

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。 8 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南国市十市字耳下り
3 2 2 2 番 3
宅地
3 8 2. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南国市十市字耳下り
3 2 2 2 番 4
公衆用道路
6. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南国市十市字耳下り
3 2 2 2 番 7
公衆用道路
2. 7 9 平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積

(現況)
床面積 | 在
番号
類
造
面積

面積 | 南国市十市字耳下り 3 2 2 2 番地 2、3 2 2 2 番地
3、3 2 2 2 番地 6
3 2 2 2 番 2
居宅
木造瓦葺 2 階建
1 階 1 2 6. 5 2 平方メートル
2 階 3 2. 4 2 平方メートル

1 階 約 1 3 0. 1 2 平方メートル |

物件目録

2階 32.42平方メートル

(附属建物)

符 号	2
種 類	便所・浴室
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	11.40平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	32.85平方メートル

物件目録

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 126.52平方メートル
2階 32.42平方メートル

(現況)

床面積 1階 約130.12平方メートル
2階 32.42平方メートル

(附属建物)

符号 2

種類 便所・浴室

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 11.40平方メートル

符号 3

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床面積 32.85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



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 7月31日受理
令和 7年10月 3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 南国市十市字耳下リ
地 番 3 2 2 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 8 2 . 8 5 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 南国市十市字耳下リ
地 番 3 2 2 2 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 5 3 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 南国市十市字耳下リ
地 番 3 2 2 2 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 7 9 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
- 4 所 在 南国市十市字耳下リ 3 2 2 2 番地 2、3 2 2 2 番地
3、3 2 2 2 番地 6
家屋 番号 3 2 2 2 番 2
種 類 居宅
(/-/枚目)

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 126.52平方メートル
2階 32.42平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 便所・浴室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.40平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 32.85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	高知県南国市十市3222番地の1														
土地	物件1ないし3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2及び3） <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 上記の者らが、物件1の土地に下記建物を共有し、占有している 上記の者らが、物件2及び3の各土地を、物件1の土地の南側に接面する市道に掘出している <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4														
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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 概測約130.12平方メートル 2階 32.42平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、主である建物を動産類が残置された住居（空き）の状態、附属建物符号2を動産類が残置された便所・浴室（空き）の状態、附属建物符号3を動産類が残置された倉庫（空き）の状態、各占有している <input 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (本件不動産の共有者兼A及びCの子)</p>	<p>1 物件1の土地は、物件4の各建物の敷地として概ね区画されています。物件1の土地の境界に問題はありません。</p> <p>2 物件1の土地の南側に、物件2及び3の各土地が存在することは知りませんでしたし、物件2及び3の各土地の境界に問題があるという話も聞いたことがありません。</p> <p>3 物件1の土地の南東側には、NTTの電柱が設置されています。</p> <p>4 Cが他界後、Aが施設に入所するまでは、Aが、物件4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2の建物（以下「附属建物2」という。）を浴室・便所として、同附属建物符号3の建物（以下「附属建物3」という。）を倉庫として、使用していました。現在、物件4の各建物は、いずれも空き家で、各建物内にはAの動産類が残置されています。</p> <p>5 本件不動産の使用について、Aとの間で特段の取決めはありません。Aが、自己の共有持分権に基づいて、本件不動産を占有しています。</p> <p>6 主である建物の1階南側部分（台所より南側部分）は、築60年以上が経過しており、老朽化が深刻な状態です。1階南側部分全体に雨漏りが発生し、雨漏りによって、内装は汚損していますし、天井等には、損壊等部分が見受けられます。1階玄関北側の和室の雨漏り状態は相当に深刻で、床一面に、雨水受け用の容器を置いていますし、雨漏りによって、内装は著しく汚損しています。屋根瓦の劣化が雨漏りの原因だと思われます。</p> <p>7 昭和58年ころに、主である建物の1階北側部分及び2階を増築しています。老朽化がすすんでおり、増築部分にも雨漏りが発生しています。</p> <p>8 附属建物2は、築50年以上が経過しており、全体的に老朽化が深刻な状態です。附属建物2の屋根に設置された太陽熱温水器は、使用できないと思います。</p> <p>9 附属建物3は、築40年以上が経過しており、全体的に劣化しています。</p> <p>10 10年以上前に、附属建物3に太陽光発電設備（以下「発電設備」という。）を設置しました。太陽光パネルは屋根置き型で、発電電力は、附属建物3ですべて消費しています。発電設備の購入代金は完済しています。</p> <p>11 主である建物の北側に浄化槽が設置されています。生活排水及び汚水は、浄化槽を経由して、物件1の土地の北東角付近に接面する農道（公図上の道）に流出されています。物件1の土地を形成する北側の擁壁下には、浄化槽用の貯水槽が設置されています。</p> <p>12 物件4の各建物の設備に問題はないと思います。</p> <p>13 建物の状態からすれば、物件4の各建物にシロアリ被害があると思います。</p> <p>14 主である建物及び附属建物2には、プロパンガスが供給されています。</p> <p>15 本件不動産内で事件や事故はありませんし、被災したこともありません。</p> <p>16 費用も人手もないため、当方で、本件不動産内の動産類を撤去することはできません。</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、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、間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 法務局には、本件各土地の地積測量図は整備されていないが、本件各土地にかかる法第14条第1項地図（地籍図）が整備されている。
 - 4 物件1の土地は、北側及び西側が擁壁で形成された擁壁上の宅地である。物件1の土地は、物件4の各建物の敷地として概ね区画されており、同土地の範囲は、現況上概ね明らかであると思料する。
 - 5 物件2及び3の各土地は、物件1の土地の南側に接面する下記市道に抛出されていることがうかがわれる。物件2及び3の各土地の範囲は、物件1の土地との境界を除き、現況上判然としない。物件2及び3の各土地の範囲を明確にするためには、境界確定協議を実施する必要があるが、上記法第14条第1項地図（地籍図）をもとに現地で計測することにより、物件2及び3の各土地の範囲を明確にすることは可能であると思料する。
 - 6 南国市役所での調査結果は、次のとおりである。
 - (1) 本件各土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置している。
 - (2) 物件1の土地の南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。なお、物件1の土地の西側及び北側に各接面する農道（公図上の道）は、建築基準法上の道路には該当しておらず、市道でもない。
 - (3) 上記南側の市道及び上記西側の農道に、南国市管理の上水道が整備されており、物件1の土地には上水道が引き込まれている。
 - (4) 本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。
 - 7 物件2及び3の各土地は、道路用地の取得の有無にかかわらず、道路法上の規制を受ける（個人等の所有物の設置が原則として禁止されている上に、土地の形質の変更や工作物の新築・増築などには道路管理者の許可が必要になる。）ことに留意を要する。
 - 8 市街化調整区域に位置するため、物件1の土地で都市計画法上の開発行為を行う場合、都市計画法の規制を受ける（目的にかなった利用ができない可能性があることから、買受希望者は、事前に必ず、南国市都市整備課で規制等の詳細を確認する必要がある。）ことに留意を要する。なお、都市計画法上の規制等について、都市整備課で聴取した概要は次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地で都市計画法上の開発行為（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、南国市長の許可を必要とするが、その許可は容易に受けることができない上に、許可手続には期間を要する。
 - (2) 物件1の土地は、いわゆる線引き前宅地の要件を満たしている。
 - (3) 都市計画法上の要件を満たせば、物件1の土地で建築物を再築できる見込みはあるが、予定建築物の用途は限られる。
 - (4) 物件1の土地を形成する擁壁の安全性に問題がある状態で建物を建築する場合、開発許可技術基準によって、建築場所が限られる。物件1の土地で建築物を再築する場合、擁壁の安全性を確認し、安全性に問題がある場合には、建築物の基礎を深くする、若しくは擁壁のやり直し工事等の措置をとる必要がある。
 - (5) 物件4の各建物の合法性に問題はない。競売によって、物件4の各建物を第三者が取得できる見込みはあるが、取得した建物の利用方法を変更する場合には、南国市長の許可を受ける必要がある。
 - (6) 物件4の各建物の所有者の変更は、都市計画法上の用途変更該当するため、買受人は、南国市長に対して、用途変更の許可申請を行う必要がある。
 - 9 高知県のホームページ（防災マップ）によれば、本件各土地は、津波災害警戒区域に該当している。
 - 10 物件1の土地の南東側には、NTTの電柱が設置されている。

