

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 4 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 4 月 17 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 22 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 6 月 17 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 4 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 30 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 目 録

☆10 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 772番1
地 目 田
地 積 837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られ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 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10】

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10】

D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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

- ・東側線を除き、隣地と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条許可が必要である旨の丸亀市農業委員会からの回答がある。

《 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

10 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 772 番 1
地 目 田
地 積 837 平方メートル



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10)

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

10 所 在 丸亀市綾歌町岡田東字下新開
地 番 772番1
地 目 田
地 積 837平方メートル



(土地用)

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 7 2 番 1 （登記簿上の所在地番）			
土 地	物件 1 0			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（田）（物件 1 0） ☐ 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（D） ☐ 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 ☒ 上記の者が水田として耕作して占有している。 ☐ ☒ 「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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲	■全部 □		
占有者	□債務者 ■D		
占有状況	□敷地 □駐車場 ■水田 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■B(所有者の娘) ■C(占有者の妻))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	昭和60年 月日不詳		
最初の契約等	契約日	昭和60年 月日不詳	
	期間	昭和60年 月日不詳から □、 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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)

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10土地所有者 A の長女)	1 私は本件物件10土地の所有者である 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10土地は水田で、現在は D に貸しています。賃料はもらっていません。昭和60年くらいから作ってもらっていると思います
■ C (占有者 D の妻)	1 私の夫 D は本件物件10土地を借りて、水田を耕作しています。昭和60年ころから作らせてもらっています。対価は支払っていません。

(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に存在し、ほぼ東側を水路を介して幅員約4m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1mの未舗装道路（法定外公共物；香川県において建築基準法上の道路か否か未調査）に、それぞれ接道している。
丸亀市農業委員会での調査では、「本件土地は農業振興地域内の農用地区域内に存在しています。本件土地を競売で入札するためには、農地法3条により買受適格証明書が必要となります。不明な点は当委員会に照会してください。」とのことであった。
- 3 物件10土地の範囲は、東側境界線は明らかであるが、その余の範囲については14条1項地図及びそれを基にした現地での概測により概ね明かであるものの明確ではない。明確にするためには官民及び民民境界確定協議を実施する必要があることが窺われる。
- 4 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、「農地の水利費については、地元及び広域水利組合、並びに、香川用水関係を全て含んで、年間反当金3,000円を徴収させていただいています。不明な点は、小津森池水利組合までご照会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

(7枚目)

$$S = 1 / 500$$

約0.2m低い

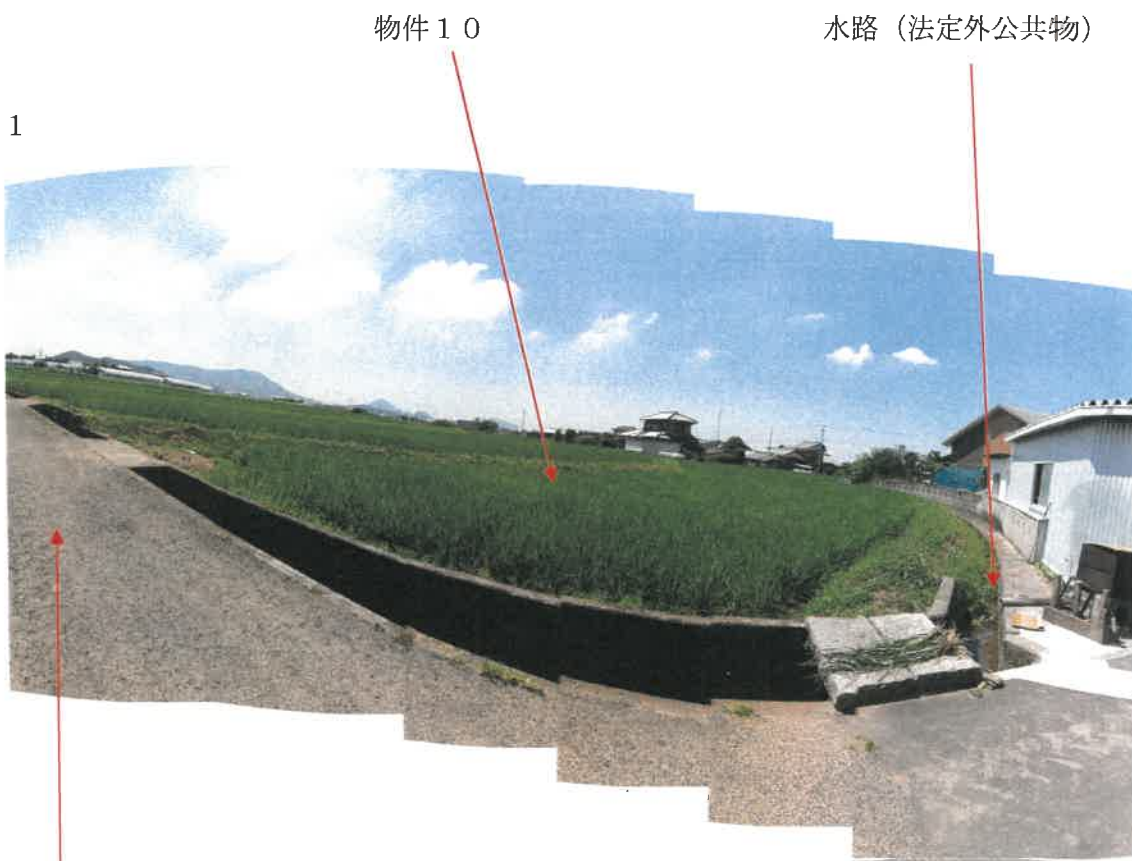
約1m幅員
未舗装里道
(未調査)

