令和　７年（ケ）第　　１０２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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～6	19,534,000 15,627,200	一括	3,910,000	189,187	0
3	8,221,000				
4	3,960,000				
5	3,733,000				
6	3,620,000				
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　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

3　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目

地　　番　　９３番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６４．９６平方メートル

4（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分７９．１９平方メートル

5（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　３階部分７７．８７平方メートル

６（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の３

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　４階部分７７．８７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　102号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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3～6】
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3～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4～6】
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4】
建物北東角部分（元ベランダ）は、共用部分であるが、改築され、専用部分と一体的に利用されている。

《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　　１０２号

物　件　目　録

３　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目

地　　番　　９３番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６４．９６平方メートル

４（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分７９．１９平方メートル

５（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　７年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　３階部分７７．８７平方メートル

６（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の３

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　４階部分７７．８７平方メートル

令和７年(ケ)第１０２号
令和８年７月３日提出

現況調査報告書（物件3～6）

第１分類		枚目
物件目録	・・・・・・・・・	１、２
土地・建物用	・・・・・・・・・	３～５
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
建物間取図	・・・・・・・・・	１０～１３
写真（６葉）	・・・・・・・・・	１４～１９

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

令和　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

3　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目

地　　番　　９３番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６４．９６平方メートル

4（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　２階部分７９．１９平方メートル

5（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　７年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　３階部分７７．８７平方メートル

６（一棟の建物の表示）

所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９３番地７

構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７．５４平方メートル
２階９３．４８平方メートル
３階９２．１０平方メートル
４階９２．１０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　津島西坂一丁目９３番７の３

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄骨造１階建

床　面　積　　４階部分７７．８７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市北区津島一丁目１番３８号
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件 ４ ） □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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（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	
建物	物件４
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住居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）
その他の事項	建物北東角部分（元ベランダ）は、共用部分であるが、改築され、専用部分と一体的に利用されている
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、「■」の箇所の記載のとおり

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市北区津島一丁目１番３８号
土地	物件３
現況地目	□宅地（物件　　）　□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	□土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（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	
建物	物件５
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
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	物件５建物は、２戸からなる賃貸物件である
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和成　　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、「■」の箇所の記載のとおり

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市北区津島一丁目１番３８号
土地	物件３
現況地目	□宅地（物件　　）　□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	□土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（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	
建物	物件６
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
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	物件６建物は、２戸からなる賃貸物件である
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
■ A （所有者）	⑴ 物件４、５、６建物については、１０年くらい前に、約３０００万円位かけて、１階から４階まで、改築をしました。建物１階部分は、私が取締役である有限会社入江モータースが、車両整備作業場として使用しています。現在の車両出入り口は、建物西側に造っていますが、本来は西隣の件外土地（９７－２）を、購入する予定だったので、そういう造りになっています。ところが、件外土地を購入する話がなくなったので、１階部分には、件外土地を通行しないと、車両では入れません。 ⑵ 物件４建物（２階部分）は、私の住居になっています。 ⑶ 物件５建物（３階部分）と物件６建物（４階部分）は、賃貸物件ですが、現在入居者はいません。

（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４建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が住居として使用している。

(2) 物件５、６建物は、いずれも２戸からなる賃貸物件であるが、現在、入居者はなく、所有者が空き家の状態で占有している。

(3) １棟の建物の１階部分については、約７５㎡改築されており、１階部分の現況概測床面積は約８２．５４㎡である。

(4) 物件３土地は、その北側で市道（伊島二丁目吉宗線）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
7年11月 7日（金） 13：20－13：30	岡山西消防署	間取調査
7年11月 7日（金） 13：55－14：05	物件所在地	物件調査
7年12月11日（木） 10：25－10：35	物件所在地	物件調査
8年 1月20日（火） 13：25－13：30	物件所在地	物件調査
8年 3月 6日（金） 15：25－15：50	物件所在地	物件調査、所有者面談、写真撮影
8年 5月28日（木） 12：20－13：20	物件所在地	物件調査（評価人同行）、所有者面談、間取確認、写真撮影
8年 6月 1日（月） 9：55－10：05	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請、履歴事項全部証明書

（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。

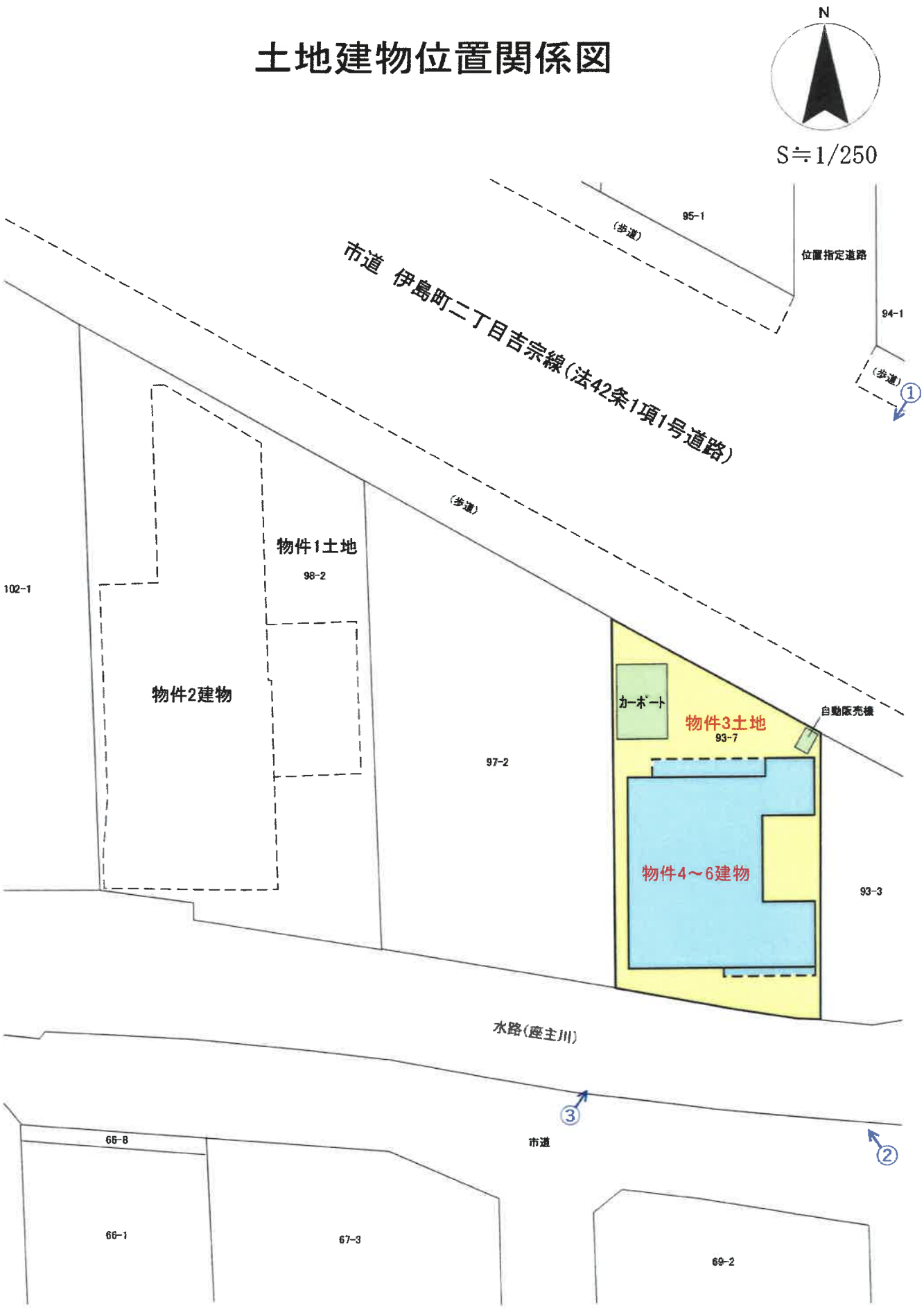
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



