

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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 7 年 10 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 4 時 30 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 15 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 7 年 11 月 5 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 7 年 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 7 年 9 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 香南市野市町母代寺字ヤフ |
| | 地 番 | 1 3 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香南市野市町母代寺字ヤフ 1 3 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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】

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
【物件番号2】
所有者は、高知地方裁判所において訴訟継続中である旨の陳述をしている。

《 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、B I T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 | 香南市野市町母代寺字ヤフ |
| | 地 番 | 1 3 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香南市野市町母代寺字ヤフ 1 3 5 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 5 2. 9 9 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 20 号
令和 6 年 9 月 5 日受理
令和 7 年 1 月 17 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 | 香南市野市町母代寺字ヤフ |
| | 地 番 | 135番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.56平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 香南市野市町母代寺字ヤフ 135番地10 |
| | 家屋 番号 | 135番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県香南市野市町母代寺135番地10		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 本土地上に四国電力の電柱がある ☒ カーポートは土地に定着している		
建物	物件2		
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 種類： ☐ ある 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動産が残置された住居の状態で占有している ☐ 「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	☒ 南側に設置されているウッドデッキは、設置状況及びその効用から建物の附合物もしくは従物と認めた		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、現在、県外に居住しています。 2 物件2の建物を、他人に貸しています。契約書はありません。 3 現在、物件2の建物について、高知地方裁判所で、私が原告の建築瑕疵の訴訟（以下「別件訴訟」という。）が係属しています。私は、別件訴訟で、壁に断熱材が入っていないこと、建物の仕様が契約書と異なっていること、構造が基準を満たしていないこと等を主張しています。このほかにも見えない瑕疵があるかもしれません。 4 壁の内部を確認するために、物件2の建物の内壁に穴を開けました。穴は塞いでいますが、跡が残っていると思います。 5 別件訴訟が係属中に本件不動産を買い受けた人は、この訴訟に巻き込まれることになると思います。
■ 近隣居住者某	1 物件2の建物には、債務者兼所有者家族が居住していましたが、約1年前から、誰かが常に住んでいるという様子はありません。誰か分かりませんが、数か月に1回、2日間くらい泊まっている人がいます。 2 債務者兼所有者を、ここ最近は見かけていません。 以 上

執行官の意見

■

- 1 本件受命物件の占有関係は、ライフラインの調査結果、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。なお、債務者兼所有者は、物件2の建物を第三者に貸している旨述べているが、契約の詳細について何も述べていないこと、ライフラインの契約者はいずれも債務者兼所有者であること、物件2の建物内には、債務者兼所有者及びその家族以外の第三者の占有をうかがわせるような徴表は見受けられないことから、2枚目のとおりとした。
- 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、概ね明らかである。なお、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 香南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、非線引きの都市計画区域内に位置する。
 - (2) 物件1の土地の西側に接面する道路及び水路を介して南側に接面する道路は、いずれも市道（建築基準法42条1項道路）である。
 - (3) 香南市の上水道が物件2の建物に接続されている。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 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅である。
- 6 物件2の建物の、雨漏り被害及びシロアリ被害の有無については不明である。
- 7 物件2の建物について、別件訴訟が係属中とのことである。関係人の主張する瑕疵の有無は不明であるし、それ以外に何らかの瑕疵が潜在している可能性も否定できない。
- 8 物件2の建物の瑕疵の程度によっては、大規模な補修工事等が必要となる可能性がある。買受人は、補修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

