

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 10 月 9 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所第3民事部
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 8 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	791,000 632,800		160,000	73,054	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区下伊福西町 6 3 0 番地 1

建物の名称 いわいサンコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下伊福西町 6 3 0 番 1 の 7 2

建物の名称 3 1 5

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 9 0 . 3 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 岡山市北区下伊福西町 6 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 5 1 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡山市北区下伊福西町 6 3 0 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 4 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 分の 8 0 5



物 件 明 細 書

令和 6年 9月13日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

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が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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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」をご覧ください。

- 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 岡山市北区下伊福西町 630 番地 1

建物の名称 いわいサンコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下伊福西町 630 番 1 の 72

建物の名称 315

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 90.35 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 岡山市北区下伊福西町 630 番 1

地 目 宅地

地 積 4551.45 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡山市北区下伊福西町 630 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 49 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000 分の 805



令和6年(ケ)第52号
令和6年6月26日受理
令和6年7月16日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 石 岡 伸 治

(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 岡山市北区下伊福西町630番地1

建物の名称 いわいサンコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下伊福西町630番1の72

建物の名称 315

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 90.35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 岡山市北区下伊福西町630番1

地 目 宅地

地 積 4551.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡山市北区下伊福西町630番5

地 目 公衆用道路

地 積 49平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の805



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市北区下伊福西町7番32号 いわいサンコーポ 315号		
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家族とともに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	☒ 次のとおり 管理費 7,040円 修繕積立金 11,290円 円	令和6年7月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H28年8月分～R6年7月分 計 2,103,099円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社岡山支店		
その他の事項	☒ 管理費等の滞納内訳 管理費: 664,960円, 修繕積立金: 704,780円, 遅延損害金: 733,359円		
敷地権	符号1, 2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	☒ 符号1及び2の各土地は一体面地として、マンション「いわいサンコーポ」の敷地として利用されている (土地建物位置関係図参照)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 本件マンションである「いわいサンコーポ」の管理会社は日本ハウズイング株式会社です。 2 本件マンションは全部で189戸あり、駐車場は70台分あり区画により料金は5,000円から12,000円となっています。 3 本件マンションの管理人は2人の交代制で、勤務は、日曜祝日は休み、月から金曜日までは午前7時から午後7時まで、土曜日は午前7時から午後5時までとなっています。 4 本件マンションは、動物の飼育は可となっています。
■A (所有者)	1 物件1のマンション(以下「本件建物」という。)は、私と妻の2人で住んでいます。 2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 3 本件建物は、全体的に老朽化が著しい状態となっており、風呂、洗面、台所等の水回りは交換が必要な状況となっており、天井備え付けの照明器具の電源は使用できる状況ではなく、部屋壁に設置されているコンセントから照明用の電源を取っている状況です。なお、風呂の照明は壊れており、点灯しない状態です。 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

執行官の意見

- 1 本件建物は、マンション「いわいサンコーポ」の3階に位置し、同マンションの外観及び敷地である符号1及び2の各土地（以下「本件各土地」という。）の状況は、写真1ないし3のとおりである。
- 2 本件建物内部の状況は、写真4ないし12のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に老朽化が著しい状態となっており、特に水回りは交換が必要な状況となっており、天井備え付けの照明器具の電源は使用できる状況ではないことが認められたので注意されたい。
- 4 その他、本件各土地建物は関係人等の陳述に沿った状況がうかがえ、その他第三者の占有はうかがえない。
- 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路
本件マンション敷地である本件各土地の北側が市道に接している（土地建物位置関係図、写真1、2参照）。

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
6年6月27日(木) 9:30-10:30 うち30分	岡山地方法務局 岡山西出張所	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
6年6月27日(木) 13:00-13:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 所有者及びマンション管理人から聴取
6年6月27日(木) : - :	当庁執行官室(郵便)	マンション管理会社に対し照会 メ 切 7/12 (郵券94+250)
6年7月10日(水) 11:00-11:30	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

