

本件で売却するのは土地のみである。

令和 7 年 (又) 第

16 号

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 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 3 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 3 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 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 2 月 13 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,360,000 1,088,000		272,000	18,235	0

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 南国市下野田字北二ノ堀 |
| | 地 | 番 | 5 6 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 5 . 8 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月15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 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、売却対象外の次の各未登記建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

(1) 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階約169平方メートル

2階約 38平方メートル

(2) 種 類 居宅

構 造 木造鋼板葺平家建

床面積 約19平方メートル

(3) 種 類 倉庫

構 造 木造鋼板葺平家建

床面積 約23平方メートル

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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	南国市下野田字北二ノ堀
	地 番	5 6 3 番 5
	地 目	宅地
	地 積	2 5 5 . 8 5 平方メートル

令和 7 年（ヌ）第 16 号
令和 7 年 10 月 30 日受理
令和 7 年 12 月 3 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 | 南国市下野田字北二ノ堀 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 8 5 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	高知県南国市下野田563番地5		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。 ☐ ☐ 「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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	高知県南国市下野田字北二ノ堀 5 6 3 番 5
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床面積 (概略)	1 階 概測約 1 6 9 平方メートル 2 階 概測約 3 8 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 (亡 A) ☐ 不明
	その他の事項	☒ 以下「目的外建物①」という ☒ 執行官の意見のとおり
2	所 在	高知県南国市下野田字北二ノ堀 5 6 3 番 5
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	概測約 1 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	☒ 昭和 5 8 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 A) ☐ 不明
	その他の事項	☒ 以下「目的外建物②」という ☒ 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
(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件1 関係)		
3	所 在	高知県南国市下野田字北二ノ堀 5 6 3 番 5
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	概測約 2 3 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 (亡A) ☐ 不明
	その他の事項	☒ 以下「目的外建物③」という ☒ 執行官の意見のとおり
4	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	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	

(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)

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)	1 物件1の土地上の目的外建物①に居住しています。 2 物件1の土地について、境界に争いはありません。 3 目的外建物①は、昭和58年ころに、元々あった平家建の建物の西側に2階建部分を増改築した建物です。目的外建物②は、昭和58年ころに物置として建てた建物で、その後居宅に改装しました。目的外建物③は、建てられた時期は明確には分かりませんが、元々居宅として賃貸していた建物で、現在は倉庫として使用しています。いずれの建物も、私の亡祖母が建てたもので、私が相続して、現在は私の所有です。 4 目的外建物①には、南国市の上水道を接続しています。トイレは汲み取りです。 5 物件1の土地の路地状部分のうち、中央付近の溝から東側部分は、件外563番1の土地です。同土地の所有者が、市道から物件1の土地への車の出入りがしやすいようにと開けてくれています。 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
(5 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枚目ないし4枚目記載のとおり認めた。なお、目的外建物1ないし3の所有者について、関係人の陳述及び固定資産評価証明書の記載から3枚目及び4枚目のとおりとしたが、未登記建物のため異なっている可能性もある。
- 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、各目的外建物の敷地として使用されている。物件1の土地の範囲は、現況上判然としない。なお、法務局には、同土地の地積測量図が備え付けられているが、件外563番15の土地を分筆した際の残地のものである。
- 4 物件1の土地の登記記録上の地積は255.85平方メートルとなっているが、現況概測地積とは大きく異なっており、大幅な縄伸びがある可能性があると思われる。
- 5 南国市役所での調査結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置し、同土地の南西側に接面する道路は、市道（建築基準法42条2項道路）である。
 - (2) 上記市道に同市の上水道が整備されており、未登記目的外建物に接続されているが、給水管の設置状況は判然としない。なお、本件一団土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
- 6 物件1の土地は、市街化調整区域に位置するため、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。買受人は、事前に必ず、詳細等を南国市都市整備課で確認されたい。なお、都市計画法上の規制等について、同課で聴取した概要は次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地は、いわゆる線引き前宅地に該当する。
 - (2) 物件1の土地で都市計画法上の開発行為を行う場合、南国市長の許可が必要となるが、容易に受けることができないうえに、許可手続には期間を要する。
 - (3) 都市計画法上の要件を満たせば、物件1の土地で建築物を再築できる見込みはあるが、建築物の用途は限られる。
- 7 高知県土木部建築指導課で調査したが、台帳からは、各目的外建物の建築確認が確認できなかったため、各建物が建築基準法上合法的な建築物であるか不明である。

