

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 16 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 12 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 16 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 9 年 2 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 12 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 18 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 10 月 16 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）
3☆	1,640,000 1,312,000		328,000	5,510	0

物 件 目 録

☆3	所	在	宿毛市二ノ宮字八幡領
	地	番	261番
	地	目	田
	地	積	2982平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 26 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 眞 鍋 友 佑

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
【物件番号 3】

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 3】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 3】
A が占有している。農地法 3 条の許可を受けていない。

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

3	所	在	宿毛市二ノ宮字八幡領
	地	番	261番
	地	目	田
	地	積	2982平方メートル

令和 8 年（ケ）第 12 号
令和 8 年 5 月 21 日受理
令和 8 年 7 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件 3）

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

3	所	在	宿毛市二ノ宮字八幡領
	地	番	261番
	地	目	田
	地	積	2982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)		付近
土地	物件3		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 田 (物件3) ☐ 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 ☒ 上記の者が稲作をして使用し占有している ☒ 「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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ■B (債務者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成13年ころ	
最初の 契約等	契約日	平成13年ころ	
	期間	平成13年ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ■上記について契約書は確認できない。関係人の陳述に基づいて上記のとおり認めた	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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 (占有者)	1 物件3土地を、債務者兼所有者C氏から借りて、現在、稲を耕作しています。稲を収穫した後は、イタリアンライグラスを栽培する予定です。 2 平成13年ころ、私の所有する豚舎及び養豚用の土地と、物件3の土地、件外202番1の土地及び件外202番2の土地を交換して使用する合意をしました。お互いに無償で使用し、期限も定めていません。占有権原としては、使用借になると思います。口頭での約束なので、契約書は作成していません。 3 物件3の土地が売却された場合、買受人に明け渡さなければいけないことは理解しましたが、農政局から、二毛作の補助金を受けているので、本件田の引き渡しを、イタリアンライグラスの収穫が終わる令和9年4月末ころまで待っていただきたいです。
■ B (債務者)	1 債務者兼所有者Cに代わって、息子の私が説明します。 2 物件3の土地は、平成13年ころからA氏に貸していて、同人が稲作をしています。契約内容等については、A氏の陳述のとおりです 3 物件3の土地について、境界に争いはありません。 4 農業用水の利用料として、水利組合に、年1回、利用料を支払っています。金額は覚えていません。
■ D (二ノ宮高田水利組合 代表者)	1 物件3の土地の所有者の方には、水路等の維持管理費として、年末に土地の面積に応じた金額を支払っていただいています。年によって異なりますが、おおよそ一反あたり1000円前後になります。なお、賃借人が使用している場合には、所有者と賃借人が協議の上、賃借人が支払っていただいても構いません。 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

(4 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枚目及び3枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件3の土地は、水田として利用されている。同土地の範囲は、現況上概ね明らかである。なお、法務局には、物件3の土地の法14条1項地図（土地改良所在図）が備え付けられている。
- 3 宿毛市役所での調査によれば、物件3の土地は、都市計画区域外に位置し、水路を介して物件1の土地の北側に接面している道路は市道であるが、東側に接面する道路は市道ではない。
- 4 宿毛市農業委員会での調査結果は、次のとおりである。物件3の土地の買受人になるためには、農地法上の許可等を要することから、買受希望者は、事前に必ず、宿毛市農業委員会で手続等の詳細を確認されたい。
 - (1) 物件3の土地は、農業振興地域内の農用地区域内に位置する。
 - (2) 物件3の土地に使用収益権（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。
 - (3) 物件3の土地は、農業経営基盤強化促進法における地域計画の区域に該当している。
- 5 高知県のホームページ（高知県防災マップ）によれば、物件3の土地は、津波災害警戒区域に該当している。
- 6 買受人は、物件3の土地を農地として利用する際には、二ノ宮高田水利組合に、維持管理費を支払う必要がある。

