令和　８年（ケ）第　　４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高知地方裁判所競売室
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時３０分 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１１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）
3, 4	6, 650, 000 5, 320, 000	一括	1, 330, 000	535, 361	0
3	1, 900, 000				
4	4, 750, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

３　所　　在　　高岡郡四万十町大正字寺田

　　地　　番　　４３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１８．５４平方メートル

４　所　　在　　高岡郡四万十町大正字寺田　４３８番地１

　　家屋　番号　　４３８番１

　　種　　類　　遊技場・居宅

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５１．９５平方メートル
　　２階　１１３．７４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１４日
高知地方裁判所民事部
裁判所書記官　椎　野　真　規　子

1　不動産の表示　　別紙物件目録記載のとおり
【物件番号３，４】

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３，４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
北東側、東側及び南東側の駐車区画は、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
物件４の敷地及び上記駐車区画を除くその余の部分につき、本件債務者会社が占有している。
【物件番号４】
１階部分につき、本件所有者及び本件債務者会社が重畳的に占有している。
２階部分につき、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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

物　件　目　録

3　所　　在　　高岡郡四万十町大正字寺田

　　地　　番　　４３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１８．５４平方メートル

4　所　　在　　高岡郡四万十町大正字寺田　４３８番地１

　　家屋　番号　　４３８番１

　　種　　類　　遊技場・居宅

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５１．９５平方メートル
　　２階　１１３．７４平方メートル

令和　８年(ケ)第　　４号
令和　８年　４月１６日受理
令和　８年　７月　９日提出

現況調査報告書

(物件３及び４)

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

令和　8年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

3　所　　在　　高岡郡四万十町大正字寺田

　　地　　番　　４３８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２１８．５４平方メートル

4　所　　在　　高岡郡四万十町大正字寺田　４３８番地１

　　家屋　番号　　４３８番１

　　種　　類　　遊技場・居宅

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５１．９５平方メートル
　　２階　１１３．７４平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知県高岡郡四万十町大正４３８番地１
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件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（A）　■その他の者（BないしK、有限会社ユウ企画） Aが本土地上に下記建物を所有するほか、本土地の北東側のテント（骨組み）内に車両を放置した状態で占有している BないしKが本土地の東側及び南東側の駐車区画を駐車場として使用している 有限会社ユウ企画が本土地のその余の駐車区画を駐車場（空き）の状態で占有しているほか、駐車区画以外の部分にもゴミ置場や物置などの動産類を残置して占有している ■「占有者及び占有権原」１及び同２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が異なる（□主である建物　□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（A）　■その他の者（有限会社ユウ企画） Aが本建物の２階を動産が残存する住居（空き）の状態で占有している A及び有限会社ユウ企画が本建物の１階を動産が残存する遊技場（パチンコ店・空き）の状態で重畳的に占有している ■「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	
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

占有者及び占有権原１

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■北東側の駐車区画 （テント枠が設置された部分） A	□居 □事 □店 □倉 ■駐		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
3	■１台分の駐車区画 B	□居 □事 □店 □倉 ■駐	H30・2・1頃 自H30・2・1頃 期間の定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	口頭契約
3	■１台分の駐車区画 C	□居 □事 □店 □倉 ■駐	H30・2・1頃 自H30・2・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分払い
3	■１台分の駐車区画 D	□居 □事 □店 □倉 ■駐	R 8・4・1頃 自R 8・4・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■１台分の駐車区画 E	□居 □事 □店 □倉 ■駐	R 8・4・1頃 自R 8・4・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■１台分の駐車区画 F	□居 □事 □店 □倉 ■駐	R 1・4・1頃 自R 1・4・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原2

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■１台分の駐車区画 G	□居 □事 □店 □倉 ■駐	R 4・4・1頃 自R 4・4・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■１台分の駐車区画 H	□居 □事 □店 □倉 ■駐	H30・2・1頃 自H30・2・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■１台分の駐車区画 I	□居 □事 □店 □倉 ■駐	H30・2・1頃 自H30・2・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■１台分の駐車区画 J	□居 □事 □店 □倉 ■駐	R 2・4・1頃 自R 2・4・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 1,720円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■１台分の駐車区画 K	□居 □事 □店 □倉 ■駐	R 4・4・1頃 自R 4・4・1頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 3,000円 □敷　□保 円	1 口頭契約 2 駐車料（消費税込み）は、毎月末日までに当月分
3	■ＡないしＫの占有部分以外 有限会社ユウ企画	□居 □事 □店 □倉 ■駐	H 4・5・22 自H 4・5・22 期間の定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年　円 □敷　□保　円	1 契約書は確認できない 2 ＡないしＫ占有以外の駐車区画を空き駐車場として占有するほか、駐車区画以外の部分に動産類を残置し、占有している 3 占有開始時期（現在の契約の始期）については、占有者会社の登記記録上の設立年月日を記載した

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原３（物件４関係）

占有範囲	□全部　■１階全部
占有者	■有限会社ユウ企画　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■遊技場（店舗）　□倉庫　□

■関係人（■Ａ（所有者兼占有者法人代表者））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　４年　５月２２日
最初の契約等	契約日	平成　４年　５月２２日
	期間	平成　４年　５月２２日から　□平成　　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	平成　　年　　月　　日から　□平成　　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（Ａ）　□その他の者（　　）
	借主	■占有者会社　□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

１　上記について契約書は確認できない。
２　「占有開始時期」、「最初の契約等」の「契約日」及び「期間」の始期は、占有者会社の登記記録上の設立年月日を記載した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （所有者兼占有者会社代表者）	1　物件３の土地は、物件４の建物の敷地として使用されており、土地を区画する構築物などが境界の目安になります。物件３の土地の北東側、件外４３８番５の土地との境界に争いがあります。公簿面積との整合性の観点から、件外４３８番５の土地所有者は「境界は物件３の土地側（石垣の南側）にある」と強く主張していました。現在は不動産業者を介して一応おさまってはいますが、将来的に所有者が変わった場合、紛争が再燃する可能性が極めて高いと思われます。 2　新築当初、物件４の建物の１階を有限会社ユウ企画（以下「会社」という。）がパチンコ店の店舗として無償で使用し、同建物の２階を私及び私の家族が住居として使用していました。平成３０年２月１日に、パチンコ店の営業を終了し、同年４月ころに、私ら家族も退去しました。現在、物件４の建物は空き家で、２階には私個人の動産類が、１階には会社及び私個人の動産類が残存しています。 3　物件３の土地の凡そ南西角付近には、物件４の建物に電気を引き込むための電柱が設置されています。 4　物件３の土地の凡そ南東角付近には、ＮＴＴの電柱及び支線が設置されています。 5　物件３の土地の凡そ北東角付近には、テントの骨組みがあります。テントの骨組みには基礎はありません。テント内には私の所有車両が放置されたままになっています。 6　物件３の土地は、パチンコ店の駐車場として会社が無償で使用していましたし、現在も会社の動産類が残存しています。駐車区画は、第三者に貸しています。会社以外の駐車場の占有者及びその占有権原については、駐車場の占有者兼管理受託者であるＢ氏に問い合わせてください。 7　本件不動産の会社の使用について、契約書は作成していません。会社の使用権原は、期間の定めのない使用借権として整理していただいて構いません。 8　１階店舗内に設置された、島設備、景品カウンター、パチンコ玉循環設備及び研磨機は、容易に撤去することができません。 9　物件４の建物には、四万十町管理の上水道が引き込まれています。 10　汚水は、物件３の土地内に設置された浄化槽で処理しています。南側に接面する町道に公共下水道が整備されていますが、物件４の建物は公共下水に接続されていません。 11　１階景品カウンター付近の天井及び１階北西側の天井や内壁に雨漏り跡があります。 12　過去に２階の玄関及び和室に雨漏りがありましたが、雨漏りは解消している可能性があります。 13　物件３の土地には、物件４の建物用の高圧受変電設備が設置されています。四国電気保安協会に、電気設備の保守点検業務を委託していましたが、経費削減のため、相当前に委託契約はうちきりました。 14　物件４の建物にシロアリ被害はないと思います。 15　本件不動産において、事件・事故及び災害による被害はありません。 16　費用負担も人員確保もできないため、本件不動産内に存在する動産類を当方及び会社側で撤去することはできません。

