

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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<br>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<br>場 所 高知地方裁判所競売室                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                                       | 日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 高知地方裁判所民事部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                     | 令和 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 20 日 午後 4 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>7 年 5 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 4    | 1,050,000<br>840,000   |          | 210,000    | 32,557   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

|   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 南国市里改田字久保根 |
|   | 地 | 番 | 827番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 581平方メートル  |

## 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4】  
なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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4】  
隣地（東側を除く）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

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 南国市里改田字久保根   |
|   | 地 | 番 | 8 2 7 番 1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 5 8 1 平方メートル |

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 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

## 物 件 目 録

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 4 | 所 在 | 南国市里改田字久保根   |
|   | 地 番 | 8 2 7 番 1    |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 5 8 1 平方メートル |

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 土 地                  | 物件 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 現 況 地 目              | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 4) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が草木が生い茂った解体廃材等置場及び処分場の状態で占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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            | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■ B及びC (各亡Aの子)    | <p>1 亡Aは、生前、「田所興行」の屋号で、個人の解体業を営んでおり、同人が、物件4の土地を解体廃材等置場及び処分場として使用していました。物件4の土地内には、解体廃材等が残置されていると思います。</p> <p>2 物件4の土地内には、焼却炉や吊り上げ機があります。焼却炉や吊り上げ機に基礎はないと思います。</p> <p>3 物件4の土地の境界に問題はないと思います。</p> <p>4 亡Aの相続人は、全員相続放棄をしています。物件4の土地内の動産類を撤去できる者は存在しません。</p> <p>5 物件4の土地内で事件や事故はありませんし、被災したこともないと思います。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(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、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。なお、土砂及び繁茂した草木によって、土地内の詳細な状況は確認できないが、現況及び関係人の陳述からすれば、物件4の土地内には、解体廃材等が大量に堆積されている可能性がうかがわれる。
  - 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4の土地の地積測量図は備え付けられていない（なお、件外827番2の土地を分筆した際の残地としての物件4の土地の地積測量図は備え付けられている。）。
  - 4 物件4の土地は、解体廃材等置場及び処分場として区画されていることがうかがわれるが、同土地の範囲は、その東側を除き現況上判然としない。土地に縄伸びの可能性もうかがわれることから、物件4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4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4の土地の南側に水路を介して接面する道路は、建築基準法42条1項道路（市道）である。
    - (3) 物件4の土地の東側に接面する道路（件外827番2の土地及び公図上の道で形成されることがうかがわれる道路）並びに、物件4の土地の北側及び西側に各接面する公図上の道は、建築基準法上の道路ではなく、市道でもない。
    - (4) 物件4の土地の周辺に上水道及び公共下水道は整備されていない。
  - 6 物件4の土地は、市街化調整区域に位置し、都市計画法の規制を受けるため、買受希望者は、事前に必ず、南国市都市整備課で規制等の詳細を確認する必要がある。なお、都市計画法上の規制等について、都市整備課で聴取した概要は次のとおりである。
    - (1) 物件4の土地で都市計画法上の開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更）を行う場合、南国市長の許可を必要とするが、その許可は容易に受けることができない上に、許可手続には期間を要する。
    - (2) 物件4の土地は、いわゆる線引き前宅地の要件を充足しておらず、特別に許可を受けない限り、原則として同土地で建物は建築できない。
  - 7 物件4の土地に設置された電柱（引き込み用の電柱と思われる。）は、設置状況から、土地の定着物と判断した。
  - 8 物件4の土地内に設置された焼却炉及び吊り上げ機は、埋没しており、いずれも設置状況は確認できない。現況と異なる可能性はあるものの、関係人の陳述のみから、いずれの機械も動産と判断した。なお、仮に、焼却炉及び吊り上げ機が土地の定着物であるとしても、機械の状態（全体に錆が付着し、一見して稼働不能であることがうかがわれる。）からすれば、両機械とも無価値物であると思われる。
  - 9 買受希望者は、物件4の土地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が必要になること、強制執行に要する費用（土砂などの堆積量からすれば相当額の費用を要する可能性がある。）の負担を余儀なくされ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 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)<br>9:15ー 9:30   | 高知地方裁判所         | 記録調査                 |
| 令和6年5月8日(水)<br>8:50ー 9:05   | 高知地方法務局<br>香美支局 | 公図公簿等調査              |
| 令和6年5月8日(水)<br>10:10ー10:20  | 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)<br>13:40ー13:50  | 高知地方法務局<br>香美支局 | 公図公簿等調査              |
| 令和6年5月8日(水)<br>14:55ー15:10  | 南国市役所           | 公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査 |
| 令和6年5月9日(木)<br>13:40ー13:50  | 高知県庁西庁舎         | 公法上の規制等調査            |
| 令和6年5月9日(木)<br>14:20ー14:30  | 高知県庁            | 公法上の規制等調査            |
| 令和6年5月20日(月)<br>13:25ー13:35 | 南国市役所           | 公法上の規制等調査            |
| 令和6年5月24日(金)<br>9:50ー10:10  | 物件所在地           | 実地調査(写真撮影)           |
| 令和6年5月28日(火)<br>17:45ー18:00 | 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)<br>16:20ー16:25 | 南国市役所           | 公法上の規制等調査            |
| 令和6年6月16日(日)<br>11:20ー11:25 | 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)<br>13:35ー13:40 | 高知県庁            | 土砂災害区域該当調査、公法上の規制等調査 |
| 令和0年0月0日( )<br>:   ー   :    |                 |                      |
| 令和0年0月0日( )<br>:   ー   :    |                 |                      |

