

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）
1～4	5,640,000 4,512,000	一括	1,128,000	218,722	0
1	1,810,000				
2	1,620,000				
3	560,000				
4	1,650,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲
 地 番 5 3 4 2 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 7 7 2. 7 0平方メートル

- 2 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 1
 家屋 番号 5 3 4 2 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 4. 1 9平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約7平方メートル

- 3 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲
 地 番 5 3 4 2 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 2 6 9. 8 2平方メートル

- 4 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 7
 家屋 番号 5 3 4 2 番 4 7
 種 類 居宅・車庫

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 120.00平方メートル
2階 120.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約153平方メートル
2階 120.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約59平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 弘 瀬 史 隆

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり

【物件番号1～4】

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 土佐電子工業株式会社

期 限 定めなし

賃 料 月額6万円

賃料前払 なし

敷 金 134,000円(終了時に67,000円を控除した残額を返還する特約がある。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

転借人Cが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

1 主たる建物1階(車庫を除く)及び未登記附属建物西側車庫部分を、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2 その余の部分を本件所有者会社が占有している。

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、B I T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 宿毛市宿毛字鷺洲
地 番 5 3 4 2 番 4 1
地 目 宅地
地 積 7 7 2. 7 0 平方メートル
- 2 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 1
家屋 番号 5 3 4 2 番 4 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 1 4. 1 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 7 平方メートル
- 3 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲
地 番 5 3 4 2 番 4 7
地 目 宅地
地 積 2 6 9. 8 2 平方メートル
- 4 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 7
家屋 番号 5 3 4 2 番 4 7
種 類 居宅・車庫

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 120.00 平方メートル
2 階 120.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 153 平方メートル
2 階 120.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 59 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 21 号
令和 6 年 10 月 3 日受理
令和 7 年 2 月 14 日提出

現況調査報告書

（物件 1 ないし 4）

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 宿毛市宿毛字鷺洲
 地 番 5 3 4 2 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 7 7 2. 7 0 平方メートル

- 2 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 1
 家屋 番号 5 3 4 2 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 4. 1 9 平方メートル

- 3 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲
 地 番 5 3 4 2 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 2 6 9. 8 2 平方メートル

- 4 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 7
 家屋 番号 5 3 4 2 番 4 7
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 1 2 0. 0 0 平方メートル
 2階 1 2 0. 0 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県宿毛市宿毛5342番地41		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ カーポートは土地に固定されている ☒ 物件1土地東側の2つの物置は、設置状況等から、いずれも動産と認めた		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — 種類：物置 構造：木造鋼板ぶき平家建 床面積：概測約7平方メートル		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 北側及び南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		
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		
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

(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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■土佐電子工業株式会社	☐ 債務者 ■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (占有者会社担当者) ■B (債務者兼所有者会社破産管財人)) ■文書 (建物賃貸借契約証書)	■陳述 (■A (貸主会社担当者) ■B (債務者兼所有者会社破産管財人) ■C (占有者)) ■文書 (建物賃貸借契約証書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成 9年12月17日	平成 9年12月17日
最初の契約等	契約日	平成 9年12月 5日	平成 9年12月 5日
	期間	平成 9年12月17日から ■平成10年12月16日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	平成 9年12月17日から ■平成10年12月16日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	平成10年12月17日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成10年12月17日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他(土佐電子工業株式会社)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金6万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金6万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ■ある ☐ 金13万4000円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■終了時に敷金から6万7000円を控除した残額を返還する旨の合意あり	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ■占有者会社の社宅として、従業員C及びその家族が住居として使用している ■建物の所有権移転に伴い、貸主が順次承継された上で、当初の契約が継続しているものと認めた	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ■関係人の陳述に基づいて上記のとおり認めた

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

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階(車庫を除く)及び未登記附属建物車庫②部分	☐ 全部 ☒ 1階車庫、2階及び未登記附属建物車庫①部分
占有者		☐ 債務者 ☒ D	☒ 債務者兼所有者会社 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅(空き家) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ D(占有者) ☒ B(債務者兼所有者会社破産管財人)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書 ☒ 家賃改定合意書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
占有開始時期		平成27年 9月15日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成27年 9月15日	年 月 日
	期間	平成27年 9月15日から ☒ 平成28年 9月14日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成28年 9月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金6万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☒ 賃料は共益費及び駐車料含む	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(5 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 (占有者会社担当者)	1 物件2の建物を、社宅として賃借し、従業員のC氏とその家族が入居しています。 2 契約内容は、提示した建物賃貸借契約証書のとおりです。執行官から提示された建物賃貸借契約証書と賃貸借の期間が異なっていますが、重要事項説明書の記載からしても、平成10年12月16日までと理解しています。また、当社が所持している契約証書には契約締結日が記載されていませんが、契約締結日は、執行官から提示された契約証書記載の平成9年12月5日ころだと思います。当初の契約が更新されたうえで、現在まで継続していると理解しています。 3 平成13年ころからだったと思いますが、賃料の振り込みを、当社からC氏が振り込むように変更しました。振込元が変更になっただけで、賃借人を変更したということではありません。 4 時期は覚えていませんが、家賃が月額6万7000円から月額6万円に減額されました。 5 建物の状態等については、入居者のC氏に聞いてください。
■C (居住者)	1 私たち家族が、物件2の建物に住んでいます。 2 平成13年ころから、私が賃料を振り込むようになりました。 3 契約当初の賃料は月額6万7000円でした。このうち7000円は、トイレの汲み取り費用という話でした。物件2の建物が老朽化しているということで、約20年前に、汲み取り費用込みで、月額6万円に減額されたと記憶しています。 4 物件1の土地の東側に設置しているスチール物置は、以前、物置のあった場所に私が設置したものです。動かないようボルトで止めていますが、ボルトを外せば、簡単に移動させることが可能です。 5 物件2の建物に、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。建物が老朽化していて、屋根の葺き土が流れ出てきていますし、木製雨戸の滑車が壊れています。また、和式トイレの配管から水漏れがあります。 6 私たちが物件2の建物に入居した時に、台所の床を張り替えてもらいました。平成19年ころに廊下と縁側の床板を張り替えてもらっていますし、和室の畳表も変えてもらいました。灯油ボイラーは、約8年前に交換してもらいました。約3年前に浴槽、シャワー及び洗面台を新しくしてもらいました。 7 競売によって売却されることにより、退去を余儀なくされる等の可能性があることは納得できません。このまま住み続けたいですし、建物もかなり老朽化しているので、メンテナンスをしていただけないようお願いしています。
■D (占有者)	1 物件4の建物の1階を賃借し、住居として使用しています。 2 契約内容は、執行官から提示された建物賃貸借契約書の写しのとおりです。私は、当初の契約が更新されたうえで、現在まで契約が継続していると理解しています。なお、契約書では賃料は月額6万円となっていますが、実際には6万5000円支払っていました。その経緯は覚えていません。その後、家賃改定合意書に記載のとおり、平成29年6月分以降の賃

