

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 6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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市南区浦安南町553番地2

建物の名称 サン・エアポートNODA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦安南町553番2の13

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分60.49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 岡山市南区浦安南町553番2

地 目 宅地

地 積 1425.70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 528025分の6265



## 物件明細書

令和 8年 4月21日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

---

---

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	定めなし
賃料	月額6万5000円
賃料前払	なし
敷金	13万円
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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掲載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市南区浦安南町553番地2

建物の名称 サン・エアポートNODA

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦安南町553番2の13

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分60.49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 岡山市南区浦安南町553番2

地 目 宅地

地 積 1425.70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 528025分の6265



# 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 岡山市南区浦安南町553番地2

建物の名称 サン・エアポートNODA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浦安南町553番2の13

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分60.49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 岡山市南区浦安南町553番2

地 目 宅地

地 積 1425.70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 528025分の6265



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	<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 type="checkbox"/> その他の者 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 6800円 修繕積立金 8500円 円 円	令和8年1月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年1月分～R8年1月分 計 767357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			
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 checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(契約書)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27年12月20日
最初の契約日	平成27年12月14日
契約等期間	平成27年12月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年12月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成27年12月20日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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65000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 ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 130000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	Bが妻Cと子供5人の合計7人で住居として使用している
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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	(1) 本件マンションには、現在、賃借権に基づき私と妻と子供5人が住んでいます。入居したのは平成27年12月20日で、月額65000円の家賃を支払っています。敷金は130000円です。
■ C (占有者の妻)	(1) 建物で特に不具合な箇所はありません。

(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) 本件建物については、関係人の陳述及び契約書並びに現場の状況から、Bが家族とともに賃借権に基づき住居として使用している。
- (2) 符号1の土地は、その北側で市道（浦安南町29号線）に、その南側で市道（浦安南町1号線）に、それぞれ接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

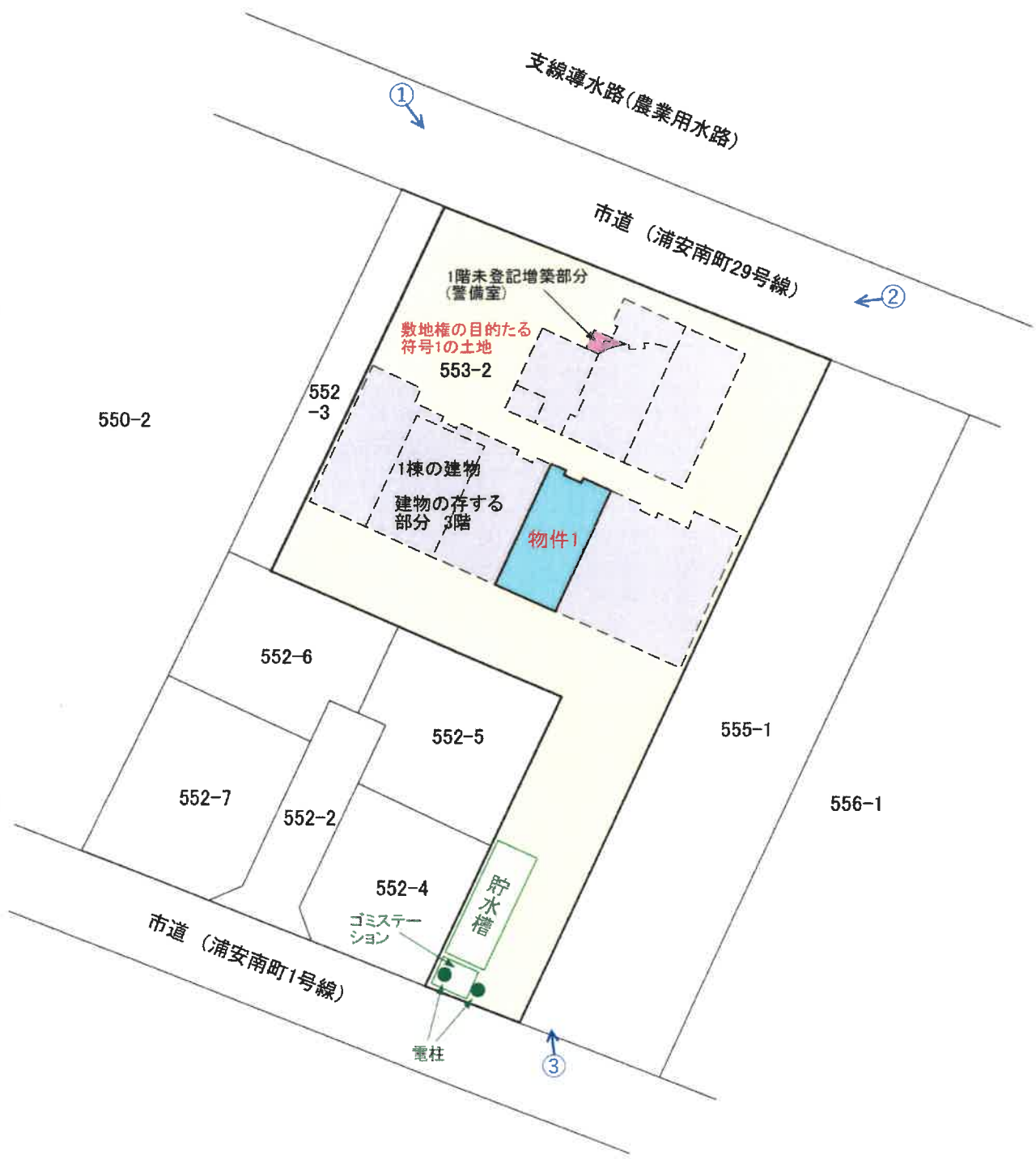
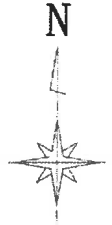
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月 8日 (木) 14:20-14:40	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
8年 1月 9日 (金) 10:20-10:40	物件所在地	物件調査(不在)、管理人面談、求陳述書投函、写真撮影(外観)
8年 1月15日 (木) 14:40-14:55	当庁執行官室	Bから電話聴取
8年 3月11日 (水) 10:00-10:15	物件所在地	物件立入調査(評価人同行)、C面談、間取確認、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
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