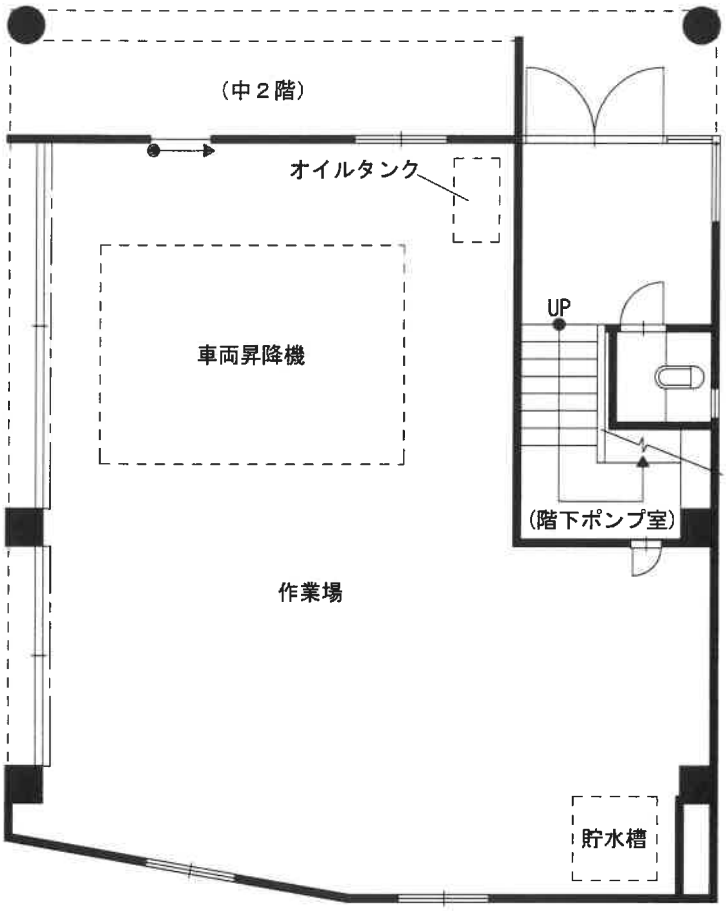
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※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ので留意されたい。

