

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市南区豊成一丁目119番地11

建物の名称 エメラルドマンション豊成

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊成一丁目119番11の2

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床 面 積 1階部分 67.84平方メートル
地下1階部分 4.80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 岡山市南区豊成一丁目119番11

地 目 宅地

地 積 1099.46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 182268分の6784



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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、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 岡山市南区豊成一丁目 119 番地 11

建物の名称 エメラルドマンション豊成

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊成一丁目 119 番 11 の 2

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建

床 面 積 1 階部分 67.84 平方メートル
地下 1 階部分 4.80 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 岡山市南区豊成一丁目 119 番 11

地 目 宅地

地 積 1099.46 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 182268 分の 6784



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）		8～10

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 岡山市南区豊成一丁目 1 1 9 番地 1 1

建物の名称 エメラルドマンション豊成

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊成一丁目 1 1 9 番 1 1 の 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7 . 8 4 平方メートル
地下 1 階部分 4 . 8 0 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 岡山市南区豊成一丁目 1 1 9 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 0 9 9 . 4 6 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 1 8 2 2 6 8 分の 6 7 8 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり																				
住居表示	岡山市南区豊成一丁目6番16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																				
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐</td> <td>のとおり</td> <td>令和7年6月3日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>6300円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10900円</td> <td>☒ 滞納がある R6年8月分～R7年5月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計 157000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td></td> </tr> </table>			☐	のとおり	令和7年6月3日現在	管理費	6300円	☐ 滞納はない	修繕積立金	10900円	☒ 滞納がある R6年8月分～R7年5月分		円	計 157000円		円	☐ 不明		円	
☐	のとおり	令和7年6月3日現在																			
管理費	6300円	☐ 滞納はない																			
修繕積立金	10900円	☒ 滞納がある R6年8月分～R7年5月分																			
	円	計 157000円																			
	円	☐ 不明																			
	円																				
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス 岡山支店																				
その他の事項																					
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
■ A (所有者)	(1) 私は本件建物に住んだことはなく、また、鍵も持っていません。建物に「合同会社アーク住建」の表示がなされているということですが、私はその会社を全然知りません。

(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建物の表札及び郵便受けには、「合同会社アーク住建」の表示がなされているが、建物内の状況から、何人かが使用している様子はなく、所有者が空き家の状態で占有していると認定した。
- (2) 符号1の土地は、その東側で県道（浦安豊成線）に接する。

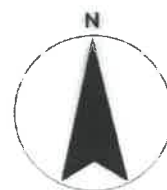
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月22日 (木) 11:35-11:55	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 5月27日 (火) 12:30-12:50	物件所在地	物件調査 (不在)、写真撮影 (外観)、求陳述書投函 (回答なし)
7年 7月25日 (金) 10:35-10:45	物件所在地	物件調査 (不在)
7年 7月25日 (金) 11:15-11:40	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 7月25日 (金) 14:25-14:35	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年 7月31日 (木) 15:45-16:05	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
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7年7月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。 ☐		

