

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。
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。	

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,640,000 2,912,000	一括	728,000	42,438	0
1	1,600,000				
2	2,040,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 南国市東崎字前萩野田
地 番 709番1
地 目 宅地
地 積 273.54平方メートル
- 2 所 在 南国市東崎字前萩野田 709番地1
家屋 番号 709番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.32平方メートル
2階 65.20平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 17.92平方メートル

物件明細書

令和 6年 2月 2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 | 南国市東崎字前萩野田 |
| | 地 番 | 709番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 273.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南国市東崎字前萩野田 709番地1 |
| | 家屋 番号 | 709番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.32平方メートル
2階 65.20平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 17.92平方メートル |

令和 5年(ヌ)第 20号
令和 5年11月30日受理
令和 6年 1月25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 南国市東崎字前萩野田
地 番 709番1
地 目 宅地
地 積 273.54平方メートル
- 2 所 在 南国市東崎字前萩野田 709番地1
家屋 番号 709番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 84.32平方メートル
2階 65.20平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 17.92平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	高知県南国市東崎709番地													
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(A) <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"/> 主である建物 <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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主である建物を住居として、附属建物符号1を倉庫として、各使用している <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														
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()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
■ A(所有者)	<p>1 物件1の土地は、物件2の各建物の敷地になっています。物件1の土地の周囲には、地積測量の際に設置した、境界のポイントを示す金属鈎があると思います。物件1の土地の境界に問題はありません。</p> <p>2 物件1の土地の凡そ北東角付近には、四国電力の電柱及びその支柱が設置されています。</p> <p>3 私及び私の家族が、物件2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の建物（以下「附属建物」という。）を倉庫として、各使用しています。主である建物の南西側の外壁に、私が個人で経営する広告業の屋号が表示されていますが、物件2の各建物は、広告業の事務所等としては使用していません。附属建物の凡そ北東側にあるプレハブ（以下「プレハブ」という。）を、広告業の事務所及び作業場として使用しています。</p> <p>4 主である建物の屋根に設置された太陽熱温水器は、漏水しており使用できません。</p> <p>5 約20年前ころに、太陽光発電設備を設置しました。ソーラーパネルは屋根置き型で、主である建物の屋根及びプレハブの屋根に設置されています。発電設備は、売電兼用のものですが、発電電力は専ら物件2の各建物に使用しています。蓄電池が壊れていますが、発電量に問題はありません。</p> <p>6 主である建物は、オール電化住宅です。ガス設備はありません。ヒートポンプ式給湯機を設置して使用しています。</p> <p>7 南国市の上水道を使用しています。</p> <p>8 物件1の土地内に浄化槽を設置して、汚水を処理しています。浄化槽は、定期的に保守点検等を実施しています。浄化槽に問題はありません。</p> <p>9 物件2の各建物内でペットを飼養したことはありません。</p> <p>10 主である建物の1階玄関に雨漏りがあります。雨漏りによって、玄関の天井が、一部破損しています。</p> <p>11 物件2の各建物は、老朽化がすすんでいます。主である建物の内装は汚損しています。建具は相当に損傷等していますし、畳も損耗しています。</p> <p>12 主である建物1階の玄関ホール、リビング、キッチンの床板が、部分的に相当に柔らかくなっています。床板軟化の原因は分かりません。</p> <p>13 本件不動産内でシロアリを見たことはありません。</p> <p>14 プレハブに基礎はありません。コンクリートの土台にのせて、部分的にボルトで固定しているだけのものです。</p> <p>15 給湯機、太陽光発電設備を含め、物件2の各建物の設備にリースやレンタル物件はありません。</p> <p>16 附属建物に雨漏りはありません。</p> <p>17 本件不動産内で事件や事故はありません。</p> <p>18 人手も費用もないため、競売によって売却されても、当方で、本件不動産内にある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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 法務局には、物件1の土地の地積測量図が備え付けられている。
 - 4 物件1の土地は、物件2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われる。
 - 5 南国市役所での調査結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置する。
 - (2) 物件1の土地の北側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路(国道)である。
 - (3) 物件1の土地の凡そ南西側に、水路を介して接面する道路は、建築基準法42条2項道路(市道)である。
 - (4) 物件1の土地の南側に水路を介して接面する公図上の道は、建築基準法上の道路ではなく、市道でもない。
 - (5) 物件1の土地の周辺に、公共下水道は整備されていない。
 - (6) 上記市道に設置された私設給水管の設置所有者から、分岐引用の承諾を受けた上で、同私設給水管を利用して、主である建物に上水道が引き込まれていることがうかがわれる。
 - 6 物件1の土地は、市街化調整区域に位置するため、都市計画法上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、詳細等を南国市都市整備課で確認する必要があると思われる。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、南国市長の許可が必要となるが、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は満たしていない。
 - (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) 競売によって、物件2の建物を第三者が取得できる見込みはあるが、取得した建物の用途には制限がかかる上に、建物等の合法性に問題がある場合には、報告書を提出する必要がある。
 - (5) 新築時の建築計画概要書には、附属建物及びプレハブが記載されておらず、同各建物の合法性に問題があると思われるため、各建物の除却を含めた是正が必要になる可能性がある。
 - (6) 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、用途変更についての報告書を提出する必要がある。
 - 7 買受人が、現状と同様に上水道を使用する場合には、私設給水管の設置所有者の承諾を受ける必要があると思われる。承諾を得られない場合、給水管新設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。
 - 8 物件1の土地内に設置されたプレハブ及び各簡易物置は、設置状況から、売却対象外の動産と認められた。
 - 9 物件1の土地の凡そ北東角付近には、四国電力の電柱及びその支柱が設置されている。
 - 10 物件2の各建物は、経年使用による劣化、損耗、損傷等が顕著に認められるため、補修改修工事を実施する必要があると思われる。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充する。
 - (1) 主である建物
 - ア 太陽熱温水器及び太陽光発電設備は、設置状況及び効用から、いずれも建物の従物と認めた。なお、関係人の陳述から、太陽熱温水器が使用不能であること、太陽光発電設備の蓄電池が使用不能であることがうかがわれる。
 - イ 動産が大量にあり、2階各和室の内装の状態は部分的にしか確認できない。
 - ウ 関係人が指摘する建物の問題点が、現況上認められる。なお、1階玄関に顕著な雨漏り跡が認められることに留意を要する。

(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

エ 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、建物の状態などからすれば、シロアリ被害の可能性を否定できないと考える。

(2) 附属建物

ア 動産類が詰め込まれており、内装の状態は一部しか確認できない。

イ 一見して、顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は確認できないが、建物の状態からすれば、雨漏りやシロアリ被害の可能性を完全に否定することはできないと考える。