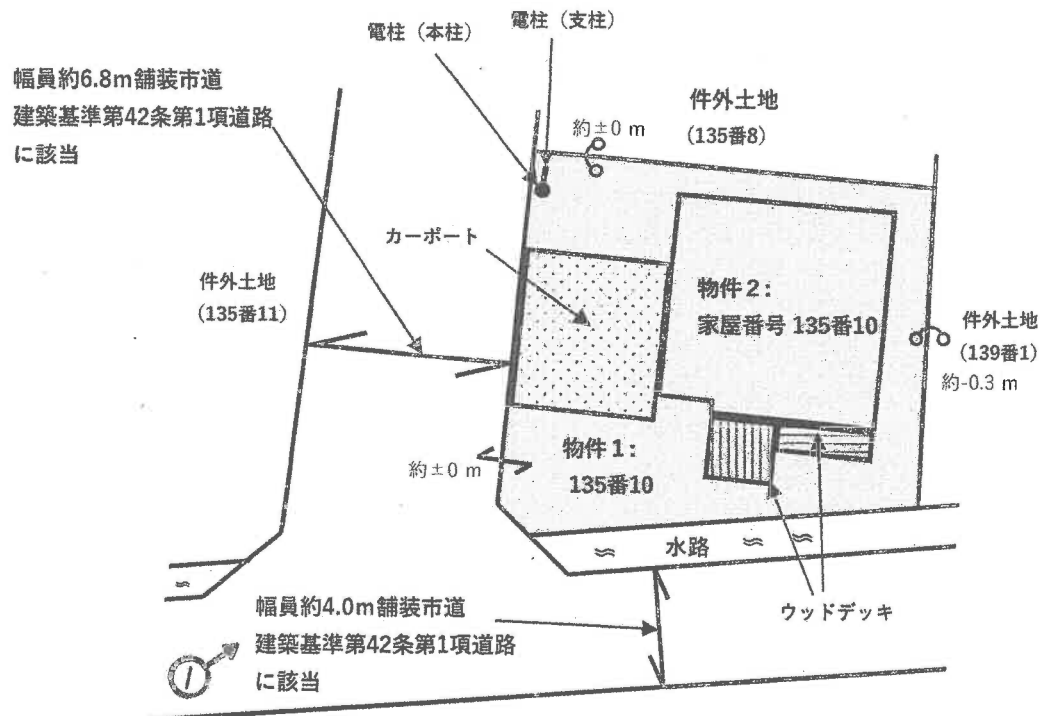
(4 枚目)

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9月9日(月) 9:35-9:45	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年9月9日(月) 13:00-13:30	香南市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和6年9月9日(月) 13:40-14:00	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、文書差置)
令和6年9月9日(月) 14:20-14:30	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和6年9月13日(金) 14:10-14:20	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和6年9月13日(金) 14:30-14:40	香南市役所	占有関係等調査
令和6年9月13日(金)	高知地方裁判所	占有関係等調査(四国電力カスタマーセンターに照会書送付)
令和6年9月17日(火) 14:45-15:00	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差置)
令和6年10月8日(火) 16:30-16:50	執行官室	占有関係等調査(Aから電話聴取)
令和6年10月23日(水) 14:50-15:10	物件所在地	占有関係等調査(近隣居住者から聴取)
令和6年12月14日(土) 14:30-16:00	物件所在地	立入調査(写真撮影)
(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 6年12月14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、解錠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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

S ≡ 1/250



←○
(写真撮影方向)

建物間取図

S ≒ 1/100

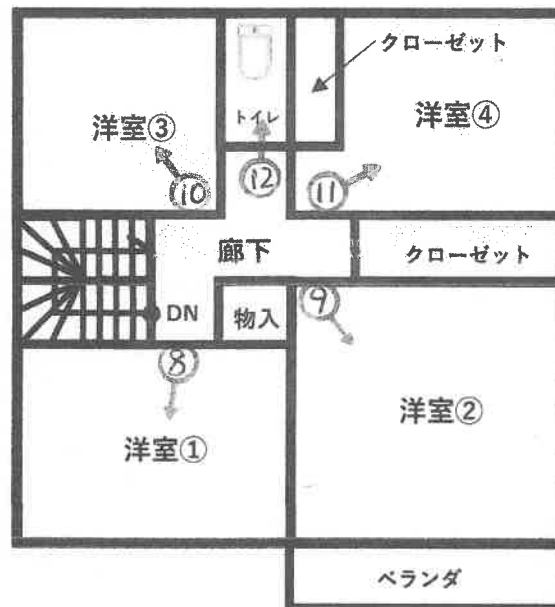
物件2 家屋番号 : 135番10



1階



2階



1



2



玄関

3



ダイニングリビング

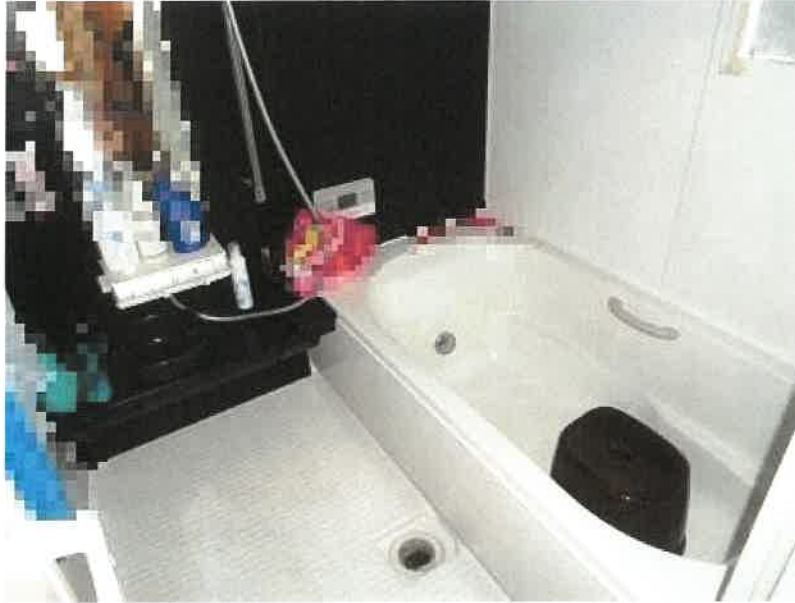
4



キッチン

(9枚目)

