

## 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 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 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)
1~3	1,641,000 1,312,800	一括	330,000	33,227	0
1	806,000				
2	5,000				
3	830,000				
備考	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 岡山市東区金田  
地 番 794番10  
地 目 宅地  
地 積 382.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市東区金田  
地 番 794番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 59平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 岡山市東区金田794番地10  
家屋 番号 794番10  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 85.29平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 19.87平方メートル  
符 号 2



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 9.48平方メートル  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A、並びに売却対象外の共有持分を有するD、E、F及びGが占有している。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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、B I T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 岡山市東区金田  
地 番 794番10  
地 目 宅地  
地 積 382.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市東区金田  
地 番 794番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 59平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 岡山市東区金田794番地10  
家屋 番号 794番10  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 85.29平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 19.87平方メートル  
符 号 2



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 9.48平方メートル  
所有者 A



令和7年(ケ)第83号  
令和7年8月12日受理  
令和7年9月25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 岡山市東区金田  
地 番 794番10  
地 目 宅地  
地 積 382.00平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 岡山市東区金田  
地 番 794番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 59平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 岡山市東区金田794番地10  
家屋 番号 794番10  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 85.29平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 19.87平方メートル  
符 号 2



## 物件目録

種類 物置  
構造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
床面積 9.48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	(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	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															
<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; 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 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家族と共に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; 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市東区金田794番7（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"/> 土地共有者ら <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

(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"/> B
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(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( )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	令和 5年 5月10日(債務者兼所有者取得時から)
最初の契約日	年 月 日
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
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 <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

( 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
■ C (債務者兼所有者の母)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 債務者兼所有者Aは、私達夫婦(B, C)の子です。</li> <li>2 物件3の建物(以下「本件建物」という。)には、私達夫婦2人が住んでいます。</li> <li>3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。なお、Aとは親子の関係なので、特に賃料等の授受はなく、無償で居住しています。</li> </ol>
■ B (債務者兼所有者の父)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Cの陳述と同旨。</li> <li>2 本件建物を増築したことはありません。</li> <li>3 本件建物は全体的に老朽化をしていますが、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。ただ、本件建物の敷地となっている物件1の土地は、もとは田で地盤が緩く沈下をしており建物にゆがみが生じている様子で、勝手口や建物内の建具等には開閉が困難な所が数カ所あります。</li> <li>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が、現在の現況としては、実質、公道への出入りのために不可欠なのは物件1の土地だけとなっています。おって、同道路の管理のために、特に維持管理等の金銭は徴収されていません。</li> <li>5 物件1, 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。</li> </ol> <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 本件建物内の状況は、写真5ないし16のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人等の陳述のとおり、債務者兼所有者Aの両親が居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、立入調査した結果、雨漏り等の大きな損傷箇所は特に認められなかったが、関係人の陳述のとおり、主である建物及び各附属建物はいずれも全体的に経年による老朽化が認められ、主である建物内の数カ所の建具等は開閉が困難な状況であることが認められた。なお、本件建物を現場で概測した結果、建物床面積には玄関前ポーチ部分も入っていることが認められたので注意されたい。
- 5 物件1の土地にはカーポート及びテラス(物干し場)がそれぞれ存するが、いずれも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の土地の南側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真2参照)。

