

## 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 高知市若松町 1420番地1

建物の名称 アルファステイツ青柳橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松町 1420番1の301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 75.73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 高知市若松町1420番1

地 目 宅地

地 積 2343.43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 451704分の7878

## 物件明細書

令和 8年 2月 5日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 富田 浩生

---

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 高知市若松町 1420番地1

建物の名称 アルファステイツ青柳橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松町 1420番1の301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 75.73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 高知市若松町1420番1

地 目 宅地

地 積 2343.43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 451704分の7878



令和 7年(ケ)第 21号  
令和 7年 8月 7日受理  
令和 7年12月23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 高知市若松町 1420番地1

建物の名称 アルファステイツ青柳橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若松町 1420番1の301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 75.73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 高知市若松町1420番1

地 目 宅地

地 積 2343.43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 451704分の7878

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市若松町1420番地1 アルファステイツ青柳橋301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が異なる ( <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"/> 下記のとおり 管理費 月額12,300円 修繕積立金 月額9,600円 上下水道料 使用量により変動 駐車料金 (敷地内：無償、敷地外：月額7,000円)	令和7年11月14日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年6月分～令和7年11月分 計920,671円 (内訳) 管理費 500,257円 修繕積立金 336,600円 上水道使用料 34,311円 下水道使用料 49,503円
管理費等照会先	〒780-0870 高知市本町2-2-29 畑山ビル5F 株式会社穴吹ハウジングサービス西日本分譲管理事業本部 分譲管理四国事業部高知支店	
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"/> あり <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"/> あり (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  
( 2 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 私は、物件1の建物（以下「301号室」という。）を住居として使用しています。物件1敷地権符号1の土地（以下「本件敷地」という。）内の駐車区画は、現在使用していません。また、敷地外の駐車区画も使用していません。</p> <p>2 洗面台の蛇口を伸ばして使用すると、根元の部分から水漏れするので、パッキンが劣化しているかもしれません。そのほかに301号室に生活に支障のあるような不具合はないと思います。</p> <p>3 301号室内で事件、事故はありません。</p> <p>4 301号室が売却されても、同室内に残置している動産類を全て撤去することは困難です。エアコンやカーテン等は残置すると思いますので、買受人の方に使用または処分していただきたいです。</p>
<p>■ B (管理会社社員)</p>	<p>1 株式会社穴吹ハウジングサービスは、301号室を含む一棟のマンションであるアルファステイツ青柳橋プランヴェール（以下「本件マンション」という。）の管理を管理組合から委託されています。</p> <p>2 301号室の所有者が負担する管理費、修繕積立金等については、令和7年9月9日付け回答書面記載のとおりです。管理費等の滞納額は、令和7年11月14日現在で合計92万0671円となっています。買受人の方には、管理規約に基づき、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。なお、現時点では、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>3 水道料は、2か月に1回、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、基本的に毎月末日までに翌月分を口座振替の方法で支払ってもらっています。</p> <p>5 本件敷地内に合計60台分（うち3台分は来客者用）の駐車区画が整備されています。また、東側隣接地に管理組合が確保している10台分の駐車区画があります。使用料は、敷地内が無償、敷地外が月額7000円です。駐車場を使用する際は、別途申し込みが必要になります。駐車場に空きが出た場合は、希望者を募集し、複数人いた場合には、抽選により使用者を決めることとなりますが、敷地内駐車場については1台目の方が優先されます。</p> <p>6 301号室の現所有者は、駐車場を使用していません。現在、敷地内外ともに駐車場に空きがないので、買受人の方において、敷地外に駐車場を確保していただく必要があります。</p> <p>7 本件マンションは、2頭羽までのペットを飼育することができます。飼育できるペットに制限がありますが、飼育を希望する場合は、飼育細則に基づき事前に理事長に申請し、承認を受ける必要があります。また、ペットを飼育する際は、飼育負担金として、1頭羽あたり月額300円を、管理組合に納入していただくこととなります。</p> <p>8 駐輪場を使用するための届出等は必要ありません。</p> <p>9 令和4年8月に、外壁、屋根、バルコニー及び開放廊下の修繕工事を実施しています。</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  
( 3 枚目)

