

## 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	<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"/> 主たる建物 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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"/> 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 汚水処理費 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年4月分～令和7年9月分 計366,570円 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1ないし3) <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ないし3) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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  
( 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 401号室で雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>■ B (管理組合理事長)</p>	<p>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。</p> <p>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となります。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 駐車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。</p> <p>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。</p> <p>8 本件マンションに特段問題はありませぬ。</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  
( 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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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  
( 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)

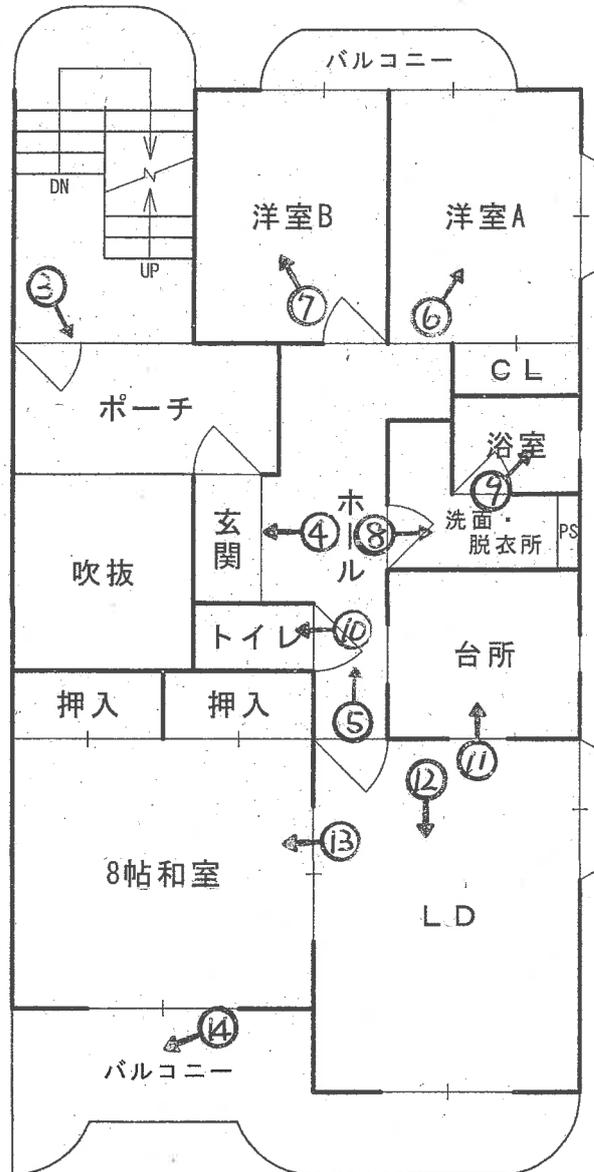
# 建物間取図

(S≒1/100)



物件 1 専有部分

家屋番号：朝倉己177番1の401



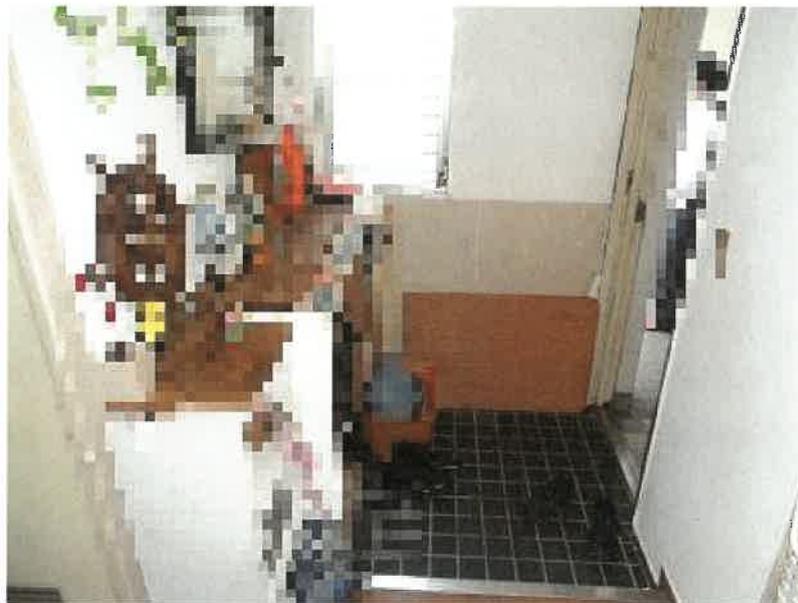


3



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

(12枚目)

9



浴室

10



トイレ

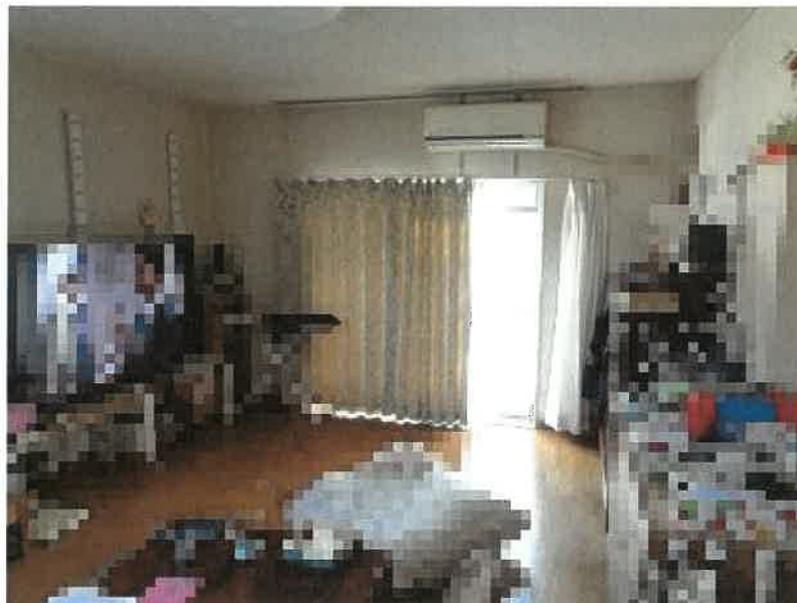
(13枚目)

