

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 11 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 眞 鍋 友 佑

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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 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 11 月 11 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 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 9 月 11 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,620,000 4,496,000		1,124,000	130,139	0

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 高知市棧橋通六丁目 22 番地 1

建物の名称 アプリア棧橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 棧橋通六丁目 22 番 1 の 901

建物の名称 901 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 81.83 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 高知市棧橋通六丁目 22 番 1

地 目 宅地

地 積 1578.72 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 546547 分の 8183

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 東 信 義

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登載されています。)

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 高知市棧橋通六丁目 22 番地 1

建物の名称 アブリア棧橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 棧橋通六丁目 22 番 1 の 901

建物の名称 901 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 81.83 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 高知市棧橋通六丁目 22 番 1

地 目 宅地

地 積 1578.72 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 546547 分の 8183

令和 8 年(ケ)第 10 号
令和 8 年 5 月 8 日受理
令和 8 年 7 月 9 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 高知市棧橋通六丁目 22番地1

建物の名称 アプリア棧橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 棧橋通六丁目 22番1の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 81.83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 高知市棧橋通六丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1578.72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 546547分の8183

(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
■ B (管理会社社員)	1 当社は、物件1の区分所有建物（以下「901号室」という。）が存在する一棟のマンションであるアプリア棧橋（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。 2 901号室はAが住居として使用していると思われます。 3 本件マンションの敷地は901号室の敷地権の目的である符号1の土地（以下「符号1の土地」という。）によって構成されています。符号1の土地の境界に問題はありません。 4 令和8年5月12日現在の901号室にかかる管理費及び修繕積立金等、並びにその滞納額等については、「分譲マンション管理業者が保管する物件情報（『管理に係る』重要事項）」のとおりです。 5 901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金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。なお、買受人の方に負担していただく滞納金の詳細については、当方にお問い合わせください。 6 管理費等は、毎月末日に、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引き込み済みです。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。 8 本件マンションには、総戸数72戸に対して、敷地内駐車場が50区画分しか整備されていません。使用料は、屋外区画（16区画）が月額4500円、屋内区画（34区画）が月額6000円に設定されています。敷地内駐車場を使用するには別途契約が必要になります。 9 901号室の現所有者は、敷地内駐車場を使用していません。 10 満車のため、現状、901号室の買受人の方は敷地内駐車場を利用できません。本件マンションでは定期的な抽選は実施しておらず、空き区画が発生した際は、理事会で使用者の決定方法を定めることとなります。買受人の方が、必ずしも敷地内駐車場を利用できるとは限りませんので、あらかじめご了承ください。 11 バイク置場及び駐輪場を利用する場合、口頭による使用申請が必要となります。対象車両には、1枚150円のステッカーを購入して貼付していただくこととなります。 12 トランクルームを利用する場合、口頭による使用申請が必要となります。使用料は月額500円に設定されています。 13 本件マンションは都市ガス対応のマンションです。 14 本件マンションではペットの飼養が禁止されています。 15 私の知る限り、901号室で事件・事故はないと思います。 16 本件マンションの躯体や設備について、経年劣化以外に特筆すべき問題はありません。 17 現時点で大規模修繕工事の予定はありません。 18 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。 19 本件マンションの管理組合の運営に問題はありません。

(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)	1 901号室は、私が住居として使用しています。 2 昨年（令和7年）10月まで約14年間、901号室内で中型犬を飼養していました。飼い犬によって、内装は損傷していますし、建具も破損しています。 3 経年使用によって、内装全体が劣化・損傷・汚損しています。喫煙による影響で内壁クロスは変色しています。 4 901号室内に雨漏りはありません。 5 本件マンションの敷地内駐車場は使用していません。 6 管理費等の滞納があります。滞納額は、執行官から説明を受けた金額で間違いないと思います。 7 901号室内で事件・事故はありません。 8 費用負担や人員確保ができないため、本件不動産内の動産類を当方で撤去することはできません。 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

