

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 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 綾歌郡綾川町羽床下字川津 |
| | 地 | 番 | 9 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 6 3 平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 綾歌郡綾川町羽床下字川津 |
| | 地 | 番 | 9 9 7 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 5 0 9 平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 綾歌郡綾川町羽床下字川津 |
| | 地 | 番 | 9 9 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 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 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6～8】

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6～8】

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6～8】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番998番4）を通行のため無償で利用している。
- ・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綾川町農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》[式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[式 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[式 なる判断がなされる可能性もあります）。[式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[式 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[式 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。[式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。[式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。[式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。[式



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 綾歌郡綾川町羽床下字川津 |
| | 地 | 番 | 9 6 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 5 6 3 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 綾歌郡綾川町羽床下字川津 |
| | 地 | 番 | 9 9 7 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 5 0 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 綾歌郡綾川町羽床下字川津 |
| | 地 | 番 | 9 9 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 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

7.12.22

現況調査報告書

(物件6～8)

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

6 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字川津
地 番 966番2
地 目 田
地 積 563平方メートル

所有者 亡C相続財産

7 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字川津
地 番 997番
地 目 田
地 積 1509平方メートル

所有者 亡C相続財産

8 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字川津
地 番 998番5
地 目 田
地 積 171平方メートル

所有者 亡C相続財産

(土地用)

[illegible]

(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)

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 今から15年くらい前まで、Cが農業法人に耕作を任せ、米や麦を作ってもらっていました。農業法人の人が草を燃やしていたときに、近隣の方とトラブルになり、農業法人から耕作はできないということで契約を打ち切り、以降休耕田となっています。当初は私が定期的に草を刈っていましたが、今から10年くらい前からは放置しています。 3 物件6、7、8の土地の範囲はよく分かりません。町道から物件8に入るためには、私が子供のころから存在している物件8の東側にある斜面の道を通って、農機を入れて本件物件を耕作していました。この道は目的外土地(998-4)の一部だろうと思います。物件6には、東側斜面から歩いて入ることはできますが、道らしいものはありません。
■H (宮池水利組合推進委員)	1 私は、宮池水利組合の推進委員をしています。 2 本件土地は当水利組合の管轄となります。本件土地に引水するためには、香川用水からで、面積に応じて費用がかかります。別途水利組合にも支払いがありますが、具体的な金額は承知していませんので、買受人は当水利組合に連絡し、お問合せください。
■I (998-4所有者)	1 私は目的外土地(998-4)の所有者です。日曜日しか対応できませんので、日曜日に来ていただきたい。 2 私の親とCとの間で、町道から本件物件に進入するために、998-4の東側の土地を提供し、斜面にして農機や軽トラが入れるようにしたと思います。この斜面付近は、現在も私や近隣の者が草刈り等をして管理しています。 3 本件物件を購入された方が、本件物件を農地として耕作し、そのための農機等を入れるために斜面を利用することについては、特に問題はありませんが、購入希望者は事前に私と協議してもらいたいと思います。なお、本件物件について、私には購入希望はありません。 通行に関して、私の意向は次のとおりです。 1 通行位置は、事前に現地で双方が確認する(幅1.5mまで)。 2 通行は、農作業目的に限り、必要なときのみとする。 3 次の行為は禁止する。 ア 舗装したり、砂利敷きとすること イ 幅を広げること ウ 恒久的な道路とすること 4 通行により、所有地(998-4)の端部(畔)が破損した場合に限り、その原状回復又は修理費用を補償していただきたい。
■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、本件物件はいずれも接道していない。本件物件に進入するためには、目的外土地（998-4田：所有者■）東側の斜面を通る必要があり、そこから農機を入れて耕作していたようである。■によると、「本件物件を購入された方が、本件物件を農地として耕作し、そのための農機等を入れるために斜面を利用することについては、特に問題はありませんが、買受希望者は事前に私と協議してもらいたいと思います。」とのことであった。■の具体的な意向は、関係人の陳述等欄のとおりである。なお、物件6は袋地となることから、囲繞地通行権を有することになると思われる。
- 4 物件6～8は、田（休耕田）として一体利用されている。それぞれ周囲の土地との境界は、現況上判然としない。また、物件6と7及び物件7と8の境界も判然としない。14条1項地図は存在する。なお、現在は物件6への出入りは、物件6東側の道付近を利用しているようである。
- 5 物件6～8は、約15年前までは田として利用されていたが、その後は休耕田となっている。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6～8の買受希望の方は、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 宮池水利組合推進委員■によると、「本件土地に引水するためには、香川用水からで、面積に応じて費用がかかります。別途水利組合にも支払いがありますが、具体的な金額は承知していませんので、買受人は当水利組合に連絡し、お問合せください。」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

