

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 12 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富 田 浩 生

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 19 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、上記期間入札において買受申出がないときは、特別売却に付します。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和07年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	6,470,000 5,176,000	一括	1,294,000	116,479	0
1	850,000				
2	5,620,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南国市植田字門田 |
| | 地 番 | 9 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南国市植田字門田 9 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富 田 浩 生

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
【物件番号1, 2】

2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1(西側上段部分), 2】
本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
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。

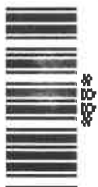
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



11

物 件 目 録

- 1 所 在 南国市植田字門田
地 番 968番1
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1
- 2 所 在 南国市植田字門田 968番地1
家屋 番号 968番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 52.99平方メートル
共有者A 持分2分の1
共有者B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 9月25日受理
令和 7年10月23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 南国市植田字門田

地 番 968 番 1

地 目 宅地

地 積 102.47 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 南国市植田字門田 968 番地 1

家屋 番号 968 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 56.31 平方メートル

2 階 52.99 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県南国市植田968番地1		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが、本土地の西側部分（上段部分）に、カーポート及び門扉を設置するほか、本土地のその余の部分（下段部分）に、下記建物を共有し、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、B） ☐ その他の者 上記の者らが、本建物を動産が残置された住居（空き）の状態で、重疊的に占有している ☐ 「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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者兼共有者 A の妻)	1 建売住宅として、不動産業者から本件不動産を購入しました。 2 物件 1 の土地として購入した土地は、上下二段に分かれています。西側のコンクリート擁壁上の土地及び東側の建物の敷地が、物件 1 の土地の範囲で、擁壁上の土地と敷地とは約 2 メートルの高低差があります（以下、関係人が指示説明する物件 1 の土地のうち、西側の擁壁上の土地を「本件上段の土地」といい、東側の敷地を「本件下段の土地」という。）。 3 本件上段の土地にはカーポート及び門扉が設置されています。本件上段の土地の西側は市道に接しており、同市道から門扉及び階段を経由して、本件下段の土地へ進入できるようになっています。 4 本件下段の土地は、物件 2 の建物の敷地として、擁壁やフェンスで区画されています。 5 物件 1 の土地として購入した土地の境界に問題はありません。 6 物件 2 の建物は、現在空き家です。空き家になるまでは、私ら家族が、物件 2 の建物を住居として使用していましたし、建物内には、私ら家族の動産類が残っています。 7 本件不動産の使用について、A、B 間で特段の取決めはありません。 8 物件 1 の土地には、南国市管理の上水道が引き込まれています。 9 本件下段の土地に浄化槽を設置して、汚水を処理しています。約 1 年前ころから、浄化槽の清掃及び保守点検は実施していません。 10 令和 2 年 8 月ころから転居するまで、建物内で、猫及び犬を各 2 匹飼養していました。建物内には、動物臭があると思いますし、内装には、飼養動物による損傷、汚損箇所があります。 11 物件 2 の建物は、オール電化住宅です。ガス設備はありません。1 階 LDK に設置のシステムキッチンには、IH クッキングヒーターが組み込まれていますし、物件 2 の建物の北西側にはエコキュート給湯器が設置されています。 12 物件 2 の建物の設備にレンタル、リース物件はありません。 13 雨漏りやシロアリ被害はありません。飼養動物による汚損、損傷箇所がある以外は、物件 2 の建物に特筆するような大きな問題はありません。 14 本件不動産内で事件や事故はありません。 15 費用も人出もないため、売却されても、当方で、本件不動産に存在する動産類を撤去できない可能性があります。 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、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
 - 2 本件不動産の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりであるが、なお、物件1の土地の現況について、次のとおり補足する。
 - (1) 物件1の土地は、約2メートルの高低差がある上下二段に分かれた、ひな壇状の土地であることがうかがわれる。
 - (2) 本件上段の土地は、件外969番3の土地との境界を除き、コンクリート擁壁等で概ね区画されており、同上段の土地にはカーポート及び門扉が設置されている。
 - (3) 本件下段の土地は、物件2の建物の敷地として、擁壁、フェンス及び縁石で概ね区画されている。
 - 3 物件1の土地は、石垣、フェンス、縁石で概ね区画されていることがうかがえるが、次の理由により、同土地の範囲は、現況上不明であると言わざるを得ない。物件1の土地の範囲を明確にするには、境界確定協議を実施する必要があると思料する。
 - (1) 本件上段の土地と件外969番3の土地との境界を示す構築物は確認できず、公図上、物件1の土地（本件下段の土地）の東側に接面する水路の位置及び範囲が現況上判然としない。
 - (2) 法務局に物件1の土地の地積測量図が整備されていない（ただし、件外968番3の土地分筆時の残地としての地積測量図は整備されている。）ことに加えて、物件1の土地として区画された土地（本件上下段の土地）の現況面積と、物件1の土地の登記面積が大きく異なっている（縄伸びの可能性がある。）。
 - 4 南国市役所での調査結果は、次のとおりである。
 - (1) 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。
 - (2) 物件1の土地（本件上段の土地）の西側に接面する道路及び物件1の土地（本件上下段の土地）の北側に接面する道路は、いずれも建築基準法42条2項道路（市道）である。
 - (3) 物件1の土地（本件下段の土地）の東側に接面する現況道路（公図上の水及び道で形成されることがうかがわれる。）は、建築基準法上の道路ではなく、市道でもない。
 - (4) 上記市道に南国市管理の上水道が整備されており、物件1の土地には上水道が引き込まれている。
 - (5) 本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。
 - 5 市街化調整区域に位置するため、物件1の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。
 目的にかなった利用ができない可能性があることから、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と思われる。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1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1の土地は、いわゆる線引き前宅地の要件を満たしている。
 - (3) 本件不動産は、集落拠点周辺エリア内に位置する住宅であり、同エリア内での再築要件若しくは線引き前宅地の再築要件によって、物件1の土地で建築物を再築できる見込みはあるが、予定建築物の用途は限られる。
 - (4) 本件下段の土地を形成する擁壁の安全性に問題がある状態で建物を再築する場合、開発許可技術基準上、建築場所が限られる。物件1の土地で建築物を再築する場合、擁壁の安全性を確認し、安全性に問題がある場合には、擁壁のやり直し工事等を実施する必要がある。
 - (5) 物件2の建物の合法性に問題はない。本件上段の土地に設置のカーポートは、開発許可を受けずに設置された可能性があり、その合法性に問題がある。引き続きカーポートを使用する場合、建築士作成の調査報告書を提出する必要がある。
 - (6) 競売によって、物件2の建物を第三者が取得できる見込みはあるが、取得した建物の利用方法を変更する場合、都市計画法上の許可を受ける必要がある。

