

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 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 3 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 8 年 4 月 8 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 3 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 13 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	640,000 512,000	一括	128,000	20,624	0
1	180,000				
2	460,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 土佐郡土佐町土居字古殿
 地 番 5 2 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6 3. 5 6 平方メートル

- 2 所 在 土佐郡土佐町土居字古殿 5 2 9 番地 2
 家屋 番号 5 2 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 3 8 平方メートル
 2 階 3 5. 0 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4. 8 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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, 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, 2】
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1】
1 隣地との境界が不明確である。
2 売却対象外の土地(地番529番1・529番3)を通行のため利用している。

《 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 土佐郡土佐町土居字古殿
 地 番 5 2 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6 3 . 5 6 平方メートル

- 2 所 在 土佐郡土佐町土居字古殿 5, 2 9 番地 2
 家屋 番号 5 2 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 3 8 平方メートル
 2 階 3 5 . 0 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 . 8 0 平方メートル

令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年11月 5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 | 土佐郡土佐町土居字古殿 |
| | 地 番 | 5 2 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土佐郡土佐町土居字古殿 5 2 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 2 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1. 3 8 平方メートル
2階 3 5. 0 2 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知県土佐郡土佐町土居529番地2		
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	☒ 土地所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有するほか、同土地の東側にウッドデッキ及び差し掛けを各設置し、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：物置 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：概測約4.80平方メートル }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が主である建物を、動産が残置された住居（空き）の状態で、未登記附属建物を動産が残置された物置（空き）の状態で、各占有している ☐ 「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
■某(土佐町役場職員)	1 令和6年6月28日ころから、物件2の各建物は空き家です。それまでは、Aが、物件2主である建物を住居として使用していました。物件2の各建物内には、亡Aの家財道具等が残置されていると思います。 2 物件2の土地の境界に問題があるという話は聞いたことがありません。 3 現状、物件1の土地から公道へ通じる道はありません。物件1の土地から、町道へ至るために、Aは、件外529番1及び件外529番3の各土地を通行していたと思われます。
■B (件外529番1及び件外529番3の各土地の所有者)	1 私の亡父が、物件1の土地をAに売り渡した際に、父とAとの間で、件外529番1及び件外529番3の各土地の借地契約を締結していましたし、その借地契約に基づいて、Aは、町道から物件1の土地へ至るために、件外529番1及び件外529番3の各土地を通行していました。 2 契約当初の借地料は月額2万円でした。その後、双方合意の上で、借地料を月額1万円に減額しました。 3 件外529番1及び件外529番3の各土地の使用について、契約書は作成していませんでしたし、使用期間も定めていませんでした。 4 当方としては、件外529番1及び件外529番3の各土地を、本件不動産の買受人の方へ買いとっていただきたいです。買いとっていただけないのであれば、件外529番1及び件外529番3の各土地を通行するには、月額1万円の借地料を支払っていただく必要があります。
■某(土佐町役場職員)	1 物件1の土地の東側に接面する谷川(以下、単に「谷川」という。)は、土佐町が所管する谷川です。 2 物件1の土地の凡そ北東側に存在する差し掛け付きウッドデッキは、谷川上に張り出して設置されていると思われます。 3 工作物設置目的で谷川の占用許可を受けることはできませんし、谷川内に工作物を設置することはできません。物件1の土地の北東側に存在する差し掛け付きウッドデッキは、撤去していただく必要があります。 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。
- 3 関係人の陳述、登記記録、公図、物件1の土地及び件外539番3の土地の各地積測量図、物件2の建物の建物図面、並びに現況からうかがわれる本件不動産及びその周囲の状況は、次のとおりである。買受希望者は、町道から物件1の土地へ至る進入路を確保する必要があることに留意を要する。
 - (1) 物件1の土地から公道へ至る道は現況上確認できず、物件1の土地は袋地であることがうかがわれる（公図上、物件1の土地の西側及び南側には、北方の町道へ至る道が接しているが、同公図上の道は現況上確認できず、現状、物件1の土地は、公道に接していない出入りが困難な土地であることがうかがわれる。物件1の土地に接面する上記公図上の道が、通行可能な道に整備されることによって、無接道地状態が解消される可能性はあるが、整備された道の状況によっては、物件1の土地が袋地に該当する可能性は残る。）。そして、物件1の土地所有者Aは、町道から物件1の土地へ至るために、借地契約を締結した上で、件外529番1及び件外529番3の各土地を通行していたことがうかがわれる。
 - (2) 物件1の土地には、物件2主である建物及び同未登記附属建物が存在するほか、同土地の東側には、差し掛け及びウッドデッキが各設置されている（関係人の陳述及び現況から、差し掛け⑨及びウッドデッキは、谷川上に張り出して設置されていることがうかがわれる。）。
- 4 法務局には、物件1の土地の地積測量図が整備されているが、その精度は低い。
- 5 境界の目安になる構築物等は確認できず、物件1の土地の範囲は現況上判然としない。物件1の土地の範囲を明確にするためには、境界確定協議を実施する必要があると料する。
- 6 土佐町役場での調査によれば、
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域外に位置する。
 - (2) 物件1の土地に接する町道は存在しない（物件1の土地の西側及び南側に公図上の道が存在するとしても、同公図上の道は町道ではない。）。
 - (3) 物件1の土地に土佐町管理の上水道が引き込まれているが、引込み経路は判然としない。
 - (4) 物件1の土地の周囲に公共下水道は整備されていない。
- 7 関係人の陳述、土地分筆の経緯及び現況からすれば、件外529番1及び件外529番3の各土地に、物件1の土地のための袋地通行権（囲繞地通行権）及び袋地下利用権（袋地導管路設置権）が発生すると思われるが、買受人が、件外529番1及び件外529番3の各土地の通行等するには、同件外各土地の所有者との間で、協議を実施する必要があると料する（同件外各土地の通行使用条件について、所有者の陳述を参照されたい。）。
- 8 上水道の給水管が件外土地を経由して、物件1の土地に引き込まれていることが判明した場合、給水管が設置されている件外土地所有者との間で給水管設置部分の土地の使用について協議を実施する必要があると思われる。協議が整わない場合、給水管の新設を余儀なくされる可能性があることに留意を要する。
- 9 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、物件1の土地は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地）に該当しているとのことである。土地の開発行為及び建築物の構造に規制がかかることから、買受希望者は、事前に必ず、防災砂防課で詳細を確認する必要があると料する。
- 10 物件1の土地の凡そ東側に設置されたウッドデッキ及び各差し掛けは、設置状況から、土地の定着物と認めた。なお、買受希望者は、土佐町から、谷川上に設置されている差し掛け付きウッドデッキの撤去を求められる可能性があることに留意を要する。
- 11 物件2の各建物の状況について、確認できる範囲で次のとおり報告する。
 - (1) 主である建物
 - ア 築45年の建物である。内外装とも老朽劣化が相当にすすんでおり、大規模な修繕工事が必要であると思料する。

