

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月12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12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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,328,000 3,462,400		870,000	70,607	15,617
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市中島字小溝 2 6 2 4 番地 2

建物の名称 エメラルドマンション倉敷中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島 2 6 2 4 番 2 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 0 . 0 9 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 倉敷市中島字小溝 2 6 2 4 番 2

地 目 宅地

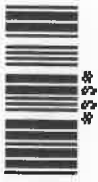
地 積 2 0 1 5 . 0 0 平方メートル

(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 9 0 0 1 6 分の 7 4 1 7



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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】

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】

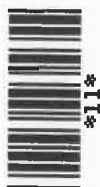
管理費等の滞納あり。

《 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 倉敷市中島字小溝 2 6 2 4 番地 2

建物の名称 エメラルドマンション倉敷中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島 2 6 2 4 番 2 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 0 . 0 9 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 倉敷市中島字小溝 2 6 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 1 5 . 0 0 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 9 0 0 1 6 分の 7 4 1 7



令和7年(ケ)第54号
令和7年6月26日受理
令和7年8月20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 倉敷市中島字小溝2624番地2

建物の名称 エメラルドマンション倉敷中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島2624番2の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分70.09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 倉敷市中島字小溝2624番2

地 目 宅地

地 積 2015.00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 390016分の7417



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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 6,500円 修繕積立金 18,540円 駐車場使用料 円 水道料 使用量による円 その他 円	令和7年8月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年12月分～令和7年8月分 計27万3882円 ☐ 不明		
管理費等照会先	日本ハウズイング(株)岡山支店			
その他の事項	管理費等滞納額内訳 (管理費：58,500円、修繕積立金：166,860円、駐車場使用料：37,500円、水道料：11,022円)。			
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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
■ 管理人	1 本件マンションである「エメラルドマンション倉敷中島」の管理会社は日本ハウズイング(株)岡山支店です。 2 物件1の建物（以下「本件建物」という。）のAさんは転居しており、現在空家です。 3 郵便物は投函されても取りには来ないと思います。 4 本件マンションの建物の総戸数は54戸であり、敷地内駐車場は58台です。 なお、敷地内駐車場に空きはありません。 5 本件マンションは、他の区分所有者等に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物を飼育することはできません。 6 本件マンションの敷地と隣接土地所有者との間で境界等について争いがあるという話は聞いたことがありません。 7 管理人は日勤で、月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までの勤務です。休日は土曜日・日曜日・祝日です。
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は私の所有です。 2 本件建物は、空家の状態です。動産類は残っていないと思います。 3 本件建物内でペットを飼っていたかどうかは、貸していたのでわかりません。 4 本件建物を貸していたのは、娘婿のBで、いろいろと修繕してもらいましたが、私に対しての請求等はありません。 5 本件建物には、雨漏り等不具合はありません。 6 本件建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 7 管理費等の滞納があり、金額は管理費滞納調査の回答書のとおりです。
■ 管理会社担当者	1 本件建物の所有者は駐車場を2台借りていましたが、令和7年2月末日で解約されています。

(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 本件建物は、マンション「エメラルドマンション倉敷中島」の3階東側に位置し、同マンションの外観の状況は、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15のとおりである。
- 3 本件建物について、洗面所の扉及び洋室の扉に凹みがある（写真7、14参照）ので、この点留意されたい。
- 4 本件建物は関係人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
本件マンションの敷地権の目的たる土地（土地の符号1）は、その東側で市道（中島200号線）に、その西側で県道（水島港線）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