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	(一棟の建物の表示) 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㎡	
		(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	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
	建蔽率	80%（近隣商業地域） 60%（第1種中高層住居専用地域）
	容積率	200%
	防火規制	無
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模：登記簿上 1471.98 m <sup>2</sup> 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 対象土地の土壌汚染について、閉鎖登記簿及び住宅地図を調査した結果、土壌汚染対策法第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、現地での土壌汚染調査を実施していないため、土壌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

$$\text{公示地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$51,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 90.0 \quad \text{≒} \quad 57,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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)	占有減価 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	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。

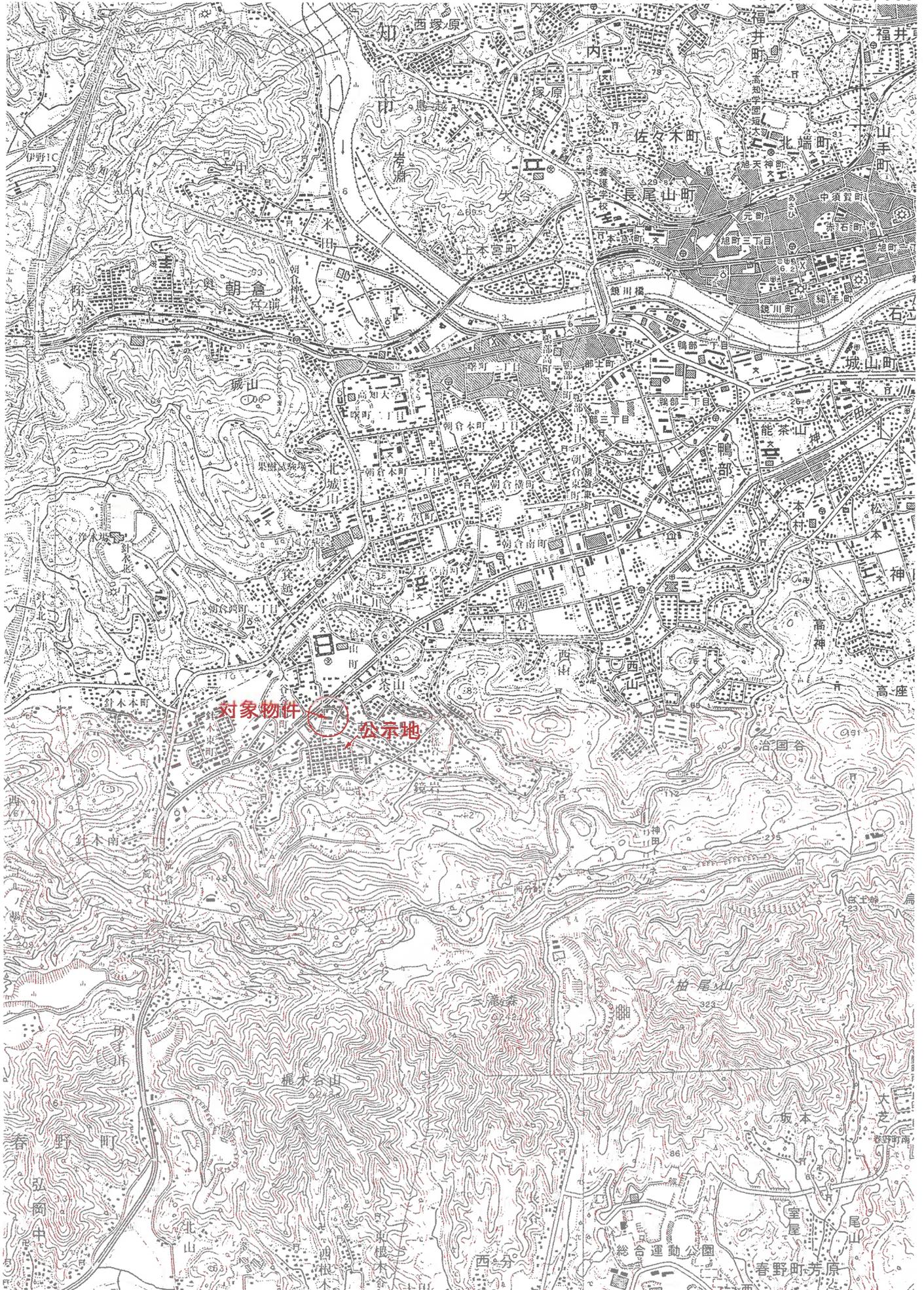
## 第7 附属資料の表示

- 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    ニ 己177-3    ト 道    リ 己177-15    ル 己181-17  
 己175-21    己175-6    己177-5    己181-12    つづく



(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		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	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6月9日  
高知地方方法務局

請求番号：15-1  
(1/2)

