

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 8年 2月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 2月16日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 8年 4月 8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 8年 2月19日 午前 9時00分から 令和 8年 2月20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。
<p>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12月12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。</p>	

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)
1,2☆	1,050,000 840,000	一括	210,000	1,400	0
1	520,000				
2	530,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| ☆1 | 所 | 在 | 高知市仁井田字火除 |
| | 地 | 番 | 670番9 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 732平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 高知市仁井田字火除 |
| | 地 | 番 | 670番13 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 744平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月31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, 2】

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1, 2】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1, 2】
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
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 | 高知市仁井田字火除 |
| | 地 | 番 | 670番9 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 732平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高知市仁井田字火除 |
| | 地 | 番 | 670番13 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 744平方メートル |

令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 5月15日受理
令和 7年 6月12日提出

現況調査報告書

高知地方裁判所

執行官 笹岡 雄彦

(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 | 高知市仁井田字火除 |
| | 地 | 番 | 670番9 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 732平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高知市仁井田字火除 |
| | 地 | 番 | 670番13 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 744平方メートル |

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（高知市種崎521番地の北東付近）		
土 地	物件1及び2		
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"/> 畑（物件1及び2） <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（A） <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が柿、みかん、野菜等が栽培された畑の状態に占有している <input type="checkbox"/> <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 [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)	<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 checked="" 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
