

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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12月 8日 午前 9時00分から 令和 7年12月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12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 7年11月14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	810,000 648,000	一括	162,000	6,819	0
1	290,000				
2	450,000				
3	70,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上
 地 番 509番2
 地 目 宅地
 地 積 79.85平方メートル

- 2 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2
 家屋 番号 509番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.30平方メートル
 2階 28.05平方メートル

- 3 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2
 家屋 番号 509番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 42.65平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室・便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 6.90平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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 高岡郡日高村本郷字西田上
 地 番 509番2
 地 目 宅地
 地 積 79.85平方メートル

- 2 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2
 家屋 番号 509番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.30平方メートル
 2階 28.05平方メートル

- 3 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2
 家屋 番号 509番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 42.65平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室・便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 6.90平方メートル

令和 7 年(ケ)第 11 号
令和 7 年 5 月 29 日受理
令和 7 年 8 月 19 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 高岡郡日高村本郷字西田上
 地 番 509番2
 地 目 宅地
 地 積 79.85平方メートル

- 2 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2
 家屋 番号 509番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.30平方メートル
 2階 28.05平方メートル

- 3 所 在 高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2
 家屋 番号 509番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 42.65平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室・便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 6.90平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県高岡郡日高村本郷509番地2		
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（A） ☐ 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			
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産類が残置された住居（空き）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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年（ ）第 号 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

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	住居表示未実施（物件２の建物の南西側建物）					
建物	物件３					
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異なる（☐主である建物　☐附属建物） ☐種類： ☐構造： ☐床面積：					
物件目録にない 附属建物	☒ない ☐ある [種類： 構造： 床面積：					
占有者及び占有状況	☒建物所有者（Ａ）　☐その他の者 上記の者が、主である建物を住居（空き）の状態、附属建物符号１を浴室・便所（空き）の状態で占有している ☐「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	☒ない ☐ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり					
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

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所在及び地番	高岡郡日高村本郷字西田上508番1及び同504番1の北側水路		
地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地積	不明 (□全部 □約 平方メートル)		
所有者	□建物所有者 ■その他の者 (国)		
その他の事項	水路の範囲は現況上判然としない。公図及び日高村役場での調査結果から、上記水路内に、物件3の各建物が存在するものと判断した。 土地の使用状況 (物件3の各建物の敷地として使用) に鑑みて、現況地目を「宅地」と記載した。		
■関係人(■某(日高村役場職員))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権原		
占有開始時期	昭和40年月日不詳		
最初の契約日	昭和 年 月 日		
契約等	期間	昭和 年 月 日から □昭和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	昭和 年 月 日から □昭和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□建物所有者 □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	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない □ある (昭和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	□ない □ある ()		
訴訟提起等	□ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [□係属中 □終局 ()		
その他	※物件3の建物の登記記録に基づいて、占有開始時期を上記のとおり記載した。		
執行官の意見	■上記のとおり ■「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
■ A (所有者)	1 物件2及び3の各建物は、いずれも数年前から空き家です。 2 相続によって所有権を取得したものであり、本件不動産のことは、よく分かりません。 3 物件3の各建物の敷地のこともよく分かりません。物件3の各建物が、水路や公図上の道内に建築されているのではないかとのお尋ねですが、分かりません。
■ 某 (近隣居住者)	1 物件2及び3の各建物は、二、三年前ころから空き家です。 2 物件3の各建物の最後の居住者は、建物内で病死していました。 3 物件3の各建物は、水路内に建っているときいています。 4 私の知る限り、本件不動産内で事件や事故はないと思います。
■ 某 (日高村役場職員)	1 件外508番1及び件外504番1の各土地の北側に接面する公図上の水路(以下、単に「水路」という。)は、日高村が所管する水路です。 2 公図及び現況などからすれば、物件3の各建物は、水路内に建てられていると思われます。 3 建物建築目的で水路や公図上の道の占用許可を受けることはできませんし、水路及び公図上の道内に建物を建てることはできません。物件3の各建物を現状有姿の状態で使用するには、建物の敷地部分に該当する水路の払下げを受ける必要があります。 4 現状、用途廃止がうかがわれますし、物件3の各建物の敷地部分に該当する水路の払下げを受けることは可能だと思われます。なお、払下げは、有償で、その手続には相当の期間がかかると思います。 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

