

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 9 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 1 0 月 3 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 1 月 6 日 午後 4 時 3 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 5 日 午後 1 時 3 0 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 1 1 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 0 月 9 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 0 0 分から午後 4 時 0 0 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）
1	8,030,000 6,424,000		1,606,000	92,079	0



物 件 目 録

- 1 所 在 丸亀市綾歌町栗熊東字蓮池
地 番 799番1
地 目 宅地
地 積 512.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9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 清 水 智 文

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

- ・北西側のコンクリート土台部分につき、住吉自治会が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
- ・上記以外の部分につき、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1】

北東側及び北西側について、隣地との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 丸亀市綾歌町栗熊東字蓮池 |
| | 地 | 番 | 799番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 512.43平方メートル |



令和8年(ケ)第29号
令和8年5月25日受理
令和8年6月15日提出



現況調査報告書

高松地方裁判所

執行官 緒 方 慎 也

(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

1 所 在 丸亀市綾歌町栗熊東字蓮池
地 番 799番1
地 目 宅地
地 積 512.43平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香川県丸亀市綾歌町栗熊東799番1（登記簿上の地番）
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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 ☒ 土地所有者が更地の状態で占有している。 ☒ その他の者については、執行官の意見欄記載のとおり ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	北西側には、家庭用ごみ集積のための屋外用メッシュゴミ収集庫が設置されたゴミステーション（丸亀市が収集）と立木（ザクロ）がある。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件の土地には、以前、店舗兼居宅の建物がありました。家族で居住していましたが、20年以上前に南東側に接道する道路の拡張工事があつた際、建物を取り消し、その後は更地のままにしています。 3 本件物件の土地の北西側にある立木（ザクロ）については、建物を取り壊した同時期に植えた記憶があり、所有者は私となります。 4 本件物件の土地の北西側に丸亀市が収集するゴミステーションがあります。これは、1年位前に設置されたもので、自治会の担当者から新たなゴミステーションの設置について、協力依頼がありました。特に支障がなかったことから、土地の利用を承諾しました。利用期限については、特に決めていません。また、土地の地代等はもらっていません。
■ 住吉自治会担当者	1 私は、住吉自治会の代表者です。 2 本件物件の土地の北西側に丸亀市が収集するゴミステーションが設置されていますが、これは、1年位前に住吉自治会が栗熊コミュニティに要望して設置されたものです。設置費用については、住吉自治会が支出しています。現在も住吉自治会に所属する住民が利用や管理をしています。 3 本件物件の土地の利用については、所有者Aの好意により、地代等は、支払っておりません。利用期限についても定めていないと聞いています。 4 本件物件の土地の所有者が変わった場合、このゴミステーションを引き続き利用することは困難であることや撤去の必要性は理解しています。なお、代替地を探す必要もあるので、新たな所有者からの撤去申出を念頭に必要な準備をしていくつもりです。

(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、関係人の陳述等及び現況から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、都市計画区域内に存在し、南東側を幅員約28メートルの舗装国道（建築基準法42条1項1号道路）に、北東側を幅員約1メートル未舗装道路（建築基準法外道路）にそれぞれ接道している。
 - 3 物件1土地の範囲は、北東側及び北西側の境界を除き、現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在する。
 - 4 物件1土地の北西側にA所有の立木（ザクロ）が植樹されている。
 - 5 物件1土地の北西側に設置されたコンクリート土台の上に、自治会が管理する屋外用メッシュゴミ収集庫（動産）が設置され、周辺住民がゴミステーションとして利用している。関係人の陳述等から同コンクリート土台部分の利用は使用借権と思料される。なお、自治会担当者は、新たな所有者の申出があれば、同ゴミステーションの撤去準備をしていく意向を示している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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28日(木) 9:00-9:10	高松法務局	周辺土地等調査
令和8年5月29日(金) 11:00-11:30	物件所在地	物件確認、接道等調査、占有調査、写真撮影
令和8年5月29日(金) 11:40-12:00	A 宅	A から聴取
令和8年5月29日(金) 13:00-13:10	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
令和8年5月29日(金) 13:30-13:40	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) 13:50-14:10	丸亀市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月29日(金) 14:40-14:50	香川県中讃土木事務所	公法上の規制等調査
令和8年6月5日(金) 9:00-9:30	当庁	自治会担当者から聴取(電話)
令和8年6月9日(火) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、占有調査、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