(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
■ B (債務者兼所有者会社 破産管財人)	料は、月額6万円になりました。 3 物件4の建物の東側にある車庫は、中央で区切られていて、そのうち西側を私たちが、東側を2階の入居者が、それぞれ車庫として利用しています。同車庫は、平成30年ころに建てられたと思います。また、南東側のウッドデッキは、平成29年ころ設置されたと思います。 4 台所の北東側天井及び押入れから雨漏りしたことがありましたが、補修してもらい現在はありません。地震が原因で、台所の内壁と柱の間に隙間ができています。シロアリ被害については分かりません。 5 入居後すぐに浴室の窓が壊れ、現在もそのままの状態です。IHクッキングヒーターのスイッチが入りづらくなっています。また、たまに風呂の湯が出ないことがあります。 6 競売で売却されることによって、退去させられたり、賃料等が増額される可能性があることは納得できません。買受人の方には、現在と同条件又は建物の状態を考慮して賃料を見直して貸していただければと思います。
■ E (債務者兼所有者会社 担当者)	1 物件2の建物及び物件4の建物の1階を賃貸しています。賃貸借契約の内容については、提示した建物賃貸借契約書のとおりです。物件2の建物の契約期間の終期は、平成10年12月16日の誤記だと思います。 2 物件2の建物は、賃借人が土佐電子工業株式会社で、入居者はC氏です。経緯は不明ですが、賃料は、C氏から振り込まれています。時期は不明ですが、賃料が月額6万円に減額されています。 3 C氏から、トイレの汲み取り等について問い合わせがありますが、どのような合意があったのか分かりません。 4 物件4の建物の1階は、D氏に賃貸しています。現在の賃料は、家賃改定合意書に記載のとおり月額6万円です。2階は、現在、空き室です。 1 私は、債務者兼所有者会社で、賃借物件の管理を担当していました。 2 契約内容については、弁護士の述べたとおりです。私には、債務者兼所有者会社が本件不動産を取得する以前のことは分かりません。 3 物件4の建物には、宿毛市の下水道が接続されています。 4 物件4の建物の東側に建っている建物は、物件4の建物入居者用の車庫です。同建物は、物件4の建物の附属建物であると認識しています。 以 上

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枚目ないし5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及び3の各土地は、一団の土地を形成し（以下、この一団の土地を「本件一団土地」という。）、物件2及び4の各建物の敷地として使用されている。本件一団土地の範囲は、現況上判然としない。なお、法務局には、物件1及び3の各土地の法14条1項地図が備え付けられており、同図面によって各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 宿毛市役所での調査結果は次のとおりである。
 - (1) 本件一団土地は、非線引きの都市計画区域内に位置し、同土地の西側に接面する道路は、市道（建築基準法上の道路）である。
 - (2) 上記市道に宿毛市の上下水道が整備されており、上水道は物件2及び4の各建物に、下水道は物件4の建物にそれぞれ接続されている。
- 5 物件2の建物は、全体的に経年による劣化損耗等が認められる。建物の状態等については、関係人の陳述を必ず参照されたい。また、雨漏りやシロアリ被害の有無については不明である。
- 6 高知県幡多土木事務所建築指導担当で調査したが、物件4の建物について、新築時の建築確認しか確認することができなかったため、現在の状態に増築された際に建築確認申請がなされていない可能性があり、同建物が建築基準法上適法な建築物であるか不明である。
- 7 物件4の建物は、経年による劣化損耗等が認められる。建物の状態等については、関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。
 - (1) 1階台所の北東側天井に、小さな穴が空いている。
 - (2) 1階洋室②の床は、テープで補修している箇所がある。
 - (3) 2階ダイニングキッチンの床は、歩くと柔らかく感じられる箇所がある。
 - (4) 関係人は、現在、雨漏り被害は発生していない旨述べているが、潜在している可能性はないとはいいきれない。また、一見して顕著なシロアリ被害は確認できなかったが、被害の有無は不明である。

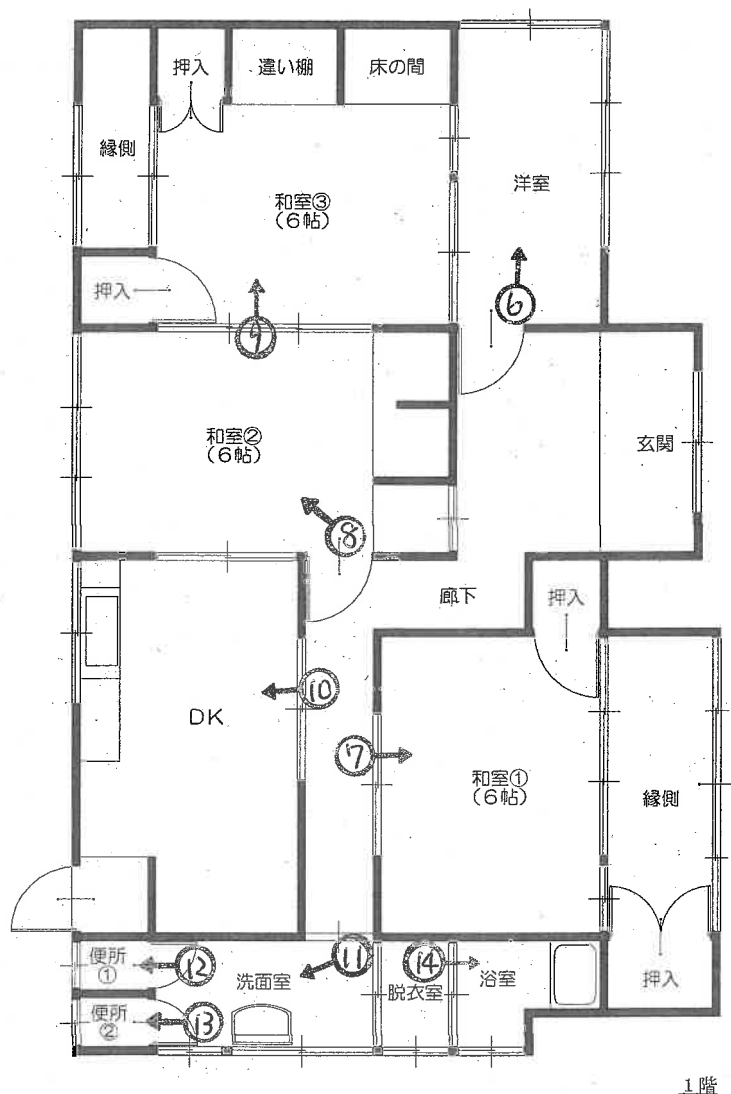
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

