

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 16 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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 16 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	1,350,000 1,080,000	一括	270,000	41,406	0
1	170,000				
2	30,000				
3	1,150,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ |
| | 地 番 | 丁1491番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ |
| | 地 番 | 丁1492番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ 丁14
91番地4、丁1492番地1 |
| | 家屋 番号 | 丁1491番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 55.48平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 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 3】
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, 2】
隣地との境界が不明確である。

《 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、BIT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 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ |
| | 地 番 | 丁 1 4 9 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ |
| | 地 番 | 丁 1 4 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ 丁 1 4 9 1 番地 4、丁 1 4 9 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 丁 1 4 9 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 4 5 平方メートル
2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |

令和 8 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 4 月 9 日受理
令和 8 年 6 月 2 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 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ |
| | 地 | 番 | 丁 1 4 9 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ |
| | 地 | 番 | 丁 1 4 9 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ 丁 1 4
9 1 番地 4、丁 1 4 9 2 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 丁 1 4 9 1 番 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 6 0 . 4 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 5 . 4 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知県吾川郡仁淀川町長者丁1491番地4	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、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 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	☒ 本土地上に電柱がある ☒ 本土地上に設置のポンプは、設置状況等から、土地の従物もしくは附合物と認めた	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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	
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 ☐ ある ☐ 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
 （ 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3の建物を、住居として使用しています。 2 物件1及び2の各土地の境界について、争いはありません。 3 この地域には、公共の上下水道は整備されていないため、山から水を地区の貯水タンクに引き込み、そこから物件3の建物に給水しています。最初に、五、六万円を支払ったと思います。毎月の使用料等はありませんが、地区で定期的に貯水タンクの清掃等をおこなっています。 4 物件1の土地の北側に設置しているポンプは、地区の貯水タンクから引き込むようになる前に、個人で設置して、使用していたものです。現在は使用していません。 5 生活排水については浄化槽を使用しています。 6 物件3の建物には生活に支障のあるような不具合はありませんし、雨漏り被害也没有ありません。シロアリ被害は分かりません。 7 約2年前に、物件3の建物の北側外壁の塗り替えをしました。それ以外に大規模なリフォーム等はおこなっていません。 8 約3年前まで、物件3の建物内で犬を2匹飼っていました。 9 電柱の敷地料として、毎年入金されていますが、金額は覚えていません。 10 本件不動産が売却され、明け渡すことになった際に、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だと思うので、買受人に処分をお願いするかもしれません。 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
(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及び2の各土地は、一団の土地を形成し（以下、この一団の土地を「本件一団土地」という。）、物件3の建物の敷地として使用されている。本件一団土地の範囲は、現況上判然としない。なお、法務局には、物件1及び2の各土地の法14条1項地図が備え付けられており、同図面によって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 仁淀川町役場での調査結果は、次のとおりである。
 - (1) 本件一団土地は、都市計画区域外に位置し、同土地の北東側に接面している道路は国道、北西側に接面している道路は町道である。
 - (2) 本件一団土地周辺に公共の上下水道は整備されていない。
- 5 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、本件一団土地が、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地）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。
- 6 物件3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) 建物内の壁は、全体的に壁紙の変色や浮きが見受けられる。また、建物内の床に、変色等が見受けられる。
 - (2) 屋根は、全体的に変色が見受けられる。
 - (3) 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 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)

