

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19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 7月10日 午前 9時00分から 令和 8年 7月17日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月12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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月24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 6月19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 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 190番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 195番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 197番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.66平方メートル |
| 4 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 195番地、190番地2、197番地 |
| | 家屋 番号 | 195番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.16平方メートル
2階 79.54平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 東 信 義

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 190番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 195番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 197番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.66平方メートル |
| 4 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 195番地、190番地2、197番地 |
| | 家屋 番号 | 195番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.16平方メートル
2階 79.54平方メートル |

令和 7年(ケ)第 29号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年12月17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 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 190番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 195番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 |
| | 地 番 | 197番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.66平方メートル |
| 4 | 所 在 | 須崎市中町二丁目 195番地、190番地2、197番地 |
| | 家屋 番号 | 195番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.16平方メートル
2階 79.54平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知県須崎市中町二丁目6番29号
土地	物件1ないし3
現況地目	■宅地（物件1ないし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	
建物	物件4
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： 構造： 床面積：
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	■北東側に設置された差し掛けは、設置状況及びその効用から、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

(2 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 (債務者兼所有者)	<p>1 物件4の建物を住居として使用しています。</p> <p>2 物件1ないし3の各土地と隣地所有者との間で境界についての争いはありません。</p> <p>3 物件4の建物は、オール電化住宅です。</p> <p>4 物件4の建物は、須崎市の上水道に接続しています。生活排水については浄化槽を使用しています。</p> <p>5 物件4の建物は、2階便所が故障しているため使用できませんが、そのほかに生活に支障があるような不具合はありません。新築後、リフォーム等もおこなっていません。</p> <p>6 物件4の建物に、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。</p> <p>7 本件不動産が売却されても、必要な動産類は搬出しますが、不動産内の動産類を全て撤去することは困難です。</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
(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、間取図及び添付の写真のとおりである。
- 3 物件1ないし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4の建物の敷地として使用されている。同土地の範囲は、北側及び西側市道との境界を除き判然としない。なお、法務局には物件1の土地の地積測量図が備え付けられている。
- 4 須崎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ており、同土地の北側及び西側に接面する道路は、いずれも市道である。なお、北側に接面する市道は建築基準法上の道路(建築基準法42条2項道路)だが、西側に接面する市道は、建築基準法上の道路ではない。
 - (2) 本件一団土地は、須崎市が実施する地籍調査事業の対象土地に該当している。担当職員によれば、地籍調査事業は終了しているが、その成果が登記に反映される時期は未定とのことである。
- 5 須崎市上下水道課での調査によると、上記北側市道に同市の上水道が整備されており、物件4の建物に接続されている。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 高知県のホームページ(高知県防災マップ)によれば、本件一団土地は、津波災害警戒区域に該当している。
- 7 物件4の建物は、内外装とも、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、一見して顕著な雨漏り被害や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。
- 8 関係人は、本件不動産内の動産類を全て撤去することは困難である旨述べているため、買受人は、本件不動産内に残置された動産類の撤去等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

