

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月19日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月12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	12, 990, 000 10, 392, 000	一括	2, 598, 000	120, 239	0
1	2, 690, 000				
2	10, 300, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 高知市横内字北石
地 番 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 0 5 平方メートル

2 所 在 高知市横内字北石 6 5 番地 1
家屋 番号 6 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 3 9 平方メートル
2 階 5 0 . 3 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板・一部ポリカーボネートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 5 4 . 3 9 平方メートル
2 階 5 0 . 3 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 弘 瀬 史 隆

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 高知市横内字北石
地 番 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 0 5 平方メートル

2 所 在 高知市横内字北石 6 5 番地 1
家屋 番号 6 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 3 9 平方メートル
2 階 5 0 . 3 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板・一部ポリカーボネートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 5 4 . 3 9 平方メートル
2 階 5 0 . 3 9 平方メートル

令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 8月 7日受理
令和 7年10月 6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 | 高知市横内字北石 |
| | 地 番 | 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市横内字北石 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 3 9 平方メートル
2 階 5 0. 3 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知市横内65番地1		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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：木造合金メッキ鋼板・一部ポリカーボネートぶき2階建 ☒ 床面積：1階 概測約54.39平方メートル 2階 50.39平方メートル		
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	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き）の状態で占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 某(近隣居住者)	1 物件2の建物は、令和7年8月初旬ころから空き家です。 2 空き家になるまでは、物件2の建物を所有者家族が住居として使用していました。
■ A (所有者)	1 物件1の建物は、物件2の建物の敷地として区画されています。物件1の土地の境界に問題はありません。 2 物件2の建物には、元妻が居住していました。 3 新築時から、物件2の建物内で、猫を三匹飼養していました。内装には、飼養猫による損傷箇所があります。それ以外は、物件2の建物に特筆するような大きな問題はありません。 4 雨漏りやシロアリ被害の有無は不明です。 5 物件1の土地内に設置された浄化槽によって、物件2の建物の汚水进行处理しています。 6 物件2の建物は、オール電化住宅です。エコキュート給湯器が設置されていますし、1階LDKのアイランドキッチン、IHクッキングヒーターが組み込まれています。 7 新築後間もなく、物件2の建物に、売電兼用の太陽光発電設備（以下「発電設備」という。）を設置しました。太陽光パネルは、屋根置き型で取外しが可能です。発電設備は、ローンを組んで購入設置したもので、信販会社の所有権留保付の設備です。契約書を紛失しており、契約内容の詳細は分かりません。 8 発電設備以外の設備等に、レンタルやリース物件はありません。 9 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。
■ B (株式会社ジャックス社員)	1 発電設備の設置購入費について、当社との間で信販契約が締結されています。422万1,485円の債務が未払いのままになっています。 2 当該信販契約書には、発電設備の所有権留保特約が記載されています。所有権留保特約に基づき、独立した設備として、当社が発電設備の所有権を主張します。 3 当社としては、買受人の方に、残債務をお支払いいただいた上で、発電設備を現状有姿の状態で使用していただくことを希望します。 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の土地の地積測量図が整備されている。
- 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、物件1の土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同土地の西側、南側、東側の周囲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、
 - (1) 上記市道に高知市が管理する上水道が整備されており、物件1の土地には上水道が引き込まれている。
 - (2) 物件1の土地の周囲に公共下水道は整備されていない。
- 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、土砂災害警戒区域（急傾斜地）に該当しているほか、土砂災害特別警戒区域に近接しているとのことである。買受希望者は、必要に応じて、上記防災砂防課で詳細を確認されたい。
- 8 物件1の土地の凡そ東側に設置のカーポートは、設置状況から、土地の定着物と認めた。
- 9 物件2の建物に設置の発電設備は、建物新築後に設置された設備であること、建物と所有者が異なること（関係人の陳述及びローン契約書によれば株式会社ジャックスの所有であることがうかがわれる。）及び撤去が可能であることから、売却対象外の設備と認めた。よって、発電設備を使用するためには、株式会社ジャックスとの間で協議を実施する必要があると思われる（なお、株式会社ジャックスの社員によれば、発電設備を現状有姿の状態で使用するには、残債務を弁済する必要があると思われる。）。

なお、協議が整わない場合、発電設備の撤去及び引渡しを求められる可能性があること、発電設備の撤去に伴い、屋根及び電気設備等の補修改修工事の実施を余儀なくされる可能性があることに、買受希望者は留意を要する。
- 10 物件2の建物の状態等については、所有者の陳述を必ず参照されたい。なお、確認できる範囲で、建物の状態等について次のとおり報告する。
 - (1) 建物内に動物臭は感じられない。部分的に汚損箇所や損傷個所が認められるものの、一見して、内装に大きな問題は認められない。
 - (2) オール電化住宅であり、ガス設備は設置されていない。
 - (3) 一見して、顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は認められないが、それらの可能性を完全に否定することはできないと思料する。

