

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 23 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 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 場 所 令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 5 月 20 日 午後 1 時 30 分 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 1 月 23 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）
4☆	2,590,000 2,072,000		518,000	186	0



物 件 目 録

☆4 所 在 丸亀市土器町東五丁目
地 番 507番
地 目 畑
地 積 170平方メートル



お 知 ら せ

- 1 本件は、農地物件ですので、入札書に、農業委員会等が発行する買受適格証明書(※)を添付する必要があります。

一般に「農地」には、農地としてしか利用できないもの(農地法3条)と、手続きを経て農地以外の用途に転用することができるもの(農地法5条)とがあります。

5条該当の農地以外の用途に転用することができるものは、農業従事者でなくとも買受適格証明書を受けることできる場合がありますので、公開の資料を踏まえて、物件所在地の市町村の農業委員会に照会してください。

※ 買受適格証明書の申請の際に、物件所在地の市町村の農業委員会に、どのような書類や手続きが必要か事前に確認してください。

- 2 農地部分と非農地部分が混在している場合でも、競売手続では、現状有姿のままの売却となります。調査の過程で、測量等を実施しませんので、農地部分を正しく特定した図面などを買受希望者に情報提供することはできません。ご留意ください。

物 件 明 細 書

令和 7年12月10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4】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

北側及び西側線の境界が不明確である。

本件土地を買い受けるには、農地法3条又は5条許可が必要である旨の丸亀市農業委員会の回答がある。

《 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

4 所 在 丸亀市土器町東五丁目
地 番 507番
地 目 畑
地 積 170平方メートル



令和7年(ケ)第66号
令和7年7月28日受理
令和7年8月18日提出



現況調査報告書

(物件4)

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

4 所 在 丸亀市土器町東五丁目
地 番 507番
地 目 畑
地 積 170平方メートル



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	丸亀市土器町東5丁目507番地（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（畑）（物件 4） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☒ その他の者ら ☐ 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 ☒ 上記の者らが駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が休耕畑の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図① ----- 株式会社オーエスシコク	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H30・11・27 ----- 自 R5・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図② ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R2・7・日不詳 ----- 自 R2・7日不詳 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図③ ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H25・7・日不詳 ----- 自 R2・7日不詳 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図④ ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H20・7・日不詳 ----- 自H20・7日不詳 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図⑤ ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H20・7・日不詳 ----- 自H20・7日不詳 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■A (物件4土地所有者) ■B (物件4土地①区画占有者) ■D (物件4土地④、⑤区画占有者) ■E (物件4土地②区画占有者) ■F (物件4土地③区画占有者)	1 私は本件物件4土地の所有者です。 2 物件4土地は月極駐車場として利用しています。 3 ①～⑤までの5区画を、①は株式会社オーエスシコクに、②をEに、③をFに、④、⑤をDにそれぞれ賃貸しています。ただ、賃貸借契約書は株式会社オーエスシコクのみ存在していますが、私の手元にはありません。賃料は月額3,000円です。 1 私は本件物件4土地①区画部分を、平成30年11月27日から借りています。当初は使用貸借だったのですが令和2年9月1日からは賃貸借に変わり、令和5年8月31日までの3年間、月額3,000円で借りています。3年間の自動更新ということでした。 1 私は本件物件4土地④、⑤区画部分を、平成20年7月日不詳から賃貸借しています。期間の定めはありません。月額3,000円で借りています。2か月分をまとめて集金にAさんが来てくれています。今度は8月末に集金においでます。 1 私は本件物件4土地②区画部分を、令和2年7月日不詳から賃貸借しています。期間の定めはありません。月額3,000円で借りています。2か月分をまとめて集金にAさんが来てくれています。今度は8月末に集金においでます。 1 私は本件物件4土地③区画部分を、平成25年7月日不詳から賃貸借しています。期間の定めはありません。月額3,000円で借りています。2か月分をまとめて集金にAさんが来てくれています。今度は8月末に集金においでます。

(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、本件土地は都市計画区域内の非線引区域内に存在し、南西側を幅員約4m～約4.5mの丸亀市道（建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ北側を高低差はあるものの、幅員約3.9m～約6m（但し、ほぼ北側及び本件物件4土地のほぼ北側部分を取り込んでいる可能性がないとは言えないことから境界確定未了のため明確ではない）の舗装道路（法定外公共物及び北側及び南側隣地の取り込みにより構成されている可能性がないとはいえない）に、それぞれ接道している。

香川県中讃土木事務所管理課での調査では、「本件物件4土地は全体的に土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当しています。イエローゾーンに関しては行政上の規制はありません。詳細については当課までご照会ください。」とのことであった。

丸亀市農業委員会での調査では、「本件物件4土地は、農業振興地域外に存在している農地法の適用を受ける土地である。競売で入札をされる方は、農地法3条又は5条による買受適格証明書が必要になります。詳細については当農業委員会までご照会いただければと思います。」とのことであった。