(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

- イ 屋根に設置の太陽熱温水器及び建物の周囲に設置の各差し掛けは、設置状況及び効用から、主である建物の附合物若しくは従物と認めた。
- ウ 風呂場の給湯は灯油ボイラーを使用していることがうかがわれる。また、建物にはプロパンガス設備が設置されている。
- エ 便所は汲み取り式である。
- オ 電気、ガス、水道等設備が正常に稼働するのかどうか判然としない。
- カ 建具は全体的に汚損、損傷等している。著しく損傷している建具も見受けられる。
- キ 1階玄関の天井及び2階部分の天井には雨漏り跡が散見される。2階各和室の天井には、雨漏りを原因とすることがうかがわれる損傷等の補修箇所が散見される。
- ク 1階の床板は全体的に軟化しており、歩くと踏み抜く危険を感じるほど柔らかい部分も見受けられる。1階風呂場、便所前廊下の床は、重ね張りによってリフォームされた形跡がうかがわれる。
- ケ 階段上り口西側にある出入り口扉のガラスが損壊している。
- コ 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料する。
- (2) 未登記附属建物
- ア 建築時期は判然としないが、老朽劣化が深刻な建物であり、建て替えが相当であると思料する。
- イ 出入口が開放状態のため、雑草が侵入しているし、建物内は著しく汚損している。
- ウ 一見して、顕著なシロアリ被害や雨漏り跡は確認できないが、その可能性があると思われる。
- 12 本件不動産の占有状況からすれば、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こと、強制執行の実施に伴い、買受人が、執行費用（動産類の撤去費用や手数料等）の負担を余儀なくされることに留意を要する。

以 上

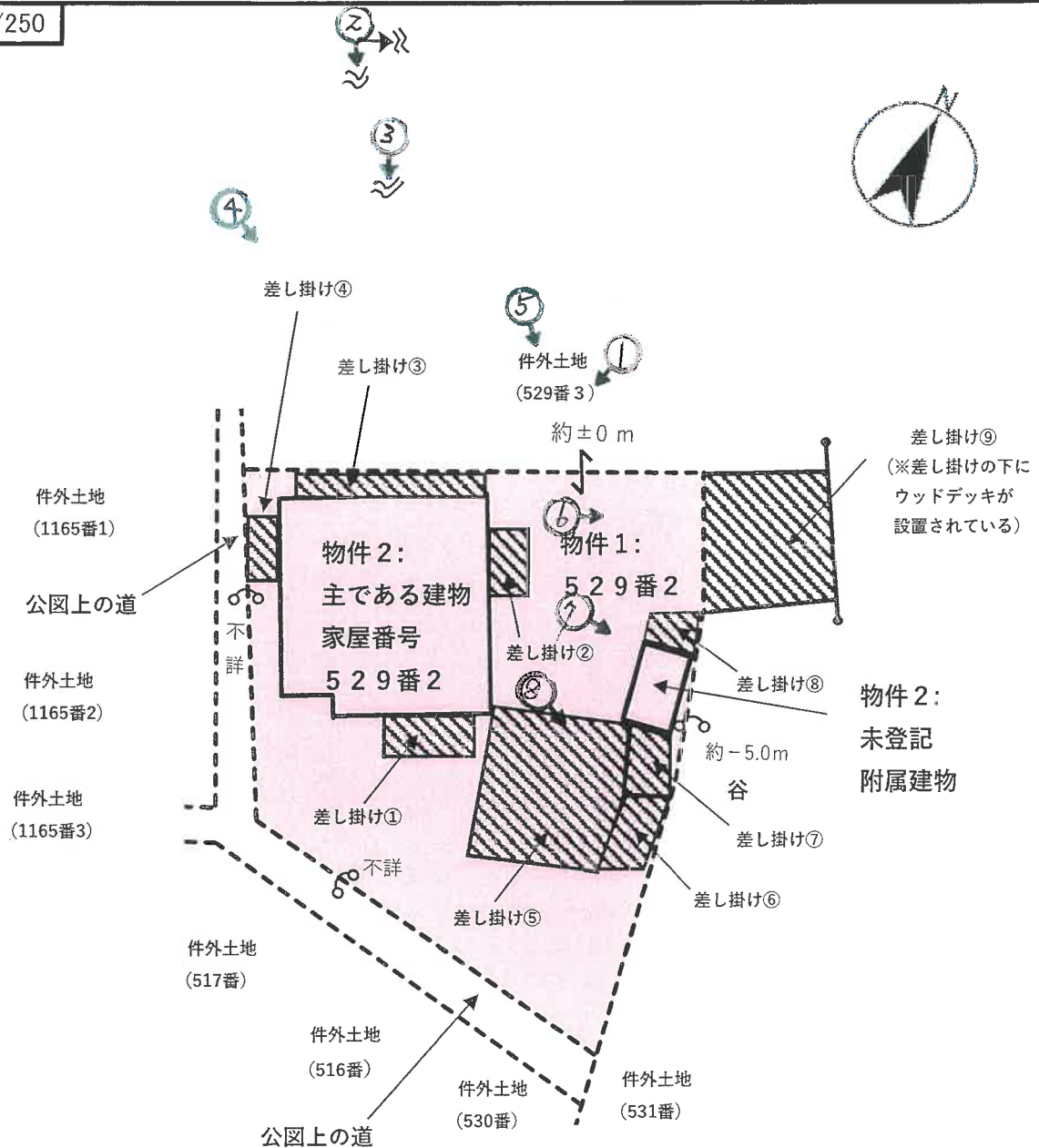
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月28日(木) 16:30-17:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年9月2日(火) 9:00-9:20	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月2日(火) 12:35-13:00	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9月2日(火) 13:10-13:30	土佐町役場	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和7年9月2日(火) 14:55-15:25	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月10日(水) 13:10-14:20	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年9月10日(水) 14:30-14:35	土佐町役場	公法上の規制等調査
令和7年9月10日(水) 14:45-14:50	土佐町田井	通行権等調査(Bと面談)
令和7年9月24日(水) 11:50-12:00	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和7年10月16日(木) 10:10-10:20	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
(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 7 年 9 月 1 0 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、土佐町から預託を受けた鍵を用いて解錠し、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 ≒ 1/250