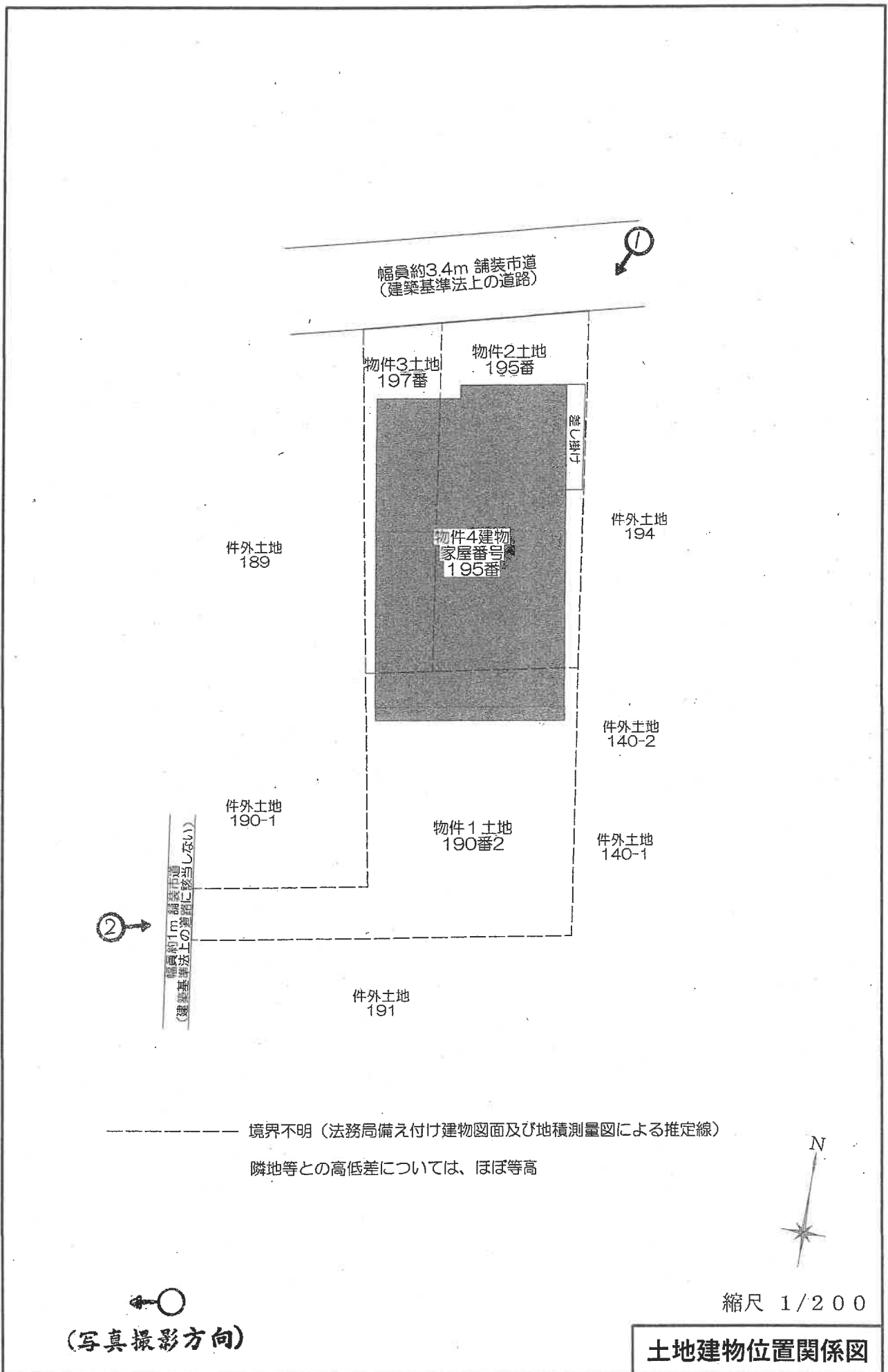
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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7年9月17日(水) 11:50-12:00	高知地方法務局 須崎支局	公図公簿等調査
令和7年9月17日(水) 13:00-13:10	須崎市上下水道課	上下水道整備状況調査
令和7年9月17日(水) 13:15-13:35	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7年9月17日(水) 13:50-14:25	須崎市役所	公法上の規制調査
令和7年9月17日(水) 14:30-14:40	高知地方法務局 須崎支局	公図公簿等調査
令和7年9月24日(水) 16:30-16:50	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差置、近隣住民から聴取)
令和7年10月11日(土) 15:30-16:30	物件所在地	占有関係等調査(現場待機、不在)
令和7年10月18日(土) 13:30-14:00	物件所在地	占有関係等調査(現場待機、不在)
令和7年10月27日(月) 16:25-16:35	須崎市役所	地籍調査事業実施状況調査
令和7年11月1日(土) 13:20-17:00	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(Aと面談)
令和7年11月7日(金) 10:40-10:55	須崎市役所	地籍調査事業実施状況調査
<p>(特記事項)</p> <p><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させて臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 1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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

