令和　８年（ヌ）第　　１２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）
1～3	1,930,000 1,544,000	一括	386,000	13,464	0
1	340,000				
2	390,000				
3	1,200,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　宿毛市幸町

　　地　　番　　１９４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８０平方メートル

2　所　　在　　宿毛市幸町

　　地　　番　　１９５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

3　所　　在　　宿毛市幸町　１９５８番地２、１９４３番地２

　　家屋　番号　　１９５８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７９．６７平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約９８平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　５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１～３】

2　売却により成立する法定地上権の概要
【物件番号３】
売却対象外の土地（地番１９４９番５）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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
【物件番号１】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号２】
北西側市道を除く隣地との境界が不明確である。

《　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（ヌ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　宿毛市幸町

　　地　　番　　１９４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８０平方メートル

２　所　　在　　宿毛市幸町

　　地　　番　　１９５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

３　所　　在　　宿毛市幸町　１９５８番地２、１９４３番地２

　　家屋　番号　　１９５８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７９．６７平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約９８平方メートル

令和　８年（ヌ）第　１２号
令和　８年　６月１８日受理
令和　８年　８月　７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

令和　8年（ヌ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　宿毛市幸町

　　地　　番　　１９４３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８０平方メートル

2　所　　在　　宿毛市幸町

　　地　　番　　１９５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

3　所　　在　　宿毛市幸町　１９５８番地２、１９４３番地２

　　家屋　番号　　１９５８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　７９．６７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知県宿毛市幸町７番４２号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）□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	■土地上の物置は基礎がなく動産である
建物	物件３
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（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：概測約９８平方メートル
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	■南西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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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

目的外土地の概況（物件３関係）

所在	宿毛市幸町
地番	１９４９番５
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１８．６８平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	■建物所有者　□その他の者（　　）
その他の事項	■上記は登記記録に基づいて記載した

■関係人（■Ａ（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		■所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２５年　５月１７日
最初の契約日	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　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	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　[　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「執行官の意見」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（債務者）	1　物件３の建物を、私たち家族が、住居として使用しています。 2　本件不動産を購入する際に、売主から、物件３の建物及びその敷地として購入したので、明確には分かりませんが、物件３の建物は、物件１、２の各土地及び目的外１９４９番５の土地の上に建っていると思います。 3　物件１及び２の各土地と隣地との間で、境界について争いはありません。東側には、金属標があります。西側は、境界付近に設置されているブロック塀の中心だと認識しています。物件１の土地と目的外１９４９番５の土地との境界は分かりません。 4　物件３の建物は、宿毛市の上下水道に接続しています。 5　物件３の建物で、雨が強いときに、数か所で雨漏りがあり、修理のためにホールの天井板を撤去したままにしています。 6　シロアリ被害はないと思います。 7　物件３の建物は、元々２棟のアパートだったものを合棟させた建物なので、便所と浴室が２つずつありました。本件不動産を購入した際に、リビングと台所の床、南側の浴室及び便所を改装しました。北側の便所及び浴室は使用しないので、入口の扉を固定して使用できないようにしています。 8　本件不動産が売却されれば、動産類を全て撤去して明け渡さなくてはいけないことは分かりました。 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枚目及び３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及び２の各土地は、目的外１９４９番５の土地と一団の土地を形成し、物件３の建物の敷地として使用されている。物件１及び２の各土地の範囲は、現況上、物件２の土地と北西側市道との境界を除き判然としない。
4　宿毛市役所での調査結果は次のとおりである。
(1)　物件１及び２の各土地は、非線引きの都市計画区域内に位置し、物件２の土地の北西側に接面する道路は、市道（建築基準法上の道路）である。
(2)　上記市道に宿毛市の上下水道が整備されており、物件３の建物に接続されている。
5　高知県のホームページ（津波災害警戒区域位置図及び区域図）によれば、物件１及び２の各土地は、津波災害警戒区域に該当している。
6　物件３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ことから、補修工事等が必要になると思われる。建物の状態等については、関係人の陳述を参照されたいが、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。
(1)　建物全体で外壁に変色、塗装の剥がれ、破風板の劣化、金属部分の錆等がみられる。また、内壁や天井に変色がみられ、扉には損傷個所等がみられる。
(2)　床は、歩くと柔らかく感じられる箇所が散見される。
(3)　関係人は雨漏り被害が発生している旨述べていることから、現在も雨漏り被害は発生しているものと思われる。
(4)　一見して顕著な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。
(5)　関係人によれば、ダイニングキッチン北側には、便所及び浴室があるとのことだが、入口の扉が固定されているため、内部を確認することができなかった。
7　物件３の建物について、法務局に建物図面は備え付けられておらず、宿毛市役所で確認した図面は、現在の建物の形状とは大きく異なっているため、どの部分が増築された箇所であるのか確認することができなかった。
8　物件３の建物の一部が目的外土地上に建っているため、買受人は、目的外土地所有者との間で、同土地の使用に関する協議を実施する必要があることに留意を要する。
9　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

