

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5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 8年 4月16日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17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。
<p>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 3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。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 香美市香北町葦生野字大前 |
| | 地 番 | 809番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 219.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香美市香北町葦生野字大前 809番地 |
| | 家屋 番号 | 809番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.77平方メートル
2階 47.77平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板一部合成樹脂板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 概測約57.21平方メートル
2階 47.77平方メートル |

物件明細書

令和 8年 1月28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, 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2】

本件共有者A及びBが占有している。

【物件番号1】

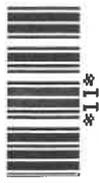
本件共有者A及びBが占有している。本件共有者B所有の売却対象外の未登記建物(種類:店舗、構造:木造鋼板葺平家建、床面積:概測約14.53㎡)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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、BIT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 香美市香北町葦生野字大前

地 番 809番

地 目 宅地

地 積 219.82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 香美市香北町葦生野字大前 809番地

家屋 番号 809番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 47.77平方メートル

2階 47.77平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造鋼板一部合成樹脂板ぶき2階建

床 面 積 1階 概測約57.21平方メートル

2階 47.77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 33号
令和 7年11月13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 香美市香北町葦生野字大前
地 番 809番
地 目 宅地
地 積 219.82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 香美市香北町葦生野字大前 809番地
家屋 番号 809番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 47.77平方メートル
2階 47.77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	高知県香美市香北町葦生野809番地														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 A及びBが本土地上に物件2の建物を共有するほか、Bが本土地上に目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:軽量鉄骨造鋼板一部合成樹脂板ぶき2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 概測約57.21平方メートル 2階 47.77平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 A及びBが本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	香美市香北町葦生野字大前809番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	概測約14.53平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成25年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	※未登記建物であり、建物の現況及び固定資産評価証明書に基づき、上記のとおり記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (A法定代理人成年後見人)</p>	<p>1 Aは、認知症に罹患しています。面談しても、Aは、正常な応答ができないと思います。</p> <p>2 現在、物件2の建物は、Aが住居として使用しています。記録によれば、Bは、令和6年3月ころに、県外へ転居したようです。</p> <p>3 物件2の建物の南西側に存在する建物（以下「目的外建物」という。）は、Bが整体院として使用していたと思います。</p> <p>4 電力会社から入金がありますし、物件2の建物に設置の太陽光発電設備は、売電兼用のものだと思います。太陽光発電設備の購入代金の支払方法は判然としません。記録によれば、クレジット払い等の債務はありません。</p> <p>5 物件2の建物の北西側に設置の給湯器は、四電エネルギーサービス株式会社のリース物件です。</p> <p>6 前述以上に、本件不動産のことは分かりません。</p> <p>7 費用も人出もないため、売却されても、A側で本件不動産内の動産類は撤去できません。</p>
<p>■ D (四電エネルギーサービス株式会社高知支店社員)</p>	<p>1 物件2の建物の給湯器は、当社のリース物件です。</p> <p>2 10年間のリース契約で、契約終了時に給湯器を返還する契約内容になっています。</p> <p>3 物件2の建物が売却された場合、リース契約は終了し、給湯器は撤去・返還していただくこととなります。買受人の方が、現存する給湯器を承継して使用することはできません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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、香美市税務収納課での調査結果及び現況から、2枚目及び3枚目記載のとおり認めたが（なお、補足事項は次のとおり）、共有者A及びBとは面談できておらず、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。
 - (1) 香美市税務収納課での調査結果及び現況から、物件2の建物の南西側に存在する建物は、Bが所有する未登記の店舗であることがうかがわれる。物件2の建物と上記未登記建物は、経済的効用を補助する関係にないことから（同未登記建物は、独立した商業活動という独自の用途を持つため、居宅の効用を補助する従属的な関係ではない。）、同未登記建物を売却対象外の建物と判断した。
 - (2) 関係人によれば、Bは県外在住とのことであるが、本件不動産の権利関係及び占有状況（住民票上の住所は変更されておらず、B専用の居室として、2階洋室(3)内には専らB宛ての郵便物や書面、Bの動産類が大量に存在する。）、並びにBの不在期間を勘案し、物件2の建物の占有者をA及びBとみるのが相当であると判断した。
 - 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 法務局には、物件1の土地について、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。）。
 - 4 物件1の土地は、物件2の建物及び目的外建物の敷地として、その南西側を除き概ね区画されることがうかがわれるが、物件1の土地の範囲は、現況上、その北側を除き判然としない。物件1の土地の範囲を明らかにするには、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）をもとに現地で計測することによって、同土地の範囲を明らかにすることは可能であると思料する。
 - 5 香美市役所での調査によれば、
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域外に位置する。
 - (2) 物件1の土地の南側に接面する道路は市道であるが、同土地の西側に接面する道路（公図上の道）は市道ではない。
 - (3) 上記南側市道に香美市管理の上水道が整備されており、上記西側の公図上の道に設置された私設給水管を経由して、物件1の土地に上水道が引き込まれているとのことである。
 - (4) 上記南側市道に香美市管理の下水道が整備されており、物件2の建物は、下水道に接続されている。
 - 6 現状、所有者が判然としないため、物件2の建物に設置された太陽光発電設備は売却対象外の動産と認めた。