(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) 物件2の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、用途変更の許可申請を行う必要がある。
- 6 本件上段の土地に設置されたカーポート及び門扉は、設置状況から土地の定着物と認めた。
- 7 本件下段の土地に設置された簡易物置は、設置状況から、売却対象外の動産と認めた。
- 8 物件2の建物は築6年の建物であり、経年使用による、劣化、汚損、損傷等が認められるため、修繕工事を実施する必要があると思料する。建物の状態等については、概ね関係人が述べたとおりであるが、なお、当職において確認できる範囲で次のとおり補足する。
- (1) 北側の外壁下部は、カビ、コケ若しくは藻の繁殖によって、緑色に変色している。
- (2) 建物内に動物臭が多少感じられる。
- (3) 1階LDKの西側入口付近には、飼養動物の糞尿が残置されており、著しく汚損している。
- (4) 内装には、飼養動物による損傷個所が散見される。
- (5) 一見して、雨漏りやシロアリ被害は確認できないが、その可能性を完全に否定することはできないと思料する。
- 9 買受希望者は、本件不動産内に存在する動産類の撤去費用の負担を余儀なくされる可能性があることに留意を要する。

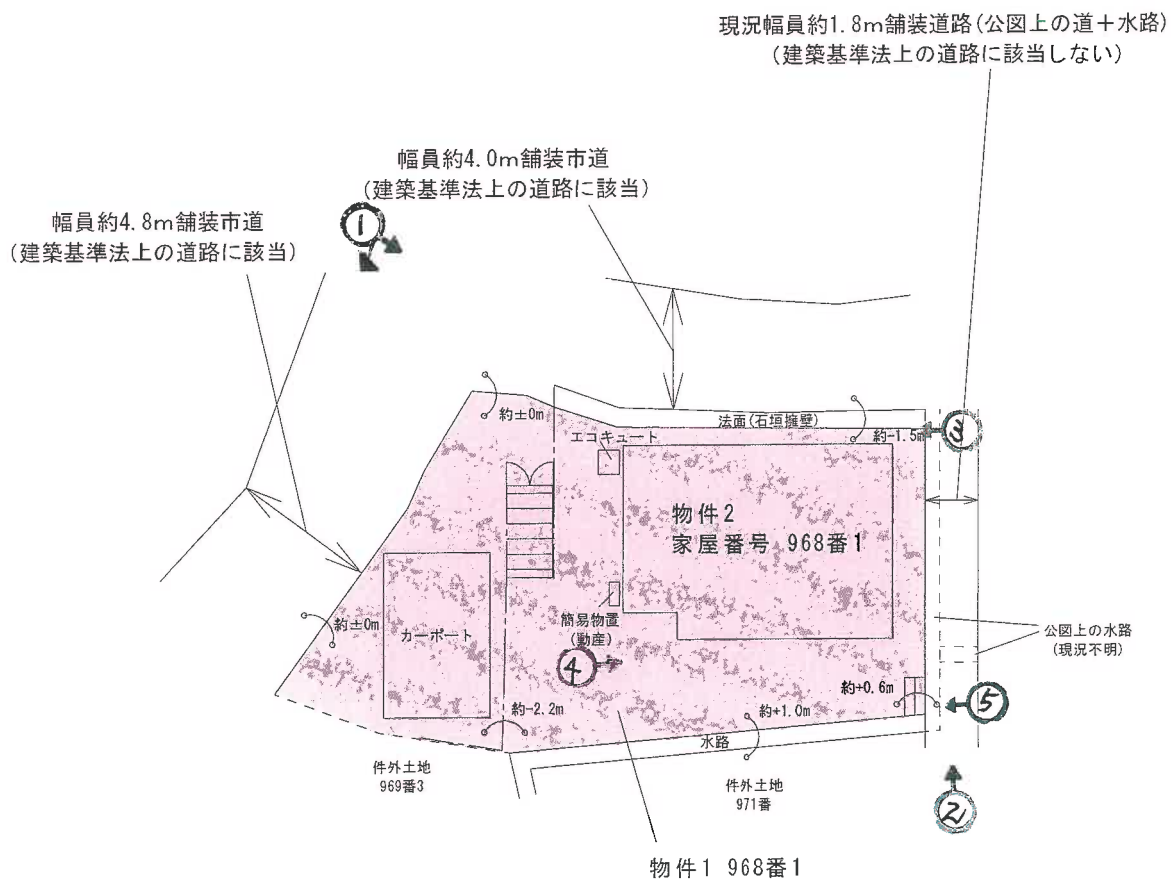
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月25日(木) 15:30-16:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年9月26日(金) 10:20-10:40	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月26日(金) 16:05-16:10	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月29日(月) 9:35-9:40	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月30日(火) 14:00-14:30	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10月1日(水) 9:30-10:00	高知県庁	公法上の規制等調査
令和7年10月1日(水) 14:00-14:30	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(不在)
令和7年10月2日(木) 9:00-9:30	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年10月3日(金) 14:00-14:10	高知県庁	公法上の規制等調査
令和7年10月8日(水) 9:10-10:30	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年10月9日(木) 9:40-10:15	高知地方裁判所	占有関係等調査(Bと面談)
令和7年10月10日(金) 14:30-14:45	南国市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月16日(木) 9:10-9:40	南国市役所	公法上の規制等調査
(特記事項) ☒ 令和 7 年 1 0 月 8 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



※当土地建物位置関係図は、法務局備え付けの公図、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

(写真撮影方向)

