令和　７年（ケ）第　　４０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１４日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高知地方裁判所競売室
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前　９時３０分 高知地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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	707,000 565,600	一括	141,400	17,889	0
1	330,000				
2	7,000				
3	370,000				
備考	上記売却基準価額は、評価書の記載を参考にして執行裁判所が変更した価額である。（規則３０条の３）				

令和　７年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市石立町字アンガ内

　　地　　番　　１０３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７０．９８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地、公衆用道路

２　所　　在　　高知市石立町字アンガ内

　　地　　番　　１０２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．４７平方メートル

３　所　　在　　高知市石立町字アンガ内　１０３番地１

　　家屋　番号　　１０３番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．７２平方メートル
　　２階　５２．４１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　40号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　2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１～３】

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】
本件所有者相続財産法人が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，２の一体地】
隣地（地番１０２番２２を除く）との境界が不明確である。
【物件番号１～３】
売却対象外の土地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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市石立町字アンガ内

　　地　　番　　１０３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７０．９８平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地、公衆用道路

２　所　　在　　高知市石立町字アンガ内

　　地　　番　　１０２番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２．４７平方メートル

３　所　　在　　高知市石立町字アンガ内　１０３番地１

　　家屋　番号　　１０３番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．７２平方メートル
　　２階　５２．４１平方メートル

令和　７年(ケ)第　　４０号
令和　７年１２月２５日受理
令和　８年　２月１２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

令和　7年（ケ）第　　40号

物　件　目　録

1　所　　在　　高知市石立町字アンガ内

　　地　　番　　103番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　70．98平方メートル

2　所　　在　　高知市石立町字アンガ内

　　地　　番　　102番17

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　2．47平方メートル

3　所　　在　　高知市石立町字アンガ内　103番地1

　　家屋　番号　　103番1

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺2階建

　　床　面　積　　1階　45．72平方メートル
　　2階　52．41平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知市石立町１０３番地３
土地	物件１及び２
現況地目	■宅地、公衆用道路（物件１） ■宅地（物件２） □　　（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（亡Ａ相続財産）　□その他の者 上記の者が物件１の土地の南側部分を公衆用道路として拠出している 上記の者が物件１の土地のその余の部分（上記公衆用道路以外の部分）及び物件２の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が異なる（□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（亡Ａ相続財産）　□その他の者 上記の者が本建物のすべての居室を、動産類が残置された住居（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３の建物の南側に接面する東方へ通り抜け可能な舗装道路は、私道です（以下「南側私道」という。）。南側私道は、当該私道に面する南北の件外他筆の土地が拠出されて形成されています。 2　南側私道は誰もが無償で通行しています。南側私道の通行に関する契約等が存在するか否かについては、不明です。 3　物件１及び２の各土地の境界に問題があるという話は聞いたことがありません。 4　物件３の建物は、Ａが入院してから空き家です。物件３の建物は、共同住宅で、昔は第三者に賃貸していましたが、Ａが入院するころは、Ａが、全居室を住居として使用していました。 5　本件不動産内で事件や事故があったという話は聞いたことがありません。 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

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■

1　本件受命物件の占有関係については、関係人の陳述、公図、公簿、高知市役所での調査結果、土地評価・公課証明書及び現況に基づき、２枚目記載のとおり認定した。物件３の建物（共同住宅・２階建４戸）については、関係人の陳述及び現況から、全戸所有者占有と判断した。

2　本件不動産の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

3　関係人の陳述、高知市役所での調査結果、公図、公簿及び現況からうかがわれる本件不動産及びその周囲の状況は、次のとおりである。

⑴　物件３の建物の南側には私道が接面しており、同私道は、物件１の土地のほか、その東側に連なる件外各筆、及びそれらの北側に接面する件外各筆の土地が拠出されて形成されていることがうかがわれる。

⑵　物件１の土地のうち南側私道以外の部分及び物件２の土地は、一体の土地として利用され、物件３の建物の敷地として区画されている（以下「本件宅地部分の土地」という。）。

⑶　物件１及び２の各土地は、公図上袋地であり、本件宅地部分の土地から東方及び南方の市道に至るため、南側私道を無償で通行しているものと推認される。

4　法務局には、物件１及び２の各土地の地積測量図が整備されているが（物件２の土地の地積測量図は分筆時の残地としてのもの）、精度は低く、再現性に乏しいものである。

5　物件１及び２の各土地の範囲は現況上判然としない（南側私道に拠出されている物件１の土地の範囲は判然とせず、本件宅地部分の土地を区画する現況構築物と境界の位置関係も不明確である。）。物件１及び２の各土地の範囲を確定するには境界確定協議を要するが、同各土地と件外１０２番２２の土地との境界は、同件外土地の地積測量図に基づく現地測量により特定可能と思料する。

6　高知市役所での調査結果は次のとおりである。買受希望者は、本件各土地上で建築行為を行う場合、建築基準法４３条２項の許可を受ける必要があること及び物件１の土地のうち私道拠出部分に建物が建築できないことに留意を要するとともに、上記許可条件等について都市建設部建築指導課で事前に確認する必要があると思料する。

⑴　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位置する。

⑵　本件宅地部分の土地に唯一接する南側私道は、建築基準法上の道路ではなく市道でもない。

⑶　都市建設部建築指導課の職員によれば、本件各土地のうち、南側私道に拠出された部分に建築物を建築することはできないが、本件宅地部分の土地については、無接道敷地として許可条件を満たすことにより、建築基準法４３条２項の許可を受けることは可能であるとのことである。

