

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	29,182,000 23,345,600	一括	5,840,000	483,367	0
1	4,820,000				
2	40,000				
3	24,322,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 総社市金井戸字西鴻崎
 地 番 441 番 12
 地 目 宅地
 地 積 493.62 平方メートル
- 2 所 在 総社市金井戸字西鴻崎
 地 番 441 番 14
 地 目 公衆用道路
 地 積 37 平方メートル
- 3 所 在 総社市金井戸字西鴻崎 441 番地 12
 家屋 番号 441 番 12
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 167.34 平方メートル
 2 階 138.60 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1～3】

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。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 総社市金井戸字西鴻崎
地 番 4 4 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 4 9 3 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 総社市金井戸字西鴻崎
地 番 4 4 1 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 3 7 平方メートル
- 3 所 在 総社市金井戸字西鴻崎 4 4 1 番地 1 2
家屋 番号 4 4 1 番 1 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 7 . 3 4 平方メートル
2 階 1 3 8 . 6 0 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 6 9 号
令和 7 年 7 月 1 6 日受理
令和 7 年 8 月 2 8 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 総社市金井戸字西鴻崎
 地 番 4 4 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 3. 6 2 平方メートル

- 2 所 在 総社市金井戸字西鴻崎
 地 番 4 4 1 番 1 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 7 平方メートル

- 3 所 在 総社市金井戸字西鴻崎 4 4 1 番地 1 2
 家屋 番号 4 4 1 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 7. 3 4 平方メートル
 2 階 1 3 8. 6 0 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	☒ 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:	
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家族とともに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 ☐ 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

(2 枚目)

(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 2			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 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 ☒ 上記の者が公衆用道路 (市道) として使用し、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	本件土地は、市道と一体となっている			
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」のとおり)			
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
(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A (債務者兼所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	令和4年3月頃	
最初の契約日	令和4年3月頃	
契約等期間	令和4年3月頃 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日 から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
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	

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 本件土地建物は私の所有です。 2 本件建物には私の子ども B と孫の合計 2 人で住んでいます。 3 B は、令和 4 年 3 月頃から本件建物に住んでいます。 なお、B とは賃貸借契約は締結していません。 4 本件建物内で犬 1 匹を飼っています。 5 物件 2 土地は公衆用道路（市道）になっています。 6 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。 7 本件建物には雨漏り等不具合はありません。 8 隣地所有者と境界等の争いはありません。

(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 28 のとおりである。
- 3 本件建物の占有状況については、「占有関係用〈単独〉」記載のとおりである。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
物件 2 土地が市道（金井戸支線 3 1 5 4 号道）と一体となって使用されている（土地建物位置関係図参照）。

(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 8月 6日 (水) 14:25-14:45	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
7年 8月 6日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送 8/13 (切手代110円)
7年 8月13日 (水) 15:35-15:50	当庁執行官室(電話)	Aより聴取、立入調査期日通知
7年 8月14日 (水) 11:55-12:20	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 8月22日 (金) 13:50-14:40	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
7年 8月27日 (水) 9:40- 9:45	(当職携帯電話)	Aより聴取、立入調査期日通知
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

