

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 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 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 | 5,702,000 4,561,600 | | 1,150,000 | 93,018 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む金額である。 | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市中区穨字土手外71番地8
岡山市中区穨字長七地74番地3

建物の名称 グラン・コート穨V番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穨71番8の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分73.73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 岡山市中区穨字土手外71番8

地 目 宅地

地 積 2088.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡山市中区穨字長七地74番3

地 目 宅地

地 積 89.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岡山市中区穨字西原90番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 193.15平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 岡山市中区穰字土手外89番7
地 目 宅地
地 積 38.06平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 岡山市中区穰字土手外93番3
地 目 宅地
地 積 62.64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 341954分の7693
土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 341954分の7693
土地の符号 3
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 235分の1
土地の符号 4
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 235分の1



物 件 目 録

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 235分の1

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



物件明細書

令和 8年 4月20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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

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 岡山市中区穰字土手外71番地8
岡山市中区穰字長七地74番地3

建物の名称 グラン・コート穰V番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穰71番8の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分73.73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 岡山市中区穰字土手外71番8

地 目 宅地

地 積 2088.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡山市中区穰字長七地74番3

地 目 宅地

地 積 89.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岡山市中区穰字西原90番4

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 193.15平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 岡山市中区穰字土手外89番7

地 目 宅地

地 積 38.06平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 岡山市中区穰字土手外93番3

地 目 宅地

地 積 62.64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 341954分の7693

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 341954分の7693

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 235分の1

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 235分の1



11

物 件 目 録

土地の符号 5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 235分の1
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



現況調査報告書

| 第1分類 | 枚目 |
|------------|-------|
| 物件目録 | 1～3 |
| 区分所有建物用1 | 4 |
| 目的外建物用〈単独〉 | 5 |
| 関係人の陳述等用 | 6 |
| 執行官の意見用 | 7 |
| 調査経過用 | 8 |
| 第2分類 | |
| 土地建物位置関係図 | 9、10 |
| 建物間取図 | 11 |
| 写真(12葉) | 12～15 |

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 岡山市中区穨字土手外71番地8
岡山市中区穨字長七地74番地3

建物の名称 グラン・コート穨V番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 穨71番8の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分73.73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 岡山市中区穨字土手外71番8

地 目 宅地

地 積 2088.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 岡山市中区穨字長七地74番3

地 目 宅地

地 積 89.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 岡山市中区穨字西原90番4

地 目 宅地



物件目録

地積 193.15平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 岡山市中区穰字土手外89番7

地目 宅地

地積 38.06平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 岡山市中区穰字土手外93番3

地目 宅地

地積 62.64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 341954分の7693

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 341954分の7693

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 235分の1

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 235分の1



物 件 目 録

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 235分の1

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



| | | |
|------------------|--|--|
| 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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input 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 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 8720円 修繕積立金 14070円 駐車料 8500円 専用庭 1010円 その他 3875円 | 令和8年3月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 36175円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | 日本住宅管理株式会社岡山支店 | |
| その他の事項 | | |
| 敷地権 | 符号1～5 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <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1～5) <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 | 符号3～5土地には「目的外建物の概況」記載のとおり目的外建物が存在する | |
| 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ B (物件共有者) | (1) Aは、私の夫です。建物には、私たち夫婦と娘の三人が住んでいます。建物で特に不具合はありませんが、ガスレンジと風呂のボイラーは交換の時期になっています。 |

(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) 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、物件共有者らが家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
 - (2) 符号1, 2の土地は、その南側で市道(さい・東川原線)に接する。
 - (3) 符号1の土地は、その西側で市道(さい17号線)に接する。
 - (4) 符号4の土地は、その東側で市道(さい18号線)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 |
| 8年 1月 5日 (月) 9:30-9:50 | 岡山地方法務局 | 公函閲覧、要約書申請 |
| 8年 1月 5日 (月) 10:30-10:50 | 物件所在地 | 物件調査 (不在) |
| 8年 3月 5日 (木) 15:50-16:10 | 物件所在地 | 物件調査 (不在)、写真撮影 (外観) |
| 8年 3月10日 (火) 14:15-14:25 | 当庁執行官室 | Bから電話聴取 |
| 8年 3月13日 (金) 13:00-13:55 | 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 |
| 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

