

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）
1～4	3,002,000 2,401,600	一括	600,400	28,560	0
1	1,310,000				
2	10,000				
3	2,000				
4	1,680,000				

物 件 目 録

1 所 在 高知市針木北一丁目
地 番 1085番24
地 目 宅地
地 積 186.70平方メートル

2 所 在 高知市針木北一丁目
地 番 1085番34
地 目 宅地
地 積 1.65平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 高知市針木北一丁目
地 番 1085番35
地 目 宅地
地 積 0.32平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 高知市針木北一丁目 1085番地24
家屋 番号 1085番24
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	55.02 平方メートル
	2 階	53.53 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	55.02 平方メートル
	2 階	約 78.83 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

売却対象外の土地（地番1085番33）を通行のため無償で利用している。

【物件番号1～3】

地番1085番33を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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掲載されています。)

物 件 目 録

1 所 在 高知市針木北一丁目
 地 番 1085 番 24
 地 目 宅地
 地 積 186.70 平方メートル

2 所 在 高知市針木北一丁目
 地 番 1085 番 34
 地 目 宅地
 地 積 1.65 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 高知市針木北一丁目
 地 番 1085 番 35
 地 目 宅地
 地 積 0.32 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 高知市針木北一丁目 1085 番地 24
 家屋 番号 1085 番 24
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	55.02平方メートル
	2階	53.53平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	55.02平方メートル
	2階	約78.83平方メートル

令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 7 月 31 日受理
令和 7 年 10 月 10 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 | 高知市針木北一丁目 |
| | 地 番 | 1085番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市針木北一丁目 |
| | 地 番 | 1085番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市針木北一丁目 |
| | 地 番 | 1085番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高知市針木北一丁目 1085番地24 |
| | 家屋 番号 | 1085番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.02平方メートル
2階 53.53平方メートル |

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件4の建物を住居として使用しています。 2 物件1ないし3の各土地について、境界の争いはありません。 3 物件1ないし3の各土地と、西側に接面する市道の間には高低差があるため、同土地から南東側市道に至るために、東側の件外1085番33の土地を利用しています。 4 物件1ないし3の各土地を要役地、件外1085番33の土地を承役地とする通行地役権が設定されています。通行料は、無償なので支払っていません。 5 物件4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もないと思います。 6 前所有者から本件不動産を購入後、リビングダイニングキッチンにカウンターを設置し、流し台を交換しました。それ以外の部分は、私が購入した当時の状態から変更していません。 7 本件不動産が売却されても、必要な動産類は搬出しますが、不動産内の動産類を全て撤去することは困難です。 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
(3 枚目)

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、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4の建物の敷地として使用されている。また、物件2及び3の各土地は、私道として使用されていることがうかがえる。物件1の土地の範囲は、現況上、東側を除き概ね明らかで、物件2及び3の各土地の範囲は、現況上、判然としない。なお、法務局には、物件1ないし3の各土地の法14条1項地図及び地積測量図が備え付けられており、同図面によって各土地の範囲を明らかにすることは可能であると思われる。
 - 4 高知市役所での調査結果によると、物件1ないし3の各土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、水路を介して同土地の西側に接面する道路及び件外1085番33の土地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、上記南東側市道に高知市の上水道が整備されており、物件4の建物に接続されている。なお、物件1ないし物件3の各土地周辺に公共下水道は整備されていない。
 - 6 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、物件1ないし3の各土地が、土砂災害警戒区域（土石流）に該当しているとのことである。買受希望者は、必要に応じて、その詳細を上記防災砂防課で確認されたい。
 - 7 物件1ないし3の各土地には、同土地を要役地、件外1085番33の土地を承役地とする通行地役権が登記されている。
 - 8 物件4の建物は、内外装とも、経年による劣化損耗等が認められる。建物の状態等について、確認できる範囲で次のとおり補足する。
 - (1) 建物全体で天井や壁紙に変色が見受けられる。
 - (2) キッチンのガスコンロ付近のタイルが汚損している。また、換気扇周りの壁が大きく劣化し、塗装の剥離している箇所が見受けられる。
 - (3) 建物内には、壁が切り抜かれ穴が開けられている個所や、壁が撤去されたと思われる跡が見受けられる。
 - (4) 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。
 - (5) 2階バルコニーの床及び手すりは、全体的に錆が発生し劣化している。
 - (6) 小屋裏部屋への階段の設置状況等から、物件4の建物が3階建てとみなされる可能性がある。
 - (7) 北西側に設置されている差し掛け部分の一部は、プラスチック波板等で囲まれており、その南側には扉が設けられている。
 - 9 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。
 - 10 物件1の土地と水路を介して同土地の西側に接面する市道との間に約3メートルの高低差があるため、同土地上に建物を建築する際に、建築基準法上の制約を受ける可能性があることに留意を要する。
- 以上

