

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 森 原 和

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）
1～5	8,294,000 6,635,200	一括	1,660,000	130,268	18,608
1	2,479,000				
2	142,000				
3	3,929,000				
4	1,036,000				
5	708,000				



物 件 目 録

1 所 在 玉野市山田字無動院
地 番 22 番
地 目 宅地
地 積 1167.00 平方メートル
(現況)

地 目 宅地 (一部山林)

所有者 B

2 所 在 玉野市山田字無動院
地 番 23 番
地 目 山林
地 積 510 平方メートル

所有者 B

3 所 在 玉野市山田字無動院
地 番 25 番 1
地 目 山林
地 積 1314 平方メートル

(現況)

地 目 山林 (一部宅地)

所有者 B

4 所 在 玉野市山田字無動院 22 番地



物 件 目 録

家屋 番号 22番の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 96.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業所

床 面 積 約92平方メートル

所有者 有限会社せとふじ

5 所 在 玉野市山田字無動院22番地

家屋 番号 22番の3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 175.00平方メートル

所有者 有限会社せとふじ



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 森 原 和

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

有限会社せとふじが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4, 5】

農業法人せとふじレモンヒルズ株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 | 玉野市山田字無動院 |
| | 地 | 番 | 2 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 6 7. 0 0平方メートル |

(現況)

- 地 目 宅地 (一部山林)

所有者 B

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 2 | 所 在 | 玉野市山田字無動院 |
| | 地 番 | 2 3 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 1 0平方メートル |

所有者 B

- | | | |
|---|-----|------------|
| 3 | 所在地 | 玉野市山田字無動院 |
| | 地番 | 25番1 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 1314平方メートル |

(現況)

- 地 目 山林 (一部宅地)

所有者 B

- 4 所 在 玉野市山田字無動院22番地



物 件 目 録

家屋 番号 22番の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 96.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業所

床 面 積 約92平方メートル

所有者 有限会社せとふじ

5 所 在 玉野市山田字無動院22番地

家屋 番号 22番の3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 175.00平方メートル

所有者 有限会社せとふじ



令和8年(ケ)第21号
令和8年4月15日受理
令和8年5月25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 玉野市山田字無動院
地 番 22番
地 目 宅地
地 積 1167.00平方メートル

所有者 B

2 所 在 玉野市山田字無動院
地 番 23番
地 目 山林
地 積 510平方メートル

所有者 B

3 所 在 玉野市山田字無動院
地 番 25番1
地 目 山林
地 積 1314平方メートル

所有者 B

4 所 在 玉野市山田字無動院22番地
家屋 番号 22番の2
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 96.00平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社せとふじ

5 所 在 玉野市山田字無動院22番地

家屋 番号 22番の3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 175.00平方メートル

所有者 有限会社せとふじ



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ないし3		
現況地目	■宅地(物件1及び物件3(一部)) ■山林(物件2, 物件1及び物件3(一部))		
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ないし3の各土地(合計2991㎡)は, 概測した結果, 有効宅地部分が約1100㎡, 林地・法地部分が約1891㎡と認めた(土地建物位置関係図参照)。 ■物件1及び3の各土地には, それぞれ1本電柱が存する(土地建物位置関係図参照)。		
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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類: 事務所・作業所 ☐ 構造: ■床面積: 約92㎡		
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事務所・作業所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 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	(住居表示未実施)			
土地	物件1ないし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倉庫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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～3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(占有者会社代表者) ☐ ()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29年 4月 日 (物件4の建物建築時から)	
最初の契約日	平成29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 ☐ 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 金 円 (毎 限り 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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4, 5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■農業法人せとふじレモンヒルズ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所・作業所・倉庫 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (占有者会社役員) ☐ ()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31年 3月13日 (占有会社設立日から)	
最初の契約等	契約日	平成31年 3月13日	
	期間	平成31年 3月13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 ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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100,000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			
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

目的外土地の概況(その1) (物件5関係)		
1	所 在	玉野市山田字無動院
	地 番	18番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑(現況：一部宅地, 一部山林) ☐ 田
	地 積	☒ 273㎡ (☒ 約75㎡(目的外土地2との合計面積))
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	☒ 目的外土地上に存するのは、概測した結果、物件5の建物部分が約40㎡、出荷場部分が約35㎡と認めた(土地建物位置関係図参照)。
2	所 在	玉野市山田字無動院
	地 番	20番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑(現況：一部宅地, 一部山林) ☐ 田
	地 積	☒ 303㎡ (☒ 約75㎡(目的外土地1との合計面積))
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	☒ 目的外土地上に存するのは、概測した結果、物件5の建物部分が約40㎡、出荷場部分が約35㎡と認めた(土地建物位置関係図参照)。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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(その2)(物件5関係)

