

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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 8年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 7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 8年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市中区古京町一丁目175番地1

建物の名称 エメラルドマンション古京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古京町一丁目175番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分54.20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 岡山市中区古京町一丁目175番1

地 目 宅地

地 積 1210.79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 219211分の5795



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年12月14日まで

賃 料 毎月 金80000円(毎月27日限り翌月分支払)

敷 金 160000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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。

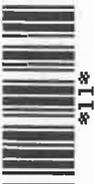
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

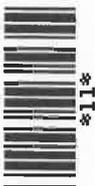
《 注 意 書 》

- 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 岡山市中区古京町一丁目175番地1

建物の名称 エメラルドマンション古京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古京町一丁目175番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分54.20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 岡山市中区古京町一丁目175番1

地 目 宅地

地 積 1210.79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 219211分の5795



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 岡山市中区古京町一丁目175番地1

建物の名称 エメラルドマンション古京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古京町一丁目175番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分54.20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 岡山市中区古京町一丁目175番1

地 目 宅地

地 積 1210.79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 219211分の5795



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	岡山市中区古京町一丁目9番1号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本建物を として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 5100円 修繕積立金 11580円 駐車場使用料 8000円 円 円	令和7年11月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年5月分～R7年11月分 計 172760円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 岡山支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> (B))の陳述／■提示文書(請求書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年12月15日
最初の契約日	平成24年12月8日
契約等期間	平成24年12月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年12月14日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年12月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月14日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金80000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 160000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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
<p>■ B (占有者)</p>	<p>(1) 私は、本件マンションを13年前に借りて、それ以降ずっと住んでいます。契約の内容は請求書に書いてあるとおりで、2年ごとに契約を更新しており、更新の際の契約書もあります。</p>

(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、関係人の陳述及び現場の状況から、「占有者及び占有権原」記載のとおり
の占有が認められる。
- (2) 符号1の土地は、その西側で市道（森下町中納言町線）に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月28日(火) 16:15-16:35	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
7年11月10日(月) 9:30-9:45	物件所在地	物件調査(不在)
7年11月18日(火) 13:15-13:25	物件所在地	物件調査(不在)、求陳述書投函、写真撮影外観
7年12月9日(火) 10:00-10:30	物件所在地	物件立入調査(評価人同行)、B面談、間取確認、写真撮影
7年12月10日(水) 11:45-11:55	物件所在地	物件立入調査、B面談、契約書確認
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

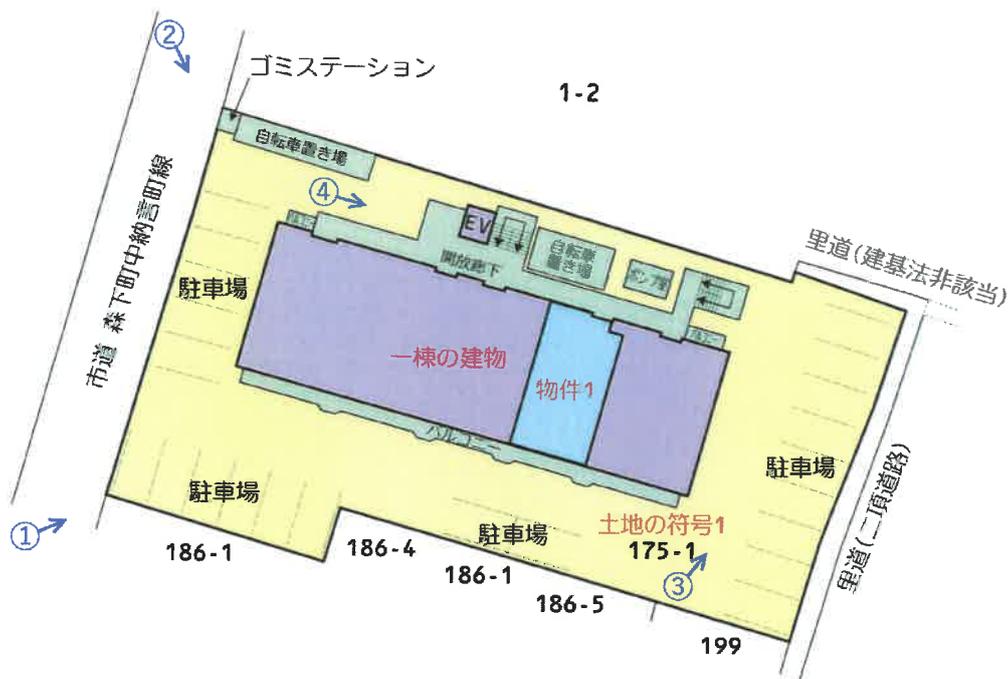
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

