

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年12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 8年 1月 8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11月14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）
1～3	7,700,000 6,160,000	一括	1,540,000	110,535	0
1	2,215,000				
2	954,000				
3	4,531,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市東区東平島字西浦
地 番 1202番14
地 目 宅地
地 積 174.44平方メートル
- 2 所 在 岡山市東区東平島字水尾
地 番 1371番4
地 目 宅地
地 積 75.07平方メートル
- 3 所 在 岡山市東区東平島字西浦1202番地14
岡山市東区東平島字水尾1371番地4
家屋 番号 1202番14
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階80.08平方メートル
2階80.08平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛 利 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

原賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 期間の定めなし

賃 料 別紙その他の事項記載のとおり

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

転借人C、D、E及びF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

- 1 所 在 岡山市東区東平島字西浦
 地 番 1 2 0 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 岡山市東区東平島字水尾
 地 番 1 3 7 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 0 7 平方メートル

- 3 所 在 岡山市東区東平島字西浦 1 2 0 2 番地 1 4
 岡山市東区東平島字水尾 1 3 7 1 番地 4
 家屋 番号 1 2 0 2 番 1 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 0 8 平方メートル
 2 階 8 0 . 0 8 平方メートル



その他の事項

■一括賃貸借契約の借上賃料について

■各部屋の借上賃料(一括賃貸借契約書の約款第4条～第6条, 第8条, 第9条による。)

※転貸中の借上賃料

転貸家賃額-(転貸家賃額 $\times$ 5% $\times$ (1+消費税率))-基準家賃額 $\times$ 4%

※空室中の借上賃料

基準家賃額 $\times$ 90%-[{転貸家賃額+(転貸駐車料-消費税等)} $\times$ 5% $\times$ (1+消費税率)]-基準家賃額 $\times$ 4%

■駐車場の借上賃料(一括賃貸借契約書の約款第5条, 第7条～第9条による。)

※転貸中の借上駐車料

転貸駐車料-{(転貸駐車料-消費税等) $\times$ 5% $\times$ (1+消費税率)}(消費税等が含まれる。)

※空室中の借上駐車料

支払わない。

■基準家賃額(令和7年4月現在)

101号室: 37,500円, 102号室: 40,000円, 201号室: 37,000円, 202号室: 37,000円

■転貸家賃額(令和7年4月現在)

101号室: 37,500円, 102号室: 40,000円, 201号室: 37,000円, 202号室: 37,000円

以 上

令和7年(ケ)第38号
令和7年5月2日受理
令和7年6月16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 岡山市東区東平島字西浦
 地 番 1 2 0 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 岡山市東区東平島字水尾
 地 番 1 3 7 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 0 7 平方メートル

- 3 所 在 岡山市東区東平島字西浦 1 2 0 2 番地 1 4
 岡山市東区東平島字水尾 1 3 7 1 番地 4
 家屋 番号 1 2 0 2 番 1 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 0 8 平方メートル
 2 階 8 0 . 0 8 平方メートル



(土地・建物用)

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)				
土 地	物件 1 , 2				
現 況 地 目	■宅地(物件1,2) □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	■物件 1 , 2 の各土地は一体画地として物件 3 の建物の敷地となっている(土地建物位置関係図参照)。				
建 物	物件 3				
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 :				
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 大東建託パートナーズ株式会社が本件建物全部を借り上げ転貸をしており、C 外3名が転借し各室を住居として使用している。 ■「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ■101号室
占有者		■大東建託パートナーズ株式会社	☐ 債務者 ■C
占有状況		■転貸	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B (賃借会社担当者)) ■文書(■一括賃貸借契約書)	■陳述(■C (占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成 6年 3月15日新築時から	令和 5年 7月 1日
最初の契約等	契約日	平成 6年 月 日	令和 5年 6月12日
	期間	平成 6年 3月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 5年 7月 1日から ■令和 7年 6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年 5月31日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(大東建託パートナーズ(株))
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	※ 賃料額については、「その他の事項」 (6枚目)記載のとおり (毎月27日限り 当月分払)	毎月 金37,500円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■令和7年4月分として、賃借人が賃借人に対して支払った支払額は、137,679円である。	■共益費:4,000円、駐車場使用料:3,300円、自治会費等:300円、その他費用:1,329円
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	■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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■102号室	☐ 全部 ■201号室
占有者		☐ 債務者 ■D	☐ 債務者 ■E
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■D (占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■B (占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成31年 3月23日	令和 3年 2月 1日
最初の契約等	契約日	平成31年 3月14日	令和 3年 1月14日
	期間	平成31年 3月23日から ■令和 3年 3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年 2月 1日から ■令和 5年 1月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	令和 3年 4月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 5年 2月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他(大東建託パートナーズ(株))	☐ 所有者 ■その他(大東建託パートナーズ(株))
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金40,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金37,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■共益費:4,000円, 駐車場使用料:3,240円, 自治会費等:300円, その他費用:950円	■共益費:4,000円, 駐車場使用料:3,300円, 自治会費等:300円, その他費用:981円
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	■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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■202号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■F	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■F (占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 5年 2月 1日	年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和 5年 2月 1日	年 月 日
	期間	令和 5年 2月 1日から ■令和 7年 1月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 7年 2月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ■その他(大東建託パートナーズ(株))	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金37,000円 (毎月 27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■共益費:4,000円, 駐車場使用料:3,300円, 自治会費等:300円, その他費用:1,318円	
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	☐ 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

