

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 7 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 8 月 3 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 4 時 3 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 8 月 7 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）
1～3	1,250,000 1,000,000	一括	250,000	31,536	0
1	350,000				
2	110,000				
3	790,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市浦戸字西並松 |
| | 地 番 | 8 3 7 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市浦戸字西並松 |
| | 地 番 | 8 3 7 番 7 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市浦戸字西並松 8 3 7 番地 7 4 |
| | 家屋 番号 | 8 3 7 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 0 2 平方メートル
2 階 5 8 . 5 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 9 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 東 信 義

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

【物件番号 2】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅・倉庫、構造：木造スレート葺平家建、床面積：概測約 5 4 平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件共有者ら及び A が占有している。A の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)

物 件 目 録

- 1 所 在 高知市浦戸字西並松
地 番 8 3 7 番 7 4
地 目 宅地
地 積 9 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 高知市浦戸字西並松
地 番 8 3 7 番 7 5
地 目 宅地
地 積 9 2 . 5 6 平方メートル
所有者 C
- 3 所 在 高知市浦戸字西並松 8 3 7 番地 7 4
家屋 番号 8 3 7 番 7 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 0 2 平方メートル
2 階 5 8 . 5 8 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1

令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 3 月 5 日受理
令和 8 年 5 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

高知地方裁判所

執行官 楠 本 賢 志

(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 高知市浦戸字西並松
地 番 8 3 7 番 7 4
地 目 宅地
地 積 9 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 高知市浦戸字西並松
地 番 8 3 7 番 7 5
地 目 宅地
地 積 9 2 . 5 6 平方メートル

所有者 C

3 所 在 高知市浦戸字西並松 8 3 7 番地 7 4
家屋 番号 8 3 7 番 7 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 0 2 平方メートル
2 階 5 8 . 5 8 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市浦戸837番地74	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら（B、C） ☐ その他の者 上記の者ら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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある — 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者（A） 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	☒ 建物内で小型犬を1匹飼っているが、ペット臭はさほど感じられない	
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
 （ 2 枚目）

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知市浦戸837番地74		付 近
土 地	物件2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	☒ カーポートは土地に定着している ☒ 本土地上の簡易物置は設置状況等から動産と認めた		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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
(3 枚目)

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 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人 (■A (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		令和 5年ころ
最初の契約等	契約日	令和 5年ころ
	期間	令和 5年ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ 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
■上記について契約書は確認できない。関係人の陳述に基づいて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
(4 枚目)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	高知市浦戸字西並松 8 3 7 番 7 5
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅・倉庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	概測約 5 4 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 6 0 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1の土地共有者 兼債務者兼共有者らの母)	1 物件3の建物を私たち家族が、住居として使用しています。 2 物件1の土地は、物件3の建物の敷地として、物件2の土地は、目的外建物の敷地として、それぞれ利用しています。 3 目的外建物の所有者は、債務者兼共有者Cで、昭和60年ころに建てられたと思います。同建物は、居宅兼倉庫で、以前、私と亡夫が住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。目的外建物は、物件3の建物の附属建物ではなく、別の建物です。電気及び水道も、物件3の建物とは別に引いています。 4 物件1及び2の各土地の境界について、争いはないと思います。公図上は筆界未定地となっているとのことですが、地籍調査の際に亡夫が立ち会っているので詳細は分かりません。周辺土地が全て亡夫と息子たちの所有だったので、特に問題にしていまませんでした。 5 物件3の建物は、定期的にシロアリ予防の処理をしているので、シロアリ被害はないと思います。 6 物件3の建物で雨漏りを見たことがありませんが、近隣住民から、近所であった工事の影響で雨漏りが発生したと聞いたことがあるので、もしかしたら雨漏りが発生しているかもしれません。 7 物件3の建物の屋根は、防災瓦にしています。 8 物件3の建物内で柴犬を1匹飼っています。 9 本件不動産は、海から近いので、台風の際には雨風が強いです。また、近隣には墓地もあります。 10 物件3の建物に、不具合等はありませんが、築年数相応の劣化はあると思います。 11 約2年前に手すり等を設置して、バリアフリー化しました。また、昨年、浄化槽を新しくしました。 12 私は、足が不自由で、ほぼ寝たきりの状態なので、本件不動産が売却されても、すぐに転居することは難しいと思います。また、不動産内の動産類を全て撤去することはできないかもしれません。 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
(6 枚目)

