

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 岸 野 孝 昭

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	日 時 令和 8年 1月22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 2月12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12月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	5,248,000 4,198,400	一括	1,050,000	81,763	26,039
1	4,396,000				
2	320,000				
3	532,000				



物 件 目 録

1 所 在 総社市総社二丁目字宮ノ後

地 番 850番5

地 目 宅地

地 積 594.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 総社市総社二丁目字宮ノ後850番地5

家屋 番号 850番5の2

種 類 居宅・車庫・物置

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階56.92平方メートル

2階56.01平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・物置

床 面 積 1階56.92平方メートル

2階約121.31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

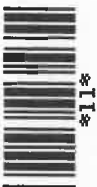
種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺・高床式・平家建

床 面 積 59.30平方メートル

主建物と附属建物は合体し、現況床面積は(現況)記載のとおり

所有者 A



物 件 目 録

3	所 在	総社市総社二丁目字宮ノ後850番地5
	家屋 番号	850番5
	種 類	工場・事務所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建
	床 面 積	1階203.97平方メートル 2階109.47平方メートル
	(現況)	
	種 類	工場・倉庫
	床 面 積	1階 203.97平方メートル 2階 約121.47平方メートル
	所有者	有限会社貴和産業



物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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】

A（本件所有者）が占有している。

【物件番号3】

有限会社貴和産業（本件所有者）及びAが占有している。

A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 総社市総社二丁目字宮ノ後

地 番 850番5

地 目 宅地

地 積 594.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 総社市総社二丁目字宮ノ後850番地5

家屋 番号 850番5の2

種 類 居宅・車庫・物置

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階56.92平方メートル
2階56.01平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・物置

床 面 積 1階56.92平方メートル
2階約121.31平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺・高床式・平家建

床 面 積 59.30平方メートル

主建物と附属建物は合体し、現況床面積は(現況)記載のとおり

所有者 A



物 件 目 録

3 所 在 総社市総社二丁目字宮ノ後 850 番地 5

家屋 番号 850 番 5

種 類 工場・事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 203.97 平方メートル
2 階 109.47 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

床 面 積 1 階 203.97 平方メートル
2 階 約 121.47 平方メートル

所有者 有限会社貴和産業



令和6年(ケ)第142号
令和6年12月24日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 総社市総社二丁目字宮ノ後
地 番 850番5
地 目 宅地
地 積 594.00平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 総社市総社二丁目字宮ノ後850番地5
家屋 番号 850番5の2
種 類 居宅・車庫・物置
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
床 面 積 1階56.92平方メートル
2階56.01平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィング葺・高床式・平家建
床 面 積 59.30平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 総社市総社二丁目字宮ノ後850番地5
家屋 番号 850番5
種 類 工場・事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階203.97平方メートル
 2階109.47平方メートル

所有者 有限会社貴和産業



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(物件2、3)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: 居宅・工場・物置 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 56.92平方メートル(登記簿と同一) 2階 約121.31平方メートル(約6平方メートル増築)														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・作業場・物置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	本建物は主である建物2階部分と附属建物である高床式1階建の1階部分が未登記増築部分で合体している構造になっている														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</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	☐ 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)