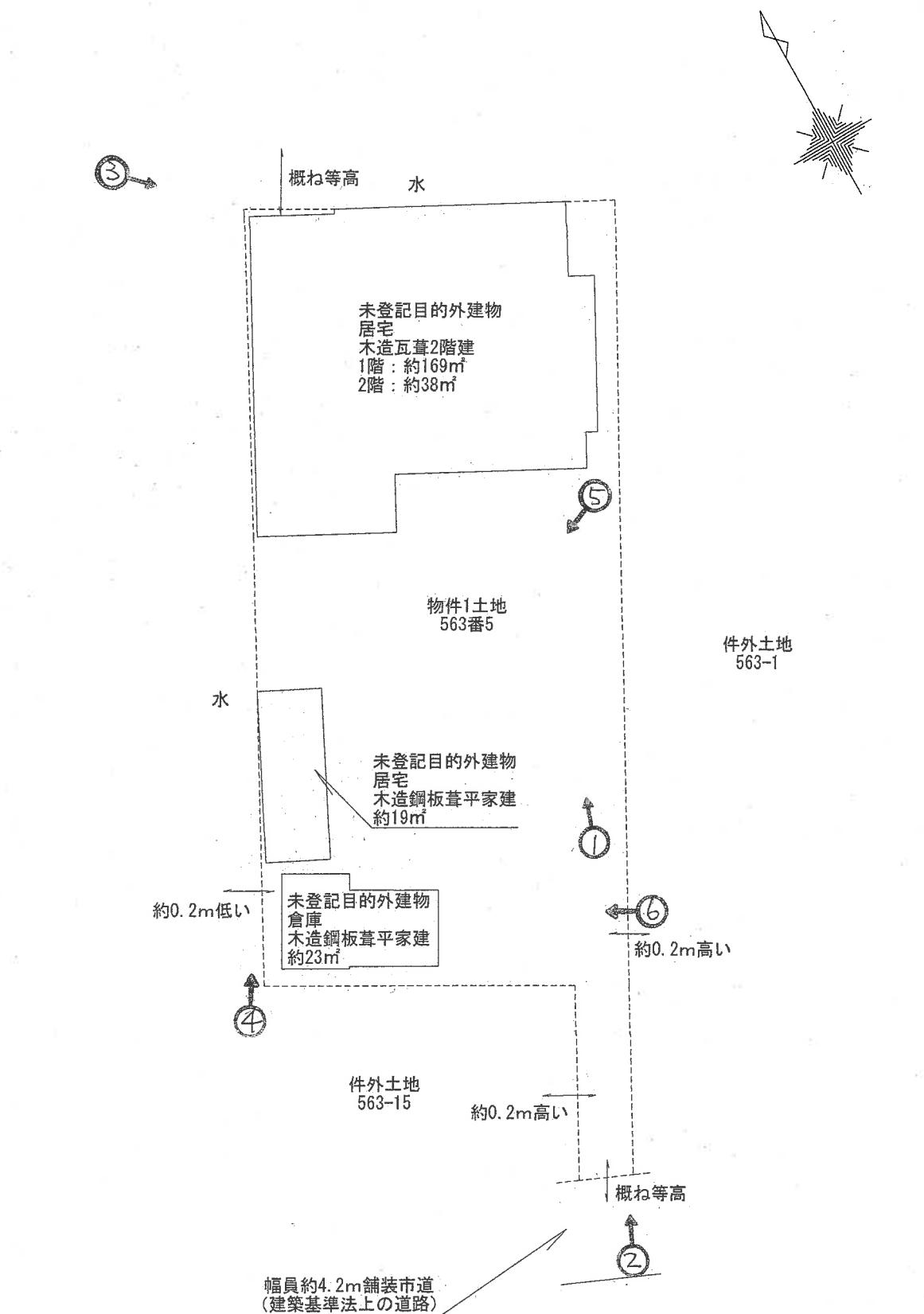
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月31日(金) 13:40-13:50	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年10月31日(金) 14:10-15:05	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(Bと面談)
令和7年10月31日(金) 15:20-15:30	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年10月31日(金) 15:45-16:15	南国市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和7年11月5日(水) 11:15-11:45	高知県庁	公法上の規制等調査
令和7年11月11日(火) 8:55-9:15	南国市役所	公法上の規制等調査
令和7年11月13日(木) 13:50-14:05	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差置)
令和7年11月21日(金) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(Bと面談)
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
(7 枚目)

