

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 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 9 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 8 月 8 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	5,560,000 4,448,000		1,112,000	66,202	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高知市北本町二丁目 38 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション高知

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北本町二丁目 38 番 2 の 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 57.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高知市北本町二丁目 38 番 2

地 目 宅地

地 積 934.13 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40 万 9717 分の 6339

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 17 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠 原 真 央

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 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 高知市北本町二丁目 38 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション高知

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北本町二丁目 38 番 2 の 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 57.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高知市北本町二丁目 38 番 2

地 目 宅地

地 積 934.13 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40 万 9717 分の 6339



令和 6 年(ヌ)第 23 号
令和 7 年 1 月 23 日受理
令和 7 年 4 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高知市北本町二丁目 38 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション高知

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北本町二丁目 38 番 2 の 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 57.70 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 高知市北本町二丁目 38 番 2

地 目 宅地

地 積 934.13 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40 万 9717 分の 6339

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市北本町二丁目2番29-1102号 ライオンズマンション高知	
建物	物件1	
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	☒ 建物所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 月額10,800円 修繕積立金 月額20,920円 上下水道料 使用量に応じて負担 駐車料 契約に応じて負担 令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年1月分～令和7年3月分 合計823,579円 ※上記の内訳は5枚目「執行官の意見」のとおり	
管理費等照会先	〒780-0822 高知市はりまや町1-5-5 YMビル5F 株式会社穴吹コミュニティ四国支店高知営業部	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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 (株式会社穴吹コミュニティ四国支店高知営業部社員)	1 当社は、物件1の区分所有建物（以下「1102号室」という。）が存在する一棟のマンションであるライオンズマンション高知（以下「本件マンション」という。）の管理業務を受託しています。 2 私が知る限り、1102号室は、1年以上前から空き家です。空き家になるまでは、Aが1102号室を住居として使用していたと思われます。 3 1102号室の敷地の目的である符号1の土地（以下「本件38番2の土地」という。）は、本件マンションの敷地として区画されています。本件38番2の土地の境界に問題はありません。 4 令和7年3月31日現在の1102号室にかかる管理費及び修繕積立金、並びにその滞納額等については、令和7年3月31日付け回答書及び「管理費等入金・未収金リスト」と題する書面記載のとおりです。 5 管理費等の未払金に対する遅延損害金等は、マンションの管理規約上、管理組合の総会決議を経た上で請求できるようになっています。3月31日現在、未払金に対する遅延損害金を請求する旨の総会決議はありません。将来的に、遅延損害金を請求する旨の総会決議がなされる可能性は否定できません。 6 管理費等は、毎月27日に、翌月分を自動振替による方法でお支払いいただいております。 7 1102号室の買受人のかたには、管理規約等に基づき、前所有者の管理費等の未払金等を負担していただくこととなりますので、よろしくお願いします。 8 本件マンションには、高知市管理の上下水道が接続されています。上下水道料は、各戸の使用量に応じて管理組合が徴収しています。 9 本件マンションの敷地内には、総戸数60戸に対して、17台分の駐車区画しか附設されていません。敷地内駐車場の駐車料は、屋内区画が月額1万5000円、屋外区画が月額1万3000円で、駐車場を使用するには別途契約が必要になります。 10 駐車区画が不足しており、現時点で敷地内駐車場に空きはありません。1102号室の買受人のかたは、必要に応じて、自己で敷地外駐車場を確保していただくこととなります。敷地内駐車場に空きが出た場合、希望者を募った上で、抽選によって、使用者を決めることになると思います。 11 駐輪場は無償で使うことができます。駐輪場を使用するには、届け出が必要になります。 12 本件マンションは、都市ガス対応のマンションです。 13 本件マンションでは、ペットの飼養が禁止されています。 14 具体的な施工内容は決まっていますが、令和12年ころに大規模修繕工事を実施することが予定されています。 15 1102号室で事件や事故があったという情報や、同室に雨漏り等の問題があるという情報ははありません。 16 本件マンションの躯体や設備に特筆すべき問題はありません。 17 管理人は、平日の午前9時から午後4時までの勤務となっています。 18 本件マンションの管理組合の運営に特筆するような問題はありません。

