

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10日
 岡山地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 森 原 和

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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月20日 午前10時00分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月10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 7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 | 総社市美袋字花屋 |
| | 地 番 | 1897番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 364.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 総社市美袋字花屋 |
| | 地 番 | 1897番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 総社市美袋字花屋1897番地 |
| | 家屋 番号 | 1897番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階120.45平方メートル
2階 33.73平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約116平方メートル
2階 33.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 総社市美袋字花屋1897番地、1897番地1 |
| | 家屋 番号 | 1897番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階59.02平方メートル
 2階55.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【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

なし

《 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

床 面 積 1階59.02平方メートル
2階55.41平方メートル



令和7年(ケ)第124号
令和8年2月6日受理
令和8年3月17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 | 総社市美袋字花屋 |
| | 地 番 | 1897番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 364.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 総社市美袋字花屋 |
| | 地 番 | 1897番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 総社市美袋字花屋1897番地 |
| | 家屋 番号 | 1897番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階120.45平方メートル
2階 33.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 総社市美袋字花屋1897番地、1897番地1 |
| | 家屋 番号 | 1897番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.02平方メートル
2階55.41平方メートル |



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、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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建物(物件3、4)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 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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約116平方メートル(増築及び一部滅失による) 2階 33.73平方メートル(登記と同じ)														
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 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住居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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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
(2 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)		
土地	物件		
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 { 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空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 [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

(3 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>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件土地建物は私の所有です。</p> <p>2 私は物件3建物に1人で住んでいます。</p> <p>3 物件4建物は現在空家です。</p> <p>4 本件各建物内でペットは飼っていません。 なお、物件4建物は以前貸しており、賃借人が猫を飼っていたことがあります。</p> <p>5 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>6 本件各建物には不具合があり、物件3建物は、場所はわかりませんが水漏れがあり、1階の座が全体的にゆるくなっています。また、樋が詰まっています。</p> <p>7 物件4建物は、壁面に穴が開いている箇所があり、外の庇から雨漏りがあるようです。</p> <p>8 物件3建物の北東側の物置・浴室・洗面所部分について、14、5年前に改装等されて、増築及び一部滅失しています。</p> <p>9 物件2土地には井戸がありましたが、塞いだうえで土をかぶせてしまっており、大体の場所しかわかりません。</p> <p>10 本件土地は里道と一体となっているので、西側の部分でトラブルがありました。</p> <p>11 隣地所有者と10年位前に境界等の争いがありましたが、現在はありません。</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
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真7ないし34のとおりである。
- 3 関係人の陳述並びに現場の状況から物件3建物は、債務者兼所有者が住居として使用しており、物件4建物は空家の状態であると認められる。
- 4 関係人の陳述及び現場の状況から、物件3建物は1階の座が全体的にゆるくなっており、物件4建物は壁面に穴が開いている箇所があるので、この点留意されたい。
- 5 物件2土地ににあった井戸は、関係人の陳述によれば、塞いで土をかぶせた状態であるということなので、この点留意されたい。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
物件1、2土地西側が里道に、物件2土地南西側が市道（美袋支線3075号道）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

