

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市阿知一丁目600番地1

建物の名称 ぐらしきシティプラザ西ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿知一丁目600番1の9

建物の名称 B-07-1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 28.50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 倉敷市阿知一丁目600番1

地 目 宅地

地 積 4607.98平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

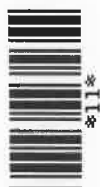
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10億分の1786324

2 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市阿知一丁目600番地1

建物の名称 ぐらしきシティプラザ西ビル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿知一丁目600番1の10

建物の名称 B-07-2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 55.42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 倉敷市阿知一丁目600番1

地 目 宅地

地 積 4607.98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 10億分の3468067



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

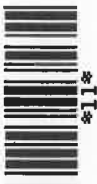
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

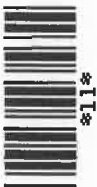
《 注 意 書 》

- 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市阿知一丁目600番地1

建物の名称 ぐらしきシティプラザ西ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿知一丁目600番1の9

建物の名称 B-07-1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 28.50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 倉敷市阿知一丁目600番1

地 目 宅地

地 積 4607.98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 10億分の1786324

2 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市阿知一丁目600番地1

建物の名称 ぐらしきシティプラザ西ビル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿知一丁目600番1の10
建物の名称 B-07-2
種 類 店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 地下1階部分 55.42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 倉敷市阿知一丁目600番1
地 目 宅地
地 積 4607.98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 10億分の3468067



令和6年(ケ)第111号
令和6年12月24日受理
令和7年2月19日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

(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 倉敷市阿知一丁目600番地1

建物の名称 ぐらしきシティプラザ西ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿知一丁目600番1の9

建物の名称 B-07-1

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 28.50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 倉敷市阿知一丁目600番1

地 目 宅地

地 積 4607.98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 10億分の1786324

2 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市阿知一丁目600番地1

建物の名称 ぐらしきシティプラザ西ビル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿知一丁目600番1の10

建物の名称 B-07-2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 55.42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 倉敷市阿知一丁目600番1

地 目 宅地

地 積 4607.98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 10億分の3468067



[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	倉敷市阿知一丁目7番2 ぐらしきシティプラザ西ビルB-07-2		
建物	物件2		
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空家の状態で占有している ☐ 「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 68,557円 修繕積立金 7,458円	令和7年1月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年10月分～令和7年1月分 計121万6240円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ぐらしきシティプラザ東西ビル管理(株)		
その他の事項	管理費等滞納額内訳 (管理費: 1,096,912円、修繕積立金: 119,328円) 関係人の陳述のとおり、間の壁が取り払われて、物件1と一体となって使用されている		
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、「☒」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
☒ 債権者代理人弁護士	1 本件建物の鍵は管理会社が持っています。
☒ 管理会社担当者	1 本件ビルである「くらしきシティプラザ西ビル」の管理会社はくらしきシティプラザ東西ビル管理(株)です。 2 「くらしきシティプラザ西ビル」の建物の区画数は134区画ありますが、一部供用部分の区画が3区画あり、有効区画数は131区画となります。 3 物件1、2の建物（以下「本件建物」という。）は、間の壁が取り払われて一体となって店舗として使用されていました。 現在、空家です。 4 本件建物がある地下街の営業時間は午前8時から午後1時までです。 5 管理会社の営業時間は、月曜日から金曜日の午前9時から午後5時15分までです。休日は土曜日・日曜日・祝日です。

(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 本件建物は、本件ビルである「くらしきシティプラザビル西ビル」の地下1階中央南部分に位置し、本件ビル及び本件建物の外観の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 本件建物内部の状況は、写真7ないし12のとおりである。
- 3 本件建物は、現場の状況及び関係人の陳述から、物件1建物と物件2建物の間の壁が取り払われ、一体となって店舗として使用されていたものであると認められる。
- 4 本件建物は、天井並びに壁の壁紙等が剥がれ、カビが生えている箇所があり、全体的に修繕の必要があるので、この点留意されたい。

5 間取り

別紙建物間取図のとおり

6 接面道路

本件ビルの敷地権の目的たる土地（土地の符号1）は、その北西側で市道（阿知83号線）に、その南西側及び南東側で市道（阿知55号線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