7　高知市上下水道局での調査によれば、

⑴　南側私道に設置された私設給水管を経由して、本件宅地部分の土地に高知市管理の上水道が引き込まれている。

⑵　南側私道に公共下水道が整備されているが（下水道事業受益者負担金は納付済み。）、物件３の建物は公共下水道に接続されていない。

8　登記記録よれば、物件３の建物は、築５５年以上が経過した建物であることがうかがわれる。物件３の建物は、老朽劣化が相当深刻であり（建物の状態等の概要は次のとおり）、建て替えが必要であると思料する。なお、現状のまま建物の利用を継続するには、大規模改修工事が必要不可欠な状況である。

⑴　外装及び屋根は全体的に劣化しており、破損損傷個所が見受けられる。

⑵　２階への鉄製階段（上部の差し掛け）は、全体的な錆と腐食により強度が低下しており、昇降時の安全性に問題があると思料する。

⑶　浴室は１階のみに設置されており、共同浴室である可能性が高い。

⑷　１階南側居室

ア　居室内には動産類が大量に存在するため、床の状態は確認できない。

イ　床面を除く各所内装（壁・天井・建具等）に、汚損及び経年劣化が見受けられる。

ウ　一見して、顕著な雨漏り跡は確認できないが、その可能性は否定できないと思料する。

（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

⑸　１階北側居室
ア　居室内には敷物や大量の動産類が存在するため、床の状態は確認できない。
イ　床面を除く各所内装（壁・天井・建具等）に、汚損及び経年劣化が見受けられる。
ウ　玄関に雨漏りが発生している。雨漏りによって、床が抜け落ち、天井や内壁が汚損・腐食し、剥落している。

⑹　２階南側居室
ア　居室内には敷物や大量の動産類が存在するため、床の状態は確認できない。
イ　床面を除く各所内装（壁・天井・建具等）に、汚損及び経年劣化が見受けられる。
ウ　一見して、顕著な雨漏り跡は確認できないが、その可能性は否定できないと思料する。

⑺　２階北側居室
ア　居室内には敷物や大量の動産類が存在するため、床の状態は確認できない。
イ　床面を除く各所内装（壁・天井・建具等）に、汚損及び経年劣化が見受けられる。
ウ　玄関に雨漏りが発生している。雨漏りによって、床及び天井が抜け落ち、内壁が汚損・腐食し、剥落している。

⑻　各居室のトイレは、汲み取り式であり、ガス設備はプロパンガス用のものが設置されている。

⑼　長期間の不使用により、電気、ガス及び給水の各設備が正常に稼働しない可能性は否定できないと思料する。

⑽　一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、建物の状態からすれば、シロアリ被害の可能性は否定できないと思料する。

9　境界は判然としないが、物件３の建物の屋根若しくは雨樋が、周囲の件外土地へ越境している可能性が見受けられる。境界確定協議の結果、件外土地への越境が明らかになった場合、越境する件外土地所有者との間で協議を実施する必要があると思料する。協議が整わない場合、越境する建物部分の撤去を求められる可能性があることに、買受希望者は留意を要する。

10　本件不動産の占有状況からすれば、本件不動産の引渡しを受けるために、不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること、それに伴い強制執行に要する費用（大量の動産類が現存しているため、相当高額の費用を要する可能性がある。）の負担を余儀なくされることに、買受希望者は留意を要する。

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12月25日（木） 13：00－13：30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年12月26日（金） 8：45－ 9：05	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年12月26日（金） 9：30－ 9：50	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1月5日（月） 12：00－12：20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年1月5日（月） 16：40－16：50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年1月14日（水） 13：00－13：25	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月14日（水） 16：00－16：20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月16日（金） 15：30－15：45	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年1月20日（火） 10：40－11：40	物件所在地	立入調査（写真撮影）
令和8年1月26日（月） 9：20－ 9：30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月26日（月） 11：15－11：30	高知市石立町	占有関係等調査（近隣居住者某と面談）

（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。

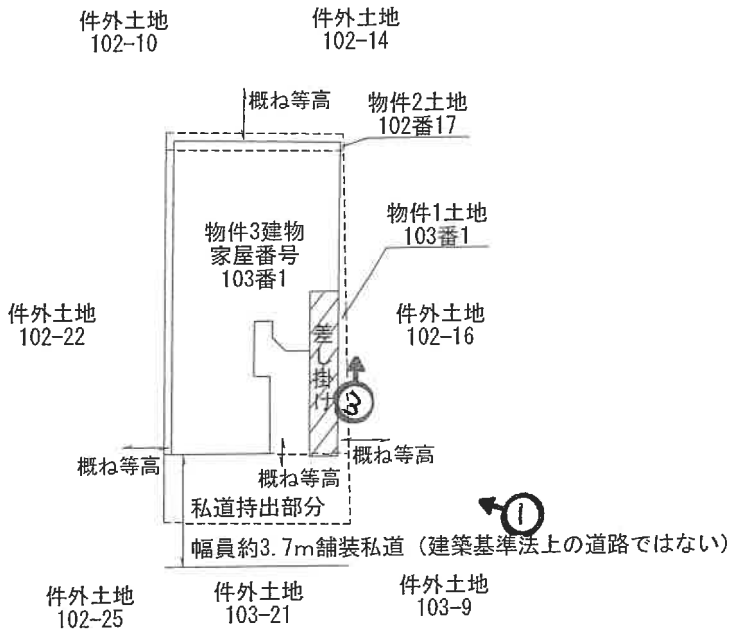
■ 令和　８年　１月２０日
目的物件（各居室）は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて各居室内に立ち入った。

