

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)
1~6	14,310,000 11,448,000	一括	2,862,000	527,610	0
1	2,310,000				
2	2,400,000				
3	2,780,000				
4	1,310,000				
5	1,310,000				
6	4,200,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 6 番
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 7 番
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 南国市物部字新開 乙 8 6 番地、乙 8 7 番地
家屋 番号 乙 8 6 番
種 類 車庫・事務所
構 造 鉄骨・木造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 7 . 4 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
- 4 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 4 番
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 5 番

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	482.00 平方メートル
6 所 在	南国市物部字新開 乙84番地、乙85番地
家屋 番号	乙84番
種 類	車庫
構 造	鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	332.10 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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1～6】

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1～6】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 6】
株式会社空港観光が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1, 2, 4, 5】
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登載されています。)

物 件 目 録

1 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 6 番
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 4 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 7 番
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南国市物部字新開 乙 8 6 番地、乙 8 7 番地
家屋 番号 乙 8 6 番
種 類 車庫・事務所
構 造 鉄骨・木造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 7 . 4 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 株式会社空港タクシー

4 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 4 番
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社空港タクシー

5 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 5 番
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 0 0 平方メートル

所有者 株式会社空港タクシー

6 所 在 南国市物部字新開 乙 8 4 番地、乙 8 5 番地
家屋 番号 乙 8 4 番
種 類 車庫
構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 3 3 2 . 1 0 平方メートル

所有者 株式会社空港タクシー

令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 6 月 9 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 南国市物部字新開
地 番 乙 8 6 番
地 目 宅地
地 積 4 6 9 . 4 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 7 番
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 南国市物部字新開 乙 8 6 番地、乙 8 7 番地
家屋 番号 乙 8 6 番
種 類 車庫・事務所
構 造 鉄骨・木造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 7 . 4 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 株式会社空港タクシー

4 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 4 番
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社空港タクシー

5 所 在 南国市物部字新開
地 番 乙 8 5 番
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 0 0 平方メートル

所有者 株式会社空港タクシー

6 所 在 南国市物部字新開 乙 8 4 番地、乙 8 5 番地
家屋 番号 乙 8 4 番
種 類 車庫
構 造 鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 3 3 2 . 1 0 平方メートル

所有者 株式会社空港タクシー

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県南国市物部乙86番地		
土地	物件1、2、4及び5		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、4及び5） ☐ 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	☒ 株式会社空港タクシー（物件3ないし6の各不動産の所有者会社） 上記の会社が、物件1及び2の各土地に該当することがうかがわれる土地に物件3の建物を所有するほか、看板を設置し、また、物件4及び5の各土地に該当することがうかがわれる土地に物件6の建物を所有するほか、外灯、自家用給油取扱所及び自動式車両洗浄施設（洗車機）を設置し、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3		
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 { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社空港観光） 上記の会社が本建物を動産が残置された車庫及び事務所（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 { 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者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			
建物	物件6		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社空港観光） 上記の会社が本建物を動産が残置された車庫（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

占有者及び占有権原 (物件1及び2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社空港タクシー ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年 5月23日	
最初の	契約日	平成20年 5月23日	
契約等	期間	平成20年 5月23日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者会社 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
1 上記について契約書は確認できない。 2 関係人の陳述に基づき、現占有権原にかかる契約関係を上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社空港観光		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ B (所有者会社代表者兼占有者会社代表者の父兼同社社員))の陳述 ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 6年 4月 1日		
最初の契約等	契約日	令和 6年 4月 1日	
	期間	令和 6年 4月 1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者会社 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者会社 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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		
1 上記について契約書は確認できない 2 関係人の陳述に基づき、現占有権原にかかる契約関係を上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社空港観光	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (所有者会社代表者兼占有者会社代表者の父兼同社社員) の陳述 ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6 年 4 月 1 日	
最初の	契約日	令和 6 年 4 月 1 日	
契約等	期間	令和 6 年 4 月 1 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者会社 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者会社 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
1 上記について契約書は確認できない 2 関係人の陳述に基づき、現占有権原にかかる契約関係を上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1及び2の各土地の所有者兼空港タクシー取締役)	1 物件1及び2の各土地は、株式会社空港タクシー（以下「空港タクシー」という。）所有名義の物件4及び5の各土地とともに一体の土地を形成し（以下「本件一体土地」という。）、空港タクシー所有名義の物件3及び6の各建物の敷地として、区画されています。 2 本件各土地相互の境界は判然としませんが、物件1及び2の各土地は、物件3の建物の敷地として使用されていると思います。 3 契約書は作成していませんが、私が、物件1及び2の各土地の所有者になってからは、空港タクシーが、物件1及び2の各土地を、使用期間を定めることなく、無償で使用しています。
■ B (空港タクシー代表者兼空港観光代表者の父兼空港観光社員)	1 本件各土地相互の境界は判然としませんが、物件1及び2の各土地上に物件3の建物が、物件4及び5の各土地上に物件6の建物が各建っていますし、物件4及び5の各土地には、空港タクシー名義の、自動式車両洗浄施設（以下「洗車機」という。）及び自家用給油取扱所（以下「給油所」という。）が各設置されていると思われます。 2 現存する洗車機の北側に、別の洗車機が1基ありました。その洗車機は、撤去しており、現存しません。 3 物件1及び2の各土地の占有状況等については、Aが述べたとおりです。 4 物件3及び6の各建物は、バス事業開業時から、株式会社空港観光（以下「空港観光」という。）が賃借し、同各建物を、同社の事務所及び車庫として使用していました。空港観光は、令和6年3月31日で閉業しましたが、現在も物件3及び6の各建物内には、空港観光の動産類が残置されています。令和6年4月1日以降、各建物の賃料の支払いはありません。契約書は作成していませんが、4月1日以降の空港観光の物件3及び6の各建物の占有権原を、期間の定めがない使用借権として整理していただいて結構です。 5 10年以上前に、本件一体土地の西側に接面する市道（旧県道）（以下「西側市道」という。）が、都市計画道路として拡幅されるという話がありました。計画道路区域内には工作物を設置できないと聞いていましたし、西側市道との境界付近にある工作物は、同境界から東側に約5メートル退いた場所に設置しています。 6 本件一体土地内、物件3の建物の北西側及び南西側に、四国電力の電柱が各設置されています。 7 公図上、物件2の土地の北側に接面する水路（件外乙79番6の土地）は、現況上確認できません。本件一体土地を区画形成する北側のコンクリート擁壁が、物件2の土地と件外乙79番6の土地との境界の目安になります。現状、本件一体土地を区画形成する構築物が、同一土地の境界の目安になりますし、同一土地の境界に問題はありません。 8 本件一体土地に上水道は引き込まれていません。本件不動産の給水設備は、すべて地下水を使用しています。水質検査を実施していますし、地下水を飲料水として使用することに問題はありません。 9 物件3の建物の1階車庫内には油圧ジャッキが埋設されています。コンプレッサーを撤去しているため、油圧ジャッキは使用できません。

(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
	10 給油所の地下貯蔵タンク内に、軽油は残っていないと思います。 11 浄化槽によって汚水等を処理しています。排水は、農業用水の水路に流しています。水路は、10年以上前から、物部堰井筋土地改良区が管理しており、同土地改良区に協力金として年額860円支払っています。ちなみに、その前は、当時水路を管理していた久枝土地改良区に、維持管理費として年額7万円支払っていました。油などの漏流防止のため、排水口にはオイルトラップを設置しています。なお、過去に、油が水路に漏れて問題になったことがあります。 12 長期間、物件3の建物の2階に立ち入ったことはありません。2階の内装の状態は分かりませんし、シロアリ被害の有無は判然としません。 13 物件3の建物にはプロパンガスが供給されています。 14 過去に、雨樋に落葉が堆積し、雨水があふれて物件3の建物内が水浸しになったことがあります。 15 物件6の建物に雨漏りやシロアリ被害はありません。経年劣化が認められるほか、物件6の建物に特筆するような問題はありません。 16 本件一体土地内に現存する洗車機は壊れており、使用できません。 17 本件不動産内で事件や事故はありません。 18 空港タクシー及び空港観光は、閉業しています。費用も人手もないため、空港タクシー及び空港観光側で、本件不動産内の動産類を撤去することはできません。
■ C (物部堰井筋土地改良区役員)	1 物部堰井筋土地改良区が、本件一体土地の東側にある農業用水の水路の維持管理を行っています。 2 水路の利用者のかたには、水路に接面する土地の面積に応じて、水路の維持管理費を負担していただいております。 3 本件一体土地の利用者については、協力金名目で年額860円を、年末若しくは翌年当初にお支払いいただいております。 4 買受人のかたには、引き続き協力金の負担をお願いします。
■ D (南国市消防本部予防課長補佐兼危険物係長)	1 本件一体土地にある給油所は、空港タクシー名義で、平成19年8月に設置許可を取得し、検査を受けています。 2 給油所には20キロリットル用地下貯蔵タンクが1基埋設されています。地下貯蔵タンクは、鋼製強化プラスチック製二重殻タンクで簡単には油が外にもれない構造になっています。地下貯蔵タンクに中仕切りはなく、タンクには軽油が貯油されています。なお、給油所の地下貯蔵タンクは、危険物の規制に関する規則23条の2に規定する地下貯蔵タンクには該当していません。 3 給油所にはコンクリート舗装が敷設されており、汚水は、オイルトラップを使用して汚染防止の措置を図っています。 4 給油所を区画している塀は防火壁であり、給油所は構造上問題ありません。 5 給油所には固定式給油設備(計量機)が設置されており、同計量機によって、車両等に給油されています。

(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
	6 直近の立入検査で、消火器の使用期限切れや排水溝の清掃について、口頭で指導しています。 7 給油所での事故は確知していません。 8 所有者や経営者が、承継して給油所を使用する場合、若しくは給油所を廃止する場合は、消防法上、変更、休止後の再開、廃止などの届出が必要になります。本件不動産の買受人若しくは買受希望者のかたは、事前にこれらの手続の詳細について、南国市消防本部予防課にご相談ください。 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

