

本件で売却するのは建物のみである。

令和 7年(ケ)第 38号

期間入札の公告

令和 8年 4月10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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22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 4月10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 香美市土佐山田町宝町二丁目 195番地1
- 家屋 番号 195番1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建
- 床 面 積 46.12平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建
- 床 面 積 26.16平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業場、浴室、便所

物件明細書

令和 8年 2月27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 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番195番1)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者相続財産法人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番195番1)につき、東側市道との境界を除き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 香美市土佐山田町宝町二丁目 195番地1
- 家屋 番号 195番1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建
- 床 面 積 46.12平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建
- 床 面 積 26.16平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業場、浴室、便所



令和 7年(ケ)第 38号
令和 8年 1月15日受理
令和 8年 2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 香美市土佐山田町宝町二丁目 195番地1
- 家屋 番号 195番1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建
- 床 面 積 46.12平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建
- 床 面 積 26.16平方メートル

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	香美市土佐山田町宝町二丁目
地番	195番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	153.82平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (亡A相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	※上記は登記記録に基づき記載した。
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(亡Aの亡弟の妻) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 2年 7月30日
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input 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	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	※登記記録には反映されていないが、関係人の陳述、上記土地及び物件1の各建物の登記記録、並びに本件不動産競売事件記録から、上記土地所有者を亡A相続財産と認めた。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ B(亡Aの亡弟の妻)	<p>1 物件1の各建物は、平成30年ころから空き家です。亡Aが、物件1の各建物及びその敷地を買い受けて、物件1主である建物（以下「主である建物」という。）を住居として、同附属建物符号1（以下「附属建物1」という。）を作業場等として使用していました。Aがケアハウスへ入居後、物件1の各建物は空き家で、同各建物内には、亡Aの動産類が残存しています。</p> <p>2 物件1の各建物の敷地である件外195番1の土地（以下「目的外土地」という。）は、物件1の各建物の敷地として区画されています。目的外土地の境界に問題はないと思います。</p> <p>3 物件1の各建物には、香美市管理の上水道が引き込まれています。</p> <p>4 トイレは汲み取り式です。</p> <p>5 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ないと聞いています。</p> <p>6 物件1の各建物は、いずれも老朽化が深刻な建物です。建物全体に雨漏りが発生していると思います。</p> <p>7 プロパンガス用のガス設備が設置されています。</p> <p>8 私が知る限り、本件不動産内で事件や事故はないと思いますし、被災したこともないと思います。</p> <p>9 亡Aの相続人は、全員相続放棄をしています。物件1の各建物内の動産類を撤去できる者は存在しません。</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、本件不動産競売事件記録、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。
 - 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。
 - 3 法務局には、目的外土地の地積測量図は整備されていない（ただし、件外195番2の土地分筆後の残地としての地積測量図は整備されている。）。
 - 4 目的外土地は、物件1の各建物の敷地として区画されているが、土地の境界と現況構築物との位置関係が不明確であり、同土地の範囲は下記東側市道との境界を除き、現況上判然としない。目的外土地の範囲確定にあたっては、境界確定協議を実施する必要があると料する。
 - 5 香美市役所での調査によれば、
 - (1) 目的外土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同土地の東側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路（市道）である。
 - (2) 上記東側市道に香美市管理の上水道が整備されており、目的外土地には上水道が引き込まれている。
 - (3) 上記東側市道に公共下水道が整備されているが（下水道事業受益者負担金は納付済み。）、物件1の各建物は公共下水道には接続されていない。
 - 6 登記記録及び固定資産評価証明書によれば、物件1の各建物は、築54年以上が経過した建物であることがうかがわれる。物件1の各建物は、経年使用によって、老朽劣化が相当に深刻な建物（建物の状態は次のとおり）であることから、大規模な修繕工事が必要であると思料する。
 - (1) 主である建物
 - ア 建物の南東側に設置の差し掛け（屋根の部分が損壊している。）は、設置状況及び効用から、主である建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - イ 屋根に設置の太陽熱温水器（関係人によれば使用できない可能性がある。）は、設置状況から建物の附合物と認めた。
 - ウ 建物全体に雨漏りが発生している（屋根の状態は視認できないが、防水機能の減退が原因である可能性がうかがわれる。）。雨漏りによる影響で、和室(1)の天井材の剥離が進行し、垂れ下がった状態になっている。
 - エ 外壁にはクラックが散見されるほか、軒天にモルタルの剥落箇所が散見される。
 - オ 各和室の畳に沈み込みがみられる。
 - カ 給湯器下部が錆びついている。給湯器が正常に稼働しない可能性は否定できないと思料する。
 - キ 長期間の不使用により、電気設備や給水設備が正常に稼働しない可能性は否定できないと思料する。
 - ク 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いと思料する。
 - (2) 附属建物1
 - ア 屋上バルコニーの防水機能が著しく減退している。屋上バルコニー下の作業場(2)の雨漏りは深刻な状態である。
 - イ 屋根の状態からすれば、作業場(1)、浴室、便所に雨漏りが潜在する可能性が高いと思われる。
 - ウ 外壁には大小の亀裂が散見されるほか、剥落箇所も散見される。
 - エ 屋上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。
 - オ トイレは汲み取り式である。
 - カ 長期間の不使用により、電気設備や給水設備が正常に稼働しない可能性は否定できないと思料する。
 - キ 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いと思料する。

