

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14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。

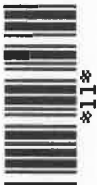
記

入札期間	令和 7年12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年12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 8年 1月 8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11月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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）
1～4	36,559,000 29,247,200	一括	7,320,000	1,924,228	0
1	12,417,000				
2	1,601,000				
3	1,524,000				
4	21,017,000				



物 件 目 録

1 所 在 岡山市南区北浦字大塚

地 番 59番1

地 目 雑種地

地 積 3637平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約4250平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

2 所 在 岡山市南区北浦字八幡

地 番 97番1

地 目 雑種地

地 積 254平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約550平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

3 所 在 岡山市南区北浦字猪窪

地 番 100番1

地 目 雑種地

地 積 522平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

4 所 在 岡山市南区北浦字大塚59番地1
岡山市南区北浦字八幡97番地1

家屋 番号 59番1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階361.36平方メートル
2階369.25平方メートル
3階367.71平方メートル
4階341.31平方メートル

所有者 株式会社明日香



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

社会福祉法人健寿会が建物敷地以外の部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

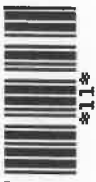
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地は売却対象外の土地（地番58番2）への通行のため利用されている。

《 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 所 在 岡山市南区北浦字大塚

地 番 59 番 1

地 目 雑種地

地 積 3637 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 4250 平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分 5 分の 4

共有者 株式会社明日香 持分 5 分の 1

2 所 在 岡山市南区北浦字八幡

地 番 97 番 1

地 目 雑種地

地 積 254 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 550 平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分 5 分の 4

共有者 株式会社明日香 持分 5 分の 1

3 所 在 岡山市南区北浦字猪窪

地 番 100 番 1

地 目 雑種地

地 積 522 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

4 所 在 岡山市南区北浦字大塚59番地1
岡山市南区北浦字八幡97番地1

家屋 番号 59番1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階361.36平方メートル
2階369.25平方メートル
3階367.71平方メートル
4階341.31平方メートル

所有者 株式会社明日香



現況調査報告書

第 1 分類	枚目
物件目録	1、2
土地・建物用	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、9
写真(33葉)	10～20

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 所 在 岡山市南区北浦字大塚

地 番 59 番 1

地 目 雑種地

地 積 3637 平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

2 所 在 岡山市南区北浦字八幡

地 番 97 番 1

地 目 雑種地

地 積 254 平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

3 所 在 岡山市南区北浦字猪窪

地 番 100 番 1

地 目 雑種地

地 積 522 平方メートル

共有者 株式会社OEファンド 持分5分の4

共有者 株式会社明日香 持分5分の1

4 所 在 岡山市南区北浦字大塚59番地1
岡山市南区北浦字八幡97番地1

家屋 番号 59 番 1

種 類 診療所



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階361.36平方メートル
2階369.25平方メートル
3階367.71平方メートル
4階341.31平方メートル

所有者 株式会社明日香



(3 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
■ B (社会福祉法人健寿会職員)	(1) 社会福祉法人健寿会は、物件4建物の南側の件外土地上で特別養護老人ホームとケアハウスを運営しています。物件4建物は、診療所として運営されていましたが、平成24年頃に診療所は閉鎖され、その後は、空き家になっているようです。物件4建物が診療所だったときには、健寿会の入所者も診てもらっていました。 (2) 物件1～3土地については、株式会社エス・ジー・ケイから社会福祉法人健寿会が、月額10万円で借り受けて、駐車場として使用していましたが、令和6年3月31日で、その契約は解除され、それ以降は無償で使っていると言われています。なお、株式会社明日香及び株式会社OEファンドと株式会社エス・ジー・ケイの関係は分かりません。 (3) 物件1土地の西側の件外土地(58-2)は、平成24年に社会福祉法人健寿会が買い受けました。土地上の件外建物、LPガス貯蔵設備、簡易物置は、社会福祉法人健寿会が使用しています。なお件外建物は、洗濯棟として使用しています。

(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4建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物所有者が動産を残置して空き家の状態で占有しており、その他第三者の占有はうかがえない。なお、物件4建物4階デイクエア室の天井には、雨漏りによると思われるシミが認められる。
- (2) 物件1土地の現況概測面積は、約4250㎡であり、物件2土地の現況概測面積は、約550㎡である。
- (3) 件外土地(58-2)については、社会福祉法人健寿会が利用しているが、同土地を利用するためには、物件1、2、3土地を通行しなければならない。
- (4) 物件1土地の西側には、物件4建物のための浄化槽が設置されているが、浄化槽の一部は件外土地(58-2)に設置されている。
- (5) 物件4建物の西側には、物件4建物のための受水槽が設置されているが、受水槽の一部は件外土地(58-2)にはみ出している可能性がある。
- (6) 物件2土地には、簡易物置が設置されているが、簡易物置の一部は、物件2土地の東隣の件外土地(97-4)にはみ出している可能性がある。
- (7) 物件4建物の南側の上屋は、上屋の南側の件外土地(97-4、97-3、59-4、100-5)上にはみ出している。
- (8) 社会福祉法人健寿会に対し、物件1～3土地を駐車場として貸した際の契約書には、貸し主は株式会社エス・ジー・ケイと記載されている。株式会社明日香及び株式会社OEファンド並びに株式会社エス・ジー・ケイの関係は不明であるが、株式会社明日香の元代表者であるAは、株式会社OEファンド及び株式会社エス・ジー・ケイの役員であるので、関連する会社であると思われる。
- (9) 物件1、3土地の東側の接面道路は、市が管理する道路である。

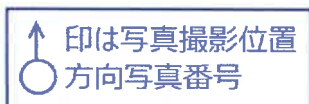
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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20日 (月) 14:10-14:30	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 1月20日 (月) 14:55-15:15	物件所在地	物件調査
7年 3月 6日 (木) 12:20-12:35	岡山地方法務局岡山西出張所	件外土地要約書申請
7年 3月 6日 (木) 13:15-14:05	物件所在地	物件調査、写真撮影 (外観)、B面談
7年 3月 7日 (金) : - :		株式会社OEファンドに対し求陳述書郵送 (切手代110円、あて所に尋ねあたらず)
7年 4月 8日 (火) 13:10-14:15	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
7年 4月14日 (月) 9:15-9:25	岡山地方法務局岡山西出張所	履歴事項全部証明書申請
(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7年4月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

市管理道路(建築基準法上の道路ではない)