■ A (所有者)	<p>1 物件1及び2の各土地は、一体の土地を形成し（以下「本件一体土地」という。）、その凡そ南側に接面する未舗装の道路（以下「南側道路」という。）との境界を除き、フェンス及びコンクリート擁壁で区画されています。本件一体土地を区画するフェンスや擁壁が、同一土地の境界の目安になります。</p> <p>2 公団上の道の幅員と南側道路の幅員が異なります。物件1の土地の南側部分が、南側道路に抛出されていると思います。</p> <p>3 本件一体土地の境界に問題はありません。</p> <p>4 本件一体土地は、柿、みかん、野菜等が栽培された畑地になっています。本件一体土地は、親戚の者が管理してくれています。</p> <p>5 物件1及び2の各土地は、津波災害警戒区域に該当しています。海岸に近接しており、3分以内に津波が到達するといわれています。</p> <p>6 本件一体土地内に地下水汲み上げポンプを設置しています。野菜等の栽培には地下水を使用しています。</p> <p style="text-align: right;">以上</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、土地評価・公課証明書、高知市農業委員会に対する調査結果、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めたが、下記のとおり、物件1の土地の一部が南側市道に抛出されている可能性があり、実際の占有状況と異なる可能性は否定できない。
 - 2 本件不動産の状況は、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 法務局には、本件各土地について、法第14条第1項地図(地籍図)が整備されている。なお、法務局に、本件各土地の地積測量図は整備されていない。
 - 4 高知市都市建設部都市計画課及び同建築指導課での調査によれば、
 - (1) 本件各土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置する。
 - (2) 本件各土地の凡そ北西側に各接面する舗装道路は、建築基準法42条2項道路(市道)であるが、南側道路は、建築基準法未判断の市道であるとのことである。
 - 5 本件各土地は、一体の土地を形成し、畑地として、同一土地の南側を除き、フェンス及び擁壁で概ね区画されている。
 本件各土地相互の境界及び物件1の土地の南側の境界は、現況上判然とせず、本件各土地の範囲を明らかにするためには、境界確定協議を実施する必要があると思われる。なお、上記法第14条第1項地図(地籍図)に基づいて現地で計測することにより、本件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が、下記6の問題を考慮すると、物件1の土地の南側の境界について協議が難航する可能性があると思われる。
 - 6 公図上、物件1の土地の凡そ南側に接面する道の範囲と、道路台帳図に記載された南側市道の道路区域が相違しており、物件1の土地の一部が南側市道に抛出されている可能性があると思われる。物件1の土地の一部が、南側市道の道路区域内に存在することが明らかになった場合、道路区域該当部分の土地については、道路用地の取得の有無にかかわらず、道路法上の規制を受ける(個人等の所有物の設置が原則として禁止されている上に、土地の形質の変更や工作物の新築・増築などには道路管理者の許可が必要になる。)ことに留意を要する。
 - 7 本件各土地は、市街化調整区域に位置するため、本件各土地で都市計画法上の開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更)を行う場合、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。買受希望者は、事前に必ず、高知市都市建設部都市計画課で規制等の詳細を確認する必要がある。
 - 8 高知市農業委員会に対する調査結果の概要は次のとおりであり、本件各土地の買受人になるには、農地法上の許可手続が必要不可欠であることに留意を要する。買受希望者は、事前に必ず、手続等の詳細を高知市農業委員会で確認する必要がある。
 - (1) 本件各土地は、いずれも農地法の対象となる農地(現況地目:畑)である。
 - (2) 農地の所有権を取得するには、農地法上、農業委員会若しくは高知県知事の許可が必要である。
 - (3) 買受希望者が、競売手続において買受けの申出をする際には、事前に、高知市農業委員会作成の買受適格証明書を取得する必要がある。
 - (4) 本件各土地に、使用収益権(地上権、永小作権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利)は設定されていない。
 - (5) 本件各土地は、農業振興地域内の農地であるが、農用地区域の指定は受けていない。
 - 9 高知県のホームページ(防災マップ)によれば、本件各土地は、津波災害警戒区域に該当している。
 - 10 高知市上下水道局での調査によれば、
 - (1) 上記北西側市道に、高知市管理の上水道が整備されているが、本件一体土地に上水道は引き込まれていない。
 - (2) 本件各土地の周辺に、公共下水道は整備されていない。
 - 11 地下水汲み上げポンプ稼働用に設置された引込柱は、設置状況から土地の定着物と認めた。
 - 12 地下水汲み上げポンプは、設置状況から、売却対象外の動産と認めた。よって、本件各土地で地下水を使用するには、買受人において地下水汲み上げポンプを設置する必要があると思われる。