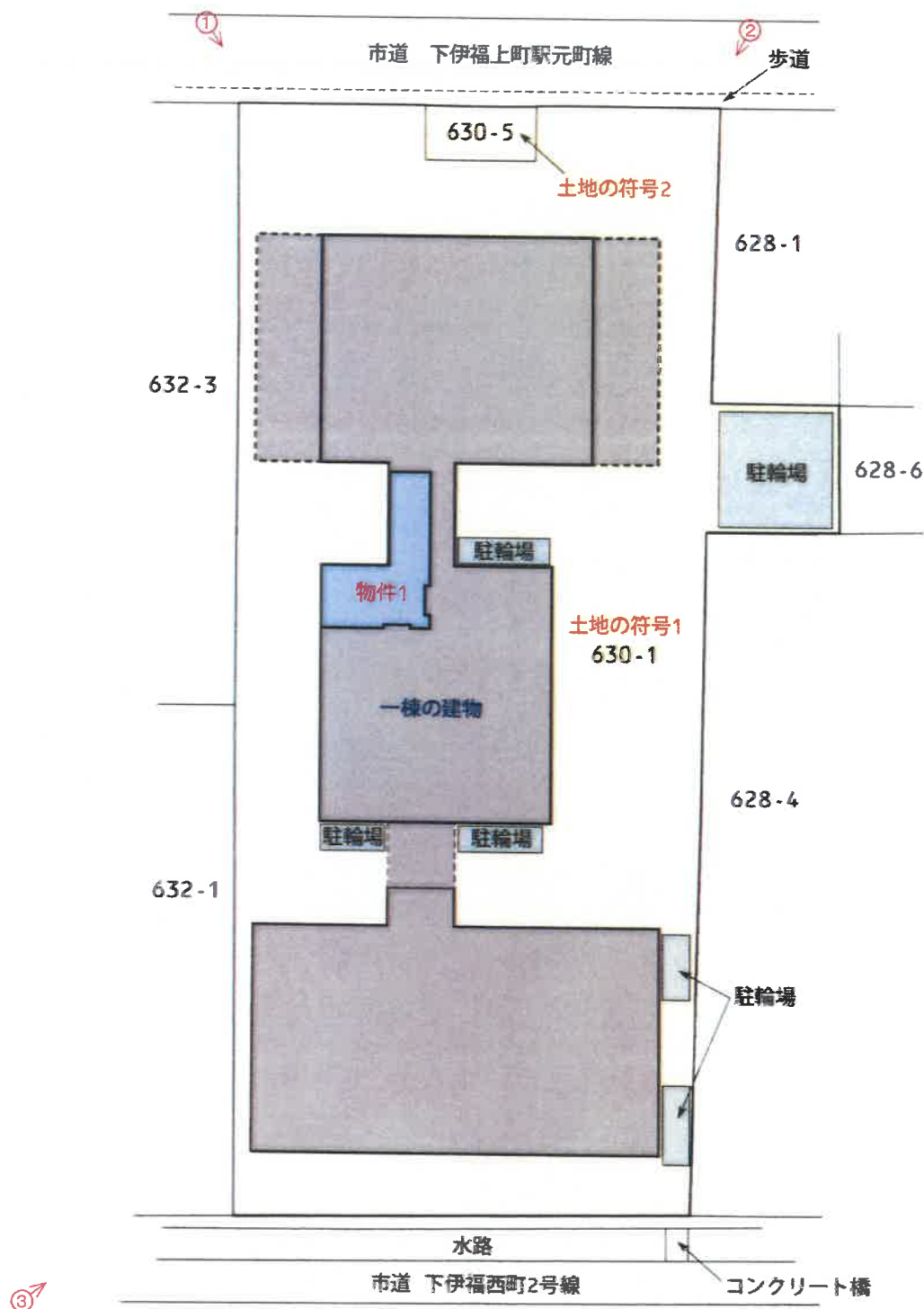
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