（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６月25日(木) ８：50－ ９：00	高知地方法務局 四万十支局	公図公簿等調査
令和８年６月25日(木) 13：00－13：40	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25日(木) 14：00－14：55	宿毛市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和８年７月８日（水） 11：40－11：50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年７月13日(月) ９：35－ ９：50	高知地方法務局 四万十支局	公図公簿等調査
令和８年７月13日(月) 13：50－15：10	物件所在地	立入調査（写真撮影、Ａ立会）
令和８年７月21日(火) 11：00－11：15	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

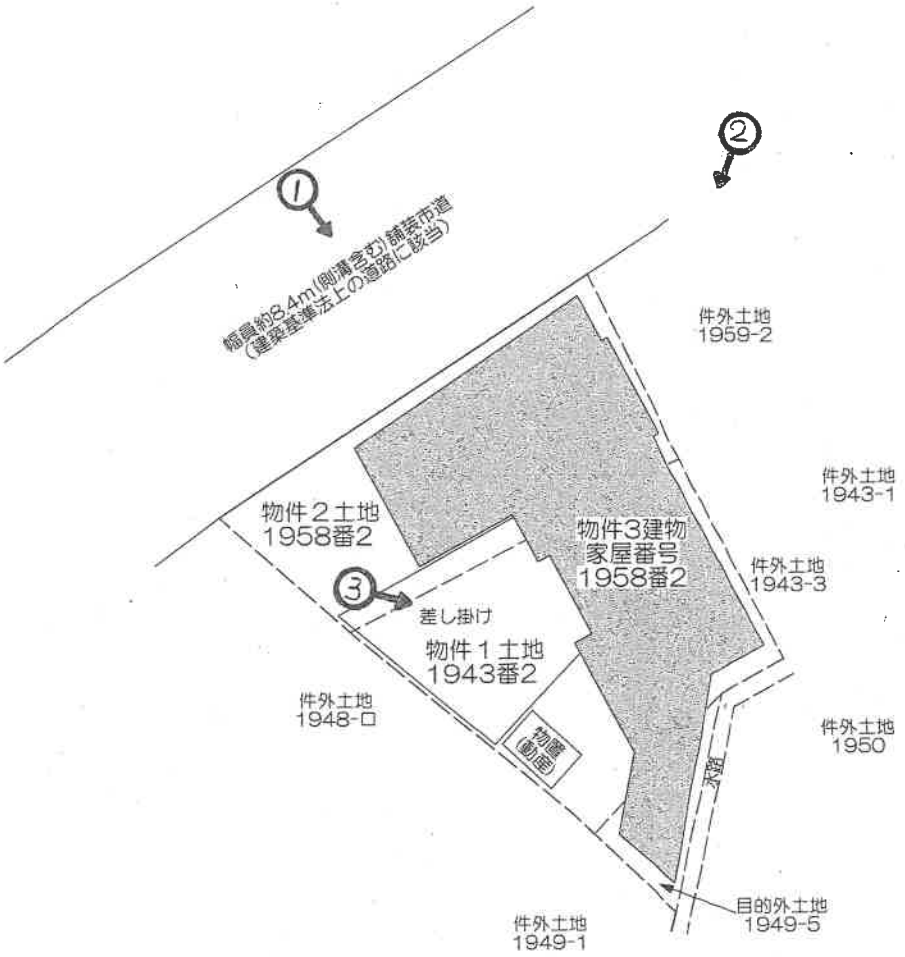
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

