令和　８年（ケ）第　　１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 230, 000 1, 784, 000	一括	446, 000	41, 986	0
1	830, 000				
2	1, 400, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1　所　　在　　高知市仁井田字岡ケ端

　　地　　番　　２１６１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６８．３１平方メートル

2　所　　在　　高知市仁井田字岡ケ端　２１６１番地３

　　家屋　番号　　２１６１番３

　　種　　類　　店舗・共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９２．３４平方メートル
　　２階　９２．３４平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０８．０８平方メートル
　　２階　　９２．３４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月15日
高知地方裁判所民事部
裁判所書記官　椎　野　真　規　子

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市仁井田字岡ケ端

　　地　　番　　２１６１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６８．３１平方メートル

２　所　　在　　高知市仁井田字岡ケ端　２１６１番地３

　　家屋　番号　　２１６１番３

　　種　　類　　店舗・共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９２．３４平方メートル
　　２階　９２．３４平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０８．０８平方メートル
　　２階　　９２．３４平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１７号
令和　８年　５月２８日受理
令和　８年　８月２１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　8年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1　所　　在　　高知市仁井田字岡ケ端

　　地　　番　　２１６１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６８．３１平方メートル

2　所　　在　　高知市仁井田字岡ケ端　２１６１番地３

　　家屋　番号　　２１６１番３

　　種　　類　　店舗・共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９２．３４平方メートル
　　２階　９２．３４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知市仁井田２１６１番地３
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（A）　□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	
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が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　概測約１０８．０８平方メートル ２階　　９２．３４平方メートル
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（A）　□その他の者 上記の者が本建物の１階部分を動産類が残存する店舗及び住居（いずれも空き）の状態で占有し、２階の３戸の居室をいずれも住居（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	※建物の構造につき、４枚目「執行官の意見」参照
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
■A（所有者）	1　物件１の土地は、物件２の建物の敷地として使用されています。物件１の土地の境界に問題はありません。 2　物件２の建物の１階には１戸の居室及び店舗があり、２階には３戸の居室があります。物件２の建物は、遅くとも２年くらい前ころから空き家です。１階の居室及び店舗には、私が所有する動産類が残存しています。 3　物件２の建物には、高知市管理の上水道が引き込まれています。 4　生活雑排水や汚水は浄化槽を設置して処理しています。浄化槽は、保守点検を長期間実施していません。 5　屋根に太陽熱温水器が設置されています。故障しており、当該温水器は使用できません。 6　すべての居室及び店舗には、それぞれプロパンガス用のガス設備が設置されています。 7　長期間、物件２の建物内には入っていません。建物等の現状は把握していません。 8　私の知る限り、本件不動産内において、事件・事故及び被災の事実はありません。 9　費用負担も人員確保もできないため、本件不動産内に存在する動産類を当方で撤去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枚目記載のとおり認めた。なお、構造不明の未登記増築部分が存在し、物件２の建物は登記記録と現況で構造が相違するが、その割合が建物全体の３分の１未満であるため、不動産登記事務取扱手続準則等に従い、同建物の構造を登記記録の表示のまま据え置いた。

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の土地について、法第１４条第１項地図（地籍図）が備え付けられている（地積測量図は備え付けられていない。）。

4　物件１の土地は、物件２の建物の敷地として区画されており、同土地の範囲は現況上判別可能であると思料する。

5　高知市役所での調査によると、

⑴　物件１の土地は、都市計画区域内の市街化区域に所在する。

⑵　物件１の土地の西側に接面する道路は建築基準法４２条１項道路（市道）であり、同南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、

⑴　上記各市道に高知市管理の上水道が整備されており、物件２の建物には上水道が引き込み済みである。

⑵　本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。

7　高知県のホームページによれば、物件１の土地は、津波災害警戒区域に該当していることがうかがわれる。

8　物件１の土地の南東側に設置のカーポートは、設置状況から、土地の定着物と判断した。

9　登記記録によれば、物件２の建物は築後約５０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深刻な老朽劣化が見受けられるため、大規模な補修改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。

⑴　屋根に設置された太陽熱温水器は、設置状況から売却対象外の動産と判断した。

⑵　建物の南側に設置された各差し掛け及び２階外廊下に設置された差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と判断した。

⑶　１階のうち、北側部分（玄関、洋室⑴、洋室⑵、板間、台所、風呂場⑴、トイレ⑴）は共同住宅の居室、その余の部分は店舗等として利用されていたことが推測される。現状は廊下で相互に行き来可能な構造であり、南側部分の内装等の状態から、１階はリノベーションされている可能性がうかがわれるものの、その詳細は不明である。もっとも、廊下に間仕切り壁を設ける等の措置を講じることで、居室と店舗を独立して排他的に専用利用することは可能であると思料する。

⑷　１階のうち、洋室⑶及び⑷、トイレ⑵、風呂場⑵の内装は比較的新しい。しかし、１階のその余の部分は、経年使用により内装全体に相当の劣化、損傷及び汚損等が見受けられる。

⑸　２階には３戸の居室がある。北端の居室の内装は比較的新しい。しかし、他の２室は、経年使用により内装全体に相当の劣化、損傷及び汚損等が見受けられる。（特に、中央の居室の内装の状態は劣悪である。）。

⑹　長期間の不使用及び老朽化に伴い、水道、電気、ガスの各設備が正常に機能しないおそれがあると考えられる。

⑺　老朽化のため、１階及び２階の各風呂場が使用できない可能性がある点に留意を要する。

⑻　浄化槽の点検記録によると、６年以上、保守点検が実施されていないことがうかがわれる。長期間の不使用若しくは点検未実施に伴い、浄化槽の機能が正常に維持されていない可能性がある。