その他の事項

■一括賃貸借契約の借上賃料について

■各部屋の借上賃料(一括賃貸借契約書の約款第4条～第6条, 第8条, 第9条による。)

※転貸中の借上賃料

転貸家賃額- $\{\text{転貸家賃額} \times 5\% \times (1 + \text{消費税率})\}$ -基準家賃額 $\times 4\%$

※空室中の借上賃料

基準家賃額 $\times 90\%$ - $\{\text{転貸家賃額} + (\text{転貸駐車料} - \text{消費税等})\} \times 5\% \times (1 + \text{消費税率})$ -基準家賃額 $\times 4\%$

■駐車場の借上賃料(一括賃貸借契約書の約款第5条, 第7条～第9条による。)

※転貸中の借上駐車料

転貸駐車料- $\{\text{転貸駐車料} - \text{消費税等}\} \times 5\% \times (1 + \text{消費税率})$ (消費税等が含まれる。)

※空室中の借上駐車料

支払わない。

■基準家賃額(令和7年4月現在)

101号室: 37,500円, 102号室: 40,000円, 201号室: 37,000円, 202号室: 37,000円

■転貸家賃額(令和7年4月現在)

101号室: 37,500円, 102号室: 40,000円, 201号室: 37,000円, 202号室: 37,000円

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借会社兼管理会社担当者)	1 当社は、物件3の建物(共同住宅)(以下「本件建物」という。)及び物件1及び2の各土地(以下「本件各土地」という。)の一部を駐車場用として、一括借上したうえ、居住用として運用し、転貸しています。なお、家主への賃料の支払いについては、契約書に記載されている計算方法により算出した額から、管理費用等を引いた差額を毎月支払っています。 2 当社の本件建物等の占有開始時期は、本件建物新築時からです。そもそも本件建物は当社が一括借り上げをする約定のもとに建築された共同住宅です。ただ、最初の契約書を捜したのですが、契約から30年以上が経過しており、見つけることができませんでした。 3 本件建物は全部で4室あり、現在、全部の部屋に入居者がいます。なお、102号室の入居者は、令和7年6月15日付けで退去予定となっています。
■ C (101号室占有者)	1 令和5年7月1日から、101号室を賃借し住んでいます。 2 DK及び東側洋室部分には、座が落ちた所があります。
■ D (102号室占有者)	1 平成31年3月23日から、102号室を賃借し2人で住んでいます。令和7年6月15日に退去する予定です。 2 本室につき、特に不具合等はありません。
■ E (201号室占有者)	1 令和3年2月1日から、201号室を賃借し3人で住んでいます。 2 水道の栓のしまりがよくない状態です。また、設置されている電気コンセントがだいぶ老朽化して危ない状態だと思います。
■ F (202号室占有者)	1 令和5年2月1日から、202号室を賃借し2人で住んでいます。 2 南西側洋室の出窓は開かな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 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真 1, 2 のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真 3 ないし 30 のとおりである。
- 3 本件建物の占有者等は、関係人の陳述、立入調査をした現場の状況から、「占有者及び占有権限」(3 ないし 5 枚目)、「その他の事項」(6 枚目)及び「関係人の陳述等」(7 枚目)に記載したとおりと認めた。
- 4 本件各土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。
- 5 本件各土地南東側付近には自転車・バイク置場が存するが、土地に固定されている。なお、本共同住宅の敷地内駐車場については、4 区画が存する(土地建物位置関係図参照)。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件各土地の南側が市道に接している(土地建物位置関係図, 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5月2日(金) 12:15-12:50	岡山地方法務局 岡山西出張所	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2日(金) 13:45-14:20	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7日(水) : : :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳〆切 5/16 (郵券110+110)
7年5月8日(木) 11:00-11:20	岡山市東区鉄	賃借会社兼管理会社担当者から聴取
7年5月23日(金) 16:00-16:20	岡山市東区鉄	賃借会社兼管理会社担当者から聴取
7年5月27日(火) 14:00-14:20	物件所在地	占有調査, 形状調査 各室へ立入調査期日通知差し置き
7年6月9日(月) 11:00-12:15	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, 各入居者から聴取
(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

