

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月10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 岡山市南区豊成一丁目119番地11

建物の名称 エメラルドマンション豊成

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊成一丁目119番11の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床 面 積 1階部分 64.84平方メートル  
地下1階部分 9.60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 岡山市南区豊成一丁目119番11

地 目 宅地

地 積 1099.46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 182268分の6484



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

---

---

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、BIT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 岡山市南区豊成一丁目119番地11

建物の名称 エメラルドマンション豊成

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊成一丁目119番11の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床 面 積 1階部分 64.84平方メートル  
地下1階部分 9.60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 岡山市南区豊成一丁目119番11

地 目 宅地

地 積 1099.46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 182268分の6484



令和7年(ケ)第126号  
令和7年12月12日受理  
令和8年1月14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 岡山市南区豊成一丁目119番地11  
建物の名称 エメラルドマンション豊成

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊成一丁目119番11の1  
建物の名称 101  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建  
床 面 積 1階部分 64.84平方メートル  
地下1階部分 9.60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 岡山市南区豊成一丁目119番11  
地 目 宅地  
地 積 1099.46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 182268分の6484



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	岡山市南区豊成一丁目6番16号 エメラルドマンション豊成 101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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6,500円 修繕積立金 11,200円 清掃協力金 年額 2,000円	令和7年12月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年4月分～R7年12月分 計529,775円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス 岡山支店	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等の滞納内訳 管理費：130,700円、修繕積立金：302,400円、清掃協力金：4,000円 遅延損害金：92,675円	
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	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地	<input checked="" type="checkbox"/> ない	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A破産管財人	<p>1 私は、物件1の建物（以下「本件建物」という。）の所有者Aの破産管財人です。</p> <p>2 Aの破産手続は係属中で、私が破産財団として、本件建物を空き家の状態で管理していましたが、令和7年12月19日付けで、財団放棄をしました。</p>
■マンション管理会社担当者	<p>1 本件マンションである「エメラルドマンション豊成」の管理会社は、株式会社穴吹ハウジングサービス岡山支店です。</p> <p>2 本件マンションの駐車場は、敷地内が8台分、そして敷地外に17台分がありますが、現在、満車状態となっています。なお、駐車場については、現在のところ空く状況ではなく、周辺の駐車場を探してもらう必要があると思います。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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 本件建物は、マンション「エメラルドマンション豊成」の1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東側が県道に接している（土地建物位置関係図、写真1、2参照）。

