

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21, 520, 000 17, 216, 000	一括	4, 304, 000	213, 957	0
1	8, 170, 000				
2	13, 350, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 香美市土佐山田町西本町一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香美市土佐山田町西本町一丁目 1 1 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 番 5 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 4 . 0 0 平方メートル
2 階 1 4 4 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 東 信 義

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】
本件所有者会社が占有している。

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 香美市土佐山田町西本町一丁目

地 番 1 1 8 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 0 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 0

共有者 B 持分 1 0 0 分の 3 5

共有者 C 持分 1 0 0 分の 3 5

2 所 在 香美市土佐山田町西本町一丁目 1 1 8 番地 5

家屋 番号 1 1 8 番 5

種 類 店舗・居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 4 . 0 0 平方メートル

2 階 1 4 4 . 0 0 平方メートル

所有者 有限会社富士屋

令和 8年(ケ)第 19号
令和 8年 6月11日受理
令和 8年 7月10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 香美市土佐山田町西本町一丁目

地 番 118 番 5

地 目 宅地

地 積 330.61 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 30

共有者 B 持分 100 分の 35

共有者 C 持分 100 分の 35

2 所 在 香美市土佐山田町西本町一丁目 118 番地 5

家屋 番号 118 番 5

種 類 店舗・居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 144.00 平方メートル

2 階 144.00 平方メートル

所有者 有限会社富士屋

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知県香美市土佐山田町西本町一丁目4番5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 ☒ その他の者（有限会社富士屋） 上記法人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： ☐ 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（有限会社富士屋） ☐ その他の者 上記法人が本建物を店舗及び住居（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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■物件2の建物所有者 (有限会社富士屋) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者法人代表者兼物件1の土地共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年 4月30日	
最初の契約等	契約日	平成25年 4月30日	
	期間	平成25年 4月30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	
	貸主	■土地共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者法人 ☐ 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 「占有開始時期」並びに、「最初の契約等」の「契約日」及び「期間の始期」は、関係人の陳述に基づき、登記記録上の物件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の土地共有者兼物件2の建物所有者会社代表者)	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。 2 物件2の建物の敷地を形成するコンクリート舗装の北側の切れ目が、物件1の土地の北側の境界の目安になります。物件1の土地のその他の境界は、土地を区画する構築物が境界の目安になります。物件1の土地の境界に問題はありません。 3 物件1の土地の使用について、共有者間で特段の取決めはありません。 4 物件1の土地は、有限会社富士屋（以下、単に「会社」という。）が、物件2の建物の敷地として無償で使用しています。当該土地の使用に関して、契約書は作成していませんし、使用期間の定め也没有ありません。 5 物件1の土地内には、地下水汲上げ用の手動式ポンプが設置されています。地下水は、散水用に使用していました。 6 現在、会社が、物件2の建物を空き家の状態で占有しています。建物内に動産類はほとんど残っていません。 7 物件2の建物には、香美市管理の上下水道が引き込まれています。 8 エコキュート給湯器が設置されていますが、同給湯器は相当古いもので、交換が必要だと思います。 9 新築時から、物件2の建物内で複数匹の猫を飼養していました。内装には、飼い猫による損傷箇所があります。特に、1階台所の内壁に損傷箇所が集中しています。 10 2階北西側の洋室の流し台付近の内壁には、猫穴（キャットドア）があります。 11 1階店舗には冷蔵庫が設置されています。冷蔵庫は容易に取り外すことができません。物件2の建物の附合物として建物とともに売却していただいて構いません。冷蔵庫は正常に機能すると思います。 12 1階店舗の天井にある開口部は、天井埋め込み式エアコンの撤去跡です。当該エアコンは、リース物件であったため、リース会社に返還しました。現状、物件2の建物にリース物件は残っていません。 13 居室の照明器具は、転用移設する目的で一部撤去しています。 14 1階土間の流し台付近の内壁には、配管穴があいています。 15 物件2の建物に雨漏りやシロアリ被害はありません。 16 ガス設備はプロパンガス用のものです。 17 物件1の土地には、かつて別の建物がありました。平成23年5月ごろに、漏電を原因とする火災により当該建物が焼損したため、物件2の建物を新築しました。 18 火災が発生した以外に、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。 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 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。
- 3 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いるが、土地を区画する現況構築物と境界との位置関係が不明確であり、現況上、同土地の範囲は判然としない。物件1の土地の範囲確定にあたっては、本来境界確定協議を要するものの、上記地積測量図に基づく現地測量により、その範囲を特定することは可能であると思料する。
- 4 香美市役所での調査によると、
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域内の市街化区域に所在し、同土地の南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。
 - (2) 上記南側市道に、香美市管理の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み済みである。
- 5 物件1の土地の南東側に設置された看板は、支柱の設置状況から、土地の定着物と判断した。
- 6 物件1の土地の凡そ東側に設置された手動式ポンプは、設置状況から、土地の定着物と判断した。
- 7 登記記録によると、物件2の建物は、築後約13年が経過する建物であることがうかがわれる。内外装全般において経年劣化及び損傷等が認められるため、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が、なお、確認できる範囲で以下のとおり補足する。
 - (1) 外装の一部に、塗膜の剥離が見受けられる。
 - (2) 1階店舗に設置された冷蔵庫は、その設置状況から建物の附合物と認めた。
 - (3) 建物内に動物臭は感じられないが、1階台所の内壁クロスには飼い猫によってできた大きな損傷個所が認められる。また、その余の内装にも飼い猫による損傷個所が見受けられる。
 - (4) 各所で照明器具が撤去されているため、新設が必要である。
 - (5) 1階店舗の天井には、天井埋め込み式エアコンの撤去跡（開口部）が認められる。
 - (6) 目視上、顕著な雨漏り跡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している可能性は否定できない。