(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
■ C (亡Aの子)	1 亡Aが1102号室を住居として使用していました。1102号室内に現存する動産類は、すべて亡Aが使用占有していたものです。 2 亡Aの相続人は、全員相続放棄をしています。1102号室内の動産類を撤去できる者は存在しません。 3 1102号室内の状態や問題点等は把握していません。 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 令和7年3月31日現在の管理費等の滞納額の内訳は、次のとおりである。
 - (1) 管 理 費 291,600円(令和5年1月分ないし令和7年3月分)
 - (2) 修繕積立金 517,340円(上記滞納期間分)
 - (3) 上下水道料 14,639円(令和5年1月分ないし同年7月分)
 - 3 本件不動産の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
 - 4 法務局には、本件38番2の土地の法第14条第1項地図(土地区画整理所在図)が整備されている。なお、法務局に、本件38番2の土地の地積測量図は整備されていない。
 - 5 本件38番2の土地は、本件マンション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。
 - 6 高知市役所での調査によれば、
 - (1) 本件38番2の土地は、都市計画区域内の市街化区域に位置する。
 - (2) 本件38番2の土地の南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。
 - 7 本件マンションは、昭和61年に建築された建物であり、全体的に老朽劣化が認められる。
 - 8 1102号室は、内装が汚損、損傷等しているため、補修改装工事を実施する必要があると思われる。なお、1102号室の状態等について、確認できる範囲で、次のとおり若干補足する。
 - (1) 床一面に大量の動産類が現存し、洋室①及びLDKの床の状態並びに和室の畳の状態は、部分的にしか確認できない(未確認部分に問題が潜在する可能性を否定できない。)
 - (2) バルコニーを覆うように防鳥ネットが張設されており、バルコニーに鳥害発生の可能性がうかがわれる。
 - (3) 電気、ガス、水道の各設備が正常に稼働するのかどうか判然としない。
 - (4) 一見して、顕著な雨漏り跡は確認できないが、雨漏りが潜在する可能性を完全に否定できない。
 - (5) 室内の状態を把握している者は発見できず、上記以外に問題が潜在する可能性を否定できない。
 - 9 本件マンションの管理状況等について、管理会社社員の陳述を必ず参照されたい。買受希望者は、敷地内駐車場を使用できない点に特に留意を要する。
 - 10 本件マンションの管理規約には、管理費等の滞納がある場合、管理組合がその区分所有建物の所有者の承継人に対して滞納金を請求できる旨が規定されている。

買受人(承継人)は、所有権移転時に発生している1102号室の管理費等の滞納金(なお、管理組合の総会決議によって、上記滞納金に対する遅延損害金を付加して請求される可能性があることに留意を要する。)を支払う必要があると思われる。
 - 11 買受希望者は、本件不動産の引渡しを受けるために、不動産引渡命令に基づく強制執行を必要とすること及び、それに伴う執行費用(1102号室内に現存する動産類の量を考慮すれば、相当額の撤去費用を要する可能性がある。)の負担を余儀なくされ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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月23日(木) 14:00-14:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年1月23日(木) 15:00-15:30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年1月24日(金) 10:05-10:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年1月24日(金) 10:35-11:05	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、管理状況調査(管理人不在)、占有関係等調査(1102号室不在)
令和7年1月24日(金) 13:55-14:05	物件所在地	管理状況調査(管理人と面談)
令和7年1月24日(金) 14:15-14:25	高知市はりまや町	管理費等調査(Bと面談)
令和7年1月24日(金) 15:30-15:45	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年1月30日(木) 9:20-9:45	高知市はりまや町	管理費等調査(Bと面談)
令和7年1月30日(木) 10:40-12:10	物件所在地	占有関係等調査(立入調査、写真撮影)
令和7年2月12日(水) 13:10-14:30	物件所在地	実地調査(立入調査、写真撮影)
令和7年3月31日(月) 12:55-13:05	高知地方裁判所	占有関係等調査(Cから電話聴取)
令和7年3月31日(月) 14:00-14:05	高知市はりまや町	管理費等調査(Bと面談)
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		

(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0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		
令和0年0月0日() : - :		

(特記事項)