（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
■B （駐車場の占有者兼管理受託者）	1　私は、A氏から委託を受けて物件３の土地の駐車場を管理するとともに、自らも１台分の駐車区画を無償で使用しています。 2　現在、私以外に、CないしK氏が賃借し、それぞれ１台分の駐車区画を使用しています。私や各賃借人が使用する駐車区画は決まっており、各占有者が排他専用的に駐車区画を使用しています。私及び各賃借人の占有権原は、「占有者及び占有権原１及び２」のとおりです。各占有者が駐車区画を使用することについて契約書は作成していません。 3　私ら以外の者が、物件３の土地に無断駐車している可能性があります。
■某（(一財)四国電気保安協会高知支部須崎事業所社員）	1　西暦２００６年１１月３０日まで、当協会が物件４の建物の電気設備の保守点検業務を請け負っていました。 2　約２０年前に請負契約は終了しており、当時の記録は残っていません。 3　製造時期からすると、変圧器やコンデンサー等にＰＣＢ（ポリ塩化ビフェニル）が使用されている可能性がないとは言い切れません。ＰＣＢ使用製品は、関連法令により令和９年３月３１日までに処分・廃棄が義務付けられています。ＰＣＢ含有の有無を速やかに調査・検査する必要があります。 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

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ないし５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、間取図及び添付した写真のとおりである。

3　法務局には、物件３の土地について、法第１４条第１項地図（地籍図）が整備されている（地積測量図は整備されていない。）。

4　物件３の土地は、物件４の建物の敷地として区画されており、法第１４条１項地図（地籍図）と現地を照らし合わせると、同土地の範囲は現況上判別可能であると思料する。

なお、関係人によると、将来的に北東側の境界をめぐる紛争が再燃する可能性があるとのことであり、トラブル防止の観点から境界確定協議の実施を推奨する。

5　四万十町役場での調査によると、

(1)　物件３の土地は、都市計画区域外に所在し、同土地の南側に接面する道路は町道である。

(2)　上記南側の町道に四万十町管理の上下水道が整備されている。物件４の建物には上水道が引き込み済みであるが、公共下水道には接続されていない。

(3)　物件１の土地は、「四万十川の保全及び流域の振興に関する基本条例」に基づく保全活用地区及び「四万十町景観計画」に基づく第２種地区（四万十川区域）に該当している。担当職員によれば、上記地区内において、土地の開発や建築物等の新築・増築・改築若しくは移転、外観を変更する修繕若しくは模様替え又は色彩の変更を行う場合、条例及び計画による行為制限の対象となるため、所定の許可（または届出）が必要になるとのことである。後日のトラブル防止のため、買受希望者において、事前に当該規制の詳細を確認することを推奨する。

6　高知県土木部防災砂防課での調査によると、物件３の土地は、土砂災害警戒区域（土石流、地すべり）に該当していることである。

7　物件３の土地の凡そ南東角付近には、ＮＴＴの電柱及び支線が設置されている。

8　物件３の土地の凡そ南西側に設置された引込柱、凡そ南東角付近に設置された外灯、物件４の建物の凡そ北東側に設置されたカーポート（屋根なし）は、設置状況から、いずれも土地の定着物と判断した。

9　物件３の土地の凡そ西側に設置された高圧受変電設備は、その効用及び設置状況から物件４の建物の従物と認めた。なお、一般財団法人四国電気保安協会での調査によると、当該受変電設備機器にＰＣＢ使用製品が含有されている可能性を完全に否定することはできず、また、高知県林業振興・環境部環境対策課の職員によれば、ＰＣＢ使用製品（含有機器）が存在する場合は「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（ＰＣＢ特措法）」に基づき、所有者に届出及び適正処分の義務が生じるとのことである。買受人は、高圧受変電設備内の電気機器におけるＰＣＢ使用の有無について、速やかに確認検査を実施する必要がある。

10　登記記録によると、物件４の建物は、築後約３４年が経過する建物であることがうかがわれる。内外装全般において劣化・損傷・汚損が見受けられるため、補修工事の実施が妥当であると思料する。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)　建物周囲の差し掛けは、設置状況及び効用から、いずれも建物の従物若しくは附合物と認めた。

(2)　１階に設置されたカウンター、島設備、パチンコ玉循環設備、研磨機、天井埋め込み式エアコンは、設置状況から、いずれも建物の附合物と認めた。

(3)　長期間の不使用若しくは点検未実施に伴い、浄化槽、高圧受変電設備やその他の設備の機能が正常に維持されていない可能性がある。

(4)　１階店舗の北西側出入口付近の内壁及び天井には、雨漏りに起因する腐食やクロスの剥離及び汚損が見受けられる。また、１階店舗北側（カウンター付近）の天井には、雨染み跡が認められる。目視上、上記以外に顕著な雨漏り被害は認められないが、構造上隠れた部分に被害が潜在しているリスクは排除できない。

(5)　目視上、顕著なシロアリ被害は認められないが、構造上隠れた部分に被害が潜在しているリスクは排除できない。

（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

11　本件不動産の占有状況に鑑みると、不動産の引渡しを受けるために、不動産引渡命令に基づく強制執行を要する可能性がある。また、残置動産が多量に存在するため、執行費用が相当高額に及ぶことも懸念される。買受希望者は、この事情をあらかじめ十分に考慮したうえで、入札を検討する必要がある。

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

（調査経過用）

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4月16日（木） 14：30－15：00	高知地方裁判所	記録調査
令和8年4月16日（木） 16：20－16：40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年4月17日（金） 13：40－13：50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年4月20日（月） 9：45－10：00	高知地方法務局 須崎支局	公図公簿等調査
令和8年4月20日（月） 10：45－11：00	四万十町役場	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和8年4月20日（月） 11：55－12：15	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）
令和8年4月20日（月） 13：40－13：45	高知地方法務局 須崎支局	公図公簿等調査
令和8年4月21日（火） 15：25－15：35	物件所在地	占有関係等調査（駐車車両調査）
令和8年4月22日（水） 11：30－11：40	四国運輸局高知陸運支局	占有関係等調査（車両照会）
令和8年4月22日（水） 13：00－13：10	軽自動車検査協会高知事務所	占有関係等調査（車両照会）
令和8年4月23日（木） 9：50－　10：00	軽自動車検査協会高知事務所	占有関係等調査（車両照会）
令和8年4月28日（火） 9：10－　9：20	四国運輸局高知陸運支局	占有関係等調査（車両照会）
令和8年4月30日（木） 15：05－15：40	高知市高須砂地	占有関係等調査（Ａと面談）
令和8年5月12日（火） 11：05－11：35	物件所在地	立入調査（写真撮影）
令和8年5月12日（火） 11：40－11：50	大正郵便局	占有関係等調査

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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12日(火) 14：10－14：20	(一財)四国電気保安協会高知支部須崎事業所	電気設備調査
令和8年5月13日(水) 10：20－10：25	高知地方裁判所	電気設備調査（(一財)四国電気保安協会高知支部須崎事業所社員某から電話聴取）
令和8年5月13日(水) 10：35－10：40	高知地方裁判所	公法上の規制等調査（高知県林業振興・環境部環境対策課職員から電話聴取）
令和8年5月18日(月) 12：50－13：20	四万十町大正地域振興局	占有関係等調査（Ｂと面談）
令和8年5月19日(火) 10：15－10：20	高知県庁	公法上の規制等調査
令和8年6月11日(木) 13：10－13：15	高知地方裁判所	占有関係等調査（Ｂから電話聴取）
令和0年0月0日(　) ：　－　：		
令和0年0月0日(　) ：　－　：		
令和0年0月0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して臨場した。

■　令和　８年　５月１２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、Ａから寄託を受けた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

