

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 花 房 環

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	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,665,000 6,132,000	一括	1,540,000	245,680	52,644
1	1,150,000				
2	1,525,000				
3	1,594,000				
4	3,396,000				



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
 地 番 2188番
 地 目 宅地
 地 積 188.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2188番地
 家屋 番号 2188番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階100.28平方メートル
 2階 87.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約159平方メートル
 2階 約89平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
 地 番 2189番
 地 目 宅地
 地 積 366.82平方メートル

所有者 有限会社B商店

4 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2189番地



物 件 目 録

家屋 番号 2189番

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 237.42平方メートル
2階 226.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約303平方メートル
2階 約228平方メートル

所有者 有限会社B商店



物件明細書

令和 7年 9月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

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2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者有限会社B商店が占有している。

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 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2188番
地 目 宅地
地 積 188.97平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2188番地
家屋 番号 2188番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階100.28平方メートル
2階 87.65平方メートル

(現況)

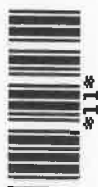
- 床 面 積 1階 約159平方メートル
2階 約89平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2189番
地 目 宅地
地 積 366.82平方メートル

所有者 有限会社B商店

- 4 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2189番地



物 件 目 録

家屋 番号 2189番

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階237.42平方メートル
2階226.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約303平方メートル
2階 約228平方メートル

所有者 有限会社B商店



令和 7 年（ケ）第 3 9 号
令和 7 年 5 月 2 8 日 受理
令和 7 年 7 月 1 0 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 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2188番
地 目 宅地
地 積 188.97平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2188番地
家屋 番号 2188番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階100.28平方メートル
2階 87.65平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2189番
地 目 宅地
地 積 366.82平方メートル
所有者 有限会社B商店
- 4 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2189番地
家屋 番号 2189番
種 類 作業場・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階237.42平方メートル
 2階226.31平方メートル

所有者 有限会社B商店



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			
建物	物件2		
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: 概測約159㎡(約58.72㎡増築) 2階: 概測約89㎡(約1.35㎡増築)		
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を残置した空家の状態で占有している ☐ 「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)

(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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼所有者破産 管財人弁護士)	1 私は弁護士で、A及び有限会社B商店の破産管財人です。 2 本件各建物は、空家の状態です。 3 物件2及び4建物内の動産類で換価価値のあるものは既に処分しておりますので、価値のある物は残っていないと思います。 4 物件2及び4建物は、増築され接合されています。 5 本件建物は雨漏り等不具合はありません。 6 隣地所有者と境界等の争いはありません。 7 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。

(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)

執行官の意見

- 1 本件各建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし4とおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真5ないし19のとおりである。
- 3 本件各建物には、機械器具類を含め動産類が残置されているが、関係人の陳述並びに現場の状況から、すべて無価値であると判断した。
- 4 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。
- 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路
物件1土地北側が県道（藤戸早島線）に、物件3土地南側が床版及び鉄板蓋を介して市道（藤戸町天城115号線）に、物件1、3土地東側が市道（藤戸町天城116号線）に、それぞれ接している（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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 4日 (水) 10:35-10:55	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函できず
6年 6月 6日 (金) 11:15-11:20	(当職携帯電話)	Cより聴取 立入調査期日通知
7年 6月10日 (火) 14:50-15:15	岡山地方法務局倉敷支局	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 6月16日 (月) 11:20-12:05	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 Cより聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