以上

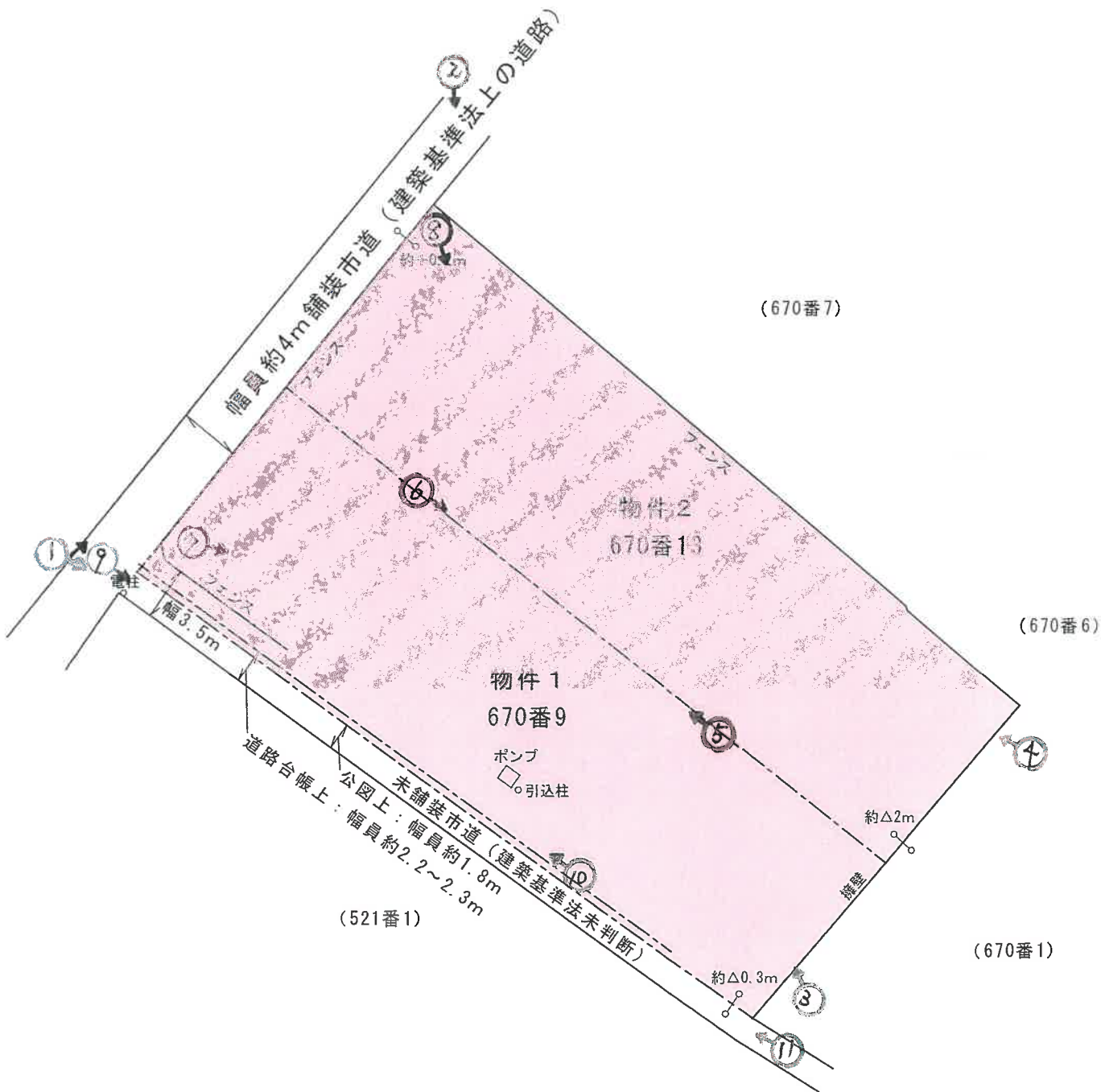
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月15日(木) 15:00-15:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年5月16日(金) 9:00-9:20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年5月16日(金) 11:35-12:00	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年5月16日(金) 12:45-13:20	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)
令和7年5月16日(金) 14:00-14:20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年5月16日(金) 16:30-16:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年5月20日(火) 11:30-11:35	高知市役所	農地法上の規制等調査
令和7年5月20日(火) 14:30-14:45	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年5月22日(木) 14:45-15:20	高知地方裁判所	占有関係等調査(Aと面談)
令和7年5月28日(水) 11:40-11:45	高知市役所	農地法上の規制等調査
令和7年5月30日(金) 10:00-10:45	物件所在地	実地調査
令和7年6月3日(火) 13:10-13:40	高知市役所	道路区域該当調査
(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、技術者に解錠させて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。 <input type="checkbox"/>		

(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

(S=1/400)




(写真撮影方向)

----- 境界不詳部分を示す

建築基準法未判断道路

(市道)

物件1及び2の各土地で形成される一体土地
(以下「本件一体土地」と表示する。)

1



建築基準法上の道路

(市道)

本件不動産

2

本件一体土地



本件不動産

建築基準法上の道路

(市道)

(7枚目)

3

本件一体土地



本件不動産

4

本件一体土地



本件不動産

(8枚目)

5

本件一体土地



本件不動産

6

本件一体土地



本件不動産

(9枚目)

