

(注意)

本件売却対象は、

物件 5, 6, 11
～ 15 のみ

です。

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 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 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 8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 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）
5, 6, 11～15	18, 674, 000 14, 939, 200	一括	3, 740, 000	1, 406, 556	0
5	2, 453, 000				
6	12, 451, 000				
11	969, 000				
12	2, 057, 000				
13	701, 000				
14	12, 000				
15	31, 000				
					</



物 件 目 録

5 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1310番5

地 目 宅地

地 積 6.27.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目1310番地5

家屋 番号 1310番5

種 類 病院

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階356.96平方メートル

2階377.40平方メートル

3階183.37平方メートル

4階203.30平方メートル

5階 89.69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

11 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

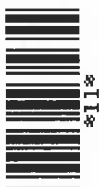
地 番 1318番3

地 目 宅地

地 積 83.43平方メートル

所有者 A

12 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目



物 件 目 録

地 番 1318番15
地 目 宅地
地 積 177.27平方メートル

所有者 A

13 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番23
地 目 宅地
地 積 60.46平方メートル

所有者 A

14 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番36
地 目 宅地
地 積 0.79平方メートル

所有者 A

15 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番37
地 目 宅地
地 積 2.63平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8 年 2 月 26 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 5, 6, 11~15】

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5, 6, 11~15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

C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。

【物件番号 1 1 ~ 1 5】

C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

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

5 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1310番5

地 目 宅地

地 積 627.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目1310番地5

家屋 番号 1310番5

種 類 病院

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階356.96平方メートル

2階377.40平方メートル

3階183.37平方メートル

4階203.30平方メートル

5階 89.69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

11 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番3

地 目 宅地

地 積 83.43平方メートル

所有者 A

12 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目



物 件 目 録

地 番 1318番15

地 目 宅地

地 積 177.27平方メートル

所有者 A

13 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番23

地 目 宅地

地 積 60.46平方メートル

所有者 A

14 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番36

地 目 宅地

地 積 0.79平方メートル

所有者 A

15 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番37

地 目 宅地

地 積 2.63平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第113号
令和7年11月19日受理
令和8年1月28日提出

現況調査報告書

(物件5, 6, 11～15関係)

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

5 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1310番5

地 目 宅地

地 積 627.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目1310番地5

家屋 番号 1310番5

種 類 病院

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階356.96平方メートル

2階377.40平方メートル

3階183.37平方メートル

4階203.30平方メートル

5階 89.69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

11 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目

地 番 1318番3

地 目 宅地

地 積 83.43平方メートル

所有者 A

12 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目



物 件 目 録

地 番 1318番15
地 目 宅地
地 積 177.27平方メートル
所有者 A

13 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目
地 番 1318番23
地 目 宅地
地 積 60.46平方メートル
所有者 A

14 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目
地 番 1318番36
地 目 宅地
地 積 0.79平方メートル
所有者 A

15 所 在 岡山市東区西大寺南二丁目
地 番 1318番37
地 目 宅地
地 積 2.63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	岡山市東区西大寺南二丁目5-18		
土地	物件5		
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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	☒ 本土地は件外1310番22の土地と一体画地として利用されている（土地建物位置関係図参照）。		
建物	物件6		
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：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
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病院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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	岡山市東区西大寺南二丁目1318番3, 15, 23, 36, 37 (登記簿上の所在地)			
土 地	物件 1 1 ないし 1 5			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件11~15) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 1 1 ないし 1 5 の各土地は一体画地となっている (土地建物位置関係図参照)。 			
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5, 6, 11~15関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■社会医療法人社団十全会	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■病院	
■関係人(■A (共有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(使用貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7年 8月25日	
最初の	契約日	令和 7年 6月20日	
契約等	期間	令和 7年 8月25日から ■令和17年 8月24日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■占有法人は、物件5, 6, 11~15以外に、件外1310番22の土地も使用借し使用している(土地建物位置関係図参照)。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A, B 破産管財人	1 私は、債務者兼所有者A及びBの破産管財人です。 2 A及びBの破産手続は係属中で、私が破産財団として、物件5及び11ないし15の各土地及び物件6の建物（以下「本件建物」という。）を管理しています。
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は産科・婦人科の病院として使用していましたが同病院は廃業し、提出した使用貸借契約書のとおり、令和7年8月25日から、建物内に存する動産とともに、社会医療法人社団十全会が無償で使用しています。 2 本件建物の敷地として利用している物件5の土地は、私とBが共有する件外1310番22の土地と一体画地として使用しています。 3 物件11ないし15の各土地は一体画地で、来院者のための駐車場として利用しています。 4 本件建物は、全体的に経年による老朽化をしており、数カ所に雨漏りがあります。なお、本件建物は、昭和62年ころ、大規模な工事をしており、5階まである部分については、当時の基準に基づき耐震工事をしています。 5 その後、本件建物を増改築したことはありません。 6 物件5及び11ないし15の各土地（以下「本件各土地」という。）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。
■ B (債務者兼所有者)	Aの陳述と同旨。 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

