令和　８年（ケ）第　　２３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	6, 730, 000 5, 384, 000	一括	1, 346, 000	83, 606	0
1	1, 970, 000				
2	4, 760, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市横浜南町

　　地　　番　　６３１２番８５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９１．５２平方メートル

２　所　　在　　高知市横浜南町　６３１２番地８５

　　家屋　番号　　６３１２番８５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３９．７４平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８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１，２】

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１】
所有者不明の下記売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。
同建物の敷地部分につき、占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

記

種　類　　車庫
構　造　　木造亜鉛鋼板ぶき平家建
床面積　　概測約２０．００平方メートル

【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　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市横浜南町

　　地　　番　　６３１２番８５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９１．５２平方メートル

２　所　　在　　高知市横浜南町　６３１２番地８５

　　家屋　番号　　６３１２番８５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３９．７４平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２３号
令和　８年　７月１６日受理
令和　８年　８月１７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　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　高知市横浜南町

　　地　　番　　６３１２番８５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９１．５２平方メートル

２　所　　在　　高知市横浜南町　６３１２番地８５

　　家屋　番号　　６３１２番８５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３９．７４平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	高知市横浜南町１３番１８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（A）　　■その他の者（氏名不詳者） 上記の者が本土地上に物件２の建物を所有するほか、氏名不詳者が目的外建物を所有し、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：
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 上記の者が本建物を動産類が残存する住居（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 ■目的外建物（未登記車庫）の底地部分
占有者	□債務者 ■不明
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

□関係人（□ （占有者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期		不明（平成２６年６月１０日以降）
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	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
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
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □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　本件不動産の所有者Ａとは連絡がとれず、目的外建物の建築時期、所有者、建築者は判然としない。また、物件１の土地の占有権原についても不明である。

２　高知市財務部資産税課での調査によると、物件２の建物に対する課税時の現地調査では、上記建物は存在していなかったとのことである。目的外建物の正確な建築時期は不詳であるが、同建物は、物件２の建物の新築（登記記録上：平成２６年６月１０日）以降に建てられたものと推測されるため、占有開始時期を上記のとおり記載した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	高知市横浜南町６３１２番地８５
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　■車庫　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造亜鉛鋼板ぶき平家建
床面積（概略）	概測約２０．００平方メートル
所有者	□土地共有者　□その他の者（　　）　■不明
建築時期	□平成　　年　　月　　日ころ ■不明（平成２６年６月１０日以降）
建築者	□現所有者　　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	※３枚目「占有者及び占有権原（物件１関係）」を参照

（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２の建物は空き家です。空き家になってから、まだ１年は経っていないと思います。空き家になるまでは、A及びAの家族が、物件２の建物を住居として使用していました。 2　Aは、物件２の建物内で犬を複数頭、飼養していたようです。 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、高知市財務部資産税課及び高知市都市建設部建築指導課での調査結果及び現況から２ないし４枚目記載のとおり認めた（なお、補足事項は以下とおり）。

ただし、所在不明のため、本件不動産の所有者Ａとは連絡がとれず、実際の占有関係とは異なる可能性があることに留意を要する。

(1)　物件１の土地内、物件２の建物の北西側に存在する未登記車庫の所有者は判然としない（課税実績や建築確認申請は確認できず、現状では所有者を示す資料は確認できていない。）。当該車庫は、物件２の建物との位置関係や用途（補助的効用）から、同建物の未登記附属建物である可能性が考えられるが、所有者が異なる可能性が残るため、売却対象外の目的外建物と判断した。

(2)　物件２の建物内に、Ａ宛ての郵便物及び書面、並びにＡ作成名義の契約書等が多数存在すること、近隣居住者の陳述から、同建物の占有者をＡ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　法務局には、物件１の土地について、法１４条第１項地図（地籍図）が備え付けられている。

4　物件１の土地は、階段状の団地に所在し、物件２の建物及び目的外建物の敷地として、同土地を形成する擁壁及び北側に隣接する件外土地を形成する擁壁によって区画されている。物件１の土地の範囲は現況上概ね明らかであると思料する。

