

## 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 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 10 日 午後 4 時 30 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岡山地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岡山地方裁判所第3民事部                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 1,849,000<br>1,479,200 | 一括       | 370,000    | 35,690   | 0        |
| 1    | 412,000                |          |            |          |          |
| 2    | 508,000                |          |            |          |          |
| 3    | 929,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目  
 地 番 880番6  
 地 目 宅地  
 地 積 138.84平方メートル
  
- 2 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目  
 地 番 880番5  
 地 目 雑種地  
 地 積 171平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
  
- 3 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目880番地6  
 家屋 番号 880番6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階57.98平方メートル  
           2階23.23平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 不詳  
 構 造 木造鋼板葺平家建  
 床 面 積 約25平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

---

---

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3】

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 岡山市中区門田文化町二丁目  
 地 番 880番6  
 地 目 宅地  
 地 積 138.84平方メートル
  
- 2 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目  
 地 番 880番5  
 地 目 雑種地  
 地 積 171平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
  
- 3 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目880番地6  
 家屋 番号 880番6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階57.98平方メートル  
           2階23.23平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 不詳  
 構 造 木造鋼板葺平家建  
 床 面 積 約25平方メートル



# 現況調査報告書

| 第 1 分類    |       | 枚目    |
|-----------|-------|-------|
| 物件目録      | ..... | 1     |
| 土地・建物用    | ..... | 2     |
| 執行官の意見用   | ..... | 3     |
| 調査経過用     | ..... | 4     |
| 第 2 分類    |       |       |
| 土地建物位置関係図 | ..... | 5     |
| 建物間取図     | ..... | 6     |
| 写真（9 葉）   | ..... | 7 ～ 9 |

岡 山 地 方 裁 判 所  
執行官 田 野 口 慎

（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 岡山市中区門田文化町二丁目  
 地 番 880番6  
 地 目 宅地  
 地 積 138.84平方メートル
  
- 2 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目  
 地 番 880番5  
 地 目 雑種地  
 地 積 171平方メートル
  
- 3 所 在 岡山市中区門田文化町二丁目880番地6  
 家屋 番号 880番6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階57.98平方メートル  
           2階23.23平方メートル



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                    | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住 居 表 示                        | 岡山市中区門田文化町二丁目6番6号                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                    |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                               |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>床 面 積 の 概 略     | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物             | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種 類：不詳<br>構 造：木造鋼板葺平家建（未登記）<br>床面積：約25㎡         }                                                                                                                       |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                           |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    | 未登記附属建物については、ツタがドアや窓に絡みついており、ドアや窓が開かないので、建物に入ることができなかった                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分           | <input checked="" type="checkbox"/> ない         {         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         } <input type="checkbox"/> ある                                                                                                                            |  |  |
| 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

## 執行官の意見

■

- (1) 物件3主建物については、状況から、所有者が動産を残置して空き家の状態で占有している。
- (2) 物件1土地は、その北側で市道（門田文化町12号線）に接する。

(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12日 (金)<br>13:20-13:40 | 物件所在地       | 物件調査 (不在)                |
| 7年12月15日 (月)<br>11:05-11:25 | 岡山地方法務局     | 公図閲覧、要約書申請               |
| 8年 2月 2日 (月)<br>12:55-13:55 | 物件所在地       | 物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                          |

(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8年2月2日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

