

本件で売却するのは建物のみである。

令和 7年(又)第

4号

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	4,230,000 3,384,000		846,000	49,531	0
</					

物 件 目 録

1 所 在 高知市瀬戸南町二丁目 6283番地73、6283番地304

家屋 番号 6283番73

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 122.21平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 約30.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 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 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】
なし

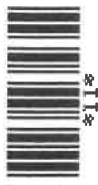
4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 1】
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号 1】

本件建物のために、その敷地（地番 6 2 8 3 番 7 3、所有者 A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 高知市瀬戸南町二丁目 6283番地73、6283
番地304

家屋 番号 6283番73

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 122.21平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 122.21平方メートル
2階 約30.00平方メートル



令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 6 月 5 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	高知市瀬戸南町二丁目 6 2 8 3 番地 7 3、6 2 8 3 番地 3 0 4
家屋 番号	6 2 8 3 番 7 3
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	1 2 2. 2 1 平方メートル

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり										
住 居 表 示	高知市瀬戸南町二丁目18番2号										
建 物	物件1										
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：木造スレート葺2階建 ☒ 床面積：1階 122.21平方メートル 2階 概測約30.00平方メートル										
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある <table><tr><td>種 類：</td></tr><tr><td>構 造：</td></tr><tr><td>床面積：</td></tr></table>	種 類：	構 造：	床面積：							
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 ☐										
そ の 他 の 事 項	☒ 建物内で小型犬を1匹飼っているが、ペット臭はさほど感じられない										
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table><tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年（ ）第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり										
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)

(目的外土地用 〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	高知市瀬戸南町二丁目		
地 番	6 2 8 3 番 7 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 0 1 . 3 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項	☒ 上記は登記記録に基づいて記載した ☒ 掘り込み車庫は、設置状況等から土地の附合物と認めた		
☒ 関係人 (☒ B (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成14年12月10日 (物件1の建物の登記記録上の新築年月日)		
最初の	契 約 日	平成14年12月10日	
契 約 日	期 間	平成14年12月10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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(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 (債務者兼所有者)	1 物件1の建物を、私たち家族が住居として使用しています。 2 目的外土地は、私の父Aの所有です。同土地を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。なお、土地の境界について、争いはないと思います。 3 物件1の建物は、高知市の上下水道に接続しています。 4 物件1の建物は、いわゆるオール電化住宅です。 5 物件1の建物内で、小型犬を1匹飼っています。 6 昨年の強風で、物件1の建物の玄関の建具が壊れています。また、システムキッチンも、相当劣化しています。 7 物件1の建物に、雨漏りやシロアリ被害はありません。 8 平成19年ころに、元々納戸だった部分を改装し、現在の状態のように階段を設置しました。 9 目的外土地の北東側の掘り込み車庫は、宅地分譲の時からあるもので、私が設置したものではありません。 10 本件不動産が売却されれば、不動産内の動産類を撤去するつもりですが、全てを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、間取図及び添付の写真のとおりである。
- 3 目的外土地は、物件1の建物の敷地として使用されている。その範囲は、現況上、概ね明らかである。
なお、法務局には、目的外土地の法14条1項地図及び地積測量図が備え付けられているが、地積測量図は国土調査実施前のものである。
- 4 高知市役所での調査結果によると、目的外土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同土地の北東側及び南東側にそれぞれ接面する道路は、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1の建物に、同市の上下水道が接続されている。
- 6 物件1の建物は、内外装とも、経年使用による劣化損耗等が認められる。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) 1階洋室②の内壁及びクローゼット扉に、補修跡が見受けられる。
 - (2) 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。
- 7 建物だけの売却であるため、買受人は、目的外土地所有者との間で、同土地の使用に関する協議を実施し、物件1の建物の敷地利用権を取得する必要がある。敷地利用権が取得できない場合、物件1の建物の収去を求められる可能性があることに留意を要する。
- 8 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。

