

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月20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 7月11日 午前 9時00分から 令和 7年 7月18日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 8月13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 7月24日 午前 9時00分から 令和 7年 7月25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 6月20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 | 高知市仲田町 |
| | 地 番 | 1726番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市仲田町 |
| | 地 番 | 1726番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市仲田町 1726番地1 |
| | 家屋 番号 | 1726番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.97平方メートル
2階 39.85平方メートル |

物件明細書

令和 7年 5月13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1～3】

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
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、BIT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 | 高知市仲田町 |
| | 地 番 | 1726番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市仲田町 |
| | 地 番 | 1726番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市仲田町 1726番地1 |
| | 家屋 番号 | 1726番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.97平方メートル
2階 39.85平方メートル |



令和 6年(ケ)第 29号
令和 7年 1月17日受理
令和 7年 3月17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 | 高知市仲田町 |
| | 地 番 | 1726番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市仲田町 |
| | 地 番 | 1726番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市仲田町 1726番地1 |
| | 家屋 番号 | 1726番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.97平方メートル
2階 39.85平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知市仲田町17番24号		
土 地	物件1及び2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1及び2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（亡A相続財産） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<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）		
その他の事項			
建 物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（亡A相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、動産が残置された住居（空き）の状態に占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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	<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		

(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 (亡Aの妻)</p>	<p>1 物件1及び2の各土地の境界に問題があるといった話は聞いたことがありません。</p> <p>2 物件3の建物は、令和6年3月ころまで、亡Aの子Cが住居として使用していました。物件3の建物は、Cが退去後は空き家です。物件3の建物内には、亡Aの動産類が残置されています。</p> <p>3 物件3の建物には、高知市の上下水道が接続されています。</p> <p>4 過去に、Cが、物件3の建物内で、猫を2匹飼養していました。</p> <p>5 物件3の建物に雨漏りやシロアリ被害があるといった話は聞いたことがありません。</p> <p>6 物件3の建物には鼠害があると聞いています。</p> <p>7 私の知る限り、本件不動産内で事件や事故はありません。</p> <p>8 亡Aの相続人は、全員相続放棄をしています。本件不動産内の動産類を撤去できる者は存在しません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 3 法務局には、本件各土地の法第14条第1項地図(土地区画整理所在図)が整備されている。なお、法務局に、本件各土地の地積測量図は整備されていない。
 - 4 物件1及び2の各土地は、一体の土地を形成し(以下「本件一体土地」という。)、物件3の建物の敷地として区画されている。物件1及び2の各土地相互の境界は現況上判然としないが、本件一体土地の範囲は、現況上概ね明らかであると思われる。
 - 5 高知市役所での調査によれば、
 - (1) 物件1及び2の各土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置する。
 - (2) 本件一体土地の凡そ北西側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路(市道)である。
 - 6 高知市上下水道局での調査によれば、上記北西側市道に高知市が管理する上下水道が整備されており、物件3の建物には上下水道が接続されている。
 - 7 本件一体土地の凡そ西側に設置されたカーポートは、設置状況から、土地の定着物と認めた。
 - 8 本件一体土地の凡そ東角付近に設置された簡易物置は、設置状況から売却対象外の動産と認めた。
 - 9 物件3の建物は、経年使用により、内外装とも劣化、損耗、損傷等しているため、補修改修工事を実施する必要があると思われる。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) 建物の凡そ南東側に設置の差し掛けは、設置状況及び効用から建物の付合物若しくは従物と認めた。
 - (2) 動産類が詰め込まれており、1階和室(2)の内装の状態は確認できない。
 - (3) 1階ホールの床板及び1階和室(1)の畳下板が軟化している。
 - (4) 1階和室(1)及び2階各和室の畳は、著しく劣化、損耗等している。
 - (5) 建物内に動物臭は感じられないが、内壁、建具等には、飼養猫によることがうかがわれる損傷箇所が散見される。
 - (6) 1階ダイニングキッチン及び2階各和室の天井にシミ跡が認められる。鼠によってできたシミ跡の可能性もうかがわれるが、雨漏りの可能性を否定することはできないと考える。
 - (7) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、床板の状況などからすれば、シロアリ被害の可能性を否定することはできないと考える。
 - 10 買受希望者は、本件不動産の引渡しを受けるために、不動産引渡命令に基づく強制執行を必要とすること及び、それに伴う執行費用(動産類の量からすれば、相当額の撤去費用を要する可能性がある。)の負担を余儀なくされることに留意を要する。

