

本件で売却するのは土地のみである。

令和 6年(ヌ)第

14号

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 8日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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10月 1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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12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 8月 8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	90,000 72,000		18,000	5,963	0

物 件 目 録

1	所	在	香美市土佐山田町大法寺字サンヂウダイ
	地	番	3 6 0 番
	地	目	宅地
	地	積	5 2 2 . 3 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月21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】

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、種類 居宅、構造 木造瓦ぶき平家建、床面積 概測約120.98平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

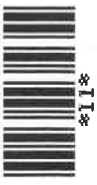
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- 1 売却対象外の土地を通行のため利用している。
- 2 隣地との境界が不明確である。
- 3 本件土地上に現存しない建物（家屋番号360番）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掲載されています。)



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 香美市土佐山田町大法寺字サンヂウダイ |
| | 地 | 番 | 360番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 522.31平方メートル |



令和 6 年（ヌ）第 14 号
令和 6 年 9 月 19 日受理
令和 6 年 10 月 30 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	香美市土佐山田町大法寺字サンヂウダイ
	地	番	360番
	地	目	宅地
	地	積	522.31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	高知県香美市土佐山田町大法寺360番地		付 近
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 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 ☒ その他の者ら ☒ 亡A相続人が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 亡B相続人がカーポート南側部分に車を駐車して、占有している ☐ 上記の者が更地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	☒ カーポートは土地に固定されている ☒ 本土地上に電柱がある ☒ 土地上の2つの物置はいずれも基礎がなく動産である		
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■目的外建物底地部分	☐ 全部 ■カーポート南側部分
占有者		☐ 債務者 ■亡A相続人	☐ 債務者 ■亡B相続人
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明
占有開始時期		不明	不明
最初の契約等	契約日	年 月 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	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	☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	香美市土佐山田町大法寺字サンヂウダイ 3 6 0 番
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦ぶき平家建
床 面 積 (概 略)	概測約 1 2 0 . 9 8 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡 A 相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明 (遅くとも昭和 3 7 年ころ)
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(4 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
■近隣居住者某	1 目的外建物には、平成28年ころまで、物件1の土地の所有者とその父親の亡B氏らが居住していました。亡B氏が他界した後は誰も住んでいません。カーポート下に駐車している軽自動車は、亡B氏が使用していた車で、そのまま放置されています。 2 目的外建物の名寄帳上の所有者が亡A氏とのことですが、その人と所有者との関係は分かりません。 3 物件1の土地の境界について、よく分かりません。 4 市道から物件1の土地に至るまでの通路のうち、中ごろから市道側の部分は、亡C氏の土地だと思います。以前、亡B氏から、亡C氏の土地を通らせてもらっていると聞いたことがあります。 5 明確に覚えていませんが、昭和39年ころには、物件1の土地上の建物は、現在の状態だったと思います。 以 上

