

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 11 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 眞 鍋 友 佑

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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 11 月 11 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 月 11 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）
1～3	15,530,000 12,424,000	一括	3,106,000	127,159	0
1	3,380,000				
2	2,480,000				
3	9,670,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市中秦泉寺字大柳 |
| | 地 番 | 3 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市中秦泉寺字大柳 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市中秦泉寺字大柳 3 9 7 番地 6、3 9 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 6 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 眞 鍋 友 佑

1 不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり
【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 1 ～ 2】
B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】
本件所有者 B 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 3】
売却対象外の土地（地番 3 9 7 番 1）を通行のため無償で利用している。

《 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 高知市中秦泉寺字大柳
地 番 397番6
地 目 宅地
地 積 168.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 高知市中秦泉寺字大柳
地 番 395番1
地 目 宅地
地 積 123.33平方メートル

所有者 A

3 所 在 高知市中秦泉寺字大柳 397番地6、395番地1
家屋 番号 397番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 B

令和 8年(ケ)第 11号
令和 8年 4月23日受理
令和 8年 6月19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 高知市中秦泉寺字大柳
地 番 397 番 6
地 目 宅地
地 積 168.25 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高知市中秦泉寺字大柳
地 番 395 番 1
地 目 宅地
地 積 123.33 平方メートル

所有者 A

3 所 在 高知市中秦泉寺字大柳 397 番地 6、395 番地 1
家屋 番号 397 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

所有者 B

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知市中秦泉寺397番地6		
土 地	物件1及び2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1及び2） ☐ 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 ☒ その他の者（B） 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3		
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	☒ 建物所有者（B） ☐ 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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1及び2関係)			
占有範囲	■全部 □		
占有者	■物件3の建物所有者 (B) □		
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□貸借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	平成29年 3月 7日		
最初の契約等	契約日	平成29年 3月 7日	
	期間	平成29年 3月 7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	
契約等	貸主	■所有者 (A) □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (B) □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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上記のとおり認めた。 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、登記記録上の建物の新築年月日を記載した。 4 関係人の陳述及び占有状況から、貸主が承継された上で、当初の契約が継続しているものと判断した。			

(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 (土地所有者) ■ B (建物所有者)	1 A所有名義の物件1及び2の各土地は、一体地を形成し、B所有名義の物件3の建物新築時から、同建物の敷地として無償で使用されています(以下、この一体地を「本件一体土地」という。) 2 建物新築時の物件1及び2の各土地の所有者はBの祖母であり、AとBは親子関係にあります。物件1及び2の各土地の使用について、契約書は作成されておらず、使用期間の定め也没有ありません。 3 本件一体土地に接面する件外397番1及び件外397番3の各土地は、いずれもA所有名義の土地であり、これらの土地と本件一体土地とを区切る構築物などは存在しません。 4 現状、件外397番1の土地を無償で通行し、市道から本件一体土地へ進入しています。第三者は件外397番1の土地を通行できません。本件不動産の買受人の方は、市道に面するフェンスなどを撤去するなどして、市道からの進入路を確保する必要があります。 5 物件3の建物は、B及びBの家族が住居として使用しています。 6 物件3の建物には、高知市管理の上水道が引き込まれています。 7 カーポート内に浄化槽を埋設して、生活雑排水を処理しています。本件不動産の周囲に排水溝はなく、浄化槽で処理した排水は件外397番1の土地に埋設された排水管を経由して、同件外土地の南側に隣接する谷川に排出しています。第三者は件外397番1の土地に埋設した排水管を使用できません。本件不動産の買受人の方は、浄化槽からの排水経路を確保する必要があります。 8 物件3の建物の2階東側にある2つの洋室は、アコーディオンカーテンで仕切られており、このカーテンを開放することで、2部屋を1つの空間として一体的に利用できる構造になっています。 9 物件3の建物には、経年使用による劣化や損傷が見られます。 10 1階、2階とも北側及び東側の窓に深刻な結露が発生します。 11 物件3の建物に雨漏りやシロアリ被害はありません。 12 物件3の建物のガス設備は、プロパンガス用のものです。 13 件外397番1の土地には墓地があります。 14 西側の山林から落葉が大量に舞い込みます。落葉が堆積し、物件3の建物のドレンが詰まるため、こまめな清掃が必要です。 15 西側の山林より、本件不動産内へ石が飛来・落下することがあります。 16 本件不動産において、事件・事故及び災害による被害はありません。 17 費用負担及び人員確保が困難であるため、本件不動産内に残存する動産類を、当方にて撤去・処分することはできません。 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及び2の各土地の各地積測量図が備え付けられている。
- 4 物件1及び2の各土地は、物件3の建物の敷地として一体的に使用されていることがうかがわれるが、本件一体土地の南東側で建築基準法に基づく敷地後退が行われている可能性があるなど、土地の境界と現況構築物との位置関係が不明確である上に、本件一体土地と件外397番1及び件外397番3の各土地の境界を示す構築物等は確認できず、物件1及び2の各土地の範囲は現況上判然としなない。物件1及び2の各土地の範囲確定にあたっては、本来境界確定議を要するものの、上記地積測量図に基づく現地測量によって各土地の範囲を特定することは可能であると思料する。
- 5 高知市役所での調査によると
 - (1) 物件1及び2の各土地は、都市計画区域内の市街化区域に所在する。
 - (2) 本件一体土地の凡そ南東側に接面する道路は、建築基準法42条2項道路（市道）である。
- 6 高知市上下水道局での調査によると
 - (1) 上記南東側市道に高知市管理の上水道が整備されており、本件一体土地に上水道が引き込まれている。
 - (2) 本件一体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ると、本件一体土地は土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜地）内に所在するほか、土砂災害特別警戒区域に該当している可能性もあるとのことである。特別警戒区域に該当する場合、開発行為や建築物の構造に制限が伴うため、買受希望者に対して、事前に防災砂防課への詳細確認を推奨する。
- 8 物件3の建物の凡そ北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 関係人の陳述を総合すると、売却対象外である「件外397番1の土地」を利用できないため、買受人は、以下の対応が必要であると思料される。
 - (1) 上記市道から本件一体土地へ進入するために、市道との境界に存在する構築物（土留めコンクリート及びフェンス）を撤去する必要がある。
 - (2) 浄化槽の現排水経路を利用できないことが見込まれるため、これに代わる新たな排水経路を確保する必要がある。
- 10 登記記録から、物件3の建物は築後約9年が経過する建物であることがうかがわれる。建物には、経年劣化や軽微な損傷が見受けられるため、補修工事の実施が妥当であると思料する（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。）。なお、目視上、物件3の建物に顕著な雨漏りやシロアリ被害は確認できないが、構造上隠れた部分に被害が潜在する可能性は否定できないと思料する。
- 11 買受希望者は、本件不動産内に存在する動産類の撤去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

