

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 月 9 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,780,000 5,424,000	一括	1,356,000	46,897	0
1	1,770,000				
2	1,330,000				
3	1,950,000				
4	1,730,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 高知市大津字沖ノ前
 地 番 乙 8 7 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 1 5 平方メートル

- 2 所 在 高知市大津字沖ノ前
 地 番 乙 8 7 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8 9 . 1 9 平方メートル

- 3 所 在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 4
 家屋 番号 乙 8 7 7 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 8 . 8 7 平方メートル
 2 階 3 3 . 9 5 平方メートル

- 4 所 在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 9
 家屋 番号 乙 8 7 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 0 . 3 1 平方メートル
 2 階 3 5 . 6 0 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積	1 階	概測約 5 2 . 8 1 平方メートル
	2 階	概測約 5 0 . 6 0 平方メートル

物件明細書

令和 7年 3月21日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 橋 直 基

- 1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
【物件番号1～4】

- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

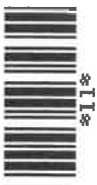
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号 1～4】
なし

- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
- 【物件番号3】
- 本件所有者が占有している。
- 【物件番号4】
- 本件所有者及びAが共同で占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

- 5 その他買受けの参考となる事項
なし

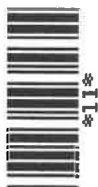
《 注 意 書 》

- 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 高知市大津字沖ノ前
 地 番 乙 8 7 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 118.15 平方メートル

- 2 所 在 高知市大津字沖ノ前
 地 番 乙 8 7 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 89.19 平方メートル

- 3 所 在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 4
 家屋 番号 乙 8 7 7 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 38.87 平方メートル
 2 階 33.95 平方メートル

- 4 所 在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 9
 家屋 番号 乙 8 7 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 40.31 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1 階	概測約 5 2 . 8 1 平方メートル
	2 階	概測約 5 0 . 6 0 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 22号
令和 6年11月28日受理
令和 7年 2月28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 高知市大津字沖ノ前
 地 番 乙 8 7 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 1 5 平方メートル

- 2 所 在 高知市大津字沖ノ前
 地 番 乙 8 7 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8 9 . 1 9 平方メートル

- 3 所 在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 4
 家屋 番号 乙 8 7 7 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 3 8 . 8 7 平方メートル
 2階 3 3 . 9 5 平方メートル

- 4 所 在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 9
 家屋 番号 乙 8 7 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 4 0 . 3 1 平方メートル
 2階 3 5 . 6 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市大津乙877番地4	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ カーポートは土地に固定されている	
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 ☐ ある	
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)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知市大津乙 8 7 7 番地 9		
土 地	物件		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 4		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 概測約 5 2 . 8 1 平方メートル 2 階 概測約 5 0 . 6 0 平方メートル		
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 建物所有者とその他の者が本建物を住居として重疊的に使用している ☒ 「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	☒ 本建物と物件 3 建物は増築することで接続され、接続された部分の壁が双方とも取り壊され、合棟された状態である ☒ 建物内で猫 1 匹を飼っているが、ペット臭はさほど感じられない ☒ 北東側に設置された差し掛けは、設置状況及びその効用から、建物の従物もしくは附合物と認めた		
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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (債務者兼所有者の妻) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年11月13日	
最初の契約等	契約日	平成11年11月13日	
	期間	平成11年11月13日から ☐ 平成 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	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
■上記について契約書は確認できない。関係人の陳述に基づいて上記のとおり認めた。占有開始時期等については、占有者の住民票上の転居年月日を記載した			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 私は、債務者兼所有者の妻です。債務者兼所有者は、体調が良くないので、私が代わりに説明します。 2 物件3の建物は、私たち夫婦と甥が住居として使用し、物件4の建物は、息子のAが住居として使用しています。また、同建物は、物件3の建物とつながっていて、浴室や仏壇もあるので、私たちも使用しています。同建物の息子が住むことについて、同人とは親子の関係なので、賃料等はもらっていません。 3 物件1及び2の各土地について、境界の争いはありません。ブロック塀の中心が境界だと聞いています。 4 物件3及び4の各建物は、高知市の上下水道に接続しています。 5 平成10年ころに、物件3の建物と物件4の建物の間の壁を撤去して増築し、両建物を接続しました。 6 1階洋室部分で、猫を1匹飼っています。同室内の壁には、猫がつけた引っ掻き傷等がたくさんあります。 7 物件3の建物の6帖和室①の天井板をテープ等で補修しているのは、2階で使用していた冷風機から水が漏れたことが原因です。物件3及び4の各建物で雨漏り被害はないと思いますが、台風の際に、吹き込んだ雨水が、窓から漏れることがあります。 8 物件4の建物の玄関ホール部分の床に、柔らかく感じる場所があります。物件3及び4の各建物でシロアリを見たことがないので、被害はないと思いますが、分かりません。 9 債務者兼所有者が要介護3の状態のため、本件不動産が売却されても、すぐに転居することは難しいと思いますし、不動産内の動産類を全て撤去することはできないと思います。 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
(5 枚目)

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枚目ないし4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及び2の各土地は、一団の土地を形成し（以下、この一団の土地を「本件一団土地」という。）、物件3及び4の各建物の敷地として使用されている。本件一団土地の範囲は、現況上、北東側市道との境界を除き判然としない。法務局には、物件1及び2の各土地の地積測量図が備え付けられている。
- 4 高知市役所での調査結果によると、本件一団土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同土地の北東側に接面する道路は、市道（建築基準法上の道路）である。
- 5 高知市上下水道局での調査によると、物件3及び4の各建物に、同市の上下水道が接続されている。
- 6 高知市都市建設部建築指導課で調査したが、物件3及び4の各建物について、新築時の建築確認しか確認することができなかったため、現在の状態に増築等された際に建築確認申請がなされていない可能性があり、同建物が建築基準法上適法な建築物であるか不明である。
- 7 物件3及び4の各建物は、内外装とも、経年使用による劣化、損傷等が認められる。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足する。
 - (1) 建物内の壁は、全体的に壁紙の変色や浮きが多く見受けられる。
 - (2) 物件3の建物の2階6帖和室①及び物件4の建物の玄関の各天井に、変色やシミ跡が見受けられる。
 - (3) 関係人は、雨漏りやシロアリ被害は発生していない旨を述べているが、潜在している可能性は否定できないと思われる。
 - (4) 北東側に設置された差し掛けが、隣地（市道）にはみ出している可能性がある。
- 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