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8年5月12日現在の管理費等の滞納額の内訳は、以下のとおりである。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 100,700円(令和6年11月分～令和8年5月分)
 - (2) 修繕積立金 176,700円(上記滞納期間分)
 - (3) CATV使用料 19,000円(上記滞納期間分)
 - (4) トランクルーム使用料 9,500円(上記滞納期間分)
 - (5) 上下水道料 49,904円(上記滞納期間分)
 - (6) 遅延損害金 48,104円(上記(1)ないし(5)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、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の土地について、地積測量図及び法第14条第1項地図（法務局作成地図）が備え付けられている。
 - 5 符号1の土地は、本件マンションの敷地として構築物等によって区画されている。符号1の土地の範囲は、現況上概ね明らかであるものと思料する。
 - 6 高知市役所及び高知土木事務所での調査によると、
 - (1) 本件マンションは都市計画区域内の市街化区域に所在する。
 - (2) 符号1の土地の凡そ東側及び凡そ南西側に各接面する道路は、いずれも臨港道路であり、建築基準法上の道路ではない。
 - (3) 本件マンション敷地の凡そ南東側に接面する公図上の道は、市道や臨港道路ではなく、建築基準法上の道路ではない。
 - 7 登記記録によれば、本件マンションは築後約25年が経過する建物であることがうかがわれ、外装には経年劣化が見受けられる。
 - 8 901号室の内装は、経年使用に伴い、相当に汚損・損傷等しているため、補修工事を実施する必要がある。901号室の状態などについては関係人の陳述を必ず参照されたいが、なお、確認できる範囲で以下のとおり補足する。
 - (1) 多量の物品や衣類が山積みされており、各和室及び各洋室の床や内壁下部の状態は十分に確認できない。不可視部分に瑕疵や問題が潜在しているリスクは排除できない。
 - (2) 動物臭は感じられないが、内壁、床及び建具には飼い犬による損傷箇所及び破損箇所が散見される。
 - (3) 建物内の内壁クロスは茶色に変色している。
 - (4) 目視上、顕著な雨漏りは認められないが、構造上隠れた部分に被害が潜在しているリスクは排除できない。
 - 9 買受希望者は、管理会社社員による陳述内容を必ず確認されたい。現状、敷地内駐車場が使用できない点に特に留意が必要である。
 - 10 901号室には管理費等の滞納が発生している。本件マンションの管理規約及び区分所有法に基づき、管理組合は、前区分所有者の滞納金を、その承継人に対して請求できるものとされている。したがって、買受人（承継人）は、所有権移転時に発生している滞納金（遅延損害金を含む）の支払義務を負うものと思料する。
 - 11 本件不動産には多量の動産類が存在しており、買受人は、その撤去・処分に多額の費用負担を余儀なくされることが見込まれる。買受希望者は、これらの事情をあらかじめ十分考慮のうえ、入札を検討する必要がある。

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

(調査経過用)

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5月11日(月) 8:30ー 9:00	高知地方裁判所	記録調査
令和8年5月11日(月) 10:00ー10:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年5月11日(月) 12:45ー13:30	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、 文書差し置き)
令和8年5月11日(月) 13:40ー13:45	高知市本町	管理費等調査
令和8年5月11日(月) 13:55ー14:05	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年5月11日(月) 16:00ー16:15	高知土木事務所	公法上の規制等調査
令和7年5月12日(火) 16:50ー17:00	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和7年5月14日(木) 16:00ー16:05	物件所在地	占有関係等調査(不在)
令和8年5月18日(月) 15:55ー16:05	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差し置き)
令和8年6月20日(土) 10:30ー11:20	物件所在地	立入調査(写真撮影、Aと面談)
令和8年7月2日(木) 9:05ー 9:20	高知市本町	管理費等調査(Bと面談)

(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 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 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

