令和　７年（ケ）第　　９７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　岸　野　孝　昭

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,930,000 5,544,000		1,390,000	63,958	14,472
備考					

令和　7年（ケ）第　　９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　倉敷市鳥羽字天神免４１番地３

建物の名称　　アルファステイツ中庄駅前Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鳥羽４１番３の９０３

建物の名称　　９０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分４８．３１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　倉敷市鳥羽字天神免４１番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３１１０．４４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　４７１６５９分の５０６７

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分４分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和　7年（ケ）第　　97号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月24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
なし

《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　７年（ケ）第　　９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　倉敷市鳥羽字天神免４１番地３

建物の名称　　アルファステイツ中庄駅前Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鳥羽４１番３の９０３

建物の名称　　９０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分４８．３１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　倉敷市鳥羽字天神免４１番３

地　　目　　宅地

地　　積　　３１１０．４４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　４７１６５９分の５０６７

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分４分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和７年（ケ）第９７号
令和８年１月６日受理
令和８年２月２６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

令和　7年（ケ）第　　97号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　倉敷市鳥羽字天神免41番地3

建物の名称　　アルファステイツ中庄駅前Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　鳥羽41番3の903

建物の名称　　903

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　　9階部分48．31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　倉敷市鳥羽字天神免41番3

地　　目　　宅地

地　　積　　3110．44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　471659分の5067

共有者　A　持分2分の1
共有者　B　持分4分の1
共有者　C　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	■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 上記の者が本建物に亡Ｄの動産類を残置した空家の状態で占有している □「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　3,500円 修繕積立金　8,400円 駐車場使用料　契約無 水道料　使用量による その他　305円 令和８年１月２８日現在 ■滞納はない □滞納がある令和　年　月分～令和　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	(株)穴吹ハウジングサービス倉敷営業所
その他の事項	その他305円の内訳（議事録等郵送料：220円、請求書郵送料：85円） なお、修繕積立金は改定の可能性あり
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　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）	■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
■ 管理人	1　本件マンションである「アルファステイツ中庄駅前Ⅲ」の管理会社は(株)穴吹ハウジングサービス倉敷営業所です。 2　物件１の建物（以下「本件建物」という。）に住んでいたＤさんは亡くなっており、現在空家です。 3　本件マンションの建物の総戸数は７８戸であり、敷地内駐車場は８６区画あります。 4　本件マンションは、動物の飼育が可となっています。 5　本件マンションの管理人は、通常勤務が、月曜日から金曜日の午前９時から午後５時までとなっています。
■ Ｂ （相手方兼共有者）	1　本件建物は私とＡ、Ｃの共有です。 2　本件建物は、現在空家の状態です。亡Ｄの動産類はどうなっているかわかりません。 3　本件建物の鍵は依頼していた弁護士Ｅに渡しています。 4　本件建物内でペットは飼っていません。 5　本件建物には、雨漏り等不具合はありません。 6　本件建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 7　本件建物は改装等はしていません。
■ Ｃ （相手方兼共有者）	1　本件建物は私とＡ、Ｂの共有です。
■ 管理会社担当者	1　本件マンションは(株)穴吹ハウジングサービス倉敷営業所が管理しています。
■ Ｅ （Ｂ依頼弁護士）	1　本件建物の鍵は当職が預かっています。 2　立入調査については、立ち会うことができないので、立会人を立ち会わせたうえで調査をお願いします。 3　Ｂにはこちらから立入調査期日を告知します。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件建物は、マンション「アルファステイツ中庄駅前Ⅲ」の９階に位置し、同マンションの外観の状況は、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１２のとおりである。

