

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 16 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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 9 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 16 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	8,930,000 7,144,000		1,786,000	88,232	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高知市北本町四丁目 2 番地 2

建物の名称 アーネスト北本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北本町四丁目 2 番 2 の 8 0 8

建物の名称 8 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 8 7 . 6 5 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 高知市北本町四丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 7 0 . 7 3 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 5 8 万 4 5 1 分の 8 7 6 5

物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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 高知市北本町四丁目 2 番地 2

建物の名称 アーネスト北本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北本町四丁目 2 番 2 の 8 0 8

建物の名称 8 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 8 7 . 6 5 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 高知市北本町四丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 7 0 . 7 3 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 5 8 万 4 5 1 分の 8 7 6 5

令和 8 年 (ヌ) 第 4 号
令和 8 年 6 月 4 日受理
令和 8 年 7 月 22 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 高知市北本町四丁目 2 番地 2

建物の名称 アーネスト北本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北本町四丁目 2 番 2 の 8 0 8

建物の名称 8 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 8 7 . 6 5 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 高知市北本町四丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 7 0 . 7 3 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 5 8 万 4 5 1 分の 8 7 6 5

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市北本町4丁目2番58-808号 アーネスト北本町	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 8,540円 修繕積立金 11,180円 水道料金 使用量により変動 駐車料金 6,000円	令和8年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年9月分～令和8年6月分 計827,301円 (内訳) 管理費 290,360円 修繕積立金 257,360円 駐車場 204,000円 水道使用料 75,581円
管理費等照会先	〒780-0870 高知市北本町4丁目3-25 和管理システム株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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) ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(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
■ A (債務者)	1 物件1の建物（以下「808号室」という。）を、住居として使用しています。また、敷地内の駐車区画を1区画利用しています。 2 約14年前に、約500万円かけて、808号室の大規模なリフォームをしました。 3 約15年前に、少しの間、808号室内で小型犬を飼っていました。 4 808号室で雨漏りやシロアリ被害はありません。 5 約4年前と約2年前に、キッチンの下で水漏れがありましたが、修繕したので、現在水漏れはありません。 6 808号室が売却されれば、動産類を全て撤去して明け渡さなくてはいけないことは分かりました。
■ B (管理会社社員)	1 和管理システム株式会社は、808号室を含む一棟のマンションであるアーネスト北本町（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。 2 808号室の所有者が負担する管理費、修繕積立金、その滞納額については、令和8年6月10日付け回答書記載のとおりです。回答書に記載の滞納額には遅延損害金は加算されていませんが、買受人の方には、滞納金が残っている場合には、管理規約に基づき、年18パーセントの遅延損害金を含めて、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になります。 3 水道料は、各戸の使用量に応じて、2か月に1回、管理組合が徴収しています。 4 管理費等は、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。 5 物件1敷地権符号1の土地（以下「本件敷地」という。）内には合計76台分の駐車区画が整備されていて、駐車場使用料は、月額6000円となっています。1部屋に1台分の区画が割り当てられていますので、現在808号室の入居者が使用している区画を、そのまま引き継いで利用できます。 6 本件マンションはペットの飼育は禁止されています。 7 約2年前に、本件マンションの受水槽を交換しました。また、令和8年3月に、エレベーターを交換しました。 8 本件マンションに特段問題はありません。
■ C (債権者代理人)	1 本件手続において請求債権全額の配当を受けることができれば、買受人の方に、管理費等の滞納額の残額を支払っていただくことになります。 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
(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項地図及び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、水路を介して南側に接面する道路は市道（建築基準法上の道路）であるが、西側に接面する公図上の道（農道）は、建築基準法上の道路ではない。
- 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。管理費等の滞納額について、本件手続において全額が充当されない場合、買受人は、所有権移転時に発生している808号室の管理費等の滞納額の残額について、遅延損害金を含めて支払う可能性がある。
- 5 高知県のホームページ（津波災害警戒区域位置図及び区域図）によれば、本件敷地は、津波災害警戒区域に該当している。
- 6 808号室は、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。

