令和　８年（ケ）第　　１５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 090, 000 872, 000	一括	218, 000	26, 410	0
1	410, 000				
2	680, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市種崎字赤井

　　地　　番　　２６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．２６平方メートル

２　所　　在　　高知市種崎字赤井　２６番地７

　　家屋　番号　　２６番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５３．８２平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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１，２】

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。）

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市種崎字赤井

　　地　　番　　２６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．２６平方メートル

２　所　　在　　高知市種崎字赤井　２６番地７

　　家屋　番号　　２６番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５３．８２平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１５号
令和　８年　５月２１日受理
令和　８年　７月　６日提出

現況調査報告書

（物件１及び２）

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　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　高知市種崎字赤井

　　地　　番　　26番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　123．26平方メートル

2　所　　在　　高知市種崎字赤井　26番地7

　　家屋　番号　　26番7

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺2階建

　　床　面　積　　1階　53．82平方メートル
　　2階　47．20平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知市種崎２６番地７
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □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 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２
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 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	
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

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）	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。 2　物件２の建物は、私及び私の家族が住居として使用しています。 3　物件２の建物には、高知市管理の上水道が引き込まれています。 4　生活雑排水は、物件１の土地内に埋設した浄化槽で処理しています。浄化槽の機能に問題はありません。 5　建物内には多量の動産類が山積みされており、間取りの把握が困難な状況です。物件２の建物の間取りは、執行官に提示した間取図のとおりです。 6　物件２の建物は、経年使用によって劣化、損傷等しています。 7　雨漏りはありません。シロアリが飛んでいるのを見たことがありますが、実際の被害が建物にでているのかどうかは分かりません。 8　４年くらい前ころから建物内で猫を１匹飼養しています。飼い猫による損傷箇所があると思います。 9　ガス設備はプロパンガス用のものです。 10　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。 11　費用負担も人員確保もできないため、当方で本件不動産内の動産類を撤去することはできません。 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

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（地籍図）が備え付けられている（地積測量図は備え付けられていない。）。

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おり、同土地の範囲は現況上概ね明らかであるものと思料する。

5　高知市役所での調査によると、物件１の土地は、都市計画区域内の市街化区域に所在し、同土地の北西側及び南西側に各接面する道路は、いずれも建築基準法４２条２項道路（市道）である。

6　高知市上下水道局での調査によると、

⑴　上記南西側市道に高知市管理の上水道が整備されており、物件１の土地には上水道が引き込み済みである。

⑵　本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。

7　高知県のホームページ（防災マップ）によれば、物件１の土地は、津波災害警戒区域に該当していることがうかがわれる。

8　物件１の土地の凡そ北東側に設置されたカーポートは、その設置状況から土地の定着物と判断した。

9　物件１の土地の凡そ西側に設置された簡易物置は、その設置状況から売却対象外の動産と判断した。

10　登記記録によれば、物件２の建物は、築後３０年以上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経年劣化及び損傷が認められるため、補修工事の実施が妥当であると思料する。建物の状態などについては関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で以下のとおり補足する。

⑴　１階洋室を除く各居室には多量の物品や衣類が山積みされており、床や内壁下部の状態は十分に確認できない。不可視部分に瑕疵や問題が潜在しているリスクを排除することはできない。

⑵　目視上、顕著な雨漏りやシロアリ被害は認められない。しかし、構造上隠れた部分に被害が潜んでいる可能性は否定できず、特に臨海地域である点を考慮すると、シロアリ被害のリスクは排除できない。

11　本件不動産には多量の動産類が存在しており、買受人は、その撤去・処分に多額の費用負担を余儀なくされることが見込まれる。買受希望者は、この事情をあらかじめ十分考慮のうえ、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5月21日（木） 15：00－15：30	高知地方裁判所	記録調査
令和8年5月25日（月） 16：00－16：20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年5月26日（火） 15：15－15：25	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年5月26日（火） 16：10－16：25	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年5月28日（木） 14：20－14：40	物件所在地	接道外観等調査（写真撮影）、占有関係等調査（Aと面談）
令和8年6月1日（月） 9：00－ 9：30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月1日（月） 16：20－16：30	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年6月18日（木） 9：55－10：30	物件所在地	立入調査（写真撮影、Aと面談）
令和8年6月23日（火） 10：45－10：50	高知県庁	公法上の規制等調査
令和8年6月29日（月） 9：10－ 9：25	高知市役所	公法上の規制等調査