S ÷ 1 / 5 0 0

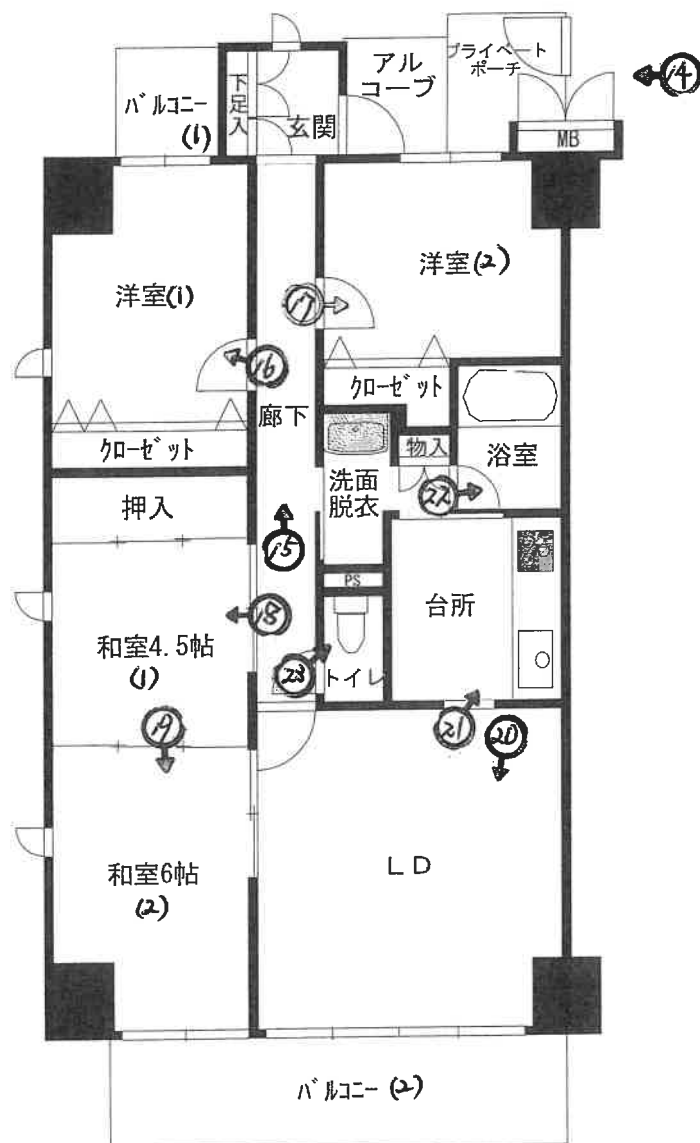


家屋番号 棧橋通六丁目22番1の901

S≒1/100

間取図

物件1



(写真撮影方向)

物件1の区分所有建物(以下「901号室」と表示する。)が
存在する一棟の建物(マンション名:アプリア栈橋)
(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

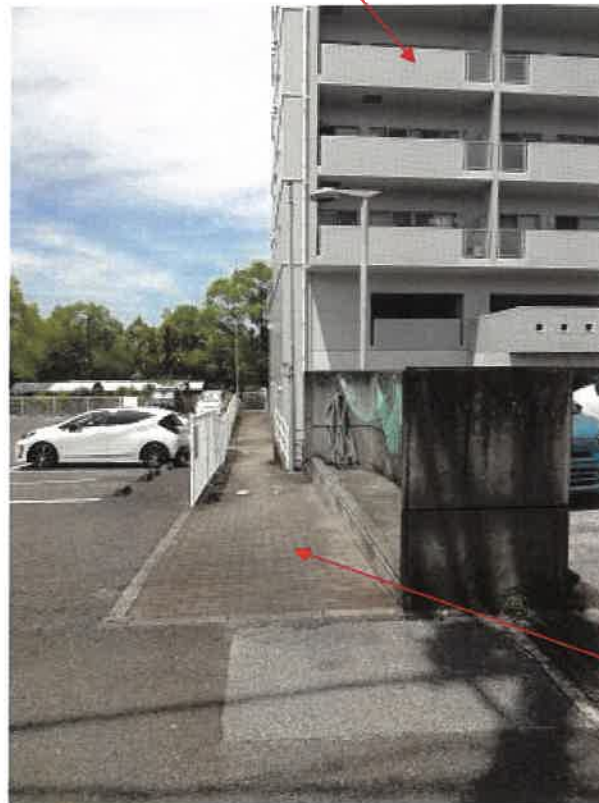


4



5

本件マンション



符号1の土地

本件マンション

6

本件マンション



本件マンション

7



本件マンション

1階敷地内駐車場（屋内・屋外駐車場）

符号1の土地

8



2階敷地内駐車場（屋内駐車場）

9



1 階駐輪場

10



2階敷地内駐車場への進入路

2階エントランスホール入口

1階敷地内駐
車場への進
入路

本件マンション

符号1の土地

11



2階エントランスホール

12



9階エレベータ

(14枚目)

13



901号室

9階通路

14



901号室

901号室の状況

(15枚目)

15



廊下

16



洋室(1)

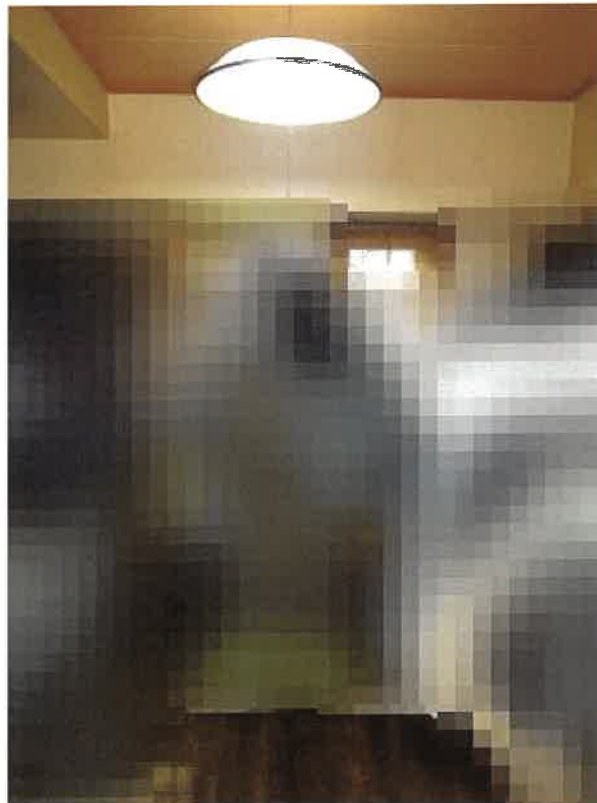
(16枚目)

17



洋室(2)

18



和室(1)

(17枚目)

19



和室(2)

20



LD

(18枚目)