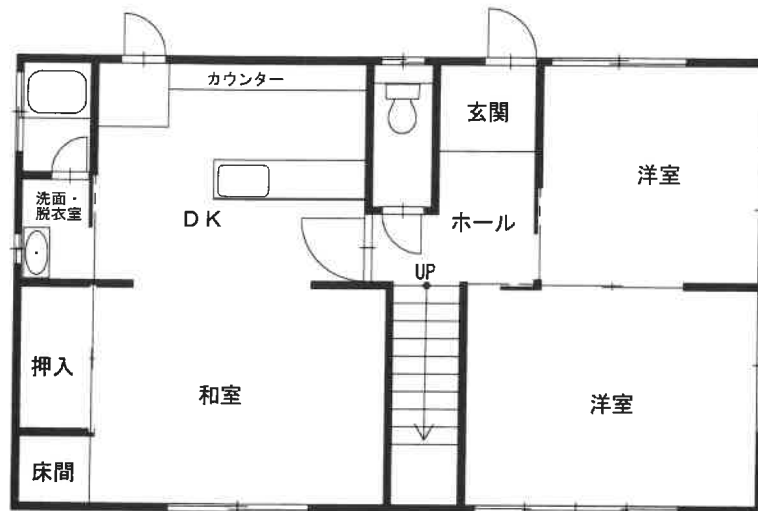
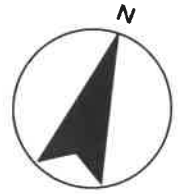
# 土地建物位置関係図



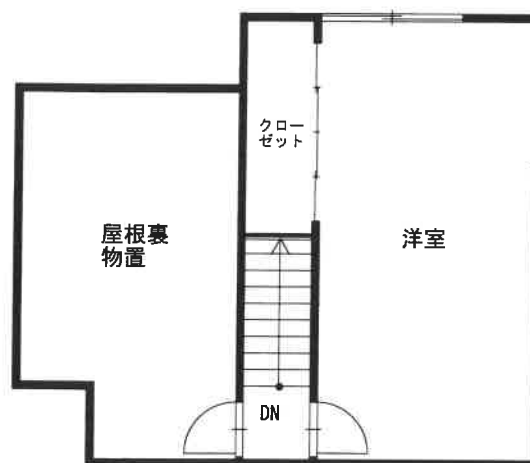
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件3建物(主)



1階



2階

写真 1

物件 3 主建物

物件 1 土地



市道

写真 2

物件 2 土地

物件 3 主建物



写真 3

物件 2 土地

物件 3 未登記附属建物



写真4（主建物1階和室）



写真5（主建物1階北東側洋室）



写真6（主建物1階キッチン）



写真 7 （主建物 1 階浴室）



写真 8 （主建物 1 階トイレ）



写真 9 （主建物 2 階洋室）



評 第 岡競26002 号  
令和 7 年 (又) 第 55 号  
令和 8 年 2 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 20 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

## 評 価 書

評価人 石井 衣美

## 第 1 評価額

| 項目   | 物件番号          | 種類       | 評価額           |
|------|---------------|----------|---------------|
| 一括価格 | 一括<br>(物件1～3) | 土地<br>建物 | 金 2,640,000 円 |
| 内訳価格 | 1             | 土地       | 金 588,000 円   |
|      | 2             | 土地       | 金 725,000 円   |
|      | 3             | 建物       | 金 1,327,000 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 6 1 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具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 5 8 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<br>番号 | 種類      | 所在等                            | 登記                                                                                                                                                        | 現況                                                         |
|----------|---------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1        | 土地      | 所在地<br>番地<br>目地<br>積           | 岡山市中区門田文化町二丁目<br>880番6<br>宅地<br>138.84 m <sup>2</sup>                                                                                                     | 概ね同左                                                       |
| 2        | 土地      | 所在地<br>番地<br>目地<br>積           | 岡山市中区門田文化町二丁目<br>880番5<br>雑種地<br>171 m <sup>2</sup>                                                                                                       | 現況地目は宅地である                                                 |
| 3        | 建物      | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | (主である建物)<br>岡山市中区門田文化町二丁目<br>880番6<br>880番地6<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1 階: 57.98 m <sup>2</sup><br>2 階: 23.23 m <sup>2</sup><br>延 : 81.21 m <sup>2</sup> | 概ね同左                                                       |
|          |         | 符<br>種類<br>構造<br>床面積           | —                                                                                                                                                         | (未登記附属建物)<br>—<br>不詳<br>木造鋼板葺平家建<br>約25m <sup>2</sup> (概測) |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項 |                                |                                                                                                                                                           |                                                            |
| —        | 特になし    |                                |                                                                                                                                                           |                                                            |