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

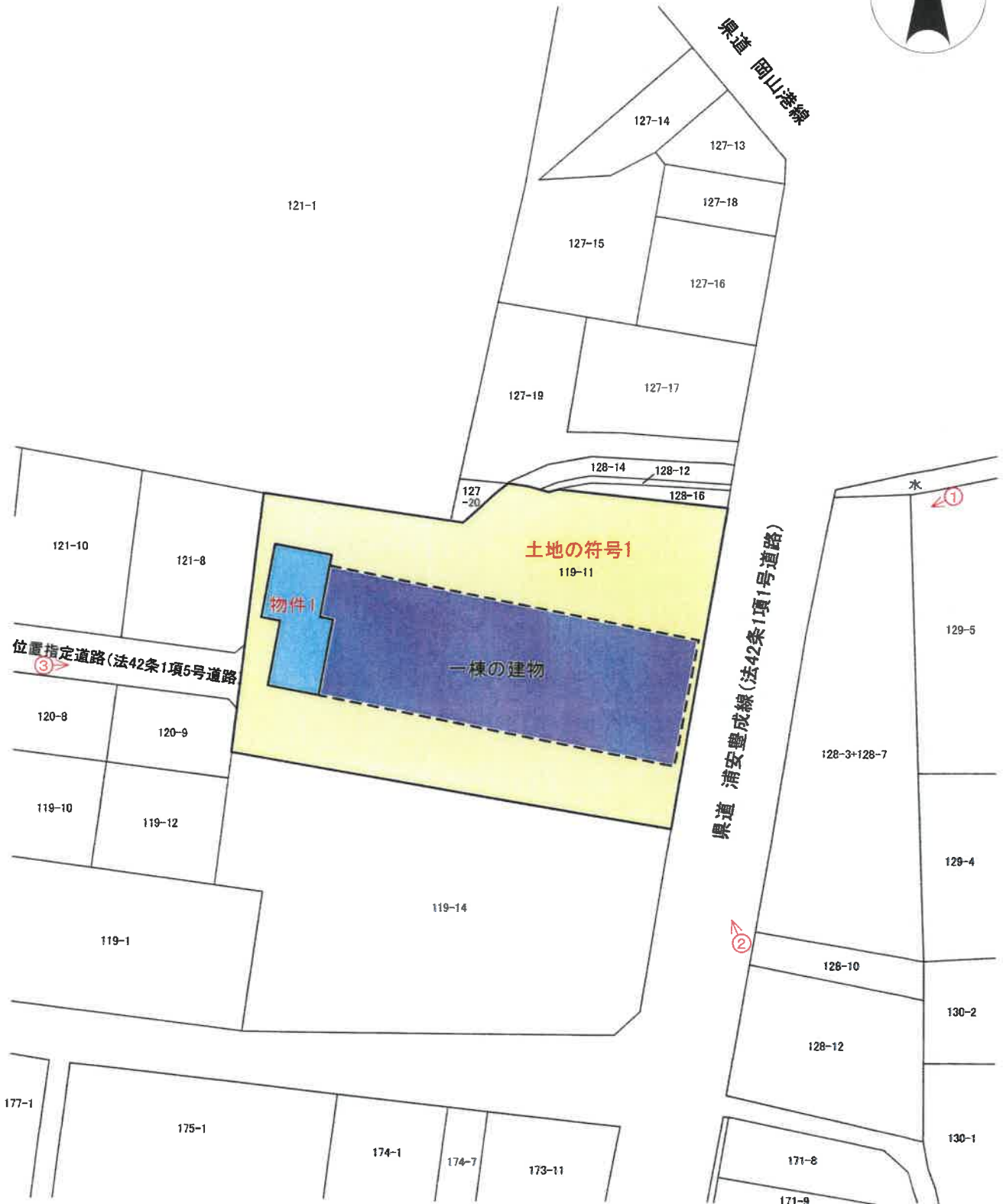
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月15日(月) 13:00-14:15 うち35分	岡山地方法務局 岡山西出張所	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12月16日(火) 13:00-13:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年12月17日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	マンション管理会社に対し照会ㄨ切 1/9 (郵券110+270)
7年12月17日(水) 10:00-10:10	当庁執行官室(電話)	破産管財人から聴取
7年12月25日(木) 12:15-12:45	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
8年1月8日(木) 11:30-11:40	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)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 1階

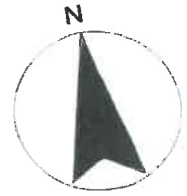


※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

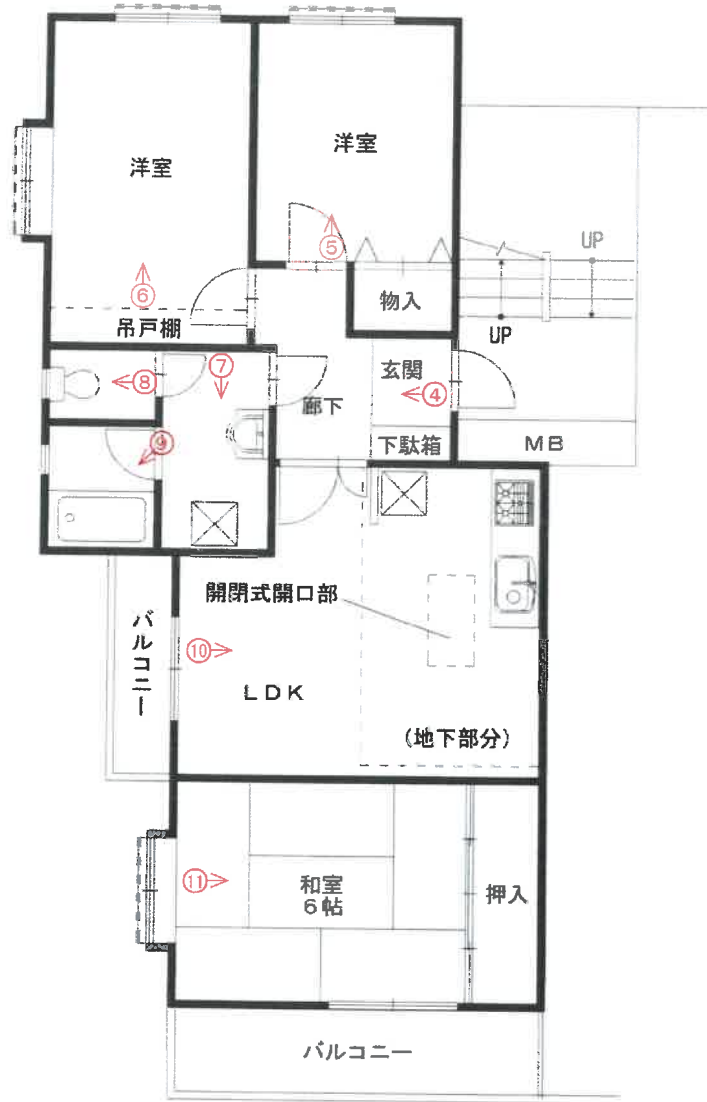
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件 1



