

(注意)

物件 3、4 は

共有持分の売却です。

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 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 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 岡山市北区田益字片山

地 番 224番2

地 目 山林

地 積 69平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区田益字片山

地 番 227番1

地 目 山林

地 積 2651平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市北区田益字片山

地 番 227番4

地 目 宅地

地 積 546.34平方メートル

共有者 A 持分3分の2

4 所 在 岡山市北区田益字国作

地 番 248番4

地 目 宅地

地 積 1076.70平方メートル

共有者 A 持分3分の2



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 36.00平方メートル
所有者 A

8 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区田益字片山 227番地4、227番地1
岡山市北区田益字国作248番地4
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 124.00平方メートル
2階 100.00平方メートル
3階 66.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田益字片山 227番4の3
種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 119.34平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～8】

株式会社安藤貿易が占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3、4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号1、2、3、4、5、6】

売却対象外の土地(地番257番等)を通行のため(無償で)利用している。

《 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 岡山市北区田益字片山

地 番 224番2

地 目 山林

地 積 69平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区田益字片山

地 番 227番1

地 目 山林

地 積 2651平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市北区田益字片山

地 番 227番4

地 目 宅地

地 積 546.34平方メートル

共有者 A 持分3分の2

4 所 在 岡山市北区田益字国作

地 番 248番4

地 目 宅地

地 積 1076.70平方メートル

共有者 A 持分3分の2



物 件 目 録

5 所 在 岡山市北区田益字国作
地 番 258番1
地 目 山林
地 積 623平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区田益字国作
地 番 258番2
地 目 宅地
地 積 519.29平方メートル

所有者 A

7 所 在 岡山市北区田益字片山227番地4
岡山市北区田益字国作258番地2

家屋 番号 227番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 241.89平方メートル
2階 101.85平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 266.89平方メートル
2階 101.85平方メートル

(附属建物)

符 号 2



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 36.00平方メートル
所有者 A

8 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区田益字片山 227番地4、227番地1
岡山市北区田益字国作248番地4
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 124.00平方メートル
2階 100.00平方メートル
3階 66.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田益字片山 227番4の3
種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 119.34平方メートル
所有者 A



現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録	.....	1～3
土地・建物用	.....	4、5
土地用	.....	6
目的外建物用〈複数〉	.....	7
関係人の陳述等用	.....	8
執行官の意見用	.....	9
調査経過用	.....	10
第2分類		
土地建物位置関係図	.....	11
建物間取図	.....	12、13
写真(21葉)	.....	14～20

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 岡山市北区田益字片山
地 番 224番2
地 目 山林
地 積 69平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区田益字片山
地 番 227番1
地 目 山林
地 積 2651平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市北区田益字片山
地 番 227番4
地 目 宅地
地 積 546.34平方メートル

共有者 A 持分3分の2

4 所 在 岡山市北区田益字国作
地 番 248番4
地 目 宅地
地 積 1076.70平方メートル

共有者 A 持分3分の2



物 件 目 録

5 所 在 岡山市北区田益字国作
地 番 258番1
地 目 山林
地 積 623平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区田益字国作
地 番 258番2
地 目 宅地
地 積 519.29平方メートル

所有者 A

7 所 在 岡山市北区田益字片山227番地4
岡山市北区田益字国作258番地2

家屋 番号 227番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 241.89平方メートル
2階 101.85平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 36.00平方メートル

所有者 A

8 (一棟の建物の表示)

所 在 岡山市北区田益字片山 227番地4、227番地1
岡山市北区田益字国作248番地4

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺3階建

床 面 積 1階 124.00平方メートル
2階 100.00平方メートル
3階 66.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田益字片山 227番4の3

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 119.34平方メートル

所有者 A



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、6													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 3、4、6) <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(株式会社安東貿易) 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	本土地の登記簿上の所有者はAである													
建 物	物件 7													
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 物件 7 主建物 1 階東側の一部が約 25㎡増築されており、1 階部分の現況概測床面積は約 266.89㎡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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社安東貿易) 上記の者が本建物を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	株式会社安東貿易が、動産を残置して空き家の状態で占有している。なお、その占有権原については、未登記所有権を主張している													
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>平成</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	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和		年()第	号								
	保管開始日	平成	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、6
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 type="checkbox"/> 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 <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 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8
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<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	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者(株式会社安東貿易) 上記の者が本建物を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)	■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	株式会社安東貿易が、動産を残置して空き家の状態で占有している。なお、その占有権原については、未登記所有権を主張している
執行官保管の仮処 分	■ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 平成 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 ■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

目的外建物の概況 (物件 4 関係)		
1	所 在	岡山市北区田益字国作 2 4 7 番地、2 4 8 番地 4
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2 4 7 番
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所・倉庫
	構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺 3 階建
	床面積 (概略)	1 階 7 2 . 3 8 m ² 2 階 1 4 0 . 0 0 m ² 3 階 1 9 9 . 9 4 m ²
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社安東貿易) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成元年 4 月 2 0 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 登記簿上の現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	岡山市北区田益字国作 2 4 8 番地 4、2 4 7 番地
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2 4 8 番 4
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫・居宅
	構 造	木造瓦・スレート葺 2 階建
	床面積 (概略)	1 階 3 8 . 4 6 m ² 2 階 3 2 . 2 9 m ²
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社安東貿易) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 5 7 年 1 1 月 3 0 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	建物 1 階の東側部分が一部増築されており、1 階部分の現況概測床面積は、登記簿と異なる	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (所有者の息子)</p>	<p>(1) 私は本件物件所有者 (A) の息子です。本件競売物件については、周辺の土地建物と一緒に令和7年5月12日に、株式会社安東貿易に売却して、令和7年6月30日に、株式会社安東貿易に対して、本件物件を引き渡し、建物の鍵を渡しましたが、所有権移転登記がなされる前に、本件競売手続が始まりました。</p> <p>(2) 本件建物については、雨漏りがしたり、水道が出ない箇所があります。</p> <p>(3) 本件競売物件については、公道に接してなく、西側の市道から本件物件に侵入するために、私有地を通行しています。なお、この私有地の通行については、土地所有者の「桃の郷観光開発株式会社」に承諾を得て、無償で通行させてもらっていますが、物件の所有者が変われば、通行させてもらえるかどうか、分かりません。</p>
<p>■ C (安東貿易株式会社代表者)</p>	<p>(1) 私は安東貿易株式会社の代表者です。本件競売物件については、周辺の土地建物と併せて、所有者から購入し、代金の支払いも済ませて、令和7年6月30日に各物件の引き渡しを受け、建物の鍵の引き渡しも受けました。なお、建物を売買するについては、建物内の動産類も建物と併せて購入しています。したがって、株式会社安東貿易としては、本件競売物件については、所有権に基づき管理、占有していると考えています。</p>

