

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 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 3 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 8 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 3 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 13 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	5,750,000 4,600,000		1,150,000	103,231	0
	</				

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 高知市六泉寺町字土取場 200 番地 3

建物の名称 六泉寺ガーデンヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六泉寺町 200 番 3 の 207

建物の名称 207 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 85.67 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 高知市六泉寺町字土取場 200 番 3

地 目 宅地

地 積 4158.21 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高知市六泉寺町字土取場 202 番 4

地 目 山林

地 積 2102.00 平方メートル

（現況）

地 目 山林一部宅地

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 63 万 1 1 1 6 分の 8 5 6 7

物 件 明 細 書

令和 7年12月26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。

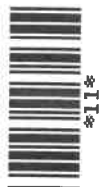
5 その他買受への参考となる事項

【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、BIT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 高知市六泉寺町字土取場 200番地3

建物の名称 六泉寺ガーデンヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六泉寺町 200番3の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 85.67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 高知市六泉寺町字土取場200番3

地 目 宅地

地 積 4158.21平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高知市六泉寺町字土取場202番4

地 目 山林

地 積 2102.00平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 63万1116分の8567



令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年11月19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 高知市六泉寺町字土取場 200番地3

建物の名称 六泉寺ガーデンヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六泉寺町 200番3の207

建物の名称 207号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 85.67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 高知市六泉寺町字土取場200番3

地 目 宅地

地 積 4158.21平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高知市六泉寺町字土取場202番4

地 目 山林

地 積 2102.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 63万1116分の8567

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市六泉寺町200番地3 六泉寺ガーデンヒルズ207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 (A) ☐ 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	☒ 次のとおり 管理費 月額 8,500円 修繕積立金 月額 6,700円 上下水道料 使用量に応じて負担 駐車場使用料 契約に応じて負担 令和 7 年 9 月 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 6 年 1 0 月 分～令和 7 年 9 月 分 合計 2 6 7, 6 3 3 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	〒730-0036 広島市中区袋町4番31号 株式会社合人社計画研究所 業務システム改善部	
その他の事項		
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 山林一部宅地 (符号2)	
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及び2) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (管理会社社員)	1 当社は、物件1の区分所有建物（以下「207号室」という。）が存在する一棟のマンションである六泉寺ガーデンヒルズ（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、207号室は1年以上前から空き家です。 3 本件マンションの敷地は、207号室の敷地権の目的である符号1の土地（200番3）（以下「符号1の土地」という。）及び同符号2の土地（202番4）（以下「符号2の土地」という。）によって形成されています。本件マンション敷地の宅地部分が概ね符号1の土地に、庭園を含む山林部分が概ね符号2の土地に該当すると思います。本件マンション敷地の境界に問題はありません。 4 令和7年9月1日現在の207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、西暦2025年9月26日付け「管理に係る重要調査報告書」のとおりです。管理費及び修繕積立金、並びにその滞納額等については、広島本社にお問い合わせください。 5 207号室の買受人の方には、本件マンションの管理規約に基づき、遅延損害金を含めて、前所有者の管理費等の滞納額を支払っていただくこととなりますので、よろしくお願いします。 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 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。 8 本件マンション敷地内には、総戸数71戸に対して、71台分の屋外駐車区画が整備されています。なお、駐車区画の場所は、抽選によって決まります。駐車場使用料は月額5000円で、駐車場を使用するには、別途契約が必要になります。 9 敷地内駐車場に空きはありません。現在、207号室の所有者の方は、敷地内駐車場を使用していますが、近々、使用期間が満了するため、買受人の方が、敷地内駐車場を使用できるのかどうか分かりません。希望者数によっては、敷地内駐車場が使用できない可能性があります。各戸に1区画分の駐車場使用权があるので、空きがある場合若しくは次々回の改選の際には、少なくとも1区画分の駐車区画を使用できると思います。 10 駐輪場は無償で使用できます。駐輪場を使用するには届出が必要になります。 11 本件マンションは、都市ガス対応のマンションです。 12 本件マンションではペットの飼養が禁止されています。 13 直近の占有者が、207号室内で亡くなっており、死亡後、数日して遺体で発見されたという情報がありますが、警察からは情報をもらえず、死亡原因などについては分かりません。 14 本件マンションの躯体や設備について、特筆すべき問題ははありません。 15 現時点で、大規模修繕工事の予定はありません。 16 管理人は、平日の午前9時から午後5時までの勤務になっています。 17 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
■ A (所有者)	1 207号室は、1年くらい前ころから空き家で、同室には私の動産類が残置されています。 2 空き家になるまでは、207号室を知人に貸していました。借家人は、207号室内で孤独死しており、死亡後、数日して遺体が発見されたと聞いています。借家人の死亡原因など、それ以上の情報は取得できていません。 3 借家人が、207号室の管理費等を支払っていました。借家人が他界したため、現状、管理費等に滞納があると思います。 4 内装のリフォームは実施していません。207号室の内装及び設備は、経年使用によって相当に劣化等しています。 5 費用も人手もないため、当方で、207号室内に存在する動産類を撤去することは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9月1日現在の管理費等の滞納額の内訳は、次のとおりである。なお、管理規約には、将来発生する管理費等の滞納金に対して年18パーセントの割合による遅延損害金が発生する旨が規定されている。
 - (1) 管 理 費 102,000円(令和6年10月分ないし令和7年9月分)
 - (2) 修繕積立金 80,400円(上記滞納期間分)
 - (3) 駐 車 料 60,000円(上記滞納期間分)
 - (4) 上下水道料 4,454円(令和6年11月分)
 - (5) 遅延損害金 20,779円(上記(1)ないし(4)に対する遅延損害金)
 - 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、符号1の土地の地積測量図のみが整備されている。
 - 5 符号1及び2の各土地は、一体の土地を形成し、本件マンションの敷地として使用されていることがうかがわれる(登記記録及び高知市財務部資産税課での調査などによれば、符号1の土地は概ね敷地内の宅地部分に、符号2の土地は概ね敷地内の庭園、山林部分に該当することがうかがわれる。)
 - 6 本件マンション敷地の範囲は、現況上、下記各市道との境界を除き判然としないが、上記地積測量図をもとに現地で計測することで、符号1の土地の範囲を明確にすることは可能であると思われる。
 - 7 高知市役所での調査によれば、
 - (1) 本件マンション敷地は都市計画区域内の市街化区域及び市街化調整区域に位置している。
 - (2) 本件マンション敷地の凡そ北東側及び凡そ南東側に各接面する各道路は、いずれも市道である。
 - (3) 上記北東側市道は、建築基準法42条1項道路であるが、上記南東側市道は建築基準法上の道路ではない。
 - (4) 都市建設部都市計画課の職員によれば、本件マンションは、市街化調整区域の開発許可エリア内に建っているが、本件マンションを現状有姿の状態で利用することに問題はなく、207号室の所有者の変更についても、都市計画法上の許可を受ける必要はないとのことである。
 - 8 高知県土木部防災砂防課での調査によれば、本件マンション敷地は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域(急傾斜地)に該当しているため、土地の開発行為及び建築物の構造に制限があるとのことである。
 - 9 高知県のホームページ(防災マップ)によれば、本件マンション敷地は、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。
 - 10 207号室は、築26年の建物である。使用年数に応じて、内装が、相当に汚損、劣化、損傷等しているため、内装全体の修繕工事が必要であると思料する。なお、207号室の内装の状態等について確認できる範囲で、次のとおり補足する。
 - (1) 台所、洗面・脱衣場及び洋室(2)の内装は特に汚損が激しい。原因は判然としないが、洋室(2)の敷き込みカーペットには大きなシミ跡(汚損箇所)が認められる。
 - (2) 関係人の陳述によれば、占有者の遺体(事件性の有無及び死亡原因は不明)が、207号室内で発見されたとのことである。
 - (3) 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することはできないと思料する。
 - 11 本件マンションの管理状況等については、管理会社社員の陳述を必ず参照されたい。なお、買受希望者は、敷地内駐車場を使用できない可能性があることに留意を要する。
 - 12 207号室には管理費等の滞納がある。本件マンションの管理規約には、前所有者に管理費等の滞納がある場合、管理組合がその所有者の承継人に請求できる旨が規定されており、買受人(承継人)は、所有権移転時に発生している207号室の管理費等の滞納金(遅延損害金を含む)を支払う必要があると思われる。
 - 13 買受希望者は、207号室に残置された動産類の撤去等費用の負担を余儀なくされる可能性があ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9月19日(金) 9:00-9:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年9月22日(月) 9:50-10:10	管理会社高知営業所 (高知市本町)	管理費等調査
令和7年9月22日(月) 10:10-10:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年9月22日(月) 11:50-12:20	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22日(月) 12:55-13:15	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年9月22日(月) 13:45-13:50	所有者宅	占有関係等調査(不在)
令和7年9月24日(水) 11:00-11:10	高知県庁	土砂災害区域該当調査
令和7年9月24日(水) 16:30-16:35	所有者宅	占有関係等調査(Aの妻と面談)
令和7年10月2日(木) 16:55-17:00	所有者宅	占有関係等調査(Aの妻と面談)
令和7年10月4日(土) 16:25-16:40	所有者宅	占有関係等調査(Aと面談)
令和7年10月6日(月) 10:00-10:25	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年10月10日(金) 9:15-10:00	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和7年10月10日(金) 15:40-15:45	所有者宅	占有関係等調査(Aの妻と面談)
令和7年10月20日(月) 9:50-10:10	管理会社高知営業所 (高知市本町)	管理費等調査(Bと面談)
令和7年10月20日(月) 15:40-16:00	物件所在地	敷地特定調査

