

(注意)

本件売却対象は、

物件 1 ～ 4 のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 9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11月 5日 午前 9時00分から 令和 8年11月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19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12月10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10月 9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）
1～4	3,433,000 2,746,400	一括	690,000	38,898	0
1	658,000				
2	1,052,000				
3	1,195,000				
4	528,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目
地 番 1078番1
地 目 宅地
地 積 148.76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

2 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目
地 番 1078番7
地 目 宅地
地 積 238.01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

3 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目1078番地1
家屋 番号 696番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階121.98平方メートル
2階112.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約173平方メートル
2階約128平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階12.56平方メートル
2階10.90平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.13平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目1078番地1

家屋 番号 697番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階65.45平方メートル
2階43.96平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約76平方メートル
2階約40平方メートル



※11※

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.56平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8 年 2 月 2 6 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 ～ 4】
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 ～ 4】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 3】
本件共有者らが占有している。
【物件番号 4】
本件共有者らが占有している。
- 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目

地 番 1078番1

地 目 宅地

地 積 148.76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

2 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目

地 番 1078番7

地 目 宅地

地 積 238.01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

3 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目1078番地1

家屋 番号 696番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階121.98平方メートル

2階112.06平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階約173平方メートル
 2階約128平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階12.56平方メートル
 2階10.90平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.13平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目1078番地1

家屋 番号 697番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階65.45平方メートル
 2階43.96平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約76平方メートル
 2階約40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.56平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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1～4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

1 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目

地 番 1078番1

地 目 宅地

地 積 148.76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

2 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目

地 番 1078番7

地 目 宅地

地 積 238.01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

3 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目1078番地1

家屋 番号 696番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階121.98平方メートル
2階112.06平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階12.56平方メートル
2階10.90平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.13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

4 所 在 岡山市東区西大寺中三丁目1078番地1

家屋 番号 697番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階65.45平方メートル
2階43.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.56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



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市東区西大寺中三丁目21-12		
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 上記の者が本土地に下記及び4枚目記載の建物を所有し、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として、物件3及び4の各建物の敷地となっている(土地建物位置関係図)。		
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が異なる。 ☒ 主たる建物 ☒ 床面積：1階：約173㎡, 2階：約128㎡ ☒ 附属建物 附属建物符号1, 2は存しないと認めた。		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を多量の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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市東区西大寺中三丁目21-12		
土地	物件1, 2		
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4		
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 ■床面積：1階：約76㎡，2階：約40㎡ ■附属建物 附属建物符号1は存しないと認めた。		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を多量の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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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
■ 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 1 及び 2 の各土地（以下「本件各土地」という。）並びに物件 3 及び 4 の各建物（以下「本件各建物」という。）を管理しています。
■ A (債務者兼所有者)	1 本件各土地及び本件各建物の共所有者 B は私の弟です。 2 本件各建物は、昭和 45 年くらいまで、居宅兼病院として使用していましたが、その後、病院は移転し、しばらくの間は亡母が 1 人で居住していましたが、同人も亡くなり、約 20 年くらいの間、たくさんの動産類を残置した空き家の状態で、私達兄弟が管理しています。 3 登記簿上、本件各土地には本件各建物が存し、それぞれ物件 3 の建物には附属建物符号 1, 2 が、物件 4 の建物には附属建物符号 1 が存しますが、昔から現在の状態で、具体的にどれがどの建物になるのかについては、よく分かりません。 4 本件各建物は、いずれも経年による老朽化が著しい状態となっており、雨漏りをしている箇所があります。そして、物件 3 の建物と物件 4 の建物は渡廊下でつながっていましたが、その渡廊下は倒壊しそうな状態となっています。 5 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。
■ 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 本件各建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 物件3の建物内の状況は、写真5ないし25のとおりである。
- 3 物件4の建物内の状況は、写真27ないし37のとおりである。
- 4 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。また、本件各建物は、いずれも法務局備え付け建物図面が存せず、時期は判然としないが増改築等が繰り返されたと思われる形跡が各所に認められ、そして、その経緯等につき関係人も具体的な説明ができない状況である。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。
- 5 物件1の土地には物件4の建物が、物件2の土地には物件3の建物がそれぞれ存し、両土地の間には約1m程度の段差が認められ、両建物の間には建物内で行き来できるように通路が造られている。しかし、同通路部分は老朽化が著しく崩落の危険性が認められた(写真26参照)。
- 6 物件3の建物には、登記簿上、附属建物符号1及び2が存するが、現況では一棟の建物となっており、立入調査を実施し現場で概測した結果及び関係人の陳述、その他の資料等を総合的に判断し、附属建物符号1は外壁がモルタルとなっている北西角付近、同符号2は南西角付近と推定はされた。なお、1階南西角付近の内部は、動産類が多量に置かれ、また床及び屋根等に崩壊の恐れがあって立入調査ができない状況であったので注意されたい。
- 7 物件4の建物には、登記簿上、附属建物符号1が存するが、現況では一棟の建物となっており、立入調査を実施し現場で概測した結果及び関係人の陳述、その他の資料等を総合的に判断し、附属建物符号1は建物1階北西角付近と推定はされた。
- 8 本件各建物は、立入調査した結果、いずれも全体的に経年による老朽化が著しい状態となっており、関係人の陳述のとおり、数カ所において雨漏り及び座が落ちた状態が認められた。
- 9 その他、本件各土地各建物は、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。
- 10 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 11 接面道路
本件各土地の北及び東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
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3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) 13:30-15:15	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 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

