

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 1月22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 2月12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12月12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）
1～3	40, 500, 000 32, 400, 000	一括	8, 100, 000	935, 921	133, 698
1	20, 237, 000				
2	15, 538, 000				
3	4, 725, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 玉野市宇野一丁目
 地 番 3084番2
 地 目 宅地
 地 積 1264.56平方メートル

- 2 所 在 玉野市宇野一丁目3084番地2
 家屋 番号 3084番2
 種 類 店舗・事務所
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺2階建
 床 面 積 1階1043.74平方メートル
 2階 893.19平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約1038.00平方メートル
 2階 約859.60平方メートル

- 3 所 在 玉野市宇野一丁目3084番地2
 家屋 番号 3084番2の2
 種 類 事務所・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 64.35平方メートル
 2階130.50平方メートル
 3階130.50平方メートル
 4階110.15平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階約109.68平方メートル
 2階130.50平方メートル



物 件 目 録

3階130.50平方メートル
4階110.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階34.88平方メートル
2階34.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月22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1～3】

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2】

賃借権

範 囲 2階部分

賃借人 仁科船舶商会株式会社

期 限 期間の定めなし

賃 料 月35万円

敷 金 500万円

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2】

1階部分について本件所有者が占有している。

2階部分について転借人株式会社ゲオホールディングスが占有している。

【物件番号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

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 玉野市宇野一丁目
 地 番 3084番2
 地 目 宅地
 地 積 1264.56平方メートル

- 2 所 在 玉野市宇野一丁目3084番地2
 家屋 番号 3084番2
 種 類 店舗・事務所
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺2階建
 床 面 積 1階1043.74平方メートル
 2階 893.19平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約1038.00平方メートル
 2階 約859.60平方メートル

- 3 所 在 玉野市宇野一丁目3084番地2
 家屋 番号 3084番2の2
 種 類 事務所・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 64.35平方メートル
 2階130.50平方メートル
 3階130.50平方メートル
 4階110.15平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階約109.68平方メートル
 2階130.50平方メートル



物 件 目 録

3階130.50平方メートル
4階110.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階34.88平方メートル
2階34.88平方メートル



令和7年(ケ)第59号
令和7年6月30日受理
令和7年8月27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 玉野市宇野一丁目
 地 番 3084番2
 地 目 宅地
 地 積 1264.56平方メートル

 - 2 所 在 玉野市宇野一丁目3084番地2
 家屋 番号 3084番2
 種 類 店舗・事務所
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺2階建
 床 面 積 1階1043.74平方メートル
 2階 893.19平方メートル

 - 3 所 在 玉野市宇野一丁目3084番地2
 家屋 番号 3084番2の2
 種 類 事務所・物置
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 64.35平方メートル
 2階130.50平方メートル
 3階130.50平方メートル
 4階110.15平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階34.88平方メートル



物 件 目 録

2階34.88平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山県玉野市宇野一丁目28番20号		
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及び4枚目記載の建物を所有し、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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約1038.00㎡ 2階: 約859.60㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物1階を店舗・事務所として使用している。 ☒ その他の者 上記の者が本建物2階を店舗・事務所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

