令和　８年（ケ）第　　１６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	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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）
3, 4	8, 430, 000 6, 744, 000	一括	1, 686, 000	86, 902	0
3	3, 820, 000				
4	4, 610, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

3　所　　在　　高知市鵜来巣

　　地　　番　　１５００番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．１６平方メートル

4　所　　在　　高知市鵜来巣　１５００番地２、１５００番地６、１４９７番地２

　　家屋　番号　　１５００番２

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　１１０．７３平方メートル
　　２階　　９７．９６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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3，4】

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3，4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
1階及び2階の北側の洋室・和室・トイレの各一室部分につき、本件債務者が占有している。
屋上及び2階のその余の部分につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号3】
北側及び東側を除く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登載されています。）

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

3　所　　在　　高知市鵜来巣

　　地　　番　　１５００番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．１６平方メートル

4　所　　在　　高知市鵜来巣　１５００番地２、１５００番地６、１４９７番地２

　　家屋　番号　　１５００番２

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　１１０．７３平方メートル
　　２階　　９７．９６平方メートル

令和　８年（ケ）第　１６号
令和　８年　６月１８日受理
令和　８年　８月２０日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件３、４）

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

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

3　所　　在　　高知市鵜来巣

　　地　　番　　１５００番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７２．１６平方メートル

4　所　　在　　高知市鵜来巣　１５００番地２、１５００番地６、１４９７番地２

　　家屋　番号　　１５００番２

　　種　　類　　居宅・店舗

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　1階　１１０．７３平方メートル
　　2階　　９７．９６平方メートル

（1 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知市鵜来巣２番１号
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件３）□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	■土地上の物置は基礎がなく動産である
建物	物件４
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 □ある ― 種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　■その他の者（債務者、A） Aが２階（洋室①、和室①及びトイレ①を除く）を住居として使用し、屋上に水槽等を設置して占有している 債務者がその余の部分を店舗、住居として使用、管理している ■「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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲		□全部　■２階（洋室①、和室①及びトイレ①を除く）及び屋上	□全部　■１階及び２階（洋室①、和室①、トイレ①）
占有者		□債務者　■A	■債務者　□
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A（占有者）■B（債務者）） □文書（□　　）	■陳述（■B（債務者）） □文書（□　　）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □所有	□賃借 ■使用借 □転借 □所有
占有開始時期		令和　７年　６月　１日	平成３０年１１月　１日
最初の契約等	契約日	令和　７年　６月　１日	平成３０年１１月　１日
	期間	令和　７年　６月　１日から □　　年　　月　　日まで　１年間 ■期間の定めなし	平成３０年１１月　１日から □令和　　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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他（　　）	■所有者 □その他（　　）
	借主	■占有者 □その他（　　）	■占有者 □その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　金３万５０００円 （毎月１日限り当月分支払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分支払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない ■ある［■敷金 □保証金 金３万円］	□ない □ある［□敷金 □保証金 金　　円］
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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 ■上記について契約書は確認できない。関係人の陳述に基づいて上記のとおり認めた。	■上記のとおり　■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり ■上記について契約書は確認できない。関係人の陳述に基づいて上記のとおり認めた。 ■占有開始時期等については、住民票上の住所を定めた年月日を記載した。

（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（占有者）	1　令和７年６月１日から、物件４の建物の２階のうち和室②及び玄関から南側部分を賃借し、住居として使用しています。 2　賃貸借契約書はありません。家賃は、契約当初は月額３万円でしたが、令和８年４月分から月額３万５０００円になっています。家賃は、毎月１日に当月分を持参して支払っています。契約時に敷金として３万円を差し入れています。契約期間の終期は定めていません。 3　債務者らが支払いを怠って止められるため、私が物件４の建物の水道代及び店舗部分を除く電気代を支払っています。ガスは契約していません。 4　雨が強い日には、雨漏り被害が発生します。それ以外に、生活に支障のあるような不具合はありません。 5　賃借部分、屋上及び外階段でメダカを飼育しています。屋上や外階段を使用することについて、特に異議等は言われていません。 6　近いうちに退去する予定です。仮に、本件不動産が売却された場合、私が転居を完了するまで数か月の猶予をお願いしたいです。
■B（債務者）	1　所有者は施設に入所中のため、息子の私が代わって説明します。 2　物件３の土地の道路を除く隣地との境界は、ブロック塀の内側になります。隣地所有者との間で、境界に争いはありません。 3　物件４の建物の２階の和室②から南側部分を、令和７年６月からA氏に賃貸しています。賃貸借契約書は作成していません。契約内容については、同人の陳述のとおりです。また、同人が、屋上でメダカを飼育しています。 4　物件４の建物のうち、１階店舗①部分は、約１年前まで、賃貸して鮮魚店として使用されていましたが、現在賃借人はいません。１階店舗②部分は、私が週末のみ理髪店を営業しています。その他の部分は、私が住居として使用しています。物件４の建物について、A氏が占有している部分以外の部分は、全て私が占有していると理解していただいて構いません。所有者とは親子の関係なので、賃料等の授受はありません。占有権原は使用借になると思います。 5　物件４の建物に、雨漏り被害がありましたが、現在はありません。それ以外に生活に支障のあるような不具合はありません。シロアリ被害はないと思います。 6　物件４の建物は、プロパンガスを使用していましたが、現在はガス会社と契約しておらず、カセットボンベを購入して使用しています。 7　５年以上前まで、物件４の建物内で犬を１匹飼っていました。 8　約１５年前に、物件４の建物の外壁を塗り替えました。それ以外に、物件４の建物で大規模なリフォーム等はありません。 9　物件４の建物に、レンタルやリースの物はありません。 10　本件不動産が売却されれば、動産類を全て撤去して明け渡さなくてはいけないことは分かりました。 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、間取図及び添付の写真のとおりである。

3　物件３の土地は、物件４の建物の敷地として使用されている。同土地の範囲は、現況上、北側県道及び東側市道との境界を除き判然としない。なお、法務局には同土地の地積測量図が備え付けられているが、同土地から件外１５００番７及び件外１５００番８の各土地を分筆した際の残地のものであるうえ、その後合筆されており、現地での再現性は低い。

4　高知市役所での調査によると、物件３の土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同土地の北側に接面している道路は県道、東側に接面している道路は市道（いずれも建築基準法上の道路）である。

5　高知市上下水道局での調査によると、上記市道に高知市の上下水道が整備されており、上水道は物件４の建物に接続されているが、下水道は接続されていない。なお、公共下水道に接続を希望する場合には、受益者負担金３万７８７０円が賦課されるとのことである。

6　物件４の建物は、経年使用による劣化損耗等が認められることから、補修工事等が必要になると思われる。建物の状態等については、関係人の陳述を参照されたいが、なお、確認できる範囲で次のとおり補足する。

⑴　建物全体で内壁クロスに変色、浮き、剥がれがみられる。

⑵　建物内の床は、歩くと柔らかく感じられる箇所が散見される。

⑶　１階トイレ①の壁のタイルが広範囲に剥がれている。

⑷　２階玄関ホール天井に、関係人の指示する雨漏り被害による損傷個所がある。関係人は雨漏りが発生している旨述べていることから、現在も雨漏り被害は発生しているものと思われる。

⑸　２階洋室②でメダカが飼育されており、異臭が感じられる。

⑹　ベランダ及び屋上に多数の水槽等が設置されているため、床の状態を確認することができなかった。

⑺　２階トイレ①は、扉周辺に動産類が積まれており、扉を開けることができなかったため、内部を確認することができなかった。

⑻　２階トイレ②は、壁のタイルが剥がれている箇所があり、便座がずれている。

⑼　ガス設備は、長期間の不使用がうかがわれることから、正常に使用できるか不明である。

⑽　一見して顕著なシロアリ被害は認められなかったが、被害の有無は不明である。

7　関係人は、売却後の動産類の撤去等義務について受け入れていたが、本件不動産内には大量の動産類があることから、買受人は、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

