

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 11 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 9 月 11 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	12,987,000 10,389,600	一括	2,600,000	158,232	0
1	2,819,000				
2	82,000				
3	2,972,000				
4	956,000				
5	2,654,000				
6	3,504,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
 地 番 1779 番 1
 地 目 宅地
 地 積 370.37 平方メートル
- 2 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
 地 番 1779 番 2
 地 目 宅地
 地 積 10.62 平方メートル
- 3 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
 地 番 1781 番
 地 目 宅地
 地 積 391.00 平方メートル
- 4 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端 1779 番地
 家屋 番号 1779 番
 種 類 作業場
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 48.60 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 概測約 69.82 平方メートル
- 5 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端 1779 番地



物 件 目 録

家屋 番号 1779番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階104.34平方メートル
2階 49.68平方メートル

6 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端1781番地、1779番地

家屋 番号 1781番

種 類 作業場・事務所・休憩所

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階194.65平方メートル
2階 26.55平方メートル

(現況)

床 面 積 1階概測約205.87平方メートル
2階概測約32.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件債務者が占有している。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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
 地 番 1779番1
 地 目 宅地
 地 積 370.37平方メートル

- 2 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
 地 番 1779番2
 地 目 宅地
 地 積 10.62平方メートル

- 3 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
 地 番 1781番
 地 目 宅地
 地 積 391.00平方メートル

- 4 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端1779番地
 家屋 番号 1779番
 種 類 作業場
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 48.60平方メートル
 (現況)
 床 面 積 概測約69.82平方メートル

- 5 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端1779番地



物 件 目 録

家屋 番号 1 7 7 9 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

6 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端 1 7 8 1 番地、1 7 7 9 番地

家屋 番号 1 7 8 1 番

種 類 作業場・事務所・休憩所

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 4 . 6 5 平方メートル
2 階 2 6 . 5 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階概測約 2 0 5 . 8 7 平方メートル
2 階概測約 3 2 . 4 0 平方メートル



現況調査報告書

第 1 分類	枚目
物件目録	1、2
土地・建物用	3～5
関係人の陳述等用	6
執行官の意見用	7
調査経過用	8
第 2 分類	
土地建物位置関係図	9
建物間取図	10、11
写真（18葉）	12～17

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 岡山市北区尾上字竹ノ端
地 番 1 7 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 0 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
地 番 1 7 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 . 6 2 平方メートル
- 3 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端
地 番 1 7 8 1 番
地 目 宅地
地 積 3 9 1 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端 1 7 7 9 番地
家屋 番号 1 7 7 9 番
種 類 作業場
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 8 . 6 0 平方メートル
- 5 所 在 岡山市北区尾上字竹ノ端 1 7 7 9 番地
家屋 番号 1 7 7 9 番の 2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル
6 所 在	岡山市北区尾上字竹ノ端 1 7 8 1 番地、1 7 7 9 番地
家屋 番号	1 7 8 1 番
種 類	作業場・事務所・休憩所
構 造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 9 4 . 6 5 平方メートル 2 階 2 6 . 5 5 平方メートル



(3 枚目)

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1～3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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:		
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動産を残置して、空き家の状態で占有している ☐ 「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 平成 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	(住居表示未実施)		
土地	物件1～3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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が異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) 1階北西部分が約11.22㎡増築されており、1階部分の現況概測床面積は、約205.87㎡である。 2階部分の北側が、建物図面と異なり、2階部分の現況概測床面積は、約32.40㎡である。		
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(破産者江口被服有限会社) 上記の者が本建物動産を残置して、空き家の状態で占有している ☐ 「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	占有者の占有権原は、使用借権である		
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 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産者江口被服有限会社破産管財人)	(1) 物件4、5、6建物については、現在いずれも空き家になっています。 なお、物件4、6建物については、債務者会社が使用していましたが、建物所有者に対して、家賃の支払いはしてなく、いずれも無償で使用していたと聞いています。