- 3 本件物件4土地の範囲については、東側及びほぼ南側線については境界鋳が存在していることから明らかであることが窺われるが、その余の範囲は判然としない。特にほぼ北側のスロープ状の公衆用道路部分については、物件4土地の面積が、現地での概則によると公簿面積より若干縮んでいることが認められることから、ほぼ北側のスロープ状の公衆用道路（里道（法定外公共物）と民有地で構成されていることが窺われる）に取り込まれている可能性がないとは言えない。明確にするためには官民境界確定協議が必要である。

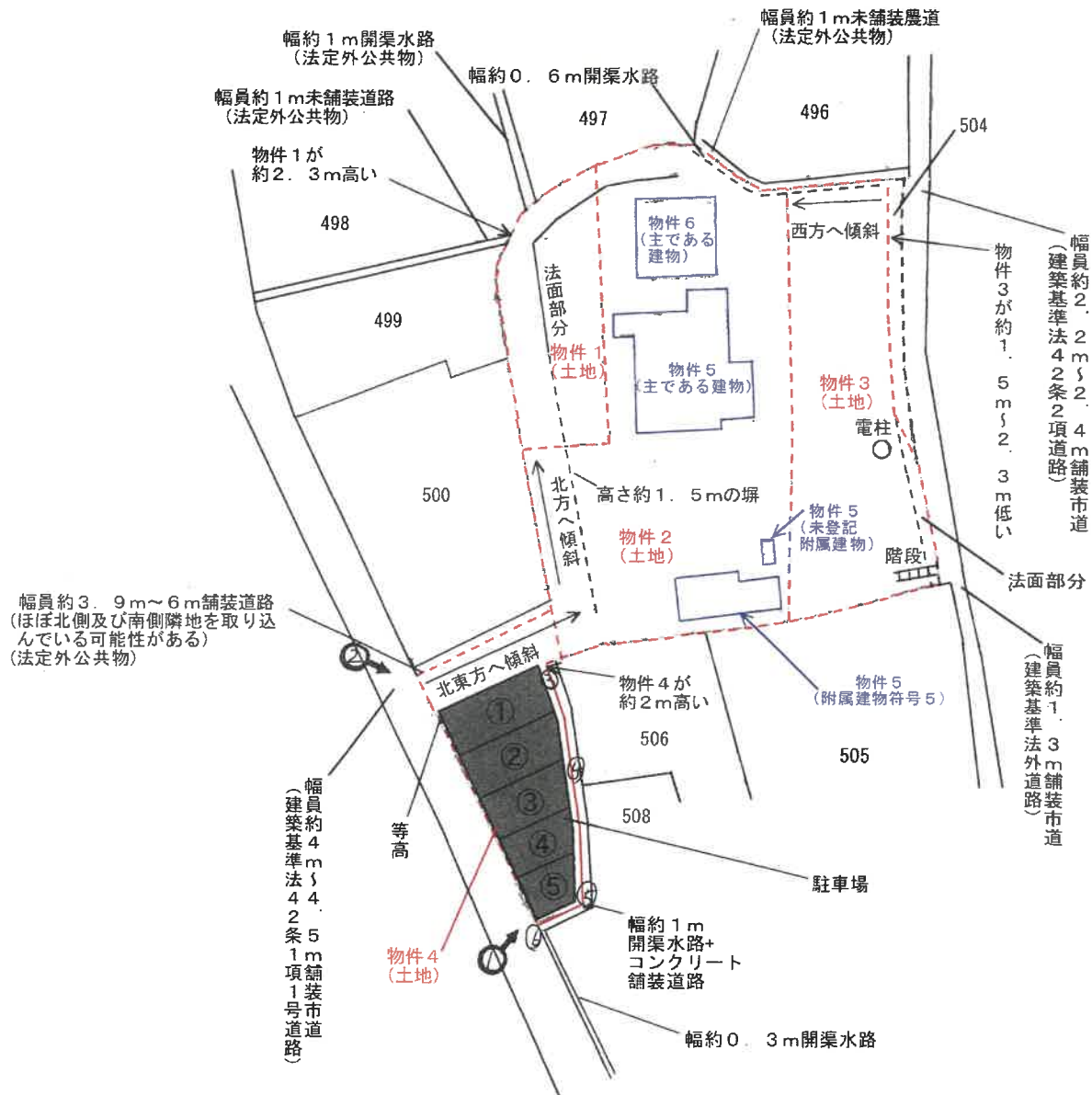
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2枚目記載のとおり報告する。