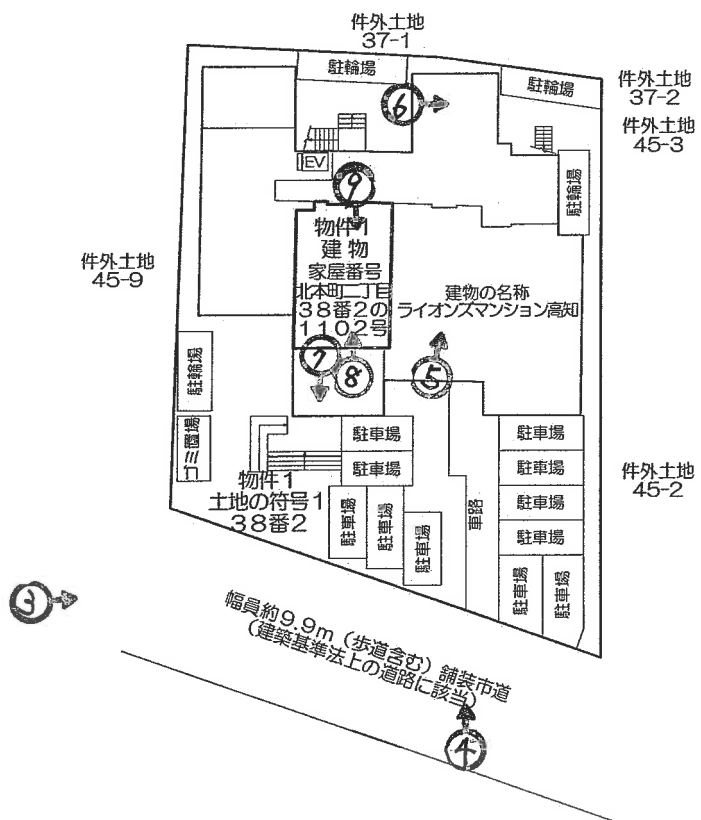
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 1 月 3 0 日、令和 7 年 2 月 1 2 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



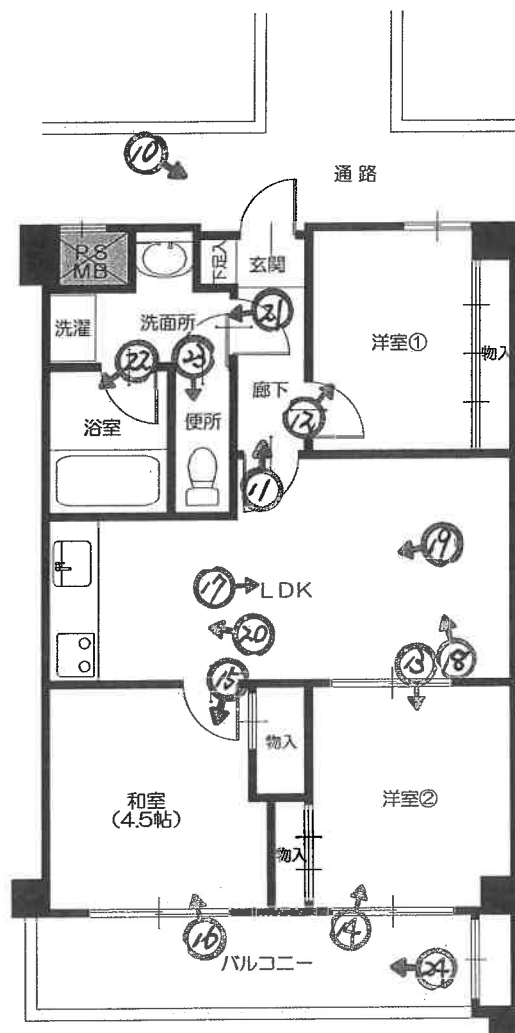
(写真撮影方向)

※隣地等との高低差については、ほぼ等高。



縮尺 1/500

土地建物位置関係図




 (写真撮影方向)



物件1
 家屋番号：北本町二丁目 38番2の1102
 縮尺 1/100

建物間取図

物件1の区分所有建物(以下「1102 号室」と表示する。)が存在
する一棟のマンション:「ライオンズマンション高知」
(以下「本件マンション」と表示する。)

1



建築基準法上の道路
(市道)

本件マンション

2



本件マンション

本件マンション

3

本件マンション

1102 号室の敷地権の目的である符
号1の土地(38-2 土地)
(以下「本件 38-2 土地」と表示する。)



本件マンション

建築基準法上の道路
(市道)

4

本件マンション

本件 38-2 土地



屋外駐車場

(1 1 枚目)

5



屋内駐車場

6



駐輪場

(1 2 枚目)

7



1 階ポーチ

8



1 階風除室

(1 3 枚目)

9



1 階玄関ホール

10



1102号室

1 1 0 2 号室の状況

(1 4 枚目)

11



玄関内、廊下

12



洋室①

(15枚目)

13



洋室②

14



洋室②

(16枚目)