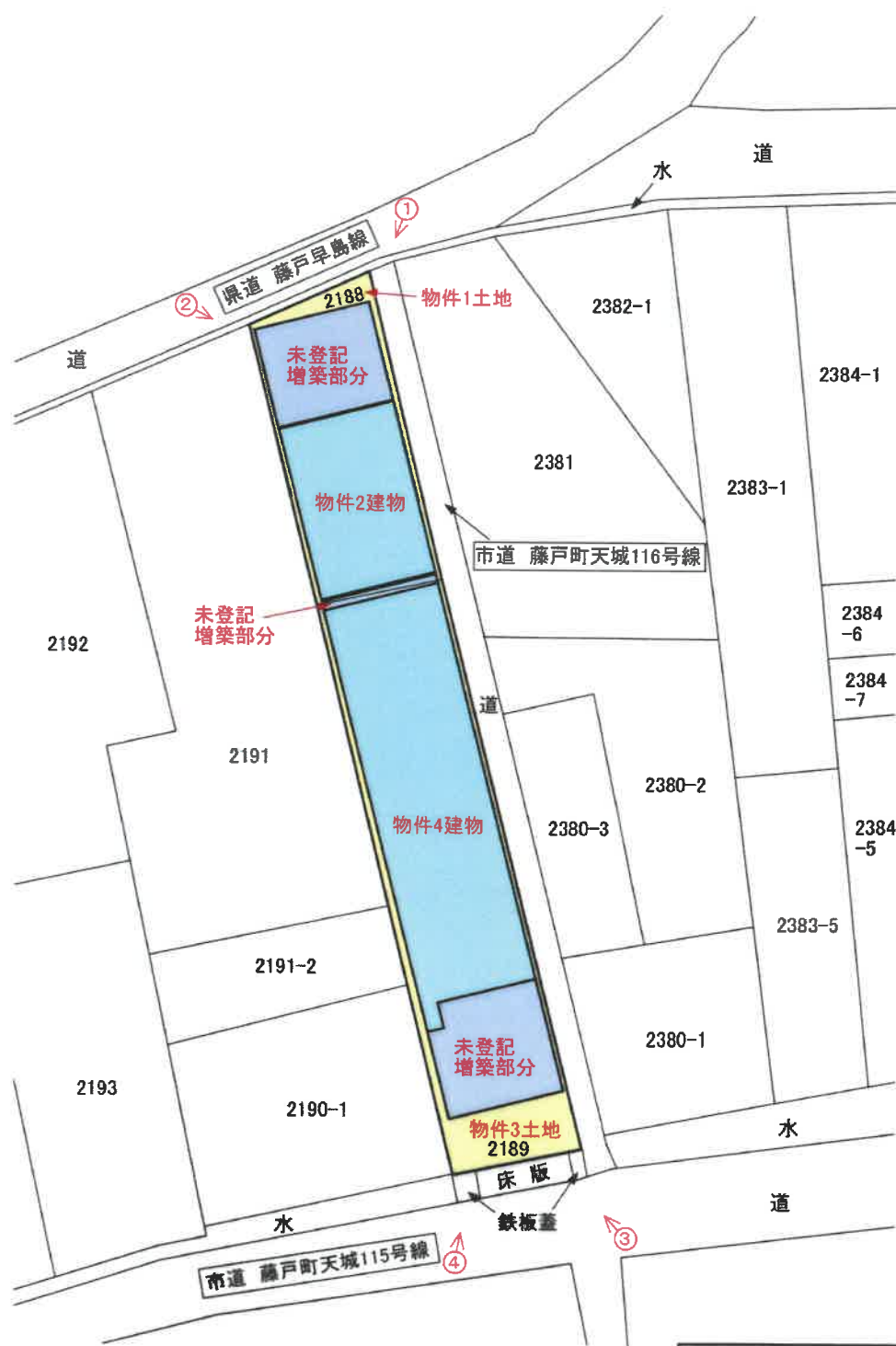
(特記事項)

- ☐ 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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

