令和　７年（ケ）第　　３４号
令和　７年（ヌ）第　　１４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	210, 000 168, 000	一括	42, 000	6, 448	0
1	140, 000				
2	70, 000				
備考	上記売却基準価額は、評価書の記載を参考にして執行裁判所が変更した価額である。（規則３０条の３）				

令和　７年（ケ）第　　３４号
令和　７年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　安芸郡東洋町野根字東町　丙２１７５番地３５

　　家屋　番号　　丙２１７５番３５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３．２１平方メートル
　　２階　２０．７０平方メートル

２　所　　在　　安芸郡東洋町野根字東町

　　地　　番　　丙２１７５番３５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　34号
令和　7年（ヌ）第　　14号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月27日
高知地方裁判所民事部
裁判所書記官　椎　野　真　規　子

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1】
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登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　３４号
令和　７年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　安芸郡東洋町野根字東町　丙２１７５番地３５

　　家屋　番号　　丙２１７５番３５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３３．２１平方メートル
　　２階　２０．７０平方メートル

２　所　　在　　安芸郡東洋町野根字東町

　　地　　番　　丙２１７５番３５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

令和　７年（ケ）第　３４号
令和　７年（ヌ）第　１４号
令和　７年１１月　６日受理
令和　８年　１月１９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

令和　７年（ケ）第　　３４号
令和　７年（ヌ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　安芸郡東洋町野根字東町　丙２１７５番地３５

家屋　番号　　丙２１７５番３５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　３３．２１平方メートル
２階　２０．７０平方メートル

２　所　　在　　安芸郡東洋町野根字東町

地　　番　　丙２１７５番３５

地　　目　　雑種地

地　　積　　４３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知県安芸郡東洋町大字野根丙２１７５番地３５
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２）　□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が異なる（□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	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「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	
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者兼所有者）	1　物件１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２の土地について、境界の争いはありません。 3　上水道は、東洋町の上水道を引いています。トイレは汲み取りです。 4　物件１の建物は、雨漏りが深刻な状態で、現在も２階や玄関で雨漏りがあります。玄関の天井板を外して、たらいを設置して水滴が落ちてこないようにしています。 5　物件１の建物は、オール電化住宅です。ヒートポンプ給湯器が、物件２の土地と件外丙２１５５番３の土地上に、またがって設置されていますが、同土地の所有者とは親族関係なので、特に異議等は言われていません。 6　四、五年前に、物件１の建物の２階にシロアリがいたので、駆除しました。ここ数年はシロアリを見ていませんが、現在もいるかもしれません。 7　大雨や台風の際には、物件１の建物が揺れて危険を感じるため、近所に住む息子の家に避難しています。また、以前には、波が道路を超えてきて洗濯機が流されたことがありました。 8　時期は覚えていませんが、廊下の床が緩くなっていたので、古い廊下の上に現在の板を張りました。 9　物件２の土地について、元々、大蔵省の土地で、畑として無償で使用していました。物件１の建物を建てるにあたって大蔵省から買い取りましたが、それが物件１の建物を建てる前か後か覚えていません。 10　本件不動産が売却されれば、可能な限り、全ての動産類を撤去するつもりですが、ヒートポンプ給湯器など、撤去できないものもあるかもしれませんし、明渡しまで数か月の猶予は考慮していただきたいと思います。 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

（執行官の意見用）

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、間取図及び添付の写真のとおりである。

3　物件２の土地は、物件１の建物の敷地として使用されている。その範囲は、現況上判然としない。なお、法務局には、物件２の土地について、地積測量図が備え付けられているが、その精度は高くない。

4　東洋町役場での調査結果は、次のとおりである。

⑴　物件２の土地は、都市計画区域外に位置し、北東側に接面する道路は町道である。南東側に接面する道路は東洋町所有の道路ではあるが町道ではない。

⑵　上記南東側に接面する道路に東洋町の上水道が整備されており、物件１の建物に接続されている。なお、物件２の土地の周辺に公共下水道は整備されていない。

⑶　物件２の土地は、東洋町が実施する地籍調査事業の対象土地に該当している。担当職員によれば、地籍調査事業は実施中であり、終了時期は未定とのことである。将来的に地籍調査の成果が確定すれば、その測量図などが、物件２の土地の範囲を明らかにする資料となると思われるが、地籍調査の成果によっては土地の範囲などが変わる可能性があることに留意を要する。

5　高知県のホームページ（高知県防災マップ）によれば、物件２の土地は、津波災害警戒区域に該当している。

6　物件１の建物は、内外装とも、経年使用による劣化、損傷等が認められることから、補修工事等が必要になると思われる。建物の状態等については、関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。

