

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 眞 鍋 友 佑

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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22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 4月10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 目 録

- 1 所 在 高知市瀬戸東町三丁目
地 番 280番
地 目 宅地
地 積 208.90平方メートル

- 2 所 在 高知市瀬戸東町三丁目 280番地
家屋 番号 280番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 64.10平方メートル
(現況)
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 概測約65.70平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 2日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富田 浩 生

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、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 | 高知市瀬戸東町三丁目 |
| | 地 番 | 280番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 280番地 |
| | 家屋 番号 | 280番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 64.10平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 概測約65.70平方メートル |



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年11月27日受理
令和 8年 2月 2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 | 高知市瀬戸東町三丁目 |
| | 地 番 | 280番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 280番地 |
| | 家屋 番号 | 280番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 64.10平方メートル |

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の土地は、物件2の建物の敷地として区画されています。物件1の土地の境界に問題はありません。</p> <p>2 物件2の建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>3 平成28年12月ころに、物件2の建物をリノベーションしましたし、物件1の土地の南西側に駐車スペースを設けました。具体的には、屋根を鋼板に葺き替え、床をフローリングにするなど内装を刷新して間取りを変更し、浴室、トイレ、キッチンの設備機器も一新しました。その際に建物の耐震補強工事も完了しています。</p> <p>4 物件2の建物には、高知市管理の上下水道が接続されています。</p> <p>5 10年前ころから、物件2の建物内で、犬及び猫を飼養しており、現在、建物内には犬が2匹残っています。飼養動物によって、内装が損傷しています。</p> <p>6 瀬戸東町団地用のプロパンガス製造所から、物件2の建物にプロパンガスが供給されています。</p> <p>7 雨漏りやシロアリ被害はありません。外壁の老朽化がすすんでいます。それ以外に、物件2の建物に特筆するような大きな問題はありません。</p> <p>8 私の知る限り、本件不動産内で事件や事故はありませんし、被災したこともありません。</p> <p>9 費用も人手もないため、売却されても、当方で本件不動産内の動産類を撤去できない可能性があります。</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、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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 3 法務局には、物件1の土地について、法第14条第1項地図（土地区画整理所在図）が整備されている（地積測量図は整備されていない）。
- 4 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として区画されているが、土地の境界と現況構築物との位置関係が不明確であり、同土地の範囲は下記南側市道との境界を除き、現況上判然としない。物件1の土地の範囲確定にあたっては、本来境界確定協議を要するものの、同所が上記法第14条第1項地図（土地区画整理所在図）の備付エリアであることから、同地図に基づく現地測量により、その範囲を特定することは可能であると思料する。
- 5 高知市役所での調査によれば、物件1の土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同土地の南側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路（市道）である。
- 6 高知市上下水道局での調査によれば、上記南側市道に、高知市管理の上下水道が整備されており、物件2の建物には、上下水道が接続されている。
- 7 物件2の建物の北東側に設置された簡易物置は、設置状況から、売却対象外の動産と認めた。
- 8 登記記録によれば、物件2の建物は築51年の建物であることがうかがわれる。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) 建物の北側及び南西側に設置された各差し掛けは、設置状況及び効用から、いずれも建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - (2) 外壁は、建築年数に応じて劣化、損傷、損耗等（塗装は劣化し、クラックが散見される等）しているため、修繕工事が必要であると思料する。
 - (3) 内装及び屋根はリノベーション済みであるが、施工後10年以上が経過しており、使用年数に応じて劣化、損傷等が認められる。
 - (4) 建物内で犬が飼養されているが、強い動物臭は感じられない。
 - (5) 一見して、顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は確認できないが、それらが潜在する可能性を完全に否定することはできないと思料する。
- 9 買受希望者は、本件不動産内に存在する動産類の撤去費用の負担を余儀なくされる可能性があることに留意を要する。