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															
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：工場・倉庫 □構造： ■床面積：1階 203.97平方メートル(登記簿と同一) 2階 約121.47平方メートル(約12平方メートル増築)														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物に動産類を残置して占有している ☒ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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	☐ 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
(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3建物及び西側下屋部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (土地及び物件2建物所有者) ☒ B (債務者会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年6月24日	
最初の契約等	契約日	平成8年6月24日	
	期間	平成8年6月24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	
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	
	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
(5 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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場・倉庫	
■関係人(■A (土地及び物件2 建物所有者) ■B (債務者会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年6月24日	
最初の 契約等	契約日	平成8年6月24日	
	期間	平成8年6月24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	
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	
	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
(6 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 (土地及び物件2建物所有者)	1 本件土地及び物件2建物は私の所有です。 なお、物件2建物を所有権保存した当時から本件土地の前所有者とは金銭のやり取りはなく、使用借していました。 2 物件3建物は有限会社貴和産業の所有です。 なお、同社に平成8年6月24日に所有権移転していますが、建物建築時から私のほうでも使用しており、所有権移転後も使用借です。現在は、タイヤ等を置いております。 3 物件2建物には私と息子の合計2人で住んでいます。 なお、1階は作業場として使用しています。 4 物件2建物内で犬を2匹飼っています。 5 物件2建物には雨漏り等不具合はありませんが、物件3建物は雨漏りしている箇所があります。 6 本件土地及び物件3建物に関して、有限会社貴和産業との間に賃貸借契約書はないですし、金銭のやり取りはなく、同社に所有権移転した当初から使用借です。 7 物件3建物内には機械・器具類がありますが、既に使用しておらず価値はないです。片付けないといけないと思っています。 8 隣地所有者と境界等の争いはありません。 9 本件各建物には水道の引き込みはありません。本件各建物の水は、物件3建物の階段下先付近から地下水を汲み上げて使っています。
■ B (債務者有限会社貴和産業代表者)	1 物件3建物は私が代表をしている有限会社貴和産業の所有です。 なお、Aも物件3建物を使用しています。 2 Aには地代等は支払っておらず、使用借しています。 3 物件3建物内の機械・器具類並びに動産類は無価値です。

(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)

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 本件建物内の状況は、写真5ないし25のとおりである。
- 3 物件2建物については、主である建物2階部分と附属建物である高床式1階建の1階部分が未登記増築部分で合体している構造になっているので、この点留意されたい。
- 4 物件3建物には、備え付けた機械・器具その他工場供用物が散見されるが、すべて無価値である。なお、2階物置の床には腐食部分があるので、この点留意されたい。
- 5 関係人の陳述及び現場の状況から、物件1土地は建物所有者らが敷地として占有しており、また物件3建物は有限会社貴和産業及びAが占有しているので、本件各占有は「占有者及び占有権原」(5、6枚目)のとおり認定した。
- 6 本件各建物への水道の引き込みはないが、関係人の陳述によると、物件3建物階段下先付近から地下水を汲み上げて使用しているとのことであるので、この点留意されたい。
- 7 関係人の陳述によると、物件3建物は雨漏りしているとのことであるので、この点留意されたい。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
物件1土地東側が市道(総社2丁目支線3057号線)に接している(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 1月 7日 (火) 9:40-10:00	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 1月 8日 (水) 8:00-8:50	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Aより聴取 求連絡書面交付
7年 1月 8日 (水) 14:40-14:45	B自宅	Bより聴取
7年 2月19日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知(切手代110円)
7年 3月 5日 (水) 12:50-15:00	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 Aより聴取
7年 3月11日 (火) 14:35-14:55	当庁執行官室(電話)	Aより聴取
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

(9 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

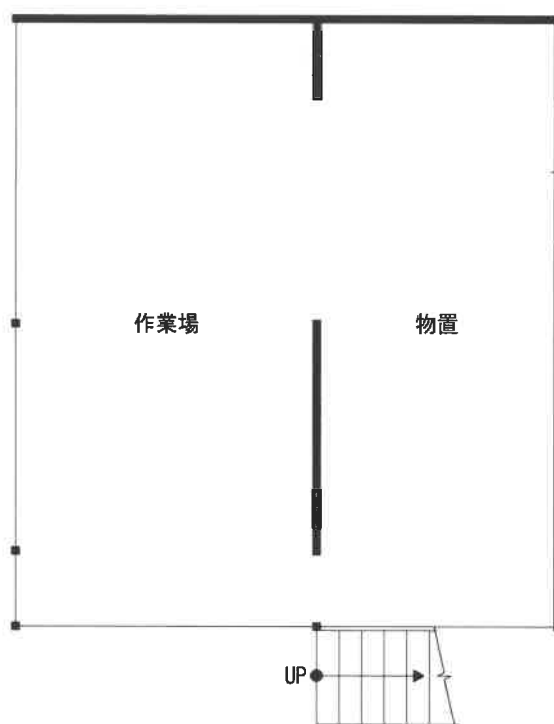
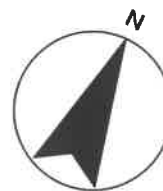