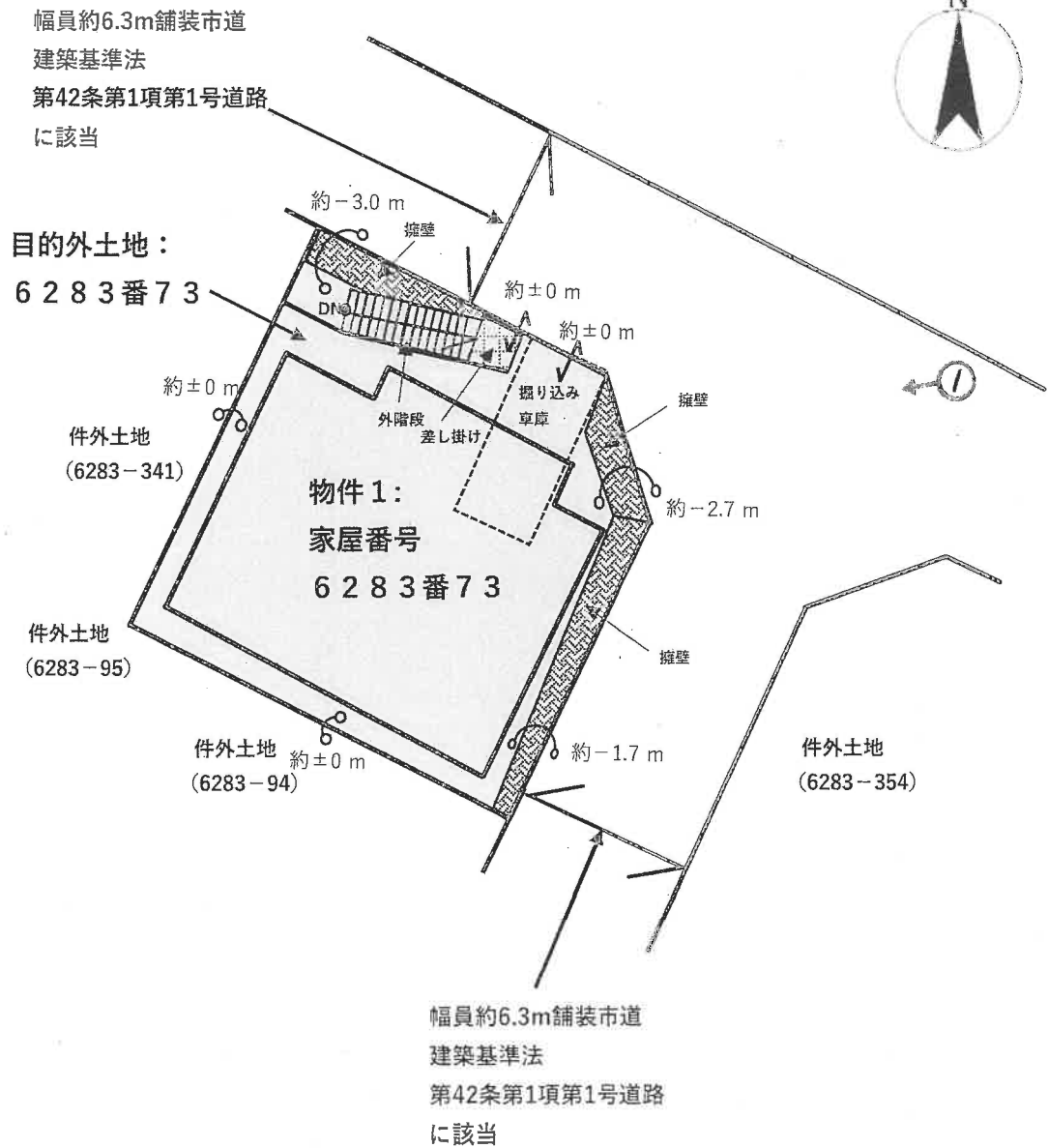
以上

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4月17日(木) 13:35-13:45	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年4月17日(木) 14:10-14:20	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年4月21日(月) 10:30-10:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年4月21日(月) 15:00-15:20	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、文書差置)
令和7年4月21日(月) 16:10-16:20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年4月25日(金) 15:30-15:40	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和7年4月28日(月) 8:30-8:40	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年5月2日(金) 11:45-12:25	執行官室	占有関係等調査(Bと面談)
令和7年5月9日(金) 10:00-10:45	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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

