

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 場 所	令和 8年 1月22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 2月12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	4,439,000 3,551,200		890,000	96,890	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番地3

建物の名称 ゴールドトラスティタカシマ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高島新屋敷514番3の204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分79.79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 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番3

地 目 宅地

地 積 991.97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 100272分の7979



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】

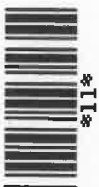
管理費等の滞納あり。

《 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 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番地3

建物の名称 ゴールドトラスティタカシマ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高島新屋敷514番3の204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分79.79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 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番3

地 目 宅地

地 積 991.97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 100272分の7979



令和7年(ケ)第64号
令和7年7月11日受理
令和7年8月13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 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番地3

建物の名称 ゴールドトラスティタカシマ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高島新屋敷514番3の204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分79.79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 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番3

地 目 宅地

地 積 991.97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 100272分の7979



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) ゴールドトラスティタカシマ 204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空き家の状態で管理している。 ☐ 「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 6,171円 修繕積立金 3,315円 駐車料金 5,000円 水道代 (使用料に応じ) 令和7年7月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計424,464円 ☐ 不明		
管理費等照会先	トラストコーポレーション株式会社		
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
■マンション管理会社担当者	1 本件マンションである「ゴールドトラスティタカシマ」の管理会社はトラストコーポレーション株式会社です。 2 本件マンションに管理人は常駐していませんが、定期的に清掃は入っています。 3 本件マンションの駐車場については、1戸に1台分は確保しています。
■亡A相続財産清算人	1 私は、亡A相続財産清算人として、物件1の建物（以下「本件建物」という。）を管理しています。 2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はなく、現在は空き家の状態で管理しています。 3 本件建物の立入調査については、立ち会いが困難なので、適宜、実施して下さい。 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「ゴールドトラスティタカシマ」の2階に位置し、同マンションの外観及び敷地である符号1の土地（以下「本件土地」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、空き家の状態で管理されていることが認められた。
- 4 本件建物は、立入調査した結果、経年による老朽化は認められたが、雨漏り等の大きな損傷箇所は特に認められなかった。
- 5 その他、本件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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
本件マンション敷地である本件土地の西側が市道に接し、北側(塀があり、幅員の狭い市道が存する。)及び南側はそれぞれ位置指定道路に接している（土地建物位置関係図、写真1ないし3参照）。

