

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 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。

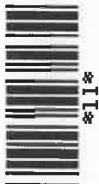
記

入札期間	令和 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 場 所	令和 7 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 10 月 9 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 8 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～4	2,679,000 2,143,200	一括	540,000	96,756	22,680
1	974,000				
2	507,000				
3	694,000				
4	504,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 683番2
地 目 宅地
地 積 421.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 684番1
地 目 宅地
地 積 218.89平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡B相続財産

3 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 684番2
地 目 宅地
地 積 300.49平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡B相続財産

4 所 在 笠岡市笠岡字伏越683番地2



11

物 件 目 録

家屋 番号 683番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階82.39平方メートル
2階71.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.21平方メートル

(現況)

種 類 茶室

所有者 亡B相続財産



物 件 明 細 書

令和 6年11月11日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 守 安 孝之郎

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

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2, 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号684番の1）の登記が存在する。

《 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、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 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 683番2
地 目 宅地
地 積 421.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 684番1
地 目 宅地
地 積 218.89平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡B相続財産

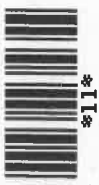
3 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 684番2
地 目 宅地
地 積 300.49平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 亡B相続財産

4 所 在 笠岡市笠岡字伏越683番地2



物 件 目 録

家屋 番号 683番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階82.39平方メートル
2階71.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.21平方メートル

(現況)

種 類 茶室

所有者 亡B相続財産



令和6年(ケ)第73号
令和6年9月17日受理
令和6年10月23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

物 件 目 録

1 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 683番2
地 目 宅地
地 積 421.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 684番1
地 目 宅地
地 積 218.89平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 笠岡市笠岡字伏越
地 番 684番2
地 目 宅地
地 積 300.49平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 笠岡市笠岡字伏越683番地2
家屋 番号 683番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階82.39平方メートル
2階71.21平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.21平方メートル

所有者 亡B相続財産



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)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	神社の灯籠が本土地にはみ出している可能性がある	
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：茶室 ☐ 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動産を残置して占有している ☐ 「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		
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	
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
(3 枚目)

(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 ■亡B相続財産	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ 占有者) ■D(所有者Aの子))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成10年3月26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 ☐ 期間の定めなし	
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
(4 枚目)

(土地用)