5



風呂場

6



1階トイレ

(10枚目)

7



洗濯場・洗面場・脱衣場

8



洋室①

(1 1 枚目)

9



洋室②

10



洋室③

(1 2 枚目)

11



洋室④

12



2階トイレ

(1 3 枚目)

令和6年 (ケ) 20 号
令和6年 12月14日 現地調査
令和7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 9,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,450,000円
物件2（建物）	金 7,820,000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き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 番 地 目 地 積	香南市野市町母代寺字ヤフ 135番10 宅地 165.56㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	香南市野市町母代寺字ヤフ 135番地10 135番10 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 52.17㎡ 2 階 52.99㎡	
番号	特 記 事 項		
1	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。 ②法務局に、地積測量図（登記年月日 平成23年8月15日、縮尺500分の1）が備え付けられている。 ③物件1土地の位置及び形状、地積について、法務局備え付けの全部事項証明書と上記の公図及び地積測量図、航空写真を確認資料として、現況と照合し、概ね一致することを確認した。物件1土地の境界線は、ほぼ明確であるものと認めた。 ④物件1土地の北西側角付近に電力会社の電柱（本柱1本と支柱1本）が設置されていることを認めた。これらについては、その設置状況から動産であるものと判断した。 ⑤物件1土地には、その土地に木製フェンス、カーポート、郵便受け等、その地中に浄化槽が存するが、いずれも物件1土地に定着したものであると判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。		
2	①物件2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及び各階平面図を確認資料として、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物件2建物の南側にウッドデッキが設置されていることを認めた。当該ウッドデッキについては、その設置状況及び効用から物件2建物に附合したものであると認定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ③物件2建物の北西角付近の外部にヒートポンプ給湯機が設置されていることを認めたが、当該ヒートポンプ給湯機については、その設置状況及び効用から、物件2建物の付属設備（従物）と認定した。		

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1・2土地）

位 置 ・ 交 通	土佐くろしお鉄道 ごめん・なはり線「のいち」駅の北方約2.5km(道路距離) 「佐古コミュニティ前」バス停の東方約180m(道路距離)	
付 近 の 状 況	農地の中に開発されたミニ分譲地	
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	非線引都市計画区域 — 60% 200% 無 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	165.56㎡ (登記数量) ほぼ台形 約13.6m × 約13.3m 西側の市道にほぼ等高に接面する中間画地
接面道路の状況	西 : 幅員約6.8mの舗装市道母代寺ヤフー号線	
土 地 の 利 用 状 況 等	利 用 現 況 : 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 隣 接 地 の 状 況 : (東側) 畑地 (西側) 市道を介して店舗 (南側) 水路、市道を介して畑地 (北側) 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香南市役所 上下水道課に照会し、「上水道については、物件1土地内へ引き込み済みである。下水道については、物件1土地の南側水路を介在して、東西に通る市道には、香南市が管理する下水道が整備済みであるが、物件1土地の西側前面道路には、香南市が管理する下水道は整備されておらず、物件1土地から、香南市が管理する下水道管へ、接続はされていない。」との回答を得た。 ②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。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 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）：平成29年8月21日 新築 経 過 年 数：約7年 経済的残存耐用年数：約23年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床：フローリング 外 設 備：電気、水道、トイレ(水洗式)、IH調理器、ヒートポンプ給湯機、シャッター 外 その他：特になし
床 面 積 (現 況)	1 階：52.17㎡（登記床面積） 2 階：52.99㎡（登記床面積） 延 105.16㎡
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	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	①高知県土木部 建築指導課にて、建築計画概要書を閲覧し、物件2建物について、新築時、平成29年5月26日付けで確認番号：第H29確認建築高知建技00164号として建築確認を受け、平成29年9月8日付けで第H29確済建築高知建技00468号として建築済証の交付を受けていることを確認した。 ②物件2建物にガス設備はなく、ヒートポンプ給湯機及びIH調理器等を使用するオール電化仕様の住宅である。 ③物件2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。築年数が浅く、比較的良好な状態が維持されているものと認めた。 ④物件2建物内部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、経年相応の状態にあるものと観察された。築年数が浅く、比較的良好な状態が維持されているものと認めた。次の点について補足する。

