

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月11日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 5月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月22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 7年 6月12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 7年 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	32,750,000 26,200,000		6,550,000	202,498	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区中山下二丁目8番地110

建物の名称 フローレンス中山下グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山下二丁目8番110の301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分116.55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 岡山市北区中山下二丁目8番110

地 目 宅地

地 積 2029.08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 1122494分の12088



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

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】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

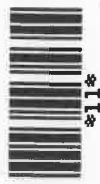
5 その他買受けの参考となる事項

【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 岡山市北区中山下二丁目 8 番地 110

建物の名称 フローレンス中山下グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山下二丁目 8 番 110 の 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 116.55 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 岡山市北区中山下二丁目 8 番 110

地 目 宅地

地 積 2029.08 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 1122494 分の 12088



令和6年(ケ)第108号
令和6年10月24日受理
令和6年12月11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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区中山下二丁目8番地110

建物の名称 フローレンス中山下グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山下二丁目8番110の301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分116.55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 岡山市北区中山下二丁目8番110

地 目 宅地

地 積 2029.08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 1122494分の12088



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	岡山市北区中山下二丁目8番55号 フォーレンス中山下グランド・アーケ 301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家族と共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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 9,500円 修繕積立金 7,250円 駐車場使用料 16,000円 水道料金 下水道使用料	令和6年11月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年3月分～R6年11月分 計1,115,584円 ☐ 不明
管理費等照会先	章栄管理株式会社 岡山営業所	
その他の事項	☒ 管理費等の滞納内訳 管理費：304,000円、修繕積立金：201,526円、駐車場使用料：556,000円 水道料：28,105円、下水道使用料：25,953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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記所有権	
占有開始時期		平成21年 5月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (債務者兼占有者)	1 物件1のマンション(以下「本件建物」という。)には、私と息子の2人で住んでいます。 2 本件建物につき、登記簿によると、令和6年1月14日売買を原因とするR I N A K S株式会社への所有権移転登記がなされているようですが、私は本件建物の売買契約をした記憶がありません。したがって、私は所有権に基づき本件建物に住んでいると考えています。 3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 4 本件建物を増築したことはありません。 5 本件建物について、特に雨漏り等の大きな損傷箇所はありません。
■ B (所有者会社代表者)	1 当社は、債務者Aと本件建物の売買契約をし、令和6年1月に所有権移転登記をしました。 2 Aに対して、本件建物から退去をするように求めています。が、事実上、明渡しを猶予している状態となっています。
■ マンション管理会社担当者	1 本件マンションである「フローレンス中山下グランドアーク」の管理会社は章栄管理株式会社岡山営業所です。 2 本件マンションの管理人は、月から金曜日のそれぞれ午前8時から午後5時まで常駐しています。 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

- 1 本件建物は、マンション「フローレンス中山下グランドアーク」の3階に位置し、同マンションの外観及び敷地である符号1の土地（以下「本件土地」という。）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14のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者とその家族が居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、立入調査した結果、雨漏り等の大きな損傷箇所は特に認められなかった。おって、建物の増築等は認められなかった。
- 5 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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
本件マンション敷地である本件土地の西側が国道に、東側一部分が市道にそれぞれ接している（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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年10月29日 (火) 9 : 00 - 9 : 30	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
6 年10月30日 (水) 10 : 30 - 11 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
6 年10月31日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者, 所有者らに対し求陳㍻切 11/11 (郵券110*4)
6 年10月31日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	マンション管理会社に対し照会㍻切 11/15 (郵券110+270)
6 年11月11日 (月) 10 : 00 - 10 : 30	当庁執行官室	債務者から聴取
6 年11月14日 (木) 12 : 45 - 13 : 00	当庁執行官室(電話)	所有者会社代表者から聴取
6 年12月 2 日 (月) 10 : 30 - 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(占有者)から聴取
6 年12月 2 日 (月) 11 : 50 - 12 : 00	当庁執行官室(電話)	マンション管理会社担当者から聴取

(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

建物の存する部分 3 階

(概略)