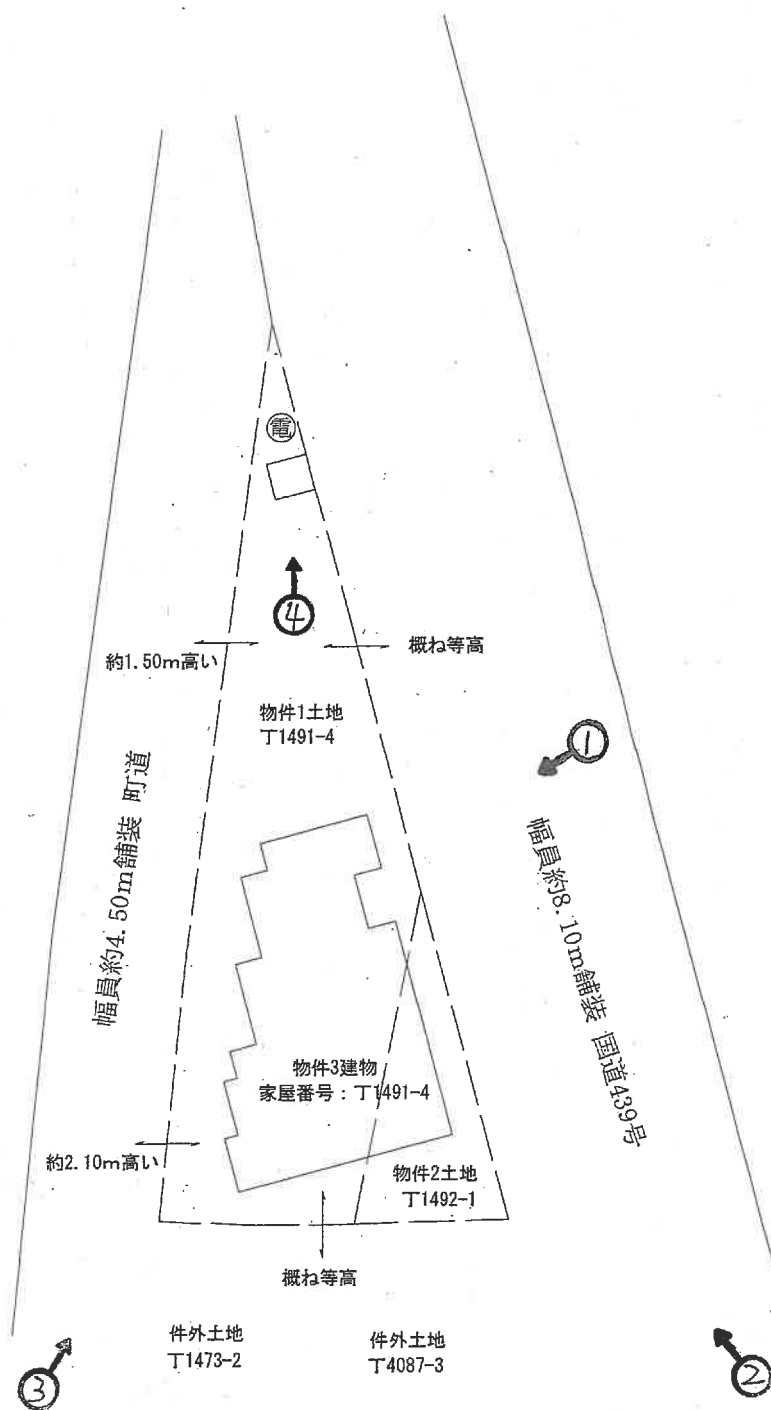
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年４月１３日（月） ９：３０－ ９：４０	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年４月１３日（月） １２：５０－１３：２０	物件所在地	接道外観等調査（写真撮影）、占有関係等調査（不在、文書差置）
令和８年４月１３日（月） １３：４０－１４：１５	仁淀川町役場	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和８年４月１３日（月） １５：３０－１５：４０	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年４月１７日（金） ９：５０－１０：１５	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和８年４月２１日（火） １４：４５－１６：００	物件所在地	占有関係等調査（現場待機、不在、文書差置）
令和８年５月１日（金） １５：３５－１５：４５	仁淀川町役場	占有関係等調査
令和８年５月１日（金） １６：０５－１７：１０	物件所在地	占有関係等調査（Ａと面談）
令和８年５月１６日（土） １２：４５－１３：５０	物件所在地	立入調査（写真撮影、Ａ立会）
（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 を立ち合わせ、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 ≒ 1/250



——— : 境界不明

(写真撮影方向)