(6 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11月28日(木) 11:45-11:55	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和6年11月29日(金) 9:00-9:15	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和6年11月29日(金) 11:20-11:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和6年12月3日(火) 16:20-16:40	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12月6日(金) 9:35-9:50	高知市役所	公法上の規制等調査
令和6年12月12日(木) 15:00-15:10	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年1月9日(木) 17:00-17:40	物件所在地	占有関係等調査(Bと面談)
令和7年1月29日(水) 15:50-17:00	物件所在地	立入調査(写真撮影、B立会)
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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

(S≒1/150)



----- 境界不詳部分を示す

←○
(写真撮影方向)

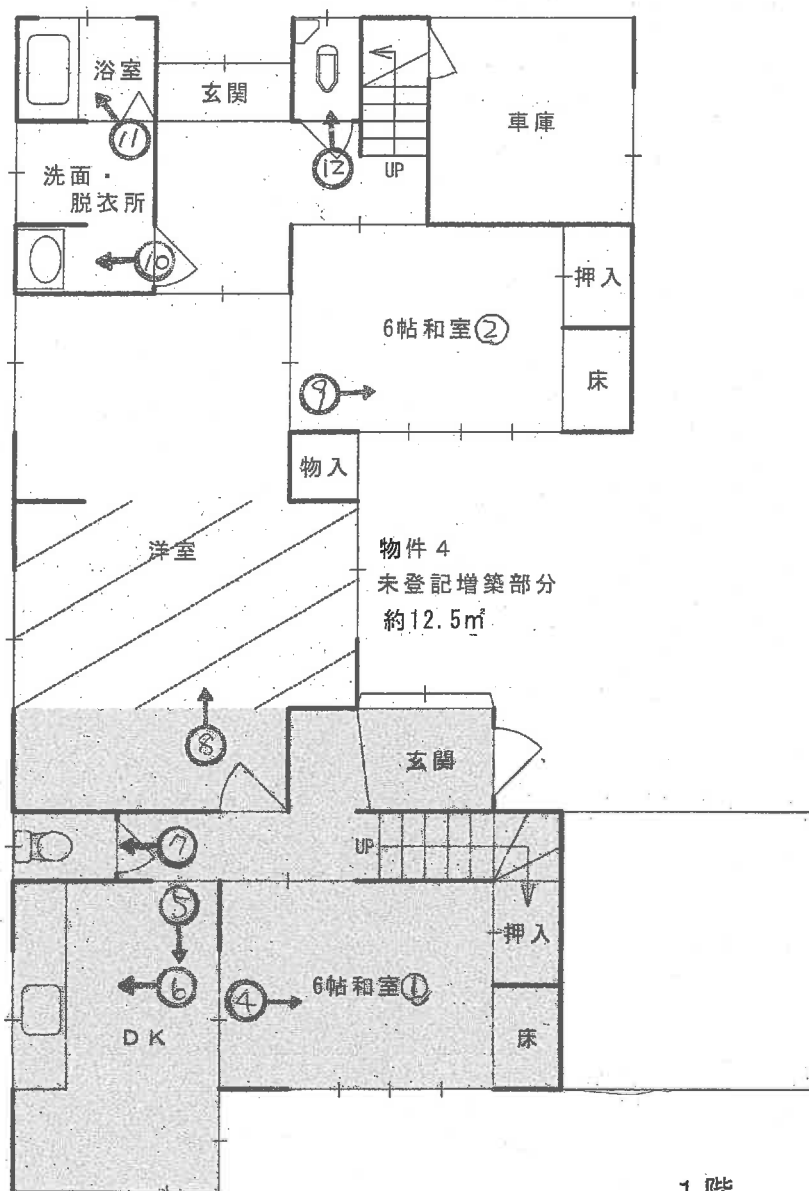
建物間取図

(S≒1/100)



物件3 家屋番号：乙877番4

物件4 家屋番号：乙877番9



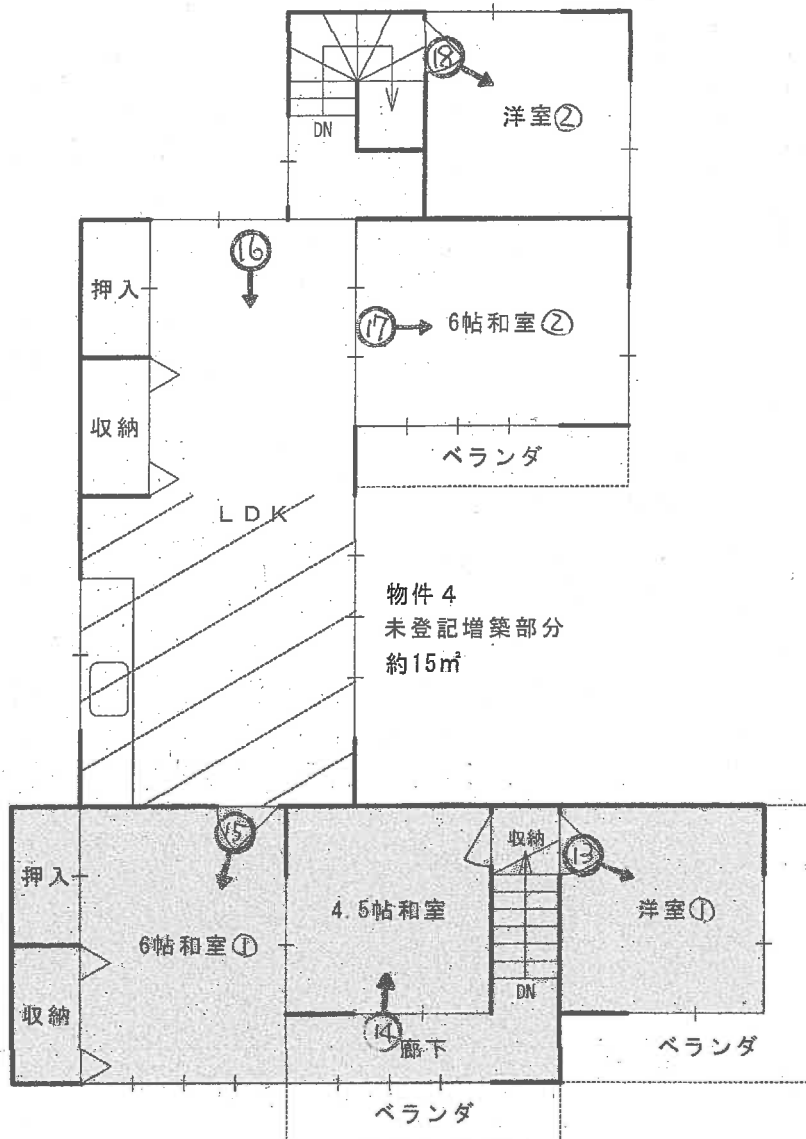
建物間取図

(S≒1/100)

