

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 4 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 清 水 智 文

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 10 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 9 年 1 月 13 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 9 月 4 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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 丸亀市飯山町東小川字若宮 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 9 平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 丸亀市飯山町東小川字若宮 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 5 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 8 年 8 月 5 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 清 水 智 文

1 不動産の表示

【物件番号 6, 7】

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

【物件番号 6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6, 7】

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, 7】

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」を御覧ください。
- 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。

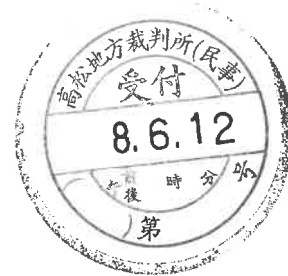


11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 丸亀市飯山町東小川字若宮 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 9 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 丸亀市飯山町東小川字若宮 |
| | 地 | 番 | 1 6 9 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 5 平方メートル |

令和8年(ヌ)第7号
令和8年5月22日受理
令和8年6月12日提出



現況調査報告書

(物件6、7)

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 丸亀市飯山町東小川字若宮

地 番 1 6 9 6 番 1

地 目 田

地 積 1 0 9 9 平方メートル

7 所 在 丸亀市飯山町東小川字若宮

地 番 1 6 9 6 番 4

地 目 田

地 積 1 1 7 5 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	香川県丸亀市飯山町東小川字若宮1696番1、1696番4（登記簿上の所在）			
土 地	物件 6、7			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件6、7） ☐ 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 ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が農地として占有している ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (Aの義兄)	1 私はAの姉の夫です。 2 本件農地は、約10年くらい前から私がAと協力して、耕作しています。昨年、Aが入院し耕作できなくなったので、私が一人で耕作しています。きょうだいのことですから、無償で手伝っています。収穫したものは全部Aに渡しています。 3 田に水を入れる必要がありますので、私が水利組合に賦課金を支払っています。年間で、3,500円くらい払っているのではないかと思います。また、物件7の南東側の市道の地下に井戸があり、そこからポンプで水を引けるようにもしています。
■E (東小川水利組合長)	1 私は東小川水利組合長です。 2 物件6、7に水を引いて、Dが耕作していることは承知しています。 3 賦課金は、1反750円を年に2回徴収しています。物件6、7は併せて2反くらいですから、年間3,000円程度を徴収しています。それと、水路清掃の協力をお願いしています。
■B、C (Aの配偶者、Aの子)	1 物件6、7については、AがDと協力して耕作していましたが、現在はAが入院しているため、Dが一人で耕作してくれています。 2 物件6、7の水利関係等については、Dでなければ分かりません。

(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 6、7 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 物件 6、7 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 物件 6、7 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、南東側を幅約 0.7 m の開渠水路を隔てて、幅員約 6 ～ 8 m の舗装市道（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路）に、市道より約 0.5 m 低く接道している。
- 4 物件 6、7 は、田として利用されており、周囲の土地との境界は、現況上明らかである。1 4 条 1 項地図が存在している。物件 6、7 の間には畦畔があり、その境界は判然としない。現在、引水され、田植えが終了したところであった。A の義兄である D によると、1 0 年くらい前から無償で A と協力して本件物件を耕作しており、昨年に A が入院してからは、自分一人で耕作しているとのことである。丸亀市農業委員会での調査でも、物件 6、7 は農地であり、自作農であるとのことであった。物件 6、7 の買受希望者は、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。
- 5 東小川水利組合長によると、「賦課金は、1 反 7 5 0 円を年に 2 回徴収しています。物件 6、7 は併せて 2 反くらいですから、年間 3, 0 0 0 円程度を徴収しています。それと、水路清掃の協力をお願いしています。」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8年5月25日(月) 9:10-9:20	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年5月25日(月) 13:50-14:00	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、 A から聴取(不在)、文書投函
令和8年5月25日(月) 14:20-14:30	高松法務局丸亀支局	周辺土地等調査
令和8年5月29日(金) 8:10-8:20	物件所在地 (物件6、7)	物件確認、写真撮影
令和8年5月29日(金) 8:25-8:35	物件所在地 (物件4、5)	物件確認、写真撮影
令和8年5月29日(金) 8:45-8:55	物件所在地 (物件3)	物件確認、写真撮影
令和8年5月29日(金) 11:00-11:50	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月1日(月) 8:35-9:15	広域水道企業団中讃ブロック統括センター	給配水管等調査、建物図面調査
令和8年6月1日(月) 10:00-11:30	物件所在地 (物件4～7)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 D から聴取
令和8年6月1日(月) 11:40-11:55	4、5、6、7物件所在地付近	物件4、5、6、7水利調査、 E から聴取
令和8年6月1日(月) 12:00-12:10	物件所在地 (物件3)	立入調査、写真撮影、評価人同行
(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。		

