

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月19日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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 8年 2月10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 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月12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	5,810,000 4,648,000		1,162,000	64,983	0
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高知市朝倉字男女ノ湊 己177番地1

建物の名称 大谷ブルーハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝倉 己177番1の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.39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 高知市朝倉字男女ノ湊己177番1

地 目 宅地

地 積 1448.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高知市朝倉字中山ノハナ己166番17

地 目 宅地

地 積 12.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高知市朝倉字鏡岩己289番90

地 目 宅地

地 積 10.33平方メートル

物 件 目 録

(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 196136分の7539

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 196136分の7539

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 196136分の7539

物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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 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 高知市朝倉字男女ノ湊 己 177 番地 1

建物の名称 大谷ブルーハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝倉 己 177 番 1 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 75.39 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 高知市朝倉字男女ノ湊己 177 番 1

地 目 宅地

地 積 1448.79 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高知市朝倉字中山ノハナ己 166 番 17

地 目 宅地

地 積 12.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高知市朝倉字鏡岩己 289 番 90

地 目 宅地

地 積 10.33 平方メートル

物 件 目 録

(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 196136分の7539

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 196136分の7539

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 196136分の7539

令和 7年（ケ）第 14号
令和 7年 6月 5日受理
令和 7年10月28日提出

現 況 調 査 報 告 書

高知地方裁判所

執行官 楠 本 賢 志

（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 高知市朝倉字男女ノ湊 己 177 番地 1

建物の名称 大谷ブルーハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝倉 己 177 番 1 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 75.39 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 高知市朝倉字男女ノ湊 己 177 番 1

地 目 宅地

地 積 1448.79 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高知市朝倉字中山ノハナ 己 166 番 17

地 目 宅地

地 積 12.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 高知市朝倉字鏡岩 己 289 番 90

地 目 宅地

地 積 10.33 平方メートル

物 件 目 録

(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 196136分の7539

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 196136分の7539

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 196136分の7539

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市朝倉己177番地1 大谷ブルーハイツ401号	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 月額5,600円 修繕積立金 月額4,200円 駐車場料金 月額4,000円 污水处理費 月額2,700円 ケーブルテレビ使用料金 月額820円 水道料金 使用量により変動	令和7年9月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年4月分～令和7年9月分 計366,570円 ☐ 不明
管理費等照会先	〒781-0113 高知市朝倉己177番地1-206 大谷ブルーハイツ管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（符号1ないし3） ☐ 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ないし3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （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
（ 3 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1の建物(以下「401号室」という。)を、私と私の家族が住居として使用し、敷地内の駐車区画を1区画利用しています。 2 401号室の北側は結露が多いですが、401号室に生活に支障のあるような不具合はありません。 3 401号室で雨漏りやシロアリ被害はありません。 4 約20年前に、リビングダイニング、台所及びホールの床をフローリングに変更しました。 5 これまでに室内の壁紙は2回張り替えています。前は、約10年前に張り替えました。 6 洋室Aの入り口の扉を、開き戸から引き戸に変えています。また、同部屋のクローゼットの扉を取り外しています。
■ B (管理組合理事長)	1 私は、401号室を含む一棟のマンションである大谷ブルーハイツ(以下「本件マンション」という。)の管理組合の理事長です。 2 401号室の所有者が負担する管理費及び修繕積立金については、令和7年9月23日付け回答書記載のとおりです。買受人の方には、管理規約に基づき、年18パーセントの遅延損害金、弁護士費用及び督促費用等を含めて、前所有者の管理費用等の滞納額を支払っていただくことになります。 3 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。 4 管理費等は、口座振替の方法で支払ってもらっています。 5 本件敷地内には合計27台分の駐車区画が整備されています。敷地内駐車場を使用する際は、別途申し込みが必要になります。現在、空きはありませんが、1住戸に1台の権利があるので、買受人の方が駐車場の使用を希望する場合には、401号室の入居者が使用していた区画を利用できる可能性が高いと思います。なお、本件マンションの総戸数は28戸なので、駐車区画が1区画不足した場合は、使用細則に基づき、管理組合が駐車場代の差額を負担することになります。 6 駐輪場の使用にあたって管理組合への申出の必要はありませんし、利用台数の制限もありません。 7 本件マンションは、他の住人に迷惑が掛からなければ、動物を飼養することは禁止していません。 8 本件マンションに特段問題はありません。 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
(4 枚目)

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3枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件1敷地権土地の符号1ないし3の各土地は、一団の土地を形成し（以下、この一団の土地を「本件敷地」という。）、本件マンションの敷地として区画されている。物件1敷地権土地の符号1ないし3の各土地相互の境界は判然としないが、本件敷地の範囲は、現況上、概ね明らかであると思われる。なお、法務局には、物件1敷地権土地の符号1ないし3の各土地の地積測量図が備え付けられている。
- 3 高知市役所での調査によれば、本件敷地は、都市計画区域内の市街化区域に位置しており、接面する道路はいずれも市道（建築基準法上の道路）である。
- 4 本件マンションの管理規約には、管理費、修繕積立金及び水道料金等の滞納がある場合には、新所有者に滞納額を請求できる旨が規定されている。買受人は、所有権移転時に発生している401号室の管理費等の滞納額を、遅延損害金を含めて支払う必要があると思われる。
- 5 401号室の内装は、壁紙の変色など、経年による劣化損耗等が認められる。建物の状態等については、関係人の陳述を参照されたい。また、一見して顕著な雨漏りやシロアリ被害は確認できなかったが、被害の有無は不明である。
- 6 買受人が、本件マンションに整備されている駐車区画を利用できるかどうかについては、管理組合理事長の陳述のとおりである。

以 上

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6月9日(月) 10:15-10:25	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年6月9日(月) 14:00-14:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年6月11日(水) 13:00-13:40	物件所在地	接道外観等調査(写真撮影)、占有関係等調査(Aと面談)
令和7年9月18日(木) 15:20-15:30	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年9月20日(土) 15:00-15:15	物件所在地	管理費等調査(管理組合に照会書交付)
令和7年9月25日(木) 10:00-10:15	物件所在地	管理費等調査(管理組合理事長と面談)
令和7年9月29日(月) 14:20-14:40	執行官室	管理費等調査(管理組合理事長から電話聴取)
令和7年10月9日(木) 15:50-16:30	物件所在地	立入調査(写真撮影、A立会)
令和 年 月 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させて臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

(S≒1/400)



物件1敷地権
土地の符号2
己166番17

幅員約5.3m舗装市道
(建築基準法上の道路)

物件1敷地権
土地の符号1
己177番1

幅員約8m舗装市道
(建築基準法上の道路)

約±1.2m

幅員約6.1m舗装市道
(建築基準法上の道路)

物件1専有部分
家屋番号：
朝倉己177番1の401

幅員約4.8m舗装市道
(建築基準法上の道路)

物件1敷地権
土地の符号3
己289番90



----- 境界不詳部分を示す

(写真撮影方向)