（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６月29日(月) 14：50－15：10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年６月29日(月) 15：40－16：00	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和８年６月30日(火) 10：50－11：00	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和８年７月１日（水） 15：25－16：00	物件所在地	接道外観等調査（写真撮影）、占有関係等調査（Ｂと面談）
令和８年７月３日（金） 14：20－15：00	物件所在地	占有関係等調査（Ａと面談）
令和８年７月16日(木) 9：50－10：00	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和８年７月22日(水) 18：30－18：45	物件所在地	占有関係等調査（不在、文書差置）
令和８年７月23日(木) 13：00－13：15	高知市役所	公法上の規制等調査
令和８年７月27日(月) 9：30－11：00	物件所在地	立入調査（写真撮影、Ａ及びＢ立会）

（特記事項）

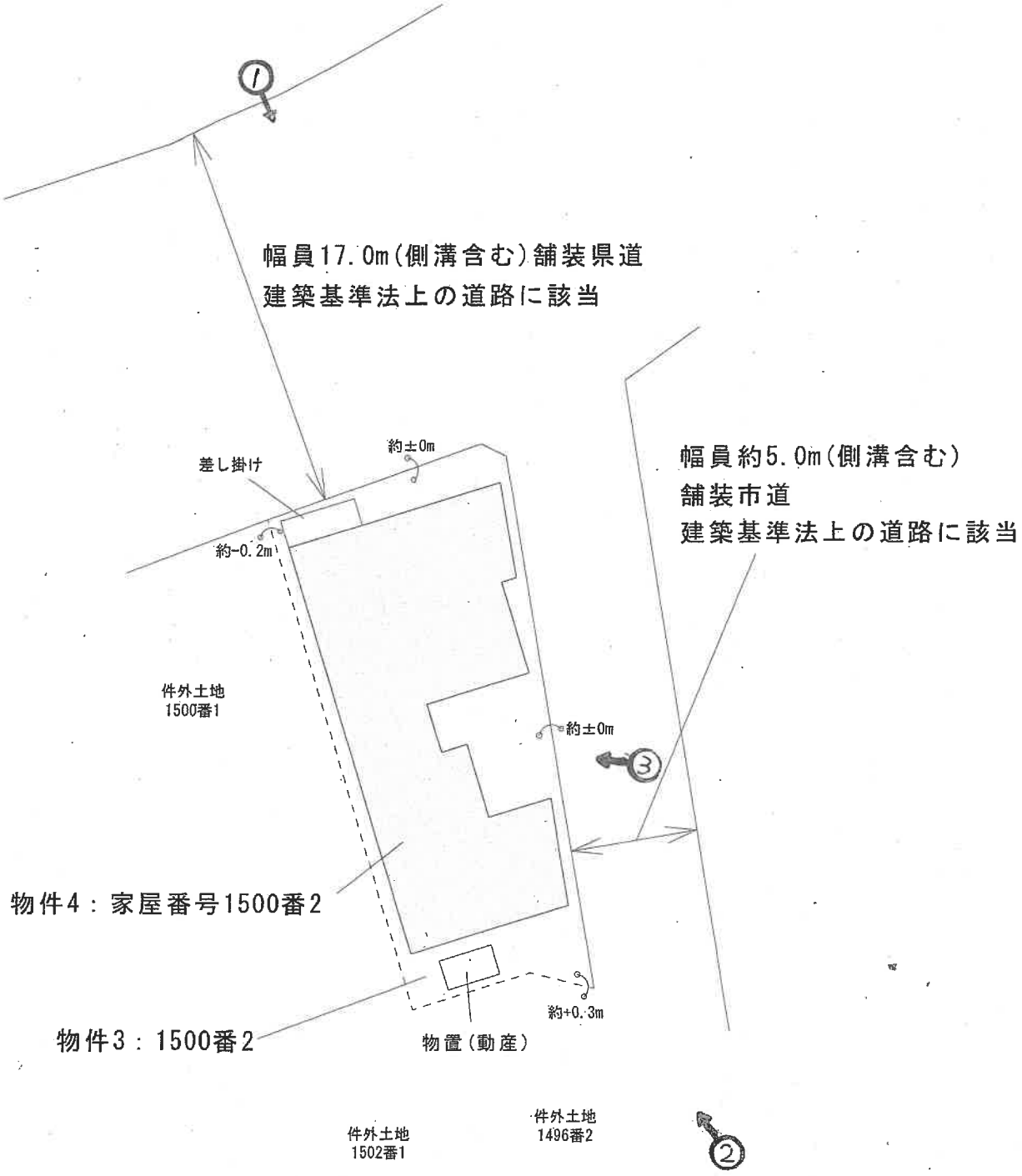
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

□　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



------ 境界不明

※当土地建物位置関係図は、法務局備え付けの公図・建物図面写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

N

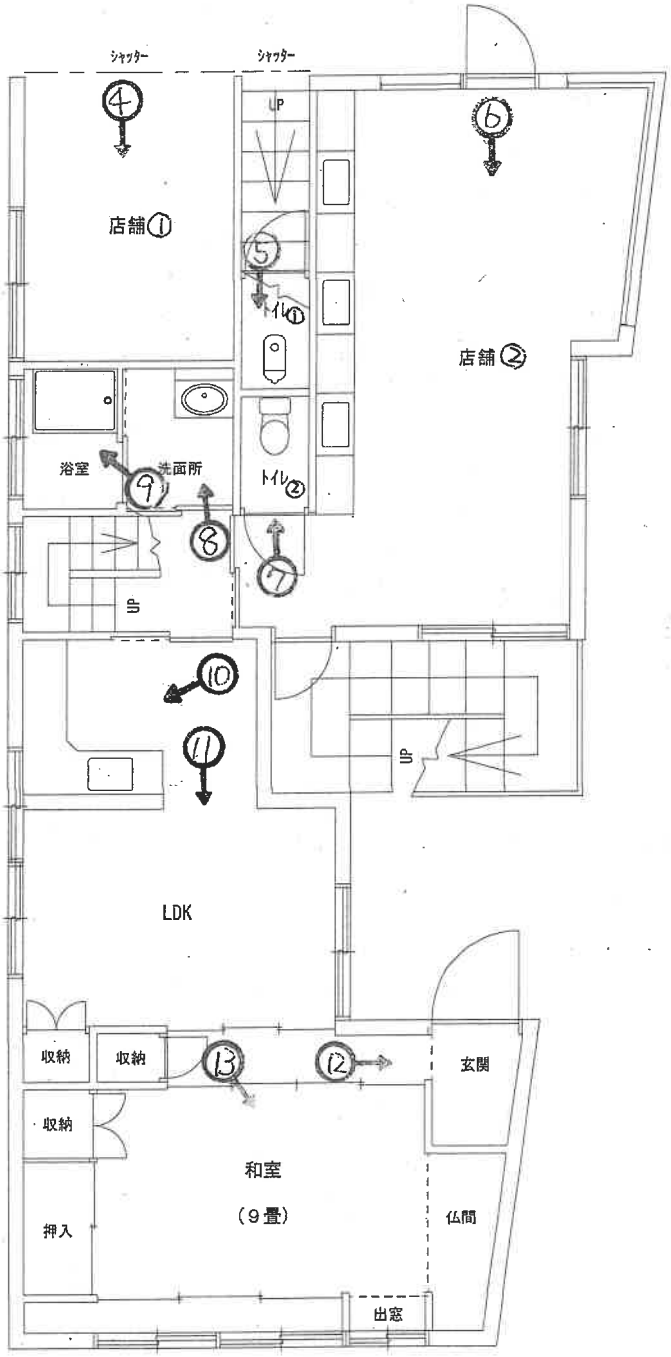
S≒1/250

(写真撮影方向)