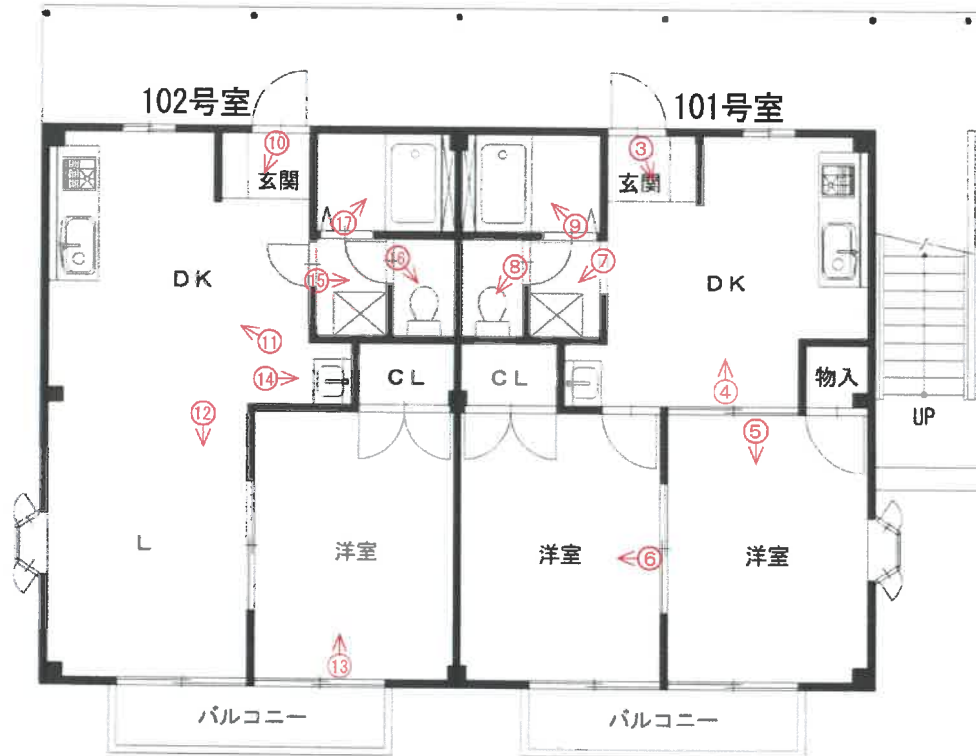


※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

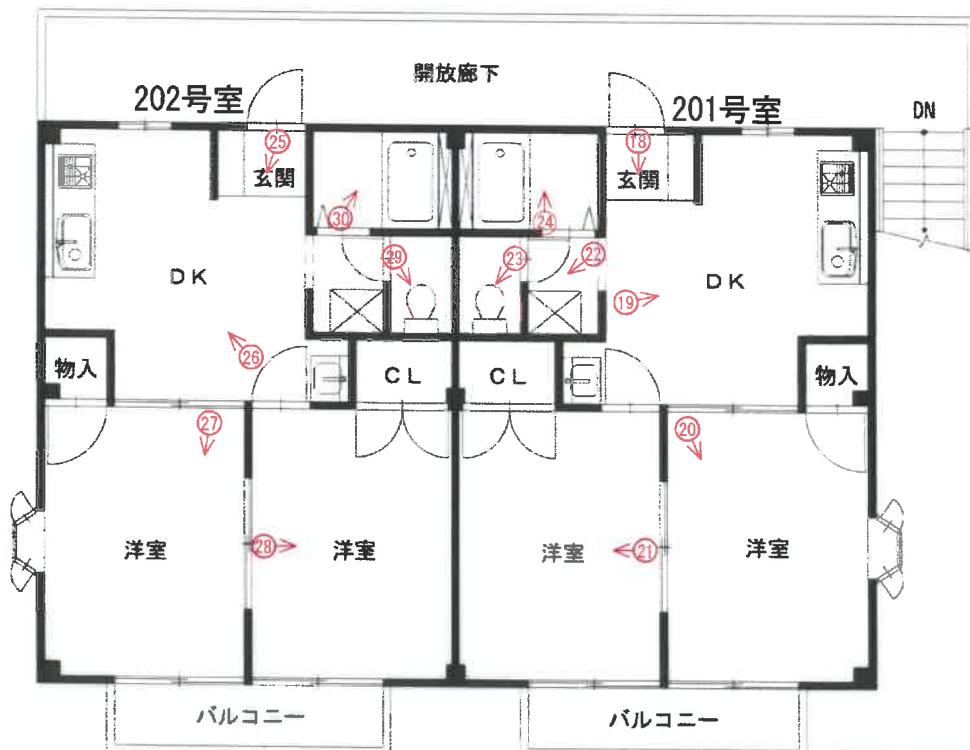
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件3建物