建物間取図

物件4・5・6建物

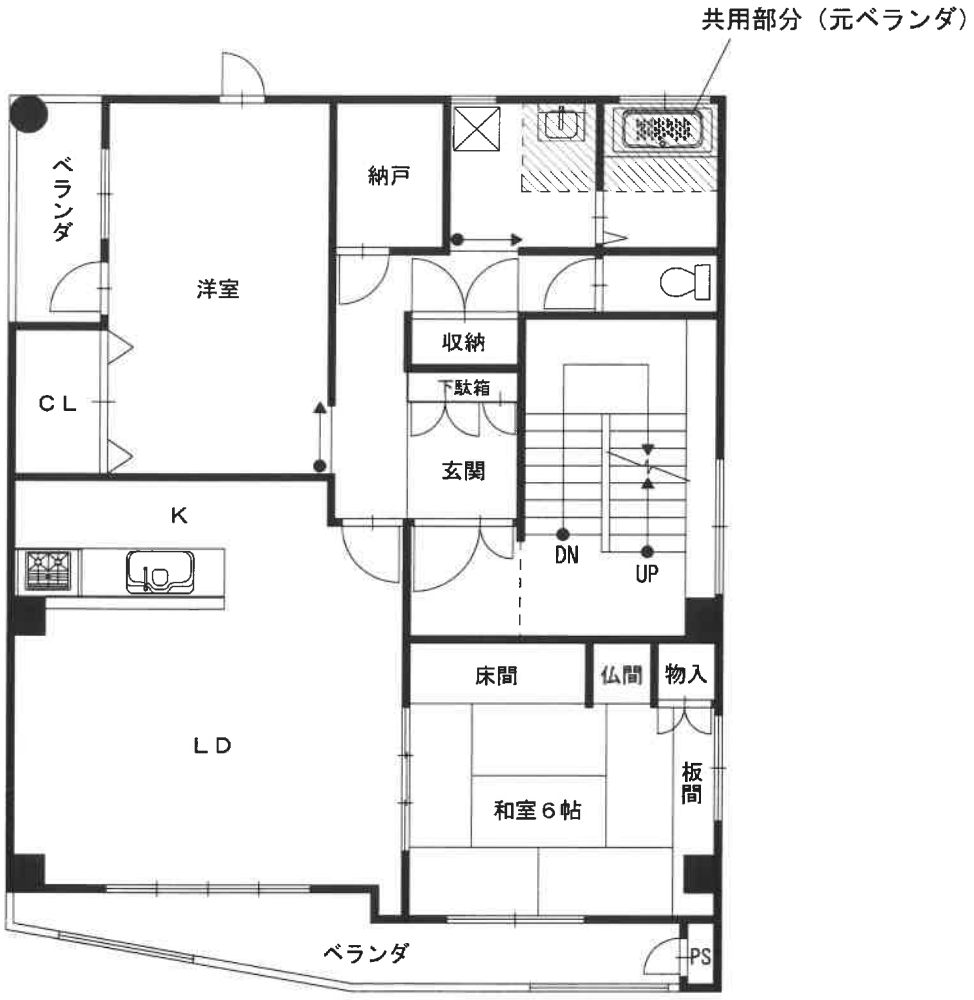
1階



建物間取図

物件4・5・6建物

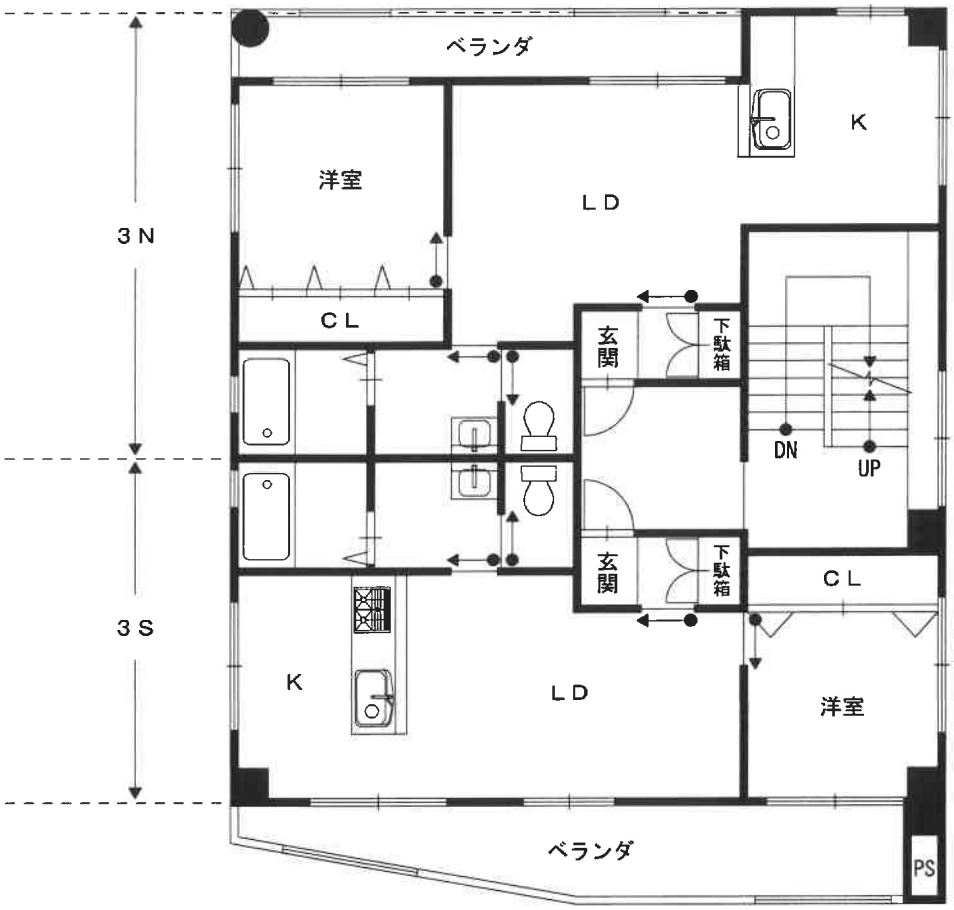
2階



建物間取図

物件4・5・6建物

3階



建物間取図

物件4・5・6建物

4階

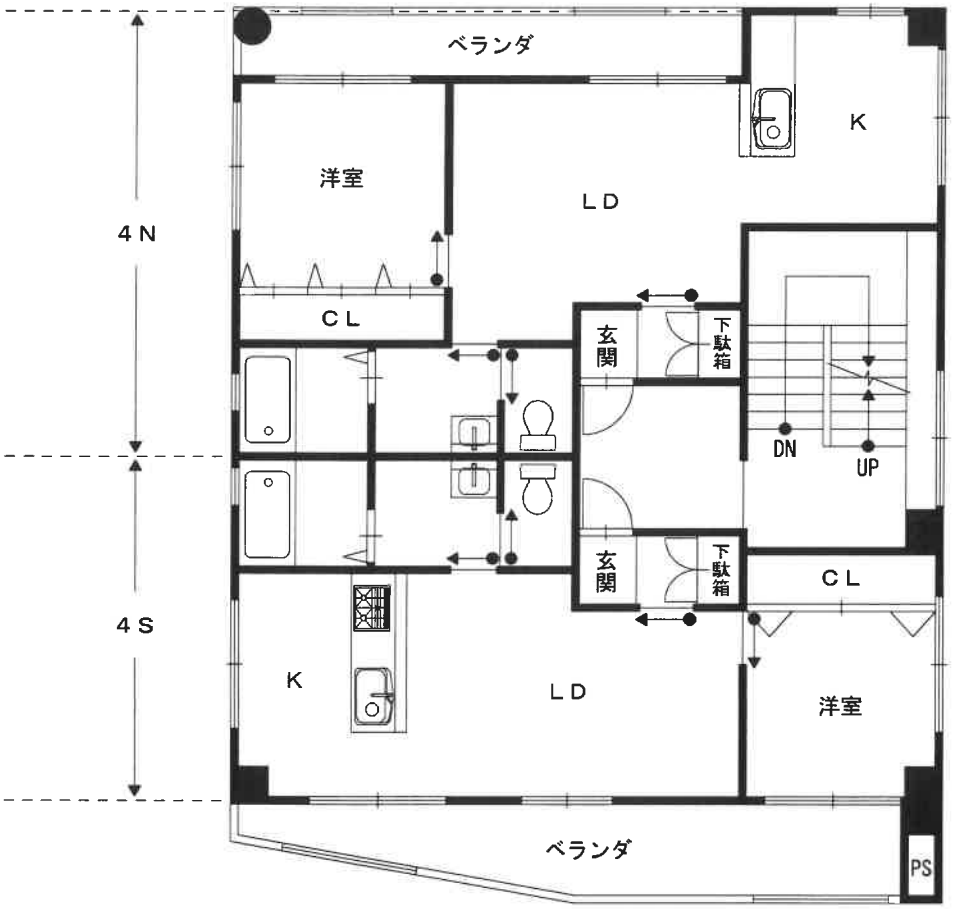


写真１


物件６建物
物件３土地
物件５建物
物件４建物

写真２


物件６建物
物件５建物
物件４建物

写真３


物件５建物
物件６建物
物件４建物

写真４（建物１階作業場）



写真５（物件４建物リビングダイニング）



写真６（物件４建物キッチン）



写真７（物件４建物和室６帖）



写真８（物件４建物浴室）



写真９（物件４建物トイレ）



写真１０（物件５建物３Ｎ室リビングダイニング）



写真１１（物件５建物３Ｎ室キッチン）



写真１２（物件５建物３Ｓ室洋室）



写真１３（物件５建物３Ｓ室浴室）



写真１４（物件６建物４Ｎ室洗面所）



写真１５（物件６建物４Ｎ室トイレ）



写真１６（物件６建物４Ｓ室リビングダイニング）



写真１７（物件６建物４Ｓ室洋室）



写真１８（物件６建物４Ｓ室玄関）



評　第　　26-315　　号
令 和 7 年（ケ）　第　　102 号
令 和 8 年 5 月 28 日 現地調査
令 和 8 年 7 月 10 日 評　　価

岡山地方裁判所 第３民事部 御中

評　　価　　書

(物件3～6)