21



台所

22



浴室

(19枚目)



トイレ

令和 8 年 (ケ) 第 1 0 号
令和 8 年 6 月 2 0 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 9 日 評 価

高知地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋 本 隆 行

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金5,620,000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考慮していない。

- 3 現地での物件調査は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も、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 建 物 の 名 称 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) 高知市栈橋通六丁目22番地1 アプリア栈橋 (専有部分の建物の表示) 栈橋通六丁目22番1の901 901号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 81.83㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 高知市栈橋通六丁目22番1 宅地 1578.72㎡ 1 所有権 546547分の8183	「特記事項記載 のとおり」
番 号	特 記 事 項		
1	物件1の区分所有建物の敷地権の目的である符号1土地の地積測量図及び 法第14条第1項地図が、法務局に備え付けられている。 物件1の区分所有建物の敷地権の目的である符号1土地は、本件マンショ ンの敷地として工作物等により区画されており、本件マンション敷地の範 囲は、現況上概ね明らかであるものと思料する。		

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「高知」駅の南東方約3.7 km（道路距離） 「桟橋通五丁目」バス停の東方約630 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	高知市の郊外部の沿岸地域に位置し、分譲マンション、事業所、一般住宅等が混在する地域である。	
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 % 無 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	1578.72 m ² （登記数量） 不整形 約6.4 m×約6.9 m 東及び南西側接面道路に対しほぼ等高に接する 二方路。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	東：幅員約4.5 m舗装臨港道路（建築基準法上の道路ではない） 南西：幅員約4.2 m舗装臨港道路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	利 用 状 況 隣接地の状況	14階建分譲マンションの敷地（敷地権設定済） 東側：臨港道路 他 西側：宅地 南側：宅地 他 北側：宅地
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	敷地権の目的である符号1の土地の土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用施設等の届出はないが、現地での土壤汚染調査を行っていないため、土壤汚染の可能性は不明である。 また、市内遺跡地図で確認したところ周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アプリア棧橋
建物の用途	共同住宅（総戸数72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13年3月27日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約25年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
仕様	屋根：コンクリート屋根 外壁：タイル貼り 他
設備等	エレベーター：9人（600kg）乗り1基 駐車場：敷地内に有：50区画 駐輪場：敷地内に有 バイク置場：敷地内に有 その他：ゴミ置場、集合インターホン、宅配ボックス、 集合郵便受、受水槽 他
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：アプリア棧橋管理組合 管理方式：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 日勤（平日午前9時～午後5時）
管理の状況	普通
特記事項	現時点で大規模修繕工事の予定は、ないとのことである。 物件1建物は、昭和56年6月に施行された新耐震設計基準の施行後に設計された建物である。 アスベスト含有吹付材については、建築年次から使用の可能性は小さく目視からも使用部分を確認できなかったが、建築設計図書等の入手ができなかったため不詳である。 （※その他、詳細は現況調査報告書参照）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	14階建の9階部分901号室
床 面 積	登記数量と同じ
間 取 り	4LDK 南向き（別添建物間取図参照） 西角部屋 バルコニー 南及び北向き約11.70㎡
仕 様	天 井： クロス貼り 他 床 ： フローリング，畳 他 内 壁： クロス貼り 他 設 備： キッチン，浴室，トイレ 他 その他： 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 5,300円 修繕積立金：月額 9,300円 CATV使用料：月額 1,000円 トランクルーム使用料：契約に応じて負担 駐 車 料：契約に応じて負担 上 下 水 道 料：使用量に応じて負担 滞 納 額： 有 計403,908円 (令和8年5月12日現在，遅延損害金込)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	901号室の損傷・摩滅の程度は，概ね経年相応程度であるが，内壁は茶色に変色しているほか，内壁，床，建具には飼犬による損傷箇所及び破損箇所が散見される。 顕著な雨漏り跡は目視上確認できなかったが不詳である。 買受希望者は，管理会社社員による陳述内容を必ず確認することを要すると思料する。なお，敷地内駐車場は満車のため，使用できない可能性が高いことに留意を要する。 本件マンションの管理規約によると，管理組合が前所有者の管理費等の滞納額をその承継人に請求できることとなっており，買受人は所有権移転時の管理費等の滞納額に遅延損害金を含めて支払う必要があると思料する。 本件不動産には大量の動産類が存在しており，買受人は，その撤去・処分に多額の費用負担を余儀なくされることが見込まれる。 (※その他，詳細は現況調査報告書参照)

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、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/㎡) 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
270,000	81.83	0.37	8,170,000

イ 現 況 延 床 面 積：……登記床面積による。

(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/㎡) 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
61,200	0.88	1578.72	1.00	8183/546547	1,270,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示標準地 高知-39

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $80,200 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/127 = 61,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：……1.03 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) ア	敷地権価格 (円) 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
8, 170, 000	1, 270, 000	0. 96	0. 95	8, 610, 000

