

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月15日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 眞 鍋 友 佑

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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時30分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月17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 7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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月19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 5月15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 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 香美市土佐山田町楠目字宮田 |
| | 地 番 | 1505番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香美市土佐山田町楠目字宮田 |
| | 地 番 | 1505番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 493.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 香美市土佐山田町楠目字宮田 1505番地6、1505番地8 |
| | 家屋 番号 | 1505番6 |
| | 種 類 | 店舗・工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 538.87平方メートル 2階 108.41平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・工場 |
| | 床 面 積 | 1階 概測約484.00平方メートル 2階 概測約268.41平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

| | |
|-------|------------|
| 種 類 | 便所 |
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 4.67平方メートル |
| (現況) | |
| 不 存 在 | |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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1～3】

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1～3】

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】

本件債務者らが占有している。

【物件番号3】

有限会社徳弘モータースが占有している。同社の代表者は本件債務者Aである。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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、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 香美市土佐山田町楠目字宮田
地 番 1505番6
地 目 宅地
地 積 356.92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 香美市土佐山田町楠目字宮田
地 番 1505番8
地 目 宅地
地 積 493.00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
- 3 所 在 香美市土佐山田町楠目字宮田 1505番地6、1505番地8
家屋 番号 1505番6
種 類 店舗・工場・居宅
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 538.87平方メートル
2階 108.41平方メートル
(現況)
種 類 店舗・工場



物件目録

床面積 1階 概測約484.00平方メートル
2階 概測約268.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 4.67平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 18号
令和 7年12月25日受理
令和 8年 3月 6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 香美市土佐山田町楠目字宮田
地 番 1505番6
地 目 宅地
地 積 356.92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 香美市土佐山田町楠目字宮田
地 番 1505番8
地 目 宅地
地 積 493.00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

3 所 在 香美市土佐山田町楠目字宮田 1505番地6、1505番地8
家屋 番号 1505番6
種 類 店舗・工場・居宅
構 造 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 538.87平方メートル
2階 108.41平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

| | |
|-------|------------|
| 種 類 | 便所 |
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 4.67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 | 高知県香美市土佐山田町楠目1505番地6 | | |
| 土地 | 物件1及び2 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1及び2） <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が物件2の土地の北西側部分を雑草が繁茂した更地の状態で占有している A及びBが物件1の土地及び物件2の土地のその他の部分（上記雑草繁茂地以外の部分）上に下記建物を共有し、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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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3 | | |
| 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が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類：店舗・工場 <input type="checkbox"/>構造： <input checked="" type="checkbox"/>床面積：1階概測約484.00平方メートル 2階概測約268.41平方メートル <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1は現存しない | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（有限会社徳弘モータース） 上記法人が主である建物を動産が残置された店舗・工場（空き）の状態で占有している <input checked="" 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 <ul style="list-style-type: none"> 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

| 占有者及び占有権原 (物件3関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社徳弘モータース |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■A(共有者兼占有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 昭和43年 2月23日 |
| 最初の契約等 | 契約日 昭和43年 2月23日 |
| 契約等 | 期間 昭和43年 2月23日から <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 昭和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら(A及びB) <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 当事者 | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者会社 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり |
| <p>1 上記について契約書は確認できない。</p> <p>2 登記記録及び関係人の陳述などから、貸主が承継されて当初の契約が継続しているものと認めた。</p> <p>3 「占有開始時期」並びに「最初契約等」の「契約日」及び「期間の始期」は、占有者会社の登記記録に基づいて記載した。</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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (共有者兼占有者会社代表者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 物件2の土地は上下二段に分かれています。物件3主である建物（以下「主である建物」という。）の敷地の北西側を区画する土留めコンクリート擁壁上の雑草が繁茂した土地内に物件2の土地の一部が存在します。一段上がったその土地は、物件2の土地の一部及び同土地の北西側に隣接する公図上の道で形成されています（以下「公図上の道を含む本件上段の土地」という。）。 2 物件2の土地のうち前述の雑草繁茂地を除く部分及び物件1の土地は、一体として主である建物の敷地を構成しています（以下「本件建物敷地」という。）。 3 物件1及び2の各土地の境界は判然としませんが、同各土地の境界について争いはありません。 4 本件建物敷地の西角付近に、かつて便所が存在していましたが、現在は取り壊されており存在しません。 5 主である建物内には、有限会社徳弘モータース（以下「会社」という。）の動産類が残置されています。設立当初から、会社が主である建物を自動車販売店及び自動車修理工場として無償で使用しています。令和3年11月1日ころから、会社は営業を停止しています。 6 主である建物の使用に関する契約書は作成されておらず、使用期間の定めもありません。 7 30年くらい前に主である建物の増改築が実施され、1階の屋内展示場を事務室に改修し、2階に会議室を増設しました。また、増改築に伴い、件外1505番15の土地にあったガソリンスタンドを閉鎖しました。閉鎖に際し、埋設された貯油タンクは砂詰め処理をしています。 8 主である建物の1階工場内には、床置きサイドスリップテスト、ブレーキ・速度計複合試験機が埋設されています。いずれの機械も相当に古いものですが、機能的な問題はありません。 9 価値ある動産類は売却済みです。主である建物内に現存する動産類はすべて無価値物です。 10 主である建物には、香美市管理の上水道が引き込まれています。 11 主である建物には、プロパンガス用の給湯設備が設置されています。 12 主である建物には、高圧受変電設備が設置されています。電気設備の保守点検業務は四国電気保安協会に委託していました。 13 主である建物は老朽化が相当にすすんでいます。雨漏りはありますが、シロアリ被害はないと思います。 14 高知豪雨の際に、北西の山林から雨水が大量に流れ込んできました。 15 本件不動産の相共有者Bは私の母です。Bとの間で、本件不動産の使用に関する取決めはありません。 16 件外1505番15の土地は、同土地の南東側に接面する国道拡幅用地として、国に売却しました。 17 本件不動産内で事件や事故はありません。 18 会社は廃業しており、費用も人手もありません。本件不動産内に残置された動産類を会社側で撤去することはできません。 |