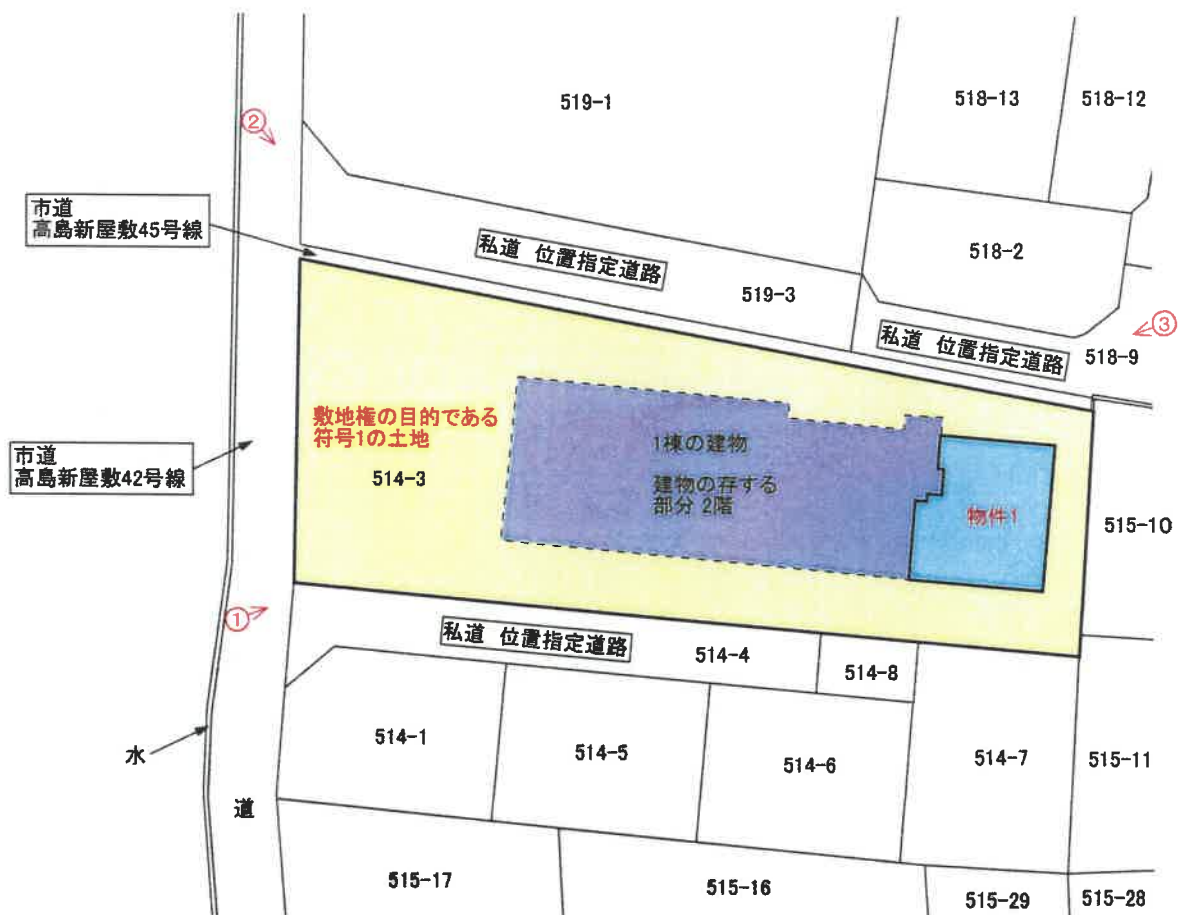
以 上

(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14日(月) 11:30-12:00	岡山地方法務局	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15日(火) 12:00-12:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年7月15日(火) 15:00-15:10	当庁執行官室(電話)	相続財産清算人から聴取
7年7月15日(火) : - :	当庁執行官室(郵便)	マンション管理会社に対し照会〆切 7/31 (郵券110)
7年7月28日(月) 13:00-13:40	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
7年7月28日(月) 15:00-15:10	当庁執行官室(電話)	マンション管理会社担当者から聴取
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7年7月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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。 ☐		

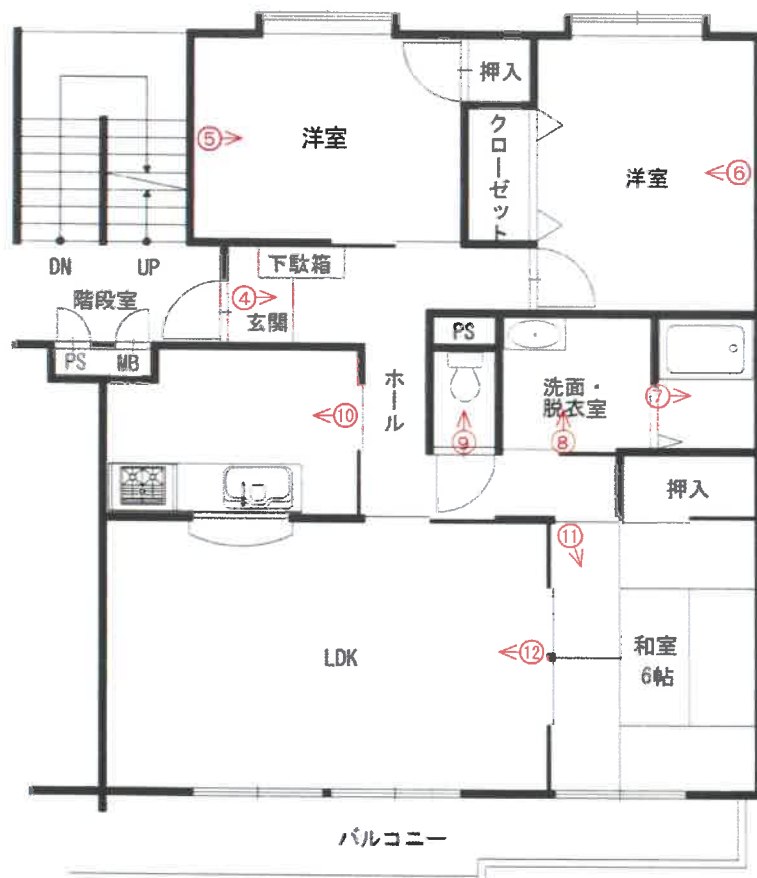
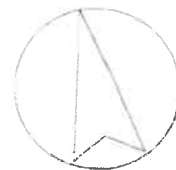
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