（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。

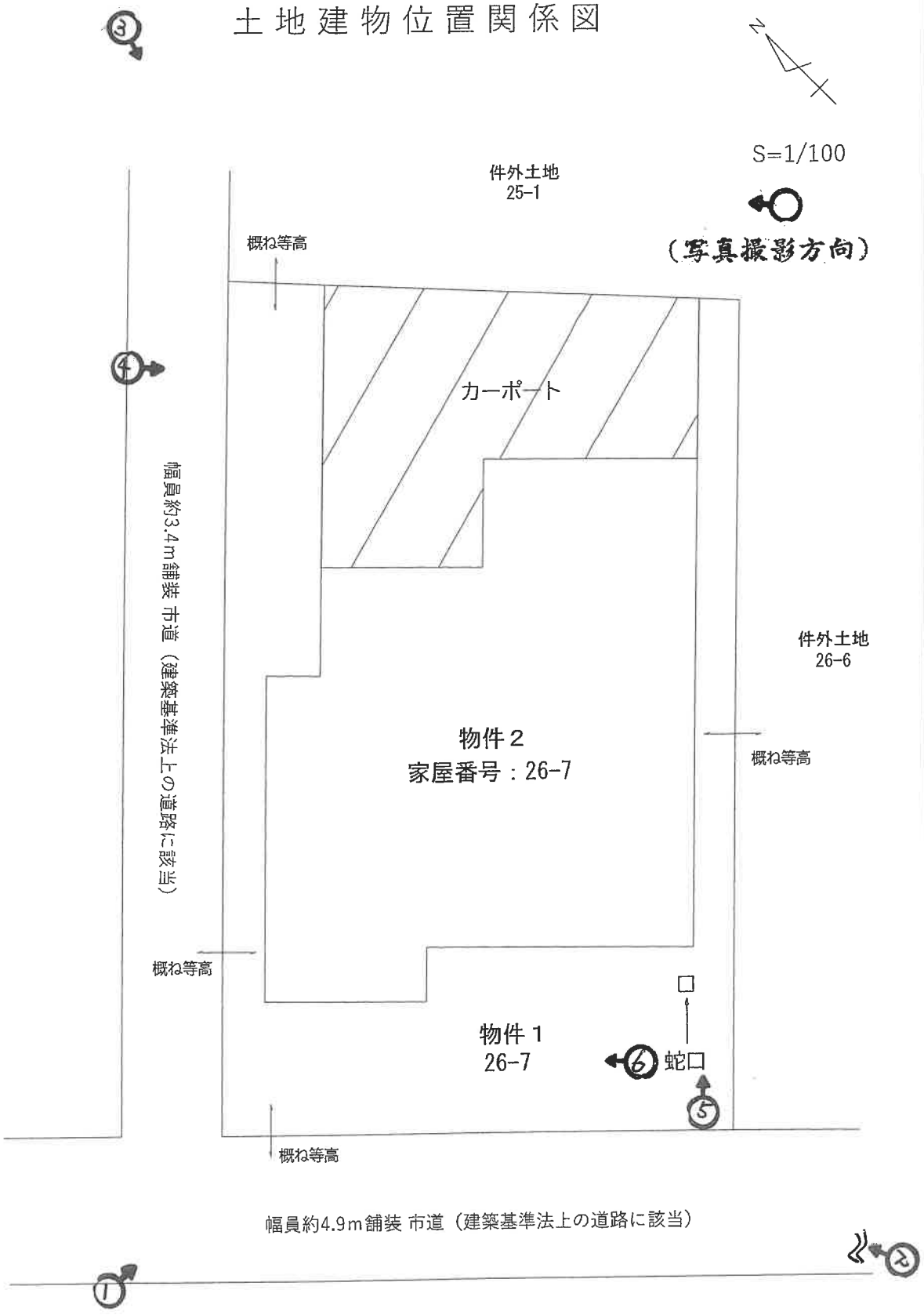
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