## 執行官の意見

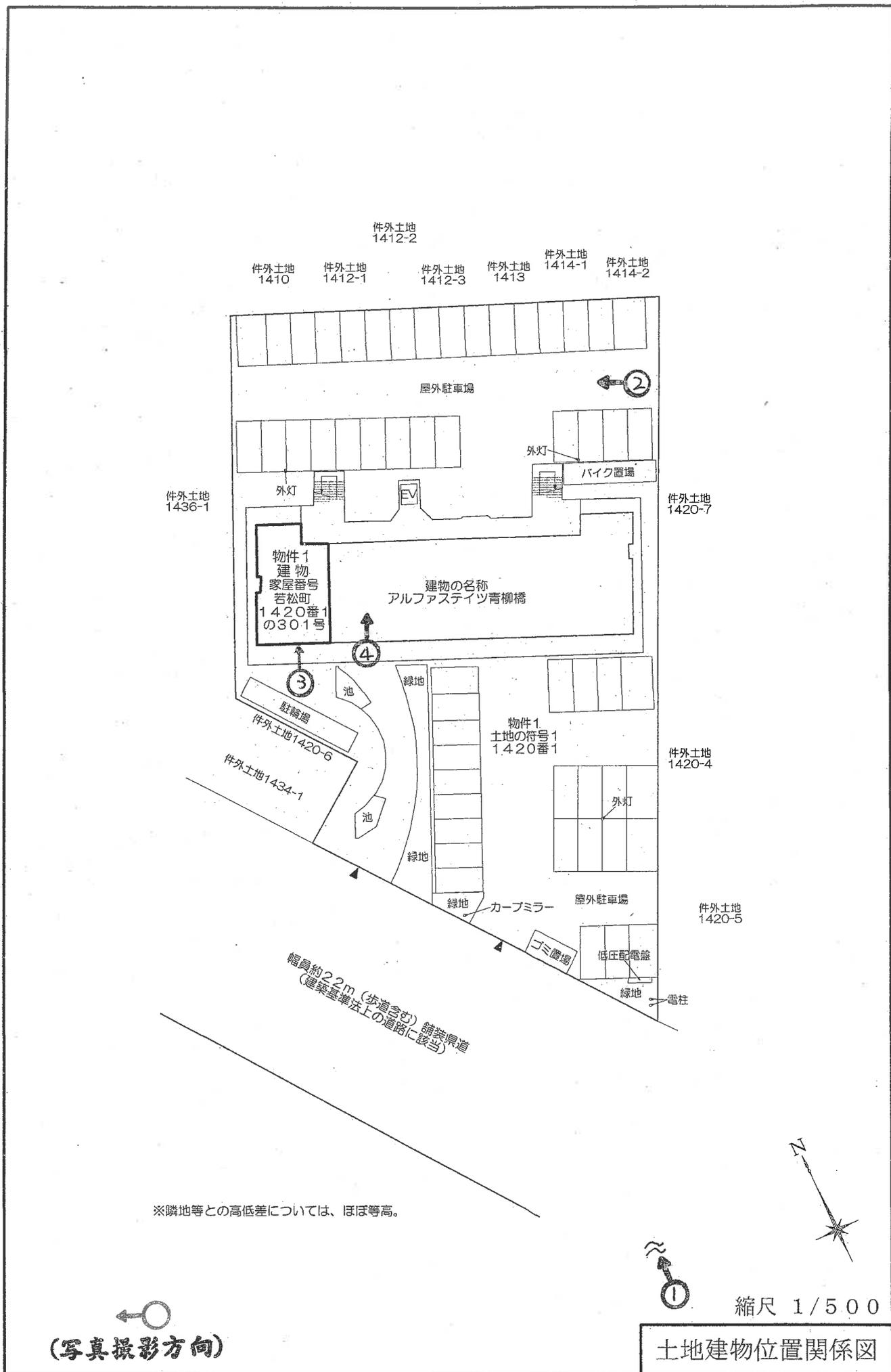
■

- 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2枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件敷地は、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。なお、法務局には、同土地の法14条1項地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、南側に接面する道路は県道（建築基準法上の道路）である。
- 4 令和7年11月14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、本件マンションの管理規約には、管理費、修繕積立金、駐車場使用料及び水道光熱費等の滞納がある場合には、管理費等の滞納金に対して年18パーセントの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われる。
- 5 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には、新所有者（承継人）に滞納金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301号室の管理費等の滞納金を、遅延損害金を含めて支払う必要があると思われる。
- 6 本件マンションに整備されている駐車場の利用について、関係人の陳述を必ず参照されたい。
- 7 高知県のホームページ（高知県防災マップ）によれば、本件敷地は、津波災害警戒区域に該当している。
- 8 301号室は、経年使用による劣化損傷等が認められる。室内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被害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。
- 9 関係人は、本件不動産内の動産類の一部を買受人に処分等してほしい旨述べているため、買受人は、本件不動産内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高いことに留意を要する。

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8月8日(金) 14:30-14:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年8月12日(火) 13:00-13:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年9月3日(水) 10:20-10:40	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、文書差置)
令和7年9月3日(水) 15:20-15:30	管理会社	管理費等調査(照会書交付)
令和7年9月10日(水) 15:50-16:00	管理会社	管理費等調査(回答書受領)
令和7年11月14日(金) 9:30-10:30	管理会社	管理費等調査(管理会社社員と面談)
令和7年11月21日(金) 13:45-14:00	高知市役所	公法上の規制等調査
令和7年11月26日(水) 18:00-19:00	物件所在地	占有関係等調査(Aと面談)、立入調査(写真撮影)
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  
( 5 枚目)



件外土地  
1412-2

件外土地  
1410

件外土地  
1412-1

件外土地  
1412-3

件外土地  
1413

件外土地  
1414-1

件外土地  
1414-2

屋外駐車場

②

外灯

バイク置場

件外土地  
1436-1

外灯

EV

件外土地  
1420-7

物件1  
建物  
家屋番号  
若松町  
1420番1  
の301号

建物の名称  
アルファステイツ青柳橋

④

③

池

駐輪場

件外土地1420-6

件外土地1434-1

緑地

物件1  
土地の符号 1  
1420番1

件外土地  
1420-4

外灯

池

緑地

緑地

カーブミラー

屋外駐車場

件外土地  
1420-5

ゴミ置場

低圧配電盤

緑地

電柱

幅員約22m(歩道含む) 静岡県道  
(建築基準法上の道路に該当)

