

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 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）
4～6, 8～10 , 12	12, 665, 000 10, 132, 000	一括	2, 540, 000	744, 078	0
4	1, 217, 000				
5	993, 000				
6	362, 000				
8	17, 000				
9	5, 000				
10	8, 000				
12	10, 063, 000				



物 件 目 録

4 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 6 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 0 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 7 1 . 1 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 7 番 2 8
地 目 宅地
地 積 4 . 0 1 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 岡山市北区撫川字野上田

地 番 1189番3

地 目 宅地

地 積 1.09平方メートル

所有者 A

10 所 在 岡山市北区撫川字野上田

地 番 1190番11

地 目 宅地

地 積 2.69平方メートル

所有者 A

12 所 在 岡山市北区撫川字野上田1186番地8、1186番地10、1186番地15

家屋 番号 1186番8

種 類 デイサービスセンター・グループホーム・事務所

構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下1階付2階建

床 面 積	1階	287.22平方メートル
	2階	460.25平方メートル
	地下1階	246.02平方メートル

所有者 株式会社ヒロ



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

1 不動産の表示

【物件番号4～6, 8～10, 12】

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4～6, 9, 10, 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号12】

地代の滞納あり。

《 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

4 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 6 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 7 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 0 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 7 1 . 1 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1 1 8 7 番 2 8
地 目 宅地
地 積 4 . 0 1 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 岡山市北区撫川字野上田

地 番 1189番3

地 目 宅地

地 積 1.09平方メートル

所有者 A

10 所 在 岡山市北区撫川字野上田

地 番 1190番11

地 目 宅地

地 積 2.69平方メートル

所有者 A

12 所 在 岡山市北区撫川字野上田1186番地8、1186番地10、1186番地15

家屋 番号 1186番8

種 類 デイサービスセンター・グループホーム・事務所

構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下1階付2階建

床 面 積	1階	287.22平方メートル
	2階	460.25平方メートル
	地下1階	246.02平方メートル

所有者 株式会社ヒロ



令和7年(ケ)第89号
令和7年9月16日受理
令和7年11月18日提出

現況調査報告書

(物件4～6, 8～10及び12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

4 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1186番8
地 目 宅地
地 積 324.70平方メートル
所有者 A

5 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1186番10
地 目 宅地
地 積 248.04平方メートル
所有者 A

6 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1186番15
地 目 宅地
地 積 71.10平方メートル
所有者 A

8 所 在 岡山市北区撫川字野上田
地 番 1187番28
地 目 宅地
地 積 4.01平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 岡山市北区撫川字野上田

地 番 1189番3

地 目 宅地

地 積 1.09平方メートル

所有者 A

10 所 在 岡山市北区撫川字野上田

地 番 1190番11

地 目 宅地

地 積 2.69平方メートル

所有者 A

12 所 在 岡山市北区撫川字野上田1186番地8、1186番地10、1186番地15

家屋 番号 1186番8

種 類 デイサービスセンター・グループホーム・事務所

構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下1階付2階建

床 面 積 1階 287.22平方メートル
 2階 460.25平方メートル
 地下1階 246.02平方メートル

所有者 株式会社ヒロ



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 4 ないし 6 及び 8 ないし 1 0		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件4～6, 8～10) ☐ 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	☒ 物件 4 ないし 6 及び 8 ないし 1 0 の各土地は一体画地として物件 1 2 の建物の敷地となっている (土地建物位置関係図参照)。		
建 物	物件 1 2		
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 { 種 類 : ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4ないし6及び8ないし10関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者会社 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年 8月 日 (建物建築時から)	
最初の	契約日	平成17年 8月 日	
契約等	期間	平成17年 8月 日から ■平成19年 8月 日まで 2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	期間	平成19年 8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160,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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		■現在、地代については滞納状態である。	
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
■債務者兼所有者会社及びA破産管財人	1 私は、物件4ないし6及び8ないし10の各土地(以下「本件各土地」という。)の所有者A及び物件12の建物(以下「本件建物」という。)の所有者会社の破産管財人です。 2 所有者会社及びAの破産手続は係属中で、本件各土地建物については放棄しておらず、私が破産財団として管理しています。
■A (土地所有者)	1 私は、本件各土地の所有者であり、債務者兼所有者会社の元役員です。 2 本件建物は、現在、動産類を残置した空き家の状態となっています。 3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 4 本件各土地は、債務者兼所有者会社に対して賃貸していますが、現在、地代は滞納状態となっています。 5 本件建物につき、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありません。 6 本件各土地北西付近に存する浄化槽については、1、2階を賃借してデイサービスセンター・グループホームを営んでいた会社の従業員が浄化槽内へ異物を投棄したことが原因でガスが発生し問題となったことがあります。その後数年が経過していますが、問題は解決しておらず、現在も有毒ガスが発生する危険性があると思います。 7 本件建物の空調設備の一部は、件外1186番1の土地上に存する建物の上に設置され本件建物とパイプにより接続されており、仮に本件建物を第三者が取得した場合は、越境して置かれている同設備及びパイプを撤去する必要があると思います。また、本件建物の西側に存するバルコニー、外階段の一部分は、同件外土地に越境しており、逆に同件外土地上に存する建物の下屋の一部分は、本件各土地に越境している状態となっていますので、所有者が異なる状態となったときは、双方の話し合いが必要だと考えます。その他、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はありません。 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8のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真9ないし69のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、動産類が残置された空き家の状態で管理されていることが認められた。
- 4 本件建物の空調設備、バルコニー、外階段等の一部分は、関係人の陳述のとおり、件外1186番1（登記名義人：A、地目：宅地、地積：677.04㎡）の土地上に越境して存し、また、同件外土地上に存する建物の下屋の一部分が本件各土地に越境して存することが認められたので注意されたい（土地建物位置関係図、写真7、8参照）。
- 5 物件5の土地の南端部分は、現場で概測した結果等から、セットバックにより道路の一部になっている可能性が認められたので注意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件各土地の南及び南東側付近は市道に、東及び北側は位置指定道路にそれぞれ接している（土地建物位置関係図、写真1ないし5参照）。