ウ 個 別 格 差：……階層 9 階 1. 02 × 位置 角部屋 1. 05 × 管理の状態 0. 90 = 0. 96
(基準階 6 階中間：1. 00)

エ 市 場 性 修 正：……0. 95 大量の動産類が存在する。

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ (階層・位置・品等程度)	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	0. 96	81. 83	0. 95	9, 030, 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：……登記床面積による。

エ 市 場 性 修 正：……0. 95 大量の動産類が存在する。

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、積算価格及び比準価格を等しく重視し、両価格の略中庸値を採用のうえ、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, 610, 000
比 準 価 格	9, 030, 000
調 整 後 の 価 格	8, 820, 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
8,820,000	1.00	0.70	0.91	5,620,000

イ 占有減価修正……1.00 修正不要

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……代金納付時に予想される滞納額を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地 高知－39

所 在：高知市栈橋通3丁目299番6

価 格：80,200円/㎡
位 置：JR土讃線高知駅の南東方約2.6km
栈橋通3丁目バス停まで約300m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：105㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東5m市道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60％：容積率200％）

地 域 の 概 要：戸建住宅，事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

対象土地 符号1 54,623,710円（区分所有）

対象区分建物 8,434,400円（区分所有専有家屋）

事務所 6,838,600円

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。

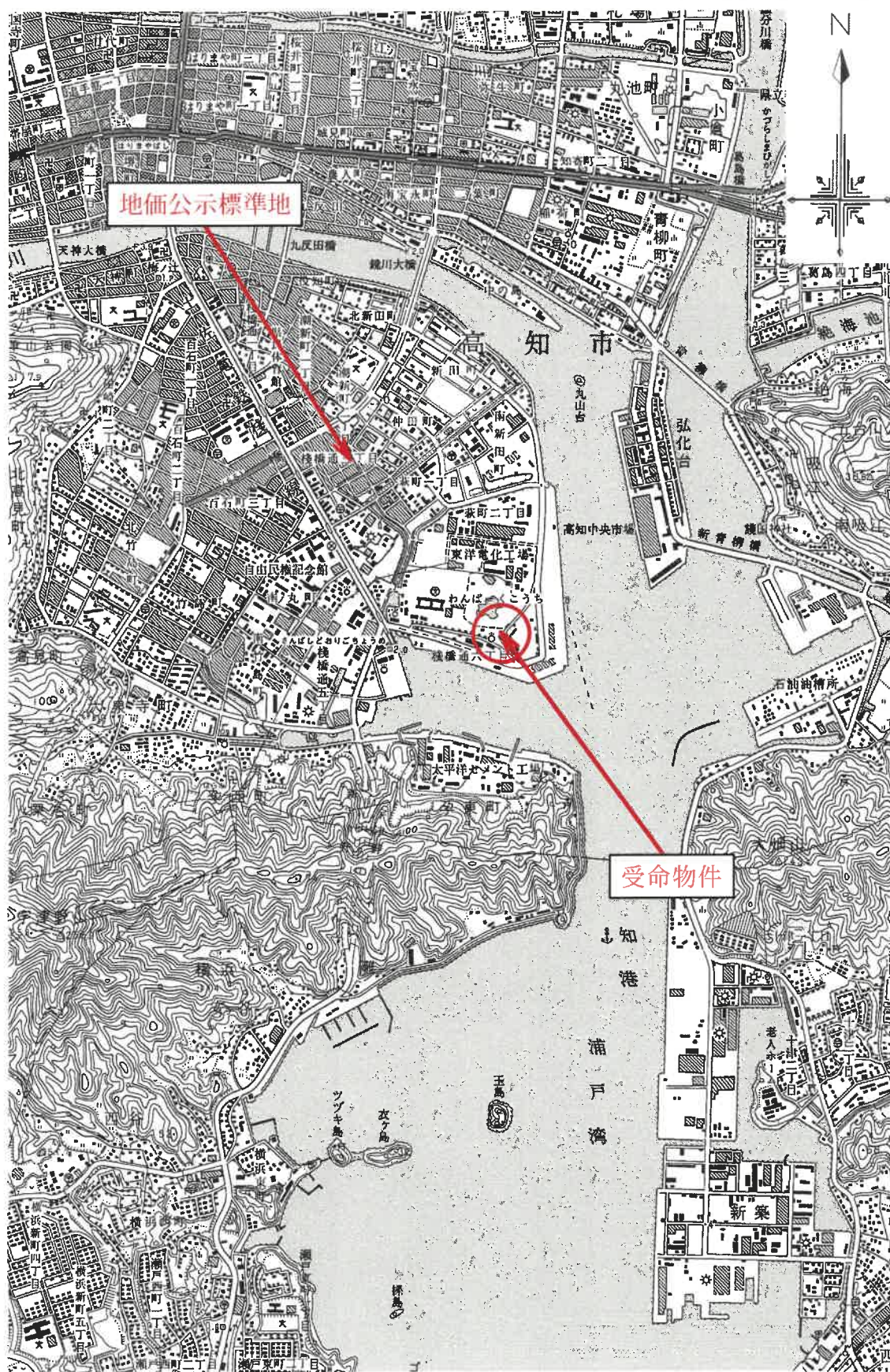
第7 附属資料の表示

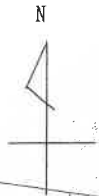
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

