

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月19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 4月 9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 8年 2月13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）
1～7	2,043,000 1,634,400	一括	410,000	35,804	10,711
1	5,000				
2	97,000				
3	588,000				
4	113,000				
5	213,000				
6	698,000				
7	329,000				
			</		



物 件 目 録

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



物 件 目 録

6 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2171番地

家屋 番号 344番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階42.31平方メートル
2階29.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約53平方メートル
2階29.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 65.12平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階65.12平方メートル
2階約45平方メートル

符 号 2

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 22.80平方メートル

(現況)



11*

物 件 目 録

不存在

符 号 3
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 12.23 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建釣屋
床 面 積 4.95 平方メートル

(現況)

不存在

7 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原 2172 番地、2171 番地

家屋 番号 2172 番

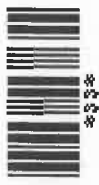
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 47.72 平方メートル
2 階 45.75 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 47.72 平方メートル
2 階 約 46.75 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2170番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2170番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.67平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2171番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 139.14平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2171番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2172番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 50.24平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原 2 1 7 1 番地

家屋 番号 3 4 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 . 3 1 平方メートル
2 階 2 9 . 0 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 3 平方メートル
2 階 2 9 . 0 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6 5 . 1 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 1 2 平方メートル
2 階 約 4 5 平方メートル

符 号 2

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 2 . 8 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

符 号 3

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.23平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建釣屋

床 面 積 4.95平方メートル

(現況)

不存在

7 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2172番地、2171番地

家屋 番号 2172番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階47.72平方メートル
2階45.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階47.72平方メートル
2階約46.75平方メートル



令和 7 年（ケ）第 7 3 号
令和 7 年 7 月 1 8 日受理
令和 7 年 9 月 9 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 | 2170番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2170番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.67平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2171番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 139.14平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2171番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 倉敷市藤戸町天城字片原 |
| | 地 | 番 | 2172番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 50.24平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 倉敷市藤戸町天城字片原2171番地

家屋 番号 344番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階42.31平方メートル
2階29.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 65.12平方メートル

符 号 2

種 類 土蔵

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 22.80平方メートル

符 号 3

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.23平方メートル

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建釣屋



物 件 目 録

床 面 積	4.95平方メートル
7 所 在	倉敷市藤戸町天城字片原2172番地、2171番地
家屋 番号	2172番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階47.72平方メートル 2階45.75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下記建物を有し、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6		
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) ☒ 主である建物の床面積: 1階: 概測約53㎡(約10.69㎡増築) なお、建物図面がないため、具体的な未登記増築部分は不明である ☒ 附属建物符号1の構造: 木造瓦葺2階建(2階部分増築) ☒ 附属建物符号1の床面積: 2階: 概測約45㎡(2階部分増築) ☒ 附属建物符号2ないし4: 現存せず、滅失		
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

(4 枚目)

(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 (債務者及び所有者破 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6及び7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6及び7建物は、増築されていると思います。 5 隣地所有者と境界等の争いはありません。 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4とおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真5ないし32のとおりである。
- 3 本件各建物には、現場の状況から、外壁のひび割れ並びに剥がれが多々あるので、この点留意されたい(写真1、2、3参照)。
- 4 本件各建物は、現場の状況から、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(写真19、27参照)。
- 5 物件6建物は、主建物につき1階に増築があり、附属建物符号1ないし4のうち、符号2ないし4は、現場の状況から現存せず、滅失しているものと思われる。
なお、現存する附属建物符号1は、2階が増築されており、構造自体が平家建から2階建になっているので、併せて留意されたい。
- 6 物件7建物は、2階に増築があるので、この点留意されたい。
- 7 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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
物件3、4、5土地南側が県道(藤戸早島線)に、物件5土地東側が市道(藤戸町天城114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 8月 6日 (水) 12:50-13:10	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
6年 8月19日 (火) , 14:35-14:40	(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) 12:15-12:35	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) 13:35-15:20	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。
- ☐

