

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 8日 午後 4時30分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月10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 7年10月 1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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月12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 8月 8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	6,600,000 5,280,000	一括	1,320,000	166,066	0
1	2,150,000				
2	4,450,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 高知市百石町三丁目
地 番 2 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 9 平方メートル
- 2 所 在 高知市百石町三丁目 2 3 6 番地 3
家屋 番号 2 3 6 番 3
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 2 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 4 . 1 6 平方メートル
3 階 1 0 6 . 7 8 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
床 面 積 概則約 3 . 9 6 平方メートル

物件明細書

令和 7年 6月12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】
- 1階及び2階並びに3階客室①ないし③、トイレ①及び洗面部分を本件共有者らが占有している。
- その余の部分を本件共有者B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2】
- 南東側の水路上に設置されている本件建物への階段及び物置につき、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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 高知市百石町三丁目
地 番 2 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5. 3 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 高知市百石町三丁目 2 3 6 番地 3
家屋 番号 2 3 6 番 3
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺3階建
床 面 積 1階 1 2. 3 0 平方メートル
2階 1 1 4. 1 6 平方メートル
3階 1 0 6. 7 8 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
床 面 積 概則約3. 9 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 3 月 13 日受理
令和 7 年 5 月 26 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 高知市百石町三丁目
地 番 2 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 3 9 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 高知市百石町三丁目 2 3 6 番地 3
家屋 番号 2 3 6 番 3
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 2 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 4 . 1 6 平方メートル
3 階 1 0 6 . 7 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知市百石町三丁目20番28号		
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 上記の者らが、本土地上に下記建物を共有し占有している ☒ 「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：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 床面積：概測約3.96平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら（A、B） ☐ その他の者 1階及び2階並びに3階客室①ないし客室③、トイレ①及び洗面部分を建物共有者らが元店舗・倉庫として、動産類を残置したままの状態で管理し、占有している その余の部分をBが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 ☐ 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	☐ 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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼物件2の建物共有者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成19年 5月30日	
最初の契約等	契約日	平成19年 5月30日	
	期間	平成19年 5月30日から ☐ 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	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 ■実際の占有開始時期は、物件2の建物新築時の平成9年4月ころであるが、現在の占有権原の始期である被相続人亡Cの相続開始時期を占有開始時期として記載した			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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 (債務者兼物件2の建物共有者)	1 物件2の建物に家族と住んでいます。 2 物件1の土地について、境界に争いはないと思います。 3 物件1の土地所有者のAは、物件2の建物共有者であり、私の兄なので、敷地として利用していることについて、同人に地代を支払ったことはありませんし、請求されたこともありません。 4 上水道は、高知市の上水道を引いています。下水は、公共下水道に接続しています。 5 物件2の建物の2階及び3階の北西側で、約五、六年前から約3年前までAと二人で飲食店を経営していました。飲食店を始めるにあたって、店舗部分を改装し、3階南東側の居宅部分の壁紙等も変えました。 6 物件2の建物に生活に支障のあるような不具合はありませんし、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 7 物件2の建物外側の南東側階段部分及び物置が水路上にあることについて、高知市から許可を受けているのか分かりません。 8 2階厨房に置いている冷蔵庫とレジは、リース物件です。 9 物件2の建物の1階物置及び未登記附属建物の鍵は、現在は紛失していて開けることができません。 10 私達の父が、平成19年に、物件2の建物内で不自然死の状態で発見されました。 11 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できないかもしれません。 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枚目ないし4枚目記載のとおり認めた。なお、未登記建物について、関係人の陳述及び物件2の建物との場所的関係性から、物件2の建物の附属建物であると判断した。
- 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。同土地の範囲は、現況上、概ね明らかである。なお、法務局には、物件1の土地の法14条1項地図及び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、物件1の土地は、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及び水路を介して南東側に接面する道路は、いずれも市道（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2の建物に、同市の上下水道が接続されている。
- 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) 3階和室6帖の天井に、シミ跡が見受けられる。また、南東側壁にこぶし大の穴が開いている。
 - (2) 2階及び3階店舗部分について、長期間の不使用がうかがわれることから、電気及び水道設備が正常に使用できない可能性があると思われる。
 - (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。一見して顕著な雨漏り被害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。
 - (4) 1階及び未登記附属建物について、開けることができなかったため、内部を確認することができなかった。
- 7 物件1の土地の南東側に接する水路上に物件2の建物への階段及び物置が設置されていることがうかがえる。高知市財務部管財課に照会したところ、「当該部分につき、平成8年ごろに許可がなされていたようであるが、平成17年に管理等が高知市に移管された際に引き継ぎがなされていないため、現在は許可がなされていない状況である。現状で許可されることは難しいと思われる。」との回答であった。買受人は、上記水路部分につき、撤去を求められる可能性があることに留意を要する。
- 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

(5 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3月18日(火) 14:20-14:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年3月18日(火) 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3月21日(金) 16:30-16:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年3月25日(火) 14:20-14:40	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7年4月1日(火) 13:20-13:30	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年4月1日(火) 14:30-14:50	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差置)
令和7年4月3日(木) 17:30-18:50	物件所在地	占有関係等調査(現場待機、不在)
令和7年4月17日(木) 15:30-16:00	執行官室	占有関係等調査(Bと面談)
令和7年5月7日(水) 11:50-13:15	物件所在地	立入調査(写真撮影、B立会)
令和7年5月7日(水) 14:20-14:55	高知市役所	公法上の規制等調査、占用許可有無調査