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8月7日(木) 16:00-16:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年8月8日(金) 8:30-8:50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年8月8日(金) 11:15-11:25	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年8月8日(金) 13:40-14:00	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(近隣住民某と面談)
令和7年8月8日(金) 14:30-14:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年8月12日(火) 8:30-8:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年8月12日(火) 9:30-10:00	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年8月12日(火) : - :	高知地方裁判所	占有関係等調査(Aに対し照会書送付)
令和7年8月14日(木) 12:45-14:10	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年8月20日(水) 9:30-9:40	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年8月27日(水) 12:15-12:25	高知地方裁判所	占有関係等調査(Aから電話聴取)
令和7年9月11日(木) 11:07-11:12	高知地方裁判所	占有関係等調査(Aから電話聴取)
令和7年9月17日(水) 10:52-10:55	高知地方裁判所	占有関係等調査(Aから電話聴取)
令和7年9月17日(水) 11:07-11:12	高知地方裁判所	発電設備の契約関係等調査(Bから電話聴取)
令和7年9月17日(水) : - :	高知地方裁判所	発電設備の契約関係等調査(株式会社ジャックスに対し契約書送付依頼)

(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9月24日(水) 11:20-11:30	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0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して臨場した。 ☒ 令和 7 年 8 月 1 4 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

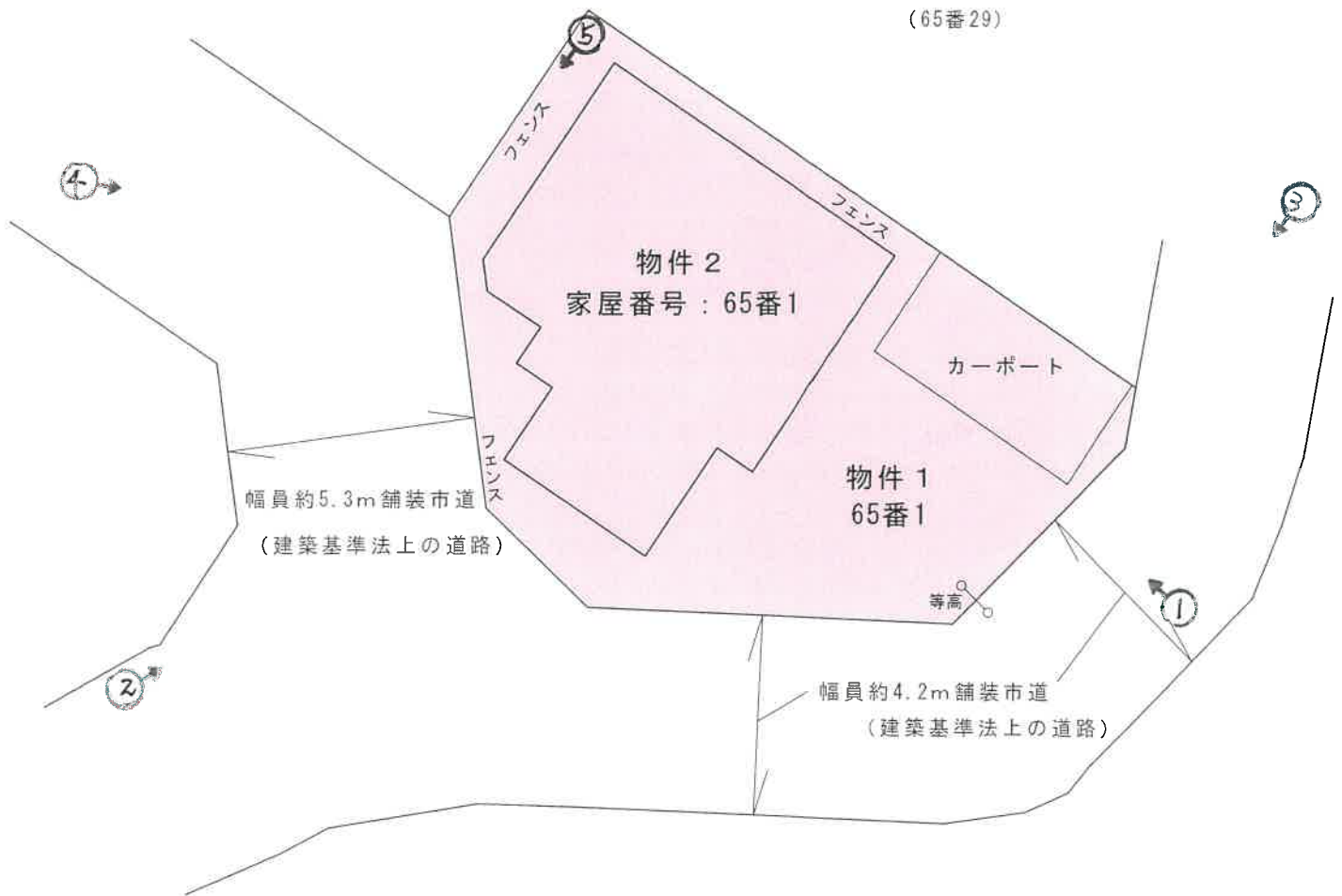
土地建物位置関係図

(S≒1/150)



(65番27)

(65番29)