土地建物位置関係図

物件4： 家屋番号1500番2

１Ｆ



※本建物間取図は多数の残置物が存在する状態で　現地確認できた範囲をもとに作成した参考図である。大量の残置物により、壁面・構造・一部間取りのほか、建具の有無・枚数、水回り設備等の位置・有無についても確認不能な箇所があったため、本図と現況とは異なる場合がある。

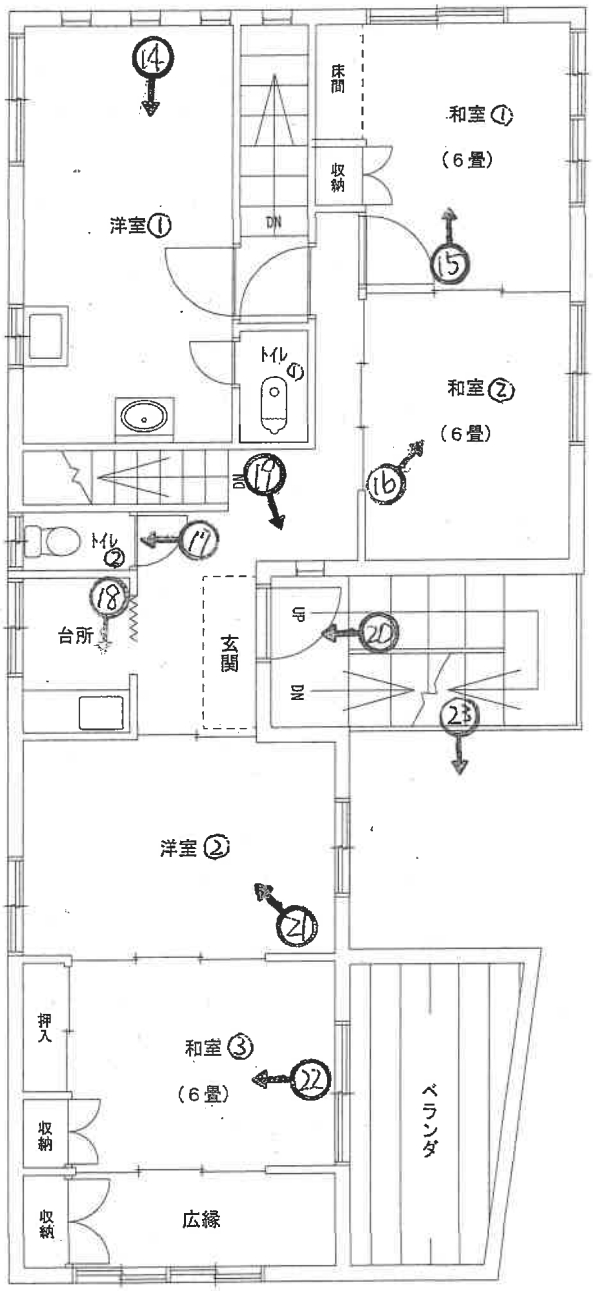
N

S≒1/100

建物間取図

物件4： 家屋番号1500番2

２Ｆ



※本建物間取図は多数の残置物が存在する状態で　現地確認できた範囲をもとに作成した参考図である。大量の残置物により、壁面・構造・一部間取りのほか、建具の有無・枚数、水回り設備等の位置・有無についても確認不能な箇所があったため、本図と現況とは異なる場合がある。

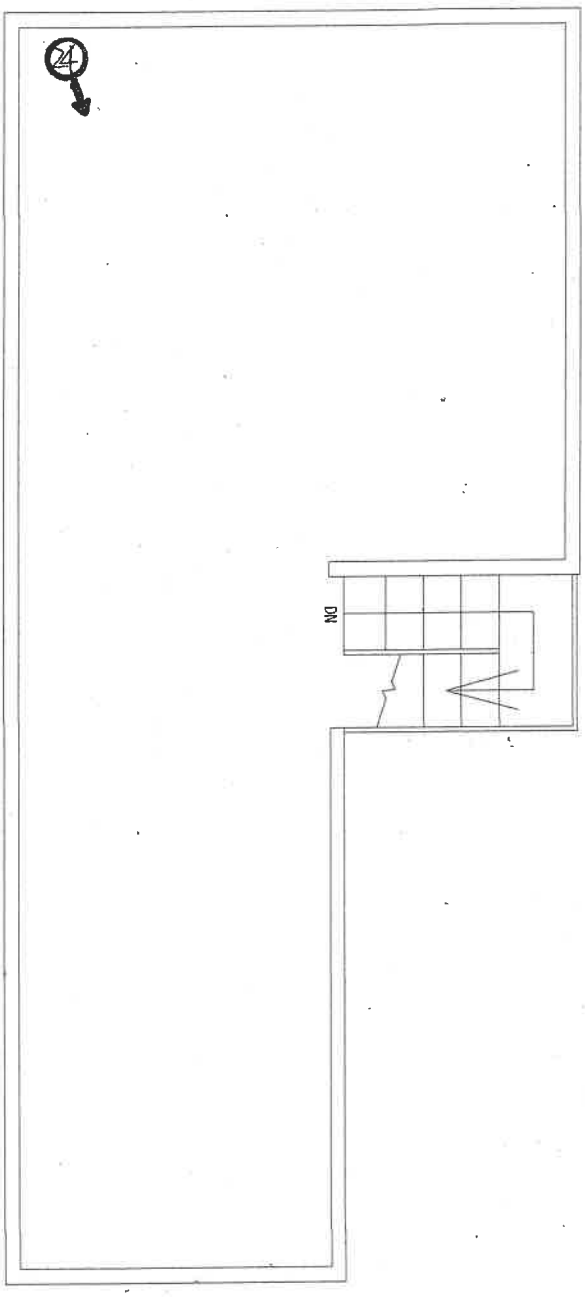
N

S≒1/100

建物間取図

物件4： 家屋番号1500番2

屋上





※本建物間取図は多数の残置物が存在する状態で　現地確認できた範囲をもとに作成した参考図である。大量の残置物により、壁面・構造・一部間取りのほか、建具の有無・枚数、水回り設備等の位置・有無についても確認不能な箇所があったため、本図と現況とは異なる場合がある。

S≒1/100

建物間取図

1



本件不動産の状況

2



本件不動産の状況

3



本件不動産の状況

4



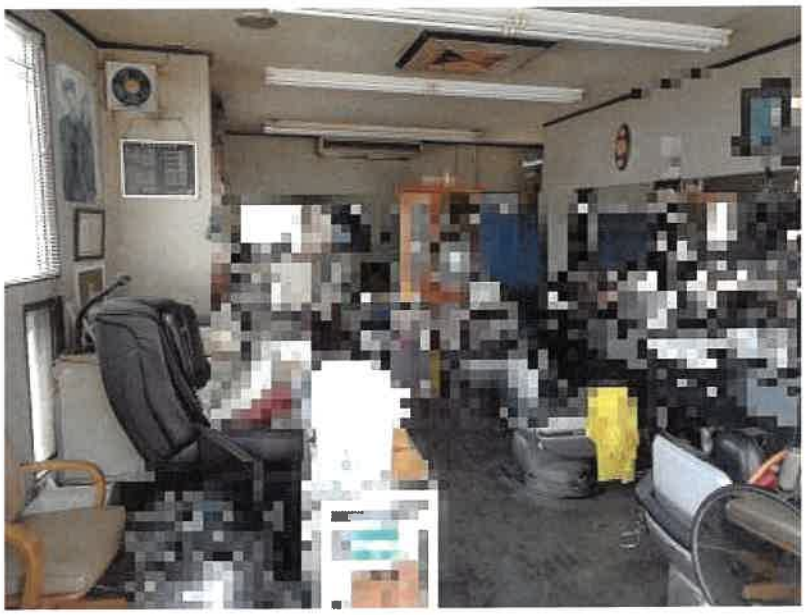
店舗①

5



１階トイレ①

6



店舗②

7



１階トイレ②

8



洗面所

9



浴室

10



１階流し台

11



リビングダイニングキッチン

12



１階玄関

13



1階和室

14



2階洋室①

15



２階和室①

16



２階和室②

17



２階トイレ②

18



２階台所

19



２階玄関の天井の状況

20



２階玄関

21



２階洋室②

22



２階和室③

23



ベランダ

24



屋上

令和8年　（ケ）　16　号
令和8年　07月27日　現地調査
令和8年　08月16日　評　価

高知地方裁判所　御中

評　価　書

（物件３・４）

評価人　不動産鑑定士

中　村　　健

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　8,430,000円	
内　訳　価　格	
物件３（土地）	金　　3,820,000円
物件４（建物）	金　　4,610,000円

