

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 16 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 8 年 2 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 16 日 午後 4 時 30 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 2 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 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 1 月 16 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, 2	5, 220, 000 4, 176, 000	一括	1, 044, 000	51, 068	0
1	350, 000				
2	4, 870, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸
 地 番 43番
 地 目 宅地
 地 積 239.43平方メートル

- 2 所 在 香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸 43番地、46番地イ、
 40番地1
 家屋 番号 43番
 種 類 居宅
 構 造 木造鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 71.63平方メートル
 2階 66.35平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 27.50平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富 田 浩 生

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1】

隣地(地番47番1)との境界が不明確である。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸 |
| | 地 番 | 43番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 239.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸 43番地、46番地イ、
40番地1 |
| | 家屋 番号 | 43番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.63平方メートル
2階 66.35平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 27.50平方メートル |



令和 7年（ケ）第 25号
令和 7年 9月25日受理
令和 7年11月13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 香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸
 地 番 43番
 地 目 宅地
 地 積 239.43平方メートル

- 2 所 在 香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸 43番地、46番地イ、
 40番地1
 家屋 番号 43番
 種 類 居宅
 構 造 木造鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 71.63平方メートル
 2階 66.35平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 27.50平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県香南市赤岡町43番地		
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			
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 ☐ ある 種類： 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住居として使用している ☐ 「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 ☐ 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	☐ 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 物件2の建物を住居として使用しています。 2 物件1の土地と件外47番1の土地との境界の形状について、公図と現況及び建物図面が異なっているとのことですが、地籍調査後、物件2の建物を建てる際に、件外47番1の土地所有者と確認したうえで、物件1の土地にブロック塀を設置したので、件外47番1の土地との境界はブロック塀の外側だと認識していますし、物件1の土地の境界について、争いはありません。 3 物件2の建物は、築後約20年が経過しているので、床の傷などの経年による劣化損傷が内外装ともにあります。ガスコンロは1口使用できず、2階のエアコンは、2台とも故障していますが、そのほかに生活に支障があるような不具合はありません。 4 物件2の建物に、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 5 物件2の建物で、ガスコンロにはプロパンガスを使用していますが、給湯はボイラーを使用しています。 6 本件不動産が売却されても、不動産内の動産類を全て撤去することは困難なため、買受人の方に残置する動産類の処分をお願いしたいです。 以 上

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。南東側の件外47番1との境界付近の形状が、公図（法14条1項地図）と現況及び建物図面と相違しており、同土地との境界は、現況上、判然としない。関係人によれば、件外47番1の土地所有者との間で協議済みとのことだが、登記等に反映されていないため、同土地所有者の間で協議確認する必要があると思われる、その結果によっては地積が変更（減少）する可能性がある。
- 4 香南市役所での調査によると、物件1の土地は、都市計画区域外に位置し、同土地の西側に接面する道路は市道である。同市道に香南市の上水道が整備されており、物件2の建物に接続されている。なお、本件一団土地の周辺に公共下水道は整備されていない。
- 5 高知県のホームページ（高知県防災マップ）によれば、物件1の土地は、津波災害警戒区域に該当している。
- 6 物件2の建物は、内外装とも、経年使用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が、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。
 - (1) 2階ホール南西側の洋室③ドア付近の壁に、拳大の破損箇所がある。
 - (2) 軒裏が黒く変色している箇所が散見される。
 - (3) 一見して顕著な雨漏りやシロアリ被害は確認できなかったが、被害の有無は不明である。
- 7 物件1の土地の上空に電線が通っているため、同土地上に建物を建築する際には留意を要する。
- 8 関係人は、本件不動産内の動産類の撤去をすることが困難である旨述べているため、買受人は、本件不動産内に残置された動産類の撤去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)

(調査経過用)

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10月3日(金) 14:20-14:30	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年10月3日(金) 14:50-15:30	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7年10月3日(金) 15:40-16:10	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7年10月3日(金) 16:40-16:50	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和7年10月17日(金) 12:50-13:50	物件所在地	立入調査(写真撮影、A立会)
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 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させて臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