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9月22日(月) 11:30-13:15 うち30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9月22日(月) 13:45-14:30 うち20分	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 Aから聴取
7年10月10日(金) 9:30-9:40	当庁執行官室(電話)	破産管財人から聴取
7年10月23日(木) 13:30-15:00	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 Aから聴取
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。

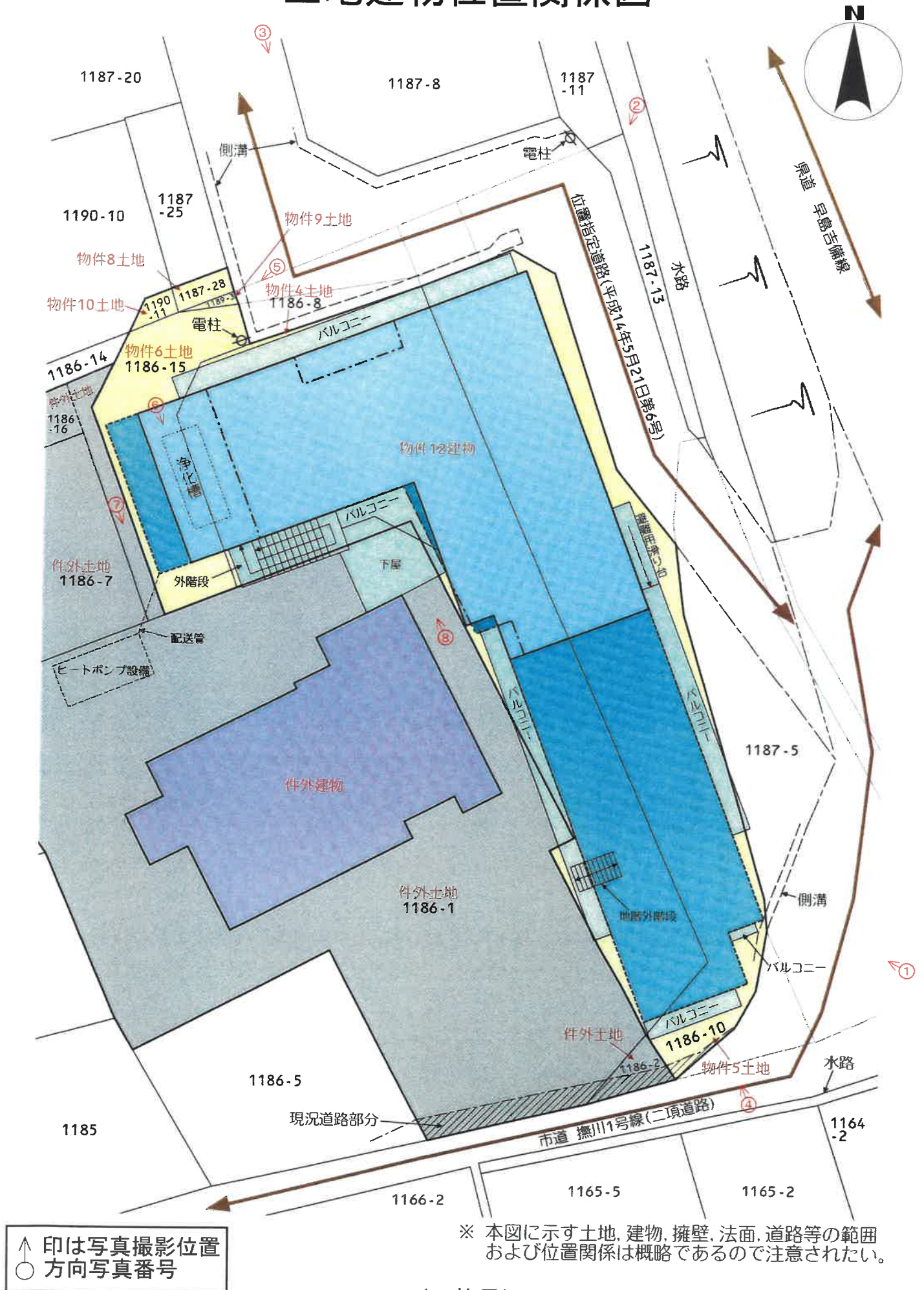
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