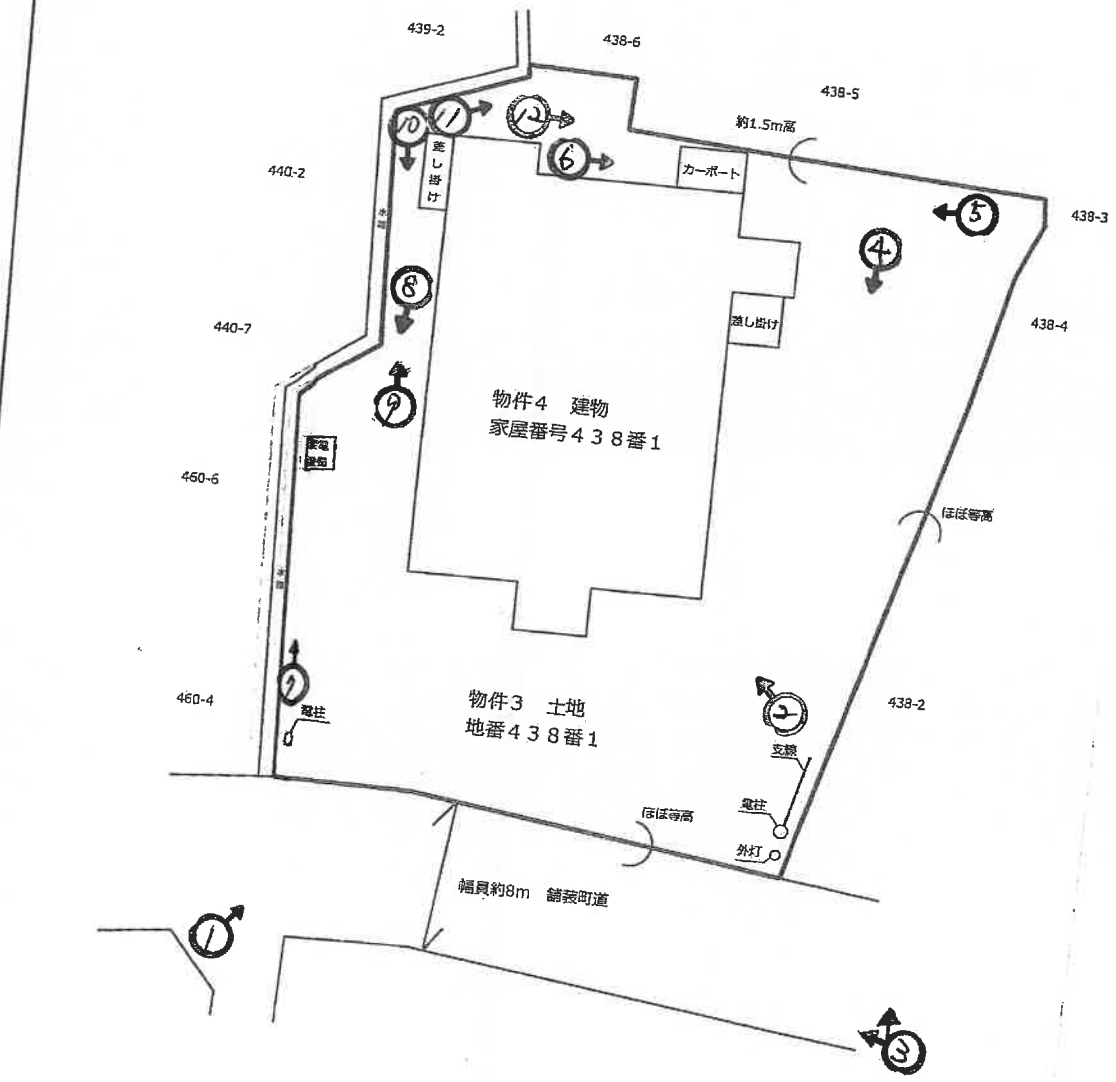
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
（物件3及び4）