(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7月30日(水) 10:00-10:20	物件所在地	接道外観等調査
令和7年7月30日(水) 10:35-10:55	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和7年8月8日(金) 9:00-11:00	物件所在地	立入調査(物件5建物転賃借会社代表者、物件6建物 所有会社代表者立会) 評価人同行
令和7年8月15日(金) 9:30-9:50	物件所在地	物件4土地の賃借人らの調査
令和7年8月15日(金) 10:00-10:30	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月15日(金) 10:50-11:00	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8月15日(金) 11:30-11:45	高松市国分寺町新居 物件1～4土地、物件 5建物所有者宅	物件1～4土地、物件5建物所有者から事情聴取
令和7年8月15日(金) 16:00-16:10	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8月15日(金) 17:00-17:20	物件所在地	物件4土地の賃借人らの調査
(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。 ☐		

(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)



S≒1:600

※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。
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。

(7枚目)

写真撮影位置・方向

1



受命物件（物件4）の状況

里道（法定外公共物）と私有地で構成されていると推測されるスロープ
2



物件 4 土地西側及び北側境界付近の状況

境界鋳

丸亀市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）

3



物件 4 土地東側境界線のスロープ付近の境界鋳の状況

物件 4

4

物件 4



物件 4 土地東側境界付近の状況

物件 4

境界紙

5



物件 4 土地東側境界付近の状況

境界鋸



物件4 土地南西角点付近の状況

物件4

令和7年(ケ)第66号
令和7年8月8日 現地調査
令和7年8月15日 評価



高松地方裁判所 御中

評 価 書
(物件4)

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

物件4(土地)	金2,590,000円
---------	-------------

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58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
4	所在地 番地 目地 積	丸亀市土器町東五丁目 507番 畑 170m ²	同左
特 記 事 項			
・駐車場として利用されている。			

以下余白

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4）

位 置 ・ 交 通	JR予讃線「宇多津」駅の南方約900m（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、丸亀市東部郊外に位置し、住宅及び共同住宅の建ち並ぶ住宅地域である。当該地域においては、200㎡～300㎡程度の敷地に一般住宅としての使用を標準的使用とする。需要はやや低調であるが、値頃感も見られること等から価格は横這い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 第一種低層住居専用地域 50% 80% － 土砂災害警戒区域（全域）
画 地 条 件	規 模 170㎡（公簿）※ 間 口 南西側約21m 奥 行 約10m（北側最大） 形 状 ほぼ台形 地 勢 やや劣る（未舗装）	
接面道路の状況	現況幅員約4m～4.5m舗装市道（土器宇多津線）に南西面 （建築基準法42条1項1号道路） 現況幅員約3.9m～6m舗装道路（法定外公共物）にほぼ北面※1 （中讃土木事務所調）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	駐車場（未舗装の状態）として利用されている。 隣接不動産の状況は、東側が住宅、西側が市道を挟んで住宅・共同住宅、南側が住宅、北側が住宅として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引込可 ガ ス 配 管 引込可 下 水 道 引込可	
特 記 事 項	※1幅員について、ほぼ北側及び本件物件4土地のほぼ北側部分を取り込んでいる可能性がないとは言えないことから境界確定未了のため明確ではない。また道路部分について、法定外公共物やほぼ北側及び南側隣地の取り込みにより構成されている可能性がないとは言えない。 ・丸亀市農業委員会によると、「本件物件4土地は農業振興地域外に存在している農地法の適用を受ける土地です。競売で入札される方は、農地法3条又は5条による買受適格証明書が必要となります。詳細については、当農業委員会まで照会いただければと思います。」とのことである。 ・土地の範囲については、東側及びほぼ南側線については境界鉋が	

特 記 事 項	存在していることから明らかであることが窺われるが、その余の範囲は判然としない。特にほぼ北側のスロープ状の公衆用道路部分については、本件物件4土地の面積が、現地での概測によると公簿面積より若干縮んでいることが認められることから、ほぼ北側のスロープ状の公衆用道路(里道(法定外公共物)と民有地で構成されていることが窺われる)に取り込まれている可能性がないとは言えない。明確にするためには官民境界確定協議が必要である。 ・洪水及び高潮浸水想定区域に該当する。 ・占有状況については、現況調査報告書のとおり。 ・土壌汚染については登記等による地歴調査等によれば、その可能性は低いものと思料される。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、丸亀市文化財保存活用課でヒアリングを行ったが、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

第5 評価額算出の過程

番号	標準価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
4	31,400	0.90	170	—	0.90	0.60	2,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丸亀-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 31,400 \text{ 円/㎡}$

◇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+4%(1.04)、環境条件+10%(1.10)、行政的条件+5%(1.05)
 $1.04 \times 1.10 \times 1.05 \div 1.20$

イ 個別格差：……画地条件(形状、縄縮みの可能性等)-10%(0.90)

