

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 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 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 令和 8年 5月21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 6月11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 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 目 録

1 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2450番2
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2450番第2
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2451番第2
地 目 宅地
地 積 50.77平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2451番第3
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 玉野市長尾字四井手

地 番 2453番1

地 目 宅地

地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 玉野市長尾字四井手2451番地第2、2450番地
第2

家屋 番号 2451番2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 71.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.90平方メートル

符 号 2

種 類 物置・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 70.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者A及びBが占有している。

(なお、Aの法定相続人はI、J、K及びLである。)

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

分筆前の地番2450番上に現存しない建物(家屋番号190番, 190番2及び2450番)の登記が存在する。

【物件番号4】

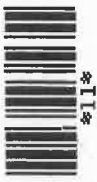
本件土地上に現存しない建物(家屋番号2451番3)の登記が存在する。

【物件番号5】

隣地(地番2453番3)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 玉野市長尾字四井手
地 番 2450番2
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2450番第2
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2451番第2
地 目 宅地
地 積 50.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2451番第3
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2453番1
地 目 宅地
地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 玉野市長尾字四井手2451番地第2、2450番地
第2

家屋 番号 2451番2
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 71.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 炊事場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 15.90平方メートル

符 号 2
種 類 物置・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 70.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第43号
令和7年6月13日受理
令和7年7月15日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 石岡伸治

(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 玉野市長尾字四井手
地 番 2450番2
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2450番第2
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2451番第2
地 目 宅地
地 積 50.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2451番第3
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 玉野市長尾字四井手
地 番 2453番1
地 目 宅地
地 積 29.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 玉野市長尾字四井手2451番地第2、2450番地
第2

家屋 番号 2451番2
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 71.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 炊事場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 15.90平方メートル

符 号 2
種 類 物置・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 70.20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|----|------|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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5 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1~5) <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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <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 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1ないし5の各土地は一体画地として、物件6の建物の敷地となっている(土地建物位置関係図参照)。 | | | | | | | | | | | | | |
| 建 物 | 物件6 | | | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <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"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で管理している。 <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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <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 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <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 (共有者) | <p>1 現在、物件6の建物（以下「本件建物」という。）は、動産類を残置した空き家の状態で管理しています。</p> <p>2 本件建物の立入調査については、立ち会うことが困難なので、適宜、解錠等をしたうえで調査されたい。</p> |
| ■ C (近隣土地所有者) | <p>1 私は、物件1ないし5の各土地（以下「本件各土地」という。）に隣接する件外2450番1、2453番3の土地の所有者です。</p> <p>2 本件建物の附属建物符号2の南側一部分は、私が所有する件外2453番3の土地上に越境しています。</p> <p>3 越境部分については、これまで本件建物所有者側に対して解決するよう申し入れてきましたが、現在に至るまで解決していません。なお、私の方は何とか穏便に解決ができないかと考えています。</p> |
| ■ B (共有者) | <p>1 本件建物は、最後、亡父Eの父であるFの後妻であったGが1人で居住していましたが、同人は平成2年ころに亡くなり、その後はずっと空き家の状態となっています。</p> <p>2 本件建物の主である建物は製麺工場でしたが、物件4の土地上に存した居宅が焼失したため、居宅として住むようになったと聞いています。なお、物件4の土地には、登記簿上では家屋番号2451番3の建物が存するようですが、現在は存在しません。おつて、同建物の登記名義人HはFの妻だった人です。</p> <p>3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。</p> <p>4 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>5 本件建物は著しい老朽化が認められ、雨漏りがある所、床が抜けている所がそれぞれ数カ所あり、とても住める状況ではありません。</p> <p>6 本件各土地は一団の土地となっていますが、個々の境界線については、現場で指示説明をすることはできず、まったく分かりません。</p> <p>7 本件各土地につき、Cが所有する件外2453番3の土地以外の隣接土地所有者との間で特に境界等について争いはありません。Cは、平成の終わりころから、本件建物の一部が同件外土地に越境して存する旨を私達に対して言ってくるようになったのですが、私達は、本件建物は本件各土地内に存しているという理解で、平穩にまた公然と占有しており、それまで何人からも異議を唱えられたことはありませんでした。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし7のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真8ないし15のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、動産類が残置された空き家の状態で所有者(共有者)が管理占有していることが認められた。なお、本件建物は、立入調査をした結果、関係人の陳述のとおり、著しい老朽化が認められ、雨漏り及び床が抜けている箇所がそれぞれ多数あり、現状ではとても居住できる状況ではないことが認められたので注意されたい。
- 4 本件各土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。そして一団となっている本件各土地は、現況において各土地間の境界線について不明確な状況となっている。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。特に、近隣者Cからは、同人が所有する件外2453番3の土地に本件建物が越境して存する旨の陳述(その範囲については土地建物位置関係図参照)があるので注意されたい。なお、本件各土地の登記簿上の合計面積は約378㎡であるが、現場で概測した現況合計面積は約445㎡であり、仮に近隣者Cが陳述する土地建物位置関係図の斜線部分の面積約57㎡を引いたとすると、ほぼ公簿上の合計面積に近い数字となることが認められた。
- 5 本件各土地には、現況では本件建物だけが存するが、登記簿上では、物件4の土地には次のとおりの建物が残存していることが認めら、さらに地番2450番上には家屋番号190番、190番2及び2450番の3つの登記残存建物が存することが認められたので注意されたい。
 - 所 在：玉野市長尾字四井手2451番地第3
 - 家屋番号：2451番3
 - 種 類：居宅
 - 構 造：木造瓦葺平家建
 - 床 面 積：72.71㎡
 - 名 義 人：H
- 6 その他、本件各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
本件各土地の北側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真1,3及び4参照)。