印は写真撮影位置
方向写真番号

※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。

建物間取図

物件2建物



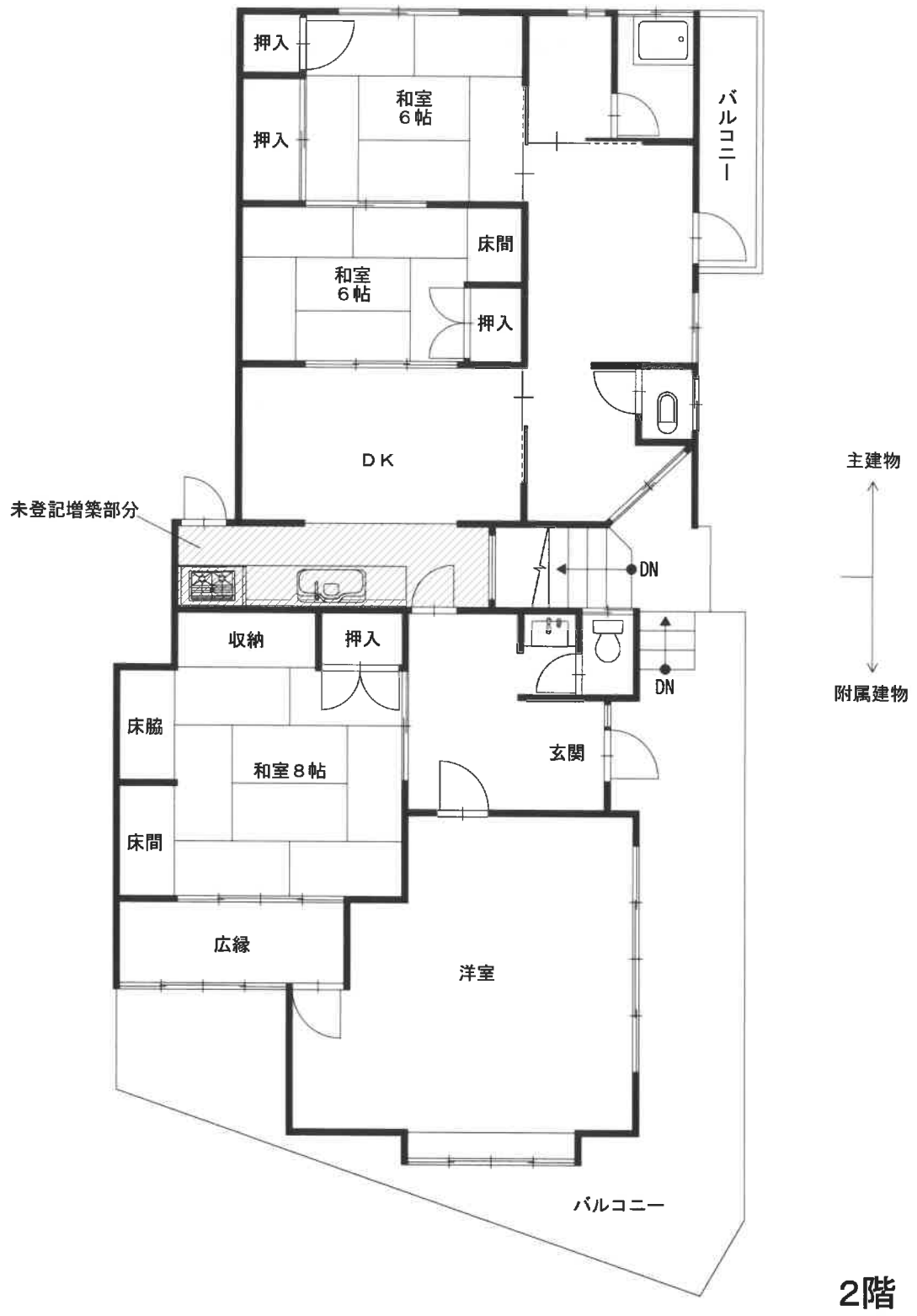
主建物

1階

(1 1 枚目)