## 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                                           | J R山陽本 線 岡山 駅 の 南東 方直線約 3,000 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                         | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ傾斜地勢の住宅地域                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制 ) | 都市計画区分 : 市街化区域<br>用 途 地 域 : 第1種中高層住居専用地域<br>建 ペ い 率 : 60 %<br>容 積 率 : 200 %<br>防 火 規 制 : 防火指定なし<br>その他の規制 : なし                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 画 地 条 件<br>(規模・形状等)                               | 規 模 : 309.84 m <sup>2</sup><br>間 口 : 約 12 m<br>奥 行 : 約 27 m<br>形 状 : 略長方形地<br>接面状況 : 中間画地<br>地 勢 : 傾斜地勢                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 接 面 道 路                                           | 方 位 : 北側<br>幅 員 : 約 2.5m<br>舗 装 : 有<br>種 類 : 市道 (門田文化町12号線)<br>高低差 : 約0.9m～1.7m高い<br>摘 要 : 42条2項道路                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 土地 の 利用状況<br>及び隣地の状況等                             | 物件1土地上に物件3建物 (主) が存する。<br>物件2土地上に物件3建物 (未登記附属建物) が存する。<br>一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 供給 処理 施設                                          | 上 水 道 : 有<br>ガ ス 配 管 : 有<br>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、通常費用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                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側向きの下り傾斜地勢であり、敷地内には高低差がある。</li> <li>・物件3建物 (附属建物) の地盤面は、物件3建物 (主) より約2m程度高い。</li> <li>・物件3建物 (主) と物件3建物 (附属建物) の間は北向きに下る法面であり、物件3建物 (主) の北側全体には草木が繁茂している。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件 2 ）

| 区 分                             | 主である建物                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期 及び<br>経 済 的 残<br>存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 : 昭和38年3月頃 新築( 登記上 )<br>経 過 年 数 : 63 年<br>経済的残存耐用年数 : 0 年 (主体部分)<br>増 改 築 時 期 : 無                                                                                                                      |
| 仕 様                             | 外 壁 : 漆喰等<br>(洋室)                               (和室)<br>天 井 : 板張り等                               板張り等<br>内 壁 : 板張り等                               板張り等<br>床 : フローリング等                               畳<br>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<br>間 取 : 「現況調査報告書」のとおり                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態                         | 不良                                                                                                                                                                                                               |
| 建物の利用状況                         | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3建物(主)は経年による劣化に加え、管理の状況は極めて劣り、外壁、建物内部の床、建具などの損傷箇所が多見される。室内は家具やゴミ等の残置物が多数ある。</li> <li>・建物の築年数、維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。</li> </ul>                   |

| 区 分                      | 附属建物                                                                                                                                               |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期 及び<br>経済的残<br>存耐用年数 | 建 築 年 月 日       : 不明                               新築( 登記上 )<br>経 過 年 数         : - 年<br>経済的残存耐用年数   : 0 年       (主体部分)<br>増 改 築 時 期       : -     |
| 仕 様                      | 外 壁 : サイディング張り<br>天 井 : -<br>内 壁 : -<br>床 : -<br>その他 : -                                                                                           |
| 建 物 の 品 等                | 下位品等                                                                                                                                               |
| 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<br>間       取   : 「現況調査報告書」のとおり                                                                                       |
| 保守管理の状態                  | 不良                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                  | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の状態は、経年による劣化、外壁の剥がれや屋根の損傷など管理の状況は劣る。</li> <li>・維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。</li> </ul> |

