

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 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 7 月 9 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 5 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,420,000 1,136,000	一括	284,000	34,419	0
1	540,000				
2	210,000				
3	670,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗
 地 番 6 2 5 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 8 . 7 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3
 家屋 番号 6 2 5 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 7 . 5 8 平方メートル
 2 階 2 5 . 8 3 平方メートル
- 3 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3
 家屋 番号 2 1 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 7 . 0 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・店舗・作業所
 構 造 木造瓦一部亜鉛鉄板葺平家建
 床 面 積 概測約 8 0 . 1 3 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 3
 種 類 廊下
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6.28 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 26.64 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建
 床 面 積 概測約 23.86 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建
 床 面 積 概測約 35.20 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 24 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 橋 直 基

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

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

本件共有者 A 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】

1 隣地との境界が不明確である。

2 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 218）の登記が存在する。

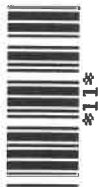
《 注 意 書 》

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗

地 番 6 2 5 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 8 . 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者A 持分4分の3

共有者B 持分4分の1

2 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3

家屋 番号 6 2 5 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 3 7 . 5 8 平方メートル
2階 2 5 . 8 3 平方メートル

共有者A 持分4分の3

共有者B 持分4分の1

3 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3

家屋 番号 2 1 7 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 7 . 0 4 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 居宅・店舗・作業所
 構 造 木造瓦一部亜鉛鉄板葺平家建
 床 面 積 概測約 80.13 平方メートル
 (附属建物)

符 号 3
 種 類 廊下
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6.28 平方メートル
 (現況)

不存在
 符 号 4
 種 類 物置
 構 造 木造杉皮葺平家建
 床 面 積 26.64 平方メートル
 (現況)

不存在
 (未登記附属建物)
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建
 床 面 積 概測約 23.86 平方メートル
 (未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建

床 面 積 概測約 35.20 平方メートル

共有者A 持分 4 分の 3

共有者B 持分 4 分の 1



令和 6 年(ヌ)第 10 号
令和 6 年 7 月 5 日受理
令和 6 年 8 月 19 日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗

地 番 6 2 5 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 8 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

2 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3

家屋 番号 6 2 5 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 7 . 5 8 平方メートル
2 階 2 5 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

3 所 在 高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3

家屋 番号 2 1 7 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 7 . 0 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 廊下

(1/枚目)

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.28 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 26.64 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県高岡郡中土佐町久礼6257番地		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（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（A及びB） ☐ その他の者 上記の者らが本土地の東側の一部を公衆用道路（生活道）として拠出している 上記の者らが本土地のその余の部分に下記各建物を共有し、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	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 Aが、共有持分権に基づき、本建物を動産が残置された住居（空き）の状態で占有している ☐ 「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

(3 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
■ C (件外 6 2 6 0 番 2 の土地所有者)	1 物件 1 の土地の東側には、同土地の南東側に接面する県道及び物件 1 の土地の北方にある町道間を往来できる通路があります。その通路は、私有地で形成されており、通路に接する袋地から公道へ通行するための生活道になっています。その通路は、昭和 2 0 年以前から、誰もが無償で通行していますし、通路には上水道の給水管が設置されています。 2 物件 1 の土地の東側に面する通路は、物件 1 の土地の一部及び同土地の東側に接面する件外土地の一部で形成されています。 3 物件 1 の土地及びその周辺の件外土地は、地籍調査事業の対象地に該当しており、同調査事業によって、土地の境界を示す金属標等が設置されています。物件 1 の土地の境界に問題はないと思います。 4 物件 2 及び 3 の各建物は、亡 D 及び A が、住居や店舗等として使用していました。D が他界後、A が転居するまでは、A が物件 2 及び 3 の各建物を使用していました。 5 本件不動産内で事件や事故はないと思います。
■ E (近隣居住者)	1 出生以前のことなので、はっきりしたことは分かりませんが、過去に聞いた話からすれば、物件 1 の土地の南東側にある店舗は、昭和 7 年ころに建てられた建物だと思います。その建物は、過去に何回か、補修改修工事が実施されています。外観上は、昭和 7 年に建てられた建物には見えませんが、建物内には古い大きな柱があると思います。 2 物件 1 の土地の北西角付近にある倉庫及び同土地の北東側にある作業所は、店舗建築後、物件 2 の建物の建築前に建てられた建物です。物件 1 の土地の北東側にある作業所は、米穀店用の作業所で、作業所内には精米等のための機械があると思います。 3 物件 1 の土地内の各建物は、亡 D 及び A が使用していました。D が他界後、A が転居するまでは、A がそれらの各建物を使用していました。 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、登記記録、地図に準ずる図面、建物図面、地籍調査事業の内容、土地家屋名寄帳（以下、単に「名寄帳」という。）、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が、なお、各建物の特定などについて、次のとおり補足する。
 - (1) 物件1の土地には、土地建物位置関係図のとおり、4棟の建物が現存している。また、物件1の土地には、物件目録記載の物件2及び物件3の各建物のほか、件外家屋番号218番の各建物の登記記録が存在している。
 - (2) 建物の現況、名寄帳の記載及び建物図面から、物件1の土地の南西側の建物を、物件2の建物と判断した。
 - (3) 関係人の陳述、建物の現況及び名寄帳の記載を勘案し、物件2の建物の南東側の建物を増築後の物件3主である建物と判断したが、その判断に確信は持てない（建物の規模及び種類は、登記記録及び名寄帳の記載と概ね合致しているが、法務局に、物件3の各建物の建物図面が備え付けられていない上に、建物の現況からすれば、昭和7年建築の建物かどうか判然としない。）。
 - (4) 物件2の建物の南東側の建物を、物件3主である建物として整理した上で、関係人の陳述、建物の構造、規模、種類及び建築時期並びに名寄帳の記載を総合的に勘案し、物件3主である建物の北側の建物及び物件2の建物の北側の建物を、いずれも物件3主である建物の未登記附属建物と判断したが（物件3附属建物符号3及び4、並びに件外家屋番号218番の各建物と構造、規模及び種類が明らかに異なっていること、物件3主である建物の建築後、物件2の建物の建築前に建てられていること、物件3主である建物と所有者が同一であること、物件3主である建物の常用に供されていることが各うかがわれる。）、確定的な資料は確認できず、その判断に確信は持てない。
 - (5) 物件1の土地内の各建物を上記のとおり整理した結果、同土地に登記記録上存在する物件3附属建物符号3及び4、並びに件外家屋番号218番の各建物は現存しないものと判断した。
 - 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、物件1の土地の地積測量図は備え付けられていない。
 - 4 関係人の陳述、登記記録、地図に準ずる図面、物件2の建物の建物図面、地籍調査事業の内容及び現況等からうかがわれる、物件1の土地及びその周囲の状況は、次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地の凡そ北側、東側等には、件外袋地が複数筆存在する。
 - (2) 物件1の土地の東側には、件外袋地から下記県道及び北方の町道へ至るため、物件1の土地の東側部分の土地及び件外袋地を含む複数筆の件外土地（私有地）で形成される通路（以下、この通路を、単に「東側通路」と、東側通路に抛出されている物件1の土地の東側部分の土地を「本件通路部分の土地」という。）が存在する。
 - (3) 物件1の土地のうち、本件通路部分以外の土地は、物件2及び3の各建物の敷地として区画されていることがうかがわれる。なお、上記敷地内には、草木が繁茂している。
 - 5 物件1の土地の周囲には、地籍調査事業によって設置された境界標が認められるが、下記のとおり、その成果は未確定であり、実地調査時点では、同土地の範囲は不明であると言わざるを得ない（なお、地籍調査事業の成果からすれば、土地に縄のびの可能性があることがうかがわれる。）。
 - (1) 物件1の土地は、非線引きの都市計画区域内に位置する。
 - (2) 物件1の土地の南東側に接面する県道は、建築基準法42条1項道路である。
 - (3) 物件1の土地の北西側に接面する町道は、建築基準法42条2項道路である。
 - (4) 東側通路は、建築基準法上の道路ではなく、町道でもない。
 - (5) 上記県道及び北西側の町道に、中土佐町の上水道が整備されており、県道に設置された給水管から、物件1の土地に上水道が引き込まれている。
 - (6) 物件1の土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
 - (7) 物件1の土地は、中土佐町が実施する地籍調査事業の対象地に該当している。

