

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富 田 浩 生

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 7 年 6 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 8 月 13 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 7 年 4 月 11 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6☆	240,000 192,000		48,000	362	0

物 件 目 録

☆6 所 在 南国市十市字門前
地 番 5 1 1 番 1
地 目 田
地 積 3 1 2 平方メートル
(現況)
地 目 畑

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 10 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 弘 瀬 史 隆

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
【物件番号 6】

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 6】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 6】
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 6】
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、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

6 所 在 南国市十市字門前
地 番 5 1 1 番 1
地 目 田
地 積 3 1 2 平方メートル
(現況)
地 目 畑

令和 6年(ケ)第 8号
令和 6年 5月 2日受理
令和 6年 9月 2日提出

現況調査報告書

(物件6)

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

物 件 目 録

6	所 在	南国市十市字門前
	地 番	5 1 1 番 1
	地 目	田
	地 積	3 1 2 平方メートル

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（高知県南国市十市512番地の西側土地）		
土 地	物件6		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件6） ☐ 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（亡A相続財産） ☐ 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 ☒ 上記の者が柿が栽培された畑の状態で占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B及びC (各亡Aの子)	1 物件6の土地は、柿畑になっています。 2 物件6の土地は、親戚の者が管理してくれています。 3 物件6の土地の境界に問題はありません。 4 物件6の土地内で事件や事故はありません。 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、固定資産評価証明書、関係人の陳述、南国市農業委員会での調査結果及び現況から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及び添付した写真のとおりである。
- 3 法務局に、物件6の土地の地積測量図は備え付けられていない。
- 4 物件6の土地は、柿畑の状態で概ね区画されていることがうかがわれるが、同土地の範囲は、現況上判然としない。よって、物件6の土地の範囲を明確にするために、境界確定協議を実施する必要があると思われる。
- 5 南国市役所での調査によれば、
 - (1) 物件6の土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置する。
 - (2) 物件6の土地の西側に接面する道路は、建築基準法42条2項道路（市道）である。
 - (3) 物件6の土地の南側に接面する道路は、市道ではなく、建築基準法上の道路でもない。
 - (4) 上記西側市道に南国市の上水道が整備されている。
 - (5) 物件6の土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
- 6 南国市農業委員会で調査した結果は、次のとおりである。物件6の土地の買受人になるためには、農地法上の許可等の手続を要することから、買受希望者は、事前に必ず、手続等の詳細を南国市農業委員会で確認する必要がある。
 - (1) 農地基本台帳の登録内容、固定資産評価証明書の記載及び現況から、物件6の土地は、農地法の対象となる農地（現況地目：畑）と認める。
 - (2) 買受人が、農地の所有権を取得する場合、農地法3条により、農業委員会の許可が必要となるため、買受希望者が、競売手続において入札に参加する際には、事前に、南国市農業委員会の買受適格証明書を取得する必要がある。
 - (3) 物件6の土地は、農業振興地域内の農用地区域内に位置する。
 - (4) 上記農地部分の土地に、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。

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6年5月7日(火) 9:45-10:00	高知地方裁判所	記録調査
令和6年5月8日(水) 9:20-9:35	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年5月8日(水) 10:50-11:10	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)
令和6年5月8日(水) 14:00-14:10	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年5月8日(水) 15:25-15:40	南国市役所	公法上の規制等調査、農地該当等調査、上下水道整備 状況調査
令和6年5月9日(木) 14:30-14:45	高知県庁	公法上の規制等調査
令和6年5月13日(月) 16:10-16:20	高知県庁	公法上の規制等調査
令和6年5月16日(木) 14:20-14:30	南国市農地整備課	土地改良区該当調査
令和6年5月20日(月) 13:35-13:45	南国市役所	公法上の規制等調査
令和6年5月24日(金) 11:10-11:25	物件所在地	実地調査(写真撮影)
令和6年5月28日(火) 18:15-18:25	南国市里改田	占有関係等調査(B及びCと面談)
令和6年6月12日(水) 16:25-16:30	南国市役所	公法上の規制等調査
令和6年6月16日(日) 11:30-11:35	南国市里改田	占有関係等調査(Bと面談)
令和6年8月15日(木) 13:45-13:50	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和0年0月0日() : :		

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
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 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。