(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

- 11 物件4の各建物は、いずれも老朽劣化が深刻な状態であり、大規模修繕工事若しくは建て替え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。
- (1) 主である建物
- ア 建物全体に雨漏りが発生している。雨漏りによって、1階和室(2)の天井が垂下しているほか、各所に破損・損傷箇所が散見される。
 - イ 長期間の空き家及び雨漏りによって、内装及び建具等は著しく汚損等している。特に、1階和室(3)の内装の状態は劣悪である。
 - ウ 畳及び床板が軟化している。歩くと踏みぬく危険を感じるほど柔らかい部分がある。
 - エ 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、シロアリ被害の可能性は否定できないと思料する。
- (2) 附属建物2
- ア 屋根に設置の太陽熱温水器は、設置状況及び効用から建物の従物と認めた。なお、関係人によれば、太陽熱温水器は使用不能であるとのことである。
 - イ 外壁に亀裂が散見される。
 - ウ 天井及び内壁には、変色部分、塗装の浮上及び剥離部分が散見される。
 - エ 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、シロアリ被害の可能性は否定できないと思料する。
- (3) 附属建物3
- ア 建物に設置の発電設備は、設置状況及び効用から、建物の従物と認めた。
 - イ 基礎ブロックに亀裂が散見される。
 - ウ 内壁は全体的に錆ついており、破損・穿孔部分が認められる。
 - エ 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、シロアリ被害の可能性は否定できないと思料する。
- 12 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（動産類の量からすれば、高額の費用を要する可能性があると思料する。）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

