

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富田 浩 生

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 6年 5月13日 午前 9時00分から 令和 6年 5月20日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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。
<p>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 6年 4月12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。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 土佐郡土佐町相川字山崎 |
| | 地 番 | 1057番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土佐郡土佐町相川字山崎 1057番地2 |
| | 家屋 番号 | 1057番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.21平方メートル
2階 34.71平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 弘 瀬 史 隆

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2】
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
なし

《 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 | 土佐郡土佐町相川字山崎 |
| | 地 番 | 1057番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土佐郡土佐町相川字山崎 1057番地2 |
| | 家屋 番号 | 1057番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.21平方メートル
2階 34.71平方メートル |

令和 5年(ケ)第 21号
令和 6年 1月18日受理
令和 6年 2月 9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 | 土佐郡土佐町相川字山崎 |
| | 地 番 | 1057番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土佐郡土佐町相川字山崎 1057番地2 |
| | 家屋 番号 | 1057番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.21平方メートル
2階 34.71平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	高知県土佐郡土佐町相川1057番地2															
土地	物件1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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 <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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2															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 南東側に設置された差し掛けは、設置状況及びその効用から、建物の従物もしくは附合物と認めた。															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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()</td> <td>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> <td></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
(2 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 (所有者)	<p>1 私は、物件2の建物を住居として使用しています。</p> <p>2 物件1の土地の境界について、争いはないと思います。</p> <p>3 上水道は、土佐町の上水道を利用しています。トイレは、汲み取り式です。</p> <p>4 物件2の建物の玄関に雨漏りがあります。2階洋室の天井には、雨漏り跡と思われるシミがありますが、現在は、2階で雨漏りはありません。</p> <p>5 物件2の建物に、シロアリ被害があるか分かりません。</p> <p>6 物件2の建物で大規模なリフォームはおこなっていませんが、1階及び2階の廊下、1階の各部屋の床板及び畳下板は張り替えをしています。</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
(3 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1の土地は、物件2の建物の敷地として使用されている。同土地の範囲は現況上判然としないが、法務局には物件1の土地の法14条1項地図が備え付けられており、同図面によって土地の範囲を明らかにすることは可能であると思われる。
- 4 土佐町役場での調査結果は次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域外に位置し、同土地の北東側に接面する道路は、県道である。
 - (2) 物件2の建物に土佐町の上水道が接続されている。なお、物件1の土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
- 5 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、物件1の土地が、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地）に該当しているとのことである。買受希望者は、必要に応じて、その詳細を上記防災砂防課で確認されたい。
- 6 物件2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は、関係人の陳述を参照されたい。また、一見して顕著なシロアリ被害は確認できなかったが、その可能性はないとは言いきれない。

