

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	日 時 令和 8年10月15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11月 5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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,512,000 1,209,600	一括	310,000	47,397	0
1	256,000				
2	481,000				
3	775,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 岡山市南区東畦

地 番 145番25

地 目 宅地

地 積 38.70平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分18分の1

共有者 C 持分18分の1

共有者 D 持分18分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分2分の1

2 所 在 岡山市南区東畦

地 番 154番4

地 目 宅地

地 積 72.86平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分18分の1

共有者 C 持分18分の1

共有者 D 持分18分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分2分の1

3 所 在 岡山市南区東畦154番地4、145番地、145番地先

家屋 番号 154番4

種 類 居宅・車庫・物置

構 造 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階84.82平方メートル



物 件 目 録

2階84.82平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月27日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛 利 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者E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3】

本件建物につき、その敷地の一部（目的外土地（地番：985番4）の一部）の利用権が不明である。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 岡山市南区東畦

地 番 145番25

地 目 宅地

地 積 38.70平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分2分の1

2 所 在 岡山市南区東畦

地 番 154番4

地 目 宅地

地 積 72.86平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分2分の1

3 所 在 岡山市南区東畦154番地4、145番地、145番地先

家屋 番号 154番4

種 類 居宅・車庫・物置

構 造 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階84.82平方メートル



物 件 目 録

2階84.82平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分2分の1



令和7年(ケ)第134号
令和8年6月8日受理
令和8年7月15日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 石 岡 伸 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 所 在 岡山市南区東畦

地 番 145番25

地 目 宅地

地 積 38.70平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分18分の1

共有者 C 持分18分の1

共有者 D 持分18分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分2分の1

2 所 在 岡山市南区東畦

地 番 154番4

地 目 宅地

地 積 72.86平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分18分の1

共有者 C 持分18分の1

共有者 D 持分18分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分2分の1

3 所 在 岡山市南区東畦154番地4、145番地、145番地先

家屋 番号 154番4

種 類 居宅・車庫・物置

構 造 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階84.82平方メートル



物 件 目 録

2階84.82平方メートル

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分2分の1



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	☒ 物件1及び2の各土地は一体画地(ただし、目的外土地(用悪水路)介在)として物件3の建物の敷地として使用されている(土地建物位置関係図参照)。		
建物	物件 3		
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	☒ 建物共有者E ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で管理している。 ☐ 「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 平成 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

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	岡山市南区東畦		
地 番	9 8 5 番 4		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路		
地 積	☒ 5.66㎡(登記簿上の面積) (☐ 全部 ☒ 約4㎡(現況))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (岡山市))		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■F (建物共有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占 有 開 始 時 期	昭和54年 2月 日建物建築時から		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()]		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「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
■ B, C (共有者)	1 物件1及び2の各土地（以下「本件各土地」という。）並びに物件3の建物（以下「本件建物」という。）の共有名義人となっているB, C及びDは姉弟です。 2 私達姉弟は、裁判所から本件についての通知を受け取って、初めて、本件各土地及び本件建物の共有登記名義人になっていることを知りました。ついては、至急、3人とも家庭裁判所で相続放棄の手続きをして、本件競売手続から離脱しようと考えています。 3 本件各土地建物について、私達姉弟は、まったく何も知りません。
■ F (債務者兼共有者)	1 本件建物には、私の母である本件各土地建物共有者Eが、令和6年ころまで1人で住んでいましたが、その後転居し、現在は、同人が動産類を残置した空き家の状態で管理しています。なお、建物の立入調査については、遠方で立ち会うことができませんので、適宜、解錠等をし調査をして下さい。 2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 3 本件建物を増築したことはないと思います。 4 本件各土地と隣接土地所有者との間で境界等について特に争いがあるという話は聞いたことがありません。なお、公図上、本件建物が建っている下に水路が存するようですが、事情等については、まったく知りません。 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 3 のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真 4 ないし 15 のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、共有者 E が動産類を残置した空き家の状態で管理していると認めた。
- 4 本件建物は、立入調査をした結果、経年による全体的な老朽化が認められた。
- 5 物件 1 と 2 の土地の間には、公図上、目的外土地が存し、現況においても、その用悪水路(暗渠になっていると思われる。)の存在が建物東側から確認ができる。しかし、その占有権限については、関係人から具体的な説明はなく、同水路の占用許可も出されていないことから、判然としないので注意をされたい。
- 6 本件建物北側には下屋が存するが、建物と一体となっている(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
本件土地の北側が市道に接している(土地建物位置関係図, 写真 1 ないし 3 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
8 年 6 月 8 日 (月) 15 : 30 - 16 : 30 うち30分	岡山地方法務局	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 6 月 9 日 (火) 12 : 30 - 13 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8 年 6 月 9 日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者らに対し求陳㍻切 6/18 (郵券110*12)
8 年 6 月 12 日 (金) 16 : 00 - 16 : 20	当庁執行官室	B, C から聴取
8 年 6 月 22 日 (月) 10 : 00 - 10 : 20	当庁執行官室(電話)	F から聴取
8 年 7 月 3 日 (金) 9 : 30 - 10 : 15	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
8 年 7 月 7 日 (火) 16 : 00 - 16 : 15	岡山地方法務局	目的外土地登記全部事項証明書交付申請