(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) 本件各物件については、関係人の陳述及び現場の状況から、株式会社安東貿易が占有しており、その占有権原として、未登記所有権を主張している。
 - (2) 物件8建物（3階建て）は、区分所有建物であり、本件売却の対象になっているのは、1階部分のみである。
 - (3) 目的外建物（247及び248-4）の一部は、物件4土地にまたがっている（土地建物位置関係図参照）。
 - (4) 本件各土地は、公道に接してなく、公道からの進入については、「桃の郷観光開発株式会社」所有の土地を、無償で通行させてもらっている。

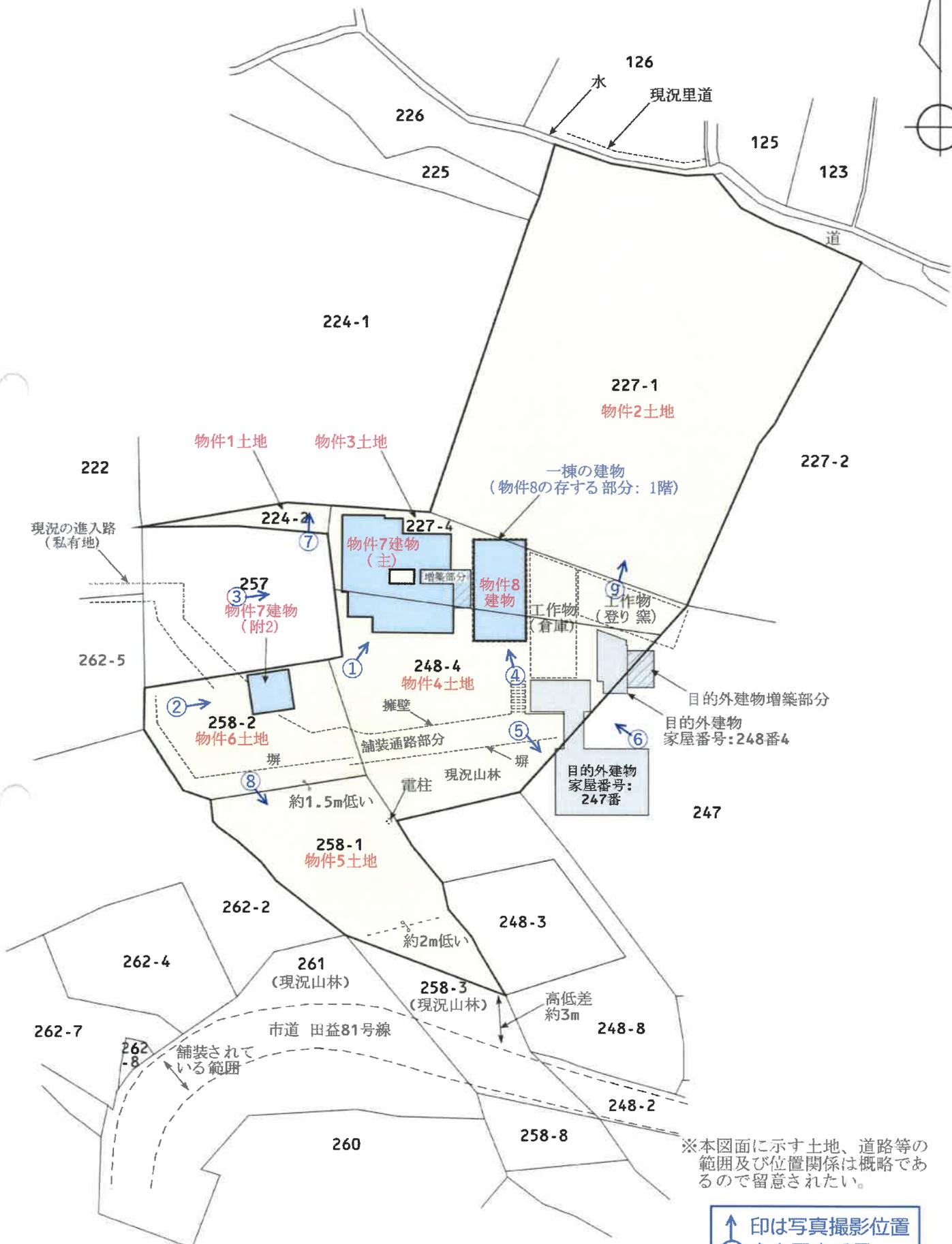
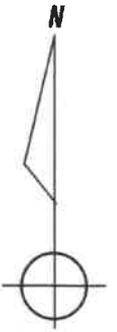
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月 29日 (金) 15:40-16:05	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 9月 2日 (火) 9:40-10:00	岡山地方裁判所民事部	B面談
7年 9月 5日 (金) 10:15-10:35	物件所在地	物件調査
7年10月14日 (火) 15:30-15:50	物件所在地	物件調査、写真撮影 (外観)
7年10月30日 (木) 12:45-15:10	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、B面談、間取確認、写真撮影
7年11月11日 (火) 10:20-10:30	岡山地方裁判所執行官室	B面談
7年11月11日 (火) 11:20-11:30	岡山地方法務局岡山西出張所	履歴事項証明書申請
7年11月19日 (水) 12:15-12:25	岡山地方裁判所執行官室	Cから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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=1/750