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)

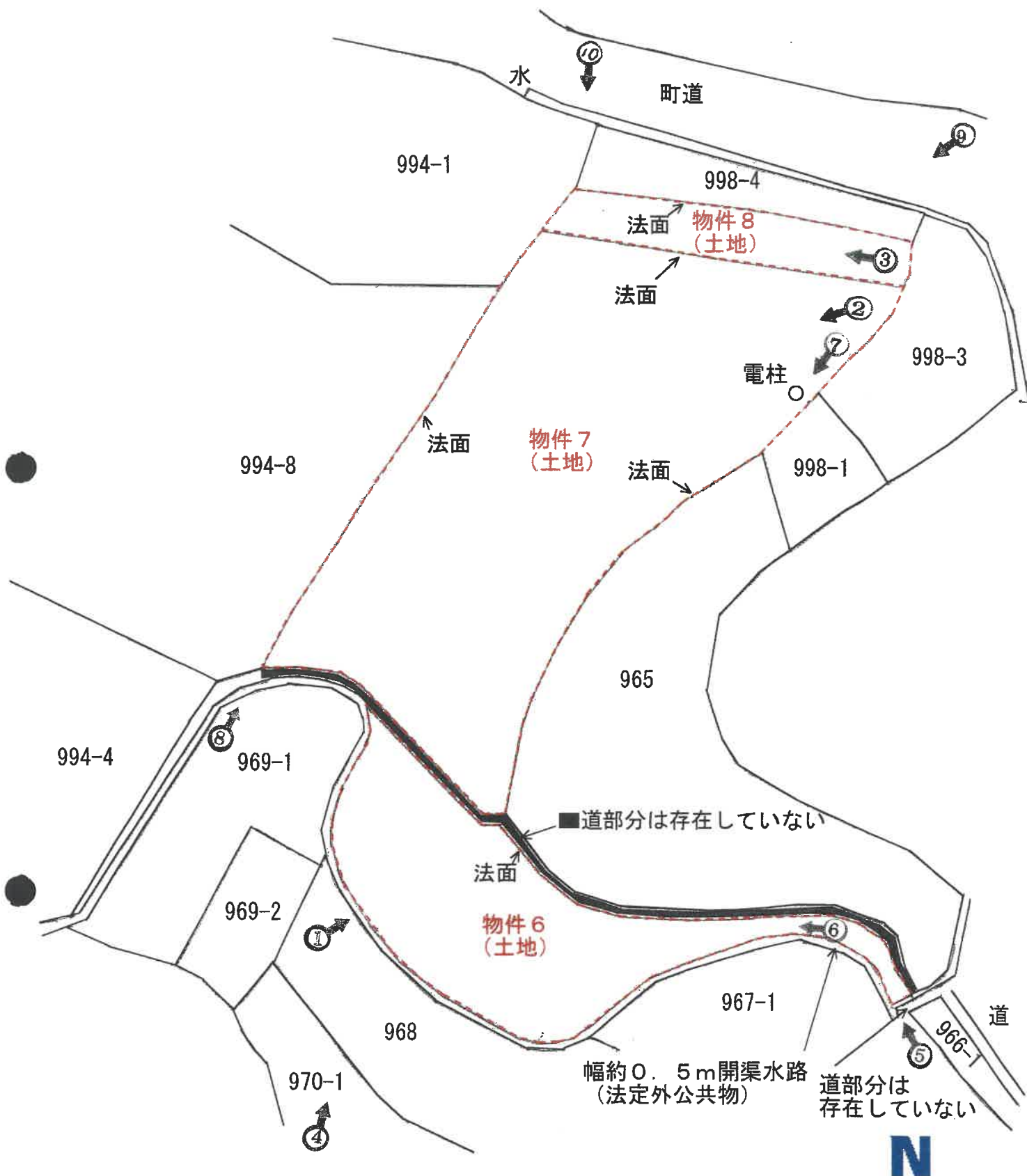
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