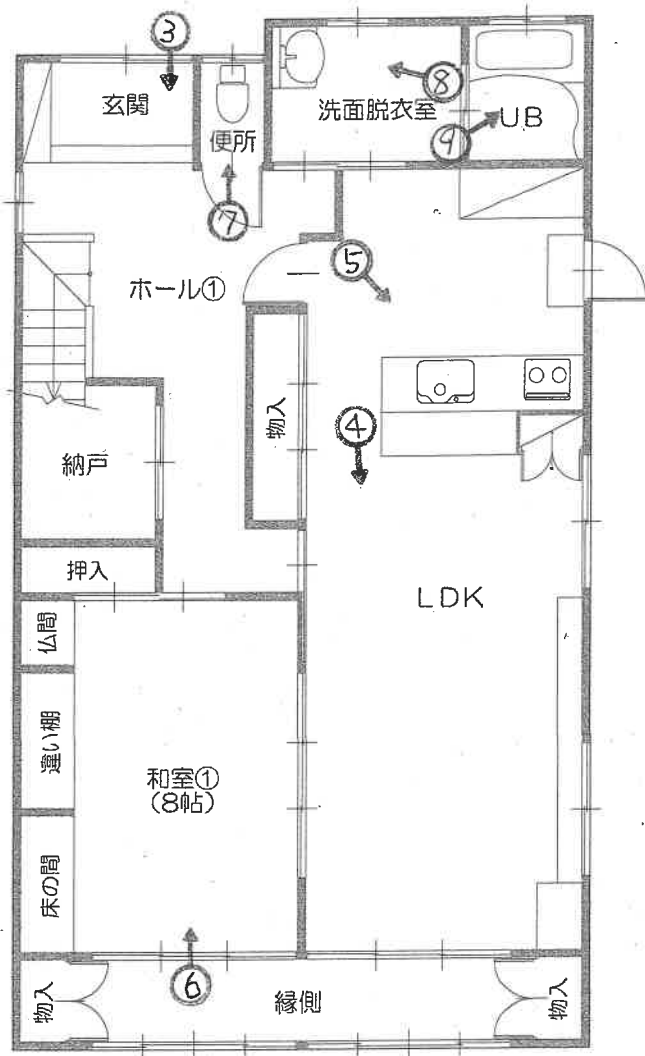
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

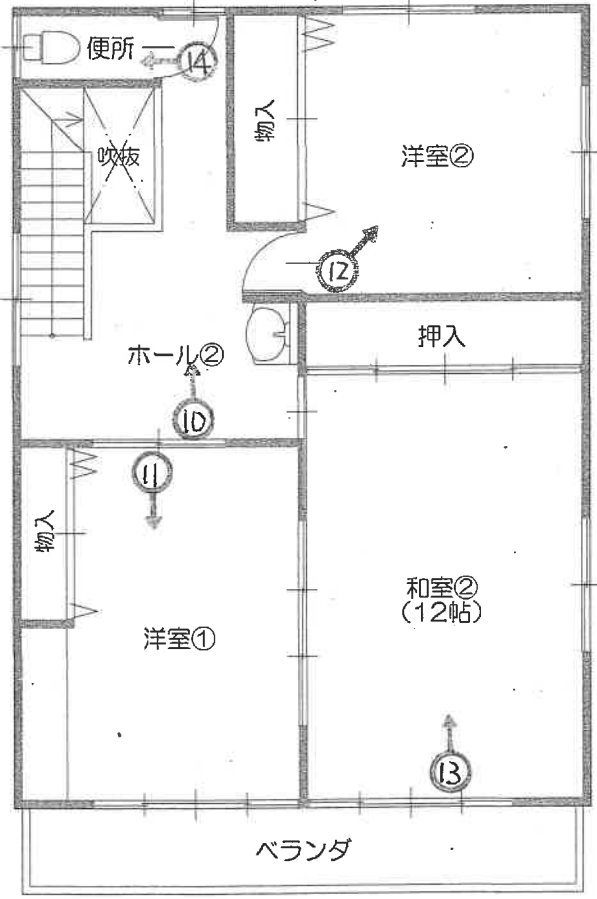


土地建物位置関係図

1階



2階



物件 4
 家屋番号 : 195番
 縮尺 1/100

建物間取図



3



玄関、ホール①

4



リビングダイニングキッチン

(9枚目)

5



流し台

6



和室① (8帖)

(10枚目)

7



1階便所

8



洗面脱衣室

(1 1 枚目)

9



浴室

10



ホール②

(12枚目)

11



洋室①

12



洋室②

(13枚目)

13



和室② (1 2帖)

14



2階便所

(1 4枚目)

令和7年(ケ)第 29号
令和7年11月1日 現地調査
令和7年12月12日 評価

高知地方裁判所御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
門 田 勝 利

第1 評価額

一括価格	
金7,410,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金980,000円
物件2 (土地)	金750,000円
物件3 (土地)	金360,000円
物件4 (建物)	金5,320,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件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～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り、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	所在地目地積	須崎市中町二丁目 190番2 宅地 107.78㎡	
2	所在地目地積	須崎市中町二丁目 195番 宅地 82.64㎡	
3	所在地目地積	須崎市中町二丁目 197番 宅地 39.66㎡	
4	所在家屋番号種類構造床面積	須崎市中町二丁目 195番地、190番地2、197番地 195番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 105.16㎡ 2階 79.54㎡	
番号	特記事項		
	・差し掛け、舗装等の敷地内の外構については、本件評価額算出の過程において、特に加算の必要はないものと認められる。		