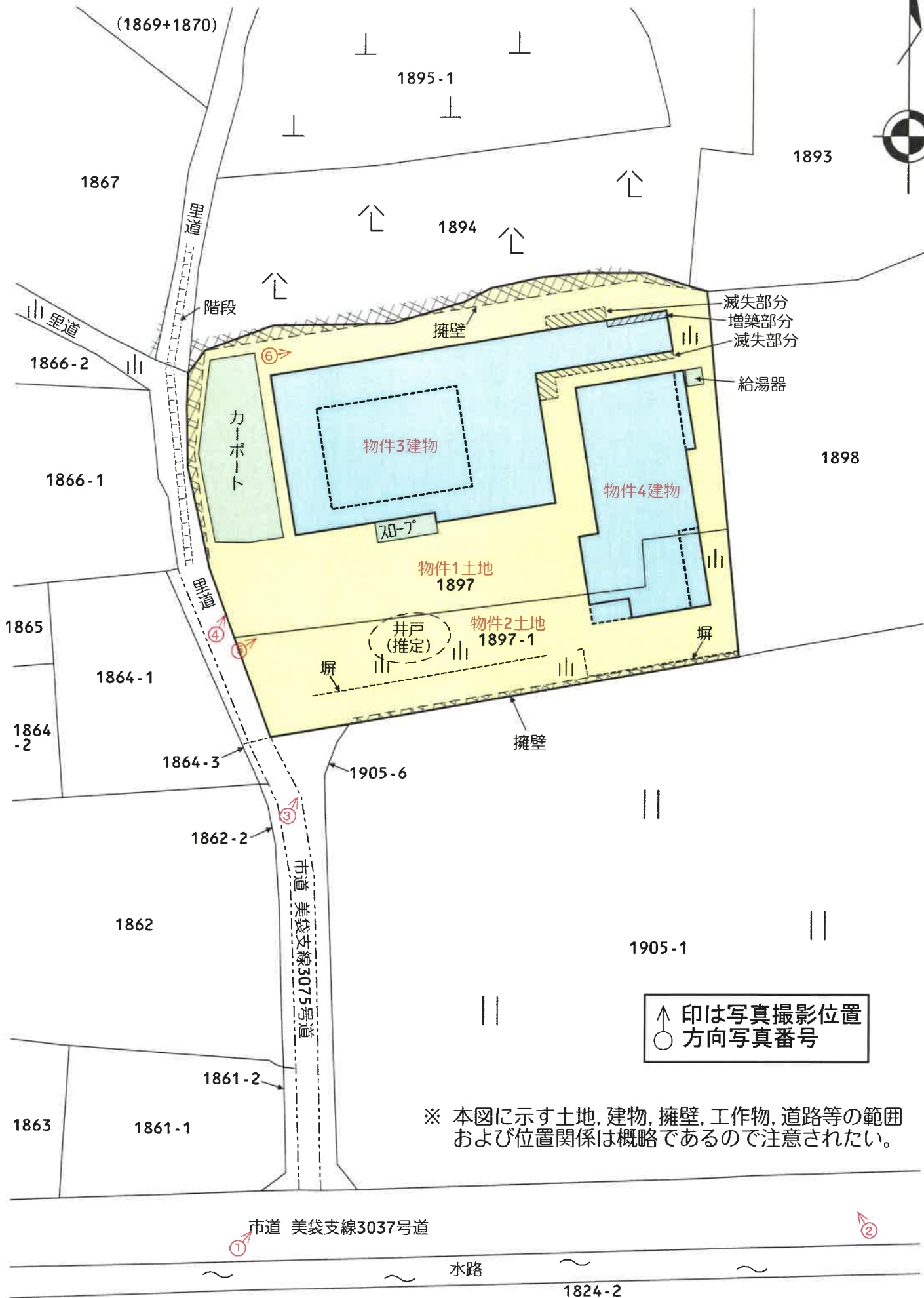
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月10日 (火) 14:05-14:30	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
8年 2月10日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送切2/17 (切手代110円)
8年 2月16日 (月) 15:40-16:05	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
8年 2月17日 (火) 9:30-9:40 9:45-9:50	(当職携帯電話)	Aより聴取 立入調査期日通知
8年 2月24日 (火) 10:45-12:00	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 Aより聴取
年 月 日 () : - :		
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 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。</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

