

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）
1～4	2,410,000 1,928,000	一括	482,000	40,847	0
1	420,000				
2	700,000				
3	280,000				
4	1,010,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 |
| | 地 番 | 1 8 2 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 |
| | 地 番 | 1 8 2 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 7 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部水路 |
| 3 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 1 8 2 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 7 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| 4 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 1 8 2 7 番地 9、1 8 2 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.55 平方メートル
2 階 50.58 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦一部金属板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 81.55 平方メートル
2 階 50.58 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 真 央

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

B及びCが占有している。同人らは所有権（共有持分権）を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

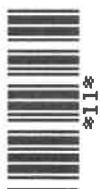
隣地（西側を除く）との境界が不明確である。

《 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。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 |
| | 地 番 | 1 8 2 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 |
| | 地 番 | 1 8 2 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 7 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部水路 |
| 3 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 1 8 2 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 7 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| 4 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 1 8 2 7 番地 9、1 8 2 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.55 平方メートル
2 階 50.58 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦一部金属板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 81.55 平方メートル
2 階 50.58 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 8 号
令和 7 年 8 月 7 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 | 南国市廿枝字越戸 |
| | 地 番 | 1 8 2 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 |
| | 地 番 | 1 8 2 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 1 8 2 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 7 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 . 2 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南国市廿枝字越戸 1 8 2 7 番地 9、1 8 2 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 5 5 平方メートル
2 階 5 0 . 5 8 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知県南国市廿枝 1 8 2 7 番地 9		
土 地	物件 1 及び 2		
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） ■宅地一部水路（物件 2）		
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（A） □その他の者 上記の者が、物件 2 の土地のうち東側部分の土地を水路に拠出している 上記の者が、物件 1 の土地及び物件 2 の土地のうち水路以外の土地上に下記各 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 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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ■種 類：車庫 ☐ 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（B及びC） 上記の者らが本建物を車庫として重疊的に使用している ■「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

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 4		
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: 木造瓦一部金属板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 概測約81.55平方メートル 2階 50.58平方メートル		
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(B及びC) 上記の者らが本建物を住居として重疊的に使用している ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

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 ■B及びC	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■車庫 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B及びC(占有者) ☐ ()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18年 4月18日	
最初の	契約日	平成18年 4月18日	
契約等	期間	平成18年 4月18日から ☐ 平成 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	
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(B及びC) ☐ 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 Aを所有者として権利関係を整理した上で、関係人の陳述、所有者と占有者らとの関係性及び建物の使用占有状況を総合的に判断し、占有者らの占有権原を期間の定めがない使用借権とみるのが相当であると判断した。 2 B及びCは親子であるが、双方の年齢や建物の使用占有状況などから、占有者らは、いずれも独立した占有者とみるのが相当であると判断した。 3 「占有開始時期」、並びに「最初の契約等」の契約日及び期間の始期は、登記記録上のAへの所有権移転年月日である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B及びC	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B及びC(占有者) □ ())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18年 4月18日	
最初の契約等	契約日	平成18年 4月18日	
	期間	平成18年 4月18日から □平成 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	
現在の契約等	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	
	貸主	■所有者(A) □その他の者()	
当事者	借主	■占有者(B及びC) □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 所有者をAとして権利関係を整理した上で、関係人の陳述、所有者と占有者らとの関係性及び建物の使用占有状況を総合的に判断し、占有者らの占有権原を期間の定めがない使用借権とみるのが相当であると判断した。 2 B及びCは親子であるが、双方の年齢や建物の使用占有状況などから、占有者らは、いずれも独立した占有者とみるのが相当であると判断した。 3 「占有開始時期」、並びに「最初の契約等」の契約日及び期間の始期は、登記記録上のAへの所有権移転年月日である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B(占有者兼Aの亡父Dの妻(Aの義母))及びC(占有者兼B及び亡Dの子(Aの義弟))	1 Bの夫であり、A及びCの父である亡Dが、資金を拠出して本件不動産を購入し、真の所有者ではないにもかかわらず、本件不動産をA名義で登記してしまいました。本件不動産の真の所有者はDであり、亡Dの相続人である私たちにも、本件不動産の所有権があると思います。 2 Dが本件不動産を購入後、B、C及びDの三人が、物件3の建物を車庫として、物件4の建物を住居として無償で使用していましたし、Dが他界後も引き続き、私たちが、物件3及び4の各建物を同様に無償で使用しています。Aから退去をせまられたことはありませんし、B、C及びDが、本件不動産を無償で使用するについて、Aからクレームをつけられたこともありません。本件不動産の真の所有者が亡Dであることを承知しているからこそ、Aは、不平不満を言っていないのではないかと思います。現状、私たちとしては、所有権に基づいて本件不動産を使用しているつもりです。 3 物件2の土地の東端部分は、水路に拠出しています。物件2の土地のその余の部分及び物件1の土地は、一体の土地を形成し、物件3及び4の各建物の敷地として堀等で区画されています(以下、この一体地を「本件敷地部分の土地」という。)。物件2の土地の東側以外は、土地を区画する堀等が境界の目安になります。物件1及び2の各土地の境界に問題はないと思います。 4 購入時に、亡Dが約100万円の資金を拠出し、物件4の建物の内装をリフォームしました。その後、台風の際に、物件4の建物の屋根瓦を修繕しました。 5 当初から、物件3の建物は車庫でした。登記記録上、店舗になっているとのことですが、物件3の建物が店舗であったことは知りません。 6 物件3の建物に、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 7 物件4の建物は、老朽化が相当にすすんでいます。1階の床板は部分的に相当に柔らかくなっています。程度が非常に悪い部分は、板を敷設して補強しています。1階玄関には雨漏りが発生していますし、1階玄関の北側の内壁は柔らかくなっています。玄関の内壁軟化の原因は、浴室からの湿気漏れ若しくは雨漏りによる内壁の腐食や、シロアリ被害の可能性があると思います。建具の建付けが悪くなっており、障子がきちんと閉まりません。建物が歪んできている可能性もあると思います。 8 物件4の建物には、南国市管理の上水道が引き込まれています。 9 トイレは、簡易水洗汲み取り式です。排水管が詰まっており、小便器は使用できません。 10 ガス設備は、プロパンガス用のものです。 11 建物内でペットを飼養したことはありません。 12 本件不動産の設備にレンタル、リース物件はありません。 13 私たちが知る限り、本件不動産内で事件や事故はありません。 14 私たちにも所有権がありますし、本件不動産が売却されることには納得いきません。 15 費用も人手もないため、売却されても、当方で、本件不動産内の動産類を撤去することはできないと思います。 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ないし5枚目記載のとおり認めたが、なお、次のとおり補足する。
 - (1) 占有者B及び同Cは、同人らの本件不動産の所有権（共有持分権）の存在を主張しているが、登記記録上の所有者Aとは連絡がとれず、同人から何ら聴取できていないこと、登記記録に反映されていないこと、占有者らの主張を裏付ける客観的資料が確認できないことから判然としない。
 - (2) 第三者異議の訴え等は提起されておらず、現状、本件不動産の登記記録に基づき、所有者をAと認めた上で、本件不動産の占有関係を2ないし5枚目記載のとおり整理したが、実際の占有関係と異なる可能性があることに留意を要する。
- 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、本件不動産の現況について、次のとおり補足する。
 - (1) 物件2の土地のうち、東側部分の土地は、同土地の東側に接面する現況水路に抛出されていることがうかがわれる。
 - (2) 物件2の土地のうち水路以外の土地及び物件1の土地は、一体の土地を形成し、物件3及び4の各建物の敷地として塀等で概ね区画されていることがうかがわれる。
- 3 法務局には、物件2の土地の地積測量図のみが整備されている（ただし、物件1の土地について、件外1827番16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。）。
- 4 一体的に利用されており、物件1及び2の各土地相互の境界は判然とせず、物件1の土地の範囲は、同土地の西側に接面する下記県道との境界を除き、現況上判然としない。また、物件2の土地の東側の境界を示す構築物は確認できず、物件2の土地の範囲は、その南側及び北側を除き現況上判然としない。物件1及び2の各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が、上記地積測量図をもとに現地で計測することによって、物件2の土地の範囲を明確にすることは可能であると思料する。
- 5 南国市役所での調査によれば、
 - (1) 物件1及び2の各土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置する。
 - (2) 本件敷地部分の土地（物件1の土地該当部分）の西側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路（県道）である。
 - (3) 上記県道に南国市管理の上水道が整備されており、本件敷地部分の土地に上水道が引き込まれている。
 - (4) 本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。
- 6 物件3の建物は、築26年の建物である。内外装とも使用年数に応じて、老朽劣化がみられるため、大規模な修繕工事が必要であると思料する。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、次のとおり補足する。
 - (1) 建物の西側に設置の差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - (2) 車庫の状態で常時開放されており、建物内は著しく汚損している。
 - (3) 一見して、顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は確認できないが、建物の状態からすれば、それらの可能性は否定できないと思料する。
- 7 物件4の建物は、築37年の建物である。内外装とも使用年数に応じて、老朽劣化が深刻であるため、大規模な修繕工事が必要であると思料する。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、次のとおり補足する。
 - (1) 建物の周囲に設置の差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - (2) 1階倉庫（未登記増築部分）は、既存建物の外壁を利用し、外壁を囲む形で増築されている。
 - (3) 敷物及び動産類によって、1階倉庫、1階各居室及び2階各居室の内装の状態は、部分的にしか確認できない。未確認部分に、問題が潜在する可能性は否定できないと思料する。
 - (4) 1階キッチンの床板、キッチン入口付近の廊下の床板、及び1階和室(1)及び(2)の床板が相当に軟化している。

