

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,560,000 6,848,000	一括	1,712,000	42,288	0
1	4,230,000				
2	4,330,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 3 2 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 7 9 平方メートル
2 階 2 3 . 7 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 6 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、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】

A が占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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登載されています。)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 3 2 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 7 9 平方メートル
2 階 2 3 . 7 3 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 5号
令和 7年 3月21日受理
令和 7年 5月 7日提出

現況調査報告書

(物件1及び2)

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 | 高知市瀬戸東町三丁目 |
| | 地 番 | 3 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市瀬戸東町三丁目 3 2 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7. 7 9 平方メートル
2階 2 3. 7 3 平方メートル |

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A (建物所有者会社代表者)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者兼建物所有者会社代表者))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20年 4月30日	
最初の契約等	契約日	平成20年 4月30日	
	期間	平成20年 4月30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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者会社 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者(A) □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等		
		毎年金12万円(毎年3月31日限り当年分支払) □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	
1 上記について契約書は確認できない。 2 関係人の陳述に基づき、現占有権原の契約内容等を上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社代表者兼建物占有者)	1 平成10年5月28日ころに、私が、個人で、本件不動産を買い受けました。その後、不動産の所有者がかわっていますが、現在まで継続して、私及び私の家族が、物件2の建物を住居として使用しています。 2 契約書は作成していませんが、CORAL高知株式会社に所有権移転後の建物の占有権原は、期間の定めがない賃借権です。賃料は、年額12万円で、毎年3月31日までに、当年分の賃料を支払っています。なお、敷金や保証金は差し入れていません。 3 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として区画されています。物件1の土地の南西側は、舗装された駐車スペースになっています。 4 物件1の土地の境界に問題はありません。 5 物件2の建物は、昭和48年に建築された建物で、全体的に老朽化がすすんでいます。 6 本件不動産を私が購入したころに、1階縁側の増築を伴う、建物の補修改修工事を実施しました。 7 10年くらい前に、シロアリ駆除工事を実施しました。その後は、シロアリ発生防止のため、個人でできる限りのメンテナンスを実施しています。現在、物件2の建物にシロアリ被害はないと思います。 8 5年くらい前ころに、屋根瓦の防水塗装工事を実施しました。現状、物件2の建物に雨漏りはありません。 9 階段の内壁に大きな穴があいています。 10 物件2の建物には、高知市管理の上下水道が引き込まれています。 11 瀬戸東町団地用のプロパンガス製造所から、物件2の建物にプロパンガスが供給されています。 12 かつて、屋根に太陽熱温水器が設置されていました。使用できませんが、物件2の建物の北側には、太陽熱温水器用の給湯設備が残っています。 13 本件不動産内で事件や事故はありませんし、被災したこともありません。 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

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枚目及び3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、物件1の土地にかかる法第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、法務局に物件1の土地の地積測量図は整備されていない。
 - 4 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として区画されており、同土地の範囲は、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の土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置している。
 - (2) 物件1の土地の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2の建物には上下水道が引き込まれている。
 - 7 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、物件1の土地は該当していないが、同土地の東側及び北側に土砂災害警戒区域（急傾斜地）が近接しているとのことである。
 - 8 物件1の土地の南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。
 - 9 物件1の土地を区画する西側のブロック塀の基礎に亀裂が発生している。
 - 10 物件2の建物は、築50年以上が経過しており、老朽化がすすんでいることから、補修改修工事を実施する必要があると思われる。建物の状態などについては、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) 建物の北側に設置された差し掛けは、その効用及び設置状況から、建物の従物若しくは附合物と認めた。
 - (2) 建物の北東側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。
 - (3) 1階縁側には動産類が山積されており、天井以外の内装の状態は確認できない。1階和室(2)には床一面に動産類が現存しており、天井以外の内装の状態は部分的にしか確認できない。未確認部分に問題が潜在する可能性は否定できない。
 - (4) トイレ及び風呂場以外の1階の内装の状態は、確認可能な限り、概ね良好である。
 - (5) 2階洋室の天井クロスは、こげ茶色に変色しているほか、2階洋室及び和室の内装は、全体的に劣化、損耗等している。
 - (6) 一見して、顕著な雨漏り跡は確認できないが、雨漏りが潜在する可能性は否定できない。
 - (7) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、過去にシロアリ被害が発生したとの関係人の陳述もあり、シロアリ被害の可能性は否定できない。