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

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月11日(木) 15:00-15:30	高知地方裁判所	記録調査
令和8年6月12日(金) 12:35-12:55	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和8年6月12日(金) 13:00-13:40	香美市役所	公法上の規制等調査、上下水道整備状況調査
令和8年6月12日(金) 13:45-14:00	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(不在)
令和8年6月12日(金) 14:05-14:25	A宅	占有関係等調査(Aと面談)
令和8年6月12日(金) 14:25-14:30	高知地方法務局 香美支局	公図公簿等調査
令和8年6月23日(火) 10:30-10:35	高知県庁	公法上の規制等調査
令和8年7月2日(木) 11:45-11:55	香美市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月2日(木) 13:15-14:20	物件所在地	立入調査(写真撮影、Aと面談)

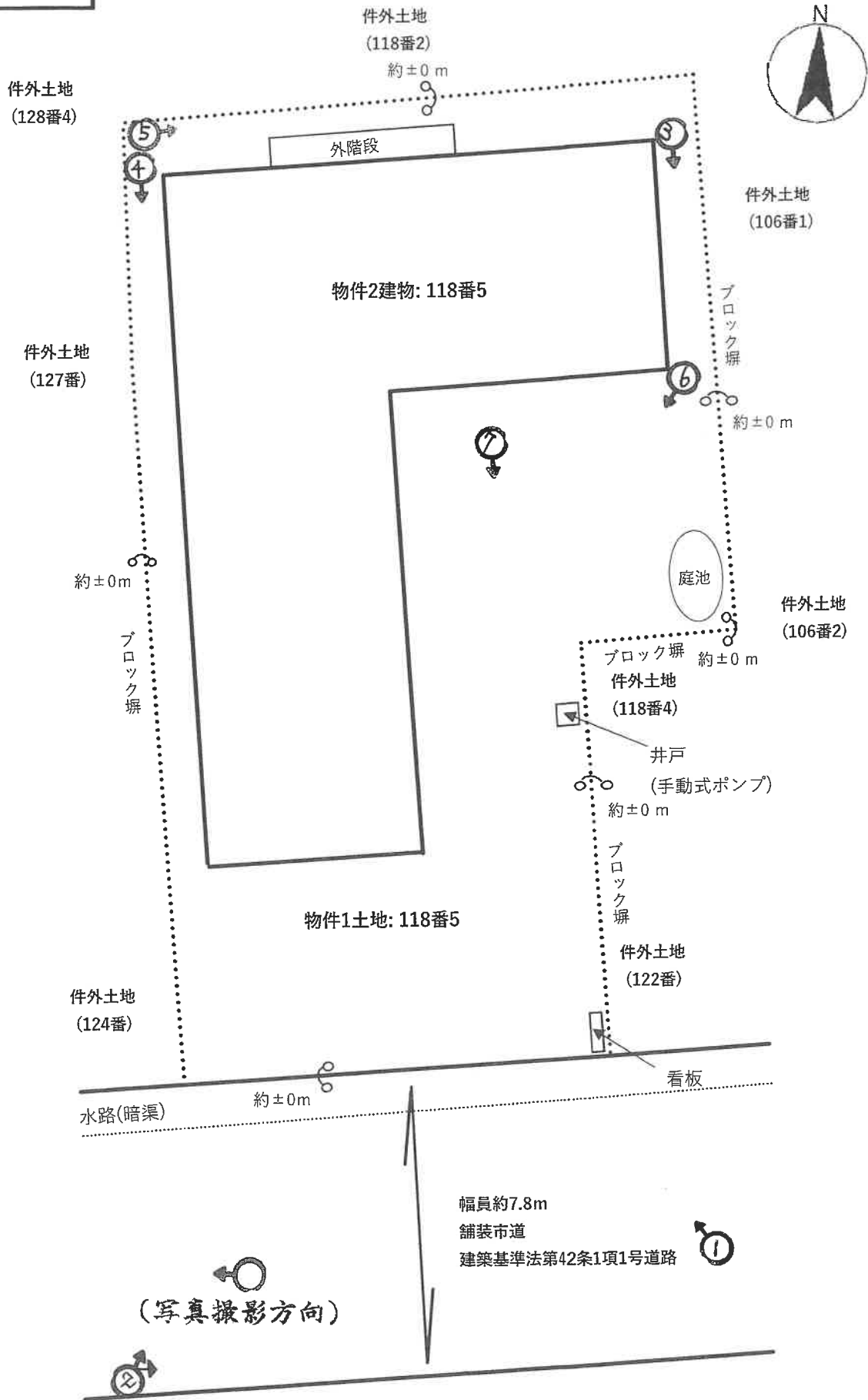
(特記事項)

