

## 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	日 時 令和 8年 8月20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 9月10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 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 倉敷市菰池一丁目  
地 番 1043番2  
地 目 宅地  
地 積 54.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市菰池一丁目  
地 番 1044番  
地 目 宅地  
地 積 433.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市菰池一丁目1044番地  
家屋 番号 1044番  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造瓦葺平家建  
床 面 積 199.04平方メートル

所有者 日本クリエイト有限会社





- 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 倉敷市菰池一丁目  
地 番 1043番2  
地 目 宅地  
地 積 54.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市菰池一丁目  
地 番 1044番  
地 目 宅地  
地 積 433.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市菰池一丁目1044番地  
家屋 番号 1044番  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造瓦葺平家建  
床 面 積 199.04平方メートル

所有者 日本クリエイト有限会社



令和7年(ケ)第114号  
令和7年12月3日受理  
令和8年2月4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 倉敷市菺池一丁目  
地 番 1043番2  
地 目 宅地  
地 積 54.10平方メートル  
所有者 A
  
- 2 所 在 倉敷市菺池一丁目  
地 番 1044番  
地 目 宅地  
地 積 433.00平方メートル  
所有者 A
  
- 3 所 在 倉敷市菺池一丁目1044番地  
家屋 番号 1044番  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造瓦葺平家建  
床 面 積 199.04平方メートル  
所有者 日本クリエイト有限公司



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	岡山県倉敷市菰池一丁目2番48号														
<b>土地</b>	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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	倉敷市所有の件外土地(1044番2の宅地)が本件土地と一体となっているので、この点留意されたい(土地建物位置関係図参照)														
<b>建物</b>	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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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  
( 2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ ( ) □ ( ))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成2年4月1日
最初の契約日	平成2年4月1日
契約等期間	平成2年4月1日 から □ 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日 から □ 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ ( ) □ ( ))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成4年6月10日
最初の契約日	平成4年6月10日
契約等期間	平成4年6月10日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
( 4 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 (債務者兼土地所有者兼 建物所有者代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地は私の所有で、建物は私が代表者をしている日本クリエイト有限会社の所有です。</li> <li>2 本件建物には私1人で住んでいます。</li> <li>3 本件建物内で、ペットは飼っていません。</li> <li>4 本件土地建物に関して、日本クリエイト有限会社とは、金銭のやり取りはありません。建物新築時から使用借です。</li> <li>5 本件建物に関して、日本クリエイト有限会社と何ら取り決めはありません。私が相続してから使用借しています。</li> <li>6 本件建物には雨漏り等不具合はありません。 なお、下水はなく、合併浄化槽です。</li> <li>7 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。</li> <li>8 隣地所有者と境界等の争いはありません。</li> <li>9 物件1土地と物件2土地の間に、倉敷市所有の件外土地(1044番2の宅地)があるのは知りませんでした。 亡くなった配偶者がきちんと話をしていると思います。</li> </ol>
<p>■ 倉敷市公有財産課担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1土地と物件2土地の間にある倉敷市所有の件外土地(1044番2の宅地)は、払下げの事実はなく、無断で使用されている状態です。</li> <li>2 本件土地建物が競売で落札された場合、落札者と件外土地(1044番2の宅地)の売買等払下げの話は可能です。</li> </ol>

(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)

## 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5のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真6ないし21のとおりである。
- 3 関係人の陳述並びに現場の状況から、倉敷市所有の件外土地（1044番2の宅地）が本件土地と一体となって使用されているので、この点留意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 4 その他、本件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。
- 5 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路  
物件1土地及び物件2土地の各西側が市道（菰池41号線）に、物件1土地南側が国道（430号線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