□ 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）

（ 9 枚目）

※ 破線部分は境界不明

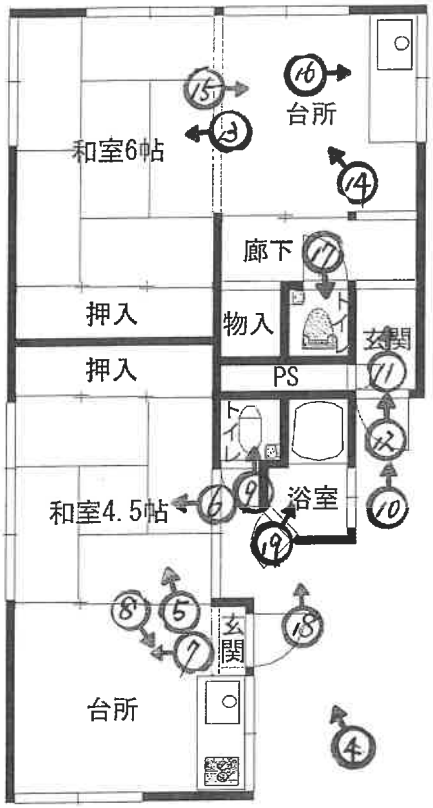
家屋番号　１０３番１

S≒1／100

間　取　図

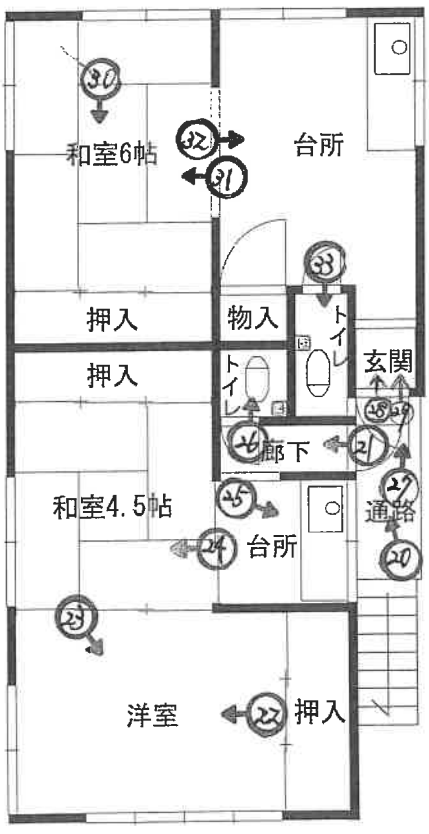
物件３

１階



北側居室

２階



北側居室

南側居室

1



本件不動産

2



本件不動産

3



本件不動産

4



物件３の建物（１階南側居室）の状況

5



和室

6



和室

7



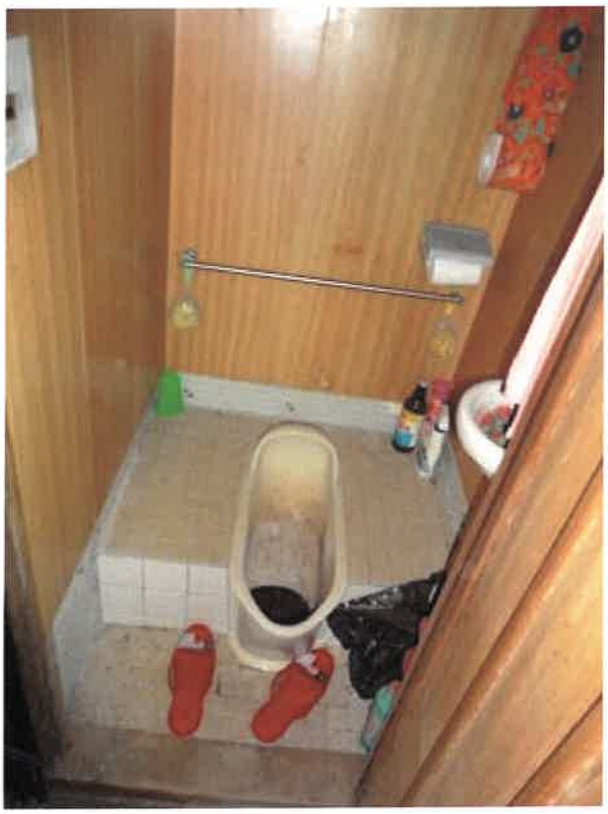
台所

8



台所（流し台）

9



トイレ

10



１階北側居室の状況

11



玄関内（天井）

12



玄関内（床）

13



和室

14



台所、和室

15



台所

16



台所（流し台）

17



トイレ

18



１階浴室

19



１階浴室内

20



２階南側居室の状況

21



廊下

22



洋室

23



洋室

24



和室

25



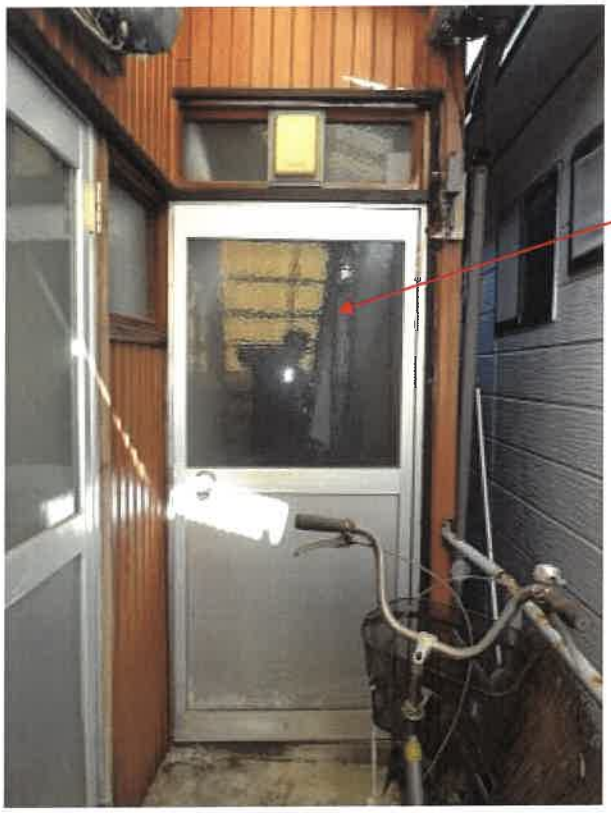
台所（流し台）

26



トイレ

27



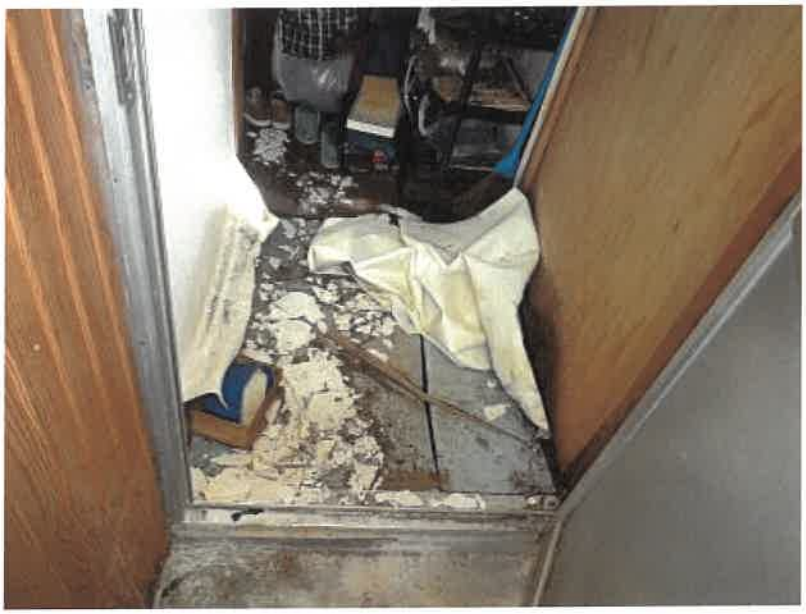
２階北側居室の状況

28



玄関内（天井）

29



玄関内（床）

30



和室

31



和室

32



台所

33



トイレ

令和７年　　（ケ）　第４０号
令和８年１月２０日　現地調査
令和８年２月１２日　評　　価

高知地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

橋　本　隆　行

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１，４９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　６９０，０００円
物件２（土地）	金　２０，０００円
物件３（建物）	金　７８０，０００円

１　一括価格は，物件１ないし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も，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	高知市石立町字アンガ内 １０３番１ 宅地 ７０．９８㎡	「特記事項記載のとおり」