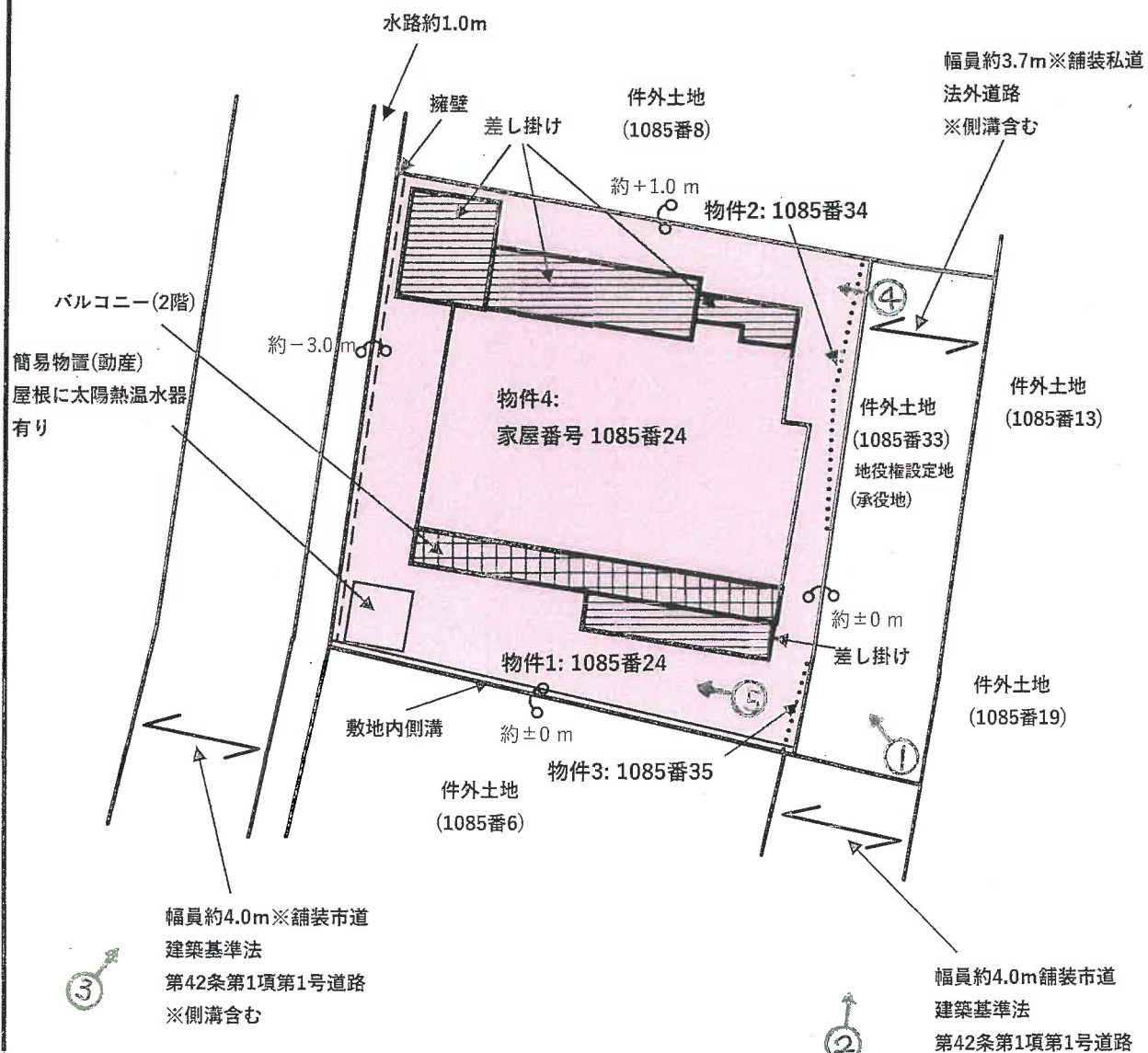
(調査経過用)

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8月1日(金) 14:00-14:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年8月1日(金) 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8月1日(金) 16:40-16:50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年8月7日(木) 10:55-11:15	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8月18日(月) 13:05-13:40	物件所在地	占有関係等調査(Aと面談)
令和7年9月11日(木) 11:10-11:20	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和7年9月11日(木) 12:45-14:00	物件所在地	立入調査(写真撮影、A立会)
令和7年9月18日(木) 15:30-15:40	高知市役所	公法上の規制等調査
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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

S ≡ 1/200

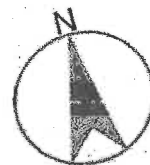


(写真撮影方向)

