

期間入札の公告

平成30年 9月14日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 椎野 真規子

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	平成30年10月 5日 午前 9時00分から 平成30年10月15日 午後 4時30分まで	
開札期日	日 時 場 所	平成30年10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	平成30年10月24日 午前10時00分 高知地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	平成30年10月22日 午前 9時00分から 平成30年10月26日 午後 4時30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 平成 30年 9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)	平成30年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	650,000 520,000	一括	130,000	49,335	0
1	170,000				
2	480,000				
	844,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考	ただし、申立債権者から844,000円で買い受ける旨の申立てがあり、上記同額の保証が立てられている。したがって、上記の価格以上の買受申出人がいなときは、申立債権者を最高価買受申出人と定める。				

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

物 件 目 録

1 所 在 四万十市有岡字札ノ本

地 番 1990番

地 目 原野

地 積 452平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 四万十市有岡字札ノ本

地 番 1991番1

地 目 原野

地 積 1298平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物件明細書

平成30年 7月 6日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 椎 野 真規子

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】

地上権(設定登記平成29年9月28日受付第5452号)

原因 平成29年4月1日設定

目的 太陽光発電設備の設置

存続期間 20年

地代 物件1につき, 1年金16万2,310円

物件2につき, 1年金46万6,100円

支払時期 全額一時払い済み

地上権者 高知市本町二丁目2番35号 イーアンドイー電力株式会社

4 物件の占有状況等に関する特記事項
なし

5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

平成30年6月22日提出された現況調査報告書に記載のある所有権移転請求権
仮登記は平成30年6月25日に抹消された。

《 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、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 四万十市有岡字札ノ本
地 番 1990番
地 目 原野
地 積 452平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 四万十市有岡字札ノ本
地 番 1991番1
地 目 原野
地 積 1298平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

平成30年(ヌ)第10号

お 知 ら せ

本件現況調査報告書には、物件2土地の登記簿には、所有権移転請求権仮登記が設定されている旨の記載がありますが、その後、抹消されておりますので、お知らせします。(物件明細書の5にも記載)

高知地方裁判所不動産執行係

平成30年8月14日

現況調査報告書の訂正報告書

高知地方裁判所民事部裁判官 殿

高知地方裁判所

執行官 井上 雅夫

当庁平成30年(ヌ)第10号事件の平成30年6月22日提出
現況調査報告書に下記のとおり訂正がありましたので報告します。

記

6枚目「執行官の意見」の8に記載の「地積測利用図」を「地積
測量図」に訂正

以上

平成30年(ヌ)第 10号
平成30年6月1日受理
平成30年6月22日提出

現況調査報告書

高知地方裁判所

執行官 井上 雅夫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 四万十市有岡字札ノ本 |
| | 地 | 番 | 1990番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 452平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 四万十市有岡字札ノ本 |
| | 地 | 番 | 1991番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1298平方メートル |

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)
土地	物件1, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 原野(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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者イーアンドイー電力株式会社 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、太陽光発電設備を設置し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
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)
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 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