S=1/25000





12-4

23-8

23-2

23-3

22-2

物件1. 土地の符号1
22-1 (1/2)

23-17

道

23-11

22-4

22-7

22-5

50-31

50-35

50-29

道

50-23

50-34

44

50-30

+50987.120

+5276.469

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出

栈橋通6丁目

請求部	所在	高知市栈橋通六丁目				地番	22番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月			備付年月日(原図)	令和5年3月14日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月11日

高知地方法務局

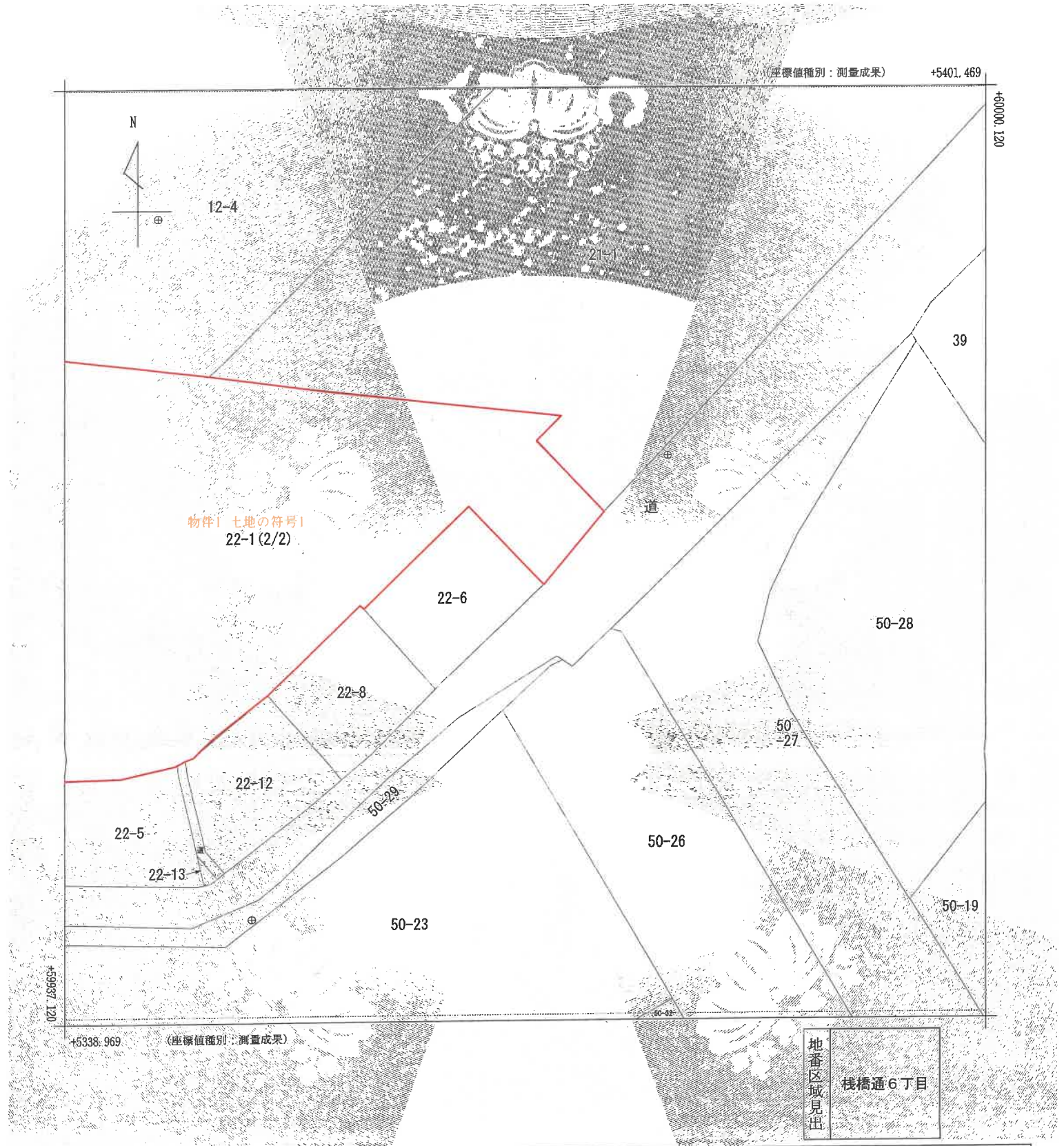
登記官

請求番号：44-2
(1/2)