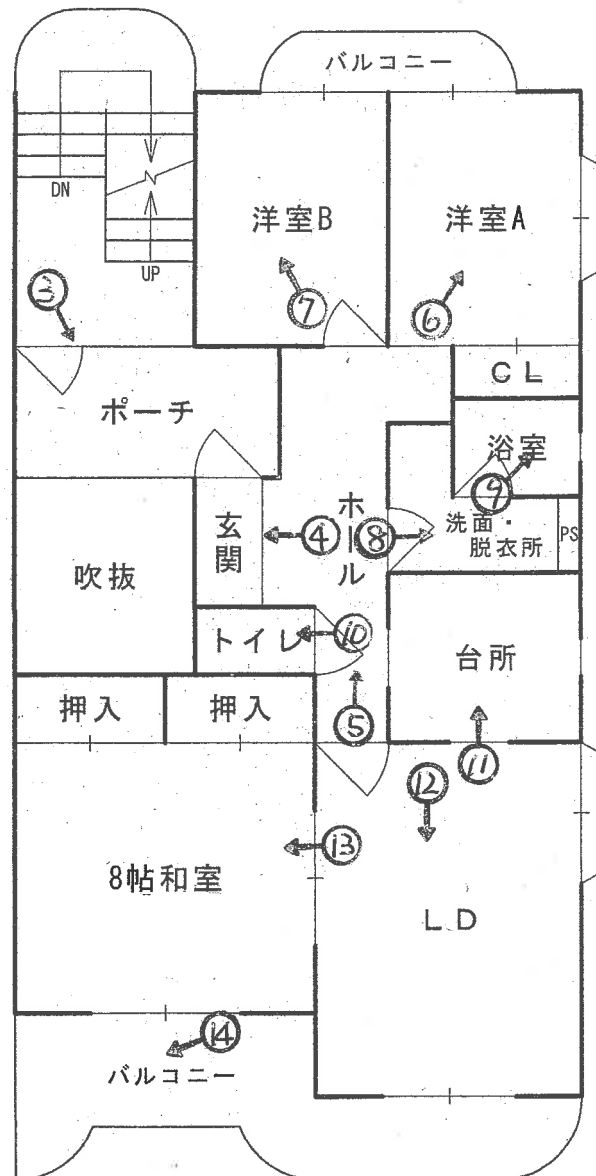
建物間取図

(S≒1/100)



物件 1 専有部分

家屋番号：朝倉己177番1の401



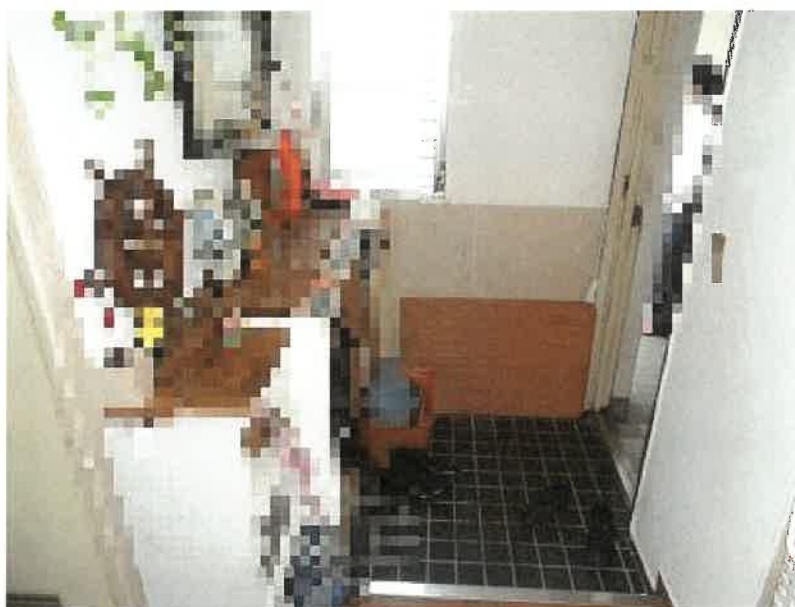


3



ポーチ

4



玄関

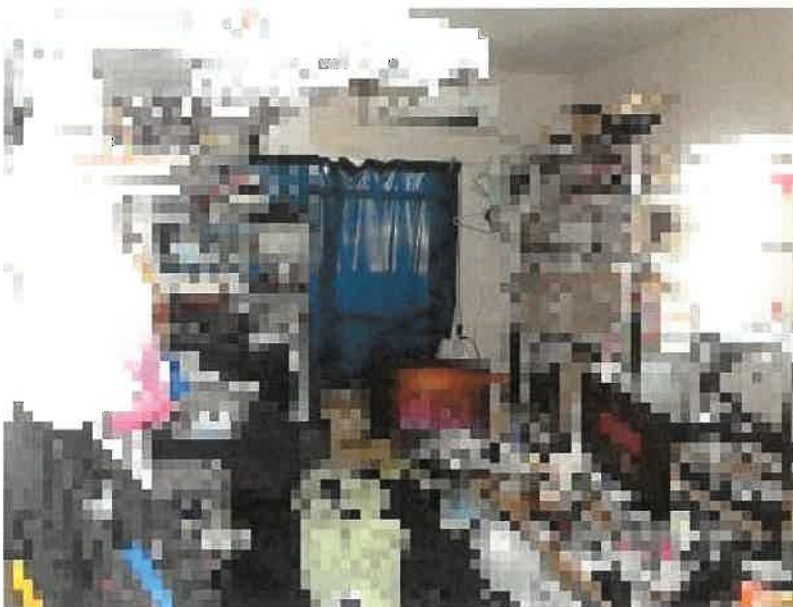
(10枚目)

5



ホール

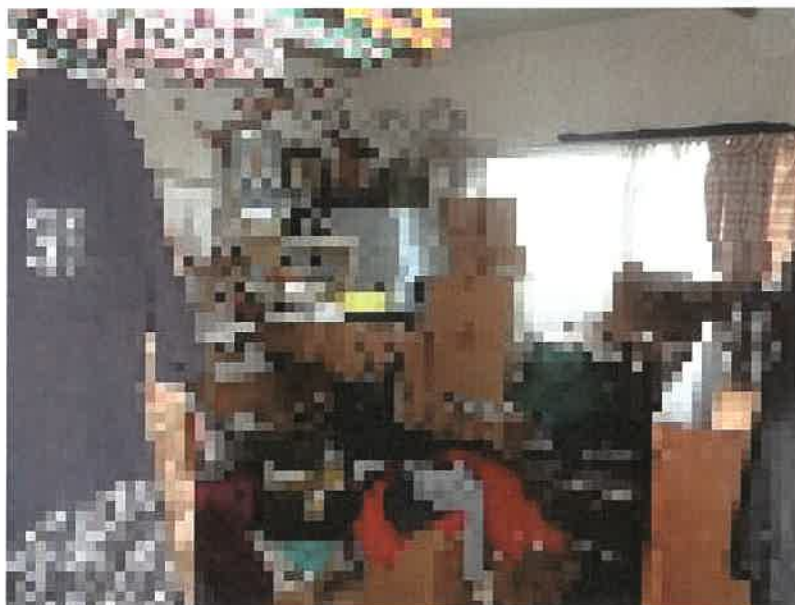
6



洋室A

(11枚目)