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

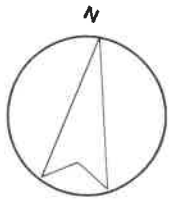


※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

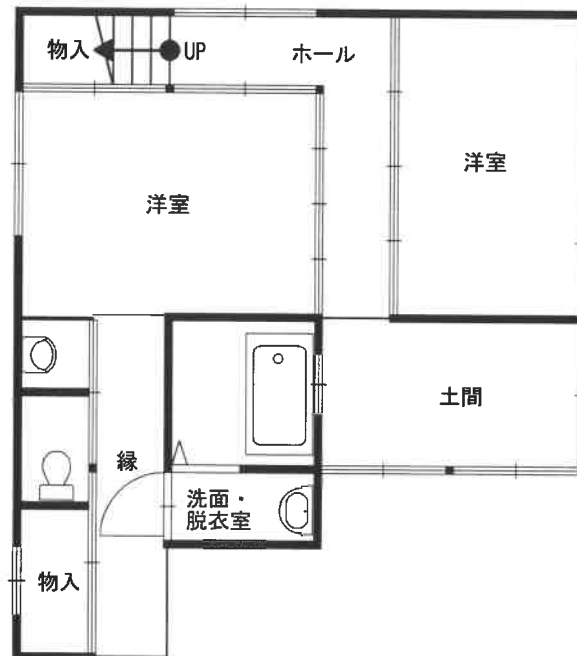
建物間取図

物件6建物

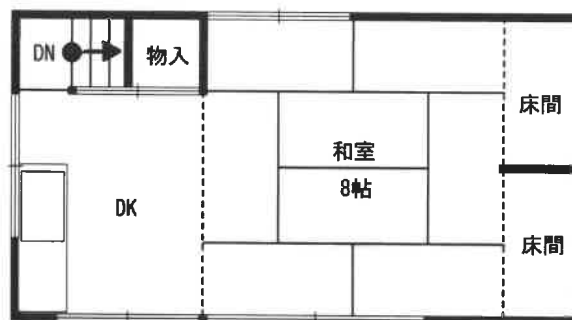
主である建物



1階



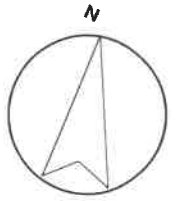
2階



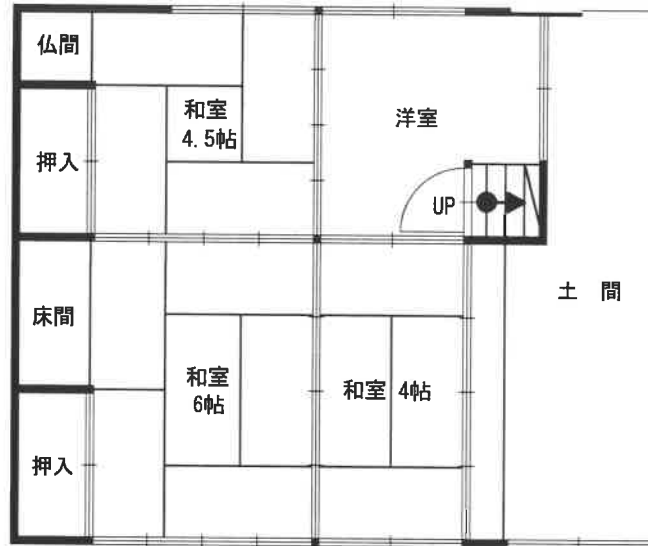
建物間取図

物件6建物

附属建物 符号1

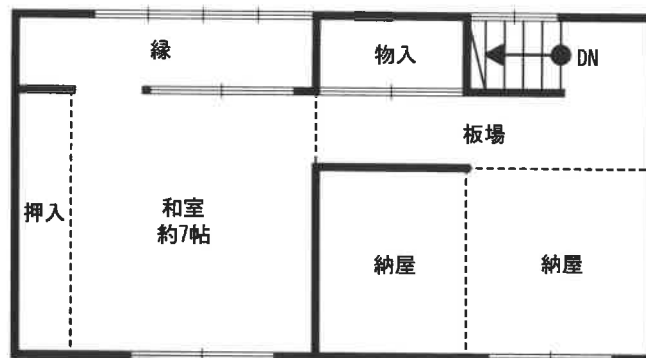


1階



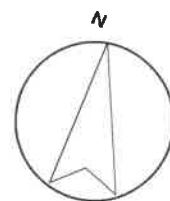
2階

(2階は全て未登記増築)

