

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 6月12日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 8月19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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 1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 4月24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

- ☆3 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷  
地 番 862番1  
地 目 田  
地 積 873平方メートル
- ☆4 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷  
地 番 860番1  
地 目 田  
地 積 567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の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 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3, 4】

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3, 4】

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3】

北側線及び南側線の境界を除き、隣地との境界が不明確である。

【物件番号4】

西側線の境界を除き、隣地との境界が不明確である。

【物件番号3, 4】

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 》

- 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。

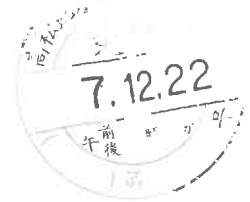


物 件 目 録

- 3 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷  
地 番 862番1  
地 目 田  
地 積 873平方メートル
- 4 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷  
地 番 860番1  
地 目 田  
地 積 567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3、4)

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

3 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷  
地 番 862番1  
地 目 田  
地 積 873平方メートル

所有者 亡C相続財産

4 所 在 綾歌郡綾川町羽床下字奥谷  
地 番 860番1  
地 目 田  
地 積 567平方メートル

所有者 亡C相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	香川県綾歌郡綾川町羽床下字奥谷862番1、860番1（登記簿上の所在）
土地	物件3、4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件3、4） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が農地（休耕田）として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
■E (亡Cの子)	<p>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。</p> <p>2 Cが存命中、農業法人に耕作を任せ、麦を作ってもらっていました。Cは令和6年2月に死亡し、相続人全員が相続放棄をしたことから、契約主体がなくなり、農業法人は耕作を継続できないということで、以降、休耕田となっています。</p>
■G (上池水利組合総代)	<p>1 私は上池水利組合の総代です。</p> <p>2 物件3、4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せん。</p>
■D (亡C相続財産特別代理人)	<p>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。</p>

(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、物件3は北側を幅約0.8mの開渠水路を隔てて、幅員約6.5mの舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に、物件4は西側を幅約0.5mの開渠水路及び法面を隔てて、幅員約2.5mの舗装里道（法定外公共物）に、それぞれ接道している。
- 4 物件3と物件4は、田（休耕田）として一体利用されている。物件3は、北側水路との境界及び南側の水路との境界を除いて、境界は判然としない。物件4は西側水路との境界を除いて、判然としない。なお、物件3及び4の境界は判然としない。14条1項地図は存在する。  
物件3は町道とほぼ等高、物件4は里道よりやや低い位置にある。
- 5 物件3、4は、Cが死亡した令和6年2月までは田として利用されており、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3、4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 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