(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

- 7 本件は、物件1の各建物のみ売却である（目的外土地は売却対象に含まれていない）。よって、買受人は目的外土地所有者との協議を実施する必要があると思料する。協議が整わない場合、目的外土地所有者から物件1の各建物の取去を求められる可能性があることに買受希望者は留意を要する。
- 8 本件不動産の占有状況からすれば、本件不動産の引渡しを受けるために、不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること、それに伴い強制執行に要する費用の負担を余儀なくされることに、買受希望者は留意を要する。

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8年1月15日(木) 14:00-14:30	高知地方裁判所	記録調査
令和8年1月16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8年1月16日(金) 11:25-11:55	香美市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月16日(金) 12:15-12:25	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8年1月16日(金) 12:35-12:55	香美市土佐山田町宝町 二丁目	占有関係等調査(Bと面談)
令和8年1月16日(金) 13:00-13:10	香美市役所	上下水道整備状況調査
令和8年1月16日(金) 13:15-13:20	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和8年1月20日(火) 13:10-13:20	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和8年1月20日(火) 13:30-13:40	物件所在地	立入調査準備
令和8年1月28日(水) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和8年1月28日(水) 10:45-10:50	香美市土佐山田町宝町 二丁目	占有関係等調査(Bと面談)
<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 8年 1月28日 目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち合わ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≒1/150

185

196-1

物件1 建物
主である建物

186-1

差し掛け
(一部屋根、破損箇所有)

幅員約6.2m 市道
建築基準法第42条1項道路



約0.3m高

物件1 建物
附属建物符号1

目的外土地
地番195番1



186-2

194-1



(写真撮影方向)

※境界が判然としない箇所については破線にて表示

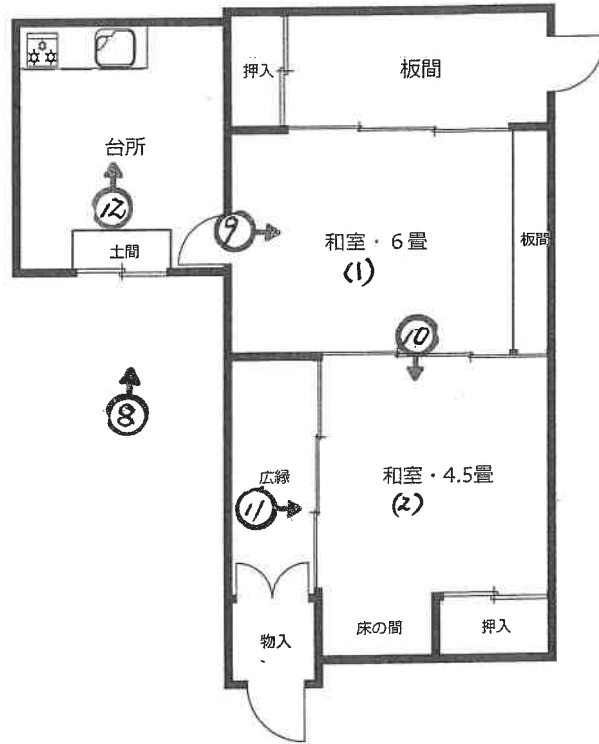
(8 枚目)