なお、建物内には、亡Ｄのものと思われる動産類が残置されたままの状態であったので、この点留意されたい。

3　本件建物は関係人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。

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（符号１の土地）は、その東側で里道に、その南側で市道（中庄１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 1月20日（火） 15：30－16：10	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 管理人より聴取 求連絡書面投函
8年 1月20日（火） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Ｂ、Ｃに対し求連絡書面郵送〆切1/27(切手代110円×2)
8年 1月21日（水） 11：45－12：25	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 1月21日（水） 14：50－14：55	(当職携帯電話)	管理会社担当者より聴取
8年 1月21日（水） ：　－　：	当庁執行官室(FAX)	管理会社に対し、滞納管理費等照会〆切1/30
8年 1月23日（金） 15：50－16：10	(当職携帯電話)	Ｂより聴取
8年 1月 27日（火） 14：15－14：25	当庁執行官室(電話)	Ｃより聴取
8年 1月30日（金） 9：45－ 9：50	(当職携帯電話)	Ｅより聴取
8年 2月 3日（火） ：　－　：	当庁執行官室	Ｅより鍵受領
8年 2月 3日（火） 17：05－17：15	(当職携帯電話)	Ｅより聴取 立入調査期日通知
8年 2月 4日（水） 10：25－10：30	(当職携帯電話)	管理会社に対し、立入調査期日通知

8年 2月 4日（水） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Cに対し立入調査期日通知(切手代110円)
8年 2月16日（月） 12：55－13：15	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
8年 2月18日（水） 16：50－16：55	当庁執行官室	Eに鍵返還
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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２月１６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　F　　を立ち会わせ、Eから借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

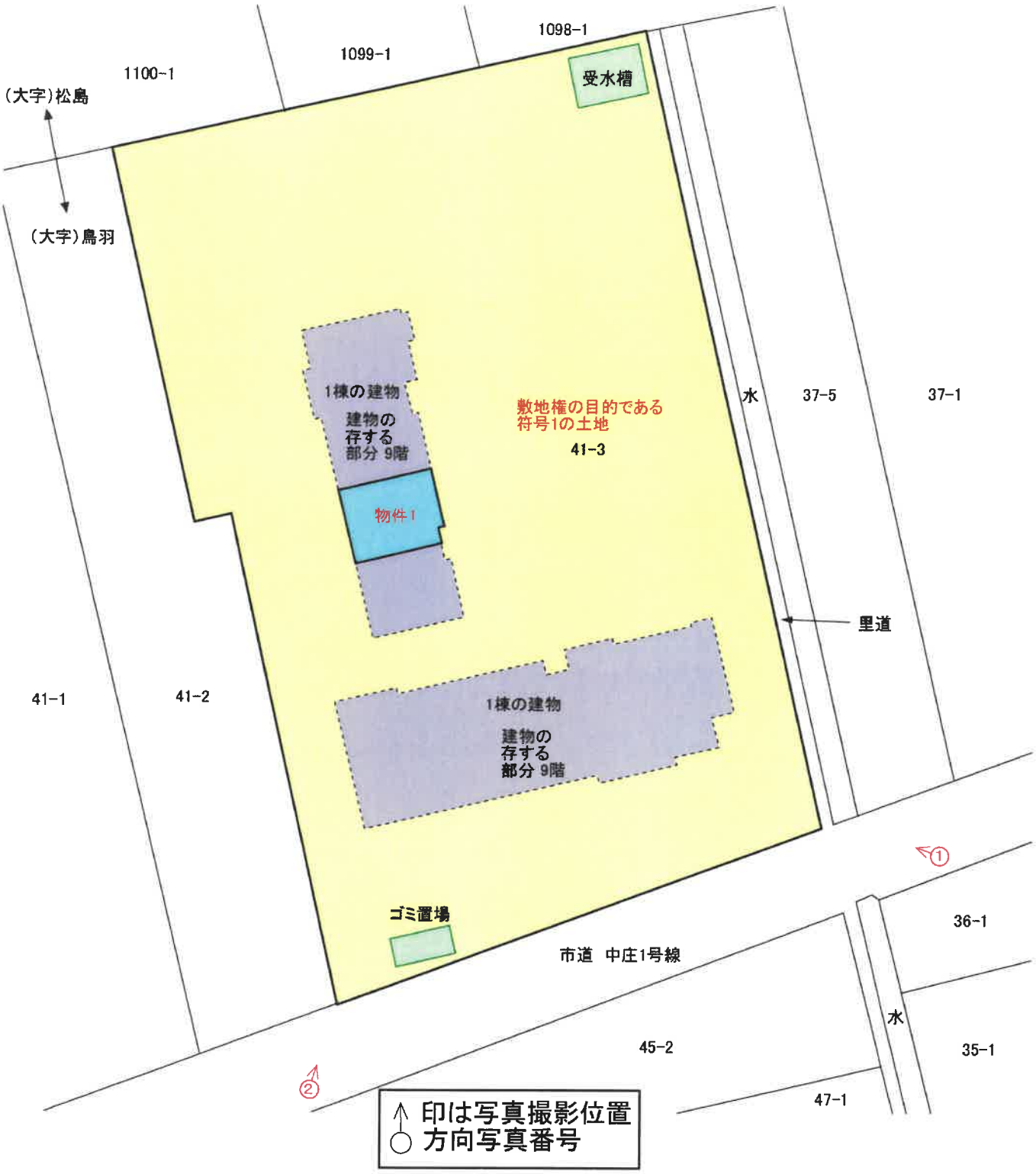
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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