建物の存する部分 5階

建物の名称 504



※ 本図に示す土地, 建物, 工作物, 道路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)

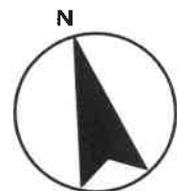
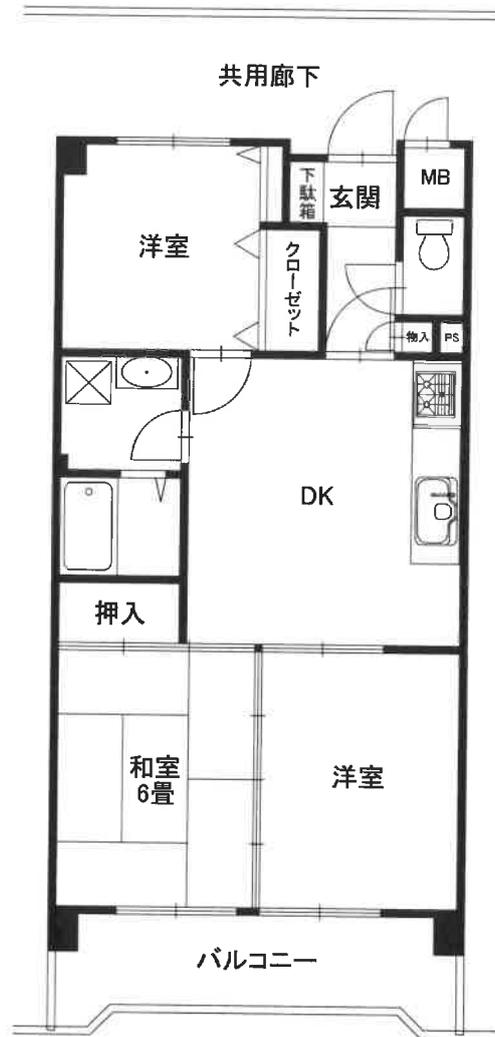


写真1

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

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

符号1の土地

本件一棟の建物



写真5 (ダイニングキッチン)



写真6 (南東側洋室)



写真7 (南西側和室6帖)



写真8 (浴室)



写真9 (トイレ)



評 第 25 - 0x218 号
令和 7 年 (ケ) 第 103 号
令和 7 年 12月 9日 現地調査
令和 7 年 12月 19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 4,704,000 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) 岡山市中区古京町一丁目 175番地1 エメラルドマンション古京	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) 古京町一丁目 175番1の504 504号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 54.20 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 岡山市中区古京町一丁目 175番1 宅地 1,210.79 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 219211 分の 5795	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山陽本線岡山駅の東方直線約2,100m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道250号西背後に位置し、中高層マンションや戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
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 : 近隣商業地域 建ぺい率 : 80 % 容積率 : 200 % 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、後樂園背景保全地区
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 1,210.79 m ² 間口 : 約 28.0 m 奥行 : 約 48.0 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 二方路 地勢 : 略平坦
接面道路	方位 : 西 東 幅員 : 約 7.0 m 約 1.5 m 舗装 : あり あり 種類 : 市道(森下町中納言町線) 里道 高低差 : 略等高 道路より約1.2m高い 摘要 : 42条1項道路 42条2項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は7階建マンション「エメラルドマンション古京」の敷地として利用されている。周辺にはマンション、戸建住宅、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	<ul style="list-style-type: none"> 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)0.5m以上3.0m未満(計画)-m、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) 北東側にも里道(建築基準法非該当)が存するが道路として機能していない。

