

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 10 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 9 月 12 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）
1, 2	10,080,000 8,064,000	一括	2,016,000	108,925	0
1	3,050,000				
2	7,030,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高知市北竹島町字南塩田東ノ丸 |
| | 地 番 | 273番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市北竹島町字南塩田東ノ丸 273番地14 |
| | 家屋 番号 | 273番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 39.74平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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】
本件共有者らが占有している。

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、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

1 所 在 高知市北竹島町字南塩田東ノ丸

地 番 273 番 14

地 目 宅地

地 積 161.03 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 高知市北竹島町字南塩田東ノ丸 273 番地 14

家屋 番号 273 番 14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 41.40 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 6 月 26 日受理
令和 7 年 7 月 24 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

物 件 目 録

1 所 在 高知市北竹島町字南塩田東ノ丸

地 番 273番14

地 目 宅地

地 積 161.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高知市北竹島町字南塩田東ノ丸 273番地14

家屋 番号 273番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知市北竹島町 2 7 3 番地 1 4		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 自転車置場は土地に定着している		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない — 種 類： ☐ ある — 構 造： 床面積：上記の者が本建物を として使用している		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空き家）として管理している ☐ 「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 — 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		

(関係人の陳述等用)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A（債務者兼共有者）	1 物件2の建物は、私たちが住居として使用していましたが、令和6年12月ころから空き家で、現在は誰も住んでいません。 2 物件1の土地の境界に争いはありません。 3 物件2の建物は、オール電化住宅です。 4 物件2の建物に、生活に支障のあるような不具合はありませんし、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 5 物件2の建物内で、令和5年12月ころまで猫を2匹飼っていました。 6 物件2の建物の内部が汚れているかもしれません。 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
（ 3 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の土地は、物件2の建物の敷地として使用されている。同土地の範囲は、現況上概ね明らかである。なお、法務局には同土地の法14条1項地図が備え付けられている。
- 4 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位置し、同土地の南西側に接面する道路は、市道（建築基準法上の道路）である。
- 5 高知市上下水道局での調査によると、上記市道に高知市の上下水道が整備されており、物件2の建物に接続されている。
- 6 物件2の建物のリビングダイニングキッチンの壁クロスに剥がれている箇所が認められる。建物の状態等については、関係人の陳述を参照されたい。また、一見して顕著な雨漏り被害や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。
- 7 関係人の陳述によれば、物件2の建物は、長期間の不使用がうかがわれることから、建物内の設備などが正常に使用できるか不明である。

以 上

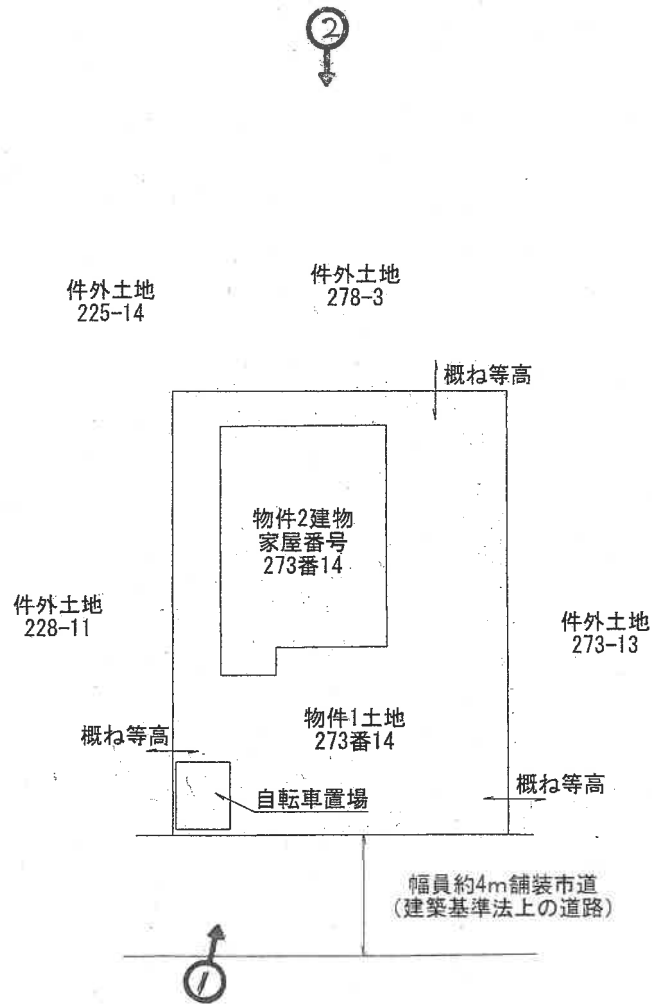
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和７年６月２７日（金） １０：１５－１０：２５	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和７年６月２７日（金） １１：０５－１１：２０	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和７年６月２７日（金） １１：５０－１２：１０	物件所在地	接道外観等調査（写真撮影）、占有関係等調査
令和７年６月２７日（金） １４：３０－１４：４０	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和７年６月２７日（金） １５：１０－１５：５５	高知市薮野北町四丁目	占有関係等調査（Ａと面談）
令和７年６月２７日（金） １６：１５－１６：２５	高知市潮新町二丁目	占有関係等調査（不在）
令和７年７月８日（火） ９：３０－ ９：４５	高知市役所	公法上の規制等調査
令和７年７月１７日（木） １３：２０－１３：４０	物件所在地	立入調査（写真撮影、Ａ立会）
令和７年７月２２日（火） １０：４０－１０：５０	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
（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 を立ち合わせ、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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250