建物と発電設備の所有者が同一であれば、発電設備の効用（売電兼用のもので、建物の常用に供されている。）及び設置状況（太陽光パネルは屋根置型で建物と分離可能である。）から、建物の従物と認める余地があるが、建物と発電設備の所有者が相違することが判明した場合、現状有姿の状態で発電設備を使用するには、発電設備の所有者との間で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、発電設備の撤去及び引渡しを求められる可能性があること、発電設備の撤去に伴い、屋根及び電気設備等の補修改修工事の実施を余儀なくされる可能性があることに、買受希望者は留意を要する。
 - 7 物件1の土地内に井戸と思料されるものが見受けられたが、利用の可否や管理状態等については判然としない。
 - 8 物件2の建物は、築16年の建物である。内外装とも使用年数に応じて、劣化等が認められるため、修繕工事が必要であると思料する。なお、建物の状態等について、確認できる範囲で、次のとおり補足する。
 - (1) オール電化住宅であり、ガス設備は設置されていない。1階LDK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る。
 - (2) 現存する給湯器はリース物件であり、承継して使用することはできない。よって、買受人において、給湯器を新設する必要があると思料する。

(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

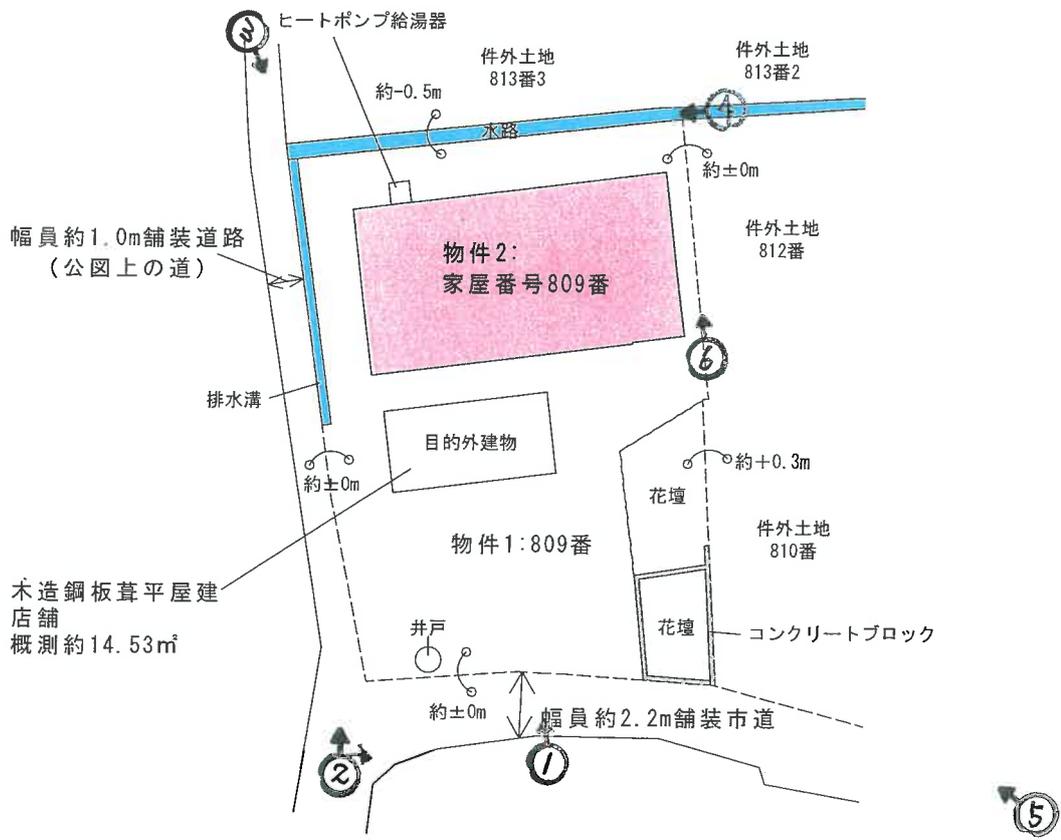
- (3) 太陽光発電設備について、上記6を必ず参照されたい。
 - (4) 2階洋室(3)の収納扉が取り外されている。
 - (5) 一見して、顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は確認できないが、それらが潜在する可能性は否定できないと思料する。
 - (6) 本件不動産内での事件や事故の存否は判然としない。
- 9 売却対象外の目的外建物に関して、次の点に留意を要する。
- (1) 本件不動産競売事件にかかる不動産引渡命令では目的外建物は収去できず、買受人が、同建物の敷地利用権の引受けを余儀なくされる可能性がある。よって、買受人は、目的外建物の所有者との間で、土地の使用について協議を実施する必要があると思料する。
 - (2) 物件2の建物と目的外建物が、電気設備や水道設備を共用していることが判明した場合、同各設備の分離工事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、物件1の土地自体は該当していないが、同土地の凡そ南東側に、土砂災害警戒区域（急傾斜地）が近接していることである。
- 11 高知県土木部都市計画課での調査によれば、物件1の土地は、特定盛土等規制区域に該当し、同土地で、一定規模以上の、土地の形質の変更（宅地造成のための盛土、切土等）及び一時的な土石の堆積（仮置き等）を行う場合、高知県知事の許可が必要になるとのことである。
- 12 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（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と思料する。）の負担を余儀なくされる可能性が極めて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11月13日(木) 14:30-15:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年11月18日(火) 12:00-12:25	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年11月18日(火) 13:05-13:30	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、 文書差し置き)
令和7年11月18日(火) 14:50-16:00	香美市役所	公法上の規制等調査、占有関係等調査、上下水道整備 状況調査
令和7年11月18日(火) 16:05-16:15	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年11月20日(木) 13:15-13:20	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和7年11月20日(木) 13:45-13:55	香美市香北町美良布	占有関係等調査(Cと面談)
令和7年11月20日(木) 14:05-14:30	香美市社会福祉協議会 香北支所	占有関係等調査
令和7年11月28日(金) 10:00-11:05	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年12月3日(水) 13:15-13:20	高知地方裁判所	リース物件調査(Dから電話聴取)
令和7年12月5日(金) 11:30-11:45	高知県庁	公法上の規制等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