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古京
建物の用途	共同住宅 (総戸数 33 戸)
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 昭和63年9月頃 新築(登記) 経過年数 : 約 37 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年 増改築時期 : なし
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	外壁 : 吹付けタイル、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 (20 台) 駐輪場 : あり その他 : -
建物の品等	中品等
延床面積	2,218.57 m ²
管理の形態等	管理組合 : あり 名称(エメラルドマンション古京管理組合) 法人格 : なし 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 管理人 : なし 管理人室 : なし 管理状況 : -
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。 ・ 令和8年9月頃外壁修繕の予定

(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	5階部分 (504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	<p>内部仕様の主なものは次のとおりである。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>(和室)</td> <td>(洋室)</td> </tr> <tr> <td>天 井</td> <td>: クロス貼り等</td> <td>クロス貼り等</td> </tr> <tr> <td>壁</td> <td>: クロス貼り等</td> <td>クロス貼り等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>: 畳</td> <td>クッションフロア等</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>: -</td> <td>-</td> </tr> </table>				(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	クッションフロア等	その他	: -	-									
	(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	クッションフロア等																									
その他	: -	-																									
保守管理の状態	普通																										
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>: 5,100 円</td> <td>35,700 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>: 11,580 円</td> <td>81,060 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>: 8,000 円</td> <td>56,000 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>172,760 円</td> </tr> </table> <p>※令和7年11月17日現在</p>				月額	滞納額	管理費	: 5,100 円	35,700 円	修繕積立金	: 11,580 円	81,060 円	水道料	: - 円	- 円	駐車場使用料	: 8,000 円	56,000 円	遅延損害金	: - %	- 円	その他	: - 円	- 円	合計	: - 円	172,760 円
	月額	滞納額																									
管理費	: 5,100 円	35,700 円																									
修繕積立金	: 11,580 円	81,060 円																									
水道料	: - 円	- 円																									
駐車場使用料	: 8,000 円	56,000 円																									
遅延損害金	: - %	- 円																									
その他	: - 円	- 円																									
合計	: - 円	172,760 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	-																										

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 7.0 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	137,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	136,000	136,000
	基準地 中(県)5-1	公示価格 等の価格 からまだ 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 慮し、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 等を検討し、 うえ査定した。

ii 敷地の価格

物件番号	標準画地価格	個別格差		地積	建付減価補正率	敷地価格
	ア (円/㎡)	イ		ウ (㎡)	エ	オ (円)
敷地	136,000	1.00		1,210.79	1.00	164,670,000
	A 地域	規模	1.00	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
		形状	1.00			
相乗積	1.00					

② 建物

物件番号	建物価格(単価)	延床面積	建物価格(総額)
	ア (円/㎡)	イ (㎡)	ウ (円)
一棟の建物	196,000	2,218.57	434,840,000
	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。		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	建物価格	土地・建物価格	開発コスト等	一棟全体の土地・建物の再調達原価
	ア (円)	イ (円)	ウ (円)	エ	オ (円)
一棟の土地建物	164,670,000	434,840,000	599,510,000	1.25	749,390,000
	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	専有面積割合	階層別格差率	位置別格差率	専有面積	区分所有建物の再調達原価(単価)
	(円) ア	イ	ウ	エ	(㎡) オ	(円/㎡) カ
1	749,390,000	0.02644	1.020	1.040	54.20	388,000
	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)	区分所有建物の再調達原価(比準価格)	区分所有建物の再調達原価	専有面積	区分所有建物の再調達原価の決定
	(円/㎡) ア	(円/㎡) イ	(円/㎡) ウ	(㎡) エ	(円) オ
1	388,000	383,000	385,000	54.20	20,867,000
	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	持分割合	現価率	区分所有建物価格(積算価格)	区分所有建物価格の決定
	(円) ア	イ	ウ	(円) エ	(円) オ
1	20,867,000	1.00	0.3941	8,220,000	8,220,000
	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とおり決定した。