7

本件一体土地



本件不動産

8

本件一体土地

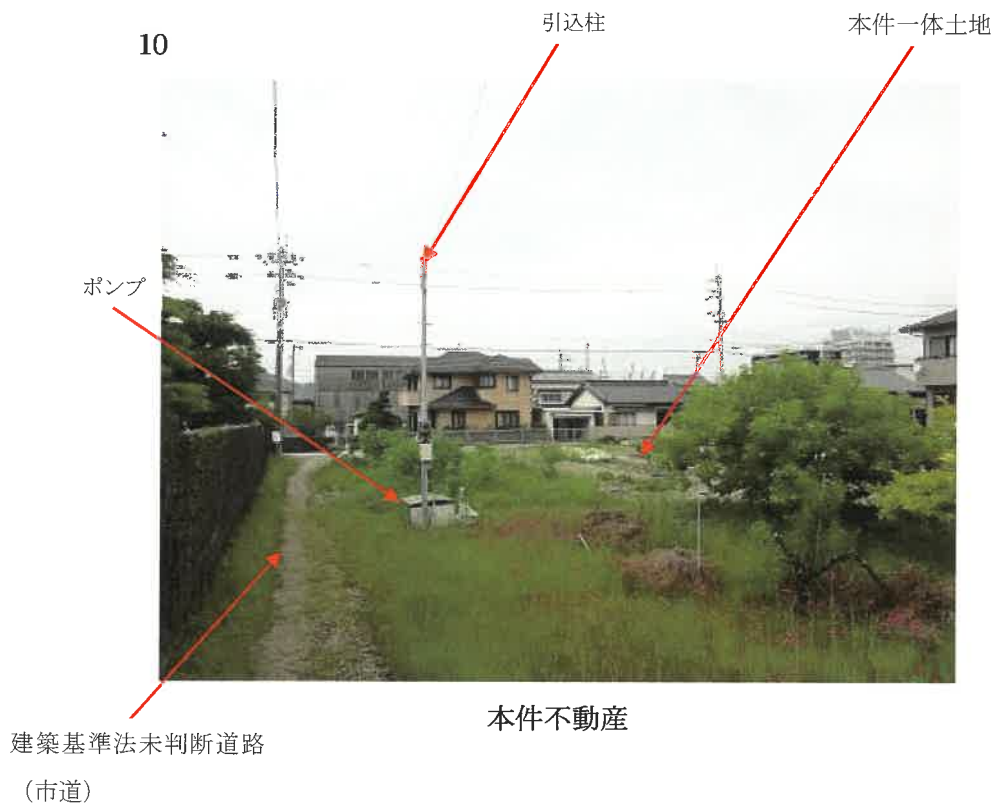


本件不動産

(10枚目)



本件不動産



本件不動産

建築基準法未判断道路
(市道)

11



本件不動産

令和7年 (ケ) 第9号
令和7年 5月 30日 現地調査
令和7年 6月 9日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清水 卓

第1 評価額

一括価格	
金 1,050,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 520,000 円
物件2 (土地)	金 530,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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合計価格である。
- 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。

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き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	所在地目地積	高知市仁井田字火除 670番9 畑 732m ²	
2	所在地目地積	高知市仁井田字火除 670番13 畑 744m ²	
番号	特記事項		
	<p>① 物件1・2土地と周囲の土地との境界は、南西側市道との境界、特に北西側および南西側市道が接続する部分の境界について判然としない。また、物件1・2土地相互の境界についても不明である。 法務局に不動産登記法第14条地図が備え付けられていることから、計測等による復元が可能であると思料する。</p> <p>② 対象土地にはフェンス等が設置されているが、独立した市場価値を有しないものと判断した。</p>		

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・2)

位置・交通	J R 土讃線「高知」駅の南東方 約 9.4 km (道路距離) 「種崎一区」バス停の北東方 約 260 m (道路距離)	
付近の状況	高知市南部の沿岸部に所在する県道背後の住宅地域に隣接する農地地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 無 津波災害警戒区域
画地条件	規模： 1476 m ² (登記数量) 規模は周囲の画地に比して、やや過大である。 形状： 略長方形 間口×奥行： 約31m × 約50.5m 接面道路との関係： 北西側市道に略等高、南西側市道に0～約0.3 m低く接面する角地である。	
自然的条件	地勢： 普通 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	北西： 幅員約4m舗装市道 (建築基準法上の道路) 南西： 幅員約1.8m未舗装市道 (建築基準法上の道路未判断)	
土地の利用状況等	利用現況： 農地 (北東側) 宅地 (北西側) 市道 (南東側) 農地 (南西側) 市道	
供給処理施設	上水道 あり (特記事項①参照) ガス配管 なし 下水道 なし (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、役場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

