

本件で売却するのは建物のみである。

令和 7年(ケ)第

23号

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	1,620,000 1,296,000		324,000	12,960	0

物 件 目 録

1 所 在 長岡郡大豊町庵谷字下サカ 440番地2、440番地1

家屋 番号 440番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.72平方メートル
2階 44.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測約89.72平方メートル
2階 概測約47.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 風呂場

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 概測約3.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 概測約5.40平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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 売却により成立する法定地上権の概要
なし

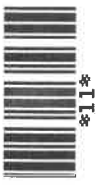
3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
主である建物はBが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
未登記附属建物はいずれも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】
売却対象外の土地(地番2101番7)を通行のため利用している。
本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 注 意 書 》

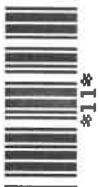
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



11

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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 長岡郡大豊町庵谷字下サカ 440番地2、440番地1

家屋 番号 440番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.72平方メートル
2階 44.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測約89.72平方メートル
2階 概測約47.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 風呂場

構 造 木造鋼板葺平家建

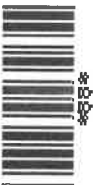
床 面 積 概測約3.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 概測約5.40平方メートル



令和 7年(ケ)第 23号

令和 7年 9月11日受理

令和 7年12月11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 長岡郡大豊町庵谷字下サカ 440番地2、440番地1

家屋 番号 440番2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.72平方メートル
2階 44.25平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知県長岡郡大豊町庵谷440番地
建物	物件1
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: 1階 概測約89.72平方メートル 2階 概測約47.25平方メートル
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある ① { 種類: 風呂場 構造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 概測約3.00平方メートル } ② { 種類: 便所 構造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 概測約5.40平方メートル }
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A) ☒ その他の者 (B) Bが主である建物を動産類が残置された住居 (空き) の状態で占有するほか、Aが未登記附属建物①を浴槽が撤去された風呂場の状態で、未登記附属建物②を便所 (一部不明) の状態で各占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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]
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主である建物	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (所有者Aの子)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (占有者Bの妻) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 6月25日	
最初の	契約日	平成18年 6月25日	
契約等	期間	平成18年 6月25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) ☐ 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 関係人の陳述及び本件不動産競売事件記録に基づき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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	長岡郡大豊町庵谷字下サカ		
地	番	4 4 0 番		
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地	積	5 3 0 . 6 6 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所	有	者 ■建物所有者 (A) □その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項		※物件1の建物の登記記録及び本件不動産競売事件記録に基づき、目的外土地の現所有者を、亡D (登記記録上の所有者) の相続人Aと認めた。		
■関係人(■C (占有者B (所有者Aの子)の妻))の陳述/□提示文書()の要旨				
占 有 権 原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期		平成17年 9月29日		
最初の	契約日	平成 年 月 日		
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		
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	□土地所有者 □その他の者 ()		
当事者	借主	□建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払		□ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等				
地 代 滞 納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除		□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等		□ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある □係属中 □終局 ()		
そ の 他		※占有開始時期は、現占有権原に基づき、Aの相続開始年月日を記載した。		
執行官の意見		■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (B(所有者Aの子兼物件 1主である建物の占有者) の妻)	1 物件1の建物(以下「主である建物」という。)の登記記録上の前所有者DはBの父です。Dは他界しており、Bは相続放棄をしています。 2 主である建物の南側に存在する便所及び風呂場は、亡Dの所有建物だと思います。主である建物、便所及び風呂場は、亡D所有名義の件外440番地の土地(以下「目的外土地」という。)上に建っています。 3 主である建物の現所有者がAということであれば、南側の便所及び風呂場、並びに目的外土地の現所有者もAになると思いますが、詳しいことは分かりません。 4 目的外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。 5 主である建物は、令和6年9月末ころから空き家で、建物内には、私ら家族の動産類が残置されています。私ら家族は、主である建物でAと同居していました。Aが転居後も、Aの承諾を受けて、引き続き私ら家族が、主である建物を使用期間を定めることなく無償で使用していました。建物の使用について契約書は作成していません。 6 目的外土地には、庵谷地区簡易水道組合の簡易水道が引き込まれています。 7 主である建物は、8年くらい前に増改築しています。薄い記憶ですが、増改築費用は、約600万円だったと思います。 8 主である建物内で小型犬を2匹飼養していました。内装に、飼養犬による、汚損箇所や損傷箇所はないと思います。 9 主である建物の1階風呂場の浴槽、1階便所の便器、1階流し台は撤去しています。 10 主である建物の便所は汲み取り式です。 11 主である建物には、プロパンガス用の設備が設置されています。 12 主である建物に雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 13 私の知る限り、本件不動産内で事件や事故はありません。 14 費用や人手がないため、本件不動産が売却されても、当方で、本件不動産内の動産類は撤去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、登記記録、関係人の陳述及び現況から2ないし4枚目記載のとおり認めた。
 - 2 法務局には、目的外土地について、法第14条第1項地図（地籍図）が整備されている（地積測量図は整備されていない。）。
 - 3 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、登記記録、法第14条第1項地図（地籍図）、物件1の建物の建物図面、大豊町役場での調査結果及び現況からうかがわれる本件不動産及びその周囲の状況を、次のとおり補足する。
 - (1) 現況上、目的外土地に接する道は、同土地の凡そ北東側に公図上の道を介して接面する亡D所有名義の件外2101番7の土地（公衆用道路：私道）のみであり、目的外土地は、公道に接していない袋地であることがうかがわれる（公図（地籍図）上、目的外土地の周囲には道が接しているが、同公図上の道は現況上確認できず、現状、目的外土地は、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。なお、目的外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、整備状況によっては、目的外土地が袋地に該当する可能性は残る。）。
 - (2) 目的外土地には、物件1の各建物が存在するほか、同土地の西側部分には、コンテナや石造の動産類が残置されている。
 - 4 目的外土地の範囲は現況上判然としない。目的外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、上記法第14条第1項地図（地籍図）に基づき、現地で計測することによって（現況及び土地の広さを考慮すれば、専門家による測量を実施する必要があると思料する。）、同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 大豊町役場での調査によれば、
 - (1) 目的外土地は、都市計画区域外に位置し、同土地に接する町道は存在しない。
 - (2) 本件不動産の周囲に大豊町が管理する公共下水道及び上水道は整備されていない。
 - 6 庵谷地区簡易水道組合の担当者によれば、目的外土地には、同組合が管理する簡易水道（水道料は、使用水量に応じて負担）が引き込まれているとのことである。
 - 7 上記簡易水道の給水管の整備状況は判然としないが、件外土地を経由して引き込まれていることが判明した場合、給水管が設置された件外土地所有者との間で、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。
 - 8 本件は、物件1の建物のみ売却である。目的外土地は売却対象外であり、買受人は、目的外土地の所有者との間で協議を実施し、物件1の各建物の敷地利用権を取得する必要がある。敷地利用権を取得できない場合、目的外土地所有者から物件1の各建物の収去を求められる可能性があることに、買受希望者は留意を要する。
 - 9 本件売却の経緯及び現況からすれば、件外2101番7の土地に、物件1の建物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）が発生することがうかがわれるが、買受人が、件外2101番7の土地を通行・使用するには、同件外土地の所有者との間で、協議を実施する必要があると思料する。
 - 10 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、目的外土地は、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地、地すべり）に該当し、土地の開発行為及び建築物の構造に規制がかかるとのことである。買受希望者は、事前に、その詳細を上記防災砂防課で確認する必要があると思料する。
 - 11 物件1の各建物の状況を、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。1階未登記増築部分以外は、内外装とも使用年数に応じて、老朽劣化が相当にすすんでいるほか、次のとおり、破損・損傷等個所があることから、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 北東側に設置の差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の従物若しくは附合物と認めた。
- ウ 1階洋室は、2つの和室が、床のリフォームによって結合された間取りになっている。1階洋室の床以外の内装は、リフォームされておらず（和室のままである。）、全体的に老朽化が相当にすすんでいる。
- エ 1階各居室の建具、2階各和室の間仕切り及び押入れの建具は存在しない。
- オ 1階未登記増築部分の窓枠及び出入口扉枠が撤去されている。撤去された窓枠や扉枠部分には、木板がはめ込まれている。
- カ 1階風呂場の浴槽、1階洗面・脱衣場の洗面台、1階トイレの便器、1階LDKの流し台が撤去されており、存在しない。1階風呂場及び1階洗面・脱衣場の内装は、設備撤去に伴って著しく破損、損傷しているほか、がれき類等の撤去残材が残置されている。
- キ 建物内に動物臭は感じられない。内装に、飼養動物による目立った汚損箇所や損傷箇所は認められない。
- ク 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、建物の状態などからすれば、その可能性は高いと思われる。
- (2) 未登記附属建物①
- ア 東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。
- イ 浴槽が撤去されており、現存しない。
- ウ 建築時期は判然としないが、朽廃に近い建物であり、取り壊しが相当であると思料する。
- (3) 未登記附属建物②
- ア 木板で閉鎖されており、便所小以外の建物部分は確認できない。
- イ 建築時期は判然としないが、朽廃に近い建物であり、取り壊しが相当であると思料する。
- 12 買受希望者は、物件1の建物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