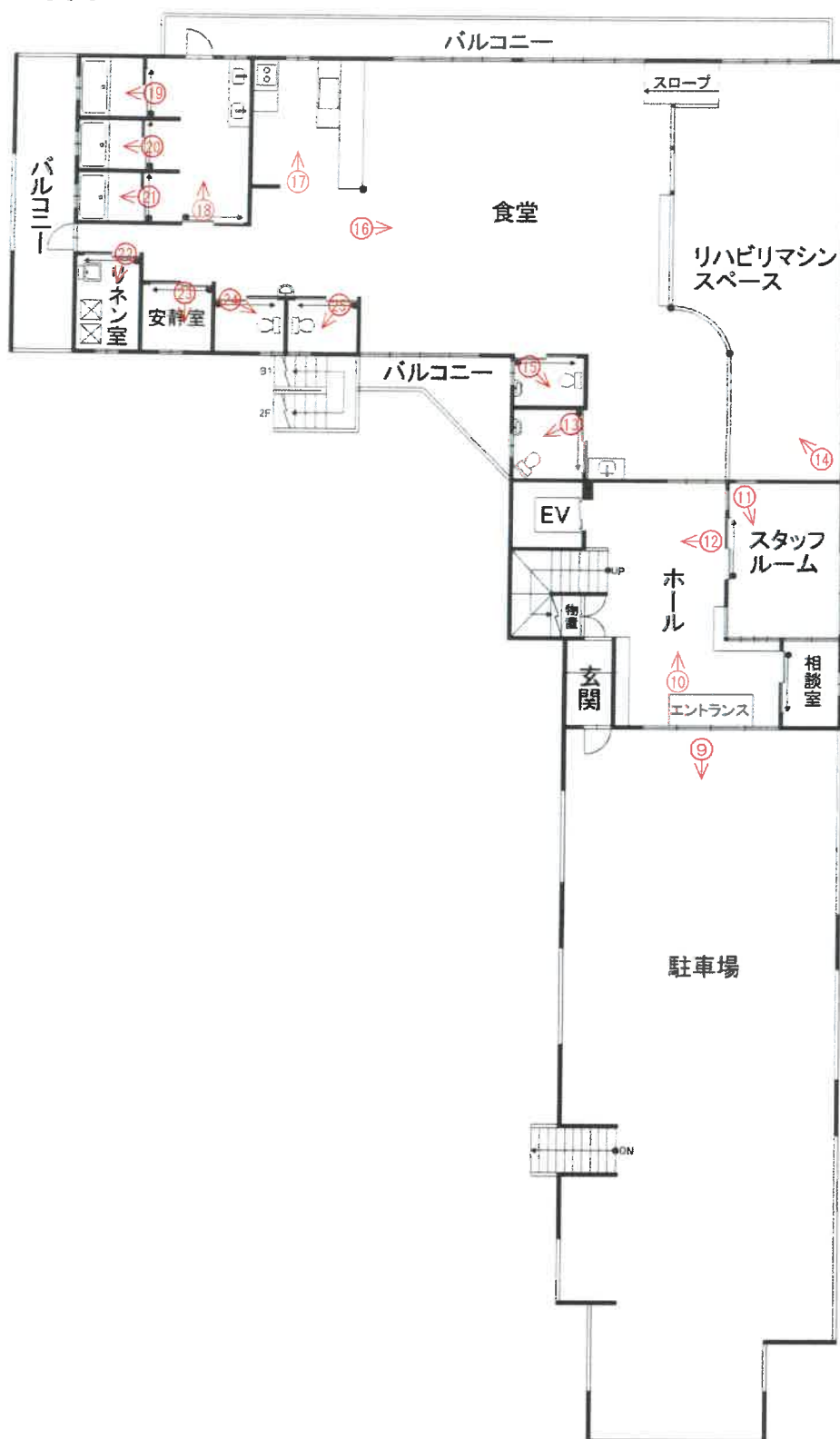


建物間取図

物件12 建物



1階

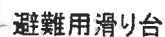


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

物件12建物



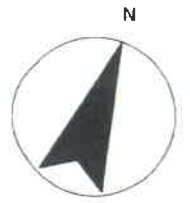
2階



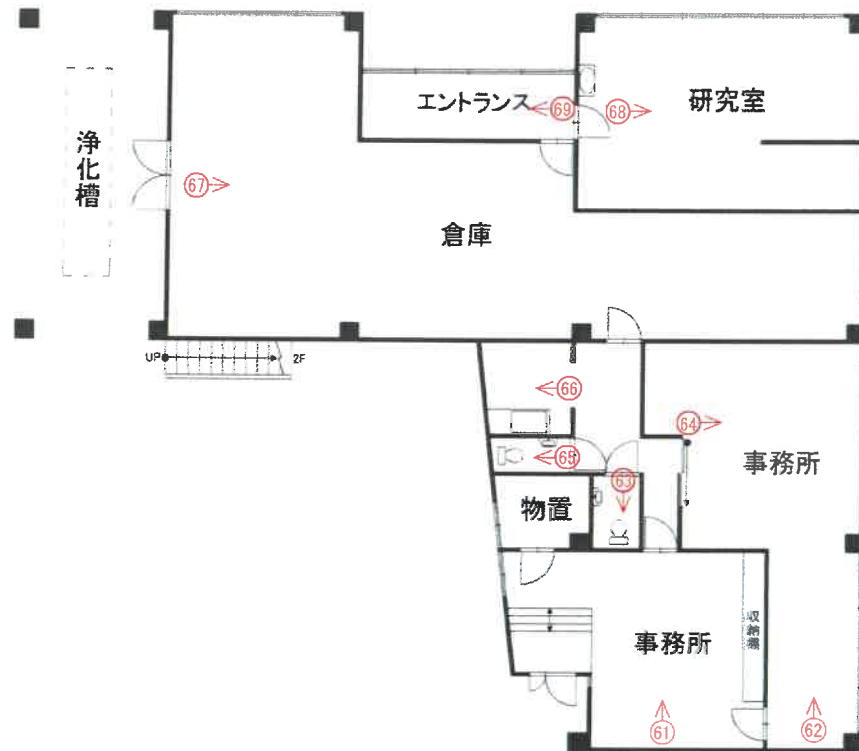
(10枚目)

建物間取図

物件12建物



地下1階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

物件 1 2



本件各土地

市道

写真 2

物件 1 2



本件各土地

位置指定道路

写真 3

物件 1 2



位置指定道路

写真 4

物件 1 2



写真 5

市道
物件 1 2



位置指定道路

本件各土地

写真 6



本件各土地

浄化槽

写真7

物件1 2 パイプ 件外土地上に存する空調設備



写真8

下屋

件外1186-16付近

物件1 2

件外土地上に
存する建物



件外1186-1

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



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



評 第 25 - 0x217 号
令和 7 年 (ケ) 第 89 号
令和 7 年 10月 23日 現地調査
令和 7 年 11月 19日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書
(物件4～6・8～10・12)

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4～6・8～ 10・12)	土 地 建 物	金 25,836,000 円
内訳価格	4	土 地	金 2,482,800 円
	5	土 地	金 2,025,500 円
	6	土 地	金 736,300 円
	8	土 地	金 33,600 円
	9	土 地	金 7,800 円