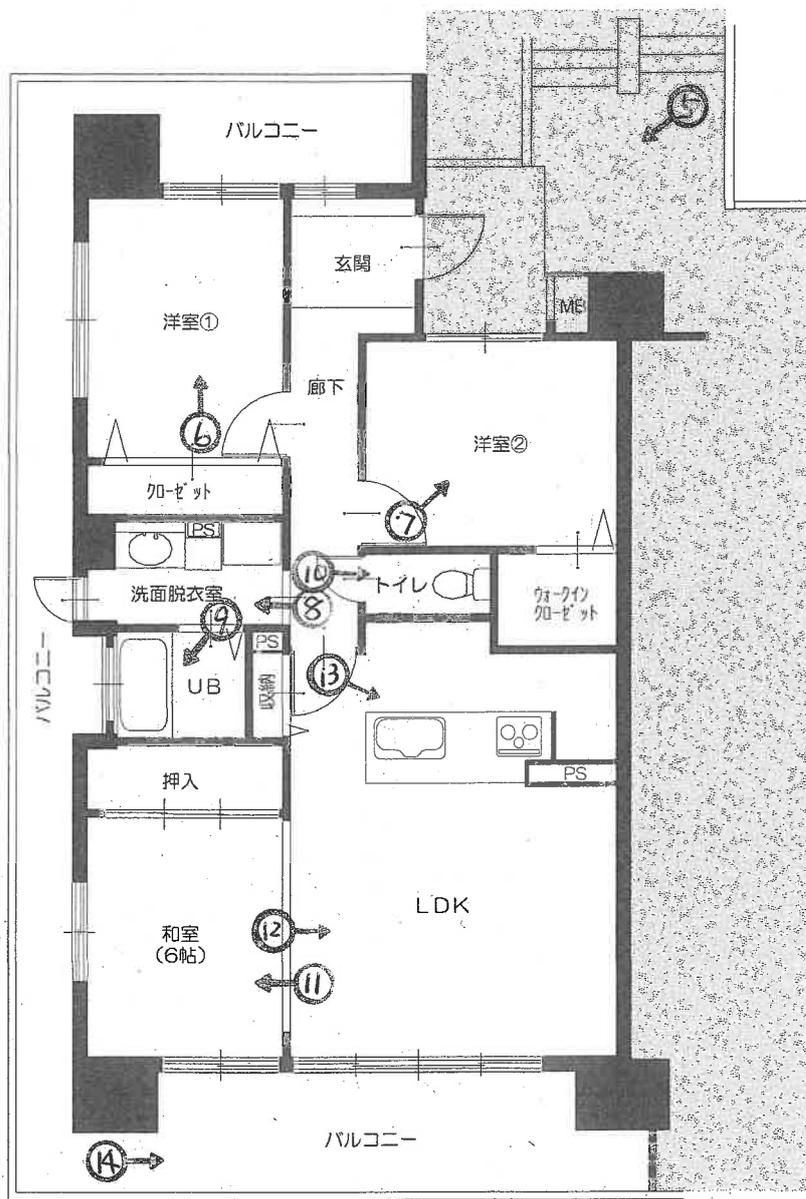
※隣地等との高低差については、ほぼ等高。



縮尺 1/500

←  
(写真撮影方向)

土地建物位置関係図



物件 1  
 家屋番号：若松町 1420番1の301  
 縮尺 1/100



建物間取図



3



本件敷地内駐輪場

4



1階エントランス

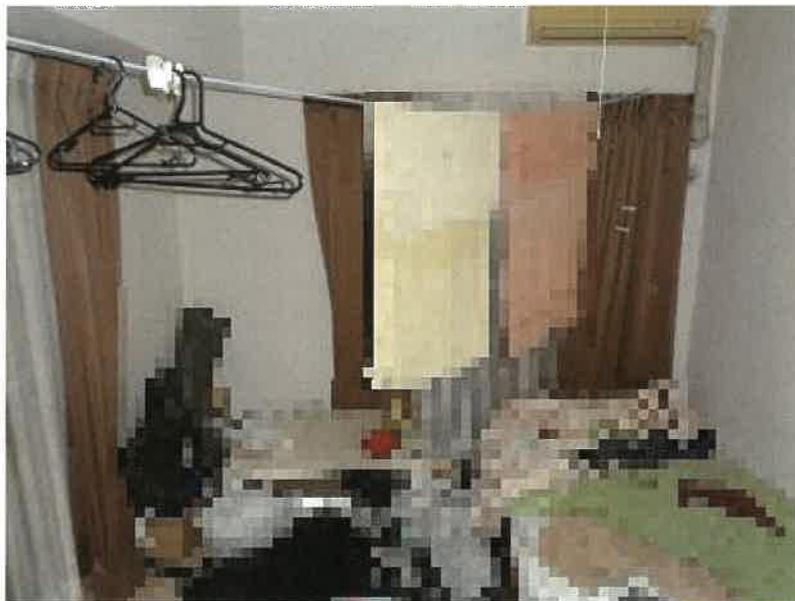
(9枚目)

5



301号室玄関

6



洋室①

(10枚目)

7



洋室②

8



洗面脱衣室

(11枚目)

9



浴室

10



トイレ

(12枚目)

11



和室 (6帖)

12



リビングダイニングキッチン

(13枚目)

13



流し台

14



バルコニー

(14枚目)

令和7年(ケ)第 21号  
令和7年11月26日 現地調査  
令和7年12月18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13,830,000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) 高知市若松町1420番地1 アルファステイツ青柳橋 (専有部分の建物の表示) 若松町1420番1の301 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 75.73㎡ (敷地権の目的たる土地の表示) 1 高知市若松町1420番1 宅地 2343.43㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 451704分の7878	
番号	特記事項		
	・駐輪場、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R 高知駅の南東方約 3.2 km (道路距離)</li> <li>・ 「青柳橋西詰」バス停に近接</li> </ul>	
付近の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国分川と鏡川の合流部付近の市街地 (若松町) において、県道桂浜宝永線沿線に所在し、店舗、事務所、ガソリンスタンド等のなかにマンションがみられる状況。</li> </ul>	
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 工業地域 60% 200% — —
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地積：2343.43㎡ (登記地積)</li> <li>・ 間口：約38m (建物図面写から)</li> <li>・ 奥行：約60m (建物図面写から)</li> <li>・ 形状：やや不整形</li> <li>・ 地勢：平坦地</li> <li>・ 接面道路との関係：南側県道と等高に接面</li> </ul>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側：幅員約22m (歩道を含む) の舗装県道 (建築基準法上の道路)。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用状況：分譲マンションの敷地として利用されている。</li> <li>・ 隣接地の状況：東側 駐車場 西側 店舗 南側 県道 北側 店舗、住宅。</li> </ul>	

<p>供給処理施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道：あり</li> <li>・都市ガス：あり</li> <li>・下水道：あり</li> <li>・(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。</li> </ul>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波災害警戒区域に指定されている。</li> <li>・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、閉鎖登記簿等によると昭和58年4月2日土地区画整理法の換地処分がおこなわれている。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	・アルファステイツ青柳橋
建物の用途	・共同住宅（総住居60戸、管理事務室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）：平成18年3月21日新築 ・経過年数：約20年 ・経済的残存耐用年数：約30年
構造	・鉄筋コンクリート造13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：アルファステイツ青柳橋管理組合 ・管理方式：委託管理 ・管理会社：株式会社 穴吹ハウジングサービス ・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	・外壁、屋根、バルコニー及び開放廊下の修繕工事済み（令和4年8月）