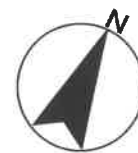
建物間取図

物件2建物

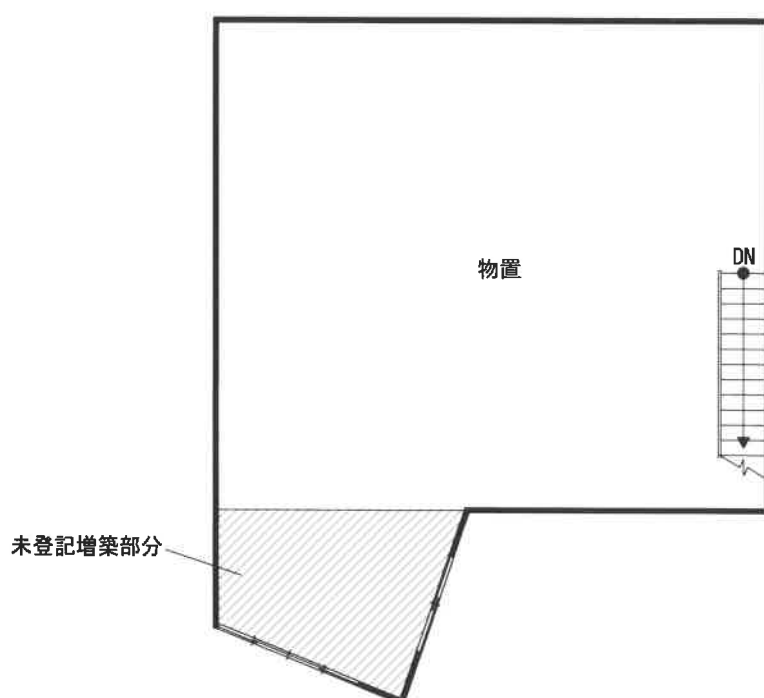


建物間取図

物件3建物



1階



2階

(13 枚目)

