

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18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 7年 3月14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 高知市高須三丁目 1678番地7

建物の名称 サークパス高須一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高須三丁目 1678番7の203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.78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 高知市高須三丁目1678番7

地 目 宅地

地 積 2460.55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 43万630分の7048

物件明細書

令和 7年 1月 7日

高知地方裁判所民事部

裁判所書記官 高橋直基

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

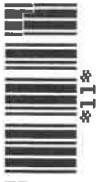
3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件共有者A及びB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 高知市高須三丁目 1678番地7

建物の名称 サークパス高須一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高須三丁目 1678番7の203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.78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 高知市高須三丁目1678番7

地 目 宅地

地 積 2460.55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 43万630分の7048

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 5年(ケ)第 10号
令和 6年11月19日受理
令和 6年12月13日提出

再現況調査報告書

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 高知市高須三丁目 1678番地7

建物の名称 サークパス高須一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高須三丁目 1678番7の203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.78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 高知市高須三丁目1678番7

地 目 宅地

地 積 2460.55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 43万630分の7048

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高知市高須三丁目14番30-203号 サークパス高須一番館	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A及びB (いずれも亡Cの相続人)) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居 (空き) 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6,000円 修繕積立金 月額9,900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	令和 6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある ①管理費等 令和2年7月分 令和3年3月分～令和6年11月分 ②確定遅延損害金 ③違約金 合計1,591,020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	〒780-0822 高知市はりまや町1-5-5 YMビル5F 株式会社穴吹コミュニティ四国支店高知営業部	
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)	
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"> 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
■D(管理会社社員)	<p>1 当社は、物件1の区分所有建物（以下「203号室」という。）が存在する一棟のマンションであるサーパス高須一番館（以下「本件マンション」という。）の管理組合から、本件マンションの管理を委託されています。</p> <p>2 203号室は、Cが他界して以降空き家です。それまでは、Cが203号室を住居として使用していました。</p> <p>3 203号室の敷地の目的である符号1の土地（本件1678番7の土地）（以下「本件マンション敷地」という。）は、件外1678番1の土地とともに一体地を形成し、本件マンション及びサーパス高須二番館の敷地として区画されています。本件マンション敷地と件外1678番1の土地の境界を示す構築物等はありませんが、各土地の範囲は概ね把握できています。本件マンション敷地の境界に問題はありません。</p> <p>4 本件マンション及びサーパス高須二番館は、管理組合も別々ですし、それぞれ、敷地権である土地を個別専用的に使用しています。本件マンション敷地内の駐車場、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場、受水槽、プロパン庫は、いずれも本件マンション専用のもので、サーパス高須二番館とは共用していません。</p> <p>5 令和6年11月30日現在における、203号室にかかる管理費及び修繕積立金、並びにその滞納額等については、令和6年11月29日付け回答書、同年12月10日付け「管理費等お支払いのお願い」と題する書面、同日付け管理費等未収明細表記載のとおりです。なお、管理費等の滞納額のほかに、違約金として、89,438円の未払い管理費等徴収費用が発生しています。</p> <p>6 203号室の買受人のかたには、管理規約等に基づき、遅延損害金を含めて、前所有者の管理費等の滞納金及び違約金を負担していただくこととなりますので、よろしくお願ひします。</p> <p>7 管理費等は、毎月27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。</p> <p>8 本件マンションには、高知市の上下水道が接続されています。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。</p> <p>9 本件マンション敷地内には、総戸数60戸に対して、57台分の駐車区画しか附設されておらず、敷地内駐車場が不足しています。駐車料は、屋内区画が月額1万円、屋外及び半屋内の各区画が月額7000円で、駐車場を使用するには別途契約が必要となります。</p> <p>10 2年ごとに、抽選によって駐車場の使用者を決めています。抽選の結果によっては、駐車場を使用できない場合や、駐車場所及び駐車料が変わることがあります。抽選にもれた場合には、入居者側で敷地外に駐車場を用意していただくこととなります。次回の抽選は、令和7年2月ころに実施予定です。抽選の結果、敷地内駐車場が満車となった場合、買受人のかたは敷地内駐車場を使用できません。</p> <p>11 自転車置場は、2年ごとに抽選によって使用者を決めています。次回の抽選は令和7年2月ころとなります。バイク置場は、先着順に使用者を決めています。バイク置場を使用するには月額5000円の使用料を負担していただくことになっています。自転車置場は無償で使用することができます。バイク置場及び自転車置場を使用するには、届け出が必要となります。</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>12 自転車置場及びバイク置場は、現在満車の状態です。満車の状態が続けば、買受人のかたは自転車置場及びバイク置場を使用できません。</p> <p>13 本件マンションは、LPガス対応のマンションです。</p> <p>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。</p> <p>15 令和8年に大規模修繕工事の予定がありますが、具体的な工事内容は決まっています。</p> <p>16 203号室に雨漏り等の問題があるという情報はありませし、203号室で事件や事故があったという情報もありません。</p> <p>17 本件マンションの躯体や設備に問題はありません。</p> <p>18 管理人は、月曜日から金曜日の午前8時から午後4時までの勤務となっています。</p> <p>19 管理組合の運営に特段の問題はありません。</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、2枚目記載のとおりである。なお、占有認定理由は次のとおりである。
 - (1) 登記記録には反映（記録）されていないが、本件不動産競売事件記録によれば、亡Cの相続人であるA及びBが、再現況調査開始時点の203号室の所有者（共有者）であることがうかがわれる。
 - (2) 関係人の陳述によれば、203号室は、Cが他界して以降、空き家（再実地調査時も空き家）であることがうかがわれることから、203号室の共有者であるA及びBが、203号室を住居（空き）の状態に占有しているものと判断した。
 - 2 令和6年11月30日現在の203号室にかかる管理費等の滞納金及び違約金の内訳は、次のとおりである。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14.6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 282,000円(令和2年7月分、令和3年3月分ないし令和6年11月分)
 - (2) 修繕積立金 465,300円(上記滞納期間分)
 - (3) 駐車料 329,000円(上記滞納期間分)
 - (4) 上下水道料 94,008円(上記滞納期間分)
 - (5) 確定遅延損害金 331,274円(令和6年11月30日まで)
 - (6) 違約金 89,438円(未払い管理費等徴収費用)
 - 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、本件1678番7の土地の地積測量図及び法第14条第1項地図が備え付けられている。
 - 5 本件1678番7の土地は、本件マンションの敷地として使用されており、同土地の範囲は現況上概ね明らかであると思われる。
 - 6 高知市役所での調査によれば、
 - (1) 本件マンション敷地は、都市計画区域内の市街化区域に位置する。
 - (2) 本件マンション敷地の凡そ北西側に接面する国道及び凡そ南側に接面する市道は、いずれも建築基準法42条1項道路である。
 - (3) 本件マンション敷地の凡そ南東側（受水槽付近）に接する道路（高知市所有の公衆用道路であり、一部市道の可能性がある。）は、建築基準法上の道路ではない。
 - 7 203号室は、経年使用により、内装が著しく汚損、損傷等しているため、内装全体の補修改修工事を実施する必要があると思われる。
 - 8 一見して、203号室に顕著な雨漏り跡は確認できないが、その可能性を完全に否定することはできないと考える。
 - 9 本件マンションの管理状況及び駐車場等の使用等について、関係人の陳述を必ず参照されたい。特に、買受希望者は、敷地内駐車場、自転車置場及びバイク置場を使用できない可能性が極めて高いことに留意されたい。
 - 10 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、管理組合が区分所有者の承継人に対して滞納金及び違約金を請求できる旨が規定されている。
買受人（承継人）は、所有権移転時に発生している203号室の管理費等の滞納金及び違約金を、遅延損害金を含めて支払う必要がある。