(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10月21日(火) 13:30-13:40	物件所在地	敷地特定調査
令和7年10月23日(木) 11:00-11:30	高知市役所	敷地特定調査
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 0 月 1 0 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、Aから預託された鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

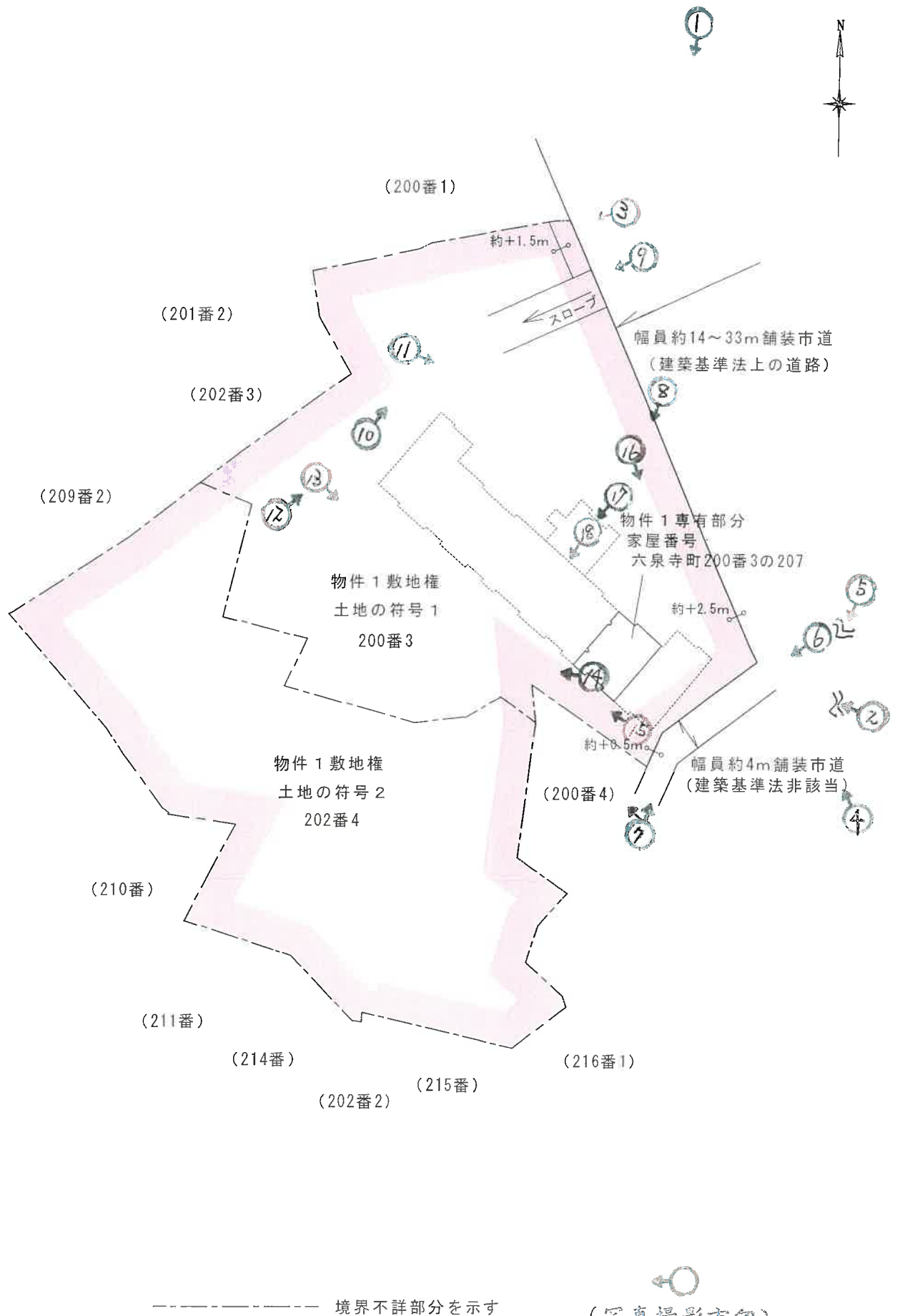
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