1階



2階

(11枚目)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1



写真2



写真3 101号室内の状況



写真4 101号室内の状況



写真5 101号室内の状況



写真6 101号室内の状況



写真7 101号室内の状況



写真8 101号室内の状況



写真9 101号室内の状況



写真10 102号室内の状況



写真11 102号室内の状況



写真12 102号室内の状況



写真13 102号室内の状況



写真14 102号室内の状況



写真15 102号室内の状況



写真16 102号室内の状況



写真17 102号室内の状況



写真18 201号室内の状況



写真19 201号室内の状況



写真20 201号室内の状況



写真21 201号室内の状況

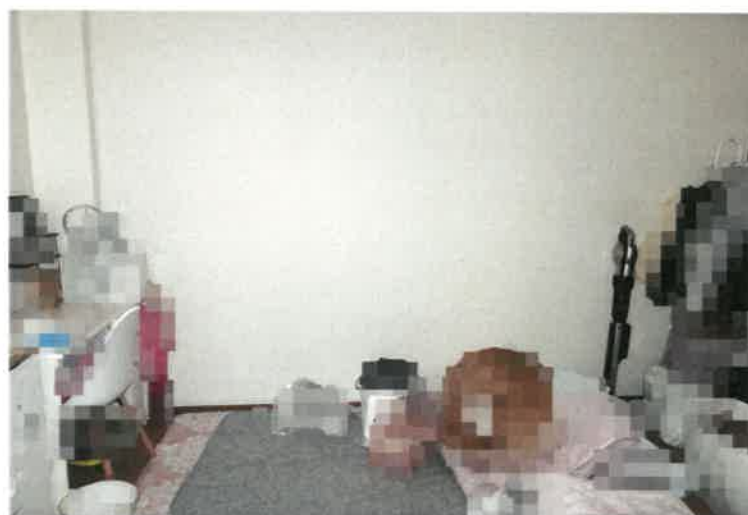


写真２２ ２０１号室内の状況



写真２３ ２０１号室内の状況



写真２４ ２０１号室内の状況



写真 2 5 2 0 2 号室内の状況



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8

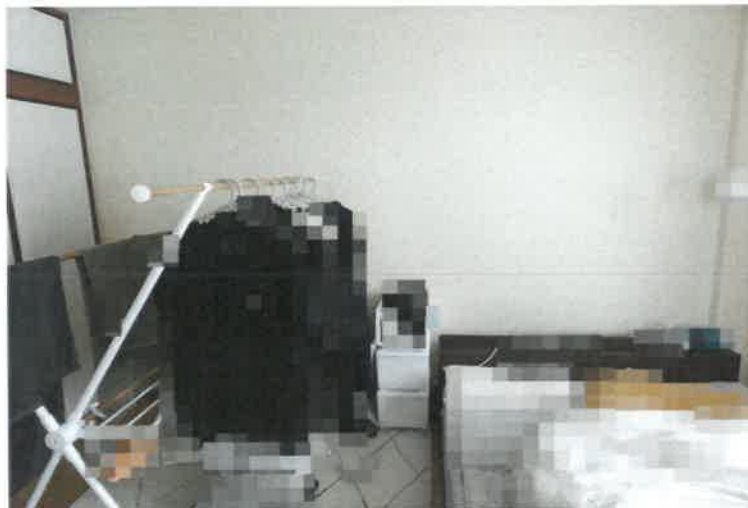


写真 2 9



写真 3 0



評 第 25-05200 号
令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 19 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～3)	土地 建物	金 7,700,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,215,000 円
	2	土地	金 954,000 円
	3	建物	金 4,531,000 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 6 1 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 5 8 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 地 地 地 在 番 目 積	岡山市東区東平島字西浦 1202番14 宅地 174.44 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地 在 番 目 積	岡山市東区東平島字水尾 1371番4 宅地 75.07 m ²	概ね同左
3	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡山市東区東平島字西浦 1202番地14 岡山市東区東平島字水尾 1371番地4 1202番14 共同住宅 鉄骨造スレート葺 2階建 1 階: 80.08 m ² 2 階: 80.08 m ² 延: 160.16 m ²	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 土地の概況及び利用状況等（物件1・2 一体）

位 置・交 通	JR山陽本線 瀬戸 駅 の 南 方直線約 2,600 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	主に戸建住宅が建ち並ぶ中、共同住宅や事業所等が混在する地域
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)	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 : 屋外広告物第2種許可地域
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 249.51 m ² 間 口 : 約 14 m 奥 行 : 約 17 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 南東側 幅 員 : 約 4.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(東平島72号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条2項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件3の建物等が存する。 隣地は戸建住宅が立地している。
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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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6年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 31 年 経済的残存耐用年数 : 数 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁 : サ行 [°] イン [°] 張 [°] り等 (洋室) 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : フローリング [°] 等 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」のとおり
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	本件は転貸借を目的とする一括賃貸借契約を締結しているので留意されたい。概略は「現況調査報告書」記載のとおり。

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 4m
 地 積 : 約 220 m²
 間口・奥行 : 約13m×約17m
 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/㎡) 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
	41,900	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	39,900	39,900
A	基準地 東(県)-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 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
	39,900	1.02	1.00	249.51	0.90	9,140,000
一体 (物件 1・2)	A 地域	方位 1.02	-	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
		相乗積 1.02				

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
	225,000	1.00	160.16	0.05455	1,966,000
3	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

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1・2)	9,140,000	1	法定地上権	1.000	0.50	4,570,000
		計	-	1.000	-	4,570,000

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) ア×イ÷ウ
1	4,570,000	69.9%	3,194,000
2		30.1%	1,376,000

③ 土地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用 権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
3	一体 (物件 1・2)	9,140,000	1	法定地上権	1.000	0.50	4,570,000
			計	-	1.000	-	4,570,000

④ 土地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
3	1,966,000	4,570,000	6,536,000

⑤ 積算価格の査定(占有を考慮した積算価格)

物件 番号	種類	積算価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	占有を考慮 した積算価格 (円) ウ	構成割合
1	土地	3,194,000	－	3,194,000	28.76%
2	土地	1,376,000	－	1,376,000	12.39%
3	建物	6,536,000	1.00	6,536,000	58.85%
一括	土地 建物	11,106,000	1.00	11,106,000	100.00%
		上記①②③④参照。 尚、一括価格は土地価 格と建物自体の価格を 加算したものである。	必要なし	ウ：ア×イ	一括価格に対する各物件の内訳 価格の構成割合

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して以下のとおり求めた。

物件 番号	総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) オ
一括	1,652,148	1.00	17.0%	1.00	9,719,000
	現況調査報告書に記載の調査時点における賃貸状況に基づく実際支払賃料。	必要なし	建物利用用途等を考慮のうえ査定した。	必要なし	オ：ア×イ÷ウ×エ

Ⅲ 評価額の判定

上記で求めた積算価格・収益価格を比較考量して調整後の価格を求め、次に積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、更に競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

1 試算価格の調整

物件 番号	積算価格 (円) ア	収益価格 (円) イ	調整後の価格 (円) ウ
一括	11,106,000	9,719,000	11,000,000
	前記Ⅰ参照	前記Ⅱ参照	規範性の高い積算価格を重視し、収益価格を比較考量して決定した。

2 調整後の各物件の評価額

物件 番号	種類	調整後の価格 ア (円)	積算価格の構成割合 イ	調整後の各物件の評価額 ウ (円)
1	土地	11,000,000	28.76%	3,163,600
2	土地		12.39%	1,362,900
3	建物		58.85%	6,473,500
一括	土地 建物		100.00%	11,000,000
		上記1参照	前記 I . 2. ④参照	ウ：ア×イ