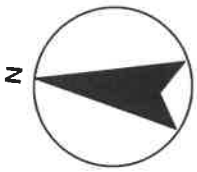
土地建物位置関係図

S ≒ 1：500



（ 7 枚目）

建物間取図



物件1

建物の存する部分 9階

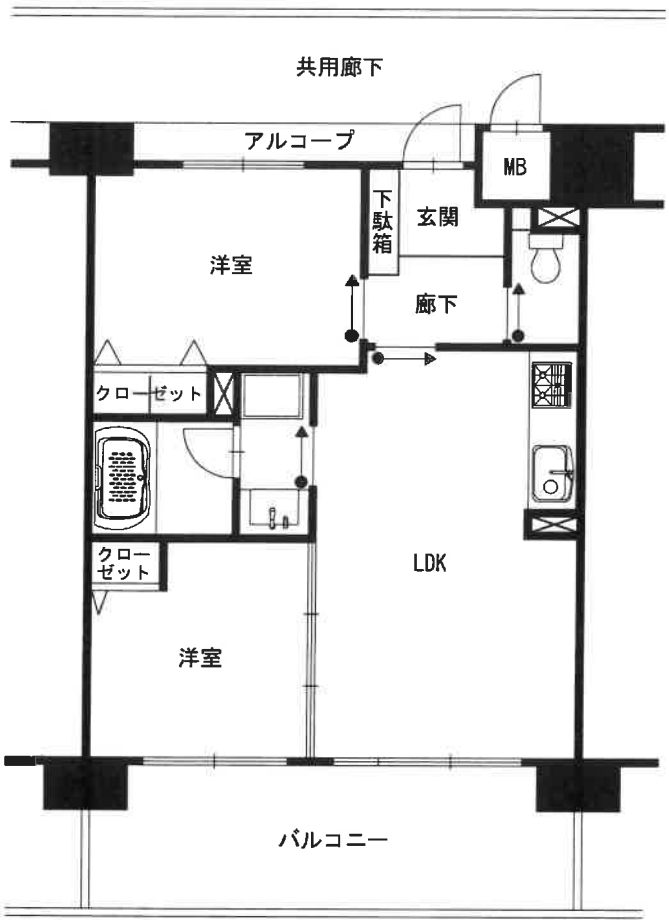


写真１　本件一棟の建物　　符号１の土地



写真２　符号１の土地　本件一棟の建物　ゴミ置場

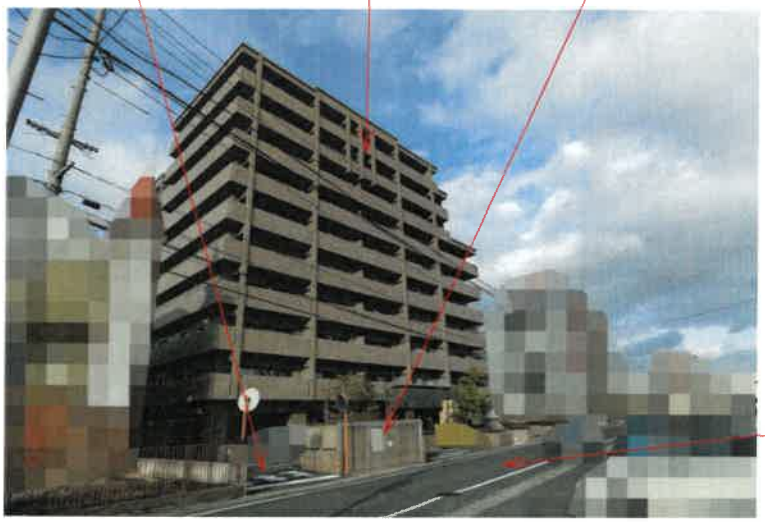


写真３　受水槽　符号１の土地　本件一棟の建物



写真４　玄関



写真５　トイレ



写真６　洗面所



写真７　浴室



写真８　ＬＤＫ（キッチン部分）



写真９　ＬＤＫ



写真１０　北東側洋室



写真１１　北西側洋室



写真１２　バルコニー



鑑　第　　26－481　号
令 和　7 年（ケ）第　97 号
令 和 8 年 2 月 16 日 現地調査
令 和 8 年 2 月 27 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 6,930,000 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		（一棟の建物の表示）	
		所在	倉敷市鳥羽字天神免41番地3	概ね同左
		建物の名称	アルファステイツ中庄駅前Ⅲ	
			（専有部分の建物の表示）	
		家屋番号	鳥羽41番3の903	
		建物の名称	903	概ね同左
		種類	居宅	
		構造	鉄筋コンクリート造１階建	
		床面積	9階部分　48.31㎡	
			（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	倉敷市鳥羽字天神免41番3	概ね同左
		地目	宅地	
		地積	3,110.44㎡	
			（敷地権の表示）	
		土地の符号	1	
		敷地権の種類	所有権	概ね同左
		敷地権の割合	471659分の5067	

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　）

位　置・交　通	JR山陽本線　中庄　駅　の　西　方直線約　200　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	JR中庄駅至近にマンション、店舗、営業所等が立地する商住混在地域である。
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２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　：　－
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　3,110.44㎡ 間　　口　：　約 42 m 奥　　行　：　約 71 m 形　　状　：　略長方形 接面状況　：　角地 地　　勢　：　略平坦