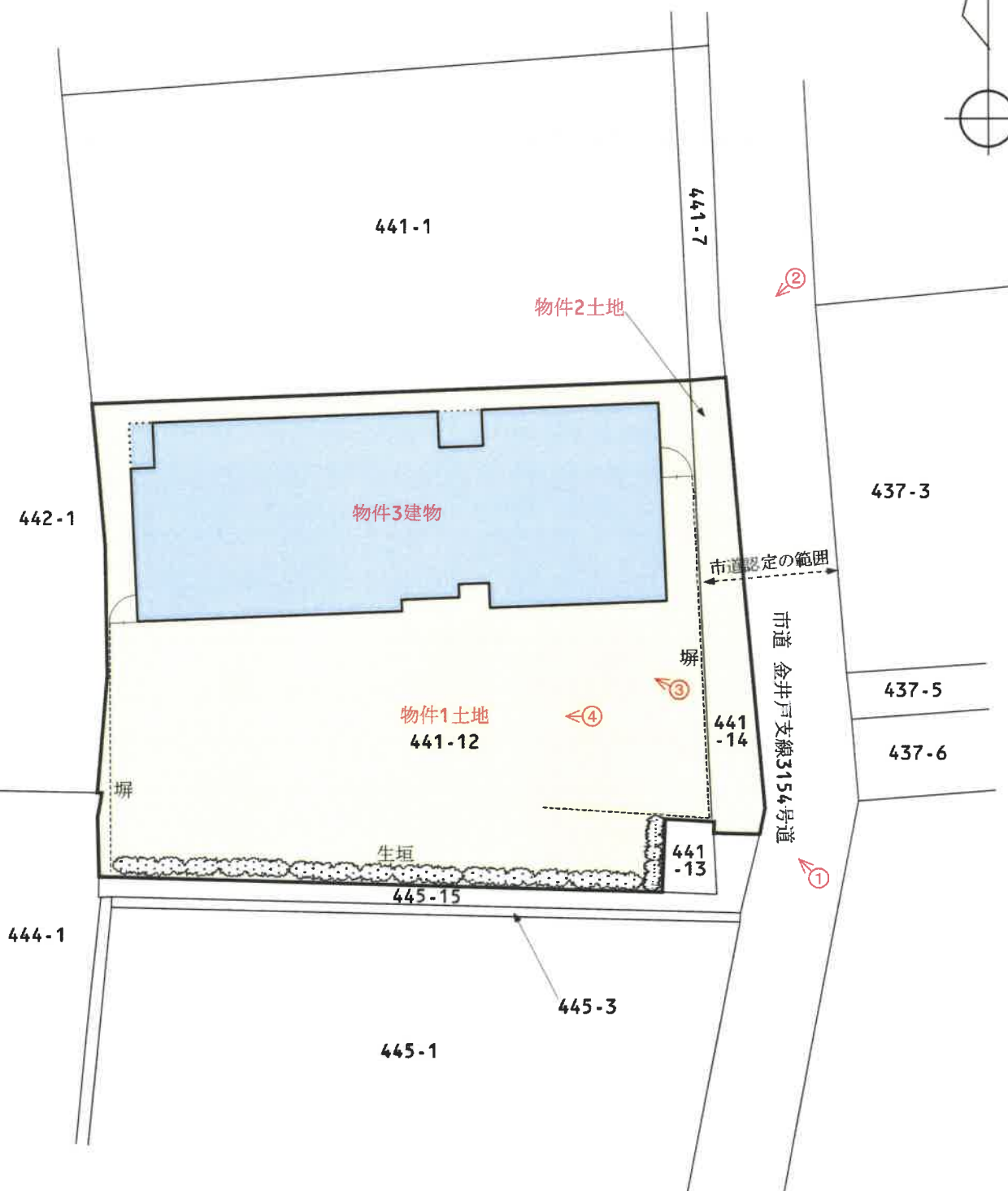
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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