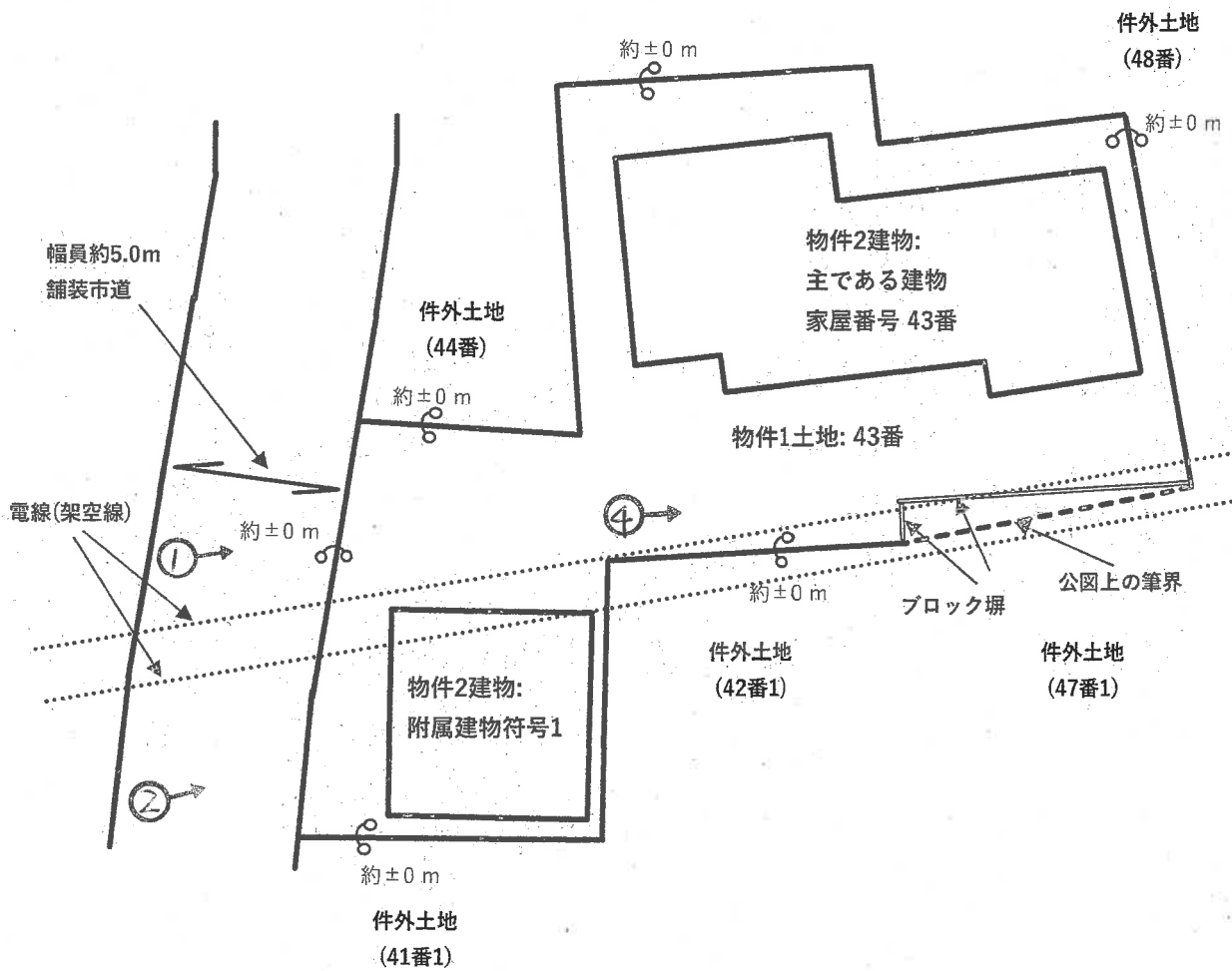
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 ≒ 1/200



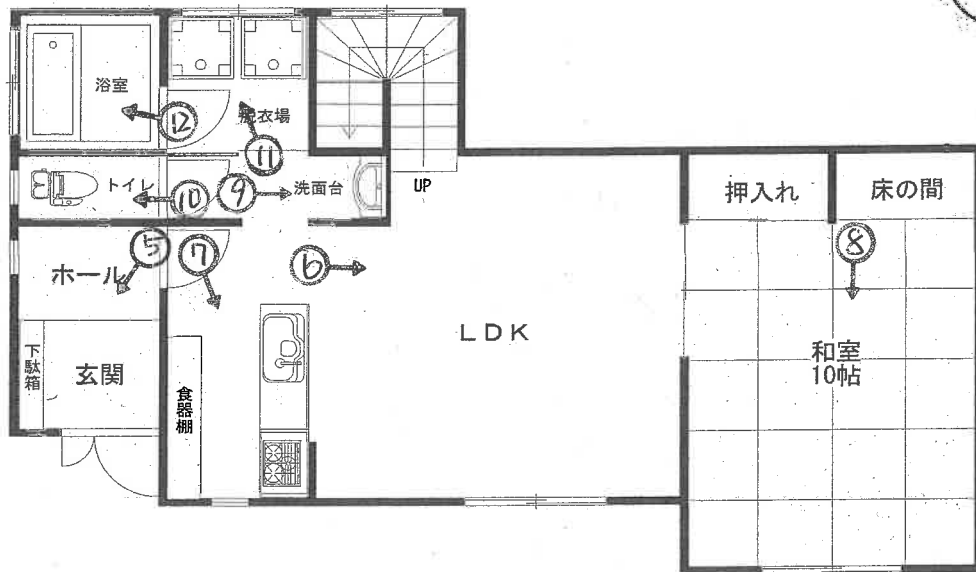
←○
(写真撮影方向)