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	高知市石立町字アンガ内 １０２番１７ 宅地 ２．４７㎡	「特記事項記載のとおり」
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	高知市石立町字アンガ内１０３番地１ １０３番１ 共同住宅 木造スレート葺２階建 １階　４５．７２㎡ ２階　５２．４１㎡	「特記事項記載のとおり」

番　号	特　　記　　事　　項
１，２，３	物件１，２の各土地は，公図上道路に接していないが，現況は南側の私道に接している。同私道は，物件１土地のほか，同私道の北側及び南側に接面する件外各筆の土地がそれぞれ持出して形成されていることが窺われる。 物件１，２の各土地の範囲は現況上判然としない。物件１，２の各土地の範囲を明確にするためには，境界確定協議を実施する必要があると思料する。その結果により物件３建物の屋根若しくは雨樋が越境している可能性があると思料する。 本件各土地の南側私道は，建築基準法上の道路ではなく，買受希望者は，本件各土地で建築行為を行う場合，建築基準法４３条２項の許可を受ける必要があること及び物件１土地のうち私道持出し部分に建物が建築できないことに留意を要するとともに，上記許可条件等について都市建設部建築指導課で事前に確認を要すると思料する。 物件３建物は，老朽化が著しく外壁及び屋根は，経年使用により全体的に劣化しており，破損損傷個所も見受けられる。 ２階への鉄製階段（上部の差し掛け）は，全体的な錆と腐食により強度が低下しており，昇降時の安全性に問題があると思料する。 物件３建物の各室内には，動産類が大量に存在するため，床の状態は確認できない。床面を除く各所内装（壁，天井，建具等）に，汚損及び経年劣化が認められる。１階北側及び２階北側居室の玄関に雨漏りが発生しており，床及び天井が抜け落ち，内装が汚損，腐食し，剥落している。 顕著なシロアリ被害は，目視上確認できなかったが，その可能性は否定できないと思料する。 本件不動産の占有状況からすれば，本件不動産の引渡しを受けるために，不動産引渡命令に基づく強制執行が必要になること，それに伴い強制執行に要する費用（大量の動産類が現存しているため相当高額の費用を要する可能性がある。）の負担を余儀なくされることに，買受希望者は留意を要する。 （※その他，詳細は現況調査報告書参照）

