

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月12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10月 2日 午前 9時00分から 令和 7年10月 9日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年10月16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11月 6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 9月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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3年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
13～15	947,000 757,600	一括	190,000	37,712	0
13	85,000				
14	460,000				
15	402,000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-------------|
| 13 | 所 在 | 浅口市寄島町字西新開 |
| | 地 番 | 12148番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.06平方メートル |
-
- | | | |
|----|-----|--------------|
| 14 | 所 在 | 浅口市寄島町字西新開 |
| | 地 番 | 12149番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.99平方メートル |
-
- | | | |
|----|-------|-----------------------------------|
| 15 | 所 在 | 浅口市寄島町字西新開12149番地 |
| | 家屋 番号 | 12149番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 225.25平方メートル
2階 36.73平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約225平方メートル
2階 36.73平方メートル |



物件明細書

令和 4年 7月15日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 是 石 菜 緒

1 不動産の表示

【物件番号13～15】

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13～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13, 15】

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

なし

《 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

13 所 在 浅口市寄島町字西新開

地 番 12148番3

地 目 宅地

地 積 61.06平方メートル

14 所 在 浅口市寄島町字西新開

地 番 12149番

地 目 宅地

地 積 332.99平方メートル

15 所 在 浅口市寄島町字西新開12149番地

家屋 番号 12149番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 225.25平方メートル
2階 36.73平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約225平方メートル
2階 36.73平方メートル



令和3年(ケ)第90号
~~令和3年(ウ)第89号~~
令和7年1月20日受理
令和7年2月21日提出

再現況調査報告書

(物件13ないし15関係)

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 3 | 所 在 | 浅口市寄島町字西新開 |
| | 地 番 | 1 2 1 4 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 0 6 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 浅口市寄島町字西新開 |
| | 地 番 | 1 2 1 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2 . 9 9 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 浅口市寄島町字西新開 1 2 1 4 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 4 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 5 . 2 5 平方メートル
2 階 3 6 . 7 3 平方メートル |



(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13
現況地目	■宅地（物件13） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □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 ■上記の者が雑草等が繁茂した更地の状態で管理占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■本土と物件14の土地との間には約1m弱程度の段差があり、本土の方が低い位置に存する（土地建物位置関係図、写真5参照）。
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」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

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14		
現況地目	☒ 宅地(物件14) ☐ 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	☒ 本土地南西付近にはアンテナ塔が1本存する(土地建物位置関係図参照)。		
建物	物件15		
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: 1階: 約225㎡		
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動産類を残置した空き家の状態で管理占有している。 ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社代表者)	※ 令和4年2月調査時の陳述 1 物件15の建物（以下「本件建物」という。）は、動産類を残置した空き家の状態で管理しています。 2 本件建物には、約10年くらい前まで所有者会社の従業員が住んでいました。 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 本件建物は、全体的に経年による老朽化が著しい状態となっており、雨漏りや床の座が落ちている所が数カ所あり、現在は、とても人が住める状況ではありません。 6 本件建物及び物件14の土地につき、前々所有者Bは亡祖父で、前共所有者（平成11年相続）Cは亡祖母、Dは亡父、そしてEは叔父という関係になります。なお、物件13の土地は、平成14年に、現在の所有者会社が頼まれて、別途、購入した土地です。なお、物件14の土地南西付近に存するアンテナ塔は、業務用無線のアンテナを設置していました。 7 物件13及び14の各土地と隣接土地所有者との間で境界等について特に争いはありません。 ※ 令和7年2月調査時の陳述 1 本件建物並びに物件13及び14の各土地の占有等は、令和4年2月の調査時と変更はありません。なお、残置している動産類の量は増えており、敷地内には、現在、自動車2台を駐車しています。 2 前回調査時、本件建物は経年による老朽化が著しい状態で、雨漏りや床の座が落ちている所が数カ所ありましたが、現在は、もっとひどい状態となっています。 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 本件建物の外観並びに物件13及び14の各土地の状況は、写真1ないし5のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真6ないし27のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が著しい状態となっており、雨漏りや床の座が落ちている所が多数あり、特に建物1階は、全体的に床板が朽ち落ち危ない状況で、天井板も多数箇所で剥離欠落している状況が認められたので注意されたい(写真11, 24ないし27参照)。
- 4 本件建物1階東角付近は、法務局備え付け建物図面と形状が若干相違していることが認められたので注意されたい(土地建物位置関係図, 建物間取図参照)。
- 5 その他、本件各土地建物は、関係人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
物件13及び14の各土地の西側が、それぞれ市道に接しているが、物件13の土地の接面部分には段差が存する(土地建物位置関係図, 写真3ないし5参照)。なお、法務局備え付け公図上、南東側は「道」に面しているが、同「道」は水没していると思われるので注意されたい(写真1, 2参照)。