１　一括価格は、物件３・４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３土地の内訳価格は物件４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４建物の内訳価格は物件３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
3	所在 地番 地目 地積	高知市鵜来巣 1500番2 宅地 172.16㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市鵜来巣1500番地2、1500番地6、1497番地2 1500番2 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根２階建 1　階　110.73㎡ 2　階　97.96㎡	

番号	特記事項
3	①物件３土地は、物件４建物の敷地として利用されている。 ②物件３の範囲は現況上、北側県道及び東側市道との境界を除き判然としない。 ③物件３土地上には、舗装等の外構が存するが、独立した市場価値は有しないものと判断した。 ④物件３土地について、法務局に備え付けられている公図は法１４条地図ではなく、地図に準ずる図面である。また、地積測量図については、本件土地全体（172.16㎡）として一体作成されたものはないが、旧戊1500番7・8分筆時の残地に係る地積測量図（登記年月日：昭和60年7月9日、149.36㎡）に加え、合筆された旧戊1500番6（登記年月日：昭和60年3月6日）及び旧戊1497番2（登記年月日：昭和58年8月12日）の地積測量図が法務局に備え付けられている。 ⑤物件３土地上に存する物置はその設置状況から動産であるものと判定した。

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３）

位置・交通	ＪＲ土讃線「朝倉」駅の南方約1.1㎞（道路距離） 「国立病院前」バス停の東方約30m（道路距離）	
付近の状況	店舗併用住宅が多い県道沿いの混在住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	172.16㎡　（登記数量）
	形状	ほぼ長方形
	間口×奥行	約9m　×　約20m
	接面道路との関係	角地（東側と北側において接面） 北側県道と概ね等高に接面 東側市道と概ね等高に接面
接面道路の状況	北　：幅員約17.0mの舗装県道（建築基準法上の道路） 東　：幅員約5.0m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４建物の敷地として利用されている。 隣接地の状況：【北側】　県道 【東側】　市道 【南側】　駐車場 【西側】　宅地	
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　あり　（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高知市上下水道局に照会した結果は以下のとおり。【1】上水道について北側の県道及び東側の市道に高知市管理の上水道が整備されており、敷地内に引き込み済み。【2】下水道について北側の県道及び東側市道のごく一部に下水道本管が埋設されているが、本件不動産は未接続。なお、公共下水道に接続を希望する場合は別途受益者負担金の納付を要する（現況調査報告書参照）。 ②土壌汚染の可能性について調査するため、高知市環境部環境保全課に照会したところ、土壌汚染対策法第３条にかかる手続きの履歴の有無、その他土壌汚染関連法令に係る届出等はないとの回答を得た。加えて土地閉鎖登記簿、一部の年代の過去の住宅地図の閲覧も行ったが、調査した範囲では物件３について土壌汚染の端緒は発見されなかった。なお、評価に当たって土壌汚染調査等を行っていないため、当該要因の有無を確定するためには、別途専門家による土壌汚染調査等を行う必要があることに注意を要する。 ③高知市民権・文化財課に照会したところ、物件３土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ④高知県危機管理部南海トラフ地震対策課が公開している津波災害警戒区域位置図及び区域図によると物件３土地は津波災害警戒区域に該当していない。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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60年8月10日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：なし
仕　　様	構　造：鉄骨造２階建 屋　根：陸屋根 外　壁：サイディング 内　壁：クロス、ペンキ塗り、タイル　等 天　井：板張り、クロス　等 床　：フローリング、畳、土間床　等 設　備：洗面所、トイレ、シャッター　等 その他：特になし
床面積（現況）	１階：110.73㎡　（登記床面積） ２階：97.96㎡　（登記床面積） 延　：208.69㎡
現況用途等	階　層：２階建 用　途：店舗・住宅 間取り：（別紙間取図のとおり）
品　　等	普　通
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の建築確認台帳によると、物件４建物について新築時に建築確認済証の交付を受けているが、検査済証の交付は受けていない。 ②物件４建物内には多数の動産類による物理的支障があり、一部のスライド戸や収納扉の動作確認、および床面状態の確認が不能であった。そのため建具破損等の詳細は一部不詳である。 ③顕著なシロアリ被害について目視による確認はできなかったが、その可能性は否定することができない。また、雨漏りについて２Ｆ玄関ホールに雨漏り被害による損傷個所を有するほかは目視による確認はできなかったが、その他の雨漏り被害の存在可能性は否定することができない。 ④物件４建物は、建築時期から判断するに吹き付けアスベストやアスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。 ⑤物件４建物には、複数箇所に劣化・損耗および確認不能箇所が認められる。また、買受人は同建物内外に存する動産等の搬出・処分に伴い、多額の費用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（現況調査報告書参照）。 ⑥物件４建物のガス設備については、長期にわたり使用が休止されていると認められ、配管および機器類の劣化進行等により正常稼働の可否は不詳である（現況調査報告書参照）。

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３）

物件３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
3	88,800	1.03	172.16	0.90	1.00	14,170,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　高知（県）5-6

価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
81,800円／㎡	× 99.9 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 92	≒ 88,800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：…… 考慮不要。

◇ 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：…… 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等を考慮した。

オ　市場性修正：…… 1.00

（２）建物価格（物件４）

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
4	230,000	208.69	0.03	1.00	1,440,000

イ　現況延床面積：…… 登記数量による。

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
3	14,170,000	0.50	法定地上権	7,090,000

（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
3	14,170,000	－ 7,090,000		0.90	0.60	3,820,000
4	1,440,000	＋ 7,090,000		0.90	0.60	4,610,000
一括価格（合計）						8,430,000

ウ　占有減価修正：…… 考慮不要

エ　市場性修正：…… 標準的設備水準との乖離している点、間取りにやや汎用性を欠いている点等の市場性減退要因を考慮した。

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 地価調査基準地 高知（県）5-6

所　　在 ： 高知県高知市曙町１丁目４７３番９外
価　　格 ： 81,800円／㎡
位　　置 ： ＪＲ土讃線　朝倉駅の南東方約510m
曙町バス停まで約80m
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 121㎡
供給処理施設 ： 水道
接面街路 ： 南10.5m県道
用途指定等 ： 市街化区域　近隣商業地域
（建蔽率80%、容積率200%）
地域の概要 ： 中小規模店舗等と住宅が混在する電車通り沿いの近隣商業地域