(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（一財）四国電気保安協会高知東事業所社員 | <ol style="list-style-type: none"> 1 令和3年5月31日まで、当法人が主である建物の電気設備の保守点検業務を請け負っていました。 2 高压引込開閉器は、西暦2013年製造の機器ですが、高压引込ケーブルやその他の機器は、耐用年数を相当に超過しているため、機器を更新する必要があります。 3 老朽化が進行してはいましたが、最終保守点検時において電気設備に異常はありませんでした。 4 製造時期からすると、変圧器やコンデンサー等にPCB（ポリ塩化ビフェニル）が使用されている可能性があります。PCB使用製品は、関連法令により令和9年3月31日までに処分・廃棄が義務付けられています。PCB含有の有無を速やかに調査・検査する必要があります。 <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、公図、登記記録、関係人の陳述及び現況から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。なお、主である建物内に価値のある工場供用物件は確認できない。
 - 2 法務局には、物件1の土地の地積測量図のみが整備されている。
 - 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。
 - 4 物件2の土地は、土留めコンクリート擁壁により上下2段に分かれていることがうかがわれる。物件2の土地のうち擁壁上段部分は、北西側に隣接する公図上の道と一体となって雑草が繁茂した未舗装の土地を形成している。一方、擁壁下段部分と物件1の土地は一体となり、主である建物の敷地として使用されている。なお、本件建物敷地（下段）と、公図上の道を含む本件上段部分の土地との間には、約1メートルの高低差が認められる。
 - 5 物件2の土地の地積測量図が整備されておらず、土地の境界と現況構築物との位置関係が不明確あるため、物件1及び2の各土地の範囲は現況上判断としない。物件1及び2の各土地の範囲を確定するには、本来境界確定協議を要するものの、上記地積測量図に基づく現地測量により、物件1の土地の範囲を特定することは可能であると思料する。
 - 6 香美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調整区域に所在する。
 - (2) 本件建物敷地の凡そ南西側に接面する道路は、建築基準法42条2項道路（市道）である。
 - (3) 本件建物敷地の凡そ南東側に、件外1505番15の土地を介して接面する道路は、建築基準法42条1項道路（国道）である。
 - (4) 上記市道及び国道に、香美市管理の上水道が整備されている。現状、本件建物敷地には、他人地を経由し、上記国道下を横断する私設給水管によって上水道が引き込まれているが、南西側市道に整備された給水管から上水道を引き込むことは可能であるとのことである。
 - (5) 本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。
 - 7 高知県中央東土木事務所での調査によれば、件外1505番15の土地は、道路法18条に基づき道路区域決定がなされた国道拡幅計画地である（供用開始は令和8年5月末の予定だが、工事の進捗状況により変動する可能性がある。）。
 - 8 物件1及び2の各土地は、市街化調整区域に所在するため、目的とする用途での利用ができない可能性がある。買受希望者は、事前に必ず高知県土木部都市計画課で規制の詳細を確認する必要があると思料する。なお、都市計画法上の規制等について、上記都市計画課で聴取した概要は次のとおりである。
 - (1) 物件1及び2の各土地において、都市計画法上の開發行爲（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、原則として高知県知事の許可を必要とするが、この許可取得は難易度が高く、手続には期間を要する。
 - (2) 物件1及び2の各土地は、いわゆる線引き前宅地と認められるため、線引き前宅地の再築要件によって、建築物を建築できる見込みはあるが、予定建築物の用途は限られる。
 - (3) 競売によって主である建物を第三者が取得できる見込みはある。
 - (4) 主である建物を自動車工場・店舗として、利用・構造を変更せずに使用する場合、都市計画法上の許可手続は不要である。
 - (5) 主である建物の利用方法や構造を変更する場合、都市計画法に基づく許可手続が必要となり、その際、建物の法令遵守性（合法性）も審査対象となるため、既存部分に違反が認められる場合、除却や改修を含む是正措置を求められる可能性がある。
 - 9 本件建物敷地に設置されたキャノピー（凡そ西側に設置）及び鉄柱（凡そ南東角付近に設置）は、設置状況から、いずれも土地の定着物と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 10 登記記録によれば、主である建物は、築約60年の建物であることがうかがわれる。主である建物は老朽劣化が相当深刻であり（建物の状態等の概要は次のとおり）、現状のまま建物の利用を継続するには、大規模改修工事が必要不可欠な状態である。
- (1) 外装及び屋根は全体的に劣化しており、破損損傷箇所が見受けられる。
 - (2) 2階バルコニーの防水機能が著しく減退している。2階バルコニー直下の1階物置及び洋室にて、深刻な雨漏りが発生している（動産類が置かれているため入室はできないが、開口部（窓・入口）から確認できる範囲において、天井や内壁に全体的な破損、汚損、腐食が認められる。特に1階洋室の内装は、極めて劣化した状態にある。）。
 - (3) 2階バルコニーの手すり及び同バルコニーへ通じる鉄製階段は、全体的に錆の付着と腐食が認められる。鉄製階段は、全体的な錆と腐食により強度が低下しており、昇降時の安全性に問題があると思料する。
 - (4) 台所、便所及び浴室（いわゆる水回り3点セット）が設置されていない。
 - (5) 1階工場に設置された床置きサイドスリップテスト及びブレーキ・速度計複合試験機は、設置状況から、いずれも建物の附合物と認めた。
 - (6) 2階洋室(1)及び(2)の天井には、雨漏りをうかがわせるシミ跡が認められる。
 - (7) 高圧受変電設備は、耐用年数を超過しているため機器更新の必要性が高い。また、電気機器にPCB（ポリ塩化ビフェニル）が使用されている可能性があるため、その有無の確認及び適切な処理（下記11必見）に留意を要する。
 - (8) 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と思料する。
- 11 高知県林業振興・環境部環境対策課の職員によれば、PCB使用製品（含有機器）が存在する場合、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（PCB特措法）に基づき、所有者は届出及び適正な処分を行う義務があるとのことである。したがって、高圧受変電設備内の電気機器について、速やかにPCB使用の有無を確認・検査する必要があると思料する。
- 12 過去にガソリンスタンドが存在し、かつ主である建物が長年にわたり自動車整備・修理工場として稼働していたことから、土壌汚染の可能性を否定できなと思料する。
- 13 高知県林業振興・環境部自然共生課での調査によれば、物件1及び2の各土地は龍河洞県立自然公園の普通地域内に所在する。そのため、一定規模を超える建築物の建築に際しては、高知県への届出が必要となる。
- 14 本件不動産の占有状況から、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（大量の動産類が現存しているため、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12月25日(木) 13:30-14:00 | 高知地方裁判所 | 記録調査 |
| 令和7年12月26日(金) 11:00-11:20 | 高知地方法務局 香美支局 | 公図公簿等調査 |
| 令和7年12月26日(金) 11:25-11:50 | 香美市役所 | 公法上の規制等調査 |
| 令和7年12月26日(金) 12:15-12:35 | 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12月26日(金) 13:15-13:30 | A宅 | 占有関係等調査(Aと面談) |
| 令和7年12月26日(金) 13:40-13:55 | 香美市役所 | 上下水道整備状況調査 |
| 令和7年12月26日(金) 14:00-14:10 | 高知地方法務局 香美支局 | 公図公簿等調査 |
| 令和8年1月6日(火) 14:20-14:40 | 高知地方法務局 | 公簿調査 |
| 令和8年1月14日(水) 13:30-14:30 | 高知県庁 | 公法上の規制等調査 |
| 令和8年1月19日(月) 15:00-15:20 | 高知県庁 | 公法上の規制等調査 |
| 令和8年1月20日(火) 13:25-13:40 | 香美市役所 | 公法上の規制等調査 |
| 令和8年1月20日(火) 14:00-16:00 | 物件所在地 | 立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(Aと面談) |
| 令和8年1月22日(木) 12:20-12:50 | 高知地方法務局 香美支局 | 公図調査 |
| 令和8年1月22日(木) 13:50-14:00 | 高知県中央東土木事務所 | 国道整備状況調査 |
| 令和8年1月28日(水) 9:30-9:45 | 物件所在地 | 境界等調査(写真撮影) |