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> イーアンドイー電力株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電設備の設置場所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A 某(占有者グループ会社役員) ■ B (所有者))の陳述/■提示文書(地上権設定契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 地上権
占有開始時期	平成29年 4月 1日
最初の契約日	平成29年 4月 1日
契約等期間	平成29年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成49年 3月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	物件1の土地につき1年金162,310円, 物件2の土地につき1年金466,100円 <input checked="" type="checkbox"/> 前払(20年間分金12,568,200円支払い済み) () <input type="checkbox"/> 相殺 (分) (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ B (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件1、2の土地の所有者です。 2 物件1、2の土地は、土地改良区の換地処分のあった土地ですが、現在、清算金等の金銭のやりとりはありません。 3 物件1、2の土地は、私の妻所有の件外1991番2土地と一体地であり、これらの土地は盛り土しています。 4 イーアンドイー電力株式会社がこれらの土地に地上権を平成29年4月1日に設定しています。目的は太陽光発電設備の設置、存続期間20年、物件1の土地の地代が1年間16万2310円、物件2の土地の地代が1年間46万6100円です。地代は20年間分全額を支払っていただいています。私は、地上権設定契約書や図面は持っていません。 5 イーアンドイー電力株式会社は、これらの土地上に、太陽光パネル、電柱等の太陽光発電設備を設置して売電しています。 6 物件1、2の土地及び件外1991番2土地の境界はわかりません。北はフェンス付近で、その他は水路が境界です。国道の舗装部分からフェンスまでの非舗装部分は、物件1、2の土地ではなく、国道敷地です。周辺の土地の所有者と境界の争いはありません。 7 物件2の土地の登記の甲区順位番号2の■ C が権利者の所有権移転請求権仮登記は、太陽光発電設備の設置の登記をする際に抹消されているものと思っていました。この所有権移転請求権仮登記は時効により消滅していると思っています。
<p>■ A 某 (イーアンドイー株式会社専務取締役)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、イーアンドイー電力株式会社のグループ会社のイーアンドイー株式会社の専務取締役です。 2 イーアンドイー電力株式会社は、物件1、2の土地及び件外1991番2土地に地上権を設定し、太陽光発電設備を設置しています。 3 イーアンドイー電力株式会社の地上権設定契約の前に同業者のSEジャパン株式会社が元々物件1、2の土地と件外1991番2土地に太陽光発電設備を設置するため、役所に許可申請や届出をし、土地所有者と話し合いをしていました。太陽光発電設備が設置ができることになった段階で、イーアンドイー電力株式会社がSEジャパン株式会社から同社が取得した権利を譲り受け、平成29年4月1日に所有者との間で地上権設定契約を締結し、登記手続きをしました。 4 イーアンドイー電力株式会社は、物件2の土地と件外1991番2土地の最先の所有権移転請求権仮登記の存在は知っていました。SEジャパン株式会社が仮登記権利者と協力し、仮登記の抹消手続きを行う旨を確約させ、イーアンドイー電力株式会社の太陽光発電事業に支障をきたした場合にはSEジャパン株式会社はその責めを負う合意書を作成しています。SEジャパン株式会社に競売になった旨の連絡をしましたので、仮登記抹消手続きについて、動いてくれるのではないかと思います。 5 物件1、2の土地所有者との地上権設定契約の内容は、目的が太陽光発電設備の設置、存続期間20年、物件1の土地の地代が1年間16万2310円、物件2の土地の地代が1年間46万6100円というものです。地代については妥当な額だと考えています。 6 存続期間が20年になったのは、利益を考えると20年間は継続しなければなりませんし、固定価格買取制度では10キロワット以上の太陽光発

電の場合、20年間は電気を固定価格で買い取ってもらえることになっているからです。

7 イーアンドイー電力株式会社は、物件1、2の土地と件外1991番2土地の20年間分の地代及び売電権利費をSEジャパン株式会社に支払いました。同社はその中から土地所有者に地上権設定登記手続きに協力してもらうために、一時金で20年間分全額の地代を支払ったと思います。

8 物件1、2の土地及び件外1991番2土地の一体地は、北はフェンス、その他は水路で囲まれています。北のフェンスは境界から少し引いて設置しています。境界で争いはありません。各筆の境界は明確ではありません。

(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, 3枚目記載のとおり認めた。
 - 2 物件1, 2の土地は、都市計画区域外に位置し、北に隣接する道路は国道である。国道は、舗装部分だけでなく、舗装部分の南端線から約10メートルから15メートル南の非舗装部分も含んでいる。
 - 3 物件1土地の東端部分が砂防指定地に指定されている。砂防指定地は、掘削、盛土などに行政上の規制がかかる土地である。
 - 4 四万十市土地環境保全条例で、土地の区画形質の変更をしようとする者は市長に工事をする前に届出をする必要があるが、所有権移転については届出の必要はない。また、四万十市四万十川の自然と風景を守り育む条例で、四万十市のある区域で工作物を設置しようとする者は市長に工事をする前に届出をする必要があるが、物件1, 2の土地は、その区域に該当しない。買受人は、所有権移転ではこれらの条例に基づく届出義務はない。
 - 5 物件1, 2の土地の登記簿には地上権が、物件2の土地の登記簿には所有権移転請求権仮登記が設定されているため、買受人が使用できない可能性がある。物件明細書を参照されたい。
 - 6 物件1, 2の土地は、土地改良法による換地処分のある土地である。現在は、換地処分による清算金等はない。
 - 7 物件1, 2の土地と件外土地1991番2の土地は一体地で、地上に北を高く南を低く盛り土をし、雑草防止のシートをかぶせている。その上にイーアンドイー電力株式会社所有の太陽光パネル等が設置されている。
 - 8 物件1, 2の土地の範囲については、現況上、件外1991番2土地とフェンスや水路で囲まれているが明確ではない。地積測利用図は法務局にないが、縮尺500分の1の公図が存在する。明確な境界については、計測、または近隣所有者と境界確定する必要がある。