執行官の意見

-
- 1 本件受命物件の占有関係は、公図、建物図面、日高村役場での調査結果、関係人の陳述及び現況から2ないし4枚目記載のとおり認めたが、物件2及び3の各建物の敷地の状況は次のとおりであり、同各建物の敷地たる土地の特定に確信は持てない（物件2及び3の各建物の敷地たる土地が、実際の土地と異なる可能性は否定できない。）。
 - (1) 公図、公簿、地籍図集成図、建物図面及び現地を照合すると、物件1の土地、A所有名義の件外508番2の土地、物件1の土地の西側に接面する公図上の道（以下、単に「公図上の道」という。）の一部及び物件3の各建物が建てられている水路内の土地が、物件2及び3の各建物の敷地として一体的に利用されていることがうかがわれる（以下「水路等を含む本件一体土地」という。）。
 - (2) 水路等を含む本件一体土地内で、物件2の建物は物件1の土地上に、物件3の各建物は水路内に、各建てられていることがうかがわれるが（登記記録の所在地と相違するが、公図及び日高村役場での調査結果から、物件3の各建物は水路内に存在すると判断した。）、水路等を含む本件一体土地を形成する各土地の範囲は判然とせず、物件2の建物が、件外508番2の土地や公図上の道に越境して建てられている可能性及び、物件3附属建物符号1の建物の一部が、公図上の道内に建てられている可能性は否定できない。
 - 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、物件1の土地の地積測量図は整備されていないが、同土地についての法第14条第1項地図（地籍図）が整備されている。
 - 4 公図と現況が相違しており、水路等を含む本件一体土地を形成する各土地の範囲は判然としない。境界確定協議を実施して、水路等を含む本件一体土地を形成する各土地の範囲を明らかにする必要があると思われる。
 - 5 買受人は、物件2の建物、物件3の各建物及び、同附属建物符号1の建物の北側に設置の差し掛けが、水路及び公図上の道内に建築若しくは設置されていることが判明した場合、その敷地たる水路内の土地や公図上の道の払下げを受ける必要があると思われる。
 買受希望者は、払下げが受けられない場合、物件2の建物の越境部分及び物件3の各建物や差し掛けの収去を求められる可能性があることに留意を要する。
 買受希望者に対し、事前に、日高村役場で、水路等の払下げの手続等について確認することを推奨する。
 - 6 物件2の建物の南側が、件外508番2の土地に越境して建てられていることが判明した場合、買受人は、同件外土地所有者と協議の上、越境する建物部分の敷地利用権を取得する必要があると思料する。協議が整わない場合、越境する建物部分の収去を求められる可能性があることに留意を要する。
 - 7 日高村役場での調査によれば、
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域外に位置する。
 - (2) 物件1の土地の北側に接面する道路は、国道である。物件1の土地の西側に接面する公図上の道は、村道ではない。
 - (3) 物件2及び3の各建物に日高村管理の上水道が引き込まれているが、引き込み経路は判然としない。
 - (4) 本件不動産の周辺に公共下水道は整備されていない。
 - 8 上水道の給水管が件外土地を経由して、物件2及び3の各建物に引き込まれていることが判明した場合、給水管が設置されている件外土地所有者との間で給水管設置部分の土地の使用について協議を実施する必要があると思われる。協議が整わない場合、給水管の新設を余儀なくされる可能性があることに留意を要する。
 - 9 水路等を含む本件一体土地内の水路部分の土地とかがわれる土地に設置された量水器から、分岐して、物件2及び物件3の各建物に給水されていることがうかがわれる。上記水路内の土地の払い下げが受けられない場合、量水器の移設を余儀なくされる可能性があ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

- 10 物件2の建物は、内外装とも、経年使用により、著しく劣化、損傷及び損耗等しているため、大規模な修繕工事が必要になると思われる。建物の状態等について、確認できる範囲で次のとおり補足する。
- (1) 建物の南東側に設置された差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - (2) 屋根に設置された太陽熱温水器は、設置状況から、売却対象外の動産と認めた。
 - (3) 建物の基礎コンクリート部分に亀裂が散見される。
 - (4) 長期間の不使用等により、建物内は著しく汚損している。電気、ガス、水道の各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。
 - (5) 天井には雨漏り跡が散見される。1階玄関内の天井及び内壁は、雨漏りによって、著しく汚損及び破損等しており、同部分の雨漏りの状態は深刻である。
 - (6) 1階洋室の内壁には破損箇所があり、また、階段の天井板が損壊している。
 - (7) 建物内に浴室はなく、本件不動産の利用状況からすれば、物件3附属建物符号1内の浴室を使用していたことがうかがわれる。物件3附属建物符号1の建物の収去を余儀なくされた場合、必要に応じて、浴室を整備する必要があると思料する。
 - (8) 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。
- 11 物件3の各建物は、老朽化が深刻な状態であり、大規模な修繕工事が必要になると思われる。建物の状態などについて、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 閉鎖されており、玄関北側のスペースは確認できない。内部に問題が潜在する可能性は否定できないと思料する。
 - イ 屋根のスレート瓦は著しく劣化している。瓦の剥脱が所も認められる。
 - ウ 床全体が北側に傾斜している。建物が沈下している可能性は否定できないと思料する。
 - エ 天井には雨漏り跡が散見される。
 - オ 洋室②の内壁は、部分的に黒く塗りつぶされている。
 - カ コンクリート製の浴槽に亀裂が認められることや設備等の状況から、浴室が使用できない可能性がうかがわれる。
 - キ 建物南面の窓は、一部正常に開閉できない。
 - ク 電気、ガス、水道の各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。
 - ケ 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) 附属建物符号1
 - ア 建物の北側に設置の差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - イ 出入口が壁で塞がれているため入室できず、便所①内の状況は確認できない（窓から撮影した写真で見るかぎり、使用できない可能性は否定できない。）。
 - ウ 便所③の出入口扉が損壊しており、補修が必要である。
 - エ 電気、ガス、水道の各設備が正常に稼働しない可能性は否定できないと考える。
 - オ 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。
- 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の負担を余儀なくされる可能性が相当に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5月29日(木) 16:00-16:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年5月30日(金) 8:40-9:00	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年5月30日(金) 11:40-12:05	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5月30日(金) 13:00-14:00	日高村役場	公法上の規制等調査、敷地使用関係調査
令和7年5月30日(金) 15:00-15:20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年6月2日(月) 10:00-10:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年6月3日(火) 13:45-13:50	高知地方裁判所	占有関係等調査(Aから電話聴取)
令和7年6月12日(木) 15:00-15:15	物件所在地	敷地使用関係調査
令和7年6月12日(木) 15:25-15:35	日高村役場	敷地使用関係調査
令和7年6月16日(月) 9:30-11:25	物件所在地	実地調査(写真撮影)
令和7年6月16日(月) 13:00-13:35	日高村役場	敷地使用関係調査
令和7年6月20日(金) 16:00-16:10	日高村役場	敷地使用関係調査
令和7年7月2日(水) 10:55-11:05	高知地方裁判所	敷地使用関係調査(日高村役場職員某から電話聴取)
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		

