

(注意)

物件 2 , 3 は,

共有持分の売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月11日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 森 原 和

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10月 1日 午前 9時00分から 令和 8年10月 8日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年10月15日 午前10時00分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期 日 場 所	令和 8年11月 5日 午前10時00分 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9月11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）
1～3	30,000 24,000	一括	10,000	81,946	0
1	10,000				
2	10,000				
3	10,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区大安寺南町二丁目 1074 番地 1、1074 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積 1 階 205.80 平方メートル
2 階 152.70 平方メートル
3 階 152.70 平方メートル
4 階 152.70 平方メートル
5 階 152.70 平方メートル
6 階 192.16 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大安寺南町二丁目 1074 番 1 の 8

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 60.25 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区大安寺南町二丁目

地 番 1074 番 1

地 目 宅地

地 積 220.70 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

3 所 在 岡山市北区大安寺南町二丁目

地 番 1074 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 147.00平方メートル

共有者 A 持分12分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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 岡山市北区大安寺南町二丁目 1074 番地 1、1074 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積 1 階 205.80 平方メートル
2 階 152.70 平方メートル
3 階 152.70 平方メートル
4 階 152.70 平方メートル
5 階 152.70 平方メートル
6 階 192.16 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大安寺南町二丁目 1074 番 1 の 8

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 60.25 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区大安寺南町二丁目

地 番 1074 番 1

地 目 宅地

地 積 220.70 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 1

3 所 在 岡山市北区大安寺南町三丁目

地 番 1074 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 147.00平方メートル

共有者 A 持分12分の1



現況調査報告書

第 1 分類		枚目
物件目録		1、2
区分所有建物用 2		3
執行官の意見用		4
調査経過用		5
第 2 分類		
土地建物位置関係図		6
建物間取図		7
写真（9 葉）		8～10

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 岡山市北区大安寺南町二丁目1074番地1、1074番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階205.80平方メートル
2階152.70平方メートル
3階152.70平方メートル
4階152.70平方メートル
5階152.70平方メートル
6階192.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大安寺南町二丁目1074番1の8

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60.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区大安寺南町二丁目

地 番 1074番1

地 目 宅地

地 積 220.70平方メートル

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 岡山市北区大安寺南町二丁目

地 番 1074番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 147.00平方メートル

共有者 A 持分12分の1



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		岡山市北区大安寺南町二丁目 1 1 番 4 1 号	
建 物		物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 5 5 0 0 円 修繕積立金 4 0 0 0 円 円 円 令和 8 年 4 月 1 8 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H26年11月分～R8年4月分 計 2 7 3 5 5 0 0 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	とりごえビル管理組合		
その他の事項			
土 地		物件 2、3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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、「■」の箇所に記載のとおり

執行官の意見

■

- (1) 物件1建物については、建物内の状況から、所有者が動産を残置して空き家の状態で占有している。なお、室内には債務者宛の郵便物が、何通か投函されたままになっていた。また、冷蔵庫には、「2023年1月6日付けの小学校からのお知らせ」の書面が貼り付けてあった。
- (2) 物件2土地の東隣の件外土地(1074-9)は、物件2、3土地と一体的に利用されている。
- (3) 物件2、3土地はその北側で、市道(野殿東町西崎線)に接する。
- (4) 物件3土地は、その西側で、市道(大安寺南町37号線)に接する。
- (5) 物件2、3土地は、その南側で、市道(大安寺南町5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 8日 (木) 14:40-15:00	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
8年 1月 8日 (木) 15:40-16:00	物件所在地	物件所在地 (不在)
8年 1月 8日 (木) : - :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代110円)
8年 2月 3日 (火) 9:40-9:55	物件所在地	物件調査 (不在)、写真撮影 (外観)
8年 5月 8日 (金) 15:00-15:20	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年5月8日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