## 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 2.5m  
 地 積 : 約 150 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約15m×約20m  
 形 状 : 略長方形  
 高 低 差 : 略等高  
 接面 状況 : 中間画地

| 地域<br>符号 | 公示価格等<br>(円/㎡)<br>ア | 時点<br>修正<br>イ                                       | 標準化<br>補 正<br>ウ                            | 地域<br>格差<br>エ                                                 | 規準価格等<br>(円/㎡)<br>オ | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>カ                |
|----------|---------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|          | 51,000              | $\frac{100}{100}$                                   | $\frac{100}{99}$                           | $\frac{100}{131}$                                             | 39,300              | 39,300                              |
| A        | 基準地<br>岡山中(県)-2     | 公示価格<br>等の価格<br>時点から<br>評価日ま<br>での推定<br>変動率で<br>ある。 | 公示地等<br>の画地条<br>件を標準<br>的なもの<br>に補正し<br>た。 | 街路条件、交<br>通接近条件、<br>環境条件、行<br>政的条件等の<br>格差を考慮の<br>うえ査定し<br>た。 | オ：ア×イ×ウ×<br>エ       | 規準価格等を参考に周<br>辺取引事例等を検討の<br>うえ査定した。 |

#### ii 建付地等の価格

| 物件<br>番号      | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ                                                                  | 持分<br>割合<br>ウ | 地積<br>(㎡)<br>エ | 建付減価<br>補 正 率<br>オ                      | 建付地等価格<br>(円)<br>カ |
|---------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------|
|               | 39,300               | 0.44                                                                       | 1.00          | 309.84         | 0.70                                    | 3,750,000          |
| 一体<br>(物件1、2) | A 地域                 | 方位 0.97<br>法地等を含む<br>0.60<br>規模大 0.95<br>高低差 0.85<br>奥行長大 0.93<br>相乗積 0.44 | —             | 登記数量           | 地域との適合<br>性・敷地との適<br>応性等を考慮の<br>うえ査定した。 | カ：ア×イ×ウ<br>×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<br>番号         | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 持分<br>割合<br>イ | 現況延<br>床面積<br>(㎡)<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>オ              |
|------------------|---------------------|---------------|------------------------|----------|-------------------------------|
| 3<br>主建物         |                     | 1.00          | 81.21                  |          | 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<br>未登記<br>附属建物 |                     | 1.00          | 25.00                  |          | 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。 |
| 合計               | -                   | 1.00          | 106.21                 | -        | 20,000                        |

## 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 底地価格

| 物件番号          | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 底地等割合 |                |           |            | 底地価格<br>(円)<br>エ：ア×イ×ウ |
|---------------|-------------------|-------|----------------|-----------|------------|------------------------|
|               |                   | 細符号   | 制約権利等<br>法定地上権 | イ<br>面積割合 | ウ<br>底地等割合 |                        |
| 一体<br>(物件1、2) | 3,750,000         | -     |                | 1.000     | 0.50       | 1,875,000              |
|               |                   | 計     | -              | 1.000     | -          | 1,875,000              |

## ② 底地内訳価格

| 物件<br>番号 | 一体画地の底地価格<br>(円)<br>ア | 各物件の面積割合<br>イ | 各物件の内訳価格<br>(円)<br>ウ：ア×イ |
|----------|-----------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 1,875,000             | 44.8%         | 840,000                  |
| 2        |                       | 55.2%         | 1,035,000                |

## ③ 土地利用権等価格

| 物件番号 |                | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合 |        |           |            | 土地利用<br>権等価格<br>(円)<br>エ：ア×イ×ウ |
|------|----------------|-------------------|----------|--------|-----------|------------|--------------------------------|
| 建物   | 土地             | ア                 | 細符号      | 土地利用権等 | イ<br>面積割合 | ウ<br>権利等割合 | エ：ア×イ×ウ                        |
| 3    | 一体<br>(物件1, 2) |                   | -        | 法定地上権  | 1.000     | 0.50       |                                |
|      |                | 3,750,000         | 計        | -      | 1.000     | -          | 1,875,000                      |

## ④ 土地利用権等付建物価格

| 物件<br>番号 | 建物自体の価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>(円)<br>イ | 土地利用権等付建物価格<br>(円)<br>ウ：ア+イ |
|----------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| 3        | 20,000              | 1,875,000            | 1,895,000                   |

## ⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

| 物件<br>番号      | 底地価格及び<br>土地利用権等<br>付 建物 価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修 正 率<br>エ                      | その他<br>減 価<br>オ | 積算価格<br>(円)<br>カ |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|------------------|
| 1             | 840,000                                 | 1.00            | 1.00            | 0.70                                    | 1.00            | 588,000          |
| 2             | 1,035,000                               | 1.00            | 1.00            | 0.70                                    | 1.00            | 725,000          |
| 3             | 1,895,000                               | 1.00            | 1.00            | 0.70                                    | 1.00            | 1,327,000        |
| 一括<br>(物件1～3) | 3,770,000                               | －               | －               | －                                       | －               | 2,640,000        |
|               | 上記①②③④参照。                               | 必要なし            | 必要なし            | 不動産競売<br>市場の特殊<br>性等を考慮<br>のうえ査定<br>した。 | 必要なし            | カ：ア×イ×ウ<br>×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 : 岡山中(県)-2  
所在 : 岡山市中区湊字操陽南山1345番54  
価格 : 51,000 円/㎡  
位置 : 岡山駅約5.2km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 352 ㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接面街路 : 西7.5m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な既成住宅地域

### 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    | 3,720,912 円 |    |
| 2    | 土地    | 4,356,396 円 |    |
| 3    | 建物(主) | 515,846 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

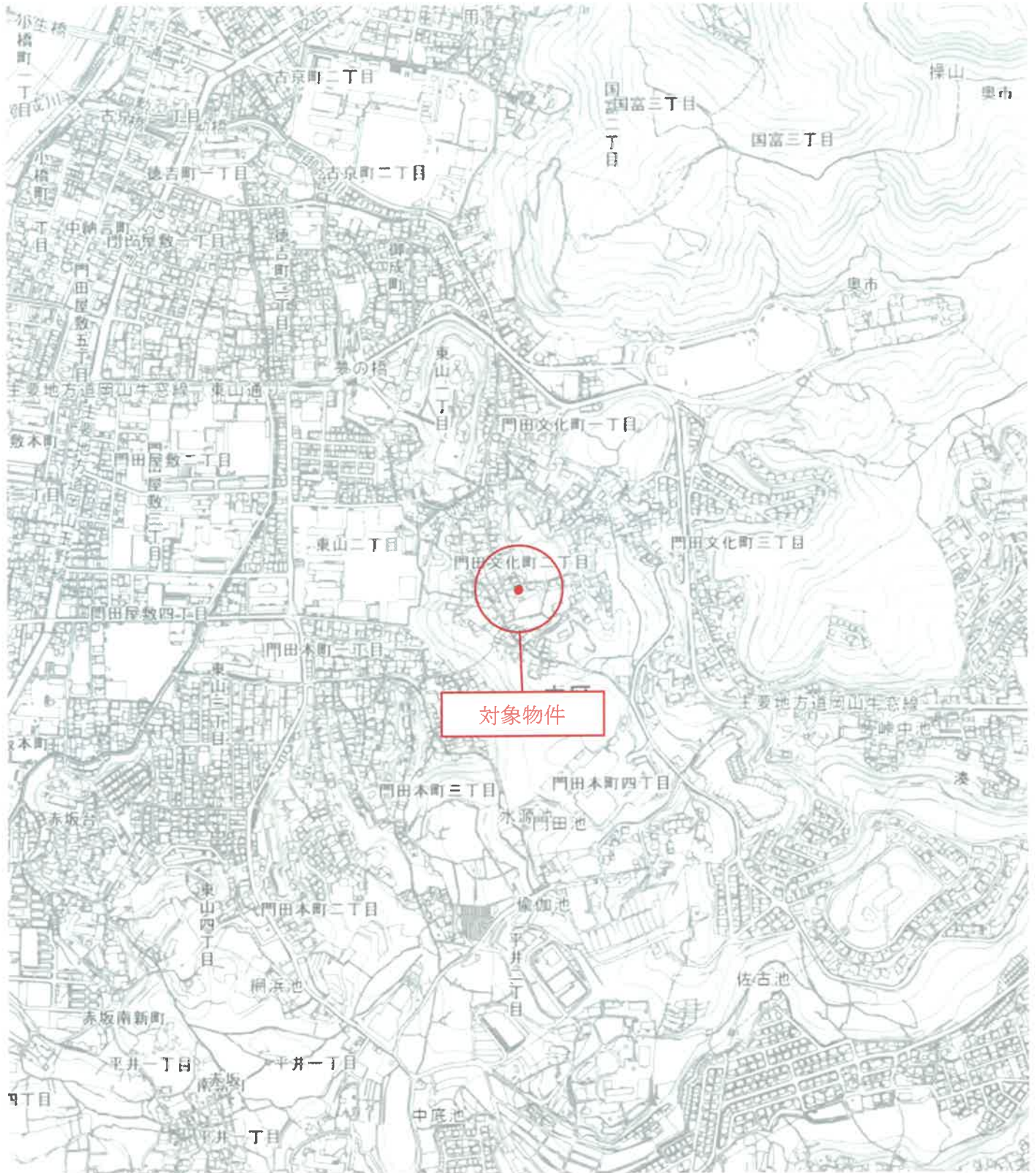
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

