

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日
高知地方裁判所民事部
裁判所書記官 富 田 浩 生

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 7 年 6 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,150,000 2,520,000	一括	630,000	40,740	0
1	1,530,000				
2	1,620,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市大津字柳瀬 |
| | 地 番 | 甲 7 7 7 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市大津字柳瀬 甲 7 7 7 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 甲 7 7 7 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 7 7 平方メートル
2 階 4 2 . 7 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 弘 瀬 史 隆

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】

本件共有者B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 高知市大津字柳瀬
- 地 番 甲 7 7 7 番 3 4
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 4 . 5 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 高知市大津字柳瀬 甲 7 7 7 番地 3 4
- 家屋 番号 甲 7 7 7 番 3 4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート・鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 8 8 . 7 7 平方メートル
2 階 4 2 . 7 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

令和 6年(ケ)第 26号
令和 6年12月12日受理
令和 7年 3月11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 高知市大津字柳瀬
地 番 甲 7 7 7 番 3 4
地 目 宅地
地 積 2 5 4 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 高知市大津字柳瀬 甲 7 7 7 番地 3 4
家屋 番号 甲 7 7 7 番 3 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート・鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 7 7 平方メートル
2 階 4 2 . 7 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		高知市大津甲 7 7 7 番地 3 4	
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	☒ 土地共有者（A ないし C） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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
■ B (共有者)	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。物件1の土地の境界に問題はありません。 2 本件不動産の共有者間で、本件不動産の使用に関する取決めはありません。本件不動産の共有持分権に基づいて、私が、物件2の建物を住居として使用しています。 3 物件2の建物には高知市の上水道が接続されています。地下水などは使用していません。 4 物件1の土地に浄化槽を設置して、汚水を処理しています。浄化槽は、定期的に点検等を実施しています。 5 物件2の建物の屋根に設置された太陽熱温水器は壊れており、使用できません。本件不動産が売却された場合、太陽熱温水器は必要ありません。 6 老朽化が進行しており、物件2の建物は、内外装とも、汚損、損傷等しています。 7 物件2の建物内で、約8年前ころから、犬猫を飼養しています。現在、建物内で猫を12匹、中型犬を1匹飼養しています。2階で、猫を放し飼いにしており、飼養猫によって、内装は著しく傷んでいますし、内装には飼養猫の糞尿の臭いや汚れがしみついています。2階は使用できる状態ではありません。 8 物件2の建物の西側及び南側の外壁は、ブドウやキウイフルーツの蔓で覆われています。 9 原因は分かりませんが、物件2の建物の1階西側和室の畳下板の大部分が抜け落ちてかけています。踏み抜く危険があるため、1階西側和室には入れません。 10 物件2の建物に雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 11 ガス設備は、プロパンガス用のものです。 12 私が知る限り、本件不動産内で事件や事故はありませんし、本件不動産が被災したこともありません。 13 費用も人手もないため、本件不動産が売却されても、当方で本件不動産内の動産類を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。
 - 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の土地の地積測量図が整備されている。
 - 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、現況上概ね明らかであると思われる。
 - 5 高知市役所での調査によれば、
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域内の市街化調整区域に位置する。
 - (2) 物件1の土地の凡そ西側に接面する道路は、建築基準法42条1項道路（市道）である。なお、物件1の土地の凡そ東側に公図上接面する未舗装の道は、建築基準法上の道路ではなく、市道でもない。
 - 6 高知市上下水道局での調査によれば、
 - (1) 上記西側市道に、高知市の上水道が整備されており、物件1の土地には上水道が引き込まれている。
 - (2) 本件不動産の周辺に公共下水道は整備されていない。
 - 7 市街化調整区域に該当していることから、物件1の土地は、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。買受希望者は、事前に必ず、高知市都市建設部都市計画課で規制等の詳細を確認する必要があると思われる。なお、都市計画法上の規制等について、都市計画課で聴取した概要は次のとおりである。
 - (1) 物件1の土地で都市計画法上の開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更）を行う場合、高知市長の許可が必要となるが、その許可は容易に受けることができない上に、許可手続には期間を要する。
 - (2) 登記記録及び現況から、物件1の土地は、いわゆる線引き前宅地の要件を満たしている。
 - (3) 競売によって、物件2の建物を第三者が取得できる見込みはあるが、都市計画法上、建物使用者の属人的要素や建物の使用方法等に制限がかかるため、買受人は、都市計画法に基づく用途変更の許可を受ける必要がある。
 - (4) 担当職員によれば、開発行為の有無により、審査基準や手続が異なるため、再築計画が決まったときは、敷地現況図等、建築計画の概要が記載された資料を持参し、既存建築物の除却前に都市計画課に相談してもらいたいとのことである。
 - 8 物件1の土地の南側部分には、ブドウやキウイフルーツの木を含む草木が繁茂しており、物件2の建物の西側及び南側の外壁や同建物の南側に設置された差し掛けに、ブドウやキウイフルーツの蔓がはり付いている。
 - 9 老朽化が著しい上に、建物内部は著しく汚損しているため、物件2の建物は、大規模な補修改修工事が必要であると思われる。建物の状態等については、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、次のとおり補足する。
 - (1) 物件2の建物の周囲に設置された各差し掛け（差し掛け屋根に破損箇所あり。）は、いずれも、その効用及び設置状況から、建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - (2) 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認めた。
 - (3) 床一面に大量の動産類が積み上げられており、1階洋室、1階和室(1)及び1階縁側には立ち入ることができず、また、その余の居室も天井以外の内装の状態は部分的にしか確認できない。確認できない部分に問題が潜在する可能性を否定することはできないと考える。
 - (4) 飼養猫によって著しく汚損、損傷、破損等しており、2階の内装の状態は極めて悪い。また、2階の各居室には、飼養猫の排泄物が大量に放置されており、強烈な異臭を感じる（建物内には異臭が充満している。）。
 - (5) 一見して、顕著なシロアリ被害や雨漏り跡は確認できないが、建物の状態からすれば、それらの可能性を否定することはできないと考える。