評価人　　髙見　康弘

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 （物件3～6）	土地 建物	金 19,534,000 円
内訳価格	3	土地	金 8,221,000 円
	4	建物	金 3,960,000 円
	5	建物	金 3,733,000 円
	6	建物	金 3,620,000 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
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	岡山市北区津島西坂一丁目 93番7 宅地 164.96 ㎡	概ね同左
4	建物	所　在 構　造 床面積	(一棟の建物の表示) 岡山市北区津島西坂一丁目 93番地7 鉄骨造陸屋根4階建 1階：7.54 ㎡ 2階：93.48 ㎡ 3階：92.10 ㎡ 4階：92.10 ㎡ 延：285.22 ㎡	(一棟の建物の表示) 1階元駐車場部分及び2階元ベランダ部分に改築が認められるため、床面積は以下のとおりである。 1階：約82.54㎡(概測) 2階：約96.60㎡(概測) 3階：92.10㎡(登記) 4階：92.10㎡(登記) 延：約363.34㎡(概測) 上記以外は概ね同左
		家屋番号 種　類 構　造 床面積	(専有部分の建物の表示) 津島西坂一丁目93番7の1 居宅 鉄骨造1階建 2階部分 79.19㎡	(専有部分の建物の表示) 概ね同左
5	建物	所　在 構　造 床面積	(一棟の建物の表示) 岡山市北区津島西坂一丁目 93番地7 鉄骨造陸屋根4階建 1階：7.54 ㎡ 2階：93.48 ㎡ 3階：92.10 ㎡ 4階：92.10 ㎡ 延：285.22 ㎡	(一棟の建物の表示) 1階元駐車場部分及び2階元ベランダ部分に改築が認められるため、床面積は以下のとおりである。 1階：約82.54㎡(概測) 2階：約96.60㎡(概測) 3階：92.10㎡(登記) 4階：92.10㎡(登記) 延：約363.34㎡(概測) 上記以外は概ね同左
		家屋番号 種　類 構　造 床面積	(専有部分の建物の表示) 津島西坂一丁目93番7の2 共同住宅 鉄骨造1階建 3階部分 77.87 ㎡	(専有部分の建物の表示) 概ね同左

物件番号	種類	所在等	登記	現況
6	建物		(一棟の建物の表示)	(一棟の建物の表示)
		所　在	岡山市北区津島西坂一丁目93番地7	1階元駐車場部分及び2階元ベランダ部分に改築が認められるため、床面積は以下のとおりである。
		構　造	鉄骨造陸屋根4階建	
		床面積	1階: 7.54㎡ 2階: 93.48㎡ 3階: 92.10㎡ 4階: 92.10㎡ 延: 285.22㎡	1階: 約82.54㎡(概測) 2階: 約96.60㎡(概測) 3階: 92.10㎡(登記) 4階: 92.10㎡(登記) 延: 約363.34㎡(概測) 上記以外は概ね同左
			(専有部分の建物の表示)	(専有部分の建物の表示)
		家屋番号	津島西坂一丁目93番7の3	概ね同左
		種　類	共同住宅	
		構　造	鉄骨造1階建	
		床面積	4階部分 77.87㎡	

物件番号	特記事項
	特になし。

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件　　３　　）

位　置・交　通	JR山陽本線　　岡山　駅　の　北西　方直線約　1,900　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	岡山市街地北西部「津島西坂一丁目地区」の一郭、幹線市道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。
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　：　近隣商業地域 建 ぺ い 率　：　80　％ 容 積 率　：　200　％ 防 火 規 制　：　準防火地域 その他の規制　：　自動車駐車場付置義務条例適用地区 自転車駐車場付置義務条例適用地区 屋外広告物第3種許可地域
画 地 条 件 **（規模・形状等）**	規　模　：　164.96 ㎡ 間　口　：　約 10 m 奥　行　：　約 16 m 形　状　：　略台形 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　略平坦
接 面 道 路	方　位：　北東側 幅　員：　約 18 m 舗　装：　有 種　類：　市道（伊島町二丁目吉宗線） 高低差：　略等高 摘　要：　法42条1項1号道路
土地 の 利用状況 **及び隣地の状況等**	現況物件4～6区分所有建物の一棟建物の敷地として利用されている。 隣地周辺は店舗併用住宅、共同住宅等が建ち並んでいる。
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	特に無し。

2　建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概況

ビル 名	入江ビル
建物 の 用途	居宅・共同住宅・作業場
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日　：昭和59年3月　新築(登記上) 経 過 年 数　：42 年 経済的残存耐用年数　：数 年　(主体部分) 増 改 築 時 期　：平成28年頃改築（陳述）
構 造	鉄骨造陸屋根4階建
仕 様	外 壁：　吹付ﾀｲﾙ等 その他：　－
設 備	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ　：　無 駐 車 場　：　無 駐 輪 場　：　無　(駐輪ﾗｯｸ有) そ の 他　：　－
建物 の 品等	中品等
延 床 面 積	363.34㎡　(改築部分を含む現況延床面積)
管理 の 形態 等	本建物は区分所有登記されているが、現状は土地建物全体が同一個人の所有であり、自用の建物及びその敷地と同様の状況にある。従って、管理組合等の設立はしておらず自己管理である。
管 理 の 状 況	稍不良
特 記 事 項	共用部分である1階の元駐車場部分が作業場に、また、2階の元ベランダ部分が洗面所・浴室の一部に改築されているものと認められるが、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　4　）

構　　造	鉄骨造1階建
位　　置	2階　部分 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	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。 （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　：ﾀﾀﾐ等　ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等 その他：－　－
保守管理の状態	稍不良
管理費等	－
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	居宅として自己利用されている。

(2) 専有部分の概況（物件　5　）

構　　造	鉄骨造1階建
位　　置	3階　部分　（　3N・3S　） 主要開口部の方位：　北向（3N）、南向（3S）
床面積　（現況）	前記「第３目的物件」欄記載のとおり
間　　取	各々1LDK　「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：　ｸﾛｽ貼等 内　壁：　ｸﾛｽ貼等 　床　：　ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等 その他：　－
保守管理の状態	稍不良
管　理　費　等	－
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	賃貸用共同住宅2戸（共に空室）として利用されている。