建物の存する部分 1階



1階



地下1階

↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

(7枚目)

写真1

マンション「エメラルドマンション豊成」



符号1の土地

写真2

県道

マンション「エメラルドマンション豊成」



県道

写真3

マンション「エメラルドマンション豊成」



本件建物付近

位置指定道路

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



評 第 26-306 号  
令 和 7 年 (ケ) 第 126 号  
令 和 7 年 12 月 25 日 現地調査  
令 和 8 年 1 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 高見 康弘

## 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 3,129,000 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) 岡山市南区豊成一丁目119番地11 エメラルドマンション豊成	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) 豊成一丁目119番11の1 101 居宅 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建 1階部分 64.84㎡ 地下1階部分 9.60㎡ 合計 74.44㎡	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 岡山市南区豊成一丁目119番11 宅地 1,099.46㎡	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 6484/182268	概ね同左
物件番号	特記事項			
	特に無し。			

## 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 南東 方直線約 3,900 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岡山市南部「豊成一丁目地区」の一郭で、県道沿いに店舗、共同住宅等が混在する地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	(北東の県道岡山港線 から50m以内) 市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 無 自転車駐車場附置義務条例適用地区(周辺地区) 屋外広告物第3種許可地域 (北東の県道岡山港線 から50m超) 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 無
画地条件 (規模・形状等)	規模 間口 奥行 形状 接面状況 地勢	: 1,099.46㎡ : 約30m : 約40m : 略長方形 : 二方路 : 平坦
接面道路	方位 幅員 舗装 種類 高低差 摘要	東側 約9.5m 有 県道(浦安豊成線) 略等高 法42条1項1号道路 西側 約4m 有 私道(位置指定道路) 略等高 法42条1項5号道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況、本件マンション(エメラルドマンション豊成)が存する。 隣地はマンション、一般住宅等が立地している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	: 有 : 有 : 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	特に無し。	

## 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豊成
建物の用途	共同住宅 (総戸数 27戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 : 昭和62年8月頃 新築(登記上) 経過年数 : 39年 経済的残存耐用年数 : 6年 (主体部分) 増改築時期 : 無
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
仕様	外壁 : 吹付タイル等 その他 : -
設備	エレベーター : 無 駐車場 : 有 (8台分) 駐輪場 : 有 その他 : -
建物の品等	中下品等
延床面積	2,141.88㎡
管理の形態等	管理組合 : 有 名称(エメラルドマンション豊成管理組合) 法人格 : 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態 : 管理人 無 管理人室 : 無 管理状況 : -
管理の状況	普通
特記事項	大規模修繕: 2014年3月16日頃に外壁・屋上防水等について実施済

(2) 専有部分の概況 (物件 1 )

構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付 1 階建																								
位 置	1階 部分 ( 101 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 style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">(洋室)</td> <td style="text-align: center;">(和室)</td> </tr> <tr> <td>天 井：クロス貼等</td> <td>化粧ボード貼等</td> </tr> <tr> <td>内 壁：クロス貼等</td> <td>クロス貼等</td> </tr> <tr> <td>床：フローリング等</td> <td>タミ等</td> </tr> <tr> <td>その他：-</td> <td>-</td> </tr> </table>	(洋室)	(和室)	天 井：クロス貼等	化粧ボード貼等	内 壁：クロス貼等	クロス貼等	床：フローリング等	タミ等	その他：-	-														
(洋室)	(和室)																								
天 井：クロス貼等	化粧ボード貼等																								
内 壁：クロス貼等	クロス貼等																								
床：フローリング等	タミ等																								
その他：-	-																								
保守管理の状態	不良																								
管 理 費 等	<table style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">月額</th> <th style="text-align: center;">滞納額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理費</td> <td style="text-align: right;">6,500 円</td> <td style="text-align: right;">130,700 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td style="text-align: right;">11,200 円</td> <td style="text-align: right;">302,400 円</td> </tr> <tr> <td>水道料</td> <td style="text-align: right;">- 円</td> <td style="text-align: right;">円</td> </tr> <tr> <td>駐車料</td> <td style="text-align: right;">- 円</td> <td style="text-align: right;">円</td> </tr> <tr> <td>清掃協力金</td> <td style="text-align: right;">年額2,000 円</td> <td style="text-align: right;">4,000 円</td> </tr> <tr> <td>遅延損害金</td> <td style="text-align: right;">- 円</td> <td style="text-align: right;">92,675 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">- 円</td> <td style="text-align: right;">529,775 円</td> </tr> </tbody> </table> ※令和7年12月23日現在		月額	滞納額	管理費	6,500 円	130,700 円	修繕積立金	11,200 円	302,400 円	水道料	- 円	円	駐車料	- 円	円	清掃協力金	年額2,000 円	4,000 円	遅延損害金	- 円	92,675 円	合計	- 円	529,775 円
	月額	滞納額																							
管理費	6,500 円	130,700 円																							
修繕積立金	11,200 円	302,400 円																							
水道料	- 円	円																							
駐車料	- 円	円																							
清掃協力金	年額2,000 円	4,000 円																							
遅延損害金	- 円	92,675 円																							
合計	- 円	529,775 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	特に無し。																								