□　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



---------- 境界不明

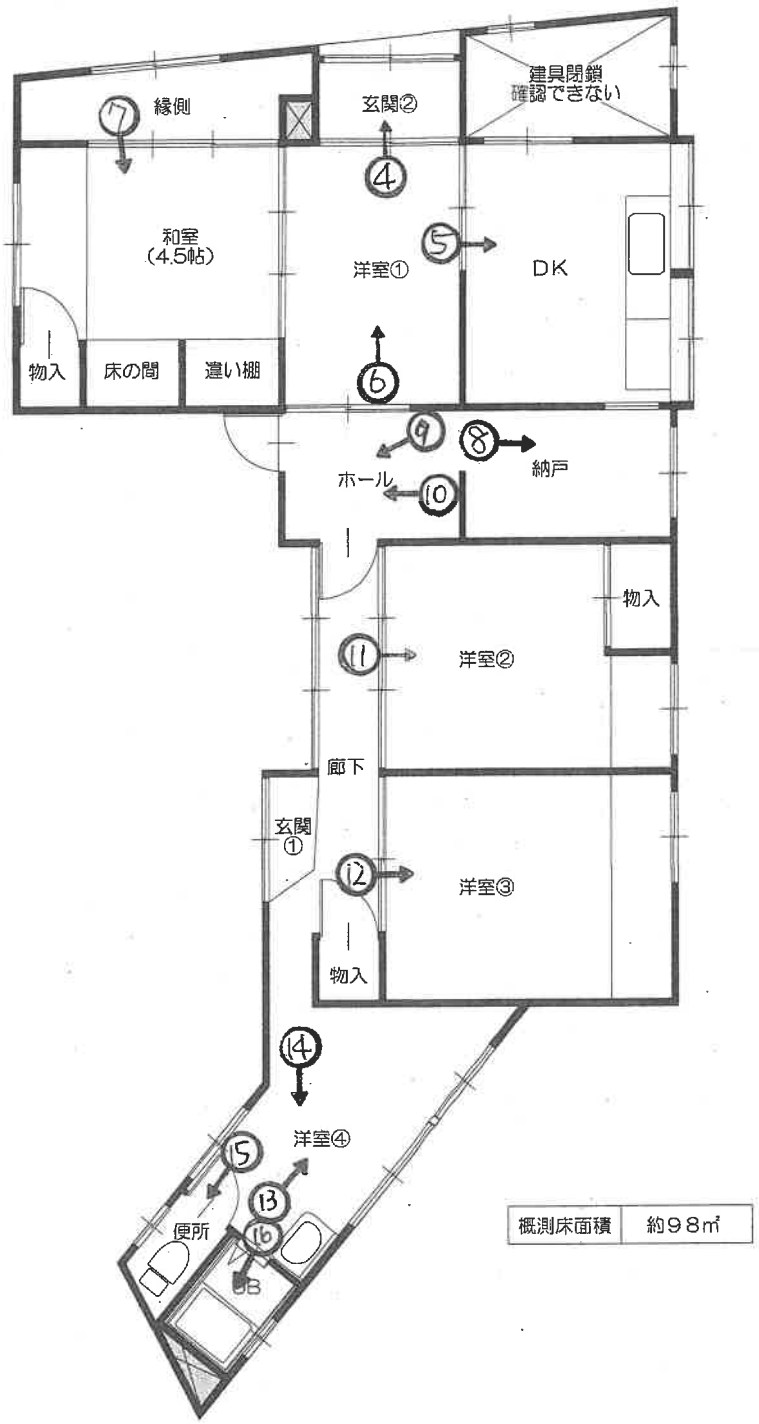
・当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図、地番図、現況の状況等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

N

縮尺 1/250

(写真撮影方向)

土地建物位置関係図



物件３
家屋番号：１９５８番２
縮尺 約1/１００

建物間取図

1



本件不動産の状況

2



本件不動産の状況

3



本件不動産の状況

4



玄関②

5



ダイニングキッチン

6



洋室①

7



和室（４．５帖）

8



納戸

9



ホール

10



ホールの天井の状況

11



洋室②

12



洋室③

13



洋室④

14



洋室④

15



便所

16



浴室

令和８年（ヌ）第　　１２号
令和８年７月１３日　現地調査
令和８年８月　５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１，９３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３４０，０００円
物件２（土地）	金３９０，０００円
物件３（建物）	金１，２００，０００円