(2) 専有部分の概要

構 造	・鉄筋コンクリート造1階建
位 置	・若松町 1 4 2 0 番 1 の 3 0 1 (3階 南西端)
床 面 積	・75.73㎡ (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：35.96㎡ (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	・普通。
管 理 費 等	・管理費：12,300円 (月額) ・修繕積立金：9,600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11月14日現在) 令和3年6月分～令和7年11月分 計920,671円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・所有者が居住している (現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	・室内は、経年相応の劣化損傷等が認められる (現況調査報告書参照)。 ・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
400,000	75.73	0.62	18,780,000

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
85,000	1.03	2343.43	1.00	7878/451704	3,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高知（県）－31

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $90,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 85,000\text{円}/\text{m}^2$

- ・時点修正：基準地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：形状、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
18,780,000	3,580,000	1.02	22,810,000

ウ 個別格差：階層、位置、内部の状態等を考慮した。

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
300,000	1.02	75.73	23,170,000

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：階層、位置、内部の状態等を考慮した。

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	22,810,000
比準価格	23,170,000
調整後の価格	23,100,000

#### (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
23,100,000	1.00	0.95	0.70	0.90	13,830,000

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費用等のリスク（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 地価調査価格「高知（県）－31」

所 在：高知市二葉町431番1

価 格：90,000円/㎡

位 置：JR高知駅の南東方約2.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道に接面

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：住宅、工場、事務所等が混在する既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

- ・土地 140,840,140円（区分所有）
- ・建物 6,552,400円（区分所有専有家屋）
- ・建物 1,051,700円（区分所有按分家屋）
- ・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 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