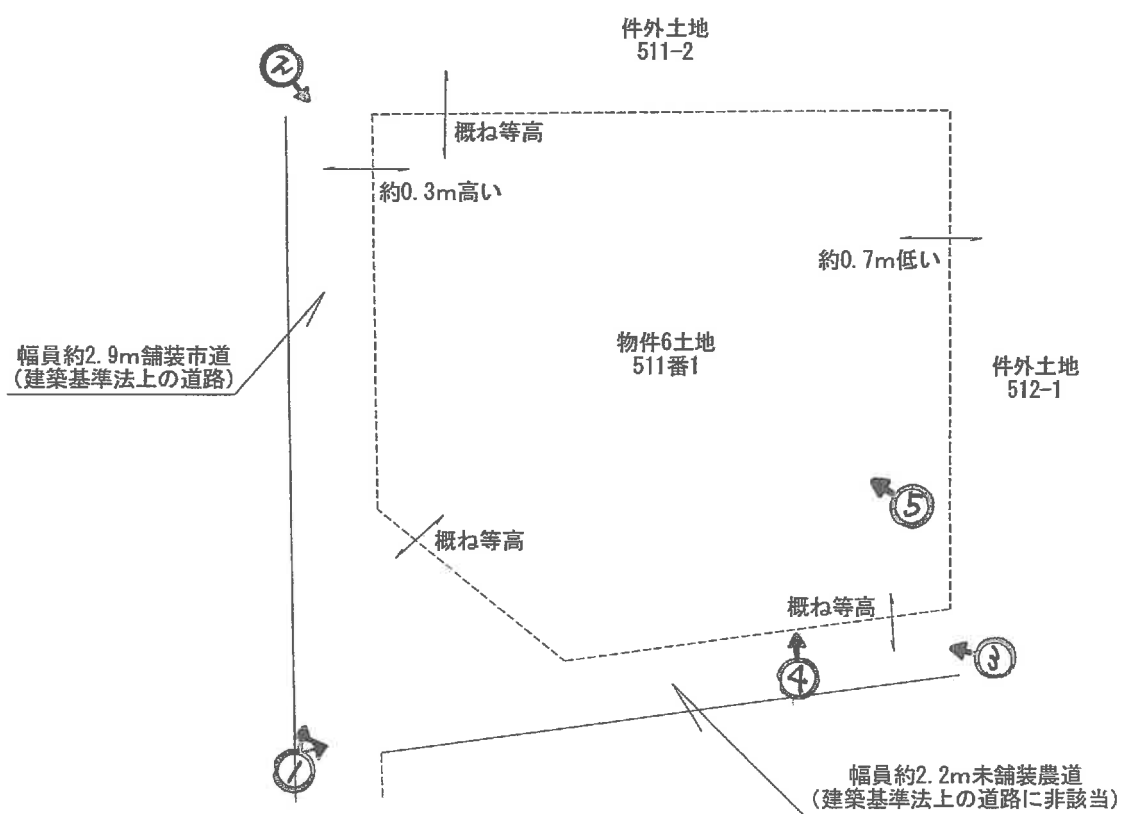
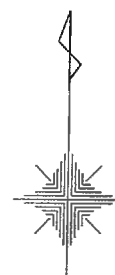
☒ 令和 6年 6月16日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

S ≒ 1/250



(写真撮影方向)
←

1

物件 6



建築基準法上の道路
(市道)

本件不動産

建築基準法非該当道路
(農道)

2

物件 6



本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

3

物件 6



建築基準法非該当道路
(農道)

本件不動産

4

物件 6



本件不動産

(9 枚目)

5

物件 6



本件不動産

(10枚目)

令和6年（ケ）第8号
令和6年5月24日 現地調査
令和6年8月26日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

（物件6）

評価人 不動産鑑定士

橋 本 隆 行

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件6（土地）	金 240,000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も、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
6	所在地 地積	南国市十市字門前 5 1 1 番 1 田 3 1 2 m ²	「特記事項記載のとおり」
番 号	特 記 事 項		
6	物件6土地の地積測量図は、法務局に備え付けられていない。 物件6土地は、柿畑の状態で区画されていることが窺われるが、同土地の範囲は、現況上判然としない。物件6の土地の範囲を明確にするには、隣接地所有者等と境界確定協議を要すると思料する 南国市農業委員会及び農林水産課によると物件6土地は、農業振興地域内の農用地区域内に存している。また、物件6土地には、使用収益権は、設定されていない。 物件6土地の所有権移転については、農地法上の許可等の手続を要することから、買受希望者は、事前に手続の詳細を南国市農業委員会及び農林水産課で確認する必要がある。 (※その他、詳細は現況調査報告書参照のこと。)		

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
土地の概況及び利用状況等（物件6）

位 置 ・ 交 通	J R土讃線「土佐大津」駅南東方約6.5 km（道路距離） 「浜田通」バス停の北方約580 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	南国市十市地区の里改田地区との境付近に位置し，山裾に住宅が散見されるほか，農地が多くみられる地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 農業振興地域（農用地） 無
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	312㎡（合計登記数量） ほぼ台形 約13m×約18.5m 西側及び南側接面道路に概ね等高に位置する角地（土地建物位置関係図参照）
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 灌漑・排水 土壌の状態 耕作の難易	やや劣る やや劣る やや劣る 普通 普通
接面道路の状況	西：幅員約2.9mの舗装市道（建築基準法上の道路に該当） 南：幅員約2.2mの未舗装農道（建築基準法上の道路に非該当）	
土地の利用状況等	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	物件6土地は，南国市教育委員会生涯学習課文化財係で確認したところ周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

