

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 9日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

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。

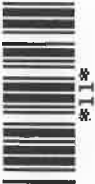
記

入札期間	令和 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3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 8年 1月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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）
1～5	5,046,000 4,036,800	一括	1,010,000	97,482	20,886
1	641,000				
2	272,000				
3	3,325,000				
4	717,000				
5	91,000				



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2194番1
地 目 宅地
地 積 140.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2194番2
地 目 宅地
地 積 37.79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 2195番
地 目 宅地
地 積 308.62平方メートル

所有者 A

4 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2195番地、2194番地
2、2194番地1

家屋 番号 2195番

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建



11

物 件 目 録

床 面 積 1階69.77平方メートル
2階69.77平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 作業場

構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建

床 面 積 67.45平方メートル

(現況)

床 面 積 約71.45平方メートル

所有者 A

5 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2195番地

家屋 番号 2195番の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階86.70平方メートル
2階51.85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11月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号5】

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

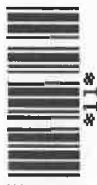
《 注 意 書 》

- 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 2194番1
地 目 宅地
地 積 140.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
地 番 2194番2
地 目 宅地
地 積 37.79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 2195番
地 目 宅地
地 積 308.62平方メートル

所有者 A

4 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2195番地、2194番地
2、2194番地1

家屋 番号 2195番

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階69.77平方メートル
2階69.77平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 作業場

構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建

床 面 積 67.45平方メートル

(現況)

床 面 積 約71.45平方メートル

所有者 A

5 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2195番地

家屋 番号 2195番の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階86.70平方メートル
2階51.85平方メートル

所有者 有限会社B商店



令和 7 年（ケ）第 7 2 号
令和 7 年 7 月 1 8 日受理
令和 7 年 9 月 3 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 2 1 9 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原
 地 番 2 1 9 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 7 9 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 2 1 9 5 番
 地 目 宅地
 地 積 3 0 8 . 6 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原 2 1 9 5 番地、2 1 9 4 番地
 2、2 1 9 4 番地 1

家屋 番号 2 1 9 5 番

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階69.77平方メートル
 2階69.77平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 作業場

構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建

床 面 積 67.45平方メートル

所有者 A

5 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2195番地

家屋 番号 2195番の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階86.70平方メートル
 2階51.85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ないし3	
現況地目	☒ 宅地(物件1ないし3) ☐ 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物件4建物を、その他の者が物件3土地上に物件5建物を、それぞれ所有し、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4	
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: 概測約71.45㎡(約4㎡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)

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		
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5		
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

(4 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 ☒ 北側部分 (土地建物位置関係図参照)	
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(☒ C (債務者破産管財人弁護士) ☐ ())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		昭和44年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	昭和44年 5月 1日	
	期間	昭和44年 5月 1日から ☐ 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	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	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)

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4及び5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5建物を新築した昭和44年5月1日から物件3土地は使用借していると聞いています。 5 本件各建物は雨漏りはありません。 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。 8 本件土地建物は破産財団から放棄しています。

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6とおりでである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真7ないし13のとおりである。
- 3 本件各建物には、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 物件1土地には、大小さまざまな石が残置されているので、この点留意されたい。
- 5 物件4建物は、現場の状況から主建物及び附属建物も、至る所が経年により老朽化していると思われるので、留意されたい。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
物件1土地南側が床版を介して市道（藤戸町天城115号線）に、物件3土地北側が県道（藤戸早島線）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 8月 6日 (水) 12:30-12:50	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
7年 8月19日 (火) 14:30-14:35	(当職携帯電話)	Cより聴取 立入調査期日通知
7年 8月21日 (木) 11:55-12:15	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 8月29日 (金) 13:00-13:35	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
7年 9月 3日 (水) 10:30-10:40	(当職携帯電話)	Cより聴取
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。 ☐		

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500



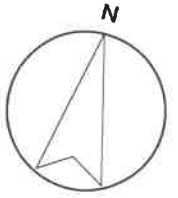
※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