執行官の意見

-
- 1 関係機関に対する調査結果、関係人の陳述及び現況などから、本件各土地が、バス会社の敷地として一体的に使用されていたこと、本件各建物が、その事業所及び車庫として使用されていたことがうかがわれる。
 - 2 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述、公図、公簿、建物図面、建築計画概要書及び現況から、2ないし6枚目記載のとおり認めたが、本件各土地の範囲が現況上判然としないため、本件各土地の使用状況に確信は持てない（土地の占有状況が実際と異なる可能性は否定できない。）。
 - 3 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。
 - 4 法務局には、本件各土地の地積測量図は整備されていない。
 - 5 本件各土地は、一体の土地を形成し、物件3及び6の各建物の敷地として使用されていることがうかがわれるが、地積測量図が整備されていない上に、公図と現況が相違しており、本件一体土地の範囲及び同一体土地を形成する各土地相互の境界は、現況上判然としない。よって、本件各土地の範囲を明らかにするためには、境界確定協議を実施する必要があると思われる。
 - 6 南国市役所での調査によれば、
 - (1) 本件各土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置する。
 - (2) 本件一体土地の西側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路（市道）である。
 - (3) 本件一体土地の南側に接面する公衆用道路（件外乙79番8の土地）、同一体土地の東側に水路を介して接面する公衆用道路（件外乙79番3の土地）、同一体土地の北側に接面する現況道路（公図と現況を照合すると、件外乙79番6の土地（用悪水路）及び件外乙79番4の土地（公衆用道路）で形成される道路であることがうかがわれるが、判然としない。）は、いずれも建築基準法上の道路ではなく、市道でもない。
 - (4) 西側市道に南国市管理の上水道が整備されているが、本件一体土地に上水道は引き込まれていない。
 - (5) 本件一体土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
 - 7 高知県土木部都市計画課及び南国市都市整備課で調査したが、西側市道について、都市計画道路の事業計画は確認できない。
 - 8 本件各土地で都市計画法上の開発行為を行う場合、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。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、本件不動産に関する規制等について、都市整備課で聴取した概要は次のとおりである。
 - (1) 本件各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1及び2の各土地は、いわゆる線引き前宅地の要件を満たしているが、物件4及び5の各土地については、線引き前宅地の要件はない。
 - (3) 都市計画法上の要件を満たせば、本件各土地で建築物を再築できる見込みはあるが、予定建築物の用途（物件1及び2の各土地（線引き前宅地）と物件4及び5の各土地（線引き前宅地の要件がない土地）とでは、建築可能な建築物の用途は異なる。）は限られる。
 - (4) 競売によって、物件3及び6の各建物を第三者が取得できる見込みはあるが、取得した建物の用途には制限がかかる上に、建物等の合法性に問題がある場合には、建築士が作成した調査報告書を提出する必要がある。
 - (5) 物件6の建物は合法性に問題がないことが見込まれるが、物件3の建物については、建築確認を受けていない可能性があり（高知県土木部建築指導課で調査したが、建築確認は確認できない。）、建物の合法性に問題が残る。なお、非合法と判定された場合、非合法の建物部分の除却を含めた是正を必要とする場合があり得る。
 - (6) 本件各建物の所有者の変更は、都市計画法上の用途変更に該当するため、買受人は、南国市長に対して、用途変更の許可申請を行う必要がある。
 - 9 排水を流出している水路の使用について、関係人の陳述を必ず確認されたい。

(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

- 10 土地の境界は判然としないが、本件一体土地内（物件3の建物の北西側及び南西側）に、四国電力の電柱及び支線が設置されていることがうかがわれる。
- 11 本件一体土地内に設置された看板、洗車機及び外灯は、いずれも土地の定着物と認めた。なお、関係人によれば、洗車機は使用不能であるとのことである。
- 12 洗車機に関して、高知県林業振興・環境部環境対策課で調査した結果は次のとおりである。買受人は、高知県に対して、洗車機の承継若しくは廃止の届け出を行う必要があると思われる。
- (1) 本件不動産の所在地には、水質汚濁防止法に基づく特定施設として、空港タクシー名義で2基の自動式車両洗浄施設（現存及び既設撤去の各洗車機）の設置届がなされており、同2基の登録情報が現存している。
 - (2) 各洗浄施設の届出書には、水質汚濁防止法にかかる有害物質は使用されていない旨が記載されている。
 - (3) 各洗浄施設で使用する洗浄剤等は、土壤汚染防止法に規定する特定有害物質には該当していない。
 - (4) 洗浄施設を承継して使用する場合は、水質汚濁防止法11条に基づく承継届出書の提出が、洗浄施設を撤去、廃止する場合は、同法10条に基づく使用廃止届出書の提出が必要である。
- 13 給油所に設置の地下貯蔵タンクや計量機などの給油設備は、設置状況から、土地の定着物と認めた。
- 14 給油所の設備及び消防法上の取扱いにつき、関係人の陳述を必ず確認されたい。給油所を承継使用若しくは廃止する場合、買受人において、消防法上の手続が必要となるため、買受希望者は、事前に、手続等の詳細について南国市消防本部で確認する必要があると思われる。
- 15 給油所では、土壤汚染対策法に規定する特定有害物質に該当するベンゼンや鉛及びその化合物を取り扱っており、土壤汚染の可能性は否定できないと思われる。
- 16 本件不動産の給水設備は地下水を使用している。関係人によれば、地下水を飲料水として使用することに問題はないとのことではあるが、継続して地下水を使用する場合、事前に水質検査を実施する必要があると思われる。
- 17 物件3の建物は、内外装とも劣化、損壊、損傷等していることから、補修改修工事を実施する必要があると思われる。建物の状態等については、関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。
- (1) 1階車庫に埋設された油圧ジャッキは、設置状況から、建物の附合物と認めた。なお、関係人の陳述によれば、現状、油圧ジャッキは使用不能であるとのことである。
 - (2) 1階北西側及び1階北東側の各軒天が損壊している。1階車庫の北西側の内壁が、汚損、腐食等しており、軒天損壊部分からの雨水浸入の可能性もうかがわれる。
 - (3) 1階事務所、1階洋室、1階浴室及び1階洗面脱衣所の内装の状態は概ね良好である。1階車庫は相当に汚損等している。
 - (4) 2階の内装の状態は劣悪である。著しく汚損、損傷等しており、現状、2階は使用できるような状態ではない。
 - (5) 一見して、1階車庫以外に顕著な雨漏り跡は確認できないが、建物の状態からすれば、他の部分に雨漏りが潜在する可能性は否定できないと思われる。
 - (6) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、建物の状態からすれば、その可能性は否定できないと思われる。
- 18 物件6の建物は、内外装とも、経年劣化による汚損、損傷等が認められる。建物の状態等については、関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。
- (1) 北側の内壁に、通気口からの雨水の浸入をうかがわせるスジ状の汚れが認められる。一見して、その余の部分に雨漏り跡は確認できないが、雨漏りが潜在する可能性は否定できないと思われる。
 - (2) 一見して、シロアリ被害は確認できないが、その可能性は否定できないと思われる。
- 19 買受希望者は、本件不動産に存在する動産類の撤去費用（動産類の量からすれば、高額の費用を要する可能性があると思われる。）の負担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7年4月17日(木) 16:00-16:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年4月18日(金) 9:35-10:10	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年4月18日(金) 10:30-11:20	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7年4月18日(金) 11:30-11:45	物件所在地	接道外観等調査
令和7年4月22日(火) 11:10-11:30	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年4月22日(火) 12:40-14:10	物件所在地	外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(A及びBと面談)
令和7年4月23日(水) 10:20-10:55	高知県庁	公法上の規制等調査
令和7年4月24日(木) 9:20-9:40	高知地方法務局	占有関係等調査(公簿等調査)
令和7年4月24日(木) 10:25-10:35	南国市消防本部	公法上の規制等調査
令和7年4月24日(木) 13:30-13:40	高知県庁	公法上の規制等調査
令和7年4月25日(金) 9:25-9:30	高知地方裁判所	水路の使用条件等調査(Cから電話聴取)
令和7年5月2日(金) 9:25-9:35	南国市役所	公法上の規制等調査
令和7年5月2日(金) 9:45-10:00	南国市消防本部	公法上の規制等調査(Dと面談)
令和7年5月8日(木) 13:10-14:30	物件所在地	実地調査(写真撮影、A及びBと面談)
令和7年5月9日(金) 14:45-15:10	南国市役所	公法上の規制等調査

(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7年5月12日(月) 14:20-14:35	高知県庁西庁舎	公法上の規制等調査
令和7年5月15日(木) 9:30-9:40	高知県庁西庁舎	公法上の規制等調査
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。

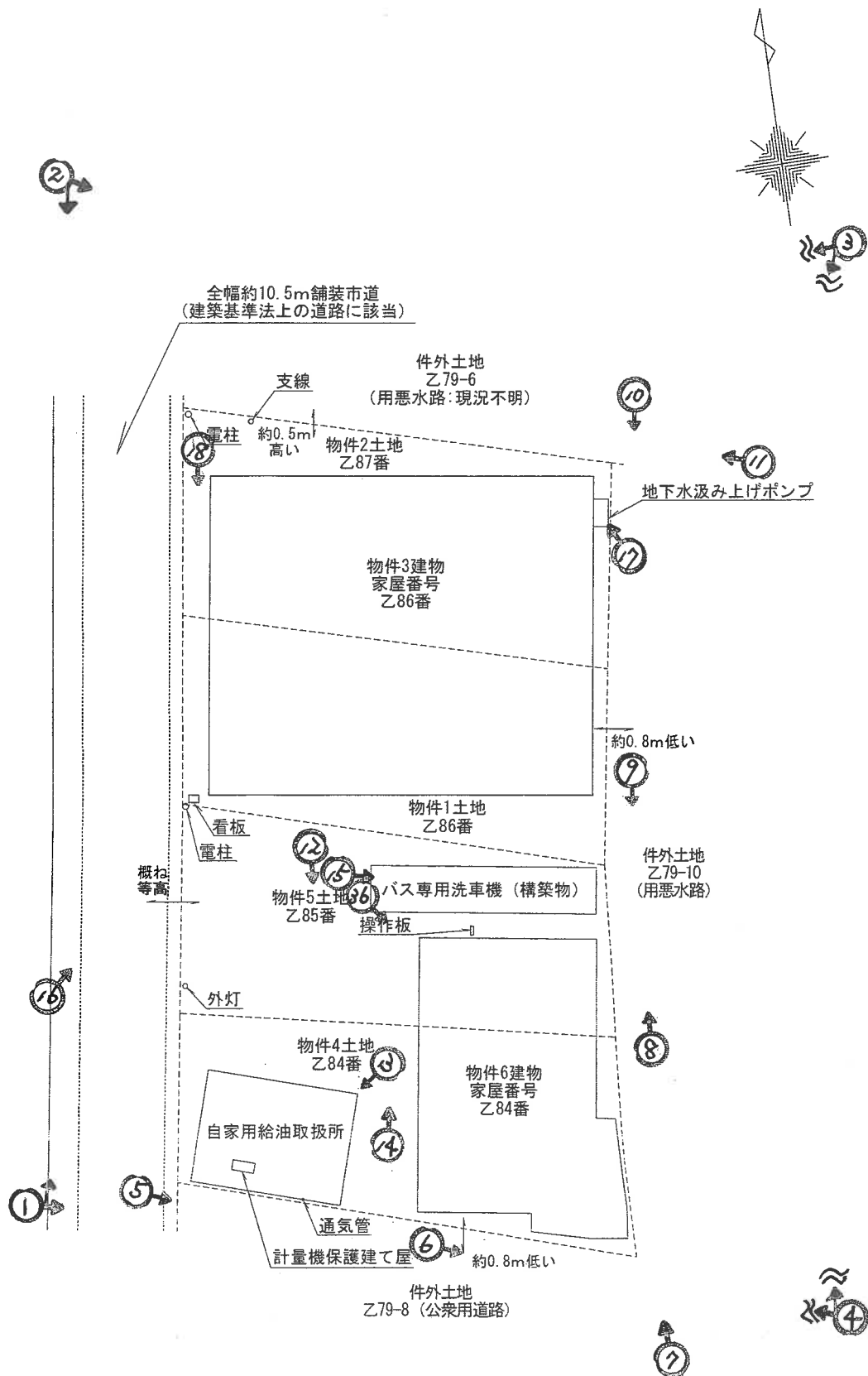
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 / 500