- ① 物件1・2土地が接面する北西側市道に上水道の本管が敷設されているものの、対象土地内には引込がされていない。
調査日現在、対象土地は土地内に設置されているポンプで汲み上げた地下水を利用している。買受人が地下水を利用する場合には、新たに汲み上げポンプを設置する必要があると思料される。
- ② 対象土地の北西端は一部、南西側の市道部分と一体として道路状になっている。
また、上記市道の幅員については、公図上の道の範囲（幅約1.8m）と市役所に備え付けの道路台帳図の範囲（幅約2.2～2.3m）とが異なる。境界が明確ではないため判然としないが、物件1土地の一部が当該市道の一部に抛出されている可能性は否定できない。市道の一部に抛出されている場合、当該抛出部分の使用について、道路法上の規制を受ける。
- ③ 高知市農業委員会の回答によると、対象土地は農地である。買受人が農地の所有権を取得する場合、農業委員会もしくは高知県知事の許可を必要とする。
また、買受の際には農業委員会より、買受適格証明書を取得する必要がある。
買受人は、事前に高知市農業委員会まで問い合わせされたい。
- ④ 対象土地は、市街化調整区域内に所在する。当該土地において、開発行為、建築物の建築等を行う場合には、都市計画法上の規制がかかるため、買受人は必ず事前に高知市都市計画課との協議を要する。
- ⑤ 対象土地の土壌汚染について、閉鎖登記簿及び住宅地図を調査した結果、土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業地の敷地であった履歴を有する土地を含まない。ただし、現地での土壌汚染調査を実施していないため、土壌汚染の有無については不明である。
- ⑥ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準等を考慮し、対象近隣地域における標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 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 修正率 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
1	2,000	0.85	732	—	0.70	0.60	520,000
2			744	—			530,000
一括価格 (合計)							1,050,000

ア 標準画地価格

規比準可能な公的価格はないため、取引事例価格等を参考に、上記のとおり査定した。なお、土地価格は農地法第3条による自作地を自作地として売る場合の畑地価格である。

イ 個別格差：角地、規模、一部、市道に抛出されている可能性があることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正 —

オ 市場性修正：対象物件が農地であることにより買主が限定されることによる市場性の減退を考慮した。

カ 競売市場修正 評価書2頁「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

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 46,330 円

物件2 47,090 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 付属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