S ≒ 1 : 250

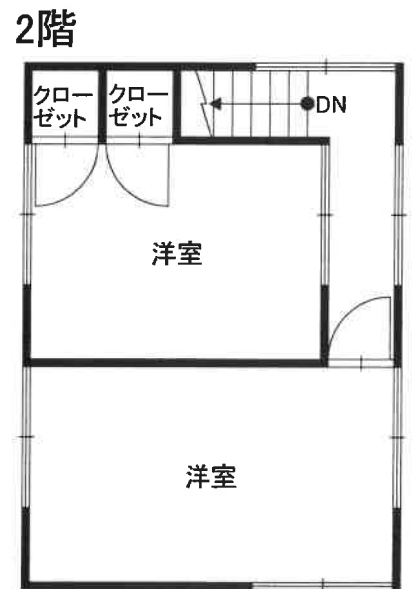
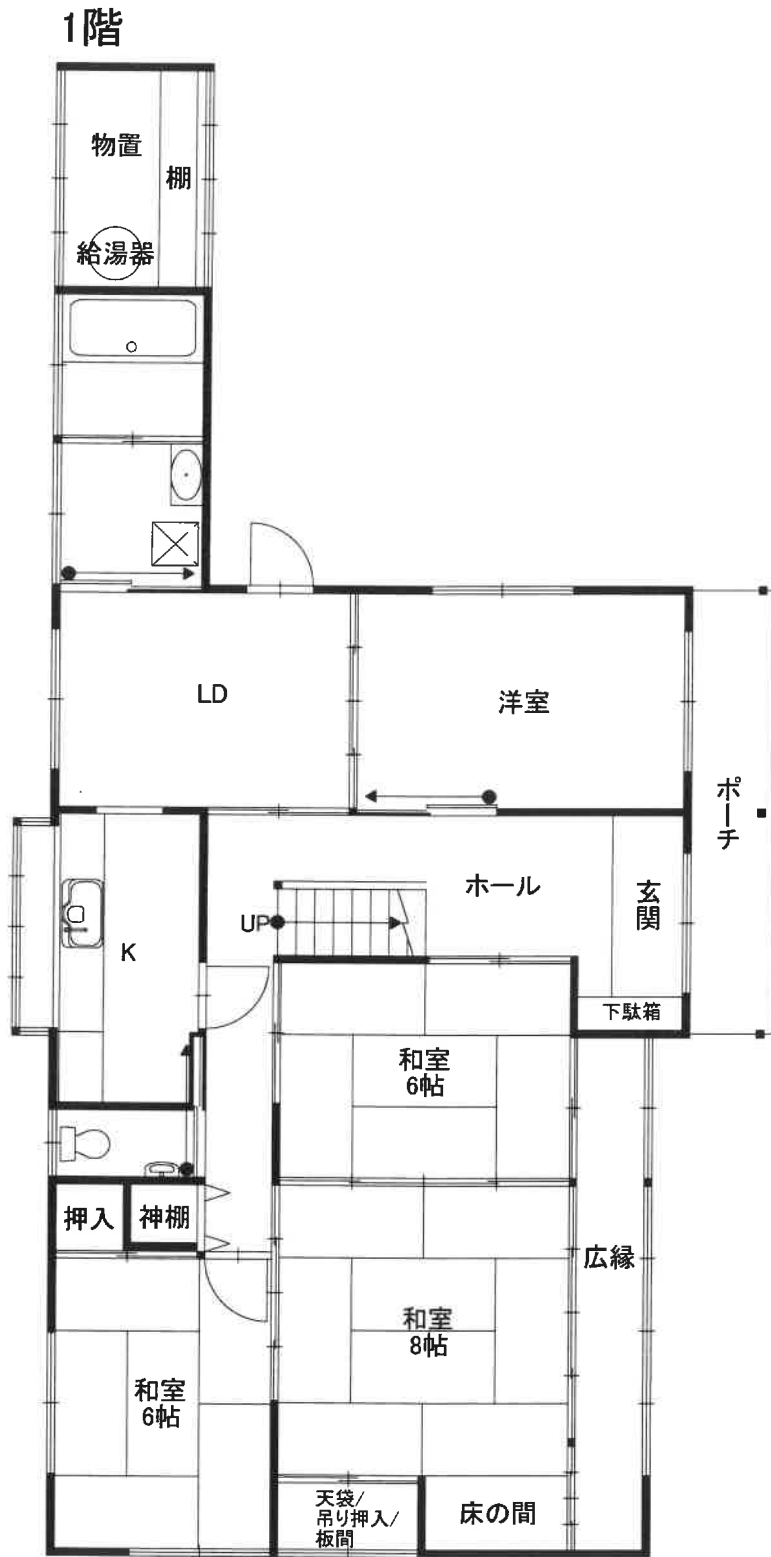


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地, 建物, 擁壁, 工作物, 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