建物間取図

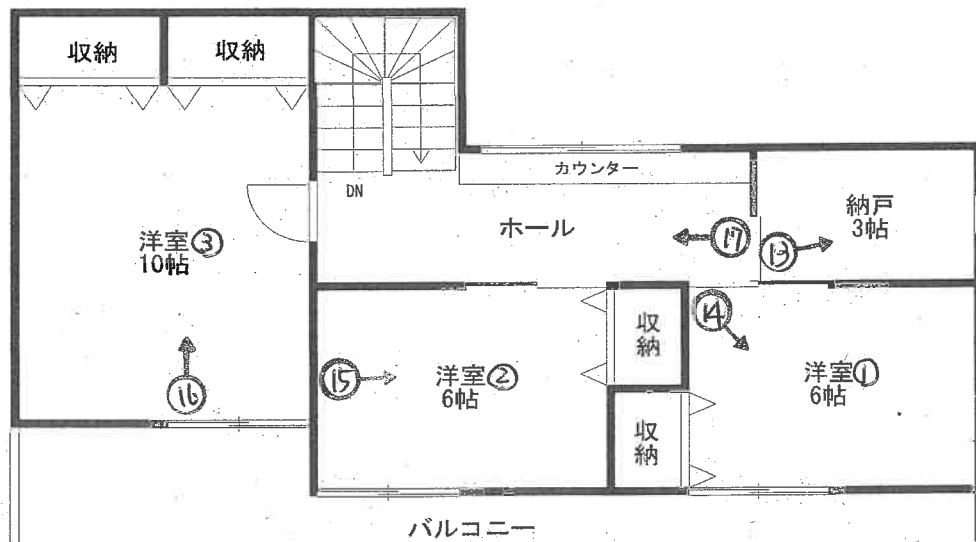
S ≡ 1/100

物件2 家屋番号 : 43番

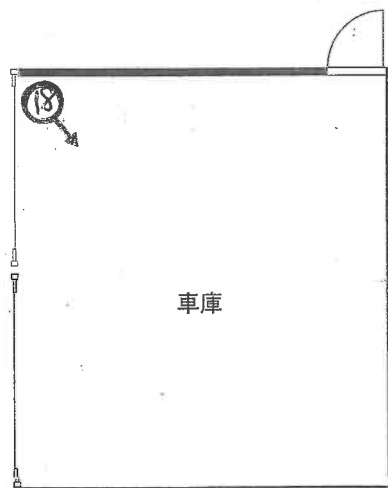
1階



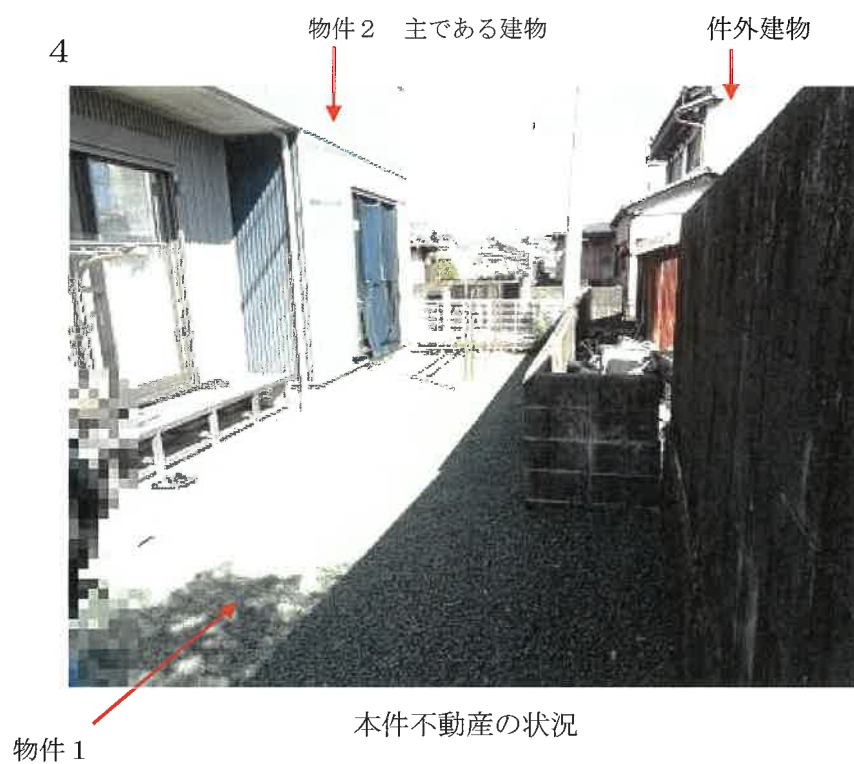
2階



附属建物 符号1







5



玄関

6



リビングダイニングキッチン

(10枚目)