(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

- 7 地籍調査事業について、中土佐町建設課で調査した結果は次のとおりである。地籍調査事業の成果が確定すれば、物件1の土地の面積が変わることに留意を要する。
- (1) 中土佐町が実施する地籍調査事業において、物件1の土地の一筆地調査、地積測量を実施し、その成果内容を縦覧に付した上で、地籍調査事業の成果を法務局へ送付しているが、登記記録への反映時期は不明であるとのことである。
- (2) 現時点での地籍調査事業の成果が確定すれば、物件1の土地は、現公簿面積より、約25平方メートル、土地の面積が増えるとのことである。
- 8 物件1の土地及びその周囲の状況からすれば、物件1の土地は、件外袋地のための袋地通行権（圍繞地通行権）及び袋地下利用権（袋地導管路設置権）の制約を受ける可能性が高いことがうかがわれる。
- 関係人の陳述によれば、本件通路部分の土地を含む東側通路は、無償で通行及び利用されていることがうかがわれるが、通行及び利用に関する契約等は確認できない。
- 9 物件1の土地の南東角付近には、中土佐町商工会名義のリード街路灯が設置されている。
- 10 物件2の建物は老朽劣化が相当にすすんでいるため、大規模な補修改修工事が必要になると思われる。なお、確認できる範囲で、建物の状態を次のとおり補足する。
- (1) 1階南東角付近と物件3主である建物の北西角付近が接合されており、接合部分を通じて、建物内部で両建物を行き来できる構造になっている。
- (2) 1階廊下の床板に軟化部分が認められる。
- (3) 2階和室の天井に雨漏りをうかがわせるシミ跡が認められる。
- (4) 長期の不使用により、電気、ガス、水道の各設備が正常に稼働しない可能性を否定できないと考える。
- (5) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、未登記附属建物①及び②にシロアリ被害が及んでいることからすれば、シロアリ被害の可能性は高いと思われる。
- 11 物件3主である建物は、老朽劣化が相当にすすんでいるため、大規模な補修改修工事が必要になると思われる。なお、確認できる範囲で、建物の状態を次のとおり補足する。
- (1) 北西角付近と物件2の建物の1階南東角付近が接合されており、接合部分を通じて、建物内部で両建物を行き来できる構造になっている。
- (2) 和室(2)の床の間付近の床板が軟化している。
- (3) 長期の不使用により、電気設備が正常に稼働しない可能性を否定できないと考える。
- (4) 一見して、顕著な雨漏り跡は確認できないが、その可能性を否定することはできないと考える。
- (5) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、未登記附属建物①及び②にシロアリ被害が及んでいることからすれば、シロアリ被害の可能性は高いと思われる。
- 12 物件3未登記附属建物①は、老朽劣化が相当にすすんでいるため、大規模な補修改修工事が必要になると思われる。なお、確認できる範囲で、建物の状態を次のとおり補足する。
- (1) 建物全体にシロアリ被害が認められるほか、内外壁及び天井の木部には腐食部分が散見される。
- (2) 天井等に開口部があり、建物には雨漏りが認められる。
- (3) 建物内部は相当に汚損している。
- 13 物件3未登記附属建物②は、老朽劣化が深刻な状態である。内外装ともに著しく劣化、腐食、汚損、損傷、破損等しており、建物全体に雨漏り及びシロアリ被害が認められる。倉庫(2)の部分は朽廃の状態に近く、建て替えの必要があると思われる。
- 14 本件不動産の占有状況からすれば、買受希望者は、本件不動産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可能性が高いこと、強制執行に要する費用の負担（動産類の量からすれば、相当額の撤去費用を要する可能性がある。）を余儀なくされる可能性が高い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7月5日(金) 15:00-15:30	高知地方裁判所	記録調査
令和6年7月8日(月) 10:55-11:15	高知地方法務局 須崎支局	公図公簿等調査
令和6年7月8日(月) 11:30-11:55	中土佐町役場	公法上の規制等調査
令和6年7月8日(月) 12:05-12:30	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(対象物件不在、近隣居住者と面談)
令和6年7月8日(月) 13:30-14:10	高知地方法務局 須崎支局	公図公簿等調査
令和6年7月16日(火) 9:15-10:50	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(Cと面談)
令和6年7月16日(火) 11:00-11:45	中土佐町役場	地籍調査事業進行状況調査
令和6年8月6日(火) 9:50-10:30	物件所在地	境界及び建物の特定等調査(Eと面談)
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 6 年 7 月 1 6 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。

