

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 17 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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 10 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 10 月 17 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	19,230,000 15,384,000	一括	3,846,000	183,373	0
1	3,800,000				
2	15,430,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市はりまや町三丁目 |
| | 地 番 | 1 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市はりまや町三丁目 1 5 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鋼板陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0. 0 8 平方メートル
2 階 8 1. 7 1 平方メートル
3 階 8 1. 7 1 平方メートル
4 階 4 3. 4 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 27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】
本件共有者らが占有している。

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 高知市はりまや町三丁目
地 番 1 5 9 番
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 7 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 高知市はりまや町三丁目 1 5 9 番地
家屋 番号 1 5 9 番
種 類 居宅・物置・車庫
構 造 鉄骨造鋼板陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 0 8 平方メートル
2 階 8 1 . 7 1 平方メートル
3 階 8 1 . 7 1 平方メートル
4 階 4 3 . 4 7 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7年(ケ)第 7号
令和 7年 4月10日受理
令和 7年 5月22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 高知市はりまや町三丁目
地 番 1 5 9 番
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 7 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高知市はりまや町三丁目 1 5 9 番地
家屋 番号 1 5 9 番
種 類 居宅・物置・車庫
構 造 鉄骨造鋼板陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 0 8 平方メートル
2 階 8 1 . 7 1 平方メートル
3 階 8 1 . 7 1 平方メートル
4 階 4 3 . 4 7 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知市はりまや町三丁目8番14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（A） ☒ その他の者（B） A及びB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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ 建物共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居、物置、車庫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			
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■全部 ☐		■全部 ☐
占有者	■A ☐		■B ☐
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■A (土地所有者兼物件2の建物共有者 兼同建物共有者Bの子)) ☐ 文書 (☐)		■陳述 (■A (土地所有者兼物件2の建物共有者 兼同建物共有者Bの子)) ☐ 文書 (☐)
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	平成18年 7月17日		平成 9年 5月 6日
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	平成 9年 5月 6日
	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	平成 9年 5月 6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		☐ 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 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 ()	■所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
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		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
	現占有権原について、上記のとおり認めた。		1 上記について契約書は確認できない。 2 土地所有者がAに承継された上で、当初の契約が継続しているものと認めた。 3 占有開始時期、最初の契約等の「契約日」及び「期間の始期」は、登記記録に基づき、物件2の建物の新築年月日を記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (物件1の土地所有者兼物件2の建物共有者兼同建物共有者Bの子)	1 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。売却を検討した際に、土地家屋調査士に依頼して、土地の境界を定めました。土地の周囲には境界鍔が設置されていますし、物件1の土地の境界に問題はありません。 2 物件1の土地の前所有者Cは、私の母です。土地の所有権が私に移転するまでは、私及びBが、物件1の土地を、物件2の建物の敷地として、使用期間を定めることなく、無償で使用していました。Cとは親子若しくは夫婦の間柄であり、土地の使用について、契約書は作成していません。 3 私とBとの間で、本件不動産の使用に関して、特段の取決めはありません。私が、物件1の土地を相続してからは、私が土地所有権に基づき、Bが使用借権に基づいて、物件1の土地を使用しています。なお、Bの土地の占有権原については、貸主が承継された上で、当初の使用借権が継続しているという理解で結構です。 4 私及びBを含む私の家族が、物件2の建物を住居として使用しています。 5 物件2の建物には、高知市の上下水道が引き込まれています。 6 物件2の建物にはプロパンガスが供給されています。 7 物件2の建物にシロアリ被害はありません。 8 物件2の建物内でペットは飼養していません。 9 階段室の窓枠に雨漏りが発生していますし、居室の窓枠にも雨漏りがあります。 10 防水層が劣化していますが、屋上からの雨漏りはないと思います。 11 1階から3階へ至るホームエレベーターが設置されています。停電後、異音が発生するようになったため、エレベーターは使用していません。七、八年前ころからエレベーターの保守点検は実施していません。 12 物件1の土地の北西側に生育する樹木が、件外土地に越境しているため、伐採する必要があります。 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、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概ね区画されており、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、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おり、同土地の東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、上記東側市道に、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 物件1の土地の北西側に生育する樹木が、件外土地に越境していることがうかがわれる。越境部分の件外土地所有者などから、樹木の伐採を求められる可能性があると思われる。
- 8 物件2の建物は、築28年が経過している。内壁には雨漏り跡があり、また、内外装とも、全体的に劣化、汚損、損傷等しているため、建物の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) 1階車庫の南側の内壁には、雨漏り若しくは結露等の発生をうかがわせるスジ状の汚れが認められるし、内壁に設置された鉄部は錆ついている。特に、南側の窓の周囲に汚れが集中している。
 - (2) 1階倉庫(1)内には、動産類が山積されており、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。
 - (3) 2階ないし4階の内壁には亀裂が散見される。窓枠の周囲に亀裂が集中しており、2階及び3階の階段室の窓枠の周囲、4階和室の窓枠の周囲には雨漏り跡が認められる。
 - (4) ホームエレベーターの状態は確認できないが、関係人の陳述からすれば、ホームエレベーターが故障している可能性があると思われる。ホームエレベーターを使用するには、専門業者による点検を実施する必要があるが、不良箇所や部品の供給状況によっては、大規模な修繕工事を必要とする可能性があると思われるし、エレベーターが使用できない可能性も否定できないと思われる。
 - (5) 屋上の防水層の劣化がうかがわれるため、防水工事を実施する必要があると思われる。
 - (6) 一見して、天井に顕著な雨漏り跡は確認できないが、屋上の状態からすれば、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、その可能性は完全に否定できない。

