

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20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 9月10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 7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 倉敷市幸町953番地2

建物の名称 グラン・コート倉敷幸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町953番2の202

建物の名称 202

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69.58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 倉敷市幸町953番2

地 目 宅地

地 積 1214.10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 227900分の7265



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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】

なし

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。賃借人株式会社NTT ExCパートナー（旧商号 エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社）の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 倉敷市幸町953番地2

建物の名称 グラン・コート倉敷幸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町953番2の202

建物の名称 202

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69.58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 倉敷市幸町953番2

地 目 宅地

地 積 1214.10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 227900分の7265



令和8年(ケ)第11号
令和8年2月25日受理
令和8年3月31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 倉敷市幸町953番地2

建物の名称 グラン・コート倉敷幸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町953番2の202

建物の名称 202

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69.58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 倉敷市幸町953番2

地 目 宅地

地 積 1214.10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 227900分の7265



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	倉敷市幸町7番27-202号(グラン・コート倉敷幸町)	
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が異なる (<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 上記の者が本建物を家族とともに住居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 checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 7,180円 修繕積立金 16,410円 駐車場使用料 7,000円 組合運営費 400円	令和8年3月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和7年3月分～令和8年3月分 計43万0824円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本住宅管理(株)岡山支店	
その他の事項	管理費等滞納額内訳(管理費:93,340円、修繕積立金:213,330円、駐車場使用料:91,000円、遅延損害金:27,954円、組合運営費:5,200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 <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(■B(占有者) ■中国不動産合資会社担当者(仲介業者)の陳述/■提示文書(住宅賃貸借契約書)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	令和5年2月20日				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>令和5年2月1日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>令和5年2月21日から <input checked="" type="checkbox"/>令和6年2月20日まで1年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	令和5年2月1日	期間	令和5年2月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月20日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	令和5年2月1日				
期間	令和5年2月21日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月20日まで1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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>令和6年2月21日から <input type="checkbox"/>年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	令和6年2月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	令和6年2月21日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ()</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input type="checkbox"/>占有者 <input checked="" type="checkbox"/>その他の者 ((株)NTTE x Cパートナー ())</td> </tr> </table>	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ((株)NTTE x Cパートナー ())
貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ((株)NTTE x Cパートナー ())				
賃料・支払時期等	毎月 金88,000円(毎月末日限り翌月分支払) <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176,000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	関係人の陳述によると、賃貸借契約の借主の商号は、現在(株)NTTE x Cパートナーとなっている				
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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1の建物(以下「本件建物」という。)はAの所有です。 2 本件建物は、借上社宅であり、私と家族の合計4名で住んでいます。 3 本件建物内でペットは飼っていません。
■ 中国不動産合資会社担 当者 (仲介業者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は、本件建物の賃貸借を仲介した業者です。 2 本件建物の賃貸借契約書の借主の商号は、現在(株)NTTE x Cパートナーになっています。 なお、読み方はエヌ・ティ・ティ エクシーパートナーで、住所は東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号 パレスサイドビル7階です
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件マンションである「グラン・コート倉敷幸町」の管理会社は、日本住宅管理株式会社岡山支店です。 2 「グラン・コート倉敷幸町」の建物の総戸数は30戸です。 なお、敷地内駐車場は30台で、現在空きはありません。 3 本件建物の占有者はBと認識しており、賃貸借契約がどうなっているかまではわかりません。 4 本件マンションは、管理規約により犬・猫・兔の類のペット飼育は可能です。 5 管理人は火・木・金曜の午前9時00分から午後0時までの勤務です。