土地建物位置関係図



当該土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を参考に作成した概略図である。

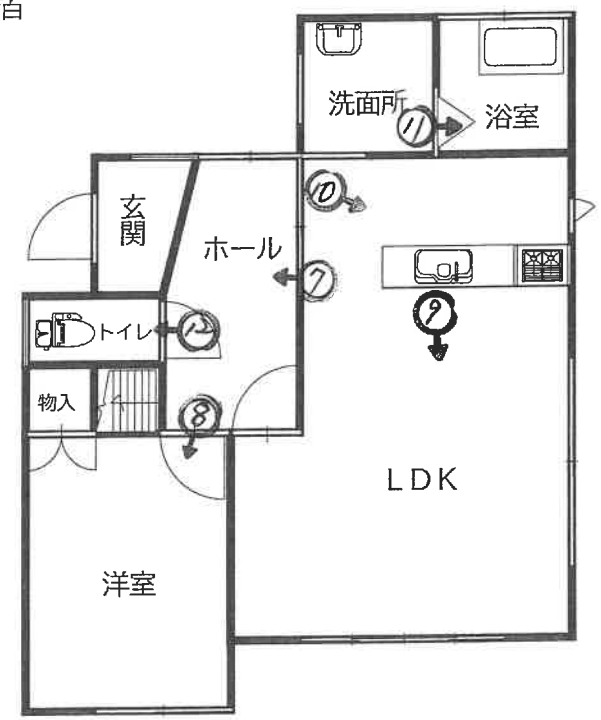
家屋番号　２６番７

間　取　図

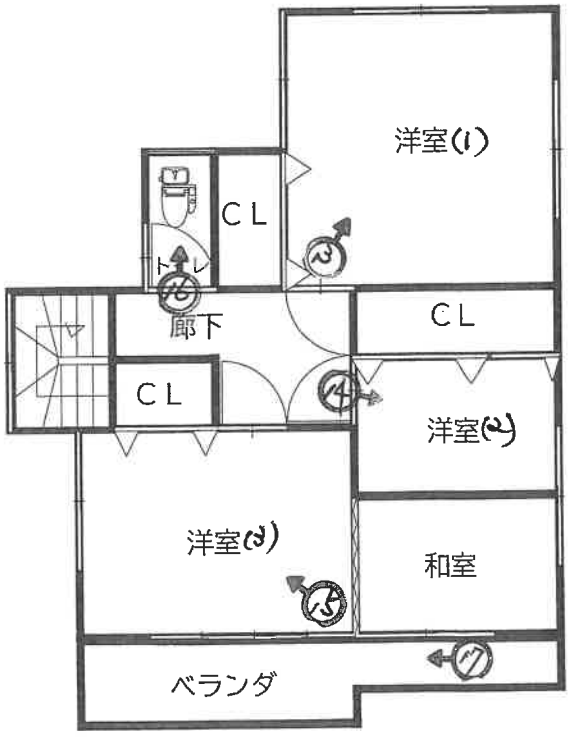
S=1/100

物件２

１階



２階



（写真撮影方向）

（７枚目）

1



本件不動産

2



本件不動産

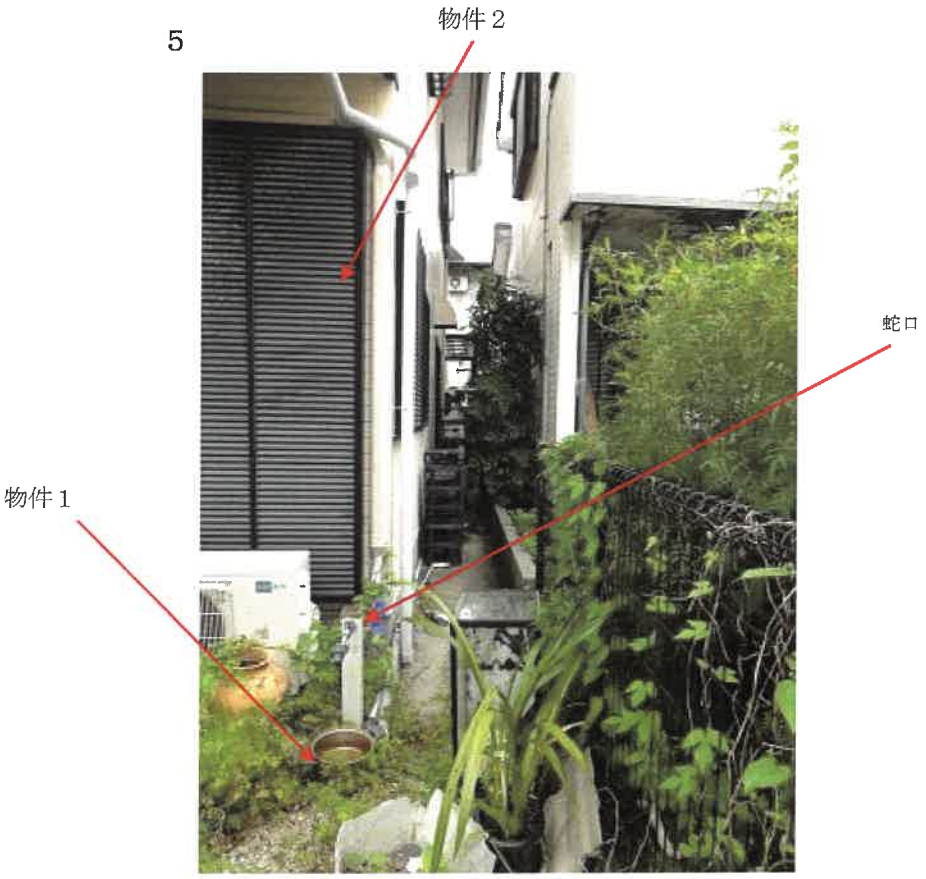
3



4



5



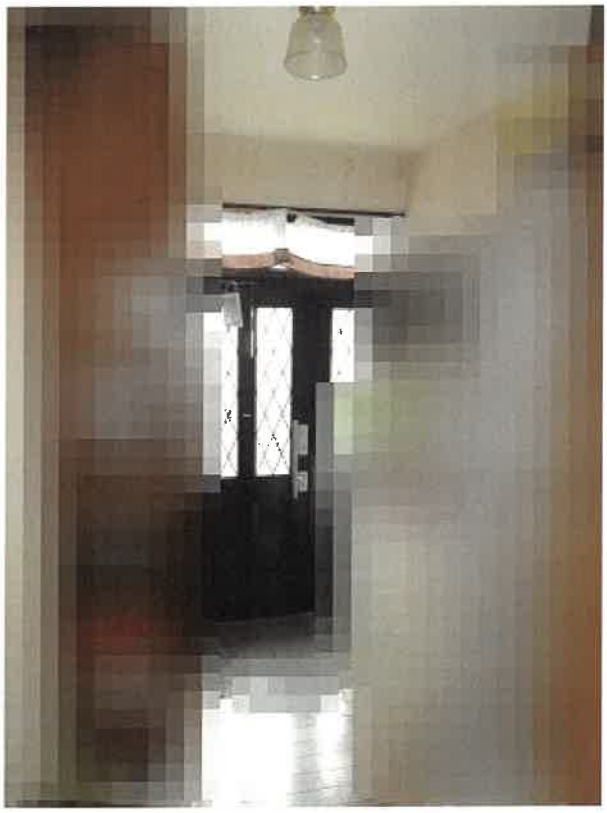
本件不動産

6



本件不動産

7



物件２の建物内（１階玄関、ホール）

8



１階洋室

9



1階LDK

10



1階LDK（キッチン）

11



１階浴室

12



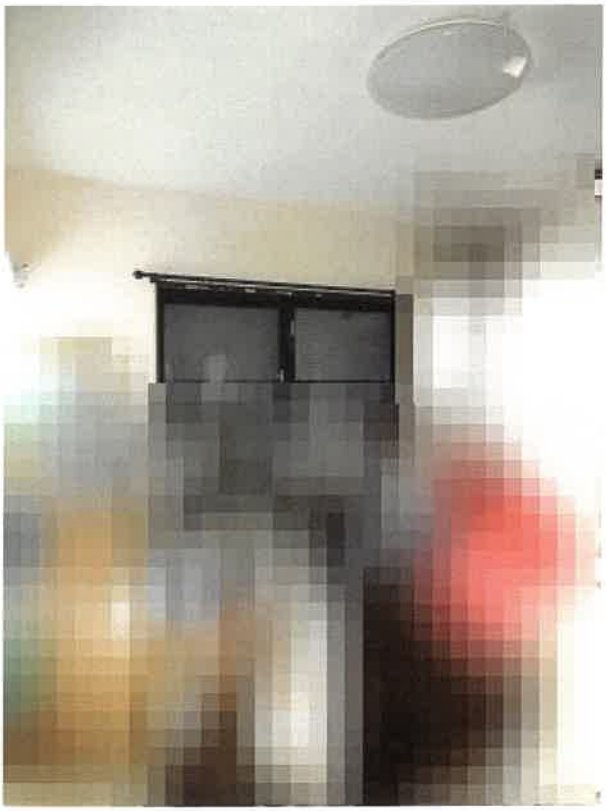
１階トイレ

13



２階洋室(1)

14



２階洋室(2)

15



２階洋室(3)

16



２階トイレ

17



２階ベランダ

令和８年（ケ）　第　15　号
令和8年 6月18日　現地調査
令和8年 7月 1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

尾　崎　真　紀

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　1,090,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　410,000 円
物件2（建物）	金　680,000 円

１　一括価格は，物件1,2の各不動産について，一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。

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の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり，物件2の内訳価格は当該敷地利用権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き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

