

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 4時30分まで |
| 開札期日 | 日 時 場 所 令和 8年 6月18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 7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 5月 8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) |
| 1~6 | 2,937,000 2,349,600 | 一括 | 590,000 | 41,836 | 10,810 |
| 1 | 1,319,000 | | | | |
| 2 | 1,570,000 | | | | |
| 3 | 7,000 | | | | |
| 4 | 7,000 | | | | |
| 5 | 33,000 | | | | |
| 6 | 1,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 税額等は売却対象外持分を含む金額である。 売却基準価額は、民事執行規則 30 条の 3 により定められている。 | | | | |



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番10
地 目 宅地
地 積 171.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割2059番地10
家屋 番号 2059番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階51.55平方メートル
2階43.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約63.55平方メートル
2階約46.38平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番17
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割



物 件 目 録

地 番 2059番18
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割

地 番 2061番1
地 目 公衆用道路
地 積 566平方メートル

共有者 A 持分20分の1

6 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割

地 番 2061番11
地 目 宅地
地 積 4.25平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3～5】

本件共有者A並びに売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号6】

売却対象外の共有持分を有するCが占有しているものと思われる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3～6】

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6】

隣地(地番2059番2)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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番10
地 目 宅地
地 積 171.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割2059番地10
家屋 番号 2059番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階51.55平方メートル
2階43.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約63.55平方メートル
2階約46.38平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番17
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割



物 件 目 録

地 番 2059番18

地 目 公衆用道路

地 積 25平方メートル

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割

地 番 2061番1

地 目 公衆用道路

地 積 566平方メートル

共有者 A 持分20分の1

6 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割

地 番 2061番11

地 目 宅地

地 積 4.25平方メートル

共有者 A 持分20分の1



令和7年(ケ)第88号
令和7年10月17日受理
令和7年12月2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 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番10
地 目 宅地
地 積 171.64平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割2059番地10
家屋 番号 2059番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階51.55平方メートル
2階43.88平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番17
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 4 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2059番18
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1

- 5 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2061番1
地 目 公衆用道路
地 積 566平方メートル

共有者 A 持分20分の1

- 6 所 在 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割
地 番 2061番11
地 目 宅地
地 積 4.25平方メートル

共有者 A 持分20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 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1) □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2 |
| 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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約63.55平方メートル(約12平方メートル増築) 2階 約46.38平方メートル(約2.5平方メートル増築) |
| 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 上記の者が本建物内に動産を残置して占有している □「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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
(3 枚目)

| | | | |
|-----------|---|--|----|
| 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6 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | | |
| 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"/> 土地所有者(共有者C) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、カーポート並びに下屋を設置して、占有しているものと思われる <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が進入路(位置指定道路)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> | | |
| その他の事項 | なお、本件土地には電柱が存在すると思われる | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <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) | | |
| 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 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
(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 |
| <p>■ B (債務者破産管財人弁護士)</p> | <p>1 私は弁護士で、Aの破産管財人です。</p> <p>2 本件土地建物は、令和7年10月17日付で財団から放棄しております。</p> <p>3 本件建物は、空家の状態だと思います。</p> <p>4 建物内の動産類で換価価値のあるものは残っていないと思います。</p> |
| <p>■ A (所有者)</p> | <p>1 本件土地建物は私の所有です。</p> <p>2 本件建物は空家です。</p> <p>3 建物内の動産類は処分してもらっても構いません。</p> <p>4 物件3～5土地は公衆用道路で共有となっています。 なお、分担金の負担などはありません。</p> <p>5 物件6土地は、共有となっていますが、相続したものでよくわかりません。 なお、分担金の負担などはありません。</p> <p>6 本件建物本体には雨漏り等不具合はありません。</p> <p>7 境界については、下屋が隣地にはみ出ている可能性があります。</p> <p>8 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。</p> <p>9 本件建物の鍵はなくしており、立ち会いもできませんので、そちらの都合で期日を指定して調査していただいて結構です。</p> |
| <p>■ 近隣者</p> | <p>1 物件5土地は、公衆用道路で共有となっています。 なお、分担金の負担などはありません。</p> <p>2 物件6土地は、電柱がある箇所と聞いています。40年前から今のよう な状態になっており、隣接する宅地(2059番2の土地)の一部となっ ています。 なお、物件6土地の隣接地(2059番2の土地)は売却されたと聞いて います。</p> |
| <p>■ (株)電力サポート中国 担当者</p> | <p>1 当社は中国電力ネットワーク(株)の電柱を管理している会社です。</p> <p>2 中国電力ネットワーク(株)の電柱は、地番で管理されておらず、聞き取 りで地権者に電柱を建てさせてもらい、その電柱の敷地料を地権者に支払 うというシステムを取っています。</p> <p>3 近隣者より物件6土地上にあると指摘されている電柱は、2059番2 の土地の地権者に毎年敷地料を支払っています。 なお、該当する電柱は、台帳上は、平成2年6月15日から現在の位置 にあると確認できますが、それ以前はわかりません。</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
(6 枚目)

