

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 8 月 14 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）
1～5	3,483,000 2,786,400	一括	700,000	28,143	7,982
1	890,000				
2	1,075,000				
3	88,000				
4	162,000				
5	1,268,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 倉敷市玉島乙島字城 |
| | 地 番 | 3 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市玉島乙島字城 |
| | 地 番 | 3 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 倉敷市玉島乙島字城 |
| | 地 番 | 3 7 2 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 倉敷市玉島乙島字城 |
| | 地 番 | 3 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |



物 件 目 録

5 所 在 倉敷市玉島乙島字城359番地2

家屋 番号 359番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階74.01平方メートル
2階25.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約83.01平方メートル
2階25.48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約6平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 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1～5】

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1～5】

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。

【物件番号5】

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1】

隣地（地番359番3）との境界が不明確である。

【物件番号3, 4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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、関係者の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 倉敷市玉島乙島字城
 地 番 359 番 1
 地 目 宅地
 地 積 164.36 平方メートル

- 2 所 在 倉敷市玉島乙島字城
 地 番 359 番 2
 地 目 宅地
 地 積 198.00 平方メートル

- 3 所 在 倉敷市玉島乙島字城
 地 番 372 番 1
 地 目 畑
 地 積 16 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 4 所 在 倉敷市玉島乙島字城
 地 番 372 番 4
 地 目 畑
 地 積 30 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

地 目 雑種地

5 所 在 倉敷市玉島乙島字城 3 5 9 番地 2

家屋 番号 3 5 9 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 0 1 平方メートル
2 階 2 5 . 4 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 3 . 0 1 平方メートル
2 階 2 5 . 4 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 6 平方メートル



令和8年(ケ)第24号
令和8年4月2日受理
令和8年6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 倉敷市玉島乙島字城
地 番 359 番 1
地 目 宅地
地 積 164.36 平方メートル
- 2 所 在 倉敷市玉島乙島字城
地 番 359 番 2
地 目 宅地
地 積 198.00 平方メートル
- 3 所 在 倉敷市玉島乙島字城
地 番 372 番 1
地 目 畑
地 積 16 平方メートル
- 4 所 在 倉敷市玉島乙島字城
地 番 372 番 4
地 目 畑
地 積 30 平方メートル
- 5 所 在 倉敷市玉島乙島字城 359 番地 2
家屋 番号 359 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 74.01 平方メートル
 2 階 25.48 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	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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5			
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83.01平方メートル(約9平方メートル増築) 2階:25.48平方メートル(登記と同じ)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:木造スレート葺平家建 床面積:約6平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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)

(土地用)

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 3					
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 3 ） ☐ 山林 （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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が動産類を残置した状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
そ の 他 の 事 項	縄のびしている可能性がある					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地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
(4 枚目)

(土地用)

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 4				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 4) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が物件 1 ないし 3 土地の進入路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	市道と一体となって進入路として使用されている				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地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
☒ B (所有者の子ども)	1 本件土地建物は私の父Aの所有です。 2 本件建物には両親と私の合計3人で住んでいます。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 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。 5 本件建物には雨漏り等はありません。 6 隣地所有者と境界等の争いはありません。
☒ A (所有者)	1 Bと同旨 2 本件建物は、北側の洗面所及び浴室部分を、平成27、8年頃増築しています。 3 物件1土地南側にある未登記附属建物は、物置として使っていますが、平成17年よりも前に建築されています。 4 物件1土地と隣地(359番3の宅地)との境界は不明確で判然としません。

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし7のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真8ないし20のとおりである。
- 3 関係人の陳述によれば、物件1土地と隣地（359番3の宅地）との境界は不明確で判然としないので、この点留意されたい。
- 4 物件3土地は縄のびしている可能性があると思われるので、この点留意されたい。
- 5 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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
物件1土地南側及び物件4土地東側が市道（玉島乙島262号線）に、物件4土地南側が市道（玉島乙島261号線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
なお、物件4土地については、市道と一体となって物件1ないし3土地の進入路として使用されているので、この点留意されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