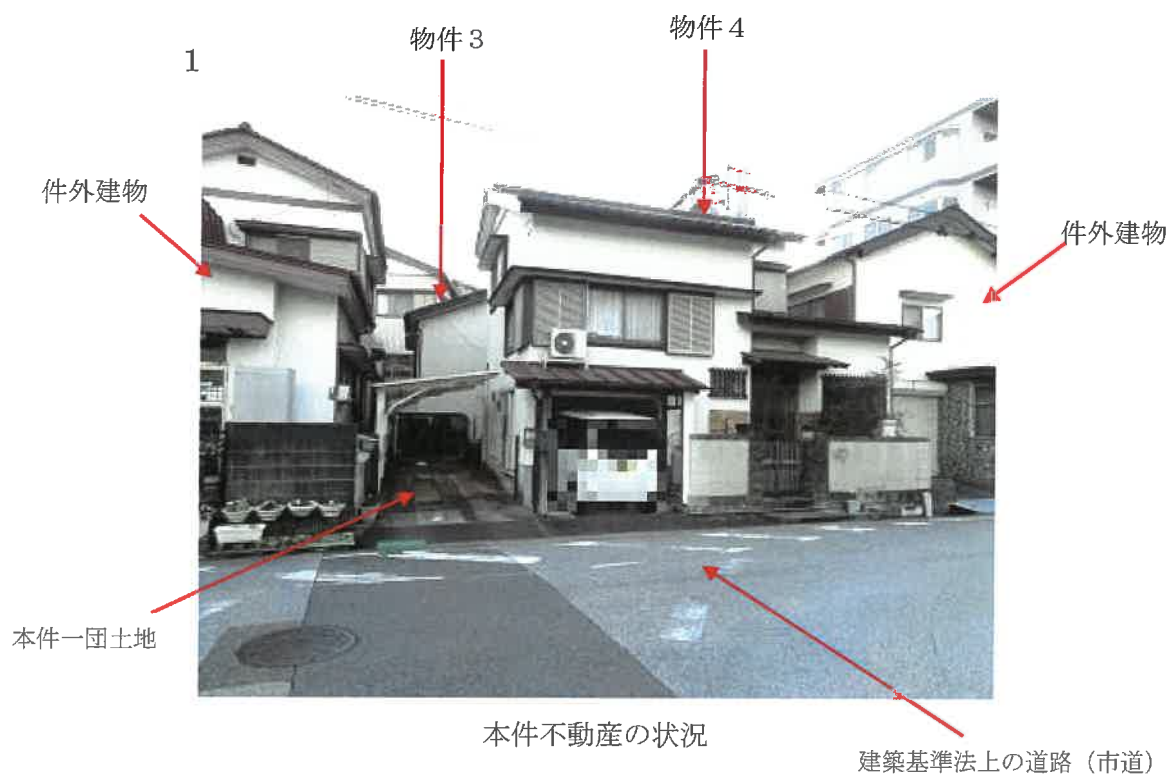


物件3 家屋番号：Z877番4

物件4 家屋番号：Z877番9



2 階



3

件外建物

物件3



本件一団土地

本件不動産の状況

4



1階 6帖和室①

(12枚目)

5



1階 ダイニングキッチン

6



1階 流し台

(1 3 枚目)

7



1階 洋式トイレ

8



1階 洋室

(14枚目)

9



1階 6帖和室②

10



1階 洗面・脱衣所

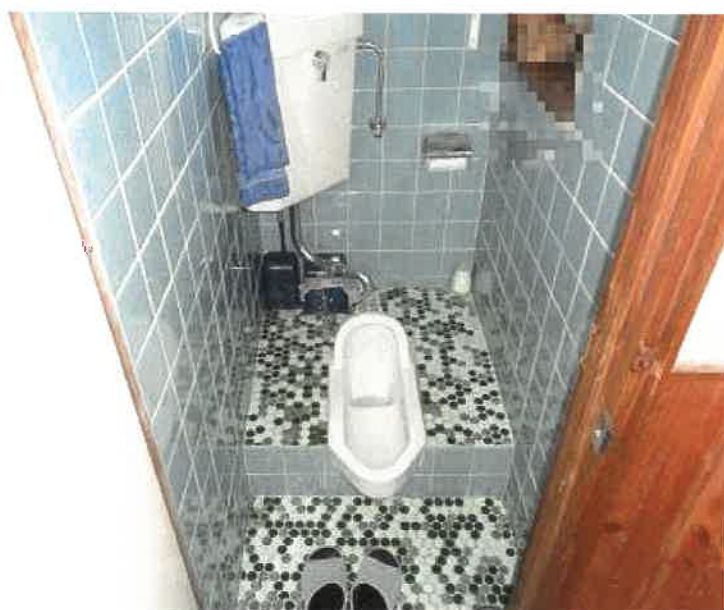
(15枚目)

11



1階 浴室

12



1階 和式トイレ

(16枚目)

13



2階 洋室①

14



2階 4. 5帖和室

(17枚目)