## 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 : 約 9.5m  
 地 積 : 約 500 m<sup>2</sup>  
 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

地域 符号	公示価格等 (円/m <sup>2</sup> ) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
	73,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	82,600	82,600
A	公示地 岡山南5-6	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
	82,600	1.00	1,099.46	1.00	90,815,000
敷地	A 地域		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 1.00			

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
	204,000	2,141.88	436,944,000
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。		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
	90,815,000	436,944,000	527,759,000	1.25	659,699,000
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	659,699,000	0.03557	0.990	1.030	74.44	321,000
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	321,000	306,000	314,000	74.44	23,374,000
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	23,374,000	1.00	0.19456	4,548,000	4,548,000
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 オ	積算価格 (円) カ
	4,548,000	1.00	1.00	0.80	0.86	3,129,000
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 : 岡山南5-6  
 所 在 : 岡山市南区福田字村前229番5  
 価 格 : 73,000 円/㎡  
 位 置 : 岡山駅 6.1km (道路距離)  
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
 地 積 : 704 ㎡  
 供給処理施設 : 上水、下水  
 接 面 街 路 : 西9m県道  
 都市計画区分 : 市街化区域  
 用途 指 定 等 : 2中専 (60, 200)  
 地域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ路線商業地域

## 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	1,898,661 円	敷地権の割合に対応する額
1	建物	3,608,063 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