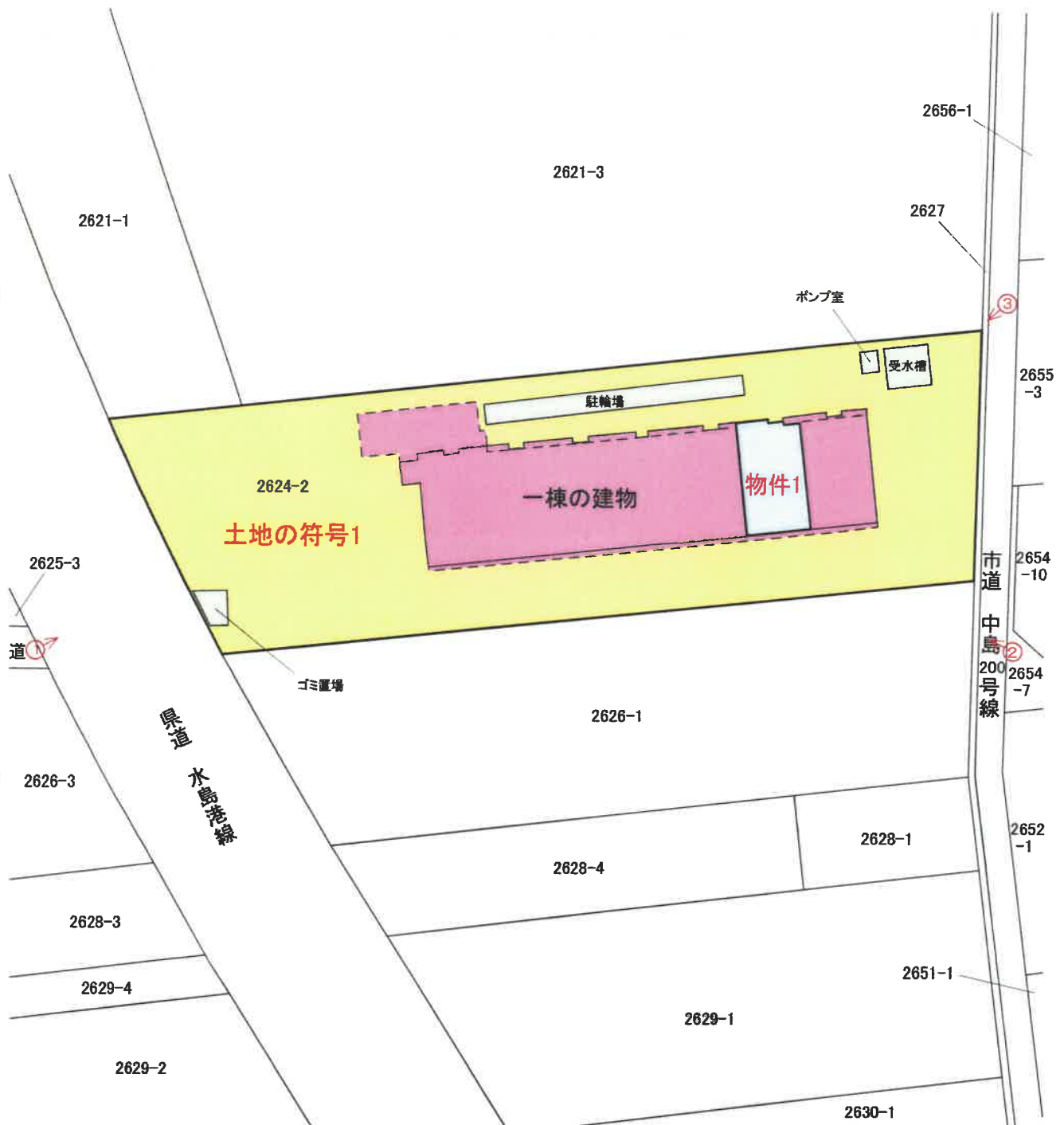
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 4日 (金) 12:40-13:00	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 管理人より聴取 求連絡書面投函せず
7年 7月 4日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送〆切7/11(切手代110円)
7年 7月11日 (金) 14:45-14:55 15:40-15:45	(当職携帯電話)	Aより聴取、立入調査期日通知
7年 7月15日 (火) : - :	当庁執行官室(FAX)	管理会社に対し、滞納管理費等照会〆切7/25
7年 7月18日 (金) 14:55-15:20	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 7月31日 (木) 14:50-15:05	物件所在地	物件調査(評価人同行、不在)、写真撮影
7年 8月 1日 (金) 14:40-14:45	当庁執行官室(電話)	Aより聴取 立入調査期日通知
7年 8月 1日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知(切手代110円)
7年 8月12日 (火) 12:40-13:10	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 A及び管理人より聴取
7年 8月14日 (木) 9:45-9:55	(当職携帯電話)	管理会社担当者より聴取
(特記事項) ☒ 令和7年8月12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。		

(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306号

S ≒ 1 : 600



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置
関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