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	高知市 種崎 字赤井 26番7 宅地 123.26 ㎡	特記事項 記載のとおり。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市 種崎 字赤井 26番地7 26番7 居宅 木造スレート葺２階建 １階：　53.82　㎡ ２階：　47.20　㎡	特記事項 記載のとおり。

番号	特記事項
1	(1)　物件１土地については、国土調査法に基づく地籍調査が実施されており、その成果に基づく不動産登記法第14条第1項地図が法務局に備え付けられている。現地においても境界標等により区画の範囲は概ね明らかであり、筆界の確認に特段の支障は認められない。 (2)　物件１土地のおよそ北東側に設置されたカーポートは土地の定着物と認められるが、単独での市場価値を有しないと判断した。 (3)　物件１土地上にあるブロック塀等の構築物につき、単独での市場価値を有しないと判断した。
2	物件２建物の種類、構造及び床面積につき登記事項証明書、建物図面及び各階平面図と照合した結果、現況はこれら確認書類と概ね一致することを確認した。

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等　（物件１）

位置・交通	JR土讃線「高知」駅の南東方約9,600m（道路距離） 「種崎浜通」バス停の西方約60m（道路距離）		
付近の状況	一般住宅が多く見られる市道沿いの住宅地域		
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	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	建ぺい率	60％	
	容積率	200％	
	防火規制	無	
	その他の規制	津波災害警戒区域	
画地条件	規模	123.26㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約8.7m、奥行約14.4m	
	高低差等	南西側及び北西側市道に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	南西側	幅員約4.9m舗装市道	
	北西側	幅員約3.4m舗装市道	
	接道状況	角地	
土地の利用状況	利用現況	物件2建物の敷地として利用されている。	
	隣接地の状況	北東：　共同住宅	南東：　住宅
		南西：　道路	北西：　道路