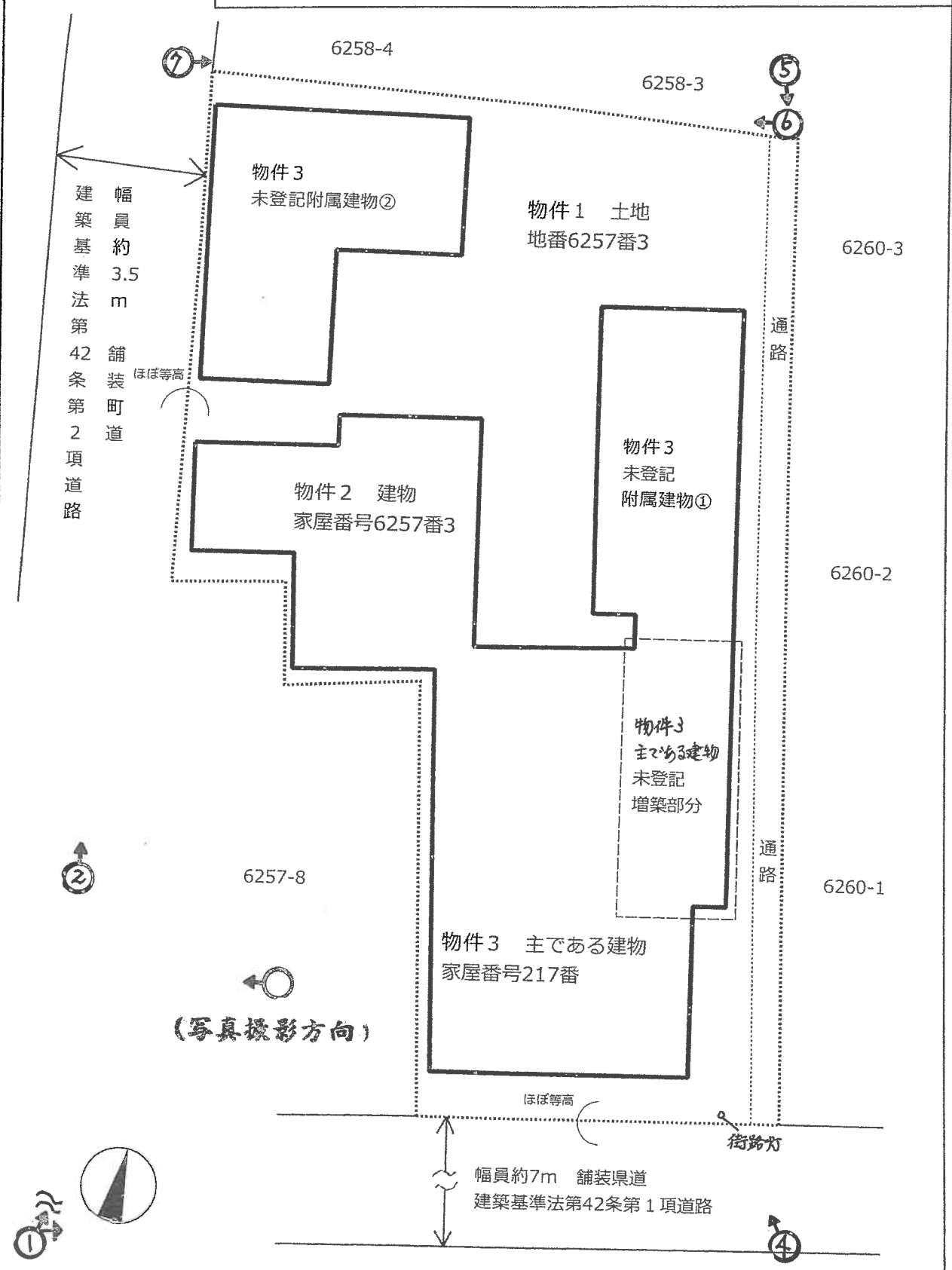
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

S≒1/150



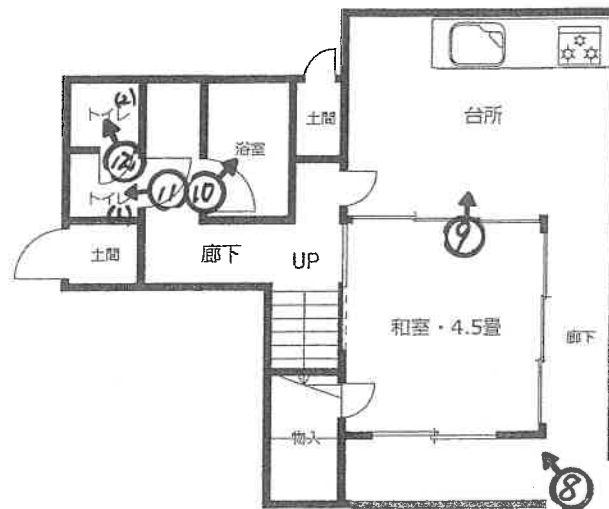
※隣接地との境界において、判然としない部分については点線で表示。

間取図

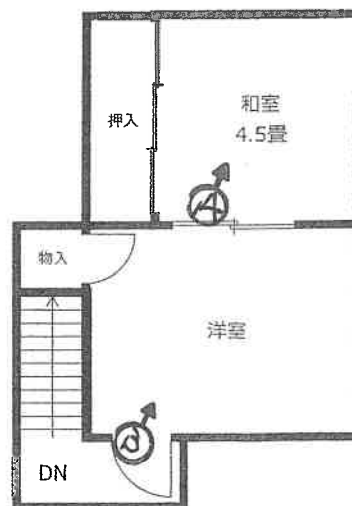
高岡郡中土佐町久礼字築屋舗6257番地3
物件2 1・2階部分

家屋番号6257番3
S≒1/100

1階



2階

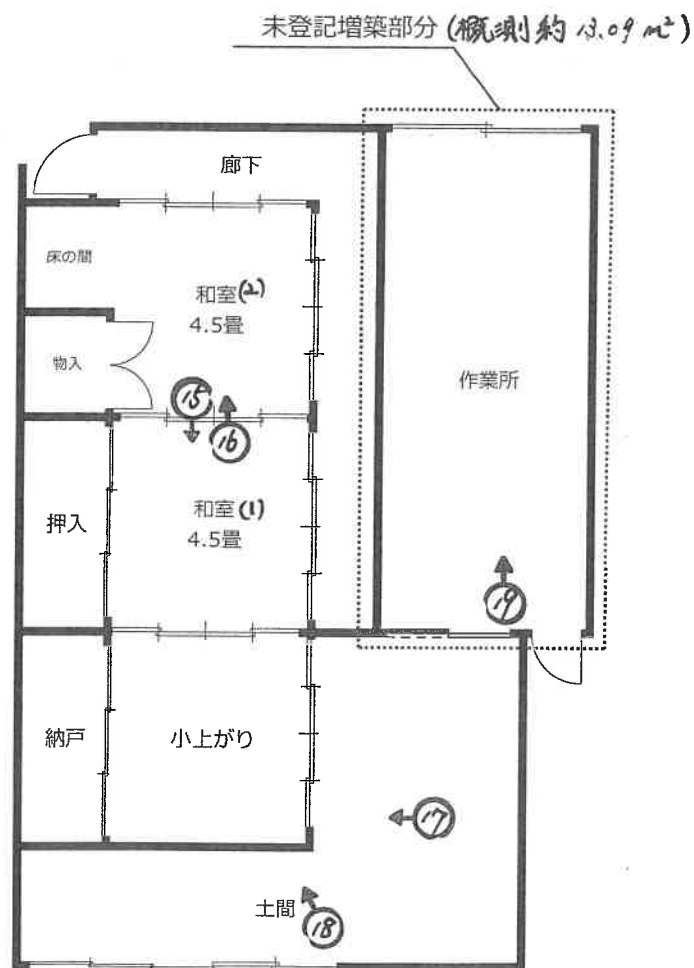


(写真撮影方向)