S≒1／400



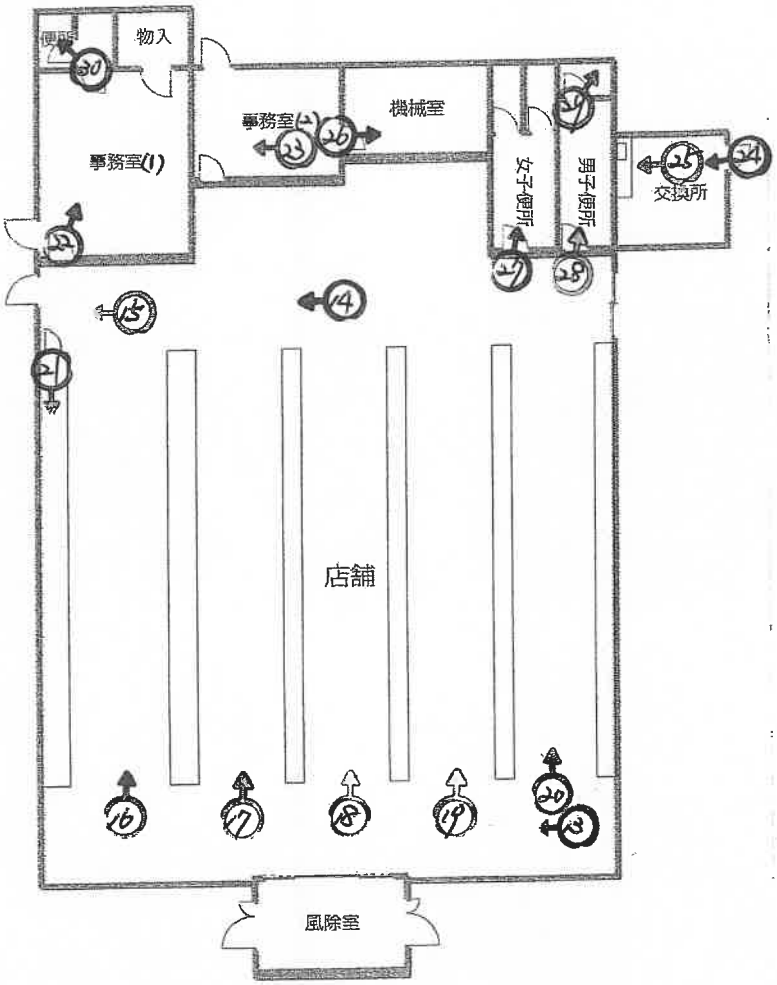
（写真撮影方向）

（12 枚目）

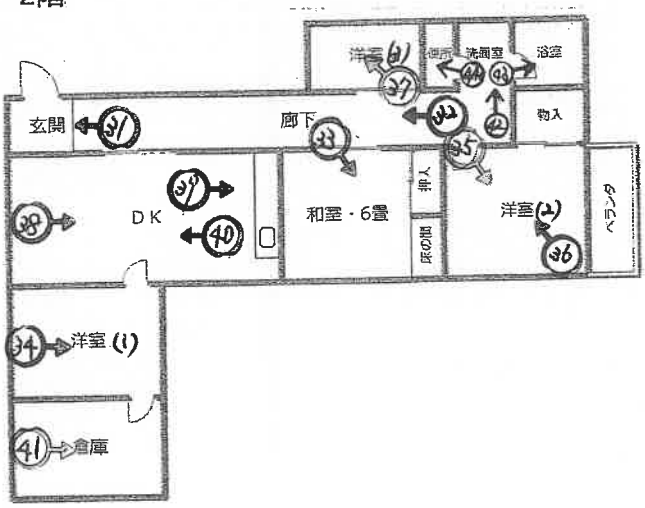
間取図

高岡郡四万十町大正字寺田438番地1　家屋番号438番1
物件4　1・2階部分
S≒1／200

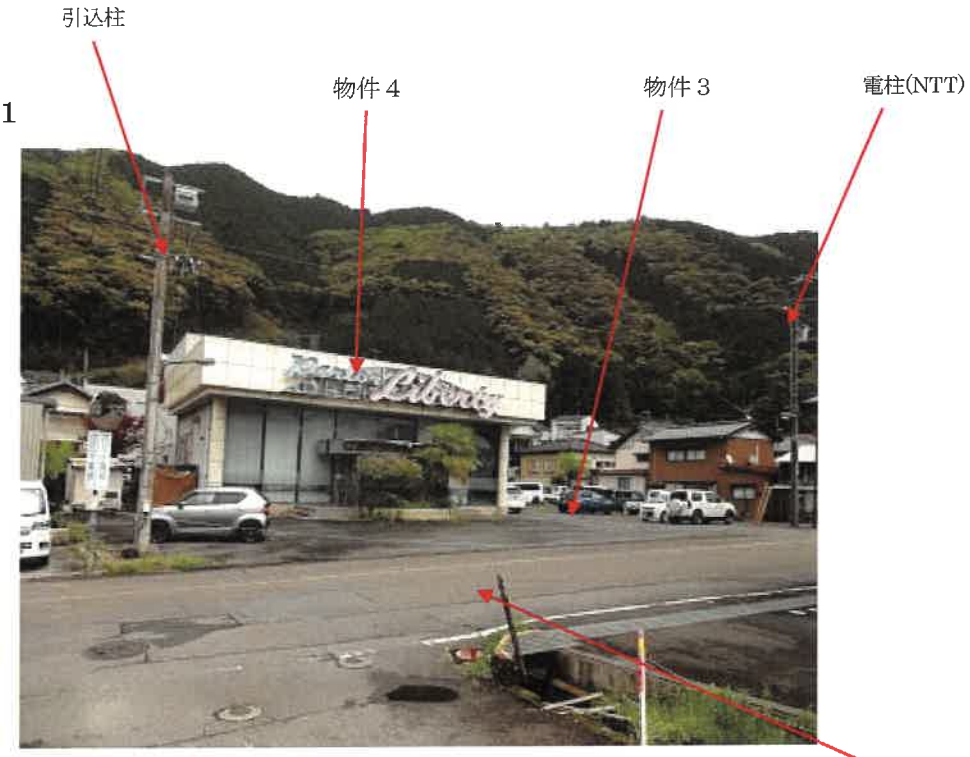
1階



2階



1



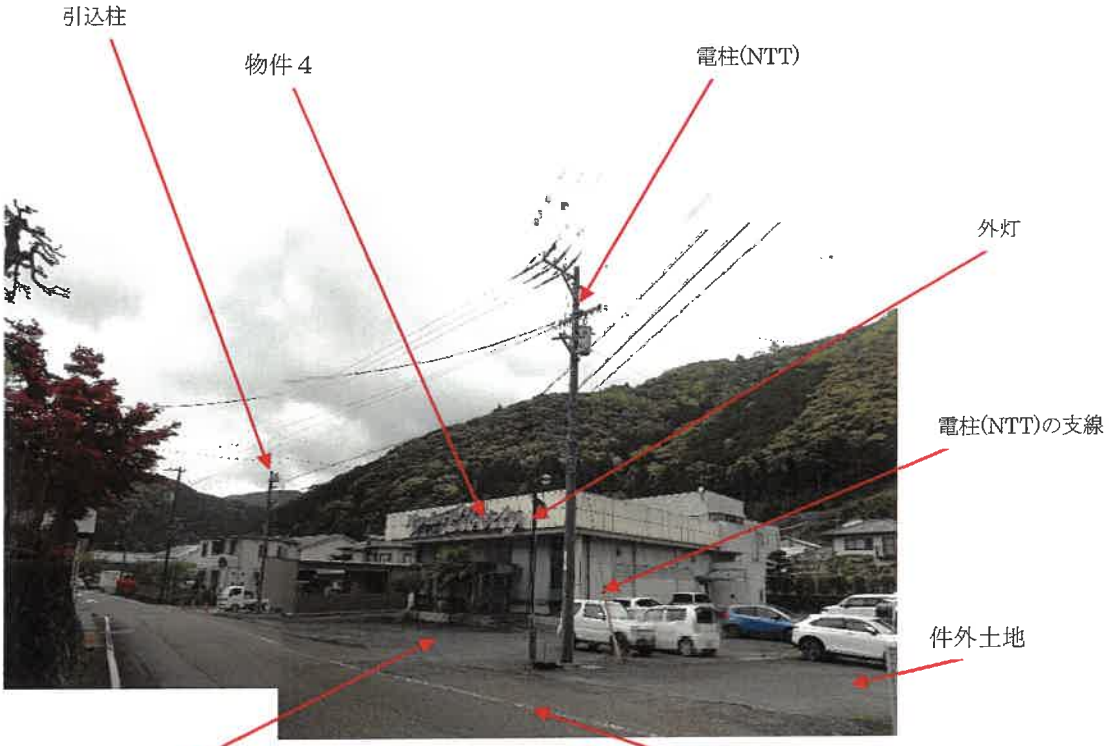
本件不動産

2



本件不動産

3



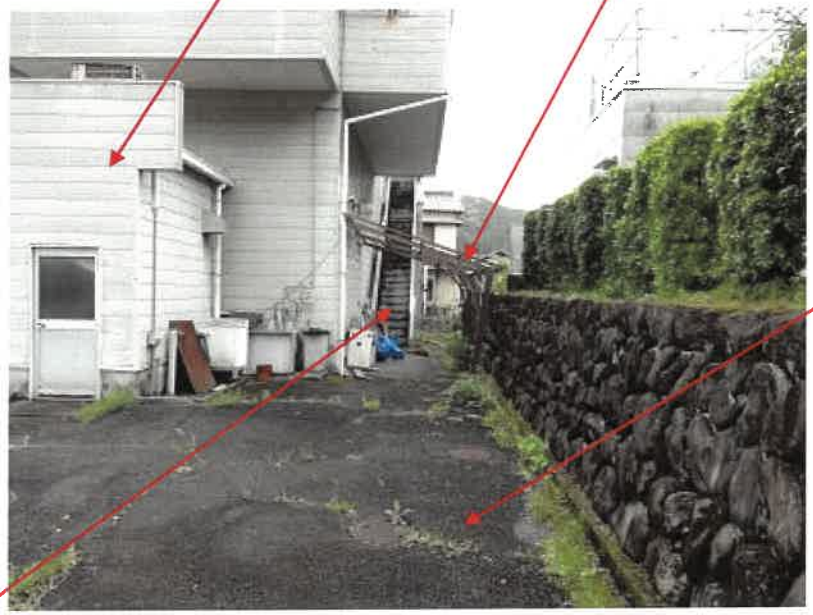
本件不動産

4



本件不動産

5



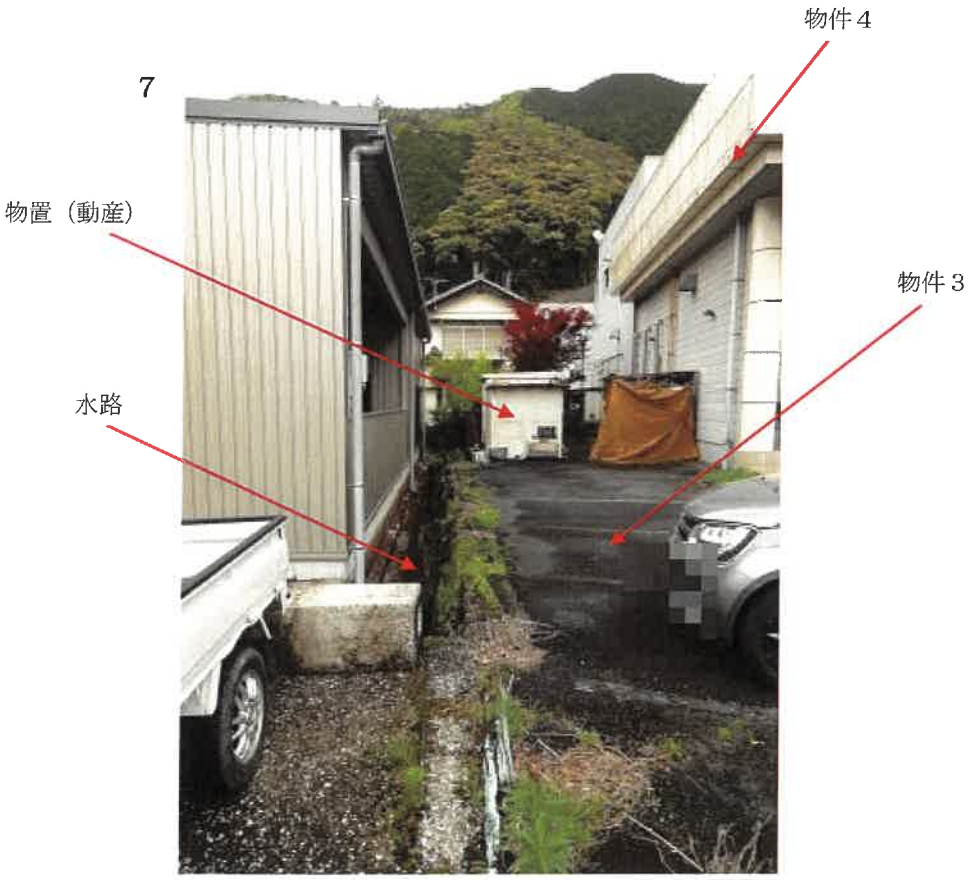
本件不動産

6



本件不動産

7



本件不動産

8



本件不動産

9



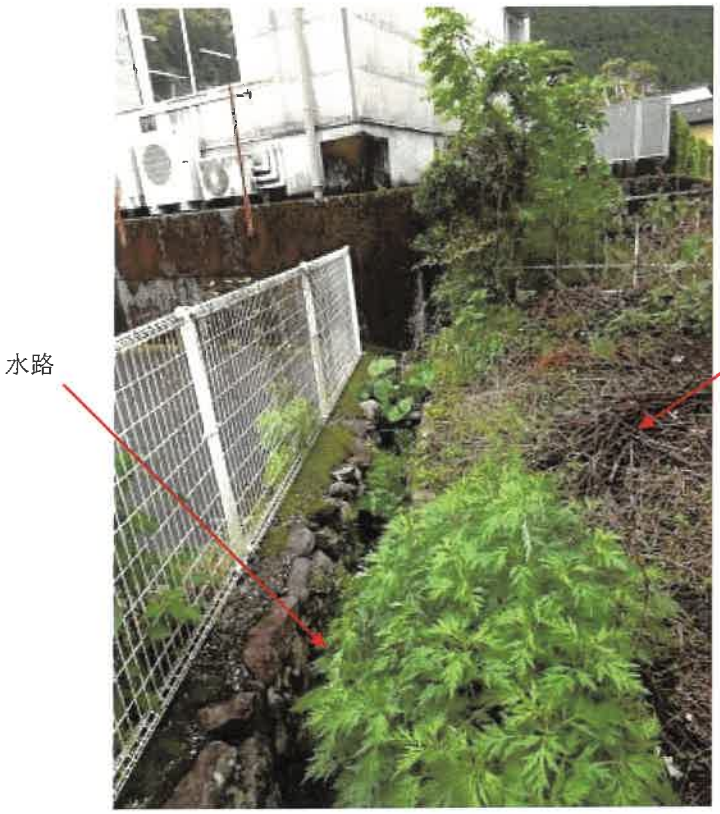
本件不動産

10



本件不動産

11



本件不動産

12



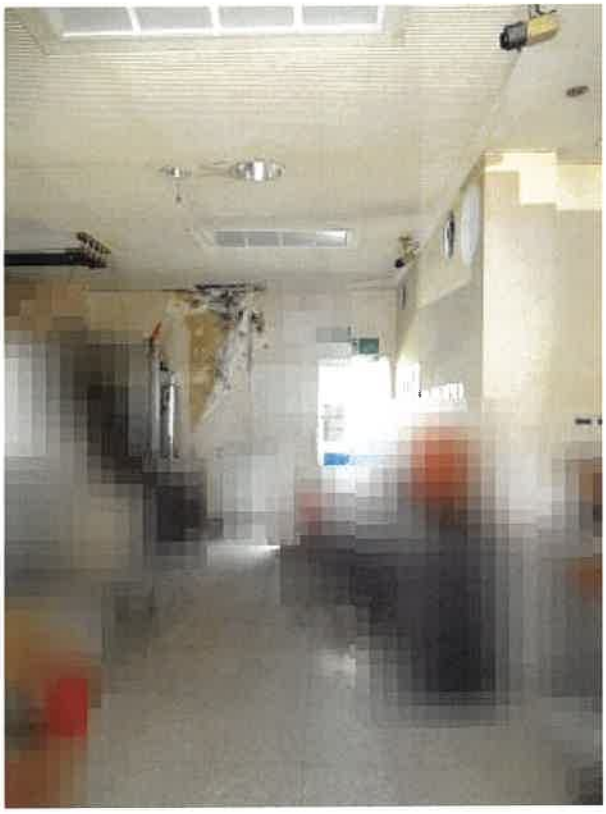
本件不動産

13



物件４の建物内（１階店舗）

14



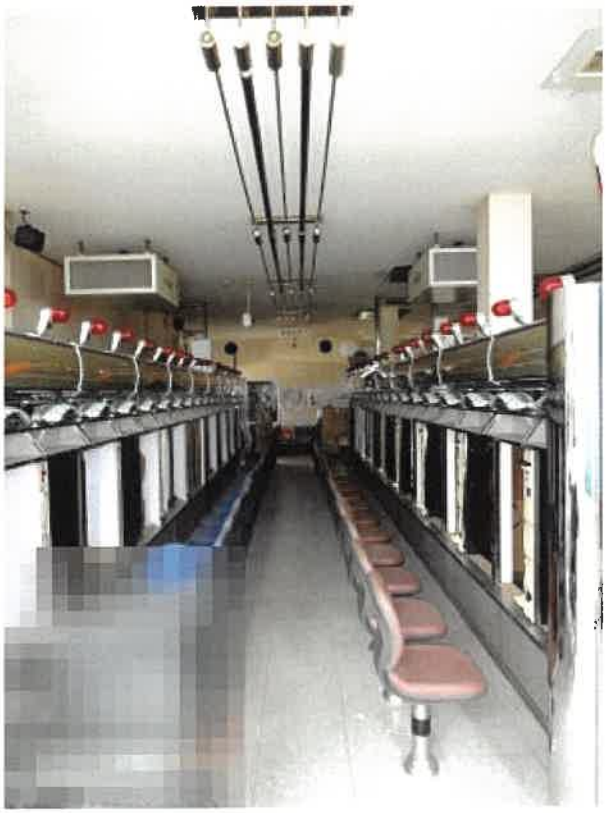
１階店舗

15



１階店舗

16



１階店舗

17



1階店舗

18



1階店舗

19



１階店舗

20



１階店舗

21



1階店舗

22



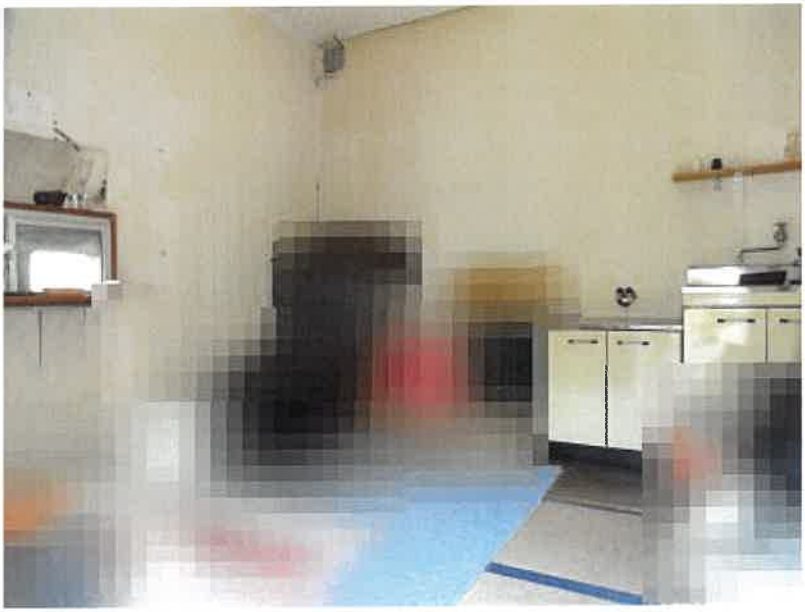
1階事務室(1)

23



１階事務室(2)

24



１階交換所

25



１階交換所（流し台）

26



１階機械室

27



1階女子便所

28



1階男子便所

29



1階男子便所

30



1階便所

31



２階玄関内

32



２階廊下

33



２階和室

34



２階洋室(1)

35



２階洋室(2)

36



２階洋室(2)

37



２階洋室(3)

38



２階ＤＫ

39



２階ＤＫ（システムキッチン）

40



２階ＤＫ

41



２階倉庫

42



２階洗面室

43



２階浴室

44



２階便所

令和８年　　（ケ）　　第４号
令和８年５月１２日　現地調査
令和８年６月２６日　評　　価

高知地方裁判所　御中

評　　価　　書
（物件３、４）

評価人　不動産鑑定士

濵田　英資