⑼　２階の居室の天井にシミ跡等が見受けられる。雨漏り被害かどうかは判然としないが、建物の状態からすれば、雨漏り被害のおそれは否定できないと思料する。また、上記以外に構造上隠れた部分に雨漏り被害が潜在している可能性も排除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

⑽　目視上、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、構造上隠れた部分に被害が潜在している可能性は排除できないと思料する。

10　買受人は、本件不動産に残存する動産類の撤去・処分費用の負担を余儀なくされることが見込まれる。買受希望者は、これらの事情をあらかじめ十分考慮のうえ、入札を検討する必要がある。

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8年5月29日（金） 9：00－ 9：30	高知地方裁判所	記録調査
令和8年5月29日（金） 15：10－15：30	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2日（火） 8：40－ 8：55	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年6月2日（火） 9：30－ 9：50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年6月2日（火） 10：45－11：00	Ａ宅	占有関係等調査（Ａと面談）
令和8年6月2日（火） 15：00－15：25	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月2日（火） 16：40－16：50	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年6月4日（木） 11：00－12：10	物件所在地	占有関係等調査
令和8年6月15日（月） 9：05－ 9：10	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年6月18日（木） 12：45－14：15	物件所在地	立入調査（写真撮影）
令和8年6月23日（火） 10：50－10：55	高知県庁	公法上の規制等調査

（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　６月　４日、令和　８年　６月１８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。

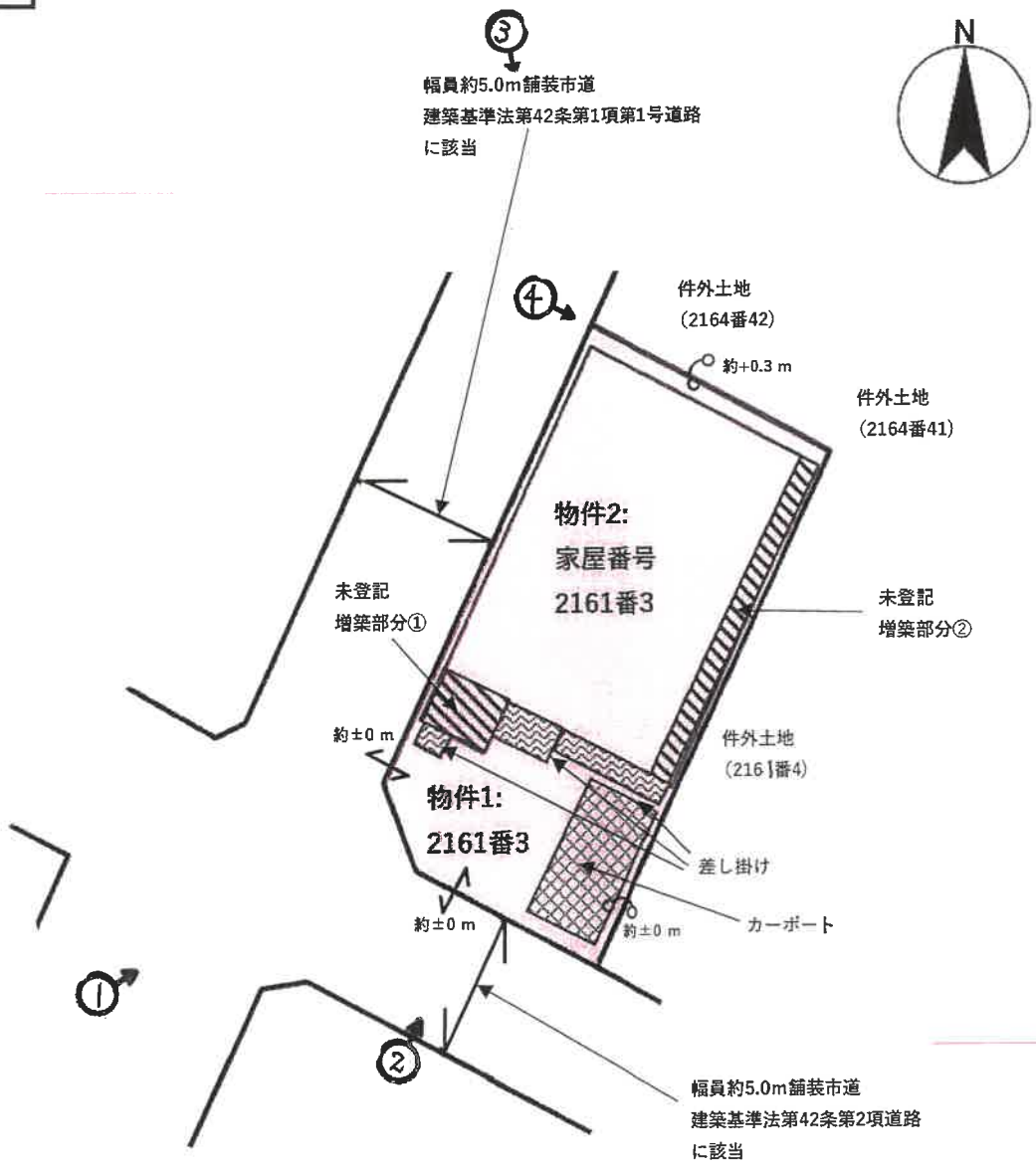
□ 令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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