(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。

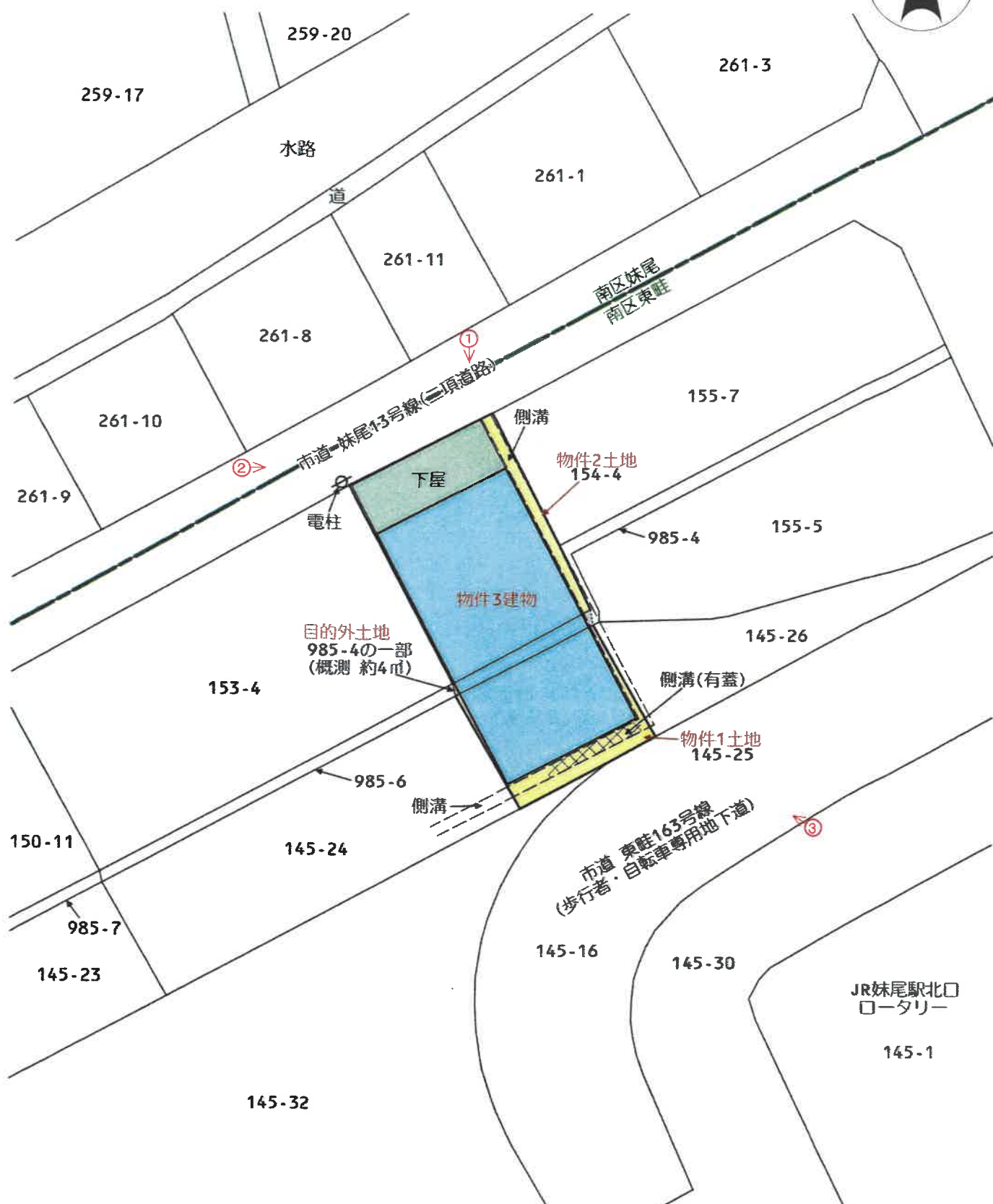
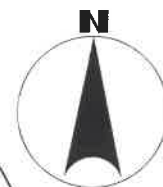
☒ 令和 8 年 7 月 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 G を立ち会わせ, 技術者に 1 階, 2 階の各扉をそれぞれ解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、道路、水路、側溝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。