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4月11日(金) 9:00ー 9:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年4月14日(月) 13:00ー13:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年4月14日(月) 14:40ー15:00	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年4月14日(月) 15:30ー15:50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年4月14日(月) 16:00ー16:10	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4月15日(火) 10:00ー10:25	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年4月18日(金) 13:50ー14:30	高知市はりまや町一丁目	占有関係等調査(Aと面談)
令和7年4月18日(金) 14:35ー14:50	物件所在地	外観写真撮影
令和7年4月24日(木) 11:40ー11:50	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年5月12日(月) 9:45ー10:30	物件所在地	立入調査(写真撮影、Aと面談)

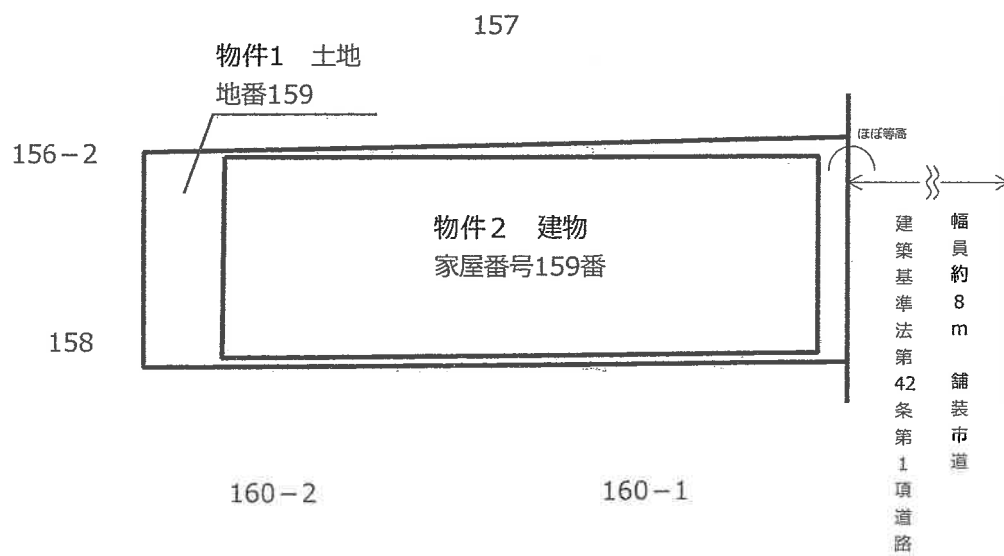
(特記事項)

- ☐ 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≒1/200



(写真撮影方向)