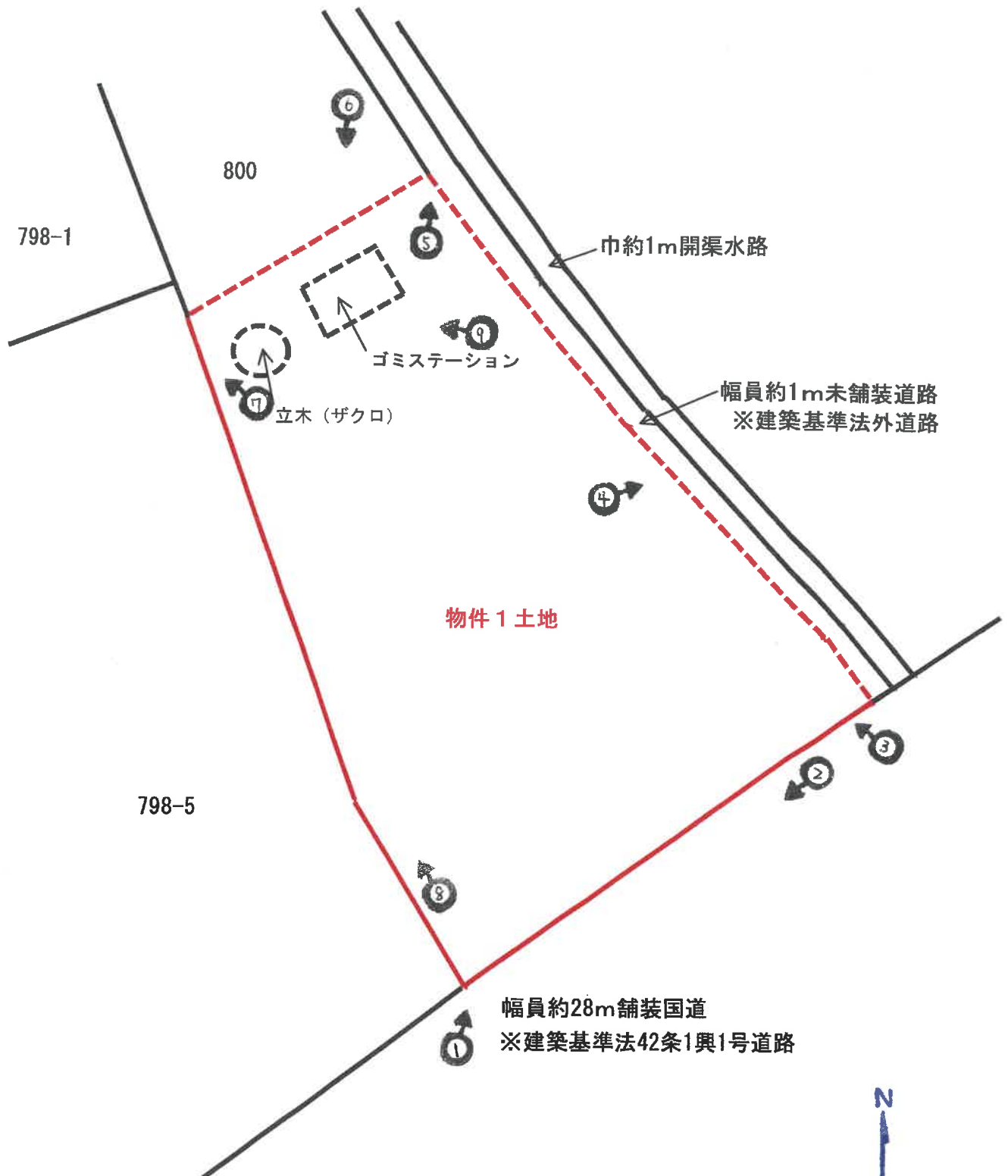
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1/250



