令和　８年（ケ）第　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１４日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高知地方裁判所競売室
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時３０分 高知地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１８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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～6	2,260,000 1,808,000	一括	452,000	17,170	0
3	390,000				
4	290,000				
5	700,000				
6	880,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

３　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ

　　地　　番　　６６８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．０７平方メートル

４　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ　６６８番地２、６６８番地６

　　家屋　番号　　６６８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３３．１９平方メートル

５　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ

　　地　　番　　６６８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．８８平方メートル

６　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ　６６８番地６、６６８番地２

　　家屋　番号　　６６８番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１００．８０平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　２

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

種　　類　　浴室・便所

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６．６１平方メートル

（現況）不存在

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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３～６】

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３～６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４，６】
Ｂが占有している。同人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３，５】
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登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

３　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ

　　地　　番　　６６８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．０７平方メートル

４　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ　６６８番地２、６６８番地６

　　家屋　番号　　６６８番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　３３．１９平方メートル

５　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ

　　地　　番　　６６８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．８８平方メートル

６　所　　在　　安芸市土居字ナガヤ　６６８番地６、６６８番地２

　　家屋　番号　　６６８番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１００．８０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　２

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

種　　類　　浴室・便所

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６．６１平方メートル

（現況）不存在

令和　８年(ケ)第　　１５号
令和　８年　５月２１日受理
令和　８年　７月　６日提出

現況調査報告書

（物件３ないし６）

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

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

3　所　　在　安芸市土居字ナガヤ

　　地　　番　６６８番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１５．０７平方メートル

4　所　　在　安芸市土居字ナガヤ　６６８番地２、６６８番地６

　　家屋　番号　６６８番２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　３３．１９平方メートル

5　所　　在　安芸市土居字ナガヤ

　　地　　番　６６８番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０８．８８平方メートル

6　所　　在　安芸市土居字ナガヤ　６６８番地６、６６８番地２

　　家屋　番号　６６８番６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１００．８０平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　２

（1－1枚目）

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

種　　類　　浴室・便所

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　6．61平方メートル

（1-2枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知県安芸市土居６６８番地
土地	物件３及び５
現況地目	■宅地（物件３及び５）　□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（A）　□その他の者 上記の者が本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が異なる（□主である建物　□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	□建物所有者　　■その他の者（B） 上記の者が本建物を家財道具等が残置された状態で倉庫として使用し、占有している ■「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

（土地・建物用）

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６
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） 附属建物符号２は現存しない
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） 上記の者が主である建物を家財道具等が残置された状態で倉庫として使用し、占有している ■「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
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫

■関係人（■A（所有者） ■B（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１０年　９月１９日
最初の契約等	契約日	平成１０年　９月１９日
	期間	平成１０年　９月１９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
契約等当事者	貸主	■所有者（A） □その他の者（　　）
	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

上記について契約書は確認できない。

（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６主である建物関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫

■関係人（■A（所有者） ■B（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１０年　９月１９日
最初の契約等	契約日	平成１０年　９月１９日
	期間	平成１０年　９月１９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
契約等当事者	貸主	■所有者（A） □その他の者（　　）
	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

上記について契約書は確認できない。

（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
■A（所有者） ■B（建物占有者）	1　物件３及び５の各土地は、一体地を形成し（以下「本件一体地」という。）、物件４及び６の各建物の敷地として概ね区画されています。 2　本件一体地を区画する構築物が、本件一体地の境界の目安になります。本件一体地の境界に問題はありません。 3　物件６附属建物符号２の建物は、５年以上前に倒壊しており、現存しません。 4　物件４の建物及び物件６主である建物は、いずれも明治以前に先祖が建てた建物だと聞いています。 5　物件４の建物は、老朽化が進み朽ち果てています。 6　物件６主である建物は、これまで適宜補修や改修工事を行いながら維持してきました。全体的に老朽化が相当に進んではいるものの、現在も問題なく使用できる状態を保っています。 7　遅くとも平成元年までには、物件６主である建物内に便所及び浴室を新設しています。それを契機として、物件６附属建物符号２の建物を使用することがなくなりました。 8　祖母が他界後、物件４の建物及び物件６主である建物は空き家になりました。平成１０年９月１９日以降は、叔母Ｂが建物の管理を行いつつ、先祖の遺品や親族の家財道具が残置された状態で、各建物を倉庫として無償で使用しています。各建物の使用について、契約書は作成していませんし、使用期間の定めもありません。 9　物件６主である建物には安芸市管理の上水道が引き込まれています。 10　物件６主である建物の便所は汲み取り式です。 11　物件６主である建物のガス設備はプロパンガス用のものです。 12　物件６主である建物の屋根に設置された太陽熱温水器は、使用できません。 13　物件６主である建物には雨漏りがあります。建物の状態からすればシロアリ被害の可能性も考えられます。 14　本件不動産において、事件・事故及び災害による被害はありません。 15　費用負担及び人員確保が困難であるため、本件不動産内に残存する動産類を、当方で撤去することはできません。 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

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。

2　本件不動産の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである（老朽化が進み、床抜けや倒壊のおそれがあったため内部調査ができず、物件４の建物の間取りは判然としない。）。

3　法務局には、物件５の土地の地積測量図（物件３の土地から分筆された際のものである。作成時期が古いため精度は高くなく、現況との間に誤差が含まれている可能性があると思料する。）が備え付けられている。

4　物件３及び５の各土地は、一体地を形成し、物件４の建物及び物件６主である建物の敷地として使用されていることが認められるが、本件一体地の範囲は現況上判然としない（物件３及び５の各土地相互の境界は判然としない。雑草木が繁茂しており、本件一体地を区画する構築物は部分的にしか確認できないうえに、同一体地を区画する現況構築物と境界との位置関係も不明確である。）。よって、物件３及び５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と思料する（なお、物件５の土地の範囲を特定する資料としては、上記地積測量図が有用であると思料する。）。