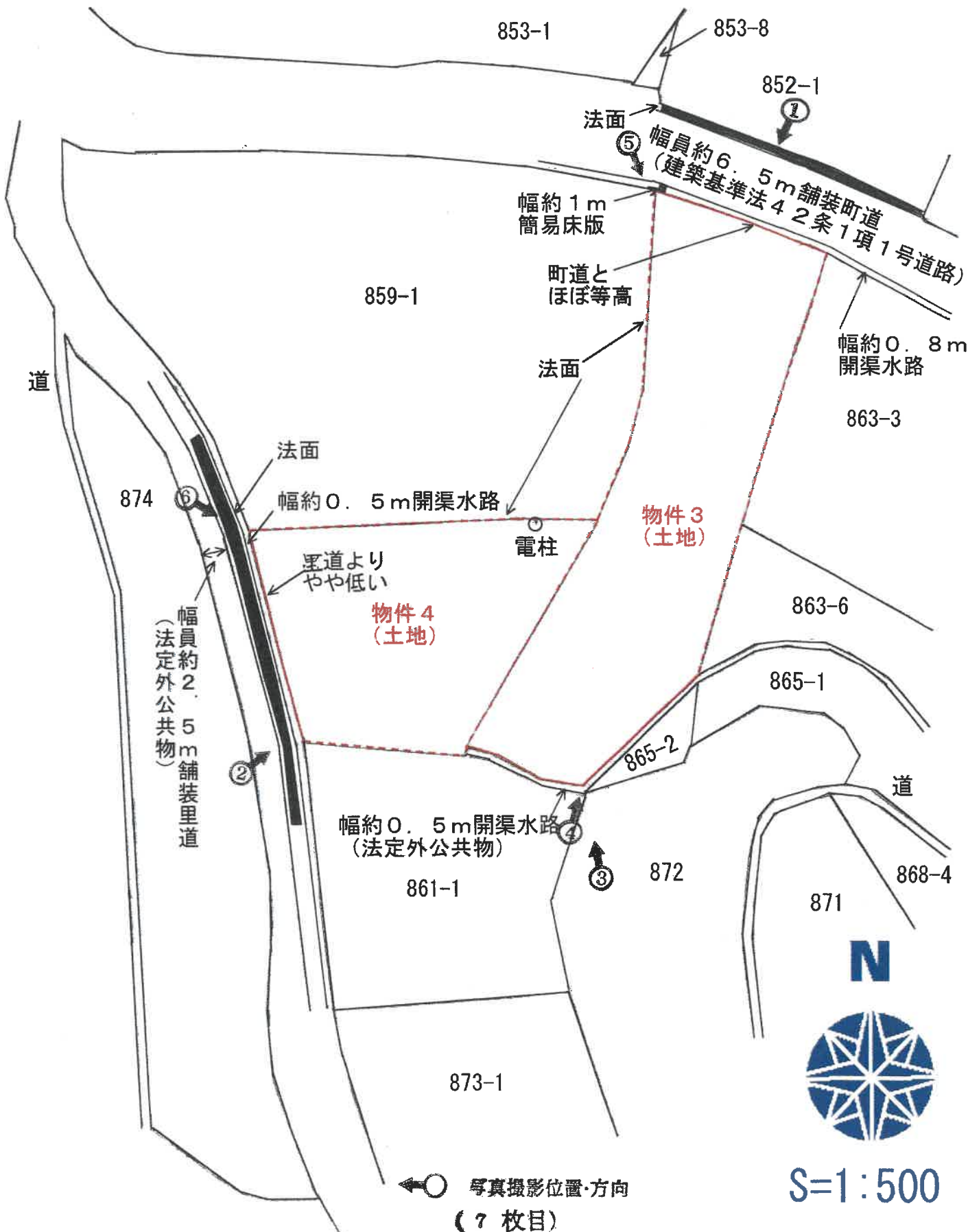
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月8日(月) 10:50-11:15	物件所在地 (物件1、2)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、E から聴取
令和7年12月8日(月) 11:20-11:40	物件所在地 (物件3～5)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、E から聴取
令和7年12月8日(月) 11:40-12:00	物件所在地 (物件6～8)	物件確認、接道外観等調査、占有調査、写真撮影、E から聴取
令和7年12月8日(月) 13:00-13:20	綾川町役場	公法上の規制等調査
令和7年12月8日(月) 13:40-14:00	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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)



※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。

1



物件3の外観

2



物件4の外観

3



物件3南東側の状況

4



物件3南側の状況

5

目的外土地（859-1）



物件3北西側の状況

6

目的外土地（859-1）



物件4南西側の状況

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 御中

評 価 書  
(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士  
森 英起

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 8 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 5 7 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
3	所在地 在番 目積	綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 862番1 田 873m <sup>2</sup>	同左
4	所在地 在番 目積	綾歌郡綾川町羽床下字奥谷 860番1 田 567m <sup>2</sup>	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3及び4）

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） －
画地条件	規模 1,440㎡（公簿） 南北 約57m（最大） 東西 約55m（最大） 形状 不整形 地勢 やや劣る（地番859番1に接面する部分には法面が存在する。）	
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）に幅約0.8m開渠水路（法定外公共物）を介してほぼ等高に北面 （建築基準法42条1項1号道路） 現況幅員約2.5m舗装里道（法定外公共物）に法面及び幅約0.5m開渠水路（法定外公共物）を介してやや低く西面 （中讃土木事務所総務課建築指導担当調）	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件物件と周囲の土地との境界について、物件3（土地）は、北側水路との境界及び南側の水路との境界を除いて判然としない。物件4（土地）は、西側水路との境界を除いて判然としない。なお、物件3（土地）及び物件4（土地）との境界は判然としない。</li> <li>・物件4（土地）の北東側に電柱が存在している。</li> <li>・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</li> </ul>	