(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) 関係人の陳述及び現場の状況から、物件5建物については、所有者が動産を残置して空き家の状態で占有しており、物件4、6建物については、債務者会社が動産を残置して空き家の状態で占有している。
- (2) 物件1～3土地は、その南側で市道（尾上27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
8年 5月26日 (火) 9 : 55 - 10 : 15	物件所在地	物件調査(不在)
8年 6月 2日 (火) 14 : 30 - 14 : 40	当庁執行官室	B から電話聴取
8年 6月 8日 (月) 12 : 45 - 14 : 00	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
8年 6月15日 (月) 9 : 00 - 9 : 20	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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8年6月8日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

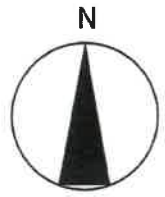
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

S≒1:300



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

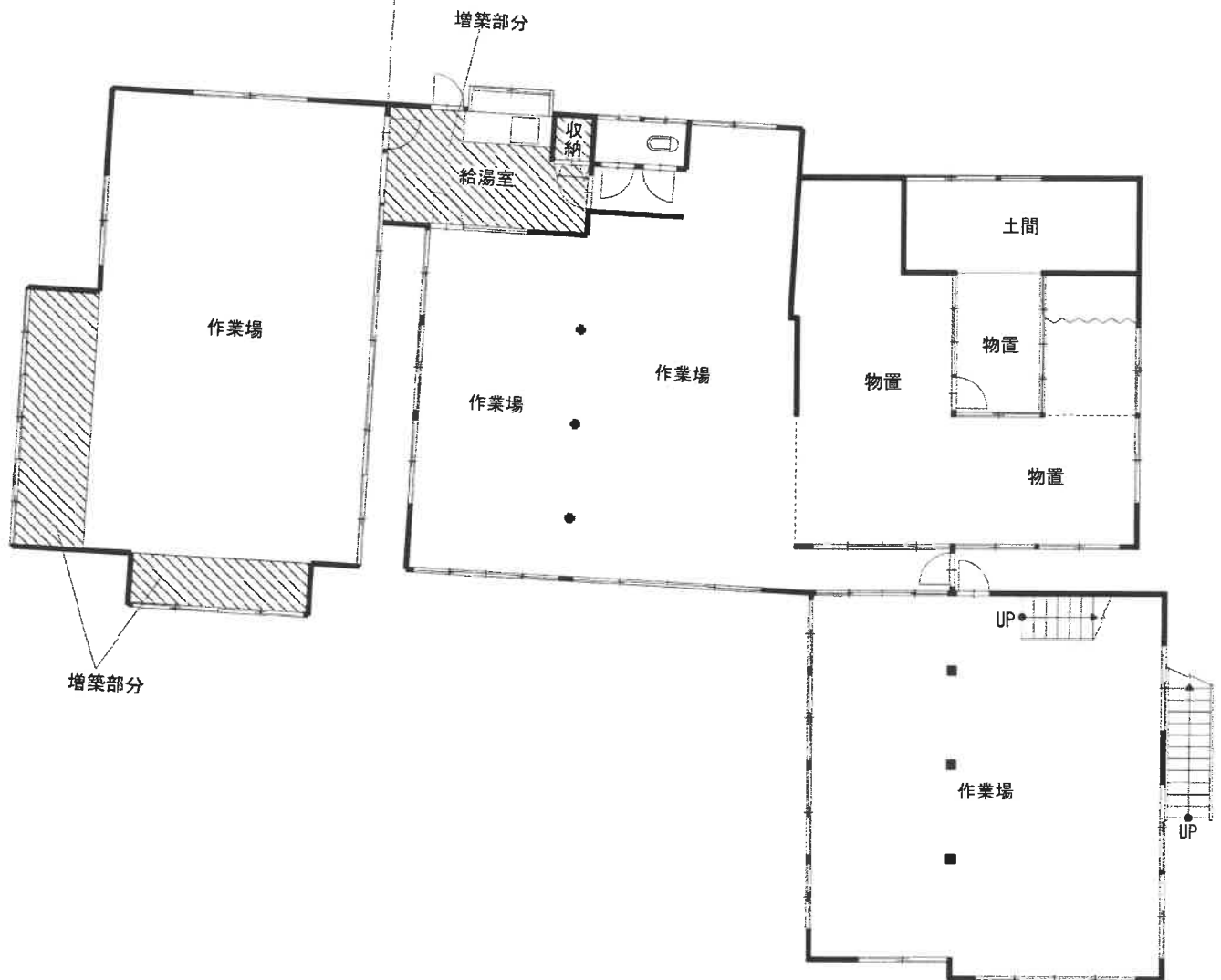
※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