第5 評価額算出の過程

土地価格（物件6）

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準価格を査定し、次に対象物件の個別的価格形成要因を分析等した結果、下記の通り評価額を求めた。

番 号	標 準 価 格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	占有減 価修正 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
6	1,800	1.02	312	0.70	0.60		240,000

ア 標 準 価 格：取引事例，競売事例等を参考に査定した。

イ 個 別 格 差：角地等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 市 場 性 修 正：0.70 農業振興地域（農用地）の農地であるため市場性の減退を考慮した。

オ 競 売 市 場 修 正：0.60

カ 占 有 減 価 修 正：必要なし。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度）

物件6 25,896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。

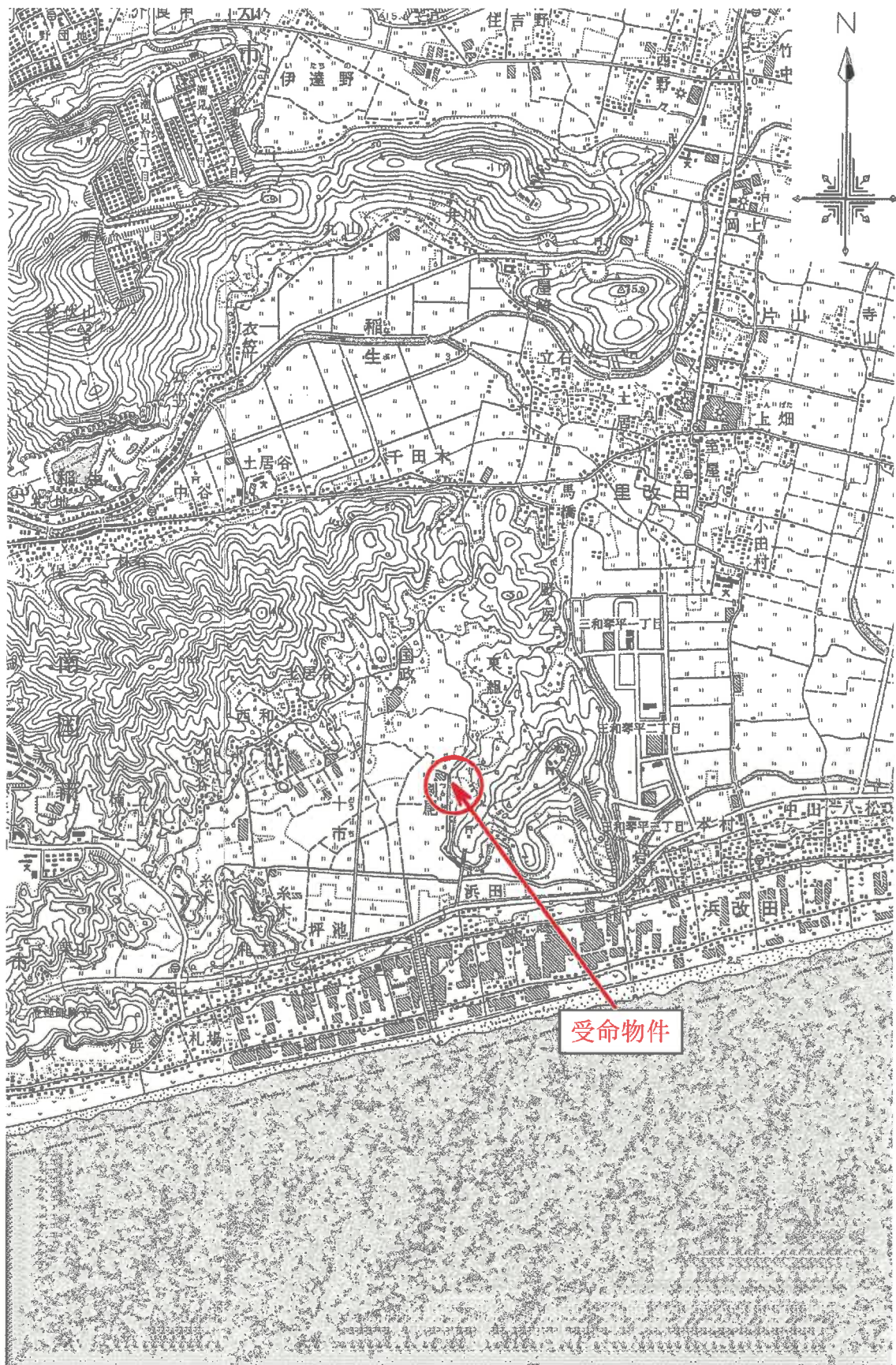
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