間取図

高岡郡中土佐町久礼字築屋鋪6257番地3
物件3 主である建物

家屋番号217番
S≒1/100



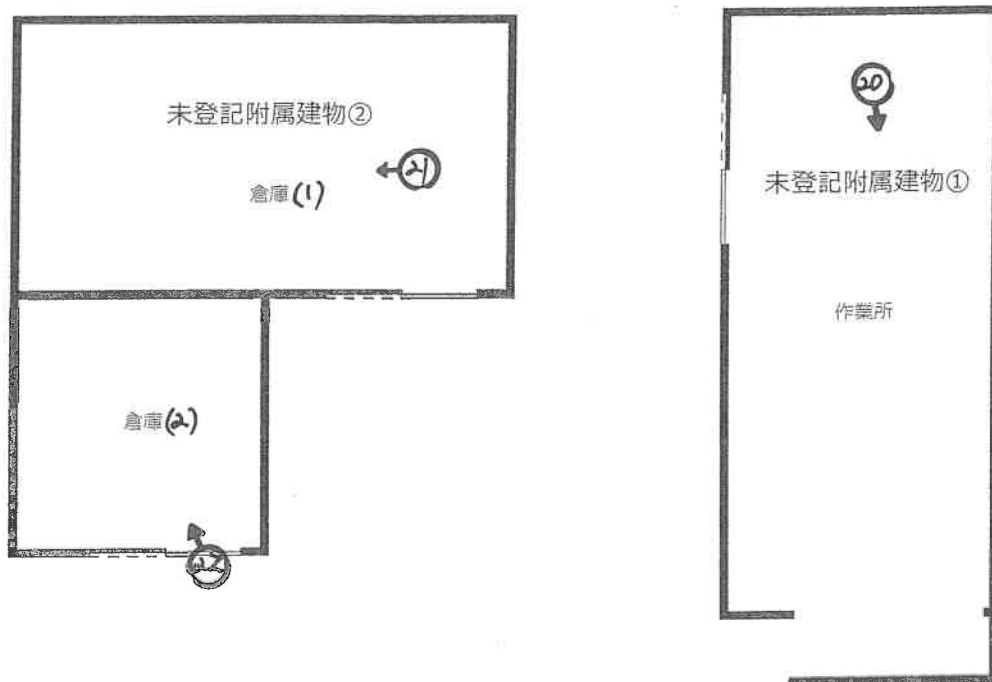
(写真撮影方向)

間取図

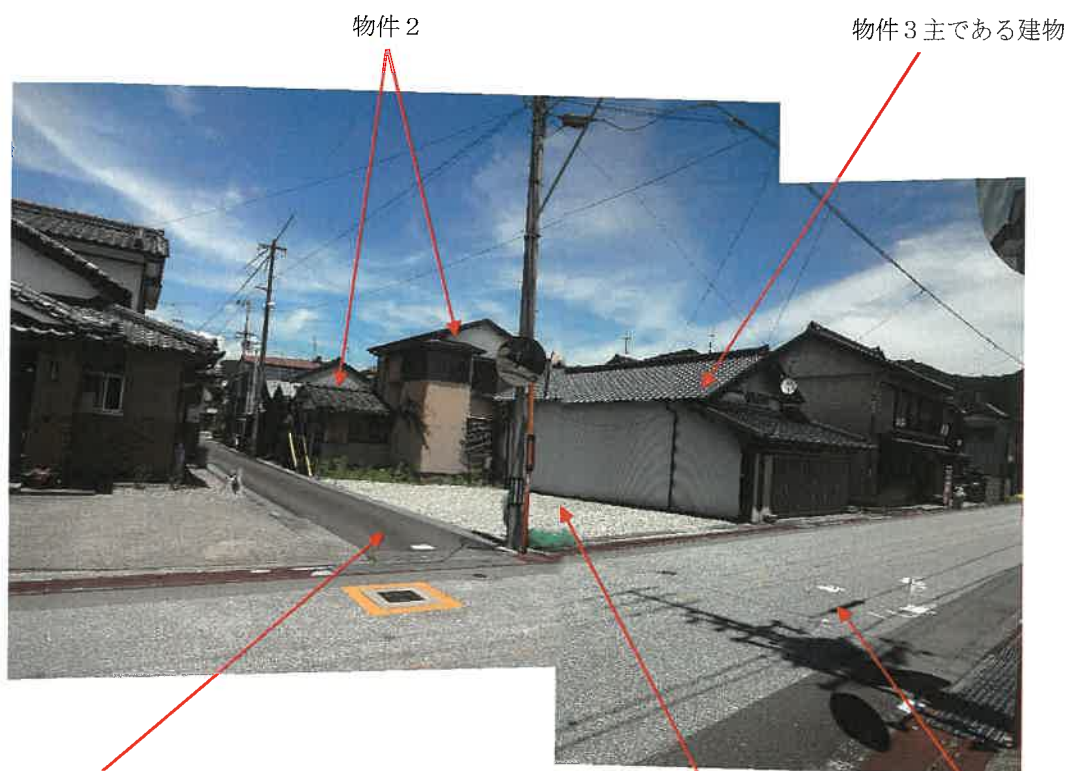
高岡郡中土佐町久礼字築屋鋪6257番地3
物件3 未登記附属建物①・②

家屋番号217番

S≒1/100



1



建築基準法上の道路
(町道)

本件不動産

件外土地

建築基準法上の道路
(県道)

2



建築基準法上の道路
(町道)

本件不動産

件外土地

(1 2 枚目)

3



本件不動産

建築基準法上の道路
(町道)

4



本件不動産

建築基準法上の道路
(県道)

物件1の土地の東側部分及び物件1の土地の東側に接面する件外各土地の各一部で形成されることがうかがわれる町道へ通じる通路（以下「東側通路」と表示する。）
(非町道：建築基準法非該当道路)