(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0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		

(特記事項)

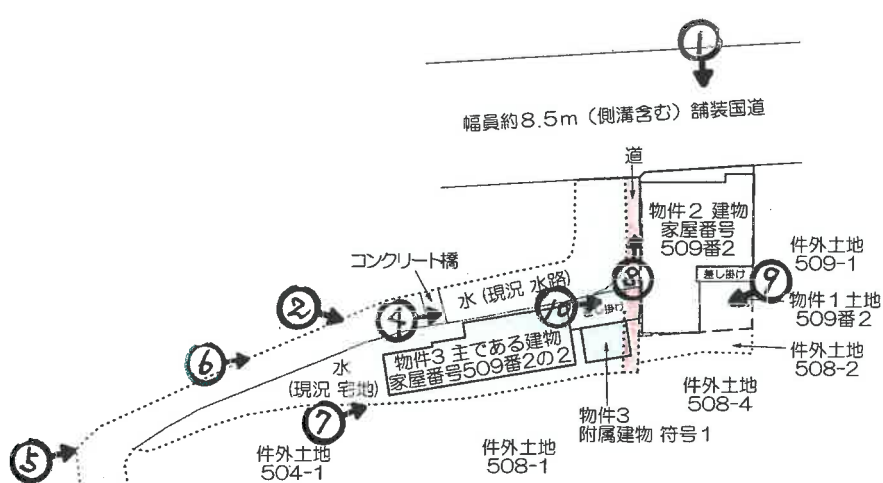
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 6 月 1 6 日
物件 2 の建物及び3主である建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて各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



----- 境界不明

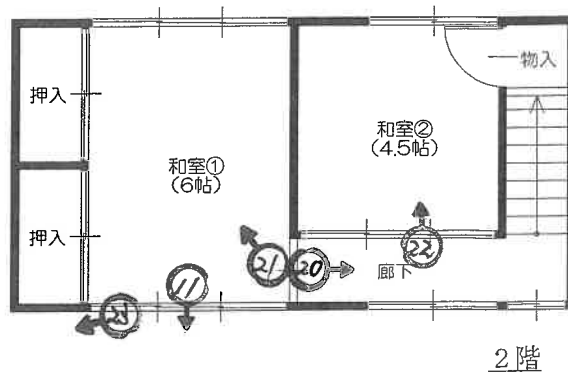
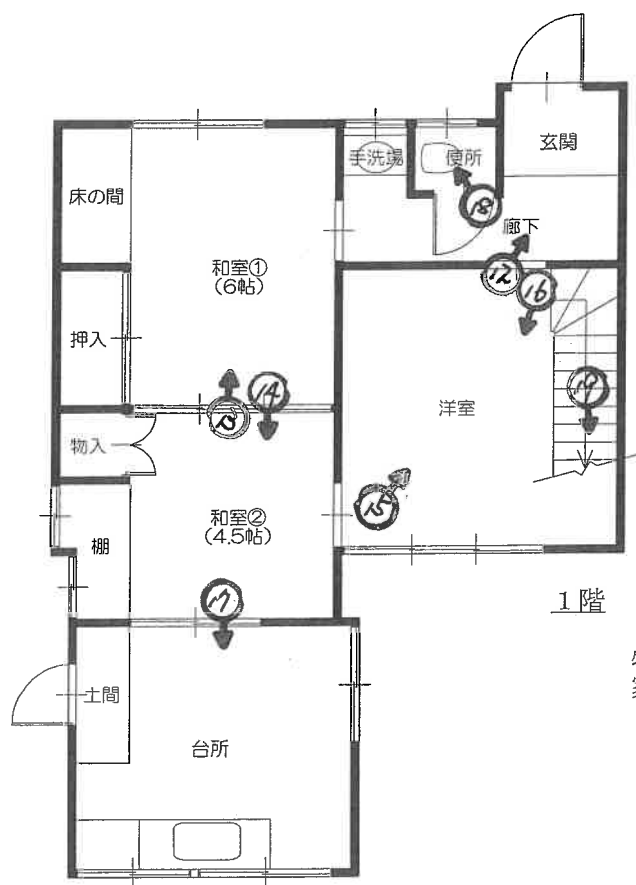
- ・当土地建物位置関係図は、法務局交付の地図（法第14条第1項）、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。
- ・隣地との高低差は、ほぼ等高。

(写真撮影方向)