S≒1/250



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲
及び位置関係は概略であるので留意されたい。

建物間取図 物件3建物



・ 1階



・ 2階

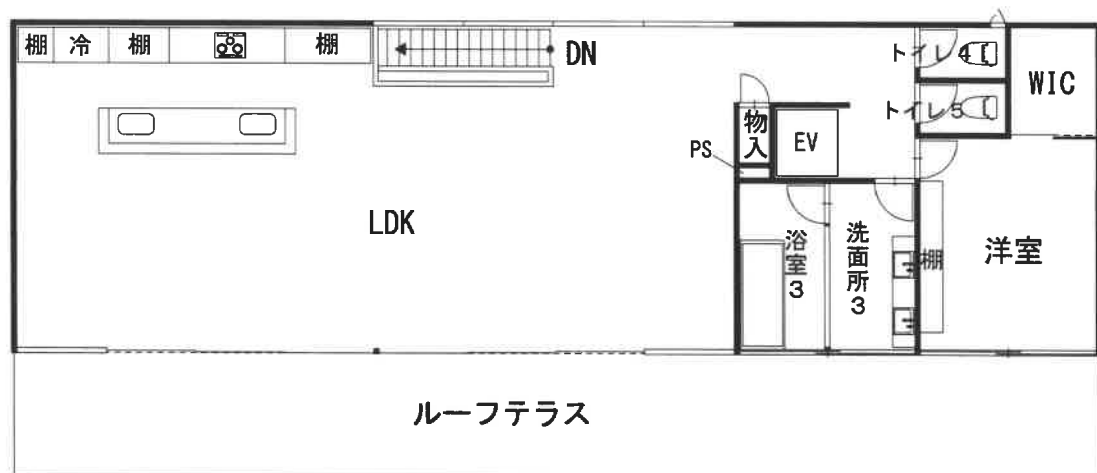


写真1

物件2 土地

物件3 建物



写真2

物件2 土地

物件3 建物

市道



写真3 物件1 土地

物件3 建物



写真4

物件1 土地

物件3 建物



写真5 1階玄関1



写真6 1階玄関2



写真7 1階トイレ1



写真8 1階洗面所1



写真9 1階浴室1

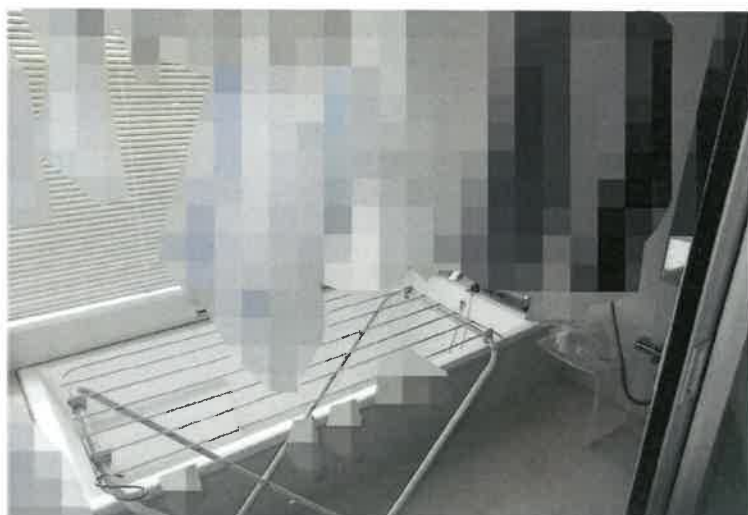


写真10 1階トイレ2



写真11 1階洗面所2



写真12 1階浴室2



写真1 3 1階トイレ3



写真1 4 1階洋室1（キッチン部分）



写真1 5 1階洋室1



写真16 1階WIC

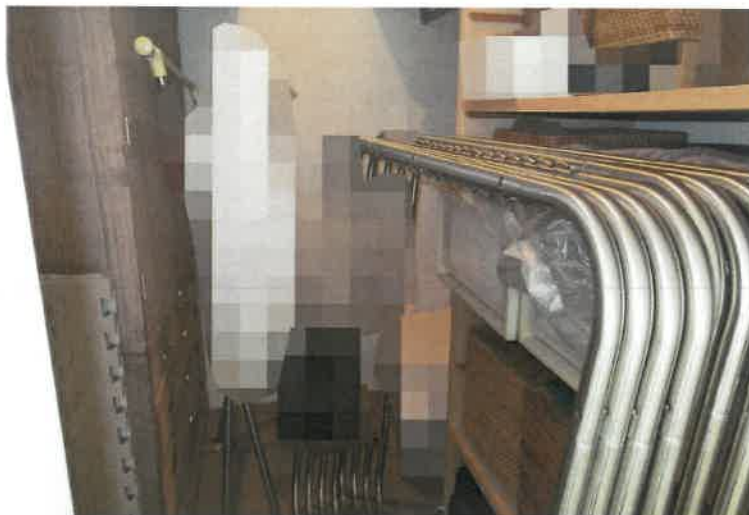


写真17 1階洋室2



写真18 1階洋室3



写真19 1階洋室4



写真20 2階トイレ4



写真21 2階トイレ5



写真 2 2 2 階洗面所 3



写真 2 3 2 階浴室 3



写真 2 4 2 階LDK（キッチン部分）



写真25 2階LDK



写真26 2階洋室



写真27 2階WIC



写真 2 8 2 階ルーフテラス



評 第 25 - 288208 号
令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 山城 多賀夫

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 29,182,000 円
内訳価格	1	土地	金 4,820,000 円
	2	土地	金 40,000 円
	3	建物	金 24,322,000 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	現況
1	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	総社市金井戸字西鴻崎 441番12 宅地 493.62 m ²	概ね同左
2	土地	所 在 地 番 地 目 地 積	総社市金井戸字西鴻崎 441番14 公衆用道路 37 m ²	概ね同左
3	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	総社市金井戸字西鴻崎 441番地12 441番12 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階： 167.34 m ² 2階： 138.60 m ² 延： 305.94 m ²	概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
	特にない			

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吉備線 服部 駅 の 南 方直線約 1,440 m (別添「位置図」)	
付 近 の 状 況	総社市市街地の東方近郊にあつて、戸建住宅が点在し、農地も多く残る市街化調整区域の住宅地域。	
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 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 493.62 m ² 間 口 : 約 18.0 m 奥 行 : 約 25.0 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約 5.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(金井戸支線3154号道) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条2項道路(本件土地の前面は4m以上あり)	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件3建物の敷地として利用されている。隣地は駐車場等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 無	※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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地(井出見延遺跡・金井戸鴻崎遺跡)である。 ・現況は、北側で隣接する件外土地441番1と一体的に利用されており、件外土地が駐車スペースとなっている。本件土地には駐車スペースはないので留意されたい。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件 2 ）