特 記 事 項	(01)実査時、目視できる範囲で、雨漏りの痕跡と思われる箇所は発見されなかった。物件2建物の状態からして、雨漏り被害が存する可能性は小さいものと判断したが、関係人の立会いが得られず、且つ晴天時の一度の目視できる範囲での実査によるものであることから、その可能性を完全に否定することは出来ないものと思料する。 (02)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が、一度の目視できる範囲での実査によるものであることから、その可能性を完全に否定することは出来ないものと思料する。 (03)実査時、関係人の立会いが得られず、電気設備、水道等の設備が正常に稼働しない可能性がある事に留意する必要がある。 ⑤物件2建物について、関係人は、高知地方裁判所で別件訴訟（建築瑕疵の訴訟）が係属している旨、陳述しているとのことである。但し、本件評価は、評価条件 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。」によるものであり、壁面内部の状態は観察出来ない。 ⑥買受人は、物件2建物内に保管されている動産類の撤去費用等に要する費用の負担を余儀なくされる可能性があることに留意する必要がある。
----------------	--

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1土地）

物件1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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	市場性 修 正	建付地価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	$ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	44,500	1.04	165.56	0.90	1.00	6,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地 香南（県）－4

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 90 \div 44,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 方位南東を考慮した。

◇ 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 : …… 方位西、土地の南側に水路を介在して市道が位置すること、土地内に電柱（本柱1本と支柱1本）が設置されていることを考慮した。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	市場性 修 正	建物価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
2	185,000	105.16	0.78	1.00	15,170,000

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、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
1	6,900,000	0.50	法定地上権	3,450,000
合 計				3,450,000

(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	6,900,000	- 3,450,000		0.70	0.60	1,450,000
2	15,170,000	+ 3,450,000		0.70	0.60	7,820,000
一 括 価 格 (合 計)						9,270,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… 物件2建物について、高知地方裁判所で別件訴訟（建築瑕疵の訴訟）が係属していることによって生じる市場性の減価の程度を考慮した。

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 香南（県）－4

所 在 : 高知県香南市野市町西野字ハノ丸204番5
価 格 : 41,200円/㎡
位 置 : 土佐くろしお鉄道 のいち駅の北方約1.8km
兄弟橋北バス停まで約300m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 242㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東 5m 市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 土地 : 4,718,460円

物件2 建物 : 7,232,673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。

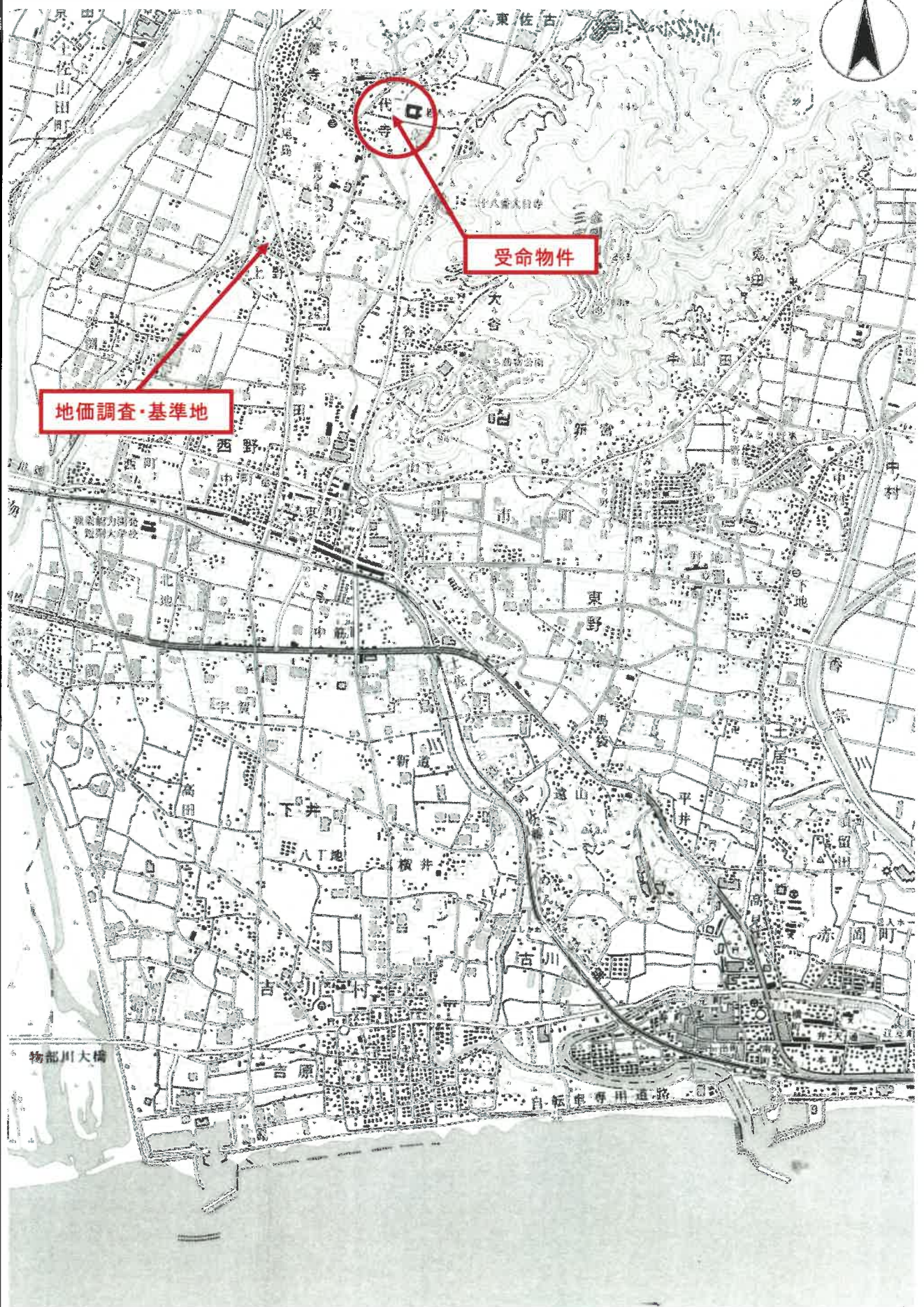
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