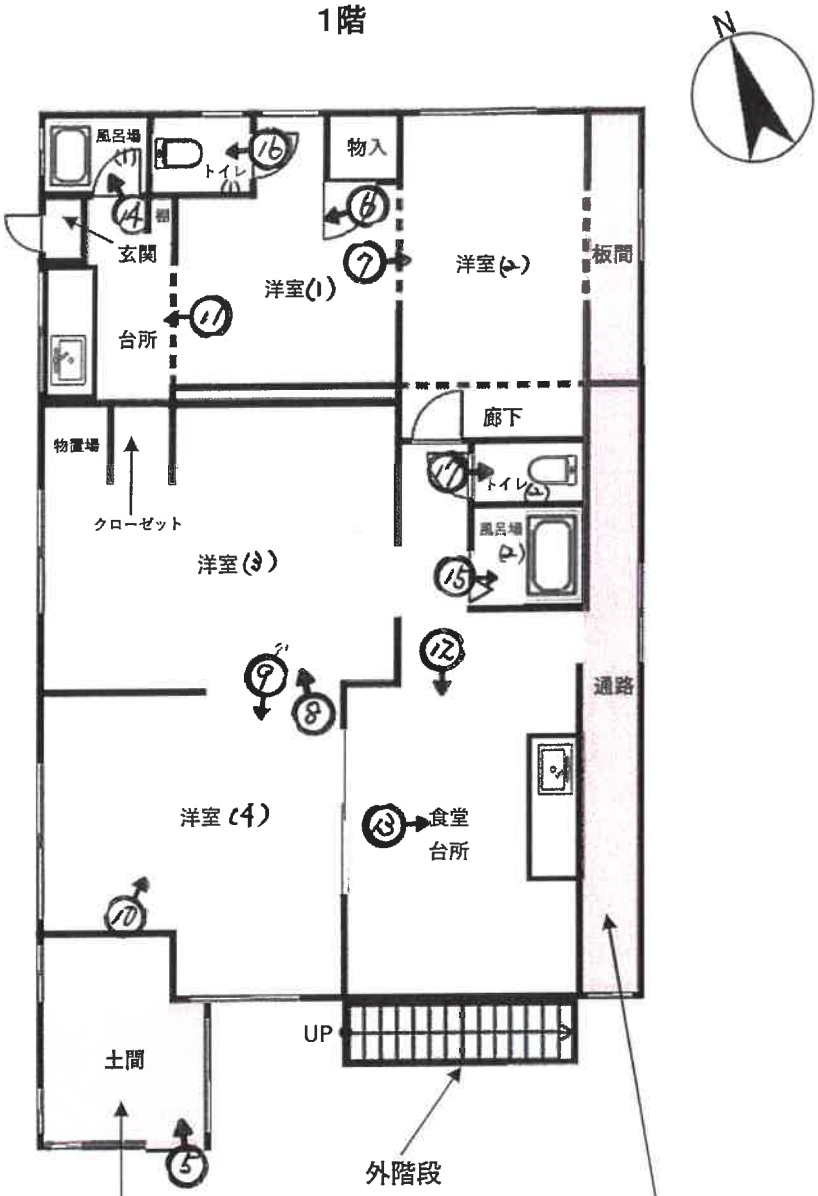
(写真撮影方向)