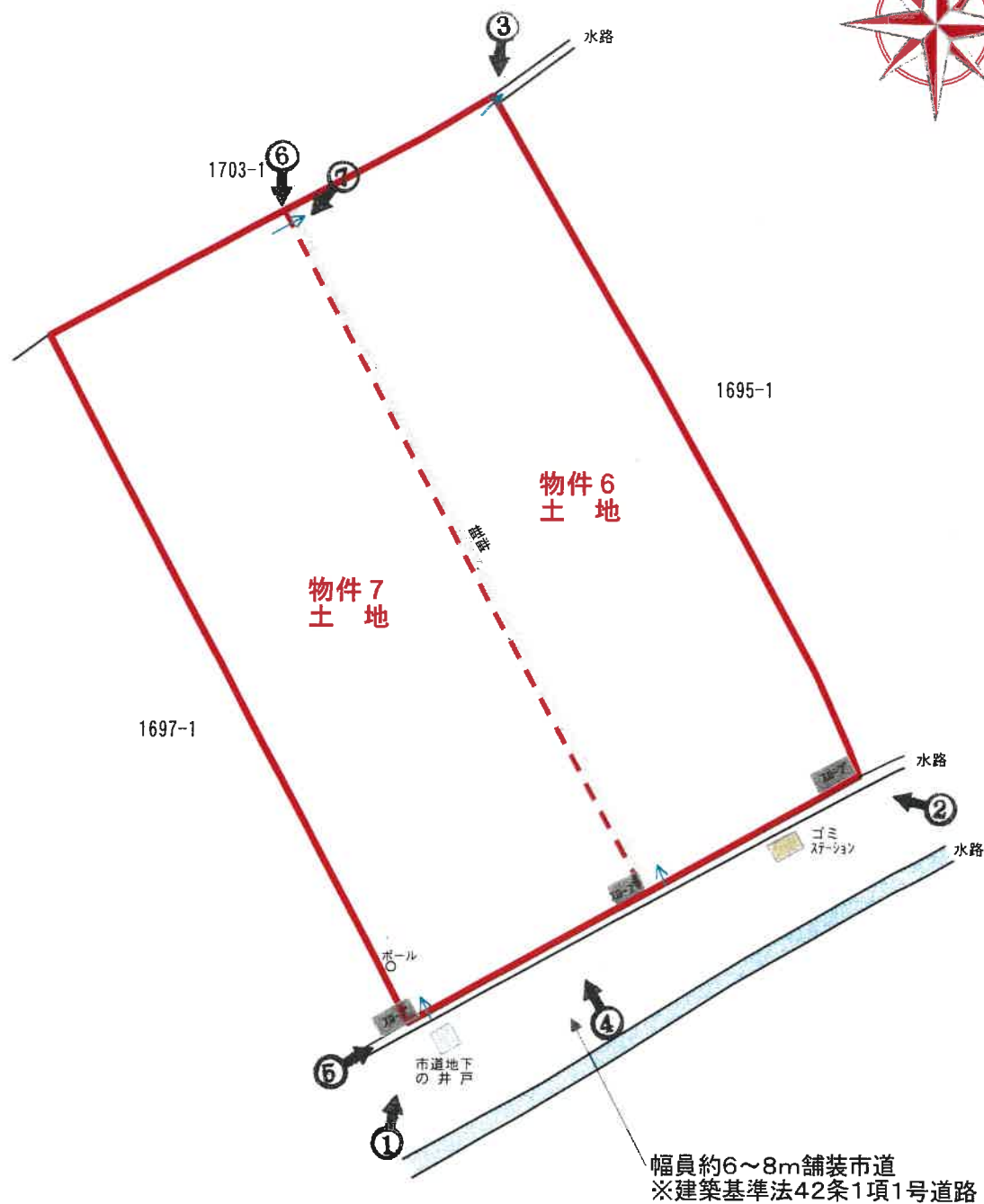
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月2日(火) 10:20-10:40	丸亀市役所	農地、水利調査、課税建物図面調査
令和8年6月2日(火) 14:50-14:55	大窪池土地改良区	物件3 水利調査(不在)
令和8年6月2日(火) 15:30-15:45	中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年6月8日(月) 15:00-16:45	物件所在地 (物件1、2)	立入調査、写真撮影、評価人同行、 B 、 C から聴取
令和8年6月10日(水) 11:50-12:00	当庁	大窪池土地改良区担当者から聴取(電話): 物件3 水利調査
(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。 ☐ 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)