(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

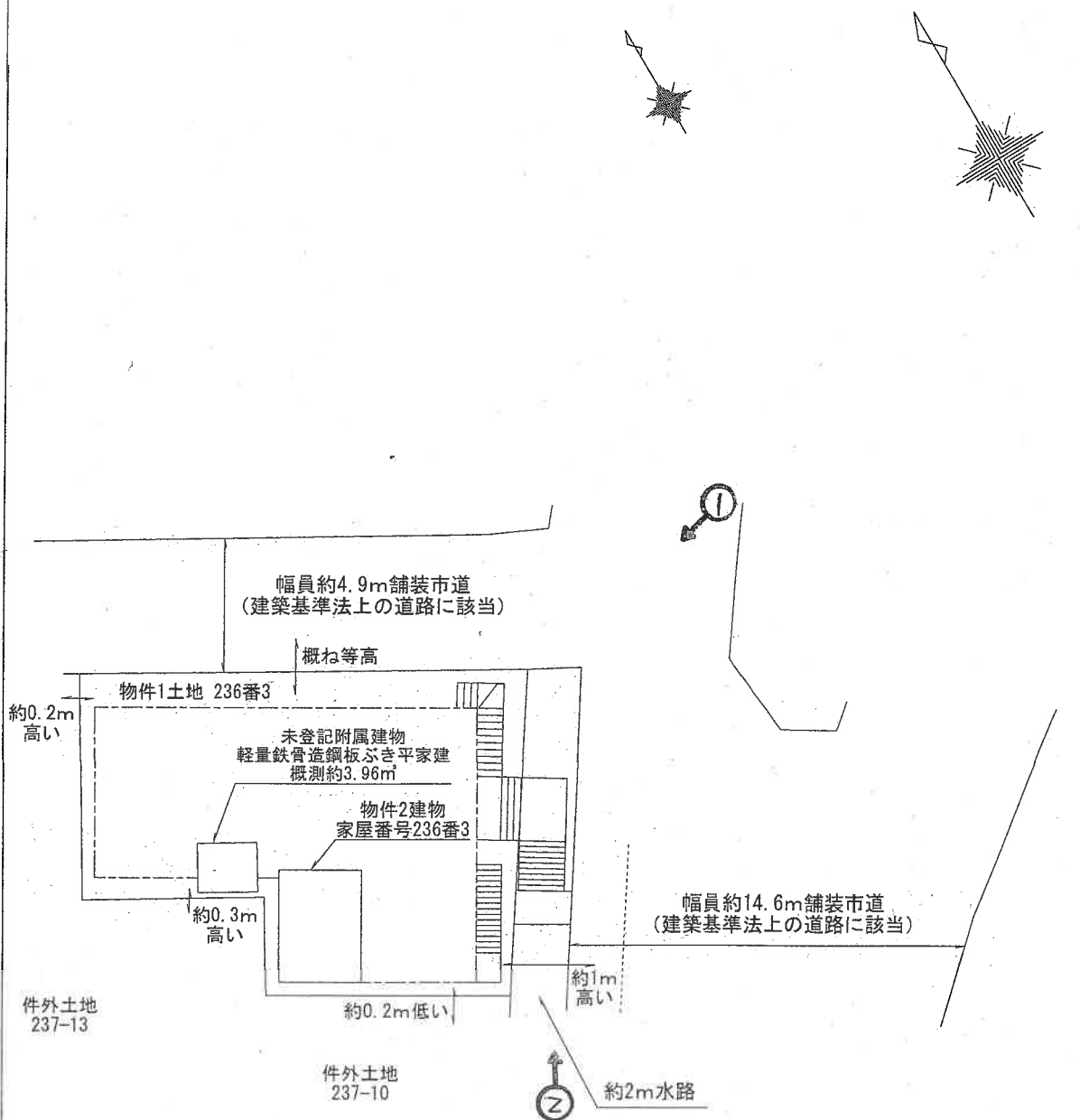
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※ 一点鎖線は2階部分の形状を示す