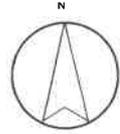


※本図面に示す土地、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

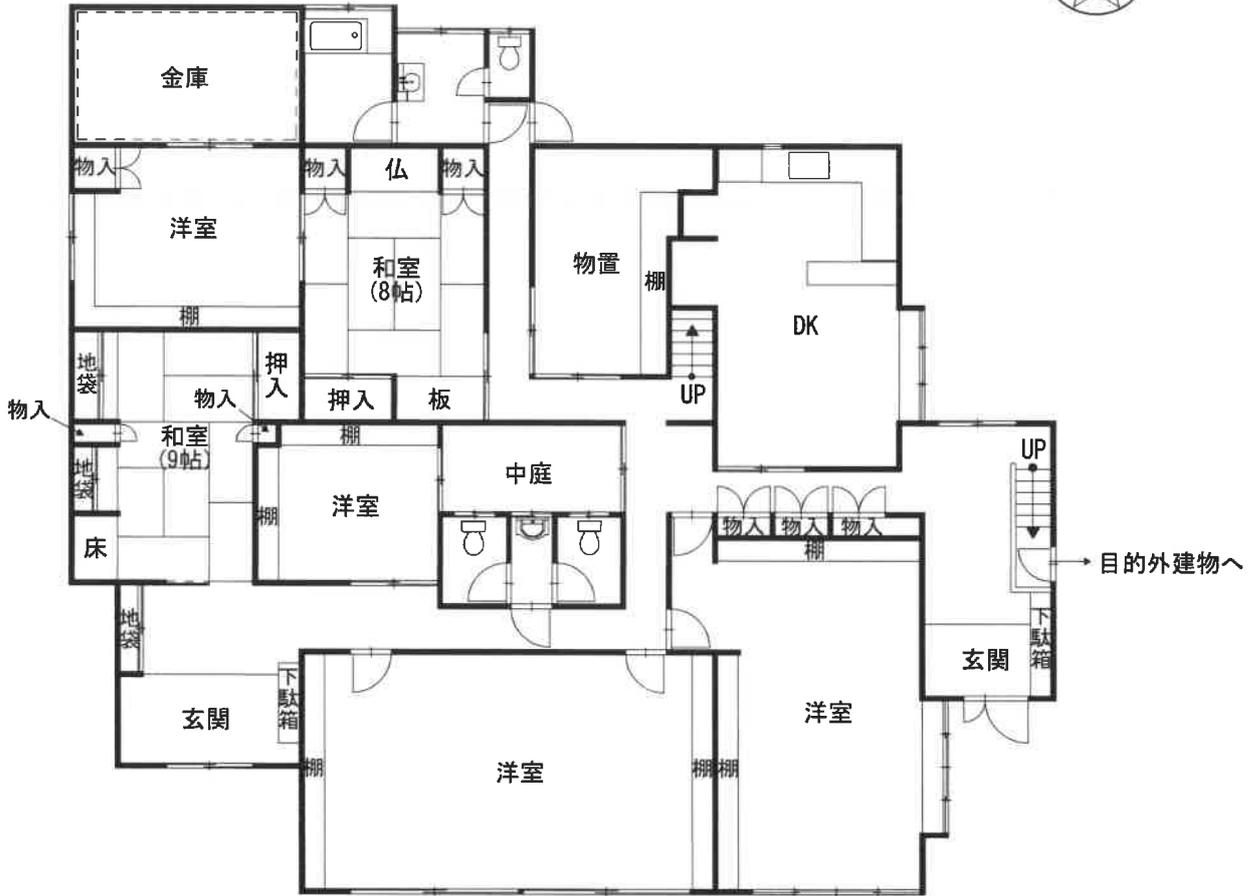
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

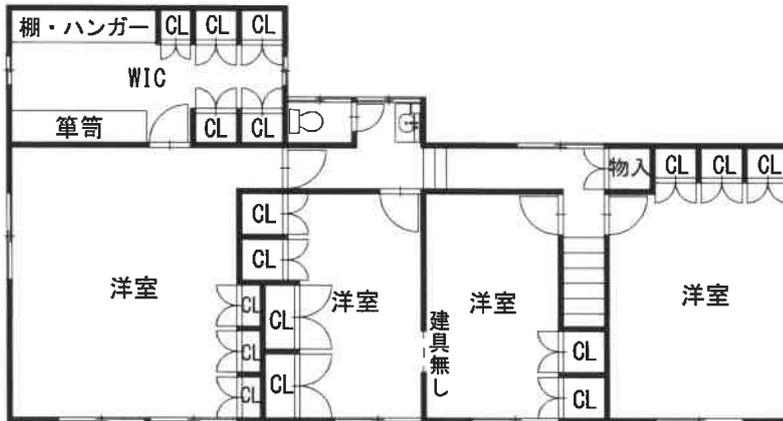
物件7建物 (主である建物)



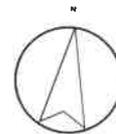
・1階



・2階



(附属建物)



(1 2 枚目)

建物間取図

物件8建物

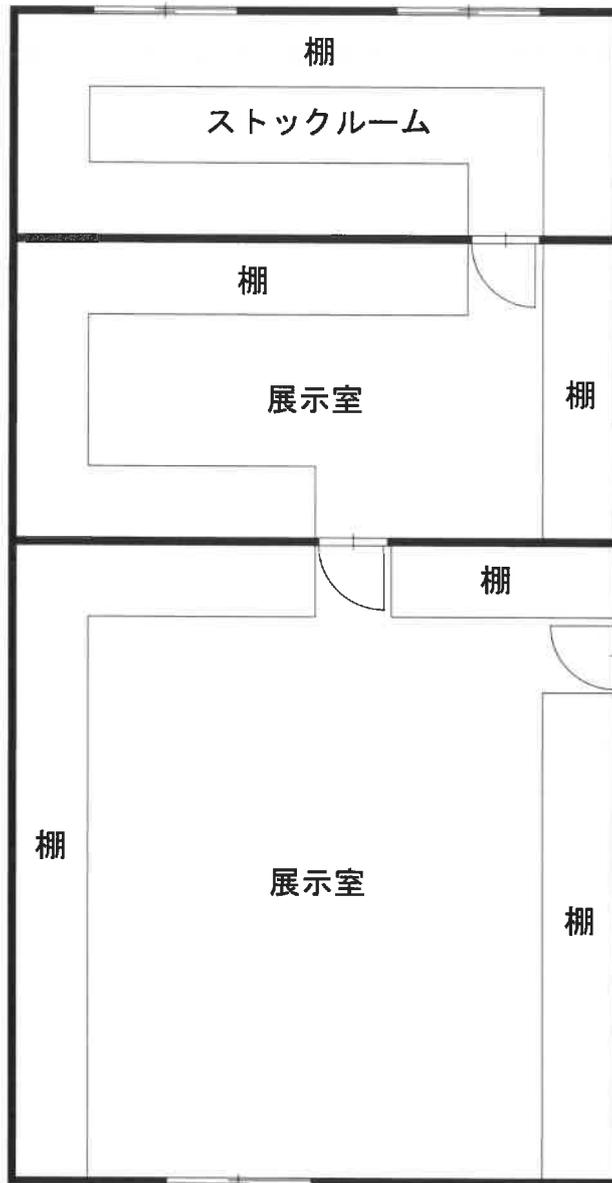
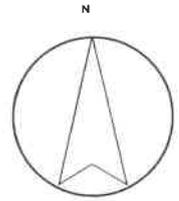


写真1

物件7 主建物

物件4 土地



写真2

物件6 土地

物件7 符号2 附属建物



写真3

物件7 主建物

件外土地
(257)





写真 7

物件 1 土地



写真 8

物件 5 土地



写真 9

物件 2 土地



写真10 (物件7主建物1階北東側ダイニングキッチン)



写真11 (物件7主建物1階南側洋室)



写真12 (物件7主建物1階西側和室9帖)



写真1 3 (物件7主建物1階北側和室8帖)



写真1 4 (物件7主建物1階北西側洋室)



写真1 5 (物件7主建物1階浴室)



写真16 (物件7主建物1階北側トイレ)



写真17 (物件7主建物2階東側洋室)



写真18 (物件7主建物2階西側洋室)



写真19 (物件7主建物2階トイレ)



写真20 (物件8建物南側展示室)



写真21 (物件8建物ストックルーム)



