

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 3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 目 録

1 所 在 高梁市落合町阿部字迫田
地 番 3841番1
地 目 宅地
地 積 508.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 高梁市落合町阿部字迫田3841番地1
家屋 番号 3841番1
種 類 作業所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 117.84平方メートル

所有者 有限会社高梁産業資材

3 所 在 高梁市落合町阿部字迫田
地 番 3824番1
地 目 宅地
地 積 136.15平方メートル

所有者 A

4 所 在 高梁市落合町阿部字迫田
地 番 3825番1
地 目 宅地
地 積 174.89平方メートル



物件目録

所有者 A

5 所 在 高梁市落合町阿部字迫田3825番地1、3824番地1

家屋 番号 3825番1

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 109.76平方メートル

(現況)

不存在

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階85.27平方メートル
2階87.75平方メートル

所有者 有限会社高梁産業資材



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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2, 5】

本件所有者有限会社高粱産業資材が占有している。

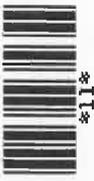
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番3838番1）との境界が不明確である。

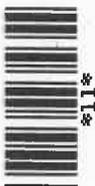
《 注 意 書 》

- 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 高梁市落合町阿部字迫田3825番地1、3824番地1

家屋 番号 3825番1

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 109.76平方メートル

(現況)

不存在

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階85.27平方メートル
2階87.75平方メートル

所有者 有限会社高梁産業資材



現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録	.....	1、2
土地・建物用	.....	3、4
関係人の陳述等用	.....	5
執行官の意見用	.....	6
調査経過用	.....	7
第2分類		
土地建物位置関係図	.....	8
建物間取図	.....	9、10
写真(15葉)	.....	11~15

岡山地方裁判所

執行官 田野口 慎

(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 高梁市落合町阿部字迫田
地 番 3841番1
地 目 宅地
地 積 508.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 高梁市落合町阿部字迫田3841番地1
家屋 番号 3841番1
種 類 作業所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 117.84平方メートル

所有者 有限会社高梁産業資材

3 所 在 高梁市落合町阿部字迫田
地 番 3824番1
地 目 宅地
地 積 136.15平方メートル

所有者 A

4 所 在 高梁市落合町阿部字迫田
地 番 3825番1
地 目 宅地
地 積 174.89平方メートル



物件目録

所有者 A

5 所 在 高梁市落合町阿部字迫田3825番地1、3824番地1

家屋 番号 3825番1

種 類 事務所・作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 109.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階85.27平方メートル
2階87.75平方メートル

所有者 有限会社高梁産業資材



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社高粱産業資材) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を一部動産を残置して空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	建物の敷地占有権原は、使用借権である														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3、4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社高粱産業資材) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) 主たる建物は、取り壊されており、現存しない 附属建物は、公簿上のとおりである													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を一部動産を残置して空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	建物の敷地占有権原は、使用借権である													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和		年()第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者有限会社高梁産業資材特別代理人)	(1) 物件2、5建物について、建物敷地の所有者であるAに対して、会社の書類で地代の支払いをしていたことは確認できないので、土地は無償で使っていたのではないかと思います。 (2) 平成30年の西日本豪雨の際に、物件2、5建物は、いずれも浸水したようです。特に物件5主建物は、損傷がひどかったようで、高梁市によって公費解体されたのではないかと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- (1) 物件2、5建物については、いずれも関係人の陳述及び現場の状況から、所有者会社が一部動産を残置して、空き家の状態で占有している。なお、物件5主建物は、取り壊されており現存しない。
- (2) 物件2建物及び物件5符号1附属建物については、いずれも豪雨による浸水の影響と思われるドア、入口、窓等に損傷が見受けられる。
- (3) 物件5符号1附属建物の北東側の2階足場及び外階段については、北東側の件外土地(3846-1)上にはみ出している。
- (4) 物件1土地は、その北東側で国道(313号線)に接する。物件3、4土地は、その南西側で国道(313号線)に接する。また、物件3土地は、その東側で市道(境谷中線)に接する