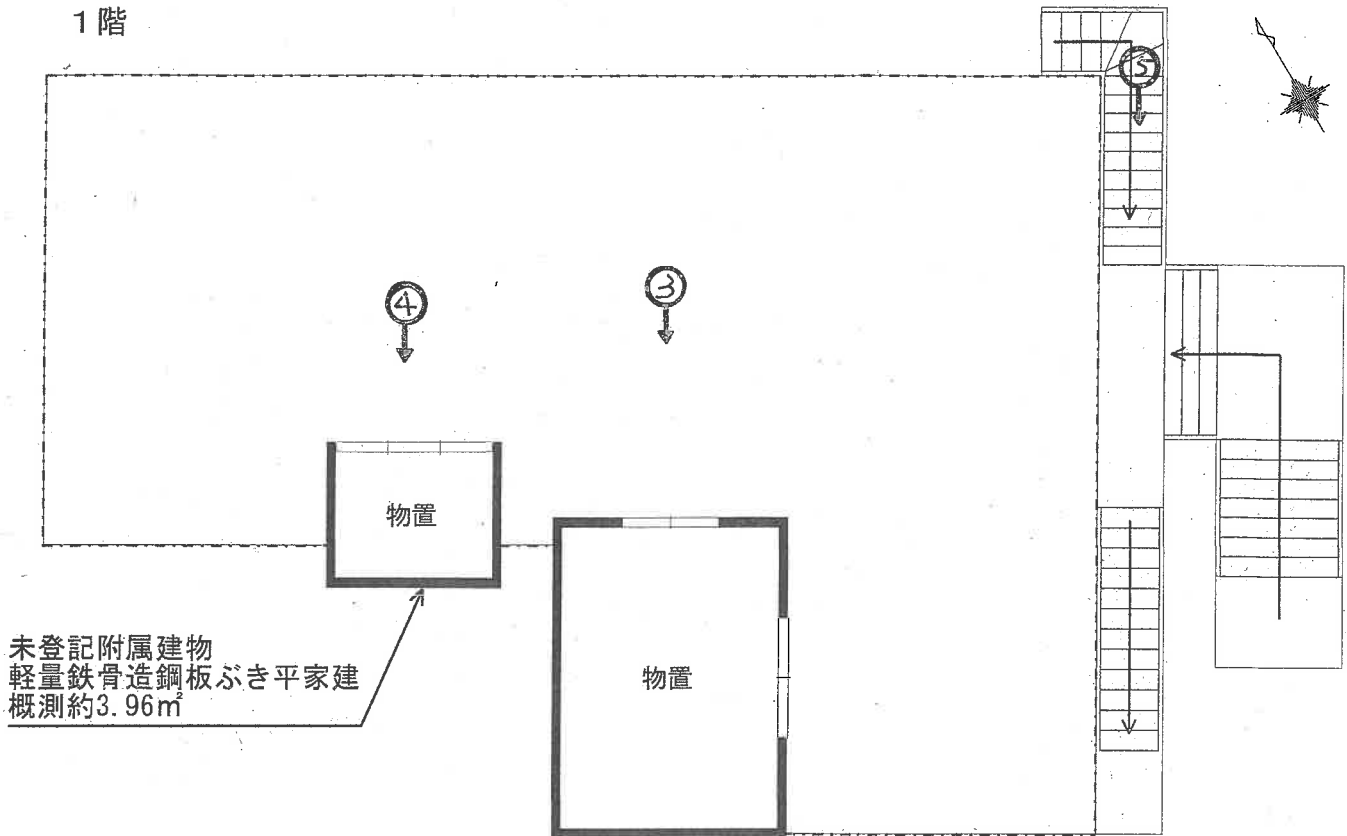
家屋番号 236番3

S≒1/100

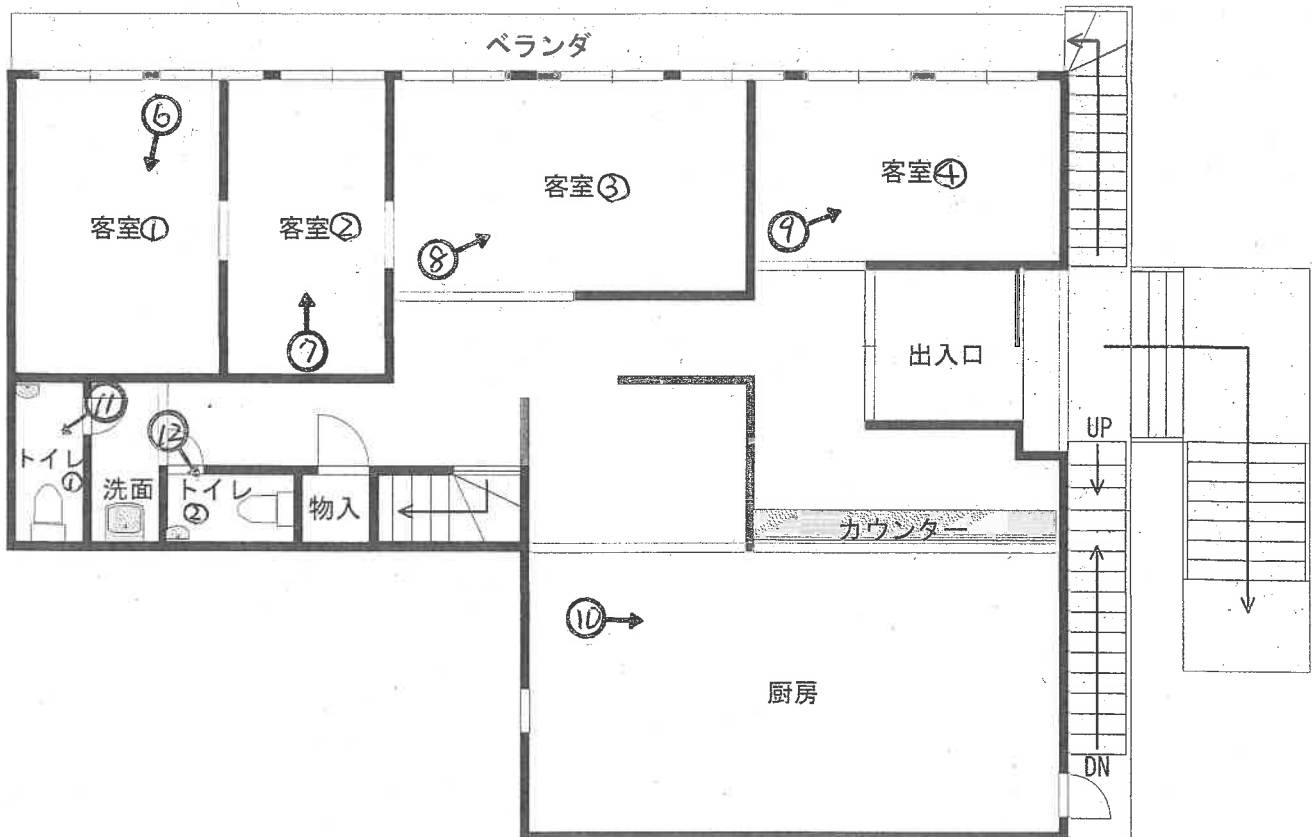
間取図

物件2

1階



2階



1階：一点鎖線は2階部分の形状を示す

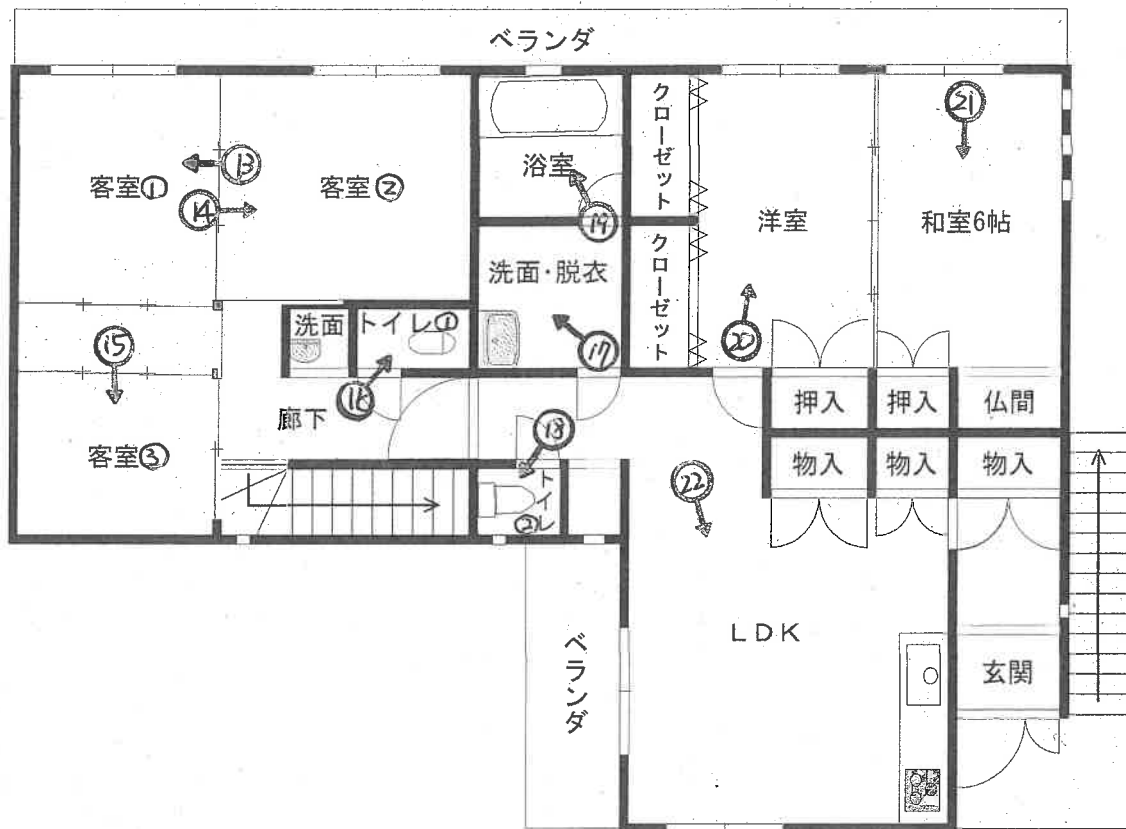
家屋番号 236番3

S=1/100

間取図

物件2

3階





3



1 階 出入口

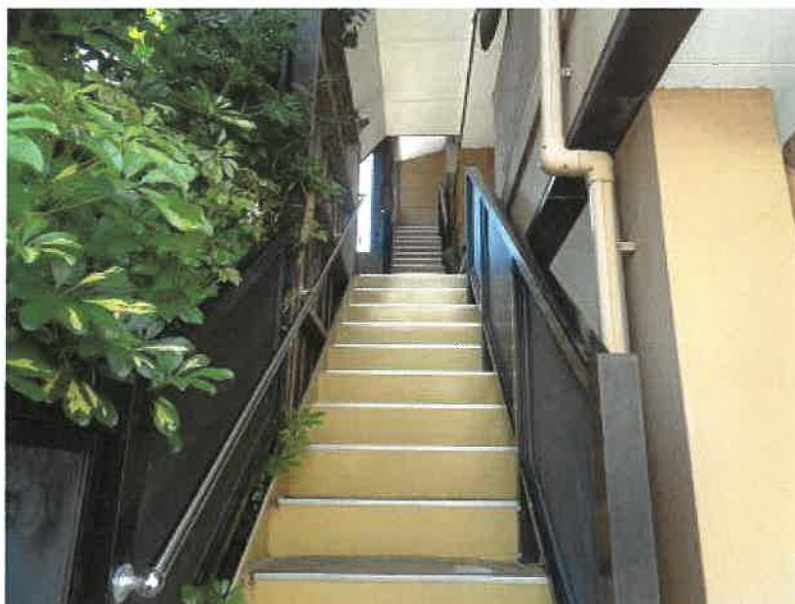
4



未登記附属建物

(1 1 枚目)

5



外階段

6



2階 客室①

(1 2枚目)

7



2階 客室②

8



2階 客室③

(13枚目)

9



2階 客室④