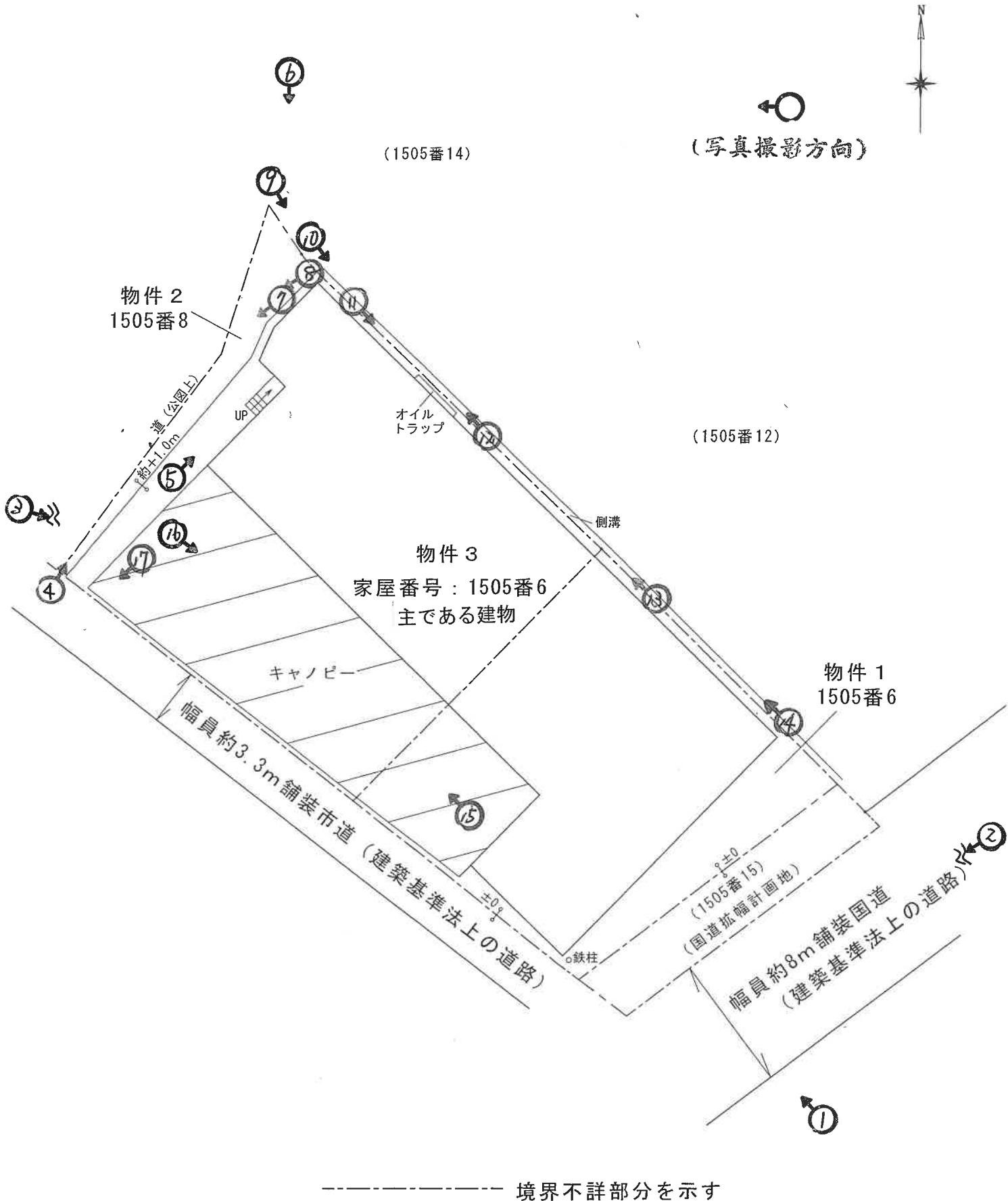
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|-------------|--------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和8年2月2日(月) 13:30-14:00 | 高知県庁 | 公法上の規制等調査 |
| 令和8年2月17日(火) 11:00-11:05 | 高知地方裁判所 | 電気設備調査 ((一財)四国電気保安協会高知東事業所社員某から電話聴取) |
| 令和8年2月18日(水) 8:45-8:50 | 高知地方裁判所 | 公法上の規制等調査 (高知県林業振興・環境部環境対策課職員から電話聴取) |
| 令和8年3月3日(火) 16:10-16:20 | 高知県庁西庁舎 | 公法上の規制等調査 |
| 令和0年0月0日() : - : | | |
| 令和0年0月0日() : - : | | |
| 令和0年0月0日() : - : | | |
| 令和0年0月0日() : - : | | |
| 令和0年0月0日() : - : | | |
| <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 type="checkbox"/> 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。</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

土地建物位置関係図

(S ≒ 1/300)



建物間取図

(S≒1/250)

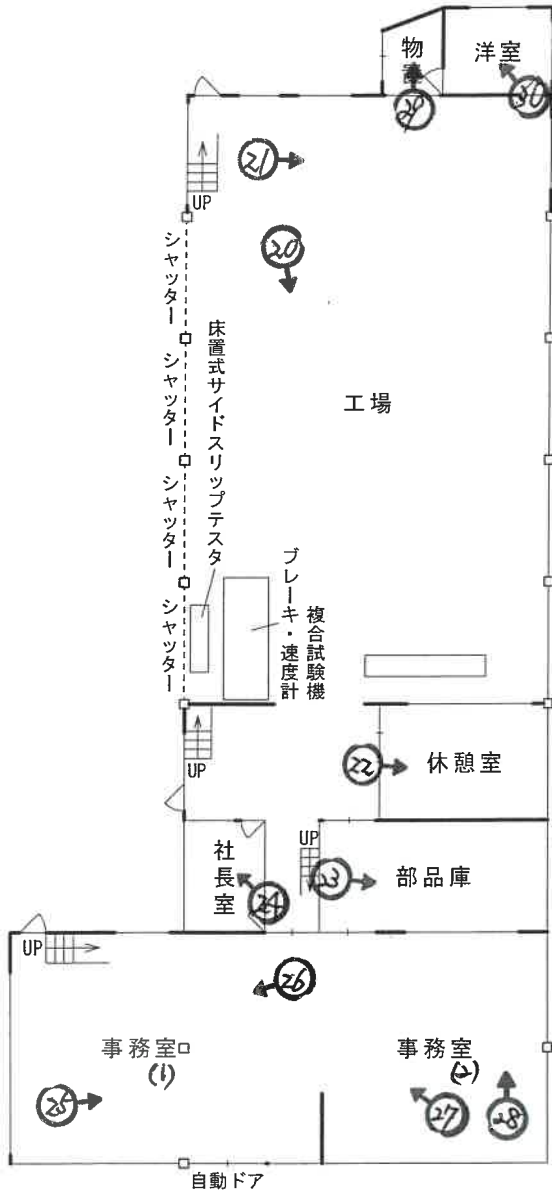
物件 3

家屋番号 : 1505番6

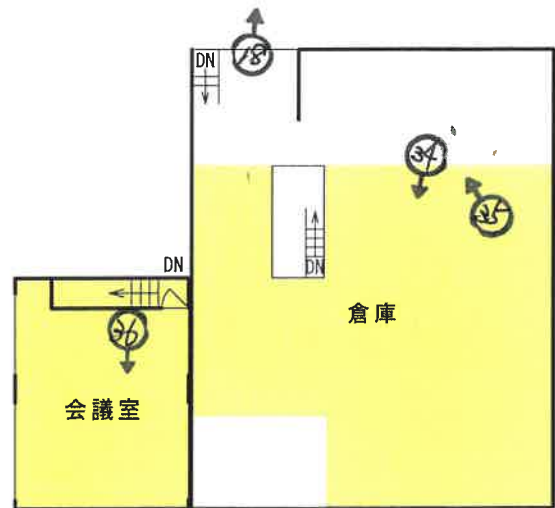
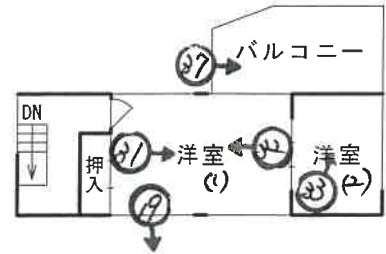
(写真撮影方向)



