（注意）

本件売却対象は，

物件４のみ

です。

令和　7年（ケ）第　　93号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　4月10日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　毛　利　　剛

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　５月　７日　午前　９時００分から 令和　８年　５月１４日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月２１日　午前１０時００分 岡山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　６月１１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４月１０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）
4	3,826,000 3,060,800		770,000	66,985	14,354
備考					

11

令和　７年（ケ）第　　　９３号

物　件　目　録

４	所　　　在	倉敷市中島字堀切２７２６番地６
	家屋　番号	２７２６番６
	種　　　類	居宅
	構　　　造	木造かわらぶき２階建
	床　面　積	１階７６．１８平方メートル ２階６４．５９平方メートル

物　件　明　細　書

令和　８年　２月１０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４】

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

【物件番号４】

売却対象外の土地（地番２７２６番６）につき，本件建物のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号４】

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４】

売却対象外の土地（地番２７２６番１、地番２７２７番２）を通行のため利用している。

《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

11

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登載されています。

1

物　件　目　録

４	所　　　在	倉敷市中島字堀切２７２６番地６
	家屋　番号	２７２６番６
	種　　　類	居宅
	構　　　造	木造かわらぶき２階建
	床　面　積	１階７６．１８平方メートル ２階６４．５９平方メートル

令和７年（ケ）第９３号
令和７年１２月１１日提出

現況調査報告書

		枚目
第１分類		
物件目録	・・・・・・・・・・	１、２
土地・建物用	・・・・・・・・・・	３
土地用	・・・・・・・・・・	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
写真（９葉）	・・・・・・・・・・	１０～１２

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

令和　７年（ケ）第　　　９３号

物　件　目　録

１　所　　　在　　倉敷市中島字堀切

　　地　　　番　　２７２６番１

　　地　　　目　　公衆用道路

　　地　　　積　　７５平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　　在　　倉敷市中島字堀切

　　地　　　番　　２７２６番６

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　１６１．００平方メートル

　　　所有者　Ａ

３　所　　　在　　倉敷市中島字堀切

　　地　　　番　　２７２７番２

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　２３．８７平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２分の１

４　所　　　在　　倉敷市中島字堀切２７２６番地６

　　家屋　番号　　２７２６番６

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階７６．１８平方メートル
　　　　　　　　　２階６４．５９平方メートル

令和　７年（ケ）第　　　９３号

物　件　目　録

所有者　Ａ

（土地・建物用）

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２
	現況地目	■宅地（物件　２　）　□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：
	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家族とともに住居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	
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

（土地用）

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） 付近
土地	物件１、３
現況地目	□宅地 （物件 ） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （物件 ） ■公衆用道路 □
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	■土地共有者ら □その他の者 □上記の者が本土地上に、 下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■本土地は位置指定道路であり、東側の市道からの進入路として使用されている □「占有者及び占有権原」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
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）
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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■　A （所有者）	⑴　物件４建物には、私と妻の２人が住んでいます。建物で特に不具合な箇所はありません。

（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４建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。

(2) 物件１、２土地は、その東側で市道（中島２７１号線）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10月10日（金） 14：20－14：30	物件所在地	物件調査、所有者面談
7年10月10日（金） 14：45－15：05	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、要約書申請
7年12月 1日（月） 10：00－10：40	物件所在地	物件立入調査（評価人同行）、所有者面談、間取確認、写真撮影
年　月　日（ ） ：　－　：		
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。

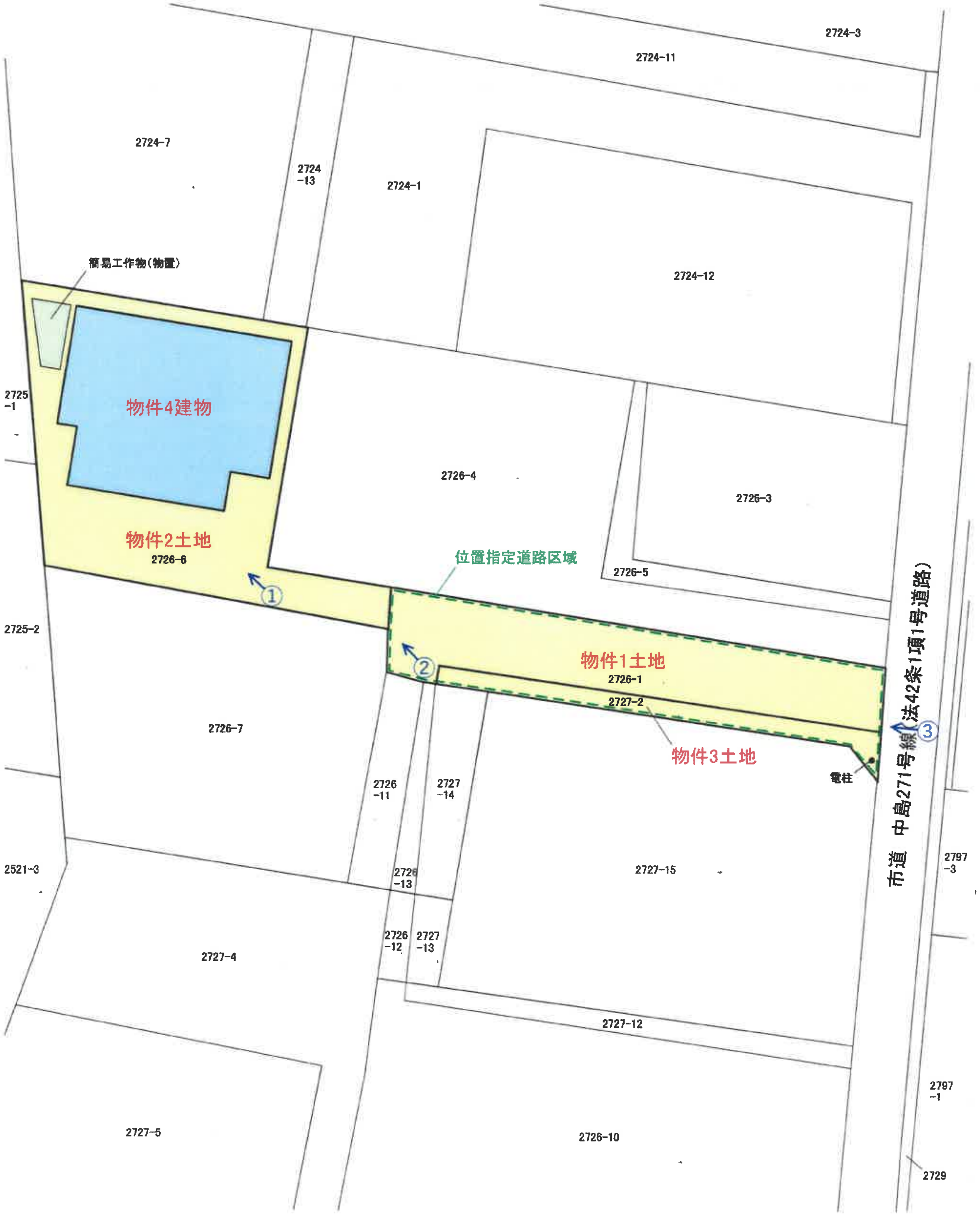
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　　　　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