(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

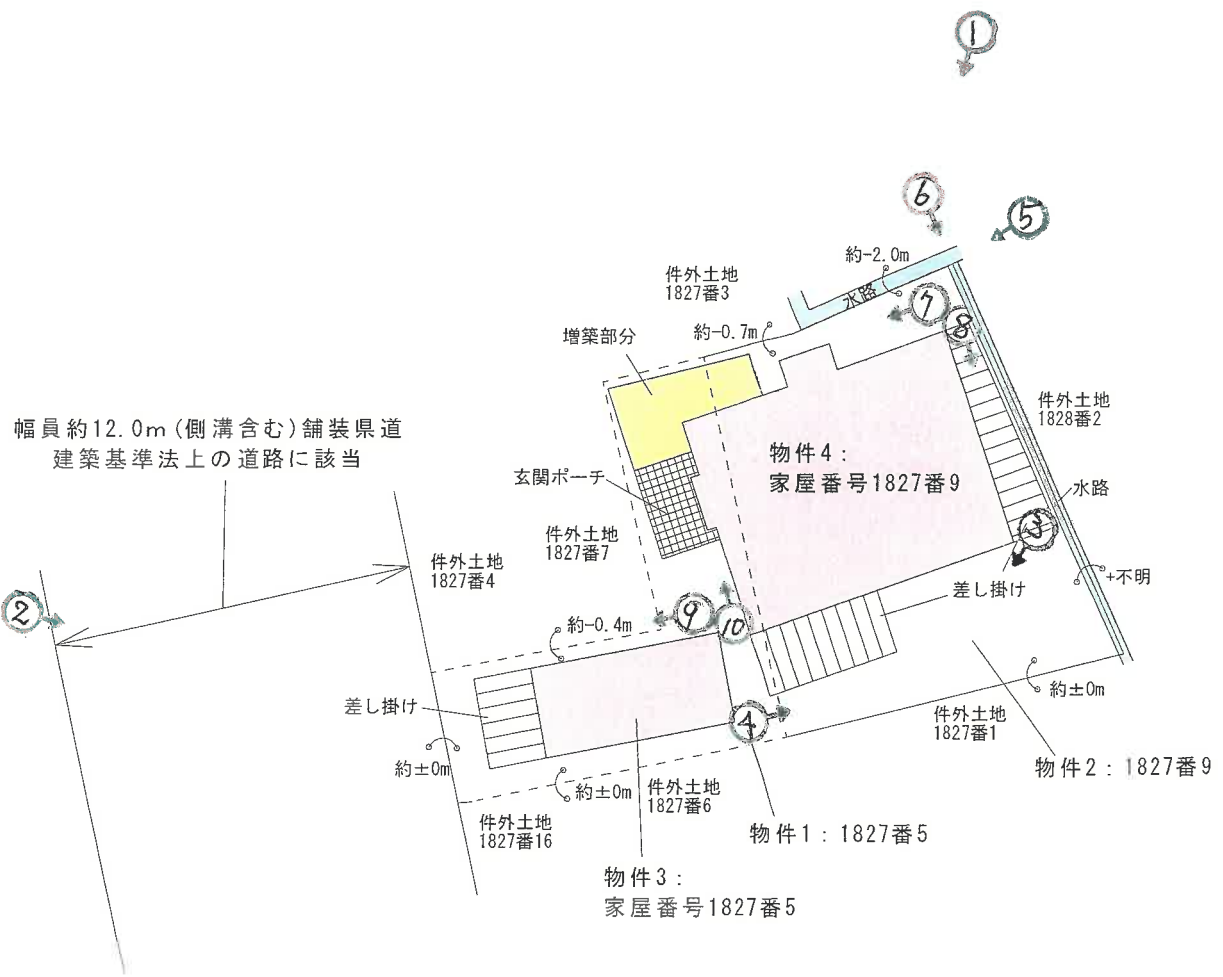
- (5) 関係人が指示説明するとおり、1階玄関に雨漏り跡が見受けられるし、玄関の内壁が相当に軟化している。
- (6) 一見して、1階玄関以外に顕著な雨漏り跡は確認できないが、建物の状態からすれば、その余の部分に雨漏りが潜在する可能性は否定できないと思料する。
- (7) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、建物の状態からすれば、シロアリ被害が潜在する可能性は否定できないと思料する。
- 8 買受希望者は、本件不動産内に存在する動産類の撤去等費用（動産類の量からすれば、相当高額の費用を要する可能性がある。）の負担を余儀なくされる可能性が相当に高いことに留意を要する。