以上

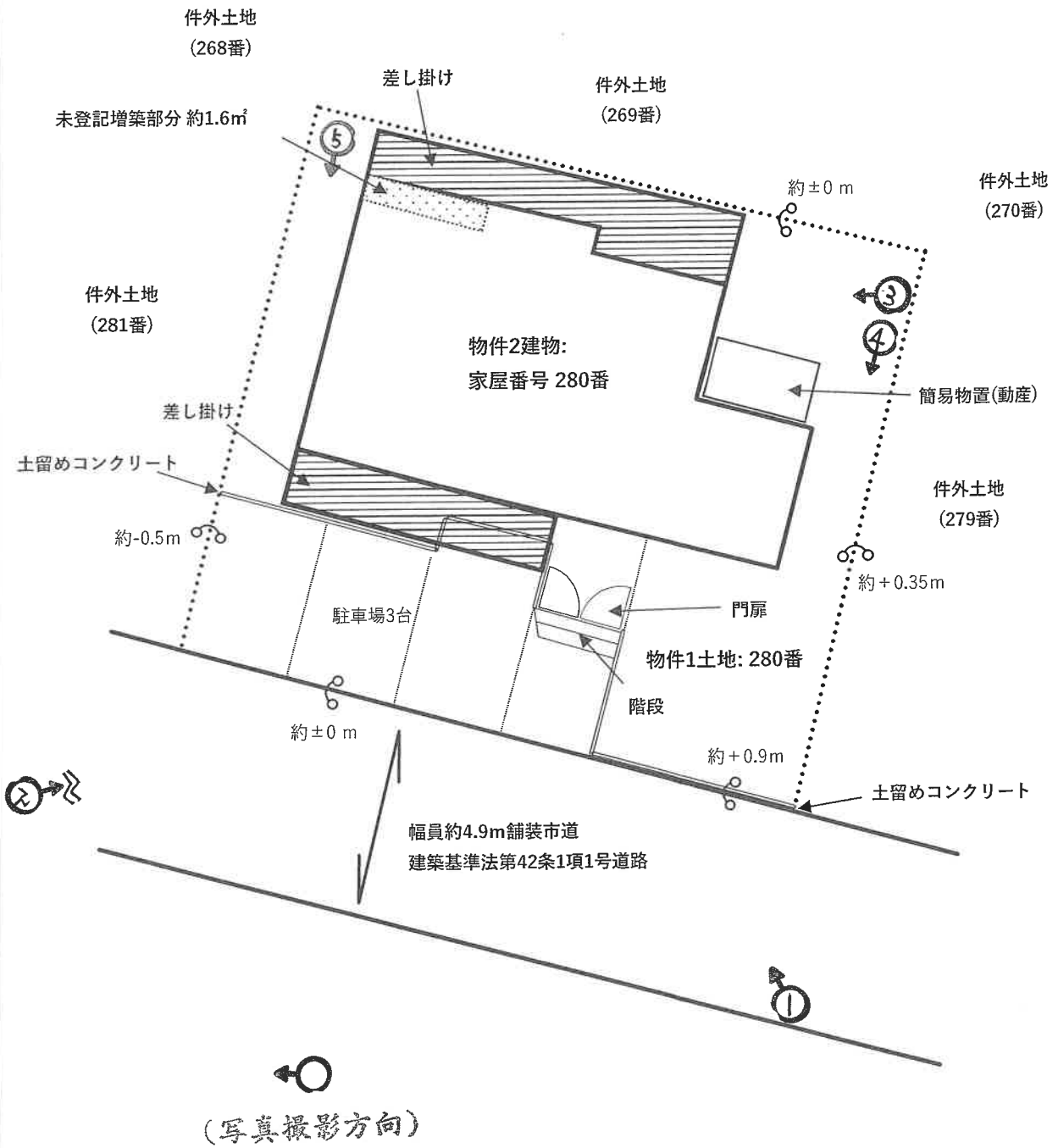
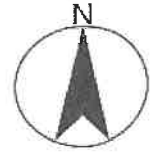
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月27日(木) 11:30-12:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年11月27日(木) 12:45-13:05	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年11月27日(木) 13:35-13:55	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年11月27日(木) 17:00-17:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年11月28日(金) 13:30-13:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年11月28日(金) 14:25-14:50	物件所在地	接道外観等調査、占有関係等調査(Aと面談)
令和7年12月1日(月) 9:30-9:55	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年12月2日(火) 15:05-15:15	物件所在地	外観写真撮影
令和7年12月10日(水) 15:20-15:25	物件所在地	占有関係等調査(Aと面談)
令和7年12月12日(金) 13:30-13:35	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年12月16日(火) 14:50-15:00	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和8年1月14日(水) 9:55-10:45	物件所在地	立入調査(写真撮影、Aと面談)
(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