建物間取図

S ≒ 1/100

物件2　家屋番号　：　2161番3

1階



未登記増築部分①

構造：鋼板葺平家建　躯体構造不詳
床面積：約4.80㎡

未登記増築部分②

構造：平家建（2階外廊下階下）　躯体構造不詳
床面積：約10.94㎡

※破線部については、建具が外され現存しない。

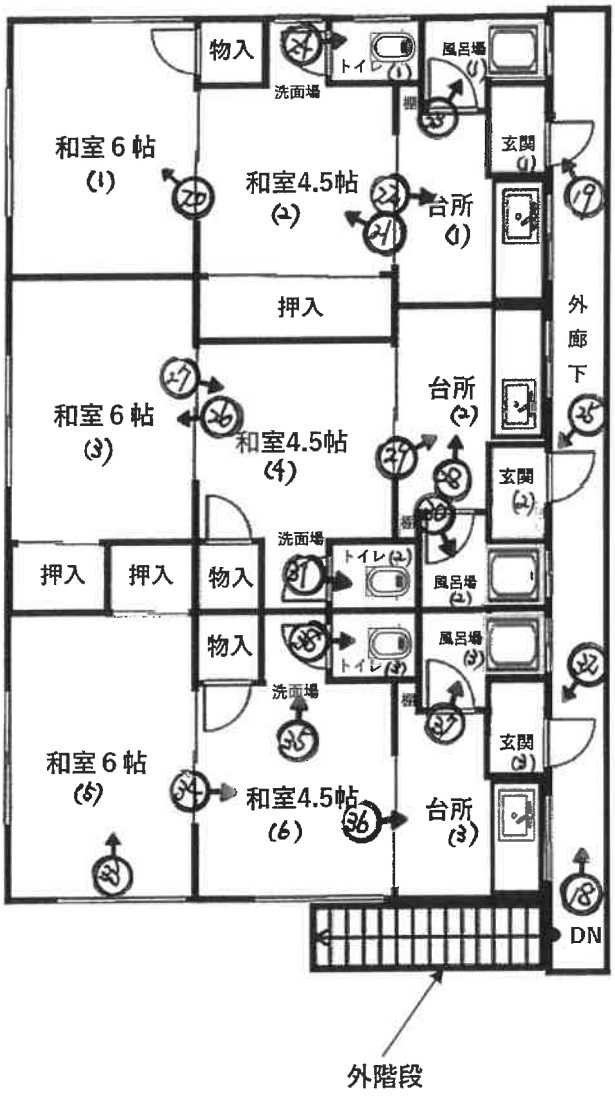
（写真撮影方向）

建物間取図

S ≒ 1/100

物件2　家屋番号　：　2161番3

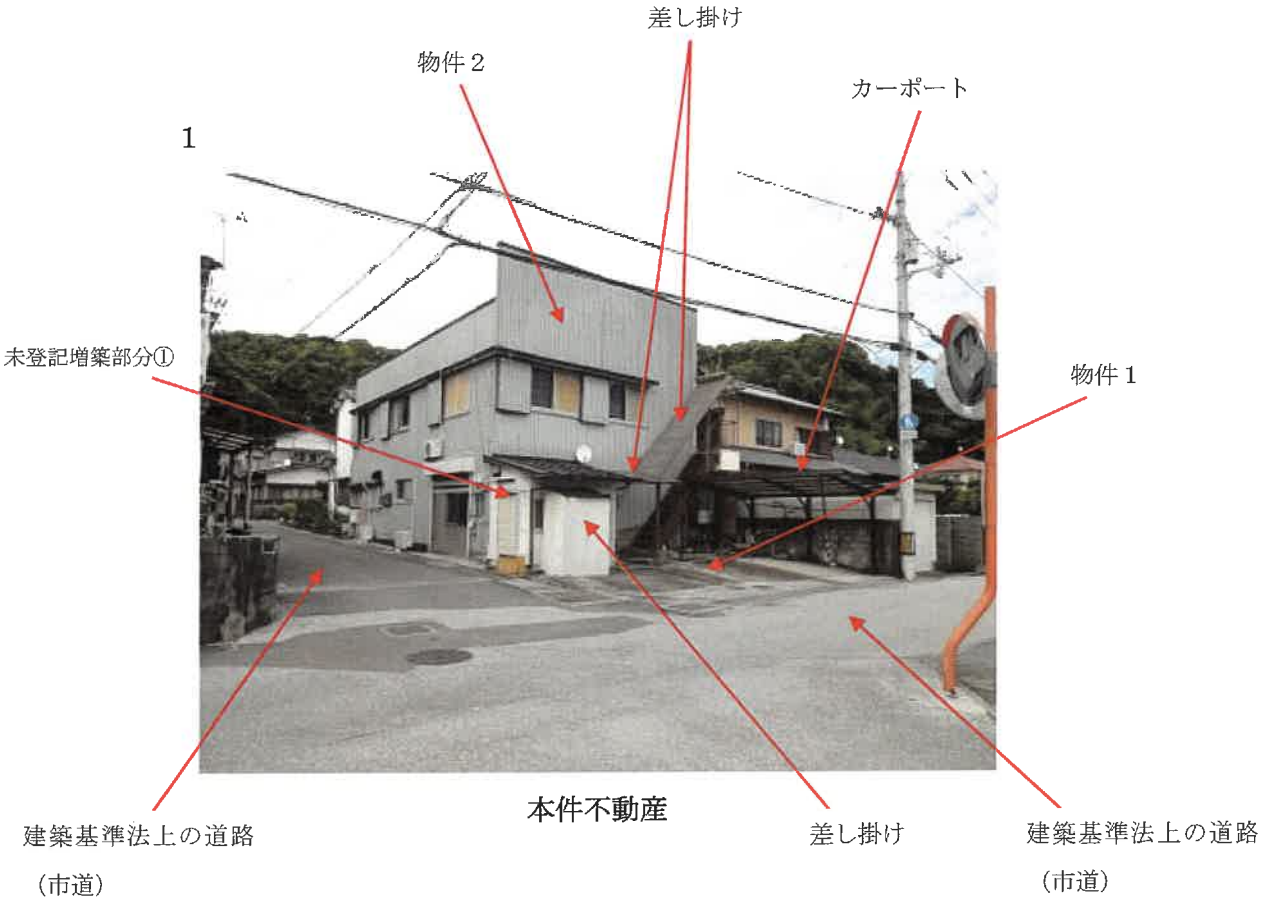
2階



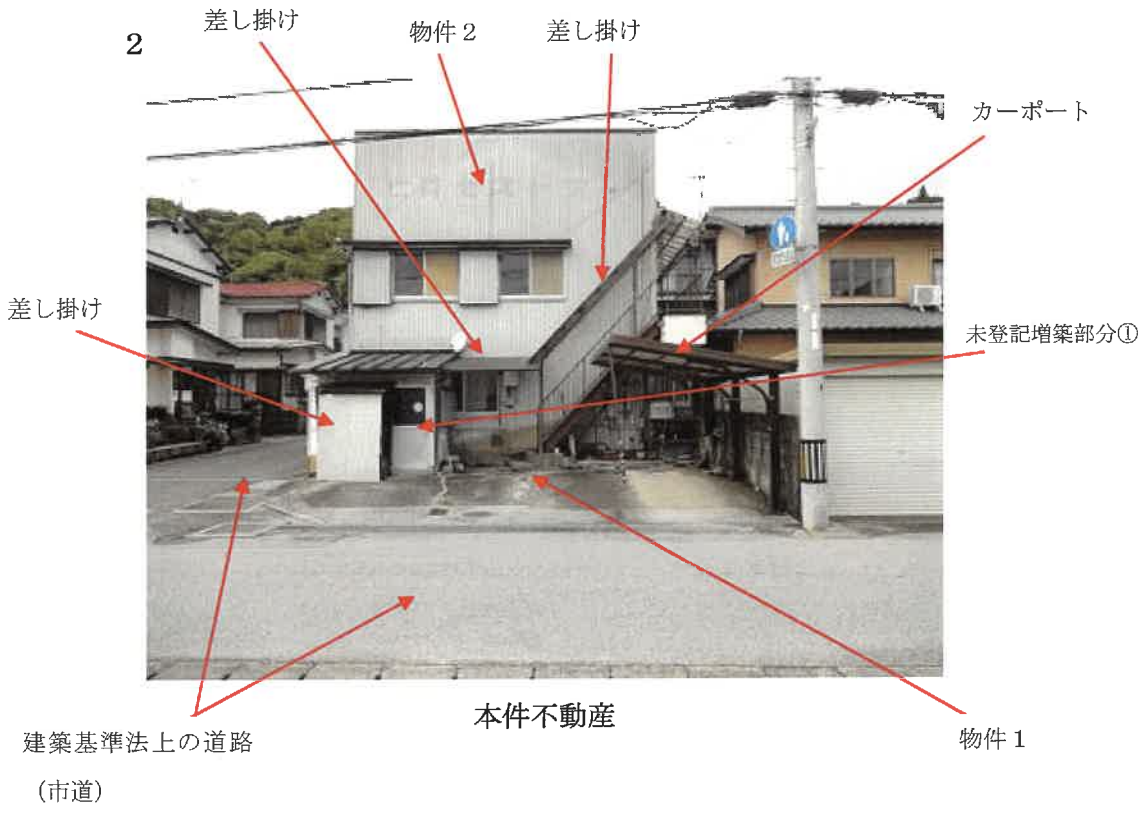
（写真撮影方向）

（9 枚目）

1


差し掛け
物件２
カーポート
未登記増築部分①
物件１
建築基準法上の道路
（市道）
本件不動産
差し掛け
建築基準法上の道路
（市道）

2


差し掛け
物件２
差し掛け
カーポート
差し掛け
未登記増築部分①
建築基準法上の道路
（市道）
本件不動産
物件１

3



本件不動産

4



本件不動産

5



物件２の建物内（１階土間）

6



１階洋室(1)

7



1階洋室(2)

8



1階洋室(3)

9



1階洋室(4)

10



1階洋室(4)

11



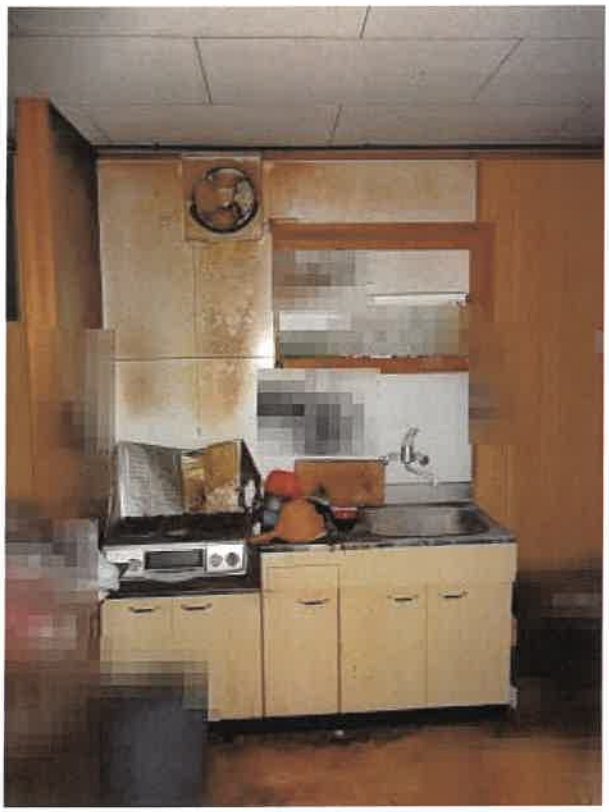
1階台所

12



1階食堂・台所

13



１階食堂・台所（流し台）

14



１階風呂場(1)

15



1階風呂場(2)

16



1階トイレ(1)

17



1階トイレ(2)

18



2階外廊下

19



２階居室（北端）

20



２階和室(1)

21



２階和室(2)

22



２階台所(1)

23



２階風呂場(1)

24



２階トイレ(1)

25



２階居室（中央）

26



２階和室(3)

27



２階和室(4)

28



２階台所(2)

29



２階台所(2)

30



２階風呂場(2)

31



２階トイレ(2)

32



２階居室（南端）

33



２階和室(5)

34



２階和室(6)

35



２階和室(6)（洗面場）

36



２階台所(3)

37



２階風呂場(3)

38



２階トイレ(3)

令和8年　（ケ）　17　号
令和8年　6月18日　現地調査
令和8年　8月20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

畠　山　　照　章

第１　評価額

一　括　価　格	
	金　　2,230,000円
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　830,000円
物件２（建物）	金　　1,400,000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	高知市仁井田字岡ケ端 2161番3 宅地 168.31㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市仁井田字岡ケ端　2161番地3 2161番3 店舗・共同住宅 鉄骨造スレート葺2階建 1　階　92.34㎡ 2　階　92.34㎡	スレート・鋼板葺 1階概測　約108.08㎡