以上

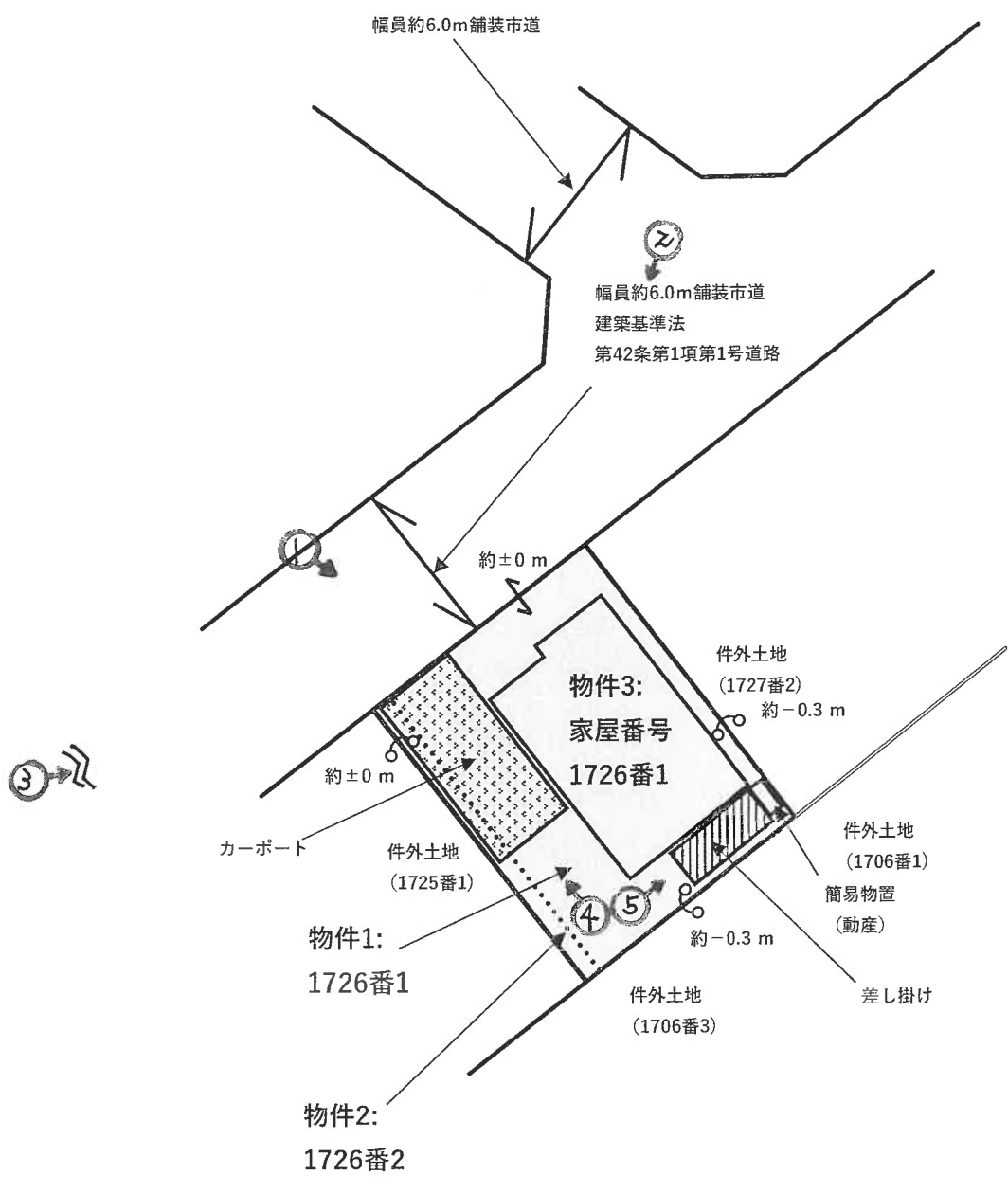
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月17日(金) 14:00-14:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年1月17日(金) 15:00-15:30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月20日(月) 9:00-9:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年1月20日(月) 11:00-11:20	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年1月20日(月) 14:00-14:20	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1月24日(金) 15:00-15:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年1月25日(土) 11:00-11:10	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和7年1月27日(月) 11:00-11:10	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年2月17日(月) 10:45-11:25	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年2月25日(火) 14:00-14:10	高知地方裁判所	占有関係等調査(Bから電話聴取)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月17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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