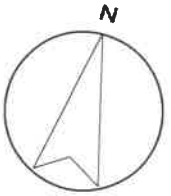


※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

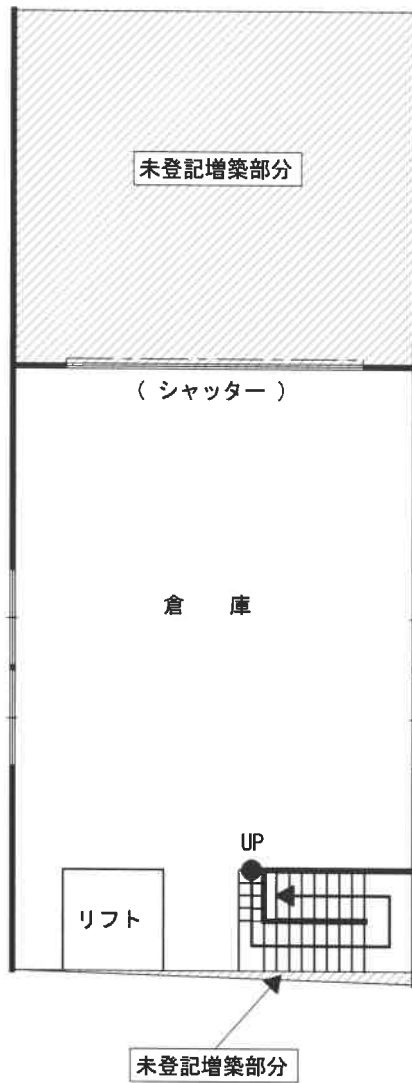
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