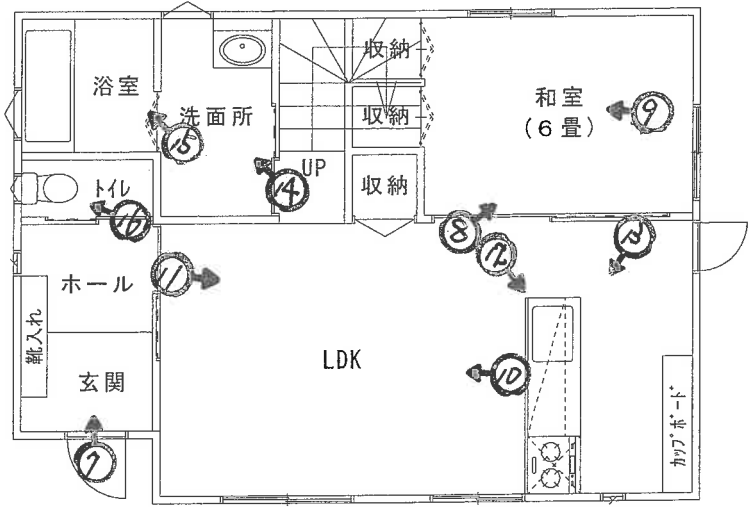


S≒1/250

土地建物位置関係図

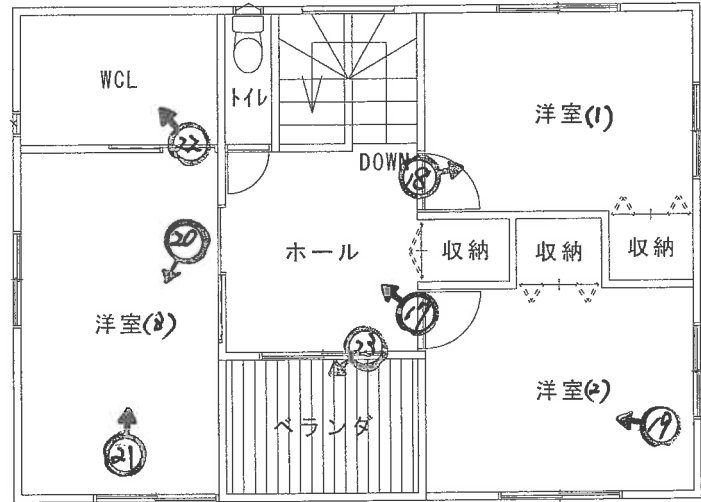
物件2：家屋番号968番1

1 F



6

2 F

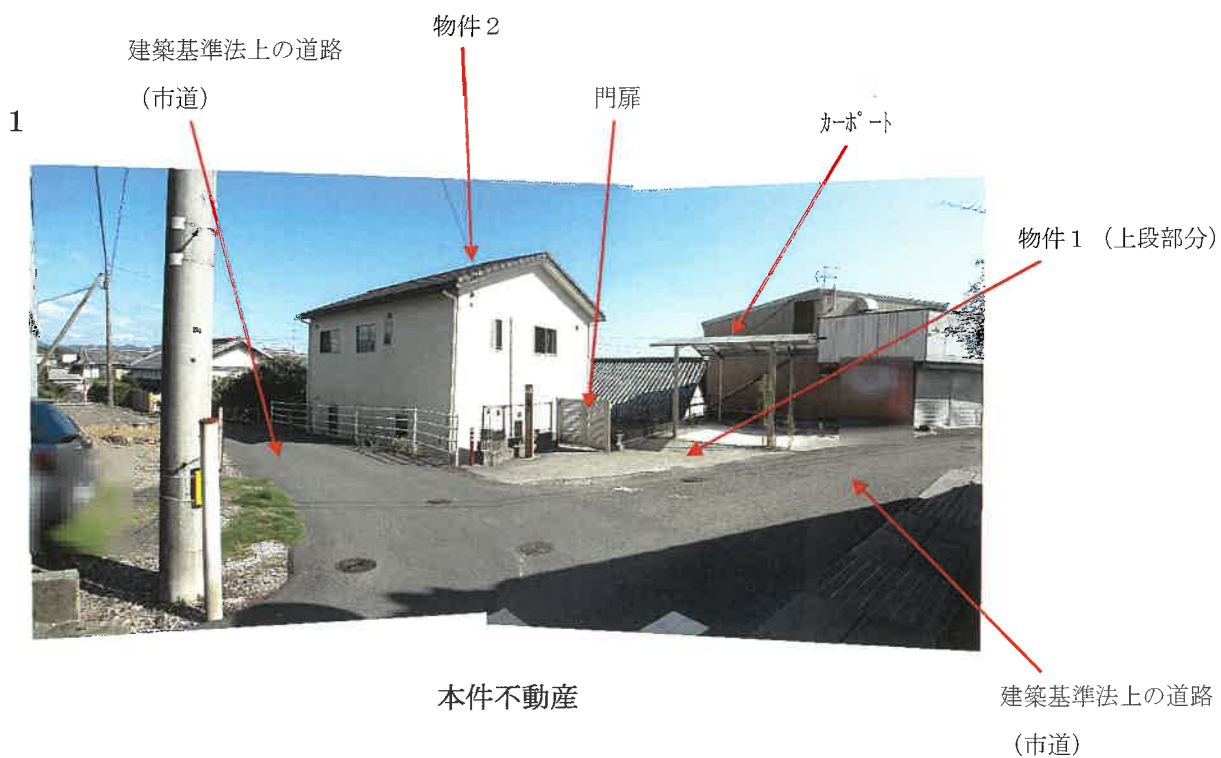


(写真撮影方向)