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

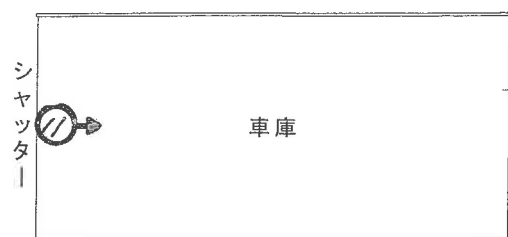
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月7日(木) 16:30-17:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年8月14日(木) 8:45-9:05	南国市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和7年8月14日(木) 9:25-9:45	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年8月14日(木) 10:10-10:20	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(不在)
令和7年8月15日(金) : :	高知地方裁判所	Aに対し文書送付
令和7年8月20日(水) 14:00-14:10	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年8月26日(火) 11:00-11:10	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和7年8月29日(金) 13:00-13:10	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和7年9月2日(火) 16:00-16:20	物件所在地	占有関係等調査(Cと面談)
令和7年9月24日(水) 11:30-11:40	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和7年10月8日(水) 14:15-15:40	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(B及びCと面談)
令和7年10月30日(木) 9:00-9:10	南国市教育委員会生涯学習課(南国市立田)	埋蔵文化財包蔵地該当調査
(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 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

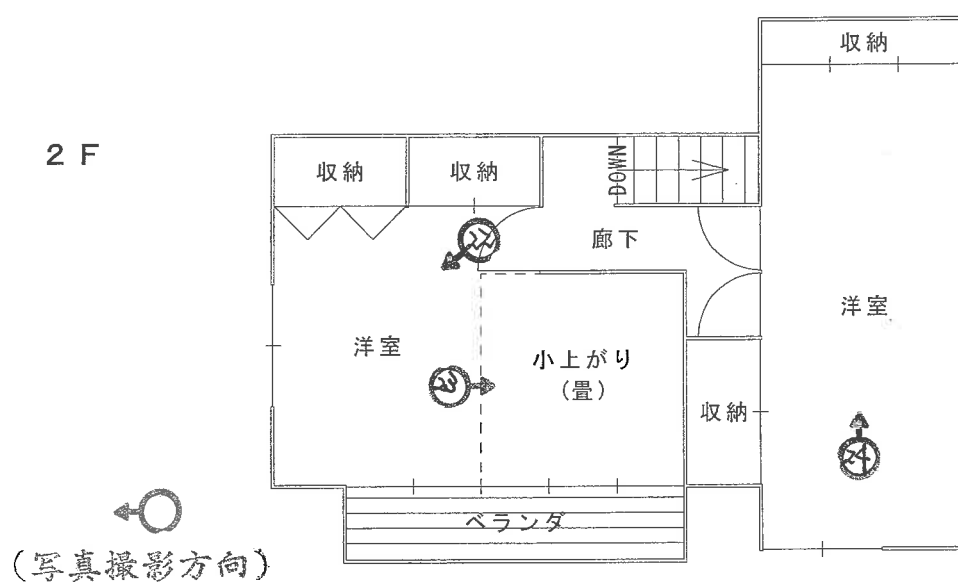
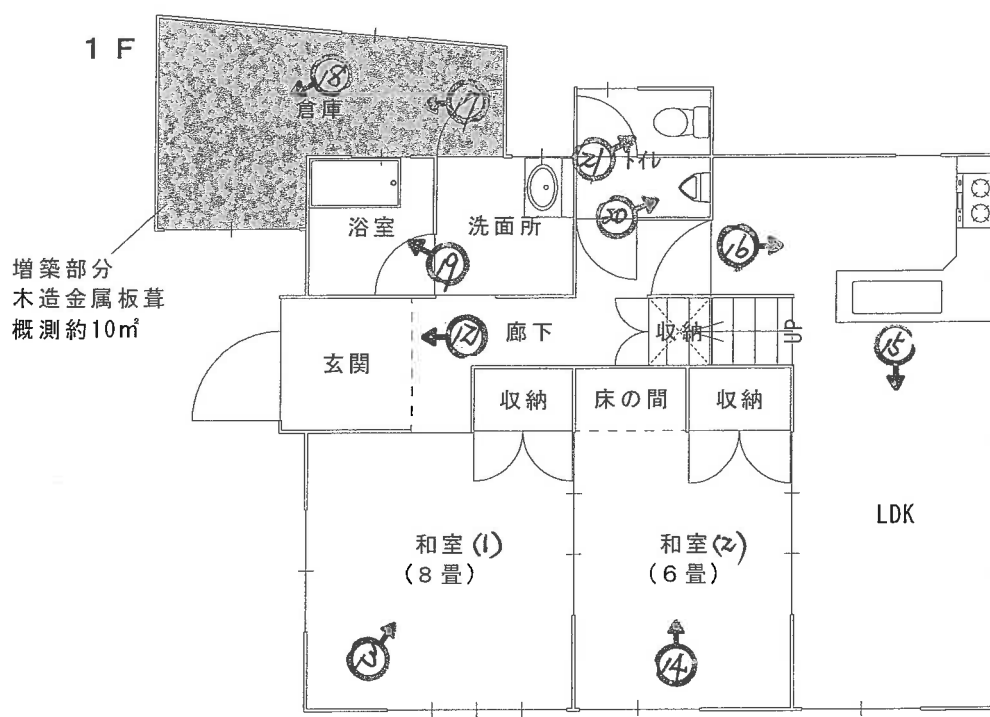


※当土地建物位置関係図は、法務局備え付けの公図、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

物件3：家屋番号1827番5



物件4：家屋番号1827番9



S≒1/100

建物間取図

(//枚目)