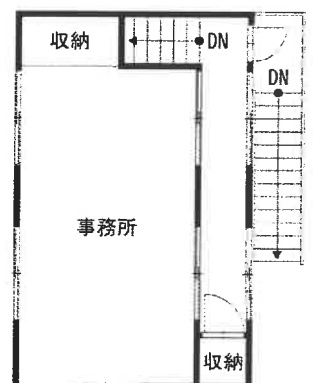


物件4建物

物件6建物



1階

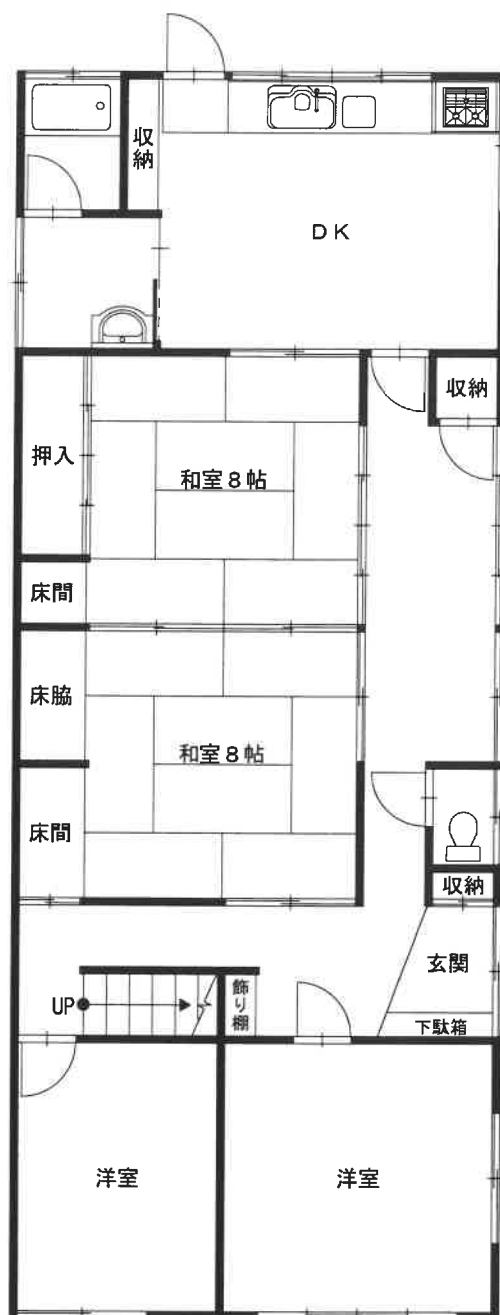
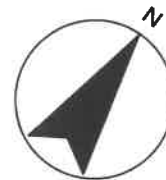


2階

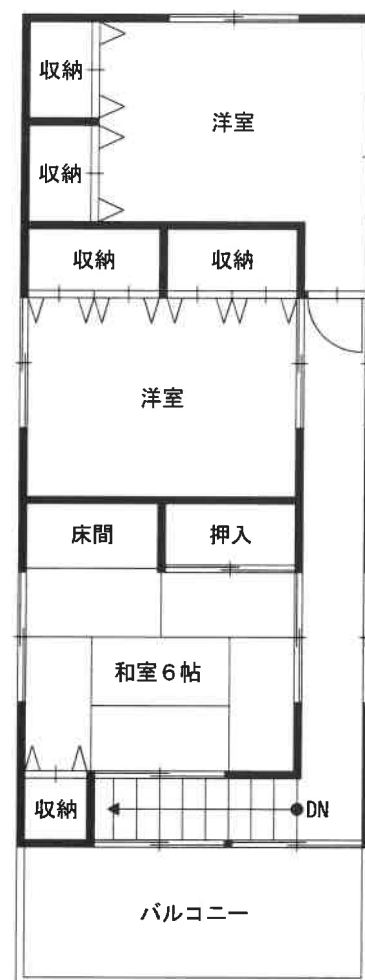
(1 0 枚目)

