

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 8年 2月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 2月16日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 3月11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 2月19日 午前 9時00分から 令和 8年 2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 8年 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	660,000 528,000	一括	132,000	7,612	0
1	320,000				
2	340,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 高知市仁井田字西堀
 地 番 797 番 1
 地 目 宅地
 地 積 228.96 平方メートル

- 2 所 在 高知市仁井田字西堀 797 番地
 家屋 番号 370 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 46.28 平方メートル
 (現況)
 不存在
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.36 平方メートル
 2 階 19.83 平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 27.76平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約40平方メートル
2階 約20平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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, 2】

2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

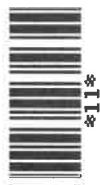
3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件債務者が占有している。

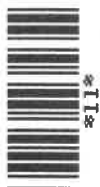
5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 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。



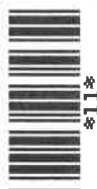
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 高知市仁井田字西堀
 地 番 797番1
 地 目 宅地
 地 積 228.96平方メートル

- 2 所 在 高知市仁井田字西堀 797番地
 家屋 番号 370番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 46.28平方メートル
 (現況)
 不存在
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 36.36平方メートル
 2階 19.83平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 27.76 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 40 平方メートル
2 階 約 20 平方メートル



令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 9月11日受理
令和 7年11月14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 高知市仁井田字西堀
 地 番 797番1
 地 目 宅地
 地 積 228.96平方メートル

- 2 所 在 高知市仁井田字西堀 797番地
 家屋 番号 370番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 46.28平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 36.36平方メートル
 2階 19.83平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 27.76平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	高知市仁井田797番地1		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ※主である建物は存在しない ※附属建物符号1及び2は存在しない		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 概測約40平方メートル 2階 概測約20平方メートル		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が未登記附属建物を動産類が残置された住居（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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 未登記附属建物	
占有者		☒ 債務者 (B) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (所有者Aの弟兼占有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年 4月 4日	
最初の	契約日	平成12年 4月 4日	
契約等	期間	平成12年 4月 4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	期間	昭和 年 月 日から ☐ 昭和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 (A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 (B) ☐ 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 上記について契約書は確認できない。 2 関係人の陳述に基づき、現占有権原 (物件2の建物の所有権がAに移転後の占有権原) について上記のとおり認めた。			