5

物件1の土地のうち、
宅地部分（以下「本件
宅地部分の土地」と表
示する。）を区画する塀

物件3未登記附属建物①



東側通路

本件不動産

6

本件宅地部分の土地
を区画する塀

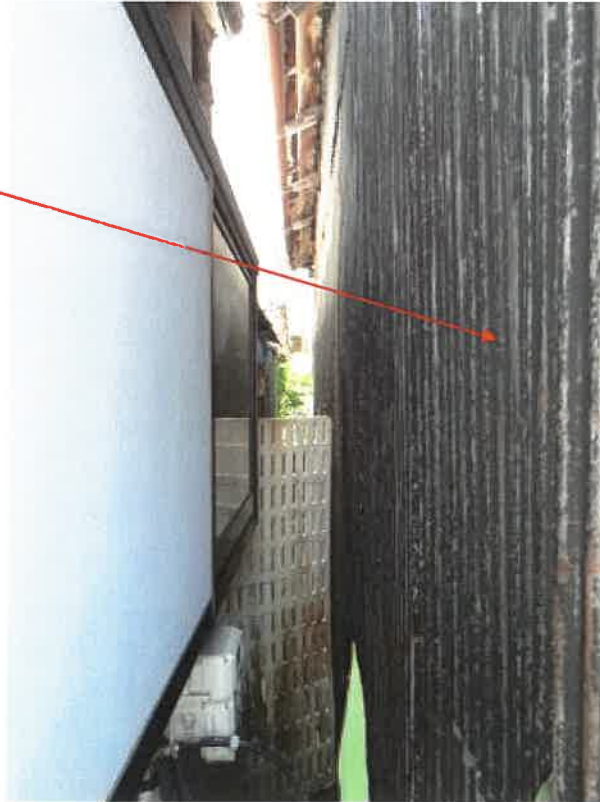


本件不動産

（14枚目）

7

物件3未登記附属建物②



本件不動産

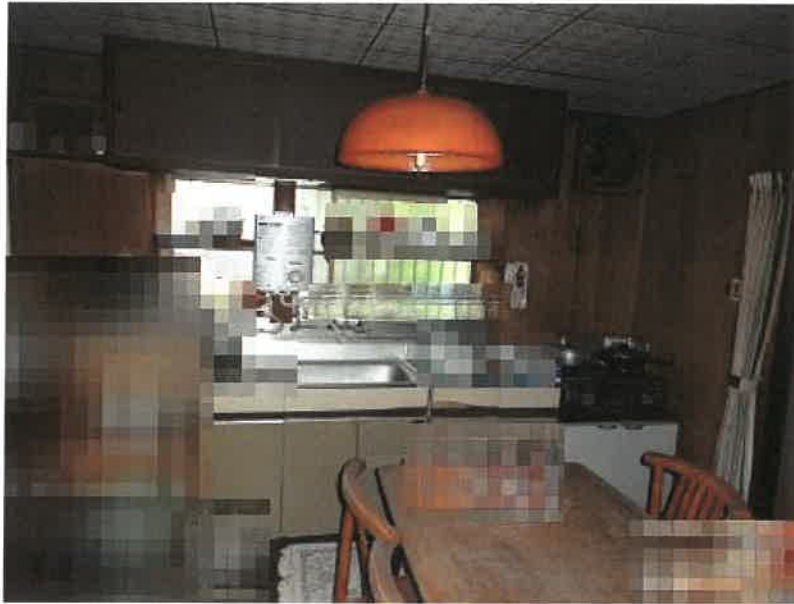
8



物件2の建物内（1階和室）

（15枚目）

9



1 階台所

10



1 階浴室

(1 6 枚目)

11



1階トイレ(1)

12



1階トイレ(2)

(17枚目)

13



2階洋室

14



2階和室

(18枚目)

15



物件3主である建物内（和室(1)）

16



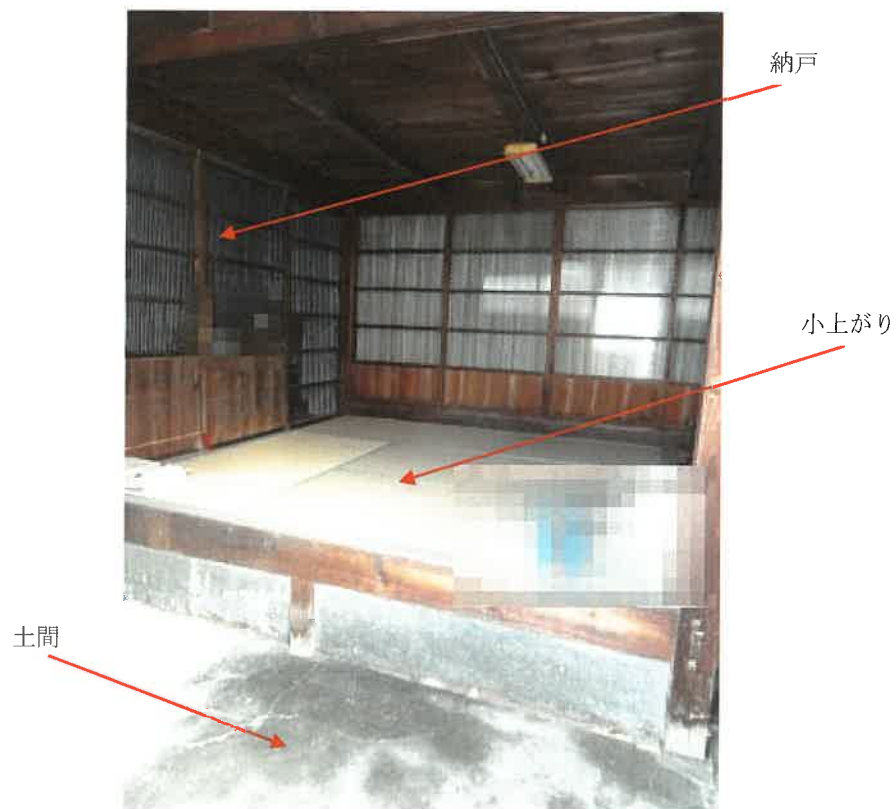
和室(2)

17



店舗

18



店舗

19



作業所（未登記増築部分）

20



物件 3 未登記附属建物①内（作業所）

21



物件3 未登記附属建物②内 (倉庫(1))

22



倉庫(2)

(22枚目)

令和6年 (ヌ) 第10号
令和6年7月16日 現地調査
令和6年7月31日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

濱田 英資

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は物件2及び3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及び3の内訳価格は物件1土地に係る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）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	高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番 3 宅地 2 9 8 . 7 4 m ²	縄伸びの可能性
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3 6 2 5 7 番 3 居宅 木造スレート葺2階建 1階：3 7 . 5 8 m ² 2階：2 5 . 8 3 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	高岡郡中土佐町久礼字築屋舗 6 2 5 7 番地 3 2 1 7 番 居宅 木造瓦葺平家建 6 7 . 0 4 m ² 3 廊下 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6 . 2 8 m ² 4 物置 木造杉皮葺平家建 2 6 . 6 4 m ²	居宅・店舗・作業場 現況特定不能 現況特定不能
番 号	特 記 事 項		
1	現地調査や地籍調査等から、物件1土地には縄伸びの可能性が認められる。		

3	符号3及び4附属建物については、現況、物件を特定することができなかった。ただし、物件3建物には、次の未登記増築部分並びに未登記附属建物が存すると認められるため、符号3及び4附属建物に代えてこれらの未登記建物等を評価対象とする。 当該未登記建物等の概要は次のとおり。 未登記増築部分 ・種類：作業所 ・構造：木造亜鉛鉄板葺平家建 ・床面積：13.09 m² 未登記附属建物① ・種類：作業所 ・構造：木造亜鉛鉄板葺平家建 ・床面積：23.86 m² 未登記附属建物② ・種類：倉庫 ・構造：木造亜鉛鉄板葺平家建 ・床面積：35.20 m²
---	--

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「土佐久礼」駅の東方約380m（道路距離） 「札場」バス停の東方約140m（道路距離）	
付 近 の 状 況	久礼地区中心部に位置する県道沿いの商住混在地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 70% 200% —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	298.74㎡（登記数量） 周囲の土地に比して規模はやや過大である。 不整形 約9m×約27m 面地南側で幅員約7mの県道に、また面地西側 で幅員約3.5mの町道にそれぞれほぼ等高に接 面する二方路地。
接面道路の状況	南側：幅員約7m舗装県道（建築基準法第42条第1項道路） 西側：幅員約3.5m舗装町道（建築基準法第42条第2項道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件2及び3の敷地として、及び一部が通路として 利用されている。 （東側）宅地 （西側）道路・宅地 （南側）道路 （北側）宅地
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、有害物質使用特定施設 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。 このほか高知県遺跡地図にて、本件土地は周知の埋蔵文化包蔵地には該当しないことを確認した。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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）： 昭和43年12月5日新築 経 過 年 数： 約56年 経済的残存耐用年数： 耐用年数満了
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレート葺 外 壁： トタン板 外 内 壁： ビニールクロス、合板 外 天 井： ビニールクロス、合板 外 床： 合板、ビニールクロス、畳 外 設 備： 電気 外 その他： -
床 面 積 (現 況)	1階：37.58㎡ 2階：25.83㎡ 延：63.41㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	昭和43年に新築され、約56年が経過した建物で、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断される。 内装は、一部の建具に小さな破損、汚損箇所等が確認される以外に大きな破損箇所等は見当たらなかった。 外装についても、大きな破損箇所は認められないものの、定期的な保守管理が行われた形跡は窺われず、全体的に経年相当の老朽化が認められる。 以上より、保守管理の状態はやや劣るものと判断される。