特記事項	<p>第3条による買受適格証明書が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
------	--

---

以下余白

---

## 第5 評価額算出の過程

番号	標準価格価格 (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
3	2,500	0.95	873	—	0.70	0.60	870,000
4	2,500	0.95	567	—	0.70	0.60	570,000
合計							1,440,000

### 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、二方路等)-5%(0.95)

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3 101,180円

物件4 65,318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

最寄駅

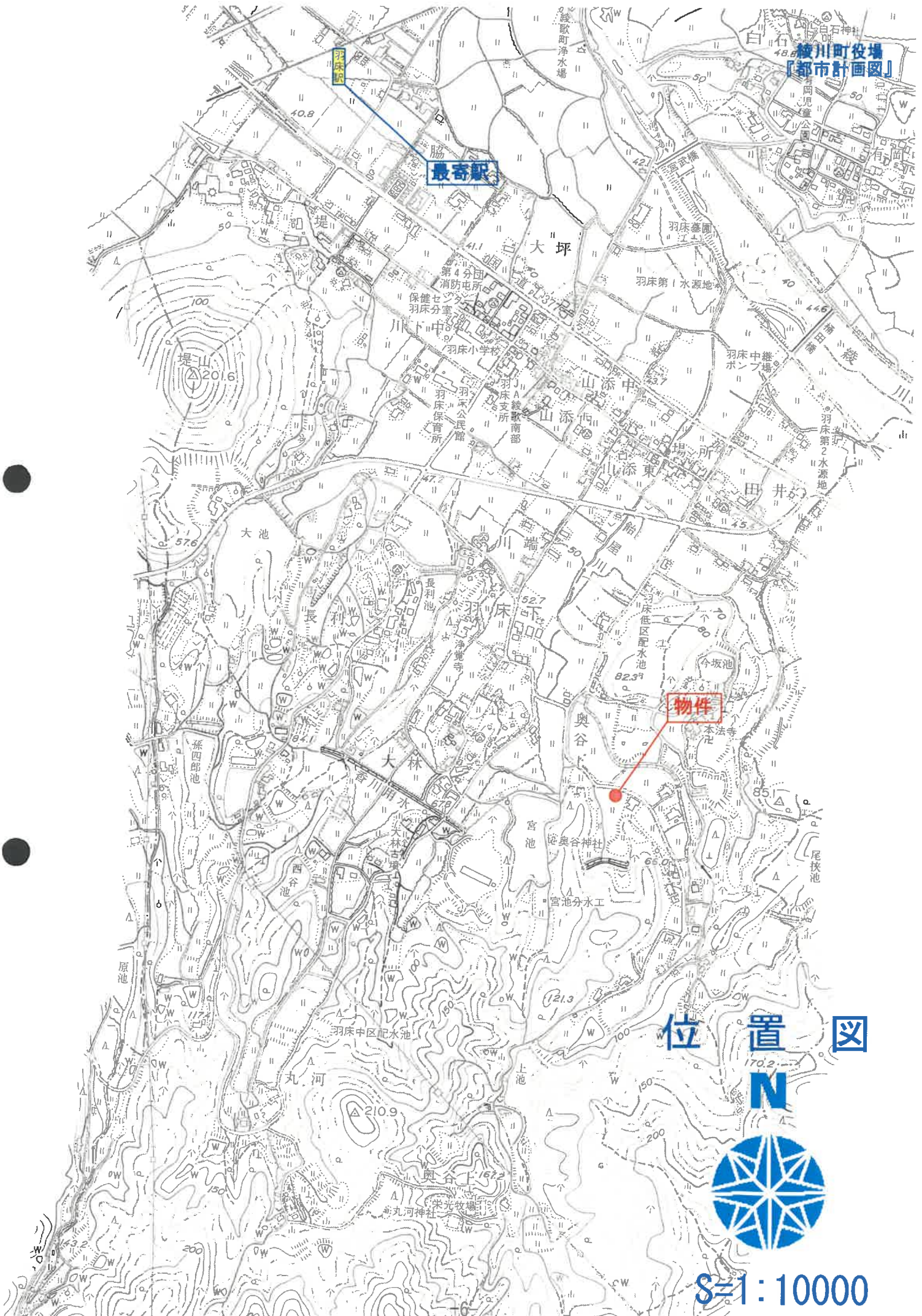
物件

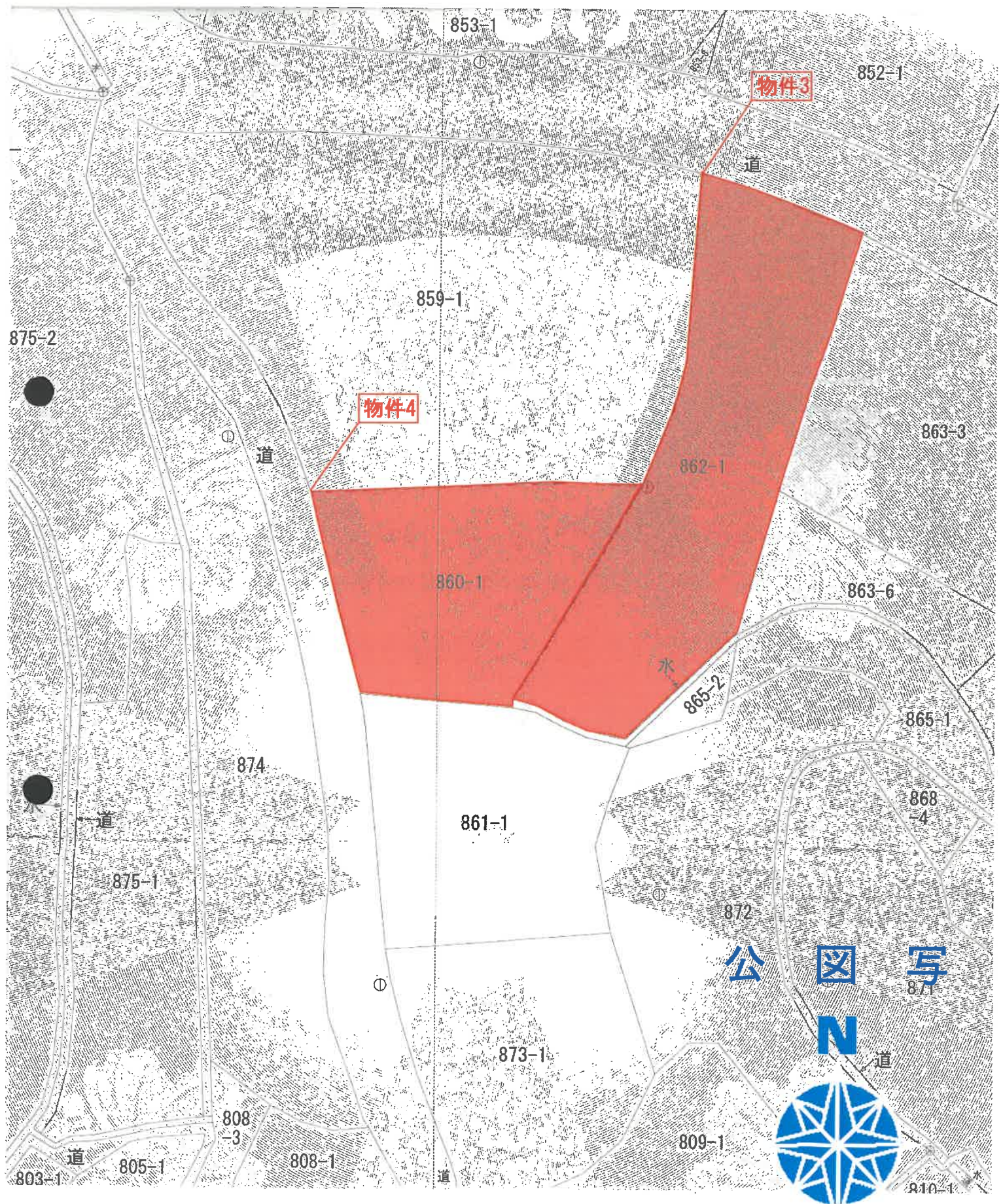
位置図

N

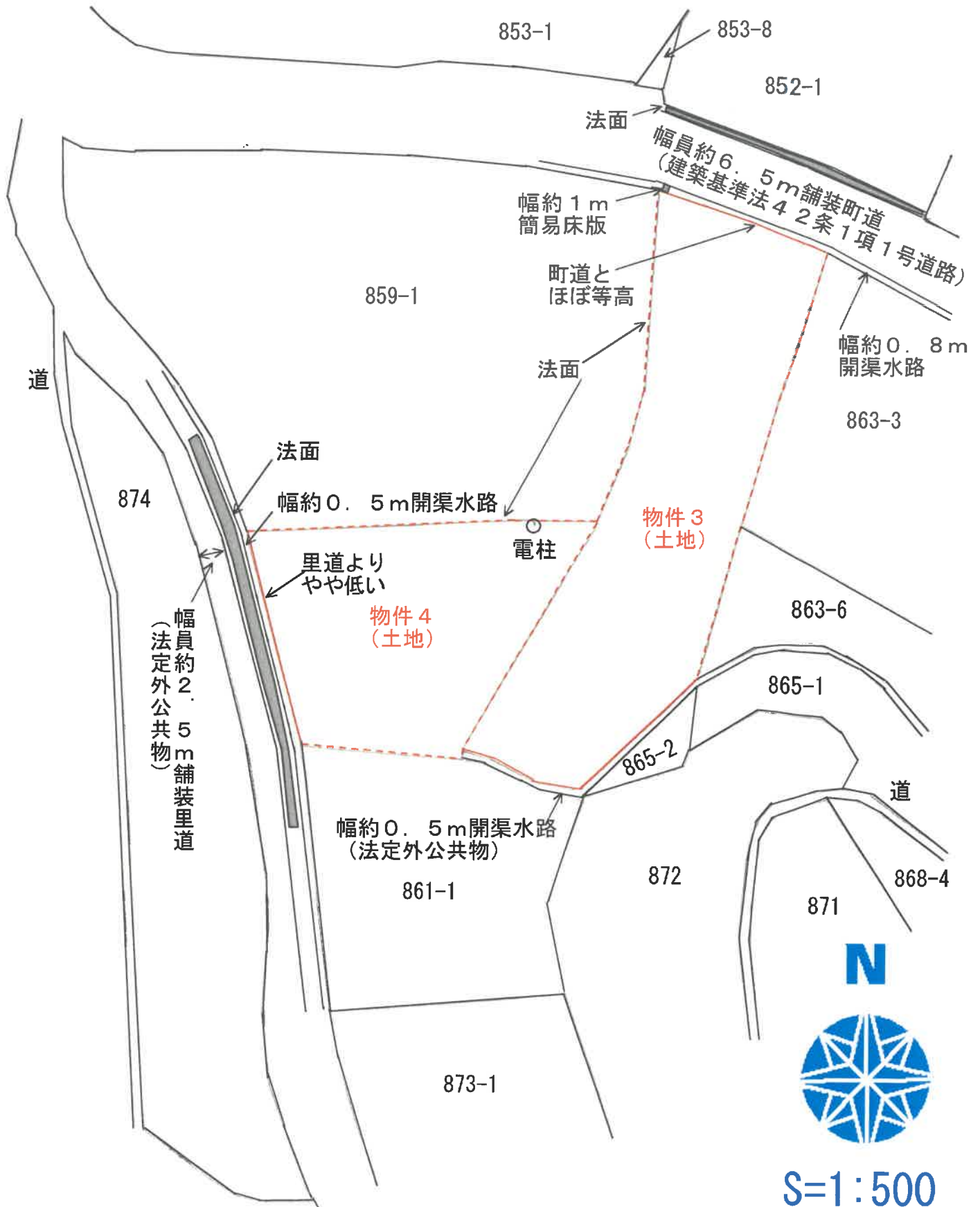


8=1:10000





# 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。