（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。

（ 6 枚目）

1



本件物件南西側の状況

2



本件物件の接道状況

3



本件物件北東側の状況

4



本件物件北東側の状況

5



本件物件北側の状況

6



本件物件北側の状況

7



本件物件北西側の状況

8



本件物件西側の状況



本件物件北側にある立木及びゴミステーションの状況

令和8年（ケ）第29号
令和8年6月9日 現地調査
令和8年6月12日 評価

高松地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉 馴 征 司

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金8,030,000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、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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	丸亀市綾歌町栗熊東字蓮池 799番1 宅地 512.43㎡	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

位 置 ・ 交 通	琴電琴平線「栗熊」駅の北東方約660m（直線距離） 琴参バス「住吉神社前」バス停の南西方約280m（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中心部より南東方郊外の旧綾川町栗熊東地区に位置し、郊外の国道沿いに農家住宅、営・事業所等が混在している地域を形成している。当該地域においては500㎡程度の敷地に2階建程度の住宅等としての使用を標準的使用とする。人口減少等の構造的要因の影響を受け、郊外での宅地需要は低調で、地価水準はやや弱含みで推移している。	
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 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 用途無指定地域 70% 200% — 特になし
画 地 条 件	面 積 512.43㎡ 間 口 約21m 奥 行 約31m 形 状 ほぼ台形 地 勢 普通	
接面道路の状況	南東側で現況幅員約28m舗装国道（32号、建築基準法42条1項1号道路）とほぼ等高に、北東側で現況幅員約1m未舗装道路（建築基準法外道路）より0～約1m高く接面する。系統・連続性は良好。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	現況更地（但し、ゴミステーション、立木等有）。 隣接不動産の状況は南東側上記国道を介して農地等、北東側上記道路、水路を介して住宅等、北西側農地、南西側住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 引込可 ガス配管 無 下 水 道 引込可	
特 記 事 項	・ 物件1土地の範囲は、北東側及び北西側の境界を除き、現況上明らかである。14条1項地図及び地積測量図が存在する。 ・ 物件1土地の北西側に本件所有者所有の立木（ザクロ）が植樹されている ・ 物件1土地の北西側に設置されたコンクリートの土台の上に、自治会が管理する屋外用メッシュゴミ収集庫（動産）が設置され、周辺住民がゴミステーションとして利用している。関係人の陳述等から同コンクリート土台部分の利用は使用借権と思料される。なお、自治会担当者は新たな所有者の申し出があれば、同ゴミステーションの撤去準備をしていく意向を示している。 ・ 土壌汚染については全部事項証明書等による対象地の地歴調査、埋蔵文化財については丸亀市文化財保存活用課において周知の埋蔵文化財包蔵地の確認等を行なったが、特段の事項は確認されなかったもので、これらの要因については考慮外として評価する。 ・ 当該物件の占有等の権利関係については現況調査報告書参照。	

第5 評価額算出の過程

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	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
1	27,200	0.96	512.43		1.0	0.60	8,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 丸亀5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/89 \approx 27,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：……補正の必要はない。

◇地域格差：……街路条件（幅員等）▲8%、交通接近条件（最寄駅への接近等）▲3%（相乗値）

イ 個別格差：……側道+1%、形状▲3%、残置物（ゴミステーション、立木等）▲2%（相乗値）

ウ 地積：……登記数量による。

エ 占有減価：……必要なし

オ 市場性修正：……必要なし

カ 競売市場性修正：……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 丸亀5-5

所 在：丸亀市綾歌町富熊字沖981番4

価 格：24,300円/㎡

位 置：琴電琴平線「栗熊」駅の北西方約1.6km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：307㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側9m県道

用途指定等：（都）（70、200）

地域の概要：小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：9,395,900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