１　一括価格は、物件１～物件３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土地及び物件２土地の内訳価格は物件３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３建物の内訳価格は当該土地及び目的外土地（１９４９番５）の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　番 地　目 地　積	宿毛市幸町 １９４３番２ 宅地 ６２．８０㎡	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	宿毛市幸町 １９５８番２ 宅地 ７２．７２㎡	
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	宿毛市幸町　１９５８番地２、１９４３番地２ １９５８番２ 居宅 木造スレート葺平家建 ７９．６７㎡	概測約９８㎡

番　号	特　記　事　項
	・現況において、物件１及び物件２土地は目的外土地（１９４９番５）と一体をなして物件３建物の敷地として利用されている可能性が高い。土地の範囲及び境界関係については、物件２土地が北西側市道に接する境界線を除き、現況上明確ではない。 ・目的外土地（１９４９番５）の概況 所在：宿毛市幸町 地番：１９４９番５ 地目：宅地 地積：１８．６８㎡（登記） ・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、２及び目的外土地）

位置・交通	・土佐くろしお鉄道東宿毛駅の北西方約８００ｍ(道路距離) ・宿毛郵便局前バス停の南方約３００ｍ（道路距離）	
付近の状況	・中低層の戸建住宅やアパート等の共同住宅が立ち並ぶほかに、店舗や事務所等が混在する地域である。至近には、大型駐車場を備えたドラッグストアコスモスがある。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	８０％
	容積率	３００％
	防火規制	―
	その他の規制	建築基準法第２２条区域
画地条件	・地積：１３５．５２（物件１、物件２の合計） ・間口：約１４ｍ ・奥行：約１５ｍ ・形状：ほぼ台形 ・地勢：ほぼ平坦地 ・接面道路との関係：北西側においてほぼ等高に接面する	
接面道路の状況	・北西側：幅員約８．４ｍ（側溝含む）の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面	
土地の利用状況等	・利用状況：物件１、２土地は、物件３建物の敷地等として利用されている。物件３建物の一部（南側部分）は、目的外土地（１９４９番５）へ越境して定着している。 ・隣接地の状況：北東～南側はドラッグストアコスモス，北西側は市道、それ以外は店舗、戸建住宅。	

供給処理施設	・上 水 道：あり ・都市ガス：なし ・下 水 道：あり ・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、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。
特 記 事 項	・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。また、平成元年発行の住宅地図によると目的物件の位置に厨房、資材センター等の記載がある。 ・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。なお、詳細については宿毛市立宿毛歴史館等へ問い合わせのこと。

2　物件３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）：昭和３７年９月８日新築 昭和４１年１月２８日増築 ・経 過 年 数：約６４年 ・経済的残存耐用年数：なし
仕　　様	・構　造：木造 ・屋　根：スレート葺 ・外　壁：鋼板等 ・内　壁：クロス等 ・天　井：プリント板、化粧吸音石膏ボード等 ・　床　：フローリング、畳等 ・設　備：ユニットバス等
床　面　積	・約９８㎡（概測）
現況用途等	・階層：平家建 ・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、劣る。
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	・物件３の建物については、法務局に建物図面が備え付けられておらず、宿毛市役所（税務課）で確認した図面についても現況の建物形状と大きく異なっており、床面積及び増築箇所等の特定に至らなかった。また、現地調査においても確認できない箇所があり、本評価における床面積は現地において概測のできる範囲に基づき算定したものである。よって、その測定精度および床面積の確定度合いには限界があることに留意を要する。 ・建物の状態等については、現況調査報告書参照。

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、２及び目的外土地）

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	28,400	1.00	135.52	0.80	1.00	3,080,000
内訳価格						
1	28,400	1.00	62.80	0.80	1.00	1,430,000
2	28,400	1.00	72.72	0.80	1.00	1,650,000

目的外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
目的外	28,400	1.00	18.68	0.80	1.00	420,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　宿毛５－１

価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

27,000円／㎡×　98.9／100　×　100／100　×　100／94　＝　28,400円／㎡

・時点修正：公示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：なし。

・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：なし。

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：本段階では適用せず。後記「2 評価額の判定（2）内訳価格及び一括価格」において、一体的な複合不動産としての市場性減退を一括して考慮する。