(土地用)	
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) 付 近
土 地	物件 2、3
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 2、3) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件 2 土地については更地の状態で、物件 3 土地については車を放置した状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件 2 土地の北西部分が物件 4 建物への進入路となっている 本件土地上に登録されている E、F 共有の建物(家屋番号：684 番の 1)は既に滅失しており、滅失登記未了となっている
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]
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)
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
(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (物件1土地所有者Aの子)	1 私はAの娘です。亡Bは私の弟です。 なお、Bは本件建物内で令和元年10月頃に亡くなっていたのを妹が発見しましたが、事件性はないと聞いています。 2 物件1の土地は、Aの所有です。 3 物件2、3の各土地並びに本件建物は、亡Bの所有です。 4 本件建物は空家になっていると思います。 なお、本件建物内には、亡Bの動産類が残置されています。 5 本件土地建物に関して、A、Bとの間に金銭のやり取りはなかったと思いますし、何らの取り決めもありません。 6 本件建物内ではペットは飼っていなかったと思います。 7 本件建物は雨漏り等、不具合はありません。 8 隣地所有者と境界等の争いはなかったと聞いています。 9 本件土地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。 10 本件建物の鍵及び放置されている車の鍵は私が預かっています。 私もAも調査期日に立ち会うことはできませんが、そちらの都合で調査していただいて結構です。
■ C (亡B相続財産特別代理人)	1 私は、亡B相続財産の特別代理人弁護士です。 2 亡Bの元相続人らとは連絡は取れておりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし14のとおりである。
- 2 建物内の状況は、写真15ないし32のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述及び現場の状況から、亡Bの動産類が残置されたままになっていると思われる。
なお、附属建物は現場の状況から外観も内部も茶室として使用されていたものと思われるので、この点留意されたい。
- 4 物件1土地について、東側部分の法面には一段上の699番の宅地の西側に沿って擁壁が存在し、西側の法面部分には一段下の参道の東側に沿って擁壁が存在している。
なお、神社の灯籠が物件1土地に、はみ出している可能性があるので、この点留意されたい。
- 5 物件3土地には車が放置されているので、この点留意されたい。
- 6 物件2、3土地上に登録されているE、F共有の建物（家屋番号：684番の1）について、現況は滅失して存在しないが、登記簿は閉鎖されていないので、この点留意されたい。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
物件2土地西側が参道を介して市道（笠岡駅今井線）に接しており、物件2、3土地の南側が697番5、697番2及び697番1の各宅地の北側私有地（写真13参照、私道と思われる）を介して市道（笠岡324号伏越線）に接している（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
6年 9月19日 (木) 14:45-15:10	岡山地方法務局笠岡支局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
6年 9月20日 (金) 8:35-9:05	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面玄関に差置
6年 9月20日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送 9/27 (切手代84円)
6年 9月26日 (木) 15:45-16:00	当庁執行官室(電話)	Dより聴取
6年 9月27日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	Dより郵送にて鍵到着
6年 9月30日 (月) 15:00-15:05	当庁執行官室(電話)	Dより聴取 立入調査期日通知
6年 9月30日 (月) 16:40-16:45	当庁執行官室(電話)	Cより聴取 立入調査期日通知
6年10月 4日 (金) 14:35-15:35	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 当職携帯電話にてDより聴取
6年10月 9日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Dに対し鍵郵送 (郵送費用600円)
6年10月 9日 (水) 15:10-15:15	当庁執行官室(電話)	Cより聴取 立入調査期日通知
6年10月 9日 (水) 13:45-13:50	(当職携帯電話)	Dより聴取 立入調査期日通知

(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11日 (金) 14:55-15:55	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 当職携帯電話にてDより聴取
6年10月15日 (火) 8:40- 8:55	岡山地方法務局笠岡支局	登記記録全部事項証明書交付申請
6年10月21日 (月) 15:10-15:15	(当職携帯電話)	Dより聴取 立入調査期日通知
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和6年10月4日
目的物件は不在であったので、立会人 G を立ち会わせたうえ、施錠されていない附属建物内に立ち入った。
なお、Dから借りた鍵では、主建物を解錠できなかった。

■ 令和6年10月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、技術者に解錠させて主建物内に立ち入った。

☐ 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
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

(9 枚目)

土地建物位置関係図



S=1/500



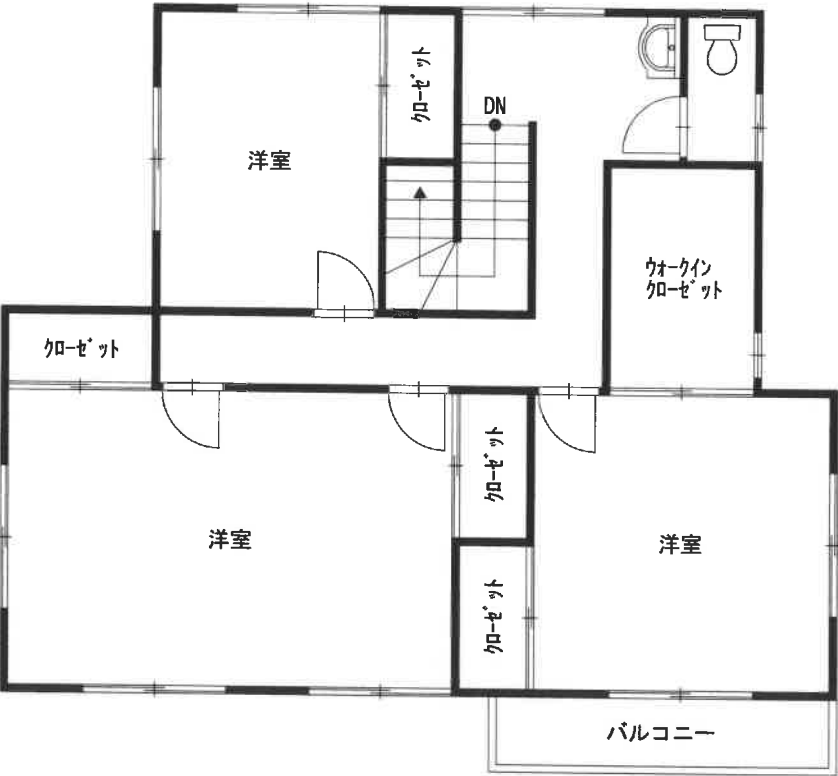
※ 本図に示す土地建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件 4 建物
(主)