7



流し台

8



和室10帖

(11枚目)

9



洗面台

10



トイレ

(1 2枚目)

11



脱衣場

12



浴室

(13枚目)

13



納戸

14



洋室①

(14枚目)

15



洋室②

16



洋室③

(15枚目)

17



2階ホール

18



附属建物符号1の内部の状況

(16枚目)

令和7年 (ケ) 第25号
令和7年 10月 17日 現地調査
令和7年 11月 12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

佐 竹 格 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 350,000 円
物件2（主である建物）	金 4,430,000 円
物件2（附属建物 符号1）	金 440,000 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、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、附属建物符号1）の内訳価格は、物件1土地に係る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 番 地 目 地 積	香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸 43 番 宅 地 239.43 m ²	特記事項参照
2	所 在 家屋番号 区 分 種 類 構 造 床 面 積 区 分 種 類 構 造 床 面 積	香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸 43 番地、46 番地イ、40 番地 1 43 番 主である建物 居 宅 木造鋼板ぶき 2 階建 1 階：71.63 m ² 2 階：66.35 m ² 附属建物（符号 1） 車庫 木造鋼板ぶき平家建 27.50 m ²	特記事項参照
番 号	特 記 事 項		
1	①物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として使用されている。南東側の件外 47 番 1 との境界付近の形状が、公図（法 14 条 1 項地図）と現況及び建物図面と相違しており、同土地との境界は、現況上、判然としない。関係人（債務者兼所有者）によれば、件外 47 番 1 の土地所有者との間で協議済とのことだが、登記等に反映されていないため、同土地所有者との間で協議確認する必要があると思われ、その結果によっては、地積が変更（減少）する可能性がある。 ②物件 1 土地上に、コンクリート舗装、塀、門扉等が存するが、当該構築物の単独での市場価値は無いと判断した。		
2	物件 1 土地の登記事項証明書によると、平成 25 年 8 月 21 日（登記の日付）に 40 番 1、46 番イが合筆され、現在は 43 番のみとなっている。		

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土地）

位 置 ・ 交 通	土佐くろしお鉄道ごめん・なはり線「あかおか」駅の 北西方約 650m（道路距離） 「昭和橋」バス停の南西方約 350m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に未利用地等が介在する住宅地域	
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 指定なし 指定なし 指定なし 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	239.43 m ² （登記数量） 不整形 約 11m×約 21m 中間画地（西側において接面） 西側市道と等高に接面
接面道路の状況	西側：幅員約 5.0mの舗装市道	
土地の利用状況等	利 用 現 況	物件1土地は、物件2建物（主である建物、附属建物符号1）の敷地として利用されている。
	隣接地の状況	（東側）低層戸建住宅地 （西側）市道 （南側）雑種地、低層倉庫 （北側）低層戸建住宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス 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	①既述の通り、物件 1 土地南東側の件外 47 番 1 との境界付近の形状が、公図（法 14 条 1 項地図）と現況及び建物図面と相違しており、同土地との境界は、現況上、判然としない。関係人（債務者兼所有者）によれば、件外 47 番 1 の土地所有者との間で協議済とのことだが、登記等に反映されていないため、同土地所有者との間で協議確認する必要があると思われ、その結果によっては、地積が変更（減少）する可能性がある。 ②物件 1 土地について、土壤汚染の有無は不明であるが、水質汚濁防止法対象の特定施設及び土壤汚染対策法に係る届出の履歴は無く、土壤汚染の存在の端緒は発見されなかった。但し、これらは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り、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには、別途、調査専門機関による土壤汚染状況調査等を実施する必要がある。 ③物件 1 土地上空を電線（架空線）が横切っている（別紙「土地建物位置関係図」参照）。 ④物件 1 土地について、香南市教育委員会生涯学習課で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ⑤物件 1 土地について、高知県危機管理部危機管理・防災課で確認したところ、津波浸水想定区域（浸水深 3.0～5.0m）に指定されている。
----------------	--

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 18 年 5 月 27 日新築 経 過 年 数： 約 19 年 経済的残存耐用年数： 11 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 鋼板ぶき 外 壁： 鋼板ほか 内 壁： ビニールクロスほか 天 井： ビニールクロスほか 床： フローリング、畳ほか 設 備： 台所、浴室、トイレほか
床 面 積 （ 現 況 ）	1 階： 71.63 m ² （登記床面積） 2 階： 66.35 m ² （登記床面積） 延 137.98 m ² （合計登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 用 途： 居宅 間取り： 添付図面「建物間取図」の通り
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物件 2 建物（主である建物）は、築後約 19 年が経過しており、建物全体的に経年による劣化、損耗及び汚損箇所等が見られた。次の点について補足する。 ・ 2 階ホール南西側の洋室ドア付近の壁に、拳大の破損箇所がある。 ・ 軒裏が黒く変色している箇所が散見される。 ・ 一見して顕著な雨漏りやシロアリ被害は確認できなかったが、被害の有無は不明である。 ②関係人（債務者兼所有者）の陳述等によると、建物設備について、以下の故障が認められる。 ・ キッチンガスコンロ 3 口のうち、1 口が使用できない。 ・ 2 階のエアコンは、2 台とも故障している。 ③関係人（債務者兼所有者）の陳述等によると、建物内の動産類が残置される可能性がある。

