令和　８年（ケ）第　　６１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　田　中　優　樹

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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 岡山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,191,000 18,552,800		4,640,000	130,041	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。				

令和　８年（ケ）第　　６１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市南区福富西二丁目３０３番地９

建物の名称　　ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　福富西二丁目３０３番９の１の１５０４

建物の名称　　１５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１５階部分８０．４１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　岡山市南区福富西二丁目３０３番９

地　　目　　宅地

地　　積　　５８３５．７５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　７８９３９６分の８４５２

令和　８年（ケ）第　　６１号

物　件　明　細　書

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　田　中　優　樹

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　8年（ケ）第　　61号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市南区福富西二丁目３０３番地９

建物の名称　　ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　福富西二丁目３０３番９の１の１５０４

建物の名称　　１５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１５階部分８０．４１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　岡山市南区福富西二丁目３０３番９

地　　目　　宅地

地　　積　　５８３５．７５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　７８９３９６分の８４５２

令和８年(ケ)第６１号
令和８年７月３日受理
令和８年８月 18 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

令和　８年（ケ）第　　６１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市南区福富西二丁目３０３番地９

建物の名称　　ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　福富西二丁目３０３番９の１の１５０４

建物の名称　　１５０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　・　１５階部分８０．４１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　岡山市南区福富西二丁目３０３番９

地　　目　　宅地

地　　積　　５８３５．７５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　７８９３９６分の８４５２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市南区福富西二丁目23番46号　ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト　1504号室
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類を残置した空き家の状態で管理していると認める。 □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　１２，０００円 修繕積立金　２，７００円 団地修繕積立金　８５０円 敷地内駐車場使用料　７，０００円 水道料　使用量に応じて 令和８年７月１６日現在 □滞納はない ■滞納がある　R７年４月分～R８年７月分 ３８３，０６１円 □不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ
その他の事項	■管理費等の滞納内訳 管理費：180,000円，修繕積立金：40,500円，団地修繕積立金：12,750円 敷地内駐車場使用料：105,000円，水道使用料：44,811円
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１　）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１　　）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
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　平成　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　平成　　年　　月　　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
■マンション管理人	1　物件１の建物（以下「本件建物」という。）のあるマンション「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト」の管理会社は株式会社穴吹コミュニティです。 2　管理人は，平日である月曜日から金曜日の日勤となっています。 3　本マンションの各戸には，それぞれプライベートトランク，駐車場２台分がついています。なお，本件建物に割り当てられている駐車場の一つには，現在，自動車が駐車されています。
■B （債務者兼所有者の母）	1　本件建物には，債務者兼所有者であるAが住んでいましたが，令和７年７月ころ，同人は転居しました。そして，その後は，Aの管理のもと，C，D，E等の数人が住んでいたと思いますが，現在は空き家の状態となっているようです。 2　本件建物を増改築したことはないと思います。なお，C，D，E等の誰かがやったと思うのですが，リビング・ダイニングのガラスは割られ，壁の数カ所は穴があいた状態となっています。 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

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件建物は，マンション「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト」の１５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１５のとおりである。

3　符号１の土地上には，マンション「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト」のほか，別棟のマンション「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉イースト」が存する（土地建物位置関係図参照）。

4　本マンションには，関係人の陳述のとおり，各戸には，それぞれプライベートトランク（建物間取図参照），駐車場２台分がついていることが認められた。

5　本件建物は，関係人の陳述のとおり，債務者兼所有者Ａが居住していたが転居し，その後，同人の管理のもと，数人が住んでいたものと思われるが，立入調査時は，Ａが動産類を残置した空き家の状態で管理しているものと認められた。

6　本件建物は，築後３年弱程度であるが，関係人の陳述のとおり，リビング・ダイニングの南西側バルコニーへの出入口扉のガラスは割れた状態で，建物内の壁の数カ所は穴があいた状態となっていることが認められたので注意されたい（写真１４，１５参照）。

7　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。

8　間取り

別紙建物間取図のとおり

9　接面道路

本件マンション敷地の西及び南側がそれぞれ市道に接している（土地建物位置関係図，写真１ないし３参照）。

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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年７月６日（月） 15：30－16：15	岡山地方法務局	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７月７日（火） 11：20－11：45	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影
８年７月７日（火） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳〆切 7/17（郵券110+110）
８年７月７日（火） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	マンション管理会社へ管理費等滞納額等照会書送付（郵券270+110）
８年７月23日（木） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 8/5 10:30 再度，求陳書同封(郵券110+110)
８年８月５日（水） 10：15－11：00	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 債務者の母，マンション管理人から聴取
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　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，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