	10	土 地	金 15,500 円
	12	建 物	金 20,534,500 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、瑕疵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
4	土地	所在地 在番 地目 地積	岡山市北区撫川字野上田 1186番8 宅地 324.70 m ²	概ね同左。
5	土地	所在地 在番 地目 地積	岡山市北区撫川字野上田 1186番10 宅地 248.04 m ²	概ね同左。
6	土地	所在地 在番 地目 地積	岡山市北区撫川字野上田 1186番15 宅地 71.10 m ²	概ね同左。

物 件 番 号	種 類	所 在 等	登 記	現 況
8	土 地	所 在 番 地 目 地 積	岡山市北区撫川字野上田 1187番28 宅地 4.01 m ²	概ね同左。
9	土 地	所 在 番 地 目 地 積	岡山市北区撫川字野上田 1189番3 宅地 1.09 m ²	概ね同左。
10	土 地	所 在 番 地 目 地 積	岡山市北区撫川字野上田 1190番11 宅地 2.69 m ²	概ね同左。
12	建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡山市北区撫川字野上田 1186番地8、1186番地10、1186番 地15 1186番8 デイサービスセンター・グループ ホーム・事務所 木・鉄筋コンクリート造かわらぶ き地下1階付2階建 1 階： 287.22 m ² 2 階： 460.25 m ² 地下1階： 246.02 m ² 延： 993.49 m ²	概ね同左。
物 件 番 号	特 記 事 項			
-	関係者の陳述によると本件対象物件には土壌汚染や有毒ガス発生のあることなので、買受けにあたって留意されたい(詳細は「現況調査報告書」を参照されたい)。 物件12建物の空調設備、バルコニー、外階段等の一部は件外土地(1186番1)上に越境し、また、同伴外土地上に存する件外建物の下屋の一部が本件対象土地上に越境していると認められるので、買受けにあたっては十分留意されたい(詳細は「現況調査報告書」を参照されたい)。 国土調査済みの地域ではあるが、利用状況等から対象土地や隣接土地の境界については判然としないので留意されたい。			