番号	特記事項
1	①物件１土地について、法務局に備え付けられている公図は、法第14条地図（縮尺250分の1）である。 ②物件１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。物件１土地に係る境界線は、現況で明確であるものと認めた。 ③物件１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存し、またその地中に浄化槽が存するが、それぞれ物件１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。
2	①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、東側と南西角部に未登記増築部分があることを認め、当該部分の床面積を概測した。その他の部分については、現況と確認資料が概ね一致することを確認した。 ②物件２建物の南側及び２階外廊下上部に差し掛けが存するが、当該差し掛けについては、物件２建物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建物の屋根の上に設置された太陽光温水器については、その設置状況から、売却対象外の動産であるものと判断した。

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	JR土讃線「高知」駅の南東方約8.5ｋｍ(道路距離) 「仁井田森田前」バス停の北東方約420m(道路距離)	
付近の状況	港湾に近い県道背後に一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	第22条区域
画地条件	規模	168.31㎡　（登記数量）
	形状	台形
	間口×奥行	約10.0m　×　約19.0m
	接面道路との関係	南側及び西側の市道に、それぞれ等高に接面する角地
接面道路の状況	南　：幅員約5mの舗装市道三里72号線 西　：幅員約5mの舗装市道三里336号線	
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）　一般住宅 （西側）　市道を介して一般住宅 （南側）　市道を介して一般住宅 （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	①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。 ②高知市環境部 環境保全課にて、土壌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土地において土壌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、厳密に土壌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壌汚染状況調査等を実施する必要がある。 ③高知県 危機管理部 南海トラフ地震対策課が公開する津波災害警戒区域位置図及び区域図によると物件１土地は津波災害警戒区域内に所在する。

