

本件で売却するのは土地のみである。

令和 7年(ヌ)第

2号

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富 田 浩 生

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 7年 9月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 8日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10日 午前10時00分 場 所 高知地方裁判所競売室
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月 1日 午前 9時30分 場 所 高知地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12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 7年 8月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、上記期間入札において買受申出がないときは、特別売却に付します。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	510,000 408,000		102,000	4,056	0
	</				

物 件 目 録

1	所	在	土佐清水市斧積字ヤイクサシ
	地	番	7 3 4 番 9
	地	目	宅地
	地	積	3 8 5 . 0 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 真 央

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
【物件番号1】

2 売却により成立する法定地上権の概要
【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号734番4）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
なし

5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 土佐清水市斧積字ヤイクサシ |
| | 地 | 番 | 7 3 4 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 5 . 0 1 平方メートル |



令和 7 年（ヌ）第 2 号
令和 7 年 2 月 27 日受理
令和 7 年 5 月 14 日提出

現 況 調 査 報 告 書

高知地方裁判所

執行官 楠 本 賢 志

（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 | 土佐清水市斧積字ヤイクサシ |
| | 地 番 | 7 3 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 5 . 0 1 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	高知県土佐清水市斧積734番地1		付 近
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 土地所有者が柚子の木を植えた ☐ 「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 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
(2 枚目)

(目的外建物用 単独)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	高知県土佐清水市斧積字ヤイクサシ 7 3 4 番地口の 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 7 3 4 番 4
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦・スレート葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 概測約 2 0 8 . 9 3 平方メートル 2 階 3 0 . 5 9 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 北東側及び南西側にそれぞれ設置された差し掛けは、設置状況及びその効用から、いずれも建物の従物もしくは附合物と認めた

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 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
■ A (債務者兼所有者)	1 目的外建物に家族と居住しています。 2 物件1の土地と周辺の土地の境界について争いはありません。 3 目的外建物は、約100年前から建っていた建物を、私が小学生のころに増改築した建物です。その後、平成2年に北東側、平成3年に南東側がそれぞれ増築されています。 4 目的外建物には、土佐清水市の上水道を引いています。 5 西側に隣接する斜面から、物件1の土地に土砂が落ちてくることがあります。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見