執行官の意見



- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目ないし5枚目記載のとおり認めた。なお、目的外建物について、未登記のうえ、高知市役所での調査においても客観的な資料が確認できなかったため、関係人の陳述に基づいて5枚目のとおりとしたが、異なっている可能性もある。
- 2 本件不動産の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付の写真のとおりであるが、物件1及び2の各土地について、次のとおり補充する。
 - (1) 法務局には、物件1及び2の各土地について、法14条1項地図が備え付けられているが、同地図上、物件1及び2の各土地は、件外土地3筆及び公用地（道）とともに、国調筆界未定地として、一体化された形状で表示されており、物件1及び2の各土地の具体的な位置や形状は表示されていない。
 なお、高知市役所地籍調査課での調査によれば、高知市が実施した地籍調査事業の調査過程で、物件1、件外837番77及び件外837番78の各土地と物件2及び件外837番76の各土地との間に農道が存在することは確認されたが、農道の幅について調整がつかなかったことから、物件1及び2の各土地を含む農道に接する土地が、上記のとおり筆界未定地として処理されることとなったとのことである。
 - (2) 本件不動産の登記記録、閉鎖された地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）、物件3の建物の建物図面及び建築計画概要書から、物件1及び2の各土地の位置を特定した。なお、土地建物位置関係図は、前記各図面等を参考に作成しているため、実際の土地の範囲とは相違している可能性がある。
- 3 (1) 物件1の土地は、物件3の建物の敷地及びその北側の通路の一部として使用されていることがうかがわれる。物件3の建物の敷地は、ブロック塀などで区画されているが、それらのうち北側を除くブロック塀が、物件1の土地の境界と合致しているか不明であるし、国調筆界未定地となっていることを併せ考えれば、同土地の範囲は不明であると判断するのが相当と考える。
- (2) 物件2の土地は、目的外建物の敷地として利用されていることがうかがわれる。同土地の範囲は、現況上判然としない。
- (3) 物件1及び2の各土地の範囲を明らかにするためには、境界確定協議を実施する必要があるが、協議が難航する可能性がある。
- 4 高知市役所での調査結果によると、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している。
- 5 高知市上下水道局での調査によると、物件3の建物に、同市の上水道が接続されている。関係人は、目的外建物にも上水道が接続されている旨主張しているが、高知市上下水道局の調査では判然とせず、物件3の建物の給水管から分岐させ接続されている可能性がある。なお、物件1及び2の各土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
- 6 高知県のホームページ（高知県防災マップ）によれば、物件1及び2の各土地は、津波災害警戒区域に該当している。
- 7 物件1及び2の各土地は、建築基準法上の道路に接していないため、同各土地上に建物を建築する際には同法の規制がかかることに留意を要する。高知市役所建築指導課での調査によれば、物件1の土地については、次の条件で建築基準法43条2項の許可が可能とのことであるが、物件2の土地については、目的外建物が居宅である客観的な資料が存在しないことから、現段階では対応できないとのことであつた。買受希望者は、その詳細を上記建築指導課で確認されたい。
 - (1) 既存住宅の建て替え、増築等で一戸建ての住宅かつ階数地上2以下であること。
 - (2) 通路（農道）の中心から水平距離2メートルの線をみなし道路の境界線とみなす。
 - (3) みなし道路との境界部分にコンクリート製框等を設置すること（確認申請時、確認処分までに後退部分が分かるように鋸、杭等を設置すること）。
 - (4) 後退した敷地の部分は敷地面積に算入できない。
 - (5) 通路を建築基準法第42条に定める道路とみなし、道路斜線等を適用する。
 - (6) 建蔽率60パーセント以下、容積率120パーセント以下かつ法定建蔽率・容積率以下とする。
 - (7) 屋根を不燃材料等で葺き、外壁・軒裏を防火構造とするか、耐火又は準耐火建築物とすること。
- 8 物件3の建物は、内外装とも経年による劣化損耗等が認められる。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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

執行官の意見

- (1) 建物内の内壁は、全体的に変色している。また、畳や床や流し台の扉等に劣化している箇所が見受けられる。
- (2) 一見して顕著な雨漏り被害やシロアリ被害は確認できなかったが、被害の有無は不明である。
- (3) 東側の差し掛けは、設置状況及びその効用から、同建物の附合物もしくは従物と認めた。同差し掛けは、東側及び南側にプラスチック波板が壁状に設置されている。
- 9 高知市役所建築指導課で調査したが、目的外建物の建築確認が確認できなかったため、同建物が建築基準法上適法な建築物であるか不明である。
- 10 関係人は、本件不動産内の動産類の撤去が困難である旨述べているため、買受人は、本件不動産内に残置された動産類の撤去等費用の負担を余儀なくされる可能性があることに留意を要する。また、関係人の体調からすると引渡し完了までに時間を要する可能性がある。

以 上

(調査経過用)

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３月９日（月） 11：35－11：45	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年３月９日（月） 16：30－16：40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年３月11日（水） 10：05－10：20	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和８年３月11日（水） 14：30－16：00	物件所在地	接道外観等調査（写真撮影）、占有関係等調査（Ａと面談）
令和８年３月23日（月） ８：30－ ８：40	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和８年３月25日（水） 13：15－13：25	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年３月31日（火） 16：00－16：20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和８年４月７日（火） 13：20－14：00	高知市役所	占有関係等調査、家屋台帳等調査
令和８年４月15日（水） 11：30－11：50	高知市役所	公法上の規制等調査
令和８年４月27日（月） 15：45－16：00	高知市役所	公法上の規制等調査
令和８年４月28日（火） 18：30－18：40	物件所在地	占有関係等調査（不在、文書差置）
令和８年５月11日（月） 15：45－17：10	物件所在地	立入調査（写真撮影、Ａ立会）

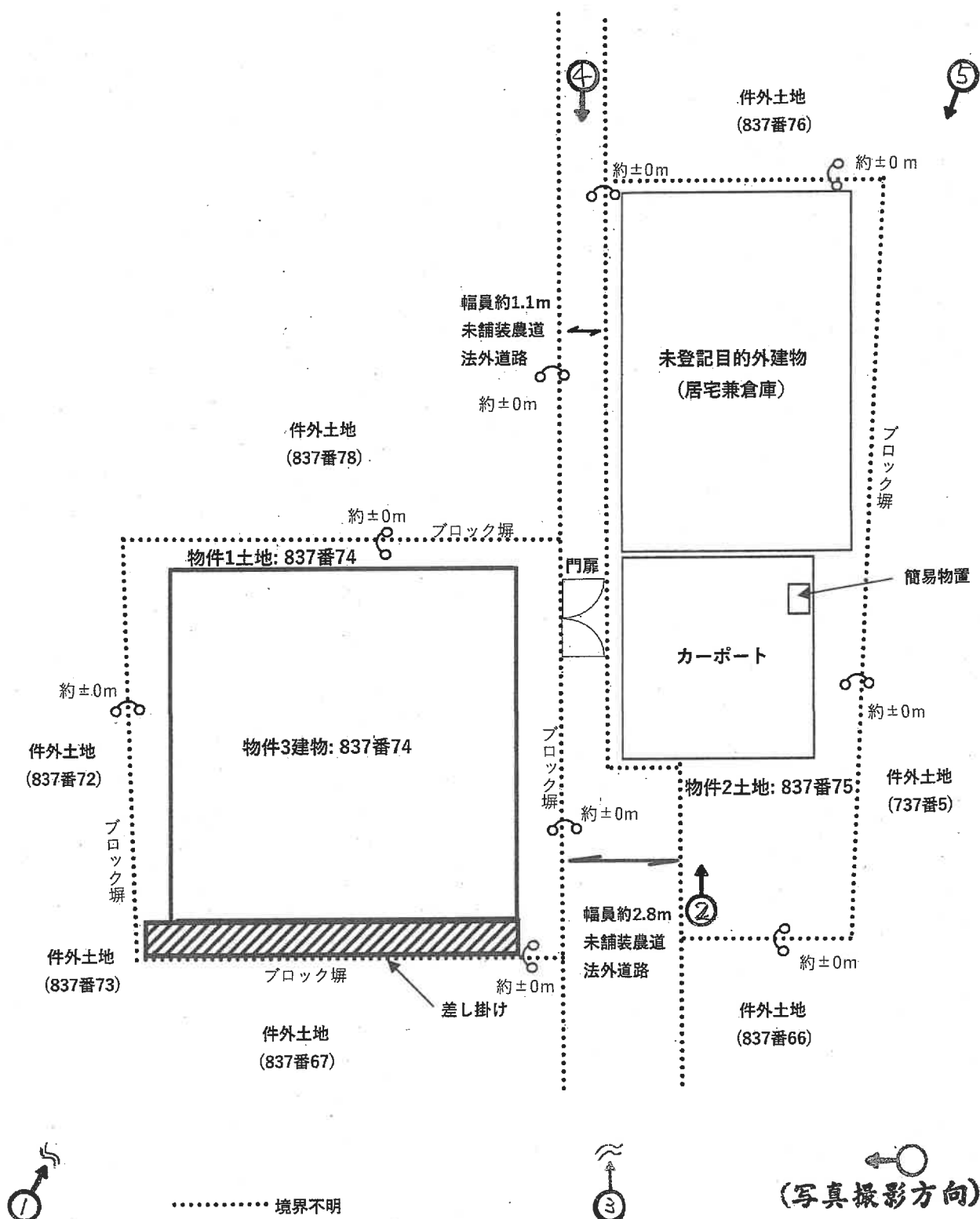
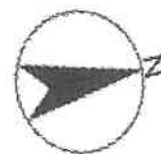
(特記事項)

