

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月31日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 岡 河 優

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 9月25日 午前 8時30分から 令和 8年10月 2日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 7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12月 2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10月 8日 午前 9時00分から 令和 8年10月14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 7月31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)
5☆	990,000 792,000		198,000	1,967	0
備考					



物 件 目 録

☆5 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷
地 番 852番1
地 目 田
地 積 1552平方メートル



お 知 ら せ

本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

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 4月 7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5】

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5】

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5】

- ・南西側線を除き、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条の許可が必要である旨の綾川町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

5	所	在	綾歌郡綾川町羽床下字奥谷
	地	番	8 5 2 番 1
	地	目	田
	地	積	1 5 5 2 平方メートル



令和7年(ケ)第83号
令和7年12月1日受理
令和7年12月22日提出



現況調査報告書

(物件5)

高松地方裁判所

執行官 都 築 浩 一

(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

5 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷

地 番 852番1

地 目 田

地 積 155.2平方メートル

所有者 亡C相続財産

(2 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
■E (亡Cの子)	1 私は亡Cの子で、本件物件の使用状況については承知しています。 2 物件5は、Cが存命中、ビニールハウス3棟内でアスパラガスを栽培していました。C死亡後2年近く経ちますが、そのまま放置している状態です。ビニールハウスは、まだ使用できる状態だと思います。 3 物件5の形状については、以前から現状の形状であり、東側隣地との境界線もまっすぐだと思います。北側については、どこまでが敷地なのかはよく分かりません。また、西側に土管を置いていますが、これは、Cが穴を掘って水が出るのであれば土管を埋め、そこから水を引こうと考えていたと言っていたのですが、結局、穴を掘ることもなく土管を放置している状況です。
■H (841-1所有者)	1 私は、物件5の東隣の田(841-1)の所有者です。 2 物件5と841-1の田との境界については、私の親とCとの間で協議して現状のようにまっすぐにしたのだと思います。以前から現状のとおりであり、私も異議はありません。
■G (上池水利組合総代)	1 私は上池水利組合の総代です。 2 物件5の農地の水利は、当水利組合になります。農地に引水するのは香川用水からで、面積に応じて費用がかかります。水利組合は災害時のために積立金という形で集金しており、香川用水の費用と併せて水利組合が集金していますので、買受人は当水利組合に連絡いただきたいと思います。
■D (亡C相続財産特別代理人)	私は、亡C相続財産の特別代理人ですが、本件物件については承知していません。

(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枚目記載のとおりであると認めた。
- 2 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 3 本件物件は非線引都市計画区域内の農業振興地域内の農用地区域に存在し、南西側を幅員約6.5mの舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 4 物件5は、南西側舗装町道との境界を除いて、現況上、境界は判然としない。北西側及び南西側には、**C**名義の目的外土地（853-8、853-9）が存在している。東側隣地（841-1、842田：所有者**H**）との境界は、公図上は一直線ではないが、現況はコンクリート製の低い塀が一直線に作られているように見受けられた。**H**によると、「物件5と841-1、842の田との境界については、私の親と**C**との間で協議して現状のようにまっすぐにしたのだと思います。以前から現状のとおりであり、私も異議はありません。」とのことであった。公図と現況は一致していないため、境界を確定させるためには、境界確定協議が必要となると思われる。本競売手続では、現況のコンクリート製の境界線は目的外土地（841-1、842）の一部を取り込んだ状態であることに留意されたい。北東側については、雑草が繁茂しており、現地で境界等を確認することはできなかった。14条1項地図及び地積測量図は存在する。

物件5は町道より約1.2m低くなっており、北西側は高低差があり、出入りはできない状況である。
- 5 物件5は、**C**が死亡した令和6年2月までは、田の上にビニールハウスを設置し、ハウス内でアスパラガスを栽培していたようである。綾川町農業委員会の回答も農地であり、自作農であるとのことであった。