接　面　道　路	方　位：　南側　／　東側 幅　員：　約 7.5m　／　約 0.8m 舗　装：　有　／　無 種　類：　市道（中庄1号線）　／　里道 高低差：　略等高　／　略等高 摘　要：　法42条1項1号道路　／　建築基準法上の道路でない
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況マンション（アルファステイツ中庄駅前Ⅲ）の敷地として利用されている。隣地は店舗、事業所等が見られる。
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	アルファステイツ中庄駅前Ⅲ
建物 の 用途	共同住宅　　(総戸数　78 戸)
建築時期 及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日　：平成18年11月頃 新築(　登記上　) 経 過 年 数　：19 年 経済的残存耐用年数　：26 年　(躯体部分) 増 改 築 時 期　：無
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕 様	外 壁：　タイル貼等 その他：　－
設 備	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ　：　1基 駐 車 場　：　有　(86台分) 駐 輪 場　：　有 そ の 他　：　オートロックシステム、宅配ボックス等
建物 の 品等	中品等
延 床 面 積	4,932.82㎡
管理 の 形態 等	管理組合　：　有　名称(　アルファステイツ中庄駅前Ⅲ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　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	9階　部分　（　903　　号室） 主要開口部の方位：　　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」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：　ﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ等 内　壁：　ﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ等 　床　：　ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等 その他：　―
保守管理の状態	普通
管　理　費　等	月額　　滞納額 管理費　：　3,500 円　　－ 円 修繕積立金：　8,400 円　　－ 円 上水道料　：　－ 円　　－ 円 下水道料　：　－ 円　　－ 円 駐車料　：　－ 円　　－ 円 遅延損害金：　－ 円　　－ 円 その他　：　305 円　　－ 円 合計　：　－ 円　　－ 円 ※令和8年1月28日現在
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	―