執行官の意見

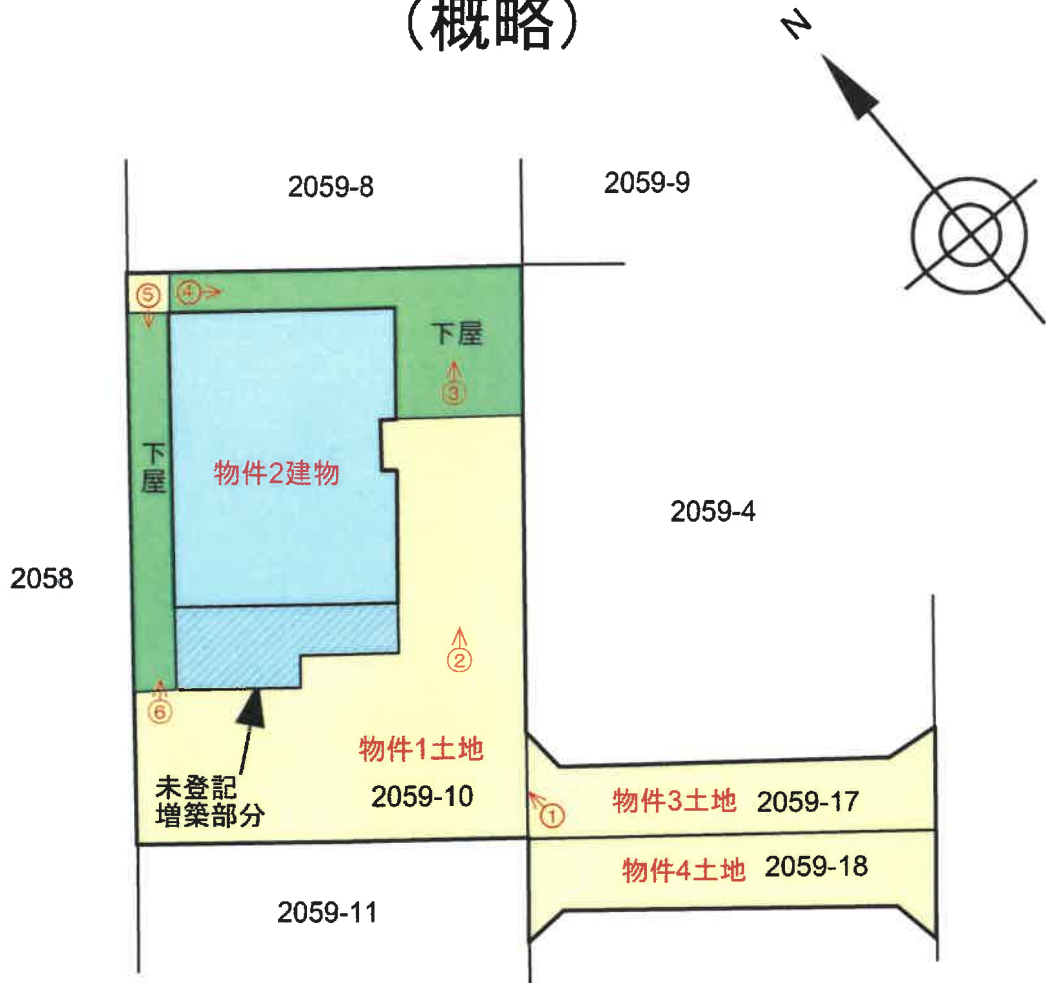
- 1 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし9のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真10ないし25のとおりである。
- 3 本件建物は、現場の状況から経年劣化しており、老朽化も著しいので、この点留意されたい。
- 4 物件6土地について、関係人の陳述並びに現場の状況から、隣接地（2059番2の土地）の宅地と一体となっていると思われるので、この点留意されたい（写真9参照）。
- 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路
物件5土地南側が市道（東岡崎水門線）に、物件6土地北側が市道（連島町鶴新田45号線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

(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21日(火) 14:40-15:35 | 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10月28日(火) 11:20-11:50 | 物件所在地 | 物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函 |
| 7年10月29日(水) 10:05-10:10 | (当職携帯電話) | Bより聴取 |
| 7年10月29日(水) 10:20-10:35 11:20-11:25 | (当職携帯電話) | Aより聴取 立入調査期日通知 |
| 7年11月13日(木) 11:20-12:30 | 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 近隣者より聴取 |
| 7年11月27日(木) 10:00-10:15 | (当職携帯電話) | (株)電力サポート中国担当者より聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <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11月13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"/> 令和 年 月 日</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 (概略)