3 建物の概況及び利用状況（物件 2）

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）： 平成 18 年 5 月 27 日新築 経 過 年 数： 約 19 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 11 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 鋼板ぶき 外 壁： 鋼板 内 壁： 躯体（木造）現しの上、一部ビニールシート被せ 天 井： 躯体（木造）現し 床 ： コンクリート 設 備： シャッター
床 面 積 （ 現 況 ）	27.50 m ² （登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層： 平家建 用 途： 車庫 間取り： 添付図面「建物間取図」の通り
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物件 2 建物（附属建物 符号 1）は、築後約 19 年が経過しており、建物全体的に経年による劣化、損耗及び汚損箇所等が見られる。 ②関係人（債務者兼所有者）の陳述等によると、建物内の動産類が残置される可能性がある。 ③現地調査時において、顕著な雨漏り跡及びシロアリによる被害の痕跡等は見られなかったものの、被害の有無は不明である。

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）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	7,700	0.78	239.43	0.9	1.00	1,290,000
合 計						1,290,000

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）－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価 格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/143 & \div & 7,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：……地価調査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：……無し

◇地 域 格 差：……街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：……不整形、境界不明瞭、電線（架空線）を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……土地・建物一体不動産として、現況建物が存することにより土地が受ける減価の程度を考慮した。

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×イ×ウ×エ÷オ
2 主	170,000	137.98	0.33	1.00	7,740,000
2 附 符号 1	70,000	27.50	0.33	1.00	640,000
物件 2 建物合計					8,380,000

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用率等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円)	土地利用率等割合		土地利用率等価格 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	1,290,000	0.50	法定地上権	650,000

(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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷カ
1	1,290,000	－650,000		0.90	0.60	350,000
2 主	7,740,000	＋470,000		0.90	0.60	4,430,000
2 附 符号 1	640,000	＋180,000		0.90	0.60	440,000
一 括 価 格 (合計)						5,220,000

イ 土地利用権価格：……物件 2 建物の主たる建物及び附属建物符号 1 に加算する土地利用権価格は、法定地上権価格合計をそれぞれの建築面積比により以下の通り按分した。

番 号	建築面積(㎡) ア	建築面積比 イ	法定地上権価格総額 ウ	法定地上権価格按分額 (万円未満四捨五入) イ×ウ÷エ
2 主	71.63	72.26%	650,000	470,000
2 附 符号1	27.50	27.74%		180,000
一 括 価 格 (合計)				650,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.90（関係人(債務者兼所有者)が物件 2 建物（主である建物、附属建物符号 1）内外の動産類を撤去することが困難であると陳述しており、買受人はこれら動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされる可能性があること等に起因す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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 香南（県）－7

所 在：香南市吉川町古川字古越谷 473 番 7
価 格：11,100 円／m²
位 置：土佐くろしお鉄道ごめん・なはり線「よしかわ」駅の北方約 300m
「馬袋」バス停まで約 750m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：176 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 6.5m 市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

