

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

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10月 2日 午前 9時00分から 令和 7年10月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 6日 午前10時00分 場 所 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 9月12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	7,965,000 6,372,000		1,600,000	79,154	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区東古松三丁目341番地1

建物の名称 エバーグリーン東古松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東古松三丁目341番1の304

建物の名称 304号

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59.63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 岡山市北区東古松三丁目341番1

地 目 宅地

地 積 970.77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 330220分の6310



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 岡山市北区東古松三丁目 3 4 1 番地 1

建物の名称 エバーグリーン東古松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東古松三丁目 3 4 1 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

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 5 9 . 6 3 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 岡山市北区東古松三丁目 3 4 1 番 1

地 目 宅地

地 積 9 7 0 . 7 7 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 3 3 0 2 2 0 分の 6 3 1 0



現況調査報告書

第 1 分類	枚目
物件目録	1
区分所有建物用 1	2
占有関係用〈単独〉	3
関係人の陳述等用	4
執行官の意見用	5
調査経過用	6
第 2 分類	
土地建物位置関係図	7
建物間取図	8
写真（ 9 葉）	9～11

岡山地方裁判所

執行官 田野 口 慎

（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 岡山市北区東古松三丁目 3 4 1 番地 1

建物の名称 エバーグリーン東古松

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東古松三丁目 3 4 1 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

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 5 9 . 6 3 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 岡山市北区東古松三丁目 3 4 1 番 1

地 目 宅地

地 積 9 7 0 . 7 7 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 3 3 0 2 2 0 分の 6 3 1 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市北区東古松三丁目1番3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 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	☐ のとおり 管理費 6900円 修繕積立金 3250円 円 円	令和7年5月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年10月分～R7年5月分 計 162400円 ☐ 不明	
管理費等照会先	エバーグリーン東古松管理組合		
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 ☐ 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、「☒

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■賃借人 (B)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■C (占有者の妻)) の陳述 / ■提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年11月15日	
最初の契約日	令和6年11月11日	
契約等期間	令和6年11月15日から ■令和8年11月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和6年11月15日から ■令和8年11月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金60000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金60000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ A (所有者)	(1) 物件1建物は、昨年から、賃借人に貸していますが、名前までは分かりません。不動産屋が仲介していますので、不動産屋に聞いてもらえれば、分かると思います。
■ D (管理人)	(1) 物件1建物には、賃借人Bが奥さんと一緒に住んでいます。なお、本件マンションの管理については、エバーグリーン東古松管理組合が自主管理をしており、私はその窓口になっています。
■ C (占有者の妻)	(1) 物件1建物の賃借人Bは、私の夫ですが、建物には夫婦二人で住んでいます。賃貸借契約の内容は、契約書のとおりです。建物で大きな不具合はありませんが、換気扇のスイッチが壊れているとか、ドアのノブがガタガタするとかの不具合があります。

(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) 物件1建物については、関係人の陳述、現場の状況、契約書の内容等から、「占有者及び占有権原」記載のと通りの占有が認められる。
- (2) 符号1の土地は、その東側で市道（鹿田本町新保線）に接する。
- (3) 符号1の土地の北側部分は都市計画道路大元二日市町線の予定地として、すでを買収済みであるが、未完成であり、北側の市道（大元駅前二日市町線）と符号1の土地の間に前記の予定線が介在している。
- (4) 符号1の土地には、公簿上次の建物が存在するが、同建物は、現存しない。

所 在	岡山市北区東古松三丁目341番地1、341番地3、木造瓦葺平家建北側
家屋番号	189番20
種 類	事務所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	15.47㎡
所 有 者	E

(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
7年 4月30日（水） 15：55－16：05	岡山地方法務局岡山西 出張所	公函閲覧、要約書請
7年 5月14日（水） 13：30－13：50	物件所在地	物件調査（不在）、管理人面談、写真撮影（外観）
7年 5月14日（水） ： ー ：		所有者に対し求陳述書郵送（切手代110円）
7年 5月19日（月） 16：55－17：05	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年 5月30日（金） 15：00－15：10	物件所在地	物件調査（不在）、求陳述書投函
7年 6月 3日（火） 12：50－13：15	物件所在地	物件立入調査（評価人同行）、賃借人及びその妻面 談、間取確認、写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		