⑴　玄関、廊下及び階段の壁等は、湿気が原因と思われる変色、化粧板の剥離や浮きがみられる。

⑵　シロアリ被害について、関係人は、発生したことがある旨を述べていることから、現在も発生している可能性があると思われる。

⑶　北東側、北西側、南西側の軒及び臭気筒が、それぞれ隣地にはみ出している可能性がある。

7　件外丙２１５５番３の土地所有者との間で、ヒートポンプ給湯器設置部分の土地の利用に関する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、撤去を求められる可能性があることに留意を要する。

8　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。

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７年12月９日(火) ９：35－９：45	高知地方法務局 安芸支局	公図公簿等調査
令和７年12月９日(火) 11：45－12：05	東洋町役場	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査、地籍調査 事業実施状況調査
令和７年12月９日(火) 13：25－14：10	物件所在地	占有関係等調査（Ａと面談）、接道外観等調査、立入調査 （写真撮影）
令和７年12月９日(火) 16：00－16：10	高知地方法務局 安芸支局	公図公簿等調査
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　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。

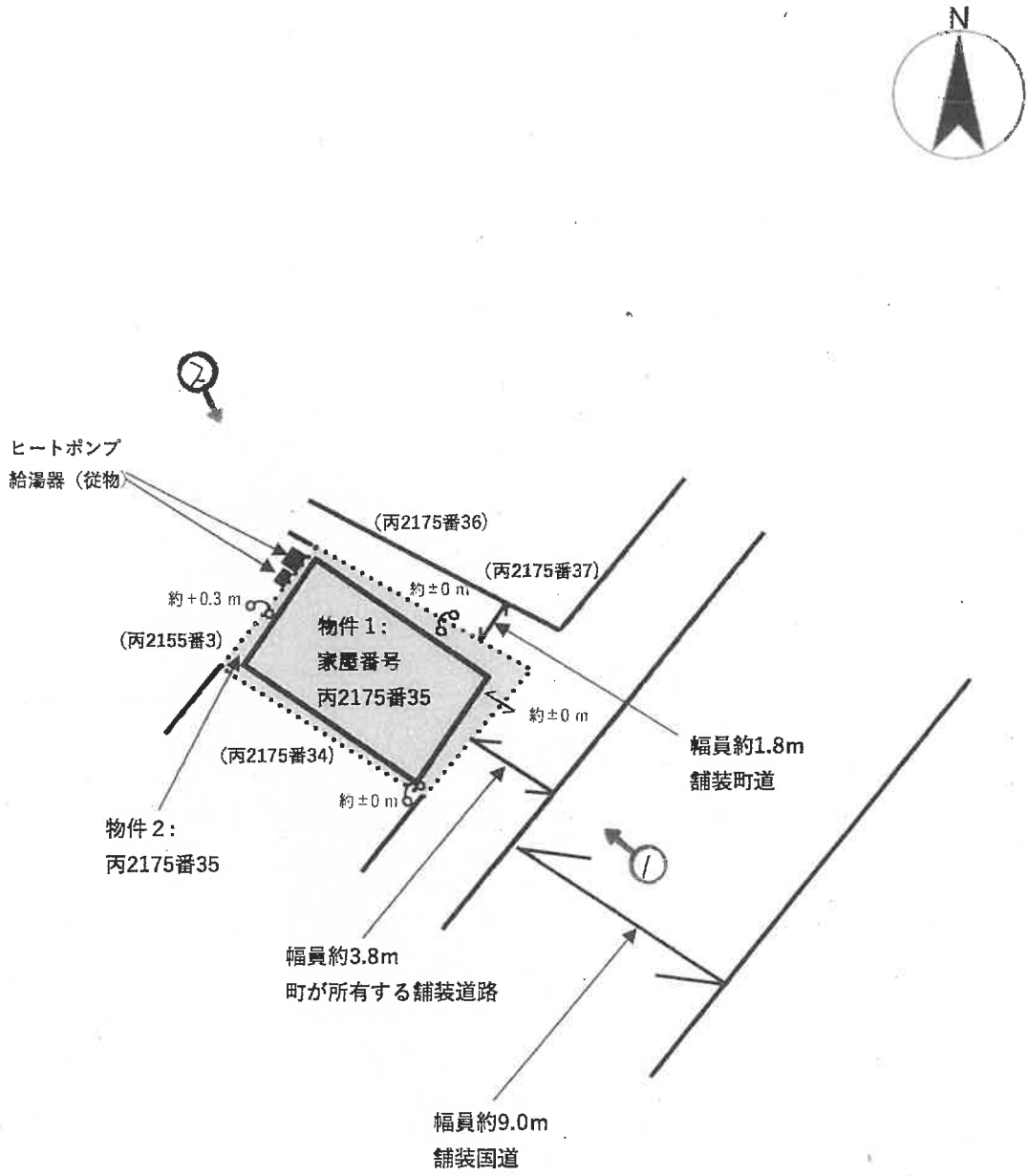
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

