

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 8 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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 7 年 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 7 年 10 月 9 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 7 年 8 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,517,000 16,413,600		4,110,000	161,064	0
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区問屋町7番地101

建物の名称 アウルステージ問屋町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町7番101の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分88.24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 岡山市北区問屋町7番101

地 目 宅地

地 積 1206.43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 468741分の9168



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

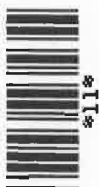
《 注 意 書 》

- 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 岡山市北区問屋町7番地101

建物の名称 アウルステージ問屋町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 問屋町7番101の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分88.24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 岡山市北区問屋町7番101

地 目 宅地

地 積 1206.43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 468741分の9168



現 況 調 査 報 告 書

第 1 分類		枚目
物件目録		1
区分所有建物用 1		2
関係人の陳述等用		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 ~ 1 0

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 岡山市北区問屋町7番地101

建物の名称 アウルステージ問屋町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 問屋町7番101の1301

建物の名称 1301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分88.24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 岡山市北区問屋町7番101

地 目 宅地

地 積 1206.43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 468741分の9168



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおりの												
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 (B) 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおりの												
管理費等の状況	<table><tr><td>☐ のとおり</td><td>令和 7 年 1 月 2 3 日 現在</td></tr><tr><td>管 理 費 9 9 0 0 円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 1 1 9 0 0 円</td><td>☒ 滞納がある 2022 年 10 月 分 ～ 2025 年 2 月 分</td></tr><tr><td>駐車場使用料 8 0 0 0 円</td><td>計 7 6 8 2 5 0 円</td></tr><tr><td>自治会関係 2 5 0 円</td><td>☐ 不明</td></tr></table>			☐ のとおり	令和 7 年 1 月 2 3 日 現在	管 理 費 9 9 0 0 円	☐ 滞納はない	修繕積立金 1 1 9 0 0 円	☒ 滞納がある 2022 年 10 月 分 ～ 2025 年 2 月 分	駐車場使用料 8 0 0 0 円	計 7 6 8 2 5 0 円	自治会関係 2 5 0 円	☐ 不明
☐ のとおり	令和 7 年 1 月 2 3 日 現在												
管 理 費 9 9 0 0 円	☐ 滞納はない												
修繕積立金 1 1 9 0 0 円	☒ 滞納がある 2022 年 10 月 分 ～ 2025 年 2 月 分												
駐車場使用料 8 0 0 0 円	計 7 6 8 2 5 0 円												
自治会関係 2 5 0 円	☐ 不明												
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ岡山支店												
その他の事項	B の建物占有権原は、使用借権である												
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	☐ 公図のとおりの ☐ 地積測量図のとおりの ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおりの ☒ 土地建物位置関係図のとおりの ☐												
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」のとおりの)												
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおりの ☒ 土地建物位置関係図のとおりの												

(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 (建物占有者)	(1) 物件所有者のAは、私の夫ですが、1年以上前に建物から出て行き、現在建物に住んでいるのは、私と子供3人です。なお、Aが建物を出て行って以降、私が家賃を支払っているということではなく、無償で住んでいます。また、建物内で猫を4匹飼っています。郵便受けに「(株)ハウスエージェント」との表示がなされているということですが、株式会社ハウスエージェントがこの建物を使っているということはありません。

(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1建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、B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。なお、エントランスの郵便受けには、Aの名字と(株)ハウスエージェントの表示がなされている。
- (2) 建物内の壁やクロスには、猫によると思われる引っかき傷が散見される。
- (3) 符号1の土地は、その北側で市道(田中大元線)に、その東側で市道(問屋町20号線)に、その南側で市道(問屋町24号線)にそれぞれ接する。