S≒1/500



(注)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。

←○ 写真撮影位置・方向

(7 枚目)

1



物件 6、7 の外観

2

ゴミステーション 物件 7 目的外土地 (1 6 9 5 - 1)



物件 6 南東側の状況

3

目的外土地（1 6 9 5－1）



物件6 北東側の状況

4

目的外土地（1 6 9 7－1）

物件6



物件7 南側の状況

5

井戸の引き込みホース



物件7 南西側の状況

6

物件6 畦畔



物件7 北東側の状況

7



物件 6、7 北側境界付近の状況

令和 8 年 (又) 第 7 号
(物件 6・7)

令和 8 年 6 月 1 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 日 評 価

高松地方裁判所 御中



評 価 書
(物件 6・7)

評価人 不動産鑑定士

清 水 直 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 5 3 0, 0 0 0 円	
土 地 価 格	
物件 6 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 7 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 6・7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

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 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
6	所 地 地 地 在 番 目 積	丸亀市飯山町東小川字若宮 1 6 9 6 番 1 田 1, 0 9 9 m ²	同 左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	丸亀市飯山町東小川字若宮 1 6 9 6 番 4 田 1, 1 7 5 m ²	同 左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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

(1) 物件6

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「丸亀」駅の南東方約 6.3 km 付近、琴電琴平線「岡田」駅の北方約 4 km 付近に位置する。 (直線距離・別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況 等	近隣地域を含む周辺地域は旧飯山町東小川にあって、飯野山を北に望む農地地域である。 市道樋ノ口岸ノ上線が地域の生活幹線道路となっており、周辺の国道、県道等と結ばれている。	
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 蔽 率 容 積 率 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域（非線引） 無指定 70% 200% 農振地域内・農用地区域内 －
画 地 条 件	規 形 接 道 状 そ の 他	1,099m ² （登記）とほぼ同じ。 ほぼ長方形 南東側が市道に接面（水路介在） 南西側隣接地（物件7）との間には、幅約 0.9 m の畦畔が設置されている。
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 溉 ・ 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	概ね平坦 普 通 同 上 同 上 同 上
接面道路の状況	・ 南東側が幅員約 6 ～ 8 m の舗装市道・樋ノ口岸ノ上線に約 0.5 m 低く接面（幅約 0.7 m 水路介在）。 上記道路は建築基準法上 4 2 条 1 項 1 号道路に該当する。	
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る（詳細については、現況調査報告書参照）。 ・ 周辺は農地として利用されている。 南東側接面市道にゴミステーションの設置あり。	
特 記 事 項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・ 賦課金等の詳細については、現況調査報告書参照 ・ 地歴調査等からは、対象地について土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思われる。なお、土壤汚染の有無の詳細については、専門調査機関による調査を要する。	

(2) 物件 7

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「丸亀」駅の南東方約 6.3 km 付近、琴電琴平線「岡田」駅の北方約 4 km 付近に位置する。 (直線距離・別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況 等	近隣地域を含む周辺地域は旧飯山町東小川にあって、飯野山を北に望む農地地域である。 市道樋ノ口岸野ノ上線が地域の生活幹線道路となっており、周辺の国道、県道等と結ばれている。	
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 蔽 率 容 積 率 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域(非線引) 無指定 70% 200% 農振地域内・農用地域内 —
画 地 条 件	規 形 接 道 状 そ の 他	1,175m ² (登記)とほぼ同じ。 ほぼ長方形 南東側が市道に接面(水路介在) 北東側隣接地(物件6)との間には、幅約0.9mの畦畔が設置されている。
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌 溉 ・ 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	概ね平坦 普 通 同 上 同 上 同 上
接面道路の状況	・ 南東側が幅員約6～8mの舗装市道樋ノ口岸ノ上線に約0.5m低く接面(幅約0.7m水路介在)。 上記道路は建築基準法上42条1項1号道路に該当する。	
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る(詳細については、現況調査報告書参照)。 ・ 周辺は農地として利用されている。	
特 記 事 項	・ 南東側接面市道の地下に井戸があり、当該井戸からポンプにより取水することが出来るとのこと(南西隅付近にポンプのための電源(ポール設置)あり)。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定：無し ・ 賦課金等の詳細については、現況調査報告書参照 ・ 地歴調査等からは、対象地について土壤汚染が疑われる特段の利用履歴は確認できず、土壤汚染の可能性は低いと思われる。なお、土壤汚染の有無の詳細については、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 物件6・7(土地)