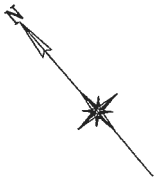
土地建物位置関係図

(S=1/800)



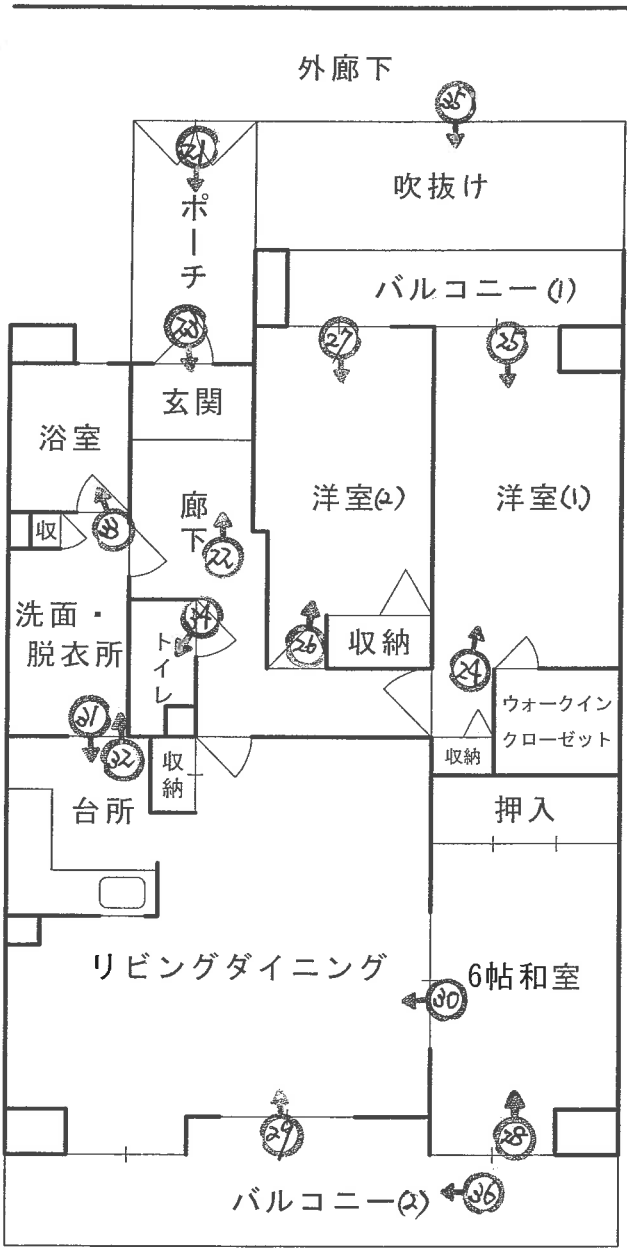
建物間取図

(S≒1/100)



物件 1 専有部分

家屋番号：六泉寺町200番3の207



(写真撮影方向)

物件1の区分所有建物(以下「207号室」と表示する。)が存在
する一棟の建物(マンション名:六泉寺ガーデンヒルズ)
(以下「本件マンション」と表示する。)

1

進入車路
(スロープ)



本件マンション

建築基準法上の道路(市道)

2

本件マンション



本件マンション

建築基準法上の道路(市道)

3

物件1敷地権符号1及び同符号2の各土地で形成される一体土地
(以下「本件マンション敷地」と表示する。)
(宅地部分)



公図上、水路と
思われる部分

本件マンション

4

本件マンション



建築基準法上の道路(市道)

建築基準法上非
該当道路(市道)

本件マンション

5

建築基準法上の道路（市道）



本件マンション敷地

建築基準法上非該当道路
（市道）

本件マンション

6

建築基準法上非該当道路（市道）

本件マンション



建築基準法上の道路（市道）

本件マンション

7

公図上、件外 200・4 土地
と思われる土地

本件マンション



本件マンション

建築基準法上非該当道路（市道）

8

本件マンション



本件マンション正面入口

9

本件マンション



車両進入口

進入車路
(スロープ)

10



敷地内駐車場

本件マンション敷地 (宅地部分)

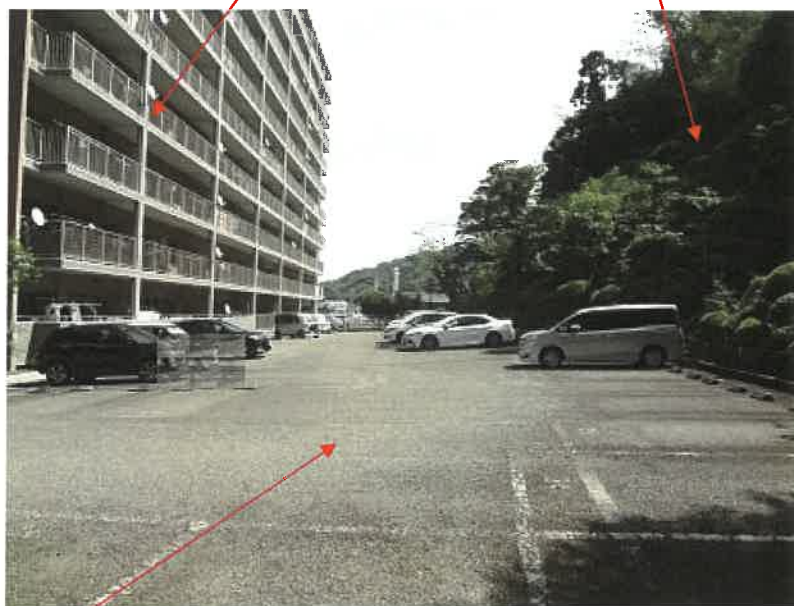
(14枚目)