以 上

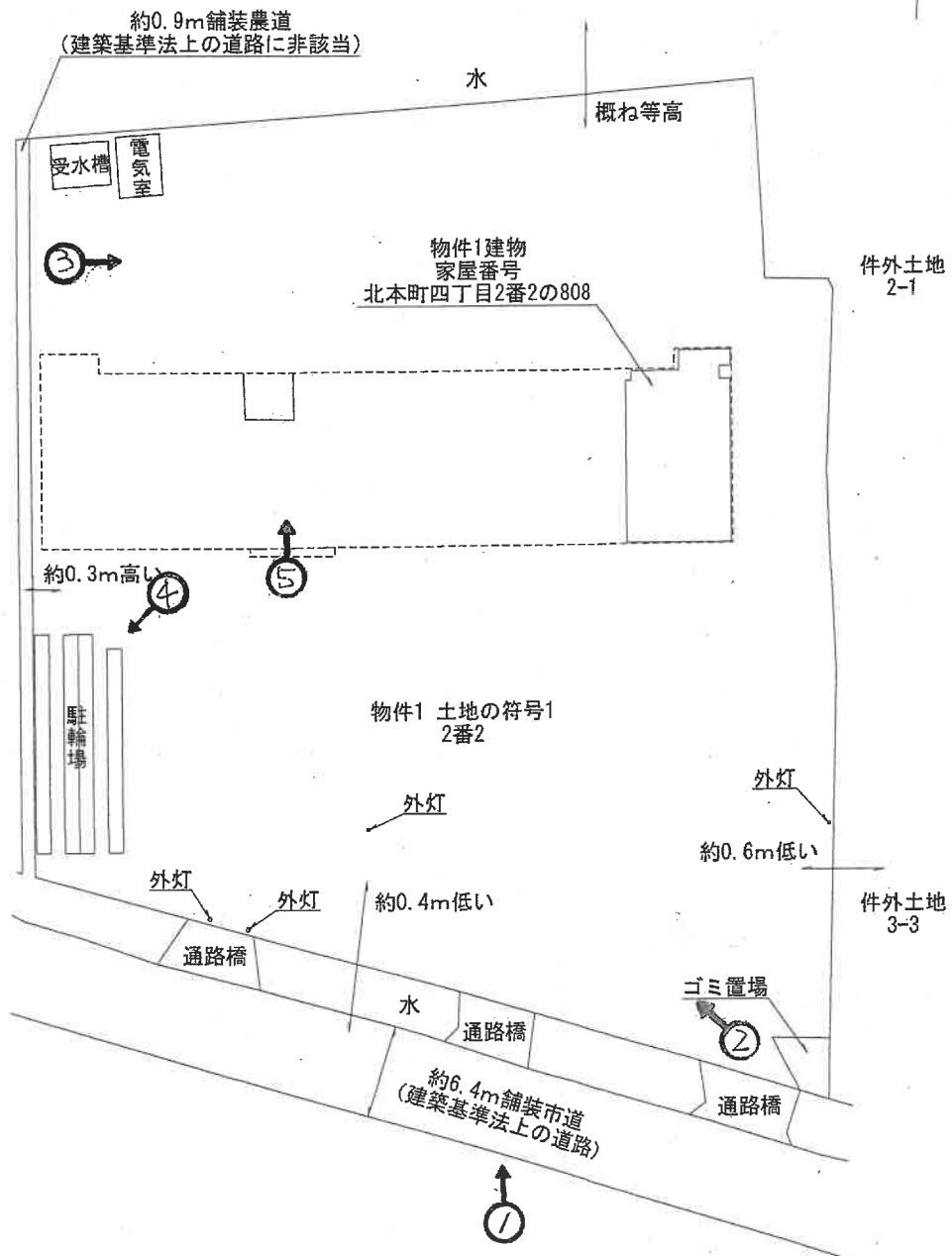
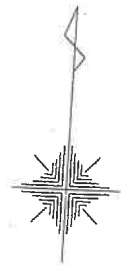
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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6月5日(金) 13:20-13:30	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年6月5日(金) 13:50-14:20	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、文書差置)
令和8年6月5日(金) 14:25-14:35	管理会社	管理費等調査(照会書交付)
令和8年6月5日(金) 14:50-15:00	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和8年6月11日(木) 9:30-9:50	管理会社	管理費等調査(管理会社社員から聴取)
令和8年6月11日(木) 10:00-10:40	物件所在地	占有関係等調査(不在、文書差置)
令和8年6月17日(水) 10:35-10:45	高知市役所	公法上の規制等調査
令和8年6月19日(金)	執行官室	占有関係等調査(四国電力カスタマーセンターに照会書送付)
令和8年6月23日(火) 11:00-12:00	物件所在地	占有関係等調査(現場待機、不在)
令和8年7月7日(火) 13:45-14:50	物件所在地	立入調査(写真撮影)、占有関係等調査(Aと面談)
(特記事項) ☒ 令和 8 年 7 月 7 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。 ☐ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 500



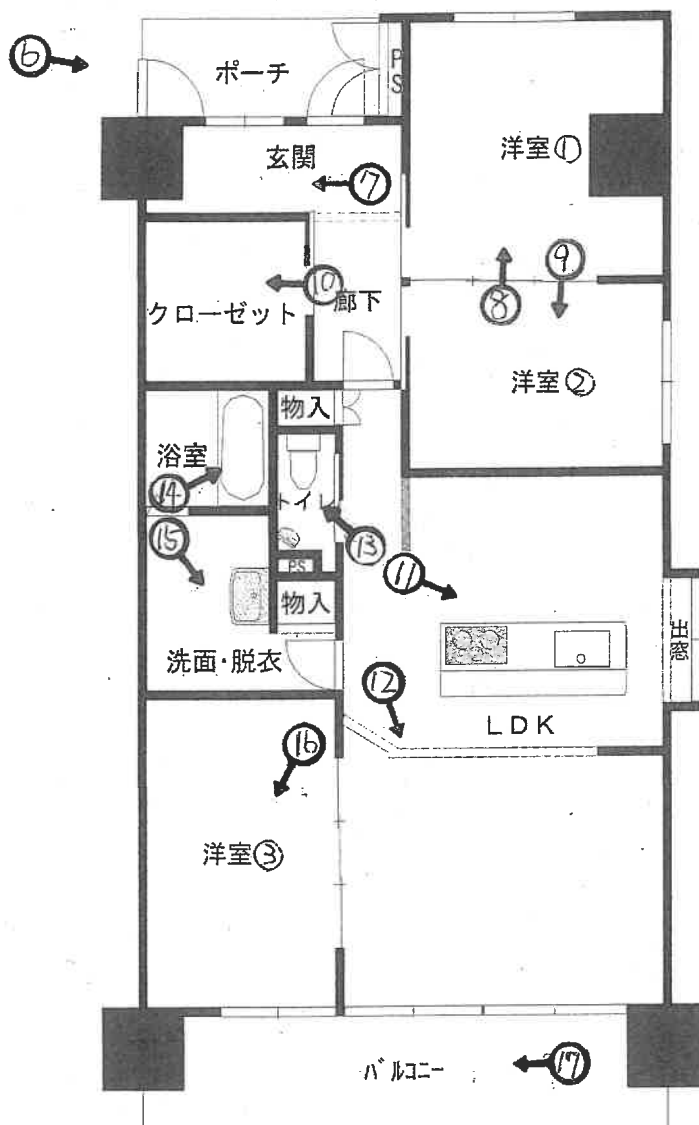
(写真撮影方向)