7



洋室B

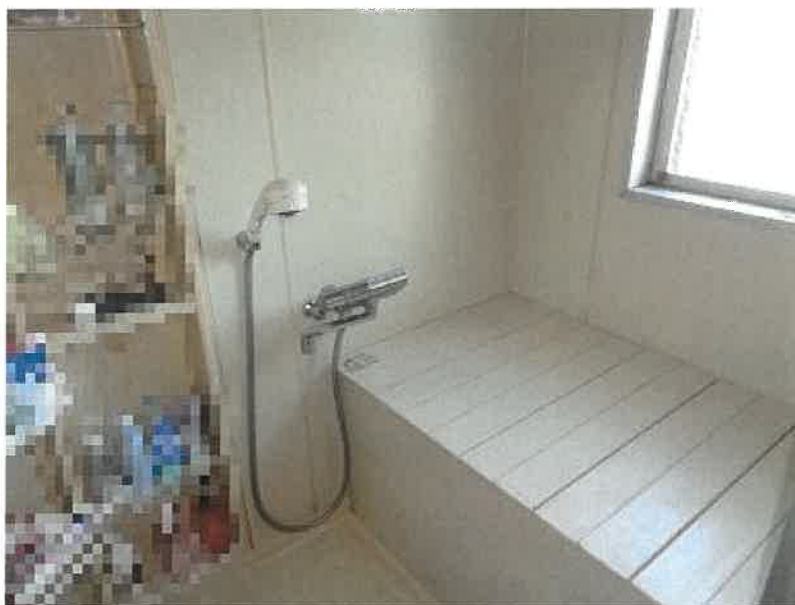
8



洗面・脱衣所

(1 2枚目)

9



浴室

10



トイレ

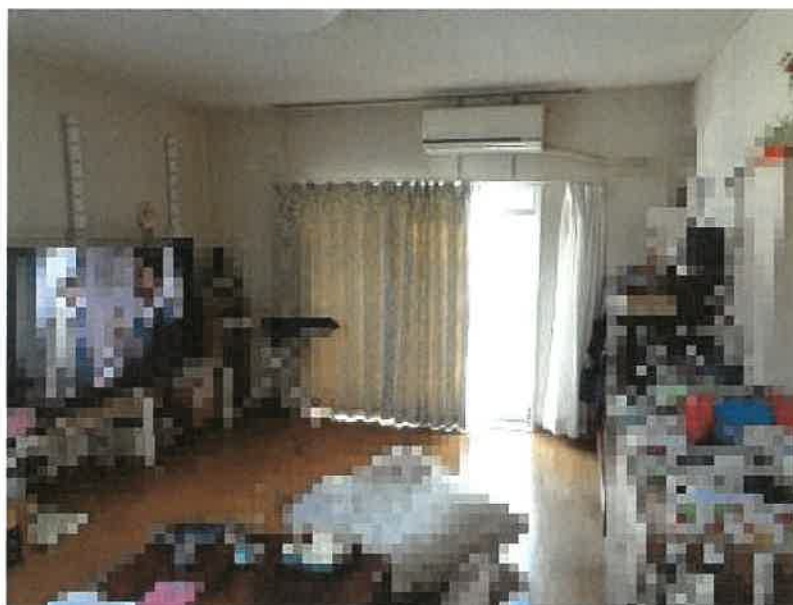
(13枚目)

11



台所

12



リビングダイニング

(14枚目)

13



8帖和室

14



バルコニー

(15枚目)

令和7年（ケ）第 14 号
令和7年 10月 9日 現 地 調 査
令和7年 10月 27日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
清水 卓

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 5,810,000 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	(一棟の建物の表示) 高知市朝倉字男女ノ湊己177番地1 大谷ブルーハイツ (専有部分の建物の表示)	
	家 屋 番 号	朝倉己177番1の401	
	建 物 の 名 称	401	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	4階部分 75.39㎡ (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	高知市朝倉字男女ノ湊己177番1	
	地 目	宅地	
	地 積	1448.79㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	高知市朝倉字中山ノハナ己166番17	
	地 目	宅地	
	地 積	12.86㎡	
	土 地 の 符 号	3	
	所在及び地番	高知市朝倉字鏡岩己289番90	
	地 目	宅地	
	地 積	10.33㎡ (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	196136分の 7539	
土 地 の 符 号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	196136分の 7539		
土 地 の 符 号	3		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	196136分の 7539		
番号	特 記 事 項		
①	敷地権の目的である土地と周囲の土地との境界はほぼ明確である。		

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

位 置 ・ 交 通	J R 土讃線「朝倉」駅の南方約1.9k m（直線距離） 「朝倉駅前」電停の南西方約2.3k m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか共同住宅、営業所等が見られる国道背後の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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	市街化区域 北西部：近隣商業地域 上記以外：第1種中高層住居専用地域 80%（近隣商業地域） 60%（第1種中高層住居専用地域） 200% 無 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模：登記簿上 1471.98 m ² 形 状：略整形地 間口 × 奥行：約25.5m × 約53.5m 接面道路との関係：0～約1.2m高	
接面道路の状況	西側：幅員約8m舗装市道（建築基準法上の道路） 東側：幅員約6.1m舗装市道（建築基準法上の道路） 北側：幅員約5.3m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側：幅員約4.8m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 4階建て分譲マンションの敷地（敷地権設定済） 隣接地の状況 東側：市道を介して宅地 西側：市道を介して水路 南側：市道を介して宅地 北側：市道を介して宅地	
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	① 上水道は、対象物件が接面する市道に水道管が敷設されている。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③ 対象土地の土壤汚染について、閉鎖登記簿及び住宅地図を調査した結果、土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業地の敷地であった履歴を有する土地を含まない。ただし、現地での土壤汚染調査を実施していないため、土壤汚染の有無については不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大谷ブルーハイツ
建物の用途	共同住宅（総戸数28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62年3月20日新築 経過年数 約 39 年 経済的残存耐用年数 11 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根：鉄筋コンクリート造陸屋根 外壁：コンクリートほか その他：
設備等	エレベーター 無 駐車場 屋外27台 自転車置場 有 その他 ゴミ置場等
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 有 名称：大谷ブルーハイツ管理組合 管理方式 自主管理 管理会社 管理形態 管理人：無
管理の状況	普通
特記事項	① 積立金 21,483,894円（2025年3月末日現在） ② 2023年9月頃に大規模修繕を実施している。（外壁・屋根・バルコニー等） ③ 駐車場は敷地内に屋外27台（4,000円/月）確保されている。管理組合によると、所有者が使用している区画を利用できる可能性が高い。 ④ 本件建物は4階建であるが、EVが設置されていない。 ⑤ 本件建物は新耐震基準を満たしている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階建ての4階部分401号室
床 面 積	登記数量と同じ
間 取 り	3LDK 南向き（別添間取図参照） 角部屋 バルコニー 南向き 約10㎡、北向き 約2㎡
仕 様	天 井 ビニルクロス 等 床 フローリング 等 内 壁 ビニルクロス 等 設 備 電気、給排水、給湯、換気、冷暖房 等 そ の 他
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 5,600 円 修 繕 積 立 金 月額 4,200 円 水 道 利 用 料 月額 使用量に応じて 駐 車 料 金 月額 4,000 円 C A T V 月額 820 円 汚 水 処 理 月額 2,700 円 滞 納 額 366,570円（令和7年9月23日現在） （遅延損害金は含まない）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① 室内の維持管理は概ね普通程度であり、関係人によると壁紙の張替えや床が一部、フローリングへ変更されている。 天井、床、壁等は概ね経年程度の劣化であることが認められる。 ② 調査日現在、顕著な雨漏り及びシロアリによる被害は確認できなかったものの、詳細については不明である。

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、本件建物価格を試算した。

(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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
230,000	75.39	0.26	4,510,000