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　：　商住混在地
街　　路　：　約 7.5m
地　　積　：　約 3,000 ㎡
間口・奥行　：　約 50 m　　×　　約 60 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	152,000	104/100	100/100	100/170	93,000	93,000
	公示地 倉敷-39	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	93,000	0.99	3,110.44	1.00	286,378,000
	A 地域	角地 1.00 形状 0.99 相乗積 0.99	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	220,000	4,932.82	1,085,220,000
	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	286,378,000	1,085,220,000	1,371,598,000	1.25	1,714,498,000
	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	1,714,498,000	0.01074	1.060	1.000	48.31	404,000
	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	404,000	401,000	403,000	48.31	19,469,000
	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。

	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	19,469,000	1.00	0.44493	8,662,000	8,662,000
	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 (円) オ	積算価格 (円) カ
1	8,662,000	1.00	1.00	0.80	1.00	6,930,000
	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。	必要なし	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－39
所　　在　：　倉敷市南町397番2「南町3－12」
価　　格　：　152,000 円/㎡
位　　置　：　倉敷駅 約1.3km（道路距離）
価格時点　：　令和7年1月1日
地　　積　：　1,037 ㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　北西11m市道、東側道
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　近商(80、300)防火
地域の概要　：　マンションが複数立地する準幹線沿いの混在地域

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	4,312,523 円	－
敷地符号1	土地	142,946,491 円	持分5067/471659

