

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5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 8年 4月16日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17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 3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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 高知市九反田 14番地1

建物の名称 トップワン四国

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九反田 14番1の1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.10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 高知市九反田14番1

地 目 宅地

地 積 4078.02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 10万分の420

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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

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 高知市九反田 14番地1

建物の名称 トップワン四国

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九反田 14番1の1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.10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 高知市九反田14番1

地 目 宅地

地 積 4078.02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 10万分の420



令和 7年(ケ)第 37号  
令和 7年11月 6日受理  
令和 8年 1月13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 高知市九反田 14番地1

建物の名称 トップワン四国

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九反田 14番1の1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.10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 高知市九反田14番1

地 目 宅地

地 積 4078.02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 10万分の420

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市九反田4番10-1108号 トップワン四国	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> 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 (空き室) の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 月額14,100円 修繕積立金 月額14,060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 駐輪料 台数等に応じて負担	令和 7年12月8日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年10月分～同年12月分 合計92,570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	大阪市中央区北浜4-7-28 住友ビル2号館 住商建物株式会社 大阪マンション管理部	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<p>1 当社は、物件1の区分所有建物（以下「1108号室」という。）が存在する一棟の建物であるトップワン四国（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。</p> <p>2 物件1敷地権符号1の土地（14番1の土地）は、本件マンションの敷地として区画されています（以下「本件マンション敷地」という。）。本件マンション敷地の境界に問題はありません。</p> <p>3 本件マンションは、住宅兼用型複合タワーマンションで、1階ないし4階には、会員制スポーツクラブやその他施設が入っており、5階以上が住宅部になっています。</p> <p>4 1108号室の所有者が負担を要する管理費及び修繕積立金等は、令和7年11月11日付け回答書のとおりです。回答書記載の管理費及び修繕積立金は、いずれも月額です。なお、令和8年9月分から、修繕積立金が月額1500円程度値上げされる予定です。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。1108号室の所有者は、敷地内駐車場を使用していません。</p> <p>5 令和7年12月8日現在、1108号室には、合計で9万2570円の管理費等の滞納金が発生しています。滞納金の内訳は、令和7年10月分ないし12月分の管理費が4万2300円、同期間分の修繕積立金が4万2180円、同期間分の水道料が8090円になっています。なお、現時点では、各滞納金に対する遅延損害金を請求する予定はありません。</p> <p>6 1108号室の買受人の方には、管理規約等に基づき、前所有者の管理費等の滞納金を負担していただくこととなりますので、よろしく願います。</p> <p>7 住宅部用の駐車場として、1階及び地下に、合計98台分の平面式若しくは立体式の駐車区画が整備されています。平面式駐車区画の駐車料は、月額1万7000円です。立体式駐車区画は、三段機械式になっており、駐車料は、下段が月額1万1000円ないし1万2000円、中段が月額1万5000円ないし1万6000円、上段が月額1万2000円ないし1万3000円になっています。立体式駐車区画は、機械の関係で、収納できる車両に制限があります。駐車場を使用する場合には、別途契約が必要となります。</p> <p>8 買受人の方が、敷地内駐車場を使用することは可能ですが、使用できる駐車区画は、使用開始時点で空きのある駐車区画に限られます。抽選によって駐車区画が決まるシステムにはなっていません。将来的に駐車場所を変更する場合、変更時点で空きのある駐車区画に限られます。</p> <p>9 敷地内駐輪場の使用は有料です。駐輪場を使用するには、申請書を提出し、使用料を支払って、駐輪許可用のステッカーを貼付してもらうこととなります。駐輪場の使用料金は、自転車1台につき年額500円、50cc未満のバイクが1台につき年額1000円、50cc以上のバイクが1台につき年額1500円となっています。</p> <p>10 使用水量からすれば、1108号室は、令和4年ころから空き室のようです。</p>