以上

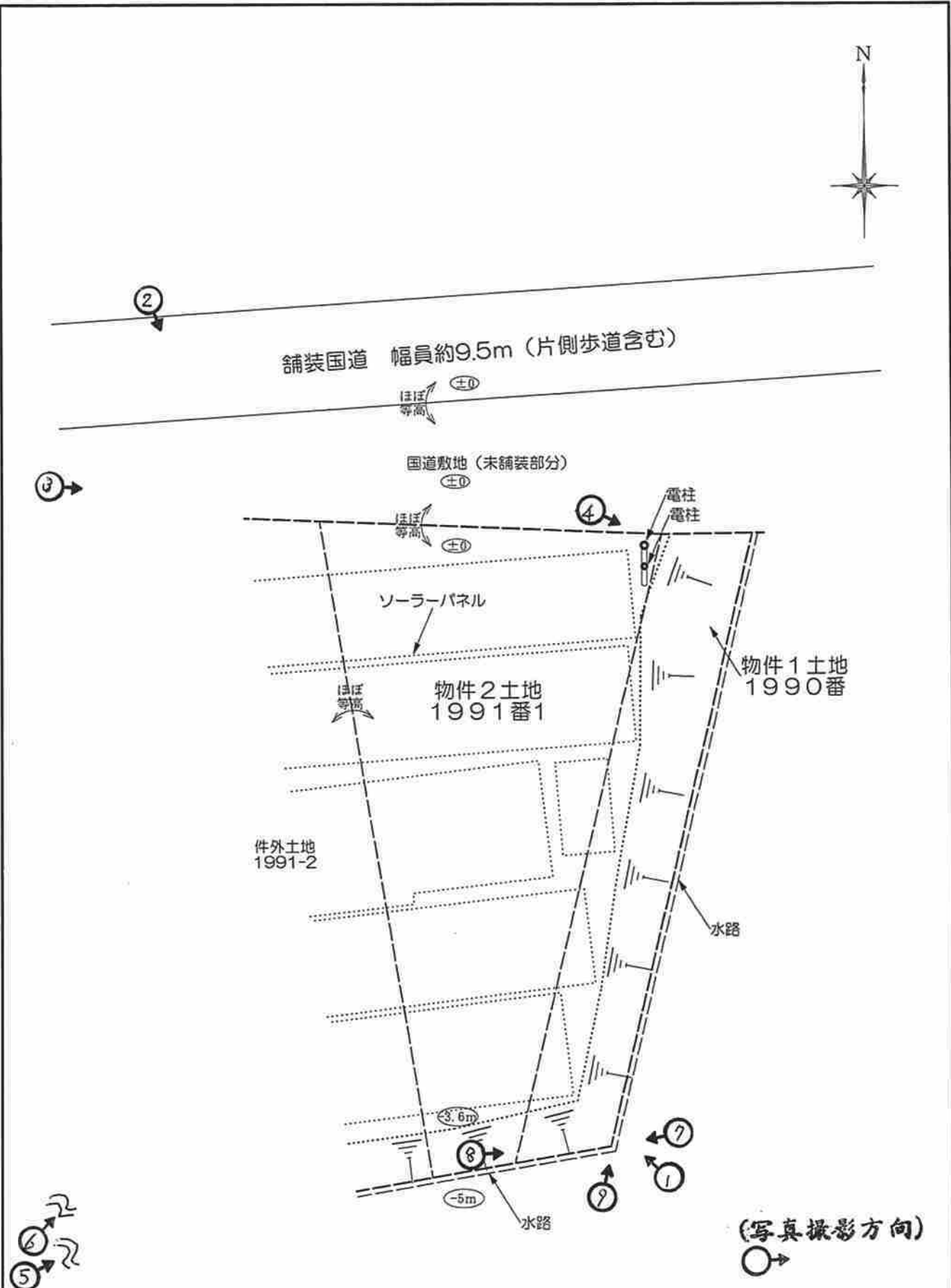
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
平成30年6月5日(火) 8:30-8:35	高知地方法務局	公図等調査
平成30年6月5日(火) 13:00-13:15	高知地方法務局四万十支局	閉鎖登記簿等調査
平成30年6月5日(火) 13:25-14:20	四万十市役所まちづくり課, 税務課, 環境生活課	道路等調査
平成30年6月5日(火) 14:35-14:40	四万十市具同	所有者訪問(不在)
平成30年6月5日(火) 15:35-15:45	物件所在地	物件確認, 写真撮影
平成30年6月5日(火) 16:10-16:30	四万十市具同	所有者訪問(不在)
平成30年6月13日(水) 10:30-10:50	幡多総合事務所高知県土地改良事業団体連合会幡多支所	土地改良区調査
平成30年6月13日(水) 11:00-12:00	四万十市具同	B (所有者) 面談
平成30年6月13日(水) 12:20-13:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 宿毛市東部土地改良区に電話調査
平成30年6月13日(水) 14:10-14:20	国土交通省四国地方整備局中村河川国道事務所道路管理課	道路等調査
平成30年6月15日(金) 13:00-14:20	高知市中の島	A 某(イーアンドイー株式会社役員) 面談
平成30年6月19日(火) 11:00-11:05	高知県土木部防災砂防課	規制等調査