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8年5月27日(水) 9:40-10:30	高知地方法務局 四万十支局	公図公簿等調査
令和8年5月27日(水) 11:00-11:35	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8年5月27日(水) 13:00-13:30	宿毛市役所	公法上の規制等調査、農地該当等調査
令和8年6月2日(火) 14:00-14:15	執行官室	水利費等調査(Dから電話聴取)
令和8年6月9日(火) 13:25-13:35	宿毛市役所	農地該当等調査
令和8年6月25日(木) 10:00-10:50	宿毛市二ノ宮	占有関係等調査(Aと面談)
令和8年6月25日(木) 11:00-11:25	物件所在地	実地調査(写真撮影)
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
(6 枚目)



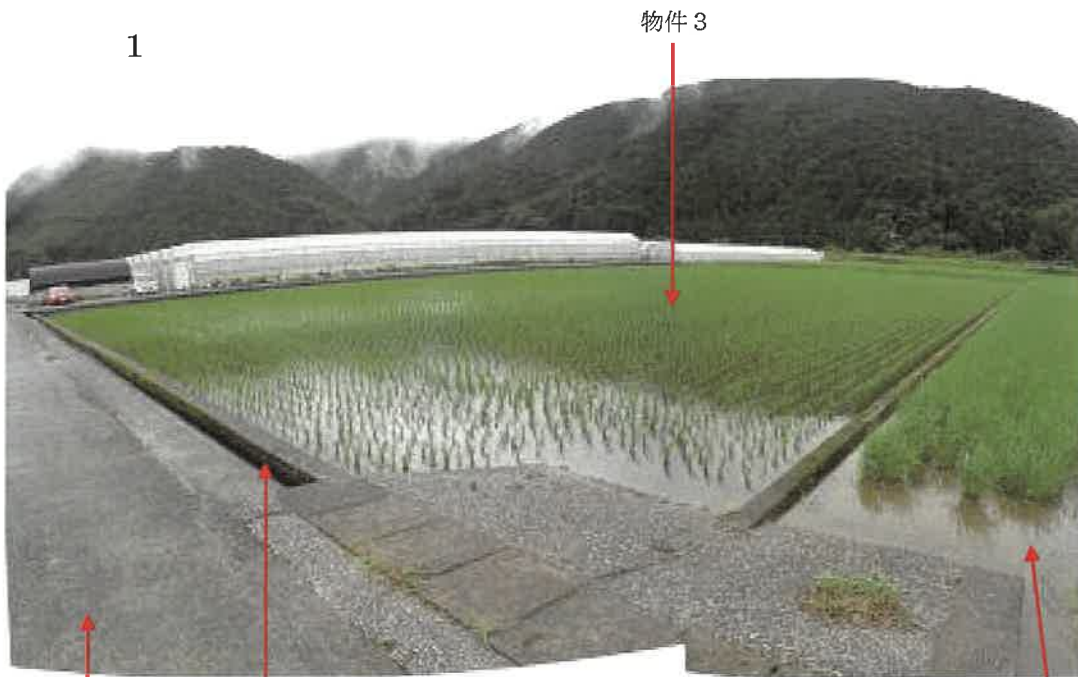
(写真撮影方向)