↑ 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「ゴールド・トラスティタカシマ」



写真2



写真3



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



鑑 第 25-471 号
令和 7 年(ケ) 第 64 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 8 月 21 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
-	1	敷地権付 区分所有建物	金 4,439,000 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) 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番地3 ゴールドトラスティタカシマ	概ね同左
		家屋 番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 高島新屋敷 514番3の204 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2階部分 79.79㎡	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 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番3 宅地 991.97㎡	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 100272分の7979	概ね同左
物件番号	特 記 事 項			
-				

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 高島 駅 の 北西 方直線約 200 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。		
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 : 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 : 一		
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 991.97㎡ 間 口 : 約 21 m 奥 行 : 約 52 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 三方路地 地 勢 : 略平坦		
接 面 道 路	方 位 : 西側 幅 員 : 約 4m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 高島新屋敷42号線 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条1項1号	北側 約 5m 有 私道 位置指定道路 略等高 法42条1項5号	南側 約 4m 有 私道 位置指定道路 略等高 法42条1項5号
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況マンション(ゴールドトラスティタカシマ)の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅、コーポ等が見られる。		
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	・北側の私道(位置指定道路)には、幅員約0.5mの市道(高島新屋敷45号線)を介して接面する。		

(1) 一棟の建物の概況

3

(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	2階 部分 （ 204 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。 天 井： ビニルクロス、敷目張り等 内 壁： ビニルクロス等 床： フローリング、畳等 その他： ー		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		月 額	滞納額	
		管理費	6,171 円	ー 円
		修繕積立金	3,315 円	ー 円
		上水道料	ー 円	ー 円
		下水道料	ー 円	ー 円
		駐車場使用料	5,000 円	ー 円
		遅延損害金	ー 円	ー 円
		その他	ー 円	ー 円
		合計	ー 円	424,464 円（内訳不明）
		※令和7年7月24日現在		
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		ー		

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 4m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約 12.5 m × 約 16 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
	78,700	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{101}$	77,900	77,900
A	公示地 岡山中-15	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	77,900	0.83	991.97	1.00	64,138,000
	A 地域	三方路 規模大	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			

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	190,000	1,132.62	215,198,000
	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	64,138,000	215,198,000	279,336,000	1.25	349,170,000
	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	349,170,000	0.07957	1.000	1.050	79.79	366,000
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	366,000	363,000	365,000	79.79	29,123,000
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	29,123,000	1.00	0.20710	6,031,000	6,031,000
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 (円) オ	積算価格 (円) カ
	6,031,000	1.00	1.00	0.80	0.92	4,439,000
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 : 岡山中ー15
所 在 : 岡山市中区高島新屋敷字相川田229番5
価 格 : 78,700 円/㎡
位 置 : 高島駅 約450m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 185 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西4m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途 指定 等 : 1低専(50、100)
地域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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
1	建物	5,061,334 円	—
敷地 符号1	土地	3,254,709 円	持分7979/100272

※ 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

以 上

位置図

N



1:10,000

対象物件



【岡山市】岡山市域図

位置図

N

1:2,500

対象物件



公 义 写

(座標値種別：図上)

518-

1:250を
1:300に
縮小

518-13

519-3

515.

敷地符号1

515-

514-8

514-5

514-7

515-1

515-16

515-29

515-2

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

高島新屋敷
高島新屋敷

求分	所 在	岡山市中区高島新屋數字光正地
----	-----	----------------

地番 514番3

区分した建物の各階平面図

家屋番号 高島新屋敷514番3の204

区分した建物の建物図面

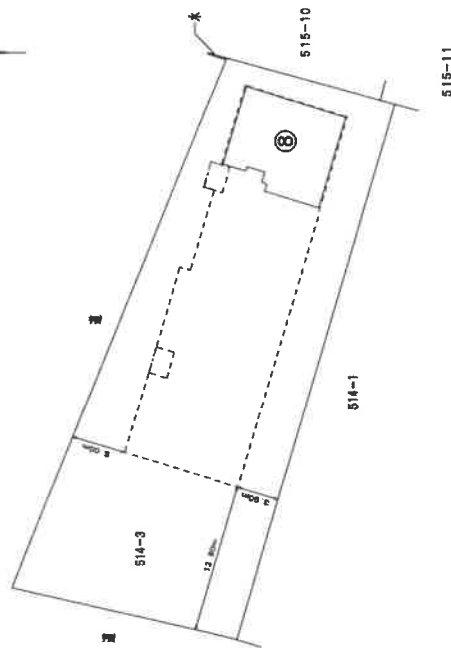
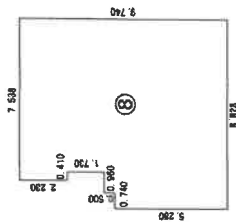
建物の所在 岡山市中区高島新屋敷字光正地514番地3