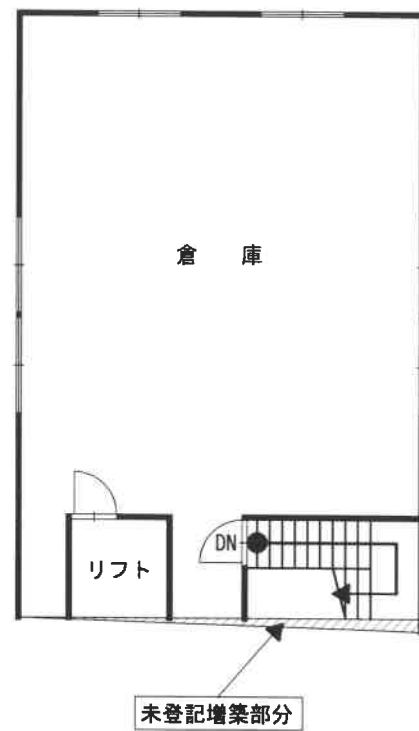
物件2建物



1階

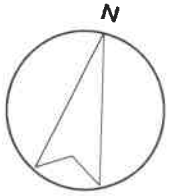


2階

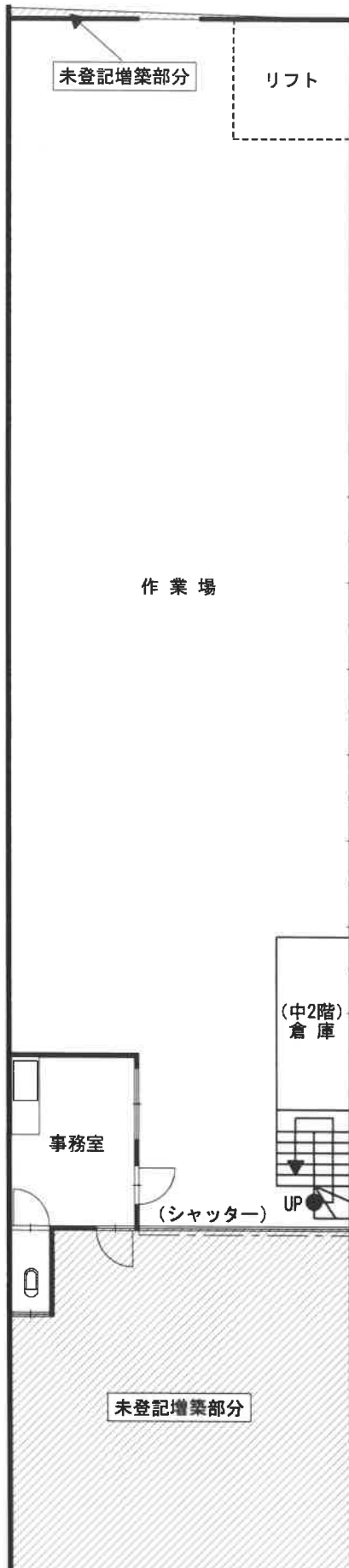


建物間取図

物件4建物



1階



2階

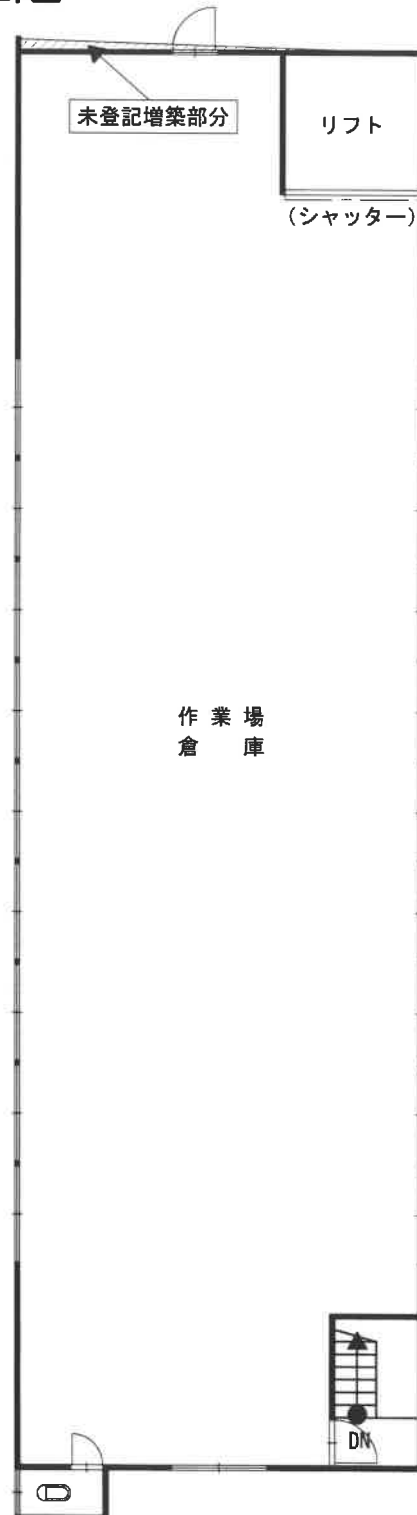


写真1 物件4建物 物件2建物 未登記増築部分 物件1土地



写真2 物件1土地 未登記増築部分 物件2建物 物件4建物



写真3 未登記増築部分 床版 物件3土地 物件4建物

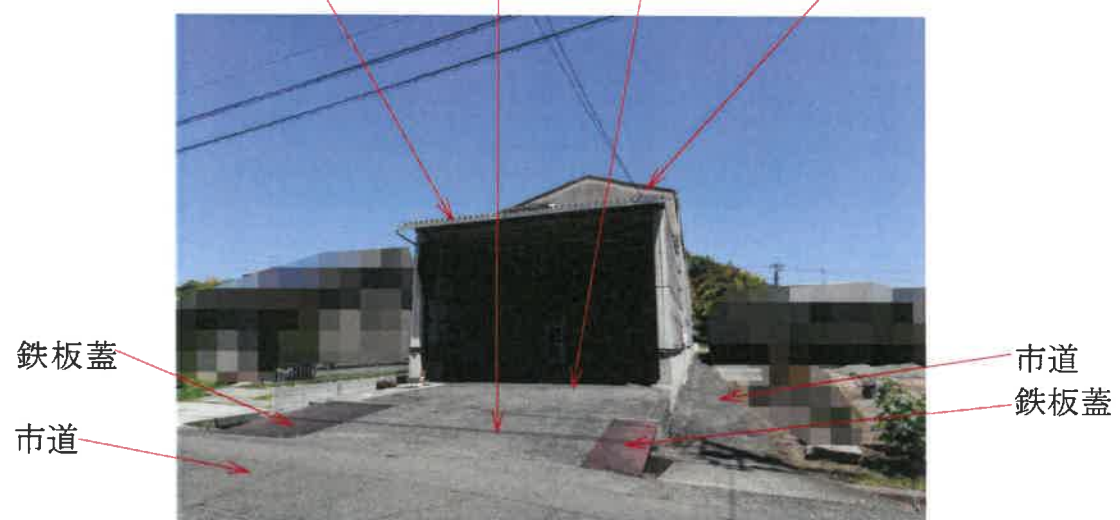


写真4 物件2建物 物件4建物 未登記増築部分 物件3土地

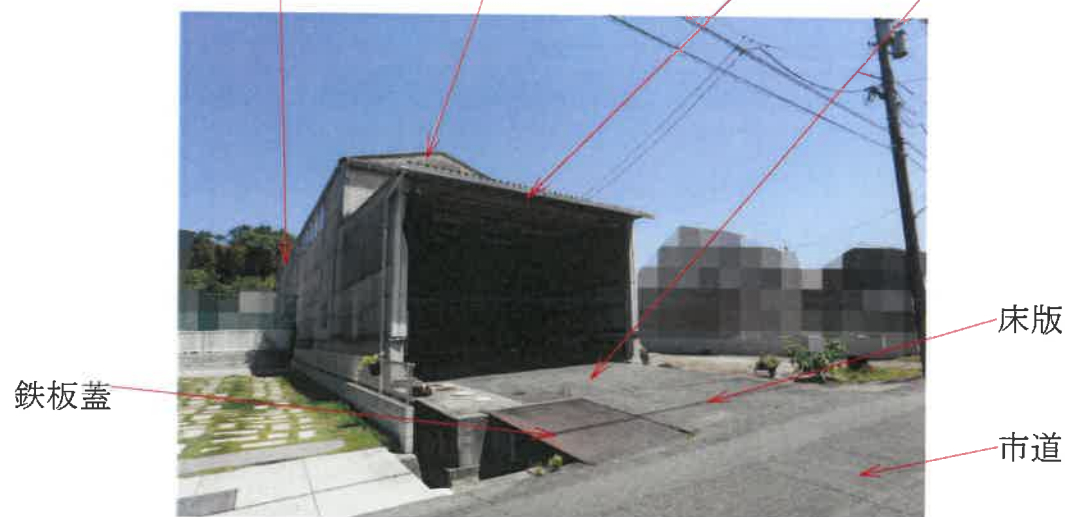


写真5 物件2建物・1階北側未登記増築部分



写真6 物件2建物・1階倉庫