以上

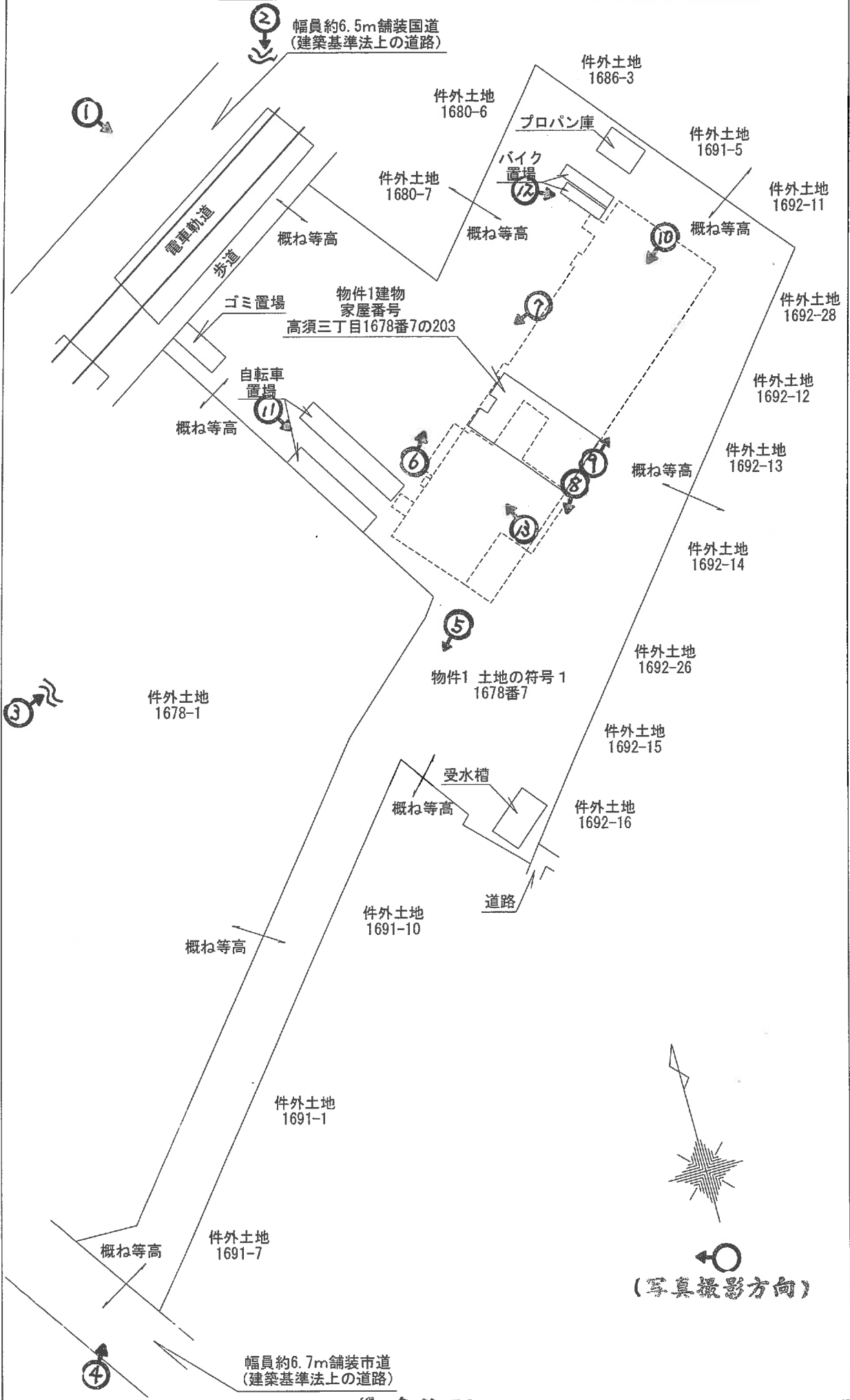
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月19日(火) 11:00-11:30	高知地方裁判所	記録調査
令和6年11月19日(火) 13:40-14:10	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和6年11月20日(水) 11:00-11:10	高知市はりまや町	管理費等調査(Dと面談)
令和6年11月20日(水) 11:25-11:40	高知地方法務局	公図公簿等調査
令和6年11月20日(水) 12:10-12:25	物件所在地	接道外観等調査、占有関係等調査(不在)
令和6年11月26日(火) 12:00-13:00	物件所在地	立入調査(写真撮影)
令和6年12月4日(水) 8:50-10:10	高知市役所	公法上の規制等調査、固定資産評価額等調査
令和6年12月4日(水) 10:50-11:25	高知市はりまや町	管理費等調査(Dと面談)
令和6年12月11日(水) 11:50-11:55	高知地方裁判所	管理費等調査(Dから電話聴取)
令和0年0月0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して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月26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。</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 checked="" type="checkbox"/> 本件不動産が土砂災害区域に該当しない旨、当初現況調査時に調査済みである。</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