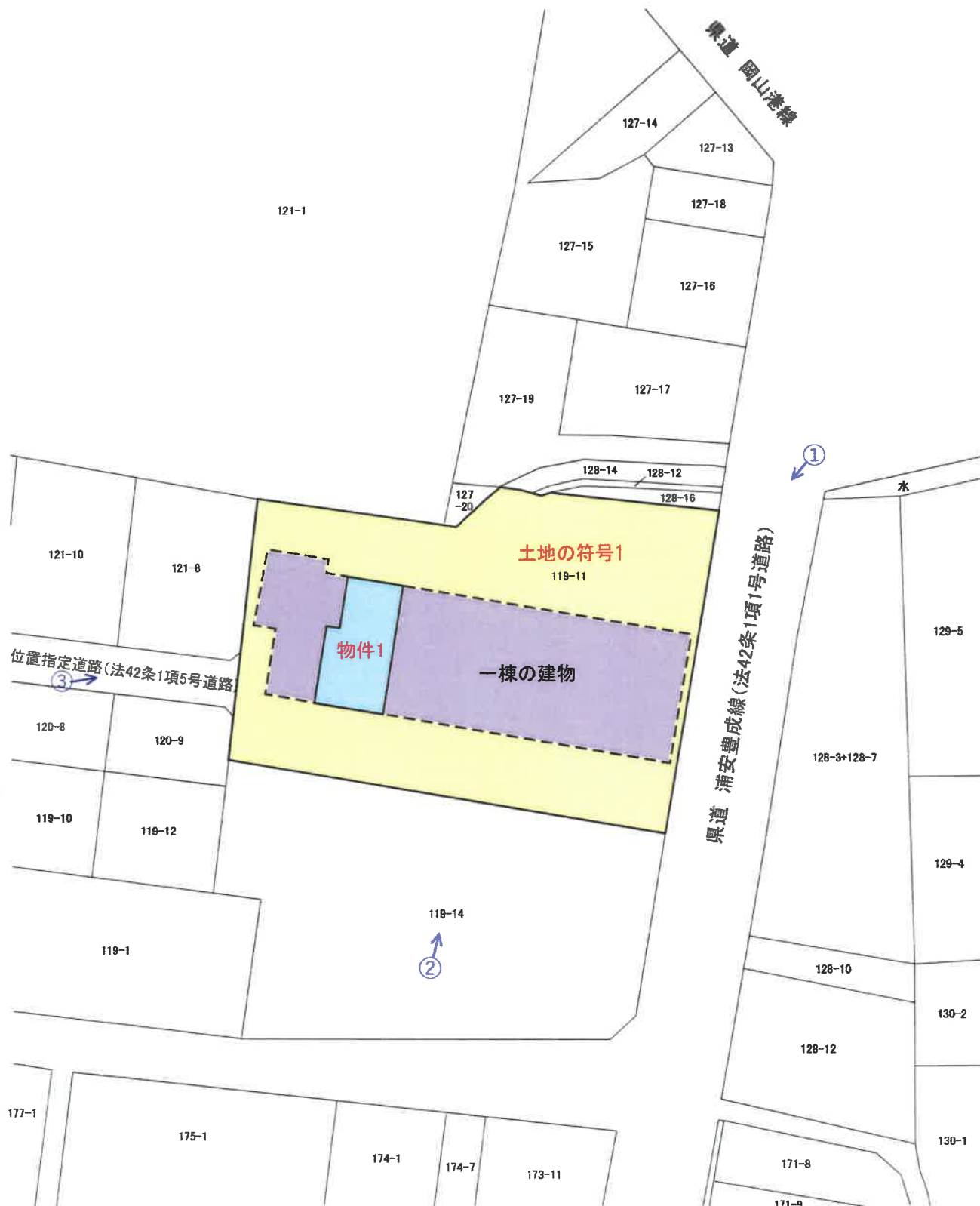
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

建物の存する部分 1階



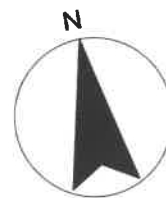
S≒1:500



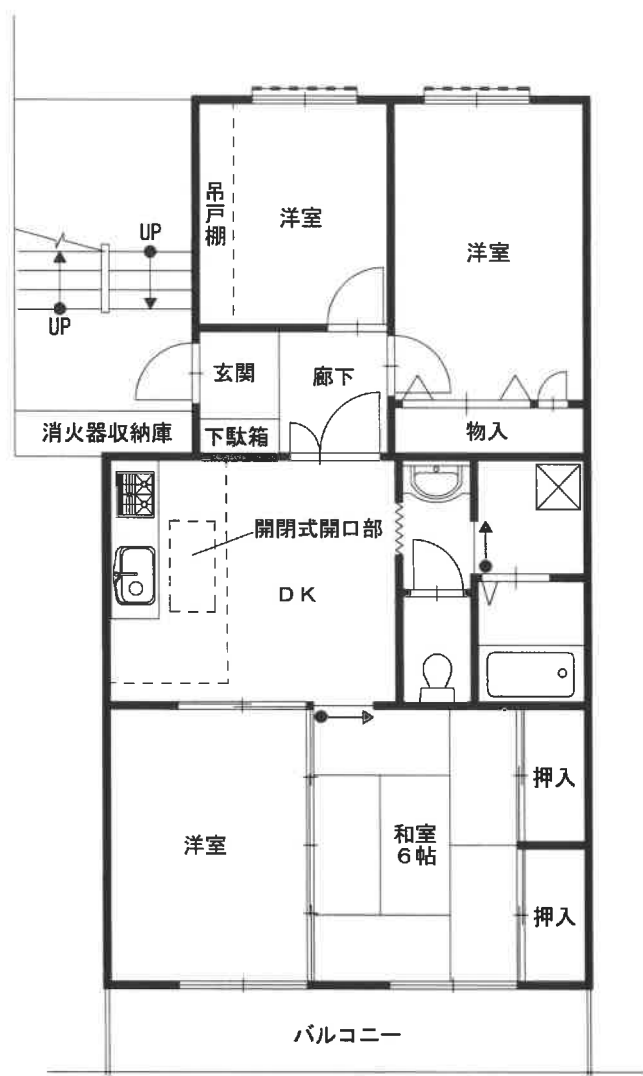
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※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1 建物の存する部分 1階



