

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）
19, 20	4,670,000 3,736,000	一括	934,000	95,542	0
19	2,880,000				
20	1,790,000				

物 件 目 録

19 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲
地 番 5371番2
地 目 雑種地
地 積 505平方メートル

20 所 在 宿毛市宿毛字鷺洲
地 番 5371番8
地 目 雑種地
地 積 314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19, 20】

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19, 20】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号19, 20】
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

- | | | |
|----|-----|------------|
| 19 | 所 在 | 宿毛市宿毛字鷺洲 |
| | 地 番 | 5371 番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 505 平方メートル |
| 20 | 所 在 | 宿毛市宿毛字鷺洲 |
| | 地 番 | 5371 番8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 314 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 19, 20）

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

- | | | |
|----|-----|-----------|
| 19 | 所 在 | 宿毛市宿毛字鷺洲 |
| | 地 番 | 5371番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 505平方メートル |
| 20 | 所 在 | 宿毛市宿毛字鷺洲 |
| | 地 番 | 5371番8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 314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	(住居表示未実施)
土 地	物件 1 9 , 2 0
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1 9 , 2 0) ☐ 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 ☒ 上記の者が雑草が繁茂した更地の状態で占有している ☐ ☐ 「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 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社 破産管財人)	1 物件19及び20の各土地の境界に争いはありません。 2 物件19及び20の各土地は誰にも賃貸等していません。 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
(3 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19の土地と物件20の土地の境界は判然としないが、物件19及び20の一団の土地の範囲は、現況上概ね明らかである。なお、法務局には、物件19及び20の各土地の法14条1項地図及び地積測量図が備え付けられているが、物件19の土地の地積測量図については、物件19の土地から件外5371番9の土地を分筆した際のものである。
- 4 宿毛市役所での調査によると、物件19及び20の各土地は、非線引きの都市計画区域内に位置しており、物件19の土地の東側に接面している道路は、市道（建築基準法42条1項道路）である。同市道の物件19の土地の南東側付近まで、宿毛市の上水道が整備されている。なお、物件19及び20の各土地の周辺に公共下水道は整備されていない。

以 上

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(A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) 10:00-10:15	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)
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26日(土) 17:00-17:20	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

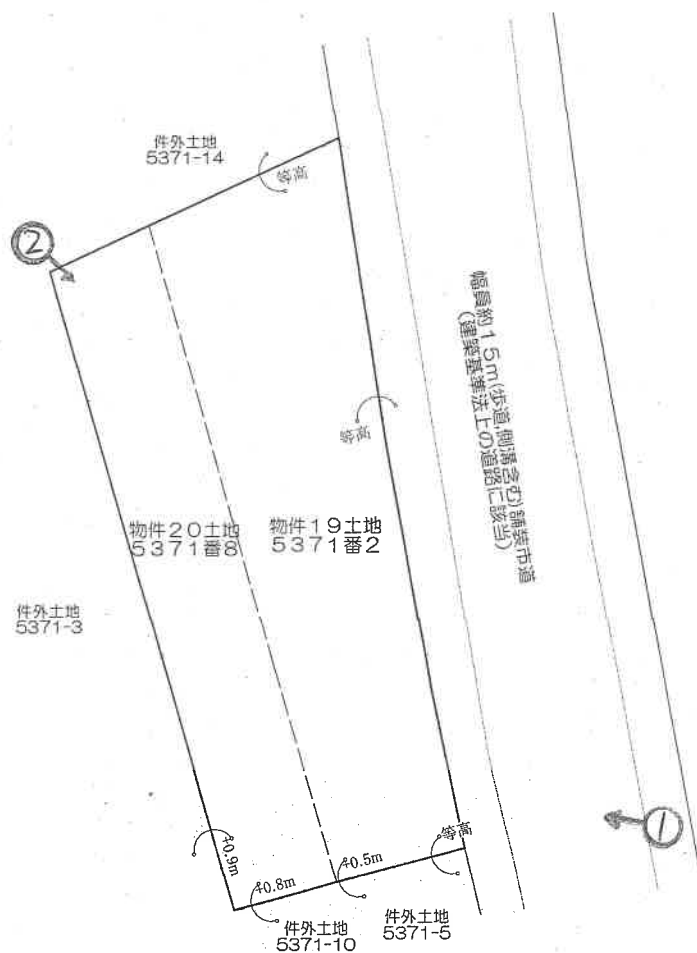
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