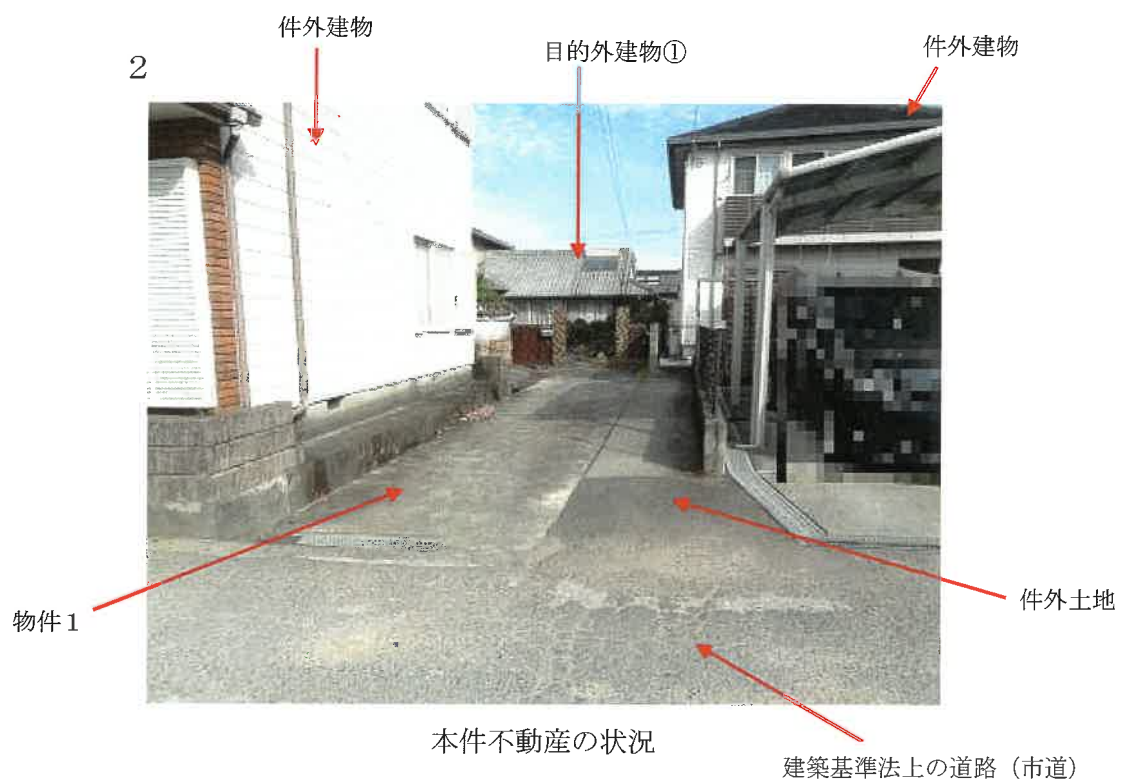
土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250



(写真撮影方向)

※ 破線部分は境界不明



3



4





本件不動産の状況



本件不動産の状況

令和7年 (ヌ) 第16号
令和7年11月21日 現地調査
令和7年12月 2日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋 本 隆 行

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 1,360,000円

物件1土地の評価額は、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も、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 地目 地積	南国市下野田字北二ノ堀 5 6 3 番 5 宅地 2 5 5. 8 5 m ²	「特記事項記載 のとおり」
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地の残地の地積測量図が法務局に備え付けられているが、物件1土地の範囲は、現況上判然としない。同土地の範囲を明確にするには、隣接地の所有者等と境界確定協議を要すると思料する。なお、机上の概測によると相当な縄伸びの可能性があると思料する。 物件1土地は、市街化調整区域に位置する土地で、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。 物件1土地は、いわゆる線引き前宅地に該当するが、買受人は、事前に必ず規制等の詳細を確認することを要すると思料する。 物件1土地には、門扉、コンクリート舗装、花壇、庭木等の構築物等があるが当該構築物の単独での市場価値はないと判断した。 物件1土地上には、以下の未登記目的外建物3棟が存している。 ①種 類 居宅 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 約169m²（概測床面積） 2階 約38m²（概測床面積） 延 約207m²（合計概測床面積） ②種 類 居宅 構 造 木造鋼板葺平家建 床 面 積 約19m²（概測床面積） ③種 類 倉庫 構 造 木造鋼板葺平家建 床 面 積 約23m²（概測床面積） （その他、詳細は現況調査報告書参照）		