1階



地下1階

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（北西側洋室）



写真5（北東側洋室）



写真6（南東側和室6帖）



写真7 (ダイニングキッチン)



写真8 (トイレ)



写真9 (浴室)



評 第 25-295 号
令 和 7 年 (ケ) 第 41 号
令 和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令 和 7 年 8 月 13 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 高見 康弘

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 3,856,000 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) 岡山市南区豊成一丁目119番地11 エメラルドマンション豊成	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) 豊成一丁目119番11の2 102 居宅 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建 1階部分 67.84㎡ 地下1階部分 4.80㎡ 合計 72.64㎡	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 岡山市南区豊成一丁目119番11 宅地 1,099.46㎡	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 6784/182268	概ね同左
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 岡山 駅 の 南東 方直線約 3,900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市南部「豊成一丁目地区」の一郭で、県道沿いに店舗、共同住宅等が混在する地域	
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)	(北東の県道岡山港線から50m以内) 都市計画区分 : 市街化区域 用途地域 : 準工業地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 自転車駐車場附置義務条例適用地区(周辺地区) 屋外広告物第3種許可地域	(北東の県道岡山港線から50m超) 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,099.46㎡ 間 口 : 約 30 m 奥 行 : 約 40 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約 9.5m 舗 装 : 有 種 類 : 県道(浦安豊成線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条1項1号道路	西側 約 4m 有 私道(位置指定道路) 略等高 法42条1項5号道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況、本件マンション(エメラルドマンション豊成)が存する。 隣地はマンション、一般住宅等が立地している。	
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

マンション 名	エメラルドマンション豊成
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 27戸)
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和62年8月頃 新築 (登記上) 経 過 年 数 : 38 年 経済的残存耐用年数 : 7 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地下1階付5階建
仕 様	外 壁 : 吹付タイル等 その他 : -
設 備	エレベーター : 無 駐 車 場 : 有 (8台分) 駐 輪 場 : 有 そ の 他 : -
建 物 の 品 等	中下品等
延 床 面 積	2,141.88㎡
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有 名称 (エメラルドマンション豊成管理組合) 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 無 管理人室 無 管理状況 -
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	大規模修繕 : 2014年3月16日頃に外壁・屋上防水・電気設備について実施済

(2) 専有部分の概況 (物件 1)