5　安芸市役所での調査によると、

(1)　物件３及び５の各土地は、都市計画区域外に所在し、本件一体地の南側に接面する道路は市道である。

(2)　上記南側市道に安芸市管理の上水道が整備されており、本件一体地には上水道が引き込み済みである。

(3)　本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。

(4)　物件３及び５の各土地は、「安芸市まちづくり景観条例」に基づく景観形成地区に該当している。担当職員によれば、上記地区内において建築物等の新築・増築・改築若しくは移転、外観を変更する修繕若しくは模様替え又は色彩の変更を行う場合、条例による行為制限の対象となるため、所定の届出が必要になるとのことである。後日のトラブル防止のため、買受希望者において、事前に当該規制の詳細を確認することを推奨する。

6　高知県のホームページ（防災マップ）によれば、本件一体地は、津波災害警戒区域に該当していることがうかがわれる。

7　関係人の陳述及び家屋課税台帳によれば、物件４の建物は、少なくとも築後１５０年以上が経過する建物であることがうかがわれる。当該建物は老朽化が著しく、すでに朽廃に近い状態（外壁の損壊によって建物内部が外気にさらされているほか、建物全体で雨漏りが発生している状態である。雨水の継続的な浸入により内装材の腐食や損傷が激しく、天井の崩落や床の抜け落ちなど深刻な損壊が見受けられる。）である。倒壊の危険性が懸念されることから、取り壊しが相当であると思料する。

8　関係人の陳述及び家屋課税台帳によれば、物件６主である建物は、少なくとも築後１５０年以上が経過する建物であることがうかがわれる。内外装全般において老朽化が深刻であり、現状のままで建物の利用を継続するには大規模補修工事が必要不可欠な状態である。建物の状態などについては関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で以下のとおり補足する。

(1)　屋根に設置された太陽熱温水器は、設置状況から、売却対象外の動産と判断した。

(2)　南東側に設置された差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と判断した。

(3)　板の間(1)及び(2)内には、多量の動産類が山積みされており、床や内壁の状態は十分に確認できない。不可視部分に瑕疵や問題が潜在しているリスクを排除することはできない。

(4)　板の間(1)上部には、屋根裏へ通じる階段（台所・食堂側から昇降）が設置されている。

(5)　板の間(1)の北側の天井が一部壊落しており、同室北側の廊下の天井にシミ跡が認められる。同所付近において雨漏りの可能性が極めて高いと思料する。

(6)　目視上、顕著なシロアリ被害は認められないが、建物の状態及び本件一体地の現況からすれば、構造上隠れた部分に被害が潜在しているリスクは排除できない。

9　本件不動産には多量の動産類が存在しており、買受人は、その撤去・処分に多額の費用負担を余儀なくされることが見込まれる。買受希望者は、この事情をあらかじめ十分考慮のうえ、入札を検討する必要がある。

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5月21日（木） 15：30－16：00	高知地方裁判所	記録調査
令和8年5月26日（火） 12：00－12：30	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8年5月26日（火） 13：00－13：40	安芸市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和8年5月26日（火） 13：55－14：15	高知地方法務局 安芸支局	公図公簿等調査
令和8年5月28日（木） 14：40－15：00	Ａ宅	占有関係等調査（Ａと面談）
令和8年5月29日（金） 11：20－11：30	高知地方法務局 安芸支局	公図公簿等調査
令和8年6月12日（金） 9：45－11：20	物件所在地	立入調査（写真撮影）、占有関係等調査（Ａ及びＢと面談）
令和8年6月18日（木） 9：50－ 9：55	Ａ宅	占有関係等調査（Ａと面談）
令和8年6月23日（火） 10：40－10：45	高知県庁	公法上の規制等調査
令和0年0月0日（ ） ：　－　：		

（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。

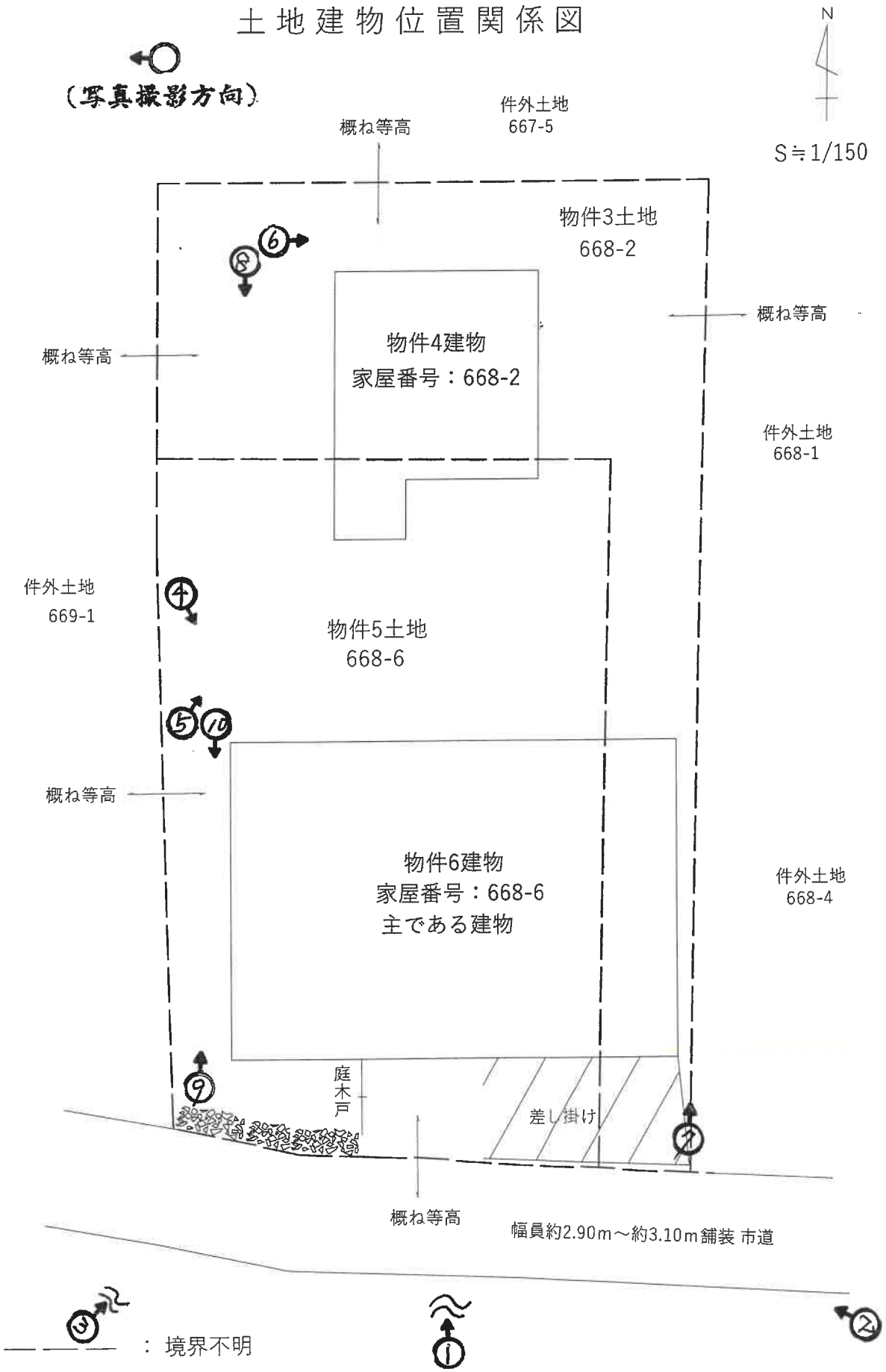
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