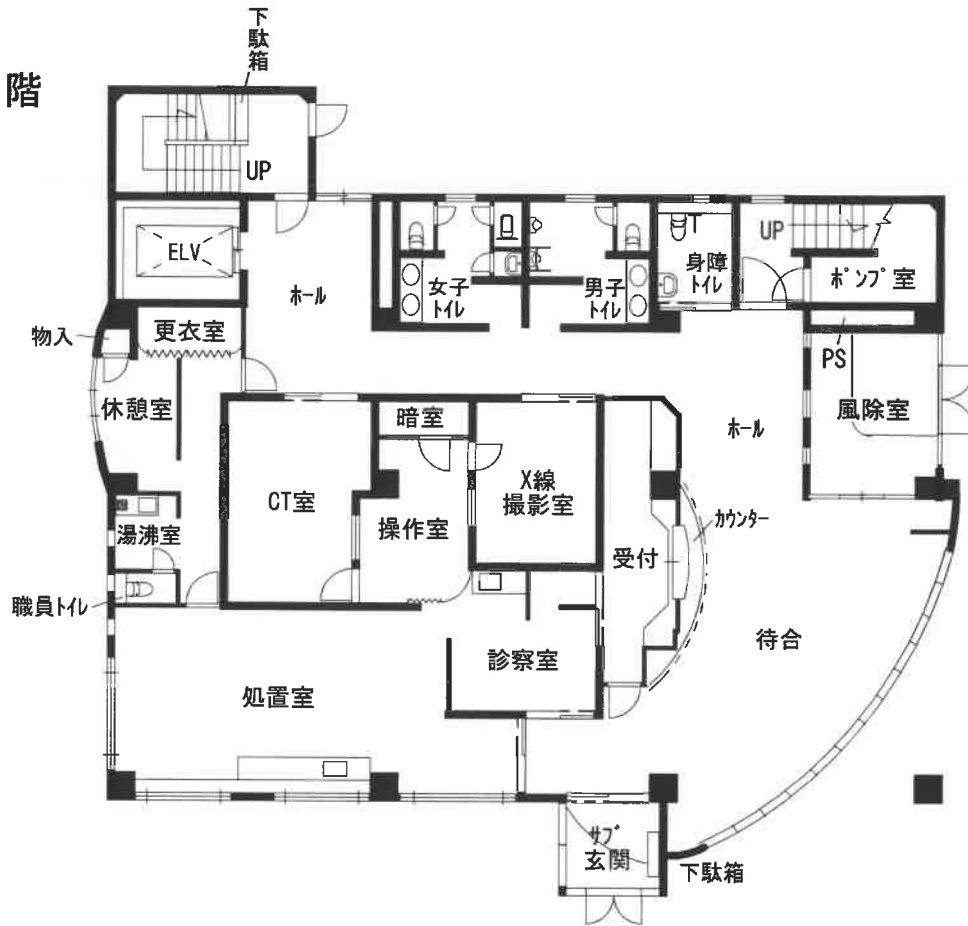


(7 枚目)