縮尺 1/1000

土地建物位置関係図

1



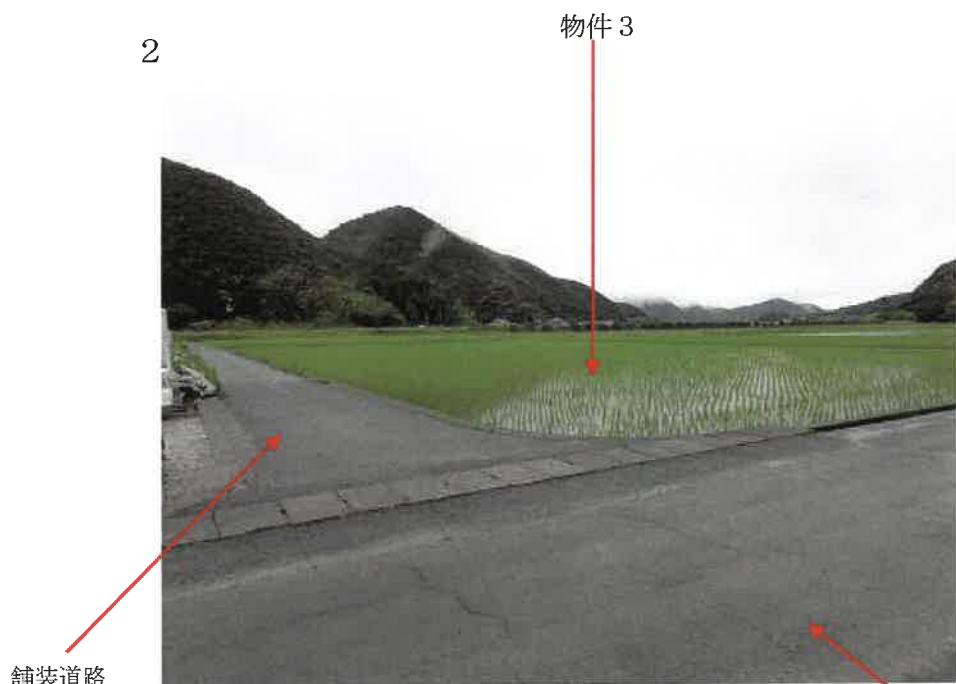
本件不動産の状況

市道

水路

件外土地

2



本件不動産の状況

舗装道路

市道

3



令和8年（ケ）第 12号
令和8年6月23日 現地調査
令和8年6月30日 評 価

高知地方裁判所御中

評 価 書
(物件3)

評 価 人 不動産鑑定士
門 田 勝 利

第1 評価額

番 号	価 格
物件3（土地）	金1,640,000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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宿毛市二ノ宮字八幡領 2 6 1 番 田 2 9 8 2 m ²	
番 号	特 記 事 項		

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3）

位 置 ・ 交 通	・土佐くろしお鉄道東宿毛駅の北東方約3.5km（道路距離） ・二ノ宮集会所前バス停の東方約350m（道路距離）	
付 近 の 状 況	・圃場整備が完了している水田地帯であり、水稻を中心にビニールハウスを利用した施設園芸も点在している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 農振上の規制 その他の規制	都市計画区域外 農業振興地域の農用地区域 —
画 地 条 件	・地積：2982㎡（登記地積） ・間口：約40m ・奥行：約75m ・形状：ほぼ長方形 ・地勢：ほぼ平坦地	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 の 程 度 灌 漑 ・ 排 水 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	ほぼ平坦 普通 普通 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	・北側：幅員約4mの舗装市道に接面。 ・東側：幅員約4mの舗装道路に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・利用状況：物件3土地は田として利用されている。 ・隣接地の状況：周囲は農地として利用されている。	
特 記 事 項	・農業経営基盤強化促進法における地域計画に該当している。なお、詳細については宿毛市産業振興課へ問い合わせのこと。 ・津波災害警戒区域に該当している。 ・従前より農地として利用されており、周囲も農地で汚染源となる土地利用も認められないため、土壌汚染の可能性は低い。 ・高知県遺跡地図等で調査した結果、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。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3）

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
3	1,000	1.02	2982	—	0.90	0.60	1,640,000

ア 標準画地価格：目的土地の属する地域において、幅員4mの舗装市道に面し、圃場整備が完了している農用地区域内の標準的な田地の価格については、農地の取引事例、農地としての収益性、および地元精通者への意見聴取結果等を総合的に勘案し査定した。

イ 個別格差：側道を考慮した。

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：買受人が限定されること等による市場性の減退を考慮した。