以上

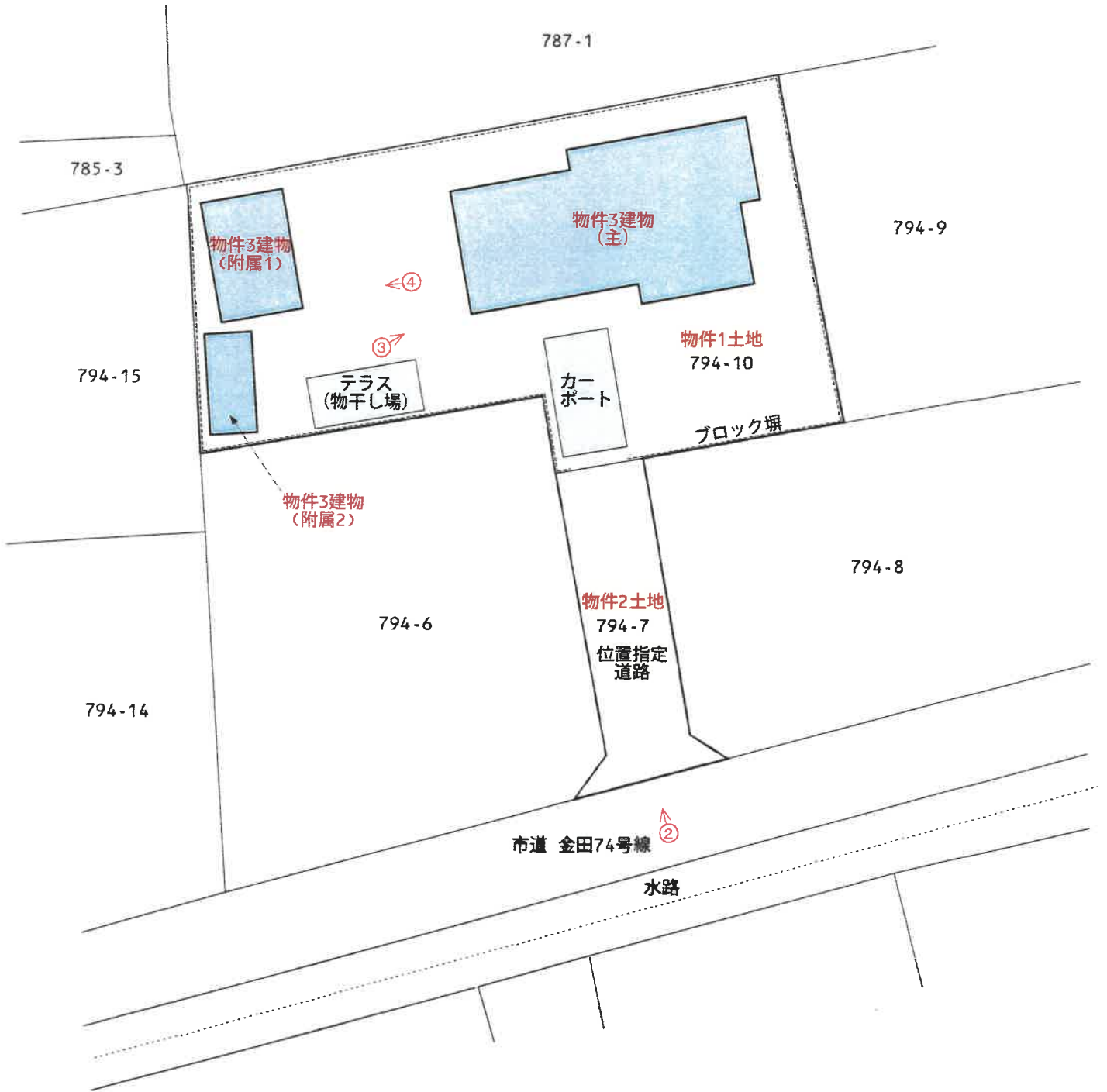
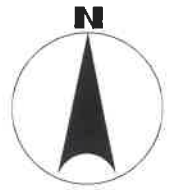
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月12日(火) 15:15-16:00	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8月13日(水) 12:00-12:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年8月13日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳メ切 8/22 (郵券110+110)
7年8月27日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 9/9 13:00 再度, 求陳書同封(郵券110+110)
7年9月9日(火) 12:45-13:15	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 不在につき立入調査できず。 次回立入調査期日通知書差し置き。
7年9月11日(木) 8:30-8:45	当庁執行官室(電話)	Cから聴取
7年9月16日(火) 9:15-9:45	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 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 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