(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
	<p>11 1108号室で事件や事故があったという情報はありません。</p> <p>12 1108号室の内装の状態は分かりません。</p> <p>13 1108号室はオール電化住宅です。</p> <p>14 1108号室の温水器やシステムキッチンを改修することは可能ですが、電気の容量に制限があるため、その制限内で設置可能な設備に限られます。</p> <p>15 本件マンションでは、ペットの飼養が禁止されています。</p> <p>16 管理組合の運営に大きな問題はありません。</p> <p>17 令和8年1月ころに外壁、屋根、バルコニーの大規模修繕工事が予定されています。大規模修繕工事は、修繕積立金の範囲内で実施できる予定です。</p> <p>18 本件マンションの躯体や設備に大きな問題はありません。</p> <p>19 町内会費の負担の要否等については把握していません。</p> <p>20 管理人は、平日の午前9時から午後6時までの勤務になっています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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1108号室内の現況から2枚目記載のとおり認めた。
  - 2 令和7年12月8日現在の管理費等の滞納金の内訳は、次のとおりである。
    - (1) 管理費 42,300円(令和7年10月分ないし同年12月分)
    - (2) 修繕積立金 42,180円(上記滞納期間分)
    - (3) 上下水道料 8,090円(上記滞納期間分)
  - 3 管理会社社員によれば、令和7年12月8日時点では、滞納金に対する遅延損害金を請求する予定はないとのことであるが、管理規約には、管理費等の滞納金に対して、支払い済みまで年14.6パーセントの割合による遅延損害金を請求できる旨が規定されており、将来的に遅延損害金の支払いを求められる可能性は否定できないと思料する。
  - 4 法務局には、物件1敷地権符号1の土地の地積測量図が備え付けられている。
  - 5 物件1敷地権符号1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料する。
  - 6 高知市役所での調査によれば、本件マンションは、都市計画区域内の市街化区域に位置し、同マンション敷地の北側及び東側に各接面する各道路は、いずれも建築基準法42条1項道路(市道)である。
  - 7 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。
  - 8 本件マンションは、築32年のマンションであり、建物全体に経年劣化が認められる。
  - 9 1108号室は、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(内装の状態は次のとおり)、内装のフルリフォームが必要であると思料する。なお、システムキッチンや温水器などの設備が旧式のものであるため、フルリフォームには相当高額の費用が必要になると思料する。
    - (1) 和室の内装は、著しく汚損、損傷等(建具は、著しく劣化、損傷等しており、畳はバルコニーに放置されている。)している。
    - (2) キッチン及びパウダールームは相当に汚損等している。
    - (3) 設備全体の老朽化がうかがわれる。給湯設備、電気設備、給排水設備が正常に機能しない可能性は否定できないと思料する。
    - (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することはできないと思料する。
  - 10 駐車場及び駐輪場の使用等について、管理会社社員の陳述を必ず参照されたい。なお、立体式駐車区画を使用する場合、収納できる車両に制限があることに留意を要する。
  - 11 本件マンションの管理規約によれば、買受人(承継人)は、所有権移転時に発生している1108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。
  - 12 所有者の対応や1108号室内の現況からすれば、買受希望者は、1108号室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が必要となる可能性が高いこと及び、それに伴い執行費用(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11月6日(木) 11:00-11:30	高知地方裁判所	記録調査
令和7年11月6日(木) 12:00-12:20	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年11月6日(木) 14:30-14:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年11月6日(木) 15:00-15:20	物件所在地	接道外観等調査、占有関係等調査(不在)、管理会社調査
令和7年11月7日(金) : - :	高知地方裁判所	管理費等調査(管理会社に照会書送付)
令和7年11月14日(金) 15:00-16:00	物件所在地	写真撮影
令和7年11月18日(火) 9:15-10:15	物件所在地	立入調査(写真撮影)、管理状況調査
令和7年11月20日(木) 12:30-12:35	高知市北本町	占有関係等調査(A宅訪問、不在)
令和7年11月25日(火) 15:05-15:08	高知地方裁判所	Aの所在調査(上記A宅建物の管理会社社員から電話聴取)
令和7年11月26日(水) : - :	高知地方裁判所	管理費等調査(管理会社宛て照会書送付)
令和7年12月2日(火) 11:05-11:15	高知市大津乙	占有関係等調査(Aの転居先居宅訪問、不在、文書差し置き)
令和7年12月5日(金) 16:50-17:05	高知地方裁判所	管理費等調査(Bから電話聴取)
令和7年12月8日(月) 13:30-13:32	高知地方裁判所	管理費等調査(Bから電話聴取)
令和7年12月18日(木) 14:15-14:30	物件所在地	設備等調査(写真撮影)
令和8年1月6日(火) : - :	高知地方裁判所	Aに文書送付

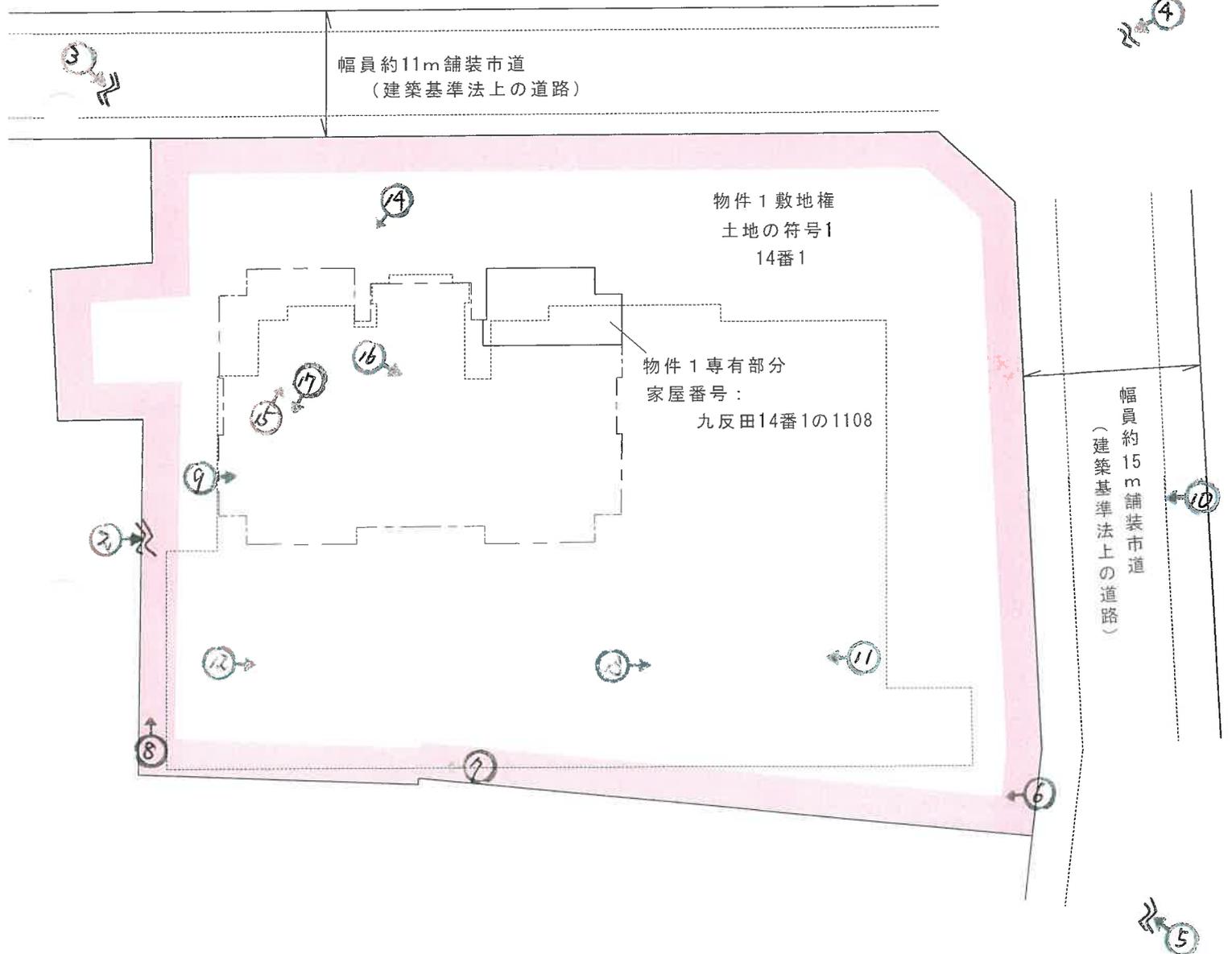
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月10日(土) 15:35-15:50	物件所在地	管理状況調査(居住者某と面談)
令和0年0月0日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月18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、不動産業者から預託を受けた鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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≒1/500)