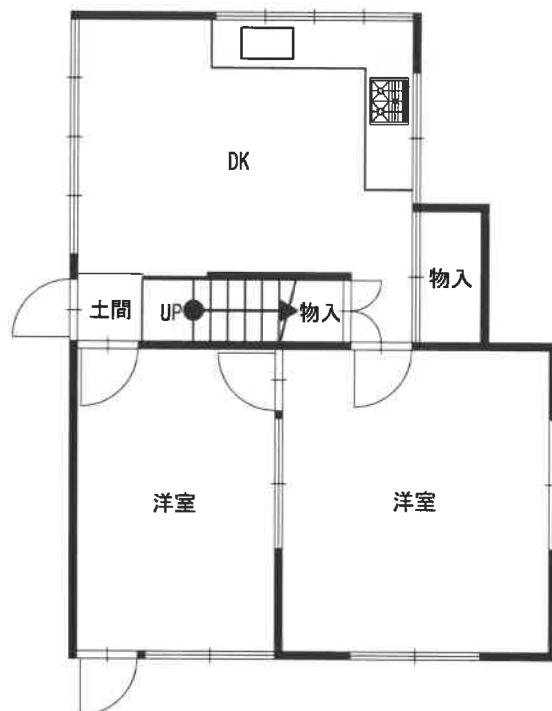


建物間取図

物件7建物



1階



2階



写真1 物件6 附属建物符号1 物件7 建物 ひび割れ 物件5 土地

物件3 土地

県道



市道

写真2 剥がれ 物件6 附属建物符号1 物件3 土地 物件7 建物



物件4 土地

県道

写真3 物件6 附属建物符号1 物件3 土地 物件7 建物 ひび割れ

県道



物件4 土地

写真4 物件6 主建物 下屋 物件3 土地



写真5 物件6 主建物・1階トイレ



写真6 物件6 主建物・1階男性用トイレ



写真7 物件6主建物・1階洗面・脱衣室



写真8 物件6主建物・1階浴室



写真9 物件6主建物・1階北西側洋室



写真10 物件6主建物・1階北東側洋室



写真11 物件6主建物・2階DK（キッチン部分）



写真12 物件6主建物・2階DK



写真1 3 物件6主建物・2階和室8帖



写真1 4 物件6附属建物符号1・1階土間



写真1 5 物件6附属建物符号1・1階和室4帖



写真16 物件6附属建物符号1・1階和室6帖



写真17 物件6附属建物符号1・1階和室4.5帖



写真18 物件6附属建物符号1・1階洋室



写真19 物件6附属建物符号1・1階洋室（天井剥がれ）



写真20 物件6附属建物符号1・2階東側納屋（未登記増築部分）



写真21 物件6附属建物符号1・2階中央納屋（未登記増築部分）



写真 2 2 物件 6 附属建物符号 1 ・ 2 階和室 7 帖（未登記増築部分）



写真 2 3 物件 7 建物・ 1 階南西側洋室



写真 2 4 物件 7 建物・ 1 階南東側洋室



写真25 物件7建物・1階DK（キッチン部分）



写真26 物件7建物・1階DK



写真27 物件7建物・1階DK側壁ひび割れ部分



写真28 物件7建物・2階トイレ（未登記増築部分）



写真29 物件7建物・2階物入



写真30 物件7建物・2階和室4.5帖



写真3 1 物件7建物・2階和室6帖



写真3 2 物件7建物・2階和室9帖



鑑 第 25 - 475 号
令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 8 月 29 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 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1～7)	土地 建物	金 2,914,000 円
内訳価格	1	土地	金 7,000 円
	2	土地	金 138,000 円
	3	土地	金 840,000 円
	4	土地	金 161,000 円
	5	土地	金 303,000 円
	6	建物	金 996,000 円
	7	建物	金 469,000 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 地 地 地	在 番 目 積	倉敷市藤戸町天城字片原 2170番3 宅地 1.09 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	倉敷市藤戸町天城字片原 2170番5 宅地 22.67 m ²	概ね同左
3	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	倉敷市藤戸町天城字片原 2171番1 宅地 139.14 m ²	概ね同左
4	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	倉敷市藤戸町天城字片原 2171番2 宅地 26.57 m ²	概ね同左
5	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	倉敷市藤戸町天城字片原 2172番 宅地 50.24 m ²	概ね同左