幅員約4m
鋪裝市道
(上新開切池線)
築基準法42条1項1号)

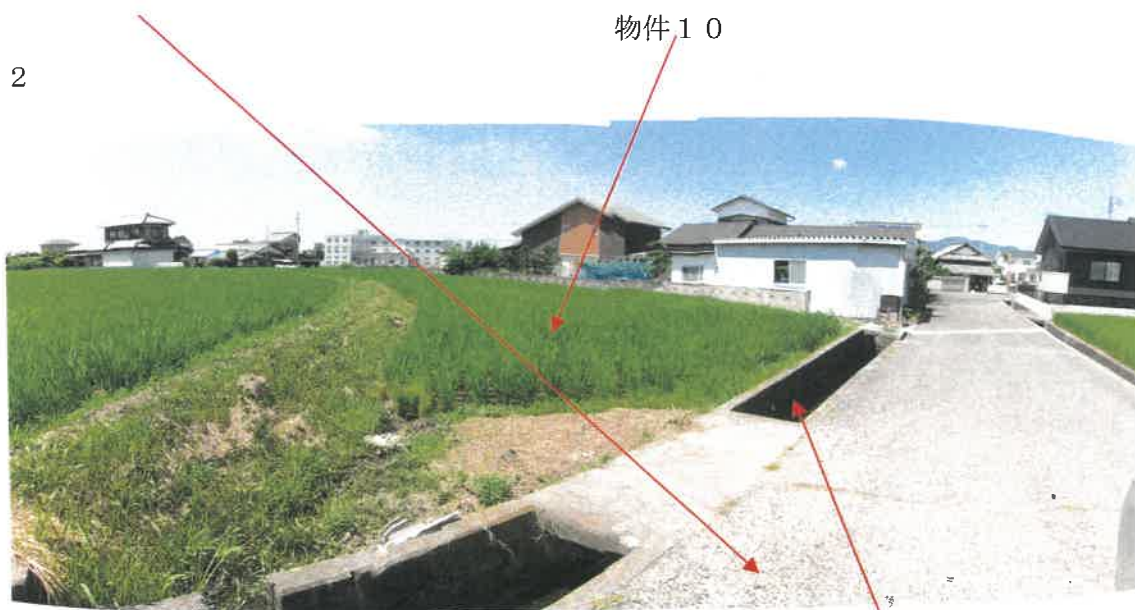
←○
写真摄影位置·方向

(8 枚目)

150-1



物件 1 0 土地南東側及び北側境界付近の状況
丸亀市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）



物件 1 0 土地南東側及び南側境界付近の状況

水路（法定外公共物）

3



物件10土地西側、北側及び南側境界付近の状況

物件10

4



物件10土地西側、北側及び南側境界付近の状況

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17日評価

高松地方裁判所 御中



評価書

(物件10)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第1 評価額

評 価 額	
物件10（土地）	金 700,000 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	種類	所在等	登 記	現況
10	土地	所在地 番 目 積	丸亀市綾歌町岡田東字下新開 7 7 2 番 1 田 837 m ²	同左
番号	特 記 事 項			
—	—			

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10）

位 置・交 通	琴電琴平線 岡田 駅 の 北 方約 1.3 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内 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 200% 農振法上の規制 : ー その他の規制 : 農業振興地域内・農用地区域内
画 地 条 件 (規模・形状等)	土地の特徴 : 田 地 積 : 837 m ² 形 状 : 带状不整形地
自然的条件	地 勢 : 略平坦 日 照 : 普通 かんがい排水 : 普通 土壌の状態 : 普通 耕作の難易 : 容易
接面道路の状況	東側で幅員約4 mの舗装市道（上新開切池線、建築基準法42条1項1号）に水路を介在して、西側で幅員約1 mの未舗装里道（法定外公共物、建築基準法上の道路か否か未調査）に、それぞれ約0.2m低く接面。
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	・物件10土地は使用借権により使用借人が水田として耕作して占有している。 ・物件10土地の範囲は、東側線は概ね明らかであるが、その余の周囲の土地との境界は現況上判然としない。 （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） ・周囲は農地
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・古い住宅地図等からは、土壌汚染を疑う履歴は確認できなかった。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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件10）