(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
■ B (所有者Aの弟兼本件現存建物の占有者)	1 Aは養護老人ホームに入所中です。Aとは面談できません。 2 令和7年6月末ころまで、物件1の土地には複数の建物がありました。物件1の土地の凡そ南角付近に現存する建物（以下「本件現存建物」という。）以外の建物は、倒壊しかけていたため、高知市の老朽住宅等除却事業を活用して取り壊しました。本件現存建物は、物件2の各建物には該当しない未登記建物だと思います。よって、物件1の土地に物件2の建物は存在しません。 3 本件現存建物は、昭和23年ころに祖父が建てた建物で、元々、件外797番2の土地に建っていました。亡母Cが、曳家によって、本件現存建物を現場所まで移動させました。 4 本件現存建物の現所有者はAです。物件2の建物と同様、相続によって、本件現存建物の所有権はAに移転しています。 5 平成25年10月ころから、本件現存建物は空き家で、建物内には、私ら家族の動産類が残置されています。昭和58年4月ころから、私ら家族は、Cと物件2の建物で同居するようになりました。Cが他界後は、Aの承諾を受けて、私ら家族が、引き続き物件2の建物及び本件現存建物を、使用期間を定めることなく無償で使用していました。建物の使用について契約書は作成していません。 6 本件現存建物は、元は物置で、私ら家族が入居したときには、建物の1階部分は土間でした。私ら家族が居住できるよう、Cが、本件現存建物を現在の状態にリフォームしてくれました。 7 物件1の土地の範囲は判然としません。物件1の土地及び件外797番2の土地は、元々1筆の土地でした。件外797番2の土地及び同土地の件外家屋番号797番2の建物が、売却されるまでは、C及びその相続人であるAが、物件1の土地及び件外797番2の土地を、件外家屋番号797番2の建物、本件現存建物及び物件2の建物の敷地として、一体的に使用していました。物件1の土地と件外797番2の土地の境界は判然としませんが、法務局に整備されている地籍図と現地を照合すると、本件現存建物は、件外797番2の土地に越境している可能性があると思います。 8 物件2の建物と所有者が同一ですし、本件現存建物は、過去に存在した物件2主である建物の附属建物であると理解しています。 9 本件現存建物は、老朽劣化が相当に深刻な建物です。外壁には破損開口部がありますし、雨漏りやシロアリ被害の可能性もあると思います。 10 物件1の土地の凡そ南西側に接面する市道が、建築基準法上の道路ではないため、物件1の土地で建物を建築することはできないと思います。 11 物件1の土地には、高知市管理の上水道が引き込まれています。 12 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 費用も人出もないため、売却されても、当方で、本件現存建物内に存在する動産類を撤去等できないと思います。 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を、関係人の陳述、高知市財務部資産税課での調査結果及び現況から、2枚目及び3枚目記載のとおり整理したが、次のとおり、本件現存建物の特定（建物の同一性）に疑義があることに留意を要する。
 - (1) 物件1の土地には、本件現存建物以外の建物は現存しない（なお、過去の航空写真、法第14条第1項地図（地籍図）、登記記録、資産税課での調査結果及び関係人の陳述によれば、令和7年6月末ころまでは、物件1の土地に、本件現存建物及び物件2の建物が存在していたことがうかがわれる。）。
 - (2) 関係人の陳述、並びに物件2の建物及び本件現存建物の家屋課税台帳などによれば、本件現存建物が、物件2の各建物に該当しない未登記建物であることがうかがわれる。しかしながら、建物特定のための直接的資料（物件2の建物図面等）は確認できず、本件現存建物の構造及び床面積、並びに関係人が陳述する建築時期及び過去の建物の用途（物置）を勘案すれば、本件現存建物が物件2附属建物符号1の建物である蓋然性は拭いきれない。関係人の陳述及び資産税課での調査結果をもとに、本件現存建物を未登記建物と判断したが、その判断には疑義が残る。
 - (3) 上記を前提とした上、本件現存建物と物件2主である建物が、Aの所有に属することがうかがわれること（本件現存建物の所有者を示す確定的な資料は確認できず、同建物がA及びBを含む亡Cの相続人の共有建物である可能性は否定できないが、本件不動産の登記記録、本件現存建物の家屋課税台帳、関係人の陳述及び占有実態を勘案すれば、本件現存建物の所有者がAである蓋然性が極めて高いと思料する。）、本件現存建物が物置として主である建物の常用に供されていたこと、及び主である建物と本件現存建物との場所的關係性から、不完全ながらも、本件現存建物を主である建物の未登記附属建物と判断した。
 - 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、法第14条第1項地図（地籍図）が整備されている（なお、地積測量図は整備されていない。）。
 - 4 物件1の土地の範囲は現況上判然としない上に、本件現存建物の一部が件外797番地2の土地に越境して建てられている可能性がある。よって、物件1の土地の範囲及び本件現存建物の越境の有無を明確にするために、境界確定協議を実施する必要があると思料する。なお、上記法第14条第1項地図（地籍図）をもとに現地で計測することによって、物件1の土地の範囲を明らかにすることは可能であると思料する。
 - 5 境界確定協議の結果、本件現存建物の件外797番2の土地への越境が明らかになった場合、建物越境部分の同件外土地の使用について、同件外土地所有者との間で協議を実施する必要があると思料する。協議が整わない場合、越境する建物部分の撤去等を求められる可能性があることに、買受希望者は特に留意を要する。
 - 6 高知市役所での調査結果は、次のとおりである。買受希望者は、現状、物件1の土地において、建物が建築できないことに留意を要する。
 - (1) 物件1の土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置する。
 - (2) 物件1の土地の南西側に接面する道路は、市道である。
 - (3) 上記南西側市道のうち、物件1の土地に接面する道路部分は、建築基準法上の道路ではない（なお、上記市道のうち、物件1の土地に接面する道路より南側の道路は、建築基準法42条2項道路である。）。
 - (4) 都市建設部建築指導課の職員によれば、物件1の土地の分筆の経緯などからすれば、建築基準法43条2項の適用の余地はなく、何らかの方法で接道を確保できなければ、物件1の土地において、建物は建築できないとのことである。
 - 7 高知市上下水道局での調査によれば、
 - (1) 上記南西側市道に高知市管理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) 本件不動産の周囲に公共下水道は整備されていない。