(8枚目)

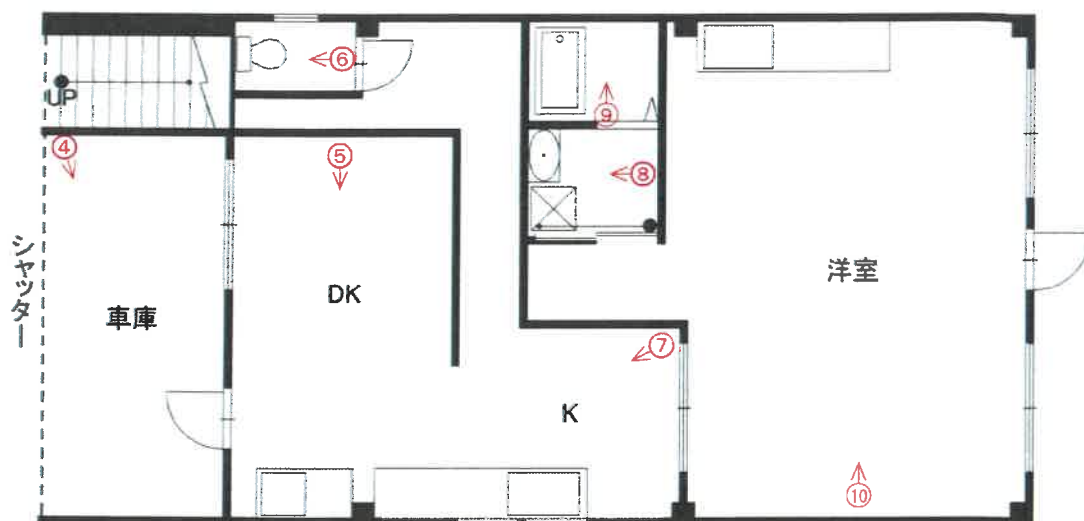
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