(写真撮影方向)

※注) 物件1土地の境界線は、その位置が明確でないため、----- で図示している。

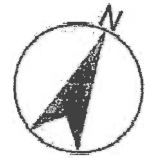
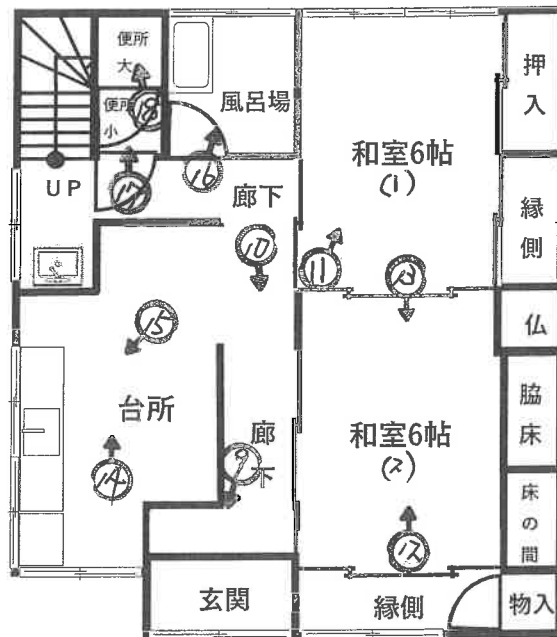
※注) 物件1土地に接する公図上の道は、現況でその範囲が判然としない。本図では、その位置関係を示す為に、便宜上、地積測量図をもとにその範囲を図示しているが、その範囲が明確でないため、----- で記載している。。

建物間取図

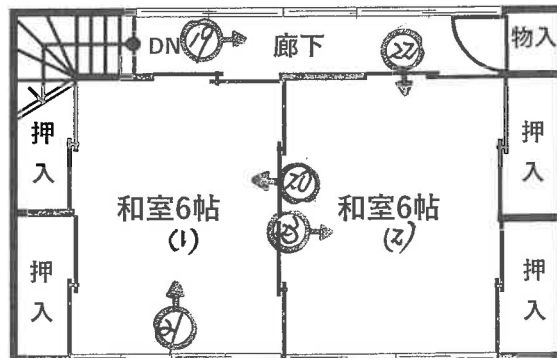
S ≡ 1/100

物件2 主である建物 家屋番号 : 529番2

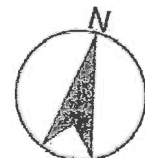
1階



2階



物件2 未登記附属建物



(写真撮影方向)