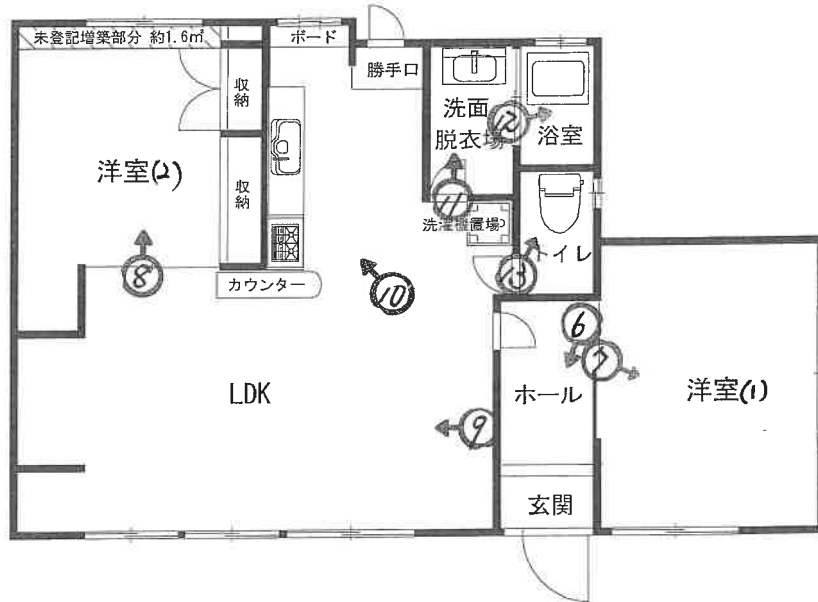
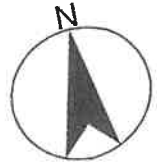
S ≒ 1/150



建物間取図

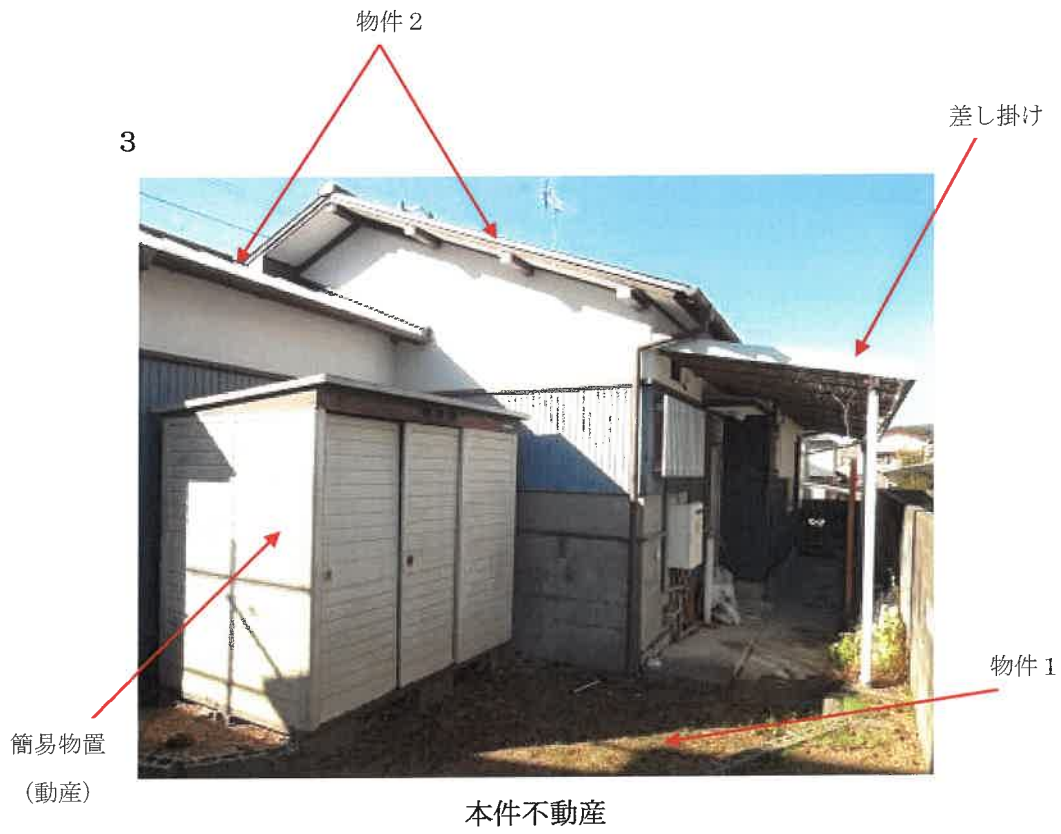
S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 280番