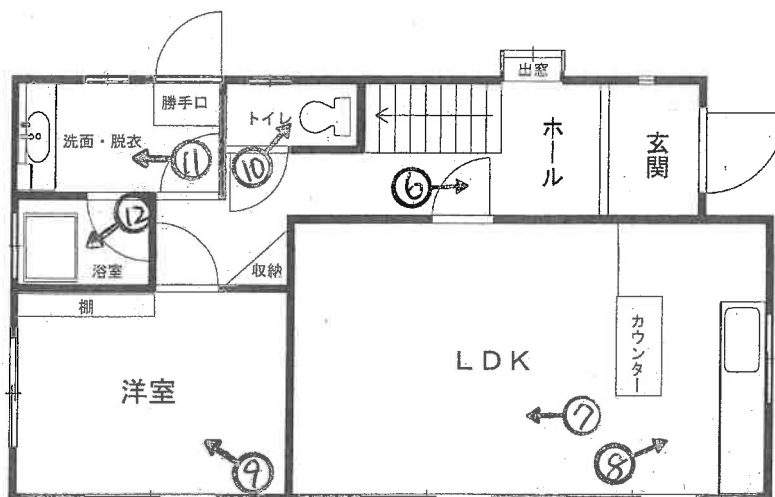
建物間取図

S ≡ 1/100

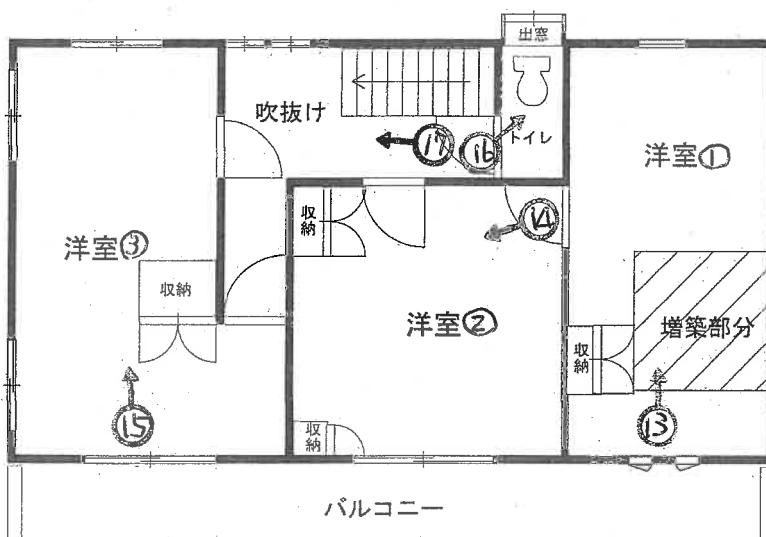
物件4 家屋番号 : 1085番24



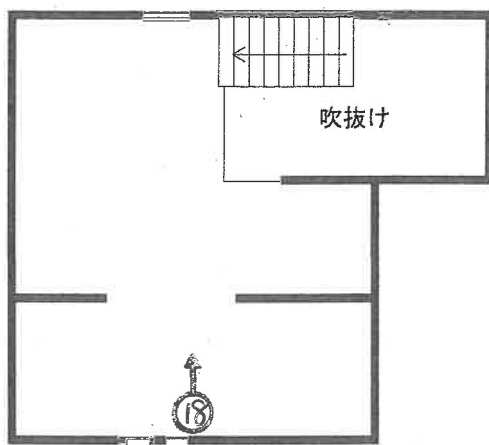
1階



2階



小屋裏部屋





本件一団土地

本件不動産の状況

件外土地（舗装私道）



本件一団土地

本件不動産の状況

件外土地（舗装私道）

市道（建築基準法上の道路）



5

簡易物置（動産）

件外建物



本件不動産の状況

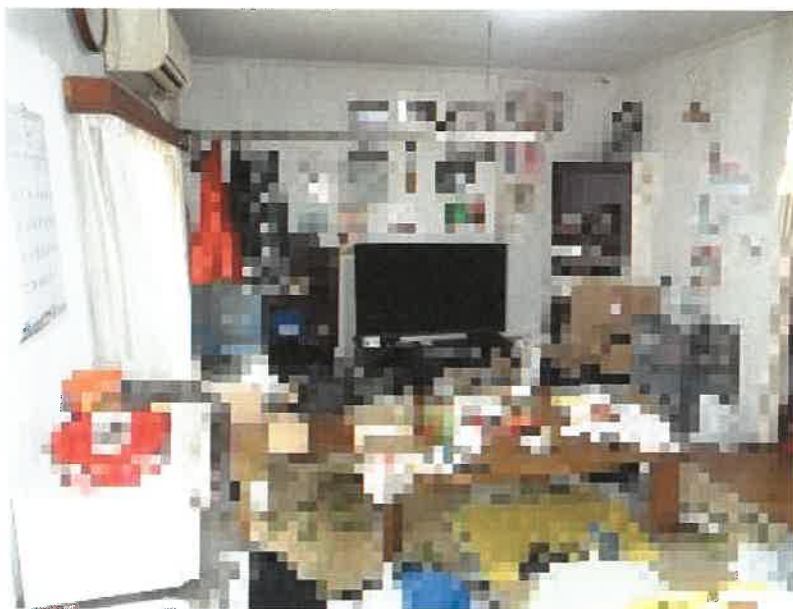
6



玄関、ホール

（10枚目）

7



リビングダイニングキッチン

8



流し台

(1 1 枚目)