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

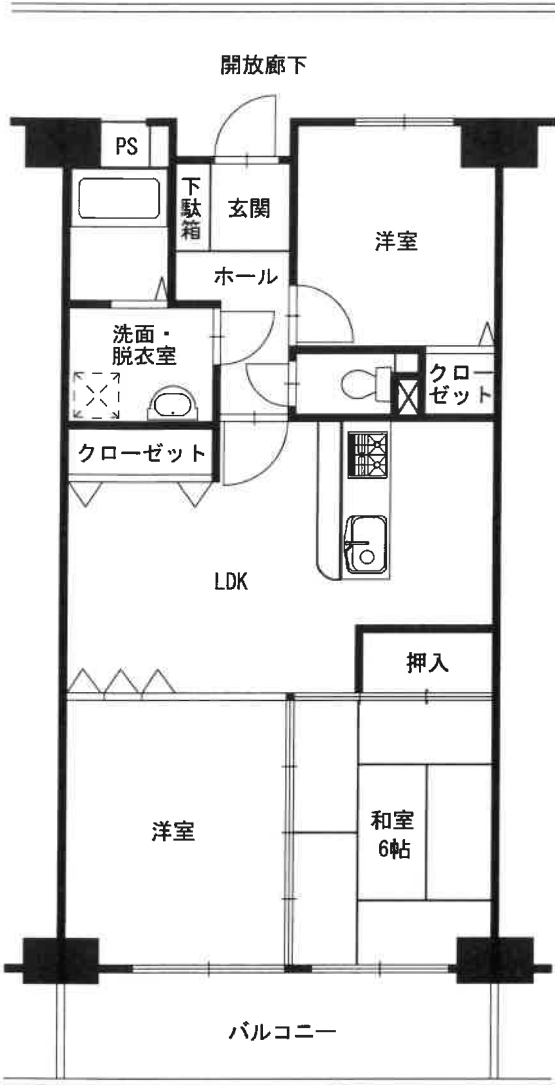
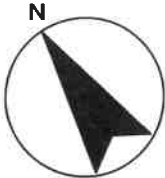


写真 1

本件一棟の建物



写真 2

本件一棟の建物



写真 3

本件一棟の建物

符号 1 の土地



写真4 (リビングダイニング)