土地建物位置関係図



当該土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を参考に作成した概略図である。

（9 枚目）

家屋番号　６６８番６

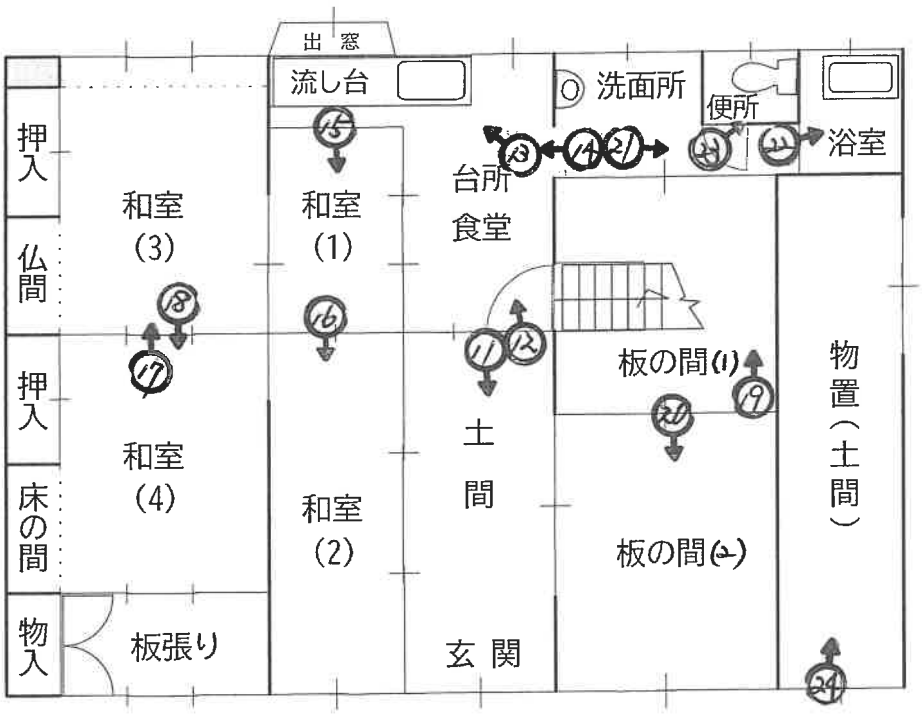
間　取　図

N

S≒1/100

物件6

主である建物



（写真撮影方向）

（10枚目）

家屋番号　６６８番２

間　取　図



S≒１/１００

物件４



（写真撮影方向）

建物の老朽化が進行しており、内部への立ち入りが困難で内覧調査を行えなかったため、詳細な間取りは判然としない。

1



本件不動産

2



本件不動産

3



本件不動産

4



本件不動産

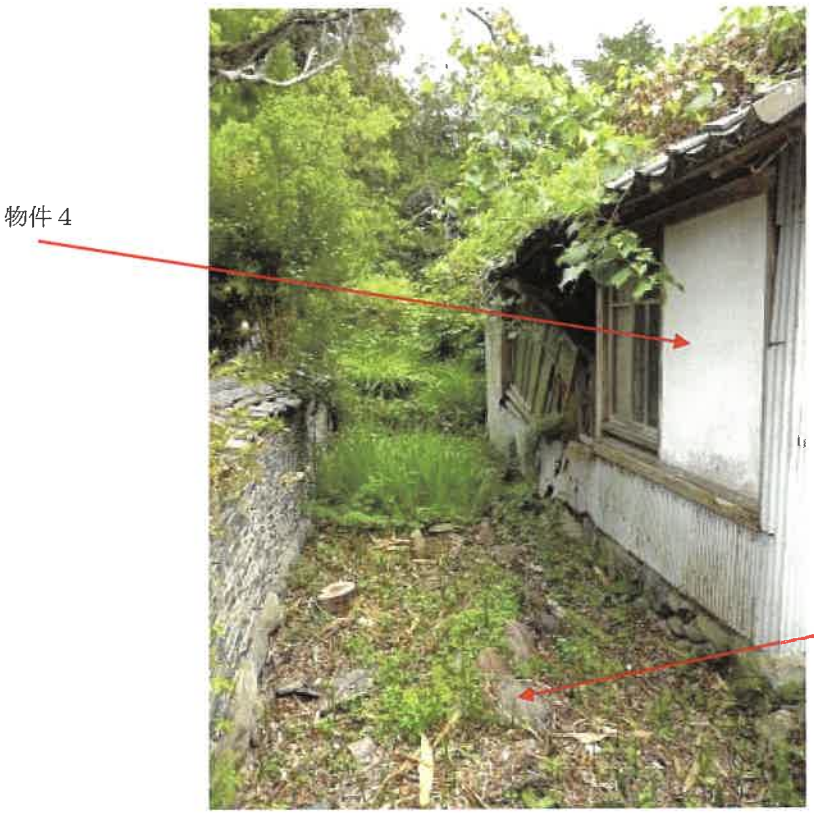