9



1階 洋室

10



1階 トイレ

(1 2枚目)

11



洗面・脱衣室

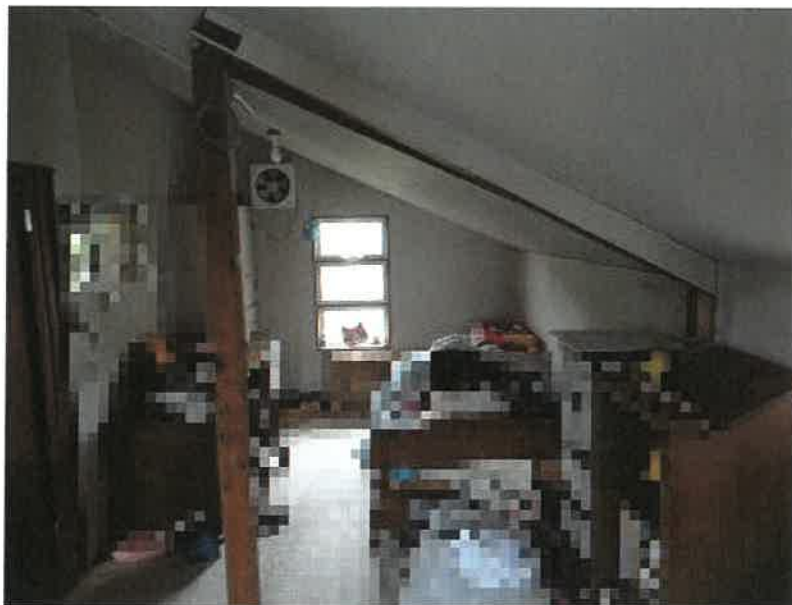
12



浴室

(13枚目)

13



2階 洋室①

14



2階 洋室②

(14枚目)

15



2階 洋室③

16



2階 トイレ

(15枚目)

17



小屋裏部屋への階段等の状況

18



小屋裏部屋

(16枚目)

令和7年 (ケ) 第19号
令和7年 9月 11日 現地調査
令和7年 10月 9日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1～4)

評価人 不動産鑑定士

佐 竹 格 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,002,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,310,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (土地)	金 2,000 円
物件 4 (建物)	金 1,680,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 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 4 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 4 建物の内訳価格は、物件 1 土地に係る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	高知市針木北1丁目 1085 番 24 宅 地 186.70 m ²	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市針木北1丁目 1085 番 34 宅 地 1.65 m ²	公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市針木北1丁目 1085 番 35 宅 地 0.32 m ²	公衆用道路
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市針木北1丁目 1085 番地 24 1085 番 24 居 宅 木造スレート葺2階建 1 階 : 55.02 m ² 2 階 : 53.53 m ²	概測約 78.83 m ²

番 号	特 記 事 項
1～3	①物件 1 土地は、物件 4 建物の敷地として利用されており、物件 2・3 土地は、東側私道の一部として利用されていることがうかがえる。 ②物件 1 土地の範囲は、現況上、土地東側を除き概ね明らかであり、物件 2・3 土地の範囲は、現況上、判然としない。なお、法務局には、法 14 条 1 項地図及び地積測量図が備え付けられており、当図面によって各土地の範囲を明らかにすることは可能であると思われる。 ③物件 1 土地上に、差掛け、コンクリート舗装、塀、門扉、擁壁等が存するが、当該構築物の単独での市場価値は無いと判断した。 ④物件 1～3 土地に、東側私道（1085 番 33）を利用する権利として要役地役権が設定されている。 ⑤物件 1 土地の南西角付近に簡易物置（動産）が存するが、このままの状態で残置される可能性がある。なお、当簡易建物の屋根には太陽熱温水器（動産）が設置されている。
4	物件 4 建物に、未登記増築部分が認められる。 当該未登記増築部分の概要は次の通り。 未登記増築部分① ・種 類：居室（2 階） ・構 造：木造 ・床面積：概測約 3.30 m² 未登記増築部分② ・種 類：居室（2 階小屋裏） ・構 造：木造 ・床面積：概測約 22.00 m²