■関係人(■A(占有者会社代表者) □ ()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 □		
占有開始時期	平成30年 5月 日(建物建築時から)		
最初の契約日	平成30年 5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	
更新の種類別	□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	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者()	
	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 [□係属中 □終局() 地方裁判所 支部 令和 年()第 号		
その他			
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 (債務者兼所有者会社代表者)	1 私は、物件4及び5の各建物(以下「本件各建物」という。)所有者会社の代表者です。物件1ないし3の各土地(以下「本件各土地」という。)の所有者Bは、私の兄弟です。 2 本件各建物の敷地利用については、兄弟という関係なので、特に金銭の授受はなく無償で使用しています。 3 物件5の建物の敷地となっている目的外土地1の所有者Cは私の父で、目的外土地2の所有者Dは親戚関係のある人なので、本件各土地の利用と同様に、特に金銭の授受はなく無償で使用しています。 4 本件各建物は、農業法人せとふじレモンヒルズ株式会社に対して賃貸しています。 5 本件各建物につき、その他、何人とも賃貸借関係はありません。なお、物件4の屋根上及びその北側に存する簡易工作物の上には太陽光パネルを設置し中国電力と売電契約をしています。おって、同太陽光設備の支払いはまだ終わっていません。 6 本件各建物を増築したことはありません。なお、物件4の建物は法務局備え付け建物図面と相違するようですが、建築時から現在の形状です。 7 本件各建物につき、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。 8 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。
■ C (建物占有会社役員)	1 Aの陳述と同旨。 2 本件各建物は農業法人せとふじレモンヒルズ株式会社が賃借し、農産物の加工・出荷等のために使用しています。 3 本件各土地が存する場所は災害時の避難場所となっており、物件3の土地の東側には階段がありますが、これは行政の要請により造りました。 4 本件各土地で公道に接している部分は、物件3の南西付近の一部分だけですが、同部分は傾斜地で山林状態なので利用していません。現況での公道への出入りについては、北及び南側に接する件外私有地を経由し公道に出入りをしています。なお、その件外私有地の大部分は私が所有してる土地です。おって、件外私有地につき、登記簿上、第三者の名義になっている土地についても、南側については名義変更手続きをしていないだけで私の所有地です。したがって、本件各土地各建物が第三者の所有になった場合は、公道への出入りについては、協議をしてもらう必要があります。 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各土地の状況は、写真1ないし8のとおりである。
- 2 物件4の建物内の状況は、写真9ないし13のとおりである。
- 3 物件5の建物内の状況は、写真14ないし17のとおりである。
- 4 本件各建物は、関係人の陳述のとおり、農業法人せとふじレモンヒルズ株式会社が賃借して利用していることが認められた。
- 5 物件4の建物の南及び北側には簡易工作物が、物件5の建物の北側には出荷場及び庇がそれぞれ存するが、いずれも土地に固定されているか建物と一体となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
関係人の陳述のとおり、物件3の南西付近の一部分が公道に接しているが利用されておらず、同部分は傾斜地で山林状態である（土地建物位置関係図、写真8参照）。現況では、関係人の陳述のとおり、本件各土地の北及び南側がそれぞれ件外私有地等を経由して公道に出入りしてい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1参照)。