3 競売市場を前提とした評価額

物件 番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	その他 減価 (円) エ	評価額 (円) オ
1	3,163,600	1.00	0.70	1.00	2,215,000
2	1,362,900	1.00	0.70	1.00	954,000
3	6,473,500	1.00	0.70	1.00	4,531,000
一括 (物件1～ 3)	11,000,000	-	-	-	7,700,000
	上記2参照。	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	オ：ア×イ×ウ×エ

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 東(県)-6
所在 : 岡山市東区東平島字高柳1235番6
価格 : 41,900 円/㎡
位置 : 瀬戸駅約2.6km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 東6m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1 住居(60、200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が立地する小学校近くの住宅地域

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	4,797,100 円	—
2	土地	2,064,425 円	—
3	建物	5,156,814 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。

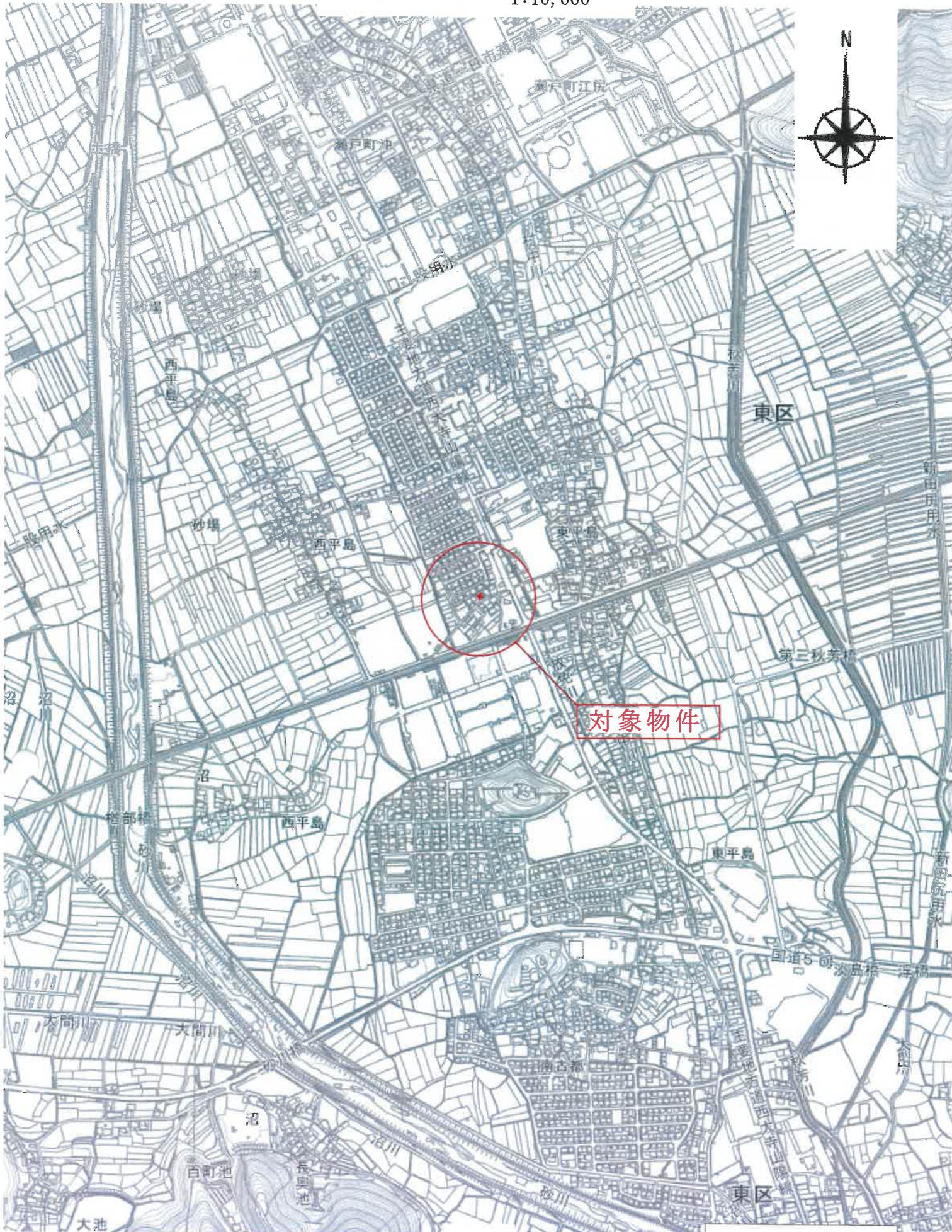
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