S≒1/100

建物間取図





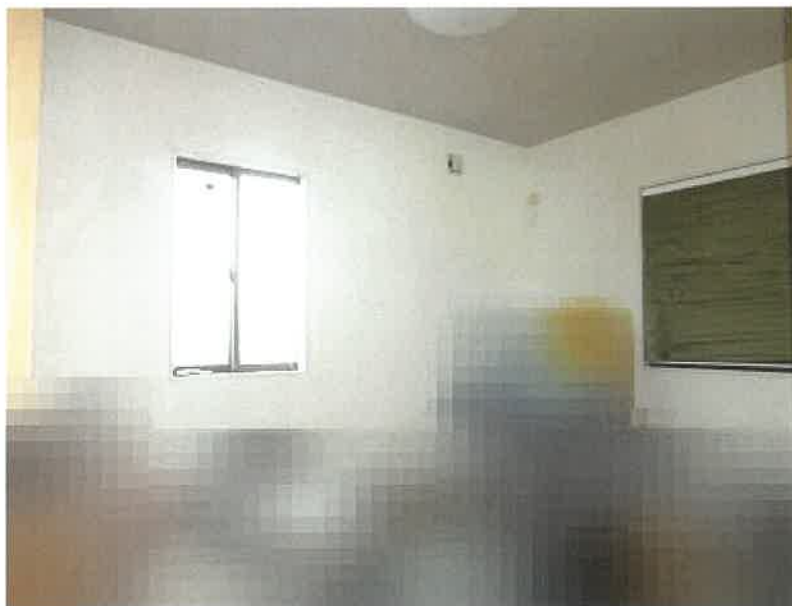


7



1 階玄関内

8



1 階和室

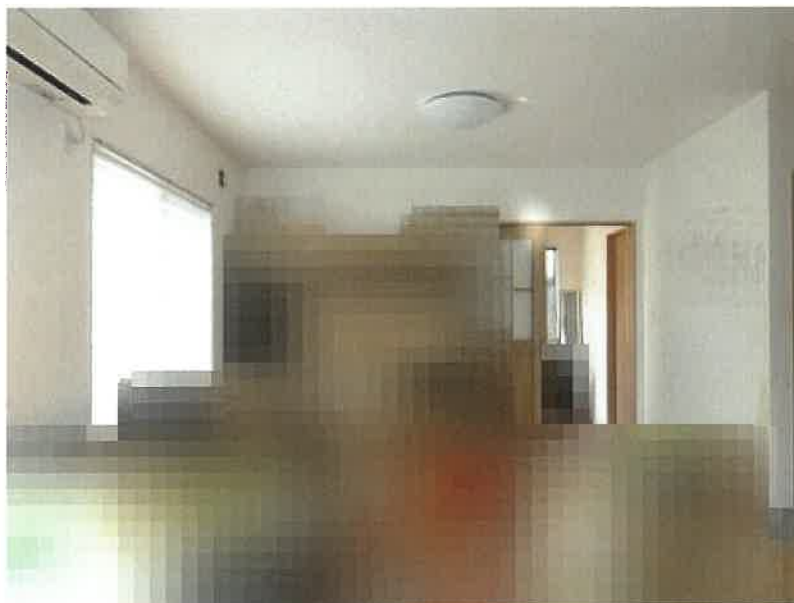
(1 2 枚目)

9



1 階和室

10



1 階 LDK

(1 3 枚目)

11



1 階 LDK

12



1 階 LDK (キッチン)

(1 4 枚目)

13



1階LDK（キッチン）

14



1階洗面所

（15枚目）

15



1 階浴室

16



1 階トイレ

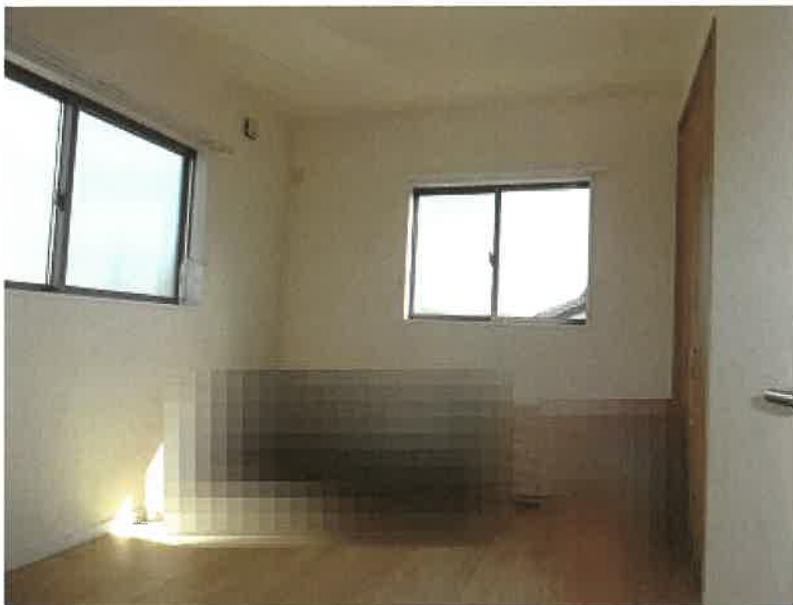
(1 6 枚目)

17



2階ホール

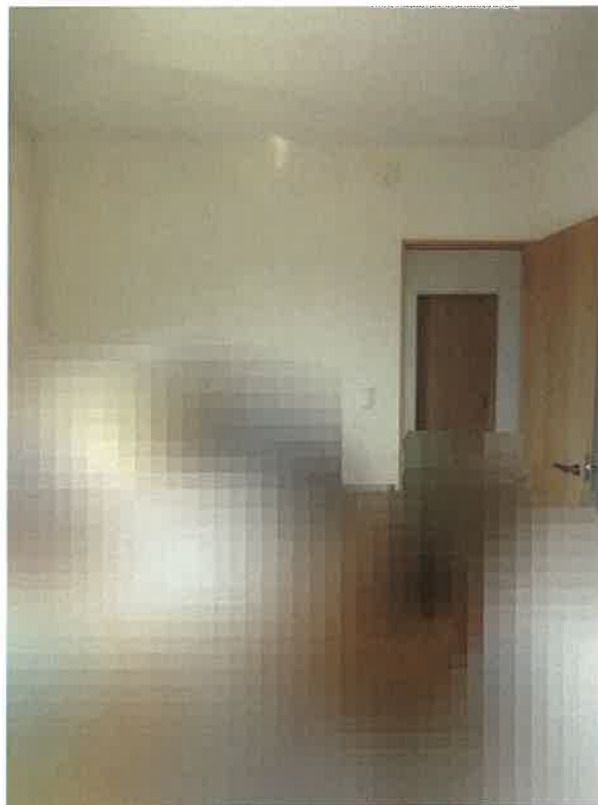
18



2階洋室(1)