5　高知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する。

(2)　物件１の土地の東側、南側、及び西側の三面に接する道路は、建築基準法４２条１項道路（市道）である。なお、物件１の土地の北東角付近を除き、上記市道と物件１の土地との間には高低差が存在する。

6　高知市上下水道局での調査によると、上記市道に高知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。

7　物件２の建物には太陽光発電設備（遠方からの限定的な目視確認にとどまるが、パネルは屋根置型であり、建物からの分離が可能であると推測される。）が設置されている。当該設備は、物件２の建物の従物である可能性があるが、現状では所有者を証する資料は確認できておらず、設備単体での購入契約が存在し、第三者の所有権留保が設定されているなど、所有者が異なる可能性を排除できないため、売却対象外の動産と判断した。

建物と発電設備の所有者が異なることが判明した場合、当該設備の所有者との間で同設備の使用について協議を実施する必要があると思料する。協議が不調に終わった場合、発電設備の撤去及び引渡しを求められるだけでなく、撤去に伴う屋根及び電気設備等の補修改修工事費用の負担を余儀なくされるリスクがあることに買受希望者は留意を要する。

8　売却対象外の目的外建物に関して、買受希望者は以下の点に留意を要する。

(1)　本件不動産競売事件にかかる不動産引渡命令では目的外建物は収去できず、買受人が、同建物の敷地利用権の引受けを余儀なくされる可能性がある。

(2)　物件２の建物と目的外建物が、電気設備を共用していることが判明した場合、設備の分離工事を実施する必要がある。

9　物件２の建物は、築後１２年が経過する建物である。経年使用に伴う汚損や劣化、損傷などが認められるため、建物の補修工事を実施することが妥当であると思料する。なお、所有者Ａとは連絡がとれないため、建物の詳細な状態や問題点の有無については不明である。現時点で確認できる建物の状態等について以下のとおり補足する。

(1)　東側の外壁には、黒ずんだ汚損箇所が見受けられる。

(2)　建物内には強い動物臭が感じられる。

(3)　内装には飼育動物によるとみられる損傷箇所が散見される。また、飼養動物によるとみられる汚損箇所も散見され、床は相当に汚損している。

（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

(4) オール電化住宅である。給湯設備としてエコキュート給湯機が設置されており、１階ＬＤＫのシステムキッチンには、ＩＨクッキングヒーターが組み込まれている。

(5) セコム株式会社のホームセキュリティ設備（現状は未稼働）が設置されている。当該設備を含め、建物の設備にレンタルまたはリース物件が存在する可能性は否定できないと思料する。レンタル等の設備が設置されていることが判明した場合、その使用について、設備の所有者等との間で協議を実施する必要があると思料する。協議が不調に終わった場合、当該設備の撤去及び引渡しを求められるだけでなく、撤去に伴う補修改修工事費用の負担を余儀なくされるリスクがあることに留意を要する。

(6) 電気、水道、給湯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。

(7) 目視上、顕著な雨漏り跡は確認できないが、構造上隠れた部分に被害が潜在する可能性は否定できないと思料する。

(8) 目視上、顕著なシロアリ被害は確認できないが、建物の南側及び西側に設置されたウッドデッキにシロアリ被害がうかがえるため、建物への影響も十分に考えられる。

10 本件不動産において、過去に事件や事故が発生したか否かは判然としない。

11 本件不動産の占有状況に鑑みれば、その引渡しを受けるためには不動産引渡命令に基づく強制執行が必要であり、それに伴う執行費用の負担を余儀なくされる可能性が高いと思料される。買受希望者は、この事情をあらかじめ十分に考慮したうえで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7月16日（木） 15：00－15：30	高知地方裁判所	記録調査
令和8年7月16日（木） 16：00－16：30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年7月17日（金） 11：00－11：25	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年7月17日（金） 12：00－12：15	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、文書差し置き）
令和8年7月17日（金） 12：50－13：10	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年7月17日（金） 16：10－16：20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年7月18日（土） 11：00－11：10	物件所在地	占有関係等調査（不在）
令和8年7月23日（木） 14：10－14：20	高知市役所	物件特定調査
令和8年7月24日（金） 8：50－ 9：35	物件所在地	立入調査（写真撮影）、占有関係等調査（近隣住民某と面談）
令和8年7月28日（火） 9：10－ 9：45	高知市役所	物件特定調査
令和8年7月31日（金） 10：00－10：05	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和8年8月3日（月） 9：20－ 9：30	高知県庁	公法上の規制等調査