11 買受希望者は、本件不動産内の動産類の撤去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

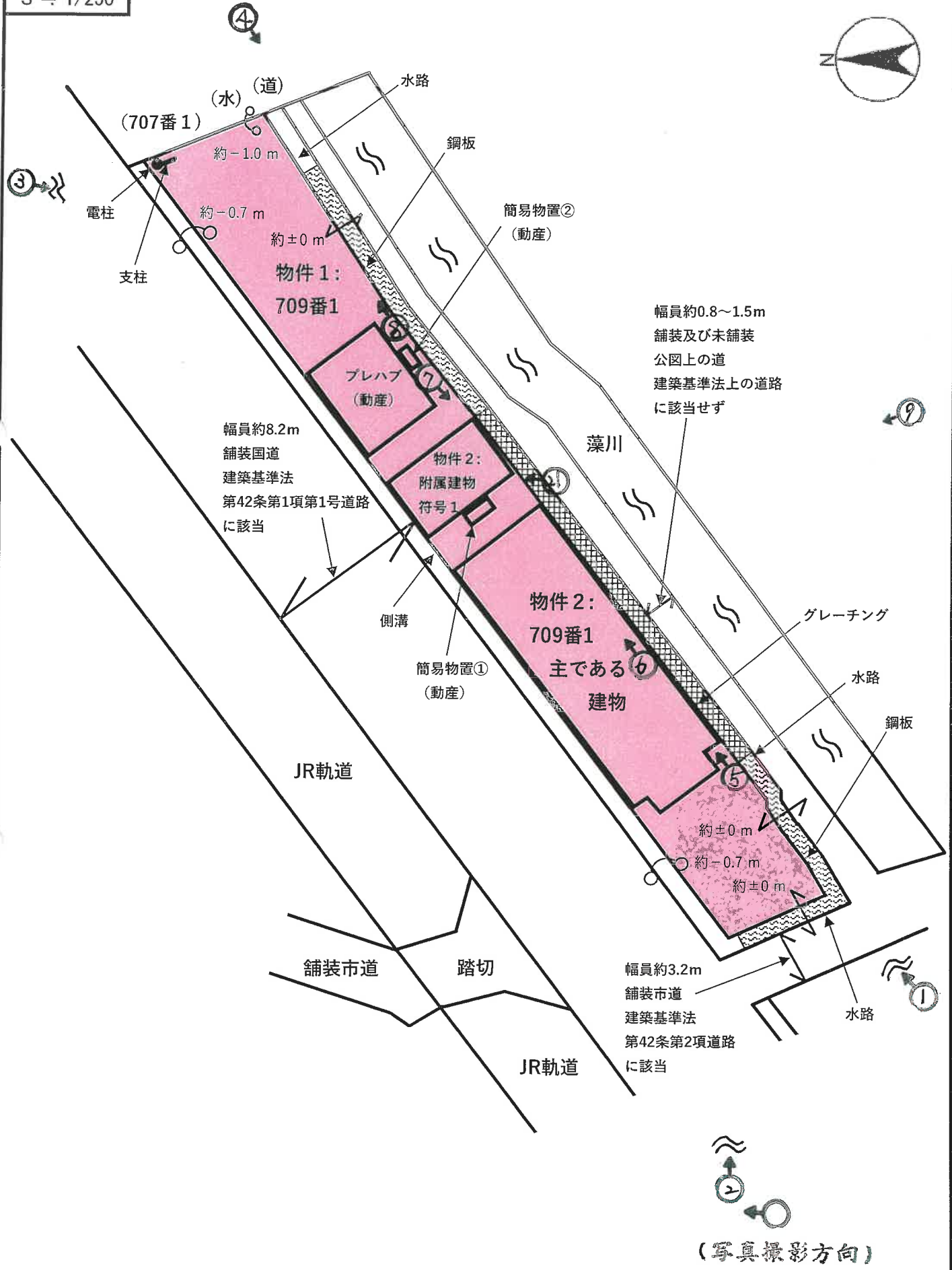
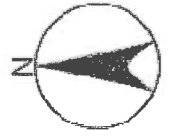
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月30日(木) 11:00-11:30	高知地方裁判所	記録調査
令和5年11月30日(木) 13:10-13:35	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和5年12月4日(月) 13:10-13:25	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和5年12月4日(月) 14:15-14:45	南国市役所	公法上の規制等調査
令和5年12月4日(月) 14:55-16:00	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5年12月4日(月) 16:10-16:25	南国市役所	上下水道整備状況調査
令和5年12月6日(水) 15:00-15:15	高知県庁	公法上の規制等調査
令和5年12月8日(金) 14:55-15:05	高知県庁	公法上の規制等調査
令和5年12月18日(月) 11:00-11:20	南国市役所	公法上の規制等調査
令和5年12月28日(木) 11:45-11:50	高知地方裁判所	公法上の規制等調査(南国市都市整備課職員から電話聴取)
令和6年1月12日(金) 14:50-16:15	物件所在地	立入調査(写真撮影、Aと面談)
令和6年1月16日(火) 10:15-10:25	物件所在地	境界等調査(写真撮影)
<p>(特記事項)</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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



建物間取図

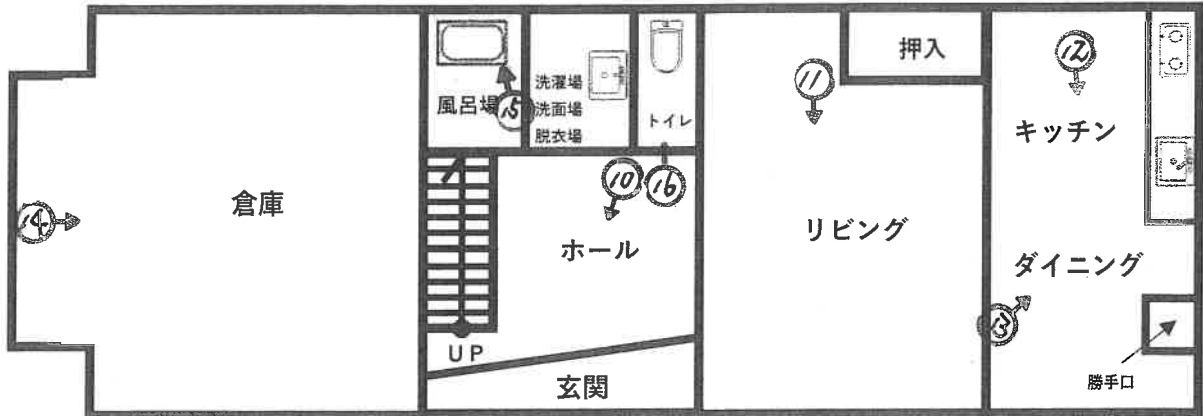
S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 709番1

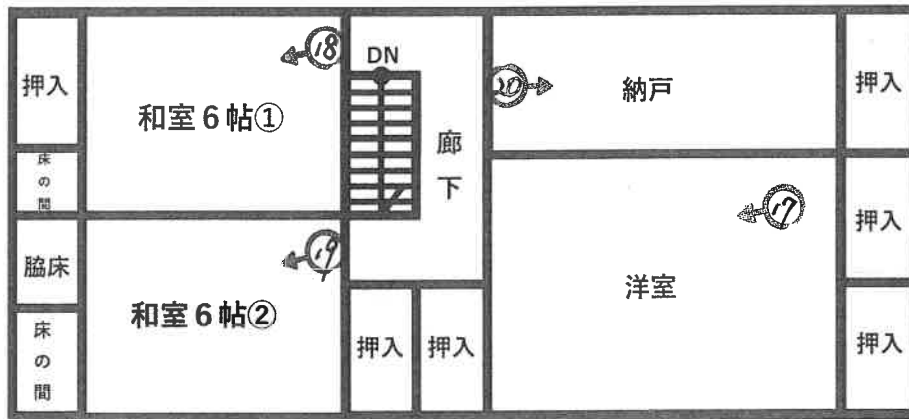


主である建物

1階



2階



附属建物 符号1



(写真撮影方向)