幅員約11m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  
14番1

物件1専有部分  
家屋番号:  
九反田14番1の1108

幅員約15m舗装市道  
(建築基準法上の道路)

  
(写真撮影方向)

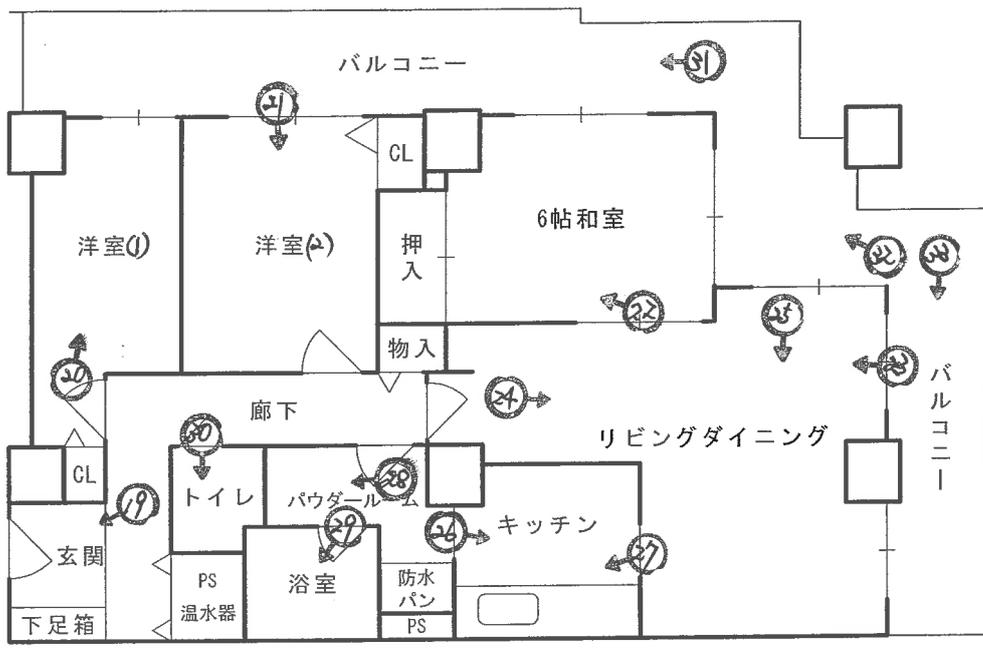


# 建物間取図

(S≒1/100)

物件1専有部分

家屋番号：九反田14番1の1108



18

  
(写真撮影方向)

物件1の区分所有建物(以下「1108号室」と表示する。)が存在する  
一棟の建物(建物名:トップワン四国)  
(以下「本件マンション」と表示する。)

1



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



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



本件マンション

建築基準法上の道路 (市道)