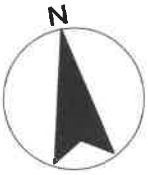


↑印は写真撮影位置
○方向写真番号

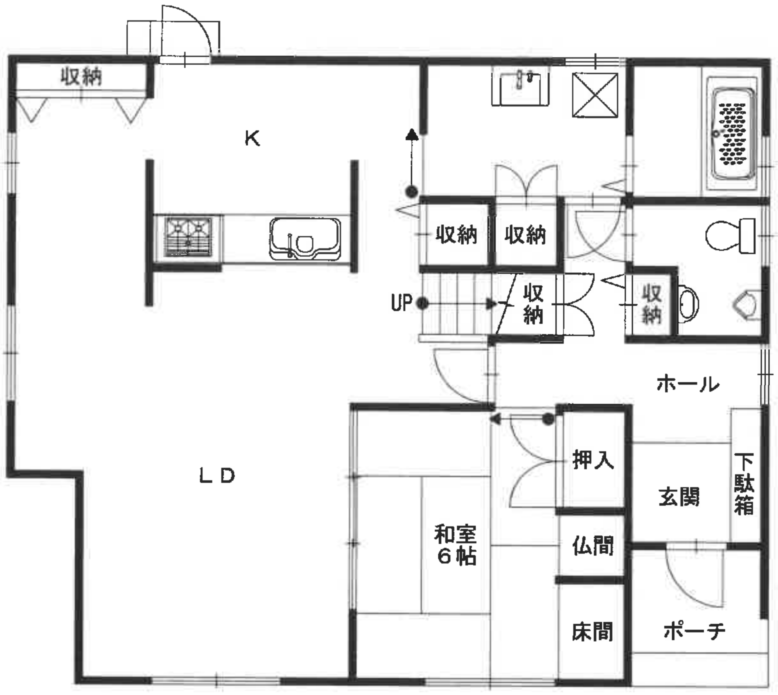
※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

建物間取図

物件4建物



1階



2階

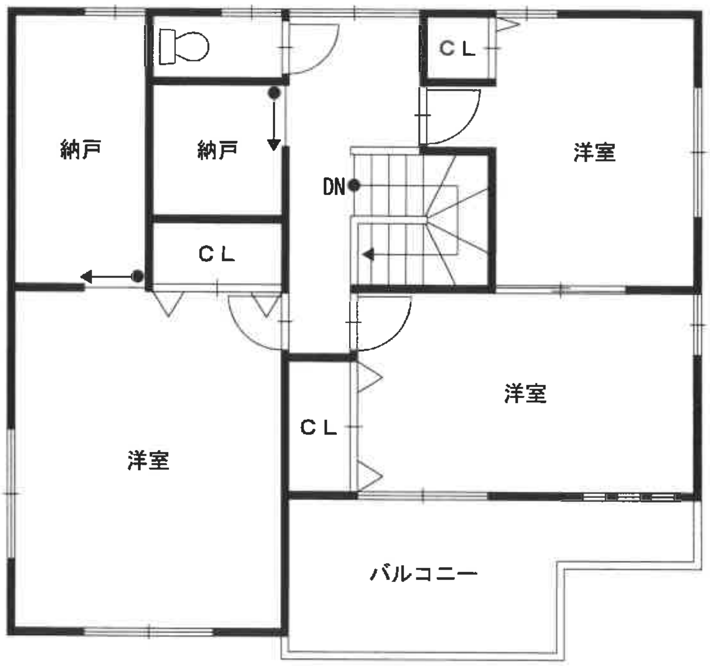


写真１　　物件２土地　　物件４建物

写真２　　物件２土地　　物件４建物

物件１土地

写真３　　物件３土地　　物件１土地

市道

写真４（１階リビング）

写真５（１階キッチン）

写真６（１階浴室）

写真７（１階トイレ）

写真８（２階南西側洋室）

写真９（２階北東側洋室）

評　第　　25-303　　号
令和7年（ケ）第　93号
令和7年12月1日現地調査
令和7年12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　　髙見　康弘