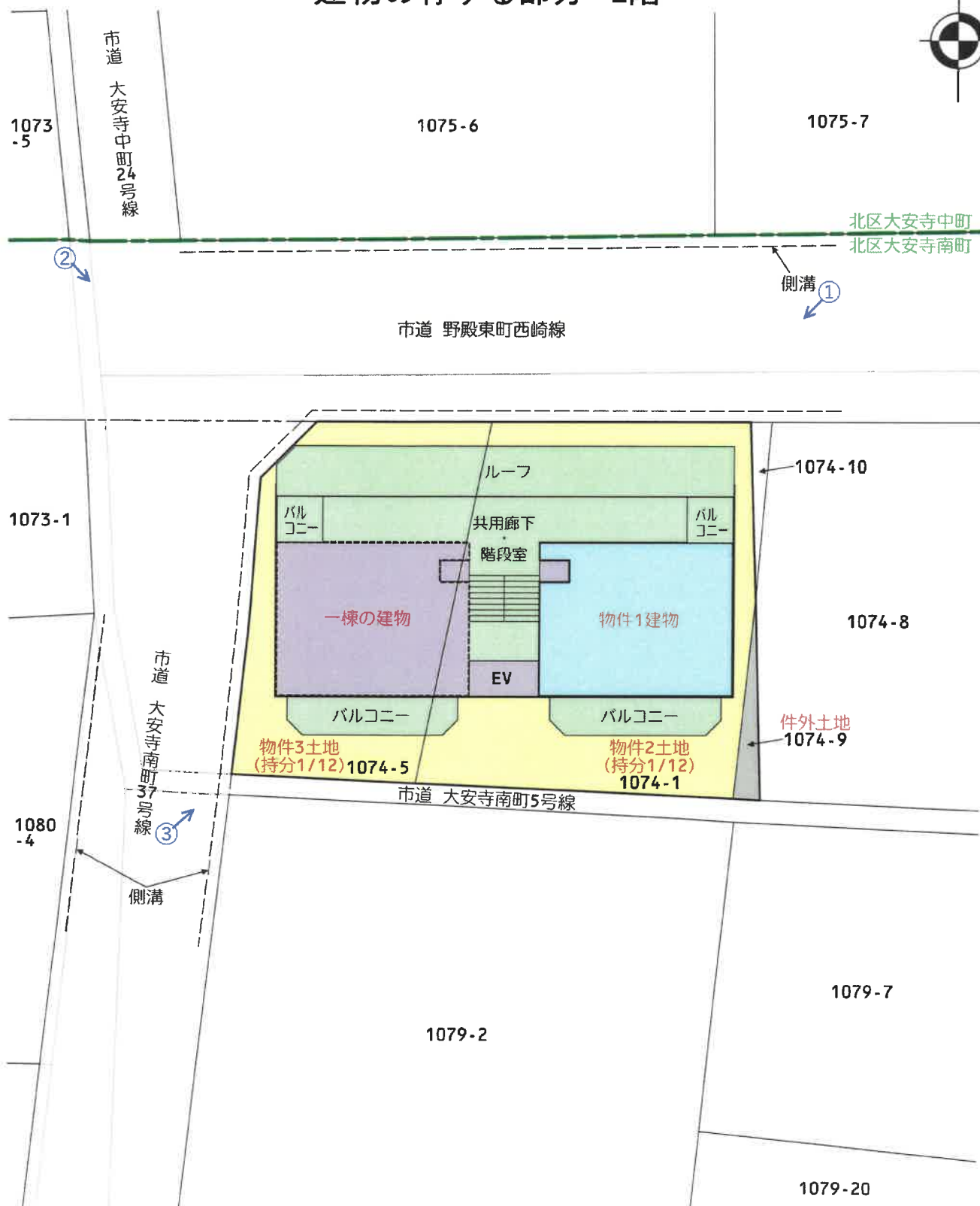
☐

(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 : 250

建物の存する部分 2階



※ 本図に示す土地、建物、構築物、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

物件1建物

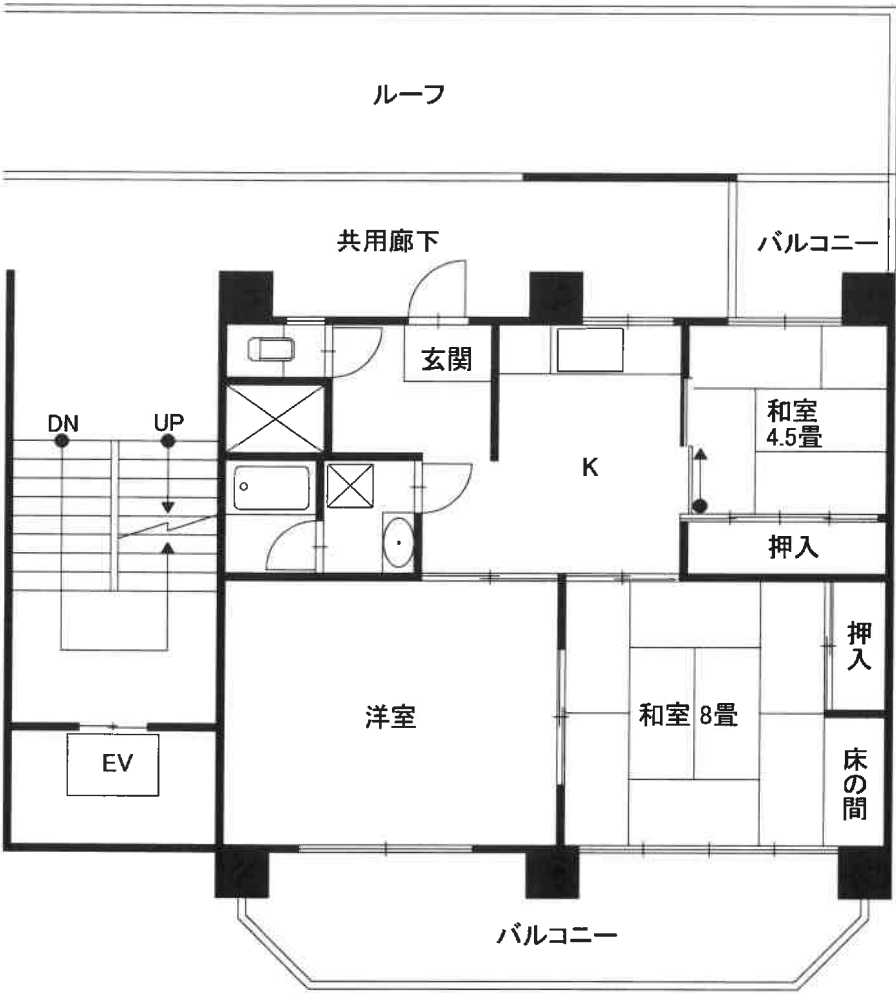


写真 1

本件一棟の建物



市道

写真 2

本件一棟の建物



市道

市道

写真 3

本件一棟の建物

物件 2 土地



市道

写真4（南東側和室8畳）