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，６５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件３（土地）	金　１，９００，０００円
物件４（建物）	金　４，７５０，０００円

１　一括価格は，物件３乃至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。

３　物件３の内訳価格は物件４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
３	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高岡郡四万十町大正字寺田 ４３８番１ 宅地 １，２１８．５４㎡	
４	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	高岡郡四万十町大正字寺田４３８番地１ ４３８番１ 遊技場・居宅 鉄骨造鋼板葺２階建 １階３５１．９５㎡ ２階１１３．７４㎡	
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	ＪＲ予土線「土佐大正」駅の北西方約５５０ｍ（道路距離） 「診療所前」バス停の東方約１００ｍ（道路距離）	
付近の状況	旧大正町の中心部に位置する商業地域	
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	都市計画区域外 － － － － 土砂災害警戒区域（土石流、地すべり）
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	１２１８．５４㎡（登記数量） 規模は周囲の画地に比して過大 不整形 約２８ｍ×約４０ｍ 南側町道に対しほぼ等高に接する中間画地
接面道路の状況	南側：幅員約８ｍの舗装町道	
土地の利用状況等	利用現況 隣接地の状況	物件３は物件４建物の敷地として利用されている。 （東側）駐車場 （西側）駐車場 （南側）道路 （北側）宅地
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり（引込可）
	（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，通常の費用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，有害物質使用特定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。 また，高知県遺跡地図にて，本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。	