# 位置図



1 : 10,000



【岡山市】岡山市域図

# 位置図



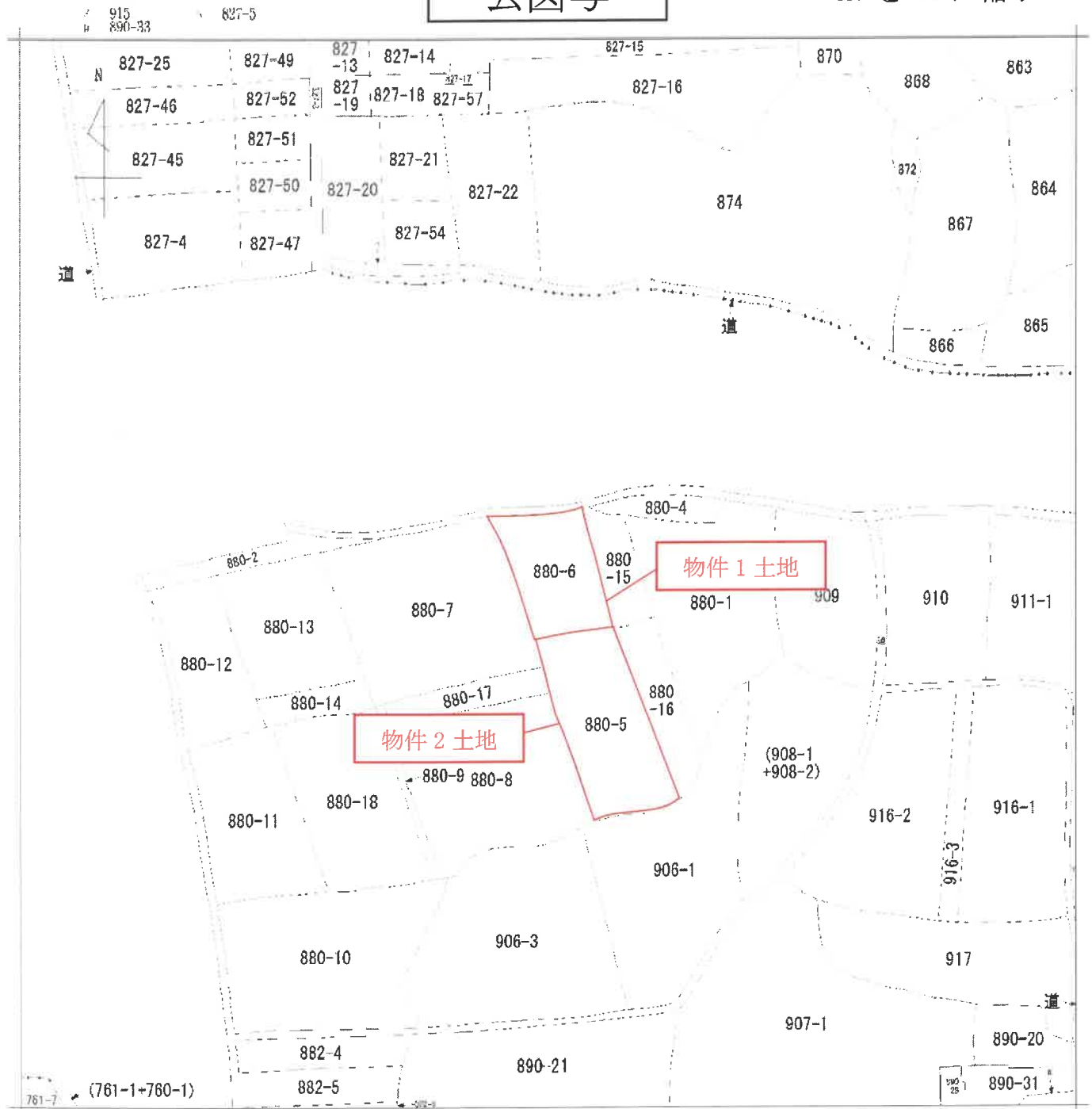
1 : 2,500



【岡山市】岡山市域図

# 公図写

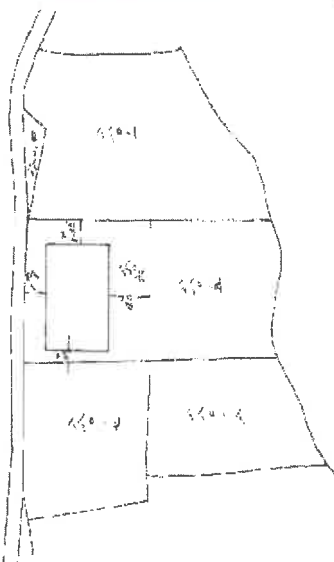
A3 を A4 に縮小



地番区域見出  
門田文化町 2丁目  
門田文化町 2丁目  
門田文化町 2丁目

|           |      |               |                   |                   |          |    |       |          |           |  |
|-----------|------|---------------|-------------------|-------------------|----------|----|-------|----------|-----------|--|
| 請求部       | 所在   | 岡山市中区門田文化町二丁目 |                   |                   |          | 地番 | 880番6 |          |           |  |
| 出力<br>縮尺  | 縮尺不明 | 精度<br>区分      | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分類                | 地図に準ずる図面 |    |       | 種類       | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成<br>年月日 |      |               |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |          |    |       | 補記<br>事項 |           |  |

0354374