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1～3）

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・JR須崎駅の南西方約1.3km(道路距離) ・横町バス停の南方約400m(道路距離) 	
付近の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅を中心に病院等も見られる。海が近く津波等の自然災害の懸念がある。 	
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 — 70% 200% — —
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積：230.08㎡(登記地積合計) ・間口：約9m(建物図面から) ・奥行：約25m(建物図面から) ・形状：やや不整形 ・地勢：ほぼ平坦地 ・接面道路との関係：北側においてほぼ等高に接面する 	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：幅員約3.4mの舗装市道(建築基準法上の道路)に接面 ・西側：幅員約1m舗装市道(建築基準法上の道路ではない)に接面 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・利用状況：物件1～物件3土地は、物件4建物の敷地等として利用されている。 ・隣接地の状況：東側は戸建住宅 西側は戸建住宅、市道 南側は戸建住宅 北側は市道。 	

<p>供給処理施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道：あり ・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。
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。1993年発行の住宅地図によると目的物件の位置に個人名の記載があった。 ・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かった。

2 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）：平成15年7月1日新築 ・経過年数：約22年 ・経済的残存耐用年数：約8年
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：オール電化住宅
床面積	・1階：105.16㎡ ・2階：79.54㎡ ・合計：184.70㎡
現況用途等	・階層：2階建 ・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
建物の利用状況	・現況調査報告書参照。
特記事項	・2階の便所は故障している。 ・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。

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1～3）

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 2 3	19,300	0.97	230.08	0.90	1.00	3,880,000
内 訳 価 格						
1	19,300	0.97	107.78	0.90	1.00	1,820,000
2	19,300	0.97	82.64	0.90	1.00	1,390,000
3	19,300	0.97	39.66	0.90	1.00	670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 須崎（県）－1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$28,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/104 \times 100/139 \approx 19,300\text{円}/\text{m}^2$

- ・時点修正：基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：方位。
- ・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、側道等を考慮した。

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：必要なし。

(2) 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	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
3	170,000	184.70	0.27	—	8,480,000

イ 現況延床面積：登記床面積を採用した。

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：必要なし。

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、さら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。

(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	1,820,000	0.10	敷地占有利益	180,000
2	1,390,000	0.10	敷地占有利益	140,000
3	670,000	0.10	敷地占有利益	70,000
土地利用権等価格の合計				390,000

(2) 内訳価格及び一括価格

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	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
1	1,820,000	-180,000		1.00	0.60	980,000
2	1,390,000	-140,000		1.00	0.60	750,000
3	670,000	-70,000		1.00	0.60	360,000
4	8,480,000	+390,000	1.00	1.00	0.60	5,320,000
一 括 価 格 (合 計)						7,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 地価調査価格「須崎（県）－1」