3

太陽熱温水器

物件2主である建物



本件不動産

4

物件2主である建物

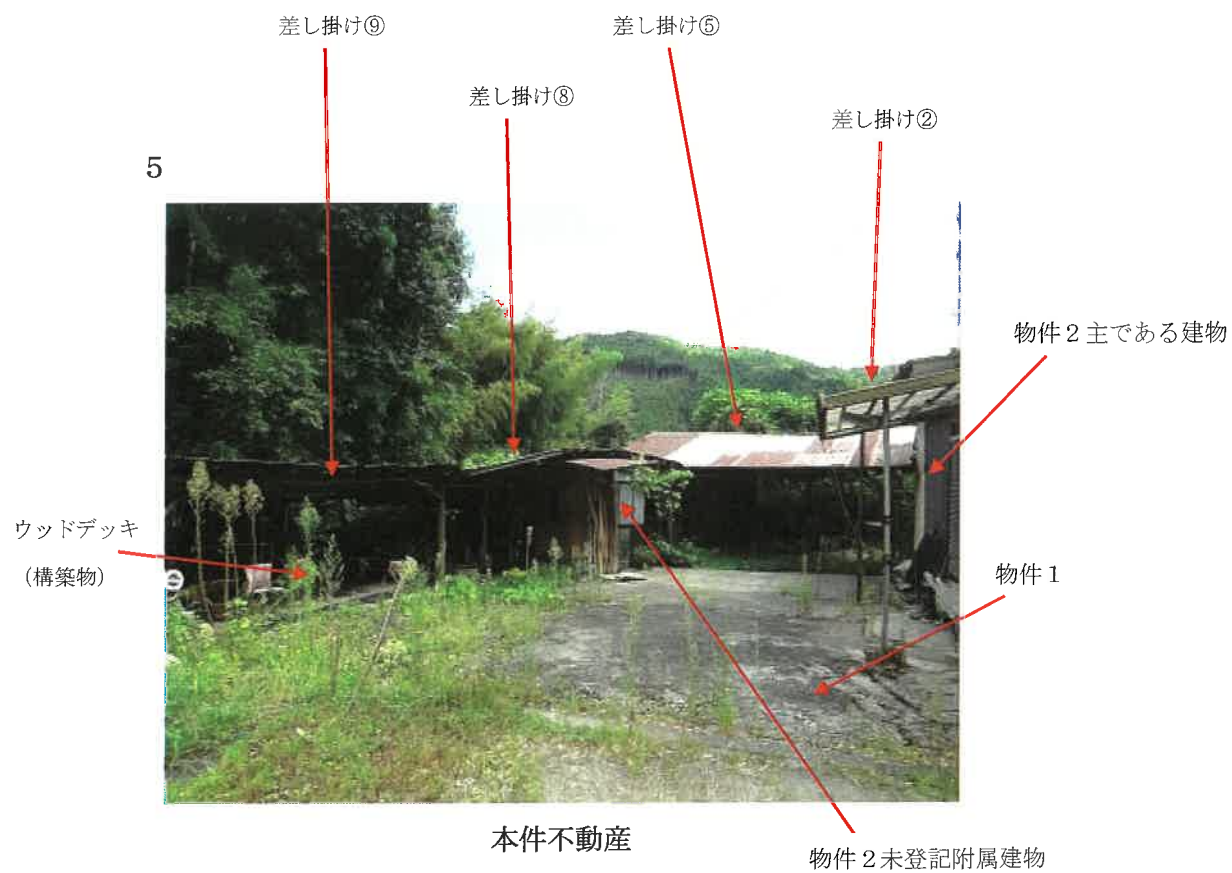
差し掛け⑨

差し掛け③



本件不動産

件外土地





ウッドデッキ（構築物）

本件不動産

物件2 未登記附属建物

物件1



本件不動産（差し掛け内）

物件1

9



雨漏り跡

物件2の建物内（1階玄関内）

10



1階廊下

（13枚目）

11



1 階和室(1)

12



1 階和室(1)及び(2)

(1 4 枚目)

13



1 階和室(2)

14



1 階台所

(1 5 枚目)

15



1 階台所（流し台）

16



1 階風呂場

（16枚目）

17



1 階便所小

18



1 階便所大

(1 7 枚目)

19



2階廊下

20



2階和室(1)

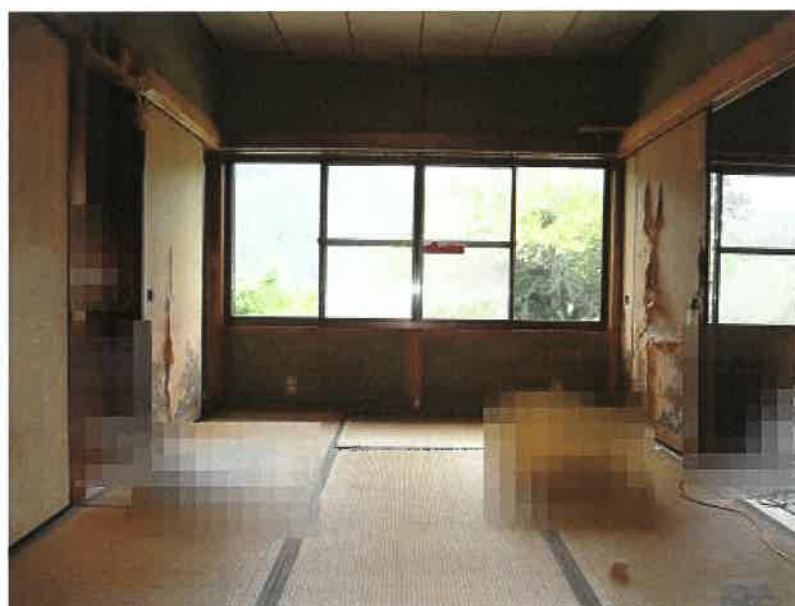
(18枚目)

21



2階和室(1)

22



2階和室(2)

(19枚目)

23



2階和室(2)

24



未登記附属建物内

(20枚目)

令和7年 (ケ) 22 号
令和7年 9月10日 現地調査
令和7年 11月5日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 照 章

第1 評価額

一 括 価 格		
金		640,000円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	180,000円
物件2（主である建物）	金	440,000円
物件2（未登記附属建物）	金	20,000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 番 地 目 地 積	土佐郡土佐町土居字古殿 529番2 宅地 263.56㎡	
2	主である建物の表示		
	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	土佐郡土佐町土居字古殿529番地2 529番2 居宅 木造スレート・鋼板葺2階建 1 階 61.38㎡ 2 階 35.02㎡	
	附属建物の表示		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	— — — —	物置 木造鋼板葺平家建 概測約4.80㎡
番号	特 記 事 項		
1	①物件1土地について、法務局に備え付けられている公図は、縮尺不明の地図に準ずる図面である。 ②物件1土地について、法務局に地積測量図（登記年月日 昭和55年1月25日、縮尺250分の1）が備え付けられている。但し、登記年月日から、その精度は低いものと判断される。 ③物件1土地の位置及び形状、地積について、法務局備え付けの全部事項証明書と上記の公図、地積測量図、建物図面、土佐町住民課で入手した地番図、航空写真を確認資料として、現況と照合した。確認資料のいずれもが確定的資料ではないことから、土地建物位置関係図に示す概ねの範囲が物件1土地の範囲であるものと特定した。道路境界線及び隣地境界線は、いずれも不明確である。よって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。 ④物件1土地には、その土地上に、コンクリートの舗装等が、その地中に汲み取り槽等が存するが、それぞれ物件1土地に定着したものであると判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ⑤物件1土地の一部から、その西側を南北に通る谷の上にせり出して、ウッドデッキが、その上部に差し掛け⑨が設置されている。当該ウッドデッキと差し掛け⑨は、それぞれ物件1土地に定着したものであると判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。		
2	①物件2建物（主である建物）の種類、構造、床面積について、法務局備え付けの全部事項証明書と建物図面及び各階平面図を確認資料として、現況と照合し、現況と確認資料が概ね一致することを確認した。 ②物件2建物（未登記附属）の種類、構造について、現地調査時の観察により、上記の通りと確定し、床面積について、上記の通りと概測した。		

2	③土地建物位置関係図に示す差し掛け①～⑧は、物件2建物（主である建物及び未登記附属建物）に定着したものであると判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ④物件2建物（主である建物）の屋根の上に設置された太陽熱温水器は、その設置状況及び効用から、物件2建物（主である建物）の従物と判断した。
---	---