S ≒ 1/250



（写真撮影方向）

※注）受命物件周辺地域においては、地籍調査が実施され、測量済みで、東洋町役場に当該地籍調査に係る図面が保管されているが、当該地籍調査の成果が、法務局に、法第１４条地図として、備え付けられる時期は未定である。

以上より、道路境界線及び隣地境界線の位置については、確定されたものではないことから、当該図面上は、……で表示している。

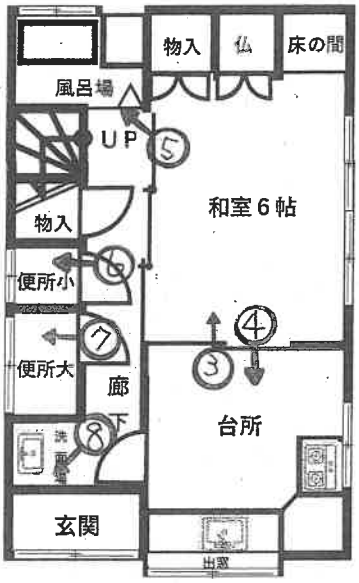
建物間取図

S ≒ 1/100

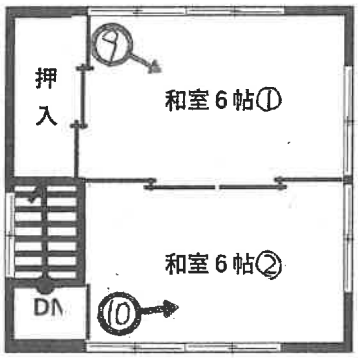
物件1　家屋番号　：　丙2175番35



1階



2階



1


物件１
件外建物
町所有の舗装道路
本件不動産の状況
物件２

2


物件１
件外建物
件外建物
ヒートポンプ給湯器
物件２
本件不動産の状況
町道
件外土地

3



1階和室6帖

4



台所

5



風呂場

6



便所小

7



便所大

8



玄関天井の状況

9



２階和室６帖①

10



２階和室６帖②

令和　７年　（ケ）　第　３４　号
令和　７年　（ヌ）　第　１４　号
令和　７年　１２月　９日　現地調査
令和　８年　　１月１６日　評　　価

高知地方裁判所　御中

評　　価　　書

（物件１・２）

評価人　不動産鑑定士

畠　山　　照　章

第１　評価額

一　括　価　格	
	金　　310,000円
内　訳　価　格	
物件１（建物）	金　　210,000円
物件２（土地）	金　　100,000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２土地の内訳価格は物件１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１建物の内訳価格は物件２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 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸郡東洋町野根字東町丙2175番地35 丙2175番35 居宅 木造スレート葺2階建 1階　33.21㎡ 2階　20.70㎡	
2	所在 地番 地目 地積	安芸郡東洋町野根字東町 丙2175番35 雑種地 43㎡	宅地

番号	特記事項
1	①物件１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と建物図面・各階平面図（縮尺:500分1、縮尺:250分1、昭和57年2月8日登記）を確認資料として、現況と照合し、現況と確認資料が概ね一致することを確認した。
2	①物件２土地について、法務局に、公図（縮尺不明の地図に準ずる図面）及び地積測量図（縮尺:500分1、昭和51年8月14日登記）が備え付けられている。 ②物件２土地について、東洋町による地籍調査が実施され、測量済みで、東洋町役場に当該地籍調査に係る図面が保管されている。但し、当該地籍調査の成果が、法務局に、法第14条地図として、備え付けられる時期は未定である。 ③物件１建物の北西側、物件２土地及びその北西側件外土地（丙2155番3）上に、ヒートポンプ給湯器が設置されていることを確認したが、これについては、その設置状況及び効用から、物件１建物の従物であると認定し、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（物件２）