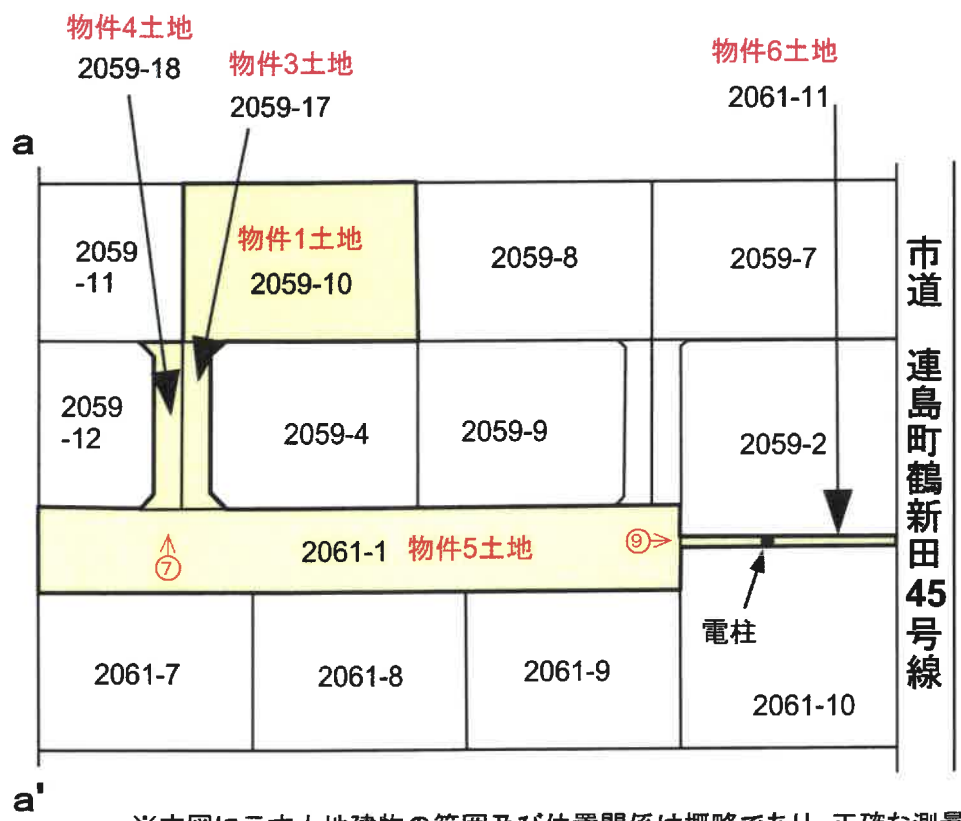
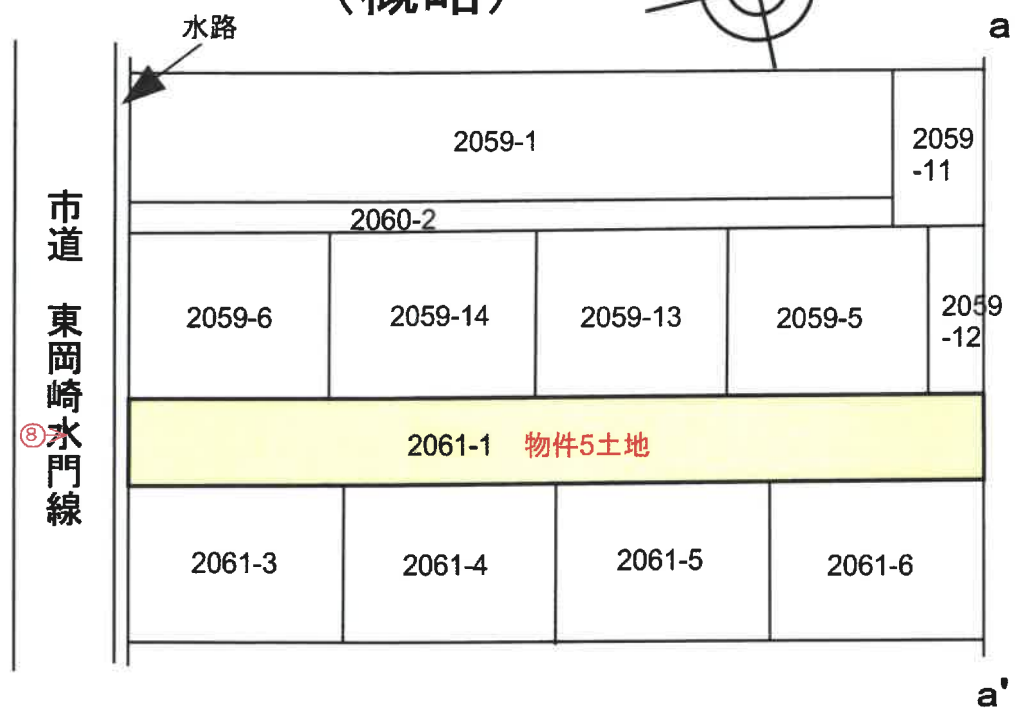


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(9 枚目)

土地位置関係図 (概略)