写真5（南西側洋室）



写真6（北東側和室4.5畳）



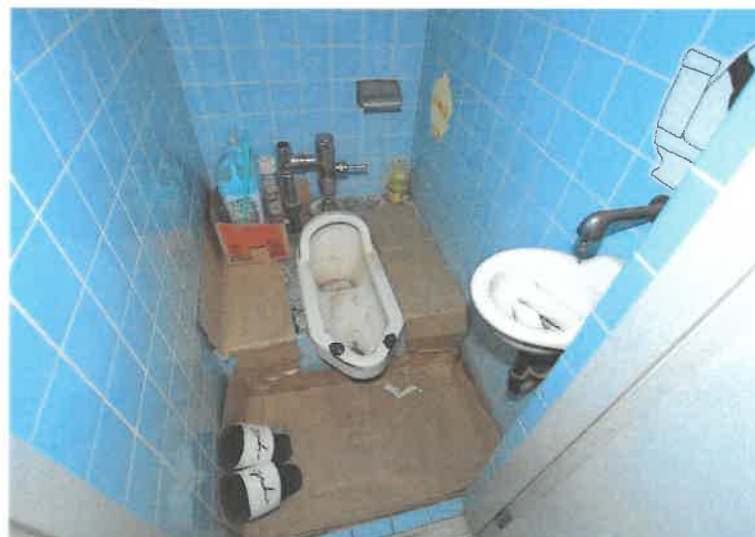
写真7（北側キッチン）



写真8（浴室）



写真9（トイレ）



評 第 26 - 0x21D 号
令和 7 年 (又) 第 63 号
令和 8 年 5月 8日 現地調査
令和 8 年 5月 29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
一括価格	一括 (物件1～3)	土 地 建 物	金 30,000 円
内訳価格	1	建 物	金 10,000 円
	2	土 地	金 10,000 円
	3	土 地	金 10,000 円