5

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）

6



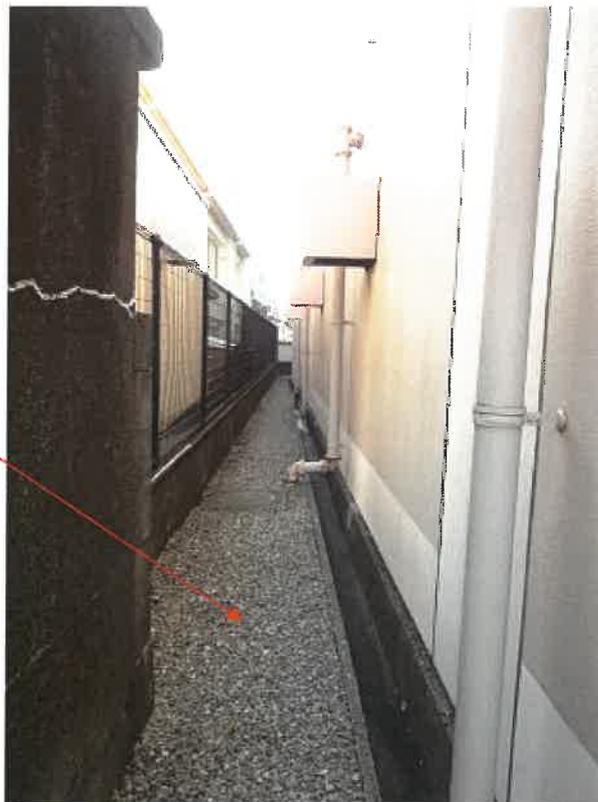
本件マンション敷地内

物件1敷地権符号1の土地（14-1土地）  
（以下「本件マンション敷地」と表示する。）

（12枚目）

7

本件マンション敷地



本件マンション敷地内

8

本件マンション敷地



本件マンション敷地内

9



地下駐輪場

10



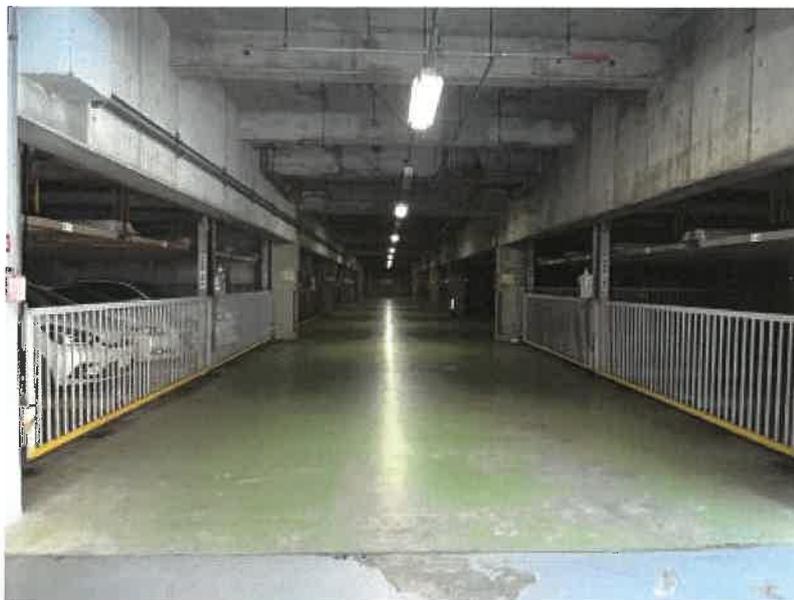
1階駐車場入口

敷地内駐車場

地下駐車場入口

(14枚目)

11



1階駐車場

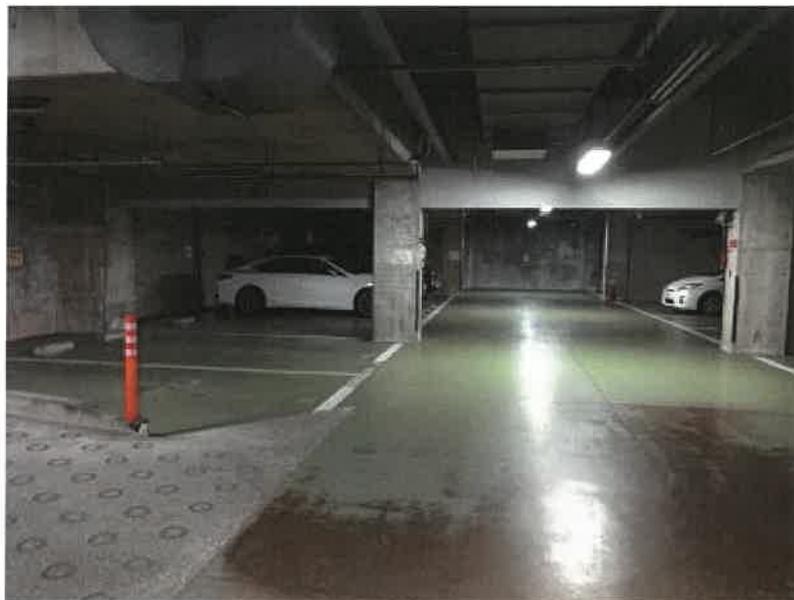
12



1階駐車場

(15枚目)

13



地下駐車場

14



1階エントランス入口

(16枚目)

15



1階エントランスロビー

16



1階エレベーターホール

(17枚目)

17



1階ラウンジ

18

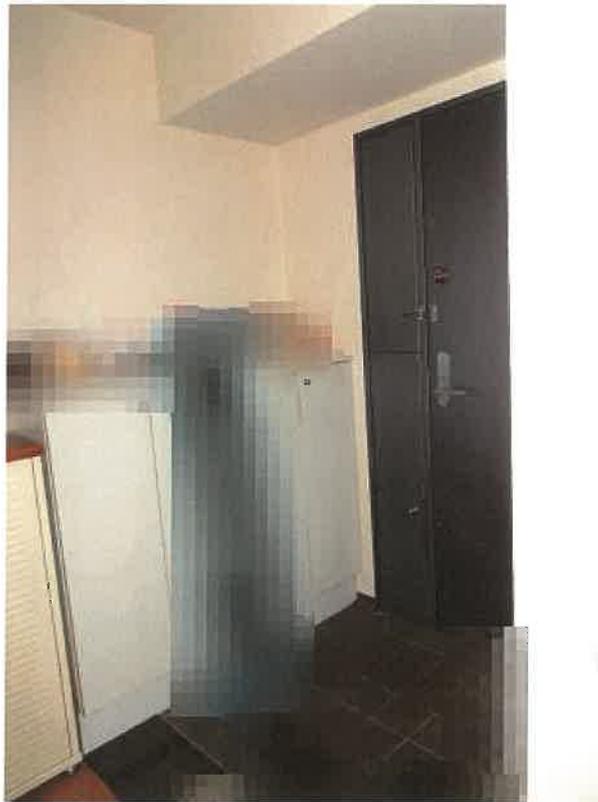
1108号室



1108号室の状況

(18枚目)