- ☐ 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 ≒ 1/150



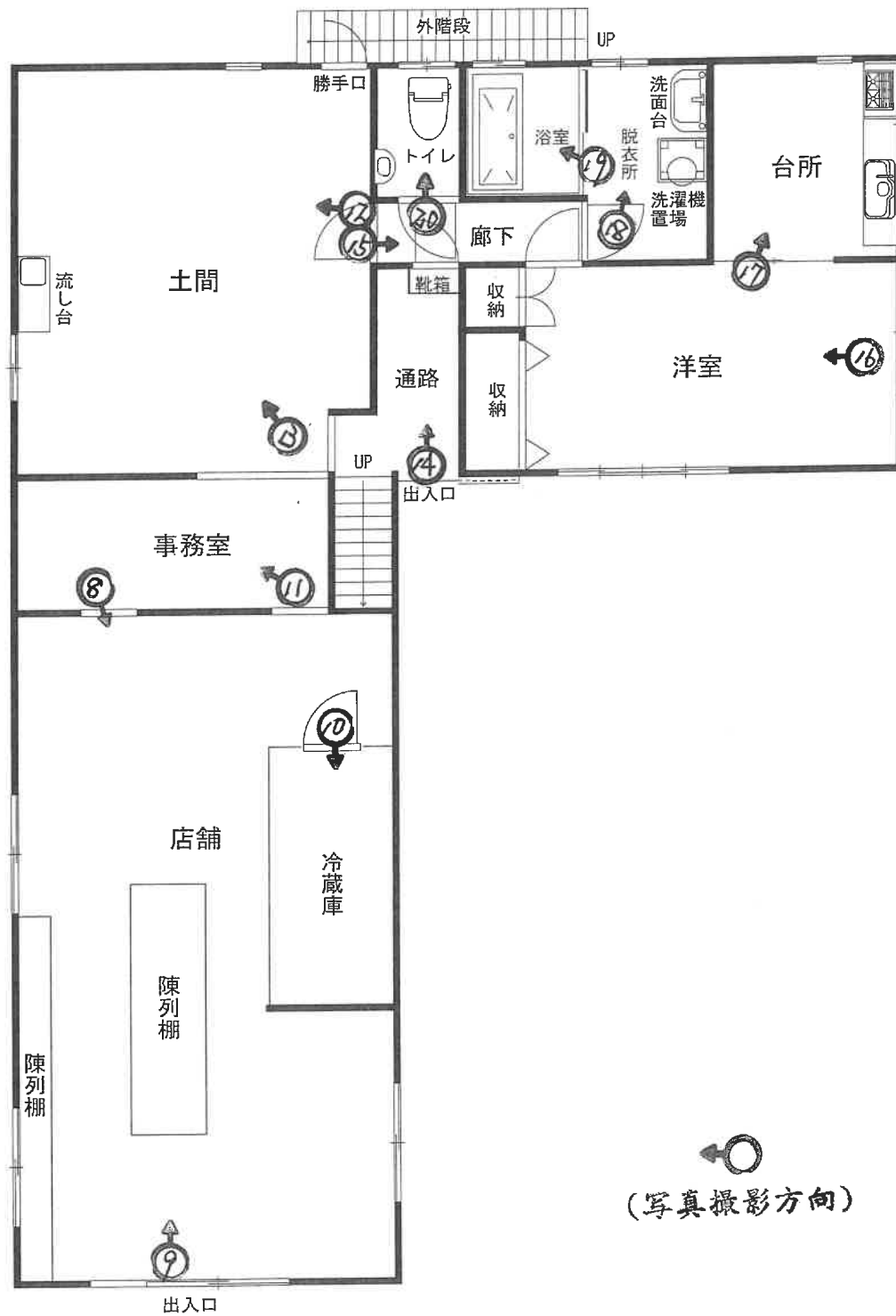
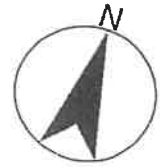
※当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図、地積測量図、建物図面等を参考にして作成した目的物件等の配置を図示した概略図である。

建物間取図

$$S \doteq 1/100$$

物件2 家屋番号 : 118番5

1階



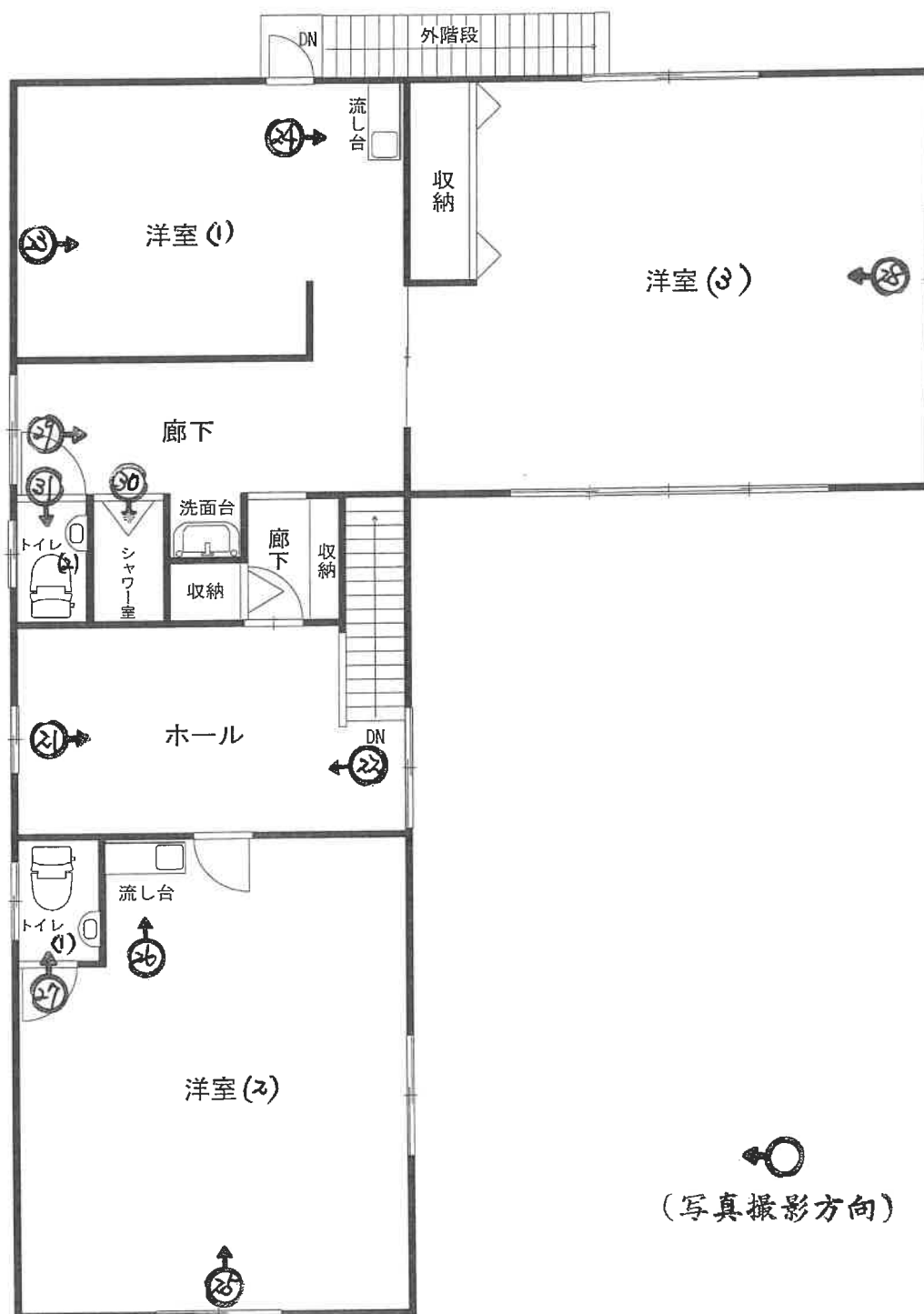
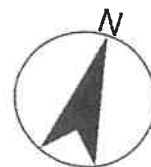