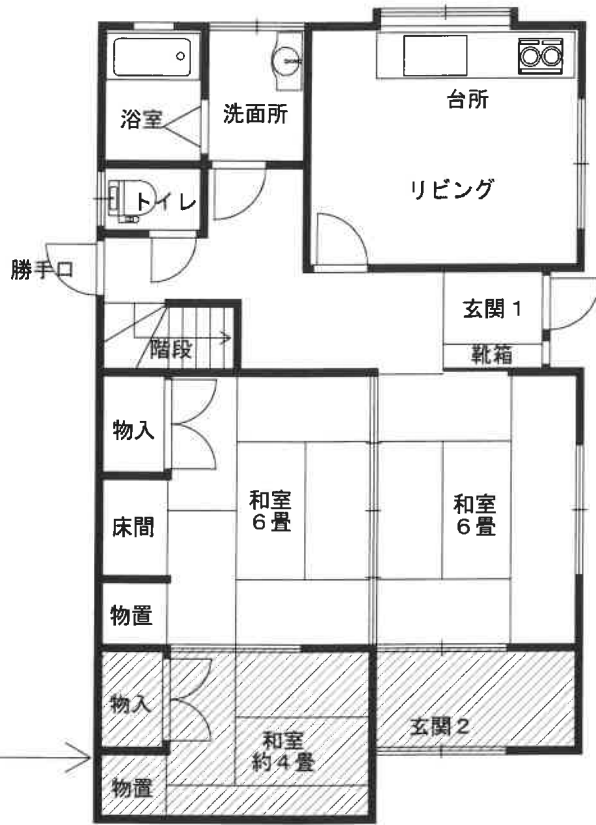
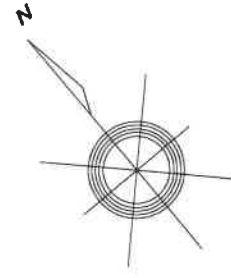


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

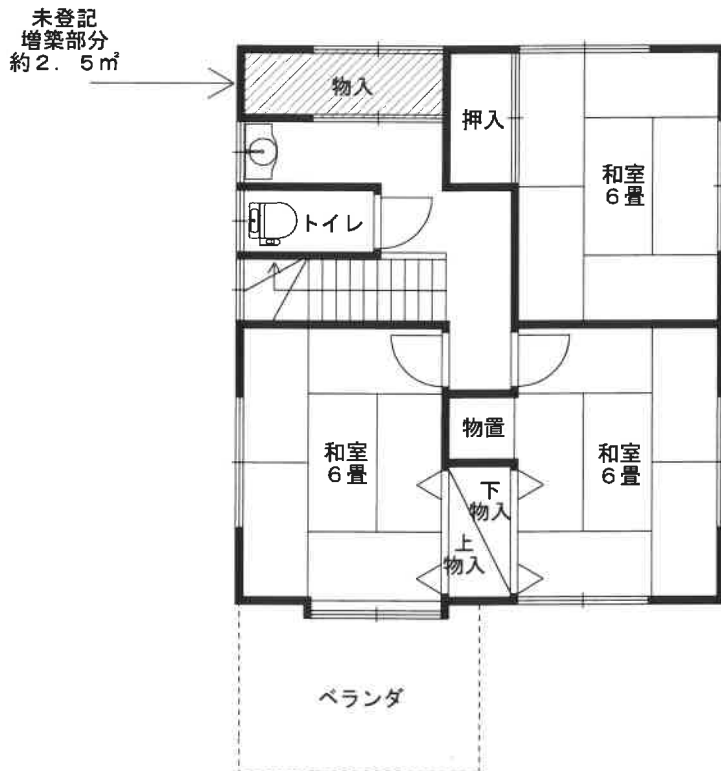
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 2



1階



2階

写真1 物件1土地 未登記増築部分 物件2建物



写真2 未登記増築部分 物件2建物 下屋 物件1土地



写真3 物件2建物 物件1土地 下屋



写真4 下屋 物件1土地 物件2建物



写真5 物件2建物 物件1土地 下屋



写真6 下屋 物件1土地 物件2建物（未登記増築部分）



写真7 物件4土地 物件1土地 物件2建物 物件3土地



物件5土地

写真8 水路 物件5土地



市道

写真9 カポート 下屋 電柱 物件6土地



物件5土地

写真10 1階玄関1



写真11 1階トイレ



写真12 1階洗面所



写真13 1階浴室



写真14 1階台所・リビング



写真15 1階南側和室6畳



写真16 1階南西側和室6畳



写真17 1階玄関2 (未登記増築部分)



写真18 1階和室約4畳 (未登記増築部分)



写真19 2階トイレ



写真20 2階洗面所



写真21 2階北側物入（未登記増築部分）



写真 2 2 2階北東側和室 6畳



写真 2 3 2階南側和室 6畳



写真 2 4 2階南西側和室 6畳



写真25 2階ベランダ



評 第 1514 号
令和7年 (ケ) 第88号
令和7年11月13日 現地調査
令和7年12月8日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