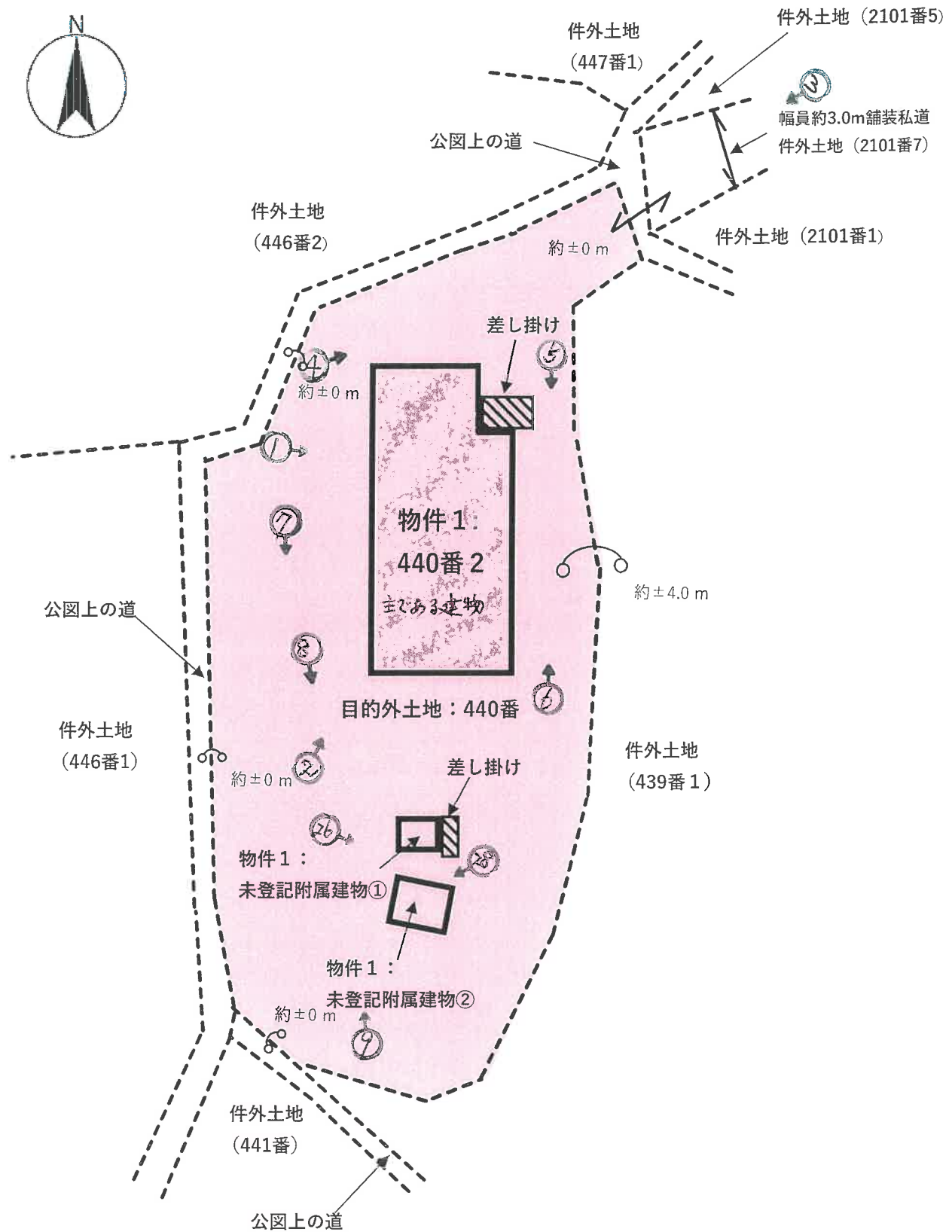
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月11日(木) 15:30-16:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年9月12日(金) 14:30-14:55	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月16日(火) 13:00-13:10	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年9月18日(木) 13:10-14:00	大豊町役場	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18日(木) 15:10-15:30	物件所在地	接道外観等調査、占有関係等調査(Cと面談)
令和7年9月24日(水) 11:40-11:50	高知県庁	土砂災害警戒区域該当調査
令和7年10月6日(月) 13:10-14:20	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年10月6日(月) 14:55-15:10	大豊町役場	目的外土地の境界等調査
令和7年11月10日(月) 9:00-9:05	高知地方裁判所	上水道整備状況調査(庵谷地区簡易水道組合担当者から電話聴取)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 1 0 月 6 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、C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