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

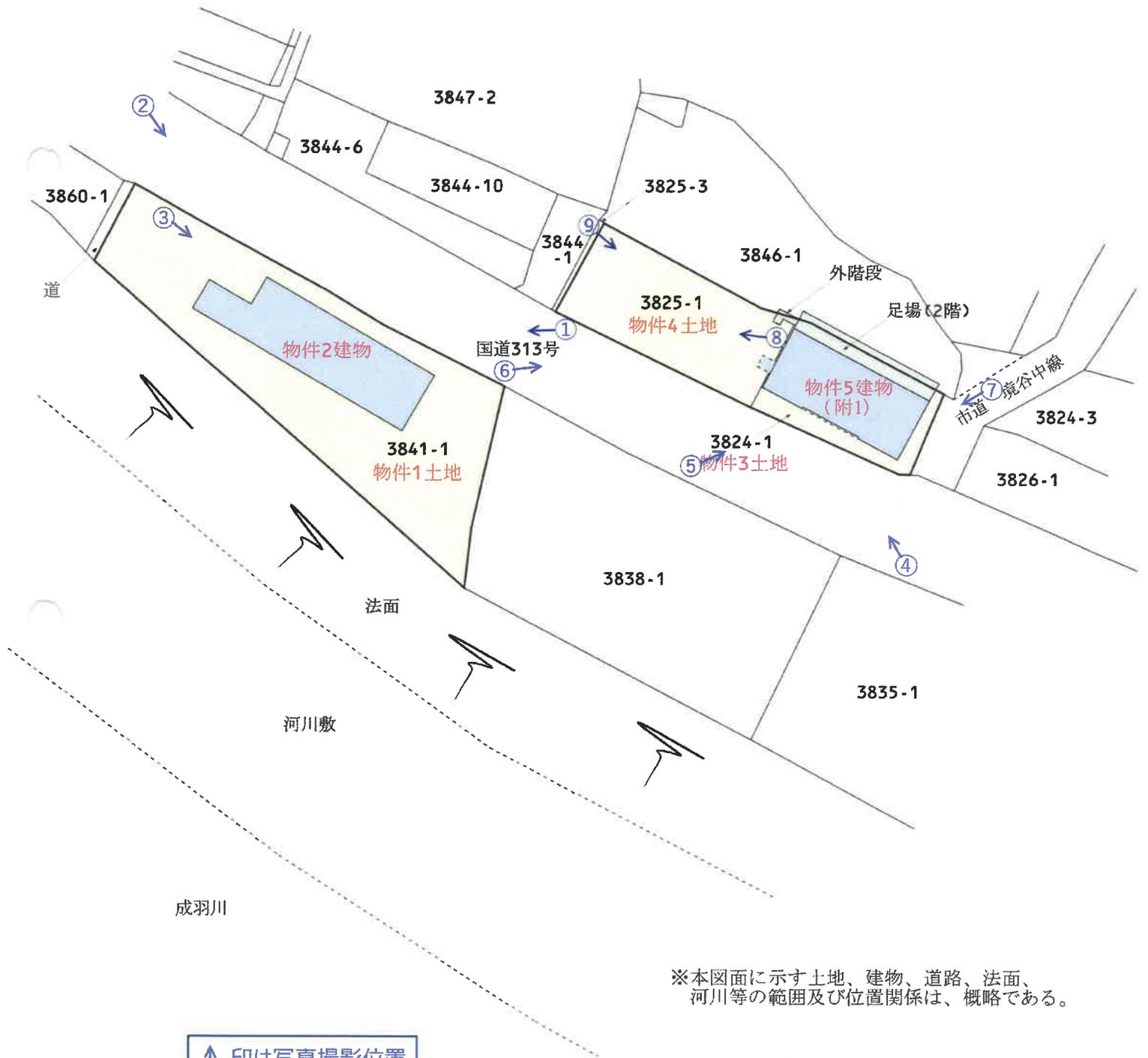
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月 1日 (木) 9:20-9:40	岡山地方法務局高梁支局	公図閲覧、要約書申請
7年 5月 1日 (木) 9:55-10:40	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年 5月 14日 (水) 16:45-16:55	当庁執行官室	Bから電話聴取
7年 5月 19日 (月) 14:35-15:05	物件所在地	物件調査(評価人同行)、間取確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



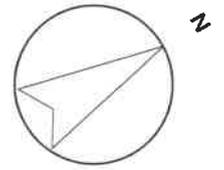
※本図面に示す土地、建物、道路、法面、河川等の範囲及び位置関係は、概略である。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(8 枚目)