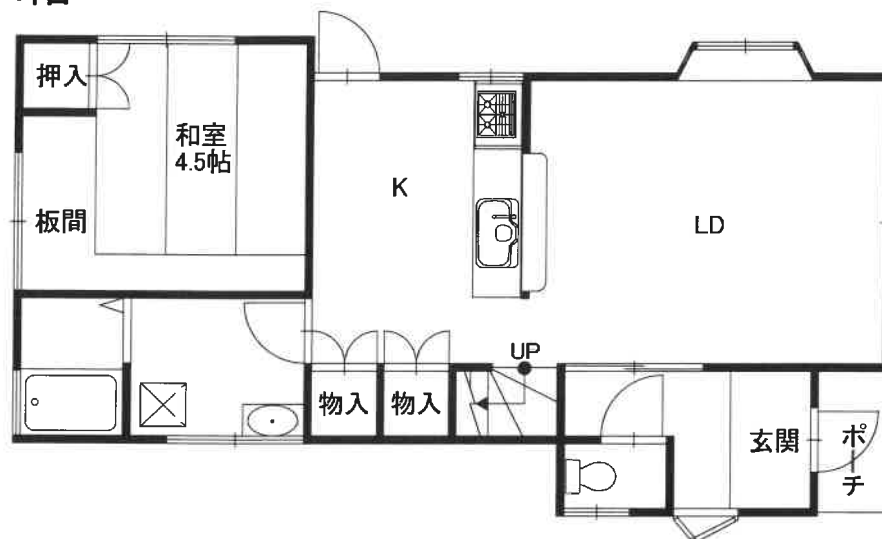
物件3建物



建物間取図

物件4建物

1階



2階

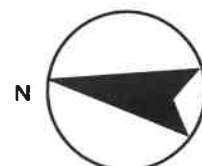
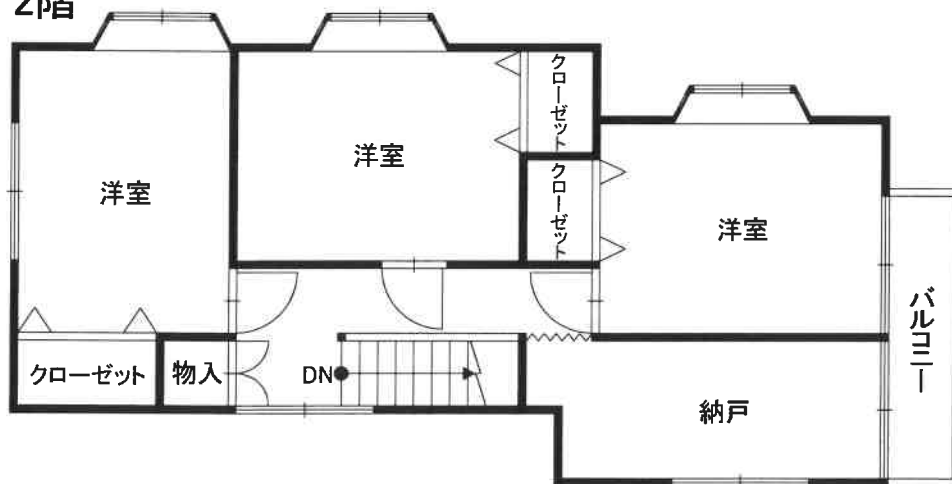


写真1 物件2土地 物件3建物 物件4建物



写真2 里道 物件3建物 物件4建物



写真3 カーポート 物件3建物 物件2土地 物件4建物



写真4 里道 カーポート 物件3建物 物件1土地 スロープ 物件4建物

階段



写真5 物件3建物 スロープ 物件4建物 井戸(推定) 物件2土地

物件1土地



写真6 擁壁 物件1土地 物件3建物



写真7 物件3建物・1階玄関



写真8 物件3建物・1階トイレ



写真9 物件3建物・1階洗面所



写真10 物件3建物・1階浴室



写真11 物件3建物・1階K



写真12 物件3建物・1階LD



写真13 物件3建物・1階洋室



写真14 物件3建物・1階北西側和室6帖



写真15 物件3建物・1階和室8帖



写真16 物件3建物・1階中央和室6帖



写真17 物件3建物・1階広縁



写真18 物件3建物・1階物置

給湯器



写真19 物件3建物・2階東側洋室



写真20 物件3建物・2階西側洋室



写真21 物件4建物・1階玄関



写真 2 2 物件 4 建物・1 階トイレ



写真 2 3 物件 4 建物・1 階洗面所



写真 2 4 物件 4 建物・1 階浴室



写真25 物件4建物・1階K



写真26 物件4建物・1階LD



写真27 物件4建物・1階和室4.5帖



写真28 物件4建物・1階階段部分（穴あき）



写真29 物件4建物・2階北側洋室



写真30 物件4建物・2階中央洋室



写真3 1 物件4建物・2階北側洋室（穴あき）



写真3 2 物件4建物・2階南側洋室



写真3 3 物件4建物・2階納戸



写真34 物件4建物・2階バルコニー



評 第 26 - 0x220 号
令和 7 年 (ケ) 第 124 号
令和 8 年 2月 24日 現地調査
令和 8 年 3月 24日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