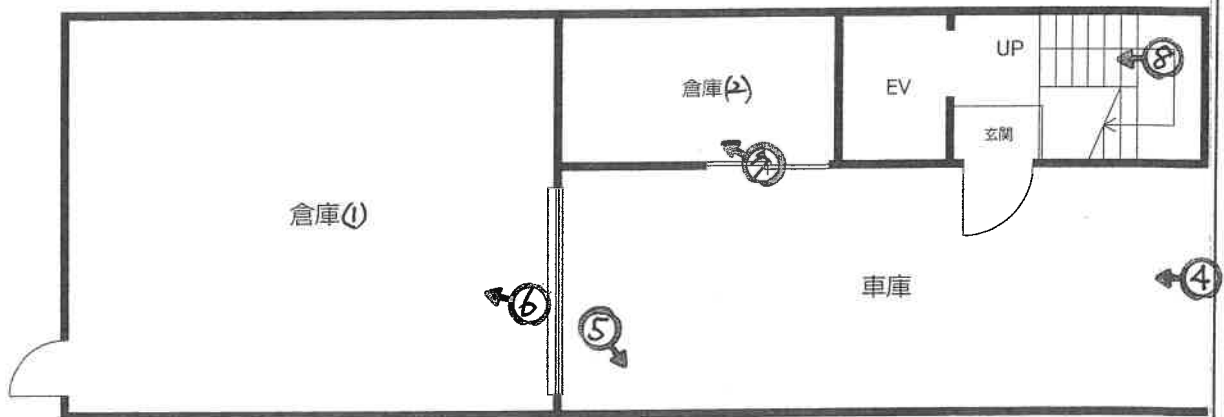
間取図

高知市はりまや町三丁目159番地
物件2 1・2階部分

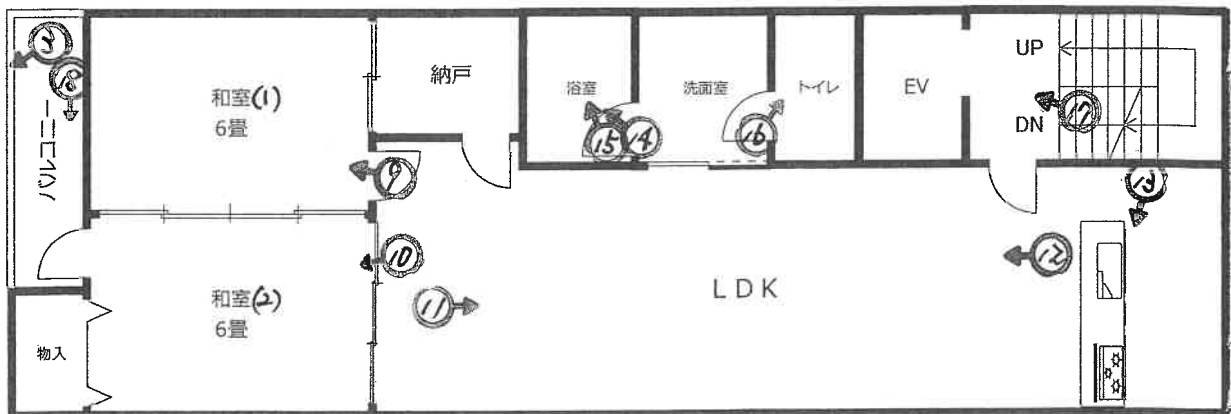
家屋番号159番

S≒1/100

1階



2階



(写真撮影方向)