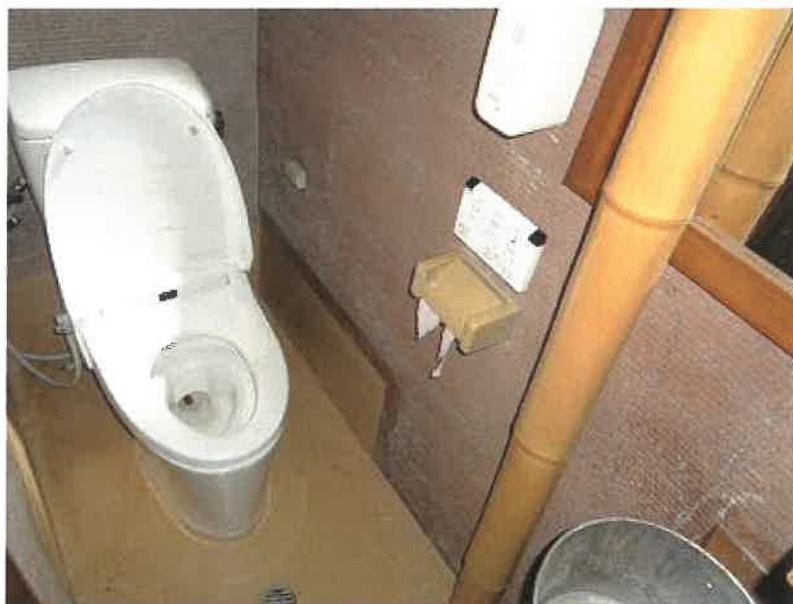
10



2階 厨房

(14枚目)

11



2階 トイレ①

12



2階 トイレ②

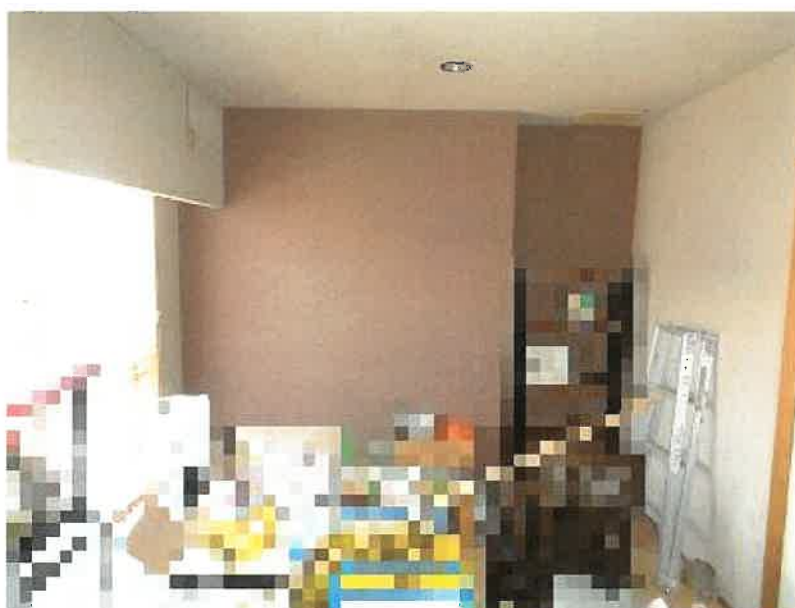
(15枚目)

13



3階 客室①

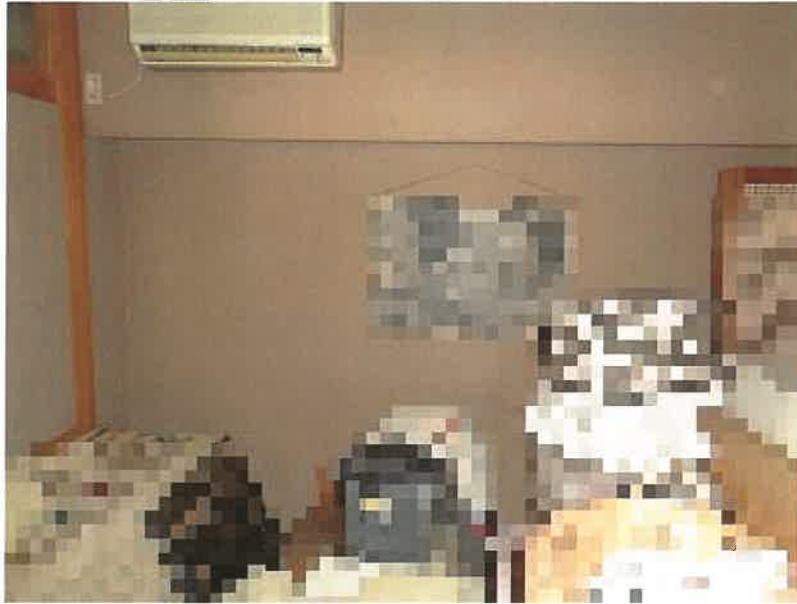
14



3階 客室②

(16枚目)

15



3階 客室③

16



3階 トイレ①

(17枚目)

17



3階 洗面・脱衣室

18



3階 トイレ②

(18枚目)

19



3階 浴室

20



3階 洋室

(19枚目)

21



3階 和室6帖

22



3階 リビングダイニングキッチン

(20枚目)