(写真撮影方向)





5



物件2

物件1

本件不動産

6



物件2の建物内（玄関内）

(10枚目)

7



洋室(1)

8



洋室(2)

(11枚目)

9



LDK

10



LDK (システムキッチン)

(1 2枚目)

11



洗面脱衣所

12



浴室

(13枚目)

13



トイレ

(14枚目)

令和7年 (ケ) 第39号
令和8年 1月14日 現地調査
令和8年 1月30日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～2)

評価人 不動産鑑定士

佐 竹 格 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,370,000 円
物件2 (建物)	金 3,750,000 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2建物の内訳価格は、物件1土地に係る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）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 地目 地積	高知市瀬戸東町3丁目 280番 宅地 208.90 m ²	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市瀬戸東町3丁目280番地 280番 居宅 木造スレート葺平家建 64.10 m ²	木造鋼板葺平家建 概測約 65.7 m ²
番号	特記事項		
1	<p>①法務局には、物件1の土地について、法第14条第1項地図（土地区画整理所在図）が整備されている（地積測量図は整備されていない）。</p> <p>②物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されているが、当該土地を区画する構築物と境界が合致しているかどうか判然とせず、当該土地の範囲は、南側市道との境界を除き、現況上判然としない。物件1の土地の範囲を明確にするには、境界確定協議を実施する必要があるが、上記法第14条第1項地図（土地区画整理所在図）に基づいて現地で計測することによって当該土地の範囲を明確にすることは可能であると思料する。</p> <p>③物件1土地上に、コンクリート舗装、土留め、門扉等が存するが、当該構築物の単独での市場価値は無いと判断した。</p> <p>④物件1土地の北東側に簡易物置が存するが、設置状況から売却対象外の動産と認めた。なお、当該簡易物置は、このままの状態に残置される可能性がある。</p>		
2	物件2建物の北西部にある洋室の一部に未登記増築部分（概測約 1.6 m ² ）が認められる。		