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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４年４月９日新築 経　過　年　数：　約３４年 経済的残存耐用年数：　約６年
仕　　様	構　造：　鉄骨造 屋　根：　鋼板葺 外　壁：　鋼板、サイディング　外 内　壁：　タイル、ビニールクロス　外 天　井：　プリント板　外 床　：　タイル、畳　外 設　備：　電気　外 その他：
床　面　積（公　簿）	１階：３５１．９５㎡ ２階：１１３．７４㎡ 延　４６５．６９㎡（合計床面積）
現況用途等	階　層　２階建 用　途　居宅・店舗 間取り　（別紙間取図のとおり）
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特　記　事　項	新築後約３４年が経過した建物であり、１階部分は遊技場（パチンコ店）、２階部分は居宅となっている。定期的な保守管理は行われておらず、雨漏り跡が数カ所確認される等、保守管理の状態はやや劣るものと判断される。 １階部分にはパチンコ店で使用していた機械設備が相当量残されており、これらの処置が必要となる。

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３）

一体地としての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
3	18,200	0.68	1,218.54	0.70	0.60	6,330,000

ア　標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地　しまんと（県）5－2

価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
19,400円／㎡	× 98.6／100	× 100／100	× 100／105	＝ 18,200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：……考慮不要

◇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：……規模等を考慮した。

ウ　地積：……登記数量による。

エ　建付減価：……建物の状態を考慮した。

オ　市場性修正：……敷地規模が広大なことに加え建物が特殊用途であること、大量の動産の残置が懸念されること等により、需要が限定される。

（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	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
4	170,000	465.69	0.10	0.60	4,750,000

イ　現況延床面積：……登記数量による。

エ　市場性修正：……上記(1)オと同様。

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，下記のとおり評価額を求めた。

（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
3	6,330,000	0.50	法定地上権	3,170,000

（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	競売市場修正 エ	評価額（円） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ
3	6,330,000	−3,170,000		0.60	1,900,000
4	4,750,000	+3,170,000	−	0.60	4,750,000
一括価格（合計）					6,650,000

ウ　占有減価修正：……考慮不要

エ　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　　しまんと（県）５－２

所　　在：高岡郡四万十町大正字寺田４３２番７
価　　格：１９，４００円／㎡
位　　置：ＪＲ土佐大正駅の北方約４６０ｍ
　　診療所前バス停まで約２４０ｍ
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：２２８㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：南西８．５ｍ町道、背面道
用途指定等：都計外
地域の概要：店舗併用住宅が多く見られる既成商業地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件３　　１３，５５９，９１３円
物件４　　２８，５９８，１１６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。

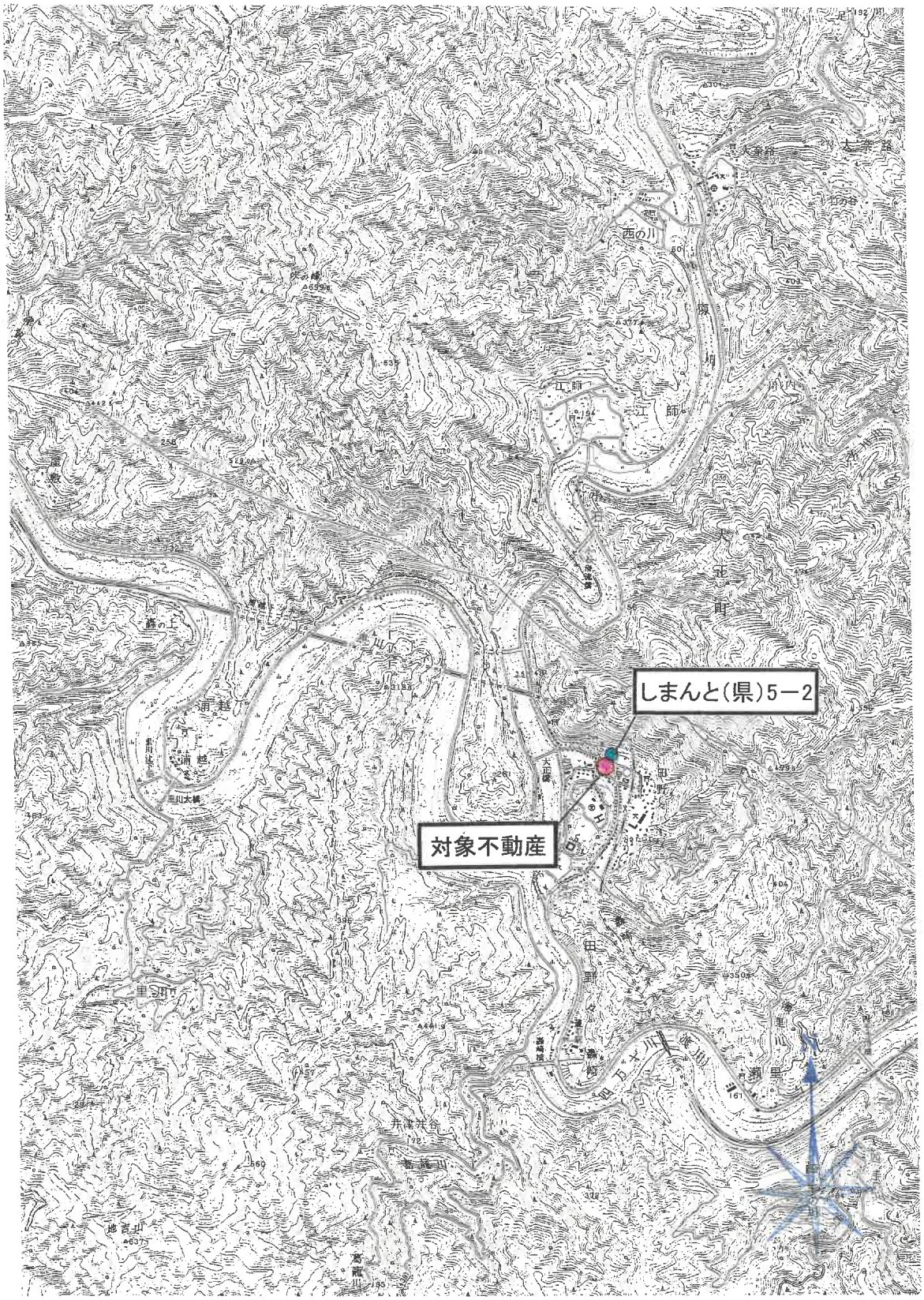
第７　附属資料の表示

１　受命物件所在位置略図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面写
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図