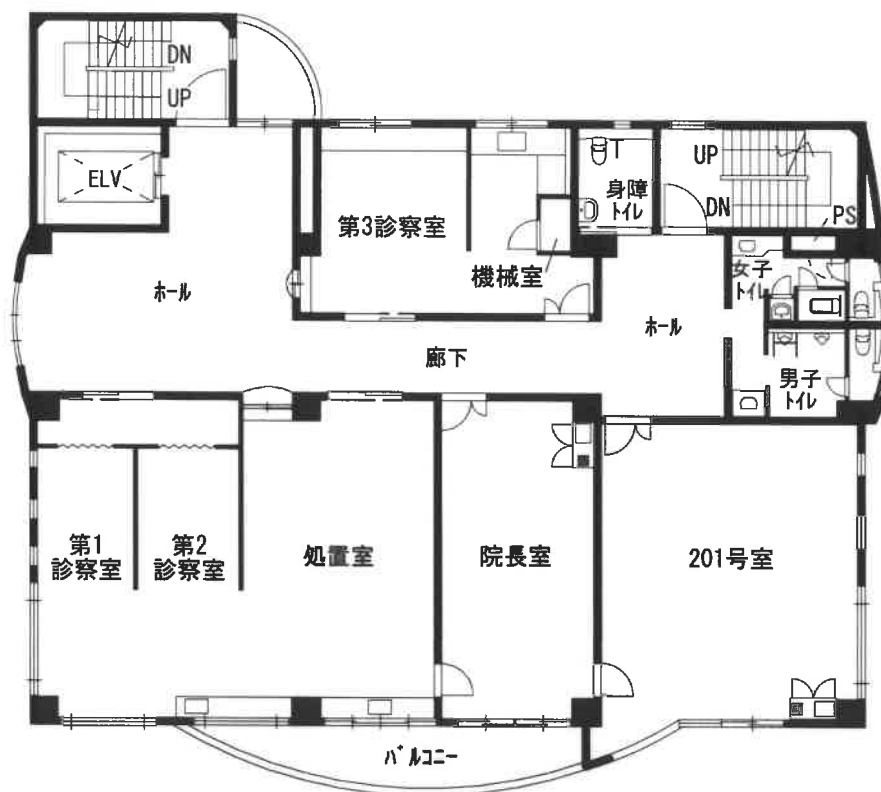
建物間取図 物件4建物



・1階



・2階

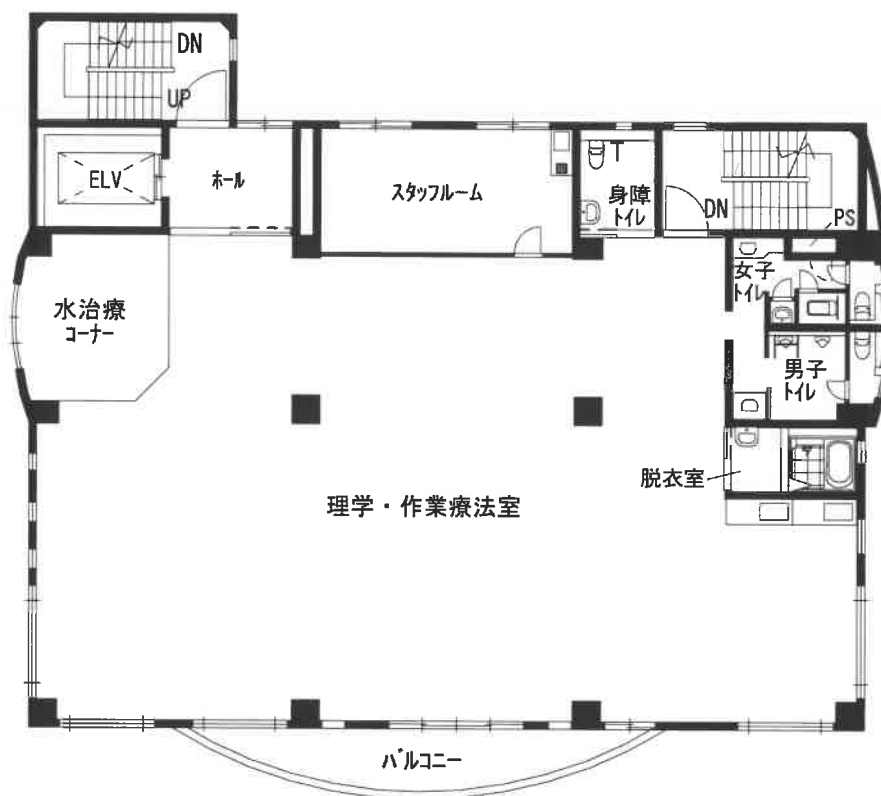


建物間取図

物件4建物



・ 3階



・ 4階

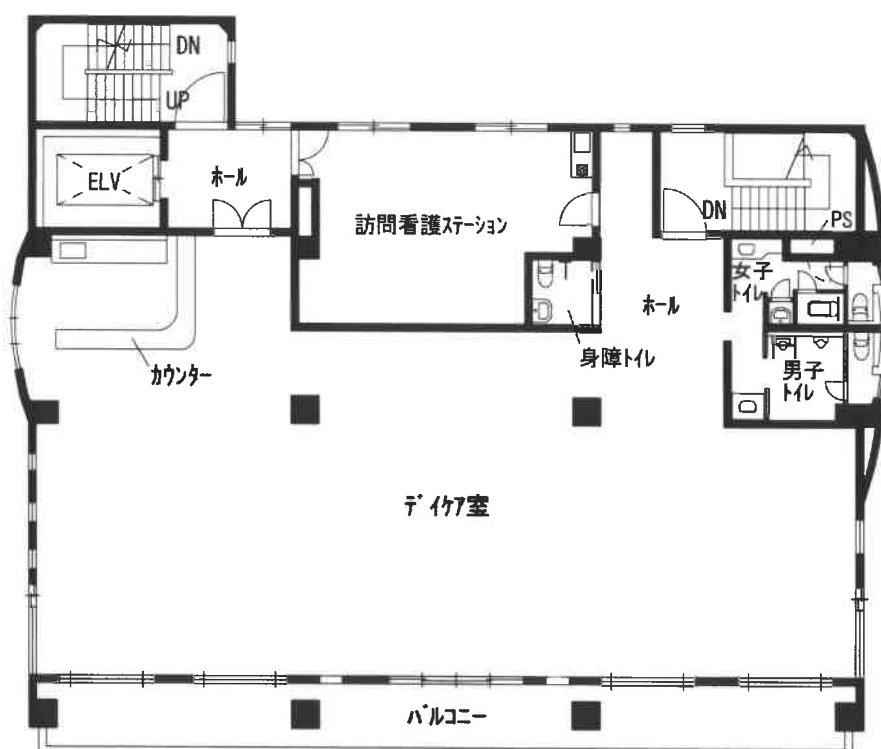


写真1

物件1 土地

物件4 建物



写真2

物件3 土地

物件1 土地

物件4 建物



写真3

物件1 土地

物件4 建物

件外建物



写真4

物件4 建物

物件1 土地



写真5

物件1 土地

物件4 建物



写真6

件外建物

件外土地（58-2）



写真7 (1階待合)



写真8 (1階受付)



写真9 (1階診察室)

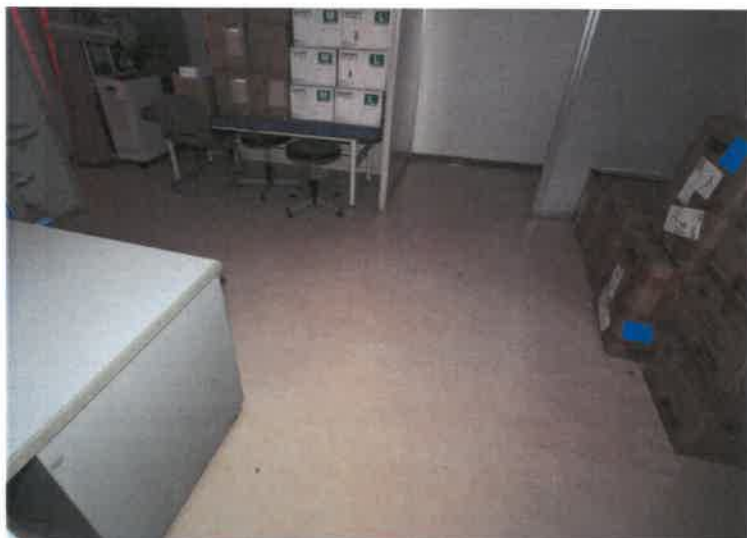


写真10（1階処置室）



写真11（1階CT室）



写真12（1階休憩室）



写真1 3 (1階女子トイレ)



写真1 4 (1階男子トイレ)



写真1 5 (1階身障トイレ)

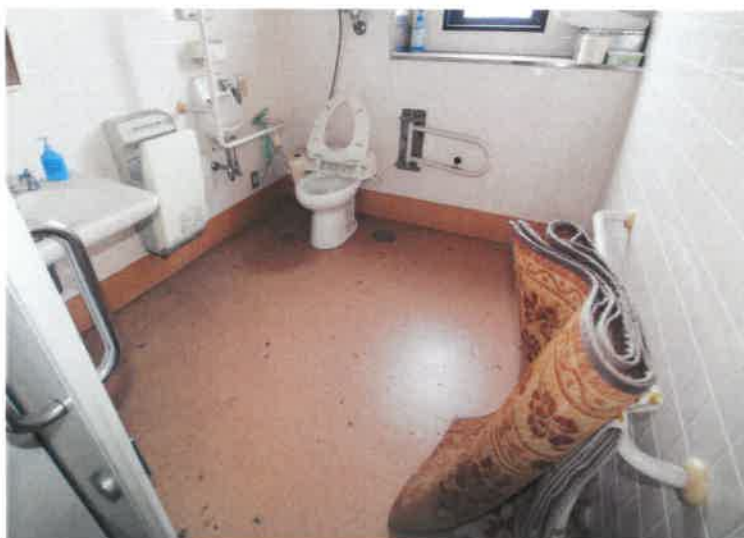


写真16 (2階201号室)



写真17 (2階院長室)



写真18 (2階第1診察室)



写真19 (2階エレベーターホール)



写真20 (2階第3診察室)



写真21 (2階身障トイレ)



写真 2 2 （3階理学・作業療法室）



写真 2 3 （3階水治療コーナー）



写真 2 4 （3階エレベーターホール）



写真 2 5 （3 階スタッフルーム）



写真 2 6 （3 階男子トイレ）



写真 2 7 （3 階浴室）



写真 2 8 （ 4 階デイケア室）



写真 2 9 （ 4 階カウンター）



写真 3 0 （ 4 階訪問看護ステーション）



写真3 1 (4階女子トイレ)



写真3 2 (4階男子トイレ)



写真3 3 (屋上)



評 第 25-291 号
令和 6 年 (ケ) 第 127 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 高見 康弘

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～4)	土地 建物	金 52,224,000 円
内訳価格	1	土地	金 17,738,000 円
	2	土地	金 2,287,000 円
	3	土地	金 2,176,000 円
	4	建物	金 30,023,000 円

- ① 一括価格とは、物件番号記載の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格とは、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 上記土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等価格を建物自体の価格に加算した価格である。

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き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 5 8 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	土地	所在地 番目積	岡山市南区北浦字大塚 59番1 雑種地 3,637 m ²	地目：宅地 地積：約 4,250 m ² (概測) 上記以外は概ね同左
2	土地	所在地 番目積	岡山市南区北浦字八幡 97番1 雑種地 254 m ²	地目：宅地 地積：約 550 m ² (概測) 上記以外は概ね同左
3	土地	所在地 番目積	岡山市南区北浦字猪窪 100番1 雑種地 522 m ²	現況地目は宅地である。 上記以外は概ね同左
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区北浦字大塚59番地1 岡山市南区北浦字八幡97番地1 59番1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階：361.36 m ² 2階：369.25 m ² 3階：367.71 m ² 4階：341.31 m ² 延：1,439.63 m ²	概ね同左
物件 番号	特記事項			
	当該地域は国土調査が実施されていないため、別添「土地建物位置関係図」はあくまでも概略図であり、また、地積及び境界についてはリスクがあるので留意されたい。			