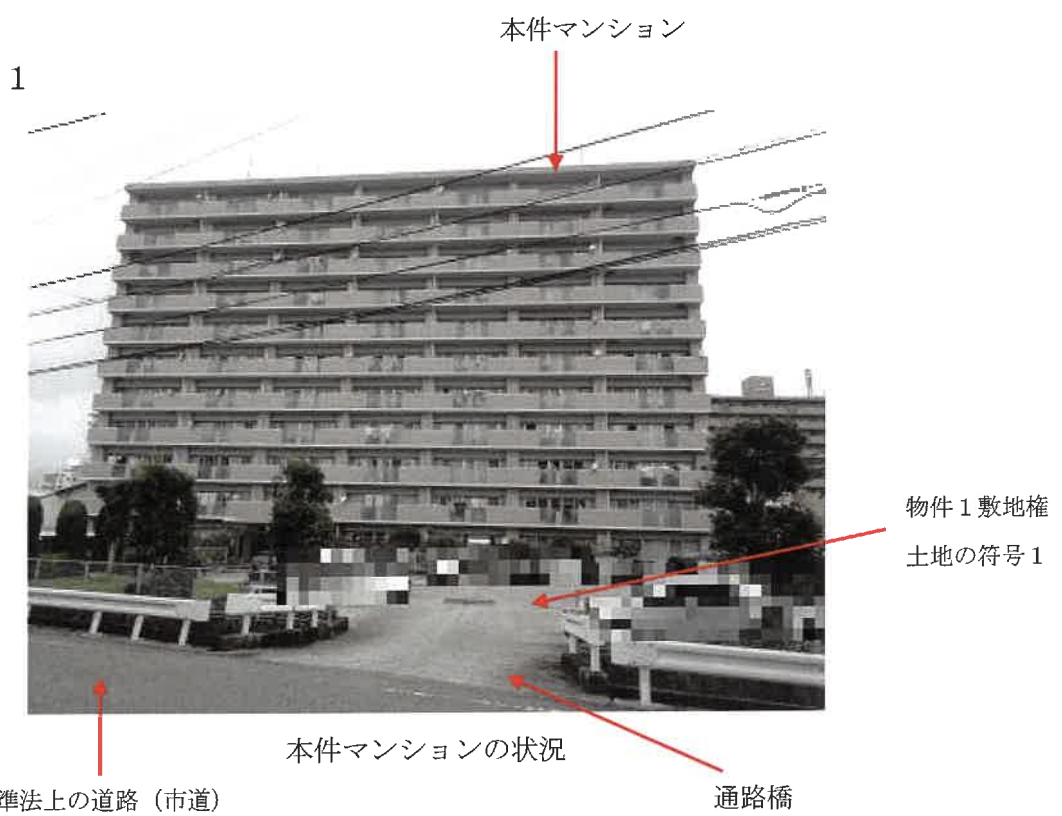
家屋番号 北本町四丁目2番2の808

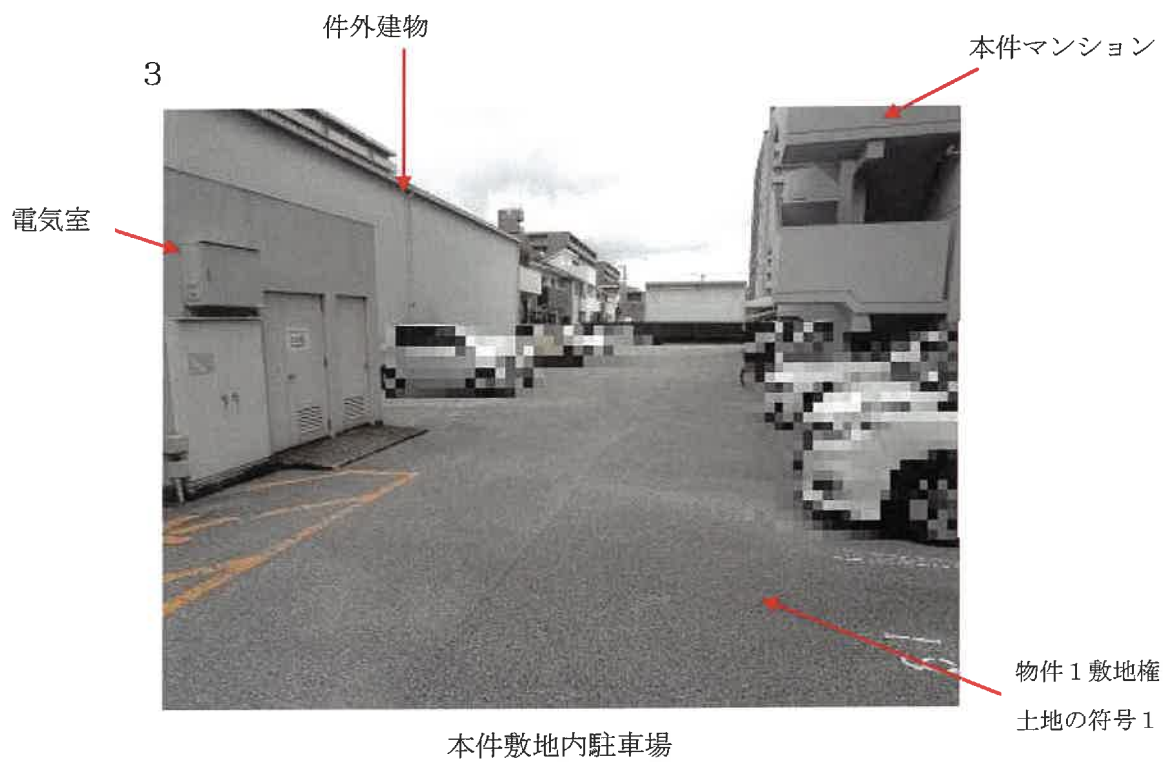
S≒1/100

間 取 図

物件 1







5



1階エントランス

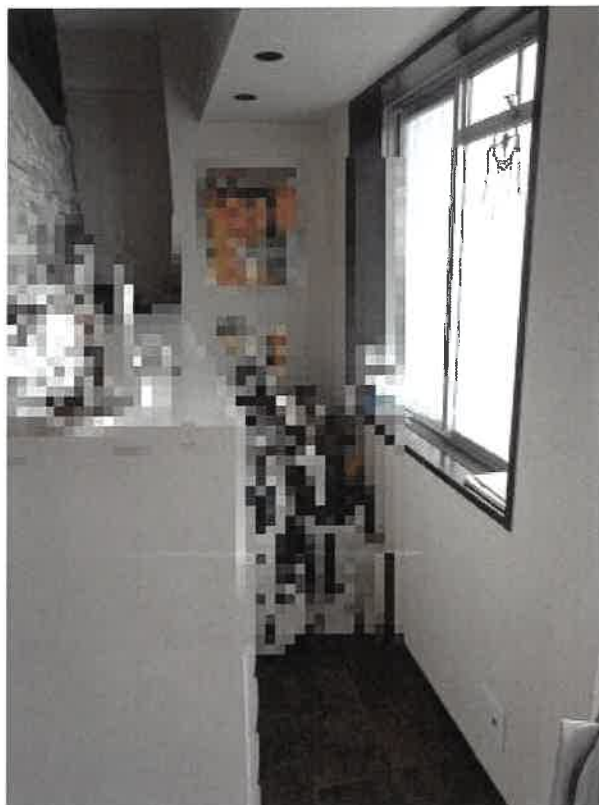
6



ポーチ

(10枚目)