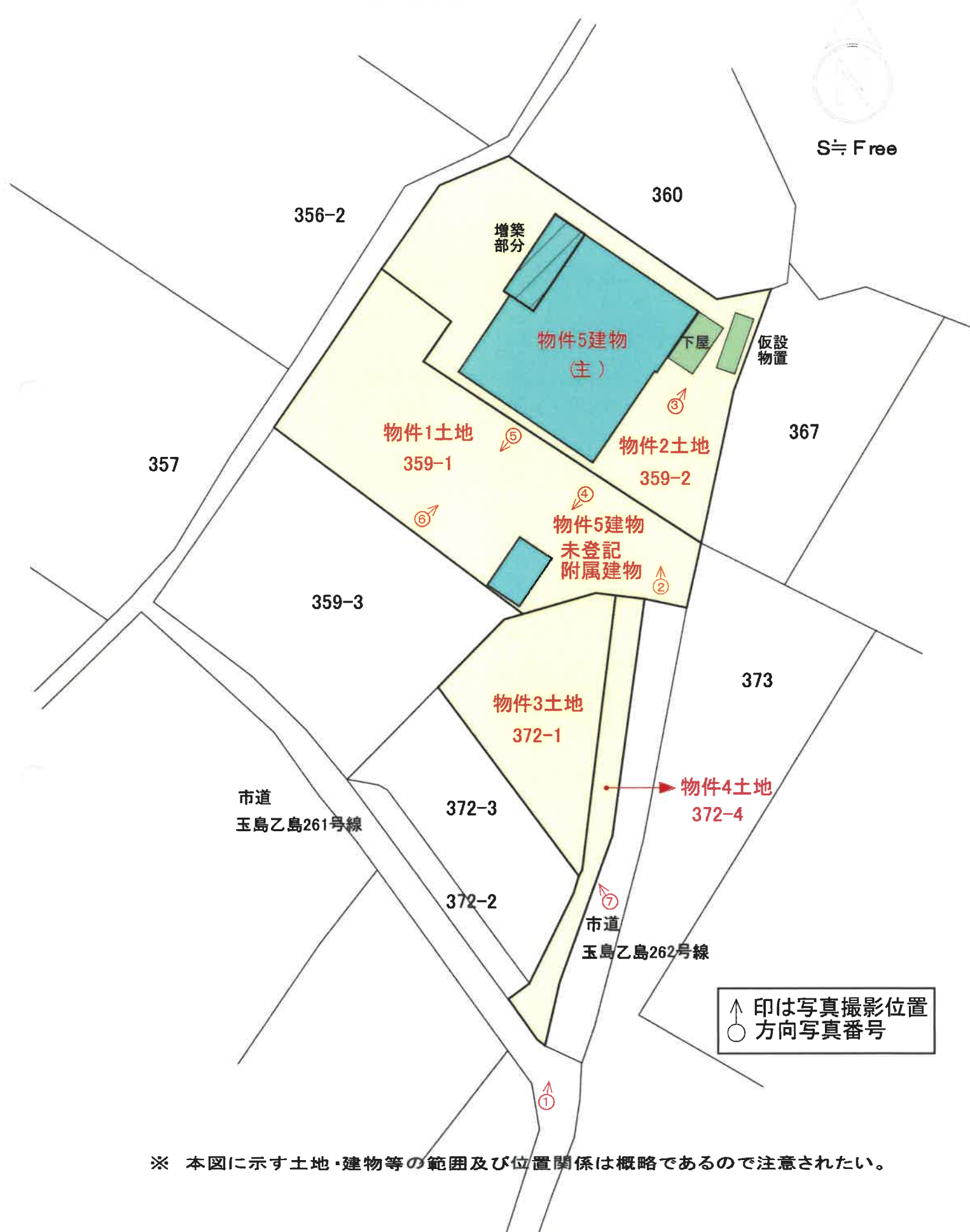
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月15日 (水) 11:40-12:20	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Bより聴取、求連絡書面交付
8年 4月15日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送ㄥ切4/22 (切手代110円)
8年 4月16日 (木) 14:30-15:10	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 4月17日 (金) 13:20-13:25	(当職携帯電話)	Aより聴取
8年 4月24日 (金) 13:55-14:00	(当職携帯電話)	Aより聴取
8年 5月 7日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知 (切手代110円)
8年 5月12日 (火) 8:30- 8:35	(当職携帯電話)	Aより聴取 立入調査期日変更
8年 5月20日 (水) 12:40-13:35	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
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