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

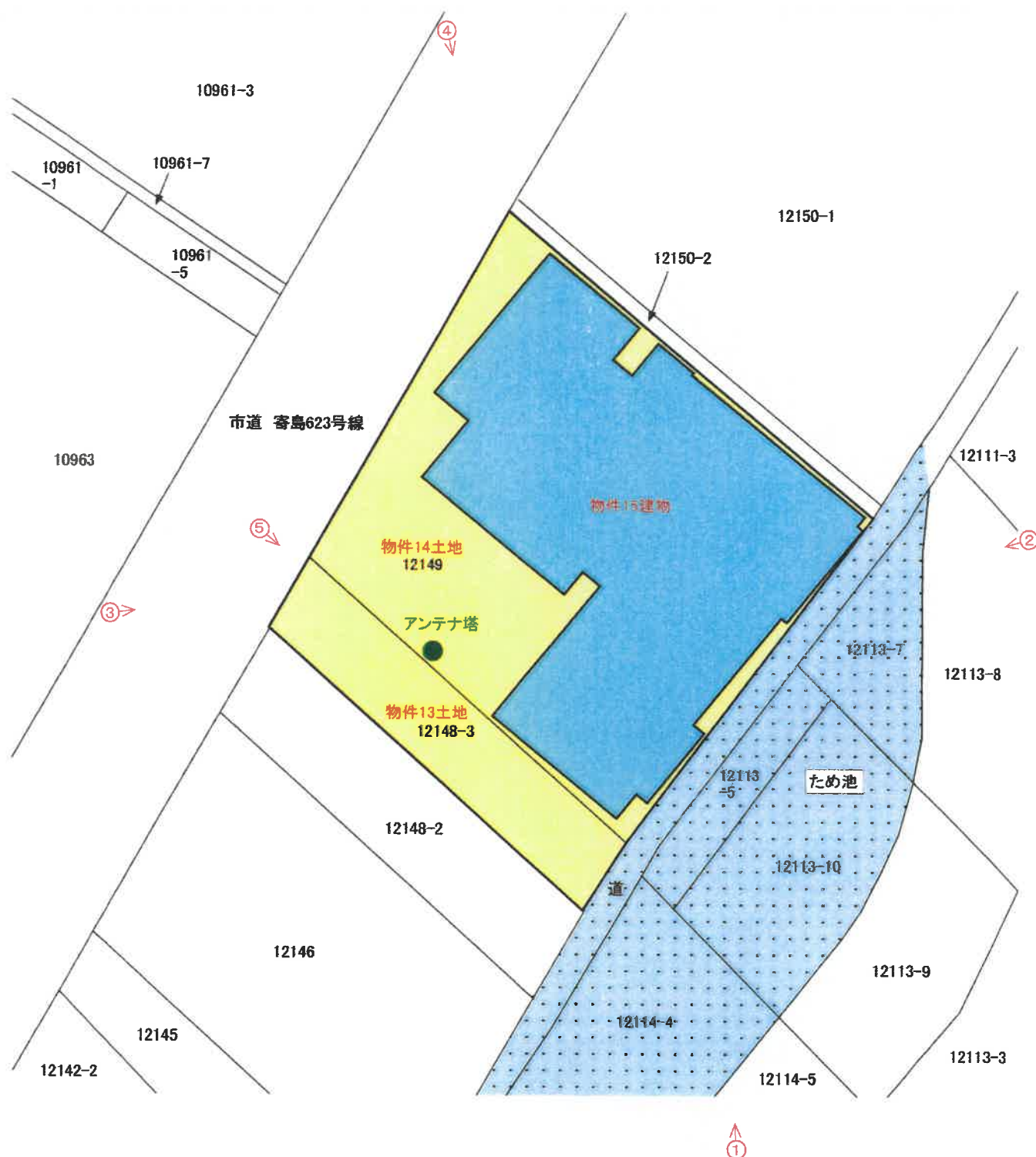
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 30 日 (木) 11 : 30 - 12 : 00	岡山地方法務局 笠岡支局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7 年 1 月 30 日 (木) 12 : 30 - 13 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7 年 2 月 13 日 (木) 14 : 40 - 15 : 15	物件所在地(所有者宅)	A から聴取, 占有調査, 写真撮影
7 年 2 月 18 日 (火) 12 : 30 - 13 : 30	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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