(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
6年12月19日（木） 12：15－12：30	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 1月16日（木） 9：55－10：15	物件所在地	物件調査（不在）、管理人面談、写真撮影（外観）
7年 1月23日（木） ： － ：		求陳述書郵送（切手代110円、回答なし）
7年 1月29日（水） 14：00－14：10	物件所在地	物件調査（不在）、求陳述書投函（回答なし）
7年 4月30日（水） 12：00－12：10	岡山地方法務局岡山西出張所	履歴事項全部証明書申請
7年 4月30日（水） 15：20－15：30	物件所在地	物件調査（不在）、現況調査期日通知投函
7年 5月 7日（水） 13：00－13：20	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

(特記事項)

■ 令和7年5月7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

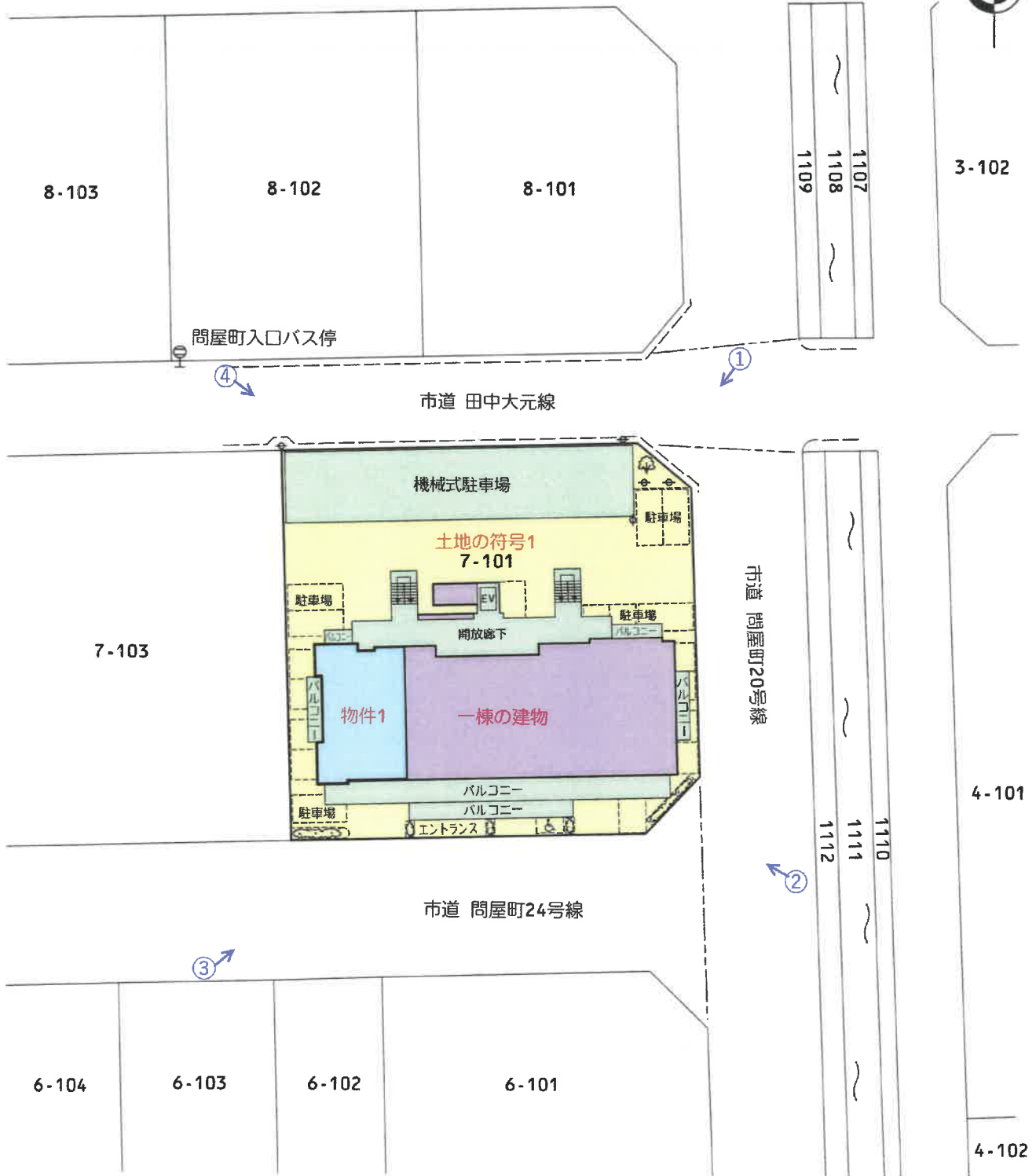
(5 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