※注) 目的外土地(440番)の境界線は、その位置が明確でないため、----- で図示している。

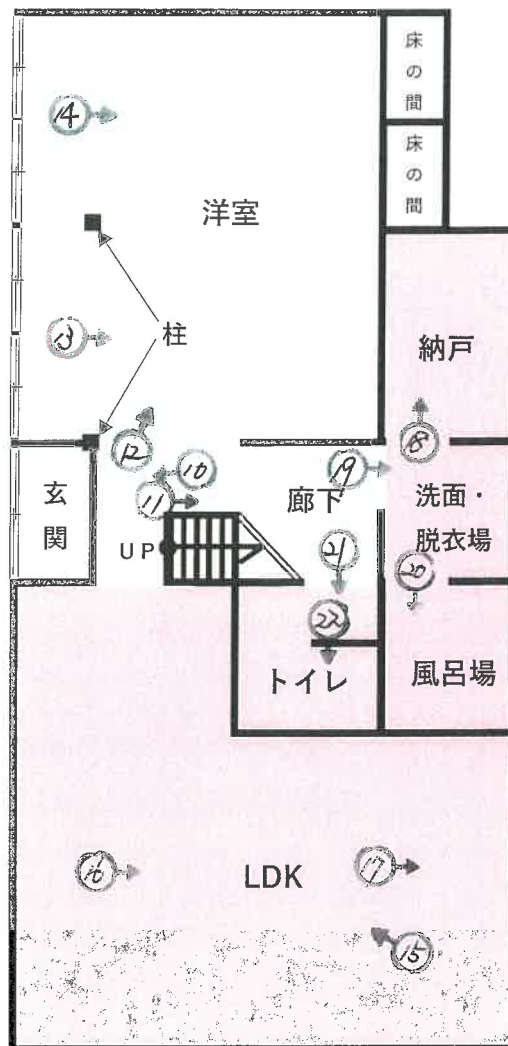
(写真撮影方向)

建物間取図

S ≒ 1/100

物件1 家屋番号 : 主である建物 440番2

1階

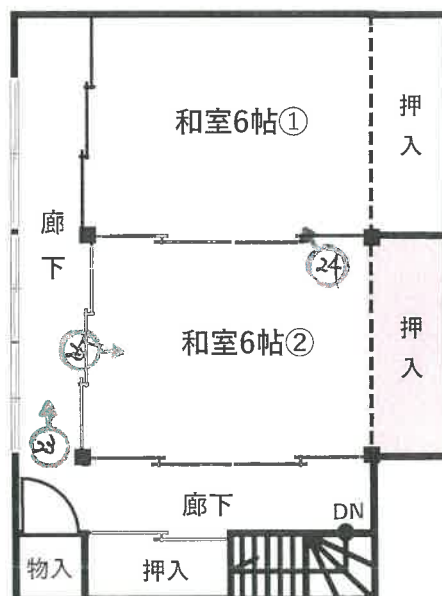


< 1階未登記増築部分 >

概測床面積 : 約49.00㎡

※増築部分を増築した際には、あったと思われる外壁の開口部は、現況で閉塞されている。

2階



< 2階未登記増築部分 >

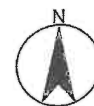
概測床面積 : 約3.00㎡

※ ----- については、建具が取り外され現存しない。

建物間取図

S ≡ 1/100

物件1 : 未登記附属建物①



< 未登記附属建物① >

種 類 : 風呂場
構 造 : 木造鋼板葺平家建
床面積 : 概測 約3.00㎡

物件1 : 未登記附属建物②



< 未登記附属建物② >

種 類 : 便所
構 造 : 木造鋼板葺平家建
床面積 : 概測 約5.40㎡



(写真撮影方向)