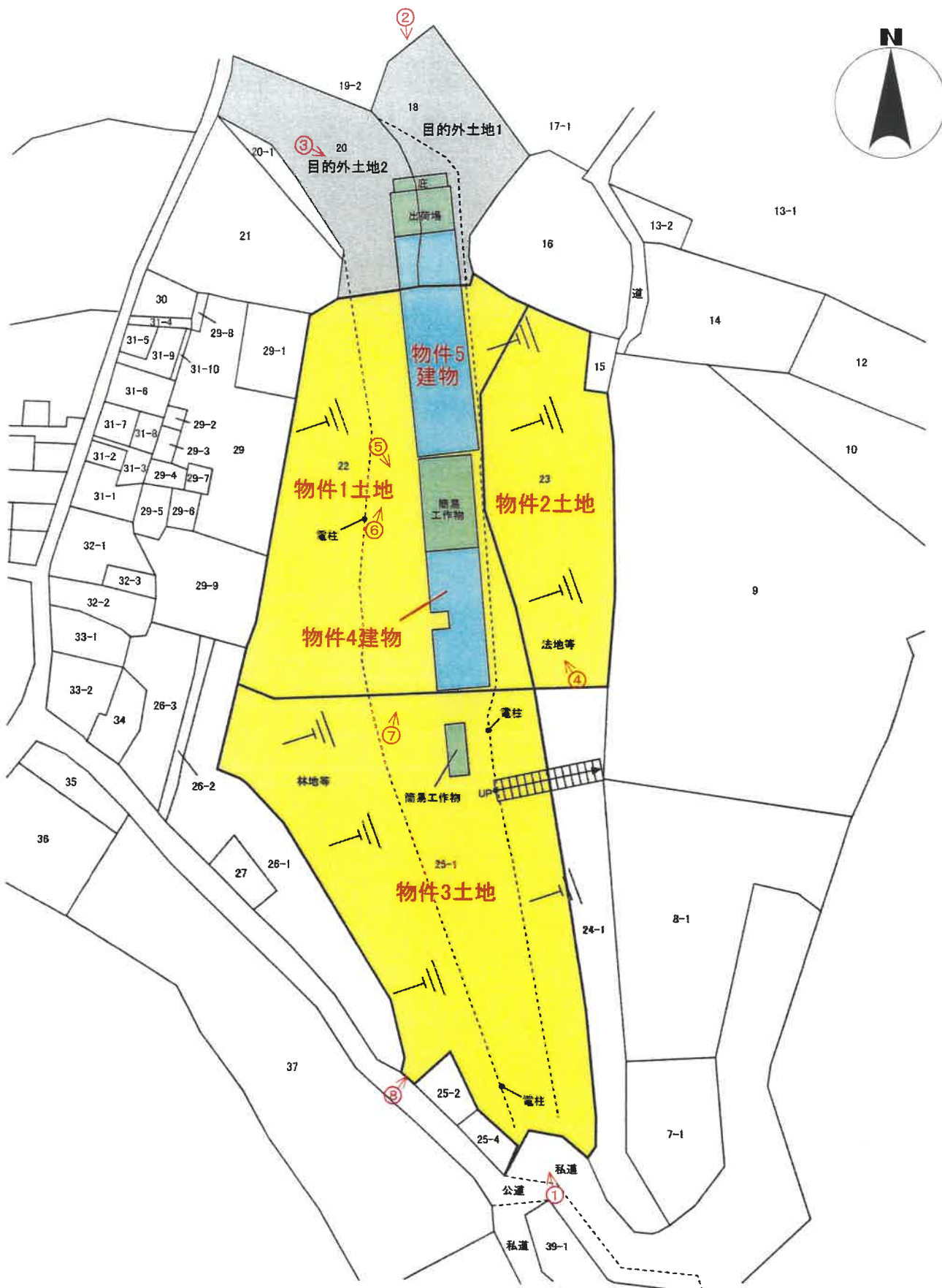
以 上

(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 4 月 16 日 (木) 10 : 30 - 11 : 30 うち 10 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 4 月 16 日 (木) 13 : 30 - 15 : 45 うち 45 分	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 A, C から聴取
8 年 5 月 11 日 (月) 9 : 30 - 13 : 20 うち 80 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 A, C から聴取
8 年 5 月 14 日 (木) 16 : 00 - 16 : 30	岡山地方法務局	目的外土地全部事項証明書, その他隣接件外土地登記事項要約書交付申請
8 年 5 月 18 日 (月) 10 : 20 - 11 : 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, C から聴取
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