15



2階 6帖和室

16



2階 リビングダイニングキッチン

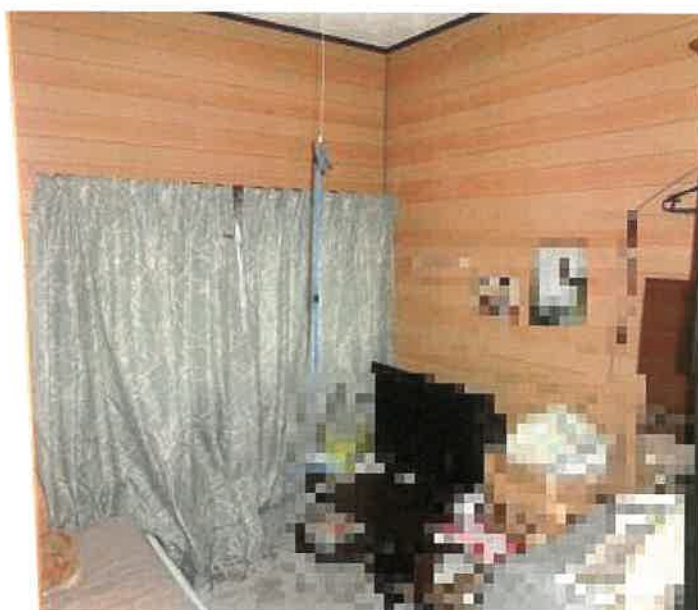
(18枚目)

17



2階 6帖和室②

18



2階 洋室②

(19枚目)

令和6年 (又) 第 22 号
令和7年 1月 29日 現地調査
令和7年 2月 20日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 水 卓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,770,000 円
物件2（土地）	金 1,330,000 円
物件3（建物）	金 1,950,000 円
物件4（建物）	金 1,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4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 地目 地積	高知市大津字沖ノ前 乙877番4 宅地 118.15m ²	
2	所在地 地目 地積	高知市大津字沖ノ前 乙877番9 宅地 89.19m ²	
主である建物の表示			
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市大津字沖ノ前乙877番地4 乙877番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 38.87m ² 2階 33.95m ²	
主である建物の表示			
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市大津字沖ノ前乙877番地9 乙877番9 居宅 木造スレート葺2階建 1階 40.31m ² 2階 35.60m ²	約52.81m ² 約50.60m ²
番号	特記事項		
	① 物件1・2土地と周囲の土地との境界は、北東側市道を除き現況上判然としない。 法務局に地積測量図が備え付けられていることから、測量により境界は明確になるものと思料されるが、作成時期がやや古い。 ② 当該土地には、差掛け、カーポート、塀、門扉等が存するが、独立した市場価値を有しないものと判断した。		

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)

位 置・交 通	JR土讃線「土佐大津」駅 の 南西方 約 1.7 k m (道路距離) 「本江田橋通」バス停 の 北東方 約 1.3 k m (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に共同住宅、診療所等が見られる県道直ぐ背後の住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 —
画 地 条 件	規 模 : 207.34 m ² (登記数量) 規模は周囲の画地に比して、やや過大である。 形 状 : 整形地 間 口 × 奥 行 : 約11.8m × 約18m 接面道路との関係 : 北東方の市道に略等高に接面する中間画地である。	
接面道路の状況	北東 : 幅員約7.8m舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	利 用 現 況 : 物件3・4建物の敷地として利用されている。 隣接地の状況 : (東側) 宅地 (西側) 宅地 (南側) 宅地 (北側) 市道	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり (特記事項①参照) ガス配管 なし 下水道 あり (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 上水道は、北東側市道に本管が敷設され引込がされている。 ② 対象土地の土壌汚染について、閉鎖登記簿及び住宅地図を調査した結果、土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業地の敷地であった履歴を有する土地を含まない。ただし、現地での土壌汚染調査を実施していないため、土壌汚染の有無については不明である。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

2 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52年10月19日新築 経過年数 約 47 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレート葺 外 壁： 吹付け材 外 内 壁： 壁紙 外 天 井： 合板 外 床： 畳 外 設 備： 台所、トイレ 外 その他： 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 38.87㎡ 2階 33.95㎡ 延 72.82㎡
現 況 用 途 等	階 層： 2階建 現況用途： 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 物件3建物は、建築後多年を経過しており、建物全体的に経年による劣化及び損耗箇所が見られる。一階のDKの床には柔らかい箇所が存するほか、2階6帖和室の天井には染みが見られる。 ② 関係人によると平成10年頃に物件3建物と物件4建物は接合され、一体として利用されている。 ③ 物件3建物の室内（未登記増築部分を含む1階の洋室部分）で猫が飼養されており、室内にはペットによる損傷箇所が見受けられる。 ④ 関係人の陳述等から、室内の動産が残置される可能性が存する。 ⑤ 現地調査時において、顕著な雨漏り跡およびシロアリによる被害の痕跡等は見受けられなかったものの、可能性は否定できない。

2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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52年10月19日新築 経過年数 約 47 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレート葺 外 壁： 吹付け材 外 内 壁： 壁紙 外 天 井： 合板 外 床： 畳 外 設 備： 台所、トイレ、浴室 外 その他： 特になし
床 面 積 (現 況)	1階 約52.81㎡ 2階 約50.60㎡ 延 約103.41㎡
現 況 用 途 等	階 層： 2階建 現況用途： 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 物件4建物は、建築後多年を経過しており、建物全体的に経年による劣化及び損耗箇所が見られる。室内の床には一部、柔らかい箇所が存するほか、1階玄関の天井には染みが見られる。 ② 関係人によると平成10年頃に物件4建物と物件3建物は接合され、一体として利用されている。 ③ 物件4建物は1階に約12.5㎡、2階に約15㎡の未登記増築部分が存する。高知市役所建築指導課での調査では、当該増築についての建築確認は確認できなかった。物件4及び物件3建物は建築基準法上、適法な建築物であるかは不明であり、建築基準法の基準を満たすために補強等の費用が必要となる可能性を有する。 ④ 物件4建物の室内（未登記増築部分を含む1階の洋室部分）で猫が飼養されており、室内にはペットによる損傷箇所が見受けられる。 ⑤ 物件4建物の北東方に設置されている差掛けが市道に越境している可能性が存する。 ⑥ 関係人の陳述等から、室内の動産が残置される可能性が存する。 ⑦ 現地調査時において、顕著な雨漏り跡およびシロアリによる被害の痕跡等は見受けられなかったものの、可能性は否定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