間取図

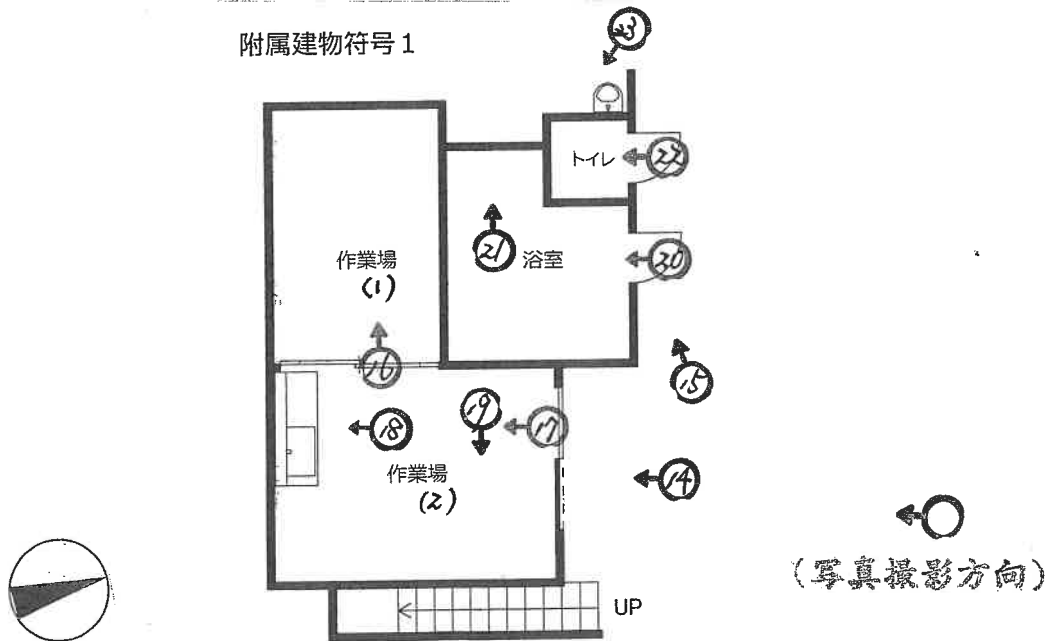
香美市土佐山田町宝町二丁目195番地1
 物件1 主である建物・附属建物符号1

家屋番号195番1
 S≒1/100

主である建物



附属建物符号1





3

太陽熱温水器

物件1主である建物

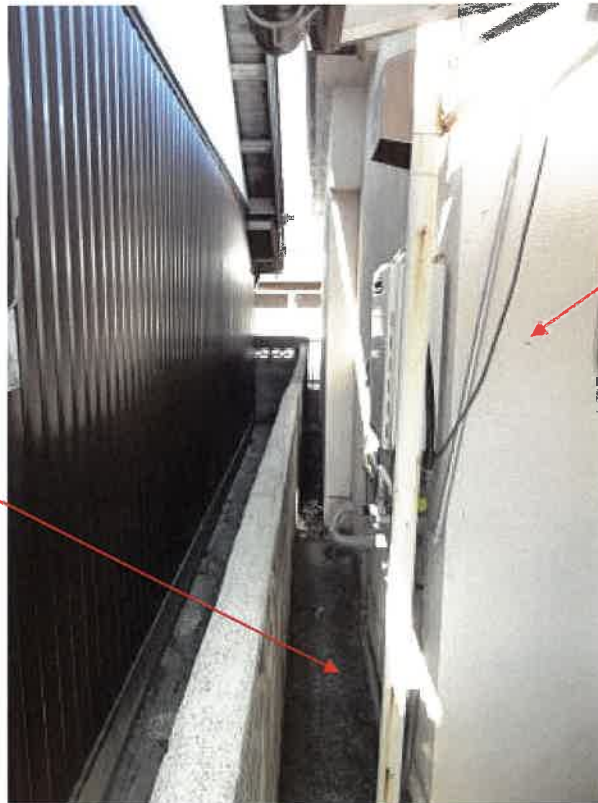


差し掛け

本件不動産

物件1 附属建物符号1

4



物件1主である建物

目的外土地
(件外195-1土地)

本件不動産

(11枚目)

5

物件1 附属建物符号1



目的外土地
(件外195-1土地)

本件不動産

6

剥落部分

物件1 主である建物



目的外土地
(件外195-1土地)

本件不動産

(1 2枚目)

7

物件1主である建物

剥落部分



物件1主である建物

剥落部分

8

物件1附属建物符号1

物件1主である建物



物件1主である建物

9

剥離、垂下



物件1主である建物内 (和室(1))

10



和室(2)

11



和室(2)

12



台所

(15枚目)

13



物件 1 附属建物符号 1

差し掛け

物件 1 主である建物

物件 1 附属建物符号 1

目的外土地
(件外 195-1 土地)

14



物件 1 附属建物符号 1

作業場(2)

物件 1 附属建物符号 1

15



物件1 附属建物符号1

16