(写真撮影方向)

建物間取図

S 1/100

物件2 家屋番号 : 118番5

2階

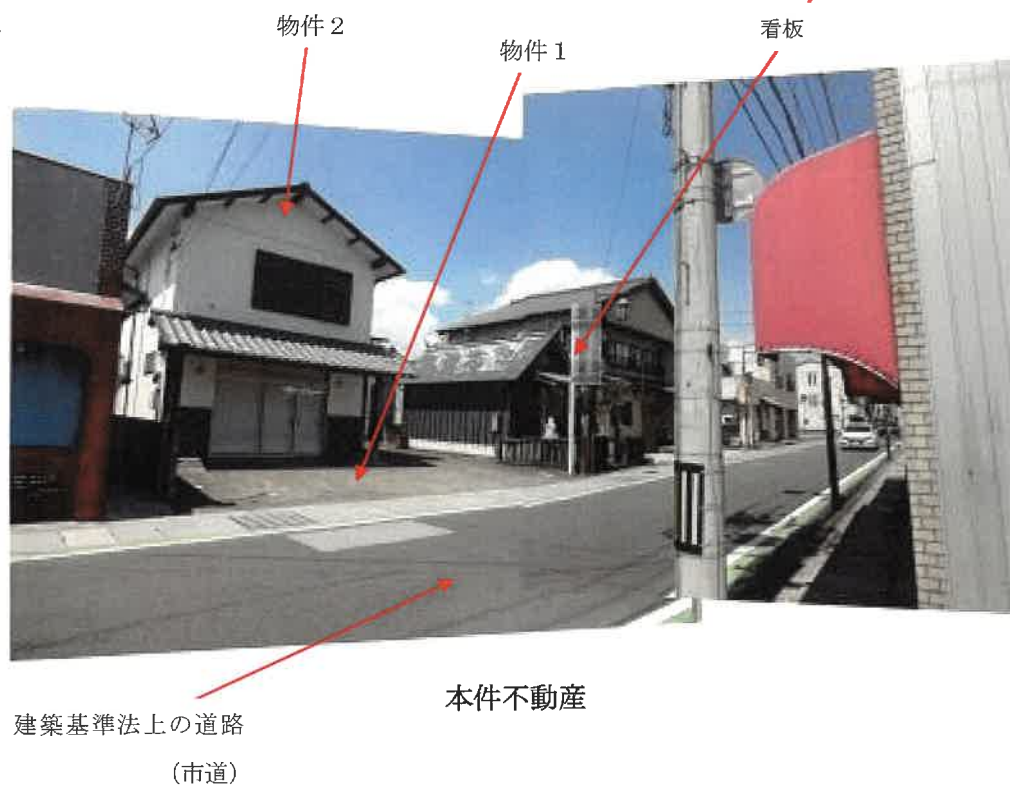


(写真撮影方向)