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，通常の費用で敷地内への引込み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，敷地内に引き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	(1)　土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設等の届出は確認されなかった。一方で、当該土地において土壌汚染状況調査は実施されていないため、現時点における土壌汚染の有無は判然としない。 (2)　高知市担当課において、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　対象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等	建築年月日	平成6年5月12日 新築　　（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディングボード
	内　　壁	ビニールクロス　等
	天　　井	ビニールクロス　等
	床	フローリング　等
	設　　備	浴室、トイレ、キッチン　等
	そ　の　他	特にない。
床面積（現況）	1階　53.82 ㎡ 2階　47.20 ㎡ 延　101.02 ㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階　　層	２階建
	現況用途	居宅
	間　取　り	別紙「間取図」のとおり
品　　等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	評価時点現在、所有者が居住を継続している。 詳細は現況調査報告書記載の通り。	
特記事項	(1)　物件２建物は平成6年建築で、築後約32年が経過している。建物の内外ともに、経年相応の劣化・損傷が全般的に認められる。室内には大量の動産や衣類等が山積しており、床の損傷状況など一部については確認できなかった。 (2)　現況調査において目視可能な範囲を確認した結果、雨漏りおよびシロアリによる顕著な被害は認められなかったが、これらの発生可能性を完全に否定するものではない。 (3)　物件２建物内において、約４年前頃から猫が飼育されている。 (4)　物件２建物内には大量の動産及び衣類等が存し、それらの一部が残置される可能性がある。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　物件 1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=（ア×イ×ウ×エ）
1	21,200	1.06	123.26	0.70	1,939,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価公示　高知-13