主である建物



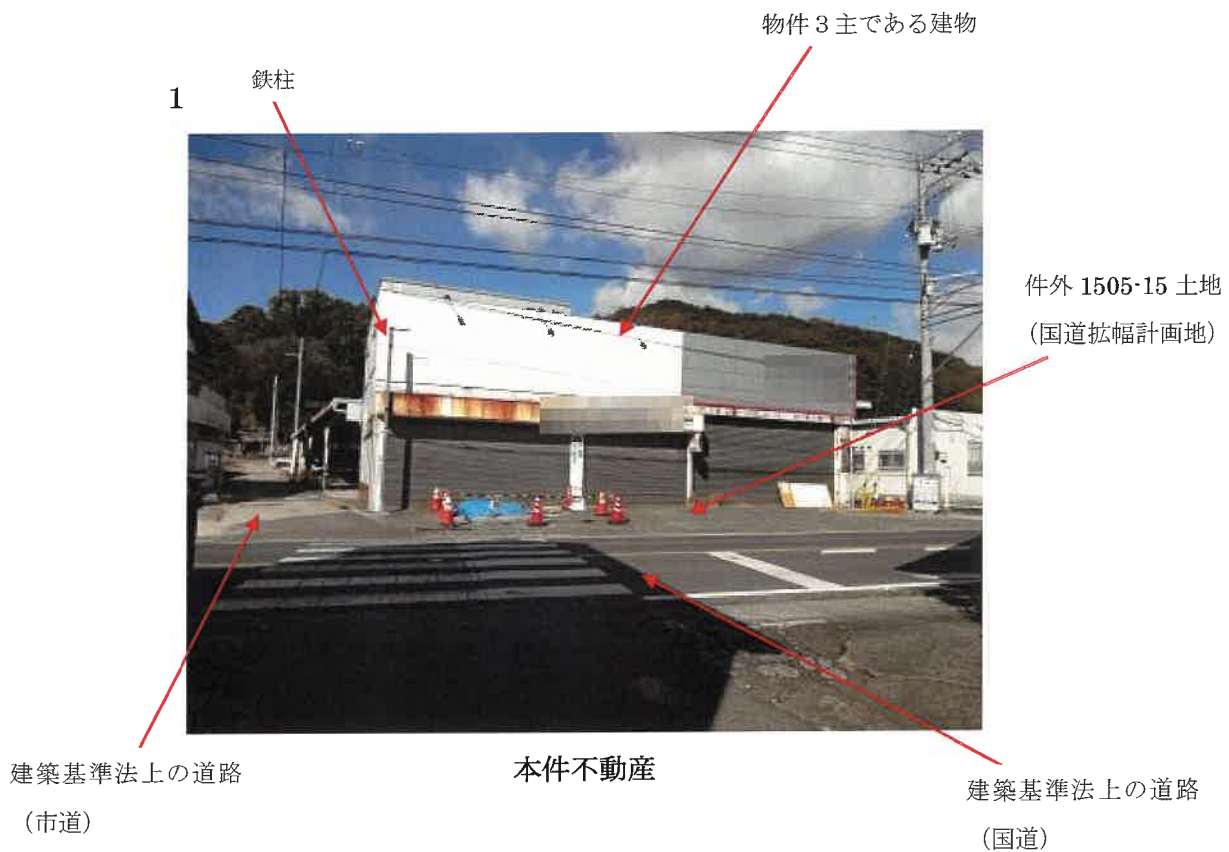
1階



2階

未登記増築部分
約160㎡

(11枚目)

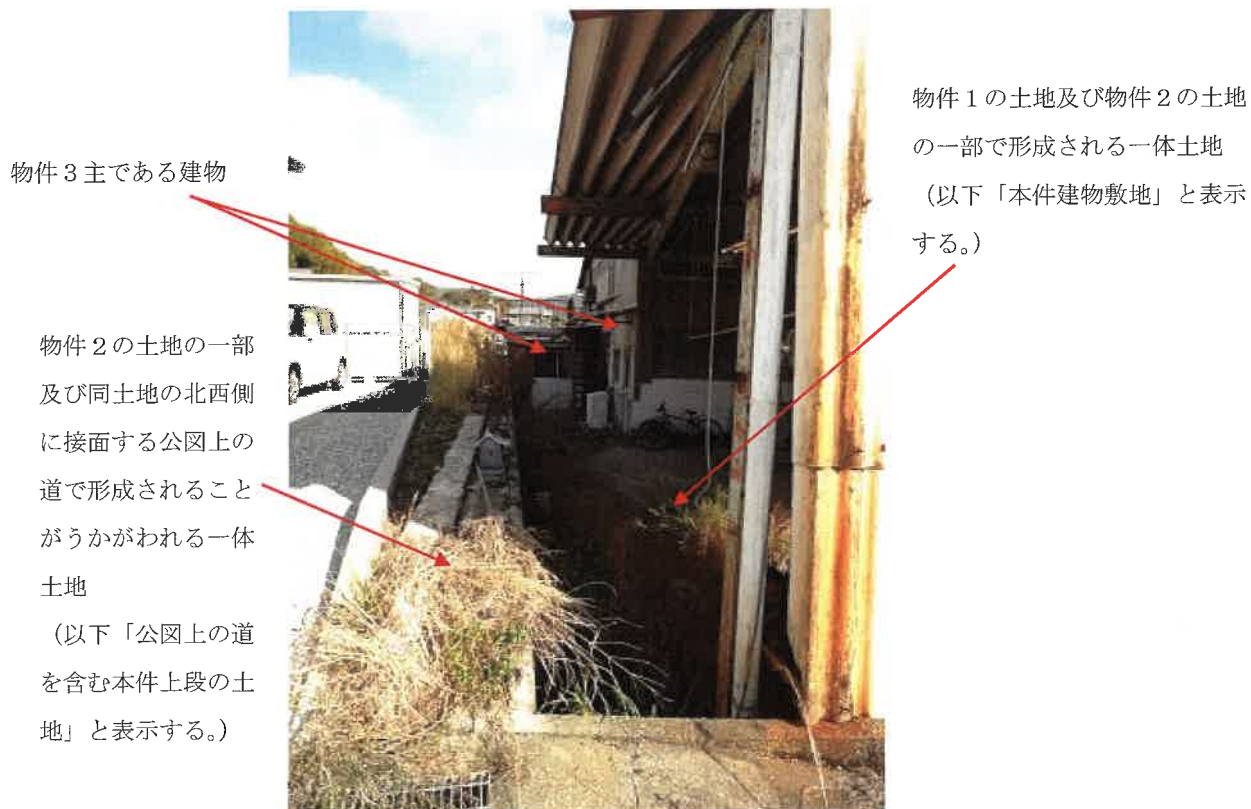




本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

4



本件不動産

公図上の道を含む本件上段の土地

物件3主である建物。

5



本件不動産

本件建物敷地

物件3主である建物

公図上の道を含む本件上段の土地

6



本件不動産

7

物件3主である建物
(2階バルコニー)



公図上の道を含む本件上段の土地

本件不動産

8

物件3主である建物



公図上の道を含む本件上段の土地

本件不動産

(15枚目)

9



本件不動産

10



本件不動産

11

物件3主である建物



側溝

本件不動産

12

物件3主である建物



オイルトラップ

本件不動産

側溝

(17枚目)

13



物件3主である建物

側溝

本件不動産

14



物件3主である建物

側溝

本件不動産

(18枚目)

15

物件3主である建物



キャノピー

本件不動産

本件建物敷地

16

物件3主である建物



キャノピー

本件不動産

本件建物敷地

17

関係人が、過去に便所が存在したと指示説明する場所



本件不動産

本件建物敷地

18



物件3主である建物内（1階工場）

（20枚目）

19



1階工場

20



1階工場

(2 1 枚目)