- ☐ 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させて臨場した。
- ☐ 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
(9 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/150



※当土地建物位置関係図は、法務局交付の旧公図、建物図面等を参考にして作成した目的物件等の配置を図示した概略図である。

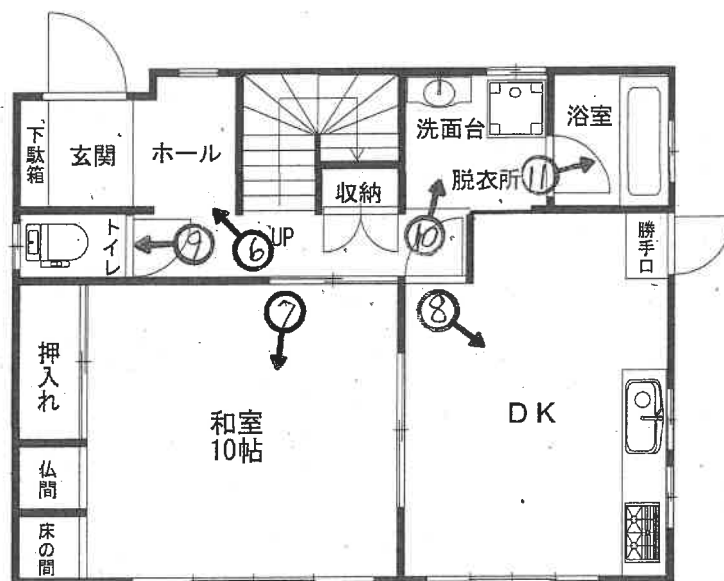
建物間取図

S ≒ 1/100

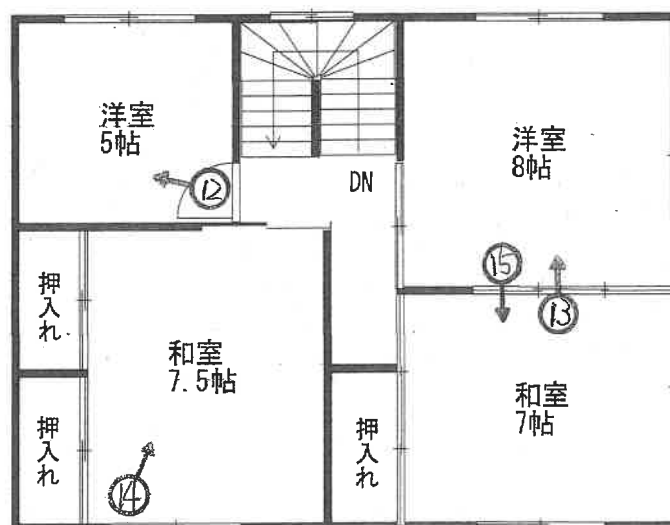
物件3 家屋番号 : 837番74



1階



2階

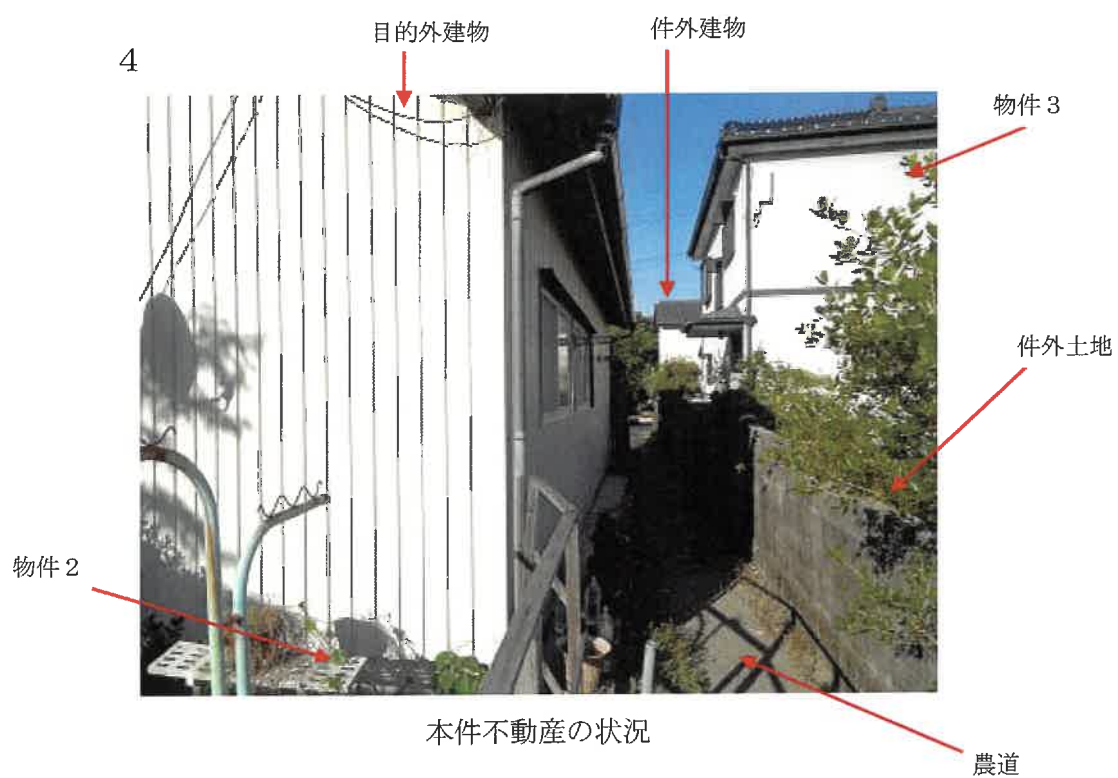




本件不動産の状況



本件不動産の状況



5

目的外建物

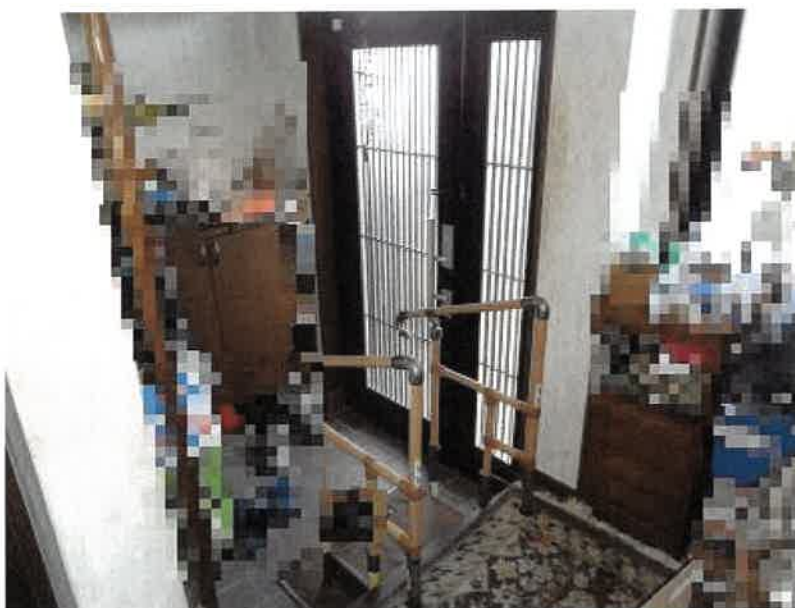


件外土地

本件不動産の状況

物件 2

6



玄関、ホール

(1 4 枚目)

7



和室10帖

8



ダイニングキッチン

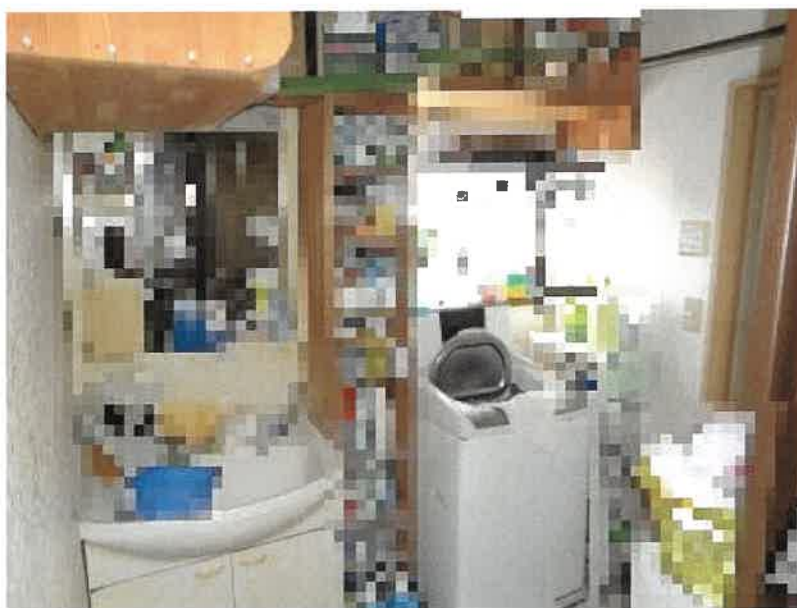
(15枚目)

9



トイレ

10



洗面、脱衣所

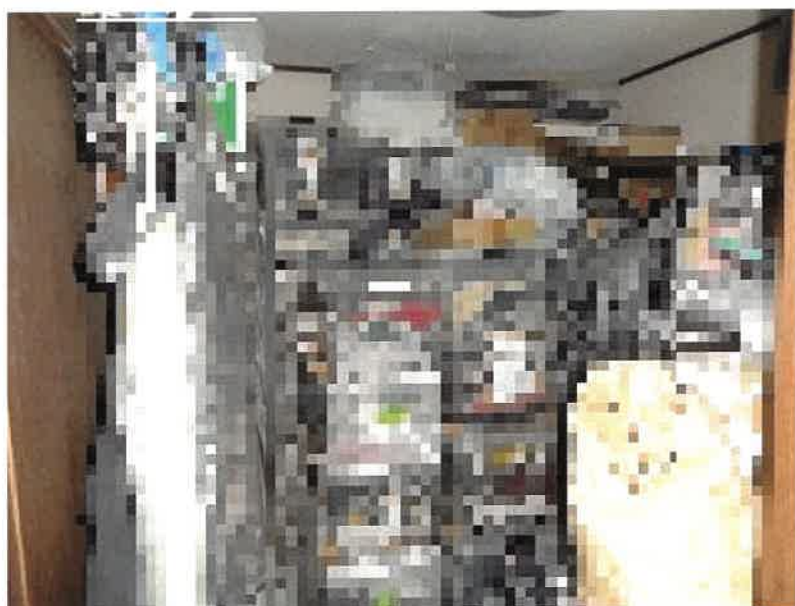
(16枚目)

11



浴室

12



洋室 5 帖

(1 7 枚目)

13



洋室 8 帖

14



和室 7.5 帖

(18 枚目)