(写真撮影方向)

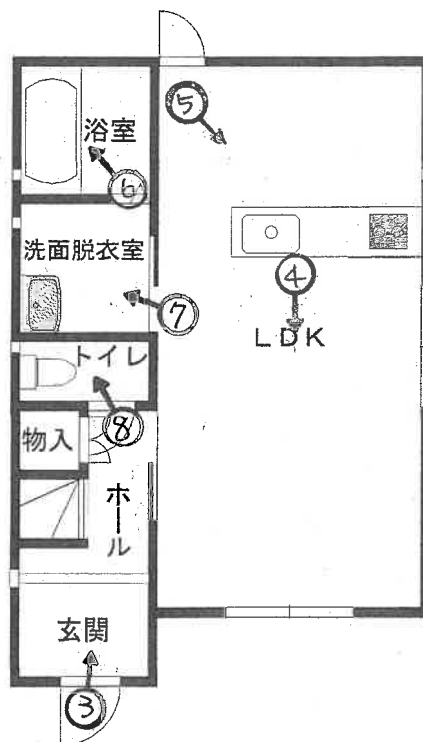
家屋番号 273番14

S ≒ 1/100

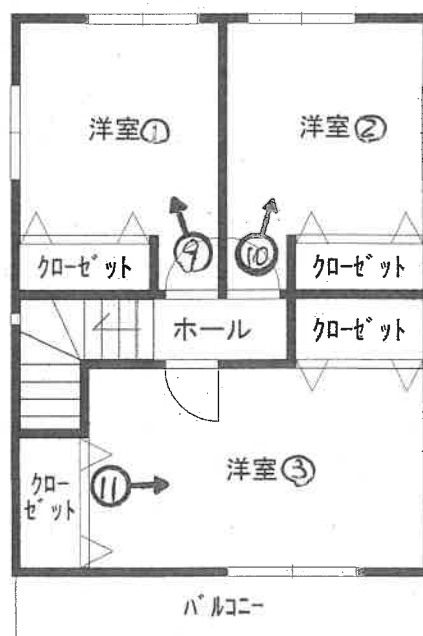
間取図

物件2

1階



2階





3



玄関・ホール

4



リビングダイニングキッチン

(9枚目)

5



流し台

6



浴室

(10枚目)

7



洗面脱衣室

8



トイレ

(11枚目)

9



洋室①

10



洋室②

(1 2 枚目)

11



洋室③

令和7年 (ケ) 第15号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年7月23日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋 本 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,050,000円
物件2（建物）	金 7,030,000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1土地の内訳価格は物件2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2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
1	所在地 地目 地積	高知市北竹島町字南塩田東ノ丸 273番14 宅地 161.03m ²	「特記事項記載のとおり」
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面	高知市北竹島町字南塩田東ノ丸273 番地14 273番14 居宅 木造スレートぶき2階建 1階：41.40m ² 2階：39.74m ²	「特記事項記載のとおり」
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地を含む周辺地域では、令和7年2月18日に国土調査による成果の登記がされ、物件1土地の範囲は、現況上、明らかであり、法務局に法第14条第1項地図が備え付けられている。 物件1土地には、コンクリート舗装、ブロック塀等の構築物等があるが当該構築物の単独での市場価値はないと判断した。 物件1土地の南西角に存する自転車置場は、土地の定着物と認定するが、単独での市場価値はないと判断した。		
2			