（特記事項）

■ 令和　8年　7月２４日

物件２の建物は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

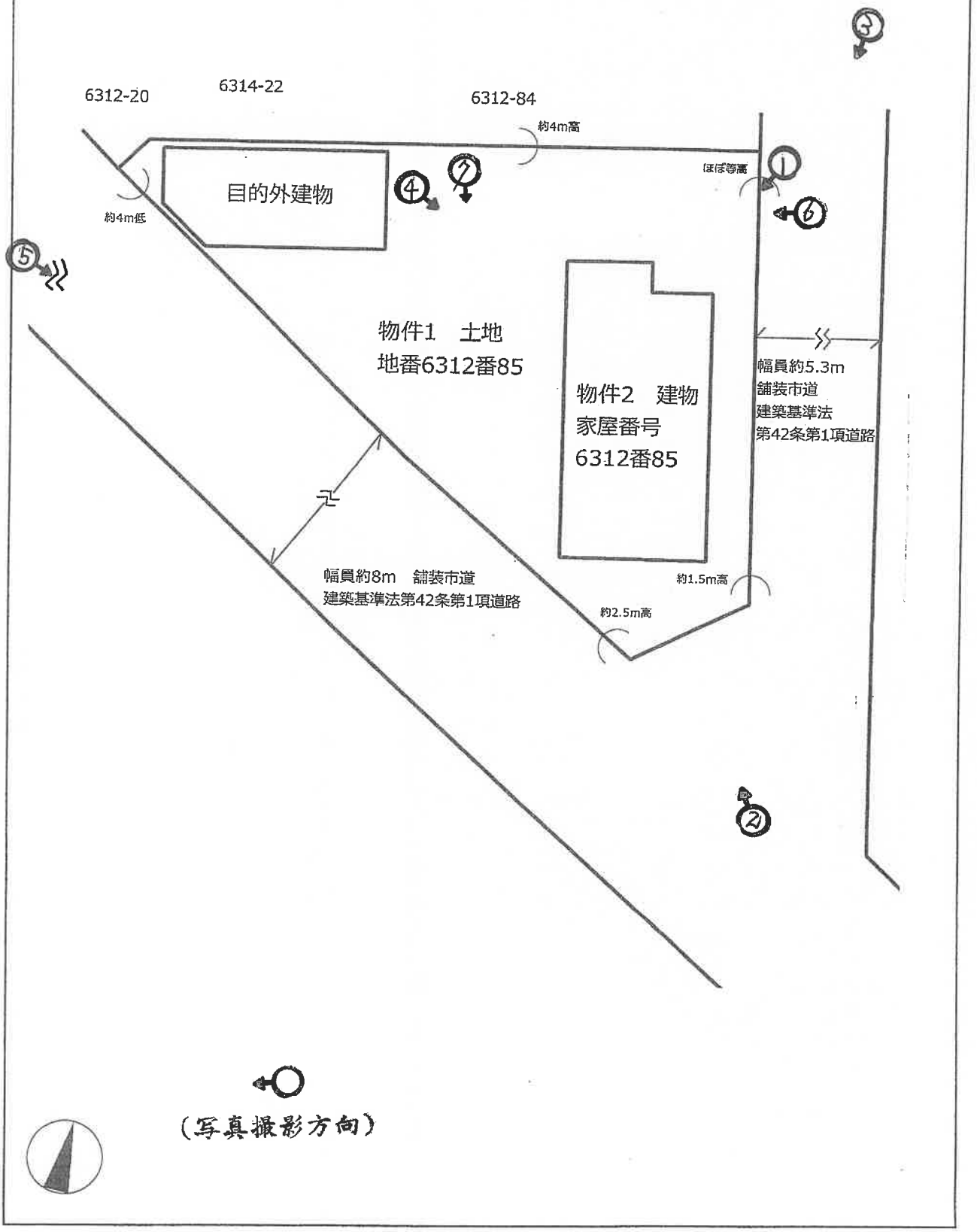
物件２の建物は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□