物件３及び５の各土地で形成される一体土地（以下「本件一体地」と表示する。）

5



本件不動産

6



本件不動産

7



本件不動産

8



本件不動産

9



本件不動産

10



本件不動産

11



物件６主である建物内（玄関内：土間）

12



食堂・台所

13



台所（流し台）

14



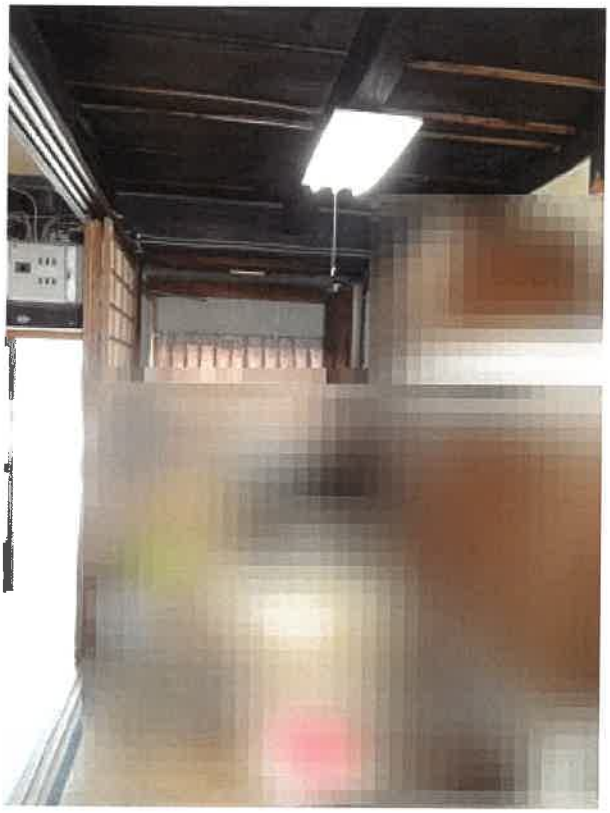
食堂・台所、和室(1)

15



和室(1)

16



和室(2)

17



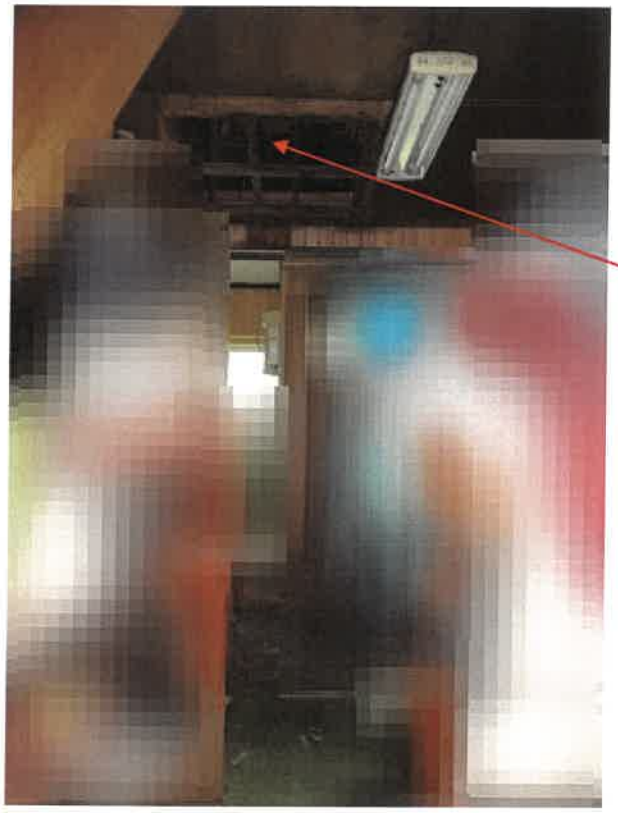
和室(3)

18



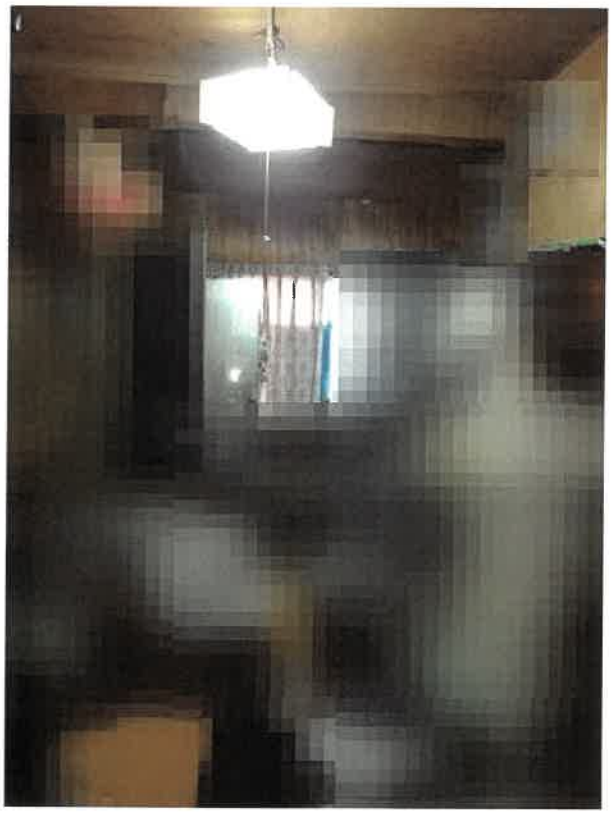
和室(4)

19



板の間(1)

20



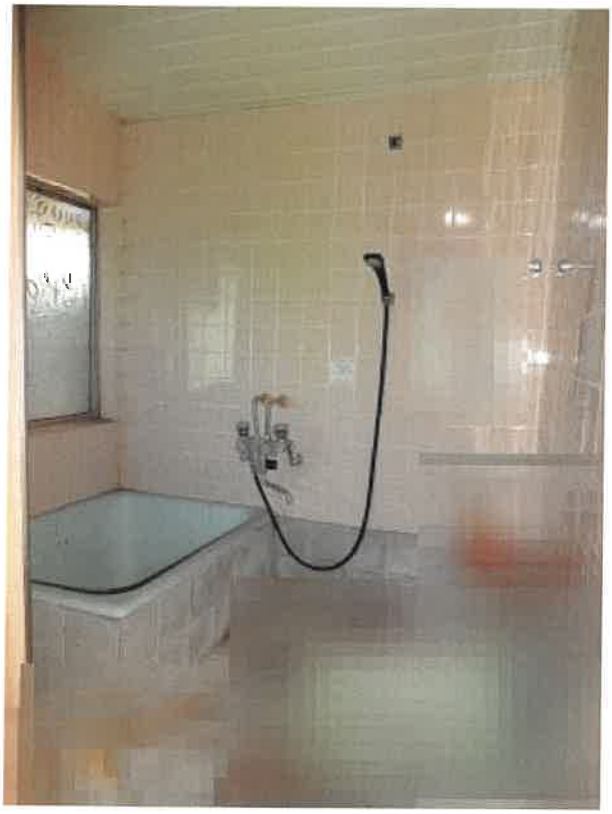
板の間(2)