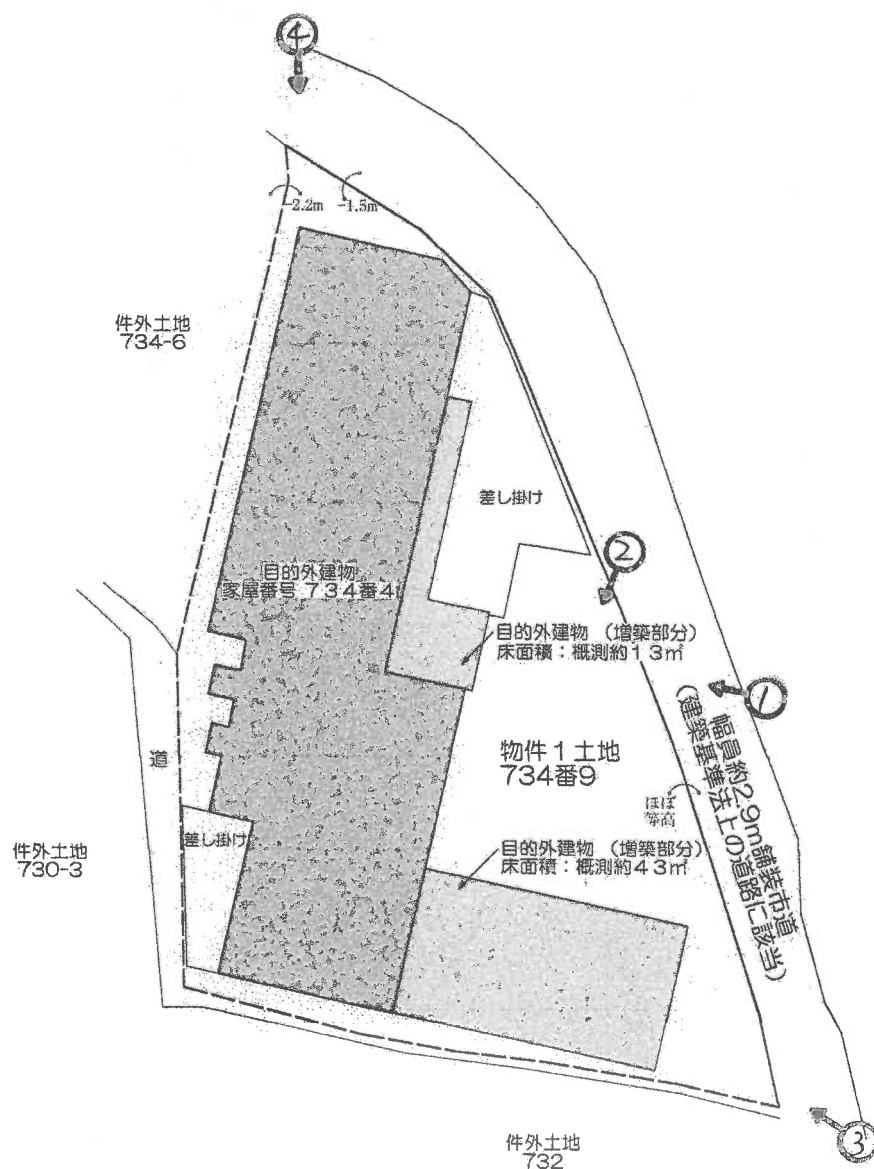
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件不動産の状況は、土地建物位置関係図及び添付の写真のとおりである。
- 3 物件1の土地は、目的外建物の敷地として使用されている。同土地の範囲は、東側市道との境界を除き現況上判然としない。なお、法務局には、物件1の土地の法14条1項地図が備え付けられており、同図面によって土地の範囲を明らかにすることは可能であると思われる。
- 4 土佐清水市役所での調査によれば、物件1の土地は、非線引きの都市計画区域内に位置しており、同土地の東側に接面する道路は、市道（建築基準法上の道路）であるが、南側及び西側に接面する公図上の道は市道ではないし建築基準法上の道路でもない。東側市道に土佐清水市の上水道が整備されており、目的外建物に接続されている。なお、物件1の土地周辺に公共下水道は整備されていない。
- 5 物件1の土地の東側に接面する市道の幅は、現況で約2.9メートルのため、同土地上に建物を建築する際に、建築基準法上の制約を受ける可能性があることに留意を要する。

以 上

(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7年2月27日(木) 13:35-13:45	高知地方法務局 四万十支局	公図公簿等調査
令和7年2月27日(木) 14:30-14:50	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(不在)
令和7年2月27日(木) 15:25-15:45	土佐清水市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和7年3月17日(月) 13:00-13:20	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差置)
令和7年3月17日(月) 13:40-13:55	土佐清水市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月18日(火) 8:50-9:00	高知県庁	土砂災害警戒区域等調査
令和7年4月10日(木) 18:00-18:20	執行官室	占有関係等調査(Aから電話聴取)
令和7年4月15日(火) 9:30-10:20	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和 年 月 日 () : - :		
(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させて臨場した。 ☐ 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、技術者に解錠させて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
(6 枚目)



----- 境界不明

・当土地建物位置関係図は、法務局交付の地図（法第14条第1項）、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

←○
(写真撮影方向)

N
縮尺 1/250

土地建物位置関係図

1

目的外建物



物件1

本件不動産の状況

市道 (建築基準法上の道路)

2

目的外建物 (増築部分)

件外建物

目的外建物



市道 (建築基準法上の道路)

本件不動産の状況

物件1



令和7年(ヌ)第 2号
令和7年4月15日 現地調査
令和7年5月12日 評価

高知地方裁判所御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
門 田 勝 利

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1（土地）	金510,000円

物件1土地の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 在 地 番 地 目 地 積	高知県土佐清水市斧積字ヤイクサシ 7 3 4 番 9 宅地 3 8 5 . 0 1 m ²	
番 号	特 記 事 項		
	・ 物件1 土地上に目的外建物が存している（現況調査報告書，土地建物位置関係図参照）。 ・ 境界は、現況上不明である。ただし、法務局には法第14条地図が備え付けられている（国土調査済である）。 ・ 舗装等の敷地内の外構については、本件評価額算出の過程において、特に加算の必要はないものと認められる。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