（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≒1／175

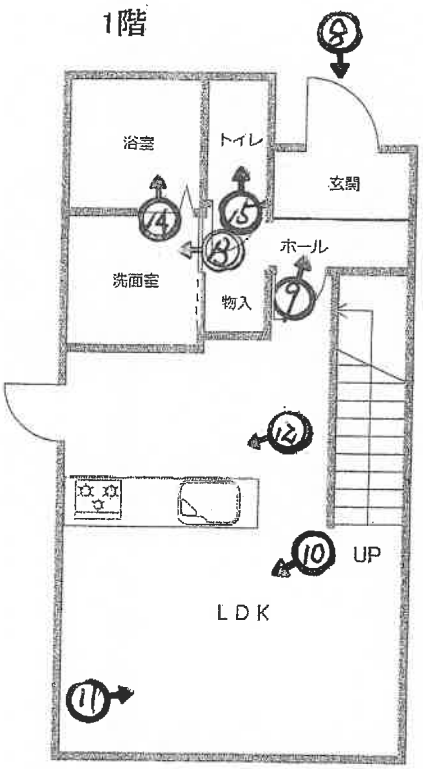


間取図

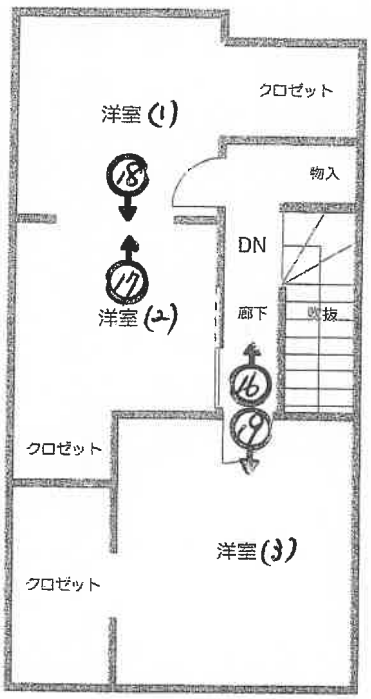
高知市横浜南町6312番地85　家屋番号6312番85
物件2　建物

S≒1／100

1階



2階



（写真撮影方向）

（10枚目）

1



2



3



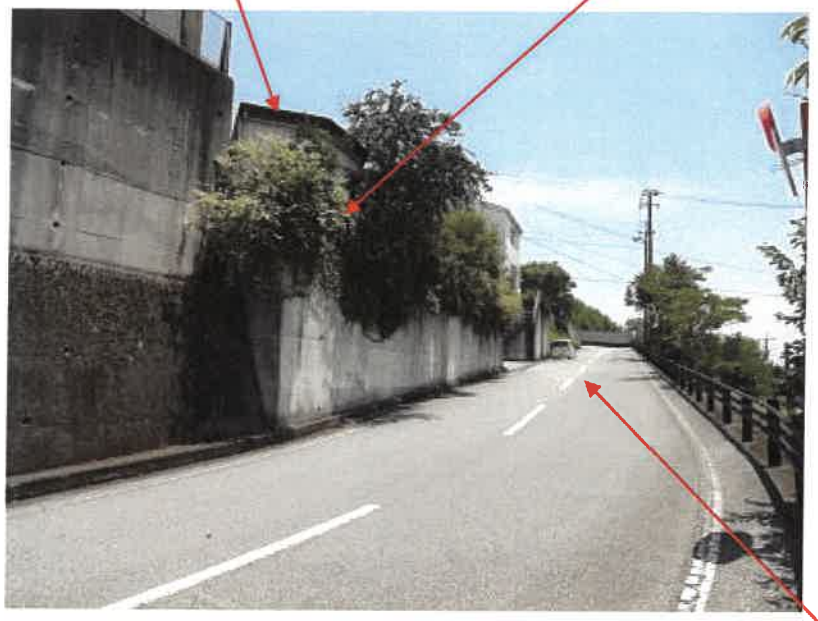
本件不動産

4



本件不動産

5



本件不動産

6



本件不動産

7



本件不動産

8



物件２の建物（１階玄関）

9



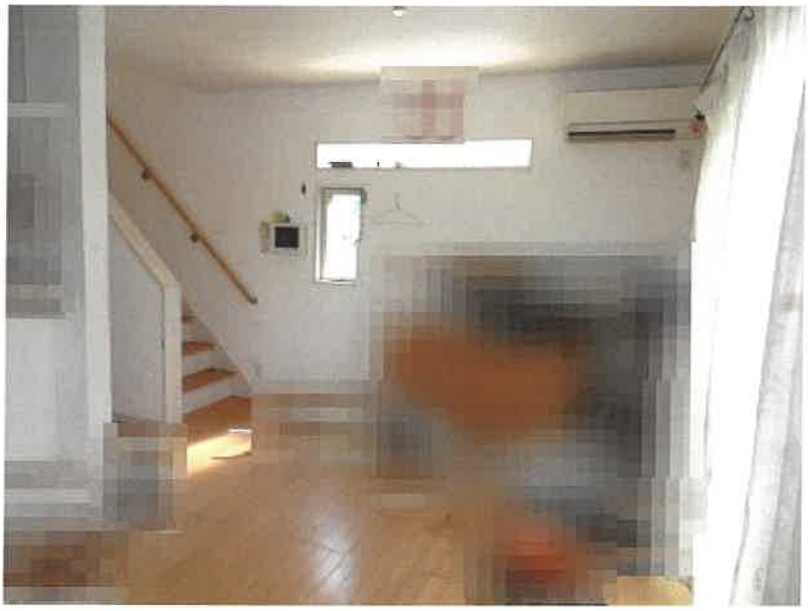
１階玄関内

10



１階ＬＤＫ

11



１階ＬＤＫ

12



１階ＬＤＫ（キッチン）

13



１階洗面室

14



１階浴室

15



１階トイレ

16



２階廊下

17



２階洋室(1)

18



２階洋室(2)

19



２階洋室(3)

令和８年　（ケ）　第２３号
令和８年７月２４日　現地調査
令和８年８月１０日　評　　価

高知地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

濵田　英資

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，７３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，９７０，０００円
物件２（建物）	金　４，７６０，０００円

１　一括価格は，物件１乃至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の内訳価格は物件２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）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	高知市横浜南町 ６３１２番８５ 宅地 １９１．５２㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高知市横浜南町６３１２番地８５ ６３１２番８５ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 １階：３９．７４㎡ ２階：４０．５７㎡	

番号	特記事項