13

本件マンション

本件マンション敷地（庭園、山林部分）



敷地内駐車場

本件マンション敷地（宅地部分）

14

本件マンション敷地（庭園、山林部分）



敷地内駐車場

本件マンション敷地（宅地部分）

15



駐輪場

16



駐輪場

17



1 階エントランス入口

18



1 階ホール

(18枚目)

19



2階エレベーター

20

207号室



207号室前外廊下

(19枚目)

21

207号室



207号室の状況

22



玄関内

(20枚目)

23



廊下

24



洋室(1)

(21枚目)

25



洋室(1)

26



洋室(2)

(2 2 枚目)

27



洋室(2)

28



和室

(2 3枚目)

29

台所



リビングダイニング

30

台所



リビングダイニング

31



台所

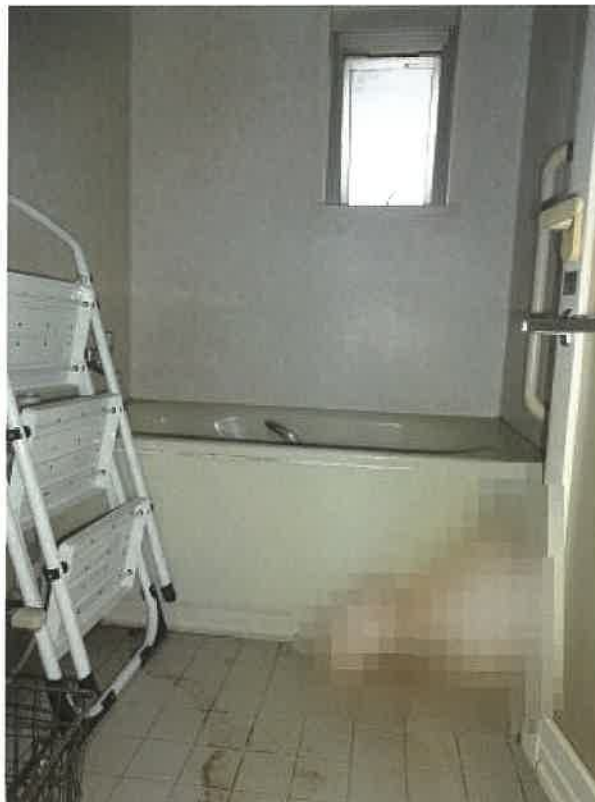
32



洗面・脱衣所

(2 5 枚目)

33



浴室

34



トイレ

(26枚目)

35



バルコニー(1)

36



バルコニー(2)

(27枚目)

令和7年 (ケ) 第 27 号
令和7年 10月 10日 現 地 調 査
令和7年 11月 17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 5,750,000 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) 高知市六泉寺町字土取場200番地3 六泉寺ガーデンヒルズ (専有部分の建物の表示)	山林及び一部宅地
	家 屋 番 号	六泉寺町200番3の207	
	建 物 の 名 称	207号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	2階部分 85.67㎡ (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	高知市六泉寺町字土取場200番3	
	地 目	宅地	
	地 積	4158.21㎡	
	土 地 の 符 号	2	
	所在及び地番	高知市六泉寺町字土取場202番4	
	地 目	山林	
	地 積	2102㎡ (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	631116分の 8567		
土 地 の 符 号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	631116分の 8567		
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北東方及び南東方市道との境界を除き判然としない。		

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」駅の南西方約2.6 k m（直線距離） 「棧橋通四丁目」電停の西方約1.3 k m（道路距離）	
付 近 の 状 況	潮江地区南部の幹線道路沿道にスーパー、分譲マンション、併用住宅、共同住宅等が見られる混在地域	
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	市街化区域および市街化調整区域 第1種住居地域、第2種住居地域 60% 200% 無 特記事項参照
画地条件	規 模：登記簿上 6260.21 m ² 形 状：不整形地 間口 × 奥行：約71.5m × 約94m 接面道路との関係：北東側市道に0～約2.5m、南東側市道に約0.5～2.5m高く接面する角地である。	
接面道路の状況	北東側：幅員約14～33m舗装市道（建築基準法上の道路） 南東側：幅員約4m舗装市道（建築基準法非該当）	
土地の利用状況等	利 用 状 況 11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 北東側：市道 北西側：山林等 南東側：市道等 南西側：山林等	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガス配管 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 対象土地は、土砂災害警戒区域に指定されているほか、建物の敷地部分ではないものの、土砂災害特別警戒区域に指定されている。 また、対象土地の一部が鷺尾山県立自然公園の普通地域内に所在する。 ③ 対象土地は、津波災害警戒区域に指定されている。 ④ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ⑤ 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	六泉寺ガーデンヒルズ
建物の用途	共同住宅（総戸数71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） 平成10年7月28日新築 経過年数 約 27 年 経済的残存耐用年数 23 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋根：鉄筋コンクリート造陸屋根 外壁：タイル貼りほか その他：
設備等	エレベーター 有：9人乗り1基 駐車場 屋外71台 自転車置場 有 その他 ゴミ置場、メールボックス等
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：六泉寺ガーデンヒルズ管理組合 管理方式 委託（区分所有者全員で管理組合を結成、組合が管理会社に委託） 管理会社 株式会社合人社計画研究所 管理形態 管理人有、管理人室有 日勤（平日 午前9時～午後5時）
管理の状況	普通
特記事項	① 積立金 38,432,367円（2025年8月末日現在） ② 駐車場は敷地内に屋外71台（5,000円/月）確保されている。管理会社によると、現在、駐車場の使用について契約がされているものの、近々、使用期間が満了するため、駐車場の希望者数によっては買受人は次回の改選まで敷地内駐車場の使用が出来ない可能性が存するとのことである。 ③ 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	11階建ての2階部分207号室
床 面 積	登記数量と同じ
間 取 り	3LDK 南西向き（別添間取図参照） 中部屋 バルコニー 南西向き 約10㎡、北東向き 約4㎡
仕 様	天 井 ビニルクロス 等 床 カーペット敷、畳 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 システムキッチン、ユニットバス 等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,500 円 修 繕 積 立 金 月額 6,700 円 水 道 利 用 料 月額 使用量に応じて 駐 車 料 金 月額 5,000 円 滞 納 額 267,633円（令和7年9月1日現在） （遅延損害金を含む）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① 調査日現在、室内は相当の汚損、劣化等が見受けられる。特に台所、洗面・脱衣所、玄関横の洋室の内装の汚損が著しい。 ② 関係人によると、専有部分は、直近まで賃貸に供されており、賃借人が建物内で死亡していたとの事である。 （詳細は現況調査報告書参照） ③ 調査日現在、対象建物内には動産が存し、これらが残置される可能性が高い。 ④ 調査時において、顕著な雨漏り等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
240,000	85.67	0.49	10,070,000