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7のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真8ないし81のとおりである。
- 3 本件各土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。そして一団となっている物件11ないし15の各土地は、現況において各土地間の境界線について不明確な状況となっている。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。
- 4 物件5の土地は、関係人の陳述のとおり、件外1310番22の土地（所有者：A, B, 地目：宅地、地積：37.01㎡）と一体で使用されていることが認められたので注意されたい。
- 5 本件建物は、立入調査した結果、全体的に経年による老朽化がみとめられ、関係人の陳述のとおり、数カ所において雨漏りが認められたので注意されたい(写真45参照)。
- 6 物件5の土地の南側には、受水槽、オイルタンクが存するが、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）。
- 7 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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
物件5の土地については、西側一部分及び南側がそれぞれ市道に接しており、物件11ないし15の各土地については、東側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真4ないし6参照)。

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 1 日 (月) 11 : 45 - 13 : 30 うち35分	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12月 1 日 (月) 14 : 15 - 15 : 45 うち30分	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7 年12月 3 日 (水) 15 : 30 - 15 : 40 うち4分	当庁執行官室(電話)	破産管財人から聴取
7 年12月 5 日 (金) 11 : 00 - 12 : 00 うち20分	物件所在地	債務者兼所有者 A から聴取
7 年12月 19 日 (金) 9 : 40 - 12 : 30 うち120分	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 債務者兼所有者 A, B から聴取
8 年 1 月 20 日 (火) 13 : 30 - 14 : 00 うち10分	物件所在地	債務者兼所有者 A から聴取
年 月 日 () : - :		

(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。

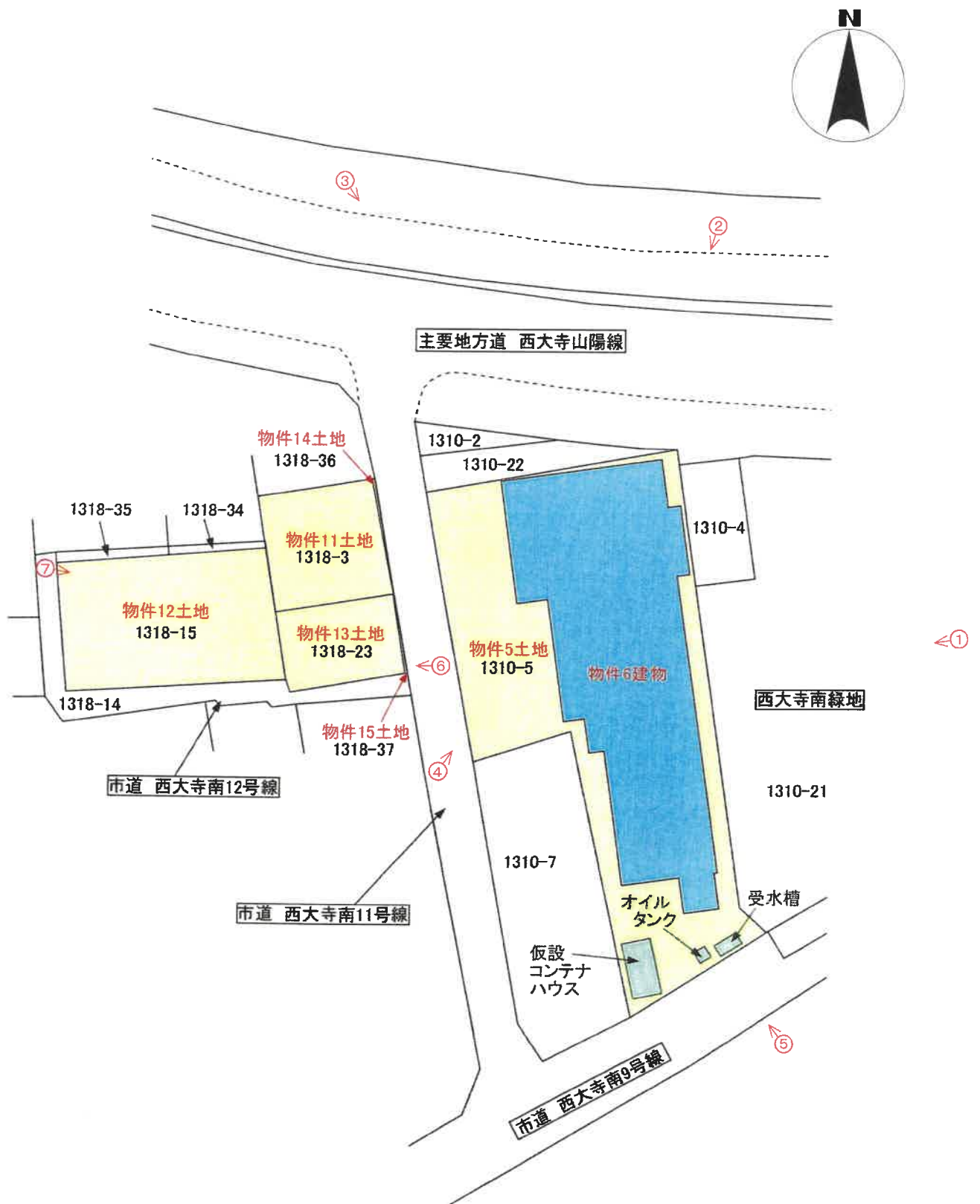
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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