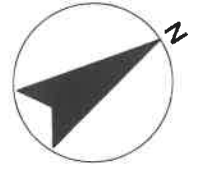
土地建物位置関係図



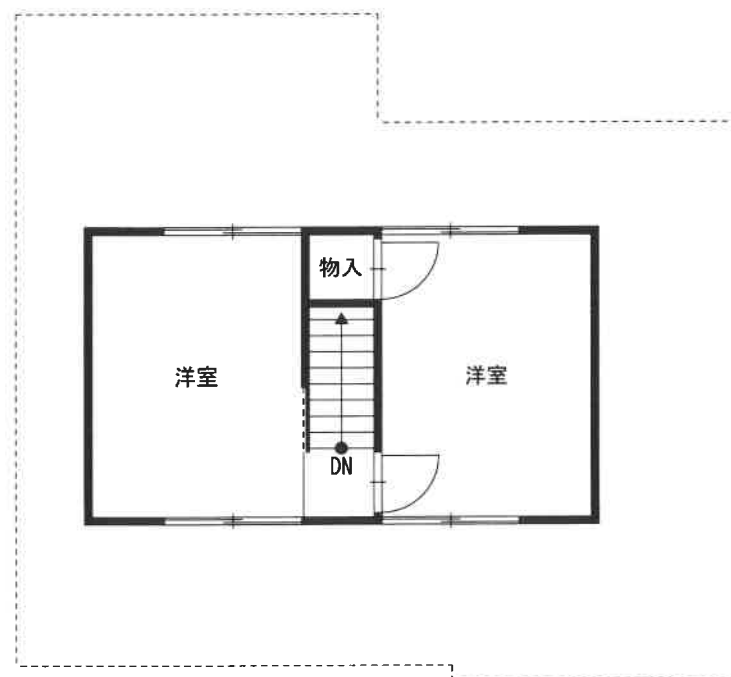
建物間取図

物件5建物

(主)



1 階



2 階

(10 枚目)