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（物件 一体 ） 物件1～3

位 置・交 通	JR山陽本線 岡山 駅 の 南東 方直線約 9,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市南部「北浦地区」の一郭、県道岡山玉野北側背後の丘陵地に老人介護施設、職員用駐車場、倉庫、資材置場等が混在する地域である。	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域 一部埋蔵文化財包蔵地（八幡大塚2号墳） 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 約 5,322 m ² (現況概測地積) 間 口 : 約 80 m 奥 行 : 約 50～75 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 平坦地部分と傾斜地（法地及び進入路）部分により構成	
接 面 道 路	方位： 東側 幅 員： 約 5～7 m 舗 装： 有 種 類： 市管理道路(市道認定なし) 高低差： 略等高～約4m高い(目測) 摘 要： 建築基準法上の道路ではない (下記特記事項参照) 南側 約 7 m 有 市道（北浦40号線） 略等高 法42条1項1号道路 ※南側市道には物件2土地の長狭部分(幅約3～5m、延長約54m)を介して接続しているが、現況は雑草・雑木等が繁茂しており、通行は困難な状況となっている。	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本一体地上には現況物件4の建物等が存し、一部は駐車場等として利用されている。隣地は特養老人ホーム・ケアハウス、原野等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	※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

- ・本一体地は市街化調整区域内に存しているため、都市計画法上の開発規制については特に留意されたい。
- ・開発許可の概要は以下の通りである。
 - (当初許可) 昭和47年9月5日、岡山県指令建第2390号、13,233.00㎡
、有料老人ホーム、老人ホーム
 - (変更許可) 昭和54年12月10日、岡山県指令建第2812号、16,513.00㎡
、有料老人ホーム、老人ホーム
 - (完了公告後の土地利用計画の変更承認) 平成8年2月13日、岡開第1374号
、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム（区画割変更1→2区画）
(法第42条第1項、予定建築物以外の建築等の許可)
平成11年1月5日、岡山市指令開第1081号、診療所
- ・東側に接面する市管理道路について、岡山北区役所建築指導課によると、要件を満たせば建築基準法第43条第2項の道とみなされる可能性があるとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 4 ）

区 分	主である建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成12年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 25 年 経済的残存耐用年数 : 20 年程度 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : タイル貼り等 天 井 : シプトン等 内 壁 : ビニルクロス等 床 : Pタイル、クッションフロア、カーペット等 その他 : エレベーター1基
建 物 の 品 等	中品等
床面積 (現況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 「現況調査報告書」のとおり
保守管理の状態	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・ 本建物の南側の鋼鉄製の上屋は南側の件外土地(59-4、97-3、97-4、100-5)上に食み出し、件外建物(特別養護老人ホーム・ケアハウス)と繋がっており、また、下部は通路兼駐車場等として利用されているので留意されたい。 ・ 物件1土地の西端付近に存する浄化槽及び受水槽は件外土地(58-2)に食み出し、また、物件2土地上の簡易物置は件外土地(97-4)に食み出しているものと推認されるので留意されたい。 ・ 本建物4階のデイケア室の天井等には雨漏りの痕跡が認められ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

1 基礎となる価格

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判定した。

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 幅員 : 約 6 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 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/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
	20,500	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	18,300	18,300
A	公示地 岡山南-23	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 建付地等の価格

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
	18,300	0.52	1.00	5,322	0.90	45,580,000
一体 (物件1 ～3)	A 地域	規模 0.80 形状 0.90 地勢・法地等 0.80 接面道路 0.90 相乗積 0.52	—	概測数量	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。	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ

② 建物

当該建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
	286,000	1.00	1,439.63	0.14815	60,998,000
4	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	-	-	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。	オ：ア×イ×ウ×エ

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体 (物件1～3)	45,580,000	a	敷地占有利益	0.12	0.95	5,196,100
		b	無	0.88	1.00	40,110,400
		計	-	1.00	-	45,306,500

② 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	45,306,500	79.9%	36,199,900
2		10.3%	4,666,600
3		9.8%	4,440,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用 権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
4	一体 (物件1 ～3)	45,580,000	a	敷地占有利益	0.12	0.05	273,500
			計	-	0.12	-	273,500

④ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
4	60,998,000	273,500	61,271,500

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (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
1	36,199,900	-	0.70	0.70	1.00	17,738,000
2	4,666,600	-	0.70	0.70	1.00	2,287,000
3	4,440,000	-	0.70	0.70	1.00	2,176,000
4	61,271,500	1.00	0.70	0.70	1.00	30,023,000
一括 (物件1 ～4)	106,578,000	-	-	-	-	52,224,000
	上記①②③④参 照。	必要なし	建物が特殊用途 であること、地 積・境界リスク が存すること、 件外土地との関 連性等、売却困 難物件であるこ とによる市場性 の減退を考慮の 上査定した。	不動産競売 市場の特殊性等 を考慮のうえ査 定した。	必要なし	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 : 岡山南-23
所 在 : 岡山市南区飽浦字法泉庵211番
価 格 : 20,500 円/㎡
位 置 : 岡山駅 12 k m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 228 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西3.4m 市道
都市計画区分 : 調区
用途 指 定 等 : 無指定(60、200)
地域 の 概 要 : 一般住宅が多い県道背後の既成住宅地域

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
1	土地	23,547,650 円	課税地目：雑種地及び宅地 課税地積：登記地積
2	土地	2,736,342 円	課税地積：登記地積
3	土地	5,623,506 円	課税地積：登記地積
4	建物	115,109,737 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 地積測量図写(一部残地)
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