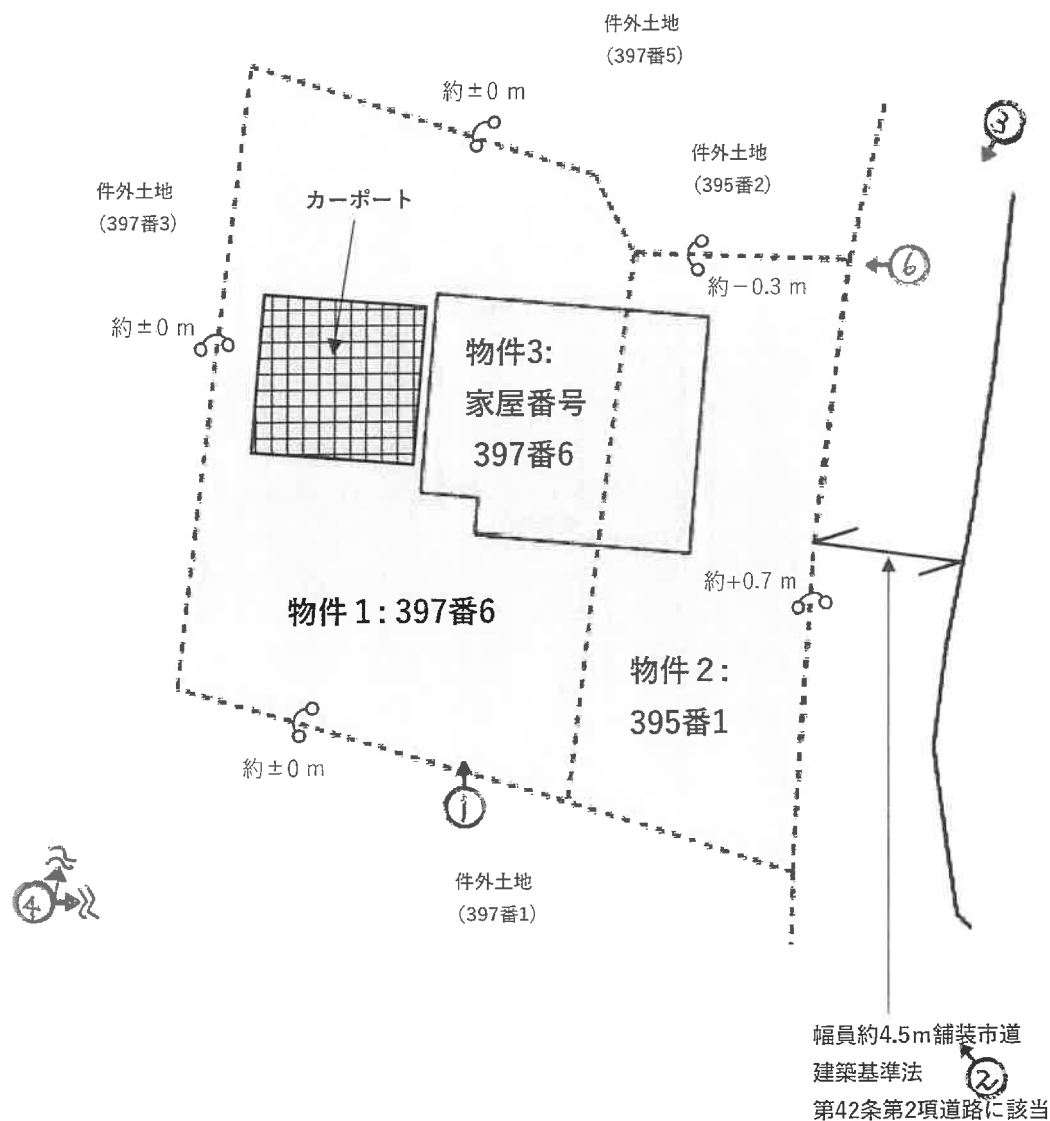
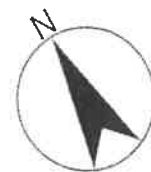
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月23日(木) 16:00-16:30	高知地方裁判所	記録調査
令和8年4月28日(火) 8:40-8:50	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年4月28日(火) 10:00-10:20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年4月28日(火) 10:45-11:05	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)
令和8年4月28日(火) 11:10-11:15	A宅	占有関係等調査(不在)
令和8年4月28日(火) 13:00-13:30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年4月28日(火) 16:30-16:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年4月30日(木) 13:30-13:40	高知地方法務局	公簿調査
令和8年4月30日(木) 16:10-16:20	高知地方法務局	公簿調査
令和8年5月7日(木) 9:00-10:00	高知地方裁判所	占有関係等調査(A及びBと面談)
令和8年5月19日(火) 10:00-10:05	高知県庁	土砂災害区域等該当調査
令和8年5月26日(火) 8:45-9:30	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(B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 ≡ 1/250