イ 専有面積：登記面積による。

(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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
57,000	1.09	1,471.98	1.00	7,539 / 196,136	3,520,000

ア 標準画地価格

地価公示 高知 - 26

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 51,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 90.0 \quad \rightleftharpoons \quad 57,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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：方位

◇ 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、四方路地等を考慮した。

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。

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) 1 (1) ア	敷地権価格(円) 1 (2) イ	個別格差 ウ	市場性 修 正 エ	敷地権付建物価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ
4,510,000	3,520,000	1.03	1.00	8,270,000

ウ 個別格差：階層、位置等を考慮した。

エ 市場性修正： なし

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	市場性 修 正 エ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
121,000	1.03	75.39	1.00	9,400,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を算定した。

イ 個別格差：7頁（3）ウと同じ

ウ 専有面積：登記面積による。

エ 市場性修正： なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。
 本件については、実証性に優る比準価格を重視し、積算価格を考慮の上、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	8,270,000
比 準 価 格	9,400,000
調 整 後 の 価 格	9,020,000

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、競売市場修正を施し、さらに本件建物の占有状況等及び滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を定めた。

調整後の価格 （円） ア	占有減価 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額（円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ
9,020,000	1.00	0.70	0.92	5,810,000

イ 占有減価修正： 1.00

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付時に請求される可能性を有する滞納額を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [高知 - 26]

所 在 : 高知市朝倉字鏡岩己237番6
価 格 : 51,900 円/㎡
位 置 : JR土讃線朝倉駅の南方約2.6km
大谷団地バス停まで約350m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 東5.8m市道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60% , 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 52,402,470 円 (全体)
建物 3,996,600 円 (専有家屋 : 居宅)

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 受命物件の所在位置略図
- 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

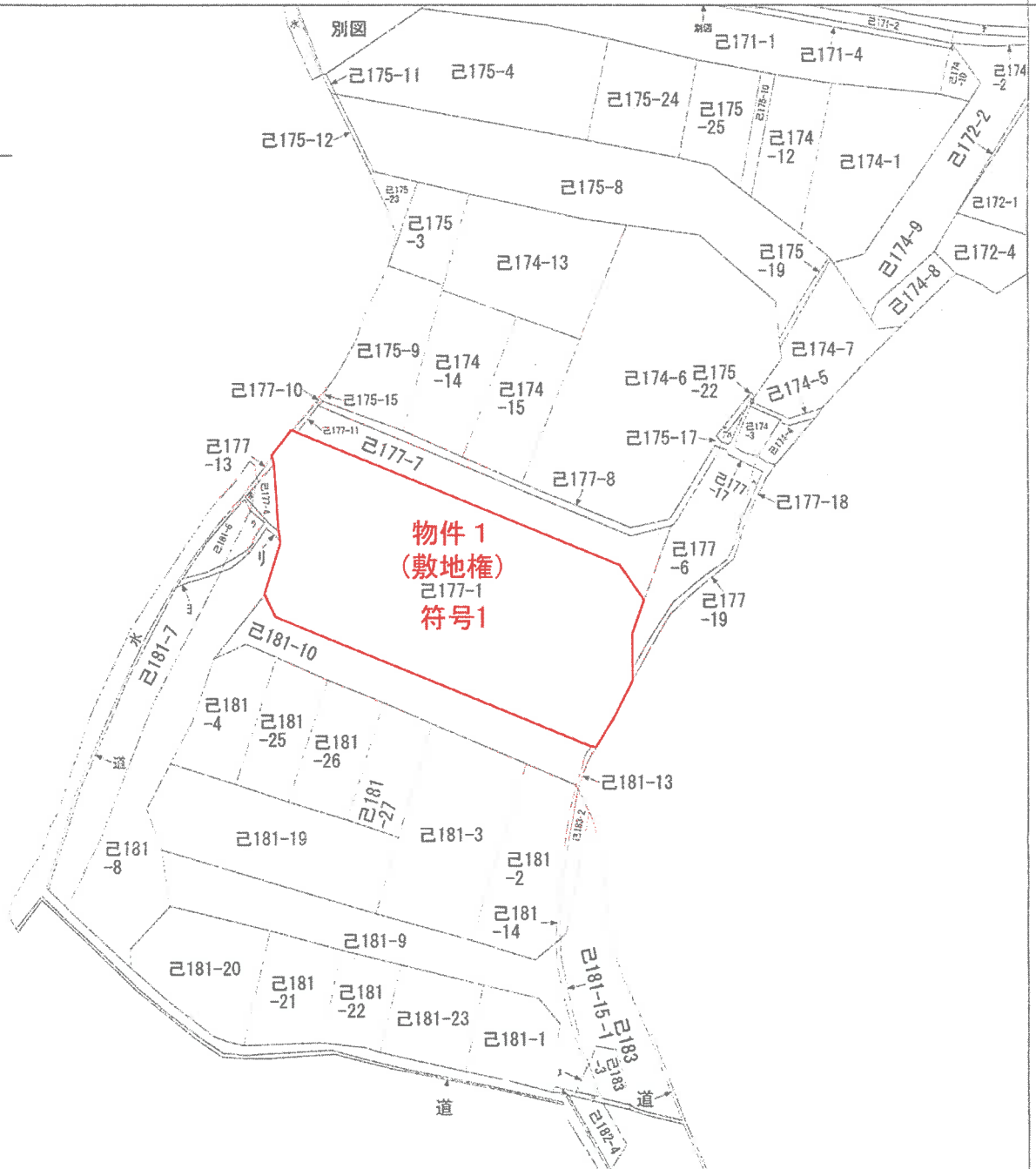
所在位置略図

国土地理院地形図(高知・伊野) 1/25,000



公図写

イ 己174-11 ハ 己175-5 ホ 己177-3 ト 道 リ 己177-15 ル 己181-17
ロ 己175-21 ニ 己175-6 ヘ 己177-5 テ 己181-12 ヅ 己181-17



(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	高知市朝倉字男女ノ湊				地番	己177番1			
出力縮	縮尺不明	精度区	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8月26日			備付年月日(原図)				補事項		

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。

※A4判に縮小

令和7年6月9日
高知地方方法務局

請求番号：15-1

登記官

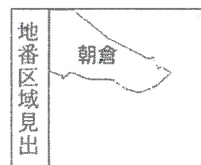
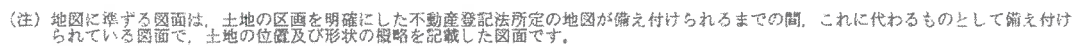
(1/2)

公 図 写

已181-18
已181-5
海
已177-14

※A 4 判に縮小

1 2166-16 A 2158-1
2 2166-8



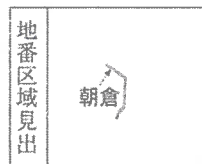
請求 部分	所 在	高知市朝倉字中山ノハナ				地 番	己166番17			
出力 縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 番 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	昭和41年11月25日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	方位不明	

※A 4 判に縮小

公用



〔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	高知市朝倉字鏡岩			地番	己289番地90		
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41年11月25日			備付年月日(原図)			補事項	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。