7



玄関

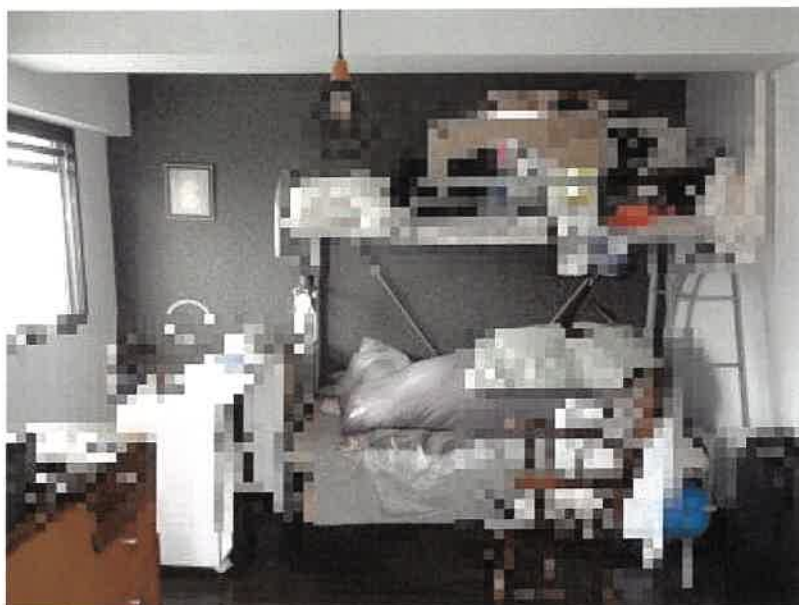
8



洋室①

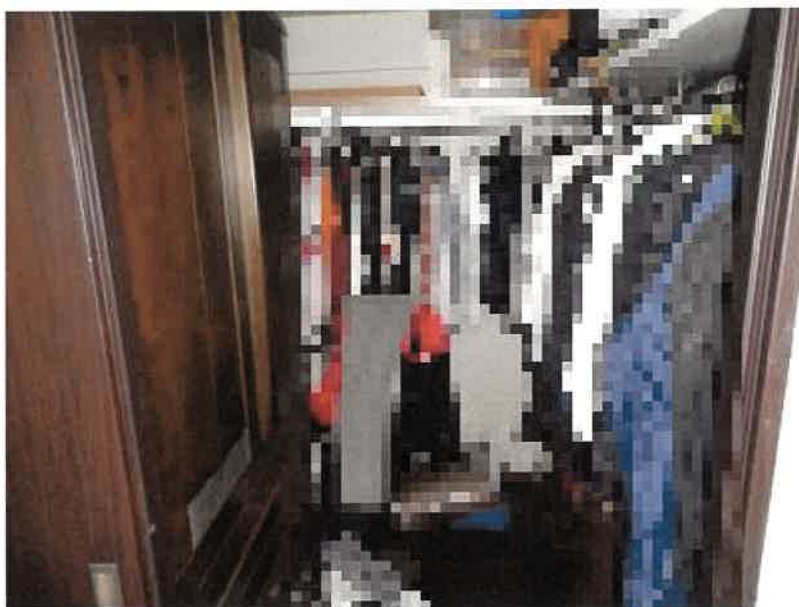
(1 1 枚目)

9



洋室②

10



クローゼット

(12枚目)

11



流し台

12



リビングダイニングキッチン

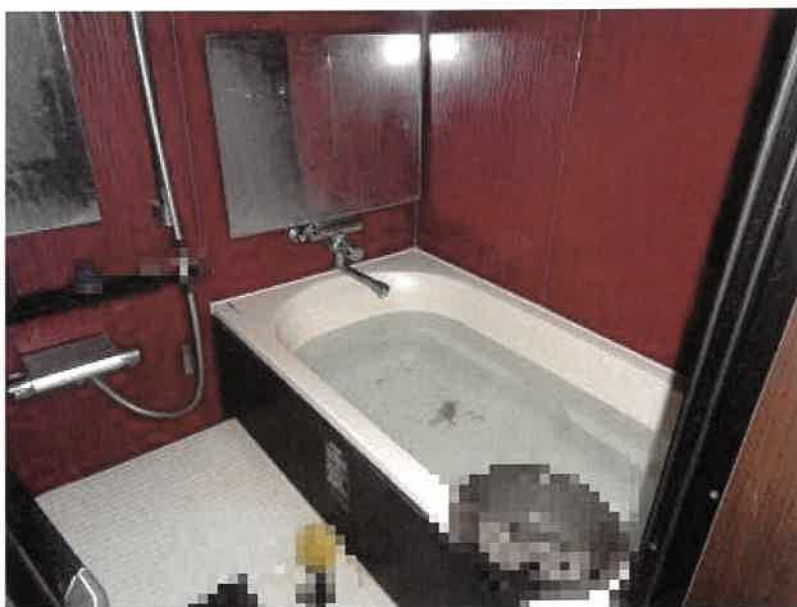
(1 3 枚目)

13



トイレ

14



浴室

(14枚目)

15



洗面・脱衣室

16



洋室③

(15枚目)