| 家屋番号                                       | 建物図面                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 880-6<br>建物の所在：岡山県岡山市北区大倉町880-6<br>岡田文化野子園 | <div>昭和三十八年五月二日</div> <div>作製年月日</div> <div>昭和参拾八年五月貳日</div> <div>物件3建物(主)</div>  |
| 縮尺 1/500                                   | (全国土地家屋調査士会連合会用紙)<br>S38.5.2                                                                                                                                        |

次頁に図面に關する歴史的内容を小す

年月日：昭和8年5月2日

0354375

家屋番号

880-6

建物の所在

岡山県岡山市門田町島尾一線 880-6  
門田文化町2丁目

各 階 平 面 図

|                             |  |                     |  |
|-----------------------------|--|---------------------|--|
| 作 製 年 月 日<br>昭和 8 年 5 月 2 日 |  | 作 製 者<br>[Redacted] |  |
| 申 請 人<br>[Redacted]         |  | [Redacted]          |  |

北 緯

1) 28°22'34"N - 28°22'34"N = 0'00"00"N  
2) 28°22'34"E - 28°22'34"E = 0'00"00"E

物件 3 建物 (主)

昭和8年 5月 2日

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/200

S38.5.2

A3 を A4 に縮小

# 土地建物位置関係図

S ≡ 1 : 250