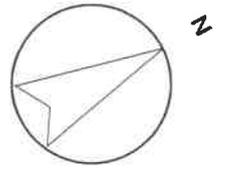
建物間取図

物件2建物

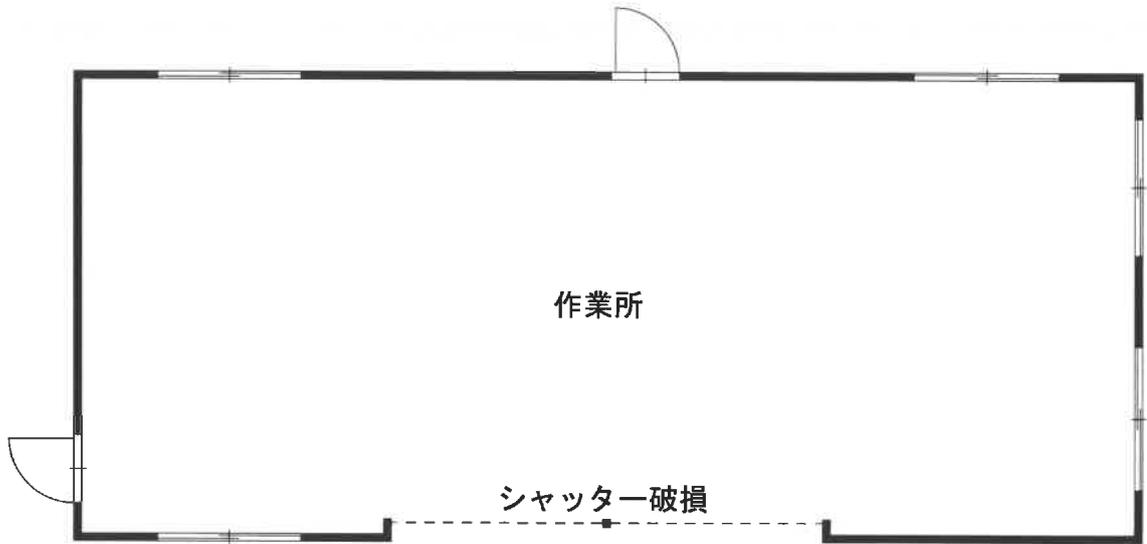


建物間取図

物件5建物
(附属建物1)



・1階



・2階

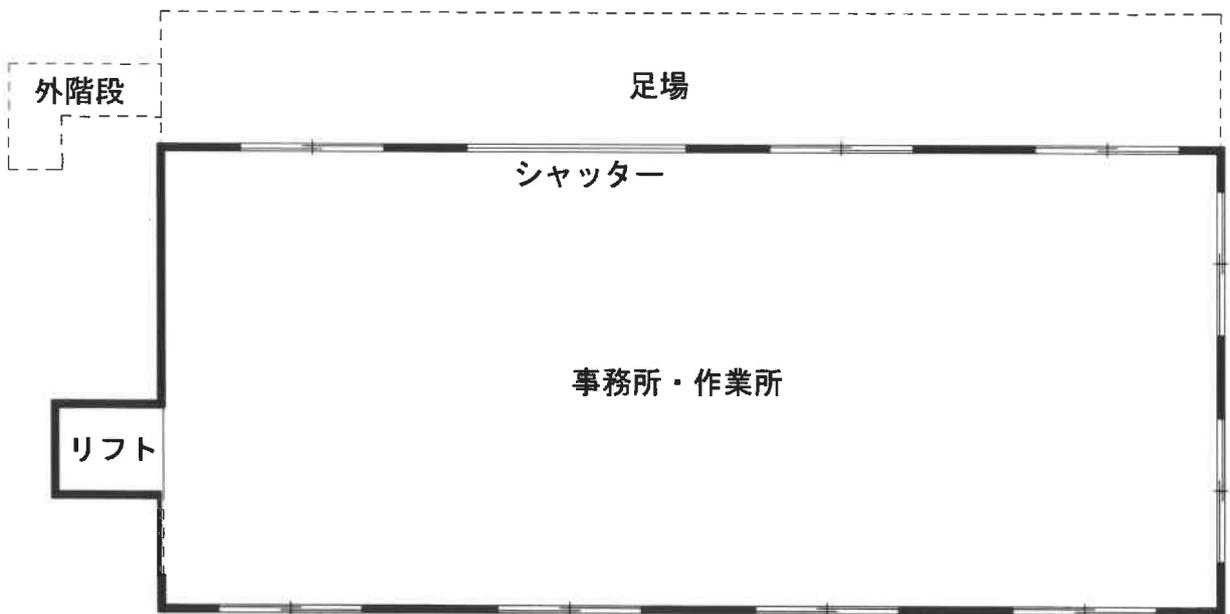


写真1

物件1 土地

物件2 建物



国道

写真2

物件2 建物

物件1 土地



国道

写真3

物件1 土地

物件2 建物



写真4

物件3土地

物件5符号1附属建物

国道



写真5

物件5符号1附属建物

物件3土地

物件4土地

国道



写真6

物件4土地

物件5符号1附属建物

国道



写真7

物件5 符号1 附属建物

足場

国道



写真8

物件2 建物

物件4 土地

国道



写真9

物件5 符号1 附属建物

物件4 土地

国道



写真10 (物件2建物西側作業所)



写真11 (物件2建物南側作業所)



写真12 (物件2建物東側作業所)



写真1 3 (物件5符号1附属建物1階作業所)