1

物件1主である建物



未登記増築部分

本件不動産

2

物件1主である建物



未登記増築部分

本件不動産

件外440番土地

(以下「目的外土地」と表示する。)

3



4



5

差し掛け

物件1主である建物



目的外土地

本件不動産

6

物件1主である建物



目的外土地

本件不動産

物件1主である建物（未登記増築部分）

7

物件1 未登記附属建物①

物件1 未登記附属建物②



目的外土地

本件不動産

8

物件1 未登記附属建物①

物件1 未登記附属建物②

物件1主である建物
（未登記増築部分）



目的外土地

本件不動産

9

物件1主である建物

物件1未登記附属建物②



目的外土地

本件不動産

10



物件1主である建物内（1階玄関内）

（16枚目）

11



洗面・脱衣場

1階廊下

12



1階洋室

13



1 階洋室

14



1 階洋室

(18枚目)

15



1階 LDK

16



流し台撤去跡

1階 LDK

(19枚目)

17

流し台撤去跡



1階LDK

18



1階納戸

19



1 階洗面・脱衣場

20



1 階浴室

(2 1 枚目)

21



1階トイレ

22



1階トイレ

(2 2枚目)

23



2階廊下

24



2階和室①

(2 3 枚目)

25



2階和室②

26

未登記附属建物①

未登記附属建物②



未登記附属建物①及び②

27



浴槽撤去跡

未登記附属建物①内

28



封鎖（未確認）

便所

封鎖（未確認）

未登記附属建物②



未登記附属建物②内（便所小）

令和7年 (ケ) 23 号
令和7年 10月6日 現地調査
令和7年 12月11日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 照 章

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 1,620,000円

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
目的外土地	所 在 地 番 地 目 地 積	長岡郡大豊町庵谷字下サカ 440番 宅地 530.66㎡	
1	主である建物の表示		
	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	長岡郡大豊町庵谷字下サカ 440番地2、440番地1 居宅 木造スレート葺2階建 1 階 40.72㎡ 2 階 44.25㎡	概測89.72㎡ 概測47.25㎡
	附属建物の表示		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	— — — —	未登記附属建物① 風呂場 木造鋼板葺平家建 概測約3.00㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	— — — —	未登記附属建物② 便所 木造鋼板葺平家建 概測約5.40㎡
番号	特 記 事 項		
目的外土地	①目的外土地について、法務局に備え付けられている公図は、法第14条第1項地図（縮尺500分の1）である。 ②目的外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、航空写真を確認資料として、現況と照合した。現況で、道路境界線及び隣地境界線は、いずれも不明確であり、土地建物位置関係図に示す概ねの範囲が目的外土地の範囲であるものと特定した。法務局に備え付けられている公図が、法第14条第1項地図であることから、現地で測量することにより、目的外土地の道路境界線及び隣地境界線を明確することが可能であるものと思料する。 ③目的外土地には、その土地に、コンクリートブロック塀等が、その地中に汲み取り槽等が存するが、それぞれ目的外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。		
1	①物件1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及び建物図面・各階平面図を確認資料として、現況と照合し、1階と2階の一部が増築されていることを認めた。当該未登記増築部分の床面積を上記の通りと概測した。		

1	②目的外土地上に、物件1建物（主である建物）以外に未登記の建物が2棟ある事を認めた。当該2棟の建物は、物件1建物（主である建物）との位置関係とその用途から、物件1建物（主である建物）の附属建物であるものとの判定した。 ③当該未登記の2棟の附属建物の種類、構造について、現地調査時の観察により、前記の通りと確定し、床面積について、前記の通りと概測した。 ④土地建物位置関係図に示す二つの差し掛けは、それぞれ物件1建物（主である建物）及び物件1建物（未登記附属建物①）に定着したものであるものと判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。
---	---

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	JR土讃線「大田口」駅の北西方約4.2k m(道路距離) 「総合ふれあいセンター」バス停の北西方約4k m(道路距離)	
付 近 の 状 況	山間部に農家住宅が点在する地域	
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	530.66m ² (登記数量) 不整形 約3.6m × 約19.5m 北東側から北西側、西側にかけて公図上の道に接面 する三方路
接面道路の状況	北東：幅員不詳の公図上の道 北西：幅員不詳の公図上の道 西：幅員不詳の公図上の道	
土 地 の 利 用 状 況 等	利 用 現 況：目的外土地は物件1建物（主である建物及び未登記 附属建物①・②）の敷地として利用されている。 隣 接 地 の 状 況：（東側） 山林 （西側） 公図上の道を介して山林 （南側） 雑種地 （北側） 公図上の道を介して山林	
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公図上、目的外土地は、その北東側から北西側、西側にかけて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、三方路と整理した。

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件外土地（2107番7）の登記地目は公衆用道路であり、その所有者は目的外土地の所有者と同一人である。目的外土地の所有者は、公図上の道を介して、件外土地（2107番7）を通じて、公道へと出入りしていた事が窺われる。

④目的外土地と公図上の道の位置関係が判然としないので、目的外土地の間口・奥行については、便宜上、土地建物関係図に示す範囲で、件外土地（2107番7）へ通じる部分の幅員を間口として、その中央から西方向の長さを奥行として計測した。

⑤本件は物件1建物（主である建物及び未登記附属建物①・②）のみを売却するものであるが、物件1建物（主である建物及び未登記附属建物①・②）について法定地上権は成立しない。よって、物件1建物（主である建物及び未登記附属建物①・②）の買受人は、目的外土地の所有者との間で、目的外土地に係る土地利用権について協議する必要がある、協議が整わず土地利用権を取得出来ない場合は、目的外土地所有者から物件1建物（主である建物及び未登記附属建物①・②）の収去を求められる可能性がある事に、買受けを希望する者は留意する必要がある。