構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付 1 階建																						
位 置	1階 部分 (102 号室) 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	4DK 「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。 <table> <tr> <th></th><th>(洋室)</th><th>(和室)</th></tr> <tr> <td>天 井：</td><td>クロス貼等</td><td>クロス貼等</td></tr> <tr> <td>内 壁：</td><td>クロス貼等</td><td>クロス貼等</td></tr> <tr> <td>床：</td><td>ビニルクロス等</td><td>タタミ等</td></tr> <tr> <td>その他：</td><td>-</td><td>-</td></tr> </table>			(洋室)	(和室)	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：	ビニルクロス等	タタミ等	その他：	-	-						
	(洋室)	(和室)																					
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：	ビニルクロス等	タタミ等																					
その他：	-	-																					
保守管理の状態	不良																						
管 理 費 等	<table> <tr> <th></th><th>月 額</th><th>滞 納 額</th></tr> <tr> <td>管理費</td><td>6,300 円</td><td>48,000 円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>10,900 円</td><td>109,000 円</td></tr> <tr> <td>水道料</td><td>- 円</td><td>0 円</td></tr> <tr> <td>駐車料</td><td>- 円</td><td>0 円</td></tr> <tr> <td>遅延損害金</td><td>- 円</td><td>0 円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>17,200 円</td><td>157,000 円</td></tr> </table> ※令和7年6月3日現在			月 額	滞 納 額	管理費	6,300 円	48,000 円	修繕積立金	10,900 円	109,000 円	水道料	- 円	0 円	駐車料	- 円	0 円	遅延損害金	- 円	0 円	合計	17,200 円	157,000 円
	月 額	滞 納 額																					
管理費	6,300 円	48,000 円																					
修繕積立金	10,900 円	109,000 円																					
水道料	- 円	0 円																					
駐車料	- 円	0 円																					
遅延損害金	- 円	0 円																					
合計	17,200 円	157,000 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	特に無し。																						

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 : 商業地
 街 路 : 約 9.5m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 25 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
	73,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	81,800	81,800
A	公示地 岡山南5-6	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
	81,800	1.00	1,099.46	1.00	89,936,000
敷地	A 地域		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 1.00			

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
	204,000	2,141.88	436,944,000
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
	89,936,000	436,944,000	526,880,000	1.25	658,600,000
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	658,600,000	0.03722	0.990	1.000	72.64	334,000
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	334,000	319,000	327,000	72.64	23,753,000
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	23,753,000	1.00	0.21361	5,074,000	5,074,000
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
	5,074,000	1.00	1.00	0.80	0.95	3,856,000
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 : 岡山南5-6
 所 在 : 岡山市南区福田字村前229番5
 価 格 : 73,000 円/㎡
 位 置 : 岡山駅 6.1km (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 704 ㎡
 供給処理施設 : 上水、下水
 接 面 街 路 : 西9m県道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途 指定 等 : 2中専 (60, 200)
 地域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等の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	1,986,508 円	敷地権の割合に対応する額
1	建物	3,520,836 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