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
90,500	0.66	6,260.21	1.00	8,567 / 631,116	5,080,000

ア 標準画地価格

地価公示 高知 - 38

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 76.0 & \div & 90,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、林地部分を含むこと、角地、一部土砂災害特別警戒区域に指定されていること等を考慮した。

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
10, 070, 000	5, 080, 000	0. 83	1. 00	12, 570, 000

ウ 個別格差：階層、維持管理の程度を考慮した。

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
173, 000	0. 83	85. 67	1. 00	12, 300, 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：8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	12,570,000
比 準 価 格	12,300,000
調 整 後 の 価 格	12,350,000

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、競売市場修正等を施し、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	市場性 修正 ウ	競売市場 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
12,350,000	1.00	0.70	0.70	0.95	5,750,000

イ 占有減価修正： 1.00

ウ 市場性修正： 0.70（対象物件の直近の利用状況及び建物内に動産が残置される可能性が高いこと等による市場性の減退を考慮）

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：代金納付時に予想される滞納額を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [高知 - 38]

所 在 : 高知市北竹島町字南汐田中ノ丸103番54
価 格 : 70,300 円/㎡
位 置 : JR土讃線高知駅の南方約2.9km
中高見バス停まで約280m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 114㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西4m市道
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 : 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 210,969,070 円 (全体)
建物 6,875,700 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

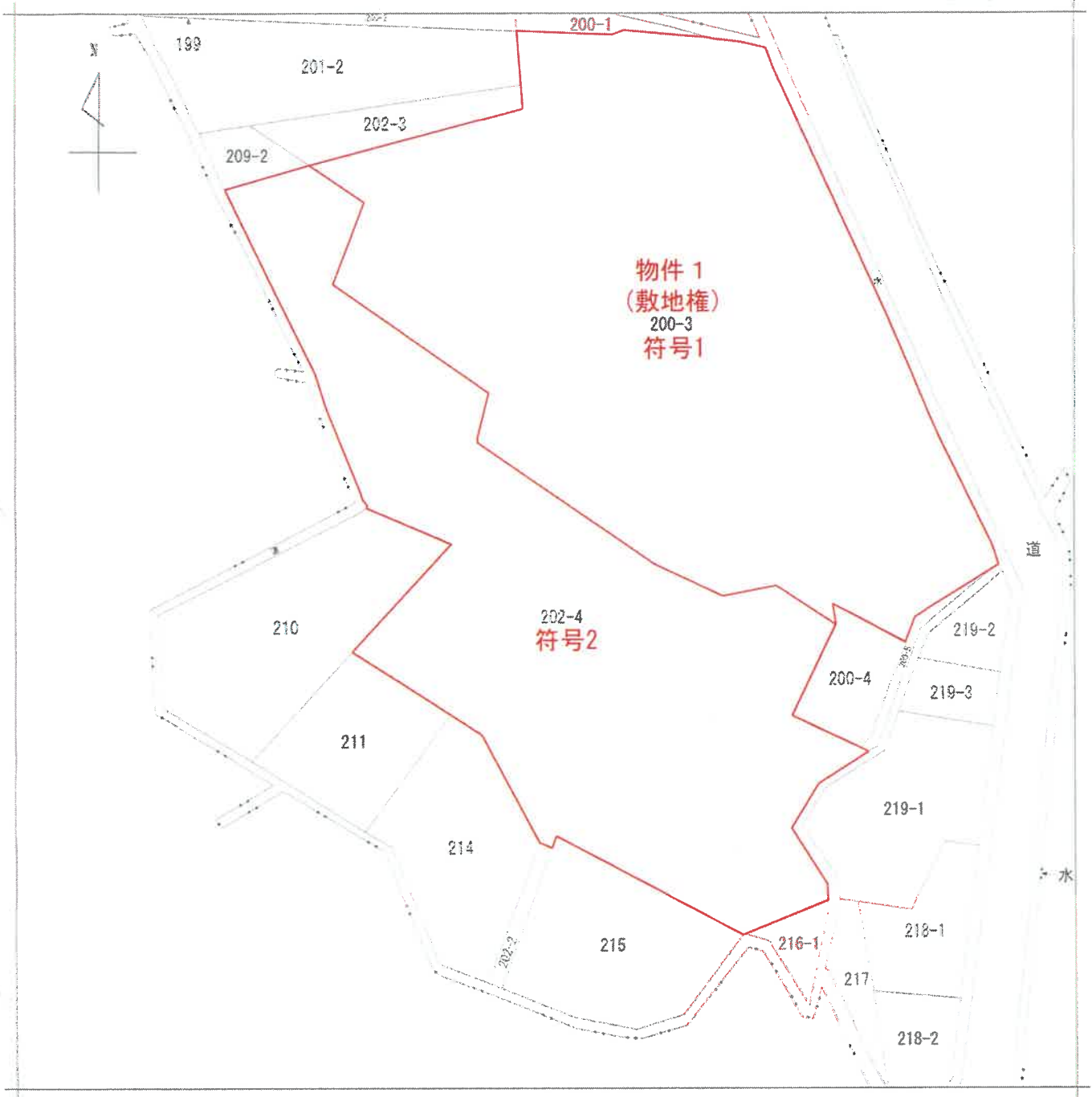
以 上

所在位置略図

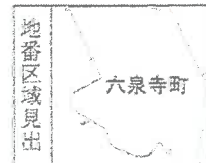
国土地理院地形図(高知) 1/25,000



公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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	高知市六泉寺町字土取場			地番	202番4		
出力	縮尺不明	精度	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51年2月16日			備付年月日(原図)			補記事項	