対象不動産

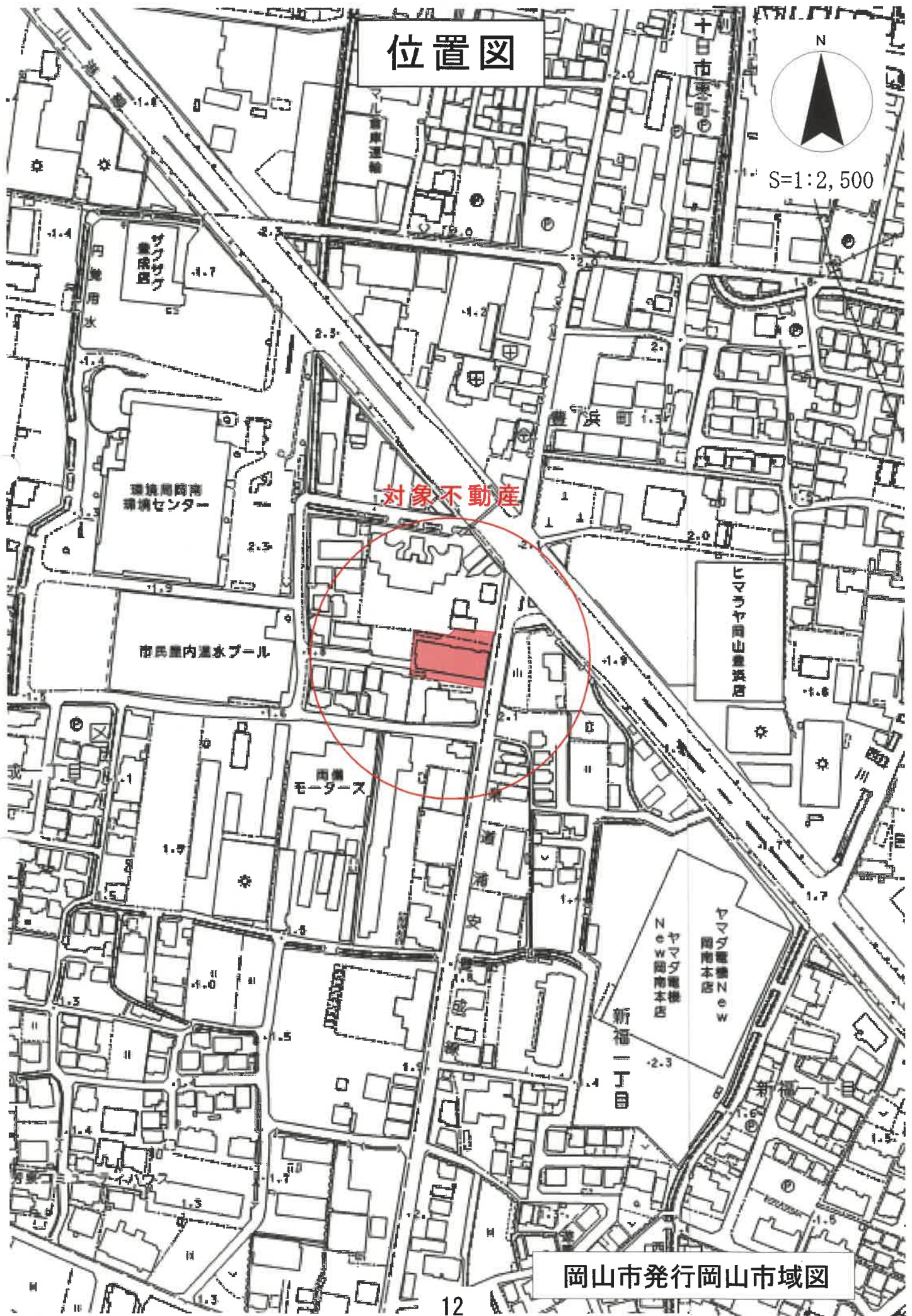


岡山市発行岡山市域図

# 位置図



対象不動産



岡山市発行岡山市域図

# 公図写



縮小図  
約71%



請求部分	所在 岡山市南区豊成一丁目				地番 119番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類 地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和42年11月8日	補記事項	

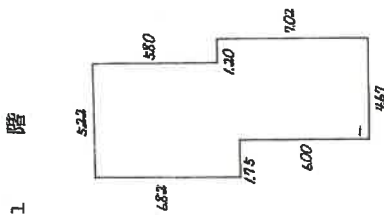
登記年月日：昭和62年9月2日

0141756

区分した各階平面図

区分した建物図面  
各階平面図 1013

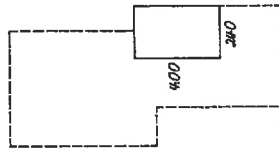
家屋番号	豊成一丁目 119番11の1
建物の所在	岡山市豊成一丁目119番地11 エメラルドマンション豊成



求積

5.22 X 6.82 = 35.6004  
 1.20 X 1.02 = 1.2240  
 4.67 X 6.00 = 28.0200  
 合計 64.8444  
 床面積 64.84 m<sup>2</sup>

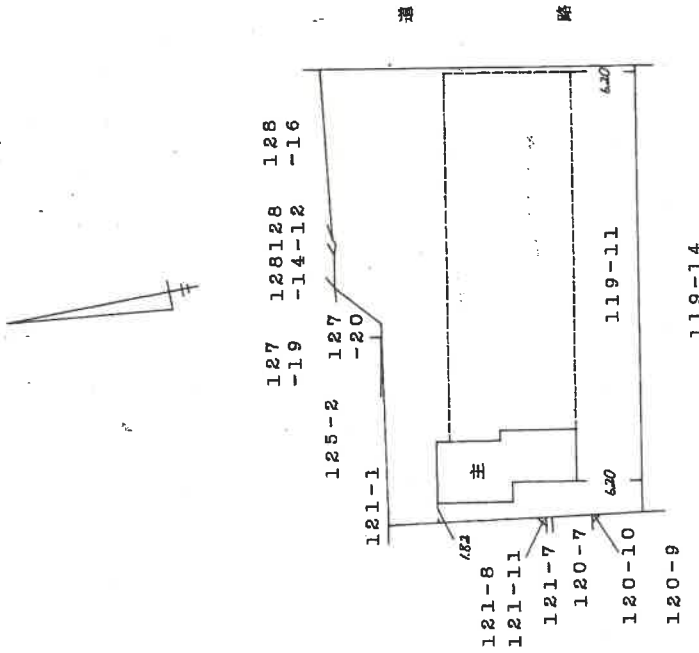
地下1階



求積

2.40 X 4.00 = 9.6000  
 床面積 9.60 m<sup>2</sup>

縮小図  
約71%



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

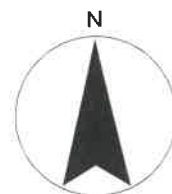
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