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「後免町駅」の北東方約630m（道路距離） 「野田口」バス停の北方約480m（道路距離）	
付 近 の 状 況	南国市下野田地区に位置し，一般住宅，農家住宅等が混在する住宅地域のほか，農地も見られる地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 無 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	255.85㎡（登記数量） 不整形 約2.3m×約40m 南西側市道に対し概ね等高に接する中間画地。 （土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	南西：幅員約4.2mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1土地は，目的外建物の敷地として利用されている。 （南西側）市道・宅地 （北西側）水路・宅地 （南東側）宅地 （北東側）水路・宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 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	土壌汚染の可能性について調査したところ，物件1土地には，有害物質使用施設等の届出はないが，現地での土壌汚染調査を行っていないため，土壌汚染の可能性は不明である。 物件1土地は，南国市教育委員会生涯学習課文化財係で確認したところ野田土居城跡の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないが近接している。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って基礎となる価格を求めた。

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	40,200	1.26	255.85	0.50	0.70	4,540,000

ア 基 準 地 価 格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 南国（県）－6

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,000 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/72 = 40,200 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等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：……1.00

◇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，縄伸びの可能性等を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……建物の現況等を考慮した。

オ 市 場 性 修 正：……0.70 目的外建物の敷地として利用されている市街化調整区域内の土地のため，市場性の減退を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に，競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。なお，目的外建物がある場合には，その建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	基礎となる価格 (円) ア	底地割合 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	4,540,000	0.50	0.60	1,360,000

ウ 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 地価調査基準地 南国（県）－6

所 在：南国市立田字鏡田847番1
価 格：29,000円／m²
位 置：土佐くろしお鉄道立田駅の南方約310m
立田山田通バス停まで約190m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：297m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南4m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率70%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,414,927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。