(写真撮影方向)

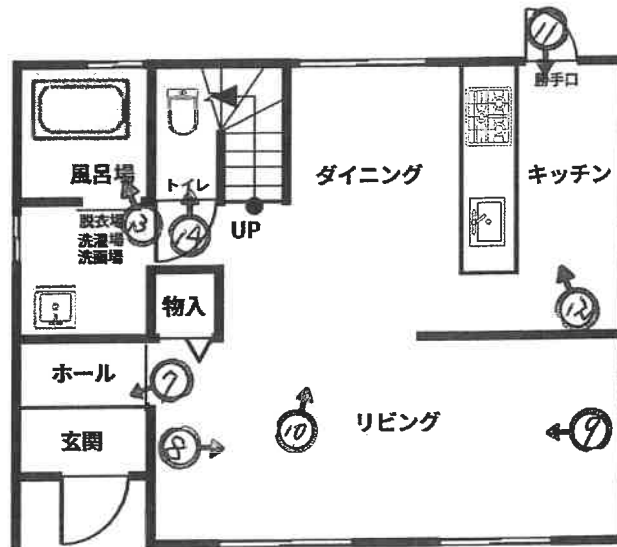
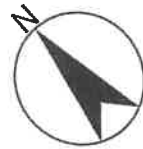
※注) 物件1土地と物件2土地及びその周辺の土地の境界線は、その位置が明確でないため、破線で図示している。なお前面道路は建築基準法第42条第2項道路であり、物件2土地側でセットバックが施されている可能性があるが、道路境界線が明確でないため、上記の幅員は現況で道路状に利用されている範囲の幅員を計測、記載している。

建物間取図

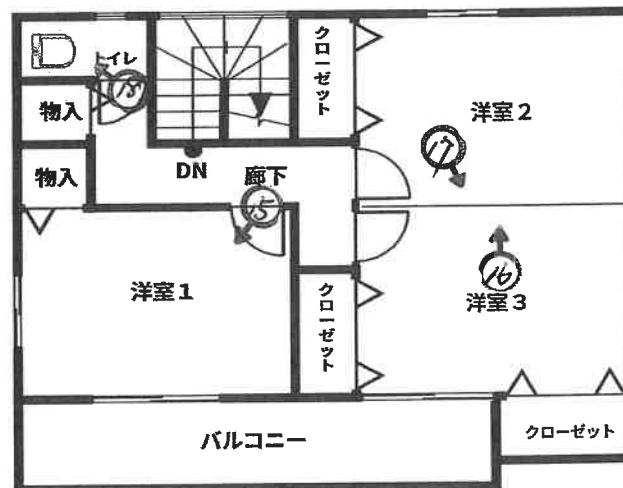
S ≒ 1/100

物件3 家屋番号 : 397番6

1階



2階




(写真撮影方向)