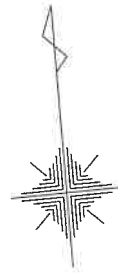
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月31日(木) 16:00-16:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年8月4日(月) 11:50-12:25	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年8月4日(月) 13:00-14:00	南国市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和7年8月4日(月) 14:35-14:45	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年8月4日(月) 15:00-15:15	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8月5日(火) 11:00-11:25	高知県庁	公法上の規制等調査
令和7年8月6日(水) 14:10-14:20	南国市役所	上下水道整備状況調査
令和7年8月6日(水) 14:40-14:45	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年8月6日(水) 15:05-15:10	共有者(B)宅	占有関係等調査(不在)
令和7年8月15日(金) 9:15-9:30	南国市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月26日(火) 9:15-9:35	南国市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和7年9月2日(火) 10:00-11:40	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年9月4日(木) 13:00-13:15	共有者(B)宅	占有関係等調査(Bと面談)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 2日 目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</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 / 250



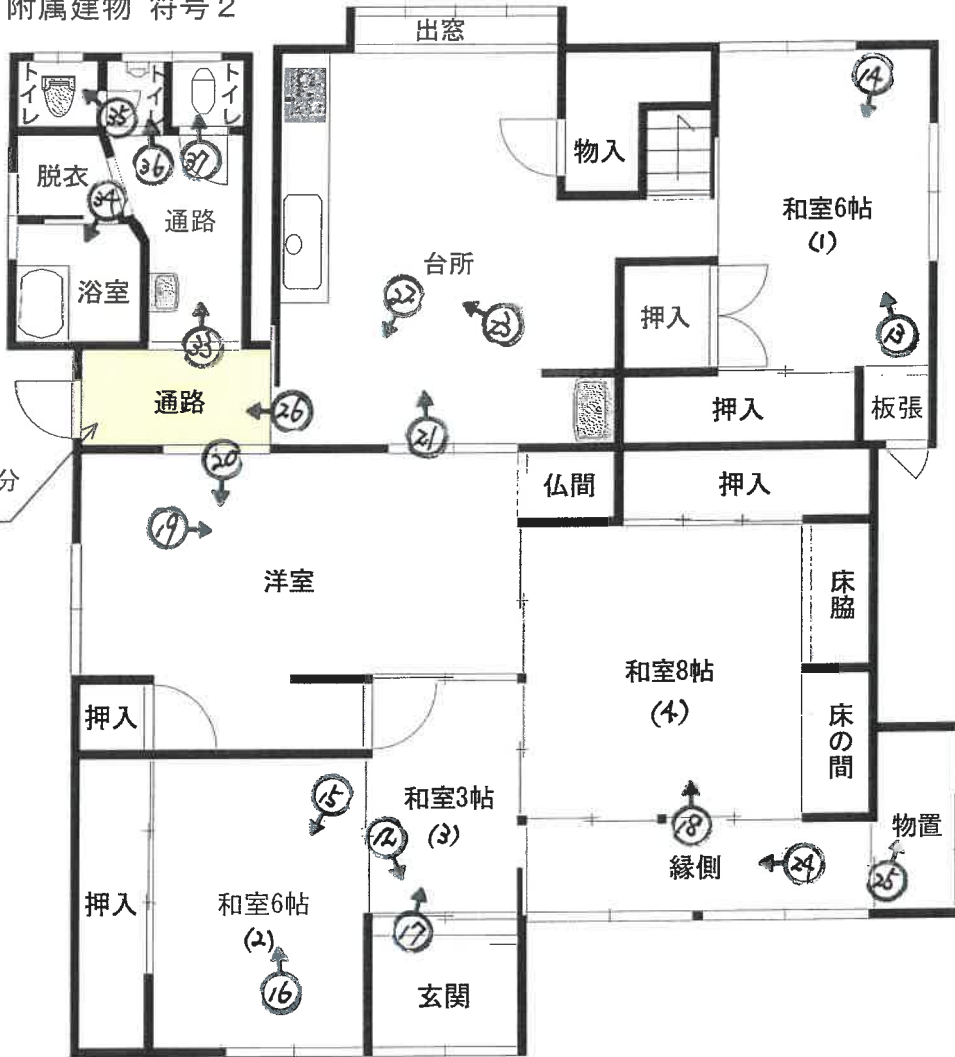
(写真撮影方向)

間 取 図

物件 4

1階 主である建物

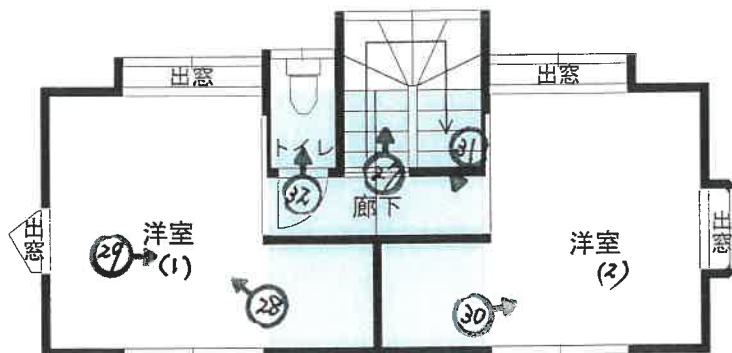
附属建物 符号 2



主である建物
未登記増築部分
概測約3.60m

(写真撮影方向)

2階



(8枚目) ※ [ロフト部分] はロフト部分

家屋番号 3 2 2 2 番 2

S ≒ 1 / 100

間 取 図

物件 4

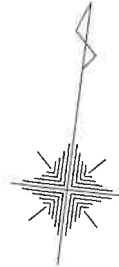
附属建物 符号 3

シャッター



倉庫

シャッター



(写真撮影方向)