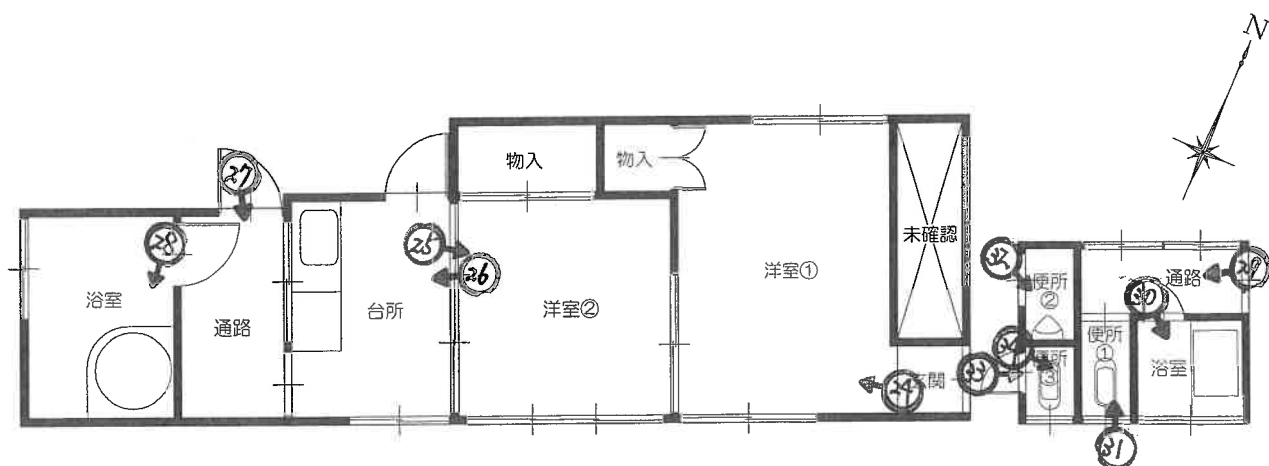


縮尺 1/500

土地建物位置関係図



物件 2
家屋番号 5 0 9 番 2



主である建物

附属建物 符号 1

物件 3
家屋番号 5 0 9 番 2 の 2


(写真撮影方向)

縮尺 1/100

建物間取図

日高村役場での調査結果、公図及び現況から、件外 504・1 及び件外 508・1 の各土地の北側に接面する水路と思われる土地
(以下、単に「水路」と表示する。)
(現況：水路)

1



2





本件不動産

4



本件不動産



7

物件3主である建物

水路（現況：排水溝）

水路（現況：宅地）



本件不動産

8

物件2

国道

公図上の道

水路（現況：水路）



本件不動産

9

物件 2

物件 1

差し掛け



本件不動産

10

差し掛け

水路 (現況: 宅地)

物件 3 附属建物符号 1



本件不動産

(16枚目)

11

物件 2（1 階部分の屋根）



物件 2 の建物（屋根の状況）

12



雨漏りによる破損箇所

物件 2 の建物内（1 階玄関内）

13



1 階和室①

14



1 階和室②

(1 8 枚目)

15



1 階洋室

16



1 階洋室

(1 9 枚目)

17



1階台所

18



1階便所

(20枚目)

19



損壊箇所

階段の天井

20



2階廊下

(21枚目)

21



2階和室①

22



2階和室②

(22枚目)

23

物件3 附属建物符号1

物件3 主である建物



差し掛け

物件2 の建物及び物件3 主である建物（屋根の状況）

物件2 （1 階部分の屋根）

24

洋室②



洋室①

物件3 主である建物内（洋室①及び②）

25

洋室①

洋室②



洋室①及び②

26



台所

(24枚目)

27



通路

28



浴室

(2 5 枚目)

29



浴室

便所① (出入口封鎖)

物件 3 附属建物符号 1 内 (通路)

30



浴室

(2 6 枚目)

31



便所①

32



便所②

(27枚目)

33

便所③



便所③

34



便所③

(28枚目)

令和7年（ケ）第 11号
令和7年6月16日 現地調査
令和7年8月13日 評 価

高知地方裁判所御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
門 田 勝 利

第1 評価額

一括価格	
金 810,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 290,000 円
物件2（建物）	金 450,000 円
物件3（建物）	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	高岡郡日高村本郷字西田上 509番2 宅地 79.85㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2 509番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 1階 59.30㎡ 2階 28.05㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高岡郡日高村本郷字西田上 509番地2 509番2の2 居宅 木造スレート葺平家建 42.65㎡	
	附属建物	符 号 1 種 類 浴室・便所 構 造 木造スレート葺平家建 床面積 6.90㎡	
・物件2建物及び物件3建物は一体的に利用されており、その敷地として物件1土地のほか目的外土地を利用している可能性が高い。物件1土地上に物件2建物が建てられ、目的外土地上に物件3建物が建てられているものと推定される。なお、目的外土地は、水路（公図上の水）等の一部を建物敷地として利用しているものと推定される（現況調査報告書、土地建物位置関係図参照）。 ・法第14条第1項地図（地籍図）は備え付けられているが、現況において土地の範囲等は判然とせず、建物の敷地たる土地の特定が困難である。したがって、買受希望者は日高村役場等に地籍調査の成果による土地の範囲及び必要な諸手続等について確認する必要がある（現況調査報告書参照）。 ・舗装等の敷地内の外構については、本件評価額算出の過程において、特に加算の必要はないものと認められる。			