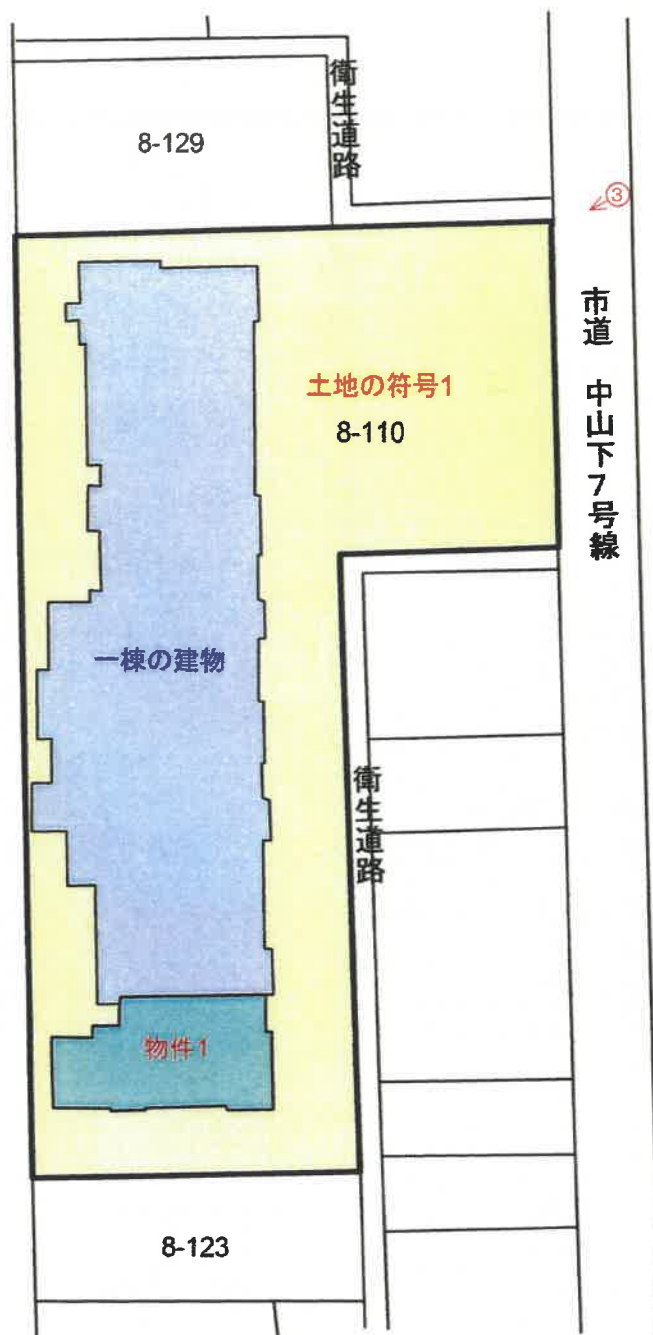


① ↗

建物の名称
フローレンス中山下
グランドアーク

家屋番号
中山下二丁目
8番110の301

国道 53 号線



② ↗

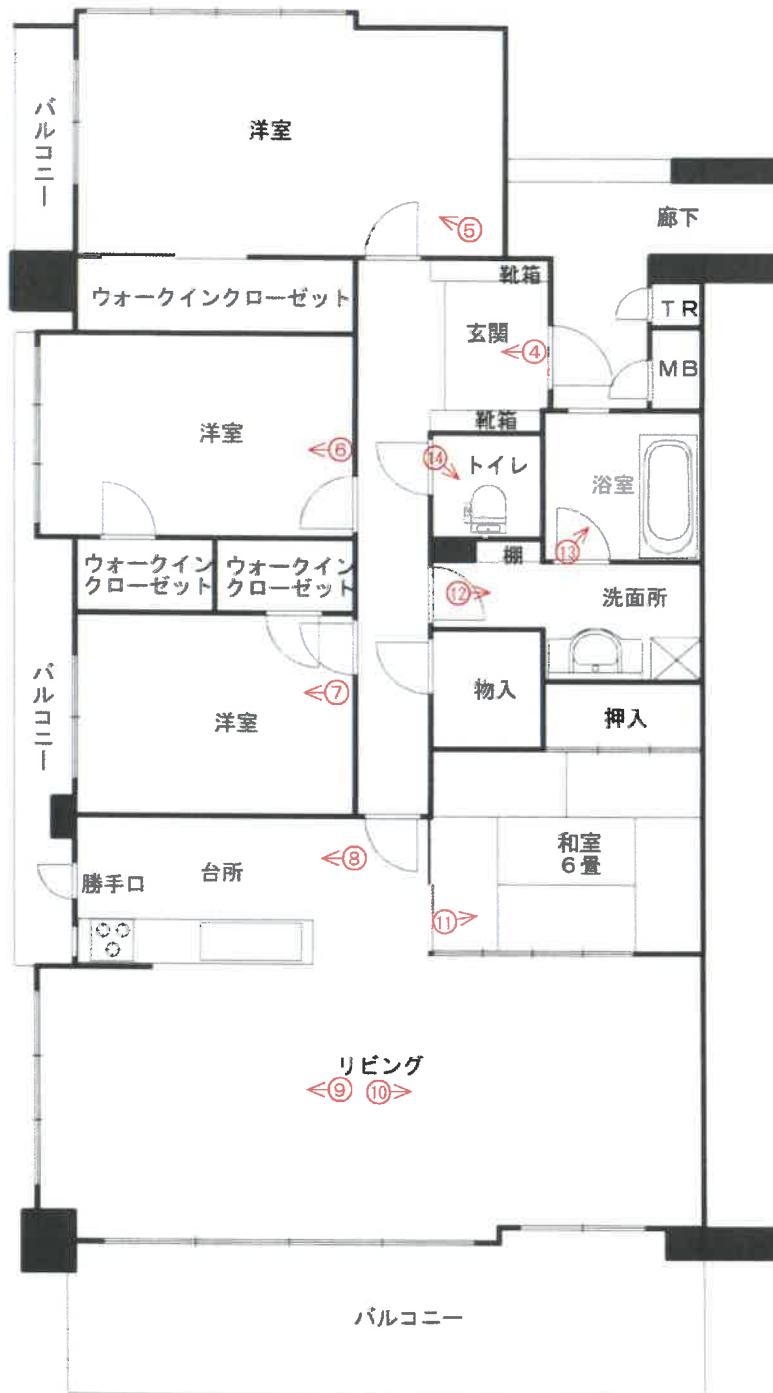
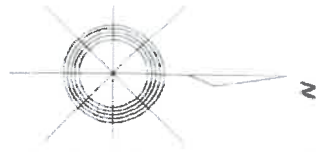
※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(7 枚目)

建物間取図

物件 1



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1

マンション「フォーレンス中山下グランド・アーク」



国道

写真2

マンション「フォーレンス中山下グランド・アーク」



本件建物付近

国道

写真3 マンション「フォーレンス中山下グランド・アーク」



符号1の土地

市道

写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



写真1 0



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



評 第 1425 号
令和6年（ケ）第 108 号
令和6年12月2日現地調査
令和6年12月13日評 価

岡山地方裁判所 第3民事部

評 価 書

評価人 藤川 亮

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 32,750,000 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	登記簿上	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) 岡山市北区中山下二丁目8番地110 フローレンス中山下グランドアーク	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) 中山下二丁目8番110の301 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 116.55㎡	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 岡山市北区中山下二丁目8番110 宅地 2,029.08㎡	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 1122494分の12088	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