(A3をA4に縮小)

公図写

公用



請求部	所在	高知市棧橋通六丁目				地番	22番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月			備付年月日(原図)	令和5年3月14日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月11日

高知地方法務局

登記官

請求番号：44-2
(2/2)

(A3をA4に縮小)

公 図 写

公用

高知地方法務局

奖品和

物件 1 土地の符号 1 関係分
(A 3をA 4に縮小)

12

地 番 22-1

土地の所在 高知市 棧橋通六丁目

座落縣面積計算總編

地番	22-1	Xn	Yn	辺長
N04119	59986, 721	5307, 747	41, 26	
N04117	59980, 800	5348, 706	4, 40	
N04116	59980, 21	5333, 075	19, 65	
N04104	59977, 931	5372, 593	2, 40	
N04103	59976, 263	5370, 859	6, 68	
N04102	59971, 456	5375, 501	6, 38	
N04101	59966, 591	5371, 369	7, 35	
N04100	59971, 890	5366, 267	5, 20	
N04099	59968, 209	5362, 506	0, 25	
N04098	59968, 122	5362, 329	4, 39	
N04097	59965, 060	5359, 172	0, 39	
N04096	59965, 318	5358, 876	7, 76	
N04090	59959, 874	5353, 360	0, 94	
N04091	59959, 271	5352, 629	1, 97	
N04092	59957, 997	5351, 118	4, 54	
N04093	59955, 109	5347, 606	0, 62	
N04094	59954, 030	5347, 033	0, 58	
N04095	59954, 628	5346, 492	0, 45	
N04096	59954, 426	5346, 088	3, 50	
N04089	59953, 657	5342, 664	4, 76	
N04088	59953, 530	5337, 902	9, 06	
N04085	59955, 212	5328, 984	5, 65	
N04087	59956, 130	5323, 416	5, 23	
N04086	59956, 999	5318, 257	11, 91	
N04085	59958, 648	5306, 452	7, 51	
N04084	59951, 199	5305, 443	3, 04	
N04128	59957, 656	5302, 437	7, 42	
N04129	59959, 014	5303, 422	9, 78	
54228	59968, 746	5304, 480	17, 39	
N04130	59966, 041	5306, 361	1, 42	
面 積				1578, 725975
坪 数				477, 56
地 積				1578, 72 坪

基本點一覽表

基本三二角点等的名称	標 種	Xn	Yn
4099 4 級基準点	金屬鉄	60001.853	5312.859
4132 4 級基準点	金屬鉄	59947.682	5303.941

境界点	点 間	区 間
	4099	4132
N04130	17 09	38.43
N04128	51 26	4.24

(座標系：世界測地系 IV)

測定項目	測定方法	測定時期	測定回数	測定結果
1. 土壌中の重金属濃度	原子吸光光度法	令和4年11月7日測定	1回	鉛: 0.15mg/kg 銅: 0.05mg/kg 亜鉛: 0.10mg/kg カドミウム: 0.01mg/kg
2. 大気中のPM2.5濃度	分散式測定器	令和5年1月16日作成	1回	PM2.5: 15.2μg/m³

計畫機關

縮尺 500



銅記号	N	金	境界標	属	種類
	K	金	属	標	鉦
	G	コ	ンク	リート	杭
	P	プ	ラス	チック	杭
	S	銑			杭

登記年月日：平成13年4月10日

公用

令和8年5月11日 高知地方按察局

＜ N2 01422

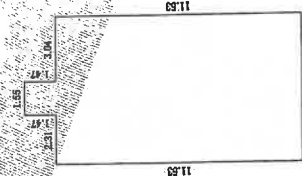
各 階 平 面 図

056280

建 物 図 面

家屋番号 桧橋通六丁目22番1の地

建物の所在 高知市桧橋通六丁目22番地1

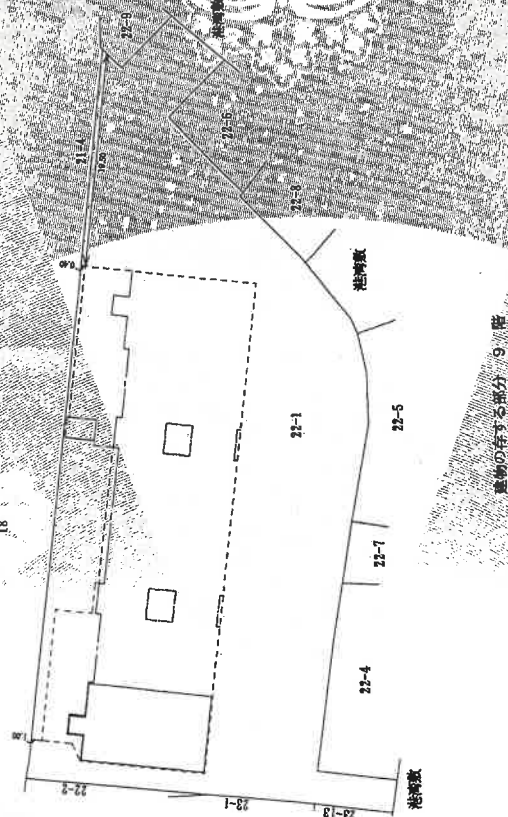


求積表

6.90 × 11.53 = 79.5570
1.55 × 1.47 = 2.2785

計

81.8355
床面積 81.83 m²



(単位：m)