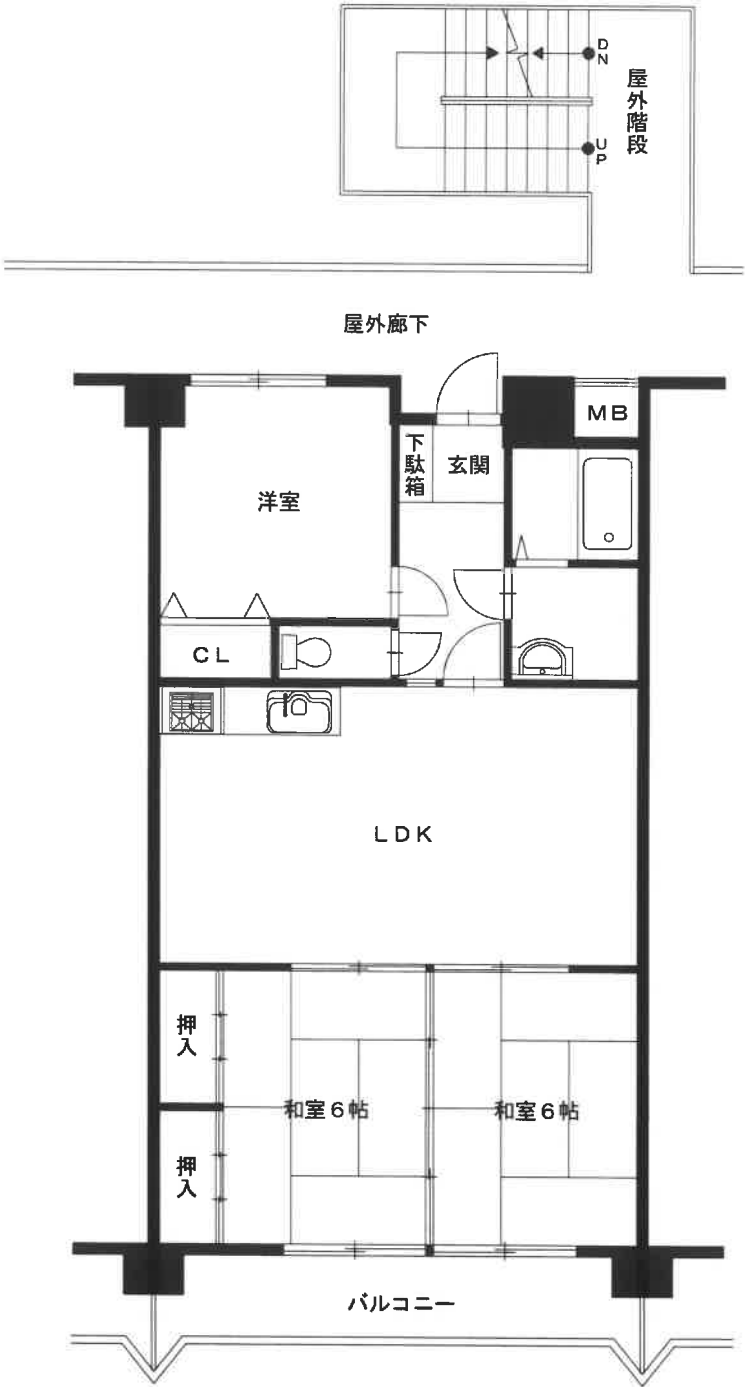


写真1 符号1の土地 本件一棟の建物 ゴミ置場



写真2 本件一棟の建物 受水槽 符号1の土地



写真3 符号1の土地 本件一棟の建物 受水槽



写真4 玄関



写真5 トイレ



写真6 洗面所



写真7 洗面所扉



写真8 浴室



写真9 LDK（キッチン部分）



写真10 LDK



写真11 南東側和室6帖



写真12 南西側和室6帖



写真13 洋室



写真14 洋室扉



写真15 バルコニー



評 第 25-06204 号
令和 7 年 (ケ) 第 54 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 8 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 青井 純三

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 4,328,000 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、瑕疵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) 倉敷市中島字小溝2624番地2 エメラルドマンション倉敷中島	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) 中島2624番2の306 306 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 3階部分 70.09㎡	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 倉敷市中島字小溝2624番2 宅地 2,015.00㎡	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 7417/390016	概ね同左
		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	水島臨海鉄道 福井 駅 の 北西 方直線約 350 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道水島港線沿いに店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域。	
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 : 準工業地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 2,015.00㎡ 間 口 : 約 26 m 奥 行 : 約 80 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方位 : 西側 幅 員 : 約 15m 舗 装 : 有 種 類 : 県道(水島港線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条1項1号道路	東側 約 3.7m 有 市道(中島200号線) 略等高 法42条2項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況マンション(エメラルドマンション倉敷中島)が存する。 隣地には店舗、駐車場等が立地している。	
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。「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	敷地の西側一部が都市計画道路 (3・2・倉203高砂町中島柳井原線、計画幅員30m) の計画線にかかっているが、計画決定の段階で、事業化は未定である。	