S ≡ 1/250



※注) ----- は、目的外土地の地中に存する掘り込み車庫が存する範囲を示している。

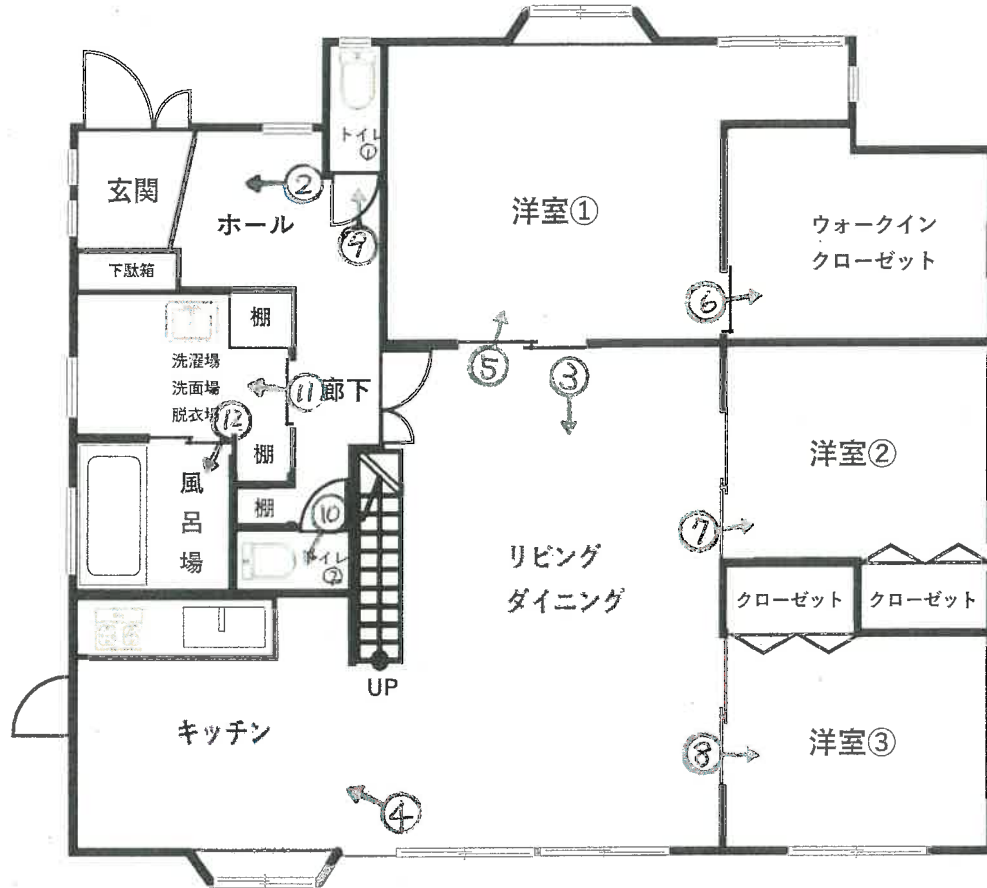
建物間取図

S ≒ 1/100

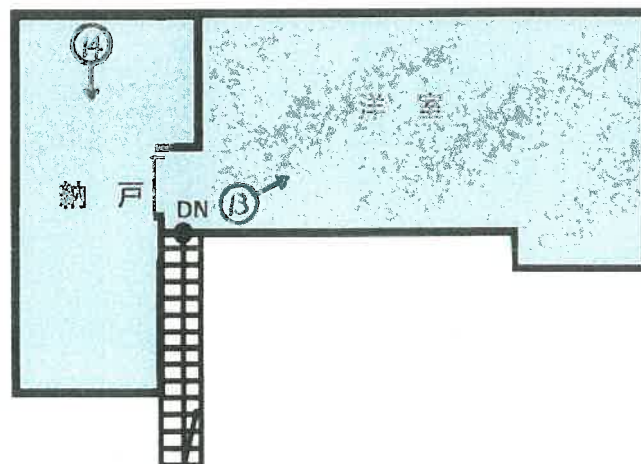
物件1 家屋番号 : 6283番73



1階



2階

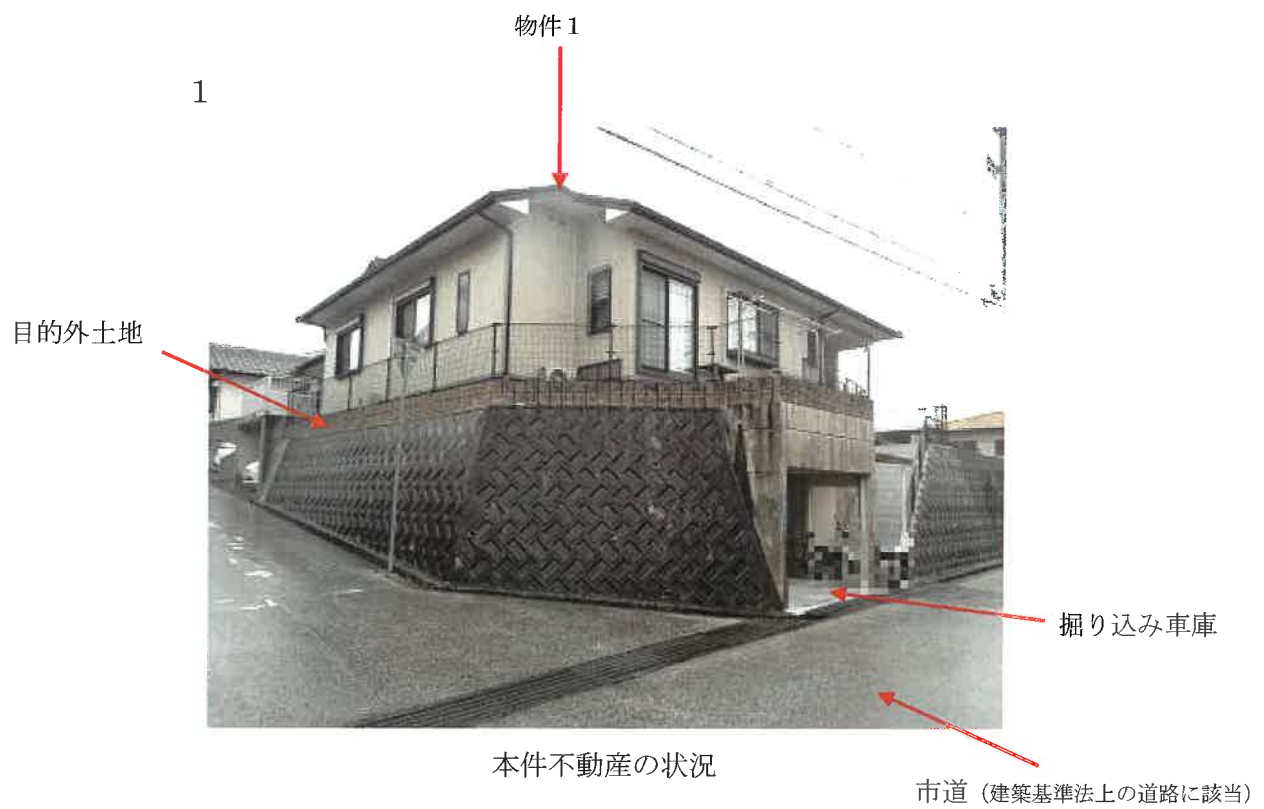


※注)



は、未登記増築部分。床面積は、実査時の概測で 約30.00 m²。

1



2



玄関、ホール

3



リビングダイニング

4



キッチン

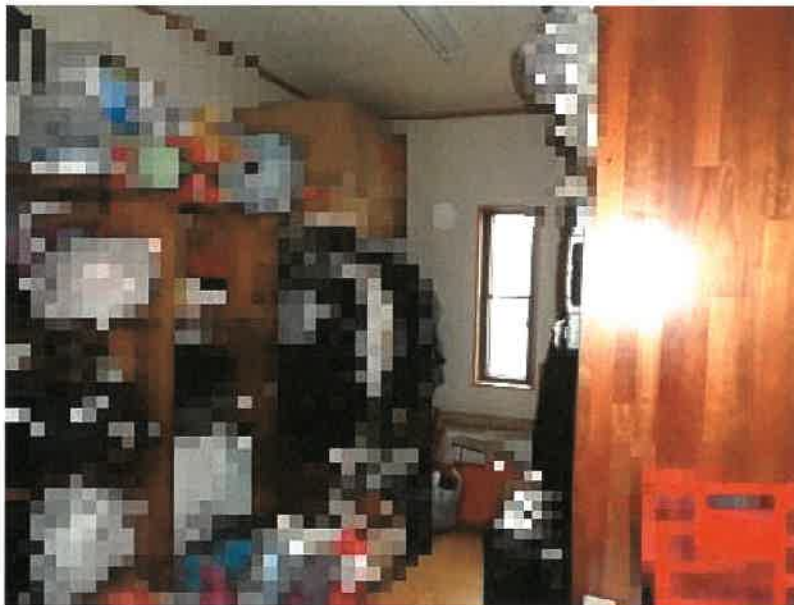
(10枚目)