バルコニー

令和 8 年 (又) 第 4 号
令和 8 年 7 月 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 2 1 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8,930,000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) 高知市北本町四丁目2番地2 アーネスト北本町 (専有部分の建物の表示) 北本町四丁目2番2の808 808号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 87.65㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 高知市北本町四丁目2番2 宅地 3270.73㎡ 1 所有権 58万451分の8765	「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1.1 km（道路距離） 「テレビ高知前」バス停の南東方約340 m（道路距離）	
付 近 の 状 況	高知市の中心部周辺の北本町に位置し、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 準工業地域 60% 200% 無 特別用途地区（大規模集客施設制限地区） 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	3270.73㎡（登記数量） 略台形 約57m×約59m 南側接面道路に対し約0.4m低位に西側接面道路に対し約0.3m高位に接する角地。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	南：幅員約6.4m舗装市道（建築基準法上の道路） 西：幅員約0.9m舗装農道（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	11階建分譲マンションの敷地（敷地権設定済） 東側：宅地 西側：農道 南側：水路 北側：水路
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、通常のコスト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の土地の土壌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、現地での土壌汚染調査を行っていないため、土壌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。 高知県のホームページ（津波災害警戒区域位置図及び区域図）によれば、本件敷地は、津波災害警戒区域に属している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーネスト北本町
建物の用途	共同住宅（総戸数76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7年3月8日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約19年
構造	鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り，モルタル 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：76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，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：アーネスト北本町管理組合 管理方式：委託 管理会社：和管理システム株式会社 管理形態：管理人：有 日勤
管理の状況	普通
特記事項	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。 約2年前に本件マンションの受水槽を交換し，令和8年3月にエレベーターを交換したとのことである。 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	11階建の8階部分808号室
床 面 積	登記数量と同じ
間 取 り	3LDK 南向き（別添建物間取図参照） 東角部屋 バルコニー 南向き約11.62㎡
仕 様	天 井： クロス貼り 他 床： フローリング 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 8,540円 修繕積立金：月額 11,180円 駐 車 料 金：月額 6,000円 水 道 料 金：使用量に応じて負担 滞 納 額： 有 計827,301円 (令和8年6月10日現在、遅延損害金別)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	808号室の損傷・摩滅の程度は、概ね経年相応程度であり、約14年前に約500万円かけて、大規模なリフォームがされているとのことである。 顕著な雨漏り被害、シロアリ被害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、月額6000円で現在808号室の入居者が使用している区画を、そのまま引き継いで利用できるとのことである。 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。 (※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
260,000	87.65	0.37	8,430,000

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
103,000	0.88	3270.73	1.00	8765/580451	4,480,000

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-35

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

95,800 円/㎡ × 99.9/100 × 100/100 × 100/93 = 103,000 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：……1.00

◇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
8,430,000	4,480,000	1.08	1.00	13,940,000

ウ 個 別 格 差：……階層 8 階 1.03 × 位置 角部屋 1.05 × 管理の状態 1.00 = 1.08
(基準階 6 階中間：1.00)

エ 市 場 性 修 正：……1.00 修正不要

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
152,000	1.08	87.65	1.00	14,390,000

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：……1.00 修正不要

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	13,940,000
比 準 価 格	14,390,000
調 整 後 の 価 格	14,170,000

(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
14, 170, 000	1. 00	0. 70	0. 90	8, 930, 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 高知一 3 5

所 在：高知市桜井町2丁目42番外
 価 格：95,800円/㎡
 位 置：JR土讃線高知駅の南東方約1.5km
 菜園場町バス停まで約300m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：178㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北4m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率60％：容積率200％），準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに店舗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1 175,924,380円（区分所有）