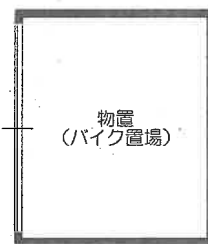
(8 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月9日(水) 9:55-10:30	債務者兼所有者破 産管財人事務所	占有関係等調査 (Bと面談)
令和6年10月15日(火) 8:40- 8:50	高知地方法務局 四万十支局	公図公簿等調査
令和6年10月15日(火) 10:25-10:55	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、文 書差置)
令和6年10月15日(火) 11:10-12:00	宿毛市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和6年10月25日(金) 13:30-13:40	高知地方法務局 四万十支局	占有関係等調査
令和6年10月25日(金) 16:00-17:00	四万十市古津賀	占有関係等調査 (Aと面談)
令和6年10月26日(土) 14:00-17:00	物件所在地	立入調査 (写真撮影)、占有関係等調査 (C、D、Eと面 談)
令和7年1月10日(金) 16:50-17:00	高知県幡多土木事 務所	公法上の規制等調査
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
(9 枚目)



物件 2
家屋番号 5 3 4 2 番 4 1
主である建物



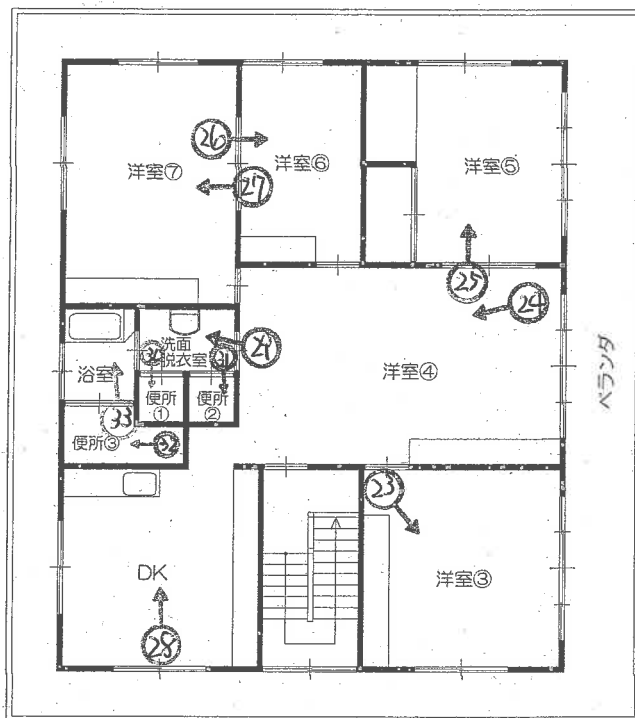
1階

物件 2
家屋番号 5 3 4 2 番 4 1
未登記附属建物
種 類 : 物置
構 造 : 木造鋼板ぶき平家建
床面積 : 概測約 7 ㎡

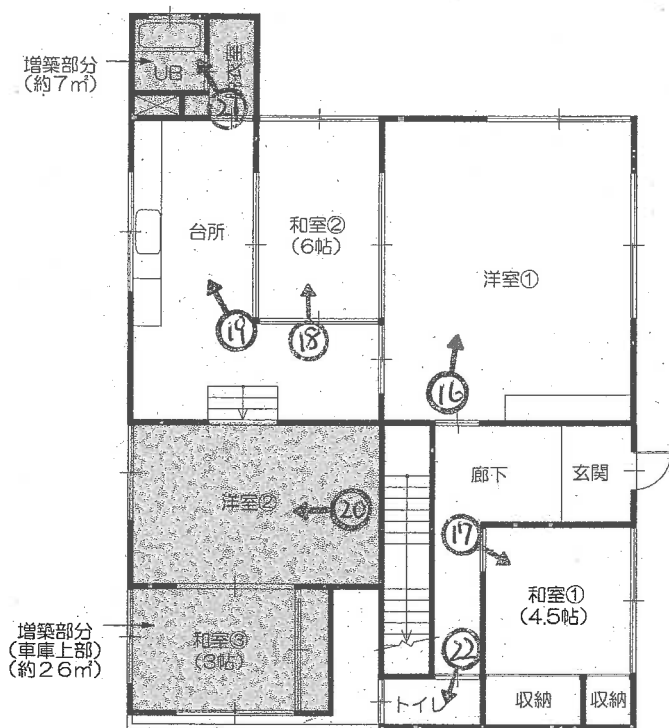


縮尺 1/100

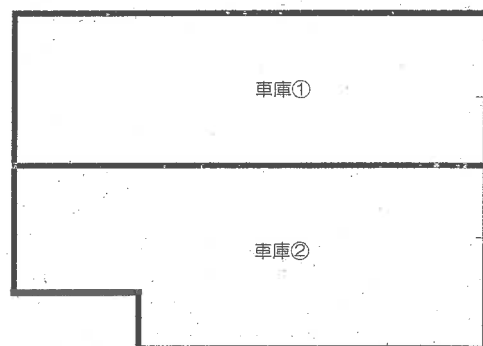
建物間取図



2階

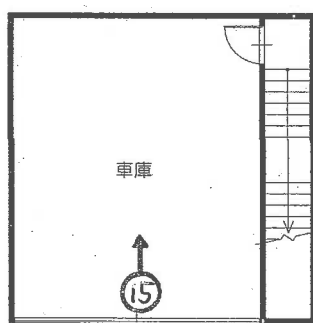


1階



1階

物件4
家屋番号5342番47
未登記附属建物
種 類：車庫
構 造：木造鋼板ぶき平家建
床面積：概測約59㎡



物件4
家屋番号5342番47
主である建物



縮尺 1/150

建物間取図

1

物件 4



物件 2

件外土地

本件一団土地

市道（建築基準法上の道路）

本件不動産の状況

2

物件 2



本件一団土地

本件不動産の状況

（13枚目）

3

物件 4

件外建物

物件 4
未登記附属建物



市道（建築基準法上の道路）

本件不動産の状況

本件一団土地

4



物件 2 未登記附属建物

（1 4 枚目）

5



物置（動産）

6



物件2 洋室

（15枚目）

7



物件2 和室① (6帖)

8



物件2 和室② (6帖)

(16枚目)

9



物件2 和室③ (6帖)

10



物件2 ダイニングキッチン

(17枚目)

11



物件2 洗面室

12



物件2 便所①

(18枚目)

13



物件2 便所②

14



物件2 浴室

(19枚目)

15



物件 4 1 階車庫

16



物件 4 1 階洋室①

(20枚目)

17



物件4 1階和室① (4.5帖)

18



物件4 1階和室② (6帖)

(21枚目)

19



物件 4 1 階台所

20



物件 4 1 階洋室②

(2 2 枚目)

21



物件4 1階ユニットバス

22



物件4 1階トイレ

(23枚目)

23



物件4 2階洋室③

24



物件4 2階洋室④

(24枚目)

25



物件4 2階洋室⑤

26



物件4 2階洋室⑥

(25枚目)

27



物件4 2階洋室⑦

28



物件4 2階ダイニングキッチン

(26枚目)

29



物件4 2階洗面脱衣室

30



物件4 2階便所①

(27枚目)

31



物件4 2階便所②

32



物件4 2階便所③

(28枚目)



物件 4 2階浴室

令和6年(ケ)第 21号
令和6年10月26日 現地調査
令和7年 2月12日 評 価

高知地方裁判所御中

評 価 書
(物件1ないし4)

評 価 人 不動産鑑定士
門 田 勝 利

第1 評価額

一括価格	
金8,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,590,000円
物件2（建物）	金2,320,000円
物件3（土地）	金810,000円