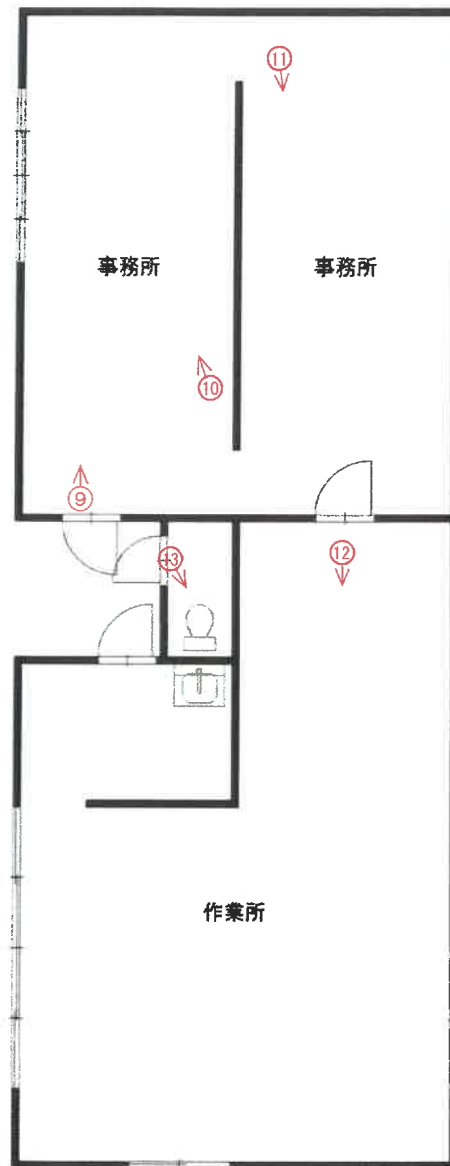


※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件4建物

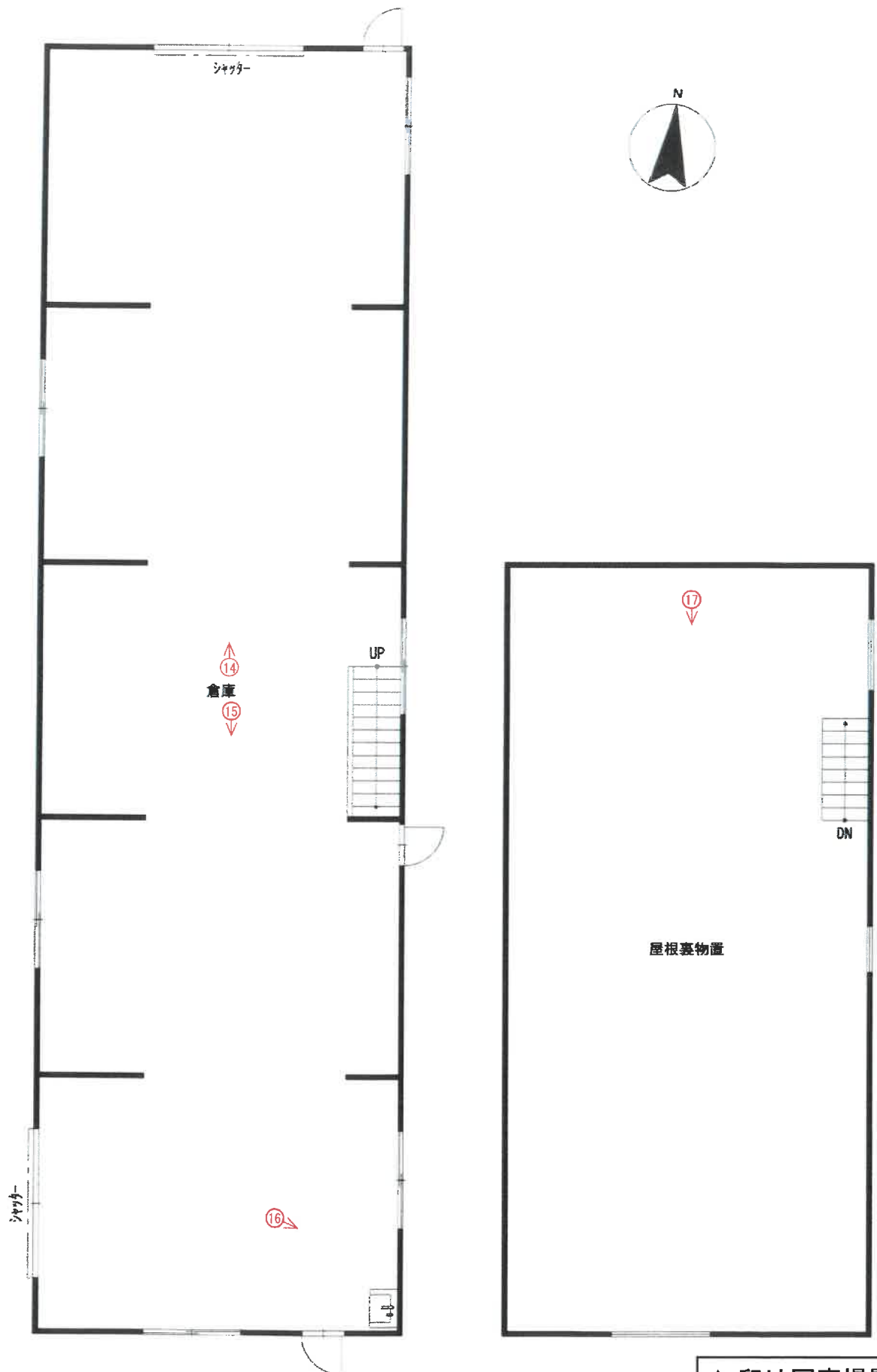


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(1 3 枚目)

建物間取図

物件5建物



印は写真撮影位置
方向写真番号

(1 4 枚目)

写真 1

電柱

物件 3



私道部分

写真 2

物件 5



目的外土地 1

目的外土地 2

写真 3

出荷場部分

物件 5



物件 1

目的外土地 2

写真 4

物件 5

物件 4

物件 2



写真 5

簡易工作物

物件 4



物件 1

写真 6

物件 5

簡易工作物



物件 1

写真7

物件4

物件5

物件1



物件3

物件3

写真8



公道

写真9 物件4の建物内の状況



写真 1 0 物件 4 の建物内の状況



写真 1 1 物件 4 の建物内の状況



写真 1 2 物件 4 の建物内の状況



写真 1 3 物件 4 の建物内の状況



写真 1 4 物件 5 の建物内の状況



写真 1 5 物件 5 の建物内の状況



写真 1 6 物件 5 の建物内の状況



写真 1 7 物件 5 の建物(屋根裏物置)内の状況



評 第 26-04222 号
令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～5)	土地 建物	金 8,294,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,479,000 円
	2	土地	金 142,000 円
	3	土地	金 3,929,000 円
	4	建物	金 1,036,000 円
	5	建物	金 708,000 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 積	玉野市山田字無動院 22番 宅地 1,167.00 m ²	概ね同左だが、一部山林
2	土地	所在地 番地 積	玉野市山田字無動院 23番 山林 510 m ²	概ね同左
3	土地	所在地 番地 積	玉野市山田字無動院 25番1 山林 1,314 m ²	概ね同左だが、一部宅地
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	玉野市山田字無動院 22番地 22番の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 96.00 m ²	種類：事務所兼作業所 床面積：約92m ² (概測) その他は概ね同左
5	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	玉野市山田字無動院 22番地 22番の3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 175.00 m ²	所在：22番地、18番地、20番地 その他は概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