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)

S=1:500

1



物件 6 の外観

2



物件 7 の外観

3



物件 8 の外観

4



物件 6 南側の状況

5

物件6 目的外土地（9 6 5）



物件6 南東側の状況

6

物件6



物件6 南東側の状況

7

目的外土地(998-1) 目的外土地(965) 物件6 物件7



物件7 北東側の状況

8

目的外土地(994-8) 物件7



物件7 南西側の状況

9



物件8 北東側の状況

10



物件8 北東側の状況

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 御中

評 価 書
(物件6～8)

評価人 不動産鑑定士
森 英起

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 1 6 0 , 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 4 3 0 , 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 5 0 , 0 0 0 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
6	所 地 地 地 在 番 目 積	綾歌郡綾川町羽床下字川津 966番2 田 563㎡	同左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	綾歌郡綾川町羽床下字川津 997番 田 1,509㎡	同左
8	所 地 地 地 在 番 目 積	綾歌郡綾川町羽床下字川津 998番5 田 171㎡	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6乃至8）

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「羽床」駅の南東方約1.5km（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） —
画 地 条 件	規 模 2,243㎡（公簿） 南 北 約79m（最大） 東 西 約63m（最大） 形 状 不整形（公図上、物件6（土地）と物件7（土地）の間には道（ 現況では存在していない）が存在する。） 地 勢 劣る（物件6の標高が最も高くなっており、物件7、物件8 の順に標高が低く、丘陵地状の農地となっている。ま た、各画地に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：劣る
接面道路の状況	接面道路は存在していない。	
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、東側及び西側が住宅として利用されている以外、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、現況上、判然としない。また、物件6と7及び物件7と8の境界も判然としない。なお、物件6（土地）への出入りは、物件6（土地）東側の道付近を利用しているようである。 ・ 関係人によると、本件物件を耕作するため、目的外土地（地番998番4）東側の斜面を通過して農機を入れていたとのことである。また斜面の関係人からは、「本件物件を購入された方が本件物件を農地として耕作し、そのための農機等を入れるために斜面を利用することについては、特に問題はありません。但し、買受希望者は事前に私と協議してもらいたいと思います。」とのことである。なお、物件6（土地）は袋地となることから、囲繞地通行権を有することになるとされる。	

特 記 事 項	・ 物件7(土地)の東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(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宮池水利組合の推進委員によると、「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。別途水利組合にも支払いがありますが、具体的な金額は承知していませんので、買受人は当水利組合に連絡し、お問合せください。」とのことである。 ・ 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、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) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
6	1,000	0.68	563	—	0.70	0.60	160,000
7	1,000	0.68	1,509	—	0.70	0.60	430,000
8	1,000	0.68	171	—	0.70	0.60	50,000
合計							640,000

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：……街路条件(接面街路等)-20%(0.80)、画地条件(形状、画地分断、地勢等)-10%(0.90)、自然的条件-5%(0.95)
 $0.80 \times 0.90 \times 0.95 = 0.68$

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6 60,522円
 物件7 154,480円
 物件8 17,766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