(2) 専有部分の概況（物件　6　）

構　　造	鉄骨造1階建
位　　置	4階　部分　（　4N・4S　） 主要開口部の方位：　北向（4N）、南向（4S）
床面積　（現況）	前記「第３目的物件」欄記載のとおり
間　　取	各々1LDK　「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：　ｸﾛｽ貼等 内　壁：　ｸﾛｽ貼等 　床　：　ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等 その他：　－
保守管理の状態	稍不良
管　理　費　等	－
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	賃貸用共同住宅2戸（共に空室）として利用されている。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　評価方針

対象物件は居宅・共同住宅ビル及びその敷地であるが、建物各階の専有部分を区分所有建物として登記しており、評価対象は土地及び各区分所有建物である。
本件評価においては、まず一棟全体の土地・建物の評価額を求めた後、土地利用権等付一棟建物価格に各区分所有建物の階層別・位置別効用比率に個別的要因による修正を行って求めた配分率を乗じて内訳価格としての評価額を求める。

Ⅱ　一棟全体の土地・建物価格（積算価格）の試算

1　基礎となる価格

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判定した。

ⅰ　標準画地価格の査定

（標準画地の概要）　（　A 地域）
種　　別　：　商業地
街路　幅員　：　約 18 m
地　　積　：　約 500 ㎡
間口・奥行　：　約20m×約25m
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
A	173,000	105/100	100/100	100/97	187,000	187,000
	基準地 北(県)5-14	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　建付地等の価格

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	持分割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価補正率 オ	建付地等価格 (円) カ
1	187,000	0.94	1.00	164.96	0.90	26,097,000
	A 地域	規模 0.97 形状 0.97 相乗積 0.94	－	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。	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

②　一棟建物

当該建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
一棟建物	168,000	1.00	363.34	0.08042	4,909,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	－	－	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。	オ：ア×イ×ウ×エ

2　一棟全体の土地・建物積算価格の査定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場性修正を施して、下記のとおり積算価格を査定した。

①　底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
3	26,097,000	－	法定地上権	1.00	0.50	13,048,500
		計	－	1.00	－	13,048,500

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
一棟建物	3	26,097,000	－	法定地上権	1.00	0.50	13,048,500
			計	－	1.00	－	13,048,500

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
一棟建物	4,909,000	13,048,500	17,957,500

④ 内訳価格及び一棟全体の土地・建物一括価格（積算価格）の査定

物件番号	底地価格及び敷地利用権付建物価格 (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
3	13,048,500	－	0.90	0.70	1.00	8,221,000
一棟建物	17,957,500	1.00	0.90	0.70	1.00	11,313,000
一棟全体 土地・建物	31,006,000	－	－	－	－	19,534,000
	上記①②③参照。	必要なし	共用部分の一部が改築されていること、自己用部分と賃貸用部分の混在した区分所有建物であること等による市場性を考慮のうえ査定した。	不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した。	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

Ⅲ 収益価格の試算

対象不動産は、2階部分が居宅として自己使用されており、また、賃貸用共同住宅である3・4階部分は全て空室である。従って、収益性の把握が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。

Ⅳ 評価額の判定

以上により求めた積算価格を妥当なもの認め採用し、土地・一棟建物の評価額を上記の通り決定した。

Ⅴ 各区分所有建物の内訳価格

上記で求めた敷地利用権付一棟建物価格について、各区分所有建物の面積、階層別・位置別の効用比率のほか、利用状況、管理状況等の個別的要因を考慮して内訳価格を評価した。

① 評価対象専有部分の階層別効用積数割合

物件番号	専有面積 ア	階層別効用比 イ	位置別効用比 ウ	個別的要因修正 エ	階層別・位置別効用積数 オ	階層別・位置別効用積数割合 カ
4	79.19	1.00	1.00	1.00	79.19	0.35
5	77.87	0.98	1.00	1.00	76.31	0.33
6	77.87	0.95	1.00	1.00	73.98	0.32
計	－	－	－	－	229.48	1.00
	登記上の専有面積を採用した。	対象階の快適性等の効用を考慮のうえし査定した。	対象専有部分の快適性等の効用を考慮のうえし査定した。	対象階の利用状況、管理状況等を考慮のうえ査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ	－

② 建物（専有部分）の内訳価格の査定

物件番号	敷地利用権付一棟建物 (円) ア	階層別・位置別効用積数割合配分率 イ	持分割合 ウ	各物件の内訳価格 (円) エ：ア×イ×ウ
4	17,957,500	0.35	1.00	6,285,100
5		0.33	1.00	5,926,000
6		0.32	1.00	5,746,400

③ 内訳価格及び一括価格（積算価格）の査定

物件番号	底地価格及び敷地利用権付建物価格（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
3	13,048,500	－	0.90	0.70	1.00	8,221,000
4	6,285,100	1.00	0.90	0.70	1.00	3,960,000
5	5,926,000	1.00	0.90	0.70	1.00	3,733,000
6	5,746,400	1.00	0.90	0.70	1.00	3,620,000
一括 （物件3～6）	31,006,000	－	－	－	－	19,534,000
	上記①②参照。	必要なし	共用部分の一部が改築されていること、自己用部分と賃貸用部分の混在した区分所有建物であること等による市場性を考慮のうえ査定した。	不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した。	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

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)5-14
所　　在　：　岡山市北区津島西坂2丁目299番5外
価　　格　：　173,000 円/㎡
位　　置　：　岡山駅 3km　　(道路距離)
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　658 ㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　南西18m 市道
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　近商 (80,200) 準防
地域の概要　：　店舗、営業所が建ち並ぶ幹線市道沿いの路線商業地域

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
3	土地	17,578,137 円	－
4	建物	2,589,670 円	－
5	建物	2,546,276 円	－
6	建物	2,546,276 円	－