土地建物位置関係図

S ≒ 1 / 500

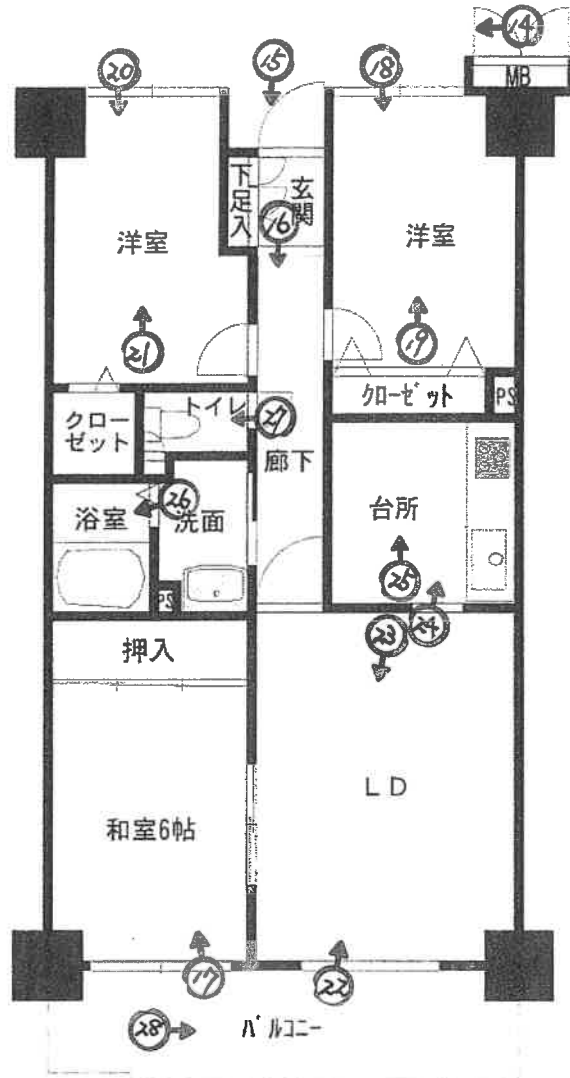
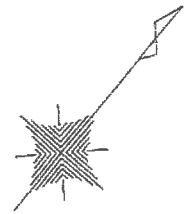


家屋番号 高須三丁目1678番7の203

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「203号室」と表示する。）
が存在する一棟のマンション（サーパス高須一番館）
（以下、このマンションを「本件マンション」と表示する。）

サーパス高須二番館

1



物件1敷地権の目的
である符号1の土地
（本件1678番7の土
地）
（以下「本件マンシ
ョン敷地」と表示す
る。）

本件マンション

建築基準法上の道路（国道）

2



本件マンション

サーパス高須二番館

本件マンション

建築基準法上の道路（国道）



5

本件マンション敷地

サーパス高須二番館



進入路 (アプローチ)

6

本件マンション敷地



屋外駐車場



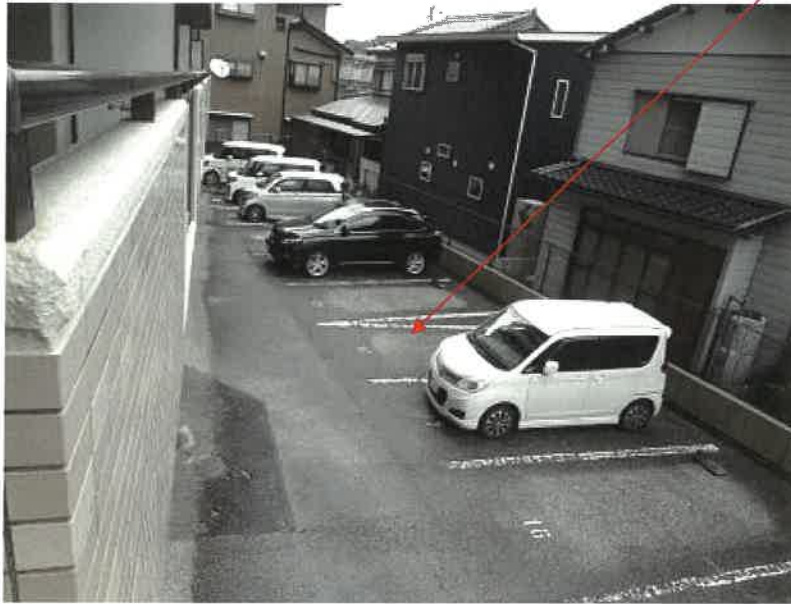
屋外駐車場



屋外駐車場

本件マンション敷地

9



屋外駐車場

10



屋内駐車場

(13枚目)