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

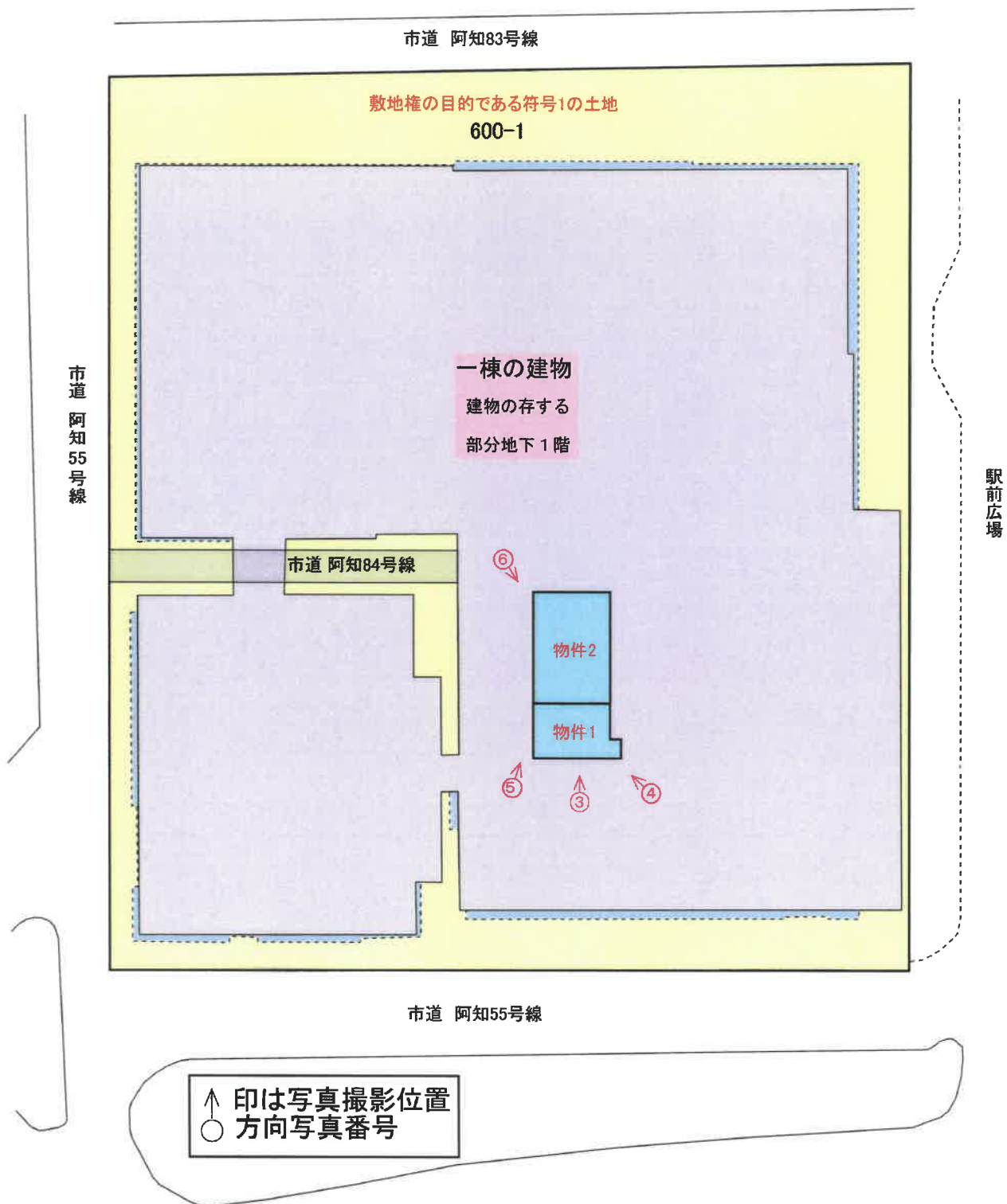
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月 8日 (水) 9:10-9:30	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7年 1月 8日 (水) 10:00-10:30	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影
7年 1月16日 (木) 15:20-15:30	(当職携帯電話)	債権者代理人事務所事務員より聴取
7年 1月16日 (木) : - :	当庁執行官室(FAX)	債権者代理人事務所に対し、滞納管理費等照会〆切1/23
7年 1月17日 (金) 14:10-14:15	(当職携帯電話)	債権者代理人弁護士より聴取
7年 1月28日 (火) 10:10-10:15	(当職携帯電話)	管理会社担当者より聴取 立入調査期日通知
7年 1月28日 (火) 10:40-10:45	(当職携帯電話)	Bに対し立入調査期日通知
7年 1月31日 (金) 10:30-11:00	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 管理会社担当者より聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年1月31日 目的物件は不在であったので、立会人 C を立ち会わせたうえ、管理会社担当者が持参した鍵で錠を解錠して建物内に立ち入った。 ☐		