----- 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)

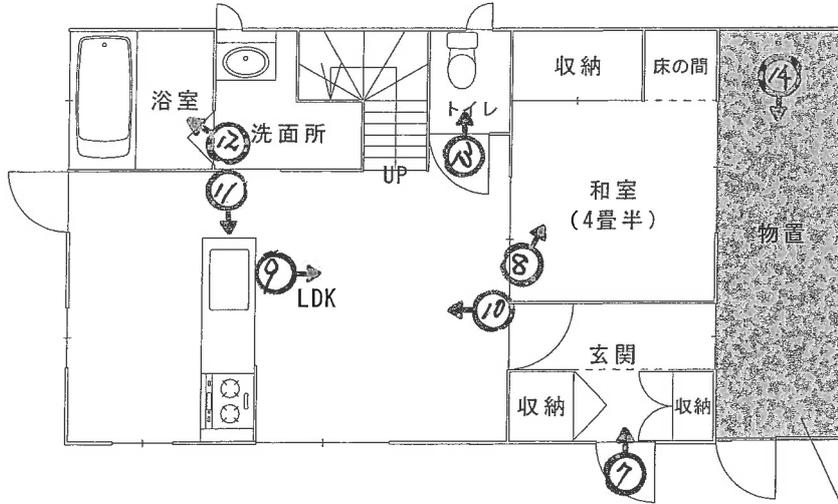


S ≒ 1/250

土地建物位置関係図

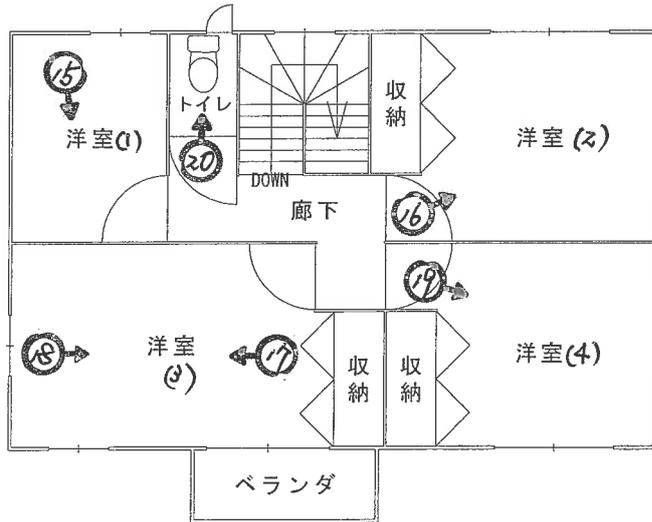
物件2：家屋番号809番

1F



未登記増築部分
 構造：軽量鉄骨造
 屋根：合成樹脂板
 概測約9.44㎡

2F



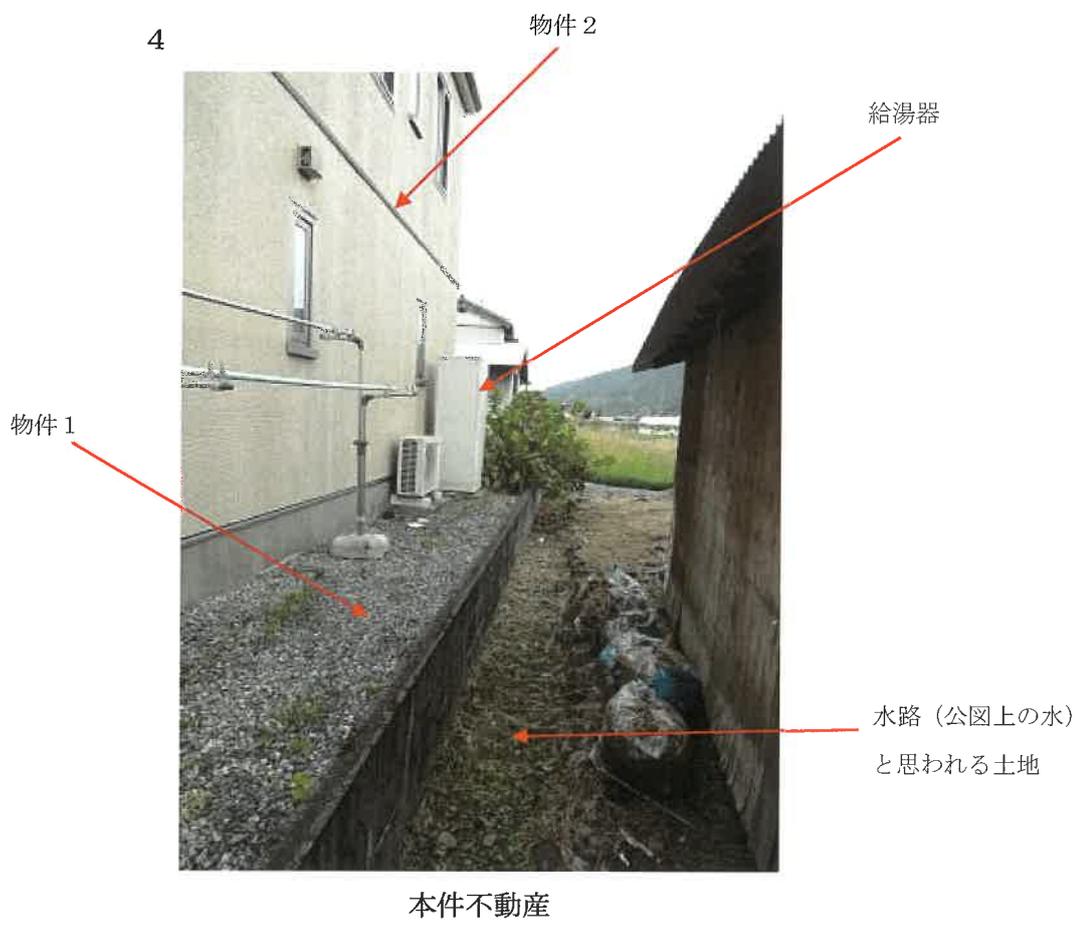

 (写真撮影方向)



S ≒ 1/100

建物間取図







7



物件2の建物内（1階玄関内）

8



1階和室

(13枚目)

9



1階LDK

10



1階LDK

(14枚目)

11



1階LDK (システムキッチン)

12



1階浴室

(15枚目)

13



1階トイレ

14

既存建物の外壁



1階物置（未登記増築部分）

（16枚目）

15



2階洋室(1)

16



2階洋室(2)

(17枚目)

17



2階洋室(3)

18



2階洋室(3)

(18枚目)

19



2階洋室(4)

20



2階トイレ

(19枚目)

令和7年 (ケ) 第 33 号
令和7年 11月28日 現地調査
令和7年 12月12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 4,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 670,000円
物件2 (建物)	金 3,810,000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の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 地目 地積	香美市香北町葦生野字大前 809番 宅地 219.82㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	香美市香北町葦生野字大前809番地 809番 居宅 軽量鉄骨造鋼板ぶき2階建 1階 47.77㎡ 2階 47.77㎡	軽量鉄骨造鋼板一部 合成樹脂板ぶき2階 建 概測約57.21㎡

(物件1土地上に存する未登記目的外建物)