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1～3 土地）

位 置 ・ 交 通	J R 土讃線「朝倉」駅の南西方約 2,700m（道路距離） 「針木分岐」バス停の北西方約 250m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 宅地造成等工事規制区域、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	188.67 m ² （登記数量） 概ね正方形 約 13.8m×約 13.9m 二方路（東側及び西側において接面） 東側私道と等高に接面 西側市道に水路を介して約 3.0m高く接面
接面道路の状況	東側：幅員約 3.7mの舗装私道（法外道路） 西側：幅員約 4.0mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況	物件 1 土地は、物件 4 建物の敷地として利用されており、物件 2・3 土地は、東側私道の一部として利用されていることがうかがわれる。
	隣接地の状況	（東側）私道 （西側）水路を介して市道 （南側）低層戸建住宅地 （北側）低層戸建住宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし 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、通常のコスト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物件 1 土地の西側には擁壁が構築されており、西側市道とは水路を介して約 3.0m 高く接面している。そのため、物件 1 土地から南東側市道に至るために東側の件外 1085 番 33 土地を利用している。なお、南東側市道は、建築基準法上の道路である。 ②物件 1～3 土地について、東側の件外 1085 番 33 土地を利用する権利として要役地役権が設定されている（目的：通行、範囲：全部）。関係人の陳述等によると通行料は無償であるとのこと。 ③物件 1 土地の南側隣地との境界付近（敷地内）に排水用側溝が存する。 ④物件 1～3 土地について、土壤汚染の有無は不明であるが、水質汚濁防止法対象の特定施設及び土壤汚染対策法に係る届出の履歴は無く、土壤汚染の存在の端緒は発見されなかった。但し、これらは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、調査専門機関による土壤汚染状況調査等を実施する必要がある。 ⑤物件 1～3 土地について、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指定されていない。 ⑥物件 1～3 土地について、高知県土木部防災砂防課で確認したところ、土砂災害警戒区域（土石流）に指定されている（建築行為等について、法的な制限は規定されていない）。 ⑦物件 1～3 土地について、高知県危機管理部危機管理・防災課で確認したところ、津波浸水想定区域に指定されていない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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 52 年 3 月 12 日新築 経 過 年 数： 約 49 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： 吹付塗装 内 壁： 合板 天 井： 合板 床： フローリング、カーペットほか 設 備： 台所、浴室、トイレほか
床 面 積 (現 況)	1 階： 約 55.02 m ² 2 階： 約 78.83 m ² 延 133.85 m ²
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 用 途： 居 宅 間取り： 添付図面「建物間取図」の通り
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	①物件 4 建物は、築後約 49 年が経過しており、建物全体的に経年による劣化、損耗及び汚損箇所等が見られる。 ②物件 4 建物内には、壁が切り抜かれ穴が開けられている箇所や壁が撤去されたと思われる跡が見受けられる。 ③物件 4 建物は、2 階に約 3.30 m²、2 階小屋裏に約 22.00 m²の未登記増築部分が存する。未登記増築部分は、居室として利用されている。高知市役所建築指導課での調査では、当該増築についての建築確認は確認出来なかった。なお、2 階小屋裏については、2 階から小屋裏に階段が固定設置されており、また、居室としての現況利用等を考慮し、床面積を計上した。 ④関係人の陳述等から、建物内外の動産類が残置される可能性がある。 ⑤現地調査時において、顕著な雨漏り跡及びシロアリによる被害の痕跡等は見られなかったものの、被害の有無は不明である。 ⑥物件 4 建物北西側に設置されている差し掛け部分の一部は、プラスチック波板等で囲まれており、その南側には扉が設けられている。

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1～3）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	39,500	0.82	186.70	0.8	1.00	4,840,000
2	39,500	0.3	1.65	1.0	1.00	20,000
3	39,500	0.3	0.32	1.0	1.00	4,000
合 計						4,864,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価 格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.4/100 & \times & 100/102 & \times & 100/143 & \div & 39,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：……地価公示標準地価格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：……街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：……物件1土地は、方位、高低差・擁壁、物件2・3土地は、現況私道を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……土地・建物一体不動産として、現況建物が存することにより土地が受ける減価の程度を考慮した。

オ 市 場 性 修 正：……1.00

カ 建 付 地 価 格：……物件3土地の建付地価格は、千円未満四捨五入

(2) 建物価格 (物件 4)

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
4	130,000	133.85	0.04	1.00	700,000

イ 現況延床面積：……未登記増築部分を含めた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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用率等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円)	土地利用率等割合		土地利用率等価格 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	4,840,000	0.50	法定地上権	2,420,000

(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÷カ
1	4,840,000	-2,420,000		0.90	0.60	1,310,000
2	20,000	0		0.90	0.60	10,000
3	4,000	0		0.90	0.60	2,000
4	700,000	+2,420,000		0.90	0.60	1,680,000
一 括 価 格 (合計)						3,002,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.90（物件4建物の増築が適法に行われた可能性が低いこと、関係人（債務者兼所有者）が物件4建物内外の動産類を撤去することが困難であると陳述しており、買受人はこれら動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされる可能性があること等に起因する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。

カ 評 価 額：……物件3土地の評価額は、千円未満四捨五入

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 高知－6

所 在：高知市朝倉西町2丁目868番5
価 格：57,400円/㎡
位 置：JR土讃線「朝倉」駅の南西方約1.8km、
「西城山」バス停まで約270m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：105㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西4.9m市道
用 途 指 定 等：市街化区域
第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地	：4,387,450円
物件2 土地（私道）	：0円
物件3 土地（私道）	：0円
物件4 建物	：1,172,800円