写真1 4 (物件5符号1附属建物2階作業所)



写真1 5 (物件5符号1附属建物2階リフト)



評 第 25 - 283209 号
令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 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1～5)	土地 建物	金 5,062,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,819,000 円
	2	建物	金 320,000 円
	3	土地	金 735,000 円
	4	土地	金 943,000 円
	5	建物	金 245,000 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 在番 地目 地積	高梁市落合町阿部字迫田 3841番1 宅地 508.00 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高梁市落合町阿部字迫田 3841番地1 3841番1 作業所 木造スレート葺平家建 117.84 m ²	概ね同左
3	土地	所在地 在番 地目 地積	高梁市落合町阿部字迫田 3824番1 宅地 136.15 m ²	概ね同左
4	土地	所在地 在番 地目 地積	高梁市落合町阿部字迫田 3825番1 宅地 174.89 m ²	概ね同左
5	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 高梁市落合町阿部字迫田 3825番地1、3824番地1 3825番1 事務所・作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 109.76 m ²	現存しない
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階： 85.27 m ² 2階： 87.75 m ² 延： 173.02 m ²	概ね同左
物件番号	特記事項			
5	主である建物は、西日本豪雨による浸水被害を受けて解体されたとのことであり、現存しない			

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伯備線 備中高梁 駅 の 西 方直線約 4,600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	成羽川左岸の国道沿いに倉庫、露天駐車場等が見られる地域	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : 河川区域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 508.00 m ² 間 口 : 約 38 m 奥 行 : 約 19 m (最大) 形 状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 概ね平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約 8.0m 舗 装 : 有 種 類 : 国道(313号) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条1項道路	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件2建物の敷地として利用されている。隣地は雑種地、原野等である。	
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、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	隣接地との境界は判然としない。本件土地は概ね平坦であるが、北西側と南西側の一部には傾斜地も含まれると推測される。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ）（物件3・4）

位 置・交 通	JR伯備線 備中高梁 駅 の 西 方直線約 4,600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	成羽川左岸の国道沿いに住宅、事業所、倉庫等が見られる地域	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : 河川保全区域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 311.04 m ² 間 口 : 約 35 m 奥 行 : 約 9 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約 8.0m 舗 装 : 有 種 類 : 国道(313号) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条1項道路	東側 約 4.0m 有 市道(境谷中線) 土地が最大約1.5m低い 42条1項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	概ね物件3土地の範囲に物件5建物(附属建物)が存するが、2階の一部と外階段が物件4土地に跨っている。物件4土地のその余は空き地である(土地建物位置関係図参照)。隣地は住宅、畑等である。	
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、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	特になし	

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 : 平成2年月日不詳 新築(登記上) 経 過 年 数 : 35 年 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : コンクリート系ボード等 天 井 : 石膏ボード、現し 内 壁 : 化粧合板、現し 床 : コンクリート打ち その他 : -
建物の品等	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」のとおり
保守管理の状態	劣っている
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年の西日本豪雨により浸水被害を受けているとのことであり、外壁の破損、建具の破損・喪失、汚泥の堆積跡が見られ、直ちに利用可能な状態にはない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 5）

区 分	附属建物1
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 平成3年月日不詳 新築(登記上) 経過年数 : 34 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増改築時期 : 平成6年月日不詳
仕 様	外 壁 : 鋼板等 天 井 : 石膏ボード、現し等 内 壁 : クロス貼り、現し等 床 : コンクリート打ち、塩ビ床等 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	劣っている
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・西日本豪雨の影響と推定されるシャッター、外壁の破損が見られる。 ・建物内にはクレーン、リフトが存するが、浸水被害を受けており、稼働しない可能性が高いと思料する。 ・現状、建物2階へは外階段及び足場を経由して入ることとなるが、入り口となるシャッターや引き戸と足場には1m程度の高低差がある。 ・上記外階段及び足場は、一部が北側隣接地にはみ出して築造されていると推定される。(土地建物位置関係図参照)

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)	(B地域)
種別	:	商業地	商住混在地
街路幅員	:	約 8.0m	約 8.0m
地積	:	約 500 m ²	約 500 m ²
間口・奥行	:	約25m×約20m	約25m×約20m
形状	:	長方形	長方形
高低差	:	等高	等高
接面状況	:	中間画地	中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/m ²)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	規準価格等 (円/m ²)	標準画地価格 (円/m ²)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
A	28,700	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{197}$	14,500	14,500
	公示地 高粱5-3	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。
B	28,700	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{181}$	15,800	15,800
	公示地 高粱5-3	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	個別格差		持分 割合	地積	建付減価 補正率	建付地等価格
	(円/㎡) ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	14,500	0.90	1.00	508.00	0.75	4,972,000	
	A 地域	形状 造成の状態	0.95 0.95	-	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				
一体 (物件3・4)	15,800	0.95	1.00	311.04	0.60	2,801,000	
	B 地域	角地 間口奥行	1.00 0.95	-	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	0.95				