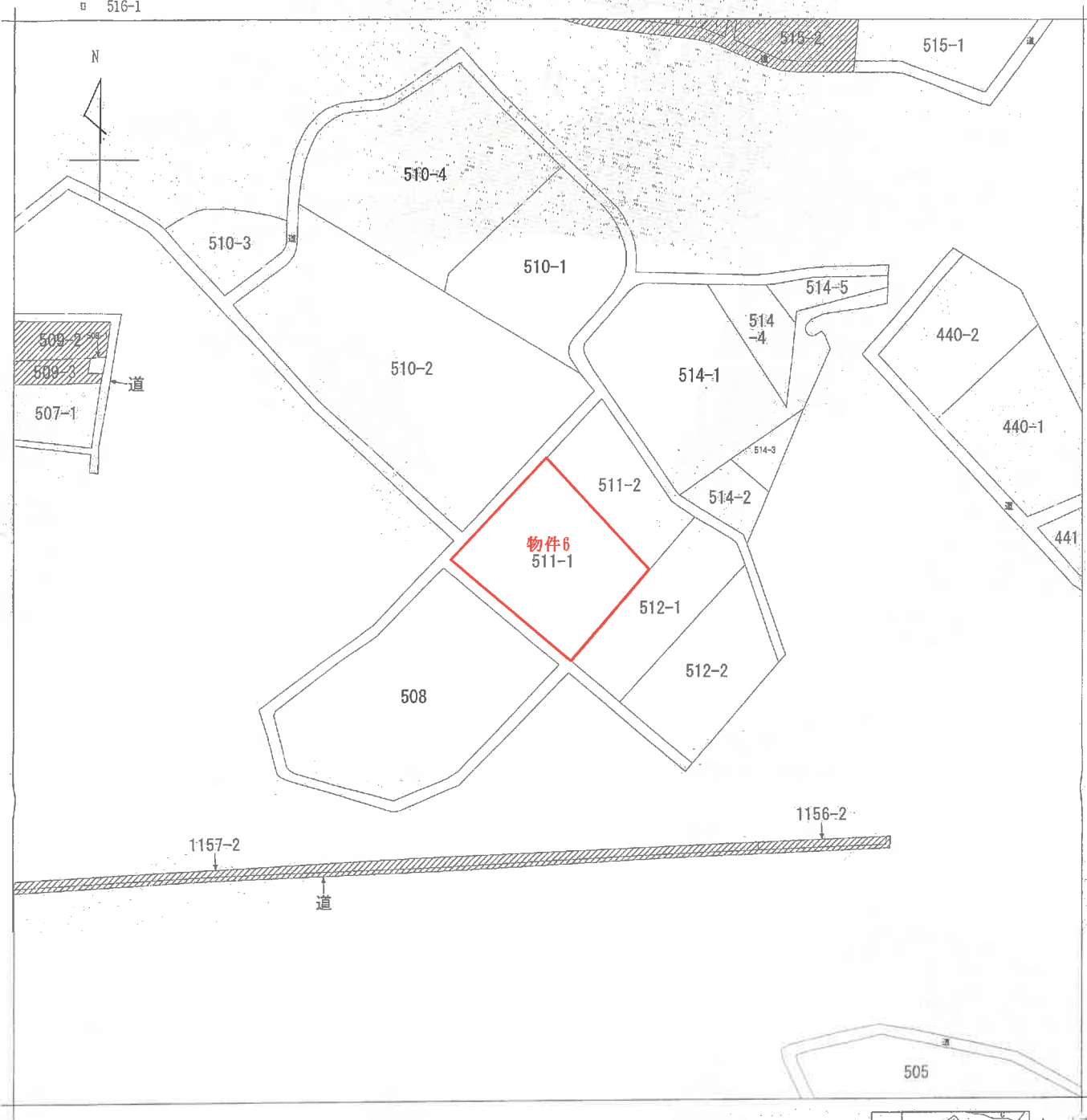
以 上

受命物件所在位置略図

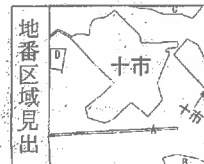
S=1/25000



4 516-2
5 516-1



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A
B
C
D
十市
十市
十市

請求部	所在	南国市十市字門前				地番	511番1			
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	昭和61年7月15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。

(A 3 を A 4 に縮小)

令和6年5月8日
高知地方方法務局香美支局
登記官

公 図 写

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250