位置図



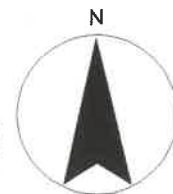
S=1:10,000

対象不動産



岡山市発行岡山市域図

位置図



$\Rightarrow S=1:2,500$

北浦漁港

対象不動産

岡山マリン
ポートセンター
マリーナ岡山

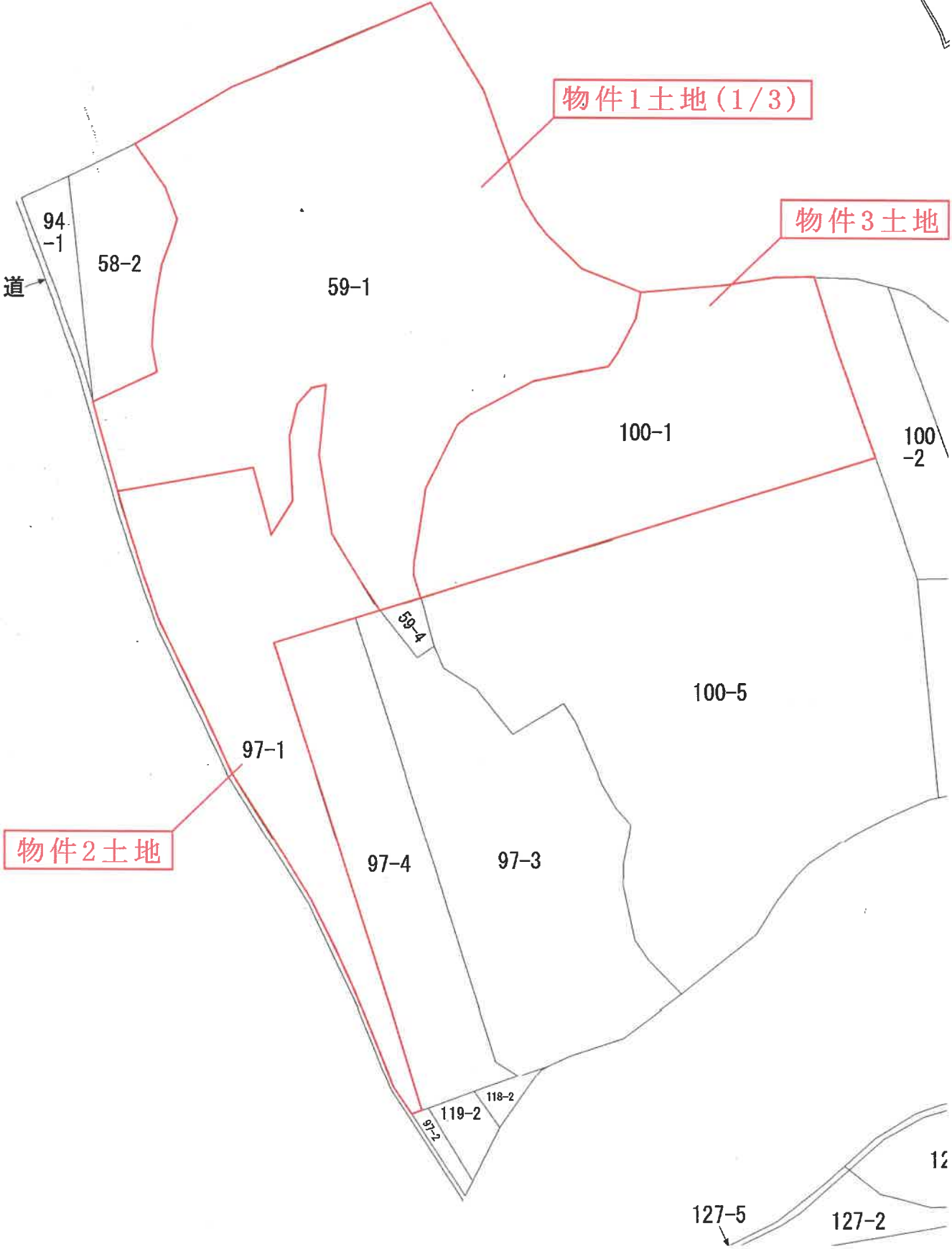
ブルミ工岡

岡山市発行岡山市域図

公図写 1



S=FREE



公図写 2



S=FREE

水

3

54

53

道

56

物件1土地(2/3)

57

59-2

59-1

58-2

△器

58-1

道

61-2

60-2

60-7

61-4

60-4

60-3

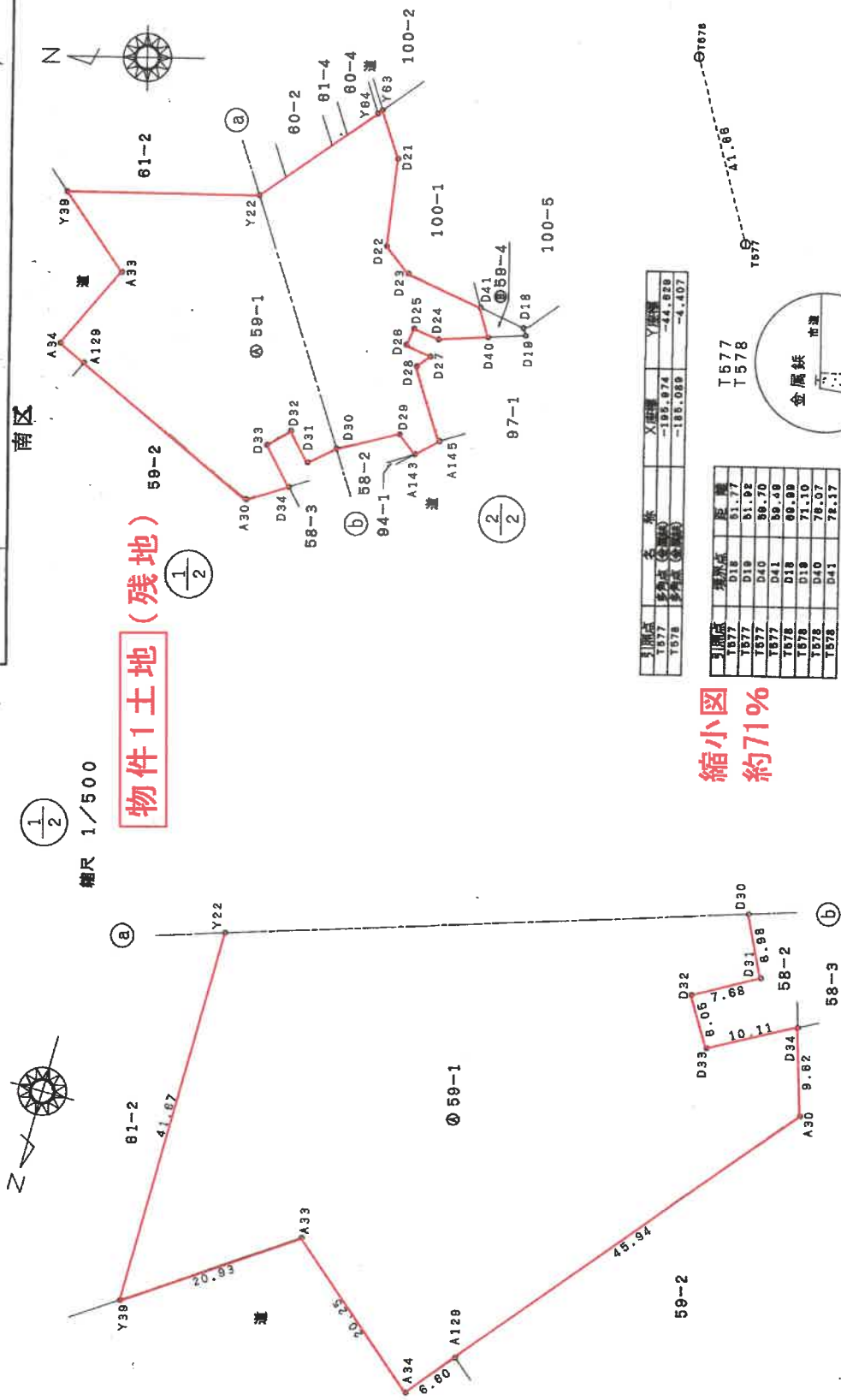
道

物件1土地(3/3)

登記年月日：平成7年9月6日

0209540

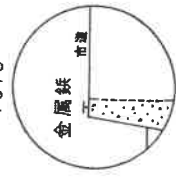
前
地番 59-4
土地の所在 岡山市北浦字大塚
登記 新 H.7.9.6
土地積測量図



縮小図
約71%

測点	名称	X座標	Y座標
T577	鉄釘(500)	-196.974	-44.828
T578	鉄釘(500)	-186.069	-4.407

測点	座標	距離
T577	D18	51.77
T577	D19	51.92
T577	D40	86.70
T577	D41	59.48
T578	D18	89.98
T578	D19	71.10
T578	D40	76.07
T578	D41	78.17



製作者

申請人

縮尺

1/1000

8月11日作製

(岡山県土地家屋調査士会印)

平成7年9月6日登記

0209541

H.7.9.6 登記

知

地積測量図
土地所在図

地番 59-4

土地の所在 岡山市北浦字大塚

物件1土地 (残地)