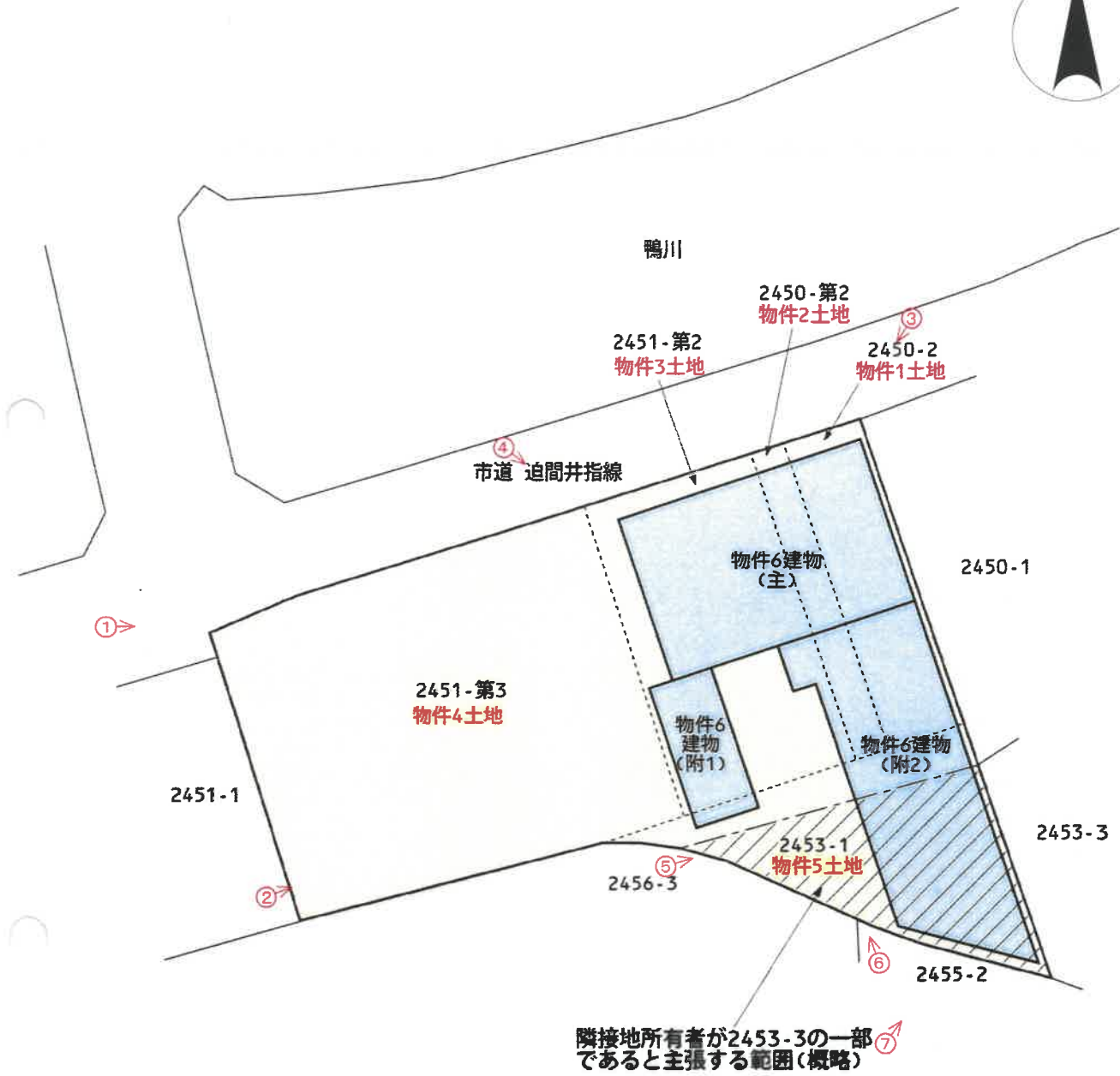
以 上

(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6月16日(月) 10:30-11:20 | 岡山地方法務局 岡山西出張所 | 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6月16日(月) 12:20-13:00 | 物件所在地 | 物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 近隣者Cから聴取 |
| 7年6月16日(月) : - : | 当庁執行官室(郵便) | 所有者らに対し求陳 レ 切 6/25 (郵券110*4) |
| 7年6月24日(火) 16:30-16:40 | 当庁執行官室(電話) | 所有者Bから聴取 |
| 7年7月2日(水) 15:15-15:30 | 岡山地方法務局 岡山西出張所 | 目的外建物登記全部事項証明書交付申請 |
| 7年7月4日(金) 10:30-12:20 | 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 近隣者Cから聴取 |
| 7年7月9日(水) 10:45-11:30 | 所有者B宅 | 所有者Bから聴取 |
| <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7月4日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 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



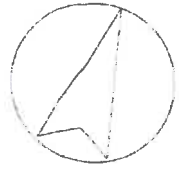
※対象物件の所在する地域は地籍調査未了であり、法14条地図が存しない。したがって、本図面に示す土地の形状、隣接地との位置関係等は入手可能な資料や現地調査に基づき推定したものである。点線で示した各物件の筆界についても根拠資料が乏しく参考程度とされたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件6建物

N



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1

物件6主である建物

附属建物符号1

市道



写真2

本件各土地

物件6主である建物

附属建物符号1

附属建物符号2



本件各土地

写真3

物件6主である建物



市道

写真4

物件6主である建物

附属建物符号1



市道 本件各土地

写真5

物件6附属建物符号1

附属建物符号2



本件各土地

写真6

物件6附属建物符号1

主である建物



本件各土地

附属建物符号2

写真7

物件6 附属建物符号2