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枚目ないし4枚目記載のとおり認めた。なお、未登記目的外建物の建築時期について、関係人の陳述、名寄帳の記載及び亡Aの除籍謄本から、遅くとも昭和37年ころには同建物が建てられていたことがわかる。
- 2 本件不動産の状況は、土地建物位置関係図及び添付の写真のとおりである。
- 3 物件1の土地は、未登記目的外建物の敷地として使用されている。物件1の土地の範囲は、現況上判然としない。
- 4 香美市建設課及び高知県土木部都市計画課での調査によると、物件1の土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置しているため、物件1の土地で開発行為（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）を行う場合は、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。買受人は事前に必ず都市計画課で詳細を確認されたい。なお、都市計画法上の規制等について、同課で聴取した概要は次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地は、いわゆる線引き前宅地に該当する。
 - (2) 開発行為を行おうとする建築物の敷地面積が500平方メートルを超える場合には、開発審査会での許可が必要となる。
 - (3) 都市計画法上の要件を満たせば、物件1の土地で建築物を再築できる可能性はあるが、建築物の用途は限られる。
- 5 香美市建設課での調査によると、物件1の土地は建築基準法上の道路に接道していない。件外957番、件外318番、件外317番2の各土地の全部または一部及び公図上の道（農道）で形成されていると思われる通路（以下「本件通路」という。）を介して市道（建築基準法42条1項道路）に接道しているが、本件通路は、建築基準法上の道路ではない。
建築基準法43条の接道要件を満たしていないため、原則として物件1の土地で建築することはできないが、建築基準法43条2項の許可を受けることができれば建築できる可能性がある。買受人は、事前に必ず高知県土木部建築指導課で詳細を確認されたい。
- 6 香美市役所上下水道課での調査によると、本件通路を介して南東側に接面する市道に、香美市の上水道が整備されており、本件通路を通して目的外建物に接続されている。なお、物件1の土地周辺に公共下水道は整備されていない。
- 7 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、物件1の土地が、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地）に該当しているとのことである。買受希望者は、必要に応じて、その詳細を上記防災砂防課で確認されたい。
- 8 関係人の陳述及び現況から、物件1の土地から市道へ至るため、本件通路を利用していることがわかる。買受人が、本件通路を利用するには、本件通路を構成する土地を特定し、同土地所有者らとの間で協議を実施する必要があると思われる。
- 9 高知県土木部建築指導課で調査したが、台帳からは、目的外建物の建築確認が確認できなかったため、同建物が建築基準法上合法的な建築物であるか不明である。
- 10 物件1の土地上に、件外家屋番号360番の登記記録が存在するが、現況上、同建物の存在を確認できない
- 11 債務者兼所有者は所在不明のため、何ら聴取することができなかった。

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6年9月24日(火) 13:35-13:45	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年9月24日(火) 14:00-14:40	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(近隣居住者から聴取)
令和6年9月24日(火) 15:00-15:40	香美市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和6年9月24日(火) 15:50-16:00	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年9月25日(水) 10:45-11:00	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年9月27日(金) 13:25-13:40	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和6年10月1日(火) 10:30-10:50	軽自動車検査協会 高知事務所	占有関係等調査
令和6年10月1日(火) 14:30-15:00	高知県庁	公法上の規制等調査
令和6年10月11日(金) 9:45-10:35	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(近隣居住者から聴取)

(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。

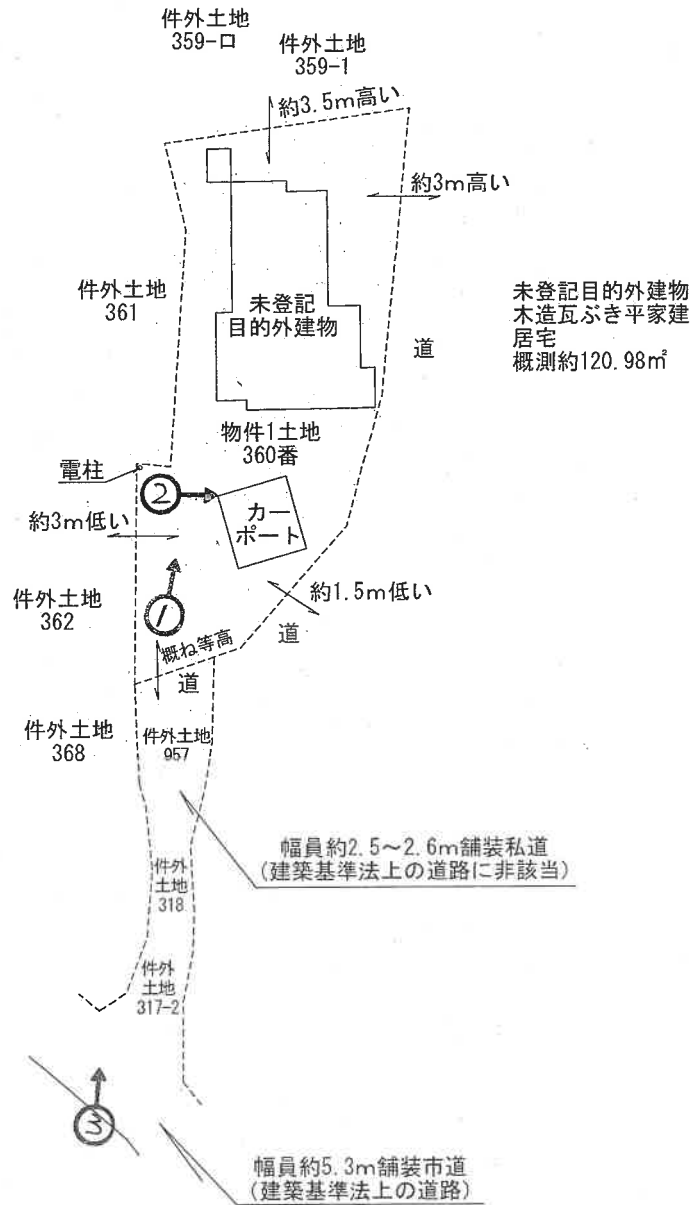
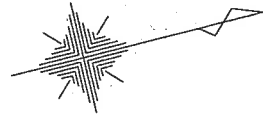
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