15



和室

16



和室

(17枚目)

17



LDK

18



LDK

(18枚目)

19



LDK

20



LDK (キッチン)

(19枚目)

21



洗面所

22



浴室

(20枚目)

23



便所

24



バルコニー

(21枚目)

令和6年(ヌ)第 23号
令和7年2月12日 現地調査
令和7年4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
門 田 勝 利

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 5, 5 6 0, 0 0 0 円

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 建物の名称 家屋番号 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 高知市北本町二丁目38番地2 ライオンズマンション高知 (専有部分の建物の表示) 北本町二丁目38番2の1102 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 57.70㎡ (敷地権の目的たる土地の表示) 1 高知市北本町二丁目38番2 宅地 934.13㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 40万9717分の6339	
番号	特記事項		
	・自転車置場、舗装等の敷地内における外構等の市場価値については、本件評価額算出過程において、特に加算の必要はないものと認められる。		

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

位 置 ・ 交 通	・ J R土讃線高知駅の南東方約400m（道路距離） ・ 「相生町通」バス停の南方約200m（道路距離）	
付 近 の 状 況	・ 高知駅近くにおいて、県道北本町領石線の南側背後を走る市道沿線に所在し、マンション、ホテル、店舗、レンタル倉庫、住宅等が混在する状況。	
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	都市計画区域、市街化区域 商業地域 80% 500% 準防火地域 —
画 地 条 件	・ 地積：934.13㎡（登記地積） ・ 間口：約30m（建物図面写から） ・ 奥行：約35m（建物図面写から） ・ 形状：ほぼ台形 ・ 地勢：平坦地 ・ 接面道路との関係：南側市道と等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	・ 南側：幅員約9.9m（歩道を含む）の舗装市道（建築基準法上の道路）。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 利用状況：分譲マンションの敷地として利用されている。 ・ 隣接地の状況：東側は駐車場等、西側は倉庫用ビル、南側は道路、北側はホテル。	

供給処理施設	・上水道：あり ・都市ガス：あり ・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、市役所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	・津波災害警戒区域に指定されている。 ・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の届出はなく、閉鎖登記簿によると昭和49年5月22日土地区画整理法の換地処分がおこなわれている。 ・高知市遺跡地図等で調査した結果、埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	・ライオンズマンション高知
建物の用途	・共同住宅（住居60戸、集会所1戸、管理員室1戸）
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61年9月1日新築 ・経過年数：約39年 ・経済的残存耐用年数：約11年
構造	・鉄骨鉄筋コンクリート造、14階建
仕様	・屋根：陸屋根 ・外壁：タイル貼り、一部吹付けタイル
設備等	・エレベーター：9人（600kg）乗用 1基
建物の品等	・使用資材：普通 ・施工：普通
管理の形態等	・管理組合：ライオンズマンション高知管理組合 ・管理方式：委託管理 ・管理会社：株式会社 穴吹コミュニティ ・管理形態：管理人有、管理人室有、日勤
管理の状況	・普通
特記事項	・大規模修繕計画を予定（令和12年頃） ・修繕積立金の合計額：31,817,121円（建物全体、令和7年1月27日現在）

(2) 専有部分の概要

構 造	・鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	・北本町二丁目 38番2の1102（中間南向き）
床 面 積	・57.70㎡（登記床面積）
間 取 り	・添付図面「建物間取図」のとおり ・3LDK ・バルコニー：7.20㎡（パンフレット記載面積）
仕 様	・天 井：ビニールクロス等 ・床：フローリング、畳等 ・内 壁：ビニールクロス等 ・設 備：電気、都市ガス、上下水道
保守管理の状態	・劣る。
管 理 費 等	・管理費：10,800円（月額） ・修繕積立金：20,920円（月額） ・上下水道使用料：使用量に応じて負担 ・滞納額：あり（令和7年3月31日現在） 令和5年1月分～令和7年3月分 計823,579円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・空室（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	・パンフレット記載の間取りは2LDKであるが、リフォームにより間取りを3LDKに変更している（建物間取図参照）。 ・規約等については、買受希望者において詳細を確認する必要がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
390,000	57.70	0.26	5,850,000

イ 専有面積：登記床面積を採用した。

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
155,000	1.25	934.13	1.00	6339/409717	2,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高知－17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $127,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/82 \div 155,000\text{円}/\text{㎡}$

・時点修正：公示価格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：なし。

・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：方位、規模等を考慮した。

ウ 地積：登記地積を採用した。

エ 建付減価：地価水準及び地上建物の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
5,850,000	2,800,000	1.00	8,650,000