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 土讃線日下駅の西方約 3 5 0 m（道路距離） ・ 日下（父原）バス停の東方約 9 0 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	・ 国道の沿線において、戸建住宅、店舗等が混在している状況にある。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	・ 地積：7 9 . 8 5 m²（登記地積） ・ 間口：約 7 . 5 m（地図（法第 1 4 条 1 項）から） ・ 奥行：約 1 0 . 7 m（地図（法第 1 4 条 1 項）から） ・ 形状：ほぼ台形 ・ 地勢：ほぼ平坦地。 ・ 接面道路との関係：北側国道と等高に接面。 西側公図上の道と等高に接面。	
接 面 道 路 の 状 況	・ 北側において、幅員約 8 . 5 m の舗装国道に接面。 ・ 西側において、幅員約 1 m の舗装道（公図上の道）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 利 用 状 況：物件 1 土地及び目的外土地は、物件 2 建物及び物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・ 隣接地の状況：東側は戸建住宅、西側は水路、南側は戸建住宅及び倉庫、北側は国道。	

供給処理施設	・上水道：不明 ・都市ガス：なし ・下水道：なし ・供給処理施設については、買受希望者において各担当課等で詳細を確認する必要がある。 ・(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	・水道の利用は認められるが、上水道の引き込み経路については不明（現況調査報告書参照）。 ・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の届出はなく、平成元年発行の住宅地図では、目的物件の位置に個人名の記載がある。 ・高知県遺跡地図等で調査した結果、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。

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44年12月25日新築 ・経過年数：約56年 ・経済的残存耐用年数：約0年
仕 様	・構造：木造 ・屋根：亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 ・外壁：鋼板張り等 ・内壁：クロス、プリント合板等 ・天井：クロス、プリント合板等 ・床：フローリング、畳等 ・設備：キッチン
床面積（登記）	・1階：59.30㎡ ・2階：28.05㎡ ・合計：87.35㎡
現況用途等	・階層：2階建 ・現況用途：居宅 ・間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・使用資材，施工の程度等の品等は、やや劣る。
保守管理の状態	・相当に劣る。
建物の利用状況	・現況調査報告書参照。
特記事項	・老朽化，劣化損壊等が相当に進んでいる（現況調査報告書参照）。 ・雨漏りにより腐食等が進行している。シロアリ被害の可能性は高い。 ・キッチン等の設備についても、通常の利用が出来ない可能性が高い。

建物の概況及び利用状況（物件３）

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４０年月日不詳新築 ・経過年数：約６１年 ・経済的残存耐用年数：約０年
仕 様	・構造：木造 ・屋根：スレート葺 ・外壁：鋼板張り等 ・内壁：クロス、プリント合板等 ・天井：クロス、プリント合板等 ・床：フローリング、コンクリート等 ・設備：キッチン、浴室
床面積（登記）	・４２．６５㎡
現況用途等	・階層：平家建 ・現況用途：居宅 ・間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・使用資材，施工の程度等の品等は、劣る。
保守管理の状態	・相当に劣る。
建物の利用状況	・現況調査報告書参照。
特記事項	・老朽化，劣化損壊等が相当に進んでいる（現況調査報告書参照）。 ・建物が傾斜しており、地盤が沈下している可能性は否定出来ない。 ・雨漏りの跡が散見される。シロアリ被害の可能性は否定出来ない。 ・キッチン、浴室等の設備についても、通常の利用が出来ない可能性が高い。

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）：不詳 ・ 経 過 年 数：不詳 ・ 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	・ 構 造：木造 ・ 屋 根：スレート葺等 ・ 外 壁：鋼板張り等 ・ 内 壁：プリント合板、外壁裏あらわし等 ・ 天 井：屋根裏あらわし ・ 床 ：コンクリート ・ 設 備：浴室
床面積（登記）	・ 6.90 m ²
現 況 用 途 等	・ 階層：平家建 ・ 現況用途：浴室・便所 ・ 間取り：添付図面「建物間取図」のとおり
品 等	・ 使用資材，施工の程度等の品等は、劣る。
保守管理の状態	・ 相当に劣る。
建物の利用状況	・ 現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・ 老朽化，劣化損壊等が相当に進んでいる（現況調査報告書参照）。 ・ 雨漏りの跡が散見される。シロアリ被害の可能性は否定出来ない。 ・ 浴室等の設備についても、通常の利用が出来ない可能性が高い。

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
1	24,400	1.00	79.85	0.70	1.00	1,360,000

※物件1土地は、物件2建物が建てられている部分と推定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日高（県）5－1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$30,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/95 \times 100/130 \div 24,400\text{円}/\text{㎡}$

- ・時点修正：基準地価格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：形状。
- ・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：特になし。

ウ 地積：登記地積を採用した。

エ 建付減価：地価水準及び地上建物の状態等を考慮した。

オ 市場性修正：一体的な複合不動産として市場性を考慮するため不要。

(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	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	150,000	87.35	0.03	—	390,000