(写真撮影方向)

※ 破線部分は境界不明

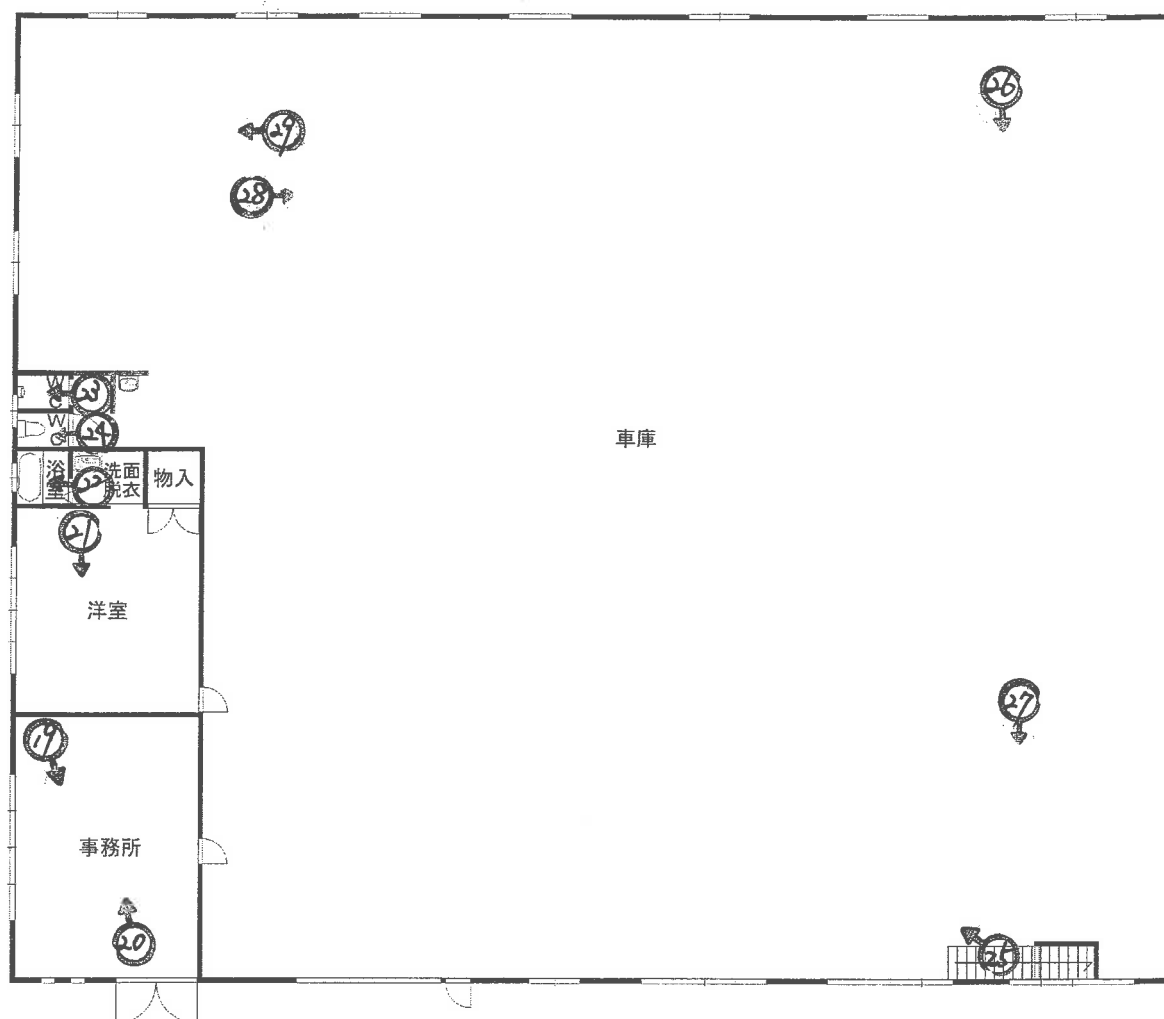
家屋番号 乙 8 6 番

S ≒ 1 / 2 0 0

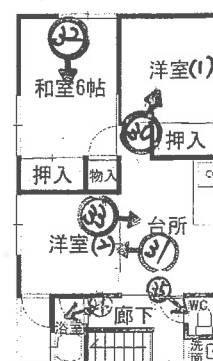
間 取 図

物件 3

1 階



2 階



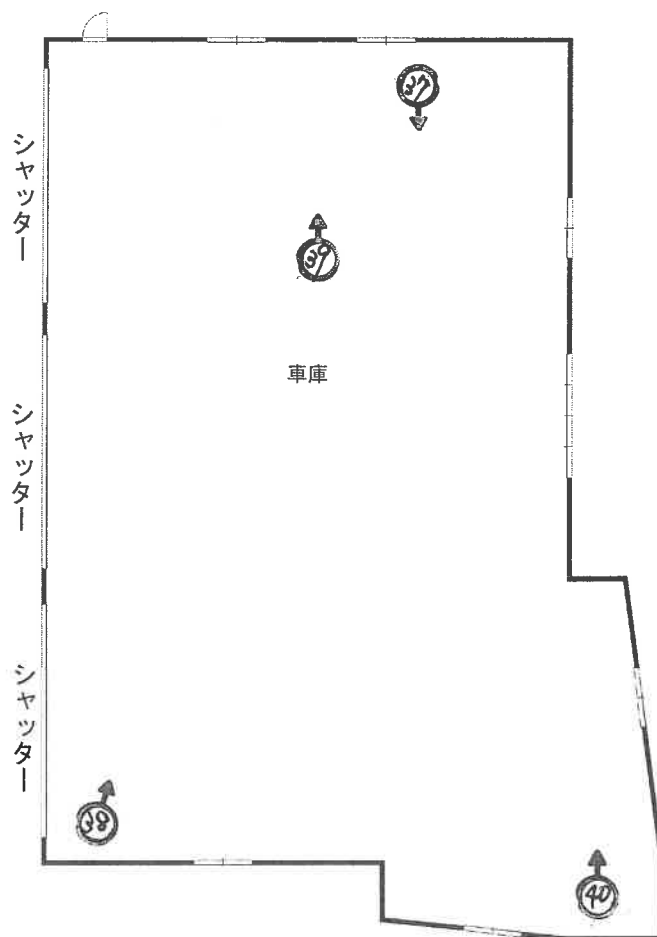
(写真撮影方向)