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）

位置・交通	ＪＲ土讃線「旭」駅の南東方約１．７ｋｍ（道路距離） 「石立団地」バス停の北西方約１３０ｍ（道路距離）	
付近の状況	高知市中心部周辺の石立町に位置し，戸建住宅，共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種中高層住居専用地域 ６０％ ２００％ 無 建築基準法第２２条区域
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	７３．４５㎡（合計登記数量） 略長方形 約６．２ｍ×約１２．８ｍ 南側私道に等高に接する中間画地。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	南：幅員約３．７ｍの舗装私道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	利用現況 隣接地の状況	物件１土地の南側部分は，一部私道に拠出されており，物件１土地のその他部分と物件２土地は，一体として物件３建物の敷地として利用されている。 （東側）宅地　（西側）宅地 （南側）私道　（北側）宅地
供給処理施設	上水道：あり　ガス配管：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	土壌汚染の可能性について調査したところ，物件１，２土地には，有害物質使用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。 物件１，２土地は，高知市遺跡地図で確認したところ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）：　昭和４２年２月１５日新築 経　過　年　数：　約５９年 経済的残存耐用年数：　０年（ほぼ満了）
仕　　様	構　造：木造２階建 屋　根：スレート葺 外　壁：鋼板，モルタル　他 内　壁：クロス貼り　他 天　井：合板　他 床　：合板，畳　他 設　備：トイレ，浴室，台所　他
床　面　積（現　況）	１階　４５．７２㎡（登記床面積） ２階　５２．４１㎡（登記床面積） 延　９８．１３㎡（合計登記床面積）
現況用途等	階　層　２階建 用　途　共同住宅 間取り　(別紙間取図のとおり)
品　　等	劣る
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	

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）

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	建付地価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ
１，２	75,500	下記	73.45	下記	2,990,000
内訳価格					
1	75,500	0.77	70.98	0.70	2,890,000
2	75,500	0.77	2.47	0.70	100,000

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－９

価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
81,500 円／㎡ ×	100.1／100 ×	100／100 ×	100／108 ＝	75,500 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
◇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：……規模，道路持ち出し等を考慮した。

ウ　地積：……登記数量による。

エ　建付減価：……建物の現況等を考慮した。

（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／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ
3	135,000	98.13	0.01	130,000

イ　現況延床面積：……合計登記床面積による。

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
1	2,890,000	0.50	法定地上権	1,450,000
2	100,000	0.50	法定地上権	50,000
土地利用権等価格　合　計				1,500,000

（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
1	2,890,000	−1,450,000		0.80	0.60	690,000
2	100,000	−50,000		0.80	0.60	20,000
3	130,000	＋1,500,000	−	0.80	0.60	780,000
一括価格（合計）						1,490,000

ウ　占有減価修正：……考慮不要

エ　市場性修正：……0.80　老朽化が著しい建物及び規模の小さい土地であることから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。

第６　参考価格資料

１　地価公示標準地　　高知－９

所　　在：高知市東石立町字六月会８５番１２
価　　格：８１，５００円／㎡
位　　置：ＪＲ土讃線円行寺口駅の南方約１．８ｋｍ
　　東城山バス停まで約２７０ｍ
価格時点：令和７年１月１日
地　　積：１３０㎡
供給処理施設：水道，下水
接面街路：北４m私道
用途指定等：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：中小規模一般住宅に共同住宅が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　　２，９１２，５６０円（宅地）
物件１　　０円（私道）
物件２　　１２１，０３０円
物件３　　６８７，１００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。