⊙
(写真撮影方向)

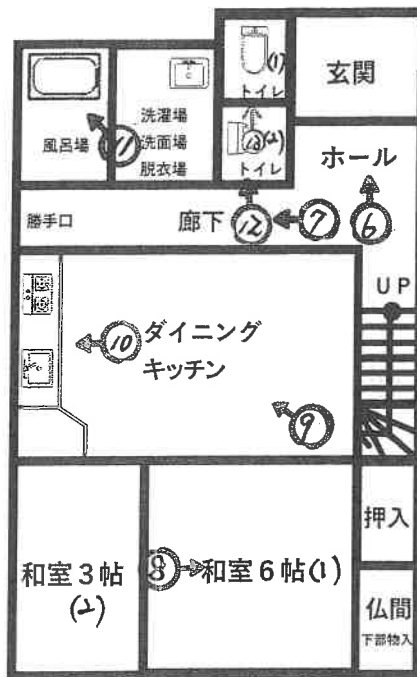
建物間取図

S ≒ 1/100

物件3 家屋番号 : 1726番1



1階



2階



← (写真撮影方向)

1



カーポート

物件3

物件1及び2の各土地
で形成されることがう
かがわれる一体土地
(以下「本件一体土地」
と表示する。)

本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

2



物件3

本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

(8枚目)

3

物件 3



本件不動産

4

建築基準法上の道路
(市道)

物件 3



カーポート

本件不動産

本件一体土地

(9枚目)

5



6



物件3の建物 (1階玄関内) の状況

7



1階廊下

8



1階和室(1)

(11枚目)

9



1階ダイニングキッチン

10



1階ダイニングキッチン

(12枚目)

11



1階風呂場

12



1階トイレ(1)及び(2)

(13枚目)

13



1階トイレ(1)

14



2階廊下

(14枚目)

15



2階和室(1)

16



2階和室(2)

(15枚目)

令和6年 (ケ) 29 号
令和7年 2月17日 現地調査
令和7年 3月14日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 照 章

第1 評価額

一括価格	
	金 4,060,000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,810,000円
物件2 (土地)	金 120,000円
物件3 (建物)	金 2,130,000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・2土地の内訳価格は物件3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3建物の内訳価格は物件1・2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	所在地目地積	高知市仲田町 1726番1 宅地 104.06㎡	
2	所在地目地積	高知市仲田町 1726番2 宅地 6.98㎡	
3	所在家屋番号種類構造床面積	高知市仲田町 1726番地1 1726番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 45.97㎡ 2階 39.85㎡	
番号	特記事項		
1・2	<p>①物件1土地及び物件2土地について、法務局に備え付けられている公図は、縮尺：500分の1の法第14条地図である。</p> <p>②法務局に、地積測量図は備え付けられていない。</p> <p>③物件1土地及び物件2土地は一体地（以下、物件1・2土地と言う）を形成し、物件3建物の敷地として利用されている。</p> <p>④物件1・2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・2土地の境界線は、確定済みでほぼ明確であるものと認めた。物件1土地と物件2土地の境界の細部は不明確であるが、公図が法第14条地図であることから、現地で測量することにより、明確にすることができるものと思料する。</p> <p>⑤物件1・2土地には、その土地上にカーポート、コンクリートブロック塀、植栽等が存するが、それぞれ物件1・2土地に定着したものと判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。</p> <p>⑥物件1・2土地の東角付近に設置された簡易物置はその用途、規模及び設置状況から動産であるものと判定した。</p>		
3	<p>①物件3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。</p> <p>②物件3建物の南東側に差し掛けが存するが、当該差し掛けについては、物件3建物に定着したものと判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。</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