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土地）

位置・交通	JR土讃線「高知」駅の南方約7,100m（道路距離） 「団地南口」バス停の南東方約550m（道路距離）	
付近の状況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	208.90 m ² （登記数量） ほぼ正方形 約15m×約13.9m 中間画地（南側において接面） 南側市道と等高～最大0.9m高位に接面
接面道路の状況	南側：幅員約4.9m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	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
	隣接地の状況	（東側）低層戸建住宅地 （西側）空地 （南側）市道 （北側）低層戸建住宅地
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり (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	<p>①物件 1 土地について、土壤汚染の有無は不明であるが、水質汚濁防止法対象の特定施設及び土壤汚染対策法に係る届出の履歴は無く、土壤汚染の存在の端緒は発見されなかった。但し、これらは不動産鑑定士に求められる限られた範囲での調査による結果であり、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには、別途、調査専門機関による土壤汚染状況調査等を実施する必要がある。</p> <p>②物件 1 土地について、市内遺跡地図で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。</p> <p>③物件 1 土地について、高知県危機管理部危機管理・防災課で確認したところ、津波浸水想定区域に指定されていない。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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12月2日新築 経過年数： 約51年 経済的残存耐用年数： 5年
仕 様	構造： 木造 屋根： 鋼板ぶき 外壁： 吹付、鋼板ほか 内壁： ビニールクロスほか 天井： ビニールクロスほか 床： フローリングほか 設備： 台所、浴室、トイレほか
床 面 積 (現況)	約65.7㎡
現況用途等	階層： 平家建 用途： 居宅 間取り： 添付図面「建物間取図」の通り
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>①物件2建物は、築後約51年が経過しており、建物全体的に経年による劣化等が見られた。次の点について補足する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2建物の北側及び南西側に設置された差掛けは、設置状況及び効用から、いずれも建物の附合物若しくは従物と認めた。 ・外壁は、建築年数に応じて劣化、損傷、損耗等（塗装は劣化し、クラックが散見される等）しているため、補修工事が必要であると史料する。 ・内装、設備（浴室、トイレ、キッチン）及び屋根はリノベーション済みであるが、施工後約10年が経過するため、使用年数に応じて、劣化、損傷等が認められる。 ・関係人（債務者兼所有者）の陳述によると、リノベーション時に耐震工事を実施したとのこと。 ・建物内で犬が2匹飼養されているが、強い動物臭は感じられない。 ・一見して顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は確認できないが、被害の有無は不明である。 <p>②物件2建物の北西部にある洋室の一部に未登記増築部分（概測約1.6㎡）が認められる。</p> <p>③関係人（債務者兼所有者）の陳述等によると、建物内の動産類が残置される可能性がある。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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÷カ
1	63,900	1.04	208.90	0.9	1.00	12,490,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示標準地 高知-27

$$\begin{array}{cccccc} \text{価 格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 47,400 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/74 & \cong & & & 63,900 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

- ◇時 点 修 正 : ……地価公示標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 : ……無し
- ◇地 域 格 差 : ……街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : ……方位を考慮した。

ウ 地 積 : ……登記数量による。

エ 建 付 減 価 : ……土地・建物一体不動産として、現況建物が存することにより土地が受ける減価の程度を考慮した。

オ 市 場 性 修 正 : ……1.00

(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÷オ
2	150,000	65.7	0.07	1.00	690,000

イ 現況延床面積 : ……未登記増築部分を含めた現況概測数量による。

ウ 現 価 率 : ……建物の新築年、経過年数、改修の程度、建物の部位別の状態、現在の維持管理の状態等を勘案して査定した。

エ 市 場 性 修 正 : ……1.00

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、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

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	12,490,000	0.50	法定地上権	6,250,000

(2) 内訳価格及び一括価格

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÷カ
1	12,490,000	-6,250,000		0.90	0.60	3,370,000
2	690,000	+6,250,000		0.90	0.60	3,750,000
一括価格(合計)						7,120,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.90（関係人(債務者兼所有者)が物件2建物内外の動産類を撤去することが困難であると陳述しており、買受人はこれら動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされる可能性があること等に起因す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 地価公示標準地 高知-27

所 在：高知県高知市瀬戸西町3丁目117番
価 格：47,400円/㎡
位 置：JR土讃線「高知」駅の南方約7,100m
「長浜バイパス別」バス停まで約270m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北4.0m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 : 9,567,620円