4 積算価格の査定(占有を考慮した積算価格)

物 件 番 号	積算価格	占有減価修正	占有を考慮した積算価格
	ア (円)	イ (円)	ウ (円)
1	8,220,000	1.00	8,220,000
	上記 3 参照	必要なし	ウ：ア×イ

II 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して求めた。

物 件 番 号	総 収 益	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収 益 価 格
	ア (円)	イ	ウ	エ	オ (円)
1	960,000	1.00	15.0%	1.00	6,400,000
	現況調査報告書記載の調査時点における賃貸状況に基づく実際支払賃料の年額。	必要なし	建物利用用途・築年、契約内容等を総合的に勘案して査定した。	必要なし	オ：ア×イ÷ウ×エ

III 評価額の判定

上記で求めた積算価格・収益価格を比較考量して調整後の価格を求め、更に競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

1 試算価格の調整

物 件 番 号	積 算 価 格	収 益 価 格	調整後の価格
	ア (円)	イ (円)	ウ (円)
1	8,220,000	6,400,000	6,400,000
	上記I参照	上記II参照	抵当権設定前からの賃貸借による占有状況を考慮して、収益物件としての収益価格を採用した。

2 競売市場を前提とした評価額

物件番号	区分所有建物価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	その他 減価 エ	要返還 一時金の額 (円) オ	評価額 (円) カ
	6,400,000	1.00	0.80	0.95	160,000	4,704,000
1	上記 1 参照	必要なし	不動産競売市場の特殊性等を考慮の上で査定した。	代金納付時の平均的なスケジュールを考慮し、滞りなく管理費等を納付することを基準として査定した。	返還義務のある敷金のうち、返還を考慮して査定した。	キ：ア×イ×ウ×エ×オ-カ

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 中(県)5-1
所在 : 岡山市中区中納言町32番外
価格 : 137,000 円/㎡
位置 : 岡山駅 約3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 241 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東 6m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 近商 (80, 200) 準防
地域の概要 : 店舗兼住宅とマンション等が混在する既成商業地域

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	2,273,279 円	敷地権に対応する額
1	建物	3,136,468 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、固定資産税評価額とは、その性質を異にしている。