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



評 第 25-285204 号
令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 29 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1～6) | 土地 建物 | 金 1,934,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 58,000 円 |
| | 2 | 土地 | 金 25,000 円 |
| | 3 | 土地 | 金 128,000 円 |
| | 4 | 土地 | 金 667,000 円 |
| | 5 | 土地 | 金 75,000 円 |
| | 6 | 建物 | 金 981,000 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 | 玉野市長尾字四井手 2450番2 宅地 23.14 m ² | 特記事項参照 |
| 2 | 土地 | 所在地番目積 | 玉野市長尾字四井手 2450番第2 宅地 9.91 m ² | 特記事項参照 |
| 3 | 土地 | 所在地番目積 | 玉野市長尾字四井手 2451番第2 宅地 50.77 m ² | 特記事項参照 |
| 4 | 土地 | 所在地番目積 | 玉野市長尾字四井手 2451番第3 宅地 264.46 m ² | 特記事項参照 |
| 5 | 土地 | 所在地番目積 | 玉野市長尾字四井手 2453番1 宅地 29.75 m ² | 特記事項参照 |
| 6 | 建物 | 所在 | (主である建物) 玉野市長尾字四井手 2451番地第2、2450番地第2 2451番2 物置 木造スレート葺平家建 71.41 m ² | 概ね同左 所在については特記事項参照 |
| | | 符号種類構造床面積 | (附属建物) 1 炊事場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 15.90 m ² | 概ね同左 |
| | | 符号種類構造床面積 | (附属建物) 2 物置・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺平家建 70.20 m ² | 概ね同左 |
| 物件番号 | 特記事項 | | | |
| 1～5 | 対象物件の所在する地域は地籍調査未了であり、法14条地図が存しない。したがって、対象物件の範囲、形状、隣接地との位置関係等は入手可能な資料や現地調査による推定に基づき評価を行った。なお、現地概測の結果、現況面積は土地全体で約445m ² であり、登記数量に対して縄伸びが生じているが、評価上は保守的に登記数量を採用して評価を行った。 | | | |
| 6 | 上述のとおり、各物件の正確な位置や形状、地積を示す資料がないため、現況の所在地番を示すのは困難である。 | | | |