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	持分 割合	現況延 床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア	イ	ウ	エ	オ
2	-	1.00	117.84	-	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。
5	80,000	1.00	173.02	0.0181	251,000
	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	4,972,000	-	使用借権	1.00	0.90	4,474,800
		計	-	1.00	-	4,474,800
一体 (物件3・4)	2,801,000	a	使用借権	0.49	0.90	1,235,240
		b	無し	0.51	1.00	1,428,510
		計	-	1.00	-	2,663,750

② 土地及び底地内訳価格

物件番号	一体画地の価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
4	56.2%	1,497,030	

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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	4,972,000	-	使用借権	1.00	0.10	497,200
			計	-	1.00	-	497,200
5	一体 (物件3・4)	2,801,000	-	使用借権	0.49	0.10	137,250
			計	-	0.49	-	137,250

④ 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	土地利用権付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア＋イ
2	10,000	497,200	507,200
5	251,000	137,250	388,250

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	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 減価	積算価格
	(円) ア	イ	ウ	エ	オ	(円) カ
1	4,474,800	-	0.90	0.70	1.00	2,819,000
2	507,200	1.00	0.90	0.70	1.00	320,000
3	1,166,720	-	0.90	0.70	1.00	735,000
4	1,497,030	-	0.90	0.70	1.00	943,000
5	388,250	1.00	0.90	0.70	1.00	245,000
一括 (物件1～5)	8,034,000	-	-	-	-	5,062,000
	上記①～④参照。	必要なし	西日本豪雨の被災物件であり、心理的抵抗感を考慮して査定した。	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 : 高梁5-3
所在 : 高梁市成羽町下原字下ノ丁裏284番1
価格 : 28,700 円/m²
位置 : 備中高梁駅より約7.6km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 384 m²
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北11.5m国道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 無し(70,400)
地域の概要 : 病院、店舗、事業所等の建ち並ぶ路線商業地域

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	5,496,560 円	
2	建物	219,215 円	課税床面積は104.54m ² である
3	土地	1,658,307 円	
4	土地	2,130,160 円	
5	建物	1,078,153 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。