1



2



3

差し掛け

物件 4

本件敷地部分の土地



本件不動産

4

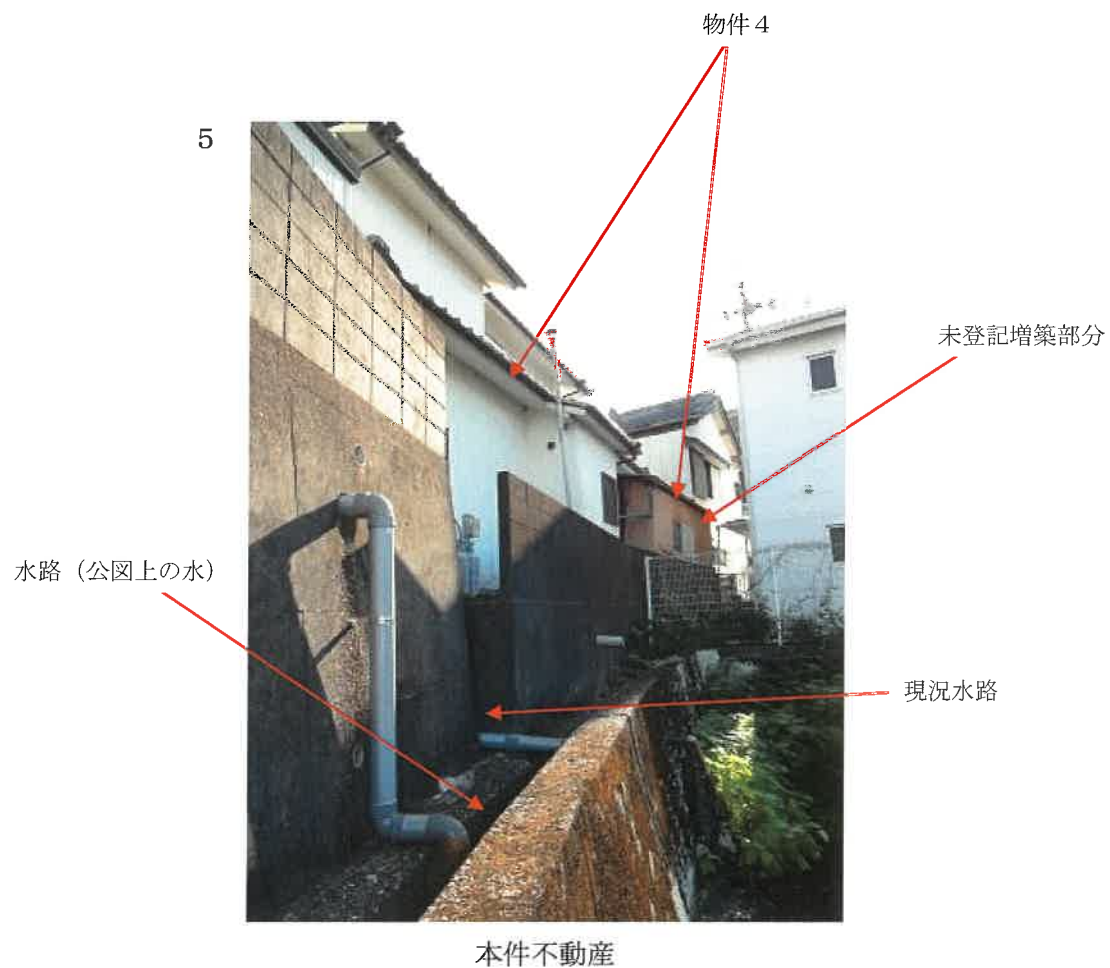
差し掛け

物件 4

本件敷地部分の土地



本件不動産



7



物件4

未登記増築部分

本件敷地部分の土地

本件不動産

8



差し掛け

物件4

本件敷地部分の土地
(物件2の土地該当部分)

現況水路

本件不動産

(15枚目)

9

物件3



本件敷地部分の土地

本件不動産

10

物件4



1階玄関

本件不動産

1階倉庫（未登記増築部分）
出入口

本件敷地部分の土地

（16枚目）

11



物件3の建物内（車庫）

12



物件4の建物内（1階玄関内）

13



1 階和室(1)

14



1 階和室(2)

(1 8 枚目)

15



1 階 LDK

16



1 階 LDK (キッチン)

17



1階倉庫（未登記増築部分）

18



1階倉庫（未登記増築部分）

19



1 階浴室

20



使用不能

1 階トイレ

(2 1 枚目)

21



1階トイレ

22



2階洋室(1)

(2 2枚目)

23

小上がり (畳)



2 階洋室(1)

24



2 階洋室(2)

令和7年 (ヌ) 第 8 号
令和7年 10月08日 現 地 調 査
令和7年 11月06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		2,410,000円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	420,000円
物件2（土地）	金	700,000円
物件3（建物）	金	280,000円
物件4（建物）	金	1,010,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・4建物のための土地利用権等の価格を控除した価格であり、物件3・4建物の内訳価格は物件1・2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き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 地目 地積	南国市廿枝字越戸 1827番5 宅地 79.03m ²	
2	所在地 地目 地積	南国市廿枝字越戸 1827番9 宅地 132.79m ²	宅地一部水路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南国市廿枝字越戸1827番地5 1827番5 店舗 木造鋼板葺平家建 19.20m ²	車庫
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南国市廿枝字越戸1827番地9、1827番地5 1827番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階 71.55m ² 2階 50.58m ²	木造瓦・一部金属板 葺2階建 概測約81.55m ²

番号	特記事項
1・2	①物件2のうち東側部分が水路に抛出していることがわかる。当該水路部分を除く物件2土地及び物件1土地は一团の土地を形成し（以下、当該一団の土地を「本件一団土地」という）、物件3建物及び物件4建物の敷地として利用されている。 ②本件一団土地は、その土地上にブロック塀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。 ③本件一団土地の周辺地域に係る公図は、昭和48年作成の地図に準ずる図面である。また、物件1土地及び物件2土地は、それぞれ法務局に地積測量図が備え付けられているものの物件1土地の地積測量図は残地に係る地積測量図である。 ④本件一団土地の範囲は、ブロック塀により概ね区画されているものの、物件1土地と南北の隣接地との境界は確定したものではなく、物件1の範囲は現況上判然としない。物件2土地の範囲はその南側及び北側を除き、現況上判然としない。また、物件1と物件2の相互の境界についても、現況上判然としない。
3	①物件3建物に設置された差し掛けは建物の附合物若しくは従物と認め、その市場価値は建物価値に含めて評価されるべきものであり、独立した市場価値は有しないものと判断した。
4	①物件4建物の南方と東方に設置された差し掛けは建物の附合物若しくは従物と認め、その市場価値は建物価値に含めて評価されるべきものであり、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ②現況と法務局備え付けの全部事項証明書と建物図面を照会し、物件4建物の北西方に床面積約10m²程度（概測）の未登記増築部分（用途：倉庫）が存することを確認した。
全	①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相当高いことに留意を要する。