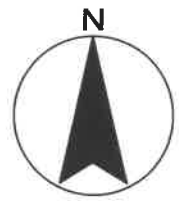


1 階



2 階

建物間取図



物件 4 建物
附属建物 1

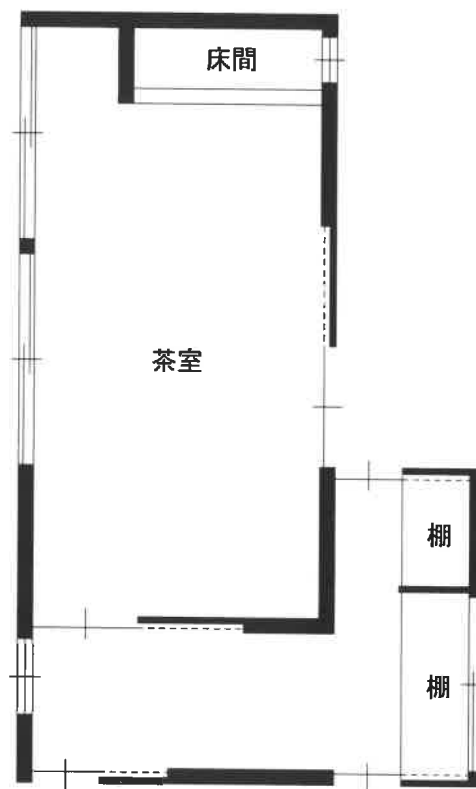


写真1 物件4 主建物 物件1 土地 カーポート



写真2 物件1 土地 物件4 附属建物 物件4 主建物



写真3 物件4 主建物 物件1 土地 物件2 土地



写真4 物件4主建物 物件4附属建物 物件1土地



写真5 法面 物件4主建物



写真6 市道 参道 物件2土地



写真7 参道 灯籠 法面 物件2土地



写真8 参道 灯籠 法面



写真9 物件3土地



写真 1 0

物件 4 主建物 物件 3 土地



写真 1 1

物件 3 土地



写真 1 2

市道



市道

写真 1 3

697-1・697-2・697-5 の各土地



写真 1 4 699 の土地 物件 2 土地



写真 1 5 主建物・1 階玄関



写真16 主建物・1階トイレ



写真17 主建物・1階洗面所



写真18 主建物・1階浴室



写真19 主建物・1階K



写真20 主建物・1階LD



写真21 主建物・1階洋室



写真 2 2 主建物・1階和室8帖



写真 2 3 主建物・1階縁側



写真 2 4 主建物・2階トイレ



写真 2 5 主建物・2階洗面所



写真 2 6 主建物・2階南東側洋室



写真 2 7 主建物・2階ウォークインクローゼット



写真 2 8 主建物・2階南西側洋室



写真 2 9 主建物・2階北西側洋室



写真 3 0 主建物・2階バルコニー



写真 3 1 附属建物・茶室



写真 3 2 附属建物・棚部分



評 第 24-2025 号
令和 6 年 (ケ) 第 73 号
令和 6 年 10 月 4 日 現地調査
令和 6 年 10 月 11 日 現地調査
令和 6 年 10 月 25 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 石田 慎治