(写真撮影方向)

※ 破線部分は境界不明

1

目的外建物

件外土地



物件1

本件不動産の状況

2

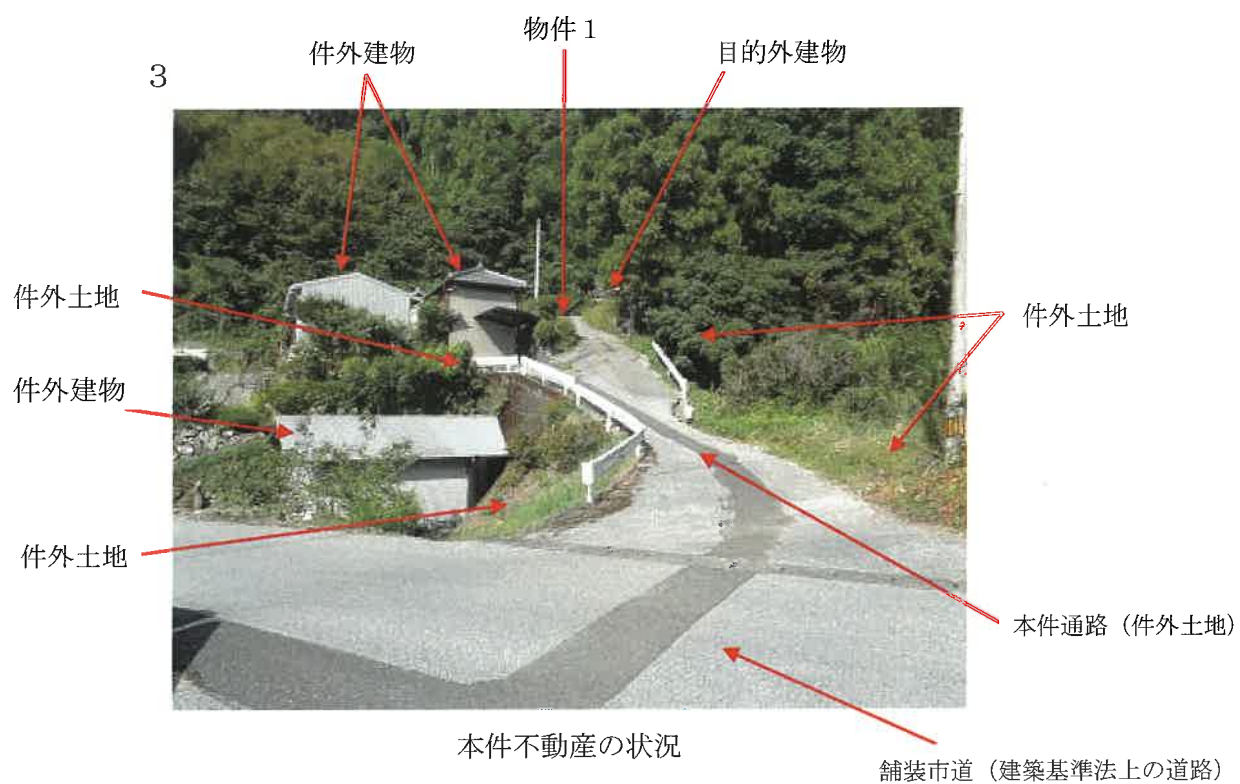
物置（動産）

カーポート



物件1

本件不動産の状況



令和6年 (又) 第14号
令和6年10月11日 現地調査
令和6年10月30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