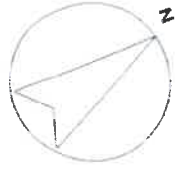
土地建物位置関係図



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件15建物



1階

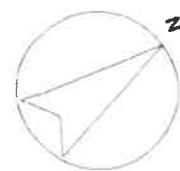


当該部分は
現存しない

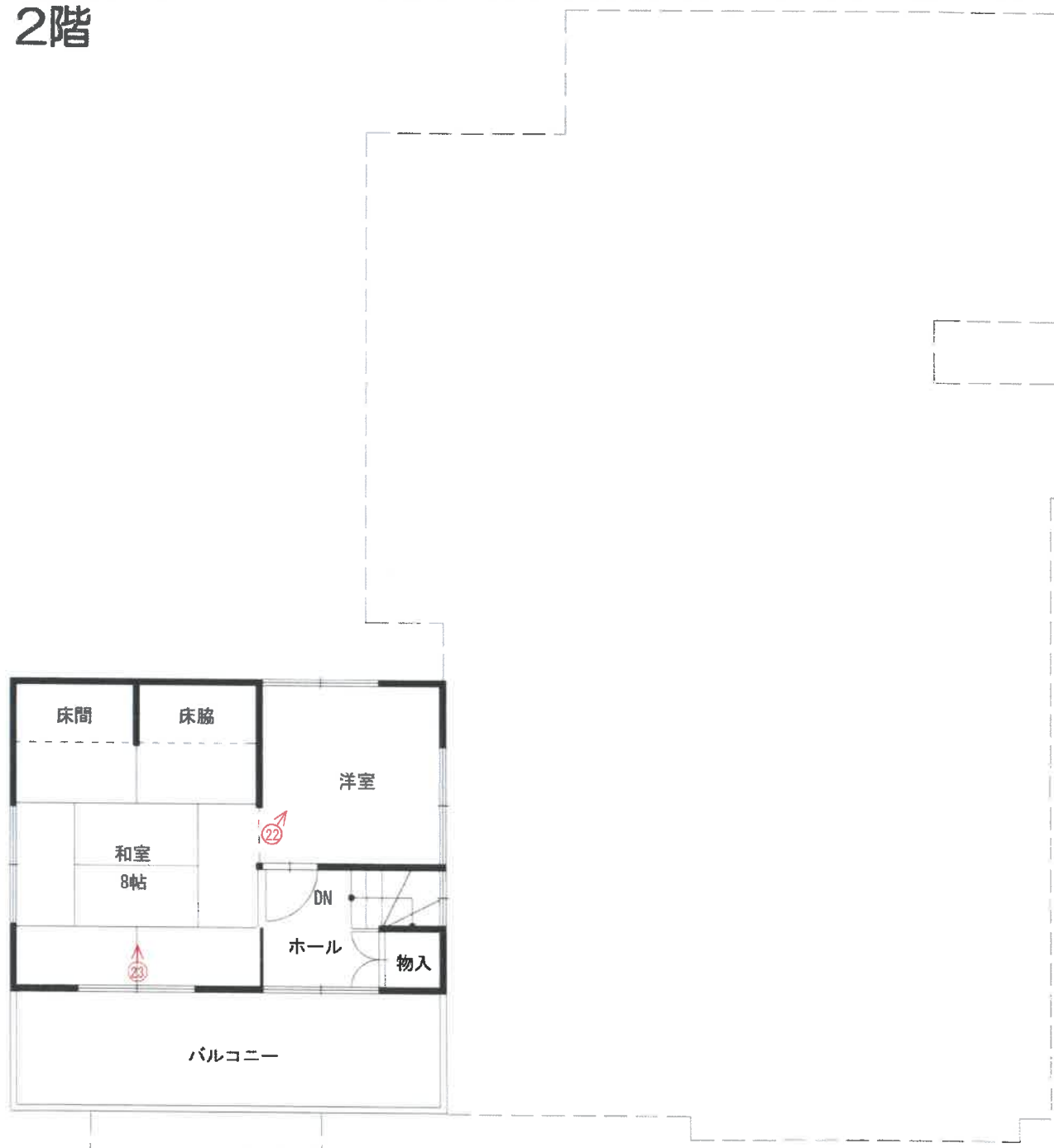
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件15建物



