

(注意)

物件 2 は、

共有持分の売却です。

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 田 中 優 樹

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 令和 8年 6月18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 7月 9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 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 目 録

- 1 所 在 岡山市南区福浜町
地 番 6番20
地 目 宅地
地 積 245.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市南区福浜町
地 番 6番19
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 岡山市南区福浜町6番地20
家屋 番号 6番20の1
種 類 居宅 車庫
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階96.61平方メートル
2階97.64平方メートル
3階34.48平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 岡山市南区福浜町6番地20
家屋 番号 6番20の2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 29.16平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月27日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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

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2】

地役権

範囲 全部

要役地 岡山市福浜町6番21

設定日 昭和56年3月5日

目的 通行、給水、排水、配電

【物件番号2】

地役権

範囲 全部

要役地 岡山市福浜町6番18、6番23

設定日 昭和56年3月5日

目的 通行、給水、排水、配電

【物件番号2】

地上権

設定日 昭和63年2月18日

目的 公共下水道施設所有

地上権者 岡山市

存続期間 公共下水道施設の存置期間

地代 無償



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、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2】

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。

《 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

- 1 所 在 岡山市南区福浜町
地 番 6番20
地 目 宅地
地 積 245.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市南区福浜町
地 番 6番19
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 岡山市南区福浜町6番地20
家屋 番号 6番20の1
種 類 居宅 車庫
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階96.61平方メートル
2階97.64平方メートル
3階34.48平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 岡山市南区福浜町6番地20
家屋 番号 6番20の2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 29.16平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第112号
令和7年12月9日受理
令和8年1月21日提出

現況調査報告書

(物件1～4関係)

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 岡山市南区福浜町
地 番 6番20
地 目 宅地
地 積 245.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市南区福浜町
地 番 6番19
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 岡山市南区福浜町6番地20
家屋 番号 6番20の1
種 類 居宅 車庫
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階96.61平方メートル
2階97.64平方メートル
3階34.48平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 岡山市南区福浜町6番地20
家屋 番号 6番20の2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 29.16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	岡山市南区福浜町6番33-3号														
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 checked="" 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及び4枚目記載の建物を所有し、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3														
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"/> 建物所有者 <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															
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市南区福浜町6番33-3号		
土地	物件1		
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4		
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 { 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倉庫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		
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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	岡山市南区福浜町6番19（登記簿上の所在地）
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2 ） <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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として使用し、何人にも自由に通行させている。 <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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件3及び4の各建物（以下「本件各建物」という。）は、令和7年5月末まで、私が1人で住んでいましたが、現在は、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 本件各建物を増築したことはありません。なお、屋根上にはソーラーパネルを設置していますが、現在、中国電力との契約は解除しています。</p> <p>3 本件各建物につき、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが、いずれも全体的に経年による老朽化をしています。なお、物件3の建物内の天井埋め込み式エアコン、ジェットバスは壊れた状態です。</p> <p>4 物件2の土地は公衆用道路で、みんな自由に通行しています。なお、同道路の管理のために、特に維持管理費等の金銭は徴収されていません。</p> <p>5 物件1及び2の各土地と隣接土地所有者との間で境界等について特に争いはありません。</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 本件各建物の外観並びに物件1及び2の各土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 物件3の建物内の状況は、写真5ないし19のとおりである。
- 3 物件4の建物内の状況は、写真20、21のとおりである。
- 4 本件各建物は、関係人等の陳述のとおり、動産類が残置された空き家の状態であることが認められた。
- 5 物件4の建物北側にはカーポートが存するが、土地に固定されている(土地建物位置関係図参照)。
- 6 その他、本件各土地各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
物件2の土地の北西側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真1参照)。

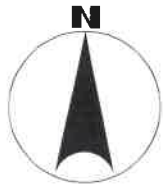
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