写真7 物件2建物・1階倉庫（リフト）



写真8 物件2建物・2階倉庫



写真9 物件2建物・2階倉庫（リフト）



写真10 物件4建物・1階南側未登記増築部分



写真11 物件4建物・1階トイレ



写真12 物件4建物・1階事務室



写真1 3 物件4建物・1階作業場



写真1 4 物件4建物・1階作業場（リフト）

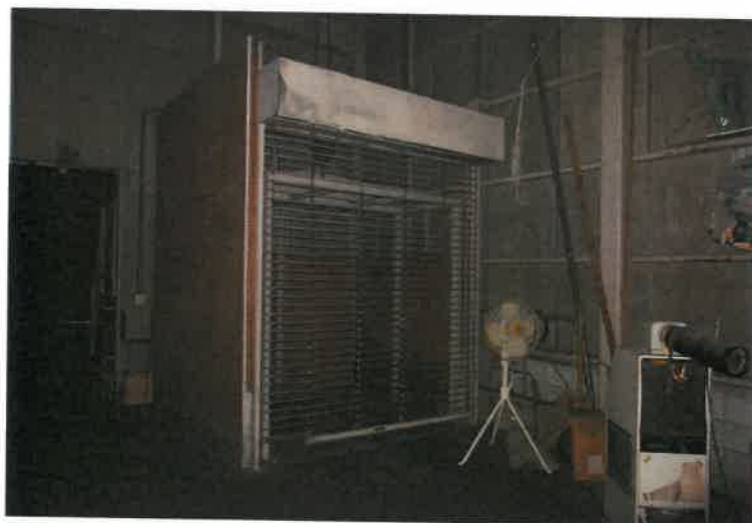


写真1 5 物件4建物・中2階倉庫



写真16 物件4建物・中2階倉庫



写真17 物件4建物・2階トイレ



写真18 物件4建物・2階作業場・倉庫



写真 1 9 物件 4 建物・2 階作業場・倉庫（リフト）



鑑 第 25 - 469 号
令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 11 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