綾川町役場
『都市計画図』

最寄駅

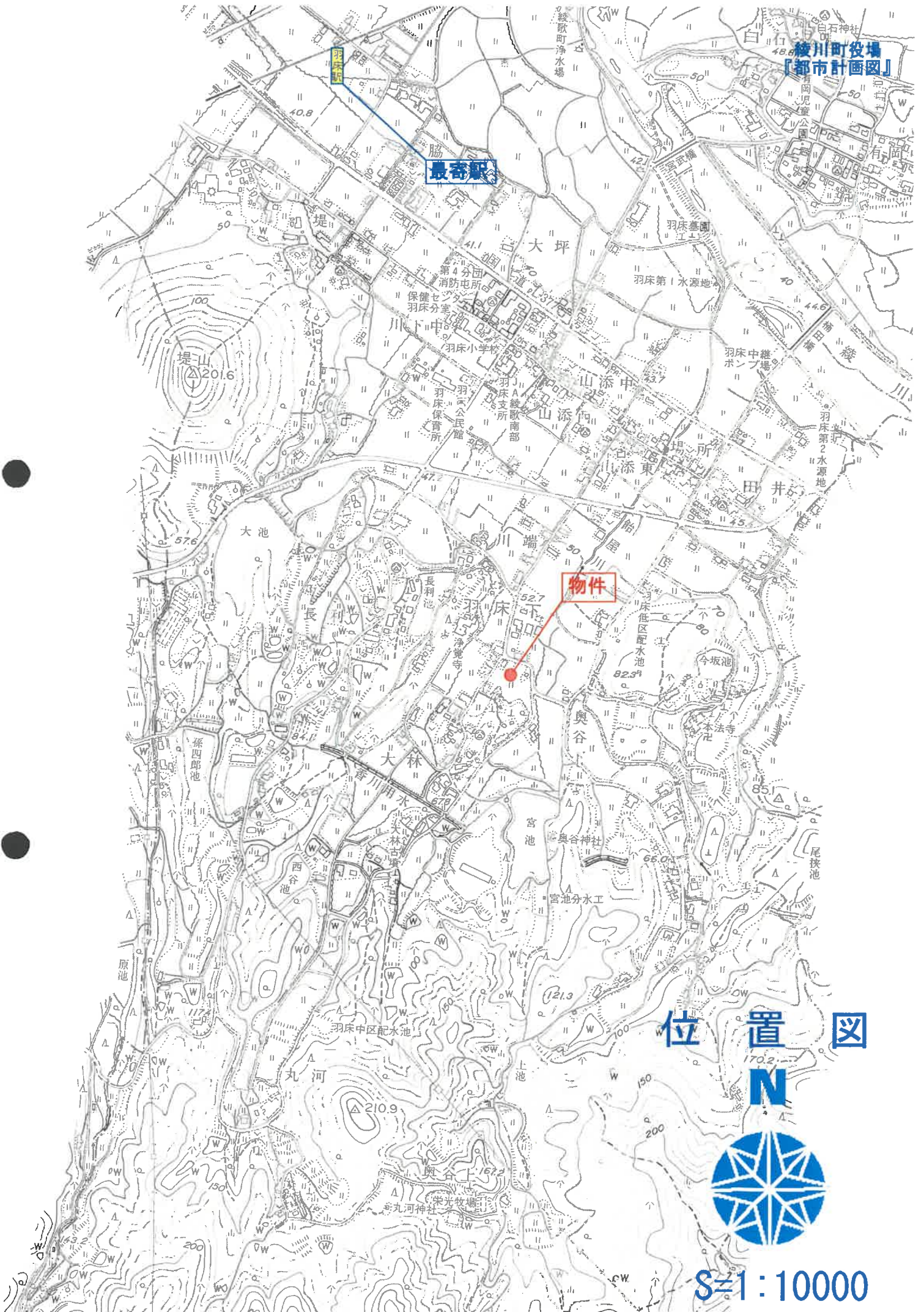
物件