(9 枚目)



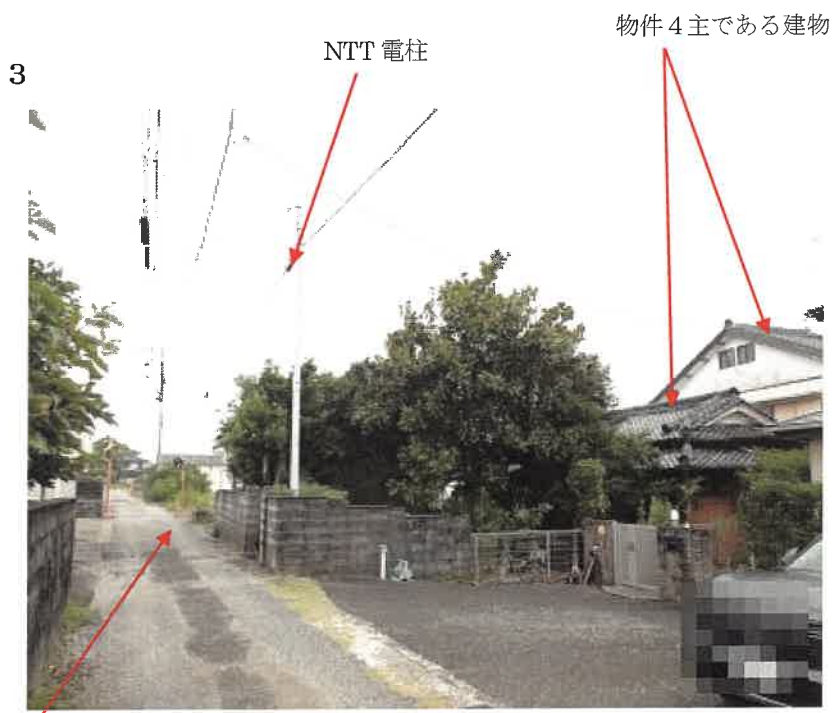
本件不動産

農道（公図上の道）
（建築基準法上非該当道路：非市道）



本件不動産

建築基準法上の道路
（市道）



建築基準法上の道路
(市道)

本件不動産



農道(公図上の道)
(建築基準法上非該当道路:非市道)

物件4附属建物符号3

本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

5

浄化槽用の貯水槽

物件4主である建物

農道（公図上の道）

（建築基準法上非該当道路：非市道）



本件不動産

6

物件4主である建物

浄化槽用の貯水槽



物件4附属建物符号2

本件不動産

農道（公図上の道）

（建築基準法上非該当道路：非市道）

（1 2 枚目）



本件不動産

8



本件不動産

9



物件4主である建物

物件1

本件不動産

10



物件4主である建物

物件1

本件不動産

農道（公図上の道）

（建築基準法上非該当道路：非市道）

（14枚目）

物件4主である建物

11



物件4主である建物（1階玄関）

12



1階玄関内

（15枚目）

13



損壊部分

1 階和室(1)

14



1 階和室(1)

(1 6 枚目)

15

破損部分



1 階和室(2)

16



天井の垂下

1 階和室(2)

(17枚目)

17



破損部分

1 階和室(3)

18



1 階和室(4)

(18 枚目)

19



1階洋室

20



1階洋室

(19枚目)

21



1 階台所

22



剝離部分

1 階台所

(20枚目)

23



1 階台所 (システムキッチン)

24



1 階縁側

(2 1 枚目)

25



1階物置

26



1階通路（未登記増築部分）

（22枚目）

27



階段の天井

28



2階洋室(1)

(23枚目)

29

ロフト



2階洋室(1) (ロフト)

30



2階洋室(2)

(24枚目)

31



2階洋室(2)ロフト内

32



2階トイレ

(25枚目)

33



物件4附属建物符号2内(通路)

34



浴室

(26枚目)

35



トイレ

36



トイレ

(27枚目)

37



トイレ

38



物件4 附属建物符号3内 (倉庫)

(28枚目)