対象区分建物 5,375,100円（区分所有専有家屋）

事務所 4,263,000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。

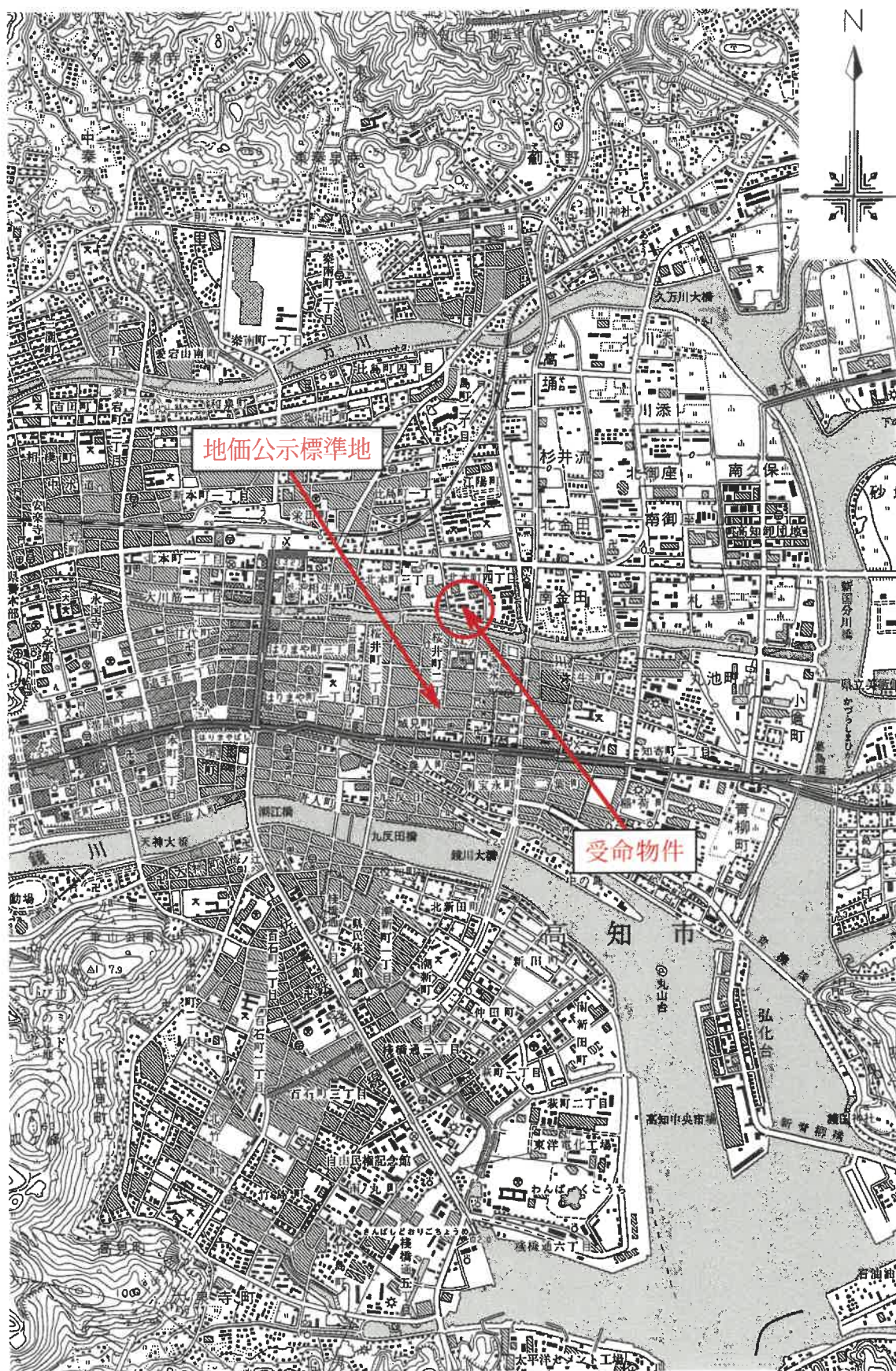
第7 附属資料の表示

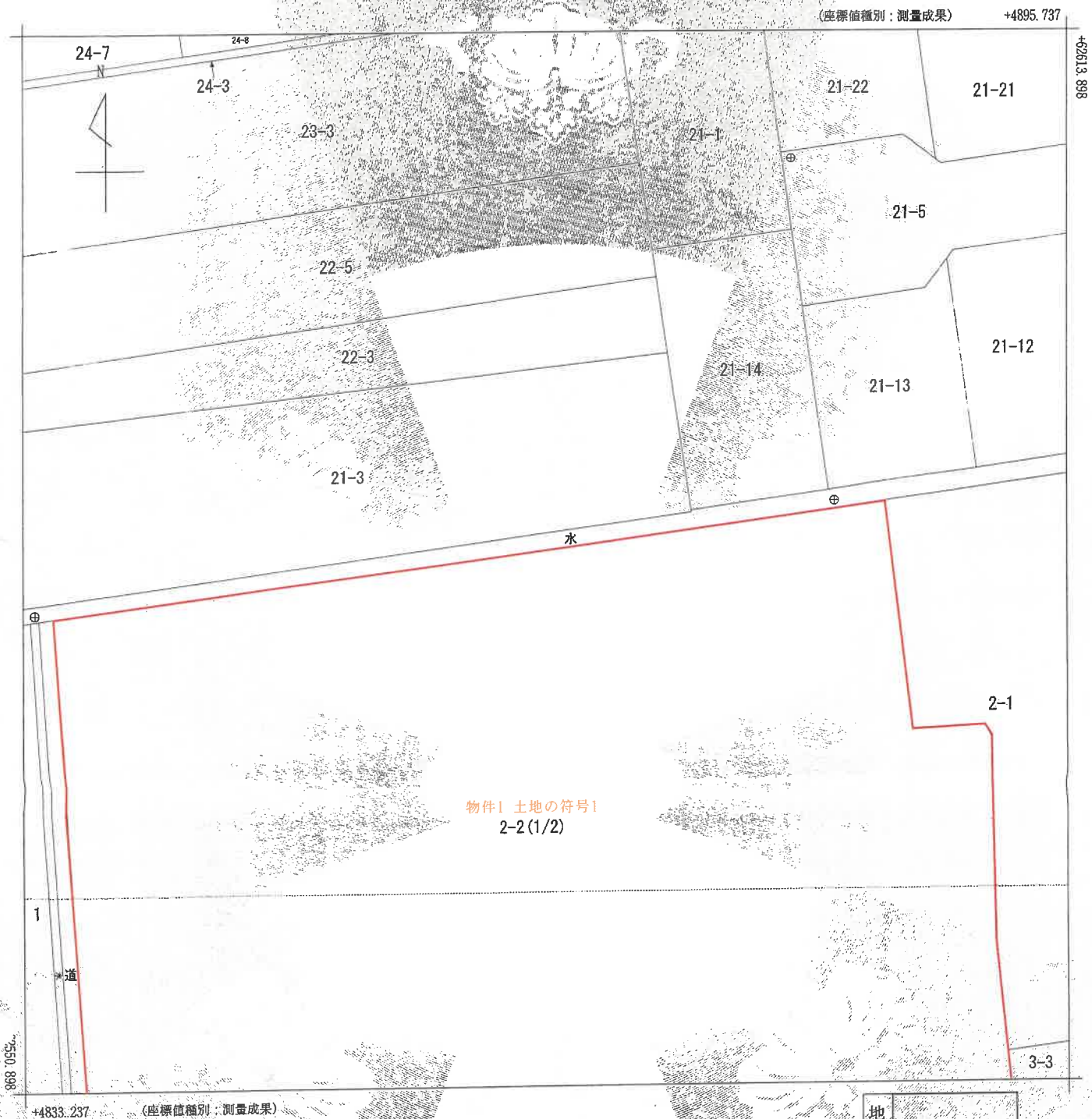
- 1 受命物件所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

受命物件所在位置略図

S=1/25000





請求部	所在	高知市北本町四丁目				地番	2番2		
出力縮	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8年1月28日			備付年月日(原図)	令和8年2月18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6月5日
高知地方法務局

登記官

請求番号：20-1
(1/2)

(A3をA4に縮小)

公 図 写

公用

(座標値種別：測量成果)

+4895.737

+62550.898

N

1

物件1 土地の番号1

2-2(2/2)

3-3

水

市道

36

37

河川

963.089

+4833.237

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

北本町4丁目

請求部	所在	高知市北本町四丁目				地番	2番2			
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8年1月28日			備付年月日(原図)	令和8年2月18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6月5日
高知地方法務局

登記官

請求番号：20-1
(2/2)

11

(A3をA4に縮小)