写真1 物件1 土地 物件2 附属建物 物件2 主建物



市道

写真2 物件1 土地 下屋 物件2 附属建物 物件2 主建物



写真3 下屋 物件3 建物 未登記増築部分 物件2 附属建物 下屋



写真4 下屋 物件2 附属建物 物件2 主建物 物件3 建物



写真5 物件2 主建物・1階作業場



写真6 物件2 主建物・1階物置



写真7 物件2主建物・2階トイレ



写真8 物件2主建物・2階浴室



写真9 物件2主建物・2階北側和室6帖



写真10 物件2主建物・2階中央和室6帖



写真11 物件2主建物・2階DK 未登記増築部分



写真12 物件2建物・未登記増築部分



写真1 3 物件2附属建物・玄関



写真1 4 物件2附属建物・トイレ

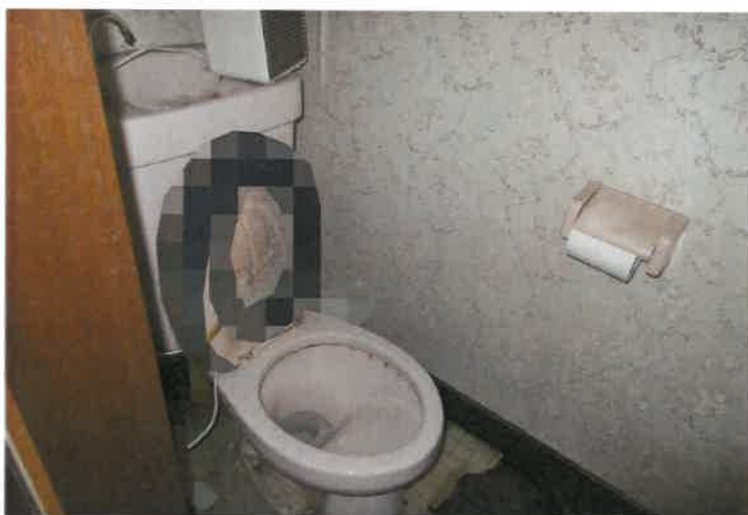


写真1 5 物件2附属建物・洗面所

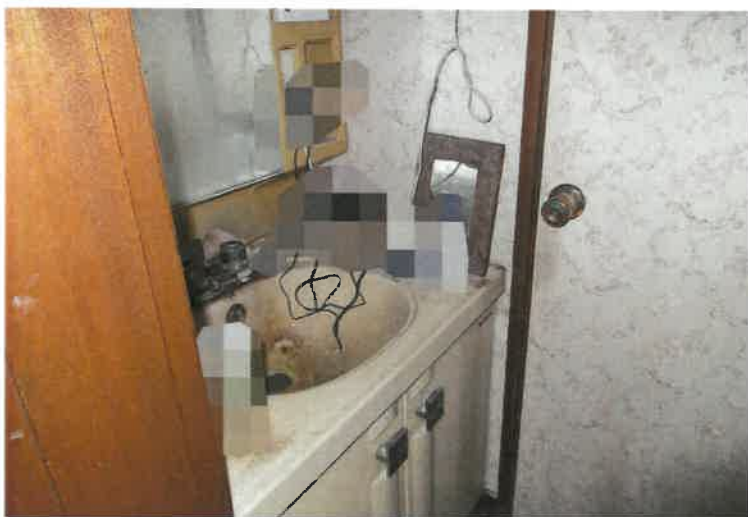


写真16 物件2附属建物・和室8帖



写真17 物件2附属建物・広縁



写真18 物件2附属建物・洋室



写真19 物件2附属建物・バルコニー



写真20 物件3建物・1階トイレ



写真21 物件3建物・1階物置・工場



写真 2 2 物件 3 建物・1 階物置・工場



写真 2 3 物件 3 建物・2 階物置



写真 2 4 物件 3 建物・2 階未登記増築部分



写真 2 5 物件 3 建物・2 階物置（床腐食部分）



評 第 24-12190 号
令和 6 年 (ケ) 第 142 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 25 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 5,248,000 円
内訳価格	1	土地	金 4,396,000 円
	2	建物	金 320,000 円
	3	建物	金 532,000 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、瑕疵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	所在地番目積 総社市総社二丁目字宮ノ後 850番5 宅地	594.00 m ²	概ね同左
2	建物	(主建物) 所在地 総社市総社二丁目字宮ノ後 850番地5 家屋番号 850番5の2 種類 居宅・車庫・物置 構造 鉄骨・木造瓦葺 2階建 床面積 1階: 56.92 m² 2階: 56.01 m² 延: 112.93 m² (附属建物) 符号 1 種類 居宅 構造 木造ルーフィング葺・高床式・ 平家建 床面積 59.30 m²		主建物と附属建物は合体し、 現況床面積は下記の通り。 床面積: 1階 56.92m ² (登記) 2階 約121.31m ² (概測) 延 約178.23m ² (概測)
3	建物	所在地 総社市総社二丁目字宮ノ後 850番地5 家屋番号 850番5 種類 工場・事務所 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板スレート 葺 2階建 床面積 1階: 203.97 m² 2階: 109.47 m² 延: 313.44 m²		2階南端に未登記増築部分が 認められるため、現況床面積・ 種類は以下の通りである。 床面積: 1階 203.97m ² (登記) 2階 約121.47m ² (概測) 延 約325.44m ² (概測) 種類: 工場・倉庫 上記以外は概ね同左
物件 番号	特記事項			
2	主である建物の2階部分と附属建物の間が増築により合体しているため、一体の建物として評価する。			