写真5 (キッチン)

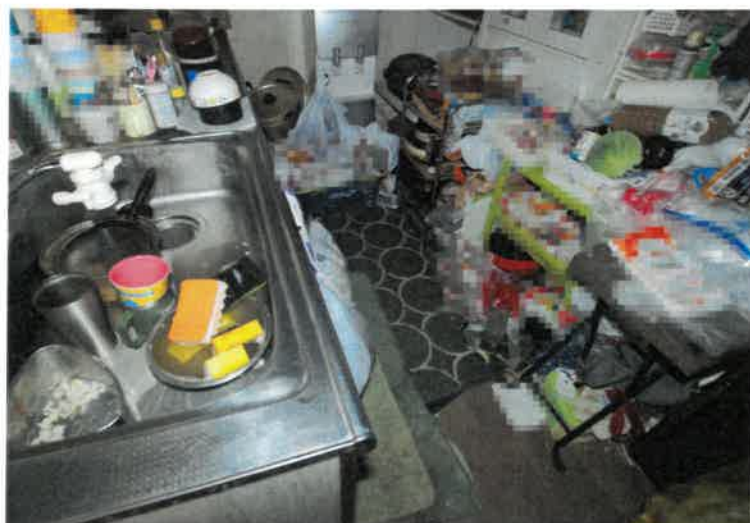


写真6 (南西側洋室)



写真7 (南側和室6帖)



写真8 (浴室)



写真9 (トイレ)



鑑 第 26-482 号  
令 和 7 年 (ケ) 第 125 号  
令 和 8 年 3 月 11 日 現地調査  
令 和 8 年 3 月 31 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 1,986,000 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) 岡山市南区浦安南町553番地2 サン・エアポートNODA	1階部分に警備室 (概測 約4㎡)が増 築されている。
		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) 浦安南町553番2の13 304 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 60.49㎡	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 岡山市南区浦安南町553番2 宅地 1,425.70㎡	概ね同左と推認さ れる。
		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 528025分の6265	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 南方直線約 7.2 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	準幹線市道沿いに一般住宅、事業所、中高層マンション等が混在立地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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無指定 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : ー	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 1,425.70㎡ 間口 : 約 35 m 奥行 : 約 61 m 形状 : 稍不整形 接面状況 : 二方路地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 北東側 幅員 : 約 8.5m 舗装 : 有 種類 : 市道 浦安南町29号線 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項1号道路	南西側 約 7m 有 市道 浦安南町1号線 略等高 42条1項1号道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況マンション(サン・エアポートNODA)の敷地として利用されている。隣地は一般住宅、事業所、露天駐車場等が見られる。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 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	ー	

## 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	サン・エアポートNODA
建物の用途	共同住宅 (総戸数 79戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 : 平成7年5月頃 新築( 登記上 ) 経過年数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 14年 (躯体部分) 増改築時期 : 無
構造	鉄骨、鉄筋コンクリート造陸屋根11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 (現況調査報告書参照) 駐輪場 : 有 その他 : オートロックシステム
建物の品等	中品等
延床面積	5,492.61㎡ (1階未登記増築部分を含む。)
管理の形態等	管理組合 : 有 名称( サン・エアポートNODA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 有 管理人室 有 管理状況 月～金 9:00～14:00
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に未登記増築部分(警備室)が存する。</li> <li>・平成24年3月に外壁及び屋上防水につき大規模修繕工事が実施されている。</li> <li>・平成20年頃に敷地内で人身事故があったが、当該事故以降、維持管理・警備形態が改善されている。</li> </ul>