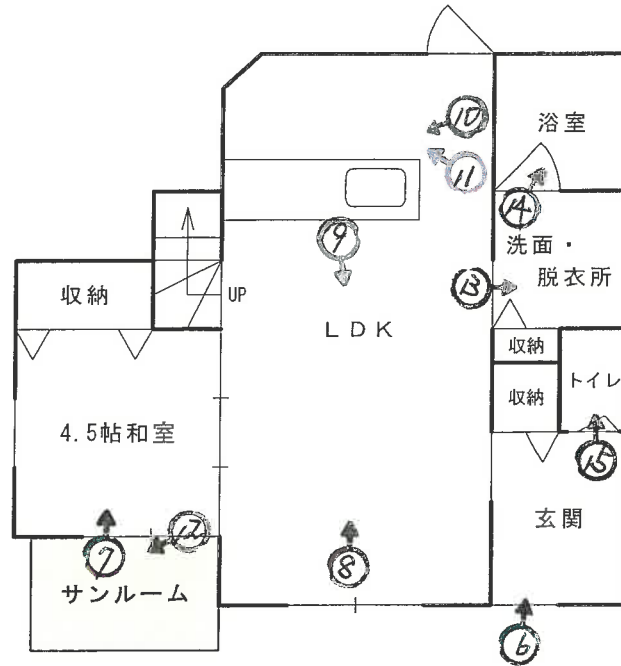
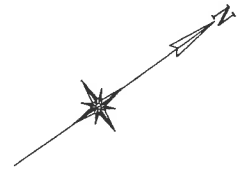
(写真撮影方向)

建物間取図

(S≒1/100)

物件 2

家屋番号：65番1

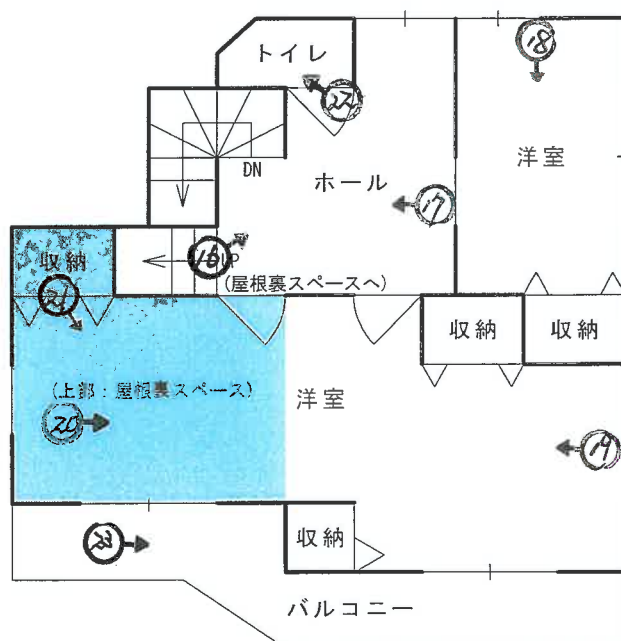


1 階

未登記部分

構造：アルミ型材
ポリカーボネート葺
床面積：約4㎡

(写真撮影方向)



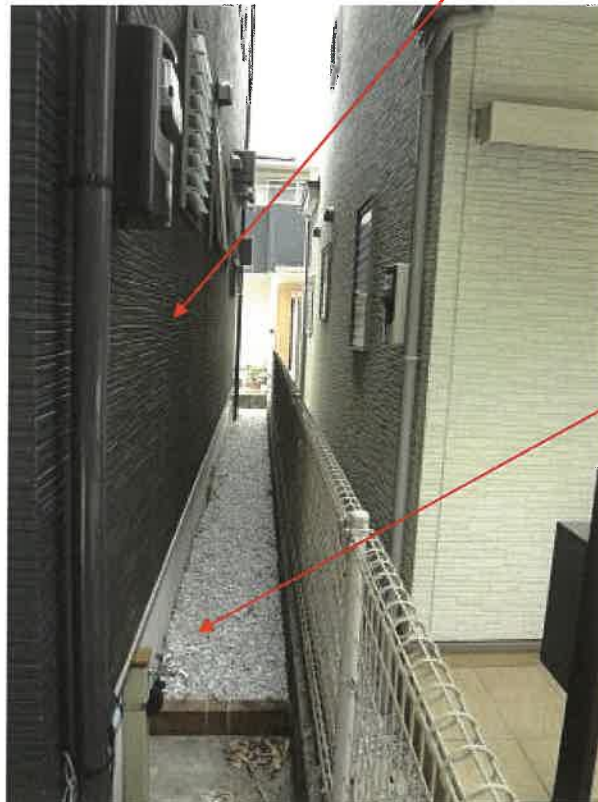
2階

(8 枚目)





5



物件 2

物件 1

本件不動産

6



物件 2 の建物内（1 階玄関内）

（ 1 1 枚目）

7



1 階和室

8



1 階 LDK

(1 2 枚目)

9



1階LDK

10



1階LDK (アイランドキッチン)

(13枚目)

11



1 階 LDK (キッチン)

12



1 階サンルーム (未登記部分)

13



1 階洗面・脱衣所

14



1 階浴室

(1 5 枚目)

15



1 階トイレ

16



2 階ホール

(1 6 枚目)

17



2階洋室(2)上部の
屋根裏スペースへ
至る階段

2階ホール

18



2階洋室(1)

(17枚目)

19



2 階洋室(2)

20



2 階洋室(2)

(1 8 枚目)

21



2階洋室(2)上部の屋根裏スペース

22



2階トイレ

(19枚目)