和室 7 帖

令和8年 (ケ) 第3号
令和8年 5月 11日 現地調査
令和8年 5月 25日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1～3)

評価人 不動産鑑定士

佐 竹 格 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 350,000 円
物件 2 (土地)	金 110,000 円
物件 3 (建物)	金 790,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、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 3 建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 建物の内訳価格は、物件 1 土地に係る当該土地利用権等付建物としての価格である。また、物件 2 土地の内訳価格は、未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市浦戸字西並松 837 番 74 宅 地 92.00 m ²	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市浦戸字西並松 837 番 75 宅 地 92.56 m ²	特記事項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市浦戸字西並松 837 番地 74 837 番 74 居 宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 : 58.02 m ² 2 階 : 58.58 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1・2	①法務局には、物件 1 及び 2 の各土地について、法第 14 条第 1 項地図が整備されているが、同地図上、物件 1 及び 2 の各土地は、件外土地 3 筆及び公用地（道）とともに、国調筆界未定地として、一体化された形状で表示されており、物件 1 及び 2 の各土地の具体的な位置や形状は表示されていない。登記記録、旧土地台帳附属地図、物件 3 建物の建物図面及び建築計画概要書から物件 1 及び 2 の各土地の位置を特定したが、実際の土地の範囲とは相違している可能性がある。 ②物件 1 及び 2 の各土地の範囲を明らかにするためには、境界確定協議を実施する必要があるが、協議が難航する可能性がある。 ③物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。 ④物件 2 土地上には、以下の未登記目的外建物が存している（土地建物位置関係図参照）。 ・種 類：居宅・倉庫 ・構 造：木造スレート葺平家建 ・床面積：約 54 m²（概測床面積） ・建築年：昭和 60 年頃（関係人陳述による） ・所有者：物件 2 土地所有者（関係人陳述による） ⑤物件 1 土地上にブロック塀、門扉等、物件 2 土地上にカーポート等が存するが、当該構築物の単独での市場価値は無いと判断した。 ⑥物件 2 土地上に簡易物置が存するが、設置状況から売却対象外の動産と認めた。なお、当該簡易物置は、このままの状態に残置される可能性がある。 （その他、詳細は現況調査報告書参照）		

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及び2土地）

位 置 ・ 交 通	JR土讃線「高知」駅の南方約9,900m（道路距離） 「ナラビ」バス停の南方約80m（道路距離）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が見られる中に、未利用地等が介在する沿岸部の住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	物件1：92.00 m ² （登記数量） 物件2：92.56 m ² （登記数量） 物件1：ほぼ正方形 物件2：やや不整形 物件1：約10m×約9m 物件2：約19m×約6m 物件1：中間画地（北側において接面） 物件2：中間画地（南側において接面） 物件1及び2ともに等高接面
接面道路の状況	幅員約1.1m～2.8mの未舗装農道（建築基準法上の道路ではない） 接面道路の状況については、添付図面「土地建物位置関係図」の通り	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地には、未登記目的外建物が存する。 （東側）物件1：宅地、物件2：宅地 （西側）物件1：空地、物件2：空地 （南側）物件1：空地、物件2：農道 （北側）物件1：農道、物件2：空地

供給処理施設	上水道 あり 都市ガス 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物件 1 及び 2 の各土地は、建築基準法上の道路に接していないため、同各土地上に建物を建築する際には同法の規制がかかることに留意を要する。高知市役所建築指導課での調査によれば、物件 1 土地については、以下の条件で建築基準法 43 条 2 項の許可が可能とのことであるが、物件 2 土地については、目的外建物が居宅である客観的な資料が存在しないことから、現段階では対応できないとのことであった。 <法 43 条 2 項許可条件> (1)既存住宅の建替え、増築等で一戸建ての住宅且つ、階数地上 2 以下であること。(2)通路（農道）の中心から水平距離 2 メートルの線をみなし道路の境界線とみなす。(3)みなし道路との境界部分にコンクリート製枠等を設置すること（確認申請時、確認処分までに後退部分がわかるように鉋、杭等を設置すること）。(4)後退した敷地の部分は敷地面積に参入できない。(5)通路を建築基準法第 42 条に定める道路とみなし、道路斜線等を適用する。(6)建蔽率 60%以下、容積率 120%以下且つ、法定建蔽率・容積率以下とする。(7)屋根を不燃材料等で葺き、外壁・軒裏を防火構造とするか、耐火又は準耐火建築物とすること。 ②物件 1 及び 2 土地の各土地について、土壤汚染の有無は不明であるが、水質汚濁防止法対象の特定施設及び土壤汚染対策法に係る届出の履歴は無く、土壤汚染の存在の端緒は発見されなかった。但し、これらは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り、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには、別途、調査専門機関による土壤汚染状況調査等を実施する必要がある。 ③物件 1 及び 2 の各土地について、市内遺跡地図で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ④物件 1 及び 2 の各土地について、高知県危機管理部危機管理・防災課で確認したところ、津波災害警戒区域（基準水位 4.3m）に該当している。

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）： 平成 11 年 3 月 16 日新築 経 過 年 数： 約 27 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 3 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレートぶき 外 壁： サイディングボードほか 内 壁： ビニールクロスほか 天 井： ビニールクロスほか 床： フローリング、畳ほか 設 備： 台所、浴室、トイレほか
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階： 58.02 m ² （登記床面積） 2 階： 58.58 m ² （登記床面積） 延 116.60 m ² （合計登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 用 途： 居宅 間取り： 添付図面「建物間取図」の通り
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物件 3 建物は、築後約 27 年が経過しており、建物全体的に経年による劣化、損耗及び汚損箇所等が見られた。次の点について補足する。 ・物件 3 建物の東側に設置された差掛けは、設置状況及び効用から、同建物の附合物若しくは従物と認めた。 ・建物内で犬が 1 匹飼養されているが、ペット臭はさほど感じられない。 ・一見して顕著な雨漏り被害やシロアリ被害は確認できないが、被害の有無は不明である。 ②関係人の陳述等によると、建物内の動産類が残置される可能性がある。また、関係人の体調からすると引渡し完了までに時間を要する可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1及び2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	9,200	0.95	92.00	0.9	1.00	720,000
2	9,200	0.59	92.56	1.0	1.00	500,000
合 計						1,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 高知一3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価 格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{標準画地価格} \\ 23,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/104 & \times & 100/245 & \div & 9,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：……地価公示標準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標 準 化 補 正：……1.04 方位