21



1階工場

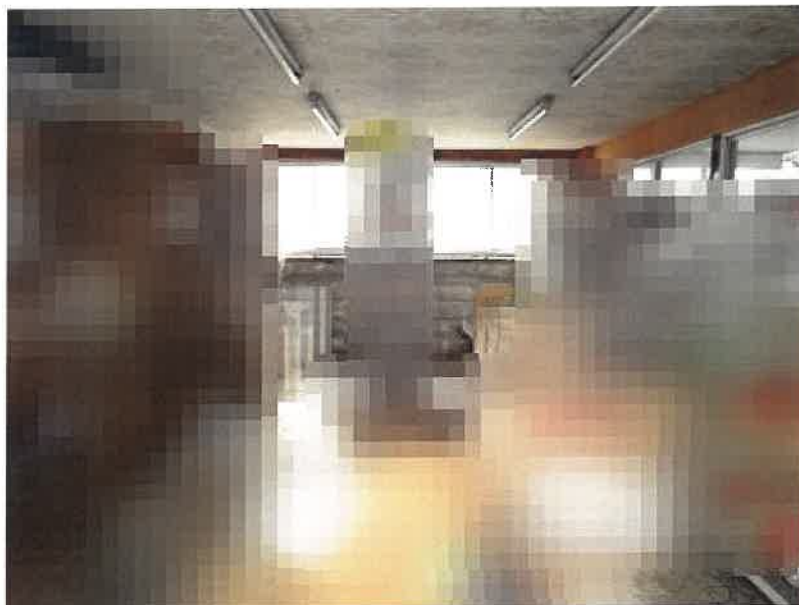
22



1階休憩室

(22枚目)

23



1階部品庫

24



1階社長室

(23枚目)

25



1階事務室(1)

26



1階事務室(1)

(24枚目)

27



1階事務室(2)

28



1階事務室(2)

(25枚目)

29



1階物置

30



1階洋室

(26枚目)

31



シミ跡

2階洋室(1)

32



2階洋室(1)

(27枚目)

33



シミ跡

2階洋室(2)

34



2階倉庫

(28枚目)

35



2階倉庫

36



2階会議室

(29枚目)



2階バルコニー

令和7年 (又) 第18号
令和8年 1月 20日 現地調査
令和8年 3月 2日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清水 卓

第1 評価額

| | |
|----------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 10,700,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 2,130,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 2,940,000 円 |
| 物件3 (建物) | 金 5,630,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該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 | 香美市土佐山田町楠目字宮田 1505番6 宅地 356.92㎡ | |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 香美市土佐山田町楠目字宮田 1505番8 宅地 493.00㎡ | |
| 主である建物の表示 | | | |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 香美市土佐山田町楠目字宮田1505番地6、1505番地8 1505番6 店舗・工場・居宅 鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺 陸屋根2階建 1階 538.87㎡ 2階 108.41㎡ | 店舗・工場 1階 約484.00㎡ 2階 約268.41㎡ |
| 附属建物の表示 | | | |
| | 符号 種類 構造 床面積 | 1 便所 木造スレート葺平家建 4.67㎡ | 現存しない |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | <p>① 物件1・2土地と周囲の土地との境界は、現況上判然としない。また物件1・2土地相互の境界についても同様である。 法務局には物件1土地の地積測量図が備え付けられている。土地の範囲を明確にするには隣接土地所有者との境界確定協議を要する。</p> <p>② 対象土地にはキャノピー等が存するが、独立した市場価値を有しないものと判断した。</p> | | |

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)

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| 位置・交通 | JR土讃線「土佐山田」駅の北東方約2.6km(道路距離) 「貴船神社前」バス停の北方近接 | |
| 付近の状況 | 国道沿いに店舗、事業所、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 — 70% 200% 無 — |
| 画地条件 | 規模：849.92 m ² (登記数量) 規模は周囲の画地に比して、過大である。 形状：やや不整形 間口×奥行：約19m × 約41m 接面道路との関係：南東側国道に略等高、南西側市道に略等高～約1m低く接面する角地である。 | |
| 接面道路の状況 | 幅員約8m舗装国道(建築基準法上の道路) 南東：※上記国道の間には件外土地(1505番15)が介在し、当該件外土地は国道の拡幅計画地である。 南西：幅員約3.3m舗装市道(建築基準法上の道路) | |
| 土地の利用状況等 | 利用現況：物件3建物の敷地等として利用されている。 隣接地の状況：(南東側) 国道 (南西側) 市道 (北東側) 宅地 (北西側) 宅地 | |
| 供給処理施設 | 上水道 あり(特記事項①参照) ガス配管 なし 下水道 なし (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。 | |

特 記 事 項

- ① 上水道は、物件1・2土地が接面する国道及び市道に給水管が敷設されている。香美市担当課への聴取によると、現状の引込は国道の南側に敷設された給水管から他人地を介して引込されているが、対象土地の南西側の市道に敷設された給水管から引込むことは可能であるとのことである。
- ② 物件1・2土地は市街化調整区域内に所在する。
当該土地は、市街化調整区域として区分された日（昭和45年10月31日）以前より宅地として利用されていたことが全部事項証明書等により確認できる土地であり、いわゆる「線引き前宅地」に該当し、第三者が建築物を建築できる可能性が高い土地である。（用途等に一定の要件有）
当該土地において、開発行爲、建築物の建築、用途の変更（第三者への所有権移転を含む）等を行う場合には、都市計画法上の規制がかかるため、買受人は必ず事前に高知県都市計画課との協議を要する。
- ③ 物件1・2土地が接面する南西側市道は、建築基準法第42条第2項道路に該当し、セットバックを要する。
- ④ 対象土地は物件3建物の敷地部分および、その北西方の約1m程度の高低差を有する雑草が繁茂した部分で構成されている。
- ⑤ 対象土地の南東側に所在する件外土地（1505番15）は、道路法に基づき道路区域決定がされた土地であり、国道195号として拡幅整備が計画されている。
- ⑥ 関係人によると、上記件外土地は従前、ガソリンスタンドの敷地として利用されていた経緯がある。物件3建物が増改築された約30年程前に閉鎖され、件外土地の地中に埋設されていた給油タンクに砂を入れ、タンクを廃止したとのことである。
- ⑦ 対象土地の土壤汚染の可能性について、土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域に該当していない。また、高知県林業振興・環境部環境対策課への聴取により水質汚濁防止法に基づく特定施設及び香美市上水道局への聴取により下水道法に基づく特定施設に該当していないとの回答を得た。但し、現地での調査を実施していないため土壤汚染の有無については不明である。
対象土地の隣接地の状況や、近年まで自動車整備工場として利用されていた経緯を考慮すると土壤汚染の可能性は否定できず、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。
- ⑧ 対象土地は、龍河洞県立自然公園の普通地域内に所在する。工作物の新築、改築、増築及び土地の形状変更等を行う際には、建築物の高さや規模によっては届出が必要となる場合がある。詳細は、高知県環境共生課まで問合せされたい。
- ⑨ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。

2 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) 昭和41年3月30日新築 経過年数 約 60 年 経済的残存耐用年数 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 : 鉄骨・コンクリートブロック造2階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 鋼板 外 内 壁 : あらわし 外 天 井 : 見出し 外 床 : コンクリート 外 設 備 : その他 : |
| 床 面 積 (現 況) | 1階 約484.00㎡ 2階 約268.41㎡ 延 約752.41㎡ |
| 現 況 用 途 等 | 階 層 : 2階建 現況用途 : 店舗・工場 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 | <p>① 物件3建物は、店舗・工場として利用されていたが、令和3年11月頃から営業はされておらず、空き家の状態である。</p> <p>② 物件3建物は線引き前建築物に該当する。従前と同一の用途として利用または増改築を行う場合には、都市計画法上の許可は不要であるが、現状の利用方法等を変更する場合には、都市計画法上の許可が必要となる。 買受人は必ず事前に高知県都市計画課との協議を要する。</p> <p>③ 物件3建物には下記の附属建物が登記されているものの、調査日現在、取壊され現存しない。</p> <p>符号1 種 類 : 便所 構 造 : 木造スレート葺平家建 床面積 : 4.67㎡</p> |