☐ 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
(5 枚目)



----- 境界不明

・当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図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)



縮尺 1/500

土地建物位置関係図

1



本件不動産の状況

市道 (建築基準法上の道路)

2



本件不動産の状況

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19, 20）

評 価 人 不動産鑑定士
門 田 勝 利

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 9 (土地)	金 4, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 0 (土地)	金 2, 5 6 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 5 8 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
19	所 在 地 番 地 目 地 積	宿毛市宿毛字鷺洲 5371番2 雑種地 505㎡	
20	所 在 地 番 地 目 地 積	宿毛市宿毛字鷺洲 5371番8 雑種地 314㎡	
番 号	特 記 事 項		
	・物件19土地及び物件20土地は一団の土地を形成し、土地相互の境界については判然としない。		

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19，20）

位置・交通	・土佐くろしお鉄道宿毛駅の西方約700m（道路距離） ・パルティフジ前バス停の北方約230m（道路距離）	
付近の状況	・周辺には農地が多く残り、市街地として成熟しているとはいえない状況にある。	
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：819㎡（登記地積合計） ・間口：約47m（法第14条第1項地図から） ・奥行：約16～21m（法第14条第1項地図から） ・形状：ほぼ台形 ・地勢：ほぼ平坦地、ただし、雑草が茂り一部に小さな起伏あり。 ・接面道路との関係：東側において、舗装市道とほぼ等高に接面。	
接面道路の状況	・東側：幅員約15m（歩道，側溝含む）舗装市道（建築基準法上の道路に該当）。	

土地の利用 状況等	・利用状況：未利用の状態。 ・隣接地の状況：東側は市道、西側は農地、南側は店舗兼住宅、北側は店舗兼作業場。
供給処理施設	・上水道：なし（現況調査報告書参照） ・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	・物件19土地の前面には水道管の埋設がない。しかし、南東側付近まで水道管の整備がされている。 ・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く、平成元年12月発行の住宅地図では、目的物件の位置に田の記号がある。 ・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。

第5 評価額算出の過程

1 土地価格（物件19, 20）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (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) (万円未満四捨 五入) ア×イ×ウ×エ× オ×カ
19, 20	18, 200	—	819	—	—	—	6, 680, 000
内 訳 価 格							
19	18, 200	0.83	505	—	0.90	0.60	4, 120, 000
20	18, 200	0.83	314	—	0.90	0.60	2, 560, 000

ア 標準画地価格（公示価格からの規準）

地価公示 宿毛－1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$23,800\text{円}/\text{m}^2 \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/129 \div 18,200\text{円}/\text{m}^2$

- ・時点修正：公示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：地積、形状、一部起伏、水道を考慮した。

ウ 地積：登記地積を採用した。

エ 占有減価修正：修正なし。

オ 市場性修正：付近には農地が多く残り、需要が弱いことなどを考慮。

カ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の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「宿毛ー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

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南7m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域