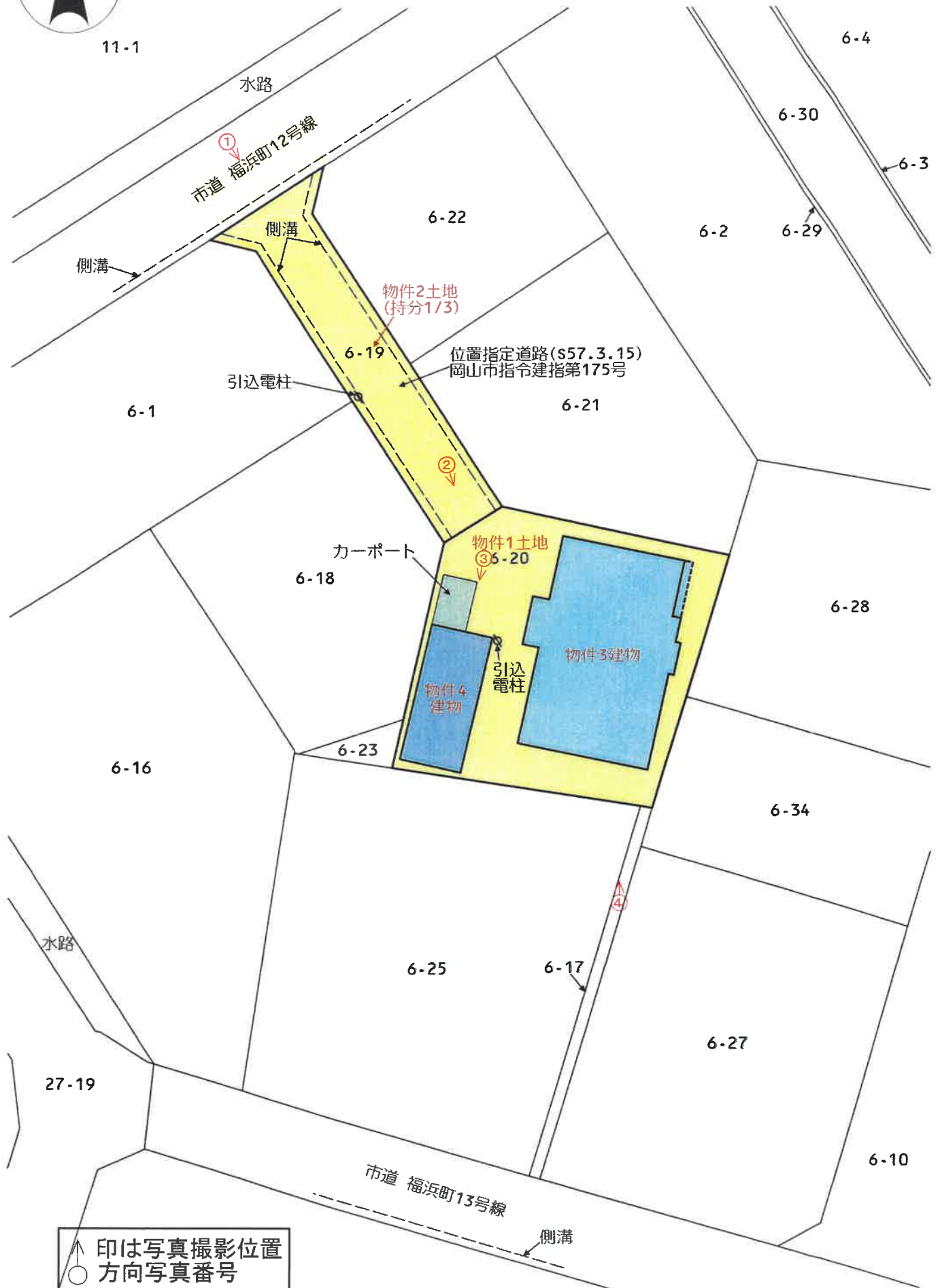
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月8日(月) 9:45-11:00 うち40分	岡山地方法務局 岡山西出張所	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年12月8日(月) 12:15-13:20 うち35分	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年12月8日(月) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳 ^レ 切 12/18 (郵券110)
8年1月14日(水) 12:00-13:00	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 債務者兼所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
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