（２）建物価格（物件３）

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	150,000	98	0.05	—	740,000

イ　現況延床面積：概測床面積を採用した。

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：本段階では適用せず。後記「2 評価額の判定（2）内訳価格及び一括価格」において、一体的な複合不動産としての市場性減退を一括して考慮する。

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

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	1,430,000	0.50	法定地上権	720,000
2	1,650,000	0.50	法定地上権	830,000
目的外	420,000	0.50	法定地上権	210,000
土地利用権等価格の合計				1,760,000

（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
1	1,430,000	−720,000		0.80	0.60	340,000
2	1,650,000	−830,000		0.80	0.60	390,000
3	740,000	+1,760,000	1.00	0.80	0.60	1,200,000
一括価格（合計）						1,930,000

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：買受人は、現況の建物を継続利用するにあたって、目的外土地の所有者との間で地代支払いや建物越境部分に関する権利調整等の法的リスク、交渉負担を負うことになること。目的外土地の所有権を取得できないため、将来における建物の建替え時には建物規模の縮小や配置の変更を余儀なくされることになること。対象建物は築年数の経過に伴い全体的な老朽化が進行しており、継続利用にあたっては大規模な改修費用が発生する見込みであり、また、建築年次および劣化状況から、将来的な早期取り壊しのリスクが高く、現行の建物をそのまま活用する需要は乏しいことなどによる市場性の減退の程度を考慮した。

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　地価公示価格「宿毛５－１」

所　　在：宿毛市中央７丁目２０４１番１

価　　格：２７，０００円／㎡

位　　置：土佐くろしお鉄道東宿毛駅の北西方 約６１０ｍ

中央一丁目バス停まで約２００ｍ

用途指定等：商業地域（８０、４００）

価格時点：令和８年１月１日

地　　積：１５９㎡

接面街路：北８．５ｍ市道

地域の概要：中小規模の店舗が多い既成商業地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１：１，２９２，５４９円