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 一体 ）（物件1～5）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR宇野線 宇野 駅 の 西 方直線約 6,600 m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 玉野市の西端付近にあって一般住宅、農家住宅が混在する地域 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個人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 : 100 % 防火規制 : 無 その他の規制 : 河川保全区域 | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 378.03 m ² 間口 : 約 28.0 m 奥行 : 約 24.0 m (最大) 形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : ほぼ平坦 | |
| 接面道路 | 方位 : 北側 幅員 : 約 4.0m 舗装 : 有 種類 : 市道(迫間井指線) 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 | 概ね物件4土地を除き、一体として物件6建物の敷地として利用されていると推定される。課税資料によると物件4土地にも本件建物と一体となった居宅があったようだが、昭和46年頃滅失したようである。隣地は住宅等である。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 : 無 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、通常のコスト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"> 玉野市水道課での確認によると、北側接面市道に上水道の配管はない。ただし、管路図上メーターは存し、建物内では水道を利用していた形跡がある。どのような管路で水道を利用しているかは不明であり、周辺市道の本管から引き込んでいる場合、他人地を経由している可能性もあるので留意されたい。 下水道は前面道路に配管があるが、まずは無い。まずは設置する際、建物用途により費用負担の有無が変わることなので留意されたい。 境界に関する隣接土地所有者の陳述に留意されたい。 | |

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 : 不詳(昭和45年以前)新築(登記上) 経過年数 : 55年以上 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増改築時期 : - |
| 仕 様 | 外壁: 波形鋼板、羽目板等 天井: 現し 内壁: 土壁等 床 : コンクリート打ち等 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 | ・築後相当年数が経過しており老朽化が著しい。経済的耐用年数は満了と判断した。 |

| | |
|-------------------------|---|
| 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 : 不詳(昭和45年以前)新築(登記上) 経過年数 : 55年以上 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増改築時期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : 波形鋼板 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : コンクリート打ち等 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"> ・築後相当年数が経過しており老朽化、破損が著しい。経済的耐用年数は満了と判断した。 |

| | |
|--------------------------|---|
| 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 : 不詳(昭和45年以前)新築(登記上) 経過年数 : 55 年以上 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増改築時期 : ー |
| 仕 様 | 外 壁 : 波形鋼板、漆喰等 天 井 : 打上天井等 内 壁 : 土壁、板張り等 床 : 畳、板張り等 その他 : ー |
| 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 | ・築後相当年数が経過しており老朽化、破損が著しい。経済 的耐用年数は満了と判断した。 |

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 4.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 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/m ²) ア | 時点 修正 イ | 標準化 補 正 ウ | 地域 格差 エ | 規準価格等 (円/m ²) オ | 標準画地価格 (円/m ²) カ |
|----------|-----------------------------------|---|--|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | 16,000 | $\frac{98.8}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 15,800 | 15,800 |
| A | 公示地 玉野-12 | 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 | (円) |
| 一体 (1~5) | 15,800 | 0.95 | 1.00 | 378.03 | 0.60 | 3,405,000 | |
| | A 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 | 持分 割合 | 現況延 床面積 | 現価率 | 建物価格 |
|------------------|------------|----------|------------|-----|-------------------------------|
| | (円/㎡) ア | イ | (㎡) ウ | エ | (円) オ |
| 6 (主) | — | 1.00 | 71.41 | — | 30,000 |
| | — | — | — | — | 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 | 15.90 | — | 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 2) | — | 1.00 | 70.20 | — | 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。 |