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）：昭和51年8月5日　新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：ほぼ耐用年数を満了しているものと判定した。
仕　　様	構　造：鉄骨造2階建 屋　根：スレート・鋼板葺 外　壁：鋼板 外 内　壁：合板、ビニールクロス、タイル 外 天　井：合板、竿縁天井 外 床　：フローリング、畳、タイル 外 設　備：電気、水道、ガス、トイレ(水洗式) 外 その他：特になし
床面積（現況）	1　階：108.08㎡　（概測床面積） 2　階：92.34㎡　（登記床面積） 延　200.42㎡
現況用途等	階　層：2階建 用　途：店舗・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	劣　る
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２建物について、昭和51年5月31日付けで、確認済証番号：第706号として建築確認を受けているが、検査済証の交付は受けていないことを確認した。 ②物件２建物の種類は、店舗・共同住宅として登記されている。物件２は現在、空家であるが、2階の3室及び1階北側の二つの洋室、台所、風呂場、板間部分が共同住宅で、1階のその余の部分が店舗として利用されていたものと推測された。 ③近隣地域及びその周辺は、一般住宅及び共同住宅を主とする地域であり、店舗としての使用は当該地域の標準的使用ではない。

特記事項	④物件２建物外部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、相当程度、劣化が進展した状態にあるものと観察された。 ⑤物件２建物内部の老朽化、汚損、損耗、退色等の程度は、全体として、相当程度、劣化が進展した状態にあるものと観察された。次の点について補足する。 (01)1階の店舗部と推測される部分は比較的新しいが、共同住宅部分は老朽化、汚損、損耗の程度が著しいものと認めた。 (02)2階の共同住宅部分は、北側の居室は比較的新しいが、その他の2室は老朽化、汚損、損耗の程度が著しく、特に中央の居室が劣悪な状態にあるものと認めた。 (03)長期間の不使用により、電気・ガス・水道などの設備が正常に稼働しない可能性があるものと思料する。 (04)1・2階の共同住宅部分については、設備の機能不全及び陳腐化により、大規模なリノベーションを施さないと新しい賃借人の入居は難しいものと思料する。 ⑥実査時、目視できる範囲で、天井にシミ跡があることを認めたが、立会がなく、明らかに雨漏りの痕跡であると特定することはできなかった。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。 ⑦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、2階の居室に劣悪な部分があることなど建物の現況からして、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。 ⑧買受人は、物件２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）

物件１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	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	24,400	1.07	168.31	0.90	1.00	3,950,000

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-13

価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
22,400円／㎡	× 99.2 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 91	≒ 24,400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：…… 方位南、角地を考慮した。

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	225,000	200.42	0.03	1.00	1,350,000

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	3,950,000	0.50	法定地上権	1,980,000

（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) (アエイ)×ウ×エ×オ≒カ
1	3,950,000	－ 1,980,000		0.70	0.60	830,000
2	1,350,000	＋ 1,980,000		0.70	0.60	1,400,000
一括価格（合計）						2,230,000

ウ　占有減価修正：…… 考慮不要

エ　市場性修正：…… 現在、空家であり、新たに賃借人を募集する為には大規模なリノベーションが必要と考えられること、地域の特性からして店舗として利用は困難であると考えられること、買受人は、本件不動産内（物件２建物内外）に保管されている動産類の撤去費用等の負担を余儀なくされる可能性が高いこと等に起因して生じる市場性の減退の程度を考慮した。

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-13

所在	：	高知県高知市種崎字下ユ450番
価格	：	22,400(円/㎡)
位置	：	JR土讃線　高知駅の南東方約9.6ｋｍ 種崎浜通バス停の北東方約70m
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	168㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	北西 6.2m 県道
用途指定等	：	市街化区域 第一種住居地域 （建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	：	一般住宅が多く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土地	：	2,911,760円
物件２建物	：	2,313,800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。