11



自転車置場

12



バイク置場

(14枚目)

13



1階エントランス

14



203号室

2階通路

(15枚目)

15



203号室（玄関）の状況

16



廊下

(16枚目)

17



和室

18



洋室(1)

(17枚目)

19



洋室(1)

20



洋室(2)

(18枚目)

21



洋室(2)

22



LD

LD

(19枚目)

23



和室

LD

LD

24



台所

(20枚目)

25



台所

26



浴室

(21枚目)

27



トイレ

28



バルコニー

(2 2枚目)

令和 5年 (ケ) 第 10号
令和6年11月26日 現地調査
令和6年12月16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3,290,000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	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>高知市高須三丁目1678番地7 サーパス高須一番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>高須三丁目 1678番7の203 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 66.78㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1 高知市高須三丁目1678番7 宅地 2460.55㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1 所有権 43万630分の7048 共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1</p>	
番号	特記事項		

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「土佐一宮」駅の南東方約2.5 km（道路距離） 「古川」バス停の北方約630 m（道路距離）	
付近の状況	国道沿いは店舗，事務所等が多く見られる混在地域で，背後地は一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域，第一種中高層住居専用地域（一部） 60% 200% 無 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
画地条件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 接面道路との関係	2460.55㎡（登記数量） 不整形 約10.5 m × 約119 m 南側，北西側，南東側接面道路に対しほぼ等高に接する三方路地。（土地建物位置関係図参照）
接面道路の状況	南：幅員約6.7 m舗装市道（建築基準法上の道路） 北西：幅員約6.5 m（車道）舗装国道（建築基準法上の道路） 南東：幅員約1.2 m舗装高知市所有の道路（建築基準法の道路でない）	
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） 北西側：国道，宅地 他 西側：宅地 他 南側：市道，宅地 他 東側：宅地 他
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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	物件1符号1土地については，法務局に不動産登記法第14条第1項地図及び地積測量図が備え付けられており，同土地の範囲は現況上概ね明らかである。 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，高知市民権・文化財課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	サーパス高須一番館
建物の用途	共同住宅（総戸数60）
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2月15日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約20年
構造	鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付け，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：屋内8台 半屋内2台 屋外47台 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，外部階段，プロパン庫
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：サーパス高須一番館管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：管理人：有 日勤（午前8時～午後4時）
管理の状況	普通
特記事項	令和8年に大規模修繕工事の予定があるが，具体的な工事内容は未定とのことである。 屋内駐車場は月額10,000円，屋外及び半屋内駐車場は月額7,000円となっている。バイク置場の使用量は月額500円，自転車置場は無償で使用可能であるが，ともに現在満車の状態である。駐車場，バイク置場，自転車置場は，2年ごとに抽選で使用者が決定され，次回の抽選は，令和7年2月頃になるとのことである。ただし，満車の場合は抽選が行われない場合があるとのことである。 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。

(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2階部分203号室
床 面 積	登記数量と同じ
間 取 り	3LDK 南東向き (別添建物間取図参照) 西角から3部屋目 バルコニー 南東向き約9.20㎡
仕 様	天 井： 合板, 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： 台所, 浴室, トイレ 他 その他： 特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 月額 6,000円 修繕積立金： 月額 9,900円 水道利用料： 使用量に応じて 駐 車 料 金： 月額 7,000円 滞 納 額： 有 計1,591,020円 (令和6年11月30日現在, 遅延損害金, 違約金込)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	203号室の損傷・摩滅の程度は, 壁紙の破損, 汚れが目立つ等, 内装の改修工事が必要と思料されるほか, その他は概ね経年相応程度であると思料する。 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。 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継承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
250,000	66.78	0.39	6,510,000

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
75,400	0.66	2460.55	1.00	7048/430630	2,000,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 高知 (県) -17

価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 = 75,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：……1.00

◇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・三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) 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
6,510,000	2,000,000	0.85	1.00	7,230,000

ウ 個別格差：……階層 2階 0.94×位置 中間部屋 1.00×管理の状態 0.90=0.85
(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/m ²) ア	個別格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (m ²) ウ	市場性 修正 エ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
127,000	0.85	66.78	1.00	7,210,000

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	7,230,000
比準価格	7,210,000
調整後の価格	7,220,000

(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
7,220,000	1.00	0.70	0.65	3,290,000

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 地価調査基準地 高知（県）－17

所 在：高知市高須3丁目1724番24
価 格：76,900円/㎡
位 置：JR土佐一宮駅の南東方約2.6km
古川バス停まで約360m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西4.2m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：中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