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 固定資産税評価額（令和8年度）

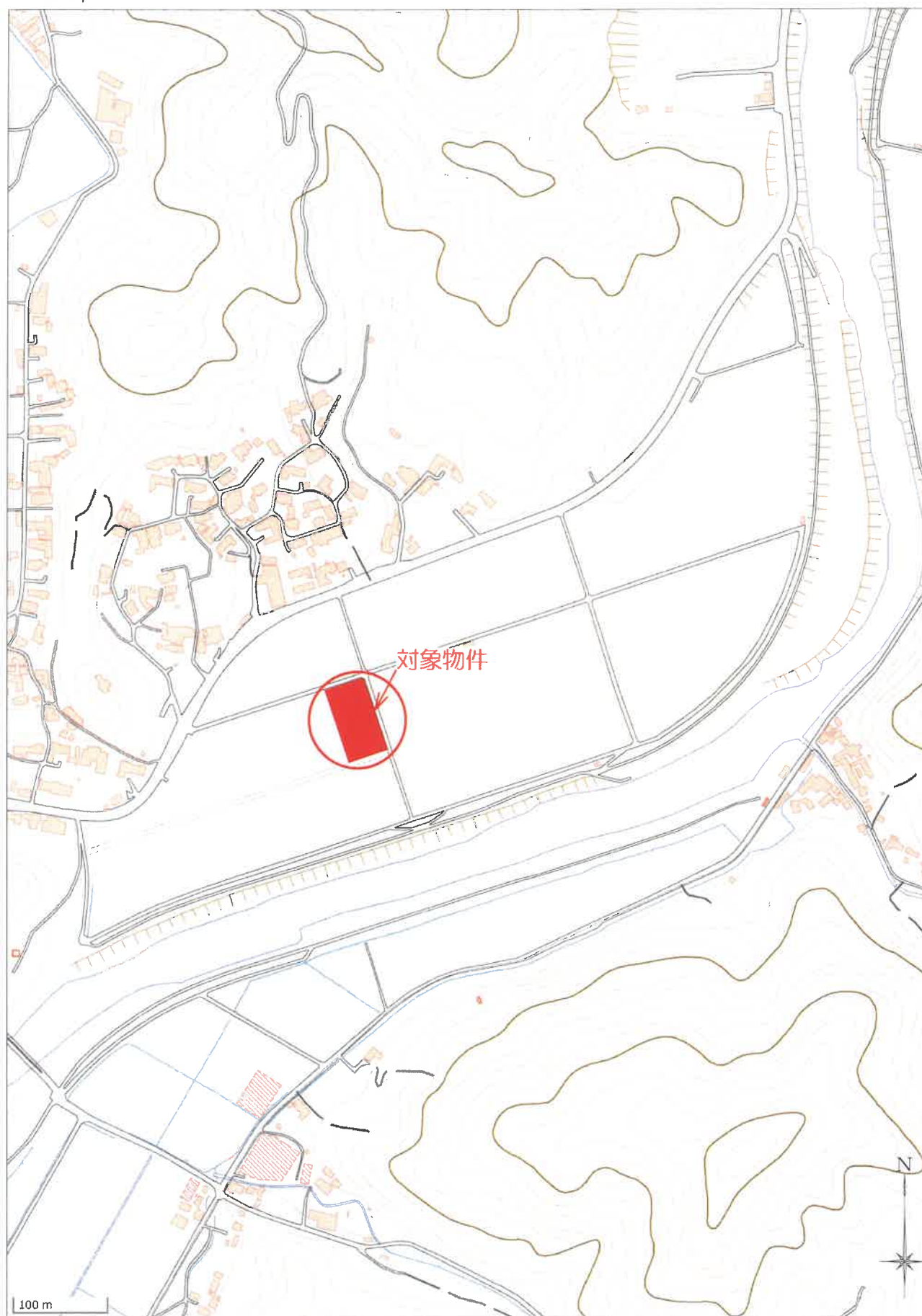
物件3：393,624円

- 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 地図（法第14条第1項）
- 3 土地建物位置関係図

以 上





請求部	所在	宿毛市二ノ宮字八幡領				地番	261番			
出力	1/500	精度	乙一	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日	平成2年10月20日			備付 年月日 (原図)		補事項				

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8年5月28日
高知地方法務局四万十支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(A3をA4に縮小)

地図 (法第14条第1項)



縮尺 1/1000

土地建物位置関係図