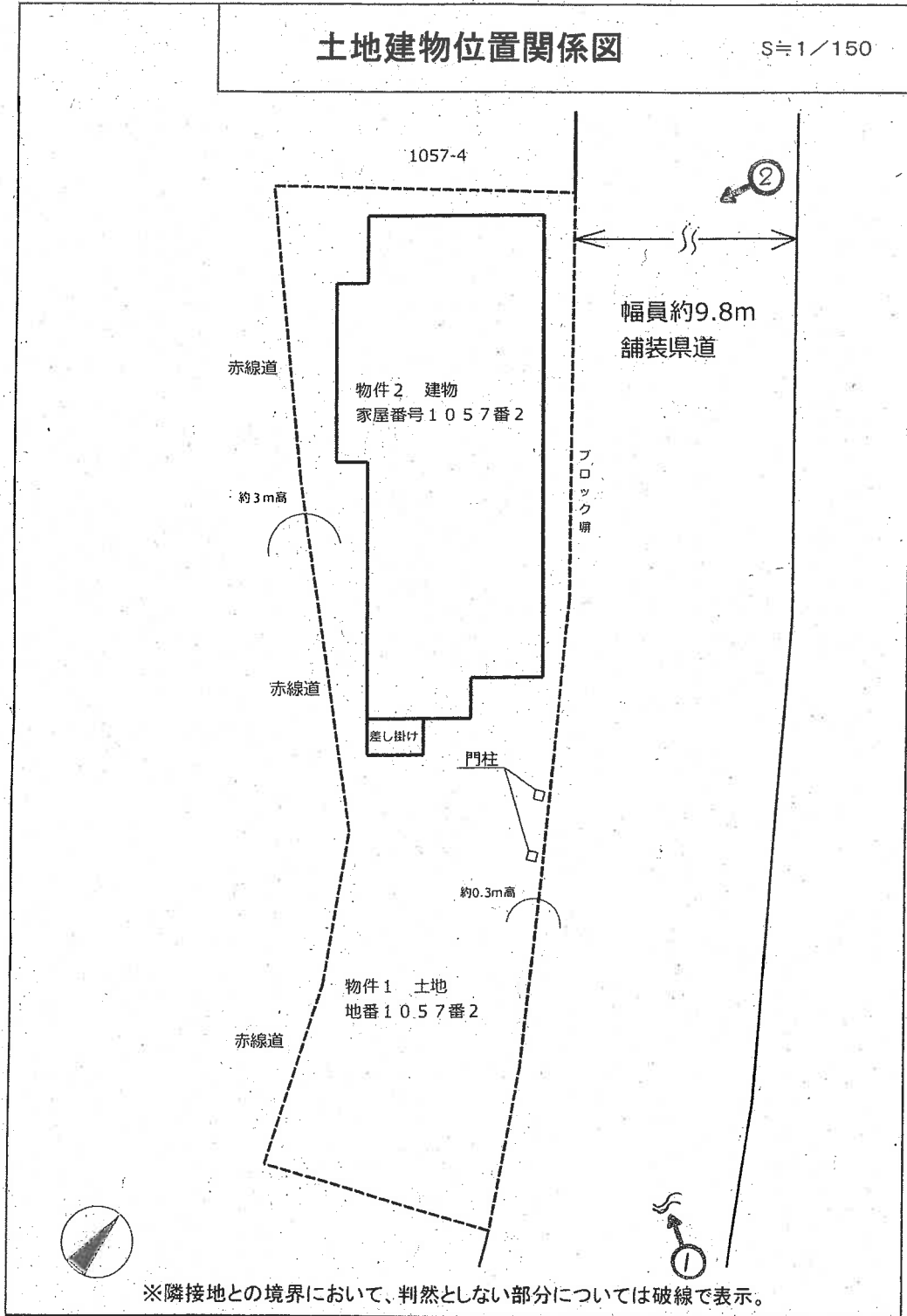
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月23日(火) 10:35-10:45	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年1月23日(火) 13:20-13:50	土佐町役場	公法上の規制調査、上下水道整備状況調査
令和6年1月23日(火) 14:00-14:40	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6年1月23日(火) 15:45-15:55	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年1月29日(月) 10:55-11:30	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和6年1月29日(月) 14:05-14:25	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

S=1/150



←○
(写真撮影方向)