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 2,450,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,007,000 円
	2	土地	金 323,000 円
	3	建物	金 791,000 円
	4	建物	金 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 地目 地積	総社市美袋字花屋 1897番 宅地 364.54 m ²	概ね同左。
2	土地	所在地 地目 地積	総社市美袋字花屋 1897番1 宅地 117.23 m ²	概ね同左。
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	総社市美袋字花屋 1897番地 1897番 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 120.45 m ² 2階: 33.73 m ² 延: 154.18 m ²	若干増築および一部滅失されており、現況床面積は次のとおりである。 1階: 約 116.00 m ² 2階: 33.73 m ² 延: 約 149.73 m ²
4	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	総社市美袋字花屋 1897番地、1897番地1 1897番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 59.02 m ² 2階: 55.41 m ² 延: 114.43 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
1・2	対象物件の所在する地域は国土調査済みの地域であるが、土地の境界を示す標識が不十分なうえ、法面や擁壁がつけられていることもあり、その境界は全体的にやや判然としないので留意されたい。			

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 一体 ） （物件1・2）

位 置・交 通	JR伯備 線 美袋 駅 の 北 西 方 直 線 約 100 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	高梁川左岸に古くに形成された美袋地区にあって、山際に農家住宅が偏在する地域である。JR伯備線により地区中心部と隔てられており、美袋駅の利用も駅南側へ回る必要があるなど利便性は劣る。
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 : 都市計画区域外 用途地域 : - 建 ぺ い 率 : - % 容 積 率 : - % 防 火 規 制 : - その他の規制 : 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 481.77 m ² 間 口 : 約 12.0 m (道路と等高に接道している距離) 奥 行 : 約 25.0 m (東西方向) 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 : 南～西 幅 員 : 約 1.8～2.8 m 舗 装 : 舗装 種 類 : 市道(美袋支線3075号道および里道) 高低差 : 等高～道路より約3m低い 摘 要 : - 備 考 : 里道は途中から階段である
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一体で全体が物件3、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)。周辺には住宅、農地、墓地等が見られる。
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり <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	<ul style="list-style-type: none"> ・ ハザードマップの状況(予測震度5強、津波浸水深一、洪水想定浸水(最大)10.0～20.0m(計画)5.0～3.0m、液状化可能性低い、土砂災害警戒区域に指定。 ・ JR伯備線による騒音が認められるので留意されたい。 ・ 敷地内に井戸が存するとのことであるが、蓋、覆土され目視確認できなかったので留意されたい。 ・ 平成30年7月豪雨災害では浸水被害は辛うじて免れたとのことである。 ・ 北側の山からの湿気およびそれによる建物への影響がうかがわれる。 ・ 土地の境界は全体的に判然としないので留意されたい。

3 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10年5月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : モルタルリシン吹付け仕上げ等 (和室) (洋室) 天 井 : 化粧ボード張り等化粧ボード張り等 内 壁 : クロス貼り等 化粧合板張り等 床 : 畳、板張り等 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 記 事 項 留 意 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去賃貸に供していた時分に、賃借人が屋内で猫を飼育していたとみられるとのことである。 ・ 内壁に損傷が認められるほか、雨漏りが生じているとのことであるので留意されたい。

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 : 農家住宅地
 街路幅員 : 約 2.8 m
 地積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 25 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) 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
A	17,700	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{220}$	8,050	8,000
	基準地 総社(県)-4	公示価格 等の価格 時点から ま定評 価日推 定で の変 動率 である。	公示地 画等 の条 件を 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) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m ²) エ	建付減価 補正率 オ	土地価格 (円) カ
1 (物件1・2)	8,000	1.00	1.00	481.77	0.85	3,280,000
	A地域		1.00	- 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				

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
3	174,000	1.00	149.73	0.0055	140,000
	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	194,000	1.00	114.43	0.0210	470,000
	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) ア	底地等割合				土地価格及び底地価格等 (円)
		細符号	制約権利等	イ※ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
一体 (物件1・2)	3,280,000	a	法定地上権	0.68	0.50	1,115,000
		b	敷地占有利益	0.32	0.95	997,000
		計	-	1.00	-	2,112,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測に拠った。

② 土地及び底地の内訳価格

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	2,112,000	75.7%	1,599,000
2		24.3%	513,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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	
3	一体 (物件1・2)	3,280,000	a	法定地上権	0.68	0.50	1,115,000
			計	-	0.68	-	1,115,000
4	一体 (物件1・2)	3,280,000	b	敷地占有利益	0.32	0.05	52,000
			計	-	0.32	-	52,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測に拠った。