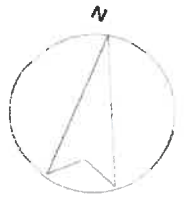


※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

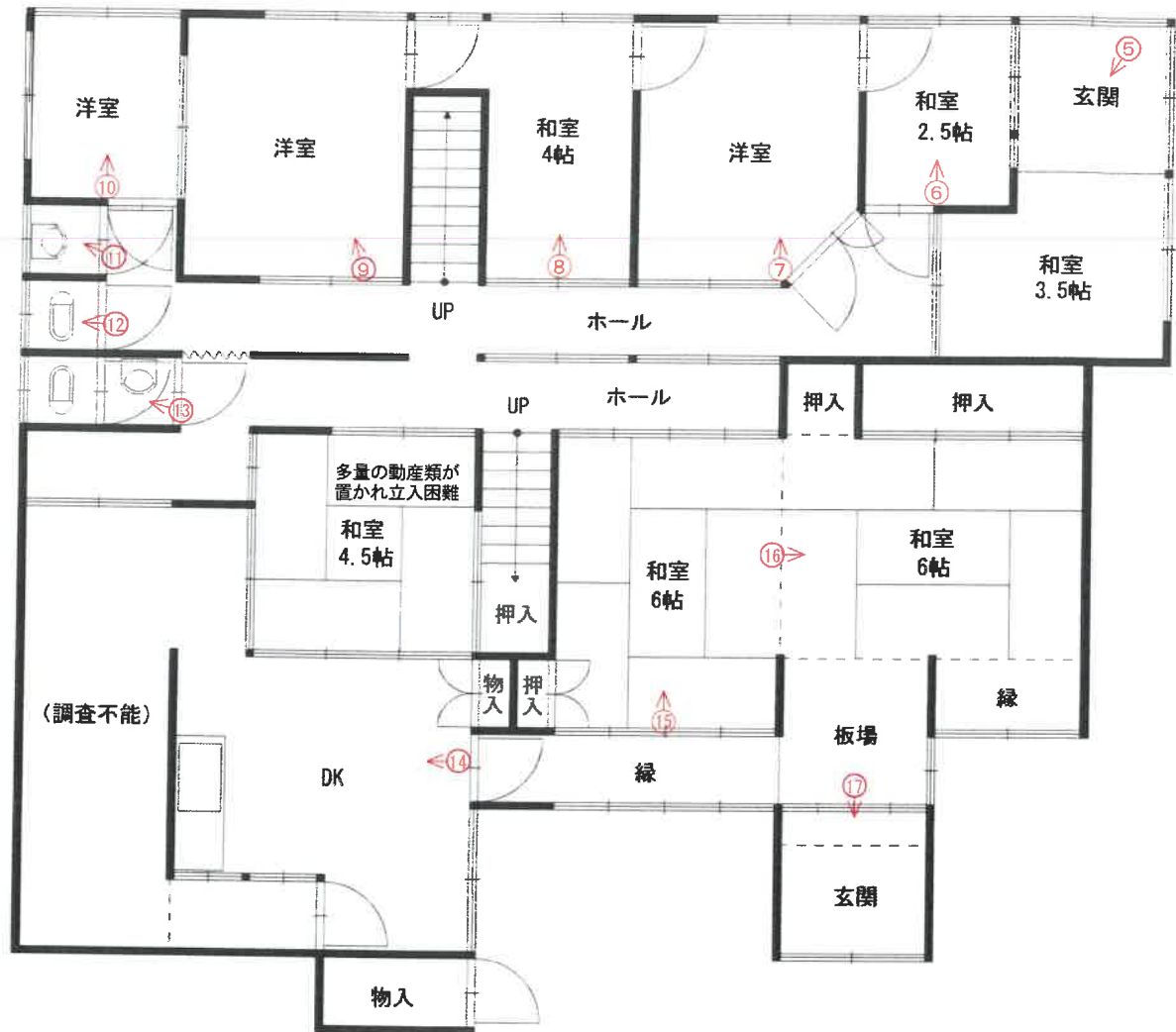
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件3建物