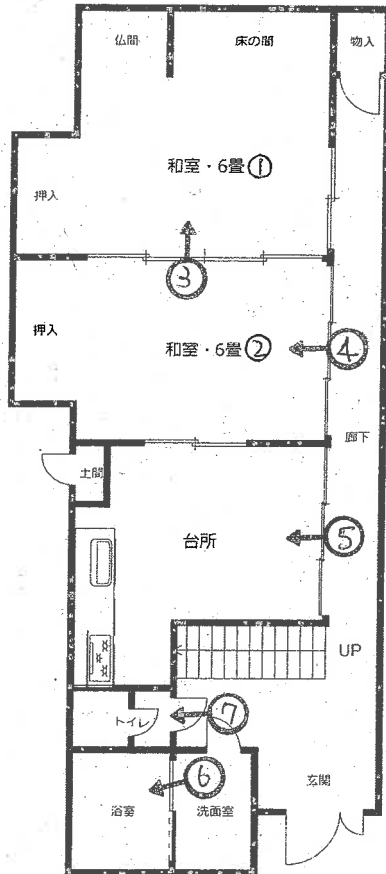
間取図

土佐郡土佐町相川字山崎1057番地2
物件2 主である建物 1・2階部分

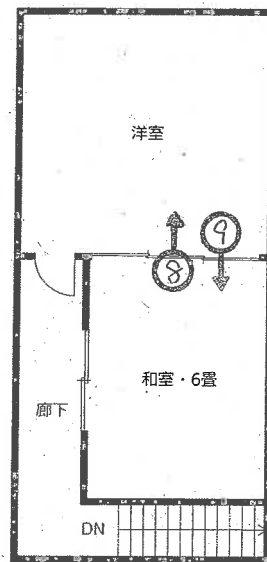
家屋番号1057番2

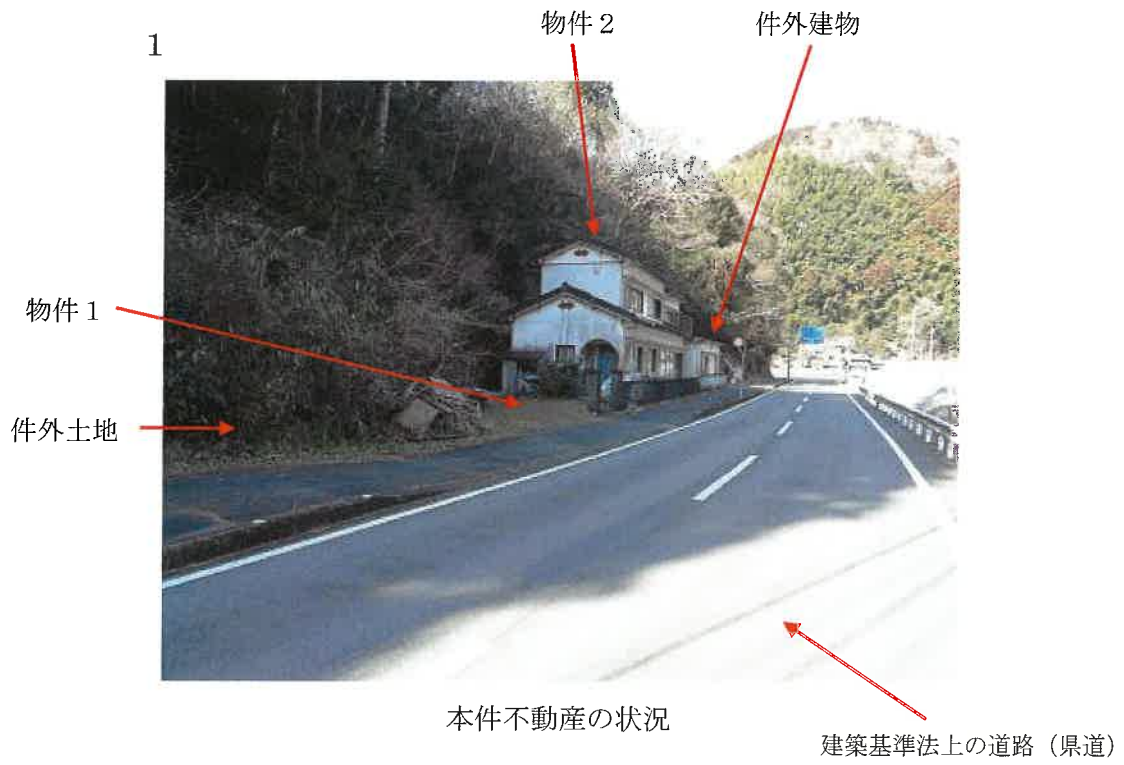
S≒1/100

1階



2階





3



1階和室①

4



1階和室②

(9枚目)