1

物件 1

物件 2 主である建物



物件 2 附属建物符号 1

本件不動産の状況

建築基準法上の道路
(市道)

2

物件 2 主である建物



本件不動産の状況

建築基準法上の道路
(国道)

3

支柱

電柱

物件2主である建物

物件2附属建物符号1

プレハブ（動産）

物件1



件外土地

本件不動産の状況

建築基準法上の道路
（国道）

4

水路

物件2主である建物

物件2附属建物符号1

プレハブ（動産）

物件1



公図上の道

（建築基準法非該当道路
非市道）

本件不動産の状況

物件2主である建物

5



公図上の道
(建築基準法非該当道路：
非市道)

水路

本件不動産の状況

6

物件2主である建物



公図上の道
(建築基準法非該当道路：
非市道)

水路

本件不動産の状況

7

物件2主である建物

物件2附属建物符号1

水路

物件1

公図上の道
(建築基準法非該当道路：
非市道)



本件不動産の状況

8

電柱

支柱

物件1

水路

プレハブ
(動産)

公図上の道
(建築基準法非該当道路：
非市道)



本件不動産の状況

9

ソーラーパネル

太陽熱温水器

ソーラーパネル



物件2主である建物

物件2主である建物

10

雨漏り跡



雨漏り跡 (破損)

1階玄関内

(13枚目)

11



1階リビング

12



1階キッチン・ダイニング

(14枚目)

13



1階キッチン

14



1階倉庫

(15枚目)

15



1階風呂場

16



1階トイレ

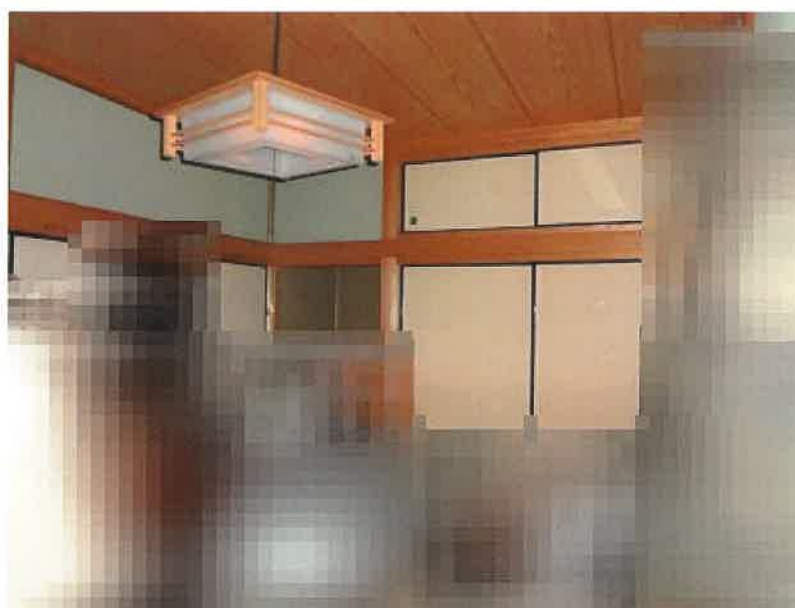
(16枚目)

17



2階洋室

18



2階和室①

(17枚目)

19



2階和室②

20



2階納戸

(18枚目)

21

簡易物置①
(動産)

物件2附属建物符号1

プレハブ
(動産)

物件2主である建物



簡易物置②
(動産)

物件2附属建物符号1

22



物件2附属建物符号1内

令和 5年 (又) 第 20 号
令和 6年 1月12日 現地調査
令和 6年 1月22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	3,640,000円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,600,000円
物件2 (建物)	金	2,040,000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1土地の内訳価格は物件2建物（主である建物）及び（附属建物符号1）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建物（主である建物）及び（附属建物符号1）の内訳価格は物件1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	所在地積	南国市東崎字前萩野田 709番1 宅地 273.54㎡	
2	主である建物の表示		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南国市東崎字前萩野田 709番地1 709番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 84.32㎡ 2階 65.20㎡	
	附属建物の表示		
	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 17.92㎡	
番号	特記事項		
1	<p>①物件1土地について、法務局に備え付けられている公図は縮尺不明の地図に準ずる図面である。その他に地積測量図（縮尺:500分1、平成29年7月6日登記）が法務局に備え付けられている。</p> <p>②本件土地の位置及び範囲、地目、地積について、法務局備え付けの全部事項証明書と上記、公図、地積測量図、航空写真等を確認資料として、現況と照合し、概ね一致することを確認した。物件1土地に係る道路境界線及び隣地境界線は、ほぼ明確であるものと認めた。</p> <p>③物件1土地上の物件2附属建物の北東側にプレハブ（動産）が存するが、これについては基礎が存しないことから、動産であるものと判定した。</p>		
2	<p>①物件2建物（主である建物）及び（附属建物符号1）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、平成29年7月6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。</p> <p>②物件2建物（主である建物）の屋根の上及び上述のプレハブ（動産）の上に太陽光パネルが、物件2建物（主である建物）の倉庫部の内壁上に2基のパワーコンディショナーが、物件2建物（主である建物）の倉庫部の北西側外部に蓄電池ユニットが設置されていることを確認した。これら太陽光発電・蓄電設備一式は、リース物件ではなく、その設置状況及び効用から物件2建物（主である建物）及び（附属建物符号1）の従物であるものと判定した</p> <p>③物件2建物（主である建物）の屋根の上に太陽熱温水器、物件2建物（主である建物）と（附属建物符号1）との間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。これら太陽熱温水器及びヒートポンプ給湯器は、リース物件ではなく、その設置状況及び効用から物件2建物（主である建物）の従物であるものと判定した</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	J R土讃線「土佐長岡」駅の南西方約880m（道路距離） 「鳶ヶ池」バス停の東約790m（道路距離）	
付近の状況	店舗等が見られる国道沿いの商業地域	
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	市街化調整区域 － 60% 200% － －
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	273.54㎡（登記数量） 台形 約48.7m × 約5.8m 北西側国道車道部に幅員約0.9m側溝を介して約0.7m低く、西側市道に幅員約0.8mの水路を介してほぼ等高に、南東側公図上の道に幅員約0.7mの水路を介してほぼ等高に、それぞれ接面する三方路
接面道路の状況	北西：幅員約8.2mの舗装国道（国道195号）建築基準法第42条第1項第1号道路 西：幅員約3.2mの舗装市道（農校北線）建築基準法第42条第2項道路 南東：幅員約0.8～1.5mの舗装及び未舗装の公図上の道 建築基準法上の道路に該当せず	
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2建物（主である建物）及び（附属建物符号1）の敷地として利用されている。 （東側） 進入路、倉庫 （西側） 市道を介して田 （南側） 水路、河川を介して畑 （北側） 国道、J R軌道を介して田
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり（特記事項参照） 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

①物件1土地は、北西側で幅員約0.9mの現況水路に接しており、当該水路の北西側、物件1土地より約0.7m高い所に、国道195号の車道部が存しているが、公図上、物件1土地の北西側に存する件外土地（709番4）は、建設省所有の公衆用道路と登記されている。当該現況水路及び国道195号の道路区域の範囲について、高知県土木部 中央東土木事務所 道路管理課に照会したところ、当該現況水路は国道195号の道路区域の範囲に含まれるとの回答を得た。よって、現況水路は国道195号の側溝であり、物件1土地は、北西側において、国道195号に接面しているものと認定した。但し、側溝が開渠であり、物件1土地と車道間に約0.7mの高低差があるので、建築基準法上の接道条件を満たすかどうかについて、高知県土木部 建築指導課に照会し、高低差については1m未満である場合、介在する側溝についてもその幅員が1m未満である場合は、接道条件を充足するとの回答を得た。