建物の存する部分 13階

建物の名称 1301



※ 本図に示す土地、建物、工作物、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 (概略)

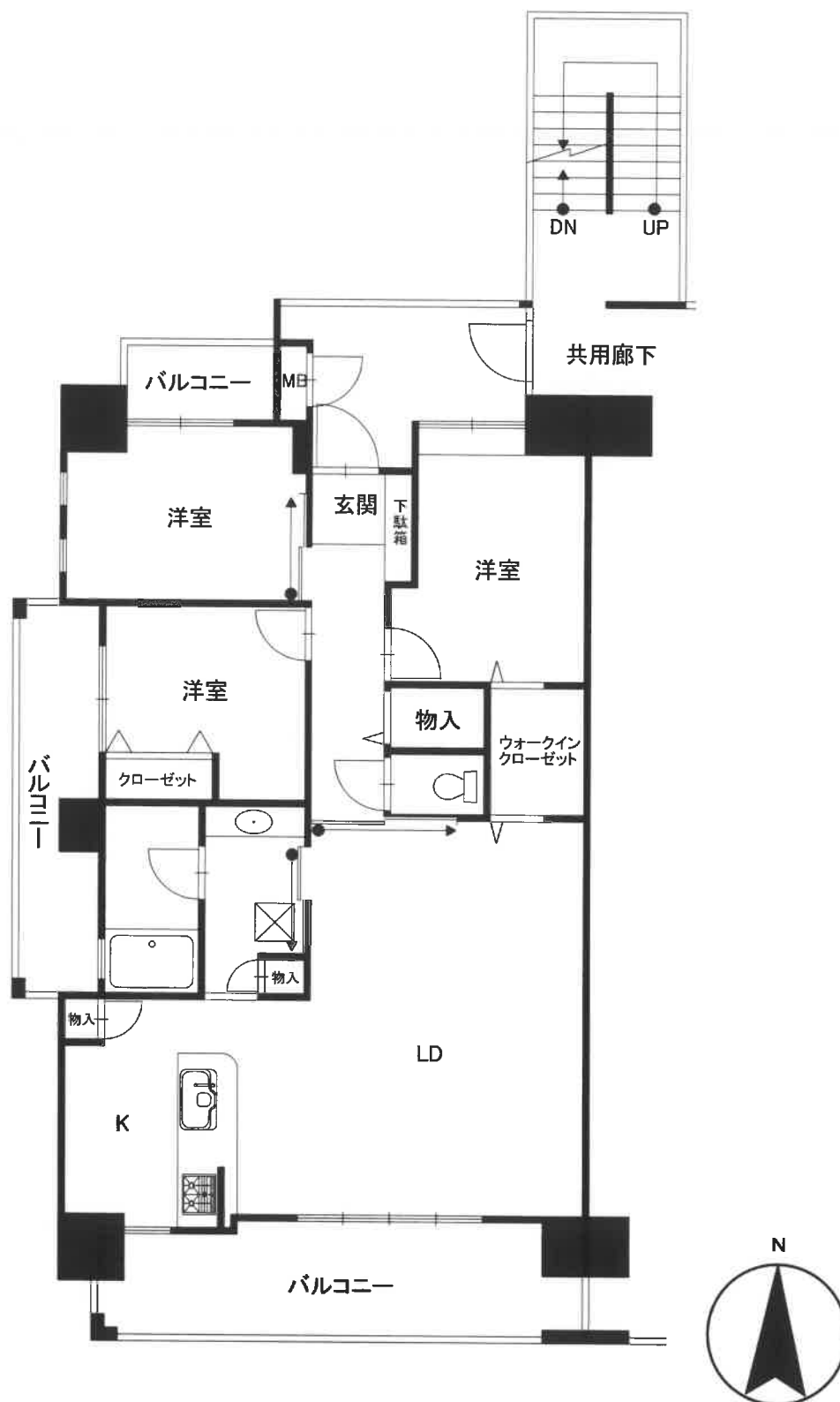


写真 1

本件一棟の建物

符号 1 の土地



写真 2

本件一棟の建物



写真 3

本件一棟の建物



写真4

本件一棟の建物

市道



写真5 (リビング)