位 置・交 通	JR山陽本線 岡山 駅 の 南東 方直線約 1,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市中心部の主要幹線道路沿いに店舗、事務所、マンション等が建ち並んでいる地域	
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 : 600 % 防 火 規 制 : 防火地域 その他の規制 : 駐車場整備地区	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 2,029.08㎡ 間 口 : 約69m 奥 行 : 約24m～40m 形 状 : 略台形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	西側幅員約35m舗装国道(53号線)、42条1項1号道路 東側幅員約6m舗装市道(中山下7号線)、42条1項1号道路 幅員約1.5m舗装衛生道路(建基法上の道路でない)にも一部接面	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況15階建マンション(フローレンス中山下グランドアーク)の敷地として利用されている。 隣地は共同住宅、駐車場等となっている。	
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	特になし。	

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	フローレンス中山下グランドアーク
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 113 戸)
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成20年2月 新築 (登記上) 経 過 年 数 : 16 年 経済的残存耐用年数 : 29 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕 様	外 壁 : サイディングタイル その他 : -
設 備	エレベーター : 1基 駐 車 場 : 有 駐 輪 場 : 有 そ の 他 : 管理人室、ゴミ置場等
建 物 の 品 等	中の上品等
延 床 面 積	11,967.30㎡
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称 (フローレンス中山下グランドアーク管理組合) 法人格 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 章栄管理株式会社 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤
管 理 の 状 況	良好
特 記 事 項	なし