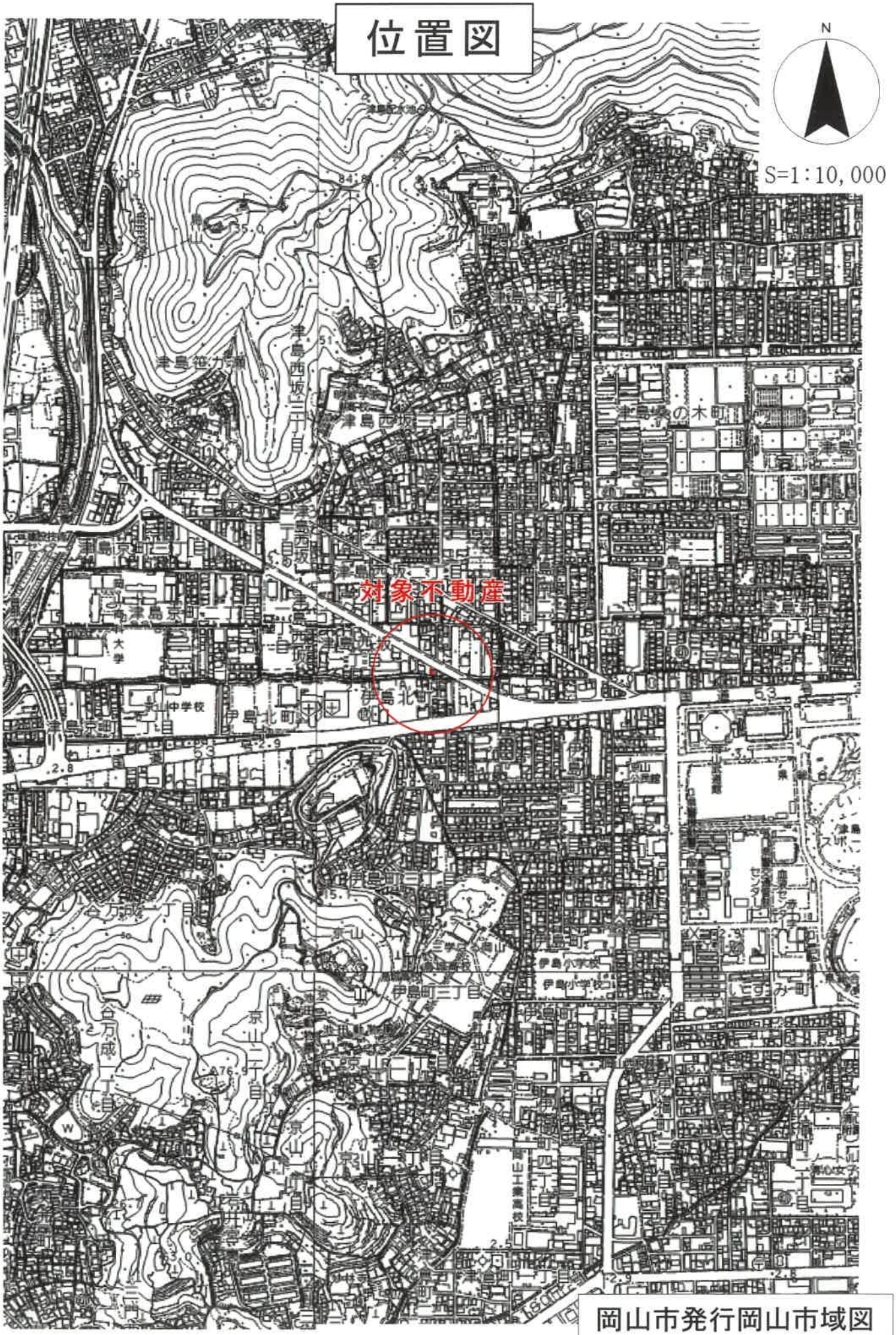
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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(概略図)