土地建物位置関係図



※ 本図に示す土地、建物、擁壁、法面、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

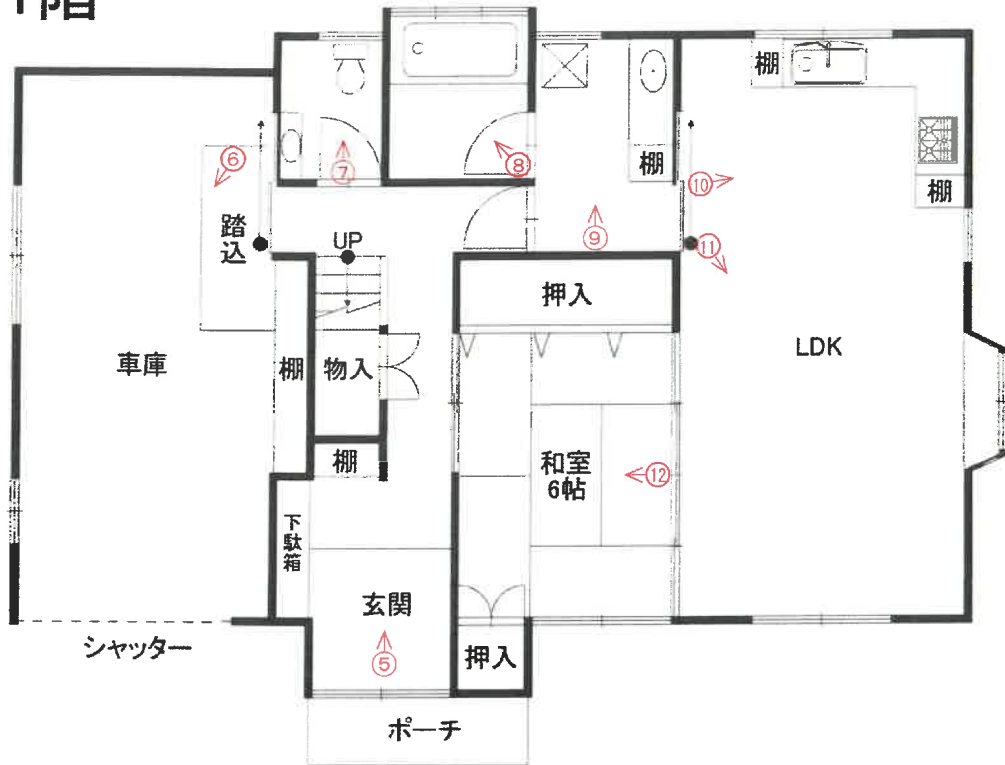


建物間取図

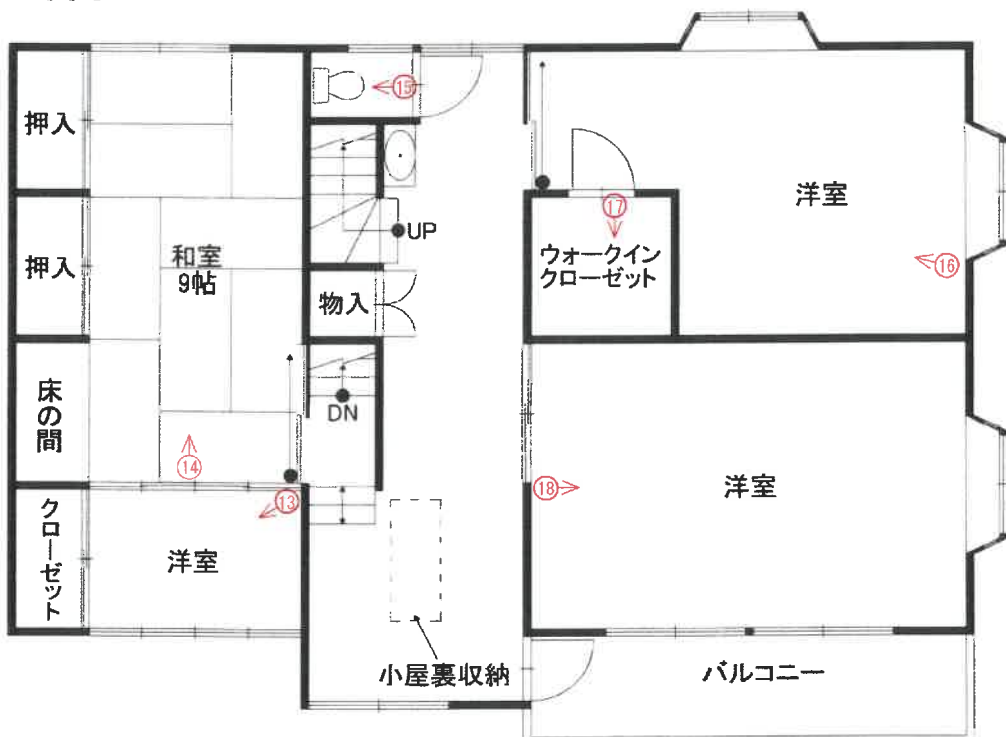
物件3建物



1階



2階

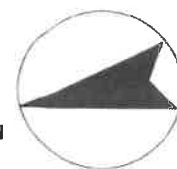


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

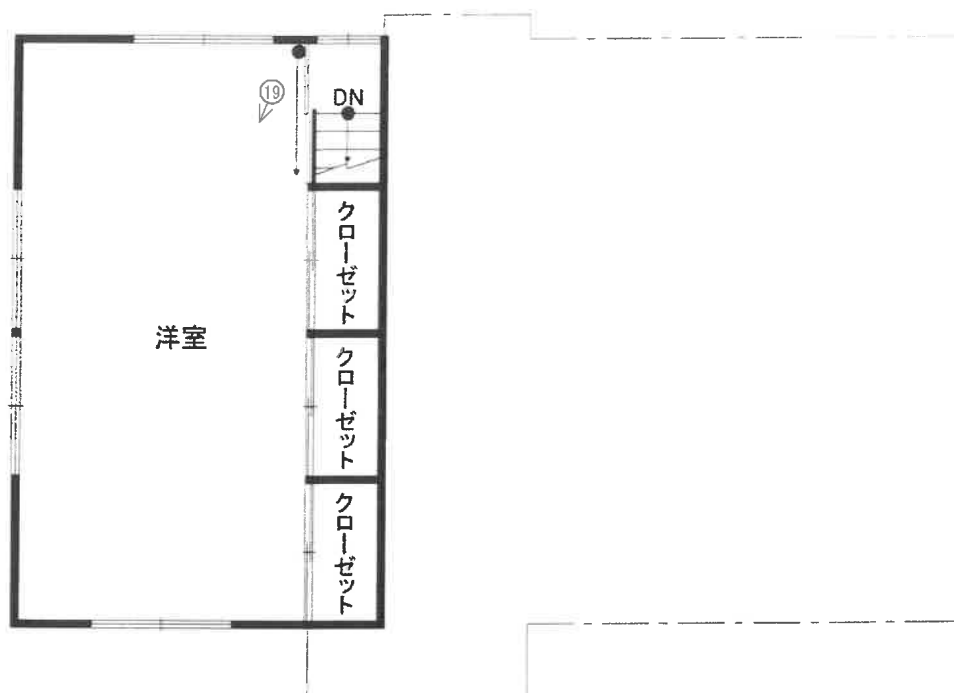
(10枚目)

建物間取図

物件3建物



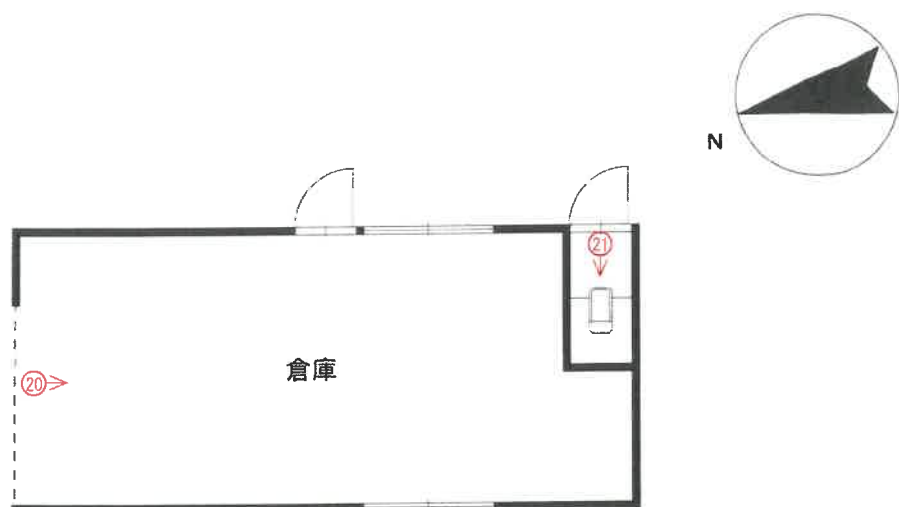
3階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件4建物



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1



物件3

市道
物件3

物件2

写真2



物件4

物件1

物件2

写真3

物件3

物件4



カーポート

物件1

写真4

物件3



写真5 物件3の建物内の状況



写真6 物件3の建物内の状況



写真7 物件3の建物内の状況



写真8 物件3の建物内の状況



写真9 物件3の建物内の状況



写真10 物件3の建物内の状況



写真11 物件3の建物内の状況



写真12 物件3の建物内の状況



写真13 物件3の建物内の状況



写真14 物件3の建物内の状況



写真15 物件3の建物内の状況



写真16 物件3の建物内の状況



写真17 物件3の建物内の状況



写真18 物件3の建物内の状況



写真19 物件3の建物内の状況



写真20 物件4の建物内の状況



写真21 物件4の建物内の状況



評 第 26 - 0x21A-1 号
令和 7 年 (ケ) 第 112 号
令和 8 年 1月 14日 現地調査
令和 8 年 2月 8日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書
(物件1～4)