(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( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |
| 令和0年0月0日( )<br>: - : |             |             |

(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。

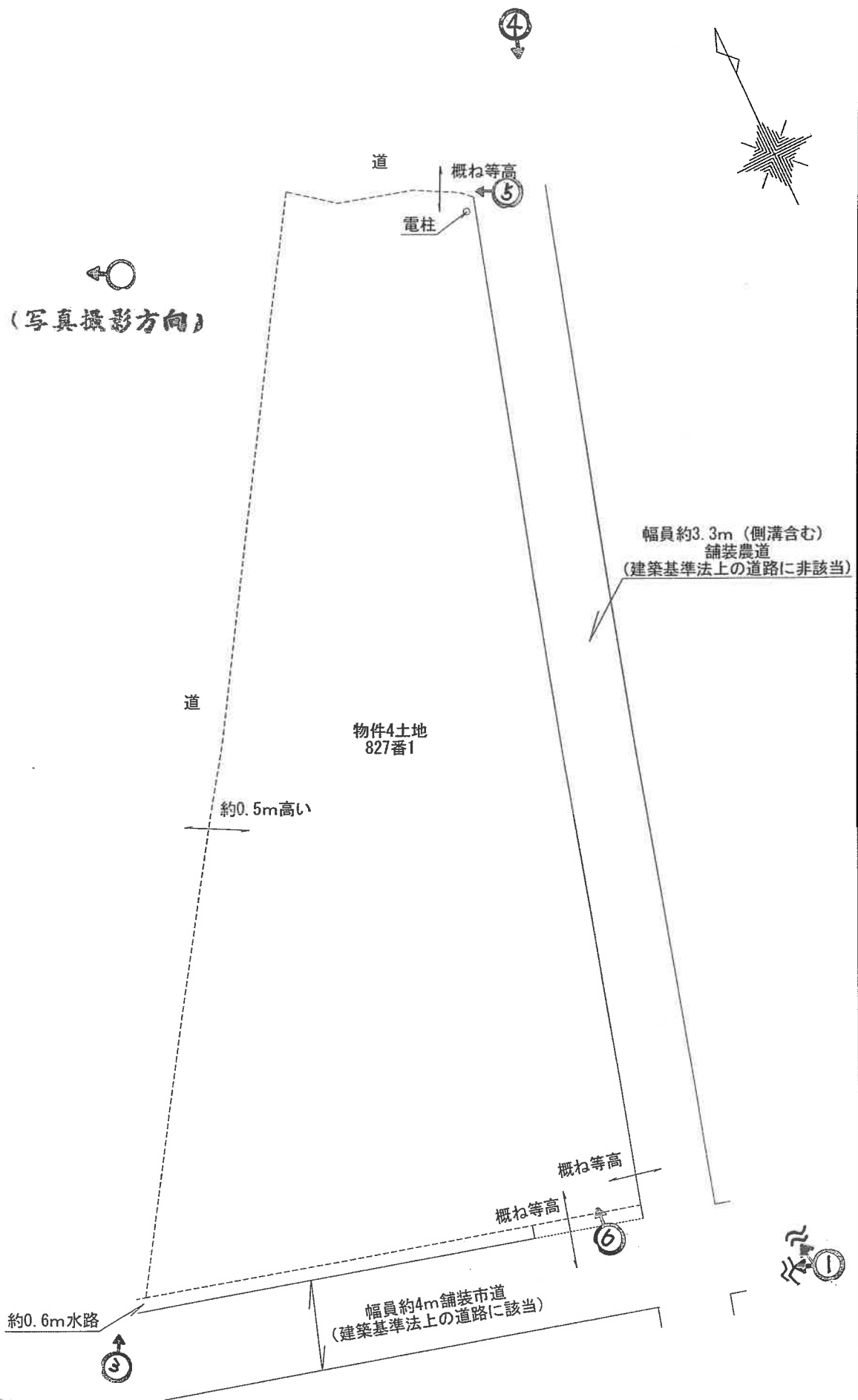
☒ 令和 6年 6月16日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