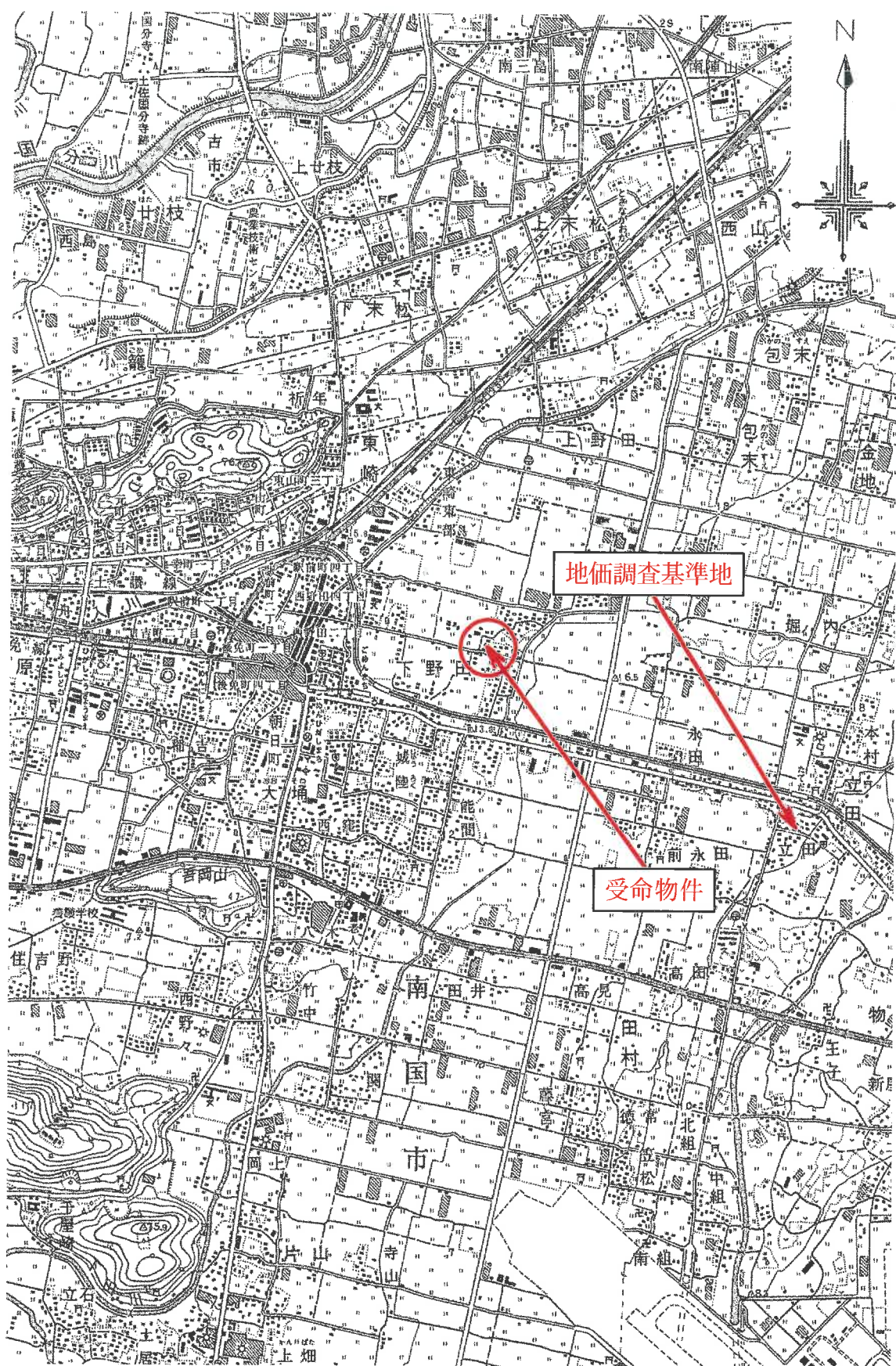
第7 附属資料の表示

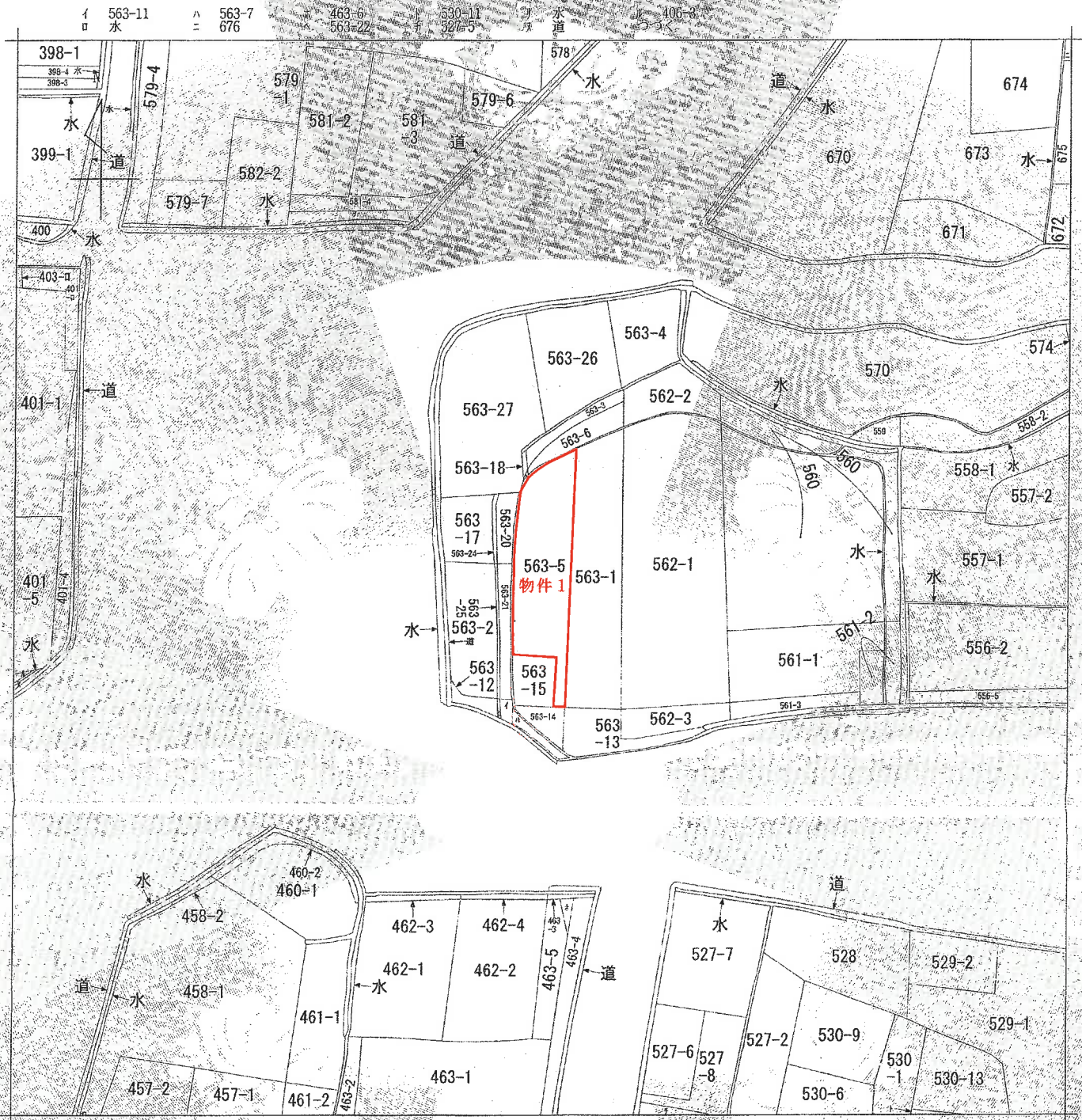
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