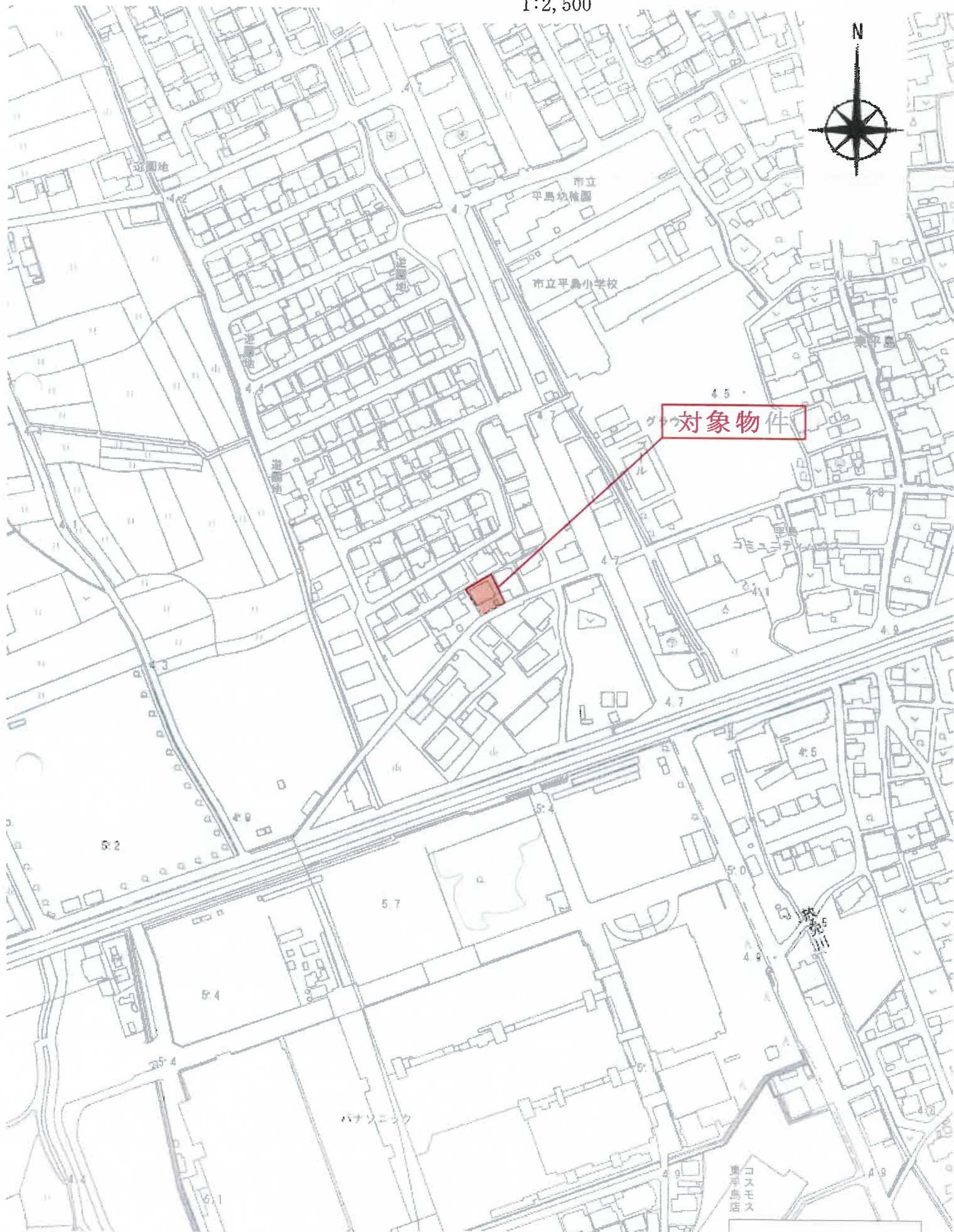
位置図

1:10,000



位置図

1:2,500

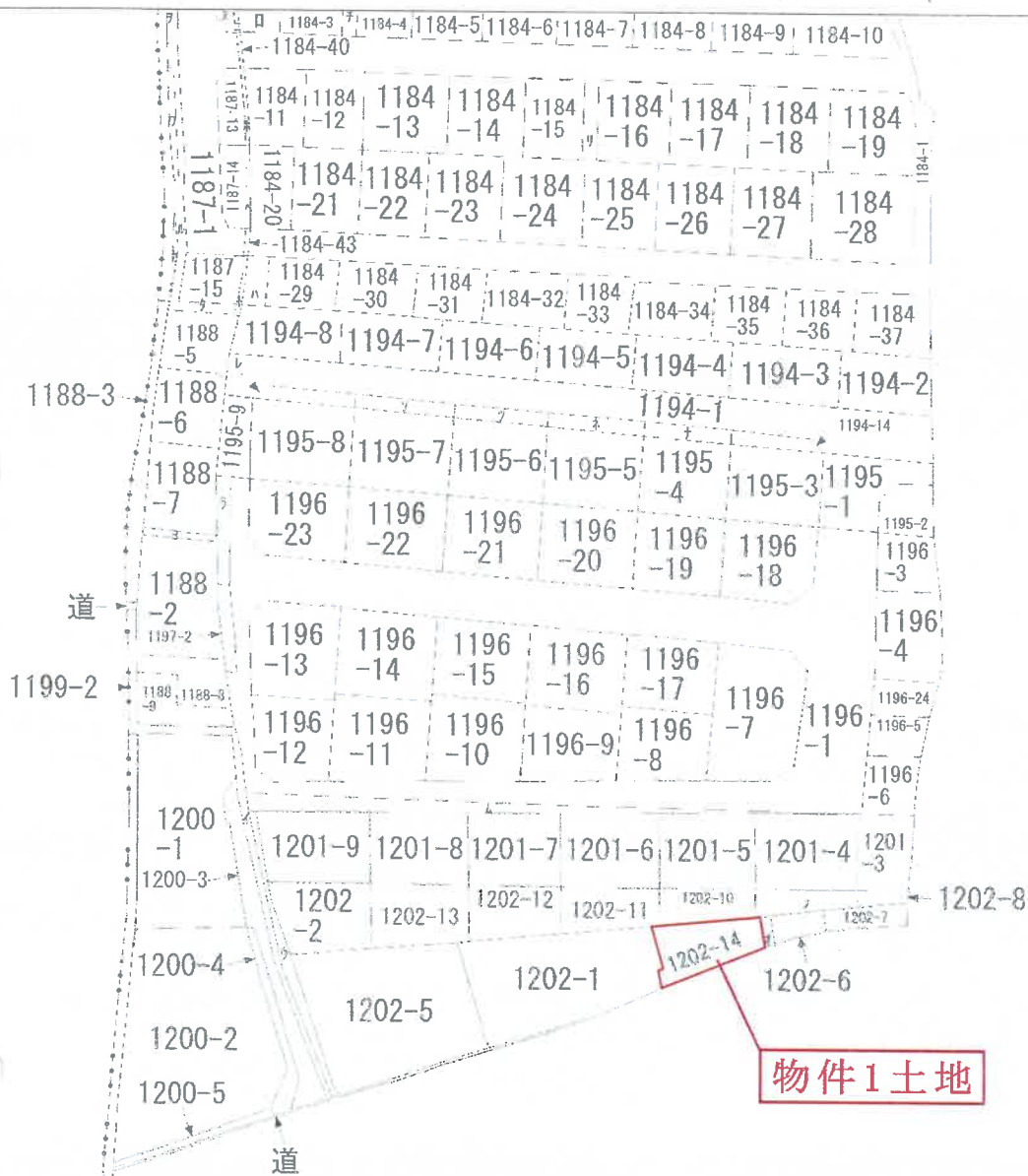