1	物件１土地上は、目的外建物（車庫）が存している。

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）

位置・交通	ＪＲ土讃線「高知」駅の南方約６．６ｋｍ（道路距離） 「宇賀」バス停の南東方約５６０ｍ（道路距離）	
付近の状況	丘陵地を開発した住宅団地	
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 第一種住居地域 ６０％ ２００％ － －
画地条件	規模 形状 間口×奥行 接面道路との関係	１９１．５２㎡（登記数量） 規模は周囲の画地に比して標準的 三角形 約１５ｍ×約２０ｍ 東側市道に対し約0～1.5m高く、南西側市道に対し約2.5～4m高く接する角地
接面道路の状況	東側：幅員約５．３ｍの舗装市道（建築基準法第42条第１項） 南西側：幅員約８ｍの舗装市道（建築基準法第42条第１項）	
土地の利用状況等	利用現況　物件１は物件２の敷地として利用されている。 隣接地の状況　（東側）道路 （西側）道路 （南側）道路 （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，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。 また，高知県遺跡地図にて，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。	

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２６年６月１０日新築 経　過　年　数：　約１２年 経済的残存耐用年数：　約１８年
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　合金メッキ鋼板ぶき 外　壁：　サイディングパネル　外 内　壁：　ビニールクロス　外 天　井：　ビニールクロス　外 床　：　合板　外 設　備：　電気　外 その他：
床　面　積（現　況）	１階：３９．７４㎡ ２階：４０．５７㎡ 延　８０．３１㎡（合計公簿床面積）
現況用途等	階　層　２階建 用　途　居宅 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	平成２６年に新築され築後約１２年が経過した建物で、現況、残存耐用年数は１８年程度と認められる。 外観上、外壁の一部に汚損等が認められるほか、内装については床面を中心に汚損箇所が認められる。このほか室内において動物臭が確認される。 以上より、特段の保守管理が行われている様子は窺えず、保守管理の状態は劣るものと判断した。 また室内には多くの動産類が残置されている。