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・2土地）

位 置 ・ 交 通	J R土讃線「後免」駅の北西方約950m（道路距離） 「元町」バス停の北方約350m（道路距離）	
付 近 の 状 況	県道沿いに戸建住宅と店舗が混在する地域	
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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22条に基づく指定区域 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	211.82㎡ （登記数量） やや不整形 約4.4m × 約23.0m 西側の県道にほぼ等高に接面する中間画地
接面道路の状況	西：幅員約12mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況 等	利 用 現 況： 本件一団土地は、物件3建物及び物件4建物の敷地として利用されている。 隣 接 地 の 状 況： 【東側】 水路を介して宅地 【西側】 県道 【南側】 宅地 【北側】 宅地（一部水路を介して空地）	
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南国市上下水道局に照会したところ、「西側の県道に南国市管理の上水道が整備されており、本件一団土地内へ引き込み済みである旨の回答を得た。 ②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により所有者履歴等の調査を行ったが、本件一団土地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、土壤汚染の有無及びその状態については不明事項であり、当該要因の有無等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。 ③南国市生涯学習課文化財係に照会したところ、本件一団土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ④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本件一団土地は津波災害警戒区域に該当していない。
----------------	---

2-1 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5月30日新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：コンクリート打ちっぱなし 外 設 備：シャッター 外 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	19.20㎡ （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	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	①高知県土木部建築指導課で調査したところ、物件3について建築確認を受けた記録は見当たらなかった。なお第三者として可能な範囲で調査を行ったものであり、建築確認を受けていないことを断定するものではない。 ②物件3建物の劣化の程度は、壁紙の剥がれや室内の汚損が観察され、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顕著な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、建物の状態からすればその可能性を否定することはできない。

2 - 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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63年3月27日 新築 経 過 年 数： 約38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： 瓦葺・金属板葺 外 壁： 吹付け、金属板 外 内 壁： クロス、タイル 外 天 井： クロス、合板 床： 畳、フローリング 外 設 備： キッチン、トイレ、バス 外 そ の 他： 特になし		
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階	81.55㎡	（概測）
	2 階	50.58㎡	（登記床面積）
	延	132.13㎡	（概測）
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で調査したところ、物件4について建築確認を受けている（確認年月日S62/3/3確認番号ナ第310号）が、完了検査及び検査済証を交付した記録はなかった。なお第三者として可能な範囲で調査を行ったものであり、完了検査を受けていないことを断定するものではない。 ②関係人の陳述によれば内装リフォームや屋根瓦の修繕を行った履歴を有する建物であるとのことであるが、複数箇所における床材や内壁の軟化が観察され、全体的には保守管理の状態にやや劣るものと判定し、経年相応以上に劣化した状態にあるものと思料する。 ③物件4建物の外観調査では、玄関に雨漏りの形跡が見られた。その他に顕著な雨漏りやシロアリ被害の形跡は目視により確認はできなかったが、建物の状態からすれば、雨漏りやシロアリ被害が潜在する可能性を否定することはできない。		

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・2）

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	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÷カ
1	31,300	0.83	79.03	0.80	1.00	1,640,000
2	31,300	0.83	132.79	0.80	1.00	2,760,000
合 計						4,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南国（県）-1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$44,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 138 \div 31,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 方位等を考慮した。

◇ 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 : …… 方位、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3・4）

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	市場性 修 正 エ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	100,000	19.20	0.07	1.00	130,000
4	150,000	132.13	0.01	1.00	200,000
合 計					330,000

イ 現 況 延 床 面 積 : …… 物件3建物については登記数量による。物件4建物については現況概測数量による。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (物件1について 万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	1,640,000	0.50	法定地上権	820,000
2	2,760,000	0.50	法定地上権	1,380,000
合 計				2,200,000

(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÷カ
1	1,640,000	- 820,000		0.85	0.60	420,000
2	2,760,000	- 1,380,000		0.85	0.60	700,000
3	130,000	+ 420,000		0.85	0.60	280,000
4	200,000	+ 1,780,000		0.85	0.60	1,010,000
一 括 価 格 (合 計)						2,410,000

イ 土地利用権価格：…… 物件3建物と物件4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(㎡) ア	建築面積比 イ	法定地上権価格総額 ウ	法定地上権価格按分額 (万円未満四捨五入) イ×ウ÷エ
3	19.20	19.06%	2,200,000	420,000
4	81.55	80.94%		1,780,000
合計	100.75	100.00%		2,200,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… ①建築確認及び完了検査について確認ができない部分を有するため、遵法性について疑義が残ること
②老朽化が顕著な建物が土地に存していること
③本件不動産内に存する動産類について高額な撤去費用の負担を余儀なくされる可能性が高いこと
④権利関係や占有関係がやや錯綜しており、現況調査報告書及び評価書上の取り扱いと実際のそれとは異なる可能性を有していること
⑤土地の一部に境界不明瞭な部分を有し、隣地への越境可能性を否定することができないこと
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

所 在 : 南国(県)-1
価 格 : 44,400円/㎡
位 置 : JR土讃線 後免駅の北東方約200m
農業高校通バス停まで約270m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 128㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種住居地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