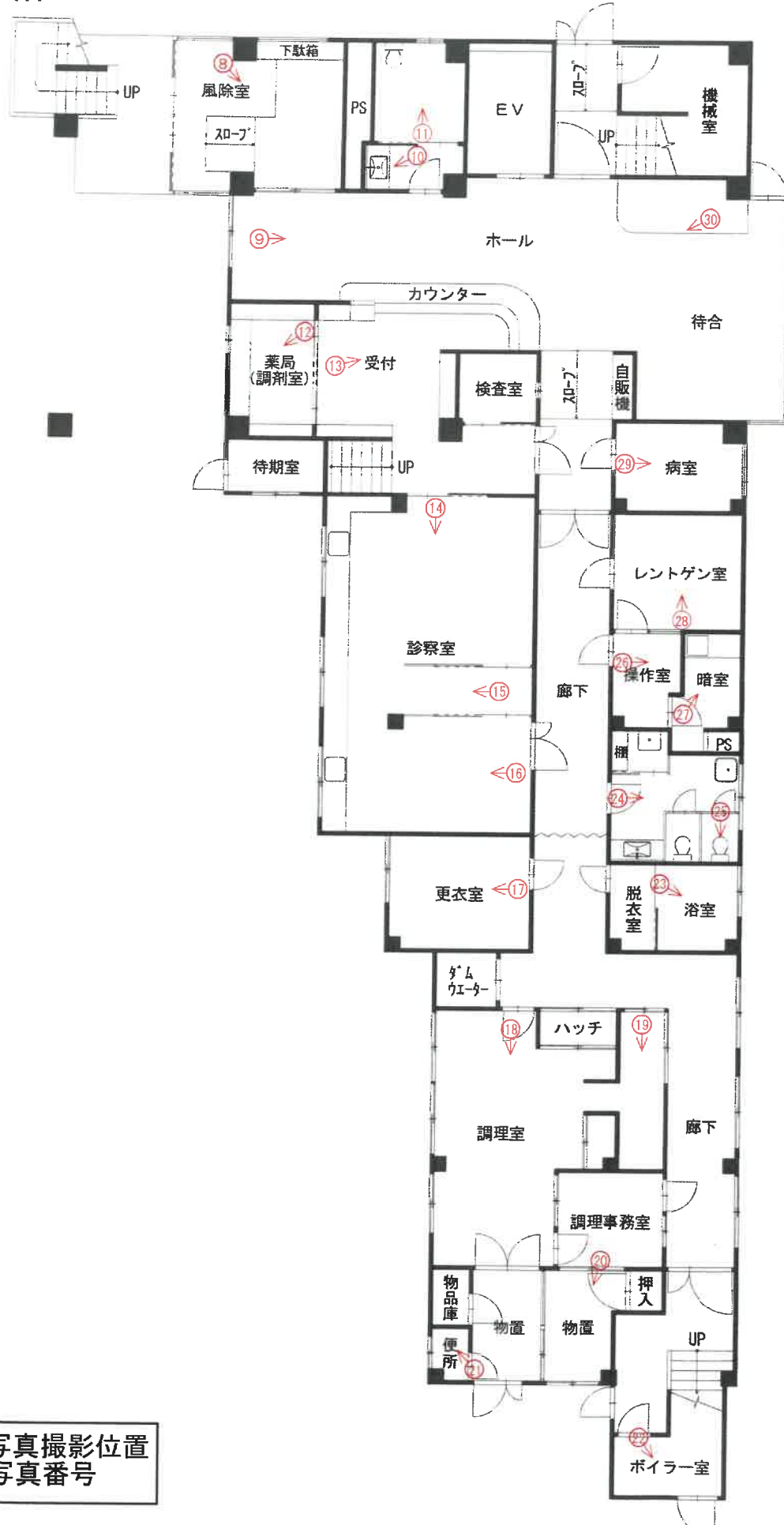
※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件6建物

1階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(10枚目)