(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

S ≒ 1 : 500



①

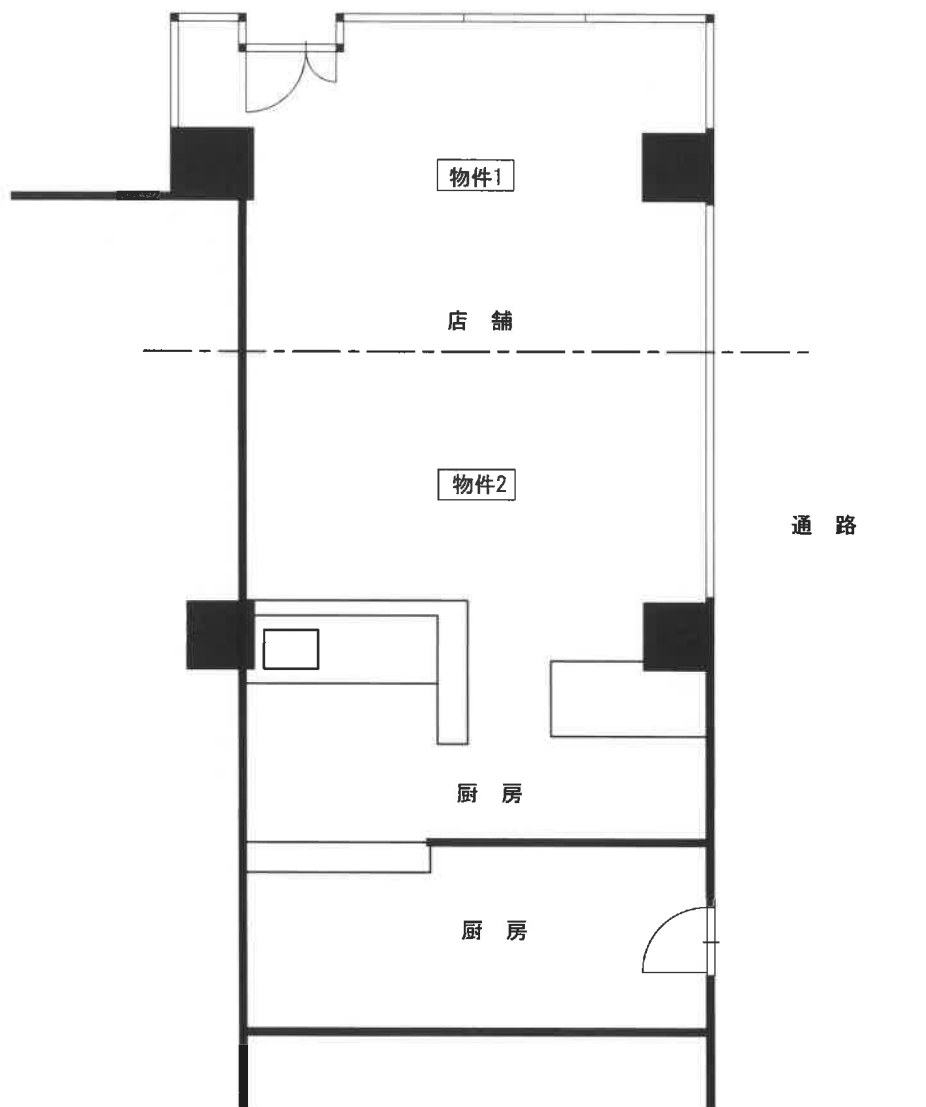
(8 枚目)

②

建物間取図



通 路



(9 枚目)

写真 1

符号 1 の土地 本件一棟の建物

市道



写真 2

本件一棟の建物



写真 3 物件 1 建物



写真4 物件1 建物



写真5 物件2 建物

物件1 建物



写真6

物件2 建物 物件1 建物



写真7 物件1建物・入り口部分



写真8 物件1、2建物・店舗部分



写真9 物件2建物・西側厨房



写真 1 0 物件 2 建物・西側厨房（調理・洗い場部分）



写真 1 1 物件 2 建物・東側厨房



写真 1 2 物件 2 建物・東側厨房 入り口部分



鑑 第 25-460 号
令和 6 年(ケ) 第 111 号
令和 7 年 1 月 31 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 林 陽一郎

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1・2)	敷地権付 区分所有建物	金 5,405,000 円
内訳価格	1	敷地権付 区分所有建物	金 1,836,000 円
	2	敷地権付 区分所有建物	金 3,569,000 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) 倉敷市阿知一丁目600番地1 くらしきシティプラザ西ビル	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) 阿知一丁目600番1の9 B-07-1 店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 地下1階部分 28.50㎡	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 倉敷市阿知一丁目600番1 宅地 4,607.98㎡	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 10億分の1786324	概ね同左
2	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) 倉敷市阿知一丁目600番地1 くらしきシティプラザ西ビル	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) 阿知一丁目600番1の10 B-07-2 店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 地下1階部分 55.42㎡	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 倉敷市阿知一丁目600番1 宅地 4,607.98㎡	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 10億分の3468067	概ね同左
	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山陽本線 倉敷駅 の 南西 方直線約 100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR倉敷駅前広場に位置し、倉敷駅ビル、くらしきシティプラザ東・西ビル等が立地する駅前商業地域を形成している。	
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 : 600 % 防 火 規 制 : 防火地域 その他の規制 : 倉敷駅前地区市街地再開発地区 高度利用地区	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 4,607.98m ² 間 口 : 約 73 m 奥 行 : 約 64 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 四方路地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北東側 幅 員 : (駅前広場 東西 約110m) 舗 装 : 有 種 類 : 駅前広場 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路 市道(阿知82号線)に接面 南東側 約 7m 有 市道(阿知55号線) 略等高 42条1項1号道路 方 位 : 南西側 幅 員 : 約 6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(阿知55号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路 北西側 約 3m 有 市道(阿知83号線) 略等高 建築基準法上の道路に非該当	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況再開発ビル(くらしきシティプラザ西ビル)の敷地として利用されている。隣地は店舗、事務所ビル等が立地する。	
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当該施設の本管(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	・敷地の一部が市道(阿知84号線)に認定されており、南西側の市道(阿知55号線)と接続している。	