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
	3	140,000	1,115,000
4	470,000	52,000	522,000

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	1,599,000	-	0.90	0.70	1.00
2	513,000	-	0.90	0.70	1.00	323,000
3	1,255,000	1.00	0.90	0.70	1.00	791,000
4	522,000	1.00	0.90	0.70	1.00	329,000
一括 (物件1~4)	3,889,000	-	-	-	-	2,450,000
	上記①②③④参 照。	必要なし	人口減少・高齢 化等市場減退傾 向の農村部に あり、売却困難 物件としての市 場性を考慮して 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して認め採用し、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 : 総社(県)-4
所在 : 総社市美袋字馬場452番1
価格 : 17,700 円/㎡
位置 : 美袋駅 約750m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 362 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北東 3.5m 市道
都市計画区分 : 都計外
用途指定等 : -
地域の概要 : 一般住宅の中に店舗等も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	3,288,754 円	
2	土地	1,057,608 円	
3	建物	2,412,033 円	
4	建物	1,687,746 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。

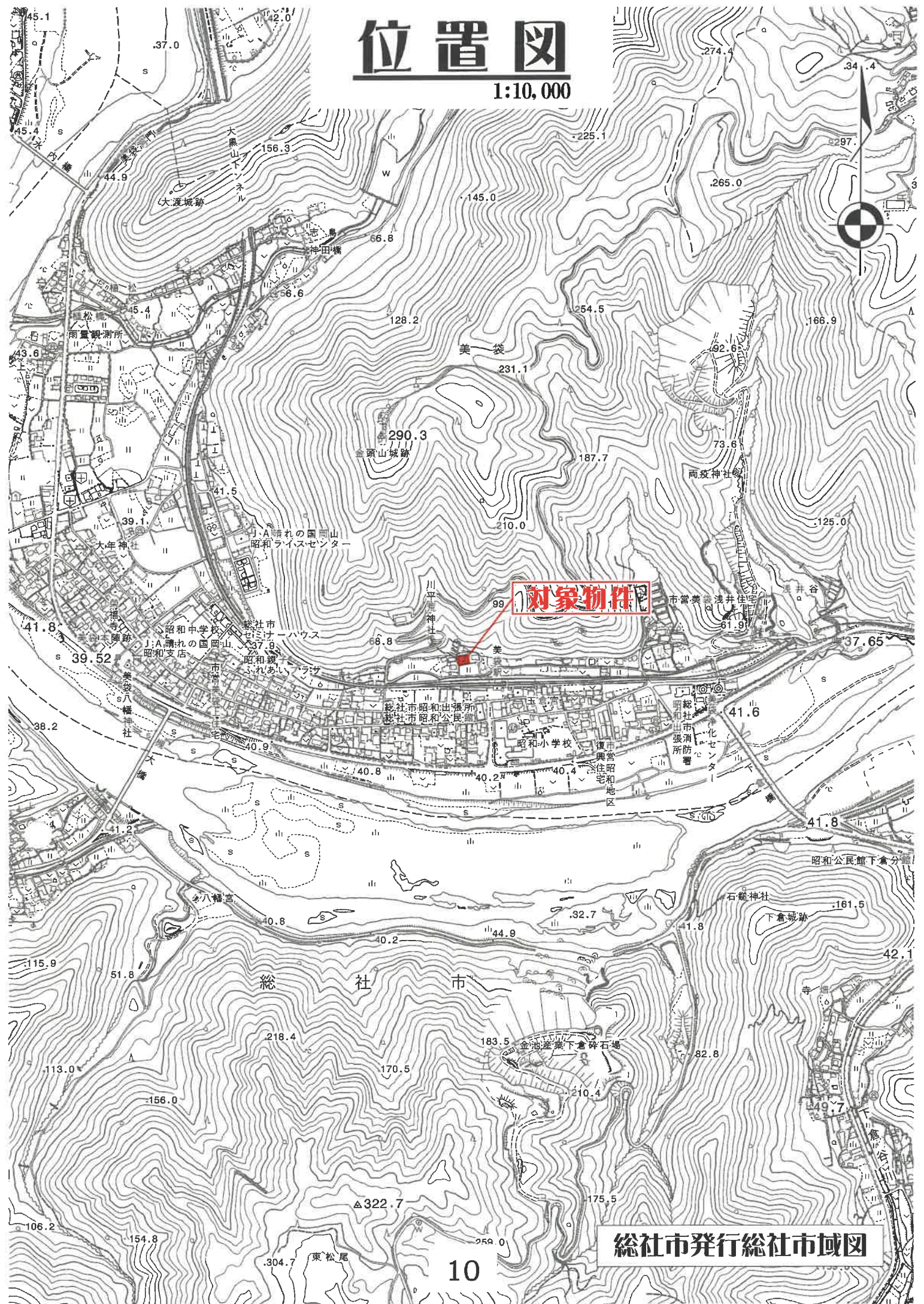
第7 附属資料の表示

- 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

総社市発行総社市域図

位置図

1:2,500



総社市発行総社市域図

公图写

1:500

(座標値種別：区：測定)