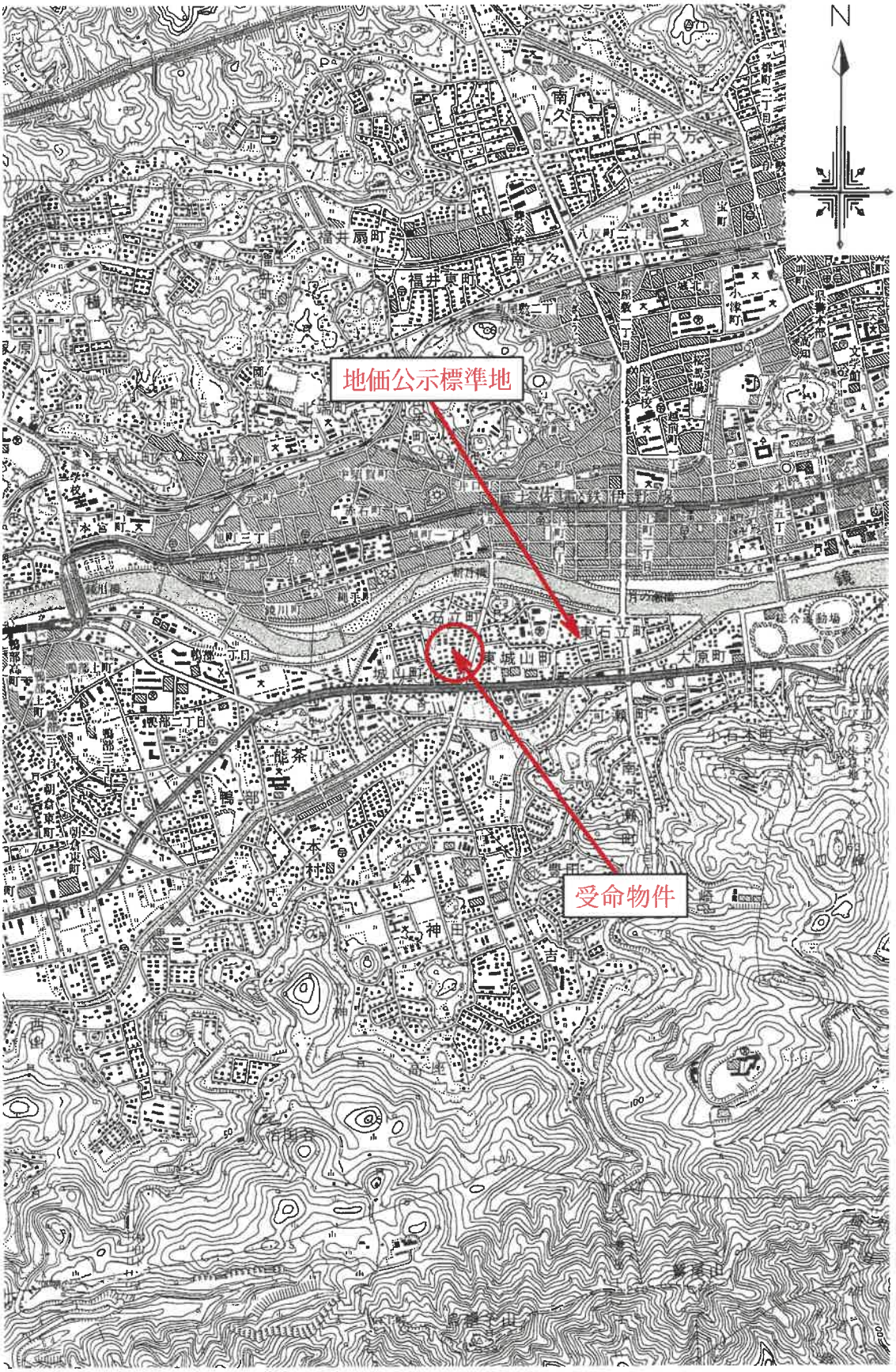
第７　附属資料の表示

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

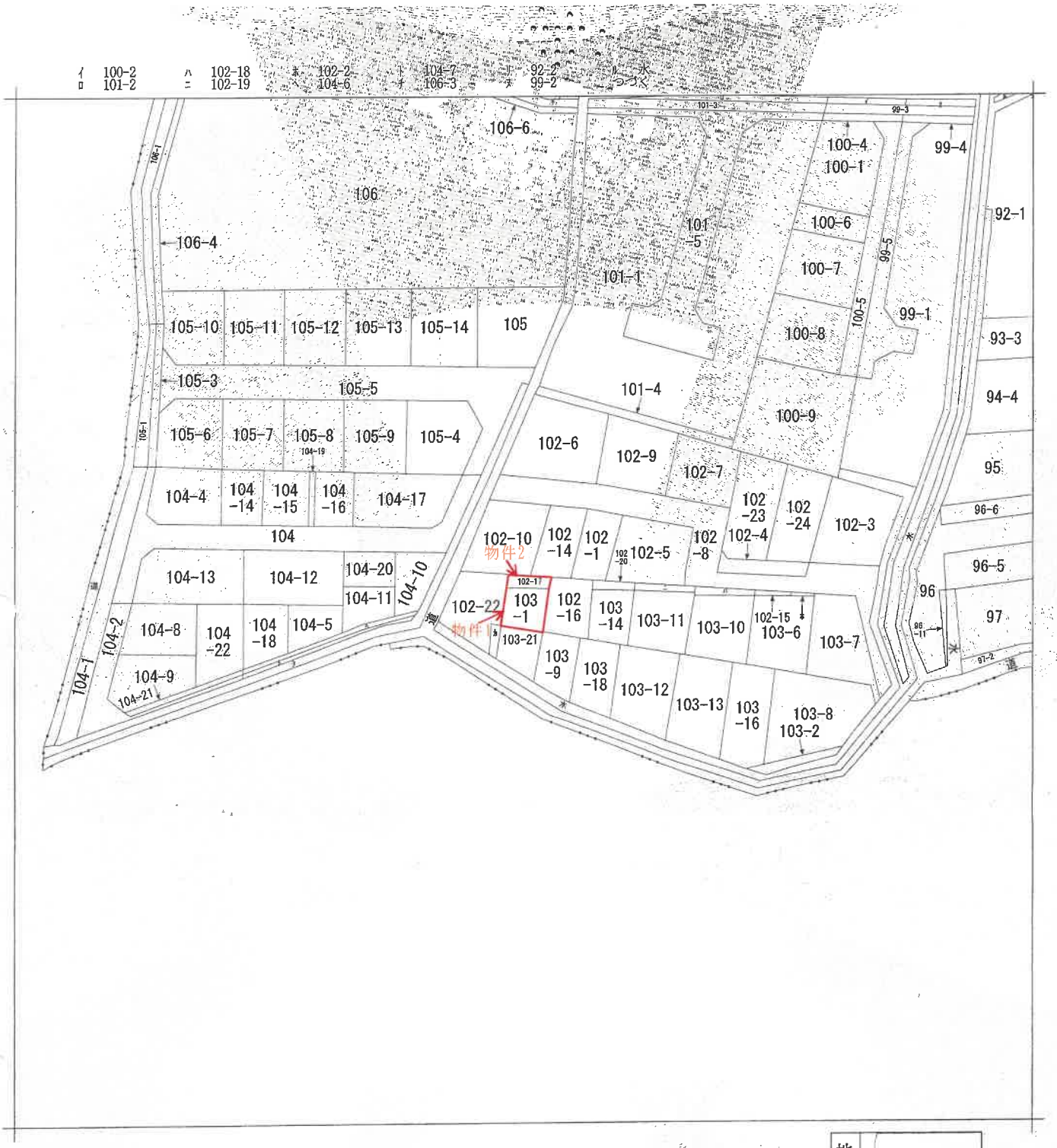
以　上

受命物件所在位置略図

S＝1／25000



「国土地理院『地形図（高知）』」



(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。

地番区域見出 石立町

請求部分	所在	高知市石立町字アンガ内				地番	103番1		
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	昭和50年12月26日			備付年月日(原図)	昭和54年8月7日			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。