公示地№5-5

最寄バス停

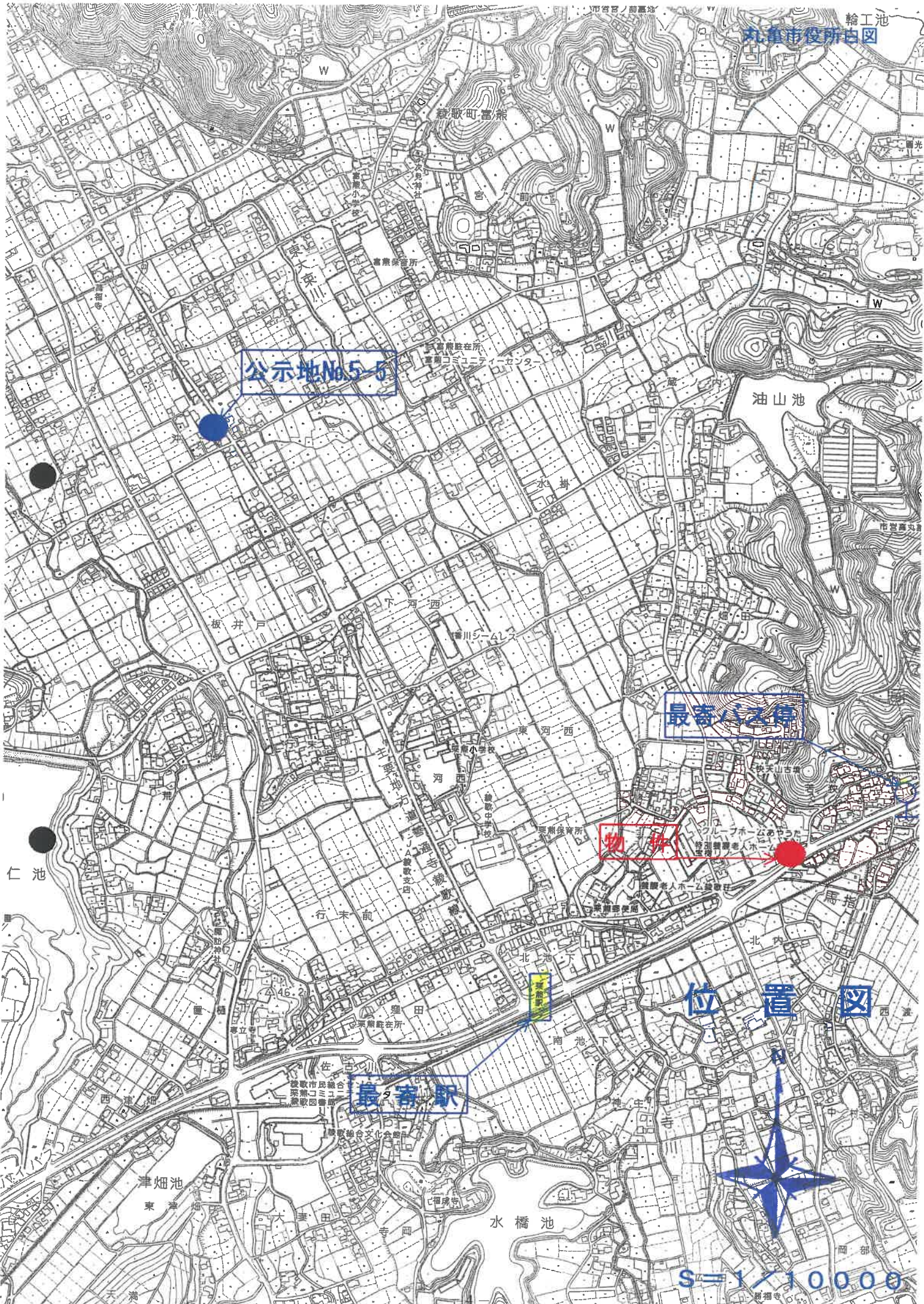
物 井

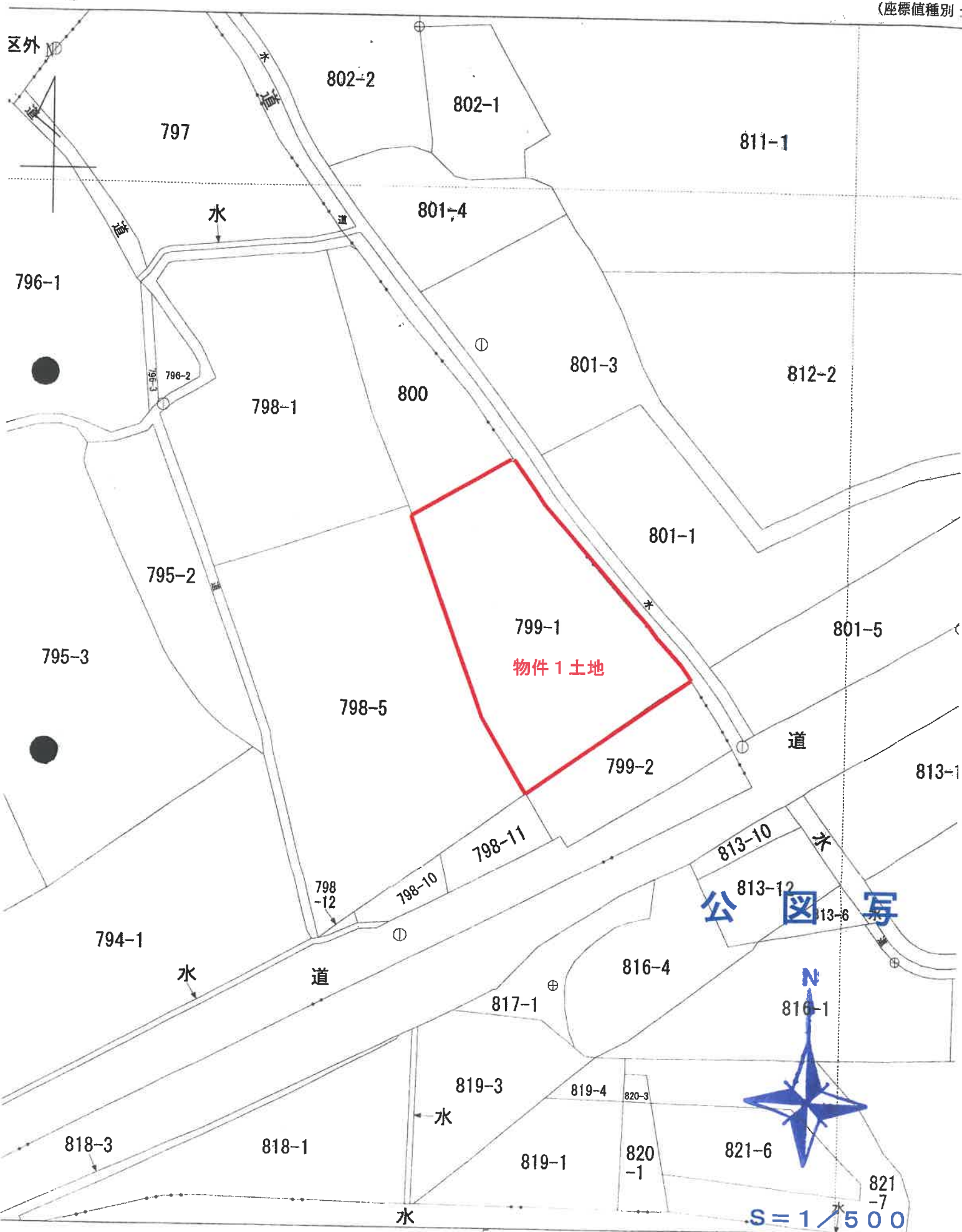
最寄駅

位置図



S=1/10000





地積測量図

地番	799-1 799-2
土地の所在	丸亀市 綾歌郡 綾歌郡

0053041

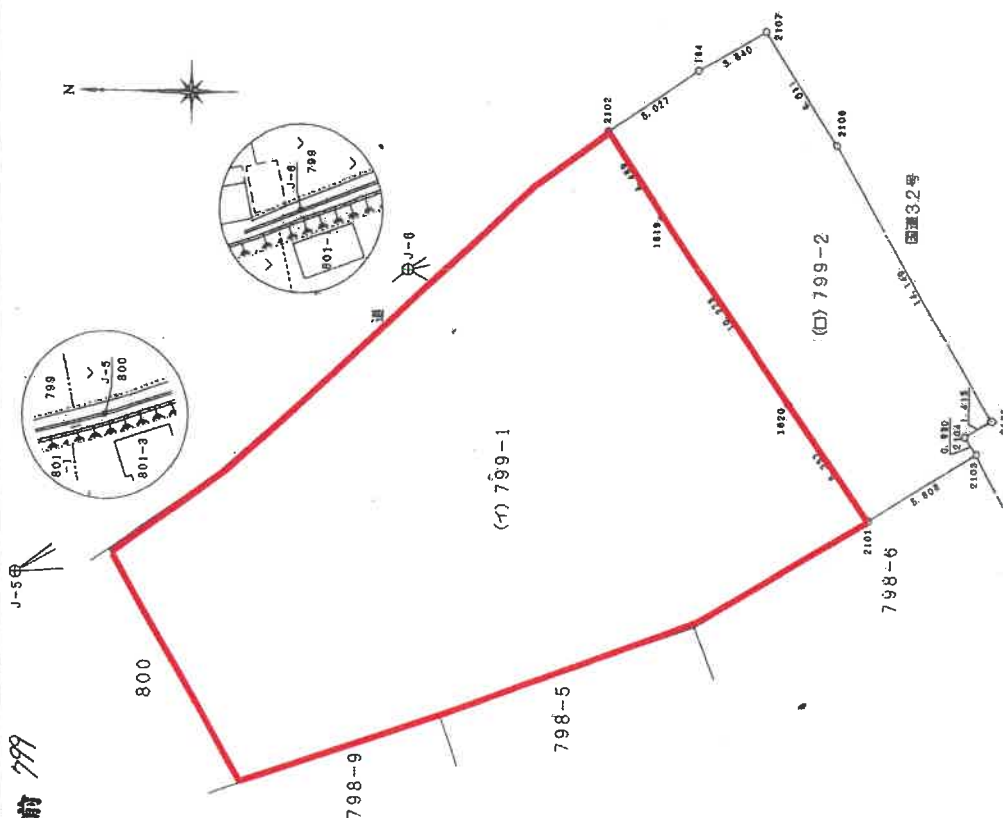


表 積 水 標 註

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(a) 799	2107 (	)	138892.085	36198.466	3.540	2107- 164
-2	164 (	)	136895.110	36186.660	5.027	164- 2102
	2102 (	)	136898.298	36183.878	4.489	2102- 1619