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	くらしきシティプラザ西ビル
建 物 の 用 途	店舗・事務所・ホテル・駐車場（134区画）
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和55年10月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 44 年 経済的残存耐用年数 : 6 年 （躯体部分） 増 改 築 時 期 : 無
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
仕 様	外 壁 : タイル貼等 その他 : -
設 備	エレベーター : 5基 駐 車 場 : 有 駐 輪 場 : 無 そ の 他 : -
建 物 の 品 等	中品等
延 床 面 積	34,497.60㎡
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称(くらしきシティプラザ西ビル管理組合法人) 法人格 有 管理方式 : 委託管理 管理会社 : くらしきシティプラザ東西ビル管理 株式会社 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	・建物の北西側を中心に、外壁材が剥落している箇所が散見された。

(2) 専有部分の概況 (物件 1)

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建																											
位	置	地下1階部分（B-07-1号室） 主要開口部の方位：南東向																											
床面積	（現況）	前記「第3目的物件」欄記載のとおり																											
間	取	1 R 「現況調査報告書」のとおり																											
仕	様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 天井：ビニルクロス等 内壁：ビニルクロス等 床：Pタイル、フローリング等 その他：－																											
保守管理の状態		不良																											
管 理 費 等		<table><thead><tr><th></th><th>月額</th><th>滞納額</th></tr></thead><tbody><tr><td>管理費</td><td>35,312 円</td><td>564,992 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>3,841 円</td><td>61,456 円</td></tr><tr><td>駐車場使用料</td><td>－ 円</td><td>円</td></tr><tr><td>水道使用料</td><td>－ 円</td><td>円</td></tr><tr><td>下水道料</td><td>－ 円</td><td>－ 円</td></tr><tr><td>遅延損害金</td><td>－ 円</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>626,448 円</td></tr></tbody></table> ※令和7年1月23日現在		月額	滞納額	管理費	35,312 円	564,992 円	修繕積立金	3,841 円	61,456 円	駐車場使用料	－ 円	円	水道使用料	－ 円	円	下水道料	－ 円	－ 円	遅延損害金	－ 円	－ 円	その他	－ 円	円	合計	－ 円	626,448 円
	月額	滞納額																											
管理費	35,312 円	564,992 円																											
修繕積立金	3,841 円	61,456 円																											
駐車場使用料	－ 円	円																											
水道使用料	－ 円	円																											
下水道料	－ 円	－ 円																											
遅延損害金	－ 円	－ 円																											
その他	－ 円	円																											
合計	－ 円	626,448 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		・本物件は物件2と一体的に飲食店舗として使用されていたものと推認される。 ・全体的に傷みが激しく、天井材及び壁材が剥がれているのは、水漏れを原因とする可能性があるので留意されたい。																											

専有部分の概況（物件 2 ）

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建																											
位 置	地下1階部分（B－07－2号室） 主要開口部の方位： 南西 向																											
床面積（現況）	前記「第3目的物件」欄記載のとおり																											
間 取	1 R 「現況調査報告書」のとおり																											
仕 様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 天 井： ビニルクロス等 内 壁： ビニルクロス等 床： Pタイル、フローリング等 その他： ー																											
保守管理の状態	稍不良																											
管 理 費 等	<table><thead><tr><th></th><th>月 額</th><th>滞 納 額</th></tr></thead><tbody><tr><td>管理費</td><td>68,557 円</td><td>1,096,912 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>7,458 円</td><td>119,328 円</td></tr><tr><td>駐車場使用料</td><td>ー 円</td><td>円</td></tr><tr><td>水道使用料</td><td>ー 円</td><td>円</td></tr><tr><td>下水道料</td><td>ー 円</td><td>ー 円</td></tr><tr><td>遅延損害金</td><td>ー 円</td><td>ー 円</td></tr><tr><td>その他</td><td>ー 円</td><td>円</td></tr><tr><td>合計</td><td>ー 円</td><td>1,216,240 円</td></tr></tbody></table> ※令和7年1月23日現在		月 額	滞 納 額	管理費	68,557 円	1,096,912 円	修繕積立金	7,458 円	119,328 円	駐車場使用料	ー 円	円	水道使用料	ー 円	円	下水道料	ー 円	ー 円	遅延損害金	ー 円	ー 円	その他	ー 円	円	合計	ー 円	1,216,240 円
	月 額	滞 納 額																										
管理費	68,557 円	1,096,912 円																										
修繕積立金	7,458 円	119,328 円																										
駐車場使用料	ー 円	円																										
水道使用料	ー 円	円																										
下水道料	ー 円	ー 円																										
遅延損害金	ー 円	ー 円																										
その他	ー 円	円																										
合計	ー 円	1,216,240 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	・ 本物件は物件1と一体的に飲食店舗として使用されていたものと推 認される。 ・ 全体的に傷みが激しく、天井材及び壁材が剥がれているのは、水漏 れを原因とする可能性があるので留意されたい。																											