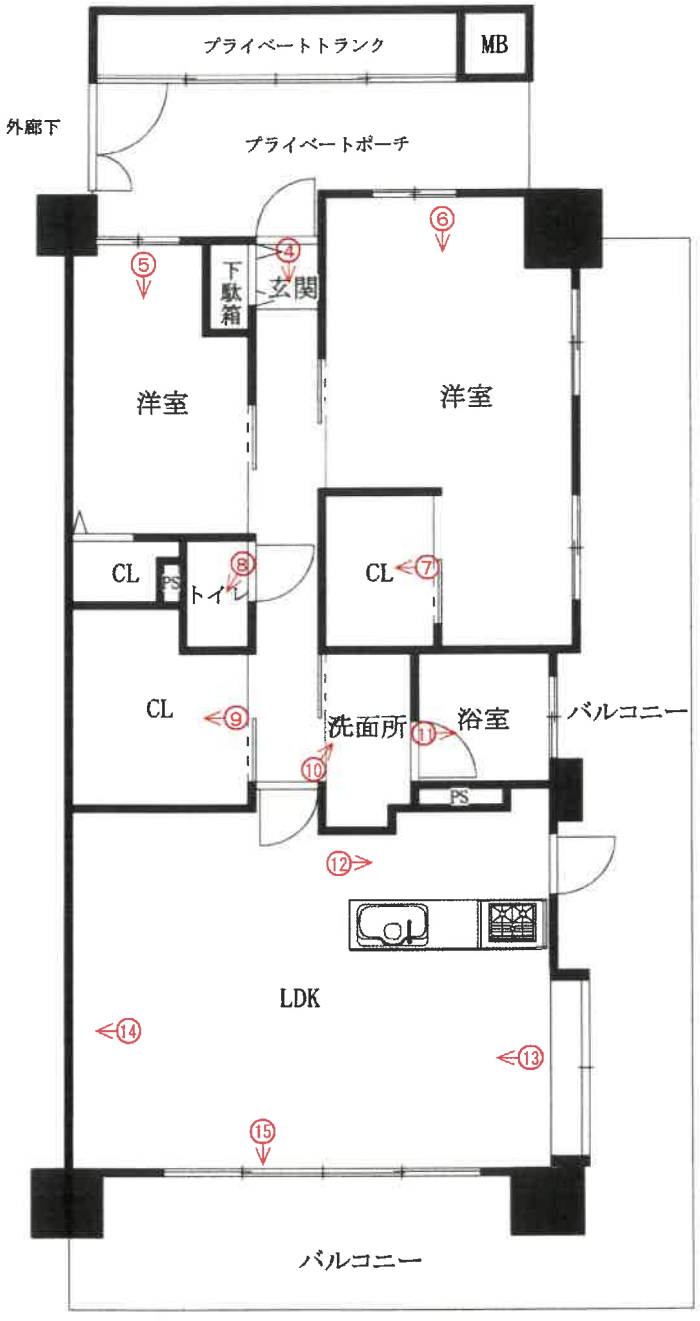
土地建物位置関係図



（６枚目）

建物間取図

物件1



↑ 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「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト」
「イースト」
本件建物付近
符号１の土地
市道