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）

一体地としての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	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
1	61,300	0.69	191.52	0.90	0.90	6,560,000

ア　標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

地価調査基準地　高知（県）－27

価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
78,300円／㎡	× 101.0／100	× 100／100	× 100／129	＝ 61,300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、接近、環境、行政条件等を考慮した。

イ　個別格差：……形状等を考慮した。

ウ　地積：……登記数量による。

エ　建付減価：……0.90　建物の状態や最有効使用等を考慮して査定した。

オ　市場性修正：……0.90　目的外建物や売却対象外太陽光発電設備等により市場性が劣る。

（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
2	150,000	80.31	0.43	0.90	4,660,000

イ　現況延床面積：……登記数量による。

エ　市場性修正：……0.90　上記(1)オと同様

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	6,560,000	0.50	法定地上権	3,280,000

（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	競売市場修正 エ	評価額（円） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ
1	6,560,000	−3,280,000		0.60	1,970,000
2	4,660,000	+3,280,000	−	0.60	4,760,000
一括価格（合計）					6,730,000

ウ　占有減価修正：……考慮不要

エ　競売市場性修正：……0.60　「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）－２７

所　　在：高知市横浜新町３丁目１４１４番
価　　格：７８，３００円／㎡
位　　置：ＪＲ土讃線高知駅の南方約７ｋｍ
　　横浜ニュータウンバス停まで約２３０ｍ
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：２２４㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北西６ｍ市道
用途指定等：１低専（５０，８０）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　５，９５６，２７０円
物件２　４，５８１，１００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　建物図面・各階平面図写
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図写