(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

(6 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

建物の存する部分 3階

建物の名称 304



※ 本図に示す土地、建物、構築物、道路、計画線等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

(概 略)

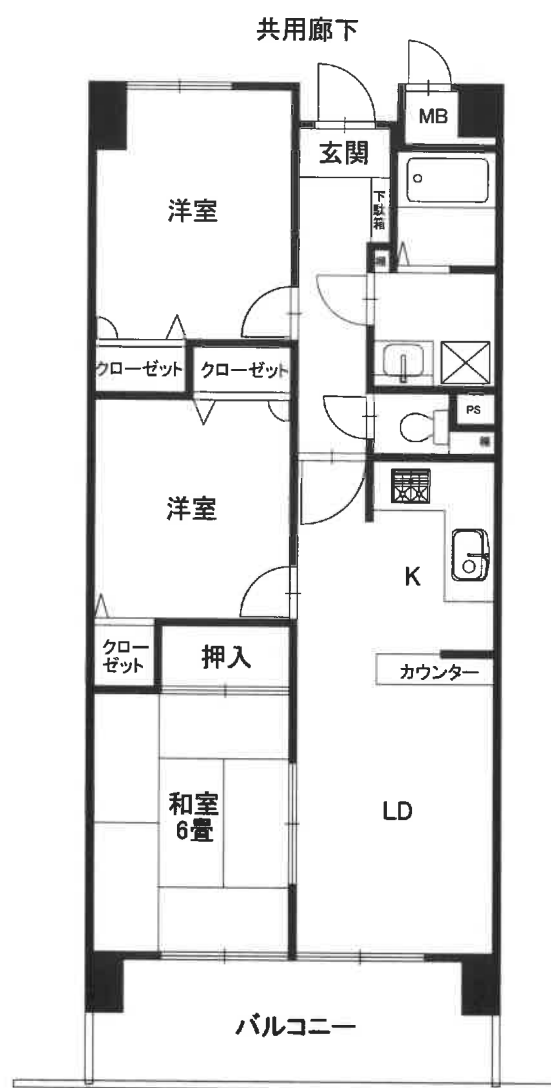
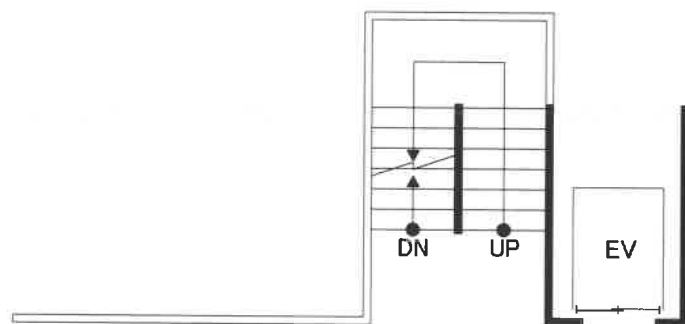


写真 1

都市計画道路

本件一棟の建物



市道

写真 2

本件一棟の建物

符号 1 の土地



市道

写真 3

本件一棟の建物

符号 1 の土地



写真4 (リビングダイニング)



写真5 (キッチン)



写真6 (南西側和室6帖)



写真7（西側洋室）



写真8（浴室）



写真9（トイレ）



評 第 25 - 0x20D 号
令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 24 日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

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 7,965,000 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) 岡山市北区東古松三丁目 341番地1 エバーグリーン東古松	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) 東古松三丁目 341番1の304 304号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 59.63 m ²	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 岡山市北区東古松三丁目 341番1 宅地 970.77 m ²	概ね同左。
		土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 330220 分の 6310	概ね同左。
物 件 番 号	特 記 事 項			
-	特になし			