※ 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



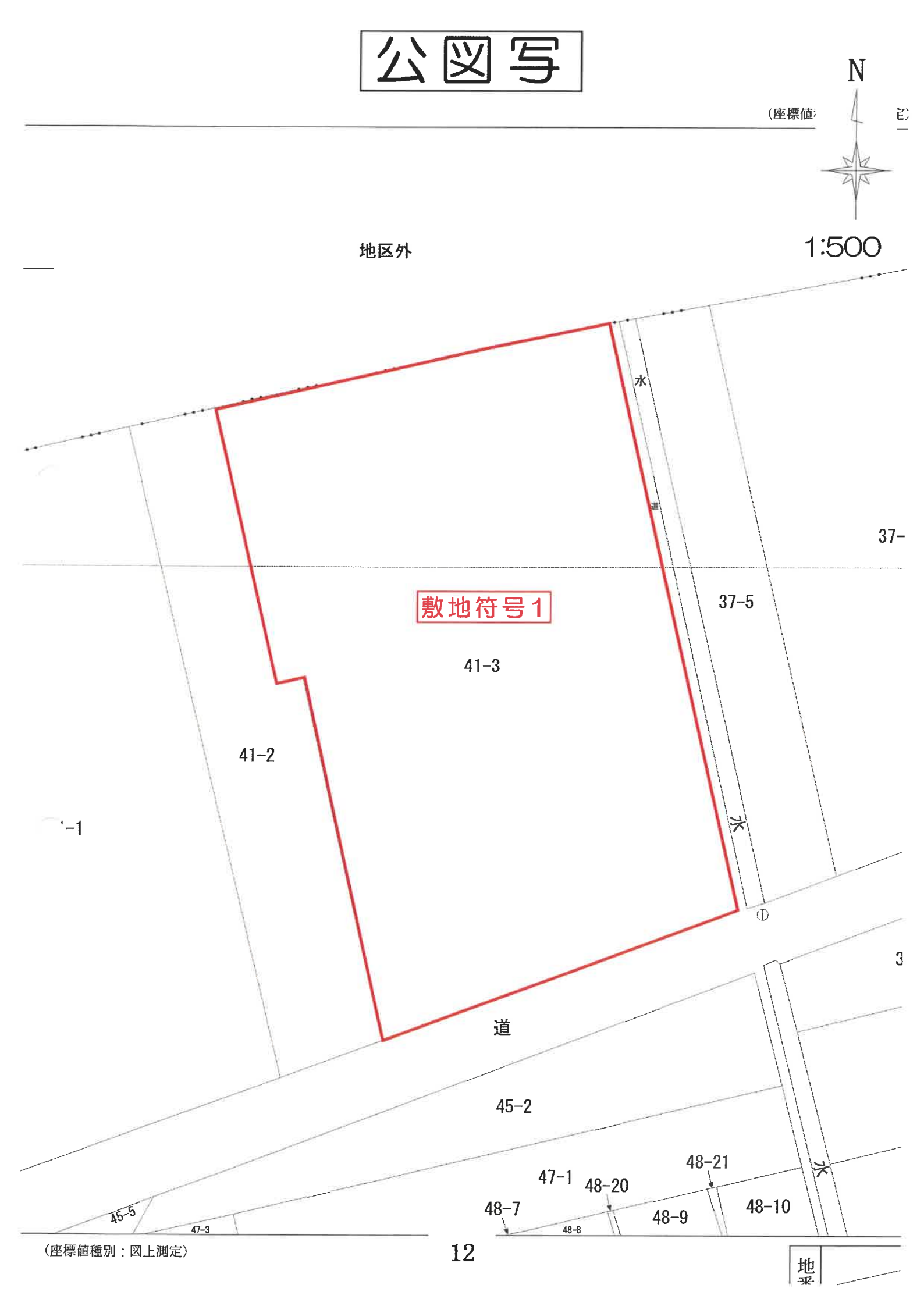
【倉敷市】岡山県南広域都市計画図

位置図



【倉敷市】岡山県南広域都市計画図

公図写



(座標値種別：図上測定)