⑥物件1建物（主である建物及び未登記附属建物①・②）の買受人は、公道へと出入りする為には、件外土地（2107番7）の通行及び利用について、件外土地（2107番7）の所有者との間で協議をする必要がある事に、買受けを希望する者は留意する必要がある。

⑦大豊町庵谷地区簡易給水組合の担当者に照会し、「同給水組合が管理する簡易水道が、目的外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。

⑧簡易水道の給水管が件外土地を経由して、目的外土地に引き込まれていることが判明した場合、物件1建物（主である建物及び未登記附属建物①・②）の買受人は、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る、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、買受けを希望する者は留意する必要がある。

⑨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、目的外土地において、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、目的外土地において、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。

⑩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、地すべり）」、「地滑り防止区域」の指定範囲に含まれるとの回答を得た。目的外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 防災砂防課において規制の詳細について必ず照会されたい。

⑪目的外土地の範囲は判然としないが、目的外土地の東側に存する擁壁及び山林の一部が目的外土地に含まれる可能性があるものと観察した。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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7日 新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：増築からの経過年数及び増築部分の割合を考慮して、約12年と判定した。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：鋼板、モルタル 外 内 壁：京壁、合板、ビニールクロス 外 天 井：竿縁天井、合板、ビニールクロス 外 床：フローリング、畳 外 設 備：電気、水道、ガス 外 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階：89.72㎡（概測床面積） 2 階：47.25㎡（概測床面積） 延 136.97㎡（概測床面積）
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	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1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1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）関係人・（物件1建物及び目的外土地の所有者の子であり、物件1建物（主である建物）の占有者である者の妻、以下、関係者という）の陳述によると、未登記増築部分は、約8年前に増改築したものであると思うとの事であった。 （02）1階風呂場の浴槽、1階洗面・脱衣場の洗面台、1階トイレの便器、1階LDKの流し台が撤去され、現存しない。その撤去により内装が損傷し、がれき類が堆積し残置されていることを認めた。 （03）未登記増築部分に増築当時あったと思われる窓等の開口部は現況で板等で閉塞されている。 （04）実査時、目視できる範囲で明らかに雨漏りの痕と思われる箇所は特定できなかった。但し、本調査が、関係人等の立会いが得られず、且つ晴天時の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。

特記事項	(05)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、関係人等の立会いが得られず、且つ一度の目視できる範囲での実査によるものであり、周囲を山林で囲まれた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。 (06)買受人は、物件1建物（主である建物）内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可能性が相当程度高いことに買受けを希望する者は留意する必要がある。
-------------	---

2-2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	未登記附属建物①
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：鋼板、コンクリートブロック 外 内 壁：モルタル、タイル 外 天 井：鋼板 外 床：モルタル、タイル 外 設 備：－ その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	約3.00㎡ （概測床面積）
現 況 用 途 等	階 層：平家建 用 途：風呂場 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1建物（未登記附属建物①）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1建物（未登記附属建物①）の用途は風呂場と判定したが、現況で、浴槽は撤去されて残存しない。 ③物件1建物（未登記附属建物①）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。 ④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。

2-3 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	未登記附属建物②
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：鋼板、コンクリートブロック 外 内 壁：木板 モルタル 外 天 井：木板 外 床：コンクリート 外 設 備：－ その他：－
床 面 積 （ 現 況 ）	約5.40㎡ （概測床面積）
現 況 用 途 等	階 層：平家建 用 途：便所 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木板で閉鎖されていて、物件1建物（未登記附属建物②）の内部のうち便所小の部分のみ観察することができた。 ②物件1建物（未登記附属建物②）の建築年は不詳であるが、観察できた範囲で建物内外は、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。 ③物件1建物（未登記附属建物②）の内部は観察できる範囲で老朽化、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。 ④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（目的外土地）

目的外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
目的外土地	2,300	0.65	530.66	1.00	1.00	790,000

ア 標準画地価格：…… 目的外土地は山間部の価格水準が低位な地域内に存し、適切に規
(比) 準が出来る地価公示・標準地、地価調査・基準地が存しな
いため、最寄りの固定資産税・標準地の価格、取引事例の価格を
参考に上記の通りと査定した。

イ 個 別 格 差：…… 目的外土地単独でみると民法上の袋地と判断される可能性が高い
画地条件であること、形状不整形、擁壁及び山林の一部が目的外
土地に含まれる可能性があることを考慮した。

ウ 地 積：…… 登記数量による。

エ 建 付 減 価：…… 1.00

オ 市 場 性 修 正：…… 1.00

(2) 建物価格（物件1）

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
1 主である建物	160,000	136.97	0.17	1.00	3,730,000
1 未登記附属①	100,000	3.00	0.02	1.00	10,000
1 未登記附属②	100,000	5.40	0.02	1.00	10,000
合 計					3,750,000

イ 現 況 延 床 面 積：…… 主である建物については未登記増築部分を含む概測数量を、未登
記附属建物①・②については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、建物について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
目的外土地	790,000	0.10	敷地占有利益	80,000

(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 主である建物	3,730,000	+ 73,000		0.70	0.60	1,600,000
1 未登記附属①	10,000	+ 2,000		0.70	0.60	10,000
1 未登記附属②	10,000	+ 5,000		0.70	0.60	10,000
一 括 価 格 (合 計)						1,620,000

イ 土地利用権価格：…… 物件1建物（主である建物及び未登記付属建物①・②）に加算する土地利用権価格は、敷地占有利益価格合計をそれぞれの建築面積比により、まず主である建物と未登記付属建物①を按分し、端数の関係でその残余を未登記付属建物②に配分した。