建物の存する部分 3階

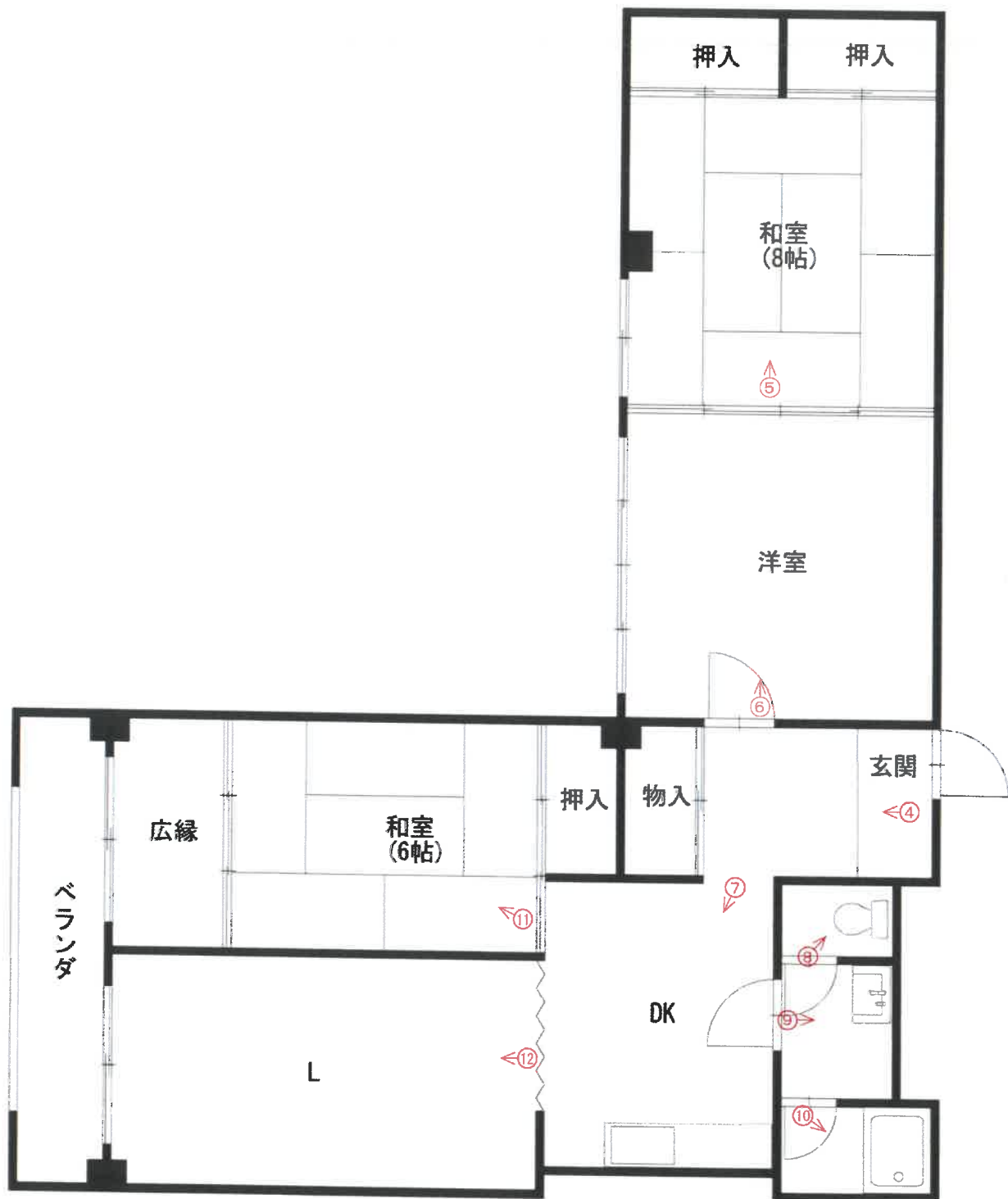
建物の名称 315



※本図面に示す土地、建物、構築物等の位置関係は概略である。
また、対象物件の所在する地域は地籍調査未了であり、法14条
地図が存しない。したがって、土地の形状、隣接地との位置関
係等は入手可能な資料や現地調査に基づき推定したものである
ので留意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1