(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

- 8 高知県のホームページ（防災マップ）によれば、本件不動産は、津波災害警戒区域内に位置していることがうかがわれる。
- 9 本件現存建物は、内外装とも老朽劣化が相当に深刻な建物であり、大規模な修繕工事が必要であると思料する。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、次のとおり補足する。
- (1) 関係人の陳述及び高知市財務部資産税課での調査結果によれば、遅くとも昭和29年に建築された建物であることがうかがわれる。
 - (2) 建物の凡そ北東側に設置の各差し掛けは、設置状況及び効用から、建物の附合物若しくは従物と認めた。
 - (3) 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。
 - (4) いわゆる水回り三点セット（台所、浴室、便所）は存在しない。
 - (5) 長期間の不使用等により、建物内は相当に汚損している。
 - (6) 外壁等には破損開口部が認められる。また、天井には雨漏り跡、破損箇所及び損壊箇所が散見される。
 - (7) 2階和室の畳は相当に軟化している。
 - (8) 一見して、顕著なシロアリ被害は確認できないが、本件不動産が海岸に近いことや建物の状態からすれば、その可能性は高いと思われる。
- 10 買受希望者は、本件現存建物内に存在する動産類の撤去費用の負担（動産類の量からすれば、相当額の撤去費用を要する可能性がある。）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

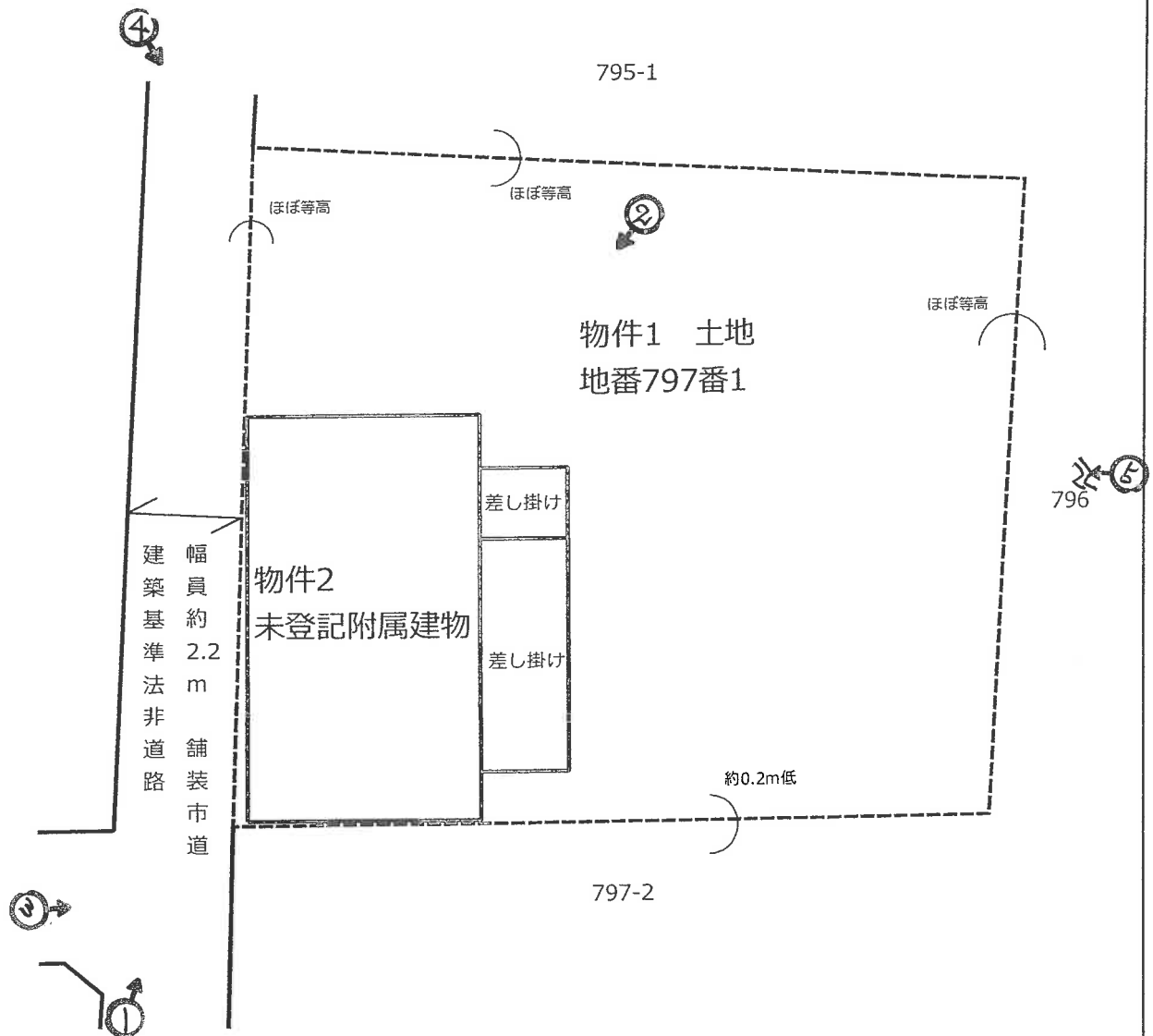
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月11日(木) 16:00ー16:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年9月12日(金) 9:00ー 9:15	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年9月12日(金) 11:00ー11:20	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7年9月12日(金) 12:15ー12:35	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年9月12日(金) 16:55ー17:05	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年9月24日(水) 11:10ー11:20	高知県庁	土砂災害警戒区域該当調査
令和7年9月26日(金) 8:45ー 8:55	高知市上下水道局	上下水道整備状況調査
令和7年10月3日(金) 10:10ー10:20	高知地方裁判所	占有関係等調査(Bと面談)
令和7年10月3日(金) 16:00ー16:20	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月7日(火) 11:30ー11:50	高知市役所	建物特定調査
令和7年10月7日(火) 14:30ー14:45	高知市役所	建物特定調査
令和7年10月17日(金) 13:20ー13:40	高知地方裁判所	占有関係等調査(Bと面談)
令和7年10月24日(金) 9:35ー10:10	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年10月30日(木) 10:20ー10:35	高知市役所	公法上の規制等調査
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 0 月 2 4 日 目的物件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≒1/150