令和7年 (ケ) 13号
令和7年 9月 2日 現地調査
令和7年 9月30日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋 本 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 945,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 405,000円
物件2 (土地)	金 1,000円
物件3 (土地)	金 1,000円
物件4 (建物)	金 538,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし4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ないし3土地の内訳価格は物件4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4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も、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	南国市十市字耳下利り 3 2 2 2 番 3 宅地 3 8 2 . 8 5 m ²	「特記事項記載のとおり」
2	所在地 地目 地積	南国市十市字耳下り 3 2 2 2 番 4 公衆用道路 6 . 5 3 m ²	「特記事項記載のとおり」
3	所在地 地目 地積	南国市十市字耳下り 3 2 2 2 番 7 公衆用道路 2 . 7 9 m ²	「特記事項記載のとおり」
4	所在 家屋番号 区分 種類 構造 床面積 区分 種類 構造 床面積 区分 種類 構造 床面積	南国市十市字耳下り 3 2 2 2 番地 2 , 3 2 2 2 番地 3 , 3 2 2 2 番地 6 3 2 2 2 番 2 主である建物 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 : 1 2 6 . 5 2 m ² 2 階 : 3 2 . 4 2 m ² 附属建物 (符号 2) 便所・浴室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 1 1 . 4 0 m ² 附属建物 (符号 3) 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 3 2 . 8 5 m ²	「特記事項記載のとおり」 1 階 : 約 1 3 0 . 1 2 m ² 2 階 : 3 2 . 4 2 m ² 延 約 1 6 2 . 5 4 m ²
番号	特記事項		
1～3	<p>物件 1 ないし 3 土地を含む周辺地域では、国土調査による成果が完了し、法務局に法第 1 4 条第 1 項地図が備え付けられており、各土地相互の境界は現況上判然としないが、国土調査の資料を基に復元測量を実施することにより、各土地の範囲を明確にすることは可能であると思料する。</p> <p>物件 1 土地には、ブロック塀、フェンス、コンクリート擁壁、石垣、庭木等の構築物等があるが、当該構築物等の単独での市場価値はないと判断した。</p> <p>物件 1 ないし 3 土地は、市街化調整区域に属しているが、物件 1 土地は、いわゆる線引き前宅地の要件を満たしている。</p>		

番号	特記事項
1～3	<p>市街化調整区域に位置するため、物件1土地で都市計画法上の開発行為を行う場合、都市計画法の規制を受けることに留意を要する。買受希望者は、事前に必ず南国市都市整備課で規制等の詳細を確認することを要すると思料する。</p> <p>物件1土地を形成する擁壁の安全性に問題がある状態で建物を建築する場合、開発許可技術基準上、建築場所が限られる。物件1土地で建築物を再築する場合、擁壁の安全性を確認し、安全性に問題がある場合には、建築物の基礎を深くする若しくは、擁壁のやり直し工事等の措置をとる必要があることに留意を要する。</p> <p>物件2及び3土地は、現況上、公衆用道路であり、道路法上の規制を受けることに留意を要する。</p>
4	<p>物件4主である建物の1階北西側に未登記増築部分が存し、現況床面積は、以下のとおりである。(土地建物位置関係図及び間取図参照)</p> <p>1階：約130.12㎡(概測床面積) 2階：32.42㎡(登記床面積) 延 約162.54㎡(合計概測床面積)</p> <p>物件4の各建物の合法性に問題はなく、競売によって物件4各建物の所有者の変更は、都市計画法上の用途変更に該当するため、買受人は、南国市長に対して、用途変更の許可申請を行う必要がある。</p> <p>物件4主である建物は、著しい老朽化が認められ、全体的に雨漏りが発生しているほか、内装の汚損、畳及び床板の軟化等が見受けられ、状態は劣悪である。</p> <p>物件4附属建物符号2及び符号3建物は、老朽化及び機能的陳腐化が認められる。</p> <p>附属建物符号2の屋根に設置の太陽熱温水器は、建物の従物と認定するが、単独での市場価値はないと判断した。</p> <p>物件4附属建物符号3に設置の発電設備は、建物の従物と認定するが、単独での市場価値はないと判断した。</p> <p>物件4附属建物符号2及び符号3建物にシロアリ被害は、目視上確認できなかったが、その可能性は否定できない。</p> <p>買受希望者は、本件不動産内にある動産類の撤去費用の負担を余儀なくされる可能性が高いことに留意を要する。なお、動産類の量からすれば、相当の撤去費用を要すると思料する。</p> <p>(※その他、詳細は現況調査報告書参照)</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ないし3）

位置・交通	J R土讃線「土佐大津」駅の南方約8.8 km（道路距離） 「峰寺通」バス停の南西方約180 m（道路距離）	
付近の状況	南国市の十市地区に位置し、幹線道路沿いに事業所、店舗等が、背後地には、住宅等が散見されるほか、農地が広がる地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － 70% 200% 無 無
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	宅地 382.85㎡（登記数量） 公衆用道路 9.32㎡（合計登記数量） 略整形 約15.2m×約26.5m 南側市道に対し概ね等高からやや低位に、西側農道に対し概ね等高から約1.8m高位に、北側農道に対し約1.8mから約2m高位に接する三方路地。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	南：幅員約3.1mの舗装市道（建築基準法上の道路） 西：幅員約1.9mの舗装農道（建築基準法上の道路ではない） 北：幅員約1.3mの舗装農道（建築基準法上の道路ではない）	
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4建物の敷地として、物件2、3土地は、公衆用道路として利用されている。 (東側) 宅地 (西側) 農道 (南側) 市道 (北側) 農道
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	土壌汚染の可能性について調査したところ、物件1ないし3土地には、有害物質使用施設等の届出はないが、現地での土壌汚染調査を行っていないため、土壌汚染の可能性は不明である。 物件1ないし3土地は、南国市教育委員会生涯学習課文化財係で確認したところ周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 津波災害警戒区域。	