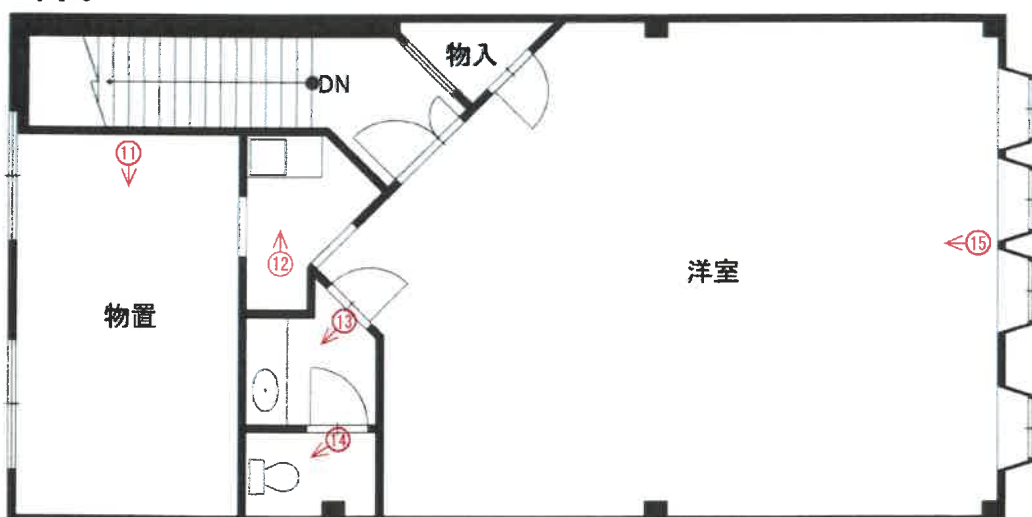
物件3建物



1階



2階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1



写真2

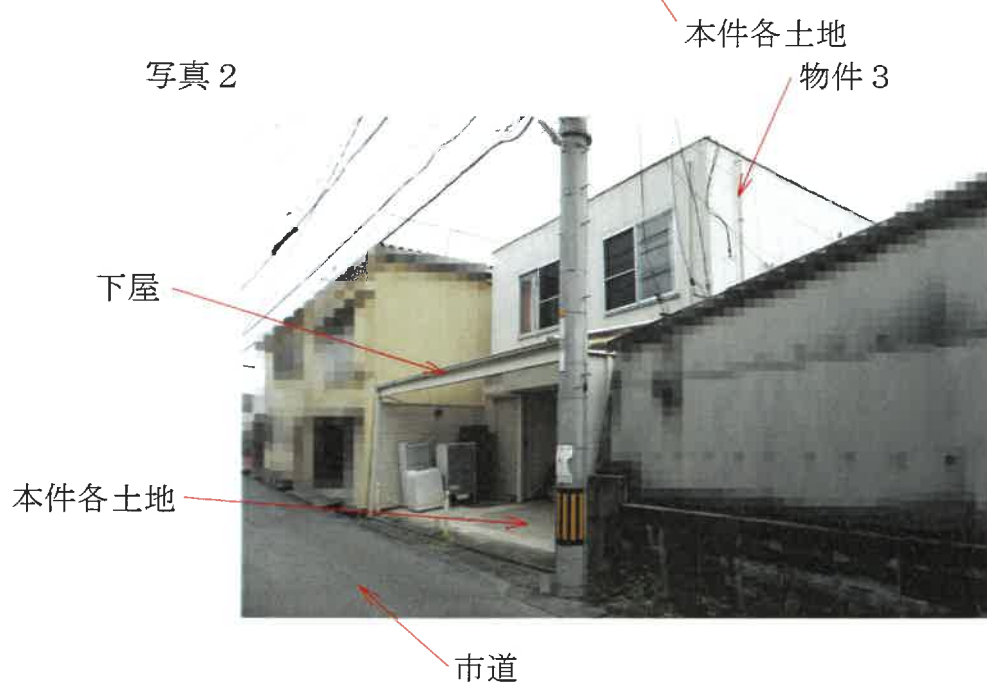


写真3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



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



評 第 26 - 0x226 号
令和 7 年 (ケ) 第 134 号
令和 8 年 7月 3日 現地調査
令和 8 年 7月 17日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

第1 評価額

項 目	物件番号	種 類	評 価 額
一括価格	一括 (物件1～3)	土 地 建 物	金 1,512,000 円
内訳価格	1	土 地	金 256,000 円
	2	土 地	金 481,000 円
	3	建 物	金 775,000 円

- ① 一括価格とは、物件番号記載の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格とは、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 上記土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等価格を建物自体の価格に加算した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、原則として買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件状況の変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	種類	所在等	登記	現況
1	土地	所在地 地目 地積	岡山市南区東畦 145番25 宅地 38.70 m ²	概ね同左。
2	土地	所在地 地目 地積	岡山市南区東畦 154番4 宅地 72.86 m ²	概ね同左。
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区東畦 154番地4、145番地、145番地先 154番4 居宅・車庫・物置 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根2階建 1階： 84.82 m ² 2階： 84.82 m ² 延： 169.64 m ²	所在地番は「岡山市南区東畦154番地4、145番地25、985番地4」である。
物件番号	特記事項			
-	対象1、2土地の間には公図上目的外土地(985番4の一部、約4m²、用悪水路、岡山市所有のいわゆる官地)が介在する。現況は水路であるが、その上をまたがって物件3建物が存する。当該水路は西側で締め切られており、実際の水路の流れは物件1、2土地の東～南側を迂回させるような形で側溝が設けられている。 目的外土地の占有について岡山市南区役所農林水産振興課によると、そもそも占有許可が得られない利用方法であり、現状は不法占有の状態といえ場合によっては原状回復を求める可能性があるとのことである。 また、岡山市建築指導課で建築確認の有無を調査したが判然とせず、違法建築である可能性があるので留意されたい。また、建物を再建築する場合は、官地にまたがった建築はできないので留意されたい。 以上から、対象物件は不法占有や違法建築のおそれ、再建築困難性等リスクの高い物件であることを十分に認識するよう留意されたい。			