対象土地（全体） 91,778,510円（区分所有）

対象区分建物 4,807,700円（区分所有専有家屋）

集会所 3,873,200円（区分所有按分家屋）

守衛所 624,500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。

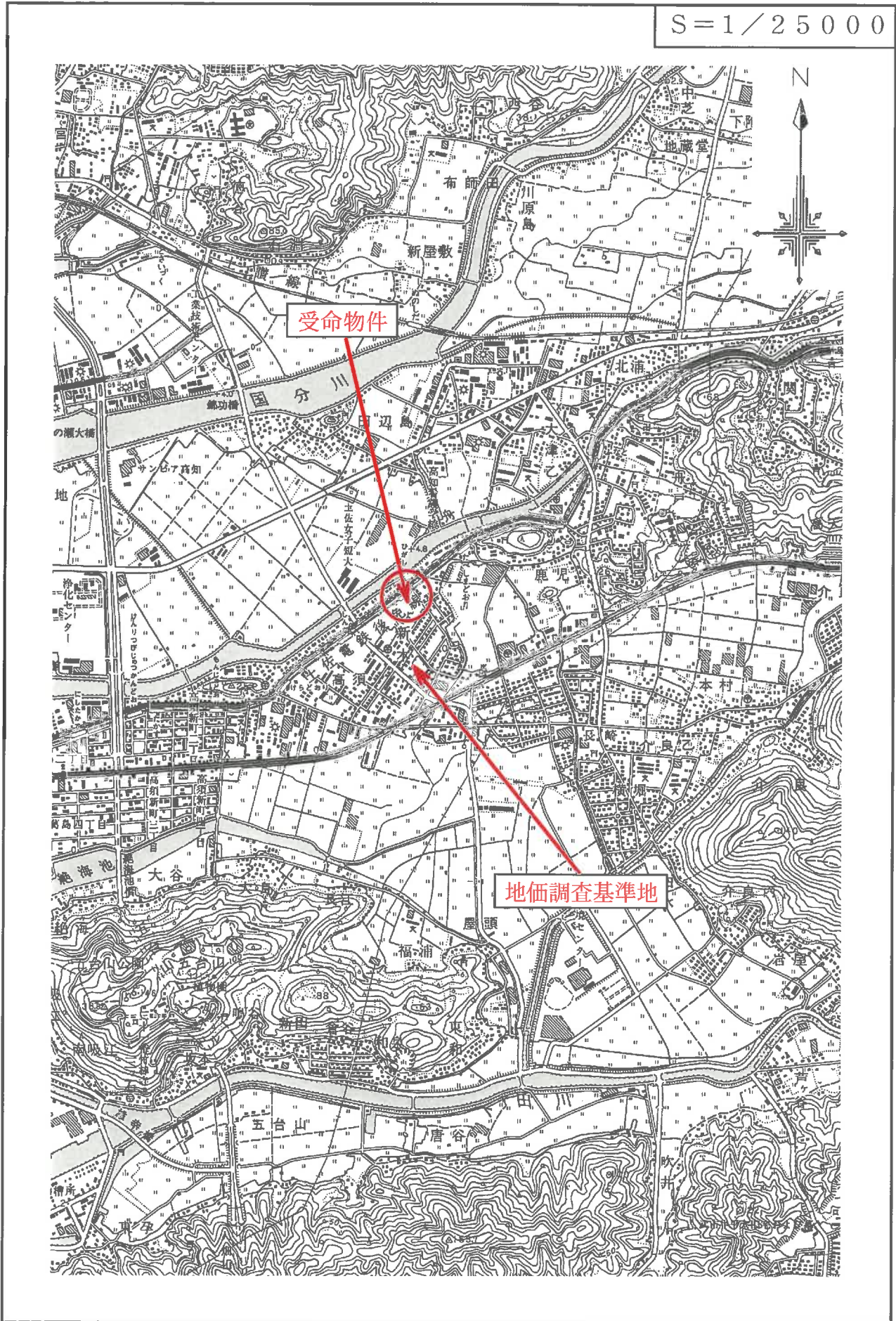
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件所在位置略図
- 2 地図（法第14条第1項）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