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2土地）

位置・交通	JR土讃線「高知」駅の南方約2.9km(道路距離) 「棧橋通四丁目」バス停の北東方約510m(道路距離)	
付近の状況	市道沿いに、一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 第22条区域
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	111.04㎡ (登記数量) 長方形 約9.3m × 約12.0m 北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	北西：幅員約6mの舗装市道潮江328号線	
土地の利用状況等	<p>利用現況：物件1土地及び物件2土地は一体地を形成し、物件3建物の敷地として利用されている。</p> <p>隣接地の状況：（東側）一般住宅 （西側）駐車場 （南側）事業所、駐車場 （北側）市道を介して一般住宅</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり (特記事項参照) ガス配管 あり (特記事項参照) 下水道 あり (特記事項参照)</p> <p>(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。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>①高知市上下水道局 お客様サービス課に照会し、「上水道については、物件1・2土地内へ引き込み済みである。下水道については、整備済みで、物件1・2土地から接続済みであり、受益者負担金は賦課済・納付済である。」との回答を得た。</p> <p>②四国ガス株式会社 高知支店に照会し、「前面市道に、四国ガス株式会社の都市ガスの導管が敷設されており、物件1・2土地内へ引き込み済みである。」との回答を得た。</p> <p>③高知市環境部 環境保全課にて、土壌汚染対策法及び水質汚濁防止法に係る事項について、高知市上下水道局 お客様サービス課にて、下水道法に係る事項について、照会し、「物件1・2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無い。」との旨の回答を得た。次に、土地閉鎖登記簿、過去の住宅地図を閲覧した。結果、物件1・2土地において土壌汚染の端緒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り、厳密に土壌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壌汚染状況調査等を実施する必要がある。</p> <p>④高知県 危機管理部 南海トラフ地震対策課が公開する津波災害警戒区域位置図及び区域図によると物件1・2土地は津波災害警戒区域内に所在する。</p>
-------------	---

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43年5月8日 新築 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：ほぼ耐用年数を満了しているものと判定した。
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：モルタル 外 内壁：京壁、合板、タイル 外 天井：竿縁天井、合板 外 床：畳、フローリング 外 設備：電気、水道、ガス、トイレ(水洗式) 外 その他：特になし
床面積 (現況)	1階：45.97㎡（登記床面積） 2階：39.85㎡（登記床面積） <hr/> 延 85.82㎡
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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	<p>①物件3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。</p> <p>②物件3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。次の点について補足する。</p> <p>(01)1階ホールの床板及び1階6帖和室の畳の下板が軟化していることを認めた。</p> <p>(02)1階ダイニングキッチン及び2階各室の天井にシミ跡があることを認めた。</p> <p>(03)現況調査報告書の関係人の陳述等によると、鼠害があるとのことであったが、物件3建物内には動産等が保管されており、鼠害が存する箇所を特定することは出来なかった。</p> <p>(04)現況調査報告書の関係人の陳述等によると、物件3建物内で猫二匹を飼育していた履歴があるとのことであった。1・2階の内壁及び建具等に当該猫によると思われる損傷箇所が複数存することを認めた。</p> <p>(05)現況調査報告書の関係人の陳述等によると、雨漏り被害があるという話は聞いたことがないとのことであったが、1階ダイニングキッチン及び2階各室の天井にシミ跡があり、本調査が、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行われたものであることから、雨漏りの可能性を否定することは出来ないものと思料する。</p>