# 地理院地図

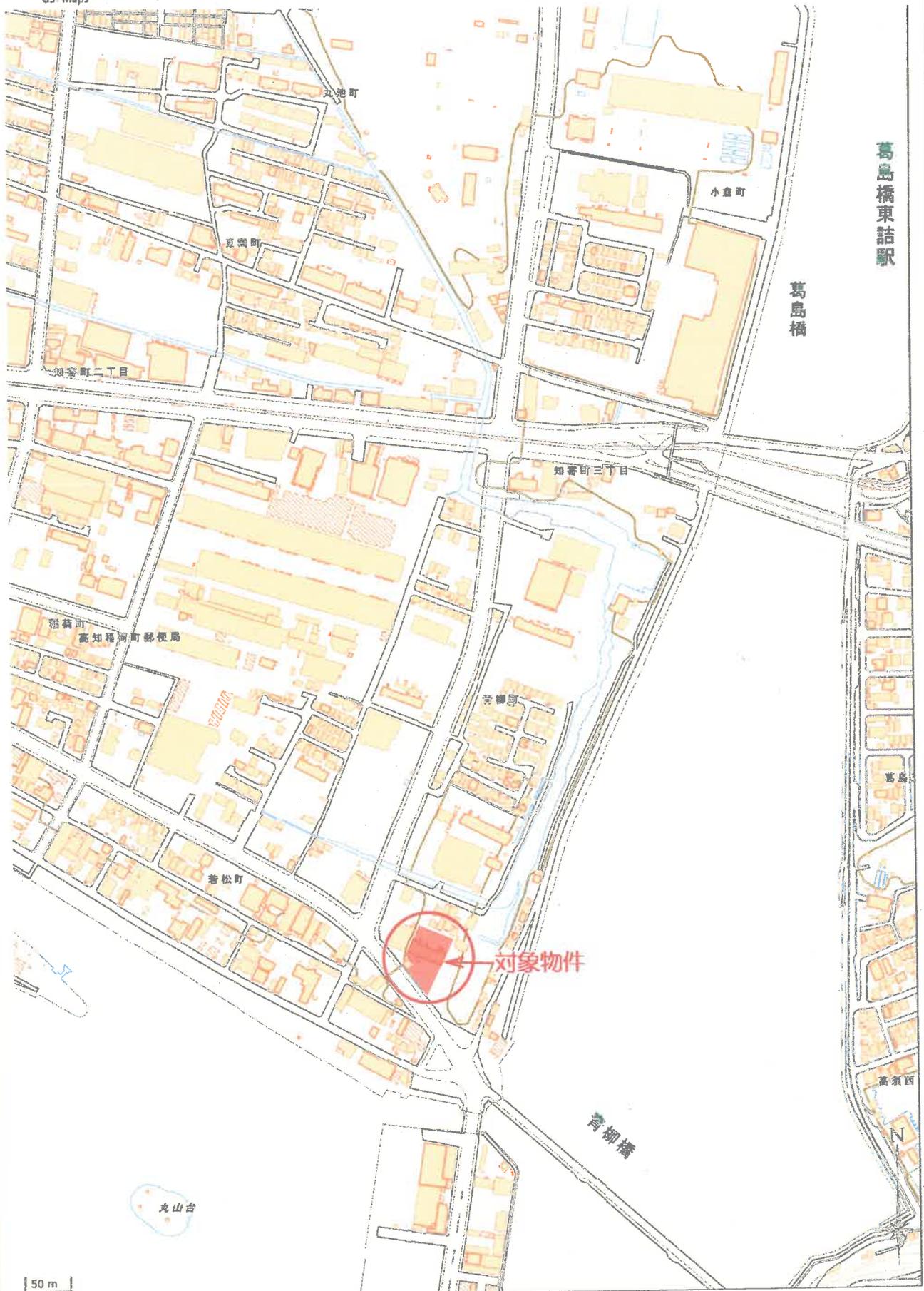
GS1 Maps



所在位置略図

地理院地図

GS Maps



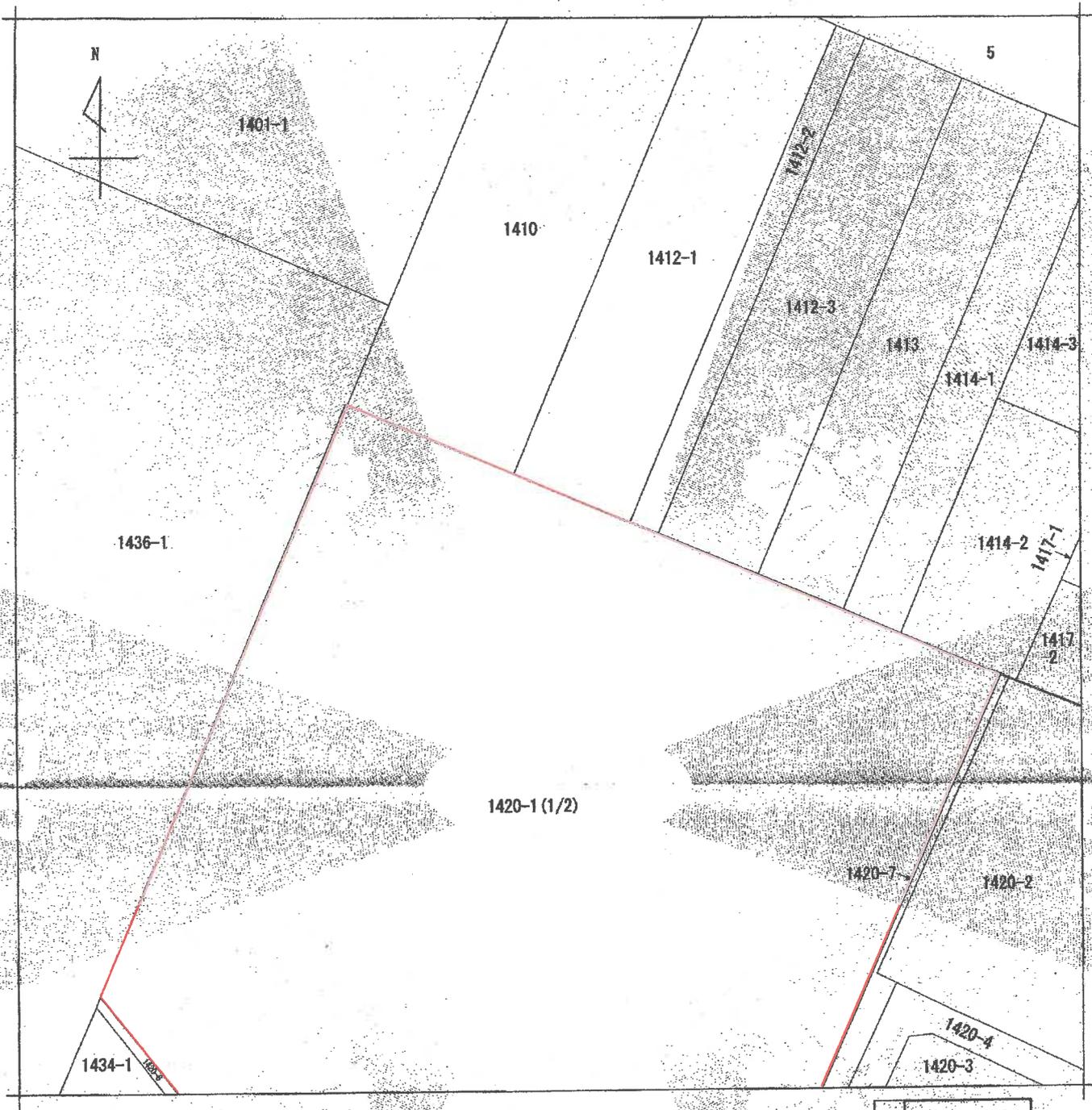
葛島橋東詰駅

葛島橋

対象物件

50 m

所在位置略図



地番区域見出し  
若松町

請求部分	所在	高知市若松町		地番	1420番1	
出力縮尺	1/250	精度区分		係数 記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和58年5月2日		備付年月日(原図)		補記事項	種別 土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

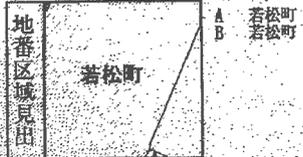
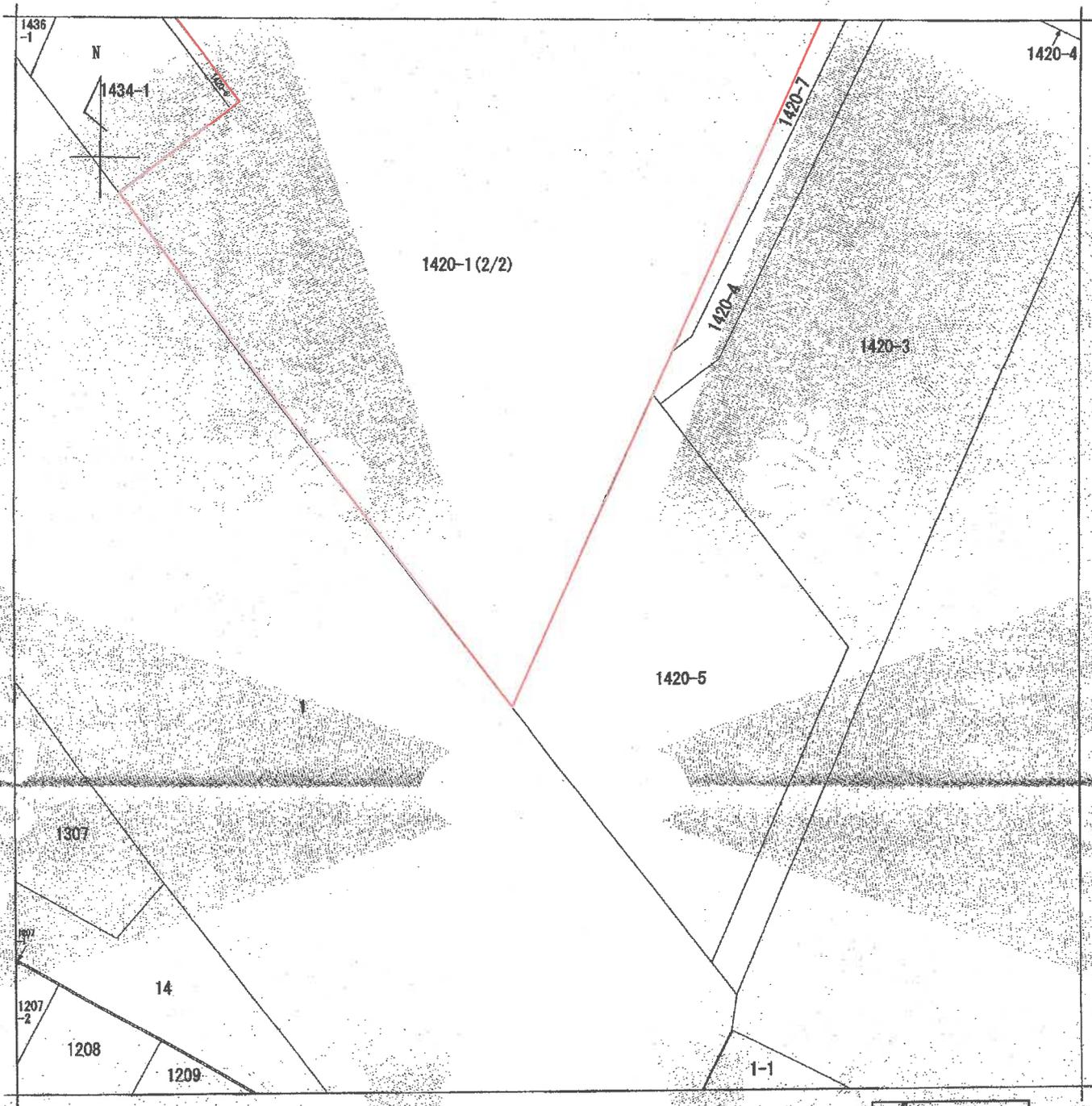
令和7年8月12日  
高知地方務局