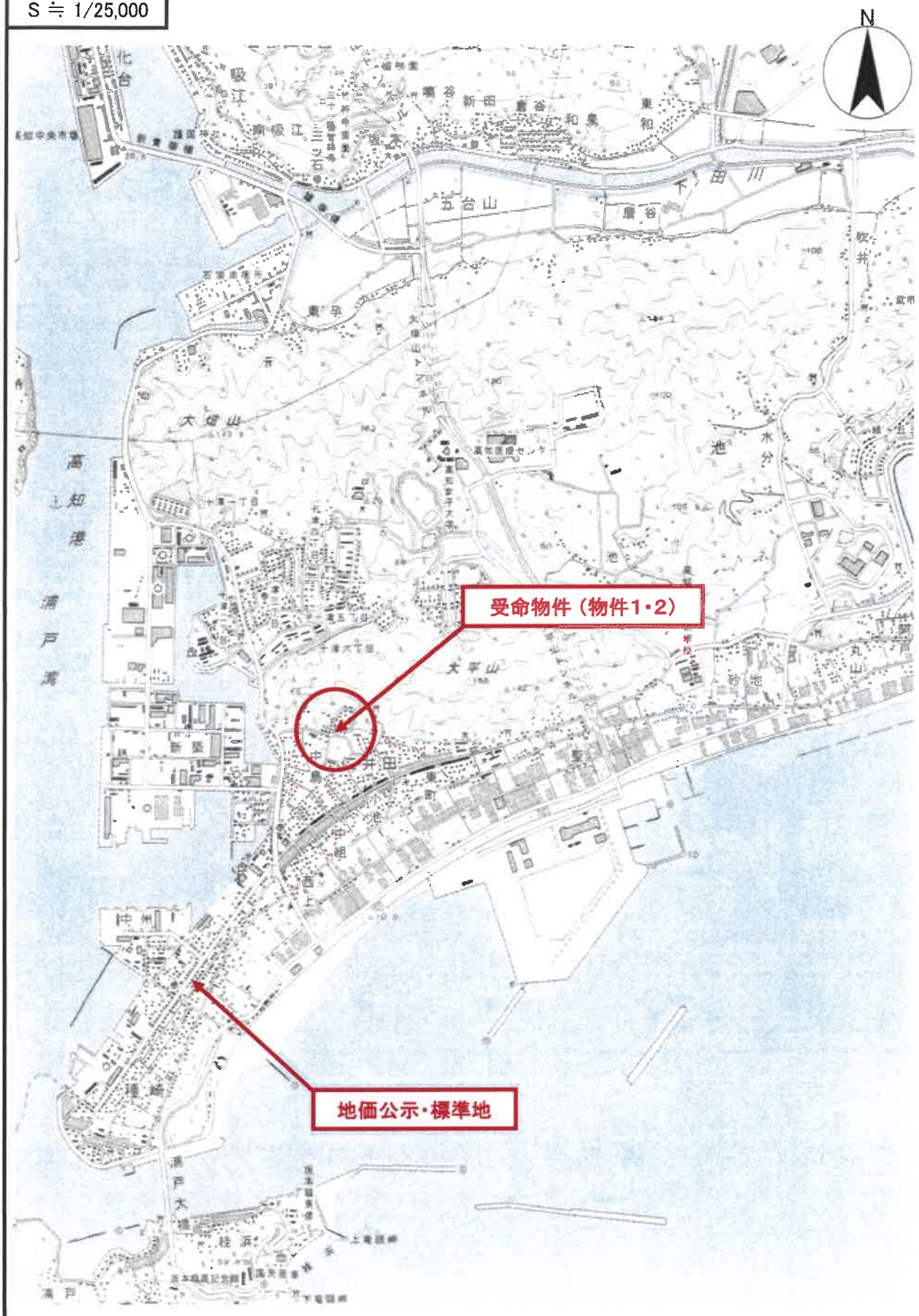
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 建物図面・各階平面図写
４ 土地建物位置関係図
５ 建物間取図

受命物件所在位置略図

S ≒ 1/25,000



国土地理院「地形図（高知）」

公図写



地番区域見出	仁井田

請求部分	所在	高知市仁井田字岡ケ端		地番	2161番3		
出力縮尺	1/250	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	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	令和3年10月22日	補記事項	

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8年6月2日
高知地方法務局
請求番号：10-1　　登記官

(1/1)

物件１関係分

Ａ３をＡ４に縮小

公開

公用

登記年月日　昭和51年8月27日

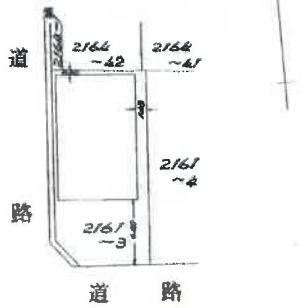
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月2日　高知地方法務局　登記官

12

建物図面・各階平面図写

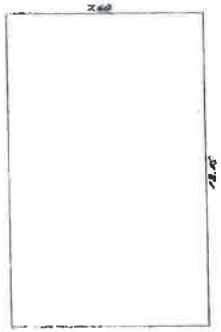
家屋番号	２１６１番３　，0335	各階平面図及び建物図面
建物の所在	高知市仁井田字岡ヶ端２１６１番地３	

建物図面



各階平面図

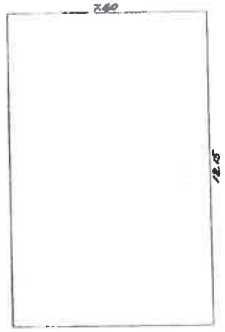
1階



12.15 × 7.60 = 92.3400

床面積 92.34㎡

2階



12.15 × 7.60 = 92.3400

床面積 92.34㎡

作製年月日　昭和五壱年・八月壱参日

作製者　[redacted]

申請人　[redacted]