特記事項	<p>(06)現況調査報告書の関係人の陳述等によると、シロアリ被害があるという話は聞いたことがないとのことであった。また、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。但し、本調査が、一度の目視できる範囲での実査によるものであり、1階ホールの床板及び1階6帖和室の畳の下板が軟化していることから、シロアリ被害の可能性を否定することは出来ないものと思料する。</p> <p>(07)買受人は、本件不動産の引渡しをうける為には、不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること、物件3建物内外に保管されている動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされることに留意する必要がある。</p>
------	--

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・2土地)

物件1土地、物件2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×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	75,800	1.00	104.06	0.90	1.00	7,100,000
2	75,800	1.00	6.98	0.90	1.00	480,000
合 計						7,580,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示・標準地 高知-39

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $81,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 \div 75,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : …… 1.00

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/㎡)	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
3	150,000	85.82	0.03	1.00	390,000

イ 現 況 延 床 面 積 : …… 現況概測数量による。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	7,100,000	0.50	法定地上権	3,550,000
2	480,000	0.50	法定地上権	240,000
合 計				3,790,000

(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×キカ
1	7,100,000	- 3,550,000		0.85	0.60	1,810,000
2	480,000	- 240,000		0.85	0.60	120,000
3	390,000	+ 3,790,000		0.85	0.60	2,130,000
一 括 価 格 (合 計)						4,060,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… 買受人は、本件不動産の引渡しをうける為には、不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること、物件3建物内外に保管されている動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされることによって生じる市場性の減退の程度を考慮した。

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 地価公示標準地 高知-39

所 在 : 高知県高知市棧橋通3丁目299番6
価 格 : 81,100円/㎡
位 置 : JR土讃線 高知駅の南東方約2.6km
棧橋通3丁目バス停まで約300m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 105㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水道

接面街路 : 南東5.0m市道

用途指定等 : 市街化区域

準工業地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 戸建住宅、事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 土地 : 5,535,990円

物件2 土地 : 371,330円

物件3 建物 : 819,800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。

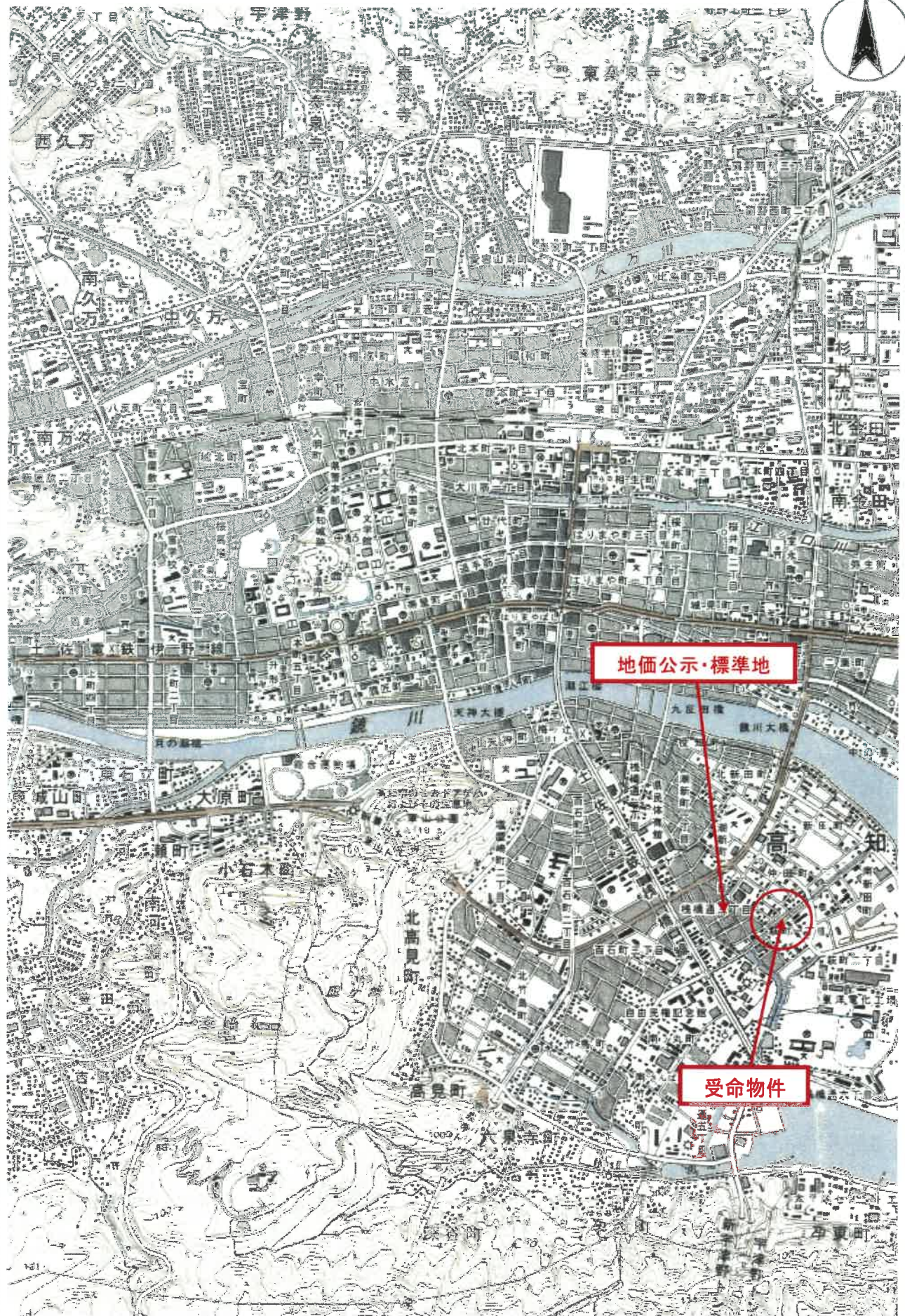
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