評 第 25-291101 号
令 和 7 年 (又) 第 38 号
令 和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 23 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1~8)	土地 建物	金 8,666,000 円
内訳価格	1	土地	金 8,000 円
	2	土地	金 539,000 円
	3	土地	金 963,000 円
	4	土地	金 1,895,000 円
	5	土地	金 121,000 円
	6	土地	金 1,729,000 円
	7	建物	金 2,082,000 円
	8	建物	金 1,329,000 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	所在地番目積	岡山市北区田益字片山 224番2 山林 69 m ²	概ね同左
2	土地	所在地番目積	岡山市北区田益字片山 227番1 山林 2,651 m ²	概ね同左
3	土地	所在地番目積	岡山市北区田益字片山 227番4 宅地 546.34 m ²	概ね同左
4	土地	所在地番目積	岡山市北区田益字国作 248番4 宅地 1,076.70 m ²	概ね同左
5	土地	所在地番目積	岡山市北区田益字国作 258番1 山林 623 m ²	概ね同左
6	土地	所在地番目積	岡山市北区田益字国作 258番2 宅地 519.29 m ²	概ね同左
7	建物	所在	(主である建物) 岡山市北区田益字片山227番地4 岡山市北区田益字国作258番地2	1階が約25m ² 増築されており、床面積は以下のとおりである。 1階：約266.89m ² 2階：101.85m ² 延：約368.74m ²
		家屋番号 種類 構造 床面積	227番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階：241.89 m ² 2階：101.85 m ² 延：343.74 m ²	
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 車庫 木造瓦葺平家建 36.00 m ²	概ね同左

8	建物	所在	(一棟の建物の表示) 岡山市北区田益字片山227番地4、 227番地1	概ね同左
		構造 床面積	岡山市北区田益字国作248番地4 鉄筋コンクリート造瓦葺3階建 1階： 124.00 m ² 2階： 100.00 m ² 3階： 66.96 m ² 延： 290.96 m ²	
		家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 田益字片山227番4の3 倉庫 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 119.34m ²	
物件 番号	特記事項			
3・4	評価対象は持分3分の2である。			

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山陽本線 岡山 駅 の 北 方直線約 5,600 m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道53号北バイパスの西背後、岡山カントリークラブ桃の郷コースの南東方の傾斜地に住宅等が点在し、現況林地も介在する地域である。
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 森林法 : 無 保安林 : 無 自然公園法 : 無 その他の規制 : 無
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 69 m ² 東西 : 約 28.5 m 南北 : 約 4.5 m 形状 : 不整形 接面状況 : 無道路地
自然的条件	日照・気温 : 普通 降雨 : 普通 積雪 : 少ない 風 : 普通 方位・傾斜 : 北向傾斜 標高 : 約50m 斜面の位置 : 山腹 斜面の型 : 略直線状 土壌の良否 : 普通
接面道路	方位 : - 幅員 : - 舗装 : - 種類 : -
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は雑木、雑草等が繁茂する林地である。 隣地は住宅、雑木林地等である。
立 木	特段の用材林は存しない。
特 記 事 項	・特になし

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 2)

位 置・交 通	JR山陽本線 岡山 駅 の 北 方直線約 5,600 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	国道53号北バイパスの西背後、岡山カントリークラブ桃の郷コースの南東方の傾斜地に住宅等が点在し、現況林地も介在する地域である。
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 森 林 法 : 地域森林計画対象民有林(一部) 保 安 林 : 無 自 然 公 園 法 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 2,651 m ² 東 西 : 約 42 m 南 北 : 約 60 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 一方路
自 然 的 条 件	日照・気温 : 普通 降 雨 : 普通 積 雪 : 少ない 風 : 普通 方位・傾斜 : 北向傾斜 標 高 : 約25~50m 斜面の位置 : 山麓 斜面の型 : 略直線状 土壌の良否 : 普通
接 面 道 路	方 位 : 北 幅 員 : 約 1.2m 舗 装 : 未舗装 種 類 : 里道
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	現況は雑木、雑草等が繁茂する林地である。 隣地は住宅、雑木林地等である。
立 木	特段の用材林は存しない。
特 記 事 項	・特になし

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 5)

位置・交通	JR山陽本線 岡山 駅 の 北 方直線約 5,600 m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道53号北バイパスの西背後、岡山カントリークラブ桃の郷コースの南東方の傾斜地に住宅等が点在し、現況林地も介在する地域である。
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 森林法 : 無 保安林 : 無 自然公園法 : 無 その他の規制 : 無
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 623 m ² 東西 : 約 25 m 南北 : 約 33 m 形状 : 不整形 接面状況 : 無道路地
自然的条件	日照・気温 : 普通 降雨 : 普通 積雪 : 少ない 風 : 普通 方位・傾斜 : 南向傾斜 標高 : 約40~50m 斜面の位置 : 山腹 斜面の型 : 略直線状 土壌の良否 : 普通
接面道路	方位 : - 幅員 : - 舗装 : - 種類 : -
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は雑木、雑草等が繁茂する林地である。 隣地は住宅、果樹畑、雑木林地等である。
立木	特段の用材林は存しない。
特記事項	・南側で隣接ないし近接する件外258番3及び261番は岡山県が所有する土地で地目は公衆用道路であり、一部が市道(田益81号線)として舗装整備されているが、市道部分と本件土地の間には現況山林部分が介在しており直接は接面していない(土地建物位置関係図参照)。

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 一体) (物件3・4・6)

位置・交通	JR山陽本線 岡山 駅 の 北 方直線約 5,600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道53号北バイパスの西背後、岡山カントリークラブ桃の郷コースの南東方の傾斜地に住宅等が点在し、現況林地も介在する地域である。	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無 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 : 2,142.33 m ² 東西 : 約 81.0 m 南北 : 約 48.0 m 形状 : 不整形 接面状況 : 一方路 地勢 : 画地内に高低差、傾斜あり	
接面道路	方位 : 西 幅員 : 約 2.5m 舗装 : 舗装 種類 : 私道 高低差 : 等高 摘要 : 42条2項道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は隣接する件外土地247番と一体的に利用されており、一体画地上には、物件7建物、物件8建物、目的外建物2棟(家屋番号247番、248番4)が存する。その他、倉庫や登り窯が存する。(土地建物位置関係図参照)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、公道から直接本件土地に進入することは出来ず、南西方の市道田益81号線から北側に延びるゴルフ場への進入路(私道)を經由して、さらに山間の私道(上記「接面道路」)に記載の道路)を通行する必要がある。(土地建物位置関係図参照)私道の通行に関する関係人の陳述に留意されたい。なお、岡山市建築指導課によると、当該私道は、ゴルフ場への進入路を除く山間の部分は2項道路に指定されている。 ・その他の道路としては、物件2土地を經由して里道に接しているが、傾斜した山林であり、現状のままでは進入は困難である。 	