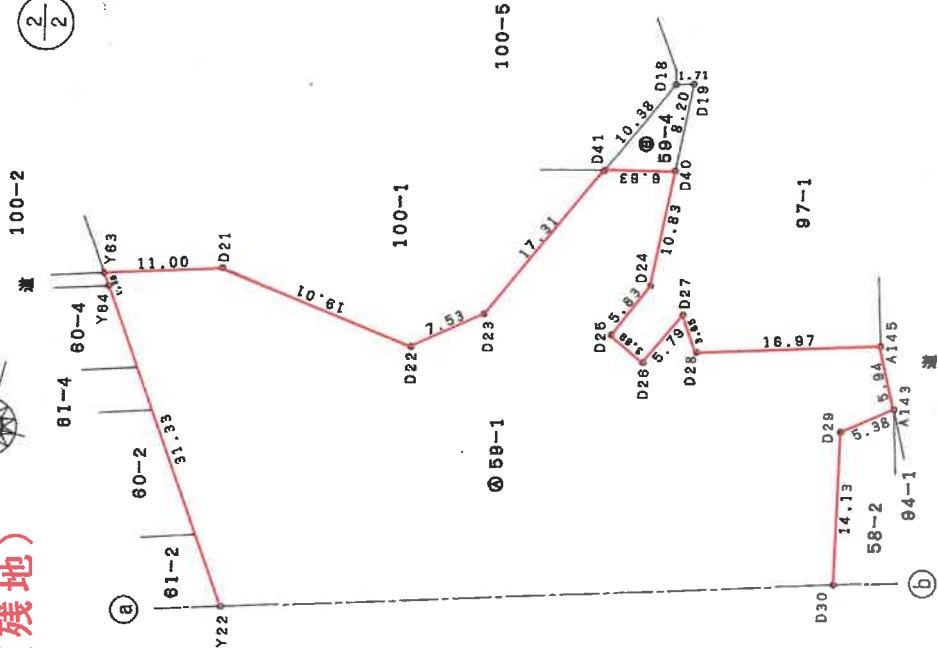


2/2

求積表

地番 59-4					
No.	X _n	Y _n	X _n · Y _n	Σ(X _n · Y _n)	距離
D40	-140.138	-85.785	11999.8	824.291716	6.63
D19	-148.350	-85.579	12659.8	-317.119540	6.20
D18	-147.813	-83.647	12371.8	-889.438066	1.71
D41	-138.341	-89.397	12371.8	886.773058	10.38
合計				-89.500328	
面積				33.2604190	m ²
面積				33.26	m ²

地番 59-1	
面積	33.2604190
公積	3837.7495840
地積	3837.74 m ²



縮小図
約71%

作製者

申請人

(岡山県土地家屋調査士会用品)

8月11日作製

昭和 年 月 日登記

縮尺 1/500

0209555

前地積測量図
土地所在図

H.9.10.17 登記

地番 97-4, -1

土地の所在 岡山市北浦字八幡

物件2土地
(残地)

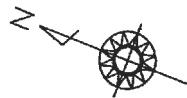
求積表

地番	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
D36	-142.575	-74.447	2781.485675	50.84
E30	-144.185	-80.036	833.100930	5.81
E31	-144.298	-80.225	-2083.243877	0.19
E32	-186.128	-85.993	-4587.826178	53.91
D38	-193.498	-88.833	-880.250738	9.14
D38	-191.474	-80.527	3372.623038	4.21
合計面積				332.0505740

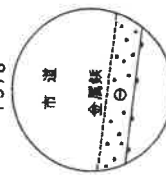
土地面積	332.0505740
地積	254.94290
地積	254.94 m ²

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
T577	-195.874	-44.629	41.68	254° 51' 28"
T578	-185.089	-4.407	41.68	74° 51' 28"

引張点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
T577	D36	-142.575	-74.447	51.16	330° 49' 10"
T577	E30	-144.185	-80.036	52.73	325° 38' 58"
T577	E31	-144.298	-80.225	62.79	325° 28' 13"
T577	E32	-198.128	-85.993	20.98	289° 34' 45"
T577	D38	-193.498	-88.833	12.45	281° 28' 40"
T577	D38	-191.474	-80.527	18.52	285° 18' 16"
T578	D35	-142.575	-74.447	81.93	301° 15' 27"
T578	E30	-144.185	-80.036	85.98	298° 24' 24"
T578	E31	-144.298	-80.225	86.12	298° 18' 55"
T578	E32	-198.128	-85.993	92.17	299° 48' 22"
T578	D38	-193.498	-88.833	53.08	280° 53' 29"
T578	D38	-191.474	-80.527	58.48	283° 30' 39"



T577
T578



縮小図
約71%

T578
Θ

境界線

E30コンクリート杭

作製者

申請人

昭利 平

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

平成9年10月15日作成

登記年月日：平成7年9月6日

0209558

①100-1 H.7.9.6 登記 前 地 積 測 量 図
地 番 100-1.100-5 岡山市北浦字猪庭 南区

物件3土地

求積差

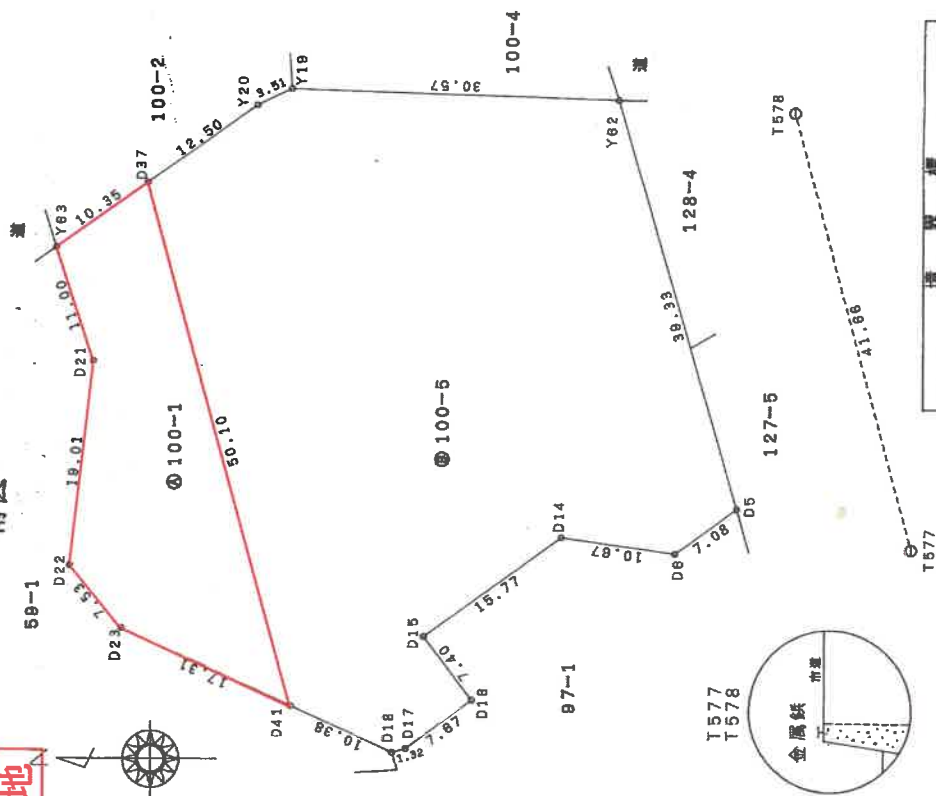
地番 100-1									
No.	X _n	Y _n	X _n - Y _{n-1}	Y _n - X _{n-1}	X _n + Y _{n-1}	Y _n + X _{n-1}	X _n - Y _n	Y _n - X _n	面積
D03	-110.327	-17.193	1910.321904	10.35					
D01	-119.825	-27.898	3514.407260	31.08					
D22	-117.760	-48.488	2911.144980	19.01					
D23	-122.544	-82.308	1581.820498	7.53					
D41	-135.341	-89.397	-8891.703783	17.31					
D37	-124.773	-13.188	-8270.268747	80.10					
合計					-1044.198310				
合計面積					522.0870080				m ²