目的外 建物	所在 家屋番号 種類 構造 階層	香美市香北町葦生 野字大前809番 地 ない(未登記) 店舗 木造鋼板ぶき平家建 概測約14.53㎡
-----------	------------------------------	--

番号	特記事項
1	①物件1土地は物件2建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 ②物件1土地は、その土地上に花壇や舗装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物件1土地について法第14条1項地図(地積図)が法務局に備え付けられている。また、物件1土地の地積測量図は備え付けられていない。 ④物件1の範囲は、現況上、その北側を除き判然としない。
2	①現況と法務局備え付けの全部事項証明書、建物図面を照会し、物件2建物の東方に床面積約9.44㎡程度(概測)の未登記増築部分(用途:物置)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極めて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土地）

位置・交通	JR土讃線「土佐山田」駅の北東方約13km（道路距離） 「香北橋」バス停の北方約450m（道路距離）	
付近の状況	国道背後に戸建住宅が見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 — — — 特になし 特定盛土等規制区域
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	219.82㎡（登記数量） ほぼ長方形 約12.0m × 約19.0m 南側の市道及び西側の道路（公図上の道）にほぼ等高に接面する角地
接面道路の状況	南：幅員約2.2mの舗装市道 西：幅員約1.0mの舗装道路（公図上の道）	
土地の利用状況等	利用現況：物件2建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 隣接地の状況：【東側】宅地、未利用地 【西側】道路（公図上の道） 【南側】市道 【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） 下水道あり（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、通常のコスト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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①香美市上下水道局に照会したところ、「南側の市道に香美市管理の上水道が整備されており、西側の道路を経由して物件1土地内へ引き込み済み」「南側市道及び西側道路に香美市管理の下水道が整備されており、物件2建物は下水道に接続済み」との回答を得た。</p> <p>②土壌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、土壌汚染対策法3条にかかる手続きの履歴の有無、その他土壌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等により所有者履歴等の調査を行ったが、物件1土地について土壌汚染の端緒は発見されなかった。なお、評価に当たって土壌汚染調査等を行っていないため、土壌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壌汚染調査等を行う必要があることに注意を要する。</p> <p>③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。</p> <p>④物件1土地上に井戸と思料されるものが見受けられたが、利用の可否や管理の状態等について判然としない。</p>
----------------	--

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）：平成22年4月28日 新築 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：鋼板一部合成樹脂板ぶき 外 壁：サイディング 外 内 壁：クロス 外 天 井：クロス、合板 外 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 57.21㎡ (概測) 2 階 47.77㎡ (登記床面積) 延 104.98㎡ (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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	①太陽光発電設備と給湯器については売却対象外であるため評価対象から除外している。これらの設備の取り扱いについては現況調査報告書ご参照。 ②物件2建物の外観調査では、一見して顕著な雨漏りやシロアリ被害の形跡は確認できなかったが、それら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)

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/㎡)	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	12,000	1.01	219.82	0.90	1.00	2,400,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 香美 (県) -3

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 128 \div = 12,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 補正不要と判定した。

◇ 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 : …… 角地を考慮した。

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	190,000	104.98	0.35	1.00	6,980,000
合 計					6,980,000

イ 現況延床面積 : …… 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	利用権等 範囲割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ=エ
		物件2	0.80	0.50	法定 地上権	
1	2,400,000	物件2	0.80	0.50	法定 地上権	960,000
		目的外 建物	0.20	0.10	場所的 利益	48,000

イ 利用権等範囲割合 建築面積比により、利用権等範囲割合を下記の通り査定した。

番号	建築面積(m ²) ア	建築面積比 イ
2	57.21	0.80
目的外建物	14.53	0.20
合計	71.74	1.00

(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×キカ
1	2,400,000	- 1,008,000		0.80	0.60	670,000
2	6,980,000	+ 960,000		0.80	0.60	3,810,000
一括価格(合計)						4,480,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… ①売却対象外となっている建物設備（太陽光発電設備や給湯器）について費用性リスクと煩雑さが伴うこと
②目的外建物が土地上に存していること
③本件不動産内に存する動産類について高額の撤去費用の負担を余儀なくされる可能性が高いこと
④土地上に利用の可否や処理の状態等について判然としない井戸と思料されるものが見受けられること。

上記①～④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 : 香美(県) -3
価 格 : 15,500円/㎡
位 置 : JR土讃線 土佐山田駅の北東方約12km
大宮前バス停まで約320m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 253㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東3.7m市道、北側道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
(建蔽率-%、容積率-%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅及び一般住宅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 : 1,954,199円
物件2 建物(居宅部分) : 3,695,968円
物件2 建物(物置部分) : 66,460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 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