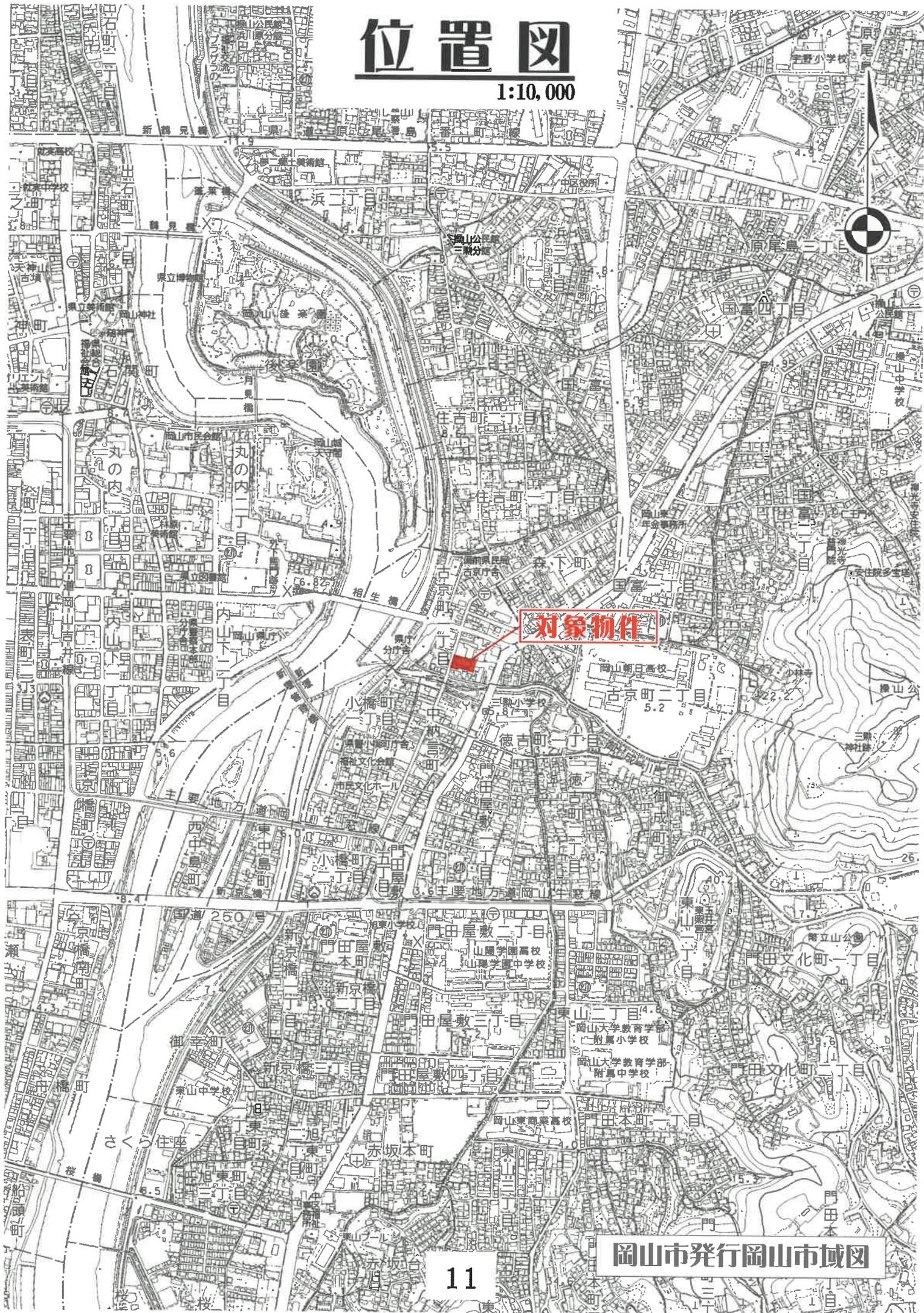
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図