物件番号	種類	所在等	登記	現況
6	建物	所 在	(主である建物) 倉敷市藤戸町天城字片原 2171番地	現況の所在は、「2171番地1、 2170番地5」である。
		家屋番号	344番	
		種 類	居宅	未登記増築部分を考慮した 床面積は以下の通りでる。
		構 造	木造瓦葺2階建	
		床 面 積	1 階: 42.31 m ² 2 階: 29.09 m ² 延 : 71.40 m ²	1 階: 概測約 53 m ² 2 階: 29.09m ² 延 : 概測約 82.09m ²
	建物	符 号	(附属建物) 1	
		種 類	店舗・居宅	未登記増築部分を考慮した 構造・床面積は以下の通り である。
		構 造	木造瓦葺平家建	木造瓦葺2階建
		床 面 積	65.12 m ²	1 階: 65.12m ² 2 階: 概測約 45 m ² 延 : 概測約 110.12m ²
		符 号	(附属建物) 2	
	建物	種 類	土蔵	取り壊されており現存しな い。
		構 造	木造瓦葺平家建	
		床 面 積	22.80 m ²	
		符 号	(附属建物) 3	
		種 類	炊事場	取り壊されており現存しな い。
	建物	構 造	木造瓦葺平家建	
		床 面 積	12.23 m ²	
		符 号	(附属建物) 4	
		種 類	居宅	取り壊されており現存しな い。
		構 造	木造瓦葺平家建釣屋	
		床 面 積	4.95 m ²	
7	建物	所 在	倉敷市藤戸町天城字片原 2172番地、2171番地	現況の所在は、「2172番 地、2171番地2」である。
		家屋番号	2172番	
		種 類	居宅	未登記増築部分を考慮した 床面積は以下の通りである。
		構 造	木造瓦葺2階建	
		床 面 積	1 階: 47.72 m ² 2 階: 45.75 m ² 延 : 93.47 m ²	1 階: 47.72m ² 2 階: 概測約 46.75m ² 延 : 概測約 94.47m 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1～5）

位 置・交 通	JR瀬戸大橋線 植松駅 の 北西 方直線約 1,800 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種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 40 % 容 積 率 : 80 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 土砂災害警戒区域（一体地の北西部分） 急傾斜地崩壊危険区域（一体地の北西端部分）	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 239.71 m ² 間 口 : 約 17 m 奥 行 : 約 18 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 南側 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	東側 約 2.5m 有 市道 (藤戸町天城114号線) 略等高～約3m低い 南から北への上り階段 建築基準法上の道路でない
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地上に物件6建物（主建物、附属建物符号1）及び物件7建物が存する。隣地には、戸建住宅等が見られるが、東側から北東側にかけては神社の参道となっている。	
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	・物件6及び7建物の現況の建付面積の合計は概測約165.84m ² であり、延床面積の合計は概測約286.68m ² であるので、本件一体地との関係では基準建ぺい率40%、基準容積率80%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 6 ）

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6年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 95 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 堅羽目張り等 天井 : ボート張り、クロス貼り、竿縁天井等 内壁 : クロス貼り、ジュラク塗り等 床 : フローリング、畳等 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	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 留 意 事 項	・外壁材が一部剥落している。 ・当初からの建築年数及び保守管理の状態並びに損傷の程度を考慮して、本建物の経済的残存耐用年数は満了しているものと判定した。

建物の概況及び利用状況等（物件 6 ）

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 : 昭和6年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 95 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 漆喰等 天井 : ボード張り、竿縁天井等 内壁 : 板張り、ジュク塗り等 床 : 畳、土間コンクリート等 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・2階部分は未登記であるが、新築当初から存したものと推認される。 ・外壁材が一部剥落している。 ・1階北東側洋室の天井材が雨漏りにより損傷している。 ・当初からの建築年数及び保守管理の状態並びに損傷の程度を考慮して、本建物の経済的残存耐用年数は満了しているものと判定した。