所 在：須崎市浜町2丁目238番

価 格：28,100円/㎡

位 置：JR須崎駅の南西方約680m

高知高陵交通須崎営業所バス停まで約290m

用途指定等：非線引き都市計画区域（70、200）

価格時点：令和7年7月1日

地 積：135㎡

接面街路：南6.2m市道

地域の概要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：1,479,603円

物件2：1,134,481円

物件3：544,452円

物件4：5,317,208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

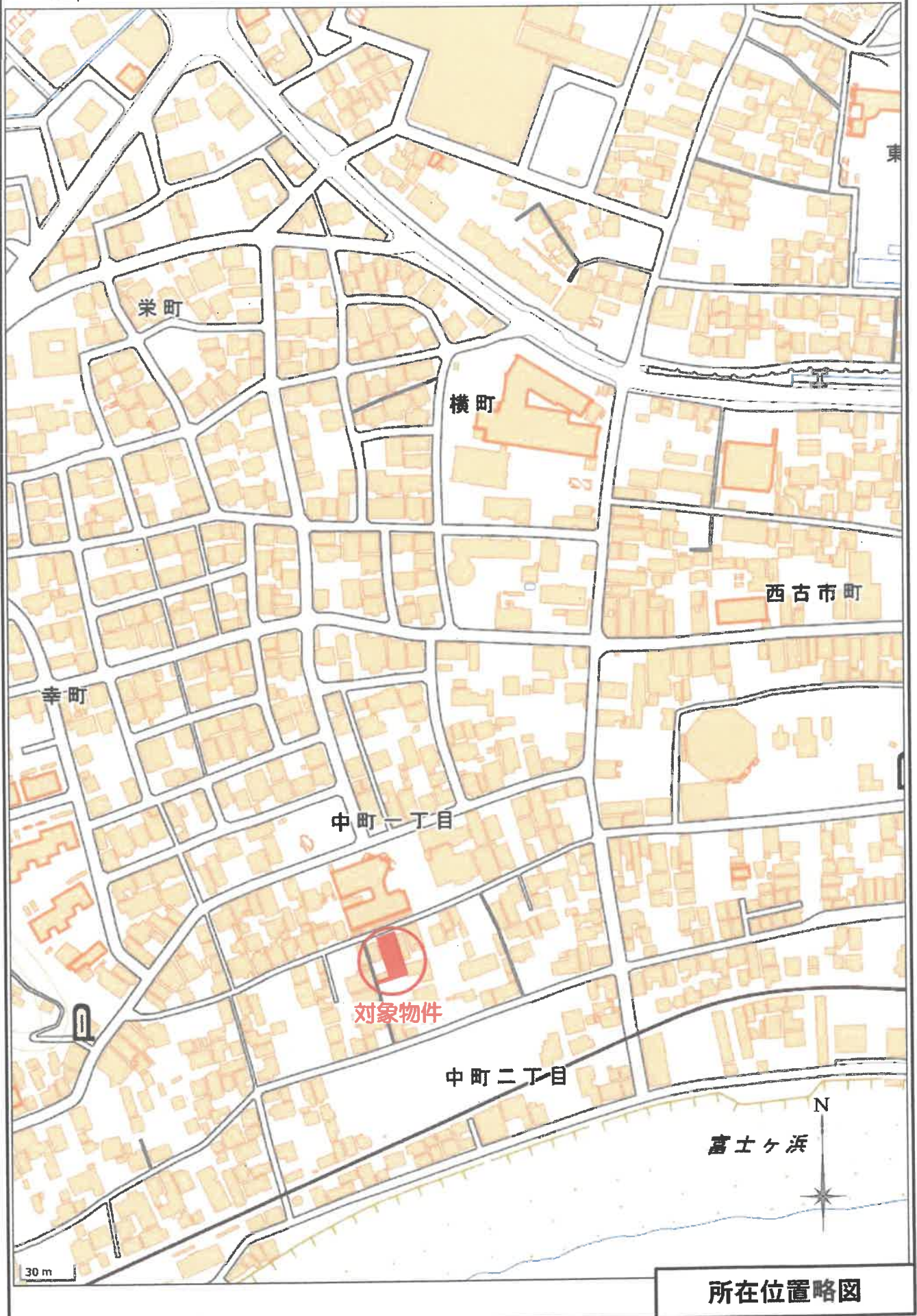
3 地積測量図写

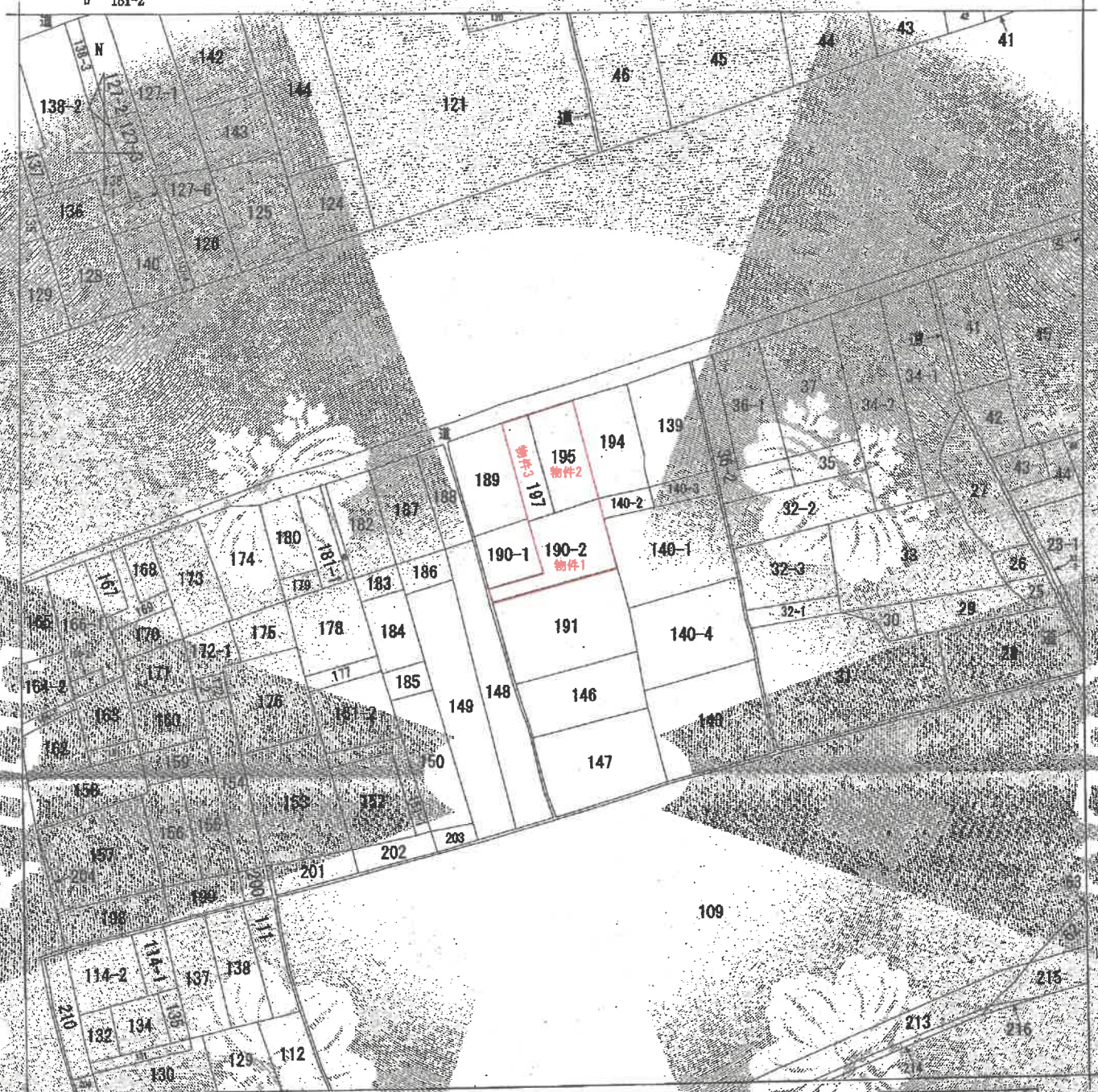
4 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を正確にした不動産登記簿の地図が補え付けられるまでの間、これに代わりのものとして補え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の最確と見做すことができません。