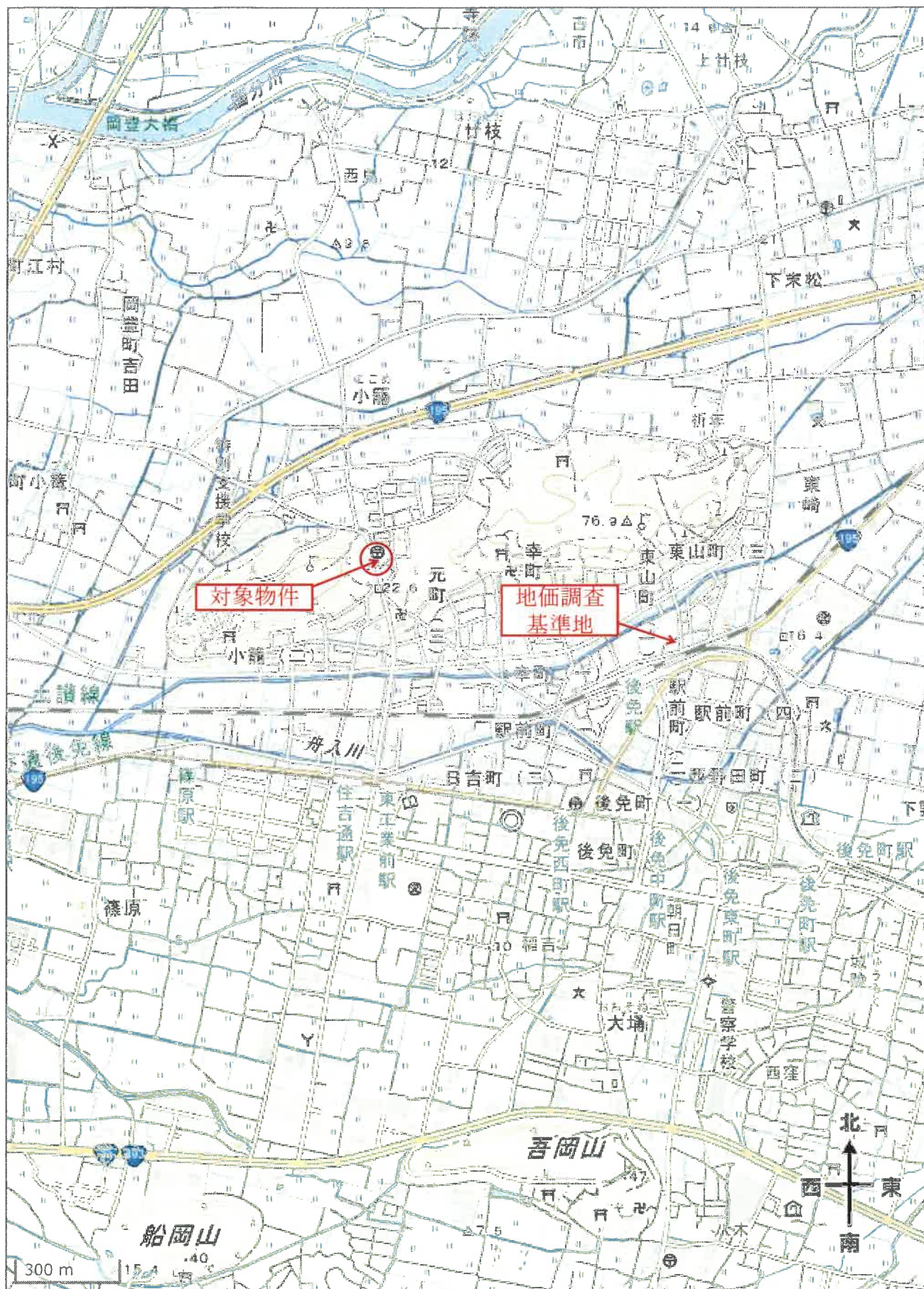
物件1土地	:	1,353,151円
物件2土地	:	2,273,630円
物件3建物	:	275,561円
物件4建物	:	2,004,087円

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

1825-6
1825-8



物件1

物件2

(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	南州市廿枝字越戸				地番	1827番5			
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			備考付年月日(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7月3日
高知地方方法務局香美支局
登記官

請求番号：16-2
(1/1)

公 図 写

(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成11年6月9日

公用

お NO 05478

339118

1827-5 1827-5-16

地積測量図

地番 1827-16

土地の所在 南国市廿校字城戸

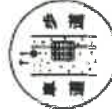
求積表

順点	① 1827-16	X座標	Y座標	距離
12		95.662	103.299	4.350
F17		31.352	103.559	0.900
F19		91.438	104.482	2.552
F18		95.723	103.894	0.400
	面積	1.9865435		㎡
	平方	0.59		㎡
	平方	1.99		㎡

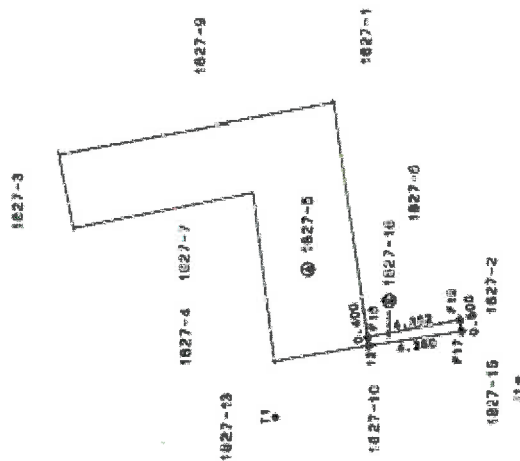
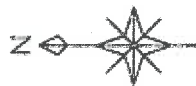
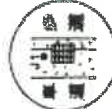
順点	② 1827-5	X座標	Y座標	距離
12		95.662	103.299	4.350
F17		31.352	103.559	0.900
F19		91.438	104.482	2.552
F18		95.723	103.894	0.400
	面積	1.9865435		㎡
	平方	0.59		㎡
	平方	1.99		㎡

順点	③ 1827-5	X座標	Y座標	距離
12		95.662	103.299	4.350
F17		31.352	103.559	0.900
F19		91.438	104.482	2.552
F18		95.723	103.894	0.400
	面積	1.9865435		㎡
	平方	0.59		㎡
	平方	1.99		㎡

準拠点地図



準拠点地図



作製者

平成 11 年 6 月 2 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

平成 11 年 6 月 9 日 登記

地積測量図写

(A3をA4に縮小)

物件1関係分

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 8 月 14 日 南国市役所 登記課

I NO 02437 339112

地番 1827-9-1 1827-1-9-9

地積測量図

南園市廿校字越戸

土地の所在

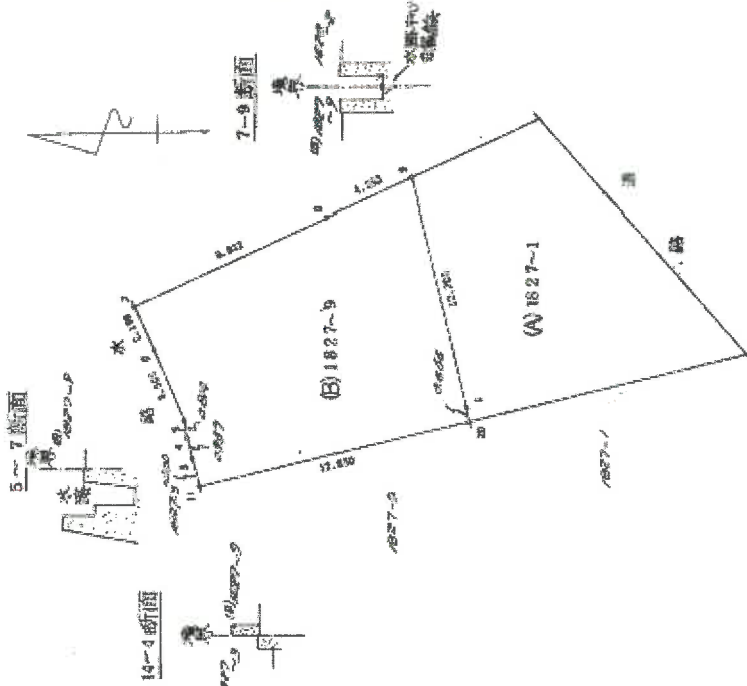
座標法面積計算

地番(B)	1827-9	X	Y	辺長	測線
1	金剛坂	2.554	10.401	10.705	9
2	金剛坂	0.001	0.005	0.656	1
3	金剛坂	0.110	0.039	12.860	20
4	金剛坂	12.384	-3.558	1.300	14
5	金剛坂	12.710	2.300	0.957	3
6	金剛坂	12.948	1.373	0.814	4
7	金剛坂	13.080	-0.570	3.505	5
8	金剛坂	14.520	2.525	2.198	6
9	金剛坂	15.451	4.516	9.842	7
10	金剛坂	6.459	8.617	4.293	8
11	金剛坂	285.599418		40.17	17
12	金剛坂	132.7967080		132.79	18