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) ☐ 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 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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 109.68㎡			
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事務所・物置・倉庫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 ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☒ 仁科船舶商会株式会社	☒ 株式会社ゲオホールディングス
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 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(☒ B (賃借会社代表者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ C (賃借会社担当者)) ☒ 文書(☒ 建物転貸借契約書)
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 8 年 月 日ころ	平成19年 4 月 1 日
最初の契約等	契約日	平成 8 年 月 日ころ	平成19年 月 日
	期間	平成 8 年 月 日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成19年 4 月 1 日から ☒ 平成22年 3 月 3 1 日まで 3 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	平成19年 4 月 1 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成22年 4 月 1 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(仁科船舶照会係)
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350,000円 (毎月10日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金696,920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 金5,000,000円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 金5,000,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			☒ 現在の月額賃料は55万円である。
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有会社代表者)	1 当社は、平成8年ころから、債務者兼所有者会社から物件2の建物の2階部分を賃借し、本屋を営んでいました。なお、入居当初の契約書等については捜したのですが見つかることができませんでした。おって、賃貸借契約書の賃借面積は174.23坪と記載されていますが、実際には使っていない部分も存しますが2階部分全体を賃借しています。 2 そして、平成19年から、当社が賃借している部分は、債務者兼所有者の承諾を得て、株式会社ゲオホールディングスに対して、転貸しています。
■ C (転借会社担当者)	1 当社は、平成19年ころから、物件2の建物の2階部分を賃借人である仁科船舶照会株式会社から転借し、店舗として使用しています。なお、それ以前は、賃借人が営んでいた本屋の一部分でビデオレンタル店を営んでいました。 2 当社は、現在、物件2の建物2階部分のほぼ全体を使用していますが、南東角付近の部屋(建物間取図「不明部分」)は使用しておらず、扉の鍵もどこにあるのか分かりません。
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 私は、現在、物件2及び3の各建物(以下「本件各建物」という。)所有者会社の代表者ですが、入社して6年程度なので、それ以前のことについては、よく分かりません。 2 物件2の建物2階部分は賃貸しています。なお、建物賃貸借契約書に記載のある「玉屋同友店会」というのは、本件各建物に複数の店舗等が入居していた時代に、店舗等が使用する光熱水料、その他営業上必要な管理費等を徴収管理するためにあったものです。 3 賃貸している物件2の建物2階部分以外の本件各建物部分は、すべて債務者兼所有者会社が管理占有しています。なお、債務者兼所有者会社が管理する部分には、店舗等の設備としての冷蔵庫等がたくさんありますが、いずれも債務者兼所有者会社所有でリース等はありません。 4 令和7年6月ころまで、物件2の建物1階全体でスーパーを営業していましたが、現在は、北西角の入口付近のみで、不定期に週3回程度、在庫を処分するために営業をしている状態となっています。なお、物件1の土地(以下「本件土地」という。)には本件各建物が敷地いっぱいに建築されており自動車の駐車スペースが存しないので、来客用として西側に存する件外3086番1(宇野港土地株式会社所有)の土地を駐車場として賃借しています。 5 本件各建物は、全体的に経年による老朽化をしており、雨漏りをしている箇所が、数カ所あります。 6 本件各建物は、それぞれ増改築等を繰り返して現在に至っていると思いますが、私が入社した時は、現在の状態でした。なお、物件2の建物は東側に隣接する建物(3084番3の土地上に存する店舗)とほぼ接する状態で建っていますが、昔は、内部で行き来できる構造であったと聞いています。 7 本件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。 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 本件各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 本件各建物内の状況は、写真5ないし45のとおりである。
- 3 本件各建物は、関係人の陳述のとおり、時期等ははっきりとしないが増改築等が繰り返されていることが認められ、本件各建物は、ほぼ接着した状態で建っており、内部で行き来できる構造となっていることが認められた。
- 4 本件各建物は、立入調査した結果、いずれも全体的に経年による老朽化が著しい状態となっており、関係人の陳述のとおり、数カ所において雨漏りの跡が認められた。なお、物件2の建物2階の南東付近の部屋及び物件3の主である建物1階東側付近(いずれも建物間取図「不明部分」と図示。)については立ち入ることができず内部の状況を確認することができなかつたので注意されたい。
- 5 その他、本件土地各建物は、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
本件土地の北及び西側がそれぞれ市道に接している(土地建物位置関係図, 写真1ないし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 6 月 30 日 (月) 14 : 45 - 16 : 00 うち 40 分	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 7 月 1 日 (火) 13 : 00 - 13 : 40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7 年 7 月 1 日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者会社に対し求陳 $\times$ 切 7/9 (郵券110+110)
7 年 7 月 10 日 (木) 11 : 30 - 11 : 50	物件所在地	占有者に対し照会書差し置き
7 年 7 月 16 日 (水) 13 : 45 - 14 : 15	倉敷市水島海岸通	占有会社代表者から聴取
7 年 7 月 29 日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者会社あて立入調査期日通知 8/7 14:00 (郵券110)
7 年 8 月 7 日 (木) 13 : 20 - 16 : 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 債務者会社代表者, 占有者等から聴取

(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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