	1619 (	)	136896.772	36180.164	10.223	1619- 1620
	1620 (	)	136890.883	36171.807	6.337	1620- 2101
	2101 (	)	136887.147	36166.688	5.808	2101- 2103
	2103 (	)	136882.217	36169.758	0.930	2103- 2104
	2104 (	)	136882.767	36170.508	1.415	2104- 2105
	2105 (	)	136881.967	36171.258	14.149	2105- 2106
	2106 (	)	136888.793	36183.423	6.011	2106- 2107
	2107 (	)	136892.065	36188.466		
倍面積			335.204901	m ²		
面積			167.6024505	m ²	地積	167.60 m ²
公簿			680.04	m ²		
(c) 799-1			総計	167.6024505	m ²	
親地			519.4375405	m ²		

12. 4373459 Ⅲ 512.43 Ⅲ
*使用機器名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

J-5	X	136928.320	Y	36163.731
J-6	X	136908.514	Y	36177.402
测站点	测站点	测点	测点	
J-5	J-6	22.571	全属	
	2101	33-38-07	22.571	全属
	1819	8-50-18	33.810	
	2102	1-12-59	33.706	
J-6	J-5	22.571	全属	
	2101	24-45-35	23.933	
	1819	203-36-37	12.018	
	2102	193-40-42		

J-5. J-6 = 準拠点 (建設省公共用) (表)