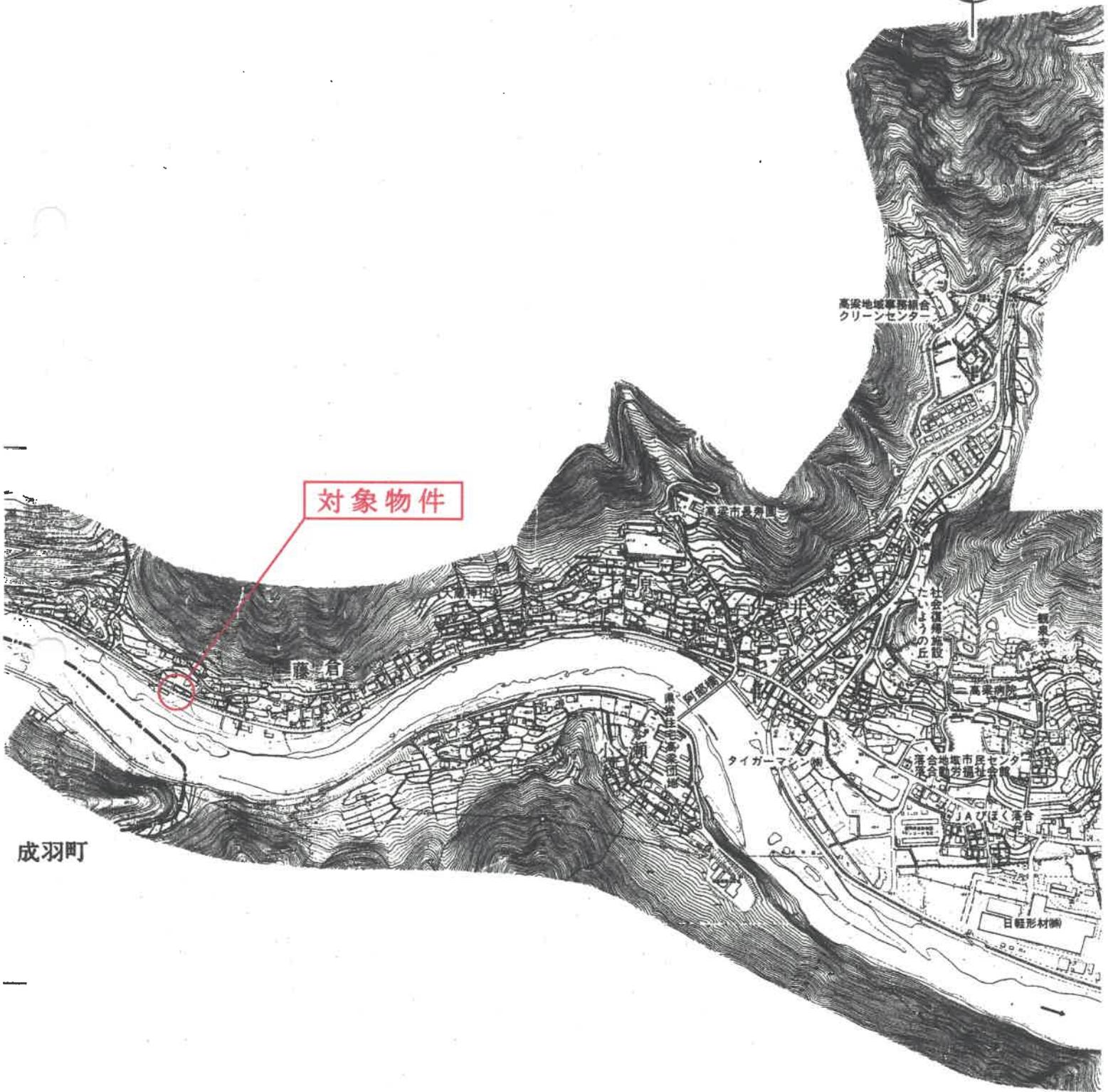
第7 附属資料の表示

- 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



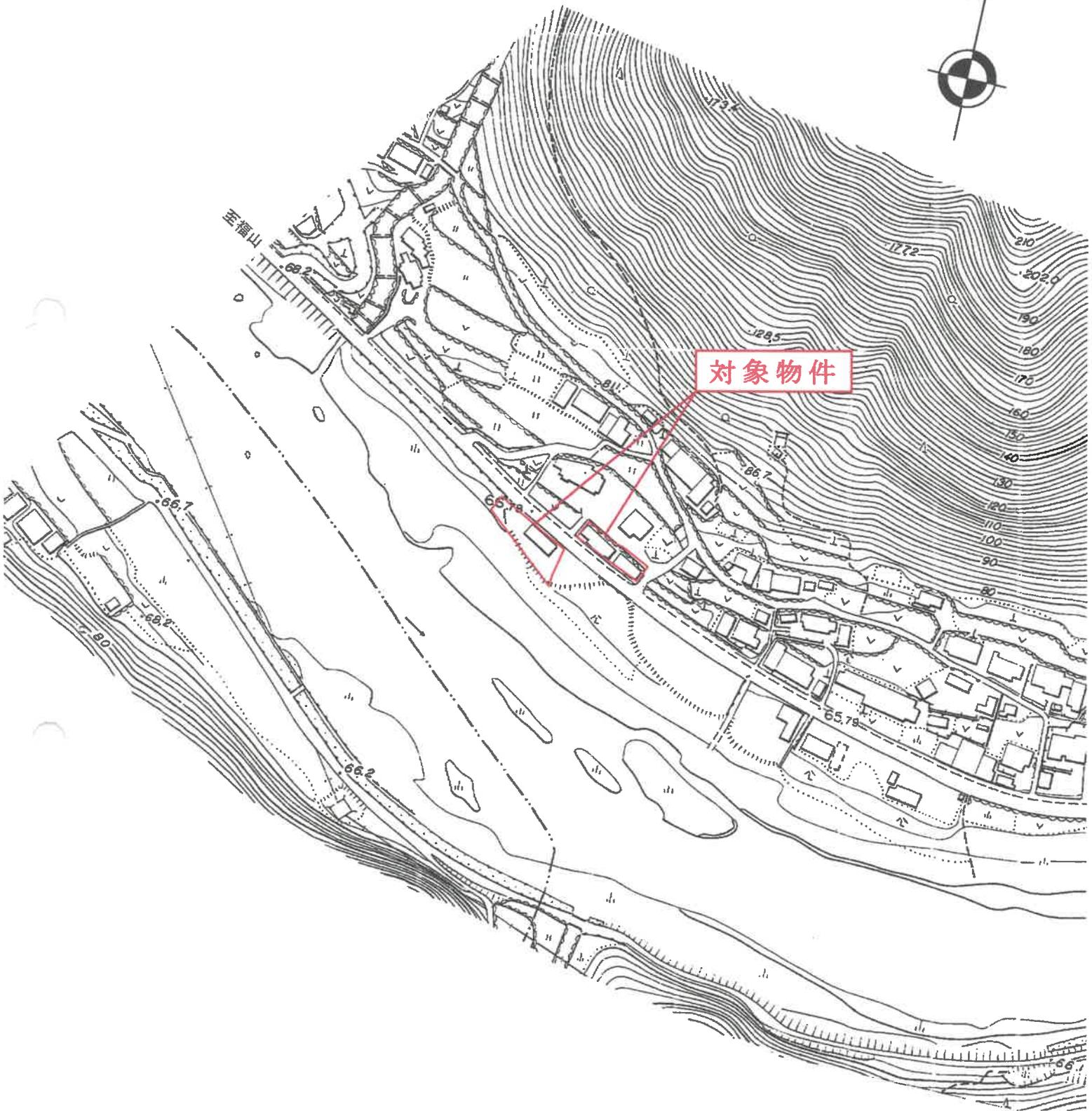
対象物件

成羽町

高梁市都市計画平面図

位置図

1:2,500



建物図面各階平面図

家屋番号 3841番1

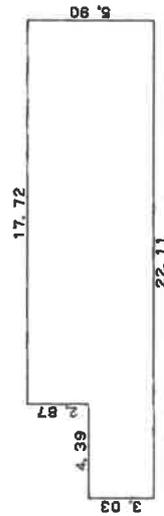
建物の所在 高梁市落合町阿部字迫田3841番地1

各階平面図

1001676

物件2建物

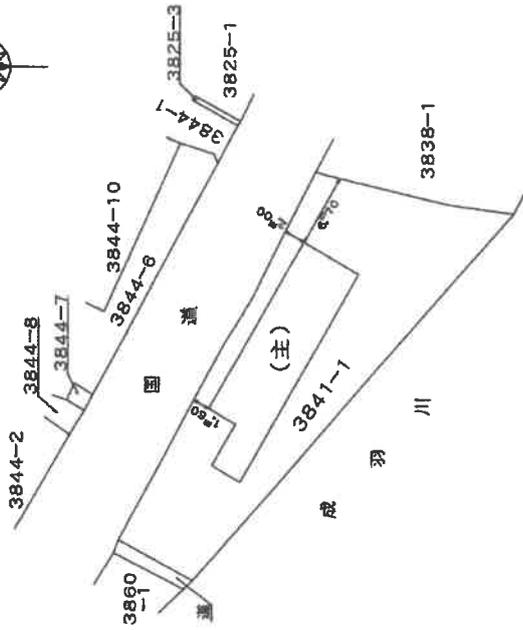
(主)



求積表

$$\begin{aligned}
 &4.39 \times 3.03 = 13.3017 \\
 &17.72 \times 5.90 = 104.5480 \\
 &\text{合計 } 117.8497
 \end{aligned}$$

床面積 117.84 m²



約71%に縮小

地籍図番号 B4 21-3
B4 21-1