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9月22日
高知地方方法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

地積測量図写

①

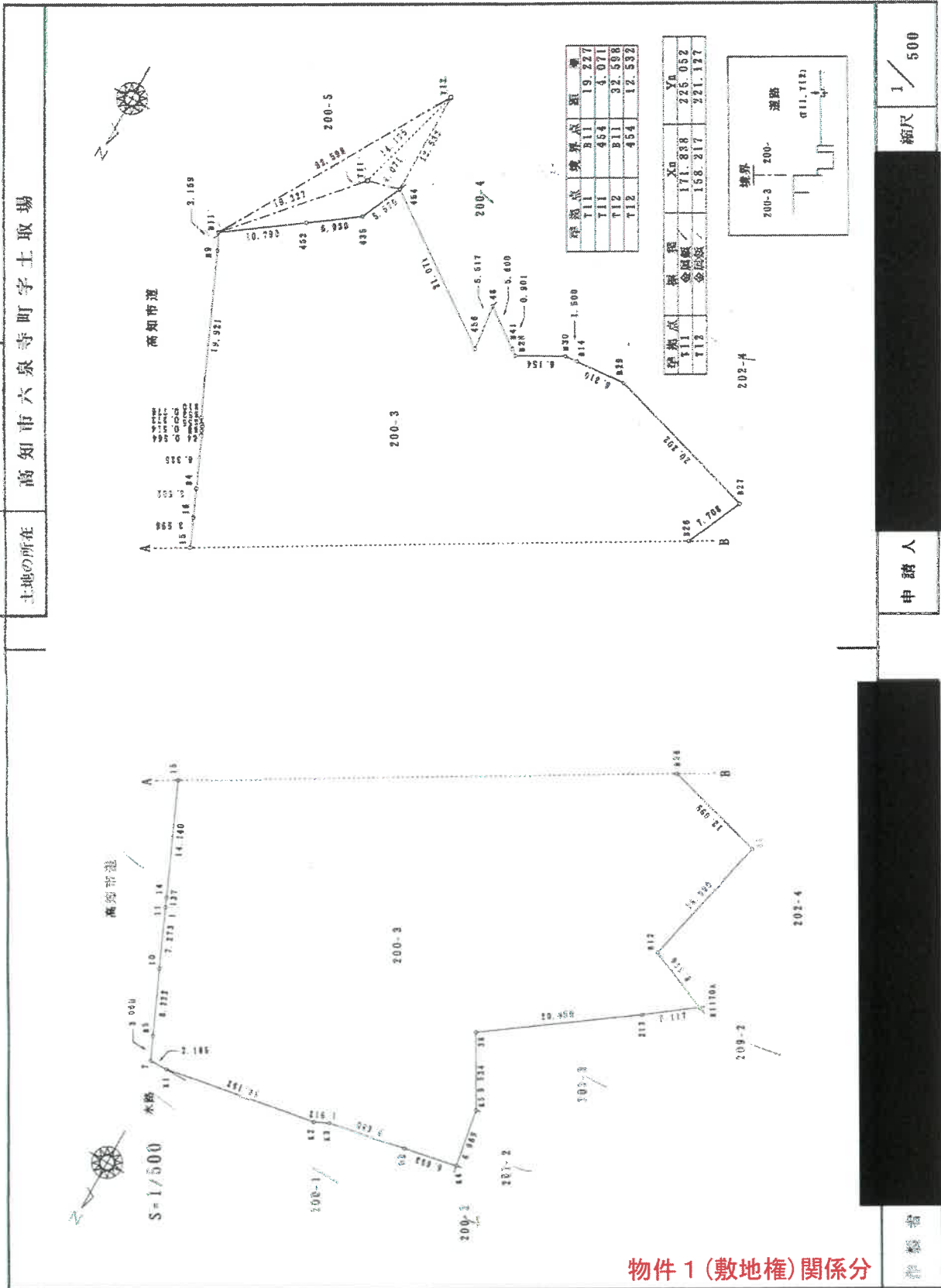
地積測量図

番 〇 200-3

389021

第 N2 05673

土地の所在 高知市六泉寺町字土取場



縮尺 1/500

申請人

作製者

(高知県土地家屋調査士会)

平成 9 年 9 月 2 日

(1/2)

図案番号: 13-2

※ A 4 判に縮小

物件 1 (敷地権) 関係分

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和 7 年 9 月 22 日

高知地方公署

登記官

公用

お No 05672

38C022

地 番：200-3

地 積 測 量 図

土地の所在 高知市六泉寺町字土取場

求積表

地番 No.	200-3	X _n	Y _n	面積との積算
454		170.749	221.129	5.579
456		182.663	203.750	21.071
48		177.180	204.360	5.517
B41		180.406	199.783	5.600
B28		180.925	199.047	0.901
B30		177.943	193.664	6.154
B14		177.792	192.172	1.500
B29		177.158	185.894	6.310
B27		182.499	166.411	20.202
B26		189.404	169.712	7.708
41		192.653	157.110	12.999
B12		209.160	161.132	16.990
81170A		212.337	153.403	8.356
218		216.634	159.076	7.117
38		228.578	175.687	20.459
K5		236.857	170.958	9.534
K4		243.733	169.821	6.969
02		245.092	176.334	6.653
K3		247.088	185.806	9.680
K2		247.910	187.532	1.912
K1		251.295	206.382	19.152
7		251.317	206.547	2.165
85		248.579	209.773	3.000
10		241.075	213.134	8.222
11		234.429	216.088	7.273
14		233.392	216.554	1.137
15		220.469	222.293	14.140
16		217.173	223.731	3.596
B4		213.964	225.134	3.502
64		208.169	227.669	6.325
B8		207.652	227.895	0.564
B55		207.181	228.101	0.514
B53		206.993	228.299	0.273
B10		206.347	228.729	0.776
B9		188.152	236.841	19.921
B11		186.223	237.810	2.159
452		179.900	229.067	10.790
435		175.813	223.471	6.930
面積			4158.2106175	
地積			1257.85	
			4158.21	