地番 100-5									
No.	X _n	Y _n	X _n - Y _{n-1}	Y _n - X _{n-1}	X _n + Y _{n-1}	Y _n + X _{n-1}	X _n - Y _n	Y _n - X _n	面積
D07	-124.773	-13.188	6920.699518	12.80					
D41	-135.341	-89.397	7880.274091	80.10					
D18	-147.813	-85.847	578.470750	10.18					
D17	-146.083	-83.937	-788.879282	7.83					
D16	-155.886	-88.773	-1609.708336	7.83					
D15	-160.781	-82.931	-3288.802550	7.40					
D14	-169.568	-43.783	-1378.798800	18.77					
D8	-174.133	-45.181	-477.472888	9.67					
D6	-178.878	-40.981	-7859.803050	9.05					
D02	-188.083	-3.271	-6509.804177	86.23					
D19	-138.188	-2.982	35.185540	80.07					
D00	-134.971	-9.031	1184.235854	9.81					
合計					-4385.072278				
合計面積					2182.339390				m ²

合計面積 2704.830440 m²

測量点	名称	X座標	Y座標
T577	境界点	-185.974	-44.839
T578	境界点	-185.089	-4.407

測量点	座標	距離
T577	Y81	45.34
T577	D17	78.87
T577	D41	58.48
T577	D6	18.90
T577	D22	18.43
T578	D37	80.09
T578	D41	72.17
T578	D6	36.94



境界点	
コンクリート杭	
プラスチック杭	
金属プレート	D37

作製者

申請人

昭和 年 月 日 登記

縮尺 1/500

8月11日作成

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成12年3月10日

0233334

各階平面図

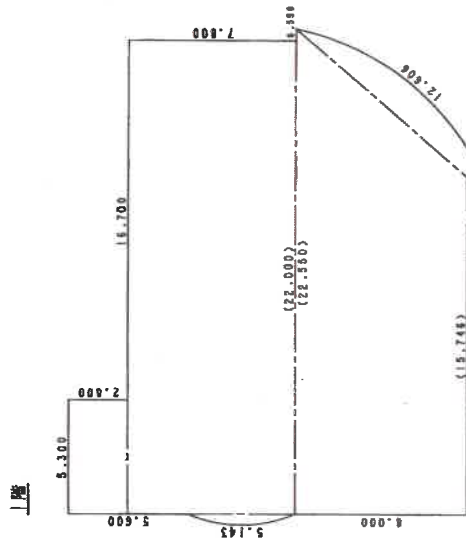
建物図面 各階平面図 1/3

家屋番号 59番1

建物の所在 岡山市北浦字大塚59番地1、字八幡97番地1

南区

物件4建物

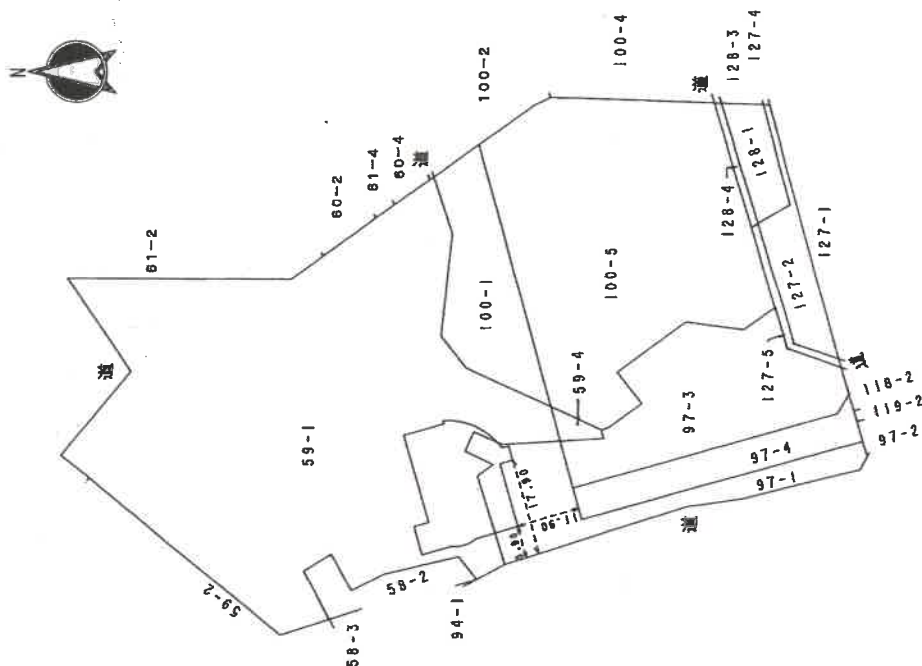


求積法

$$\begin{aligned} & \pi \times 6.500^2 \times 45.20^\circ / 360^\circ \\ & - 6.500^2 \times \sin(45.20^\circ) / 2 = 1.690155 \\ & \pi \times 12.500^2 \times 57.47^\circ / 360^\circ \\ & - 12.500^2 \times \sin(57.47^\circ) / 2 = 12.693070 \\ & 5.300 \times 2.800 = 14.840000 \\ & 22.000 \times 7.800 = 171.600000 \\ & (22.550 + 15.746) \times 8.000 / 2 = 153.184000 \\ & (3.721 + 2.700) \times 1.200 / 2 = 3.852000 \\ & 2.700 \times 1.300 = 3.510000 \\ & \text{計} \quad 361.369825 \end{aligned}$$

床面積 361.36㎡

縮小図
約71%



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(岡山県土地家屋調査士会用品)

平成12年3月10日

0233835

各階平面図

建各階平面圖^{2/3}

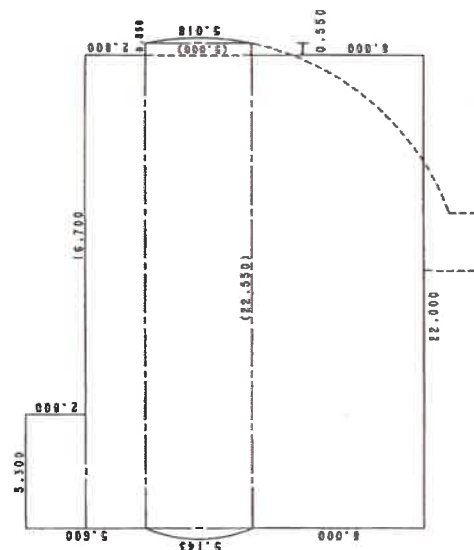
家屋番号 59番1

建築物の所在
岡山県山北浦半大塚59番地1、半八幡97番地1

南区

物件4建物

3 隨



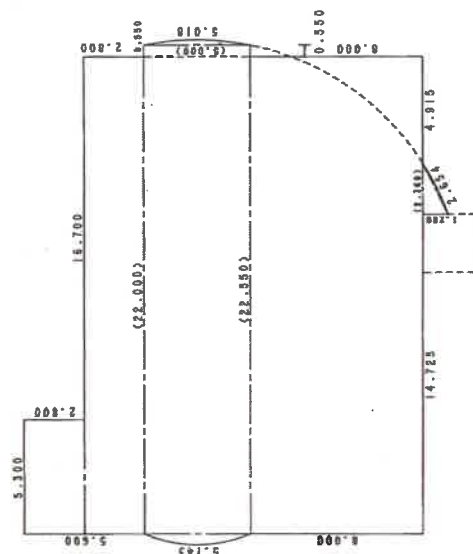
熱度

$$\begin{array}{rcl} x & 5.500 \times 45.20 / 360. & \\ x & 6.500 \times \text{SINC } 45.20 / 360. & = 1.690155 \\ x & 12.500 \times 23.0 / 360. & \\ x & 12.500 \times \text{SINC } 23.0 / 360. & = 0.335516 \\ & 5.300 \times 2.800 & = 14.840000 \\ & 22.000 \times 2.800 & = 61.600000 \\ & 22.550 \times 5.000 & = 112.750000 \\ & 22.000 \times 8.000 & = 176.000000 \\ & & \text{+} \\ & & 367.715671 \end{array}$$

