

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 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。	



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, 2	5,557,000 4,445,600	一括	1,120,000	35,118	0
1	2,700,000				
2	2,857,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市中区江崎字四割
地 番 569番
地 目 宅地
地 積 433.23平方メートル
- 2 所 在 岡山市中区江崎字四割569番地
家屋 番号 569番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 103.42平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階26.62平方メートル
2階26.62平方メートル
(現況)
種 類 物置・居宅
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 18.93平方メートル
(現況)



物 件 目 録

不存在



物件明細書

令和 7年 7月31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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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



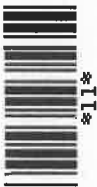
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物件目録

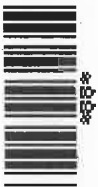
- 1 所在 岡山市中区江崎字四割
地番 569番
地目 宅地
地積 433.23平方メートル
- 2 所在 岡山市中区江崎字四割569番地
家屋番号 569番
種類 居宅
構造 木造瓦葺平家建
床面積 103.42平方メートル
(附属建物)
符号 1
種類 物置
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階26.62平方メートル
2階26.62平方メートル
(現況)
種類 物置・居宅



11

物 件 目 録

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 18.93平方メートル
(現況)
不存在



令和7年(ケ)第35号
令和7年5月16日受理
令和7年6月17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 所 在 岡山市中区江崎字四割
 地 番 569番
 地 目 宅地
 地 積 433.23平方メートル
- 2 所 在 岡山市中区江崎字四割569番地
 家屋 番号 569番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 103.42平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階26.62平方メートル
 2階26.62平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 18.93平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 符号1 <input checked="" type="checkbox"/> 種類:物置・居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: <input checked="" type="checkbox"/> 符号2 現存しない。													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私と姉の2人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物を増築したことはありません。なお、主である建物の台所・風呂部分等は平成17年ころに改築をしており、附属建物符号1の2階部分は平成20年ころに居宅に改築しています。また、附属建物符号2については、約20年くらい前に取り壊し、現在は存在しません。おって、本件建物はオール電化住宅で、屋根上にはソーラーパネルを設置しています。</p> <p>4 本件建物について、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが、全体的に経年による老朽化が著しい状態となっています。</p> <p>5 本件建物内で、猫を2匹飼っています。</p> <p>6 物件1の土地（以下「本件土地」という。）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。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし18のとおりである。
- 3 本件建物の附属建物符号2は、関係人の陳述のとおり、取り壊され、同建物が存したと思われる位置には、現在、スチール製簡易物置が置かれている(土地建物位置関係図、写真4参照)。
- 4 本件建物の主である建物及び附属建物符号1は、関係人の陳述のとおり、いずれも経年による老朽化が著しい状態となっていることが認められた。
- 5 本件建物の主である建物と附属建物符号1の間、同附属建物北及び南側には、それぞれ下屋が存するが、いずれも建物と一体となっている(土地建物位置関係図、写真1、2参照)。
- 6 その他、本件土地建物は、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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件土地の北側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真2、3参照)。