本件物件5を買受希望の方は、入札時に農地法第3条による買受適格証明書が必要となる。
- 6 物件5の北側付近は、砂防指定地に指定されており、土地の形状変更や工作物の設置・除去、土砂の移動が制限される場合があるので、詳細については中讃土木事務所へ問い合わせることが望ましい。
- 7 上池水利組合総代によると、「農地に引水するのは香川用水からで、面積に応じて費用がかかります。水利組合は災害時のために積立金という形で集金しており、香川用水の費用と併せて水利組合が集金していますので、買受人は当水利組合に連絡いただきたいと思います。」とのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月8日(月) 10:50-11:15	物件所在地 (物件1、2)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、 E から聴取
令和7年12月8日(月) 11:20-11:40	物件所在地 (物件3～5)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、 E から聴取
令和7年12月8日(月) 11:40-12:00	物件所在地 (物件6～8)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、 E から聴取
令和7年12月8日(月) 13:00-13:20	綾川町役場	公法上の規制等調査
令和7年12月8日(月) 13:40-14:00	綾川町役場綾上支所	水利組合等調査
令和7年12月8日(月) 14:45-15:00	広域水道企業団高松ブロック統括センター	給配水管等調査
令和7年12月8日(月) 15:50-16:00	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年12月10日(水) 16:00-16:10	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年12月12日(金) 13:00-13:40	物件所在地 (物件1、2)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 E から聴取
令和7年12月12日(金) 13:45-14:30	物件所在地 (物件3～5)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 E から聴取
令和7年12月12日(金) 14:30-15:00	物件所在地 (物件6～8)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 E から聴取
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ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

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12月16日(火) 13:40-13:55	高松法務局	周辺土地等調査
令和7年12月18日(木) 11:40-11:45	当庁	Dから聴取(電話)
令和7年12月18日(木) 15:10-15:20	当庁	Hから聴取(電話)
令和7年12月18日(木) 15:25-15:35	当庁	Gから聴取(電話)
令和7年12月19日(金) 14:10-14:20	携帯電話	綾川町役場建設課担当者から聴取(電話)
令和7年12月19日(金) 18:00-18:15	I宅	Iから聴取(不在)、Iの母親から聴取
令和7年12月21日(日) 10:40-10:50	H宅	Hから聴取
令和7年12月21日(日) 10:50-11:20	I宅	Iから聴取

(特記事項)