写真6 (キッチン)



写真7（北東側洋室）



写真8（浴室）



写真9（トイレ）



評 第 25 - 0x203 号
令和 6 年 (ケ) 第 123 号
令和 7 年 5月 7日 現地調査
令和 7 年 6月 11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
-	1	敷 地 権 付 区分所有建物	金 20,517,000 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 建物の名称	(一棟の建物の表示) 岡山市北区問屋町 7番地101 アウルステージ問屋町	概ね同左。
		家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 問屋町7番101の1301 1301 居 宅 鉄筋コンクリート造1階建 13階部分 88.24 m ²	概ね同左。
		土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 岡山市北区問屋町 7番101 宅 地 1,206.43 m ²	概ね同左。
		土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 468741 分の 9168	概ね同左。
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 敷地の概況及び利用状況等（符号 1 ）

位 置・交 通	JR山陽本 線 北長瀬 駅 の 南 方 直線 約 1,200 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	岡山市街地西部に位置する岡山県卸センターである。かつては繊維問屋が中心であったが、近年は店舗、飲食店も増加し、分譲マンションも立地する。
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 : 商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 400 % 防 火 規 制 : 準防火地域 その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,206.43 m ² 東 西 : 約 36.0 m 南 北 : 約 34.0 m 形 状 : 略正方形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 概ね平坦
接 面 道 路	方 位 : 南 東 北 幅 員 : 約 12.0 m 約 10.0 m 約 8.0 m 舗 装 : あり あり あり 種 類 : 市道(問屋町24号線) 市道(問屋町20号線) 市道(田中大元線) 高低差 : 略等高 略等高 略等高 摘 要 : 42条1項道路 42条1項道路 42条1項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は14階建マンション「アウルステージ問屋町」の敷地として利用されている。周辺にはマンション、駐車場、店舗等がみられる。
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	・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)0.5~3.0m (計画)0.5~1.0m、液状化可能性高、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外)

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	アウルステージ問屋町
建物の用途	共同住宅 (総戸数 52 戸)
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 平成25年3月頃 新築(登記) 経過年数 : 約 12 年 経済的残存耐用年数 : 約 33 年 増改築時期 : なし
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	外壁 : 磁器質タイル等 その他 : -
設備等	エレベーター : 1基 駐車場 : あり (52 台) 駐輪場 : あり その他 : オートロック
建物の品等	中品等
延床面積	4,869.15 m ²
管理の形態等	管理組合 : あり 名称(アウルステージ問屋町管理組合) 法人格 なし 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 あり 管理人室 あり 管理状況 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・ 駐車料金(3,000円～8,000円(令和7年1月23日時点))