登記年月日：平成18年11月24日

2011132

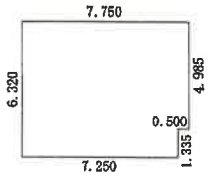
各階平面図

平成18年11月24日登記

建物図面 各階平面図

家屋番号	鳥羽41番3の903
建物の所在	倉敷市鳥羽字天神免41番地3

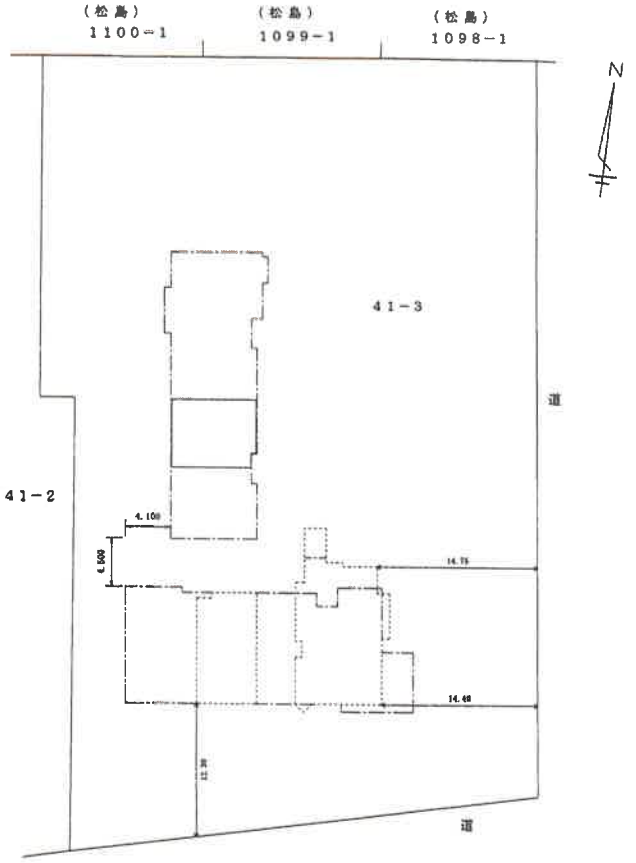
対象物件



求積表

0.500 × 4.985	=	2.492500
7.250 × 6.320	=	45.820000
計		48.312500

床面積 48.31 ㎡



建物の存する部分 9階

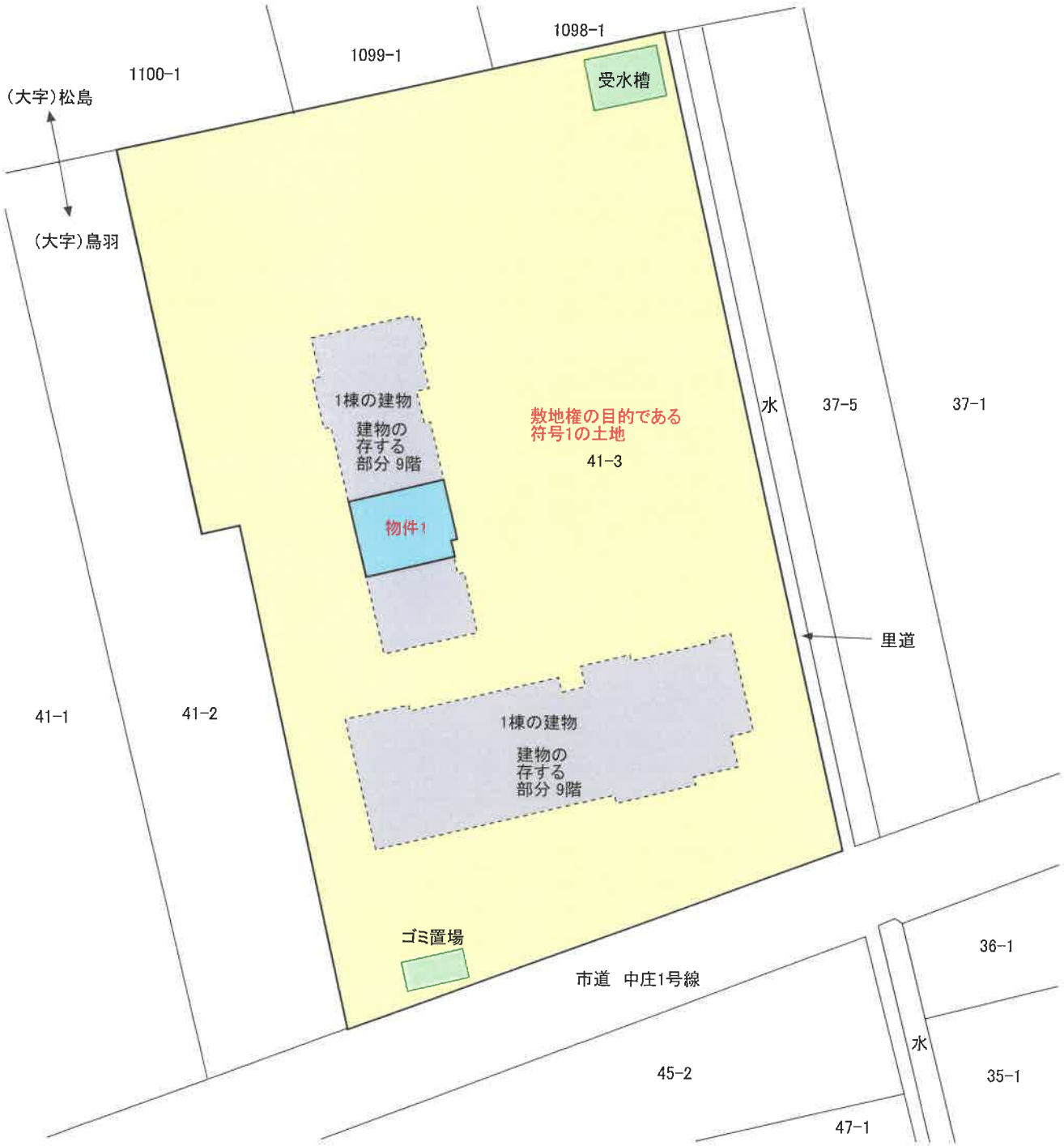
約71%縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

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。