第2種住居地域（60,200）

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19：6,011,520円

物件20：3,737,856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

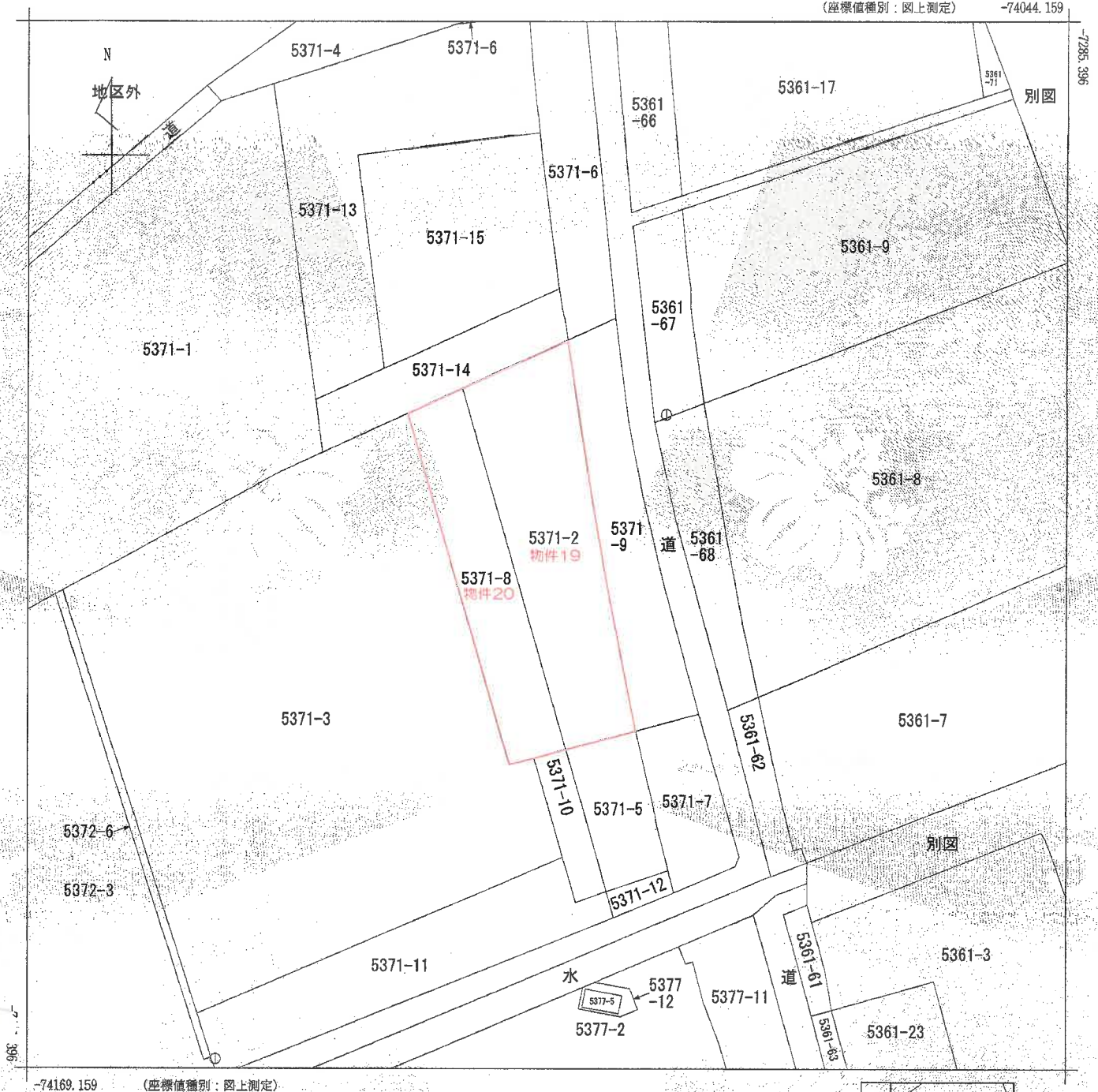
4 土地建物位置関係図

以 上

地理院地図
GSI Maps



所在位置略図



-74169.159

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	宿毛市宿毛字鷺洲				地番	5371番2			
出力縮尺	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	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
高知地方方法務局四万十支局
登記官

請求番号：8-2
(1/1)

(A3をA4に縮小)

公 図 写

登記年月日：平成8年3月22日

令和6年10月18日
高知地方方法務局 四万十支局

登記官

物件19関係分
(A3をA4に縮小)