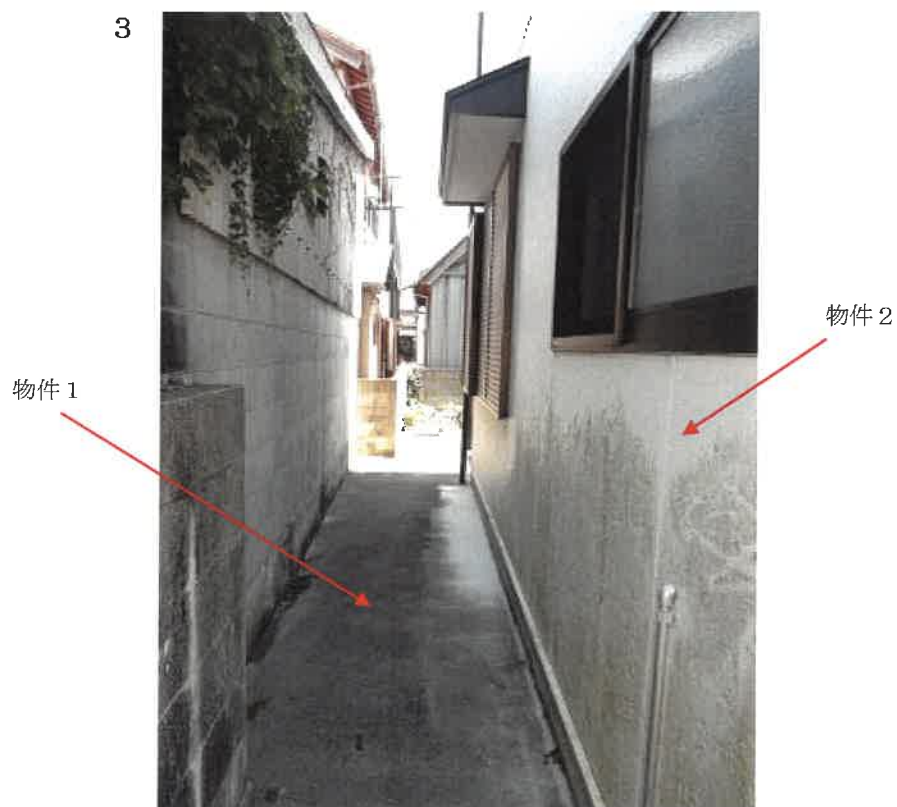
1



2



3



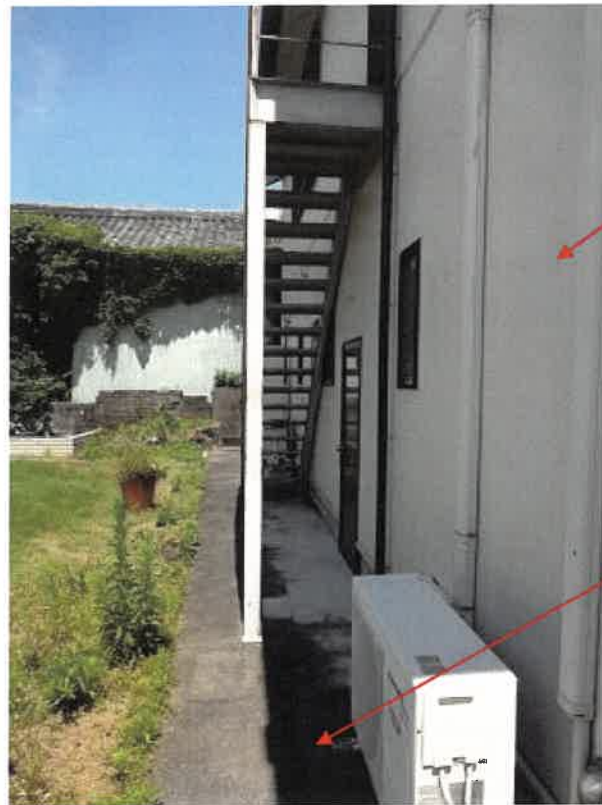
本件不動産

4



本件不動産

5



物件 2

物件 1

本件不動産

6

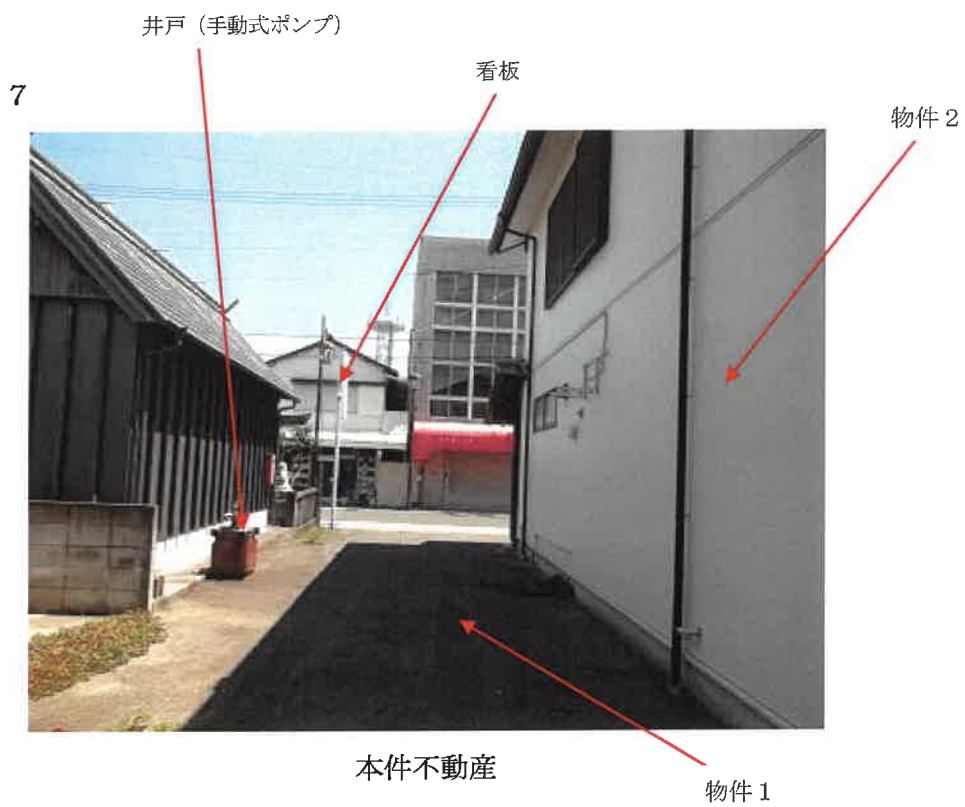


物件 2

物件 1

本件不動産

(1 2 枚目)



9



1 階店舗

10



1 階店舗内冷蔵庫

11



1 階事務室

12



1 階土間

13



1 階土間

14



靴箱 (裏板)

1 階通路

(1 6 枚目)

15

靴箱



1 階廊下

16



1 階洋室

(1 7 枚目)

17



1 階台所

18



1 階脱衣所

(1 8 枚目)

19



1 階浴室

20



1 階トイレ

(1 9 枚目)

21



2階ホール

22



2階ホール

(20枚目)

23



2 階洋室(1)

24



猫穴 (キャットドア)

2 階洋室(1)内流し台

(2 1 枚目)

25

トイレ(1)



2階洋室(2)

26



2階洋室(2)内流し台

(2 2枚目)

27



2 階洋室(2)内トイレ(1)

28



2 階洋室(3)

(2 3 枚目)

29



2階廊下

30



2階シャワー室

(24枚目)



2階トイレ(2)

令和 8 年 (ケ) 第 19 号
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1～2)