マンション「いわいサンコーポ」



市道

本件各土地

マンション「いわいサンコーポ」

写真2



本件各土地

市道

マンション「いわいサンコーポ」

写真3



市道

写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9

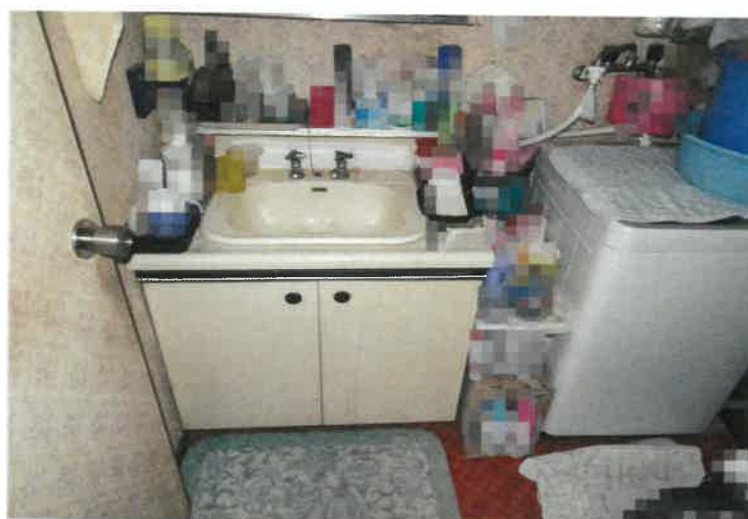


写真1 0



写真1 1



写真1 2



評 第 24 - 260101 号
令和 6 年 (ケ) 第 52 号
令和 6 年 7 月 10 日 現地調査
令和 6 年 7 月 22 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 山城 多賀夫

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
-	1	敷地権付 区分所有建物	金 1,130,000 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、原則として買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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状況の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

物件 番号	種類	所在等	登記	現況
1	敷地権付区分所有建物	所 在 建物の名称	(一棟の建物の表示) 岡山市北区下伊福西町630番地1 いわいサンコーポ	概ね同左
		家屋 番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 下伊福西町630番1の72 315 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 90.35㎡	概ね同左
		土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 岡山市北区下伊福西町630番1 宅地 4,551.45㎡	符号2の土地の地目は宅地である。その他は概ね同左。
		土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	2 岡山市北区下伊福西町630番5 公衆用道路 49㎡	
		土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1・2 所有権 805/100000	
物件 番号	特 記 事 項			
	特に無し。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位 置・交 通	JR吉備線 備前三門駅 の 南東 方直線約 170 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に住宅、店舗等が混在し、教育施設も多く立地する地域。	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 4,600.45m ² 間 口 : 約 45 m 奥 行 : 約 102 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方位 : 北側 幅 員 : 約 8.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(下伊福上町駅元町線) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条1項道路	南側 約 4.0m 有 市道(下伊福西町2号線) 等高 42条1項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現状は物件1マンション「いわいサンコーポ」の敷地として利用されている。隣地は店舗、住宅、学校等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 有 下 水 道 : 有	※供給処理施設における「有」とは、目的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。「無」とは、目的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施設を利用している場合や、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出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・南側接面道路との間には幅約2.8mの水路が介在している。	

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概況

マンション 名	いわいサンコーポ
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 189 戸)
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和48年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 51 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕 様	外 壁 : 吹付けタイル等 その他 : -
設 備	エレベーター : 3基 駐 車 場 : 有 (70台) 駐 輪 場 : 有 そ の 他 : 無し
建 物 の 品 等	中の下品等
延 床 面 積	15,487.94㎡
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称(いわいサンコーポ管理組合) 法人格 有 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング(株) 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	令和6年8月から大規模修繕工事(外壁・給排水設備)の予定がある。

(2) 専有部分の概況 (物件 1)