(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、本件マンション「グラン・コート倉敷幸町」の2階中央部分に位置し、同マンション及び本件建物の外観の状況は、写真1ないし7のとおりである。
- 2 本件建物内部の状況は、写真8ないし17のとおりである。
- 3 本件建物の占有状況については、「占有関係用〈単独〉」記載のとおりである。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 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、その南側で国道（429号線）に、その東側で市道（幸町2号線）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
8年 3月3日 (火) 12:10-12:35	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
8年 3月 3日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求陳述書郵送㊄切3/10 (切手代110円)
8年 3月 3日 (火) 15:20-15:35	(当職携帯電話)	Bより聴取 立入調査期日通知
8年 3月 4日 (水) 15:30-15:35	(当職携帯電話)	管理会社担当者より聴取
8年3月 4日 (水) : - :	当庁執行官室(FAX)	管理会社に対し、滞納管理費等照会㊄切3/13
8年 3月 5日 (木) 9:50-10:10	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
8年 3月12日 (木) 10:15-10:55	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 Bより聴取
8年 3月26日 (木) 15:00-15:30	岡山地方法務局倉敷支局	商業登記履歴事項全部証明書交付申請 (賃貸借契約書の借主) →該当なし
8年 3月26日 (木) 15:30-15:35 15:40-15:45	(当職携帯電話)	仲介業者中国不動産合資会社担当者より聴取
8年 3月27日 (金) 11:20-11:30	(当職携帯電話)	管理会社担当者より聴取
8年 3月27日 (金) 14:55-15:25	岡山地方法務局倉敷支局	商業登記履歴事項全部証明書交付申請

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

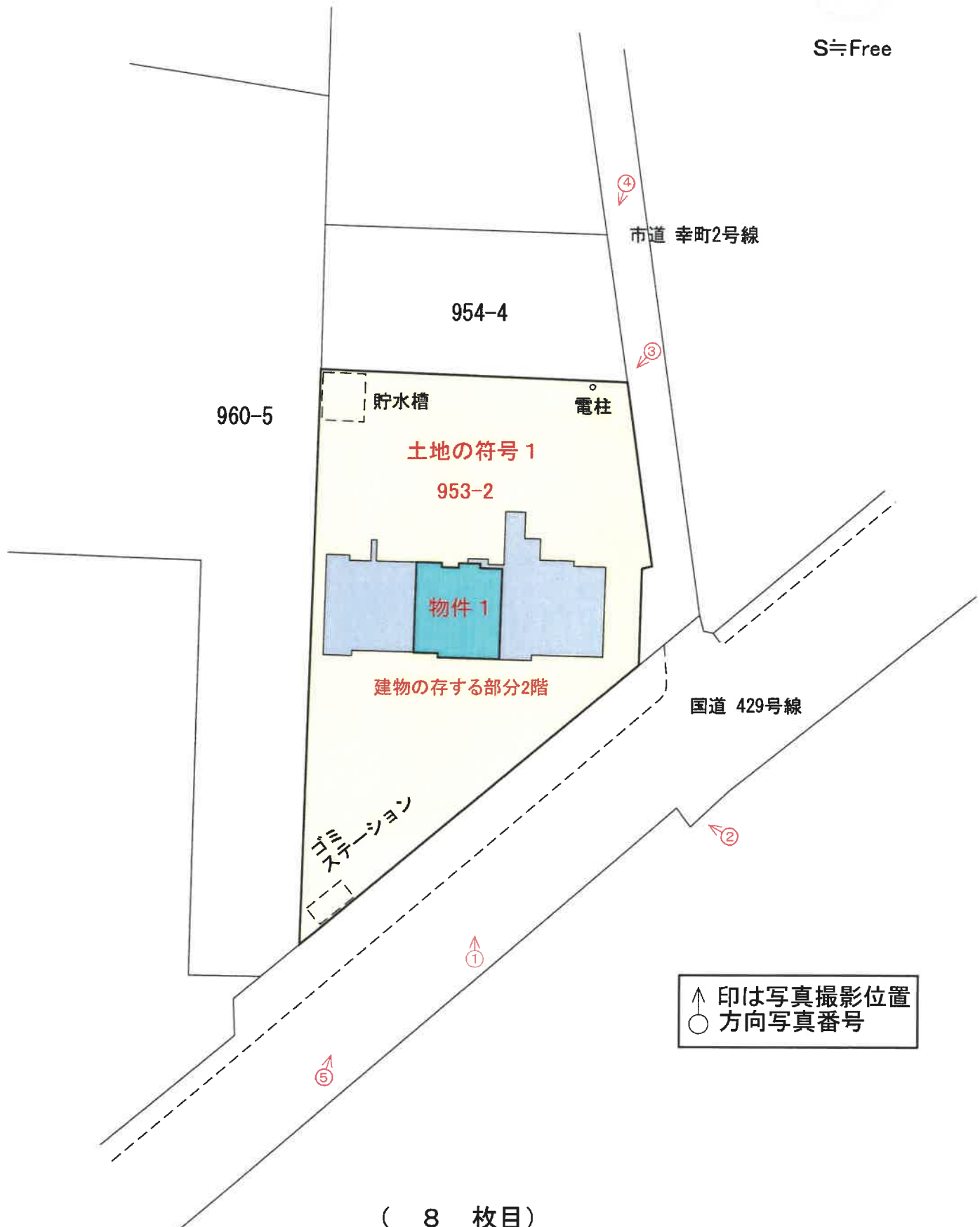
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月30日 (月) 9:35 - 9:40	(当職携帯電話)	仲介業者中国不動産合資会社担当者より聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