建物の存する部分1階
建物の名称102

S ≒ 1 : 500



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

土地建物位置関係図

団地共用部分

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

建物間取図

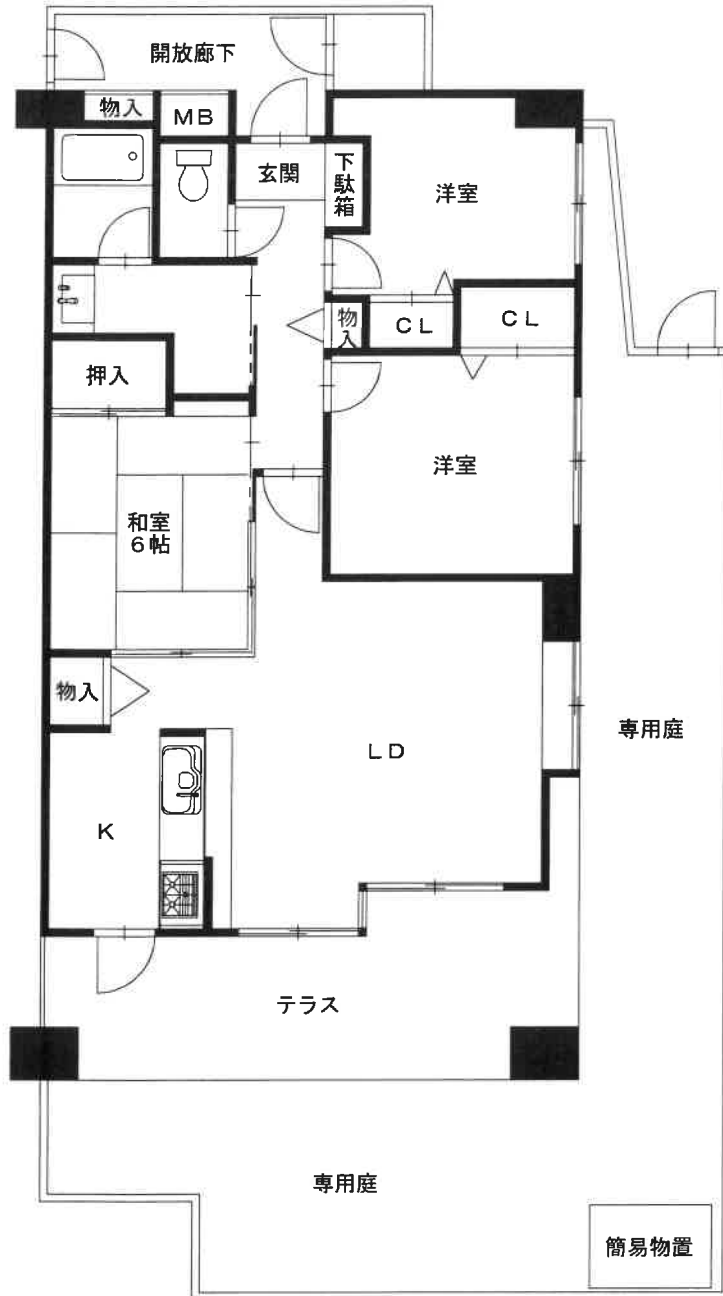
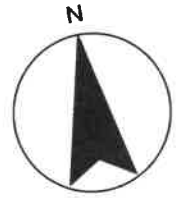


写真1

本件一棟の建物

市道



写真2

本件一棟の建物

市道



写真3

本件一棟の建物

市道



写真4

本件一棟の建物

符号1の土地



写真5

団地共用部分（集会所）

符号3の土地

符号4の土地

市道



写真6

団地共用部分

符号3の土地

符号5の土地



写真7 (リビングダイニング)



写真8 (キッチン)



写真9 (和室6帖)



写真10 (北東側洋室)



写真11 (浴室)



写真12 (トイレ)



評 第 26-01214 号
令 和 7 年 (ケ) 第 128 号
令 和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令 和 8 年 3 月 30 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

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 5,702,000 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 | (一棟の建物の表示) 岡山市中区穰字土手外71番地8 岡山市中区穰字長七地74番地3 | 概ね同左 |
| | | 建物の名称 | グラン・コート穰V番館 | |
| | | 家屋番号 | (専有部分の建物の表示) 穰71番8の102 | 概ね同左 |
| | | 建物の名称 | 102 | |
| | | 種類 | 居宅 | |
| | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 1階建 | |
| | | 床面積 | 1階部分 73.73㎡ | |
| | | 土地の符号 | (敷地権の目的である土地の表示) 1 | 概ね同左 |
| | | 所在及び地番 | 岡山市中区穰字土手外71番8 | |
| | | 地目 | 宅地 | |
| | | 地積 | 2,088.62㎡ | |
| | | 土地の符号 | 2 | |
| | | 所在及び地番 | 岡山市中区穰字長七地74番3 | |
| | | 地目 | 宅地 | |
| 地積 | 89.55㎡ | | | |
| 土地の符号 | 3 | | | |
| 所在及び地番 | 岡山市中区穰字西原90番4 | | | |
| 地目 | 宅地 | | | |
| 地積 | 193.15㎡ | | | |
| 土地の符号 | 4 | 概ね同左 | | |
| 所在及び地番 | 岡山市中区穰字土手外89番7 | | | |
| 地目 | 宅地 | | | |
| 地積 | 38.06㎡ | | | |
| 土地の符号 | 5 | 概ね同左 | | |
| 所在及び地番 | 岡山市中区穰字土手外93番3 | | | |
| 地目 | 宅地 | | | |
| 地積 | 62.64㎡ | | | |
| 土地の符号 | (敷地権の表示) 1 | 概ね同左 | | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | | |
| 敷地権の割合 | 7693/341954 | | | |
| 土地の符号 | 2 | | | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | | |
| 敷地権の割合 | 7693/341954 | | | |
| 土地の符号 | 3 | | | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | | |
| 敷地権の割合 | 1/235 | | | |
| 土地の符号 | 4 | | | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | | |
| 敷地権の割合 | 1/235 | | | |
| 土地の符号 | 5 | 概ね同左 | | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | | |
| 敷地権の割合 | 1/235 | | | |
| 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・2 ）

| | | | |
|---|--|--|--|
| 位置・交通 | JR山陽本線 高島 駅 の 南西 方直線約 800 m (別添「位置図」参照) | | |
| 付近の状況 | 準幹線道路沿いに店舗、マンション、戸建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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域 後楽園背景保全地区高さ40m | | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 2,178.17m ² 間口 : 約 50 m (西側) 奥行 : 約 25 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 三方路 地勢 : 平坦 | | |
| 接面道路 | 方位 : 南側 幅員 : 約 13m 舗装 : 有 種類 : 市道 (さい・東川原線) 高低差 : 略等高 摘要 : 法42条1項道路 | 西側 約 9m 有 市道 (さい17号線) 略等高 法42条1項道路 | 北側 約 1.2m 有 市道 (さい3号線) 略等高 法定外道路 |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 現況マンションの敷地として利用されている。隣地は戸建住宅、マンション等が立地している。 | | |
| 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、通常のコスト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 | 特になし。 | | |

2 敷地の概況及び利用状況等 (符号 3~5)

| | | |
|---|---|--|
| 位置・交通 | JR山陽本線 高島 駅 の 南西 方直線約 950 m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | マンションが建ち並ぶ中、スポーツジムや公会堂等も混在する地域 | |
| 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 : 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 : 屋外広告物第3種許可地域 後楽園背景保全地区高さ40m | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 293.85㎡ 間口 : 約 15 m 奥行 : 約 22 m 形状 : 稍不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦 | |
| 接面道路 | 方位 : 東側 幅員 : 約 8m 舗装 : 有 種類 : 市道 (さい18号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 法42条1項道路 | |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 現況で団地共用部分として、集会所の敷地として利用されている。隣地はマンション等が立地している。 | |
| 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、通常のコスト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 | 特になし。 | |