構	造	鉄筋コンクリート造1階建																								
位	置	3階 部分 (315 号室) 主要開口部の方位： 西 向																								
床面積	(現況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり																								
間	取	3LDK (現況調査報告書の「建物間取図」参照)																								
仕	様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 天 井： クロス、石膏ボード、敷目天井等 内 壁： クロス、繊維壁等 床 ： カーペット、クッションフロア等 その他： -																								
保守管理の状態		劣っている。																								
管 理 費 等		<table><tr><td></td><td>月 額</td><td>滞 納 額</td></tr><tr><td>管理費</td><td>7,040 円</td><td>664,960 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>11,290 円</td><td>704,780 円</td></tr><tr><td>上下水道料</td><td>- 円</td><td>0 円</td></tr><tr><td>駐車料</td><td>- 円</td><td>0 円</td></tr><tr><td>遅延損害金</td><td>- 円</td><td>733,359 円</td></tr><tr><td>その他</td><td>0 円</td><td>0 円</td></tr><tr><td>合計</td><td>- 円</td><td>2,103,099 円</td></tr></table> ※令和6年7月8日現在(遅延損害金は7月31日時点で計算)		月 額	滞 納 額	管理費	7,040 円	664,960 円	修繕積立金	11,290 円	704,780 円	上下水道料	- 円	0 円	駐車料	- 円	0 円	遅延損害金	- 円	733,359 円	その他	0 円	0 円	合計	- 円	2,103,099 円
	月 額	滞 納 額																								
管理費	7,040 円	664,960 円																								
修繕積立金	11,290 円	704,780 円																								
上下水道料	- 円	0 円																								
駐車料	- 円	0 円																								
遅延損害金	- 円	733,359 円																								
その他	0 円	0 円																								
合計	- 円	2,103,099 円																								
専 有 部 分 の 利 用 状 況		「現況調査報告書」記載のとおり																								
特 記 事 項		・大量の動産が雑然と置かれており、維持管理の状態は劣っている。 ・過去に室内にネズミが出没し、内装等に被害があるとのことであるが、大量の動産により被害の様子を目視することは出来なかった。 ・多くの部屋で壁のスイッチで点灯する天井の照明設備が機能していないとのことであり、実際に壁のコンセントに照明機器を接続して代替している様子が窺えた。配線か機器に不良があると思料される。 ・給湯器が故障しており、お湯が出ないとのことである。																								

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

対象区分所有建物の積算価格を、次の各手順により求めた。

- (1) 敷地全体の土地価格及び一棟の建物の再調達原価をまず求め、これらを加算して一棟全体の土地・建物の再調達原価を求める。
- (2) 一棟全体の土地・建物の再調達原価に、専有面積比と階層別及び位置別の格差率を乗じて求めた価格を標準とし、市場における新規の区分所有建物の専有面積当たりの価格を参考として、対象区分所有建物の再調達原価を求める。
- (3) 耐用年数に基づく方法と観察による減価修正を行なって求めた価格を標準とし、周辺類似地域内の建築時期・部屋のタイプ等の類似した取引事例等から比準して求めた価格を参考として、対象区分所有建物の価格を求める。
- (4) 競売市場修正等競売市場の特殊性を考慮して、対象区分所有建物の積算価格を求める。

1 一棟全体の土地・建物の再調達原価

① 土地

対象物件が所在する地域の標準画地価格を求め、これに評価対象地の個別格差修正及び必要に応じて建付減価補正を行い土地価格を査定した。

i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) (A 地域)

種 別 : 住宅地
 街 路 : 約 8.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約 15 m × 約 20 m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/㎡) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
	101,000	$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{92}$	109,000	109,000
A	公示地 岡山北-19	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。	公示地等 の画地条 件を標準 的なもの に補正し た。	街路条件、 交通接近条 件、環境条 件、行政的 条件等の格 差を考慮の うえ査定し た。	オ：ア×イ×ウ× エ	規準価格等を参考に周辺 取引事例等を検討のうえ 査定した。

ii 敷地の価格

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地価格 (円) オ
	109,000	1.00	4,600.45	1.00	501,449,000
敷地	A 地域	地積 1.00 二方路 1.00 相乗積 1.00	登記数量	地域との適合性・ 敷地との適応性等 を考慮のうえ査定 した。	オ：ア×イ×ウ×エ

② 建物

物件 番号	建物価格(単価) (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	建物価格(総額) (円) ウ
一 棟 の 建 物	187,000	15,487.94	2,896,245,000
	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮のうえ、標準的な建築費に比準して求めた。	登記数量	ウ：ア×イ

③ 一棟全体の土地・建物の再調達原価

物件 番号	敷地価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	土地・建物価格 (円) ウ	開発コスト等 エ	一棟全体の土地・ 建物の再調達原価 (円) オ
一 棟 の 土 地 建 物	501,449,000	2,896,245,000	3,397,694,000	1.25	4,247,118,000
	上記①参照	上記②参照	ウ：ア＋イ	販売業者の標準的な開発コスト等(金利・利潤・販売経費等)を考慮した。	オ：ウ×エ