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 : 商業地
 街 路 : 駅前広場
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約 25 m × 約 40 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
	418,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	458,000	458,000
A	基準地 倉敷(県)5-2	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
敷地	458,000	1.08	4,607.98	1.00	2,279,291,000
	A 地域	四方路 1.08	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
		相乗積 1.08			

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)
一 棟 の 建 物	201,000	34,497.60	6,934,018,000
	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	2,279,291,000	6,934,018,000	9,213,309,000	1.25	11,516,636,000
	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

① 物件番号 1

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	11,516,636,000	0.001786324	0.900	1.000	28.50	650,000
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	650,000	660,000	655,000	28.50	18,668,000
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

② 物件番号 2

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
2	11,516,636,000	0.003468067	0.900	1.000	55.42	649,000
2	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
2	649,000	660,000	655,000	55.42	36,300,000
2	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	18,668,000	1.00	0.22223	4,149,000	4,149,000
	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。
2	36,300,000	1.00	0.22223	8,067,000	8,067,000
	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 (円) オ	積算価格 (円) カ
1	4,149,000	1.00	0.80	0.70	0.79	1,836,000
2	8,067,000	1.00	0.80	0.70	0.79	3,569,000
一括 (物件1・2)	12,216,000	—	—	—	—	5,405,000
	上記 3 参照	必要なし	対象物件の店舗としての市場性を考慮のうえ査定した。	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 : 倉敷(県)5-2
所在 : 倉敷市阿知2丁目511番1「阿知2-9-10」
価格 : 418,000 円/㎡
位置 : 倉敷駅 約350m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 455 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南西22m市道 三方路
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 商業(80、500) 防火
地域の概要 : 中層ビル、小売店舗等の建ち並ぶ駅前幹線沿いの商業地域

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
1	建物	2,043,450 円	—
2	建物	3,973,616 円	—
敷地 符号1	土地	1,386,651,773 円	敷地全体の評価額 敷地権割合: (物件番号1) 1,786,324/1,000,000,000 (物件番号2) 3,468,067/1,000,000,000

※ 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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N