(写真撮影方向)

※境界が判然としない部分については破線にて表示

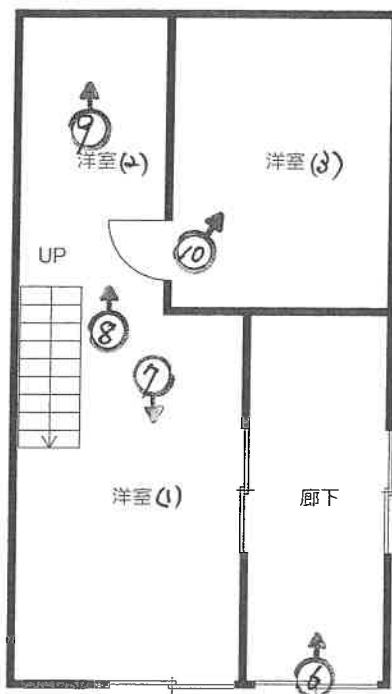
(8 枚目)

間取図

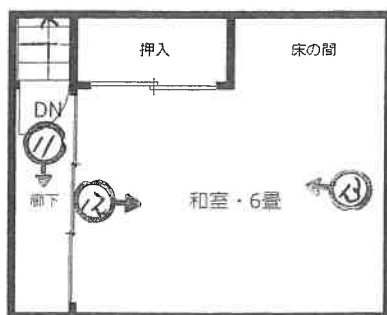
高知市仁井田字西堀797番地 家屋番号370番
物件2 未登記附属建物

S≒1/100

1階



2階



(写真撮影方向)







本件不動産



物件 2 未登記附属建物内（廊下）

7



1 階洋室(1)

8



1 階洋室(2)

(1 3 枚目)

9



1 階洋室(2)

10



1 階洋室(3)

(1 4 枚目)

11



2階廊下

12



2階和室

(1 5枚目)