対象不動産

岡山市発行岡山市域図

位置図



対象不動産

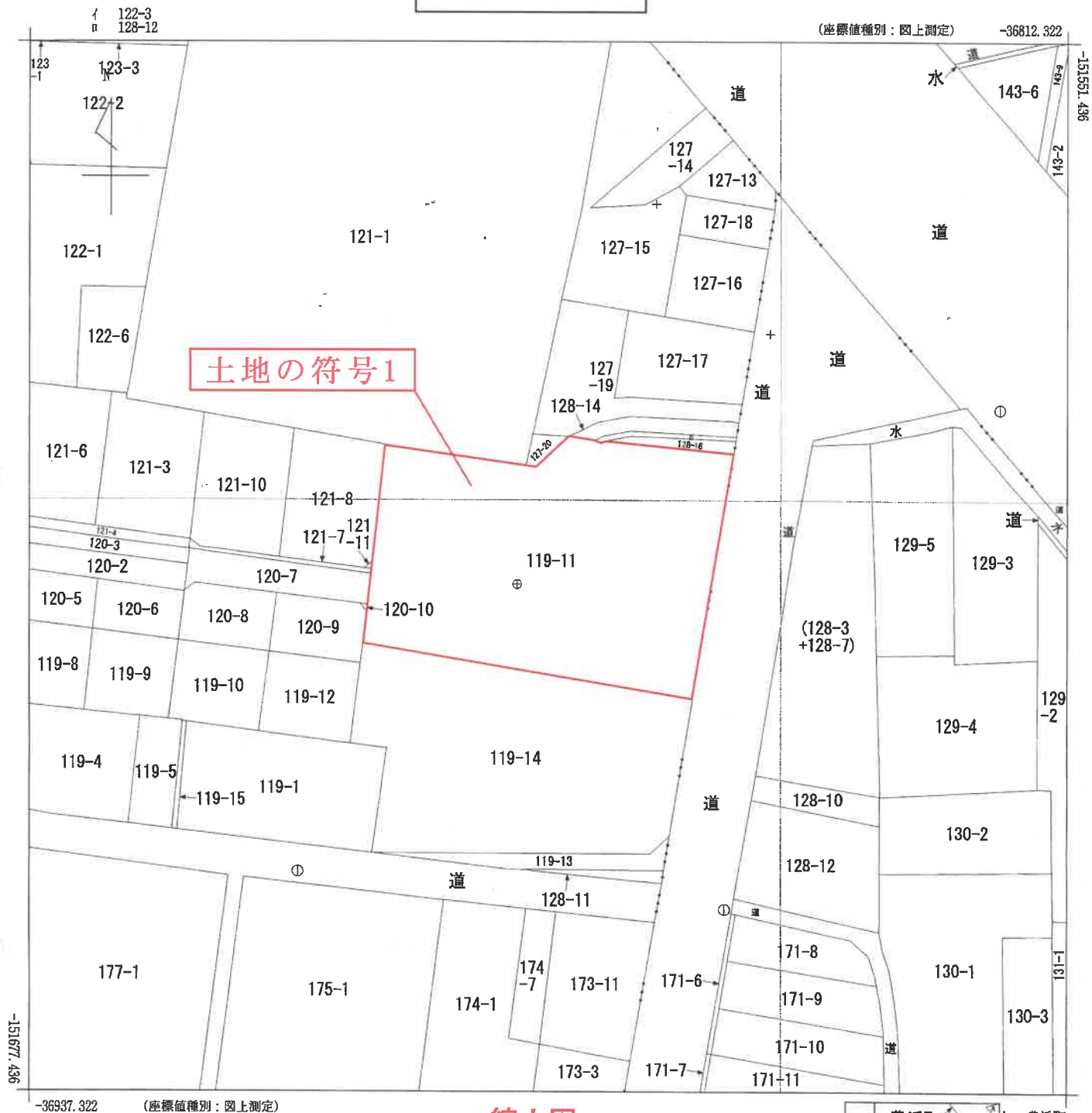
環境局南
環境センター

市民屋内温水プール

モータース

岡山市発行岡山市域図

公図写



縮小図
約71%



請求部	所在	岡山市南区豊成一丁目				地番	119番11			
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		

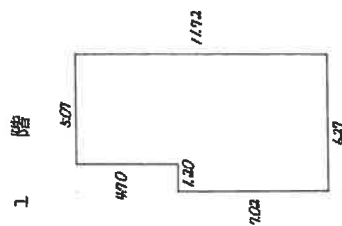
区分した建物図面 各階平面図 102

階平面区分した各

家屋番号

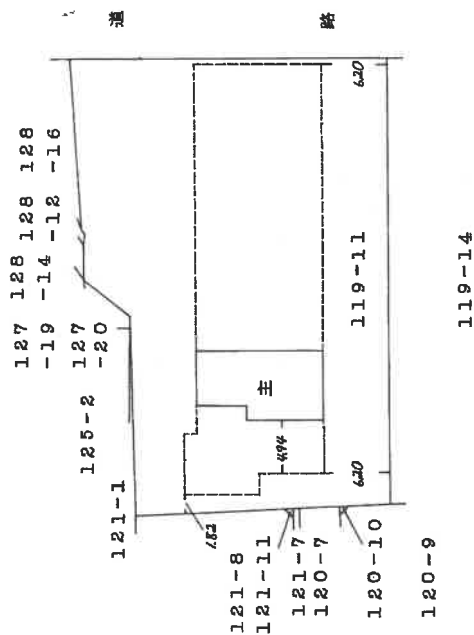
豊成一丁目
119番11の2

岡山市豊成一丁目19番地11 エメラルドマンション豊成



積水

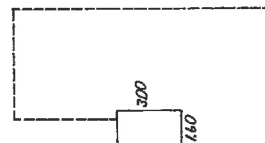
5.07	×	4.70	-	23.8290
6.27	×	7.02	-	44.0154
合計				67.8444
床面積				67.84 m ²