ウ 個別格差：特になし

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
175,000	1.00	57.70	10,100,000

ア 基準階の比準価格：取引事例及び売り物件等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：特になし

ウ 専有面積：登記床面積を採用した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。

両試算価格の特徴及び現在の分譲マンション市場等を総合勘案した結果、本評価においては、比準価格を重視（積算価格0.2：比準価格0.8のウェイトを付けて加重平均）して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

試 算 価 格 (円)	
積 算 価 格	8,650,000
比 準 価 格	10,100,000
調整後の価格	9,810,000

(2) 評価額の判定

調整後の価格に占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
9,810,000	1.00	0.90	0.70	0.90	5,560,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：本件不動産の引渡しを受けるための負担等のリスク（現況踏査報告書参照）による市場性減退の程度を考慮した。

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等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付時に想定される滞納額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格「高知－17」

所 在：高知市比島町1丁目704番

価 格：127,000円/㎡

位 置：JR土讃線高知駅の東方約560m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

- ・土地 91,918,390円（区分所有）
- ・建物 4,176,500円（区分所有専有家屋）
- ・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 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

以 上

地理院地図

GIS Maps



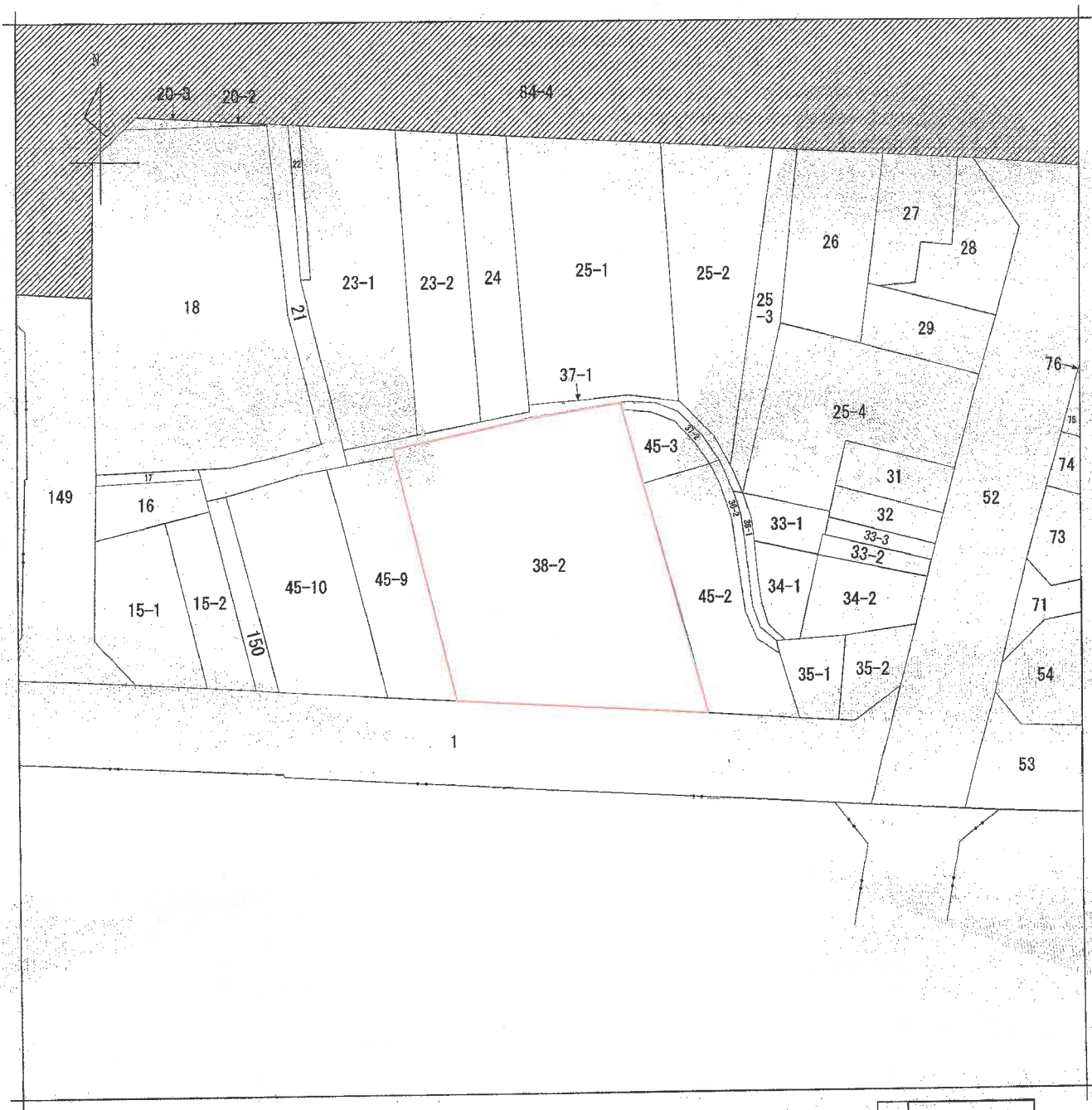
所在位置略図

地理院地図

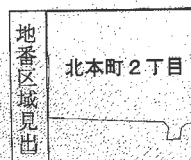
GSI Maps



所在位置略図



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	高知市北本町二丁目				地番	38番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和49年3月30日			備付年月日(原図)		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7年1月24日
高知地方務局

請求番号: 21-1
(1/1)

登記官

(A3をA4に縮小)

公 図 写

№ 00409

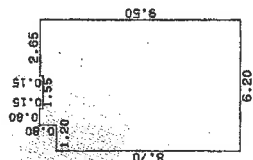
各階平面図 039315

北本町2丁目
38-2-1102

面
興
物
建

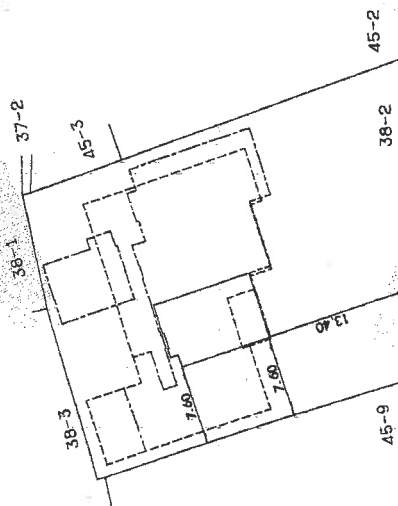
高知市北本町2丁目38番地2 ライオンズ マンション 高知

建築物の存する部分



表積求

1.20	×	8.70	=	10.4400
0.80	×	9.50	=	7.6000
1.55	×	9.35	=	14.4925
2.65	×	9.50	=	25.1750
合計				57.7075
床面積				57.70 m ²



者製作

61年8月26日作製)

人
書
申

縮尺 1/250

縮尺 1/100

(高知県土地家屋調査士会)

平成6年9月18日

物件1建物関係分。
(A3をA4に縮小)

各階平面図写

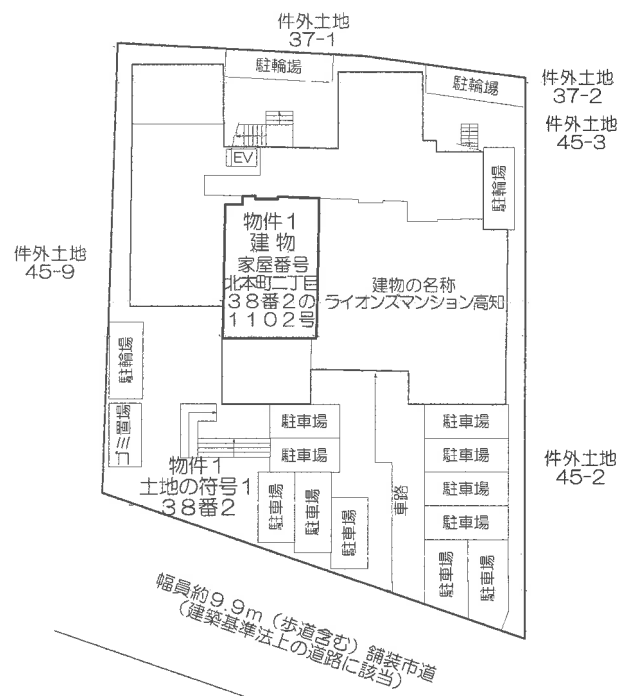
建物図面写

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1月24日 高知地方法務局

令和7年1月24日

高知地方法務局

總出品部



※隣地等との高低差については、ほぼ等高。



縮尺 1/500

土地建物位置関係図



物件 1
家屋番号：北本町二丁目 38番2の1102
縮尺 1/100

建物間取図