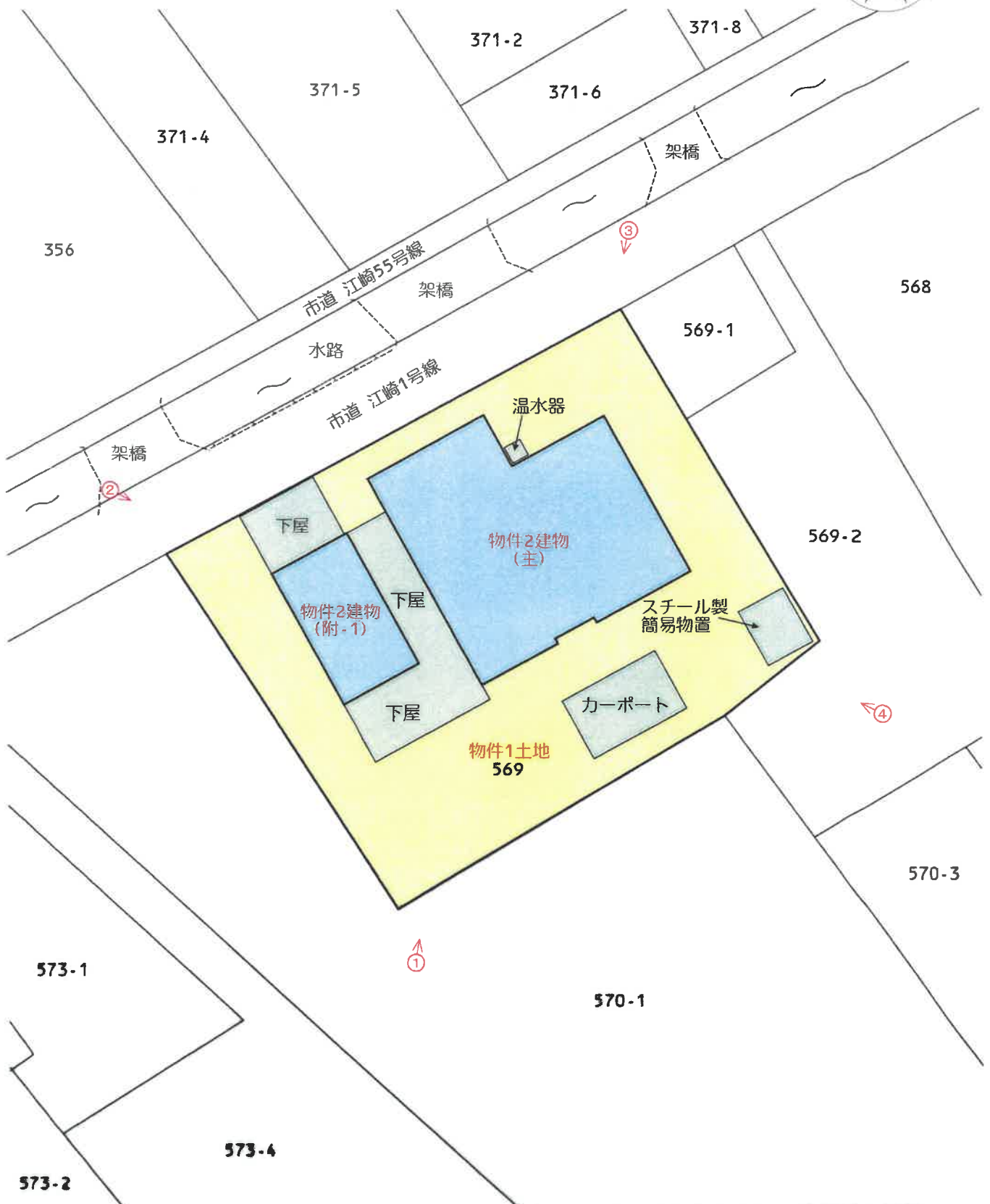
以 上

(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
7年5月19日(月) 9:00-9:40	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
7年5月19日(月) 11:15-11:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年5月19日(月) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳切 5/27 (郵券110+110)
7年6月3日(火) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 6/12 11:00 再度, 求陳書同封 (郵券110+110)
7年6月12日(木) 10:40-11:45	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 債務者兼所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



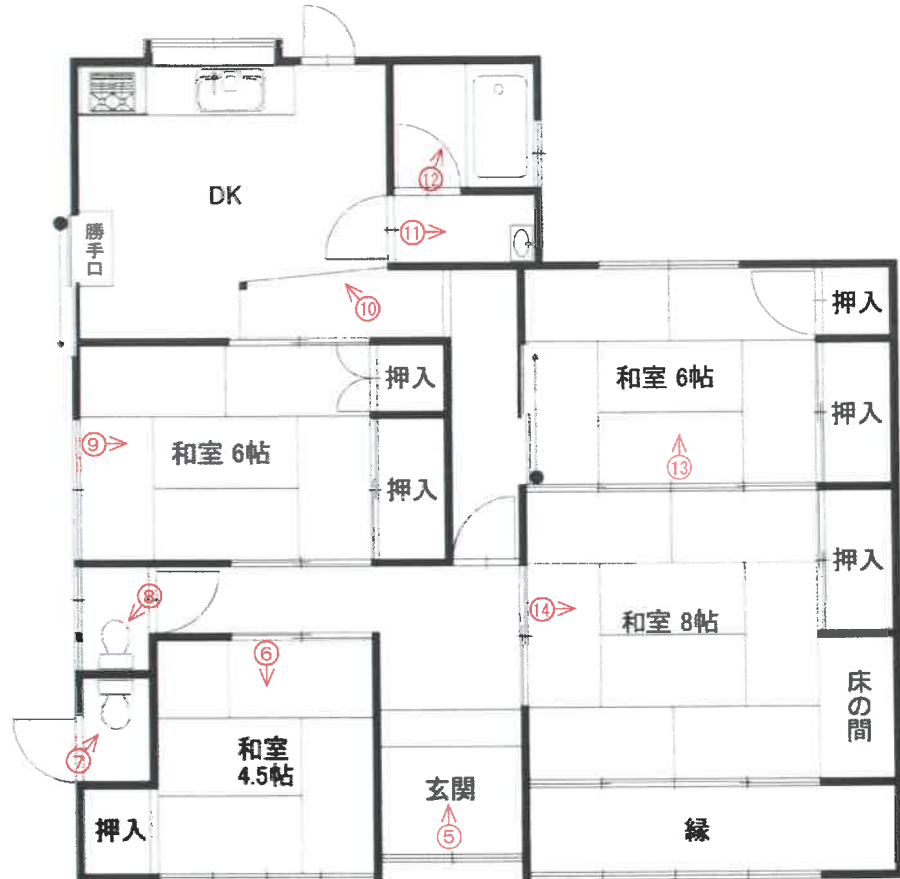
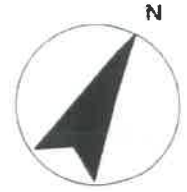
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 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。