写真２


マンション「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト」
市道

写真３


「イースト」
マンション「ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト」
市道
符号１の土地

写真４



写真５



写真６

壁の穴



写真７



写真８



写真９



写真１０



写真１１



写真１２



写真１３



写真１４　壁の穴あき部分の状況

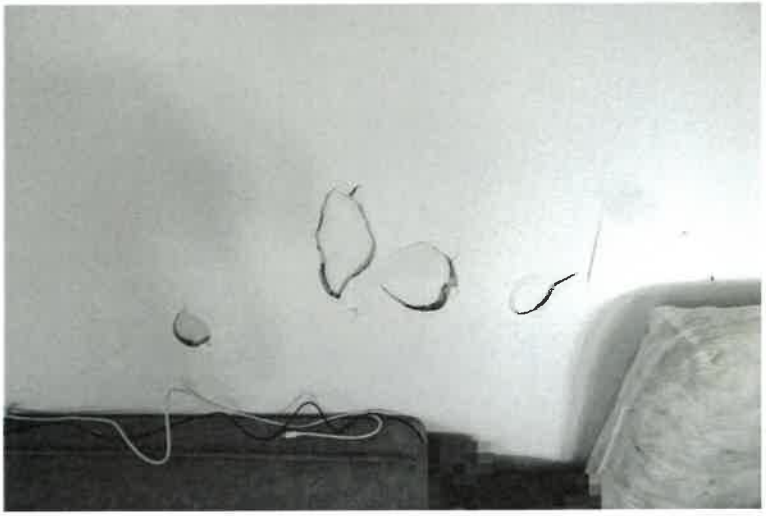


写真１５　リビング・ダイニング南西側の扉ガラスが割れた状況



評　第　　1330　　号
令和8年　　(ケ) 第 61 号
令和8年8月5日　　現地調査
令和8年8月24日　　評　　価

岡山地方裁判所　第3民事部　　御中

評　　価　　書

評価人　　浮田　幹夫

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 23,191,000 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具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		(一棟の建物の表示)	概ね同左。
		所　在	岡山市南区福富西二丁目303番地9	
		建物の名称	ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト	
			(専有部分の建物の表示)	概ね同左。
		家屋番号	福富西二丁目303番9の1の1504	
		建物の名称	1504	
		種　類	居宅	
		構　造	鉄筋コンクリート造1階建	
		床面積	15階部分　　80.41㎡	
			(敷地権の目的である土地の表示)	概ね同左。
		土地の符号	1	
		所在及び地番	岡山市南区福富西二丁目303番9	
		地　目	宅地	
		地　積	5,835.75㎡	
			(敷地権の表示)	概ね同左。
		土地の符号	1	
		敷地権の種類	所有権	
		敷地権の割合	8452/789396	

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（符号　　1　　）

位　置・交　通	JR山陽本線　岡山　駅　の　南東　方直線約　5,200　m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岡山市の中心市街地やや南部近郊の南区福富西2丁目地区に位置し、県道背後に共同住宅、一般住宅等が混在する地域を形成している。	
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　：　無 その他の規制　：　屋外広告物第3種許可地域	
画地条件(規模・形状等)	規　模　：　5,835.75㎡ 間　口　：　約 72 m （南西側） 奥　行　：　約 87 m （南北方向最大） 形　状　：　不整形 接面状況　：　角地 地　勢　：　略平坦	
接面道路	方　位：　南西 幅　員：　約 5.0m 舗　装：　有 種　類：　市道 高低差：　略等高 摘　要：　42条1項道路 福富西・福浜西町線	東 約 3.0m 有 市道 略等高 42条2項道路 福富西22号線
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況マンション（ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト及びヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉イースト）が存する。隣地は一般住宅、共同住宅等が立地している。	
供給処理施設	上水道　：　有 ガス配管　：　無 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	－	

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	ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト (敷地である303番9の土地上には別棟でヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉イーストがある)
建 物 の 用 途	共同住宅　　(総戸数　　102　戸) (別棟含む)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日　　：令和6年1月頃　新築(　　登記上　) 経 過 年 数　　：3 年 経済的残存耐用年数　：42 年　　(主体部分) 増 改 築 時 期　　：－ (別棟も同時期の新築である)
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建　　(別棟も同じ)
仕　　様	外壁:　タイル貼り、吹付塗装等　　(別棟も同じ) その他:　－
設　　備	エレベーター：　1基 駐 車 場　：　有　　(206台)　(別棟含む) 駐 輪 場　：　有 そ の 他　：　ゴミステーション
建 物 の 品 等	中品等　　(別棟も同じ)
延 床 面 積	8,211.66 ㎡　　(別棟を含む)
管理の形態等	管理組合　：　有　名称(　ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉管理組合　) 法人格　無 管理方式　：　委託管理 管理会社　：　株式会社穴吹コミュニティ 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	－

(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	15階　部分　　（1504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	2LDK　　(現況調査報告書「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。 天井:　　クロス貼等 壁:　　クロス貼等 床:　　フローリング等 その他:　　－
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	月額　　滞納額 管理費　　:　12,000円　180,000円 修繕積立金　:　2,700円　40,500円 団地修繕積立金:　850円　12,750円 駐車場使用料:　7,000円　105,000円 水道使用量　:　円　44,811円 円　円 円　円 合計　　:　-　円　383,061円 ※令和8年7月 現在
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	現況調査報告書に記載のとおり、内壁や建具等に損傷が見られる。