請求番号：6-6  
(1/2)

登記官

(A3をA4に縮小)

公 図 写



請求部	所在	高知市若松町		地番	1420番1		
出力尺	1/250	精度区分		係番号			
作成年月日	昭和58年5月2日		備付年月日(原図)		補記事項		
				分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月12日  
高知地方方法務局

請求番号: 6-6  
(2/2)

登記官

(A3をA4に縮小)  
**公 図 写**



登記年月日：平成16年7月28日

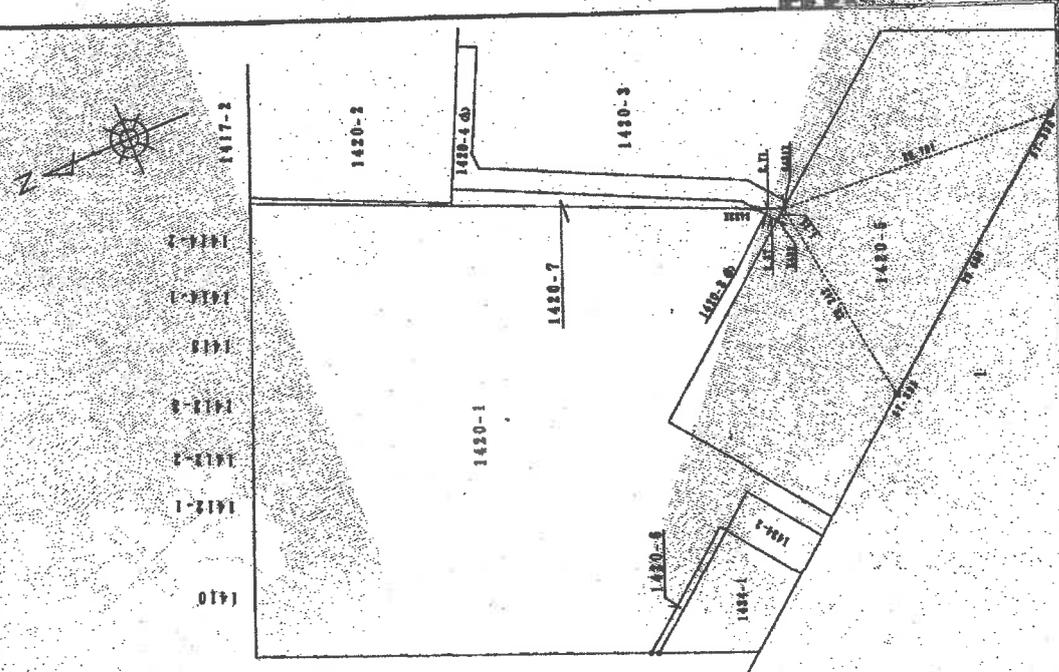
№ 06130

389798

地積測量図

地積測量図 98150-0-7  
1420-8

土地の所在 高知市若松町



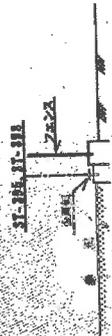
測量図

点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	所
1	319.439	918.309	角
2	317.932	917.993	角
3	316.008	917.128	角
4		1.4957316	角
5		0.49	角
6		1.49	角

面積	1420.4
公積	14.43934
合算面積	1.4957316
面積	82.9841026
面積	87.98 ㎡

基準点

NO	座標	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>
BT-306	全周角 (時計回り)	319.501	897.907
BT-308	全周角 (時計回り)	320.318	916.936



平成16年7月28日(登記)

(高知県土地家屋調査士会)

作成者

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を基にした書面である。  
令和7年8月12日 高知地方建設局

登記官

物件1関係分  
(A3をA4に縮小)