(特記事項)

- 平成 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。
- 平成 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。
- 平成 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



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

縮尺 1/500

(9 枚目)

土地建物位置関係図



1
物件2
物件1
件外土地1991番2



2
国道
フェンス
国道敷地



3

国道敷地

電柱

フェンス



4

電柱の状況

(11枚目)



5

件外土地1991番2



6

件外土地1991番2

(12枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



7

件外土地1991番2

物件2

物件1



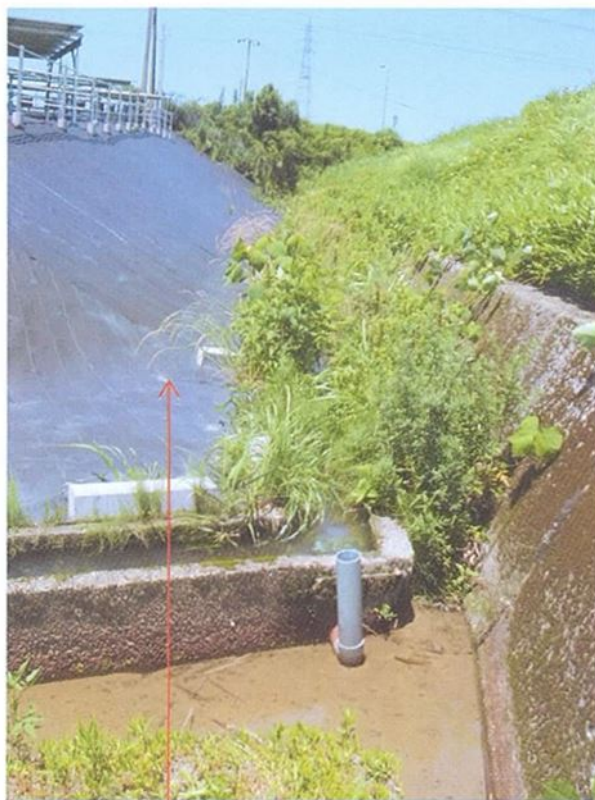
8

物件1

物件2

プラスチック杭

(13枚目)