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	エメラルドマンション倉敷中島
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 54戸)
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成3年9月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 34 年 経済的残存耐用年数 : 16 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕 様	外 壁 : タイル貼等 その他 : -
設 備	エレベーター : 1基 駐 車 場 : 有 (58台分) 駐 輪 場 : 有 そ の 他 : 管理事務室、ゴミ置場等
建 物 の 品 等	中品等
延 床 面 積	4,505.15㎡
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称(エメラルドマンション倉敷中島管理組合) 法人格 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウスインク株式会社 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	特になし

(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	3階 部分 (306 号室) 主要開口部の方位： 南 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」のとおり																									
仕 様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 <table border="0"> <tr> <td></td><td>(洋室)</td><td>(和室)</td></tr> <tr> <td>天 井：</td><td>クロス貼</td><td>敷目張天井等</td></tr> <tr> <td>内 壁：</td><td>クロス貼</td><td>クロス貼</td></tr> <tr> <td>床：</td><td>フローリング等</td><td>畳等</td></tr> <tr> <td>その他：</td><td>-</td><td>-</td></tr> </table>			(洋室)	(和室)	天 井：	クロス貼	敷目張天井等	内 壁：	クロス貼	クロス貼	床：	フローリング等	畳等	その他：	-	-									
	(洋室)	(和室)																								
天 井：	クロス貼	敷目張天井等																								
内 壁：	クロス貼	クロス貼																								
床：	フローリング等	畳等																								
その他：	-	-																								
保守管理の状態	稍不良																									
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr> <tr> <td>管理費</td><td>： 6,500 円</td><td>58,500 円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>： 18,540 円</td><td>166,860 円</td></tr> <tr> <td>水道料</td><td>： 実額 円</td><td>11,022 円</td></tr> <tr> <td>駐車料</td><td>： - 円</td><td>37,500 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>273,882 円</td></tr> </table> ※令和7年8月6日現在			月額	滞納額	管理費	： 6,500 円	58,500 円	修繕積立金	： 18,540 円	166,860 円	水道料	： 実額 円	11,022 円	駐車料	： - 円	37,500 円	遅延損害金	： - 円	- 円	その他	： - 円	- 円	合計	： - 円	273,882 円
	月額	滞納額																								
管理費	： 6,500 円	58,500 円																								
修繕積立金	： 18,540 円	166,860 円																								
水道料	： 実額 円	11,022 円																								
駐車料	： - 円	37,500 円																								
遅延損害金	： - 円	- 円																								
その他	： - 円	- 円																								
合計	： - 円	273,882 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	・一部のドアに破損個所があるほか、経年相応に劣化している。 ・上記滞納額のほか、遅延損害金が発生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 : 路線商業地
 街 路 : 約 16m
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 50 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
	52,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{76}$	67,300	67,300
A	公示地 倉敷5-19	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
	67,300	1.02	2,015.00	1.00	138,322,000
敷地	A 地域	二方路 1.02	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 1.02			

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
	231,000	4,505.15	1,040,690,000
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
	138,322,000	1,040,690,000	1,179,012,000	1.25	1,473,765,000
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	1,473,765,000	0.01902	1.000	1.000	70.09	400,000
	前記 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	400,000	364,000	380,000	70.09	26,634,000
	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	26,634,000	1.00	0.21842	5,817,000	5,817,000
	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 オ	積算価格 (円) カ
	5,817,000	1.00	1.00	0.80	0.93	4,328,000
1	前記 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 : 倉敷5-19
 所 在 : 倉敷市連島町連島字三ノ割110番70外
 価 格 : 52,700 円/㎡
 位 置 : 浦田約0.7km (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 地 積 : 694 ㎡
 供給処理施設 : 水道・下水
 接 面 街 路 : 西17m県道南側道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途 指定 等 : 準 工(60,200)
 地域 の 概要 : 店舗、営業所等が並ぶ県道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
敷地	土地	51,319,468 円	課税地積2,003.18㎡
1	建物	4,880,766 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。