公 図 写

公用

登記年月日：令和8年2月2日

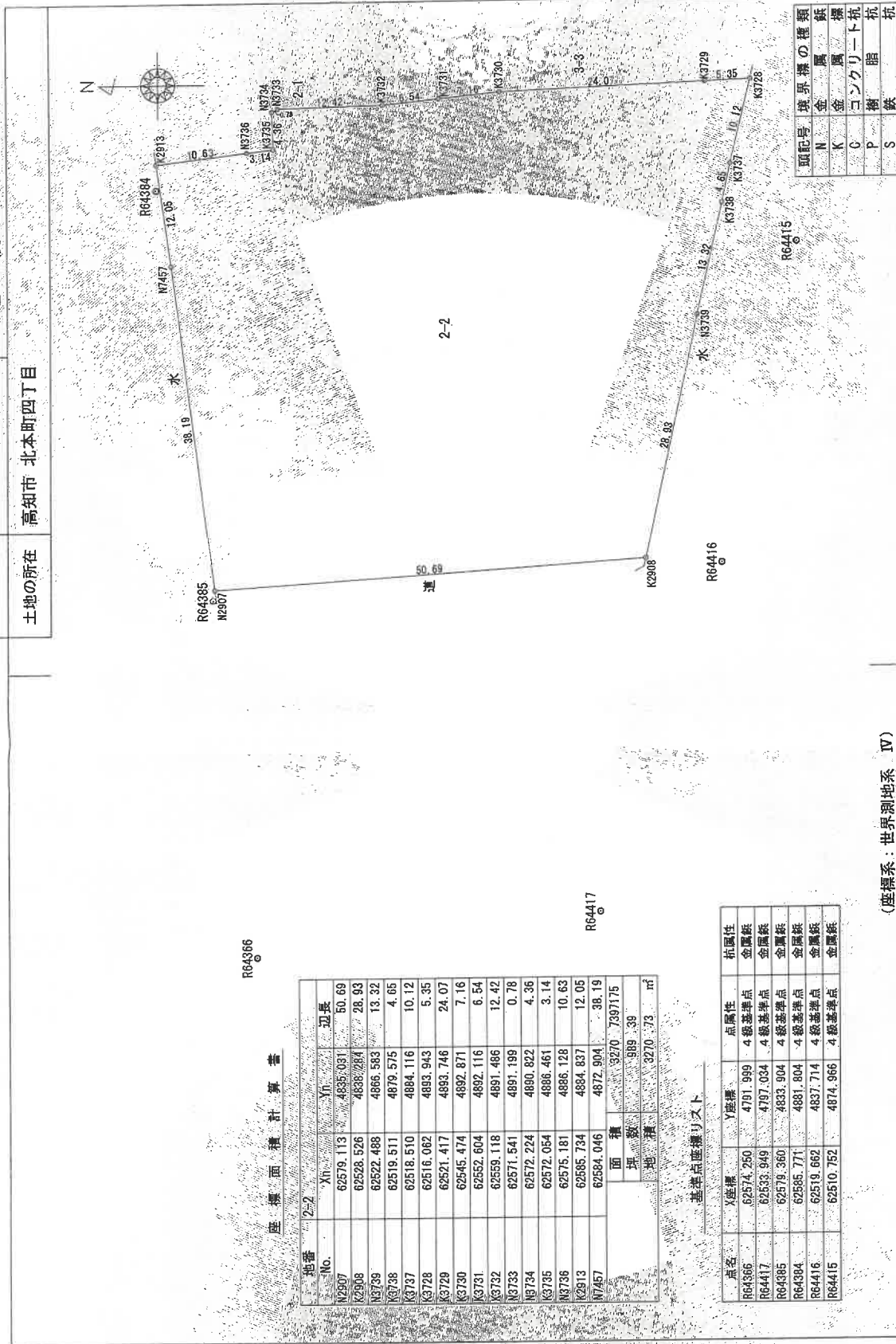
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月5日 高知地方方法務局

登記官

地積測量図写

物件1 土地の符号1 関係分
(A3をA4に縮小)

地番 2-2
土地の所在 高知市 北本町四丁目



座標面積計算書

地番	No.	Xn	Yn	辺長
N2907	62579.113	4835.031	50.69	
K2908	62528.526	4838.284	28.93	
N3738	62522.488	4886.583	13.32	
K3738	62519.511	4879.575	4.65	
K3737	62518.510	4884.116	10.12	
K3728	62516.062	4883.943	5.35	
K3729	62521.417	4883.746	24.07	
K3730	62545.474	4892.871	7.16	
K3731	62552.604	4892.116	6.54	
K3732	62559.118	4891.466	12.42	
K3733	62571.541	4891.199	0.78	
N3734	62572.224	4890.822	4.36	
K3735	62572.054	4888.461	3.14	
N3736	62575.181	4886.128	10.63	
K2913	62585.734	4884.837	12.05	
N7457	62584.046	4872.904	38.19	
面積	3270.7397175			
坪数	989.38			
地積	3270.73			m ²

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	点属性	杭属性
R64366	62574.750	4791.999	4級基準点	金属杭
R64417	62533.949	4797.034	4級基準点	金属杭
R64385	62579.360	4833.904	4級基準点	金属杭
R64384	62585.771	4881.804	4級基準点	金属杭
R64416	62519.662	4837.714	4級基準点	金属杭
R64415	62510.752	4874.966	4級基準点	金属杭

頂記号	境界線の種類
N	金属杭
K	金属杭
G	コンクリート杭
P	木杭
S	鉄杭

(座標系：世界測地系 IV)

作成者

(令和7年11月7日測量)
(令和8年1月16日作成)