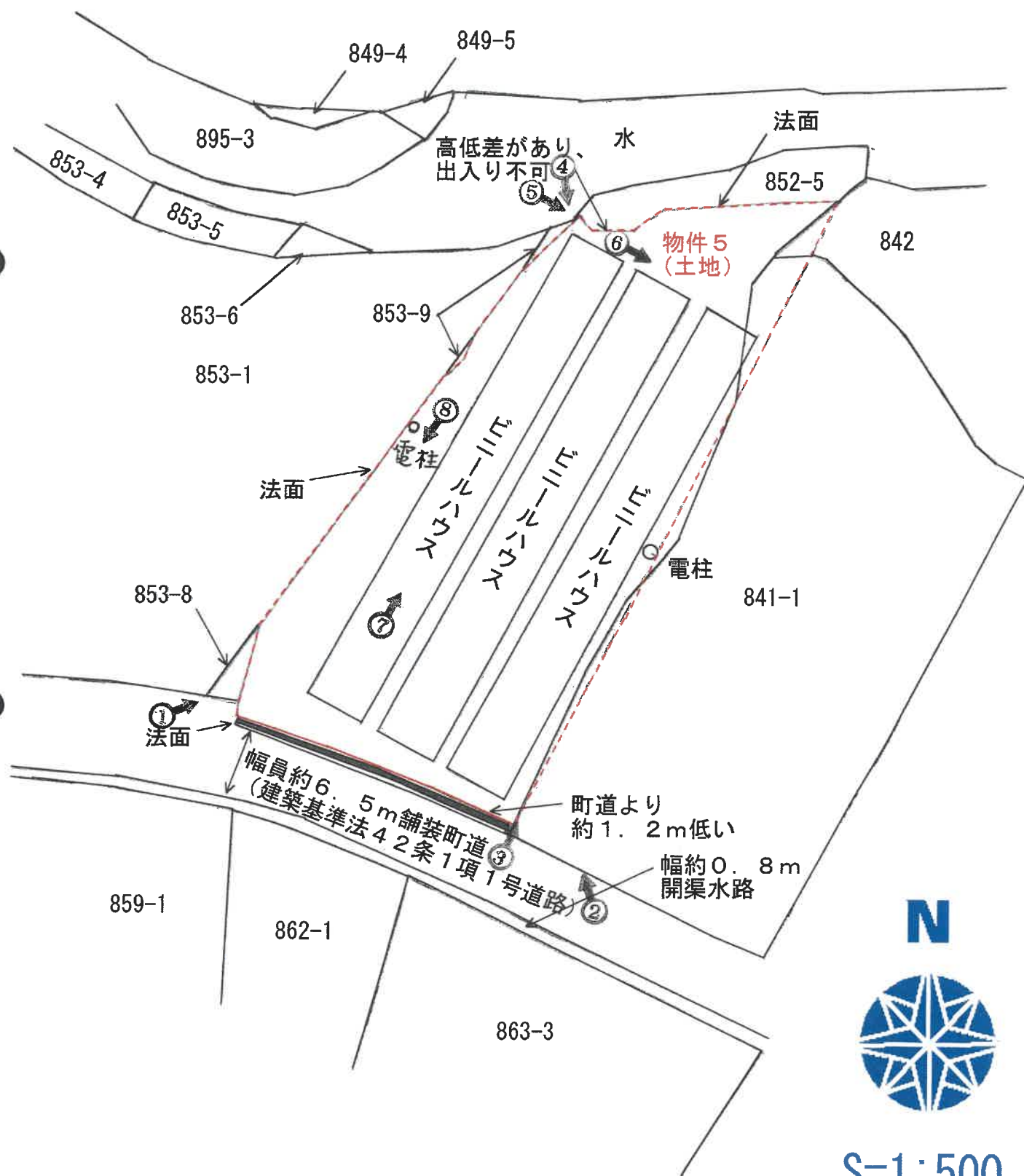
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させ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)



写真撮影位置・方向

※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。

(7枚目)

1



物件 5 の外観

2



物件 5 南東側の状況

3



物件5 南東側境界付近の状況

4



物件5 北西側の状況

5



物件5 北側の状況

6



物件5 ハウス北西側の状況

(10 枚目)

7



物件 5 ハウス内の状況

8



物件 5 西側の状況

令和7年(ケ)第83号
令和7年12月12日現地調査
令和7年12月21日評価

高松地方裁判所
受計
7.12.22

高松地方裁判所 御中

評 価 書
(物件5)

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

物件5(土地)	金1,420,000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。

以 下 余 白

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 地 地 地 在 番 目 積	綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 852番1 田 1,552m ²	同左
特 記 事 項			
・特になし			

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5）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「羽床」駅の南東方約1.8km（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、羽床下地区の郊外に位置し、農地を中心に一般住宅の点在する地域である。当該地域においては、1,500㎡～3,000㎡の土地に、農地としての使用を標準的使用とする。需要は低調であり、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 農地法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 200% 農地法、農振法（農用地区域内） 砂防指定地（北側付近）
画 地 条 件	規 模 1,552㎡（公簿） 南 北 約63m（最大） 東 西 約28m（最大） 形 状 不整形 地 勢 やや劣る（北西側には法面が存在している。）	
自 然 的 条 件	日 照：普通 灌漑排水：普通	土壌の状態：普通 耕作の難易：普通
接面道路の状況	現況幅員約6.5m舗装町道（石内線）に法面を介して約1.2m低く南西面 （建築基準法42条1項1号道路） （中讃土木事務所総務課建築指導担当調） ※北西側は高低差があり、出入りできない状況である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	農地（田）として利用されていた（現在は休耕田）。 隣接不動産の状況は、北側が水路である以外、周囲は農地として利用されている。	
特 記 事 項	・ 本件物件と周囲の土地との境界について、南西側町道との境界を除いて判然としない。 ・ 北西側及び南西側には、目的外土地（地番853番8及び853番9）が存在している。東側隣地（地番841番1、地番842番）との境界は、公図上は一直線ではないが、現況はコンクリート製の低い塀が一直線に作られているように見受けられた。関係人によると、「物件5（土地）と地番841番1、地番842番の田との境界については、以前、協議で現状のように真っ直ぐにしたのだと思います。以前から現状のとおりであり、私も異議はありません。」とのことであった。なお、公図と現況は一致していないため、境界を確定させるためには、境界確定協議が必要になると思われる。本件においては、現況のコンクリート製の境界線は、目的外土地（地番841番1、地番842番）の一	