體
本

床面積 $1.60 \times 3.00 = 4.8000$
4.80 m²

縮小図 約71%



作製者	土地家屋調査士
-----	---------

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

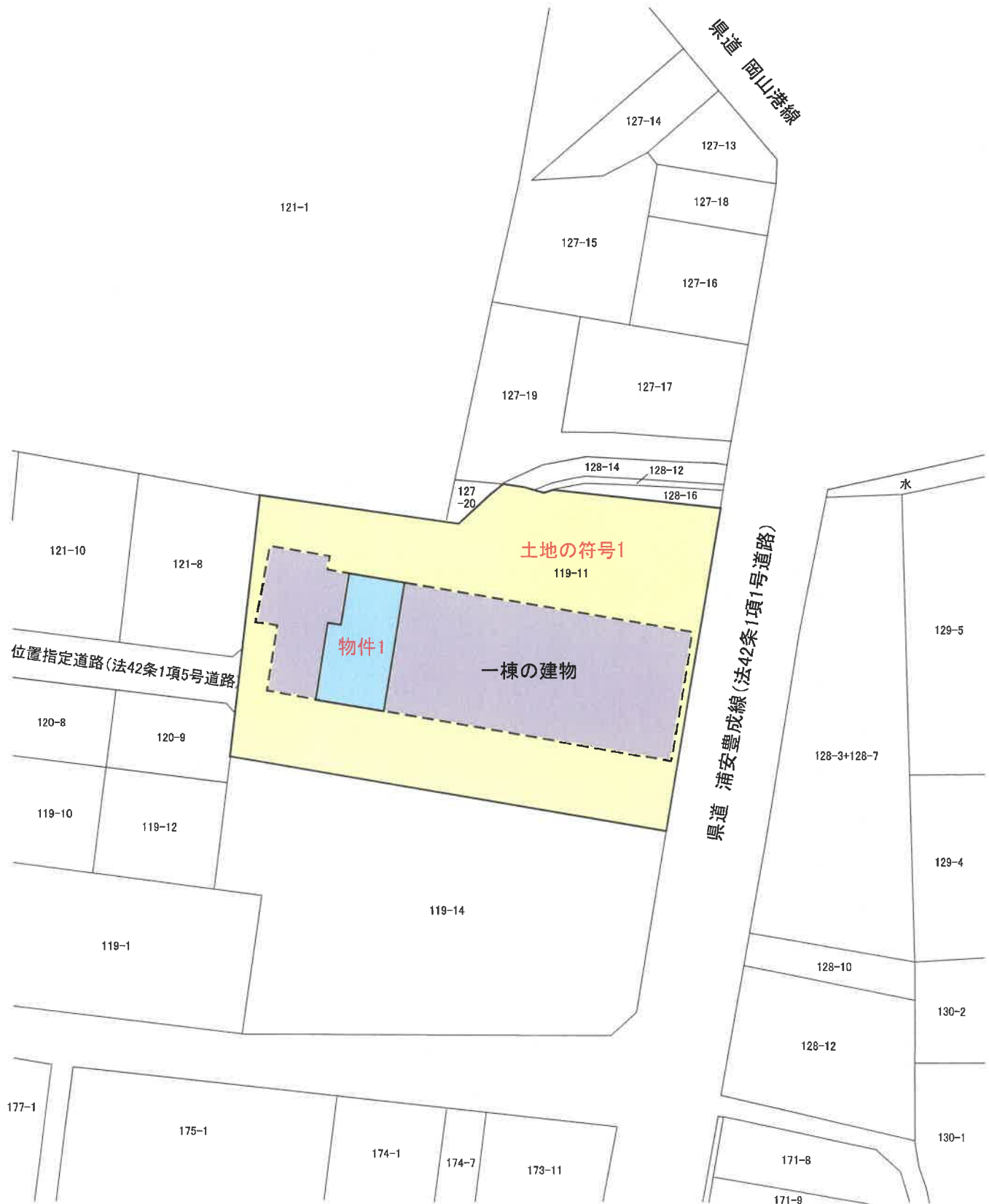
562-9.2

土地建物位置関係図

建物の存する部分 1階



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ので留意されたい。