物件6建物

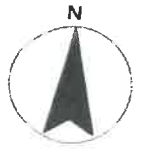


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件6建物

3階



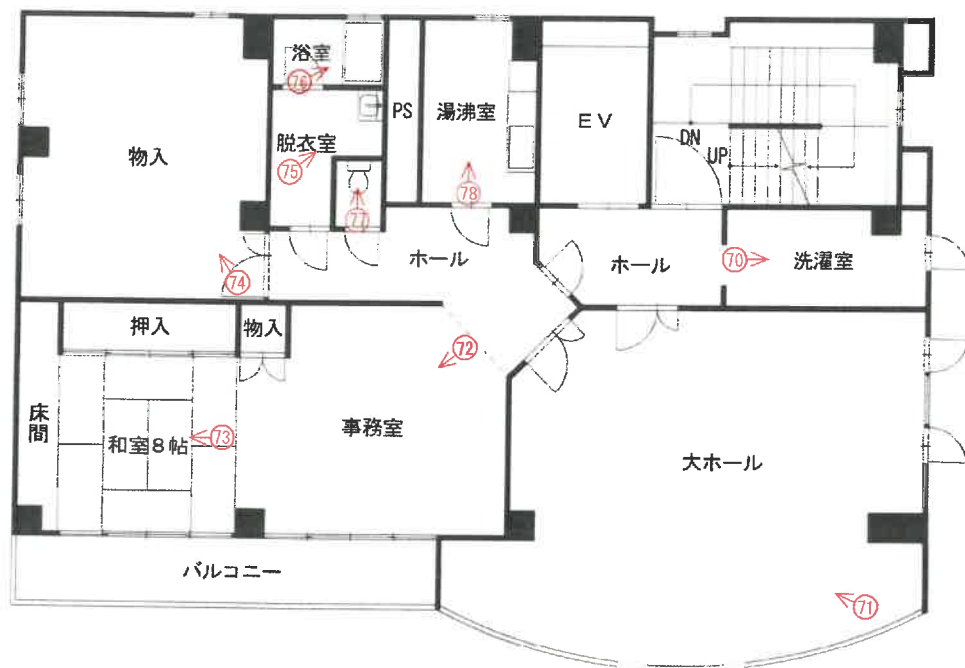
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

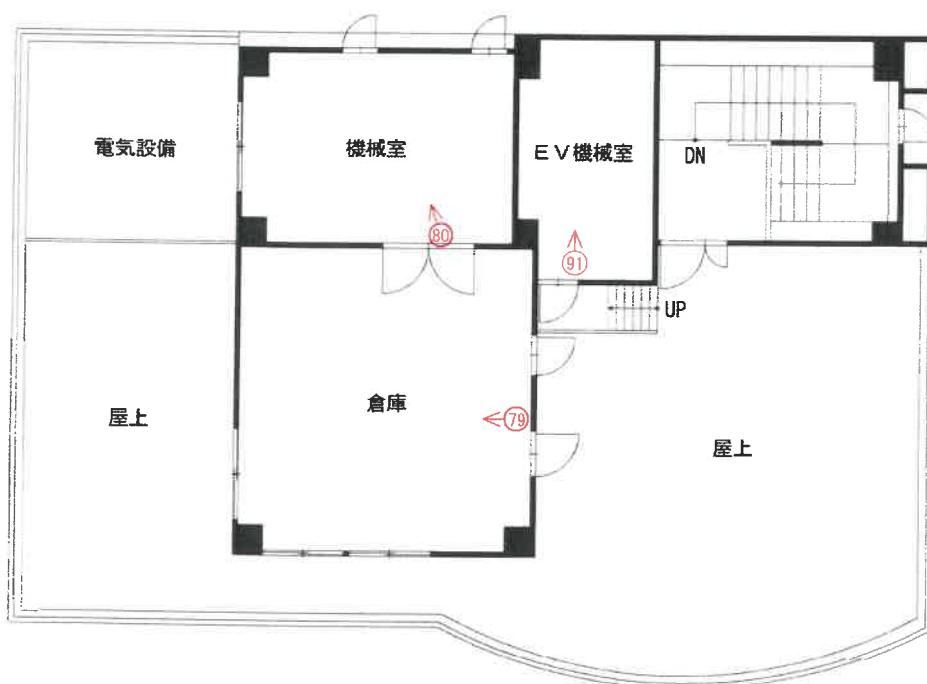
物件6建物



4階



5階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(13枚目)