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 | |
| 一体 (1~5) | 3,405,000 | - | 法定地上権 | 1.00 | 0.50 | 1,702,500 |
| | | 計 | - | 1.00 | - | 1,702,500 |

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 |
|----------|---------------------|---------------|--------------------------|
| | | | |
| 2 | 2.6% | 44,200 | |
| 3 | 13.4% | 228,100 | |
| 4 | 70.0% | 1,191,800 | |
| 5 | 7.9% | 134,500 | |

(※)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 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 | |
| 6 | 一体 | 3,405,000 | - | 法定地上権 | 1.00 | 0.50 | 1,702,500 |
| | | | 計 | - | 1.00 | - | 1,702,500 |

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 |
| 6 | 50,000 | 1,702,500 | 1,752,500 |

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 | 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 | 103,900 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 58,000 |
| 2 | 44,200 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 25,000 |
| 3 | 228,100 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 128,000 |
| 4 | 1,191,800 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 667,000 |
| 5 | 134,500 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 75,000 |
| 6 | 1,752,500 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 981,000 |
| 一括 (物件1～6) | 3,455,000 | - | - | - | - | 1,934,000 |
| | 上記①～④参照。 | 必要なし | 隣接地所有者との間に境界に関する見解の相違が存すること及び上水道利用に関するリスク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 : 玉野-12
所在 : 玉野市長尾字枝重2433番4
価格 : 16,000 円/㎡
位置 : 常山駅より約5,200m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 317 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北3.5m市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 無(60,100)
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

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 | 117,563 円 | |
| 2 | 土地 | 50,321 円 | |
| 3 | 土地 | 257,913 円 | |
| 4 | 土地 | 1,343,599 円 | |
| 5 | 土地 | 151,125 円 | |
| 6 | 建物 | 87,374 円 | 課税床面積は、合計147.11㎡である |