2階バルコニー

令和7年 (ケ) 第 20 号
令和7年 8月 14日 現 地 調 査
令和7年 10月 2日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清 水 卓

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,690,000 円
物件2（建物）	金 10,300,000 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 地目 地積	高知市横内字北石 65番1 宅地 120.05㎡	
2	主である建物の表示		
	所在地	高知市横内字北石65番地1	木造合金メッキ鋼板・ 一部ポリカーボネートぶき 2階建 約54.39㎡
	家屋番号	65番1	
	種類	居宅	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
床面積	1階 50.39㎡ 2階 50.39㎡		
番号	特記事項		
	① 物件1土地と周囲の土地との境界は、現況上、明確である。 法務局に地積測量図が備え付けられている。 ② 当該土地には、カーポート及びフェンス等が存するが独立した市場 価値を有しないものと判断した。		

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)

位 置・交 通	JR土讃線「高知商業前」駅 の 北東方 約 1.4 k m (道路距離) 「横内」バス停 の 南東方 約 540 m (道路距離)	
付 近 の 状 況	高知北環状線背後の高台に所在する一般住宅が多い住宅地域	
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1種低層住居専用地域 60% 100% 無 土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 : 120.05 m ² (登記数量) 規模は周囲の画地に比して略標準的である。 形 状 : 不整形 間 口 × 奥 行 : 約8.5m × 約10m 接面道路との関係 : 西側、南側、南東側市道に略等高に接面する三方路地である。	
接面道路の状況	西 : 幅員約5.3m舗装市道 (建築基準法上の道路) 南 : 幅員約4.2m舗装市道 (建築基準法上の道路) 南東 : 幅員約4.2m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 : 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) 市道 (西側) 市道 (南側) 市道 (北側) 宅地	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり (特記事項①参照) ガス配管 あり 下水道 なし (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 上水道は、対象物件の西側市道に給水管が敷設されており引込がされている。 ② 物件1土地は土砂災害警戒区域および宅地造成等工事規制区域に該当している。また、南側に山林が迫り、土砂災害特別警戒区域に近接している。 ③ 対象土地の土壌汚染について、閉鎖登記簿及び住宅地図を調査した結果、土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業地の敷地であった履歴を有する土地を含まない。ただし、現地での土壌汚染調査を実施していないため、土壌汚染の有無については不明である。 ④ 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） 令和1年11月4日新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 29 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 合金メッキ鋼板・一部ポリカーボネートぶき 外 壁： サイディング 外 内 壁： ビニルクロス 外 天 井： ビニルクロス 外 床： フローリング、畳 外 設 備： 台所、トイレ、浴室 外 その他：
床 面 積 (現 況)	1階 約54.39㎡ 2階 50.39㎡ 延 約104.78㎡
現 況 用 途 等	階 層： 2階建 現況用途： 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建物の南側部分に約4㎡の未登記部分（用途：サ ンルーム）が存する。 ② 物件2建物の屋根には太陽光発電設備が設置されてい る。 発電設備の所有者は、対象物件の所有者と異なり、売 却対象外であることから発電設備の使用について当該設 備の所有者との協議を要する。協議が整わない場合に は、撤去及び引渡しを求められる場合があり、設備の撤 去費用及び撤去により生じる屋根等の補修工事が必要と なる可能性が存する。 ③ 物件2建物はオール電化住宅である。 ④ 物件2建物内で猫を3匹飼養していた経緯がある。 (ペット臭は感じられない) ⑤ 現地調査時において、雨漏り跡及びシロアリによる被 害の痕跡等は見受けられなかったものの、詳細は不明で ある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

・ 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	市場性 修正率 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	82,100	0.93	120.05	0.98	1.00	8,980,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高知(県)-16

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 111.0 \div 82,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 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、三方路、方位、隣接不動産の状態等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現況を考慮した。

オ 市場性修正：1.00

・ 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，建物の価格を求めた。

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	170,000	104.78	0.712	1.00	12,680,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

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。

・ 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ
1	8,980,000	0.5	法定地上権	4,490,000

・ 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
1	8,980,000	－4,490,000	－	1.00	0.6	2,690,000
2	12,680,000	＋4,490,000	－	1.00	0.6	10,300,000
一括価格 (合計)						12,990,000

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 [高知(県)-16]

所 在 : 高知市福井町3028番
価 格 : 93,000 円/㎡
位 置 : J R 旭駅の北西方約2.5 k m
旭ヶ丘団地バス停まで約200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 227㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南西5m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率60% , 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 6,794,830 円