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 一体 ） （物件4～6・8～10）

位 置・交 通	JR山陽本 線 庭瀬 駅 の 西 方 直線 約 1,100 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道岡山倉敷線南背後の足守川右岸堤防下に開発された新興の住宅団地を中心とした住宅地域である。
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 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : 一部は河川保全区域(二級河川足守川)
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 651.63. m ² 間 口 : 約 15.0 m (北側接道距離) 奥 行 : 約 45.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 北 東 南 幅 員 : 約 6.0m 約 4.0m 約 3.0m(現況) 舗 装 : 舗装 舗装 舗装 種 類 : 位置指定道路 位置指定道路・市道 市道 高低差 : 略等高 道路より低い 略等高 摘 要 : 42条1項道路 42条1項道路 42条2項道路 備 考 : 路線名は付属資料「土地建物位置関係図」参照
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件4～6、8～10土地が一体で物件12建物の敷地および私道からの進入路として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。なお、南側市道に面する部分はセットバックのため市道と一体的に道路として利用されている。周辺の状況は住宅が建ち並び、東側は県道等をはさんで足守川が存する。
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、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)3.0～5.0m(計画)0.5～3.0m、液状化可能性高い、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・関係者によると浄化槽から土壤汚染や有毒ガス発生の恐れがあるとのことである。 ・件外土地(1186番1)上に存する件外建物の下屋の一部が本件土地上に越境していると認められるので、買受けにあたっては十分留意されたい。 ・物件5土地南端部分はセットバックにより現況は市道と一体的に道路の用に供されているものと推定される。 ・対象土地や隣接土地の境界は全体的に判然としないので留意されたい。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 12)

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 : 平成17年8月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 20 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : コンクリート打放仕上げ、サイディング、左官仕上げ等 (事務所) (グループホーム・デイサービス) (倉庫) 天 井 : 石膏ボード等 クロス貼り等 - 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 コンパネ等 床 : フローリング等 フローリング、タイルカーペット等 コンパネ等 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 記 事 項	・関係者によると浄化槽から土壌汚染、有毒ガスが発生する恐れがあるとのことである。 ・空調設備が件外土地(1186番1)に越境して設置されているので留意されたい。 ・バルコニー、外階段等が同件外土地にはみ出しているので留意されたい。 ・長期間空家として放置されており、築後経過年数と比べ老朽化が進んでいると認められる。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 土地

対象物件が所在する地域の標準画地価格を求め、これに評価対象地の個別格差修正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 : 住宅地
 街路幅員 : 約 6.0 m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約 12 m × 約 17 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/㎡) 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
A	68,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	63,600	63,600
	公示地 岡山北-13	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
一体 (物件4～ 6・8～10)	63,600	0.65	1.00	651.63	0.80	21,550,000
	A 地域	規模大 0.90 三方路 1.02 形状 0.85 土壌汚染等リスク 0.98 河川保全区域 0.90 隣接不動産との関係 0.95 相乗積 0.65	-	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

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
4	63,600	0.59	1.00	324.70	0.80	9,750,000
	A 地域	規模大	-	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
		間口奥行の関係				
		形状				
		土壤汚染等リスク				
		河川保全区域				
		隣接不動産との関係				
		相乗積				
5	63,600	0.63	1.00	248.04	0.80	7,950,000
	A 地域	規模大	-	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
		三方路				
		形状				
		土壤汚染等リスク				
		河川保全区域				
		隣接不動産との関係				
		相乗積				
6	63,600	0.80	1.00	71.10	0.80	2,890,000
	A 地域	規模小	-	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
		高低差				
		形状				
		土壤汚染等リスク				
		隣接不動産との関係				
		相乗積				
8	63,600	0.50	1.00	4.01	1.00	130,000
	A 地域	端画地	-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
		相乗積				
9	63,600	0.50	1.00	1.09	1.00	30,000
	A 地域	端画地	-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
		相乗積				
10	63,600	0.34	1.00	2.69	1.00	60,000
	A 地域	端画地	-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
		無道路地				
		土壤汚染等リスク				
		相乗積				

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
12	204,000	1.00	993.49	0.0960	19,460,000
	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 底地等価格

物 件 番 号	建付地等価格 (円) ア	底地等割合				※ 類型による 市場性修正 エ	底地等価格 (円) オ：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4～ 6・8～10)	21,550,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	6,465,000
		計	-	1.00	-	-	6,465,000
4	9,750,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	2,925,000
		計	-	1.00	-	-	2,925,000
5	7,950,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	2,385,000
		計	-	1.00	-	-	2,385,000
6	2,890,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	867,000
		計	-	1.00	-	-	867,000
8	130,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	39,000
		計	-	1.00	-	-	39,000
9	30,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	9,000
		計	-	1.00	-	-	9,000

物 件 番 号	建付地等価格 (円) ア	底地等割合				※ 類型による 市場性修正 エ	底地等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
10	60,000	-	借地権	1.00	0.50	0.60	18,000
		計	-	1.00	-	-	18,000

※ 底地単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地等価格 (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	
12	一体 (物件4～6・ 8～10)	21,550,000	-	借地権	1.00	0.50	10,775,000
			計	-	1.00	-	10,775,000

③ 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	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円) エ：(ア+イ)×ウ
12	19,460,000	10,775,000	0.80	24,188,000

※土地利用権付建物単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

④ 個別価格(積算価格)の査定

物件番号	底地等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	構成割合 キ
4	2,925,000	-	0.90	0.70	1.00	1,843,000	9.61%
5	2,385,000	-	0.90	0.70	1.00	1,503,000	7.84%
6	867,000	-	0.90	0.70	1.00	546,000	2.85%
8	39,000	-	0.90	0.70	1.00	25,000	0.13%
9	9,000	-	0.90	0.70	1.00	6,000	0.03%
10	18,000	-	0.90	0.70	1.00	11,000	0.06%
12	24,188,000	-	0.90	0.70	1.00	15,238,000	79.48%
計	30,431,000	-	-	-	-	19,172,000	100.00%
	上記①②③参照。	必要なし	特殊物件であり、売却困難物件としての市場性を勘案して査定した。	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	各物件の個別価格の構成割合。