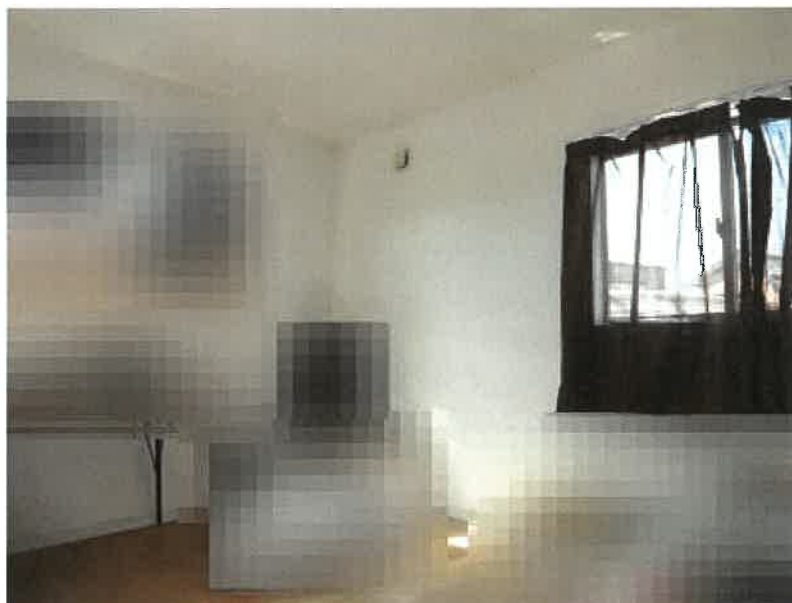
(17枚目)

19



2階洋室(2)

20



2階洋室(3)

(18枚目)

21



2階洋室(3)

22



2階洋室(3)内WCL (ウォークインクローゼット)



2階ベランダ

令和7年 (ケ) 24 号
令和7年 10月08日 現 地 調 査
令和7年 10月23日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 健

第1 評価額

一括価格		
金		6,470,000円
内訳価格		
物件1（土地）	金	850,000円
物件2（建物）	金	5,620,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1土地の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2建物の内訳価格は物件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	所在地目地積	南国市植田字門田 968番1 宅地 102.47㎡	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南国市植田字門田968番地1 968番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 56.31㎡ 2階 52.99㎡	

番号	特記事項
1	①物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ②物件1の範囲は現況上、北方、東方、南方の三方は概ね明らかである。西方の市道との境界は、現況上は市道のアスファルト舗装により境界ラインとして把握できるものの、南国市建設課によると境界確定をした記録が存在していないため、境界線は不確実なものとなっている。また南西方の件外969番3との境界は現況上、不明瞭である。法務局に地積測量図が備え付けられているが、件外968番3の土地分筆時の残地に係る地積測量図である。以上より、土地の境界を確定する為には、隣地所有者との間で境界確定協議を行う必要がある事に買受希望人は注意する必要がある。 ③物件1土地には、フェンス、門扉、カーポート等の外構が存するが、独立した市場価値は有しないものと判断した。（なお、カーポートやコンクリート擁壁に関する注意事項は現況調査報告書参照） ④物件1土地の位置及び形状、地積について、法務局備え付けの公図、地積測量図及び全部事項証明書並びに南国市都市建設課備え付けの開発登録簿の写し、高知県土木部建築指導課備え付けの建築計画概要書、航空写真等を確認資料として現況と照合した結果、土地の登記数量と現況の地積とが相違しており、縄伸びが生じているものと判定した。公図は14条地図ではなく、地図に準ずる図面で、地積測量図は残地に係るものであり、かつ作製年（昭和44年作製）から精度が低いため、開発登録簿の土地利用計画図や航空写真と現況を照合することにより、最大で約+95%程度の縄伸び可能性があるものと判定した。ただし前記のとおり、物件1土地の境界は不確定であることから、この縄伸び率は不確実性を帯びたものであることに注意を要する。 ⑤物件1土地に存する簡易物置はその設置状況から動産であるものと判定した。

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「土佐長岡」駅の北方約4.1km（道路距離） 「一本松通」バス停の北東方約120m（道路距離）	
付 近 の 状 況	市道沿いに農家住宅と一般住宅等が混在する地域	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	102.47㎡ （登記数量） ほぼ台形 約12.0m × 約18.0m 三方路（西側、北側、東側において接面） 西側市道と概ね等高に接面 北側市道に低く接面（約-2.0m～-1.5m） 東側傾斜道路に接面（約-1.5m～+0.6m） なお、東側道路は公図上水路介在。
接面道路の状況	西 ： 幅員約4.8mの舗装市道（建築基準法上の道路。） 北 ： 幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法上の道路。） 東 ： 幅員約1.8mの舗装道路（建築基準法上の道路に該当しない。公図上は水+道。）	
土 地 の 利 用 状 況 等	利 用 現 況 ： 物件2建物の敷地として利用されている。 隣 接 地 の 状 況 ： 【東側】 道路（公図上の水+道） 【西側】 市道 【南側】 宅地（一部水路を介して宅地） 【北側】 市道	
供給処理施設	上 水 道 あり（特記事項参照） ガ ス 配 管 なし（特記事項参照） 下 水 道 なし（特記事項参照） (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、通常の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	①物件 1 土地は、植田集落地区計画の区域内に所在する。 ②物件 1 土地は約 2 m 程度の敷地内高低差を有し、コンクリート擁壁が設置されている（土地建物位置関係図参照） ③南国市上下水道局に照会したところ、「西側及び北側の市道に南国市管理の上水道が整備されており、物件 1 土地内へ引き込み済みである旨の回答を得た。 ④土壤汚染の可能性について調査するため、高知県林業振興・環境部環境対策課にて、土壤汚染対策法 3 条にかかる手続きの履歴の有無、その他土壤汚染関連法令に係る届出等の有無について照会したところ、届出等はないとの回答を得た。加えて土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図の閲覧をも行ったが、物件 1 について土壤汚染の端緒は発見されなかった。なお、評価に当たって土壤汚染調査等を行っていないため、当該要因の有無を確定するためには、別途専門家による土壤汚染調査等を行う必要があることに注意を要する。 ⑤南国市生涯学習課文化財係に照会したところ、物件 1 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ⑥高知県危機管理部南海トラフ地震対策課が公開している津波災害警戒区域位置図及び区域図によると物件 1 土地は津波災害警戒区域に該当していない。 ⑦物件 1 土地に係る開発登録簿の記録は下記の通り。 【開発許可番号】南国市指令第 57 号【許可年月日】H31/4/5 【開発場所】南国市植田字門田 968 番 1【開発面積】199.66㎡ 【工事完了検査年月日】R1/6/26 【検査済証】R1/7/8 交付済み ⑧物件 1 土地は市街化調整区域に位置し、いわゆる線引前宅地の要件をみたしている。また南国市都市計画法施行条例でいう集落拠点周辺エリアに位置している。市街化調整区域に位置していることから厳しい法令上の規制下に置かれている土地であるため、買受希望者は必ず事前に南国市都市整備課で規制等の詳細を確認されたい。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：令和元年10月29日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼り 外 天 井：クロス貼り 外 床：フローリング、畳 外 設 備：キッチン、トイレ、バス、給湯設備（エコキュート）外 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階 56.31m ² （登記床面積） 2 階： 52.99m ² （登記床面積） 延 109.30m ²
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	①高知県土木部建築指導課に照会し、物件2建物について、令和元年7月16日付けで確認番号第R01確認建築高知建技00462号として建築確認を受けていることを確認した。また令和元年10月30日付けで検査済証の交付を受けていることを確認した。 ②物件2建物の劣化の程度は、動物飼育の影響や外壁の変色等が観察されたことにより、経年相応以上に劣化した状態にあるものと思料する。（現況調査報告書参照） ③雨漏りやシロアリ被害は目視により確認はできなかったが、その可能性を完全に否定することはできない。 ④買受希望者は本件不動産内（物件2建物内外）に存在する動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされる可能性があることに留意する必要がある。