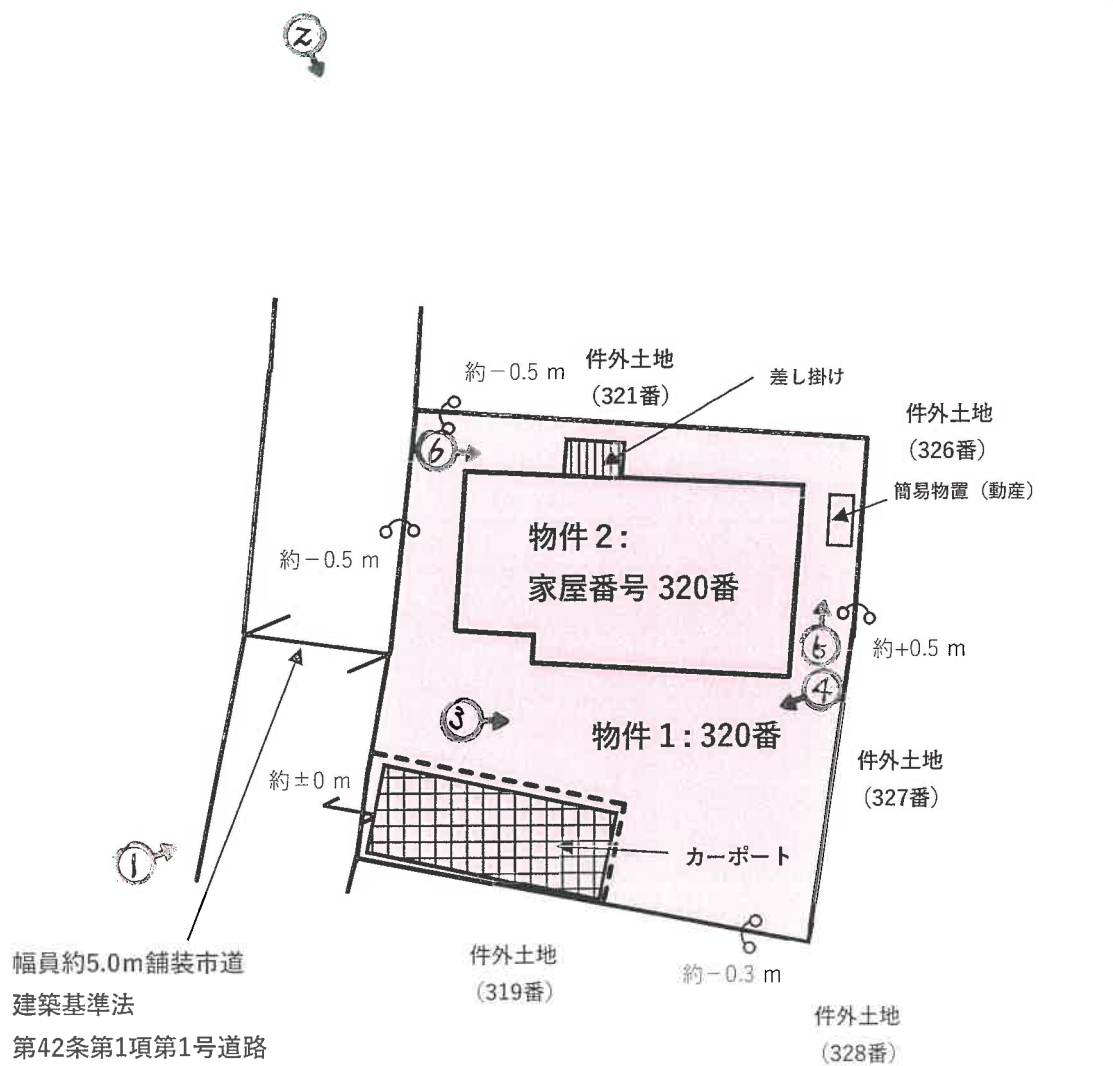
以 上

(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3月21日(金) 10:30-11:00	高知地方裁判所	記録調査
令和7年3月21日(金) 13:00-13:20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年3月24日(月) 8:30-8:50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年3月24日(月) 9:30-9:45	高知地上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年3月24日(月) 10:15-10:25	物件所在地	接道外観等調査、占有関係等調査(不在)
令和7年3月24日(月) 11:05-11:15	高知市南竹島町	占有関係等調査(Aと面談)
令和7年3月26日(水) 9:00-9:20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年3月26日(水) 11:40-11:50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年3月26日(水) 13:20-13:30	物件所在地	境界等調査(写真撮影)