標準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$22,400\ 円/㎡ \times \frac{99.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \fallingdotseq 21,200\ 円/㎡$$

◇ 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 ： 1.00　方位

◇ 地域格差 ：

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05

イ　個別格差 ：

規模	形状	高低差	方位	行政	角地	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.04	1.06

ウ　地積 ： 登記数量を採用した。

エ　建付減価 ： 建物の現況等を考慮した。

(2)　物件 2（建物）

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，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場修正率 エ	建物の価格（円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
2	160,000	101.02	0.04	1.00	647,000

イ　現況延床面積……合計登記床面積による。

2　評価額の決定

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	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
1	1,939,000	法定地上権	0.50	970,000

(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 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	1,939,000	△ 970,000		0.70	0.60	410,000
2	647,000	＋ 970,000	1.00	0.70	0.60	680,000
一　括　価　格（合　計）						1,090,000

ウ 占有減価

考慮不要。

エ 市場性修正率

大量の残置物撤去の必要の可能性があること等を考慮した。

オ 競売市場修正率

第２「評価の条件」記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価公示標準地　　〔 高知-13 〕

所　　在	高知市種崎字下ユ450番
価　　格	22,400 円/㎡
位　　置	JR土讃線　高知駅の南東方　約9,600m（道路距離）
	種崎浜通バス停の北東方約70m
価格時点	令和8年1月1日
地　　積	168 ㎡
供給処理施設	水道
接面道路	北西側　幅員約6.2m 県道
用途指定等	第1種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）
地域の概況	一般住宅が多く見られる県道沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和８年度）

物　件　1	1,700,980 円
物　件　2	1,477,200 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