家屋番号 乙 8 4 番

S ≒ 1 / 2 0 0

間 取 図

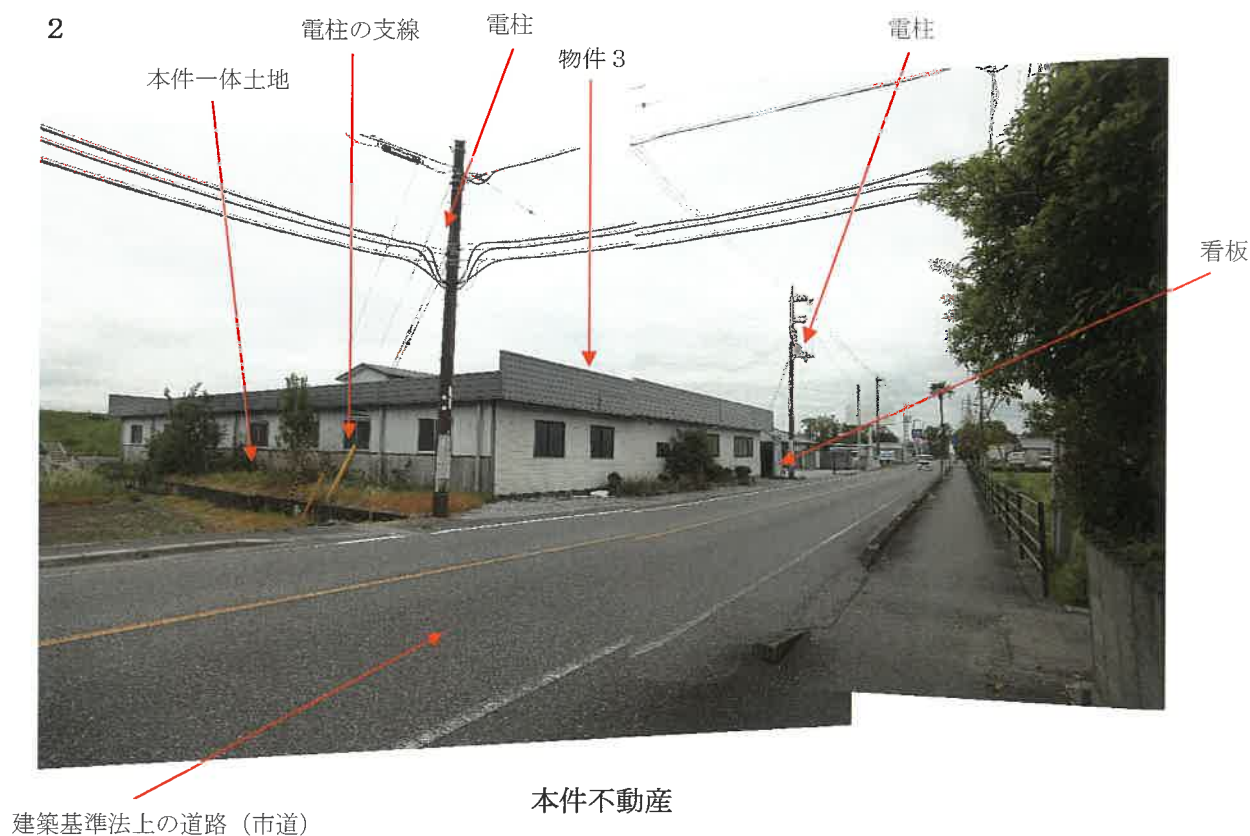
物件 6



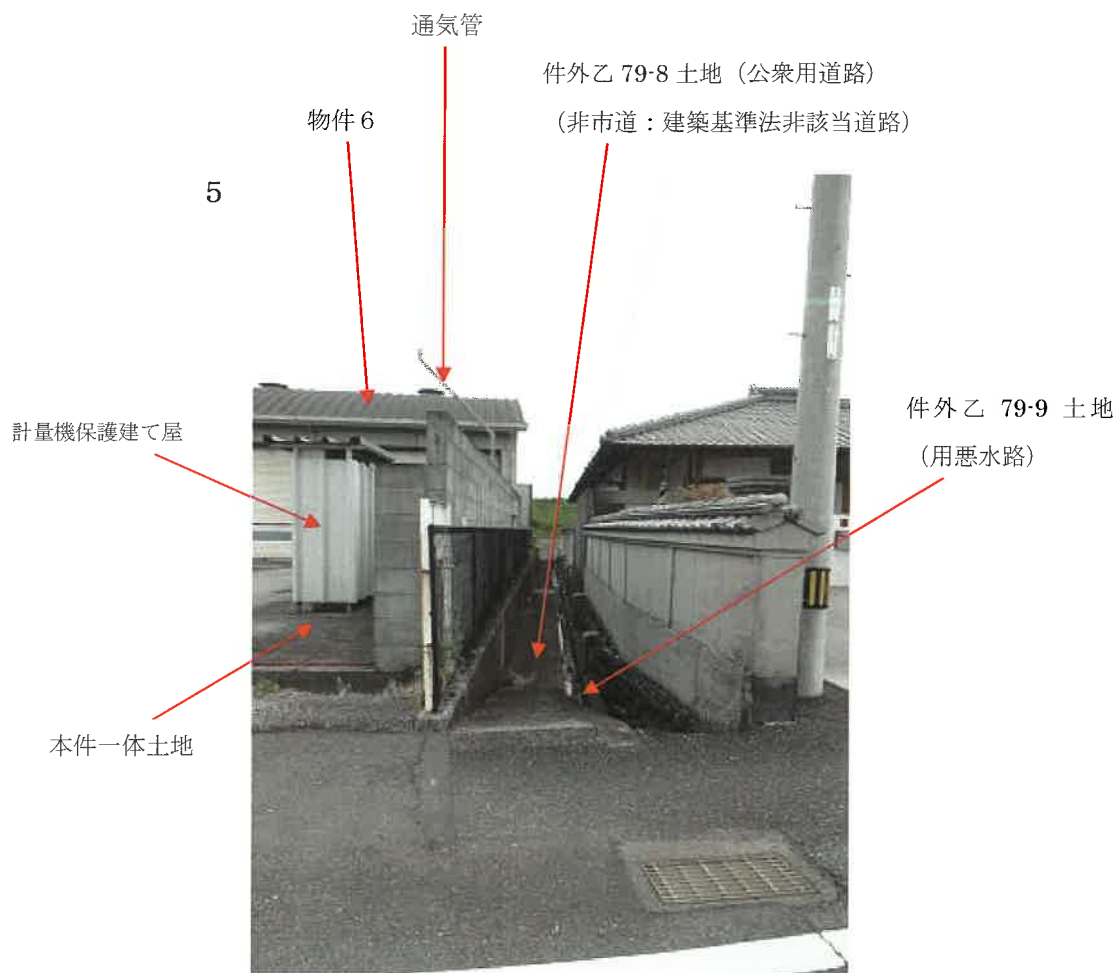
(写真撮影方向)

物件1、2、4及び5の各土地で形成される
ことがうかがわれる一体土地
(以下「本件一体土地」と表示する。)

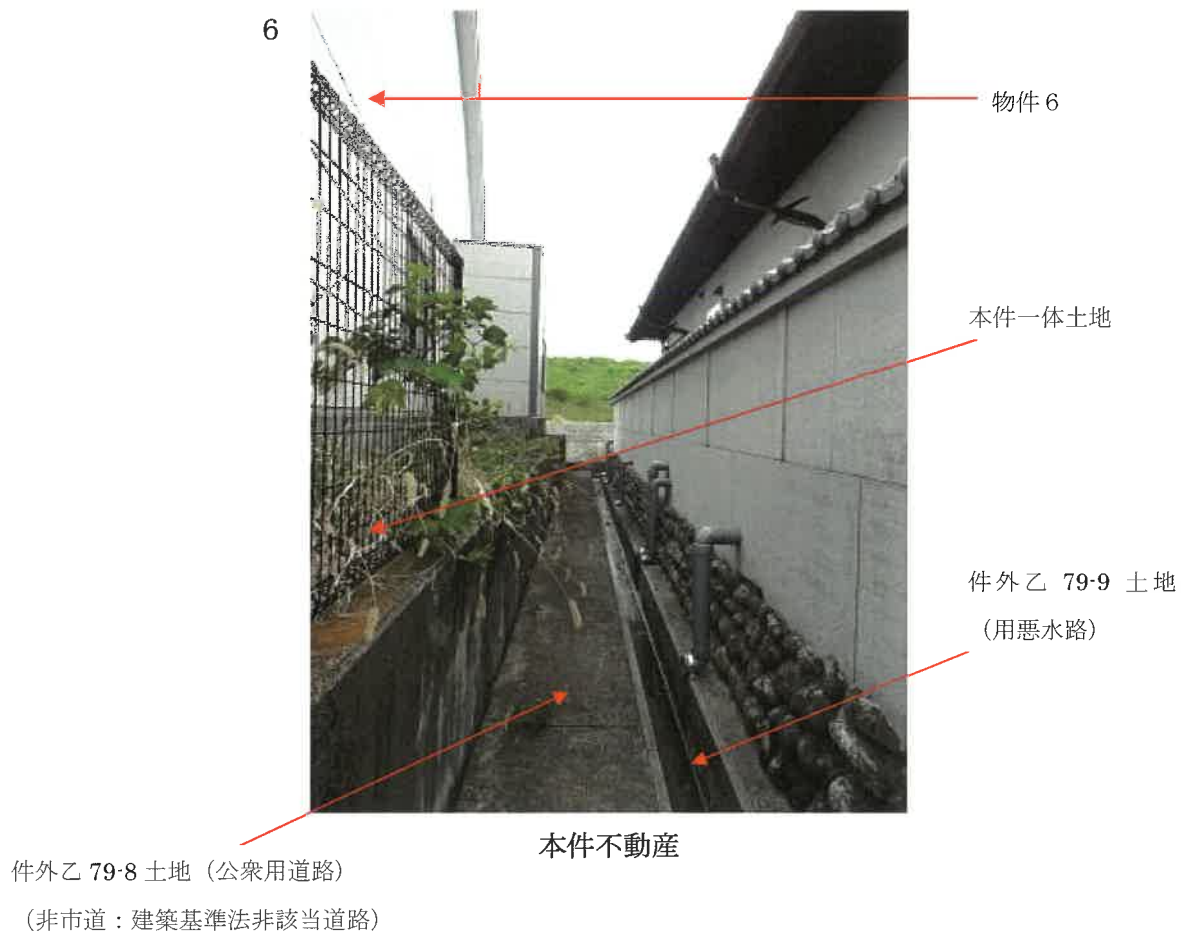
自家用給油取扱所
(以下「給油所」と表示する。)



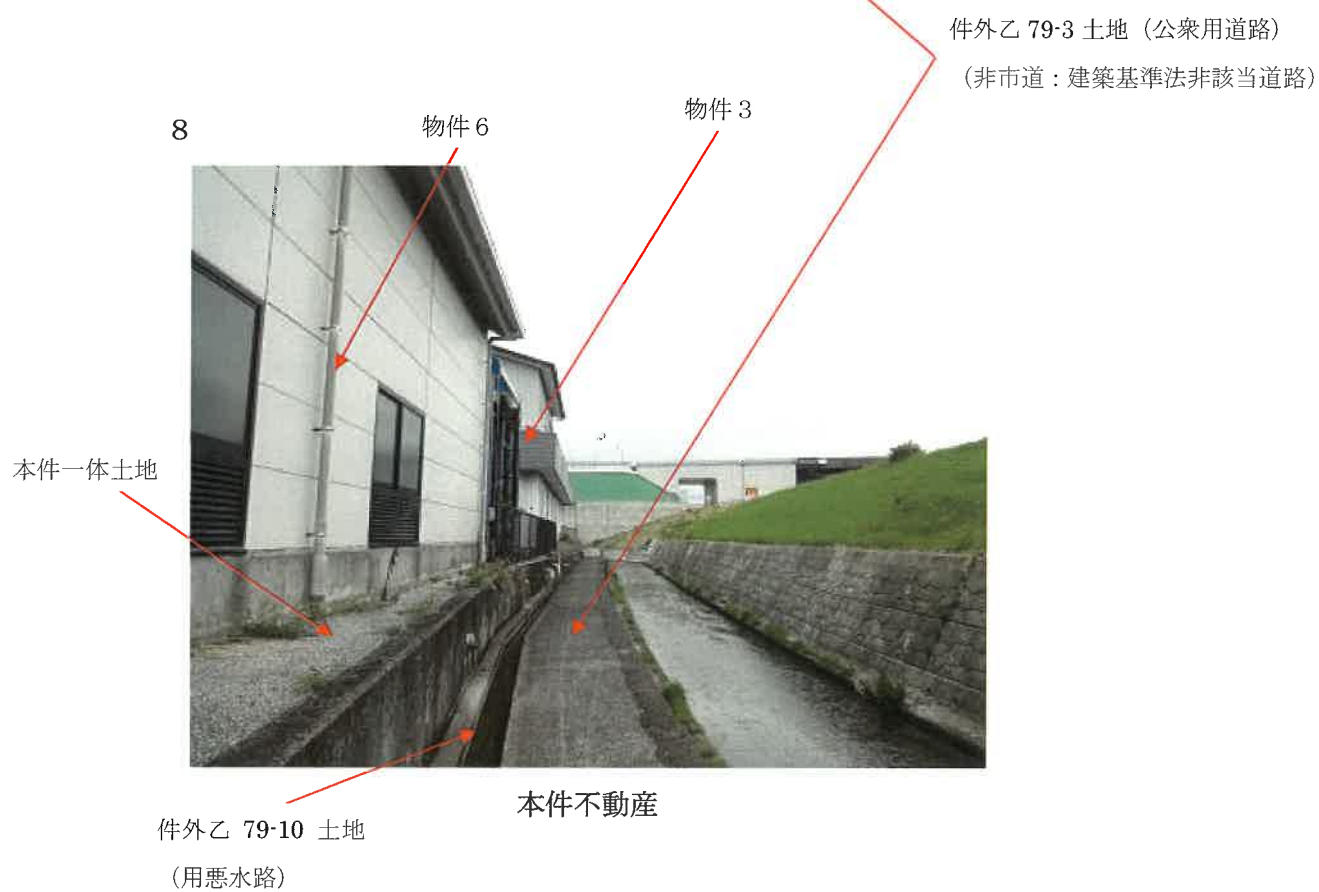
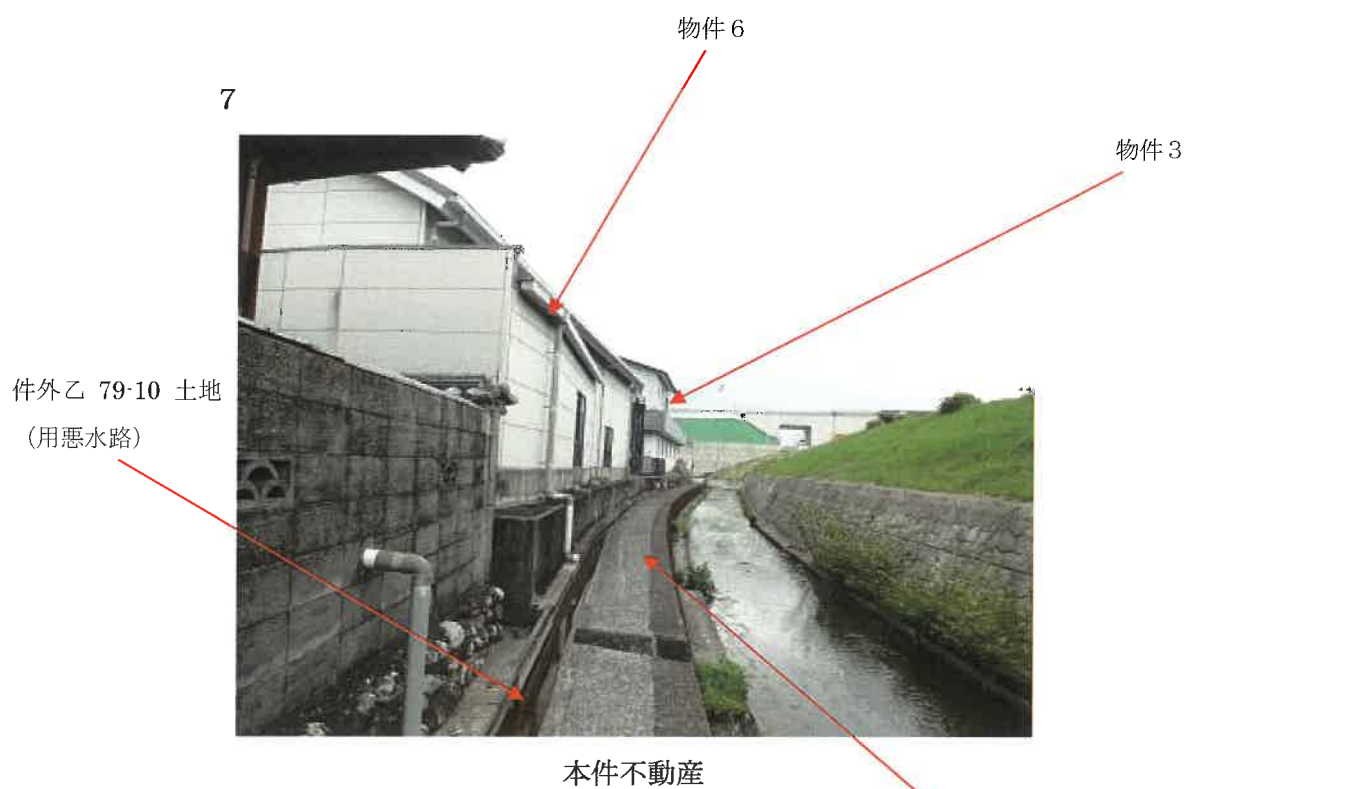