換地計算

地番(A) 1827-1	換地計算
元地面積	合計面積
143.3000000	132.7967080
10.502920	10.502920
10.50	10.50

公式 $S = \frac{1}{2} \sum X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$ MODE 2
SHARP MZ 6500



作製者

昭和62年4月17日作成

申請人

縮尺 1/250

昭和62年7月28日

地積測量図写

物件2関係分

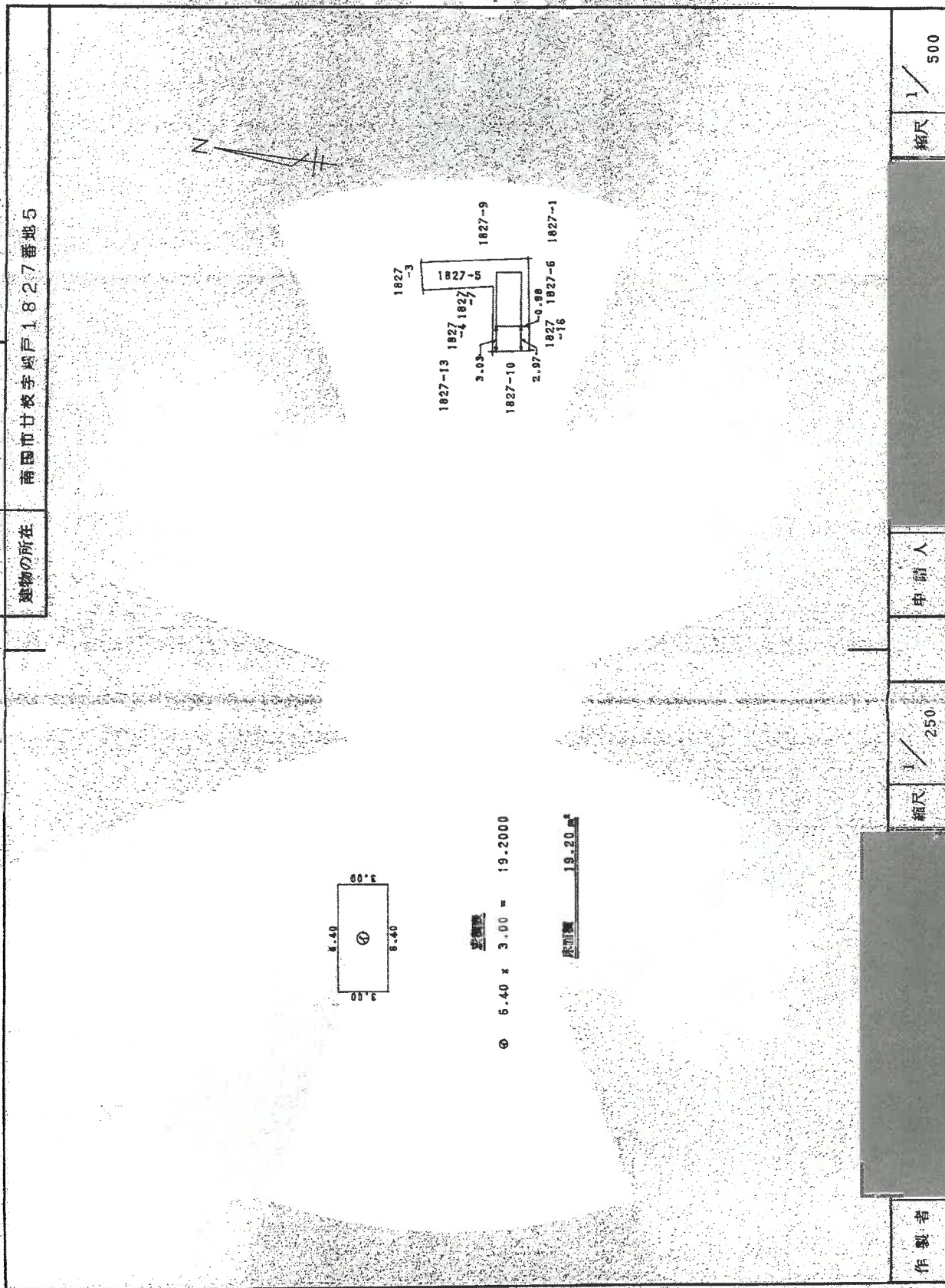
(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成11年6月21日

カ № 06305
351060

建物図面

家屋番号	1827番5
建物の所在	南田市廿枝字戸1827番地5



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件3関係分

建物図面写
各階平面図写

(A3をA4に縮小)

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7月3日 南田地方裁量審判委員会 登記官

H N2 04322

351062

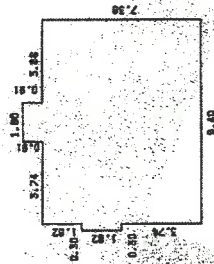
各階平面図

1827番9

建物図面

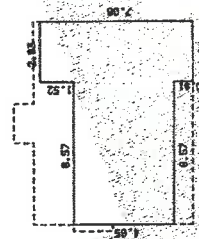
家屋番号 1827番9
建物の所在 南国市廿枝字越戸1827番地9・1827番地5

1階

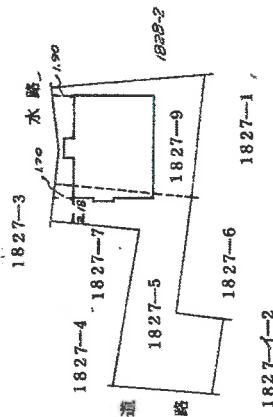


1 かい キ ャ ウ セ キ
1.82 X 0.30 = 0.5460
7.38 X 3.74 = 27.6012
8.29 X 1.80 = 14.9220
7.38 X 3.86 = 28.4868
コ・ウ・カ・イ・メ・ン・セ・キ 71.5580
ゴ・カ・ン・セ・キ 71.55m²

2階



2 かい キ ャ ウ セ キ
4.85 X 6.57 = 30.5505
7.08 X 2.83 = 20.0364
コ・ウ・カ・イ・メ・ン・セ・キ 50.5869
ゴ・カ・ン・セ・キ 50.58m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