令和7年4月3日(木) 15:00-15:05	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年4月10日(木) 10:45-11:20	物件所在地	立入調査(写真撮影、Aと面談)
令和7年4月23日(水) 11:00-11:10	高知県庁	公法上の規制等調査
(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して臨場した。 ☐ 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

土地建物位置関係図

$$S \doteq 1/250$$


(写真撮影方向)

※注)----- は、一段低くなった駐車スペースが存する範囲を示している。

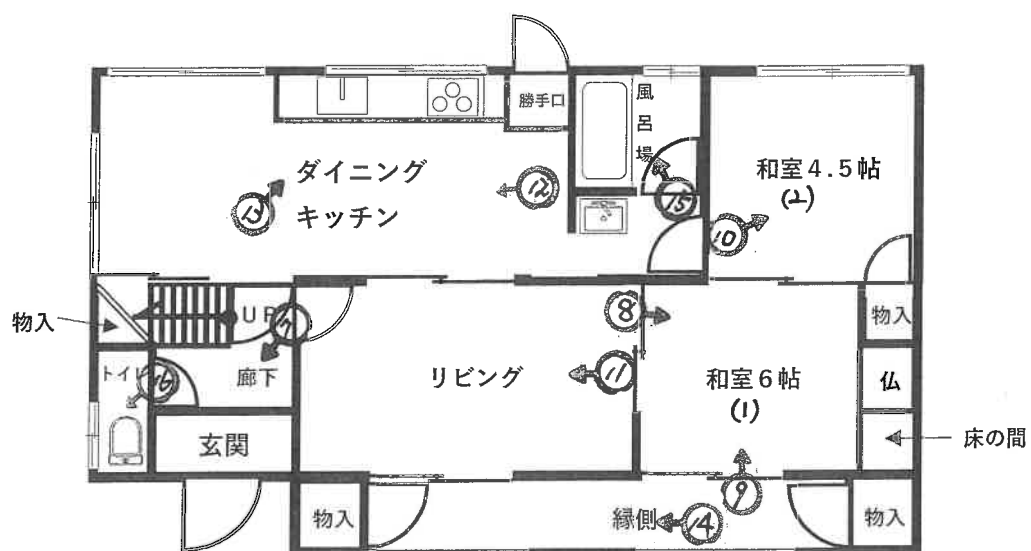
建物間取図

$$S \doteq 1/100$$

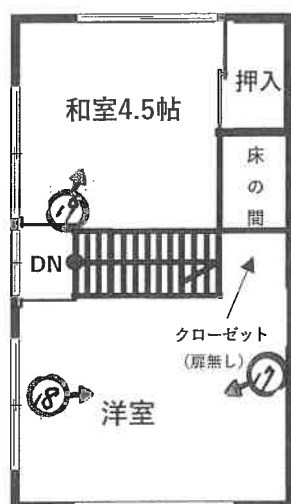
物件2 家屋番号 : 320番



1 階



2階



(写真撮影方向)