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1）

位 置 ・ 交 通	・土佐くろしお鉄道中村駅の南方約36.3km（道路距離） ・三崎バス停の北方約3.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	・郊外の丘陵地に存する小集落で、集落内には狭隘な道路が多く、戸建住宅のほか法地や原野状の土地もみられる。	
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 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 — 60% 200% — —
画 地 条 件	・地積：385.01㎡（登記地積） ・間口：約35m（地図（法第14条第1項）から） ・奥行：約15m（地図（法第14条第1項）から） ・形状：不整形 ・地勢：概ね平坦地 ・接面道路との関係：前面市道とほぼ等高～約1.5m低く接面。	
接 面 道 路 の 状 況	・東側において、幅員約2.9mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・利用状況：目的外建物の敷地として利用されている。 ・隣接地の状況：東側は市道、西側は法地及び戸建住宅、南側は戸建住宅、北側は戸建住宅。	

供給処理施設	・上水道：あり ・都市ガス：なし ・下水道：なし ・供給処理施設については、買受希望者において各担当課等で詳細を確認する必要がある。 ・(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、市役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	・土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、昭和60年版の住宅地図では、目的物件の位置に個人名が記載されている。 ・高知県遺跡地図で調査した結果、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。なお、詳細については土佐清水市教育委員会へ問い合わせのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	5,700	0.95	385.01	0.90	1,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 土佐清水（県）－3

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,510\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/131 \div 5,700\text{円}/\text{m}^2$

- ・時点修正：基準地価格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：なし。
- ・地域格差：街路、接近、環境、行政条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状等。

ウ 地積：登記地積を採用した。

エ 建付減価：地価水準及び地上建物の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、さら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。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ
1	1,880,000	0.50	法定地上権	940,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額（円） （万円未満四捨五入） （ア＋イ）×ウ ×エ×オ
1	1,880,000	-940,000		0.90	0.60	510,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物が存すること等による市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1 基準地価格「土佐清水（県）－3」

所在及び地番：土佐清水市爪白字竹ノ鼻203番1

価 格：7,510円／㎡

位 置：土佐くろしお鉄道中村駅の南方約36km

海底館前バス停まで約250m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：428㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.2m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域（60%，200%）

地 域 の 概 要：農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：1,174,280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。

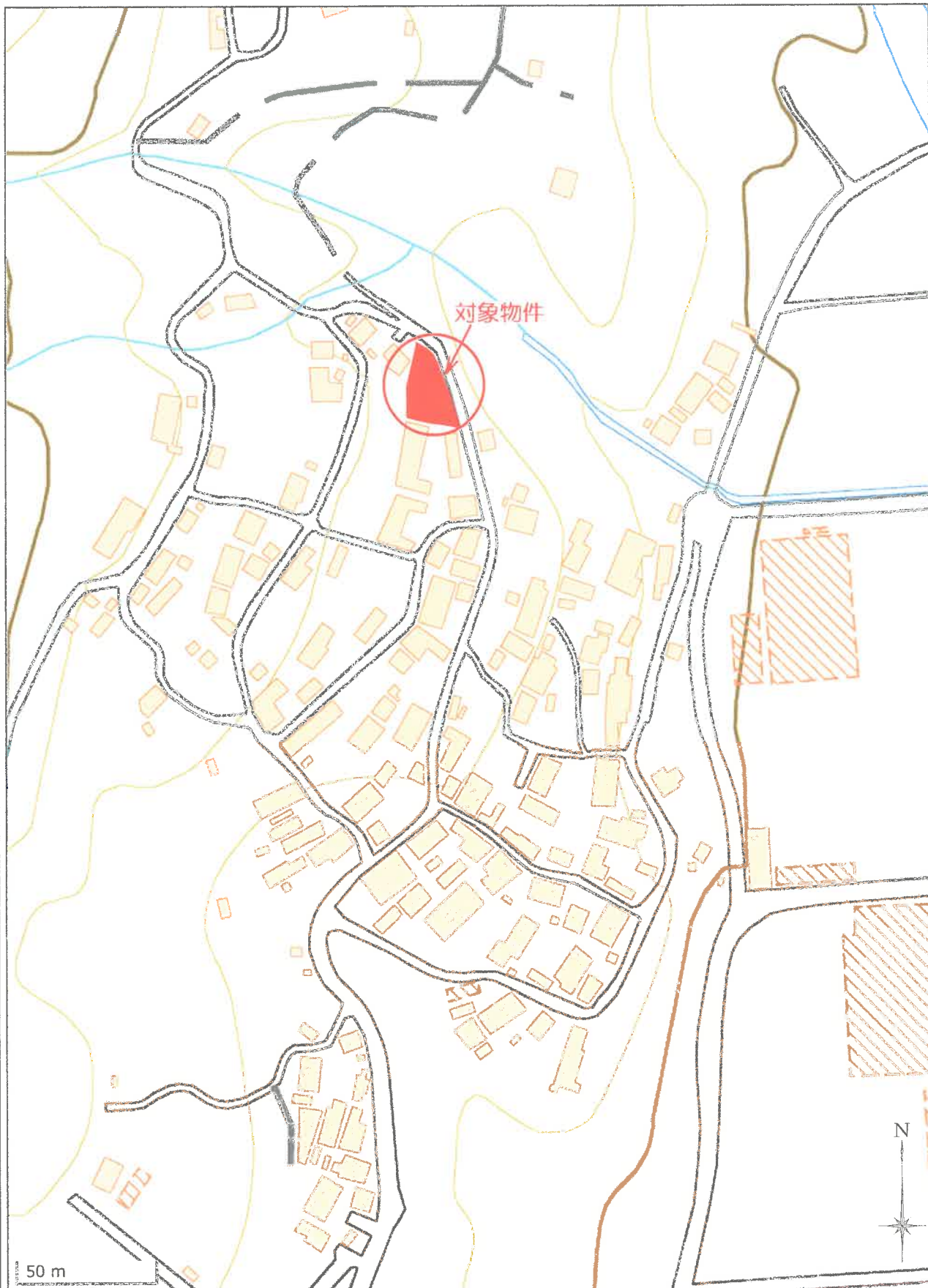
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