(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	3階部分 (301号室) 主要開口部の方位： 東及び南向																						
床面積 (現況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり																						
間 取	4LDK 「現況調査報告書」のとおり																						
管 理 費 等	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 内 壁 : クロス貼 床 : クッションフロア等 その他 : -																						
保守管理の状態	普通																						
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>9,500 円</td><td>304,000 円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金 :</td><td>7,250 円</td><td>201,526 円</td></tr> <tr> <td>上下水道料 :</td><td>実費</td><td>54,058 円</td></tr> <tr> <td>駐車料 :</td><td>16,000 円</td><td>556,000 円</td></tr> <tr> <td>その他 :</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>合計 :</td><td></td><td>1,115,584 円</td></tr> </tbody> </table> ※令和4年3月分～令和6年11月分まで (令和6年11月13日現在)			月額	滞納額	管理費 :	9,500 円	304,000 円	修繕積立金 :	7,250 円	201,526 円	上下水道料 :	実費	54,058 円	駐車料 :	16,000 円	556,000 円	その他 :			合計 :		1,115,584 円
	月額	滞納額																					
管理費 :	9,500 円	304,000 円																					
修繕積立金 :	7,250 円	201,526 円																					
上下水道料 :	実費	54,058 円																					
駐車料 :	16,000 円	556,000 円																					
その他 :																							
合計 :		1,115,584 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	室内は特に大きな損傷は認められないが、経年程度の劣化や汚れが認められる。 現在、債務者が居住している。 室内には洋服の入った段ボールが山積みとなっている。																						

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 : 商業地域
 街 路 : 約 35.0m
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約 25 m × 約 40 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
	562,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	503,400	503,000
A	調査地 北(県)5-7	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
	503,000	1.05	2,029.08	1.00	1,071,659,000
敷地	A 地域	二方路 1.05	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 1.05			

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
	277,000	11,967.30	3,314,942,000
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
	1,071,659,000	3,314,942,000	4,386,601,000	1.25	5,483,251,000
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	5,483,251,000	0.01077	1.000	1.050	116.55	532,000
	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	532,000	755,000	655,000	116.55	76,340,000
	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	76,340,000	1.00	0.5528	42,201,000	42,200,000
	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
	42,200,000	1.00	1.00	0.80	0.97	32,750,000
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

対象不動産は債務者が利用中であり、想定賃料や費用を試算することは実現の可能性が不透明であるため、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)5-7
 所在 : 岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」
 価格 : 562,000 円/㎡
 位置 : 岡山駅 950m (道路距離)
 価格時点 : 令和6年7月1日
 地積 : 247 ㎡
 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 接面街路 : 北50m県道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途指定等 : 商業(80・600)、防火
 地域の概要 : 事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ商業地域

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	5,121,067円	敷地権の割合に対応する額
1	建物	10,931,628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。