5



台所

6



浴室

(10枚目)

7



トイレ

8



2階洋室

(11枚目)

9



2階和室

(12枚目)

令和5年（ケ） 第21号
令和6年1月29日 現地調査
令和6年2月 8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

一 括 価 格	
金 510,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 130,000円
物件2 (建物)	金 380,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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）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 地積	土佐郡土佐町相川字山崎 1057番2 宅地 191.24m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	土佐郡土佐町相川字山崎1057番地2 1057番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階：70.21m ² 2階：34.71m ²	
番号	特記事項		
1・2	<p>物件1土地と隣接地との境界については判然としない。 物件1土地には差し掛けや門柱等が存するが、これらについて単独での経済価値は認められない。</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）

位置・交通	JR土讃線「大杉」駅の西方約19km（道路距離） 「相川口」バス停の南東方約200m（道路距離）	
付近の状況	山際の県道沿いに戸建住宅が見られる地域	
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 — — — — 土砂災害特別警戒区域、 土砂災害警戒区域（急傾斜地）
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	191.24㎡（登記数量） 規模は周囲の画地に比して標準的 不整形 約29m×約8m 北東側県道に対し約0.3m高く接するほか、南 西側で赤線道に接する二方路地
接面道路の状況	北東側：幅員9.8mの舗装県道 南西側：未舗装赤線道（境界不明のため幅員等不詳）	
土地の利用状況等	利用現況 隣接地の状況	物件1は物件2の敷地として利用されている。 （東側）道路 （西側）赤線道・山林 （南側）山林 （北側）宅地
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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	<p>土壌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。</p> <p>また、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>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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54年9月10日新築 経 過 年 数： 約44年 経済的残存耐用年数： 満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： モルタル 外 内 壁： ビニールクロス、合板、畳 外 天 井： ビニールクロス、合板 外 床： 合板、ビニールクロス 外 設 備： 電気 外 その他：
床 面 積 (現 況)	1階： 70.21㎡ 2階： 34.71㎡ 延 104.92㎡（合計公簿床面積）
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	普通
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54年に新築され既に築後45年近く経過した建物で、現況、雨漏り跡と思われる箇所や床の緩い箇所が数カ所認められる。そのほか内外装に大きな破損箇所や修理を要する箇所は認められないものの、特段の保守管理が行われている様子は窺えず、保守管理の状態は劣るものと判断した。</p> <p>上水道については、土佐町の上水道を利用しているが、50m程度離れた配水管から私設管で本件建物内に引き込んでいる。</p>

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)

一体地としての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
1	3,120	0.94	191.24	0.80	1.00	450,000

ア 標準画地価格 (地価公示価格等からの規準)

地価調査基準地 とさ (県) -3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価 格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 6,460 \text{ 円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/206 & = 3,120 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : ……考慮不要

◇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 : ……形状等を考慮した。

ウ 地 積 : ……登記数量による。

エ 建 付 減 価 : ……0.80 建物の状態や最有効使用等を考慮して査定した。

オ 市 場 性 修 正 : ……1.00 考慮不要

(2) 建物価格 (物件2)

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
2	130,000	104.92	0.03	1.00	410,000

イ 現況延床面積 : ……登記数量による。

エ 市 場 性 修 正 : ……1.00 考慮不要

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
1	450,000	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	競売市場 修正 エ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ
1	450,000	-230,000		0.60	130,000
2	410,000	+230,000	-	0.60	380,000
一括価格(合計)					510,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……考慮不要

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 とさ（県）－3

所 在：土佐郡土佐町地蔵寺字ナロ1231番3
価 格：6,460円/m²
位 置：JR土讃線大杉駅の南西方約23km
地蔵寺バス停まで約100m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：181m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南3.5m町道

用途指定等：都計外

地域の概要：中規模農家住宅を中心とする既存集落地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 215,149円