(2) 物件3・主である建物

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）： 年月日不詳新築 経 過 年 数： 不詳 経済的残存耐用年数： 耐用年数満了
仕 様	構 造： 木造平家建 屋 根： 瓦葺 外 壁： モルタル、トタン板 外 内 壁： ビニールクロス、合板 外 天 井： ビニールクロス、合板 外 床： 合板、ビニールクロス、畳 外 設 備： 電気 外 その他： －
床 面 積 (現 況)	67.04 m ²
現 況 用 途 等	階 層 平家建 用 途 居宅・店舗・作業場 間 取 り (別紙間取図のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	新築年月日は不詳であるが、物件2建物より更に古い建物であると判断されることから、築後60年以上経過しており、既に経済的耐用年数は満了しているものと認められる。 内外装とも、大きな破損箇所は認められないものの、定期的な保守管理は行われておらず、全体的に経年程度の老朽化が進行した状態である。 以上より、保守管理の状態はやや劣るものと判断される。

(3) 物件3・主である建物（未登記増築部分）の概要

区 分	主である建物（未登記増築部分）
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 年月日不詳新築 経 過 年 数： 不詳 経済的残存耐用年数： 耐用年数満了
仕 様	用 途： 作業所 構 造： 木造平家建 屋 根： 亜鉛鉄板葺 外 壁： 波板鋼板 外
床 面 積 （課税床面積）	13.09㎡
現 況 用 途 等	階 層 平家建 用 途 作業所 間 取 り （別紙間取図のとおり）

(4) 物件3・未登記附属建物① の概要

区 分	未登記附属建物①
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 年月日不詳新築 経 過 年 数： 不詳 経済的残存耐用年数： 耐用年数満了
仕 様	用 途： 作業所 構 造： 木造平家建 屋 根： 亜鉛鉄板葺 外 壁： 波板鋼板、木板 外
床 面 積 （課税床面積）	23.86㎡

(5) 物件3・未登記附属建物② の概要

区 分	未登記附属建物②
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 年月日不詳新築 経 過 年 数： 不詳 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 耐用年数満了
仕 様	用 途： 倉庫 構 造： 木造平家建 屋 根： 亜鉛鉄板葺 外 壁： 波板鋼板、木板 外
床 面 積 (課税床面積)	35.20㎡

(6) 物件3・未登記増築部分、未登記附属建物①② の状況

区 分	未登記増築部分、未登記附属建物①②
品 等	劣る
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	物件3建物に係る未登記増築部分、未登記附属建物①②については、いずれも新築年月日不詳の既に経済的耐用年数が満了した建物等であると認められる。 早急に補修の必要な破損箇所等は認められないものの、定期的な保守管理は一切行われておらず、朽廃に近い状態となっており、いずれにも経済価値は認められない。

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）

物件2及び3建物が存する物件1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	27,400	0.89	298.74	0.80	5,830,000

<物件1>

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地 中土佐（県）5-1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,700 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/118 = 27,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：……考慮不要

◇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：……形状等を考慮した。

ウ 地 積：……公簿数量による。

エ 建 付 減 価：……0.80 建物の状態や最有効使用等を考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件2及び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	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	130,000	63.41	0.02	160,000
3	100,000	67.04	0.02	130,000

イ 現況延床面積：……公簿数量による。

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	1,240,000(※1)	0.60	法定地上権	740,000
	4,590,000(※2)	0.60	法定地上権	2,750,000
計				3,490,000

※1、2 物件1土地の建付地価格のうち、物件2、3の各建物の土地利用権等として負担する部分を、物件2及び3の1階部分の床面積比で按分して下記の通り求めた。

物件2 1階部分床面積：37.58 m²

物件3 1階部分床面積：67.04 m² + 13.09 m² + 23.86 m² + 35.20 m² = 139.19 m² 計 176.77 m²

物件2に係る建付地価格：5,830,000円 × $\frac{37.58 \text{ m}^2}{176.77 \text{ m}^2}$ = 1,240,000円

物件3に係る建付地価格：5,830,000円 × $\frac{139.19 \text{ m}^2}{176.77 \text{ m}^2}$ = 4,590,000円

(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	5,830,000	－3,490,000		0.80	0.60	1,120,000
2	160,000	+740,000	－	0.80	0.60	430,000
3	130,000	+2,750,000	－	0.80	0.60	1,380,000
一 括 価 格 (合計)						2,930,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……耐用年数の満了した建物が複数残存すること、室内には動産類が残置される可能性が高いこと、地震時に津波被害が強く懸念されること等から、市場性は劣るものと判断した。

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 地価調査基準地 中土佐（県）5－1

所 在：高岡郡中土佐町久礼字西町6372番1
価 格：32,700円／㎡
位 置：JR土佐久礼駅の東方約380m
 札幌バス停まで約140m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：216㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西5m町道
用途指定等：非線引（70、200）
地 域 の 概 要：各種の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	5,957,771円
物件2	890,304円
物件3	149,593円
物件3・未登記増築部分	7,469円
物件3・未登記附属建物①	23,260円
物件3・未登記附属建物②	66,900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。