物件1 附属建物符号1内 (作業場(1))

17



作業場(2)

18



作業場(2) (流し台)

(18枚目)

19



作業場(2)

20



浴室

(19枚目)

21



浴室

22



トイレ

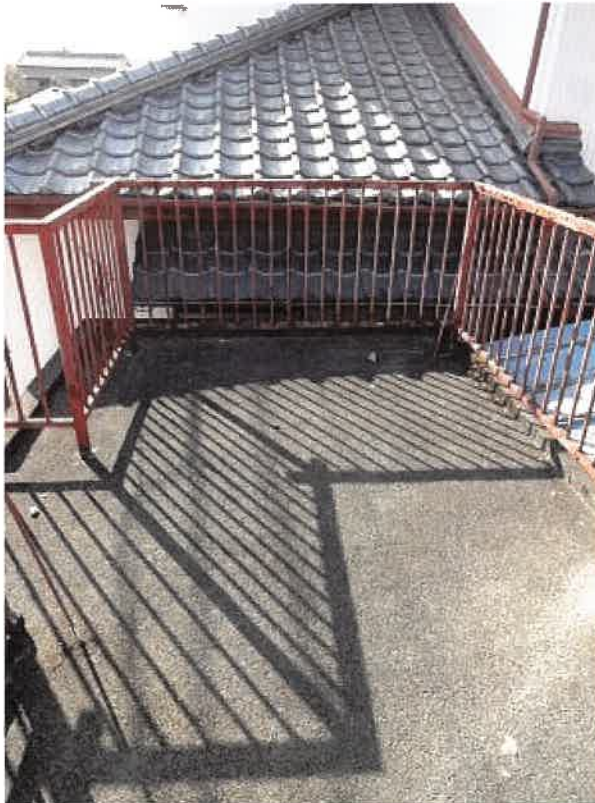
(20枚目)

23



屋外小便所

24



屋上バルコニー

(21枚目)

令和7年 (ケ) 第38号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月 3日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

濱田 英資

第1 評価額

価 格
金 510,000円

- 1 価格は、土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 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	香美市土佐山田町宝町二丁目195番地1 195番1 居宅 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建 46.12㎡ 1 居宅 コンクリートブロック造鋼板葺陸屋根平家建 26.16㎡	作業場・ 浴室・便所
番号	特記事項		
1	附属建物符号1の種類は現況、作業場と認められる。 差し掛けが存するが、当該差し掛けに経済価値は認められない。		