物件2 1,493,280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。

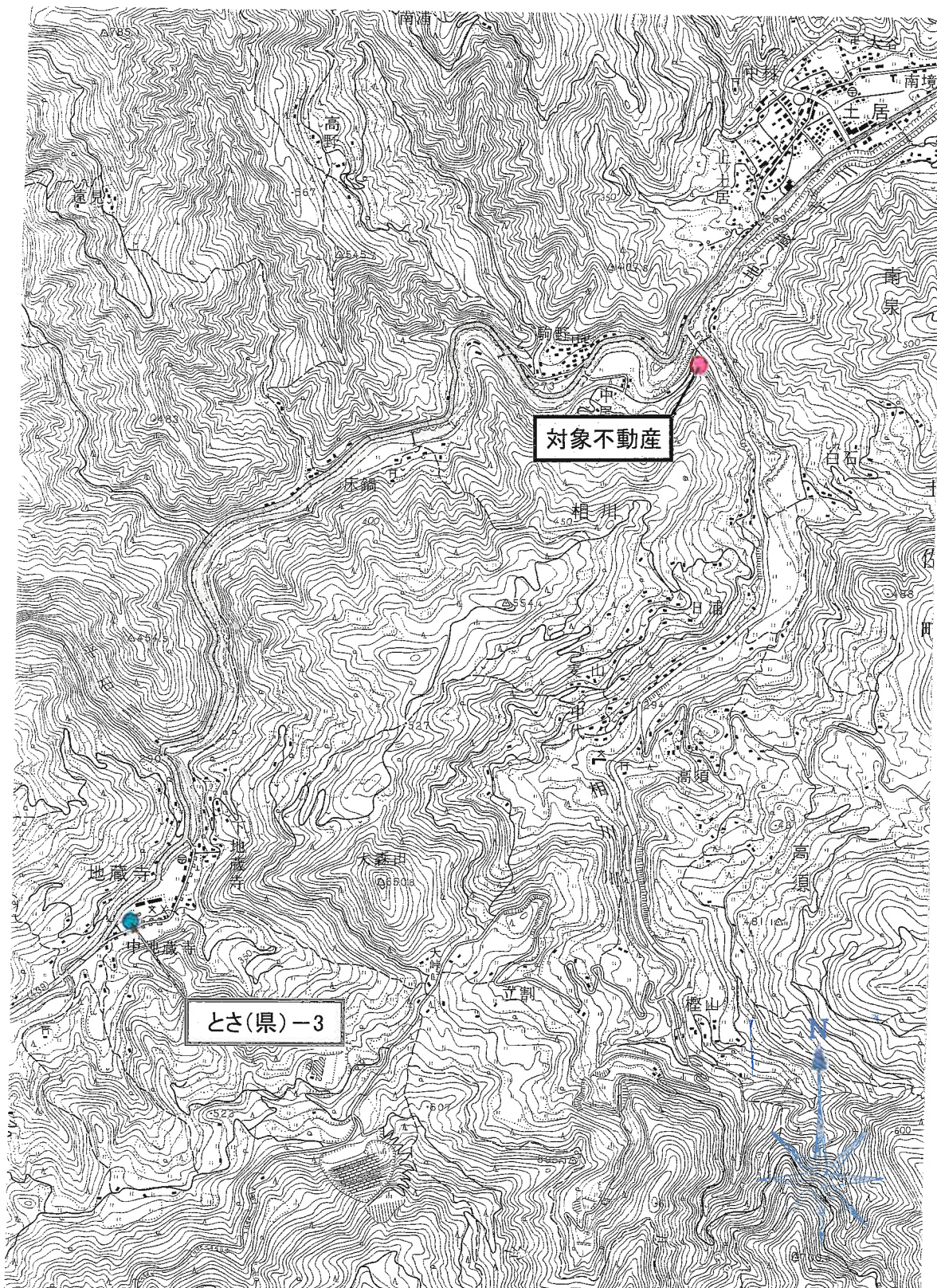
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 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