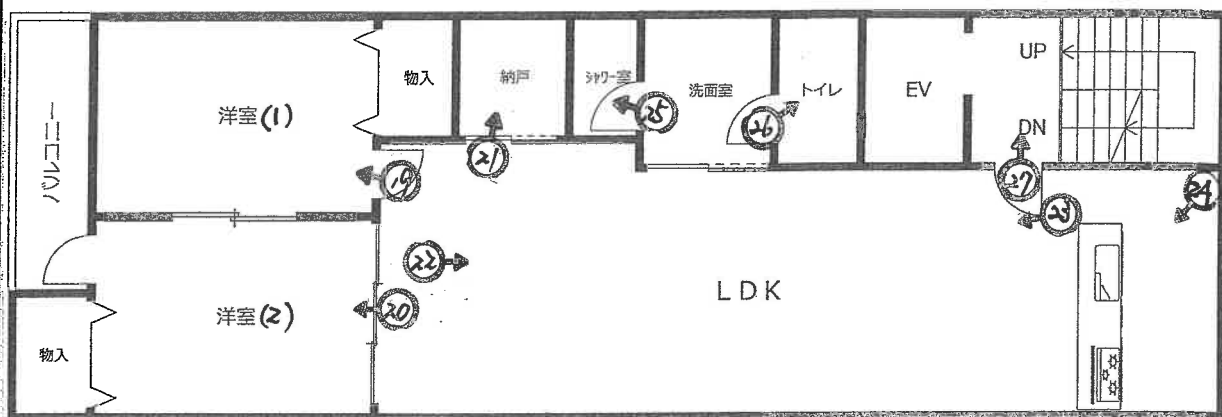
間取図

高知市はりまや町三丁目159番地
物件2 3・4階部分

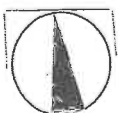
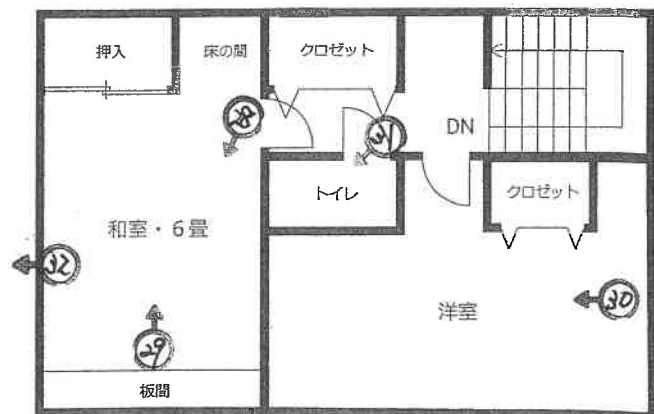
家屋番号159番

S≒1/100

3階



4階



(写真撮影方向)

1



物件2

本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

2



物件2

本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

(10枚目)

3

物件1



件外土地への越境
が認められる樹木

本件不動産

4



物件2の建物内（1階車庫）

（11枚目）

5



1 階車庫（内壁の状況）

6



1 階倉庫(1)

（1 2 枚目）

7



1 階倉庫(2)

8

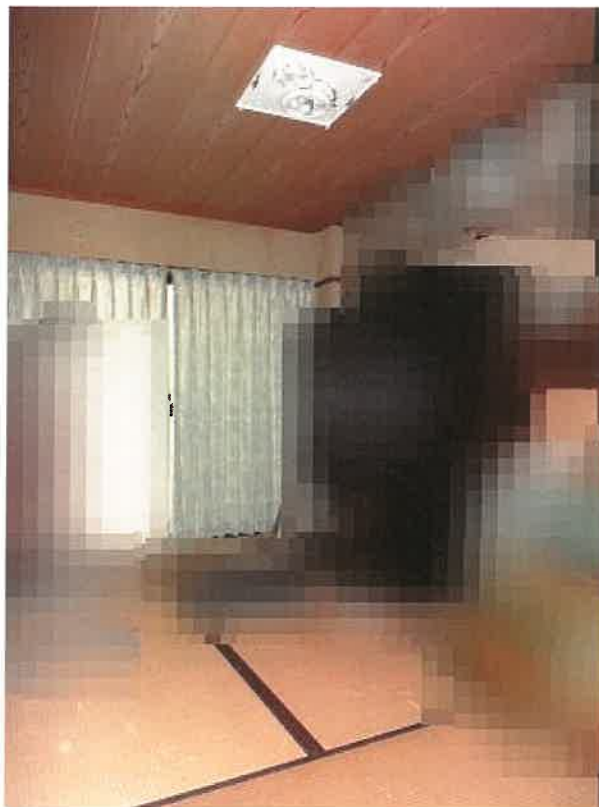


ホームエレベーター

1 階玄関内 (階段室)

(1 3 枚目)

9



2階和室(1)

10



2階和室(2)

(14枚目)

11



2階LDK

12



2階LDK

(15枚目)

13



2階LDK (キッチン)

14



2階浴室

(16枚目)

15



2階浴室

16



2階トイレ

(17枚目)

17



ホームエレベーター

2階、階段室

18



2階バルコニー

(18枚目)

19



3階洋室(1)

20



3階洋室(2)

(19枚目)

21



3階納戸

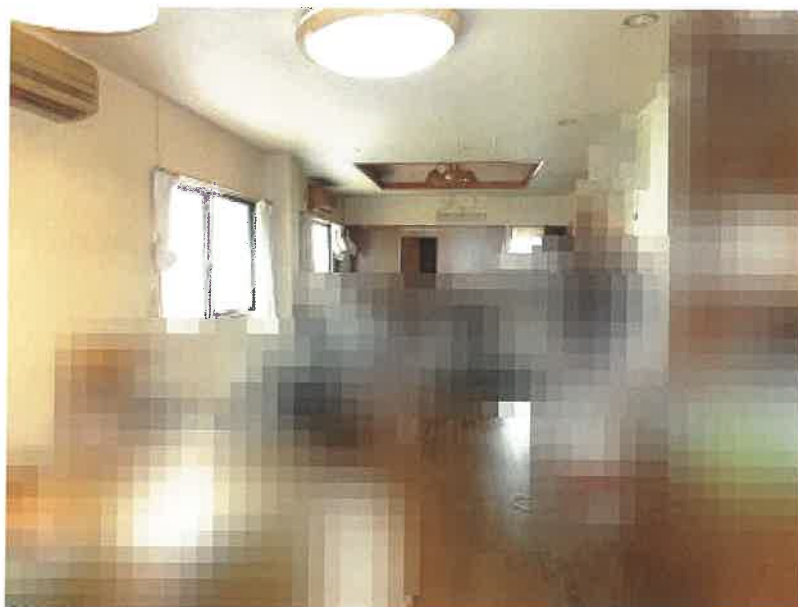
22



3階LDK

(20枚目)