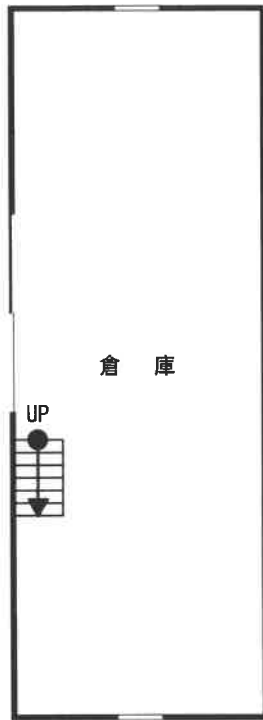
建物間取図

物件4建物

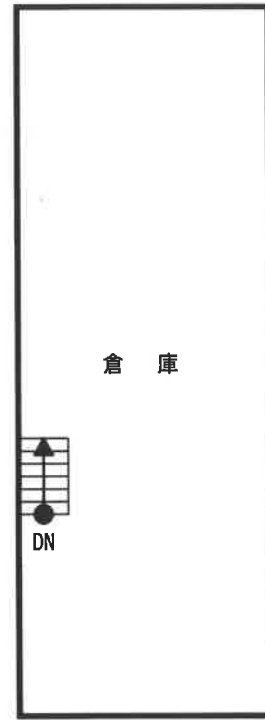
主である建物



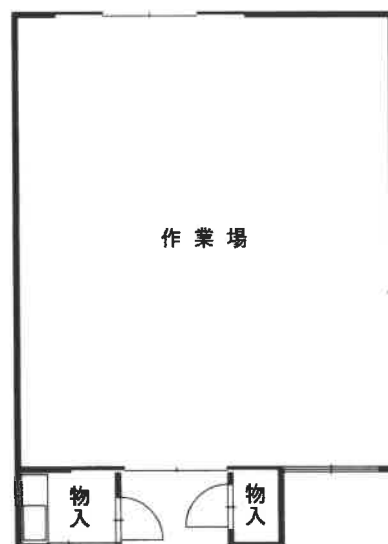
1階



2階



附属建物 符号5

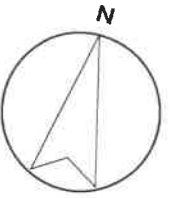


(未登記増築部分)

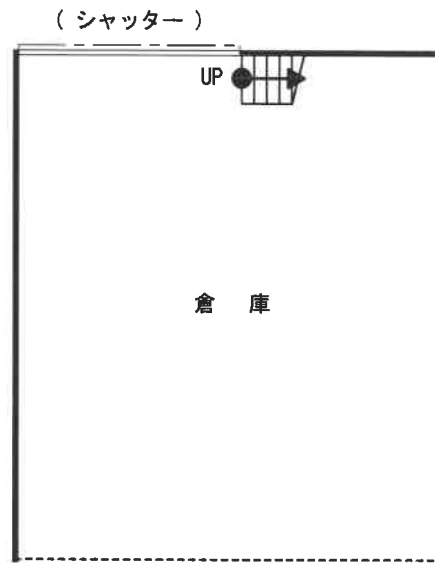
(10 枚目)

建物間取図

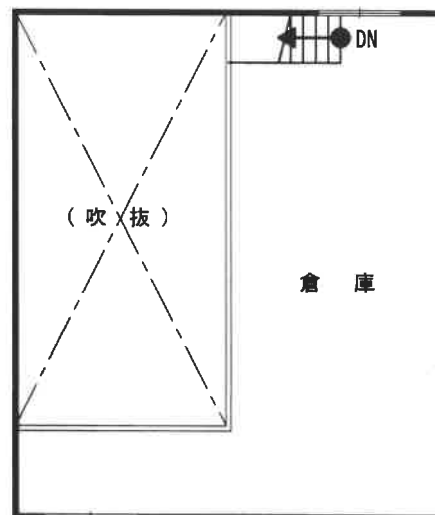
物件5建物



1階



2階



(11 枚目)