当該土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を参考に作成した概略図である。

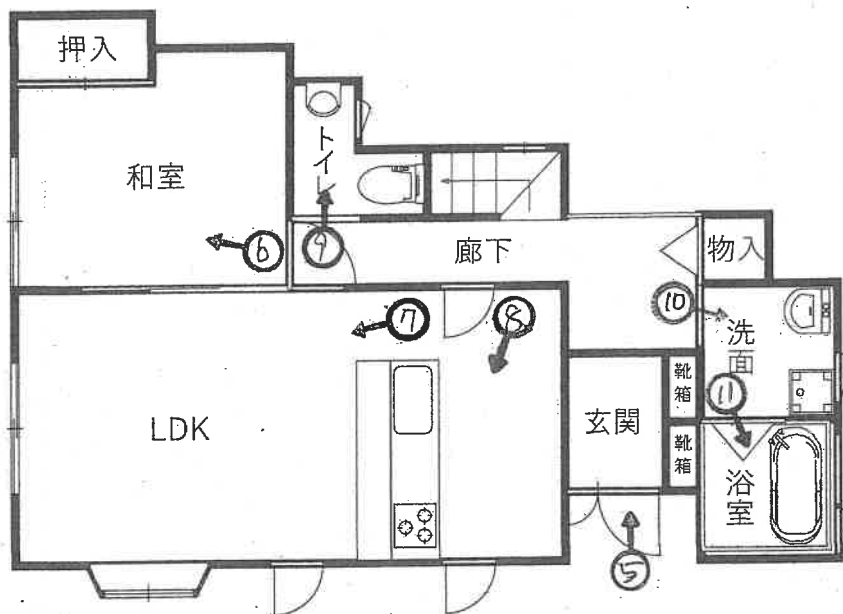
家屋番号 丁1491番4

間取図

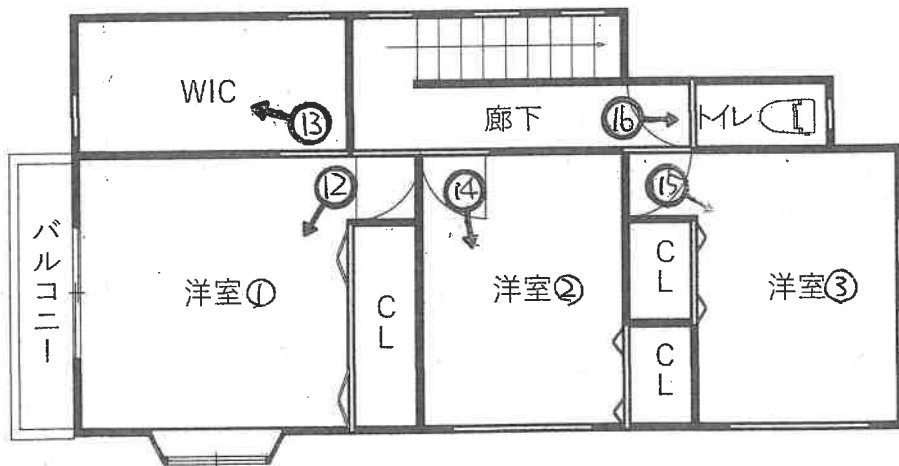
S≒1/100

物件3

1階



2階



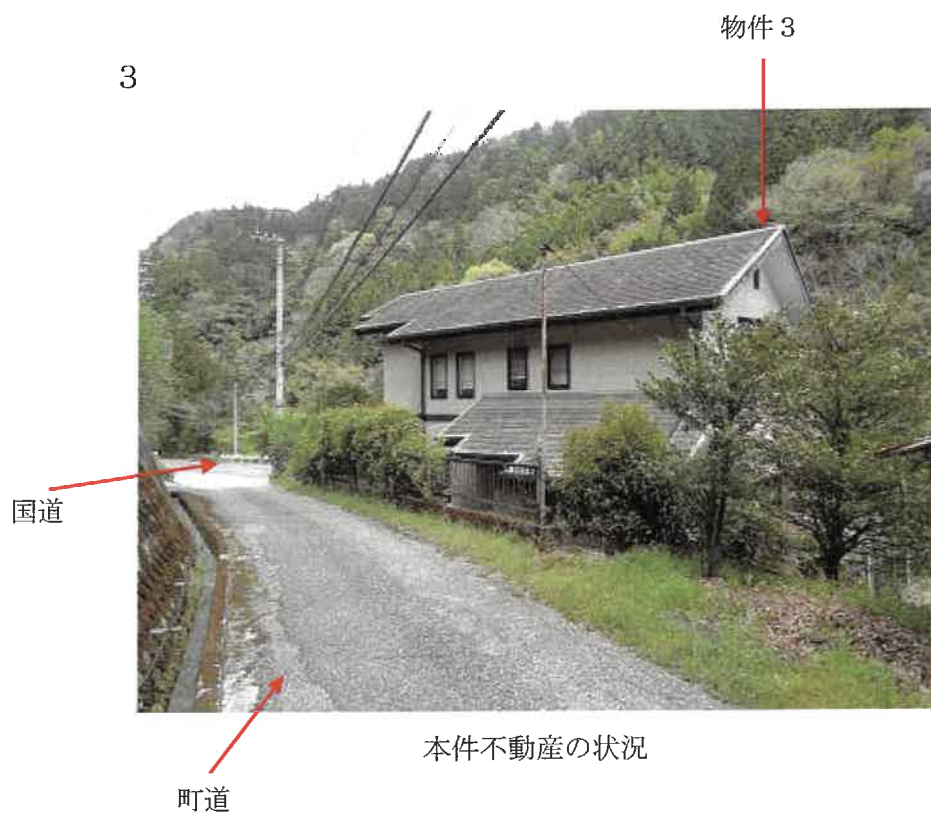
1



2



3

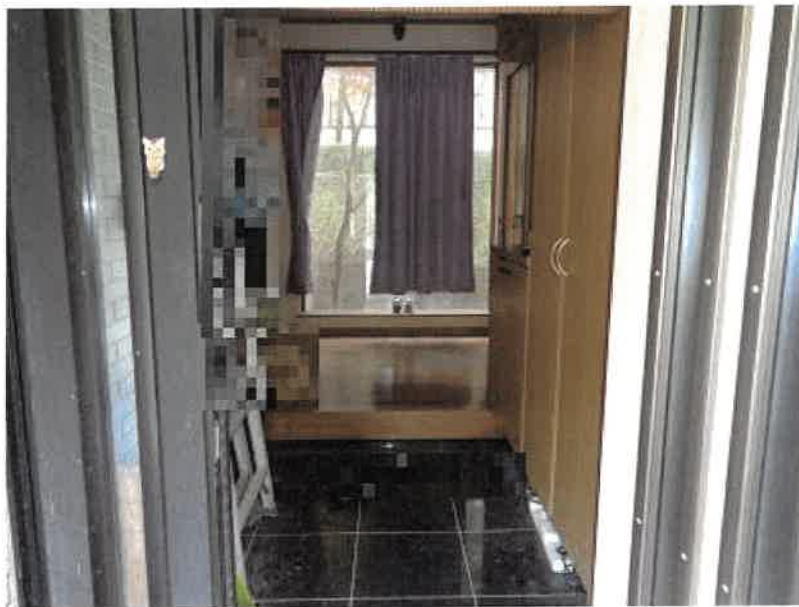


4



(9 枚目)

5



玄関

6



和室

(10枚目)

7



リビングダイニングキッチン

8



流し台

(11枚目)

9



1階トイレ

10



洗面室

(1 2 枚目)

11



浴室

12



洋室①

(13枚目)

13



ウォークインクローゼット

14



洋室②

(14枚目)

15



洋室③

16



2階トイレ

(15枚目)

令和8年（ケ）第6号
令和8年5月16日現地調査
令和8年5月28日評価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