写真 1

物件 6



西大寺南緑地

写真 2

物件 6



主要地方道

写真 3

物件 6



主要地方道

市道

写真 4



写真 5



写真 6

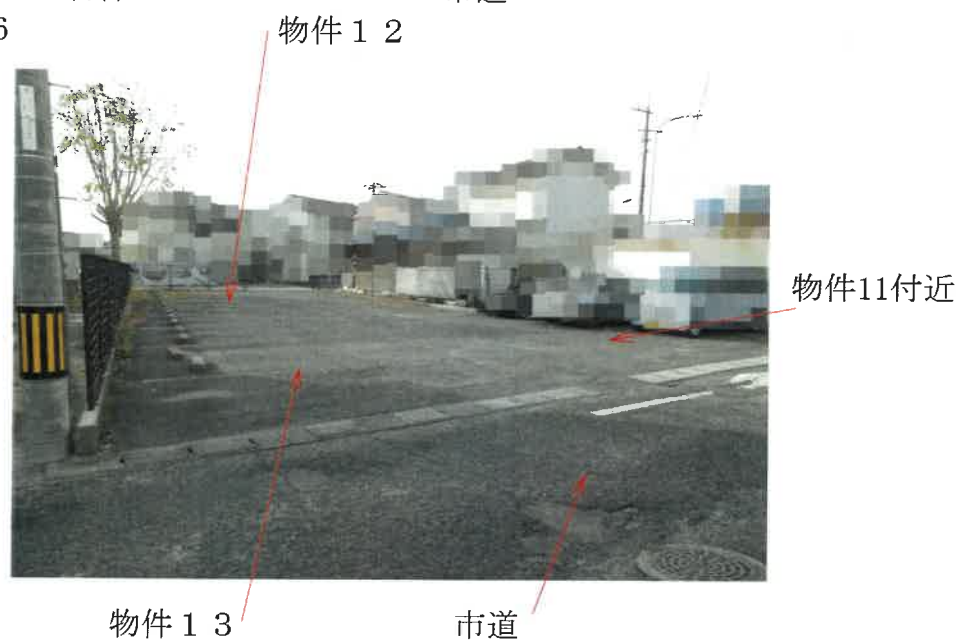


写真7

物件6



物件12

写真8



写真9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



写真 4 0



写真 4 1



写真 4 2



写真 4 3



写真 4 4



写真 4 5

雨漏り部分



写真 4 6



写真 4 7



写真 4 8



写真 4 9



写真 5 0



写真 5 1



写真 5 2



写真 5 3



写真 5 4



写真 5 5



写真 5 6



写真 5 7



写真 5 8



写真 5 9



写真 6 0



写真6 1



写真6 2



写真6 3



写真 6 4



写真 6 5



写真 6 6



写真 6 7



写真 6 8



写真 6 9



写真 7 0



写真 7 1



写真 7 2



写真 7 3



写真 7 4



写真 7 5



写真 7 6



写真 7 7



写真 7 8



写真 7 9



写真 8 0



写真 8 1



鑑 第 26 - 479 号
令和 7 年 (ケ) 第 113 号
令和 7 年 12 月 19 日 現地調査
令和 8 年 1 月 30 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

(物件 5・6・1 1 ～ 1 5)

評価人 林 陽一郎

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (5・6・11～15)	土地 建物	金 26,670,000 円
内訳価格	5	土地	金 3,503,000 円
	6	建物	金 17,786,000 円
	11	土地	金 1,383,000 円
	12	土地	金 2,938,000 円
	13	土地	金 1,001,000 円
	14	土地	金 16,000 円
	15	土地	金 43,000 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
5	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1310番5 宅地 627.80 m ²	概ね同左と推認される。
6	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市東区西大寺南二丁目 1310番地5 1310番5 病院 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階: 356.96 m ² 2階: 377.40 m ² 3階: 183.37 m ² 4階: 203.30 m ² 5階: 89.69 m ² 延: 1,210.72 m ²	概ね同左
11	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番3 宅地 83.43 m ²	概ね同左と推認される。
12	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番15 宅地 177.27 m ²	概ね同左と推認される。
13	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番23 宅地 60.46 m ²	概ね同左と推認される。

物件 番号	種類	所在等	登記	現況
14	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番36 宅地 0.79 m ²	概ね同左と推認される。
15	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番37 宅地 2.63 m ²	概ね同左と推認される。
物件 番号	特 記 事 項			
5・11～15	・対象物件が所在する地域は国土調査が未了であり、対象物件に関する地積測量図は一部が存すのみで、各土地の境界は判然としない。当方の図上概測によると、物件5土地の登記数量、物件11～15土地の登記数量の合計に比べ、現況の地積は大きい可能性があるが、周辺隣接地との境界が判然としない面もあり、保守的観点から登記数量を採用したので留意されたい。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 5 ）

位 置・交 通	JR赤穂線 西大寺駅 の 南 方直線約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	吉井川右岸の県道直背後に一般住宅、病院等が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 : 近隣商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 準防火地域 その他の規制 : 河川保全区域（一級河川吉井川）	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 627.80 m ² 間 口 : 約 22 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 西側 幅 員 : 約 3.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（西大寺南11号線） 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2項道路	南東側 約 6m 有 市道（西大寺南9号線） 略等高 42条1項1号道路
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	本件土地上に物件6建物が存する。隣地は低層戸建住宅が建ち並ぶほか、東側には西大寺南緑地が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 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	・物件5土地は北側の1310番22土地と一体的に使用されているため、物件5土地のみでは北側の県道（主要地方道西大寺山陽線）からの出入りは不能である。	

土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ）（物件11～15）

位 置・交 通	JR赤穂線 西大寺駅 の 南 方直線約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	吉井川右岸の県道直背後に一般住宅、病院等が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 : 近隣商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 準防火地域 その他の規制 : —	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 324.58 m ² 間 口 : 約 16 m 奥 行 : 約 26 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 東側 南側 幅 員 : 約 3.5m 約 1.5m 舗 装 : 有 無 種 類 : 市道（西大寺南11号線） 市道（西大寺南12号線） 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 42条2項道路 建基法上の道路に非該当	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地はアスファルト舗装された駐車場として使用されている。隣地は低層戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 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	—	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 6 ）