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）

位 置 ・ 交 通	J R土讃線高知駅の南方約3.1 km（道路距離） 「中高見」バス停の南東方約400 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	高知市潮江地区の北竹島町に位置し、一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 無 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	161.03㎡（登記数量） 長方形 約11m×約14.5m 南西側市道に対し略等高に接する中間画地。 （土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	南西：幅員約4m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 （北東側）駐車場 （南東側）宅地 （南西側）市道 （北西側）宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり (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、物件1土地には、有害物質使用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。 物件1土地は、市内遺跡地図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。	

2 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	建築年月日（登記記載）：令和2年5月21日新築 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス貼り 他 天 井：クロス貼り 他 床 ：フローリング 他 設 備：浴室，トイレ，台所 他
床 面 積 (現 況)	1階：41.40㎡（登記床面積） 2階：39.74㎡（登記床面積） 延 81.14㎡（合計登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層 2階建 用 途 居宅 間 取 り （別紙間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	

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）

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	建 付 地 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	68,800	1.02	161.03	0.90	10,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 高知-38

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$70,300 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/100 = 68,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：……1.02 方位

◇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：……方位を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……建物の現況等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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	建 物 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	160,000	81.14	0.51	6,620,000

イ 現況延床面積：……合計登記床面積による。

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，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
1	10,170,000	0.50	法 定 地 上 権	5,090,000

(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	10, 170, 000	－5, 090, 000		1. 00	0. 60	3, 050, 000
2	6, 620, 000	＋5, 090, 000		－	1. 00	0. 60
一 括 価 格 (合計)						10, 080, 000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……1.00

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 地価公示標準地 高知－38

所 在：高知市北竹島町字南汐田中ノ丸103番54
価 格：70,300円/㎡
位 置：JR土讃線高知駅の南方約2.9km
中高見バス停まで約280m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：114㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：南西4m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,808,500円
物件2 5,960,300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。