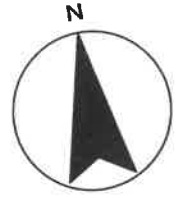
土地建物位置関係図



S≒Free



建物間取図



物件 1 建物

建物の存する部分 2 階

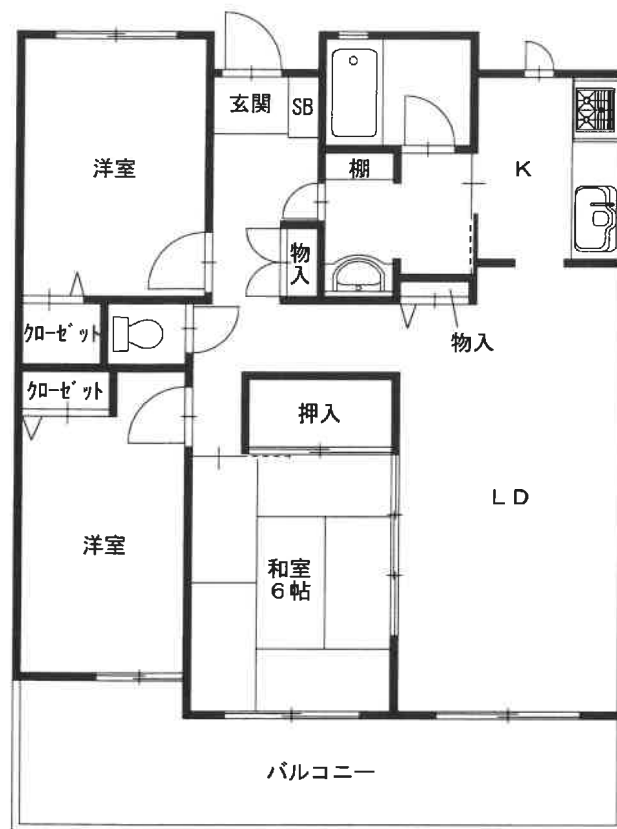


写真1

符号1の土地 本件一棟の建物

国道



写真2

国道

本件一棟の建物

市道



写真3

符号1の土地

本件一棟の建物

電柱



写真4 市道 電柱 本件一棟の建物

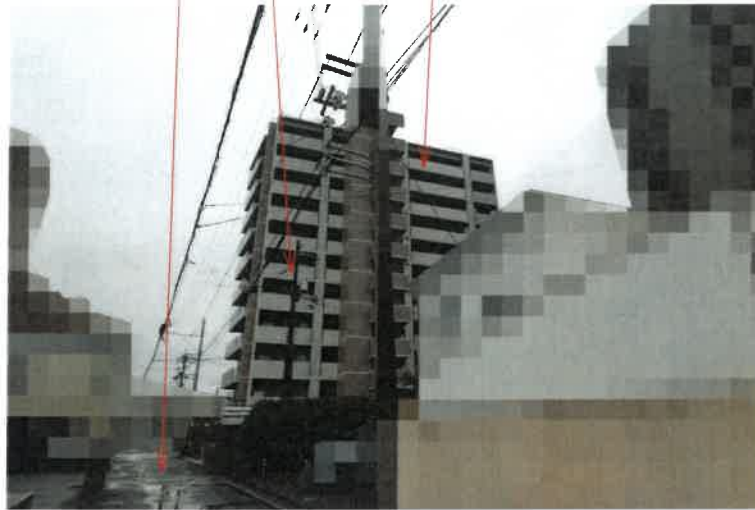


写真5 ゴミステーション 符号1の土地 本件一棟の建物



写真6 物件1建物 玄関扉



写真7 物件1建物 勝手口扉

玄関扉



写真8 玄関



写真9 トイレ



写真10 洗面所



写真11 浴室



写真12 K



写真13 LD



写真14 和室6帖



写真15 南西側洋室



写真16 北西側洋室



写真17 バルコニー



評 第 26-2004 号
令和 8 年 (ケ) 第 11 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 石田 慎治

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 6,324,000 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) 倉敷市幸町953番地2 グラン・コート倉敷幸町	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) 幸町953番2の202 202 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 69.58㎡	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 倉敷市幸町953番2 宅地 1,214.10㎡	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 227,900 分の 7,265	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

位置・交通	JR山陽本線 倉敷 駅 の 北東 方直線約 900 m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道沿いにマンション、店舗、事業所等が建ち並ぶ。
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 : - その他の規制 : -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 1,214.10㎡ 間口 : 約 40 m 奥行 : 約 40 m 形状 : 略台形 接面状況 : 角地 地勢 : 平坦
接面道路	方位 : 南側 東側 幅員 : 約 12.0m 約 3.7m 舗装 : 有 有 種類 : 国道 429号線 市道 幸町2号線 高低差 : 略等高 略等高 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	現況マンション(グラン・コート倉敷幸町)が存する。 隣地は住宅、マンション等が見られる。
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	「現況調査報告書」の通りである。

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	グラン・コート倉敷幸町
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30)