以上

位置図

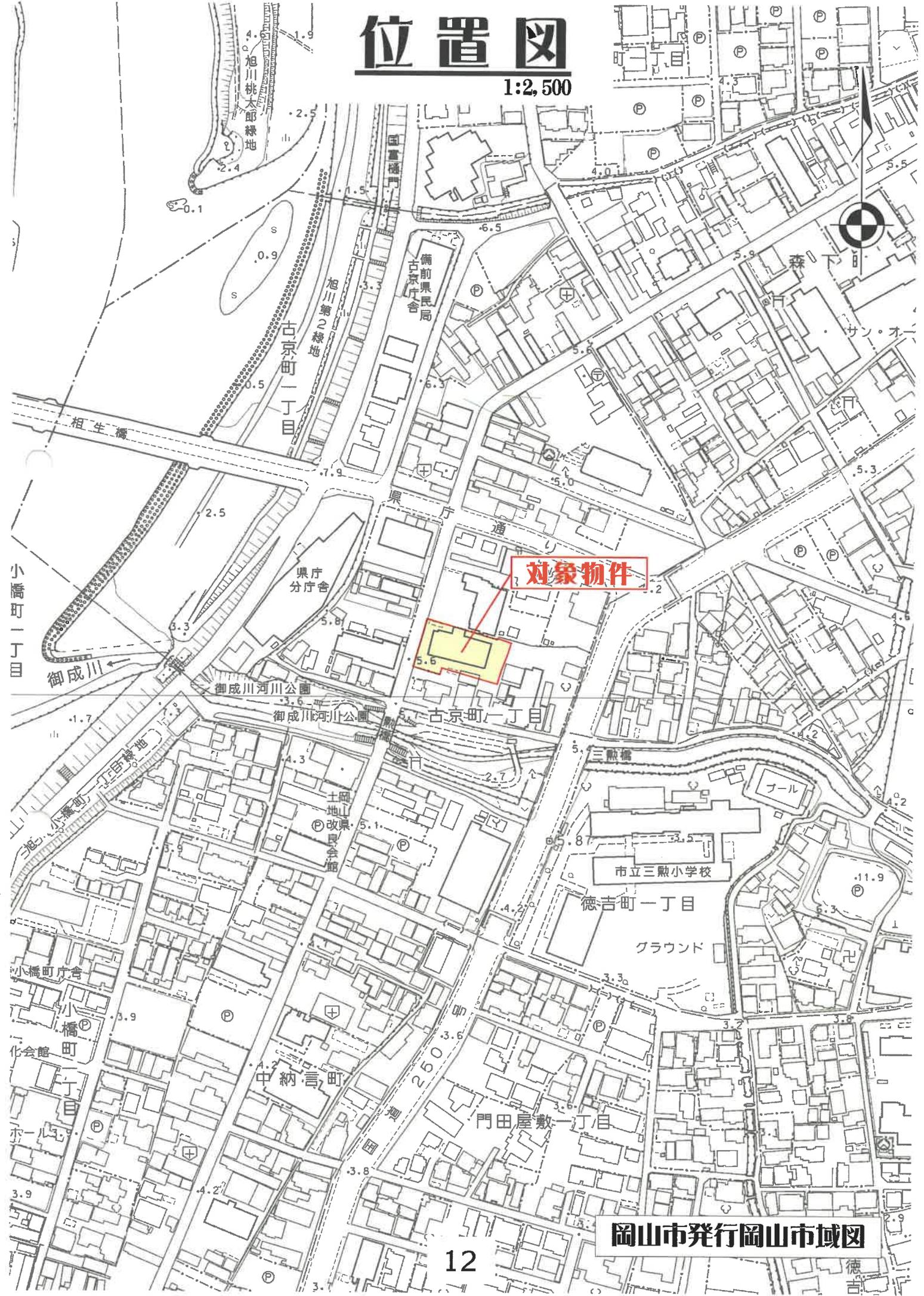
1:10,000



対象物件

位置図

1:2,500



対象物件

岡山市発行岡山市域図

公図写

3
-1 ハ 163-1 ホ 227
 ニ 221-2 ヘ 7-1



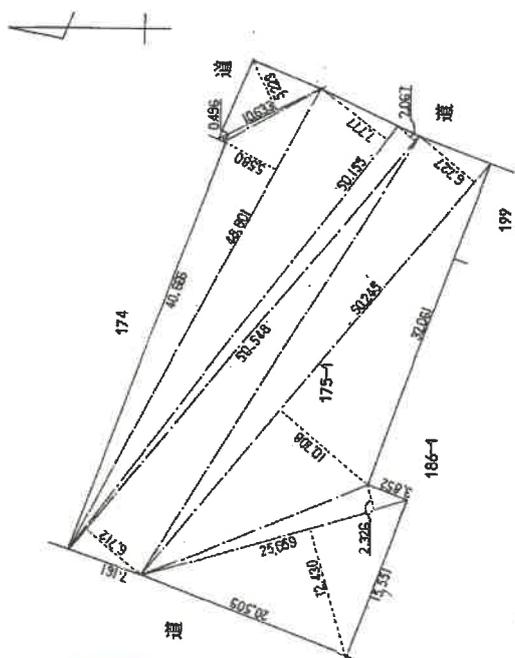
土地の符号1

0004643

前175-1後・新
地積測量図
土地所在地

地番	175-1
土地の所在	岡山市古京町1丁目

土地の符号1



175-1
 $10.633 \times (5.223 + 0.496) + 2 = 30.4050635$
 $48.801 \times 5.890 + 2 = 136.154790$
 $50.155 \times 7.777 + 2 = 195.0277175$
 $50.548 \times (2.067 + 6.712) + 2 = 221.880446$
 $50.245 \times (6.727 + 10.708) + 2 = 438.0107875$
 $25.659 \times (2.326 + 12.430) + 2 = 189.312102$
 計地積 ~ 1210.7909065

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]		
作成日	(昭和42年12月15日作製)		
備考	(岡山県土地家屋調査士会用品)		