5



1階洋室①

6



ウォークインクローゼット

(1 1枚目)

7



1 階洋室②

8



1 階洋室③

(1 2 枚目)

9



トイレ①

10



トイレ②

(13枚目)

11



洗濯場、洗面場、脱衣場

12



浴室

(14枚目)

13



2階洋室

14



納戸

(15枚目)

令和7年 (又) 4 号
令和7年 5月9日 現地調査
令和7年 6月4日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 照 章

第1 評価額

物件1	金 4,230,000円
-----	--------------

物件1の価格は目的外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
目的外土地	所 在 地 目 地 積	高知市瀬戸南町二丁目 6283番73 宅地 201.30㎡	
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市瀬戸南町二丁目 6283番地73、 6283番地304 6283番73 居宅 木造スレート葺平家建 1 階 122.21㎡	木造スレート葺2階建 2 階 約30.00㎡
番号	特 記 事 項		
目的外土地	①目的外土地について、法務局に備え付けられている公図は、縮尺：250分の1の法第14条地図である。 ②目的外土地について、法務局に、備えて付けられている地積測量図（縮尺：500分の1）は、昭和57年8月13日に登記されたもので、6283番304の土地が、6283番73の土地に合筆される前のものである。 ③目的外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。目的外土地の境界線は、確定済みでほぼ明確であるものと認めた。 ④目的外土地には、その土地に、擁壁、外階段等が、その地中に掘り込み車庫が存するが、それぞれ目的外土地に附合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。		
1	①物件1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、現況と照合した。現況で、リビング・ダイニングとキッチンの間に階段があり、その階段を上った先に、洋室と納戸があることを認めた。当該洋室と納戸部分について、関係人（債務者兼所有者）が、「元々屋根裏の納戸だった部分を、平成19年ころに改修し、現在の状態にした。」と陳述している。 ②高知市都市建設部 建築指導課に照会し、建築計画概要書を閲覧、写しを取得した。結果、物件1建物について、新築時、平成14年10月9日付けで確認番号 第02－高－0169－①号として建築確認を受けていることを確認した。但し、建築済証の交付は受けていない。当該建築確認によると、工事種別は増築、建築物の階数は、地上1階、地下1階とされている。なお、新築後の改修については、建築確認を受けていない。 ③当該建築計画概要書で、工事種別は増築、建築物の階数は、地上1階、地下1階とされていることから、高知市都市建設部 建築指導課に、「物件1建物とその地盤面の下にある掘り込み車庫は、一体化しておらず、構造上独立している様に観察されたが、先ず掘り込み車庫が建物として建築されて、それに一体化する様に物件1建物が増築されたとして、建築確認がなされているのか。」と質問し、「同一の敷地内に、建物若しくは工作物があって、その後、新たに建物を建築する場合は、増築扱いになる。必ずしも、一体化する様に増築されることを想定するものではない。」との回答を得た。		

1	④重ねて、高知市都市建設部 建築指導課に、「当該掘り込み車庫について、建築確認申請がなされているか。また、当該掘り込み車庫は、建物として認識されるべきものであるか。」質問し、「所在等で検索したが、当該掘り込み車庫について建築確認申請がなされた形跡は発見できない。但し、その建てられた年度が不明であるので、絶対に無いとは断言できない。鉄筋コンクリート製の三面の壁と天井があるのであれば、現在の基準からすると、建物として分類されるべきものであるが、当該掘り込み車庫が建てられた当時の基準によると、建物として分類されるべきものであったかどうかは不明である。周辺地域は、昭和55年当時に開発、分譲された住宅団地であって、開発当時、当該掘り込み車庫は、その他の擁壁や外階段等と同じ工作物扱いされていた可能性はあると思われる。」との回答を得た。 ⑤当該掘り込み車庫が建物として登記されていないこと及び③・④から、本件において、当該掘り込み車庫は建物ではなく、工作物であるものと整理し、目的外土地④に記載の通り、目的外土地に附合したものであると判定した。詳細については、高知市都市建設部 建築指導課に照会されたい。 ⑥前記の改修部分（洋室と納戸部分）について、高知市都市建設部 建築指導課に照会し、「床から天井までの高さが1.5mを超える部分があり、面積が10.00㎡を超える場合は、屋根裏スペースには該当しない。当該改修部分については、床から天井までの高さが1.5m未満の部分もあるが、一体として、2階を増築したものと認定される可能性が高い。」との回答を得た。よって本件では、当該改修部分は未登記増築部分であり、物件1建物は現況2階建であるものと判定した。またこの点に関しても、詳細については、高知市都市建設部 建築指導課に照会されたい。
---	--

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 目的物件等の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	JR土讃線「高知」駅の南方約8km（道路距離） 「瀬戸横丁」バス停の南西方約420m（道路距離）	
付近の状況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	
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 60% 100% 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	201.30㎡（登記数量） 台形 約10.9m × 約14.1m 北東の市道にほぼ等高から約3.0m高く、南東側の市道に約2.7m～1.7m高く接面する角地
接面道路の状況	北東：幅員約6.3mの舗装市道長浜515号線 南東：幅員約6.3mの舗装市道長浜519号線	
土地の利用状況等	利用現況：目的外土地は物件1建物の敷地として利用されている。 隣接地の状況：（東側）市道を介して一般住宅 （西側）空地 （南側）一般住宅 （北側）市道を介して一般住宅	
供給処理施設	上水道 あり（特記事項参照） ガス配管 なし（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、目的外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、目的外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、「目的外土地において、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、目的外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1）