２ 固定資産税評価額（令和8年度）

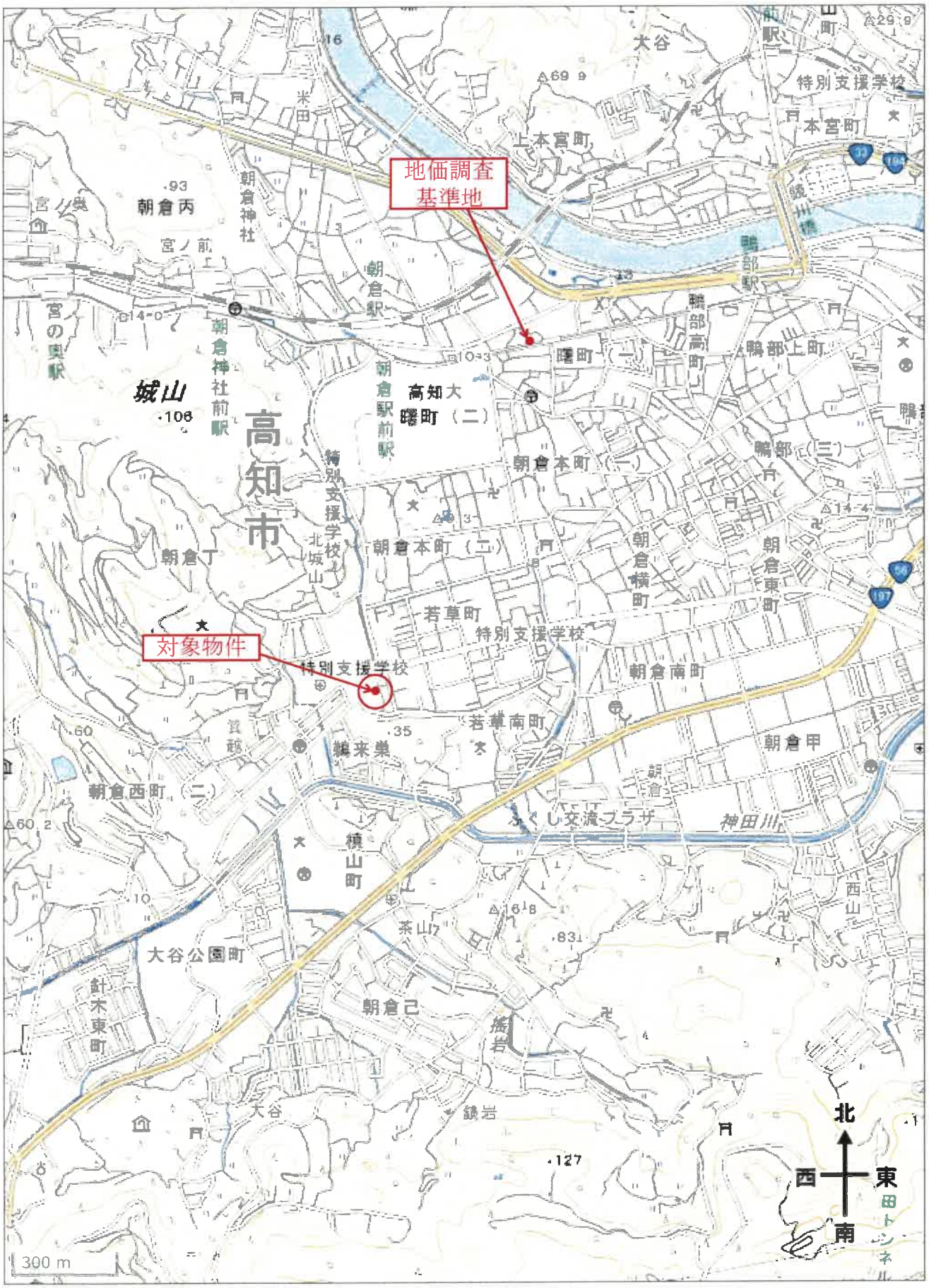
物件３土地　　：　10,346,810円
物件４建物　　：　4,069,000円

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

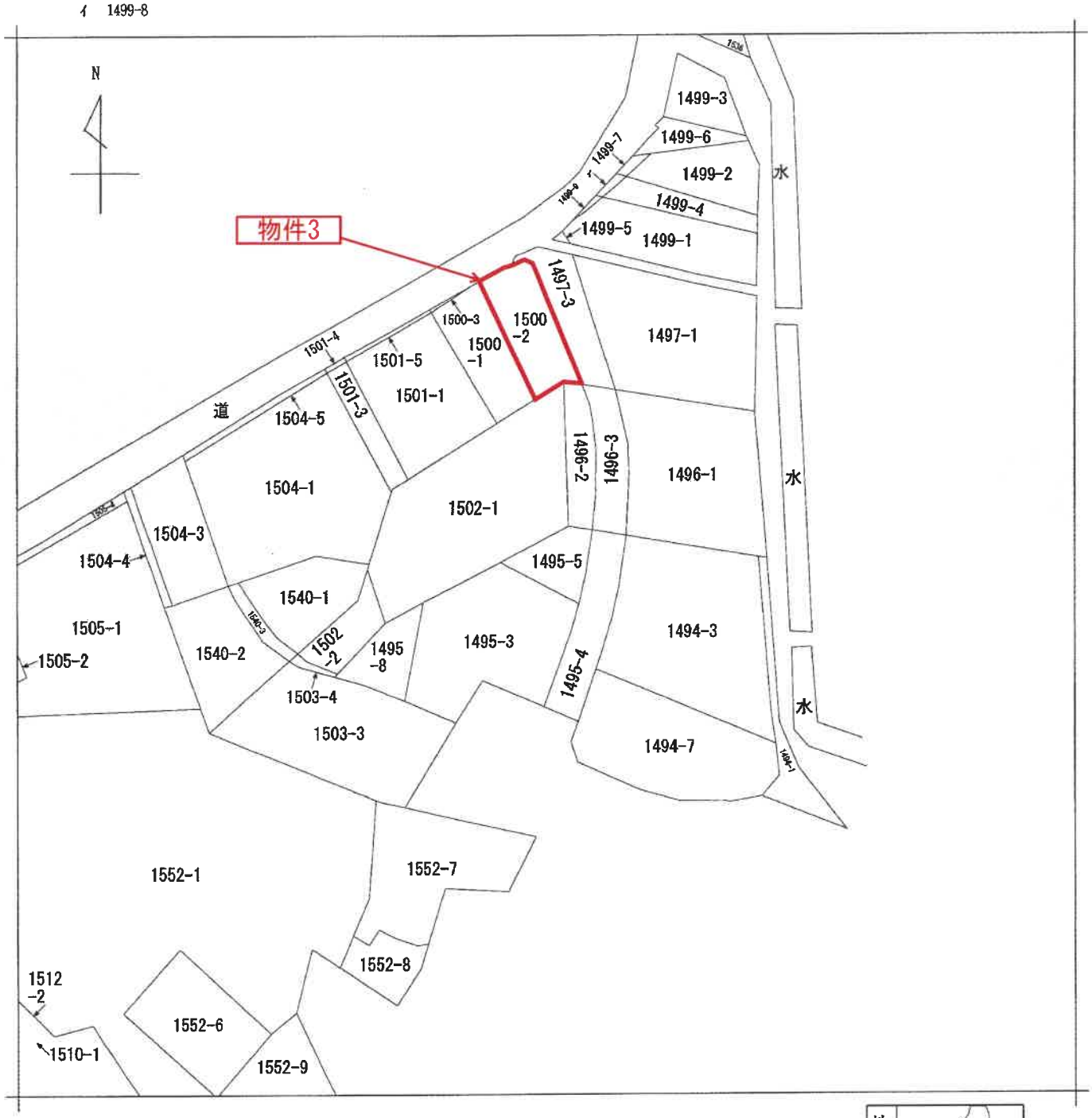
１ 所在位置略図
２ 公図写
３ 地積測量図写
４ 建物図面・各階平面図写
５ 土地建物位置関係図
６ 建物間取図

地理院地図
GSI Maps



※地理院タイル（国土地理院）を加工して作成

所在位置略図



(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。



請求部分	所在	高知市鵜来巣			地番	1495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	昭和48年2月5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6月30日
高知地方法務局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

公　図　写

(A3をA4に縮小)

公用

登記年月日：昭和60年7月9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30日　高知地方法務局　登記官