建物間取図

物件5建物



1 階



2 階



写真 4



写真 5



写真 6



写真7（物件6建物1階東側作業場）



写真8（物件6建物1階北側土間）



写真9（物件6建物1階西側作業場）



写真 1 0 （物件 6 建物 1 階西側給湯室）



写真 1 1 （物件 6 建物 1 階作業場）



写真 1 2 （物件 6 建物 2 階事務所）



写真 1 3 （物件 5 建物 1 階ダイニングキッチン）



写真 1 4 （物件 5 建物 1 階浴室）



写真 1 5 （物件 5 建物 1 階北西側和室 8 帖）



写真 1 6 （物件 5 建物 1 階南西側洋室）



写真 1 7 （物件 5 建物 2 階北側洋室）



写真 1 8 （物件 5 建物 2 階南側和室 6 帖）



評 第 26-0021 号
令和 8 年 (ケ) 第 42 号
令和 8 年 6 月 15 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 遠藤 明

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～6)	土地 建物	金 12,987,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,819,000 円
	2	土地	金 82,000 円
	3	土地	金 2,972,000 円
	4	建物	金 956,000 円
	5	建物	金 2,654,000 円
	6	建物	金 3,504,000 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 番号	種類	所在等	登記	現況
1	土地	所在地番目積	岡山市北区尾上字竹ノ端 1779番1 宅地 370.37 m ²	概ね同左
2	土地	所在地番目積	岡山市北区尾上字竹ノ端 1779番2 宅地 10.62 m ²	概ね同左
3	土地	所在地番目積	岡山市北区尾上字竹ノ端 1781番 宅地 391.00 m ²	概ね同左
4	建物	所在地番目積 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市北区尾上字竹ノ端 1779番地 1779番 作業場 木造セメント瓦葺平家建 48.60 m ²	・ 現況床面積 約69.82m ² (概測) ・ 建物図面と現況建物の形状 に相違が認められる。また、 これとは別に、西側及び南側 に未登記増築部分が存する。
5	建物	所在地番目積 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市北区尾上字竹ノ端 1779番地 1779番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 104.34 m ² 2階: 49.68 m ² 延: 154.02 m ²	概ね同左
6	建物	所在地番目積 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市北区尾上字竹ノ端 1781番地、1779番地 1781番 作業場・事務所・休憩所 木造セメント瓦・ 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 194.65 m ² 2階: 26.55 m ² 延: 221.20 m ²	・ 現況床面積(概測) 延床 約238.27m ² 1階 約205.87m ² 2階 約32.40m ² ・ 1階北西部分未登記増築部 分が認められる。また、2階 北側において建物図面と現況 建物の形状に相違が認められ る
物件 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1～3）

位 置・交 通	JR山陽本線 北長瀬 駅 の 北西 方直線約 2,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	傾斜地勢に農家住宅が密集する集落的特性が残る住宅地域。	
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 : 市街化区域 用 途 地 域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 771.99 m ² 間 口 : 約 35 m 奥 行 : 約 22 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 緩傾斜地勢	
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約 2.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道尾上27号線 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件4、5、6の建物等が存する。 隣地は農家住宅が中心で一部で賃貸共同住宅、新規分譲地もみられる。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 有	※供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 4 ）

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48年11月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 53 年 経済的残存耐用年数 : 数年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 平成2年頃と推定
仕 様	外 壁 : サイディング(金属系) 天 井 : 化粧石膏ボード等 内 壁 : 化粧合板張り 等 床 : 木質系ボード張 等 その他 : -
建 物 の 品 等	普通
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	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	・新築時の建築確認については確認できなかった。 ・建築年次に照らし、耐震基準については旧耐震基準によるものと推定される。 ・構造及び用途から吹付アスベスト等が使用されている可能性は比較的低いものの、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できず、取壊し又は改修等に際しては一定の留意を要する。 ・北東側で物件6の増築部分と接続している。 ・従前は縫製加工等の軽作業を行う事業所として利用されており作業台等の動産が残置された状態である。