※A4判に縮小

令和7年6月9日
高知地方方法務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官



令和7年6月9日 高知地方裁判所

登記官

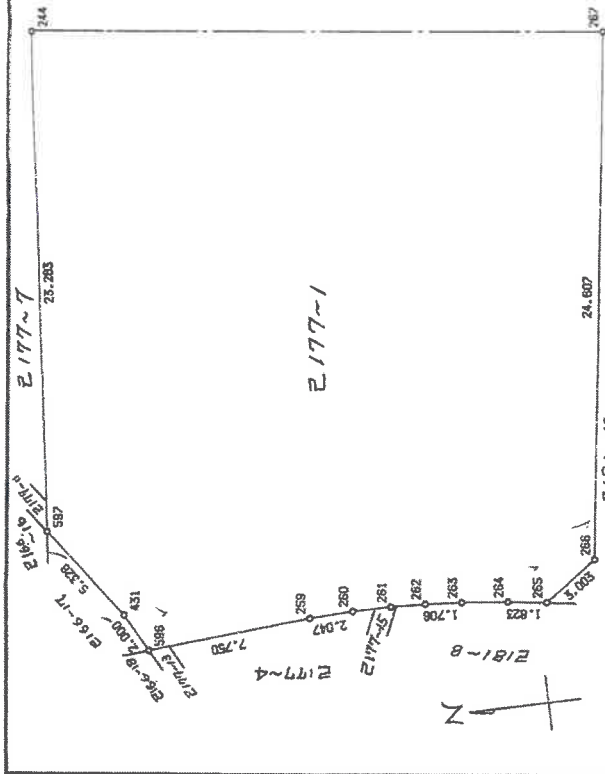
H NO 06753

206730

地積測量図

0己177~1

高知市朝倉字男々、孫



座標法面積計算

座標 ()	X	Y	面積	座標
285	135.235	40.264	3.003	285-286
264	137.091	40.512	1.823	264-285
263	138.227	40.751	2.179	263-284
262	140.828	40.876	1.708	262-283
261	142.545	40.941	1.618	261-282
260	144.358	40.955	1.813	260-281
259	146.403	40.874	2.047	259-280
586	154.134	40.337	7.750	586-259
431	155.092	42.093	2.000	431-588
597	158.218	46.407	5.328	597-431
244	158.160	69.599	23.263	244-597
243	153.670	95.882	27.406	243-244
242	150.111	98.774	4.028	242-243
241	141.821	94.637	9.444	241-242
604	135.635	83.966	5.825	604-241
83	132.226	82.207	4.015	83-604
603	128.480	91.125	5.857	603-83
239	126.063	90.392	0.848	239-603
287	129.425	66.350	24.276	287-239
286	132.286	41.974	24.607	286-287
面積	1448.7810970	座標	438.25	
面積	1448.28	座標	1448.28	

COMPUTER 386P 40-6000 K-Y PLOTTER SYSTEM
FORMULA 3-172 51000 LON 1704-70-11

物件1 (敷地権) 関係分

作製者

申請人

縮尺 1/250

(高知県土地家屋調査士会)

昭和61年7月1日登記

地積測量図写

※A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和59年12月24日

公用

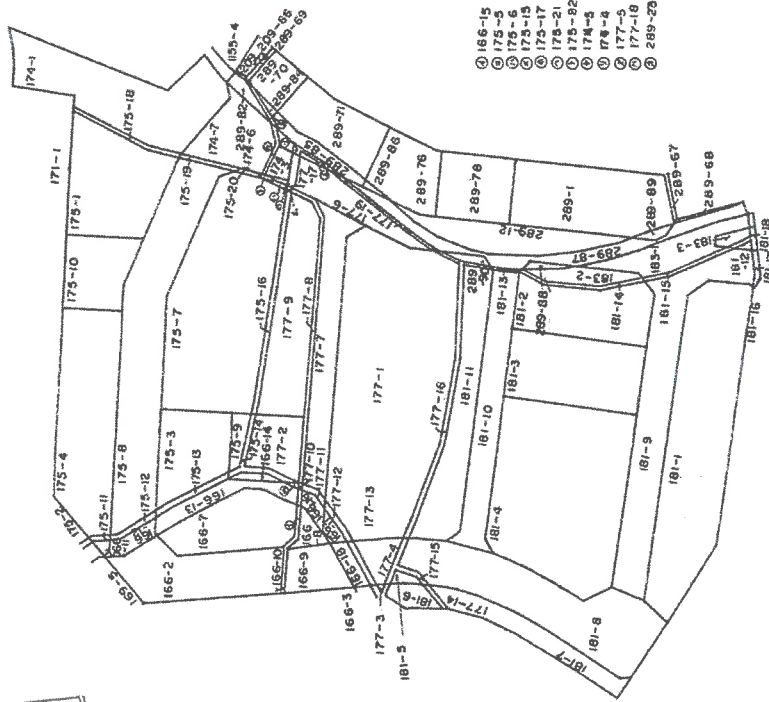
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和7年6月9日 高知地方裁判所

F NO 09800 206699

166-13は166-7に合算
 166-11 016-11 016-12 016-13 016-14 016-15 016-16 016-17 016-18
 166-19 166-20 166-21 166-22 166-23 166-24 166-25 166-26 166-27 166-28 166-29 166-30 166-31 166-32 166-33 166-34 166-35 166-36 166-37 166-38 166-39 166-40 166-41 166-42 166-43 166-44 166-45 166-46 166-47 166-48 166-49 166-50 166-51 166-52 166-53 166-54 166-55 166-56 166-57 166-58 166-59 166-60 166-61 166-62 166-63 166-64 166-65 166-66 166-67 166-68 166-69 166-70 166-71 166-72 166-73 166-74 166-75 166-76 166-77 166-78 166-79 166-80 166-81 166-82 166-83 166-84 166-85 166-86 166-87 166-88 166-89 166-90 166-91 166-92 166-93 166-94 166-95 166-96 166-97 166-98 166-99 166-100

地番

土地の所在 高知市朝倉字男女ノ湊 中山ノハナ



- ① 166-15
- ② 175-5
- ③ 175-6
- ④ 175-15
- ⑤ 175-17
- ⑥ 175-21
- ⑦ 175-22
- ⑧ 175-3
- ⑨ 175-4
- ⑩ 175-18
- ⑪ 289-20

物件1(敷地権)関係分

※A4判に縮小

申請人

縮尺 1/1000

作製者

(高知県土地家屋調査士会)

昭和59年12月24日登記

(1/4)