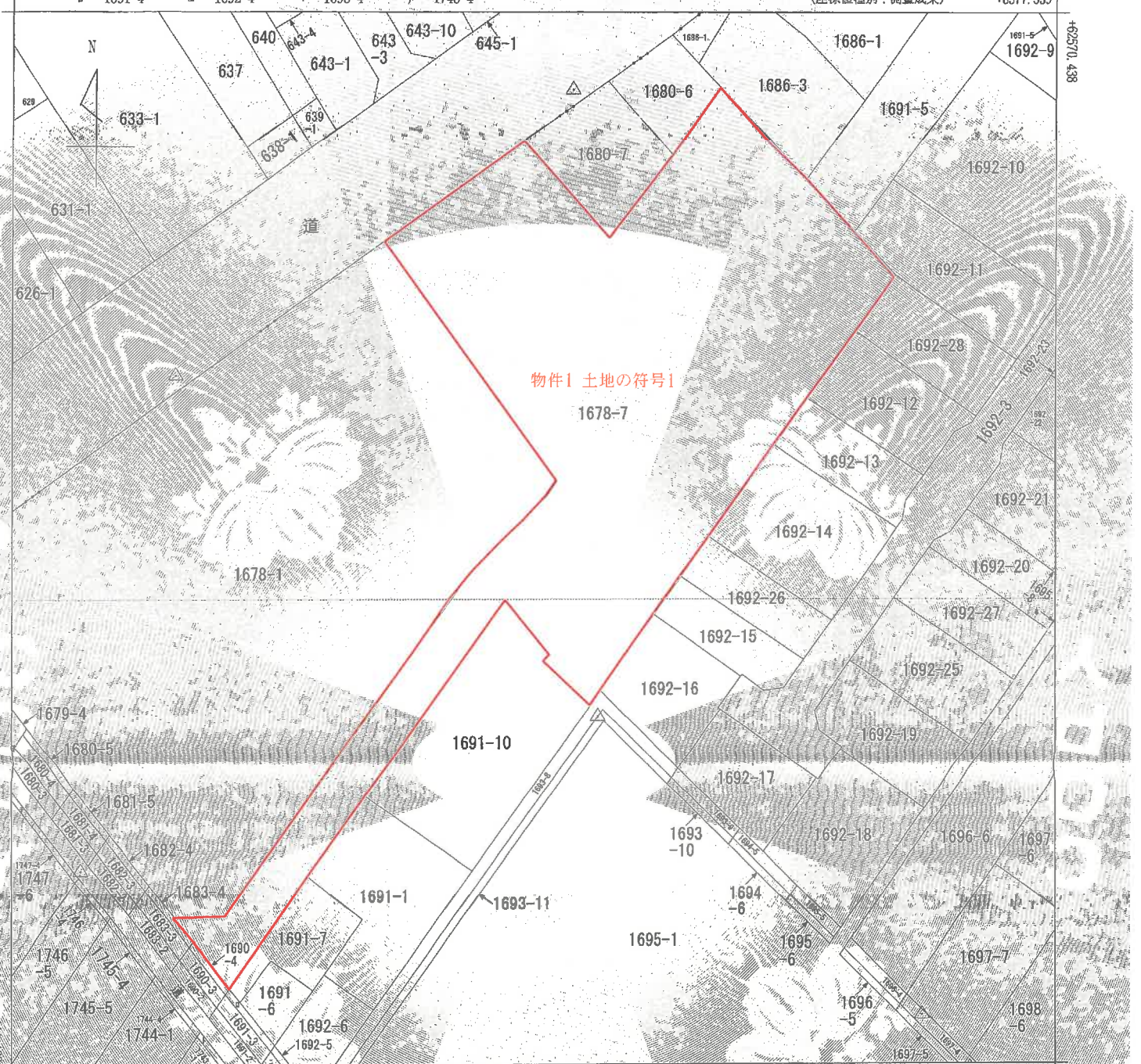
S=1/25000



イ 1679-3 ハ 1692-2 ハ 1695-8 ト 1743-4
 ロ 1691-4 ニ 1692-4 ヘ 1696-4 ヲ 1748-4

(座標値種別: 測量成果)

+8377.539



物件1 土地の符号1

1678-7

1691-10

+8252.539

(座標値種別: 測量成果)

高須新水
 高須3丁目
 地番区域見出

請求部	所在	高知市高須三丁目			地番	1678番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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3年2月22日			備付年月日(原図)	令和3年4月16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5年8月4日
 高知地方方法務局

登記官

請求番号: 18-2

(1/1)

(A3をA4に縮小)

公 図 写

公用

登記年月日：令和3年4月16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5年8月4日 高知地方法務局

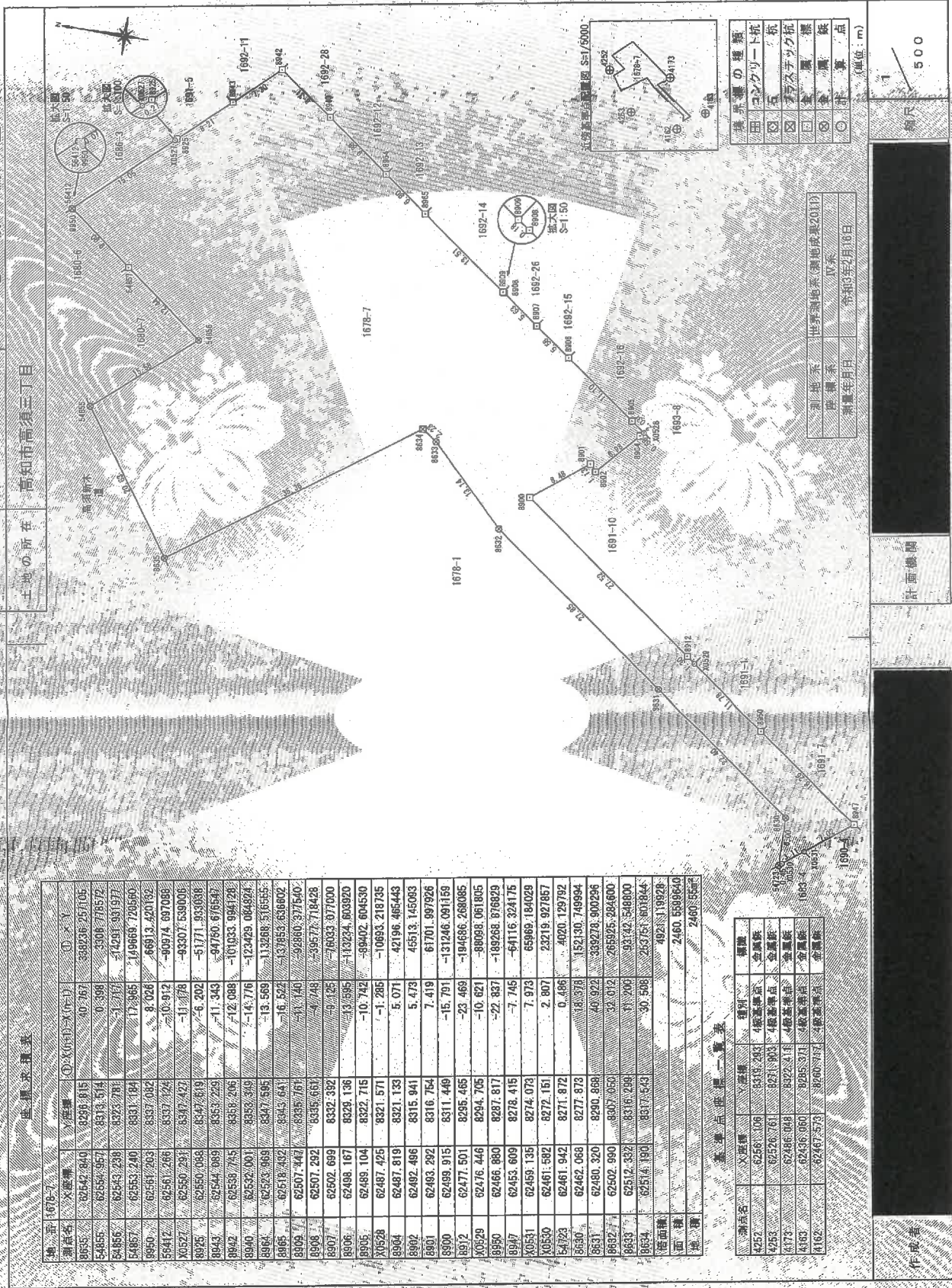
登記号

地積測量図写

物件1 土地の符号1関係分 (A3をA4に縮小)