・ 建付地価格（物件1・2）

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 修正率 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	65,000	0.95	118.15	0.95	1.00	6,930,000
2			89.19	0.95	1.00	5,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高知-28

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/89.0 & \div & 65,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 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：規模等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現況を考慮した。

オ 市場性修正：1.00

・ 建物価格（物件3・4）

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、建物の価格を求めた。

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
3	150,000	72.82	0.043	1.00	470,000
4	150,000	103.41	0.043	1.00	670,000

イ 現況延床面積：物件3建物については登記数量、物件4建物については概測数量による。

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。

・ 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		面積比 ウ	土地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	6,930,000	0.5	物件3建物に係る 法定地上権	0.97	3,360,000
		0.5	物件4建物に係る 法定地上権	0.03	100,000
2	5,230,000	0.5	物件4建物に係る 法定地上権	—	2,620,000
土地利用権等価格計					6,080,000

物件4建物に係る、物件1土地に対する土地利用権等価格は、建物の土地利用権の及ぶ範囲の面積比で按分して求めた。

○物件1土地に対する敷地利用権の及ぶ範囲の面積比

物件1全体地積 118.15m²

物件3建物：114.15m²／118.15m²≒0.97

物件4建物：4m²／118.15m²≒0.03

・ 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	6,930,000	－3,360,000	－	0.85	0.6	1,770,000
		－100,000				
2	5,230,000	－2,620,000	－	0.85	0.6	1,330,000
3	470,000	＋3,360,000	－	0.85	0.6	1,950,000
4	670,000	＋100,000	－	0.85	0.6	1,730,000
		＋2,620,000				
一括価格 (合計)						6,780,000

ウ 占有減価修正： 考慮不要

エ 市場性修正： 0.85 (対象土地に建築されている新築後多年を経過した建物が、2棟を接合する増築により建築基準法上、適法な建築物であるか不明であり、補強等の費用が必要となる可能性を有すること及び両建物内に動産類が残置される可能性が高い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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [高知-28]

所 在 : 高知市大津字中須賀乙1161番5
価 格 : 58,000 円/㎡
位 置 : J R 土讃線土佐大津駅の南西方約1.2 k m
本江田橋通バス停の東方約2.0 k m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 108㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北5.3m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60% , 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 4,288,840 円

物件2 3,960,030 円

物件3 858,100 円

物件4 893,600 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。

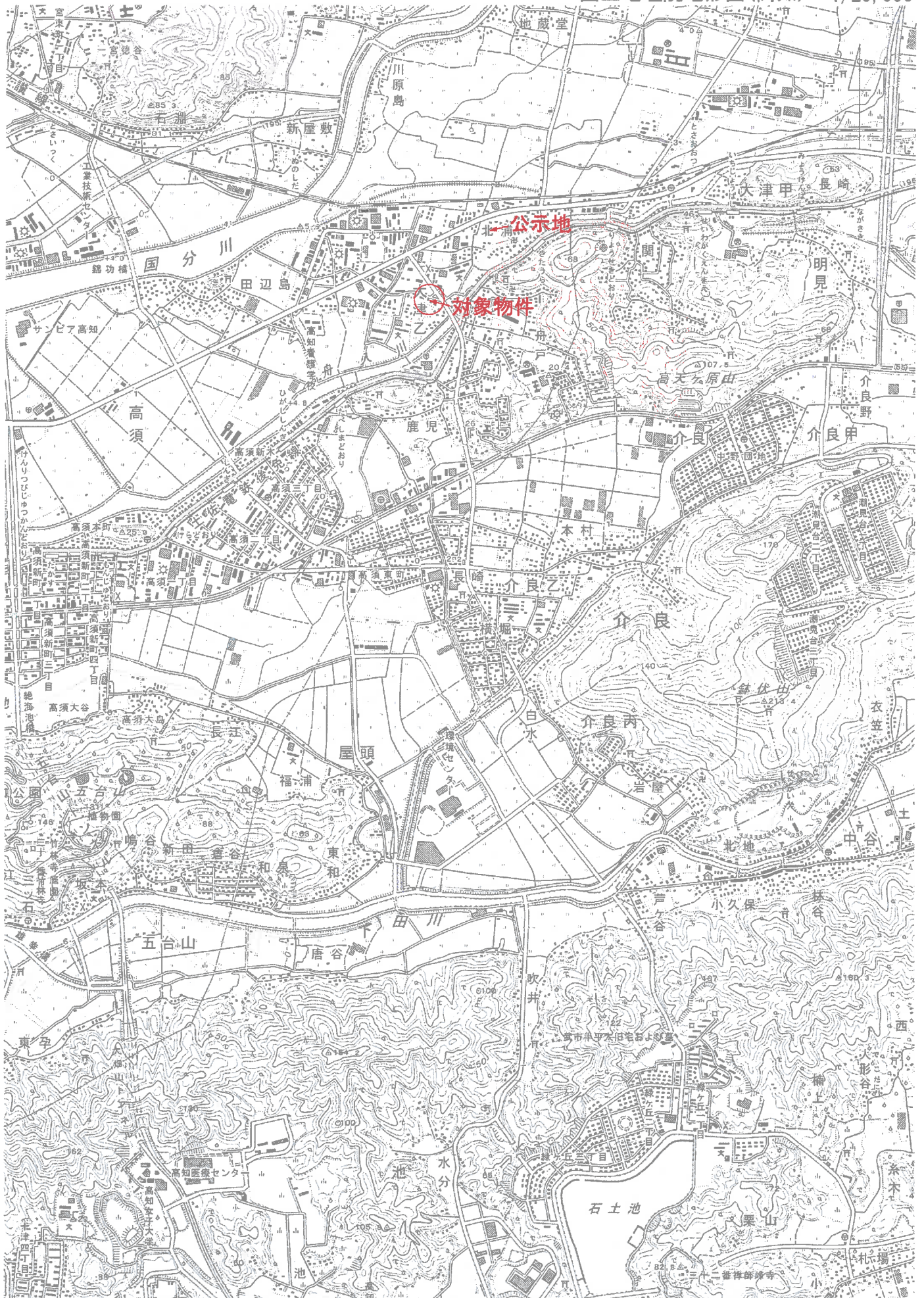
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