◇地 域 格 差：……街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：……物件1 境界不明瞭を考慮した。

物件2 方位、不整形、境界不明瞭、建築不可を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……現況建物等が存することにより土地が受ける減価の程度を考慮した。

オ 市 場 性 修 正：……1.00

(2) 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	150,000	116.60	0.08	1.00	1,400,000

イ 現況延床面積：……合計登記床面積による。

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

エ 市 場 性 修 正：……1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	720,000	0.10	敷地占有利益	70,000
2	500,000	0.50	法定地上権	250,000

(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	720,000	－70,000		0.90	0.60	350,000
2	500,000	－250,000		0.70	0.60	110,000
3	1,400,000	＋70,000		0.90	0.60	790,000
一 括 価 格 (合計)						1,250,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：……物件1の土地利用権等価格のみ物件3に加算した。

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市 場 性 修 正：……物件1土地及び物件3建物：0.90（関係人が物件3建物内外の動産類を撤去することが困難であると陳述しており、買受人はこれら動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされる可能性があること等に起因する市場性の減退を考慮した。）
物件2土地：0.70（土地上に目的外建物が存することにより、その建物の有する土地利用権等が付着する底地としての市場性の減退を考慮した。）

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 地価公示標準地 高知一3

所 在：高知県高知市長浜字辻屋敷 4783 番
価 格：23,600 円／㎡
位 置：J R 土讃線「高知」駅の南方約 8,200m
「南海中学校前」バス停まで約 160m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：138 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南 5.1m 市道
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い学校に近い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 土地 : 708,400 円
物件 2 土地 : 675,680 円
物件 3 建物 : 1,871,800 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。