縮尺	1/500	1/200

高知県土地家屋調査士会

№ 02374

平成昭和51年8月27日登記

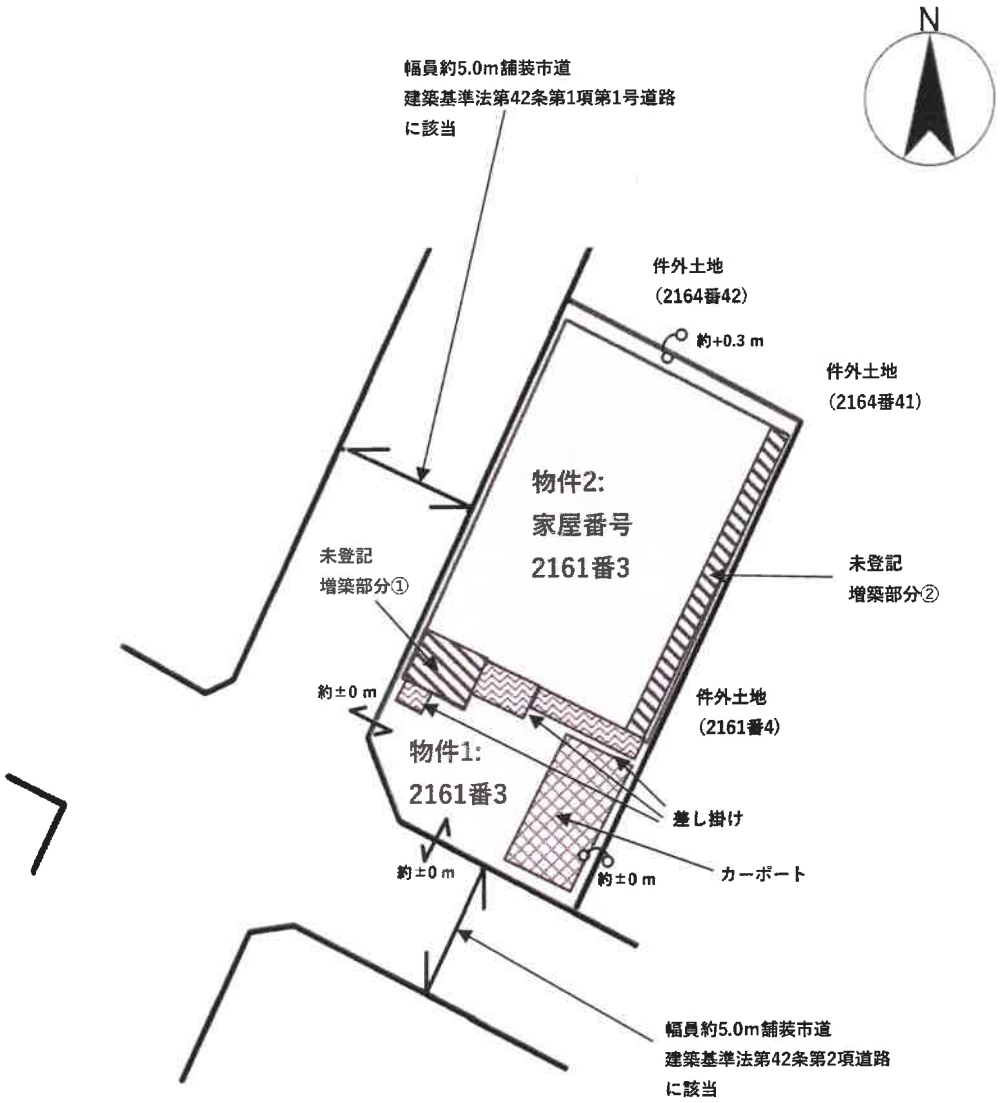
[redacted]

物件２関係分

Ａ３をＡ４に縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250

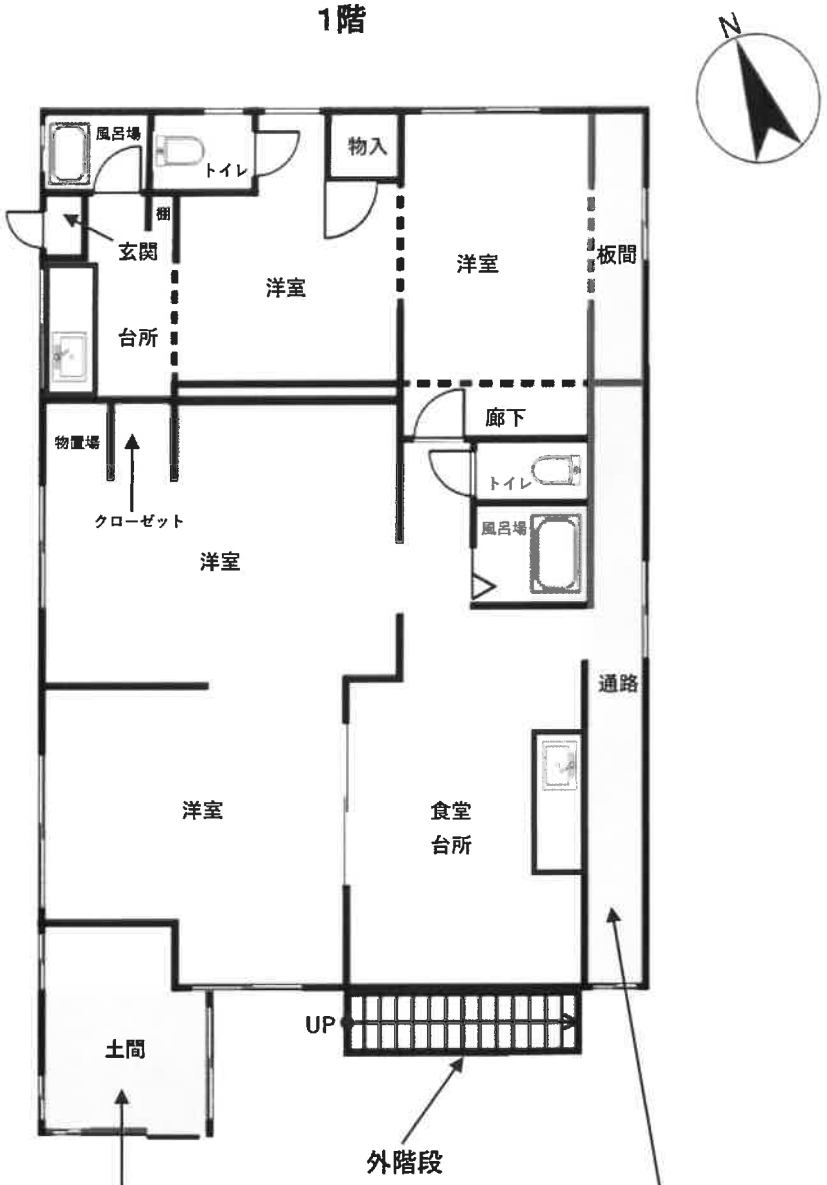


建物間取図

S ≒ 1/100

物件2　家屋番号　：　2161番3

1階



未登記増築部分①

構造：鋼板葺平家建　躯体構造不詳
床面積：約4.80㎡

未登記増築部分②

構造：平家建（2階外廊下階下）　躯体構造不詳
床面積：約10.94㎡

※破線部については、建具が外され現存しない。

建物間取図

S ≒ 1/100

物件2　家屋番号　：　2161番3

2階