所在位置略図

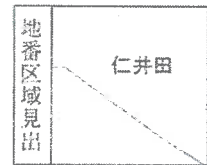
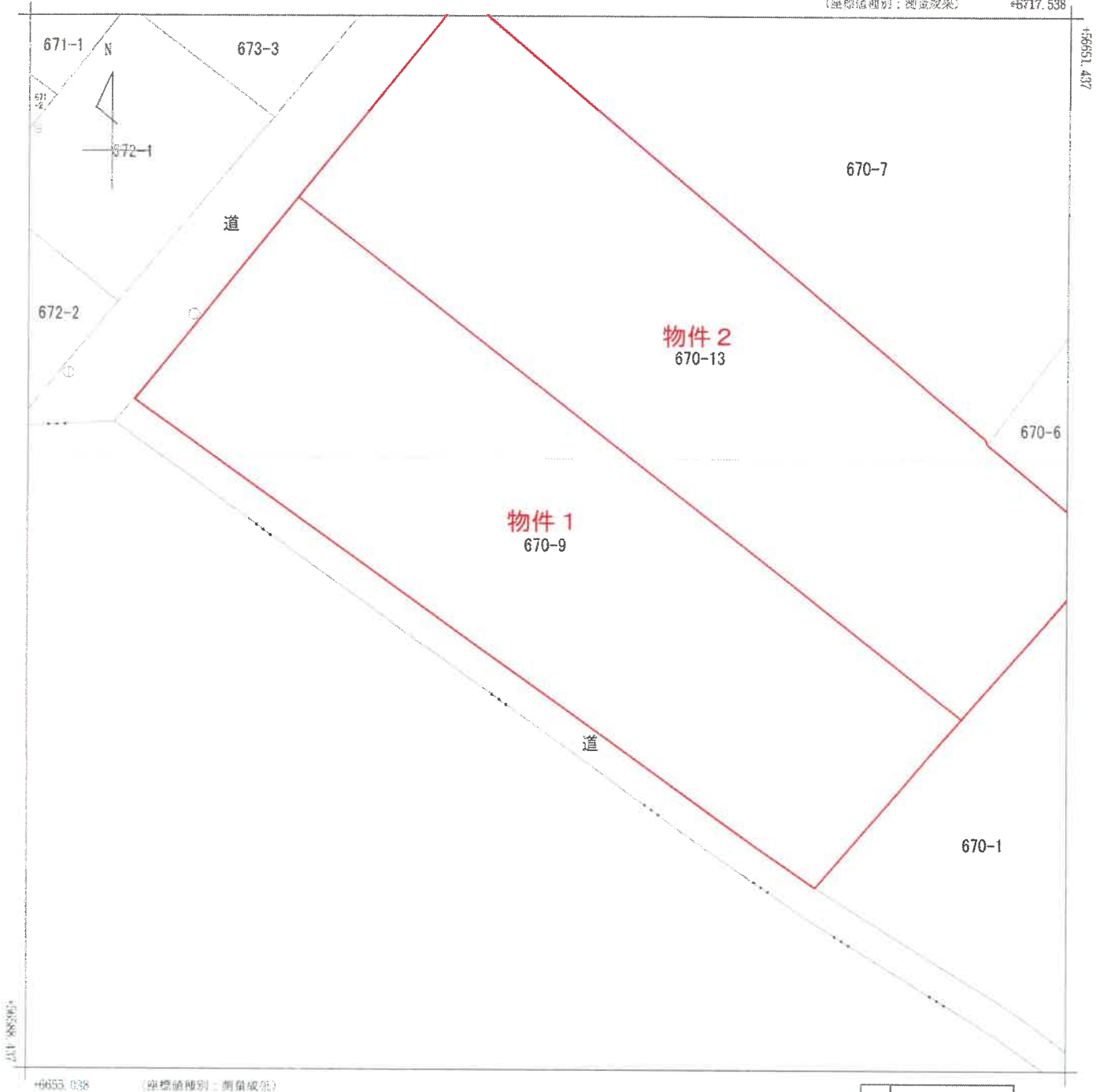
国土地理院地形図(高知・土佐長浜) 1/25,000



公 図 写

(座標値種別：測量成果)

+6717.538



請求部	所在	高知市仁井田字火除				地番	670番9			
出力縮	1/250	精度区	甲二	座標系 番号記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年3月			備付年月日 (原図)	平成24年12月7日		補事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