2階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

アンテナ塔

物件 1 5



物件 1 4

写真 2

ため池

物件 1 5

物件 1 3 付近



写真 3

物件 1 5

物件 1 4

アンテナ塔



物件 1 4

物件 1 3

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



写真 1 5



写真1 6



写真1 7



写真1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4 1階天井の状況



写真 2 5 1 階天井の状況



写真 2 6 1 階天井の状況



写真 2 7 1 階天井の状況



鑑 第 25 - 459 号
令和 3 年 (ケ) 第 90 号
~~令和 3 年 (ケ) 第 80 号~~
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査
令和 7 年 2 月 21 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

(再) 評 価 書

(物件 1 3 ～ 1 5)

評価人 林 陽一郎

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件13～15)	土地 建物	金 1,352,000 円
内訳価格	13	土地	金 121,000 円
	14	土地	金 657,000 円
	15	建物	金 574,000 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
13	土地	所在地 在番 地目 地積	浅口市寄島町字西新開 12148番3 宅地 61.06 m ²	概ね同左
14	土地	所在地 在番 地目 地積	浅口市寄島町字西新開 12149番 宅地 332.99 m ²	概ね同左
15	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	浅口市寄島町字西新開 12149番地 12149番 居宅 木造瓦葺2階建 1 階: 225.25 m ² 2 階: 36.73 m ² 延: 261.98 m ²	現況の1階部分の床面積は、 概測約225m ² である。
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 一体 ）（物件13・14）

位 置・交 通	JR山陽本線 鴨方駅 の 南 方直線約 5,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅等を主体に倉庫、農地等も見られる既成住宅地域である。	
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 : 都市計画区域外 用途地域 : — 建 ぺ い 率 : — % 容 積 率 : — % 防 火 規 制 : — その他の規制 : —	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 394.05 m ² 間 口 : 約 21 m 奥 行 : 約 19 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 : 北西側 幅 員 : 約 6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（寄島623号線） 高低差 : 略等高～約0.5m低い 摘 要 : —	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件14土地上に物件15建物が存する。 隣地には一般住宅等が存し、南東側はため池に面している。	
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	・物件内で高低差が存し、物件13土地のみ接面街路より約0.5m低く位置する。 ・物件15建物の土地利用権の及ぶ範囲は、土地の形状、建物配置等を考慮して、物件14土地の全体（本件一体地の約84.5%）と判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 15 ）

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 : 昭和34年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 66 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和48年頃 増築(登記上)
仕 様	外壁 : モルタル塗り、タイル貼り等 天井 : ボード張り、竿縁天井等 内壁 : クロス貼り、板張り、ジュラク塗り等 床 : カーペット貼り、畳等 その他 : ー
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」記載のとおり
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	・ 建築年月日は閉鎖登記簿等の内容から推認した。 ・ 空家の状態で約13年程度放置されてきたものと推認され、天井、内壁、床、建具等建物全体にわたり損傷箇所が多見される。 ・ 当初からの建築年数及び保守管理の状態並びに損傷の程度を考慮して、本建物の経済的残存耐用年数は満了しているものと判定した。