物件4（建物）	金2,360,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1土地の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1土地及び物件3土地の内訳価格は物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。物件2建物及び物件4建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番 4 1 宅地 7 7 2 . 7 0 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 1 5 3 4 2 番 4 1 居宅 木造瓦葺平家建 1 1 4 . 1 9 m ²	
	附属建物	未登記 種類 物置 構造 木造鋼板ぶき平家建 床面積 概測約 7 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番 4 7 宅地 2 6 9 . 8 2 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宿毛市宿毛字鷺洲 5 3 4 2 番地 4 7 5 3 4 2 番 4 7 居宅・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 1 2 0 . 0 0 m ² 2 階 1 2 0 . 0 0 m ²	概測約 1 5 3 . 0 0 m ²
	附属建物	未登記 種類 車庫 構造 木造鋼板ぶき平家建 床面積 概測約 5 9 m ²	
番 号	特 記 事 項		
	・物件 1, 3 一団の土地と周囲の土地との境界については、現況上、判然としない。また、土地相互の境界についても判然としない。		

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1，3）

位 置 ・ 交 通	・土佐くろしお鉄道宿毛駅の南西方約600m（道路距離） ・宿毛駅前通バス停の南西方約450m（道路距離）	
付 近 の 状 況	・付近には事務所、住宅、駐車場のほか農地もみられる。	
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 第2種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	・地積：1042.52㎡（登記地積合計） ・間口：約22m（法第14条第1項地図から） ・奥行：約47m（法第14条第1項地図から） ・形状：ほぼ長方形 ・地勢：ほぼ平坦地 ・接面道路との関係：角地（西側及び北側において接面する）。 西側市道と等高に接面。ただし、北端付近で約0.6m高く接面。 北側道路に水路を介して約1.5m高く接面。	
接 面 道 路 の 状 況	・西側：幅員約6m（側溝含む）の舗装市道（建築基準法上の道路）。 ・北側：幅員約4m舗装道路（市道及び建築基準法上の道路に該当しない）。	

土地の利用 状況等	・利用状況：物件１、３土地は物件２，４建物の敷地等として利用されている。 ・隣接地の状況：東側は農地、西側は市道、南側は空地、北側は舗装道路。
供給処理施設	・上水道：あり ・都市ガス：なし ・下水道：あり ・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、通常のコスト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	・前面道路に公共下水道管の埋設がある。ただし、物件２建物は公共下水道に接続していない。 ・津波災害警戒区域に指定されている。 ・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い。平成元年１２月発行の住宅地図では、目的物件の位置に個人名の記載がある。 ・高知県遺跡地図等で調査した結果、埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。なお、詳細については宿毛市立宿毛歴史館へ問い合わせのこと。

2 物件2建物の概況及び利用状況

区 分	・主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	・建築年月日（登記記載）：昭和49年11月30日新築 ・経過年数：約50年 ・経済的残存耐用年数：なし
仕 様	・構造：木造 ・屋根：瓦葺 ・外壁：サイディング等 ・内壁：クロス等 ・天井：クロス、プリント板等 ・床：フローリング、畳、タイル等 ・設備：—
床面積	・114.19㎡
現況用途等	・階層：平家建 ・現況用途：居宅 ・間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・使用資材、施工の程度等の品等は、普通程度。
保守管理の状態	・普通程度。
建物の利用状況	・現況調査報告書参照。
特記事項	・経年による劣化損傷等がみられる。 ・雨漏り及びシロアリの被害は、目視による確認は出来なかったがその可能性は否定できない。