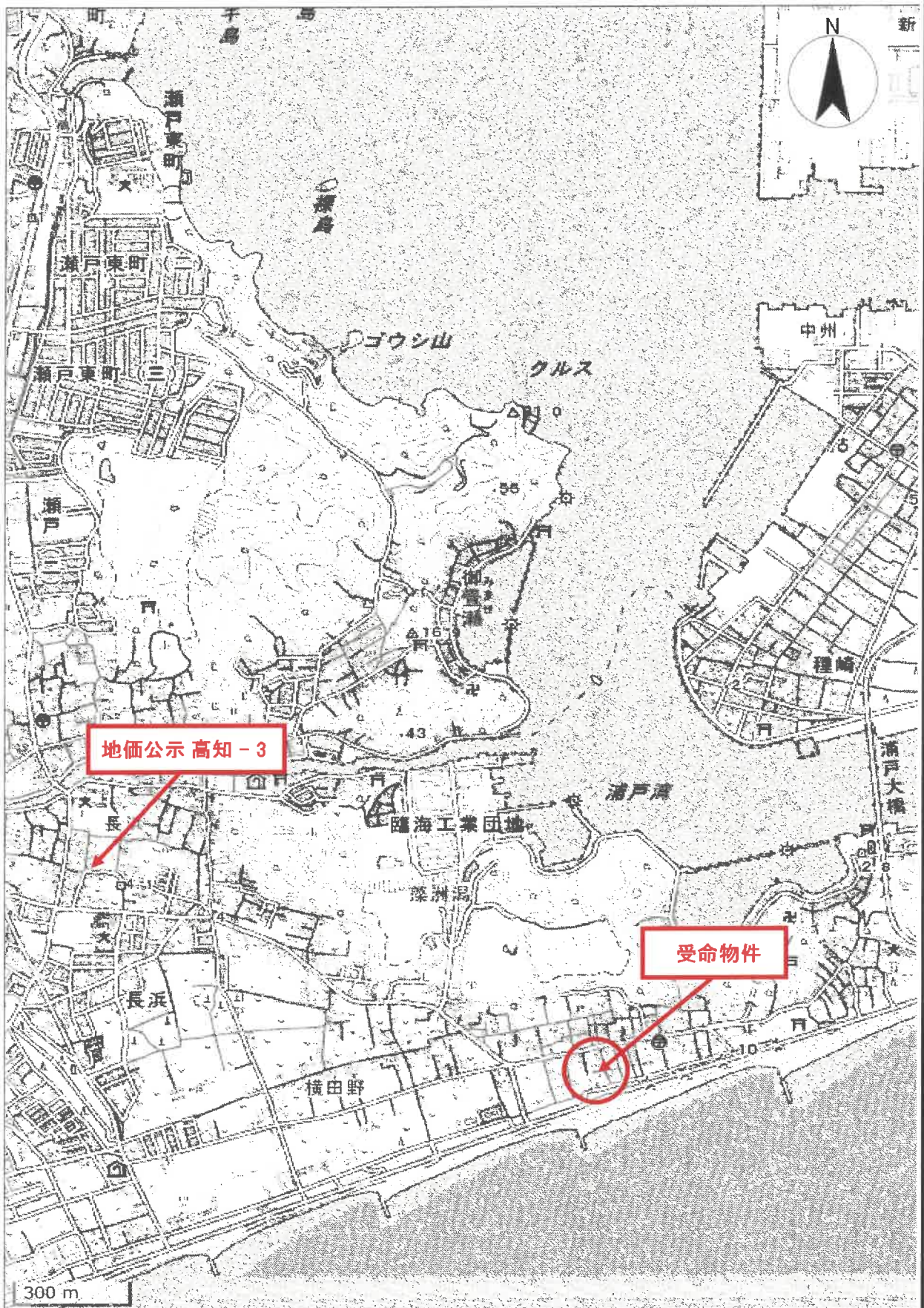
第7 附属資料の表示

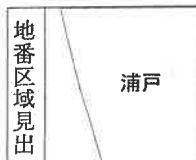
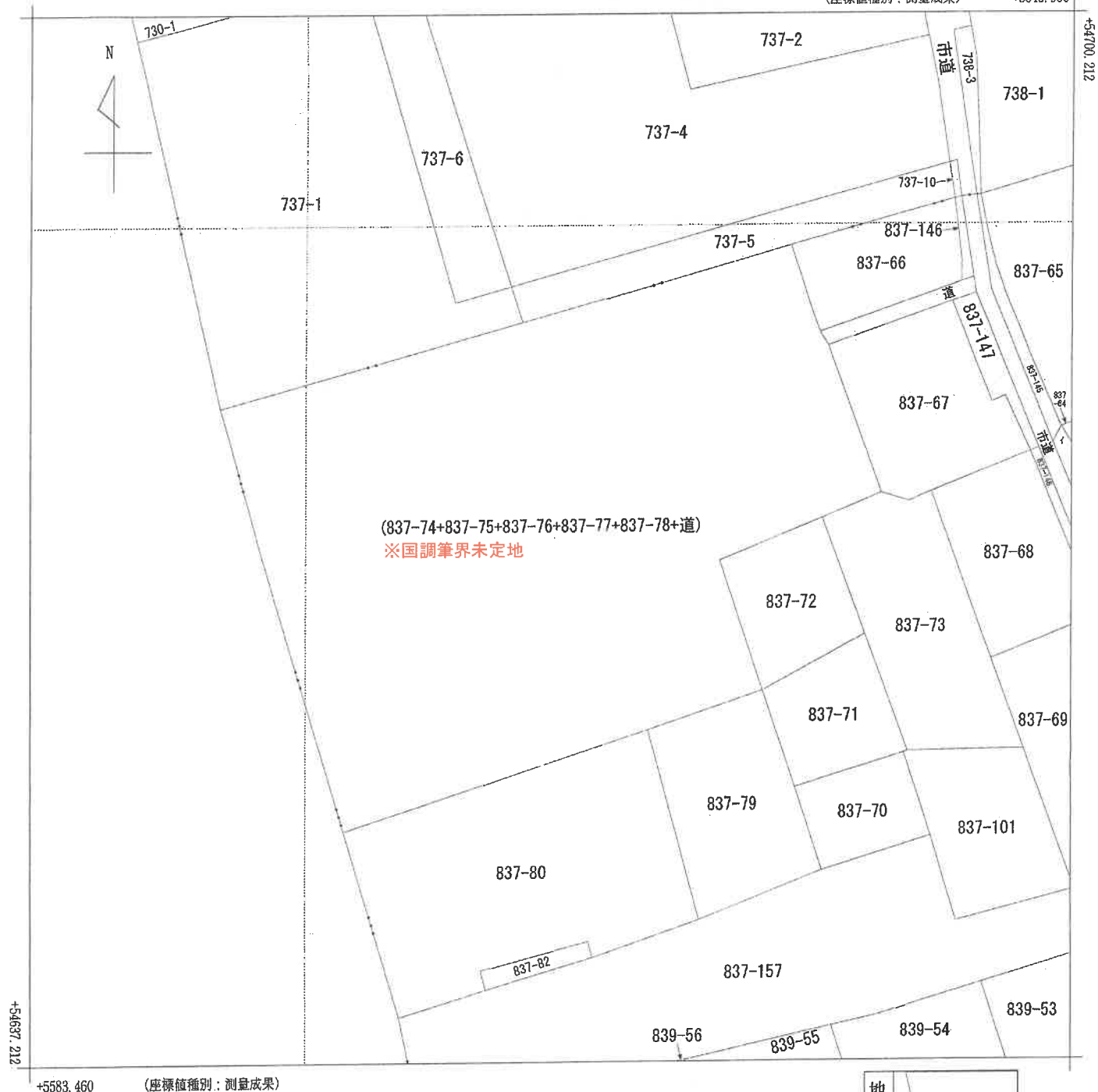
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写（地籍図、旧土地台帳附属地図）
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

地理院地図
GSI Maps





請求部	所在	高知市浦戸字西並松				地番	837番74			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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					備付年月日(原図)			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8年3月9日
高知地方法務局

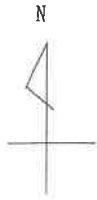
請求番号：11-3
(1/1)

登記官

(A3をA4に縮小)

公図写

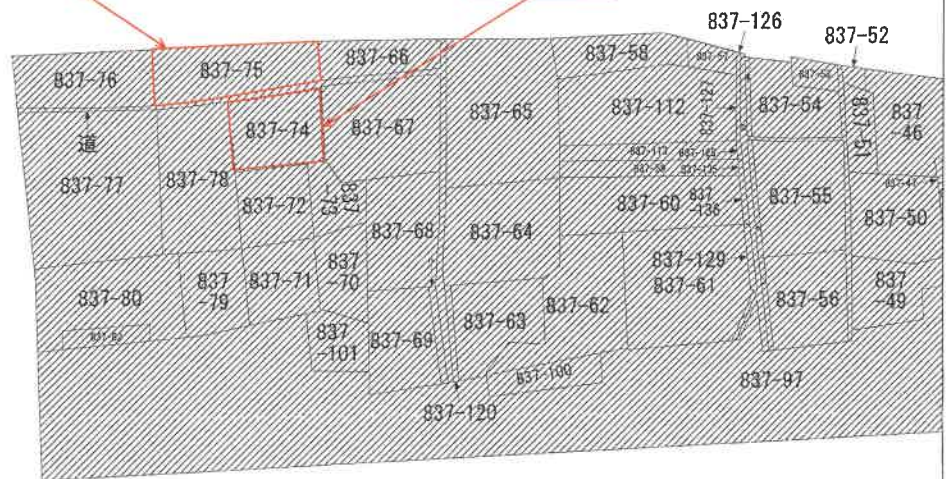
公用



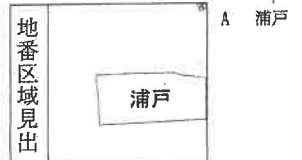
586-6
586-2

物件 2

物件 1



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	高知市浦戸字西並松				地番	837番74			
出力 縮尺	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					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは閉鎖された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 3 を A 4 に縮小)

令和8年3月25日
高知地方務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

公 図 写

公用

登記年月日：平成11年3月17日

公用

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8年3月9日 高知地方建設局

登記官

建物図面・各階平面図面 写

物件3 関係分 (A3をA4に縮小)

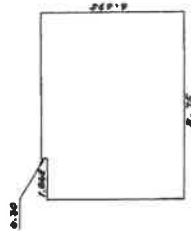
か N^o 00014 各階平面図 022261

家屋番号 837番74

建物図面

建物の所在 高知市浦戸字西並松837番地74

1 階



$$\begin{aligned} 6.695 \times 8.75 &= 58.58125 \\ - 1.865 \times 0.30 &= 0.55950 \\ \hline 58.02175 \end{aligned}$$