228241

[redacted] 番 8 は 1499 番 3 に合筆
⇒ 1500-2, 1497-3

地番	[redacted] 0ね/1500-2
土地の所在	高知市 [redacted] 来

地積測量図

附録第八号

求積 (B) 次 1500-7

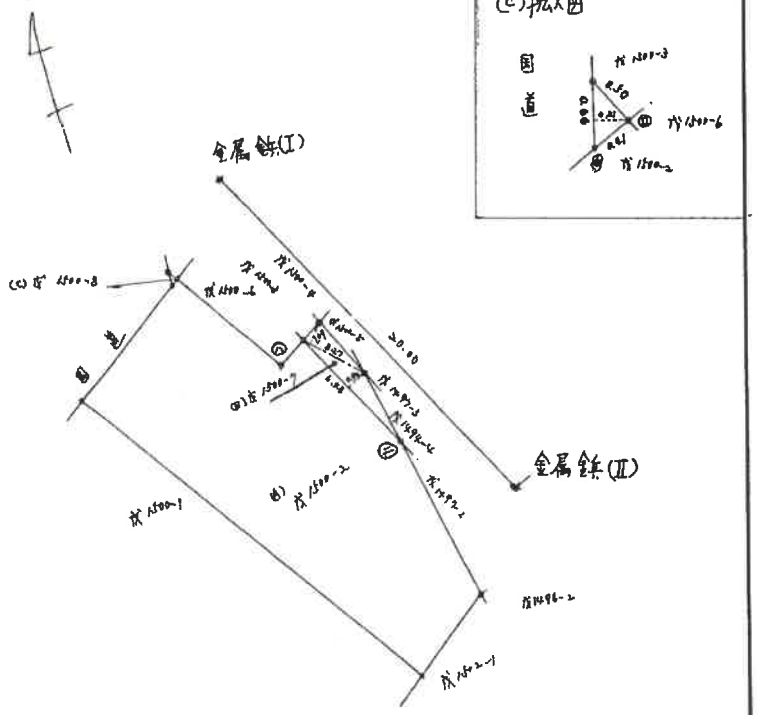
6.43 × 0.94 × 0.5 = 3.0221
3.27 × 1.09 × 0.5 = 1.78215
計　4.80425
面積　4.80㎡

求積 (C) 次 1500-8

0.66 × 0.31 × 0.5 = 0.1023
面積　0.10㎡

求積 (A) 次 1500-2

154.27461 90 − (4.80425 + 0.1023) = 149.368069
面積　149.36㎡



準拠点　金属鋲(I) (II)

(I)→		(II)→	
イ.	5.01	イ.	18.76
ロ.	5.30	ロ.	18.71
ハ.	8.20	ハ.	12.35
ニ.	14.75	ニ.	5.65

作製者　[redacted]　(昭和 60 年 6 月 29日作製)

嘱託者　[redacted]

縮尺　1/250

60.年 7月 9 日登記

地積測量図写
(A3をA4に縮小)

物件3関係分

請求番号：2-5

公用

登記年月日：昭和60年3月6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30日　高知地方法務局　登配官

昭和60. 8. 26 1500 土1 分筆

地積測量図

地番	1500-1
土地の所在	高知市 ~~輝倉字鈴木東土居~~

附録第八号

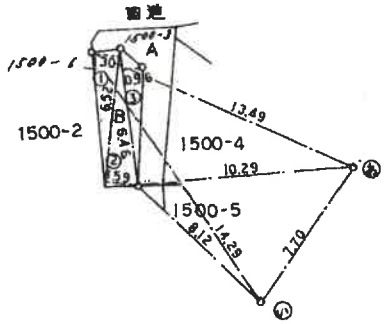
N

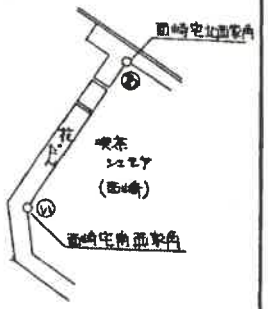
求積(B)

1	6.52	× 1.30	=	8.4760
2	6.52	× 1.59	=	10.3668
3	6.46	× 0.96	=	6.2016
		倍面積		25.0444
		面積		12.5222
		辺積		12.52 m²

残地 (A)

25.349434 − 12.5222 = 12.827234





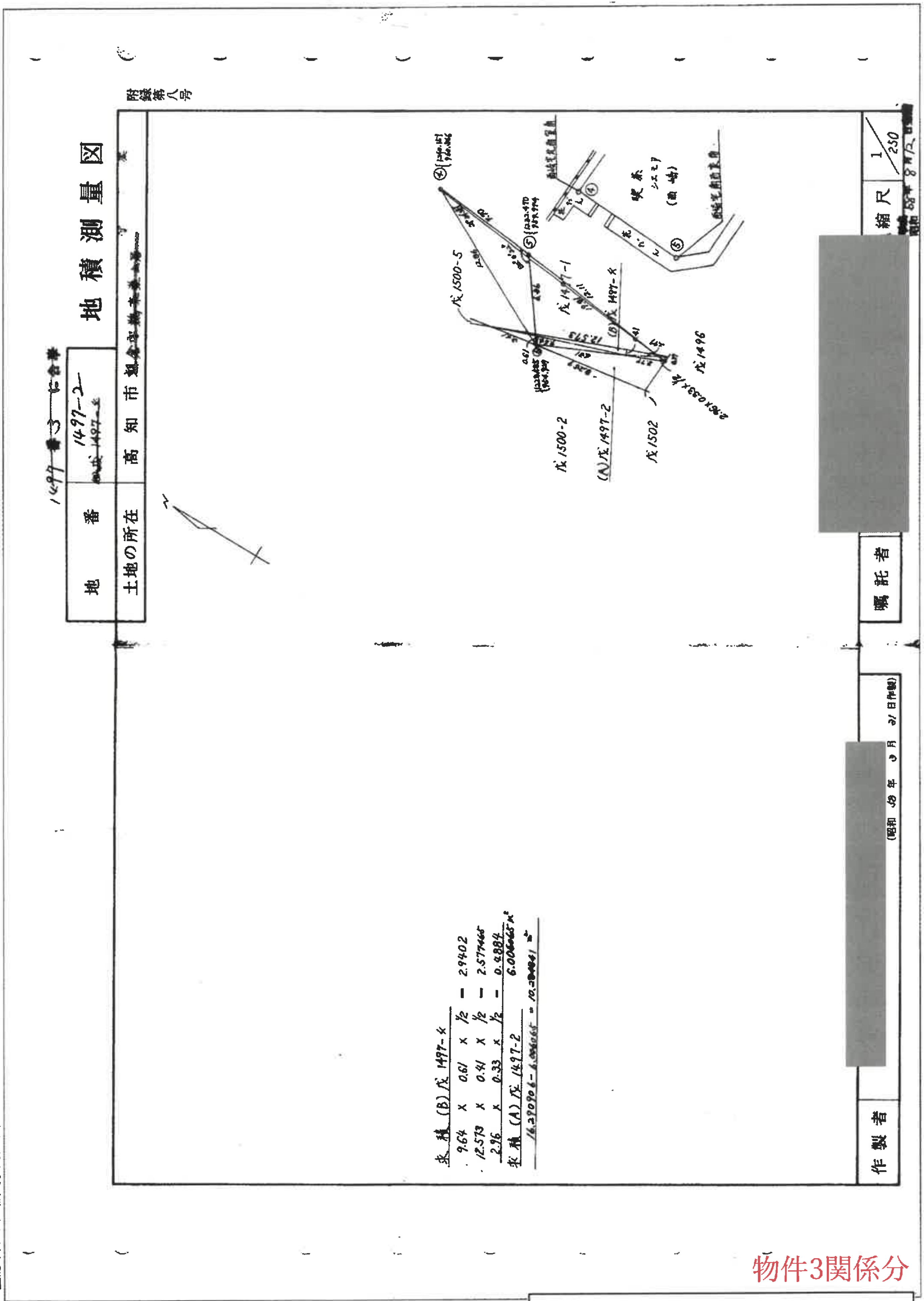
作製者	[redacted] (昭和 60年 2月 25日作製)	嘱託者	[redacted]	縮尺	1/250