地理院地図

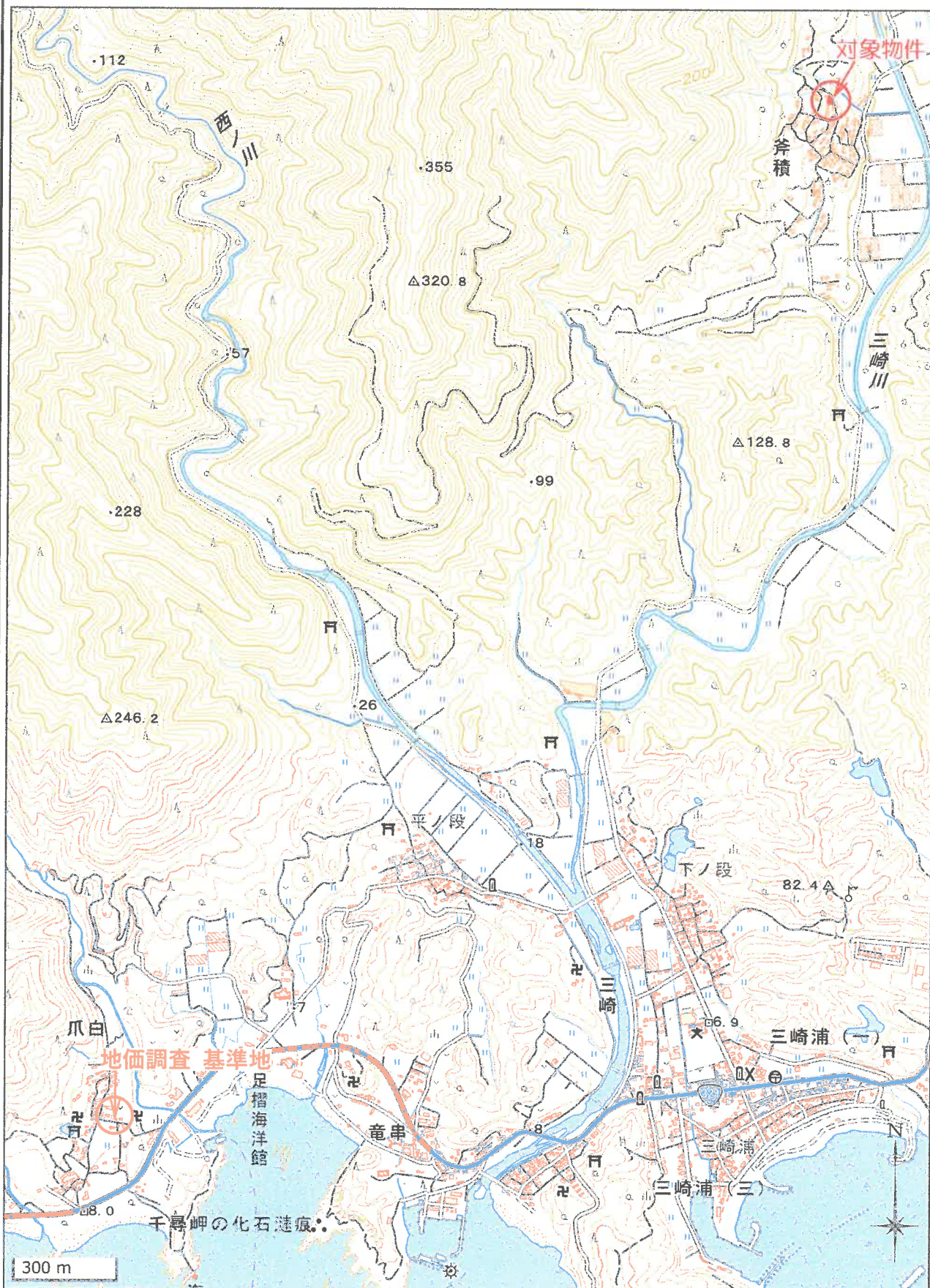
GSI Maps



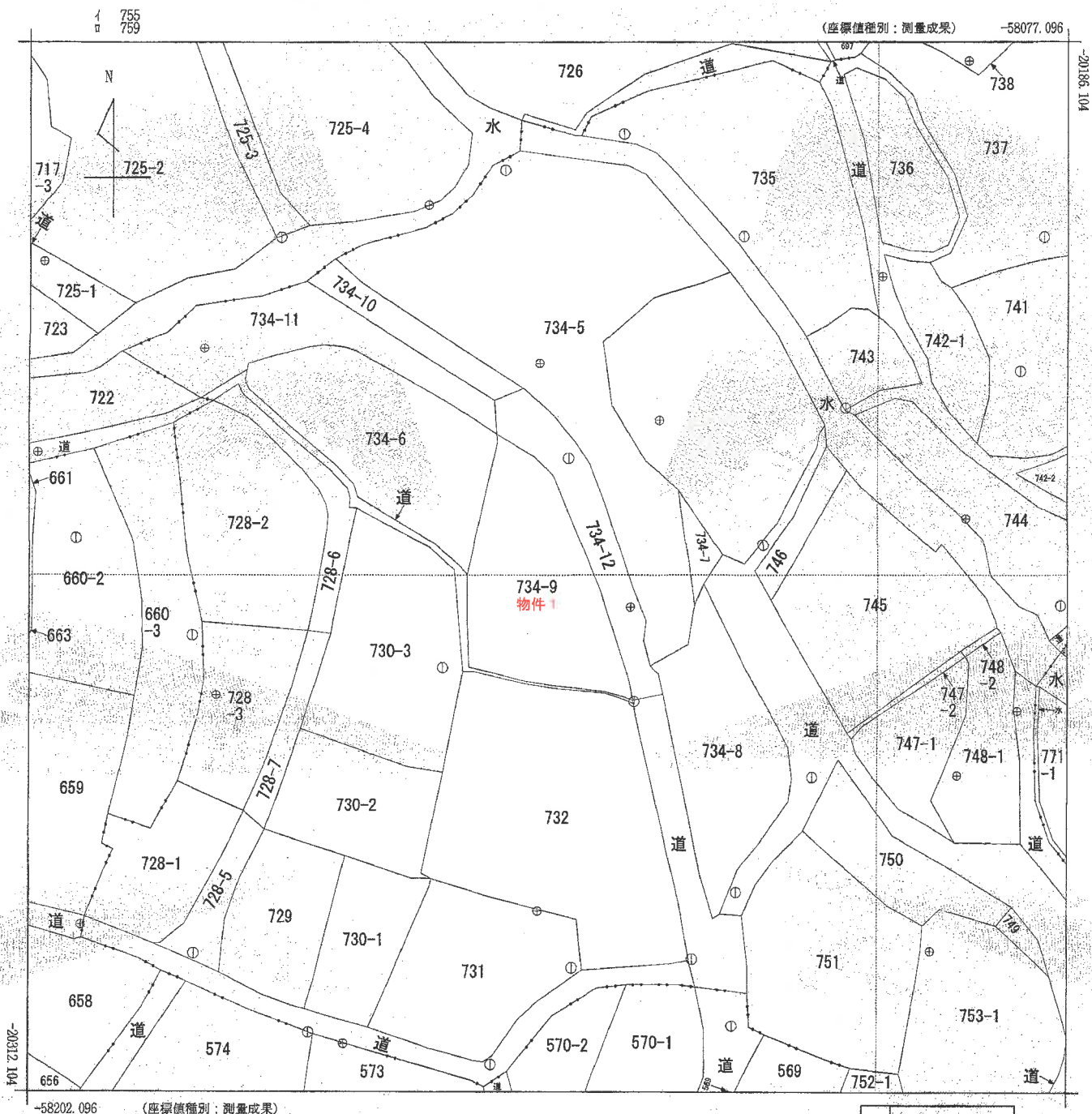
所在位置略図

地理院地図

GSI Maps



所在位置略図



請求部	所在	土佐清水市斧積字ヤイクサン				地番	734番9			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年2月			