(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

- 10 買受希望者は、本件不動産内に存在する動産類の撤去費用（（動産類の量からすれば、相当高額の費用を要する可能性があると思われる。）の負担を余儀なくされる可能性が高い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6年12月12日(木) 11:00-11:30	高知地方裁判所	記録調査
令和6年12月12日(木) 11:50-12:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和6年12月12日(木) 12:30-13:00	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、 文書差し置き)
令和6年12月12日(木) 15:00-15:30	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和6年12月13日(金) 9:00-9:30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和6年12月16日(月) 16:20-16:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和6年12月23日(月) 13:25-13:45	高知地方裁判所	占有関係等調査(Bと面談)
令和6年12月27日(金) 16:00-16:10	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年1月7日(火) 9:25-10:00	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月24日(金) 13:15-13:25	物件所在地	境界等調査
令和7年2月17日(月) 13:20-14:00	物件所在地	立入調査(写真撮影、B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

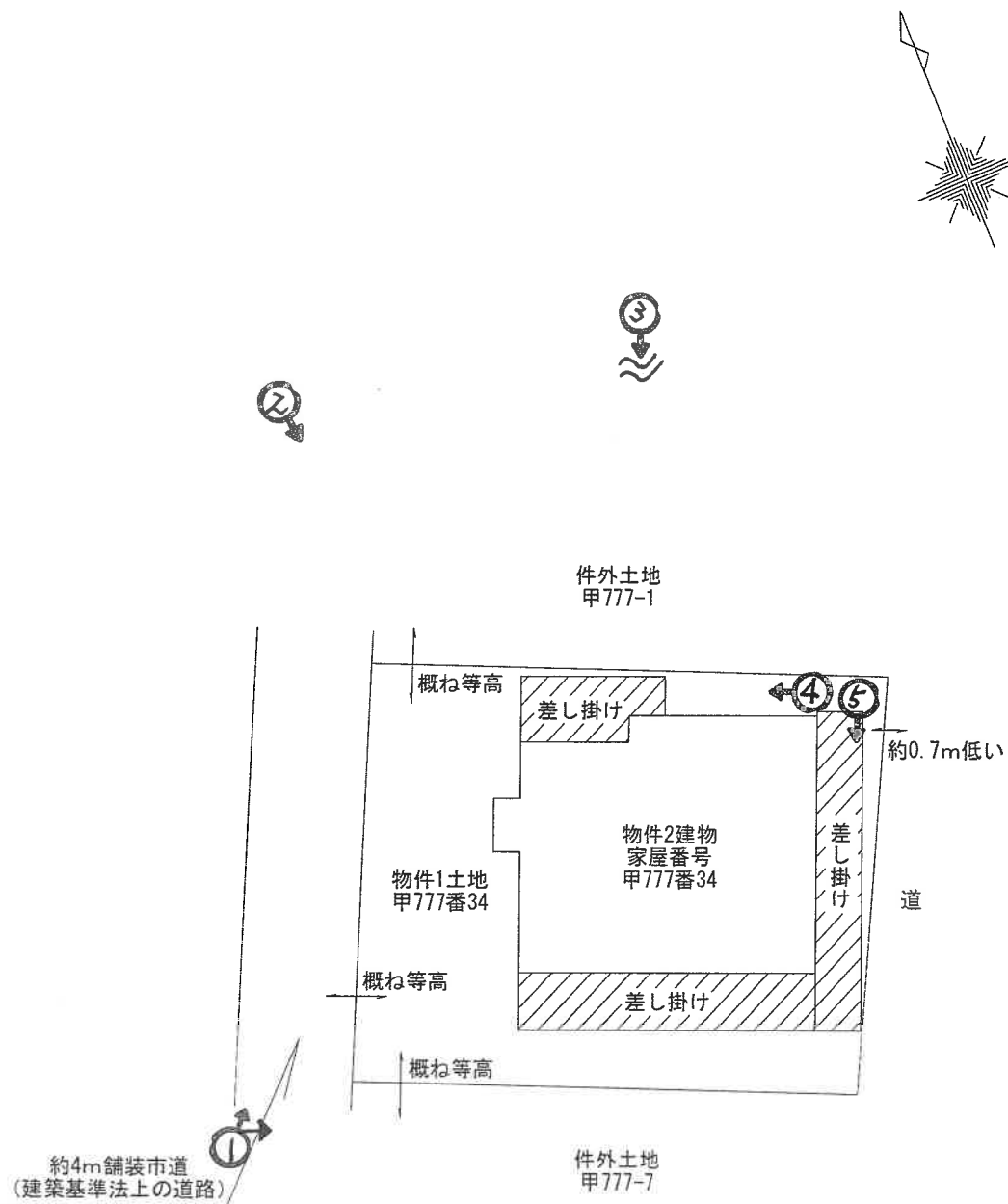
休日・夜間執行許可の提示をした。



(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



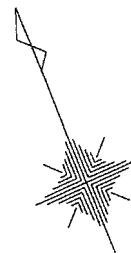
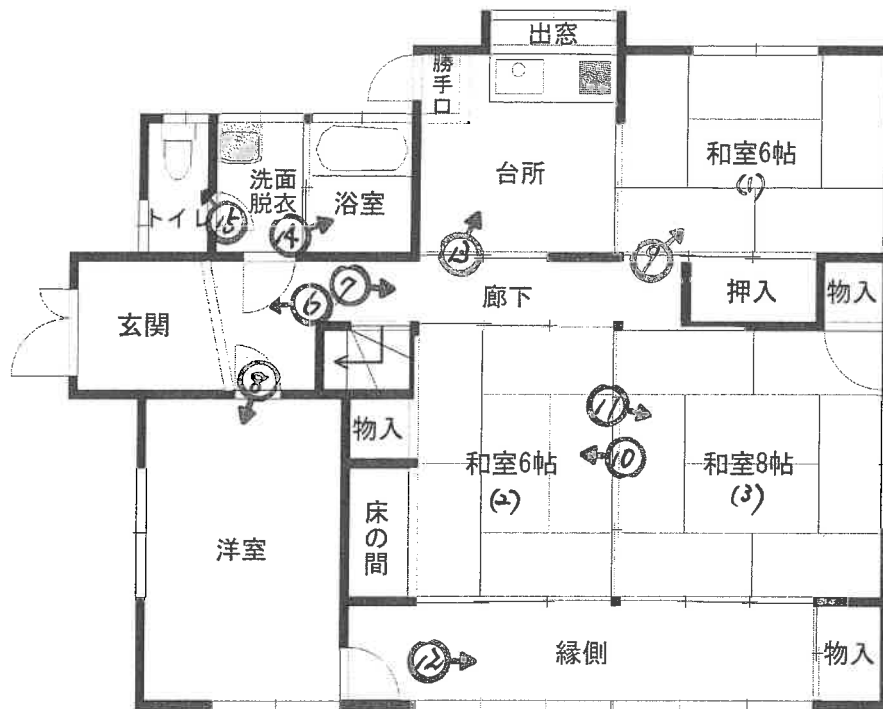
家屋番号 甲 7 7 7 番 3 4