位 置・交 通	JR吉備線 服部 駅 の 南 方直線約 1,440 m (別添「位置図」)	
付 近 の 状 況	総社市市街地の東方近郊にあつて、戸建住宅が点在し、農地も多く残る市街化調整区域の住宅地域。	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 37 m ² 幅 : 約1.5m～2.2m 延 長 : 約 18 m 形 状 : 不整形(長狭地) 接面状況 : ー 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : ー 幅 員 : ー 舗 装 : ー 種 類 : ー 高低差 : ー 摘 要 : ー	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	隣接土地と一体的に舗装され、物件1土地が接面する市道金井戸支線3154号道の一部となっている。	
供給 処理 施設	上 水 道 : ー ガス配管 : ー 下 水 道 : ー	※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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地(井出見延遺跡・金井戸鴻崎遺跡)である。	

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20年10月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 16 年 経済的残存耐用年数 : 24 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : モルタルリシン吹付 天 井 : 塗装仕上げ等 内 壁 : 塗装仕上げ、タイル等 床 : タイル、カーペット等 その他 : -
建 物 の 品 等	上品等
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	・ 建築確認あり。 ・ 玄関が2か所あり、建物内部で行き来が可能な二世帯住宅として設計されている。 ・ バスルームが3か所、トイレが5か所あるなど、全体に居宅としては特殊な間取りとなっている。 ・ エレベーターあり。

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 5.5m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地

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
	28,800	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	31,000	31,000
A	公示地 総社-11	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	31,000	0.90	1.00	493.62	1.00	13,772,000
	A 地域	規模 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
		相乗積 0.90				
2	31,000	0.05	1.00	37	—	57,000
	A 地域	市道敷 0.05	—	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 0.05				

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
3	231,000	1.00	305.94	0.3942	27,859,000
	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 積算価格の査定

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	
1	13,772,000	-	法定地上権	1.00	0.50	6,886,000
		計	-	1.00	-	6,886,000

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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
3	1	13,772,000	-	法定地上権	1.00	0.50	6,886,000
			計	-	1.00	-	6,886,000

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
3	27,859,000	6,886,000	34,745,000

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 (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	積算価格 (円) カ
1	6,886,000	－	1.00	0.70	1.00	4,820,000
2	57,000	－	1.00	0.70	1.00	40,000
3	34,745,000	1.00	1.00	0.70	1.00	24,322,000
一括 (物件1～3)	41,688,000	－	－	－	－	29,182,000
	上記①～③参照。	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	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 : 総社-11
所在 : 総社市刑部字土堂124番
価格 : 28,800 円/㎡
位置 : 東総社駅より約1.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 571 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 東3.4m市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 無し(60,100)
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域

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	7,435,891 円	
2	土地	—	公衆用道路のため非課税
3	建物	32,350,639 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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000

対象物件

総社市発行 総社市域図



位置図

1:2,500

ニシナ
総社東店

天清寺

天神

対象物件

井手

井手川

総社市発行 総社市域図

(座標値種別：図上測定)

寫凶公

44

1:500

439-1

441-2

441-5

441-8

441-9

441-1

441-12

441-15

445-3

444-1

442-6

442-2 →

444-3

445-1

446-8

446-1

446-4

446-11

447-8

447-5

446-3

地番区

各階平面図

建物図面

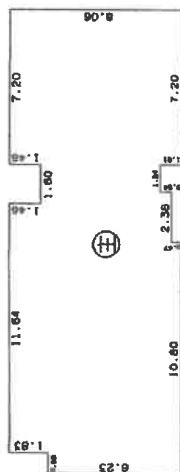
441-12

家屋番号

総社市金井戸字西瀬崎441-12

建物の所在

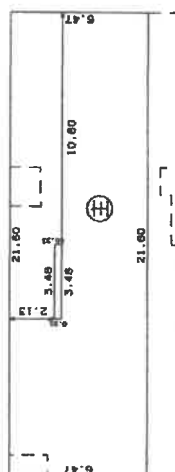
1階



求積表

0.96 X 6.23	=	5.9808
9.84 X 6.06	=	79.3104
1.80 X 7.59	=	13.6620
0.56 X 6.13	=	3.4328
8.44 X 5.59	=	47.1796
1.01 X 7.20	=	7.2720
1.46 X 7.20	=	10.5120
計		167.3496
床面積		167.34 m ²