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（目的外土地）

位置・交通	J R土讃線「土佐山田」駅の南方約860m（道路距離） 「四国電力前」バス停の南方約330m（道路距離）	
付近の状況	市道沿いに中小戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% — —
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	153.82㎡ 周囲の土地に比して規模は標準的である。 やや台形 約15m×約9.5m 接面街路に約0.3m高く接する中間画地
接面道路の状況	東側：幅員約6.2m舗装市道（建築基準法第42条1項道路）	
土地の利用状況等	利用現況 隣接地の状況	当該目的外土地は物件1建物の敷地として利用されている。 （東側）道路 （西側）宅地 （南側）宅地 （北側）宅地
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり （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	<p>土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設等の届出はないが、現地での土壤汚染調査を行っていないため、土壤汚染の可能性は不明である。</p> <p>このほか高知県遺跡地図にて、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。</p> <p>下水道については、取付管は引込済であるが接続されていない。なお分担金については、既に納付済みとのことである。</p>	

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47年8月日不詳新築 昭和54年9月日不詳増築 経 過 年 数： 約54年（既存部分） 約46年（増築部分） 経済的残存耐用年数： 耐用年数満了
仕 様	構 造： コンクリートブロック造平家建 屋 根： 鋼板葺陸屋根 外 壁： モルタル 外 内 壁： 合板 外 天 井： 合板 外 床： 合板、畳 外 設 備： 電気 外 その他： 太陽熱温水器
床 面 積 （公 簿）	46.12㎡
現況用途等	階 層 平家建 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	<p>昭和47年に新築、その後昭和54年に増築された築後約54年が経過する建物で、経済的耐用年数は満了しているものと認められる。</p> <p>外装についてはある程度の保守管理は行われている様子が窺えるものの、内装に雨漏り跡のようなものやクラック等が部分的に認められる。</p> <p>以上のような状況から、保守管理の状態は劣ると判断した。</p>

区 分	附属建物・符号1
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47年8月日不詳新築 経 過 年 数： 約54年 経済的残存耐用年数： 耐用年数満了
仕 様	構 造： コンクリートブロック造平家建 屋 根： 鋼板葺陸屋根 外 壁： モルタル 外 内 壁： 合板 外 天 井： 合板 外 床： タイル 外 設 備： 電気 外 その他： -
床 面 積 (公 簿)	26.16㎡
現 況 用 途 等	階 層 平家建 用 途 作業場・浴室・便所 間 取 り (別紙間取図のとおり)
品 等	劣る
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	昭和47年に新築された築後約54年が経過する建物で、経済的耐用年数は満了しているものと認められる。 内外装とも保守管理が行われている様子が窺えず、内装に雨漏り跡らしきものやクラック等が部分的に認められる。 以上のような状況から、保守管理の状態は相当劣ると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地	18,800	0.99	153.82	0.80	2,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 高知香美-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{価 格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 61,800 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/103 & \times 100/320 & = 18,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：……方位を考慮した

◇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：……形状を考慮した

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……0.80 建物の状態等を考慮して査定した。

(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	建 物 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1 (主である建物)	100,000	46.12	0.01	50,000
1 (附属建物・ 符号1)	90,000	26.16	0.01	20,000
計				70,000

イ 現況延床面積：……登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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
目的外土地	2,290,000	0.50	法定地上権	1,150,000

(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
1	70,000	+1,150,000	—	0.70	0.60	510,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.70 本件の評価対象は、土地に係る所有権を備えない単独の建物である。経済的耐用年数が満了していることや、買受人が本件建物を利用するためには土地所有者との調整が必要となること等の理由により、市場性は相当劣るものと判断される。

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 高知香美-1

所 在：香美市土佐山田町旭町2丁目49番
価 格：61,800円/m²
位 置：JR土讃線土佐山田駅の南東方約540m
山田旭町バス停まで約260m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：264m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東6m市道
用途指定等：1住居(60、200)
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 389,108円(主である建物)
221,071円(附属建物・符号1)