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 土地）

位 置 ・ 交 通	JR土讃線「大杉」駅の西方約18.2km(道路距離) 「上の土居」バス停の北西方約390m(道路距離)	
付 近 の 状 況	土佐町役場近くの山麓部に農家住宅が散在する地域	
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	263.56㎡ (登記数量) 不整形 約16.2m × 約16.2m 南西側の公図上の道に接面する中間画地
接面道路の状況	南西：幅員不詳の公図上の道	
土 地 の 利 用 状 況 等	利 用 現 況：物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 隣 接 地 の 状 況： (東側) 谷 (西側) 公図上の道を介して山林 (南側) 公図上の道を介して山林、墓地 (北側) 雑種地	
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公図上、物件1土地は、その南西側から南側で公図上の道に接面することとなっている為、評価上は、無道路地ではなく、中間画地と整理した。

②上記の公図上の道は、現況で、その位置及び範囲、高低差は判然とせず、道路としての機能を喪失しているものと判定した。

③関係人等の供述によると、物件1土地の所有者であった某は、物件1土地から公道へと出入りする為、借地契約を締結し、当該借地契約に基づく通行権によって、件外土地529番1及び件外土地529番3の各土地を通行していた事が窺われる。なお、当該借地契約の詳細については、現況調査報告書を参照されたい。

④上記の借地権は借地契約による債権であり、当然に買受人に引き継がれるものではなく、件外土地529番1及び件外土地529番3の各土地の通行及び利用について、件外土地529番1及び件外土地529番3の所有者との間で協議をする必要がある。

⑤上記の協議が整わない場合、物件1土地は、民法上の袋地と判断される可能性が高いものと思料する。その場合、物件1土地の為に、袋地通行権（囲繞地通行権）及び袋地下利用権（袋地導管路設置権）が発生するものと思われる。

⑥土佐町役場 建設課に照会し、「上水道については、物件1土地内へ引き込み済みである。但し、引き込み経路は判然としない。」との回答を得た。

⑦上水道の給水管が件外土地を経由して、物件1土地に引き込まれていることが判明した場合、上記の袋地下利用権（袋地導管路設置権）が発生する場合を除き、買受人は、給水管が設置されている件外土地の所有者との間で、給水管の設置に関して協議をする必要があり、協議が整わない場合は、別経路で給水管の新設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。

⑧物件1土地と公図上の道の位置関係が判然としないので、物件1土地の間口・奥行については、便宜上、土地建物関係図に示す範囲で、物件2建物の北西側の線を間口として、それに垂直方向（中央部）の長さを奥行として計測した。

⑨物件1土地の一部から、その西側を南北に通る谷の上にせり出して設置されたウッドデッキとその上部の差し掛け⑨について、買受人は、土佐町からその撤去を求められる可能性が極めて高い事に留意する必要がある。

⑩土壤汚染の可能性について、高知県 林業振興・環境部 環境対策課にて、土壤汚染対策法及び水質汚濁防止法に係る事項について照会し、物件1土地において、それぞれの法律に該当する事項及び届出はない旨の回答を得た。次に、土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図・航空写真を閲覧した。結果、物件1土地において、有害物質の使用の形跡は発見されなかった。但し、以上は、本評価にあたり行った不動産鑑定士に求められる限られた範囲での調査による結果である。従って、土壤汚染が存しないということを保証するものではないので、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには、別途、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を実施する必要がある。

⑪高知県土木部 防災砂防課に照会し、物件1土地は、「土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）」、「土砂災害警戒区域（急傾斜地）」、「砂防指定地」の指定範囲に含まれるとの回答を得た。物件1土地の開発行為及び該当土地内の建物の構造には制限がかかることから、買受けを希望する者は、事前に、高知県土木部 防災砂防課規制の詳細について必ず照会されたい。

⑫公図上の道を介して南側で隣接する件外土地（517番3）の登記地目は田・墓地で、同じく公図上の道を介して南西側で隣接する件外土地（1165番3）の登記地目は墓地である。但し、草木等が繁茂し、実際に墳墓を確認することはできなかった。

特 記 事 項	⑬物件 1 土地の南側一部に山林が介在する。
---------	------------------------

2-1 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）：昭和55年5月10日 新築 経 過 年 数：約45年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：ほぼ耐用年数を満了しているものと判定した。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート・鋼板葺 外 壁：モルタル 外 内 壁：京壁、合板、タイル 外 天 井：合板 外 床：畳、フローリング、タイル 外 設 備：電気、水道、ガス、トイレ（汲み取り式）、ボイラー 外 その他：特になし
床 面 積 (現 況)	1 階：61.38㎡（登記床面積） 2 階：35.02㎡（登記床面積） 延 96.40㎡
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	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	①物件2建物（主である建物）外部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応の状態にあるものと観察された。 ②物件2建物（主である建物）内部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応の状態にあるものと観察された。次の点について補足する。 (01)1階玄関の天井及び2階各室の天井に雨漏りの痕と思われる箇所が複数存することを認めた。本調査が、関係人の立会いが得られず、且つ一度の目視できる範囲で行われたものであることから、雨漏りの可能性を否定することは出来ないものと思料する。 (02)2階各室の天井に天井板が破損した箇所が複数存することを認めた。 (03)1階の床板が全体的に軟弱になっていることを認めた。 (04)階段上り口西側にある出入り口扉のガラスが破損していることを認めた。 (05)電気、ガス、水道等の設備は、長期間にわたり使用されていなかったことから、正常に稼働しない可能性があるもの思料する。

特記事項	(06) 実査時、目視できる範囲で、現にシロアリが存在すること、蟻道等シロアリ被害の箇所等を発見することはできなかった。但し、本調査が、一度の目視できる範囲での実査によるものであり、上記の様な建物の状態からして、シロアリ被害の可能性を否定することは出来ないものと思料する。 (07) 買受人は、本件不動産の引渡しをうける為には、不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること、物件2建物（主である建物及び未登記附属建物）内外に保管されている動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされることに留意する必要がある。
-------------	---

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建築年月日（登記記載）：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ耐用年数を満了しているものと判定した。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：鋼板葺 外 壁：板 外 内 壁：－ 天 井：－ 床：－ 設 備：－ その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	約4.80㎡ （概測床面積）
現 況 用 途 等	階 層：平家建 用 途：物置 間 取 り：（別紙間取図のとおり）
品 等	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	①物件2建物（未登記附属建物）の建築年は不詳であるが、建物内外は、全体として極度に老朽化、汚損、損耗、退色等が進行した状態にあるものと観察された。 ②物件2建物（未登記附属建物）の内部の老朽化、汚損、損耗、退色等が極度に進行していることから、実査時、明らかに雨漏りの痕を特定することは出来なかったが、建物内外の現況からして、雨漏りの可能性を否定することは出来ないものと思料する。 ③実査時、目視できる範囲で、現にシロアリが存在すること、蟻道等シロアリ被害の箇所等を発見することはできなかった。但し、雨漏りと同様に、建物内外の現況からして、シロアリ被害の可能性を否定することは出来ないものと思料する。