建物間取図

物件2建物

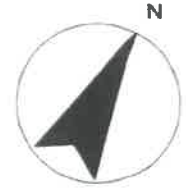
(主である建物)



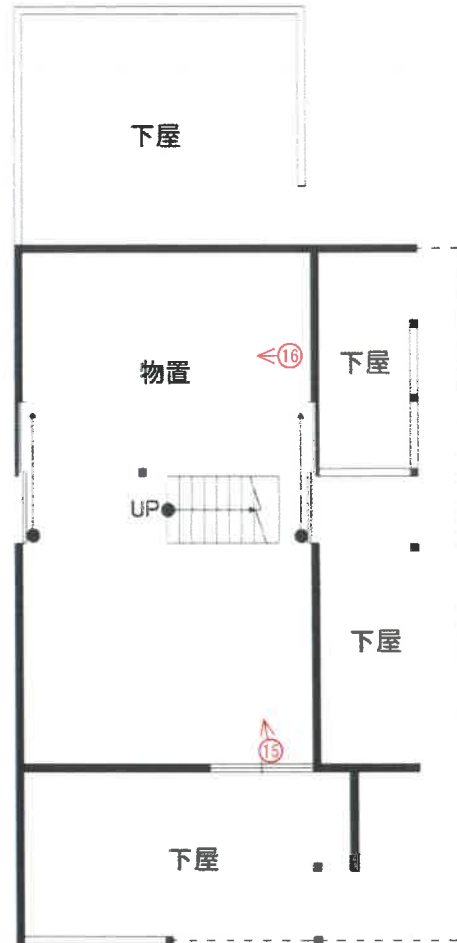
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

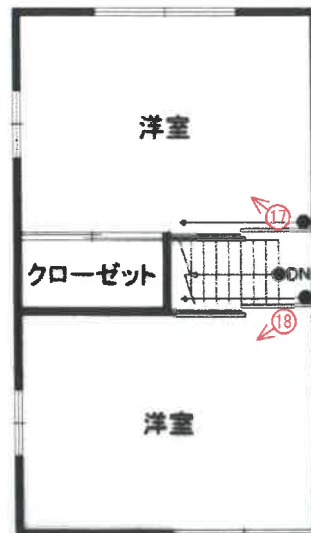
物件2建物



(附属建物符号-1)



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(8枚目)

写真1

物件2 附属建物符号1

主である建物



下屋

カーポート

物件1

写真2

物件2 主である建物

附属建物符号1



下屋

物件1

市道

写真3

物件2 主である建物

附属建物符号1



市道

写真4

物件2主である建物

カーポート

簡易物置



物件1

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真16



写真17



写真18



評 第 25 - 0x210 号
令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 6月 12日 現地調査
令和 7 年 7月 10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
一括価格	一括 (物件1・2)	土地 建物	金 5,557,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,700,000 円
	2	建物	金 2,857,000 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土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳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き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	土地	所在地 番地目積	岡山市中区江崎字四割 569番 宅地 433.23 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 岡山市中区江崎字四割 569番地 569番 居宅 木造瓦葺平家建 103.42 m ²	概ね同左。
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造瓦葺2階建 1階: 26.62 m ² 2階: 26.62 m ² 延: 53.24 m ²	現況の種類は「物置・居宅」である。
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 物置 木造瓦葺平家建 18.93 m ²	現存しない。
物件番号	特記事項			
-	対象物件は市街化調整区域に所在するため、公法上の規制により、用途変更、再建築、開発行為等が制限されているので留意されたい。			
1	国土調査済みの地域であるが、土地の境界標識等がなく、対象物件や隣接する土地の境界はやや判然としないので留意されたい。			