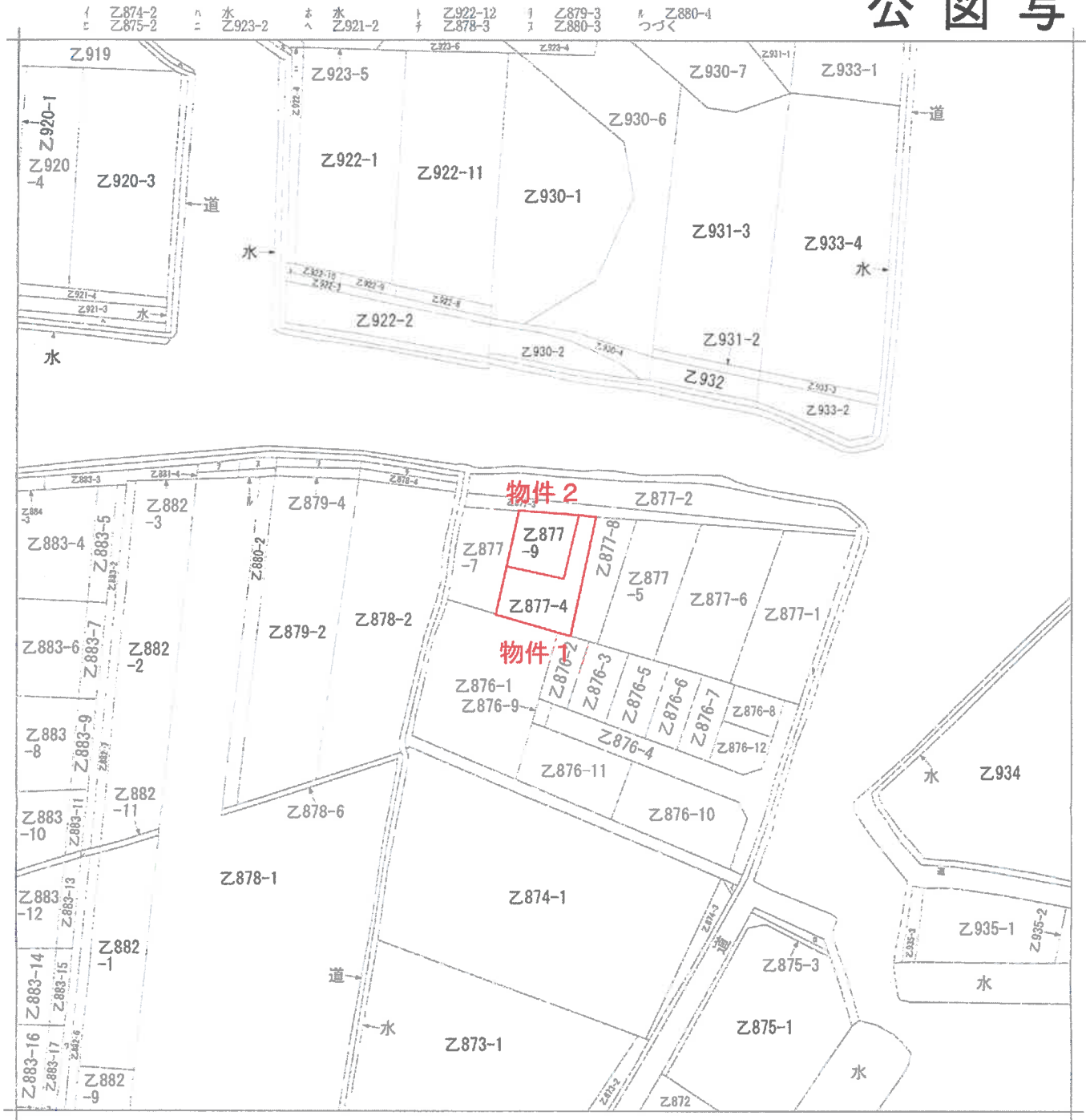
以 上

国土地理院地形図(高知) 1/25,000

国土地理院地形図(高知) 1/25,000



公 図 写



(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	高知市大津字沖ノ前			地番	Z877番4		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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55年11月15日			備付年月日(原図)	補記事項		方位不明	

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。

※A4判に縮小

令和6年11月28日
高知地方方法務局

請求番号：15-1
(1/2)

登記官

公 図 写

乙881-3
乙883-1
乙883-18
乙883-19
水
公
道

※A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和52年9月9日

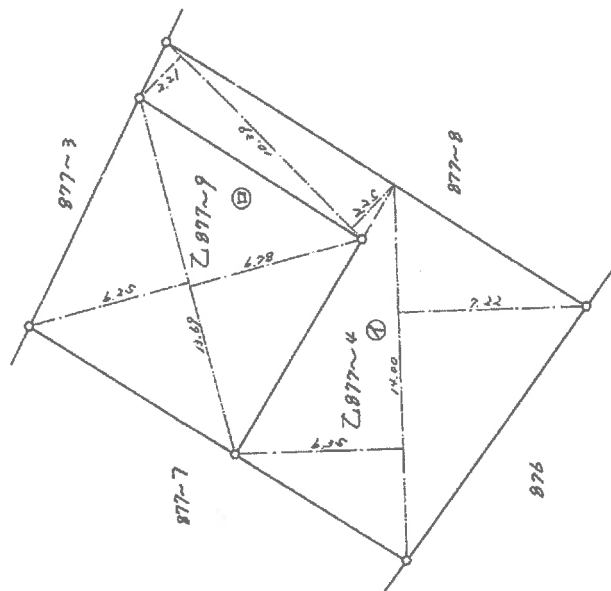
235759

地番	乙877番4 乙877番9
土地の所在	高知市大津字沖ノ前

作製年月日
昭和五十二年九月八日

作製者

申請人



求積②
 $13.69 \times 6.25 \times 0.5 = 42.78125$
 $13.69 \times 6.78 \times 0.5 = 46.40910$
 $T O = 89.19035m^2$

求積④
 $10.39 \times 2.21 \times 0.5 = 11.48095$
 $10.39 \times 2.25 \times 0.5 = 11.68875$
 $14.00 \times 6.35 \times 0.5 = 44.45000$
 $14.00 \times 7.22 \times 0.5 = 50.54000$
 $T O = 118.1597m^2$