位置・交通	阿佐海岸鉄道阿佐東線「甲浦駅」の南方約5,600m（道路距離） 「野根東通」バス停の北東方約50m（道路距離）	
付近の状況	国道に隣接する東洋町が所有する道路沿いに中小戸建住宅が建ち並ぶ旧来の住宅地域	
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	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	43㎡　（登記数量） ほぼ長方形 約5.6m　×　約7.9m 南東側東洋町が所有する道路に、北東側町道に、それぞれほぼ等高に接面する角地
接面道路の状況	南東：幅員約3.8mの舗装道路（町道認定されていない東洋町が所有する道路） 北東：幅員約1.8mの舗装町道（東町2号線）	
土地の利用状況等	利用現況：物件２土地は、物件１建物の敷地として利用されている。 隣接地の状況：（東側）町道、国道 （西側）一般住宅 （南側）一般住宅 （北側）町道を介して一般住宅	
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東洋町役場 建設課に照会し、「上水道については、物件２土地がその南東側で接面する道路に東洋町の上水道（簡易水道）が整備されており、物件２土地内へ引き込み済みである。」との回答を得た。 ②土壌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、土壌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、物件２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、土壌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、厳密に土壌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壌汚染状況調査等を実施する必要がある。 ③高知県 危機管理部 南海トラフ地震対策課が公開する津波災害警戒区域位置図及び区域図によると物件２土地は津波災害警戒区域内に所在する。

2 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57年1月29日　新築 経過年数：約44年 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2階建 屋　根：スレート葺 外　壁：モルタル、タイル　外 内　壁：合板、ビニールクロス、タイル　外 天　井：合板、ビニールクロス、石膏ボード　外 床　：フローリング、畳、タイル　外 設　備：電気、水道、ヒートポンプ給湯器、便所（汲み取り式）外 その他：特になし
床面積（現況）	1　階：33.21㎡　（登記床面積） 2　階：20.70㎡　（登記床面積） 延　53.91㎡
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	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北東側の庇、北西側の庇、南西側の庇及び臭気筒の一部が、それぞれ隣接地上に越境している可能性があるものと観察した。 ②物件１建物の北西側に設置されているヒートポンプ給湯器が、物件２土地の北西側の件外土地（丙2155番3）上に、越境しているものと観察した。 ③物件１建物にガス設備はなく、ヒートポンプ給湯器及び電気調理器を使用するオール電化住宅である。 ④物件１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。 ⑤物件１建物内部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応以上の状態にあるものと観察された。個別に下記の注意すべき事項があることを認めた。 (01)玄関及び2階の天井の一部に雨漏りの痕跡と思われる箇所があり、特に1階玄関の天井がひどい状態にあって、一部、天井板が欠損していることを認めた。関係人（所有者）の陳述によると、玄関の天井裏にタライを設置し、雨水が落ちてこない様にしているとのことであった。 (02)湿気により、玄関、廊下及び階段壁等に、黒く変色し、化粧板が剥離し浮いた状態になった箇所があることを認めた。

特　記　事　項	(03)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、関係人（所有者）が、「四、五年前に2階にシロアリがいたので、駆除をし、ここ数年はシロアリを見ていないが、現在も見えないところにいるかもしれない。」と陳述していること、現に雨漏りが発生していること等から、シロアリ被害が現存する可能性は否定できないものと思料する。 (04)関係人（所有者）が、「大雨や台風の際は、物件１建物が揺れて危険を感じることがある。」と陳述している。 ⑥関係人（所有者）が「可能な限り、全ての動産を撤去するつもりであるが、ヒートポンプ給湯器など撤去できないものがあるかもしれない。」と陳述してる。

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 オ	建付地価格（円）（万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
2	11,700	1.02	43	0.90	1.00	460,000

ア　標準画地価格　（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地　東洋(県)－２

価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
9,410円／㎡	×	99.4 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 80	≒	11,700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／㎡） 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
1	160,000	53.91	0.03	1.00	260,000

イ　現況延床面積：…… 現況概測数量による。

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、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	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
2	460,000	0.50	法定地上権	230,000

（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	260,000	＋ 230,000		0.70	0.60	210,000
2	460,000	－ 230,000		0.70	0.60	100,000
一括価格（合計）						310,000

ウ　占有減価修正：…… 考慮不要

エ　市場性修正：…… ①物件１建物の北東側の庇、北西側の庇、南西側の庇及び臭気筒が、それぞれ隣接地上に越境している可能性があること、ヒートポンプ給湯器の一部が隣接地上に越境していること

②買受人は、本件不動産内に残置された動産類の撤去等にかかる費用の負担を余儀なくされる可能性があること

上記①・②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　東洋（県）－２

所　　在：安芸郡東洋町野根字中町弘小路丙1761番
価　　格：9,410円／㎡
位　　置：阿佐海岸鉄道阿佐東線甲浦駅の南西方約6.2ｋｍ
　　野根バス停まで約220ｍ
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：158㎡
供給処理施設：水道
接面街路：南3.2m町道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：中規模一般住宅が密集する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