区 分	・ 未登記 附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	・ 建築年月日：不詳 ・ 経 過 年 数：不詳 ・ 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	・ 構 造：木造 ・ 屋 根：鋼板ぶき ・ 外 壁：鋼板 ・ 内 壁：外壁裏あらわし等 ・ 天 井：屋根裏あらわし等 ・ 床 ：コンクリート ・ 設 備：—
床 面 積	・ 概測約 7 m ²
現 況 用 途 等	・ 階層：平家建 ・ 現況用途：物置 ・ 間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・ 使用資材、施工の程度等の品等は、やや劣る。
保守管理の状態	・ 普通程度。
建物の利用状況	・ 現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・ 主である建物に附属する簡易な造りの物置であり経済的残存耐用年数は、主である建物と同じと判断した。 ・ 雨漏り及びシロアリの被害は、目視による確認は出来なかったがその可能性は否定できない。

3 物件4 建物の概況及び利用状況

区 分	・主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	・建築年月日（登記記載）：昭和52年6月10日新築 ・経過年数：約48年 ・経済的残存耐用年数：なし
仕 様	・構造：鉄筋コンクリート造 ・屋根：陸屋根 ・外壁：モルタル等 ・内壁：クロス、プリント板等 ・天井：クロス、プリント板等 ・床：フローリング、畳、タイル等 ・設備：—
床面積	・1階：概測約153.00㎡ ・2階：120.00㎡ ・合計：273.00㎡
現況用途等	・階層：2階建 ・現況用途：居宅・車庫 ・間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・使用資材、施工の程度等の品等は、普通程度。
保守管理の状態	・普通程度。
建物の利用状況	・現況調査報告書参照。
特記事項	・経年による劣化損傷等がみられる。 ・幡多土木事務所で調査をおこなったが「1階の増改築にあたって建築確認申請はされていない可能性が高い」とのことであった。 ・賃借人から雨漏の陳述あり（現況調査報告書参照）。 ・シロアリの被害は、目視による確認は出来なかったがその可能性は否定できない。

区 分	・ 未登記 附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	・ 建築年月日：平成 3 0 年頃 ・ 経 過 年 数：約 7 年 ・ 経済的残存耐用年数：なし
仕 様	・ 構 造：木造 ・ 屋 根：鋼板ぶき ・ 外 壁：鋼板 ・ 内 壁：外壁裏あらわし等 ・ 天 井：屋根裏あらわし等 ・ 床 ：コンクリート ・ 設 備：—
床 面 積	・ 概測約 5 9 m ²
現 況 用 途 等	・ 階層：平家建 ・ 現況用途：車庫 ・ 間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・ 使用資材、施工の程度等の品等は、やや劣る。
保守管理の状態	・ 普通程度。
建物の利用状況	・ 現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・ 主である建物に附属する簡易な造りの車庫であるため、経済的残存耐用年数は、主である建物と同じと判断した。 ・ 幡多土木事務所で調査をおこなったが「建築確認申請はされていない可能性が高い」とのことであった。 ・ 雨漏り及びシロアリの被害は、目視による確認は出来なかったがその可能性は否定できない。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1，3）

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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1 , 3		19,200	—	1042.52	—	—	12,050,000
内 訳 価 格							
1	1 A	19,200	0.86	650	0.70	1.00	7,510,000
	1 B	19,200	0.86	122.70	0.70	1.00	1,420,000
3		19,200	0.86	269.82	0.70	1.00	3,120,000

- ・物件1 A：物件1土地のうち、物件2建物（家屋番号5342番41）の利用に必要と推定される部分で、机上の概測により約650㎡と計測した。
- ・物件1 B：物件1土地のうち、物件4建物（家屋番号5342番47）の利用に必要と推定される部分で、物件1土地の登記地積より上記数量を控除して求めた。
(772.70㎡－650㎡＝122.70㎡)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宿毛ー1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/122 = 19,200\text{円}/\text{㎡}$

- ・時点修正：地価公示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：地積、角地を考慮した。

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。

オ 市場性修正：一体的な複合不動産として市場性を考慮するため不要。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
2	—	121.19	0.05	—	880,000
内 訳 価 格					
主	150,000	114.19	0.05	—	860,000
未登記 附属	50,000	7	0.05	—	20,000

イ 現況延床面積：登記数量（主である建物）、概測数量（未登記附属建物）。

ウ 現価率：当該建物の物理的状況及び当該地域における中古建物の市場性等を考慮した。

エ 市場性修正：一体的な複合不動産として市場性を考慮するため不要。

(3) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
4	—	332	0.05	—	2,880,000
内 訳 価 格					
主	200,000	273	0.05	—	2,730,000
未登記 附属	50,000	59	0.05	—	150,000

イ 現況延床面積：概測数量。

ウ 現価率：当該建物の物理的状況及び当該地域における中古建物の市場性等を考慮した。

エ 市場性修正：一体的な複合不動産として市場性を考慮するため不要。

2 積算価格の判定

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、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

(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＝ウ
1	1 A	7,510,000	0.50	法定地上権	3,760,000
	1 B	1,420,000	0.10	敷地占有利益	140,000
3		3,120,000	0.50	法定地上権	1,560,000
土地利用権等価格の合計					5,460,000

(2) 積算価格

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	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア＋イ	構成比
1	7, 510, 000 1, 420, 000	-3, 760, 000 -140, 000	5, 030, 000	0. 318
2	880, 000	+3, 760, 000	4, 640, 000	0. 293
3	3, 120, 000	-1, 560, 000	1, 560, 000	0. 099
4	2, 880, 000	+140, 000 +1, 560, 000	4, 580, 000	0. 290
一 括 価 格 (合 計)			15, 810, 000	1. 000

Ⅱ 収益価格の試算

1 賃料収入の内容

占有範囲等		月額支払賃料 (円/月)	共益費 駐車場	敷 金	備 考
物件 3 建物	一棟	60,000	込み	134,000	敷金のうち67,000円を 控除した残額の返還あり
物件 4 建物	1 階	60,000	込み	なし	
	2 階	—	—	—	空室
合 計		120,000	込み	134,000	

2 収益価格の判定

総収益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
1,440,000	1.00	10%	1.00	14,400,000