	特になし。			

目的外物件

物件 番号	種類	所在等		登記	現況
目的外 土地1	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	玉野市山田字無動院 18番 畑 273 m ²	地目：宅地(一部山林) その他は同左
目的外 土地2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	玉野市山田字無動院 20番 畑 303 m ²	地目：宅地(一部山林) その他は同左
物件 番号	特 記 事 項				
—	物件5建物の一部(机上概測で約40m ²)及び出荷場部分(机上概測で約35m ²)が目的外土地1及び2に立地しているものと思われる。				

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1～3及び目的外土地1・2 一体）

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅 の 北東 方直線約 5,800 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	幹線道路背後の丘陵地において事業所や寺院等が存する地域		
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 ペ イ 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域		
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 3,567.00 m ² 間 口 : 約 10 m 奥 行 : 約 115 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 略平坦		
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約5m 舗 装 : 有 種 類 : 私道 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条2項	南西側 約2m 有 市管理道 略等高 法42条2項	北西側 約1.5m 無 里道 略等高 法定外道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件4及び5の建物等が存する。 隣地は雑種地のほか寺院や墓地等が立地している。		
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	・宅地として利用されている箇所は概ね平坦だが、全体としては法 地と林地等の傾斜地勢の箇所もある。 ・一部林地になっているため、南西側道路からの侵入は現況では困 難である。また、現況で北西側里道からの進入も困難な状況であ る。 ・一部地域森林計画の対象になっていると思われる。		