(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	13階部分 （ 1301号室 ） 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	3LDK 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおりと推定																										
仕 様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 （洋室） 天 井 ： クロス貼り等 壁 ： クロス貼り等 床 ： フローリング等 その他 ： -																										
保守管理の状態	普通																										
管 理 費 等	<table><tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr><tr><td>管理費</td><td>： 9,900 円</td><td>278,450 円</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>： 11,900 円</td><td>304,400 円</td></tr><tr><td>水道料</td><td>： - 円</td><td>- 円</td></tr><tr><td>駐車場使用料</td><td>： 8,000 円</td><td>178,400 円</td></tr><tr><td>遅延損害金</td><td>： - %</td><td>- 円</td></tr><tr><td>その他</td><td>： 250 円</td><td>7,000 円（自治会関係）</td></tr><tr><td>合計</td><td>： - 円</td><td>768,250 円</td></tr></table> ※令和7年1月23日現在				月額	滞納額	管理費	： 9,900 円	278,450 円	修繕積立金	： 11,900 円	304,400 円	水道料	： - 円	- 円	駐車場使用料	： 8,000 円	178,400 円	遅延損害金	： - %	- 円	その他	： 250 円	7,000 円（自治会関係）	合計	： - 円	768,250 円
	月額	滞納額																									
管理費	： 9,900 円	278,450 円																									
修繕積立金	： 11,900 円	304,400 円																									
水道料	： - 円	- 円																									
駐車場使用料	： 8,000 円	178,400 円																									
遅延損害金	： - %	- 円																									
その他	： 250 円	7,000 円（自治会関係）																									
合計	： - 円	768,250 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	・ 室内で猫を飼育しており、内壁クロス等に損傷が散見される。 ・ 調査時点において駐車場は解約されている。																										

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 12.0 m

地 積 : 約 1,200 m²

間口・奥行 : 約 35 m × 約 35 m

形 状 : 略正方形

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	167,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	136,000	136,000
	公示地 岡山北5-27	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
	136,000	1.10	1,206.43	1.00	180,480,000
敷地	A 地域	三方路 1.10	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
		相乗積 1.10			

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
	234,000	4,869.15	1,139,380,000
一棟の建物	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
	180,480,000	1,139,380,000	1,319,860,000	1.25	1,649,830,000
一棟の土地建物	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	1,649,830,000	0.01956	1.100	1.055	88.24	424,000
1	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	424,000	461,000	460,000	88.24	40,590,000
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
1	40,590,000	1.00	0.6514	26,440,000	26,440,000
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とおり決定した。

4 積算価格の判定

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	26,440,000	1.00	1.00	0.80	0.97	20,517,000
1	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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
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 : 岡山北5-27
所在 : 岡山市北区今3丁目24番119
価格 : 167,000 円/㎡
位置 : 北長瀬駅 約1.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 530 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 西 25m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 近商 (80, 200)
地域の概要 : 低層の事務所、店舗が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
敷地	土 地	2,278,741 円	敷地権に対応する額
1	建 物	9,043,728 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。