ア 総収益：120,000円(合計月額支払賃料)×12ヶ月=1,440,000円(総収益)

イ 収入等補正：1.00

ウ 粗利回り：当該地域における標準的な還元利回りに、立地状況、建物の経過年数、用途・品等々の状況、将来の変動状況等の個別リスクを考慮して査定。

エ その他補正：1.00

Ⅲ 評価額の判定

積算価格と収益価格は上記のとおり求められた。積算価格は土地価格、建物価格を加算したものであり、主に原価性に着目した価格とされている。一方、収益価格は土地及び建物の複合不動産が有機的に結合して稼働した結果の価格であり、主に収益性に着目した価格とされている。積算価格と収益価格は接近して求められ、それぞれの特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件においては、物件の特性及び各手法における相対的信頼性等に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正等を施し、その他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

1 調整後の合計価格

	試算価格（円）	ウェイト付け
積算価格	15,810,000	50%
収益価格	14,400,000	50%
調整後の価格	15,100,000	

調整の理由：積算価格と収益価格ともに妥当な根拠を有している。したがって、積算価格と収益価格に50%：50%のウェイト付けを施して、端数を整理のうえ調整した

2 内訳価格及び一括価格

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ ×エーオ
1	15,100,000	0.318	0.90	0.60	—	2,590,000
2		0.293	0.90	0.60	67,000	2,320,000
3		0.099	0.90	0.60	—	810,000
4		0.290	0.90	0.60	—	2,360,000
一 括 価 格 (合 計)						8,080,000

イ 構成比：積算価格の構成比によった。

ウ 市場性修正：建物が古いこと、増改築がされているが建築確認がされていないこと、収益リスク等による市場性の減退を考慮。

エ 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。

オ その他の控除減価：敷金のうち賃借人が買受人に対抗できる可能性がある額を計上した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格「宿毛－1」

所 在：宿毛市高砂5387番111

価 格：23,800円/㎡

位 置：土佐くろしお鉄道宿毛駅の南西方 約1.3km

福祉センター前バス停まで約300m

用途指定等：第2種住居地域（60、200）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：199㎡

接 面 街 路：南7m市道

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1： 8,139,621円

物件2： 2,889,242円

物件3： 3,994,685円

物件4： 9,533,777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 公 図 写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上

地理院地図
GSI Maps



所在位置略図

5342-1
5342-19
5342-7
水

(座標値種別：図上測定)

-73677.537

-7506.154

N

別図

道

別図

5342-49

5342-47
物件3

5342-41
物件1

5342-11

5342-12

5342-42

5342-44

5342-17

5342-43

5342-58

5342-38

5342-34

5344-10

5342-37

5342-13

5342-35

5344-28

5344-25

5342-56

5342-57

5342-32

5342-36

5342-27

5342-30

5342-22

5342-20

5342-9

-73802.537

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	宿毛市宿毛字鷺洲				地番	5342番41			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月				備付年月日(原図)	平成1年11月30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6年10月18日
高知地方財務局四万十支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(A3をA4に縮小)

公 図 写

登記年月日：昭和54年11月29日

355240

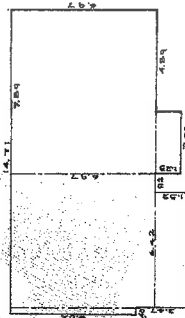
各階平面図

建物図面

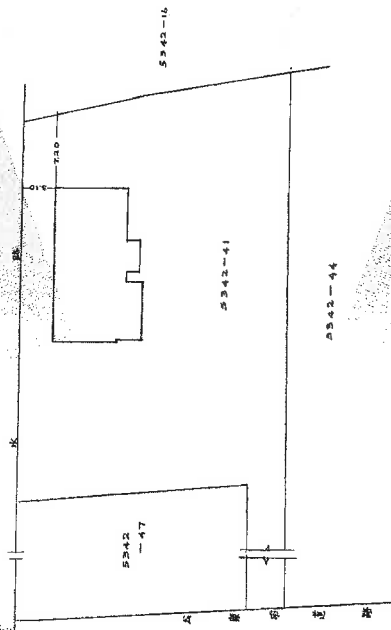
5342番地41

宿毛市宿毛字豊洲 5342番地41

家屋番号
建物の所在



4.02 2.10 4.02 2.10
4.97 4.97 4.97 4.97
1.52 1.52 1.52 1.52
2.04 2.04 2.04 2.04
1.23 1.23 1.23 1.23
2.11 2.11 2.11 2.11



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

昭和54年11月29日登記

物件2建物関係分
(A3をA4に縮小)