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～4)	土地 建物	金 5,464,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,987,000 円
	2	土地	金 1,034,000 円
	3	土地	金 1,415,000 円
	4	建物	金 1,028,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
1	土地	所在地 在番 地目 地積	笠岡市笠岡字伏越 683番2 宅地 421.92 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 在番 地目 地積	笠岡市笠岡字伏越 684番1 宅地 218.89 m ²	概ね同左だが、現況は、雑種 地の状態にある。
3	土地	所在地 在番 地目 地積	笠岡市笠岡字伏越 684番2 宅地 300.49 m ²	概ね同左だが、現況は、雑種 地の状態にある。
4	建物	所在地 在番 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 笠岡市笠岡字伏越 683番地2 683番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 82.39 m ² 2階: 71.21 m ² 延: 153.60 m ²	概ね同左
		符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造瓦葺平家建 12.21 m ²	概ね同左だが、現況は茶室で ある。
物件 番号	特 記 事 項			
—	—			

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 一体 ） （物件1ないし3）

位 置・交 通	JR山陽本線 笠岡 駅の 南東 方直線約 430 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	傾斜地勢に旧来からの住宅等が建ち並ぶ。	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : ー その他の規制 : 宅造規制区域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 941.30 m ² 間 口 : 約 10 m 奥 行 : 約 54 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 敷地内段差有、傾斜部分有	
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約 1.6 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 笠岡324号伏越線 高低差 : 0～1.6m高い 摘 要 : 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	現況は、物件4建物の敷地として利用されている。物件1土地は一体画地の北側に位置し、物件1土地上に物件4建物は存する。物件2・3土地は、一体画地の南側に位置し、上記市道に接面する。物件1土地と物件2土地には、段差があり物件4建物には、昇りスロープにて進入する。物件3土地は、物件2土地の東側に位置し、敷地内段差及び西側に向って傾斜部分がある。 隣地の状況は、住宅が主である。	
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、通常のコスト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	「現況調査報告書」の通りである。上記市道については、市の道路台帳と公図が合致しない部分があることに留意。（「土地建物位置関係図」参照） 水道は、個人管により接続されている。また同所699番と共用していた可能性があることに留意。 土砂災害警戒区域に存すると思われる。平成30年7月の豪雨災害により同所699の土地の一部が崩落した。物件2・3土地には土留・残土等その名残が見られることに留意。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成10年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : モルタル吹付 (和室) (洋室) 天井 : 敷目天井 クロス 壁 : ジュラク クロス 床 : タタミ フローリング その他 : - -
建 物 の 品 等	中品等
床面積（現況）	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。 経年劣化、通常使用による老朽化は見られる。現在は、空家で放置の状態にあり劣化が進むと思慮する。 建築計画概要書の確認はとれた。建物の再築等には公法規制等に留意が必要。

区 分	附属建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和35年頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 65 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : 不明
仕 様	外壁 : 土壁 (和室) 天井 : 竿縁天井 壁 : ジュラク 床 : タタミ その他 : -
建 物 の 品 等	中品等
床面積 (現況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。 経済的耐用年数のほぼ満了した建物で、現在は、空家で放置の状態にあり全体的に傷みは激しい。 建築計画概要書の確認はとれなかった。建物の再築等には公法規制等に留意が必要。

第5 評価額算出の過程

I 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 : 住宅地
 街路 幅員 : 約 1.6m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約22m×約23m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 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
	39,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	26,500	26,500
A	調査地 笠岡(県)-2	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
一体	26,500	0.38	1.00	941.30	1.00	9,479,000
	A 地域	形状	-	公簿数量	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
		地勢				
		法面有				
		相乗積				
		0.70				
		0.60				
		0.90				
		0.38				