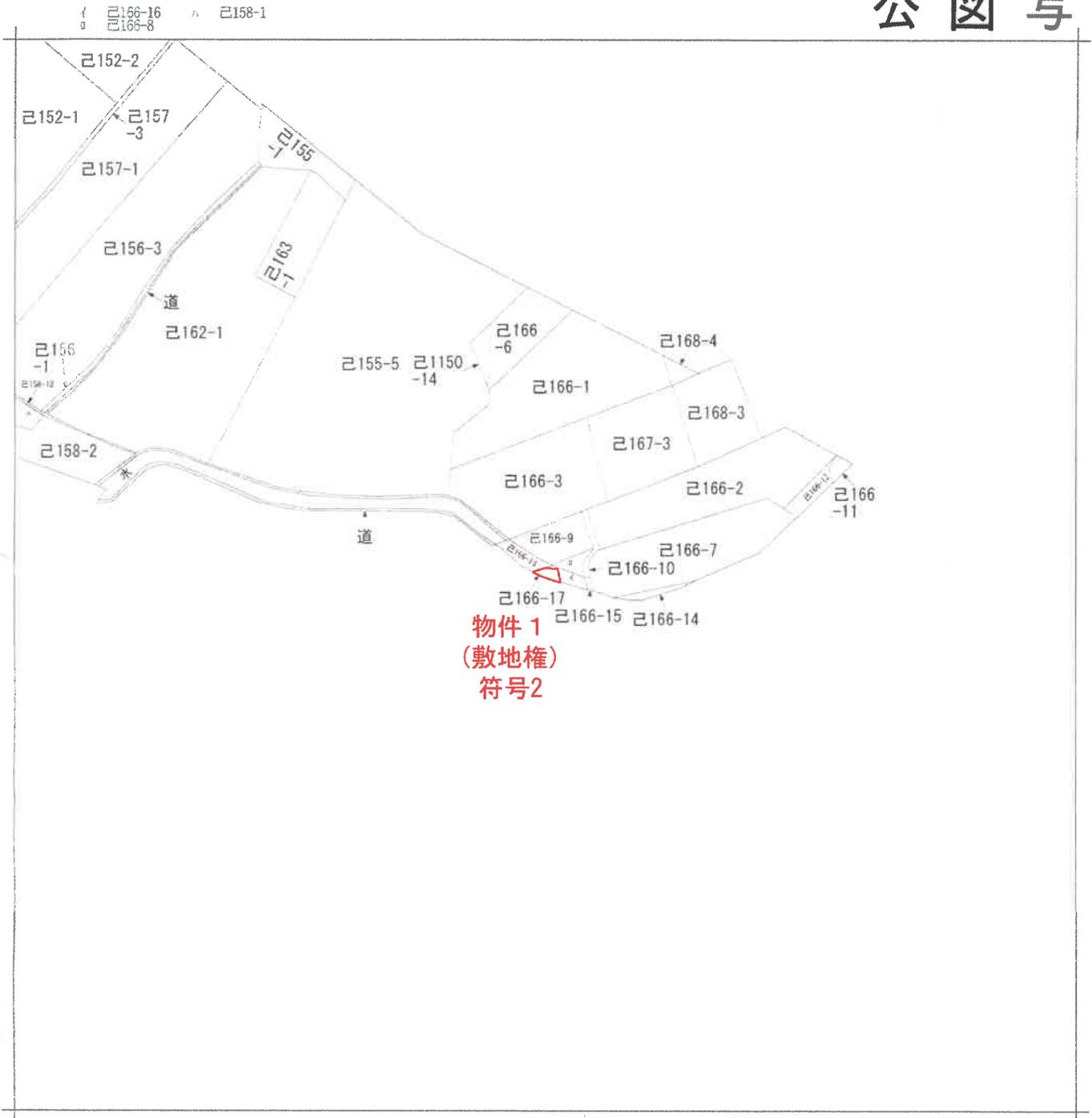
登記官



# 公 図 写

□181-18  
□181-5  
道  
□177-14

※A4判に縮小



物件1  
(敷地権)  
符号2

(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	高知市朝倉字中山ノハナ			地番	己166番17		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は座番号は記号	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。

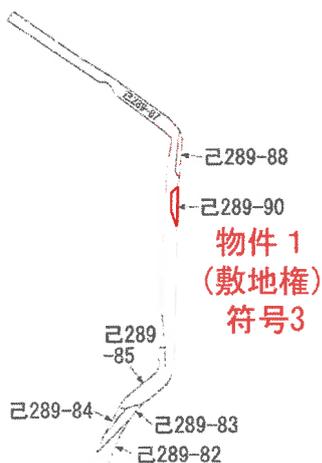
※A4判に縮小

令和7年6月9日  
高知地方方法務局

請求番号：20-3  
(1/1)

登記官





(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		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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