公図写

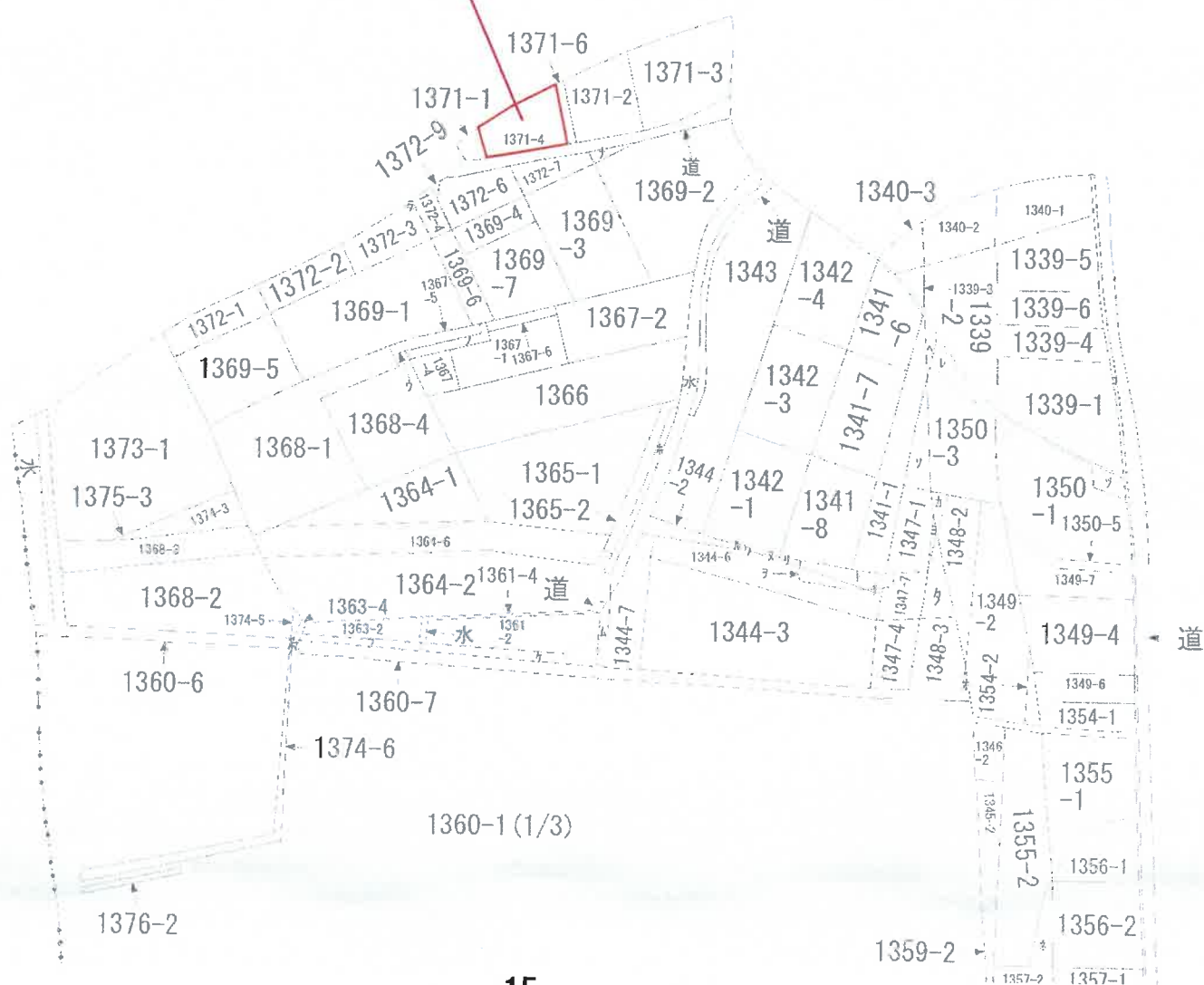
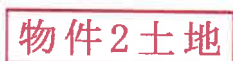
S=FREE