②国道195号から物件1土地内へ出入りする為に、当該側溝に通路橋等を設置する場合は、高知県土木部 中央東土木事務所 道路管理課に道路占用許可申請を提出し、占用許可を受ける必要がある。

③物件1土地は、西側で幅員約0.8mの水路に接しており、当該水路の西側に市道農校北線の車道部が存している。当該水路について、南国市建設課に照会したところ、当該水路は市道農校北線の側溝等ではなく、南国市が市道とは独立して管理する法定外公共物であるとの回答を得た。

④上記水路上に、現況で関係人（所有者）が鋼板を設置して、物件1土地内へ市道農校北線から出入りできる様にしているが、南国市建設課に照会したところ、水路の占用許可は受けていないとの回答を得た。よって、買受人は、市道農校北線から物件1土地内へ出入りする為に鋼板等を設置する場合は、南国市に水路占用許可申請を提出し、占用許可を受ける必要がある事に留意する必要がある。

⑤上記の通り、当該水路について、占用許可を受けていないが、当該水路の幅員が1m未満であるので、物件1土地は、その西側で市道農校北線に接道しているものと整理した。

⑥市道農校北線は建築基準法第42条第2項道路に該当するが、第42条第2項道路と敷地の間に幅員が1m以下の水路が介在する場合、2mの後退距離に水路部を含むものとされる。市道農校北線の幅員は約3.2m、介在する水路の幅員は約0.8mであることから、物件1土地についてセットバックは不要である可能性が高いものと判断した。但し、セットバックを要する範囲を確定する為には、南国市建設課の立会調査を要する。よって、買受けを希望する者は、詳細について、南国市建設課に照会されたい。

⑦物件1土地は、南東で幅員約0.7mの水路に接しており、当該水路の南東側に公図上の道が存している。公図上の道と当該水路について、南国市建設課に照会したところ、当該公図上の道は南国市道ではなく、南国市が管理する法定外公共物であり、当該水路は当該公図上の道の側溝等ではなく、南国市が公図上の道と独立して管理する法定外公共物であるとの回答を得た。

⑧上記水路上に、現況で関係人（所有者）が鋼板及びグレーチングを設置して、物件1土地内へ当該公図上の道から出入りできる様にしているが、南国市建設課に照会したところ、水路の占用許可は受けていないとの回答を得た。よって、買受人は、当該公図上の道から物件1土地内へ出入りする為に鋼板及びグレーチング等を設置する場合は、南国市に水路占用許可申請を提出し、占用許可を受ける必要がある事に留意する必要がある。

⑨上記の通り、当該水路について、占用許可を受けていないが、前記と同様に、物件1土地は、その南東側で公図上の道に接道しているものと整理した。

特 記 事 項	<p>⑩高知県土木部 建築指導課に照会し、物件1土地において、建築計画概要書が提出され、(確認年月日)昭和62年7月17日、(確認番号)ナ第85号として、建築確認を受けているが、建築済証の交付されていない旨の回答を得た。また、建築計画概要書には、(敷地面積)173.06㎡、(建築面積)84.10㎡、(延べ面積)152.18㎡と記載されているが、登記されている内容と齟齬がある。また建築計画概要書の図面には、物件2(主である建物)と推定される建物のみが記載され、(附属建物符号1)及びプレハブについては記載がない。</p> <p>⑪物件1土地は市街化調整区域内に立地することから、物件1土地に関する開発行為に係る許可等について、南国市都市整備課に照会し、以下の回答を得た。</p> <p>(01)物件1土地は、従前の地目が畑であったところ、平成28年12月6日付けで、(原因及びその日付)を昭和63年7月2日地目変更として、(地目)を宅地として登記されていることから、いわゆる『線引き前からの宅地』には該当しない。</p> <p>(02)【都市計画法第29条】(開発行為の許可)に係る許可は受けていない。但し、物件1土地上の建物を新築ときに【都市計画法第29条第1項但書】の適用を受けたかどうかは不明である。</p> <p>(03)【都市計画法第43条】(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)に係る許可については、公開情報ではなく、記録が網羅的に保管されておらず、当該許可を受けているかどうかは不明である。</p> <p>(04)物件1土地において、建築計画概要書が提出され、建築確認を受けていることから、建築計画概要書記載の建物については、【都市計画法第43条】以外の何らかの許可があったか、若しくは許可を要しない要件を充足して建築された等の事情により、合法的に建築されたものと推定される。但し、登記された内容及び現況と建築計画概要書の内容に齟齬があるが、合法的に建築されたものと推定されるのは、建築計画概要書記載の範囲に限定されることに留意されたい。</p> <p>(05)物件1土地は、【南国市都市計画法施行条例第2条第4項】に規定する『集落拠点周辺エリア』内に立地する。【都市計画法34条12号】の規定により条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為のうち、【南国市都市計画法施行条例第13条第9号】に規定する集落拠点周辺エリアに居住の用のみに供する建築物を建築する(居住の用のみに供する目的で物件2建物を建て替える)ための開発行為について、買受人は、【南国市都市計画法施行細則第18条第9号】に規定する基準に適合することを条件に、許可を受けられる可能性があるものと思料される。</p> <p>(06)買受けを検討する者は、上記の(01)～(05)の詳細について、必ず、南国市都市整備課に照会されたい。</p> <p>⑫南国市上下水道局に照会し、「物件1土地の南東方約50m付近を北東方から南西方へ通じる南国市が管理する公図上の道に埋設された南国市が管理する上水道本管から、物件1土地所有者と物件1土地の北東側件外隣接地の所有者が共有する上水道私設共有管が、南国市が管理する公図上の道の地中及び河川(藻川)の上部を横断して、物件1土地内へ、引き込み済みである。」との回答を得た。買受けを希望する者は、詳細について、南国市上下水道局に照会されたい。</p>
---------	---

特記事項

⑬前述の上水道私設共有管が、南国市が管理する公図上の道の地中に埋設されていることから、公図上の道の占用許可を得ているか、南国市建設課に照会し、「使用目的が営業用で無い自己使用目的である場合は、占用許可に係る使用料は徴収していない。その関係で、営業用で無いものについては、網羅的に記録が保存されていないので、上水道私設共有管を埋設することについて、占用許可を得ているかどうかは不明。但し、現況で自己使用目的で上水道私設共有管を引いているのであれば、当市として撤去等を求める可能性は低く、また使用料を徴求することも無い。」との回答を得た。買受けを希望する者は、詳細について、南国市建設課に照会されたい。

⑭前述の上水道私設共有管が、河川（藻川）の上部を横断して、物件1土地内へ、引き込まれていることから、河川（藻川）の占用許可を得ているか、河川（藻川）を管理する山田堰井筋土地改良区事務所に照会し、「現在の台帳に当該施設の記載はない。但し、上水道に係る施設であるので、当該施設を設置する際に何らかの許可が出されていた可能性はあるがそれを証明することは出来ない。また現況で上水道に係る施設として使用しているのであれば、当事務所として、当該施設の使用停止及び撤去等を要請する可能性は低いものと思料する。」との回答を得た。買受けを希望する者は、詳細について、山田堰井筋土地改良区事務所に照会されたい。