イ 現況延床面積：登記床面積を採用した。

ウ 現 価 率：当該建物の物理的状況及び当該地域における中古建物の市場性等を考慮した。

エ 市 場 性 修 正：一体的な複合不動産として市場性を考慮するため不要。

(3) 建物価格（物件3）

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	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
3	—	49.55	—	—	170,000
内 訳 価 格					
主	120,000	42.65	0.03	—	150,000
附属1	100,000	6.90	0.03	—	20,000

イ 現況延床面積：登記床面積を採用した。

ウ 現 価 率：当該建物の物理的状況及び当該地域における中古建物の市場性等を考慮した。

エ 市 場 性 修 正：一体的な複合不動産として市場性を考慮するため不要。

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、さらに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	1,360,000	0.50	法定地上権	680,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	1,360,000	-680,000		0.70	0.60	290,000
2	390,000	+680,000	1.00	0.70	0.60	450,000
3	170,000	—	1.00	0.70	0.60	70,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						810,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外土地上に本件建物が建っていると推定されること、建物の劣化損壊等が相当に進んでいることなどによる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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格「日高（県）5－1」

所在及び地番：高岡郡日高村本郷字米神ノ前273番8

価 格：30,200円／㎡

位 置：JR日下駅の北西方約120m

日下駅前バス停に近接

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北10m国道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：国道沿いに店舗、戸建住宅等が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地：1,325,589円

物件2建物：265,551円

物件3建物：713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

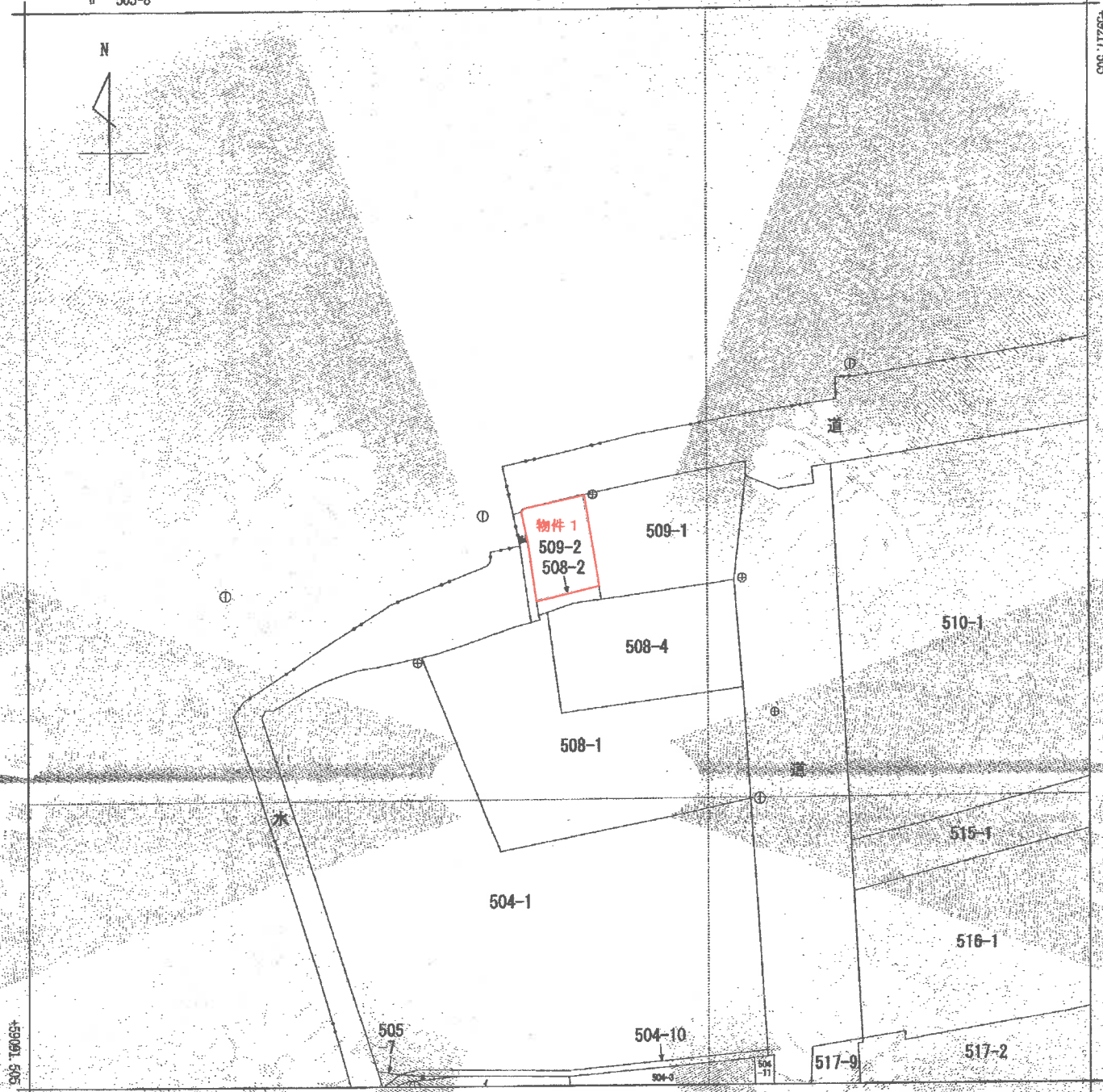
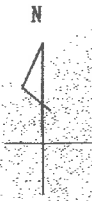
- 1 所在位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