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。

※　本件ではヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエストとヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉イーストの両棟を合わせて一棟全体とみなして計算を行う。

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 5.0m
地　　積：　約 200 ㎡
間口・奥行：　約 13 m　×　約 16 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/㎡) 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
A		64,000	103.3/100	100/107	100/90	68,700	68,700
	基準地	南(県)-4	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	68,700	0.959	5,835.75	1.00	384,500,000
	A地域	角地 1.02 形状 0.95 セットバック 0.99 相乗積 0.959	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

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	251,000	8,211.66	2,061,000,000
	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(別棟を含む)	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	384,500,000	2,061,000,000	2,445,500,000	1.25	3,056,900,000
	上記①参照	上記②参照	ア+イ=ウ	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	3,056,900,000	8452/789396	1.060	1.050	80.41	453,000
	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	453,000	455,000	454,000	80.41	36,510,000
	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	36,510,000	1.00	0.81029	29,580,000	29,580,000
	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
1	29,580,000	1.00	1.00	0.80	0.98	23,191,000
	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 : 南(県)-4
所在 : 岡山市南区洲崎3丁目218番10外
価格 : 64,000 円/㎡
位置 : 岡山6400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 161 ㎡
供給処理施設 : 水道 、ガス 、下水
接面街路 : 南4.5m私道 背面道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1住居 (60、200)
地域の概要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額　　(令和　8　年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
敷地1	土地	1,924,348 円	敷地権に対応する額　共有持分:789396分の8452
1	建物	12,362,727 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