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 4,192,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 1,883,000 円 |
| | 2 | 建物 | 金 2,242,000 円 |
| | 3 | 土地 | 金 10,000 円 |
| | 4 | 土地 | 金 10,000 円 |
| | 5 | 土地 | 金 46,000 円 |
| | 6 | 土地 | 金 1,000 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 目積 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 2059番10 宅地 171.64㎡ | 概ね同左。 |
| 2 | 建物 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 2059番地10 2059番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 51.55 ㎡ 2階： 43.88 ㎡ 延 95.43 ㎡ | 1階に約12㎡、2階に約2.5㎡の増築がある。 延床面積は約109.93㎡。 その他は、概ね同左。 |
| 3 | 土地 | 所在地 番地 目積 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 2059番17 公衆用道路 25㎡ | 概ね同左。 |
| 4 | 土地 | 所在地 番地 目積 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 2059番18 公衆用道路 25㎡ | 概ね同左。 |
| 5 | 土地 | 所在地 番地 目積 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 2061番1 公衆用道路 566㎡ | 概ね同左。 |
| 6 | 土地 | 所在地 番地 目積 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 2061番11 宅地 4.25㎡ | 概ね同左。 |
| 物件番号 | 特記事項 | | | |
| 3・4 5・6 6 | 共有持分4分の1の評価である。 共有持分20分の1の評価である。 隣接地(2059番2)の宅地と一体となっている。電柱が存する。 | | | |

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 | 水島臨海鉄道 三菱自工前 駅 の 北西 方直線約 1.9 km (「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 戸建住宅、アパート、事業所等が建ち並んでいる地域 | |
| 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 : 市街化区域 用途地域 : 準工業地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区 | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 171.64 m ² 間口 : 約16m (接面間口約2m) 奥行 : 約11m 形状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦 | |
| 接面道路 | 方位 : 南東側 幅員 : 約4m 舗装 : 有 種類 : 私道 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項2号道路 | |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 物件番号2の建物が存する。隣地は戸建住宅、事業所である。 | |
| 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」とは対象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、対象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 | 下屋が隣地にはみ出ている可能性がある。 | |

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5月新築(登記上) 経過年数 : 35年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : 不明 |
| 仕 様 | 外壁 : リシン吹付 天井 : 板張り、クロス貼り等 内壁 : クロス貼り、砂壁等 床 : フローリング、畳等 その他 : - |
| 建物の品等 | 中の下品等 |
| 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「建物間取図」のとおり |
| 保守管理の状態 | かなり劣る |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり |
| 特 記 事 項 | 経年劣化により建物の老朽化が進んでおり、傷みや汚れも多く見られる。また、空家の状態であり、さらに傷みが進んでいる。 1階に約12㎡、2階に約2.5㎡の増築がある。 |

3 土地の概況及び利用状況等 (物件3～5)

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | 水島臨海鉄道 三菱自工前 駅 の 北西 方直線約 1.9 km (「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 戸建住宅、アパート、事業所等が建ち並んでいる地域 | |
| 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 : 市街化区域 用途地域 : 準工業地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区 | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 616㎡ 間口 : — 奥行 : — 形状 : — 接面状況 : — 地勢 : — | |
| 接面道路 | 方位 : 南側 幅員 : 約7m 舗装 : 有 種類 : 市道 (東岡崎水門線) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項1号道路 | |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 物件番号1の土地が接道義務を果たすための開発道路である。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 : — ガス配管 : — 下水道 : — | ※供給処理施設における「有」とは対象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、対象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 | 公衆用道路として利用されている。 | |

4 土地の概況及び利用状況等 (物件6)

| | | |
|--|--|---|
| 位 置・交 通 | 水島臨海鉄道 三菱自工前 駅 の 北西 方直線約 1.9 km (「位置図」参照) | |
| 付 近 の 状 況 | 戸建住宅、アパート、事業所等が建ち並んでいる地域 | |
| 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 : 市街化区域 用途地域 : 準工業地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区 | |
| 画 地 条 件 (規模・形状等) | 規 模 : 4.25 m ² 間 口 : 約0.3m 奥 行 : 約15m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦 | |
| 接 面 道 路 | 方 位 : 北側 幅 員 : 約4m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 (連島町鶴新田45号線) 高低差 : 道路より約0.5m高い 摘 要 : 42条1項1号道路 | |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 隣接地と一体となって宅地として利用されている。 | |
| 供 給 処 理 施 設 | 上水道 : - ガス配管 : - 下水道 : - | ※供給処理施設における「有」とは対象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、対象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 | カーポート、下屋、電柱が存する。 | |

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)

種 別 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 4.0m
 地 積 : 約 180 m²
 間口・奥行 : 約12m×約15m
 形 状 : 略長方形
 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/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 | 34,700 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{105}$ | $\frac{100}{100}$ | 33,000 | 33,000 |
| | 公示地 倉敷-67 | 公示価格等 の価格から 時点から 評価日 までの 変動率で ある。 | 公示地等 画地標準 のものを 標準的に 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 格差を考慮し て調べた。 | オ：ア×イ×ウ× エ | 規準価格等を参考 に周辺取引事例 等を検討し、 調べた。 |