⑮物件1土地上に、前述のプレハブ（動産）、簡易物置（動産）2基の他、関係人（所有者）が営む広告業に係る看板の資材・廃材、コンクリートのがれき等の動産が大量に残置されている。

⑯物件1土地上の北東角付近に、四国電力の電柱1本及びその支柱1本が設置されている。

⑰土壤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、土壤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、物件1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。物件1土地上、主にプレハブにおいて、広告業を営んでいるが、関係人（所有者）の陳述によると、大判プリンターで貼付用のシートを印刷しており、塗料等を使用していないとの事であった。現地調査時にも、塗料等の存在は確認できなかった。結果、物件1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、土壤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、厳密に土壤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壤汚染状況調査等を実施する必要がある。

2-1 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63年7月2日 新築 平成17年月日不詳 増築 経過年数：約36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：サイディング、モルタル 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 外 床：フローリング、畳、タイル、コンクリート 外 設備：電気、太陽光発電・蓄電設備、ヒートポンプ温水器、太陽熱温水器、水道、便所（水洗式）、浄化槽 外 その他：特になし
床面積（現況）	1階：84.32㎡（登記床面積） 2階：65.20㎡（登記床面積） 延 149.52㎡
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	やや劣る
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前述の通り、物件1土地において、建築計画概要書が提出され、（確認年月日）昭和62年7月17日、（確認番号）ナ第85号として、建築確認を受けているが、建築済証の交付されていない。建築計画概要書に、（建築面積）84.10㎡、（延べ面積）152.18㎡と記載されているが、当該床面積は新築当時のもので、その後、（登記の日付）平成29年7月6日、（原因及びその日付）錯誤、平成17年月日不詳増築として、床面積が変更登記されているが、これらについては建築確認を受けた形跡がない。また前述の通り、上記数量は物件2建物（主である建物）についてのものであり、建築計画概要書には、物件2建物（附属建物符号1）及びプレハブについては記載がなく、建築確認を受けた形跡がない。

特記事項

②物件2建物（主である建物）及び（附属建物符号1）に関する開発行為に係る許可等について、南国市都市整備課に照会して得た回答について以下記載する。

(01)【都市計画法34条12号】の規定により条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為のうち、【南国市都市計画法施行条例第13条第11号】に規定する既存の建築物の用途変更をするための開発行為については、【南国市都市計画法施行細則第18条第11号】に規定する基準に適合することを条件に、許可を受けることができる。

(02)【南国市都市計画法施行条例第13条第11号】に規定する既存の建築物の用途変更には、建築物の所有者が変わる場合も含まれる（但し、親族間の所有権移転等例外規定あり）ので、買受人は、物件2建物（主である建物）及び（附属建物符号1）の所有者の変更について、【南国市都市計画法施行細則第18条第11号】に規定する基準に適合することを条件に、許可を受ける必要がある。

(03)物件2建物（主である建物）については、前述の通り、建築確認を受けていることから、買受人は、【南国市都市計画法施行細則第18条第11号】に規定する基準に適合することを条件に、【南国市都市計画法施行条例第13条第11号】に規定する既存の建築物の用途変更（所有者の変更を含む）をするための開発行為について、許可を受けられる可能性があるものと思料される。

但し、新築後の増築については、建築確認を受けた形跡がないことから、許可を受けられない若しくは増築部分について除却を求める可能性があること、また、物件2（主である建物）の種類が居宅と認定されない場合は、許可基準が変わってくる場合があることに留意する必要がある。

(04)物件2建物（附属建物符号1）については、確認済建築物ではないことから、【南国市都市計画法施行条例第13条第11号】に規定する既存の建築物の用途変更（所有者の変更を含む）をするための開発行為について、許可を受けられない可能性が高いものと思料される。

これについては、買受人が、当該既存建物について、建築調査報告書を提出して、南国市都市整備課等による確認を得ることにより、代替とする例外措置もある。

但し、例外措置を含めても、物件2建物（附属建物符号1）については、用途変更（所有者の変更を含む）をするための開発行為について、容易に許可を受けられない可能性が高いこと、許可を得られない場合は、除却を含めた是正が必要となる可能性が高いことに留意する必要がある。

(05)プレハブについても、南国市が建物と判断する場合は、物件2建物（附属建物符号1）に係る上記(04)と同様の事柄に留意する必要がある。また、建物ではなく動産であると判断される場合であっても、（確認番号）ナ第85号に係る建築計画概要書では、物件2建物（主である建物）のみを専用住宅として建築確認がなされていることから、現況で広告業の事務所として利用されているプレハブについては、除却を含めた是正が必要となる可能性が高いことに留意する必要がある。

(06)買受けを検討する者は、前述の(01)～(05)の詳細について、必ず、南国市都市整備課に照会されたい。

③物件2建物（主である建物）の庇等の一部が、南東側の南国市が管理する水路の上に越境している様に観察された。

④物件2建物（主である建物）にガス設備はなく、ヒートポンプ給湯器を使用するオール電化住宅の仕様になっている。

⑤物件2建物（主である建物）外部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応の状況にあるものと観察された。

<p>特 記 事 項</p>	<p>⑥物件2建物（主である建物）内部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応の以上の状況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。</p> <p>(01)1階玄関の天井に雨漏りがあり、天板が一部損壊していることを認めた。</p> <p>(02)1階玄関ホール、リビング及びキッチンの床板の一部が踏むと沈みこむ様な軟弱な状態にあることを認めた。</p> <p>(03)2階和室2部屋については、大量の動産が保管されており、立ち入りすることが出来ず、入口から見える範囲を観察するにとどまった。よって、床や天井、内壁の詳細な状態については不詳である。</p> <p>(04)2階の洋室及び納戸については、1階各室より、やや良好な状態が維持されているものと観察された。</p> <p>(05)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、床に緩く感じられる箇所が存すること、雨漏りが発生した履歴があること等から、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。</p> <p>⑦附属設備について、個別に下記の注意すべき事項があることを認めた。</p> <p>(01)関係人（所有者）の供述によると、蓄電池ユニットは故障しており使用不能の状態にあるとのことであった。</p> <p>(02)関係人（所有者）の供述によると、太陽光パネル及びパワーコンディショナーは現況で稼働し、発電しており、売電収入は月平均で約2,000円程度であるとのことであった。</p> <p>(03)関係人（所有者）の供述によると、太陽熱温水器は故障しており使用不能の状態にあるとのことであった。</p> <p>(04)関係人（所有者）の供述によると、浄化槽は定期的に保守点検を実施しており、現況で正常に稼働しているとのことであった。</p>
----------------	---

2-2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物
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63年月日不詳 新築 経 過 年 数：約36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：軽量鉄骨平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：鋼板 内 壁：— 天 井：— 床：— 設 備：電気 その他：特になし
床 面 積 （ 現 況 ）	17.92㎡ （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	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>①物件2建物（附属建物符号1）に関する開発行為に係る許可等については、物件2建物（主である建物）特記事項に記載の通り。</p> <p>②物件2建物（附属建物符号1）外部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応の状況にあるものと観察された。</p> <p>③物件2建物（附属建物符号1）内部に動産類が満ぼんに保管されており、内装の状態は一部しか観察できなかった。個別に下記の注意すべき事項があることを認めた。</p> <p>（01）観察できる範囲で、天板、内壁は設置されていなかった。</p> <p>（02）床については、ほぼ観察できなかった。</p> <p>（03）実差時、雨漏りの痕跡と特定できる箇所は発見できなかったが、物件2建物（附属建物符号1）の外部の劣化の状態、物件2建物（主である建物）には雨漏り被害が現に存すること等からして、雨漏り被害が現存する可能性を完全に否定することはできないものと思料する。</p> <p>（04）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、物件2建物（附属建物符号1）の外部の劣化の状態、物件2建物（主である建物）の状態等からして、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。</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)