公式 $S=1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_n - 1)$

使用機種 NEC PC-9801

物件1(敷地権)関係分

作製者

申請人

縮尺

1/

(高知県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：12-2

※A4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成29年2月7日

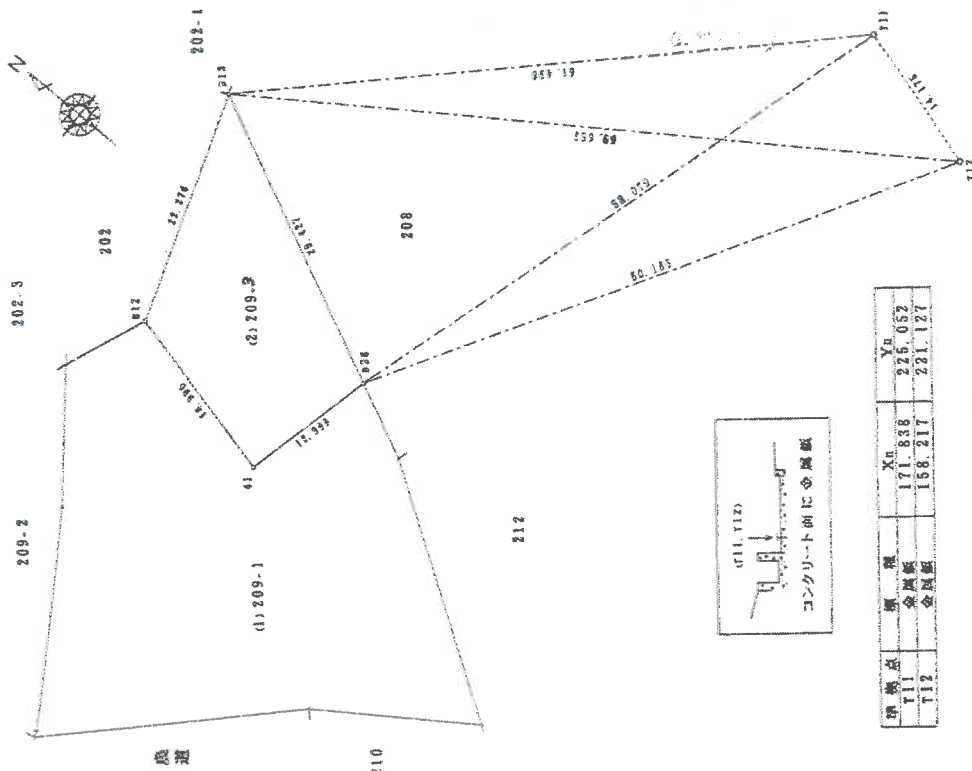
え NO 05094

389030

地積測量図

高知市六泉寺町字土取場

土地の所在



求積表

地番	(1) 209-2	(2) 209-3	面積の総和
B13	216.056	182.314	398.370
B12	209.160	161.132	370.292
41	132.653	157.110	289.763
B26	189.464	169.712	359.176
面積	348.6078620	348.607	
面積	105.45	348.607	

地番	(1) 209-1	面積の総和
B13	348.8078620	348.8078620
面積	476.3921360	476.3921360
面積	476.39	

公式 $S = 1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
使用機器 NEC PC-9801

測定点	座標	Xm	Ym
T11	金属板	171.836	225.052
T12	金属板	158.217	221.121

物件1 (敷地権) 関係分

作製者

申請人

縮尺 1/500

(高知県土地家屋調査士会)

平成29年2月7日

※A4判に縮小

請求番号：21-2

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9月22日

高知地方裁判所

登記官

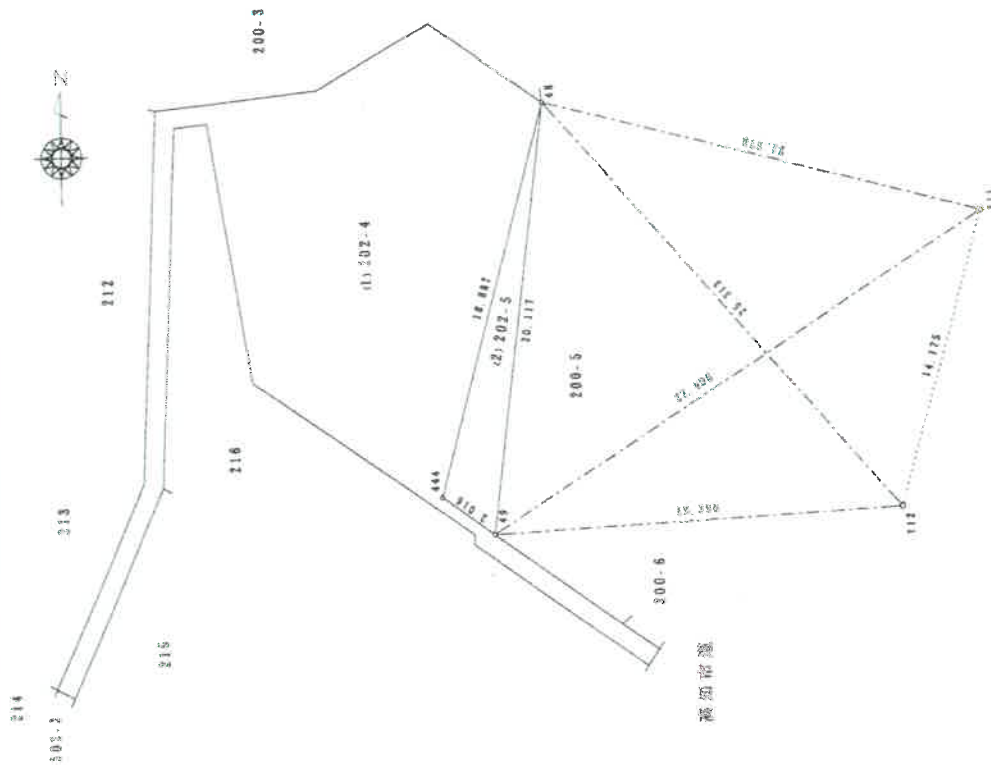
公用

地積測量圖

339028

No. 05651

土地の所在	高知市六泉寺町字土取場
-------	-------------



總起

縮尺 250

申請人

昭和6年7月11日登記

[illegible]