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～4)	土地 建物	金 7,407,000 円
内訳価格	1	土地 (持分2分の1)	金 157,000 円
	2	土地	金 2,418,000 円
	3	土地 (持分2分の1)	金 50,000 円
	4	建物	金 4,782,000 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 地　目 地　積 評価対象	倉敷市中島字堀切 2726番1 公衆用道路 75 ㎡ 持分2分の1	位置指定道路として利用されている。
2	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	倉敷市中島字堀切 2726番6 宅地 161.00 ㎡	概ね同左
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積 評価対象	倉敷市中島字堀切 2727番2 宅地 23.87 ㎡ 持分2分の1	位置指定道路として利用されている。
4	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	倉敷市中島字堀切2726番地6 2726番6 居宅 木造かわらぶき２階建 1 階: 76.18 ㎡ 2 階: 64.59 ㎡ 延 : 140.77 ㎡	概ね同左

物件番号	特記事項
	特に無し。

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	水島臨海鉄道　西富井　駅　の　北西　方直線約　200　m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	倉敷市略中心部「西富井地区」の一郭、県道水島港線東側背後の住宅地域である。
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　：　屋外広告物第3種許可地域 電波伝搬障害防止区域（W＝100m）
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　模　：　98.87　㎡ 間　口　：　約 4　m 奥　行　：　約 23　m 形　状　：　不整形(帯状画地) 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　略平坦
接　面　道　路	方　位：　東側 幅　員：　約 3.5m 舗　装：　有 種　類：　市道（中島271号線） 高低差：　略等高 摘　要：　法42条2項道路
土地 の 利用状況及び隣地の状況等	現況位置指定道路として利用されている。
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	特になし。

1　土地の概況及び利用状況等（物件　2　）

位　置・交　通	水島臨海鉄道　西富井　駅　の　北西　方直線約　200　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	倉敷市略中心部「西富井地区」の一部、県道水島港線東側背後の住宅地域である。
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　：　屋外広告物第3種許可地域 電波伝搬障害防止区域（W＝100m）
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　模　：　161.00　㎡ 間　口　：　約 22 m（有効宅地部分） 奥　行　：　約 12 m（有効宅地部分） 形　状　：　不整形 （路地状部分が幅約2m、長さ約6mの延長敷地） 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　略平坦
接　面　道　路	方　位：　東側 幅　員：　約 4 m 舗　装：　有 種　類：　私道（位置指定道路） 高低差：　略等高 摘　要：　42条1項5号道路（第43-214号、S43.10.17）
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は物件4建物等の敷地として利用されている。 隣地は一般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	特になし。

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　：平成18年3月頃　　新築(　登記上　) 経　過　　年　　数　：　19　年 経済的残存耐用年数　：　6　年程度　（主体部分） 増　改　築　時　期　：無
仕　　　　様	外　壁：ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ張り （洋室）　　（和室） 天　井：ｸﾛｽ貼等　　ｸﾛｽ貼等 内　壁：ｸﾛｽ貼等　　ｸﾛｽ貼等 床　：ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等　　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	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	特になし。

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 4 m
地　　積　：　約 160 ㎡
間口・奥行　：　約12m×約13m
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/㎡）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
A	64,600	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{115}$	59,600	59,600
	公示地 倉敷-13	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
一体物件(1・3)	59,600	0.10	0.50	98.87	−	295,000
	A 地域	位置指定道路 0.10 相乗積 0.10	共有持分2分の1	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
2	59,600	0.80	1.00	161.00	0.90	6,909,000
	A 地域	形状等 0.80 相乗積 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

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	187,000	1.00	140.77	0.12830	3,377,000
	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・3)	295,000	－	無	1.000	1.00	295,000
		計	－	1.000	－	295,000
2	6,909,000	－	法定地上権	1.000	0.50	3,454,500
		計	－	1.000	0.50	3,454,500

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	295,000	75.9%	224,000
3		24.1%	71,000

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
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	2	6,909,000	－	法定地上権	1.000	0.50	3,454,500
			計	－	1.000	0.50	3,454,500

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
4	3,377,000	3,454,500	6,831,500

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	積算価格 (円) カ
1	224,000	–	1.00	0.70	1.00	157,000
2	3,454,500	–	1.00	0.70	1.00	2,418,000
3	71,000	–	1.00	0.70	1.00	50,000
4	6,831,500	1.00	1.00	0.70	1.00	4,782,000
一括 (物件1～4)	10,581,000	–	–	–	–	7,407,000
	上記①～④参照。	必要なし	必要なし	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	：	倉敷-13
所在	：	倉敷市上富井字大西604番5外
価格	：	64,600 円/㎡
位置	：	西富井駅 約260m　(道路距離)
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	158 ㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	北4.2m市道
都市計画区分	：	市街化区域
用途指定等	：	１住居(60､200)
地域の概要	：	中小規模住宅が多い一般住宅地域

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	284,250 円	評価対象外の持分を含む全部の価額
2	土地	5,153,288 円	－
3	土地	90,467 円	評価対象外の持分を含む全部の価額
4	建物	4,784,690 円	－