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45年2月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 56 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年(躯体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和62年3月頃 増築(登記上)
仕 様	外壁 : タイル貼り、吹付タイル等 天井 : クロス貼り、ジブトーン等 内壁 : クロス貼り等 床 : Pタイル、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」記載のとおり
保守管理の状態	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	・昭和45年の建築当初から存する建物南側1・2階部分の老朽化が目立ち、2階部分を中心に、雨漏りを原因とする天井材及び壁材の汚損箇所が散見された。

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 3.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12.5m×約16m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地
 そ の 他 : -

地域 符号	公示価格等 (円/㎡) 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
	44,400	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{123}$	36,100	36,100
A	公示地 岡山東-2	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
5	36,100	0.69	1.00	627.80	0.80	12,510,000
	A地域	二方路 地積大 形状	—	登記数量	地域との適合 性・敷地との適 応性等を考慮の うえ査定した。	カ：ア×イ× ウ×エ×オ
		1.02 0.80 0.85				
		相乗積 0.69				
一体 (物件 11～15)	36,100	0.82	1.00	324.58	1.00	9,608,000
	A地域	角地 地積大 形状	—	登記数量	地域との適合 性・敷地との適 応性等を考慮の うえ査定した。	カ：ア×イ× ウ×エ×オ
		1.01 0.90 0.90				
		相乗積 0.82				

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
6	257,000	1.00	1,210.72	0.08197	25,505,000
	建物建築費の推移 動向、消費税の課 税等も考慮した標 準的な建築費に比 準して求めた。	—	—	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併 用して査定した。	オ：ア×イ× ウ×エ

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 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	
5	12,510,000	—	法定地上権	1.000	0.50	6,255,000
		計	—	1.000	—	6,255,000
一体 (物件 11～15)	9,608,000	—	なし	1.000	1.00	9,608,000
		計	—	1.000	—	9,608,000

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
5	6,255,000	100.0%	6,255,000
11	9,608,000	25.7%	2,469,000
12		54.6%	5,246,000
13		18.6%	1,787,000
14		0.3%	29,000
15		0.8%	77,000

③ 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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
6	5	12,510,000	—	法定地上権	1.000	0.50	6,255,000
			計	—	1.000	—	6,255,000

④ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
6	25,505,000	6,255,000	31,760,000

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他 減 価 オ	積算価格 (円) カ
5	6,255,000	－	0.80	0.70	1.00	3,503,000
6	31,760,000	1.00	0.80	0.70	1.00	17,786,000
11	2,469,000	－	0.80	0.70	1.00	1,383,000
12	5,246,000	－	0.80	0.70	1.00	2,938,000
13	1,787,000	－	0.80	0.70	1.00	1,001,000
14	29,000	－	0.80	0.70	1.00	16,000
15	77,000	－	0.80	0.70	1.00	43,000
一括 (物件5・6・ 11～15)	47,623,000	－	－	－	－	26,670,000
	上記①②③④ 参照。	必要なし	特殊建築物（病院）を含むこと による全体として の市場性を考慮 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	:	岡山東-2
所 在	:	岡山市東区西大寺中野6番63
価 格	:	44,400 円/㎡
位 置	:	西大寺駅 約2.3km (道路距離)
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	168 ㎡
供給処理施設	:	水道、下水
接 面 街 路	:	南西6m市道
都市計画区分	:	市街化区域
用途 指定 等	:	1住居 (60, 200)
地 域 の 概 要	:	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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
5	土地	16,894,098 円	—
6	建物	65,556,336 円	課税床面積：1,217.32㎡
11	土地	2,063,641 円	—
12	土地	4,384,773 円	—
13	土地	1,495,478 円	—
14	土地	1,007 円	—
15	土地	3,353 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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N