21



廊下

22



浴室

23



便所

24



物置（土間）

25



物件４の建物内

26



物件４の建物内

令和８年（ケ）　第　15　号
令和8年　6月12日　現地調査
令和8年　7月　2日　評　　価

高知地方裁判所　御中

評　　価　　書

（物件３・４・５・６）

評価人　不動産鑑定士
尾　崎　真　紀

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　2,260,000 円	
内　訳　価　格	
物件3（土地）	金　390,000 円
物件4（建物）	金　290,000 円
物件5（土地）	金　700,000 円
物件6（建物）	金　880,000 円

１　一括価格は，物件3～6の各不動産について，一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。

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3,5の土地の内訳価格は物件4,6の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり，物件4,6の内訳価格は当該敷地利用権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考慮していない。

３　現地での物件調査は，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

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
3	所在 地番 地目 地積	安芸市土居字ナガヤ ６６８番２ 宅地 １１５．０７　㎡	特記事項記載のとおり。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸市土居字ナガヤ　６６８番地２、６６８番地６ ６６８番２ 居宅 木造瓦葺平家建 ３３．１９　㎡	特記事項記載のとおり。
5	所在 地番 地目 地積	安芸市土居字ナガヤ ６６８番６ 宅地 ２０８．８８　㎡	特記事項記載のとおり。
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	安芸市土居字ナガヤ　６６８番地６、６６８番地２ ６６８番６ 主である建物 居宅 木造瓦葺平家建 １００．８０　㎡ 附属建物（符号２） 浴室・便所 木造瓦葺平家建 ６．６１　㎡	特記事項記載のとおり。

番号	特記事項
3, 5	(1)　物件３土地及び物件５土地は一体地を構成し、物件4建物及び物件6建物の敷地として一体利用されている。 (2)　物件３土地及び物件５土地の現地での範囲は不明瞭である。両土地に係る公図は昭和60年備付の地図に準ずる図面で、周辺地域では国土調査等は実施されていない。また、物件５土地につき昭和48年作成の地積測量図があるものの、精度が低いため現地での復元可能性が低いと思料する。 (3)　物件３土地及び物件５土地上に存するブロック塀、植栽及び庭木戸等については、単独での市場価値を有しないと判断した。
4, 6	(1)　物件４建物及び物件６建物の主である建物の種類、構造及び床面積につき登記事項証明書、建物図面及び各階平面図と照合した結果、現況はこれら確認書類と概ね一致することを確認した。 (2)　物件４建物は倒壊の危険性が認められ、内覧調査が行えなかった。 (3)　物件６建物の附属建物（符号２）は現存しない。 (4)　物件６建物の主である建物の南東側に設置された差し掛けについては、単独での市場価値を有しないと判断した。

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況（物件３，５）

位置・交通	土佐くろしお鉄道　「安芸」駅の北東方約1,700m（道路距離） 「野良時計前」バス停の北西方約100m（道路距離）		
付近の状況	土居小学校周辺に中規模一般住宅等が建つ住宅地域。		
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	都市計画区域外	
	用途地域	無	
	建ぺい率	―	
	容積率	―	
	防火規制	無	
	その他の規制	景観形成地区、津波災害警戒区域	
画地条件	規模	323.95㎡　（物件3、物件5 合計）	
	形状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約14.0m、奥行約24.6m	
	高低差等	接面市道に対し概ね等高に接面している。	
接面道路	南側	幅員約2.9m～3.1m舗装市道	
	接道状況	中間画地	
土地の利用状況	利用現況	物件4及び物件6建物の敷地として利用されている。	
	隣接地の状況	東：　住宅	南：　道路
		西：　住宅	北：　住宅
供給処理施設	上水道	あり	
	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，通常の費用で敷地内への引込み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，敷地内に引き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)　土壌汚染対策法に基づく有害物質使用特定施設等の届出は確認されなかったが、当該土地において土壌汚染状況調査は実施されていないため、現時点における土壌汚染の有無は不明。 (2)　安芸市立歴史民俗資料館にて、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。 (3)　物件３土地及び物件５土地が存する土居地区は景観形成地区に該当し、景観形成基準が設けられている。		

2　対象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等	建築年月日	元治 元年月日不詳 新築　（固定資産 家屋課税台帳 記載による）
	経過年数	162 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	トタン　等
	内　　壁	不明
	天　　井	不明
	床	不明
	設　　備	不明
	そ の 他	不明
床面積（現況）	1 階　33.19 ㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階　　層	平家建
	現況用途	倉庫
	間　取　り	詳細な間取りは不明
品　　等	低位	
保守管理の状態	相当に劣る。	
建物の利用状況	評価時点現在、所有者の親族が使用貸借により倉庫として使用、管理している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1)　物件４建物は、固定資産家屋課税台帳の記載によれば元治元年に建築され、築後約162年が経過している。 (2)　物件４建物は老朽化が著しく、外壁が損壊して建物内部は外気にさらされ、雨漏りにより内部は損傷が著しい。倒壊の危険性があるため内覧調査が行えず、詳細な間取りは不明である。	