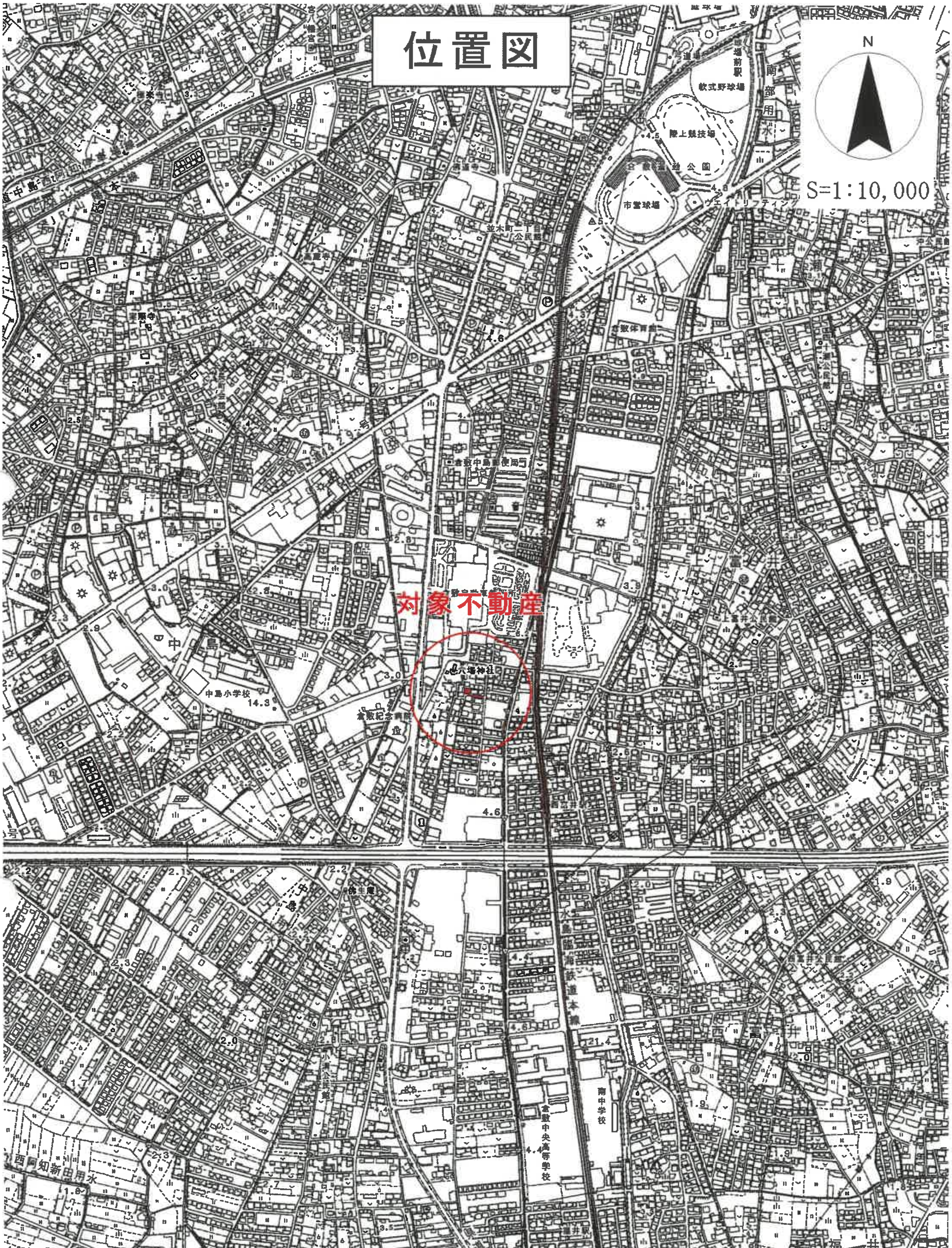
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

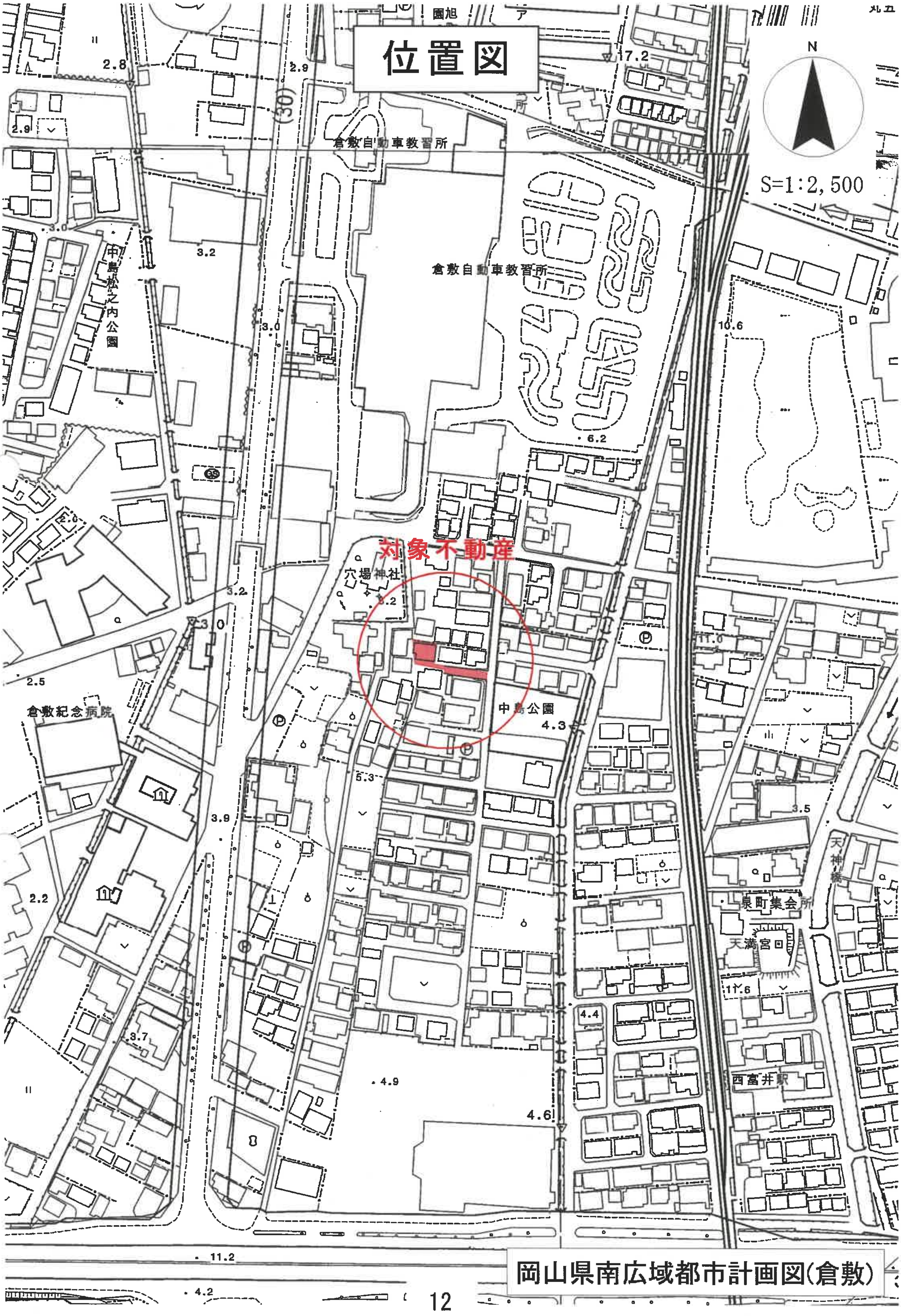
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図写
3　建物図面写
4　土地建物位置関係図（概略図）