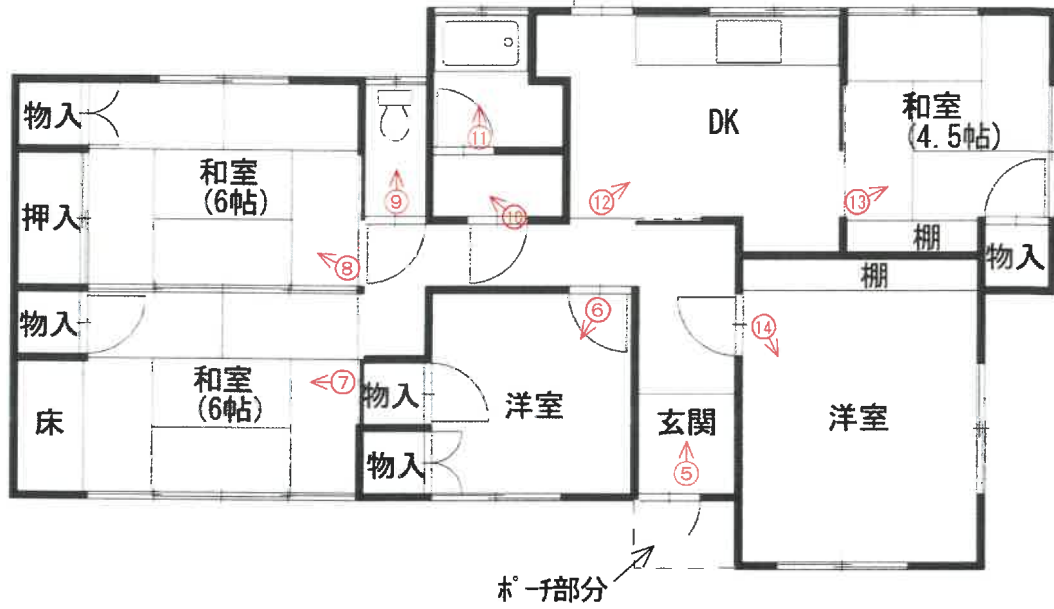
※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件3建物

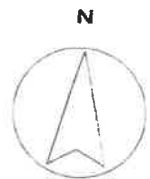
(主である建物)



(附属建物1)



(附属建物2)



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

(10枚目)

写真1

物件3主である建物

附属建物符号1



写真2

物件3主である建物



市道

物件2 (位置指定道路)

物件3主である建物

写真3



物件1

写真4

物件3 附属建物符号2

同符号1



物件1

写真5 主である建物内の状況



写真6 主である建物内の状況



写真7 主である建物内の状況



写真8 主である建物内の状況



写真9 主である建物内の状況



写真10 主である建物内の状況



写真11 主である建物内の状況



写真12 主である建物内の状況



写真13 主である建物内の状況



写真14 主である建物内の状況



写真15 附属建物符号1内の状況



写真16 附属建物符号2内の状況



評 第 25 - 290103 号  
令 和 7 年 (ケ) 第 83 号  
令 和 7 年 9 月 16 日 現地調査  
令 和 7 年 10 月 3 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1~3)	土地 建物	金 3,345,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,643,000 円
	2	土地	金 10,000 円
	3	建物	金 1,692,000 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 在番 地目 地積	岡山市東区金田 794番10 宅地 382.00 m <sup>2</sup>	概ね同左
2	土地	所在地 在番 地目 地積	岡山市東区金田 794番7 公衆用道路 59 m <sup>2</sup>	概ね同左
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 岡山市東区金田 794番地10 794番10 居宅 木造瓦葺平家建 85.29 m <sup>2</sup>	概ね同左
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造スレートぶき平家建 19.87 m <sup>2</sup>	概ね同左
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 物置 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 9.48 m <sup>2</sup>	概ね同左
物件番号	特記事項			
2	評価対象は持分4分の1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 1 ）

位置・交通	JR赤穂線 西大寺駅 の 南西 方直線約 3,400 m (別添「位置図」)	
付近の状況	岡山ブルーラインの南背後にあって、農地が広がる中に旧来の住宅と小規模開発の分譲地等が混在する地域。	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無し 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無し その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 382.00 m <sup>2</sup> 間口 : 約 4.0 m (接面間口) 奥行 : 約 16.0 m 形状 : ほぼ整形 接面状況 : 一方路 地勢 : 平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約 4.0m 舗装 : 有 種類 : 位置指定道路 高低差 : 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	物件3建物の敷地として利用されている。隣地は住宅等である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	※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"> <li>・接面する位置指定道路は物件2土地である。現況の有効幅員は約3.8mである。</li> <li>・市街化調整区域であり、建物の再建築には制約があるので留意されたい。</li> </ul>	

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 2 )

位置・交通	JR赤穂線 西大寺 駅 の 南西 方直線約 3,400 m (別添「位置図」)	
付近の状況	岡山ブルーラインの南背後にあって、農地が広がる中に旧来の住宅と小規模開発の分譲地等が混在する地域。	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無し 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無し その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 59 m <sup>2</sup> 幅 : 約 4 m 延長 : 約 14 m 形状 : 不整形(長狭地) 接面状況 : 一方路 地勢 : 平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約 4.0m 舗装 : 有 種類 : 市道(金田74号線) 高低差 : 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	位置指定道路(昭和45年2月18日 第255号)である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	※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できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	・西側隣接地のブロック塀が、本件土地に越境して築造されている。 ・現況の道路としての有効幅員は約3.8mである。	