地積測量図写

（A3をA4に縮小）

物件3関係分

請求番号：2-6



登記年月日：昭和58年8月12日

物件3関係分

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30日

高知地方法務局

登記官

地積測量図写

（A3をA4に縮小）

請求番号：2-7

公用

登記年月日：昭和60年8月23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30日　高知地方法務局　登記官

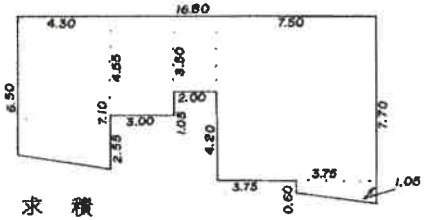
F № 02851
020545 各階平面図

家屋番号	1500番2
建物の所在	高知市~~朝倉字鴨来巣土居内~~1500番地2 外1500番地6 外1497番地2

建物図面

鵜来巣

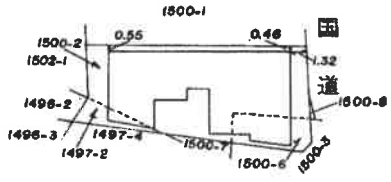
1階



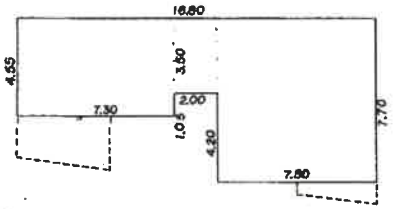
求積

(6.50 + 7.10) × 4.30 × 0.50 = 29.2400
(0.60 + 1.05) × 3.75 × 0.50 = 3.09375
3.00 × 4.55 = 13.6500
2.00 × 3.50 = 7.0000
7.50 × 7.70 = 57.7500
TOTAL 110.73375