② 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
4 主	187,000	1.00	153.60	0.0571	1,640,000
	現在の建物建築費 の推移動向、消費 税の課税等も考慮 したうえ、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
4 附属 建物	110,000	1.00	12.21	0.0239	32,000
	現在の建物建築費 の推移動向、消費 税の課税等も考慮 したうえ、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
合 計					1,672,000

2 積算価格の判定

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	
一体	9,479,000	1-4	使用借権	0.448	0.90	3,822,000
		2	無し	0.552	1.00	5,232,000
		計	-	1.000	-	9,054,000

② 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	9,054,000	44.8%	4,056,000
2		23.3%	2,110,000
3		31.9%	2,888,000

③ 敷地利用権価格

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
			細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
4	一体	9,479,000	4-1	使用借権	0.448	0.10	425,000
			計	-	0.448	-	425,000

④ 敷地利用権付建物価格

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
4	1,672,000	425,000	2,097,000

⑤ 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
1	4,056,000	-	0.70	0.70	1.0	1,987,000
2	2,110,000	-	0.70	0.70	1.0	1,034,000
3	2,888,000	-	0.70	0.70	1.0	1,415,000
4	2,097,000	1.0	0.70	0.70	1.0	1,028,000
一括 (物件1～4)	11,151,000	-	-	-	-	5,464,000
	上記①②③④ 参照。	必要なし	豪雨災害による 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

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 : 笠岡(県)-2
所 在 : 笠岡市笠岡字小丸1727番15
価 格 : 39,800 円/㎡
位 置 : 笠岡駅900m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 364 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北5m 市道
都市計画区分 : 非線引市街化区域
用途 指定 等 : 1住居 (60、200)
地域 の 概要 : 中規模一般住宅が多い住宅地域

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
1	土地	2,553,459 円	
2	土地	1,876,762 円	
3	土地	2,576,401 円	
4	建物	3,144,705 円	公課証明書の合計額