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14年12月10日 新築 経 過 年 数：約22年 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：合板、ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床：フローリング 外 設 備：電気、水道、ガス、トイレ(水洗式)、シャッター 外 その他：特になし
床 面 積 (現 況)	1 階：122.21㎡（登記床面積） 2 階：約30.00㎡（概測床面積） 延 約152.21㎡
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1建物は、オール電化仕様の住宅である。 ②物件1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。 ③物件1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）関係人（債務者兼所有者）が、「昨年（平成28年）の強風で、玄関の建具が壊れている。また、システムキッチンが相当劣化している。」と陳述している。 （02）1階洋室①の内壁及びクローゼットの扉に補修した跡があることを認めた。 （03）現況、物件1建物内で小型犬一匹を飼育している。 （04）現況調査報告書の関係人の陳述等によると、雨漏りはないとのことであった。また実査時、雨漏りの痕跡と特定できる箇所は発見されなかった。但し、本調査が、一度の目視できる範囲で行われたものであることから、雨漏りの可能性を完全に否定することは出来ないものと思料する。

特記事項	(05)現況調査報告書の関係人の陳述等によると、シロアリ被害は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ることから、シロアリ被害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。 ④現況調査報告書に記載の通り、物件1建物の目的外土地に係る占有権原は使用借権であり、本件は建物のみの売却である。よって、買受人は、物件1建物を目的外土地上にて所有する為には、目的外土地所有者との間で、目的外土地に係る何らかの土地利用権を設定する必要があり、設定できない場合は、不法占有となり、物件1建物の収去を求められる可能性があることに、買受人は留意する必要がある。 ⑤目的外土地の地中に建造された掘り込み車庫は、物件1建物の附属建物ではないので、物件1建物の買受人は当然に当該掘り込み車庫を使用できるものではない。よって、買受人は、当該掘り込み車庫を使用する為には、当該掘り込み車庫の所有者との間で、車庫利用に関する約定をする必要があり、約定ができない場合は、当該掘り込み車庫を使用できないことに、買受人は留意する必要がある。 ⑥現況調査報告書の関係人の陳述等によると、「本件不動産が売却されれば、不動産内の動産類は撤去するつもりですが、全てを撤去することはできないかもしれません。」とのことであり、買受人は、物件1建物内外に保管されている動産類の撤去費用等の一部の負担を余儀なくされる可能性があることに留意する必要がある。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

目的外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
目的外土地	51,500	1.01	201.30	0.90	1.00	9,420,000

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
 $47,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 92 \div 51,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 方位北東、角地、形状台形、高低差有りを考慮した。

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1）

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
1	200,000	152.21	0.30	1.00	9,130,000

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	9,420,000	0.10	敷地占有利益	940,000

(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	9,130,000	+ 940,000		0.70	0.60	4,230,000

ウ 占有減価修正：…… 考慮不要

エ 市場性修正：…… ①目的外土地所有者との間で、目的外土地に係る何らかの土地利用権を設定する必要がある、設定できない場合は、不法占有となり、物件1建物の収去を求められる可能性があること
②買受人は、物件1建物内外に保管されている動産類の撤去費用等の一部の負担を余儀なくされる可能性があること
上記①・②が重層的に作用す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-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4.0m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建物 : 3,302,100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。

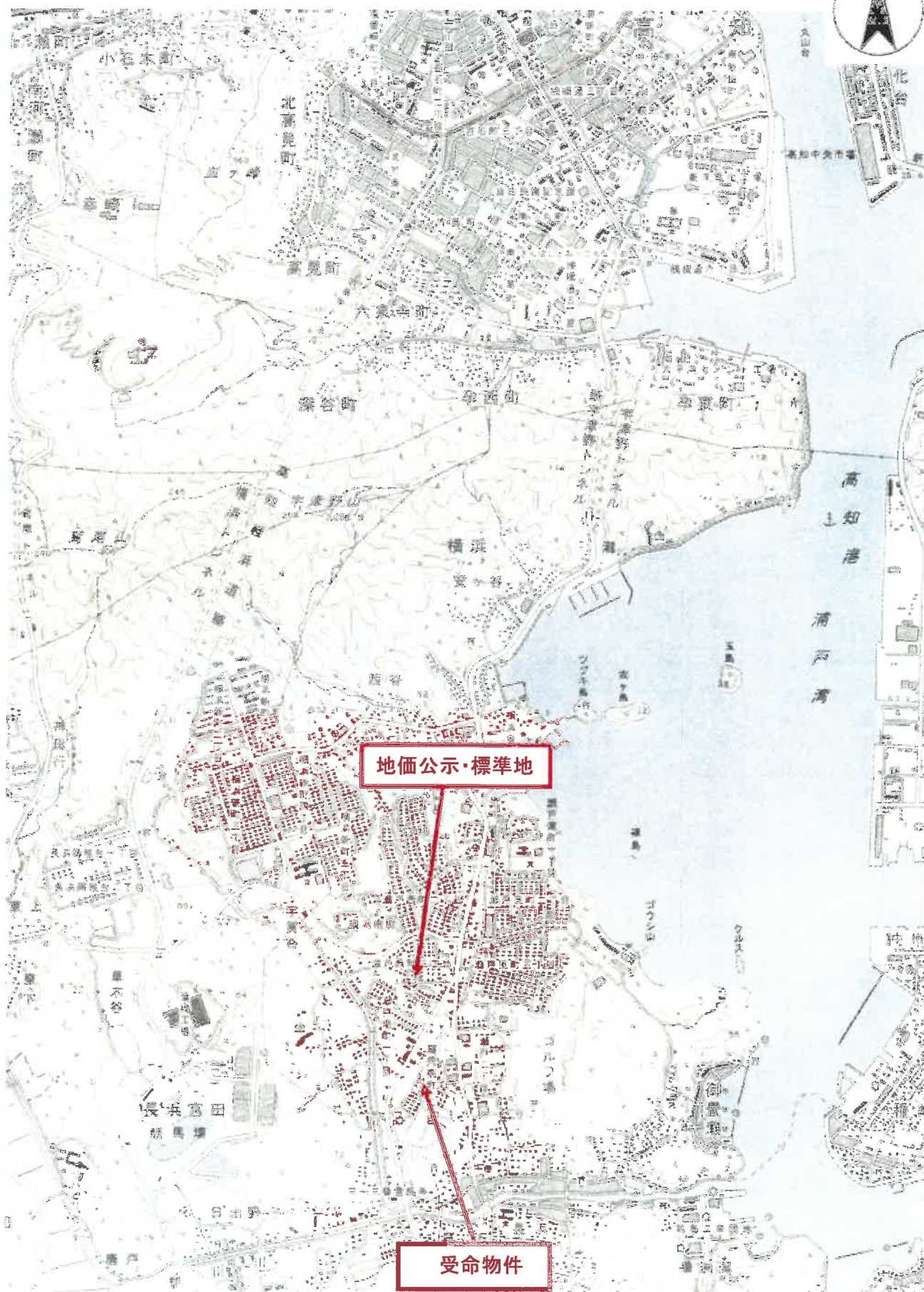
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