評価人 白神 学

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 12,411,000 円
内訳価格	1	土地	金 5,324,000 円
	2	土地 (持分1/3)	金 140,000 円
	3	建物	金 5,387,000 円
	4	建物	金 1,560,000 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	岡山市南区福浜町 6番20 宅地 245.24 m ²	概ね同左。
2	土地	所在地 番地 目積 評価対象	岡山市南区福浜町 6番19 公衆用道路 93 m ² 持分 3 分の 1	概ね同左。
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区福浜町 6番地20 6番20の1 居宅 車庫 木造瓦葺3階建 1 階: 96.61 m ² 2 階: 97.64 m ² 3 階: 34.48 m ² 延 : 228.73 m ²	概ね同左。
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区福浜町 6番地20 6番20の2 倉庫 木造スレート葺平家建 29.16 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
2	物件2土地は私道であり、評価対象は共有持分であるので留意されたい。			

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山陽本線岡山駅の南東方直線約5,900m (別添「位置図」参照)
付近の状況	県道岡山港線南西直背後に位置し、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
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 : なし その他の規制 : -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 245.24 m ² 間口 : 約4.0m (接道距離) 奥行 : 約19.5m 形状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地(行き止まり) 地勢 : 概ね平坦
接面道路	方位 : 北西 幅員 : 約4.0m 舗装 : 舗装 種類 : 私道(位置指定道路) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項道路 備考 : 物件2土地
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が物件3および4建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には戸建住宅が建ち並ぶ。
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり <small>※供給処理施設における「あり」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。「なし」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。</small>
特記事項	・ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深0.3m未満、洪水想定浸水(最大)0.5m以上3.0m未満(計画)一、液状化可能性高い、土砂災害警戒区域外

2 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 南 東 方 直 線 約 5,900 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道岡山港線南西直背後に位置し、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
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 : なし その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 93.00 m ² 幅 員 : 約 4.0 m 延 長 : 約 22.5 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 概ね平坦
接 面 道 路	方 位 : 北西 幅 員 : 約 5.5m 舗 装 : 舗装 種 類 : 市道(福浜町12号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 建築基準法上道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が共用私道である幅員約4mの位置指定道路(昭和57年3月15日付第岡山市指令建指175号)として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には戸建住宅、畑等が見られる。
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ 評価対象は共有持分1/3のみであるので留意されたい。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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9年7月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 吹付けタイル等 (和室) (洋室) 天 井 : 敷目板張り天井等 クロス貼り、ボード張り等 内 壁 : じゅらく風仕上げ等 クロス張り等 床 : 畳 フローリング等 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・ 空調設備、風呂設備の一部が故障しているとのことである。

4 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 : 昭和59年頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 42 年 経済的残存耐用年数 : 満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : カラー鉄板等 (倉庫) 天 井 : - 内 壁 : - 床 : コンクリート土間 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 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およ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 4.0 m
 地積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約 13 m × 約 15 m
 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	64,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{95}$	66,100	66,000
	基準地 南(県)-4	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。	公示地価 の条件を 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 土地価格

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別格差		持分 割合	地積 (m ²)	建付減価 補正率	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	イ	オ	カ
1	66,000	0.94	1.00	245.24	1.00	15,210,000	
	A地域	規模	0.99	-	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
		接面状況	0.95				
		相乗積	0.94				

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差		持分割合	地積 (㎡)	建付減価 補正率	土地価格 (円)
	ア	イ		ウ	エ	オ	カ
2	66,000	0.10		0.33	93.00	1.00	200,000
	A 地域	私道敷	0.10	-	登記数量	必要なし	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 (円/㎡)	持分割合	現況延 床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
3	202,000	1.00	228.73	0.0480	2,220,000
	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
4	63,500	1.00	29.16	0.0518	100,000
	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 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 (円)		底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (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	15,210,000		-	法定地上権	1.00	0.50	7,605,000
			計	-	1.00	-	7,605,000
2	200,000		-	なし	1.00	1.00	200,000
			計	-	1.00	-	200,000

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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
3	1	15,210,000		a	法定地上権	0.72	0.50	5,476,000
				計	-	0.72	-	5,476,000
4	1	15,210,000		b	法定地上権	0.28	0.50	2,129,000
				計	-	0.28	-	2,129,000

※ 各建物の敷地範囲は図上概測によった。

③ 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	土地利用権等付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア+イ
3	2,220,000	5,476,000	7,696,000
4	100,000	2,129,000	2,229,000