- ④ 関係人によると、物件3建物は約30年程前に増改築がされている。2階部分には未登記増築部分（約160㎡）が存し、会議室及び倉庫として利用されている。
- ⑤ 物件3建物は新築後、多年を経過しており、建物全体的に劣化、損耗等が見受けられる。錆の付着等が散見され、特に北東端の2階バルコニーへの階段は、錆の付着や腐食の程度が大きい。また、保守管理の状態が劣り、1階工場部分の壁には穴が空いている箇所が存するほか、窓ガラスが割れている等の破損箇所が見受けられる。
その他、物件3建物の1階北東端の洋室、物置は雨漏りにより天井が破損しているほか、室内の汚損の程度が大きい。
- ⑥ 物件3建物には台所、トイレ、浴室の水回りの設備が設置されていない。
- ⑦ 物件3建物は、建築時期、用途等から判断すると、吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。また、物件3建物には高圧変電設備が設置されている。設備の保守点検業者によると、電気機器は耐用年数を相当超過しているほか、変圧器やコンデンサー等にPCBが使用されている可能性があるとのことである。
高知県林業振興・環境部環境対策課によれば、PCB使用製品（含有機器）が存する場合、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（PCB特措法）に基づき、所有者は届出および適正な処分を行う義務があるとの事である。
買受人は、高圧変電設備の電気機器について、PCBの使用の有無を検査する必要がある。
- ⑧ 物件3建物の1階および2階共に、室内には大量の動産が置かれており、これらが残置される可能性が高い。
- ⑨ 現地調査時において、顕著なシロアリによる被害等は見受けられなかったものの、詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ・ 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 修正率 オ | 建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | 45,800 | 0.73 | 356.92 | 0.85 | 1.00 | 10,140,000 |
| 2 | | | 493.00 | | | 14,010,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 香美 (県) 5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 68,000 \text{ 円/㎡} \times & 99.8 / 100 \times & 100 / 100.9 \times & 100 / 147.0 \cong & 45,800 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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：形状、角地

◇ 地域格差：街路、接近、環境、行政条件等を考慮した。

イ 個別格差：規模、形状、角地、画地内高低差、セットバックを要すること、供給処理施設の状態等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現況を考慮した。

オ 市場性修正：1.00

- ・ 建物価格 (物件3)

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、建物の価格を求めた。

| 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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------|----------------------------------|
| 3 | 135,000 | 752.41 | 0.013 | 1.00 | 1,320,000 |

イ 現況延床面積：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。

・ 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 | | 土地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ |
|-----------|-------------------|---------------|-------|---------------------------------|
| 1 | 10,140,000 | 0.5 | 法定地上権 | 5,070,000 |
| 2 | 14,010,000 | 0.5 | 法定地上権 | 7,010,000 |
| 土地利用権等価格計 | | | | 12,080,000 |

・ 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 |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | 10,140,000 | -5,070,000 | — | 0.70 | 0.6 | 2,130,000 |
| 2 | 14,010,000 | -7,010,000 | — | 0.70 | 0.6 | 2,940,000 |
| 3 | 1,320,000 | +12,080,000 | — | 0.70 | 0.6 | 5,630,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 10,700,000 |

ウ 占有減価修正： 考慮不要

エ 市場性修正： 0.7（物件1、2土地は、隣接地が従前、ガソリンスタンドの敷地として利用されていた経緯があり、地中に給油タンクが埋設されているほか、近年まで自動車整備工場として利用されていた土地である。また、物件3建物は建築後多年を経過したアスベスト含有材の使用可能性を有する店舗・工場であるほか、建物に設置されている高圧変電設備の電気機器にPCBが含まれている可能性を有する。その他、物件3建物内に動産が残置される可能性が高いこと等に起因する市場性の減退を考慮）

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [香美(県)5-1]

所 在 : 香美市土佐山田町宝町1丁目11番2外
価 格 : 68,000 円/m²
位 置 : JR土佐山田駅の南方約400m
えびす商店街通バス停まで約230m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 468m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北11m国道、西側道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率80% , 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 12,462,715 円 (1505番6と1505番15に分筆する前の413.22m²)
物件2 14,868,880 円
物件3 1,282,933 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。