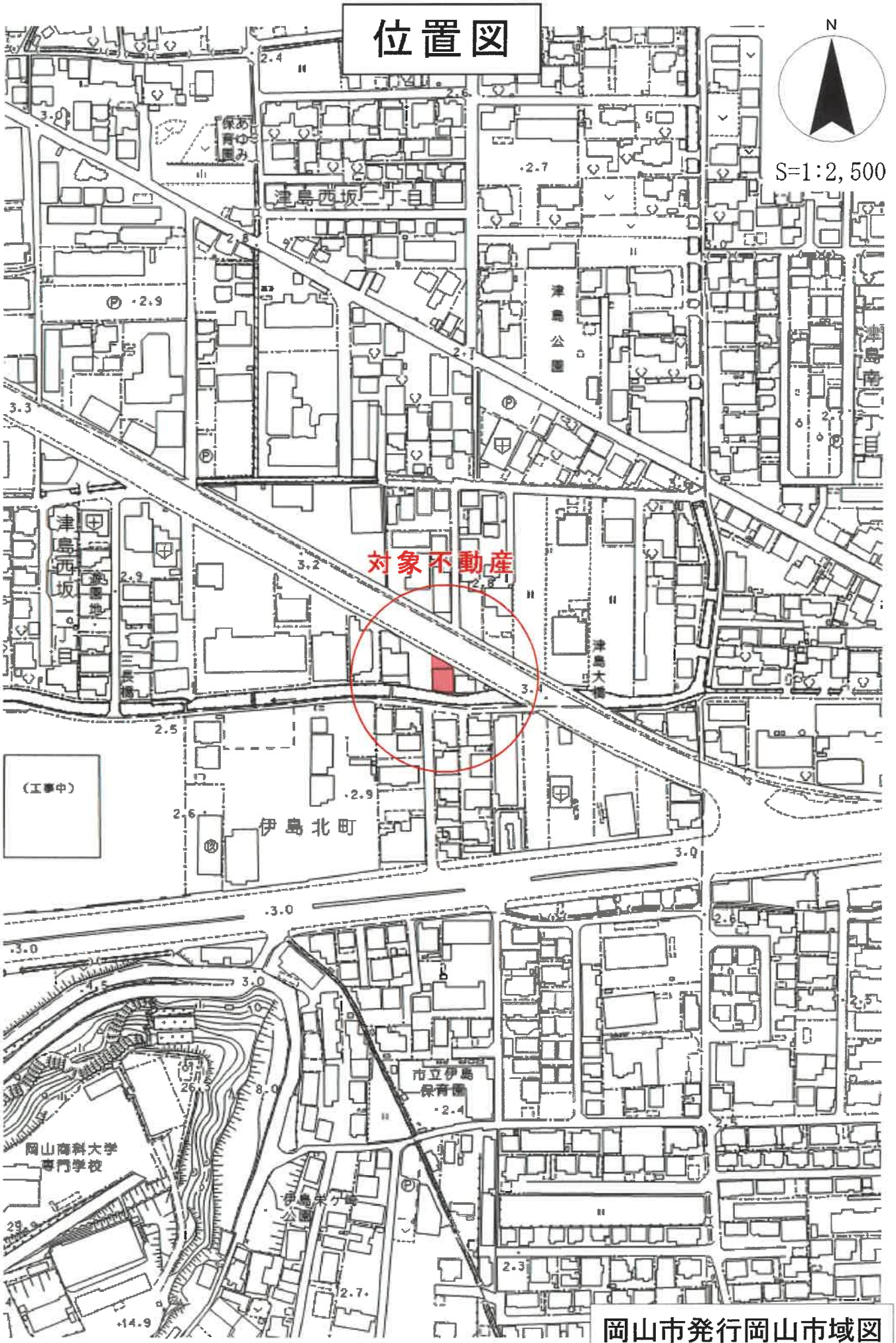
以　上

位置図



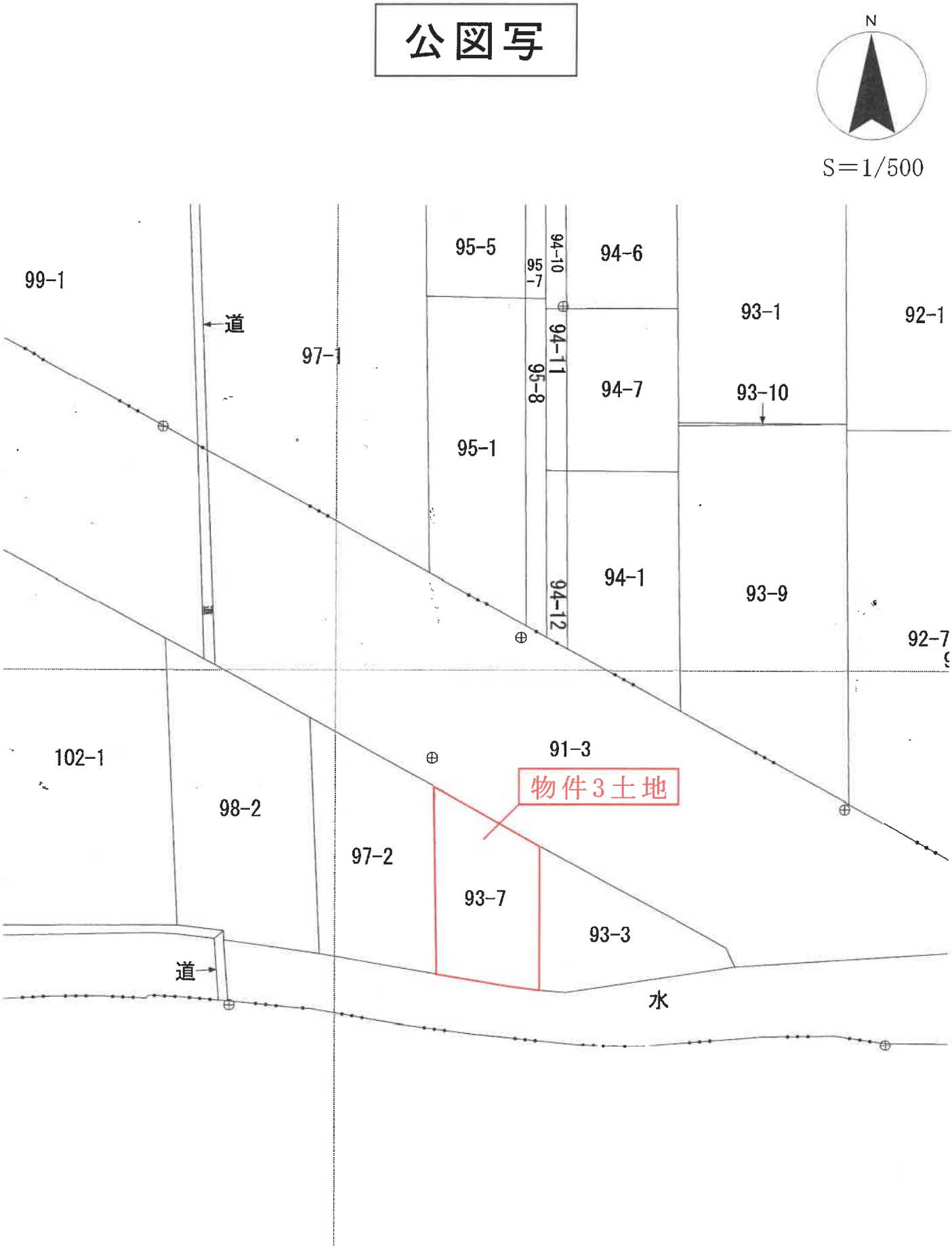
岡山市発行岡山市域図

位置図



岡山市発行岡山市域図

公図写


N
S＝1/500
99-1
道
97-1
95-5
95-7
94-10
94-6
93-1
92-1
94-11
95-8
94-7
93-10
95-1
94-1
93-9
94-12
92-7
102-1
91-3
物件3土地
98-2
97-2
93-7
93-3
道
水

登記年月日：昭和59年4月17日

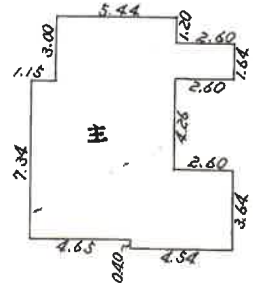
0533762　区分した各階平面図

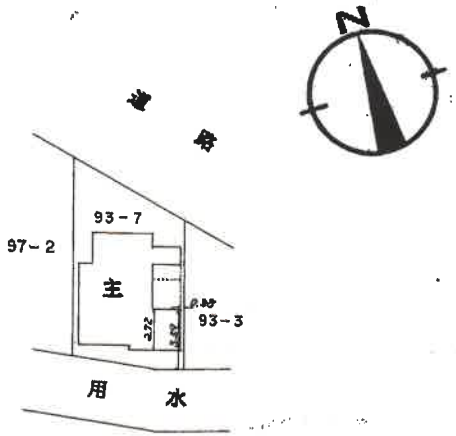
区分した建物図面 [redacted] 各階平面図

家屋番号	津島西坂一丁目 93-7-1
建物の所在	岡山市 津島西坂一丁目 93-7

北区

物件4建物





10.74	× 9.19 =	98.7006
3.00	× 1.15 =	-3.4500
1.20	× 2.60 =	-3.1200
4.26	× 2.60 =	-11.0760
0.40	× 4.65 =	-1.8600
	合計	79.1946