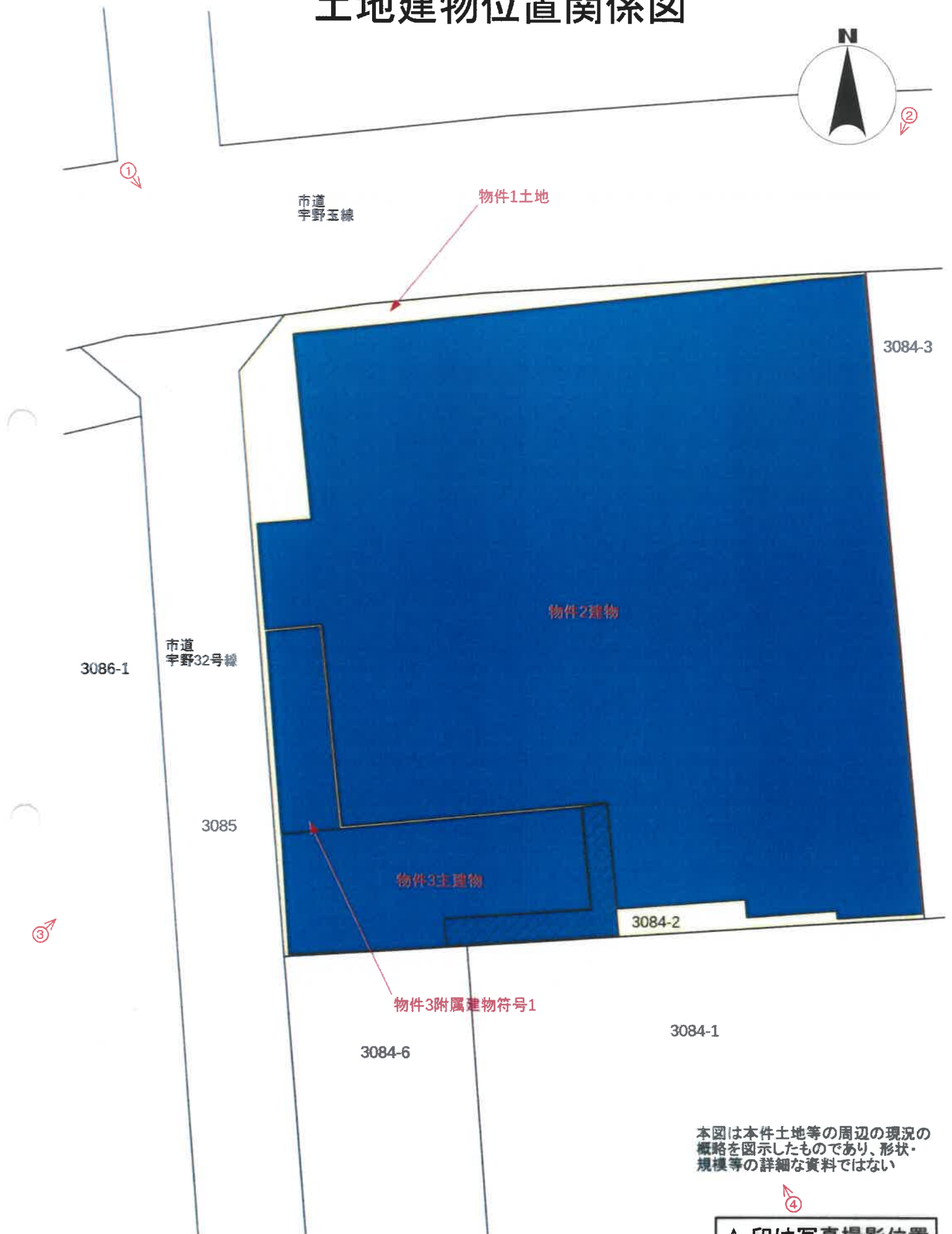
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