1階床面積 110.73 ㎡



2階



求積

7.30 × 4.55 = 33.2150
2.00 × 3.50 = 7.0000
7.50 × 7.70 = 57.7500
TOTAL 97.9650

2階床面積 97.96 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

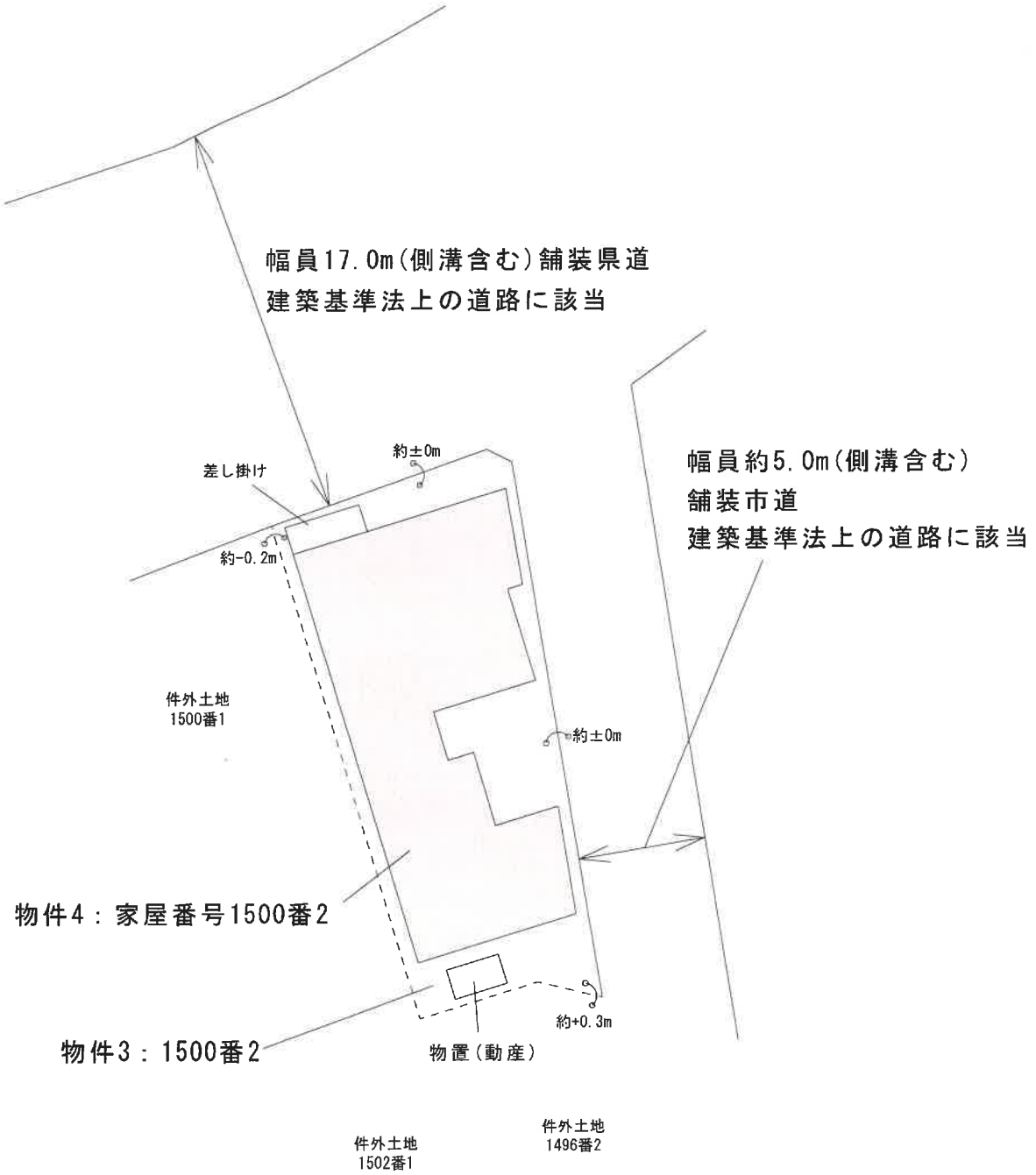
平成/昭和 60年 8月23日登記

建物図面写
各階平面図写
（A3をA4に縮小）

物件4関係分

14

請求番号：2-4



---------- 境界不明

※当土地建物位置関係図は、法務局備え付けの公図・建物図面写等を参考にして作成した、目的物件の概略の配置を図示した概略図である。

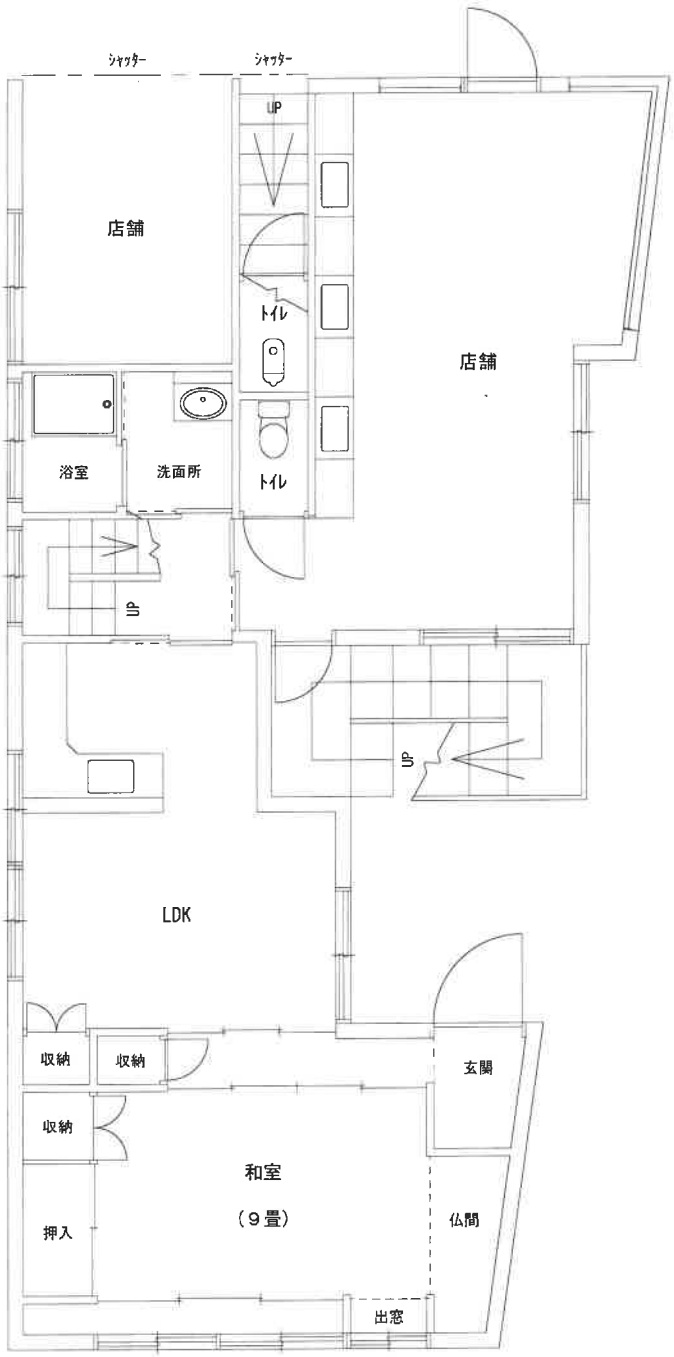
N

S≒1/250

土地建物位置関係図

物件4： 家屋番号1500番2

１Ｆ



※本建物間取図は多数の残置物が存在する状態で　現地確認できた範囲をもとに作成した参考図である。大量の残置物により、壁面・構造・一部間取りのほか、建具の有無・枚数、水回り設備等の位置・有無についても確認不能な箇所があったため、本図と現況とは異なる場合がある。

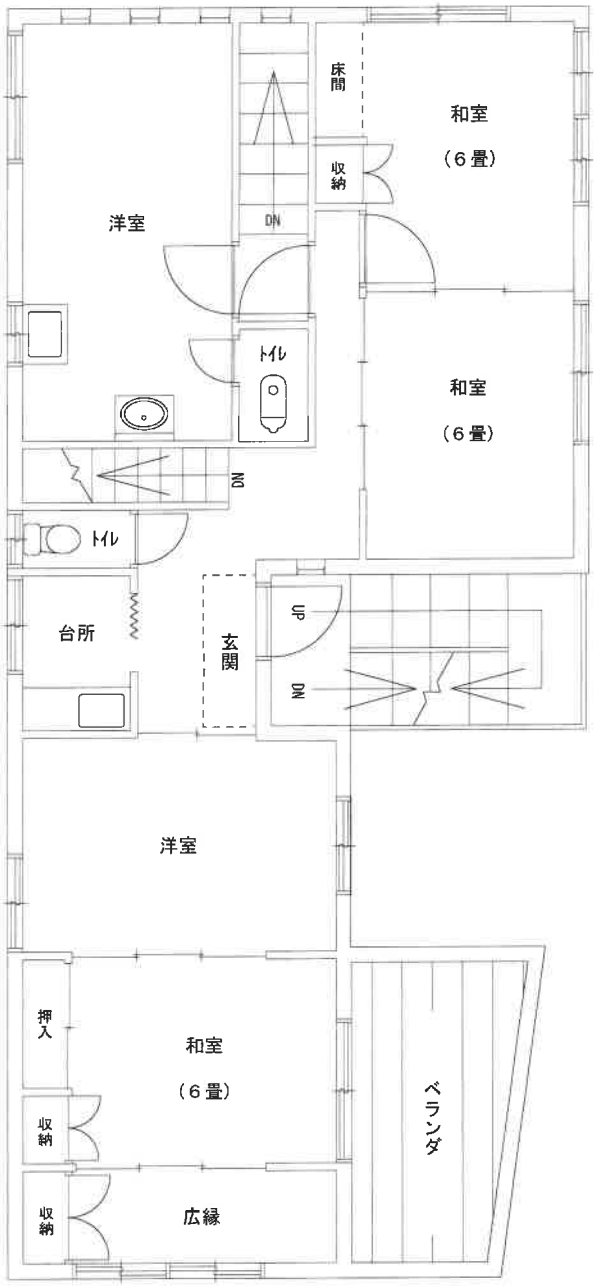
N

S≒1/100

建物間取図

物件4： 家屋番号1500番2

２Ｆ



※本建物間取図は多数の残置物が存在する状態で　現地確認できた範囲をもとに作成した参考図である。大量の残置物により、壁面・構造・一部間取りのほか、建具の有無・枚数、水回り設備等の位置・有無についても確認不能な箇所があったため、本図と現況とは異なる場合がある。

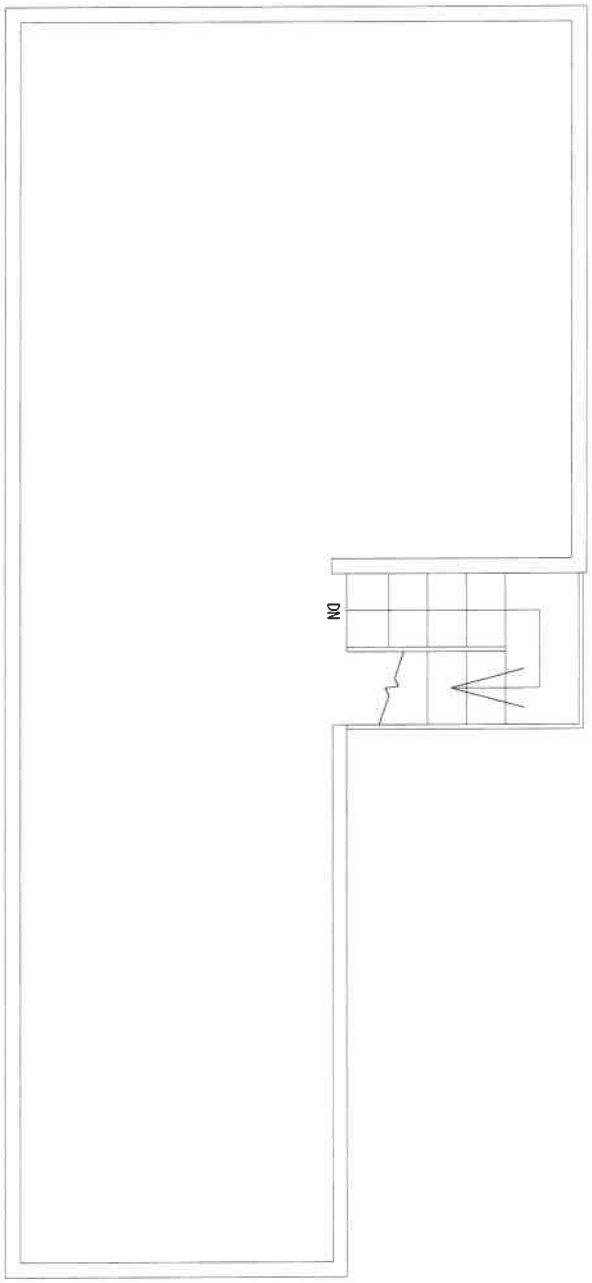
N

S≒1/100

建物間取図

物件4： 家屋番号1500番2

屋上



※本建物間取図は多数の残置物が存在する状態で　現地確認できた範囲をもとに作成した参考図である。大量の残置物により、壁面・構造・一部間取りのほか、建具の有無・枚数、水回り設備等の位置・有無についても確認不能な箇所があったため、本図と現況とは異なる場合がある。



S≒1/100

建物間取図