※ 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

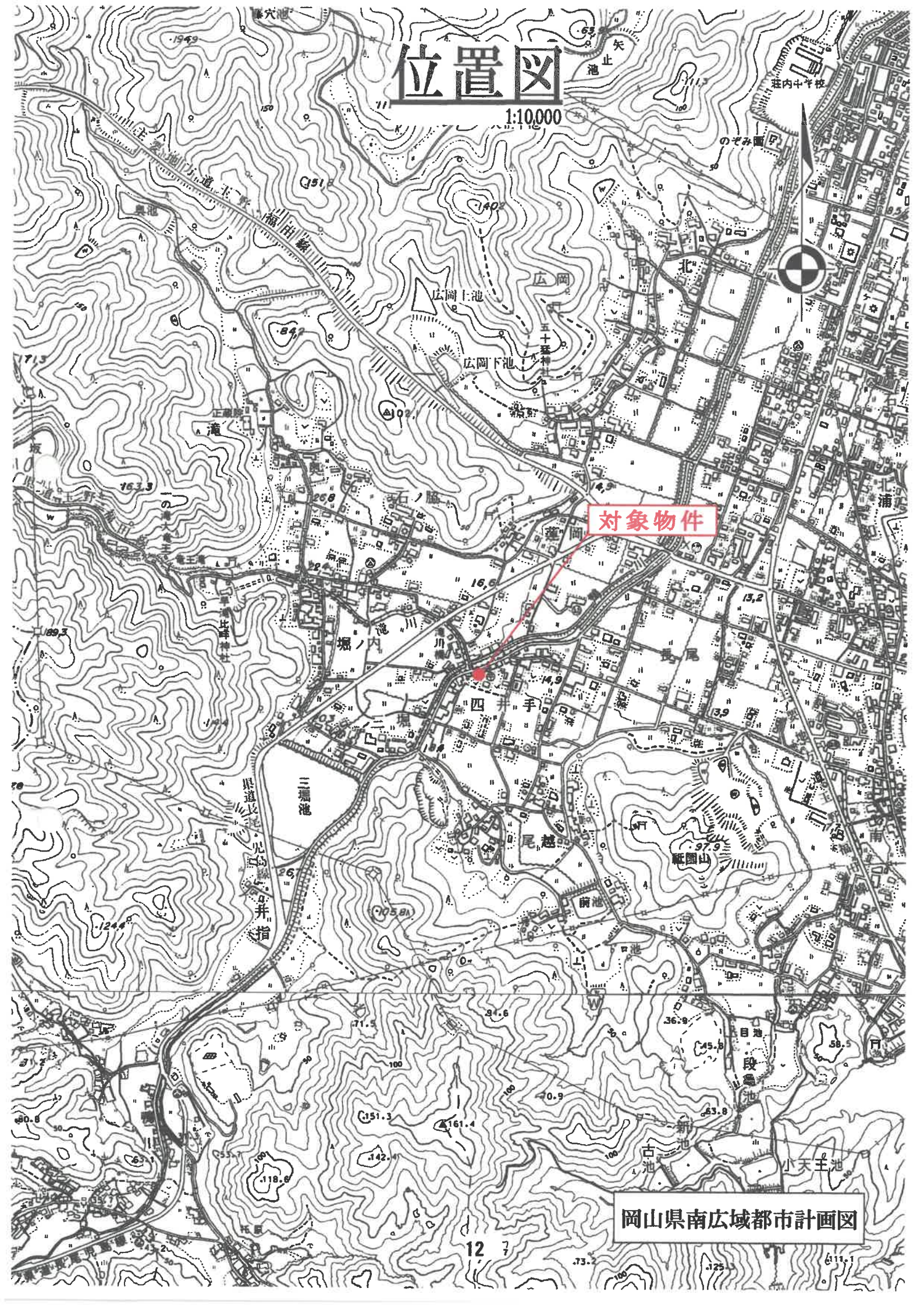
位置図

1:10,000

対象物件

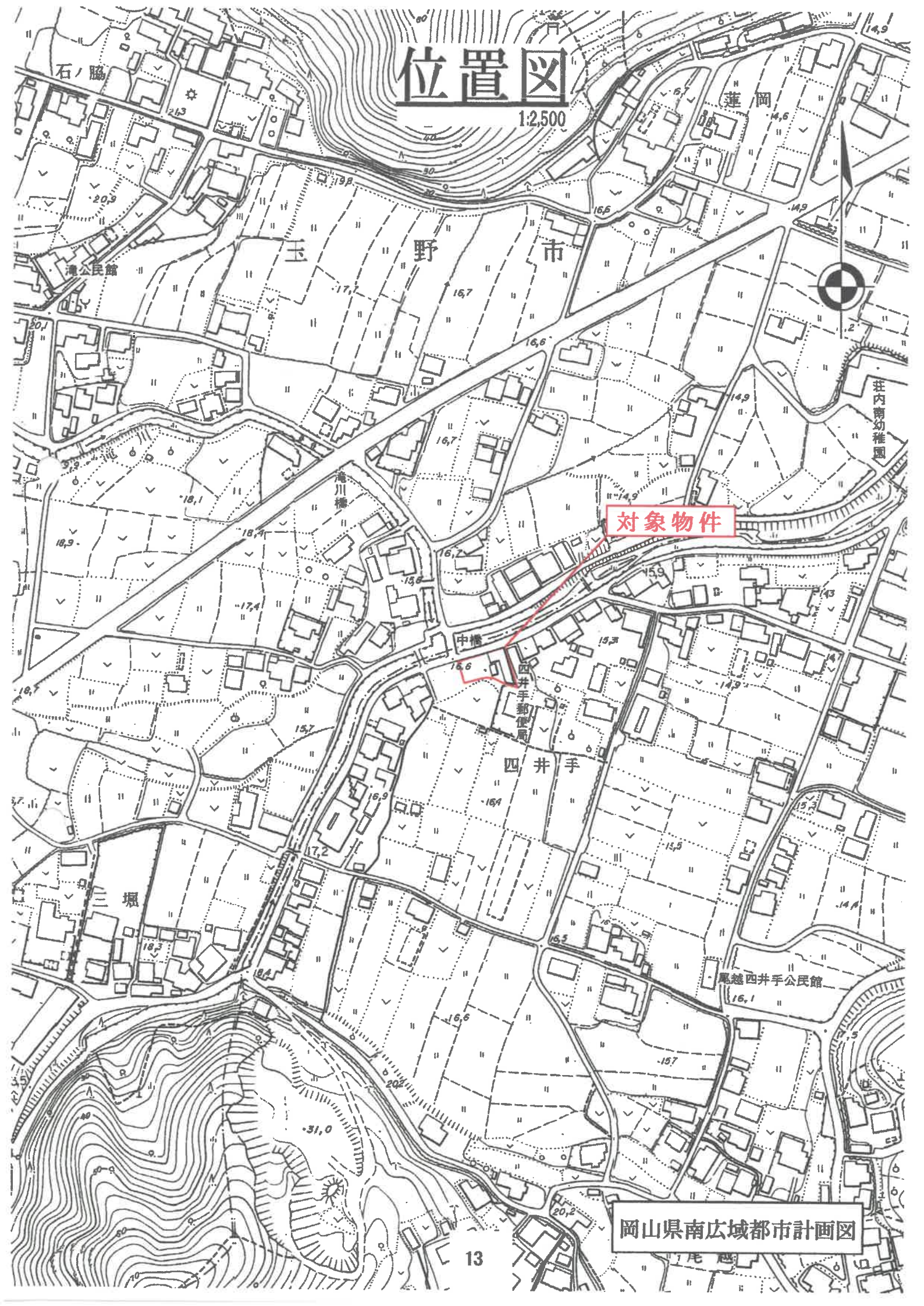
岡山県南広域都市計画図

12 7



位置図

1:2,500



対象物件

中橋

四井手郵便局

四井手

電越四井手公民館

岡山県南広域都市計画図

写図公

イ 2451-4 ハ 2452-2 ホ 2456-4 ト 2476-4
ロ 2452-1 ニ 2456-3 ヘ 2456-5 チ 2476-4



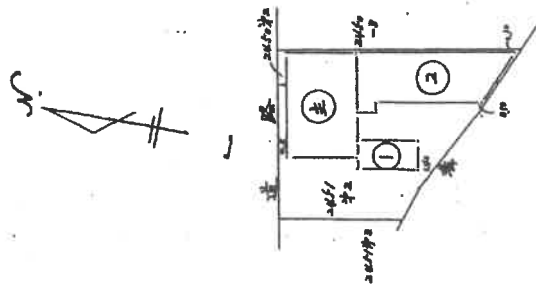
地番区域見
長尾

0834435

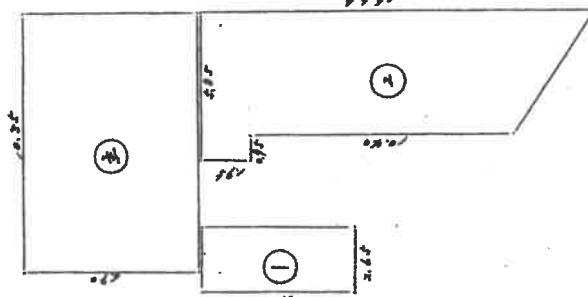
各階平面図
建物平面図
各階平面図

| | |
|-------|-------------------|
| 家屋番号 | 2451-2 |
| 建物の所在 | 玉野市長尾原西井手2451番地第2 |

| | | | | | |
|-------|-----------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和四七年四月二日 | 作製者 | | 申請人 | |
|-------|-----------|-----|--|-----|--|



物件6建物



- ③ $10.35 \times 6.90 = 71.415 \text{ m}^2$
- ① $2.65 \times 6.00 = 15.90$
- ② $1.95 \times 0.85 = 1.6575$
 $(2.35 + 15.55) \times 4.90 = 83.545$
 $\frac{70.2075}{2}$

約71%に縮小

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

| | | |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

(日調連15)

土地建物位置関係図

S≒1/250



隣接地所有者が2453-3の一部
であると主張する範囲(概略)

※対象物件の所在する地域は地籍調査未了であり、法14条地図が
存しない。したがって、本図面に示す土地の形状、隣接地との
位置関係等は入手可能な資料や現地調査に基づき推定したもの
である。点線で示した各物件の筆界についても根拠資料が乏し
く参考程度とされたい。