※ 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。

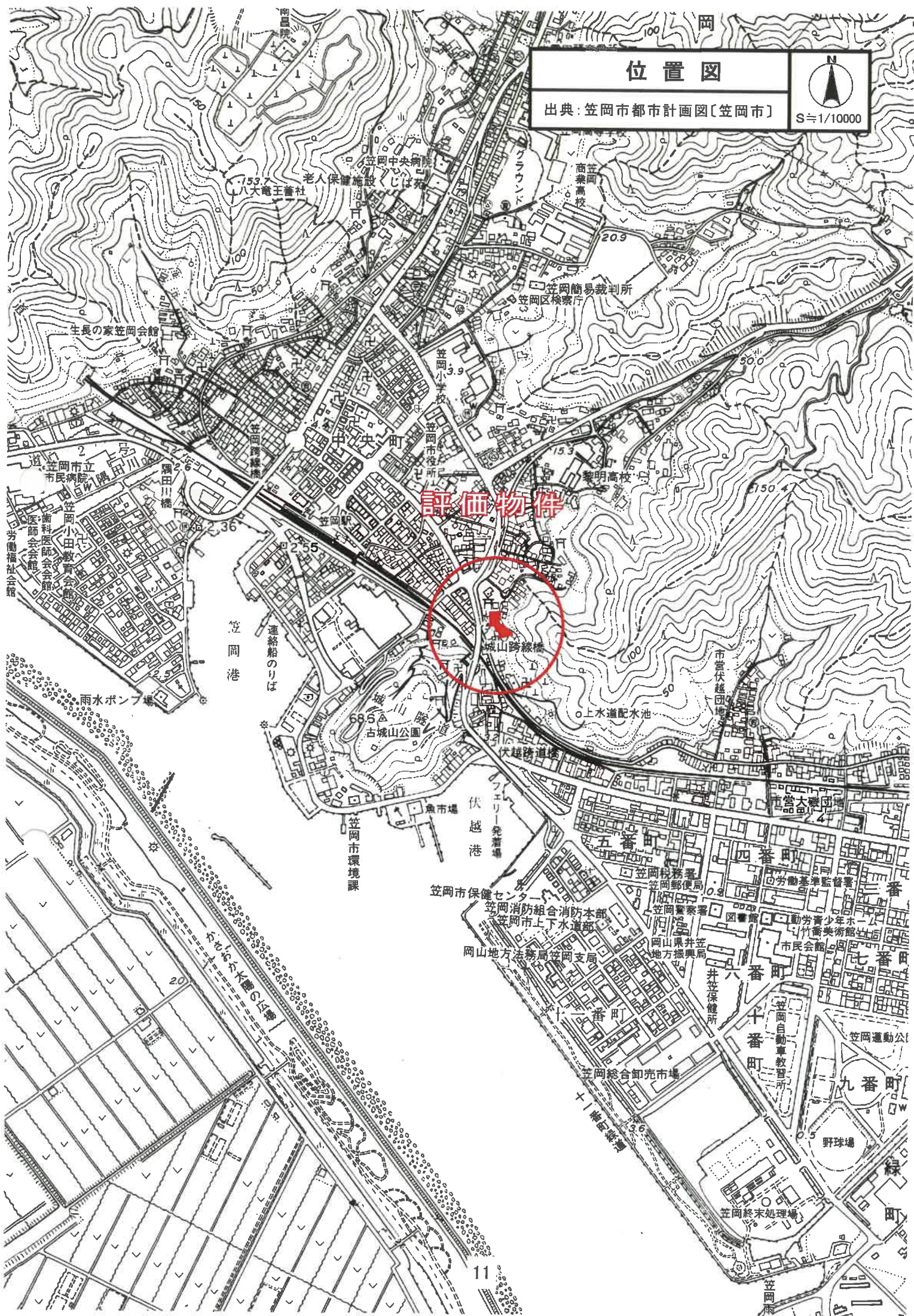
第7 附属資料の表示

