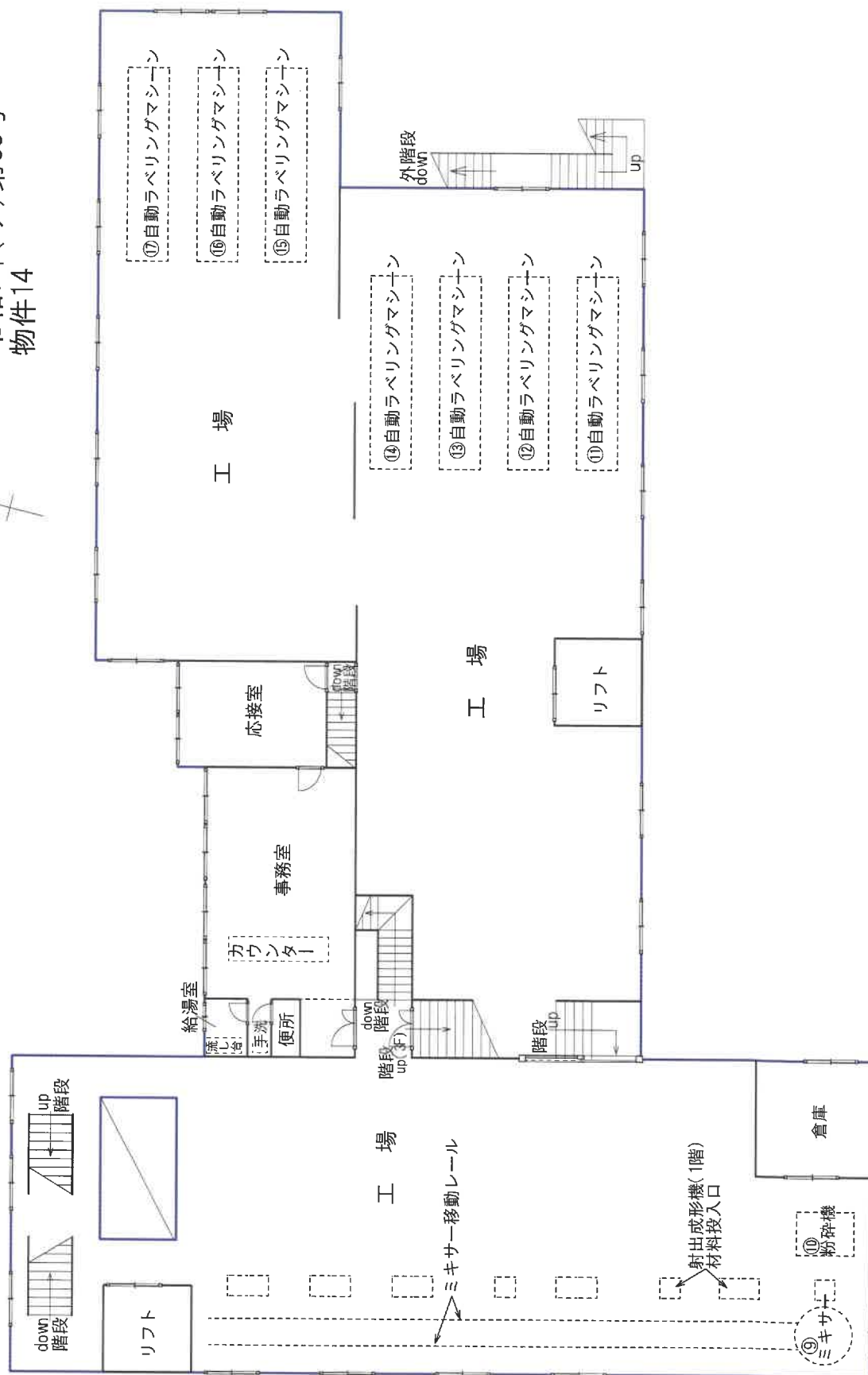


※概略図であり、現況と相違する場合がある。

隨
2

令和7年(ケ)第33号

物件14



※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）