目的土地の建付地価格等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
10	2,500	0.80	837	—	1,674,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準価格： 取引事例を参考に、収益性及び近時の取引市場の状況を考慮して査定した。

イ 個別格差：
形状 △20

ウ 地 積： 公簿数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
10	1,674,000	—	1.0	0.7	0.6	700,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正 —

エ 市場性修正
対象不動産の用途・買受人の限定等に伴う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した。

第 6 参考価格資料

固定資産税評価額 (令和 7 年度)

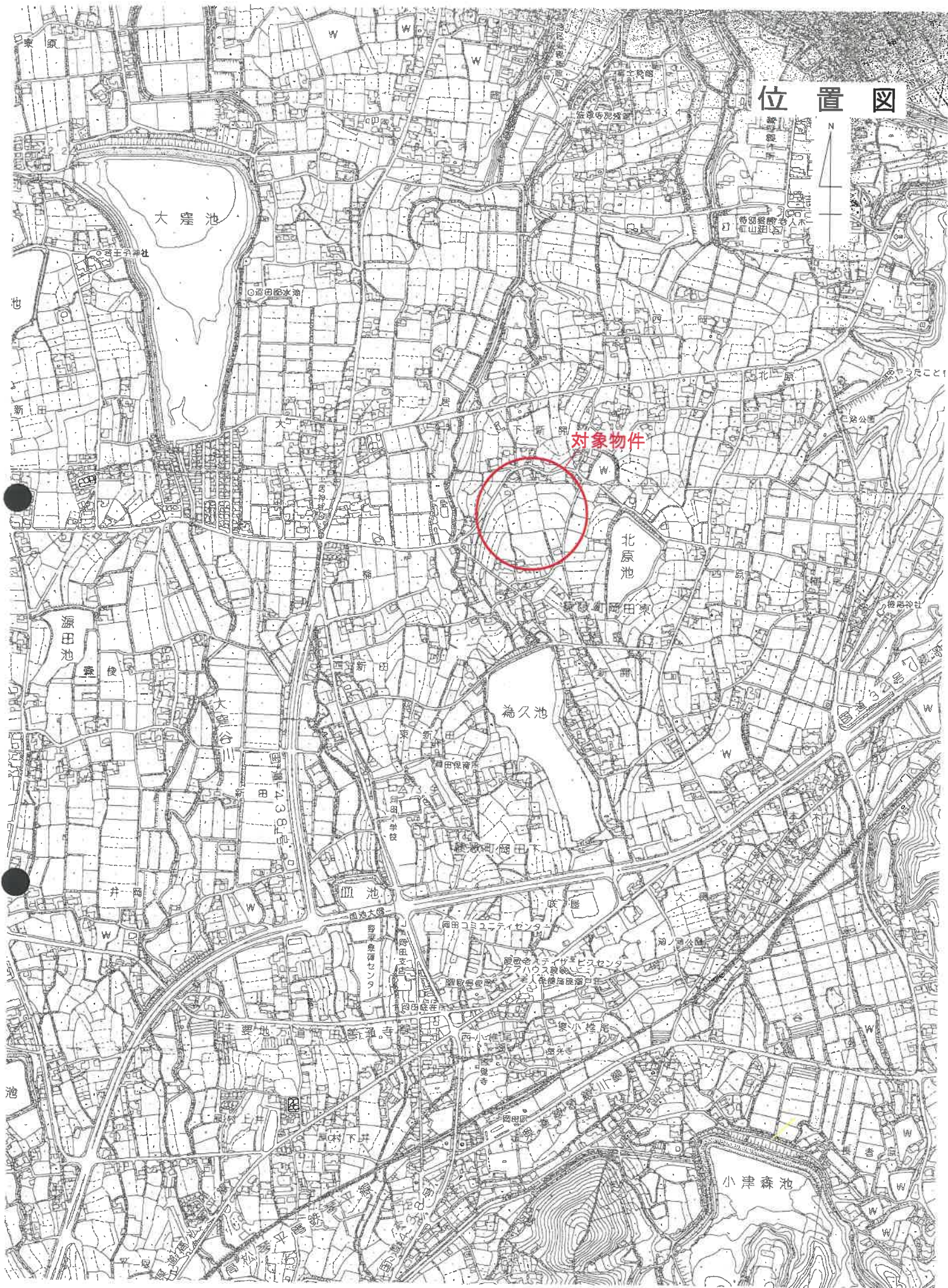
物件 10 117,180 円

※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



S=1:10,000
丸亀市役所「白図」

778-1



土地建物位置関係図 (概略)

S = 1 / 500

令和 7年(ケ) 第 33号