令和7年 (ケ) 第 3 号
令和7年5月 7日 現地調査
令和7年5月23日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋 本 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,150,000円
物件2（建物）	金 4,450,000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。
- 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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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も、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	高知市百石町三丁目 2 3 6 番 3 宅地 1 6 5 . 3 9 m ²	「特記事項記載の とおり」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市百石町三丁目 2 3 6 番地 3 2 3 6 番 3 店舗・居宅 鉄骨造鋼板葺 3 階建 1 階： 1 2 . 3 0 m ² 2 階： 1 1 4 . 1 6 m ² 3 階： 1 0 6 . 7 8 m ²	「特記事項記載の とおり」
番 号	特 記 事 項		
1	物件 1 土地を含む周辺地域は，令和 5 年 2 月 1 5 日に地図作成業務が完了し，物件 1 土地の範囲は確定しており現況上も明らかである。また，法務局に地図（法第 1 4 条第 1 項）及び物件 1 土地の地積測量図が備え付けられている。 物件 1 土地には，コンクリート舗装，ブロック塀等の構築物等があるが当該構築物の単独での市場価値はないと判断した。 物件 1 土地の南東側に接する水路上に物件 2 建物への階段及び物置が設置されているが，現在は許可がなされていない状況で現状では許可されることが難しいことがうかがわれる。買受人は，上記水路部分に設置されている階段及び物置について，撤去を求められる可能性があることに留意を要する。		
2	物件 1 土地には，以下の未登記附属建物が存するが，単独での市場価値はないと判断した。 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建 床面積：概測約 3 . 9 6 m² 物件 2 主である建物の全体的な損傷，摩滅等は，概ね経年相応程度である。顕著な雨漏り跡及びシロアリの被害は，目視上確認できなかったが不詳である。 買受人は，本件対象不動産内に残置された動産類の撤去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。 （※その他，詳細は現況調査報告書参照）		

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土讃線高知駅の南東方約2.8km（道路距離） 「南の丸町」バス停の北方約50m（道路距離）	
付 近 の 状 況	高知市南東部の郊外に位置し、一般住宅、店舗併用住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	165.39㎡（登記数量） 不整形 約16.4m×約11.9m 北東側市道に対し略等高に接し、南東側市道に 対し水路を介して概ね等高から約1m低位に 位置する角地。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	北東：幅員約4.9m舗装市道（建築基準法上の道路） 南東：幅約2mの水路を介して幅員約14.6m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 隣接地の状況	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されて いる。 （東側）市道（西側）宅地 （南側）宅地（北側）市道
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、物件1土地には、有害物 質使用施設等の届出はないが、現地での土壌汚染調査を行っていない ため、土壌汚染の可能性は不明である。 物件1土地は、市内遺跡地図で確認したところ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9年4月27日新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：鋼板葺 外 壁：モルタル吹付 他 内 壁：塗り壁，クロス貼り 他 天 井：合板 他 床 ：合板，畳 他 設 備：浴室，トイレ，台所，厨房 他
床 面 積 （ 現 況 ）	1階： 12.30㎡（登記床面積） 2階：114.16㎡（登記床面積） 3階：106.78㎡（登記床面積） 延 233.24㎡（合計登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層 3階建 用 途 店舗・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	普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	

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	建 付 地 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	79,100	0.98	165.39	0.80	10,260,000

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-38

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$70,300 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/102 \times 100/87 = 79,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：……1.02 方位

◇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：……角地，形状等を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……建物の現況等を考慮した。

(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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	233.24	0.13	5,460,000

イ 現況延床面積：……合計登記床面積による。

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、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) 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	10,260,000	0.50	法 定 地 上 権	5,130,000

(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	10, 260, 000	－5, 130, 000		0. 70	0. 60	2, 150, 000
2	5, 460, 000	＋5, 130, 000		－	0. 70	0. 60
一 括 価 格 (合計)						6, 600, 000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.70 店舗・居宅及びその敷地である等のため、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 地価公示標準地 高知－38

所 在：高知市北竹島町字南汐田中ノ丸103番54
価 格：70,300円/㎡
位 置：JR土讃線高知駅の南方約2.9km
中高見バス停まで約280m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：114㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：南西4m市道
用 途 指 定 等：第1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 9,807,620円
物件2 9,436,500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。