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 1)

位置・交通	JR山陽本線岡山駅の南東方直線約6,300m (別添「位置図」参照)
付近の状況	主要地方道岡山玉野線西背後に所在する農家集落地域である。旧来の農家住宅が主であるが、ミニ分譲地等も散見される。
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 用途指定なし 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : なし その他の規制 : 特になし
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 433.23 m ² 間口 : 約23.5m 奥行 : 約19.0m 形状 : 略長方形 接面状況 : 中間各地 地勢 : 概ね平坦
接面道路	方位 : 北 幅員 : 約3.5m 舗装 : 舗装 種類 : 市道(江崎1号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条2項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が物件2建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物 位置関係図」参照)。周辺には農家住宅、農地、社等が見られる。
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : なし <small>※供給処理施設における「あり」とは、対象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。「なし」とは、対象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。</small>
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)1.0~2.0m、液化化可能性高、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・土地の境界は全体的にやや判然としないので留意されたい。 開発許可、建築許可、既存宅地のいずれも確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2 ）

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39年2月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 61 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : 昭和48年4月頃 増築(登記)
仕 様	外 壁 : モルタル仕上げ、焼板張り等 天 井 : さお淵天井等 内 壁 : じゅらく風等 床 : 畳 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	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築後61年を経過し、天井に雨漏り状のシミ等が見られる等、全体的に老朽化している。 ・ 屋内で猫を飼育している。 ・ 付属建物符号2は取り壊され現存しない。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 2 ）

区 分	付属建物符号1
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和20年頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 80 年 経済的残存耐用年数 : 満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 焼板張り、土壁等 (物置) (洋室) 天 井 : 三和土等 化粧ボード張り等 内 壁 : - 化粧合板張り等 床 : - 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	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	・ 築後80年経過しており老朽化している。

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およ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 3.5 m
 地積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 25 m × 約 20 m
 形状 : 略長方形
 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
A	21,000	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	24,500	24,500
	公示地 岡山中-18	公示価格等 の価格から 時点評価で の推定で 変動率で ある。	公示地積 等の標準 的なもの に補正し た。	街路条件、 交通接近 条件、環 境行政的 条件等の 格差を考 慮し査定 した。	オ:ア×イ×ウ×エ	規準価格等 を参考に 周辺取引 事例等を 検討し 査定した。

ii 土地価格

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	土地価格 (円) カ
1	24,500	0.95	1.00	433.23	0.85	8,570,000
	A 地域	境界不明瞭 0.95	-	登記数量	地域との適合 性・敷地との 適応性等を考 慮し査定し た。	カ:ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 0.95				

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/㎡)	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡)	現価率 エ	建物価格 (円)
	ア		ウ		オ
2 (主)	160,000	1.00	103.42	0.0129	210,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した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
2 (附1)	99,000	1.00	53.24	0.0072	40,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した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
2 (合計)				合計	250,000

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 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 (円) ア	底地等割合				土地価格及び底地価格等 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	8,570,000	-	法定地上権	1.00	0.50	4,285,000
		計	-	1.00	-	4,285,000

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	8,570,000	-	法定地上権	1.00	0.50	4,285,000
			計	-	1.00	-	4,285,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格	土地利用権等価格	土地利用権等付建物価格
	(円)	(円)	(円)
	ア	イ	ウ：ア+イ
2	250,000	4,285,000	4,535,000

④ 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	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)	イ	ウ	エ	オ	(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	4,285,000	-	0.90	0.70	1.00	2,700,000
2	4,535,000	1.00	0.90	0.70	1.00	2,857,000
一括 (物件1・2)	8,820,000	-	-	-	-	5,557,000
	上記①②③参照。	必要なし	市街化調整区域内の農家住宅であり、再建築に行政上の規制が課せられる等から売却困難物件と認められ、上記のとおり修正した。	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 : 岡山中-18
所在 : 岡山市中区桑野字小用水三ノ舂373番
価格 : 21,000 円/㎡
位置 : 岡山駅 約8.6km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 416 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北東 3.8m 市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 指定なし (60, 200)
地域の概要 : 農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

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	7,624,848 円	
2	建物	553,676 円	課税上の数量は120.38㎡