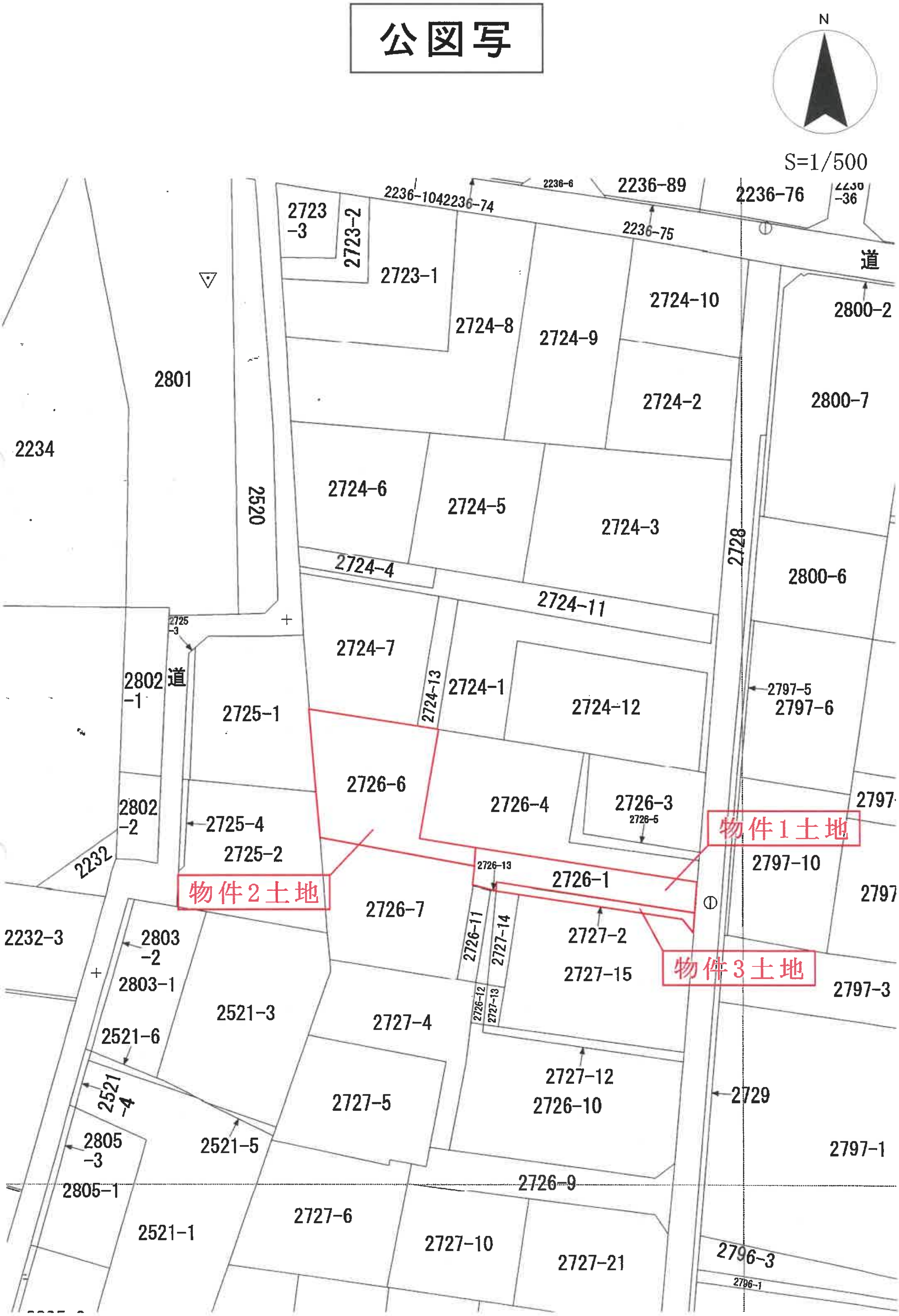
以　上

位置図




位置図
N
S=1:2,500
倉敷自動車教習所
倉敷自動車教習所
中島松之内公園
対象不動産
穴場神社
中島公園
倉敷紀念病院
泉町集会所
天満宮
西富井駅
岡山県南広域都市計画図(倉敷)