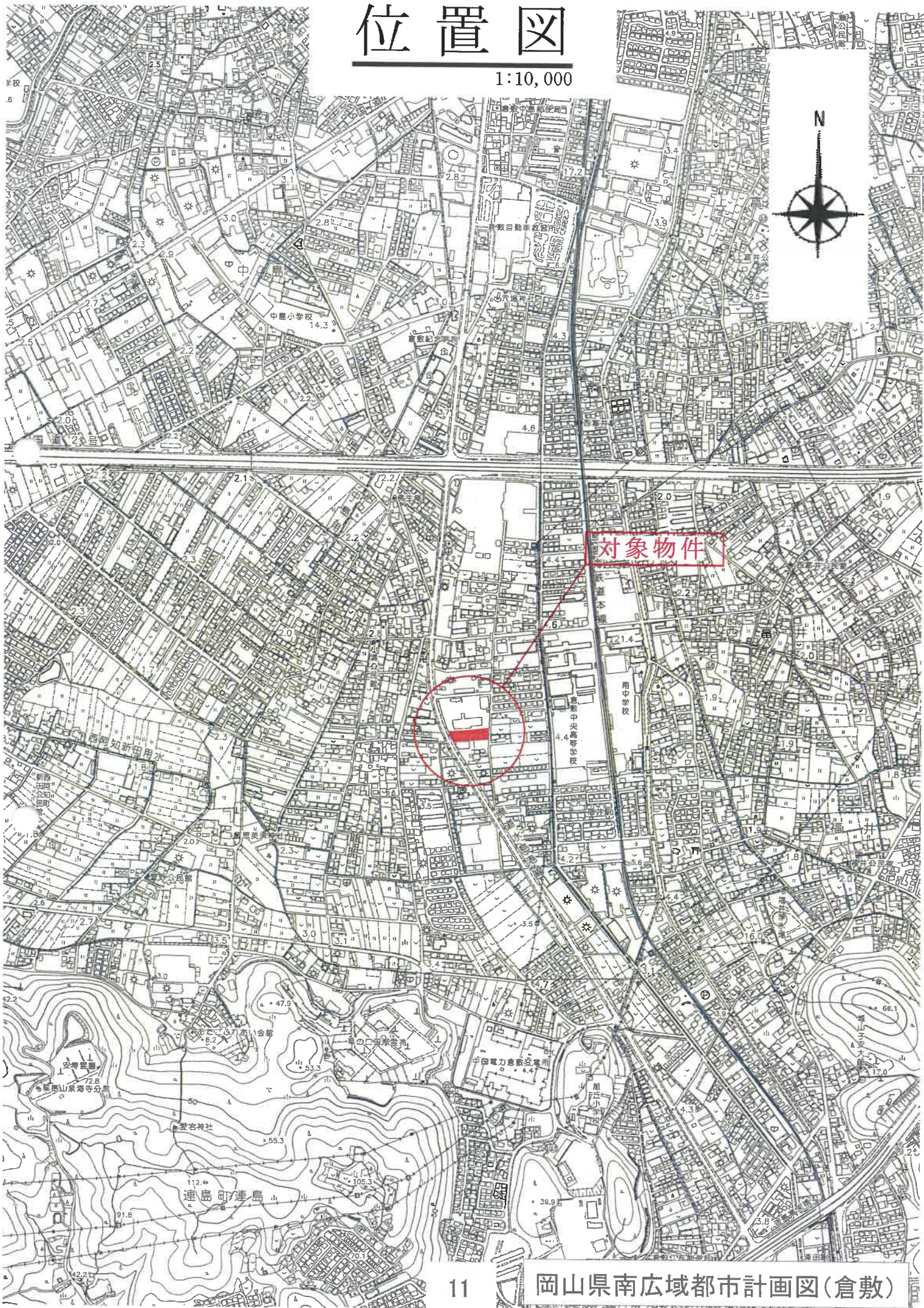
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図 (概略図)