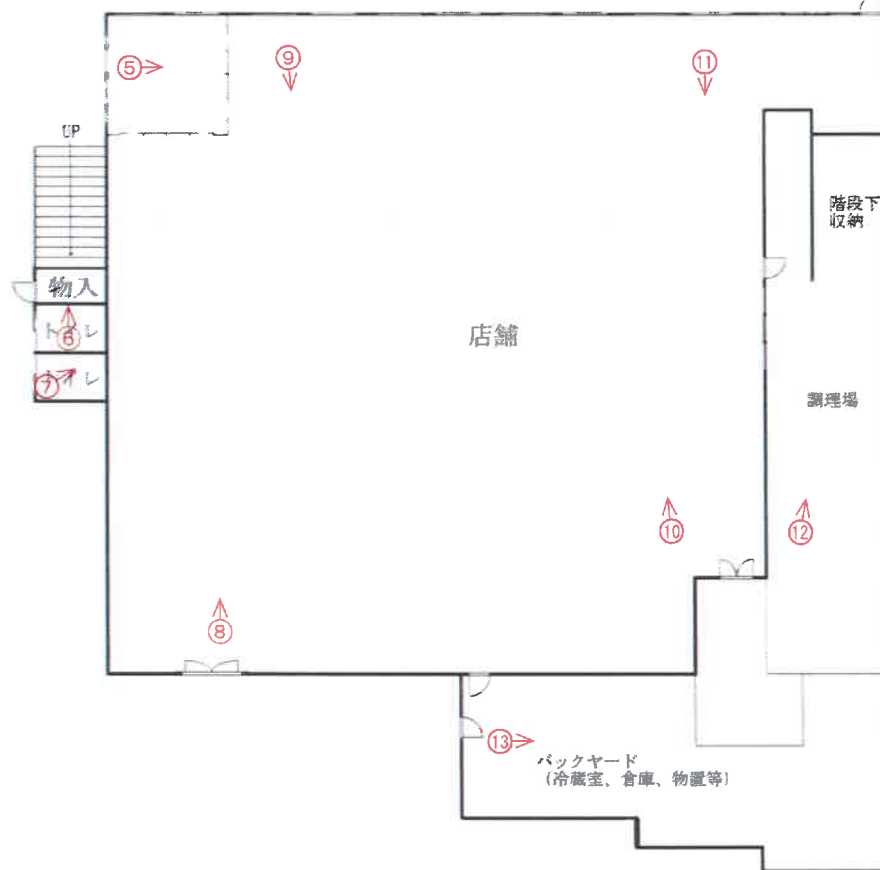
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



建物間取図

(物件2建物)



1階



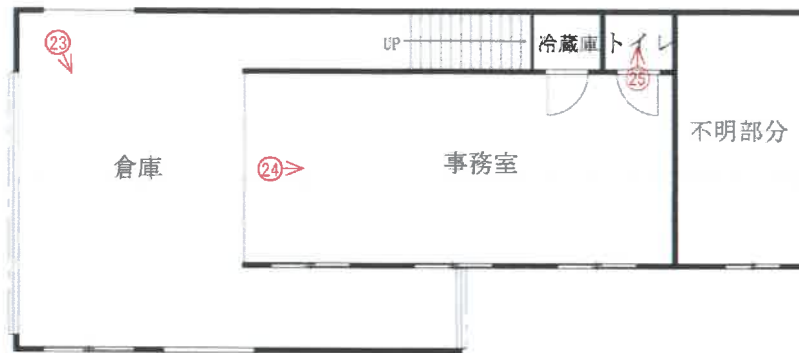
2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

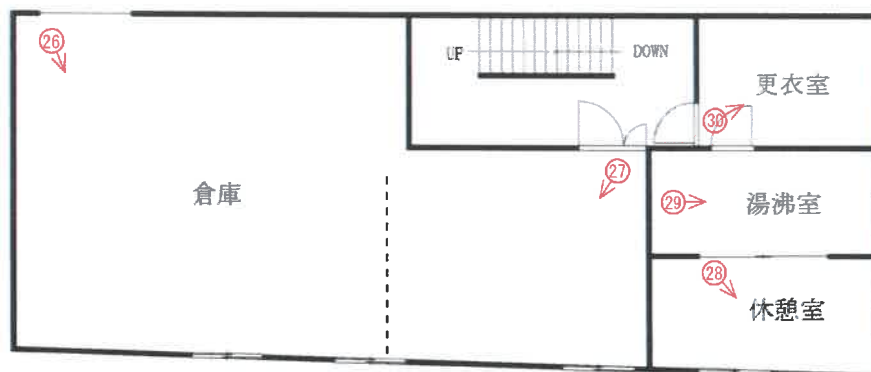
(10枚目)

建物間取図

(物件3主である建物)



1階



2階



3階



4階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

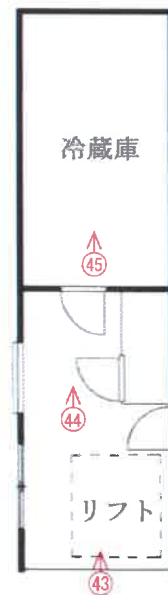
(1 1 枚目)