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
1	40,800	0.76	273.54	0.90	1.00	7,630,000

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) 5-4

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 1.00 = 40,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 三方路、側溝が開渠であること、前面道路との高低差、間口・奥行の関係を考慮した。

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÷オ
2	—	167.44	—	—	1,040,000
内訳価格					
主である建物	170,000	149.52	0.04	1.00	1,020,000
附属建物 符号1	120,000	17.92	0.01	1.00	20,000

イ 現 況 延 床 面 積 : …… 登記数量による。

ウ 現 価 率 : …… 建物の新築年、経過年数、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	7,630,000	0.50	法定地上権	3,820,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	7,630,000	- 3,820,000		0.70	0.60	1,600,000
2	1,040,000	+ 3,820,000		0.70	0.60	2,040,000
一括価格(合計)						3,640,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… 物件1土地が市街化調整区域内に立地することに起因する不確実性、特に物件2建物(附属建物符号1)及びプレハブについては除却を含めた是正が必要となる可能性が高いこと、その他、物件2建物(主である建物)の庇等の一部が、南東側の南国市が管理する水路の上に越境していること、物件1土地上及び物件2建物(主である建物)及び(附属建物符号1)、プレハブそれぞれの内部に大量の動産等が保管されており、(所有者)が事実上それらを撤去する能力がないことから買受後、買受人に生ずる可能性が高い負担に起因す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 南国(県) 5-4

所 在 : 南国市東崎字前萩野田706番1外
価 格 : 40,900円/㎡
位 置 : JR土讃線 土佐長岡駅の南西方 約800m
農業高校通バス停まで約1000m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 388㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西7.5m 国道、北東側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗等が見られる国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 5,431,683円
物件2 (主である建物) : 1,804,789円
物件2 (附属建物符号1) : 77,883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。

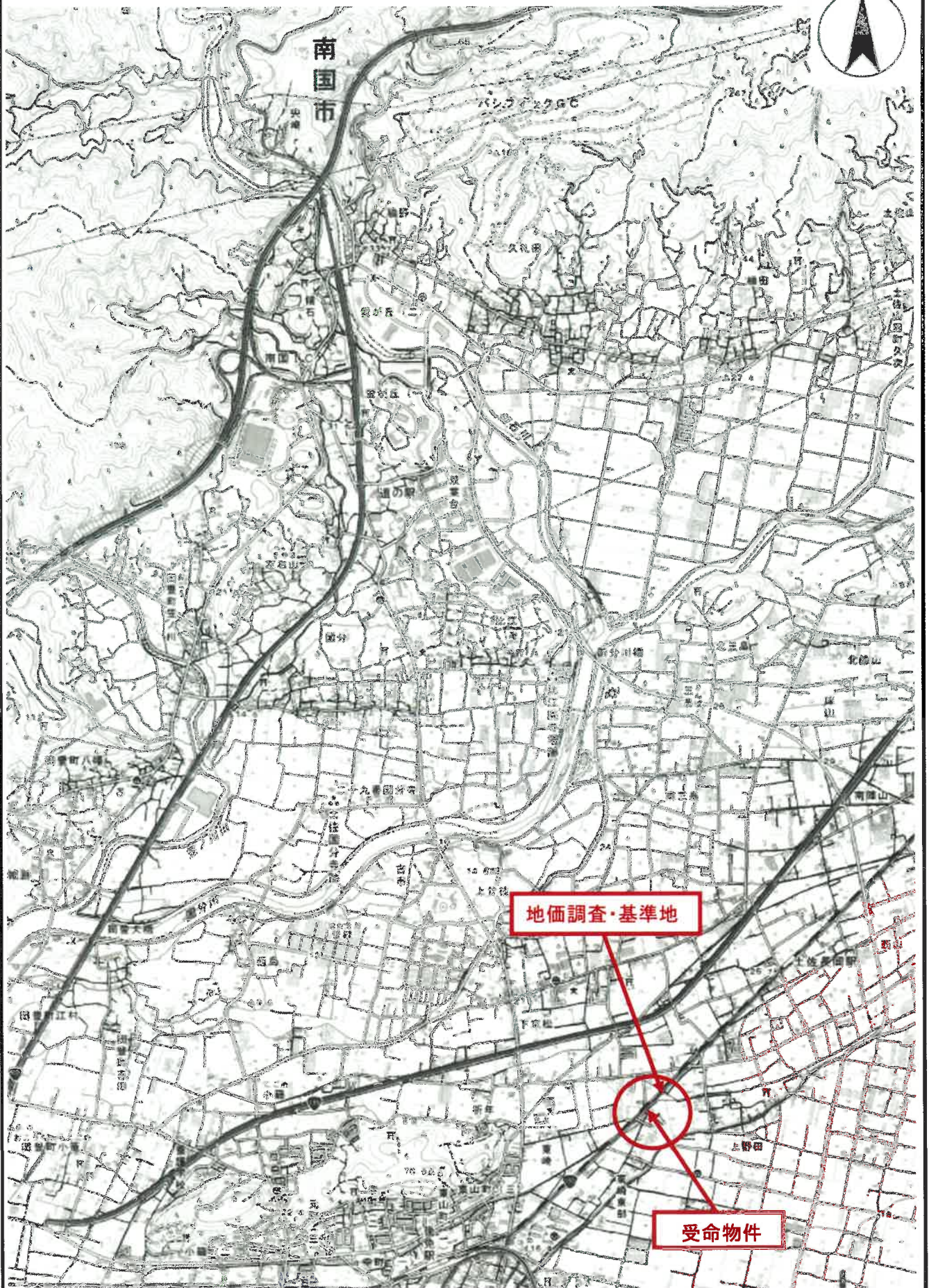
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