地積測量図写

307232

前5371-2 後B15371-2-P ⑧
地番 5371-9-2
土地の所在 宿毛市宿毛字鷺洲

座標系換算表

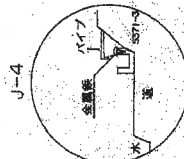
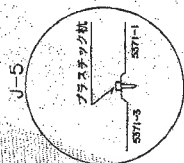
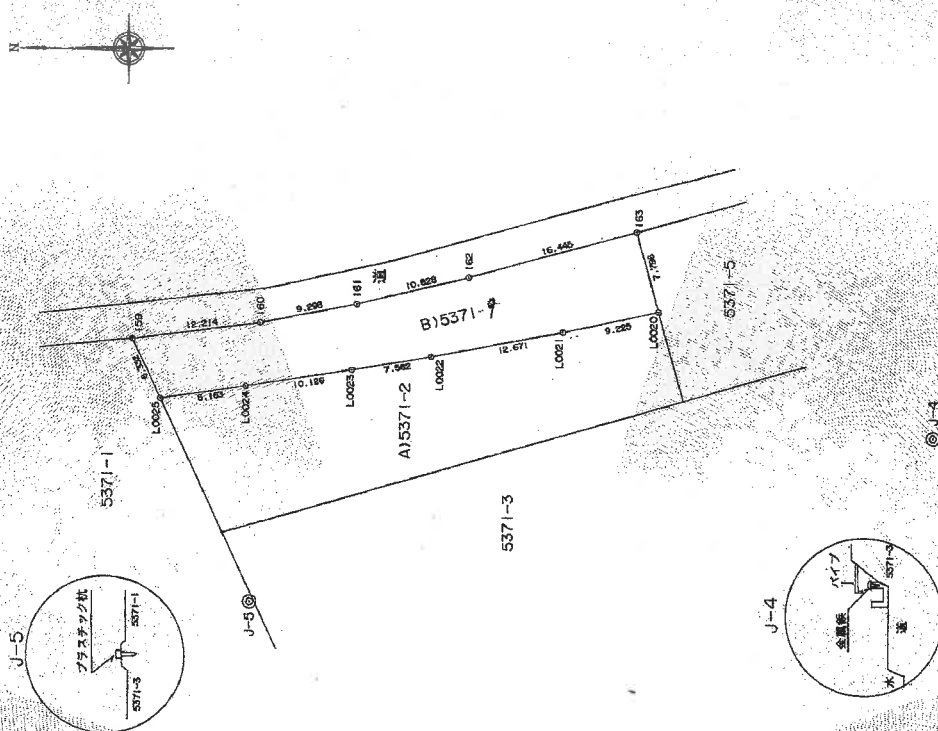
測点	座標	X	Y	X-X	Y-Y	Y(X-X)	辺長
L0020		-7750.552	-73855.080	-7.016	5.8167	24.1280	7.798
153		-7748.551	-73847.546	17.875	-1320024.894750	16.445	10.628
152		-7732.687	-73851.880	26.400	-1949689.632000	10.628	10.628
161		-7722.151	-73854.377	19.565	-1492641.741213	9.298	12.214
160		-7713.018	-73856.123	21.246	-1569147.189258	6.332	8.163
159		-7700.905	-73857.687	9.474	-699727.726638	8.163	10.126
L0025		-7703.541	-73863.443	-10.718	791668.382074	7.582	12.671
L0024		-7711.623	-73862.276	-18.078	335282.225528	9.225	10.628
L0023		-7721.822	-73860.678	-17.468	290198.323304	12.671	12.671
L0022		-7729.091	-73859.372	-19.213	1470761.674636	9.225	10.628
L0021		-7741.353	-73856.983	-21.471	1585783.281993	314.4m ²	314.4m ²
面積							314.4m ²

地番	A)5371-2	公積	820.000000
		合計	314.977478
		面積	505.022522
		面積	505.022522

J-4 ~ J-5 L=66.580m
J-4 ~ J-5 ~ L0025 (260-01-41 L=20.982m)
J-5 ~ J-4 ~ L0020 (38-39-01 L=28.674m)