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 土地）

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	8,660	0.43	263.56	0.90	1.00	880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 基準地 とさ（県）－2

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 144 \div 8,660\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 1.00

◇ 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 : …… 民法上の袋地と判断される可能性が高いこと、形状不整形、山林部を含むことを考慮した。

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 主である建物	165,000	96.40	0.04	1.00	640,000
2 未登記附属	75,000	4.80	0.02	1.00	10,000
合 計					650,000

イ 現 況 延 床 面 積 : …… 主である建物については登記数量を未登記附属建物については現況概測数量を採用した。

ウ 現 価 率 : …… 建物の新築年、経過年数、増築、改修の程度、建物の部位別の状態、現在の維持管理の状態等を勘案して査定した。

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	880,000	0.50	法定地上権	440,000

(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	880,000	- 440,000		0.70	0.60	180,000
2 主である建物	640,000	+ 410,000		0.70	0.60	440,000
2 未登記附属	10,000	+ 30,000		0.70	0.60	20,000
一 括 価 格 (合 計)						640,000

イ 土地利用権価格：…… 物件3建物主である建物及び未登記付属建物に加算する土地利用権価格は、法定地上権価格合計をそれぞれの建築面積比により下記の通り按分した。

番 号	建築面積(m ²)	建築面積比	法定地上権価格総額	法定地上権価格按分額 (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	イ×ウ÷エ
2 主である建物	61.38	92.75%	440,000	410,000
2 未登記附属建物	4.80	7.25%		30,000
合計	66.18	100.00%		440,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… ①物件1土地の境界を確定する為には、買受人は、隣地所有者との間で境界確定協議を行う必要があること

②物件1土地が現状で民法上の袋地に該当する可能性が高く、公道から物件1土地への出入りする為には、買受人は、件外土地の所有者との間で協議をする必要があること、またそれに当たって費用が発生する可能性が高いこと

③上水道の給水管が件外土地を経由して、物件1土地に引き込まれていることが判明した場合、上記の袋地下利用権（袋地導管路設置権）が発生する場合を除き、買受人は、給水管が設置されている件外土地の所有者との間で、給水管の設置に関して協議をする必要があり、協議が整わない場合は、別経路で給水管の新設を余儀なくされる可能性があること、またそれに当たって費用が発生する可能性があること

④物件1土地の一部から、その西側を南北に通る谷の上にせり出して設置されたウッドデッキとその上部の差し掛け⑨について、買受人は、土佐町からその撤去を求められる可能性が極めて高い事に留意する必要がある。

⑤本件不動産の引渡しをうける為には、買受人は、不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること、物件2建物（主である建物及び未登記附属建物）内外に保管されている動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされること

上記①～⑤が重層的に作用することによって生じる市場性の減退の程度を考慮した。

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 地価調査基準地 とさ（県）－2

所 在 : 土佐郡土佐町土居字森ノ岡352番12
価 格 : 12,500(円/㎡)
位 置 : JR土讃線 大杉駅の南西方約18km
森土居バス停まで約80m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 189(㎡)
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東2.5m 町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家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 土地 : 1,327,478円

物件2 建物（主である建物） : 1,198,618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。

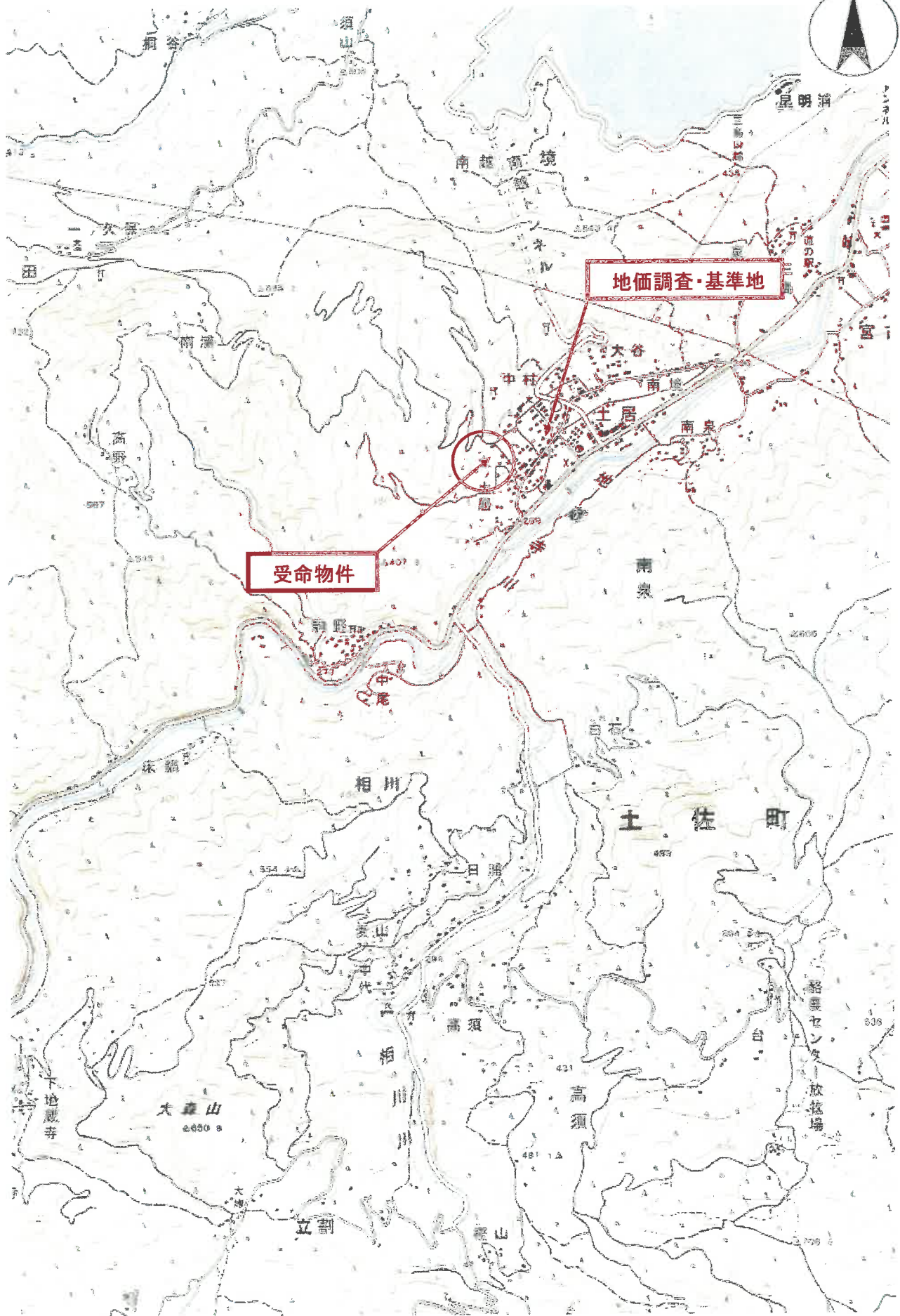
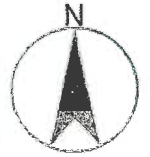
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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
- 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