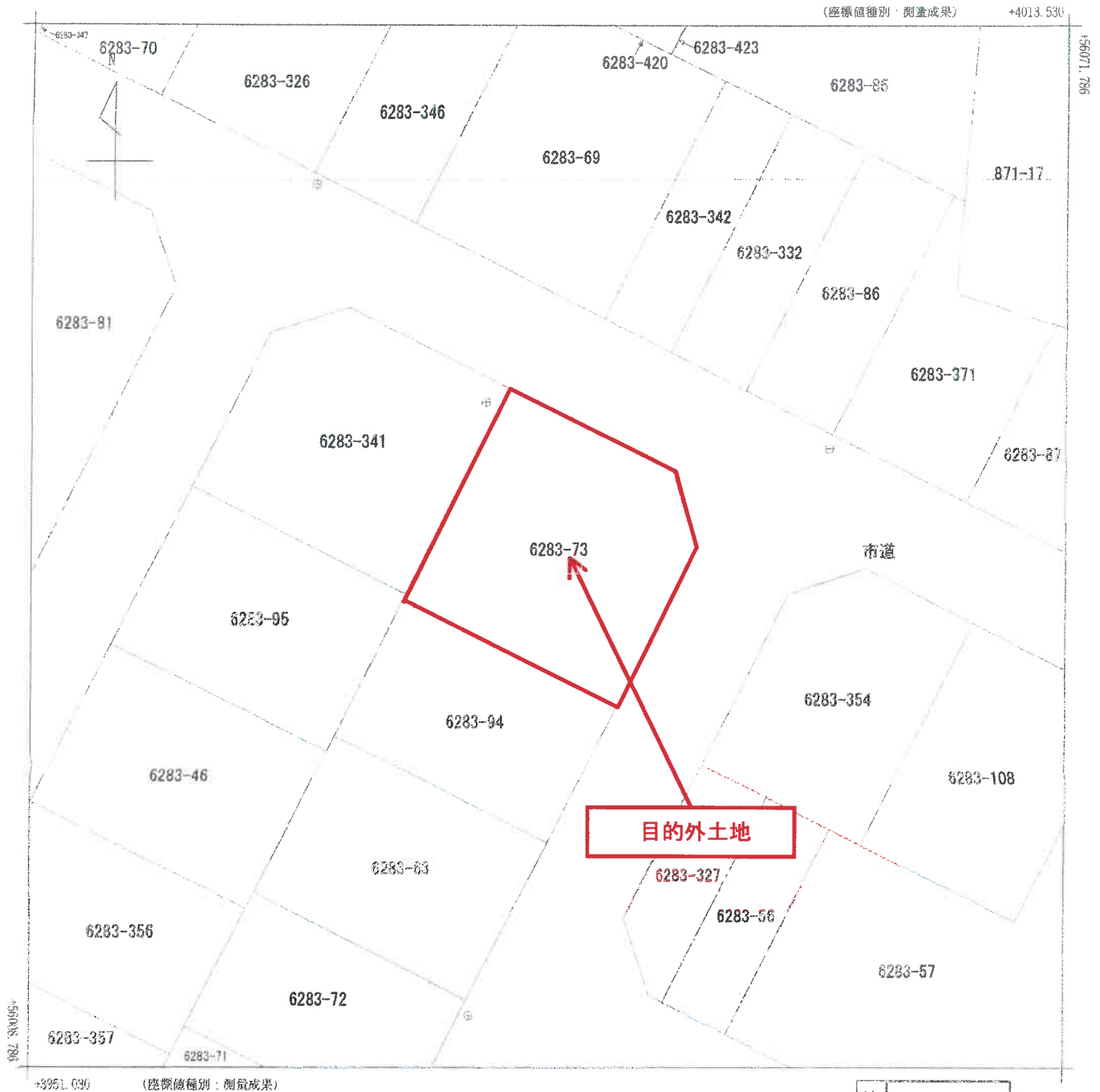
受命物件所在位置略図

S ≒ 1/25,000



国土地理院「地形図(高知)」

公図写



地番区域見出
瀬戸南町2丁目

請求部	所在	高知市瀬戸南町二丁目				地番	6283番73			
出力尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成31年3月			備付年月日(原図)	令和5年2月20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4月18日
高知地方税務局

請求番号：6-15
(1/1)