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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	市場性 修 正	建付地価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	22,900	1.57	102.47	0.90	1.00	3,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 南国-5

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 116 \div 22,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 不要。

◇ 地 域 格 差 : …… 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : …… 縄伸び可能性、敷地内高低差、形状等を考慮した。

ウ 地 積 : …… 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : …… 土地・建物一体の不動産として、中古建物が存することにより土地が受ける減価の程度等を考慮した。

オ 市 場 性 修 正 : …… 1.00

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	市場性 修 正	建物価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ÷オ
2	150,000	109.30	0.57	1.00	9,350,000

イ 現 況 延 床 面 積 : …… 登記数量による。

エ 市 場 性 修 正 : …… 1.00

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	3,320,000	0.50	法定地上権	1,660,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額(円) (万円未満四捨五 入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	3,320,000	- 1,660,000		0.85	0.60	850,000
2	9,350,000	+ 1,660,000		0.85	0.60	5,620,000
一 括 価 格 (合 計)						6,470,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… 境界が一部不明瞭であること、敷地内に存するコンクリート擁壁やカーポートに係る費用性リスク、動産類の撤去費用の負担を余儀なくされる可能性があること等の市場性減退要因を考慮した。

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-5

所 在 : 高知県南国市比江字西野々348番4
価 格 : 26,600円/㎡
位 置 : JR土讃線 後免駅の北方約3.0km
国分学校前バス停まで約90m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 357㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 北4.0m市道

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 : 一般住宅と農家住宅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1 土地 : 1,841,385円