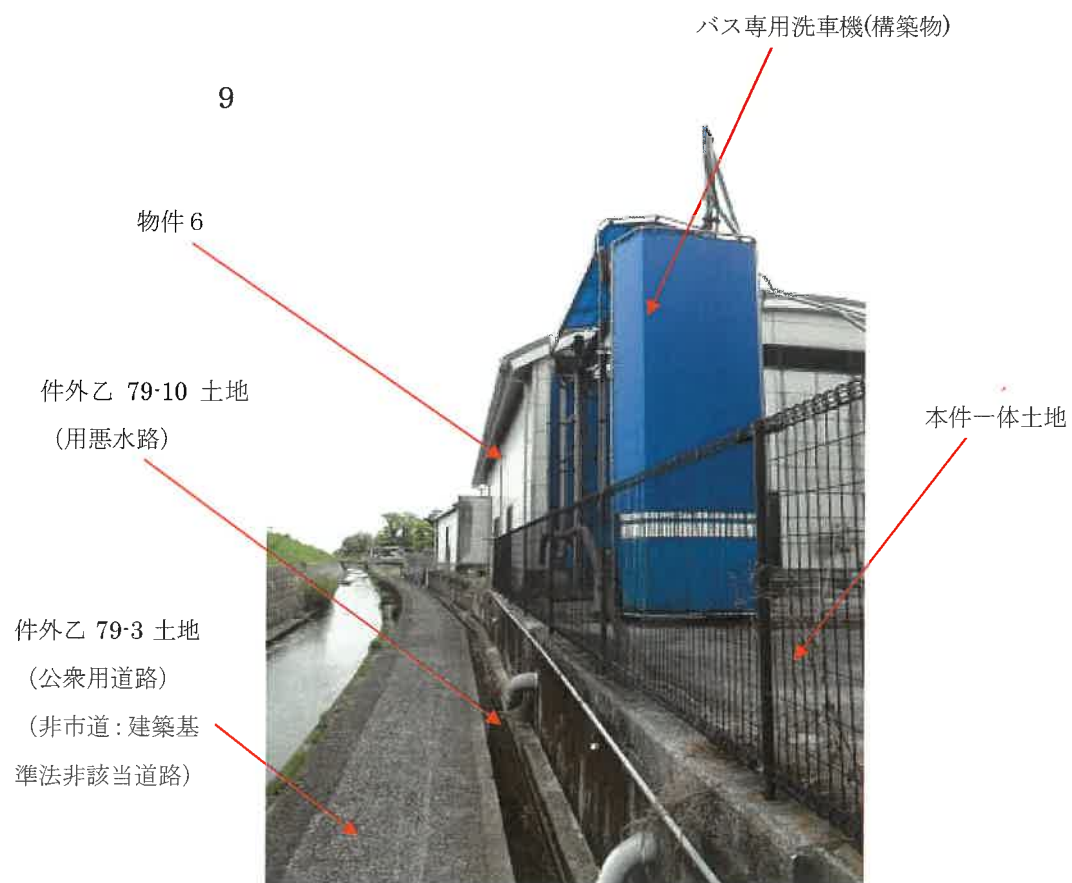
本件不動産



本件不動産



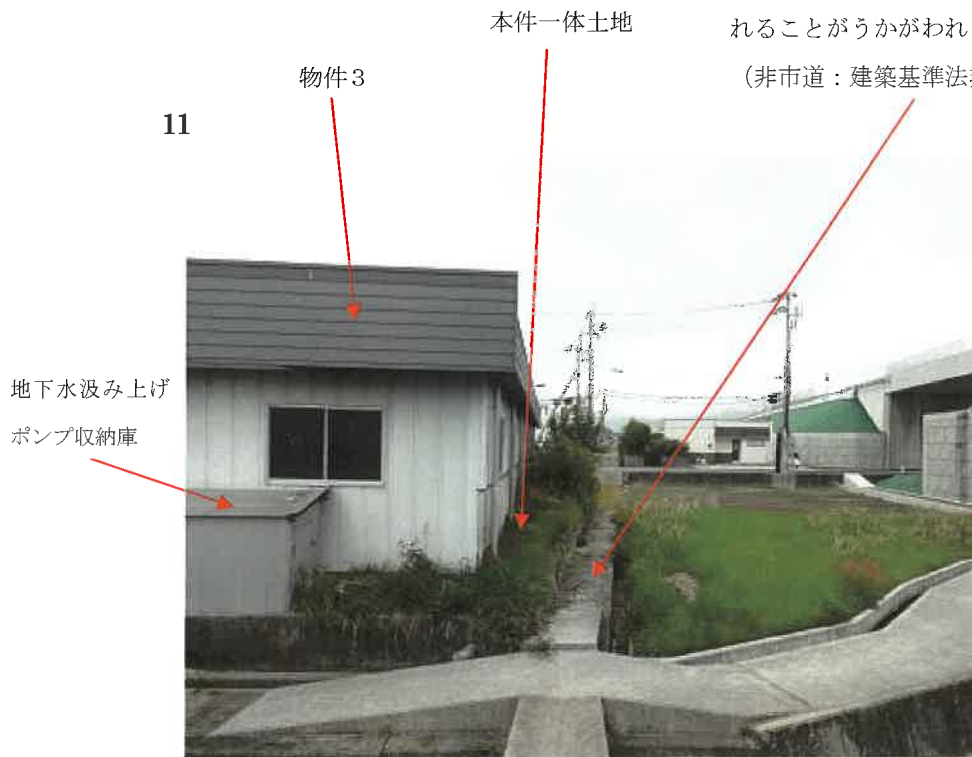
9



10



公図、関係人の陳述及び現況から、件外乙 79-6 土地（用
悪水路）及び件外乙 79-4 土地（公衆用道路）で形成さ
れることがうかがわれる現況道路
（非市道：建築基準法非該当道路）