請求番号：18-3

地積測量図



座標求取表

測点名	大座標	小座標	①-X(m)	②-Y(m)	③-Z(m)
8635	62542.840	8298.815	40.767	338236.25105	
54856	62556.957	8313.514	0.398	3308.778572	
84856	62543.238	8323.781	1.757	3425.931977	
84857	62553.240	8331.194	17.865	149669.72663	
8950	62561.263	8337.032	8.028	66913.420132	
56417	62556.166	8337.124	10.912	40974.697056	
X0527	62550.291	8347.427	11.478	49307.539006	
8925	62550.088	8347.619	6.202	51771.933038	
8943	62544.089	8353.229	11.343	44760.676542	
8942	62539.745	8353.246	12.088	101033.941236	
8940	62532.001	8353.319	14.776	123429.084924	
8964	62539.869	8347.695	13.569	113958.316555	
8965	62518.462	8343.641	16.522	137853.836802	
8909	62507.447	8335.761	11.140	92860.371540	
8998	62507.282	8335.681	4.748	439576.718428	
8907	62502.699	8332.392	9.125	76833.077000	
8906	62498.167	8328.136	13.585	113234.803920	
8905	62488.104	8322.715	10.742	598402.806530	
X0528	62487.425	8321.571	1.285	10893.218735	
8904	62487.819	8321.133	5.071	42196.465443	
8902	62482.466	8315.941	5.473	45513.145083	
8801	62483.292	8316.754	7.419	61701.997926	
8800	62489.915	8311.440	15.791	131246.091159	
8872	62477.501	8295.465	23.469	194686.268085	
X0529	62476.446	8294.705	10.621	88098.061805	
8950	62466.880	8287.817	22.837	189268.876829	
8947	62453.609	8278.416	7.745	64116.324175	
X0531	62459.135	8274.073	7.973	65969.184029	
X0530	62461.882	8271.151	2.807	23219.827867	
54723	62462.068	8271.873	0.486	4020.729792	
8631	62480.320	8290.868	40.922	332373.902296	
8632	62502.890	8307.050	32.012	268925.284600	
8633	62512.432	8316.249	11.200	93142.548800	
8634	62514.190	8317.543	30.588	253781.807844	
括弧線			492	119928	
面積				2460.6599640	
体積				24607.5501	

測量点使用一覧表

測点名	大座標	小座標	種別	用途
4252	62561.106	8319.298	4級基準点	金属板
4253	62528.761	8291.803	4級基準点	金属板
4273	62466.048	8272.416	4級基準点	金属板
4285	62438.060	8295.371	4級基準点	金属板
4162	62467.573	8260.717	4級基準点	金属板