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 210,000円

物件1土地の評価額は、未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番 地 地 目 地 地 積	香美市土佐山田町大法寺字サンヂウダイ 360番 宅地 522.31m ²	「特記事項記載 のとおり」
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地の範囲は、現況上判然としない。土地の範囲を明確にするには、隣接地所有者等との境界確定協議を要する。 香美市建設課及び高知県土木部都市計画課での調査によると、物件1土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置しているため、物件1土地で開発行為（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）を行う場合は、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。 物件1土地は、いわゆる線引き前宅地に該当するが、物件1土地は、建築基準法上の道路に接道していない。件外957番、件外318番、件外317番2の各土地の全部または一部及び公図上の道（農道）で形成されていると思われる幅員約2.5m～2.6m通路（以下「本件通路」という。）を介して市道（建築基準法上の道路）に接道しているが、本件通路は、建築基準法上の道路ではない。建築基準法の接道要件を満たしていないため、原則として物件1土地で建物を建築することができないが、建築基準法43条2項の許可を受けることができれば建築できる可能性がある。買受人は、事前に高知県土木部建築指導課で詳細の確認を要すると思料する。 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、物件1土地は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地）に該当しているとのことである。買受人は、必要に応じて、その詳細を高知県土木部防災砂防課で確認を要すると思料する。 関係人の陳述及び現況から、物件1土地から市道に至るには、本件通路を利用していることが窺われる。買受人が、本件通路を利用するには、本件通路を構成する土地を特定し、同土地所有者等との間で協議を実施する必要があると思料する。 物件1土地の東側に設置されたカーポートは、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。 物件1土地上には、以下の未登記目的外建物が存している。（土地建物位置関係図参照） 種 類 居宅 構 造 木造瓦ぶき平家建 床面積 約120.98m²（概測床面積） （その他、詳細は現況調査報告書参照）		

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 「山田西町駅」の北東方約5 k m（道路距離） 「大法寺公民館」バス停の北東方約5 0 0 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	香美市土佐山田町大法寺地区に位置し，山林，農地の間に農家住宅等が散見される地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 6 0 % 2 0 0 % 無 土砂災害特別警戒区域，土砂災害警戒区域（急傾斜地）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	5 2 2 . 3 1 m ² （登記数量） 不整形 約5 m×約3 5 m 本件通路を介して，東側市道に対し約2 0 m高位に位置する画地。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	東：幅員約5. 3 mの舗装市道（建築基準法上の道路）に本件通路を介して接続している。	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1土地は，未登記目的外建物の敷地として利用されている。 （東側）道，畑 他 （西側）山林 他 （南側）宅地 他 （北側）道，山林 他
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，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，香美市教育委員会生涯学習振興課文化財室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1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って基礎となる価格を求めた。

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	5,700	0.67	522.31	0.50	0.70	700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 香美（県）－6

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,300 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/303 = 5,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：……形状等を考慮した。

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。

オ 市 場 性 修 正：……0.70 市街化調整区域内に位置する未登記目的外建物の敷地として利用されている土地のため，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。なお，目的外建物がある場合には，その建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	基礎となる価格 (円) ア	底地割合 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	700,000	0.50	0.60	210,000

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 地価調査基準地 香美（県）－6

所 在：香美市土佐山田町植字ナカノアン233番
価 格：17,300円/㎡
位 置：JR山田西町駅の北方約1.8km
植バス停まで約260m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：601㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東4m市道，南側道
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：農家住宅及び一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,580,510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。