写真 1

物件 4 主建物 物件 4 附属建物 物件 1 土地



床版

市道

写真 2

物件 1 土地 物件 4 附属建物 物件 4 主建物



床版

市道

写真 3

物件 4 附属建物 物件 4 主建物 物件 5 建物



市道

写真4

物件5建物 物件3土地



県道

写真5

物件3土地 物件5建物



県道

写真6 物件4主建物 下屋状物置



写真7 物件4主建物・1階倉庫



写真8 物件4主建物・2階倉庫



写真9 物件4附属建物・作業場



写真10 物件4附属建物・南東側物入（未登記増築部分）



写真11 物件4附属建物・南西側物入（未登記増築部分）



写真12 物件5建物・1階倉庫



写真 1 3 物件 5 建物・2 階倉庫



鑑 第 25 - 474 号
令和 7 年 (ケ) 第 72 号
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 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1～5)	土地 建物	金 5,046,000 円
内訳価格	1	土地	金 641,000 円
	2	土地	金 272,000 円
	3	土地	金 3,325,000 円
	4	建物	金 717,000 円
	5	建物	金 91,000 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 2194番1 宅地 140.00 m ²	概ね同左
2	土地	所在地番 地目積	倉敷市藤戸町天城字片原 2194番2 宅地 37.79 m ²	概ね同左
3	土地	所在地番 地目積	倉敷市藤戸町天城字片原 2195番 宅地 308.62 m ²	概ね同左
4	建物	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 倉敷市藤戸町天城字片原 2195番地、2194番地2、2194番地1 2195番 倉庫 木造瓦葺2階建 1階: 69.77 m ² 2階: 69.77 m ² 延: 139.54 m ²	概ね同左
		符 種類 構造 床面積	(附属建物) 5 作業場 木造瓦・セメント瓦葺平家建 67.45 m ²	未登記の増築部分が存し、 概測の床面積は 「約71.45m ² 」である。
5	建物	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市藤戸町天城字片原 2195番地 2195番の2 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階: 86.70 m ² 2階: 51.85 m ² 延: 138.55 m ²	概ね同左
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 : 486.41 m ² 間 口 : 約 9 m 奥 行 : 約 55 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 二方路 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 (藤戸早島線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2項道路	南側 約 4m 有 市道 (藤戸町天城115号線) 略等高 42条1項1号道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地上に物件4、5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、コンクリート橋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。	

2 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 : 昭和7年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 94 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : なまこ壁 天井 : アラワシ 内壁 : アラワシ 床 : 板張り 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」記載のとおり
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	・ 建築年は倉敷市固定資産税課税台帳の内容から推認した。 ・ 動産類が残置されている。 ・ 築後約94年を経過し、空き家の状態で放置されているため、内壁、床材等に汚損箇所が散見される。

建物の概況及び利用状況等（物件 4 ）

区 分	附属建物 符号5
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和24年頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 77 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 荒壁塗り 天井 : ベニヤ板張り、アラワシ 内壁 : アラワシ 床 : 板張り その他: ー
建 物 の 品 等	中下品等
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	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	・南側に増築部分が存するが、増築の時期は不明である。 ・築後約77年を経過し、空き家の状態で放置されているため、内壁、床材等に汚損箇所が散見される。

建物の概況及び利用状況等（物件 5 ）

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44年5月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 56 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : 石綿スレート 天井 : アラシ 内壁 : アラシ 床 : 土間コンクリート 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」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	・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。

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/㎡) 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
	41,600	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{103}$	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	0.85	1.00	140.00	0.65	3,094,000
	A地域	街路幅員 1.02 方位 1.03 水路介在 0.95 周辺利用 0.85	－	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 0.85				
2	40,000	0.53	1.00	37.79	0.65	521,000
	同上	無道路地 0.70 地積小 0.75	－	同上	同上	同上
		相乗積 0.53				
3	40,000	0.79	1.00	308.62	0.65	6,339,000
	同上	方位 0.97 奥行長大 0.90 規模大 0.90	－	同上	同上	同上
		相乗積 0.79				
一体 (物件 1～3)	40,000	0.70	1.00	486.41	0.65	8,853,000
	同上	方位 0.97 二方路 1.02 奥行長大 0.85 規模大 0.85 水路介在 0.98	－	同上	同上	同上
		相乗積 0.70				

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
4 主建物	60,500	1.00	139.54	0.00547	46,000
	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 附属建物 5	45,400	1.00	71.45	0.00628	20,000
	同上	-	-	同上	同上
4合計	-	-	-	-	66,000
5	61,400	1.00	138.55	0.01083	92,000
	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	3,094,000	一体①	法定地上権	1.000	0.50	0.60	928,000
		計	－	1.000	－	－	928,000
2	521,000	一体②	敷地占有利益	1.000	0.95	0.80	396,000
		計	－	1.000	－	－	396,000
3	6,339,000	一体②	敷地占有利益	0.532	0.95	0.80	2,563,000
		一体③	使用借権	0.468	0.95	0.80	2,255,000
		計	－	1.000	－	－	4,818,000
一体 (物件 1～3)	8,853,000	一体①	法定地上権	0.288	0.50	0.60	765,000
		一体②	敷地占有利益	0.415	0.95	0.80	2,792,000
		一体③	使用借権	0.297	0.95	0.80	1,998,000
		計	－	1.000	－	－	5,555,000