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 東総社 駅 の 東 方直線約 250 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道180号の北側背後地でJ R 沿線に位置し、狹隘道路沿いに戸建、田、工場等が混在する地域。	
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 : 第2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 : 無	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 594.00 m ² 間 口 : 約 20 m (接道間口約3m) 奥 行 : 約 60 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 略中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 東側 幅 員 : 約 2.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 (総社2丁目支線3057号道) 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条2項道路	南東側 約 2.2m 有 市道 (総社2丁目支線3056号道) 略等高 法42条2項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況で物件2及び3の建物等が存する。 隣地は田、雑種地、鉄道用地、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 : 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	・上水道の引込管はなく、地下水を利用しているとのことなので留意されたい。 ・埋蔵文化財包蔵地(宮後遺跡)に該当する。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 増 改 築 時 期	: 昭和49年12月頃 新築(登記上) : 51 年 : 数 年 (主体部分) : 増築年月日不詳
仕 様	外 壁 : モルタル塗り吹付等 (和室) 天 井 : 敷目張天井等 内 壁 : 繊維壁等 床 : 畳等 その他 : -	(洋室) クロス等 板貼等 フローリング等 - (作業場) アラシ等 ブロック等 土間コン等 -
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	稍不良	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	・ 建物は経年相応に老朽化し、建物内で大型犬を2頭飼っている。 ・ 建物内に階段はなく、外階段のみである。 ・ 上記建築時期は合体前の主である建物についての記載で、附属建物は昭和61年8月頃新築されている(登記簿)。	

3 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 : 昭和47年10月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 53 年 経済的残存耐用年数 : 数 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 増築年月日不詳
仕 様	外 壁 : スレート張等 天 井 : アラワシ等 内 壁 : アラワシ等 床 : 土間コン等 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・機械や器具類が確認できたが、残存経済価値はほとんどないと判断した。 ・動産等が散乱している状態である。 ・2階の床部分に抜けている箇所があるので留意されたい。

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 : 住工混在地
 街路 幅員 : 約 2.5 m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約20m×約15m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 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
	49,500	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{134}$	38,500	38,500
A	公示地 総社(県)-3	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	38,500	0.61	1.00	594.00	0.70	9,765,000
	A 地域	接道状況 形状 規模	0.80 0.95 0.80	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	0.61			

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	140,000	1.00	178.23	0.01887	471,000
	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
3	80,000	1.00	325.44	0.01818	473,000
	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		底地等割合		底地価格
	(円)				(円)
	ア	細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合 エ：ア×イ×ウ
1	9,765,000	1	敷地占有利益	0.3729	0.95
		2	使用借権	0.6271	0.90
		計	-	1.000	-
					8,970,600

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格		土地利用権等割合		土地利用権等価格
		(円)				(円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合 エ：ア×イ×ウ
2	1	9,765,000	1	敷地占有利益	0.3729	0.05
			計	-	0.3729	-
3	1	9,765,000	2	使用借権	0.6271	0.10
			計	-	0.6271	-
						182,100
						612,400

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	471,000	182,100	653,100
3	473,000	612,400	1,085,400

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)	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	8,970,600	-	0.70	0.70	1.00	4,396,000
2	653,100	1.00	0.70	0.70	1.00	320,000
3	1,085,400	1.00	0.70	0.70	1.00	532,000
一括 (物件1～ 3)	10,709,100	-	-	-	-	5,248,000
	上記①②③参照。	必要なし	建物用途の特殊 性等から売却困 難物件と判断 し、市場性の減 退を加味した。	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(県)-3
所在 : 総社市福井字広峰1番6外
価格 : 49,500 円/㎡
位置 : 東総社駅約0.4km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 228 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 北4m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1低専(50、80)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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	10,243,530 円	—
2	建物	主建物 1,036,357 円 附属建物 747,334 円	主建物課税床面積 113.12㎡ 附属建物課税床面積 59.30㎡
3	建物	1,217,013 円	課税床面積344.28㎡

