

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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12月 8日 午前 9時00分から 令和 7年12月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月19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11月14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	4,350,000 3,480,000	一括	870,000	36,749	0
1	1,710,000				
2	10,000				
3	2,630,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高知市大津字下市 |
| | 地 番 | 乙 9 8 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市大津字下市 |
| | 地 番 | 乙 9 8 5 番 1 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市大津字下市 乙 9 8 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 乙 9 8 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 0 8 平方メートル
2 階 5 1 . 2 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富 田 浩 生

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2】
物件番号1の土地との境界を除く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。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高知市大津字下市 |
| | 地 番 | 乙985番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市大津字下市 |
| | 地 番 | 乙985番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 31.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市大津字下市 乙985番地3 |
| | 家屋 番号 | 乙985番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.08平方メートル
2階 51.26平方メートル |



令和 7年(ケ)第 18号
令和 7年 7月24日受理
令和 7年 9月 3日提出

現況調査報告書(補充)

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

執行官の意見

■

- 1 令和7年9月3日に、所有者から、本件不動産の現況に関する照会回答書が提出されたので、同回答書の内容を次のとおり記載することにより、同年8月20日に提出した現況調査報告書を補充する。
 - (1) 物件1及び2の各土地の境界に問題はない。
 - (2) 西暦2010年(平成22年)10月3日ころに、物件3の建物の1階部分をリフォームした。
 - (3) 物件3の建物の2階部分に雨漏りがあり、修理したが、雨漏りが解消したのかどうかは不明である。
 - (4) 物件3の建物の設備に、レンタル物件やリース物件はない。
 - (5) 本件不動産内で事件や事故はない。
 - (6) 西暦1998年(平成10年)の高知豪雨の際に、物件3の建物は、浸水被害を被ったと聞いている。
- 2 上記補充事項以外は、令和7年8月20日提出の現況調査報告書のとおりである。