特 記 事 項	部を取り込んだ状態であることを留意されたい。 ・北東側については、雑草が繁茂しており、現地で境界等を確認することはできなかった。 ・関係人によると、令和6年2月までは田の上にビニールハウスを設置し、ハウス内でアスパラガスを栽培していたとのことである。 ・北側付近が砂防指定地に指定されており、土地の形状変更や工作物の設置・除去・土砂の移動が制限される場合があるので、詳細については香川県中讃土木事務所へ問い合わせることが望ましい。 ・北東側及び北西側に電柱が存在している。 ・現況は休耕田だが、綾川町農業委員会によると、本件物件は農地と（農業振興地域の農用地区域内）として認識しており、また自作農であるとのことである。したがって買受希望の方は、入札時に農地法第3条による買受適格証明書が必要となる。 ・本件物件の所在する地域を管轄する上池水利組合の総代によると、「農地に引水するのは香川用水からで、面積に応じて費用がかかります。水利組合は災害時のために積立金という形で集金しており、香川用水の費用と併せて水利組合が集金していますので、買受人は当水利組合にご連絡いただきたいと思います。」とのことである。 ・土壤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、土壤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、綾川町教育委員会でヒアリングを行ったが、本件土地自体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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ}$
5	2,500	0.87	1,552	—	0.70	0.60	1,420,000

ア 標準画地価格

調査機関による農地の平均売却価格や取引事例等を参考に、以下の通り査定した。

イ 個別格差：……画地条件(形状、地勢、高低差等)-8%(0.92)、行政的条件(砂防指定地等)-5%(0.95)
 $0.92 \times 0.95 \div 0.87$

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：……現状では農地法第3条による買受適格証明書が必要で、市場参加者は農業従事者に限られること等から、市場性修正率を-30%(0.70)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