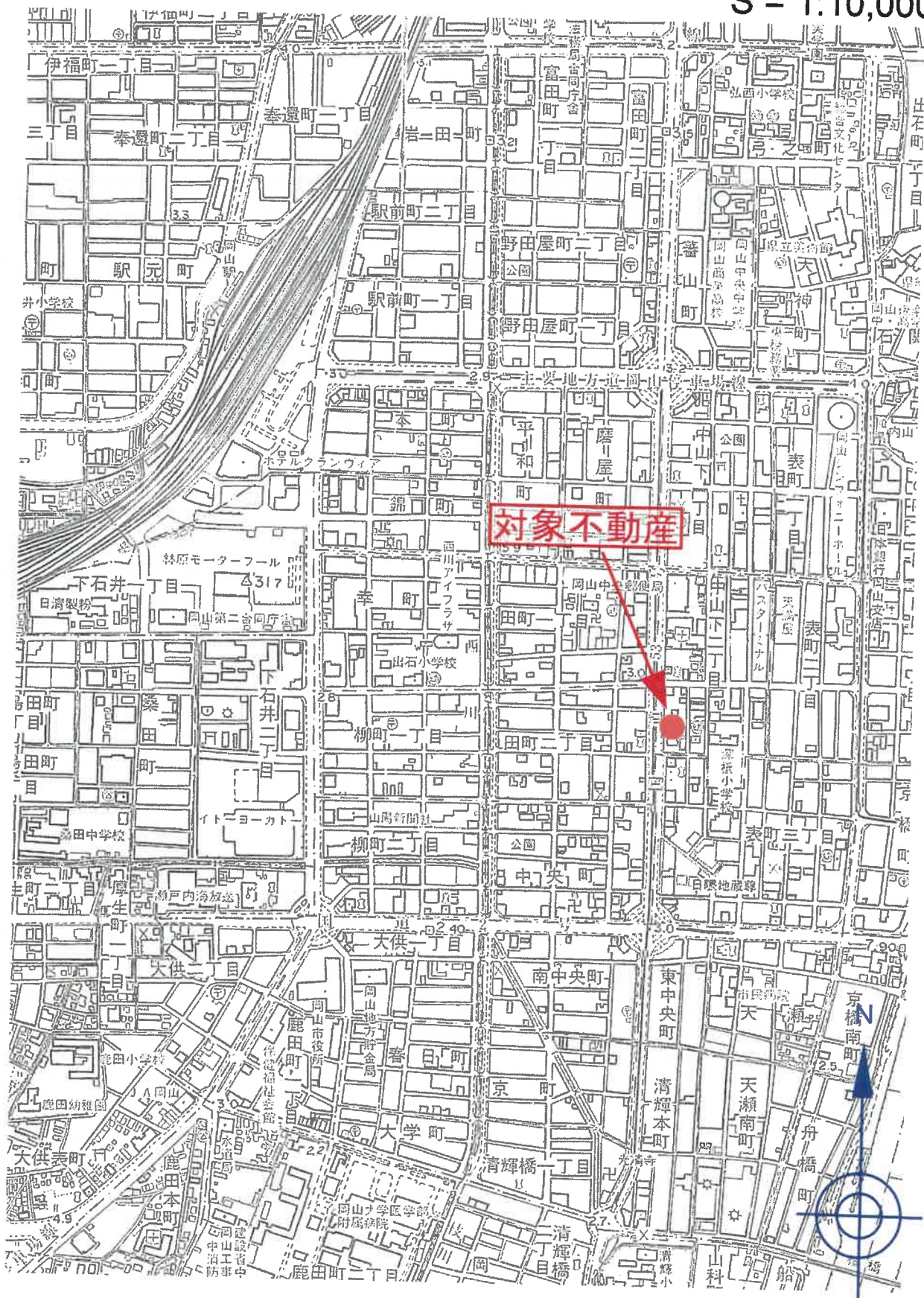
第7 附属資料の表示

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

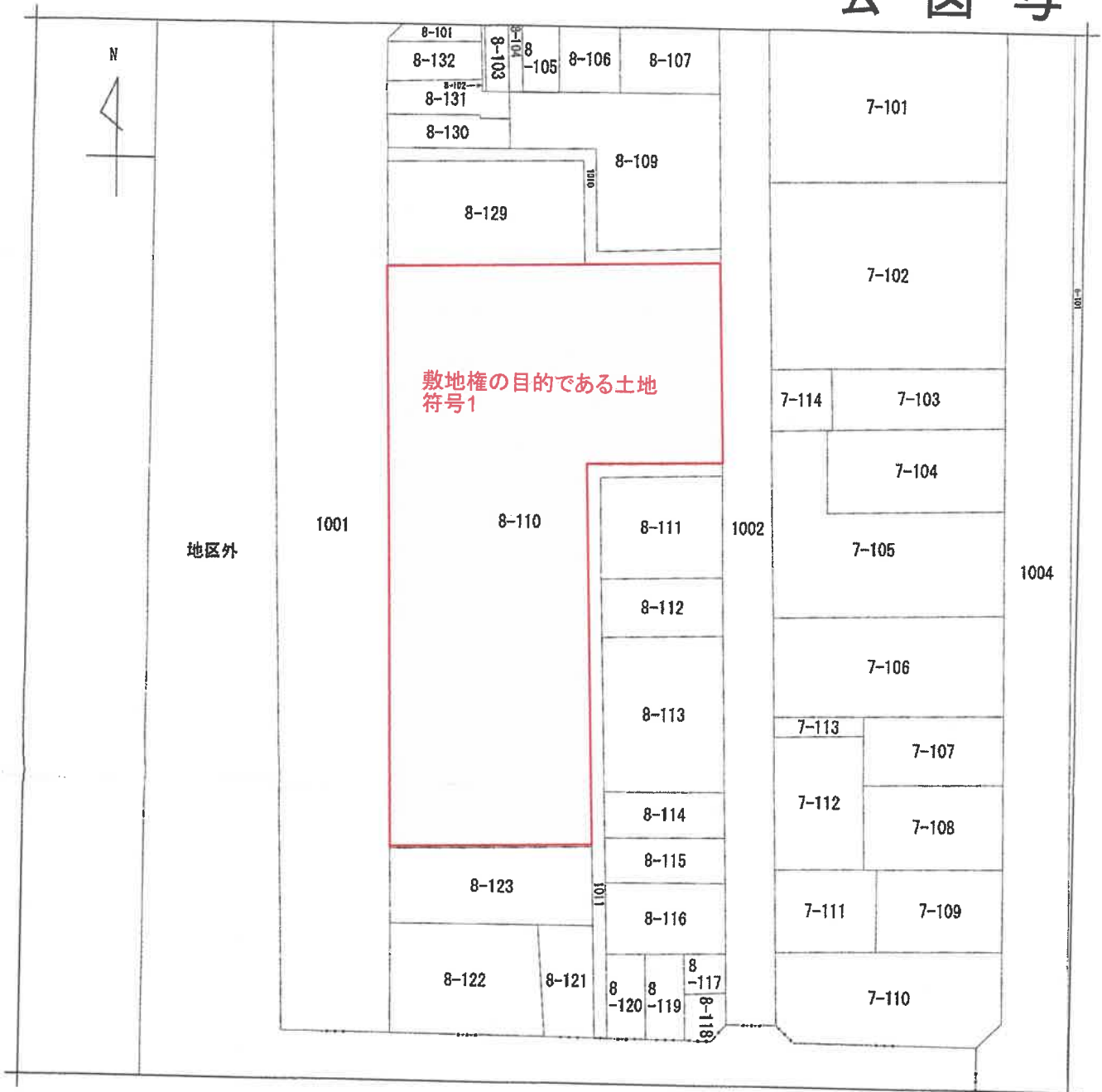
以 上

位置図

S = 1:10,000

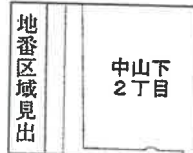


公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである



請求部分	所在地				岡山市北区中山下二丁目		地番	8番110		
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岡山地方務務局管轄)