3 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・コート楳V番館 |
| 建物の用途 | 共同住宅 (総戸数 47戸) |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日 : 平成13年3月頃 新築(登記上) 経過年数 : 25年 経済的残存耐用年数 : 20年 (主体部分) 増改築時期 : 無 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺7階建 |
| 仕様 | 外壁 : タイル貼等 その他 : - |
| 設備 | エレベーター : 有 駐車場 : 有 (35台分) 駐輪場 : 有 その他 : ゴミ置場有 |
| 建物の品等 | 中品等 |
| 延床面積 | 3,622.50㎡ |
| 管理の形態等 | 管理組合 : 有 名称(グラン・コート楳V番館管理組合) 法人格 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本住宅管理株式会社 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | 大規模修繕工事について平成28年1月に実施済みで、今後は令和12年9月に実施予定とのことである。 |

(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 | 1階 部分 (102 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。 (和室) (洋室) 天 井：クロス貼等 クロス貼等 内 壁：クロス貼等 クロス貼等 床 : 畳等 フローリング等 その他： - - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保守管理の状態 | 不良 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>: 8,720 円</td> <td>8,720 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>: 14,070 円</td> <td>14,070 円</td> </tr> <tr> <td>専用庭</td> <td>: 1,010 円</td> <td>1,010 円</td> </tr> <tr> <td>駐車料</td> <td>: 8,500 円</td> <td>8,500 円</td> </tr> <tr> <td>浄化槽管理費</td> <td>: 3,300 円</td> <td>3,300 円</td> </tr> <tr> <td>修繕分担金</td> <td>: 275 円</td> <td>275 円</td> </tr> <tr> <td>町会費</td> <td>: 300 円</td> <td>300 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>: 36,175 円</td> <td>36,175 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和8年3月6日現在</p> | | 月額 | 滞納額 | 管理費 | : 8,720 円 | 8,720 円 | 修繕積立金 | : 14,070 円 | 14,070 円 | 専用庭 | : 1,010 円 | 1,010 円 | 駐車料 | : 8,500 円 | 8,500 円 | 浄化槽管理費 | : 3,300 円 | 3,300 円 | 修繕分担金 | : 275 円 | 275 円 | 町会費 | : 300 円 | 300 円 | 合計 | : 36,175 円 | 36,175 円 |
| | 月額 | 滞納額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理費 | : 8,720 円 | 8,720 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕積立金 | : 14,070 円 | 14,070 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 専用庭 | : 1,010 円 | 1,010 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車料 | : 8,500 円 | 8,500 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 浄化槽管理費 | : 3,300 円 | 3,300 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕分担金 | : 275 円 | 275 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 町会費 | : 300 円 | 300 円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | : 36,175 円 | 36,175 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・生活動産が散乱している状態である。 ・専用庭に簡易物置があるほか、複数本の庭木がある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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 : 住商混在地
 街路 : 約 13m
 地積 : 約 1,500 m²
 間口・奥行 : 約 50 m × 約 30 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 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 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 205,000 | $\frac{102}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{177}$ | 118,000 | 118,000 |
| A | 公示地 岡山北-5 | 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/㎡) | 個別格差 | | 地積 (㎡) | 建付減価 補正率 | 敷地価格 (円) |
|----------|-----------------|------|------|-----------|---|---------------|
| | ア | イ | | ウ | エ | オ |
| 敷地 | 118,000 | 1.03 | | 2,178.17 | 1.00 | 264,735,000 |
| | A 地域 | 三方路 | 1.05 | 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 | 0.97 | | | |
| 集会所持分 | 1.01 | | | | | |
| | | 相乗積 | 1.03 | | | |

② 建物

| 物件 番号 | 建物価格(単価) (円/㎡) | 延床面積 (㎡) | 建物価格(総額) (円) |
|-----------------------|--|-------------|-----------------|
| | ア | イ | ウ |
| 一 棟 の 建 物 | 209,000 | 3,622.50 | 757,103,000 |
| | 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 (円) | 建物価格 (円) | 土地・建物価格 (円) | 開発コスト等 | 一棟全体の土地・ 建物の再調達原価 (円) |
|---------------------------------|-------------|-------------|----------------|--|-----------------------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ |
| 一 棟 の 土 地 建 物 | 264,735,000 | 757,103,000 | 1,021,838,000 | 1.25 | 1,277,298,000 |
| | 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 | 1,277,298,000 | 0.02250 | 0.97 | 1.00 | 73.73 | 378,000 |
| 1 | 前記 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 | 378,000 | 367,000 | 370,000 | 73.73 | 27,280,000 |
| 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 | 27,280,000 | 1.00 | 0.26934 | 7,348,000 | 7,348,000 |
| 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) | 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 | カ |
| | 7,348,000 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 0.97 | 5,702,000 |
| 1 | 前記 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 : 岡山北-5
 所在 : 岡山市北区大元1丁目11番105
 価格 : 205,000 円/m²
 位置 : 大元約0.95km (道路距離)
 価格時点 : 令和8年1月1日
 地積 : 1,559 m²
 供給処理施設 : 水道・ガス・下水
 接面街路 : 東7m市道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途指定等 : 近商(80、300)準防
 地域の概要 : 幹線道路背後でマンションの多い混在住宅地域

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 |
|-------|----|-------------|-------------|
| 敷地符号1 | 土地 | 2,106,098 円 | 敷地権に対応する評価額 |
| 敷地符号2 | 土地 | 90,299 円 | 敷地権に対応する評価額 |
| 敷地符号3 | 土地 | 5,360 円 | 敷地権に対応する評価額 |
| 敷地符号4 | 土地 | 27,206 円 | 敷地権に対応する評価額 |
| 敷地符号5 | 土地 | 8,823 円 | 敷地権に対応する評価額 |
| 1 | 建物 | 5,062,167 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。