建物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58年10月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 43 年 経済的残存耐用年数 : 数年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕	様	外 壁 : モルタル塗り (和室) (洋室) 天 井 : 竿縁 等 化粧合板 等 内 壁 : 繊維壁 等 化粧合板 等 床 : タタミ 等 フローリング等 その他 : - -
建物の品等		上品等
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		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		・ 建築確認：有（昭和58年6月24日 第1022号） ・ 昭和58年に新築された建物であり、建築年次及び建築確認の時期に照らし、新耐震基準によるものと推定される。 ・ 構造及び用途から、吹付アスベスト等が使用されている可能性は比較的低いものの、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できず、取壊し又は改修等に際しては一定の留意を要する。

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 : 不明 新築(登記上) 経 過 年 数 : 56 年 以上 経済的残存耐用年数 : 数年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和45年10月増築 平成2年一部取毀及び増築
仕 様	外 壁 : モルタル 等 (作業所) (事務所) 天 井 : 化粧石膏ボード等 化粧石膏ボード等 内 壁 : 化粧合板張り 化粧合板張り 床 : 木質系ボード張 カーペット等 その他 : - -
建 物 の 品 等	普通
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	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	・新築時及び増築時の建築確認については確認できなかった。 ・新築時期は不明であり、登記記録上、昭和45年増築、平成2年一部取毀及び増築の経緯が認められることから、建物の遵法性及び耐震性については一定の留意を要する。 ・構造及び用途から、吹付アスベスト等が使用されている可能性は比較的低いものの、建築時期に照らし、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できず、取壊し又は改修等に際しては一定の留意を要する。 ・従前は縫製加工等の軽作業を行う事業所として利用されており作業台等の動産が残置された状態である。

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 2.5m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約13m×約15m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
	53,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{150}$	34,500	34,500
A	公示地 岡山北-10	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/m ²) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
	34,500	0.90	1.00	771.99	0.70	16,779,000
一体	A 地域	地積 0.90	—	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
		相乗積 0.90				

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
4	48,100	1.00	69.82	0.02910	98,000
	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
5	182,000	1.00	154.02	0.03560	998,000
	同上	-	-	同上	同上
6	103,000	1.00	238.27	0.02760	677,000
	同上	-	-	同上	同上

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	
一体	16,779,000	一体	法定地上権	1.000	0.50	8,390,000
		計	-	1.000	-	8,390,000

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	8,390,000	48.0%	4,027,200
2		1.4%	117,500
3		50.6%	4,245,300

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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
4	一体	16,779,000	一体	法定地上権	0.151	0.50	1,267,000
			計	-	0.151	-	1,267,000
5	一体	16,779,000	一体	法定地上権	0.333	0.50	2,794,000
			計	-	0.333	-	2,794,000
6	一体	16,779,000	一体	法定地上権	0.516	0.50	4,329,000
			計	-	0.516	-	4,329,000

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
4	98,000	1,267,000	1,365,000
5	998,000	2,794,000	3,792,000
6	677,000	4,329,000	5,006,000

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
1	4,027,200	-	1.00	0.70	1.00	2,819,000
2	117,500	-	1.00	0.70	1.00	82,000
3	4,245,300	-	1.00	0.70	1.00	2,972,000
4	1,365,000	1.00	1.00	0.70	1.00	956,000
5	3,792,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,654,000
6	5,006,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,504,000
一括 (物件1～6)	18,553,000	-	-	-	-	12,987,000
	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 : 岡山北-10
所在 : 岡山市北区尾上1326番4外
価格 : 53,300 円/㎡
位置 : 備前一宮駅約2.4km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 161 ㎡
供給処理施設 : 水道下水
接面街路 : 北5m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 : 一般住宅の多い既成集落に隣接する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	6,629,623 円	
2	土地	190,098 円	
3	土地	8,953,900 円	
4	建物	345,902 円	課税数量 48.60㎡
5	建物	3,106,396 円	課税数量 154.02㎡
6	建物	1,270,303 円	課税数量 220.97㎡