本件不動産



本件不動産

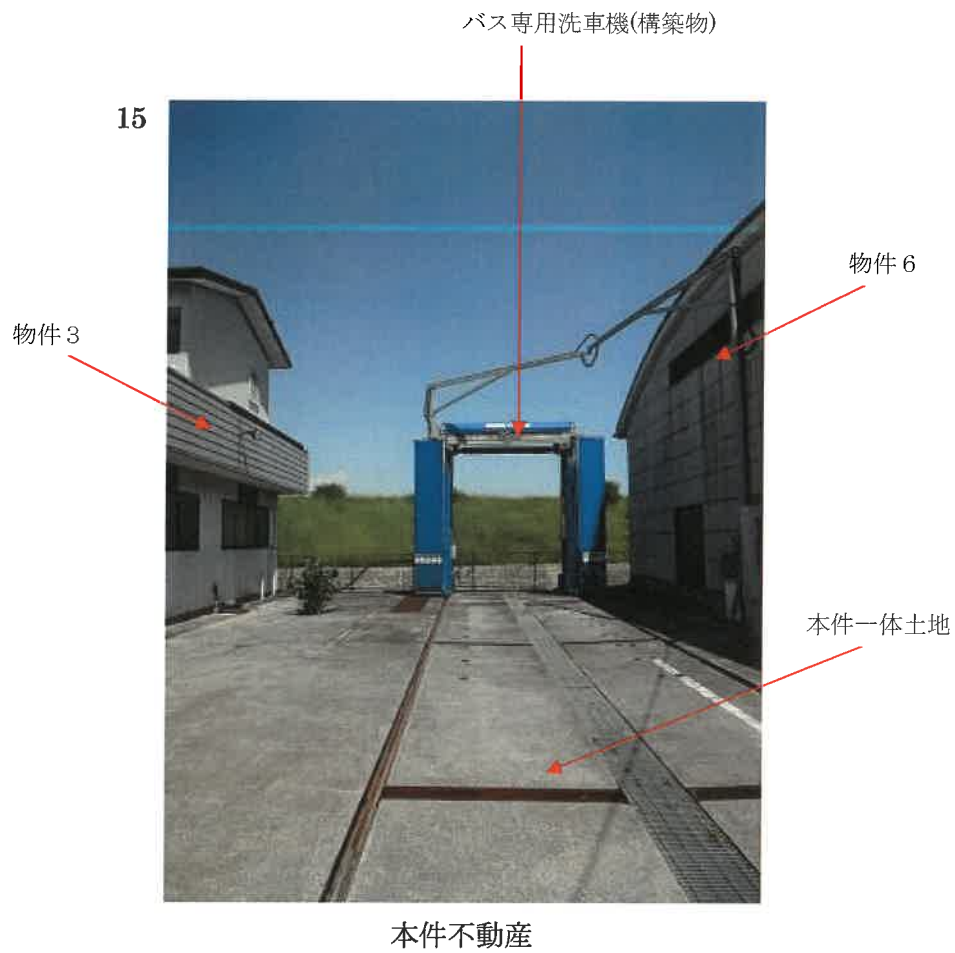
本件一体土地

13



14





17



物件3

地下水汲み上げポンプ収納庫

物件3の建物（損壊部分）

18



物件3

物件3の建物（損壊部分）

19



物件3の建物内（1階事務所）

20



1階事務所

（26枚目）

21



1階洋室

22



1階浴室

(27枚目)

23



1階 WC

24



1階 WC

(28枚目)

25



1 階車庫

26



1 階車庫

27

油圧ジャッキ



1 階車庫

28



1 階車庫

(30枚目)

29



1階車庫（雨漏りがうかがわれる部分）

30



2階洋室(1)

(3 1 枚目)

31



2 階洋室(2)

32



2 階和室

(3 2 枚目)

33



2階台所

34



2階浴室

(3 3 枚目)

35



2階 WC

36



物件 6

物件 6 の建物

(3 4 枚目)

37



物件 6 の建物内（車庫）

38



車庫

（ 3 5 枚目）

39

通気口



車庫（雨水の浸入がうかがわれる部分）

40



車庫

令和7年 (ケ) 6号
令和7年5月8日 現地調査
令和7年6月9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 14,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,310,000円
物件2（土地）	金 2,400,000円
物件3（建物）	金 2,780,000円
物件4（土地）	金 1,310,000円
物件5（土地）	金 1,310,000円
物件6（建物）	金 4,200,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし6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1，2土地の内訳価格は物件3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3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。
物件4，5土地の内訳価格は物件6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6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 番 地 目 地 積	南国市物部字新開 乙 8 6 番 宅地 4 6 9 . 4 2 m ²	「特記事項記載の とおり」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南国市物部字新開 乙 8 7 番 宅地 4 8 9 . 0 0 m ²	「特記事項記載の とおり」
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南国市物部字新開乙 8 6 番地, 乙 8 7 番地 乙 8 6 番 車庫・事務所 鉄骨・木造鋼板葺 2 階建 1 階: 7 8 7 . 4 0 m ² 2 階: 4 9 . 6 8 m ²	「特記事項記載の とおり」
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南国市物部字新開 乙 8 4 番 宅地 4 8 2 . 0 0 m ²	「特記事項記載の とおり」
5	所 在 地 番 地 目 地 積	南国市物部字新開 乙 8 5 番 宅地 4 8 2 . 0 0 m ²	「特記事項記載の とおり」
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南国市物部字新開乙 8 4 番地, 乙 8 5 番地 乙 8 4 番 車庫 鉄骨造鋼板葺平家建 3 3 2 . 1 0 m ²	「特記事項記載の とおり」
番 号	特 記 事 項		
1, 2, 4, 5	物件 1, 2, 4, 5 の土地（以下, 「本件各土地」という。）は, 一体の土地（以下, 「本件一体土地」という。）を形成し, 物件 3 及び物件 6 建物の敷地として利用されているが, 法務局に本件各土地の地積測量図は備え付けられておらず, 本件一体土地の範囲及び本件各土地相互の境界は, 現況上判然としない。本件各土地の範囲を明らかにするためには, 隣接土地所有者等との境界確定協議を要すると思料する。 本件一体土地には, 舗床, 花壇, 看板, コンクリート構造物等の構築物等があるが, 当該構築物等の単独での市場価値はないと判断した。 給油所に設置の地下タンクや計量機等の給油設備は, 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。		

番 号	特 記 事 項
1, 2, 4, 5	本件各土地は、市街化調整区域に位置し、物件1及び2の各土地は、いわゆる線引き前宅地の要件をみたしているが、物件4及び5の各土地については、線引き前宅地の要件はない。 本件各土地で都市計画法上の開発行為を行う場合には、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、必ず事前に南国市都市整備課で規制等の詳細の確認を要する。
3, 6	競売によって、物件3及び6の各建物を第三者が取得できる見込みはあるが、取得した建物の用途には制限がかかる上に、建物等の合法性に問題がある場合には、建築士が作成した調査報告書の提出を要する。 物件6建物は、建築確認を受けており合法性に問題がないことが見込まれるが、物件3建物については、建築確認を受けていない可能性があり、建物の合法性に問題が窺われる。なお、非合法と判定された場合、非合法の建物部分の除却を含めた是正を必要とする場合があり得ることに留意を要する。 物件3及び6の各建物の所有者の変更は、都市計画法上の用途変更に該当するため、買受人は、南国市長に対して、用途変更の許可申請を行う必要がある。 本件一体土地に設置された洗車機及び外灯は、いずれも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。 高知県林業振興・環境部環境対策課での調査によると洗車機は、水質汚濁防止法に基づいて高知県に設置届がなされている特定施設であることが判明したため、買受人は、高知県に対して洗車機の承継若しくは廃止の届出を提出する必要があると思料する。洗浄施設の届出書には、水質汚濁防止法にかかる有害物質は使用されていない旨が記載されている。洗浄施設で使用する洗浄剤等は、土壤汚染防止法に規定する特定有害物質には該当していない。 給油所に設置の地下貯蔵タンクや計量機等の給油設備は、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。 給油所を承継使用若しくは廃止する場合、買受人において消防法上の手続きが必要となるため、買受希望者は、事前に手続等の詳細について南国消防本部で確認を要すると思料する。 給油所は、土壤汚染対策法に規定する特定有害物質に該当するベンゼンや鉛及びその化合物を取り扱っているため、土壤汚染の可能性は否定できないと思料するが、現地での土壤汚染調査を行っていないため、土壤汚染の可能性は不明である。 本件不動産の給水施設は地下水を使用している。関係人によると地下水を飲料水として使用することに問題はないとのことであるが、継続して地下水を使用する場合、事前に水質検査を実施することを要すると思料する。買受希望者は、本件不動産内にある動産類の撤去費用の負担を余儀なくされる可能性が高いことに留意を要する。なお、動産類の量からすれば、相当の撤去費用を要すると思料する。 (※その他、詳細は現況調査報告書参照)

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1，2，4，5）

位 置 ・ 交 通	土佐くろしお鉄道「立田」駅の南東方約2.1km（道路距離） 「田村」バス停の南東方約1.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	南国市の物部地区に位置し，幹線道路沿いに事業所，大学，駐車場，住宅等が散見されるほか，農地が広がる地域である。	
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 — 60% 200% 無 無
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	1922.42㎡（合計登記数量） 略台形 約62m×約34m 西側道路に対し概ね等高に接する。（土地建物 位置関係図参照）
接面道路の状況	西：幅員約10.5mの舗装市道（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	本件各土地は，一体の土地を形成し，物件3及び物件6の各建物の敷地として利用されている。 （東側）用悪水路（西側）市道 （南側）道路（北側）道路
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	本件一体土地は，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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）： 平成11年1月12日新築 経 過 年 数： 約26年 経済的残存耐用年数： 約14年
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板，サイディング 他 内 壁：あらわし，合板，クロス貼り 他 天 井：あらわし，合板，クロス貼り 他 床 ：モルタル，合板，畳，塩ビシート 他 設 備：トイレ，浴室，台所 他
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：787.40m ² （登記床面積） 2階： 49.68m ² （登記床面積） 延 837.08m ² （合計登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層 2階建 用 途 車庫・事務所 間 取 り （別紙間取図のとおり）
品 等	普通
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	物件3建物は、内外装とも劣化、損傷等が見受けられ補修改修工事を要すると思料する。特に2階の内装は劣悪である。 1階車庫に設置の油圧ジャッキは、建物の附合物と認定するが、現状使用不能であり、単独での市場価値はないと判断した。 1階北西側及び1階北東側の各軒天が損壊している。1階車庫の北西側の内壁が汚損、腐食等しており、軒天の損壊部分から雨漏りが認められるほか、他の部分に雨漏りが潜在する可能性は否定できないと思料する。 一見して顕著なシロアリ被害は確認できないが、建物の状態からシロアリ被害の可能性も否定できないと思料する。 （※その他、詳細は現況調査報告書参照）

3 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）： 平成10年11月15日新築 経 過 年 数： 約27年 経済的残存耐用年数： 約13年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：モルタル 設 備：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	332.10㎡（登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層 平家建 用 途 車庫 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	物件6建物は、内外装ともに経年劣化が認められ、北側の内壁に通気口からの雨水の侵入を窺わせるスジ状の汚れが認められる。一見してその他の部分に雨漏り跡は確認できないが、雨漏りが潜在する可能性は否定できないと思料する。 一見して顕著なシロアリ被害は確認できないが、シロアリ被害の可能性も否定できないと思料する。 （※その他、詳細は現況調査報告書参照）

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1，2，4，5）

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
1，2，4，5	25,800	下記	1922.42	下記	25,000,000
内 訳 価 格					
1	25,800	0.63	469.42	0.80	6,100,000
2	25,800	0.63	489.00	0.80	6,360,000
4	25,800	0.63	482.00	0.80	6,270,000
5	25,800	0.63	482.00	0.80	6,270,000

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
 $25,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/97 = 25,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：……1.00

◇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：……規模等を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……物件1，2：建物の現況等を考慮した。

物件4，5：建物の現況等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3，6）

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
3	80,000	837.08	0.08	5,360,000
6	80,000	332.10	0.14	3,720,000

イ 現況延床面積：……物件3：合計登記床面積による。

物件6：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	6,100,000	0.10	敷地占有利益	610,000
2	6,360,000	0.10	敷地占有利益	640,000
土地利用権等価格 合 計				1,250,000

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
4	6,270,000	0.50	法 定 地 上 権	3,140,000
5	6,270,000	0.50	法 定 地 上 権	3,140,000
土地利用権等価格 合 計				6,280,000