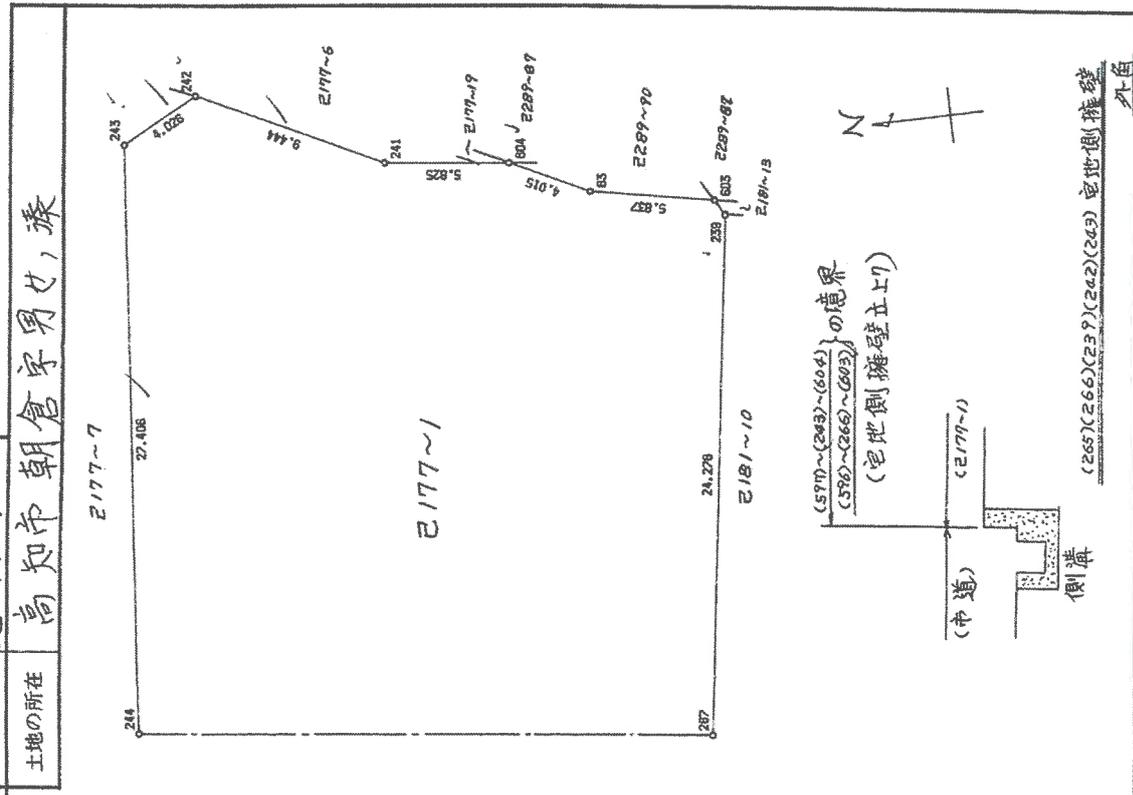


# 地積測量図写

平成 6 年 7 月 1 日登記  
昭和 61 年 7 月 1 日登記

地積測量図

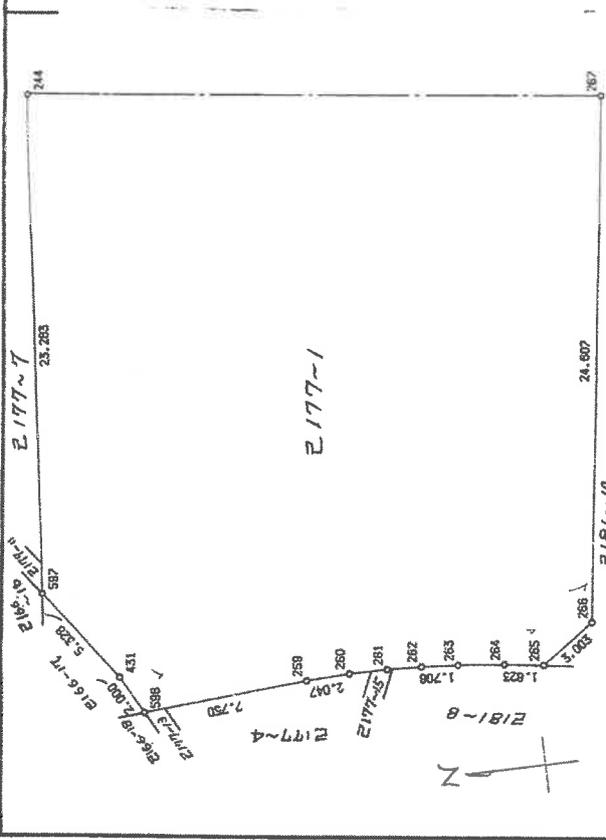
地番 02177-1  
土地の所在 高知市朝倉字男々、森



縮尺 1/250  
申請人  
製作者

206730

H NO 06753



座標法面積計算表

順	X	Y	面積	測点
285	135.235	40.264	3.003	265-266
284	137.091	40.512	1.823	264-265
283	139.227	40.751	2.179	263-264
282	140.928	40.876	1.708	262-263
281	142.545	40.941	1.818	261-262
280	144.358	40.955	1.813	260-261
259	146.403	40.874	2.047	259-260
598	154.134	40.337	7.750	598-259
431	155.092	42.093	2.000	431-598
597	159.218	46.407	5.328	597-431
244	159.180	69.599	23.283	244-597
243	153.670	98.724	27.406	243-244
242	150.111	98.724	4.026	242-243
241	141.621	94.637	9.444	241-242
604	135.935	93.986	5.825	604-241
603	132.226	82.207	4.015	603-604
605	126.480	81.125	5.637	605-603
239	126.083	90.392	0.948	239-605
287	129.425	66.350	24.276	267-239
266	132.786	41.974	24.607	266-287
面積	1446.7910970	算	438.25	
		地積	1448.29m <sup>2</sup>	

COMPUTER SHIPP KC-6200 K-Y PLOTTER SYSTEM  
FORMULA 3x-172 3100R FOR 11041-704113

物件 1 (敷地権) 関係分

(高知県土地家屋調査士会)