平成13年4月10日登記

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(高知県土地家屋調査士会)

平成 年 月 日登記

請求番号：44-1

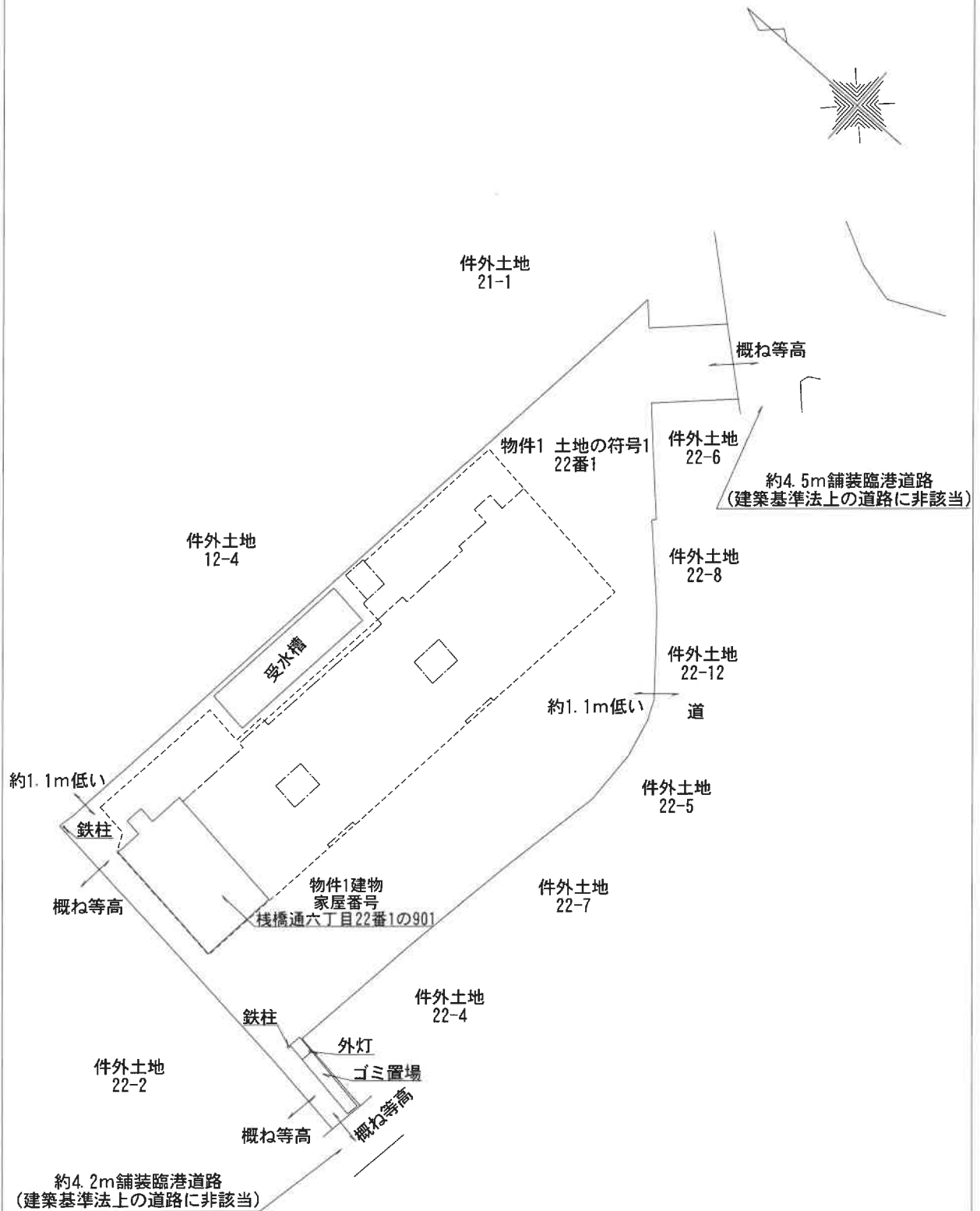
建物図面写

各階平面図写

物件1関係分
(A3をA4に縮小)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 500



家屋番号 棧橋通六丁目22番1の901

S≒1/100

間 取 図

物件1