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 |
|------|----------------------|----------------------|-----------|----------------|---|--------------------|
| 1 | 33,000 | 0.95 | 1.00 | 171.64 | 1.00 | 5,380,000 |
| | A 地域 | 方位 1.05 接面間口 0.90 | - | 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 | | | | |
| 3 | 33,000 | 0.10 | 0.25 | 25 | 1.00 | 21,000 |
| | A 地域 | 公衆用 0.10 道路 | - | 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 0.10 | | | | |
| 4 | 33,000 | 0.10 | 0.25 | 25 | 1.00 | 21,000 |
| | A 地域 | 公衆用 0.10 道路 | - | 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 0.10 | | | | |
| 5 | 33,000 | 0.10 | 0.05 | 566 | 1.00 | 93,000 |
| | A 地域 | 公衆用 0.10 道路 | - | 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 0.10 | | | | |
| 6 | 33,000 | 0.10 | 0.05 | 4.25 | 1.00 | 1,000 |
| | A 地域 | 宅地利用 0.10 | - | 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 0.10 | | | | |

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 イ | 現況延床面積 | 現価率 エ | 建物価格 オ |
|------|---|-----------|----------|----------------------------|-----------|
| | (円/㎡) ア | | (㎡) ウ | | |
| 2 | 173,000 | 1.00 | 109.93 | 0.027 | 513,000 |
| | 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。 | - | 現況数量 | 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、下記のとおり評価額を求めた。

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 | 5,380,000 | - | 法定地上権 | 1.000 | 0.50 | 2,690,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 2,690,000 |
| 3 | 21,000 | - | なし | 1.000 | 1.00 | 21,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 21,000 |
| 4 | 21,000 | - | なし | 1.000 | 1.00 | 21,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 21,000 |
| 5 | 93,000 | - | なし | 1.000 | 1.00 | 93,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 93,000 |
| 6 | 1,000 | - | なし | 1.000 | 1.00 | 1,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 1,000 |

② 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 | 5,380,000 | - | 法定地上権 | 1.000 | 0.50 | 2,690,000 |
| | | | 計 | - | | 1.000 | - |

③ 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 |
|------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| 2 | 513,000 | 2,690,000 | 3,203,000 |

④ 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 | 2,690,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 1,883,000 |
| 2 | 3,203,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 2,242,000 |
| 3 | 21,000 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 10,000 |
| 4 | 21,000 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 10,000 |
| 5 | 93,000 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 46,000 |

| | | | | | | |
|---------------|-----------|------|----------------|-------------------------|------|-----------------|
| 6 | 1,000 | — | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 1,000 |
| 一括 (物件1~6) | 6,029,000 | — | — | — | — | 4,192,000 |
| | 上記①②③参照 | 必要なし | 共有持分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

対象不動産は現在空き家の状態であり、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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-67
 所在 : 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割2087番5
 価格 : 34,700 円/m²
 位置 : 水島駅2.6km(道路距離)
 価格時点 : 令和7年1月1日
 地積 : 180 m²
 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 接面街路 : 南東4m市道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途指定等 : 準工(60・200)
 地域の概要 : 農地の中に一般住宅の立地が進む新興住宅地域

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 | 3,694,722 円 | — |
| 2 | 建物 | 1,467,260 円 | — |
| 3 | 土地 | 57,250 円 | 持ち分全体の価格 |
| 4 | 土地 | 57,250 円 | 持ち分全体の価格 |
| 5 | 土地 | 1,296,140 円 | 持ち分全体の価格 |
| 6 | 土地 | 49,661 円 | 持ち分全体の価格 |

※ 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 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