(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	6,100,000	-610,000		0.70	0.60	2,310,000
2	6,360,000	-640,000		0.70	0.60	2,400,000
3	5,360,000	+1,250,000	—	0.70	0.60	2,780,000
4	6,270,000	-3,140,000		0.70	0.60	1,310,000
5	6,270,000	-3,140,000		0.70	0.60	1,310,000
6	3,720,000	+6,280,000	—	0.70	0.60	4,200,000
一 括 価 格 (合計)						14,310,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.70 市街化調整区域内に存する車庫・事務所及びその敷地であり。市場性の減退を考慮した。

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 地価公示標準地 南国－4

所 在：南国市里改田字釘抜1051番5外
価 格：25,200円/㎡
位 置：JR土讃線後免駅の南方約3.7km
馬橋バス停に近接

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：257㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西6.2m県道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，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7年度）

物件1	8,750,458円
物件2	9,115,449円
物件3	8,417,838円
物件4	7,043,948円
物件5	7,043,948円
物件6	6,901,272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。

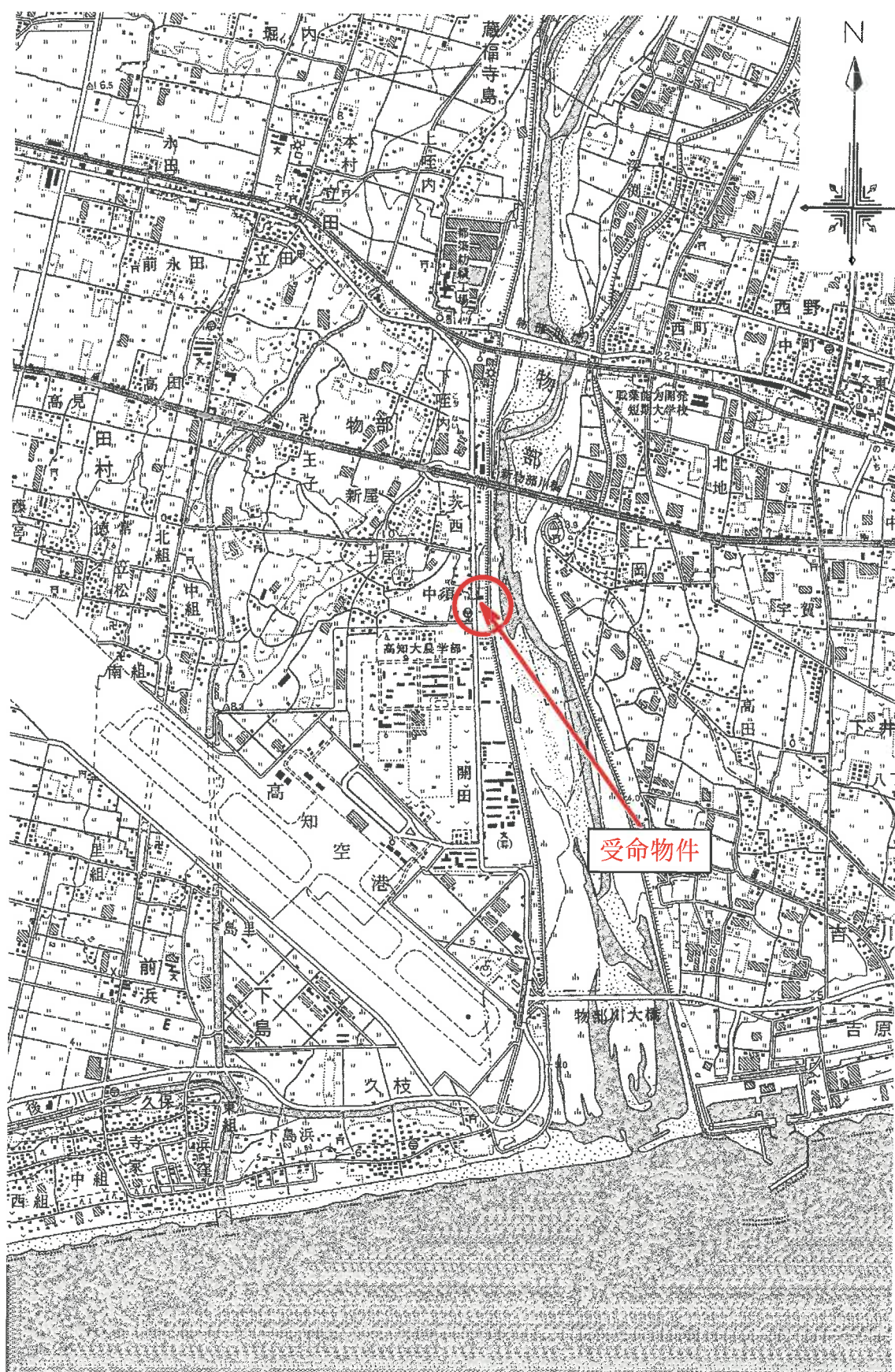
第7 附属資料の表示

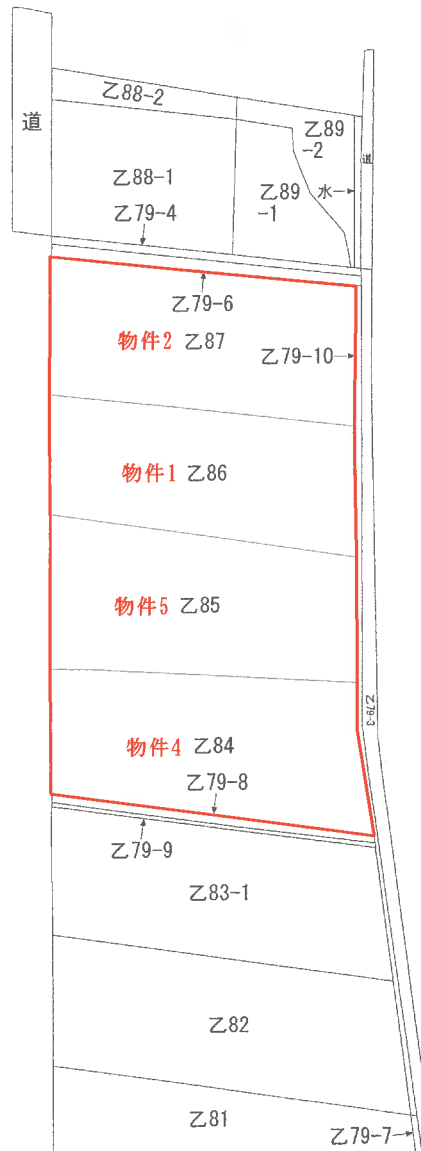
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

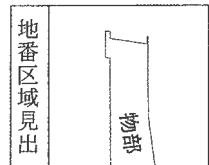
受命物件所在位置略図

S = 1 / 2 5 0 0 0





(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。



請求部分	所在	南国市物部字新開				地番	Z.86番			
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48年10月30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7年4月21日
高知地方務局香美支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(A 3 を A 4 に縮小)

公 図 写

公用

登記年月日：平成11年1月27日

公用

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7年4月21日 高知地方協議会系実文局

登記簿

建物図面写

各階平面図写

物件3関係分

各階平面図 371952

№ 05363

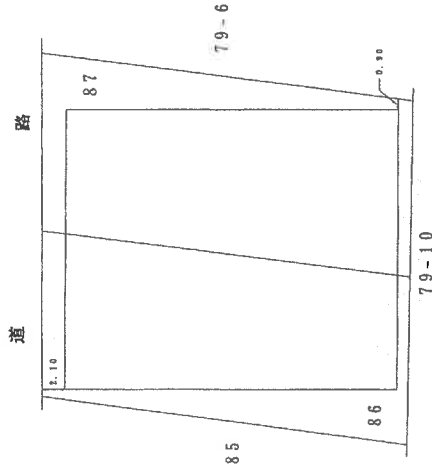
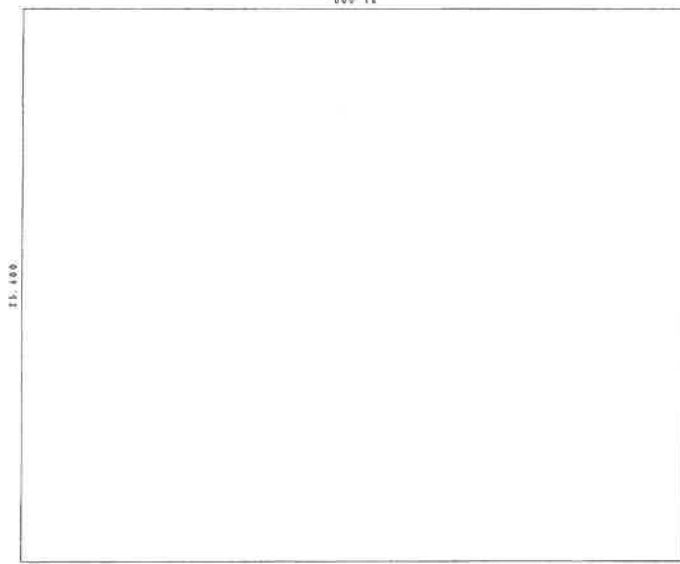
家屋番号 乙 86

建物図面

建物の所在 南国市物部字新開乙 86 番地、乙 87 番地

(1/2)

1 階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：9-5

登記年月日：平成11年1月27日

カ No 05364

各階平面図 371953

家屋番号 乙86

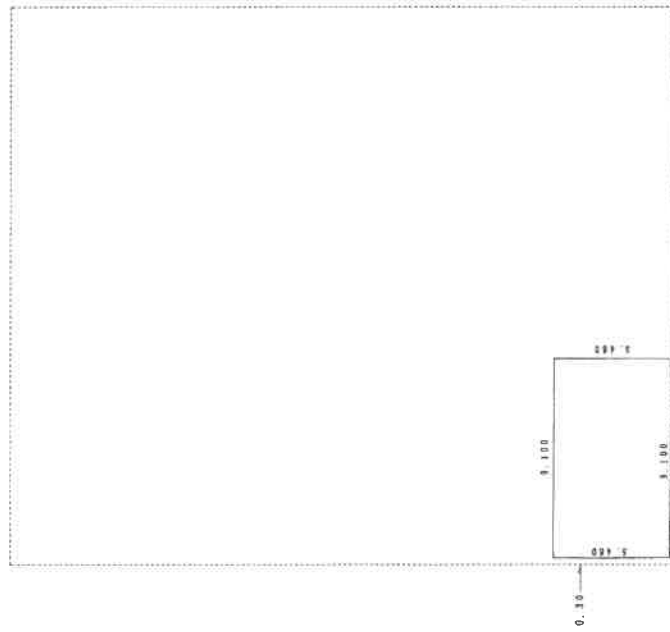
建物図面

建物の所在

南国市物部字新開乙86番地、乙87番地

(2/2)