作成者

登記年月日：平成7年2月20日

066477

No 09255

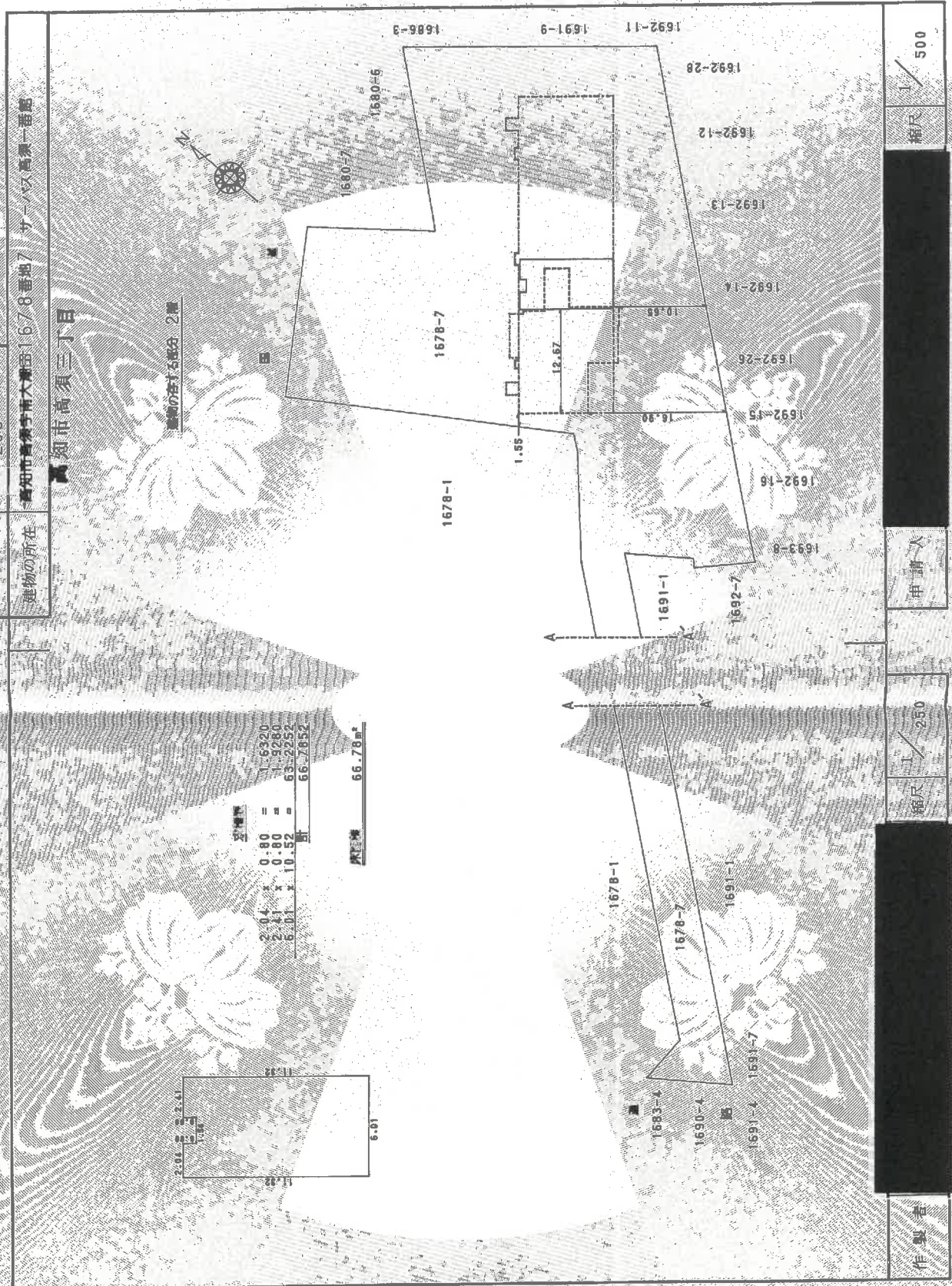
各階平面図

建屋番号
1678-7の
203

建物図面

建物の所在
高知市高須寺南大前通1678番地7 寺ハハ高須一番路

高知市高須三丁目



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

高知市地家屋調査士会 (高知市高須三丁目)

平成7年2月20日登記

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5年8月4日

高知地方方法務局

登記簿

建物図面写

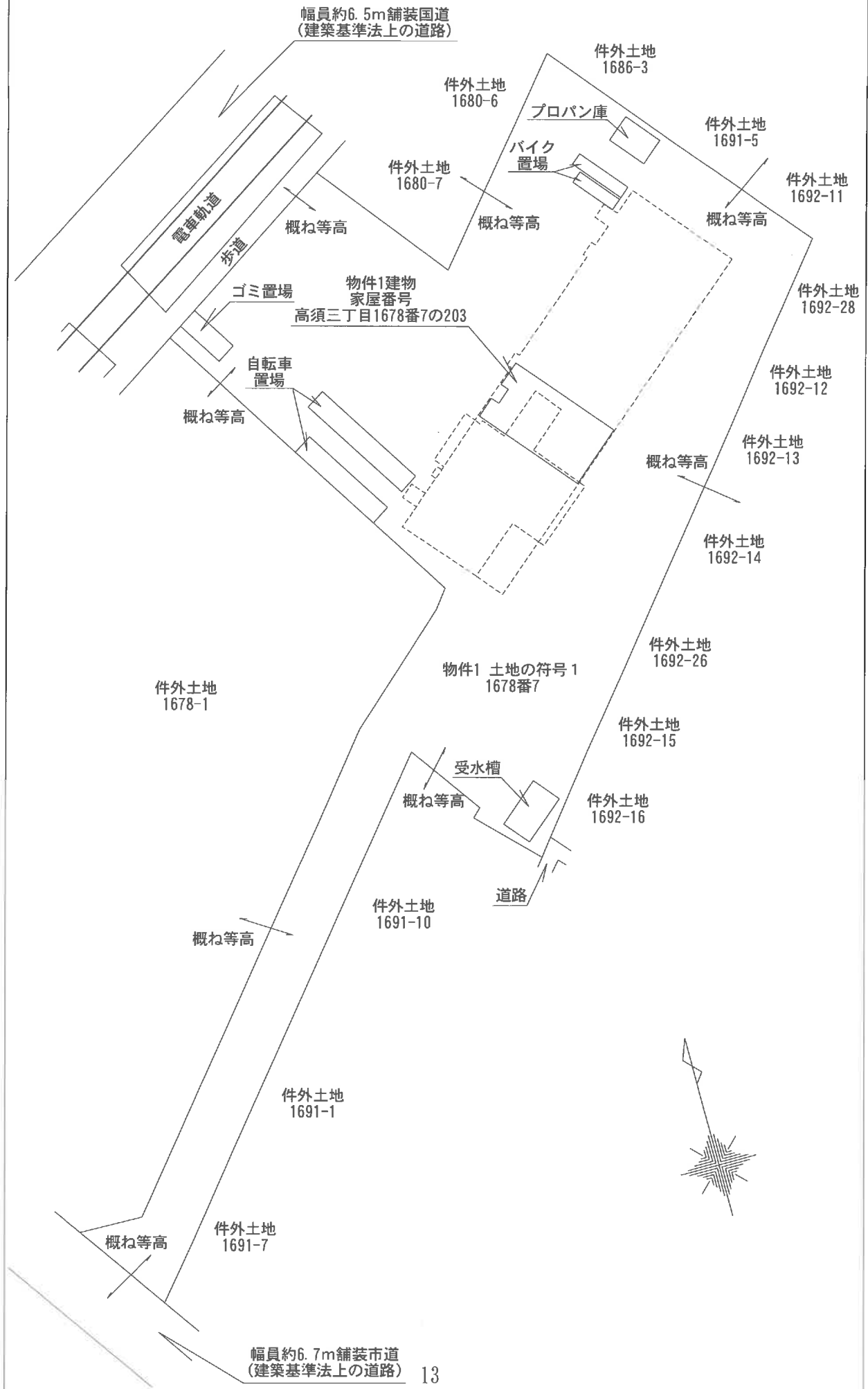
各階平面図写

物件1関係分 (A3をA4に縮小)

請求番号：18-4

土地建物位置関係図

S = 1 / 500



家屋番号 高須三丁目1678番7の203

S≒1/100

間取図

物件1