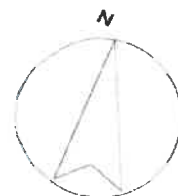
1階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件3建物



2階

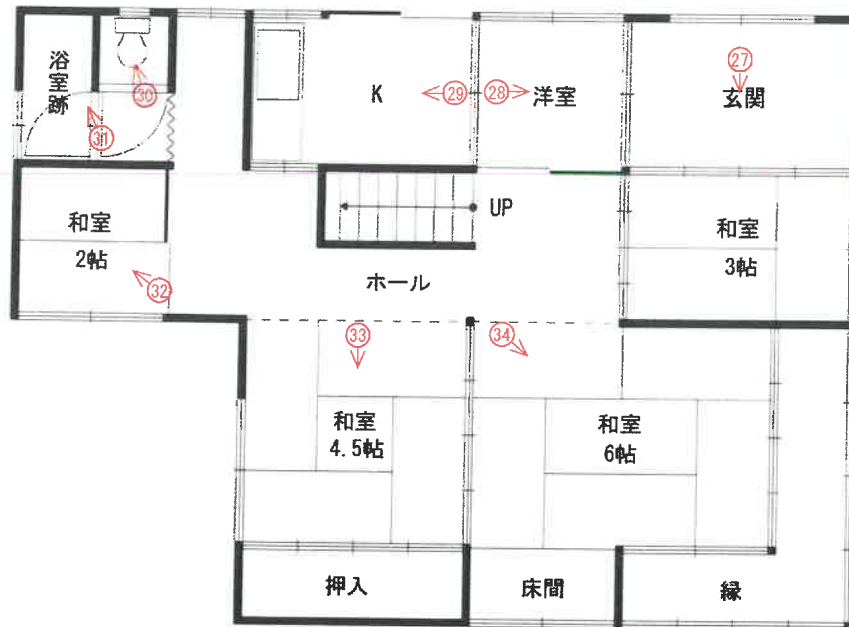
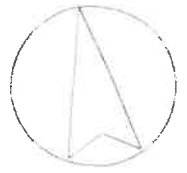


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(10枚目)