本件不動産



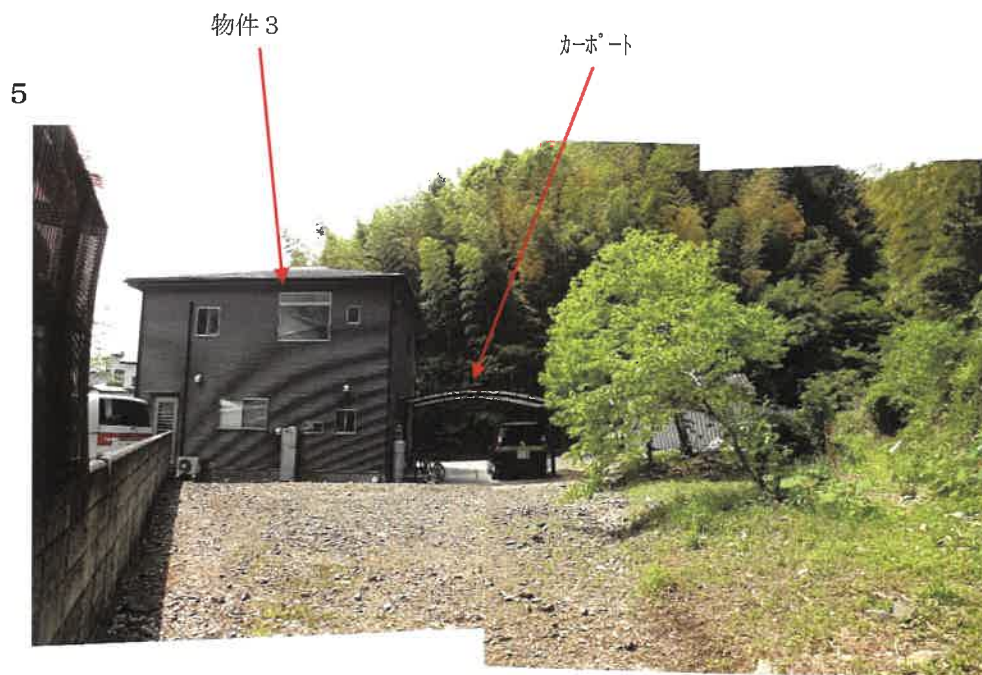
本件不動産



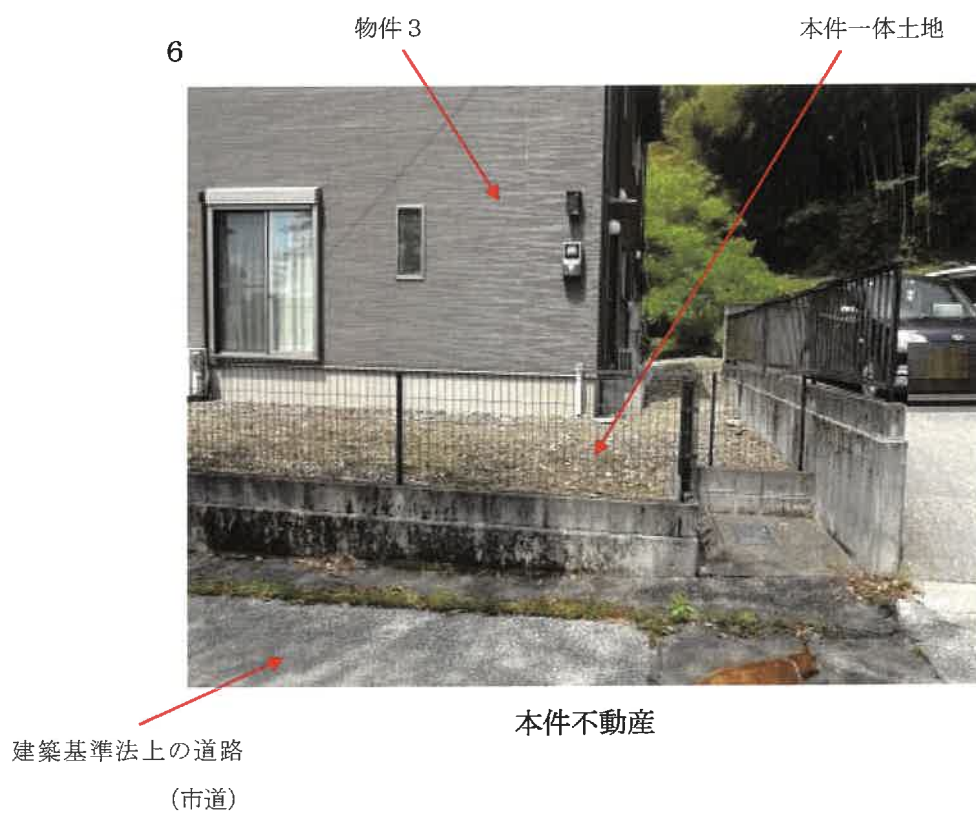
建築基準法上の道路
(市道)

本件不動産





本件不動産



本件不動産

7



物件3の建物内（1階玄関内）

8



1階リビング

（12枚目）

9



1階リビング

10



1階ダイニング

(13枚目)

11



1階キッチン

12



1階キッチン

13



1階風呂場

14



1階トイレ

(15枚目)

15



2階洋室1

16



2階洋室2

(16枚目)

17



2階洋室3

18



2階トイレ

(17枚目)

令和8年 (ケ) 11 号
令和8年 5月26日 現 地 調 査
令和8年 6月19日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 3)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 照 章