⑤ 一括価格(積算価格)の査定

物件番号	土地建物一括価格 (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
一括 (物件4～6・8～10・12)	41,010,000	1.00	0.90	0.70	1.00	25,836,000
	土地一体価格と建物自体価格の合計額。	必要なし	特殊物件であり、売却困難物件としての市場性を勘案して査定した。	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

⑥ 内訳価格(積算価格)の査定

物件番号	一括価格 ア (円)	個別価格の構成割合 イ	内訳価格 ウ (円)
4	25,836,000	9.61%	2,482,800
5		7.84%	2,025,500
6		2.85%	736,300
8		0.13%	33,600
9		0.03%	7,800
10		0.06%	15,500
12		79.48%	20,534,500
	上記⑤参照。	上記④参照。	ウ：ア×イ

II 収益価格の試算

対象不動産はデイサービス事業者に賃貸することを前提に建築された物件で他用途への転用が困難である。同種事業者への賃貸を想定することに一定の合理性が認められるが、設計や設備が機能的陳腐化しており、新規で賃貸借に供することは困難と認められる。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 : 岡山北-13
所 在 : 岡山市北区庭瀬字西城丸894番4
価 格 : 68,000 円/㎡
位 置 : 庭瀬駅 約400m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 211 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 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 : 一般住宅が多い駅近くの既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
4	土 地	8,295,110 円	
5	土 地	6,336,677 円	
6	土 地	106,294 円	雑種地
8	土 地	6,716 円	雑種地
9	土 地	1,825 円	雑種地
10	土 地	4,505 円	雑種地
12	建 物	40,900,526 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。