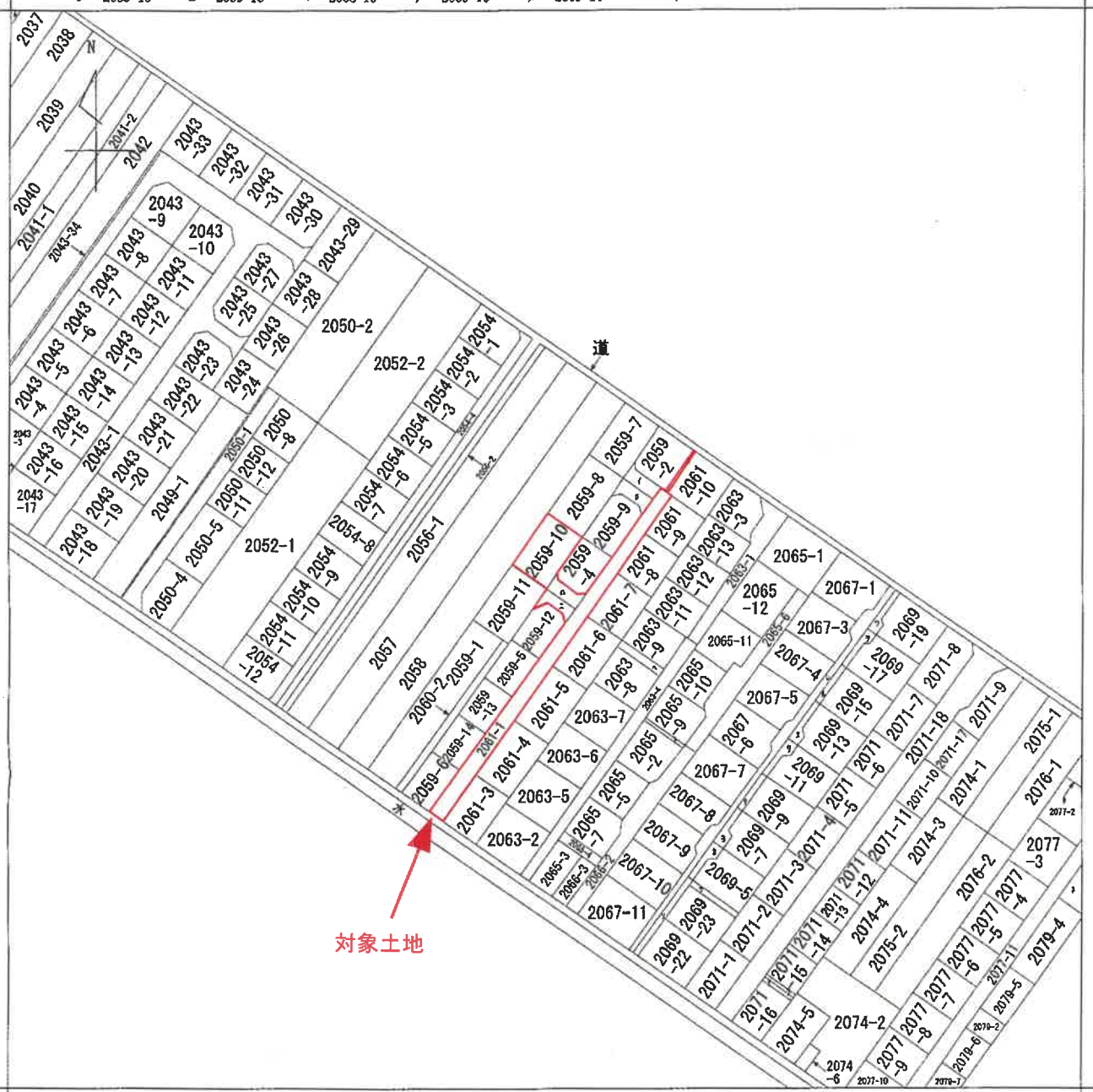
位置図

S = 1:10,000



岡山県南広域都市計画図(倉敷)

イ 2059-15 ハ 2059-17 キ 2061-11 ト 2065-8 ニ 2069-12 ホ 2069-16
 0 2059-16 ニ 2059-18 ヘ 2063-10 チ 2069-10 ハ 2069-14 ツヅク



対象土地

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出し
 連島町鶴新田

| | | | | | | | | |
|-------|------|------------------|---------|-----------|----------|---------|------|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 倉敷市連島町鶴新田字弘化開十ノ割 | | | 地番 | 2059番10 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月21日
 岡山地方法務局倉敷支局

請求番号：17-1
 (1/2)

登記官

建物図面写

登記年月日：平成2年5月24日

4013298

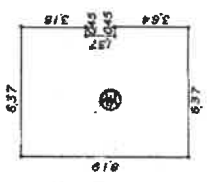
各階平面図

建物図面 (各階平面図)

家屋番号 2059-10

建物の所在 倉敷市連島町鶴新田弘弘化開ナカ 2059-10

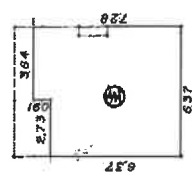
1階



** 功 用 表 **

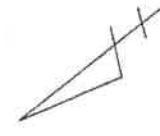
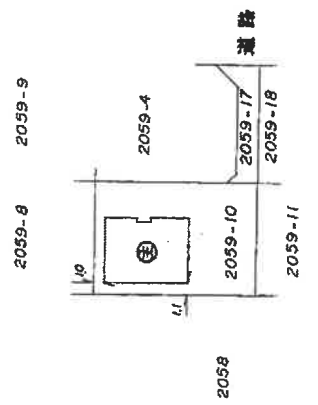
| | |
|---------------|---------|
| 6.37 X 3.18 = | 20.2566 |
| 5.92 X 1.37 = | 8.1104 |
| 6.37 X 3.64 = | 23.1868 |
| ト 計 | 51.5538 |
| | 51.55 |

2階



** 功 用 表 **

| | |
|---------------|---------|
| 3.64 X 0.91 = | 3.3124 |
| 6.37 X 6.37 = | 40.5769 |
| ト 計 | 43.8893 |
| | 43.88 |