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	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	7,605,000	-	1.00	0.70	1.00	5,324,000
2	200,000	-	1.00	0.70	1.00	140,000
3	7,696,000	1.00	1.00	0.70	1.00	5,387,000
4	2,229,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,560,000
一括 (物件1~4)	17,730,000	-	-	-	-	12,411,000
	上記①②③参照。	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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。したがって、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 : 南(県)-4
所在 : 岡山市南区洲崎3丁目218番10外
価格 : 64,000 円/㎡
位置 : 岡山駅 約6.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 161 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南 4.5m 私道、背面道
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 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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	9,340,210 円	
2	建物	非課税	私道減免
3	建物	3,673,311 円	課税上数量230.73㎡
4	建物	91,696 円	課税上数量28.80㎡

※ 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。

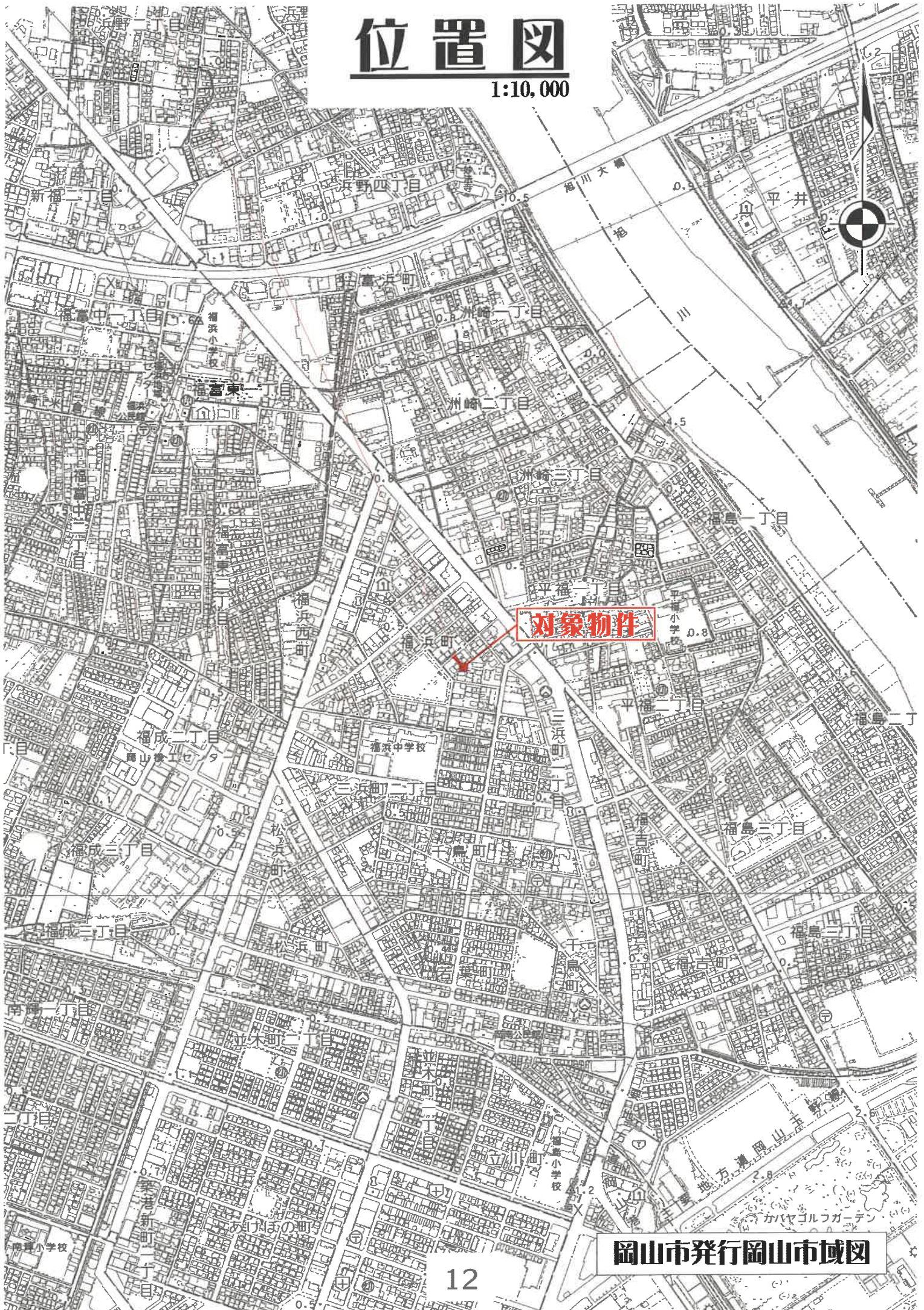
第7 附属資料の表示

- 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