固定資産税評価額（令和7年度）

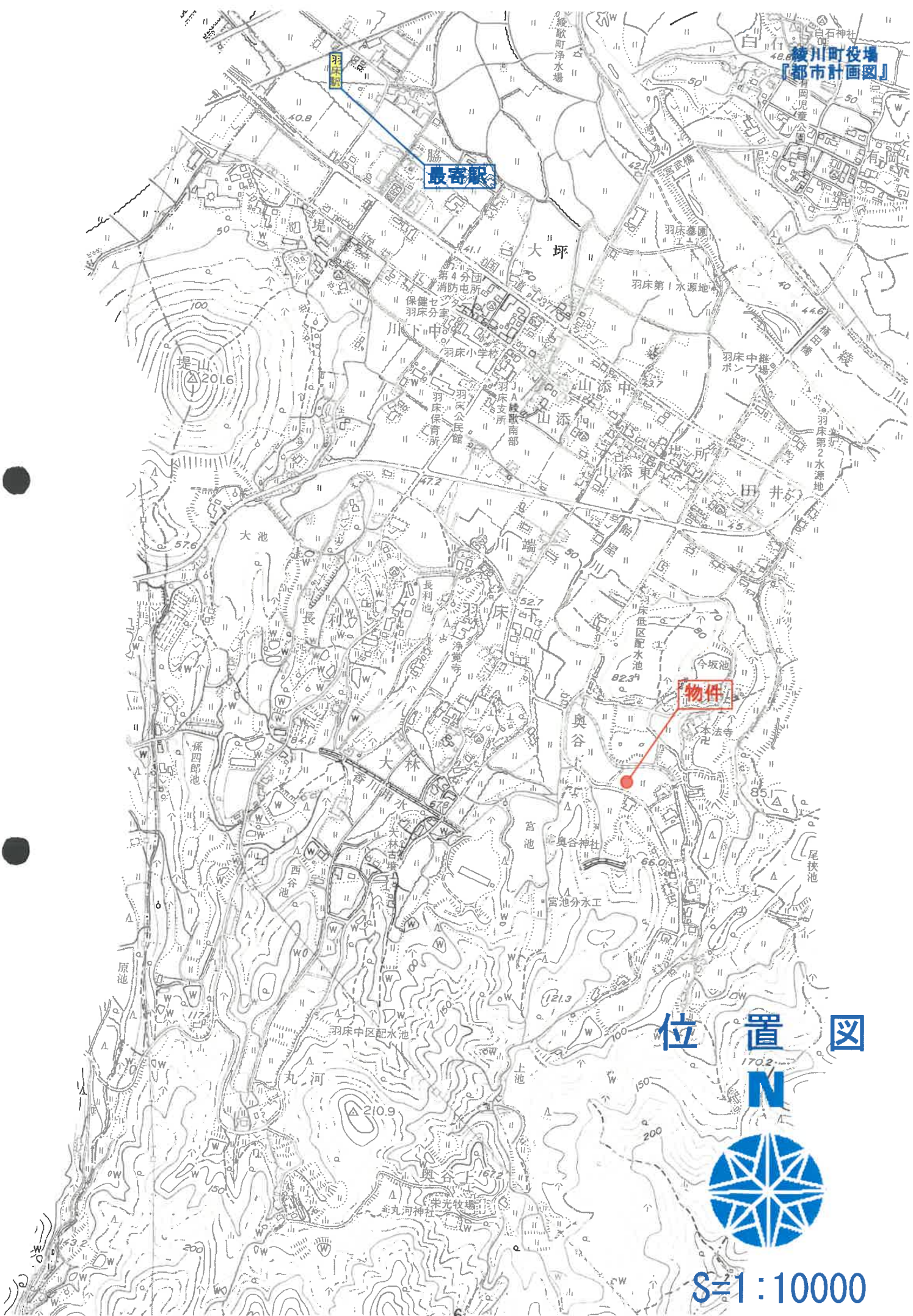
物件5 140,511円

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 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