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（符号 1 ）

位 置・交 通	JR宇野 線 大元 駅 の 東 方 直線 約 400 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	JR岡山駅から南方2km付近の岡山市街地やや南部に位置し、都市計画道路大元二日市町線沿いにマンションや事業所等が見られる地域である。
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 : 商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 400 % 防 火 規 制 : 準防火地域 その他の規制 : 自動車駐車場附置義務条例適用地区、自転車駐車場 附置義務条例適用地区
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 970.77 m ² 間 口 : 約 27.0 m(北側) 奥 行 : 約 29.0 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 北 東 幅 員 : 約 12 m(元道幅員) 約 10.5 m 舗 装 : あり あり 種 類 : 市道(大元駅前二日市町線) 市道(鹿田本町新保線) 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 42条1項道路 42条1項道路 備 考 : 計画幅員は約27m -
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は11階建マンション「エバーグリーン東古松」の敷地として利用されている。周辺にはマンション、事業所、駐車場等がみられる。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり ※供給処理施設における「あり」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、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	・ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)0.5~3.0m(計画)0.5m未満、液状化可能性高、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・北側市道元道との間には都市計画道路大元二日市町線予定地が介在する。調査日現在においては市道へ直接出入りできる箇所が制限されており、また工事が始まると北側の駐車場の利用が制限される可能性が予想されるので留意されたい。 ・本件土地を所在地の一部とする建物登記(家屋番号189番20)が存するが、本件土地には現存しないと判定した。

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	エバーグリーン東古松
建物の用途	共同住宅 (総戸数 50 戸)
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 平成7年9月頃 新築(登記) 経過年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年 増改築時期 : なし
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	外壁 : 磁器質タイル貼等 その他 : -
設備等	エレベーター : 1基 駐車場 : あり (22 台) 駐輪場 : あり その他 : オートロック
建物の品等	中品等
延床面積	3,661.96 m ²
管理の形態等	管理組合 : あり 名称(エバーグリーン東古松管理組合) 法人格 なし 管理方式 : 自主管理 管理会社 : なし 管理形態 : 管理人 あり 管理人室 あり 管理状況 半日
管理の状況	普通
特記事項	・ 総戸数に対して駐車場台数が不足しているので留意されたい。 ・ 平成24年頃外壁の修繕を行っている。

(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 （ 304号室 ） 主要開口部の方位 ： 南向き																										
床面積（現況）	前記「第3目的物件」欄記載のとおり																										
間 取	3LDK 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおりと推定																										
仕 様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 （和室） （洋室） 天 井 ： クロス貼り等 クロス貼り等 壁 ： クロス貼り等 クロス貼り等 床 ： 畳 フローリング等 その他 ： - -																										
保守管理の状態	普通																										
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>6,900 円</td><td>110,400 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>3,250 円</td><td>52,000 円</td></tr><tr><td>水道料</td><td>- 円</td><td>- 円</td></tr><tr><td>駐車場使用料</td><td>- 円</td><td>- 円</td></tr><tr><td>遅延損害金</td><td>- %</td><td>- 円</td></tr><tr><td>その他</td><td>- 円</td><td>- 円</td></tr><tr><td>合計</td><td>- 円</td><td>162,400 円</td></tr></table> ※令和7年5月23日現在				月額	滞納額	管理費	6,900 円	110,400 円	修繕積立金	3,250 円	52,000 円	水道料	- 円	- 円	駐車場使用料	- 円	- 円	遅延損害金	- %	- 円	その他	- 円	- 円	合計	- 円	162,400 円
	月額	滞納額																									
管理費	6,900 円	110,400 円																									
修繕積立金	3,250 円	52,000 円																									
水道料	- 円	- 円																									
駐車場使用料	- 円	- 円																									
遅延損害金	- %	- 円																									
その他	- 円	- 円																									
合計	- 円	162,400 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	・ 換気扇のスイッチ不良やドアノブがガタガタする等の不具合があるとのことである。																										