※A4判に縮小

令和7年5月16日

高知地方法務局

登記官

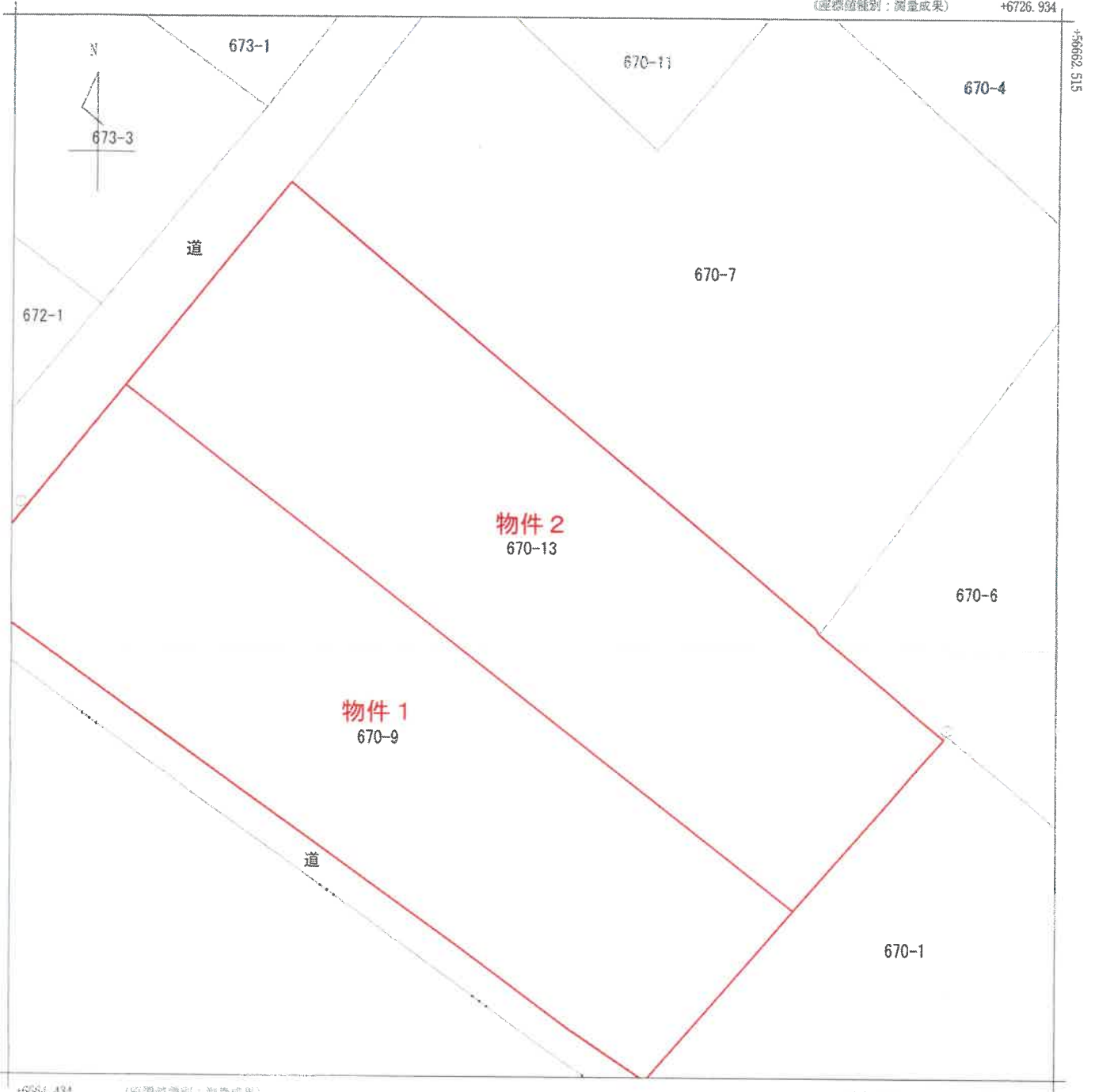
請求番号：24-7

(1/1)

公図写

(座標値種別：測量成果)

+6726.934



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
仁井田

請求部	所在	高知市仁井田字火除				地番	670番13			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は番号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年3月			備付年月日(原図)	平成24年12月7日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