(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	3階 部分 ( 304 号室) 主要開口部の方位： 南西 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： 敷目張り、クロス貼り等 内 壁： クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 その他： -																								
保守管理の状態	普通																								
管 理 費 等	<table> <thead> <tr> <th></th> <th>月額</th> <th>滞納額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理費</td> <td>: 6,800 円</td> <td>163,200 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>: 8,500 円</td> <td>204,000 円</td> </tr> <tr> <td>水道料</td> <td>: - 円</td> <td>211,800 円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>: - 円</td> <td>121,477 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>66,880 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>: - 円</td> <td>767,357 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和8年1月16日現在</p>		月額	滞納額	管理費	: 6,800 円	163,200 円	修繕積立金	: 8,500 円	204,000 円	水道料	: - 円	211,800 円	駐車場使用料	: - 円	121,477 円	遅延損害金	: - 円	- 円	その他	: - 円	66,880 円	合計	: - 円	767,357 円
	月額	滞納額																							
管理費	: 6,800 円	163,200 円																							
修繕積立金	: 8,500 円	204,000 円																							
水道料	: - 円	211,800 円																							
駐車場使用料	: - 円	121,477 円																							
遅延損害金	: - 円	- 円																							
その他	: - 円	66,880 円																							
合計	: - 円	767,357 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 8.5m  
 地積 : 約 300 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約 15 m × 約 20 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
	55,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{110}$	49,800	49,800
A	公示地 岡山南-22	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 符号1	49,800	0.74		1,425.70	1.00
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
		形状	0.85			
		規模大	0.85			
相乗積	0.74					

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	209,000	5,492.61
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。		1階未登記増築部分を含む概測数量 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	52,540,000	1,147,955,000	1,200,495,000	1.25
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	1,500,619,000	0.01186	1.000	1.000	60.49	294,000
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	294,000	295,000	294,000	60.49	17,784,000
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。

	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
	17,784,000	1.00	0.23249	4,135,000	4,135,000
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
	4,135,000	0.80	0.95	0.80	0.79	1,986,000
1	上記 3 参照	建物の占有 状況を考慮 のうえ査定 した。	過去の敷地部分 での人的事故に 起因する心理的 瑕疵を考慮のう え査定した。	不動産競売市 場の特殊性等 を考慮のうえ 査定した。	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して認め採用し、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-22  
 所 在 : 岡山市南区浦安本町141番25  
 価 格 : 55,900 円/㎡  
 位 置 : 岡山駅 約8km (道路距離)  
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
 地 積 : 201 ㎡  
 供給処理施設 : 水道、ガス  
 接 面 街 路 : 南東5m市道  
 都市計画区分 : 市街化調整区域  
 用途 指定 等 : 無指定(60、200)  
 地域 の 概 要 : 農地の中に中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 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	3,928,916 円	
敷地 符号1	土地	530,313 円	持分6265/528025

※ 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

# 位置図



1:2,500



対象物件

【岡山市】岡山市域図



登記年月日：平成7年5月11日

0145370

各階平面図

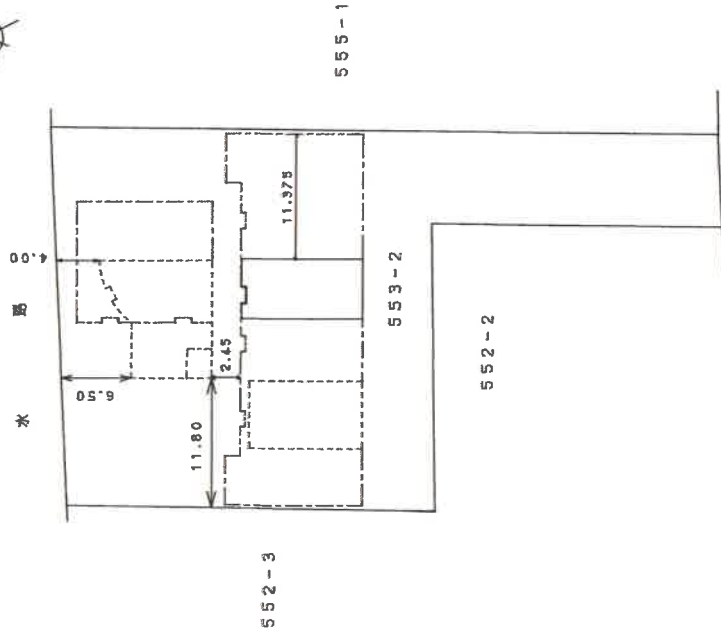
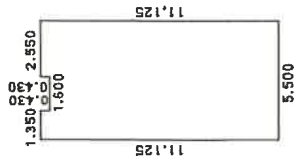
建物図面各階平面図