1:10,000

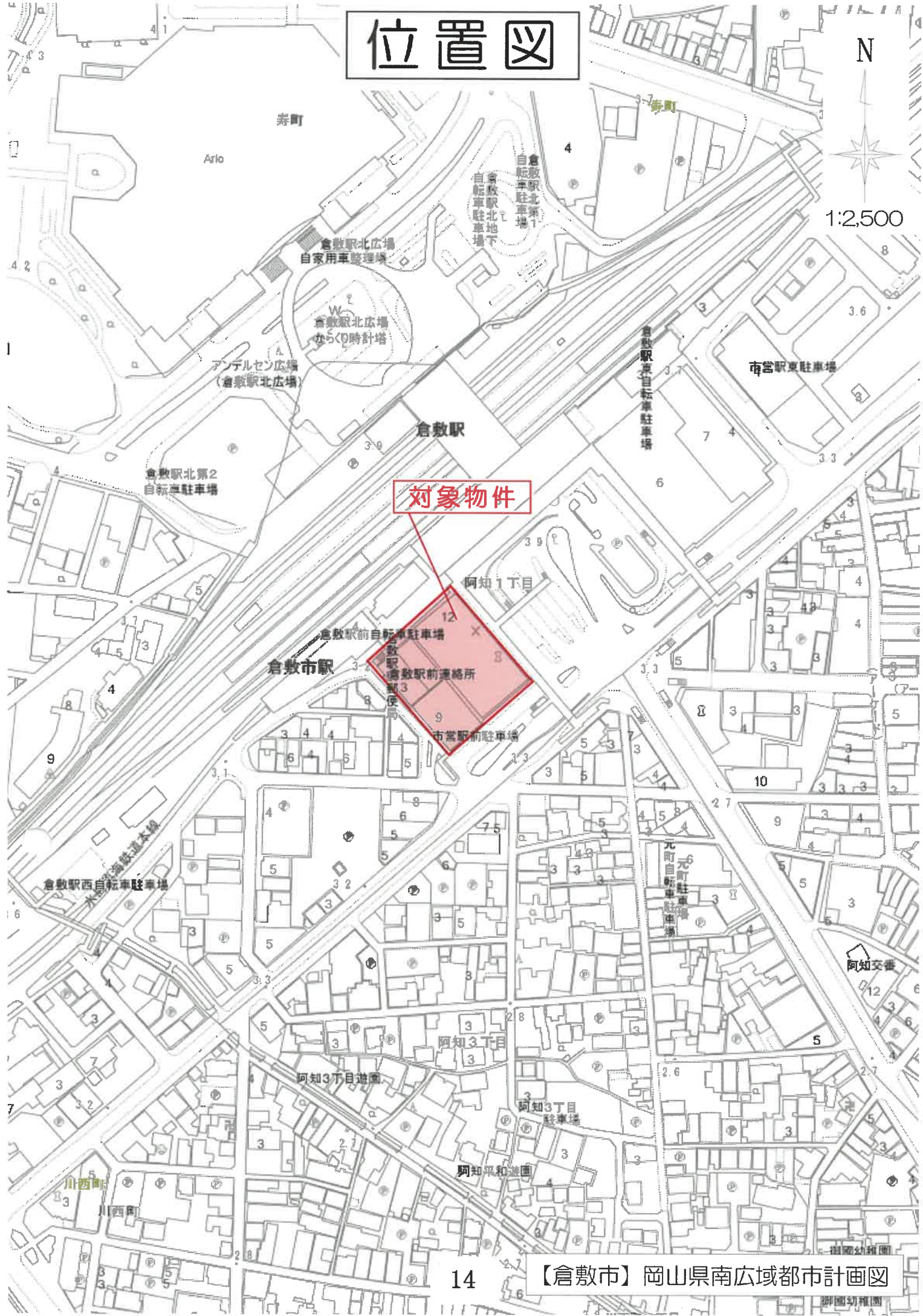
対象物件



位置図

N

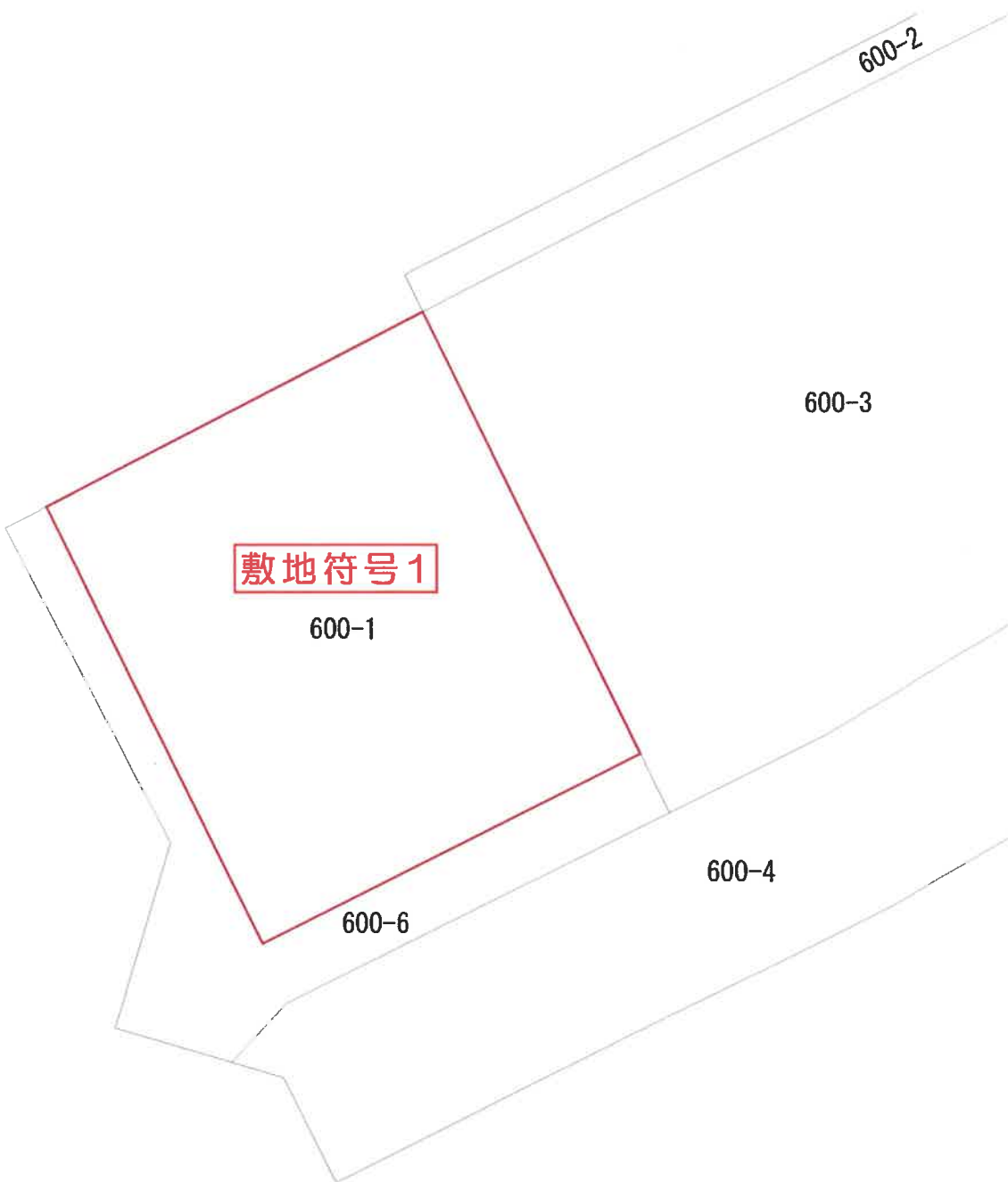
1:2,500



対象物件

公図写

不
別



01013218

前 後・新

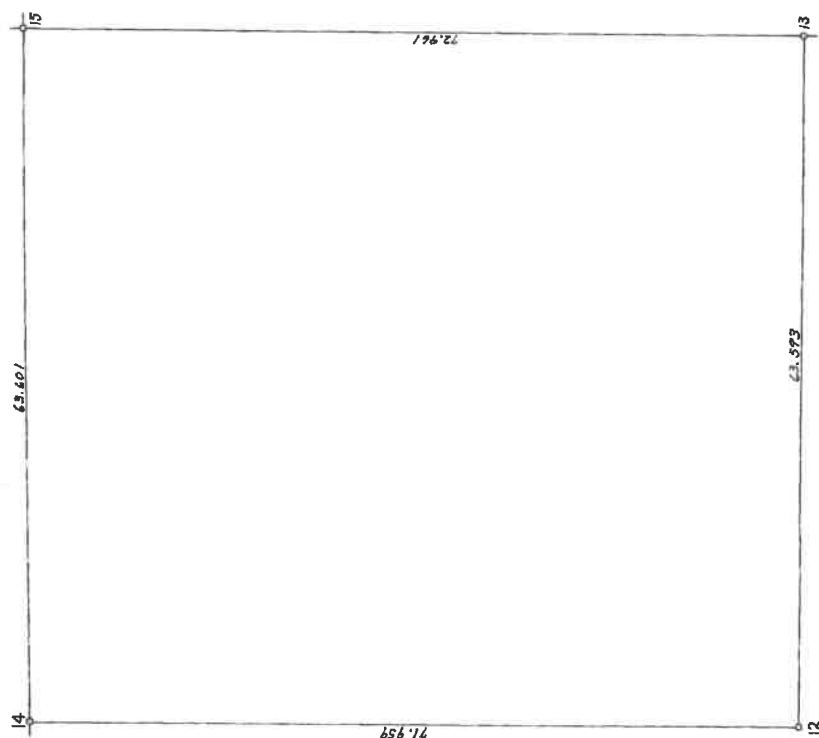
地 積 測 量 図

地 番 600番1

土地の所在 倉敷市阿知1丁目

敷地符号1

測点	X	Y	傾斜	陸奥	傾斜	倍 面 積
11	326.060	296.208	2.237	63.561	63.561	163.637628
12	326.297	337.769	-12.957	1.660	120.562	-9328.226803
13	323.350	358.200	-1.205	-63.581	66.621	-88.958355
14	322.025	295.628	71.965	-1.620	102.161900	
15	326.060	296.208				
			倍面積	25 =	9215.966300	
			面積	5 =	4607.982150	



約71%縮小

作製者

1/500

登記年月日：昭和55年11月19日

1009659

圖面平階各

建物番号 B-07-1

家 屋 番 号
阿知一丁目
600番1の9

倉敷市阿知一丁目600番地1

面圖 面圖
物平
建各階

1 物件

地用道鉄

2-009

1-00-1

$$\begin{array}{r} 1.53 \times 0.88 = 1.3464 \\ 4.38 \times 6.20 = 27.1560 \\ \hline 28.5024 \end{array}$$

床面積 28.50 m² .