3　対象建物の概況及び利用状況　（物件６）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	元治 元年月日不詳　新築　（固定資産 家屋課税台帳 記載による）
	経過年数	162 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	トタン　等
	内　　壁	聚楽壁　等
	天　　井	板張り　等
	床	畳・板張り　等
	設　　備	浴室、便所、台所　等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	1 階　100.80 ㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階　　層	平家建
	現況用途	倉庫
	間　取　り	別紙「間取図」のとおり
品　　等	中位	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	評価時点現在、所有者の親族が使用貸借により倉庫として使用、管理している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	(1)　物件６建物は、固定資産家屋課税台帳の記載によれば元治元年に建築され、築後約162年が経過している。内外装とも経年相応の老朽化が認められ、利用継続のためには大規模改修工事が必要な状態である。 (2)　食堂東側に屋根裏へ通じる階段が設置されている。 (3)　一部で天井板の落下および天井面のシミ跡が認められ、雨漏りが発生している可能性がある。 (4)　現況調査において目視可能な範囲を確認した結果、シロアリによる顕著な被害は認められなかったが、被害発生可能性を完全に否定するものではない。 (5)　室内には多量の動産が存し、それらの一部が残置される可能性がある。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　物件 3，5（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ=（ア×イ×ウ×エ）
3	20,000	1.00	115.07	0.80	1,841,000
5	20,000	1.00	208.88	0.80	3,342,000
				合計	5,183,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

○地価調査　安芸(県)-3

基準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$21,300\ 円/㎡ \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} \fallingdotseq 20,000\ 円/㎡$$

◇ 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　：　1.00

◇ 地域格差　：

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
1.01	1.06	0.99	1.00	1.00	1.00	1.06

イ　個別格差　：

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

ウ　地積　：　登記数量を採用した。

エ　建付減価　：　建物の現況等を考慮した。

(2)　物件 4，6（建物）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場修正率 エ	建物の価格（円） 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
4	100,000	33.19	0.01	0.60	20,000
6 (主である建物)	100,000	100.80	0.03	0.60	181,000
				物件4、6建物合計	201,000

イ　現況延床面積……登記床面積による。

ウ　建物現価率　……経済的耐用年数の満了及び現況等を反映した。

エ　市場修正率　……建物及び設備の劣化状況等を反映した。

2　評価額の決定

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，さらに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

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ＝ウ
3	1,841,000	法定地上権	0.50	921,000
5	3,342,000	法定地上権	0.50	1,671,000
敷地利用権価格　合計				2,592,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	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 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
3	1,841,000	△ 921,000		0.70	0.60	390,000
4	20,000	＋ 570,000 ＋ 110,000	1.00	0.70	0.60	290,000
5	3,342,000	△ 1,671,000		0.70	0.60	700,000
6	181,000	＋ 351,000 ＋ 1,561,000	1.00	0.70	0.60	880,000
一　括　価　格（合　計）						2,260,000

イ　土地利用権等価格の加算

各建物への土地利用権の配分に当たっては、一体利用がなされている現況利用状況から、各土地に占める各建物の延床面積比率により按分することが妥当と判断した。

・物件４建物

・ 物件３にかかる土地利用権価格算定式

$$921,000円 \times \frac{27.30㎡}{27.30㎡ + 16.80㎡} \fallingdotseq 570,000円$$

・ 物件５にかかる土地利用権価格算定式

$$1,671,000円 \times \frac{5.90㎡}{5.90㎡ + 84.00㎡} \fallingdotseq 110,000円$$

・物件５建物

・ 物件３にかかる土地利用権価格算定式

$$921,000円 \times \frac{16.80㎡}{27.30㎡ + 16.80㎡} \fallingdotseq 351,000円$$

・ 物件５にかかる土地利用権価格算定式

$$1,671,000円 \times \frac{84.00㎡}{5.90㎡ + 84.00㎡} \fallingdotseq 1,561,000円$$

ウ 占有減価

本件建物は所有者の親族が使用貸借により倉庫として利用・管理している。使用貸借人の建物利用形態及び所有者との人的関係等を考慮して、減価は要しないものと判断した。

エ 市場性修正率

物件３土地及び物件５土地の境界が不明瞭であること等を考慮した。

物件4建物は倒壊の危険性があること、物件６建物は継続利用のための修繕が必要であること、さらに両建物とも大量の残置物撤去の必要の可能性があること等を考慮した。

オ 競売市場修正率

第２「評価の条件」記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価調査基準地　　〔 安芸(県)-3 〕

所　　在	安芸市 井ノ口 字ハンダ 甲2番17
価　　格	21,300 円/㎡
位　　置	土佐くろしお鉄道　あき総合病院前駅の北方　約1,100m（道路距離）
	黒鳥バス停まで約400m
価格時点	令和7年7月1日
地　　積	186 ㎡
供給処理施設	水道
接面道路	南側　幅員約4.0m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概況	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和８年度）

物　件　3	1,729,502 円
物　件　4	16,974 円
物　件　5	3,139,466 円
物　件　6	83,194 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

１　受命物件の位置図

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　間取図（概略）



受命物件所在位置略図

公図写



（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。

地番区域見出	土居

A　土居

請求部分	所在	安芸市土居字ナガヤ		地番	668番6		
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）	昭和60年6月21日	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8年5月26日
高知地方法務局安芸支局
登記官