19



玄関内

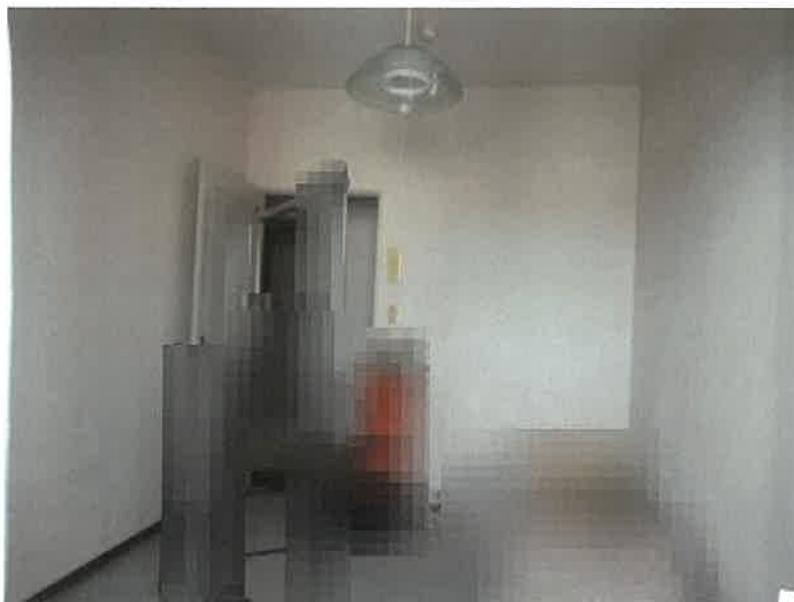
20



洋室(1)

(19枚目)

21



洋室(2)

22



和室

(20枚目)

23

キッチン



リビングダイニング

24

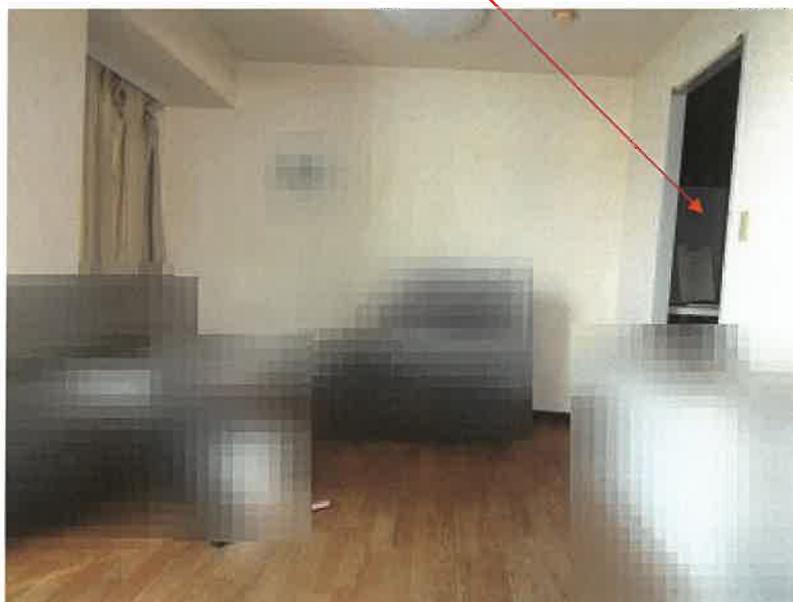


リビングダイニング

(21枚目)

25

キッチン



リビングダイニング

26



キッチン

(22枚目)

27



キッチン

28



パウダールーム

(23枚目)

29



浴室

30



トイレ

(24枚目)

31



バルコニー

32



バルコニー

(25枚目)



バルコニー

令和7年 (ケ) 第 37 号  
令和7年 11月 18日 現地調査  
令和8年 1月 8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 7,050,000 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) 高知市九反田14番地1 トップワン四国	
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 九反田14番1の1108 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 11階部分 71.10㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 高知市九反田14番1 宅地 4078.02㎡	
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 100000分の 420	
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	JR土讃線「高知」駅の南東方約1.1km（直線距離） 「菜園場町」電停の南西方約270m（道路距離）	
付近の状況	事務所、高層分譲マンション、駐車場等が見られる商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、津波災害警戒区域
画地条件	規模：登記簿上 4078.02 m <sup>2</sup> 形状：略整形地 間口 × 奥行：約72.5m × 約54m 接面道路との関係：略平坦	
接面道路の状況	北側：幅員約11m舗装市道（建築基準法上の道路） 東側：幅員約15m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 地下1階、地上29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：公園等 南側：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 特記事項②参照 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 当該土地の北側・東側市道ともに四国ガスの管理する都市ガスの配管がなされているものの、当該マンションはオール電化マンションのため、引込はされていない。 ③ 対象土地は、総合設計制度の適用により、容積率の制限、高さ制限に係る緩和を受けている。 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	トップワン四国
建物の用途	共同住宅（総戸数158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5年6月30日新築 経過年数 約 33年 経済的残存耐用年数 17年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建
仕様	屋根：鉄筋コンクリート造陸屋根 外壁：ALC板下地吹付タイル その他：
設備等	エレベーター 有：9人乗り2基、17人乗り1基（非常用） 駐車場 敷地内98台（特記事項③参照） 自転車置場 有（特記事項④参照） その他 集会室、パノラマルーム、和室、ラウンジ、オーディオルーム、受付、共用便所、湯沸室、ゴミ置場、メールボックス、バイク置場 等
建物の品等	使用資材：上位 施工：上位
管理の形態等	管理組合 有 名称：トップワン四国管理組合 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 住商建物株式会社 管理形態 管理人有、管理人室有 日勤（月曜～金曜 午前9時～午後6時）
管理の状況	普通