尾 崎 真 紀

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 170,000 円
物件2（土地）	金 30,000 円
物件3（建物）	金 1,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計額である。
- 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の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ 丁1491番4 宅地 147.00 m ²	特記事項 記載のとおり。
2	所 地 地 地 在 番 目 積	吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ 丁1492番1 宅地 27.00 m ²	特記事項 記載のとおり。
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	吾川郡仁淀川町長者字キュウザエモンヤシキ 丁1491番地4、丁1492番地1 丁1491番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階：60.45 m ² 2階：55.48 m ²	特記事項 記載のとおり。
番号	特 記 事 項		
1, 2	(1) 物件1土地及び物件2土地の現地での境界ラインは判然としないが、各土地につき平成9年に国土調査が完了し、法務局に法14条1項地図が備え付けられていることから、国土調査成果座標により境界の現地復元は可能であると思料する。 (2) 物件1土地上に電力会社の電柱が設置されている。 (3) 物件1土地上に設置されているポンプ、物件1土地及び物件2土地にあるフェンス、庭木等については単独での市場価値はないと判断した。		
3	物件3建物の種類、構造及び床面積につき登記事項証明書、建物図面及び各階平面図と照合した結果、現況はこれら確認書類と概ね一致することを確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	JR土讃線「西佐川」駅の西方約24km（道路距離） 「中の瀬」バス停の北方約340m（道路距離）		
付 近 の 状 況	仁淀川町郊外の国道沿いに農家住宅及び一般住宅等が建つ住宅地域。		
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	都市計画区域外	
	用 途 地 域	無	
	建 ぺ い 率	—	
	容 積 率	—	
	防 火 規 制	無	
	そ の 他 の 規 制	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊） 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）	
画 地 条 件	規 模	174.00㎡	
	形 状	不整形地（三角地）	
	間 口 ・ 奥 行	間口約30.6m、奥行約11.5m	
	高 低 差 等	東側国道に対し概ね等高に接面している。 西側町道に対し約1.50～2.10m低位に接面している。	
接 面 道 路	東 側	幅員約8.1m舗装国道	
	西 側	幅員約4.5m舗装町道	
	接 道 状 況	角地	
土地の利用状況	利 用 現 況	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： 道路（国道） 西： 道路（町道）	南： 畑
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし	
	ガ ス 配 管	なし	
	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、通常で敷地内への引込み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、敷地内に引き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) 公共の上水道が整備されていないため、山から水を地区の貯水タンクに引き込み、給水している。 (2) 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。 (3) 仁淀川町教育委員会にて、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。 (4) 高知県土木部防災砂防課での調査によると、土砂災害警戒区域に指定されており、うち一部は土砂災害特別警戒区域にも指定されている。		

2 対象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等	建 築 年 月 日	平成13年1月18日 新築 （登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	ビニールクロス 等
	天 井	ビニールクロス 等
	床	フローリング 等
	設 備	浴室、トイレ、キッチン 等
	そ の 他	特にない。
床面積（現況）	1 階 60.45 m ² 2 階 55.48 m ² 延 115.93 m ² 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
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	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	評価時点現在、所有者が居住を継続している。 詳細は現況調査報告書記載の通り。	
特 記 事 項	(1) 物件3建物は平成13年に建築され、築後約25年が経過し、経年相応の劣化が認められる。保守管理の状態がやや劣り、建物内部の壁は全体的に壁紙の変色及び浮きが見受けられる。また床にも変色が見受けられる。 (2) 現況調査時において、雨漏り及びシロアリによる被害と思われる箇所は見受けられない。 (3) 屋根は全体的に変色が見受けられる。 (4) 約2年前に北側外壁の塗り替えが行われている。 (5) 約3年前まで室内において犬2匹が飼育されていた。 (6) 室内には多量の動産が存し、それらの一部が残置される可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件 1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格 千円未満四捨五入 (円) オ= (ア×イ×ウ×エ)
1	8,200	0.95	147.00	0.70	802,000
2	8,200	0.95	27.00	0.70	147,000
合計					949,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○地価調査 仁淀川(県)-3

$$\text{基準価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$8,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} \div 8,200 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : 1.00 方位

◇ 地域格差 :

街路	接近	環境	行政	将来	その他	相乗積
0.95	0.98	1.07	1.01	1.00	1.00	1.01

イ 個別格差 :