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

令和 7年(ケ)第 18号
令和 7年 7月24日受理
令和 7年 8月20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 | 高知市大津字下市 |
| | 地 番 | 乙985番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高知市大津字下市 |
| | 地 番 | 乙985番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 31.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高知市大津字下市 乙985番地3 |
| | 家屋 番号 | 乙985番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.08平方メートル
2階 51.26平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	高知市大津乙985番地3		
土地	物件1及び2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（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 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2の土地を物件1の土地の西側に接面する私道に抛出している ☐ 「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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き）の状態に占有している ☐ 「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の建物は、令和7年4月ころから空き家です。それまでは、物件3の建物を賃借人が住居として使用していました。 2 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。 3 私の知る限り、本件不動産内で事件や事故はないと思います。 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、登記記録、公図、建物図面、地積測量図、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めたが、本件不動産の現況に関して、直接的関係者からは何ら聴取等できておらず（所有者に照会書を送付したが、回答期限までに回答はない。）、実際の現況と異なる可能性は否定できない。
 - 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 物件1の土地は、物件3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料する。なお、法務局に地積測量図が整備されていないため、物件1の土地の境界確定協議の実施を推奨する。
 - 4 物件2の土地は、物件1の土地の西側に接面する下記私道の一部に抛出されていることがうかがわれる。法務局に物件2の土地の地積測量図が整備されてはいるが、同土地の範囲は、物件1の土地との境界を除き、現況上判然としない。物件2の土地の範囲を明らかにするには、境界確定協議が必要であると思料する。
 - 5 高知市役所での調査によれば、
 - (1) 本件各土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置する。
 - (2) 物件1の土地の西側に接面する道路（物件2の土地及び件外土地で形成される道路）は、建築基準法42条1項道路（私道）である。
 - 6 高知市上下水道局での調査によれば、
 - (1) 上記西側私道に、高知市が管理する私設給水管が整備されており、物件1の土地には、上水道が引き込まれている。水道局職員によれば、既設の引込管を継続して使用することに問題はないが、引込管を変更する場合、本管所有者の承諾が必要になるとのことである。
 - (2) 上記西側私道に公共下水道が整備されており、物件3の建物は、公共下水道に接続されている。
 - 7 高知県のホームページ（防災マップ）によれば、本件各土地は、津波災害警戒区域に該当している。
 - 8 物件1の土地の南側に設置されたカーポートは設置状況から、土地の定着物と認めた。
 - 9 物件3の建物は、築40年の建物である。経年によって外装等の劣化症状が悪化しており、建物の修繕工事の実施を推奨する。なお、建物の状態等について、確認できる範囲で次のとおり報告する。
 - (1) 屋根に設置の太陽熱温水器は、設置状況から、売却対象外の動産と認めた。
 - (2) 外壁にはクラックが散見される。雨樋が損傷しているほか、スレート瓦がひび割れており、屋根の劣化が深刻である。
 - (3) オール電化住宅である。建物の南東側に自然冷媒ヒートポンプ給湯機が設置されているほか、1階LDKのアイランドキッチンにはIHクッキングヒーターが組み込まれている（なお、給湯機やアイランドキッチンがリース物件若しくは所有権留保付きの設備である可能性は否定できない。）。
 - (4) 1階部分は、内装のリフォーム工事が実施されていることがうかがわれる。LDKの天井に雨漏りをうかがわせるシミ跡が認められるほかは、1階の内装の状態は概ね良好である。
 - (5) 2階部分は、経年使用による汚損箇所及び損傷箇所等が散見される。
 - ア 2階和室及び2階洋室(2)の天井には、雨漏り跡が認められる。
 - イ 2階洋室(3)の床には、テープの貼付箇所（補修跡と思われる。）が散見される。また、2階洋室(2)及び2階洋室(3)の各床は、歩くと大きな軋み音が発生する。
 - ウ 2階各洋室には若干の傾斜が感じられる。
 - エ 2階洋室(2)の内壁は、部分的に黒く塗りつぶされている。
 - (6) 一見して、上記以外に顕著な雨漏り跡は確認できないが、その余の部分に雨漏りが潜在する可能性は否定できないと思料する。
 - (7) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、その可能性を否定することはできないと思料する。
 - 10 物件3の建物の北側の庇若しくは雨樋が、境界際に差しかかっている。北側の件外土地への越境が判明した場合、件外土地所有者から越境する建物部分の撤去を求められる可能性があると思料する。