※A4判に縮小

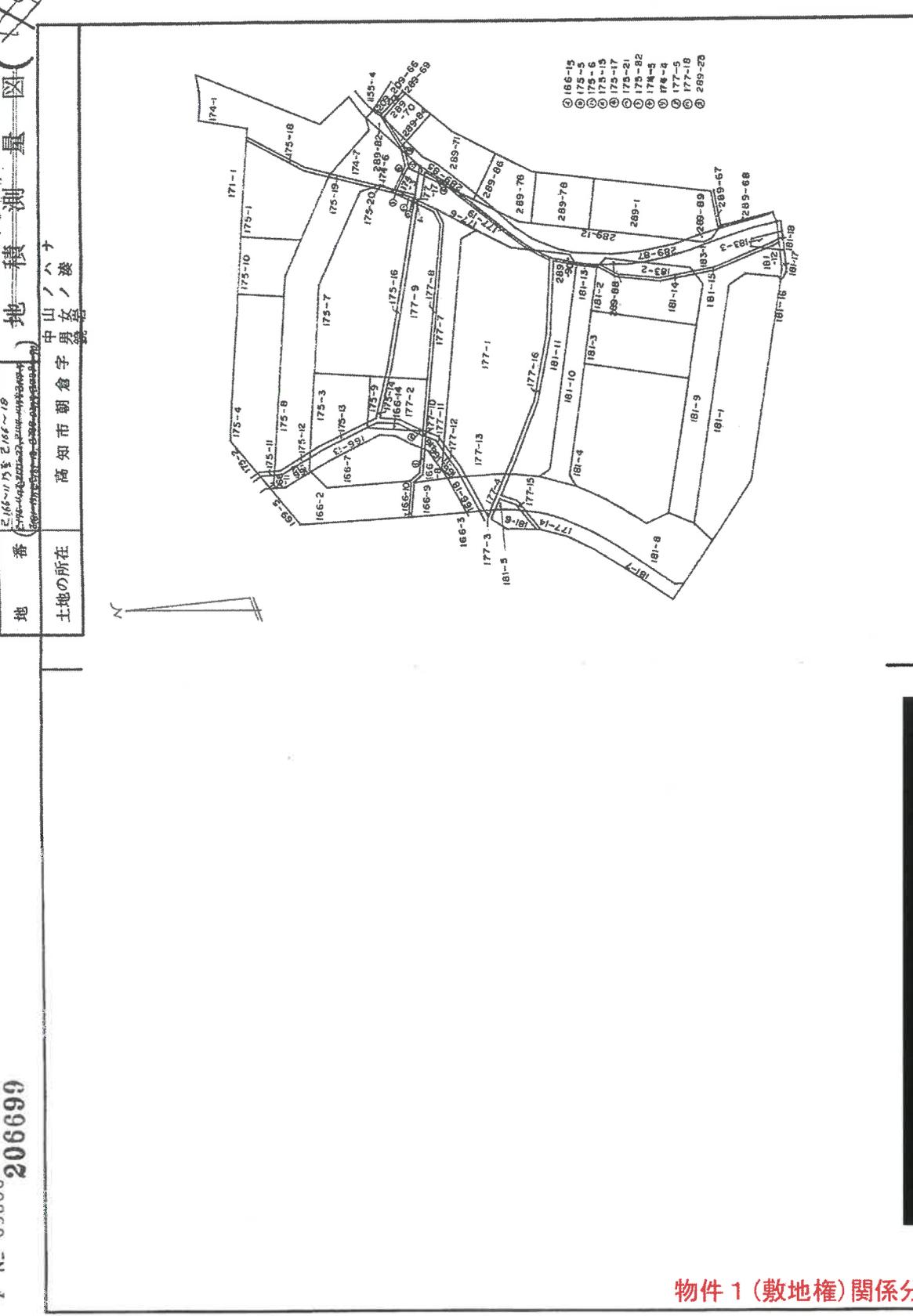
請求番号: 15-2

# 地積測量図写

登記年月日：昭和59年12月24日

F NO 09800 206699

166-13は166-7に合筆  
 中山ノハナ  
 高知市朝倉字男女  
 地積測量図  
 0.16-11 0.16-12, 0.16-14, 0.16-18



縮尺	1/1000
申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]

(高知県土地家屋調査士会)