本件不動産



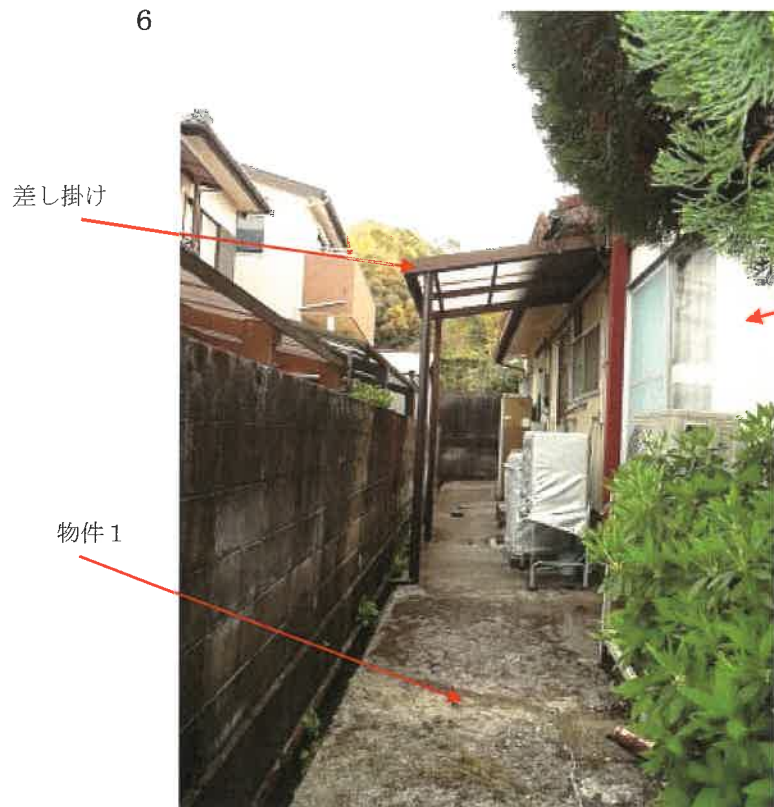
本件不動産

5



本件不動産

6



本件不動産

7



物件2の建物内（1階玄関内）

8



1階和室(1)

（12枚目）

9



1 階和室(1)

10



1 階和室(2)

(1 3 枚目)

11



1階リビング

12



1階ダイニングキッチン

13



1階ダイニングキッチン

14



1階縁側

(15枚目)

15



1階風呂場

16



1階トイレ

(16枚目)

17



2階洋室

18



2階洋室

(17枚目)



2階和室

令和7年 (ケ) 5 号
令和7年 4月10日 現地調査
令和7年 5月8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

畠 山 照 章

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,230,000円
物件2（建物）	金 4,330,000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建物の内訳価格は物件1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 番 地 目 地 積	高知市瀬戸東町三丁目 320番 宅地 226.07m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市瀬戸東町三丁目 320番地 320番 居宅 木・軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1 階 67.79m ² 2 階 23.73m ²	
番号	特 記 事 項		
1	①物件1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。 ②法務局に、地積測量図は備え付けられていない。 ③物件1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。 ④物件1土地には、その土地にカーポート、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土地に定着したものであると判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ⑤物件1土地の北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。		
2	①物件2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。 ②物件2建物は、法務局備え付けの全部事項証明書によると、昭和48年12月25日に、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積（59.86m²）として新築され、その後、昭和52年月日不詳・増築、平成10年5月15日増築を経て、上記の通りの現状となっている。 ③物件2建物の北側に差し掛けが存するが、当該差し掛けについては、物件2建物に定着したものであると判定し、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ④現況調査報告書の関係人の陳述等によると、「以前、物件2建物の屋根の上に太陽光温水器が設置されていたが、現在は取り外されて現存しない。物件2建物の北側外部に太陽光温水器用の給湯設備が残っている。」との事であった。当該給湯設備は、その位置関係及び用途から、物件2建物の従物であるものと判断した。		