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 積立金 577,437,733円 (2025年3月末日現在)</p> <p>② 2026年1月頃に大規模修繕が予定されている。(外壁・屋根・バルコニー)</p> <p>③ 駐車場は全98台である。 1カ月の駐車料金については以下のとおりである。          平面 17,000円          機械式 下段 11,000～12,000円                    中段 15,000～16,000円                    上段 12,000～13,000円          管理組合によると、調査日現在、1108号室は駐車場を利用していないことから、駐車場の利用を希望する場合には、使用開始時点で空きがある駐車区画に限られる、とのことである。          尚、機械式駐車場には入庫可能な車両寸法、重量等に制限があるため、事前に確認することが望ましい。</p> <p>④ 敷地内駐輪場は有料となっており、使用料金については以下のとおりである。(いずれも年額)          自転車 500円          バイク 50 c c 未満 1,000円                    50 c c 以上 1,500円</p> <p>⑤ 本件建物は新耐震基準を満たしている。</p>
----------------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	地下1階付29階建ての11階部分1108号室
床 面 積	登記数量と同じ
間 取 り	3LDK 北・東向き (別添間取図参照) 角部屋 バルコニー 北・東向き 25.76㎡
仕 様	天 井 ビニルクロス、杉柾石膏ボード 等 床 カーペット、畳、塩ビシート 等 内 壁 ビニルクロス、タイル 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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 14,100円 修 繕 積 立 金 月額 14,060円 水 道 利 用 料 使用量に応じて 駐 車 料 金 等 契約に応じて 滞 納 額 92,570円 (令和7年12月8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	<p>① 令和4年頃から空き室である。また、室内の維持管理の状況が劣り、経年による劣化に加え、特に和室の建具及びキッチン、パウダールームは相当に劣化・汚損している。設備についても旧式であること、空き室であることから正常に作動するかについても不明である。</p> <p>② 室内には動産が残置されており、買受人はこれらの撤去費用の負担を余儀なくされる可能性が高い。</p> <p>③ 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。</p>

## 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
275,000	71.10	0.37	7,230,000

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
160,000	1.19	4,078.02	1.00	420 / 100,000	3,260,000

ア 標準画地価格

地価公示 高知 - 48

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 160,000 \text{ 円/㎡} & \times 101.9 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 102.0 & \doteq & 160,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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：角地、総合設計制度の適用等を考慮した。

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
7,230,000	3,260,000	0.88	1.00	9,230,000

ウ 個別格差：階層、位置、維持管理の状態等を考慮した。

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
196,000	0.88	71.10	1.00	12,260,000

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：上記(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	9,230,000
比準価格	12,260,000
調整後の価格	11,650,000

#### (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)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
11,650,000	1.00	0.90	0.70	0.96	7,050,000

イ 占有減価修正： 1.00

ウ 市場性修正： 0.90 (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 - 48]

所 在 : 高知市鷹匠町1丁目21番2  
価 格 : 160,000 円/㎡  
位 置 : JR土讃線高知駅の南西方約1.7km  
大橋通バス停まで約400m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 836㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南5.8m市道、東側道  
用途指定等 : 商業地域 準防火地域 ( 建蔽率80% , 容積率400% )  
地域の概要 : 一般住宅や共同住宅が混在する中心部の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地	338,475,660 円	(全体)
建物	6,873,300 円	(専有家屋 : 居宅)
	648,600 円	(専有家屋 : その他)