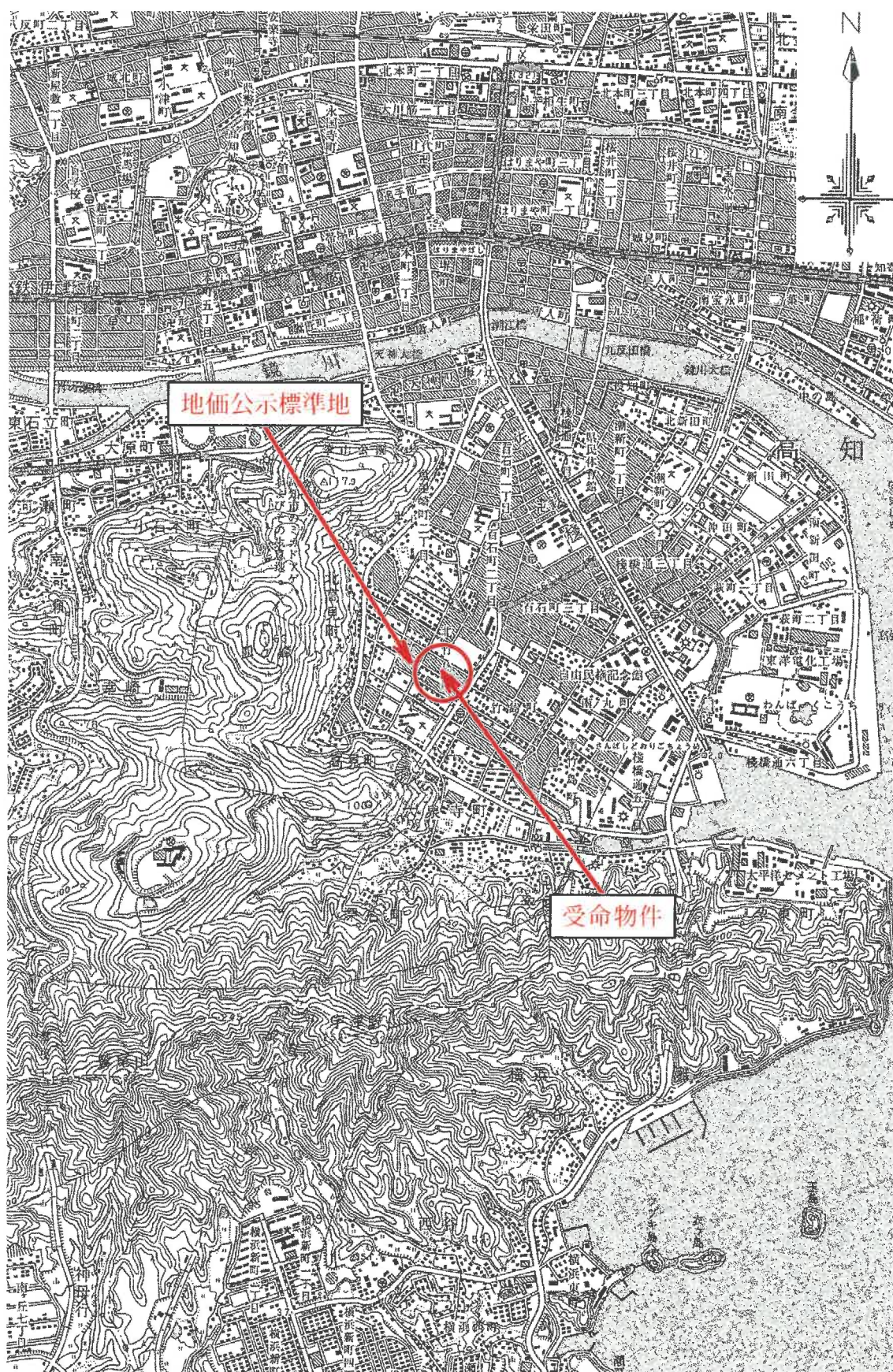
第7 附属資料の表示

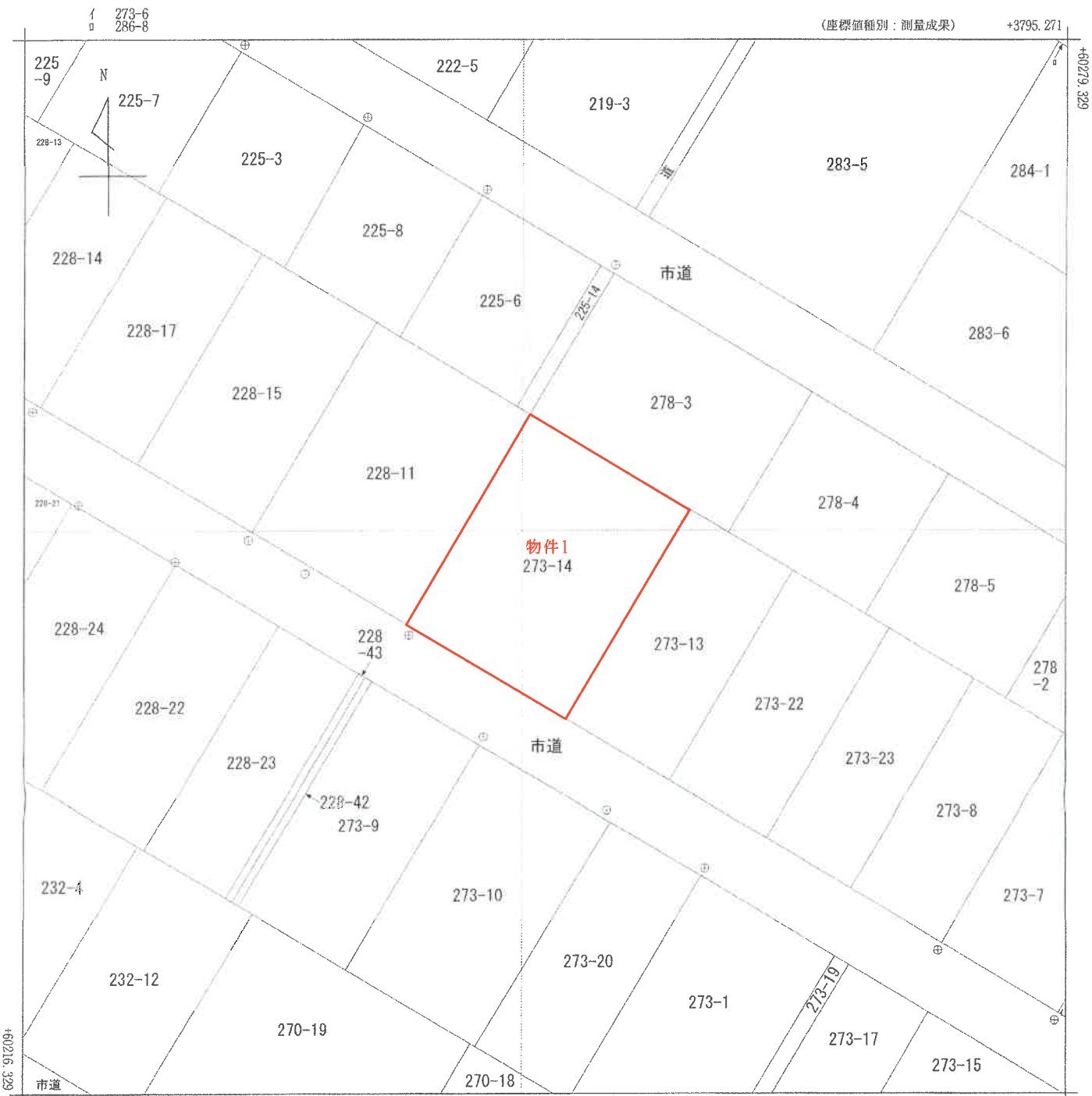
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