※ 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。

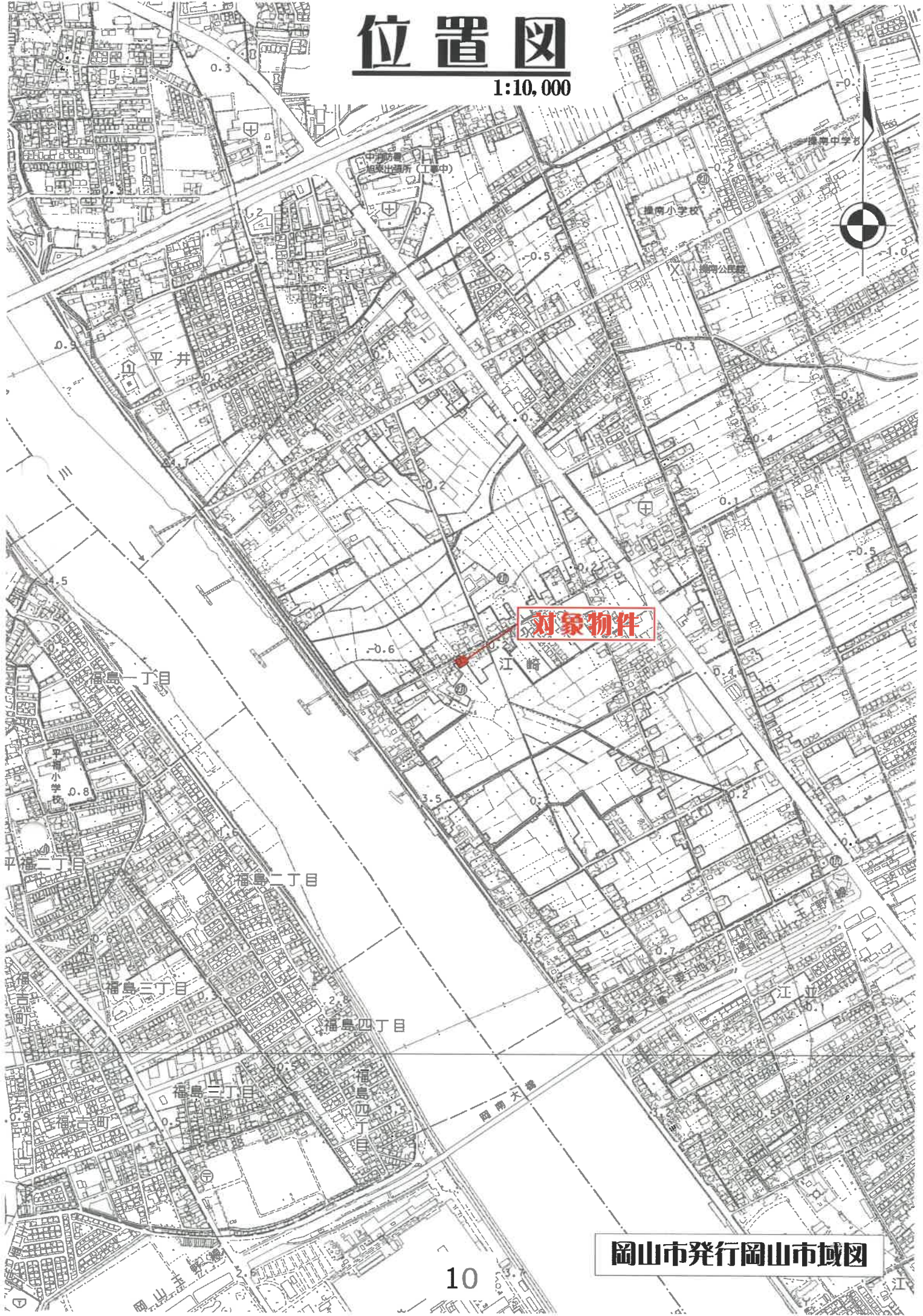
第7 附属資料の表示

- 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

平井

福島一丁目

福島三丁目

福島四丁目

江崎

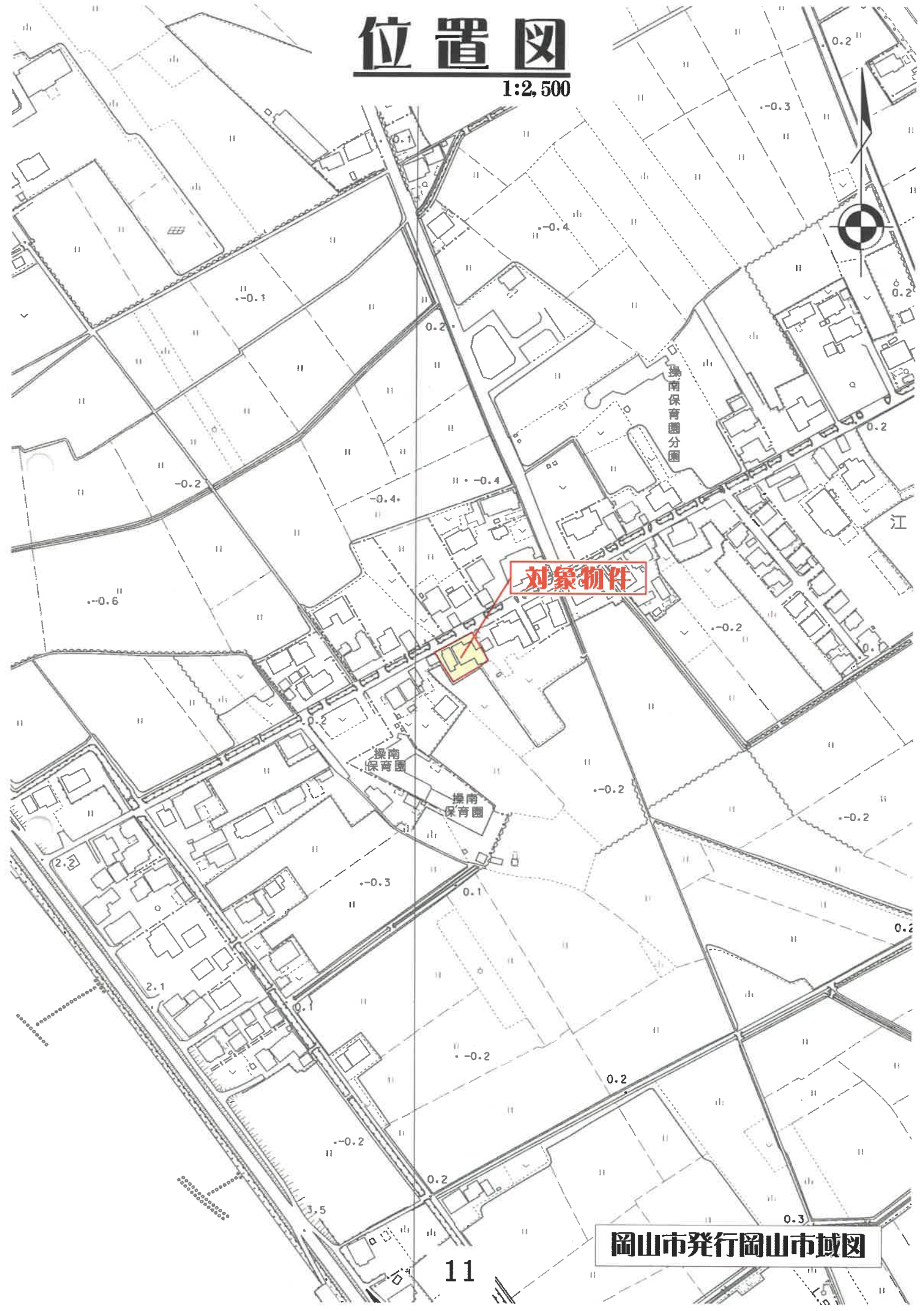
江立

西側大橋

岡山市発行岡山市域図

位置図

1:2,500



対象物件

操南保育園分園

江

操南
保育園

操南
保育園

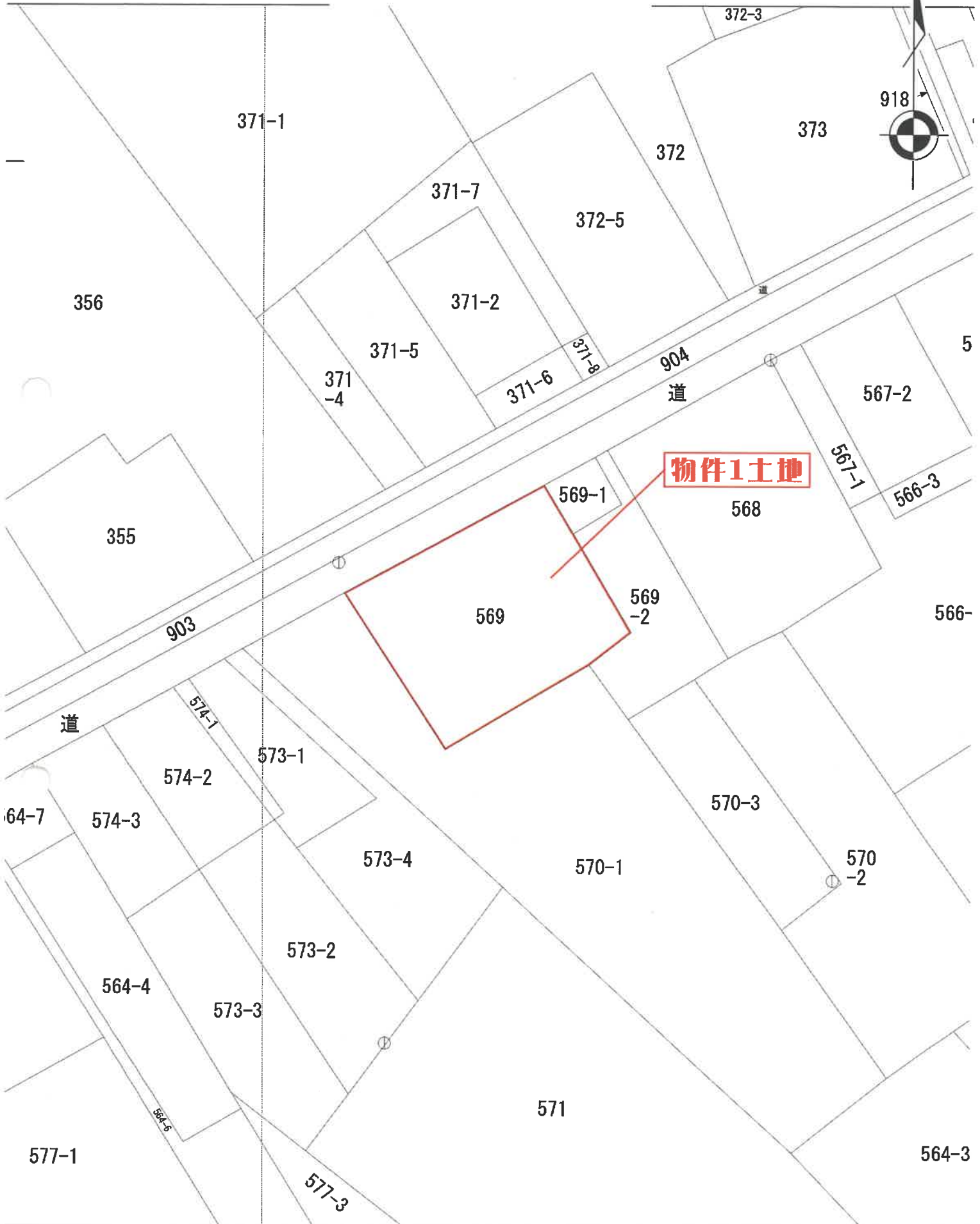
岡山市発行岡山市域図

公図写

1:500

3-1 357-1

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

0154925

建 各 階 平 面 図 面 図

家屋番号 569	建物の所在 7国2市江崎本町4割569番地	製作年 昭和42年10月/日	製作月 10月/日	製作日 [Redacted]	申請人 [Redacted]
-------------	--------------------------	-------------------	--------------	-------------------	-------------------

物件2建物

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>2.66 x 6.06</td><td>16.1196</td></tr> <tr><td>2.26 x 10.83</td><td>24.4638</td></tr> <tr><td>3.94 x 4.26</td><td>1.6788</td></tr> <tr><td>4.77 x 4.26</td><td>2.0322</td></tr> <tr><td>合計</td><td>44.2944</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>44.2944</td></tr> </table>	2.66 x 6.06	16.1196	2.26 x 10.83	24.4638	3.94 x 4.26	1.6788	4.77 x 4.26	2.0322	合計	44.2944	床面積	44.2944	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>3.91 x 6.01</td><td>23.4991</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>23.4991</td></tr> </table>	3.91 x 6.01	23.4991	床面積	23.4991	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>3.91 x 6.01</td><td>23.4991</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>23.4991</td></tr> </table>	3.91 x 6.01	23.4991	床面積	23.4991
2.66 x 6.06	16.1196																					
2.26 x 10.83	24.4638																					
3.94 x 4.26	1.6788																					
4.77 x 4.26	2.0322																					
合計	44.2944																					
床面積	44.2944																					
3.91 x 6.01	23.4991																					
床面積	23.4991																					
3.91 x 6.01	23.4991																					
床面積	23.4991																					