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 : 昭和46年3月頃 新築( 登記上 ) 経過年数 : 54年 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増改築時期 : -
仕 様	外 壁 : リシン吹付け 天 井 : 石膏ボード、敷目天井等 内 壁 : 化粧合板、砂壁等 床 : フローリング、畳等 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」のとおり
保守管理の状態	かなり劣っている
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54年を経過し、老朽化が著しい。床の軋みや建具の建付不良、表具の破損、外壁の破損が見られるなど、維持管理の状態も劣っており、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 : 昭和52年月日不詳 新築( 課税上 ) 経過年数 : 48 年 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増改築時期 : -
仕 様	外 壁 : 亜鉛波板 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : コンクリート打ち 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」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48年を経過した物置であり、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 : 昭和46年月日不詳 新築( 課税上 ) 経 過 年 数 : 54 年 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 波形スレート 天 井 : 現し 内 壁 : 現し 床 : コンクリート打ち 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」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54年を経過した物置であり、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 500 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約25m×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 <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
	16,700	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	19,500	19,500
A	公示地 岡山東-13	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	19,500	0.90	1.00	382.00	0.70	4,693,000	
	A 地域	接道状況 形状	0.93 0.97	-	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。
		相乗積	0.90				
2	19,500	0.05	0.25	59	-	14,000	
	A 地域	私道敷	0.05	-	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。
		相乗積	0.05				

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
3 (主である 建物)	-	1.00	85.29	-	50,000
	-	-	-	-	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。
3 (附属建物 1)	-	1.00	19.87	-	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。
3 (附属建物 2)	-	1.00	9.48	-	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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,693,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,346,500
		計	-	1.00	-	2,346,500
2	14,000	-	無し	1.00	1.00	14,000
		計	-	1.00	-	14,000

### 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	
3	1	4,693,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,346,500
			計	-	1.00	-	2,346,500

### 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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア+イ
3	70,000	2,346,500	2,416,500

#### 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	2,346,500	-	1.00	0.70	1.00	1,643,000
2	14,000	-	1.00	0.70	1.00	10,000
3	2,416,500	1.00	1.00	0.70	1.00	1,692,000
一括 (物件1~3)	4,777,000	-	-	-	-	3,345,000
	上記①~③参照。	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 : 岡山東-13  
所在 : 岡山市東区君津1136番  
価格 : 16,700 円/㎡  
位置 : 西大寺駅より約6.1km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 417 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 東4m市道  
都市計画区分 : 市街化調整区域  
用途指定等 : 無し(60,200)  
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

### 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	5,383,908 円	
2	土地	51,330 円	完全所有権に対応する額
3	建物	1,048,732 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