受命物件所在位置略図

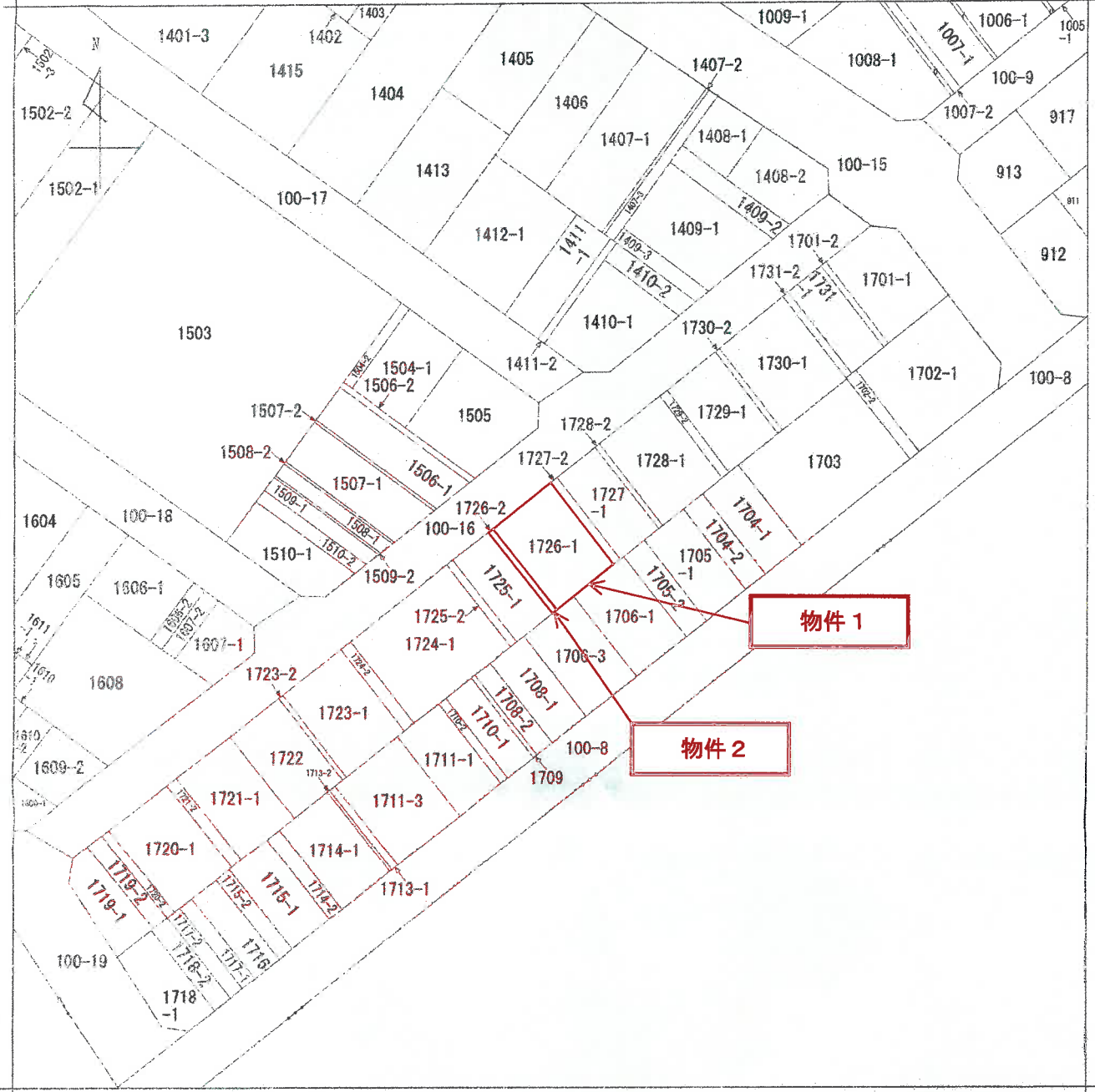
S ≒ 1/25,000



国土地理院「地形図(高知)」

公図写

イ 1006-2 ハ 1005-2
 ウ 1008-2 ニ 1611-2



地番区域見出
 仲田町

請求部分	所在 高知市仲田町		地番 1726番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号記号
作成年月日	平成29年9月2日		備付年月日 (原図)	補記事項
分類		地図(法第14条第1項)		種類
				土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月24日
 高知地方法務局

請求番号: 22-1
 (1/1)