S ≒ 1 / 1 0 0

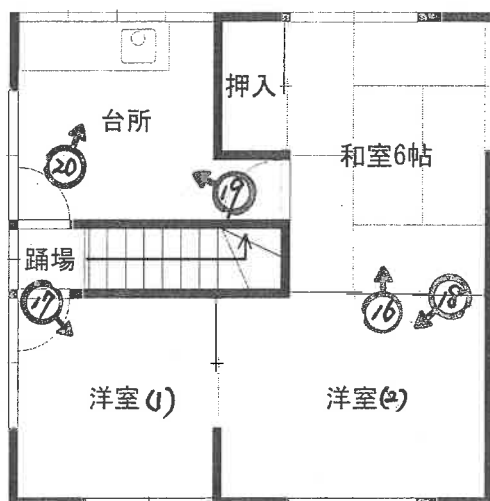
間 取 図

物件 2

1 階



2 階



⦿
(写真撮影方向)

(8 枚目)

1



建築基準法上の道路
(市道)

本件不動産

2



本件不動産

建築基準法上の道路
(市道)

3



4



5

差し掛け

物件1

物件2



本件不動産

6



物件2の建物（1階玄関内）の状況

7



1 階廊下

8



1 階洋室

(1 2 枚目)

9



1 階和室(1)

10



1 階和室(2)

(1 3 枚目)

11



1 階和室(3)

12



1 階縁側

(1 4 枚目)

13



1 階台所

14



1 階浴室

(1 5 枚目)

15



1 階トイレ

16



2 階和室

(16 枚目)

17



2階洋室(1)

18



2階洋室(2)

(17枚目)

19



2 階台所

20



2 階台所

(18枚目)

令和6年（ケ）第26号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年3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

橋 本 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,530,000円
物件2（建物）	金 1,620,000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	高知市大津字柳瀬 甲777番34 宅地 254.55㎡	「特記事項記載の とおり」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面	高知市大津字柳瀬甲777番地34 甲777番34 居宅 木造スレート・鋼板葺2階建 1階：88.77㎡ 2階：42.77㎡	「特記事項記載の とおり」
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地の範囲は、現況上、概ね明らかであり、法務局に物件1土地の地積測量図が備え付けられている。 物件1土地は、市街化調整区域に位置し、登記記録及び現況から、いわゆる線引き前宅地の要件を満たしているが、都市計画法上の規制を受けることに留意を要する。買受希望者は、事前に高知市都市建設部都市計画課で規制等の詳細を確認する必要があると思料する。 物件1土地には、コンクリート舗装、ブロック塀等の構築物等があるが当該構築物の単独での市場価値はないと判断した。		
2			

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	J R土讃線土佐大津駅の北西方約730m（道路距離） 「児童センター通」バス停の北西方約200m（道路距離）	
付 近 の 状 況	高知市東部の大津地区に位置し、一般住宅が見られるほか、農地が多く見られる地域である。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% 無 無
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	254.55㎡（登記数量） 長方形 約14.3m×約17.7m 西側市道に対し略等高に接する画地。（土地建 物位置関係図参照）
接面道路の状況	西：幅員約4m舗装市道（建築基準法上の道路） 東：幅約1mの未舗装農道（建築基準法上の道路に非該当）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されて いる。 (東側) 農道 (西側) 市道 (南側) 宅地 (北側) 宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし (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土地は高知市民権・文化財課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が、ミトロ遺跡に近接している。	