建物間取図

物件4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

物件3

物件4



物件1

写真5 物件3の建物内の状況



写真6 物件3の建物内の状況



写真7 物件3の建物内の状況



写真8 物件3の建物内の状況



写真9 物件3の建物内の状況



写真１０ 物件３の建物内の状況



写真１１ 物件３の建物内の状況

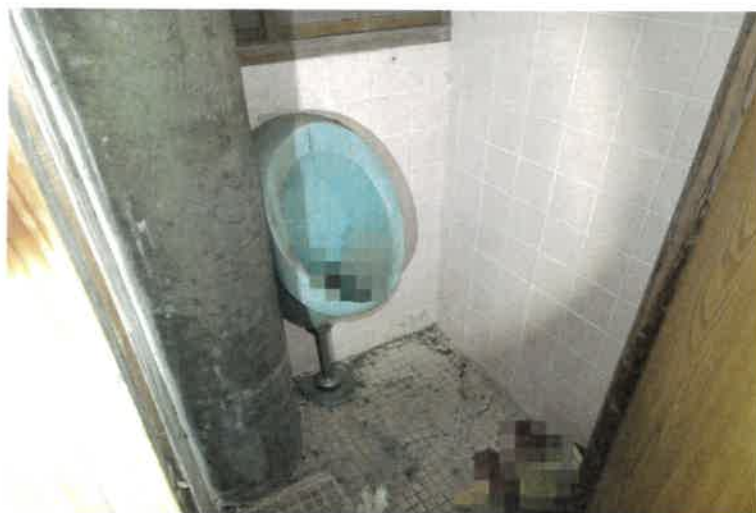


写真１２ 物件３の建物内の状況



写真 1 3 物件 3 の建物内の状況



写真 1 4 物件 3 の建物内の状況

天井崩壊部分



写真 1 5 物件 3 の建物内の状況



写真 1 6 物件 3 の建物内の状況



写真 1 7 物件 3 の建物内の状況



写真 1 8 物件 3 の建物内の状況



写真 1 9 物件 3 の建物内の状況



写真 2 0 物件 3 の建物内の状況



写真 2 1 物件 3 の建物内の状況



写真 2 2 物件 3 の建物内の状況



写真 2 3 物件 3 の建物内の状況



写真 2 4 物件 3 の建物内の状況



写真 2 5 物件 3 の建物内の状況



写真 2 6 物件 3, 4 建物間の通路部分の状況



写真 2 7 物件 4 の建物内の状況

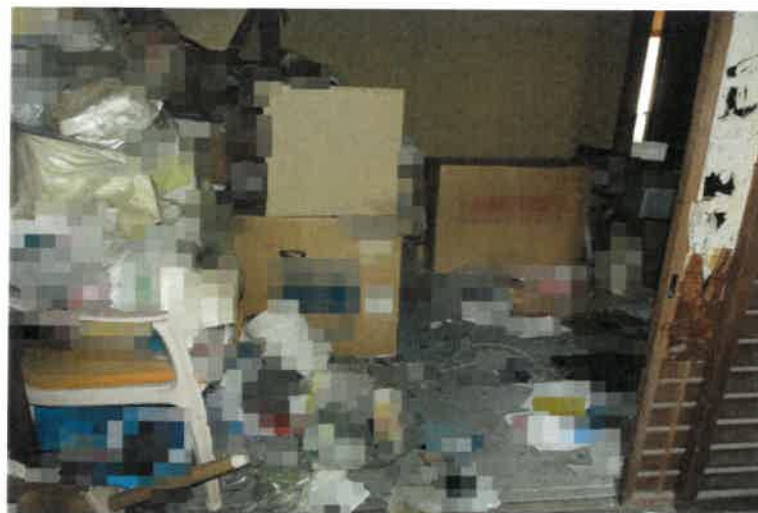


写真 2 8 物件 4 の建物内の状況



写真 2 9 物件 4 の建物内の状況



写真 3 0 物件 4 の建物内の状況



写真 3 1 物件 4 の建物内の状況



写真 3 2 物件 4 の建物内の状況



写真 3 3 物件 4 の建物内の状況



写真 3 4 物件 4 の建物内の状況



写真 3 5 物件 4 の建物内の状況



写真 3 6 物件 4 の建物内の状況



写真 3 7 物件 4 の建物内の状況



鑑 第 26 - 478 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 1 ～ 4)

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 (物件1～4)	土地 建物	金 3,433,000 円
内訳価格	1	土地	金 658,000 円
	2	土地	金 1,052,000 円
	3	建物	金 1,195,000 円
	4	建物	金 528,000 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き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 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 地目 地積	岡山市東区西大寺中三丁目 1078番1 宅地 148.76 m ²	概ね同左と推認される。
2	土地	所在地番 地目 地積	岡山市東区西大寺中三丁目 1078番7 宅地 238.01 m ²	概ね同左と推認される。
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 岡山市東区西大寺中三丁目 1078番地1 696番 居宅 木造瓦葺2階建 1 階: 121.98 m ² 2 階: 112.06 m ² 延: 234.04 m ²	現況の所在は、「1078番地7」である。 未登記増築部分を考慮した床面積は以下の通りである。 1 階: 概測約 173 m ² 2 階: 概測約 128 m ² 延: 概測約 301 m ²
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 居宅 木造瓦葺2階建 1 階: 12.56 m ² 2 階: 10.90 m ² 延: 23.46 m ²	取り壊されており現存しない。
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 居宅 木造瓦葺平家建 24.13 m ²	取り壊されており現存しない。