2階

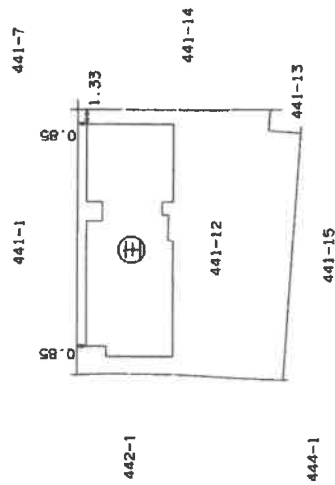


求積表

21.60 X 6.47	=	139.7520
0.33 X 3.48	=	-1.1484
計		138.6036
床面積		138.60 m ²

約71%に縮小

物件3建物



作成者

土地調査士

2020年10月10日作成

1/250

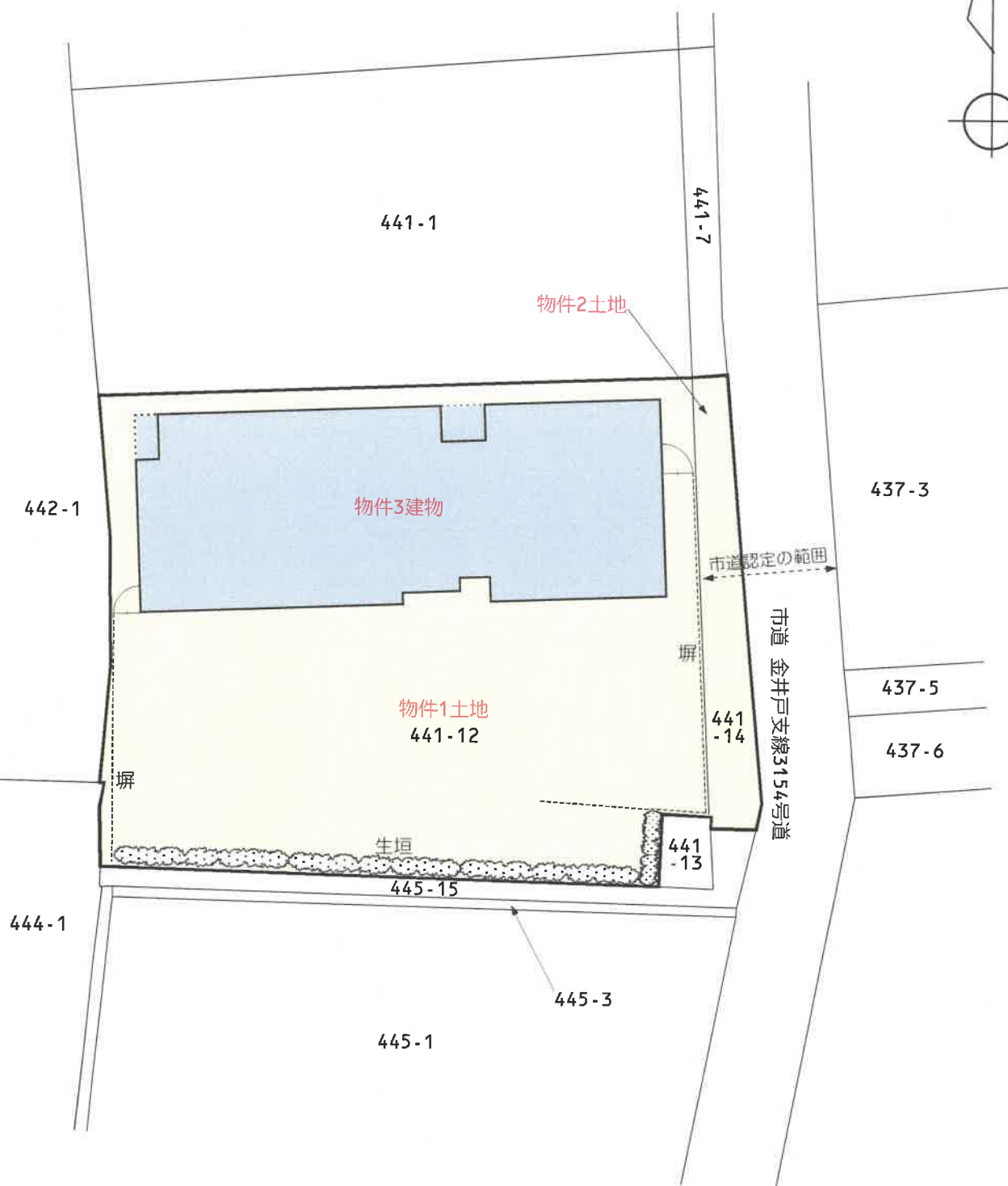
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲
及び位置関係は概略であるので留意されたい。