令和6年11月22日

岡山地方務務局倉敷支局

登記官

請求番号: 19-1

(1/1)

登記年月日：平成20年3月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岡山地方建設局管轄)

令和6年11月22日

岡山地方建設局食糧支局

登記書

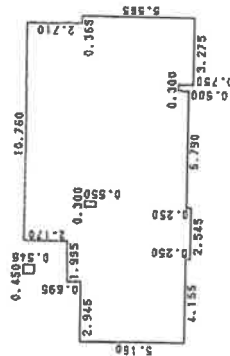
各階平面図

建物図面図

家屋番号 8番1110の301

建物の所在 岡出郡中山下二丁目8番地110

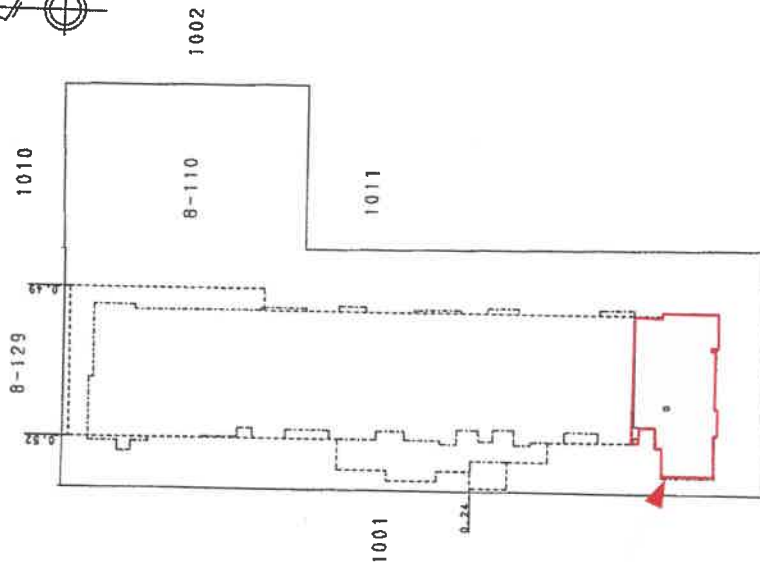
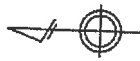
岡山市北区