作製者

土地家屋調査士

(平成12年3月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会印)

H/2.9.3

1001672

各階平面図

建物図面
各階平面図

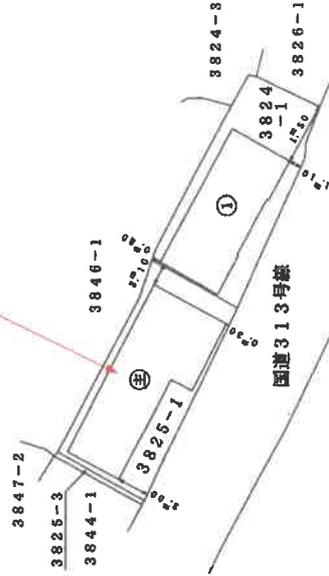
家屋番号 3825番1

建物の所在 高梁市落合町阿部宇追田3825番地1、3824番地1

物件5建物



※主建物は現存しない



約71%に縮小

地籍図番号 B4 21-1
B4 21-3

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/500
(平成14年2月10日作成)

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会印紙)

H14.12.11

平成十四年四月十日

1001673

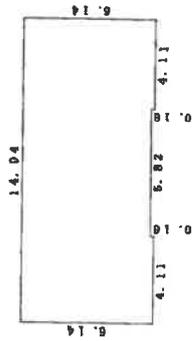
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 3825番1