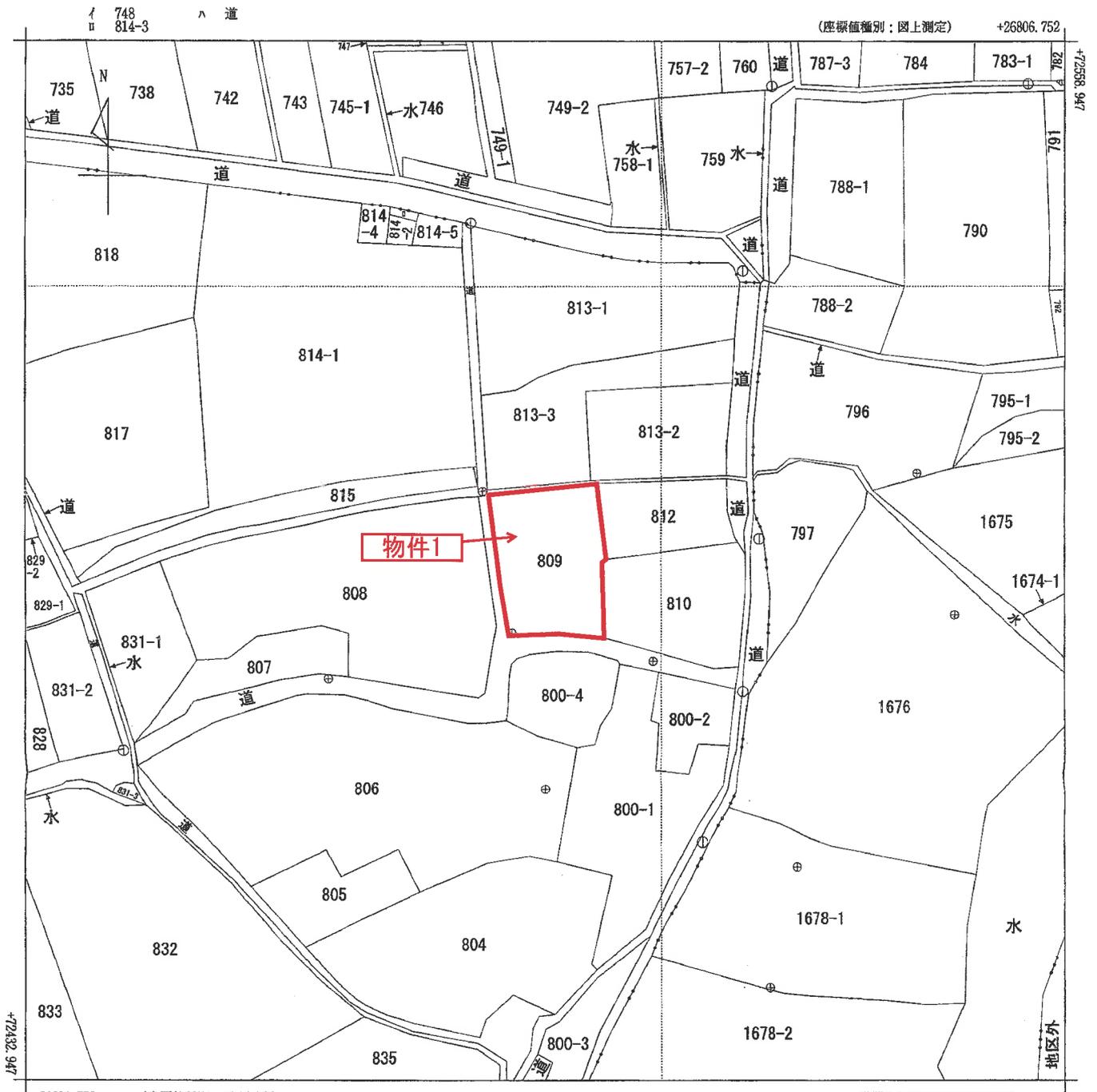
地理院地図

GSI Maps



※地理院タイル（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図



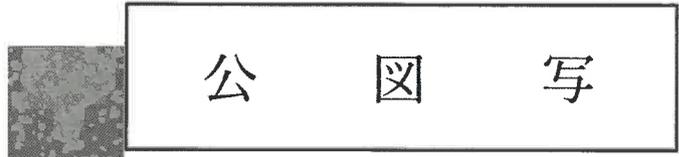
地番区域見出
香北町蕪生野

請求部	所在	香美市香北町蕪生野字大前		地番	809番				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(高知地方務局香美支局管轄)

令和7年9月2日
東京法務局台東出張所
登記官

地図整理番号: M09478
(1/1)