1:10,000

対象物件

位置図

N

1:2,500

対象物件

永安橋 主要地方道岡山生感

三半町

公図写

N



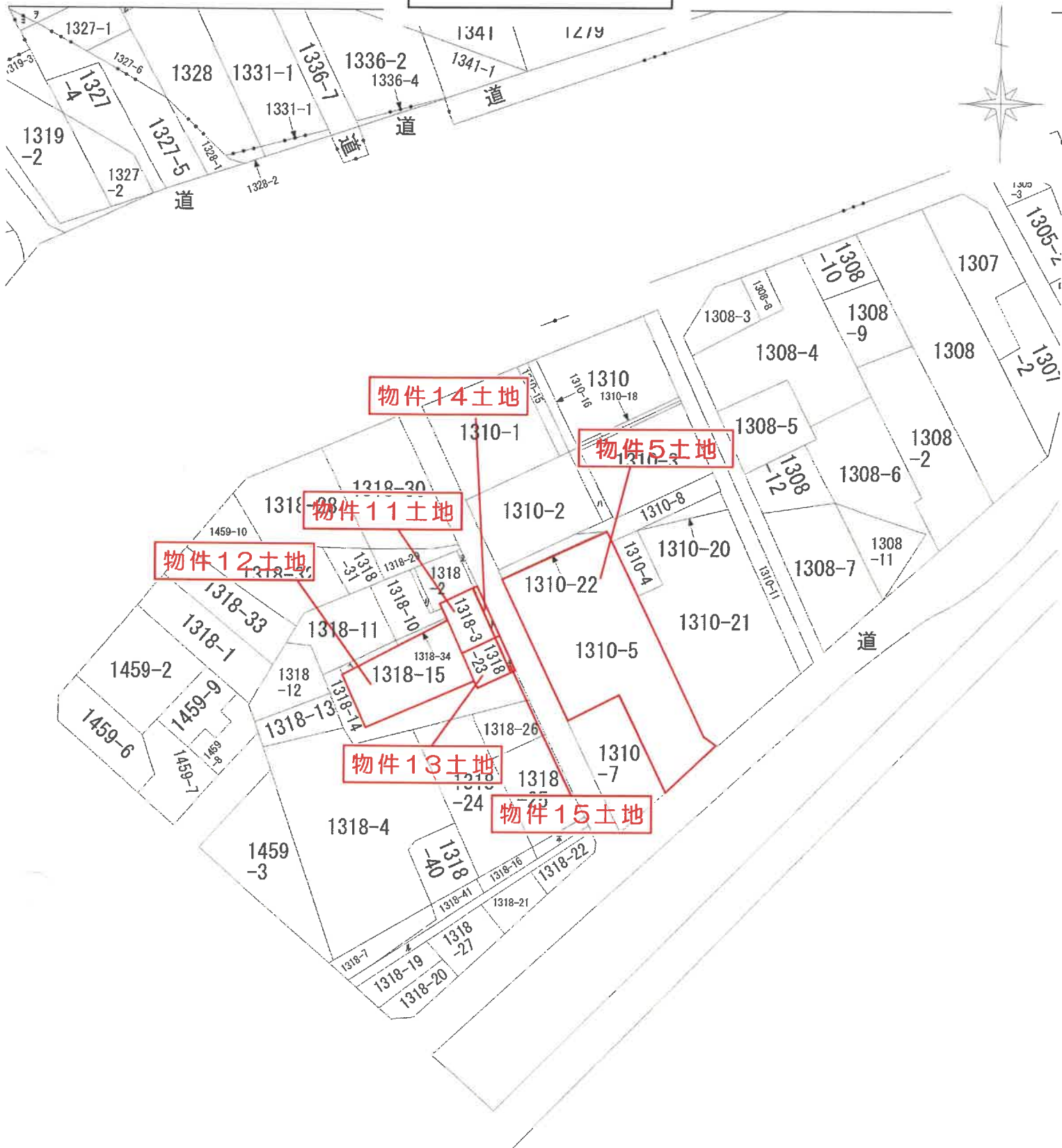
1310-17
1310-19

ホ
ヘ

1318-17
1318-35

ト
チ

1318-36
1318-37



0706769

圖圖
量在
測所
積地
地土

13/8-3

番地

1318-36
13/A-8

土地の所在

東區

地積測量圖

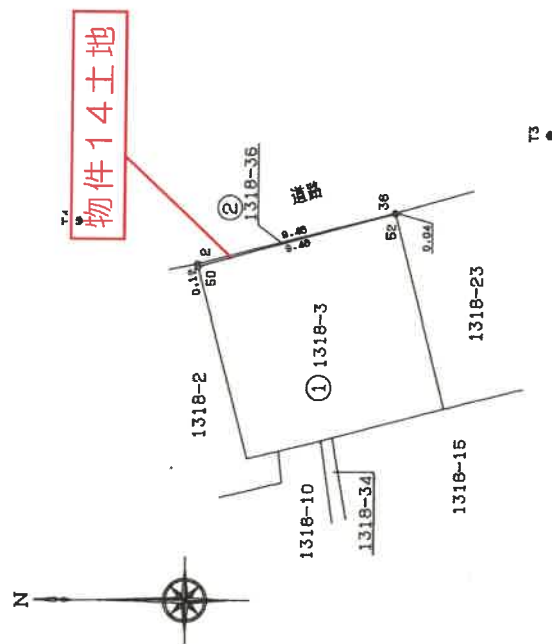


表 積 求 價 座

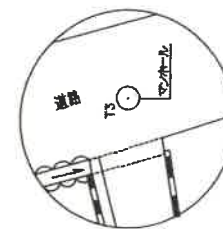
站号	NO	種類	X	Y	辺長	測線
1318	52	()	107.707	96.890		
-36	36	()	107.718	96.932	0.04	52-
②	2	()	116.872	94.545	9.46	36- 2
	50	()	116.840	94.424	0.12	2- 50
	52	()	107.707	96.890	9.46	50- 52
		位面積	1.594730			
		面積	0.7973650	m ²	地價	0.79 m ²
1319		公	備	84.23000	m ²	
-3		總	計	0.7973650	m ²	
①		集	期	83.4326350	m ²	83.43 m ²