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 土地）

位置・交通	JR土讃線「高知」駅の南方約7.3km(道路距離) 「団地南口」バス停の南東方約670m(道路距離)	
付近の状況	市道沿いに中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% 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	226.07㎡ (登記数量) 台形 約15.1m × 約13.7m 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	西：幅員約5mの舗装市道長浜148号線	
土地の利用状況等	利用現況：物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地の状況：（東側）一般住宅 （西側）市道を介して一般住宅 （南側）一般住宅 （北側）一般住宅	
供給処理施設	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) (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	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。 ②土佐ガス株式会社に照会し、「前面市道に、土佐ガス株式会社の集中供給方式LPGの導管が敷設されており、物件1土地内へ引き込み済みである。」との回答を得た。 ③高知市環境部 環境保全課にて、土壤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土地において土壤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、厳密に土壤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壤汚染状況調査等を実施する必要がある。
----------------	--

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）：昭和48年12月25日 新築 経 過 年 数：約51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・軽量鉄骨造2階建 屋 根：鋼板葺 外 壁：サイディング、モルタル、タイル 外 内 壁：合板、ビニールクロス、タイル 外 天 井：合板、ビニールクロス、石膏ボード 外 床：畳、フローリング、クッションマット 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：67.79㎡（登記床面積） 2 階：23.73㎡（登記床面積） 延 91.52㎡
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	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。 ②物件2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。 (01)風呂場のタイルの一部が剥離していることを認めた。 (02)1階4.5帖和室内には、衣類等の動産類が山積されており、天井以外の室内の詳細については確認できなかった。 (03)1階4縁側には、動産類が山積されており、天井以外の床等の詳細については確認できなかった。 (04)2階和室の内壁の一部がガムテープで補修されていることを認めた。 (05)2階洋室の天井クロスがこげ茶色に変色していることを認めた。

特記事項	(06) 現況調査報告書の関係人の陳述等によると、「雨漏り被害は発生していなかったが、屋根瓦が劣化していたことから、約5年くらい前に、屋根瓦の防水塗装工事を実施した。現状で、雨漏り被害はない。」とのことであったが、物件2建物の新築後の経過年数及び現況からして、雨漏りの可能性を完全に否定することは出来ないものと思料する。 (07) 現況調査報告書の関係人の陳述等によると、「約10年前に、シロアリ駆除工事を実施した。現状で、シロアリ被害はないと思う。」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、物件2建物で、過去にシロアリ被害が現に発生していることから、現状における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。
-------------	--

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）

物件1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 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	68,600	1.01	226.07	0.90	1.00	14,100,000

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-27

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 69 \div 68,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 1.00

◇ 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 : …… 方位西を考慮した。

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	市場性 修 正 エ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	185,000	91.52	0.01	1.00	170,000

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) 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÷ウ
1	14,100,000	0.50	法定地上権	7,050,000

(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÷カ
1	14,100,000	- 7,050,000		1.00	0.60	4,230,000
2	170,000	+ 7,050,000		1.00	0.60	4,330,000
一 括 価 格 (合 計)						8,560,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… 1.00

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-27

所 在 : 高知県高知市瀬戸西町3丁目117番
価 格 : 47,400円/㎡
位 置 : JR土讃線 高知駅の南方約7.1km
長浜バイパス別バス停まで約270m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 186㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北4m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第一種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1土地 : 9,924,470円