（物件3，5関係分）
（A3をA4に縮小）

請求番号：16-6
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和48年9月21日

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5月26日　高知地方法務局安芸支局　登記官

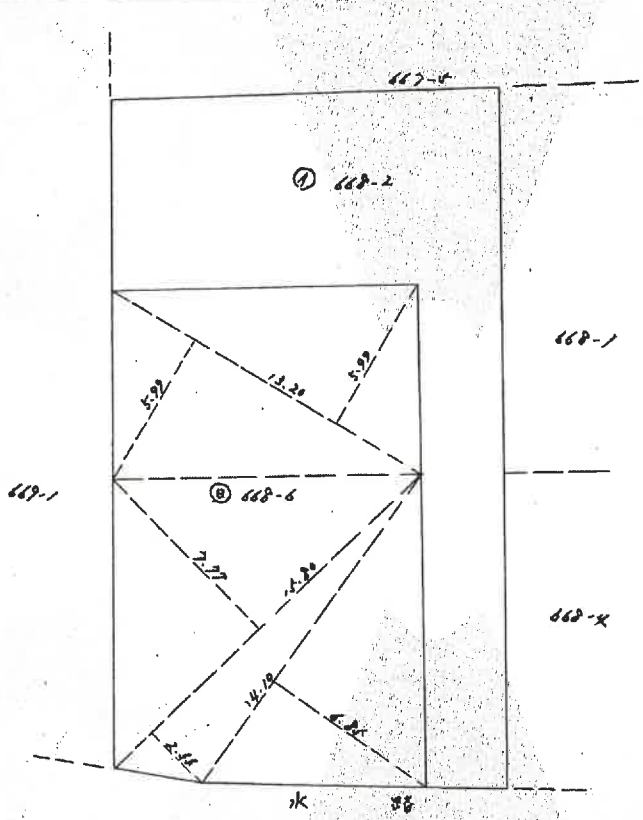
12

前668-6　後668-2、-6

012553

地積測量図

地番	668-6
土地の所在	安芸市土居字ナガヤ



求積表

18.2 × 4.99 × 0.5 = 45.434
18.2 × 4.99 × 0.5 = 45.434
15.8 × 2.54 × 0.5 = 20.166
15.8 × 7.72 × 0.5 = 61.188
14.1 × 6.84 × 0.5 = 48.222
計 208.888㎡

作製年月日　昭和48年11月某日

作製者

申請人

縮尺	1/200

高知県土地家屋調査士会

№ 01032

平成48年9月21日登記

地積測量図写

（物件3，5関係分）
（A3をA4に縮小）

請求番号：16-1

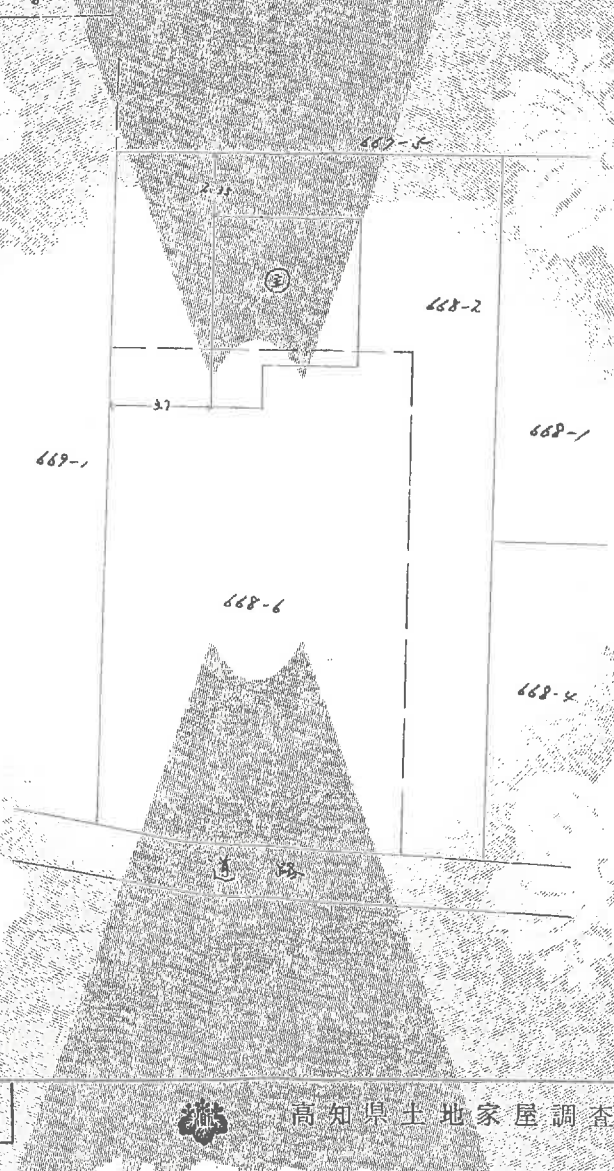
登記年月日：昭和48年9月21日

建物図面

454331

家屋番号	668-2
建物の所在	土佐市土佐さすがヤ 668-2 668-6

作成年月日 昭和48年9月21日
作成者
申請人



縮尺 1/200

高知県土地家屋調査士会 昭和48年9月21日登記 No. 08011

建物図面 写

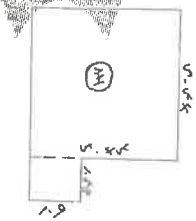
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（高知地方法務局安芸支局管轄）
令和8年4月13日 高知地方法務局
13
（物件4関係分）
（A3をA4に縮小）
請求番号 12-4
(1/2)

登記年月日：昭和48年9月21日

454332

各階平面図

家屋番号	668-2
建物の所在	安芸市土居字ナガヤ 668-2 668-5



求積表

5.45×5.45 = 30.19㎡
1/100 2 = 0.02
計 33.19㎡

縮尺	200

高知県土地家屋調査士会　平成48年9月21日登記

№ 03412

作製年月日　昭和四八年九月弐拾日

作製者

申請人

各階平面図写

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。
（高知地方法務局安芸支局管轄）
令和8年4月13日　高知地方法務局

14

（物件4関係分）
（A3をA4に縮小）

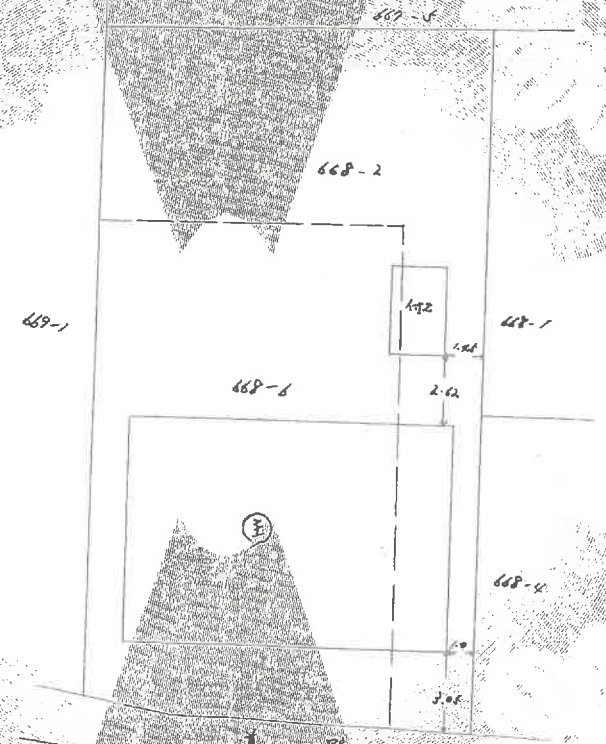
請求番号：12-4

登記年月日：昭和48年9月21日

建物図面

454333

家屋番号	668-4
建物の所在	安芸市土居ナガヤ 668-3 668-2



作成年月日 昭和四八年一〇月弐〇日

作成者

申請人

縮尺 1/200

高知県土地家屋調査士会 平成 昭和 48年9月21日登記 No. 08010

建物図面 写

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。
（高知地方法務局安芸支局管轄）
令和8年4月13日 高知地方法務局