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 6m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 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/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
	23,800	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{153}$	15,500	15,500
A	基準地 浅口(県)ー4	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/m ²) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
	15,500	0.90	1.00	394.05	0.50	2,748,000
一体 (物件 13・14)	A 地域	規模大 0.95 敷地内高低差 0.95 相乗積 0.90	-	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 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
15		1.00	261.73		10,000
	-	-	-	-	経済的耐用年 数は満了して おり、使用価 値に留意して 査定した。

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、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、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 (物件13・14)	2,748,000	一体①	法定地上権	0.845	0.50	1,161,000
		一体②	なし	0.155	1.00	426,000
		計	-	1.000	-	1,587,000

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
13	1,587,000	15.5%	246,000
14		84.5%	1,341,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
15	一体 (物件 13・14)	2,748,000	一体①	法定地上権	0.845	0.50	1,161,000
			計	-	0.845	-	1,161,000

④ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア＋イ
15	10,000	1,161,000	1,171,000

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 土地利用権等 付建物価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修 正 率	その他 減 価	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
13	246,000	-	0.70	0.70	1.00	121,000
14	1,341,000	-	0.70	0.70	1.00	657,000
15	1,171,000	1.00	0.70	0.70	1.00	574,000
一括 (物件 13～15)	2,758,000	-	-	-	-	1,352,000
	上記①②③④ 参照。	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。	必要なし	カ：ア×イ× ウ×エ×オ

(※) 市辺縁部に位置する寄島町地区の人口減少率は著しく大きく、市域における近年の住宅地需要は概ね
 鴨方町・金光町地区に流れているため、寄島町地区における住宅地需要は総じて弱い。
 当該要因と対象建物の現況、規模等に基づく市場性を考慮し、市場性修正率を上記の通り査定した。

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 : 浅口(県)ー4
所 在 : 浅口市寄島町字東新開7576番2
価 格 : 23,800 円/㎡
位 置 : 鴨方駅 約6.2km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 339 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東6.5m市道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途 指 定 等 : ー
地 域 の 概 要 : 地区の中心近くで一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 3 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
13	土地	750,305 円	ー
14	土地	4,091,781 円	ー
15	建物	1,476,803 円	課税床面積: 193.34㎡ (合算)