2 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	建築年月日（登記記載）： 昭和38年12月日不詳新築 昭和58年月日不詳変更・増築 経 過 年 数： 約62年 経済的残存耐用年数： 0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード，鋼板 他 内 壁：クロス貼り，合板 天 井：クロス貼り，合板 床：モルタル，畳，コルク 他 設 備：トイレ，台所 他
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：約130.12m ² （概測床面積） 2階： 32.42m ² （登記床面積） 延 約162.54m ² （合計概測床面積）
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	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	附属建物（符号2）
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49年12月30日新築 経過年数： 約51年 経済的残存耐用年数： 0年（ほぼ満了）
仕様	構造：コンクリートブロック造平家建 屋根：陸屋根 外壁：モルタル 内壁：タイル、モルタル 天井：モルタル 床：タイル 設備：風呂、トイレ
床面積 （現況）	11.40㎡（登記床面積）
現況用途等	階層 平家建 用途 便所・浴室 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	

4 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	附属建物（符号3）
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58年月日不詳新築 経 過 年 数： 約42年 経済的残存耐用年数： 0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート 他 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 ：モルタル 設 備：シャッター
床 面 積 （ 現 況 ）	32.85㎡（登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層 平家建 用 途 倉庫 間 取 り （別紙間取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	

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ないし3）

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1～3	10,000	下記	392.17	下記	1,940,000
内 訳 価 格					
1	10,000	0.72	382.85	0.70	1,930,000
2	10,000	0.10	6.53	—	7,000
3	10,000	0.10	2.79	—	3,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 南国（県）－5

$$\text{価 格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 13,300 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/133 = 10,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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，行政条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：……物件1：三方路，現況等を考慮した。
物件2，3：現況公衆用道路を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……物件1：建物の現況等を考慮した。
物件2，3：建物存在しない。

(2) 建物価格（物件4）

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 区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ
4 主である建物	150,000	約 162.54	0.01	244,000
4 附属建物符号2	70,000	11.40	0.01	8,000
4 附属建物符号3	90,000	32.85	0.02	59,000
物件4建物合計				311,000

イ 現況延床面積：……主である建物：合計概測床面積による。
附属建物符号2，符号3：登記床面積による。

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) ア×イ
1	1,930,000	0.50	法定地上権	965,000
2	7,000	0.50	法定地上権	3,500
3	3,000	0.50	法定地上権	1,500
土地利用権等価格 合計				970,000

(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) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,930,000	-965,000		0.70	0.60	405,000
2	7,000	-3,500		0.70	0.60	1,000
3	3,000	-1,500		0.70	0.60	1,000
4	311,000	+970,000	-	0.70	0.60	538,000
一括価格 (合計)						945,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.70 老朽化が著しい居宅等及びその敷地であり、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 地価調査基準地 南国（県）－5

所 在：南国市浜改田字中之町256番2
価 格：13,300円/m²
位 置：土佐くろしお鉄道後免町駅の南方約5.8km
中の丁バス停まで約50m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：241m²
供給処理施設：水道，下水
接 面 街 路：南4m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率70%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅及び農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,801,696円
物件2	0円
物件3	0円
物件4	1,225,843円（主である建物） 253,734円（附属建物符号2） 153,982円（附属建物符号3）

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。

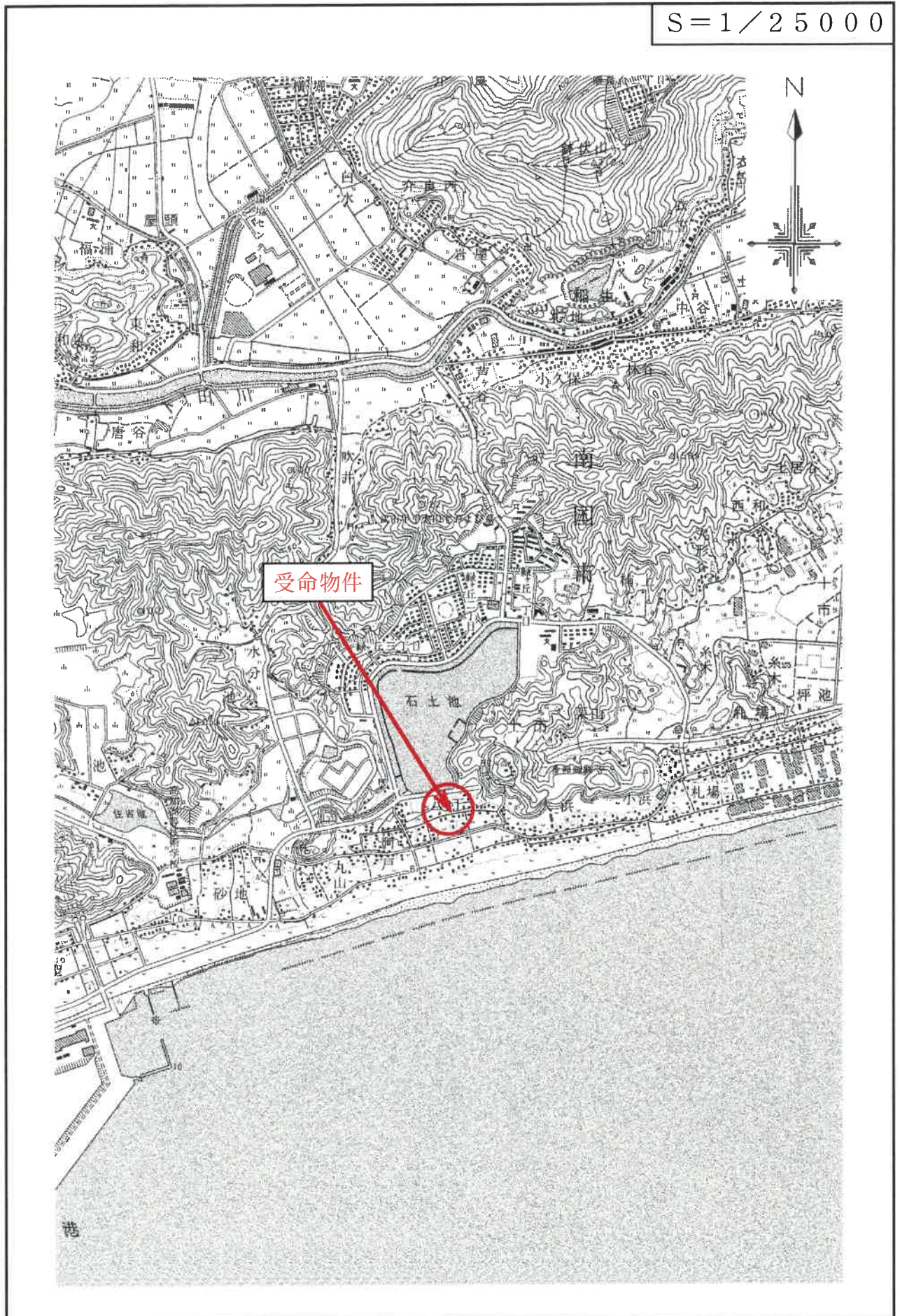
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）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