地番区域見出し
A 須崎1丁目
A 中町2丁目

通部	所在	須崎市中町二丁目		地番	190番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	政庁系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附屬地図	

これは地図に準ずる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9月17日
高知地方法務局須崎支局

(A3をA4に縮小)

公 図 写

登記年月日：平成三十五年七月八日

C No. 08489
056160

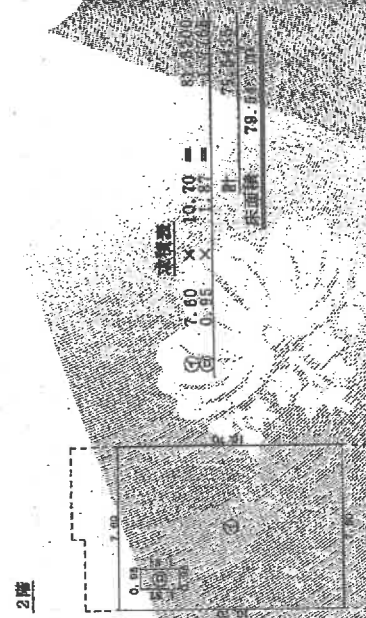
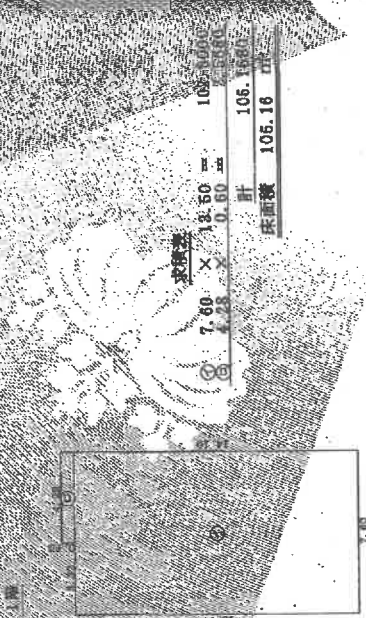
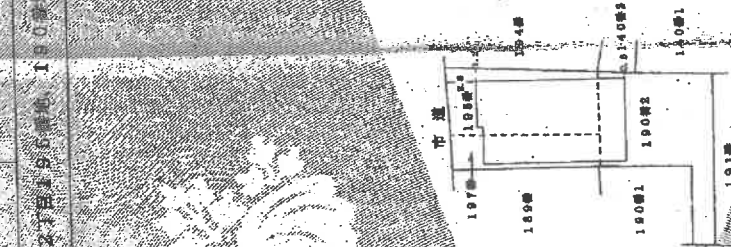
各階平面図