建物間取図

(物件3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

(1 2 枚目)

写真 1

物件 2



物件 1

市道

写真 2

物件 2



市道

写真 3 物件 3 附属建物符号 1

物件 3 主である建物



件外3086-1

市道

写真 4

物件 3 主である建物



物件 2

写真 5 物件 2 の建物内の状況



写真 6 物件 2 の建物内の状況



写真7 物件2の建物内の状況



写真8 物件2の建物内の状況



写真9 物件2の建物内の状況



写真 1 0 物件 2 の建物内の状況



写真 1 1 物件 2 の建物内の状況



写真 1 2 物件 2 の建物内の状況



写真 1 3 物件 2 の建物内の状況



写真 1 4 物件 2 の建物内の状況



写真 1 5 物件 2 の建物内の状況



写真 1 6 物件 2 の建物内の状況



写真 1 7 物件 2 の建物内の状況



写真 1 8 物件 2 の建物内の状況



写真19 物件2の建物内の状況



写真20 物件2の建物内の状況



写真21 物件2の建物内の状況



写真 2 2 物件 2 の建物内の状況



写真 2 3 物件 3 の主である建物内の状況



写真 2 4 物件 3 の主である建物内の状況



写真 2 5 物件 3 の主である建物内の状況



写真 2 6 物件 3 の主である建物内の状況



写真 2 7 物件 3 の主である建物内の状況



写真28 物件3の主である建物内の状況



写真29 物件3の主である建物内の状況



写真30 物件3の主である建物内の状況



写真 3 1 物件 3 の主である建物内の状況



写真 3 2 物件 3 の主である建物内の状況



写真 3 3 物件 3 の主である建物内の状況



写真 3 4 物件 3 の主である建物内の状況



写真 3 5 物件 3 の主である建物内の状況



写真 3 6 物件 3 の主である建物内の状況



写真37 物件3の主である建物内の状況



写真38 物件3の主である建物内の状況



写真39 物件3の主である建物内の状況



写真 4 0 物件 3 の主である建物内の状況



写真 4 1 物件 3 の主である建物内の状況



写真 4 2 物件 3 の附属建物符号 1 内の状況



写真 4 3 物件 3 の附属建物符号 1 内の状況



写真 4 4 物件 3 の附属建物符号 1 内の状況



写真 4 5 物件 3 の附属建物符号 1 内の状況



評 第 1274 号
令和7年 (ケ) 第 59 号
令和7年8月7日 現地調査
令和7年9月4日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

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 40,500,000 円
内訳価格	1	土地	金 20,237,000 円
	2	建物	金 15,538,000 円
	3	建物	金 4,725,000 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具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	所在地番目積	玉野市宇野一丁目 3084番2 宅地 1,264.56 m ²	概ね同左。
2	建物	所在家屋番号種類構造床面積	玉野市宇野一丁目3084番地2 3084番2 店舗・事務所 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺 2階建 1階: 1,043.74 m ² 2階: 893.19 m ² 延 1,936.93 m ²	1階の床面積は約1,038.00m ² 、2階の床面積は約859.60m ² 、延床面積は約1,897.60m ² である。その他の事項は概ね同左。
3	建物	所在家屋番号種類構造床面積 種類構造床面積	(主である建物) 玉野市宇野一丁目3084番地2 3084番2の2 事務所・物置 鉄骨造陸屋根4階建 1階: 64.35 m ² 2階: 130.50 m ² 3階: 130.50 m ² 4階: 110.15 m ² 延 435.50 m ² (附属建物符号1) 倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階: 34.88 m ² 2階: 34.88 m ² 延 69.76 m ²	主である建物の1階の床面積は約109.68m ² で延床面積は約480.83m ² である。その他の事項は概ね同左。
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1)

位 置・交 通	JR宇野 線 宇野 駅 の 南西 方直線約 670 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	玉野市市街地中心部の宇野一丁目地区に位置し、国道背後に店舗等が建ち並ぶ商業地域を形成している。	
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 : 商業地域 建 ぺ い 率 : 80% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 防火地域 その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,264.56 m ² 間 口 : 約 35.0 m 奥 行 : 約 35.0 m 形 状 : 略正方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位: 北 幅 員: 約 10.0m 舗 装: 有 種 類: 市道 高低差: 略等高 摘 要: 42条1項道路 宇野玉線 西 約 6.0m 有 市道 略等高 42条1項道路 宇野32号線	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は物件2及び物件3建物の敷地として利用されている。隣地は店舗等である。	
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、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、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。
特 記 事 項	-	