- ① 一括価格とは、物件番号記載の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格とは、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 上記土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等価格を建物自体の価格に加算した価格である。

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	建物	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 岡山市北区大安寺南町二丁目 1074番地1、1074番地5 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階: 205.80 m ² 2階: 152.70 m ² 3階: 152.70 m ² 4階: 152.70 m ² 5階: 152.70 m ² 6階: 192.16 m ² 延: 1008.76 m ²	概ね同左。
		家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 大安寺南町二丁目 1074番1の8 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 60.25 m ²	概ね同左。
2	土地	所在 地番 地目 地積 共有持分割合	岡山市北区大安寺南町二丁目 1074番1 宅地 220.70 m ² 1 / 12	概ね同左。
3	土地	所在 地番 地目 地積 共有持分割合	岡山市北区大安寺南町二丁目 1074番5 宅地 147.00 m ² 1 / 12	概ね同左。
物件番号	特記事項			
2・3	対象物件は国土調査済みであるが、現地において対象物件やその周辺の土地の筆界はやや判然としなかったので留意されたい。			

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 一体) (物件2・3)

位 置・交 通	JR吉備 線 大安寺 駅 の 南東 方 直線 約 150 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道川入巖井線北背後の平坦地勢に所在し、地域幹線街路沿いに住宅のほか、店舗や事業所が見られる地域である。
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 : 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 : なし その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 367.70 m ² 間 口 : 約 22.0 m (北側) 奥 行 : 約 17.0 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 北 西 幅 員 : 約 8.0 m 約 6.5 m 舗 装 : あり あり 種 類 : 市道(野田東町西崎線) 市道(大安寺南町37号線) 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 42条1項道路 42条1項道路 備 考 : 道路の一部(1075番4)の登記 上の所有者は個人である。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は6階建事務所兼共同住宅「鳥越ビル」の敷地として利用されている。周辺には共同住宅や一般住宅が多く、ほかに駐車場や農地も見られる。
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	- 公図および市道台帳上は南側に道路(市道大安寺南町5号線)が存するが、現況は道路を確認できなかった。なお、対象物件と南側隣接地のいずれに取込まれているのかは判然としなかったので留意されたい。 - 南東側にて隣接する件外土地(1074番9)も一体的に利用されていると推定されるが本件評価対象ではないので留意されたい。

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	－
建物の用途	事務所・共同住宅（総戸数 11 戸）
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日：昭和49年1月頃 新築（登記） 経過年数：約 52 年 経済的残存耐用年数：略満了 増改築時期：昭和51年頃 増築（登記）
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	外壁：磁器質タイル、吹付けタイル等 その他：－
設備等	エレベーター：1基 駐車場：あり（1台） 駐輪場：なし（1階共用廊下を駐輪スペースとして利用） その他：－
建物の品等	中品等
延床面積	1,008.76 m ²
管理の形態等	管理組合：あり 名称（とりごえビル管理組合） 法人格 なし 管理方式：自主管理 管理会社：なし 管理形態：管理人 なし 管理人室 なし 管理状況 なし
管理の状況	劣る
特記事項	・ 建築から50年以上経過しており、全体的に老朽化が進んでいる。 ・ エレベーターは稼働していないと思われる。 ・ 大規模修繕（外壁、防水、給排水、電気設備、エレベーター等）が予定されている。時期等詳細は管理組合に問い合わせられたい。 ・ 外観によると屋上部分等に小屋状のものが築造されていると推定されるが詳細は不明であるので留意されたい。