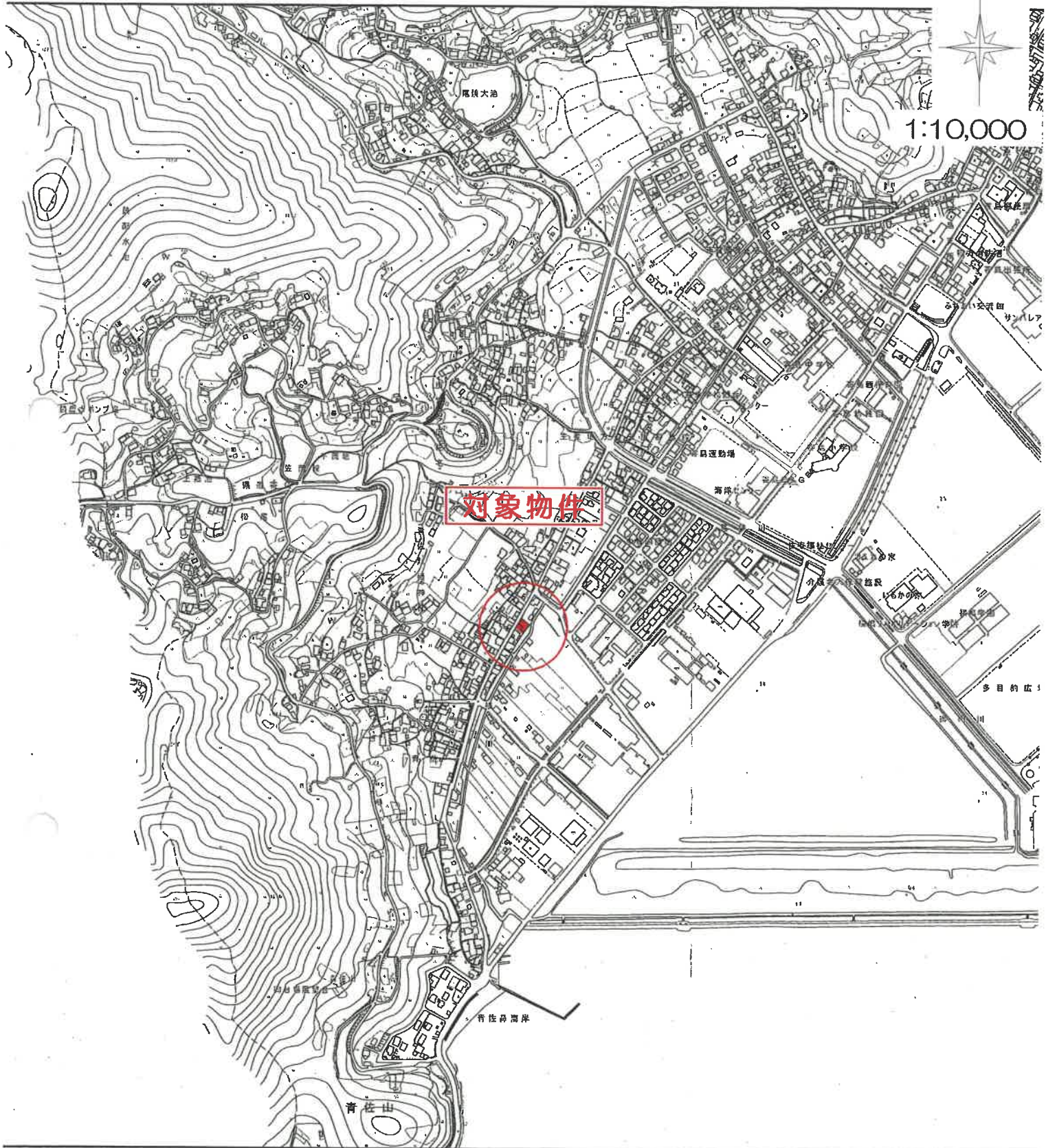
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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