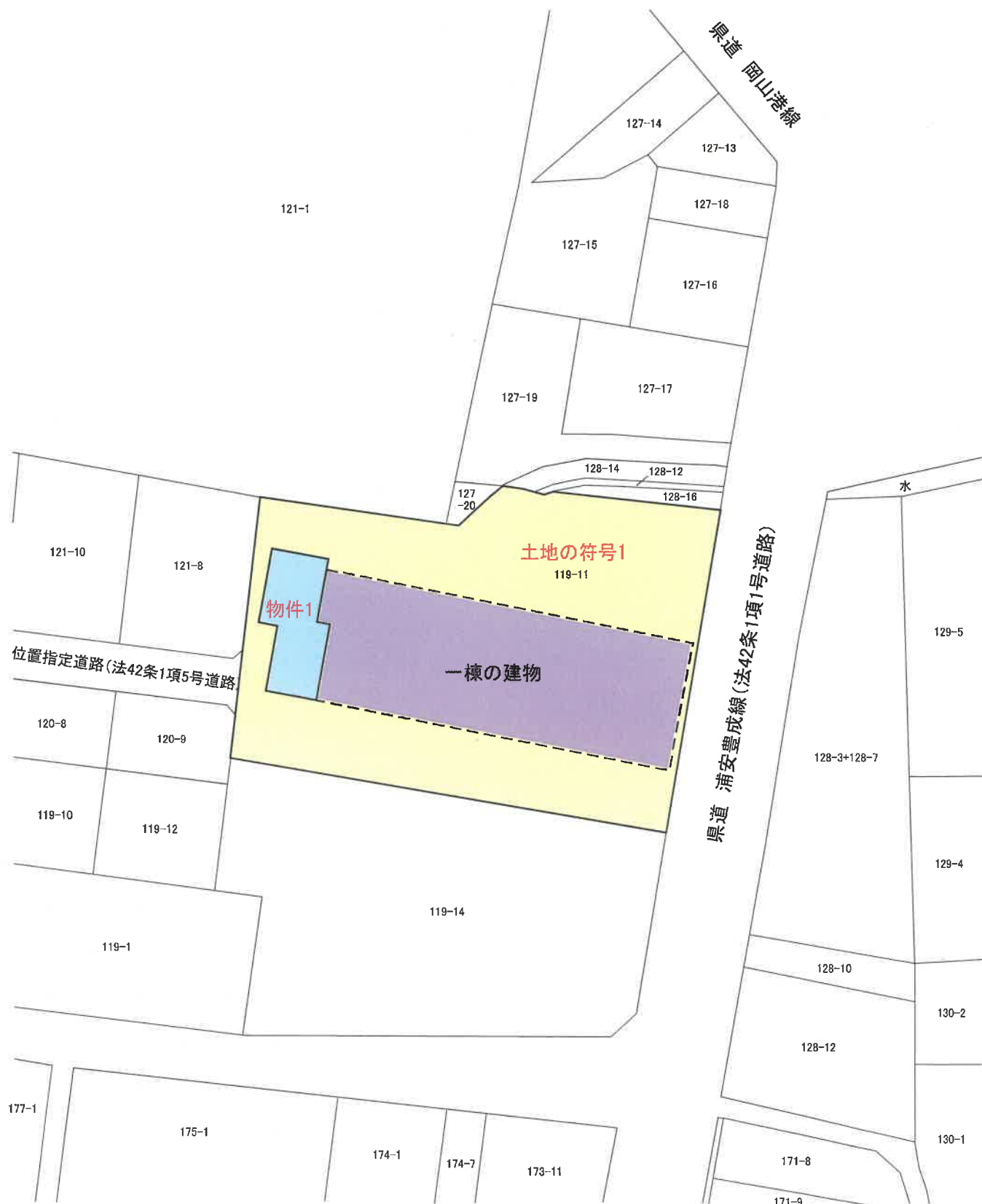
62.9.2

# 土地建物位置関係図

建物の存する部分 1階



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ので留意されたい。