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1～4)	土地 建物	金 7,665,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,150,000 円
	2	建物	金 1,525,000 円
	3	土地	金 1,594,000 円
	4	建物	金 3,396,000 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	倉敷市藤戸町天城字片原 2188番 宅地 188.97 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市藤戸町天城字片原 2188番地 2188番 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1 階: 100.28 m ² 2 階: 87.65 m ² 延: 187.93 m ²	未登記の増築部分が存し、 概測の床面積は以下の通り である。 1 階: 約 159 m ² 2 階: 約 89 m ² 延: 約 248 m ²
3	土地	所在地番 地目積	倉敷市藤戸町天城字片原 2189番 宅地 366.82 m ²	概ね同左
4	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市藤戸町天城字片原 2189番地 2189番 作業場・倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1 階: 237.42 m ² 2 階: 226.31 m ² 延: 463.73 m ²	未登記の増築部分が存し、 概測の床面積は以下の通り である。 1 階: 約 303 m ² 2 階: 約 228 m ² 延: 約 531 m ²
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1、3）

位 置・交 通	JR瀬戸大橋線 植松駅 の 北西 方直線約 1,700 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅を主体に、事業所、作業場等が混在する住宅地域である。		
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : ー		
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 555.79 m ² 間 口 : 約 9 m 奥 行 : 約 61 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 略平坦		
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約 3.5m 舗 装 : 有 種 類 : 県道 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2項道路	南側 約 5m 有 市道(藤戸町 天城115号線) 略等高 42条1項 1号道路	東側 約 1.5m 有 市道(藤戸町 天城116号線) 略等高 建基法上の道路に 該当しない。
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地上に物件2、4建物が存する。 隣地には住宅等が建ち並ぶ。		
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	・南側市道との間に介在する水路上には、床版及び鉄板蓋等が設置されているが、水路の使用にあたっては、河川管理者である倉敷市の占用許可が必要となることに留意されたい。 ・物件2及び4建物の現況の建付面積の合計は概測約462㎡であるので、本件一体地との関係では基準建ぺい率60%を超過した状態にある。		

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62年1月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年（躯体部分） 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 石綿スレート 天井 : アラッシ 内壁 : アラッシ 床 : 土間コンクリート 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	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	・倉敷市建築指導課での調査によると、物件2建物は建築確認申請が為されていないものと思われる。 ・1、2階ともに南側で物件4建物と接合されており、一体的に使用されている。 ・従前は畳製品の倉庫として使用されていたものと推認される。

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7年10月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年（躯体部分） 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 石綿スレート 天井 : ジプトン、アラワシ 内壁 : ボード張り、アラワシ 床 : Pタイル、フローリング、土間コンクリート 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	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	・1、2階ともに北側で物件2建物と接合されており、一体的に使用されている。 ・従前は畳製品の作業場、倉庫として使用されていたものと推認される。

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 3.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約10m×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
	41,600	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{103}$	40,000	40,000
A	公示地 倉敷-19	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
1	40,000	0.98	1.00	188.97	0.70	5,185,000
	A地域	方位 0.97 角地 1.01	-	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 0.98				
3	40,000	0.70	1.00	366.82	0.70	7,190,000
	同上	街路幅員 1.03 方位 1.03 角地 1.01 奥行長大 0.90 規模大 0.90 水路介在 0.95 周辺利用 0.85	-	同上	同上	同上
		相乗積 0.70				
一体 (物件 1、3)	40,000	0.69	1.00	555.79	0.70	10,738,000
	同上	方位 0.97 三方路 1.03 奥行長大 0.85 規模大 0.85 水路介在 0.95	-	同上	同上	同上
		相乗積 0.69				

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
2	62,700	1.00	248.00	0.04878	759,000
	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
4	66,000	1.00	531.00	0.06250	2,190,000
	同上	-	-	同上	同上