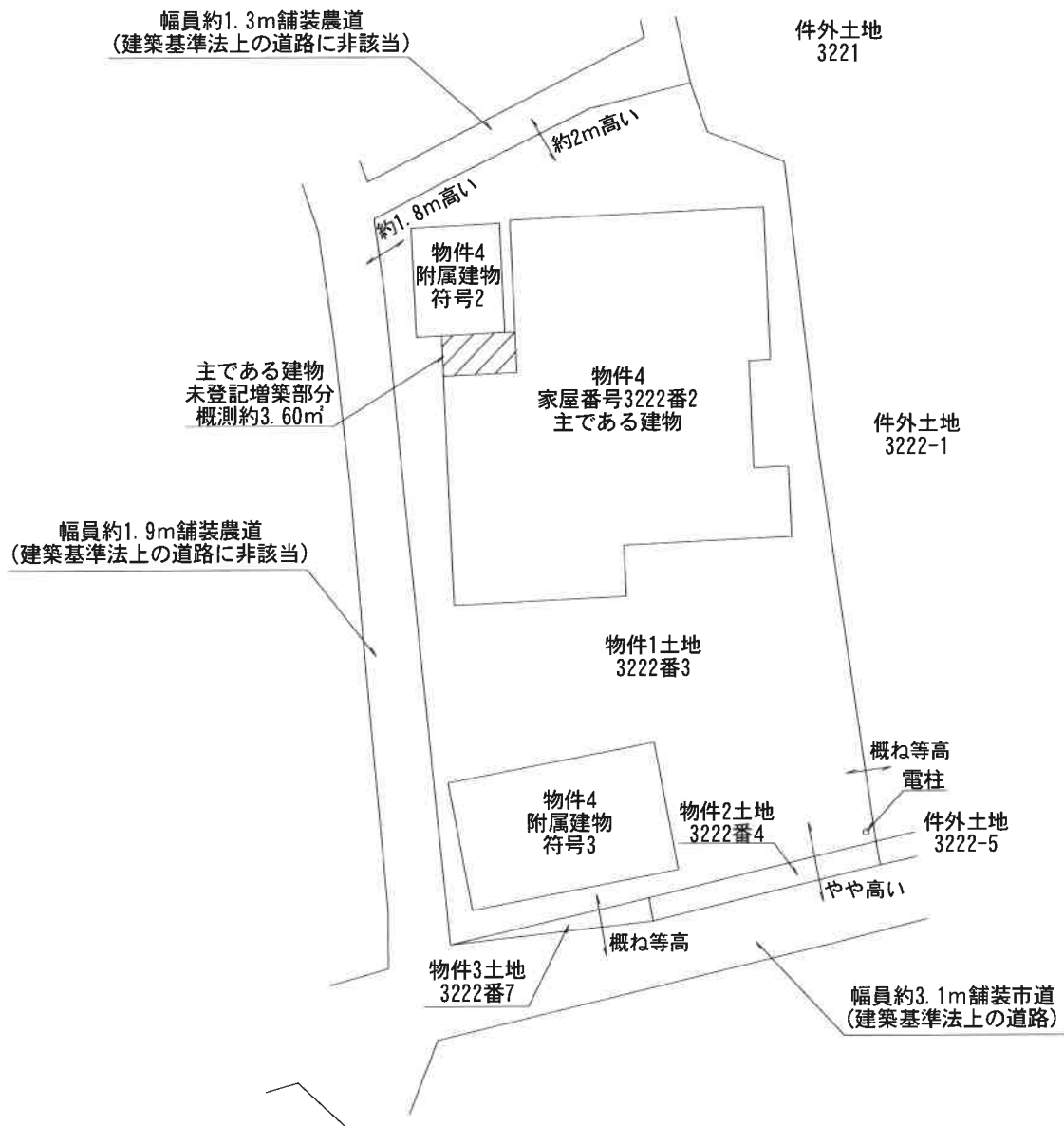
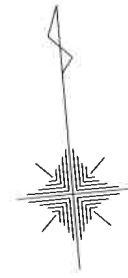
以 上