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。

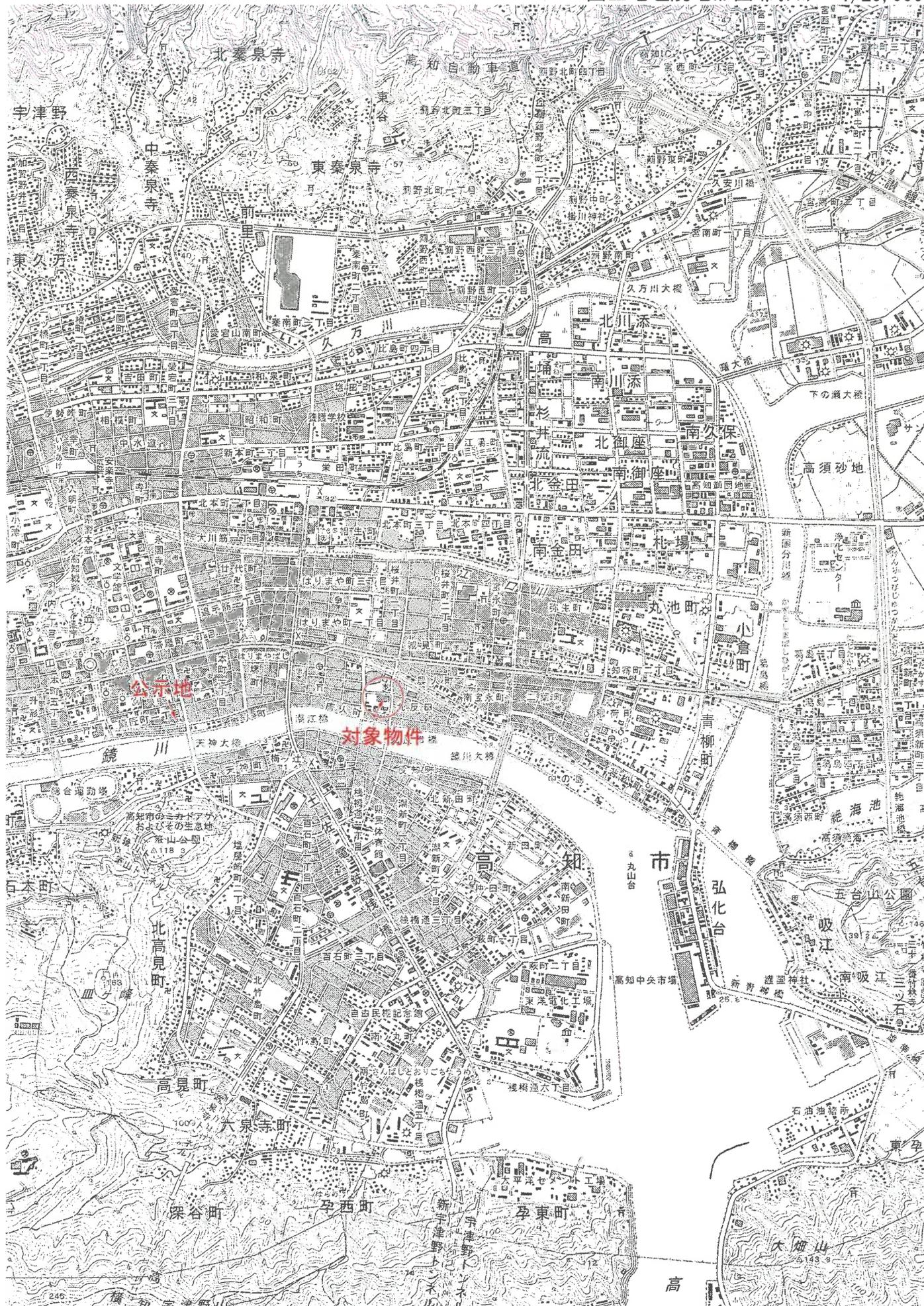
## 第7 附属資料の表示

- 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

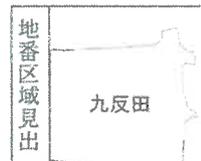
# 所在位置略図

国土地理院地形図(高知) 1/25,000





(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線略を記載した図面です。



請求部	所在	高知市九反田			地番	14番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番は記号	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51年2月28日			備付年月日(原図)	昭和54年8月7日		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11月6日  
高知地方法務局

請求番号：20-8  
(1/1)

登記官

これは図面に記載されている内容を説明した書面である  
 令和7年11月6日 高知地方測量局 登記官

250653

地積測量図

地番	014-1
土地の所在	高知市九反田

座標求積表 (座標法)

測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長
A-1.	443.751	641.771	-10.188	-6538.362948	10.179
A-2.	433.573	641.895	-10.670	-6849.019650	8.383
A-3.	433.081	633.526	-12.870	-8153.479620	12.388
4	420.703	634.032	-12.332	-7818.882624	7.088
5	420.749	641.100	-29.138	-18680.371800	29.190
6	391.565	640.500	-30.173	-19325.806500	23.218
7	390.576	663.697	-0.477	-316.583469	0.515
8	391.088	663.748	-4.644	-3082.445712	51.322
9	385.932	714.810	1.942	1388.161020	7.151
10	393.030	715.681	52.013	37224.715853	44.963
11	437.945	713.612	50.731	36202.250372	8.672
12	443.761	707.179	5.806	4105.881274	65.408
合計				8156.056196	
面積				4078.028098	
地積				4078.02㎡	

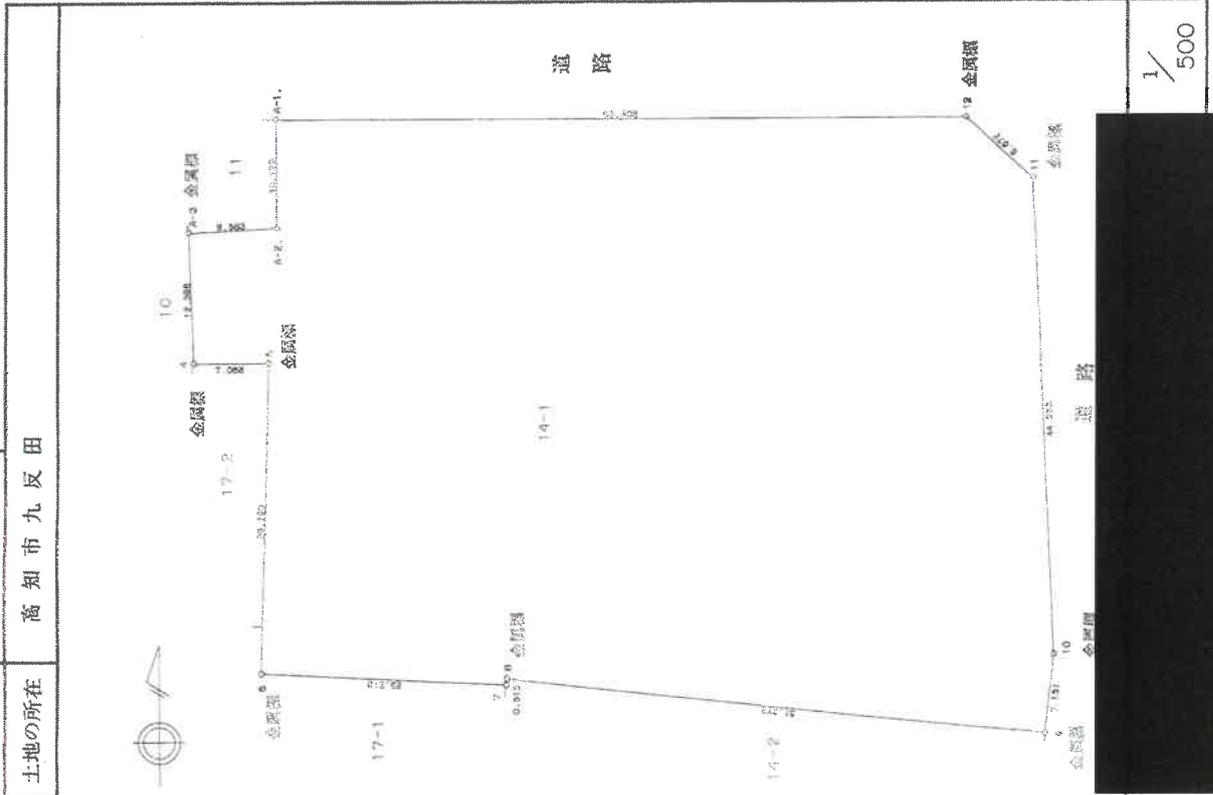
\*使用機種: SEIKO-9100 測量計算システム  
 \*計算式: 面積 =  $\sum [Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})] / 2$  i=1,2,3,...,N