物件２：１，４９６，７２３円

物件３：　４９６，９３１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

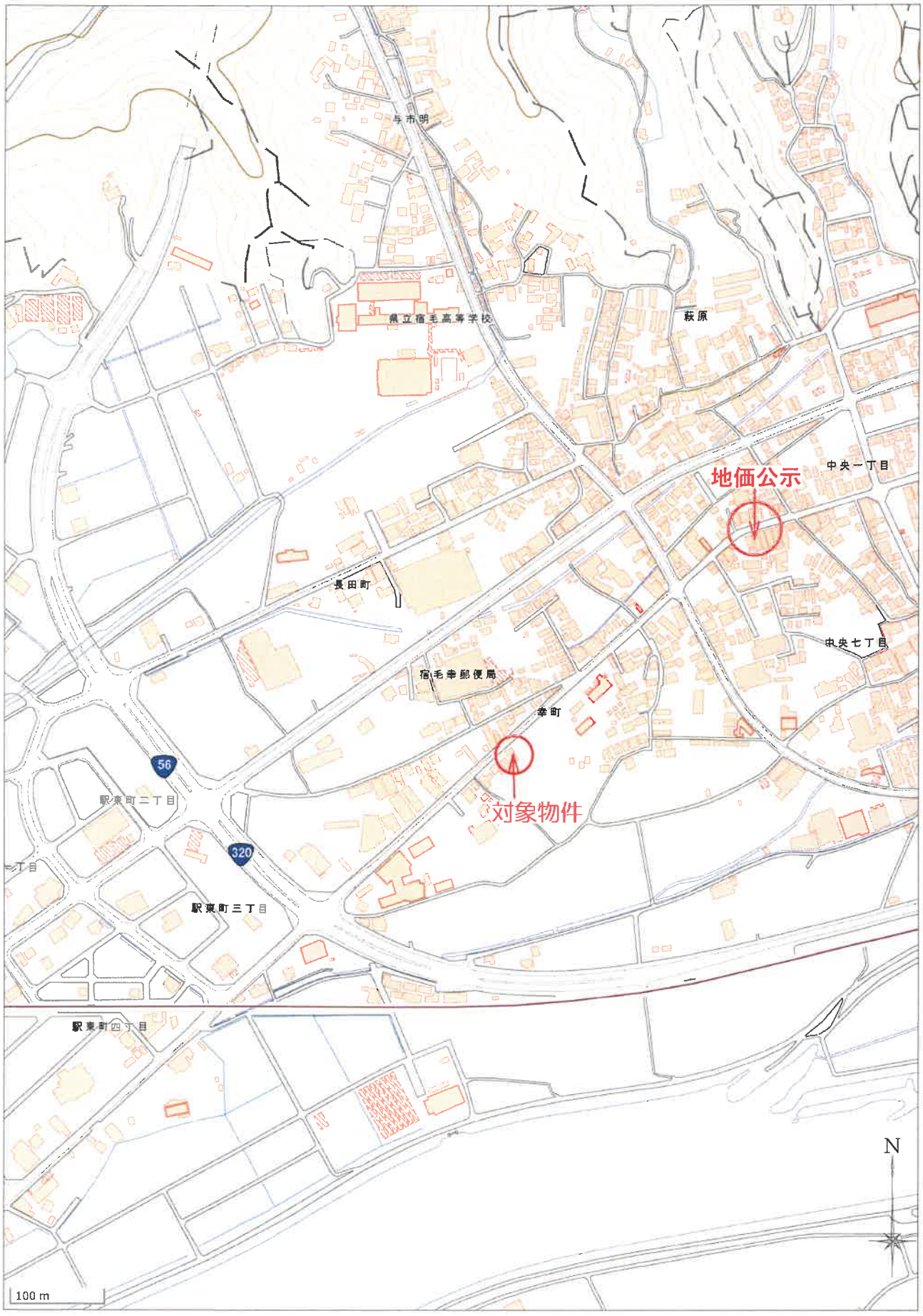
２　公図写

３　土地建物位置関係図

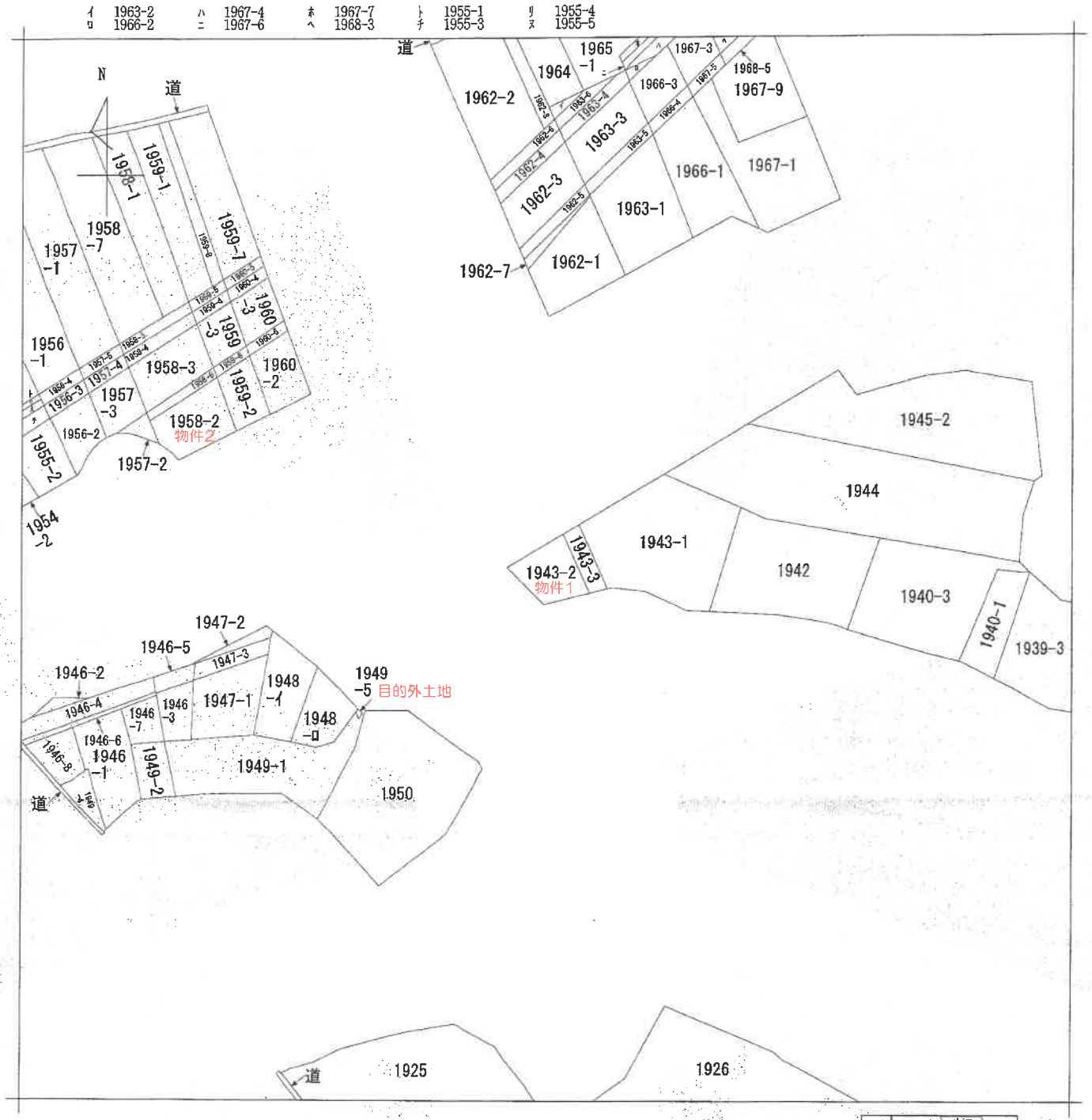
４　建物間取図

以　上

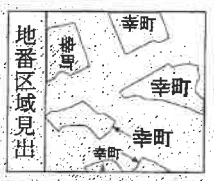