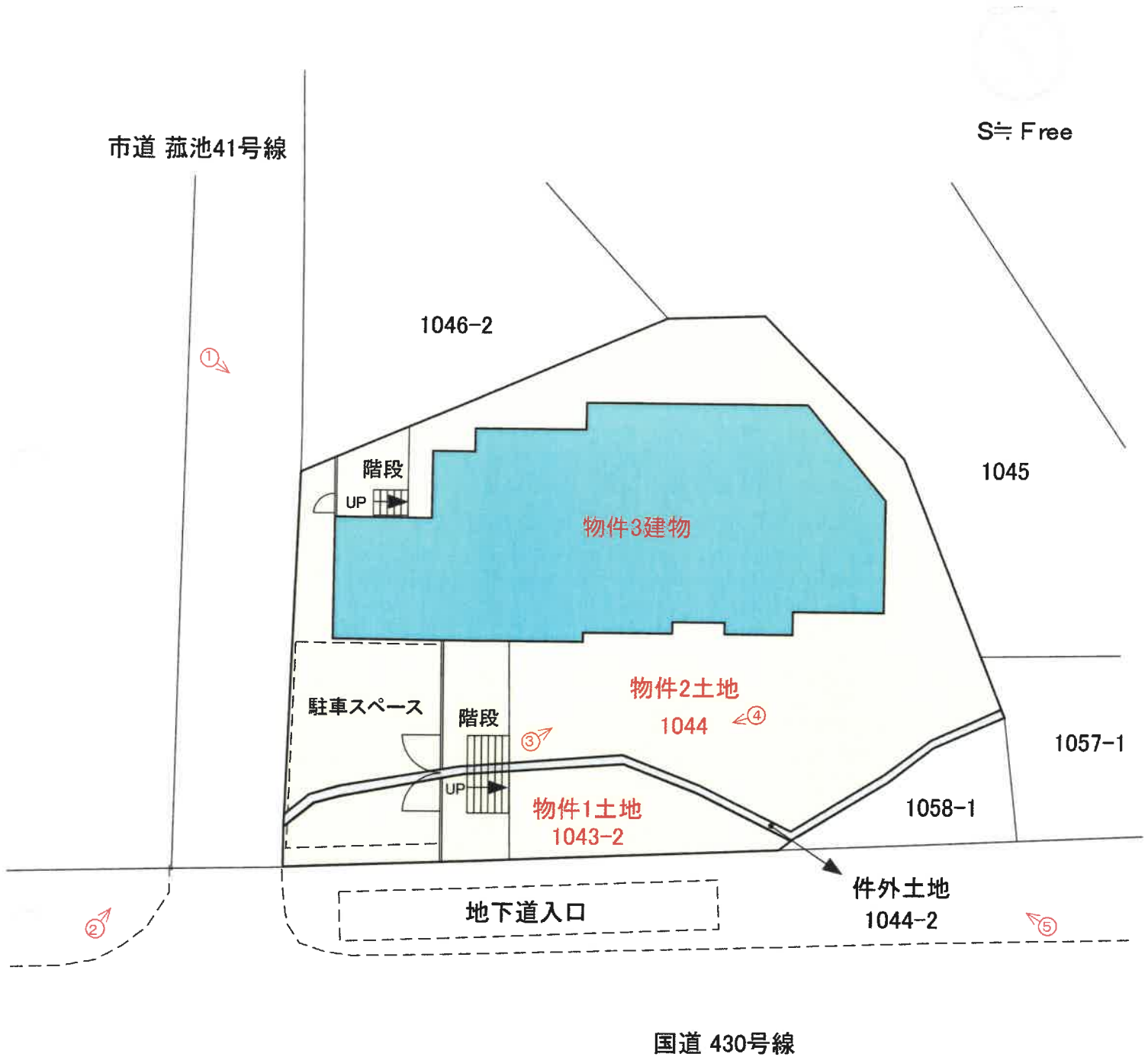
以 上

(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 4日 (木) 14:30-15:10	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12月 4日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	A及び日本クリエイト(有)に対し求連絡書面郵送 <sup>メ</sup> 切 12/11 (切手代110円×2)
7年12月10日 (水) 14:20-15:10	岡山地方法務局倉敷支 局	公函閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交 付申請
7年12月22日 (月) : - :	当庁執行官室(郵便)	A及び日本クリエイト(有)に対し立入調査期日通知 (切手代110円×2)
8年 1月13日 (火) 13:20-14:20	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 Aより聴取
8年 1月29日 (木) 9:15- 9:25	当庁執行官室 (電話)	倉敷市公有財産課担当者より聴取
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月13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"/></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