以上

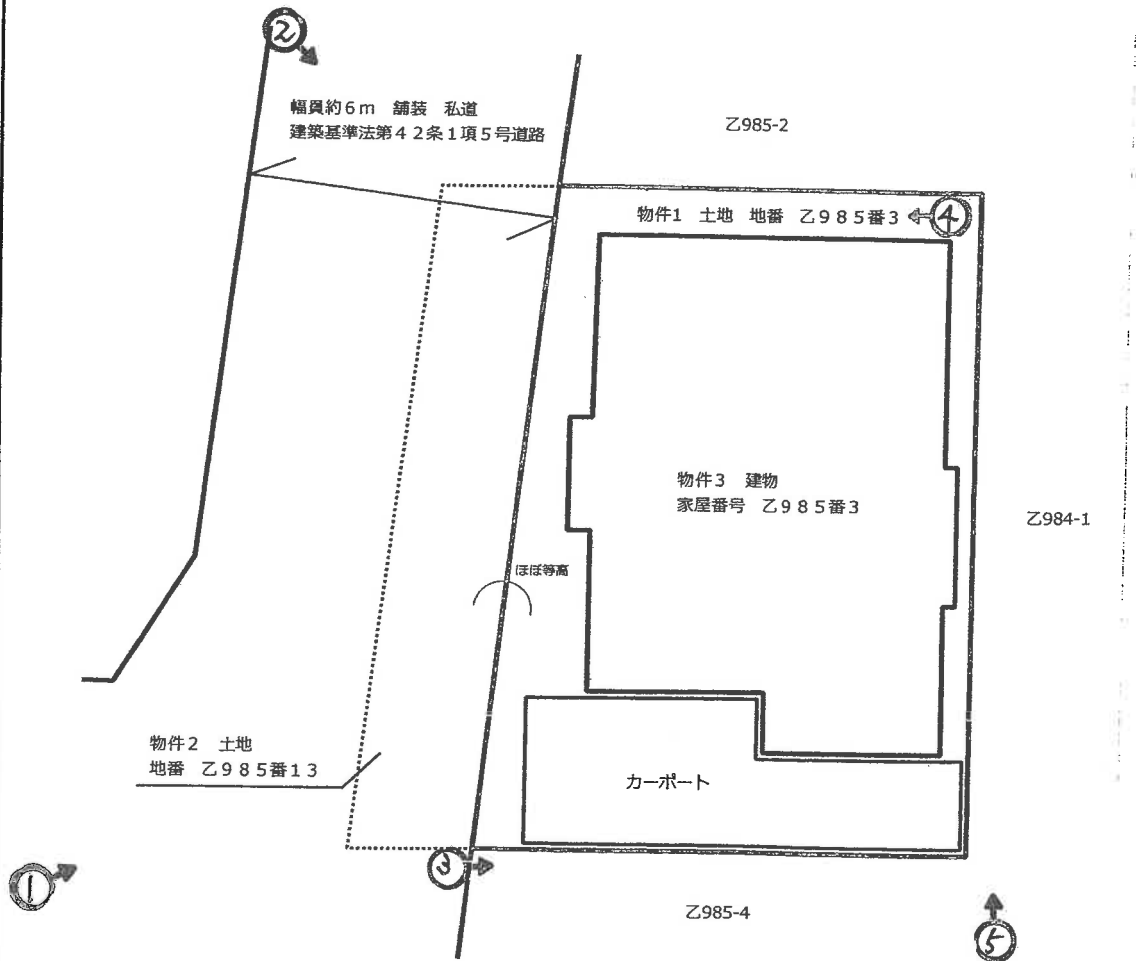
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月25日(金) 10:00-10:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年7月25日(金) 16:10-16:25	物件所在地	接道外観等調査、占有関係等調査(近隣居住者某と面談)
令和7年7月28日(月) 9:00-9:20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年7月28日(月) 10:00-10:15	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年7月28日(月) 16:50-17:00	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年7月29日(火) 14:00-14:20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年7月30日(水) 13:00-14:40	物件所在地	占有関係等調査(近隣居住者某と面談)、立入調査(写真撮影)
令和7年7月31日(木) : :	高知地方裁判所	占有関係等調査(所有者に照会書送付、返信用切手添付)
令和7年8月6日(水) 12:50-14:00	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年8月8日(金) 16:30-16:35	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
(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 7 年 7 月 3 0 日、令和 7 年 8 月 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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≒1/150