地理院地図
GSI Maps



所在位置略図



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



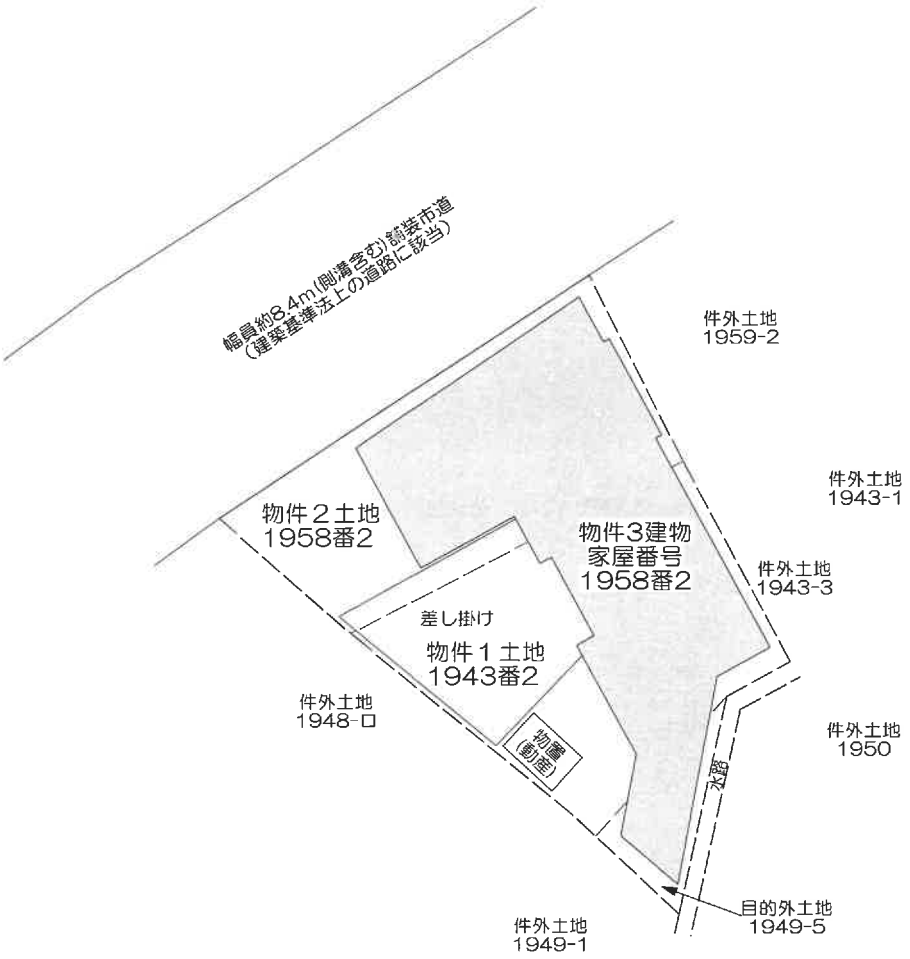
請求部分	所在	宿毛市幸町				地番	1943番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月26日
高知地方法務局四万十支局