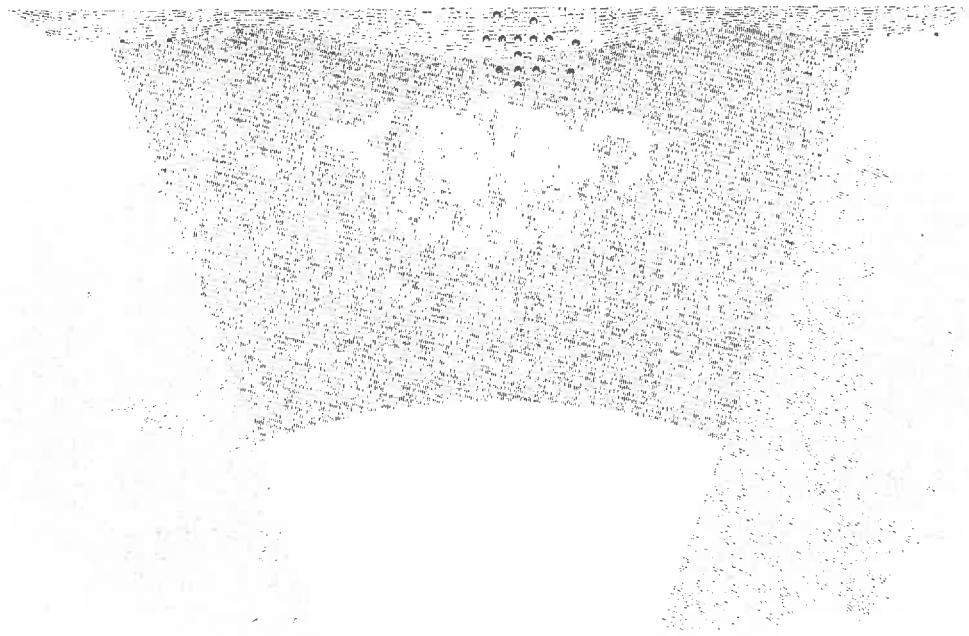
令和8年1月5日
高知地方法務局
登記官 [redacted]

(A3をA4に縮小)

公図写

公用

請求番号：24-3
(1/2)



（Ａ３をＡ４に縮小）

公　図　写

公用

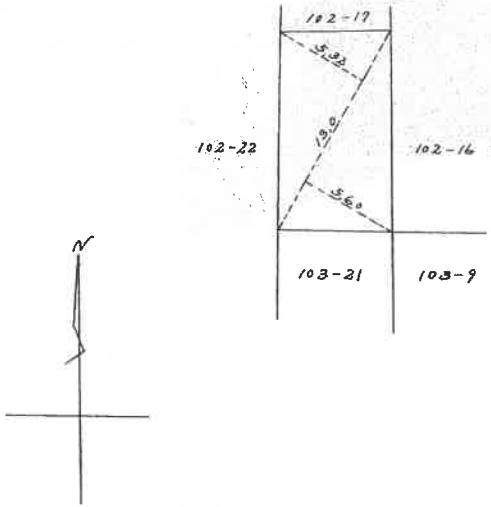
公用

登記年月日：昭和42年10月2日

220698

地積測量図

地番	0185－1
土地の所在	高知市石立町字アンガ内



－求　積－

13.0×(5.32+5.60)×0.5＝70.98㎡

作成年月日
昭和四弐年八月弐参日

作成者

[redacted]

申請人

[redacted]

縮尺	1/300 m

平成 昭和42年10月 2日登記

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1月5日
高知地方法務局
登記官

11

地積測量図写
物件1関係分（A3をA4に縮小）

[redacted]

[redacted]

請求番号：24-4

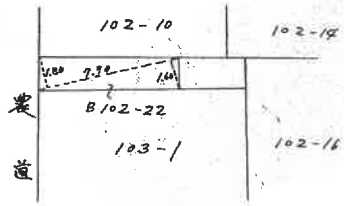
公用

登記年月日：昭和41年8月6日

220688

地積測量図

地番	~~102-17~~ 102-22
土地の所在	高知市石立町字アンガ内



作製年月日 昭和四七年七月 日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

求積

B 102-22

7.70×(1.80+1.60)×0.5=13.09

縮尺 1/300 m

平成/昭和41年8月6日登記

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1月5日 高知地方法務局

登記官

12

地積測量図写

物件2関係分（A3をA4に縮小）

[redacted]