当該地域の価格水準を考慮し、対象近隣地域における標準価格を査定し、次に目的土地の個別的価格形成要因を分析して修正し、更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	標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	占有減価 修 正 ウ	地 積 (㎡) 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	1,600	1.0	1.00	1,099	0.70	0.60	740,000
7	1,600	1.0	1.00	1,175	0.70	0.60	790,000
一 括 価 格 (合 計)							1,530,000

ア 標準価格：取引事例、地元精通者意見等を参考に査定した。

イ 個別格差：なし(1.0)

ウ 占有減価修正：特になし

エ 地 積：登記数量

オ 市場性修正：農地であり市場参加者が制限されること等により市場性が劣る
－30%(0.70)

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による修正率。

第6 参考価格資料

1 固定資産税評価額(令和8年度)

物件6 115,395円

物件7 123,375円

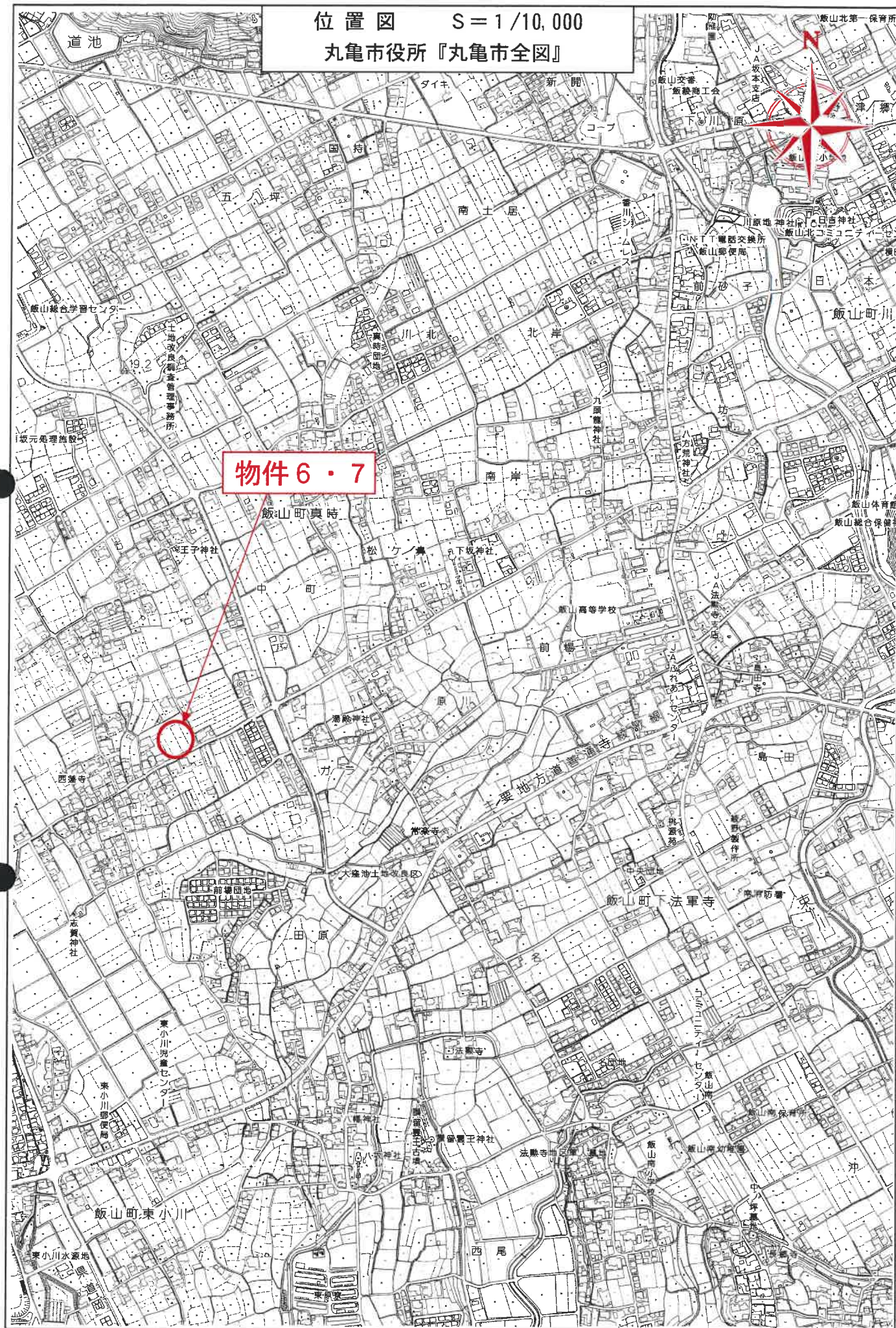
上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地建物位置関係図(概略)