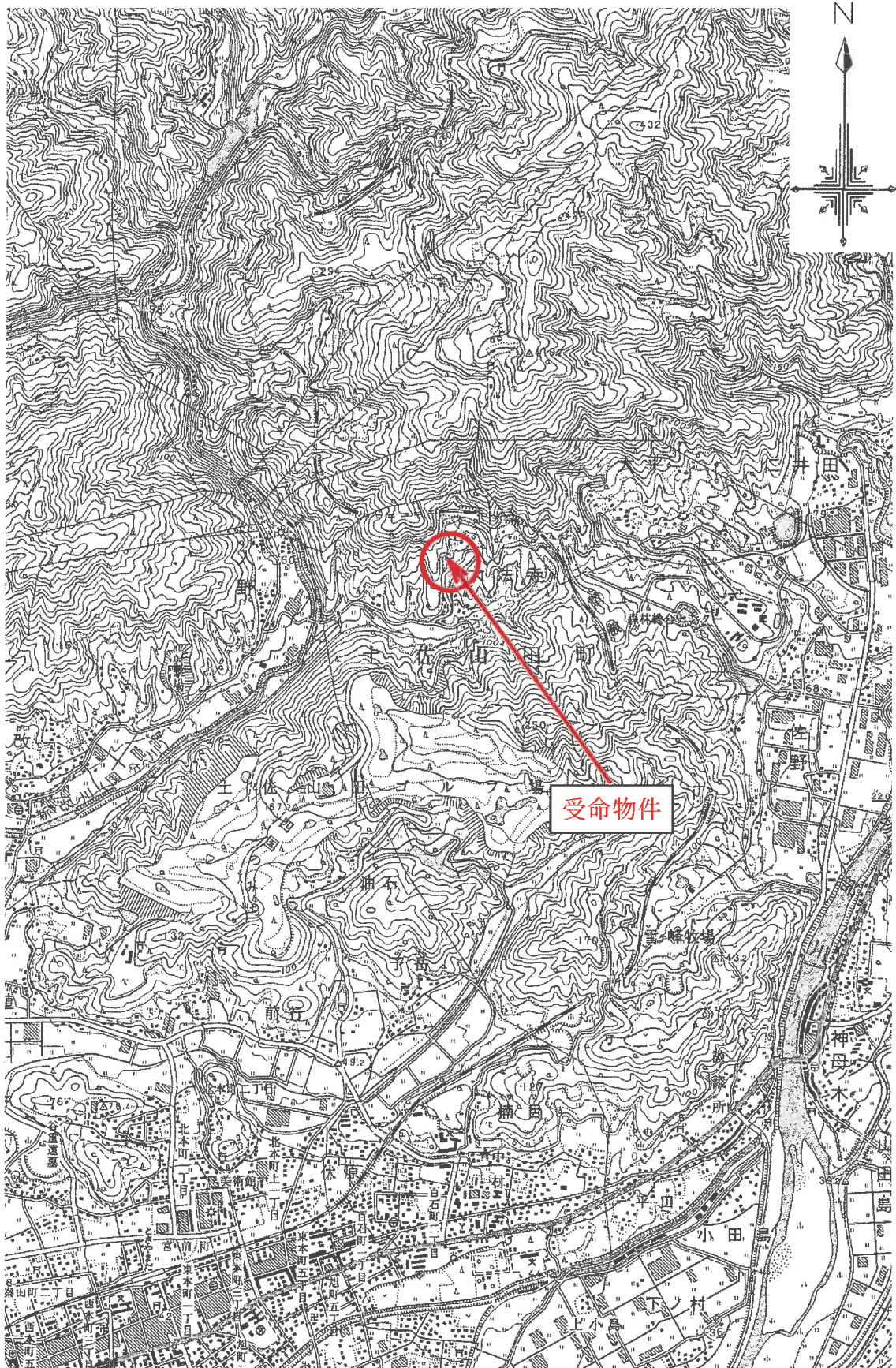
第7 附属資料の表示

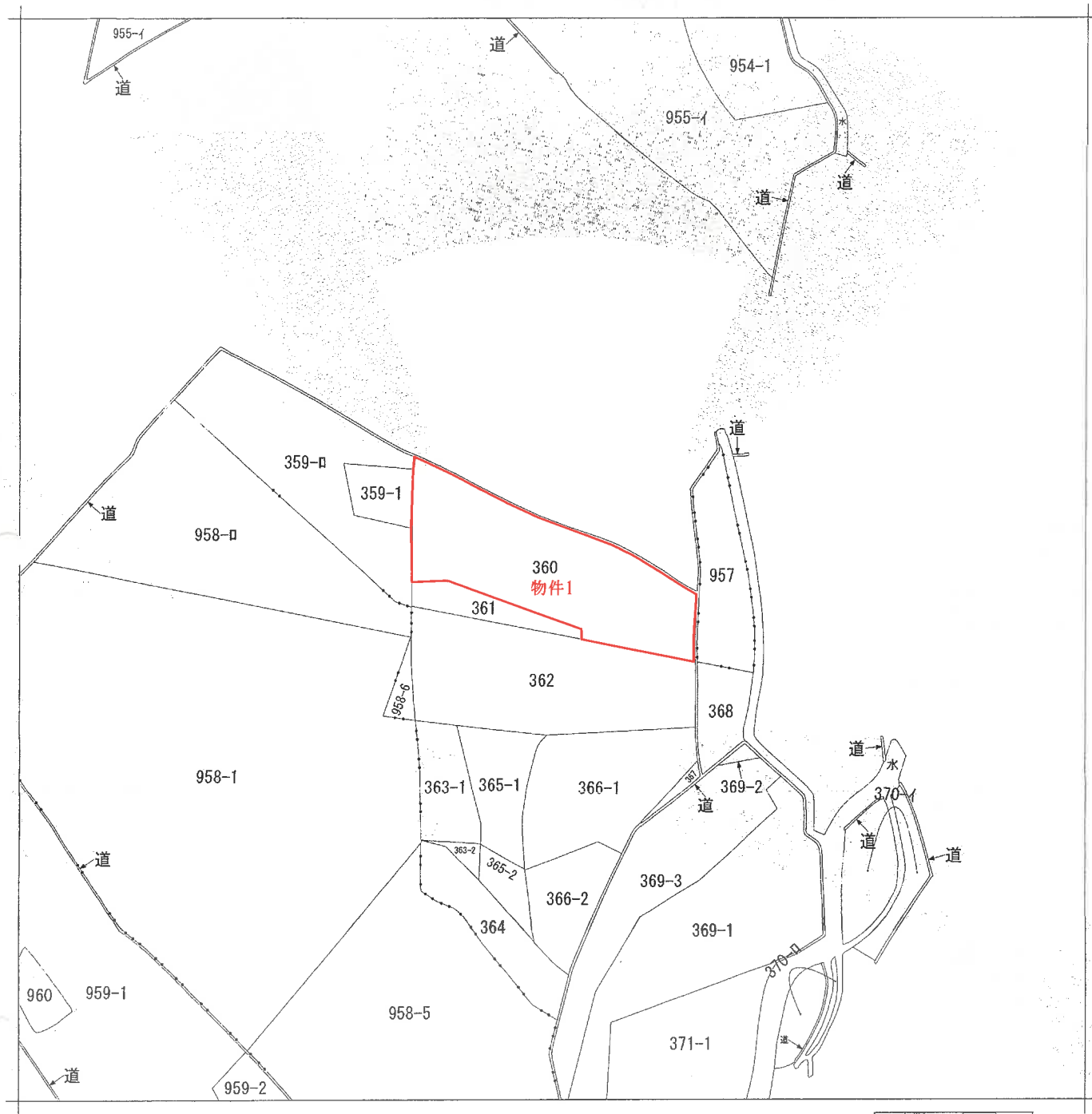
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

受命物件所在位置略図

S=1/25000





(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。



A 土佐山田町
大法寺
B 土佐山田町
大法寺

請求部	所在	香美市土佐山田町大法寺字サンデウダイ				地番	360番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	方位不明	

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9月24日
高知地方方法務局香美支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(A 3をA 4に縮小)

公 図 写

公用

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 500