求積表

10.750 X	2.170	=	23.349200
12.755 X	0.540	=	6.897700
13.120 X	0.155	=	2.033600
16.085 X	0.110	=	1.769350
6.700 X	0.550	=	3.685000
16.085 X	4.000	=	64.260000
12.490 X	0.500	=	6.245000
2.545 X	0.250	=	0.636250
3.275 X	0.750	=	2.456250
9.085 X	0.550	=	4.985750
0.450 X	0.545	=	0.245250
合計			116.551150
戸数			116.55

物件1の敷地権付区分所有建物



8-123

建物の存する部分 3 階

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作成者

申請人

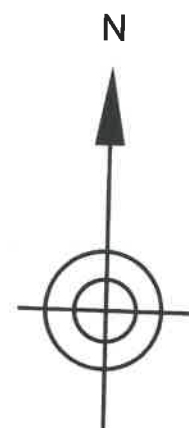
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

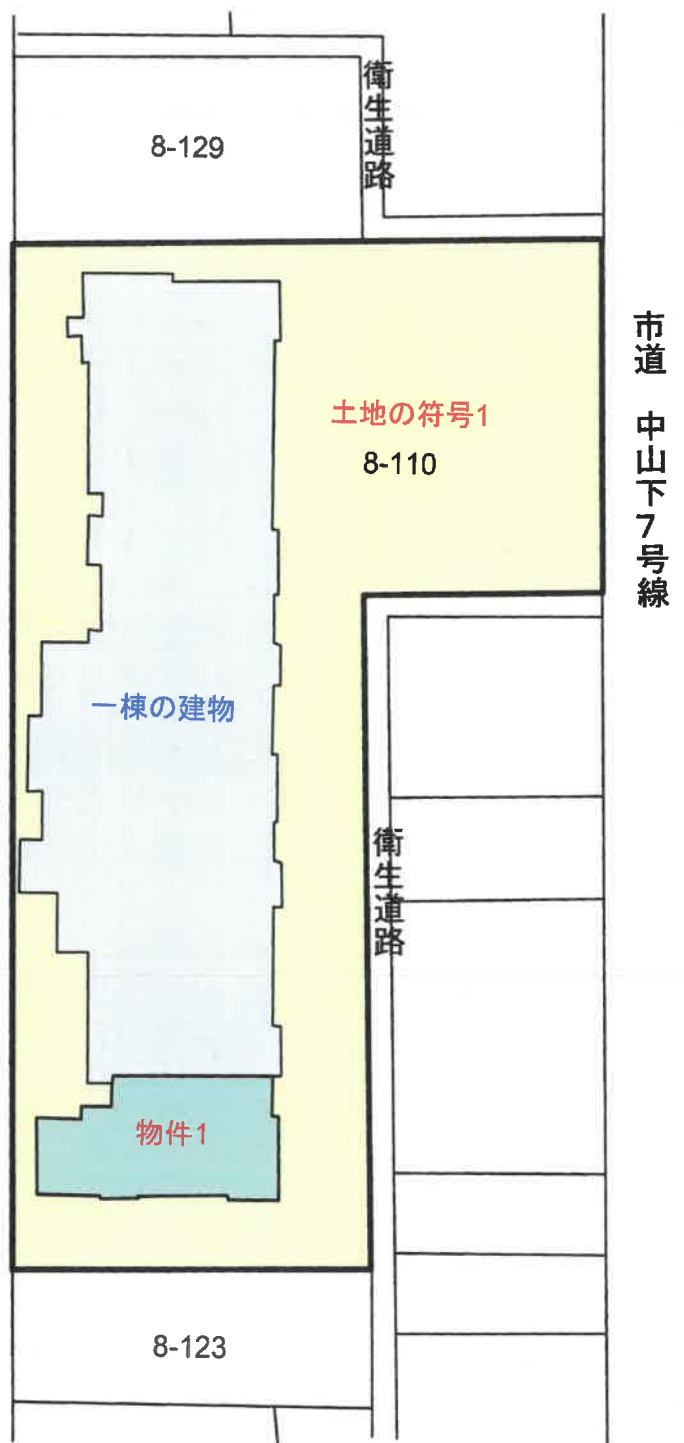
S ≒ 1/500



建物の名称
フローレンス中山下
グランドアーク

家屋番号
中山下二丁目
8番110の301

国道53号線



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。