2 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅 の 北東 方直線約 5,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の丘陵地において事業所や寺院等が存する地域	
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 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,167.00 m ² 間 口 : 約 35 m (東西) 奥 行 : 約 45 m 形 状 : 略整形 接面状況 : 無道路地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : — 幅 員 : — 舗 装 : — 種 類 : — 高低差 : — 摘 要 : —	
土 地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件4及び5の建物等が存する。 隣地は雑種地のほか寺院や墓地等が立地している。	
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	宅地部分は概ね平坦だが、本土地西側は林地となっており、傾斜地 勢である。	

3 土地の概況及び利用状況等 (物件 2)

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅 の 北東 方直線約 5,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の丘陵地において事業所や寺院等が存する地域	
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 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 510 m ² 間 口 : 約 45 m (南北側) 奥 行 : 約 15 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 無道路地 地 勢 : 急傾斜	
接 面 道 路	方 位 : — 幅 員 : — 舗 装 : — 種 類 : — 高低差 : — 摘 要 : —	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	山林素地(略雑種地)で法地となっている。 隣地は作業所や倉庫、寺院等が立地している。	
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。	

4 土地の概況及び利用状況等 (物件 3)

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅 の 北東 方直線約 5,800 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	幹線道路背後の丘陵地において事業所や寺院等が存する地域		
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 ペ イ 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域		
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,314 m ² 間 口 : 約 10 m 奥 行 : 約 50 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 略平坦		
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約5m 舗 装 : 有 種 類 : 私道 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条2項	南西側 約2m 有 市管理道 略等高 法42条2項	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件4及び5の建物等のための進入路として利用されているほか、簡易な工作物が構築されている。 隣地は倉庫、作業所、児童公園等が立地している。		
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	物件1土地と一体的に利用されている箇所は概ね平坦だが、本土地の西側は林地に、東側は法地になっていて、傾斜地勢である。また、児童公園に接続する階段が造られている。		

5 土地の概況及び利用状況等（目的外土地1）

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅 の 北東 方直線約 5,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の丘陵地において事業所や寺院等が存する地域	
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	: 屋外広告物第3種許可地域
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模	: 273 m ²
	間 口	: 約 6 m (東西)
	奥 行	: 約 30 m
	形 状	: 稍不整形
	接面状況	: 無道路地
	地 勢	: 略平坦
接 面 道 路	方 位	: 一
	幅 員	: 一
	舗 装	: 一
	種 類	: 一
	高低差	: 一
	摘 要	: 一
土 地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件5の建物等が存する。 隣地は雑種地等が存する。	
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	宅地部分は概ね平坦地だが、法地(山林素地)も混在している。	

6 土地の概況及び利用状況等（目的外土地2）

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅 の 北東 方直線約 5,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の丘陵地において事業所や寺院等が存する地域	
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 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 303 m ² 間 口 : 約 7 m 奥 行 : 約 30 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北西側 幅 員 : 約1.5m 舗 装 : 無 種 類 : 里道 高低差 : 略等高 摘 要 : 法定外道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件5の建物等が存する。 隣地は雑種地等が存する。	
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	北西側で里道は隣地と一体利用されている状況で、また、系統連続性を考慮すると進入路としての道路の効用はない状況である。	

7 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 : 平成29年4月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 9 年 経済的残存耐用年数 : 11 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁: 亜鉛メッキ鋼板張り (事務所・作業所) 天 井: アラワシ等 内 壁: アラワシ等 床 : 土間コン等 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」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	特になし。

8 建物の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 : 平成30年5月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 8 年 経済的残存耐用年数 : 12 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板張り (倉庫) 天 井 : アラワシ等 内 壁 : アラワシ等 床 : 土間コン等 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」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	・本建物には屋根裏物置がある。 ・本建物は出荷場と合体しており、本建物の一部とともに目的外土地1・2に越境している状況である。