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。

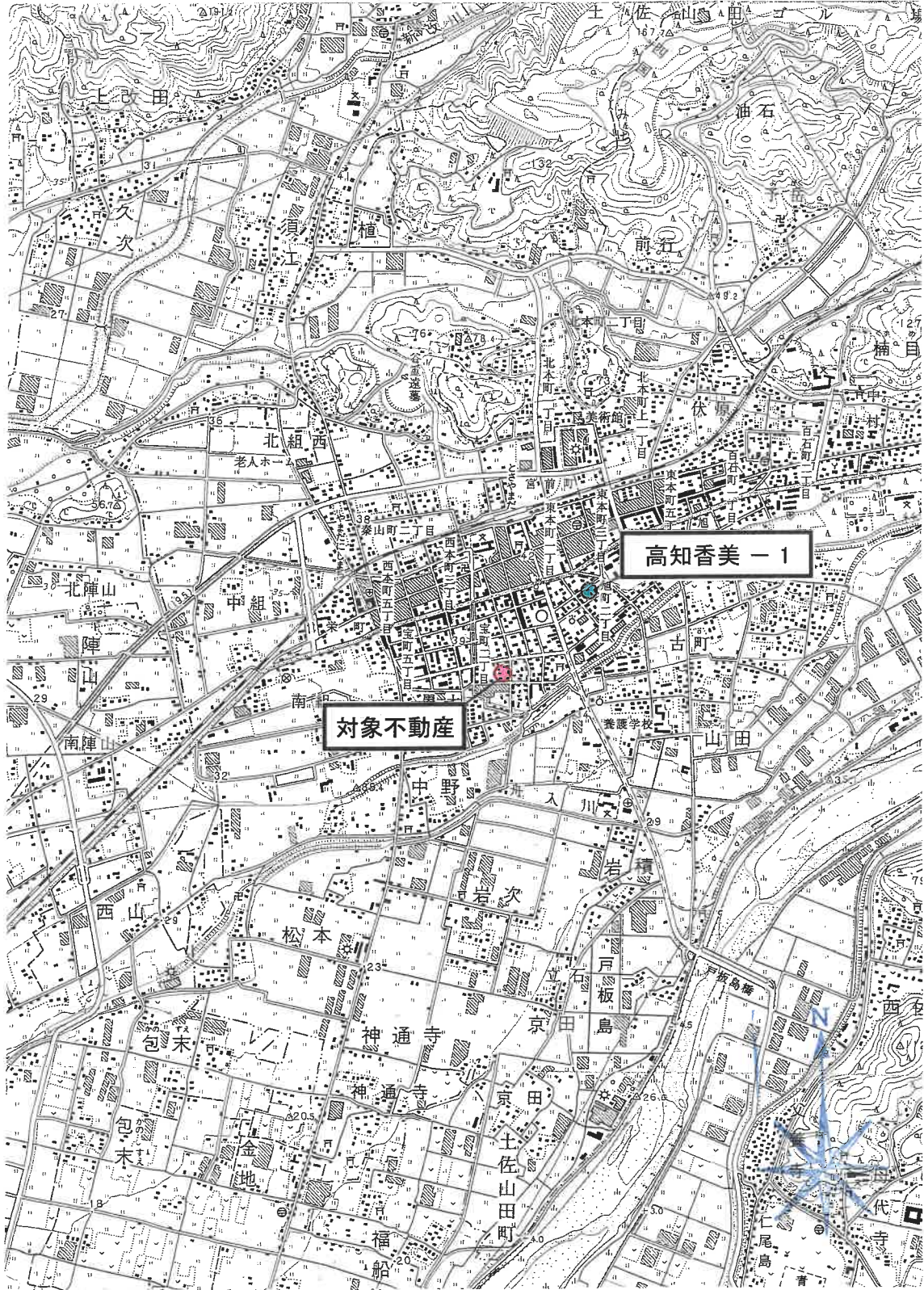
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 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