物件2 6,883,500 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。

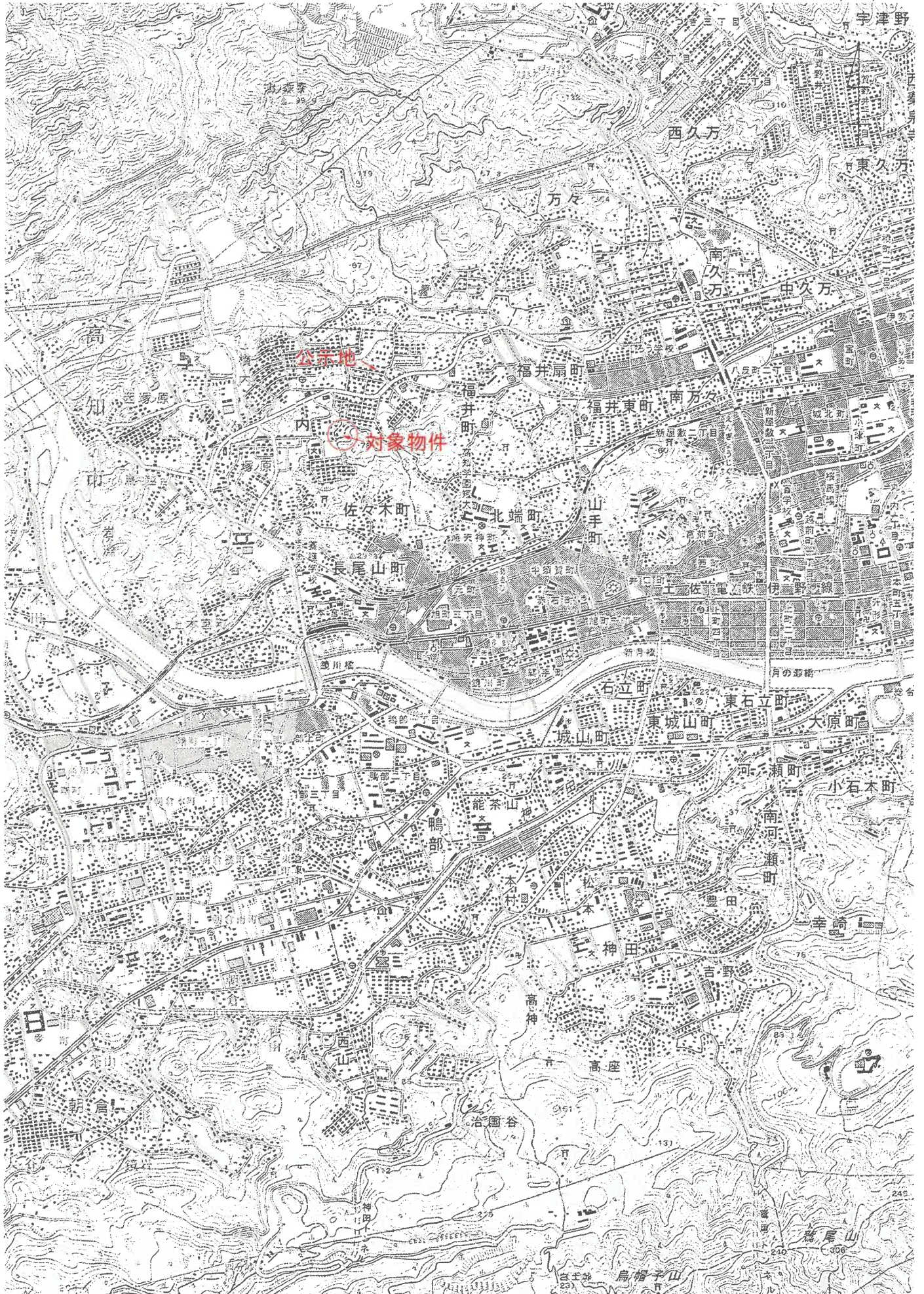
第7 附属資料の表示

- 1 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

以 上

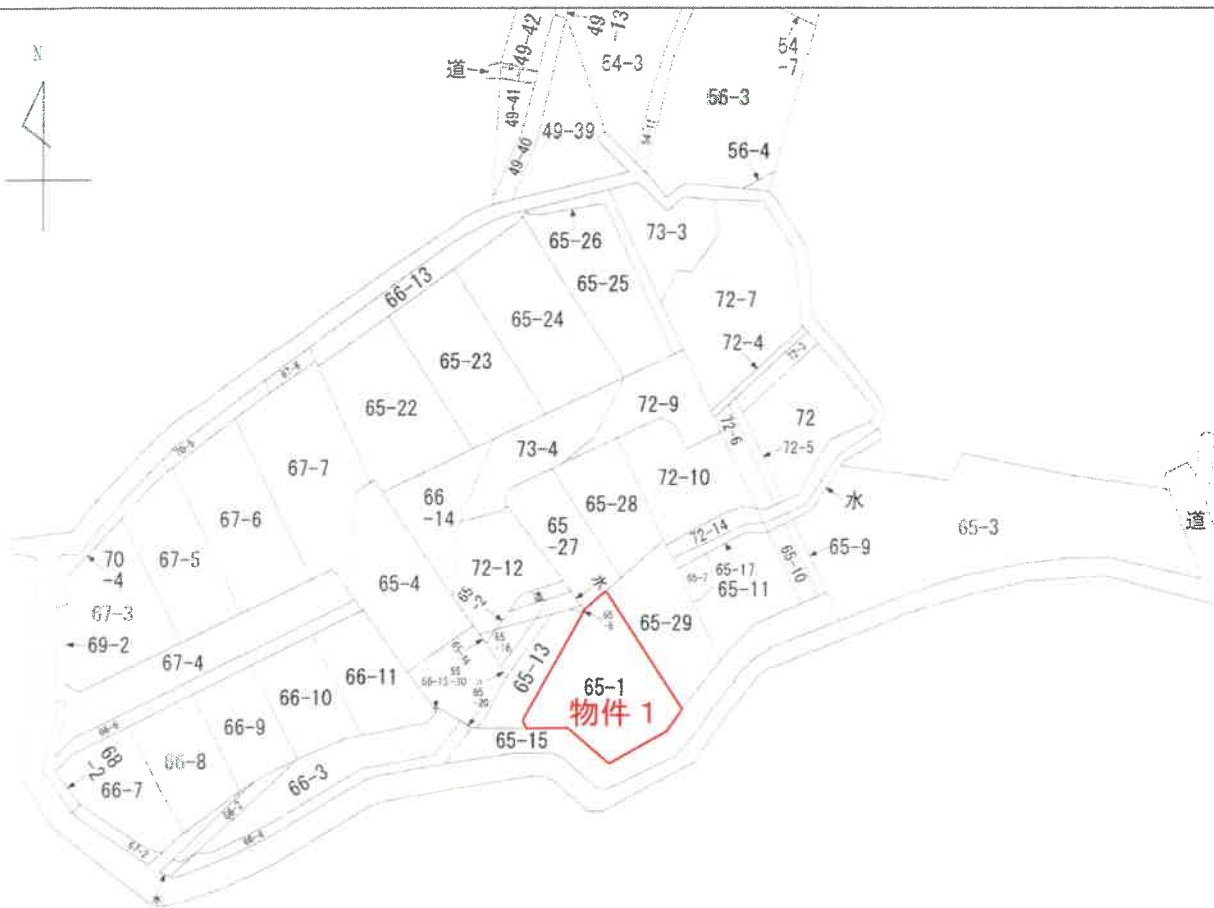
所在位置略図

国土地理院地形図(高知・伊野) 1/25,000

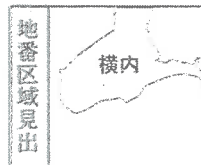


公 図 写

45-46
49-47
65-19



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	高知市横内字北石			地 番	65番1		
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年11月25日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和54年8月7日		補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※A4判に縮小

令和7年8月8日
高知地方方法務局

登記官

請求番号：26-2

(1/1)

地積測量図写

地 番 65-1、65-27
ないし65-29

土地の所在 高知市横内字北石

任意座標系

求積表

地番	① 65-1	② 65-27	③ 65-29
測点	YK-106	YK-148	YK-112
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	62640.966	62657.404	62645.325
Yn	-3.848	-15.621	-0.949
点間距離	0.78	3.00	14.74
YK-107	62640.213	62640.460	62637.410
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	62634.865	-15.036	10.897
Yn	-3.743	0.41	5.39
点間距離	3.00	9.63	6.38
YK-108	62632.784	62642.874	62643.690
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	-0.854	-6.675	12.025
Yn	7.82	0.94	2.54
点間距離	8.22	6.72	1.50
YK-109	62632.441	62642.350	62647.473