以 上

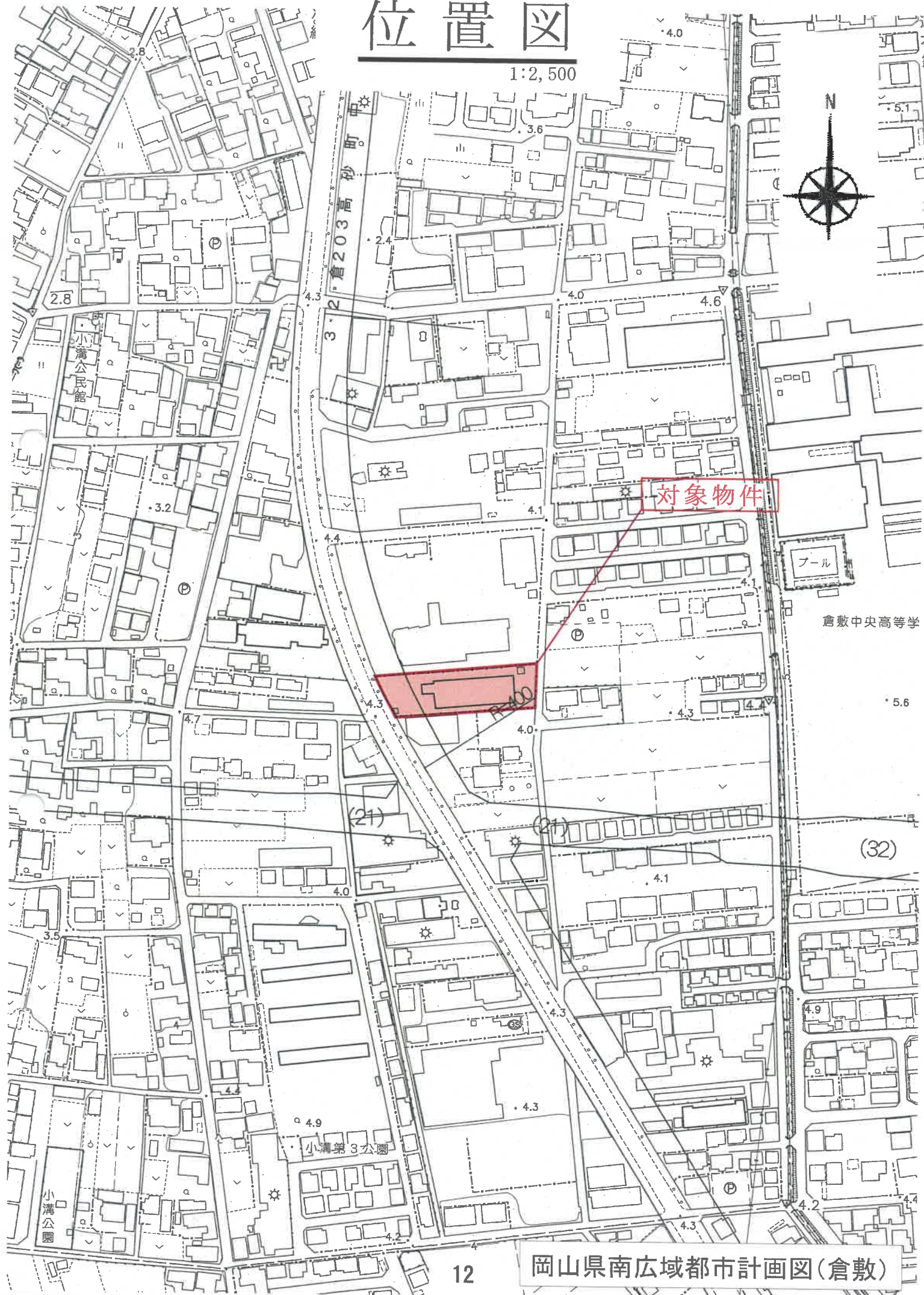
位置図

1:10,000



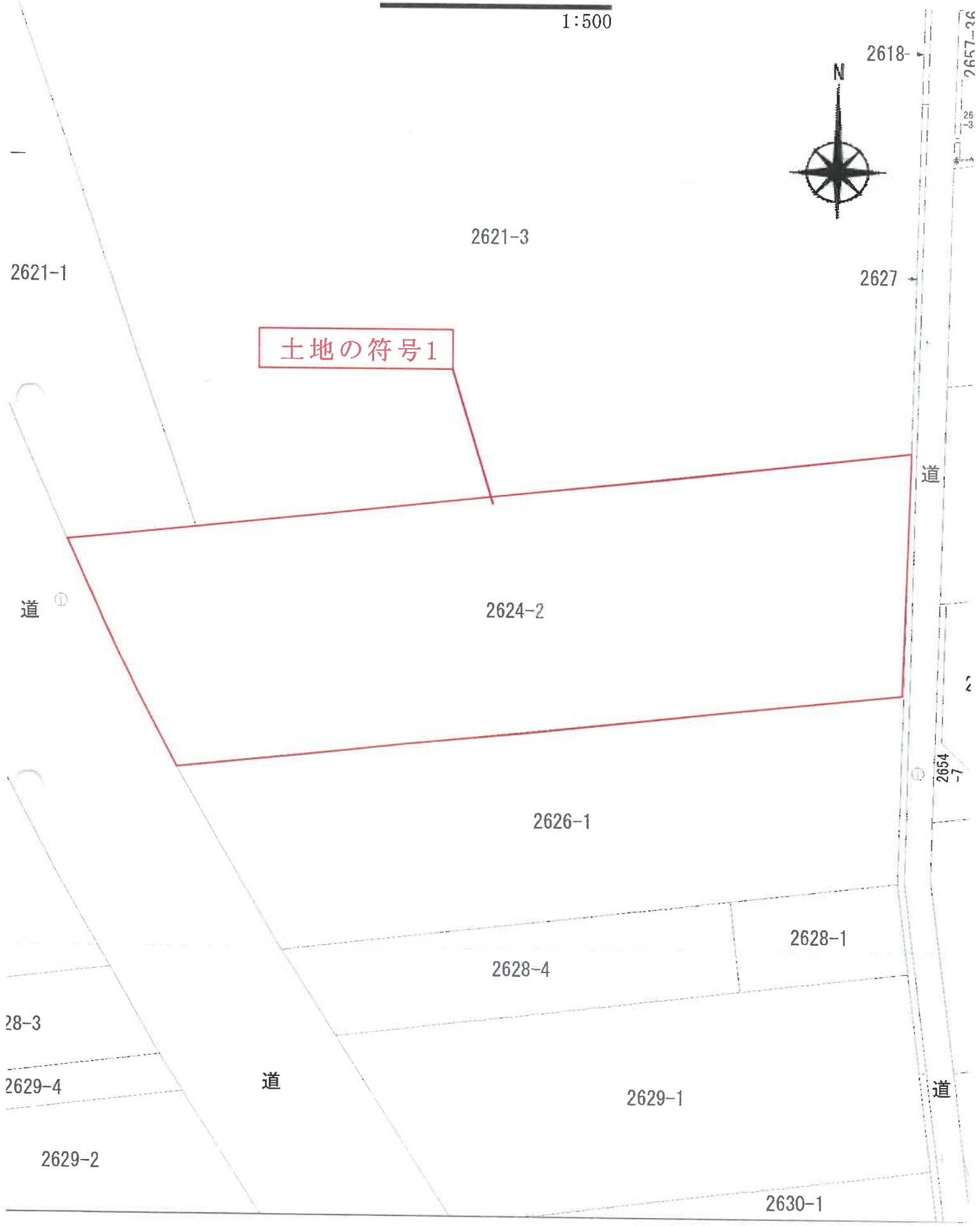
位置図

1:2,500



公図写

1:500



2005773

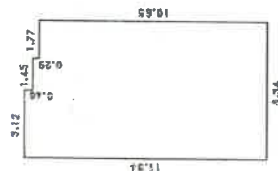
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
中島2624番2の
306

建物の所在
倉敷市中島字小溝2624番地2 エメラルドマンション倉敷中島

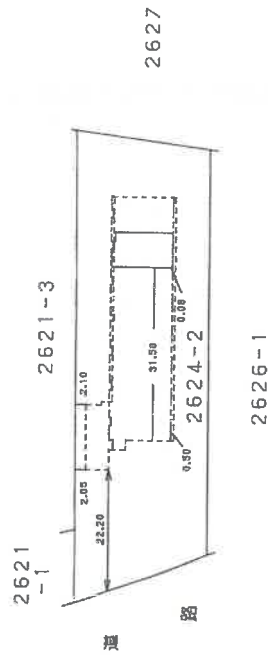
物件1



求積表

0.40 × 3.12 = 1.2480
0.29 × 4.57 = 1.3253
10.55 × 6.34 = 67.5210

合計 70.0943
床面積 70.09 m²



(建物の存する部分 3階)

約71%に縮小

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

建物の存する部分3階
建物の名称306号

S ≒ 1 : 600