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

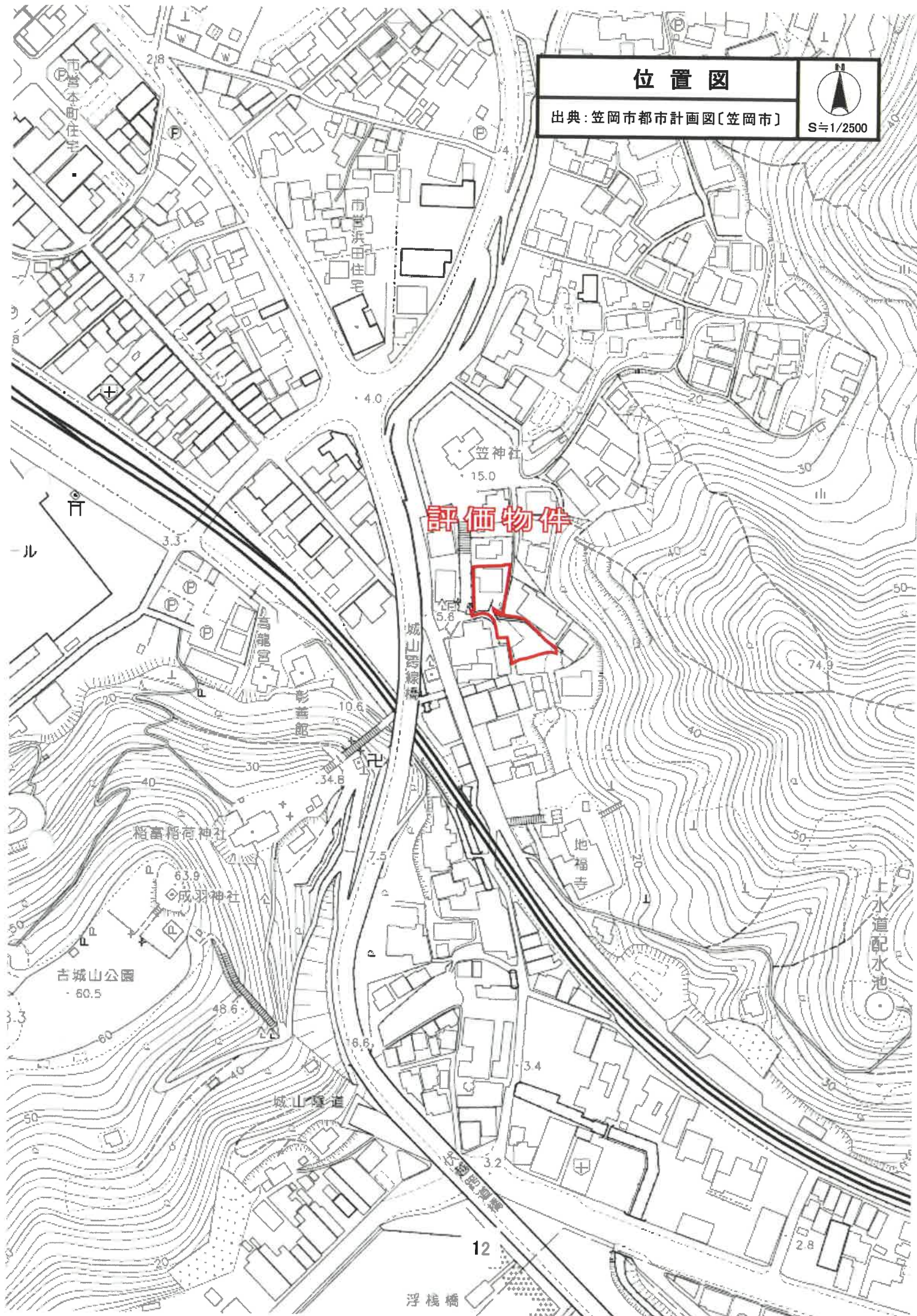
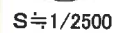
以 上