解題作

物件 1 (敷地権)関係分

※ A 4 判に縮小

请求番号: 21-1

登記年月日：平成9年4月11日

これは國史に記録されている内容を整理したものである。

令和7年9月22日

商朝地方官制

全記

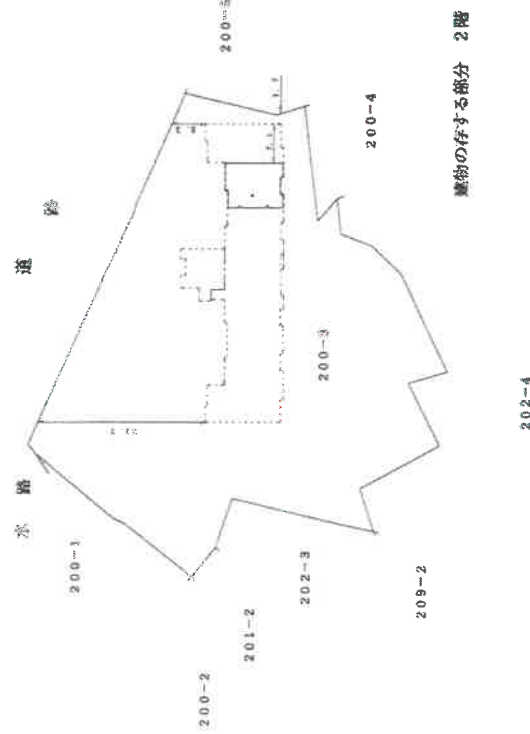
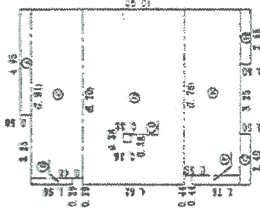
カ NO 03129

各 階 平 面 図 118875

六島寺町200番3
の207

建 物 図 面

建物の所在
高知市六島寺町字土取場200番地3



建物の存する部分 2階

求 積 表

①	4.95 x 0.50 =	2.4750
②	0.29 x 1.96 =	0.5684
③	7.91 x 2.44 =	19.3004
④	8.20 x 4.82 =	39.5240
⑤	7.76 x 2.64 =	20.4864
⑥	0.44 x 2.26 =	0.9944
⑦	2.40 x 0.50 =	1.2000
⑧	2.55 x 0.50 =	1.2750
⑨	0.38 x 0.38 =	0.1444
計		85.6792

床 面 積 85.67㎡

物件 1 関係分

※ A 4 判に縮小

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

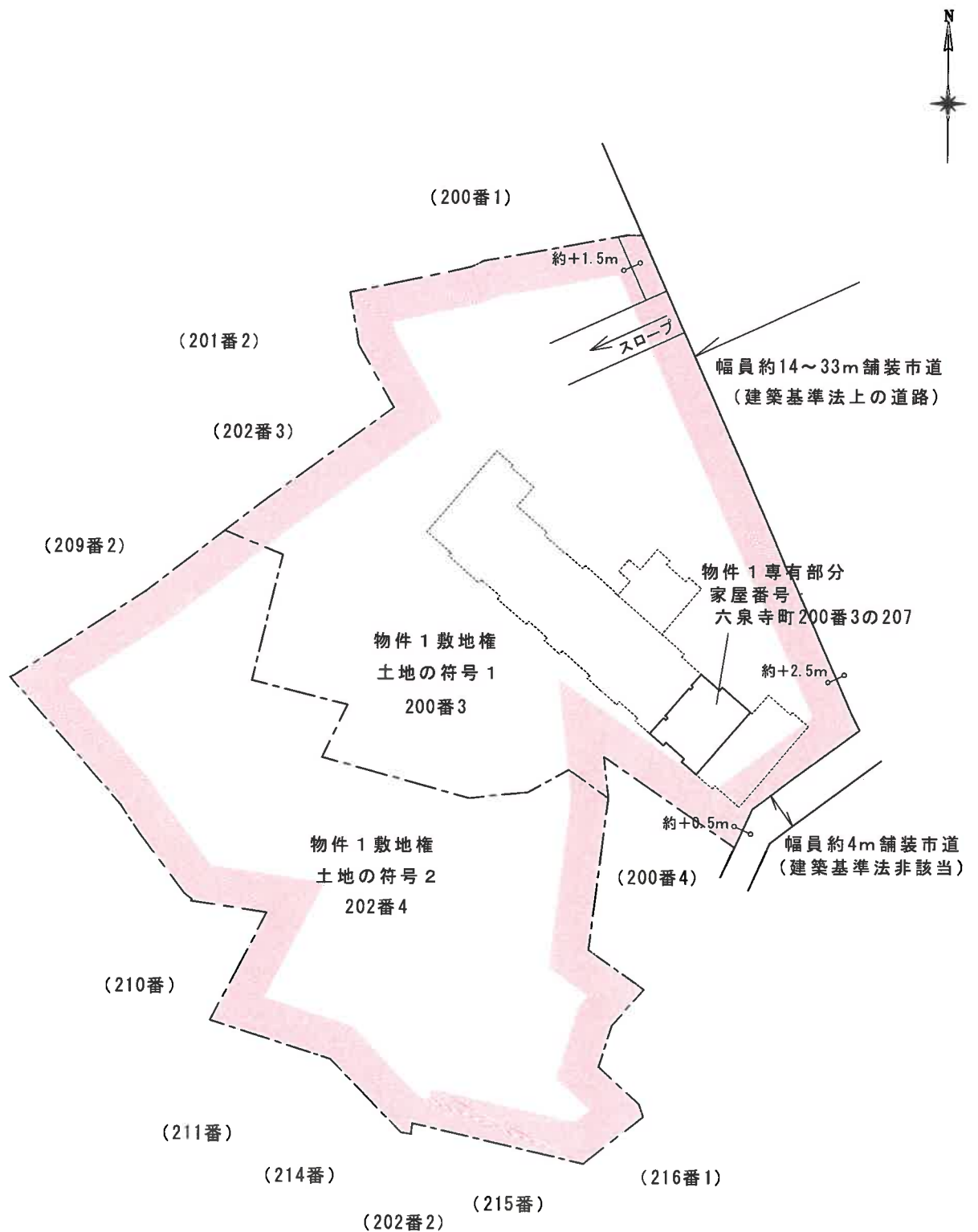
作製者

高知市六島寺町字土取場200番地3
平成10年9月12日

(高知市土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

(S≒1/800)



----- 境界不詳部分を示す

建物間取図

(S≒1/100)



物件 1 専有部分

家屋番号：六泉寺町200番3の207