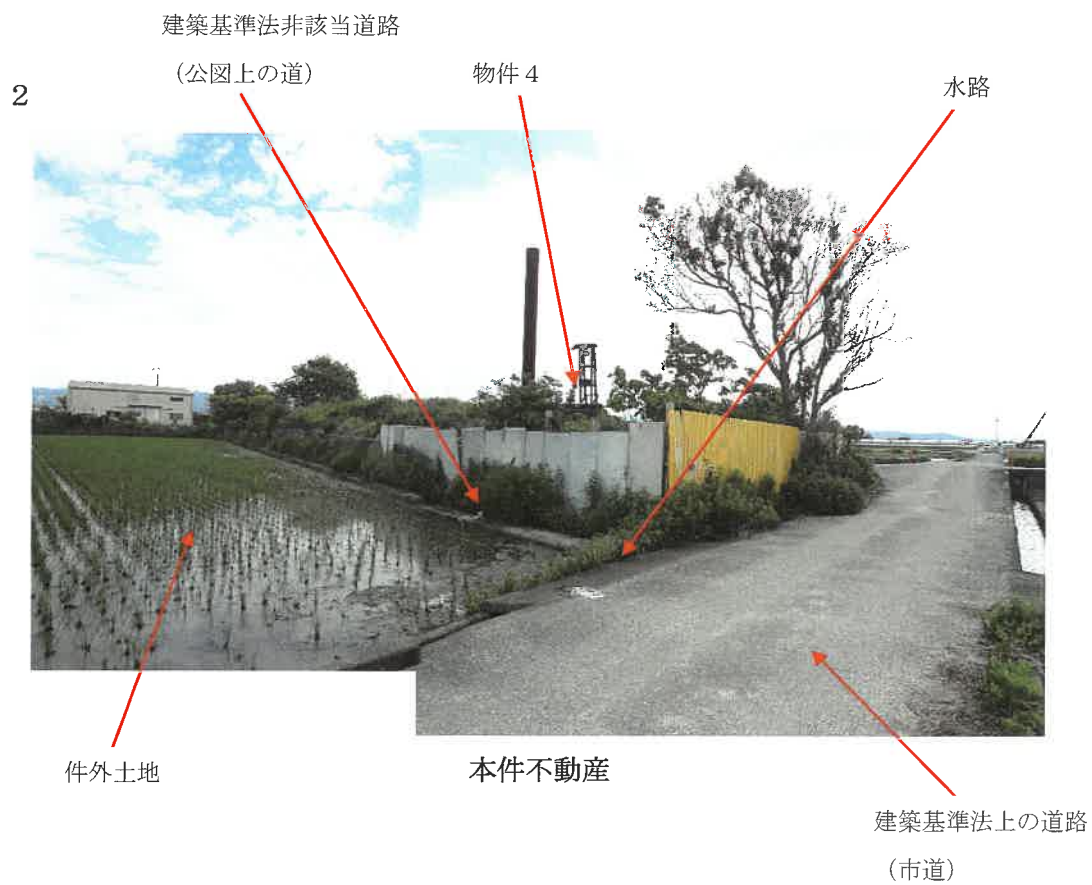