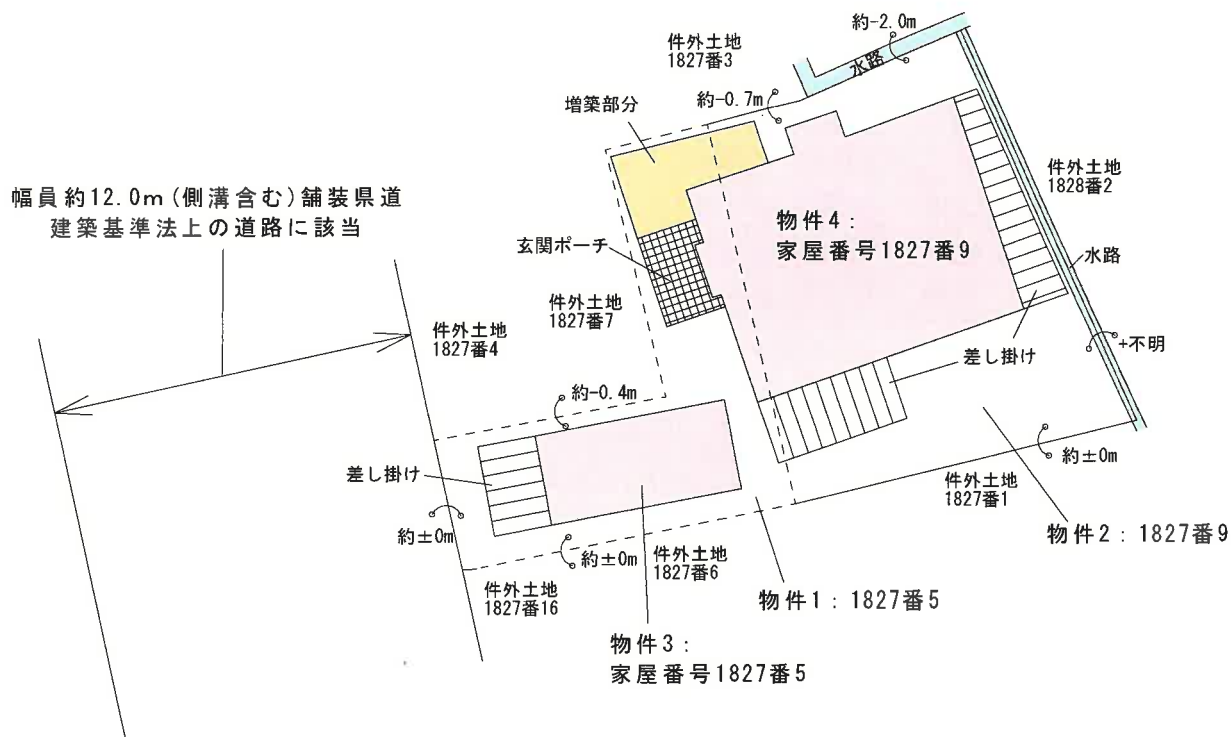
昭和63年4月5日

建物図面写
各階平面図写

(A3をA4に縮小)

登記官

物件4関係



--- 境界不明

※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。



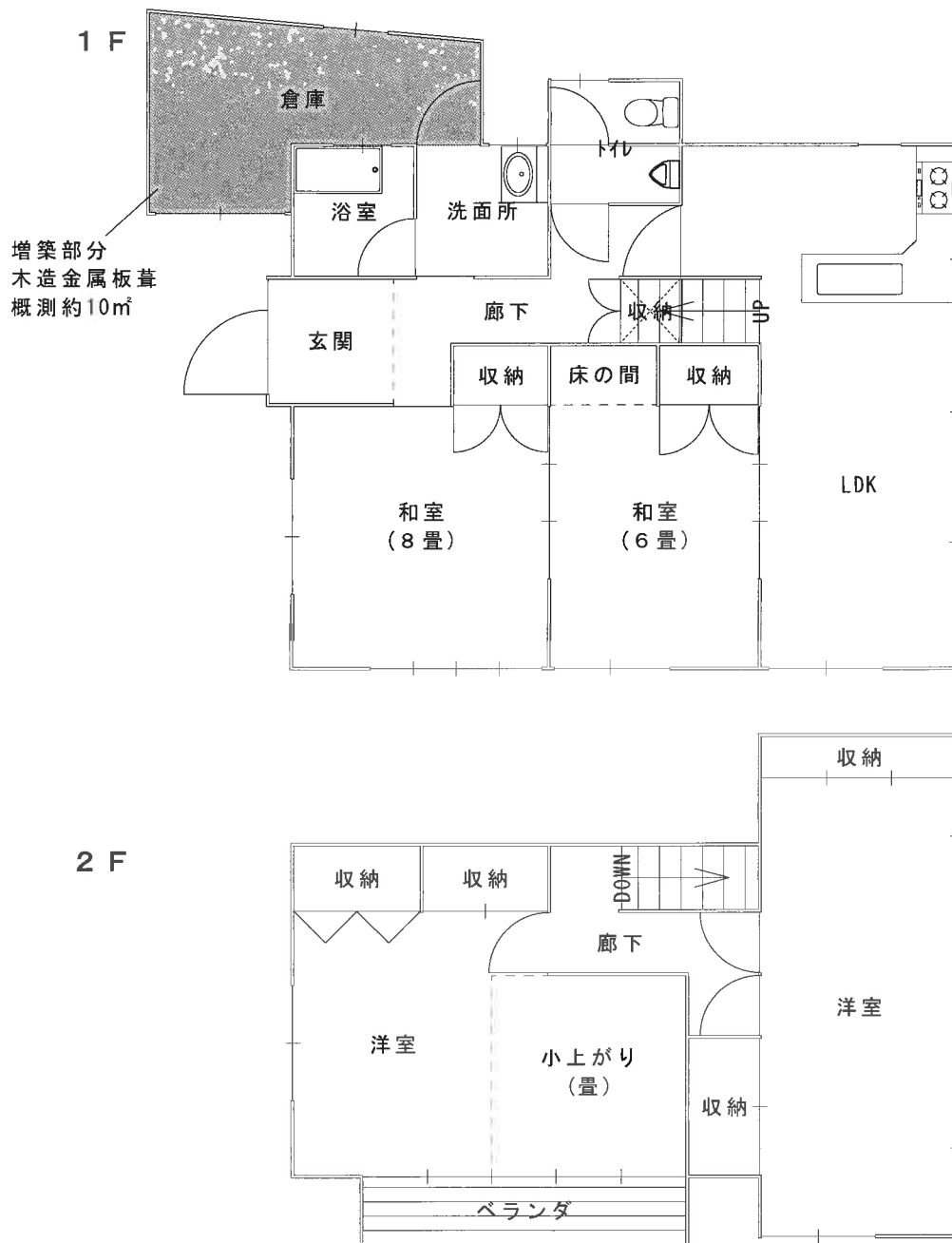
S≒1/250

土地建物位置関係図

物件3：家屋番号1827番5



物件4：家屋番号1827番9



S≒1/100

建物間取図