9

物件 1

(14枚目)

平成30年（又）第 10 号
平成30年6月13日 現地調査
平成30年6月28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 650,000円	
内訳価格	
物件1	金 170,000円
物件2	金 480,000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。

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、瑕疵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 地目 地積	四万十市有岡字札ノ本 1990番 原野 452㎡	雑種地
2	所在地 地目 地積	四万十市有岡字札ノ本 1991番1 原野 1298㎡	雑種地
番号	特記事項		
1, 2	<p>①物件1,2土地の隣地等との境界,及び物件1,2土地相互間の境界は,現況上判然としないため留意が必要。</p> <p>②物件1,2土地及び件外土地1991番2は,一体的に太陽光発電設備の敷地として利用されている。</p> <p>③物件1,2土地及び件外土地1991番2は,太陽光発電設備が設置している部分は緩やかな南方傾斜に造成され,東端,南端及び西端(件外土地)部分については法地となっている。また,物件2土地と件外土地1991番2とは等高となっている。</p> <p>④物件1,2土地には地上権が設定されている。内容については以下のとおりである。</p> <p>原因 平成29年4月1日設定 目的 太陽光発電設備の設置 地代 四万十市有岡字札ノ本1990番の土地につき,1年間16万2,310円 四万十市有岡字札ノ本1991番1の土地につき,1年間46万6,100円 支払時期 全額一時払い済み</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

土地の概況及び利用状況等（物件1ないし2）

位置・交通	土佐くろしお鉄道宿毛線「有岡」駅の北西方約1.1km（道路距離） 西南交通「有岡局前」バス停の北西方約240m（道路距離）	
付近の状況	国道沿いに農地，低層戸建住宅，店舗等が混在する地域	
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 — — — — 砂防指定地（特記事項参照）
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	1750㎡（登記数量） ほぼ台形地 約40m×約58m 中間画地
接面道路の状況	北側：幅員9.5mの舗装国道に未舗装部分を介してほぼ等高接面。 （土地建物位置関係図参照）	
土地の利用状況等	利用現況 隣接地の状況	物件1,2は太陽光発電設備の敷地として利用されている。 （東側）水路（西側）太陽光発電設備の敷地 （南側）水路（北側）国道
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，通常の費用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>①物件1土地の東端部付近が砂防指定地に指定されていることが窺える。</p> <p>②物件1,2土地は，国道56号沿いで四万十市の西端付近，宿毛市との境界付近に位置し，山田川及び横瀬川に挟まれた三角州状の地形で本物件より西方は宿毛市で土地改良された田が多く見られる地域で，東方は四万十市で低層戸建住宅，郵便局等が見られる地域となっている。</p> <p>③従前地目が土地改良法による換地処分された田であること，及び地形等から，従前は田として利用されていたことが推定されるが，現在は造成され太陽光発電設備の敷地として利用されている。</p> <p>④土壌汚染については，土地閉鎖登記簿，過去の住宅地図及び公的資料，精通者への聴取等により調査を行った。その結果，物件1,2土地については土壌汚染が懸念される土地利用を確認することはできなかったため土壌汚染の可能性は小さいと推察する。ただし，土壌汚染に係る調査は，不動産鑑定士によるあくまでも限られた範囲での独自調査であり，土壌汚染がないことを保証するものではない。厳密に土壌汚染の有無を判定するには，別途，専門調査機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要となる。</p> <p>⑤高知県文化財地図情報システムによると，周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていないと推察される。なお，詳細については，四万十市教育委員会へ問い合わせのこと。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1ないし2）

目的土地の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	土 地 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	10,200	0.60	452	2,770,000
2	10,200	0.60	1298	7,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 四万十（県）9-1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$20,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/197 \approx 10,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件を考慮した。

イ 個 別 格 差：造成の程度を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

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、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	土 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	2,770,000	0.50	地上権	1,390,000
2	7,940,000	0.50	地上権	3,970,000