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あ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およ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 12.0 m

地 積 : 約 500 m²

間口・奥行 : 約 20 m × 約 25 m

形 状 : 略長方形

高 低 差 : 略等高

接 面 状 況 : 中間画地

そ の 他 : -

地 域 符 号	公示価格等 (円/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 格 差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
A	198,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	180,000	180,000
	公示地 岡山北5-4	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 オ (円)
	180,000	1.04	970.77	1.00	181,730,000
敷地	A 地域	形状 0.99 二方路 1.05 相乗積 1.04	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) ウ (円)
	231,000	3,661.96	845,910,000
一棟の建物	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
	181,730,000	845,910,000	1,027,640,000	1.25	1,284,550,000
一棟の土地建物	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	1,284,550,000	0.01911	1.000	1.040	59.63	428,000
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	428,000	432,000	430,000	59.63	25,641,000
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。	左記アおよ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	25,641,000	1.00	0.3963	10,160,000	10,160,000
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とおり決定した。

4 積算価格の判定

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	要返還一時金の額 カ	積算価格 (円) キ
1	10,160,000	1.00	1.00	0.80	0.98	0	7,965,000
	上記 3 参照	抵当権に劣後しており修正不要と判断した。	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管理費等滞納額を基準として査定した。	返還義務のある敷金額を考慮のうえ査定した。	キ：ア×イ×ウ×エ×オ×カ

II 収益価格の試算

対象不動産は現に賃貸借に供されているが、所在する地域における賃貸借の動向、対象不動産の用途および個別性等に照らし、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的とはいえない。

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5-4
所在 : 岡山市北区大学町2番106
価格 : 198,000 円/㎡
位置 : 岡山駅 約1.8km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 333 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南 18m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 商業 (80, 400) 準防
地域の概要 : 中層ビル、店舗の混在する大学病院前の商業地域

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	土 地	1,387,382 円	敷地権に対応する額
1	建 物	4,384,214 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。