受命物件所在位置略図



土地建物位置関係図

S ≈ 1 / 250

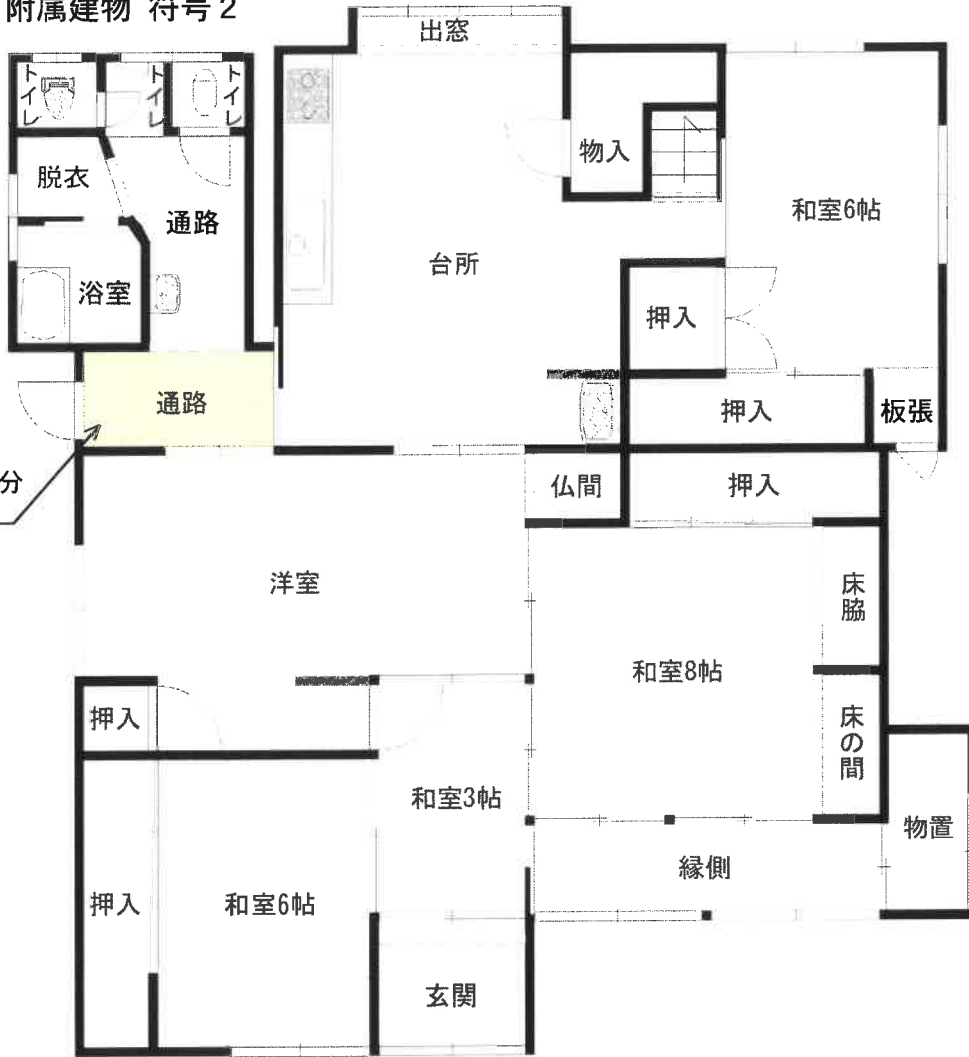


間 取 図

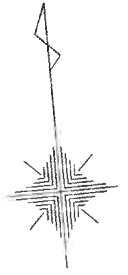
物件 4

1 階 主である建物

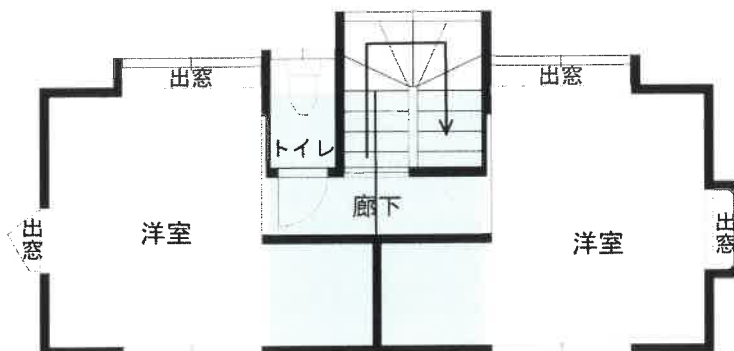
附属建物 符号 2



主である建物
未登記増築部分
概測約3.60m²



2 階



※ はロフト部分

家屋番号 3 2 2 2 番 2

S ≒ 1 / 1 0 0

間 取 図

物件 4

附属建物 符号 3

シャッター



倉庫

シャッター