登記官

目的外土地関係分

A3をA4に縮小

公用

D. No. 03946

9-6283-63
6283-73

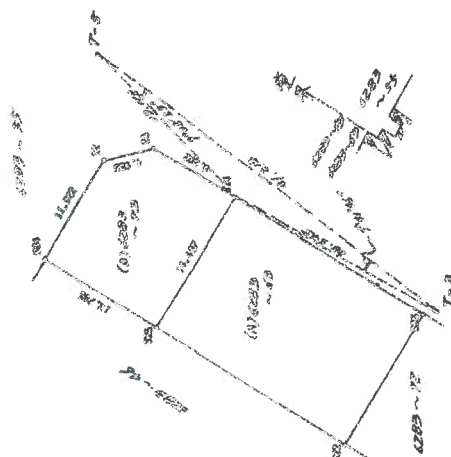
高知市附近之鐵道

（總匯金）（總匯金）（總匯金）

ON X Y

TT-3 500.000 500.000

T-5 532.999 524-689



縮尺	1/500
----	-------

民國二十一年八月三日

(一) 土地整理與土地開發

(2/3)

目的外土地關係分

A 3をA 4に縮小

地積測量図写

(1) 令和5年1月10日
令和5年2月20日
本図面は国土調査実施前提出図面である

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号 6-16

目的外土地関係分

A 3 を A 4 に縮小

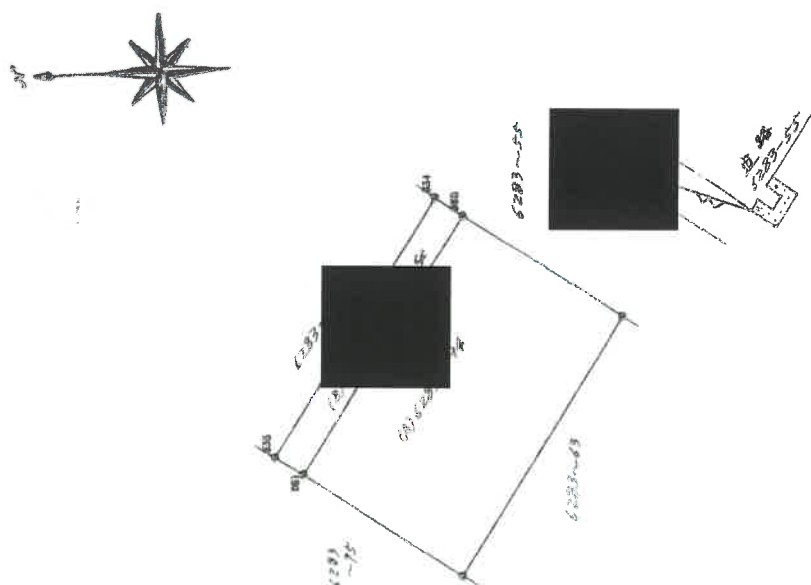
3
4
5
6
7
8

江戸前丁目

堀

目二第百

手ハツ(ハ)	8235-84	手ハツ(ハ)	132.75 M2
上ノ手ハツ(ハ)	23.150710	上ノ手ハツ(ハ)	132.75 M2
155.0001090	-		



土地家屋調査士
製作者

申請人

1/250

卷一百一十五

SECRET

 $\frac{1}{2}$

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。

宣和七年四月丙午

0110 0110 0110 0110

제어 프로그램

分關係土地外目的

A 3をA 4に縮小

地積測量図写

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(注) 令和5年1月10日
令和5年2月20日
本図面は国土調査実施前提出図面である

新潟市瀬戸南町2丁目6283-73

(2/2)

請求番号：6-18

目的外土地関係分

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年12月18日

C No 06027

064422

各階平面図

家屋番号 6283番73

建物図面

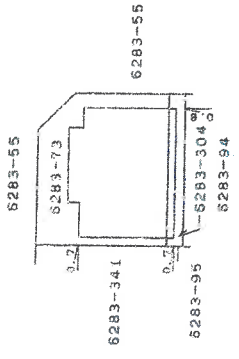
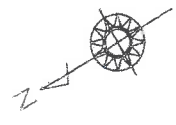
建物の所在
高知市瀬戸南町二丁目6283番地73、6283番地304

これは図面に記されている内容を並押しした縮刷である。
令和7年4月30日 高知地方裁務局

登記官

建物図面・各階平面図写

平成14年12月18日登記



家屋建
16.450 X 9.342 = 97.832
7.125 X 1.108 = 7.905
1.350 X 9.025 = 12.184
計 122.217