15

（物件6関係分）
（A3をA4に縮小）

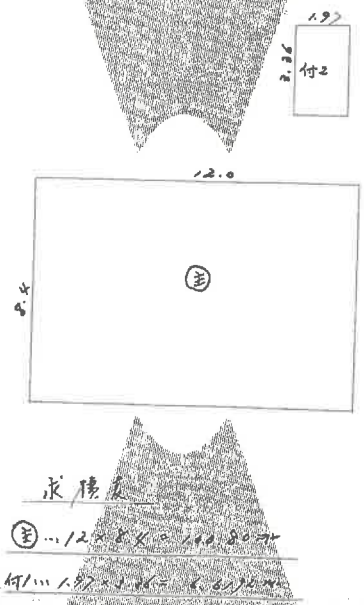
請求番号：12-5

登記年月日：昭和48年9月21日

454334

各階平面図

家屋番号	[illegible]
建物の所在	[illegible]



作製年月日 昭和48年9月21日

作製者

申請人

縮尺 1/200

高知県土地家屋調査士会

平成(昭和)48年9月21日登記

No. 03411

各階平面図 写

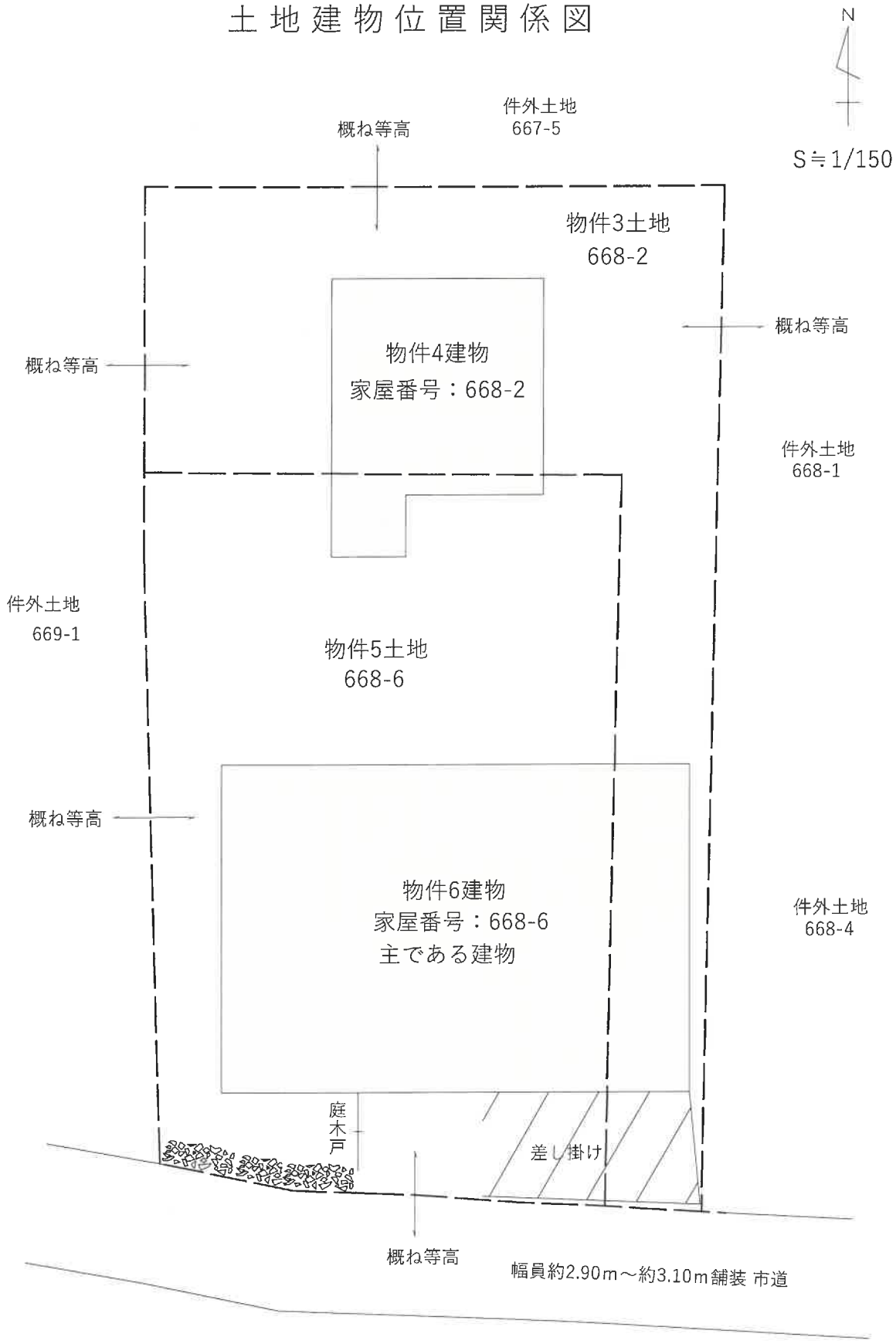
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（高知地方法務局安芸支局管轄）
令和8年4月13日 高知地方法務局

16

（物件6関係分）
（A3をA4に縮小）

請求番号：12-5

土地建物位置関係図



——— ： 境界不明

当該土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を参考に作成した概略図である。

家屋番号　６６８番２

間　取　図



S≒１/１００

物件４



建物の老朽化が進行しており、内部への立ち入りが困難で内覧調査を行えなかったため、詳細な間取りは判然としない。

家屋番号　６６８番６

間　取　図

N

S≒１/１００

物件６

主である建物