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 土地 986,478 円

物件 2 建物（主たる建物）：3,332,084 円

物件 2 建物（附属建物符号 1）128,252 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。

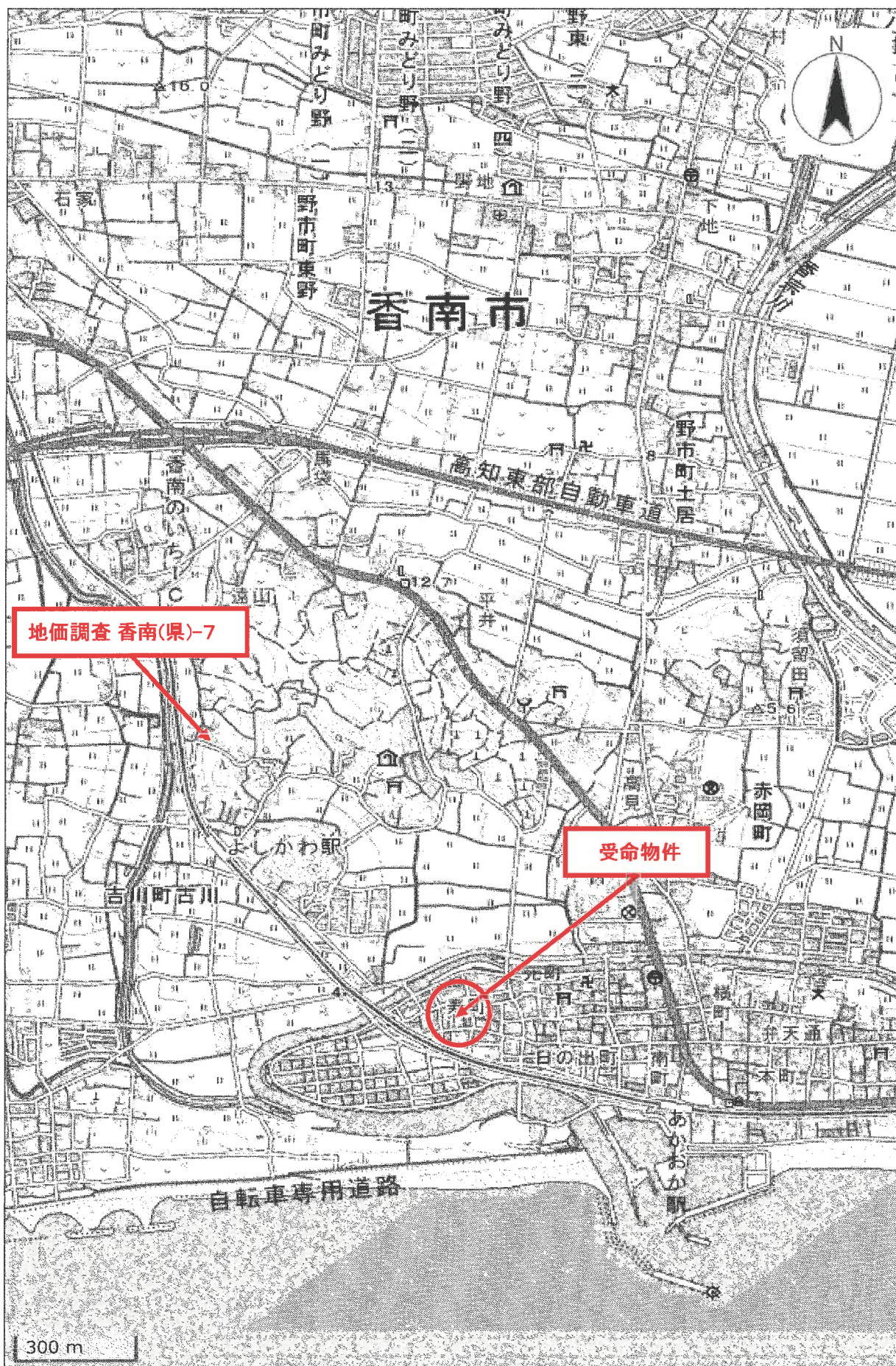
第7 附属資料の表示

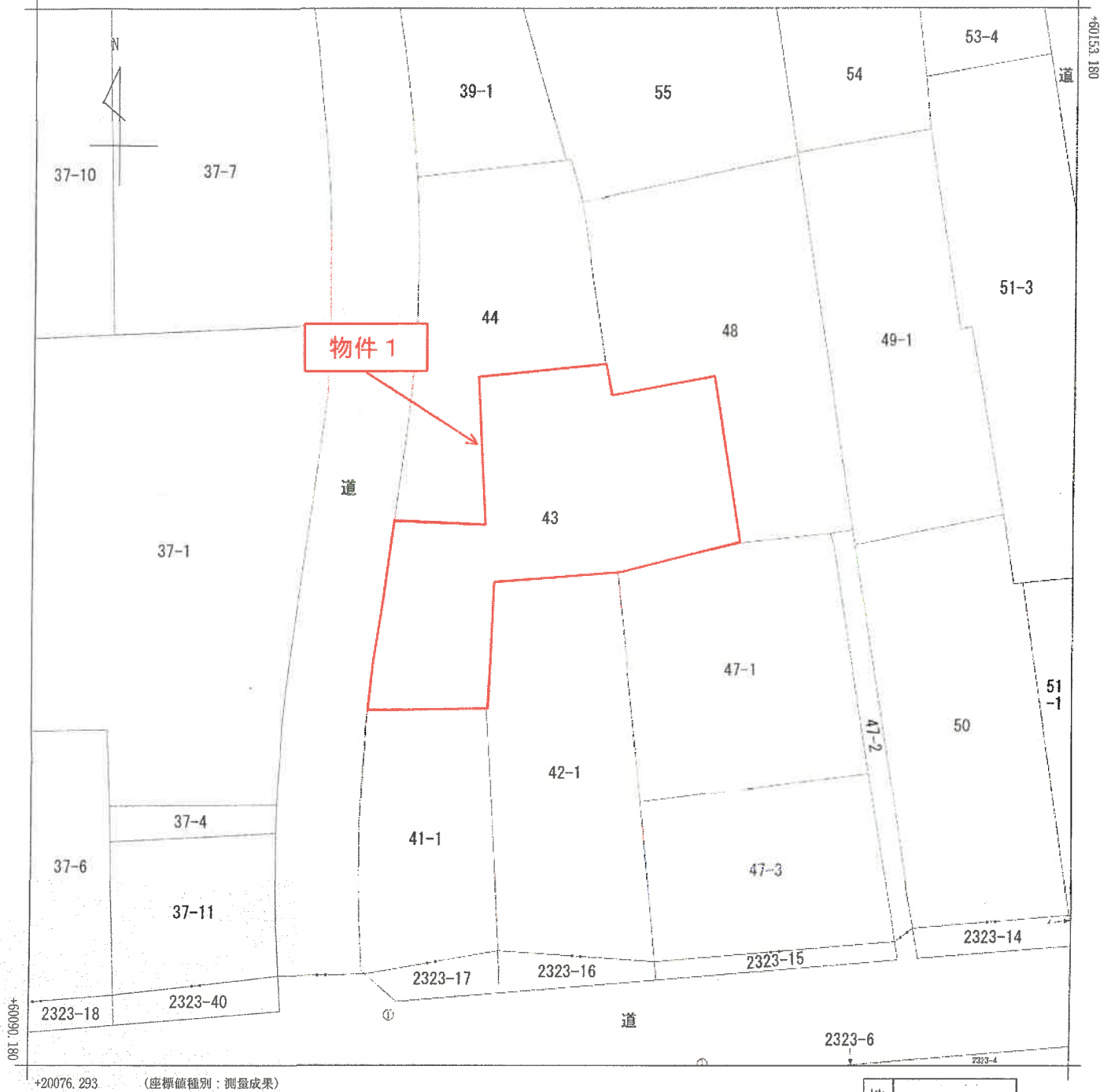
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