※ 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	
4	一体 (物件 1～3)	8,853,000	一体①	法定地上権	0.288	0.50	1,275,000
			一体②	敷地占有利益	0.415	0.05	184,000
			計	－	0.703	－	1,459,000
5	一体 (物件 1～3)	8,853,000	一体③	使用借権	0.297	0.05	131,000
			計	－	0.297	－	131,000

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
4	66,000	1,459,000	0.68	1,037,000
5	92,000	131,000	0.60	134,000

※ 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	928,000	－	0.80	0.70	1.00	520,000	12.7%
2	396,000	－	0.80	0.70	1.00	222,000	5.4%
3	4,818,000	－	0.80	0.70	1.00	2,698,000	65.9%
4	1,037,000	1.00	0.80	0.70	1.00	581,000	14.2%
5	134,000	1.00	0.80	0.70	1.00	75,000	1.8%
計	7,313,000	－	－	－	－	4,096,000	100.0%
	上記①②③参照。	必要なし	対象建物の用途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1～5)	9,011,000	1.00	0.80	0.70	1.00	5,046,000
	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	5,046,000	12.7%	641,000
2		5.4%	272,000
3		65.9%	3,325,000
4		14.2%	717,000
5		1.8%	91,000
	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	2,689,540 円	—
2	土地	725,983 円	—
3	土地	5,928,898 円	—
4	建物	(合算) 215,340円	台帳延床面積(合算) : 187.43㎡
5	建物	550,767 円	台帳延床面積 : 173.14㎡

※ 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

知家塚

位置図

N

1:2,500

対象物件



公 園 写



(座標値和)

1:500

2133-1

2133-2 2132-2

2128

2186

2187

2185

2183

2181

2178

物件3土地

道

水

2192

2195

2199-1

2202-1

2200

2196

物件2土地

2194-2

2193

物件1\土地

190-1

2189

2381

2380-3

道

水

道

2241-3

2243

2244

2245

2246

2248

2249

2250

2241-4

16

2241-5

5002184

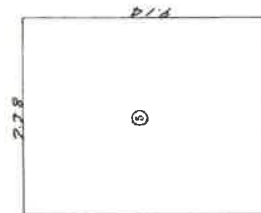
建物各階平面図

家屋番号	2195
建物の所在	倉敷市藤戸町天城寺付原 2195 2194-2 2194-1

17号工機図型

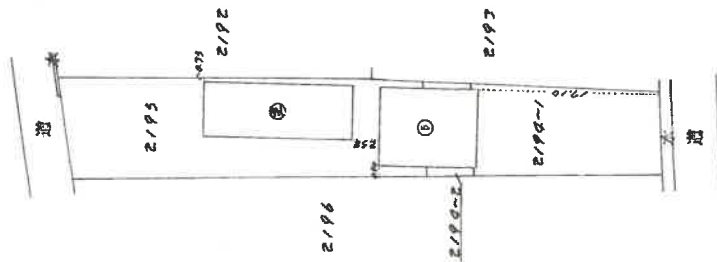


- 床面積
- 1 階 $13.90 \times 5.02 = 69.778$
 - 2 階 $13.90 \times 5.02 = 69.778$



$8.14 \times 7.78 = 63.4572$

物件4建物



約71%縮小

60.1-6

作製年	昭和50年
作製月	12月
作製日	3日
作製者	

(岡山県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(縮小を要す)