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 : 住工混在地
 街路 幅員 : 約 5m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約10m×約50m
 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/㎡) 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
	21,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{170}$	12,300	12,300
A	公示地 玉野-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/㎡) 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
	12,300	0.28	1.00	1167.00	0.90	3,617,000
1	A 地域	無道路地 0.50 法地等 0.55 相乗積 0.28	—	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	12, 300	0. 03		1. 00	510	1. 00	188, 000		
	A 地域	無道路地	0. 50	－	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ		
		法地等	0. 05						
		相乗積	0. 03						
3	12, 300	0. 34						1. 00	1314. 00
A 地域	接道状況	0. 90	－	同上	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。	同上			
	形状	0. 95							
	法地等	0. 40							
	二方路	1. 00							
相乗積	0. 34	目的外 土地1	12, 300	0. 12		1. 00	273. 00	1. 00	403, 000
A 地域	無道路地	0. 50	－	同上	同上	同上			
	法地等	0. 30							
	形状	0. 80							
	相乗積	0. 12							
目的外 土地2	12, 300	0. 40		1. 00	303. 00	1. 00	1, 491, 000		
A 地域	接道状況	0. 50	－	同上	同上	同上			
	法地等	0. 99							
	形状	0. 80							
	相乗積	0. 40							
一体 (物件1～ 3及び目 的の外土地 1・2)	12, 300	0. 26		1. 00	3567. 00	0. 95	10, 837, 000		
	A 地域	接道状況	0. 90	－	同上	同上	同上		
		規模	0. 70						
		法地等	0. 45						
		奥行長大	0. 90						
		三方路	1. 00						
		相乗積	0. 26						

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
	77,000	1.00	92	0.39800	2,819,000
4	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
	55,000	1.00	175.00	0.28000	2,695,000
5	同上	-	-	同上	同上

【以下余白】

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				※ 類型による 市場性修正 エ	底地価格 (円) オ ア×イ×ウ ×エ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
1	3,617,000	1	使用借権	0.131	0.90	0.80	342,000
		2	使用借権	0.193	0.90	0.80	503,000
		3	無	0.676	1.00	1.00	2,445,000
		計	-	1.000	-	-	3,290,000
2	188,000	4	無	1.000	1.00	1.00	188,000
		計	-	1.000	-	-	188,000
3	5,495,000	5	無	1.000	1.00	1.00	5,495,000
		計	-	1.000	-	-	5,495,000
目的外 土地1	403,000	6	使用借権	0.284	0.90	0.80	82,000
		7	無	0.716	1.00	1.00	289,000
		計	-	1.000	-	-	371,000
目的外 土地2	1,491,000	8	使用借権	0.157	0.90	0.80	169,000
		9	無	0.843	1.00	1.00	1,257,000
		計	-	1.000	-	-	1,426,000

※ 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
4	1	3,617,000	1	使用借権	0.131	0.10	47,000
			計	-	0.131	-	47,000
5	1	3,617,000	2	使用借権	0.193	0.10	70,000
			計	-	0.193	-	70,000
	目的外 土地1	403,000	6	使用借権	0.284	0.10	11,000
			計	-	0.284	-	11,000
	目的外 土地2	1,491,000	8	使用借権	0.157	0.10	23,000
			計	-	0.157	-	23,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ：(ア+イ)×ウ	
4	2,819,000	47,000	0.60	1,720,000
5	2,695,000	104,000	0.60	1,679,000

※ 土地利用権等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	構成割合 キ
1	3,290,000	-	1.00	0.70	1.00	2,303,000	26.82%
2	188,000	-	1.00	0.70	1.00	132,000	1.54%
3	5,495,000	-	0.95	0.70	1.00	3,650,000	42.51%
4	1,720,000	0.80	1.00	0.70	1.00	963,000	11.21%
5	1,679,000	0.80	0.70	0.70	1.00	658,000	7.66%
目的外 土地1	371,000	-	0.70	0.70	1.00	182,000	2.12%
目的外 土地2	1,426,000	-	0.70	0.70	1.00	699,000	8.14%
計	14,169,000	-	-	-	-	8,587,000	100.00%
	上記①②③参照。	建物の 占有状 況を考 慮のう え査定 した。	物件3に ついて工 作物等が 存する 事、物件 5が目的 外土地に 越境して いる事等 による市 場性の減 退を考慮 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1～5 及び目的外 土地1・2)	16,351,000	0.95	0.85	0.70	1.00	9,242,000
	土地一体価格と建物自体の価格の合計額。	建物の占有状況を考慮のうえ査定した。	目的外土地が存すること等による売却困難物件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

⑥ 内訳価格(積算価格)の査定

物件 番号	一括価格 (円) ア	個別価格の構成割合 イ	内訳価格 (円) ウ
1	9,242,000	26.82%	2,479,000
2		1.54%	142,000
3		42.51%	3,929,000
4		11.21%	1,036,000
5		7.66%	708,000
目的外 土地1		2.12%	196,000
目的外 土地2		8.14%	752,000
	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、賃貸用不動産として利用されているが、地域の状況及び対象不動産の個別性等から、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 : 玉野-6
所 在 : 玉野市山田字地蔵本3021番8
価 格 : 21,100 円/㎡
位 置 : 備前田井約7km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 192 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西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、農家住宅の混在する既成住宅地域