(2) 専有部分の概況 (物件 3)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建																				
位 置	2階部分 (東側) 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	3K (現況調査報告書添付の「建物間取図」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 : 敷目板張り天井等 クロス貼り等 壁 : ボード張り等 化粧合板張り等 床 : 畳 塩ビシート等 その他 : - -																				
保守管理の状態	劣る																				
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>: 5,500 円</td><td>819,500 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>: 4,000 円</td><td>596,000 円</td></tr><tr><td>雨漏り修繕費</td><td>: - 円</td><td>550,000 円</td></tr><tr><td>ごみ処分費</td><td>: - 円</td><td>770,000 円</td></tr><tr><td>合計</td><td>: - 円</td><td>2,735,500 円(H26/11分～R8/4分)</td></tr></tbody></table> ※令和8年4月18日現在				月額	滞納額	管理費	: 5,500 円	819,500 円	修繕積立金	: 4,000 円	596,000 円	雨漏り修繕費	: - 円	550,000 円	ごみ処分費	: - 円	770,000 円	合計	: - 円	2,735,500 円(H26/11分～R8/4分)
	月額	滞納額																			
管理費	: 5,500 円	819,500 円																			
修繕積立金	: 4,000 円	596,000 円																			
雨漏り修繕費	: - 円	550,000 円																			
ごみ処分費	: - 円	770,000 円																			
合計	: - 円	2,735,500 円(H26/11分～R8/4分)																			
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	・ 駐車場が利用可能であるかどうかは不明である。																				

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 8.0 m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約 13 m × 約 15 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/㎡) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 格 差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
	111,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{78}$	147,000	147,000
A	基準地 北(県)-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/㎡) 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	147,000	1.01	367.70	0.70	38,210,000
	A 地域	角地 1.03	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
		規模 1.00			
		境界不明瞭 0.98			
		相乗積 1.01			

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	157,000	1,008.76	158,380,000
	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。	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 (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	38,210,000	158,380,000	196,590,000	1.10	216,250,000
	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
区分所有建物	216,250,000	0.08333	0.985	1.000	60.25	295,000
	上記 1.③参照	土地の共有持分割合を採用した。	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
区分所有建物	295,000	277,000	285,000	60.25	17,171,000
	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 (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
区分所有建物	17,171,000	1.00	0.0984	1,690,000	1,690,000
	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 土地・建物の内訳価格

上記で求めた区分所有建物価格について、土地・建物の内訳価格を次のとおり求めた。

物件番号	区分所有建物価格 ア (円)	土地・建物配分率 イ	土地・建物内訳価格 ウ (円)
1	1,690,000	80.56%	1,361,000
一体 (物件2・3)		19.44%	329,000
	上記3参照	上記1で求めた土地・建物の積算価格の割合を採用した。	ウ：ア×イ

5 敷地利用権等を考慮した価格

① 敷地利用権等の価格

物件番号	敷地価格 ア (円)	敷地利用権割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等の価格 ウ (円)
一体 (物件2・3)	329,000	0.50	164,500
	上記4参照	敷地占有利益を考慮のうえ応分の割合を査定した。	ウ：ア×イ

② 敷地利用権等を考慮した土地・建物の価格

物件番号	土地・建物の内訳価格 ア (円)	敷地利用権等の価格 イ	敷地利用権等を考慮した土地・建物の内訳価格 ウ (円)
1	1,361,000	+ 164,500	1,525,500
一体 (物件2・3)	329,000	- 164,500	164,500
	上記4参照	上記①参照	ウ：ア＋イ

③ 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 ア (円)	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 ウ：ア×イ (円)
2	164,500	60.02%	98,700
3		39.98%	65,800

6 積算価格の査定

上記で求めた価格について、競売市場修正等競売市場の特殊性を考慮して、本件対象区分所有建物の積算価格を次のとおり判定した。

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※1	積算価格 (円) カ※2
1	1,525,500	1.00	0.80	0.80	0.00	10,000
2	98,700	-	0.80	0.80	0.00	10,000
3	65,800	-	0.80	0.80	0.00	10,000
一括	1,690,000	-	-	-	-	30,000
	上記 5.②③ 参照	必要なし	古い形態の区分所有建物であり、築年も古く、売却困難物件としての市場性を考慮して査定した。	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

※1※2 減価すべき滞納額等が区分所有建物価格を上回ったため、備忘価格として各10,000円と算定した。

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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産は一般的には賃貸借に供せられる蓋然性が認められるが、築年が古く、現況空室であり、将来の予測が困難なことから収益還元法の適用に意義が見いだせなかった。したがって、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 : 北(県)-5
所 在 : 岡山市北区大安寺南町1丁目10番101外
価 格 : 111,000 円/㎡
位 置 : 大安寺駅 約700m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 199 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 4m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1中専 (60, 200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多くアパート等も混在する住宅地域