以 上

位置図



位置図

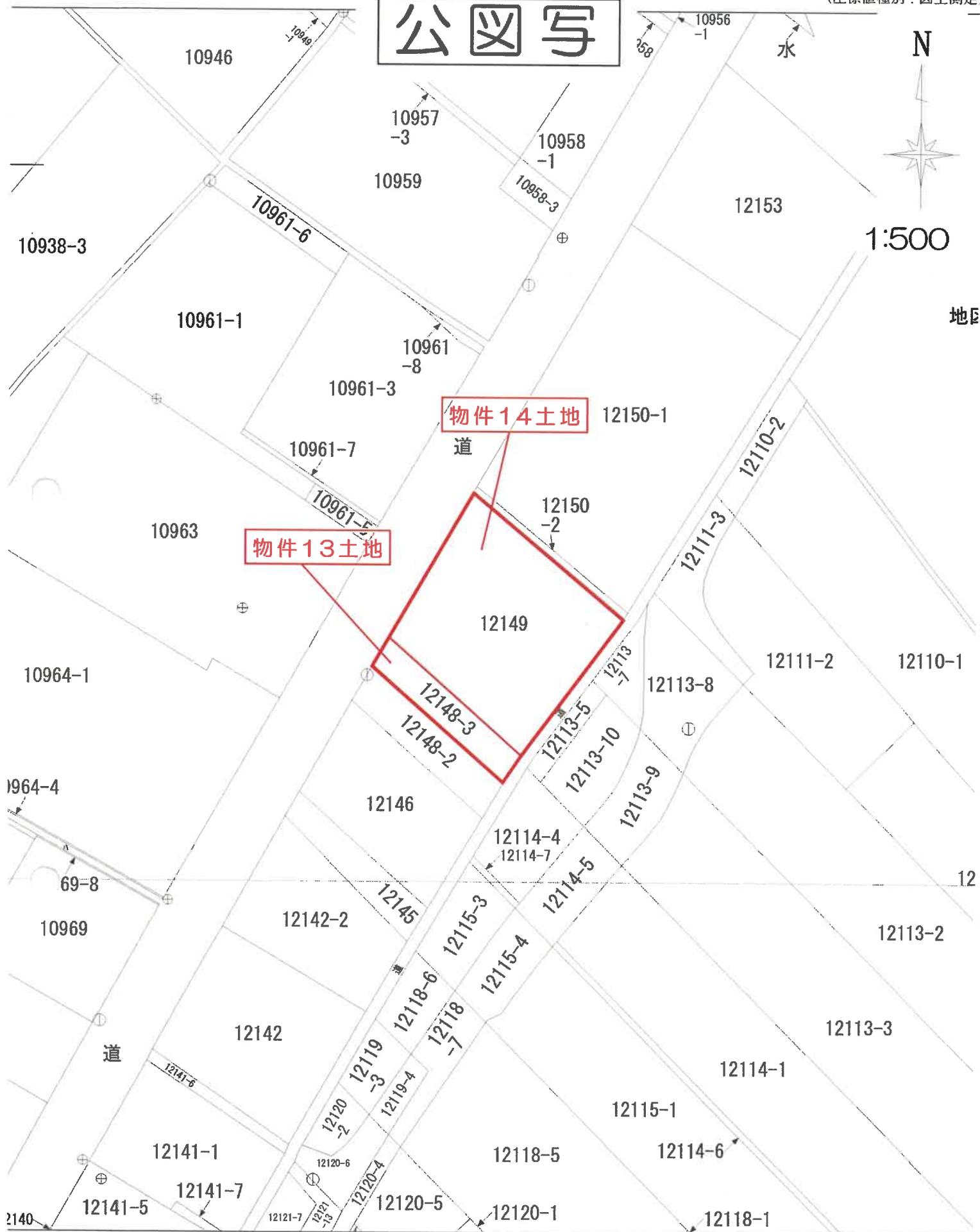


1:2,500



対象物件

公図写



0140626

各階平面図

建物図面
各階平面図 6.7.13

12149

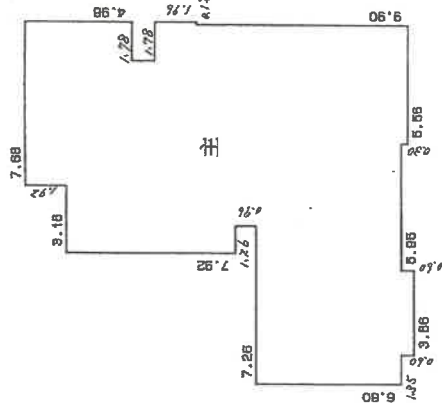
家屋番号

建物の所在
浜田県 島田市 西新開 12149 番地

1 階求積

1. 9.2X 7.68= 14.7456
3. 06X10.84= 33.1704
1. 06X 9.06= 9.6036
1. 96X10.84= 21.2464
1. 84X10.72= 19.7248
0. 96X 9.48= 9.0816
6. 80X16.72= 113.6960
0. 60X 3.86= 2.3160
0. 30X 5.56= 1.6680
225.2524

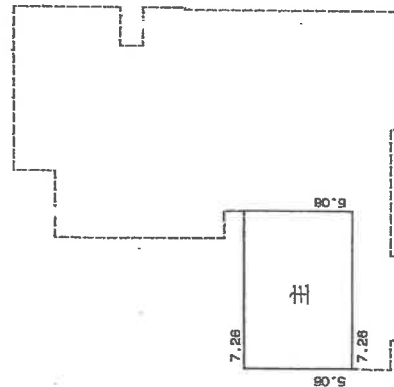
1 階面積 225.25 m²



2 階求積

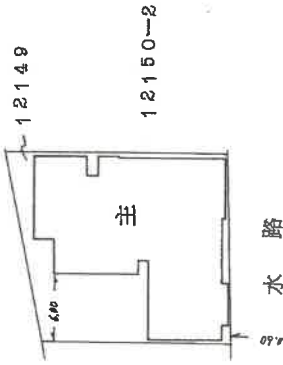
5.06 X 7.26 = 36.7356
36.7356

2 階面積 36.73 m²



物件15建物

道 路



約71%縮小

作 製 者

縮尺 1/480

申 請 人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