※境界が判然としない部分については点線にて表示

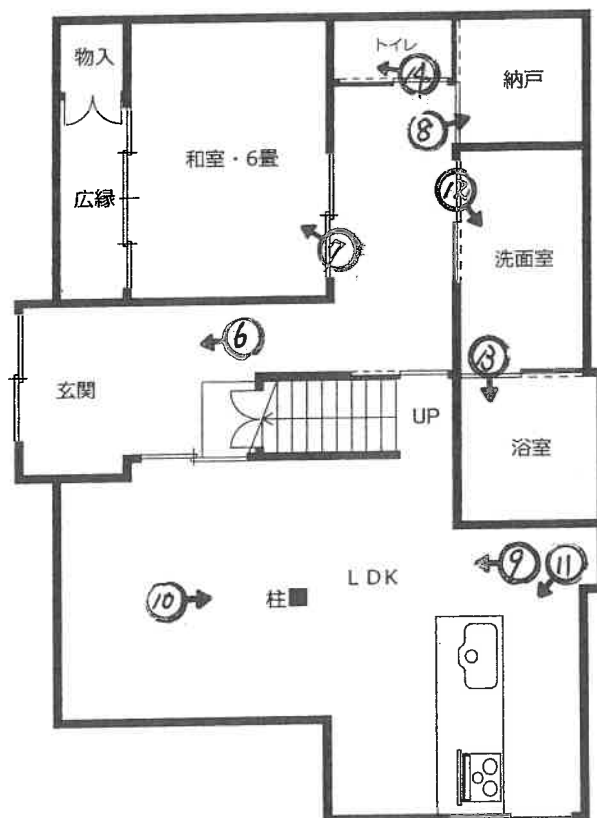
間取図

高知市大津字下市乙985番地3
物件3 1・2階部分

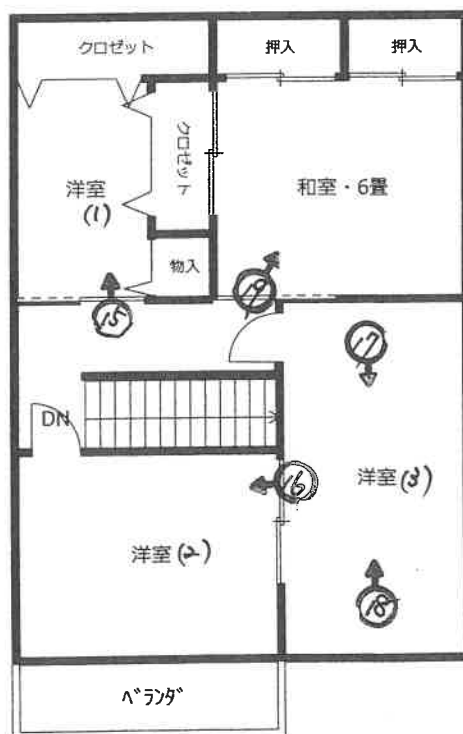
家屋番号乙985番3

S≒1/100

1階



2階



(写真撮影方向)
←

1



2



3



物件1

本件不動産

4



物件3

物件1

本件不動産

(9枚目)

5



物件3

本件不動産

6



物件3の建物内（1階玄関内）

（10枚目）

7



1 階和室

8



1 階納戸

(1 1 枚目)

9



1 階 LDK

10



1 階 LDK

(1 2 枚目)

11



1階LDK（キッチン）

12



1階洗面室（洗濯機置場）

（13枚目）

13



1 階浴室

14



1 階トイレ

(1 4 枚目)

15



2階洋室(1)

16



2階洋室(2)

(15枚目)

17



2 階洋室(3)

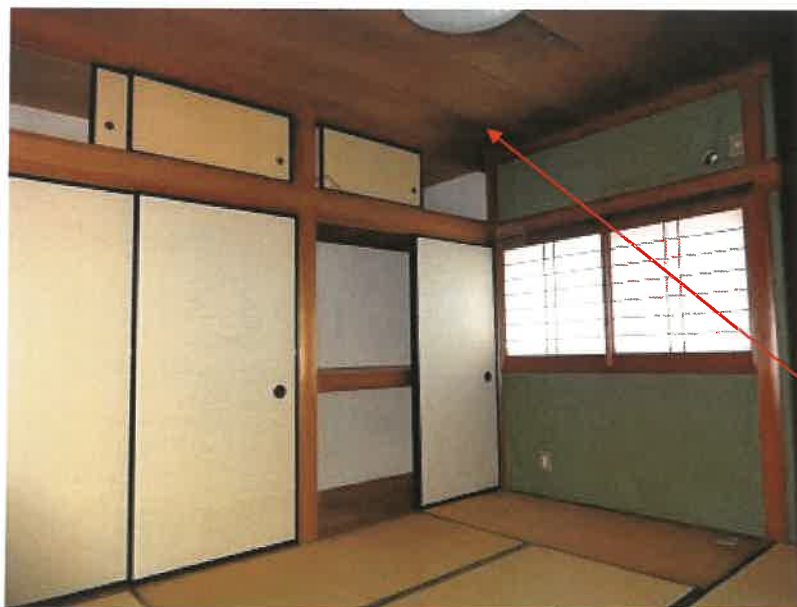
18



2 階洋室(3)

(1 6 枚目)