建物間取図

物件5建物
未登記附属建物

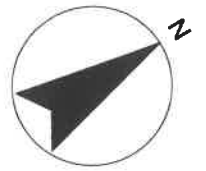


写真1 市道 物件5主建物 物件4土地 市道



写真2 物件1土地 物件5主建物 下屋 物件2土地



写真3 物件5主建物 下屋 仮設物置



写真4 物件5建物・未登記附属建物 物件1土地



写真5 隣地(359-3) 物件1土地

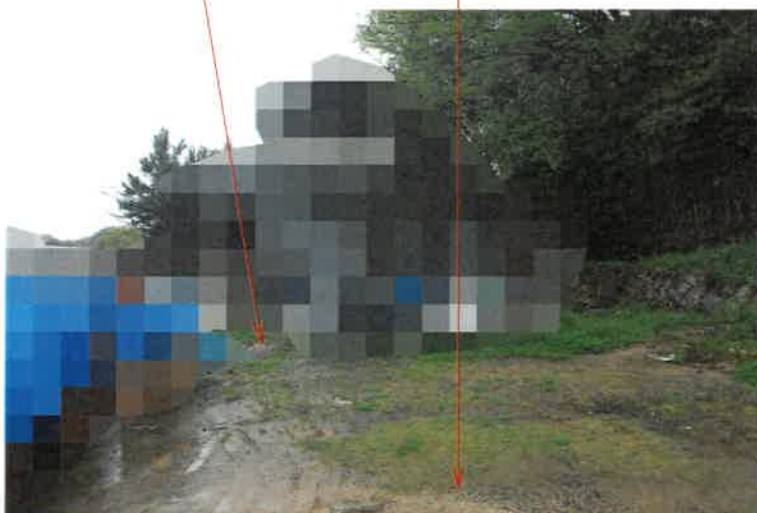


写真6 物件2土地 物件5主建物 物件1土地



写真 7

物件 5 建物・未登記附属建物 物件 5 主建物



物件 3 土地

物件 4 土地

写真 8 主建物・1 階玄関



写真 9 主建物・1 階トイレ



写真10 主建物・1階洗面所（増築部分）



写真11 主建物・1階浴室（増築部分）



写真12 主建物・1階K



写真1 3 主建物・1階LD



写真1 4 主建物・1階洋室



写真1 5 主建物・1階和室4.5帖



写真 1 6 主建物・1 階和室 6 帖



写真 1 7 主建物・1 階広縁

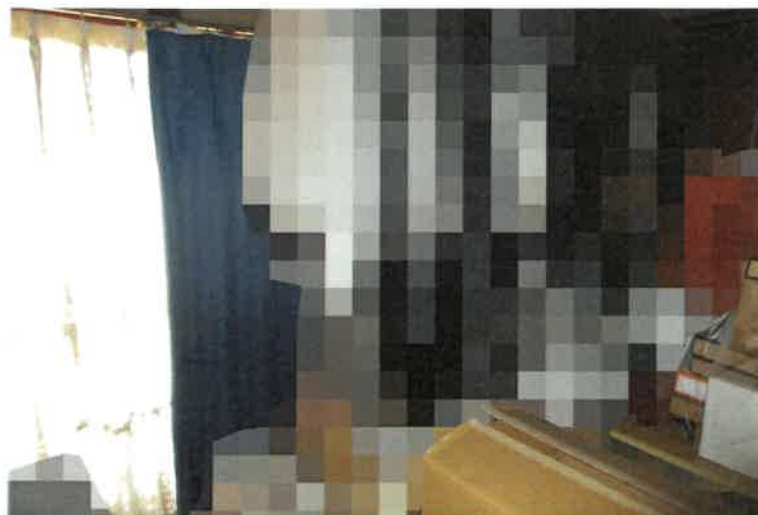


写真 1 8 主建物・2 階南側洋室



写真 1 9 主建物・2階北側洋室



写真 2 0 未登記附属建物・物置



評 第 26-2007 号
令和 8 年 (ケ) 第 24 号
令和 8 年 5 月 20 日 現地調査
令和 8 年 6 月 5 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1～5)	土地 建物	金 3,483,000 円
内訳価格	1	土地	金 890,000 円
	2	土地	金 1,075,000 円
	3	土地	金 88,000 円
	4	土地	金 162,000 円
	5	建物	金 1,268,000 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 地 地 地	在 番 目 積 倉敷市玉島乙島字城 359番1 宅地 164.36 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積 倉敷市玉島乙島字城 359番2 宅地 198.00 m ²	概ね同左
3	土地	所 地 地 地	在 番 目 積 倉敷市玉島乙島字城 372番1 畑 16 m ²	概ね同左だが現況は雑種地である。 縄伸びの可能性はある。
4	土地	所 地 地 地	在 番 目 積 倉敷市玉島乙島字城 372番4 畑 30 m ²	概ね同左だが現況は雑種地である。

5	建物	所 在	(主である建物) 倉敷市玉島乙島字城 359番地2	概ね同左だが下記の通り1階 が増築されていて未登記附属 建物がある。
		家屋番号 種 類 構 造	359番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建	
5	建物	床 面 積	1 階: 74.01 m ² 2 階: 25.48 m ² 延 : 99.49 m ²	1 階: 約 83.01 m ² 2 階: 25.48 m ² 延 : 約 108.49 m ²
		符 号 種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) — 物置 木造スレート葺平家建 約 6 m ²
物件 番号	特 記 事 項			
—	国土調査未了の地域のため土地に係る地積、形状、位置関係及び建物位置等が不確 実であることに留意。			

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ないし4）

位 置・交 通	JR山陽本 線 新倉敷 駅の 南西 方直線約 3,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山裾に旧来からの住宅、農家住宅等が立地する。	
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1種中高層住居専用地域 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 : 408.36 m ² 間 口 : 約 2 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 準角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約 2.5 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 玉島乙島262号線 高低差 : 略等高 摘 要 : 建築基準法上の 道路でない	南側 約 2.0 m 有 市道 玉島乙島261号線 略等高 建築基準法上の 道路でない
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件5建物の敷地として利用されている。物件1土地は一体画地の中央に位置し、物件5建物の未登記附属建物が存すると思われる。物件2土地は、一体画地の北側に位置し、物件5建物（主）が存する。物件3土地は、物件1土地の南側に約1.6m低く位置する雑種地である。物件4土地は、物件3土地の東側に位置し、市道（玉島乙島262号線）と一体的に進入路として利用されている。 隣地の状態は住宅等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガ 配 管 : 有 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。物件4土地と市道（玉島乙島262号線）は、進入路として一体的に利用されていて物件1土地に向かって上り坂道である。（「土地建物位置関係図」参照） 上記間口は、南側市道に対する間口である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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54年4月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 約 47 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : 平成27年頃
仕 様	外壁 : モルタル吹付 (和室) (洋室) 天井 : 敷目天井 石膏ボード等 壁 : ジュラク プリント合板等 床 : タタミ 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
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。 経済的耐用年数の略満了した建物で経年劣化、通常使用による劣化は見られる。 建築計画概要書の確認はとれた。