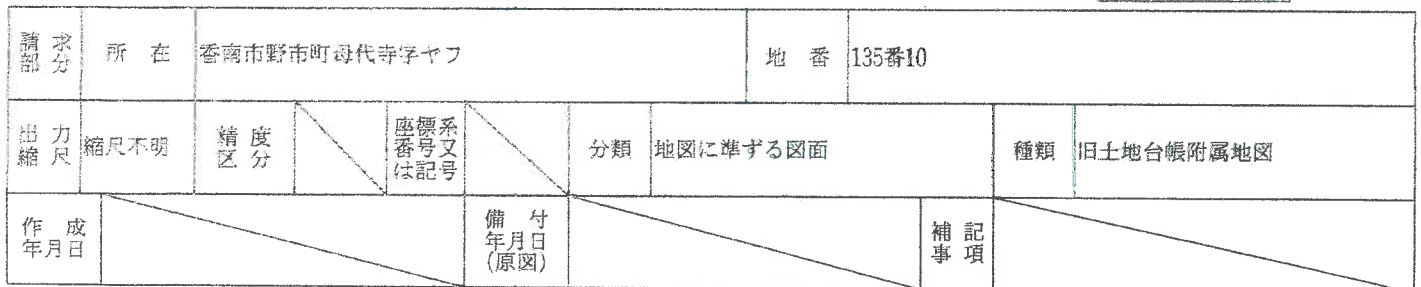
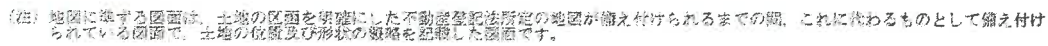
受命物件所在位置略図

S ≒ 1/25,000



国土地理院「地形図(御免)」

公 函 寫



請求番号：4-1
(1/1)