公図写


N
S=1/500
物件１土地
物件２土地
物件３土地
2726-6
2726-4
2726-3
2726-1
2726-7
2726-13
2724-1
2724-12
2725-1
2725-2
2725-4
2797-10
2728
2729
2520
2801
2234
道

登記年月日： 平成18年3月14日

2006013 [redacted]

各 階 平 面 図

平成 18年 3月 14日

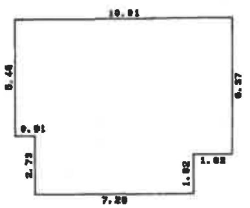
建 物 図 面

~~各 階 平 面 図~~

家屋番号	2726番6
建物の所在	倉敷市中島字堀切2726番地6

物件4建物

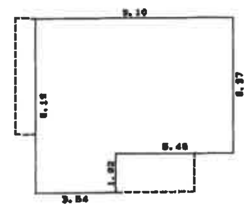
1階



求 積 表

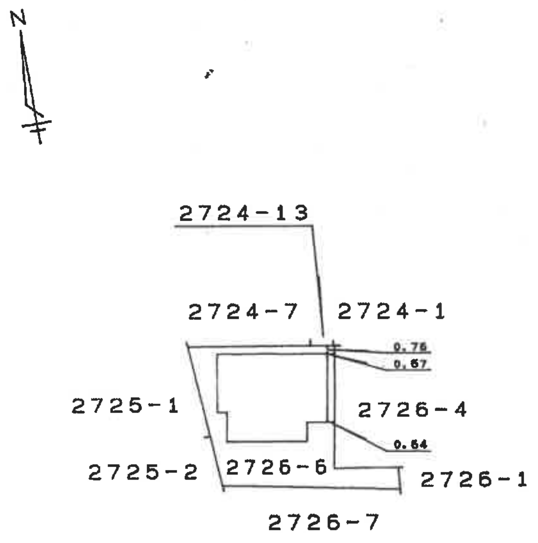
0.91	× 5.46	=	4.9686
7.28	× 8.19	=	59.6232
1.82	× 6.37	=	11.5934
		合計	76.1852
		床面積	76.18 ㎡

2階



求 積 表

9.10	× 6.37	=	57.9670
3.64	× 1.82	=	6.6248
		合計	64.5918
		床面積	64.59 ㎡



縮小図
約71%

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

土地建物位置関係図

※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ので留意されたい。

評　第　　25-303　　号補
令 和 7 年 (ケ) 第　93 号

岡山地方裁判所第３民事部 御中

（補充）評価書

評価人　　髙見　康弘

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
－	4	建物	金 3,826,000 円

・上記建物の価格は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
4	建物	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	倉敷市中島字堀切2726番地6 2726番6 居宅 木造かわらぶき２階建 1 階: 76.18 ㎡ 2 階: 64.59 ㎡ 延 : 140.77 ㎡	概ね同左

物件番号	特　記　事　項
	特に無し。

目的外物件

物件番号	種類	所在等	登記	現況
2 (目的外土地)	土地	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	倉敷市中島字堀切 2726番6 宅地 161.00 ㎡	概ね同左
		特に無し。		

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　２　）目的外土地

位置・交通	水島臨海鉄道　西富井　駅　の　北西　方直線約　200　m (別添「位置図」参照)
付近の状況	倉敷市略中心部「西富井地区」の一郭、県道水島港線東側背後の住宅地域である。
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　：　屋外広告物第3種許可地域 電波伝搬障害防止区域（W＝100m）
画地条件 （規模・形状等）	規模　：　161.00　㎡ 間口　：　約 22　m（有効宅地部分） 奥行　：　約 12　m（有効宅地部分） 形状　：　不整形 （路地状部分が幅約2m、長さ約6mの延長敷地） 接面状況　：　中間画地 地勢　：　略平坦
接面道路	方位：　東側 幅員：　約 4 m 舗装：　有 種類：　私道（位置指定道路） 高低差：　略等高 摘要：　42条1項5号道路（第43-214号、S43.10.17）
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況は物件4建物等の敷地として利用されている。 隣地は一般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	特になし。

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　：平成18年3月頃　　新築(　登記上　) 経　過　　年　数　：　19　年 経済的残存耐用年数　：　6　年程度　（主体部分） 増　改　築　時　期　：無
仕　　　様	外　壁：ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ張り （洋室）　（和室） 天　井：ｸﾛｽ貼等　ｸﾛｽ貼等 内　壁：ｸﾛｽ貼等　ｸﾛｽ貼等 床　：ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等　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	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	特になし。

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 4 m
地　　積　:　約 160 ㎡
間口・奥行　:　約12m×約13m
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/㎡) 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
A	64,600	103/100	100/97	100/115	59,600	59,600
	公示地 倉敷-13	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
2 (目的外土地)	59,600	0.80	1.00	161.00	0.90	6,909,000
	A 地域	形状等　0.80 相乗積　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

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	187,000	1.00	140.77	0.12830	3,377,000
	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 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (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
4	2 (目的外土地)	6,909,000	−	法定地上権	1.000	0.50	3,454,500
			計	−	1.000	0.50	3,454,500

② 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	3,377,000	3,454,500	0.80	5,465,000

※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。

③ 積算価格の査定

物件番号	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	積算価格 (円) カ
4	5,465,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,826,000
	上記①②参照。	必要なし	必要なし	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　:　倉敷-13
所　　在　:　倉敷市上富井字大西604番5外
価　　格　:　64,600 円/㎡
位　　置　:　西富井駅 約260m　（道路距離）
価格時点　:　令和7年1月1日
地　　積　:　158 ㎡
供給処理施設　:　水道・ガス・下水
接面街路　:　北4.2m市道
都市計画区分　:　市街化区域
用途指定等　:　１住居(60､200)
地域の概要　:　中小規模住宅が多い一般住宅地域