床面積 19.5㎡

用途等 雑種

所在地 須賀川市須賀川町2丁目3番56号地、190部地、191部地

建物図面



作業者	申請人	縮尺	1/500
作成日	申請日		

平成三十五年七月八日登記

これは図面に記載された内容と異なる場合は、登記簿記載の内容を優先する。

令和7年9月17日

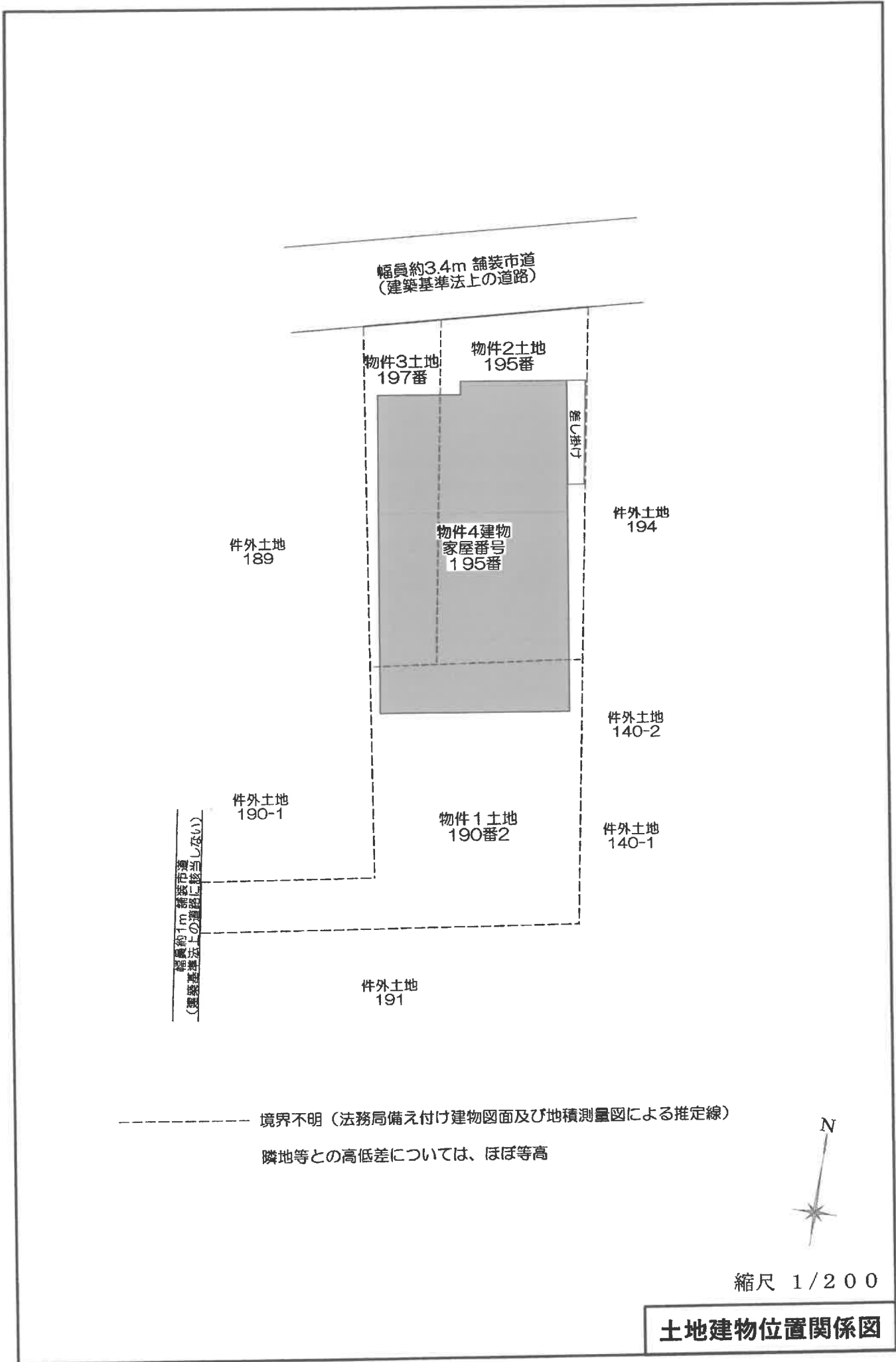