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	3,614,219 円	
2	土 地	15,922,180 円	共有持分1/1に相当する額
3	土 地	10,605,168 円	共有持分1/1に相当する額

※ 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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

1:10,000



位置図

1:2,500



岡山市発行岡山市域図

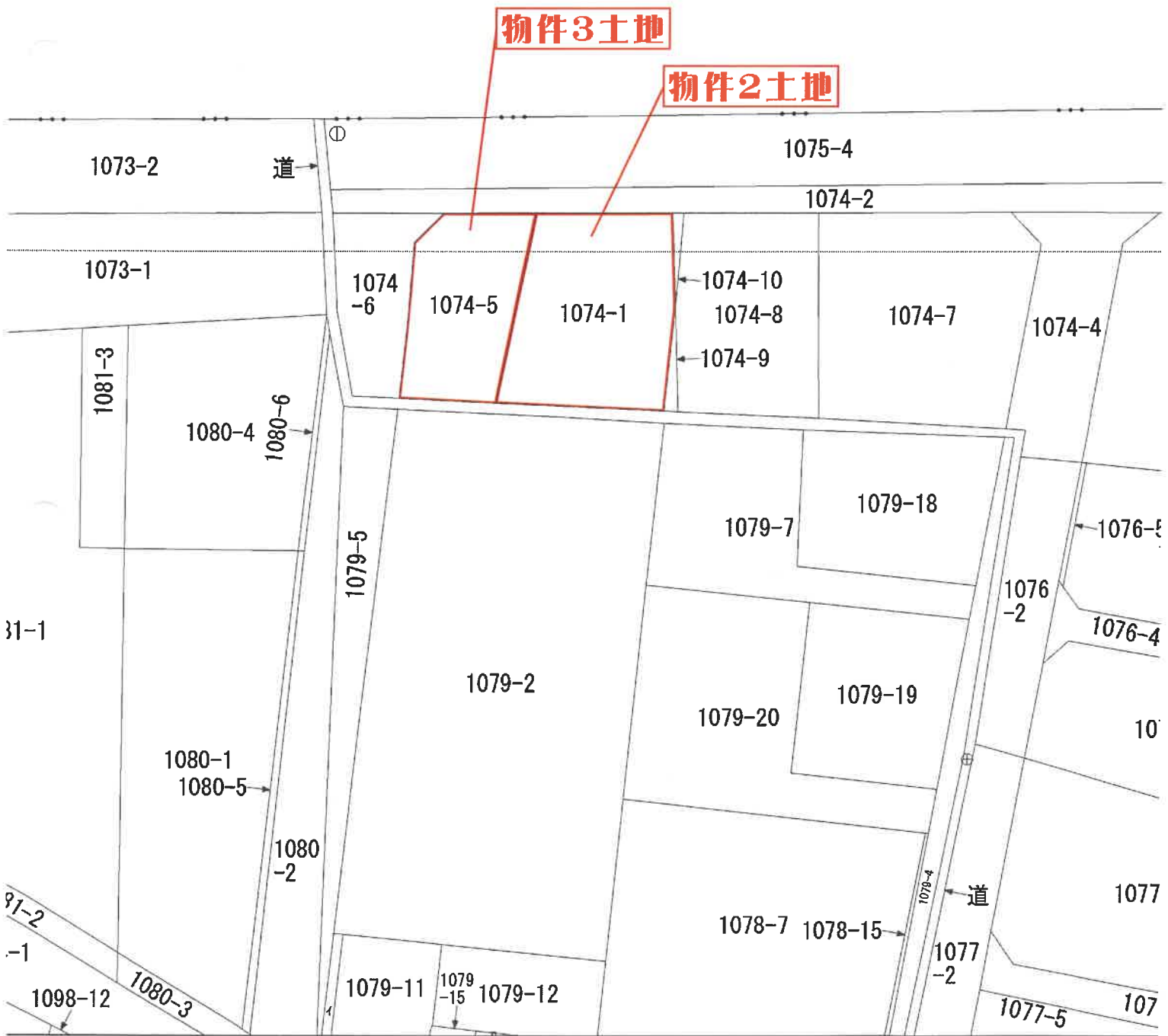
公図写

1:500

(座標値種別：図上測定)