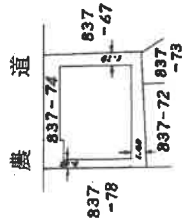
床面積 58.02 m²

2 階



$$6.695 \times 8.75 = 58.58125$$

床面積 58.58 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

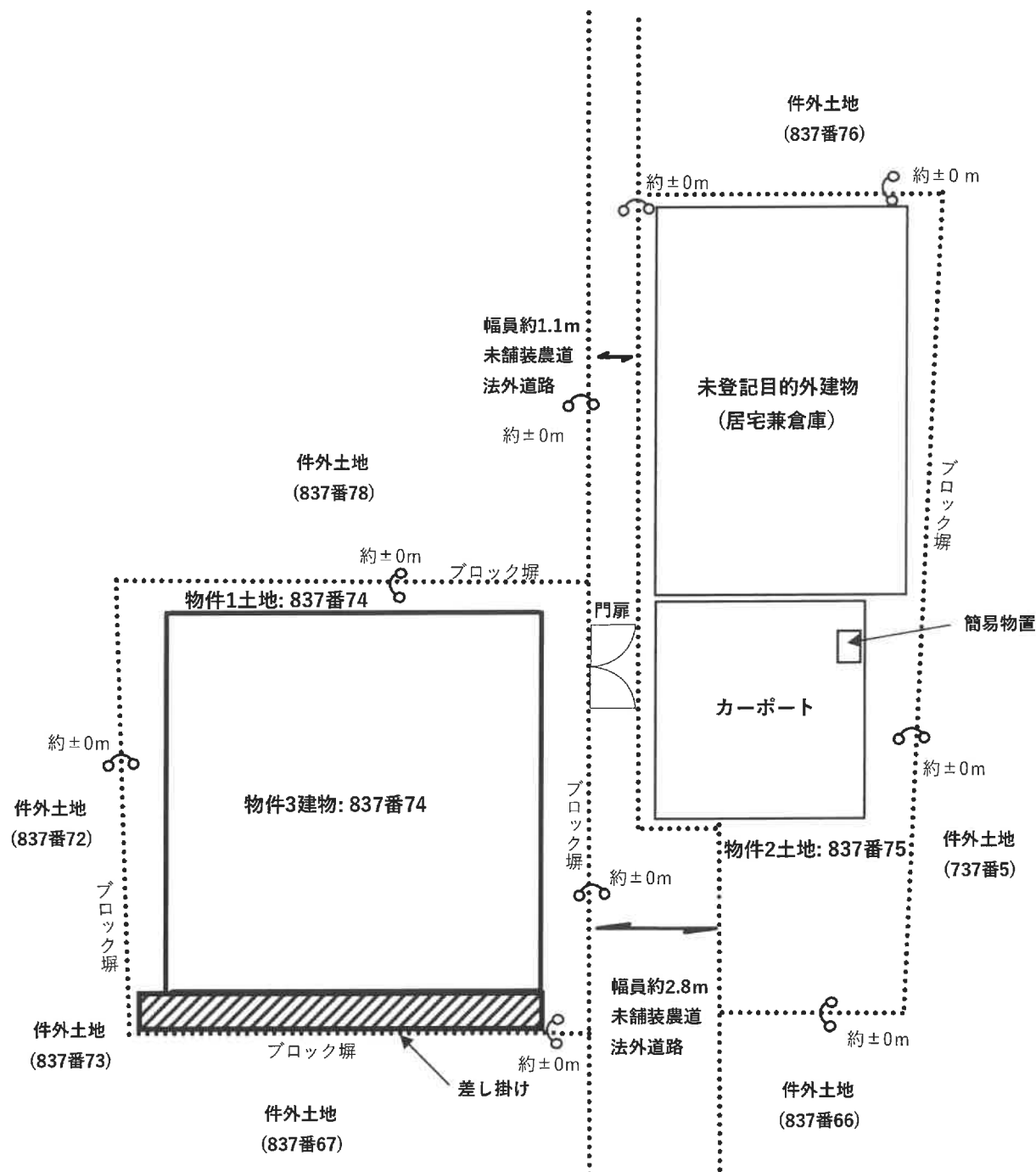
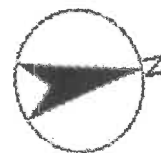
(高知県土地家屋調査士会)

平成11年3月17日登記

請求番号：11-4

土地建物位置関係図

S ≒ 1/150



..... 境界不明

※当土地建物位置関係図は、法務局交付の旧公図、建物図面等を参考にして作成した目的物件等の配置を図示した概略図である。

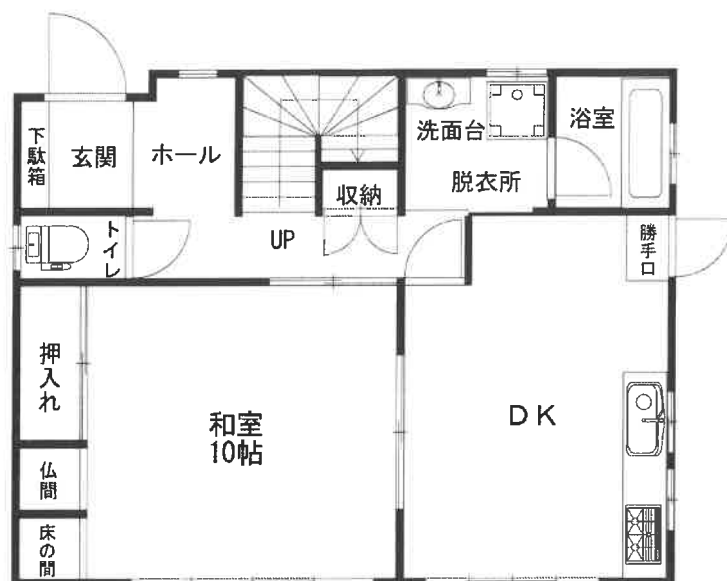
建物間取図

S ≒ 1/100

物件3 家屋番号 : 837番74



1階



2階