物件 1 関係分

A 3をA 4に縮小

公用

地積測量図写

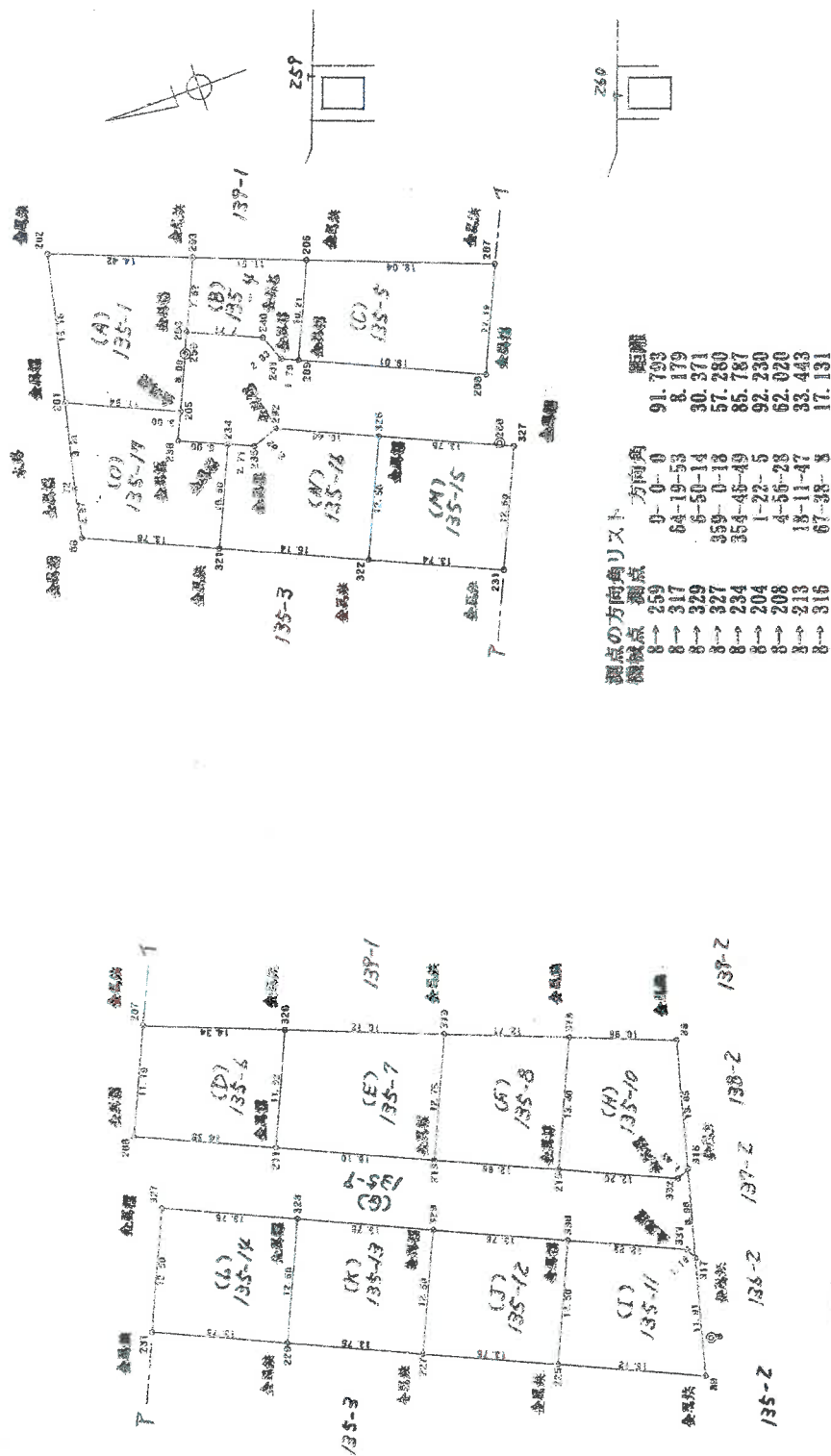
登記年月日：平成23年8月15日

公用

令和6年9月9日 高知地方裁判所青木文局 登記官

地積測量図
土地所在図 (1/3)

地番 135-1
135-4~135-17
所在地 香南市野市町程代寺ヤフ



測点の方向角リスト	距離
測点 8 → 259	91.793
機械点 8 → 317	8.179
8 → 329	30.371
8 → 327	57.280
8 → 234	85.787
8 → 204	92.230
8 → 213	62.020
8 → 316	33.443
8 → 316	17.131

測点の座標値リスト	面積
測点 8	428.956
259	451.917
260	503.004
260	483.777

測量報告書 No. 1,000,87

作成者 [Redacted] 確認人 [Redacted] 申請人 [Redacted]

(1/3)

物件1関係分
A3をA4に縮小

請求番号 4-2

登記年月日：平成29年8月15日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月9日 高知地方方法務局香美支局

登記官

地積測量図
土地所在図 (2/3)

135-1
135-4 ~ 135-19

地番

香南市野市町母代寺ヤフ

土地の所在

(B) 135-7

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
319	444.348	489.917	-7767.647388	12.747
213	449.539	478.275	-2269.722411	16.100
211	464.227	484.868	8115.152187	11.922
320	459.371	495.758	2319.364179	16.117
合計		397.146587		
1/2		198.5732935		
地積		198.57 m ²		

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
203	501.212	512.018	-8104.263948	7.625
204	504.335	505.052	-7189.295425	8.090
205	507.811	497.763	-1306.063103	11.540
206	518.139	502.439	10992.311432	15.159
207	514.651	517.241	4904.109379	14.418
合計		395.781345		
1/2		198.3906725		
地積		198.39 m ²		

(F) 135-8

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
318	432.506	485.315	-7280.806004	13.397
215	437.971	473.083	-3083.315840	12.680
213	449.539	478.275	7567.539526	12.747
319	444.348	489.917	3128.209920	12.706
合計		331.627602		
1/2		165.8138010		
地積		165.81 m ²		