評価人 不動産鑑定士

佐 竹 格 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,170,000 円
物件 2 (建物)	金 13,350,000 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 2 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 2 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	香美市土佐山田町西本町一丁目 118 番 5 宅地 330.61 m ²	特記事項参照
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	香美市土佐山田町西本町一丁目 118 番地 5 118 番 5 店舗・居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階：144.00 m ² 2 階：144.00 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1	①法務局には、物件 1 土地の地積測量図が備え付けられている。 ②物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として概ね区画されているが、土地を区画する現況構築物と境界との位置関係が不明確であり、現況上、同土地の範囲は判然としない。物件 1 土地の範囲を明確にするには境界確定協議を実施する必要があるが、上記地積測量図を基に現地で計測することによって土地の範囲を明確にすることは可能であると思料される。 ③物件 1 土地上に、コンクリート舗装等が存するが、当該構築物の単独での市場価値は無いと判断した。		

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 土地）

位 置 ・ 交 通	J R 土讃線「土佐山田」駅の南西方約 200m（道路距離） 「えびす通」バス停の西方約 70m（道路距離）	
付 近 の 状 況	小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	330.61 m ² （登記数量） 不整形地 約 11m×約 24.8m 中間画地（南側において接面） 南側市道と等高に接面
接面道路の状況	幅員約 7.8m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 2 建物の敷地として利用されている。
	隣接地の状況	（東側）宅地（神社、作業所（醸造所）） （西側）宅地（低層空き店舗、低層戸建住宅） （南側）市道 （北側）宅地（低層戸建住宅）
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 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 土地は、債務者兼物件 2 建物の所有者である有限会社富士屋が建物の敷地として無償で使用している。関係人の陳述によると、当該土地の使用に関して契約書は作成されていないとのことである。 ②物件 1 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。 ③物件 1 土地について、香美市生涯学習振興課等で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ④物件 1 土地の南東側に、看板が設置されている。支柱の設置状況から土地の定着物と判断される。 ⑤物件 1 土地の凡そ東側に、手動式ポンプが設置されている。設置状況から土地の定着物と判断される。 ⑥物件 1 土地について、高知県防災マップによると、津波災害警戒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 25 年 4 月 30 日新築 経 過 年 数： 約 13 年 経済的残存耐用年数： 17 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 鋼板ぶきほか 外 壁： サイディング、塗装ほか 内 壁： ビニールクロスほか 天 井： ビニールクロスほか 床： フローリング、コンクリート現しほか 設 備： 台所、浴室、シャワー室、トイレ、冷蔵室ほか
床 面 積 (現 況)	1 階：144.00 m ² （登記床面積） 2 階：144.00 m ² （登記床面積） 延 288.00 m ² （合計登記床面積）
現 況 用 途 等	階 層： 2 階建 用 途： 店舗・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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	物件2建物は、築後約13年が経過しており、内外装全般において経年劣化及び損傷等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。なお、確認できる範囲で以下の通り補足する。 ・外装の一部に、塗膜の剥離が見受けられる。 ・1階店舗に設置された冷蔵庫は、その設置状況から建物の附合物と認められる。 ・建物内に動物臭は感じられないが、1階台所の内壁クロスには飼い猫によってできた大きな損傷箇所が認められる。また、その余の内装にも飼い猫による損傷箇所が認められる。 ・各所で照明器具が撤去されているため、新設が必要である。 ・1階店舗の天井には、天井埋め込み式のエアコンの撤去跡があるため、補修を必要とする。 ・目視上、顕著な雨漏り跡やシロアリ被害は認められないが、構造上隠れた部分に被害が潜在している可能性は否定できない。

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）

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	59,100	0.86	330.61	0.9	1.00	15,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 高知香美5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{価 格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 59,200 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/100.0 & \div & & & 59,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：……無し

◇地 域 格 差：……無し

イ 個 別 格 差：……不整形、規模大を考慮した。

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

(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÷オ
2	180,000	288.00	0.40	1.00	20,740,000

イ 現況延床面積：……登記数量による。

ウ 現 価 率：……建物の新築年、経過年数、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	15,120,000	0.10	使用借権	1,510,000

(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	15,120,000	－1,510,000		1.00	0.60	8,170,000
2	20,740,000	＋1,510,000		1.00	0.60	13,350,000
一 括 価 格 (合計)						21,520,000

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 地価公示標準地 高知香美 5-1

所 在：高知県香美市土佐山田町西本町1丁目96番
価 格：59,200 円／m²
位 置：JR土讃線「土佐山田」駅の南西方約240m
「えびす通」バス停まで約110m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：103 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北7.5m市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域

地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 土地 ： 8,013,986 円

物件2 建物 ： 13,200,271 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。

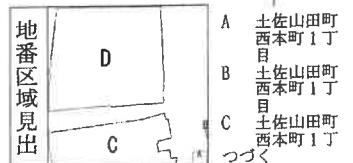
第7 附属資料の表示

- 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



(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	所在	香美市土佐山田町西本町一丁目				地番	118番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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					備付年月日(原図)				補記事項 方位不明

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。

(A 3 を A 4 に縮小)

令和8年6月12日
高知地方法務局香美支局
登記官

請求番号：11-1
(1/2)