2 対象区分所有建物の再調達原価

物件 番号	一棟全体の 再調達原価 (円) ア	専有面 積割合 イ	階層別 格差率 ウ	位置別 格差率 エ	専有面 積 (㎡) オ	区分所有建物の 再調達原価(単価) (円/㎡) カ
1	4,247,118,000	0.00805	1.000	0.980	90.35	371,000
1	上記 1.③参照	敷地権割合 を採用し た。	対象階の快適 性等の効用を 考慮のうえ査 定した。	対象専有部分 の快適性等の 効用を考慮の うえ査定した。	登記数量	カ：ア×イ×ウ×エ ÷オ

物件 番号	区分所有建物の 再調達原価 (積算価格) (円/㎡) ア	区分所有建物の 再調達原価 (比準価格) (円/㎡) イ	区分所有建物の 再調達原価 (円/㎡) ウ	専有面積 (㎡) エ	区分所有建物の 再調達原価の決定 (円) オ
1	371,000	378,000	375,000	90.35	33,880,000
1	上記参照	類似の新規区分 所有建物の取引 事例等を参考に 査定した。	左記ア及びイを 比較考量のうえ 査定した。	登記数量	オ：ウ×エ

3 対象区分所有建物の価格

上記で求めた対象区分所有建物の再調達原価について、耐用年数に基づく方法と観察による減価修正を行って求めた価格を標準とし、類似の取引事例等から比準して求めた価格を参考として、対象区分所有建物の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	区分所有建物の 再調達原価 (円) ア	持分 割合 イ	現価率 ウ	区分所有建物価格 (積算価格) (円) エ	区分所有建物 価格の決定 (円) オ
1	33,880,000	1.00	0.1072	3,630,000	3,630,000
1	上記 2 参照	—	耐用年数に基づく方法と観察減 価法を併用して査定した。	エ：ア×イ× ウ	左記積算価格を標準 とし、類似の取引事 例等を参考に上記の 通り決定した。

4 積算価格の査定

上記で求めた区分所有建物価格について、競売市場修正等競売市場の特殊性を考慮して、積算価格を次のとおり査定した。

物件 番号	区分所有建物 価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他 減 価 オ	積算価格 (円) カ
	3,630,000	1.00	1.00	0.80	0.39	1,130,000
1	上記 3 参照	必要なし	必要なし	不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した。	代金納付時までの平均的なスケジュールを考慮した管理費等滞納額を基準として査定した。	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

Ⅱ 収益価格の試算

対象不動産の所在する地域における賃貸借の動向、対象不動産の用途及び個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
従って、収益還元法を適用しなかった。

Ⅲ 評価額の決定

以上により求めた積算価格を妥当なものと認め採用し、本件評価額を標記のとおり決定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番 号 : 岡山北-19
所 在 : 岡山市北区下伊福2丁目276番15外「下伊福2-6-39」
価 格 : 101,000 円/㎡
位 置 : 岡山駅より約1,300m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 264 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南4m私道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 第1種住居地域(60,200)
地域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い幹線街路背後の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
敷地1	土地	2,060,000 円	敷地権の割合(805/100000)に対応する額
敷地2	土地	22,177 円	敷地権の割合(805/100000)に対応する額
1	建物	3,889,280 円	

※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、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である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