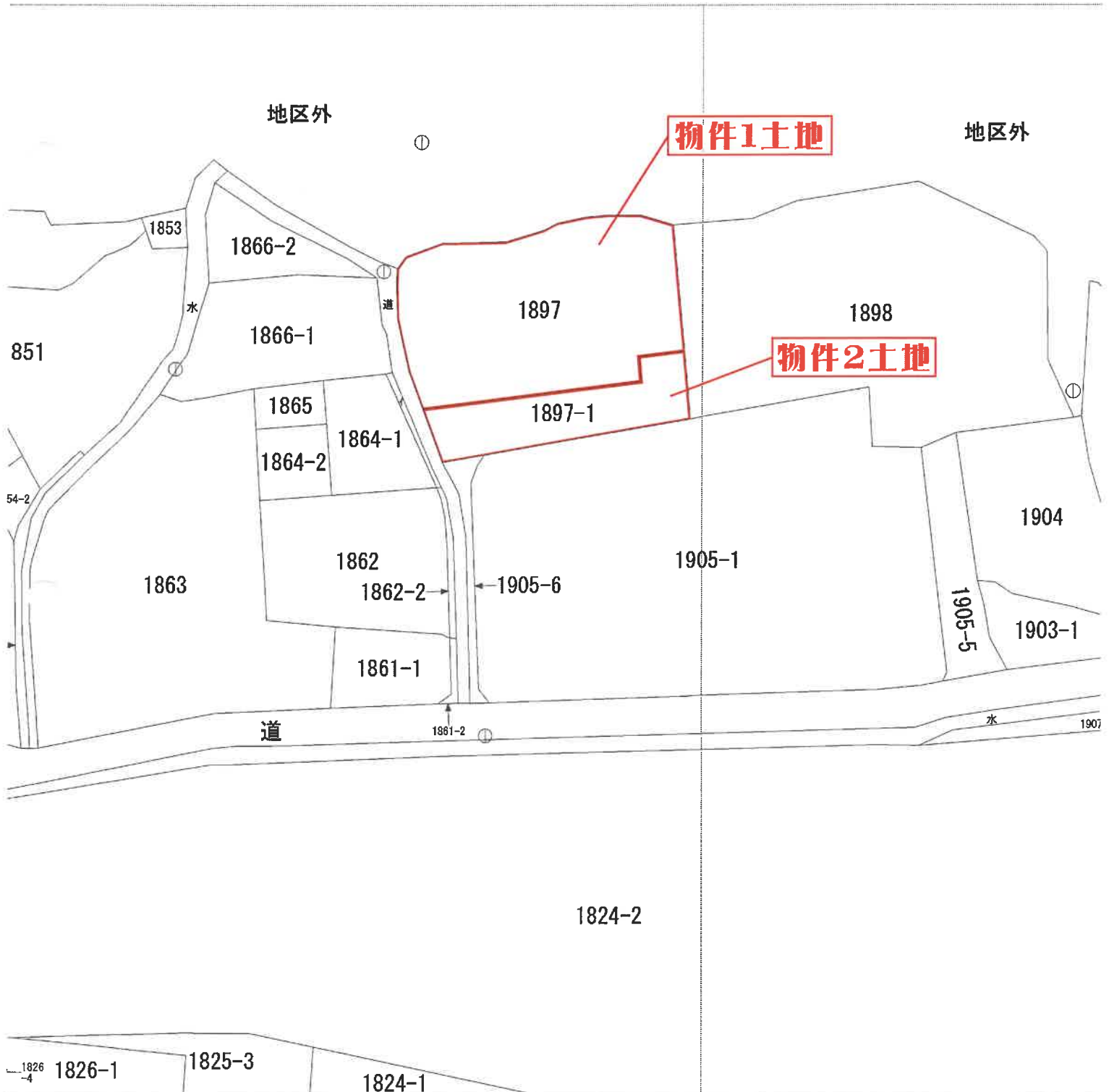


地区外

地区外

物件1土地

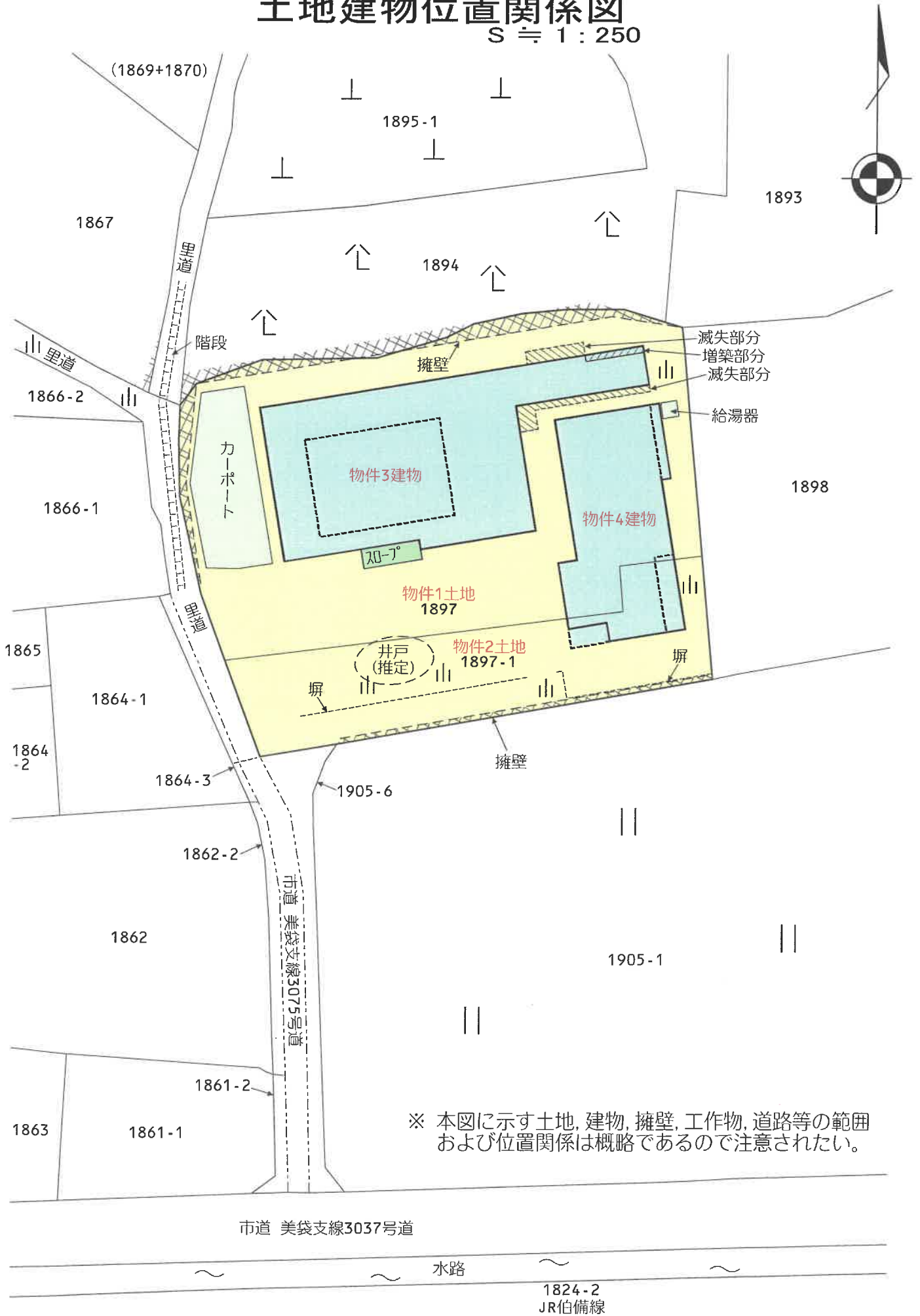
物件2土地



(座標値種別：图上測定)

土地建物位置関係図

S 1 : 250



※ 本図に示す土地, 建物, 擁壁, 工作物, 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。

市道 美袋支線3037号道

水路

1824-2
JR伯備線