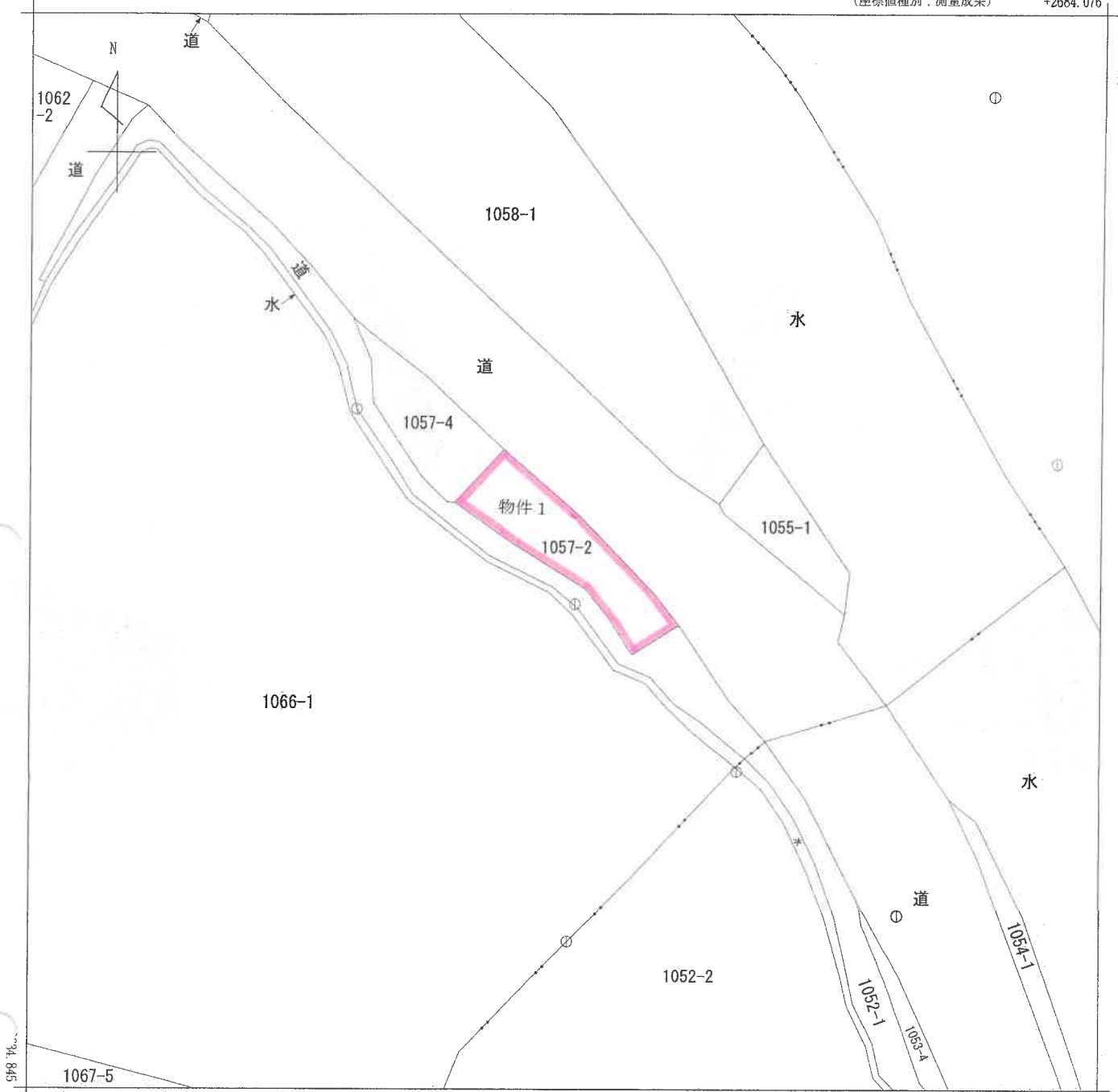


「国土地理院『1:25,000地形図 田井』」

(座標値種別：測量成果)