規模	形状	高低差	方位	行政	その他	相乗積
1.00	0.95	0.98	1.02	1.00	1.00	0.95

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価 : 建物の現況等を考慮した。

(2) 物件 3 (建物)

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場修正率 エ	建物の価格 (円) 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ
3	150,000	115.93	0.13	1.00	2,261,000

イ 現況延床面積……合計登記床面積による。

2 評価額の決定

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、さらに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

物 番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 千円未満四捨五入 (円) ア×イ=ウ
1	802,000	法定地上権	0.50	401,000
2	147,000	法定地上権	0.50	74,000
敷地利用権価格 合計				475,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 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 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
1	802,000	△ 401,000		0.70	0.60	170,000
2	147,000	△ 74,000		0.70	0.60	30,000
3	2,261,000	+ 475,000	1.00	0.70	0.60	1,150,000
一 括 価 格 (合 計)						1,350,000

ウ 占有減価

考慮不要。

エ 市場性修正率

公共の上水道が整備されていないこと、残置物撤去の必要の可能性があること等を考慮した。

オ 競売市場修正率

第2「評価の条件」記載の不動産競売市場特有の要因を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 [仁淀川(県)-3]

所 在	高知県 吾川郡 仁淀川町長者 字南ノ平 乙3165番13
価 格	8,400 円/㎡
位 置	JR土讃線 西佐川駅の西方 約31km (道路距離)
	長者バス停まで約840m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	146 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 道 路	北西側 幅員約3.8m 県道
用 途 指 定 等	都市計画区域外 土砂災害警戒区域
地 域 の 概 況	中規模一般住宅の中に店舗が見られる県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

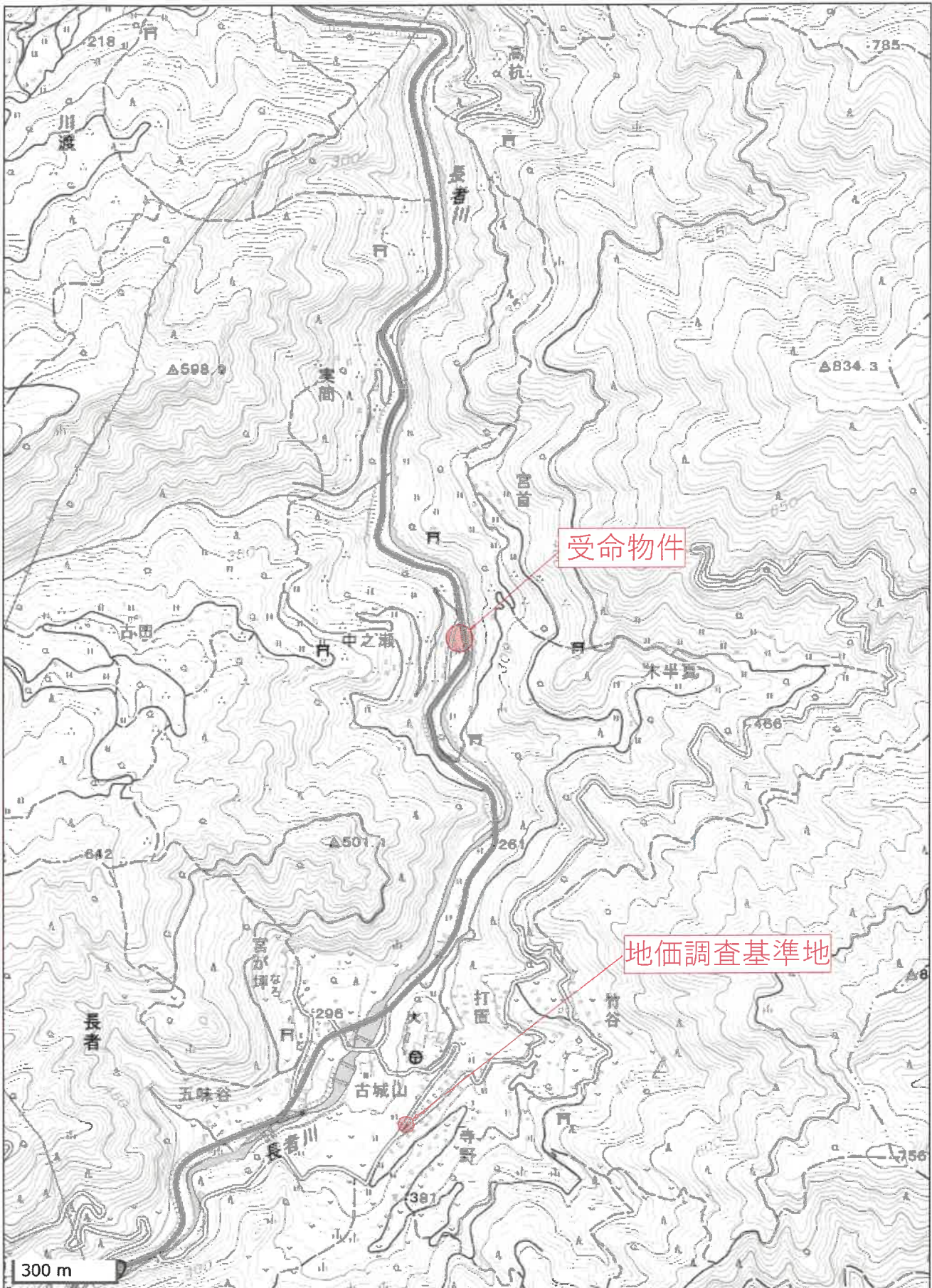
物 件 1	520,086 円
物 件 2	136,458 円
物 件 3	2,848,276 円