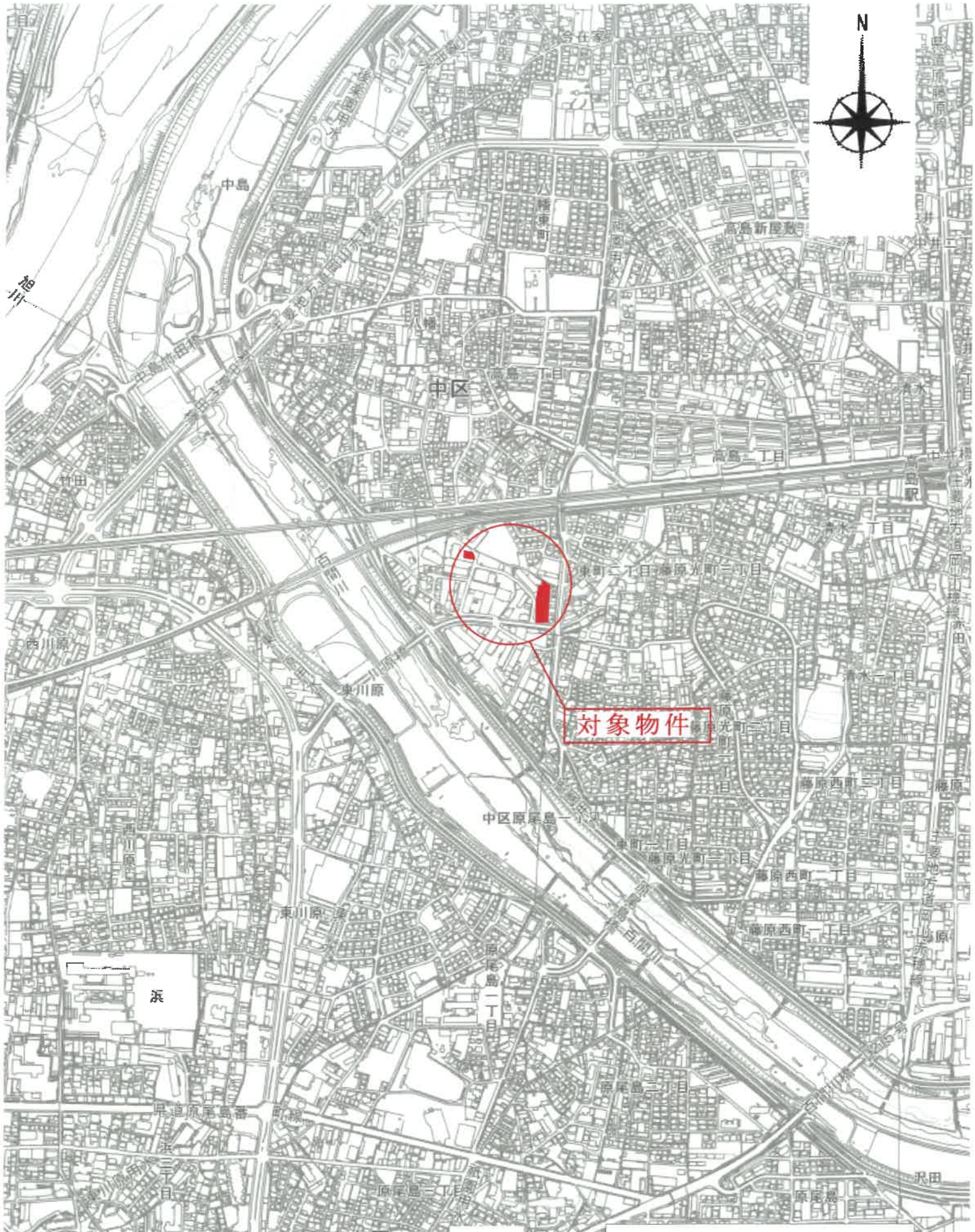
第7 附属資料の表示

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

以上

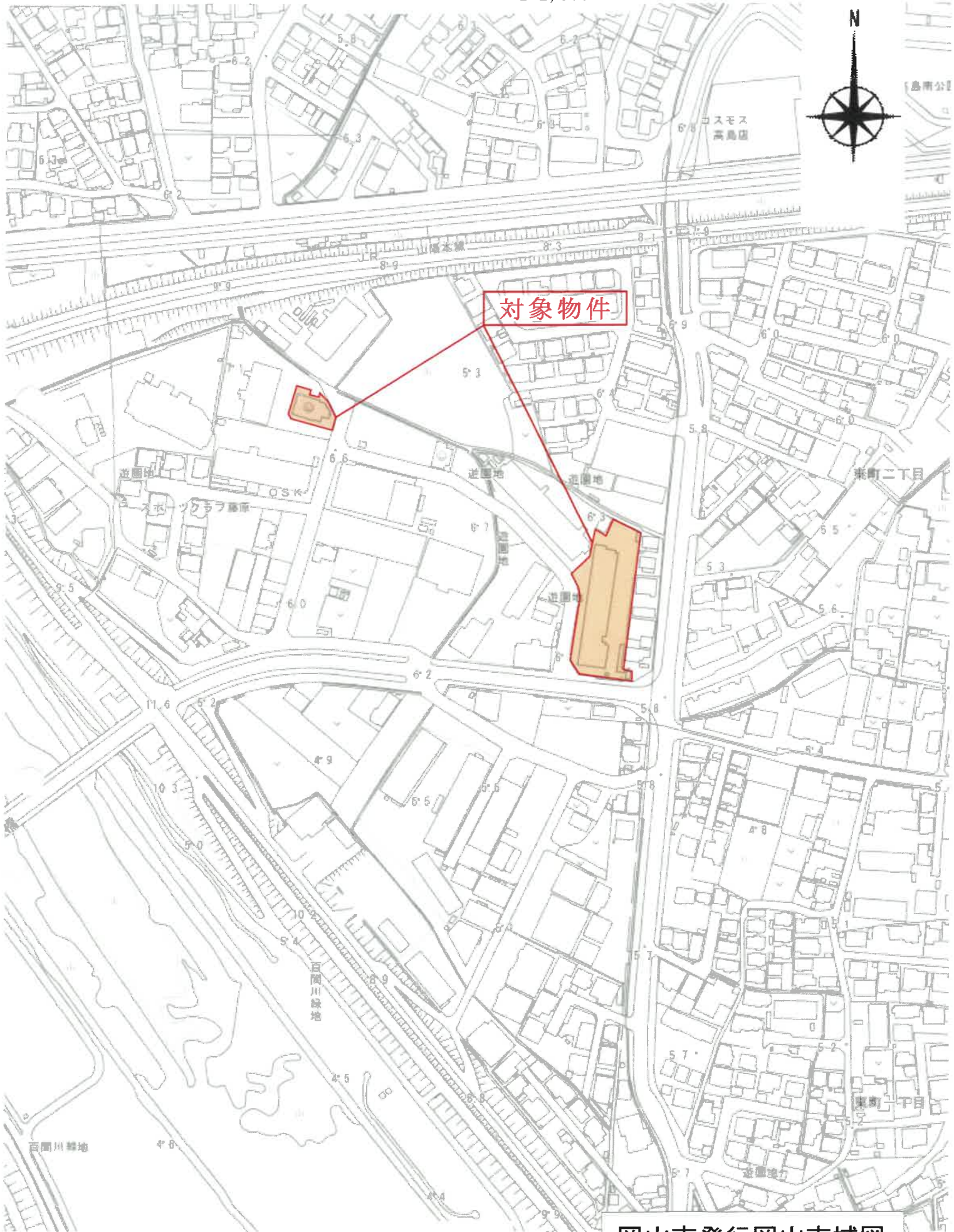
位置図

1:10,000



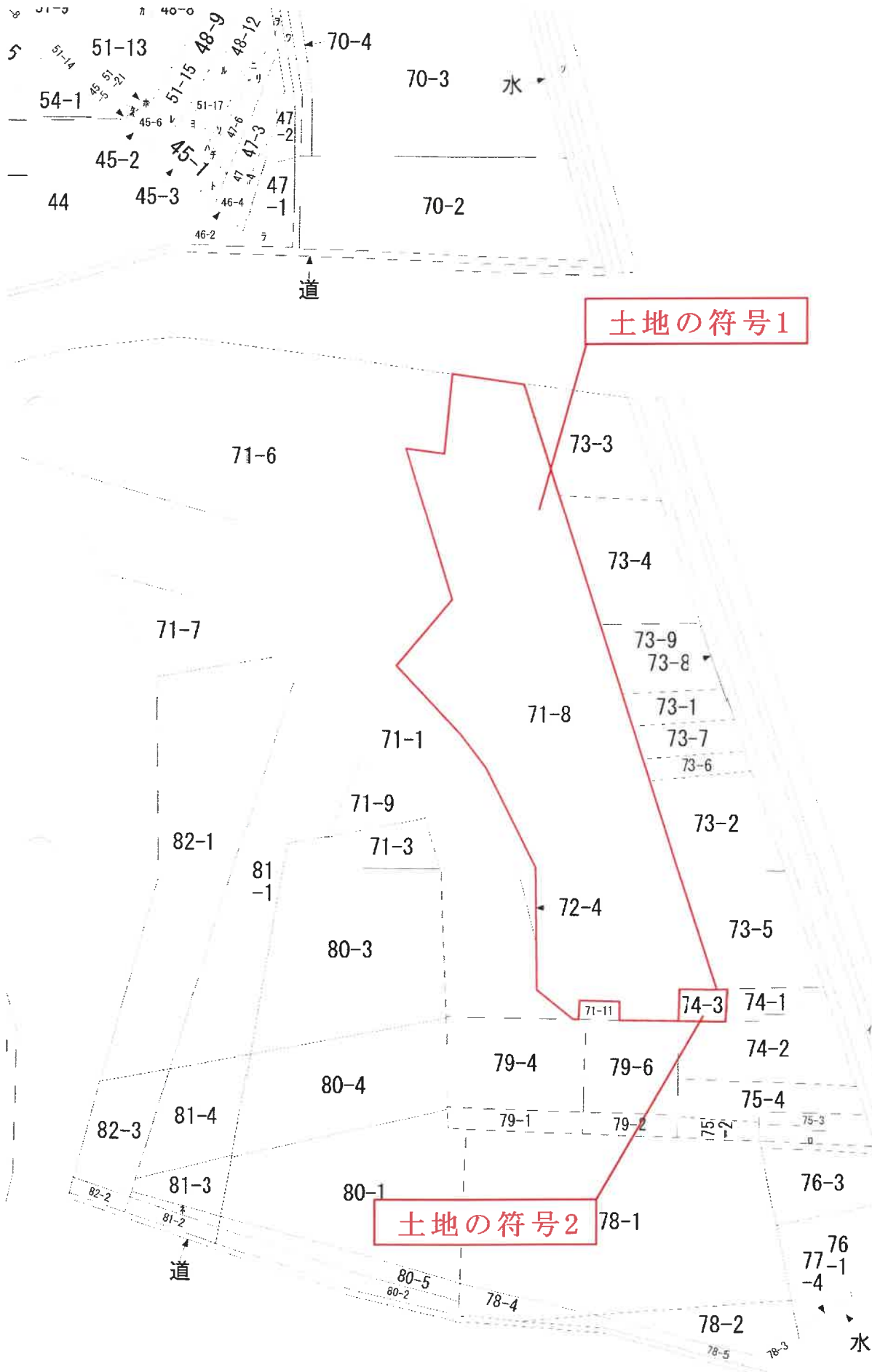
位置図

1:2,500



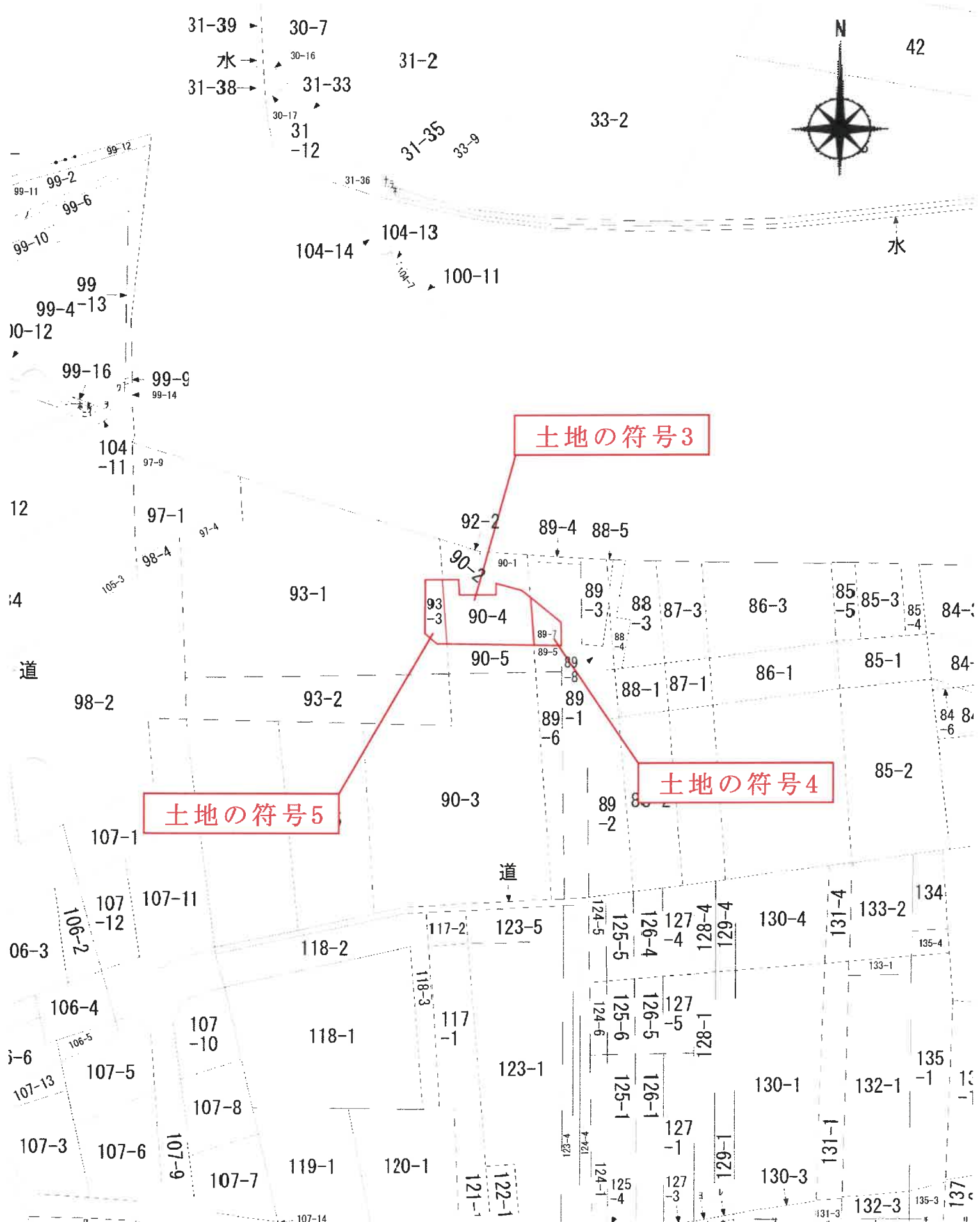
公図写