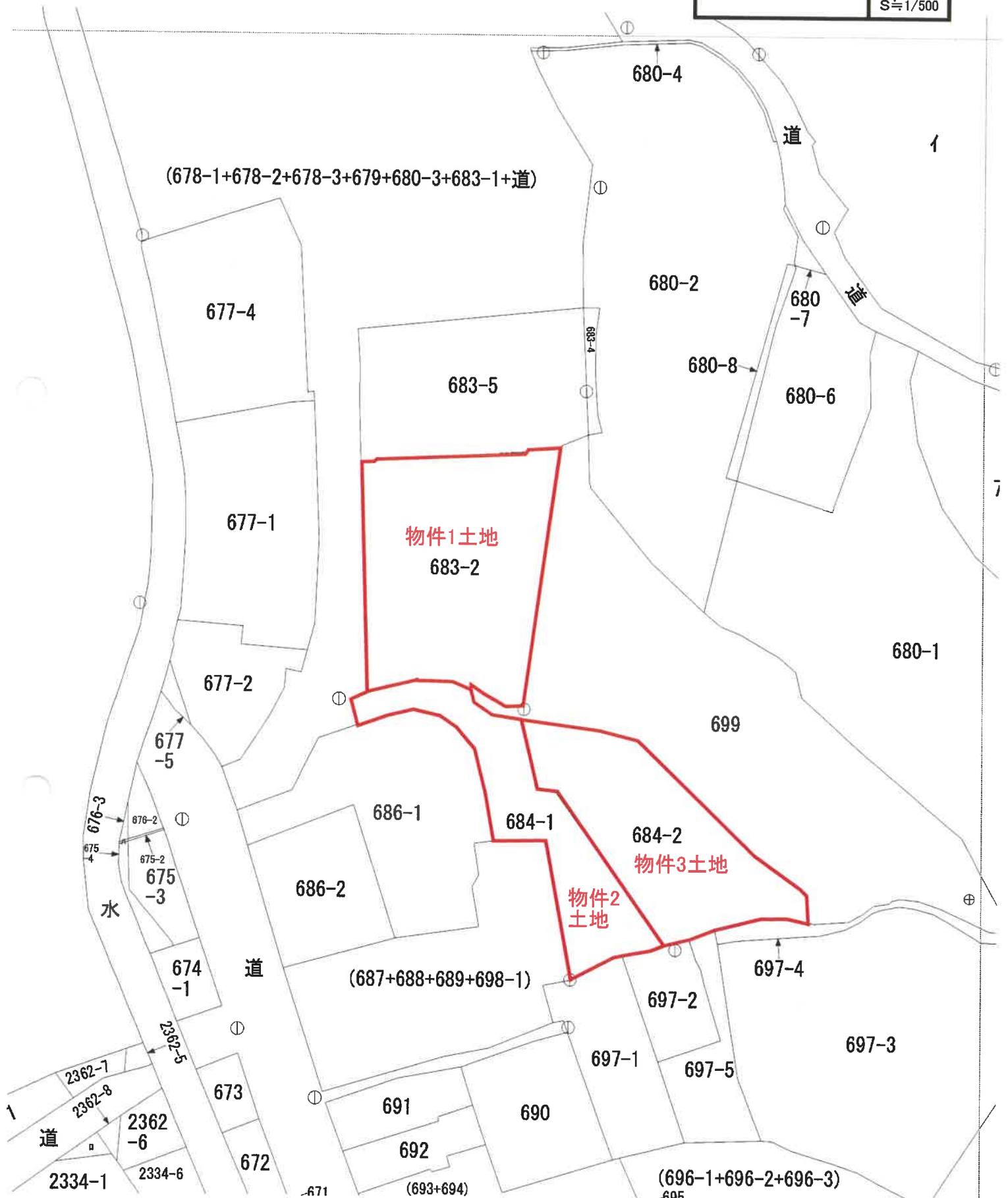
位置図

出典：笠岡市都市計画図〔笠岡市〕



出典：笠岡市都市計画図〔笠岡市〕





0164821

各階平面図

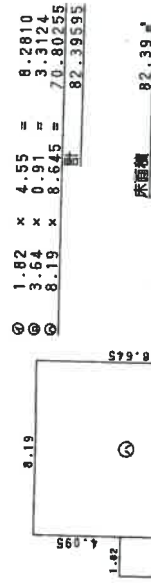
建物図面

家屋番号 683-2

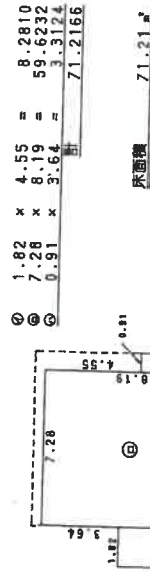
各階平面図 p.4.3

建物の所在 笠岡市笠岡字伏越683番地2

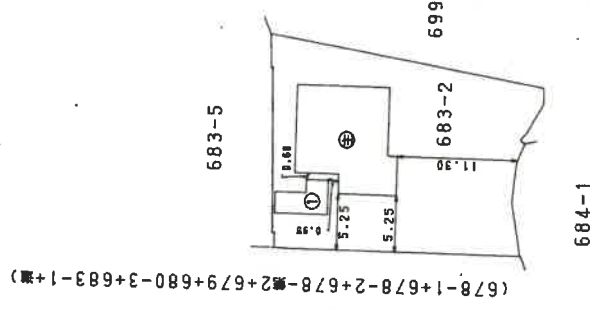
主たる建物 1階



主たる建物 2階



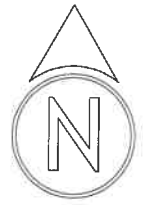
附属建物 (付1)



物件4建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S≒1/500



※ 本図に示す土地建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。