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	6.960	-5.891	13.467
Yn	5.24	0.52	2.52
点間距離	1.28	5.41	5.66
YK-110	62636.150	62640.057	62648.875
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	10.671	-3.848	11.369
Yn	1.28	5.21	0.52
点間距離	14.24	2.36	0.92
K3	62632.410	62647.284	62652.020
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	10.897	0.362	5.229
Yn	5.21	15.57	0.92
点間距離	3.21	15.57	1.16
K2	62645.325	62655.941	62653.470
座標	金座標	金座標	金座標
Xn	240.116921	-12.500	4.492
Yn	120.059606	5.45	7.43
点間距離	120.05	12.50	7.43
面積	36.31	35.03	2.36
合計	471.7384354m ²		

地番	① 65-27	② 65-29
測点	YK-148	YK-112
座標	金座標	金座標
Xn	62657.404	62645.325
Yn	-15.621	-0.949
点間距離	3.00	14.74
YK-149	62640.460	62637.410
座標	金座標	金座標
Xn	-15.036	10.897
Yn	0.41	5.39
点間距離	9.63	6.38
YK-150	62642.874	62643.690
座標	金座標	金座標
Xn	-6.675	12.025
Yn	0.94	2.54
点間距離	6.72	1.50
YK-151	62642.350	62647.473
座標	金座標	金座標
Xn	-5.891	13.467
Yn	0.52	2.52
点間距離	5.41	5.66
YK-152	62640.057	62648.875
座標	金座標	金座標
Xn	-3.848	11.369
Yn	5.21	0.52
点間距離	2.36	0.92
K2	62647.284	62652.020
座標	金座標	金座標
Xn	0.362	5.229
Yn	15.57	0.92
点間距離	12.50	1.16
K3	62655.941	62653.470
座標	金座標	金座標
Xn	-12.500	4.492
Yn	5.45	7.43
点間距離	12.50	7.43
面積	35.03	2.36
合計	471.7384354m ²	