座標系換算リスト

測点	X	Y
J-4	-7776.650	-73866.980
J-5	-7711.945	-73882.670



宿毛市土地課

作製者
所有者
申請人
嘱託者
平成8年3月22日登記

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6年10月18日 高知地方法務局四万十支局

地積測量圖

前 539(-3 後 1391-3, 8) 新

5371番8,-3

宿毛市宿毛字鷺洲

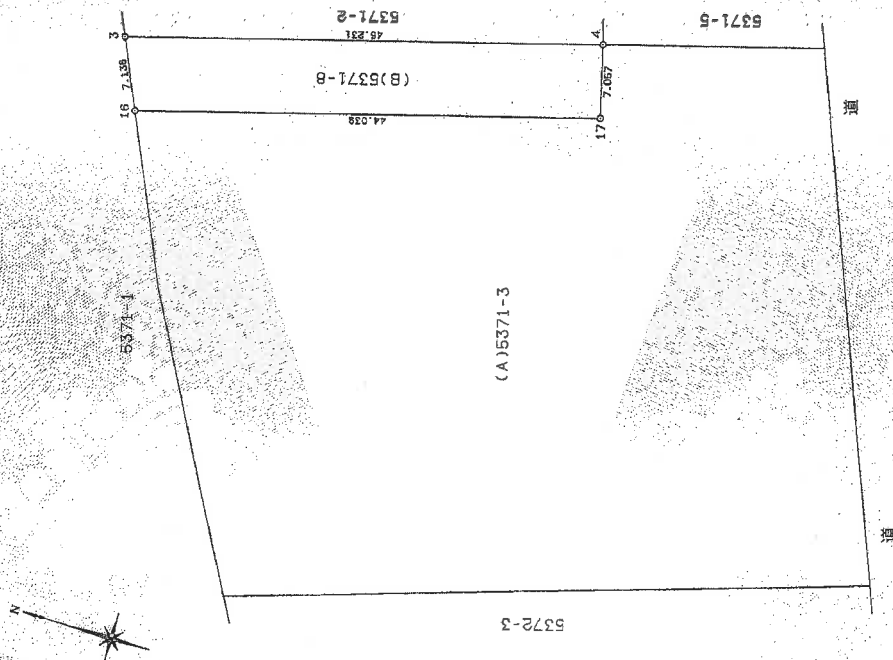


表 座 標 求 積

地番	NO	徑路	X	Y	辺長	測線
(B)5371	16	(ヲ杭)	-7712.313	-73882.537		
-8	17	(ヲ杭)	-7754.648	-73870.404	44.039	16-
	4	(在置石)	-7752.829	-73863.585	7.057	17-
	3	(在置石)	-7709.348	-73876.046	45.231	4-
	16	(ヲ杭)	-7712.313	-73882.537	7.136	3- 16
借面積			629.934328			
面積			314.9671640		㎡ 地積	314.96 ㎡
坪数			95.2775			
(A)5371		簿	3350.000000		㎡	
-3		計	314.9671640		㎡	
		地	3035.0328360		㎡	3035.03 ㎡
		数	918.0974			

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\Sigma(X2-X1)(Y1+Y2)$

Na16 ● Na17 プラスチック杭
コンクリート根固め

作者

(平成7年11月16日作製)

申請人

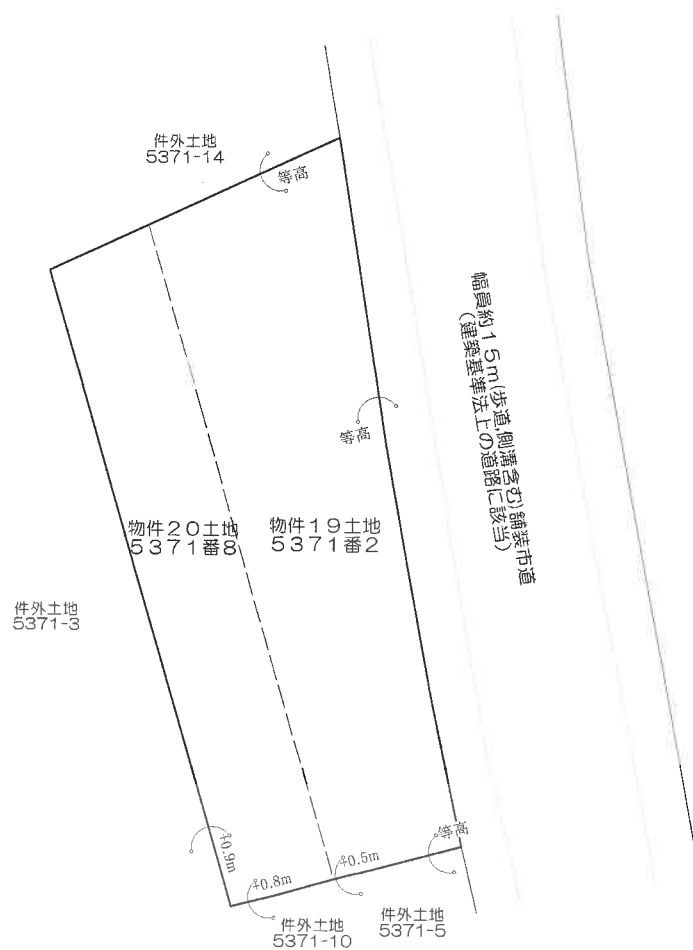
縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

平成7年11月22日登記

地積測量図写

物件20関係分
(A3をA4に縮小)



----- 境界不明

- 当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図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