2 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41年7月頃 新築(登記上) 経過年数 : 59年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : 昭和48年6月、昭和48年10月、 昭和53年6月
仕 様	外壁 : リシン吹付等 天井 : クロス、敷目天井、竿縁天井等 内壁 : クロス、聚楽壁等 床 : フローリング、カーペット、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」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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築後、増改築を繰り返しているものの、相当年数が経過しており老朽化が著しい。建付不良や雨漏りの形跡が見られ、漏電のおそれもあるとのことである。 ・ 物件8建物が属する1棟の建物の2階部分(目的外)と内部でつながっており、相互に行き来が可能である。

区 分	附属建物2
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 昭和53年6月頃 新築(登記上) 経過年数 : 47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 : 漆喰等 天 井 : ボード貼り 内 壁 : ボード貼り 床 : コンクリート打ち 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	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	・築後相当年数が経過しており、経済的耐用年数は満了と判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 8 ）

(1) 一棟の建物の概況

建 物 名	-
建 物 の 用 途	倉庫・居宅
建築時期 及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成2年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 35 年 経済的残存耐用年数 : 10 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
仕 様	外 壁 : リシン吹付等 その他 : -
設 備	エレベーター : - 駐 車 場 : - 駐 輪 場 : - そ の 他 : -
建 物 の 品 等	中品等
延 床 面 積	290.96㎡
管 理 の 形 態 等	物件8建物(1階)と目的外建物(2・3階)とに区分所有登記されているが、もともと各戸分譲を目的として建築された物件ではないため、管理組合等は無く、所有者により管理されている。
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・1階は展示室(物件8)、2階と3階は居宅(目的外)である。1階と2階は内部ではつながっておらず、入り口は別々である。また、本建物の2階と物件7建物の1階はつながっており、相互に行き来が可能である。

(2) 専有部分の概況 (物件 8)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 部分 主要開口部の方位： 南 向
床面積 (現況)	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「建物間取図」参照)
仕 様	内部仕様の主なものは次のとおりである。 天 井：ボード貼り等 内 壁：砂壁、ボード貼り等 床：フローリング、コンクリート打ち等 その他：－
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	－
専 有 部 分 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・備前焼の展示室、倉庫である。建築後34年を経過し、相応に老朽化している。

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)	(B地域)
種 別 :	住宅地	林地
街路 幅員 :	約 2.5m	約 1.2m
地 積 :	約 500 m ²	約 1,000 m ²
間口・奥行 :	約20m×約25m	約20m×約45m
形 状 :	長方形	略長方形
高 低 差 :	等高	-
接面 状況 :	中間画地	-

地域 符号	公示価格等 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	規準価格等 (円/㎡)	標準画地価格 (円/㎡)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
A	46,100	$\frac{101.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{164}$	28,600	28,600
	公示地 岡山北-7	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	418	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	415	415
	基準地 岡山(林)-1	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	(円) カ
一体 (3・4)	28,600	0.39(※)		0.667	1623.04	0.70	8,452,000
	A 地域	接道状況	0.60	-	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
		規模	0.80				
		形状	0.95				
		地勢	0.95				
一部山林	0.90						
相乗積	0.39						
6	28,600	0.39(※)		1.00	519.29	0.70	4,055,000
	A 地域	接道状況	0.60	-	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
		規模	0.80				
		形状	0.95				
		地勢	0.95				
一部山林	0.90						
相乗積	0.39						

※個別格差は3・4・6の一体画地を前提に査定した。

1	415	0.56		1.00	69	-	16,000
	B 地域	規模	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
		形状	0.70				
相乗積	0.56						
2	415	1.00		1.00	2,651	-	1,100,000
	B 地域			-	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						1.00
5	415	0.95		1.00	623	-	246,000
	B 地域	形状	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 (円/m ²)	持分 割合	現況延 床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
7 (主)	220,000	1.00	368.74	0.0230	1,866,000
	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
7 (附属建物 2)	55,000	1.00	36.00	0.0408	81,000
	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
8 (一棟建物)	176,000	1.00	290.96	0.1129	5,781,000
	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 評価対象専有部分の階層別位置別効用積数割合の査定

物件 番号	専有面積 (m ²)	階層別 格差率	位置別 格差率	個別的要因 修正率	階層別位置別 効用積数	階層別位置別 効用積数割合
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
8	119.34	1.00	—	1.00	119.340	0.374
目的外 (2・3階)	159.66	1.00	—	1.25	199.575	0.626
	—	対象階の利便性、用途を考慮のうえ査定した。	各階に複数の専有部分は無く、位置による格差は無い。	各物件の用途による建築費の格差、維持管理状態等の個別的要因による修正率。	オ：ア×イ×ウ×エ	—

④ 評価対象専有部分の建物価格の査定

物件 番号	一棟全体の 建物価格 (円) ア	階層別位置別 効用積数割合 イ	持分割合 ウ	物件の価格 (円) エ
8	5,781,000	0.374	1.000	2,162,000
	上記 1.②参照	上記1.③参照	-	エ：ア×イ×ウ

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)	底地等割合				底地価格 (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	16,000	-	無し	1.00	1.00	16,000
		計	-	1.00	-	16,000
2	1,100,000	物件8	法定地上権	0.001	0.50	550
		-	無し	0.999	1.00	1,098,900
		計	-	1.00	-	1,099,450
5	246,000	-	無し	1.00	1.00	246,000
		計	-	1.00	-	246,000
一体 (3・4)	8,452,000	物件7	法定地上権	0.42	0.50	1,774,920
		物件8	法定地上権	0.13	0.50	549,380
		目的外	法定地上権	0.07	0.50	295,820
		-	無し	0.38	1.00	3,211,760
		計	-	1.00	-	5,831,880
6	4,055,000	物件7	法定地上権	0.26	0.50	527,150
		-	無し	0.74	1.00	3,000,700
		計	-	1.00	-	3,527,850

② 土地及び底地内訳価格

物件 番号	一体画地の価格 (円)	各物件の面積割合	各物件の内訳価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア×イ
3	5,831,880	33.7%	1,965,350
4		66.3%	3,866,530

(※)内訳価格は端数を調整している。

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 (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
7	一体 (3・4)	8,452,000	-	法定地上権	0.42	0.50	1,774,920
			計	-	0.42	-	1,774,920
	6	4,055,000	-	法定地上権	0.26	0.50	527,150
			計	-	0.26	-	527,150
8	2	1,100,000	-	法定地上権	0.001	0.50	550
			計	-	0.001	-	550
	一体 (3・4)	8,452,000	-	法定地上権	0.13	0.50	549,380
			計	-	0.13	-	549,380

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
	7	1,947,000	2,302,070
8	2,162,000	549,930	2,711,930