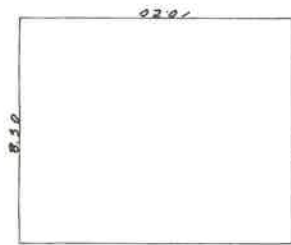
5002185

建物階平面図

家屋番号	219502
建物の所在	名取市藤戸町天城字片原2195

物件5建物

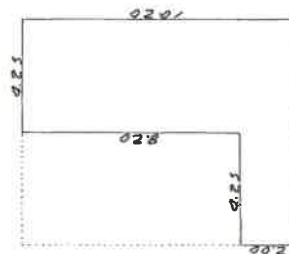
1 段



床面積

$$8.50 \times 9.20 = 86.20$$

2 段



$$10.20 \times 9.25 = 94.35$$

$$2.00 \times 0.25 = 0.50$$

$$94.35 - 0.50 = 93.85$$

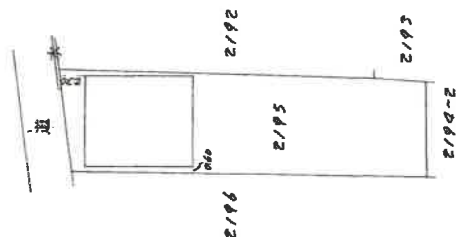
(複数を減ず)

(岡山県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

約71%縮小

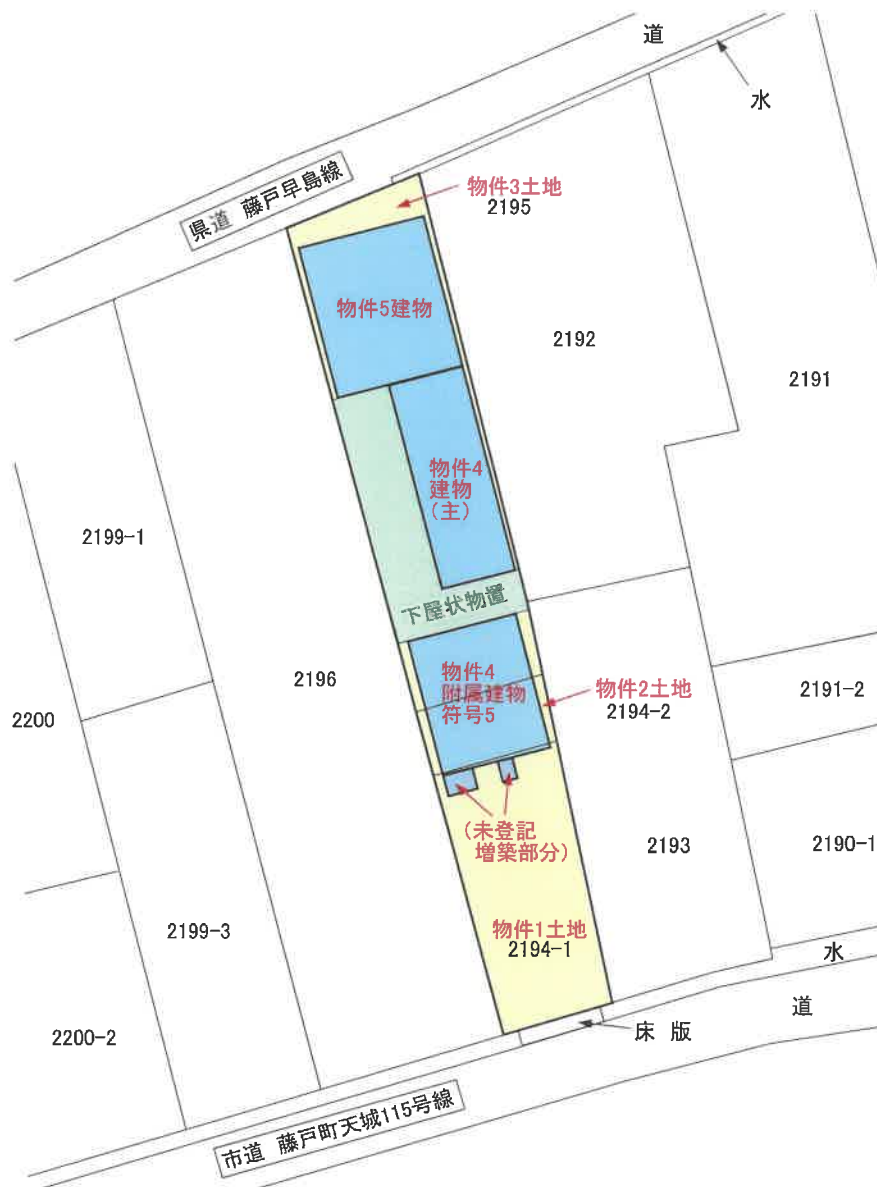
作製年月日	昭和50年12月3日
申請人	



五〇年十二月

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。