19



雨漏り跡

2階和室

令和7年 (ケ) 第18号
令和7年 8月 6日 現地調査
令和7年 8月15日 評価
令和7年10月 3日 補充

高知地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

濱田 英資

先日交付済みの本件評価書 2 頁及び 4 頁につき、別紙下線部分を補充する。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市大津字下市 乙985番3 宅地 117.58㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市大津字下市 乙985番13 公衆用道路 31.00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市大津字下市乙985番地3 乙985番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階：70.08㎡ 2階：51.26㎡	
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地には、カーポート等が設置されているが、これらについては単独で経済価値は認められない。		
3	物件3建物の1階部分は、平成22年頃リフォームが工事施工されている模様である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

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60年5月22日新築 経 過 年 数： 約40年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレート葺 外 壁： モルタル 外 内 壁： ビニールクロス、合板 外 天 井： 合板、ビニールクロス 外 床： 合板、ビニールクロス 外 設 備： 電気 外 その他： －
床 面 積 （ 現 況 ）	1階： 70.08㎡ 2階： 51.26㎡ 延： 121.34㎡
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	普通～やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	昭和60年に新築された後、平成22年頃、1階部分について間取り変更を含むリフォーム工事が施工され、新築後40年余が経過した建物である。現況等に鑑みて、経済的耐用年数は5年程度残存していると判断した。 1階部分についてはリフォームが施され比較的状态が良い一方、2階部分は、天井部分に雨漏り跡らしきものが数カ所見受けられるほか、床部分にも軋みや緩みが認められる等、保守管理が行われている様子は窺えない。但し、雨漏りの有無及びその程度等は不明である。 以上のような状況から、保守管理の状態は総体的に普通～やや劣るものと判断した。

令和7年（ケ）第18号
令和7年8月6日 現地調査
令和7年8月15日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

濱田 英資

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 6 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は物件3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）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	高知市大津字下市 乙 9 8 5 番 3 宅地 1 1 7 . 5 8 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高知市大津字下市 乙 9 8 5 番 1 3 公衆用道路 3 1 . 0 0 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高知市大津字下市乙 9 8 5 番地 3 乙 9 8 5 番 3 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 : 7 0 . 0 8 m ² 2 階 : 5 1 . 2 6 m ²	
番 号	特 記 事 項		
1	物件 1 土地には、カーポート等が設置されているが、これらについては単独で経済価値は認められない。		
3	物件 3 建物の 1 階部分はリフォームされているが、施工年月日、内容等は不明である。		

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及び2）

位 置 ・ 交 通	J R土讃線「土佐大津」駅の南西方約1.4km（道路距離） 「本江田橋通」バス停の北東方約1.7km（道路距離）	
付 近 の 状 況	郊外の準幹線道路の背後に中小戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 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	117.58㎡（物件1登記数量） 周囲の土地に比して規模は標準的である。 やや台形 約13m×約9.5m 西側私道に対しほぼ等高に接面する中間画地
接面道路の状況	西側：幅員約6m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1は物件3建物の敷地として、物件2は公衆用 道路として利用されている。 （東側）宅地 （西側）道路・宅地 （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 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、高知市遺跡地図にて、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。 このほか、津波災害警戒区域に指定されている。	

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60年5月22日新築 経 過 年 数： 約40年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレート葺 外 壁： モルタル 外 内 壁： ビニールクロス、合板 外 天 井： 合板、ビニールクロス 外 床： 合板、ビニールクロス 外 設 備： 電気 外 その他： －
床 面 積 （ 現 況 ）	1階： 70.08㎡ 2階： 51.26㎡ 延： 121.34㎡
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	普通～やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	昭和60年に新築された後、1階部分について間取り変更を含むリフォームが施工され、新築後40年余が経過した建物である。リフォームの施工年月日は不詳ながら、現況等に鑑みて、経済的耐用年数は5年程度残存していると判断した。 1階部分についてはリフォームが施され比較的状态が良い一方、2階部分は、天井部分に雨漏り跡らしきものが数カ所見受けられるほか、床部分にも軋みや緩みが認められる等、保守管理が行われている様子は窺えない。但し、雨漏りの有無及びその程度等は不明である。 以上のような状況から、保守管理の状態は総体的に普通～やや劣るものと判断した。