※ 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。

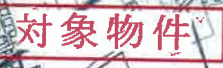
第7 附属資料の表示

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

以 上

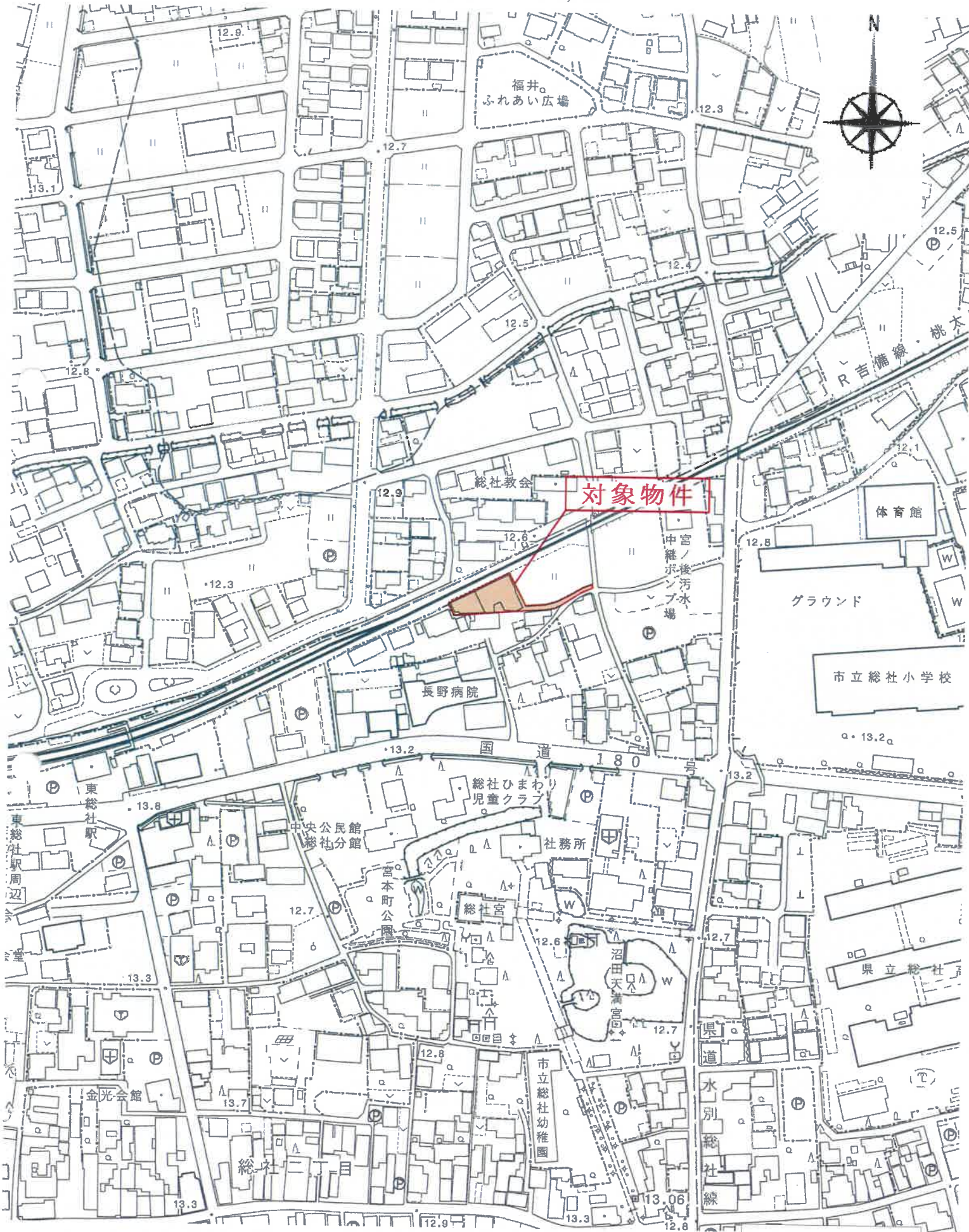
1:10,000

1:10,000



位置図

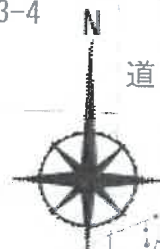
1:2,500



公図写

S ≒ 1 : 500

別図



10001159

各階平面図

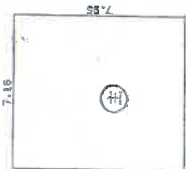
建物図面各階平面図

家屋番号 850番5の2

建物の所在 株式会社二丁目字宮ノ後850番地5

物件2建物

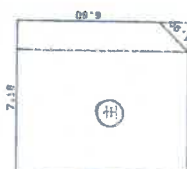
1 階



① 1 階床面積

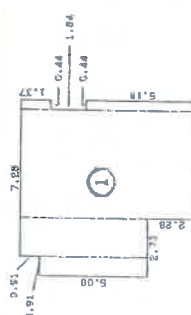
$7.95 \times 7.18 = 56.9220$	m ²
合計	56.9220
床面積	56.92