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,380,000円
物件2（土地）	金 2,480,000円
物件3（建物）	金 9,670,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2土地の内訳価格は物件3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3建物の内訳価格は物件1・2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	高知市中秦泉寺字大柳 397番6 宅地 168.25m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市中秦泉寺字大柳 395番1 宅地 123.33m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市中秦泉寺字大柳 397番地6、395番地1 397番6 居宅 木造スレートぶき2階建 1 階 50.51m ² 2 階 46.37m ²	
番号	特 記 事 項		
1・2	①物件1・2土地について、法務局に備え付けられている公図は、縮尺不明の地図に準ずる図面である。 ②物件1土地について、法務局に登記年月日（平成28年11月21日）の地積測量図が備え付けられている。 ③物件2土地について、法務局に登記年月日（平成22年12月3日）の地積測量図が備え付けられている。 ④物件1・2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及び地積測量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。但し、現地において、境界票や境界杭等の存在をほぼ確認できなかったため、物件1・2土地に係る境界線は、現況で不明確であるものと認めた。物件1・2土地に係る境界線を明確にするためには、関係人（隣地所有者及び高知市）との間で、境界確定協議をする必要があるが、地積測量図が存することから、現地で測量することによって、特定することは可能であるものと思料する。 ⑤物件1・2土地には、その土地上にカーポート、コンクリートブロック塀等が、その地中に浄化槽が存するが、それぞれ物件1・2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。		
3	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。		

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・2土地）

位 置 ・ 交 通	JR土讃線「高知」駅の北西方約3.2km(道路距離) 「宇津野」バス停の北東方約840m(道路距離)	
付 近 の 状 況	谷合の山麓部を通る市道沿いに一般住宅等が散在する住宅地域	
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% 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	291.58m ² (登記数量) 不整形 約16.7m × 約18.1m 東側の市道に約0.4～0.8m高く接面する中間画地
接面道路の状況	東 : 幅員約4.5mの舗装市道秦9号線	
土 地 の 利 用 状 況 等	利 用 現 況 : 物件1・2土地は物件3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、山林 (南側) 進入路を介して山林 (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 なし (特記事項参照) 下 水 道 なし (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・２土地の前面市道は建築基準法第42条第2項であり、高知市の道路台帳では、その幅員が、3.0～3.7mと記載されているが、現状で道路状となっている部分の幅員はそれ以上あり、市道に面する物件２土地内にセットバックが施されている可能性があるものと観察されたが、前述の通り、市道と物件２土地との境界は明確ではない。 ②現状で物件１・２土地と前面道路の間にはコンクリートブロック塀が存し、高低差がある。その為、物件１・２土地内への出入りには、件外土地397番1の土地を無償で通行しているが、物件１・２土地の買受人は、件外土地397番1の土地を通行できないので、物件１・２土地の東側境界付近のコンクリートブロック塀を一部撤去して、進入路を確保する必要があることに留意されたい。 ③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・２土地内へ引き込み済みである。下水道については、未整備である。」との回答を得た。 ④下水道については、未整備であり、物件１・２土地の地中に浄化槽が埋設され、それにより生活排水を処理しているが、浄化槽に接続する排水管が件外土地397番1の土地の地中を介して、件外土地397番1の土地の南側に谷川に通じている。物件１・２土地の買受人は、件外土地397番1の土地の地中の埋設管を使用できないので、浄化槽からの新たな排水路を確保する必要があることに留意されたい。 ⑤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・２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・２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。 ⑥隣接する件外土地397番1の土地に墓地がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年3月7日 新築 経 過 年 数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 外 内 壁：合板、ビニールクロス 外 天 井：合板、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：50.51㎡（登記床面積） 2 階：46.37㎡（登記床面積） 延 96.88㎡
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高知市都市建設部 建築指導課に照会し、物件3建物について、平成28年11月11日付けで、確認済証番号：第H28確更建築高知建技00062号として建築確認を受け、平成29年3月17日付けで、検査済証番号：第H28確済建築高知建技01072号として建築済証の交付を受けていることを確認した。 ②物件3建物外部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、概ね経年相応の状態にあるものと観察された。 ③物件3建物内部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、概ね経年相応の状態にあるものと観察された。 ④関係人（物件3建物の所有者）が、1階、2階とも北側及び東側の窓に深刻な結露が発生すると陳述している。

特 記 事 項	⑤関係人（物件３建物の所有者）が、雨漏り被害は発生していないと陳述しており、また実査時、目視できる範囲で明らかな雨漏りの痕跡は発見できなかったが、晴天時の一度の実査によるものであることから、建物の構造上隠れた箇所に雨漏りの被害が潜在する可能性は否定できないものと思料する。 ⑥関係人（物件３建物の所有者）が、シロアリ被害は発生していないと陳述しており、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が、周辺に山林が存する立地条件から、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。 ⑦買受人は、物件３建物内外、対象不動産内に存在する動産類の撤去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されたい。
----------------	--

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・2）

物件1・2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
1	56,700	0.73	168.25	0.90	1.00	6,270,000
2	56,700	0.73	123.33	0.90	1.00	4,590,000
合 計						10,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査・基準地 高知（県）－14