地理院地図
GSI Maps





地番区域見出

赤岡町

請求部	所在	香南市赤岡町字松ヶ瀬七ノ丸					地番	43番		
出力縮	1/250	精度区	甲三	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年3月				備付年月日(原図)	平成25年10月25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10月3日
高知地方法務局香美支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(A 3をA 4に縮小)

公 司 写

公用

登記年月日：平成18年6月2日

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7年10月3日 高知地方建設局 建築文書

物件2関係分

建物図面・各階平面図 写

登記官

13. (A3をA4に縮小)

請求番号：23-2

け NO 08523

110036

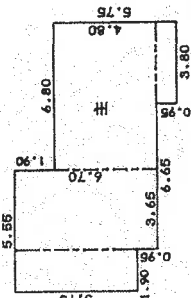
家屋番号

43

建物図面
各階平面図

建物の所在
香南市森岡町字松ヶ瀬七ノ丸43番地・46番地イ・40番地1

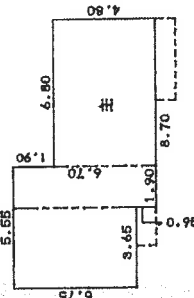
主たる建物 1階



床面積
1.90 x 5.75 = 10.9250
3.65 x 6.70 = 24.4550
6.80 x 4.80 = 32.6400
3.80 x 0.95 = 3.6100
計 71.6300

床面積 71.63㎡

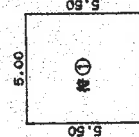
主たる建物 2階



床面積
3.65 x 5.75 = 20.9875
1.90 x 6.70 = 12.7300
6.80 x 4.80 = 32.6400
計 66.3575

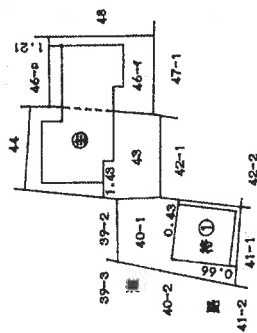
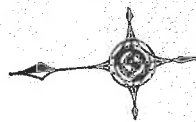
床面積 66.35㎡