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 平成14年2月頃 新築(登記上) 経過年数 : 24 年 経済的残存耐用年数 : 21 年 (主体部分) 増改築時期 : -
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	外壁 : 磁器タイル等 その他 : -
設備	エレベーター : 1基 駐車場 : 有 (30台分) 駐輪場 : 有 その他 : オートロック
建物の品等	中品等
延床面積	2,552.41㎡
管理の形態等	管理組合 : グラン・コート倉敷幸町管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本住宅管理(株) 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 半日
管理の状況	普通
特記事項	-

(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 (202 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。 (洋室) (和室) 天 井：クロス 敷目天井 内 壁：クロス クロス 床 : フローリング タタミ 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>7,180 円</td> <td>93,340 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>16,410 円</td> <td>213,330 円</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>7,000 円</td> <td>91,000 円</td> </tr> <tr> <td>上水道料</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>下水道料</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>400 円</td> <td>5,200 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>30,990 円</td> <td>402,870 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和8年3月現在</p>		月額	滞納額	管理費	7,180 円	93,340 円	修繕積立金	16,410 円	213,330 円	駐車場	7,000 円	91,000 円	上水道料	円	円	下水道料	円	円	その他	400 円	5,200 円	合計	30,990 円	402,870 円
	月額	滞納額																							
管理費	7,180 円	93,340 円																							
修繕積立金	16,410 円	213,330 円																							
駐車場	7,000 円	91,000 円																							
上水道料	円	円																							
下水道料	円	円																							
その他	400 円	5,200 円																							
合計	30,990 円	402,870 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	「現況調査報告書」の通りである。 経年及び通常使用等による劣化は見られる。																								