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 一体 ） （物件1・2）

位 置・交 通	JR宇野 線 妹尾 駅 の 北西 方 直線 約 50 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	妹尾駅北口付近に所在する住宅や店舗等が建ち並ぶ旧来からの地域である。利便性や駅との位置関係が良好であるが、街路条件や画地内に介在する水路との関係等から土地の有効利用度は低い。
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 : 自動車駐車場附置義務条例適用地区 自転車駐車場附置義務条例適用地区
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 111.56 m ² 間 口 : 約 7.5 m 奥 行 : 約 16.5 m (目的外土地を含む、以下同じ) 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 概ね平坦
接 面 道 路	方 位 : 北 南 幅 員 : 約 3.8m 約 5.0m 舗 装 : 舗装 舗装 種 類 : 市道(妹尾13号線) 市道(東畦163号線) 高低差 : 略投稿 道路より数m高い 摘 要 : 42条2項道路 歩行者・自転車専用地下道入口で 備 考 : - 直接出入りはできない。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	目的外土地(985番4の一部)にまたがり物件1・2土地が一体で概ね全体が物件3建物の敷地として利用され、東～南側は水路となっている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。隣地の状況は一般住宅や兼用住宅、車庫のほか、南側には妹尾駅北口ロータリーが存する。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : なし ※供給処理施設における「あり」とは、対象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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象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	・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水-、洪水想定浸水(最大)0.5m以上3.0m未満(計画)-、液状化可能性あり、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・ 官地である目的外土地にまたがっており、不法占有状態といえる。詳細は前頁「第3 目的物件」記載の「特記事項」を参照されたい。 ・ 画地内東～南側の側溝は水路である目的外土地の付替えと思料され、側溝を閉切る等私権を行使した場合には近隣居住者とのトラブル発生リスクが高いため留意されたい。 ・ 地歴等から軟弱地盤である可能性が高い。 ・ 鉄道や駅による騒音が認められるので留意されたい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和54年2月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 47 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : 不詳
仕 様	外 壁 : サイディング等 天 井 : クロス貼り、アラワシ等 内 壁 : クロス貼り、化粧合板等 床 : 塩ビシート、フローリング等 その他 : -
建 物 の 品 等	並品等
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	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・ 1階は元々車庫・倉庫であったと推定され、部屋の区切りはパーティション的な簡易なもので、床もコンクリート土間に塩ビシート等床材を直接張った簡易なものである。 ・ 床面に傾きが生じている可能性があるので留意されたい。 ・ 築後50年近く経過しており、物理的損傷等が認められ、全体的に老朽化している。

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およ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 : 混在住宅地
 街路幅員 : 約 3.8 m
 地 積 : 約 150 m²
 間口・奥行 : 約 10 m × 約 15 m
 形 状 : 略長方形
 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/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
	55,600	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{115}$	50,300	50,000
A	公示地 岡山南-17	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 土地価格

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	土地価格 (円) カ
	50,000	0.70	1.00	111.56	0.60	2,340,000
1 (物件1・2)	A 地域	官地介在 0.70	-	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 0.70				

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
3	128,000	1.00	169.64	0.0029	60,000
	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 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 (円) ア	底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (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 (物件1・2)	2,340,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,170,000
		計	-	1.00	-	1,170,000

② 土地及び底地の内訳価格

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	1,170,000	34.7%	406,000
2		65.3%	764,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円)
建 物	土 地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
3	一体 (物件1・2)	2,340,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,170,000
			計	-	1.00	-	1,170,000

④ 土地利用権等付建物価格

物 件 番 号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア+イ
3	60,000	1,170,000	1,230,000

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)	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修 正 率	その他 減 価	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	406,000	-	0.90	0.70	1.00	256,000
2	764,000	1.00	0.90	0.70	1.00	481,000
3	1,230,000	1.00	0.90	0.70	1.00	775,000
一括 (物件1～3)	2,400,000	-	-	-	-	1,512,000
	上記①②③④参 照。	必要なし	官地介在による リスク、再建築 時の制約等から 売却困難物件と 認められ、その 市場性を考慮し て査定した。	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 : 岡山南-17
所在 : 岡山市南区妹尾字後田1369番3
価格 : 55,600 円/㎡
位置 : 妹尾駅 約650m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 191 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北 4m 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 : 住宅、アパート、小工場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
1	土 地	1,339,058 円	
2	土 地	2,521,028 円	
3	建 物	2,031,330 円	