物件1(敷地権)関係分

※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6月9日 高知地方事務局 登記官

公用

# 地積測量図写

登記年月日：昭和59年12月24日

F NO 09783

06700

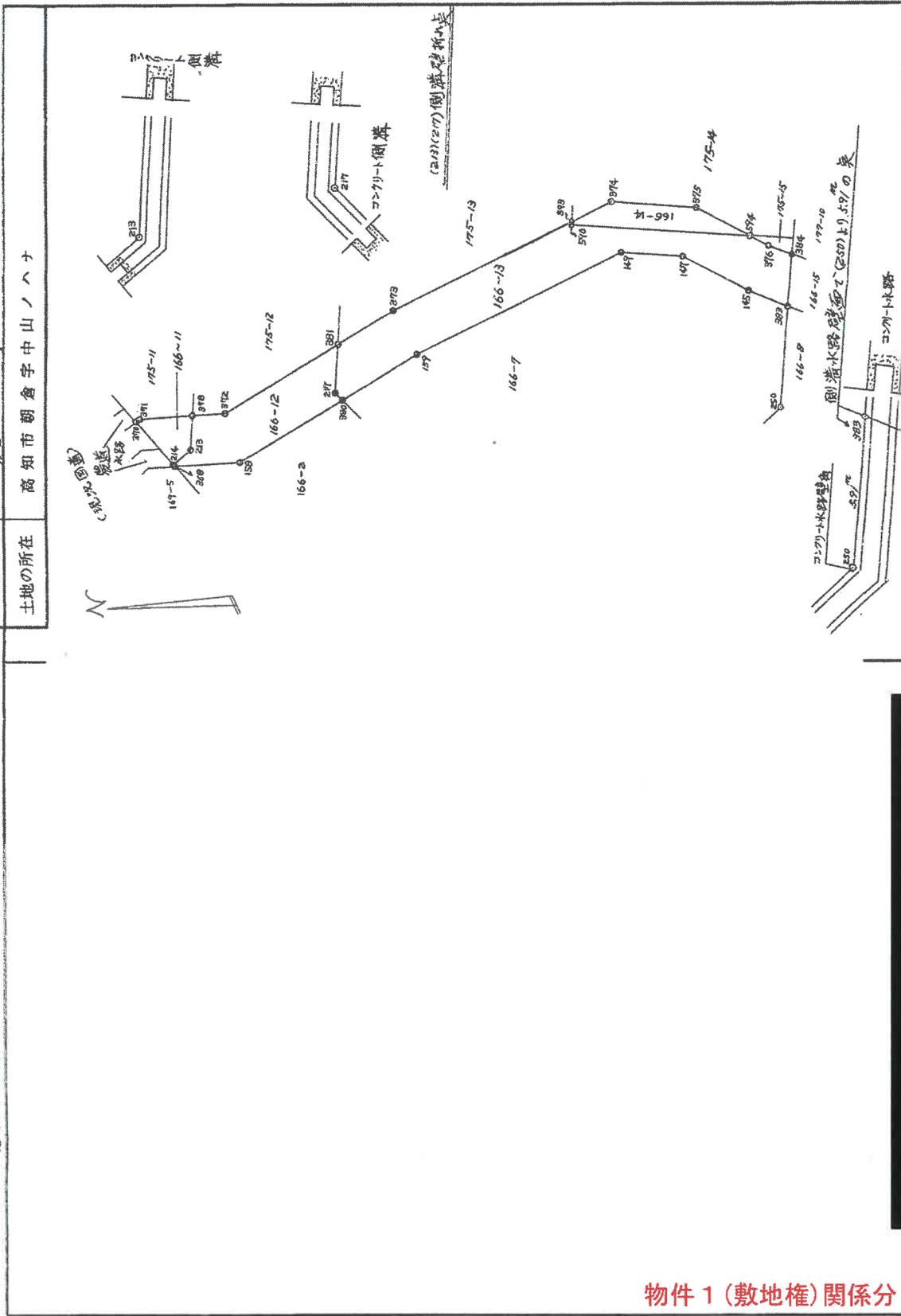
0166-11 0166-12 0166-14

## 地積測量図

(2/4)

地番 乙166-71 丙至乙166-14

土地の所在 高知市朝倉字中山ノハナ



申請人	縮尺 1/250
作製者	昭和59年12月24日登記

物件1 (敷地権) 関係分

(高知県土地家屋調査士会)

※A4判に縮小

請求番号：20-4 (2/4)

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。  
 昭和59年6月9日 高知地方裁判所

登記官

公用

G NO 02908 206701

地積測量

266-11026266~14

高知市朝倉字中山八十八

地積測量図写

地番(≠) 166-13

地番 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
584	165.702	51.410	1.241	376-584
590	176.318	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

坪積 22.54  
地積 74.52 m<sup>2</sup>

地番(≠) 166-14

地番 NO	X	Y	距離	測線
375	168.920	53.056	3.615	594-375
374	173.948	53.424	5.042	375-374
593	176.308	52.271	2.626	374-593
590	176.318	52.118	0.153	593-590
594	185.702	51.410	10.641	590-594