受命物件所在位置略図

S ≒ 1/25,000



国土地理院「地形図(土佐山)」

地積測量図写

登記年月日 昭和三十五年一月二十五日

207776

図

地積測量図

529番2

地番

土地の所在 土佐郡土佐町土佐幸古殿

求積

(B)529-2

$$\begin{aligned} & ① 18.90 \times 10.00 = 189.0000 \\ & ② 18.90 \times 9.75 = 184.2750 \\ & ③ 15.70 \times 9.80 = 153.8600 \\ & \hline & 1/2 \times 527.1350 \\ & = 263.5675 \end{aligned}$$

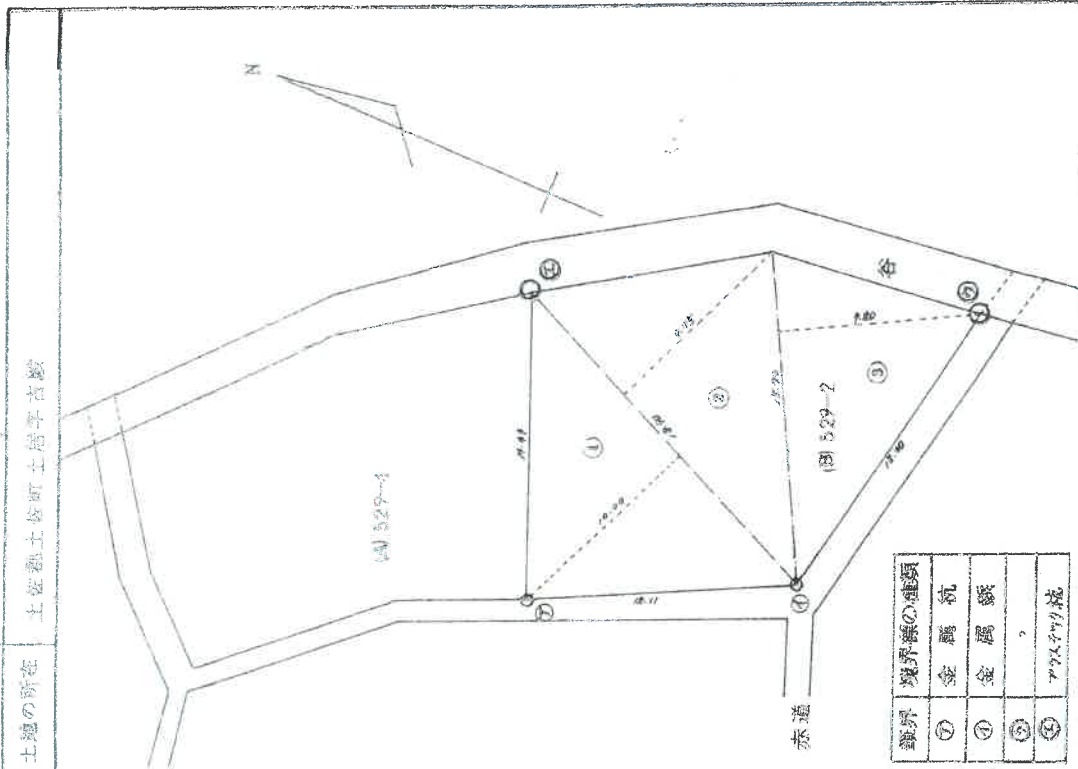
(A)529-1

$$502 - 263.5675 = 238.4325$$

高

(A)238m²

(B)263m²



境界	境界線の種類
①	金属杭
②	金属線
③	、
④	アクリル板

申請人

作製者

1/250

(昭和三十五年一月二十五日)

25m²

目的外土地関係分

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面

539番2

登記番号

建物の所在 土佐郡土佐町土居字古殿 529巻地2

216136 各階平面図

1階

床面積

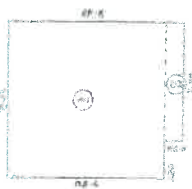
$$\textcircled{1} 7.50 \times 7.50 = 56.2500$$

$$\textcircled{2} 5.70 \times 0.90 = 5.1300$$

$$61.3800$$

床面積

$$61.38 \text{ m}^2$$



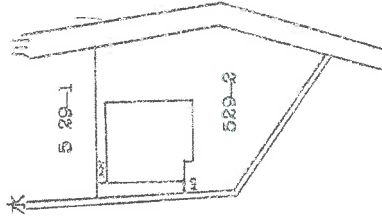
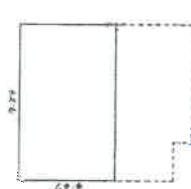
2階