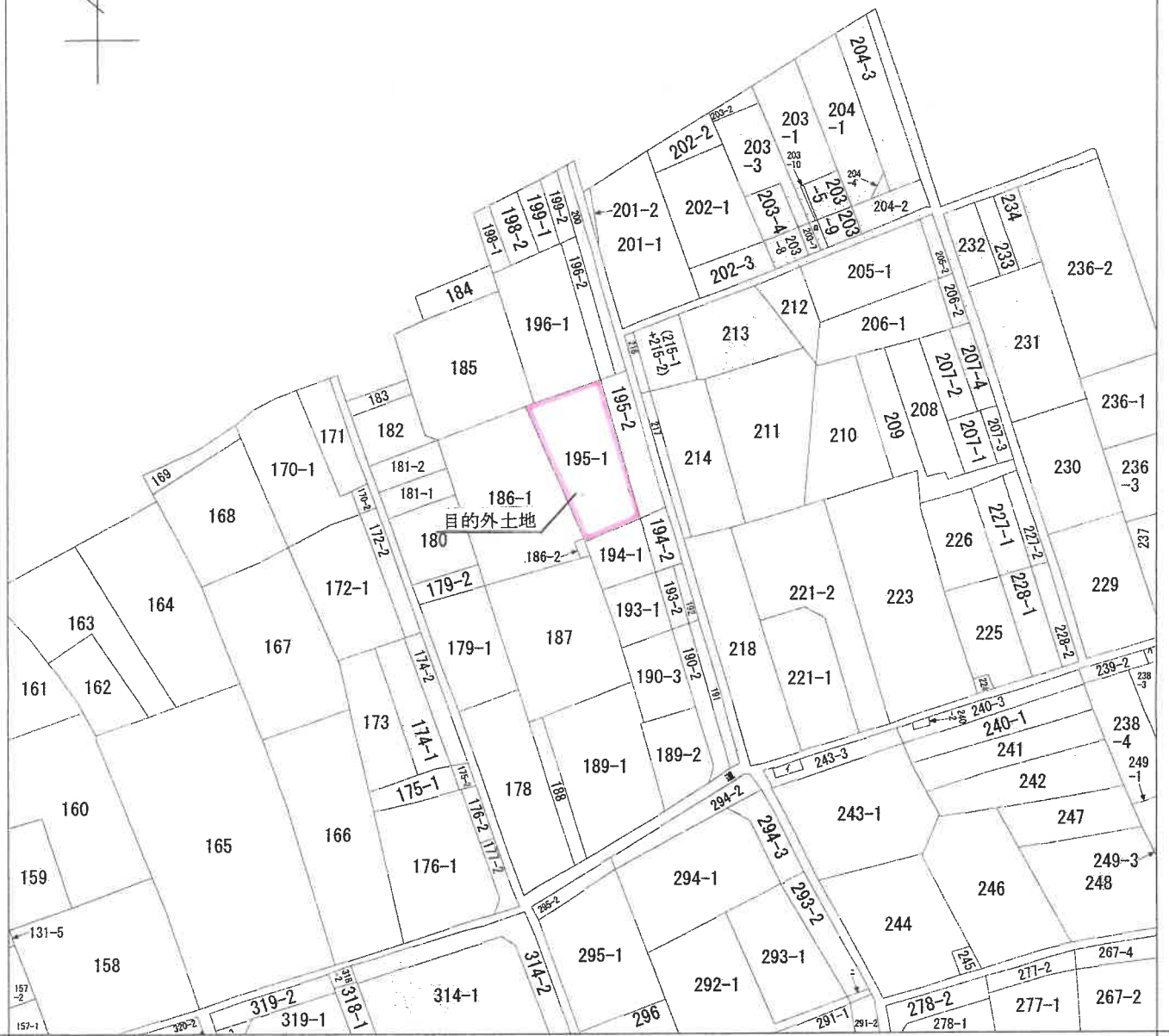
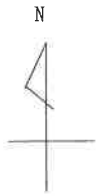
所在位置略図

S=1/25,000

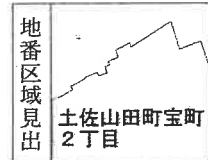


「国土地理院『1:25,000地形図』土佐山田」

イ 243-2 ハ 238-2 ホ 320-1
 ロ 203-6 ニ 292-2 ヘ 319-3



(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。



請求部	所在	香美市土佐山田町宝町二丁目		地番	195番1	
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1月16日
 高知地方務局香美支局
 登記官