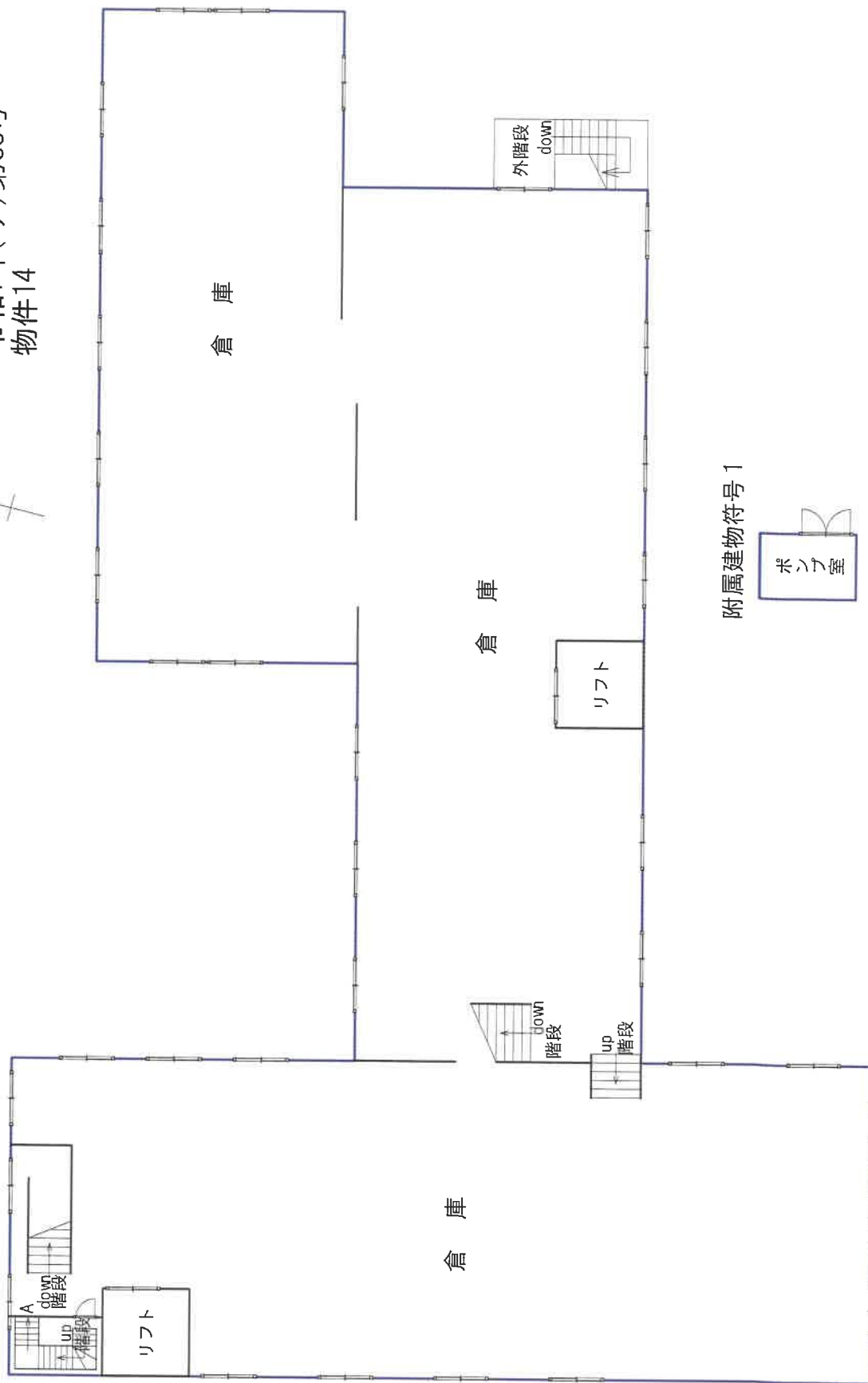
S = 1 / 200

令和7年(ケ)第33号
物件14



3階

A リフト
機械室



附属建物符号 1

※概略図であり、現況と相違する場合がある。