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
2（目的外土地）	土地	5,153,288 円	－
4	建物	4,784,690 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

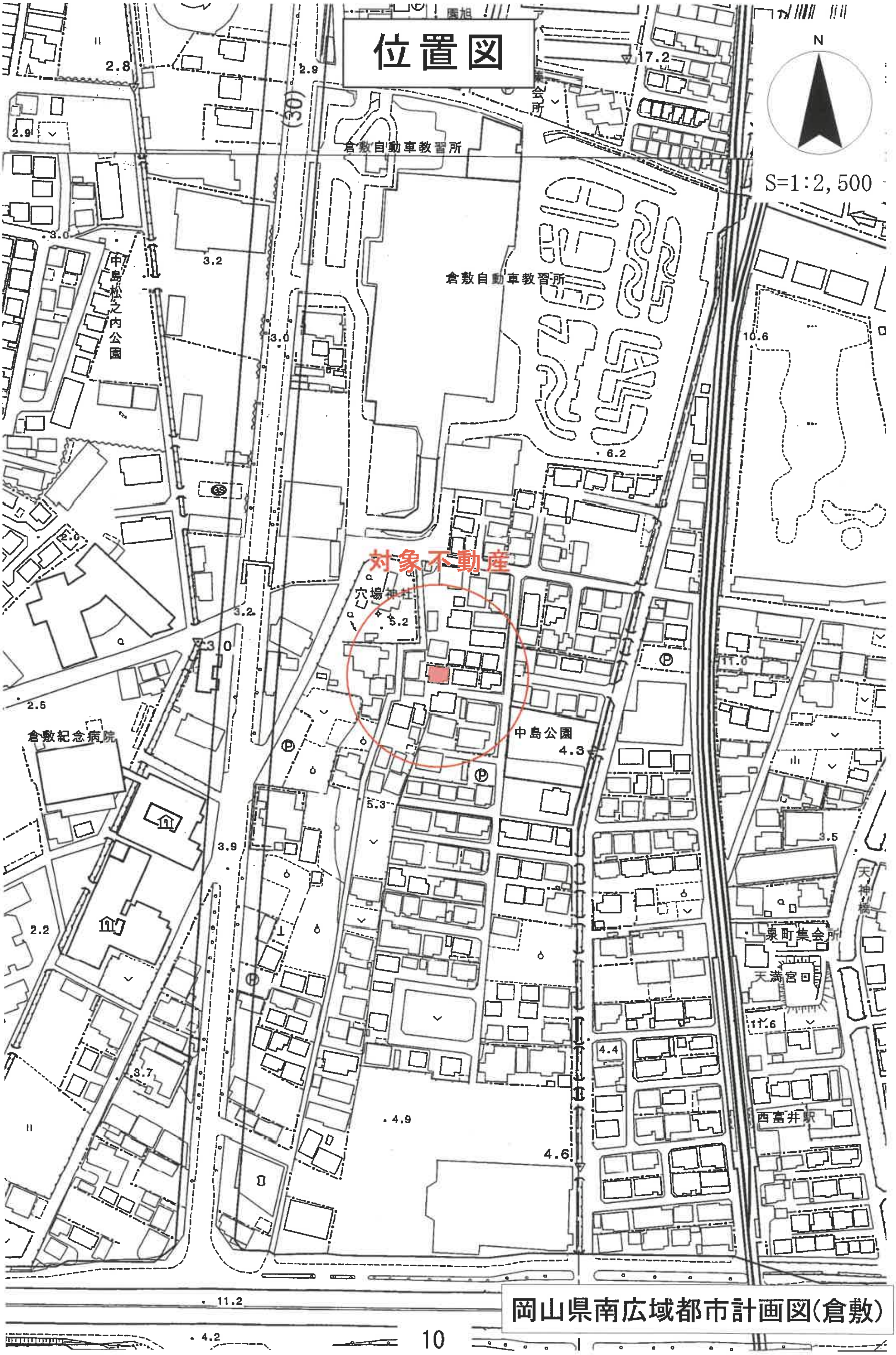
1　位置図
2　公図写
3　建物図面写
4　土地建物位置関係図（概略図）

以　上

位置図

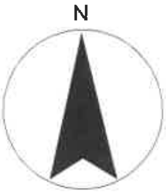
岡山県南広域都市計画図(倉敷)

位置図



岡山県南広域都市計画図(倉敷)

公図写


N

S=1/500

2236-6
2236-89
2236-76
2236-36
2236-1042236-74
2236-75
2723-3
2723-2
2723-1
道
2800-2
2724-10
2724-8
2724-9
2801
2724-2
2800-7
2234
2520
2724-6
2724-5
2724-3
2728
2724-4
2800-6
2724-11
2725-3
2724-7
2802-1
道
2724-13
2724-1
2724-12
2797-5
2797-6
2725-1
2726-6
2726-4
2726-3
2726-5
2797
2802-2
2725-4
2725-2
2232
2726-13
2797-10
目的外土地
(物件2土地)
2726-1
2797
2232-3
2803-2
2726-7
2727-2
2726-11
2727-14
2727-15
2803-1
2726-12
2727-13
2797-3
2521-3
2727-4
2521-6
2727-12
2521-4
2727-5
2729
2726-10
2805-3
2521-5
2797-1
2805-1
2726-9
2727-6
2521-1
2727-10
2727-21
2796-3
2796-1

登記年月日： 平成18年3月14日

2006013 [redacted]