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41年5月頃 (登記上) 経 過 年 数 : 59 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和45年4月頃 増築 (登記上) 昭和45年4月頃 増築、昭和59年3月頃 一部取壊 (登記上)
仕 様	外壁 : 着色メッキ鋼板、タイル貼り等 天井 : ボード貼り等 内壁 : ボード貼り、クロス張り等 床 : 塩化ビニルタイル、コンクリート土間等 その他: -
建 物 の 品 等	中並品等
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	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	2階南東端付近は立ち入れなかったため内部の状況は不明である。

(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 : 昭和59年7月頃 (登記上) 経 過 年 数 : 41 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : ALC板等 天井 : ボード貼り等 内壁 : ボード貼り、クロス張り等 床 : 塩化ビニルタイル、タタミ、コンクリート土間等 その他: -
建 物 の 品 等	中並品等
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	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	1階東端付近は立ち入れなかったため内部の状況は不明である。

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 不明 経 過 年 数 : 41 年程度と判断した。 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : - ※建築年月日は不明であるが主である建物と概ね同時期と判断した。
仕 様	外壁 : ALC板等 天井 : ボード貼り等 内壁 : ボード貼り等 床 : コンクリート土間等 その他: -
建 物 の 品 等	中並品等
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	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	-

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 : 商業地

街路 幅員 : 約 10.0m

地 積 : 約 500 m²

間口・奥行 : 約20m×約25m

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
	62,100	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	61,200	61,200
A	公示地 玉野5-2	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
	61,200	1.030	1/1	1,264.56	0.75	59,800,000
1	A地域	角地 1.03	-	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 1.030				

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	93,000	1/1	1,897.60	0.02623	4,630,000
(主建物)	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。	-	概測数量	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
3	150,000	1/1	480.83	0.03721	2,680,000
(主建物)	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。	-	概測数量	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
3	46,800	1/1	69.76	0.03488	110,000
(附属建物符号1)	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。	-	登記数量	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
3計					2,790,000
2～3計					7,420,000

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率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率等価格を加算し、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	建付地等価格 (円) ア	底地等割合				土地価格・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	
1	59,800,000	a	法定地上権	0.86	0.50	25,710,000
		物件2建 物敷地部 分		現在の利用状 況等により割 合を判断した		
		b	法定地上権	0.14	0.50	4,190,000
		物件3建 物敷地部 分		現在の利用状 況等により割 合を判断した		
		計	-	1.000	-	29,900,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地等価格 (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	
2	1	59,800,000	a	法定地上権	0.86	0.50	25,710,000
			物件2建 物敷地部 分		現在の利用状 況等により割 合を判断した		
3			b	法定地上権	0.14	0.50	4,190,000
			物件3建 物敷地部 分		現在の利用状 況等により割 合を判断した		
			計	-	1.000	-	29,900,000

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	土地利用権等付建物価格 (円) ウ:ア+イ
2	4,630,000	25,710,000	30,340,000
3	2,790,000	4,190,000	6,980,000

④ 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)	占有減価修正	占有を考慮した積算価格 (円)	構成割合
		ア	イ	ウ	
1	土地	29,900,000	-	29,900,000	44.48%
2	建物	30,340,000	-	30,340,000	45.14%
3	建物	6,980,000	-	6,980,000	10.38%
一括	土地建物	67,220,000	-	67,220,000	100.00%
		上記①②③参照。なお、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	

II 収益価格の試算

対象物件には賃貸されていない部分もあるが物件2の2階部分が賃貸されているため当該部分の商業収益性に基づき物件全体の収益価格として以下のとおり求めた。

物件番号	総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
1～3	4,200,000	1.60	12.0%	1.00	56,000,000
	現況調査報告書に記載の調査時点における原賃貸の状況に基づく実際支払賃料(家賃)	賃貸市場では転貸借における家賃水準が得られる可能性等を考慮して査定した。	建物利用用途、賃貸借契約形態等を考慮のうえ査定した	必要なし	オ:ア×イ÷ウ×エ