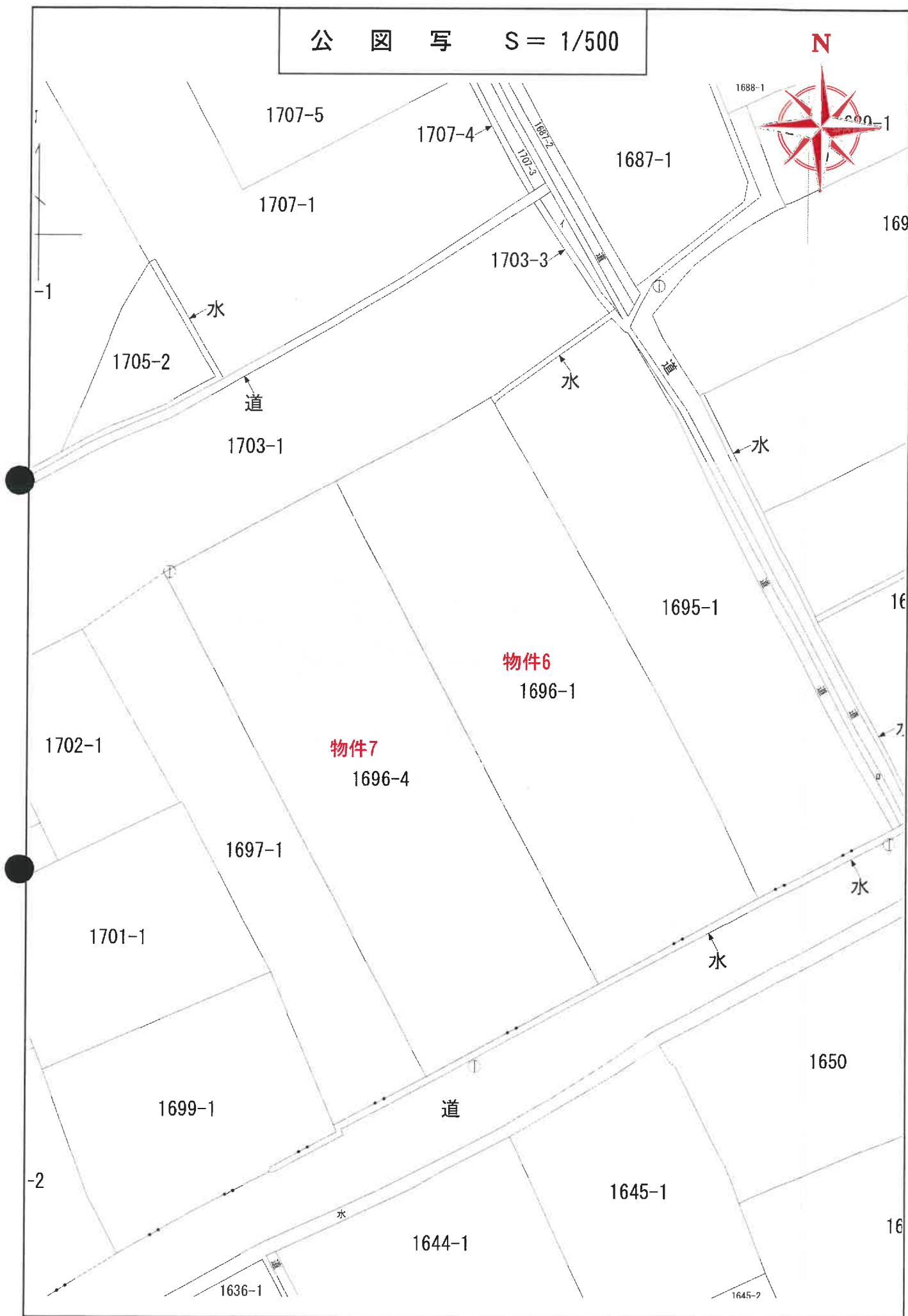
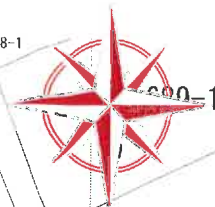
以 上