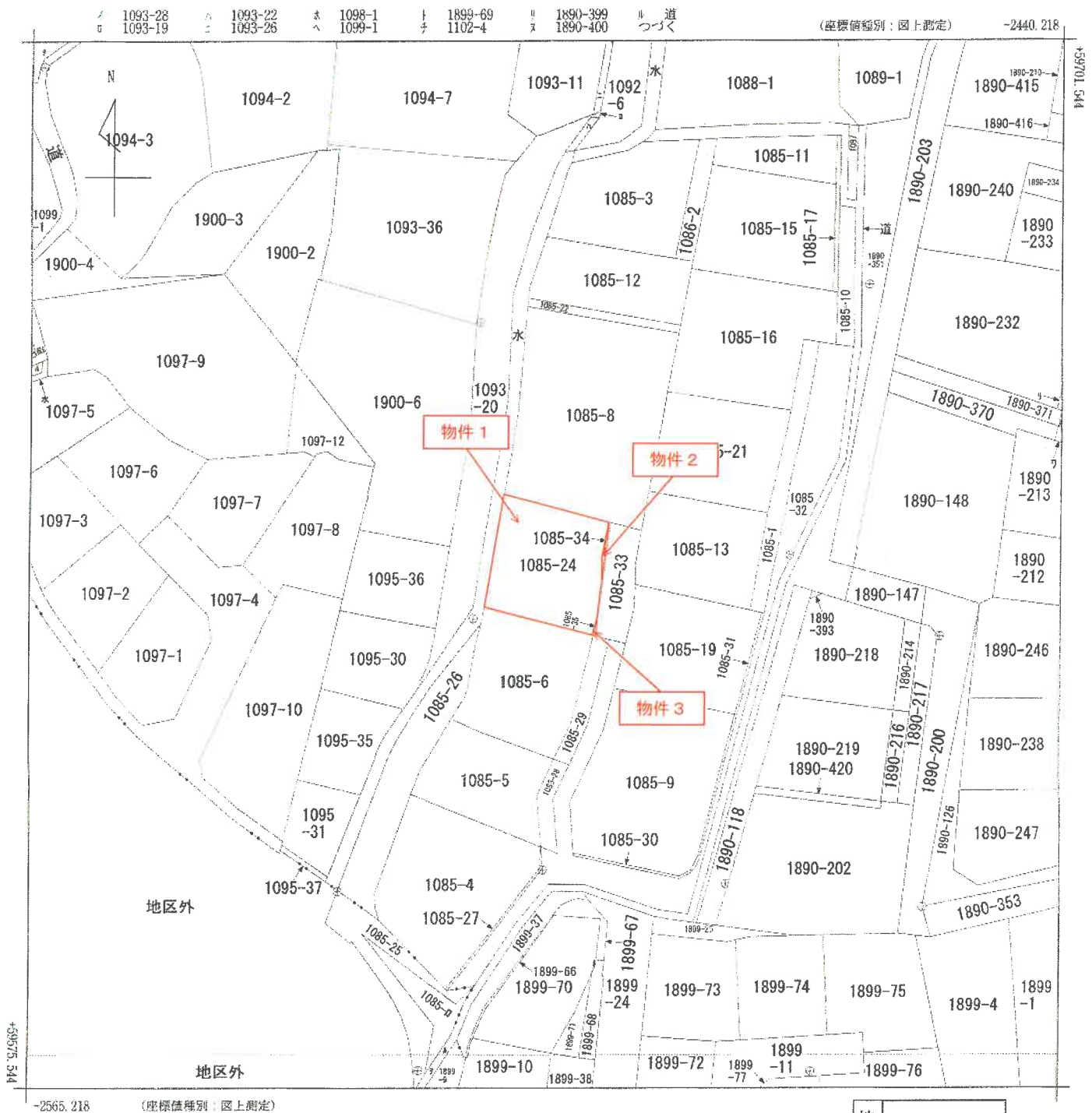
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。

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

以 上



請求部	所在	高知市針木北一丁目				地番	1085番24			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成11年3月1日				備付年月日(原図)		補事項			

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8月1日
高知地方務局

請求番号：42-1
(1/2)

登記官

(A3をA4に縮小)

公図写

公用

登記年月日：平成26年3月20日

J N0 09937

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月1日 高知地方裁判所

登記官

地積測量図写

物件1～3関係分（A3をA4に縮小）

地積測量図

1085番24・1085番34
1085番35

地番

土地の所在
高知市針木北一丁目

座標求積表

旧国地番

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1085番24	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
502	金目録	59253.852	-2768.471	39887.592940	13.68
503	金目録	59250.517	-2255.227	2458.197430	2.32
504	金目録	59252.762	-2254.651	-12957.536767	3.53
505	金目録	59256.264	-2254.223	-15495.228802	3.37
506	金目録	59259.636	-2254.148	-17900.197209	4.64
507	金目録	59264.205	-2253.347	-18074.085287	13.22
508	金目録	59267.637	-2266.104	23460.974712	14.01
	面積			373.405917	
	面積			188.702955	
	面積			188.70	m ²
	面積			56.47	坪