備付年月日(原図)	平成20年11月7日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月4日
高知地方方法務局四万十支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(A3をA4に縮小)

地図(法第14条第1項)

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。
令和7年3月4日 高知地方法務局四万十支局

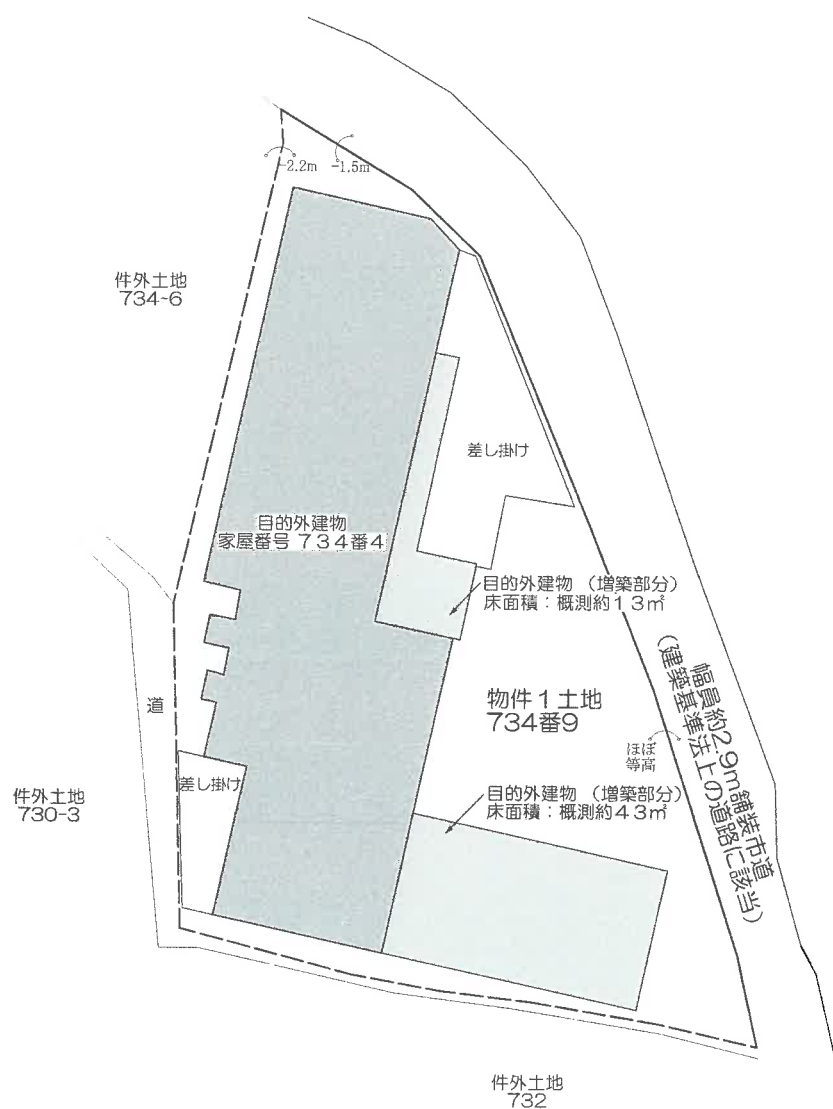
高知地方法務局四万十支局

11

目的外建物関係分
（A3をA4に縮小）

建物図面写

1952年7月12日登記
No 04740



- 境界不明
- 当土地建物位置関係図は、法務局交付の地図（法第14条第1項）、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。



縮尺 1/250

土地建物位置関係図