23



3階LDK

24



3階LDK (キッチン)

(21枚目)

25



3階シャワー室

26



3階トイレ

(22枚目)

27



3階、階段室

28



4階和室

(2 3 枚目)

29



4階和室

30



4階洋室

(24枚目)

31



4階トイレ

32



3階部分の屋上

(25枚目)

令和7年 (ケ) 第7号
令和7年5月12日 現地調査
令和7年5月21日 評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

濱田 英資

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,800,000円
物件2（建物）	金 15,430,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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の内訳価格は物件2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）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	高知市はりまや町三丁目 1 5 9 番 宅地 1 0 4 . 7 8 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	高知市はりまや町三丁目 1 5 9 番地 1 5 9 番 居宅・物置・車庫 鉄骨造鋼板陸屋根 4 階建 1 階：8 0 . 0 8 m ² 2 階：8 1 . 7 1 m ² 3 階：8 1 . 7 1 m ² 4 階：4 3 . 4 7 m ²	
番 号	特 記 事 項		

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610m（道路距離） 「蓮池町通」バス停の北東方約210m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中心部の市道沿いに店舗や戸建・共同住宅等が混在する地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域、駐車場整備地区 —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接 面 道 路 と の 関 係	104.78㎡（登記数量） 規模は周囲の画地に比して標準的 ほぼ長方形 約5.9m×約17.5m 東側市道に対してほぼ等高に接する中間画地
接面道路の状況	東側：幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1は物件2の敷地として利用されている。 （東側）道路・宅地 （西側）宅地 （南側）宅地 （北側）宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり 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	土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定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。 また、高知県遺跡地図にて、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないことを確認した。 都市ガスについては、前面街路に配管は敷設されているものの、本件建物ではプロパンガスを利用している。	

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）： 平成9年5月6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 屋 根： 陸屋根 外 壁： サイディングパネル 外 内 壁： ビニールクロス、合板、畳 外 天 井： ビニールクロス、合板 外 床： 合板、ビニールクロス 外 設 備： 電気 外 その他：
床 面 積 (現 況)	1階：80.08㎡ 2階：81.71㎡ 3階：81.71㎡ 4階：43.47㎡ 延 286.97㎡（合計床面積）
現 況 用 途 等	階 層 4階建 用 途 居宅・物置・車庫 間 取 り （別紙間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	平成9年に新築され既に築後約28年が経過した建物である。外観上、すぐに修理を要するような大きな破損箇所等は認められない。しかし、外壁が全体的に汚損しているほか、室内に雨漏りが懸念される箇所が数箇所見受けられる等、継続的な保守管理が行われている様子は窺えず、保守管理の状態はやや劣るものと判断した。

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）

一体地としての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 オ	建 付 地 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	137,300	0.98	104.78	0.90	1.00	12,690,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価公示標準地 高知 5-13

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $182,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/133 = 137,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：……考慮不要

◇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：……形状等を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……0.90 建物の状態や最有効使用等を考慮して査定した。

オ 市 場 性 修 正：……1.00 考慮不要

(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
2	250,000	286.97	0.27	1.00	19,370,000

イ 現況延床面積：……概測数量による。

エ 市 場 性 修 正：……1.00 考慮不要

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	12,690,000	0.50	法定地上権	6,350,000

(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	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ
1	12,690,000	−6,350,000		0.60	3,800,000
2	19,370,000	+6,350,000	—	0.60	15,430,000
一 括 価 格 (合計)					19,230,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 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5-13

所 在：高知市はりまや町1丁目333番1
価 格：182,000円/㎡
位 置：JR土讃線高知駅の南東方約900m
八幡通バス停まで約190m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：376㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北11m市道