※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

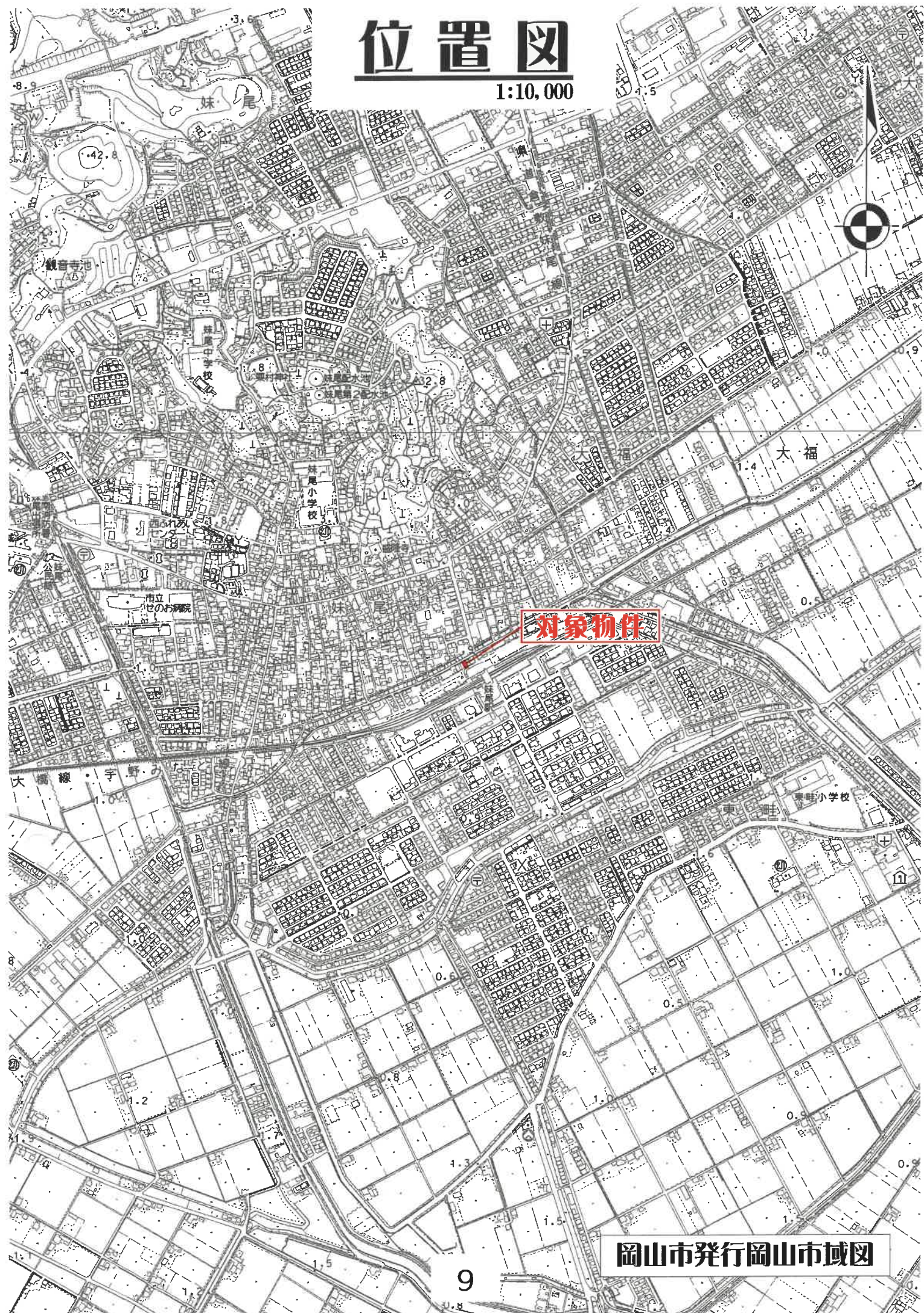
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