床面積 367.71 m²

縮小図 約71%

2 隨



求積表

[illegible]

床西境 369.25 m²

製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/

申請人

繪尺

1

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

昭和12年3月10日登記

0233836

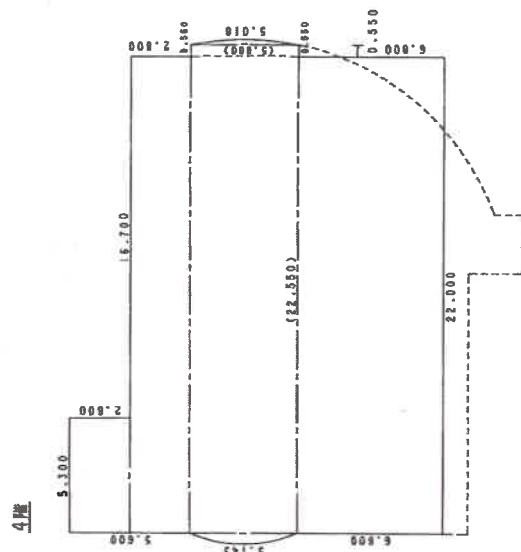
圖面平階各

家庭番号 59番1

岡山市北浦大字大塚59番地1、字八幡97番地1

南区

物件4建物



假寐未

$x = 6,500 \times$	$5,200 \times$	$3,800 \times$	$2,500 \times$	$1,690,155$
$x = 6,000 \times$	$5,000 \times$	$3,600 \times$	$2,300 \times$	$=$
$x = 12,500 \times$	$10,000 \times$	$7,000 \times$	$4,500 \times$	$=$
$x = 22,000 \times$	$18,000 \times$	$13,000 \times$	$8,000 \times$	$=$
$x = 22,500 \times$	$18,500 \times$	$13,500 \times$	$8,500 \times$	$=$
$x = 23,000 \times$	$19,000 \times$	$14,000 \times$	$9,000 \times$	$=$
$x = 23,500 \times$	$19,500 \times$	$14,500 \times$	$9,500 \times$	$=$
$x = 24,000 \times$	$20,000 \times$	$15,000 \times$	$10,000 \times$	$=$
$x = 24,500 \times$	$20,500 \times$	$15,500 \times$	$10,500 \times$	$=$
$x = 25,000 \times$	$21,000 \times$	$16,000 \times$	$11,000 \times$	$=$
$x = 25,500 \times$	$21,500 \times$	$16,500 \times$	$11,500 \times$	$=$
$x = 26,000 \times$	$22,000 \times$	$17,000 \times$	$12,000 \times$	$=$
$x = 26,500 \times$	$22,500 \times$	$17,500 \times$	$12,500 \times$	$=$
$x = 27,000 \times$	$23,000 \times$	$18,000 \times$	$13,000 \times$	$=$
$x = 27,500 \times$	$23,500 \times$	$18,500 \times$	$13,500 \times$	$=$
$x = 28,000 \times$	$24,000 \times$	$19,000 \times$	$14,000 \times$	$=$
$x = 28,500 \times$	$24,500 \times$	$19,500 \times$	$14,500 \times$	$=$
$x = 29,000 \times$	$25,000 \times$	$20,000 \times$	$15,000 \times$	$=$
$x = 29,500 \times$	$25,500 \times$	$20,500 \times$	$15,500 \times$	$=$
$x = 30,000 \times$	$26,000 \times$	$21,000 \times$	$16,000 \times$	$=$
$x = 30,500 \times$	$26,500 \times$	$21,500 \times$	$16,500 \times$	$=$
$x = 31,000 \times$	$27,000 \times$	$22,000 \times$	$17,000 \times$	$=$
$x = 31,500 \times$	$27,500 \times$	$22,500 \times$	$17,500 \times$	$=$
$x = 32,000 \times$	$28,000 \times$	$23,000 \times$	$18,000 \times$	$=$
$x = 32,500 \times$	$28,500 \times$	$23,500 \times$	$18,500 \times$	$=$
$x = 33,000 \times$	$29,000 \times$	$24,000 \times$	$19,000 \times$	$=$
$x = 33,500 \times$	$29,500 \times$	$24,500 \times$	$19,500 \times$	$=$
$x = 34,000 \times$	$30,000 \times$	$25,000 \times$	$20,000 \times$	$=$
$x = 34,500 \times$	$30,500 \times$	$25,500 \times$	$20,500 \times$	$=$
$x = 35,000 \times$	$31,000 \times$	$26,000 \times$	$21,000 \times$	$=$
$x = 35,500 \times$	$31,500 \times$	$26,500 \times$	$21,500 \times$	$=$
$x = 36,000 \times$	$32,000 \times$	$27,000 \times$	$22,000 \times$	$=$
$x = 36,500 \times$	$32,500 \times$	$27,500 \times$	$22,500 \times$	$=$
$x = 37,000 \times$	$33,000 \times$	$28,000 \times$	$23,000 \times$	$=$
$x = 37,500 \times$	$33,500 \times$	$28,500 \times$	$23,500 \times$	$=$
$x = 38,000 \times$	$34,000 \times$	$29,000 \times$	$24,000 \times$	$=$
$x = 38,500 \times$	$34,500 \times$	$29,500 \times$	$24,500 \times$	$=$
$x = 39,000 \times$	$35,000 \times$	$30,000 \times$	$25,000 \times$	$=$
$x = 39,500 \times$	$35,500 \times$	$30,500 \times$	$25,500 \times$	$=$
$x = 40,000 \times$	$36,000 \times$	$31,000 \times$	$26,000 \times$	$=$
$x = 40,500 \times$	$36,500 \times$	$31,500 \times$	$26,500 \times$	$=$
$x = 41,000 \times$	$37,000 \times$	$32,000 \times$	$27,000 \times$	$=$
$x = 41,500 \times$	$37,500 \times$	$32,500 \times$	$27,500 \times$	$=$
$x = 42,000 \times$	$38,000 \times$	$33,000 \times$	$28,000 \times$	$=$
$x = 42,500 \times$	$38,500 \times$	$33,500 \times$	$28,500 \times$	$=$

床面積 341.31 m²

縮小圖 約71%

作者

縮尺

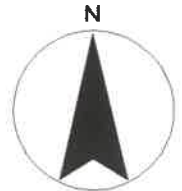
串 聯 人

箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

平成12年3月10日登記

土地建物位置関係図



S≒1:750



※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ので留意されたい。