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 12.0m
 地積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 22 m × 約 23 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	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	規準価格等	標準画地価格
	(円/㎡) ア	イ	ウ	エ	(円/㎡) オ	(円/㎡) カ
	145,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{105}$	145,000	145,000
A	調査地 倉敷(県)5-3	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	個別格差	地積	建付減価 補正率	敷地価格
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	(円) オ
	145,000	1.02	1,214.10	1.00	179,565,000
敷地	A 地域	角地 形状 0.97	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)	延床面積	建物価格(総額)
	(円/㎡) ア	(㎡) イ	(円) ウ
	250,000	2,552.41	638,103,000
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	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
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ	エ	(円) オ
	179,565,000	638,103,000	817,668,000	1.25	1,022,085,000
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)	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	カ
	1,022,085,000	0.0319	0.98	1.00	69.58	459,000
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/㎡)	区分所有建物の 再調達原価 (比準価格) (円/㎡)	区分所有建物の 再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	区分所有建物の 再調達原価の決定 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
	459,000	500,000	470,000	69.58	32,703,000
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)	持分 割合	現価率	区分所有建物価 格(積算価格) (円)	区分所有建物 価格の決定 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
	32,703,000	1.00	0.2533	8,284,000	8,500,000
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	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 減価	積算価格
	(円) ア	イ	ウ	エ	オ	(円) カ
	8,500,000	1.00	1.00	0.80	0.93	6,324,000
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 : 倉敷(県)5-3
 所在 : 倉敷市幸町536番7外
 価格 : 145,000 円/㎡
 位置 : 倉敷駅800m (道路距離)
 価格時点 : 令和7年7月1日
 地積 : 361 ㎡
 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 接面街路 : 北西12m国道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途指定等 : 商業(80,400) 防火
 地域の概要 : 事務所、店舗、マンションが混在し、高層化の進む路線商業地域

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	114,204,316 円	持分227,900分の7,265
1	建物	5,416,281 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