茨城県庁建設部建築課

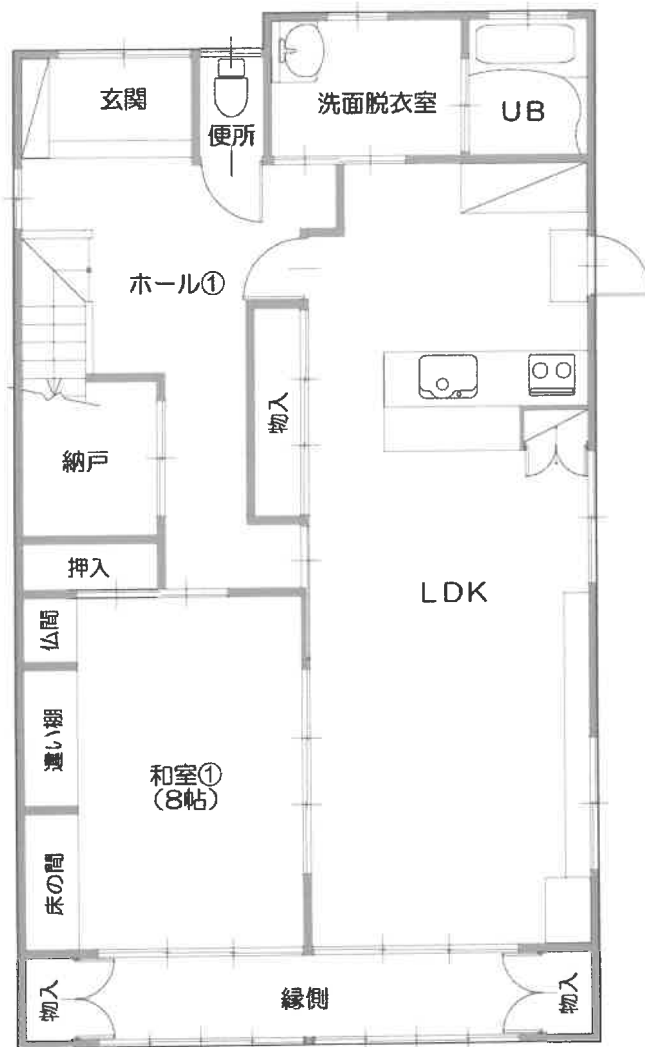
建築士

物件4建物関係分
(A3をA4に縮小)

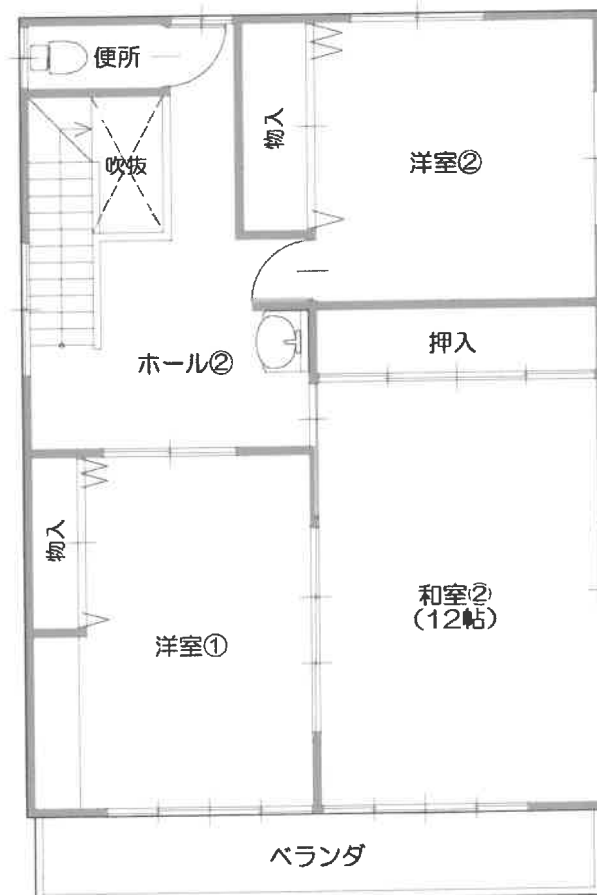
各階平面図写

建物図面写





1階



2階



物件 4
 家屋番号 : 195番
 縮尺 1/100

建物間取図