各階平面図写

建物図面写

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日 高知地方裁判所四万十支部

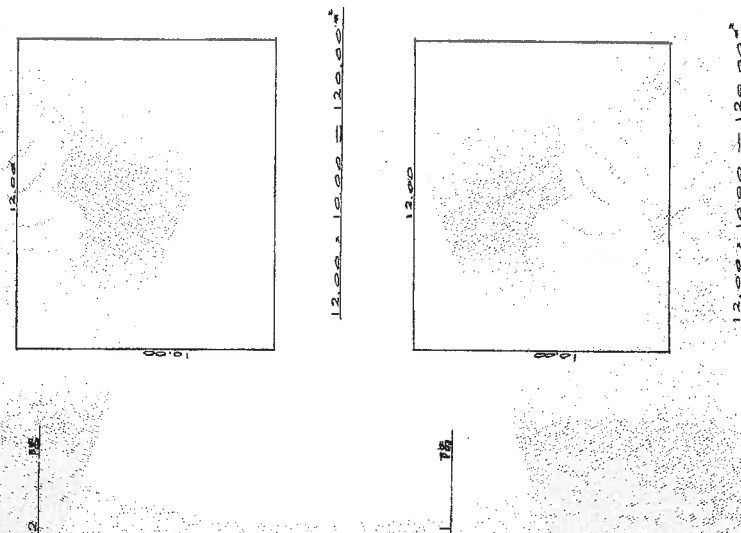
登記官

登記年月日：昭和52年6月15日

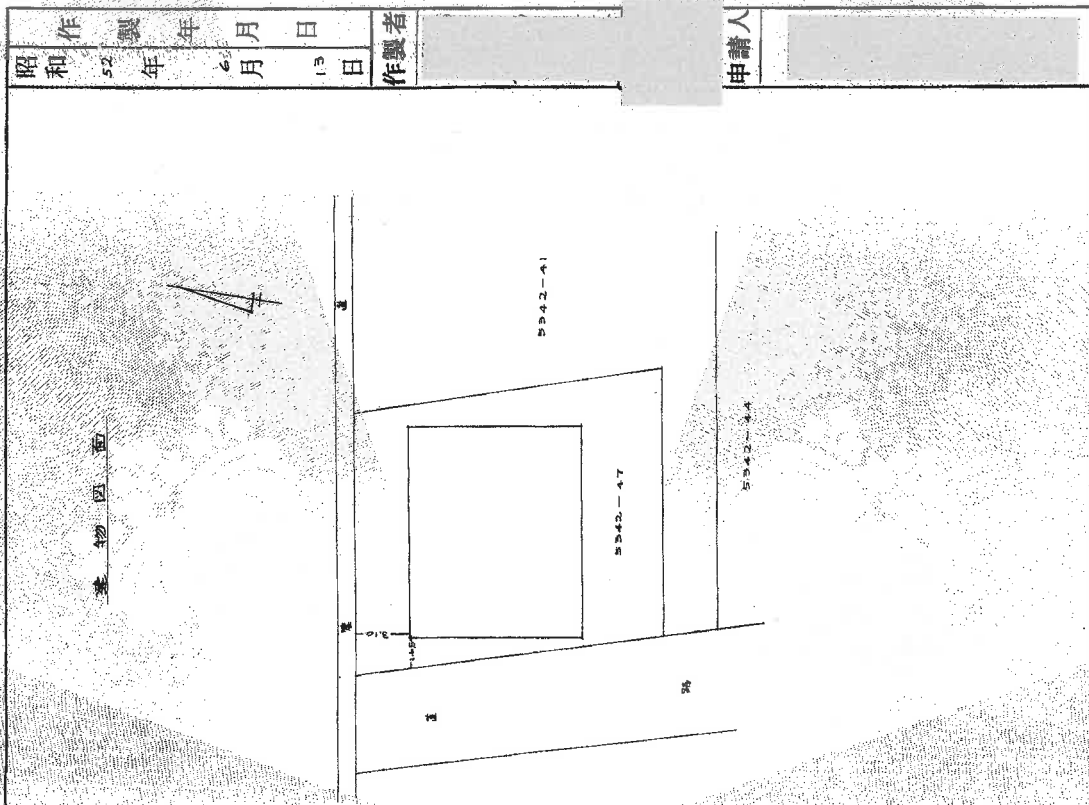
355242

家屋番号	5342番地47
建物の所在	徳島市徳毛字鷺洲5342番地47

各階平面図



各階平面図



昭和52年6月13日 作製年月日

作製者

申請人

高知県土地家屋調査士会



No 03717

平成52年6月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月18日

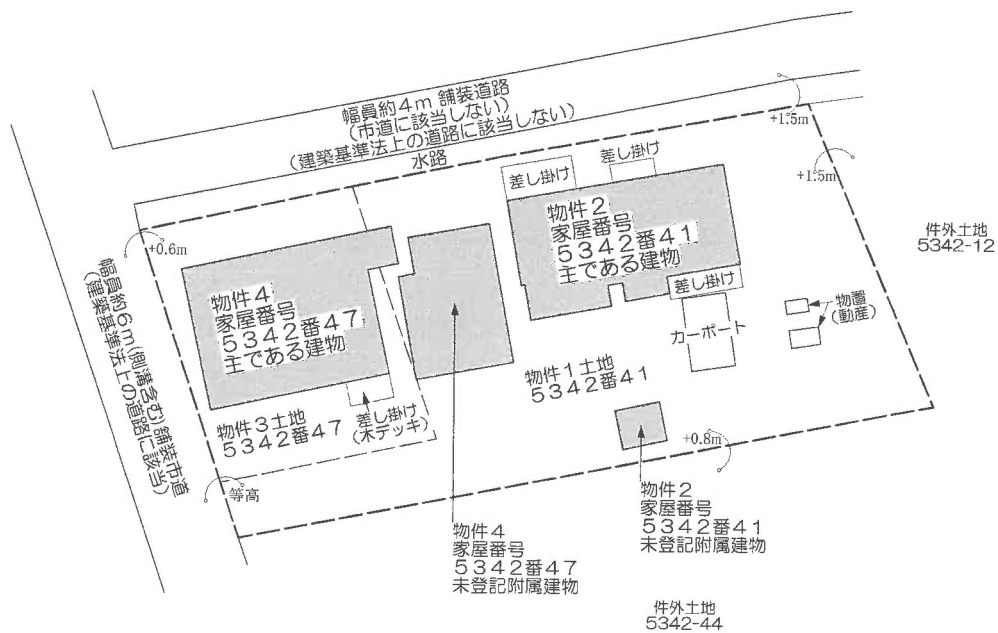
高知地方事務局四万十支局

登記官

物件4建物関係分
(A3をA4に縮小)