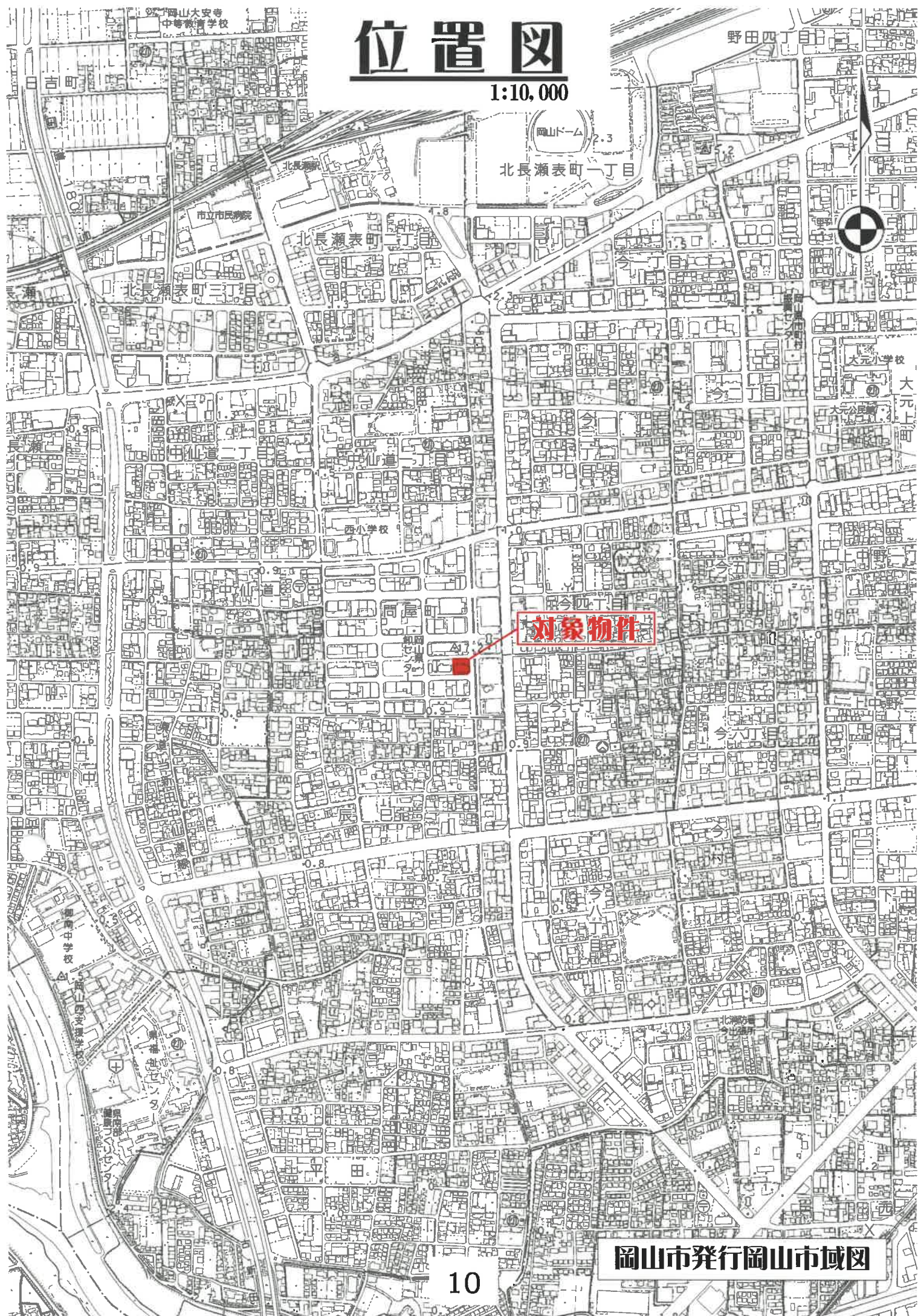
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000