2 階



求積差

5.100 × 5.450 = 49.5850

床面積 49.68㎡

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(高知県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：9-5

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4月21日

高知地方広務局査察文庫

登記官

建物図面写

各階平面図写

物件3関係分

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成10年11月24日

公用

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7年4月21日

高知地方建設局審査支局

登記官

建物図面写

各階平面図写

物件6関係分

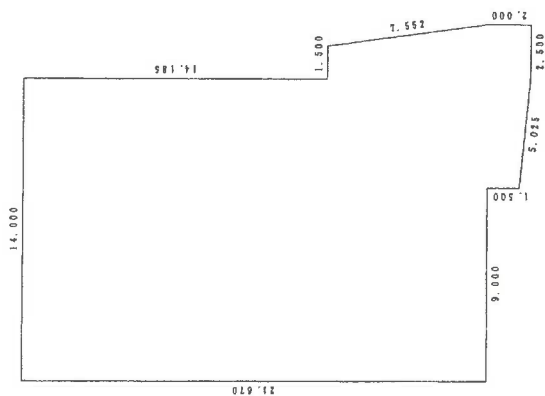
(A3をA4に縮小)

か No 05359 各階平面図 371951

家屋番号 乙84

建物図面

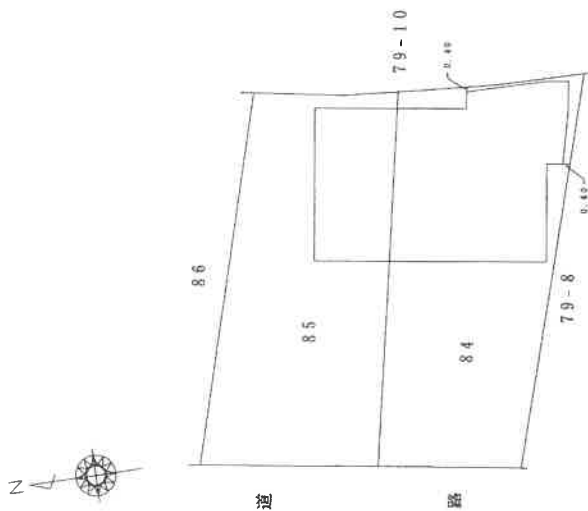
建物の所在 南国市物部字新開乙84番地、乙85番地



求積表

14.000 × 21.670	=	303.3800
(1.500 + 2.500) × 7.485 × 0.5	=	14.97000
(2.000 + 1.500) × 5.000 × 0.5	=	8.75000
2.500 × 2.000	=	5.0000
計		332.10000

床面積 332.10㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

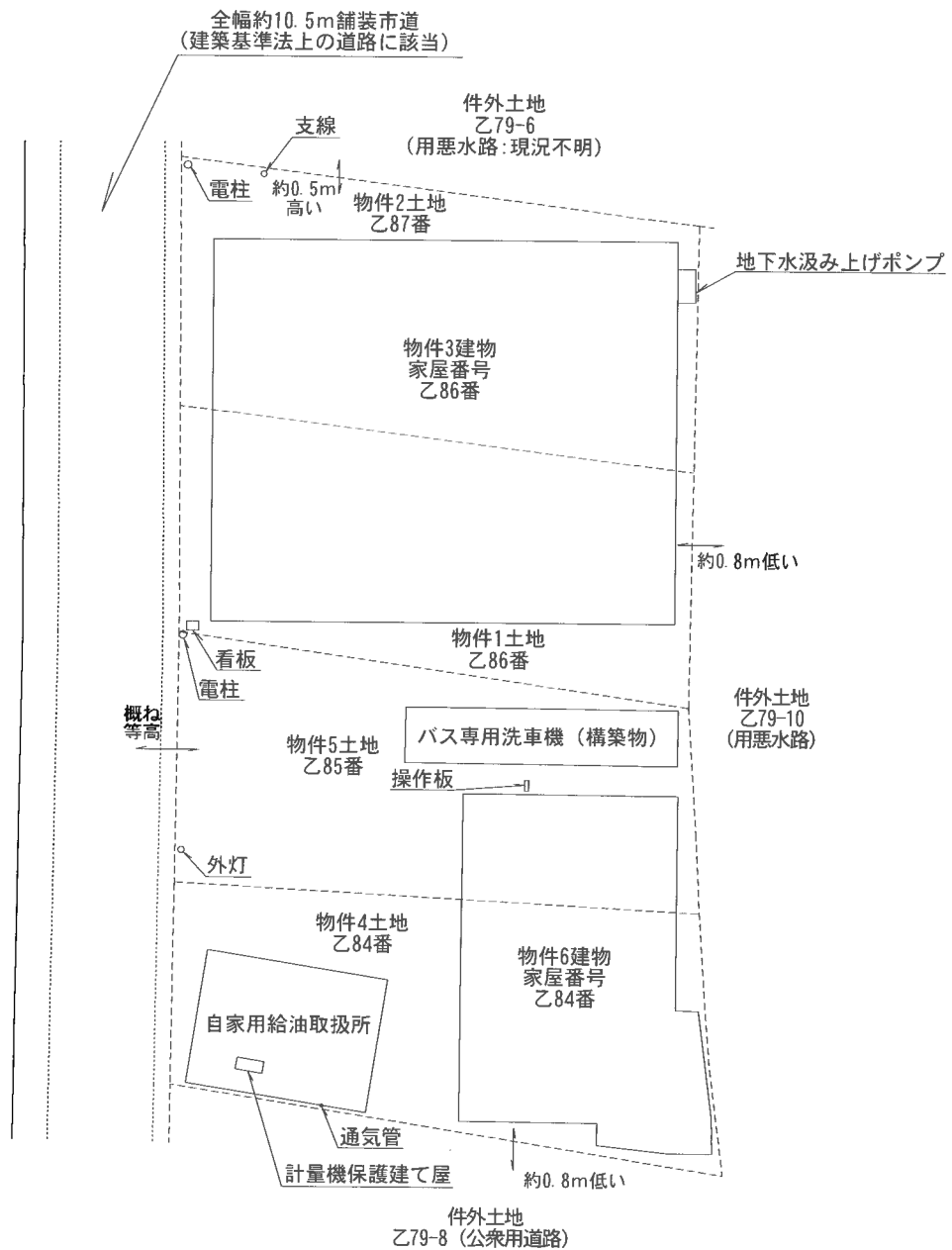
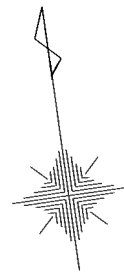
縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

請求番号：9-4

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 500



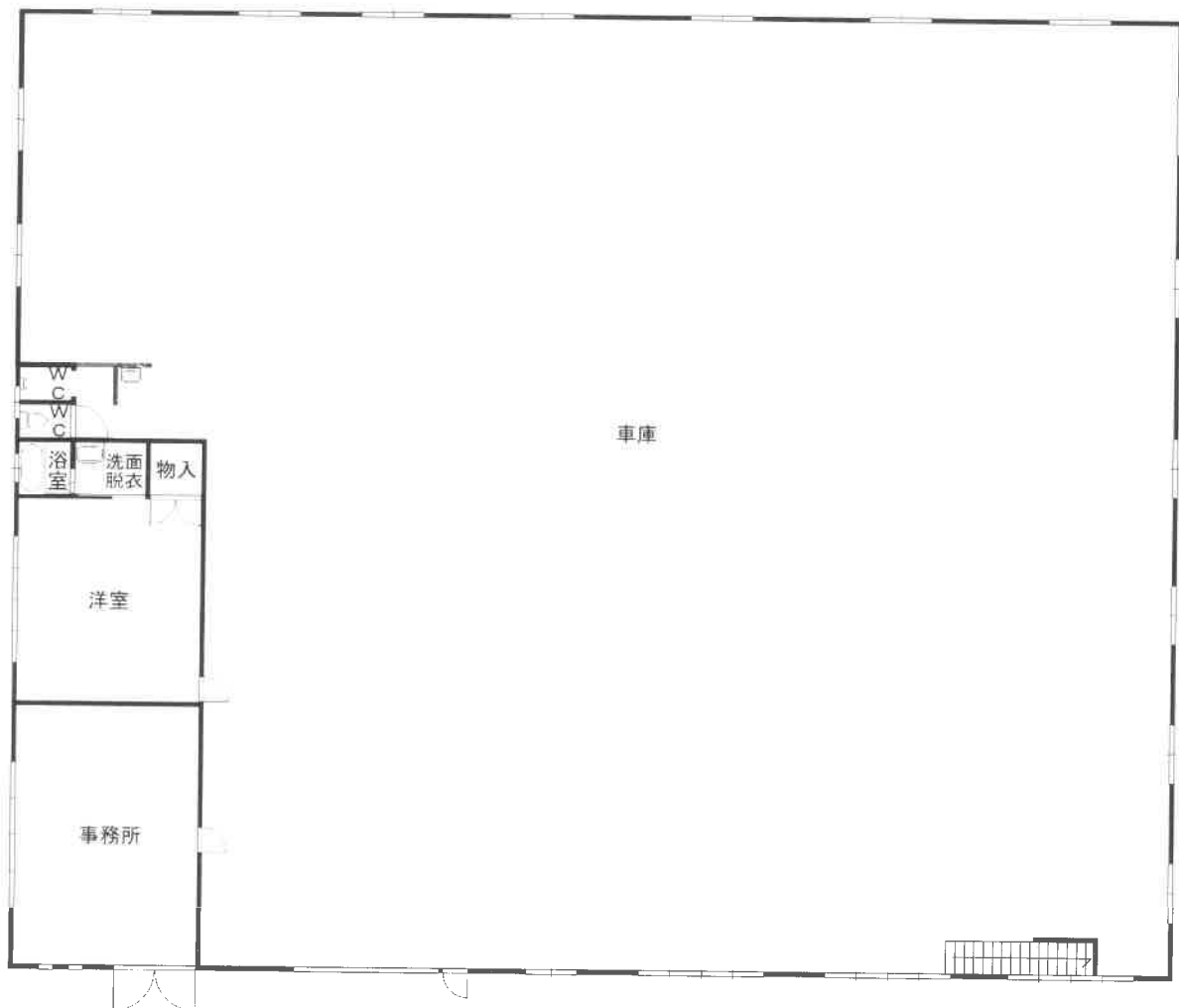
家屋番号 乙 8 6 番

S ≒ 1 / 2 0 0

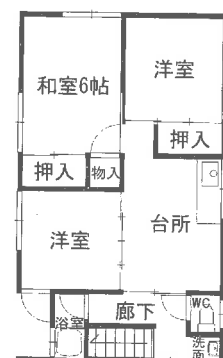
間 取 図

物件 3

1 階



2 階



家屋番号 乙 8 4 番

S ≒ 1 / 2 0 0

間 取 図

物件 6