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				※ 類型による 市場性修正 エ	底地価格 (円) オ：ア×イ× ウ×エ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
1	5,185,000	一体①	法定地上権	1.000	0.50	0.60	1,556,000
		計	-	1.000	-	-	1,556,000
3	7,190,000	一体②	法定地上権	1.000	0.50	0.60	2,157,000
		計	-	1.000	-	-	2,157,000
一体 (物件 1, 3)	10,738,000	一体①	法定地上権	0.340	0.50	0.60	1,095,000
		一体②	法定地上権	0.660	0.50	0.60	2,126,000
		計	-	1.000	-	-	3,221,000

※ 底地単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

② 土地利用権等価格

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
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	一体 (物件 1、3)	10,738,000	一体①	法定地上権	0.340	0.50	1,825,000
			計	-	0.340	-	1,825,000
4	一体 (物件 1、3)	10,738,000	一体②	法定地上権	0.660	0.50	3,544,000
			計	-	0.660	-	3,544,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	※ 類型による市 場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円) エ : (ア+イ)×ウ
2	759,000	1,825,000	0.80	2,067,000
4	2,190,000	3,544,000	0.80	4,587,000

※ 土地利用権等付建物単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

④ 個別価格(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) 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	評価額 (円) カ	構成割合 キ
1	1,556,000	-	0.80	0.70	1.00	871,000	15.0%
2	2,067,000	1.00	0.80	0.70	1.00	1,158,000	19.9%
3	2,157,000	-	0.80	0.70	1.00	1,208,000	20.8%
4	4,587,000	1.00	0.80	0.70	1.00	2,569,000	44.3%
計	10,367,000	-	-	-	-	5,806,000	100.0%
	上記①②③参照。	必要なし	対象建物の用途及び基準建ぺい率超過に基づく市場性の減退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	各物件の個別価格の構成割合。

⑤ 一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	土地建物一括価格 (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	評価額 (円) カ
一括 (物件1~4)	13,687,000	1.00	0.80	0.70	1.00	7,665,000
	土地一体価格と建物自体の価格の合計額。	必要なし	対象建物の用途及び基準建ぺい率超過に基づく市場性の減退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

⑥ 内訳価格(積算価格)の査定

物件 番号	一括価格 (円) ア	個別価格の構成割合 イ	内訳価格 (円) ウ
1	7,665,000	15.0%	1,150,000
2		19.9%	1,525,000
3		20.8%	1,594,000
4		44.3%	3,396,000
	上記⑤参照。	上記④参照。	ウ：ア×イ

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 : 倉敷-19
所在 : 倉敷市藤戸町天城字町177番
価格 : 41,600 円/㎡
位置 : 茶屋町駅 約2.5km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 188 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東4.2m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1低専 (40, 80)
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	4,627,686 円	—
2	建物	1,143,006 円	—
3	土地	7,340,068 円	—
4	建物	8,501,994 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

以 上

位置図

N



1:10,000

対象物件



位置図

N

1:2,500

対象物件

倉敷東第4ポンプ場

写図公



種別：図上測定)