請求番号：20-4

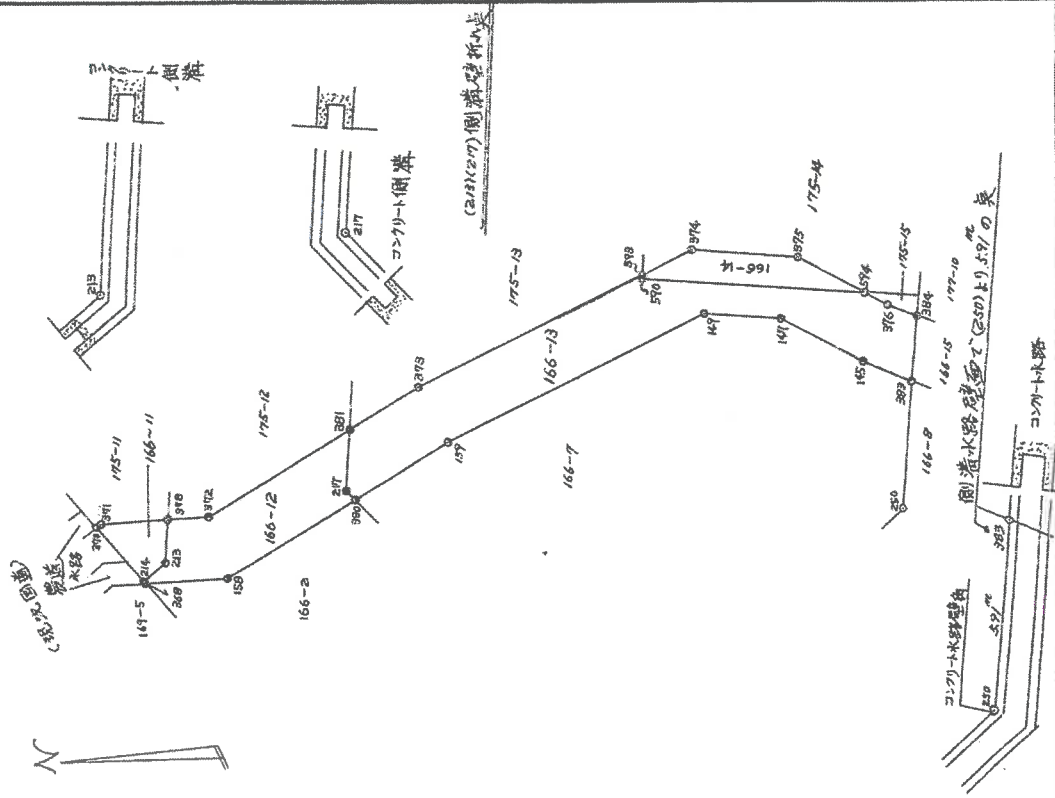
地積測量図写

0166-11 0166-12 0166-14
(2/4) 図 1/2

0166-11 0166-12 0166-14

地積測量

地番	乙166-11, 13 至 乙166-14
土地の所在	高知市朝倉字中山ノハナ



縮尺 1/250

申請人

作製者

(高知県土地家屋調査士会)

昭和59年12月24日登記

物件1 (敷地権) 関係分

※A4判に縮小

登記年月日 昭和59年12月24日

F N° 09783

208700

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月9日 高知地方裁判所

登記官

請求番号: 20-4
(2/4)

※これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年6月5日 高知地方裁判所

G N° 02908 206701

地積測量図写

地番 已166-110番己66-114

地積測量図

(3/4)

土地の所在 高知市朝倉字ヤ山ハハナ

地番(※) 166-13

NO	X	Y	距離	測線
380	189.866	41.919	0.583	217-380
159	185.480	44.549	5.114	380-159
148	173.377	50.464	13.471	159-148
147	169.721	50.197	3.666	149-147
145	165.805	48.195	4.398	147-145
383	163.486	47.270	2.497	145-383
384	163.207	50.292	3.035	383-384
376	164.597	50.845	1.496	384-376
594	165.702	51.410	1.241	376-594
590	176.319	52.118	10.641	594-590
593	176.308	52.271	0.153	590-593
373	186.872	47.106	11.759	593-373
381	190.110	45.165	3.775	373-381
217	190.280	42.329	2.841	381-217

倍面積 149.054328
面積 74.5271640

坪 22.54
地積 74.52 m²

地番(※) 166-14

NO	X	Y	距離	測線
375	168.920	53.056	3.615	594-375
374	173.949	53.424	5.042	375-374
593	176.308	52.271	2.626	374-593
590	176.319	52.118	0.153	593-590
594	165.702	51.410	10.641	590-594

倍面積 22.985516
面積 11.4927580

坪 3.47
地積 11.49 m²

使用機器 SHARP MZ-3500 MODEL.2
公式 $S = 1/2 \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$

物件1(敷地権)関係分

座標法面積計算

地番 (※)	166 -11	X	Y	距離	測線
NO					
213	198.826	39.026	1.356	214-213	
378	198.701	41.048	2.026	213-378	
371	201.814	40.867	3.118	378-371	
370	202.035	40.721	0.265	371-370	
214	199.870	38.161	3.353	370-214	

倍面積 11.660335
面積 5.8301675

坪 1.76
地積 5.83 m²

地番(※) 166-12

NO	X	Y	距離	測線
368	189.792	38.069	0.121	214-368
158	195.913	38.294	3.886	368-158
380	189.866	41.919	7.050	158-380
217	190.280	42.329	0.583	380-217
381	190.110	45.165	2.841	217-381
372	196.792	41.158	7.791	381-372
378	198.701	41.048	1.912	372-378
213	198.826	39.026	2.026	378-213
214	199.870	38.161	1.356	213-214

倍面積 57.132682
面積 28.5663410

坪 8.63
地積 28.57 m²

作製者

申請人

縮尺 1/

※A4判に縮小

(高知県土地家屋調査士会)

G NO 02914

206702 測量法面積計算

地番(※) 166-15

地番 NO	X	Y	距離	測線
574	162.719	46.964	0.826	383-574
598	162.442	49.987	3.036	574-598
384	163.207	50.292	0.824	598-384
383	163.486	47.270	3.035	384-383
倍面積	4.800328		坪	0.72
面積	2.4001640		地積	2.40 m ²

地番(※) 166-16

地番 NO	X	Y	距離	測線
143	162.010	46.682	0.763	574-143
141	157.557	40.534	7.591	143-141
573	157.303	40.069	0.530	141-573
258	156.422	40.178	0.888	573-258
257	158.589	42.222	2.979	258-257
597	158.218	46.407	4.201	257-597
377	160.148	49.072	3.290	597-377
598	162.442	49.987	2.470	377-598
574	162.719	46.964	3.036	598-574
倍面積	38.112053		坪	
面積	19.0560265		地積	

地番(※) 166-17

地番 NO	X	Y	距離	測線
258	156.422	40.178	2.979	257-258
596	154.134	40.337	2.294	258-596
431	155.092	42.093	2.000	596-431
597	158.218	46.407	5.328	431-597
257	158.589	42.222	4.201	597-257
倍面積	25.721179		坪	3.89
面積	12.8605895		地積	12.86 m ²

地番(※) 166-18

地番 NO	X	Y	距離	測線
595	149.729	32.268	3.193	520-595
596	154.134	40.337	9.193	595-596
258	156.422	40.178	2.294	596-258
573	157.303	40.069	0.888	258-573
520	152.913	32.029	9.160	573-520
倍面積	53.509084		坪	8.09
面積	26.7545420		地積	26.75 m ²

使用機器 SHARP MZ-3500 MODEL. 2
公式 $S = 1/2 \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_n) - Y_n(X_{n+1} - X_n))$