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及び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	57,100	1.00	117.58	0.85	5,710,000
2	57,100	0.01	31.00	1.00	20,000
計			148.58		5,730,000

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-28

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/101 = 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：……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：……0.85 建物の状態等を考慮して査定した。

(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	140,000	121.34	0.09	1,530,000

イ 現況延床面積：……登記数量による。

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	5,710,000	0.50	法定地上権	2,860,000

(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	5,710,000	-2,860,000		1.00	0.60	1,710,000
2	20,000	—		1.00	0.60	10,000
3	1,530,000	+2,860,000	—	1.00	0.60	2,630,000
一 括 価 格 (合計)						4,350,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : ……考慮不要

エ 市 場 性 修 正 : ……考慮不要

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 高知一28（隔年調査地点）

所 在：高知市大津字中須賀乙1161番5
価 格：58,000円/㎡
位 置：JR土讃線土佐大津駅の南西方約1.2km
本江田橋通バス停の東方約2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：108㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北5.3m市道
用途指定等：1住居（60、200）
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,738,470円
物件2 0円
物件3 1,660,200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。

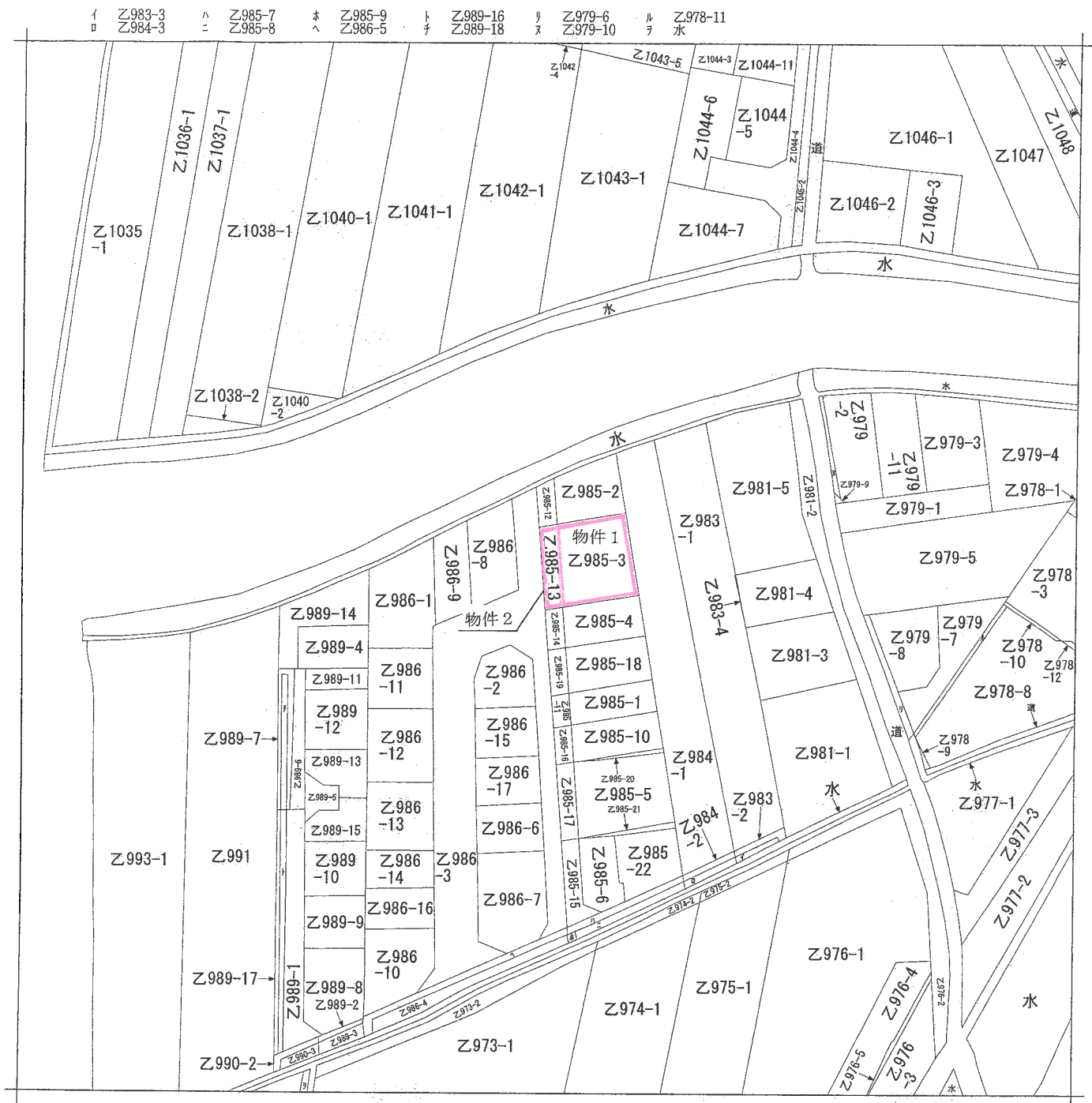
第7 附属資料の表示

- 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

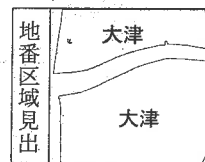
以 上

$$S \doteq 1/25,000$$


「国土地理院『1:25,000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。



請求部	所在	高知市大津字下市			地番	Z985番13		
出力縮	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7年7月28日
高知地方法務局

登記官

公図写(物件1・2)

9

(A4判に縮小)

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7年7月28日 高知地方法務局

令和7年7月28日 高知地方法務局

登記官

地積測量図写(物件 1・2)

(A 4 判に縮小)

10

請求番号：26-2

(高知県土地家屋調査士会)

(昭和53年6月22日作製)

作者

人請申

縮尺 1/250 H

平成53年6月23日登記

235970

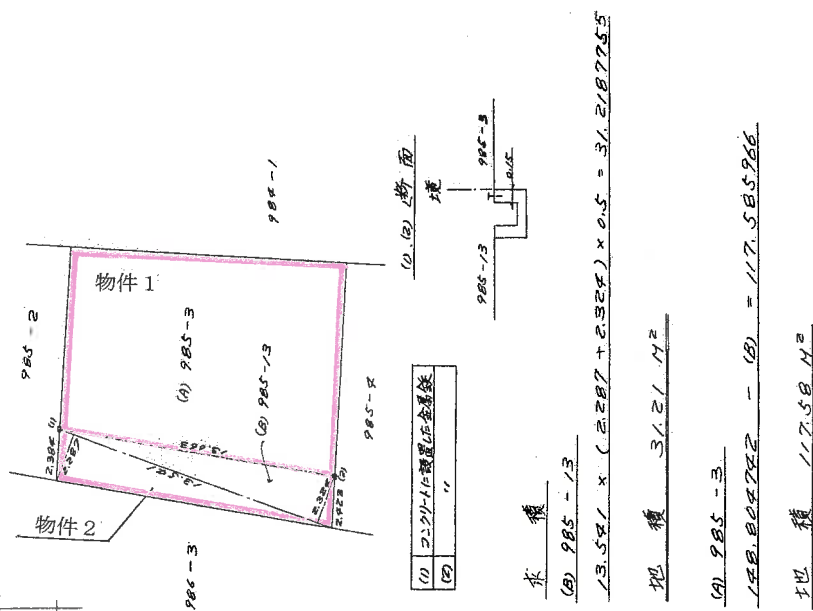
番地

02985-3
2005-13

地積測量図

土地の所在

高知市大津字下市



1 NO 00236

025922

各階平面圖

85-3

面
图
物
建

建物の所在 高知市 大津 字下市 乙 985 番地 3

作者

縮尺 1/250

人請申

縮尺 $1/500$

(高知県土地家屋調査士会)

平成60年5月28日 水曜

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7年7月28日 高知地方方法務局

令和7年7月28日

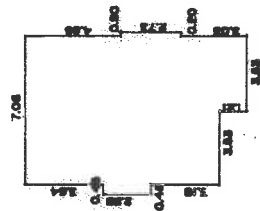
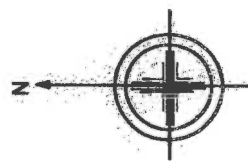
高知地方法務局