岡山市発行 都市計画図



位置図

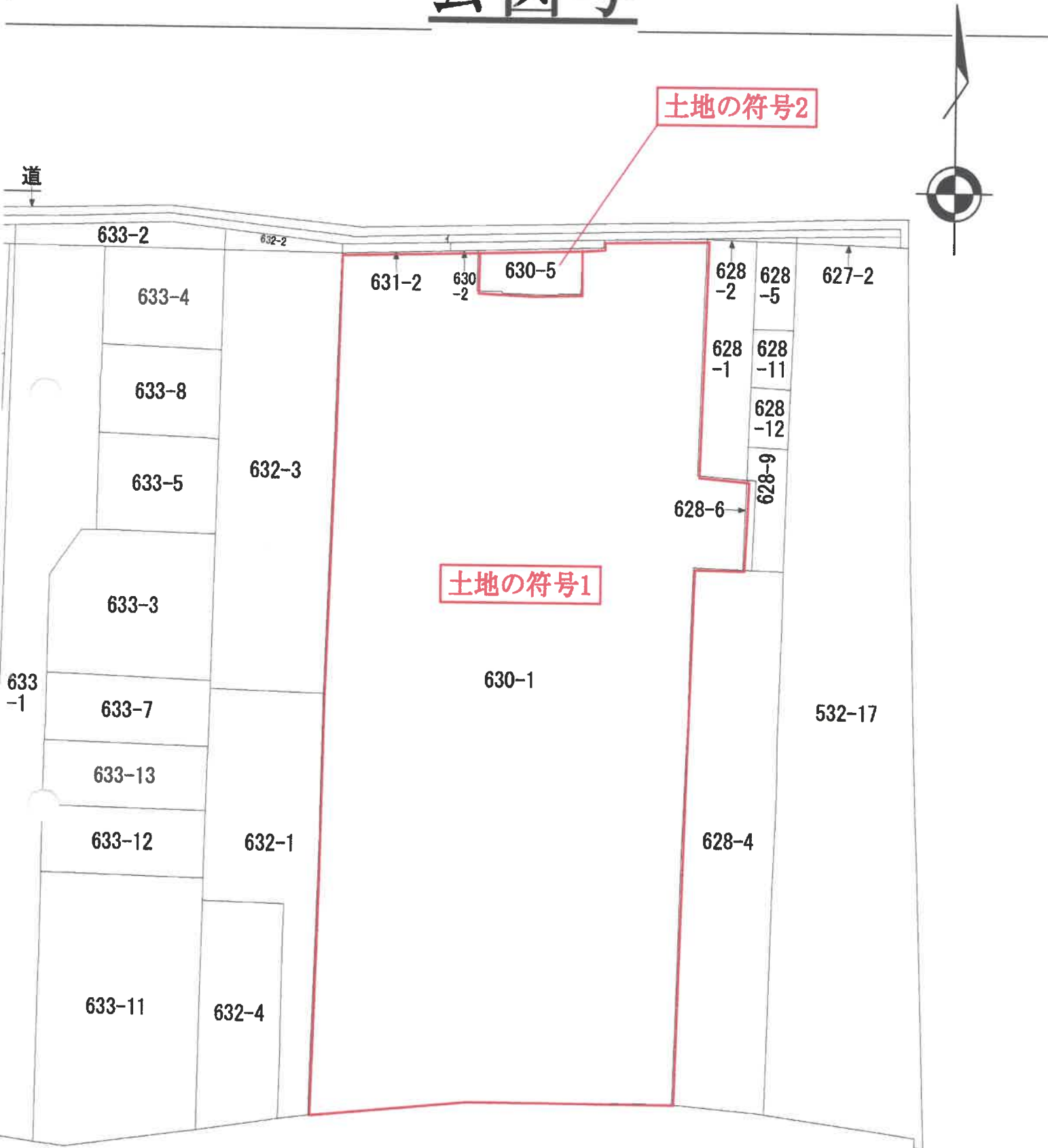
12,500



対象物件



公図写



吟 藉 園 集

630-1072

岡山市康井630番地1

北區

各階平面圖

建各

平
階
物

Figure 1: A schematic diagram of a two-dimensional lattice. It shows a grid of points with arrows indicating interactions between nearest and next-nearest neighbors. The diagram is labeled 'Figure 1' and includes a caption below it.

3/5

昭和48年5月16日

作者

土地家園圖卷十

人

道

建筑物面



1

628-1

6282-9

7-829

1-063

628-7

628-8

628-4

建物保存部
3階

約71%に縮小

樓

东西種

383	8.71	=	33549	
10.3	5.03	=	580579	
			<u>92.172</u>	
0.9	2.76	=	1.9524	
2.45	0.29	=	0.7105	
			<u>2.0629</u>	
92.172	-	2.0629	=	90.109

(日 記 第 15)

(日) 本土地家屋調査士会連合会金活用(地)