建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	未登記附属建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成17年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : ー
仕 様	外壁 : 板張り (物置) 天井 : ー 壁 : ー 床 : ー その他: ー
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
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。 経済的耐用年数の略満了した建物で経年劣化、通常使用による劣化は見られる。

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
 街路 幅員 : 約 2.0m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約22m×約23m
 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/㎡) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
	27,300	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	20,000	20,000
A	公示地 倉敷-43	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 (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
	20,000	0.52	1.00	408.36	1.00	4,247,000
一体	A 地域	間口狭小 0.80 形状 0.80 利用状況 0.90 敷地内段差 0.90 相乗積 0.52	-	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。	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 (円/㎡) ア	持分 割合 イ	現況延 床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
	160,000	1.00	108.49	0.0408	708,000
5 主	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
	40,000	1.00	6.00	0.0870	21,000
5 未登記 附属建 物	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 (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	
一体	4,247,000	1-1	法定地上権	0.025	0.50	53,000
		1-2	無し	0.377	1.00	1,601,000
		2	法定地上権	0.485	0.50	1,030,000
		3	無し	0.040	1.00	170,000
		4	無し	0.073	1.00	310,000
		計	-	1.000	-	3,164,000

② 底地内訳価格

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	3,164,000	40.2%	1,272,000
2		48.5%	1,535,000
3		4.0%	126,000
4		7.3%	231,000

③ 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地	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
5 主	2		2	法定地上権	0.485	0.50	
		4,247,000	計	-	0.485	-	1,030,000
5 未登記附属 建物	1	4,247,000	1-1	法定地上権	0.025	0.50	53,000
			計	-	0.025	-	53,000

④ 敷地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
5 主	708,000	1,030,000	1,738,000
5 未登記 附属建物	21,000	53,000	74,000
合 計			1,812,000

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (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	1,272,000	-	1.00	0.70	1.0	890,000
2	1,535,000	-	1.00	0.70	1.0	1,075,000
3	126,000	-	1.00	0.70	1.0	88,000
4	231,000	-	1.00	0.70	1.0	162,000
5	1,812,000	1.0	1.00	0.70	1.0	1,268,000
一括 (物件1～5)	4,976,000	-	-	-	-	3,483,000
	上記①②③④ 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 : 倉敷-43
所 在 : 倉敷市玉島乙島字北泉2969番1
価 格 : 27,300 円/㎡
位 置 : 新倉敷駅4.1km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西4.3m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途 指定 等 : 1中専 (60、200)
地域 の 概要 : 一般住宅が見られる丘陵地の既成住宅地域

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	1,040,727 円	
2	土地	1,253,736 円	
3	土地	101,312 円	
4	土地	—	
5	建物	1,359,324 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〕