物件2建物 : 735,800円

物件2建物 : 238,700円

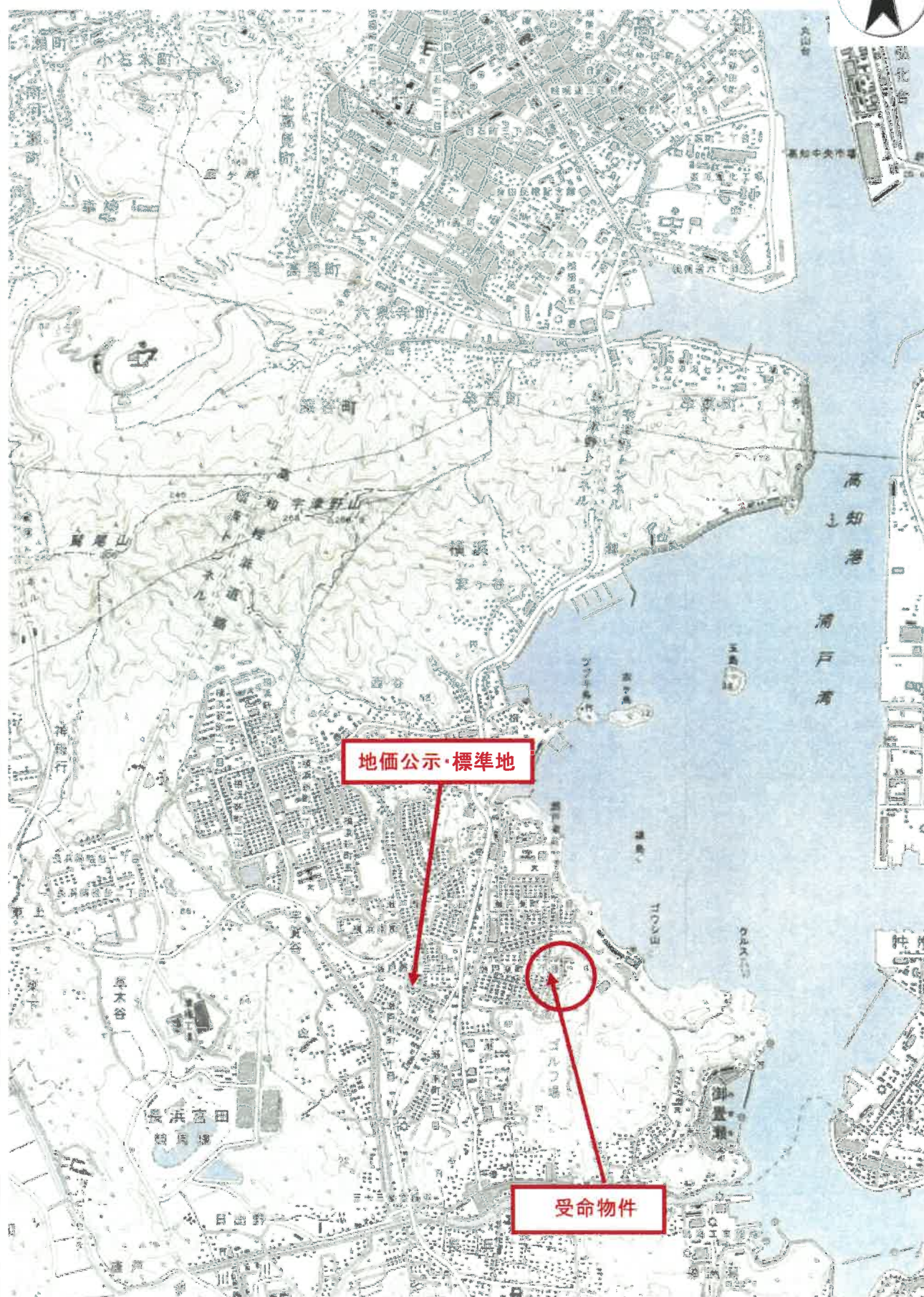
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。