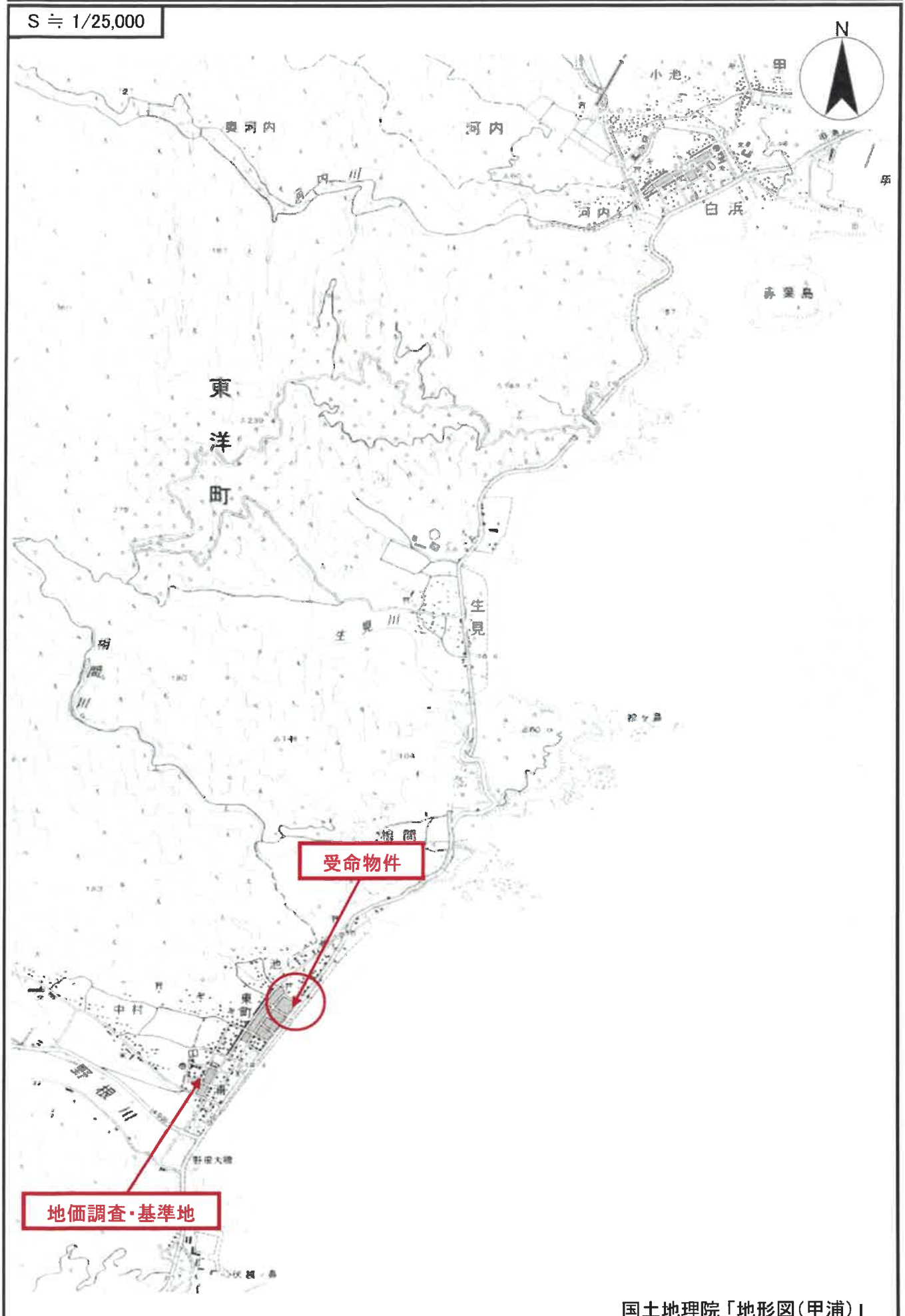
物件１建物　：　386,879円
物件２土地　：　442,547円

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

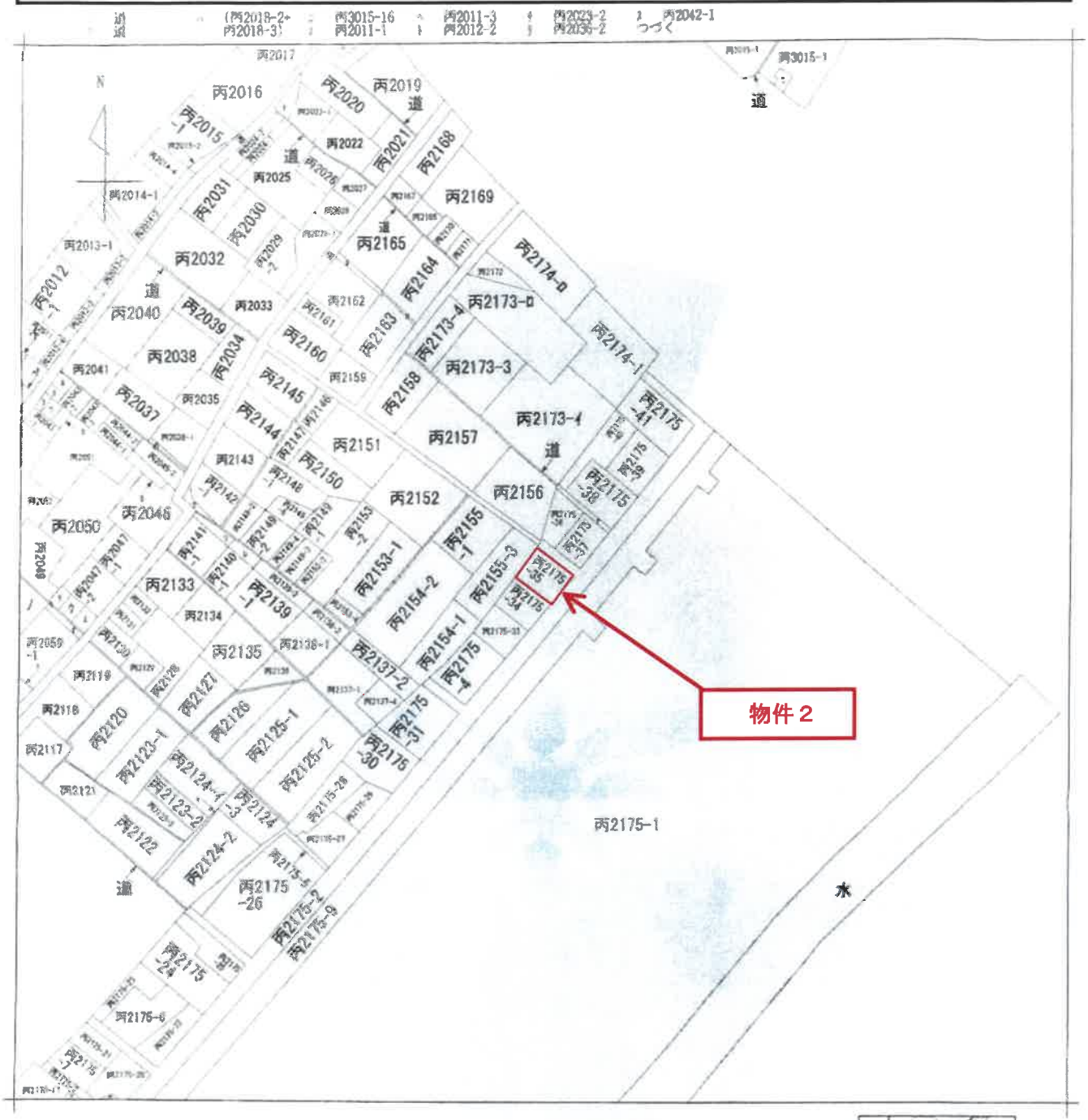
１　受命物件所在位置略図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図

受命物件所在位置略図



国土地理院「地形図(甲浦)」

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　野根

請求部分	所在	安芸郡東洋町野根字東町				地番	丙2175番35		
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）	平成3年1月23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7年12月9日
高知地方法務局安芸支局
登記官

[redacted]

物件２関係分

Ａ３をＡ４に縮小

公用

請求番号：4-1
(1/2)

公図写

ヌ	西2042-2
ヲ	西2043-4
ワ	西2043-6
カ	西2043-7
ヨ	西2045-1
タ	西2048-3
レ	西2140-2
ソ	西2141-2
ツ	西2142-2
ネ	西2165-2
ナ	西2175-3
ラ	道
ム	西2048-1
ウ	西2048-2
ノ	西2058
オ	西2059-2
ク	西2060
ヤ	西2124-4
マ	西2175-18
ケ	西2175-19

請求番号：4-1
(2/2)

物件２関係分

Ａ３をＡ４に縮小

公開

公用

登記年月日：昭和51年8月14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7年12月9日　高知地方法務局安芸支局