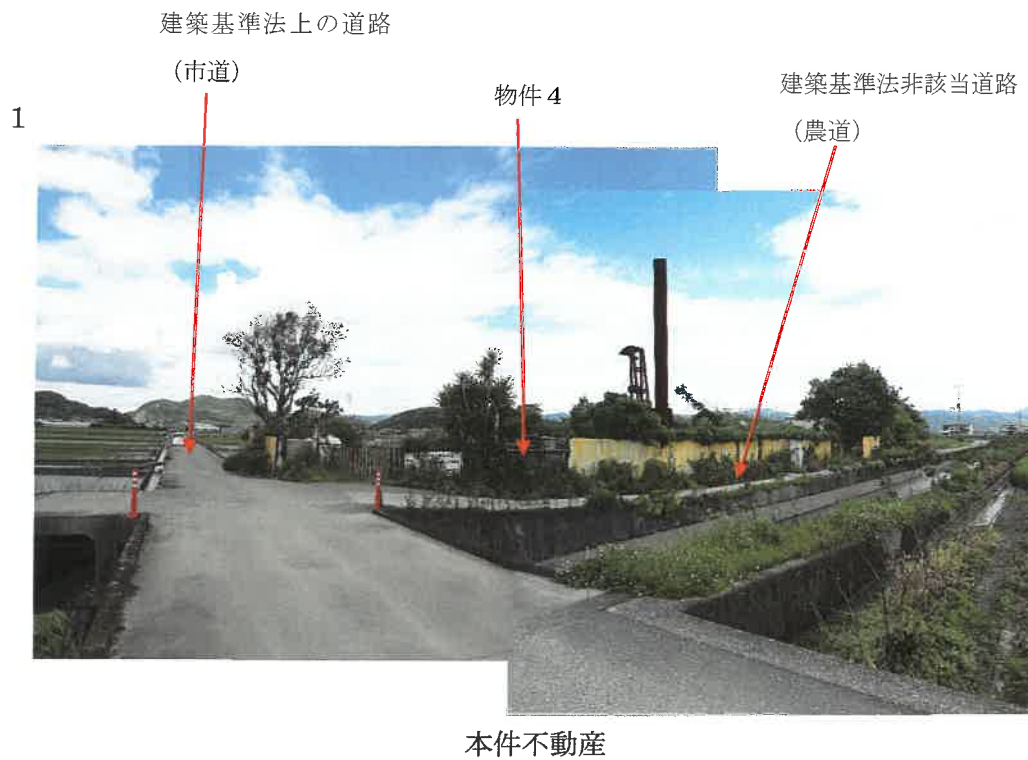
☐