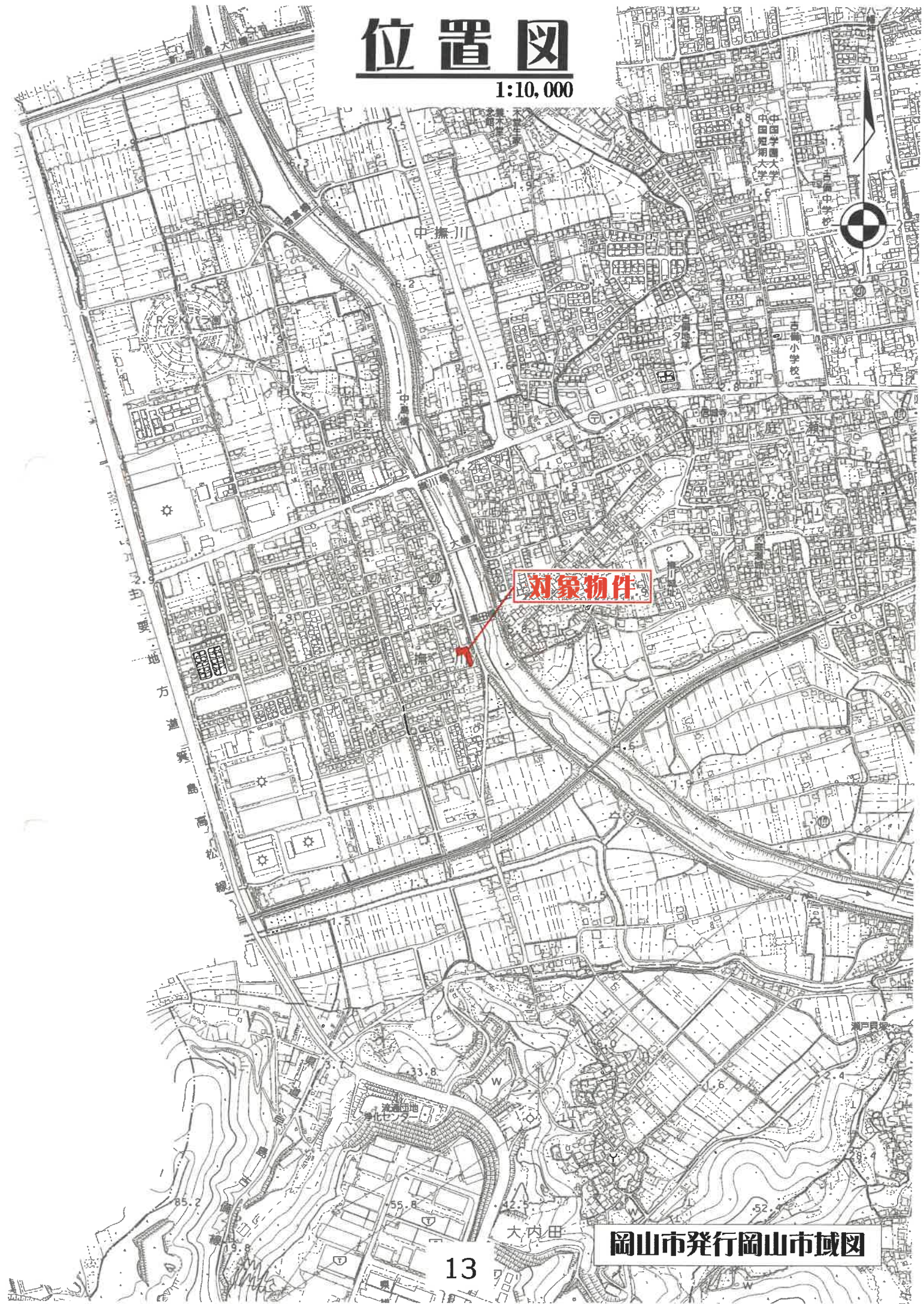
第7 附属資料の表示

- 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

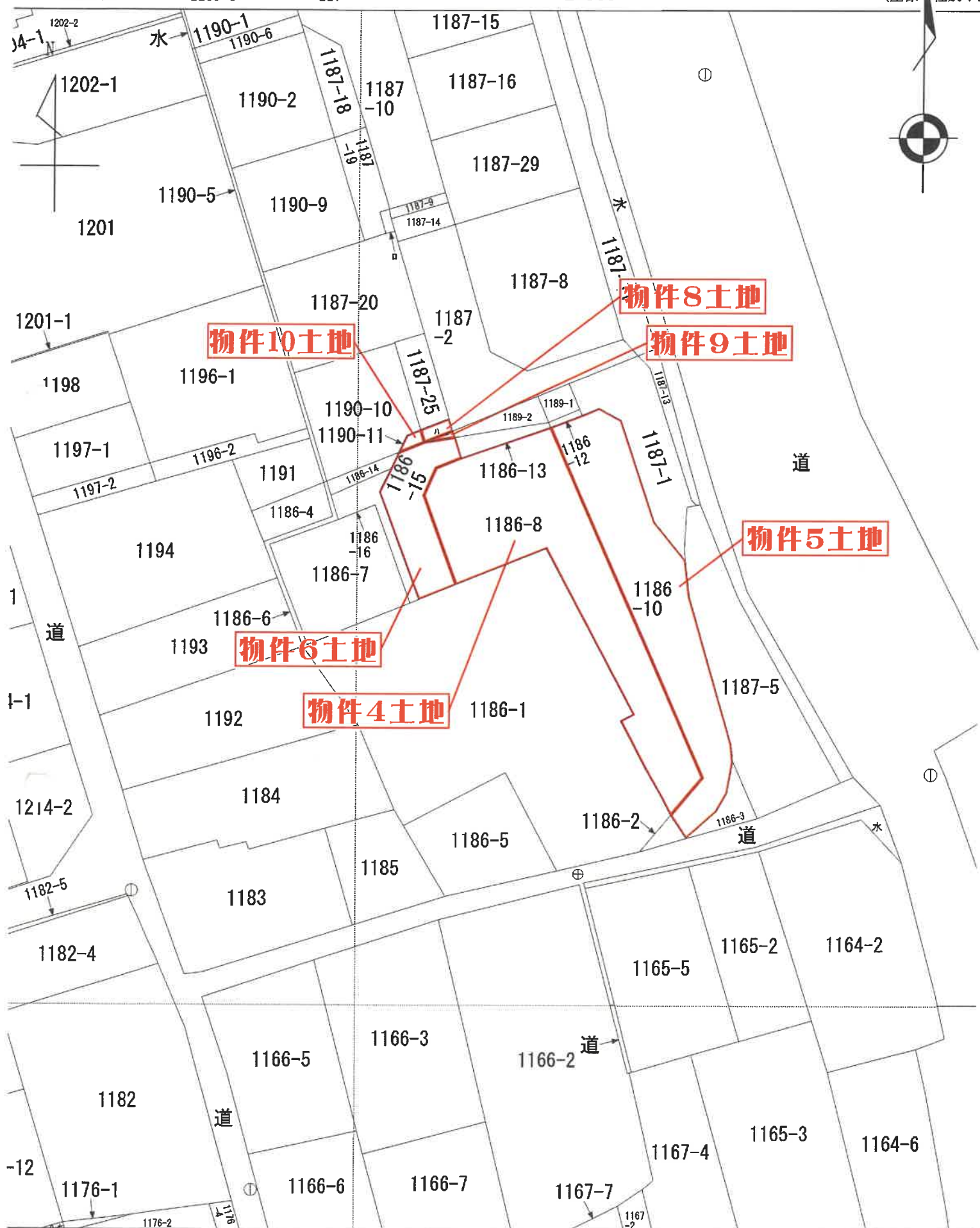
岡山市発行岡山市域図

公図写

イ 1164-3 ハ 1187-28 ホ 117
ロ 1187-22 ニ 1189-3 ヘ 117

1:500

(座標 種別: E)