S=FREE



公図写

S=FREE



前71-8 後・新
地積測量図
土地所在図

0018294

地番 71-11 71-8

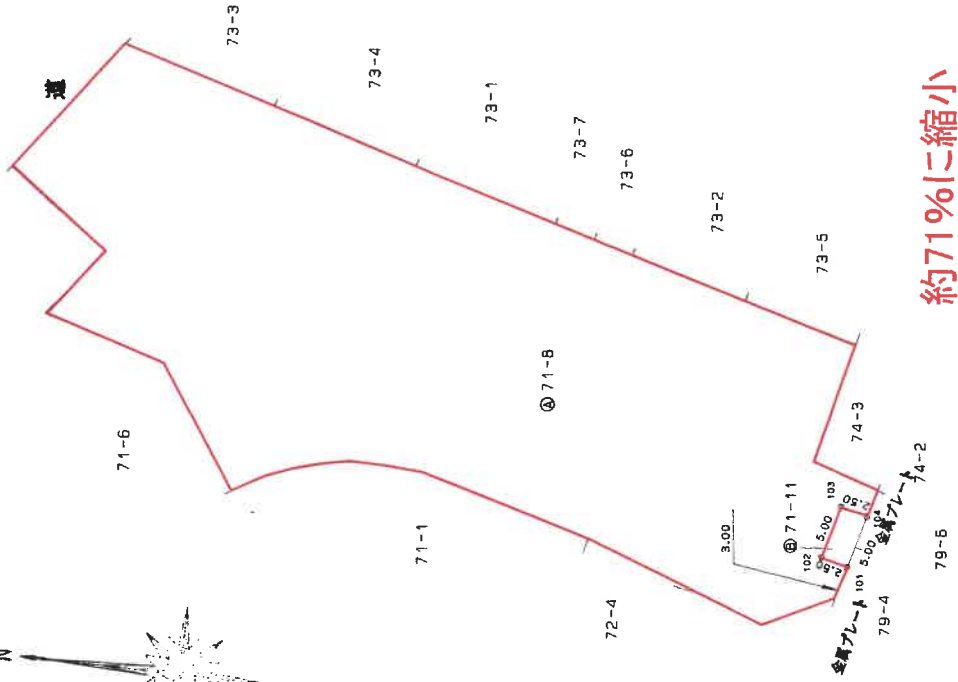
土地の所在 岡山市瀬字土手外

土地の符号1



| 地積点名 | 標高 | X座標 | Y座標 |
|------|---------|----------------------|-----|
| 101 | 365.238 | 642.356 | |
| 102 | 367.570 | 643.258 | |
| 103 | 365.766 | 647.922 | |
| 104 | 363.433 | 647.020 | |
| 估面積 | | 25.012678 | |
| 面積 | | 12.5064390 | |
| 総面積 | | 12.50 m ² | |

| | |
|------|------------------------|
| 地番 | 71-8 |
| 公積 | 2101.13 |
| 合計面積 | 12.5064390 |
| 残積 | 2088.6236610 |
| 地積 | 2088.62 m ² |