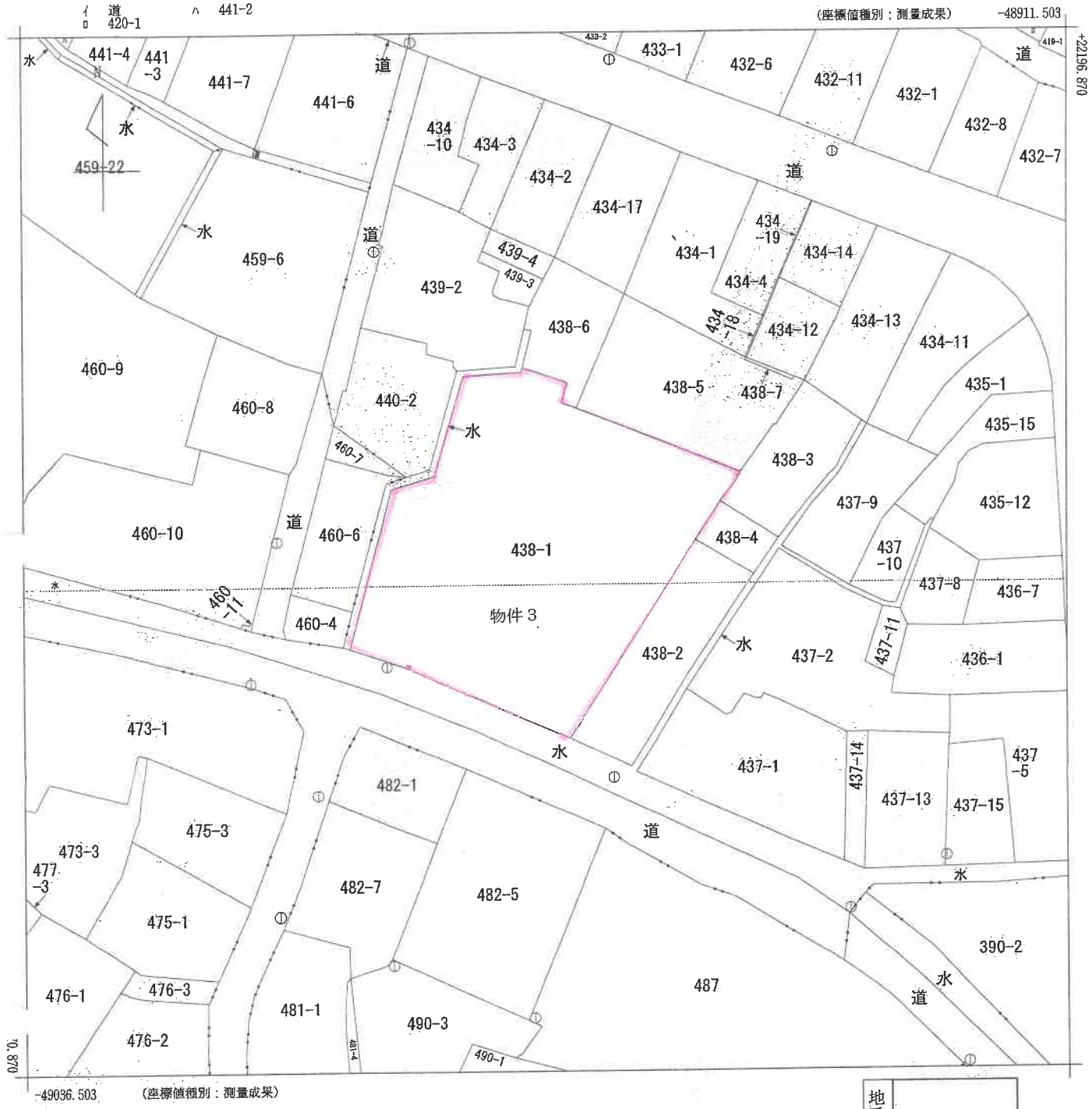
以　上

所在位置略図

S≒1／25,000



「国土地理院『1:25,000地形図 』田野々」



地番区域見出	大正

請求部分	所在	高岡郡四万十町大正字寺田			地番	438番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成1年11月2日	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。
(高知地方法務局須崎支局管轄)
令和8年4月17日
高知地方法務局
登記官

公図写(物件３)

請求番号：4-1
(1/1)

9

(Ａ４判に縮小)

公用

公用

登記年月日：平成3年8月27日

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。
（高知地方法務局須崎支局管轄）
令和8年4月17日　高知地方法務局

登記官

10

地積測量図写（物件3）

（A4判に縮小）

N № 08115　703106

前 438-1　後 438-1 新 438-5

地積測量図

地番	438-1 438番5
土地の所在	~~幡多郡大正町田野々字寺田~~ 高岡郡四万十町大正(平成18.3.20変更)

座標法面積計算

地番（B）438番5

NO	標種	X	Y	距離	測線
11	ﾌﾞﾛｯｸﾍﾍﾟｲｶﾄﾞ	26.981	-18.595	26.005	9-11
12		33.910	-21.194	7.400	11-12
21	ｿｯｺｳ ｵﾚｶﾄﾞ	35.058	-15.000	6.299	12-21
20	ｿｯｺｳ ｵﾚｶﾄﾞ	34.688	-14.847	0.400	21-20
15		35.352	-7.778	7.100	20-15
7		13.755	-0.014	22.950	15-7
6	ﾌﾟﾗｽﾁｯｸｸﾞｲ	12.822	-2.288	2.541	7-6
23		7.420	-0.215	5.600	6-23
24	ｿｯｺｳ ｵﾚｶﾄﾞ	5.164	-4.452	4.800	23-24
25	ｿｯｺｳ ｵﾚｶﾄﾞ	4.324	-4.130	0.900	24-25
22		3.375	-6.871	2.901	25-22
9		1.582	-13.015	6.400	22-9

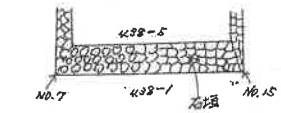
倍面積　876.344918　　坪　132.54
面積　438.1724590　　地積　438.17 m2