１　受命物件の位置図

２　公図（写）

３　建物図面・各階平面図（写）

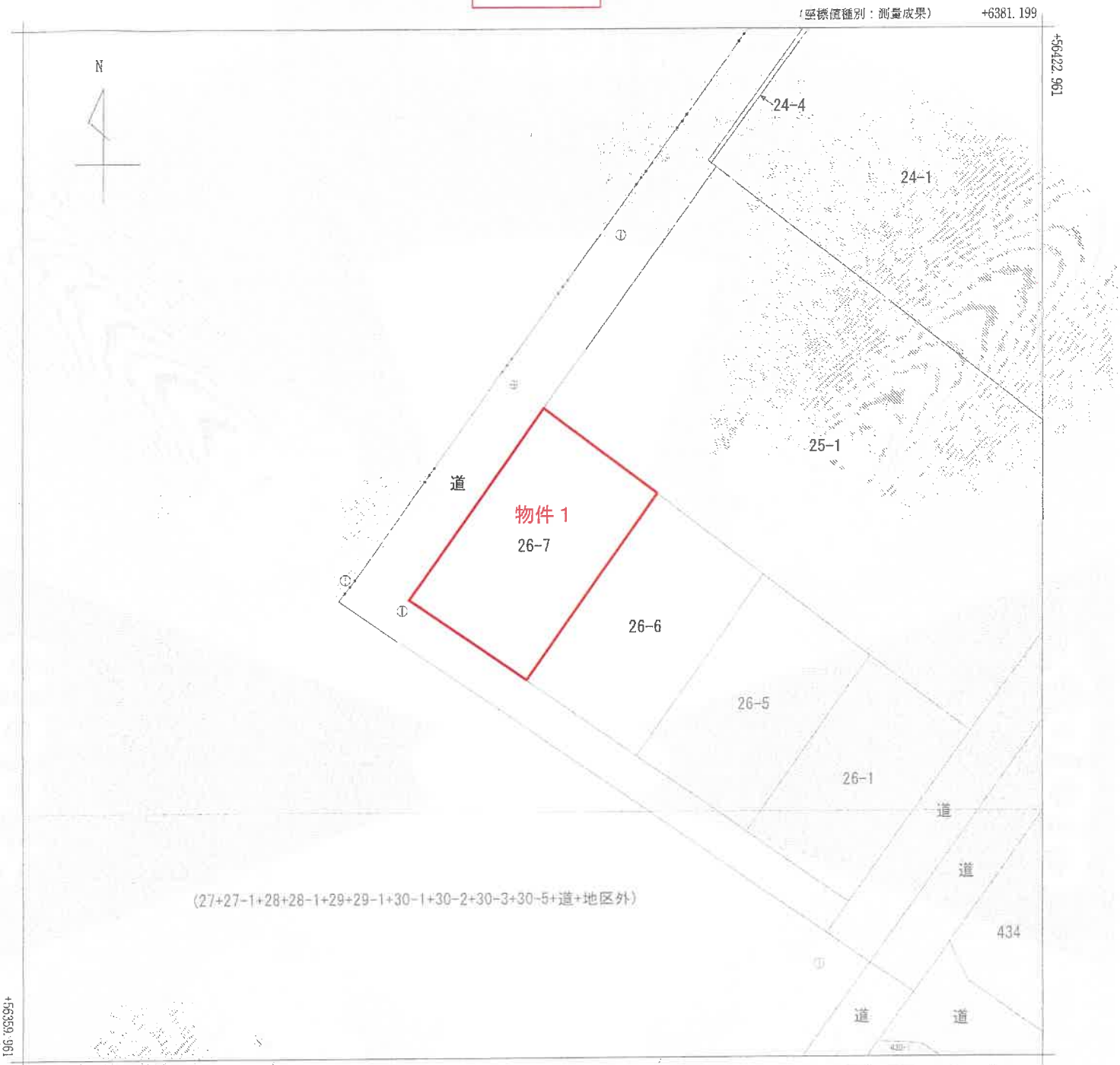
４　土地建物位置関係図

５　間取図（概略）



受命物件所在位置略図

公図写





請求部分	所在	高知市種崎字赤井					地番	26番7			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成23年10月20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。

令和8年5月25日
高知地方法務局
登記官

請求番号：36-1
(1/1)

（物件１関係分）
（A3をA4に縮小）

公用

公用

登記年月日：平成6年5月19日

069971

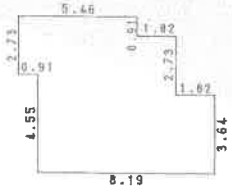
あ № 09539

各階平面図

家屋番号	26番7
建物の所在	高知市薊崎字赤井26番地7

建物図面

1階

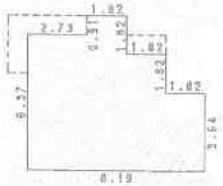


求積表

0.91	x	2.73	= 2.4843
4.55	x	0.91	= 4.1405
6.37	x	6.37	= 40.5769
1.82	x	3.64	= 6.6248
		計	53.8265

床面積 53.82㎡

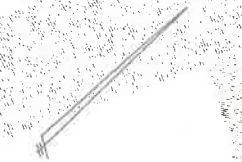
2階

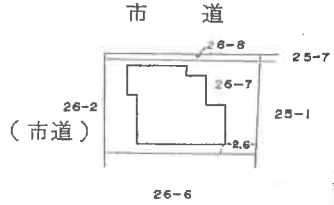


求積表

4.55	x	0.91	= 4.1405
6.37	x	5.46	= 34.7802
1.82	x	0.91	= 1.6562
1.82	x	3.64	= 6.6248
		計	47.2017