番 号	建築面積(㎡)	建築面積比	敷地占有利益総額	敷地占有利益按分額 (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	イ×ウ÷エ
1 主である建物	89.72	91.44%	80,000	73,000
1 未登記附属建物 ①	3.00	3.06%		2,000
1 未登記附属建物 ②	5.40	5.50%		5,000
合計	98.12	100.00%		80,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… ①物件1建物（主である建物及び未登記付属建物①・②）の買受人は、目的外土地の所有者との間で、目的外土地に係る土地利用権について協議する必要がある、協議が整わず土地利用権を取得出来ない場合は、目的外土地所有者から物件1建物（主である建物及び未登記付属建物①・②）の収去を求められる可能性があること

②目的外土地単独で見ると民法上の袋地と判断される可能性が高い画地条件であること、その為、公道から目的外土地への出入りする為には、買受人は、件外土地（2107番7）の所有者との間で協議をする必要があること

③簡易水道の給水管が件外土地を経由して、目的外土地に引き込まれていることが判明した場合、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買受人は、物件1建物（主である建物）内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可能性が相当程度高いことに買受けを希望する者は留意する必要がある。

⑤物件1建物（未登記附属建物①・②）について、取り壊しの可能性が想定されること

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。

1 固定資産税評価額（令和7年度）

目的外土地 : 790,824円

物件 1 建物（主である建物）： 925,718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。

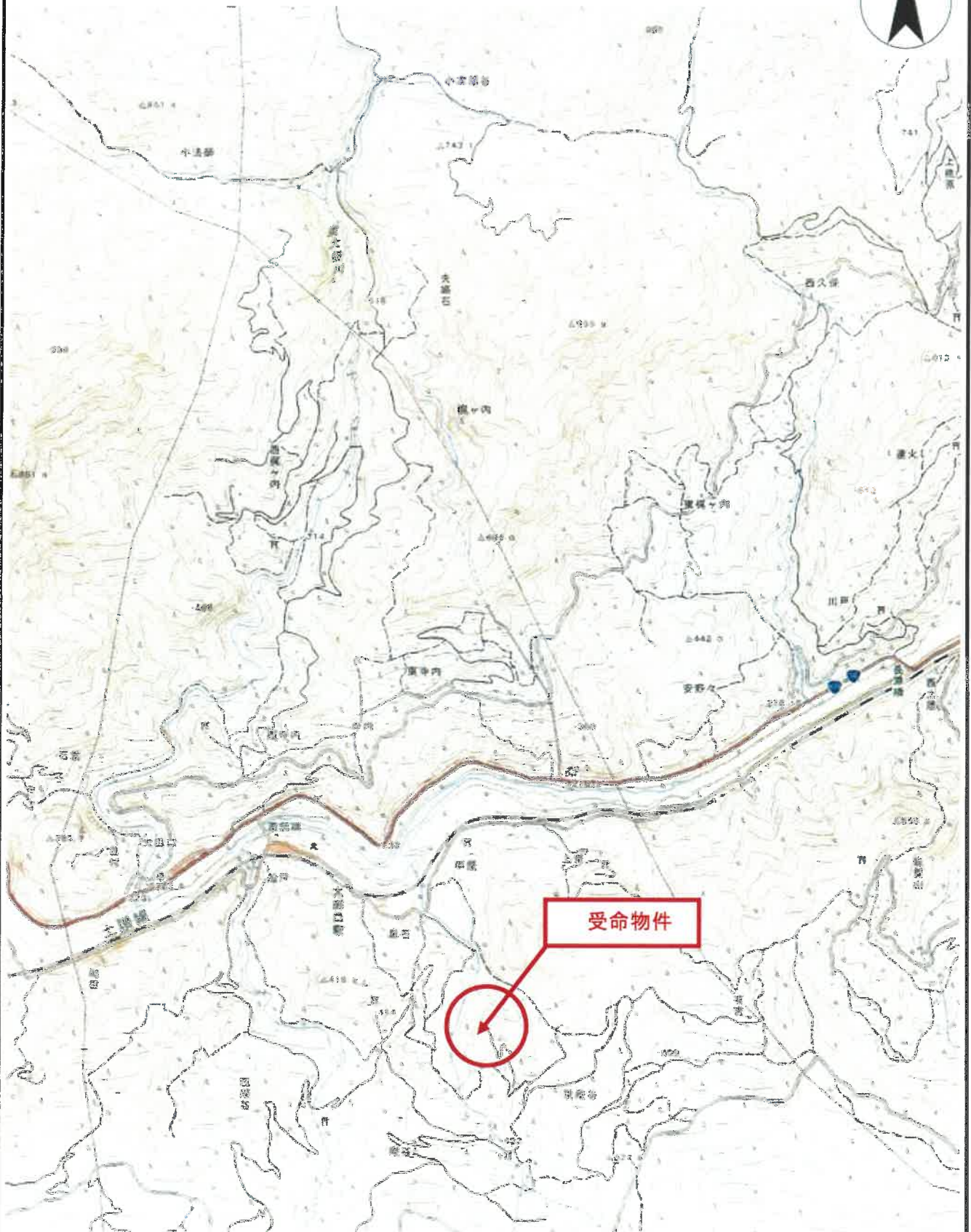
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