2階和室

令和7年 (ケ) 第30号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月13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 660,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 320,000円
物件2（建物）	金 340,000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き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	高知市仁井田字西堀 7 9 7 番 1 宅地 2 2 8 . 9 6 m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	高知市仁井田字西堀 7 9 7 番地 3 7 0 番 居宅 木造瓦葺平家建 4 6 . 2 8 m ²	現存しない
	<附属建物> 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造瓦葺 2 階建 1 階 : 3 6 . 3 6 m ² 2 階 : 1 9 . 8 3 m ²	現存しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造瓦葺平家建 2 7 . 7 6 m ²	現存しない
番 号	特 記 事 項		
1	本件土地が画地南西側で接面する市道は、建築基準法上の道路に該当しないため、原則的には本件土地に建物を建築することはできない。但し、隣地の一部の利用権を取得等し、建築基準法に定める接道要件を満たせば、建物の建築は可能となる。 また、差し掛けが存するが、経済価値は認められない。		
2	主である建物、附属建物符号 1 及び符号 2 は、いずれも現存せず、以下の未登記附属建物が現存している。当該建物の概要は以下の通り。また当該建物は、隣地（地番 7 9 7 番 2）に越境している可能性がある。 <未登記附属建物> ・種 類：居宅 ・構 造：木造かわらぶき 2 階建 ・床面積：1 階 約 4 0 m²、2 階 約 2 0 m²、延 約 6 0 m²		

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「高知」駅の南東方約9.4 km（道路距離） 「三里文化会館前」バス停の東方約470 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	幅員の狭小な市道沿いに中小戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接 面 道 路 と の 関 係	228.96 m ² （登記数量） 規模は周囲の画地に比して標準的 ほぼ正方形 約15 m×約15.5 m 南西側市道に対しほぼ等高に接する中間画地
接面道路の状況	南西側：幅員約2.2 mの舗装市道（建築基準法非道路）	
土地の利用状況等	利 用 現 況 隣接地の状況	物件1は物件2の未登記附属建物の敷地として利用されている。 （北東側）空地 （南東側）宅地 （南西側）道路 （北西側）宅地
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし 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、通常のコストで敷地内への引込 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。 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2）

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 年月日不詳新築 経 過 年 数： 不詳 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 耐用年数満了
仕 様	構 造： 木造 屋 根： かわらぶき 外 壁： 波板鋼板 外 内 壁： 合板 外 天 井： 合板 外 床： 合板、畳 外 設 備： 電気 外 その他：
床 面 積 (現 況)	1階：約40㎡ 2階：約20㎡ 延 約60㎡（合計概則床面積）
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	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	新築年月日不詳の建物であるが、そもそも台所やトイレ等の水道を利用する設備が一切備えられていない簡易な造りの建物である。 外装、内装ともに保守管理は行われておらず、既に耐用年数は満了しているものと判断される。

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	19,100	0.50	228.96	0.70	0.70	1,070,000

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）－26

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,500 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/117 = 19,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：……有効利用の可能性等を考慮した。

ウ 地 積：……登記数量による。

エ 建 付 減 価：……0.70 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：……0.70 地震時の災害懸念や土地の有効利用が困難なこと等により減価を要する。

(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	80,000	60.00	0.01	0.70	30,000

イ 現況延床面積：……概則数量による。

エ 市 場 性 修 正：……0.70 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	1,070,000	0.50	法定地上権	540,000

(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	1,070,000	－540,000		0.60	320,000
2	30,000	＋540,000	－	0.60	340,000
一 括 価 格 (合計)					660,000

ウ 占有減価修正：……考慮不要

エ 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）－26

所 在：高知市種崎字下ユ450番
価 格：22,500円/㎡
位 置：JR高知駅の南東方約9.6km
種崎浜通バス停まで約70m

価 格 時 点：令和7年7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：1住居（60、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7年度）

物件1 3,045,160円

物件2 55,800円（未登記附属建物）

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 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