約71%に縮小

作製者 土地測量士

申請人

年 月 9日(作製)

川合洋明

縮尺 1/500

新・後

地積測量図

土地の所在

0018303

地番

74-3

土地の所在

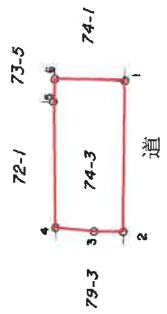
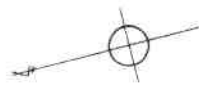
岡山市殿字長七地

土地の符号2

座標求積表 (座標法)

| 測点 | X | Y | X-X | Y (X-X) |
|----|---------|---------|--------|--------------|
| 4 | 509.277 | 487.277 | -3.864 | -1882.838328 |
| 3 | 505.597 | 486.935 | -6.305 | -3070.125175 |
| 2 | 502.972 | 486.734 | -2.863 | -1393.519442 |
| 1 | 502.734 | 500.610 | 6.433 | 3220.424130 |
| 6 | 509.405 | 500.821 | 6.727 | 3369.072867 |
| 5 | 509.461 | 498.784 | -0.128 | -63.844352 |
| 合計 | | | | 179.119700 |
| 面積 | | | | 89.559850 |
| 地積 | | | | 89㎡ |

*使用機種：SEIKO-9100 測量計算システム
 *計算式：面積 = $\sum (Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})) / 2$ $i=1,2,3,\dots,N$



約71%に縮小

製作者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

岡山市土地家屋調査士会(用紙)

3.4.78

0018340

前90-2後・新

| | |
|-------|----------------------|
| 地番 | 90-2 90-4 90-5 |
| 土地の所在 | 岡山市織字西原 |

地積測量図
土地所在図

三斜求積表

| 地番 符号 | (B) 90-4 底辺 | 高さ | 積 |
|----------|----------------|-------|---------------------|
| 1 | 4.07 | 2.01 | 8.1807 |
| 2 | 16.05 | 2.37 | 38.0385 |
| 3 | 14.50 | 4.71 | 68.2950 |
| 4 | 14.75 | 12.06 | 177.8850 |
| 5 | 14.75 | 5.05 | 74.4875 |
| 6 | 6.70 | 1.52 | 10.1840 |
| 7 | 4.84 | 1.91 | 9.2444 |
| | 合計 | | 386.3151 |
| | 面積 | | 193.1575 |
| | 地積 | | 193.15 [㎡] |

| 地番 符号 | (C) 90-5 底辺 | 高さ | 積 |
|----------|----------------|------|--------------------|
| 1 | 14.96 | 6.45 | 96.4920 |
| 2 | 14.96 | 5.39 | 80.6344 |
| | 合計 | | 177.1264 |
| | 面積 | | 88.5632 |
| | 地積 | | 88.56 [㎡] |

求積 352.03000[㎡] - (193.15755[㎡] + 88.56320[㎡]) = 70.30925[㎡]

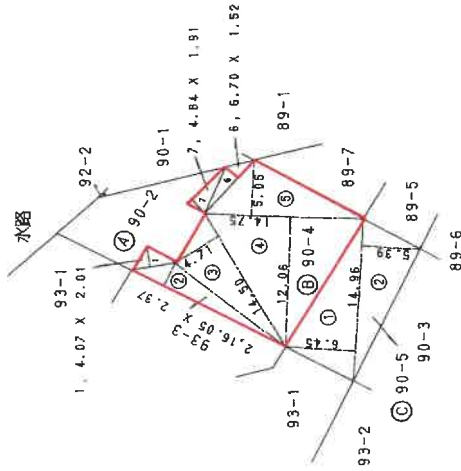
地積 70.30[㎡]

① 90-2 70.30[㎡]

② 90-4 193.15[㎡]

③ 90-5 88.56[㎡]

土地の符号3



約71%に縮小

作製者

土地家屋課

平成5年6月29日作製

申請人

縮尺 1/500

前 89-5 後・新

地積測量図
土地所在図

0018937

| | | |
|-------|----------|------|
| 地番 | 89-7 | 89-5 |
| 土地の所在 | 岡山市緑字土手外 | |

三斜求積表

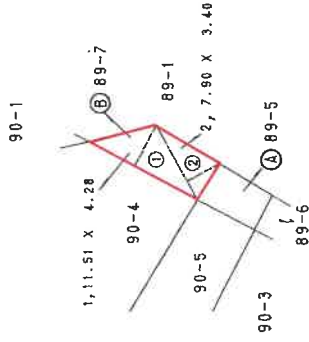
| 地番 符号 | ① 89-7 底辺 | 高さ | 積 |
|----------|--------------|------|---------------------|
| 1 | 11.51 | 4.28 | 49.2628 |
| 2 | 7.90 | 3.40 | 26.8600 |
| | | 合計 | 76.1228 |
| | | 面積 | 38.0614 |
| | | 地積 | 38.06m ² |

土地の符号4

求積
地積

59.86955m² - 38.06140m² = 21.80815m²

- ① 89-5 21.80m²
- ② 89-7 38.06m²



約71%に縮小

製者 土地家屋調査士

平成5年6月29日(作製)