物件番号	種類	所在等	登記	現況
4	建物	所 在	岡山市東区西大寺中三丁目 1078番地1	未登記増築部分を考慮した 床面積は以下の通りである。 1 階： 概測約 76 m ² 2 階： 概測約 40 m ² 延： 概測約 116 m ²
		家屋番号	697番	
		種 類 構 造	居宅 木造瓦葺2階建	
		床 面 積	1 階： 65.45 m ² 2 階： 43.96 m ² 延： 109.41 m ²	
		符 号	(附属建物) 1	取り毀されており現存しな い。
種 類 構 造	便所 木造瓦葺平家建			
床 面 積	12.56 m ²			
物件番号	特 記 事 項			
1・2	・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も 存しないため、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1・2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 一体 ）（物件1・2）

位 置・交 通	JR赤穂線 西大寺駅 の 南東 方直線約 650 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	西大寺地区中心部に、一般住宅、店舗併用住宅等が混在する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 : 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 : 都市計画道路「3・4・岡416益野福治線」の区域に含まれるが、計画決定段階であり、事業の予定はない。	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 386.77 m ² 間 口 : 約 18 m 奥 行 : 約 28 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 北側 幅 員 : 約 5.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 (西大寺中64号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路	東側 約 3.5m 有 市道 (西大寺中66号線) 略等高～約0.5m低い 42条2項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地上に物件3及び4建物が存する。 隣地には、戸建住宅等が見られる。	
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。「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1土地が物件2土地より約1m高く位置している。 ・現況の物件3・4建物の建付面積は登記地積との関係では基準建ぺい率60%を超過しているが、建築時期から判断して、既存不適格の状態にあるものと思われる。	

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6年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 95 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 漆喰、堅羽目張り等 天井 : ボード張り、竿縁天井等 内壁 : 板張り、漆喰、ジュラ塗り等 床 : フォーリング、畳等 その他 : ー
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	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	・従前は病院兼居宅として使用されていたものと推認される。 ・屋根材、外壁材が一部破損している。 ・建物内に多数の生活雑貨、家具等が残置されている。 ・当初からの建築年数及び保守管理の状態並びに損傷の程度を考慮して、本建物の経済的残存耐用年数は満了しているものと判定した。

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5年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 96 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 不 明
仕 様	外壁 : 漆喰、堅羽目張り等 天井 : ボード張り、竿縁天井等 内壁 : 漆喰、ジュラ塗り等 床 : 畳等 その他: ー
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	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	・建物内に多数の生活雑貨、家具等が残置されている。 ・当初からの建築年数及び保守管理の状態並びに損傷の程度を考慮して、本建物の経済的残存耐用年数は満了しているものと判定した。

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 5.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約10m×約20m
 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/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
	52,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{177}$	30,000	30,000
A	公示地 岡山東-6	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
	30,000	0.72	1.00	386.77	0.65	5,430,000
一体 (物件1・2)	A地域	角地 1.02 形状 0.95 地積大 0.90 敷地内高低差 0.85 要セットバック 0.97 相乗積 0.72	-	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

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		1.00	301.00		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。
4		1.00	116.00		10,000
	-	-	-	-	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 (物件1・2)	5,430,000	一体①	法定地上権	0.695	0.50	1,887,000
		一体②	法定地上権	0.305	0.50	828,000
		計	-	1.000	-	2,715,000

(※) 一体地内における面積割合については、物件3・4建物の建付面積により配分した。

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	2,715,000	38.5%	1,045,000
2		61.5%	1,670,000

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
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	
3	一体 (物件1・2)		一体①	法定地上権	0.695	0.50	
		5,430,000	計	－	0.695	－	1,887,000
4	一体 (物件1・2)	5,430,000	一体②	法定地上権	0.305	0.50	828,000
			計	－	0.305	－	828,000

(※) 一体地内における面積割合については、物件3・4建物の建付面積により配分した。

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
3	10,000	1,887,000	1,897,000
4	10,000	828,000	838,000