床面積

$$7.50 \times 4.97 = 37.2950$$

床面積

$$37.30 \text{ m}^2$$



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

単

縮尺 1/500

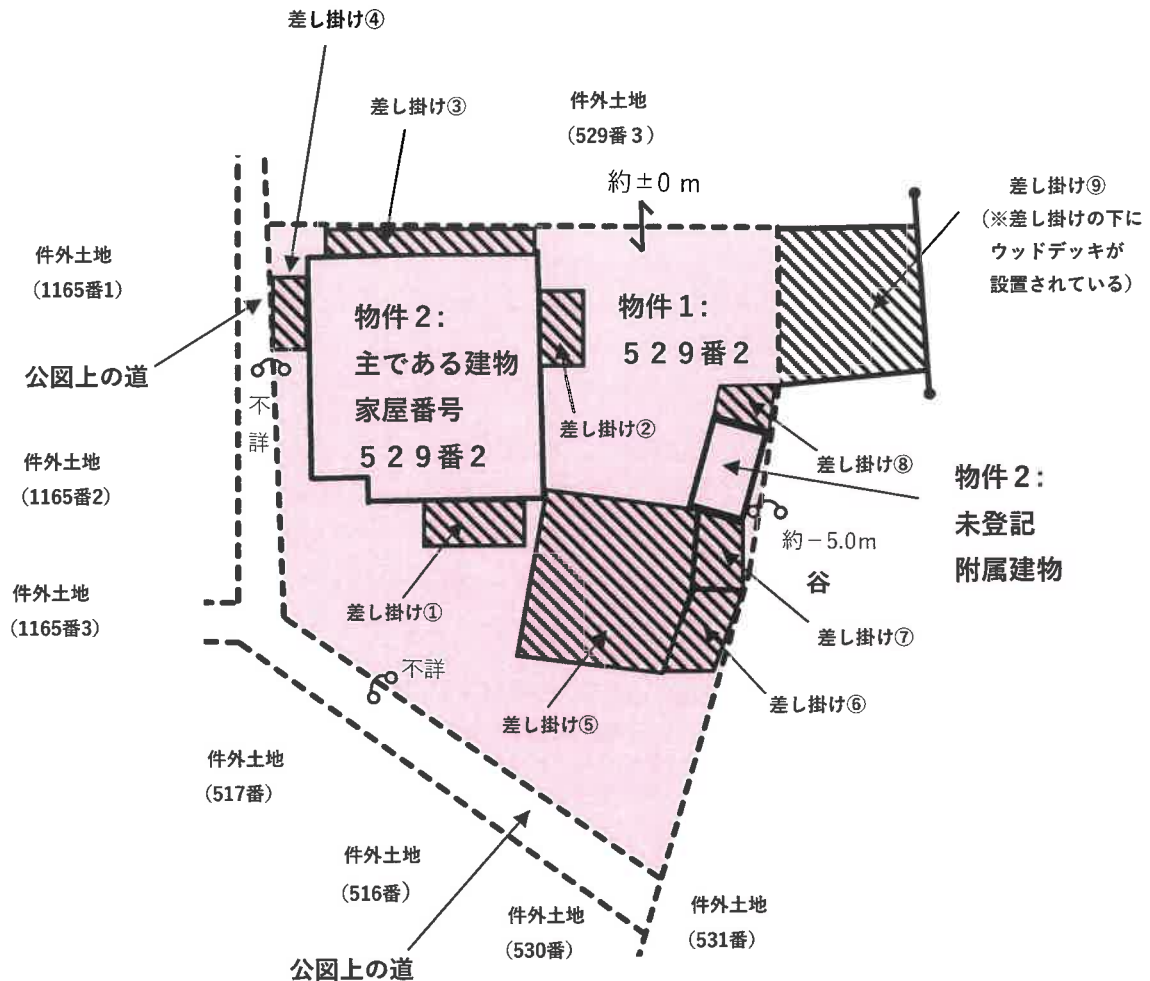
縮尺 1/500

物件1関係分

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※注) 物件1土地の境界線は、その位置が明確でないため、----- で図示している。

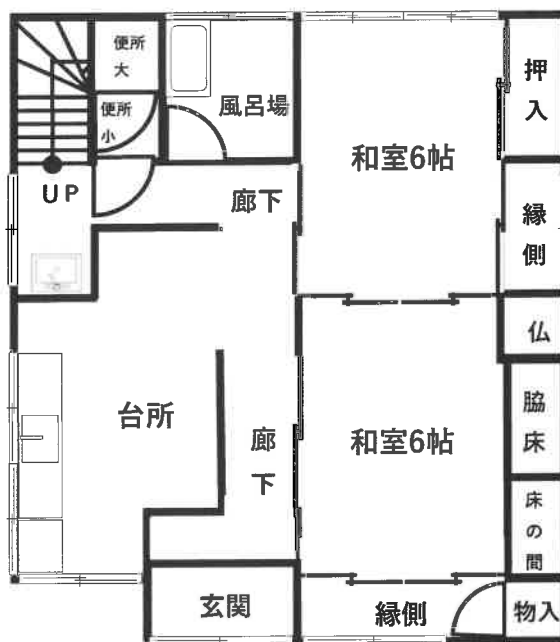
※注) 物件1土地に接する公園上の道は、現況でその範囲が判然としない。本図では、その位置関係を示す為に、便宜上、地積測量図をもとにその範囲を図示しているが、その範囲が明確でないため、----- で記載している。。

建物間取図

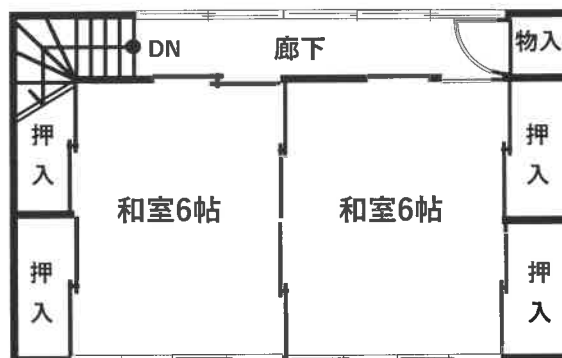
S ≡ 1/100

物件2 主である建物 家屋番号 : 529番2

1階



2階



物件2 未登記附属建物