地区外



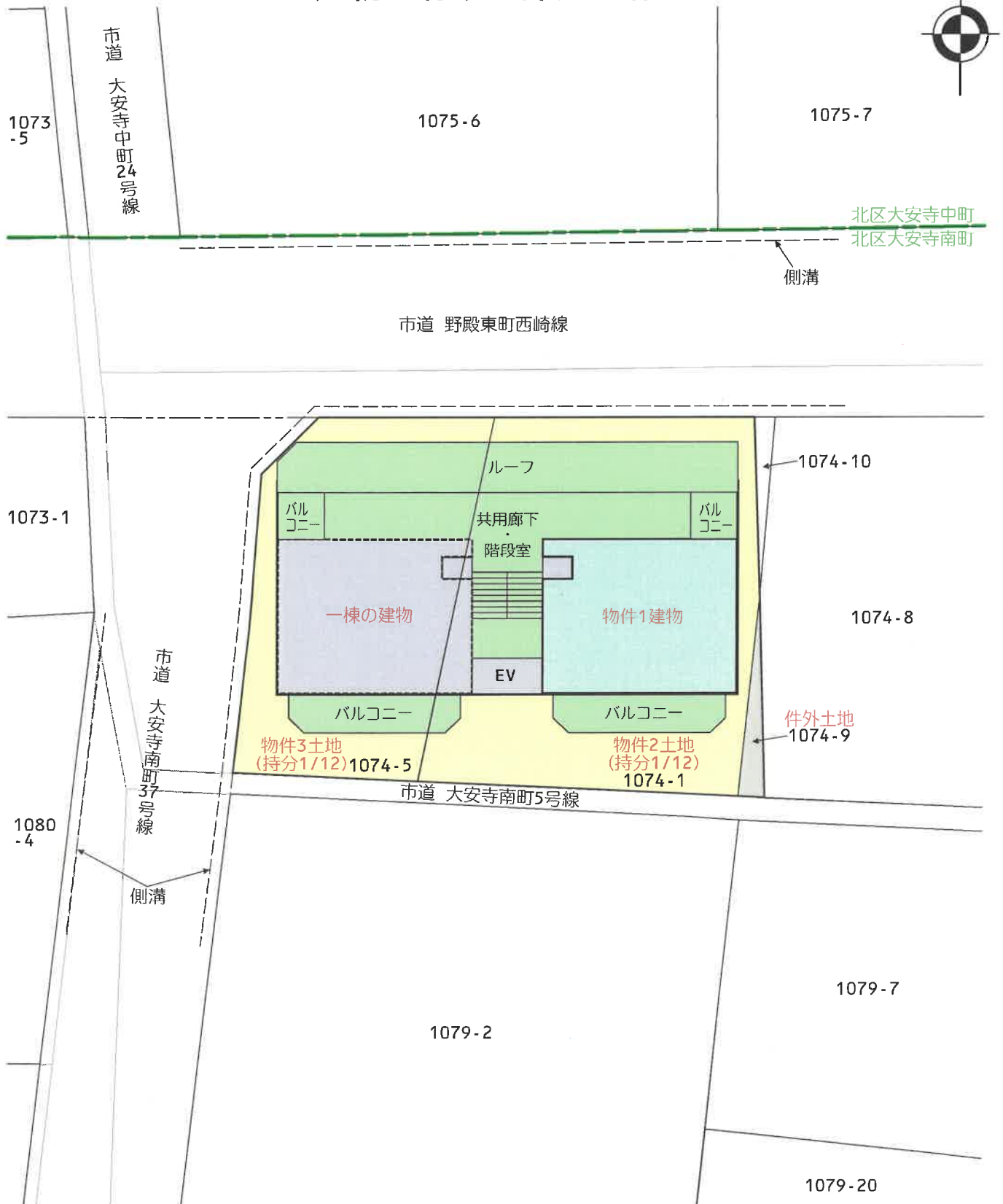
(座標値種別：図上測定)

(日 鋼 連 15)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

建物の存する部分 2階



※ 本図に示す土地, 建物, 構築物, 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。