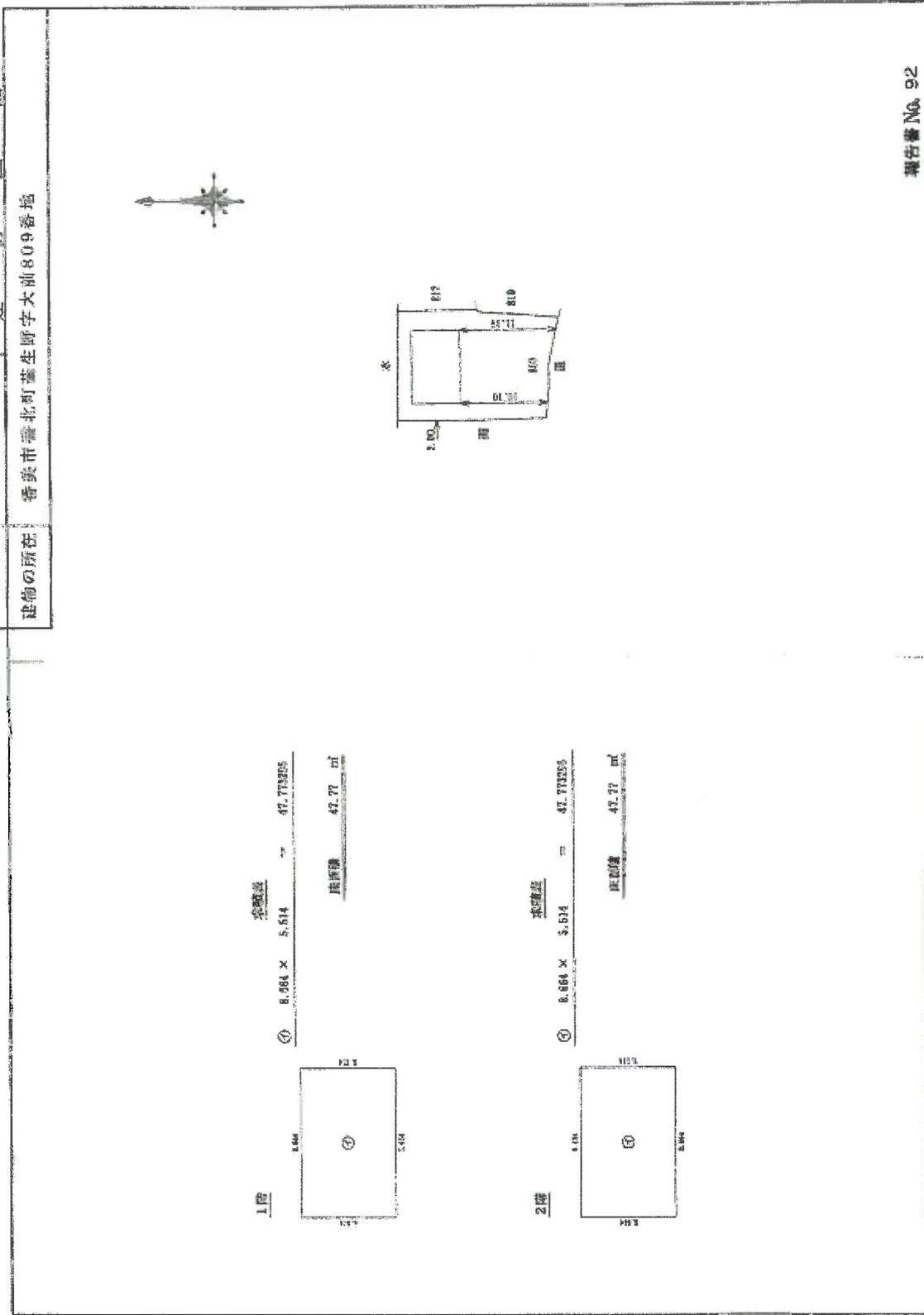
(A3をA4に縮小)