申請人

17 5.7

縮尺

1/500

0018344

前 93-1 後・新

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 93番3 93-1 |
| 土地の所在 | 岡山市織字土手外 |

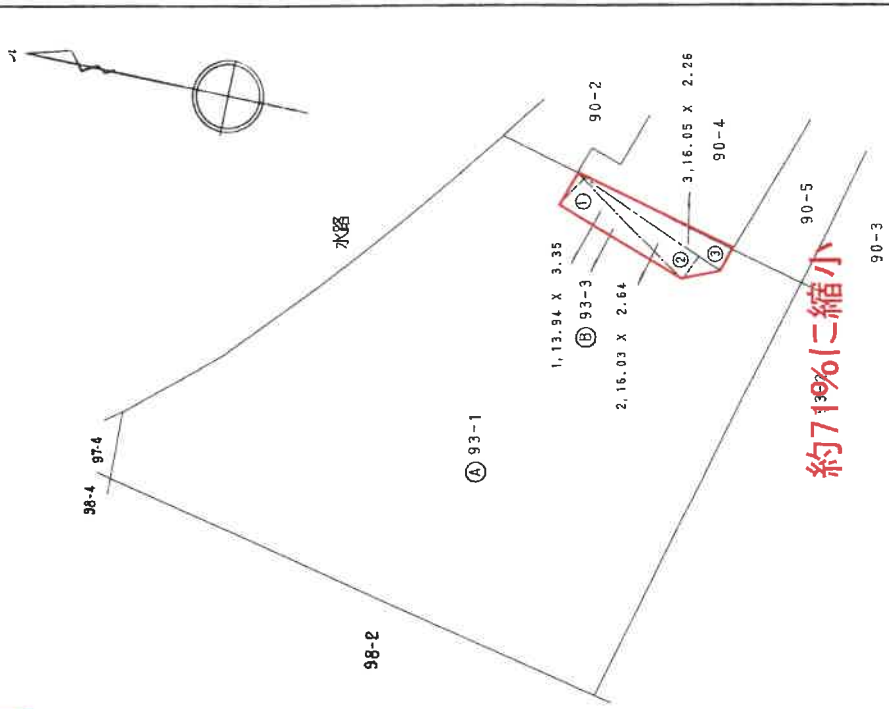
地積測量図
土地所在図

| 地番 符号 | 底辺 | 高さ | 積 |
|----------|-------|------|----------|
| 1 | 13.94 | 3.35 | 46.6990 |
| 2 | 16.03 | 2.64 | 42.3192 |
| 3 | 16.05 | 2.26 | 36.2730 |
| | 合計 | | 125.2912 |
| | 面積 | | 62.6456 |
| | 地積 | | 62.64 |

三斜求積表

求積
 $1786.00000\text{m}^2 - 62.64560\text{m}^2 = 1723.35440\text{m}^2$
 地積
 ① 93-1 1723.35 m^2
 ② 93-3 62.64 m^2

土地の符号5



| | | | | | |
|-----|-------|-----|---------------|----|-------|
| 製作者 | 土地家屋課 | 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1/500 |
| | | | M 5.7 | | |
| | | | (平成5年6月29日作製) | | |

(岡山市土地家屋課)

0071871

各階平面図

平成13年4月12日登記

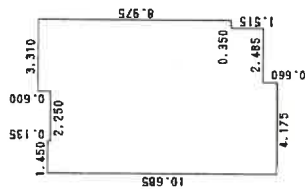
建築物図面

家屋番号 積71番8の102

建築物の所在 岡山市穰字土手外71番地8、字長七地74番地3

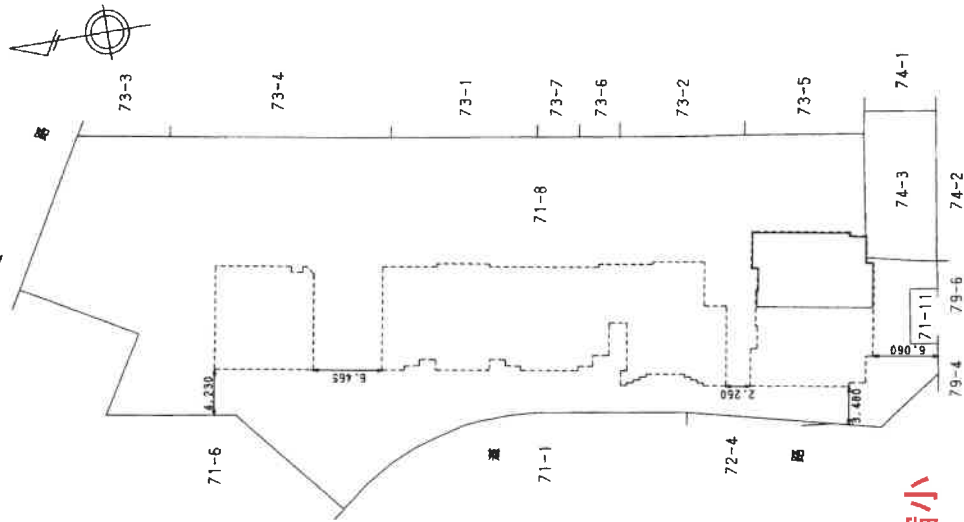
建物番号 102
 建築物の存する部分 1階

物件1



求積表

| | | |
|-------|-----------------|-----------|
| 1 | 3.310 X 0.600 = | 1.986000 |
| □ | 1.450 X 0.135 = | 0.195750 |
| △ | 7.010 X 8.375 = | 58.708750 |
| ＝ | 6.560 X 1.515 = | 10.089900 |
| △ | 4.175 X 0.560 = | 2.755500 |
| 合 計 | | 73.735900 |
| 床 面 積 | | 73.73㎡ |



約71%に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年4月12日

土地建物位置関係図

建物の存する部分1階
建物の名称102

S ≒ 1 : 500



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

土地建物位置関係図

団地共用部分

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。