対象物件

建物の存する部分2階

求積表

7.128 × 9.740	=	69.426720
0.410 × 2.230	=	0.914300
0.980 × 0.500	=	0.490000
1.700 × 5.280	=	8.976000
計		79.797020
床面積		79.79 m ²



約71%縮小

報告書NO. 1100117

作成者

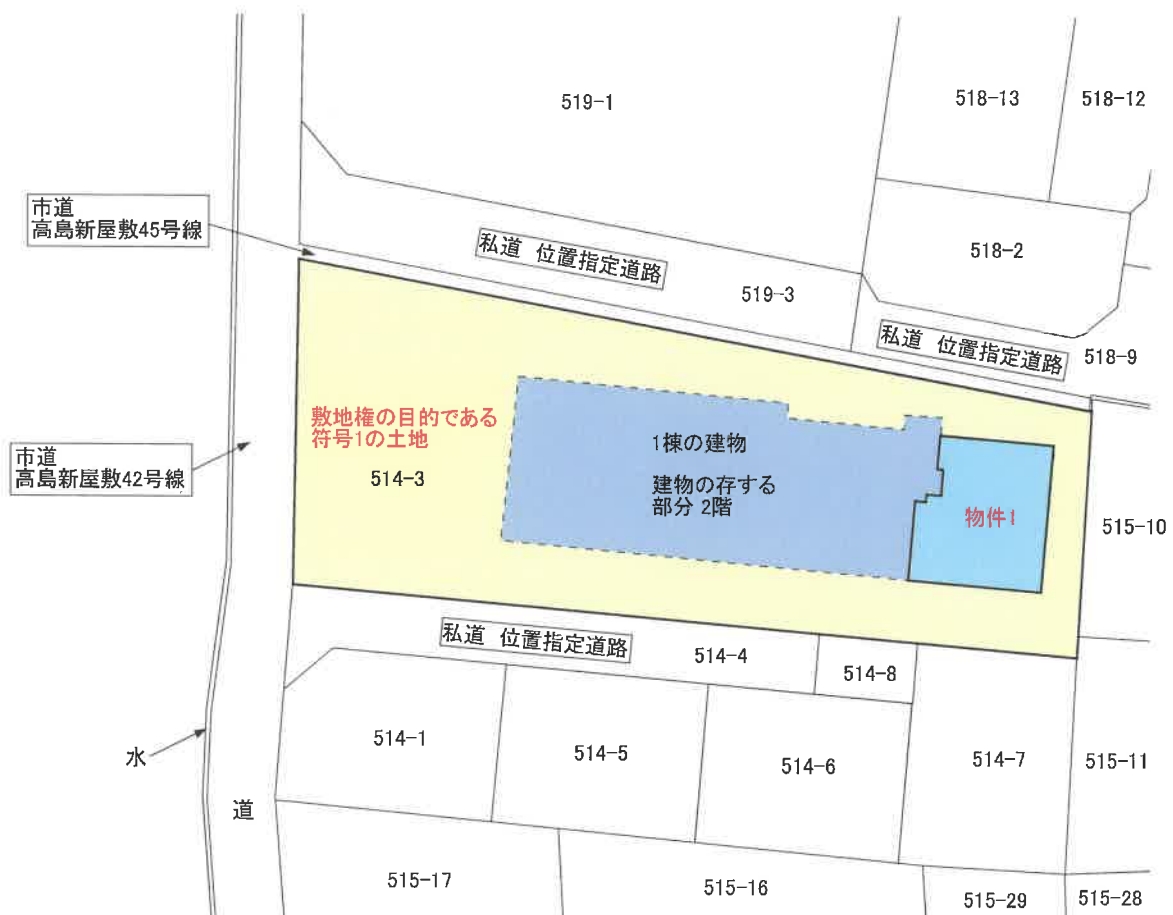
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。