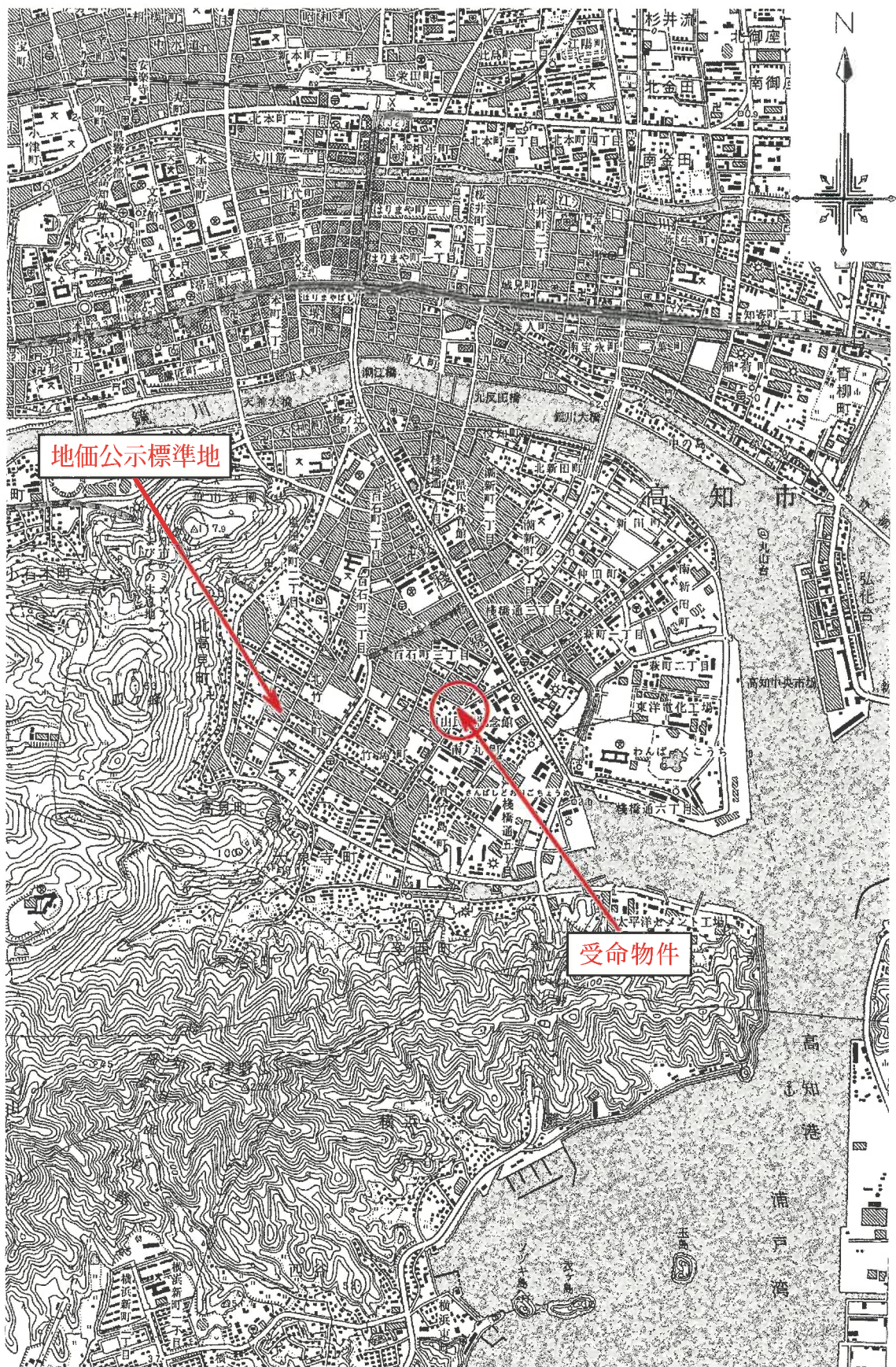
第7 附属資料の表示

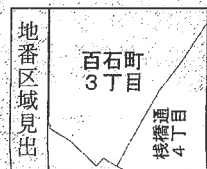
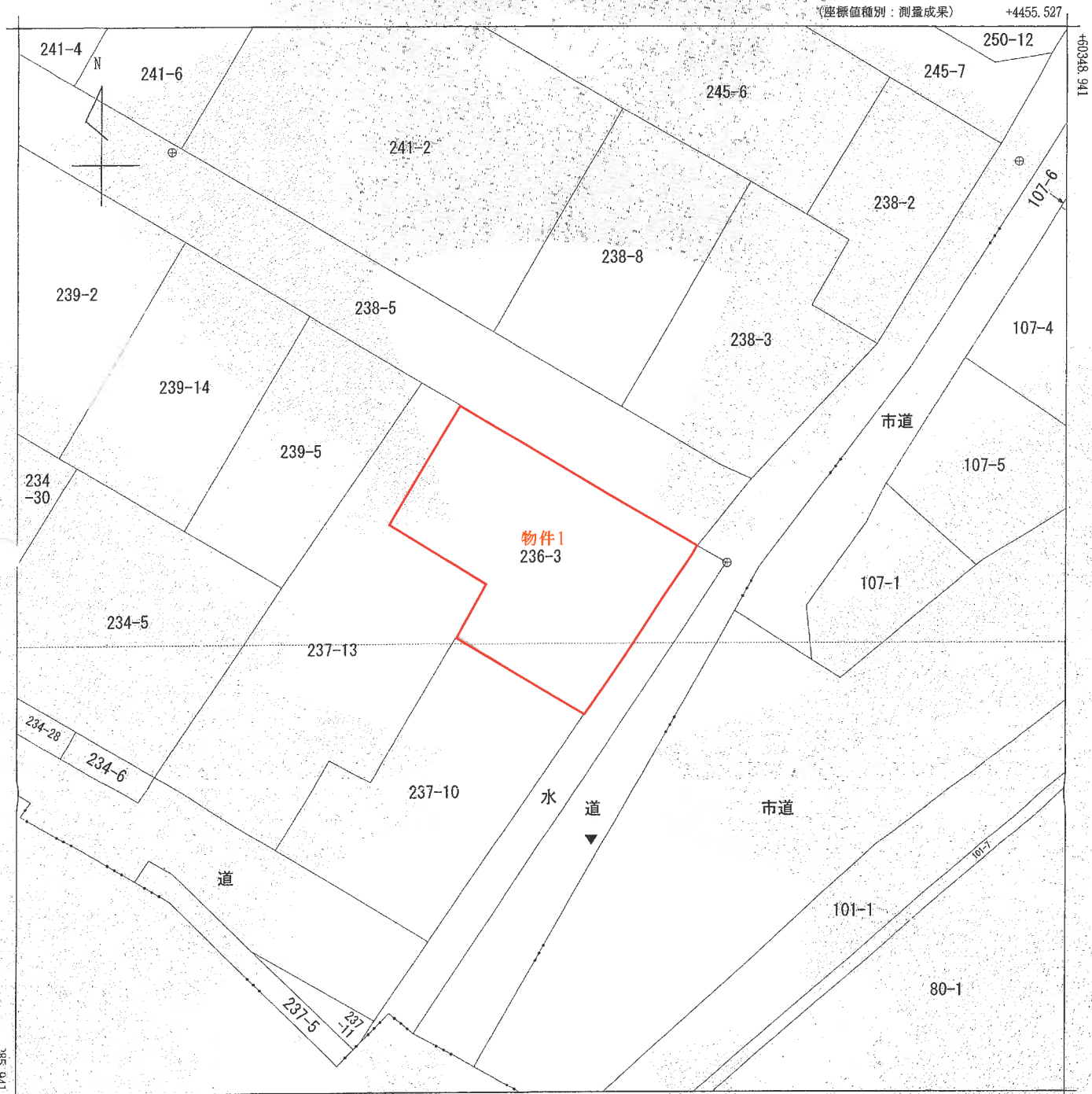
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

S=1/25000





請求部	所在	高知市百石町三丁目				地番	236番3			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月			備付年月日(原図)	令和5年3月14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3月19日
高知地方法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

(A 3 をA 4 に縮小)

公 図 写

公用

令和7年3月19日

高知地方法務局

食品店

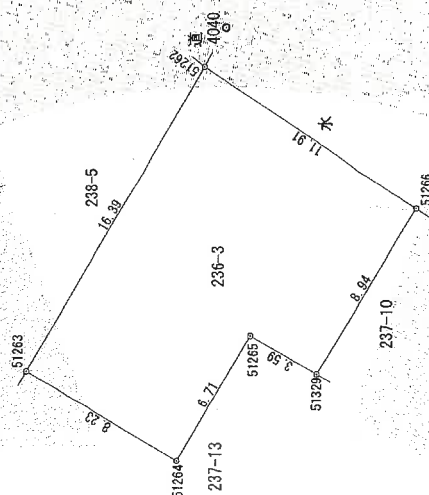
地積測量図写

請求番号: 11-2

地積測量圖

地番	236-3
土地の所在	高知市 百石町三丁目

4041



座標面積計算表

地番	236-3	Xn	Yn	辺長
51266		60308.331	4426.736	8.94
51267		60322.978	4419.096	3.59
51265		60316.073	4420.926	6.71
51264		60319.461	4415.132	8.23
51263		60326.551	4419.317	16.39
51262		60318.191	4433.421	11.91
		面積	165.3901960	
		坪数	50.03	
		地積	165.39	m ²

校覽——津城

基本三角点等的名称	標 種	Xn	Yn
4040 4 級基準点	金屬鋁	60317.198	4435.223
4041 4 級基準点	金屬鋁	60341.559	4402.109
占間距離	41.10		