※ 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

以 上

位置図

1:10000



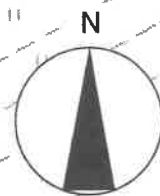
北区

対象物件

岡山市発行 岡山市域図

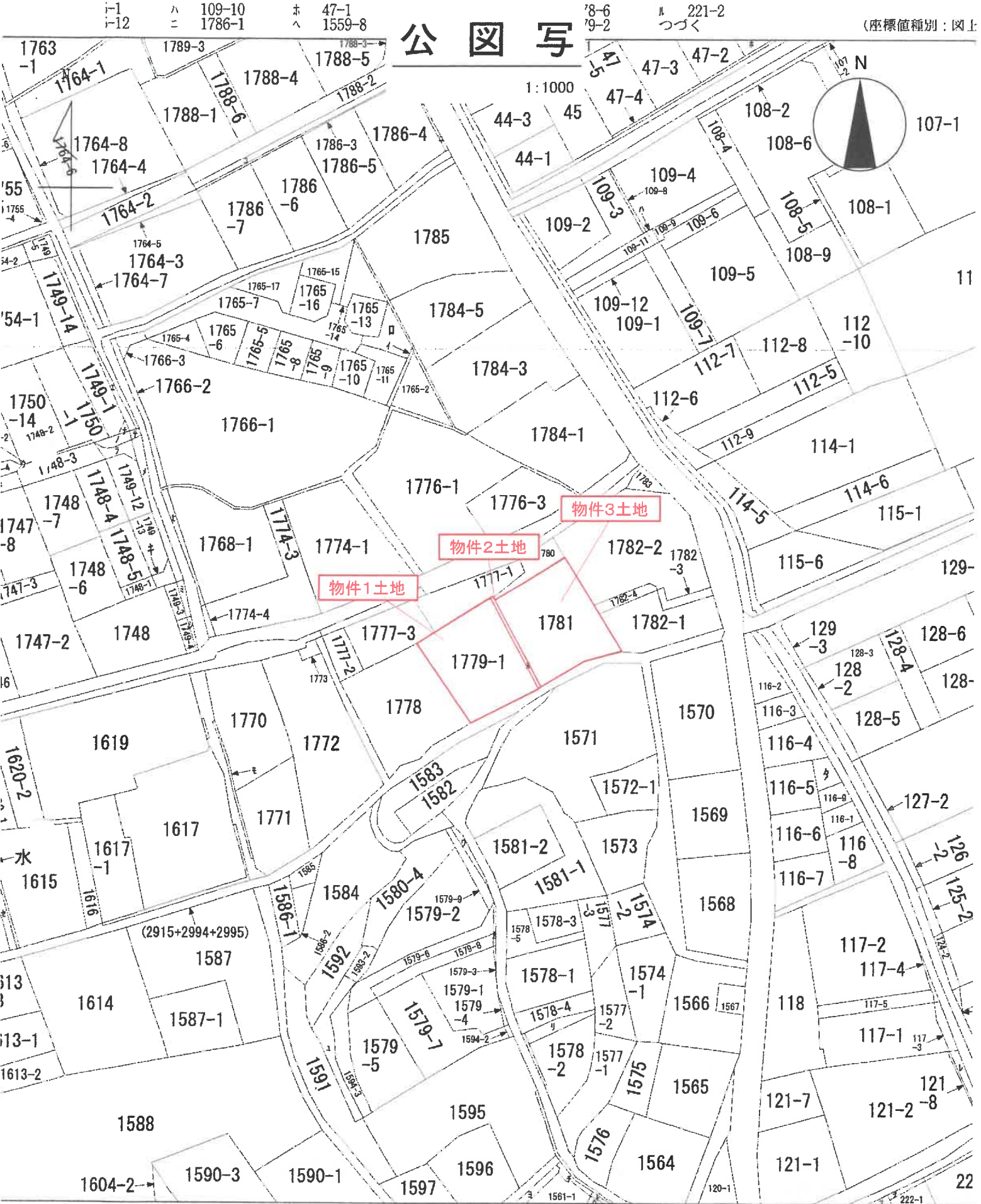
位置図

1:2500



対象物件

岡山市発行 岡山市域図



2879.973 (座標値種別：図上測定)



0333415

家屋番号

1779

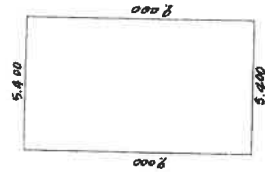
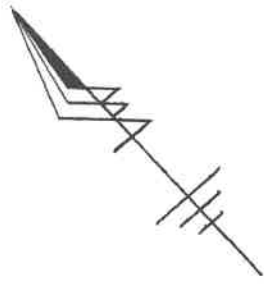
建物の所在