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	評価額 (円) カ
1	1,045,000	-	0.90	0.70	1.00	658,000
2	1,670,000	-	0.90	0.70	1.00	1,052,000
3	1,897,000	1.00	0.90	0.70	1.00	1,195,000
4	838,000	1.00	0.90	0.70	1.00	528,000
一括 (物件1～4)	5,450,000	-	-	-	-	3,433,000
	上記①②③④ 参照。	必要なし	建物内残置物の 運搬、処理費用 等の不確定性に 基づく市場性の 減退を考慮して 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 : 岡山東-6
所在 : 岡山市東区西大寺上2丁目796番17外「西大寺上2-2-31」
価格 : 52,000 円/㎡
位置 : 西大寺駅 約400m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 214 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 西4.5m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1中専 (60, 200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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	3,247,430 円	—
2	土地	5,195,758 円	—
3	建物	417,585 円	台帳延床面積 : 264.35㎡
4	建物	215,437 円	台帳延床面積 : 118.06㎡

※ 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、固定資産税評価額とは、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 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N

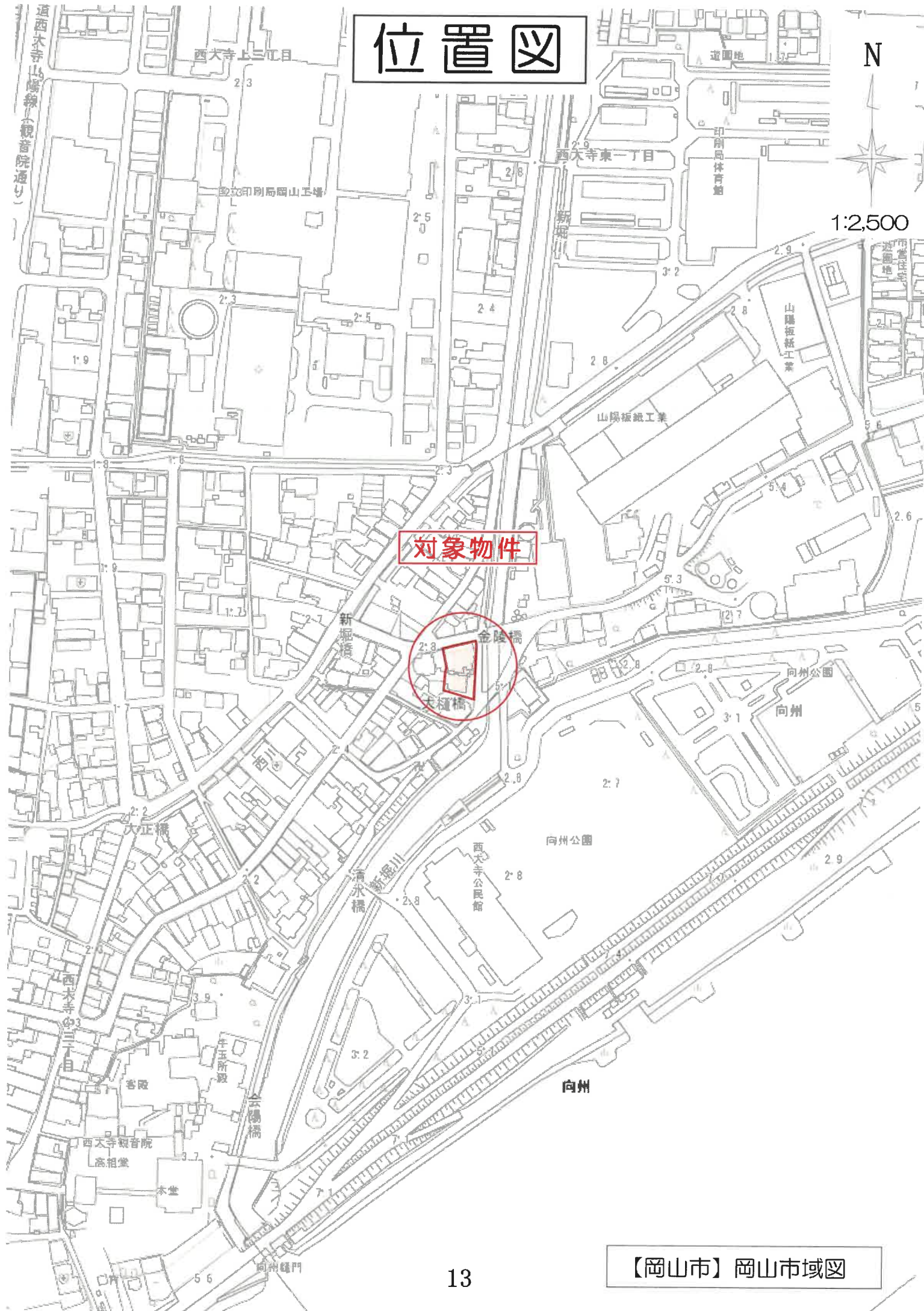
1:10,000

対象物件

位置义



1:2,500



公図写

78-3

N

1050-

1065

1068

1068-1

1061

1065

-5

1070

1071-4

1071-2

1071-1

1073

1068-5

1071-6

1068-8

1068-7

1071-1

1071-2

1071-3

1071-4

1071-5

1071-6

1071-7

1071-8

1071-9

1071-10

1071-11

1071-12

1071-13

1071-14

1071-15

1071-16

1071-17

1071-18

1071-19

1071-20

1071-21

1071-22

1071-23

1071-24

1071-25

1071-26

1071-27

1071-28

1071-29

1071-30

1071-31

1071-32

1071-33

1071-34

1071-35

1071-36

1071-37

1071-38

1071-39

1071-40

1071-41

1071-42

1071-43

1071-44

1071-45

1071-46

1071-47

1071-48

1071-49

1071-50

1071-51

1071-52

1071-53

1071-54

1071-55

1071-56

1071-57

1071-58

1071-59

1071-60

1071-61

1071-62

1071-63

1071-64

1071-65

1071-66

1071-67

1071-68

1071-69

1071-70

1071-71

1071-72

1071-73

1071-74

1071-75

1071-76

1071-77

1071-78

1071-79

1071-80

1071-81

1071-82

1071-83