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47年1月5日新築 昭和60年月日不詳変更，増築 経過年数：約53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・鋼板葺 外壁：鋼板・タイル・モルタル吹付け 内壁：クロス貼り・合板 他 天井：クロス貼り，合板 他 床：合板，畳 他 設備：浴室，トイレ，台所 他
床面積 （現況）		1階：88.77㎡（登記床面積） <u>2階：42.77㎡（登記床面積）</u> 延131.54㎡（合計登記床面積）
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		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）

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	33,800	1.00	254.55	0.85	7,310,000

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－4 1

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,000 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/88 = 33,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：……1.00

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	建 物 価 格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	150,000	131.54	0.01	200,000

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	7,310,000	0.50	法 定 地 上 権	3,660,000

(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	7, 310, 000	－ 3, 660, 000		0. 70	0. 60	1, 530, 000
2	200, 000	＋ 3, 660, 000		－	0. 70	0. 60
一 括 価 格 (合計)						3, 150, 000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 市場性修正：……0.70 市街化調整区域内の老朽化が認められる建物及びその敷地であり、残置物の撤去費用の負担の可能性が高いことによる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－41

所 在：高知市布師田字中芝328番
価 格：30,000円／㎡
位 置：JR土讃線布師田駅の北東方約1.9km
ひまわり幼稚園前バス停まで約1.0km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：212㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東3.5m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅，農家住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,981,920円
物件2 1,505,500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。