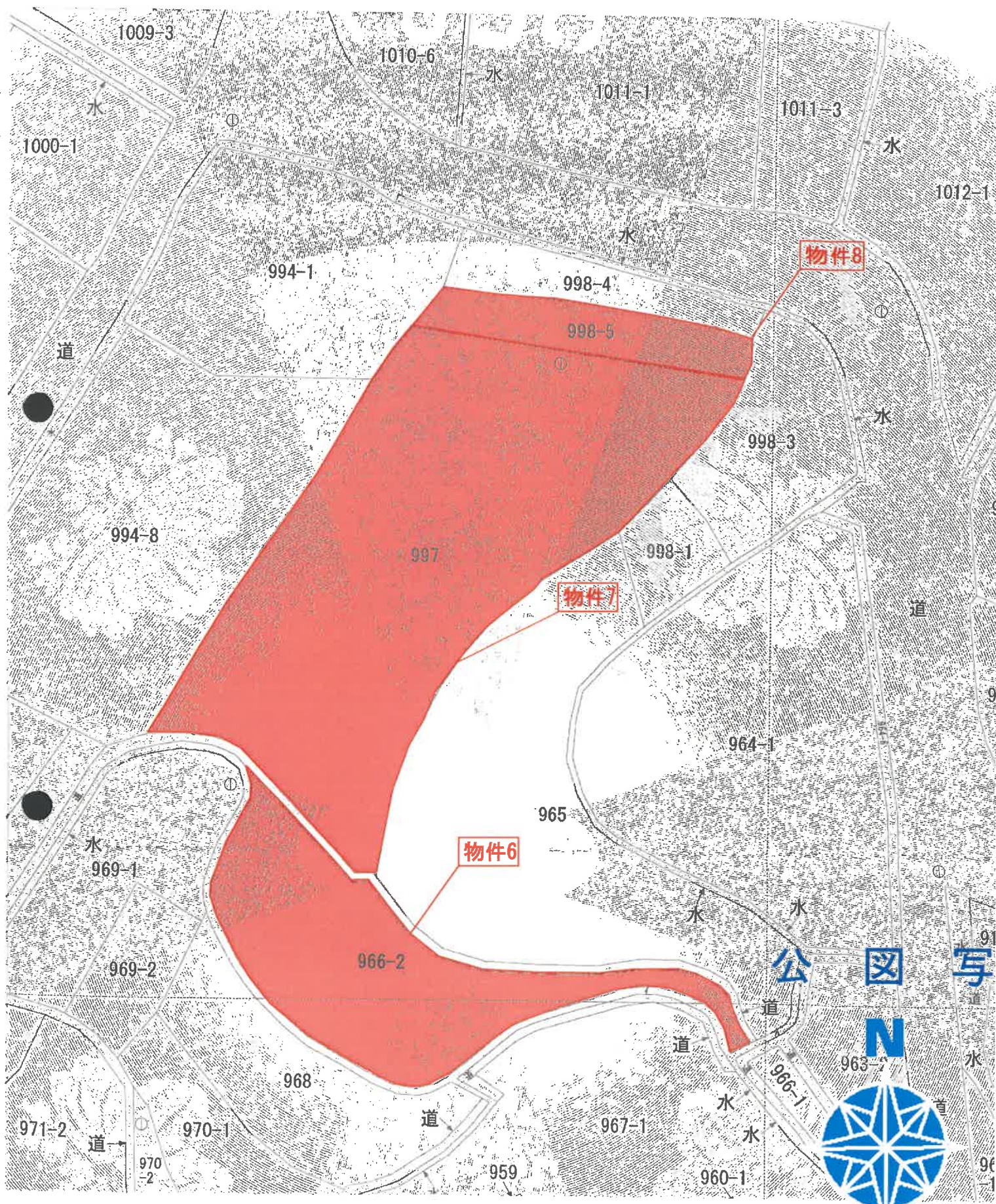
位置図

N



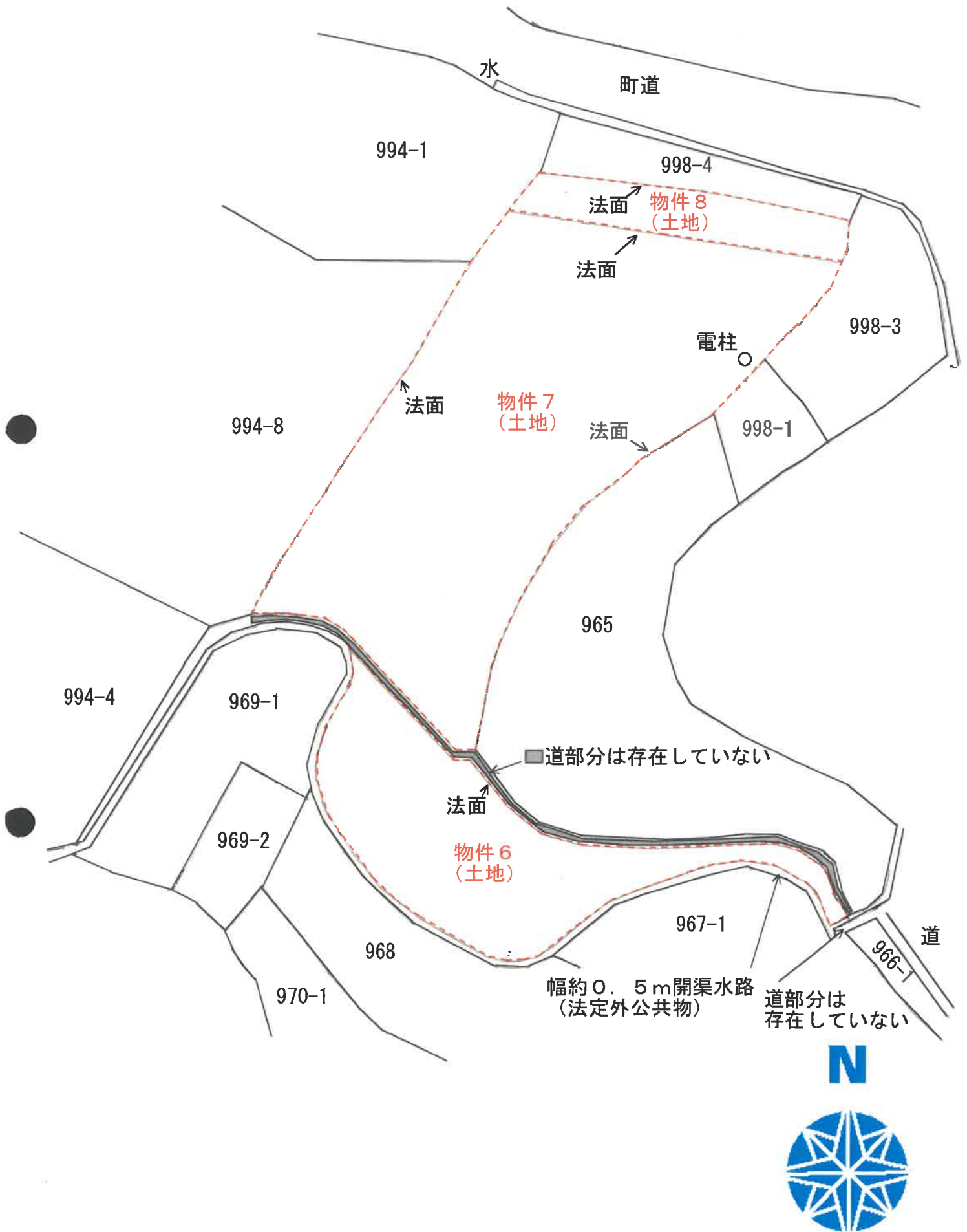
Scale: 1:10000





S=1:500

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。