用途指定等：商業(80,400)、準防

地域の概要：店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 8,529,090円

物件2 10,803,400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。

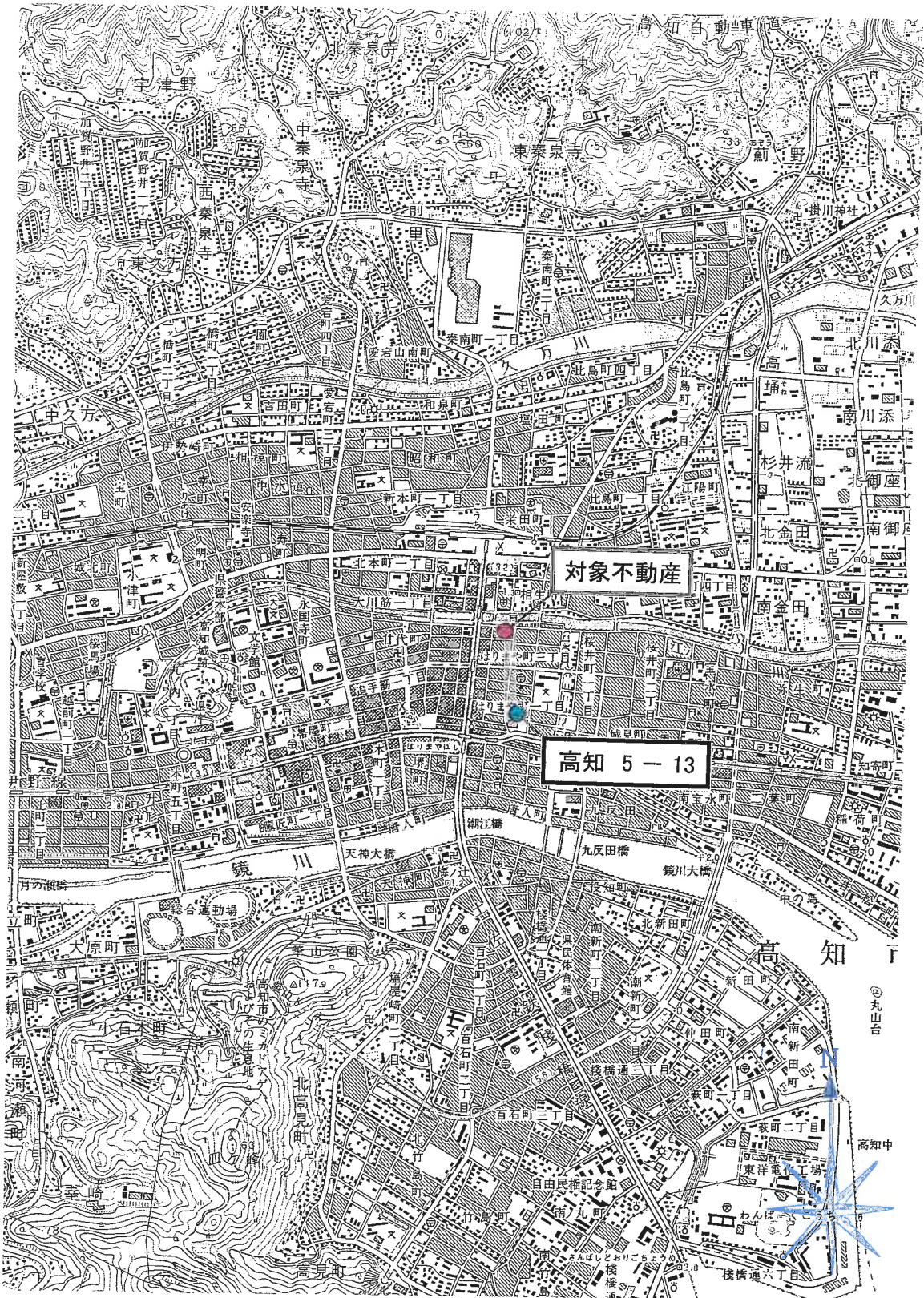
第7 附属資料の表示

- 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

以 上

所在位置略図

S=1/25,000



「国土地理院『1:25,000地形図』高知」



地番区域見出
はりまや町
3丁目

請求部	所在	高知市はりまや町三丁目				地番	159番			
出力縮	1/250	精度区分		座標系番号又は記号		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53年5月15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4月14日
高知地方法務局

登記官

請求番号：20-2
(1/1)

9

公図写 (物件1)

(A4判に縮小)