(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







5



6



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4)

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4（土地） | 金 2,150,000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          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| 4   | 所在地<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 南国市里改田字久保根<br>8 2 7 番 1<br>雑種地<br>5 8 1 m <sup>2</sup> | 「特記事項記載のとおり」 |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |              |
| 4   | <p>物件4土地は、草木が繁茂し、放置された解体廃材置場及び処分場等として区画されていることが窺われるが、物件4土地の範囲は現況上判然としない。物件4土地の範囲を明確にするためには、隣接地所有者等との境界確定協議を要すると思料する。</p> <p>物件4土地は、市街化調整区域に位置し、都市計画法の規制を受けるため、買受希望者は、事前に南国市都市整備課で規制等の詳細を確認することを要する。</p> <p>物件4土地の北東部に設置された電柱は、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。</p> <p>物件4土地の占有状況等からすれば、同土地の引き渡しを受けるために不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になる可能性が高いことから、強制執行の実施に伴い、買受人が執行費用（残置された廃棄物の推定量からすれば、相当の撤去費用を要する可能性がある。）を余儀なくされることに留意を要する。</p> <p>（※その他、詳細は現況調査報告書参照）</p> |                                                        |              |

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4）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R土讃線「後免駅」の南東方約4.9 km（道路距離）<br>「鏑野」バス停の南西方約390 m（道路距離）                                                                                                                                                                                                       |                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                       | 南国市里改田に位置し，農家住宅等が散在するほかは，農地がほとんどを占める地域である。                                                                                                                                                                                                                    |                                                                              |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                      | 市街化調整区域<br>－<br>60％<br>200％<br>無<br>－                                        |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行<br>接面道路との関係                                                                                                                                                                                                                           | 581㎡（登記数量）<br>ほぼ台形<br>約22.5m×約46.5m<br>南側及び東側道路に概ね等高に接する角地。<br>（土地建物位置関係図参照） |
| 接面道路の状況                                                         | 南：幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）<br>東：幅員約3.3mの舗装農道（建築基準法上の道路に非該当）                                                                                                                                                                                                      |                                                                              |
| 土地の利用状況等                                                        | 利 用 現 況<br>隣接地の状況                                                                                                                                                                                                                                             | 草木が繁茂し，放置された解体廃材置場及び処分場等の状態で占有している。<br>（東側）農道 （西側）農道 他<br>（南側）市道 （北側）農道 他    |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道：なし ガス配管：なし 下 水 道：なし<br>(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4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。<br>物件4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

### 1 土地価格（物件4）

物件4の更地価格を算出し、これに市場性修正を行って基礎となる価格を求めた。

| 番 号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 基礎となる価格<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|
| 4   | 15,100               | 0.68            | 581             | 0.60            | 3,580,000                        |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 南国－4

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$25,500 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/167 = 15,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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：……1.00

◇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：……現況，角地等を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 市 場 性 修 正：……0.60 草木が繁茂し，放置された解体廃材置場及び処分場等の市街化調整区域内に位置する雑種地であり，市場性の減退を考慮した。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に，競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

| 番 号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|
| 4   | 3,580,000           |                 | 0.60             | 2,150,000                        |

イ 占有減価修正：……考慮不要

ウ 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 南国－4

所 在：南国市里改田字在家田436番4外  
価 格：25,500円/㎡  
位 置：JR土讃線後免駅の南方約4.1km  
馬橋バス停まで約100m  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：242㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南3.4m県道  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率70%，容積率200%）  
地 域 の 概 要：県道沿いに農家，一般住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件4 4,625,922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。