作製者		申請人	
		縮尺	1/250
			H10.10.5

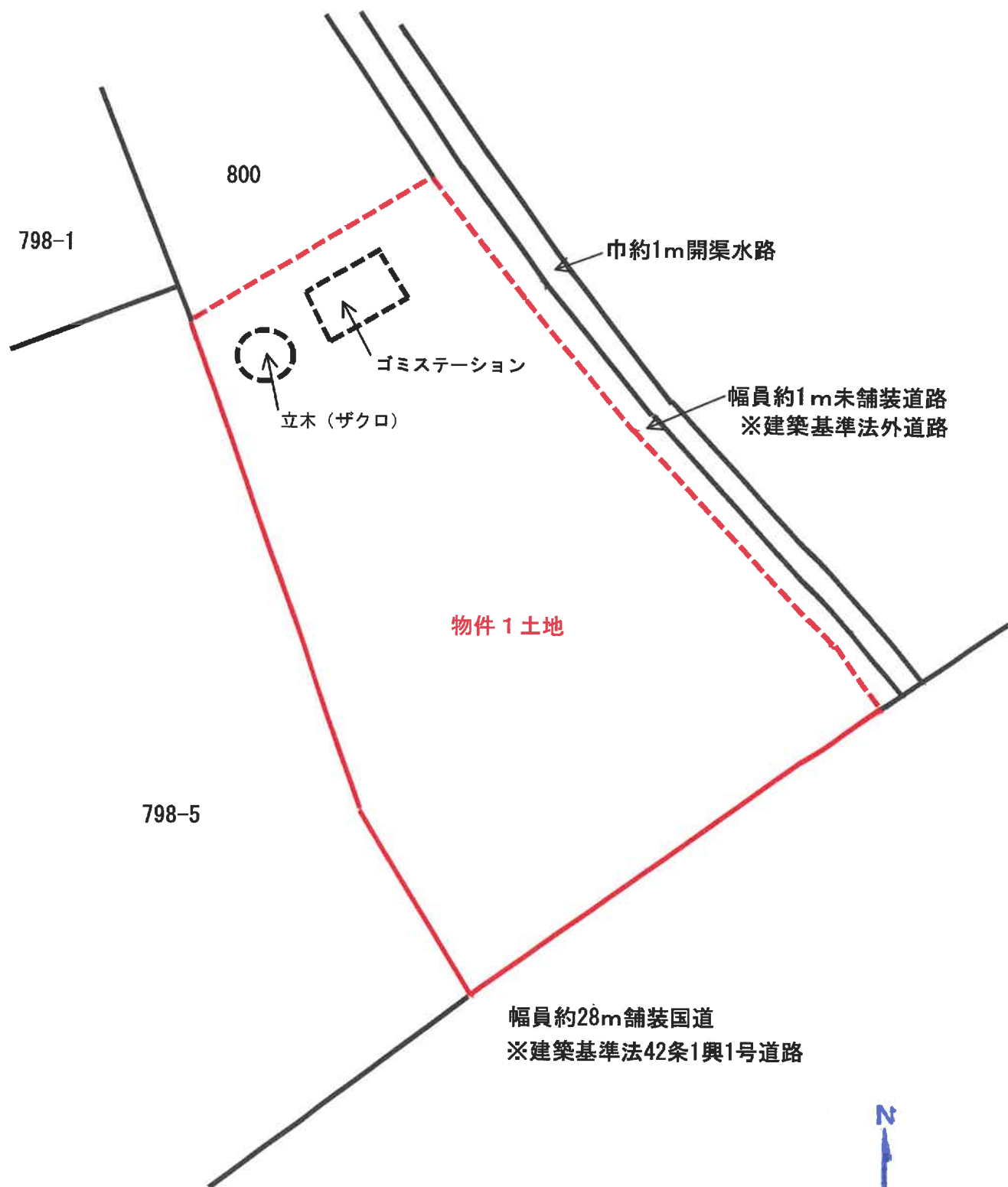
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(高松法務局丸亀支局管轄)

令和8年3月23日 高松法務局

縮小版

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1/250



（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。