式 $A=1/2\Sigma(X2-X1)(Y1+Y2)$

索引點一覽表

引 照 点 一 覽 表				
T3	步角点 (金屬板)	100.555	100.532	
T4	步角点 (金屬板)	122.361	96.496	
点	間 距 離 (m)	T3~T4=22.17		
	T3	T4		T4
2	17.36	5.82	36	8.01 14.64

約71%縮小



作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

昭和7年2月1日 日記

0706763

地積測量図

1318-23

地番

1318-23

岡山市西大寺南二丁目

土地の所在

東区

地積測量図

T4



物件15土地

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
1318-23	34	()	99.070	89.660		
②	51	()	101.424	98.587	9.23	34-51
	52	()	107.707	96.890	6.50	51-52
	33	()	105.402	87.984	9.19	52-33
	46	()	100.107	89.292	5.45	33-46
	34	()	99.070	89.660	1.10	46-34
		倍面積	120.931215			
		面積	60.4656075			60.46 m ²
1318-37		公積	63.10000			
①		地積	60.4656075			
		地積	2.6343925			2.63 m ²

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

参照点一覧表			
T3	歩角点 (金属版)	100.555	100.532
T4	歩角点 (金属版)	122.361	96.496
点間距離 (m)			
T3	T4	T3~T4=22.17	
35	2.03	21.02	36 8.01 14.84



約71%縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(岡山県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和62年5月28日

0729344

圖面階各

面	面
物	平
建	階各

 $\frac{1}{3}$

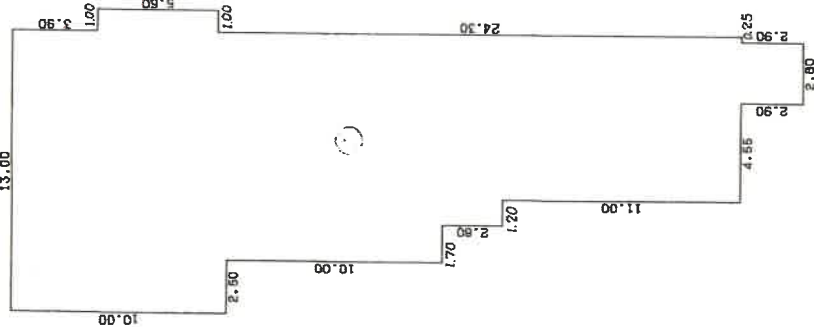
1310番5

建物の所在

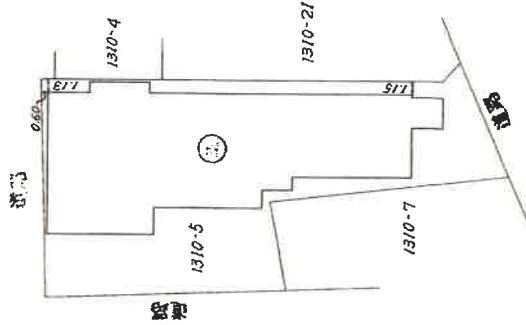
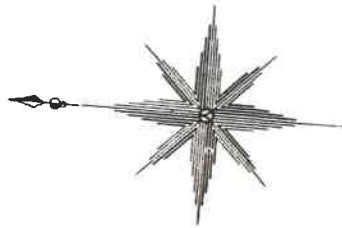
岡山市西大寺南二丁目 1310番地 5

東區

1 階



物件6建物



床面積

10.00	X	2.50	=	25.0000
20.00	X	1.70	=	34.0000
22.80	X	1.20	=	27.3600
33.80	X	4.55	=	153.7900
36.70	X	2.80	=	102.7600
33.80	X	0.25	=	8.4500
5.60	X	1.00	=	5.6000
	合計	358.9800		
	床價值	356.96		

約71%縮小

作者

縮尺 1 : 250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

2019.12.29

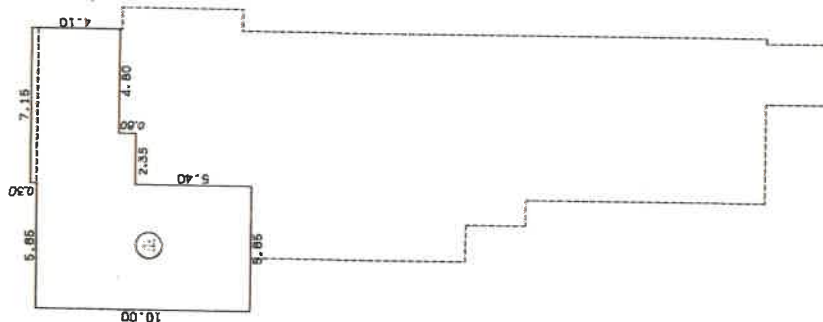
1310番5

粵 番 屋 家

岡山市西大寺南二丁目1310番地5

東區 4階

物件6建物



床面複

10.00	X	5.85	=	58.5000	
4.90	X	2.35	=	11.5150	
4.10	X	4.80	=	19.6800	
合 計				89.6950	89.6950
床面積				89.69	89.69

約71%縮小

著作

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{250}$

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500