床面積 47.20㎡





作製者		縮尺	1/250

（高知県土地家屋調査士会）

申請人		縮尺	1/500

平成6年5月19日登記

建物図面・各階平面図 写

令和8年5月25日 高知地方法務局

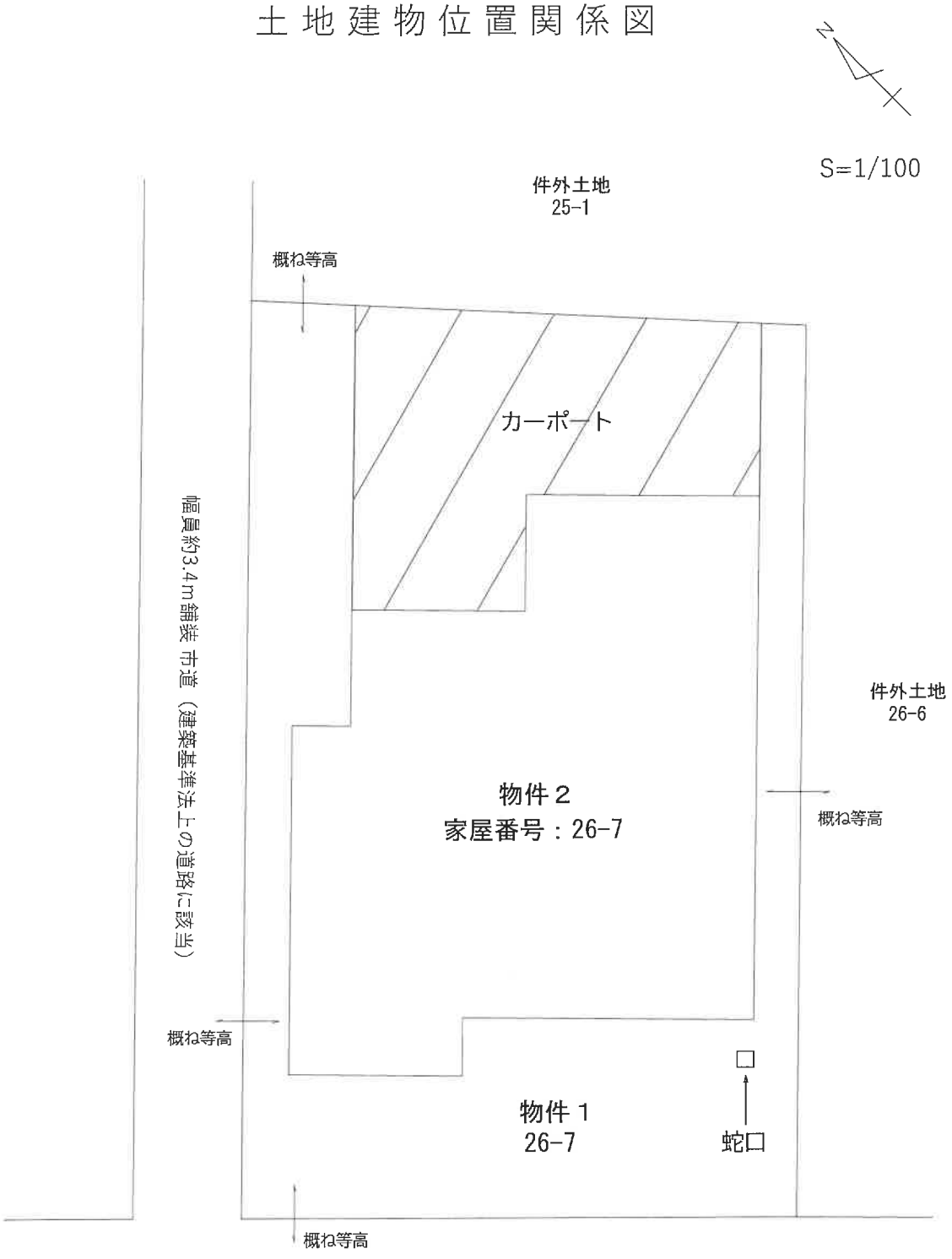
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

10

（物件2関係分）
（A3をA4に縮小）

請求番号：36-2

土地建物位置関係図



当該土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を参考に作成した概略図である。

家屋番号　２６番７
間　取　図

S=1/100
物件２

１階



２階