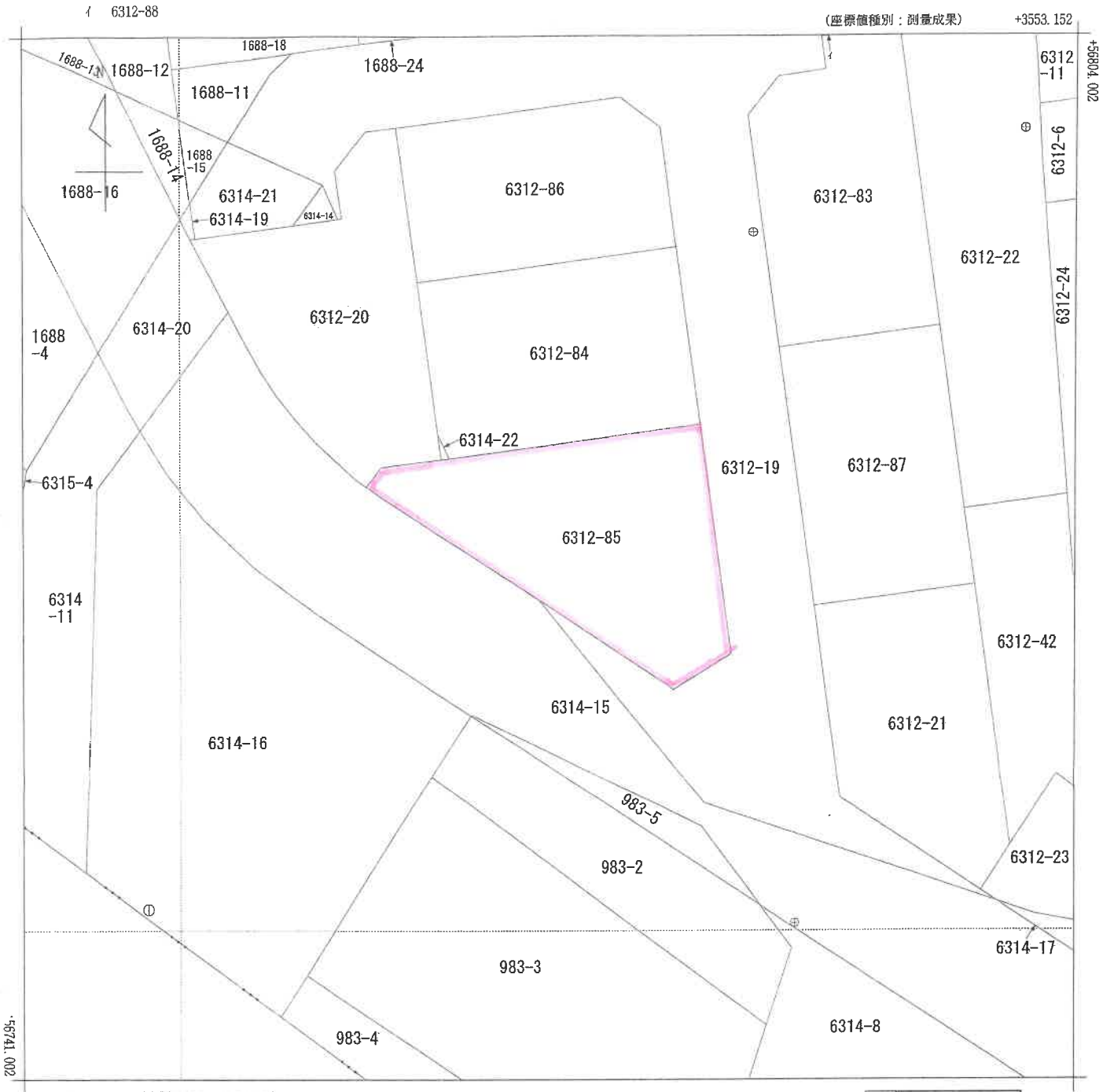
以　上

所在位置略図

S≒1／25,000



「国土地理院『1:25,000地形図』高知・土佐長浜」



地番区域見出	横浜南町

請求部分	所在	高知市横浜南町			地番	6312番85			
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	令和2年3月			備付年月日(原図)	令和5年4月6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7月17日
高知地方法務局
登記官

公図写(物件1)

請求番号：27-1
(1/1)

9

(Ａ４判に縮小)

公用

公用

登記年月日：平成26年6月11日

これは図面と記録されている内容を証明した書面である。

令和8年7月17日　高知地方法務局

登記官

10

（A4判に縮小）

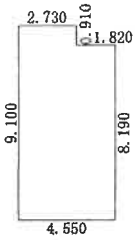
建物図面・各階平面図写
（物件2）

各階平面図

家屋番号	6312番85
建物の所在	高知市 横浜南町 6312番地85

建物図面

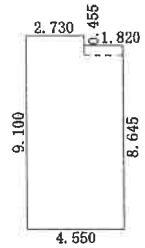
1階



求積表

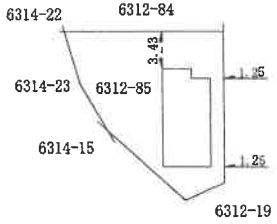
1.820 ×	8.190	=	14.905800
2.730 ×	9.100	=	24.843000
合計			39.748800
床面積			39.74 ㎡