2 階



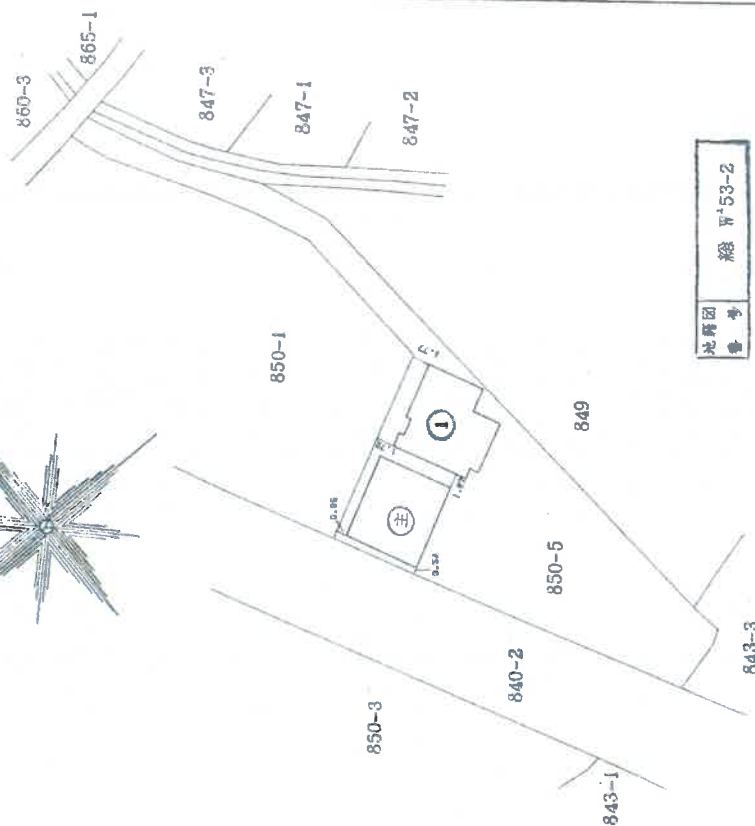
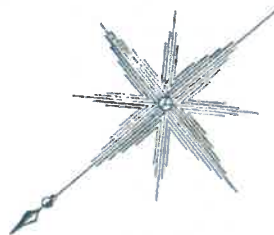
① 2 階床面積

$1.35 \times (7.95 \times 5.61 = 45.1895)$	m ²
合計	56.01075
床面積	56.01



① 床面積

$5.00 \times 0.91 = 4.5500$	m ²
$5.91 \times 1.82 = 10.7562$	m ²
$8.19 \times 5.02 = 41.1138$	m ²
$1.37 \times 0.44 = 0.6028$	m ²
$5.18 \times 0.44 = 2.2792$	m ²
合計	59.3020
床面積	59.30



地籍図 番号 850-2

約71%に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

10001158

建 各 階 平 面 図

(2/2)

家屋番号	850番5
建物の所在	米谷村南 総北き島ノ後 850番地3 第2丁目

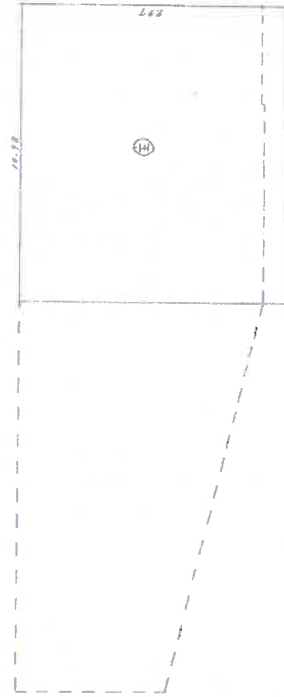
物件3建物

昭和47年11月7日	作製年月日
作製者	申請人



床面積
 $24.00 \times 10.40 = 249.60$
 $24.00 \times 9.00 = 216.00$
 $24.00 \times 1.40 = 33.60$
 合計 499.60

2 階



床面積
 $10.40 \times 10.40 = 108.16$

約71%に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

(日調連15)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500



※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。