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

60.3, 100x200

請求番号：17-3

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月21日 岡山地方裁判所倉敷支局 登記官

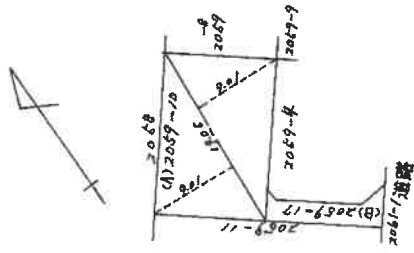
登記年月日：昭和56年9月5日

新 築

新 築 後 地 積 測 所 在 図
 2059-10 前 地 番 2059-10-17

04005049

土地の所在 倉敷市蓮島町徳新田宮弘北第10号



(A) 2059-10
 $19.05 \times 9.01 = 171.6405$
 $19.05 \times 9.01 = 171.6405$
 $\frac{343.2810}{2} = 171.6405$
 $\therefore 171.6405$

(B) 2059-17
 $197 - 171.6405 = 25.3595$
 $\therefore 25.3595$

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

製 者

56年9月4日(作製)

申請人

56.9.5

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月21日

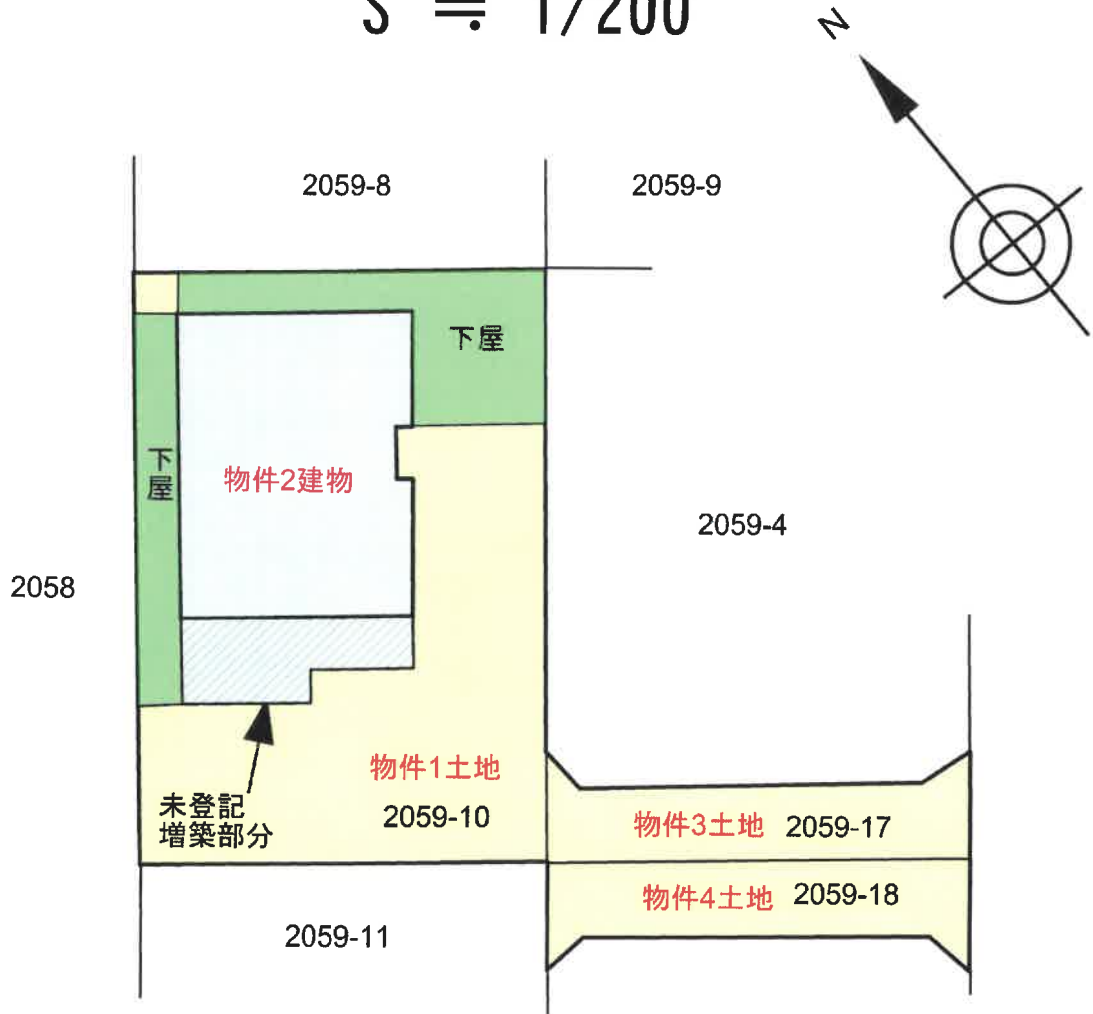
岡山地方建設局倉敷支局

登記官

請求番号：17-2

土地建物位置関係図

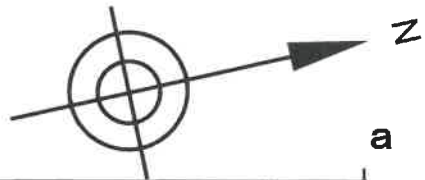
S ≒ 1/200



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

土地位置関係図

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り、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。