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

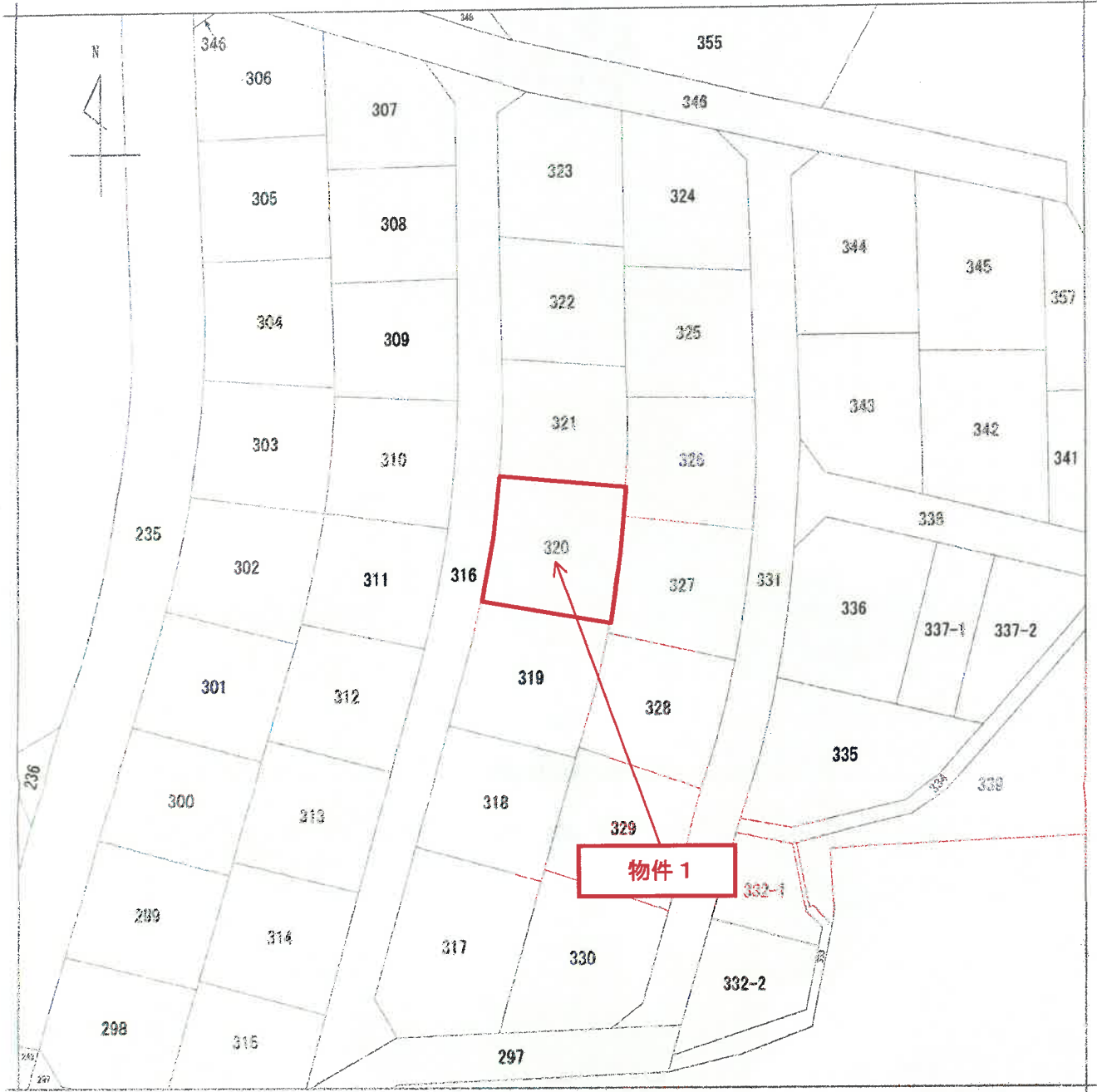
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

受命物件所在位置略図

$$S \doteq 1/25,000$$


国土地理院「地形図(高知)」

公図写



地番区域見出
瀬戸東町
3丁目

請求 部分	所在	高知市瀬戸東町三丁目			地番	320番		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年5月2日			備 付 年 月 日 (原図)			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25日
高知地方方法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