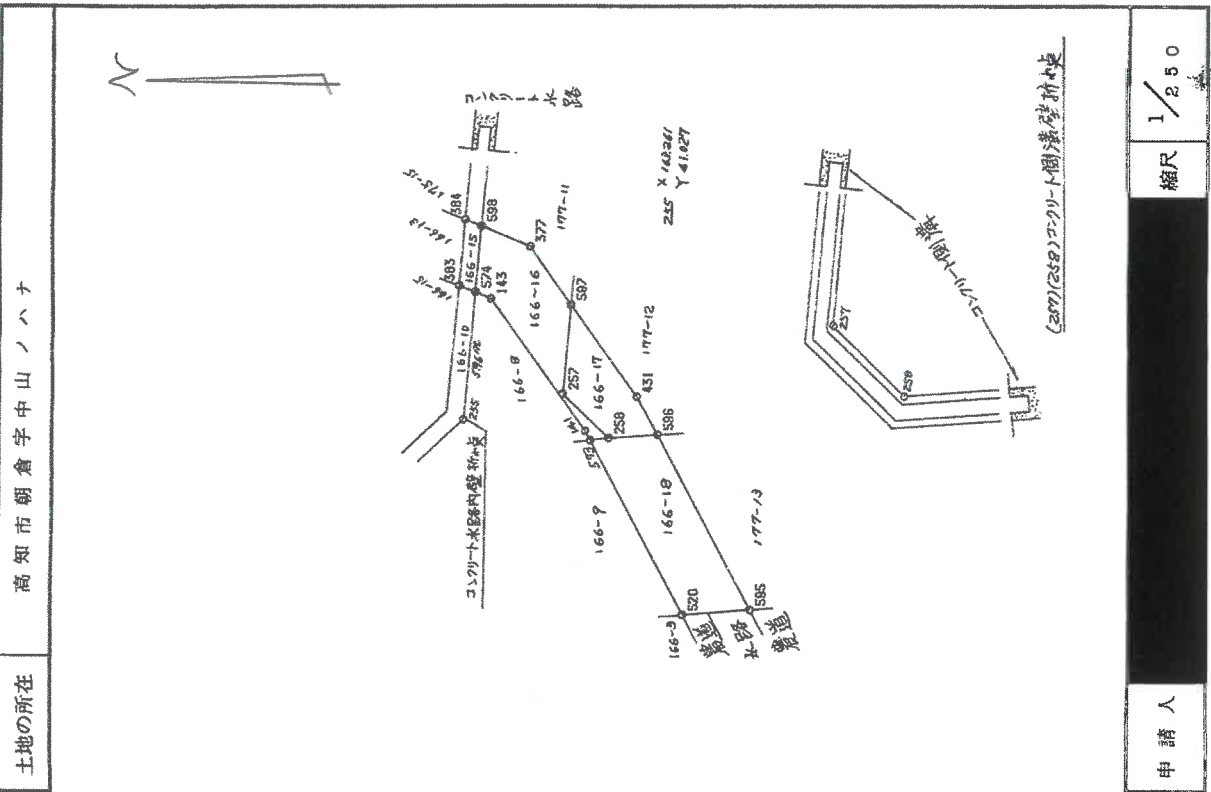
作製者

(高知県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写



物件1(敷地権)関係分

※A4判に縮小

地積測量図写

地積測量図 1/2

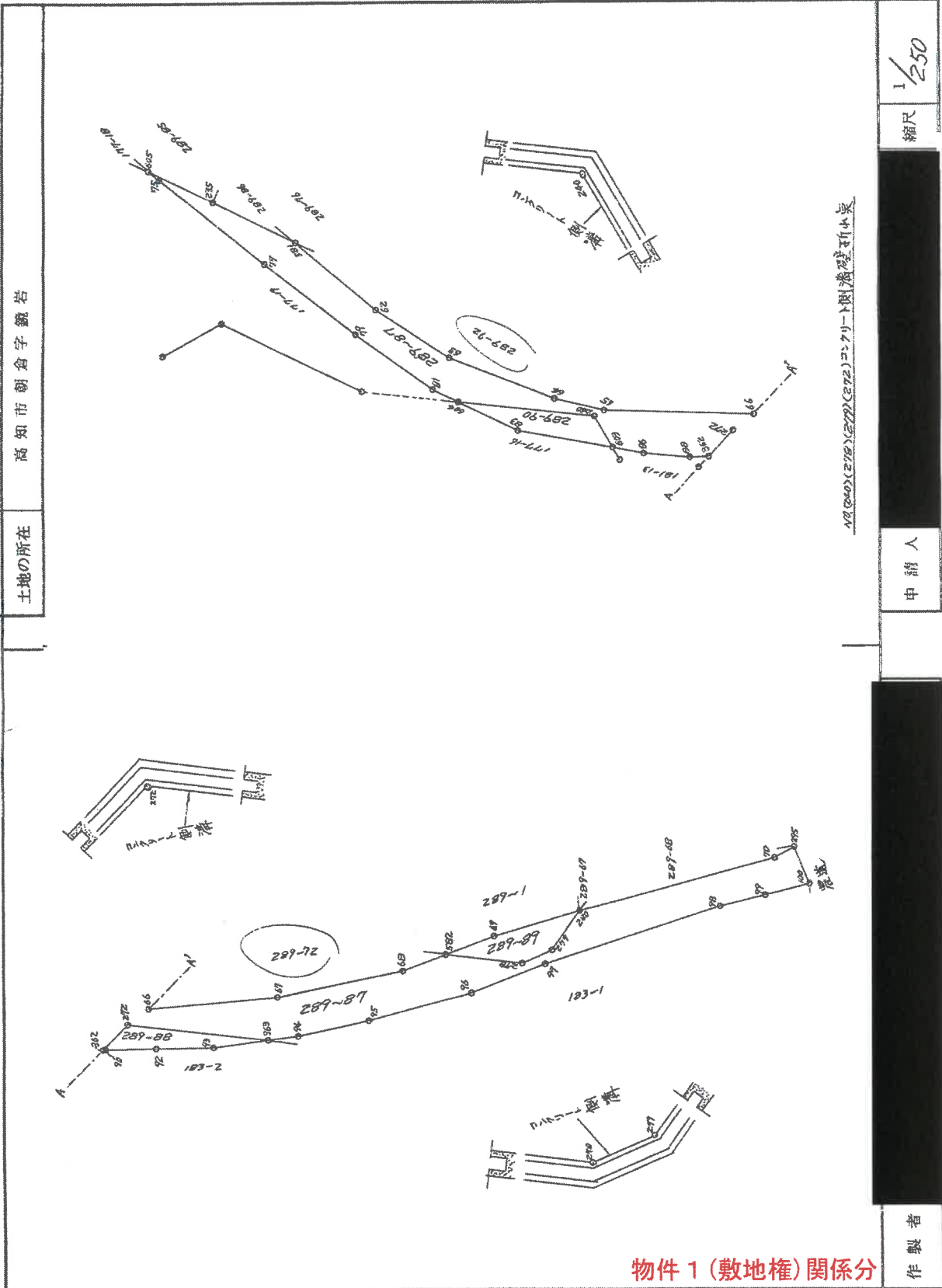
289-89-15 289-11-15
地積測量図

207223

C No 02906

高知市朝倉字鏡岩

土地の所在



物件1(敷地権)関係分

縮尺 1/250

昭和59年12月24日登記

申請人

(高知県土地家屋調査士会)

作製者

(1/2)

※A4判に縮小

登記年月日：昭和59年12月24日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月9日 高知地方裁判所

登記官

G. NO 02912

207224

地積測量図 2/2

已289-87
已289-90

地番

土地の所在
高知市朝倉字鏡岩

地番(+) 289-88

NO	X	Y	距離	測線
362	120.561	90.520	2.159	272-362
90	120.403	90.523	0.158	362-90
92	117.321	90.587	3.083	90-92
93	113.831	90.637	3.490	92-93
363	110.500	91.068	3.359	93-363
272	119.052	92.064	8.610	363-272
倍面積	17.147191		坪	2.59
面積	8.5735955		地積	8.57 m ²