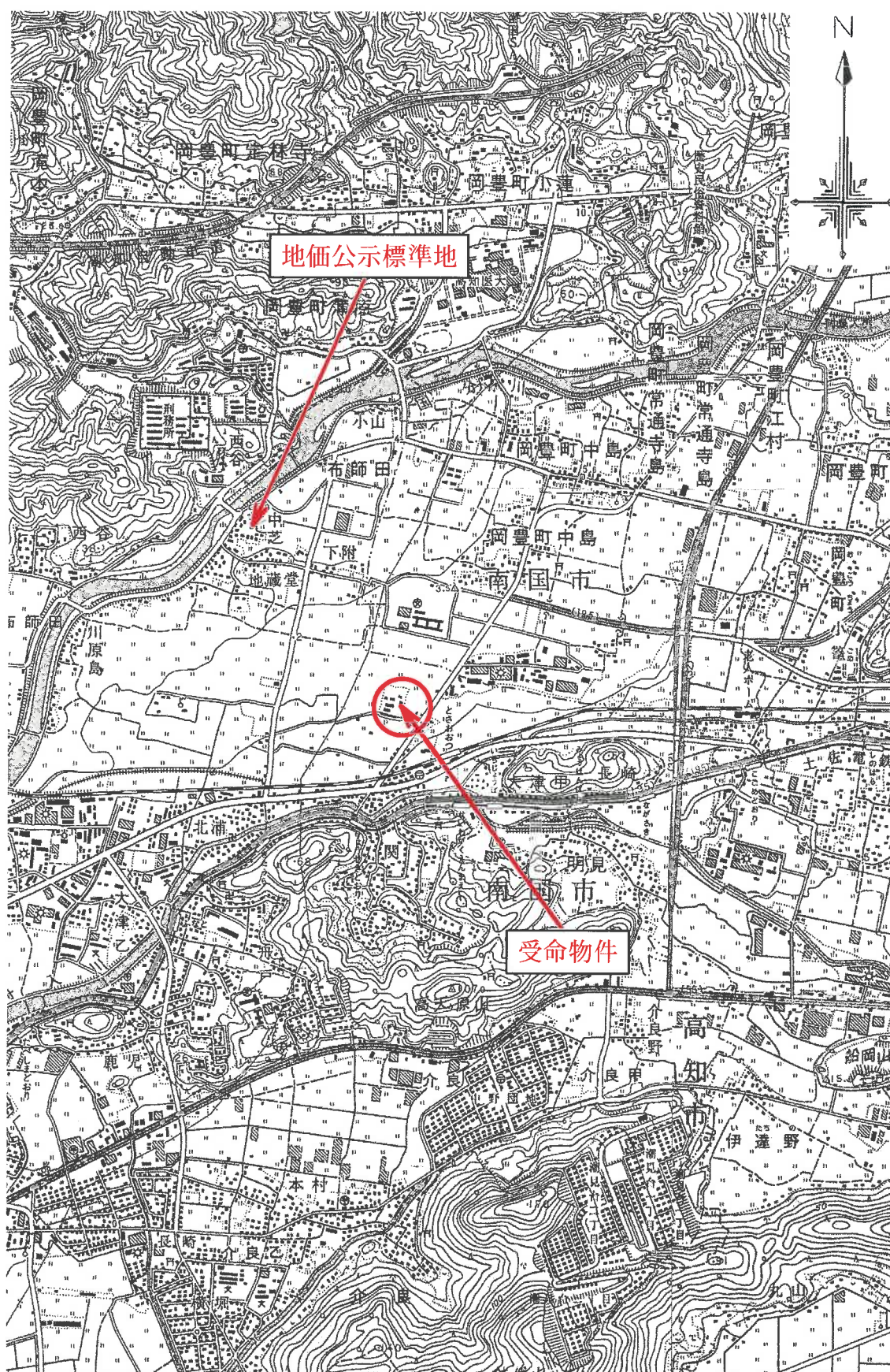
第7 附属資料の表示

- 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



イ 甲703 ハ 甲784-1 ホ 甲772-2 ト 水 甲771-2 リ 甲785 ル 甲789-1
 0 甲777-21 ニ 甲785-1 ヘ 道 チ 甲771-2 ス 甲786 つづく



(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	高知市大津字柳瀬				地番	甲777番34			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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55年11月15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。

令和6年12月16日
 高知地方法務局

請求番号：10-1
 (1/2)

登記官

(A3をA4に縮小)

公 図 写



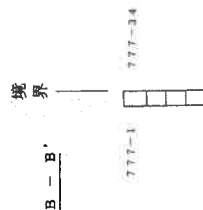
C N 03154

233328

〇甲 777 番 7
甲 777 番 34

地 積 測 量 図

土地の所在 高知市大津字柳瀬



求 積 表 (直角座標法)

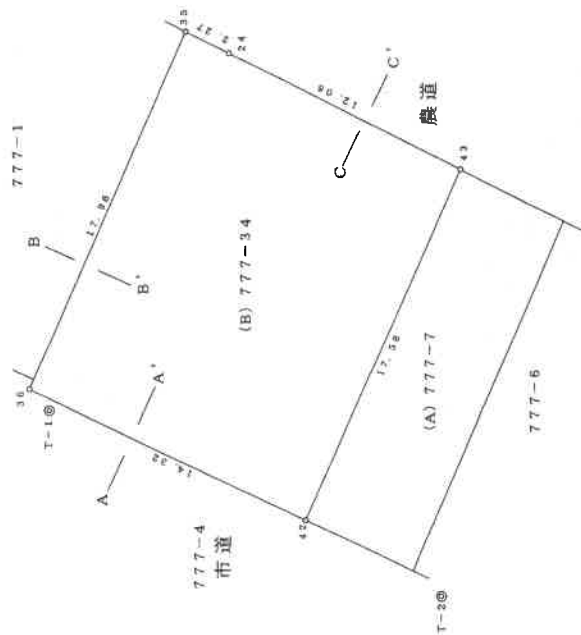
地番	(B) 777-34	種	X _n	Y _n	距離
N O	標	金屬標	100.939	100.984	14.32
36		金屬標	88.003	94.842	17.58
42		金屬標	80.723	110.850	12.06
43		金屬板	91.475	116.315	2.27
24		金屬板	93.501	117.340	17.96
35		金屬板	面積	254.5570630	
			坪	77.00	
			地積	254.55 m ²	

残 地 計 算

地 番	(A) 777-7	公 積 面積	354.9225275
合計面積	254.5570630	残地面積	100.3654645
坪	77.00	地 積	100.36 m ²

終 端 点 一 覧 表

終 端 点	点 間 距 離	緯 度	X _n	Y _n
T-1	20.288	金属板	100.000	100.000
T-2	20.288	金属板	81.672	91.289



作製者

申請人

縮尺 1/250

(高知県土地家屋調査士会)

平成13年12月10日 登記

(平成13年12月3日作成)