附属建物 (特1) 1階



5.00 x 5.50 = 27.5000

床面積 27.50㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

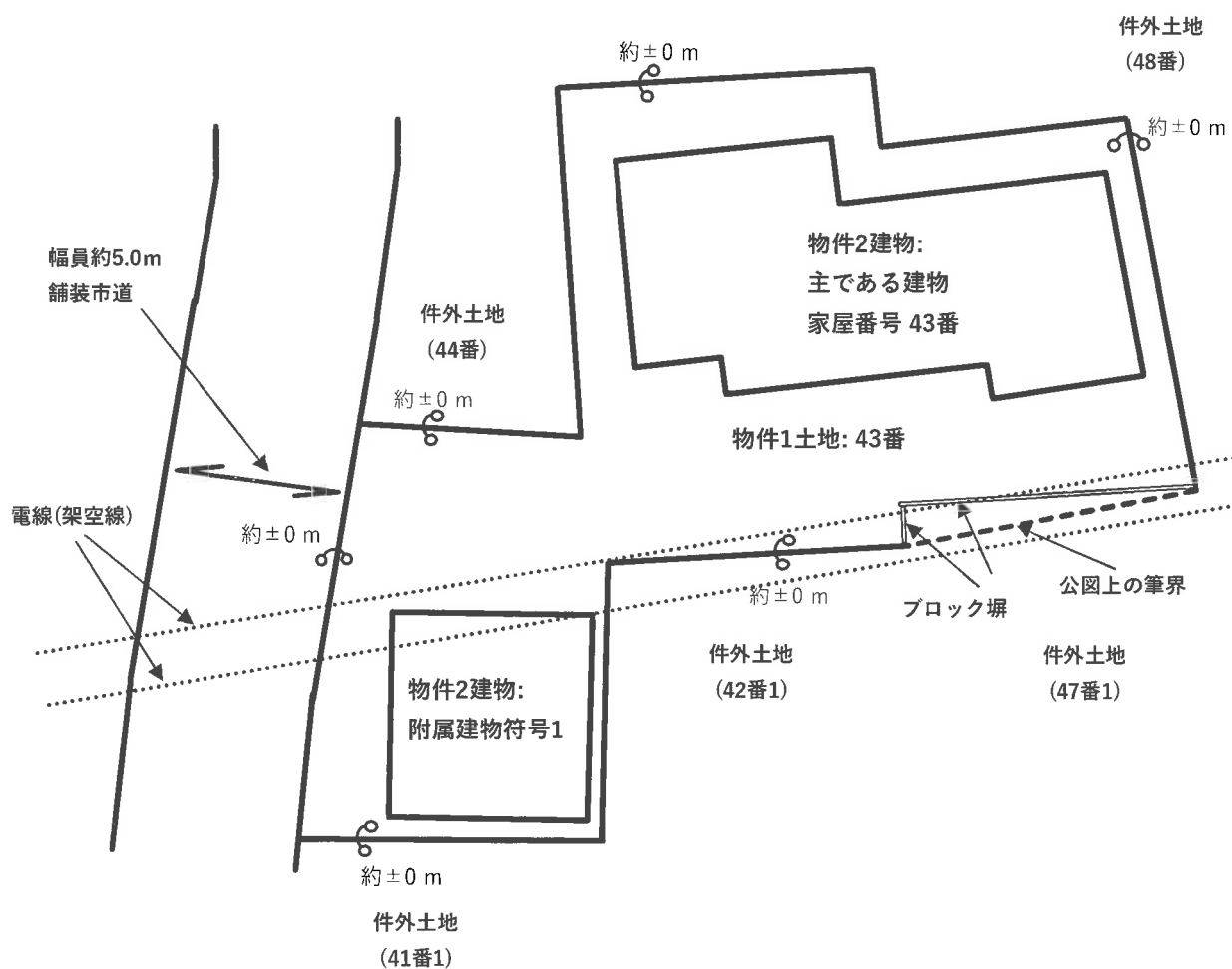
縮尺 1/500

平成 18 年 6 月 2 日 登記

平成18年6月2日 登記

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



建物間取図

S ≒ 1/100

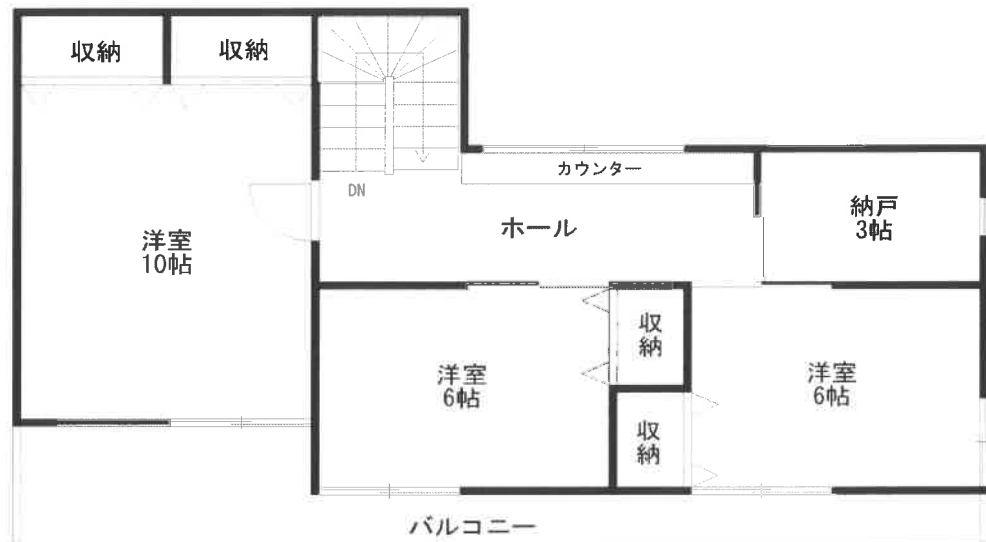
物件2 家屋番号 : 43番



1階



2階



附属建物 符号1