(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
1	2,770,000	-1,390,000		0.20	0.60	170,000
2	7,940,000	-3,970,000		0.20	0.60	480,000
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：隣接件外土地と一体的に太陽光発電設備の敷地として利用されていること
地上権が付着している土地の所有権のため市場性の減退、収益性の著しく
劣ること等を考慮した。

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 四万十(県)9-1

所 在 : 四万十市具同字中ノ畝6774番9外
価 格 : 20,000円/m²
位 置 : 「高等技術学校前」バス停まで約160m
価 格 時 点 : 平成29年7月1日
地 積 : 615m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南9.1m国道
用途指定等 : 非線引き都市計画区域
(指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地域の概要 : 工場, 倉庫, 営業所等が多い国道沿いの地域。

2 固定資産税評価額(平成30年度)

物件1 2,282円
物件2 5,031,048円

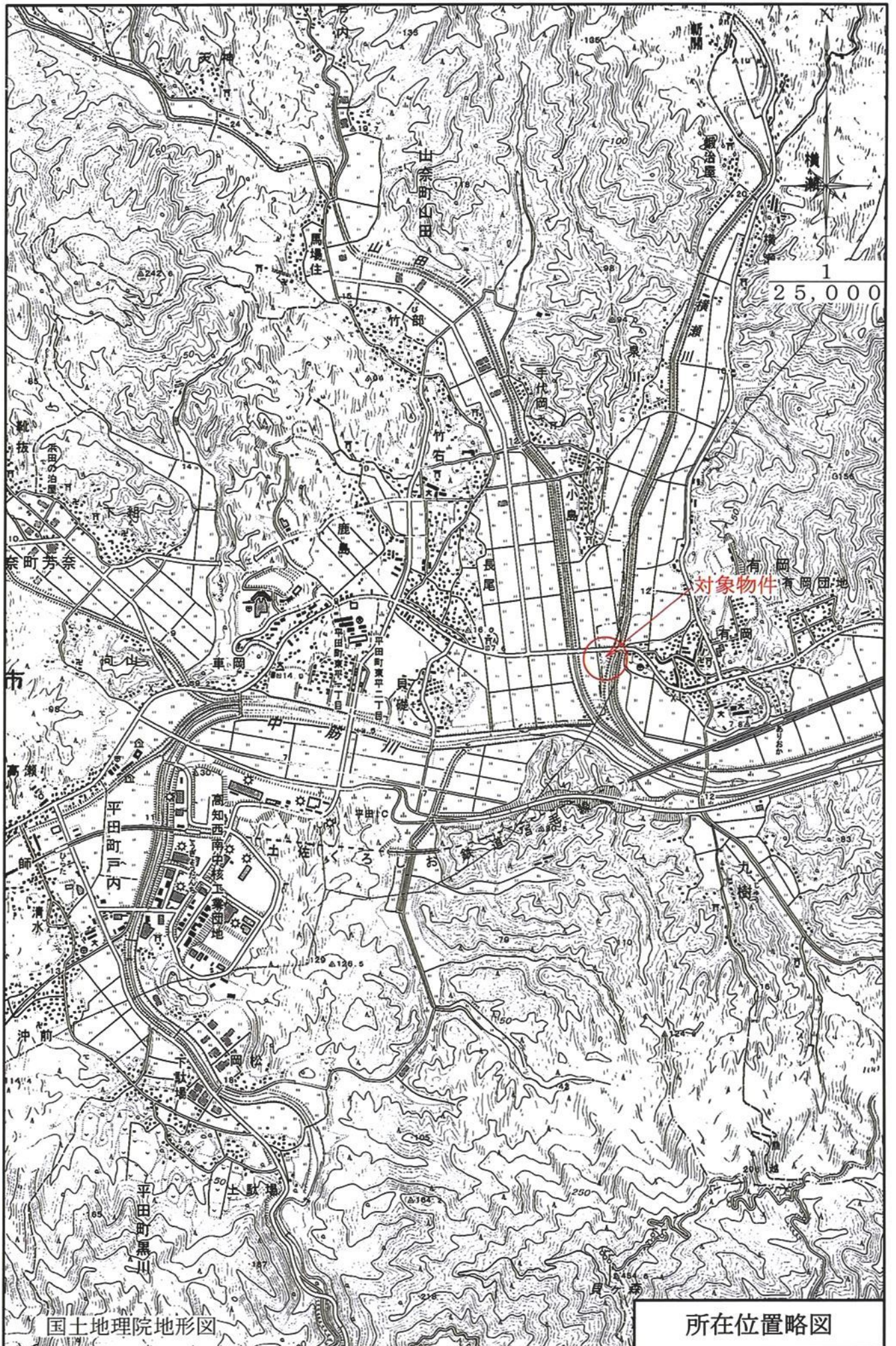
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。