S=1/25000





地番
区域見出

北竹島町

請 求 部 分	所 在				高知市北竹島町字南塩田東ノ丸				地 番		273番14	
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	令和7年2月18日					備 付 年 月 日 (原図)	令和7年3月28日			補 事 記 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7年6月27日
高知地方方法務局

請求番号：20-10
(1/1)

登記官

(A 3 を A 4 に縮小)

公 図 写

登記年月日：令和2年5月25日

L N9009177

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。
令和7年6月27日 高知地方裁量局

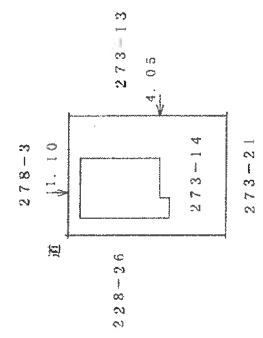
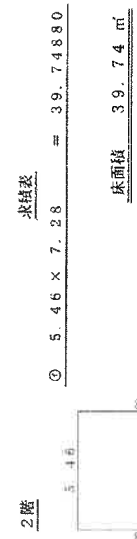
建物図面写

各階平面図写

物件2関係分

各階平面図
建物図面

家屋番号	273番14
建物の所在	高知市北竹島町字南塩田東ノ丸273番地14

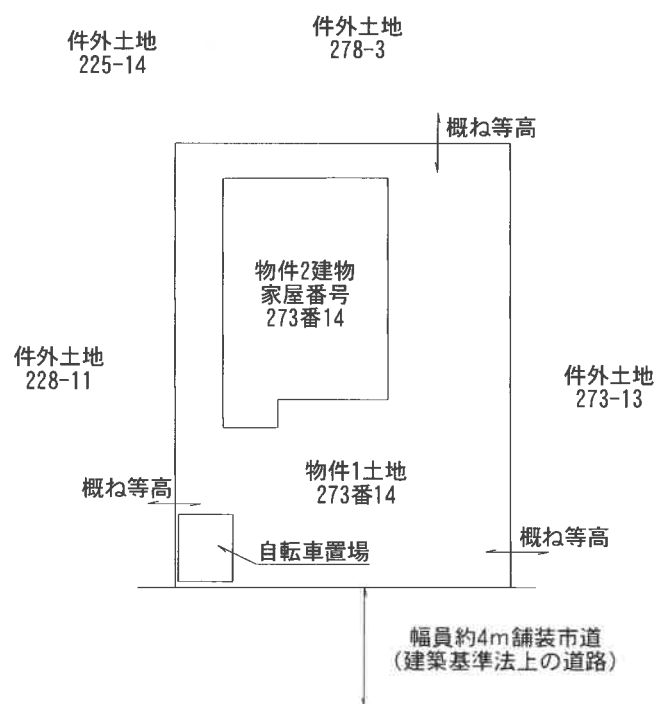
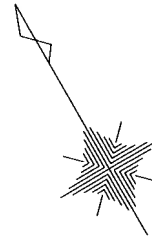


作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(高知県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250



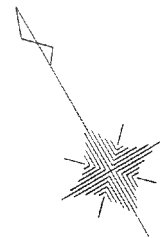
家屋番号 273番14

S≒1/100

間 取 図

物件2

1 階



2 階