所在位置略図

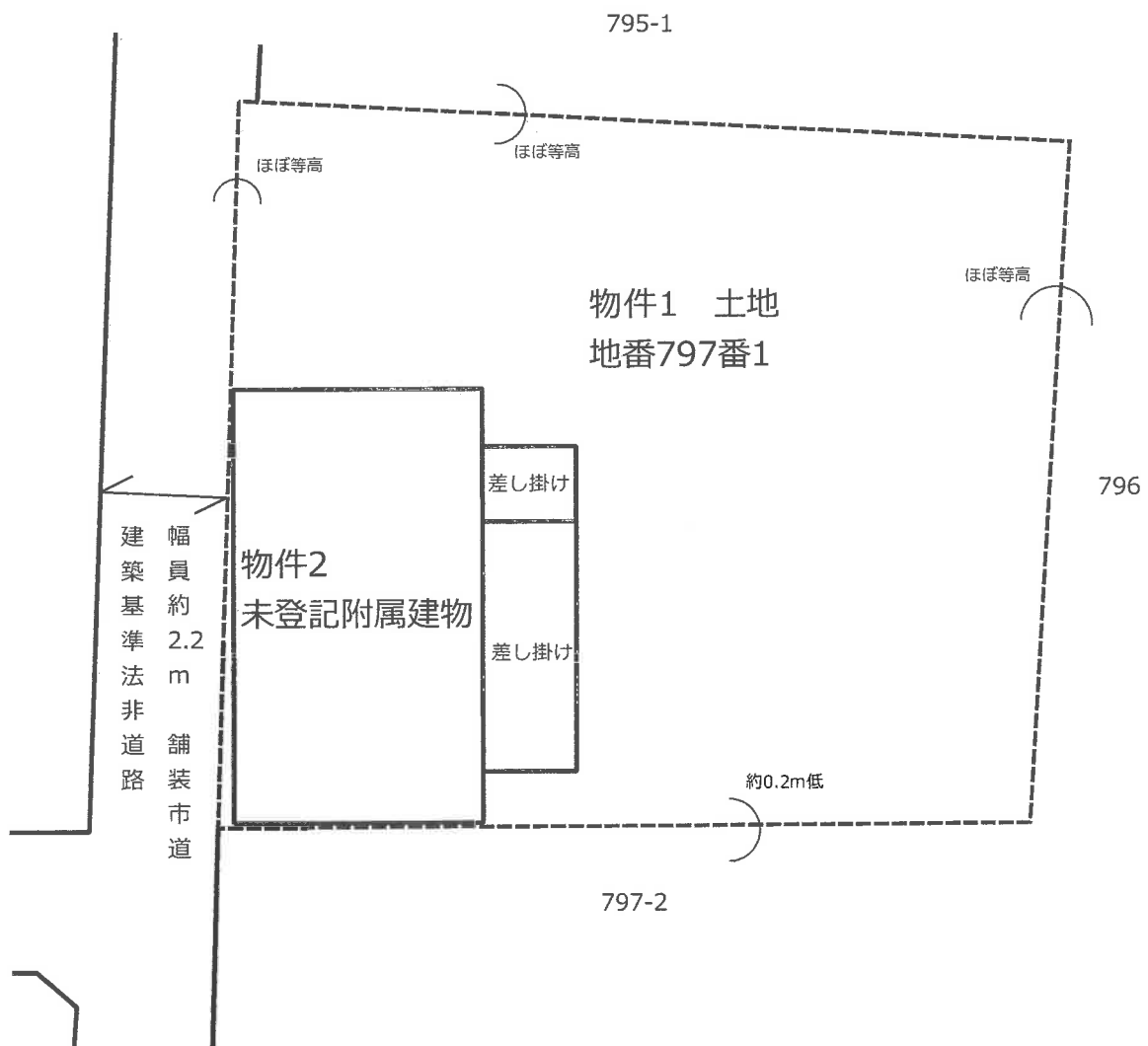
S≒1/25,000



「国土地理院『1:25,000地形図』高知・土佐長浜」

土地建物位置関係図

S≒1/150



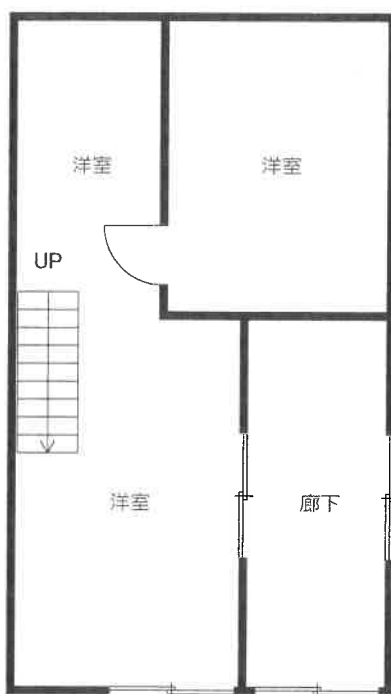
※境界が判然としない部分については破線にて表示

間取図

高知市仁井田字西堀797番地 家屋番号370番
物件2 未登記附属建物

S≒1/100

1階



2階