倍面積 22.985516  
面積 11.4927580

坪積 3.47  
地積 11.49 m<sup>2</sup>

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

座標法面積計算

地番(≠)	X	Y	距離	測線
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

坪積 1.76  
地積 5.83 m<sup>2</sup>

地番(≠) 166-12

地番 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

坪積 8.63  
地積 28.57 m<sup>2</sup>

物件1(敷地権)関係分

作製者

申請人

縮尺 1/

※A4判に縮小

これは図面に転写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 高知市地籍課

登記官



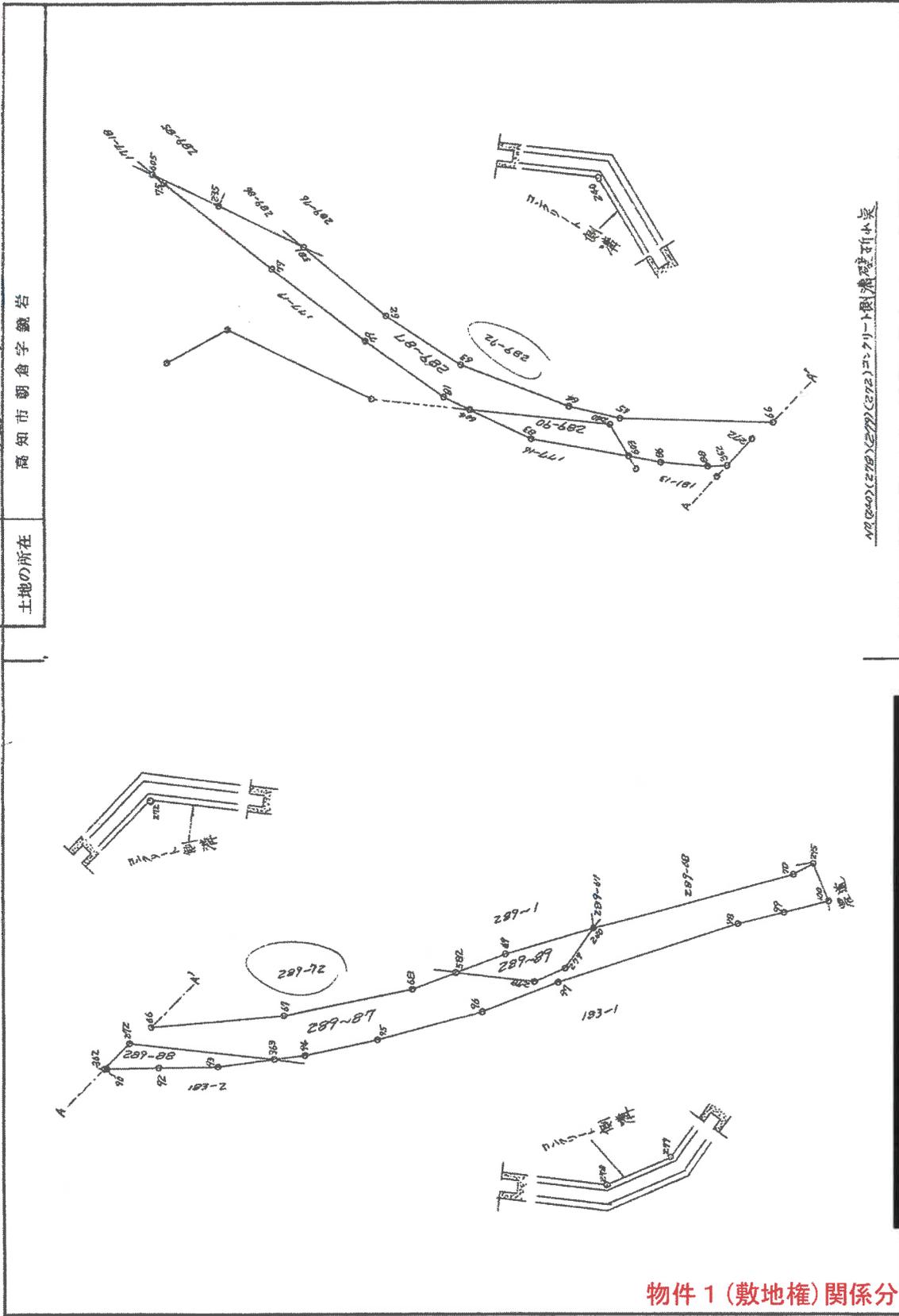
# 地積測量図写

289-89-90  
289-88-90  
地積測量図 1/2

289-89-15 289-1-1  
地積測量図  
土地の所在  
高知市朝倉字鏡岩

207223

G N° 02906



NR(204)(277)(272)コンクリート製溝壁付小室

縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]

昭和59年12月24日基抵  
図紙

(高知県土地家屋調査士会)

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

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 高知地方広務局 登記部

公用

請求番号：20-2 (1/2)

G. NO 02912

地積測量図 2/2

地番 己289-87 ~ 己289-90

土地の所在 高知市明倉字鏡岩

地番( # )	289-88
NO	X
362	120.561
90	120.403
92	117.321
93	113.831
363	110.500
272	119.052
倍面積	坪
面積	8.5735955
地積	8.57 m <sup>2</sup>

地番( # )	289-89
NO	X
278	95.125
279	93.302
280	91.598
69	96.817
582	99.749
倍面積	坪
面積	10.1416785
地積	10.14 m <sup>2</sup>

地番( # )	289-90
NO	X
83	132.226
603	126.480
240	127.589
604	135.835
倍面積	坪
面積	10.3388760
地積	10.33 m <sup>2</sup>
使用線係	SHARP MZ-3500 MODEL 2
公式	$S = \frac{1}{2} \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_n - 1))$

物件1(敷地権)関係分

座標法面積計算

地番( # )	289-87
NO	X
75	153.765
77	147.433
79	141.966
81	137.345
604	135.835
240	127.589
603	126.490
86	124.548
88	121.739
362	120.561
272	119.052
363	110.500
94	108.672
95	104.411
96	98.203
97	93.730
98	82.977
99	80.218
100	77.497
285	78.450
70	79.634
280	91.598
279	93.302
278	95.125
582	99.749
68	102.318
67	109.916
66	117.768
65	126.979
64	130.013
63	136.319
62	140.729
581	145.516
605	154.413
距離	0.839
75	8.092
77	6.925
79	5.688
81	1.680
604	8.301
240	2.182
603	1.976
86	2.821
88	1.178
362	2.159
272	8.610
363	1.843
94	4.361
95	6.431
96	4.781
97	11.273
98	2.839
99	2.800
100	2.384
285	1.335
70	12.367
280	2.871
279	1.985
278	4.654
582	2.737
68	7.751
67	7.883
66	9.218
65	3.118
64	6.788
63	5.252
62	6.297
581	9.889
605	45.56
倍面積	坪
面積	150.6316655
地積	150