岡山市発行岡山市域図

位置図

1:2,500



対象物件

妹尾駅
駐車場

妹尾駅

妹尾駅前緑地

遊園地

東畦

岡山市発行岡山市域図

公図写

1:500

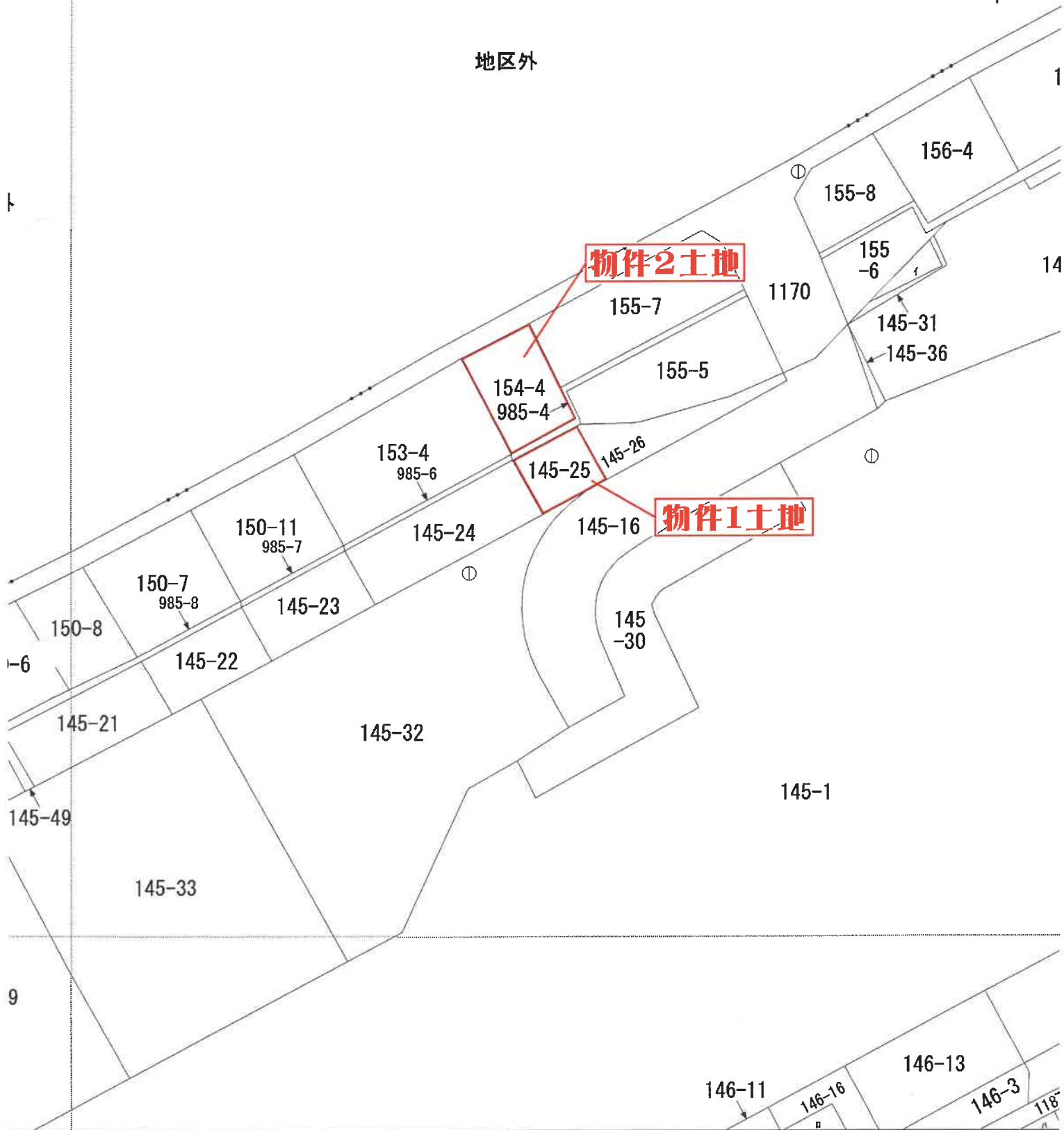
(座標値種別 図上測定)