GSI Maps

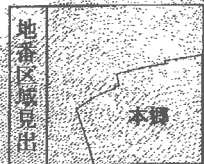


所在位置略図



-12329.776

(座標値種別：測量成果)



請求分	所在	高岡郡日高村本郷字西田上				地番	509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)		種別	地籍図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	令和3年3月23日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日
高知地方法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

(A3をA4に縮小)

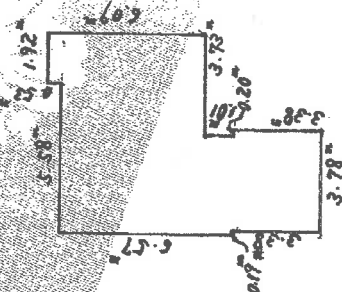
地図(法第14条第1項)

POSTER

西園圖
平
階
各

家屋番号	569-2
建物の所在	高岡郡高村本町和田5の番地2

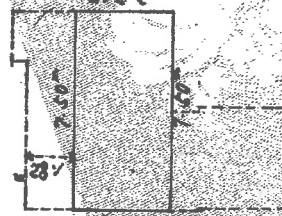
20



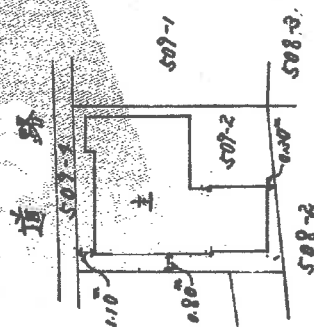
床面積

$$\begin{array}{r} 1.05^m \times 1.12^m = 1.0176^m \\ 1.55^m \times 7.49^m = 11.7005^m \\ 1.01^m \times 3.17^m = 3.8017^m \\ 12.38^m \times 2.19^m = 27.2142^m \\ \hline \Sigma = 59.307^m \end{array}$$

2階



床面摸

$$3.74^m \times 7.59^m = 28.0500^m$$


作	製	年	月	日
昭和	47	年	12	26 日

作製者

由

平成11年1月20日現在

物件2建物関係分
(A3をA4に縮小)

各階平面図写

建物図面写

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7年5月30日

高知地方方法論

海記堂

№ 01845
351407

各階平面図

面
圖
物
建

509番2-2

高岡郡日根村本郷字西田上509番地2

平江之建物

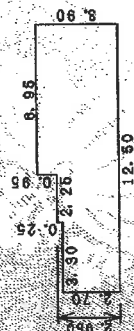


表 續 1

2.70	x	3.30	=	8.9100
2.95	x	3.25	=	6.6375
3.90	x	6.95	=	27.1050
合計				42.6525
床面積				42.85m ²

附屬建物 附 1



表 續

2.30	×	3.00	=	6.9000
				床面積 6.90㎡

月16日(作)

(金) 王 聖 賢 集

目錄

縮尺 1/250

縮尺 1/500

12月30日

物件3建物関係分
(A3をA4に縮小)