境界点	点 間 距		起 點
	4040	4041	
51263	18.45	22.83	
51262	2.05	39.07	

頭記号	境界標の種類
N	金 属 鉦 標
K	金 属 標
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
S	鉄 杭

(座標系：世界測地系 IV)

作成者

(令和 4 年 11 月 7 日測量)
(令和 5 年 1 月 16 日作成)

計画機関

縮尺

250

登記年月日：平成9年5月9日

公用

令和7年3月19日 高知地方支庁

登記官

建物図面写

各階平面図写

物件2関係分

(A3をA4に縮小)

え № 04804

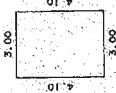
各階平面図 097241

家屋番号 236番3

建物の所在 高知市百石町3丁目236番地3

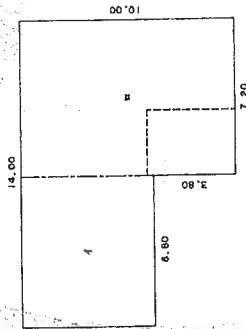
建物図面

1 階



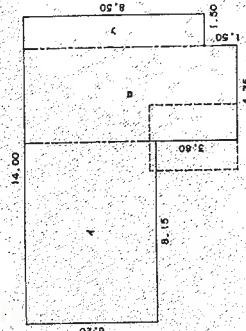
求積表
4.10 X 3.00 = 12.3000
床面積 12.3000
床面積 12.30 m ²

2 階

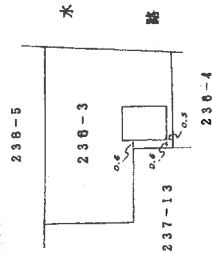
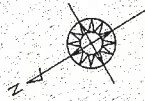


求積表
1 6.20 X 6.80 = 42.1600
2 10.00 X 7.20 = 72.0000
合計 114.1600
床面積 114.16 m ²

3 階



求積表
1 6.20 X 8.15 = 50.5300
2 10.00 X 4.35 = 43.5000
3 8.50 X 1.50 = 12.7500
合計 106.7800
床面積 106.78 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

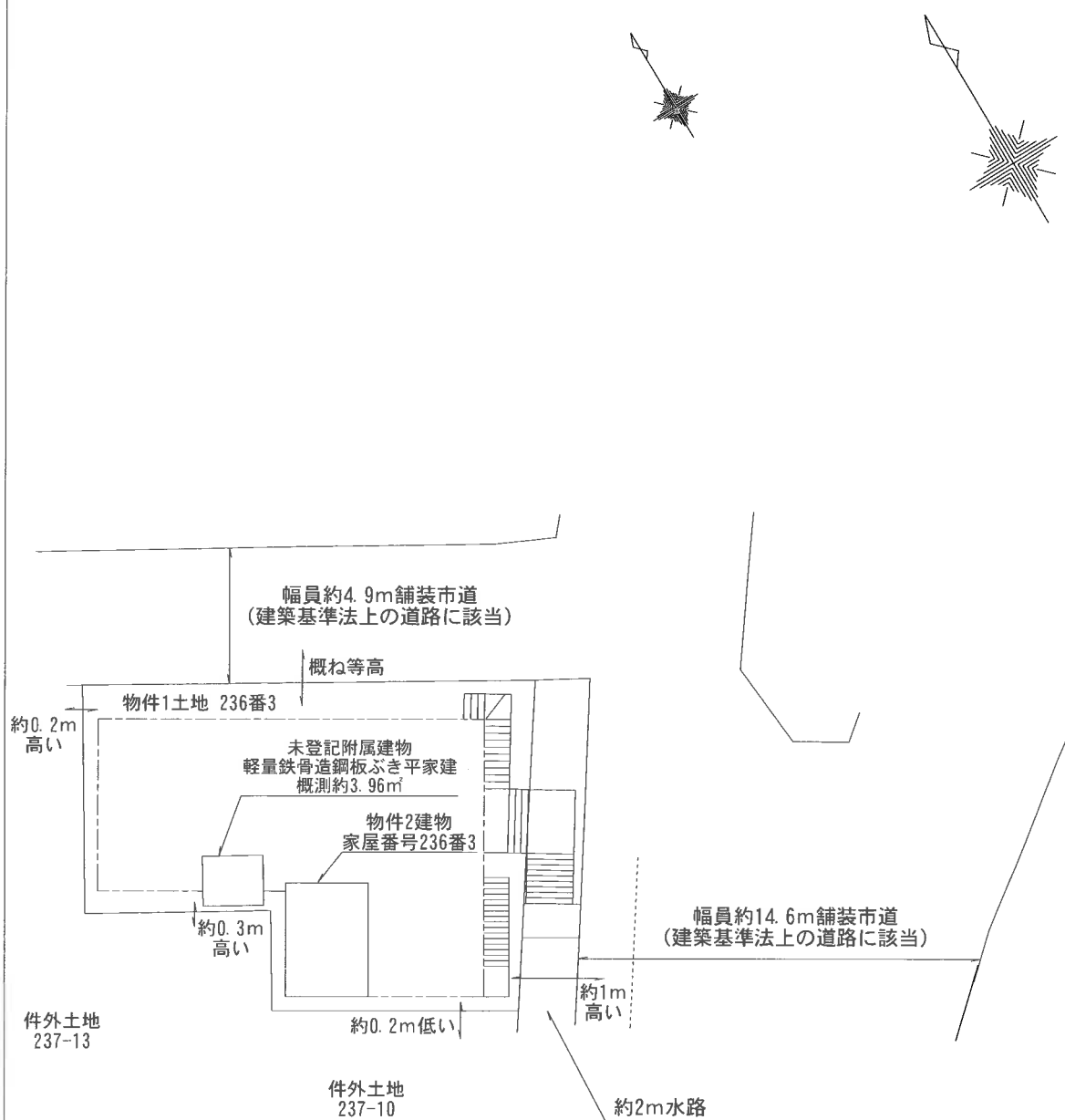
(高知県土地家屋調査士会)