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 178 \div 56,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : …… 方位東、形状不整形、規模過大、境界不明確、前面道路との高低差、浄化槽からの排水経路確保の必要性等を考慮した。

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3）

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
3	235,000	96.88	0.66	1.00	15,030,000

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	6,270,000	0.10	敷地占有利益	630,000
2	4,590,000	0.10	敷地占有利益	460,000
合 計				1,090,000

(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	6,270,000	- 630,000		1.00	0.60	3,380,000
2	4,590,000	- 460,000		1.00	0.60	2,480,000
3	15,030,000	+ 1,090,000		1.00	0.60	9,670,000
一 括 価 格 (合 計)						15,530,000

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 地価調査基準地 高知（県）－14

所 在 : 高知県高知市東秦泉寺字土居ノ前297番12

価 格 : 103,000(円/㎡)

位 置 : JR土讃線 高知駅の北方約1.7km
前里通バス停まで約350m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 166㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南6.4m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地 : 4,846,860円

物件2土地 : 6,612,220円

物件3建物 : 5,967,800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。

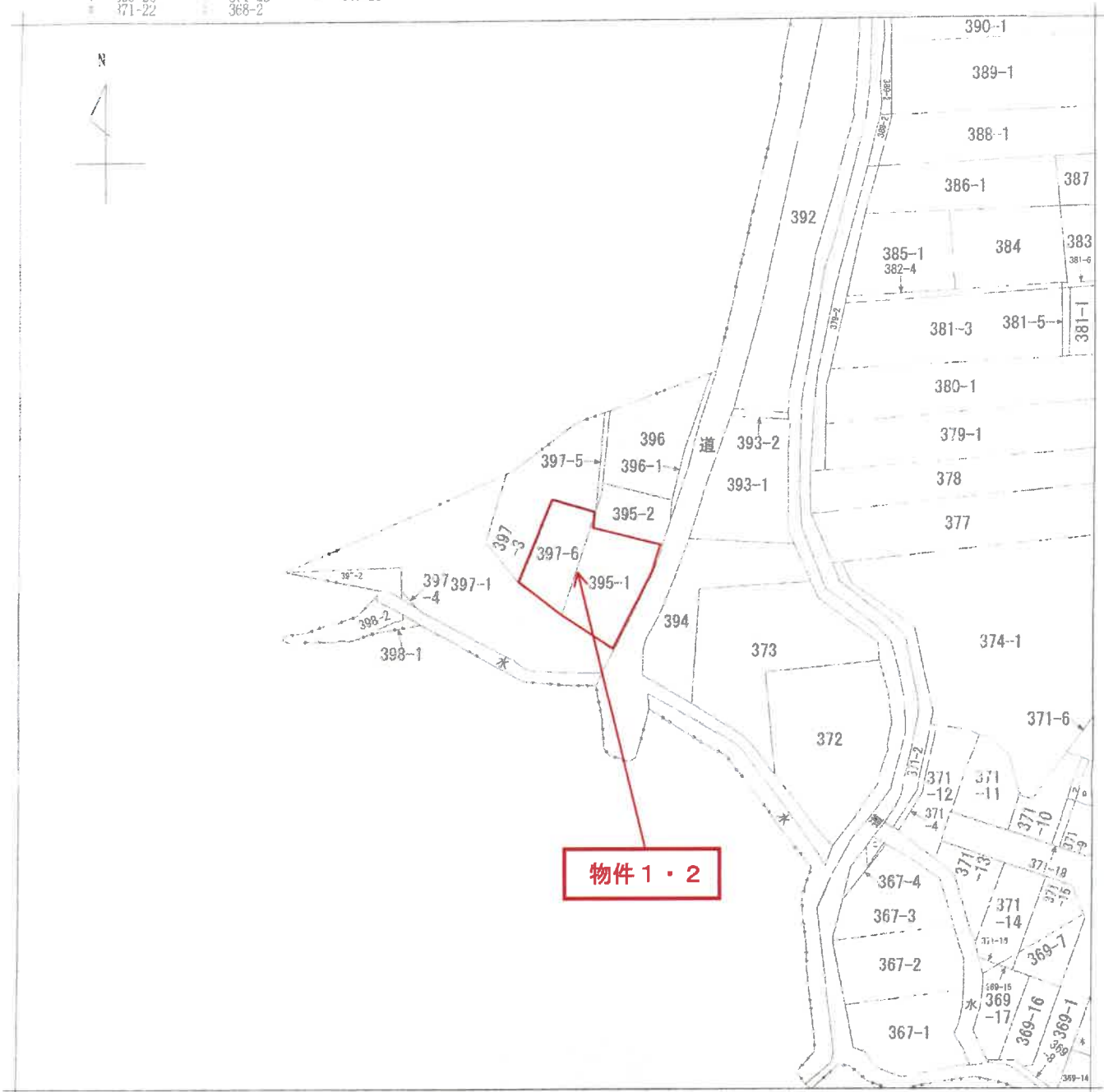
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