民國三十九年九月九日登記

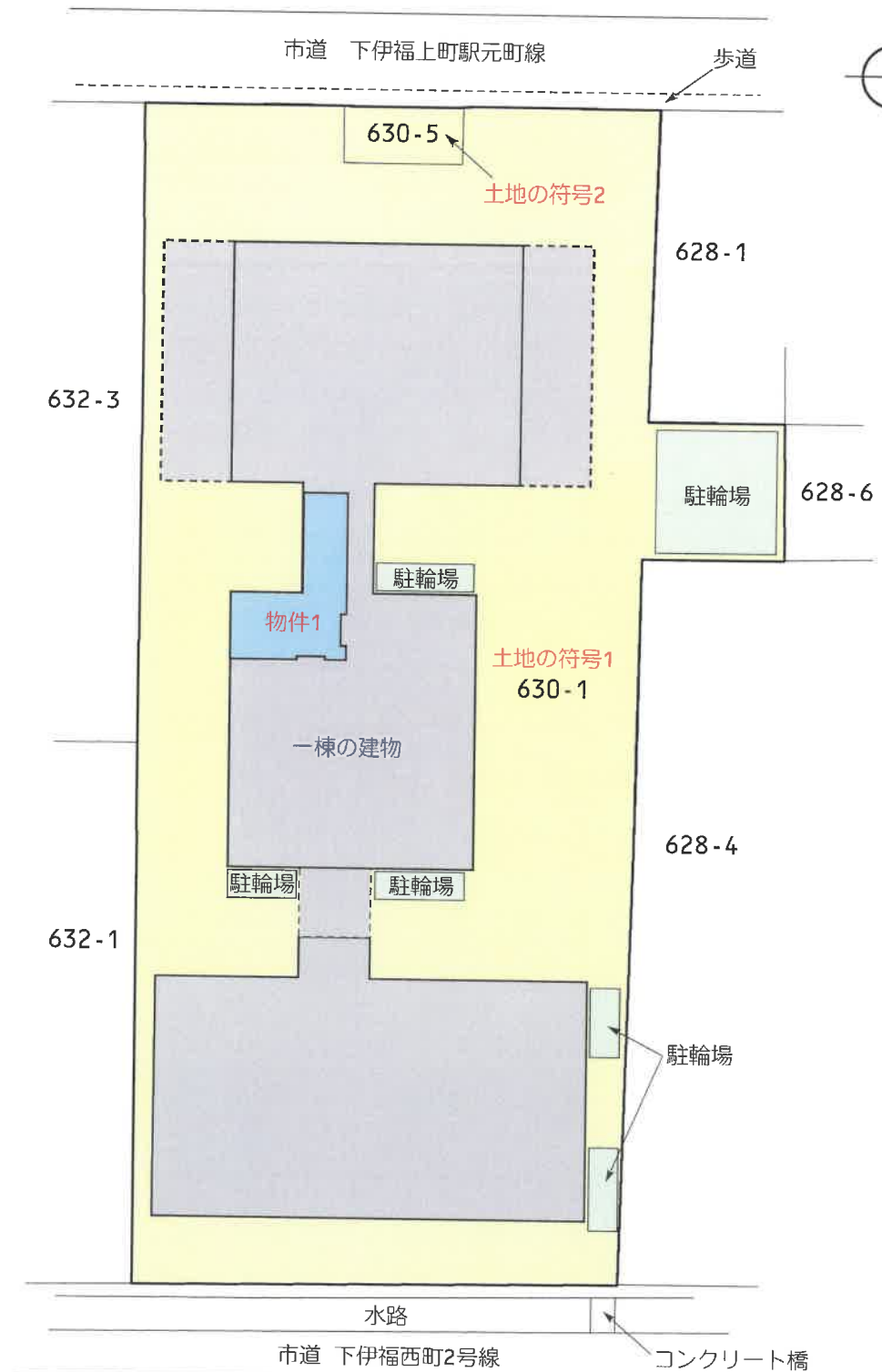
縮尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{600}$

土地建物位置関係図

S ≒ 1/600

建物の存する部分 3階

建物の名称 315



※本図面に示す土地、建物、構築物等の位置関係は概略である。また、対象物件の所在する地域は地籍調査未了であり、法14条地図が存しない。したがって、土地の形状、隣接地との位置関係等は入手可能な資料や現地調査に基づき推定したものである。ので留意されたい。