登記官

物件1・2関係分
 A3をA4に縮小



建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和62年7月7日

公用

G No 08521 各階平面図 077224

1726-1
家屋番号 1-24-23-2
建物図面

建物の所在 高知市仲田町字上田田原ノ丸北ノ田ノ24番地ニ3
1-24番地ノ4 1-24番地ノ3地先

1726-1

1階



床面積

0.65 X 2.73 = 23.61 ㎡
0.19 X 2.73 = 25.99 ㎡

計 49.60 ㎡

床面積 45.97 ㎡

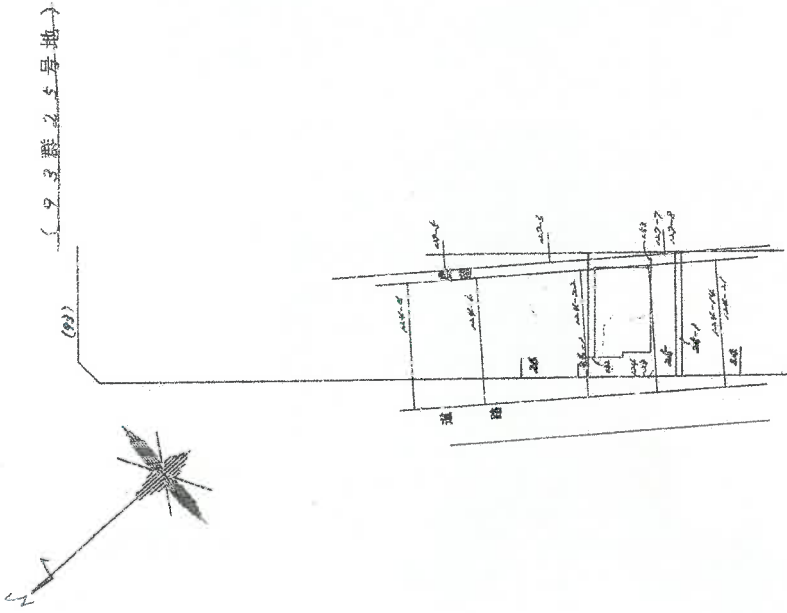
2階



床面積

7.30 X 5.46 = 39.85 ㎡