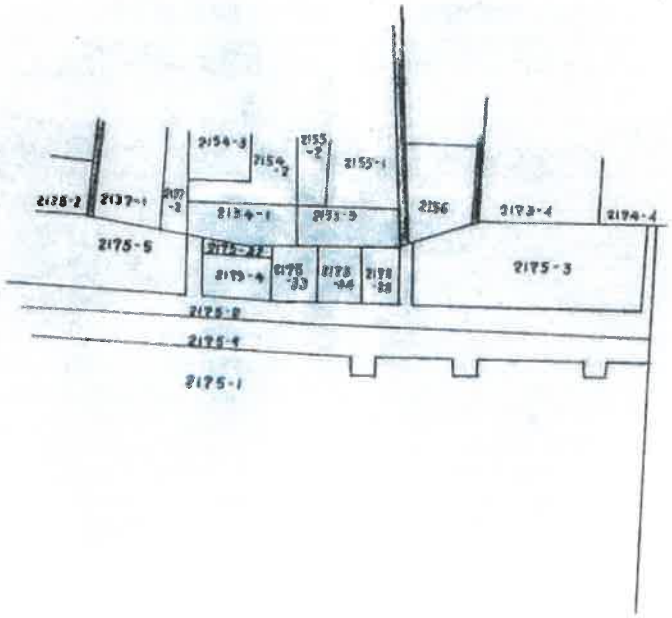
地積測量図写

地積測量図（全図）　旧在番地形図　152438

前丙2175-4　後丙2175-4, -32から-35　新丙2175-4, -33から-35

1/2

地番	丙2175-4 から丙2175-32 へ～丙2175-35
土地の所在	平成郡東洋町野根字東町



作製年月日　昭和51年7月23日

作製者

縮尺

平成51年8月14日登記

(1/2)

謄本番号　4-2

物件2関係分

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和51年8月14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7年12月9日　高知地方法務局安芸支局

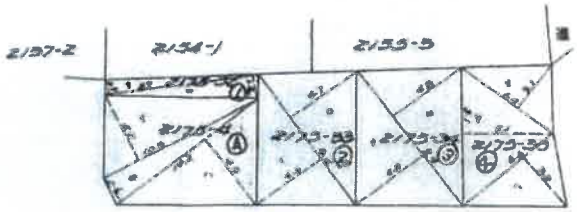
152439 地積測量図

地番	馬2175-4, 馬2175-32～馬2175-35
土地の所在	安芸郡 東洋町 野根字東町

馬2175-32・馬2175-4に合筆

前 ―― 技 ―― 新

作製年月日 昭和五拾年七月拾九日



地番	記号	計算式	地積
Ⓐ 2175-4	イ	10.0×4.2 = 42.00	
	ロ	10.2×1.6 = 16.32	
	ハ	10.2×4.1 = 41.18	
		計 = 108.30	
		½ = 54.15	54.15㎡
① 2175-32	イ	8.1×0.9 = 8.01	
	ロ	8.1×1.4 = 12.46	
		計 = 20.47	
		½ = 10.235	10.23㎡
② 2175-33	イ	9.4×4.6 = 43.24	
	ロ	9.4×4.7 = 44.18	
		計 = 87.42	
		½ = 43.71	43.71㎡
③ 2175-34	イ	9.1×4.0 = 47.02	
	ロ	9.1×4.8 = 47.02	
		計 = 15.04	
		½ = 47.52	47.52㎡
④ 2175-35	イ	6.4×3.1 = 19.84	
	ロ	8.1×6.1 = 41.31	
	ハ	6.6×3.8 = 25.08	
		計 = 86.23	
		½ = 43.115	43.11㎡

縮尺 1/500

平成 昭和 年 月 日登記

(2/2)

請求番号 4-2

物件2関係分

A3をA4に縮小

地積測量図写

公用

登記年月日：昭和57年2月8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7年12月9日　高知地方法務局安芸支局

601021　各階平面図

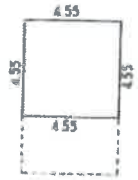
家屋番号	2175番35
建物の所在	安芸郡東洋町野根字東町丙2175番地35

建物図面
各階平面図

（1階）



（2階）



1階求積

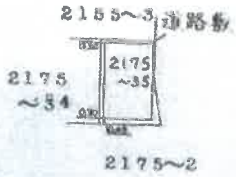
7.30×4.55 ＝ 33.2150

床面積 ＝ 33.21 ㎡

2階求積

4.55×4.55 ＝ 20.7025

床面積 ＝ 20.70 ㎡



作製者　[redacted]