位置図 S = 1/10,000
丸亀市役所『丸亀市全図』



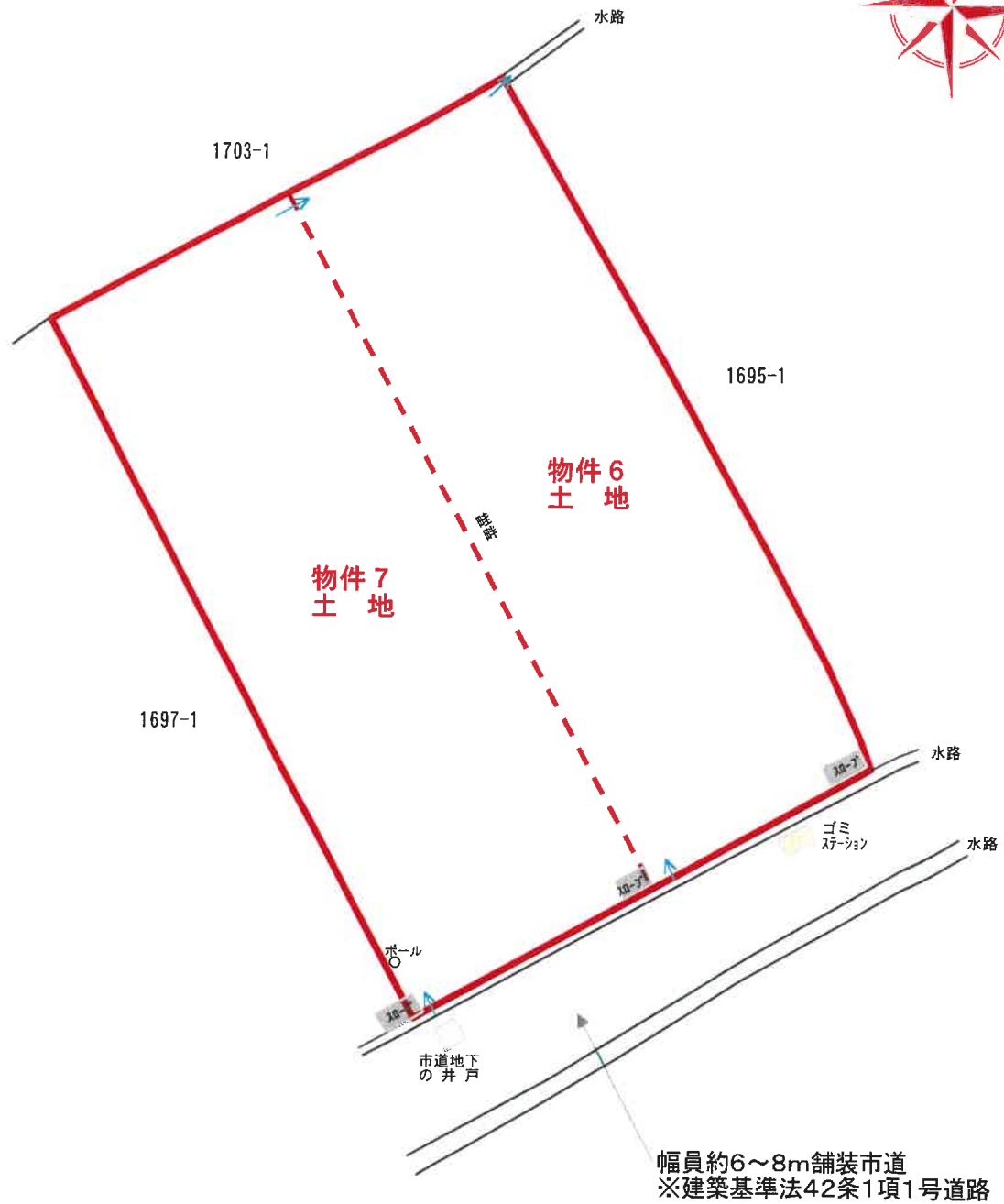
公 図 写 S = 1/500

N



土地建物位置関係図(概略)

S≒1/500



(注)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。