物件1・2関係分

高知県土地家屋調査士会
 平成52年9月9日登記 NO 09616

縮尺 1/200

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11月28日 高知地方裁判所

登記官

※A4判に縮小

請求番号

登記年月日：昭和52年10月21日

公用

025722

家屋番号 乙 8 7 7 番 4

建物の所在 高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番 地 4

建築物図面各階平面図

作成年月日 昭和五十二年〇月〇日		作成者 [Redacted]	
申請人 [Redacted]		[Redacted]	

式階

床面積
7.28 X 3.64 = 26.4992
2.73 X 2.73 = 7.4529
TO = 33.9521 m²

有階

床面積
6.57 X 1.36 = 8.6632
7.28 X 3.63 = 26.4992
2.73 X 1.36 = 3.7128
TO = 38.8752 m²

建築物図面

物件3関係分

縮 尺 1/500 1/250

高知県土地家屋調査士会

平成52年10月24日
No 03325

建築物図面
各階平面図写

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6年11月28日 高知地方法務局

登記官

※A4判に縮小

請求番号

これは図面に記載されている内容と説明した書面である。
令和6年11月28日 高知地方裁判所

登記官

025726

025726

建築物図面各階平面図

家屋番号	乙 8 7 7 番 9
建物の所在	高知市大津字沖ノ前 乙 8 7 7 番地 9

作成年月日	昭和五式年壹〇月式〇日
作成者	
申請人	

式階

床面積

4.55 × 2.73 =	12.4215
7.28 × 2.73 =	19.8744
3.64 × 0.91 =	3.3124
TO =	35.6083 m²

倉階

床面積

1.82 × 0.60 =	1.0920
1.82 × 0.60 =	1.0920
5.46 × 2.13 =	11.6298
8.19 × 2.73 =	22.3587
4.55 × 0.91 =	4.1405
TO =	40.3130 m²

物件 4 関係分

縮	尺	1/500	1/250
---	---	-------	-------

高知県土地家屋調査士会

平成52年10月21日登記
No. 03324

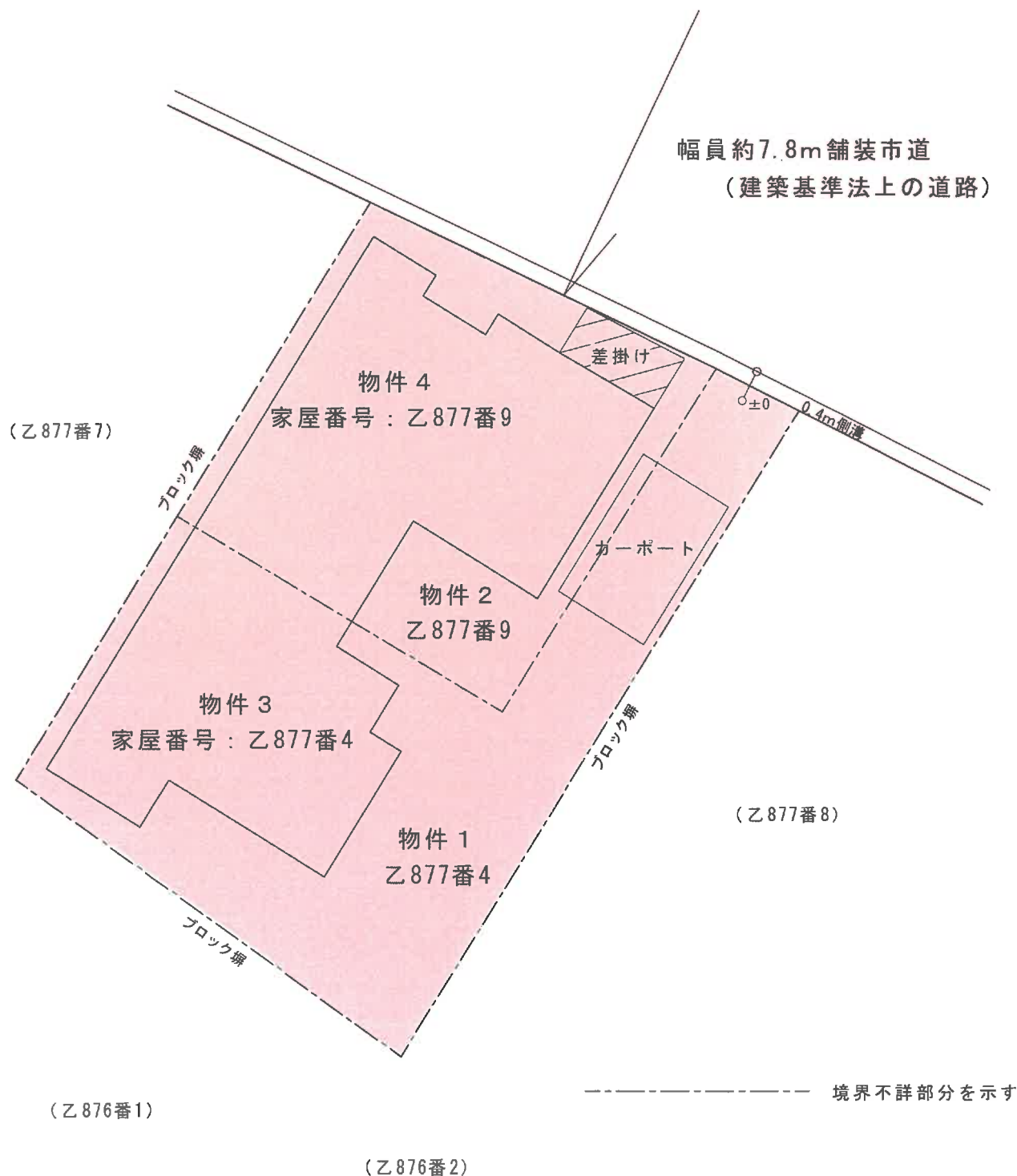
建築物図面
各階平面図写

※A4判に縮小

請求番号：

土地建物位置関係図

(S≒1/150)