約71%縮小

建築物の存する部分地下1階

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

1009660

各 階 平 面 図

建物番号

B-07-2

家屋番号

阿知一丁目
600番地の10

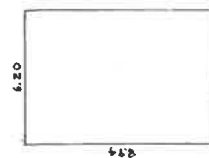
建物の所在

倉敷市阿知一丁目600番地1

建 物 図 面
各 階 平 面 図

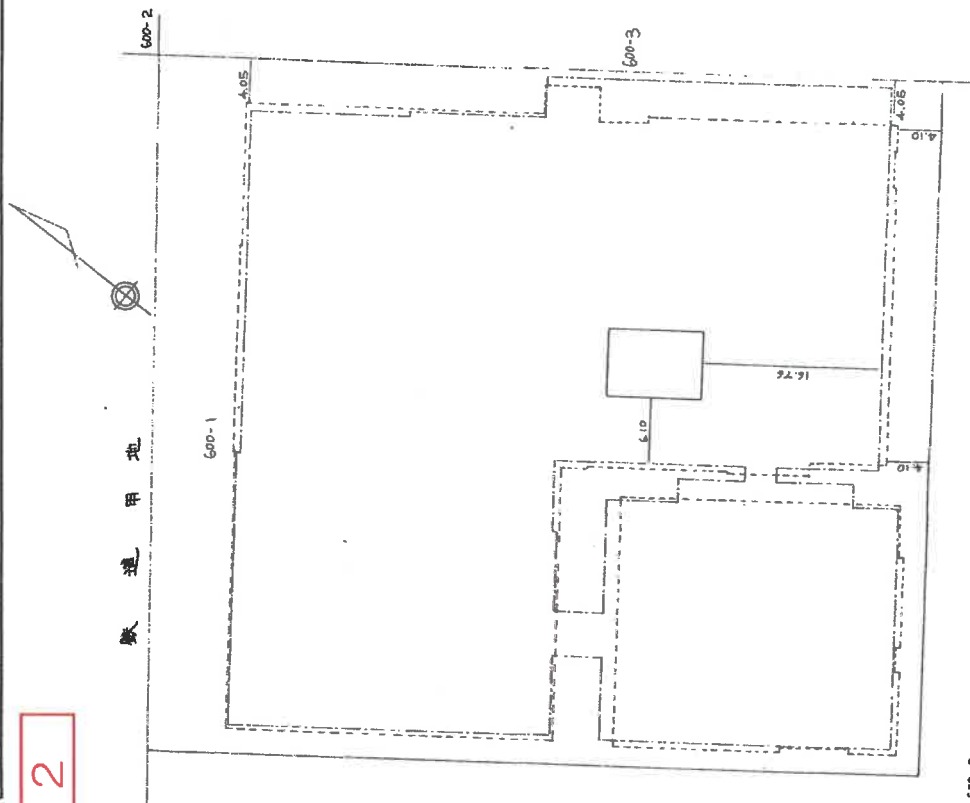
物件 2

敷 地 用 地



8.94 × 6.20 = 55.4280

床 面 積 55.42 m²



600-6

建物の存する部分地下階

約71%縮小

作 製 者

縮尺 1/250

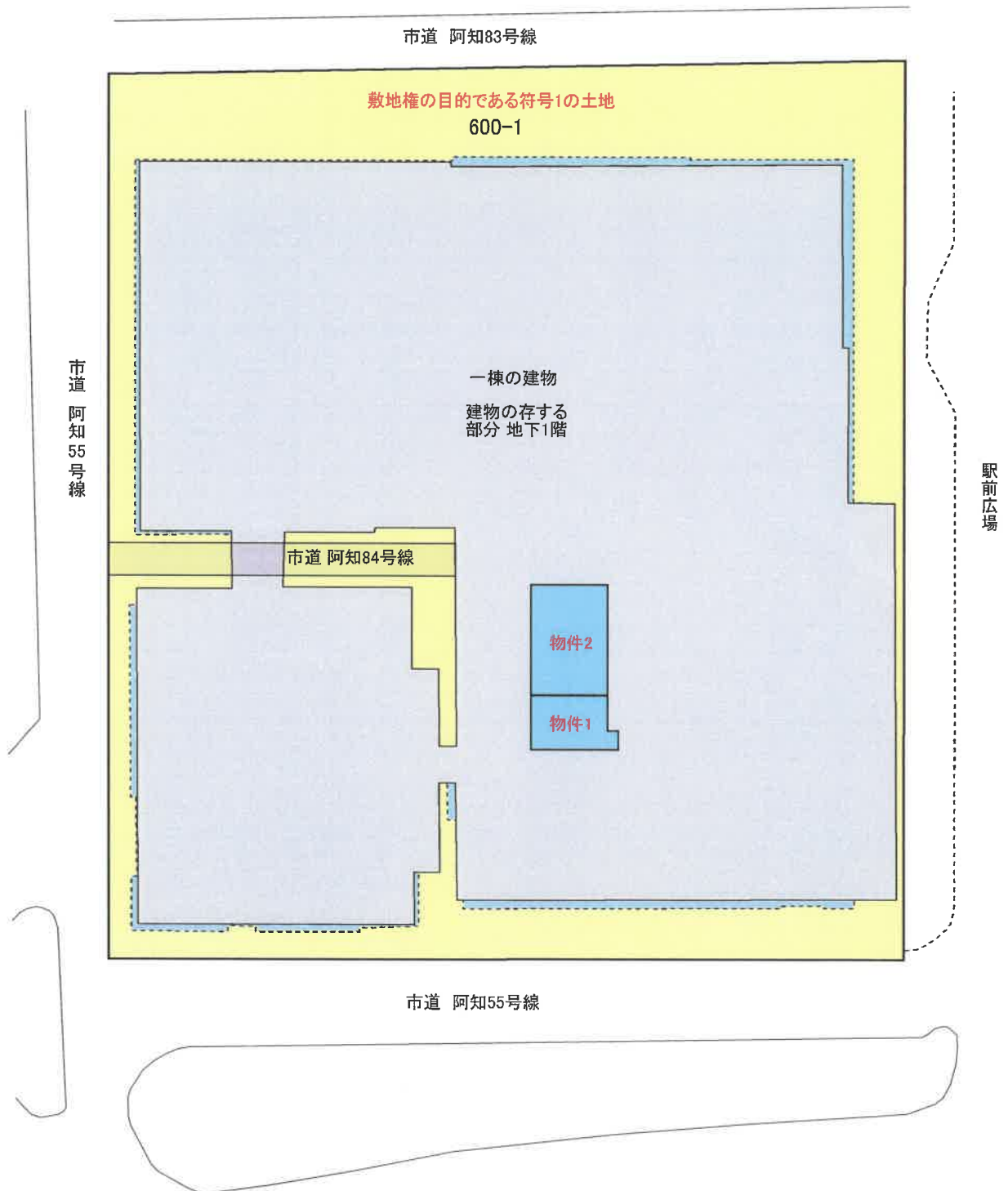
申 請 人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。