S62.12.11

約71%縮小

建築物図面

区分した各階平面図

古京町一丁目
175番1の504

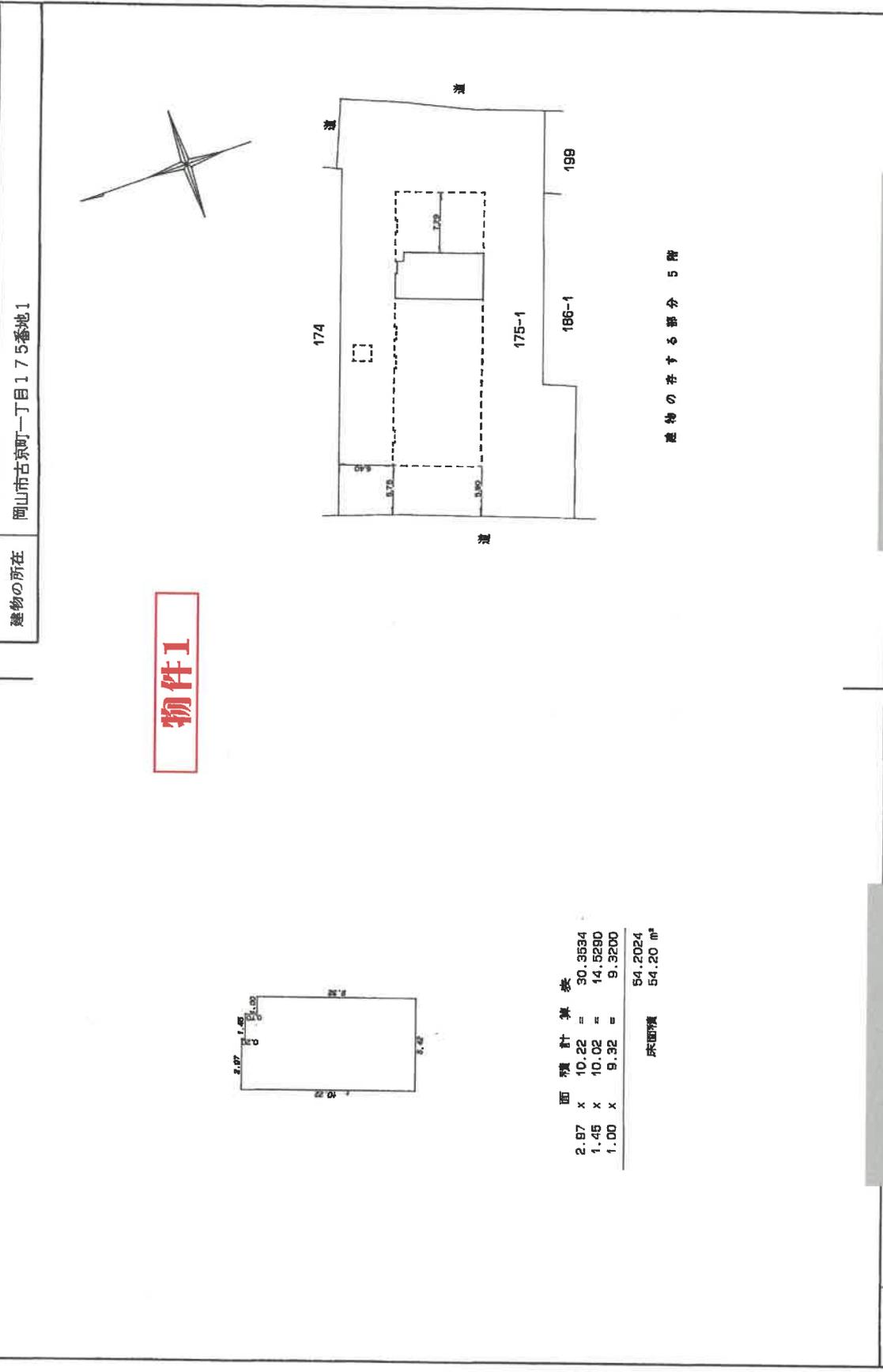
家屋番号
175番1の504

区分した各階平面図

古京町一丁目
175番1の504

家屋番号
175番1の504

区分した各階平面図



物件1

植物の存する部分 5階

面積計算法	
2.87 x 10.22 =	30.3534
1.45 x 10.02 =	14.5290
1.00 x 9.32 =	9.3200
床面積	54.2024
	54.20 m ²