地番	① 65-29
測点	K2
座標	金座標
Xn	62645.325
Yn	-0.949
点間距離	14.74
K3	62637.410
座標	金座標
Xn	10.897
Yn	5.39
点間距離	6.38
YK-111	62643.690
座標	金座標
Xn	12.025
Yn	2.54
点間距離	1.50
YK-112	62647.473
座標	金座標
Xn	13.467
Yn	2.52
点間距離	5.66
K4	62648.875
座標	金座標
Xn	11.369
Yn	0.52
点間距離	0.92
K5	62652.020
座標	金座標
Xn	5.229
Yn	0.92
点間距離	1.16
K6	62653.470
座標	金座標
Xn	4.492
Yn	7.43
点間距離	7.43
K7	62647.284
座標	金座標
Xn	0.362
Yn	2.36
点間距離	2.36
K8	62645.325
座標	金座標
Xn	240.116921
Yn	120.059606
点間距離	120.05
面積	36.31
合計	471.7384354m ²

地番	① 65-29
測点	K2
座標	金座標
Xn	62645.325
Yn	-0.949
点間距離	14.74
K3	62637.410
座標	金座標
Xn	10.897
Yn	5.39
点間距離	6.38
YK-111	62643.690
座標	金座標
Xn	12.025
Yn	2.54
点間距離	1.50
YK-112	62647.473
座標	金座標
Xn	13.467
Yn	2.52
点間距離	5.66
K4	62648.875
座標	金座標
Xn	11.369
Yn	0.52
点間距離	0.92
K5	62652.020
座標	金座標
Xn	5.229
Yn	0.92
点間距離	1.16
K6	62653.470
座標	金座標
Xn	4.492
Yn	7.43
点間距離	7.43
K7	62647.284
座標	金座標
Xn	0.362
Yn	2.36
点間距離	2.36
K8	62645.325
座標	金座標
Xn	240.116921
Yn	120.059606
点間距離	120.05
面積	36.31
合計	471.7384354m ²

物件1関係分

作成者

(高知県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

※A4判に縮小

登記年月日：平成31年4月19日
L N° 04299

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8月8日 高知地方法務局

登記官

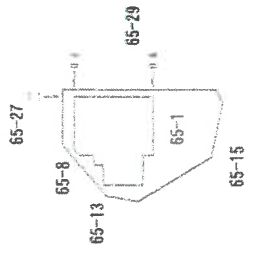
請求番号：26-3

建物図面
各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号
65番1

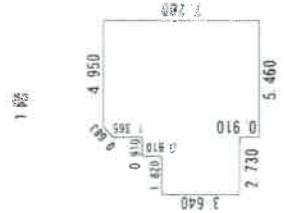
建物の所在
高知市横内字北石65番地1



求積表

$5.450 \times 6.825 = 37.264500$
 $2.730 \times 3.640 = 9.937200$
 $0.910 \times 0.910 = 0.828100$
 $(5.450 + 4.950) \times 0.455 / 2 = 2.368275$

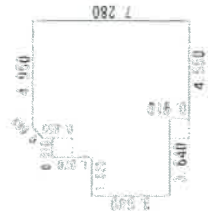
合計 50.398075
床面積 50.39 m²



求積表

$4.550 \times 7.280 = 33.124000$
 $3.640 \times 3.640 = 13.249600$
 $1.820 \times 1.820 = 3.312400$
 $0.910 \times 0.455 = 0.414050$
 $(0.910 + 0.400) \times 0.455 / 2 = 0.298025$

合計 50.398075
床面積 50.39 m²



物件2関係分

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作成者

(高知県土地家屋調査士会)