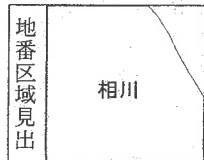
+2684.076

+80760.845



+2559.076

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	土佐郡土佐町相川字山崎				地番	1057番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年1月23日
 高知地方務務局香美支局
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

9

公図写(物件1)

(A4判に縮小)

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6年1月23日 高知地方方法務局香美支局

登記号

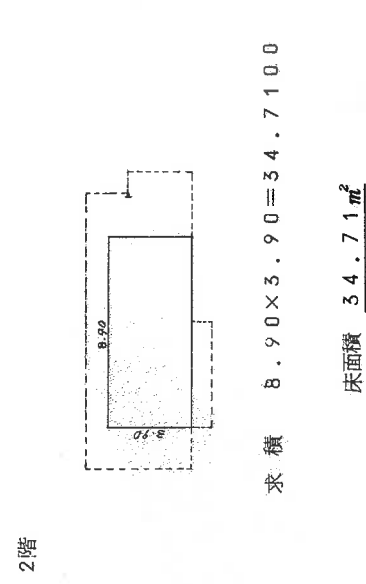
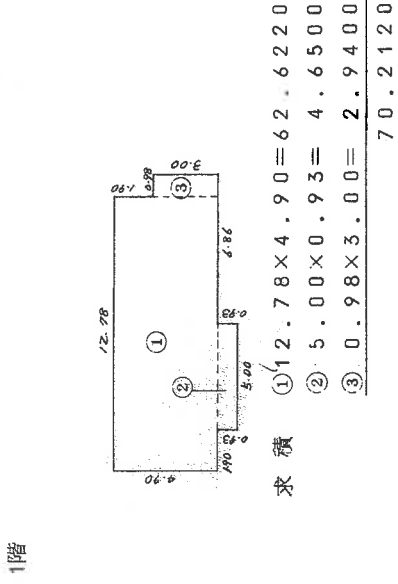
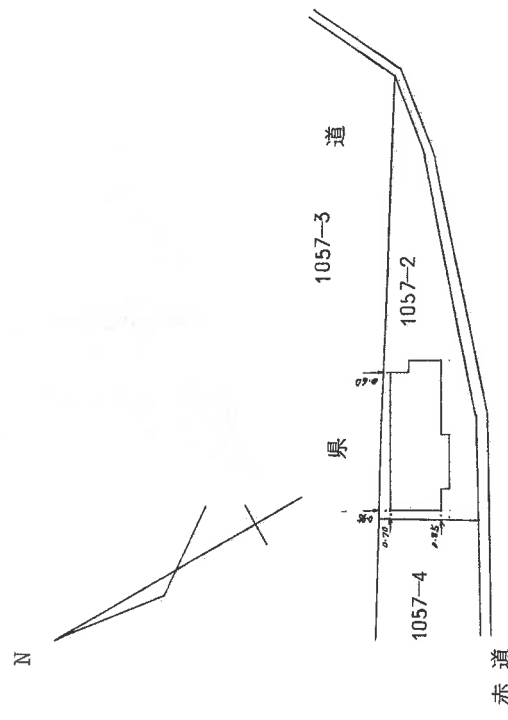
10

建物図面・各階平面図写
(物件2)

(A4判に縮小)