各階平面図

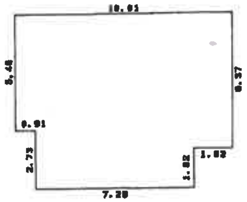
平成 18年 3月 14日

家屋番号	2726番6
建物の所在	倉敷市中島字堀切2726番地6

建物図面 ~~各階平面図~~

物件4建物

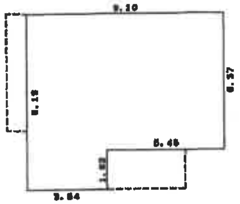
1階



求積表

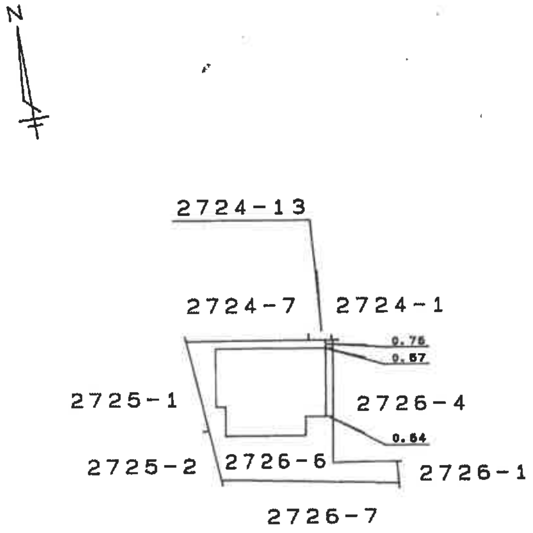
0.91	× 5.46	=	4.9686	
7.28	× 8.19	=	59.6232	
1.82	× 6.37	=	11.5934	
		合計	76.1852	
		床面積	76.18	㎡

2階



求積表

9.10	× 6.37	=	57.9670	
3.64	× 1.82	=	6.6248	
		合計	64.5918	
		床面積	64.59	㎡

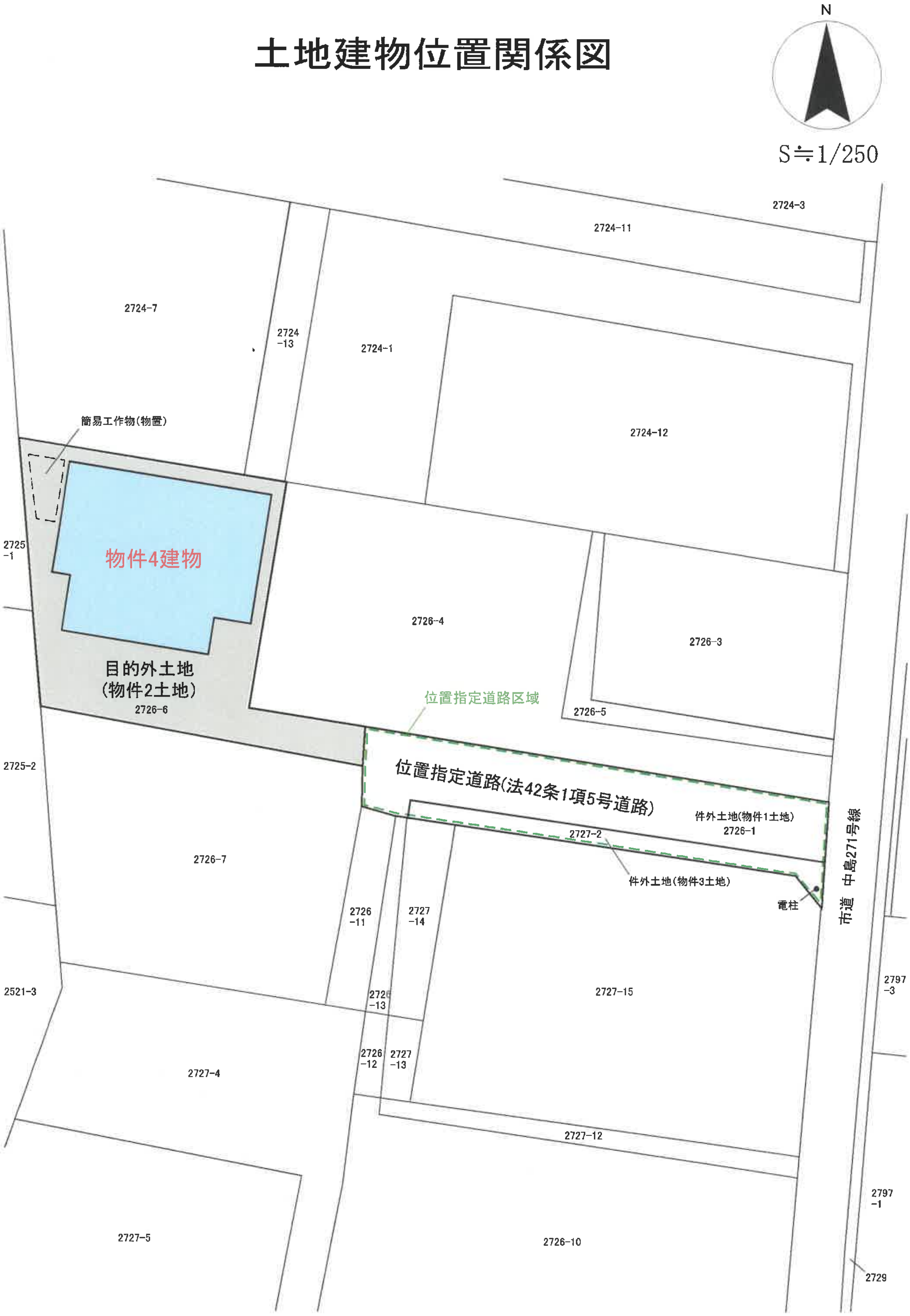


縮小図
約71%

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

土地建物位置関係図



※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ので留意されたい。