公図写

公用

№ 05409

図 土地積測量図

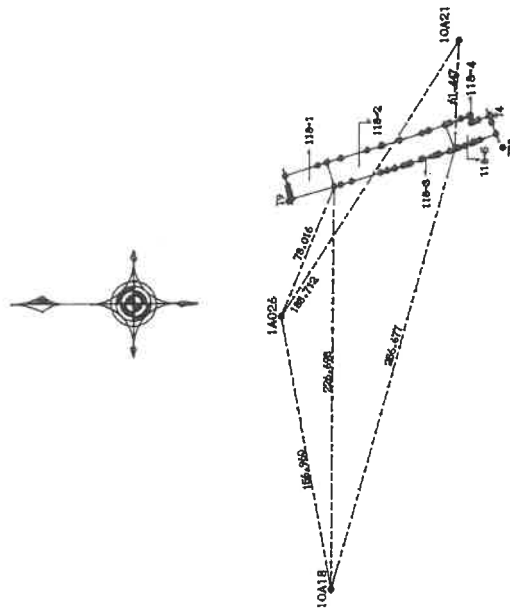
番 118-1 ~ 118-5

地 土地の所在

香美市土佐山田町西本町一丁目

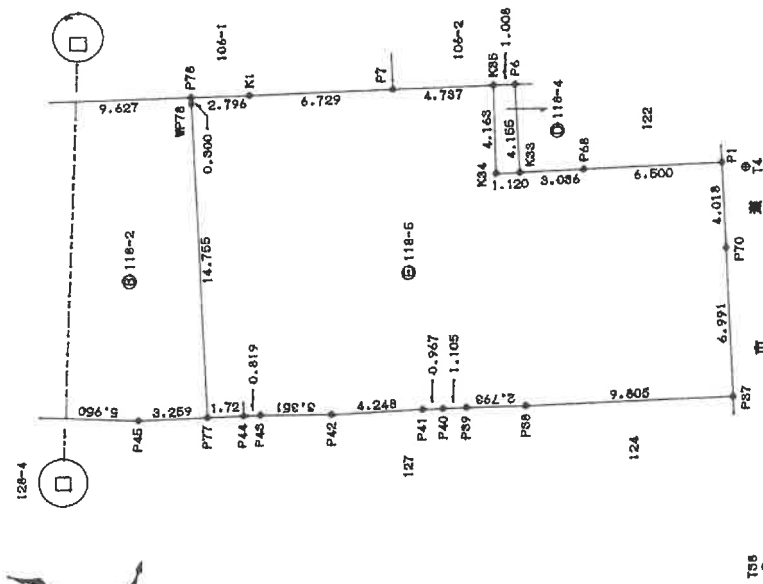
(街区基準点位置平面図)

(3/4)



街区基準点の座標リスト

街区基準点	X座標	Y座標	測点表示
10A18	67283.7360	16925.8790	倉庫裏
10A26	67311.9420	17080.2840	倉庫裏
10A21	67212.0320	17234.4530	倉庫裏



登記年月日：平成25年5月20日

J No 01629

公用

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6月12日 高知地方方法務局香美支局

建物図面・各階平面図写

物件2関係分（A3をA4に縮小）

登記官

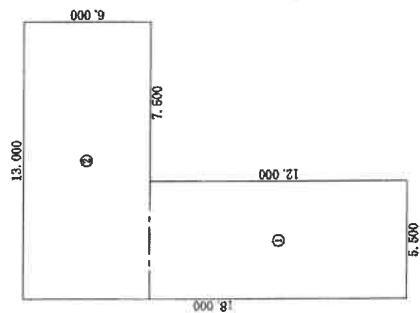
建物図面
各階平面図

家屋番号
118-5

建物の所在
香美市上佐山田町西本町1丁目

118番地5

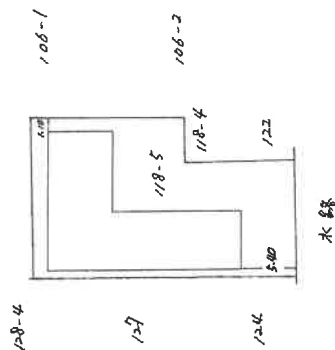
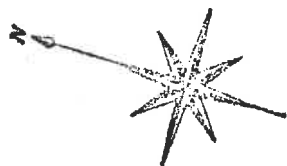
1階、2階
(各階同型)