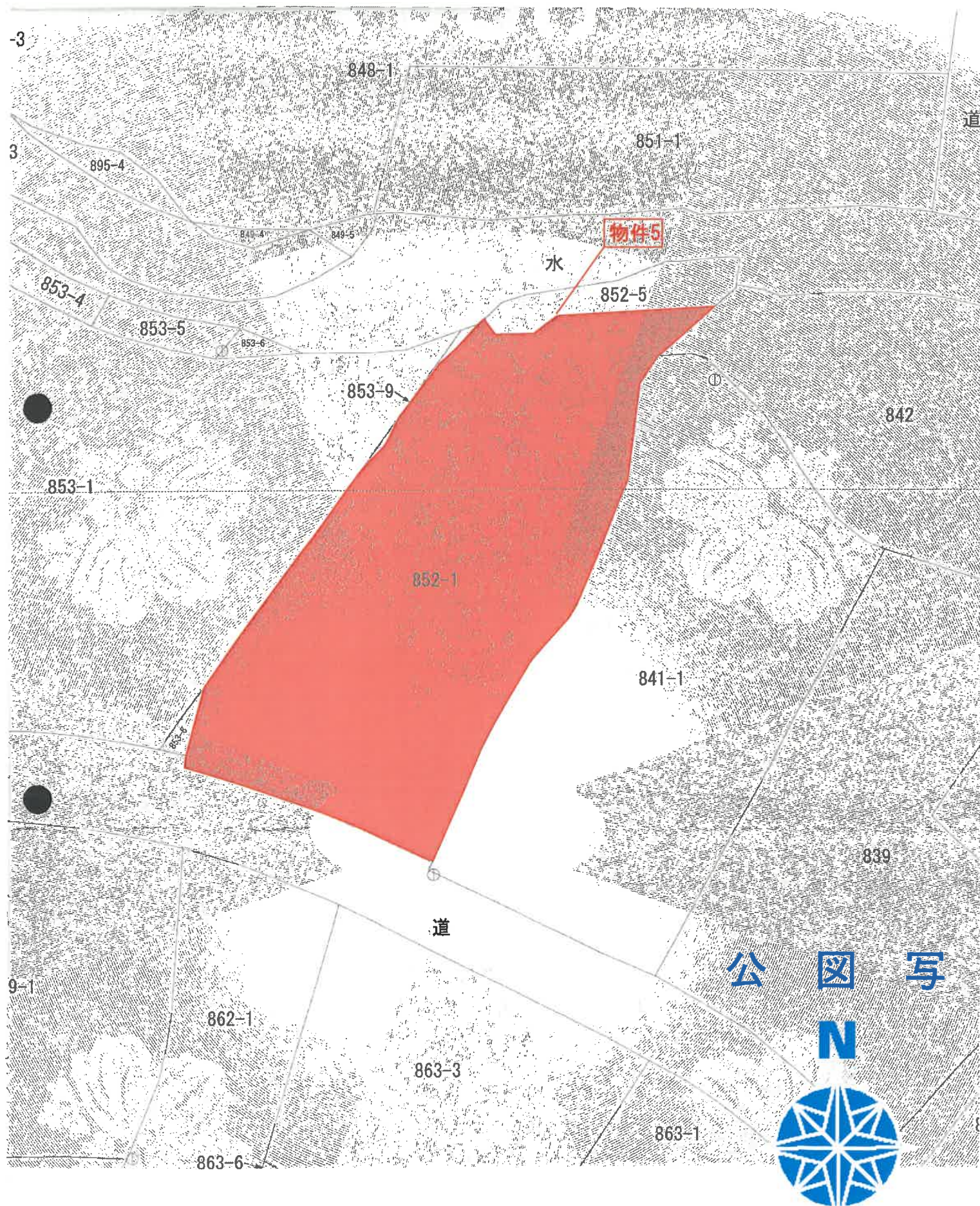


位置図

N



Scale 1:10000



S=1:500

土地積地測量區區

852-1-6

樓歌那樓川町羽床下字眞谷

地区	电话	9204	9226
...	...	...	...

地 區	NO.	價 值	Y	功 能	點 數
21A	21A	136,177.513	37,604.872	2.141	27
25	25	136,177.323	37,604.342	1.332	26
26	26	136,126.333	37,607.349	1.885	26
25	25	136,119.662	37,759.008	5.984	24
24	24	136,113.934	37,794.481	3.328	23
23A	23A	136,108.447	37,789.184	2.208	23A
23A	23A	136,105.316	37,788.722	27.894	23A
役面積		18,484.029	面 積	9.026415	
				0.1	

[illegible]

品名	単位	数量	金額
上			
中			
下			
計			



準拠点 15

一、新烟

张其成

2000

作威者

收



1/500

登記年月日：平成20年3月25日

図 2/2

測量所

土地積算

852-1-2

土地の所在

綾歌郡綾川町羽衣下多良谷

測量点表

後視点 J6	X座標	126102.642
	Y座標	37738.172
標識点 J5	X座標	130191.336
	Y座標	37273.981
視準点	座標点 J5 座標点 J6	点 間 距離
15	272-07-31 0-08-20	33.333
33A	71-05-28 158-58-14	16.167
25	32-39-46 140-37-13	30.715
27A	14-14-45 136-07-37	41.418

世界測地系

物件5

A3版を縮小

作成者

縮尺

申請人

縮尺

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。