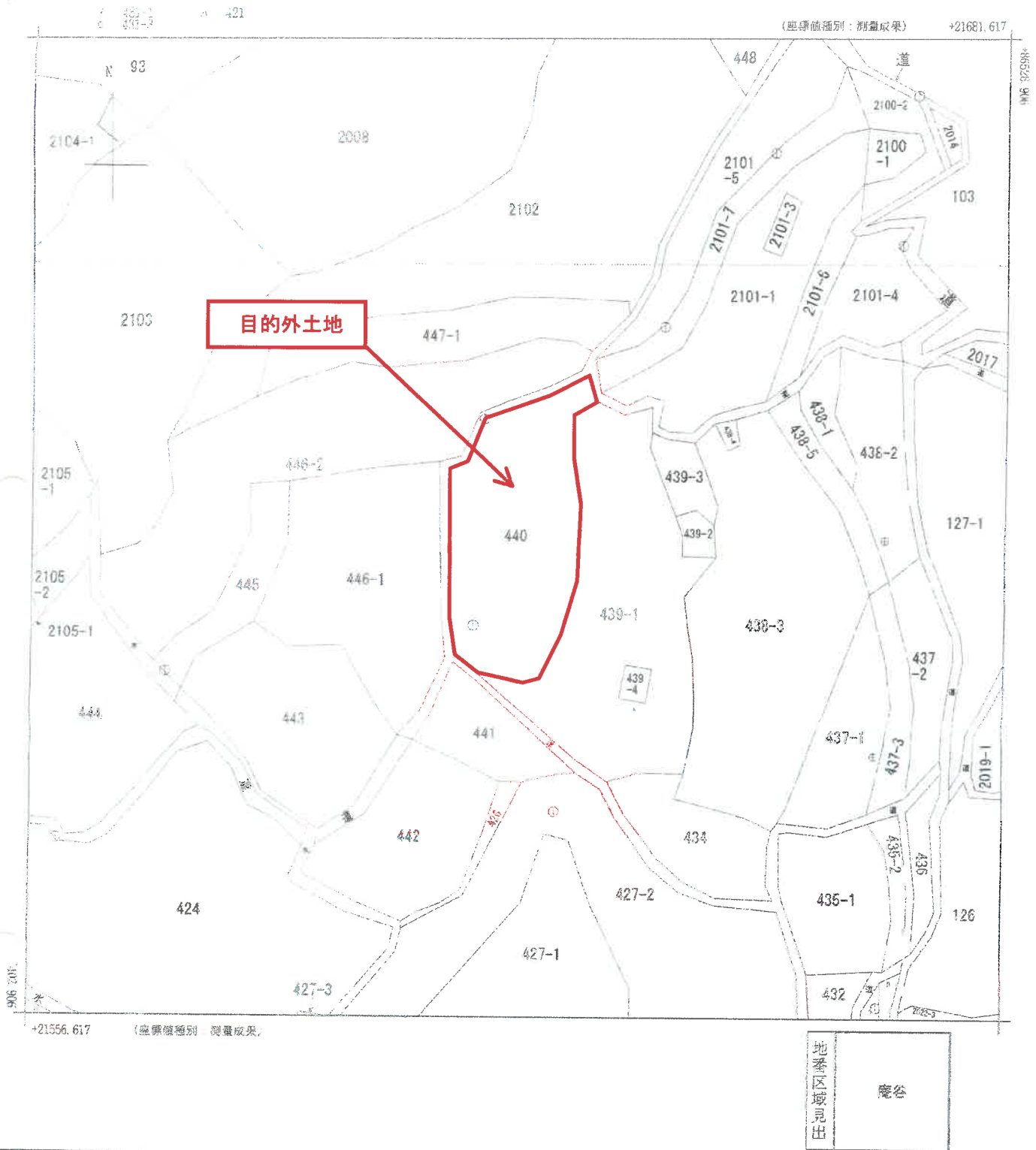
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

受命物件所在位置略図

S ≒ 1/25,000



公図写



請求部	所在	長岡郡大豊町庵谷字下サカ					地番	440番			
出縮	力尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成16年3月				備付年月日(原図)	平成20年7月16日			補記事項		

これは地図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12日
高知地方法律局香美支局
請求番号 13-1
登記官

目的外土地関係分

A3をA4に縮小

公用

建物図面・各階平面図写

230073 各階平面圖

圖 8-1-10 建築

440-2

呼 噓 隨 家

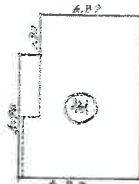
蘇和琴琴明即父量町有分字下防440番地2、440番地1



一讀求道

2.97	x 5.66	16.8102
4.89	x 4.97	24.3933
		41.2035

100



三

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE
10/1	100	100	100
10/2	100	100	100
10/3	100	100	100
10/4	100	100	100
10/5	100	100	100
10/6	100	100	100
10/7	100	100	100
10/8	100	100	100
10/9	100	100	100
10/10	100	100	100
10/11	100	100	100
10/12	100	100	100
10/13	100	100	100
10/14	100	100	100
10/15	100	100	100
10/16	100	100	100
10/17	100	100	100
10/18	100	100	100
10/19	100	100	100
10/20	100	100	100
10/21	100	100	100
10/22	100	100	100
10/23	100	100	100
10/24	100	100	100
10/25	100	100	100
10/26	100	100	100
10/27	100	100	100
10/28	100	100	100
10/29	100	100	100
10/30	100	100	100
10/31	100	100	100