以 上

位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



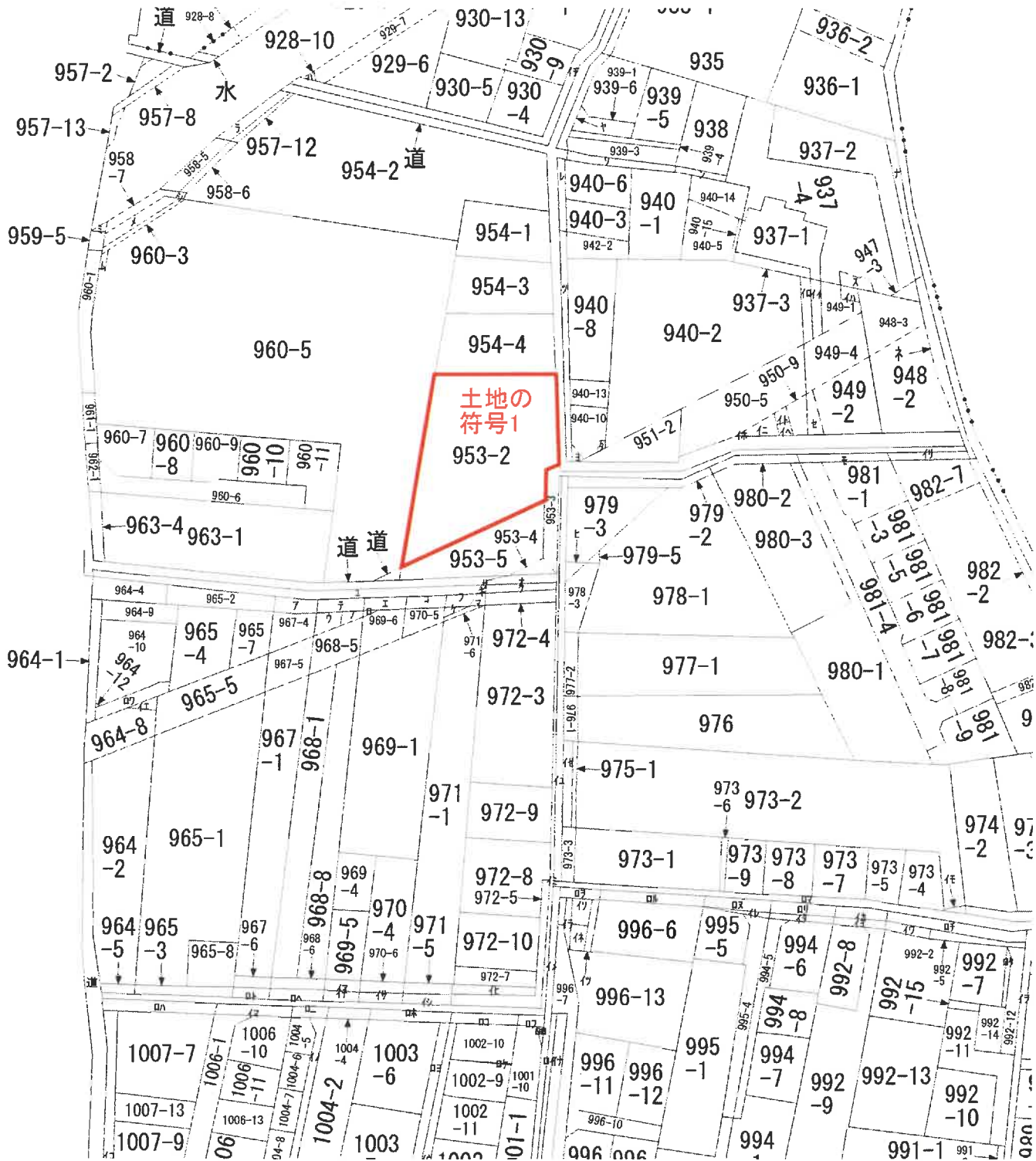
評価物件



北浜町

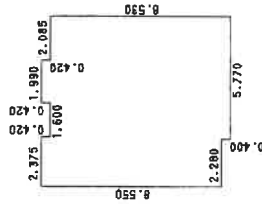
羽島

評価物件



1026607

各階平面図



求積表

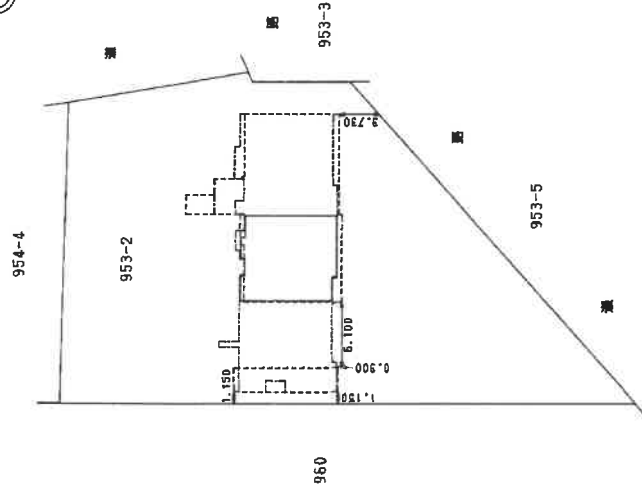
1	1.990 X 0.420 =	0.835800
□	2.375 X 0.420 =	0.997500
△	8.050 X 8.130 =	65.446500
=	5.770 X 0.400 =	2.308000
	合 計	69.587800
	床面積	69.58㎡

平成14年3月9日 登記

家屋番号 幸町 953番2の202

建物の所在 倉敷市幸町953番地2

建物図面図

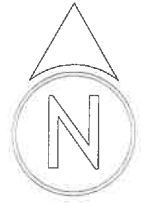


物件1

A3をA4に縮小

建物の存する部分 2階
建物番号 202

土地建物位置関係図



S ≡ Free