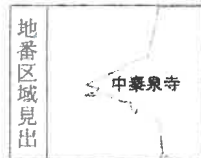
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

公図写

1 369-20 371-23 369-21
2 371-22 368-2



主 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	所在	高知市中秦泉寺字大柳			地番	397番6		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧上地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年2月21日			備付年月日(原図)			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。

令和8年4月28日
高知地方務局

請求番号 15-4

登記官

物件1・2関係分

A3をA4に縮小

公用

地積測量図写

地積測量図

395-1
395-2

土地の所在 高知市中豊泉寺字大柳

1/500

申請人

求積表

任意座標値

地番	(A) 395-1	種	X n	Y n	距離
N O					
K-56			504.890	501.993	7.70
K-72			509.804	496.765	17.73
K-73			525.382	504.232	2.93
P-7		プラスチック杭	522.447	504.218	6.49
P-6		プラスチック杭	519.464	506.983	8.30
P-4		プラスチック杭	512.342	506.712	8.46
		面積		123.331525	
		地積		37.30	
				123.33 m ²	

地番	(R) 395-2	種	X n	Y n	距離
N O					
P-5		プラスチック杭	519.464	506.983	6.49
P-7		プラスチック杭	522.447	504.218	2.93
K-73			525.382	504.232	3.50
K-62			528.452	506.906	0.32
8		ブロック塀角	528.336	506.207	8.41
B-6		金属板	525.087	513.963	6.89
		面積		51.659765	
		地積		15.62	
				51.66 m ²	

各地点座標値

座標点	TB-1	TB-2
座標	金属板	金属板
X座標	500.000	490.519
Y座標	500.000	502.816
距離	9.89	
境界点		
P-4	221°22'39"	13.60
B-6	225°38'30"	28.71
P-7	207°11'04"	22.84
座標点	TP-38	TB-2
座標	プラスチック杭	金属板
X座標	531.749	490.519
Y座標	464.373	502.816
距離	63.61	
境界点		
P-4	340°18'21"	54.88
B-6	325°58'39"	59.96
P-7	330°10'09"	50.70

準拠点略図



高知市校馬
土佐宮原源士 坂

(高知)

作成者

物件2関係分

A3をA4に縮小

請求番号: 15-3

登記官

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8年4月28日 高知地方裁判所

H N0 09427
平成22年12月3日

公印

地積測量図写

地 番 (A)397番3.(B)397番5

土地の所在 高知市中垂泉寺字大柳

1 / 250

求積表

地番	NO	X	Y	辺長
(A)397番3	P-12	535.808	484.229	20.507
	K-59	540.005	504.302	14.623
	K-73	525.382	504.232	9.582
	D1	530.311	496.015	16.133
	P-15	516.478	487.714	5.562
	P14	520.885	484.320	7.381
	P-13	526.749	473.838	10.087
面積			302.7872830	
地積			302.78	m ²
坪数			91.59	坪

地番	NO	X	Y	辺長
(B)397番5	D1	530.311	496.015	9.582
	K-73	525.382	504.332	17.730
	K-72	509.804	495.766	10.458
	P-15	516.478	487.714	16.133
面積			168.2543130	
地積			168.25	m ²
坪数			50.89	坪
総合計面積			471.0415960	m ²

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
TR-1	500.000	500.000	9.890	163°27'28"
TR-2	490.519	502.816		
TP1	503.164	501.399		

引張点・境界点表	座標点	後視点
X座標	500.000	490.519
Y座標	500.000	502.816
方向角	163°27'28"	距離 9.890
境界点	距離角	距離
K-72	173°10'45"	10.680
K-73	206°00'30"	25.732

測量年月日	平成28年10月27日
測量系	任意

作成者

申請人

物件1関係分

A3をA4に縮小

請求番号: 15-1

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成29年3月15日

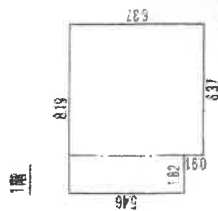
K N2 04182

建物図面

397番6

家屋番号

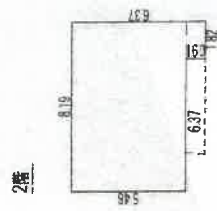
建物の所在
高知市 中津泉寺 字大柳 397番地6、395番地1



床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 5.46 &= 40.5760 \\ 1.82 \times 3.37 &= 9.3372 \\ \hline \text{計} &= 50.5141 \end{aligned}$$

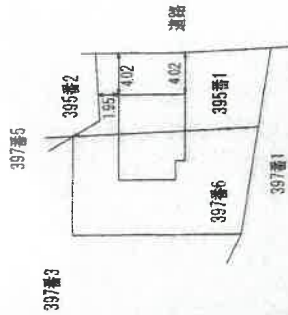
床面積 50.51 m²



床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 0.91 &= 1.5562 \\ 1.82 \times 5.46 &= 44.3172 \\ \hline \text{計} &= 46.3736 \end{aligned}$$