床面積　79.19 m²

建物の存する部分　2階

縮小図
約71%

作製者	[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）

昭和 平成　年　月　日登記

登記年月日：昭和59年4月17日

0533763

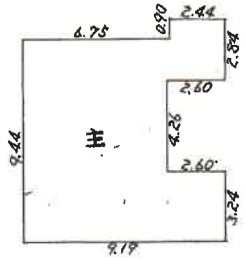
区分した各階平面図

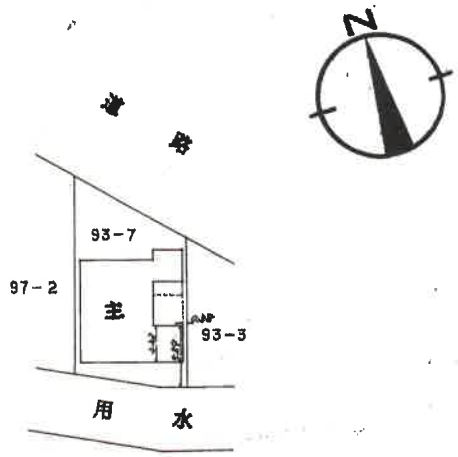
家屋番号	津島西坂一丁目 93-7-2
建物の所在	岡山市 津島西坂一丁目 93-7

区分した建物図面 [redacted] 各階平面図

物件5建物

北区





10.34	× 9.19	=	95.0246
0.90	× 6.75	=	-6.0750
4.26	× 2.60	=	-11.0760
	合計		77.8736

床面積　77.87 m²

建物の存する部分3階

縮小図
約71%

作製者	[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)

昭和 平成　年　月　日登記

登記年月日：昭和59年4月17日

0533764

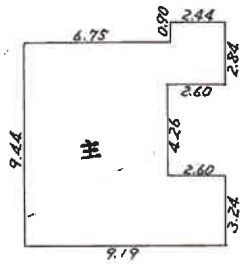
区分した各階平面図

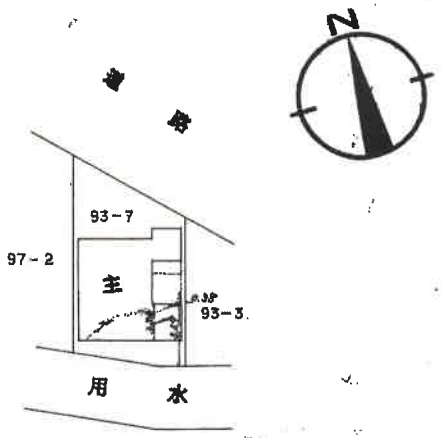
家屋番号	津島西坂一丁目 93-7-3
建物の所在	岡山市 津島西坂一丁目 93-7

区分した建物図面 [redacted] 各階平面図

北区

物件6建物





10.34	× 9.19	=	95.0246
0.90	× 6.75	=	-6.0750
4.26	× 2.60	=	-11.0760
	合計		77.8736

床面積 77.87 m²

建物の存する部分 一階

縮小図
約71%

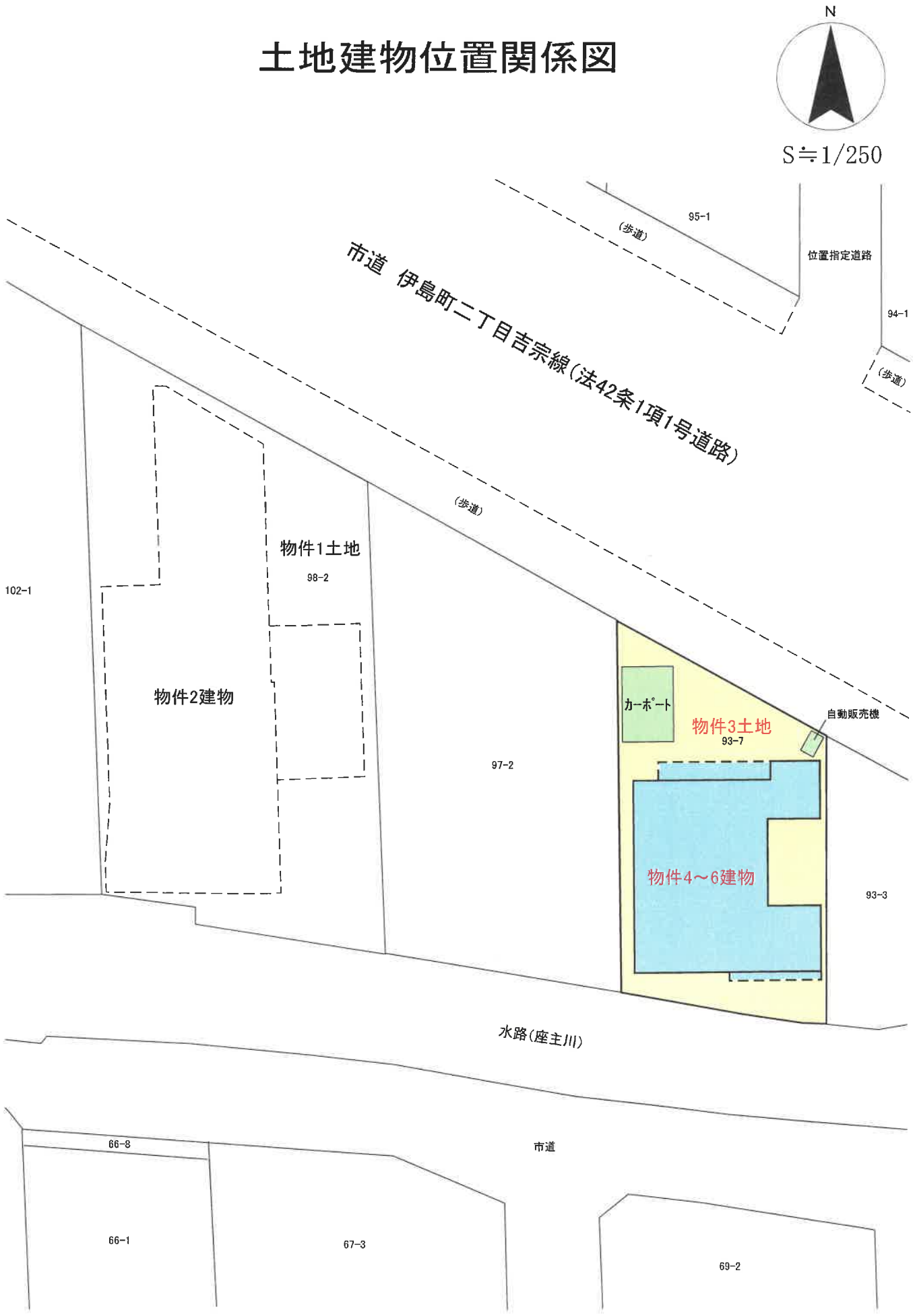
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

(岡山県土地家屋調査士会所蔵)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和 平成 年 月 日登記

土地建物位置関係図



※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ので留意されたい。