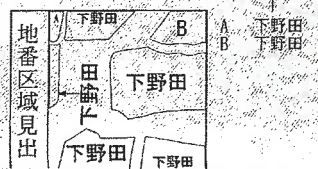
受命物件所在位置略図

S=1/25000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	南国市下野田字北二ノ堀				地番	563番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和49年9月7日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

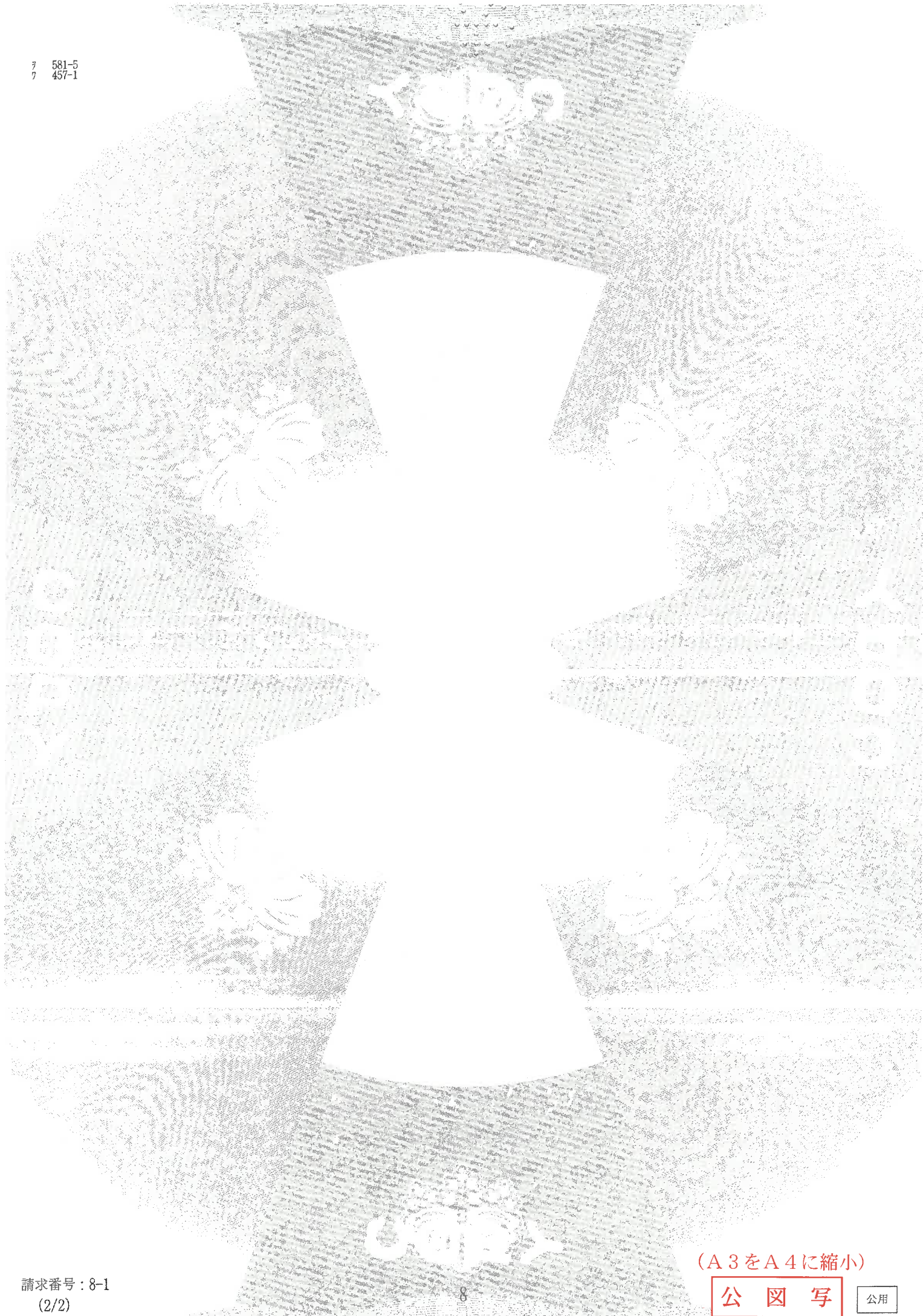
令和7年10月31日
高知地方法務局香美支局
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