※A4判に縮小

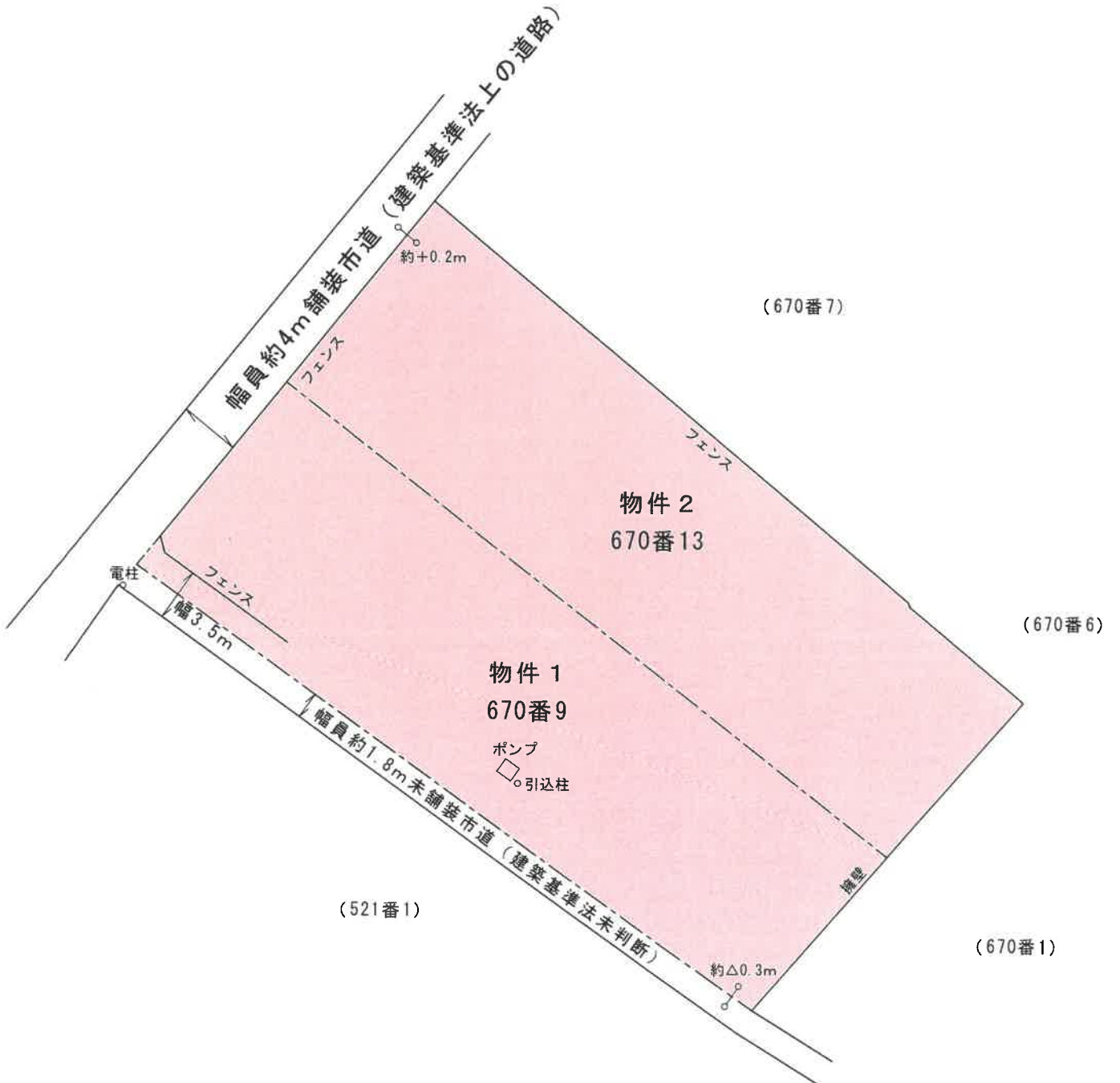
令和7年5月16日
高知地方法務局

請求番号：24-6
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図

(S≒1/400)



----- 境界不詳部分を示す