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 土地建物位置関係図

以 上



所在位置略図

国土地理院地形図

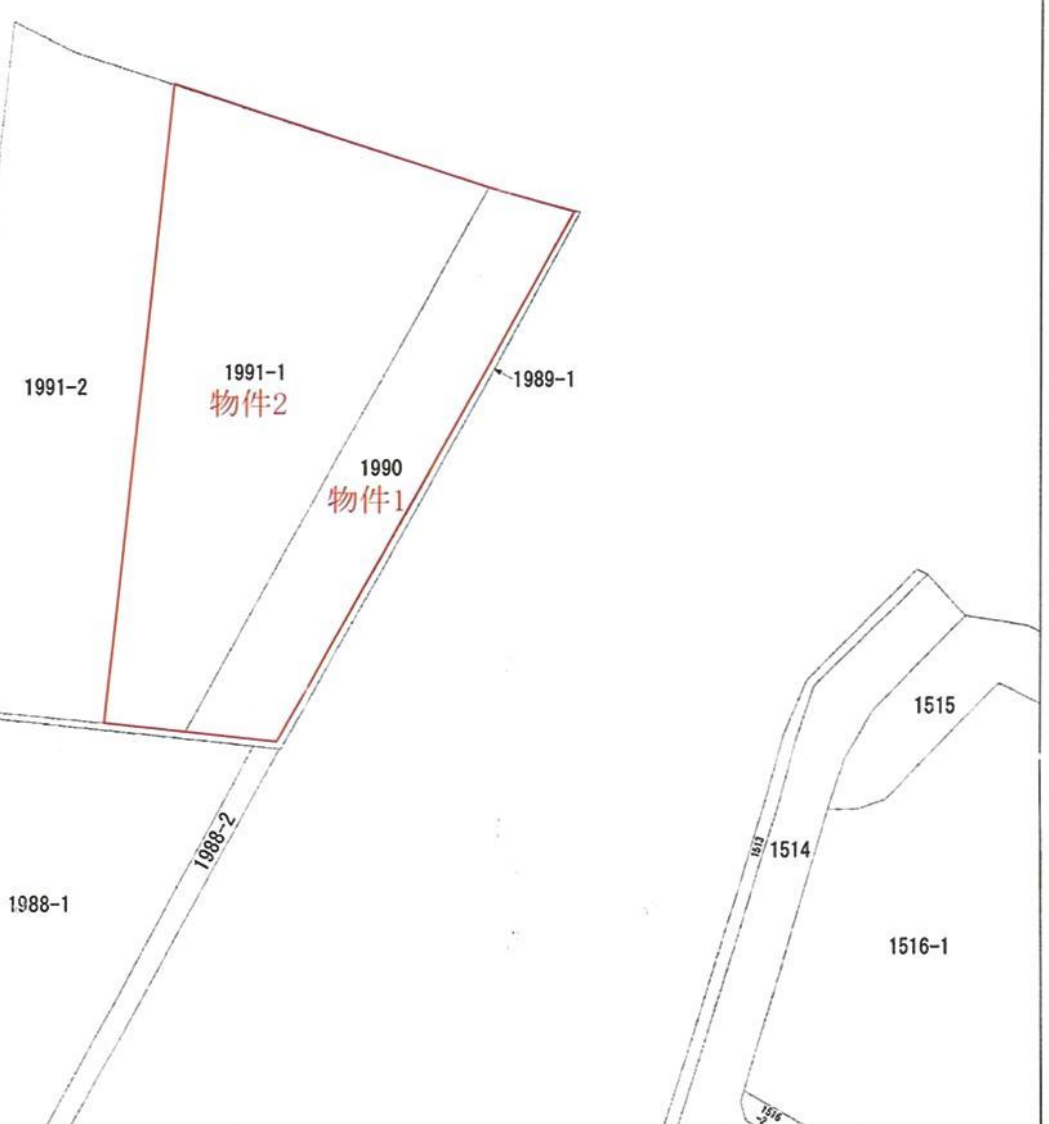
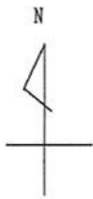