請求番号：24-2

公用

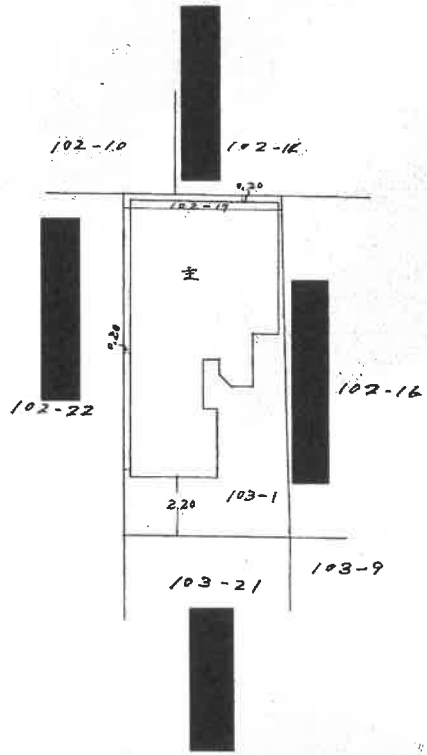
登記年月日：昭和42年10月25日

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1月5日
高知地方法務局
登記官

014505

建物図面

家屋番号	105番1
建物の所在	高知市石立町字アンガ内105番地1



作製年月日
昭和弐年壱〇月壱七日

作製者

申請人

平成/昭和12年10月27日登録

縮尺	1/300 m

建物図面写

物件3関係分（A3をA4に縮小）

請求番号：24-5

(1/2)

13

公用

登記年月日：昭和42年10月25日

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1月5日　高知地方法務局　登記官

14

各階平面図写

物件3関係分（A3をA4に縮小）

014506

各階平面図

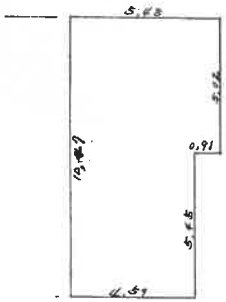
家屋番号	105番1
建物の所在	高知市石立町字アンガ内105番地1

作製年月日　昭和四弐年壱〇月壱七日

作製者

申請人

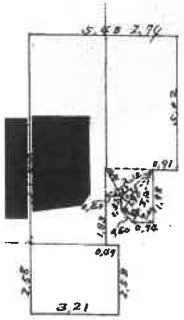
2階



一求　積一

5.02×5.48＝27.5096
5.45×4.57＝24.9065
計＝52.4161㎡

1階



一求　積一

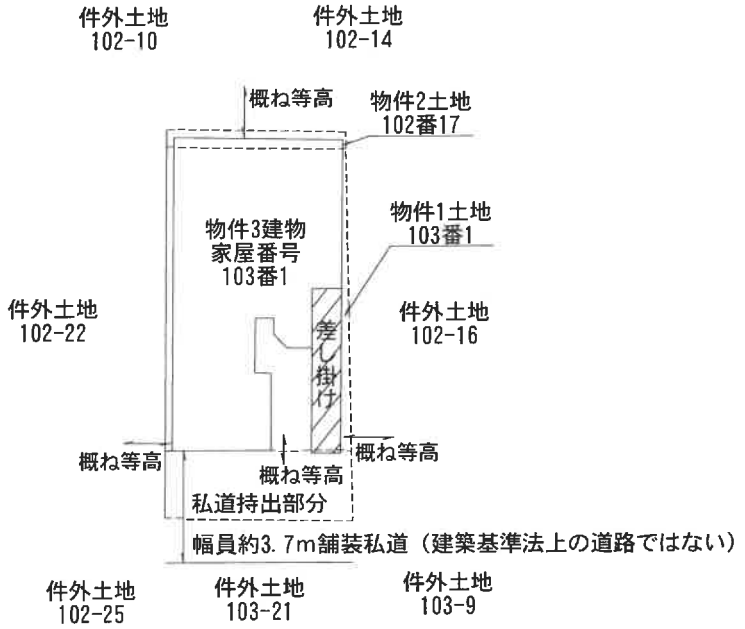
5.02×2.74＝13.7548
7.62×2.74＝20.8788
2.58×5.21＝13.4418
2.10×(0.91+0.27)×0.5＝1.2390
1.90×0.50＝0.9500
2.10×(0.55+0.67)×0.5＝1.2810
計＝45.7204㎡

縮尺　1/200 m

平成/昭和42年10月25日登記

請求番号：24-5　(2/2)

土地建物位置関係図　S≒1／250



※ 破線部分は境界不明

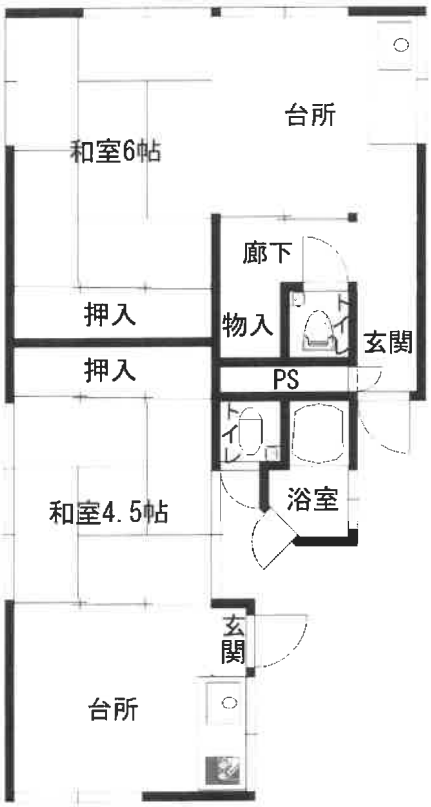
家屋番号　１０３番１

S≒1／１００

間　取　図

物件３

１階



２階