物件2 建物 : 818,900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。

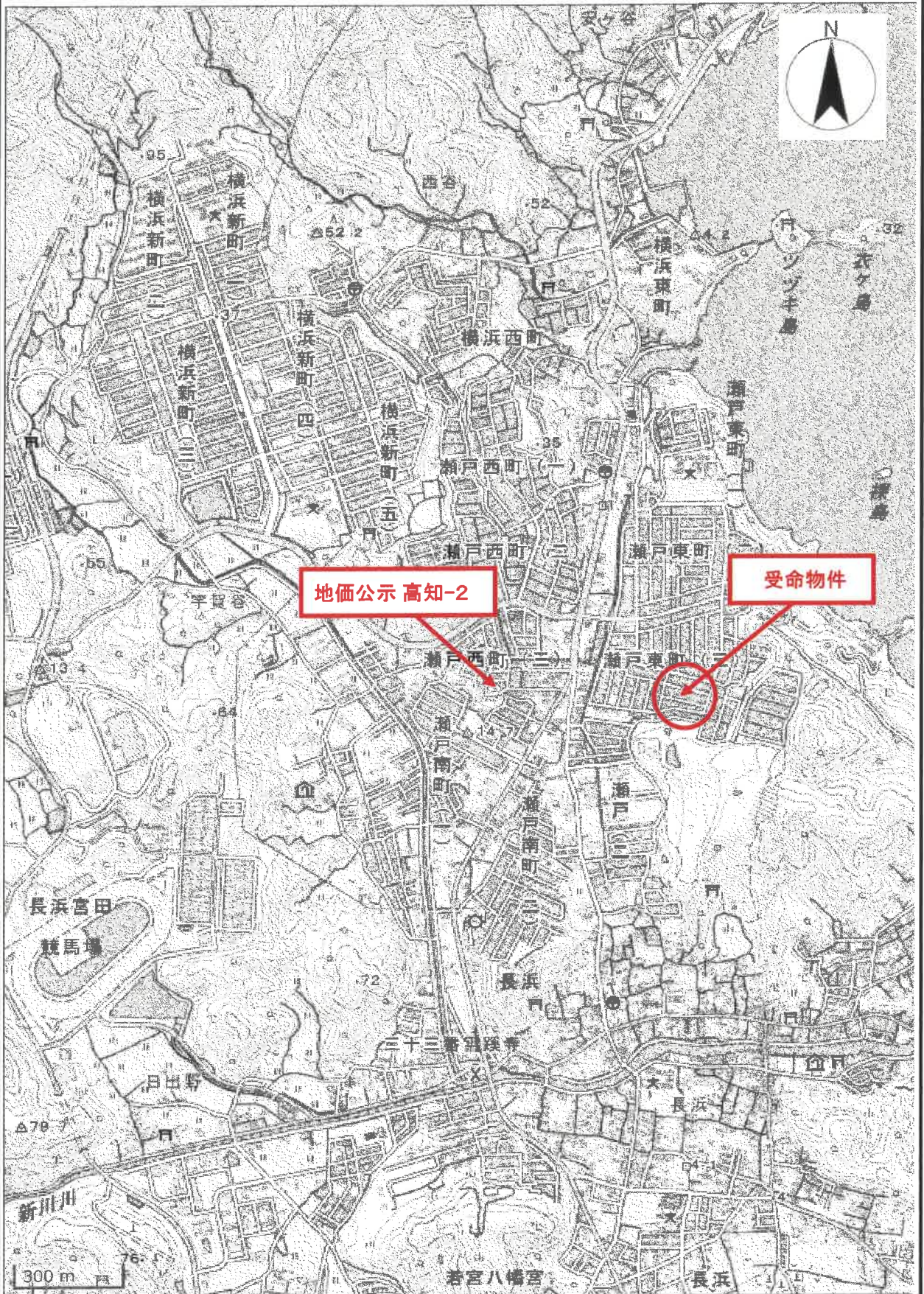
第7 附属資料の表示

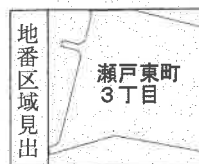
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

地理院地図
GSI Maps





請求部分	所在	高知市瀬戸東町三丁目			地番	280番			
出方尺縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年5月2日			備付年月日(原図)		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。

(A3をA4に縮小)

令和7年11月27日
高知地方法務局

請求番号：41-1
(1/1)