四万十市役所 四万十市平面図

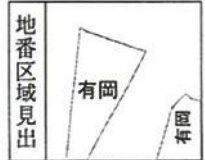
1/8000

所在位置略図

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



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



請求部	所在	四万十市有岡字札ノ本			地番	1990番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年8月10日			備付年月日(原図)			補記事項	

(A3をA4に縮小)

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。

(高知地方法務局四万十支局管轄)

平成30年6月4日

高知地方法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

公 図 写

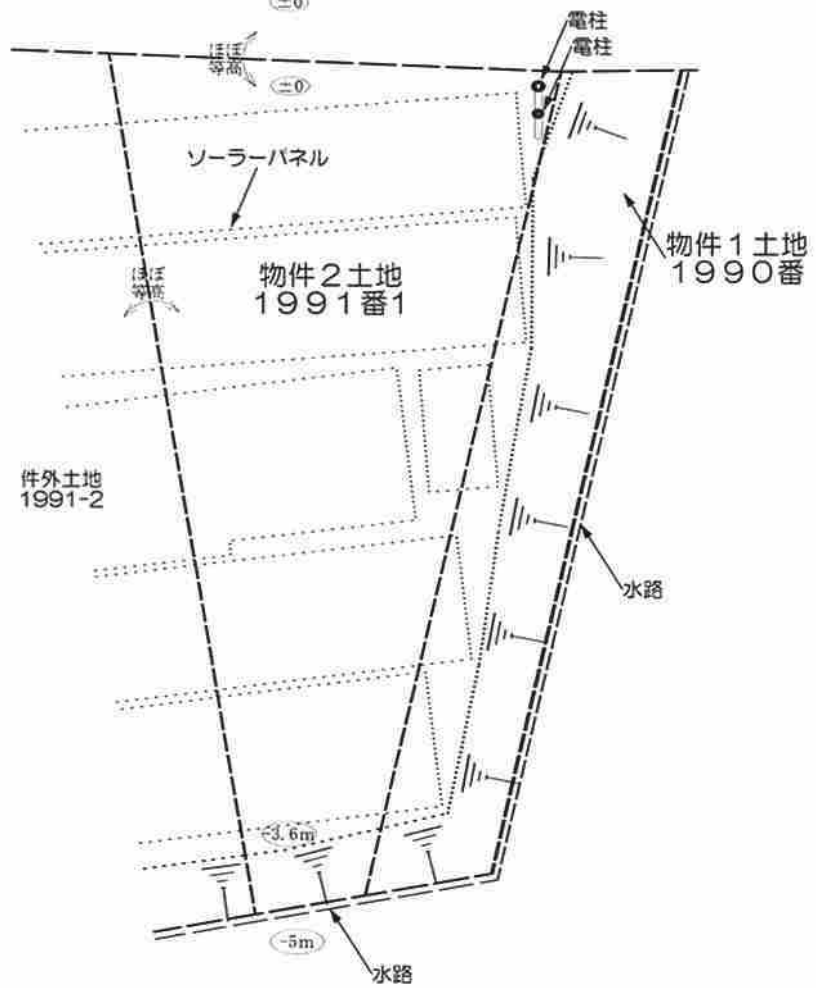
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



舗装国道 幅員約9.5m (片側歩道含む)



国道敷地 (未舗装部分)
±0



----- : 境界不詳 (境界については地図に準ずる図面、現況等による推定線であり未確定の線である)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します