床面積 39.85 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和 年 月 日登記

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1月24日 高知地方庁登記局

登記証

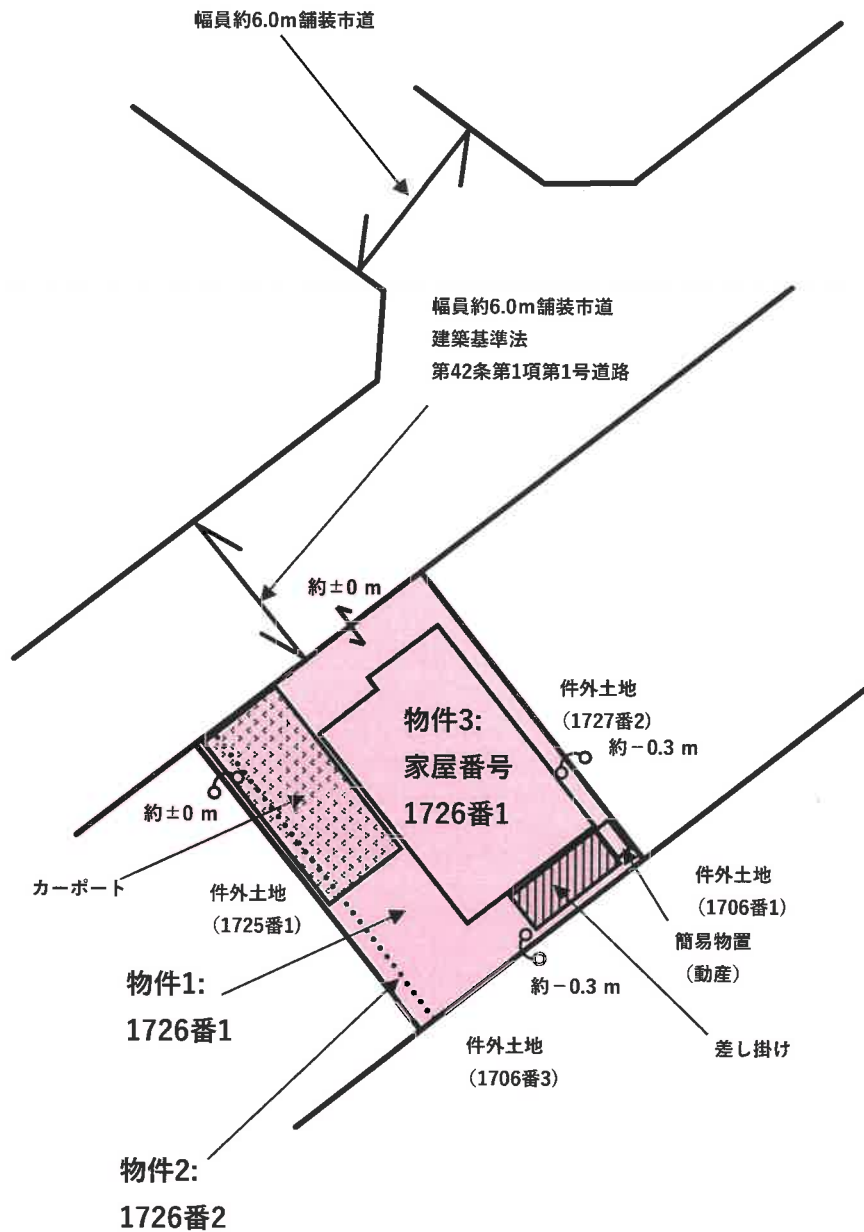
物件3関係分

A3をA4に縮小

請求番号：22-2

土地建物位置関係図

S 1/250



注) 物件1土地と物件2土地の境界については、現地で境界標等を確認できずその細部が不明である為、
..... で図示している。

建物間取図

S ≒ 1/100

物件3 家屋番号 : 1726番1



1階



2階