地番(+) 289-89

NO	X	Y	距離	測線
278	95.125	95.648	4.654	582-278
279	93.302	96.433	1.985	278-279
280	91.598	98.744	2.871	279-280
69	96.817	97.250	5.429	280-69
582	99.749	96.173	3.124	69-582
倍面積	20.283347		坪	3.06
面積	10.1416735		地積	10.14 m ²

地番(+) 289-90

NO	X	Y	距離	測線
83	132.226	92.207	4.015	604-83
603	126.490	91.125	5.837	83-603
240	127.589	93.010	2.182	603-240
604	135.835	93.966	8.301	240-604
倍面積	20.677752		坪	3.12
面積	10.3388760		地積	10.33 m ²

使用機種
SHARP MZ-3500 MODEL 2
公式
 $S = \frac{1}{2} \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$

座標法面積計算

地番(+) 289-87

NO	X	Y	距離	測線
75	153.765	107.324	0.839	605-75
77	147.433	102.285	8.092	75-77
79	141.966	98.035	6.925	77-79
81	137.345	94.702	5.698	79-81
604	135.835	93.966	1.680	81-604
240	127.589	93.010	8.301	604-240
603	126.490	91.125	2.182	240-603
86	124.548	90.759	1.976	603-86
88	121.739	90.495	2.821	86-88
362	120.561	90.520	1.178	88-362
272	119.052	92.064	2.159	362-272
363	110.500	91.068	8.610	272-363
94	108.672	91.305	1.843	363-94
95	104.411	92.232	4.361	94-95
96	98.203	93.910	6.431	95-96
97	93.730	95.587	4.781	96-97
98	82.977	98.981	11.273	97-98
99	80.218	99.650	2.839	98-99
100	77.497	100.309	2.800	99-100
285	78.450	102.484	2.384	100-285
70	78.634	101.877	1.335	285-70
280	91.598	98.744	12.367	70-280
279	93.302	96.433	2.871	280-279
278	95.125	95.648	1.985	279-278
582	99.749	96.173	4.654	278-582
68	102.318	95.230	2.737	582-68
67	109.916	93.637	7.751	68-67
66	117.768	93.003	7.883	67-66
65	126.979	93.382	9.218	66-65
64	130.013	94.083	3.118	65-64
63	136.319	96.595	6.788	64-63
62	140.729	99.448	5.252	63-62
581	145.516	103.539	6.287	62-581
605	154.413	107.857	9.889	581-605
倍面積	301.263331		坪	45.56
面積	150.6316855		地積	150

物件1(敷地権)関係分

作製者

申請人

縮尺

(高知県土地家屋調査士会)

昭和 年 月 日 登記

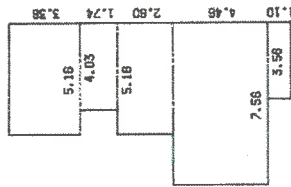
※A4判に縮小

G No 05114 各階平面図 004529

建物図面

家屋番号 朝倉己177番1
の登記番号 401

建物の所在 高知市朝倉字男女ノ湊己177番地1



求積

5.16	×	3.36	=	17.3376
4.03	×	1.74	=	7.0122
5.16	×	2.60	=	13.4160
7.56	×	4.46	=	33.7176
3.56	×	1.10	=	3.9160
合計				75.3994
床面積				75.39㎡

建物の存する部分 4階

物件1関係分

※A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

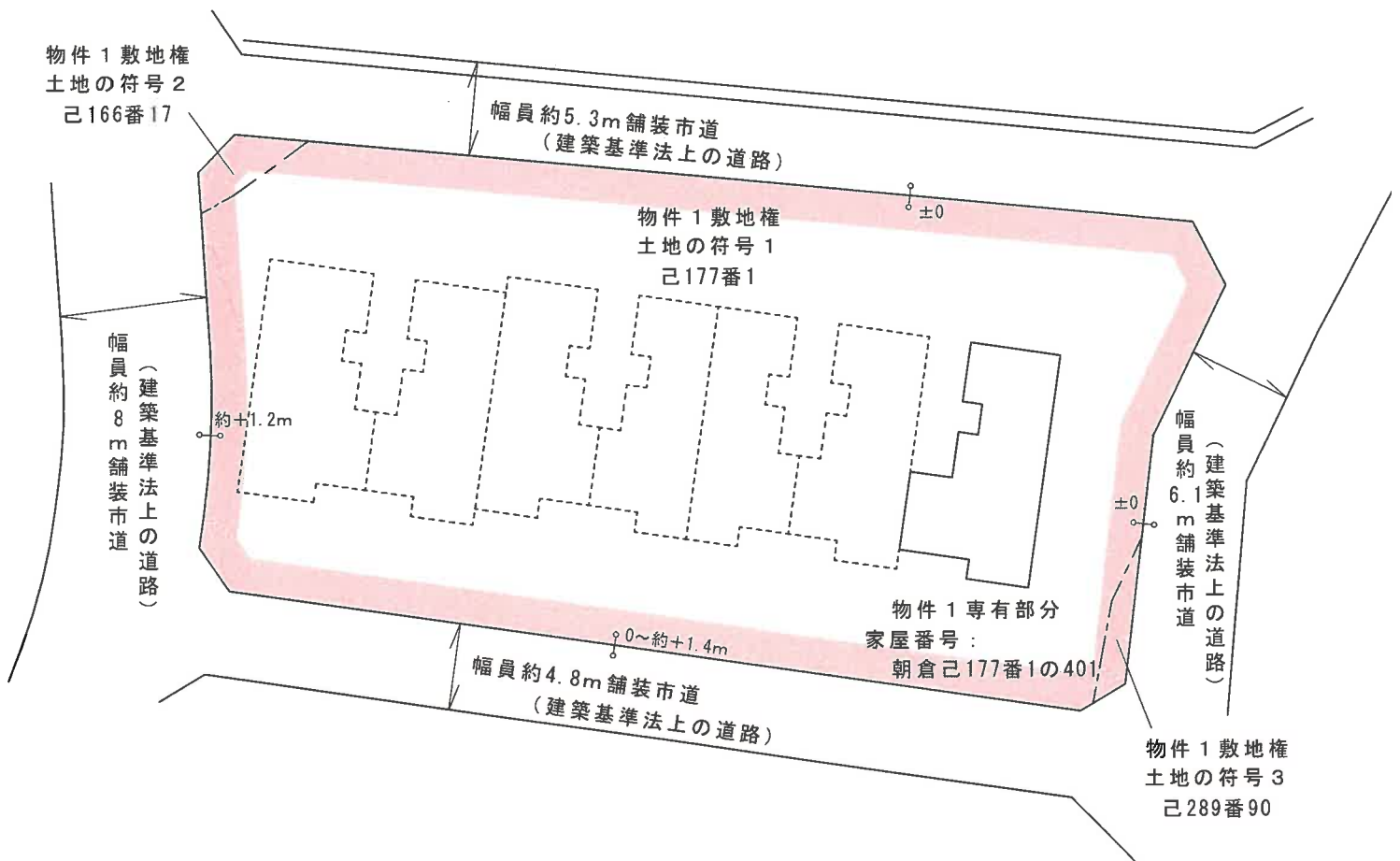
縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

平成62年3月25日登記

土地建物位置関係図

(S≒1/400)



建物間取図

(S≒1/100)



物件 1 専有部分

家屋番号：朝倉己177番1の401