物件 1 関係分

A 3 を A 4 に縮小

公用

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成10年5月25日

公用

063790 00955

485830

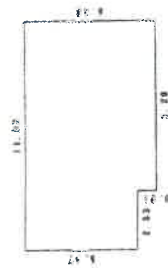
建物図面

家屋番号 320

建物の所在 高知市瀬戸東町3丁目320番地

各階平面図

1 階



求積表

1. 93 × 5.47 =	15.4501
8.20 × 5.38 =	43.9160
計	59.3661

床面積 59.37㎡

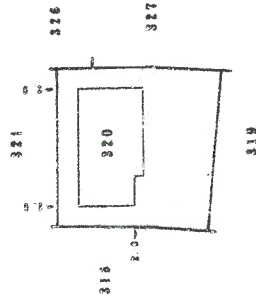
2 階



求積表

3.64 × 6.52 =	23.7528
---------------	---------

床面積 23.75㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

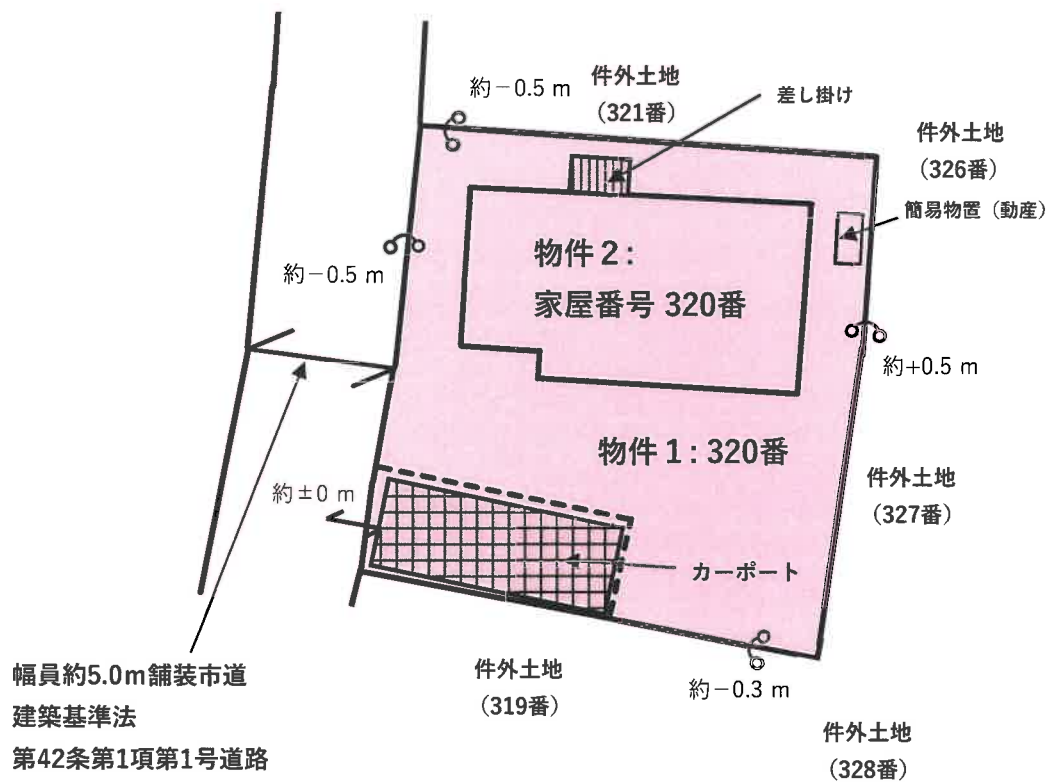
平成10年5月25日登記

物件2関係

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※注) ----- は、一段低くなった駐車スペースが存する範囲を示している。

建物間取図

S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 320番



1階



2階