2階



求積表

1.820 ×	8.645	=	15.733900
2.730 ×	9.100	=	24.843000
合計			40.576900
床面積			40.57 ㎡



調査報告書No. 1400084

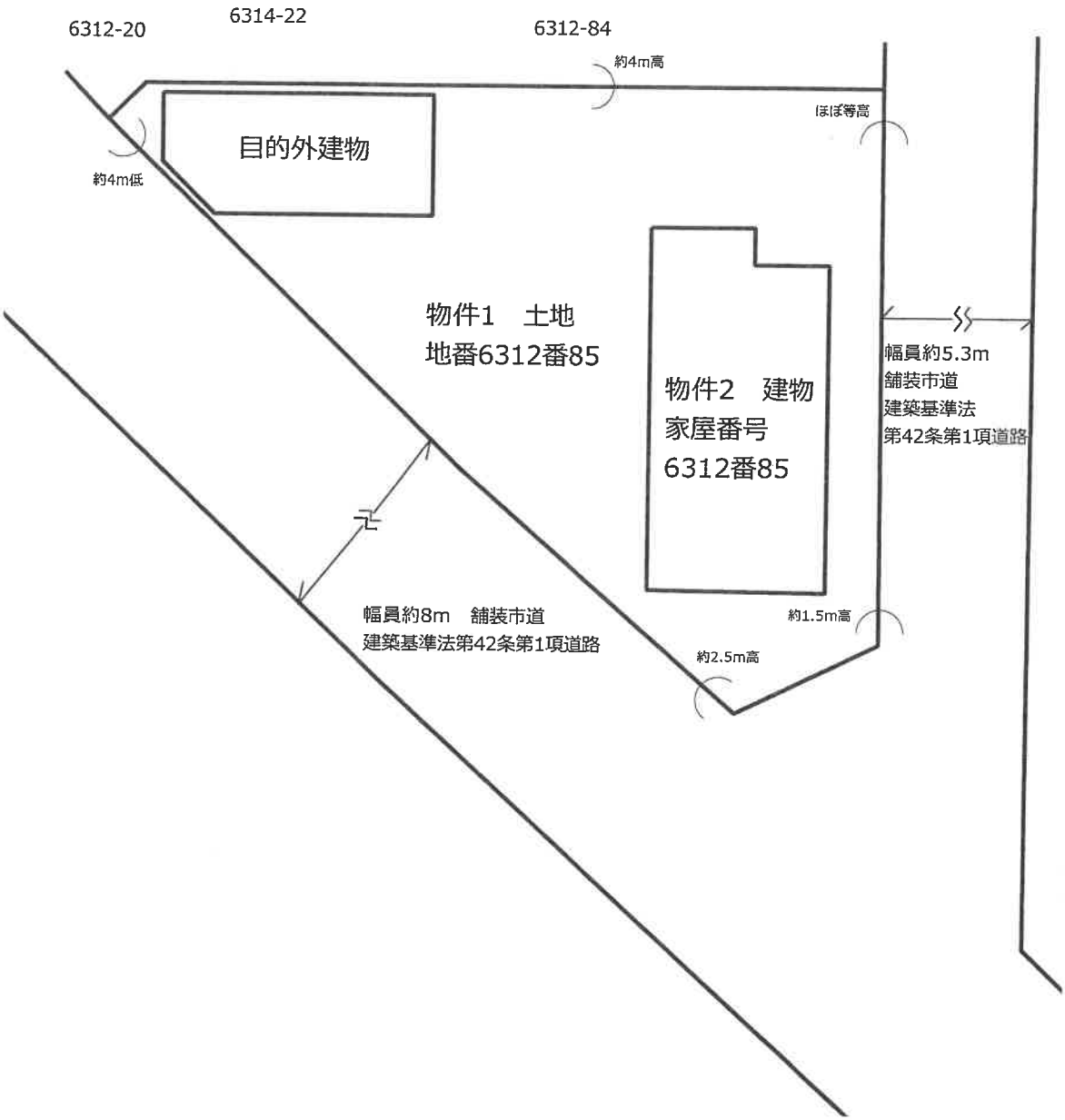
作成者	日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

（高知県土地家屋調査士会）

請求番号：27-2

土地建物位置関係図

S≒1／175

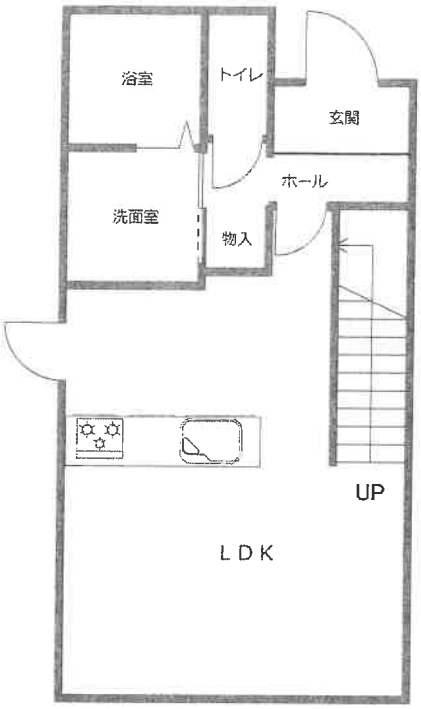


間取図

高知市横浜南町6312番地85　家屋番号6312番85
物件2　建物

S≒1／100

1階



2階