区 市 尾上字竹崎 1779

建 各 階 平 面 図

北区

北区

床面積 $5,400 \times 8,000 = 43,200 \text{ m}^2$ 

物件4建物



約71%縮小

作 製 年 月 日

昭和 50 年 7 月 23 日

縮 尺

1 / 200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 50 年 8 月 21 日登記

縮 尺

1 / 500

0333416

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号 1779-2

建物の所在 岡山市尾上字竹ノ端 1779番地

北 区

2 階 求 積

$$10.92 \times 4.55 = 49.686$$

床 面 積 49.68 m^2

1 階 求 積

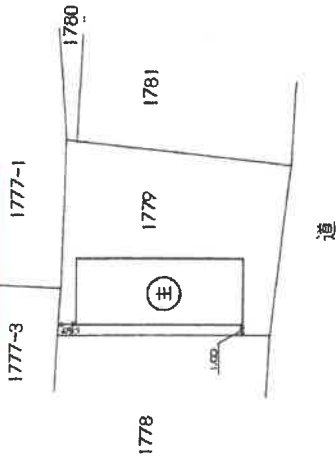
$$16.38 \times 6.37 = 104.3406$$

床 面 積 104.34 m^2

2 階

1 階

物件5建物



約71%縮小

作 製 者

土地家

1/250

申 請 人

尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

昭和58年10月11日登記

0333417

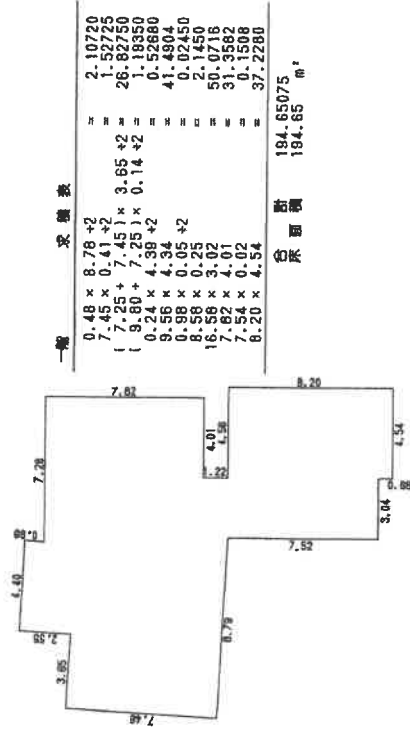
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

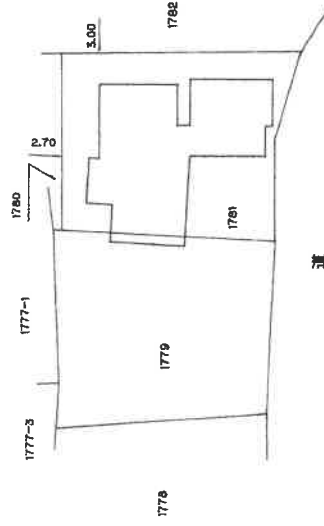
家屋番号 1781

建物の所在 岡山市尾上字竹ノ端1781番地、1779番地、

北区

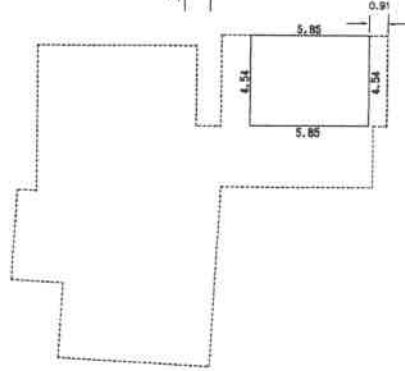


物件6建物



二階 求積表

5.85 × 4.54	=	26.5590
合 計		26.5590
床 面 積		26.55 m ²



約71%縮小

作製者 土地家屋調査士会

1/250

申請人

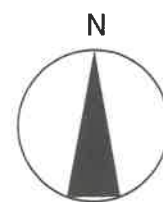
(岡山市土地家屋調査士会用紙)

平成2年12月14日

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S≒1:300



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。