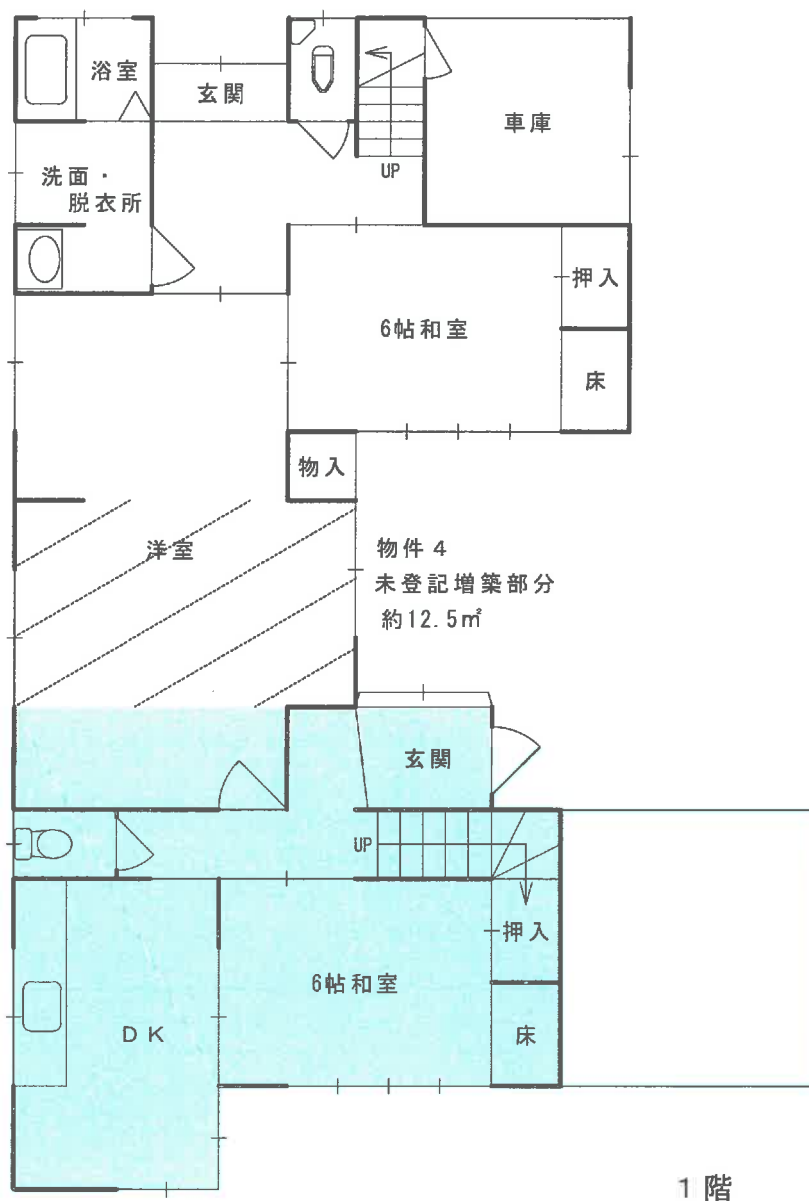
建物間取図

(S≒1/100)



物件3 家屋番号：乙877番4

物件4 家屋番号：乙877番9



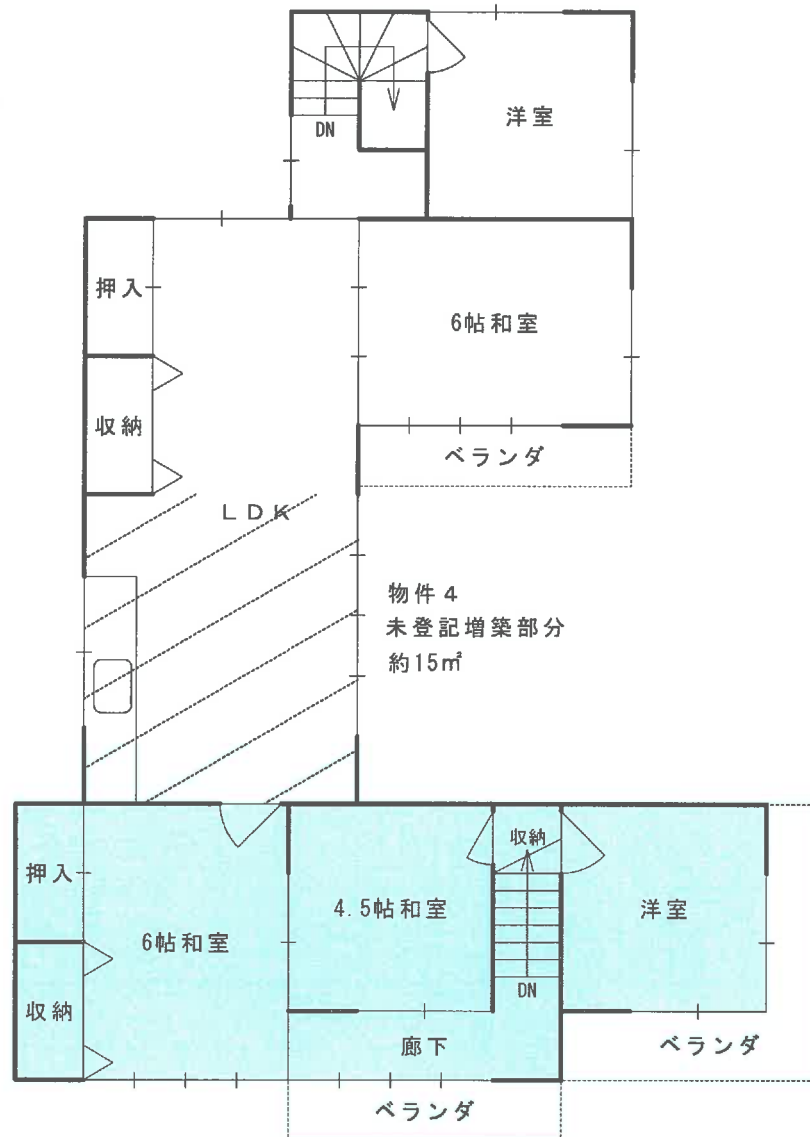
建物間取図

(S≒1/100)



物件3 家屋番号：乙877番4

物件4 家屋番号：乙877番9



2階