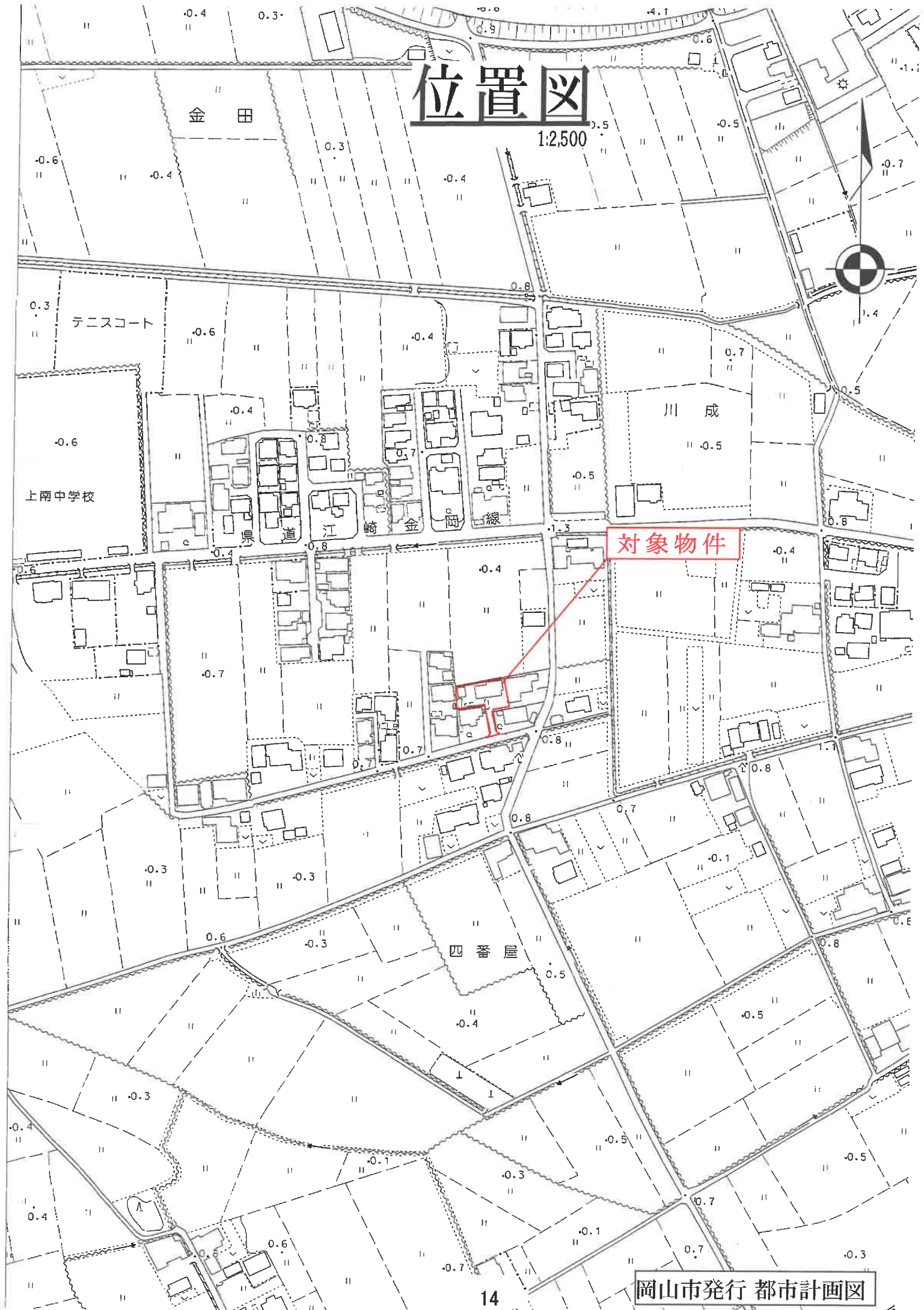
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図

以上



# 位置図

1:2,500



対象物件

# 写図公

1:500



786

788-3

791

792-3

道

787-1

788-2

7

物件1土地

788-1

793

785-1

785-6

793-2

794

785-2

785-5  
785-4

785-3

794-9

道

794-10

794-16

794-15

794-7

794-8

794-1

794-13

794-14

794-6

物件2土地

794-4

794-11

水

795-1

794-12

道

794-5

795-5

795-6

796-5

796-2

795-4

796-4

道

796-3

796-1

800-1

797

799-1

798

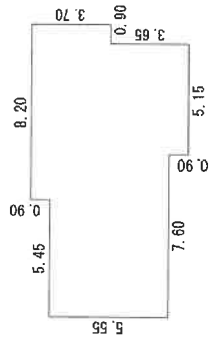
各階平面図 建物図面

家屋番号 794番10

建物の所在 岡山市東区金田794番地10

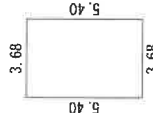
物件3建物

主である建物



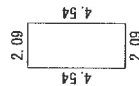
0.90 × 3.70	=	3.3300
5.15 × 7.35	=	37.8525
2.15 × 6.45	=	13.8675
5.45 × 5.55	=	30.2475
合計		85.2975
床面積		85.29 m <sup>2</sup>