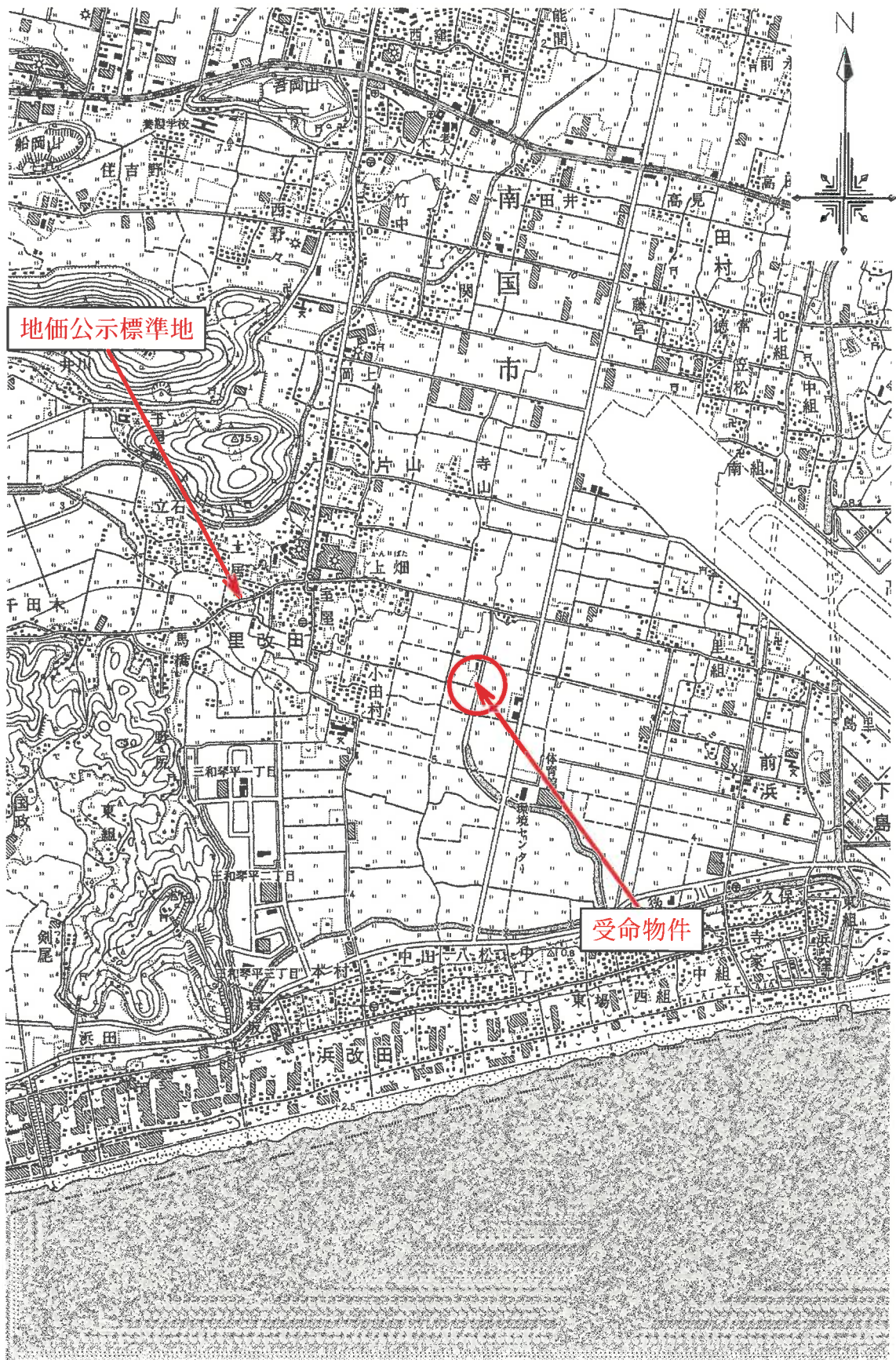
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

# 受命物件所在位置略図

S=1/25000





(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。

|         |     |    |       |
|---------|-----|----|-------|
| 地番区域見出し | 里改田 | 田名 | A 里改田 |
|         | 里改田 |    |       |
|         | 里改田 |    |       |

|       |           |            |         |           |          |    |       |  |    |           |
|-------|-----------|------------|---------|-----------|----------|----|-------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 南国市里改田字久保根 |         |           |          | 地番 | 827番1 |  |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明      | 精度区分       | 座標系又は記号 | 分類        | 地区に準ずる図面 |    |       |  | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 昭和48年2月5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

請求番号：5-3  
(1/1)