1071-84

1071-85

1071-86

1071-87

1071-88

1071-89

1071-90

1071-91

1071-92

1071-93

1071-94

1071-95

1071-96

1071-97

1071-98

1071-99

1071-100

1071-101

1071-102

1071-103

1071-104

1071-105

1071-106

1071-107

1071-108

1071-109

1071-110

1071-111

1071-112

1071-113

1071-114

1071-115

1071-116

1071-117

1071-118

1071-119

1071-120

1071-121

1071-122

1071-123

1071-124

1071-125

1071-126

1071-127

1071-128

1071-129

1071-130

1071-131

1071-132

1071-133

1071-134

1071-135

1071-136

1071-137

1071-138

1071-139

1071-140

1071-141

1071-142

1071-143

1071-144

1071-145

1071-146

1071-147

1071-148

1071-149

1071-150

1071-151

1071-152

1071-153

1071-154

1071-155

1071-156

1071-157

1071-158

1071-159

1071-160

1071-161

1071-162

1071-163

1071-164

1071-165

1071-166

1071-167

1071-168

1071-169

1071-170

1071-171

1071-172

1071-173

1071-174

1071-175

1071-176

1071-177

1071-178

1071-179

1071-180

1071-181

1071-182

1071-183

1071-184

1071-185

1071-186

1071-187

1071-188

1071-189

1071-190

1071-191

1071-192

1071-193

1071-194

1071-195

1071-196

1071-197

1071-198

1071-199

1071-200

1071-201

1071-202

1071-203

1071-204

1071-205

1071-206

1071-207

1071-208

1071-209

1071-210

1071-211

1071-212

1071-213

1071-214

1071-215

1071-216

1071-217

1071-218

1071-219

1071-220

1071-221

1071-222

1071-223

1071-224

1071-225

1071-226

1071-227

1071-228

1071-229

1071-230

1071-231

1071-232

1071-233

1071-234

1071-235

1071-236

1071-237

1071-238

1071-239

1071-240

1071-241

1071-242

1071-243

1071-244

1071-245

1071-246

1071-247

1071-248

1071-249

1071-250

1071-251

1071-252

1071-253

1071-254

1071-255

1071-256

1071-257

1071-258

1071-259

1071-260

1071-261

1071-262

1071-263

1071-264

1071-265

1071-266

1071-267

1071-268

1071-269

1071-270

1071-271

1071-272

1071-273

1071-274

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