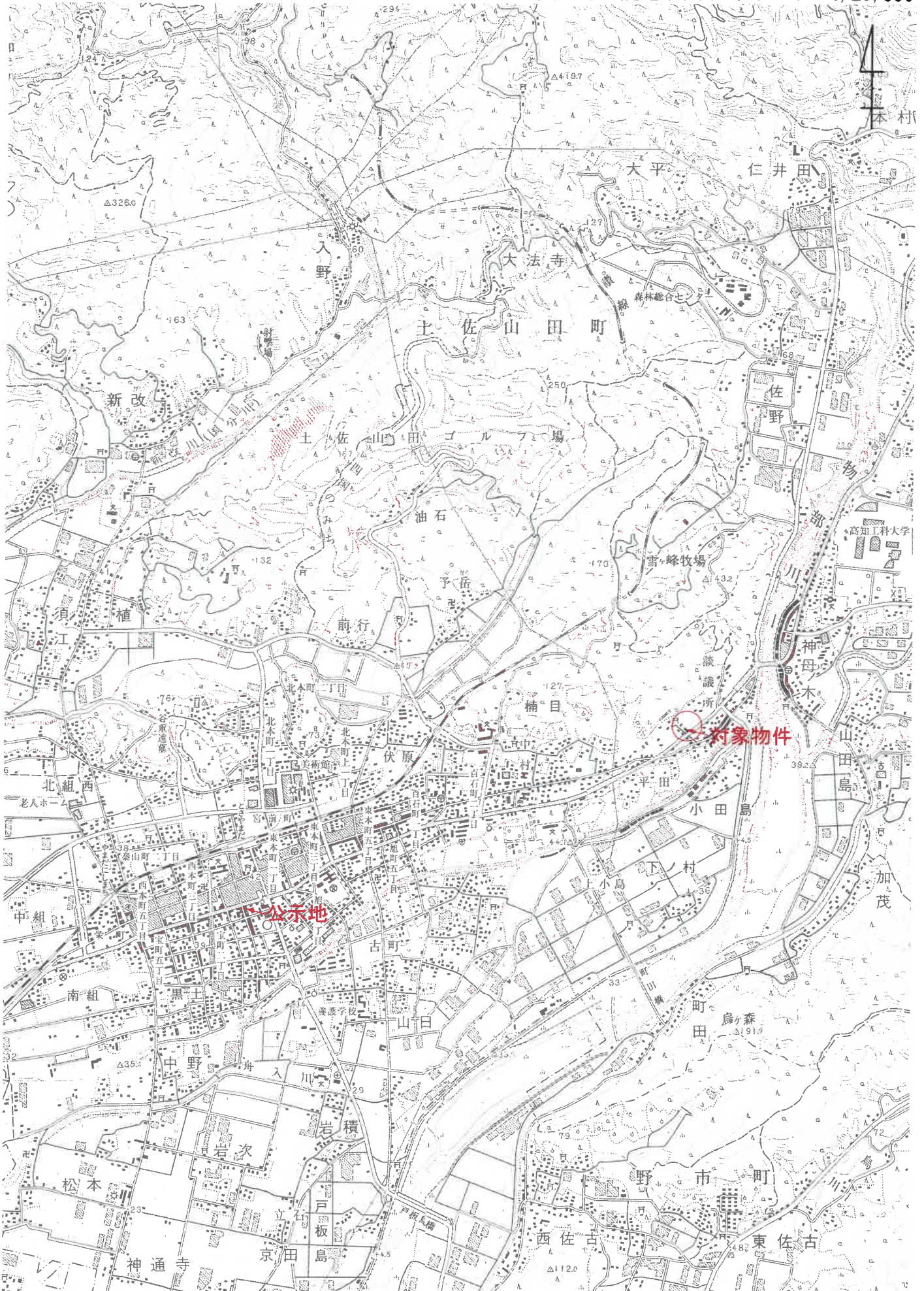
第7 附属資料の表示

- 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

以 上

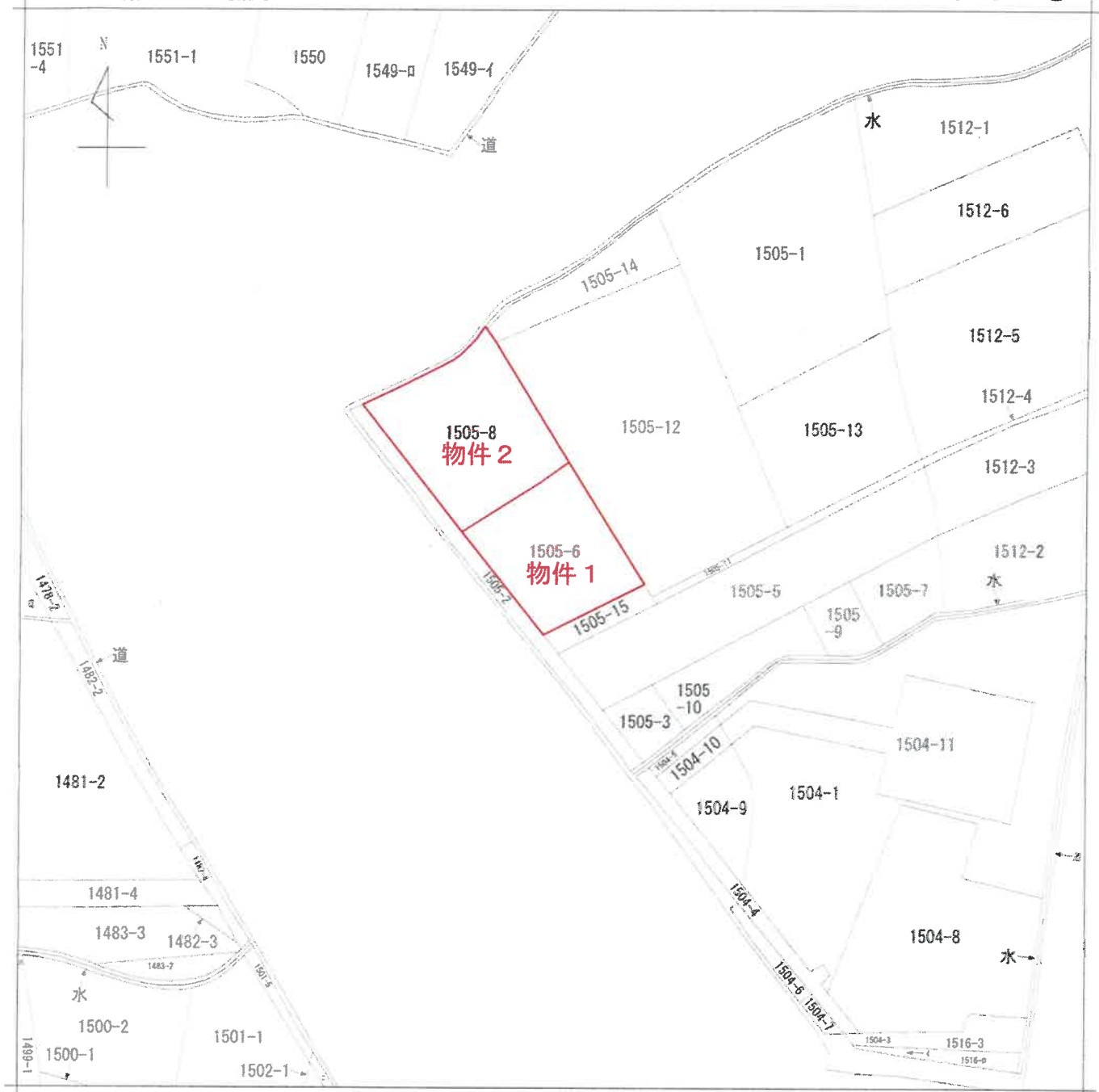
所在位置略図

国土地理院地形図(土佐山田) 1/25,000



公 図 写

1504・1515 併 1478-1 = 1502-2
 合併 併 1499-4



(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。



A 土佐山田町 楠目

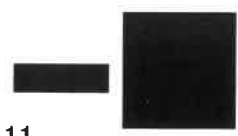
| | | | | | | | | | |
|-------|------|---------------|---------|-----------|----------|--------|--|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 香美市土佐山田町楠目字宮田 | | | 地番 | 1505番6 | | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | |

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。

※ A 4 判に縮小

令和7年12月26日
 高知地方方法務局香美支局
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)



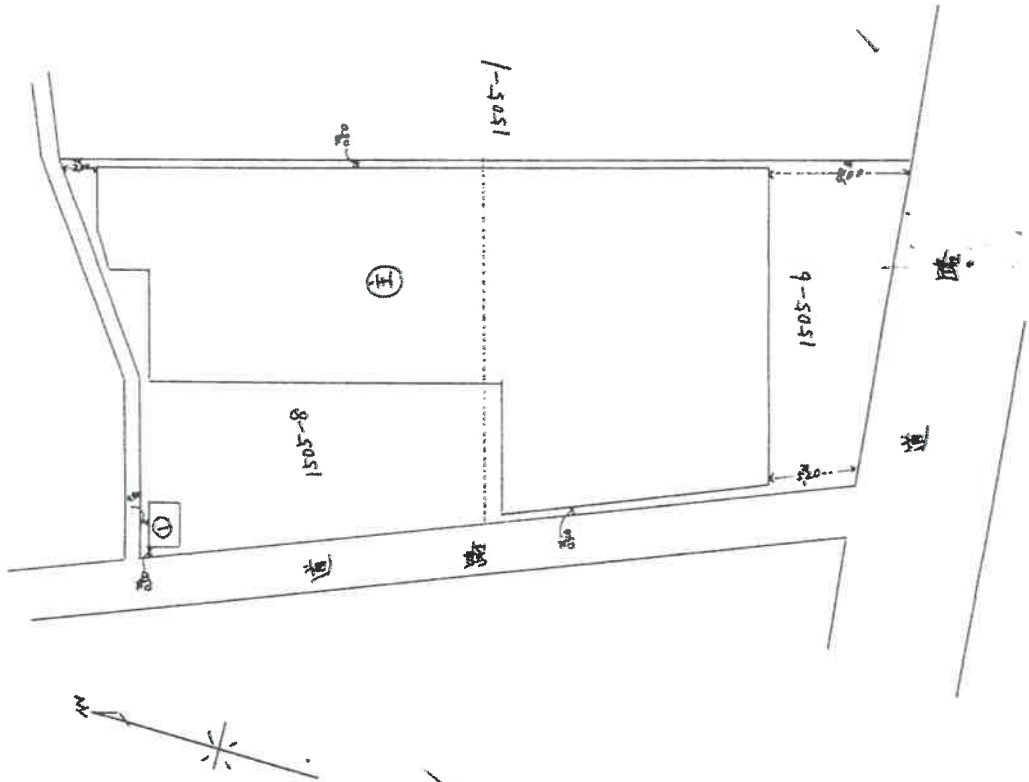
建物図面 各階平面図写

(1/2)

| | | | | | | |
|----|---|---|---|---|-----|-----|
| 昭和 | 製 | 年 | 月 | 日 | 作製者 | 申請人 |
| | | | | | | |