平成 17 年 9 月 21 日 登記

建物図面

各階平面図

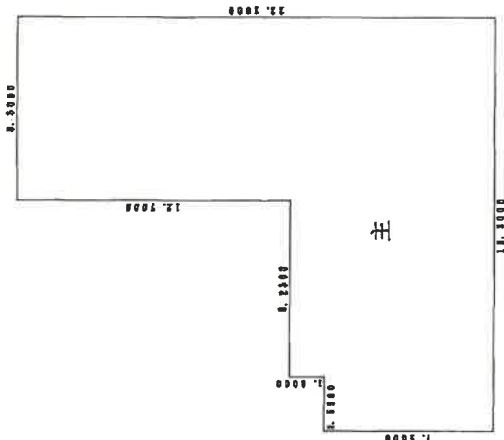
0442873

家屋番号 1186番8

建物の所在 岡山市瀬川字野上田1186番地8・1186番地10・1186番地15
北区

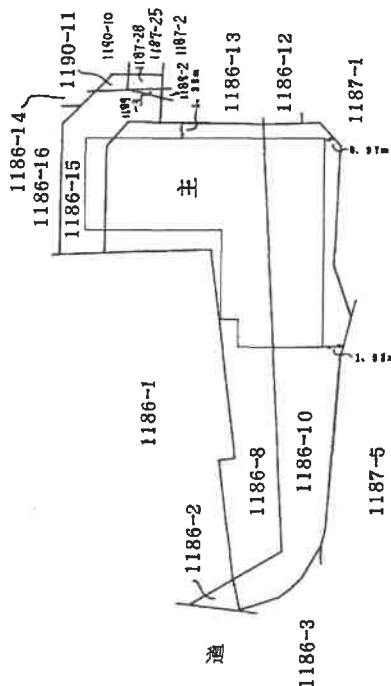
1階

物件12建物



求積表

12.7000	×	8.5000	=	107.95000000
7.9000	×	2.5500	=	20.14500000
9.5000	×	16.7500	=	159.12500000
合計				287.22000000
床面積				287.22㎡



平成 17 年 9 月 21 日 登記

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

約71%縮小

0442874

各階平面図

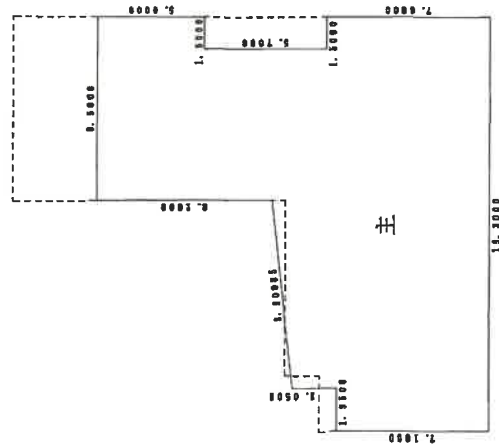
平成 17 年 8 月 21 日 登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 1186番8

建物の所在 岡山市瀬川字野上田1186番地8・1186番地10・1186番地15
北区

地下1階

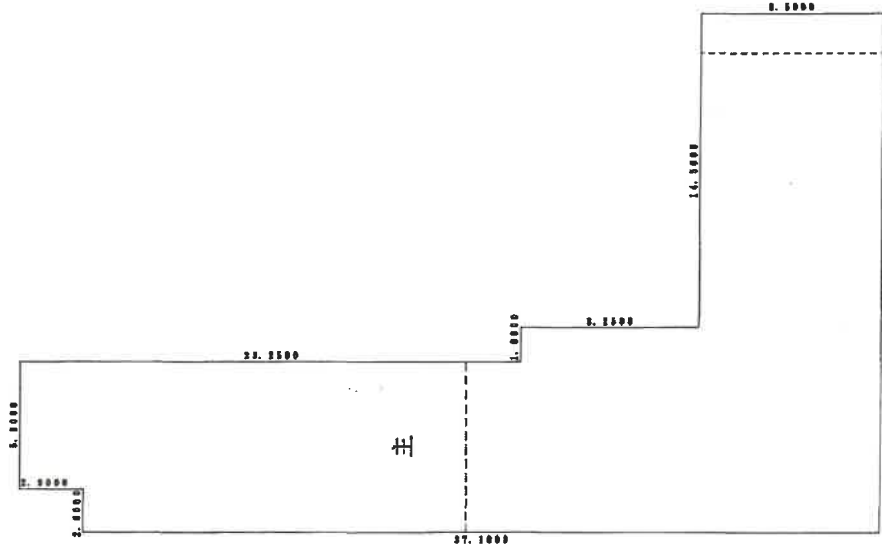


求積表

5.0000	×	1.5000	=	7.50000000				
10.7000	×	7.0000	=	74.90000000				
(7.1000	×	1.9500	=	13.84500000				
9.1500	+	10.1000	)	×	8.8500	/2	=	85.18125000
7.6000	×	8.5000	=	64.60000000				
合計				246.02625000				
床面積				246.02㎡				

2階

物件12建物



求積表

14.5000	×	8.5000	=	123.25000000
5.9000	×	2.9000	=	17.11000000
7.9000	×	20.3500	=	160.76500000
9.5000	×	16.7500	=	159.12500000
合計				460.25000000
床面積				460.25㎡

作製者 土地家屋調査士

(平成 17 年 9 月 15 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

約71%縮小

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

S $\doteq$ 1 : 250

S ≐ 1 : 250