登記官



公 図 写

公用

登記年月日：昭和49年12月2日

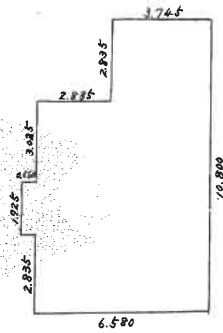
3-280 063753

SUR800

家屋番号	334番1の27-280
建物の所在	高知市長浜字元井台334-1

高知市瀬戸東町三丁目 280 番地

各階平面図



求積

$$1.925 \times 0.560 = 1.078$$

$$2.835 \times 3.745 = 10.617075$$

$$6.580 \times (10.800 - 2.835) = 52.4097$$

計 64.1088525

縮尺 200 分の1

作成年 昭和四十九年拾貳月
 作成者
 嘱託人

W-120

昭和49年12月2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7年11月27日 高知地方裁判所

登記官

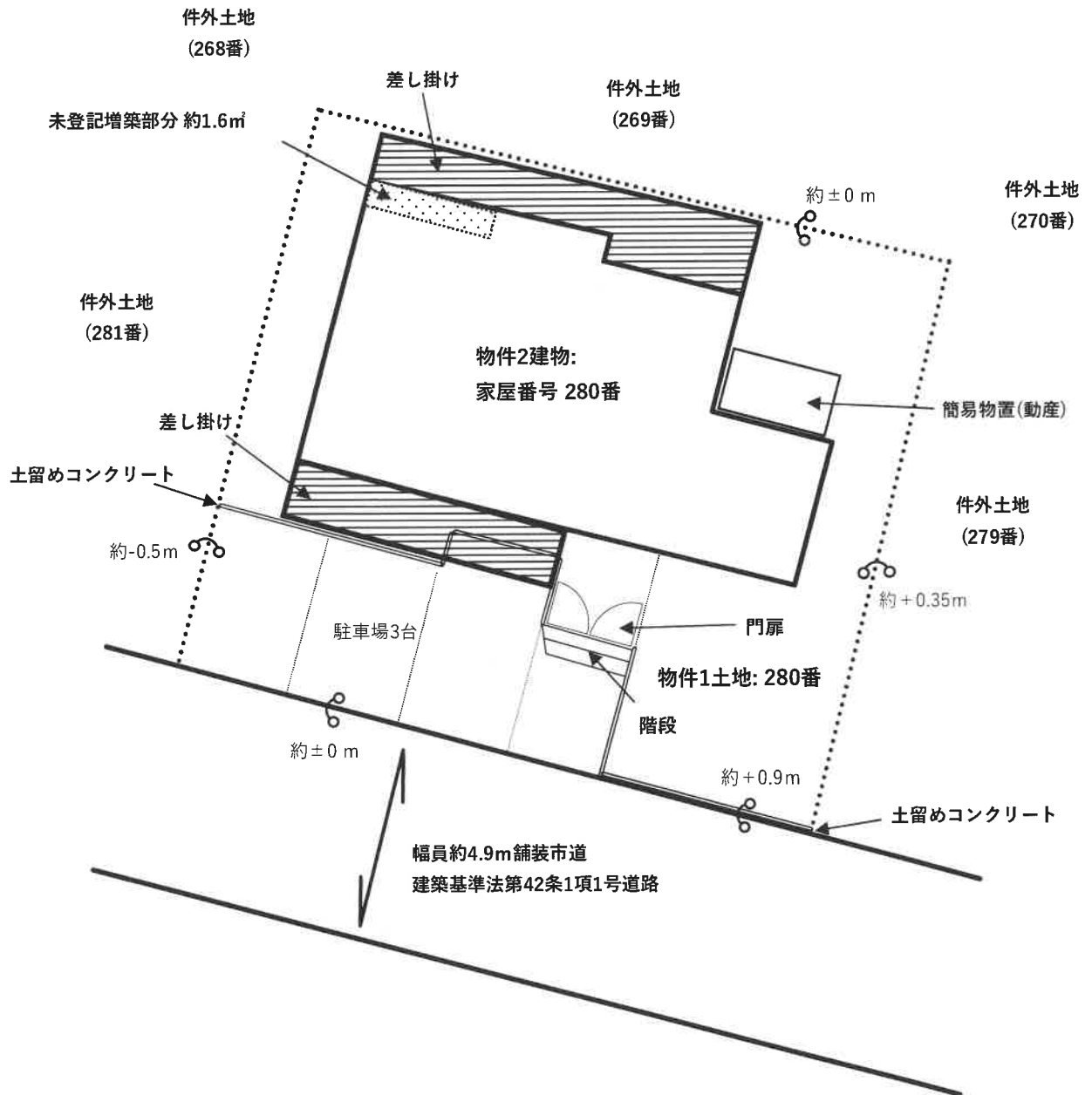
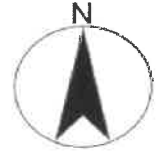
公用

各階平面図面写

物件2関係分 (A3をA4に縮小)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/150



建物間取図

S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 280番