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)	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	カ
1	16,000	-	0.70	0.70	1.00	8,000
2	1,099,450	-	0.70	0.70	1.00	539,000
3	1,965,350	-	0.70	0.70	1.00	963,000
4	3,866,530	-	0.70	0.70	1.00	1,895,000
5	246,000	-	0.70	0.70	1.00	121,000
6	3,527,850	-	0.70	0.70	1.00	1,729,000
7	4,249,070	1.00	0.70	0.70	1.00	2,082,000
8	2,711,930	1.00	0.70	0.70	1.00	1,329,000
一括 (物件1~8)	17,682,180	-	-	-	-	8,666,000
	上記①~④参照。	必要なし	一部の物件が共有持分のみであること、進入路に関するリスク等に留意して査定した。	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 : 岡山北-7
 所在 : 岡山市北区横井上字鏡付免1603番1
 価格 : 46,100 円/㎡
 位置 : 岡山駅より約7,200m (道路距離)
 価格時点 : 令和7年1月1日
 地積 : 171 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接面街路 : 東4.2m市道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途指定等 : 第1種住居地域(60,200)
 地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

地域符号 : B
 番号 : 岡山(林)-1
 所在 : 岡山市北区栢谷字漆畑1261番1
 価格 : 418,000 円/10a
 位置 : 岡山駅 約8.3km (道路距離)
 価格時点 : 令和7年7月1日
 地積 : 2,840 ㎡
 利用の現況 : 雑木林地(クヌギ)
 搬出方法距離 : 集材機110m
 都市計画区分 : 市街化調整区域、地域森林計画対象民有林
 地域の特性 : 都市近郊林地
 地域の概要 : 標高約40m、約16度の緩傾斜地勢で市街地に近い雑木自然林地域

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	1,065 円	
2	土地	69,608 円	
3	土地	8,304,368 円	
4	土地	16,365,840 円	
5	土地	13,591 円	
6	土地	7,893,208 円	
7	建物	7,439,989 円	
8	建物	5,423,725 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