05/07

184-2 ハ 1184-38 ホ 1184-41 ト 1184-44 リ 1184-46 ル 1187-16
 ニ 1184-39 ヘ 1184-42 チ 1184-45 ス 1187-12 ヅ 1187-16



S=FREE



0670354

1202-14

平成15年5月15日登記

地積測量図
土地所在図

地番
1202-15

土地の所在
岡山市東平島字西浦

物件1土地

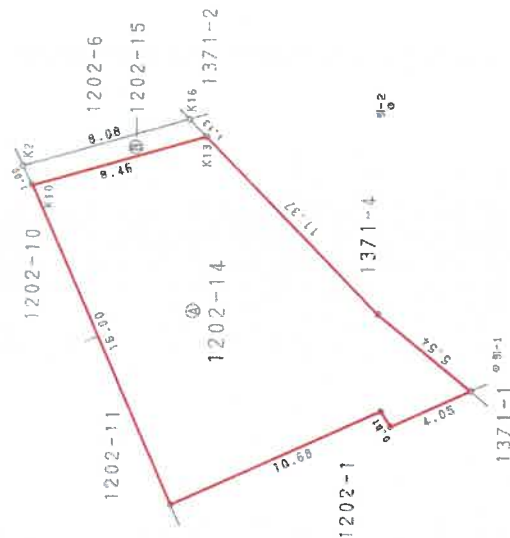
求積表

地番④ 1202-15									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離				
K2	20.335	-3.035	-3.200	-65.072000	8.08				
K10	19.903	-3.937	1.497	29.794791	1.00				
K13	11.790	-1.538	3.200	37.728000	8.45				
K16	12.590	-0.737	-1.497	-18.842230	1.13				
			合計	-16.396435					
			面積	8.19	m ²				

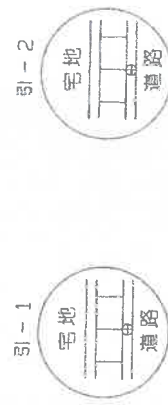
地番① 1202-14			
公積	合計	面積	8.1982195
182.5449370	面積	174.4467175	
	地積	174.44	m ²

点	名称	X座標	Y座標	点間距離
引-1	境界点	-1.744	-11.962	13.03
引-2	境界点	3.290	0.055	13.03

点	名称	X座標	Y座標
引-1	K10	23.09	
引-1	K13	17.08	
引-1	K16	18.21	
引-1	K2	23.82	
引-2	K10	17.09	
引-2	K13	8.65	
引-2	K16	9.33	
引-2	K2	17.32	



約71%に縮小



製作者
土地家屋

申請人

平成15年5月20日作成

(岡山市土地家屋調査士会印)

縮尺
1/250

H/15.5.15

0670530

1371-4 平成15年5月15日登記

地積測量図
土地所在図

地番 1371-4

土地の所在 岡山市東平島字水尾

物件2土地

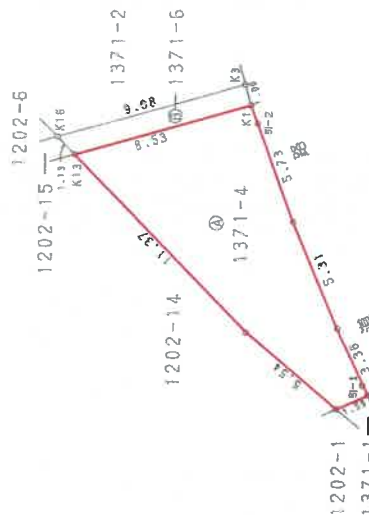
求積表

地番	1371-5	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1/2(X _{n+1} -X _n)	距離
		K15	12.590	-0.737	-3.384	9.08
		K13	11.290	-1.538	1.618	1.13
		K1	3.611	0.881	3.384	8.53
		K3	3.884	1.845	-1.618	1.00
				合計	-17.593028	
				面積	8.7955140	
				地積	8.79	m ²

地番	1371-4	合計面積	面積
03.8743055		8.7965140	75.0777915
		75.07	m ²

引張点	名称	X座標	Y座標	点間距離
引-1	金剛橋	-1.744	-11.962	13.03
引-2	金剛橋	3.290	0.055	13.03

引張点	境界点	距離
引-1	K13	17.08
引-1	K1	13.91
引-1	K3	14.91
引-1	K16	18.21
引-2	K13	8.65
引-2	K1	0.89
引-2	K3	1.89
引-2	K16	9.33



約71%に縮小

引-1

引-2



作製者

土地家屋調査士

申請人

平成15年2月20日作製

縮尺 1/250

(岡山県土地家屋調査士会新)

H15.5.15

建物図面

各階平面図

0625774

家屋番号 1202番14

建物の所在 岡山市東平島字西浦1202番地14, 字水尾1371番地4

東区

物件3建物

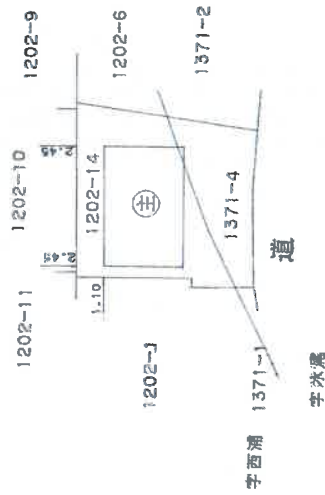
1.2階同型



求積

$$7.28 \times 11.00 = 80.0800$$

床面積 80.08 m²



約71%に縮小

作製者 土地

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

昭和 年 月 日 平成

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。