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

- 1 受命物件の位置図
- 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 間取図 (概略)



受命物件所在位置略図

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成13年10月19日

№ 08310

550731 各階平面図

建物図面

変更番号 丁1491番4

建物の所在 高知県仁淀市長者字ヤウワサエモンヤシキ
丁1491番地4、丁1492番地1

吾川郡仁淀川町(平成17.8.1変更)

1 階



求積表

①	3.73	×	3.64	=	9.9372
②	0.81	×	1.82	=	1.4662
③	0.91	×	2.73	=	2.4843
④	5.44	×	7.28	=	39.7488
⑤	0.91	×	4.55	=	4.1406
⑥	0.455	×	3.64	=	1.6582
⑦	0.455	×	1.82	=	0.8281
計					60.4513

床面積 60.45㎡

2 階



求積表

①	3.73	×	0.91	=	3.3973
②	4.55	×	2.73	=	12.4215
③	1.48	×	2.28	=	3.3744
計					19.1932

床面積 19.19㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

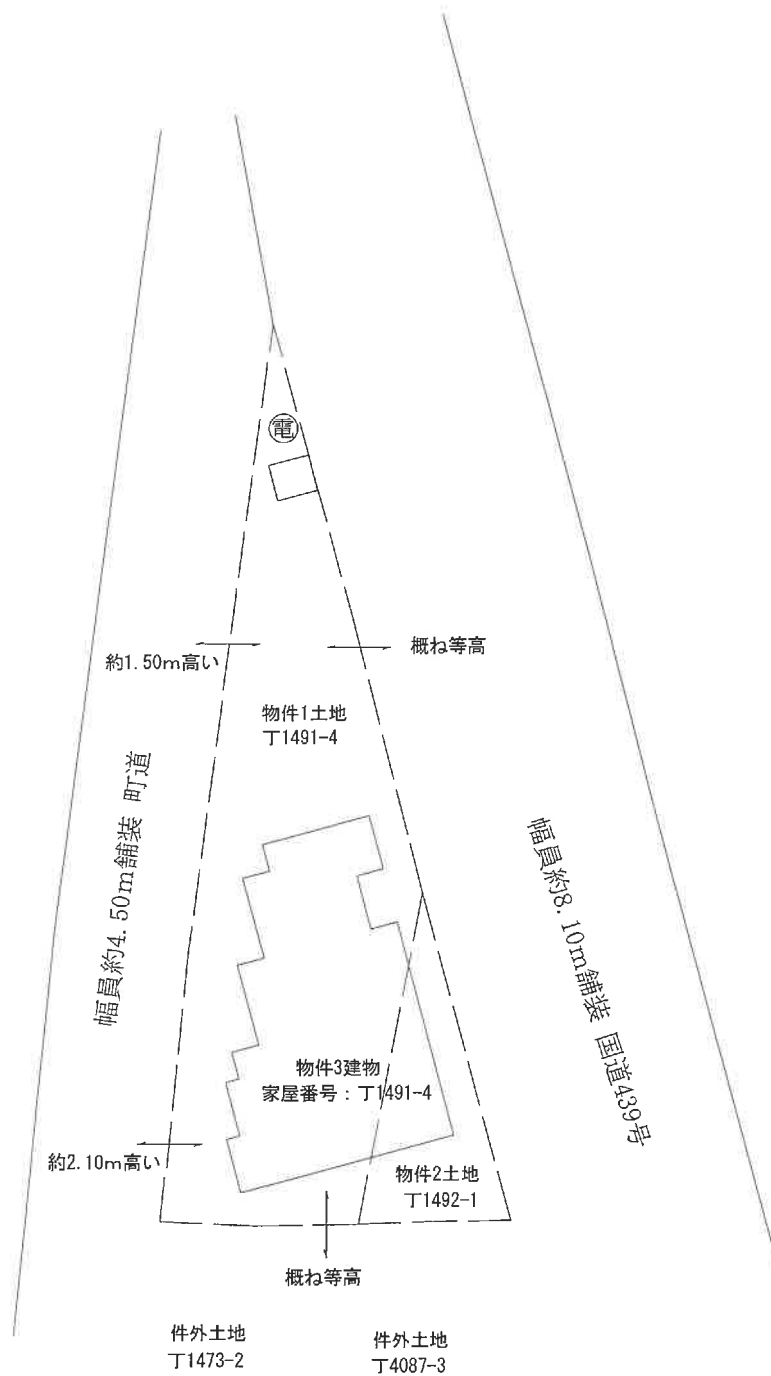
平成13年10月19日登記

請求番号：23-2

土地建物位置関係図



S ≒ 1/250



----- ： 境界不明

当該土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を参考に作成した概略図である。

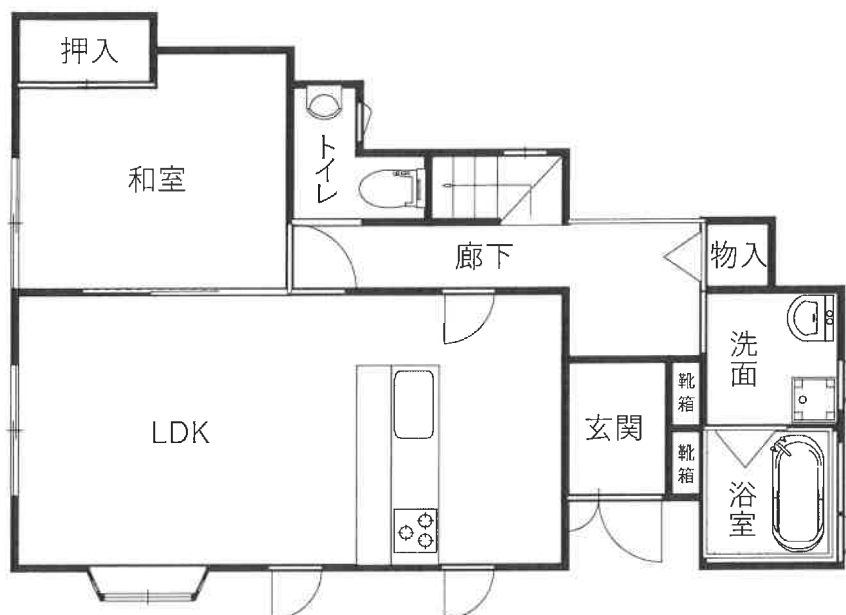
家屋番号 丁1491番4

間取図

S≒1/100

物件3

1階



2階