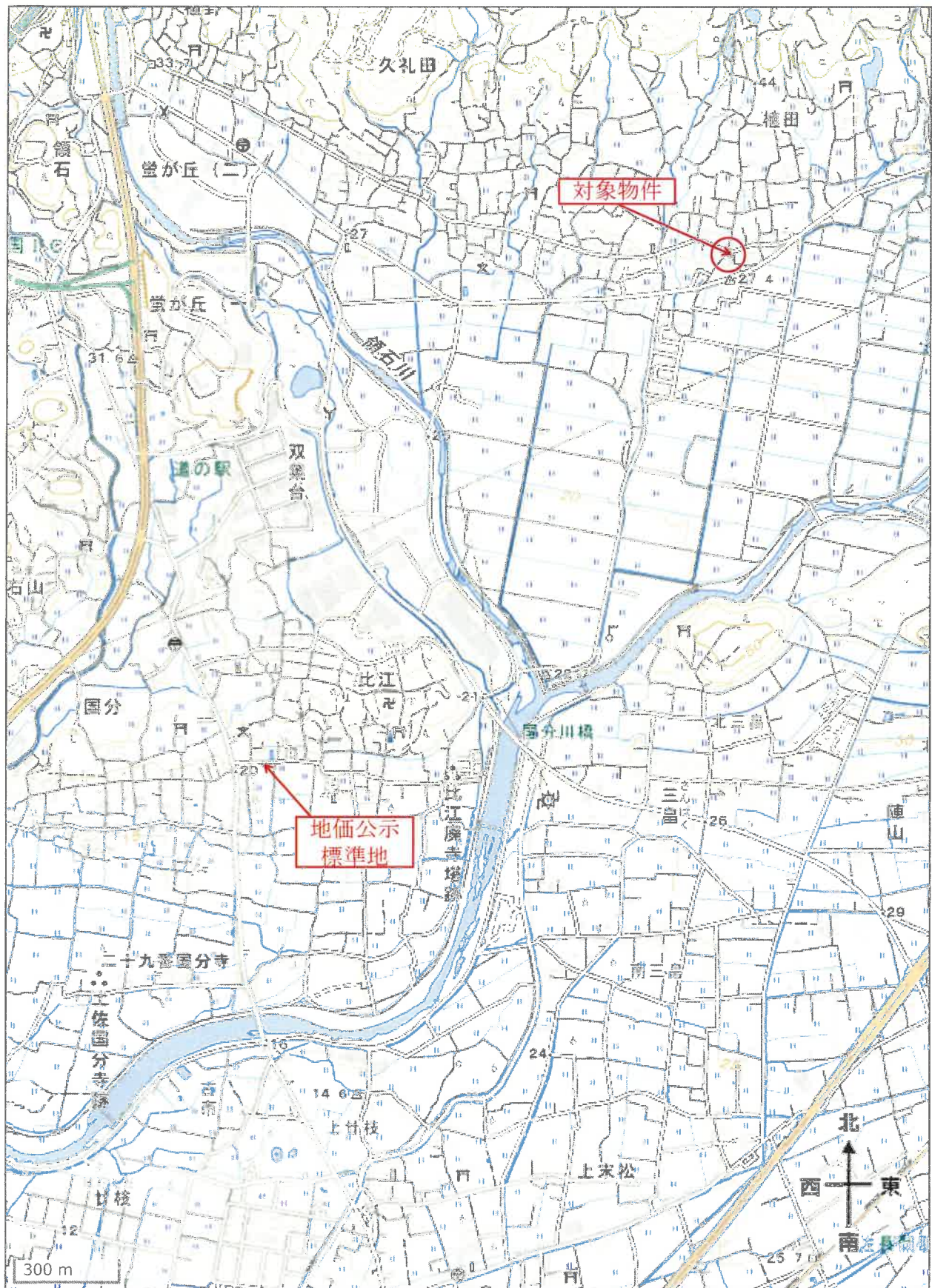
物件2 建物 : 8,013,097円

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。

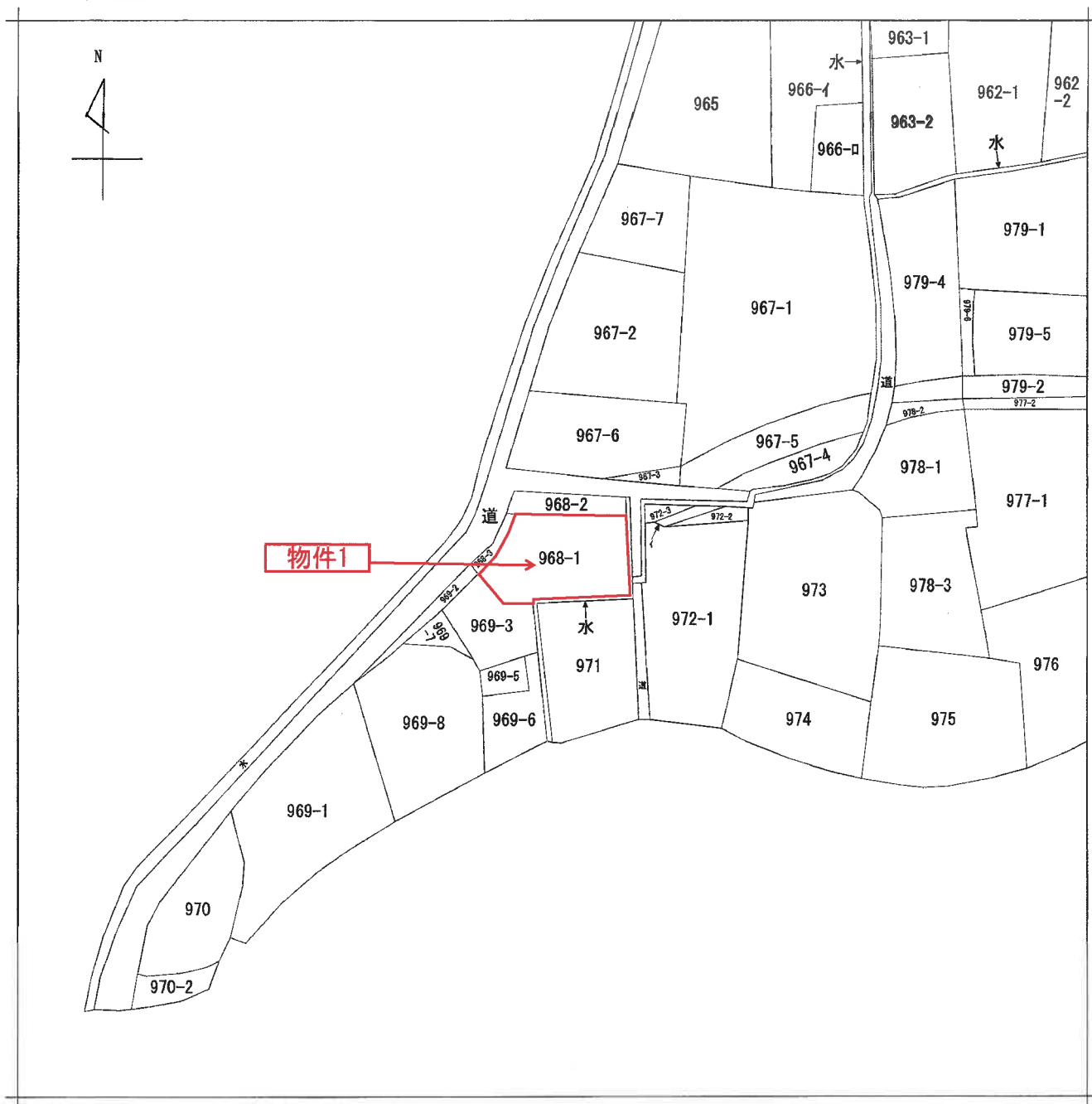
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図



※地理院タイル（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図



(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	所在	南国市植田字門田				地番	968番1			
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	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9月26日
高知地方方法務局香美支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

公 図 写

公用

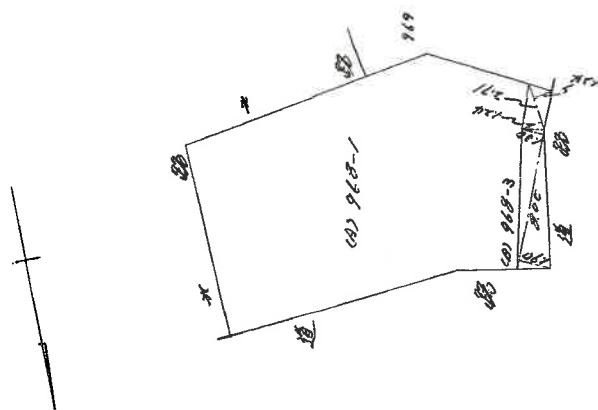
제시문

地積測量図写

(A3をA4に縮小)

247282 968-3 968-1-3

土地番	968-3
土地の所在	南園市役所 5470



$\frac{1}{2} \times 800 \times 1.80 = 720.00$
 $\frac{1}{2} \times 800 \times 1.80 = 720.00$
 $\frac{1}{2} \times 2.71 \times 1.80 = 2.439$
 $\frac{1}{2} \times 2.71 \times 1.80 = 2.439$
724.878

縮 尺

平成45年1月20日登記

請求番号：12-3

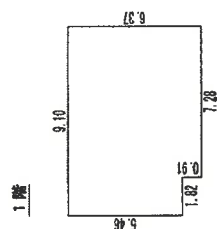
L N0008712

各階平面図	家屋番号	968番I	建物図面
-------	------	-------	------

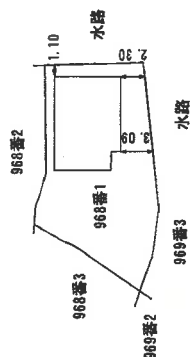
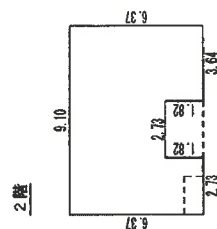
家屋番号	968番1	建物図面
建物の所在	南国市植田字門田968番地1	