地積測量図写

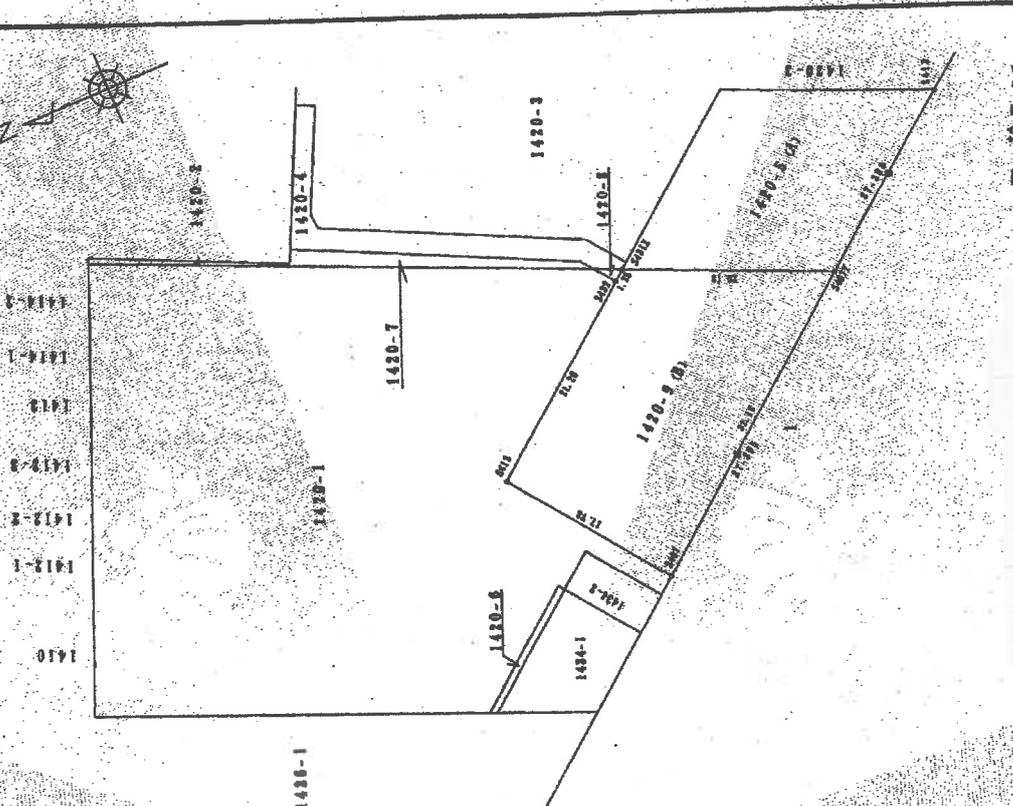
登記年月日：平成16年7月28日

№ 06128

389798

地積測量図

07450195702  
1420-195702  
高知市赤松町  
土地の所在



任意測量表

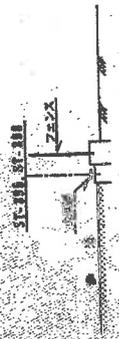
区画	面積	X <sub>1</sub>	Y <sub>1</sub>	面積
1420-1	384.813	384.813	31.716	31.716
1420-2	324.446	430.056	31.716	31.716
1420-3	388.510	388.510	31.716	31.716
1420-4	317.011	317.011	31.716	31.716
1420-5	318.811	317.186	31.716	31.716
1420-6	484.752170	484.752170	31.716	31.716
1420-7	147.58	147.58	31.716	31.716
1420-8	484.57	484.57	31.716	31.716

測量① 1420-5

面積	484.752170
合算面積	338.07 m <sup>2</sup>

基準点

NO	面積	X <sub>1</sub>	Y <sub>1</sub>
31-335	金目区 (XY-2)	313.301	397.307
31-331	金目区 (XY-2)	330.383	313.383



面積 167.28  
縮尺 1/500  
申請入  
作成者  
平成16年7月28日  
(高知県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した圖面である。  
令和7年8月12日 高知地方建設局

登記官

物件1関係分 (A3をA4に縮小)