計画機関

縮尺 1/500

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8年6月5日

高知地方方法務局

ଉତ୍କଳ ବିଳାସ

建物図面写

各階平面図写

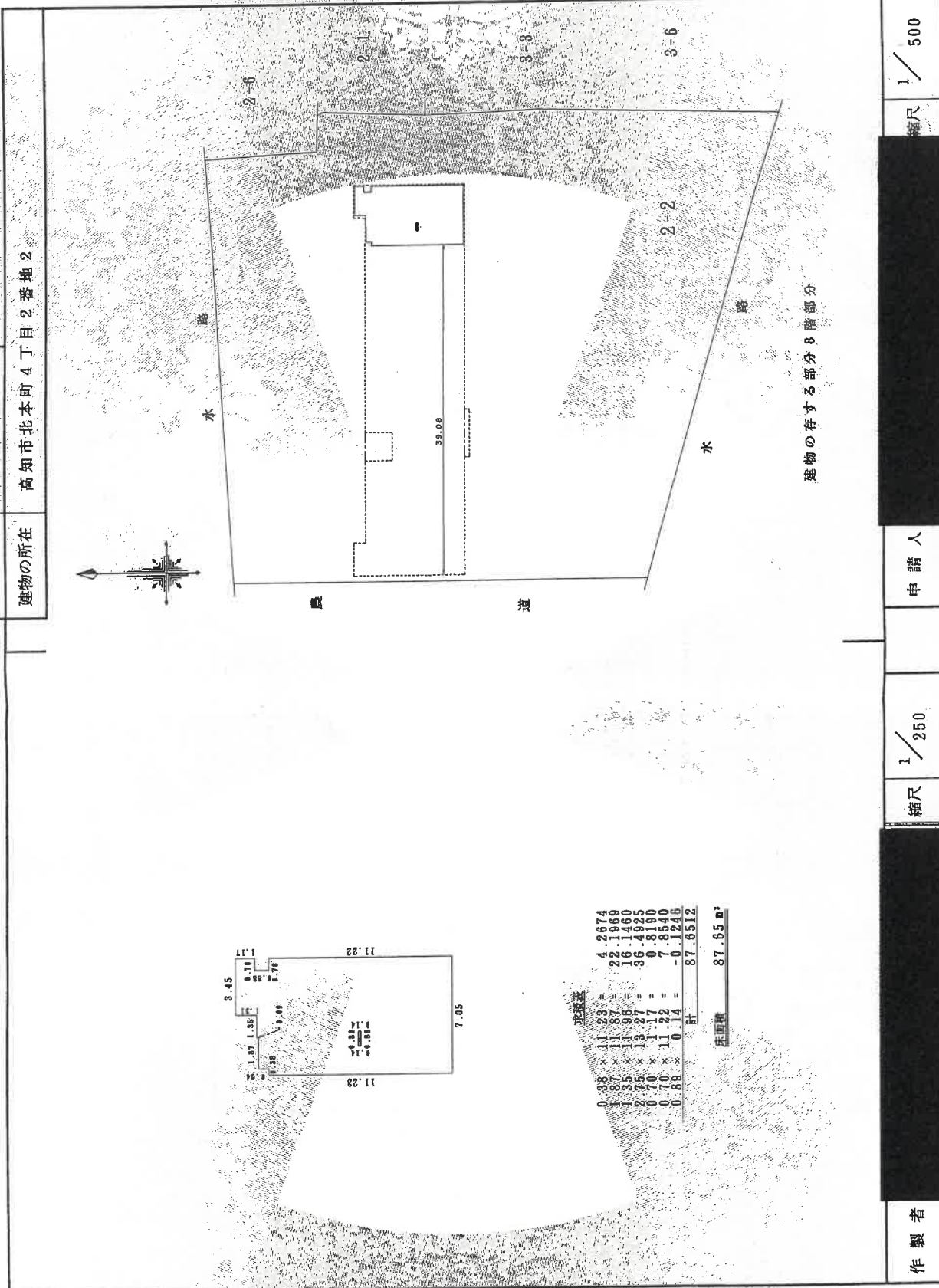
物件1関係分
(A3をA4に縮小)

請求番号：20-3

各階平面圖

家屋番号 7-ネスト北本町
2-2-808

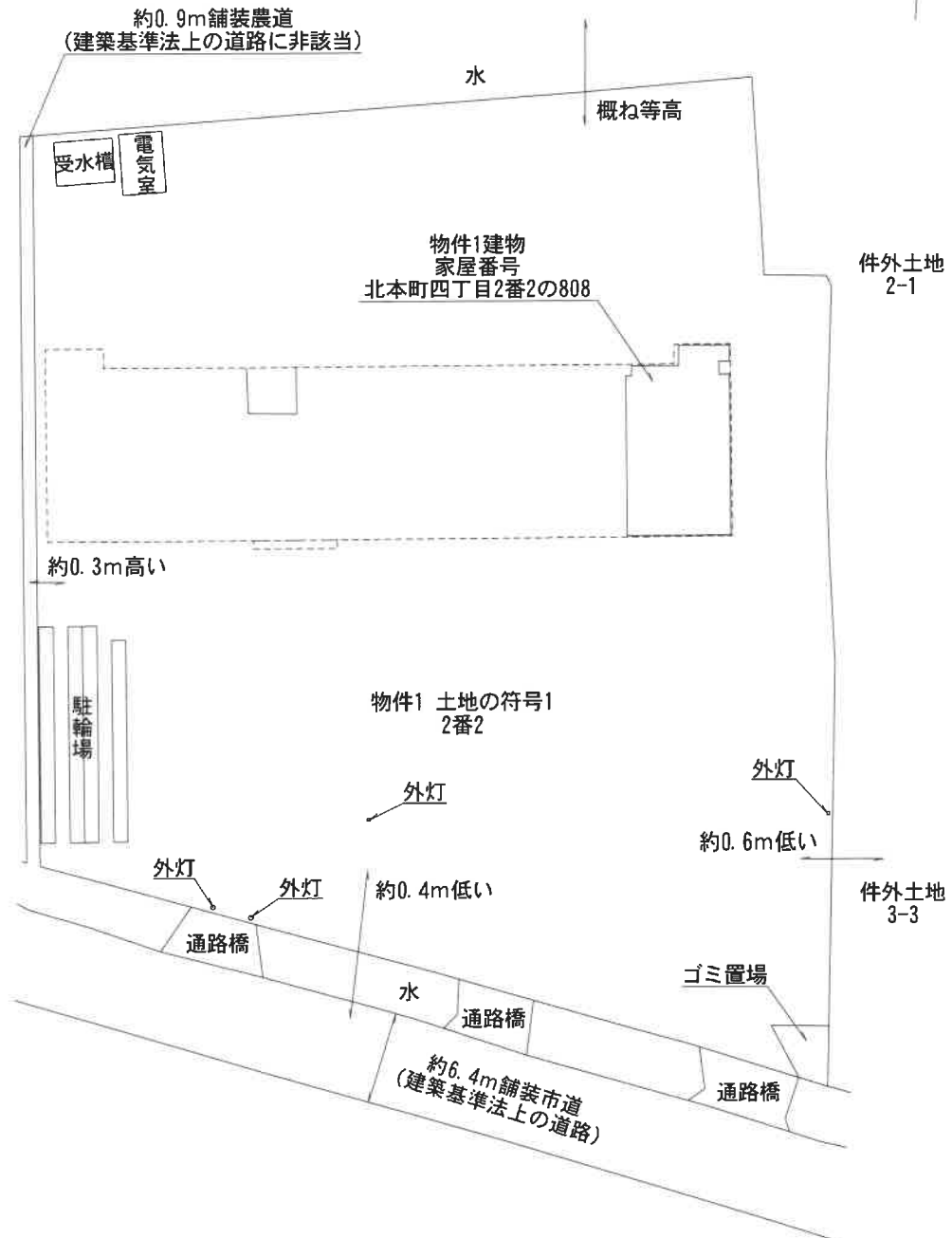
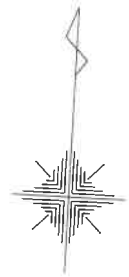
建 物 圖 面



平成7年3月13日登記

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 500



家屋番号 北本町四丁目2番2の808

S≒1/100

間 取 図

物件1