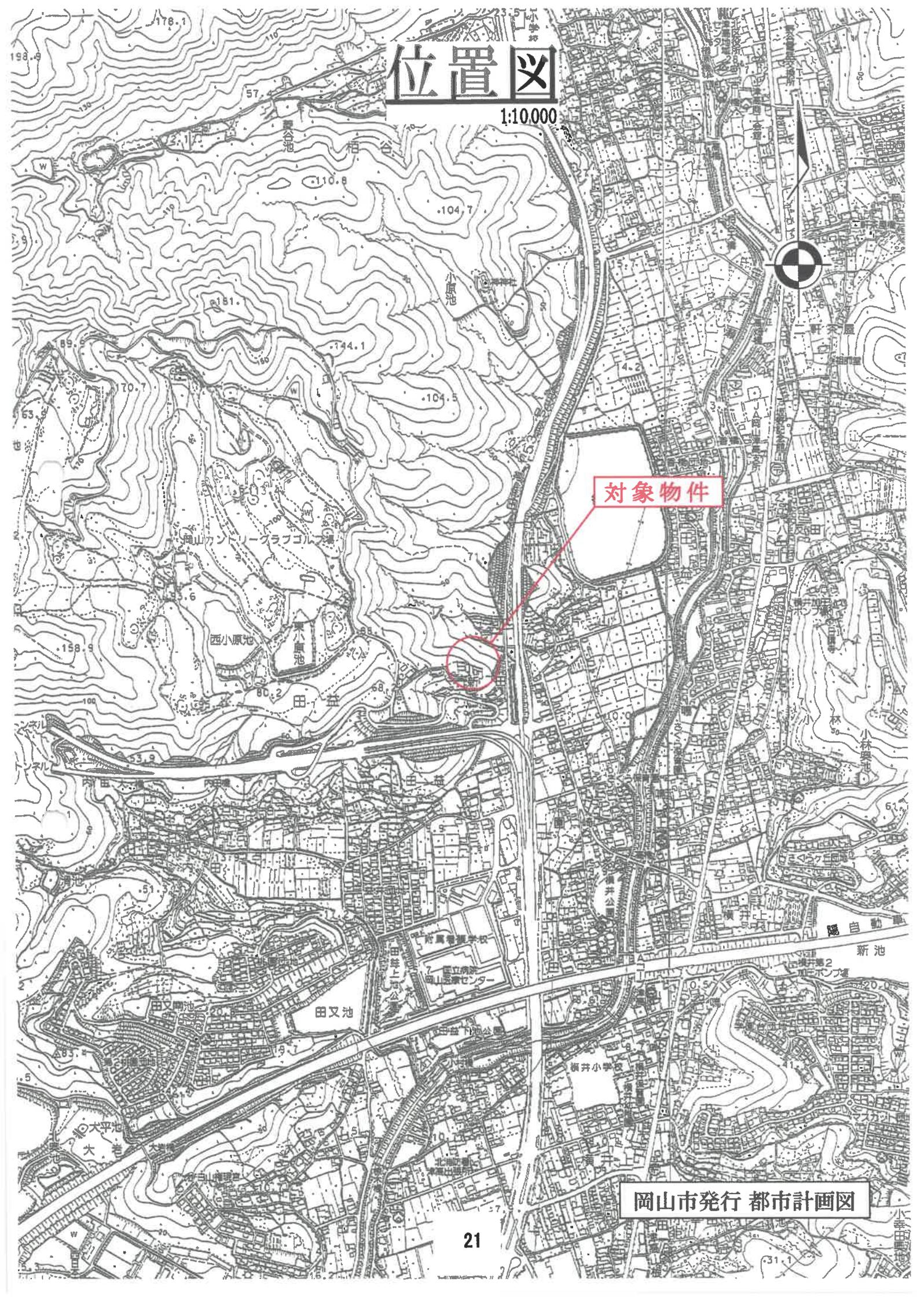
1:10,000



対象物件



岡山市発行 都市計画図



位置図

1:2500

対象物件

岡山市発行 都市計画図



写図公

1:500

224-1

227-1

222

物件1土地

224-2

物件3土地

227-4

257

物件4土地

248-4

262-5

物件6土地

258-2

247

物件5土地

258-1

262-2

248-3

262-4

248-8

262-7

261

258-3

248-1

248-2

-142602.447

262-2

260

258-8

-39769.433

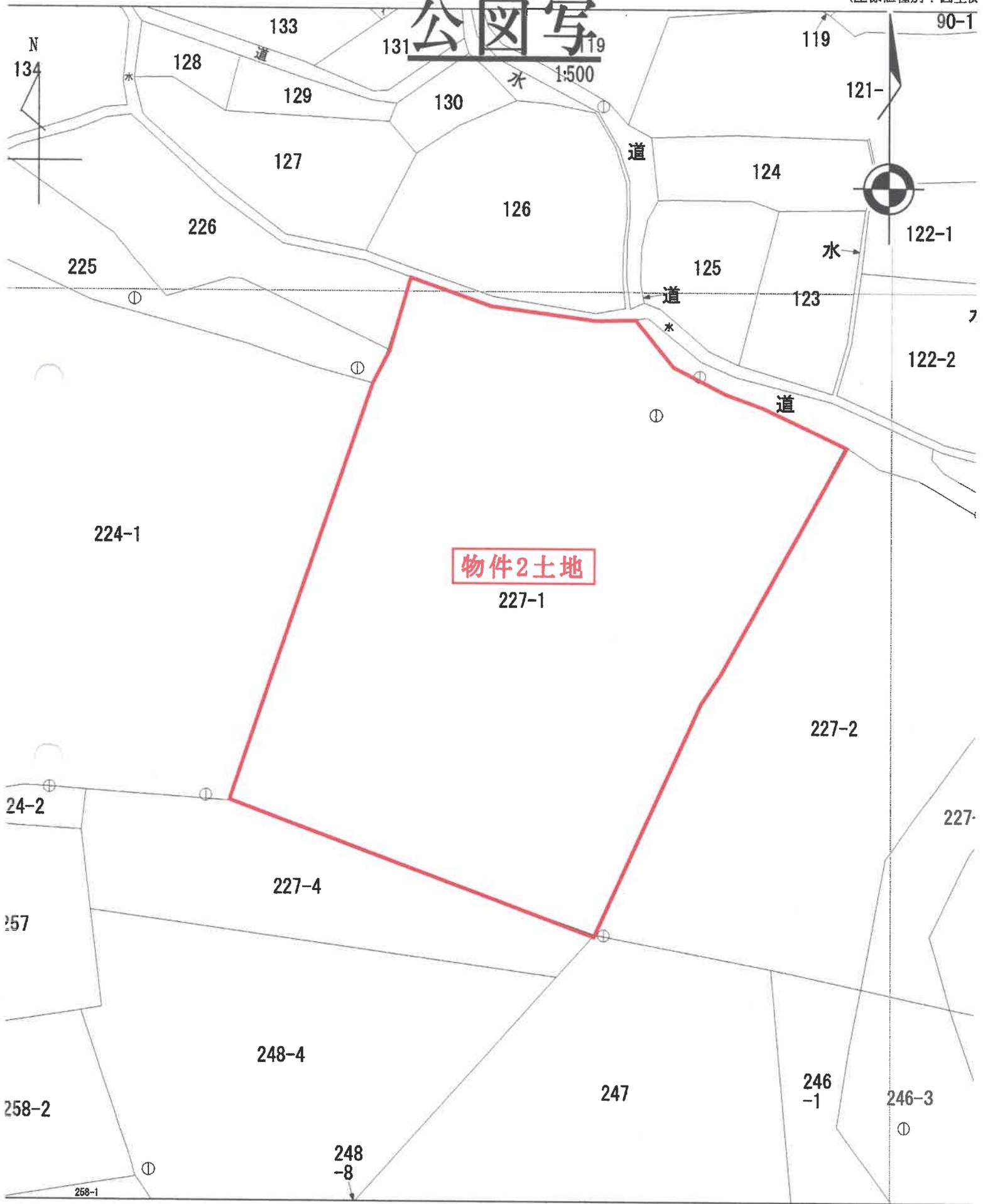
(座標値種別：図上測定)

23

請求公 所在 岡山市北区田益字国作

地番 248番4

公図写



0339646

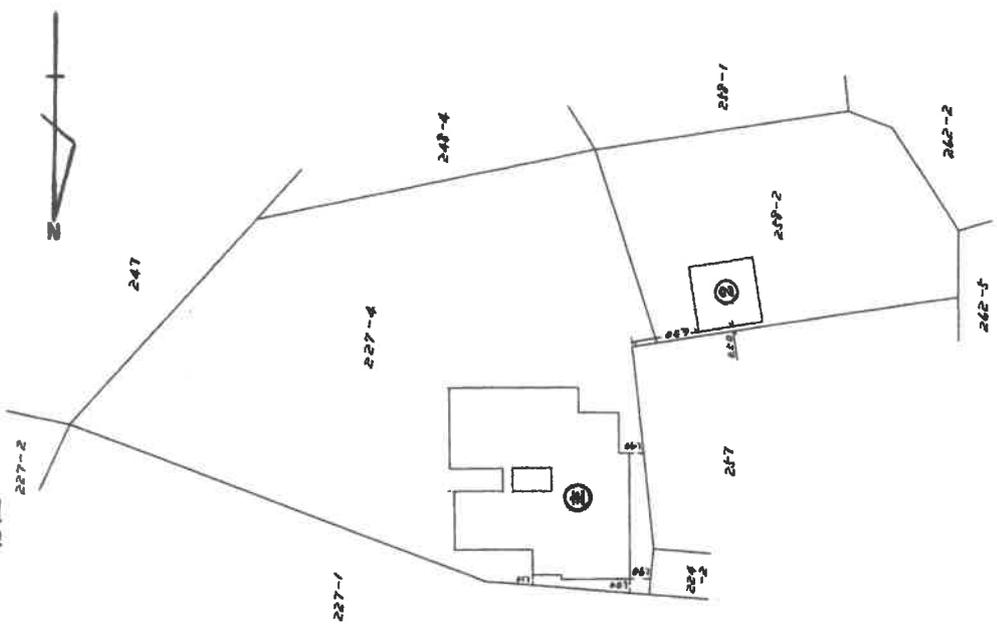
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	227-4
建物の所在	岡山市田谷守代山227番地4, 岡守園作228番地2

北区

物件7建物



約71%に縮小

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

(昭和63年6月3日作成)