(A3をA4に縮小)

公図写

公用



登記年月日：昭和57年9月9日

公用

D № 03016
316270

前563-5後563-5、15(新)
地積測量図

番 563-15

地

土地の所在 南国市下野田 字北二ノ堀

(B) 563-15

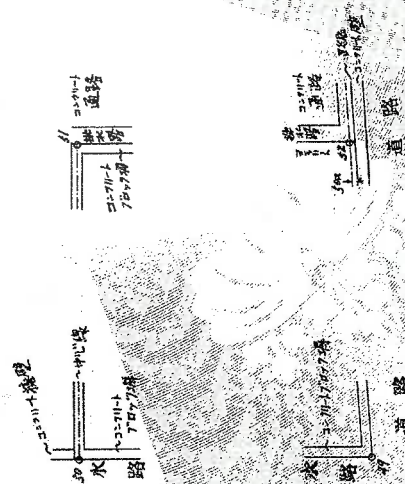
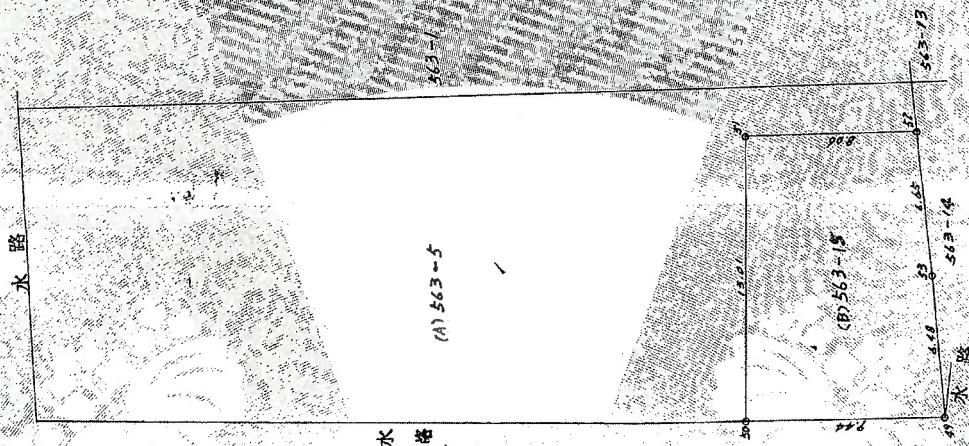
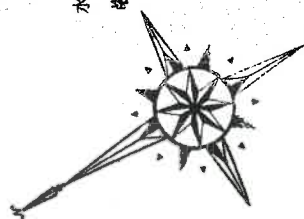
No.	X	Y	DT	25 (X4011)
40	18,339	16,305	-1,315	-24,115,765
50	26,587	20,301	15,685	422,334,495
51	20,113	32,190	7,419	149,216,647
52	13,086	28,320	-9,974	-130,021,064
53	15,682	22,216	-12,015	-188,419,730
TOTAL 25				228,993,763
(1/2)				114,496,881.5

S = 114,496.42

(A) 563-5

370,353,000 - 114,496,881.5 = 255,856,118.5

S = 255.85 42



作製者

申請人

縮尺 1/250

(高知県土地家屋調査士会)

昭和57年9月9日 登記

請求番号：8-2

地積測量図写

物件上関係分

1/250をA4に縮小

登記簿

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7年10月31日 高知地方建設局審査委員会

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250