地区外

物件2土地

物件1土地



0454626

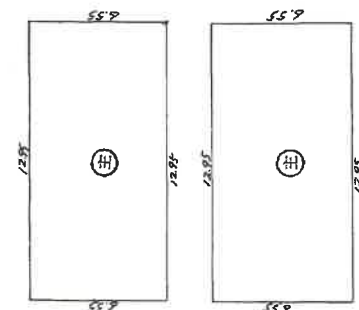
各 階 平 面 図

建 物 図 面

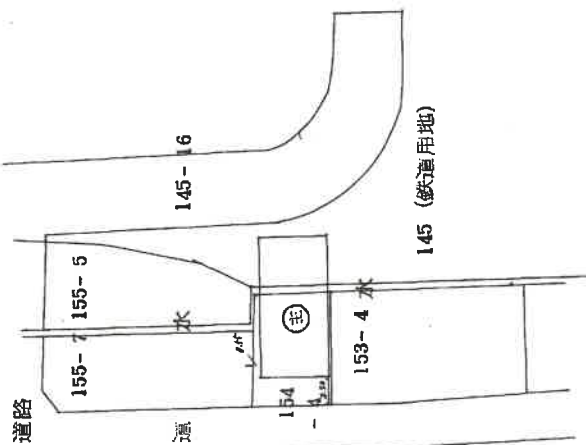
家 屋 番 号 1 5 4 番 4

建物の所在 岡山市東区154番地4、145番地、145番地左

南区



物件3建物



床面積

① 1階 $6.55 \times 12.95 = 84.8225 \text{ m}^2$

② 2階 $6.55 \times 12.95 = 84.8225 \text{ m}^2$

作 製 者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申 請 人

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

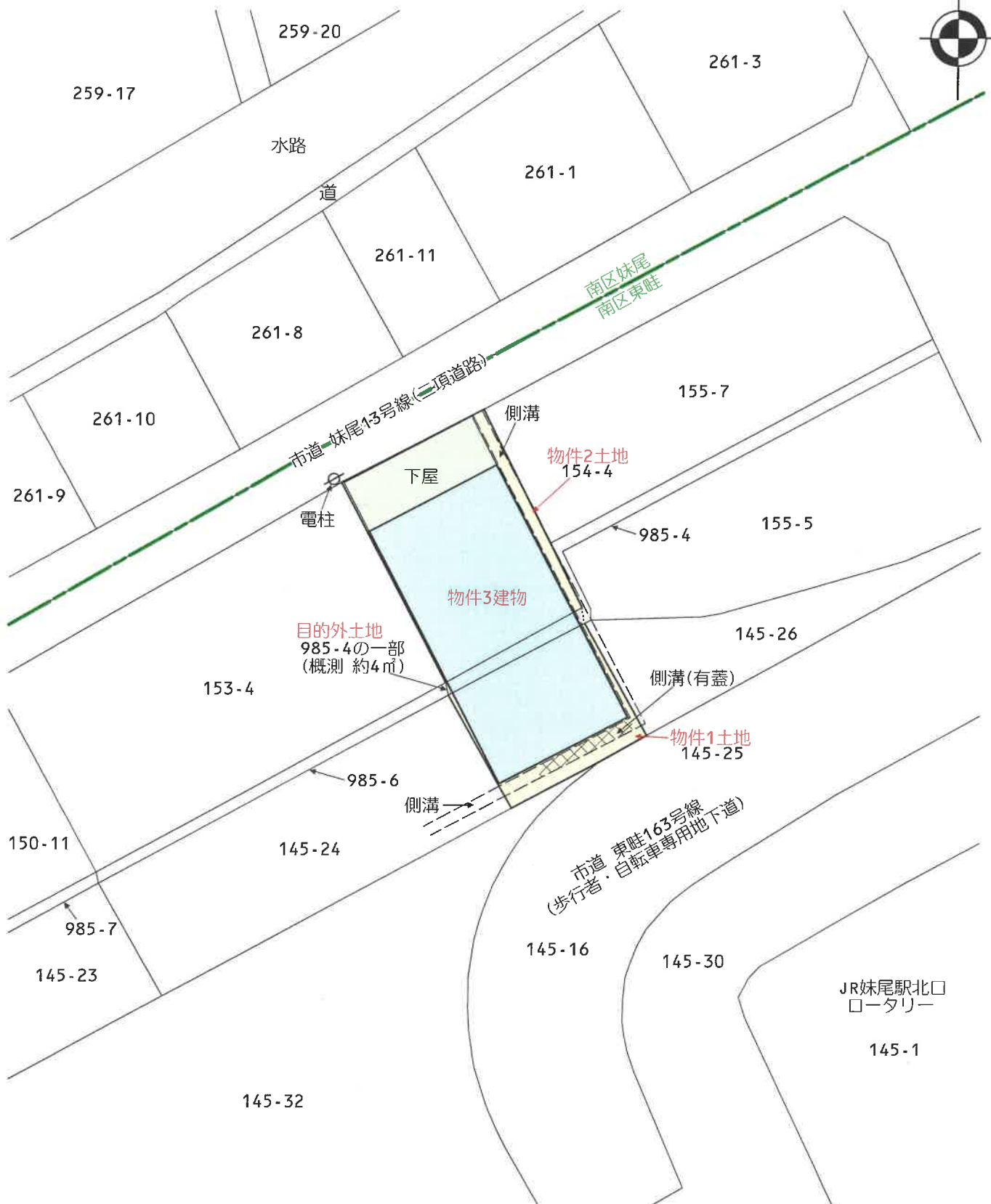
昭和 年 月 日 登記
平成

縮尺 1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地、建物、道路、水路、側溝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。