地積測量図写

物件1関係分 (A3をA4に縮小)

C NC 03166

024016

各階

酒

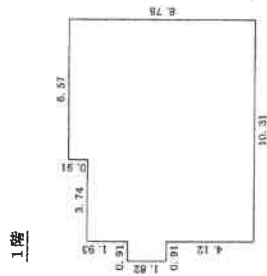

甲777番34

家屋番号

面 图 物 建

建物の所在
高知市大津字柳瀬甲777番地34

平成元年 四月七日 登記

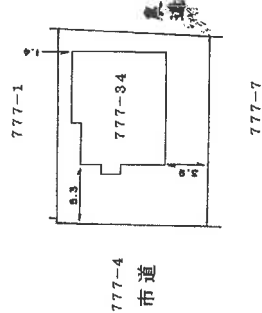


1階

求積表

0.910	×	1.820	=	1.656200
10.310	×	7.870	=	81.139700
6.570	×	0.910	=	5.978700
計				88.774600

床面積	88.77 m ²
-----	----------------------



附 2

求積表

$$6.540 \times 6.540 = 42.771600$$

床面積	42.77 m ²
-----	----------------------

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(高知県土地家屋調査士会)

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6年12月16日 高知地方法務局

高知地方法務局

效品也

建物図面写

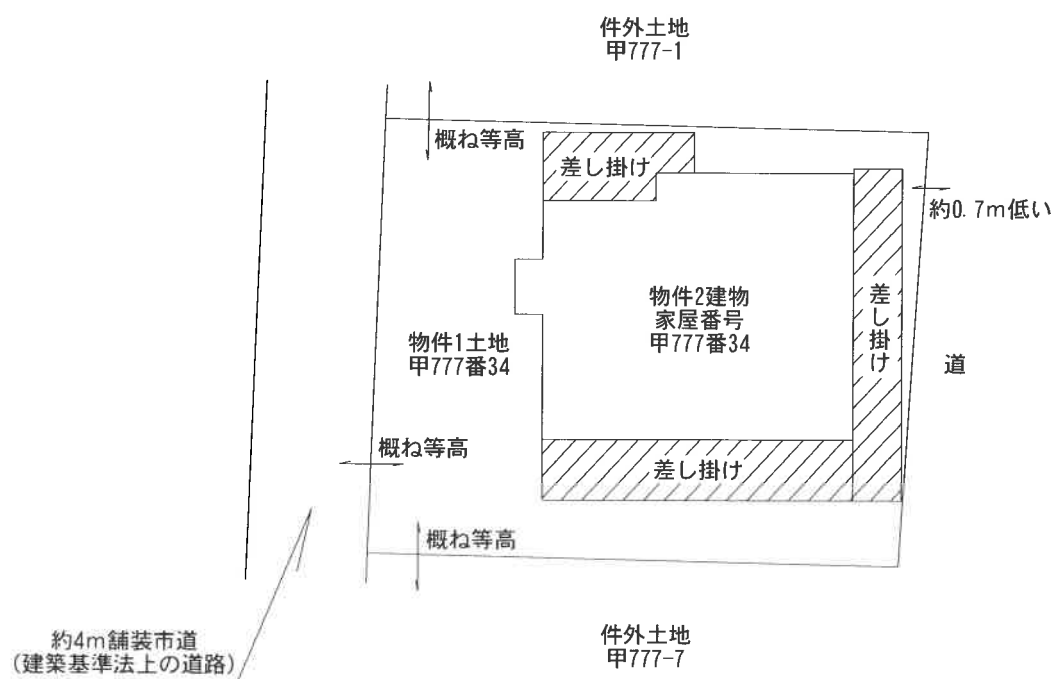
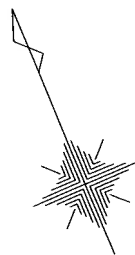
各階平面図写

物件 2 関係分

12 (A 3 を A 4 に縮小)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 250



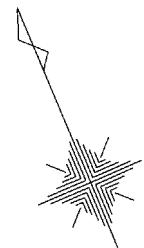
家屋番号 甲 7 7 7 番 3 4

S ≒ 1 / 1 0 0

間 取 図

物件 2

1 階



2 階