製作者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------	-------------------	-------------

(岡山県土地家屋調査士会用品)

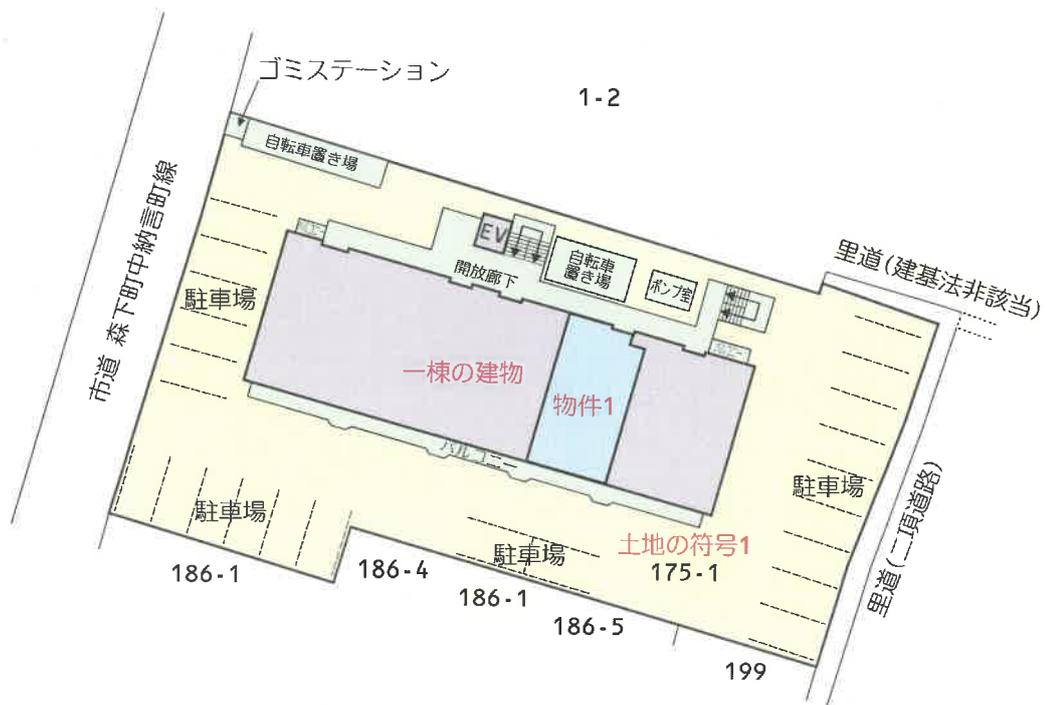
約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

建物の存する部分 5階

建物の名称 504



※ 本図に示す土地, 建物, 工作物, 道路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。