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地・建物等の範囲及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

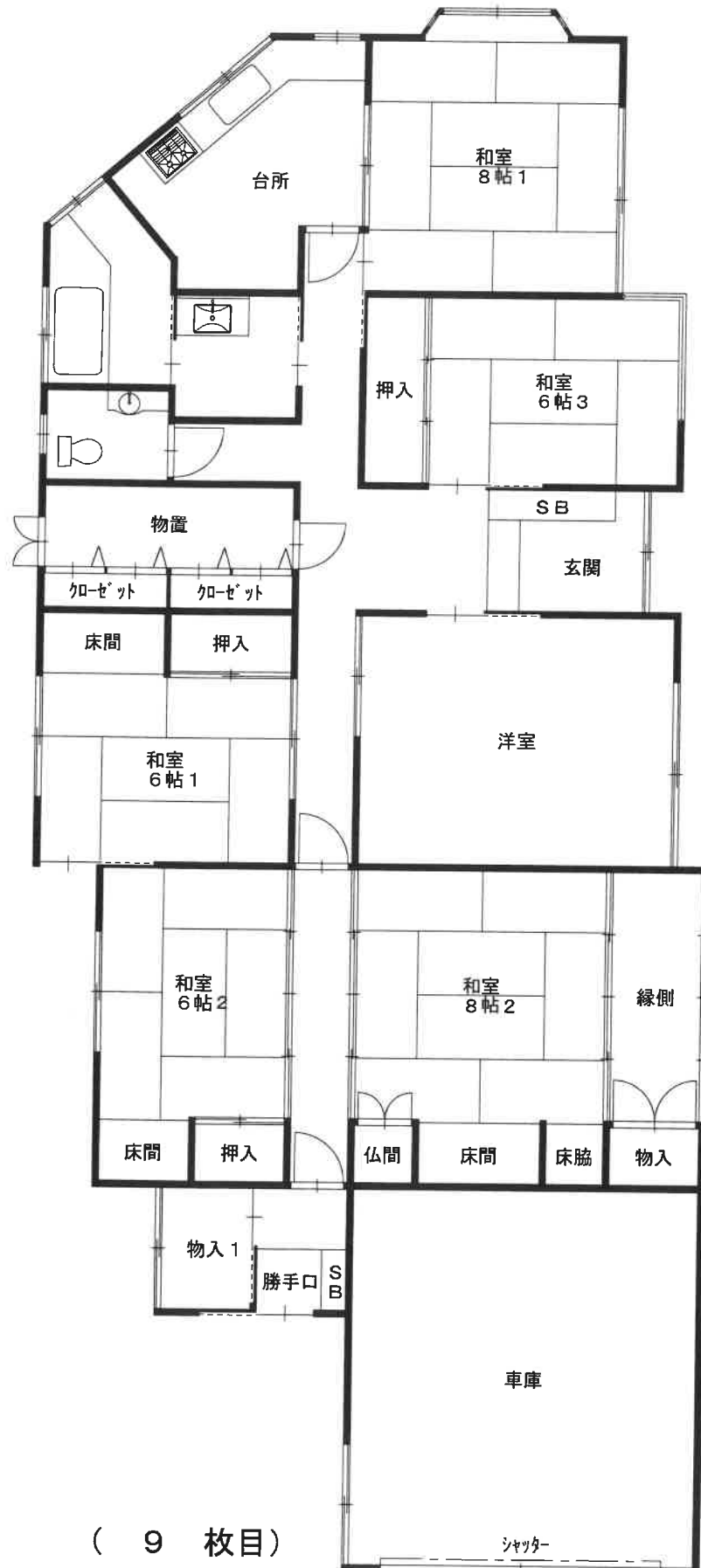
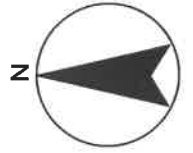