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
206	490.479	507.847	-6516.561710	10.215
209	494.662	498.528	-4246.873270	1.793
241	496.298	499.262	1675.993346	2.828
240	497.303	501.905	2884.357400	7.708
204	504.335	505.062	5100.339855	7.625
203	501.212	512.018	1395.875420	11.515
合計		193.336041		
1/2		96.6680205		
地積		96.66 m ²		

(G) 135-9

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
316	425.554	468.707	-3436.774104	8.979
317	427.797	460.013	-3269.224674	1.163
331	428.291	461.085	2595.015169	12.229
330	439.448	466.072	4674.847824	13.754
329	451.997	471.703	5090.390214	13.753
328	454.544	477.334	5231.694528	13.753
327	477.091	482.985	5372.521751	13.753
326	489.639	488.595	4850.363934	10.444
222	499.188	492.871	1634.775200	2.824
235	501.808	491.870	54.195264	2.707
234	504.277	492.979	1591.498212	5.000
238	508.839	497.763	2434.285776	3.000
205	507.811	495.026	2088.955570	7.708
204	504.335	505.062	-2884.357400	2.828
240	497.303	501.905	-1675.993346	1.793
241	496.298	499.262	-4213.530916	19.010
209	494.662	498.528	-6520.177540	14.350
208	477.319	490.744	-5788.446463	16.100
211	464.227	484.868	-5297.817115	12.680
213	449.539	478.275	-4461.172806	12.195
215	437.971	473.083	-1867.873720	1.432
332	426.845	468.089	1297.554554	
合計		648.7772770		
1/2		324.3886385		
地積		324.39 m ²		

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
207	472.737	500.951	-8085.220911	11.183
208	477.319	490.744	-1156.543937	19.010
209	494.662	498.528	3460.204186	10.215
206	490.479	507.847	1188.430617	19.035
合計		496.869955		
1/2		203.4349775		
地積		203.43 m ²		

(D) 135-5

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
320	459.371	495.756	-7388.063793	11.922
211	484.227	484.868	-2326.705724	14.350
208	477.319	490.744	7576.721477	11.188
207	472.737	500.951	2369.357844	14.340
合計		331.309804		
1/2		165.6549020		
地積		165.65 m ²		

測点	X	Y	$X(Yn-1)-(Yn+1)$	距離
207	472.737	500.951	-8085.220911	11.183
208	477.319	490.744	-1156.543937	19.010
209	494.662	498.528	3460.204186	10.215
206	490.479	507.847	1188.430617	19.035
合計		496.869955		
1/2		203.4349775		
地積		203.43 m ²		

作成者

申請人

1/

1/

物件1関係分
A3をA4に縮小

請求番号：4-2 (2/3)

登記年月日：平成23年8月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年9月9日 高知地方方法務局香美支局 登記官

登記官

地積測量図
 土地所在図 (3/3)

135-1
 135-4~135-17

香南市野市町登代寺字ヤブ

地番

土地の所在

(1) 135-14

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
328	464.544	477.334	-7912.577952	12.498
229	469.661	465.932	-2709.943970	13.753
231	482.208	471.564	8213.448864	12.496
327	477.091	482.965	2752.815070	13.753
		合計	343.742012	
		1/2	171.8710060	
		地積	171.87 m ²	

(2) 135-15

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
327	477.091	482.965	-8125.336321	12.496
231	482.208	471.564	-2784.288992	13.741
322	494.745	477.191	8426.002095	12.495
326	489.639	488.595	2827.175586	13.753
		合計	343.571868	
		1/2	171.7859340	
		地積	171.78 m ²	

(3) 135-16

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
326	489.639	488.595	-7677.539520	12.495
322	494.745	477.191	-2574.652980	15.142
321	508.559	483.391	8029.129492	10.500
234	504.277	492.979	4275.764683	2.707
235	501.808	491.870	-54.195264	2.824
232	499.168	492.871	-1634.775200	10.444
		合計	363.731211	
		1/2	181.8656055	
		地積	181.86 m ²	

(4) 135-17

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
234	504.277	492.979	-4275.764683	10.500
321	508.559	483.391	-2005.756696	13.781
88	521.132	489.035	5483.850904	4.973
72	520.166	493.913	6998.313364	8.813
201	518.139	502.489	1994.835150	11.540
205	507.611	497.763	-3788.300893	3.000
238	508.839	495.026	-2434.285776	5.000
234	504.277	492.979	-1591.498212	2.707
235	501.808	491.870	0.000000	2.707
		合計	380.893158	
		1/2	190.4465790	
		地積	190.44 m ²	