使用機種　SHARP MZ-3500 MODEL 2
公式　S＝ 1/2 Σ【 Xn (Yn+1-Yn-1)】

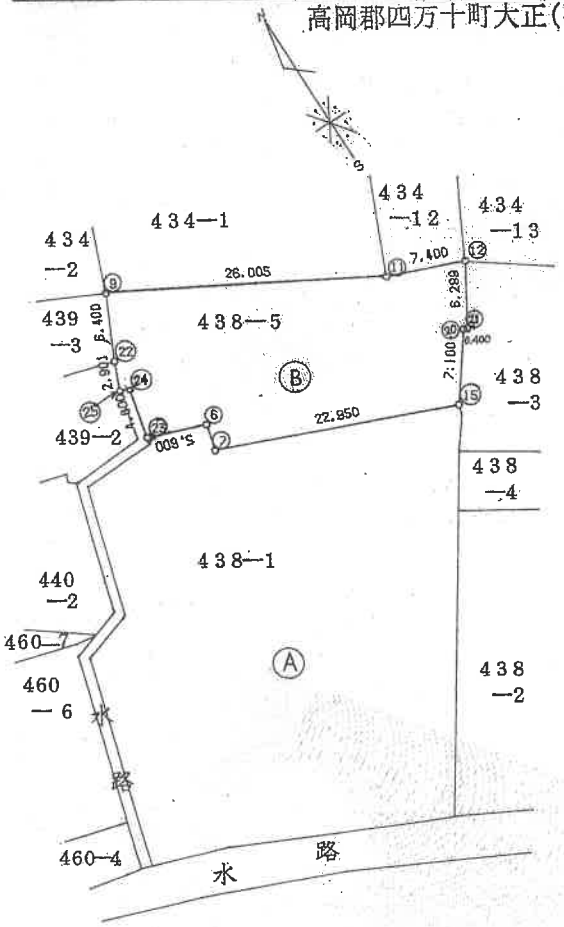
地番(A)438番1

1656.72-438.172459=1218.547541

地積 1218・54㎡



(11)＝ブロックへい外角



作製者

年8月27日作製）

申請人

縮尺 1/500

平成/昭和 3 年 8 月 27 日登記

請求番号：4-3

公用

登記年月日：平成4年4月13日

750470

K№ 08322

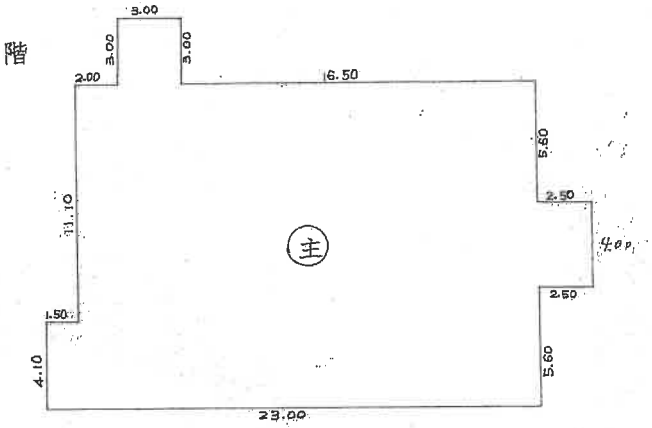
各階平面図

家屋番号	438番1
建物の所在	~~幡多郡大正町田野々~~字寺田438番地1

建物図面

高岡郡四万十町大正（平成18.3.20変更）

壱階



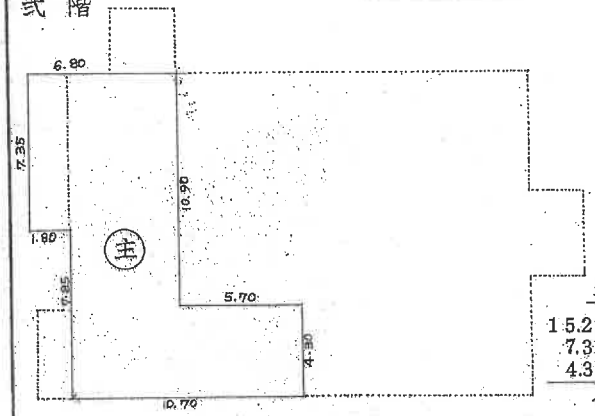
求積壱階

21.50	X	15.20	＝ 326.8000
3.00	X	3.00	＝ 9.0000
2.50	X	4.00	＝ 10.0000
1.50	X	4.10	＝ 6.1500

合計 351.9500

床面積 351・95㎡

弐階

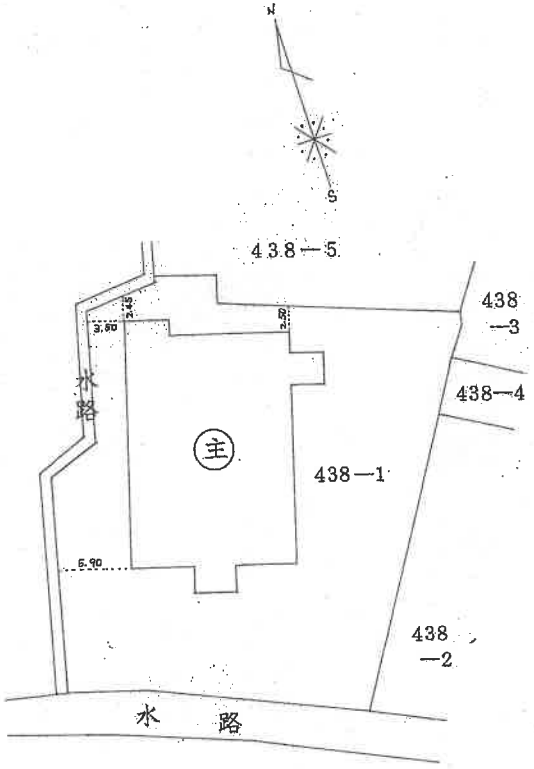


求積

15.20X5.00	＝76.0000
7.35X1.80	＝13.2300
4.30X5.70	＝24.5100

合計 113.7400

床面積 113・74㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

年 4 月 8 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。

（高知地方法務局須崎支局管轄）

令和8年4月17日 高知地方法務局

登記官

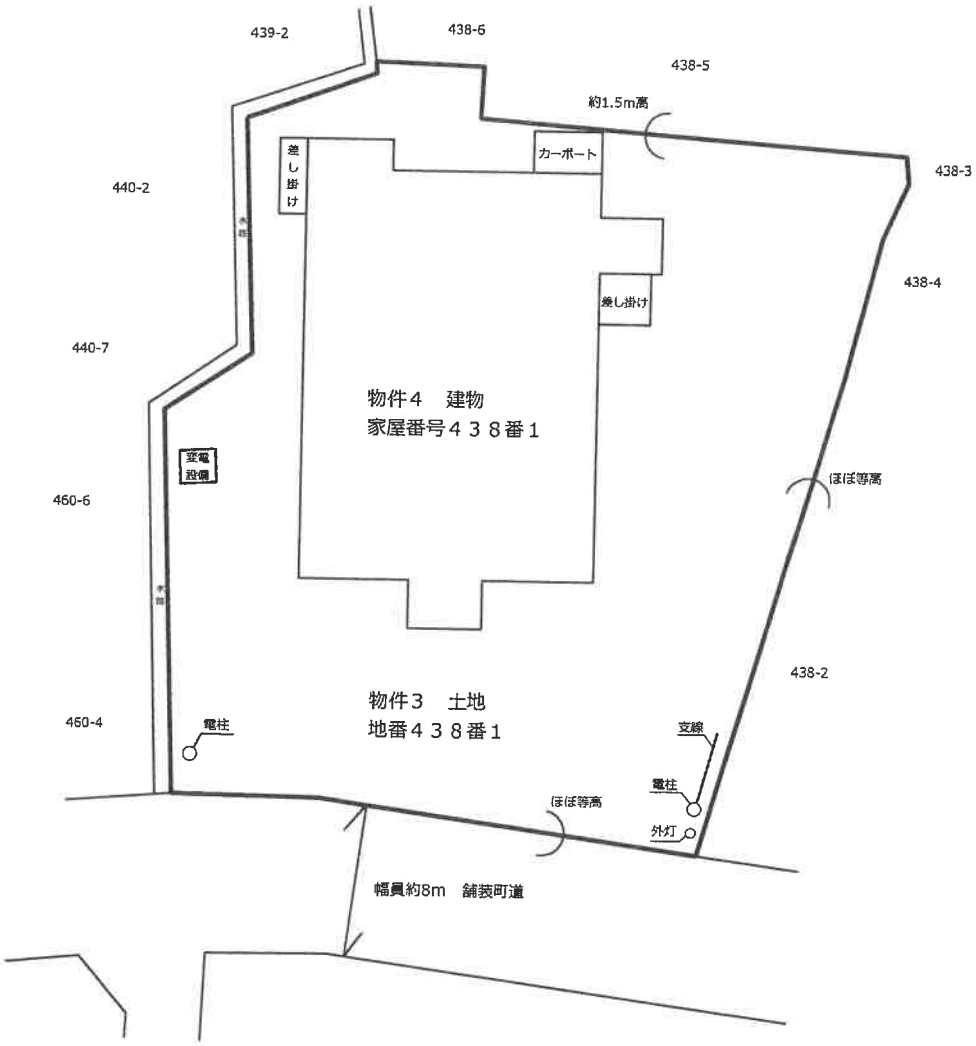
建物図面・各階平面図写（物件4）

（A4判に縮小）

請求番号：4-4

土地建物位置関係図
（物件3及び4）

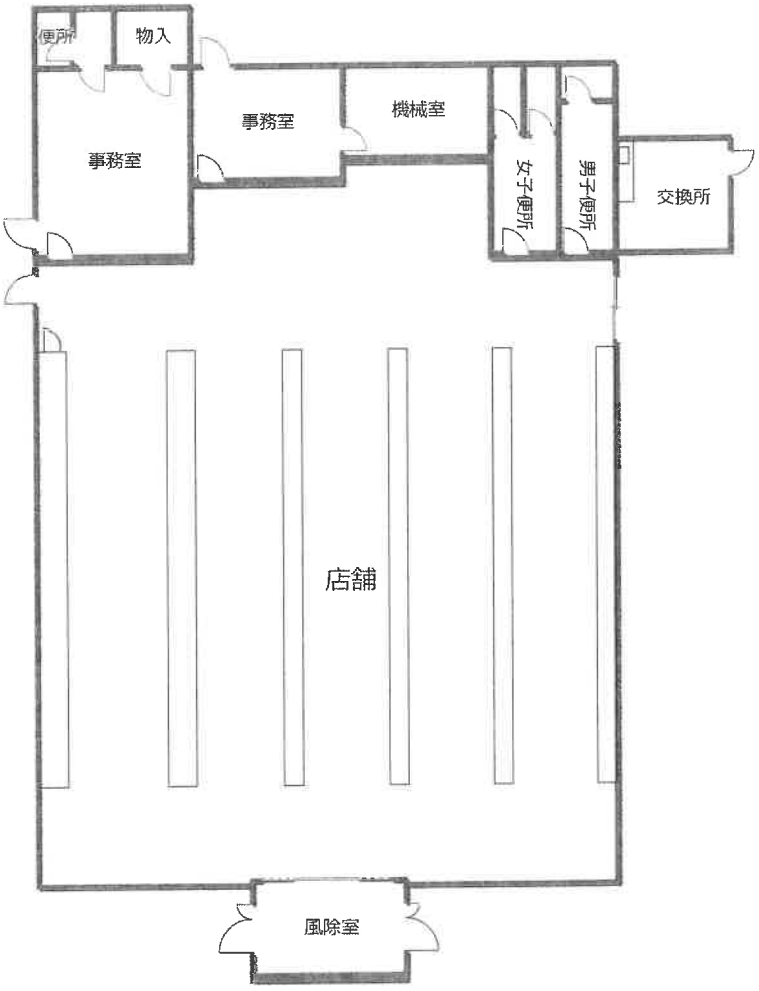
S≒1／400



間取図

高岡郡四万十町大正字寺田438番地1　家屋番号438番1
物件4　1・2階部分
S≒1／200

1階



2階