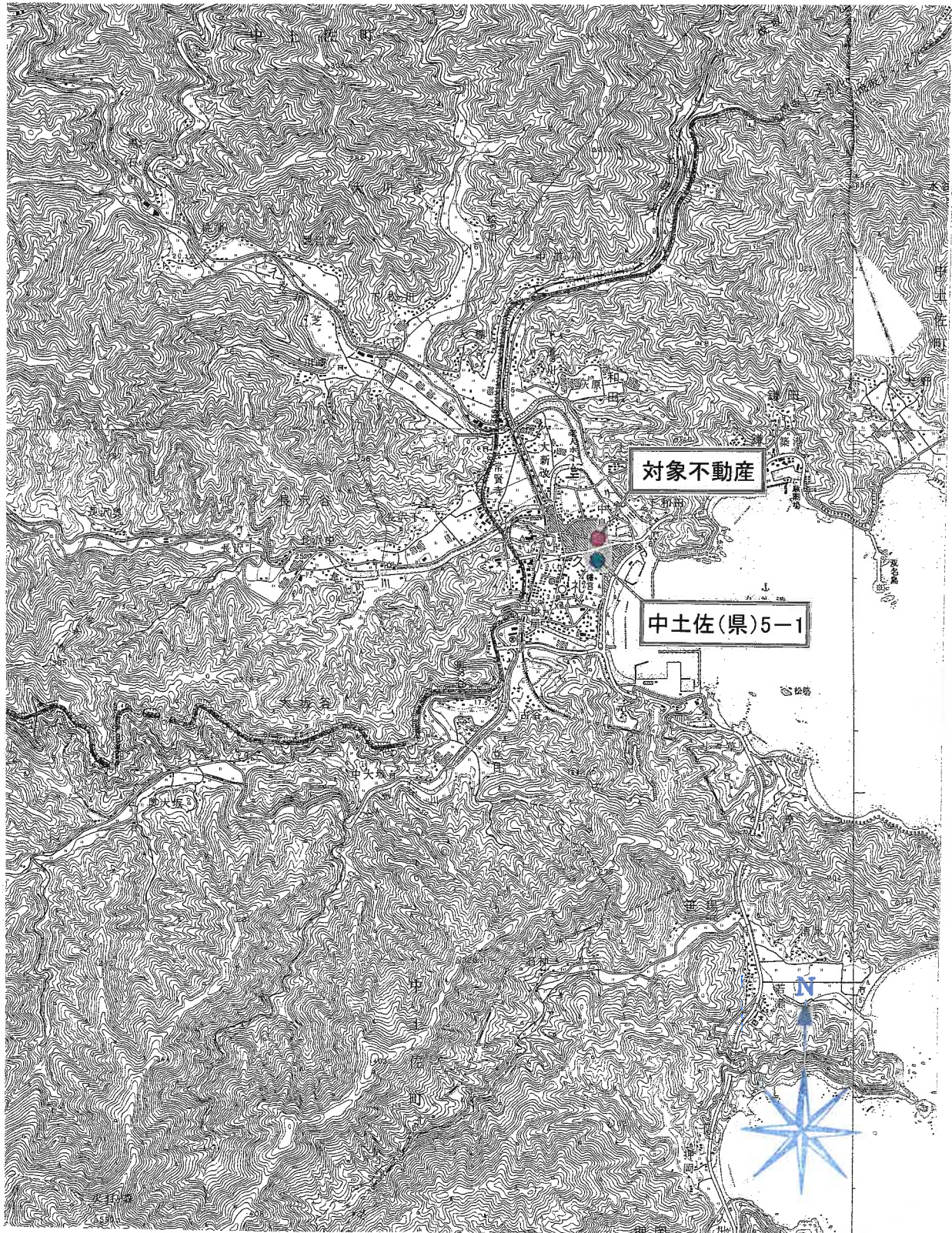
第7 附属資料の表示

- 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 建物間取図

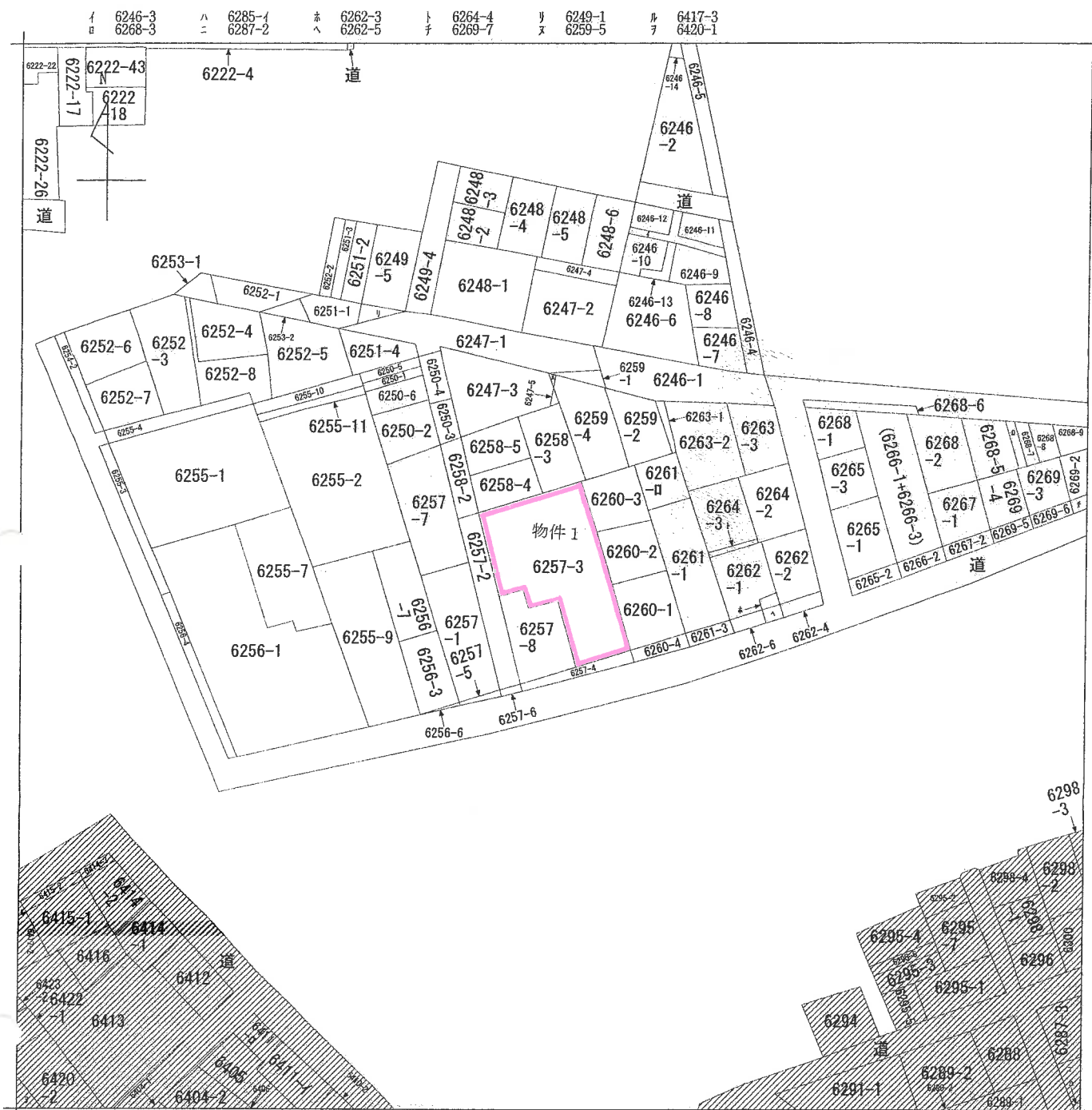
以 上

所在位置略図

S≒1/25,000

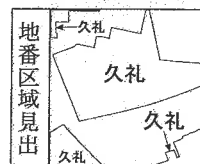


「国土地理院『1:25,000地形図 久礼』」



(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。



請求部	所在	高岡郡中土佐町久礼字築屋舗				地番	6257番3			
出力縮	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6年7月8日
高知地方税務局須崎支局
登記官

13

公図写 (物件 1)

請求番号: 7-1
(1/1)

(A 4 判に縮小)

公用

151611

家屋番号 6257~3

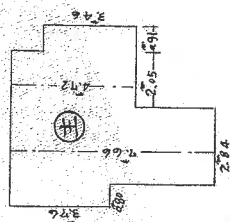
高岡郡中上佐町久礼字築屋敷 6257-2

建 物 面

建 物 階 平 面 圖

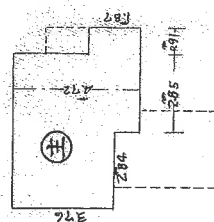
各階平面図

7 階



$3.76 \times 2.80 = 3.0080$
 $7.66 \times 2.84 = 21.7544$
 $2.72 \times 2.05 = 5.5760$
 $3.46 \times 2.91 = 3.1486$
 3.75×8.90

之階



麻苗積 $376 \times 234 = 10.6784$
 $472 \times 238 = 12.4520$
 $789 \times 291 = 2.7017$
 計 25.8321