請求番号：23-1
 (1/1)

10

公図写(目的外土地)

(A 4判に縮小)

公用

登記年月日：昭和57年3月15日

B No 08106

033762

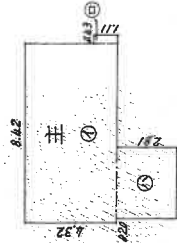
各階平面図

家屋番号 195番1

建物図面

建築物の所在 香美市佐田町 香美郡佐田町宝町2丁目 195番地1

主たる建物



求積

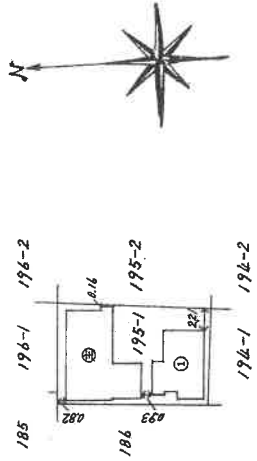
- ① 8.42 × 4.32 = 36.3744 ㎡
- ② 0.43 × 1.11 = 0.4773 ㎡
- ③ 3.30 × 2.81 = 9.2730 ㎡
- 計 46.1247 ㎡
- 床面積 46.12 ㎡

附属建物



求積

- ① 0.35 × 1.17 = 0.4095 ㎡
- ② (2.42+2.66) × 0.68 × 1/2 = 1.6572 ㎡
- ③ 2.80 × 4.77 = 13.3560 ㎡
- ④ (3.74+3.77) × 2.85 × 1/2 = 10.7393 ㎡
- 計 26.1640 ㎡
- 床面積 26.16 ㎡



作製者

縮尺 1/250・m

申請人

縮尺 1/500・m

(高知県土地家屋調査士会)

3/5

建物図面・各階平面図写 (物件1)

(A4判に縮小)

登記簿

11

公用

令和8年1月16日 高知地方方法務局香美支局

請求番号：23-3

土地建物位置関係図

S≒1/150

185

196-1

物件1 建物
主である建物

幅員約6.2m 市道
建築基準法第42条1項道路

186-1

差し掛け
(一部屋根、破損箇所所有)

約0.3m高

物件1 建物
附属建物符号1

目的外土地
地番195番1

186-2

194-1



※境界が判然としない箇所については破線にて表示

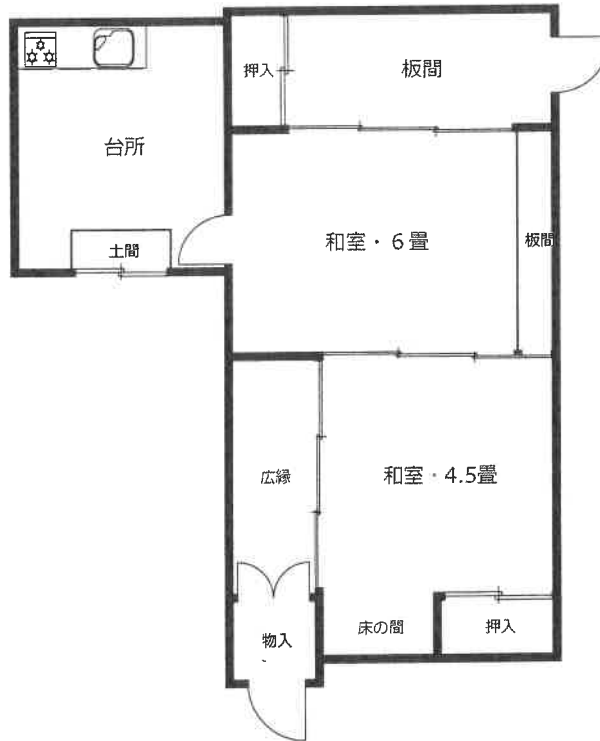
間取図

香美市土佐山田町宝町二丁目195番地1
物件1 主である建物・附属建物符号1

家屋番号195番1

S≒1/100

主である建物



附属建物符号1