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1085番34	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
502	金目録	59256.264	-2254.223	-10228.663974	7.87
503	金目録	59264.174	-2253.232	-17692.915312	0.12
504	金目録	59264.205	-2253.347	10225.688696	4.64
505	金目録	59259.636	-2254.149	17900.197209	3.37
	面積			3.306609	
	面積			1.6533045	
	面積			1.65	m ²
	面積			0.50	坪

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1085番35	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
502	金目録	59250.517	-2255.227	5218.585276	0.28
503	金目録	59250.443	-2254.951	-5082.364885	2.33
504	金目録	59252.762	-2254.661	-155.571609	2.32
	面積			0.658874	
	面積			0.3293370	
	面積			0.32	m ²
	面積			0.09	坪

合計 188.655600 m²



引張点表

引張点名	座標	X座標	Y座標
TR0-1	金目録	59219.712	-2286.130
TR0-2	金目録	59252.553	-2269.763
TR0-3	金目録	59288.231	-2289.202
TR0-4	金目録	59319.712	-2286.130
TR0-5	金目録	59250.517	-2255.227
TR0-6	金目録	59250.443	-2254.951
TR0-7	金目録	59252.762	-2254.661
TR0-8	金目録	59259.636	-2254.149
TR0-9	金目録	59264.205	-2253.347
TR0-10	金目録	59267.637	-2266.104

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成21年8月25日
H N^o 04722

これは図面に記録されている内容を証明した意図である。
令和7年8月1日 高知地方法務局 登記官

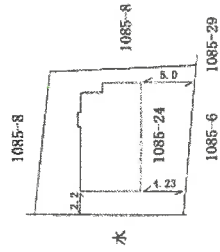
建物図面写

物件4関係分（A3をA4に縮小）

建物図面

家屋番号
1085-24

建物の所在
高知市針木北一丁目1085番地24



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

090170

家 歷 番 号

1085-24 ~~1085-20~~

建物の所在

高知市朝倉寺ヲ谷 于 1085-20
高知市朝倉寺ヲ谷 1085-20

建 物 面 各 平 面 圖

क्रि. 52. 3. 22

作成年月日
昭和五二年三月一九日

作者

申請人

BE

附
正

床面積

床面積

縮尺	建物図面 1/500	各階平面図 1/200
----	------------	-------------

高知県土地家屋調査士会
平成22年3月22日登記

№ 00240

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1日 高知地方方法務局

高知地方法務局

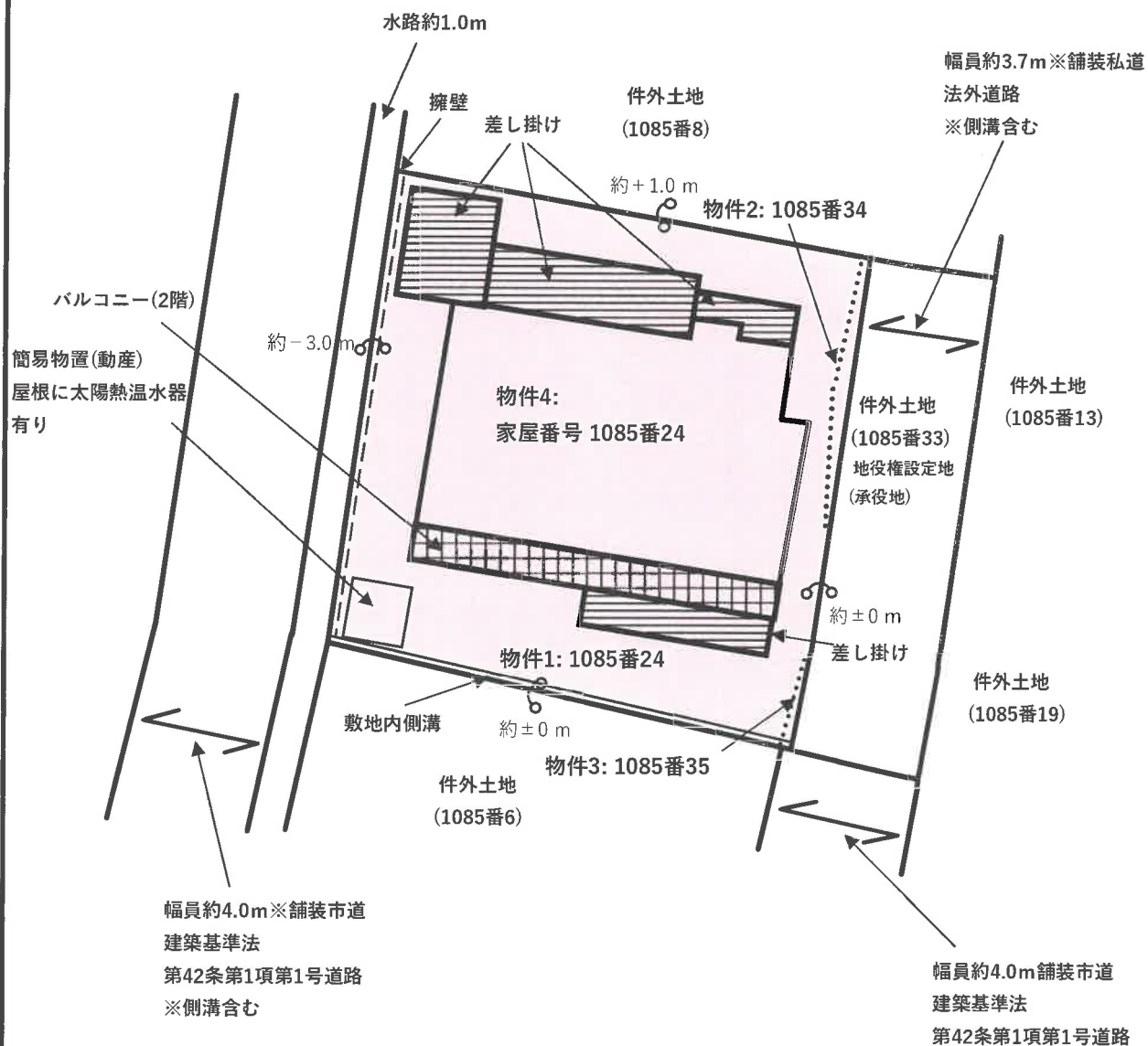
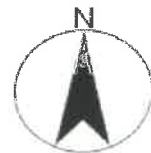
登記官