登記年月日：平成22年5月17日

II No 08864

各階平面図面

家屋番号	809番
建物の所在	香美市香北町基生野字大前809番地



報告書 No. 92

申請人	
縮尺	1/500
縮尺	1/250
作成者	

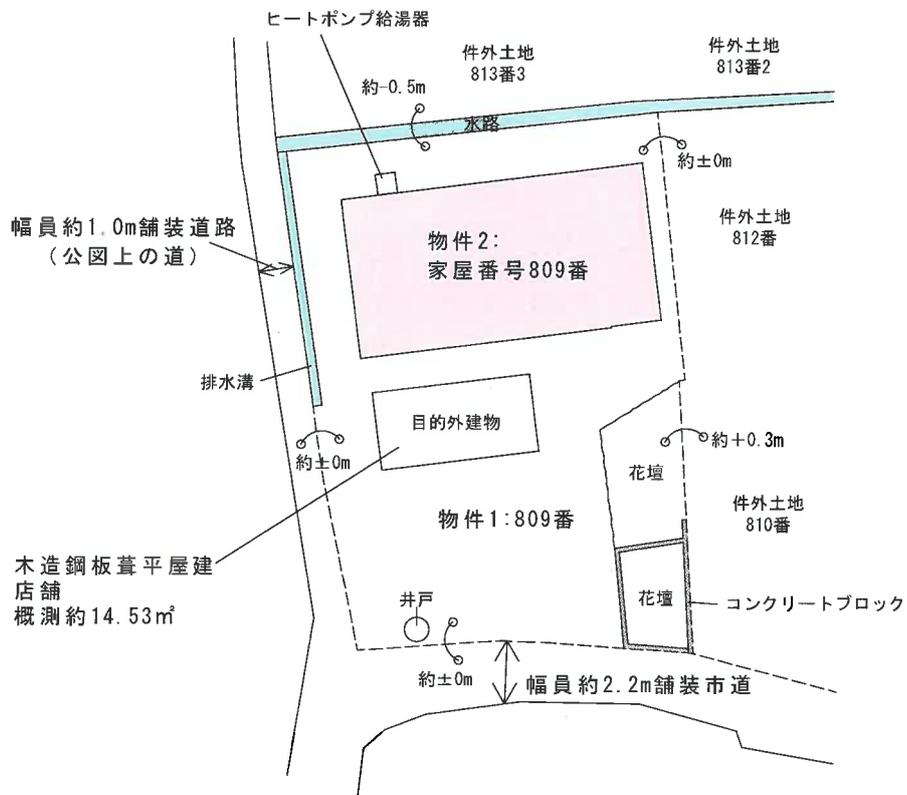
これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
 (告知地方法務局香美支店管轄)
 令和7年9月2日 香美市役所 香美支店 出番所

登記官

建物図面写
 各階平面図写

(A3をA4に縮小)

物件2関係分



----- 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。

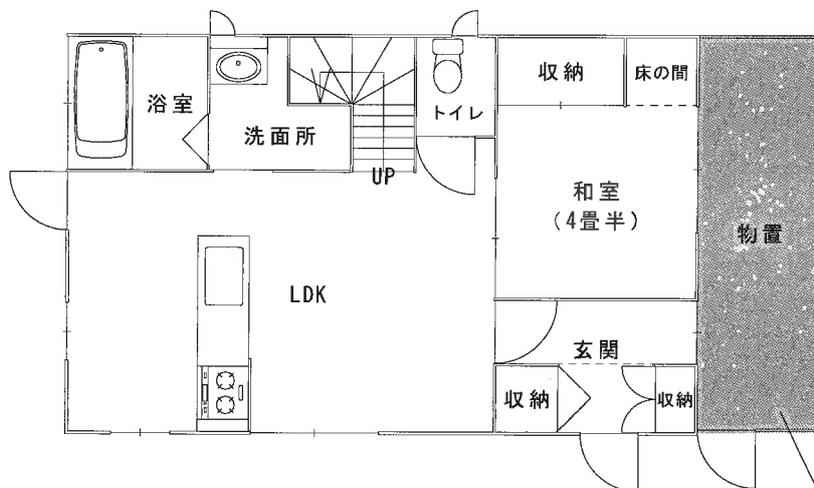


S ≒ 1/250

土地建物位置関係図

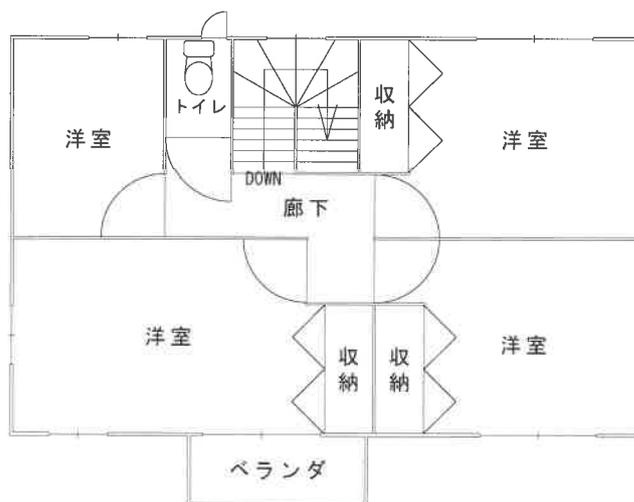
物件2：家屋番号809番

1F



未登記増築部分
構造：軽量鉄骨造
屋根：合成樹脂板
概測約9.44㎡

2F



S≒1/100

建物間取図