建物の概況及び利用状況等（物件 7 ）

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51年9月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数 : 0 年(躯体部分) 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : モルタル塗り 天井 : ボード張り、クロス貼り、竿縁天井等 内壁 : 板張り、クロス貼り、ジュラ塗り等 床 : カーペット貼り、Pタイル、畳等 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」記載のとおり
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 留 意 事 項	・建物外壁の複数箇所に深いクラックが生じているため、外壁材が剥落する危険性を有している。 ・2階東側トイレの一部が増築されている。 ・築後約49年が経過しているため、全体的に老朽化している。 ・当初からの建築年数及び保守管理の状態並びに損傷の程度を考慮して、本建物の経済的残存耐用年数は満了しているものと判定した。

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
	40,000	0.83	1.00	239.71	0.65	5,173,000
一体 (物件1～5)	A地域	方位 1.03 角地 1.00 形状 0.90 公法規制 0.90 (急傾等) 相乗積 0.83	-	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

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
6 主建物		1.00	82.09		10,000
	-	-	-	-	経済的耐用年 数は満了して おり、使用価 値に留意して 査定した。
6 附属建物 1		1.00	110.12		10,000
	-	-	-	-	同上
6合計	-	-	-	-	20,000
7		1.00	94.47		10,000
	-	-	-	-	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 (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	
一体 (物件1～5)	5,173,000	一体①	法定地上権	0.680	0.50	1,759,000
		一体②	法定地上権	0.320	0.50	828,000
		計	－	1.000	－	2,587,000

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	2,587,000	0.5%	13,000
2		9.5%	246,000
3		58.0%	1,500,000
4		11.1%	287,000
5		20.9%	541,000

③ 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	
6	一体 (物件1～5)	5,173,000	一体①	法定地上権	0.680	0.50	1,759,000
			計	－	0.680	－	1,759,000
7	一体 (物件1～5)	5,173,000	一体②	法定地上権	0.320	0.50	828,000
			計	－	0.320	－	828,000

④ 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
6	20,000	1,759,000	1,779,000
7	10,000	828,000	838,000

⑤ 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	評価額 (円) カ
1	13,000	－	0.80	0.70	1.00	7,000
2	246,000	－	0.80	0.70	1.00	138,000
3	1,500,000	－	0.80	0.70	1.00	840,000
4	287,000	－	0.80	0.70	1.00	161,000
5	541,000	－	0.80	0.70	1.00	303,000
6	1,779,000	1.00	0.80	0.70	1.00	996,000
7	838,000	1.00	0.80	0.70	1.00	469,000
一括 (物件1～7)	5,204,000	－	－	－	－	2,914,000
	上記①②③④ 参照。	必要なし	対象建物の基準 建ぺい率及び容 積率超過に基づ 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

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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
したがって、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	23,740 円	—
2	土地	493,752 円	—
3	土地	3,030,469 円	—
4	土地	578,694 円	—
5	土地	1,094,227 円	—
6	建物	(合算) 269,660円	台帳延床面積 (合算) : 129.50㎡
7	建物	1,273,755 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