求積表			
$1.82 \times 5.46 =$	9.9372		
$7.28 \times 6.37 =$	46.3736		
計	56.3108		
床面積	56.31 m^2		



求積表				
$9.10 \times 4.55 =$	41.4050			
$2.73 \times 1.82 =$	4.9686			
$3.54 \times 1.82 =$	6.4228			
計	52.9984			
床面積	52.99㎡			



子

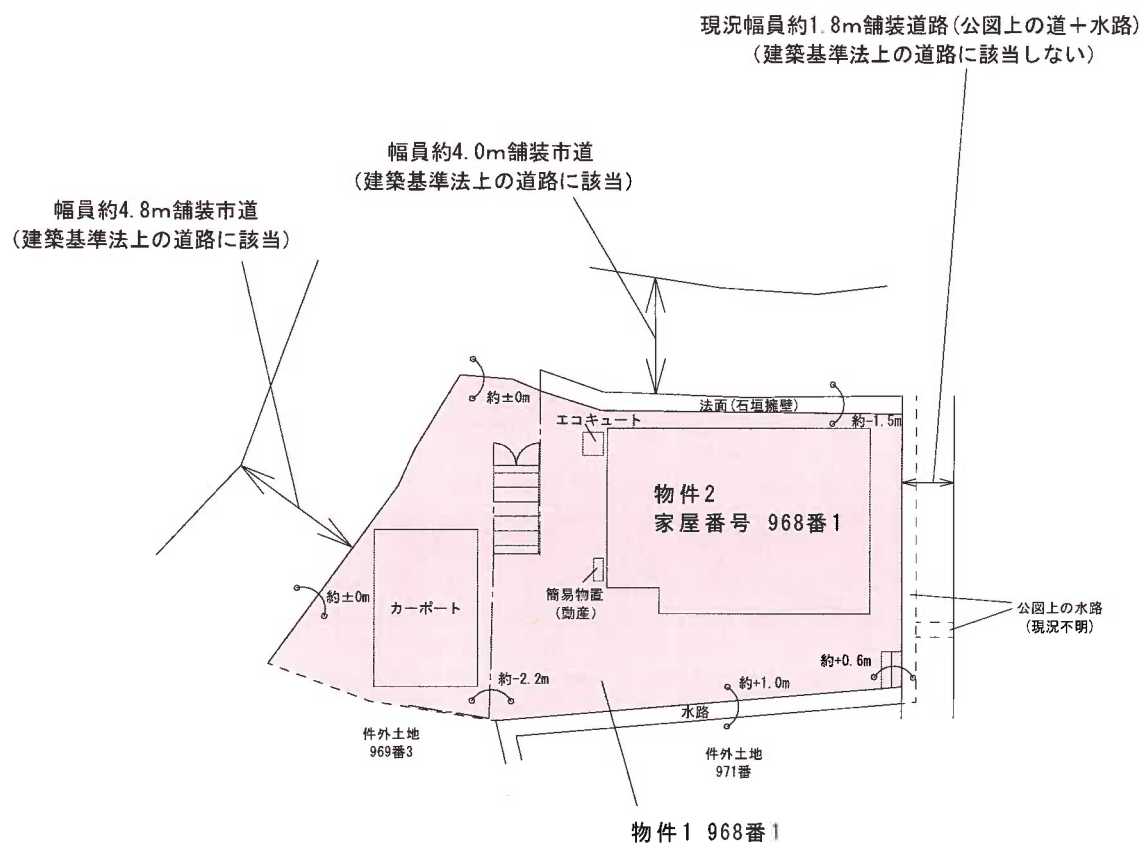
[illegible]

物件2関係分

建物図面写 各階平面図写

(A3をA4に縮小)

請求番号：15-2



----- 境界不明

————— コンクリート擁壁設置部分

※当土地建物位置関係図は、法務局備え付けの公図、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

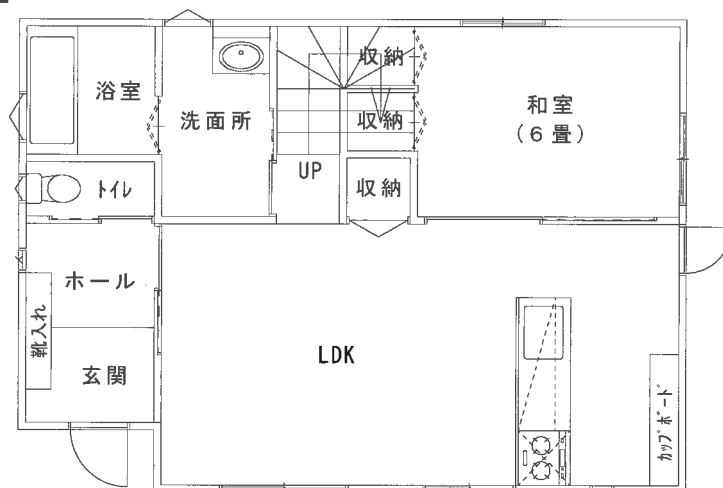


S≒1/250

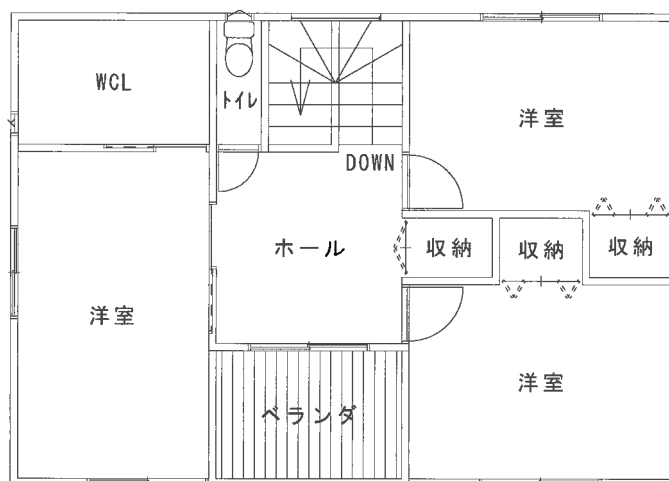
土地建物位置関係図

物件2：家屋番号968番1

1 F



2 F



S ≒ 1/100

建物間取図