公用

登記年月日：平成9年6月7日

公用

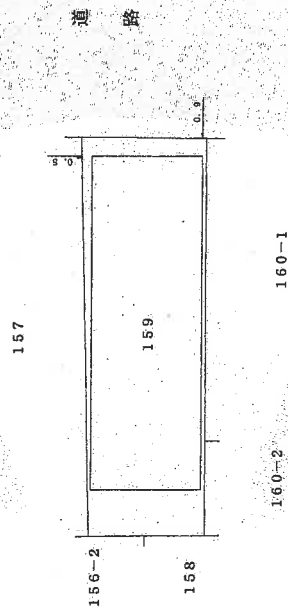
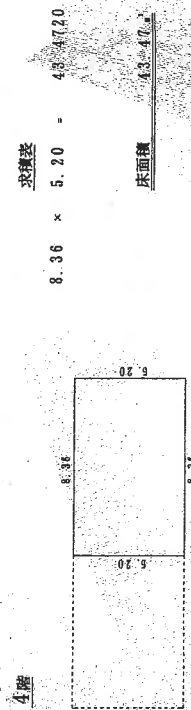
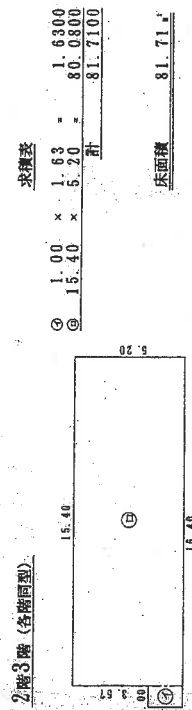
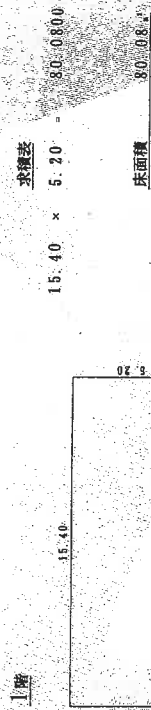
お No 00359

各階平面図 092037

家屋番号 159番

建物図面

建物の所在 高知市はりまや町三丁目159番地



作製者

縮尺 1/250

申請人

1/250

(高知県土地家屋調査士会)

平成9年5月7日登記

請求番号：20-3

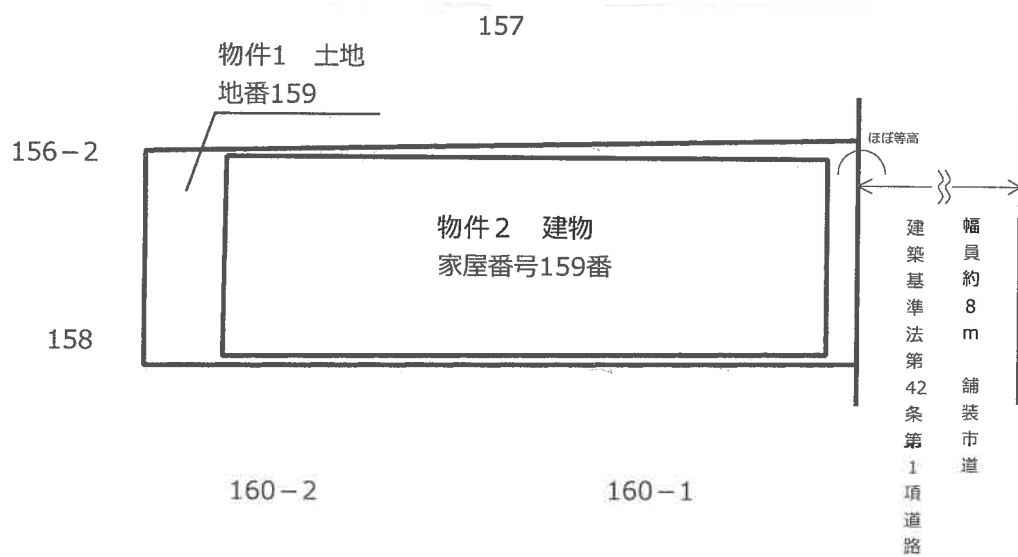
登記官

建物図面・各階平面図写
(物件2)

(A4判に縮小)