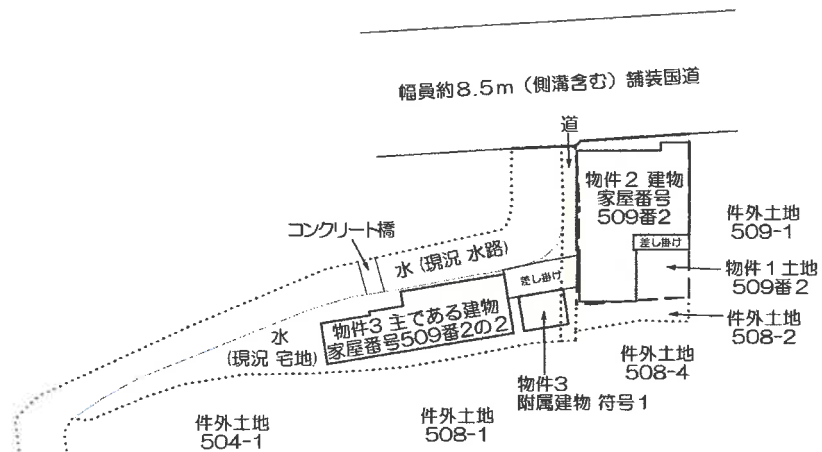
各階平面図写

建物図面写

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7年5月30日 高知地方方法務局

海晶烟



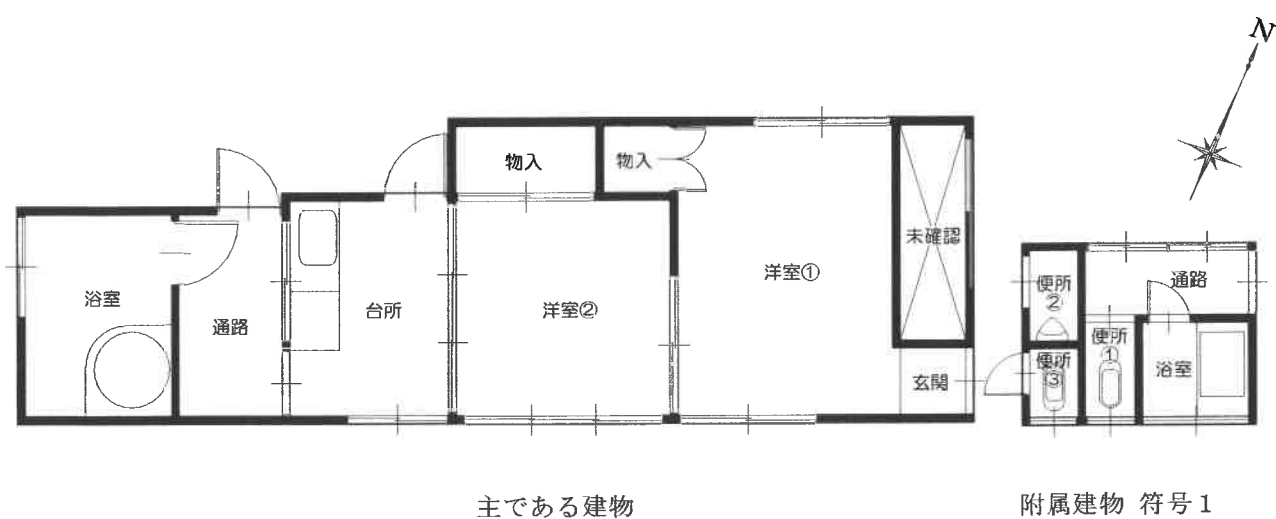
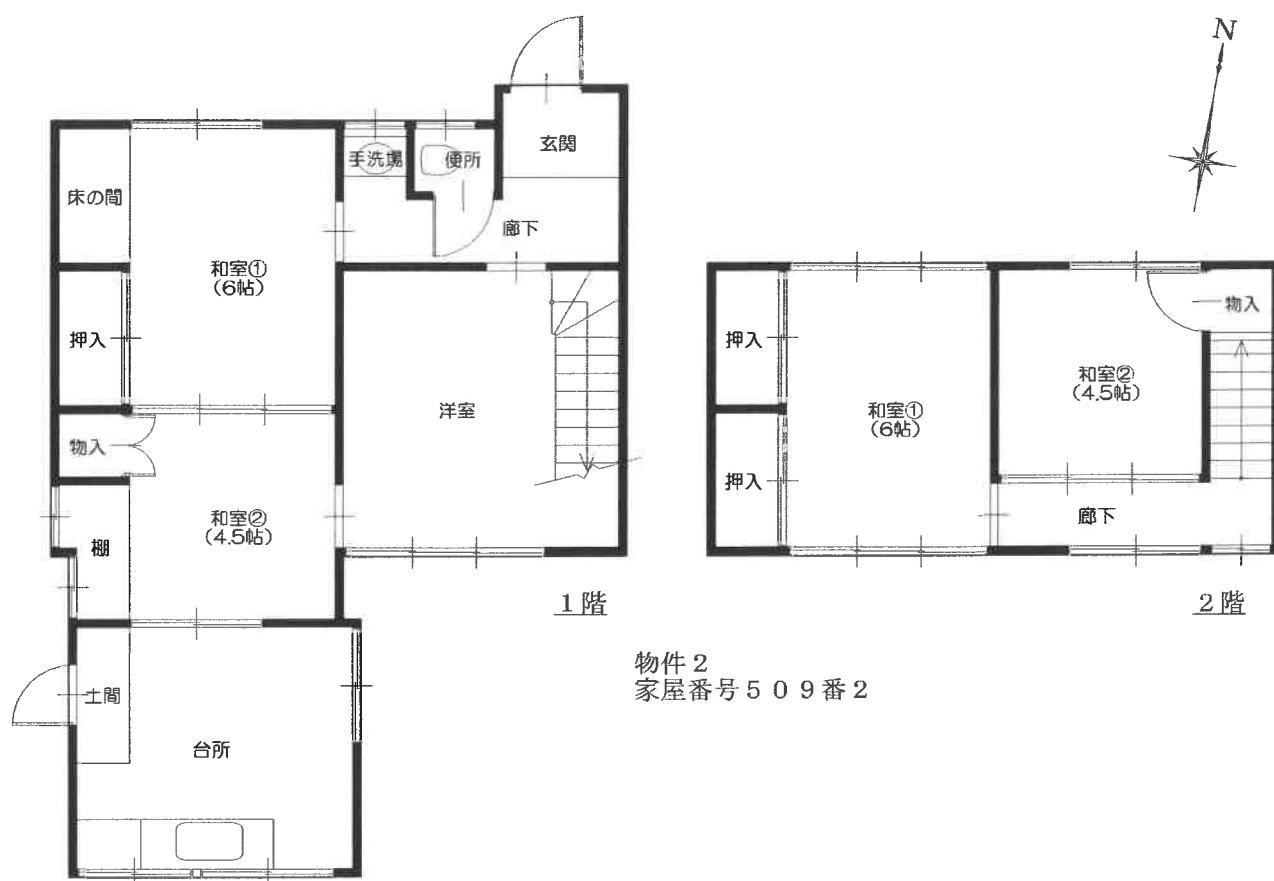
----- 境界不明

- ・当土地建物位置関係図は、法務局交付の地図（法第14条第1項）、建物図面写及び各階平面図写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。
- ・隣地との高低差は、ほぼ等高。



縮尺 1/500

土地建物位置関係図



物件 3
家屋番号 5 0 9 番 2 の 2

縮尺 1/100

建物間取図