岡山県土地家屋調査士会 用紙

昭和 年 月 日 登記

0339649

各階平面図

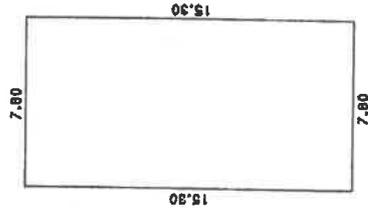
建物図面図 (A)
各階平面図

家屋番号 田原字片山 227番地の3

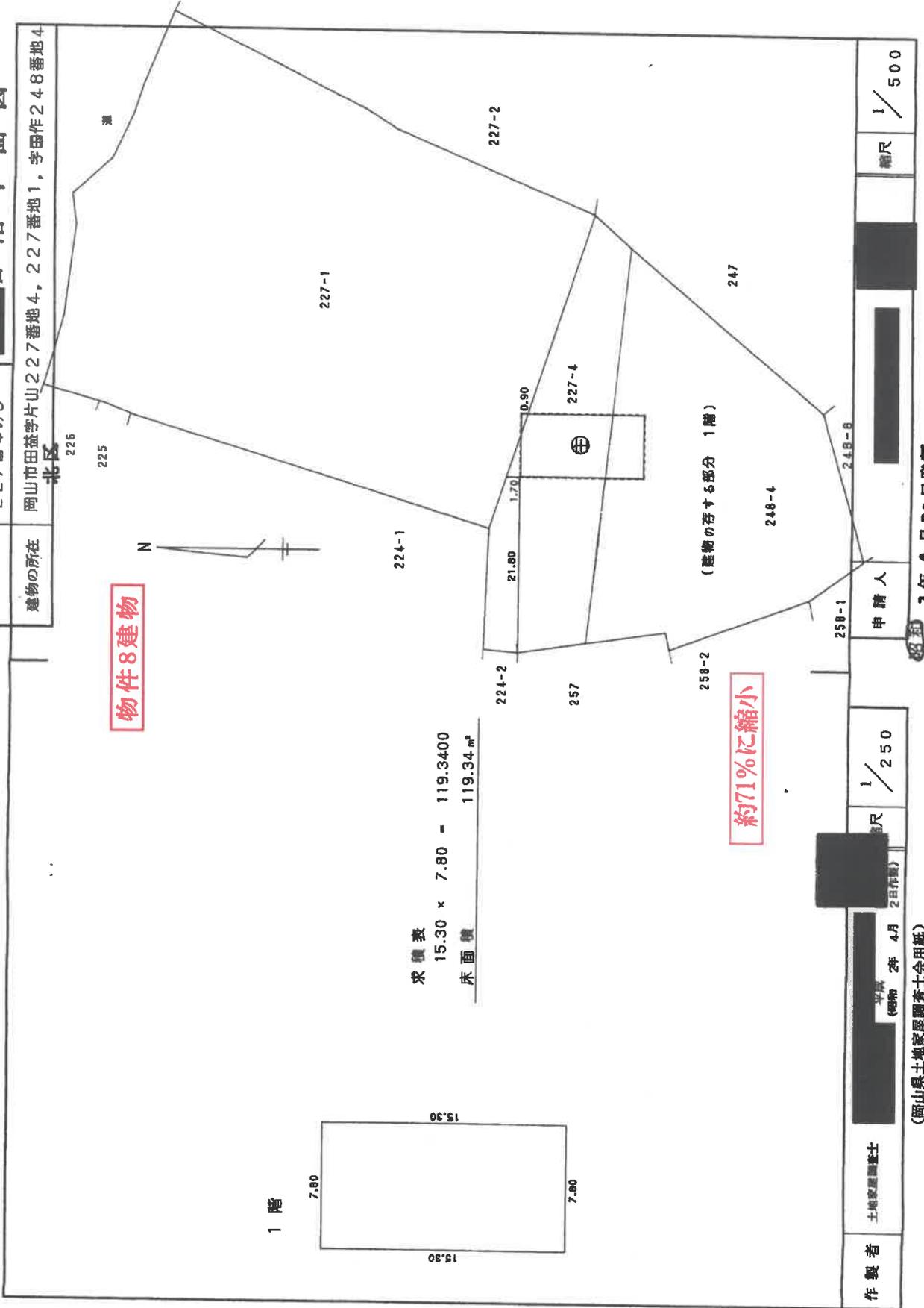
建物の所在 岡山市田原字片山227番地4, 227番地1, 宇田作248番地4

物件8建物

1階



求積表
15.30 x 7.80 = 119.3400
床面積 119.34㎡



約71%に縮小

作成者

土地家屋調査士

平成 2年 4月 2日作製

縮尺 1/250

申請人

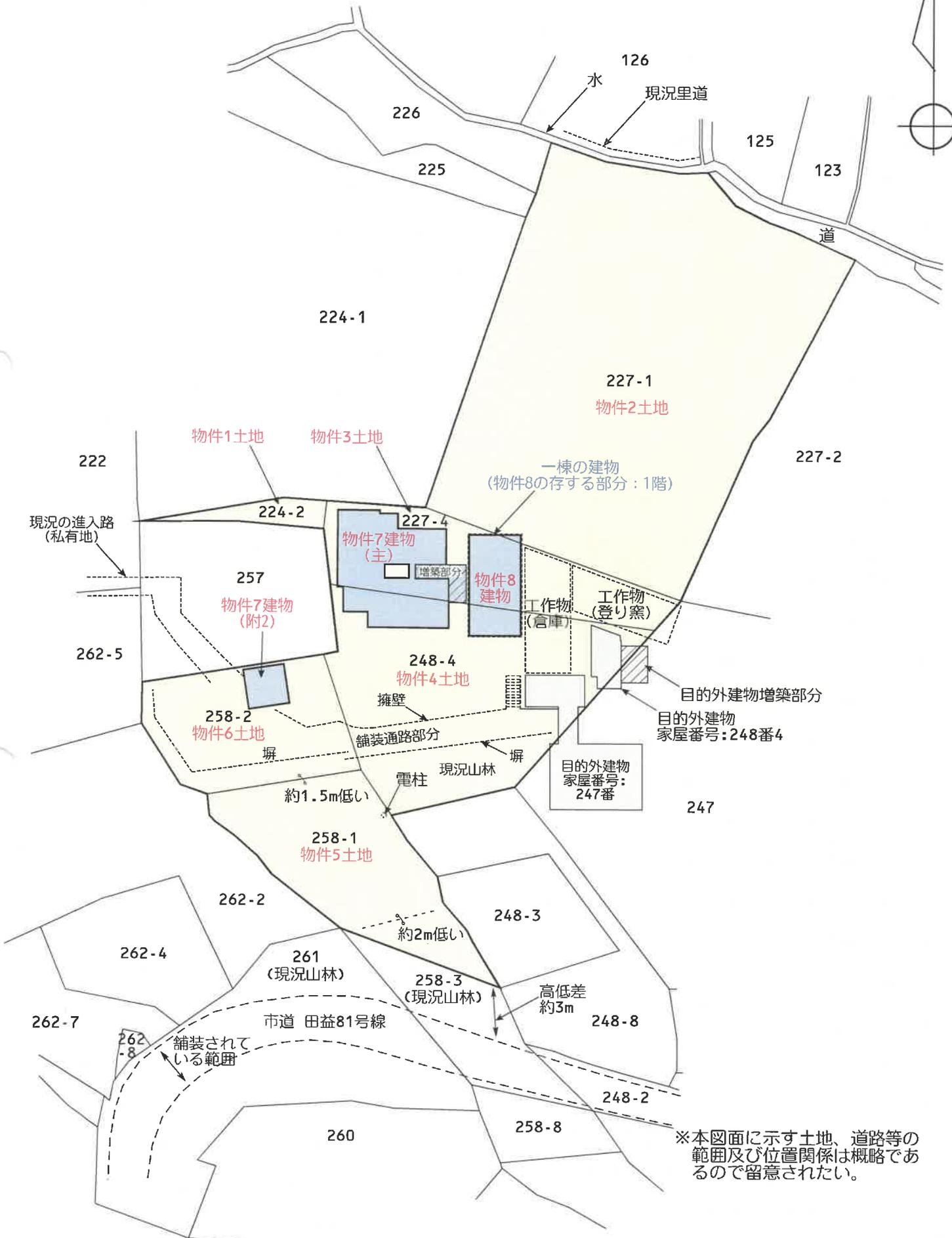
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

平成 2年 4月 20日登記

土地建物位置関係図

S≒1/750



※本図面に示す土地、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。