床面積 122.21 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

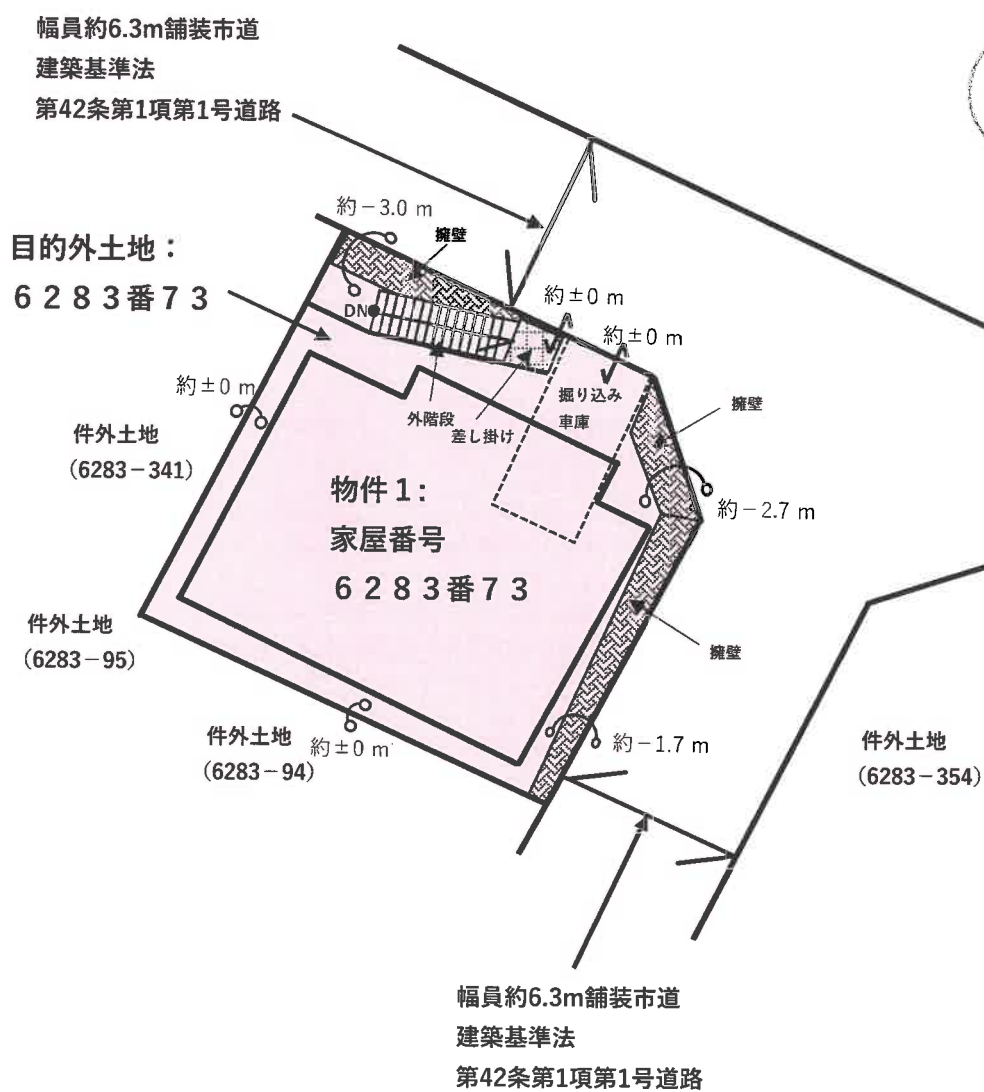
縮尺 1/500

物件1関係分

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※注) -----は、目的外土地の地中に存する掘り込み車庫が存する範囲を示している。

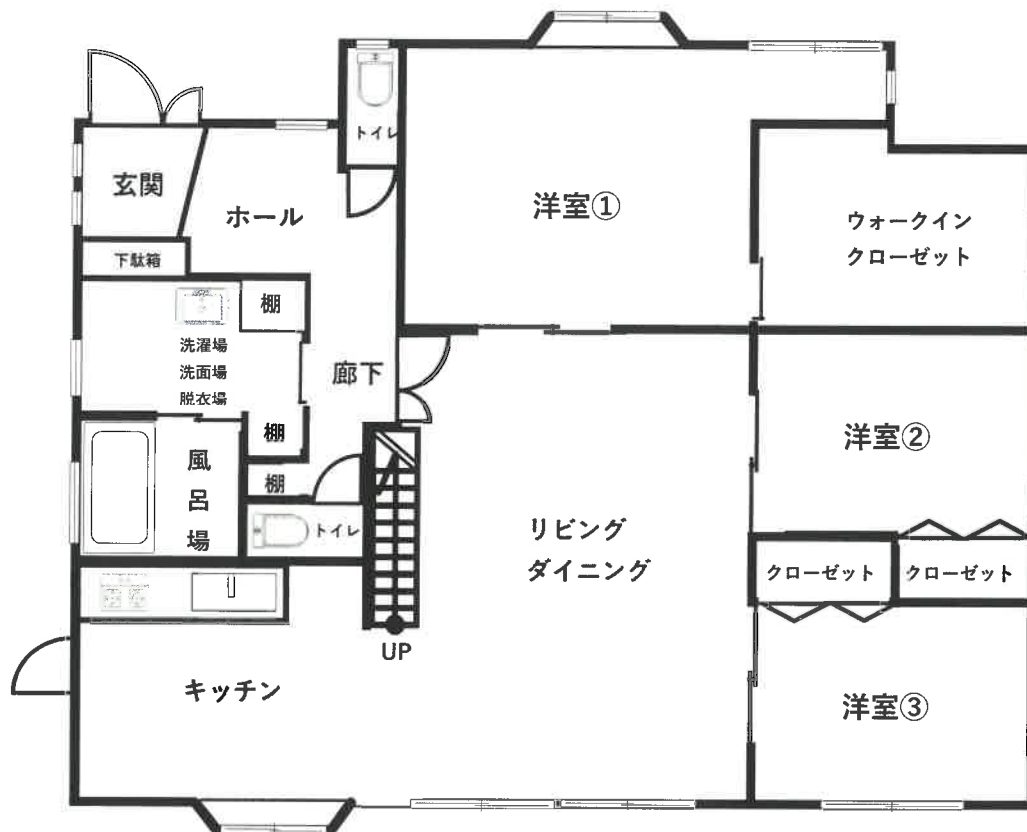
建物間取図

S ≒ 1/100

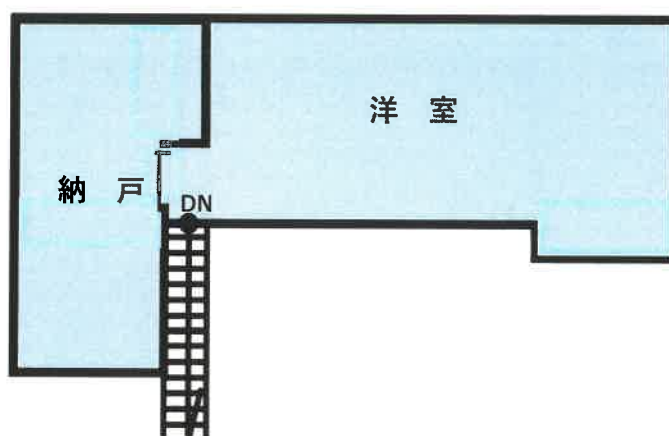
物件1 家屋番号 : 6283番73



1階



2階



※注)



は、未登記増築部分。床面積は、実査時の概測で 約30.00 m²。