縮尺　1/250

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

平成 昭和 57年 2月 8日登記

建物図面・各階平面図等

[redacted]

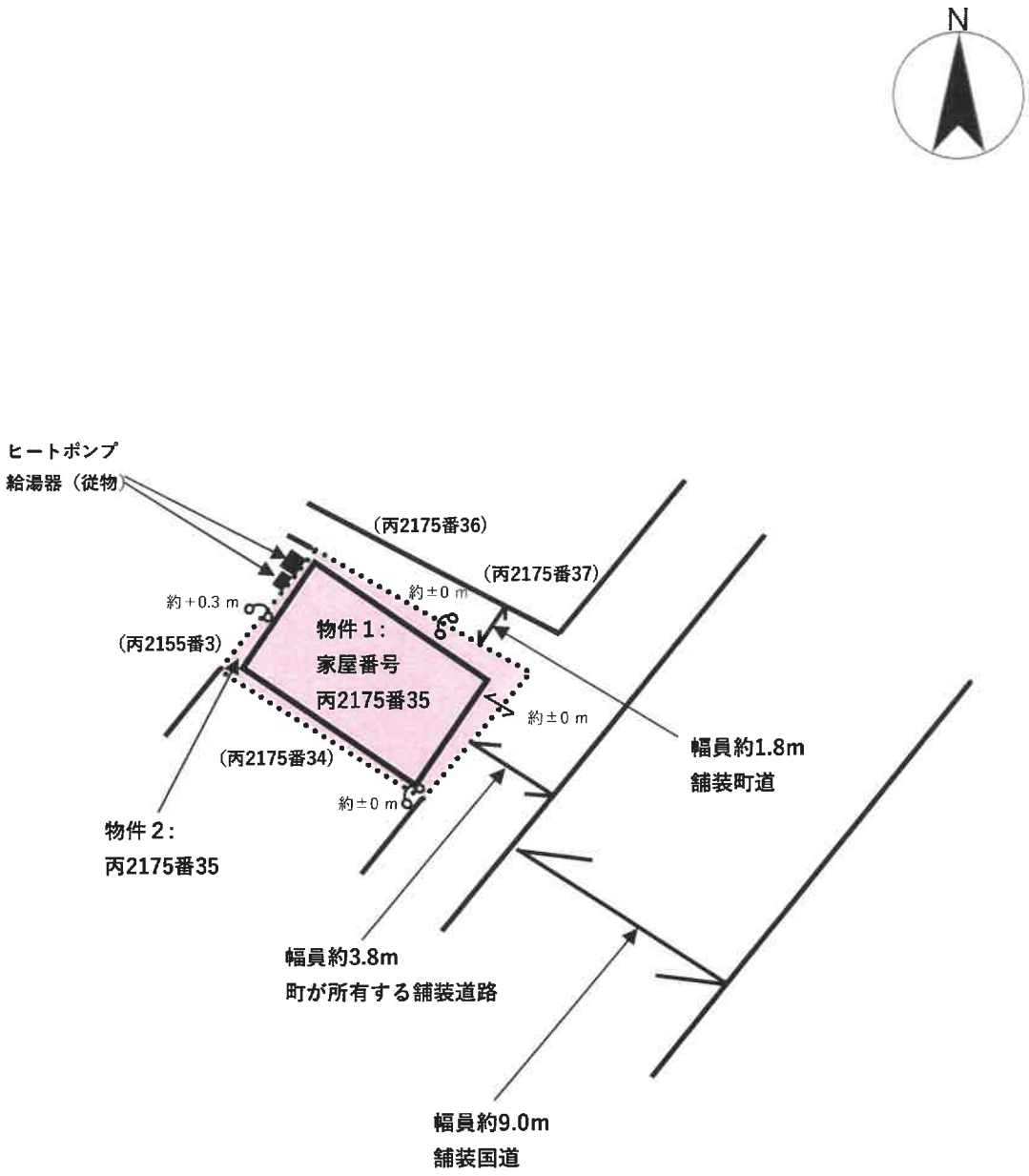
物件1関係分

A3をA4に縮小

調査番号　4-3

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※注）受命物件周辺地域においては、地籍調査が実施され、測量済みで、東洋町役場に当該地籍調査に係る図面が保管されているが、当該地籍調査の成果が、法務局に、法第１４条地図として、備え付けられる時期は未定である。

以上より、道路境界線及び隣地境界線の位置については、確定されたものではないことから、当該図面上は、……で表示している。

建物間取図

S ≒ 1/100

物件1　家屋番号　：　丙2175番35



1階



2階