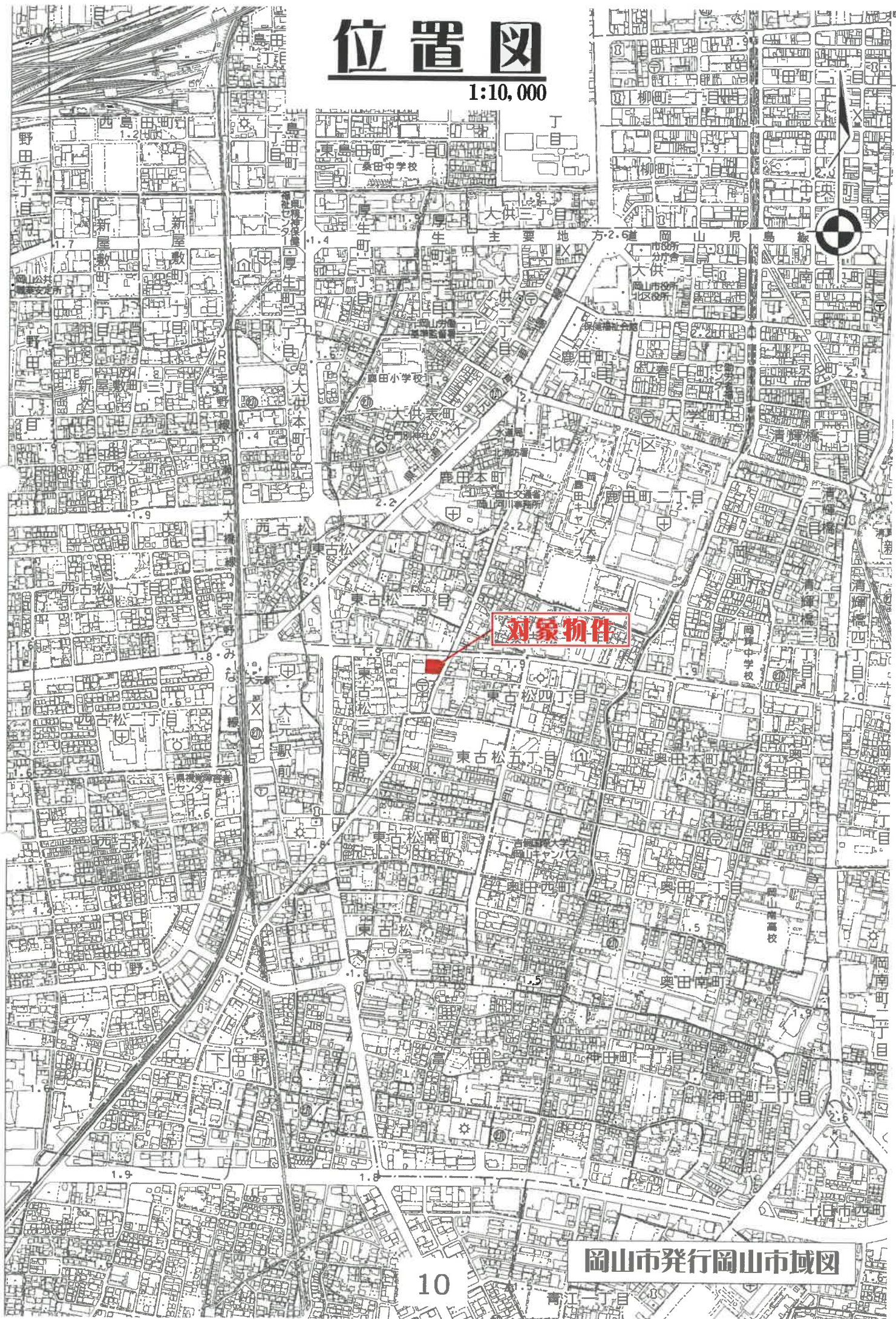
第7 附属資料の表示

- 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



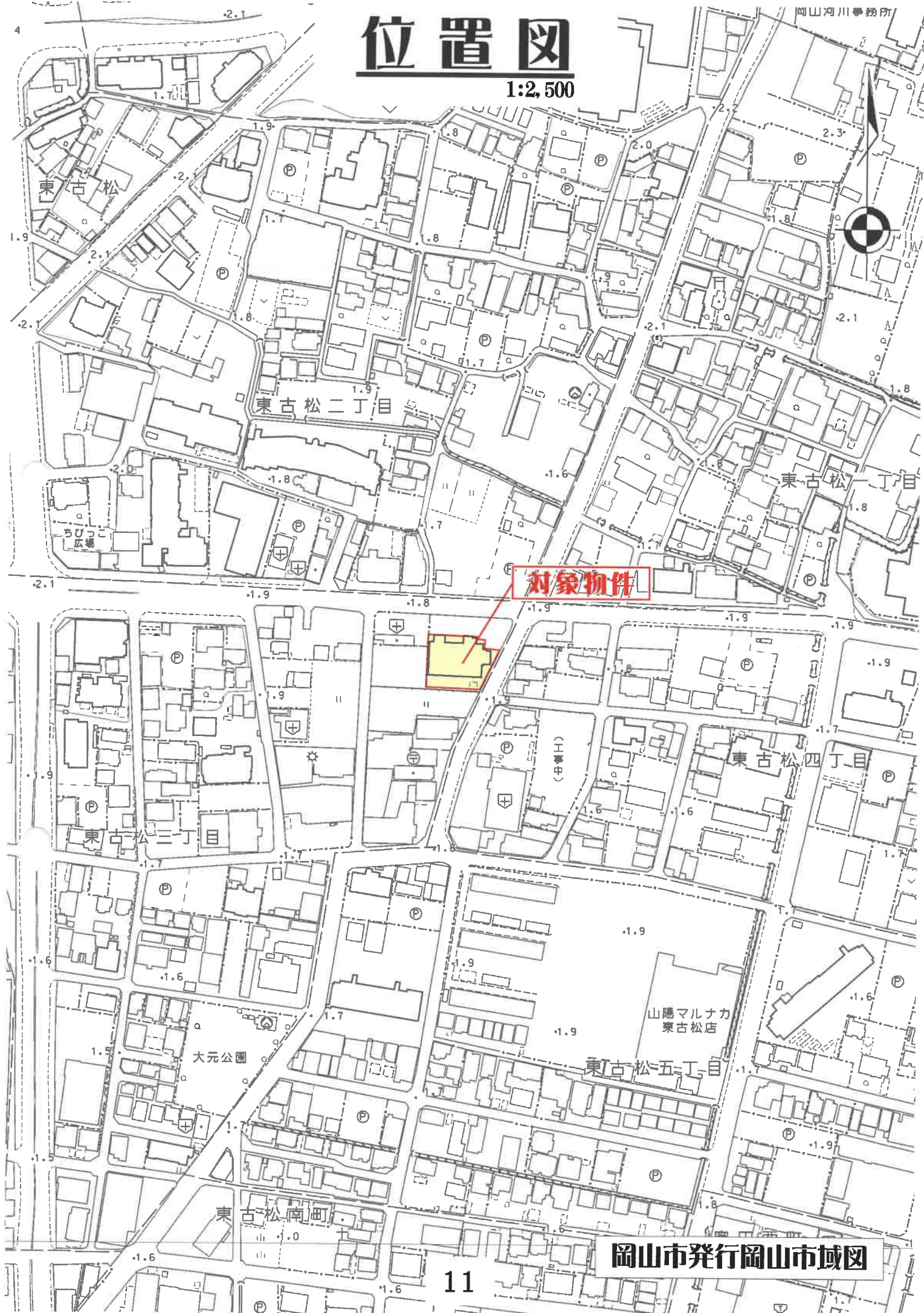
対象物件

岡山市発行岡山市域図

位置図

1:2,500

岡山河川事務所



岡山市発行岡山市域図

公図写

1:500

(座標値種別：測量成果)



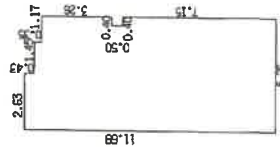