床面積 46.37 m²



作製

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

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8年4月28日 高知地方庁務局

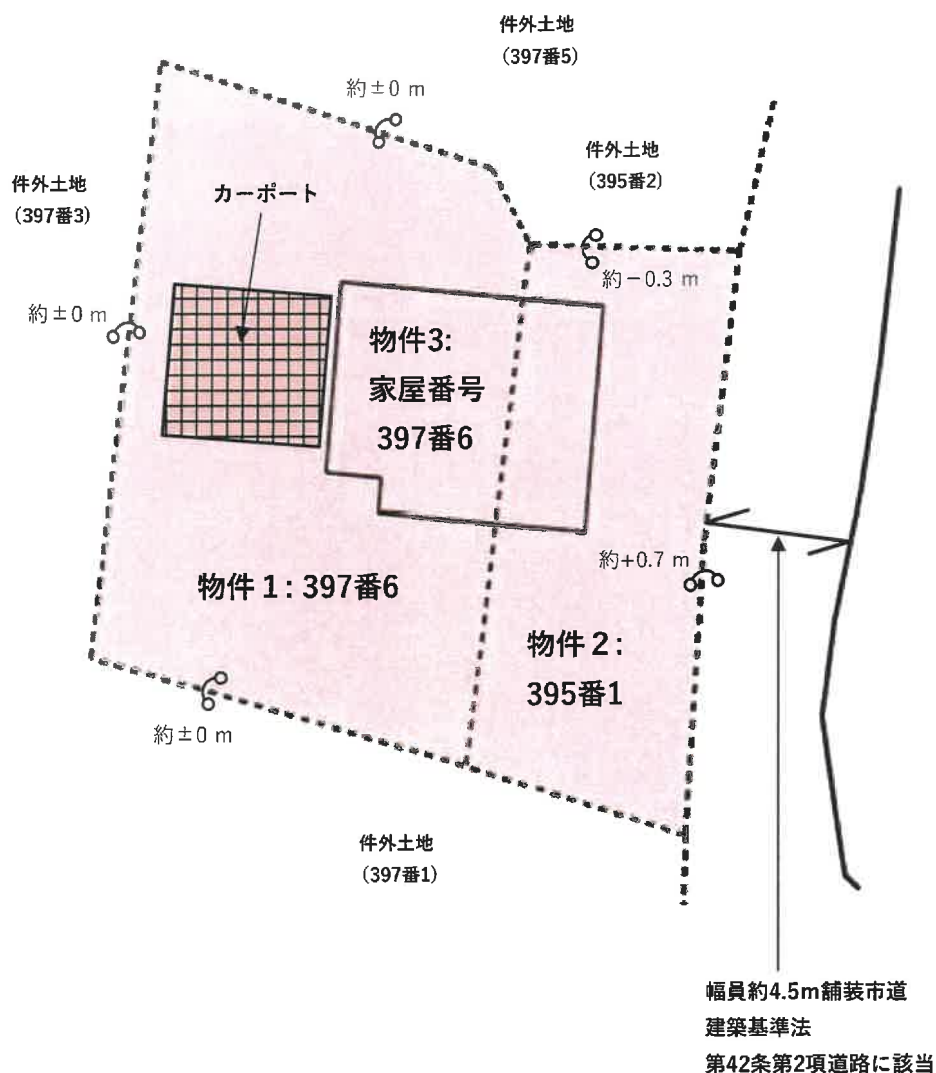
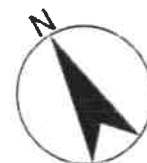
登記官

物件3関係分

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

S ≡ 1/250



※注) 物件1土地と物件2土地及びその周辺の土地の境界線は、その位置が明確でないため、破線で図示している。なお前面道路は建築基準法第42条第2項道路であり、物件2土地側でセットバックが施されている可能性があるが、道路境界線が明確でないため、上記の幅員は現況で道路状に利用されている範囲の幅員を計測、記載している。

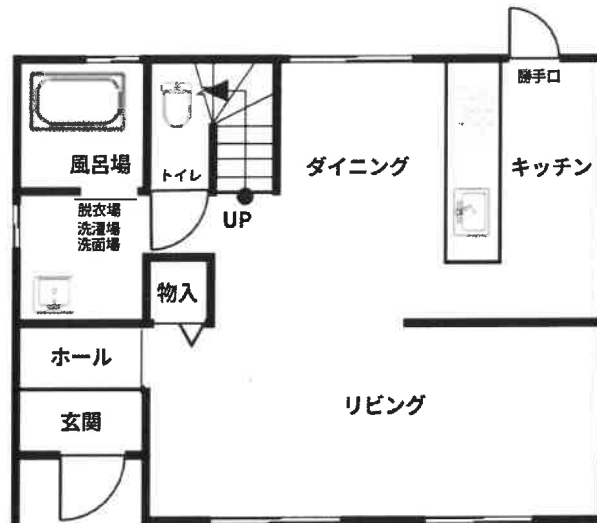
建物間取図

S ≒ 1/100

物件3 家屋番号 : 397番6



1階



2階