※A4判に縮小

登記年月日：令和1年11月14日

L N2 006929

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年8月8日 高知地方支務局

登記官

公用

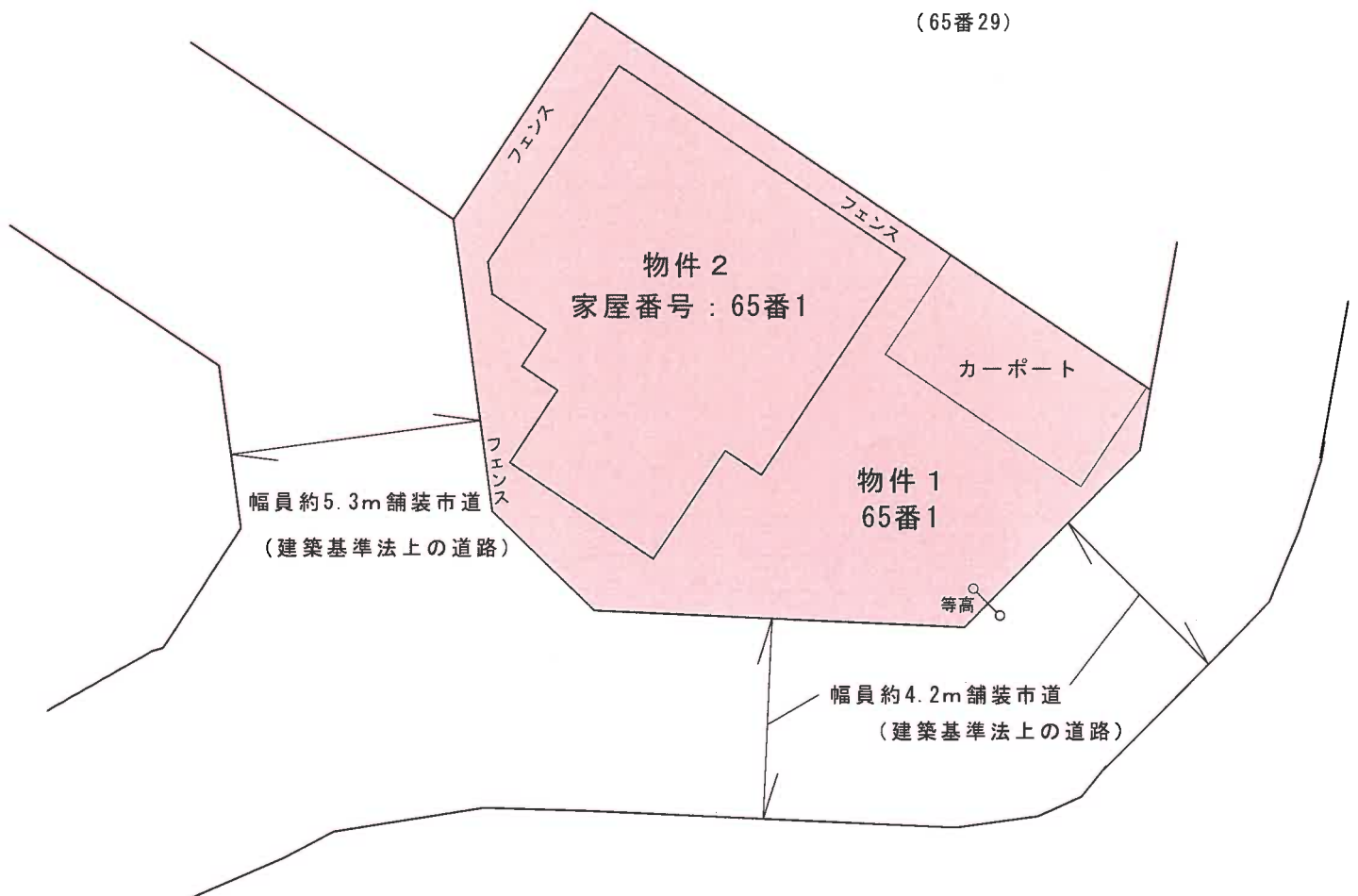
土地建物位置関係図

(S≒1/150)



(65番27)

(65番29)

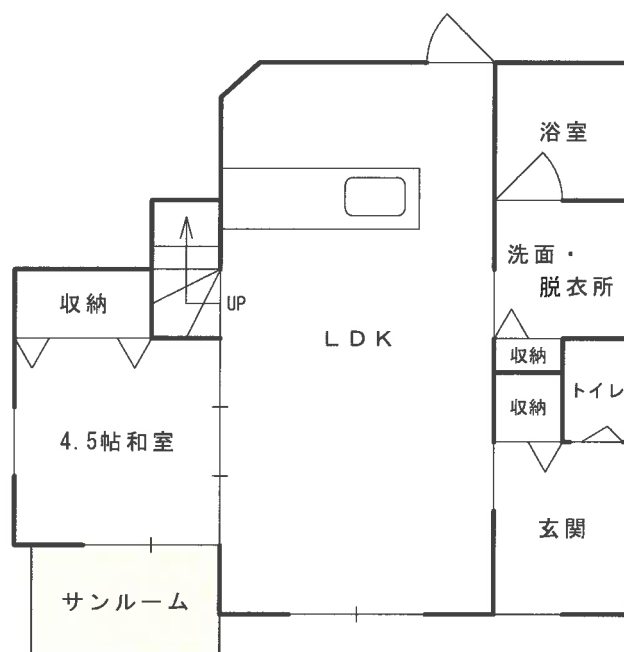
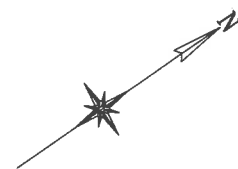


建物間取図

(S≒1/100)

物件 2

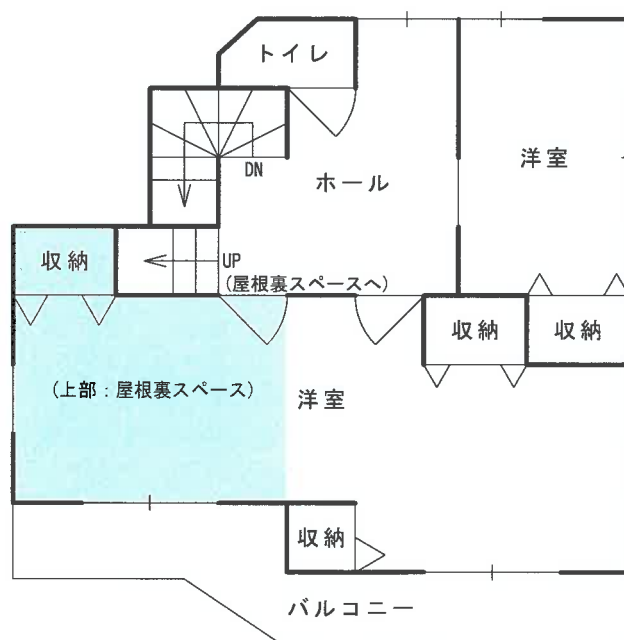
家屋番号：65番1



1 階

未登記部分

構造：アルミ型材
ポリカーボネート葺
床面積：約4㎡



2階