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 20-2

※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：昭和62年3月25日

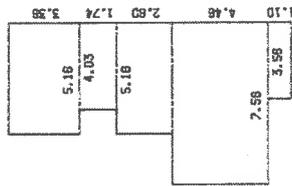
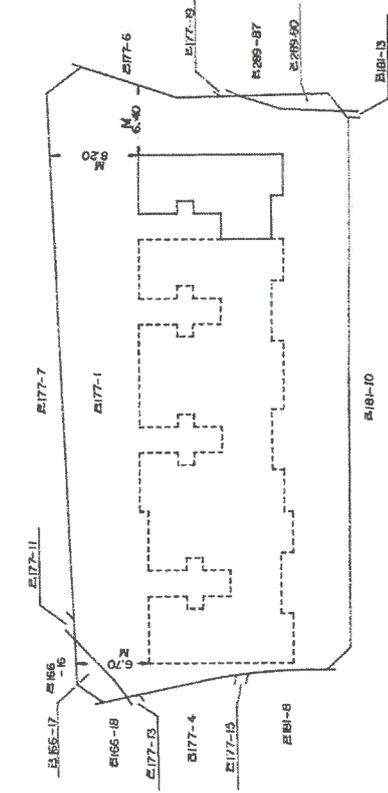
G No 05114

各階平面図 004529

建物図面

家屋番号 朝倉己177番1  
の号-40/

建物の所在 高知市朝倉字男女ノ湊己177番地1



**求積**

5.16 X 3.56	=	17.3376
4.03 X 1.74	=	7.0122
5.16 X 2.60	=	13.4160
7.56 X 4.46	=	33.7176
3.56 X 1.10	=	3.9160
<b>合計</b>		<b>75.3994</b>
<b>床面積</b>		<b>75.39㎡</b>

建物の存する部分 4階

物件1関係分

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和62年3月25日登記

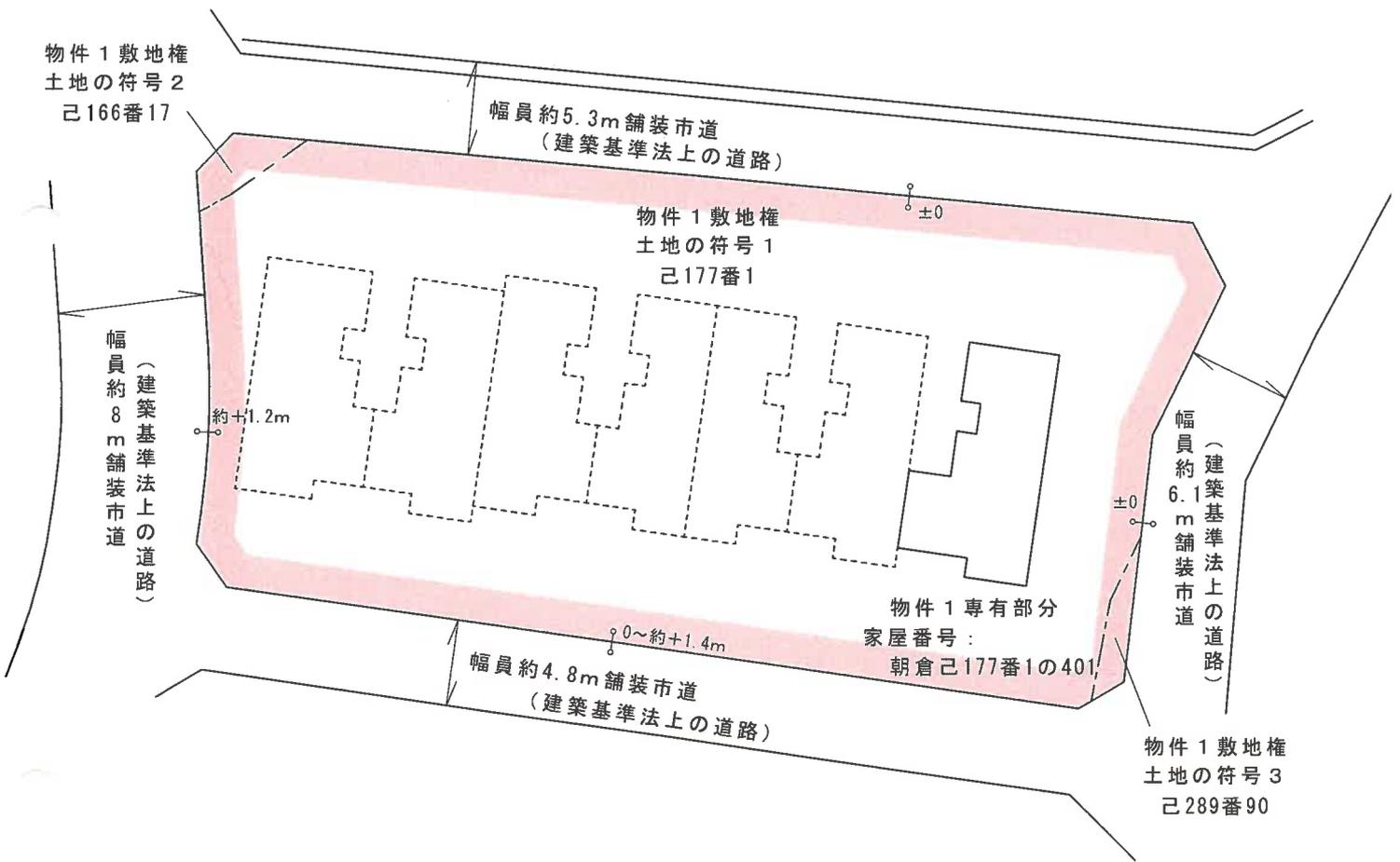
(高知県土地家屋調査士会)

※A4判に縮小

請求番号：15-3

# 土地建物位置関係図

(S≒1/400)



----- 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：朝倉己177番1の401