家屋番号 南安南町553番2の13

建物の所在 岡山市南安南町553番地2

南区

対象物件



求積表

イ)	1.350 x 11.125 =	15.018750
ロ)	1.600 x 10.695 =	17.112000
ハ)	2.550 x 11.125 =	28.368750
合計		60.499500
床面積		60.49 m <sup>2</sup>

測 514-7  
(建物の存する部分 3階)

約71%縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

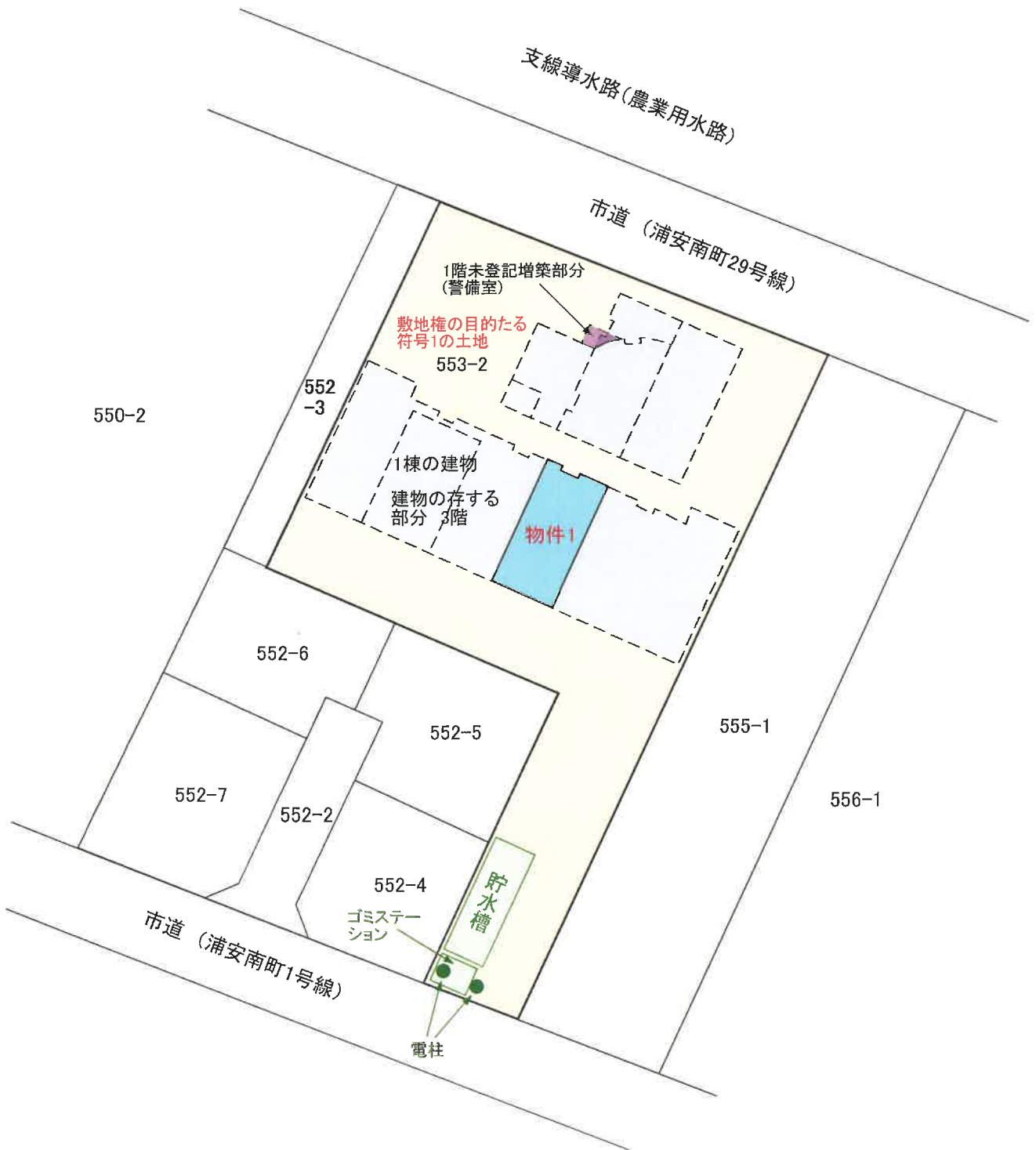
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品紙)

平成7年5月11日登記

# 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。