東國圖書集成

作製書

1540

200

1	✓
---	---

（會）士調查屋地界（圖）

22

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8月12日 高知地方方法務局香美支局

全問正解の可。問題

高知地方法務局香美支局

登記室

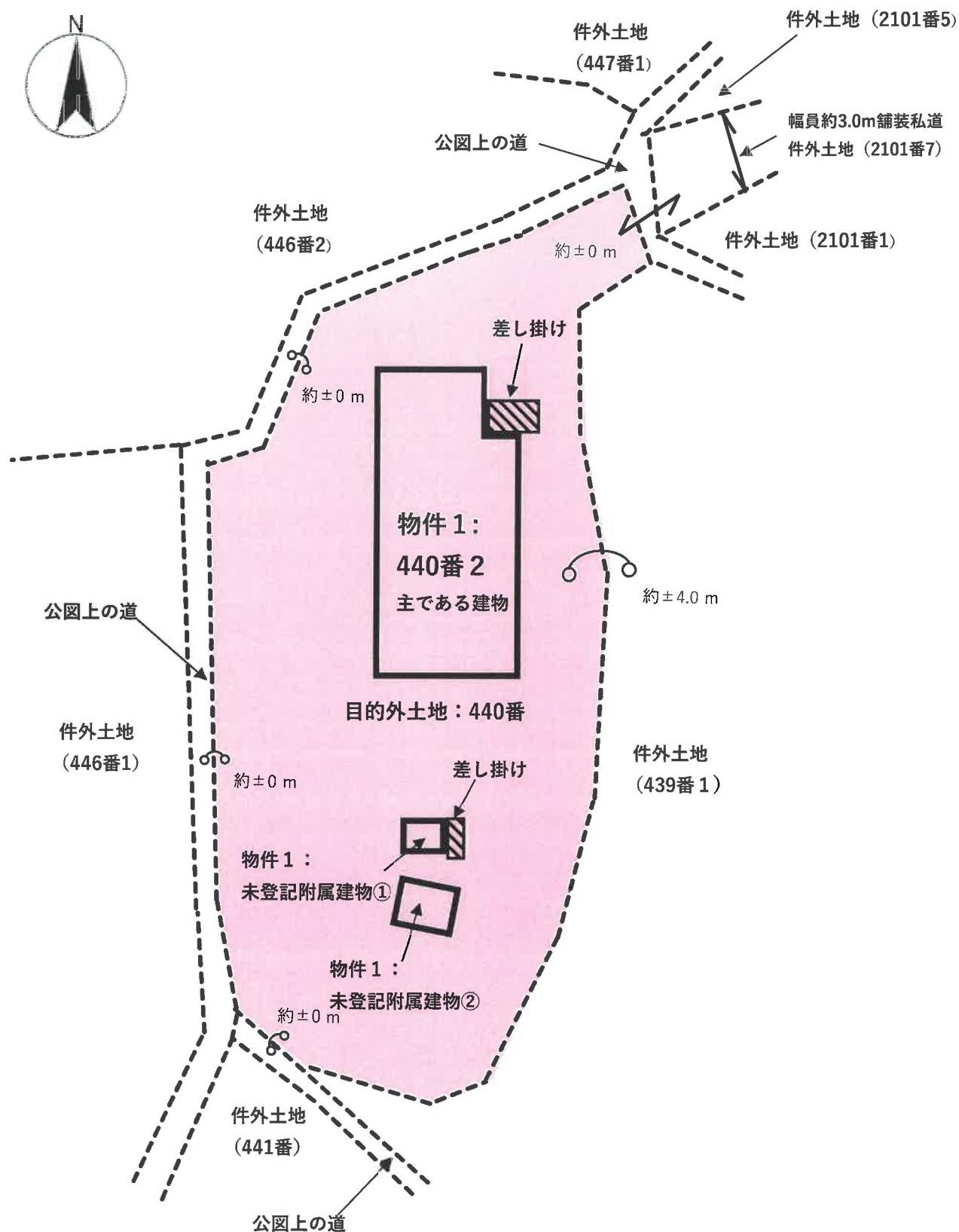
物件 1 関係分

A 3をA 4に縮小

請求番号: 13-2

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※注) 目的外土地(440番)の境界線は、その位置が明確でないため、----- で図示している。

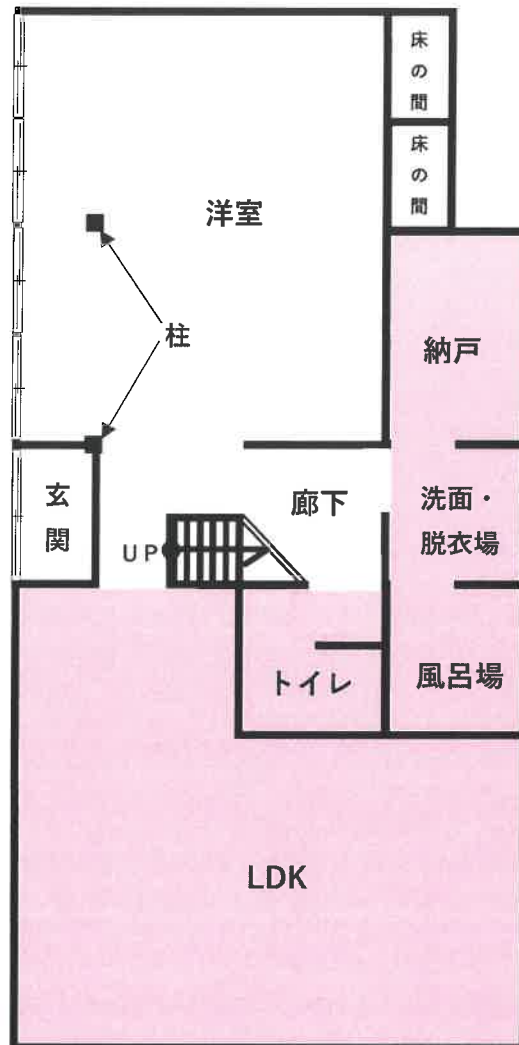
建物間取図

S ≒ 1/100

物件1 家屋番号 : 主である建物 440番2



1階



< 1階未登記増築部分 >

概測床面積 : 約49.00㎡

※増築部分を増築した際には、あったと思われる外壁の開口部は、現況で閉塞されている。

2階



< 2階未登記増築部分 >

概測床面積 : 約3.00㎡

※ ----- については、建具が取り外され現存しない。

建物間取図

S ≒ 1/100

物件1 : 未登記附属建物①



< 未登記附属建物① >

種 類 : 風呂場
構 造 : 木造鋼板葺平家建
床面積 : 概測 約3.00㎡

物件1 : 未登記附属建物②



< 未登記附属建物② >

種 類 : 便所
構 造 : 木造鋼板葺平家建
床面積 : 概測 約5.40㎡