求積表

- ① $5,500 \times 12,000 = 66,000,000$
② $13,000 \times 6,000 = 78,000,000$

合計 144,000,000
床面積 144.00 m²



作成

縮尺

1/250

申請

縮尺

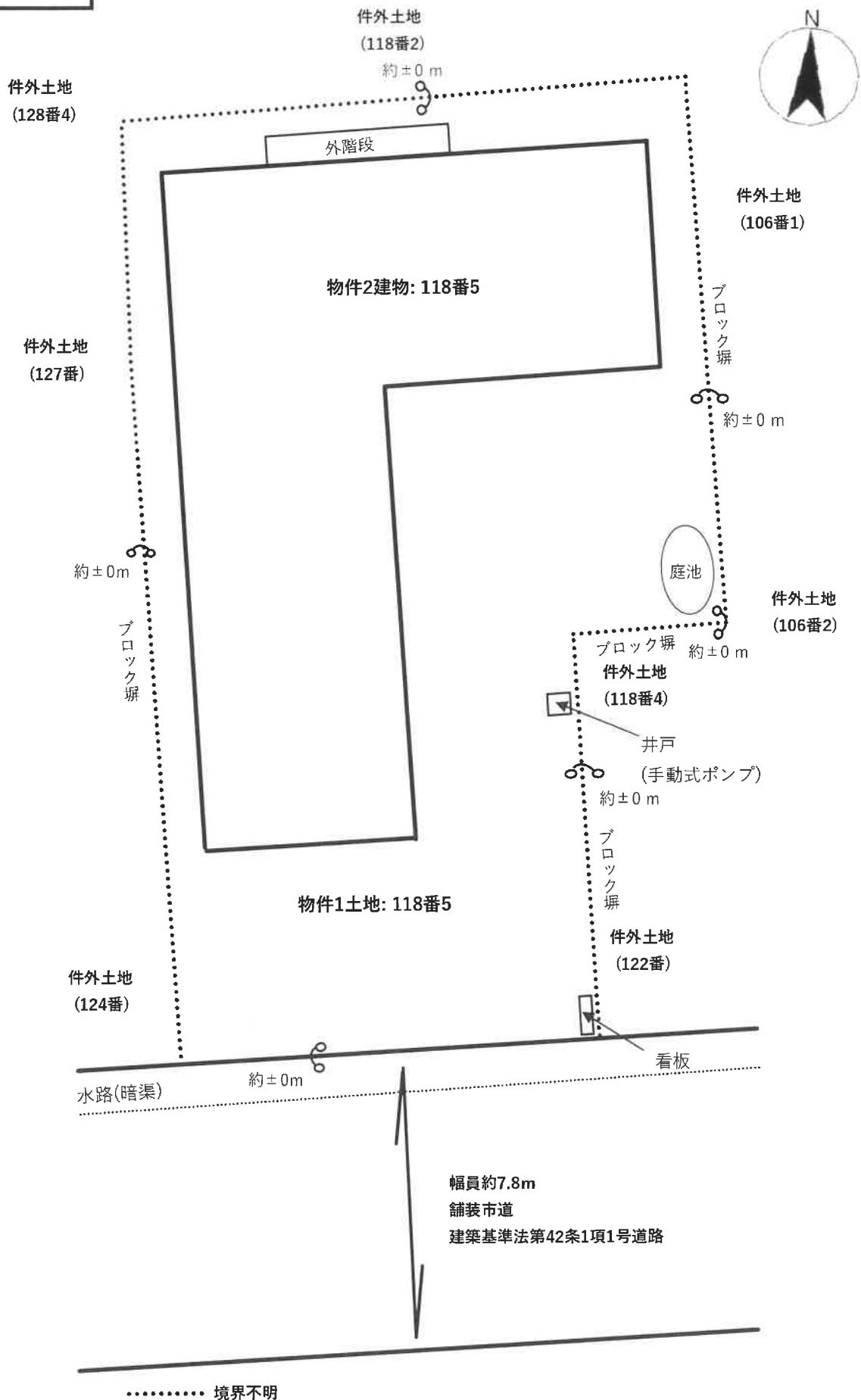
1/500

(高知県土地家屋調査士会)

請求番号：11-3

土地建物位置関係図

S ≒ 1/150



※当土地建物位置関係図は、法務局交付の公図、地積測量図、建物図面等を参考にして作成した目的物件等の配置を図示した概略図である。

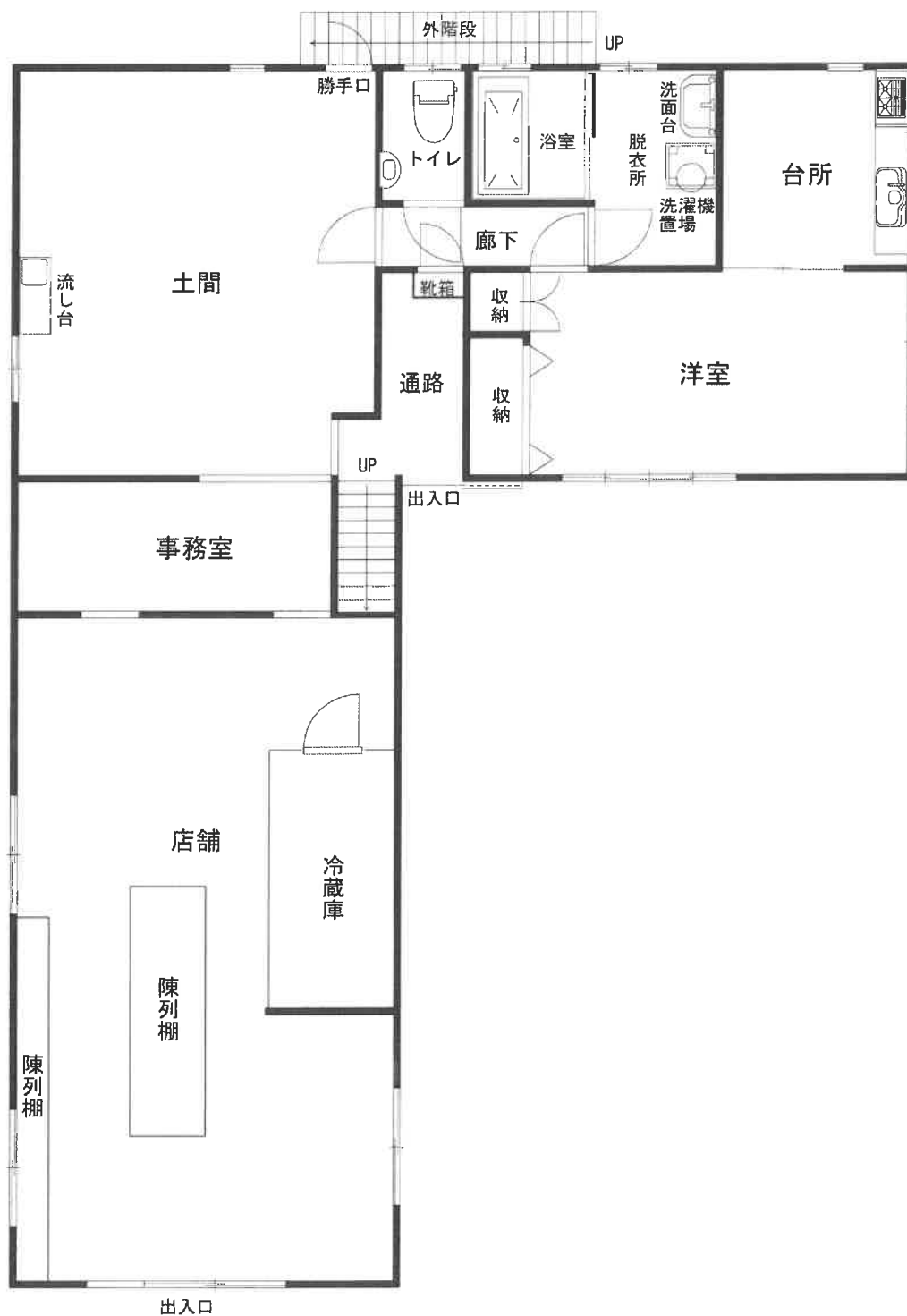
建物間取図

S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 118番5



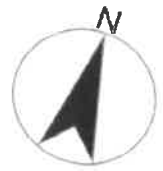
1階



建物間取図

S ≒ 1/100

物件2 家屋番号 : 118番5



2階