登記官

11

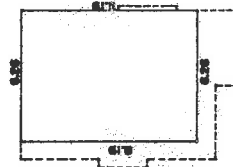
建物図面・各階平面図写
(物件3)

(A 4 判に縮小)



四國年報

水銀	(3.64; 2.29; 3.18)
	x7.06 = 64.2460
2.28	x0.45 = 1.0260
1.21	x3.63 = 4.2713
2.73	x0.20 = 0.5460
計	70.0893
表面積	70.08 m ²

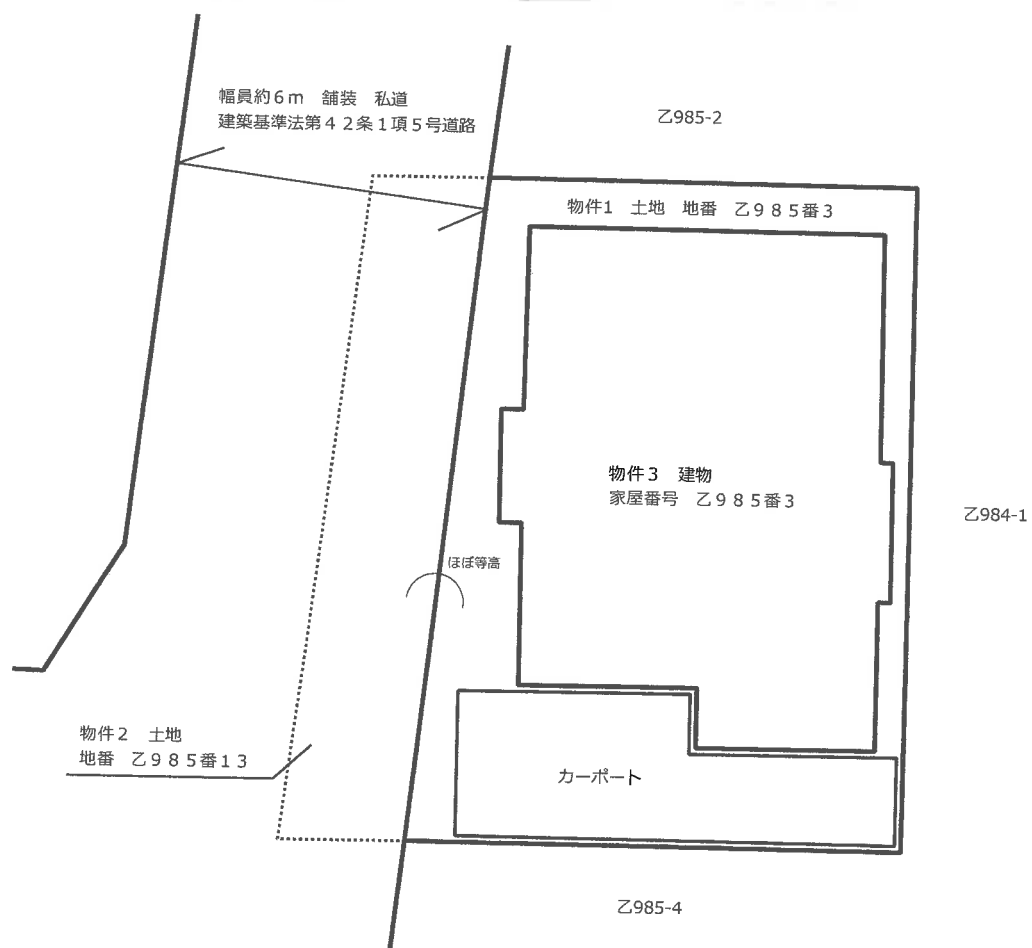


2層平面図

裂種	8.19	x6.26	-51.2694
床面積			51.26 坪

土地建物位置関係図

S≒1/150



※境界が判然としない部分については点線にて表示

間取図

高知市大津字下市乙985番地3
物件3 1・2階部分

家屋番号乙985番3

S≒1/100

1階



2階