※二方に接面していることによる増価は認められないと判断した。

ウ 地積：……登記数量による

エ 占有減価修正：……必要なし

オ 市場性修正：……買受適格証明書が必要になること、境界が不分明であること等から市場性が限定されるため、市場性修正率を-10%(0.90)と判断した。

カ 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（丸亀-7）

所 在：丸亀市土器町東四丁目517番
 価 格：37,700円/㎡
 位 置：JR予讃線「丸亀」駅の東方約2.7km（道路距離）
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：184㎡
 供給処理施設：水道、下水、ガス
 接 面 街 路：西側6m市道に接面
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・第一種中高層住居専用地域
 （建蔽率60%, 容積率200%）
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件4 13,328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 土地建物位置関係図

以 上

宇多津港

最寄駅

物件

公示地-7

位置図

N



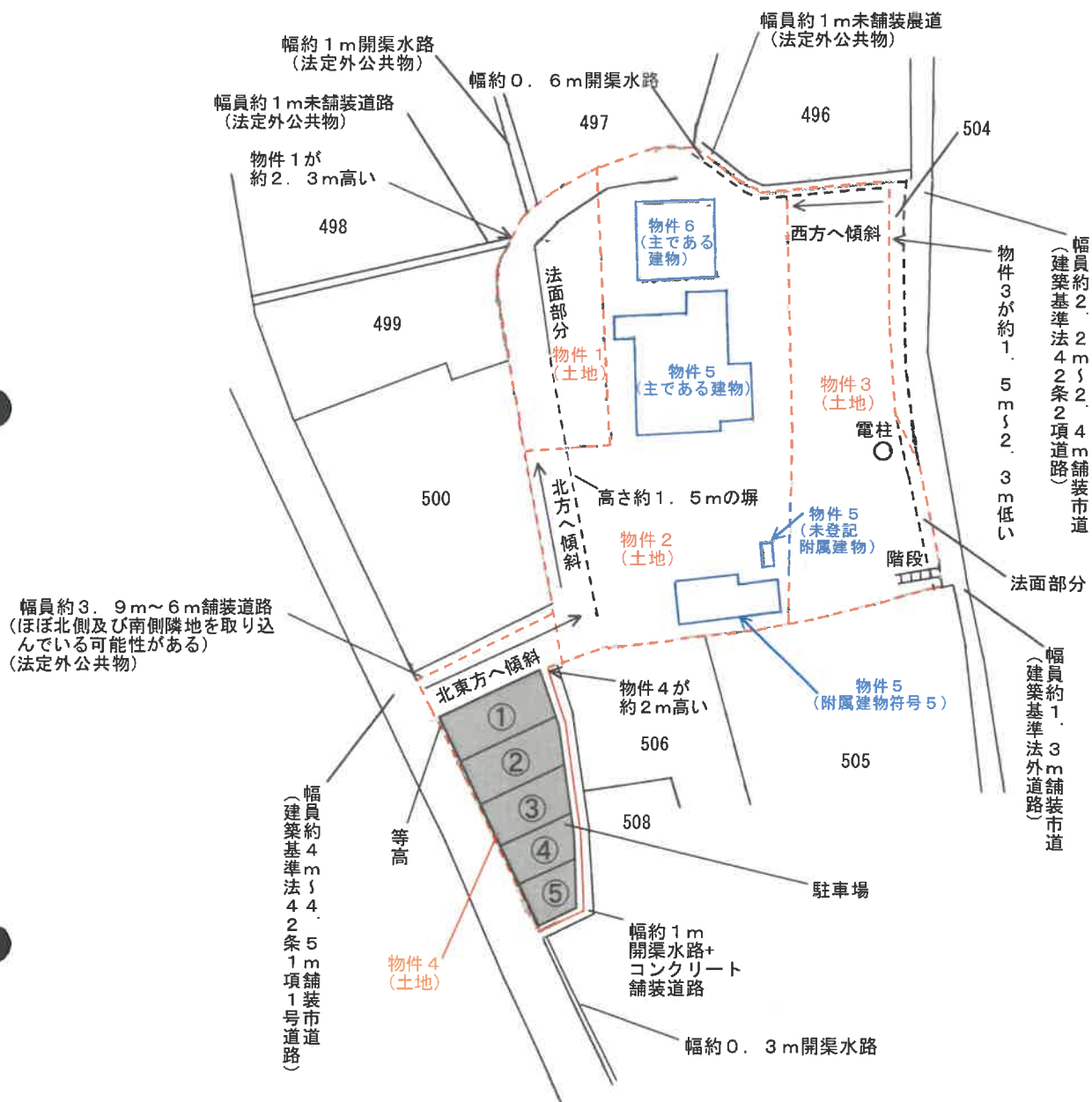
S=1:25000

田村池

西坂元



土地建物位置関係図 (概略図)



S=1:600

※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。
隣接地の地番は現況、公図等に基づいて記載している。