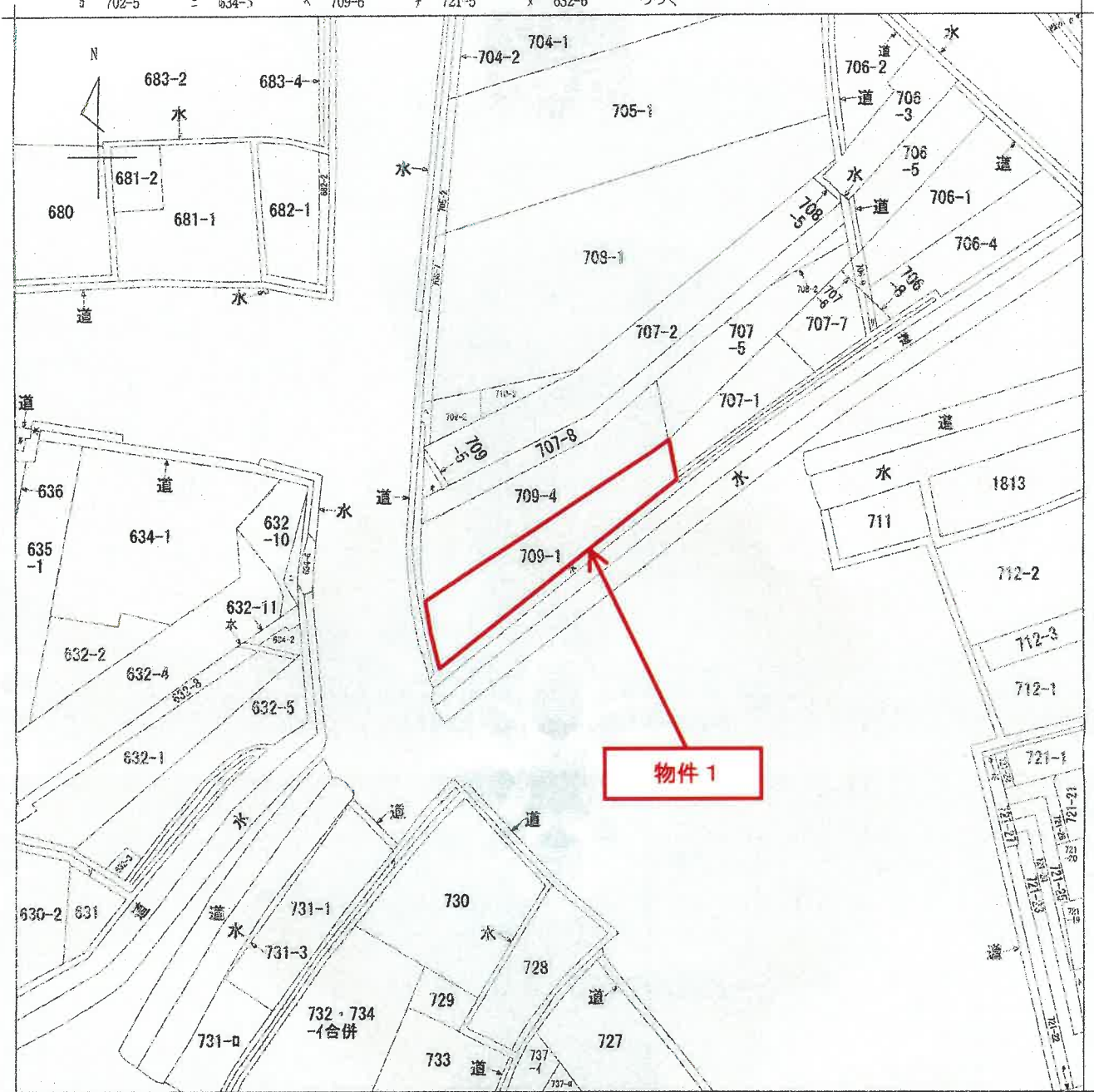
S ≒ 1/25,000



国土地理院「地形図(土佐山田)」

公図写

イ 702-2 ハ 水 ホ 707-9 ト 721-18 リ 道 ル 636
 ヨ 702-5 ニ 634-5 ヘ 709-6 チ 721-5 ス 632-6 ッ づく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭にした不動産登記法所定の地図が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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。



A 東崎

請求部	所在	南国市東崎字前萩野田		地番	709番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号記号	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	昭和58年9月30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5年11月30日
 高知地方法務局香美支局
 登記官

請求番号：22-4
 (1/2)

物件1 関係分

A3をA4に縮小

公用

公図写

水道

物件 1 関係分

請求番号：22-4
(2/2)

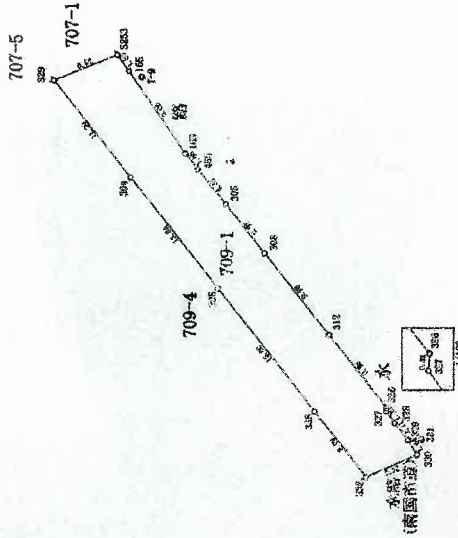
公用

地積測量図写

地積測量図

地番 709-1

土地の所在 南国市東崎字朝萩野田



地番	709-1									
No.	種類	Xm	Yn	辺長	点間No					
S29	金目線	1113.001	959.308	11.90	304					
304	金目線	1105.792	949.921	13.54	325					
325	金目線	1097.473	939.215	15.00	335					
335	金目線	1088.567	927.370	5.09	338					
338	金目線	1083.592	920.969	5.32	330					
330	金目線	1078.413	923.118	1.64	329					
329	金目線	1079.267	924.529	2.11	328					
328	金目線	1080.524	926.235	1.39	327					
327	金目線	1081.331	927.365	0.33	326					
326	金目線	1081.328	927.685	8.95	312					
312	金目線	1085.848	934.735	9.98	308					
308	金目線	1093.031	942.573	6.97	305					
305	金目線	1096.721	947.275	4.53	455					
455	金目線	1099.394	950.685	1.86	163					
163	金目線	1102.545	952.154	2.65	165					
165	金目線	1105.974	960.152	1.88	S253					
S253	金目線	1107.024	961.715	6.52	S29					
		倍面積		547.0988000						
		面積		273.5489000						
		地積		273.54						

準拠点座標

測点名	X	Y	座標
T-9 金目線	1104.704	959.622	
301 金目線	1077.967	924.585	



*任意座標

縮尺 1/500

申請人

縮尺

作成者

登記年月日：平成29年7月6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5年11月30日 南国市東崎字朝萩野田

登記官

物件1関係分
A3をA4に縮小

請求番号：22-5

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成29年7月6日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和5年11月30日 高知地方建設審査委員会

登記官

物件2関係分

A3をA4に縮小

請求番号：22-6

各階平面図 建物図面

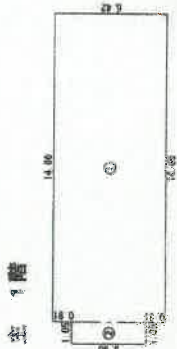
家屋番号 709番1

建物の所在 南国市東崎字前萩野田709番地1



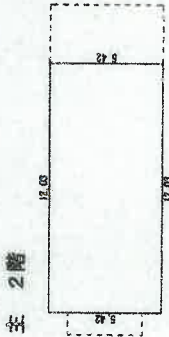
床面積表

①	14.06 × 5.42	=	30.5412
②	1.05 × 3.40	=	3.5700
合計			34.1112
床面積			84.32 ㎡



床面積表

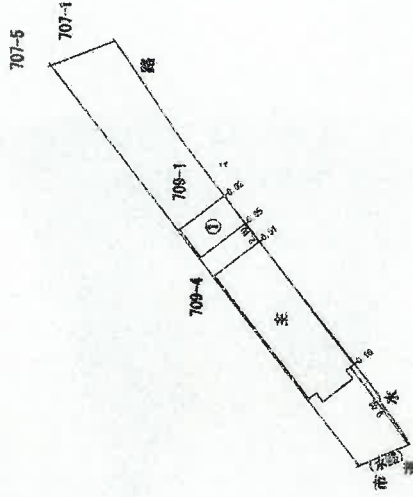
	12.03 × 5.42	=	65.2026
合計			65.2026
床面積			65.20 ㎡