各階平面図写

物件4 関係分 (A 3をA 4に縮小)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



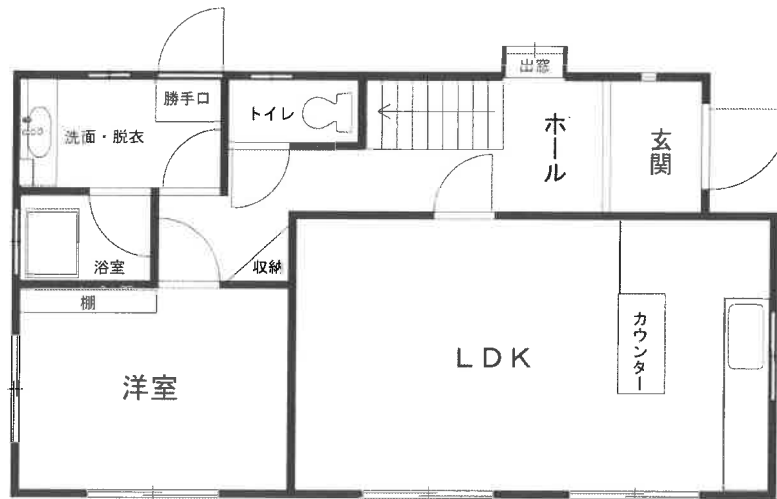
建物間取図

S ≒ 1/100

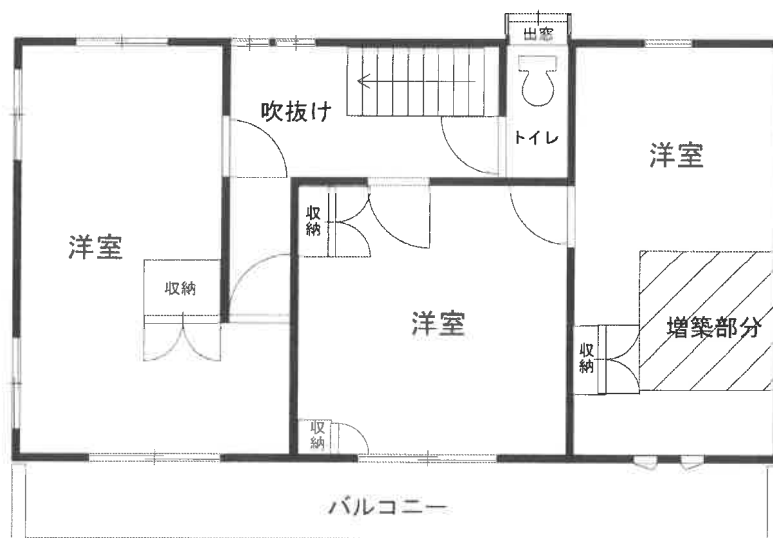
物件4 家屋番号 : 1085番24



1階



2階



小屋裏部屋