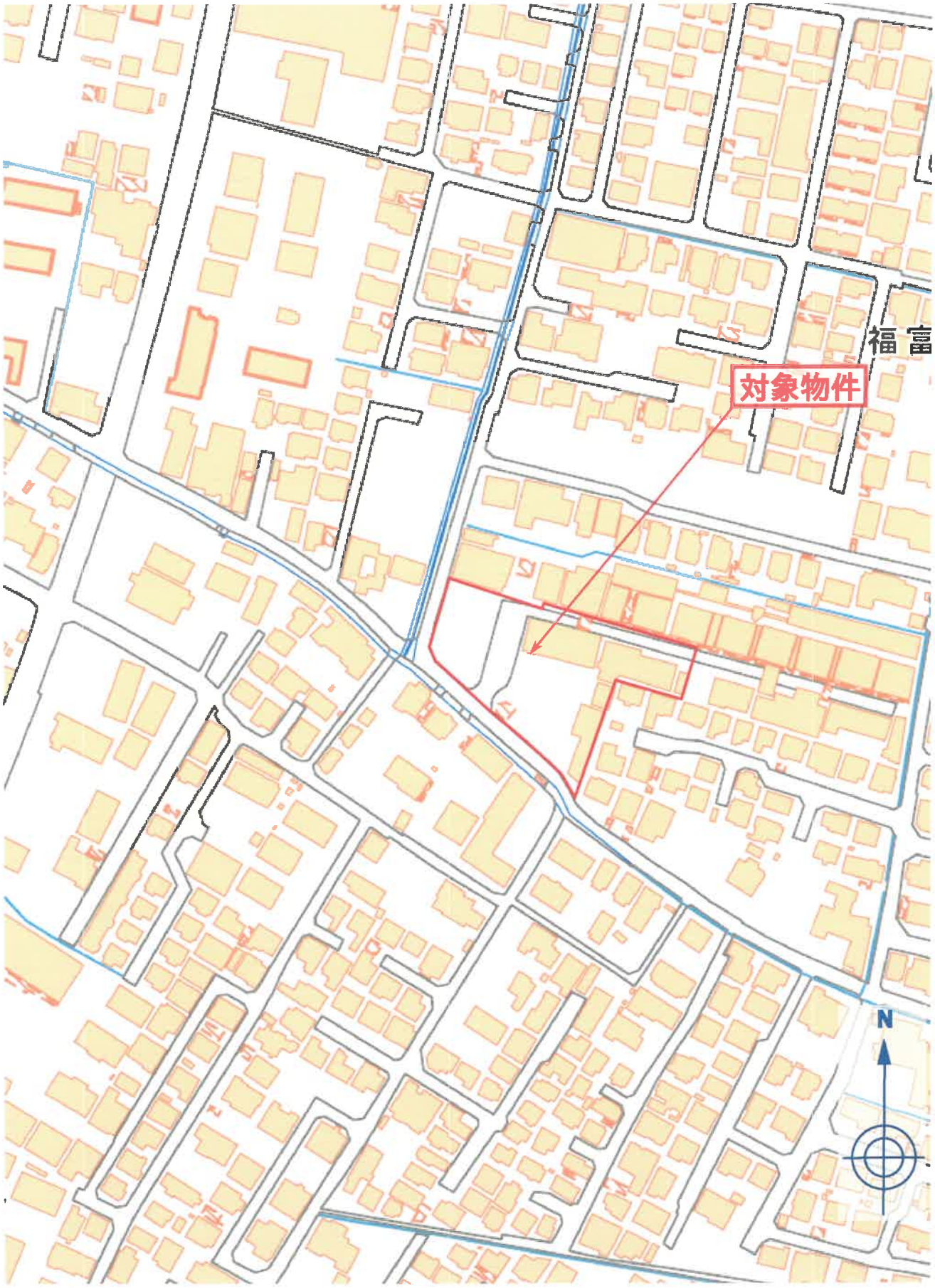
以　上

位　置　図



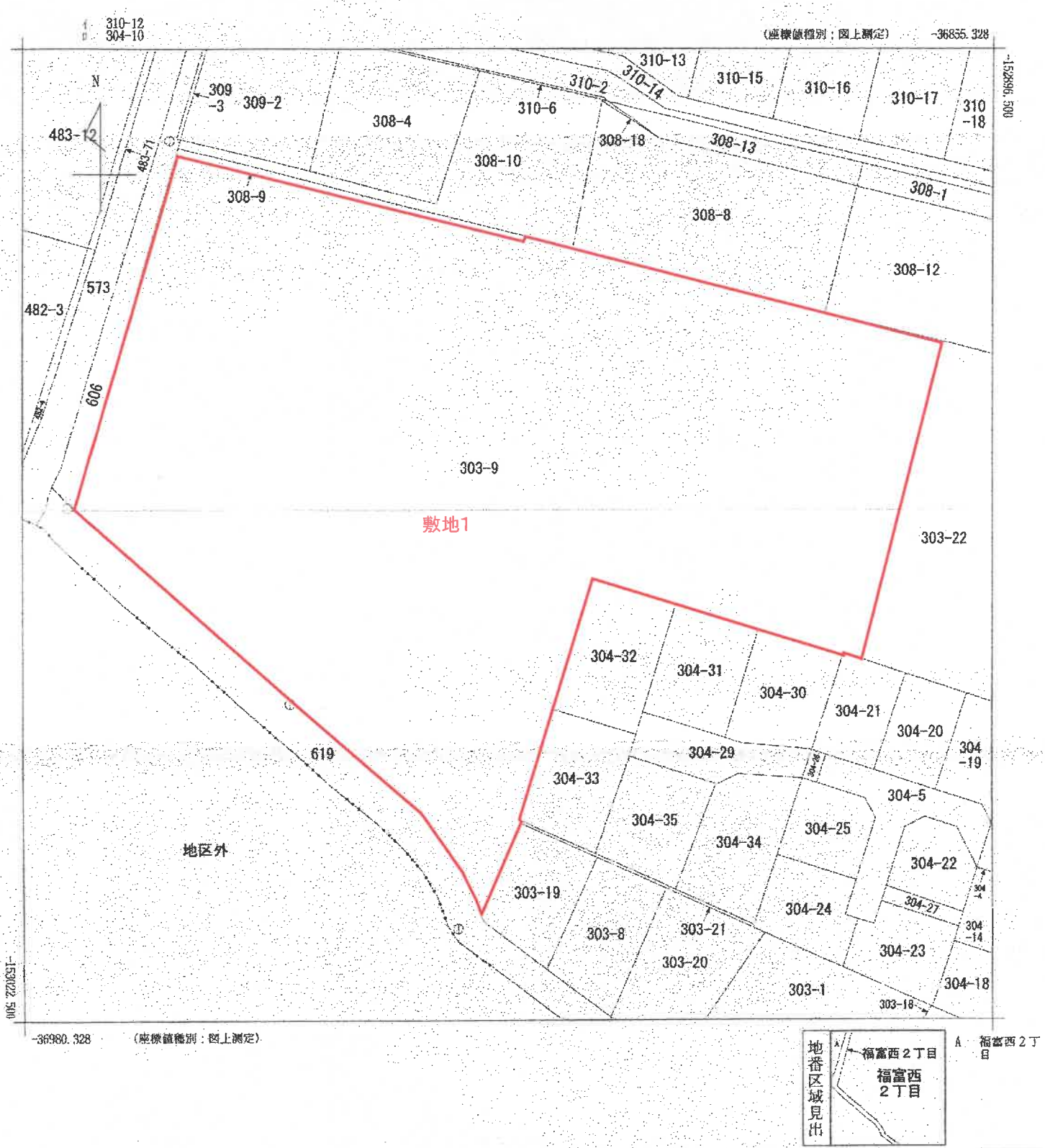
岡山市地図情報「地形図」

位　置　図



国土地理院地図

公　図　写



請求部分	所在	岡山市南区福富西二丁目				地番	303番9		
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	

N

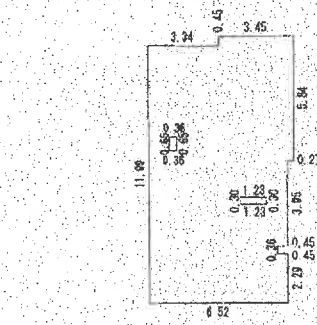
A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請求番号：38-1
(1/1)

登記年月日：令和6年3月6日

各階平面図

家屋番号	福富西二丁目 303番9の1の1504
建物の所在	岡山市南区福富西二丁目303番地9

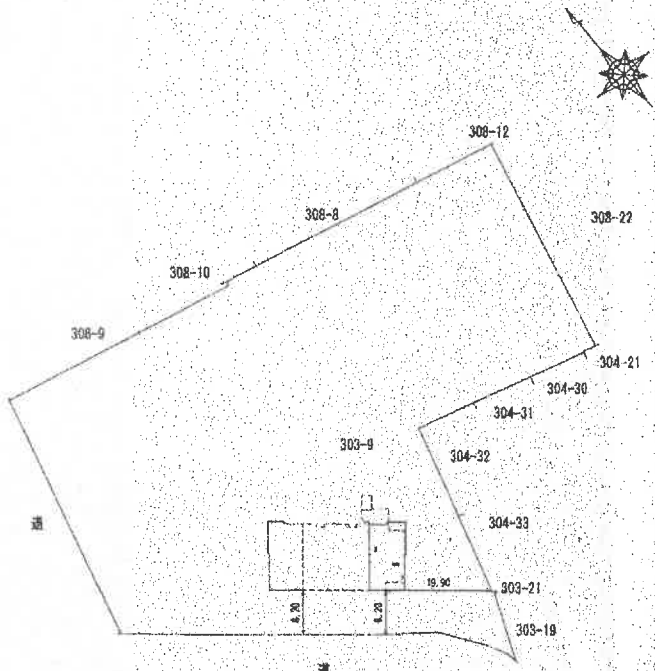


求積表

3.45 ×	0.45	=	1.5525
6.79 ×	5.39	=	36.5981
6.52 ×	3.95	=	25.7540
6.07 ×	0.36	=	2.1852
6.52 ×	2.29	=	14.9308
-0.36 ×	0.65	=	-0.2340
-1.23 ×	0.30	=	-0.3690
合計			80.4176

床面積　80.41 ㎡

建物図面



建物の存する部分15階

作成者	土地家屋調査士 （令和 6 年 2 月 16 日作成）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/1000

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請求番号：38-2

土地建物位置関係図


建物の存する部分15階
物件1:建物の名称 1504
N
S＝1:500
308-12
303-22
304-21
308-8
敷地権の目的たる符号1の土地上にある
別棟の一棟全体の建物:
ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉イースト
304-30
304-31
304-32
304-33
303-19
308-10
敷地権の目的たる符号1の土地
303-9
物件1
一棟全体の建物:
ヴェルディ・ザ・ガーデン芳泉ウエスト
市道 福富西・福浜西町線
市道 福富西22号線
本図は本件土地等の周辺の現況の
概略を図示したものであり、形状・
規模等の詳細な資料ではない