(座標値種別：測量成果)

区分した各階平面図

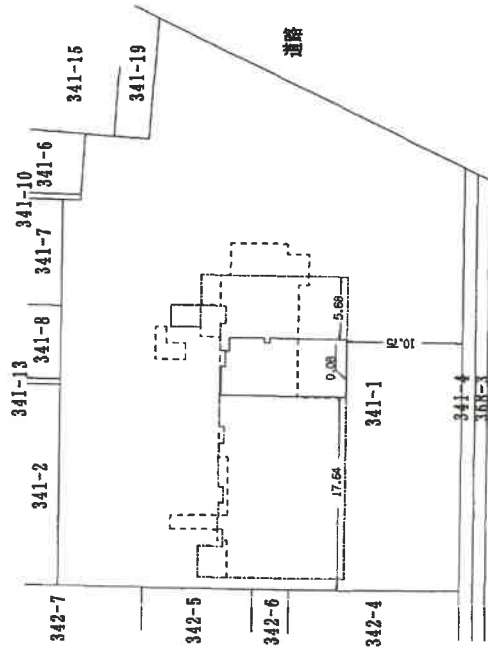
面圖



岡山市東区松3丁目34番地1 エバグリーン東区松



求積表					
0.40 x	3.25	=	1.3040		
5.25 x	7.15	=	37.5375		
3.76 x	4.85	=	18.2360		
0.35 x	4.08	=	1.4280		
0.43 x	2.63	=	1.1309		
計			59.6364		
表面積					59.63 m ²



(建物の存する部分 3 階)