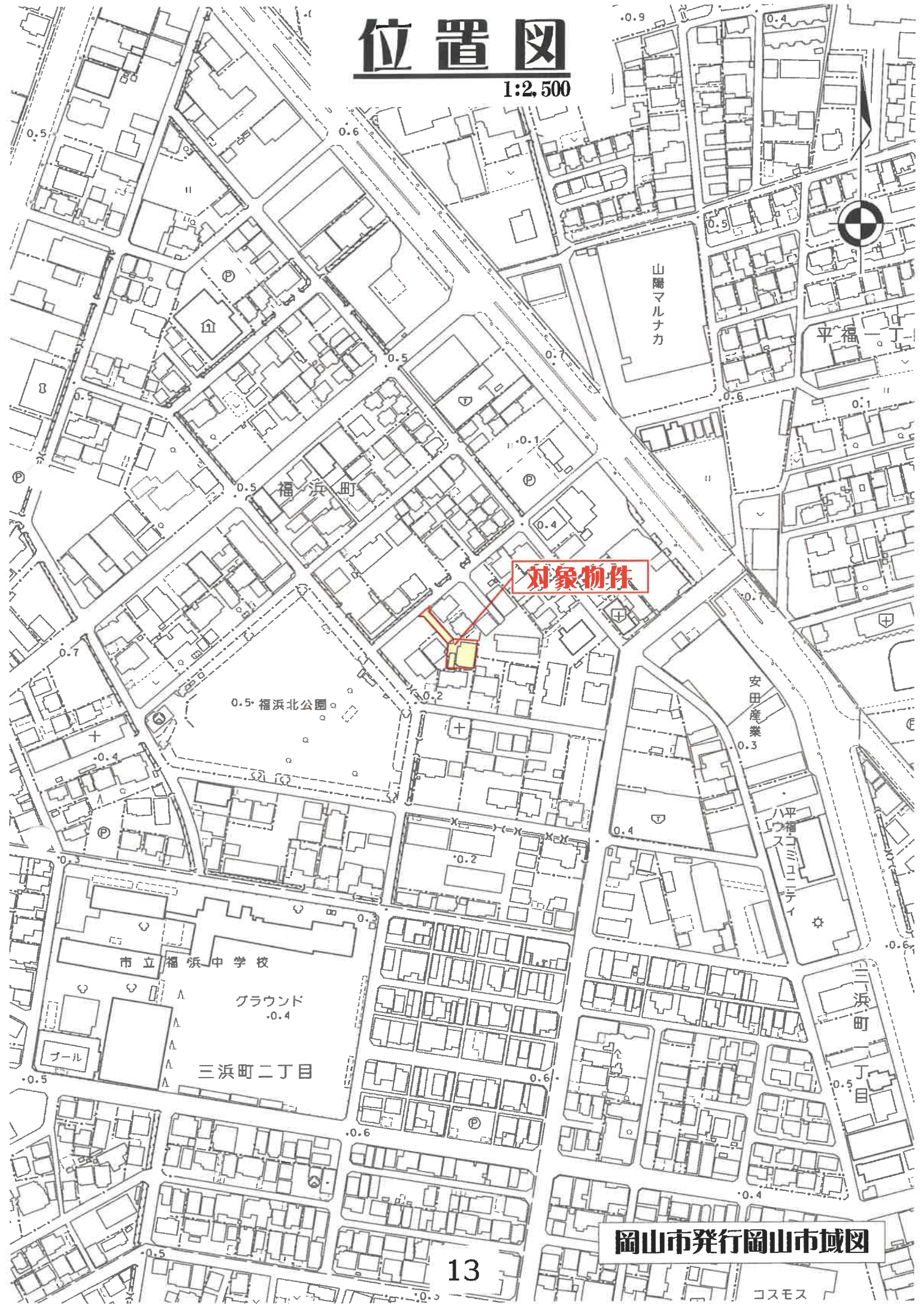


対象物件

岡山市発行岡山市域図

位置図

1:2,500

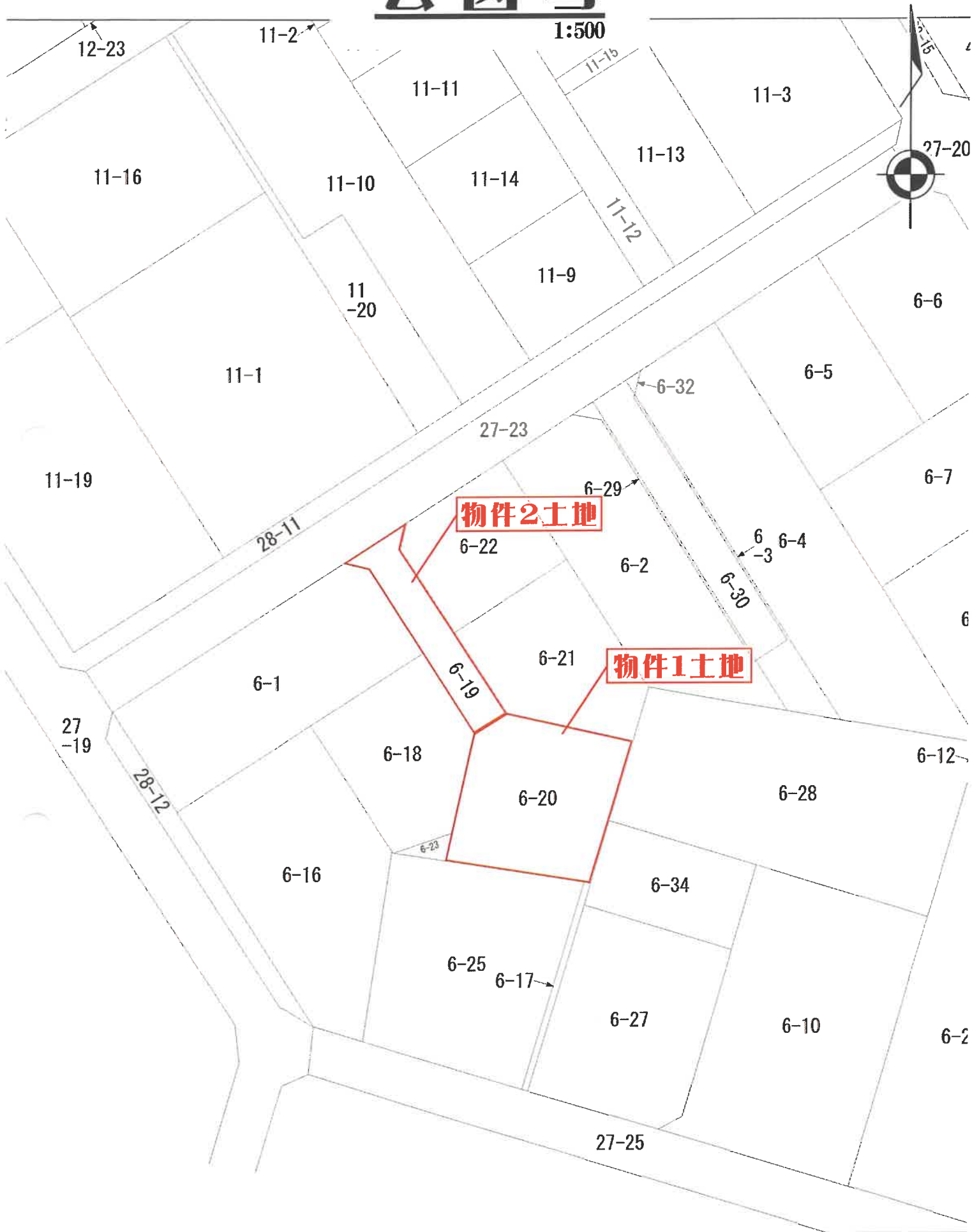


対象物件

岡山市発行岡山市域図

公图写

1:500



0122651

各階平面図

建物図面
各階平面図

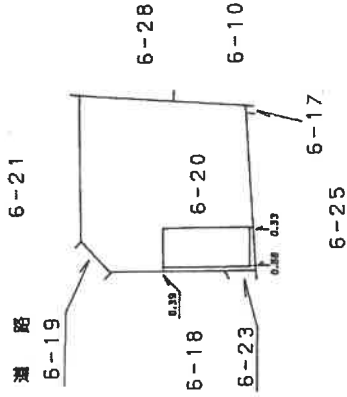
家屋番号	5番20の2
建物の所在	岡山市福浜町6番地20



物件4建物



求積表
 $3.60 \times 8.10 = 29.1600$
 床面積 29.16 m²



製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
(岡山県土地家屋調査士会 用紙) 昭和9年7月20日登記							

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300

※ 本図に示す土地、建物、擁壁、法面、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