地

5002181

各階平面図

建物図面図

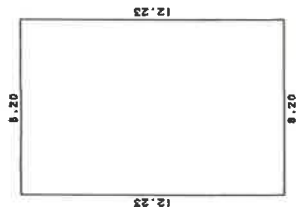
各階平面図

平成16年2月20日登記

家屋番号 2188番

建物の所在 倉敷市藤戸町天城字片原2188番地

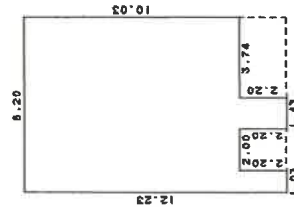
1 階



求積表

8.20 x 12.23 = 100.2860
合計 100.2860
床面積 100.28 m²

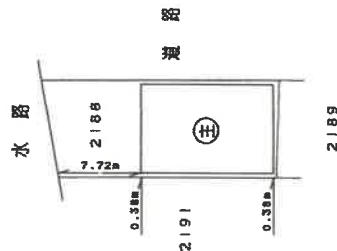
2 階



求積表

1.03 x 2.20 = 2.2660
1.43 x 2.20 = 3.1460
8.20 x 10.03 = 82.2460
合計 87.6580

物件2建物



約71%縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年10月24日

5002182

各階平面図

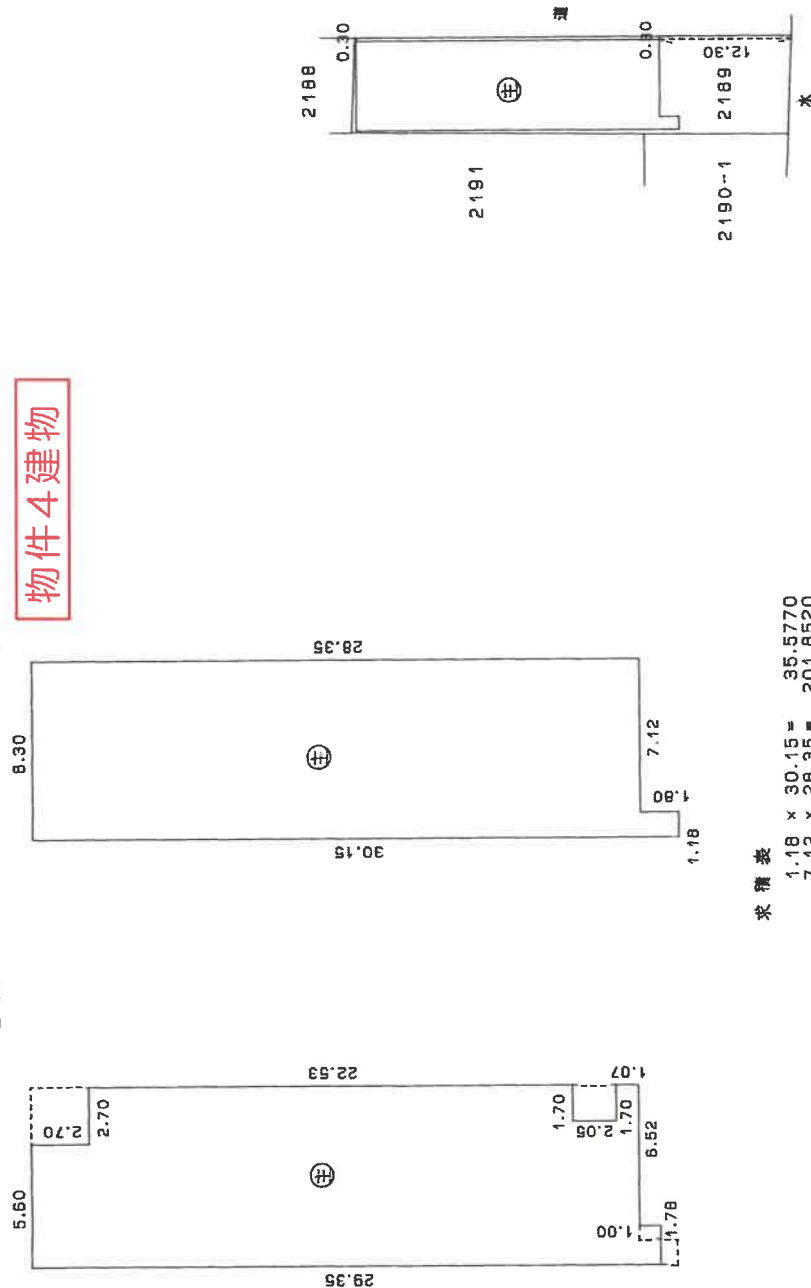
建物図面
各階平面図

家屋番号 2189番

建物の所在 倉敷市藤戸町天城字片原2189番地

2 階 1 階

物件4建物



求積表	
1.18 × 30.15 =	35.5770
7.12 × 28.35 =	201.8520
合計	237.4290
床面積	237.42 m²

求積表	
1.78 × 29.35 =	52.2430
3.82 × 28.35 =	108.2970
2.70 × 25.65 =	69.2550
1.70 × 2.05 =	-3.4850
合計	226.3100
床面積	226.31 m²

約71%縮小

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