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $1/500$

昭和五年 四月 五日

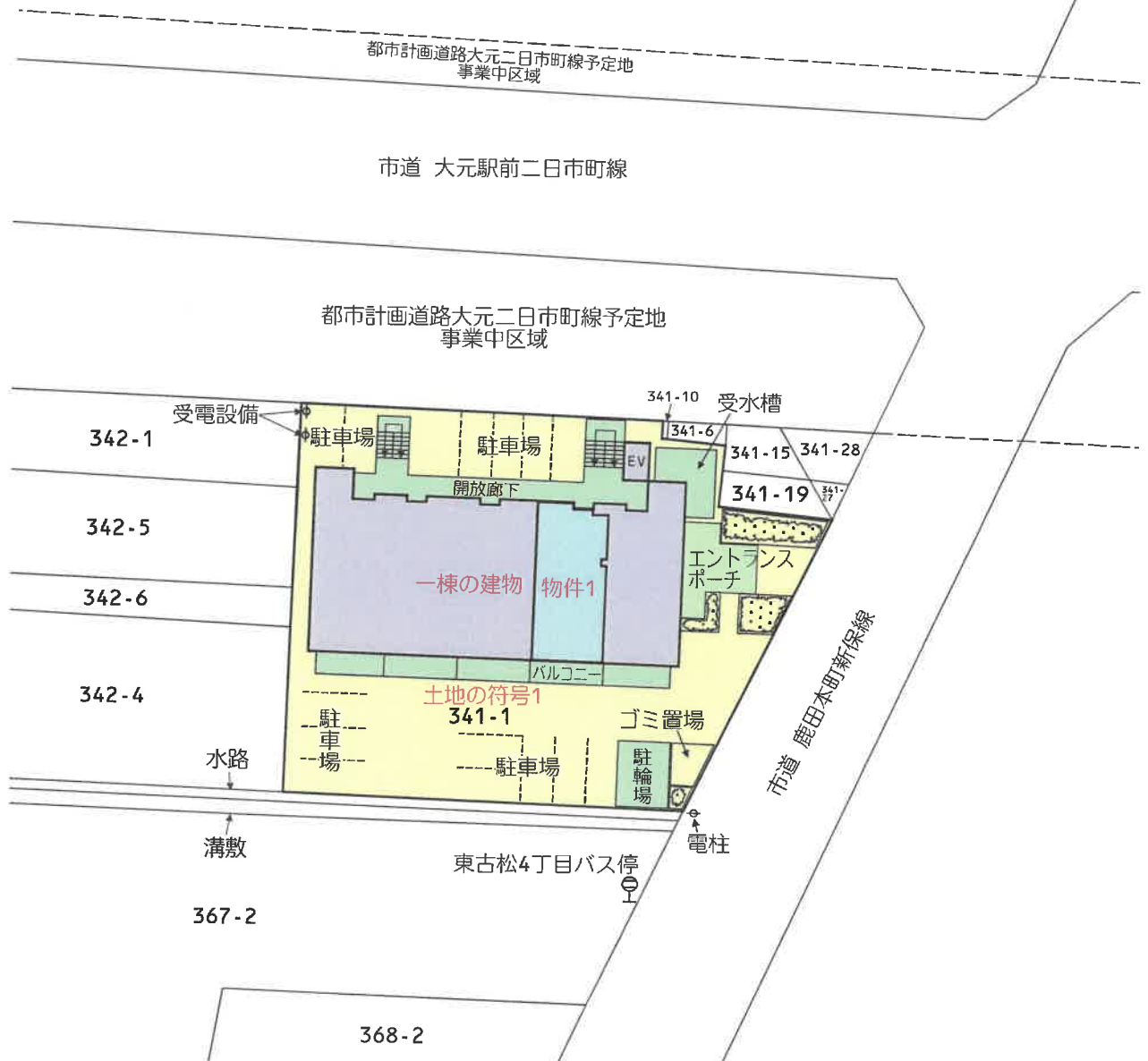
約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

建物の存する部分 3階

建物の名称 304



※ 本図に示す土地、建物、構築物、道路、計画線等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。