建物図面

| | |
|-------|---|
| 家屋番号 | 032487 |
| 建物の所在 | 1505-6 香美市土佐山田町 香美郡土佐町目黒宮司 1505-8 |



昭和43年5月9日

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

物件3関係分

※A4判に縮小

登記年月日：昭和43年5月19日

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12月26日 高知地方事務所香美支局

登記官

公用

(1/2)

請求番号：7-3

建物図面 各階平面図写

各階平面図

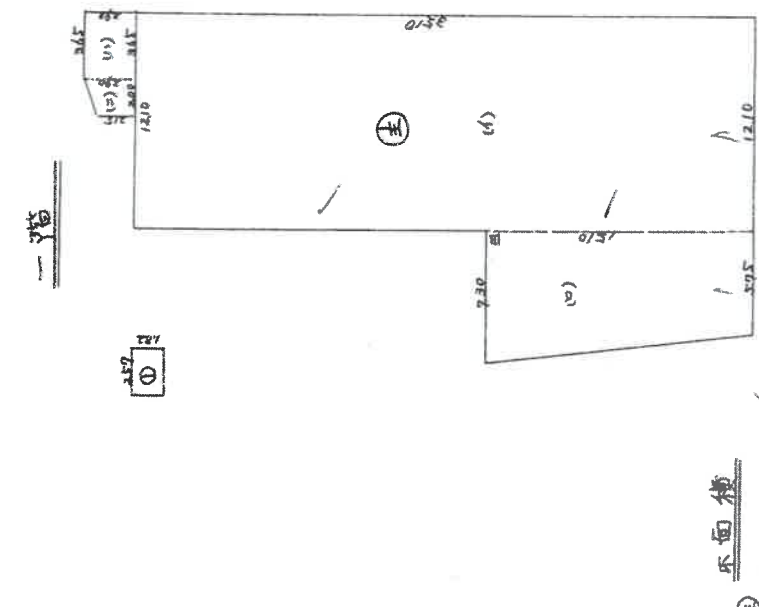
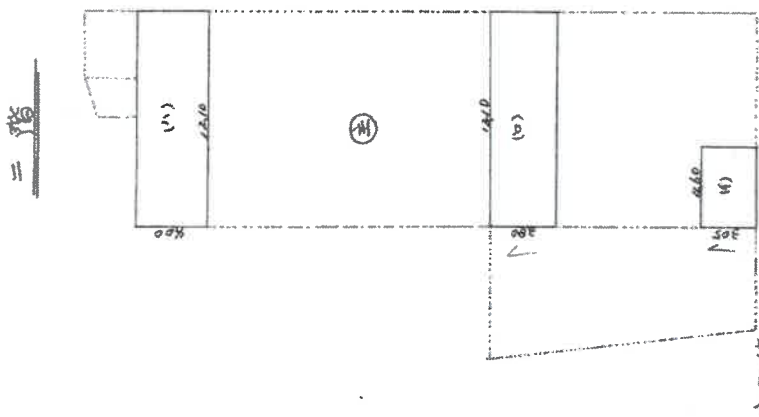
(2/2)

昭和 年 月 日 製作
昭和 年 月 日 製

申請人

家屋番号 1505-6 /

建物の所在 香葉市土佐山田町
香葉市土佐山田町 1505-6
1505-8



物件3関係分

縮尺 300

平成 年 月 日

※A4判に縮小

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12月26日 高知地方裁判所香葉支局 登記官

公用

(2/2)

請求番号：7-3

土地建物位置関係図

(S≒1/300)



(1505番14)

物件2
1505番8

道(公道上)
幅員約1.0m

オイル
トラップ

(1505番12)

側溝

物件3
家屋番号: 1505番6

キャノピー

物件1
1505番6

幅員約3.3m舗装市道
(建築基準法上の道路)

±0
(1505番15)
(国道幅計画地)

幅員約8m舗装国道
(建築基準法上の道路)

鉄柱

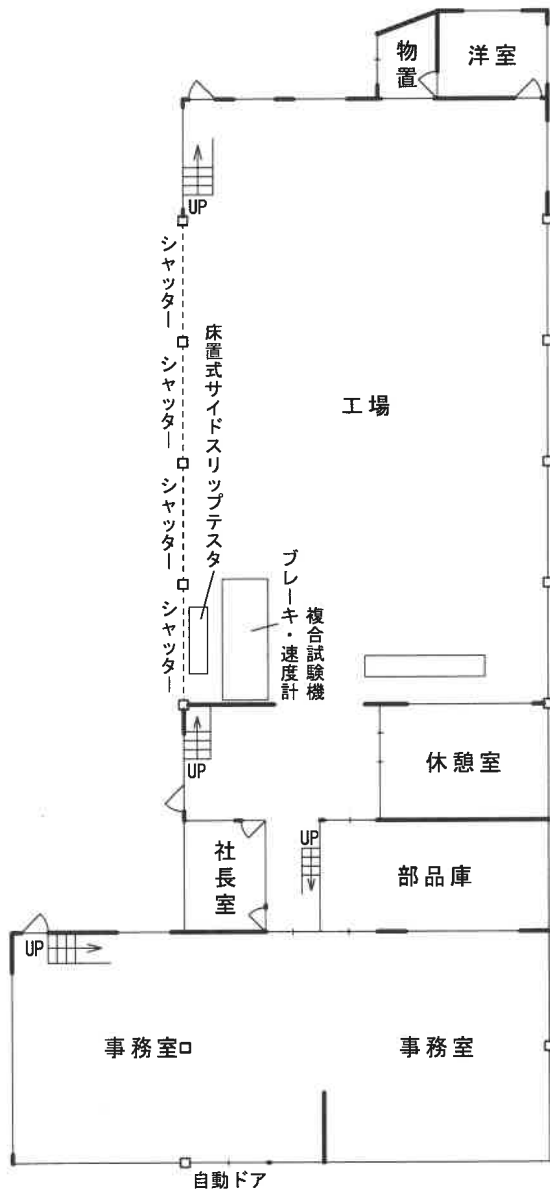
----- 境界不詳部分を示す

建物間取図

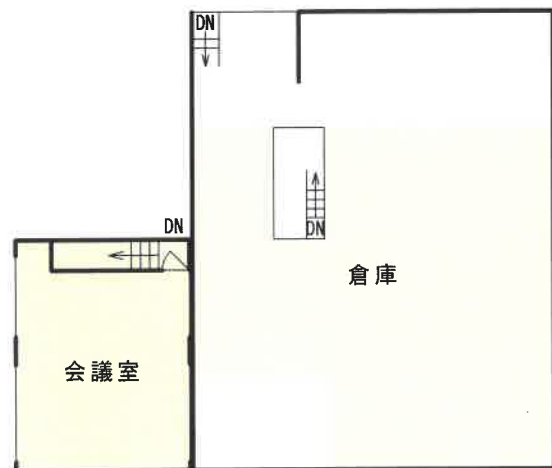
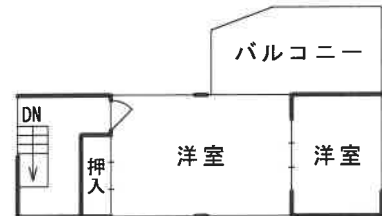
(S≒1/250)

物件 3

家屋番号 : 1505番6



1 階



2 階

未登記増築部分
約160㎡