（A3をA4に縮小）

公図写



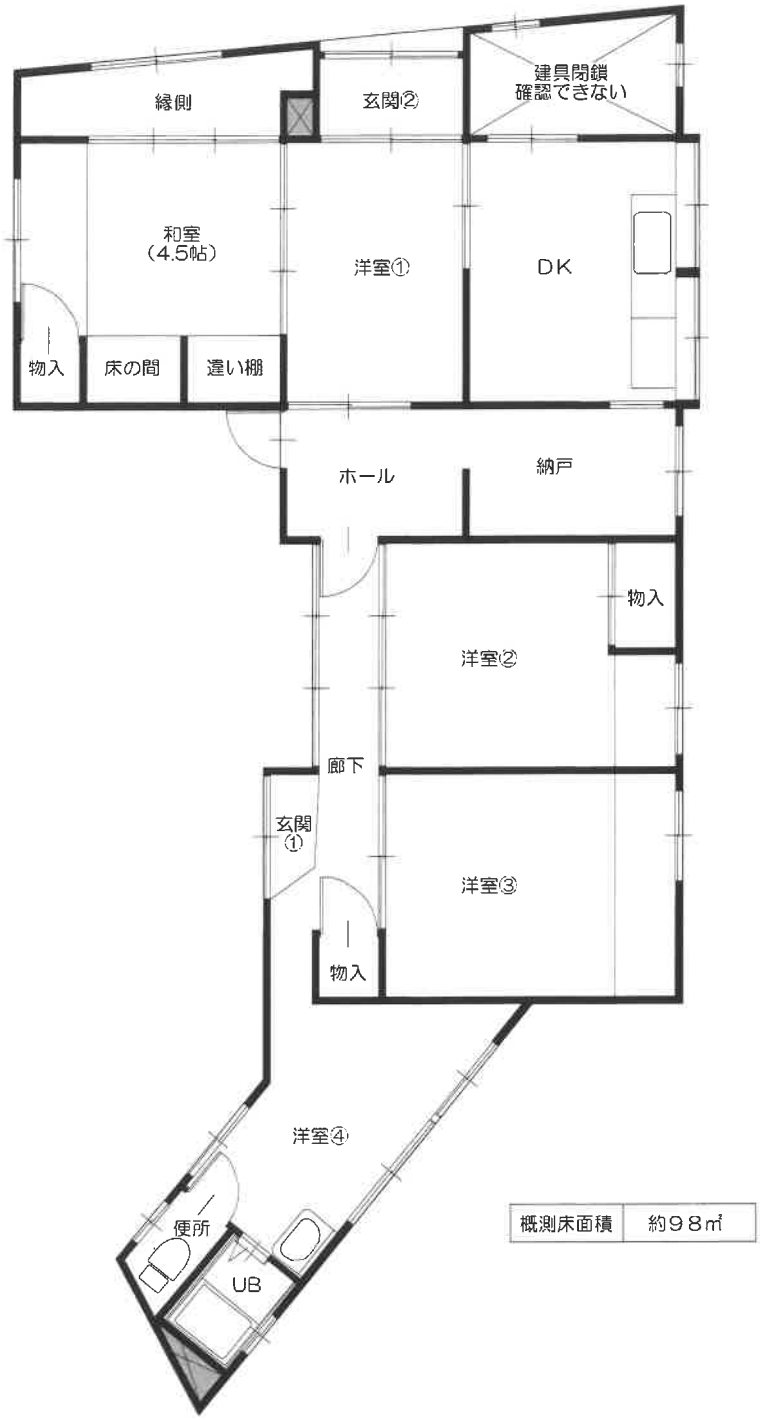
――――――― 境界不明

・当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図、地番図、現況の状況等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

N

縮尺　1/250

土地建物位置関係図



物件３
家屋番号：１９５８番２
縮尺 約１/１００

建物間取図