写真1 物件3建物

物件2土地・件外土地(1044-2)・物件1土地



市道

写真2 物件3建物

物件2土地・件外土地(1044-2)・物件1土地



市道

国道

写真3

物件3建物



写真4 物件1土地・件外土地（1044-2）・物件2土地 物件3建物



写真5

物件3建物

国道側



写真6 玄関



写真7 トイレ



写真8 洗面所



写真9 1階浴室



写真10 台所



写真11 物置



写真12 和室6帖1



写真13 和室6帖2



写真14 物入1



写真15 勝手口



写真16 和室8帖1



写真17 和室6帖3



写真18 洋室



写真19 和室8帖2



写真20 縁側



写真21 車庫



評 第 25-2022 号  
令和 7 年 (ケ) 第 114 号  
令和 8 年 1 月 13 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 4 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 石田 慎治

## 第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～3)	土地 建物	金 11,530,000 円
内訳価格	1	土地	金 944,000 円
	2	土地	金 7,961,000 円
	3	建物	金 2,625,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
1	土地	所在地 倉敷市菰池一丁目 1043番2 宅地	地積 54.10 m <sup>2</sup>	概ね同左
2	土地	所在地 倉敷市菰池一丁目 1044番 宅地	地積 433.00 m <sup>2</sup>	概ね同左
3	建物	所在地 倉敷市菰池一丁目 1044番地 家屋番号 1044番 種類 居宅 構造 鉄骨造瓦葺平家建 床面積 199.04 m <sup>2</sup>		概ね同左
物件 番号	特記事項			
—	国土調査未了の地域のため土地の地積、形状、位置関係等不確実であることに留意。			
—	物件1と物件2の間には件外土地（同所1044-2：倉敷市所有）が存在すると思われ、現状はこの土地を庭等の一部として一体的に利用していると思われる。（「土地建物位置関係図」参照）			

## 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瀬戸大橋線 児島 駅の 南西 方直線約 1,600 m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道背後に事業所、一般住宅等が混在する
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2種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : - その他の規制 : -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 54.10 m <sup>2</sup> 間口 : 約 2 m 奥行 : 約 20 m 形状 : 稍不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦
接面道路	方位 : 西側 幅員 : 約 4.3 m 舗装 : 有 種類 : 市道 菰池41号線 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件3建物に関わる敷地として利用されている。 隣地の状況は、事業所等である。
供給処理施設	上水道 : 有 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	「現況調査報告書」の通りである。敷地内段差があつて建物敷地等部分は、約1.2m程度高い。 南側に国道430号線が通るが地下道入り口等が設置されていて現状では、通常利用が困難なため西側市道に接面する中間画地とした。

土地の概況及び利用状況等 ( 物件2 )

位 置・交 通	JR瀬戸大橋線 児島 駅の 南西 方直線約 1,600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に事業所、一般住宅等が混在する	
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2種住居地域
	建ぺい率	: 60 %
	容積率	: 200 %
	防火規制	: -
	その他の規制	: -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模	: 433.00 m <sup>2</sup>
	間 口	: 約 15 m
	奥 行	: 約 30 m
	形 状	: 稍不整形
	接面状況	: 中間画地
	地 勢	: 略平坦
接 面 道 路	方 位	: 西側
	幅 員	: 約 4.3 m
	舗 装	: 有
	種 類	: 市道 菰池41号線
	高低差	: 略等高
	摘 要	: 42条1項道路
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	現況は、物件3建物の敷地として利用されている。 隣地の状況は、事業所等である。	
供 給 処 理 施 設	上水道	: 有
	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出来るかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。敷地内段差があつて建物敷地等部分は、約1.2m程度高い。	

## 2 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2年4月頃 新築( 登記上 ) 経 過 年 数 : 約 36 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : タイル張り、モルタル吹付等 (和室)                          (洋室) 天井 : クロス等                          板張り 壁 : クロス等                          ジュラク 床 : フローリング                      フローリング 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	「現況調査報告書」の通りである。経済的耐用年数は略満了した建物で平家のやや個性的な建物である。経年相応の劣化は見られる。