III 評価額の決定

上記で得た積算価格・収益価格を比較考量して調整後の価格を求めた後、積算価格の構成比により調整後のそれぞれの評価額を算出して市場修正前の評価額とし、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 ア (円)	収益価格 イ (円)	調整後の価格 ウ (円)
1～3	67,220,000	56,000,000	65,000,000
	上記Ⅰ参照	上記Ⅱ参照	対象物件の一部のみが収益物件として賃貸の用に供されているため収益価格は参考にとどめ、相対的に規範性の高い積算価格を重視して決定した。

2 調整後の各物件の評価額(物件1～3)

物件番号	種類	調整後の価格 ア (円)	積算価格の構成割合	構成割合に基づく配分率 イ	調整後の各物件の評価額 ウ (円)
1	土地	65,000,000	44.48%	44.48%	28,910,000
2	建物		45.14%	45.14%	29,340,000
3	建物		10.38%	10.38%	6,750,000
1～3	土地建物		100.00%	100.00%	65,000,000
	上記1参照		上記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 ア (円)	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	要返還一時金の額 カ (円)	積算価格 キ (円)
1	28,910,000	-	1.00	0.70	1.00	-	20,237,000
2	29,340,000	1.00	1.00	0.70	1.00	5,000,000	15,538,000
3	6,750,000	1.00	1.00	0.70	1.00	0	4,725,000
一括 (物件1～3)	65,000,000	-	-	-	-	5,000,000	40,500,000
	上記2参照。	必要なし	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	返還義務のある敷金額を考慮のうえ査定した。	キ:ア×イ×ウ×エ×オ-カ

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番 号 : 玉野5-2
所 在 : 宇野1丁目2055番78
価 格 : 62,100 円/㎡
位 置 : 宇野700m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 253 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南10m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 商業 (80、400) 準防
地域の概要 : 官公庁に近い国道背後の商業地域

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	53,248,092 円	
2・3	建物	29,578,225 円	固定資産課税上は物件2及び物件3の区分が判然としないため建物全体の評価額を合計した。

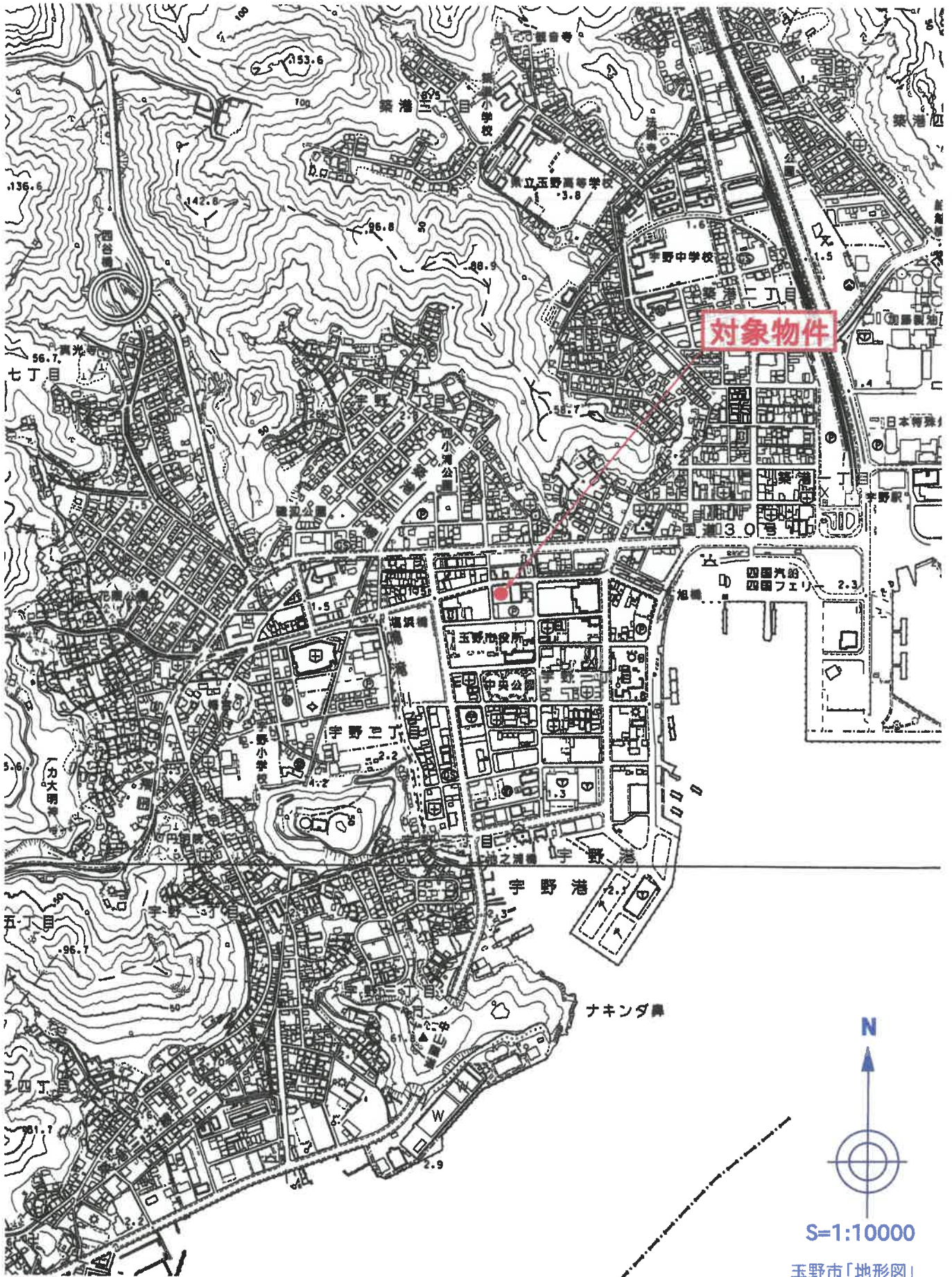
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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