公 図 写

公用

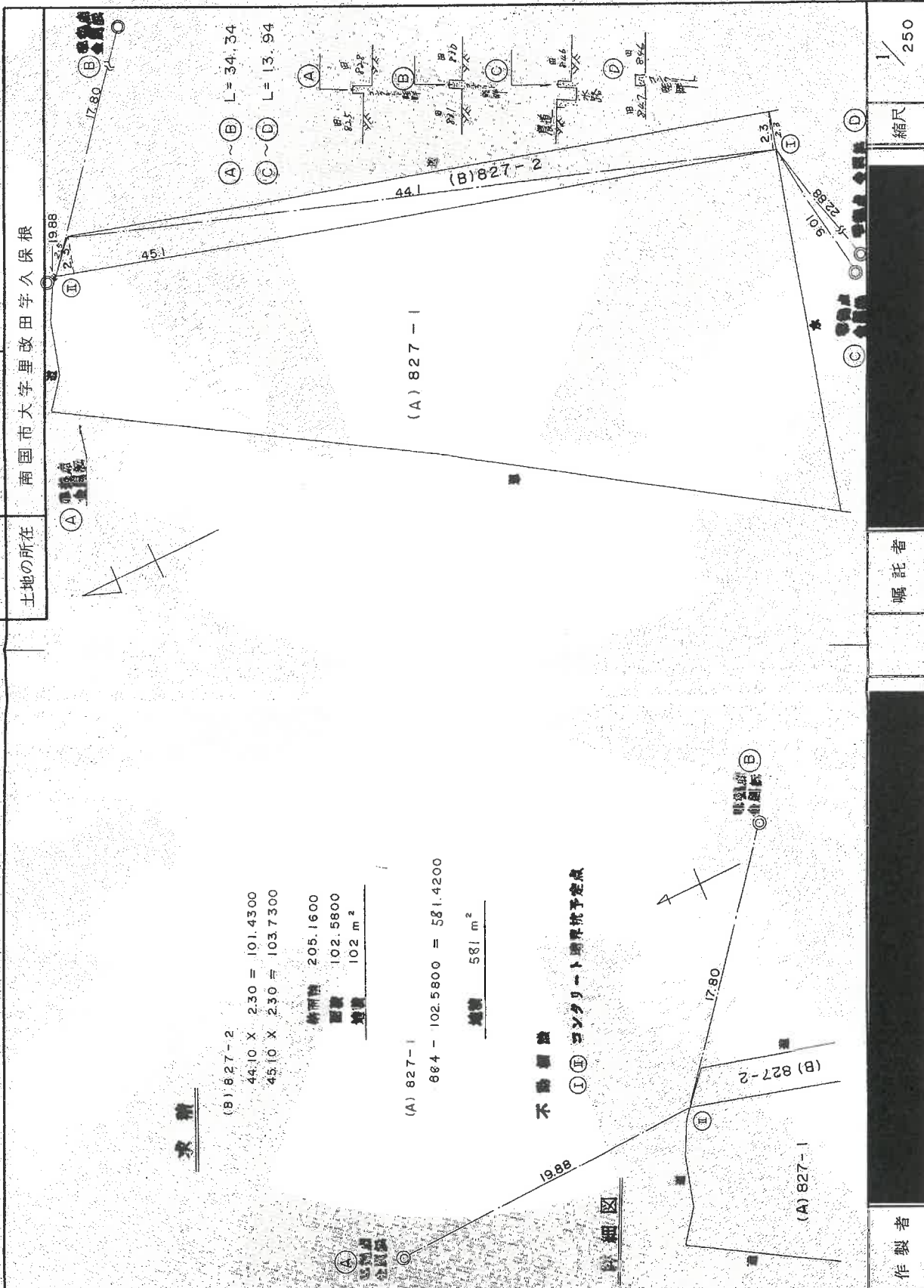
299742

地積測量図

地番 827 後 827-1, 2 (新)

(B) 827-2

土地の所在 南国市大字里改田字久保根



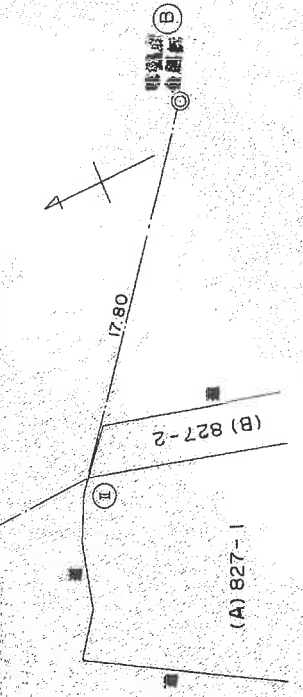
求積

(B) 827-2  
 $44.10 \times 2.30 = 101.4300$   
 $45.10 \times 2.30 = 103.7300$   
 積面積 205.1600  
 面積 102.5800  
 地積 102 m<sup>2</sup>

(A) 827-1  
 $66.4 - 102.5800 = 581.4200$   
 地積 581 m<sup>2</sup>

不動産  
 ① ② コンクリート境界杭予定点

詳細図



製作者

嘱託者

縮尺 1/250

平成63年11月16日登記

費用

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6年5月8日 高知地方支務局商業支局

登記証

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250