附属建物符号1



4.54 × 3.68	=	16.7072
合計		19.8720
床面積		19.87 m <sup>2</sup>

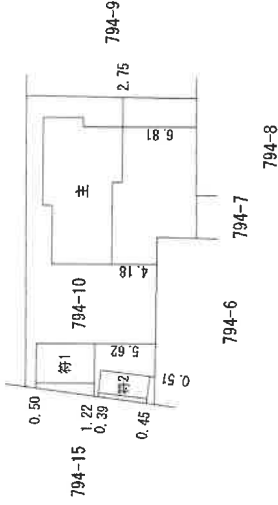
附属建物符号2



4.54 × 2.09	=	9.4886
合計		9.4886
床面積		9.48 m <sup>2</sup>

約71%に縮小

787-1



作成者

縮尺 1/250

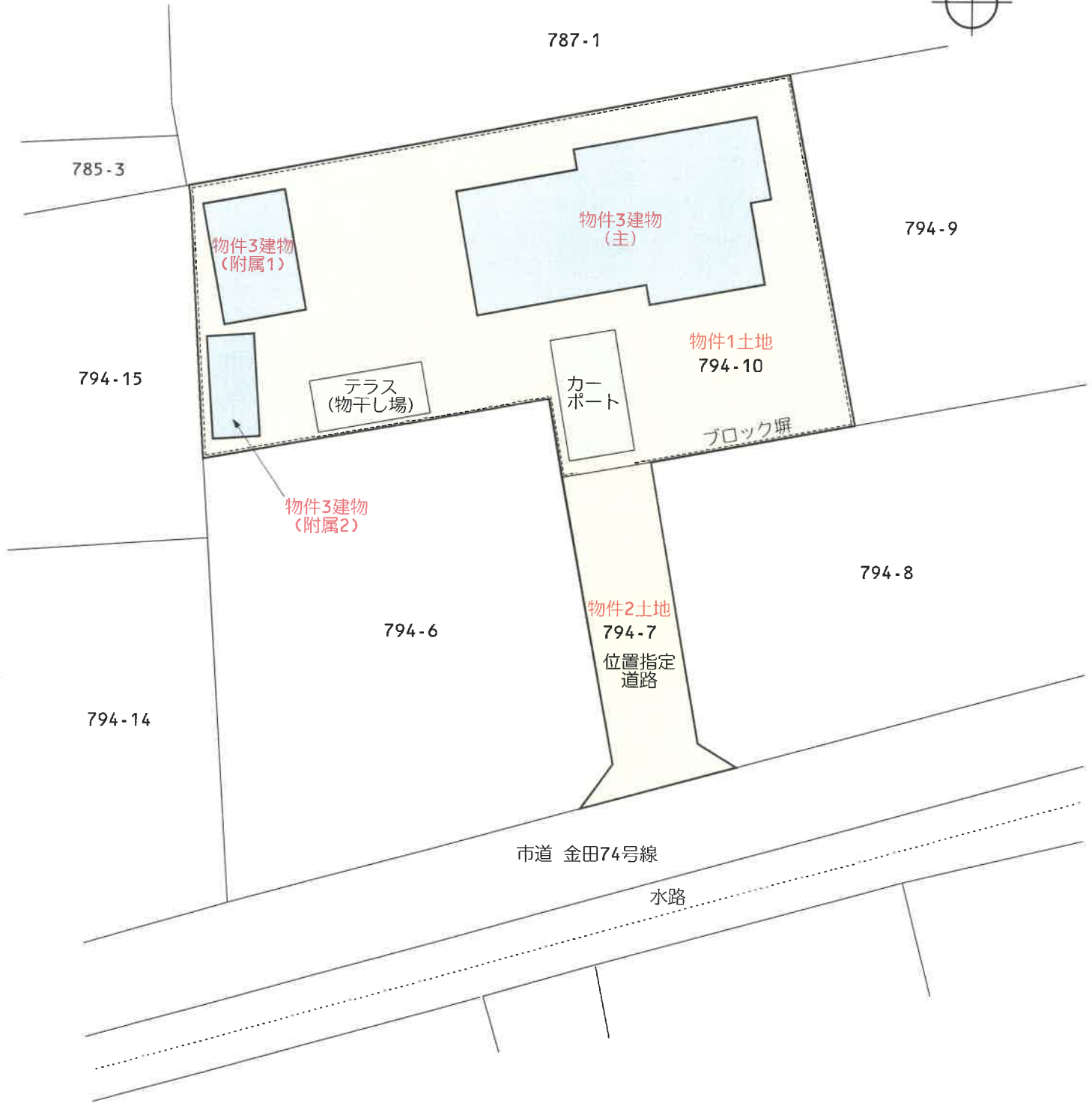
申請人

縮尺 1/500

(令和 5 年 4 月 6日作成)

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。