物件1 (敷地権) 関係図

製作者

※A4判に縮小

地積測量図写



# 建物図面写 各階平面図写

登記年月日：平成5年7月12日

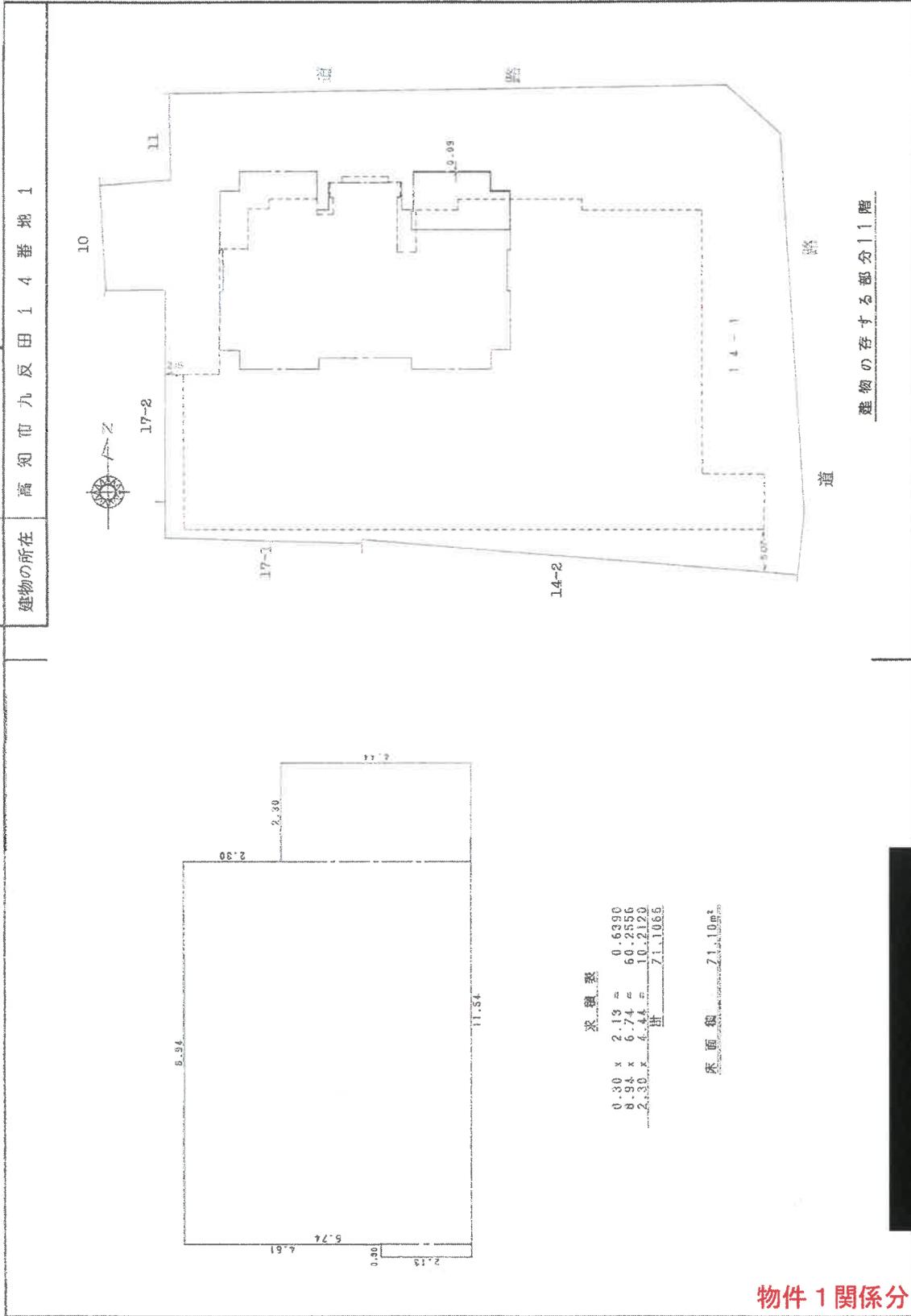
040523

あ N2 03213

## 建物図面

家屋番号 九反田14-1-1108

建物の所在 高知市九反田14番地1



深礎裏  
 $0.30 \times 2.19 = 0.6300$   
 $0.34 \times 0.74 = 0.2556$   
 $2.30 \times 1.44 = 3.3120$   
 計 71.1066

床面積 71.10m<sup>2</sup>

物件1関係分

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/100

製作者

※A4判に縮小

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11月6日 高知地方法務局

登記官

公用

請求番号：20-10

# 土地建物位置関係図

(S≒1/500)



幅員約11m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  
14番1

物件1専有部分  
家屋番号：  
九反田14番1の1108

幅員約15m舗装市道  
(建築基準法上の道路)

# 建物間取図

(S≒1/100)

物件1 専有部分

家屋番号：九反田14番1の1108