地積測量図写

登記年月日：昭和58年8月25日

D No 07332

388800

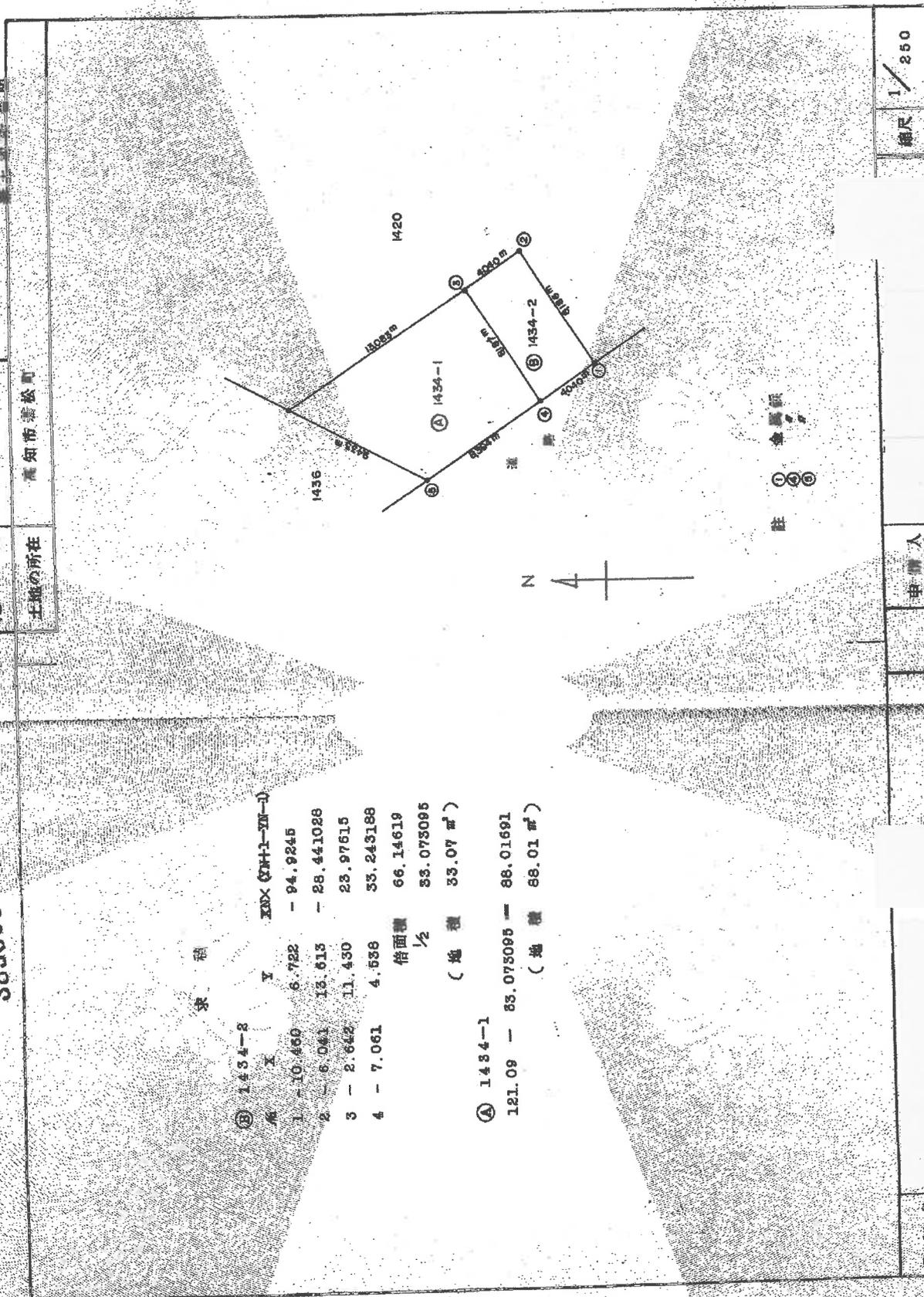
01434

測量 1433 2234-6

土地の所在 高知市建設局

求積

区画番号	X	Y	面積 (㎡)
① 1434-2			
1	10.450	6.722	94.9245
2	6.041	13.513	88.441028
3	2.642	11.430	23.97515
4	7.061	4.538	33.243188
倍面積 1/2			66.14619
(地積)			33.073095
② 1434-1			
121.09			88.01691
(地積)			88.01691



注 ①②③④

縮尺 1/250

申請人

18年8月16日(第1)

作成者

(高知県土地家屋調査士会)

昭和58年8月25日

これは図面に記録されている測量を証明した図面である。  
令和7年8月12日 高知地方建設局

登記官

栗田秀功

物件1関係分 (A3をA4に縮小)

地積測量図写

登記年月日：平成18年4月14日

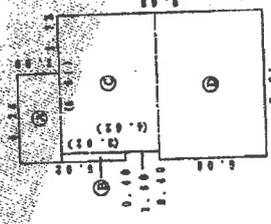
4 NO. 08903

120134

各階平面図写  
建物図面図

登録簿番号  
羽根町1420番1  
の301

建物の所在  
高知市若松町1420番地1



床面積

①	4.44 x 2.00 =	8.8800
②	6.46 x 2.82 =	18.2172
③	6.41 x 4.81 =	30.8321
④	7.81 x 4.84 =	37.7996
⑤		15.7100
計		110.4389

床面積

縮尺 1/500

作成者  
高知市若松町1420番地1  
18年4月14日

申請人

縮尺 1/500

作成者  
(高知県土地家屋調査士 後)

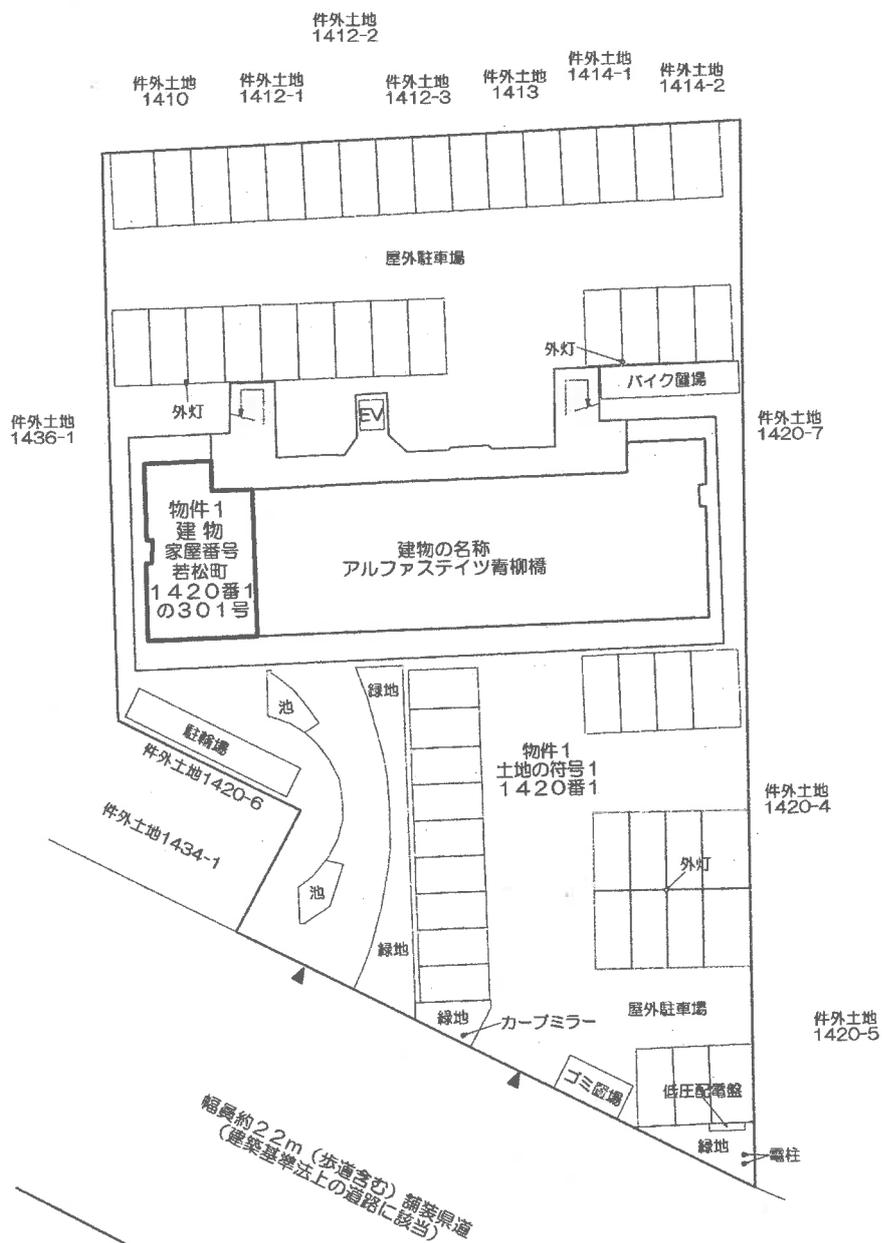
物件1関係分  
(A3をA4に縮小)

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8月12日 高知地方建設局

登記官

各階平面図写  
建物図面写

18年4月14日



※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：若松町 1420番1の301  
 縮尺 1/100



建物間取図