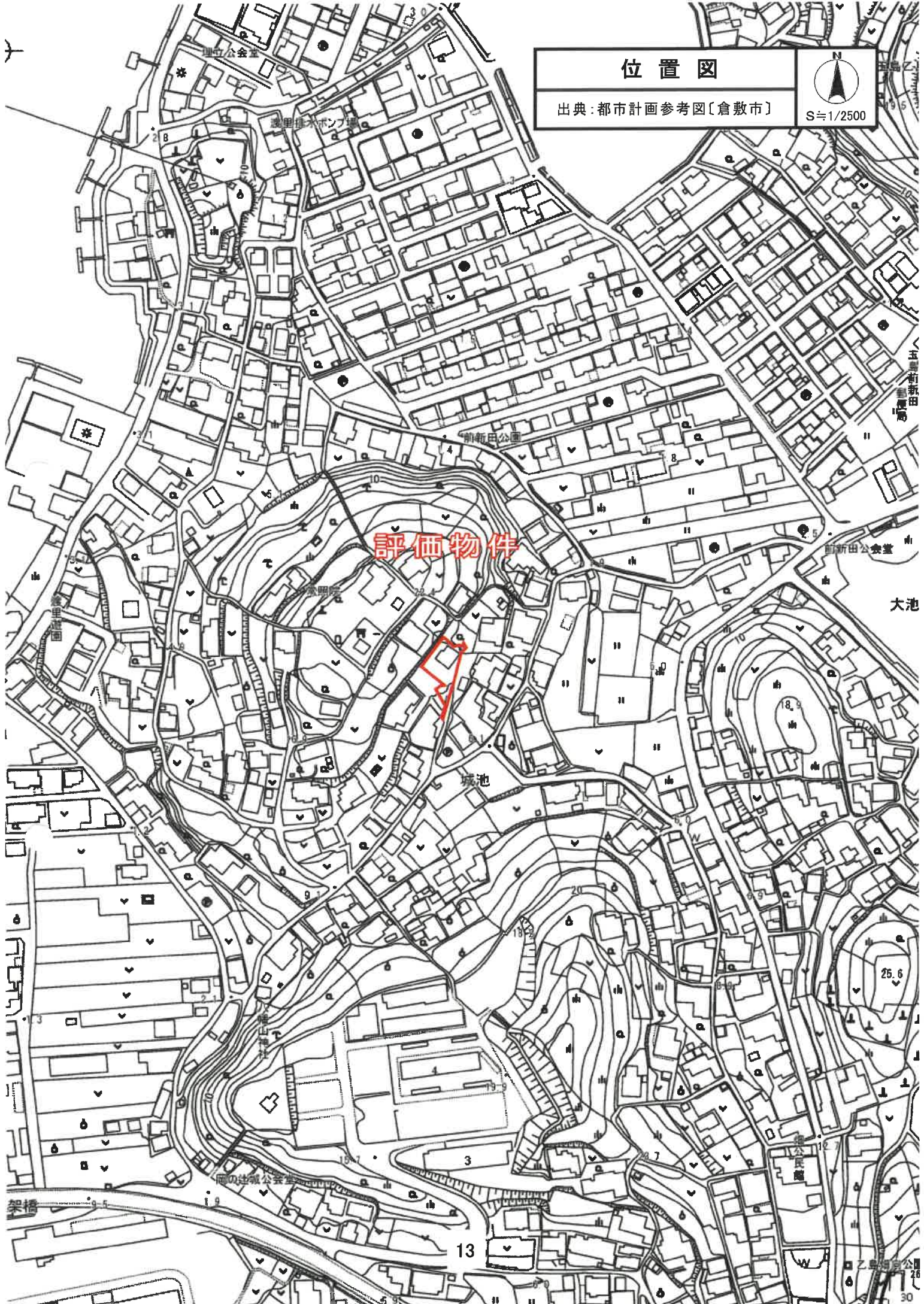
S≒1/10000

評価物件



位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕





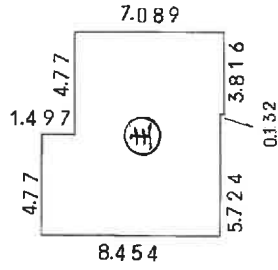
7010345

各階平面図

建物図面図

家屋番号 359番2

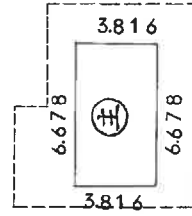
建物の所在 倉敷市玉島乙島字城359番地2



求積

$$\begin{aligned}
 4.77 \times 8.454 &= 40.32558 \\
 0.954 \times 6.957 &= 6.636978 \\
 3.816 \times 7.089 &= 27.051624 \\
 \hline
 &74.014182
 \end{aligned}$$

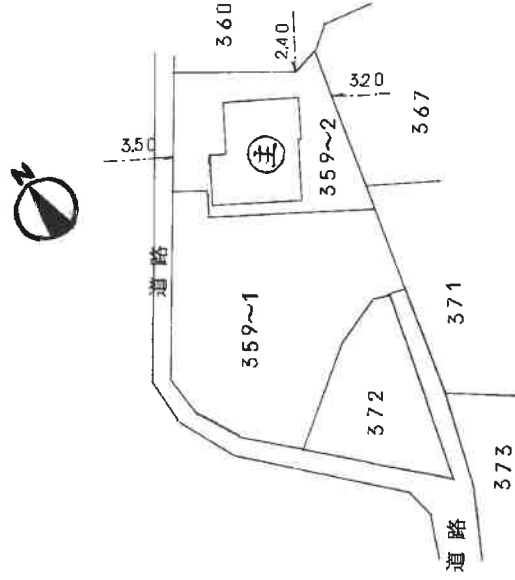
床面積 74㎡01



求積

$$6.678 \times 3.816 = 25.483248$$

床面積 25㎡48



物件5建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