縮 尺

平成 43 年 12 月 6 日登記

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7月8日 高知地方方法務局須崎支局

令和6年7月8日

高知地方法務局須崎支局

登記官

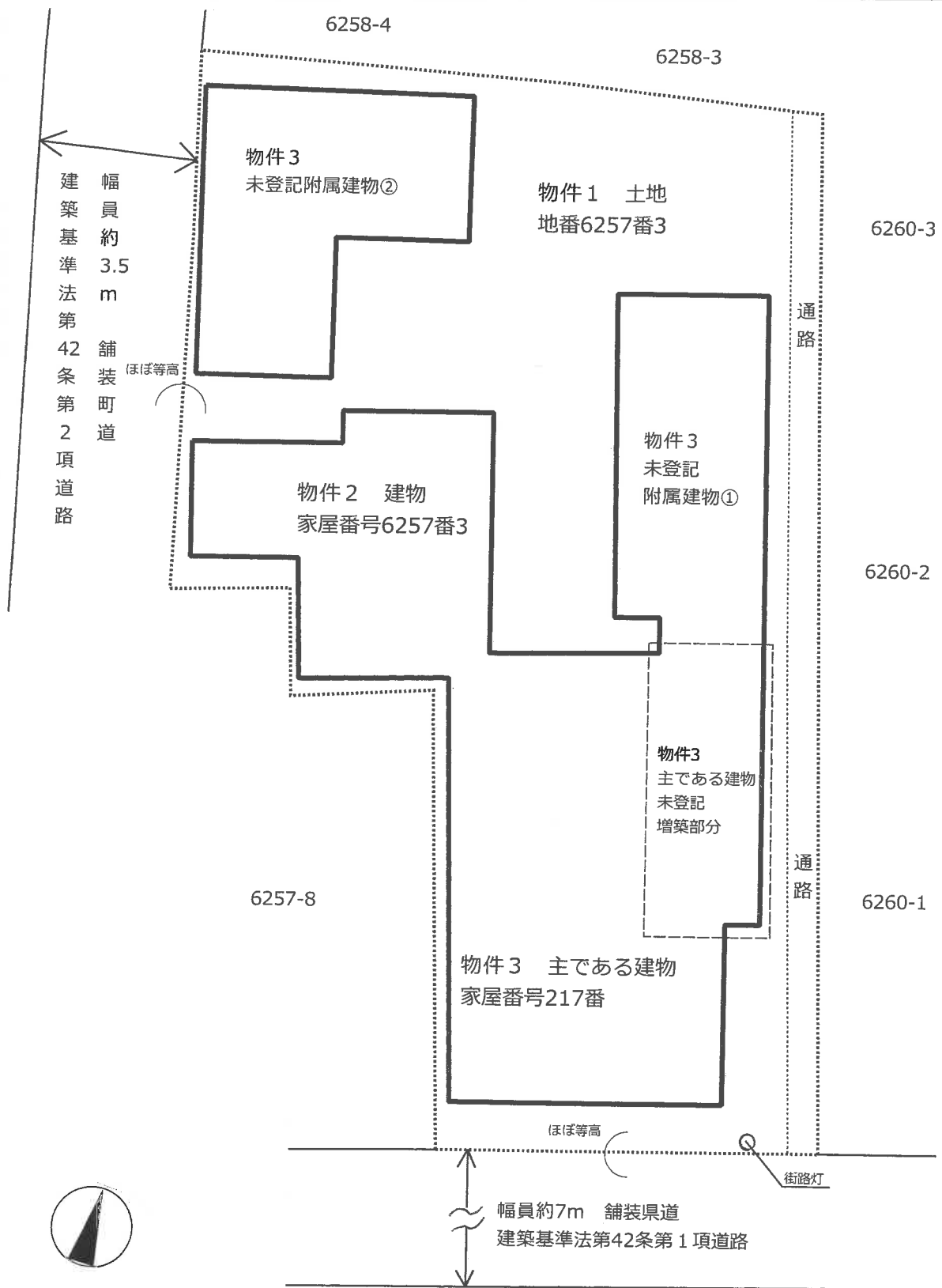
建物図面・各階平面図写
(物件2)

(A 4 判に縮小)

請求番号：7-2

土地建物位置関係図

S≒1/150



※隣接地との境界において、判然としない部分については点線で表示。

間取図

高岡郡中土佐町久礼字築屋舗6257番地3
物件2 1・2階部分

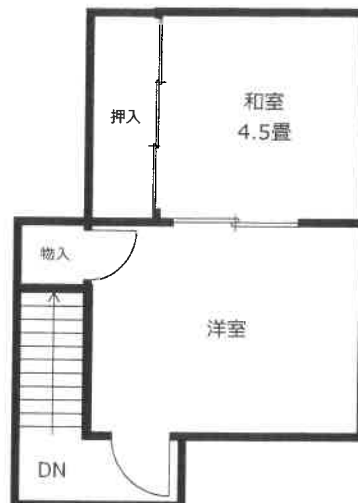
家屋番号6257番3

S≒1/100

1階



2階

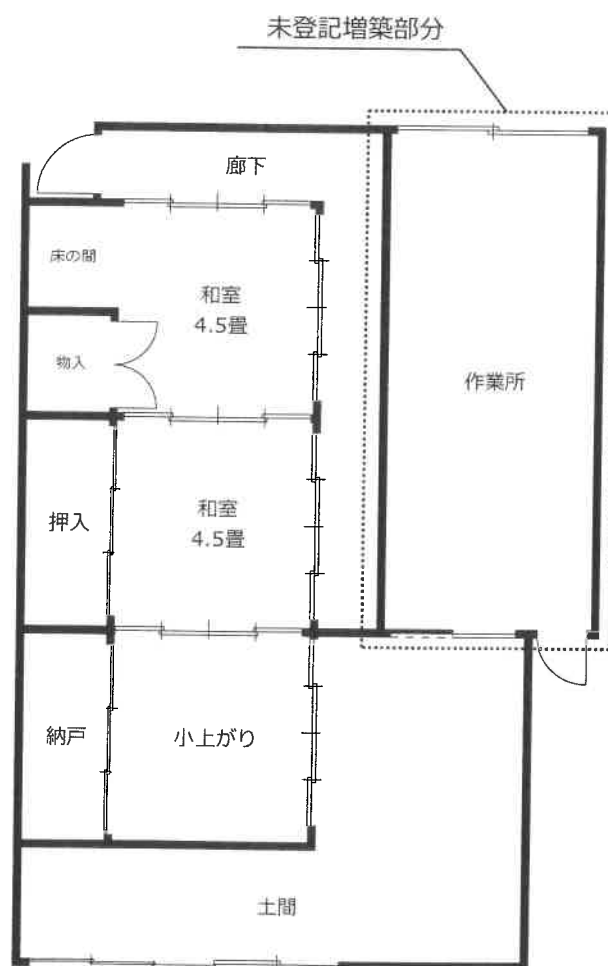


間取図

高岡郡中土佐町久礼字築屋舗6257番地3
物件3 主である建物

家屋番号217番

S≒1/100



間取図

高岡郡中土佐町久礼字築屋鋪6257番地3
物件3 未登記附属建物①・②

家屋番号217番

S≒1/100