床面積表

	3.35 × 5.35	=	17.9225
合計			17.9225
床面積			17.92 ㎡

附属建物(車庫)



縮尺 500

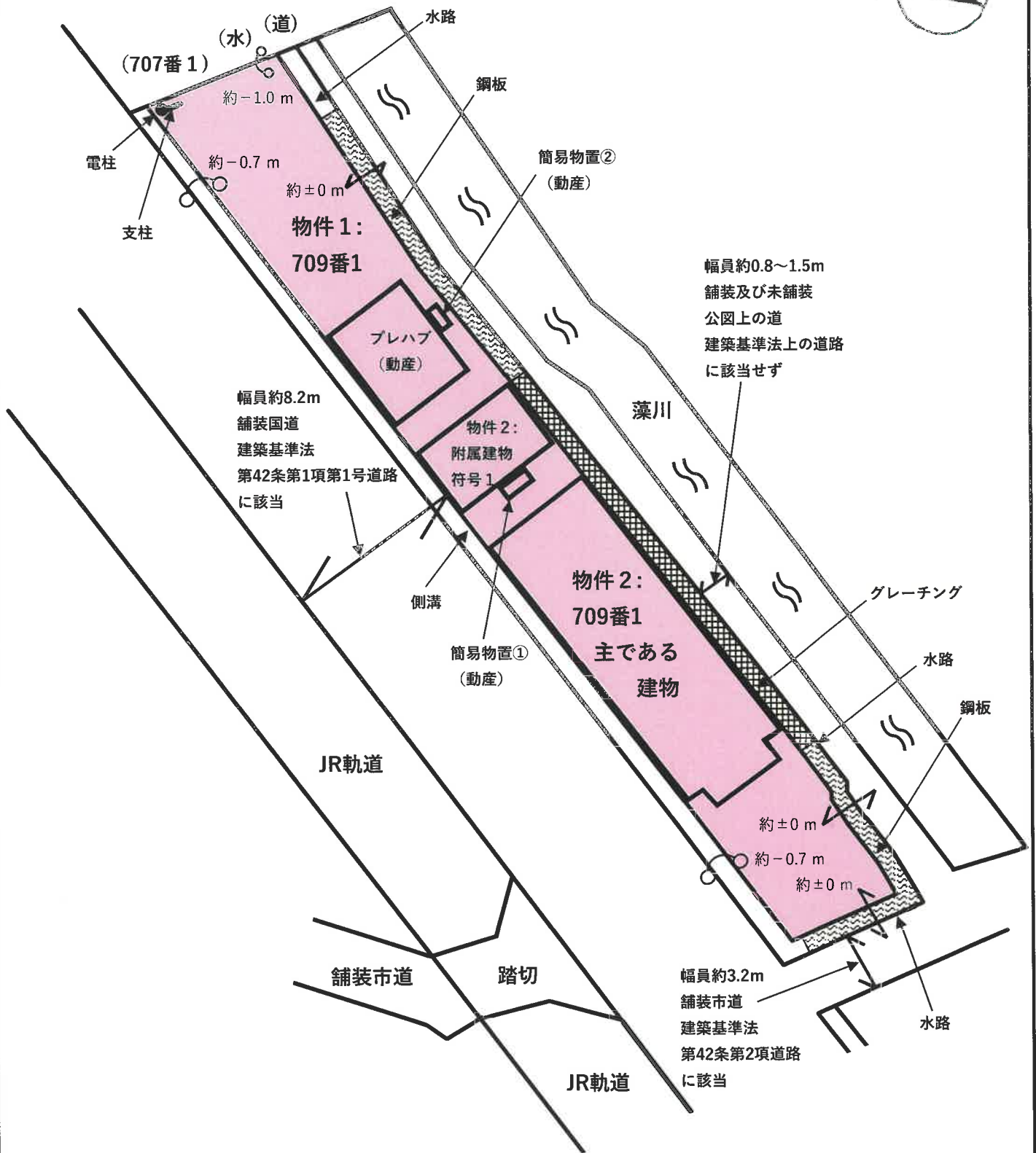
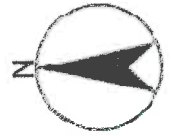
申請人

縮尺 250

作成者

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



建物間取図

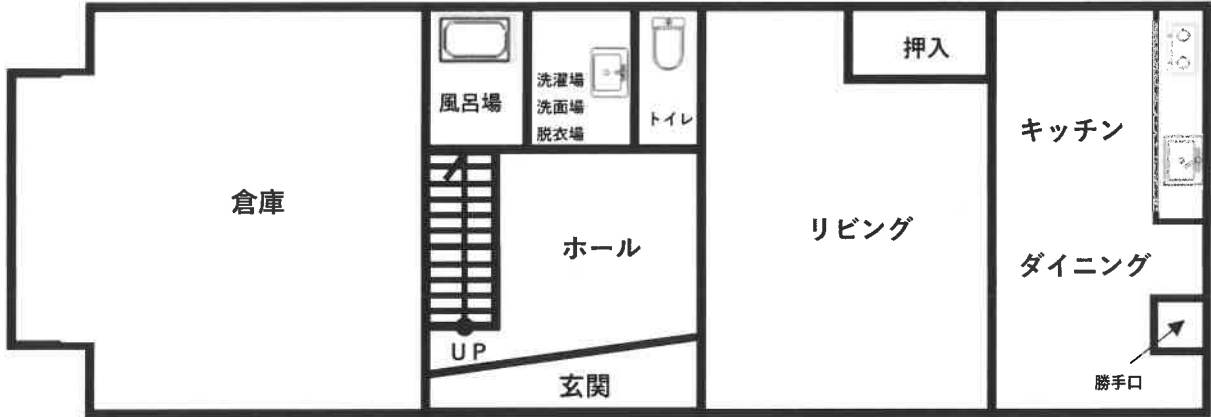
S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 709番1

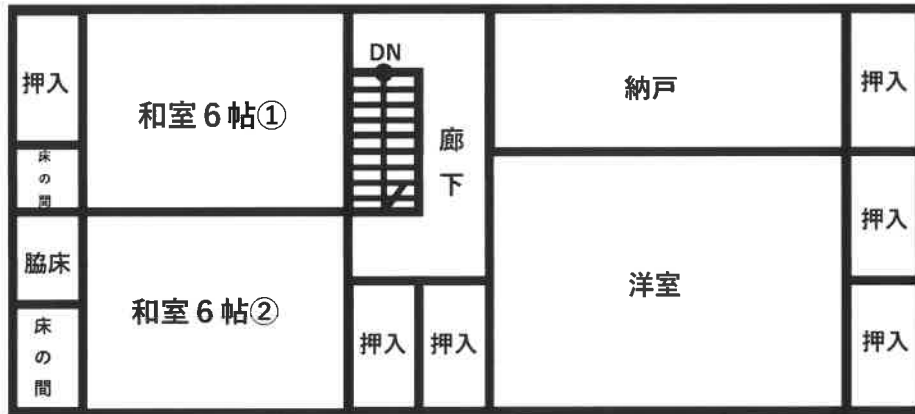


主である建物

1階



2階



附属建物 符号1