## 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 200 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約12m×約17m  
 形 状 : 長方形  
 高 低 差 : 等高  
 接面 状況 : 中間画地  
 そ の 他 : -

地域 符号	公示価格等 (円/m <sup>2</sup> ) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格 差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
	33,800	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	32,000	32,000
A	公示地 倉敷-15	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)
1	32,000	0.82	1.00	54.10	1.00	1,420,000	
	A 地域	方位	1.01	-	公簿数量	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。	
		形状	0.95				
		間口小	0.85				
相乗積	0.82						
2	32,000	0.96	1.00	433.00	1.00	13,302,000	
	A 地域	方位	1.01	-	公簿数量	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。	
		形状	0.95				
		相乗積	0.96				

カ：ア×イ×ウ×エ×オ

## 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
	190,000	1.00	199.04	0.0692	2,617,000
3	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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	底地等割合		底地価格
	(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	1,420,000	1	無し	1.000
		計	-	1.000
2	13,302,000	2	使用借権	1.000
		計	-	1.000

### ② 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格		敷地利用権等割合		敷地利用権価格	
	建物	土地	(円) ア	細符号	敷地利用権等 イ 面積割合	ウ 権利等割合 エ：ア×イ×ウ
3	2	13,302,000	3	使用借権	1.000	0.10
			計	-	1.000	-

### ③ 敷地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格	敷地利用権価格	敷地利用権付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア+イ
3	2,617,000	1,330,000	3,947,000

### ④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (円)	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	カ
1	1,420,000	-	0.95	0.70	1.0	944,000
2	11,972,000	-	0.95	0.70	1.0	7,961,000
3	3,947,000	1.0	0.95	0.70	1.0	2,625,000
一括 (物件1~3)	17,339,000	-	-	-	-	11,530,000
	上記①②③ 参照。	必要なし	件外土地の存在 による市場性を 考慮のうえ査定 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-15  
所在 : 倉敷市菰池3丁目270番18「菰池3-3-1」  
価格 : 33,800 円/㎡  
位置 : 児島駅2.5km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 180 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 北西5m 市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途指定等 : 1低専 (40, 80)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成分譲住宅地域

### 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	1,403,191 円	
2	土地	11,230,721 円	
3	建物	5,888,966 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。

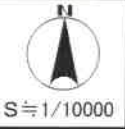
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図