S=1:500

3086-2

3084-2

3084-3

物件1土地

3085

3086-1

3084-6

3084-1

3081

3080

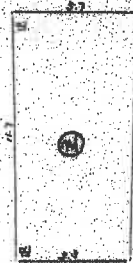
登記年月日：昭和59年11月16日

09156

各階平面図

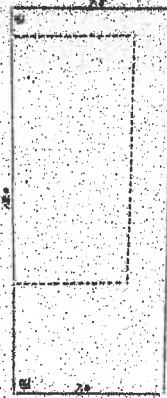
主たる建物

1階



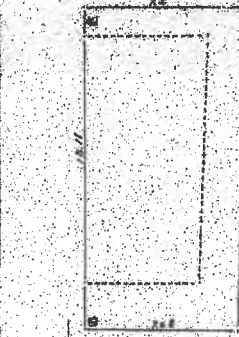
$$12 \times (12 + 12) \times 1/2 = 144$$

2階



$$12 \times (12 + 12) \times 1/2 = 144$$

3階



$$12 \times (12 + 12) \times 1/2 = 144$$

附属建物の

1階



$$12 \times 12 = 144$$

2階 周型に250mm

$$12 \times 12 = 144$$

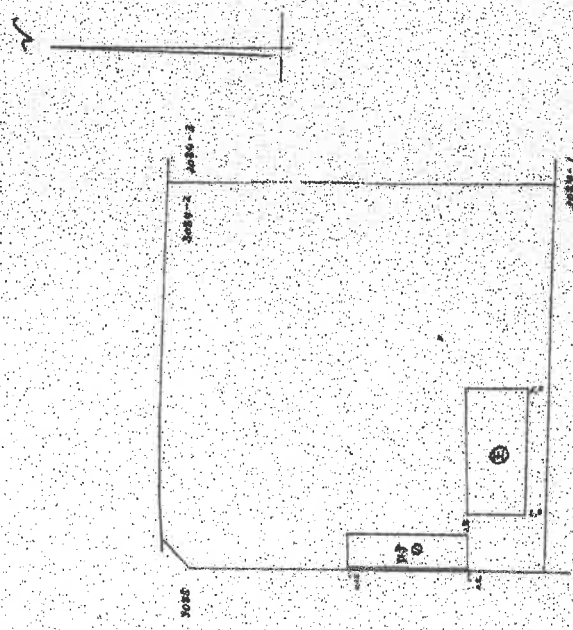
家庭番号 3084-2-2

建物の所在

至野市 字野ノ丁 3084番地2

建物図面

各階平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成11年8月20日

(岡山県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図