土地建物位置関係図

S≒1/200



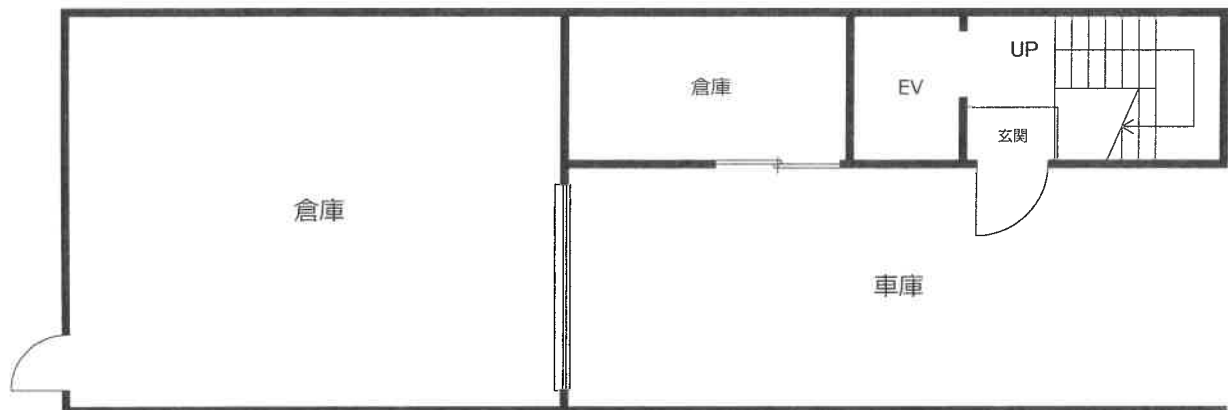
間取図

高知市はりまや町三丁目159番地
物件2 1・2階部分

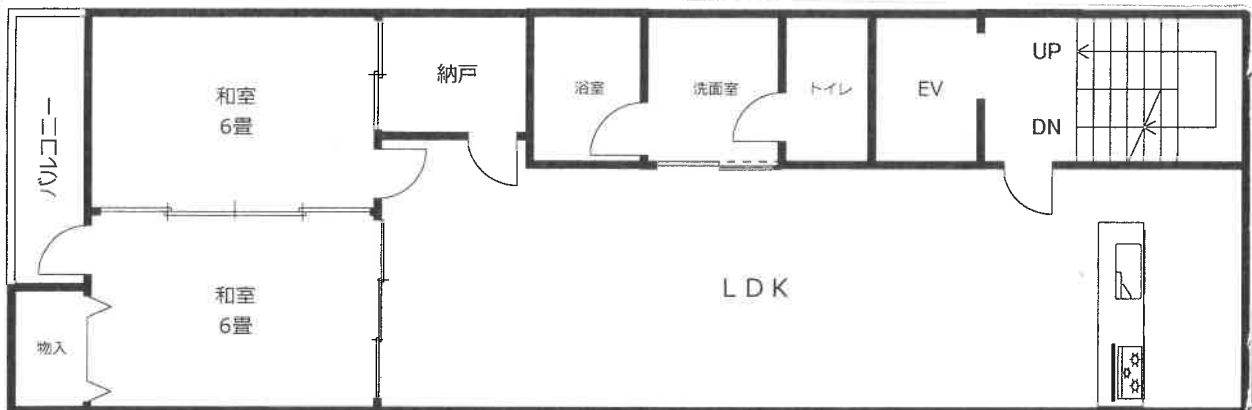
家屋番号159番

S≒1/100

1階



2階



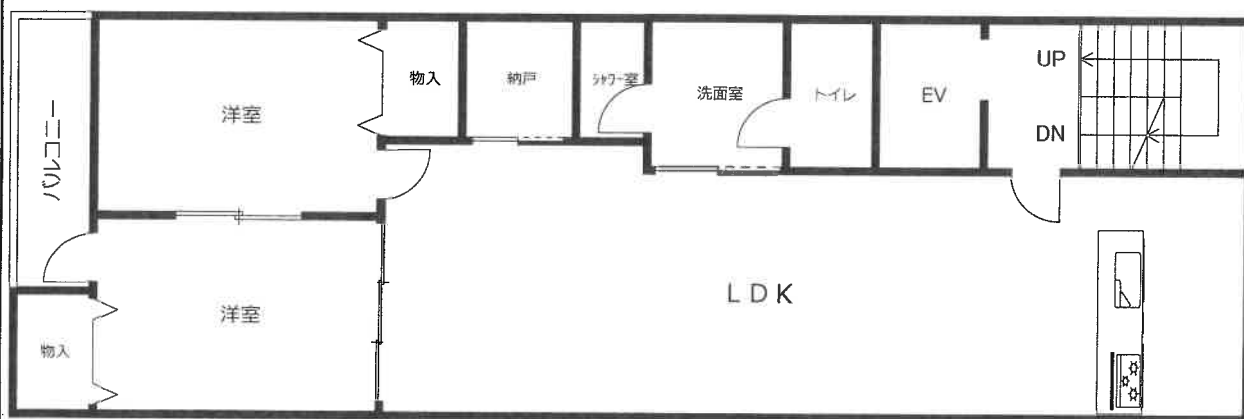
間取図

高知市はりまや町三丁目159番地
物件2 3・4階部分

家屋番号159番

S≒1/100

3階



4階