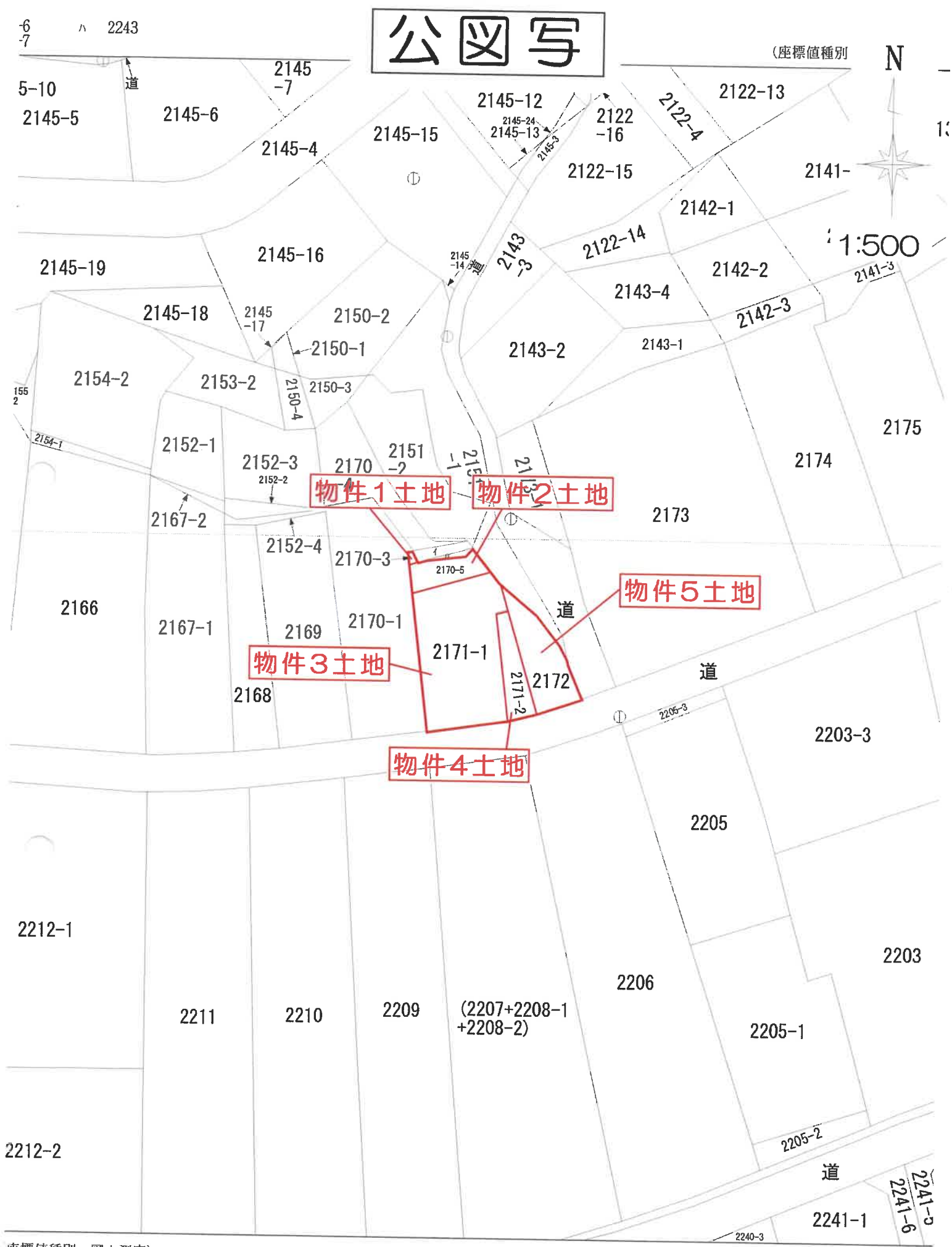
公図写

(座標値種別)

N

1:

1:500



座標値種別：図上測定)

地番区域

藤戸町天城

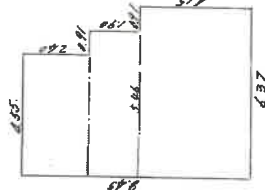
5002173

家屋番号	2/72番	建物階平面図
建物の所在	倉敷市藤戸町天城字片原2/72番地 2/77番地	建物図面

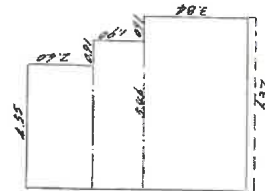
物件7建物

各階平面図

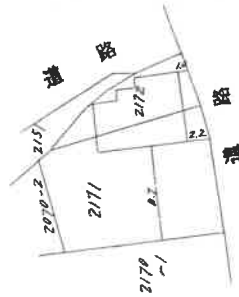
1階



2階



建物図面



丈量計算

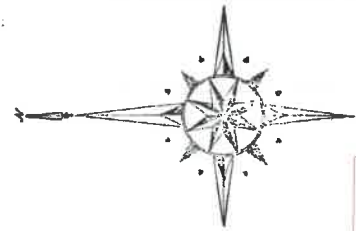
$4.55 \times 2.40 = 10.9200$
 $5.46 \times 1.90 = 10.3740$
 $6.37 \times 4.15 = 26.4355$
 計 = 47.7295