平成9年5月9日登記

請求番号：11-3

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250



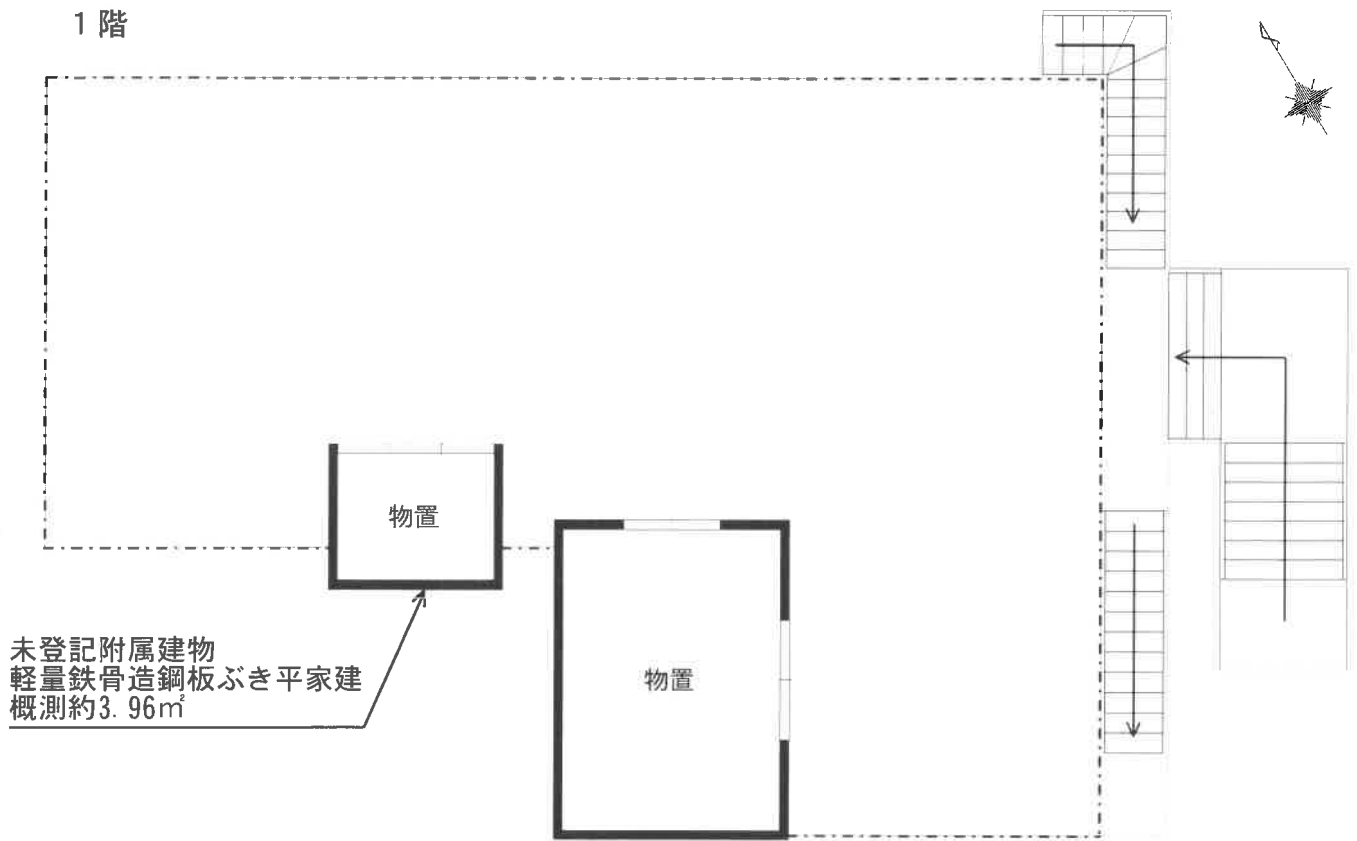
家屋番号 236番3

S≒1/100

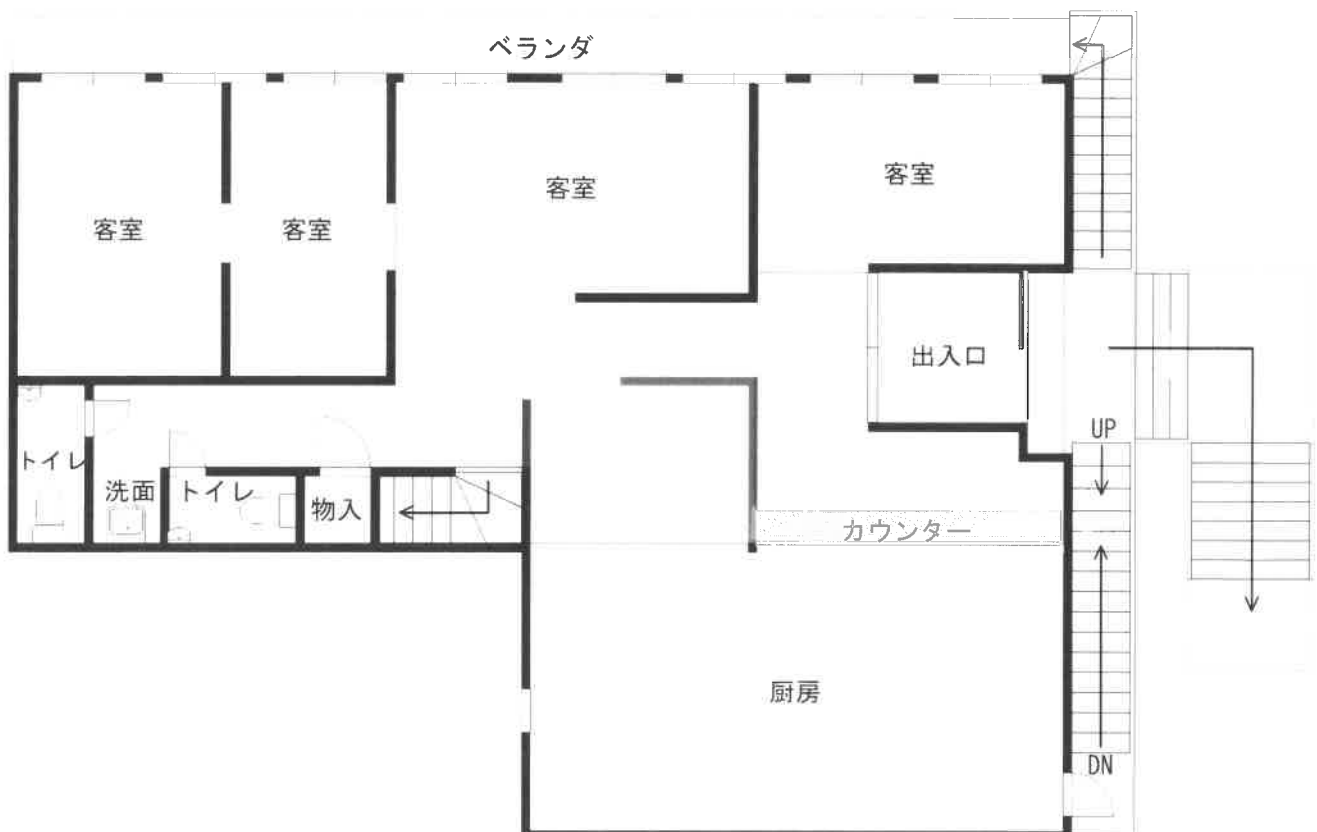
間取図

物件2

1階



2階



家屋番号 236番3

S≒1/100

間取図

物件2

3階