各階平面図写

建物図面写

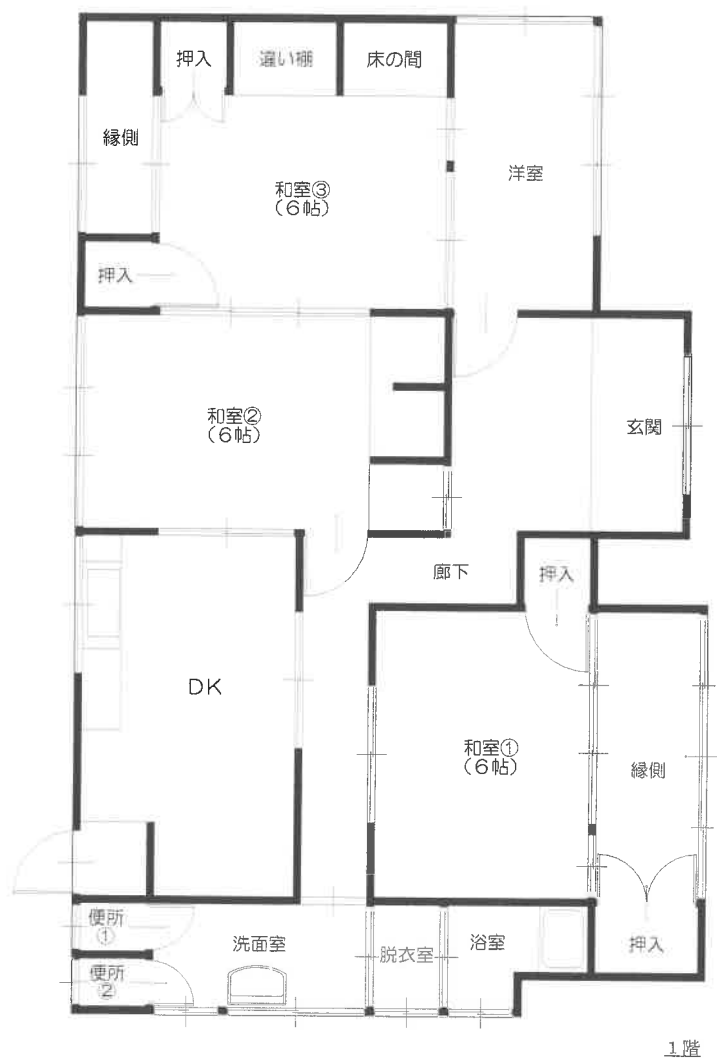


・当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図、建物図面等及び各階平面図等等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。



縮尺 1/500

土地建物位置関係図



物件2
家屋番号5342番41
主である建物



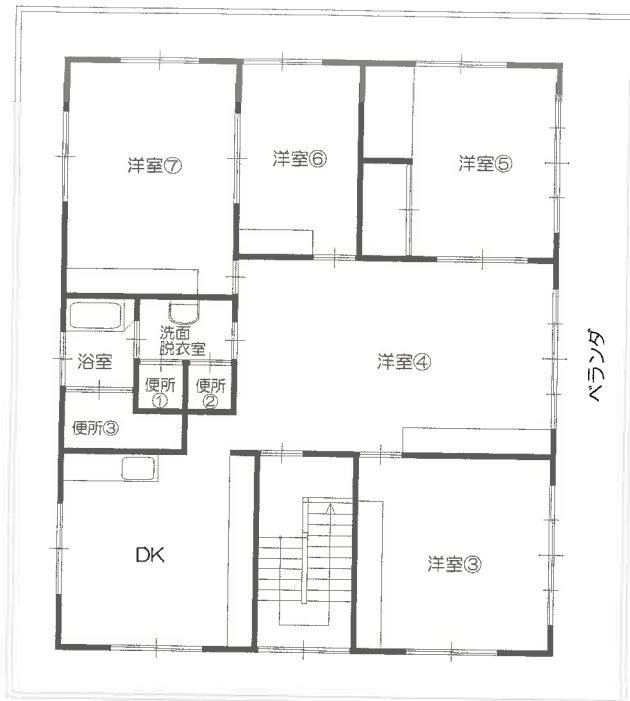
1階

物件2
家屋番号5342番41
未登記附属建物
種類：物置
構造：木造鋼板ぶき平家建
床面積：概測約7㎡

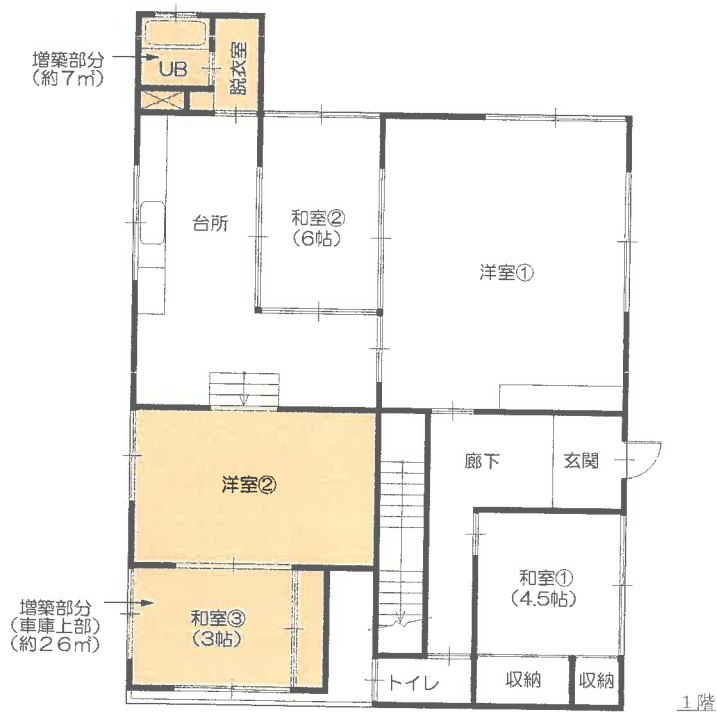


縮尺 1/100

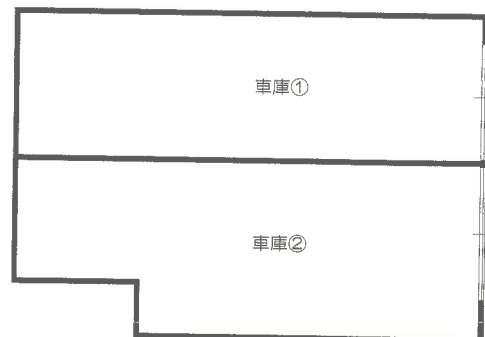
建物間取図



2 階

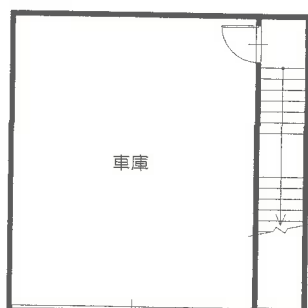


1 階



1 階

物件 4
家屋番号 5 3 4 2 番 4 7
未登記附属建物
種 類：車庫
構 造：木造鋼板ぶき平家建
床面積：概測約 5 9 ㎡



物件 4
家屋番号 5 3 4 2 番 4 7
主である建物



縮尺 1/150

建物間取図