床面積 47.72㎡

丈量計算

$4.55 \times 2.40 = 10.9200$
 $5.46 \times 1.90 = 10.3740$
 $6.37 \times 3.84 = 24.4608$
 計 = 45.7548

床面積 45.75㎡



約71%縮小

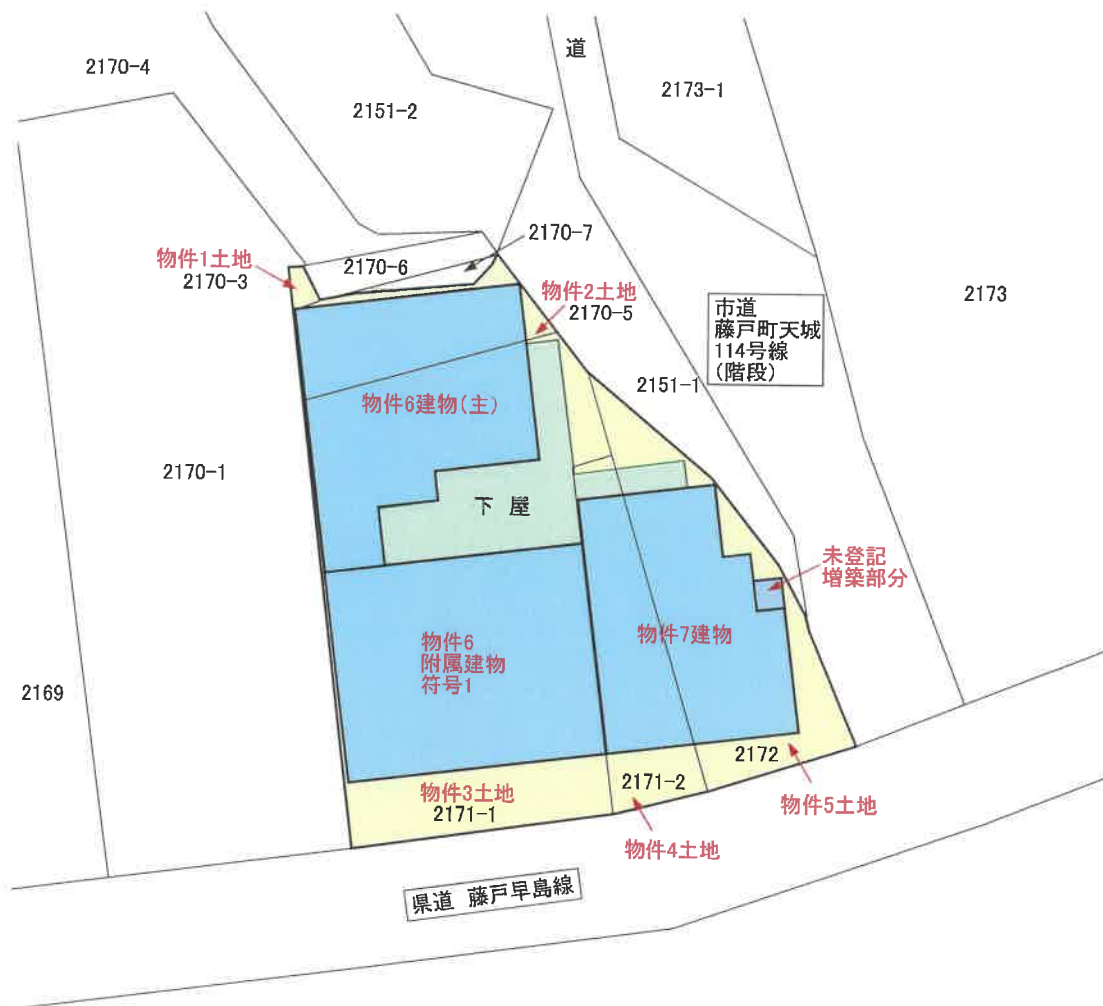
(複製を禁ず)

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※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。