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>3.91 x 6.01</td><td>23.4991</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>23.4991</td></tr> </table>	3.91 x 6.01	23.4991	床面積	23.4991	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>3.91 x 6.01</td><td>23.4991</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>23.4991</td></tr> </table>	3.91 x 6.01	23.4991	床面積	23.4991	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>3.91 x 6.01</td><td>23.4991</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>23.4991</td></tr> </table>	3.91 x 6.01	23.4991	床面積	23.4991
3.91 x 6.01	23.4991													
床面積	23.4991													
3.91 x 6.01	23.4991													
床面積	23.4991													
3.91 x 6.01	23.4991													
床面積	23.4991													

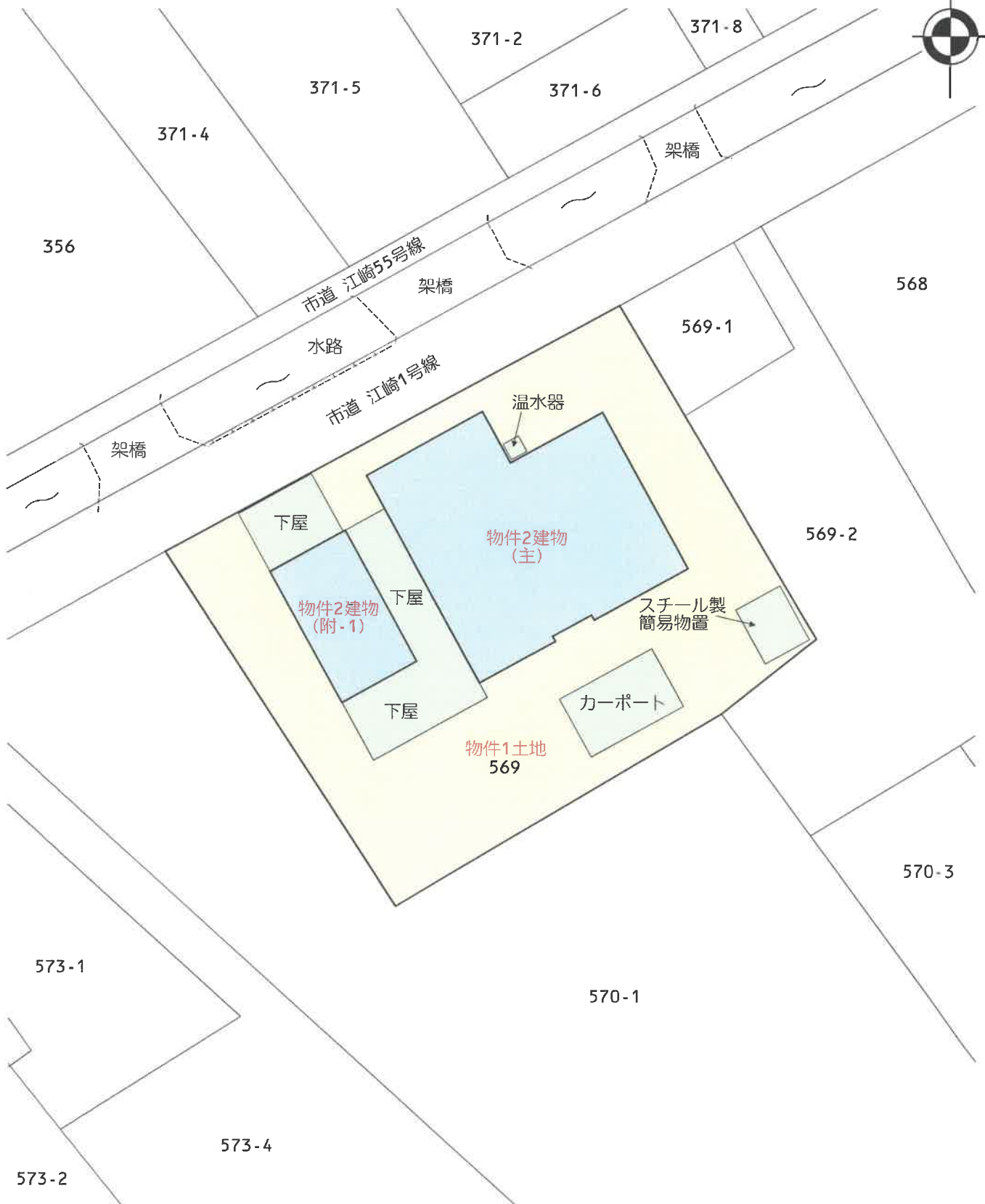
縮尺 1/40	縮尺 1/50	縮尺 1/50
------------	------------	------------

52.12.7

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 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。