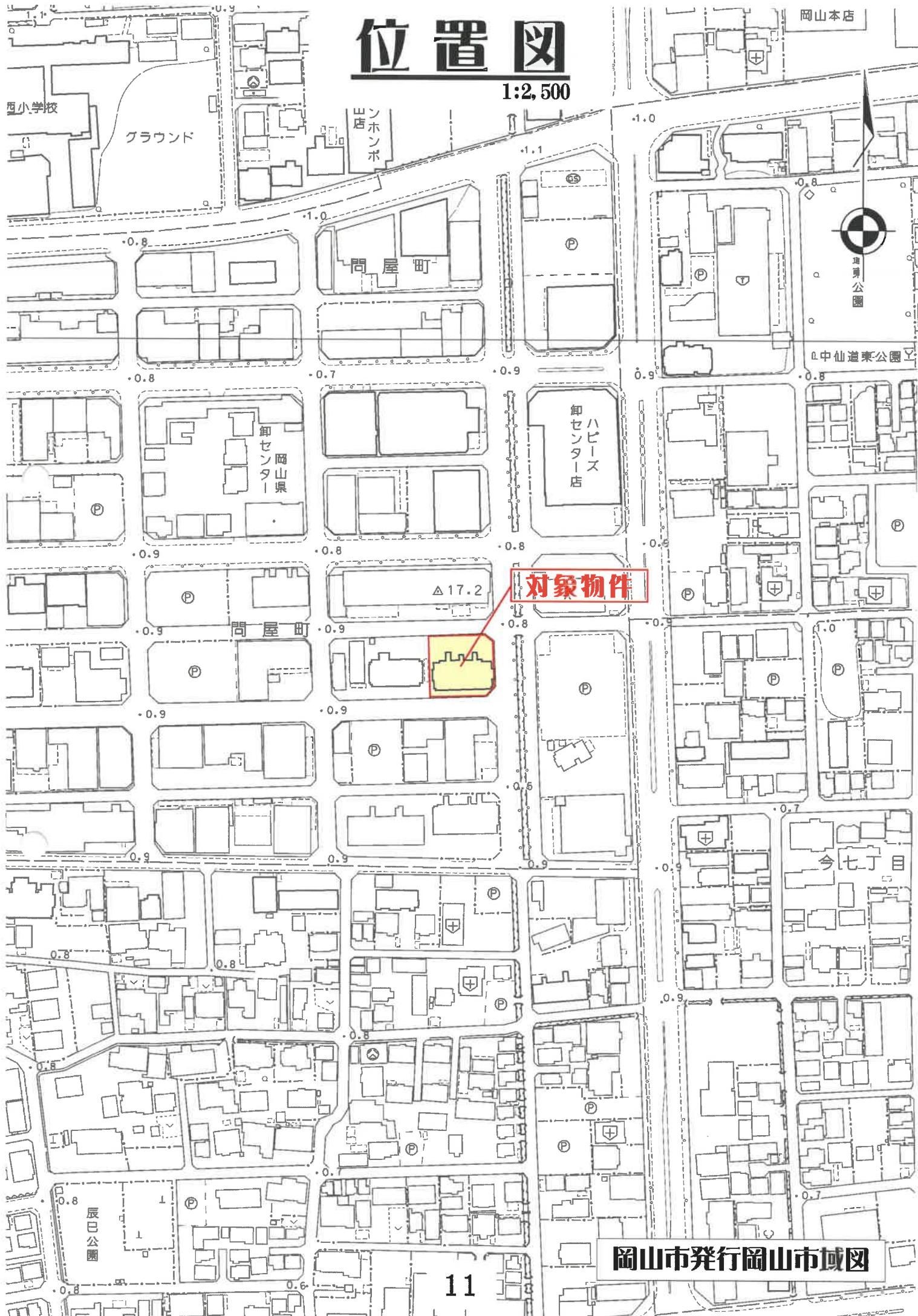


対象物件

岡山市発行岡山市域図

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：区：測定)



(座標値種別：図上測定)

12

地番

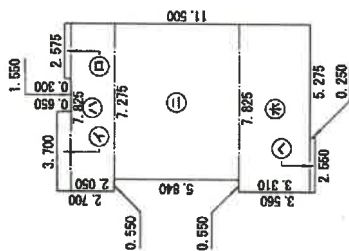
建物図面
各階平面図

家屋番号	問屋町7番101 の1301
建物の所在	岡山市北問屋町7番地 レステージ問屋町

各階平面図

物件1

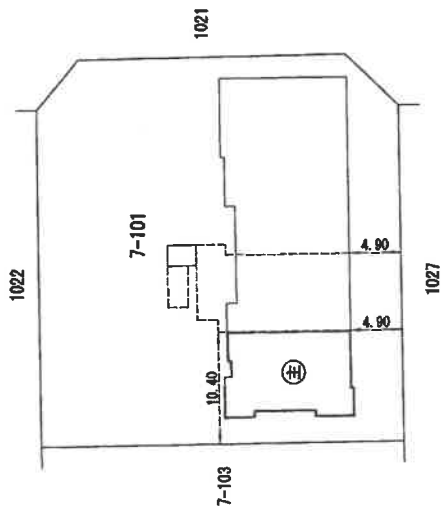
(建物の存する部分 13階)



求積表

①	3.700 x 0.550	=	2.0350
②	2.050 x 0.300	=	0.6150
③	7.825 x 2.050	=	16.0412
④	7.275 x 6.840	=	49.7710
⑤	7.825 x 3.310	=	25.9007
⑥	2.550 x 0.250	=	0.6375
計			88.2429