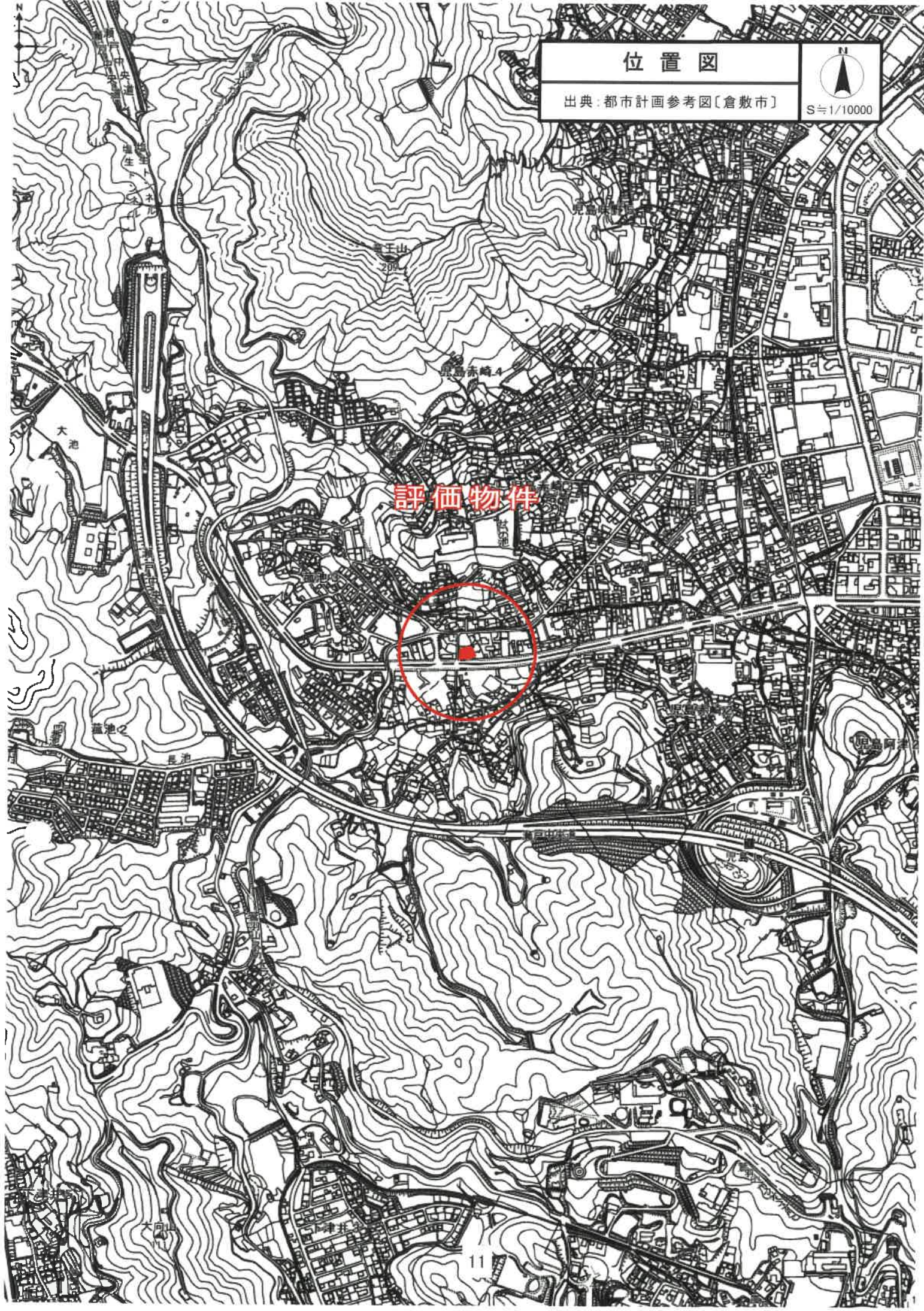
以上

# 位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕

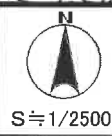


評価物件



# 位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



評価物件

孤池3丁目

原島赤崎3丁目

孤池公園 添池

孤池1丁目

孤池橋

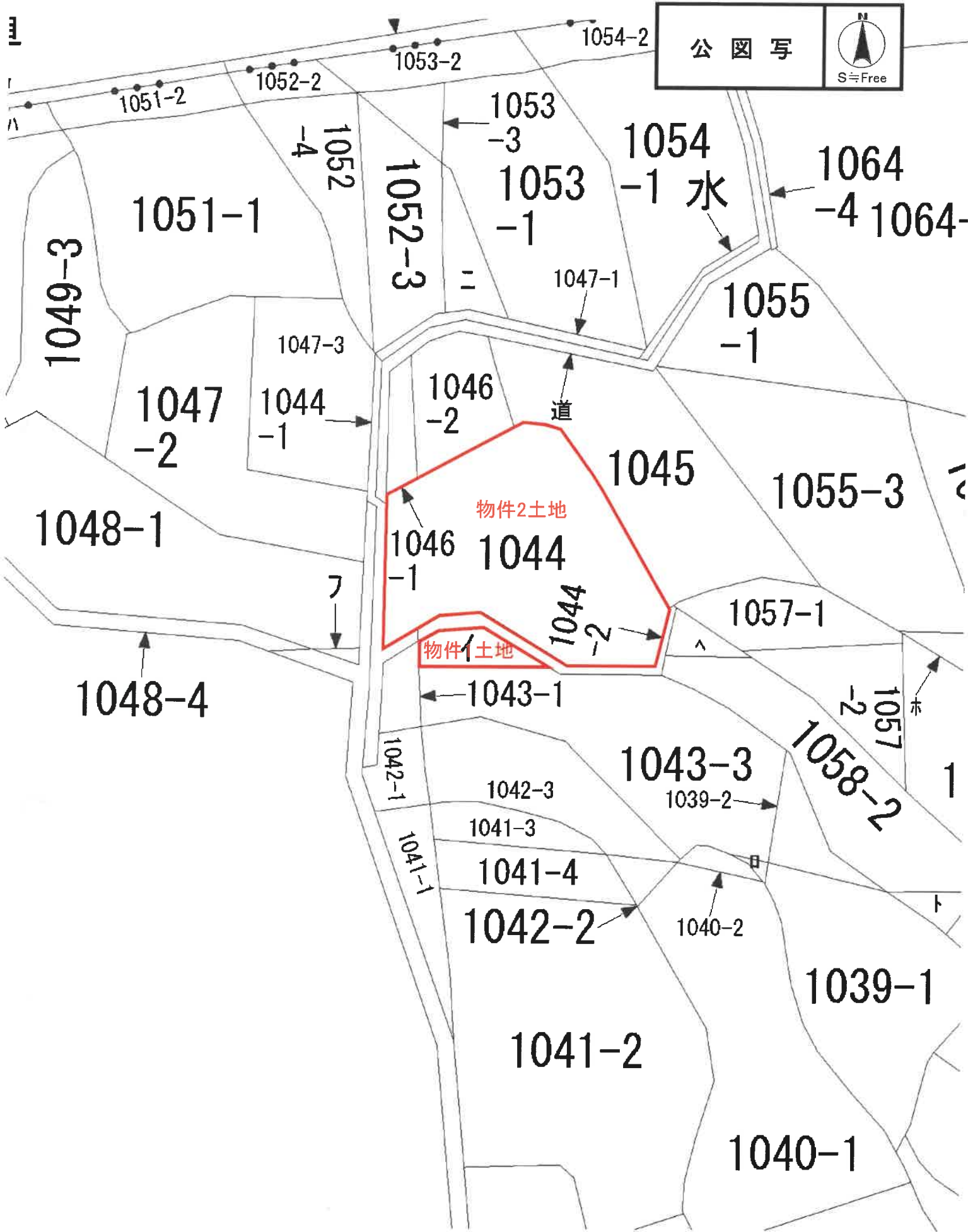
国道430号

孤池川

孤池1丁目

天宮堂

12



登記年月日：平成4年8月3日

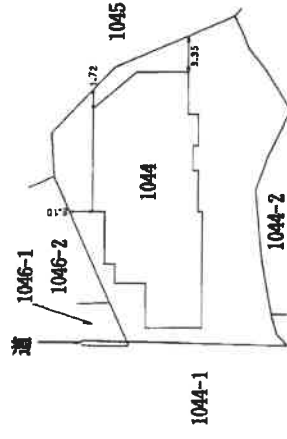
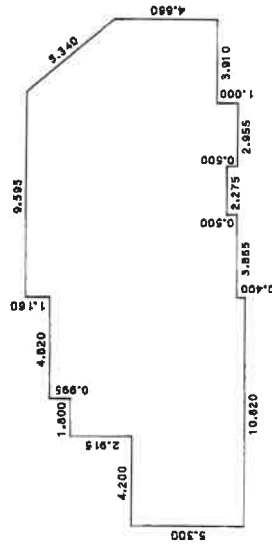
9002181

各階平面図

建物区画図  
各階平面図

家屋番号 1044番

建物の所在 倉敷市菟池1丁目1044番地



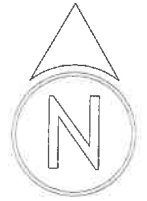
求積表

イ)	4.200 x 5.300 =	22.260000
ロ)	1.800 x 8.215 =	14.787000
ハ)	4.820 x 9.210 =	44.392200
ニ)	3.865 x 9.970 =	38.534650
ホ)	2.275 x 9.470 =	21.544250
ヘ)	2.555 x 9.970 =	25.461350
ト)	0.500 x 8.970 =	4.485000
チ)	( 8.970 + 4.860 ) x 3.410 / 2 =	23.560150
合計		199.044000
床面積		199.04㎡

物件3建物

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図



S≒Free

市道 菰池41号線



※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。