建物の所在 高梁市落合町阿部字追田3825番地1、3824番地1

符号(1) 1階



求積表

4.11 X 6.14	=	25.2354
6.82 X 6.98	=	47.4036
4.11 X 6.14	=	25.2354
合計		85.2744

床面積 85.27 m²

2階



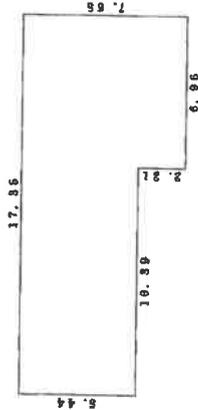
求積表

1.35 X 1.15	=	1.5525
14.04 X 6.14	=	86.2056
合計		87.7581

床面積 87.75 m²

物件5建物

(主) ※主建物は現存しない



求積表

6.96 X 7.65	=	53.2440
10.39 X 5.44	=	56.5216
合計		109.7656

床面積 109.76 m²

約71%に縮小

作製者

土地家屋調査士

(平成14年2月10日作成)

縮尺 1/250

申請人

(岡山県土地家屋調査士会印)

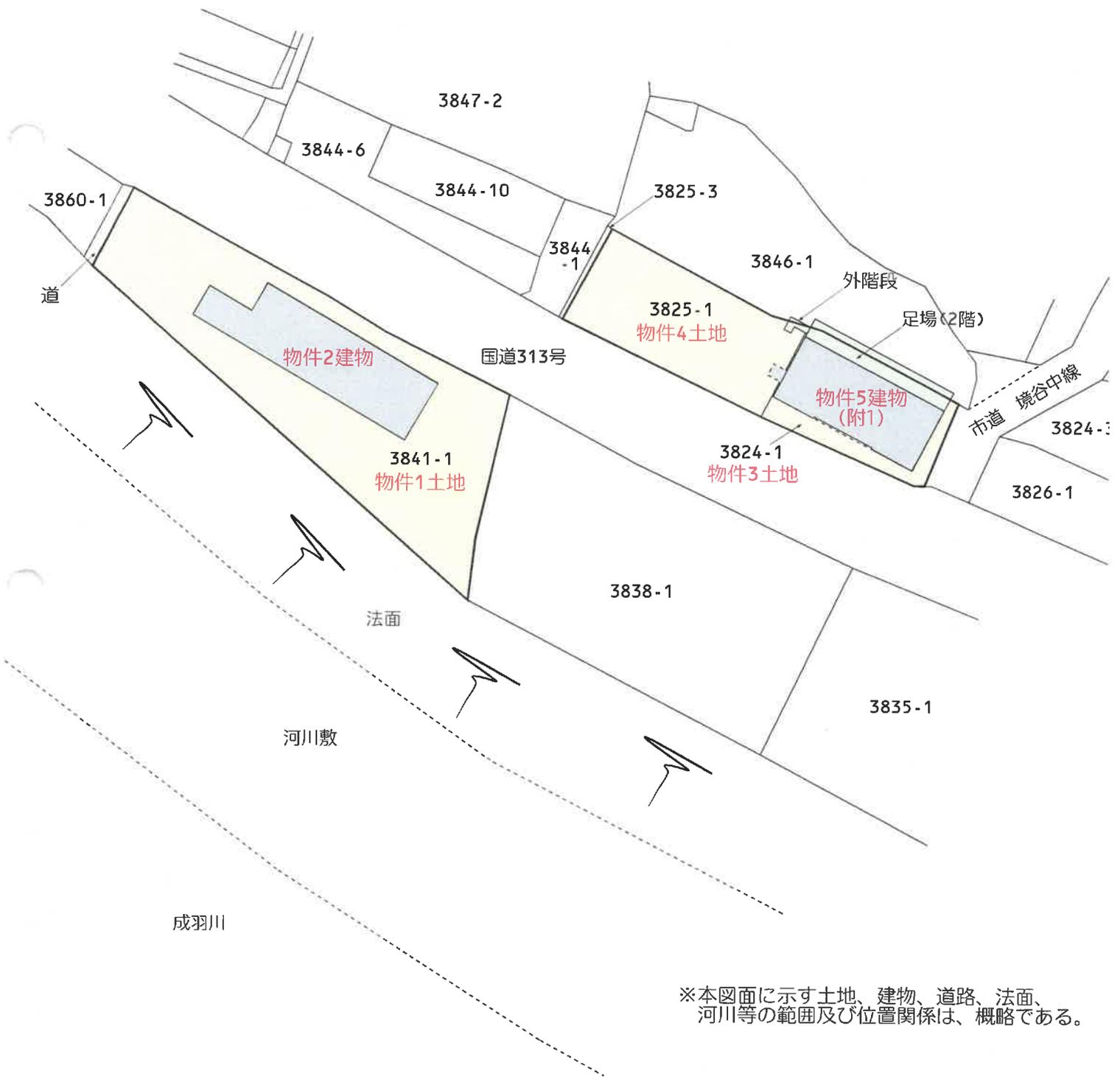
H/4.13.11

平成十四年三月十日

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



※本図面に示す土地、建物、道路、法面、河川等の範囲及び位置関係は、概略である。