床面積 88.24 m²



作成者 土地家屋調査士

尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

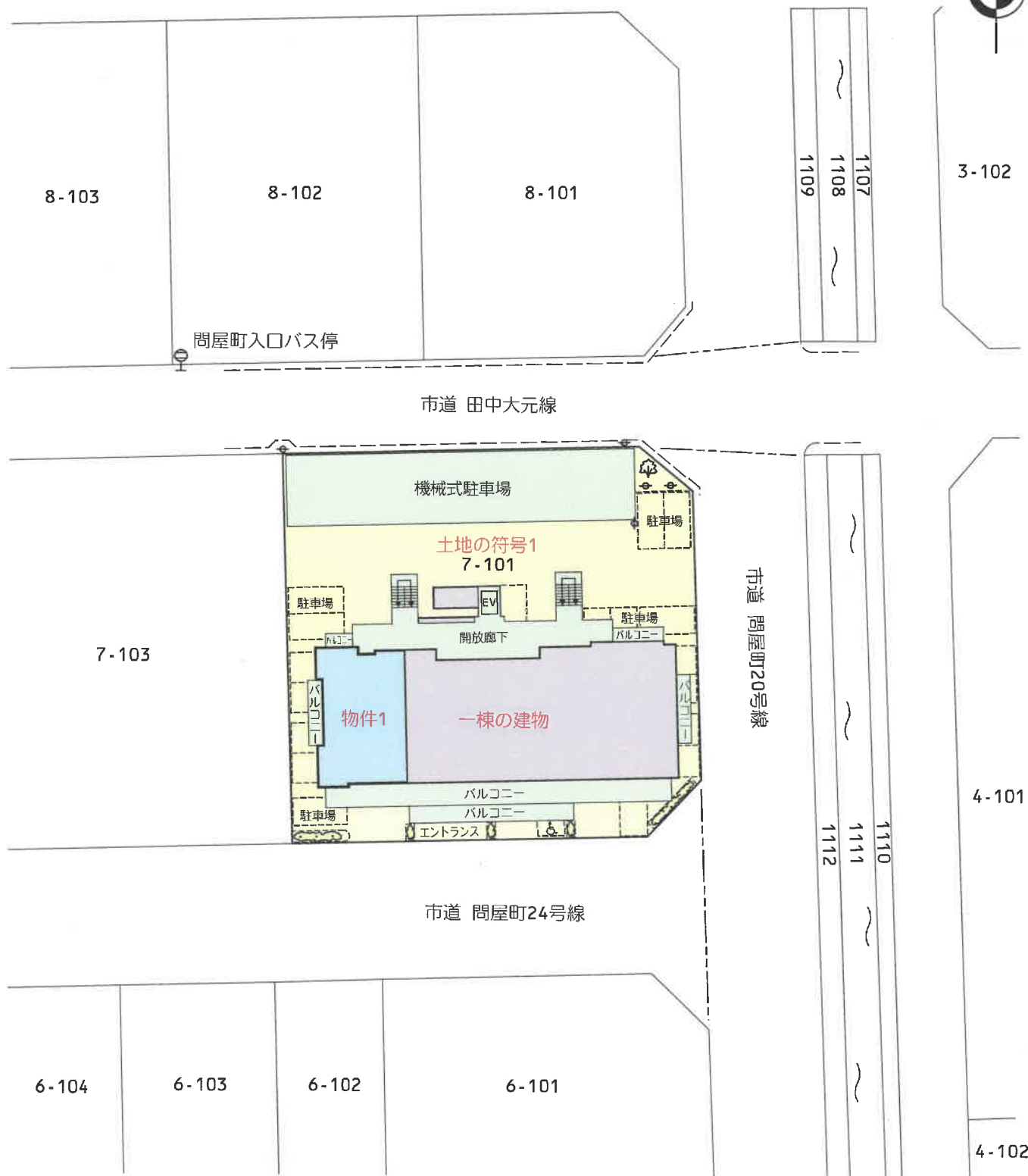
約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

建物の存する部分 13階

建物の名称 1301



※ 本図に示す土地, 建物, 工作物, 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。