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
88	422.294	481.346	-7013.453752	13.052
316	425.554	468.707	-5641.569378	11.432
332	426.845	468.089	1997.673720	12.195
215	437.971	473.083	7544.488446	13.397
318	432.506	485.315	3373.797078	10.956
		合計	331.131114	
		1/2	165.565570	
		地積	165.56 m ²	

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
317	427.797	480.013	-5384.680839	11.913
89	430.772	438.478	-2392.045568	15.121
225	444.567	454.669	7871.711798	12.499
330	439.448	466.072	2810.709408	12.229
331	428.291	461.065	-2595.015169	1.163
		合計	350.879630	
		1/2	175.3398150	
		地積	175.33 m ²	

(5) 135-12

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
330	439.448	488.072	-7485.557232	12.499
225	444.567	454.669	-2585.596157	13.753
227	457.114	480.301	7786.479876	12.498
329	451.997	471.703	2608.474687	13.754
		合計	343.801174	
		1/2	171.9005870	
		地積	171.90 m ²	

(6) 135-13

測点	X	Y	X (Yn-1) - (Yn+1)	距離
329	451.997	471.703	-7698.864901	12.498
227	457.114	460.301	-2638.004894	13.753
229	469.661	465.932	7999.73813	12.498
328	464.544	477.334	2680.883424	13.753
		合計	343.749442	
		1/2	171.8747210	
		地積	171.87 m ²	

作成者

申請人

1/

1/

物件1関係分

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

(3/3)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成29年6月29日

K No 05361

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9月9日 高知地方広務局香美支局

登記官

物件2関係分

A3をA4に縮小

請求番号：43

家屋番号	135番10	各階平面図面
建物の所在 香南市野市町保代字ヤブ 135番地10		

1階

①	5.460 × 0.415	=	2.484300
②	7.280 × 6.835	=	49.885000
計	52.170300		

床面積 52.17 m²

2階

①	7.280 × 7.280	=	52.998400
---	---------------	---	-----------

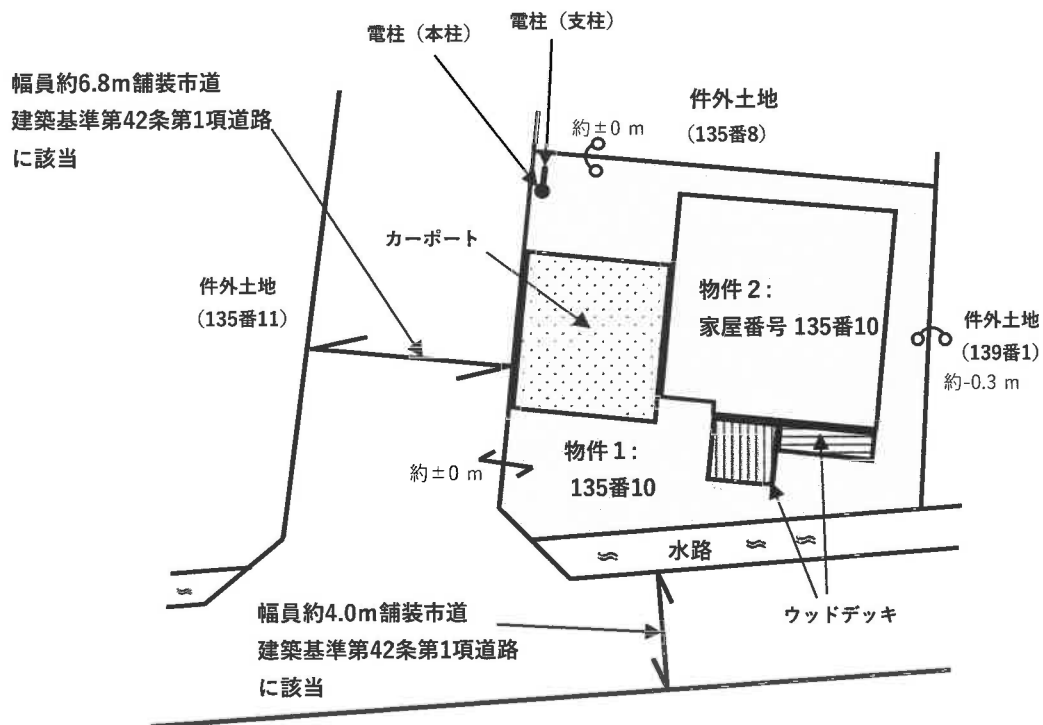
床面積 52.99 m²

報告書NO.33

縮尺 1/500

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 : 135番10



1階



2階