215025 各階平面図 建物図面

家屋番号	1057番2
建物の所在	土佐郡土佐町相川字山崎1057番地2

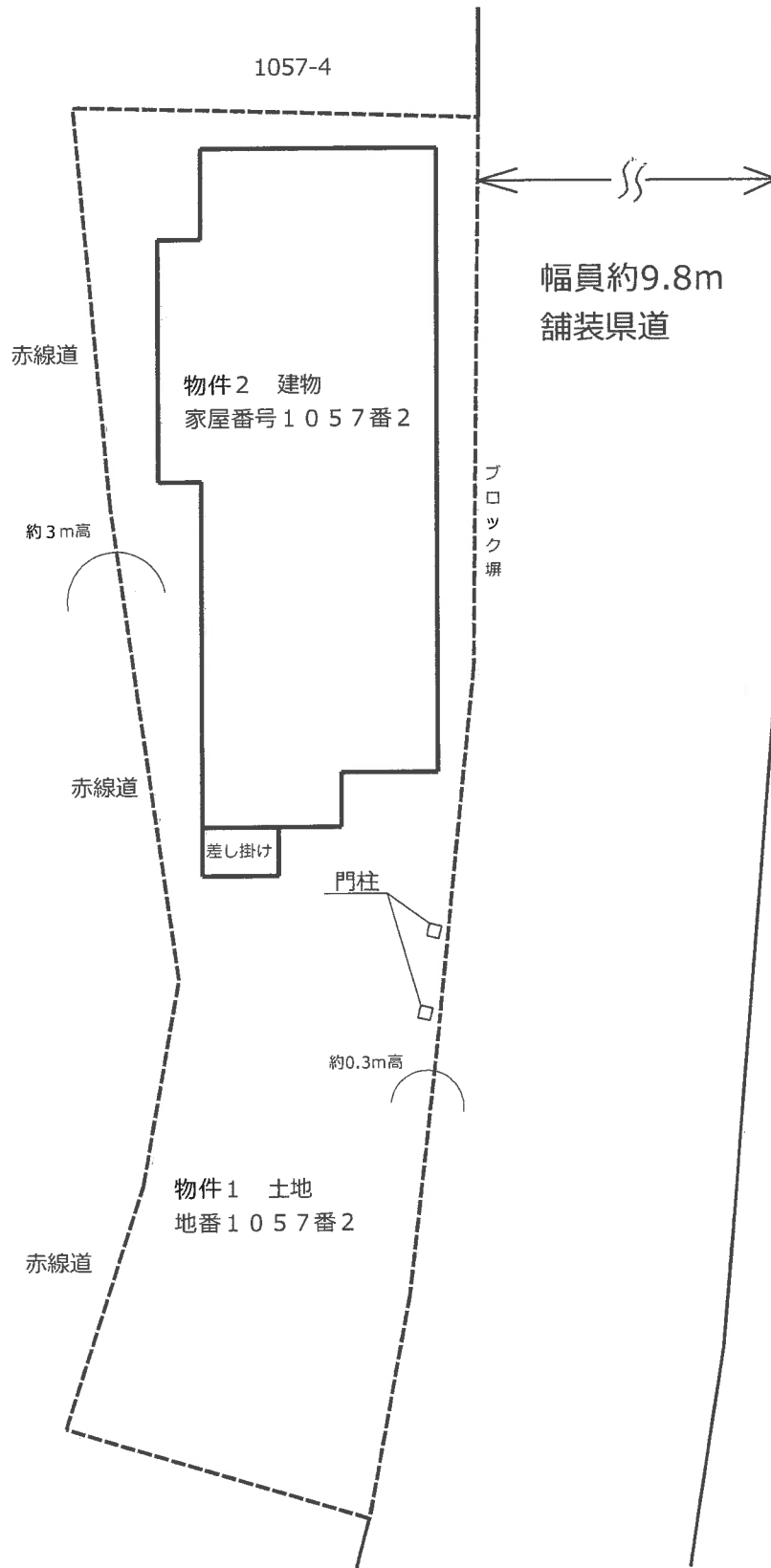


縮尺	1/500
申請人	
1/250	
製作者	

(高知県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

S≒1/150



※隣接地との境界において、判然としない部分については破線で表示。

間取図

土佐郡土佐町相川字山崎1057番地2
物件2 主である建物 1・2階部分

家屋番号1057番2
S≒1/100

1階



2階