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	6,594,663 円	—
2	土地	39,372 円	—
3	土地	6,445,170 円	—
4	建物	2,955,356 円	—
5	建物	5,410,694 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(概略図)

以 上

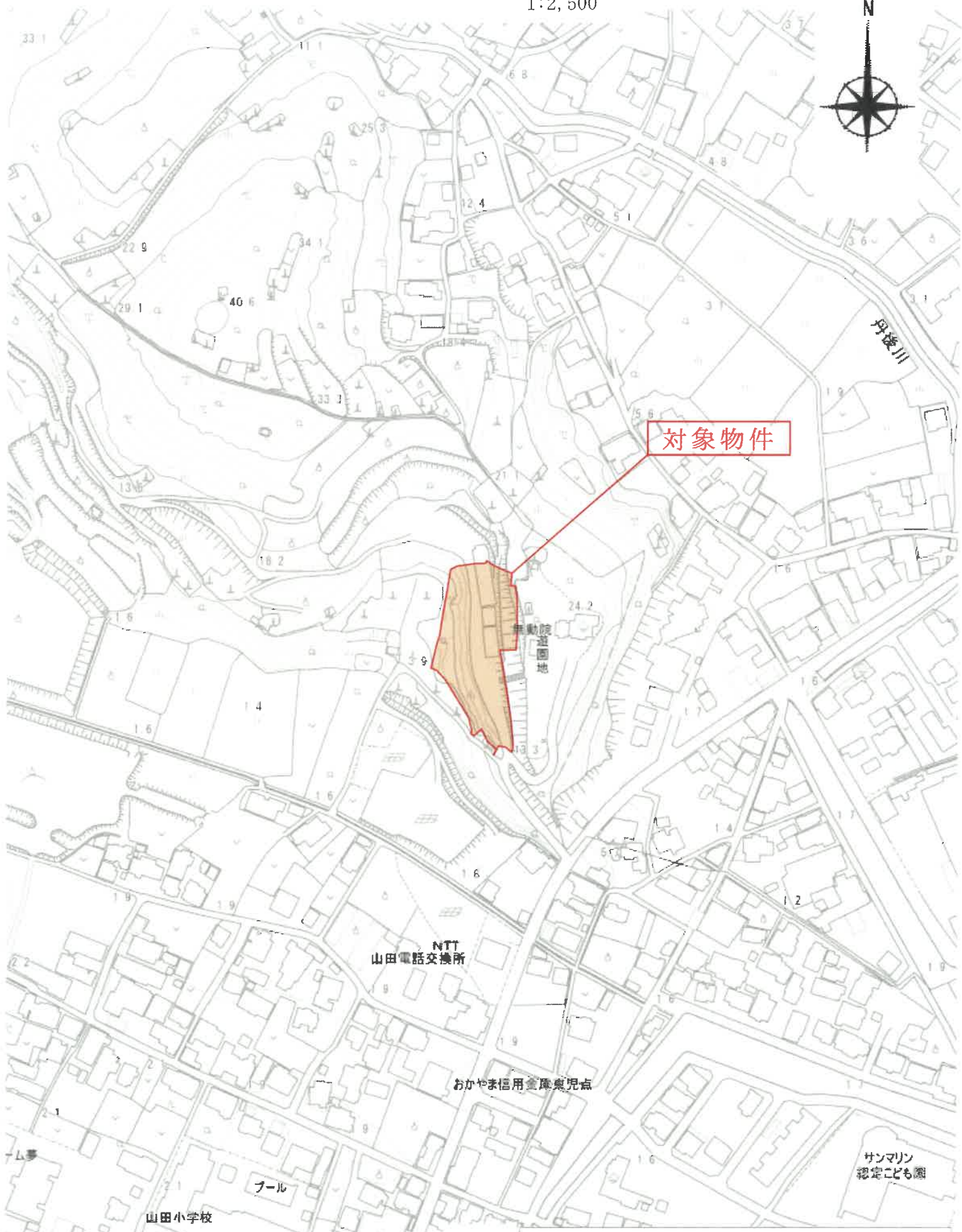
位置図

1:10,000



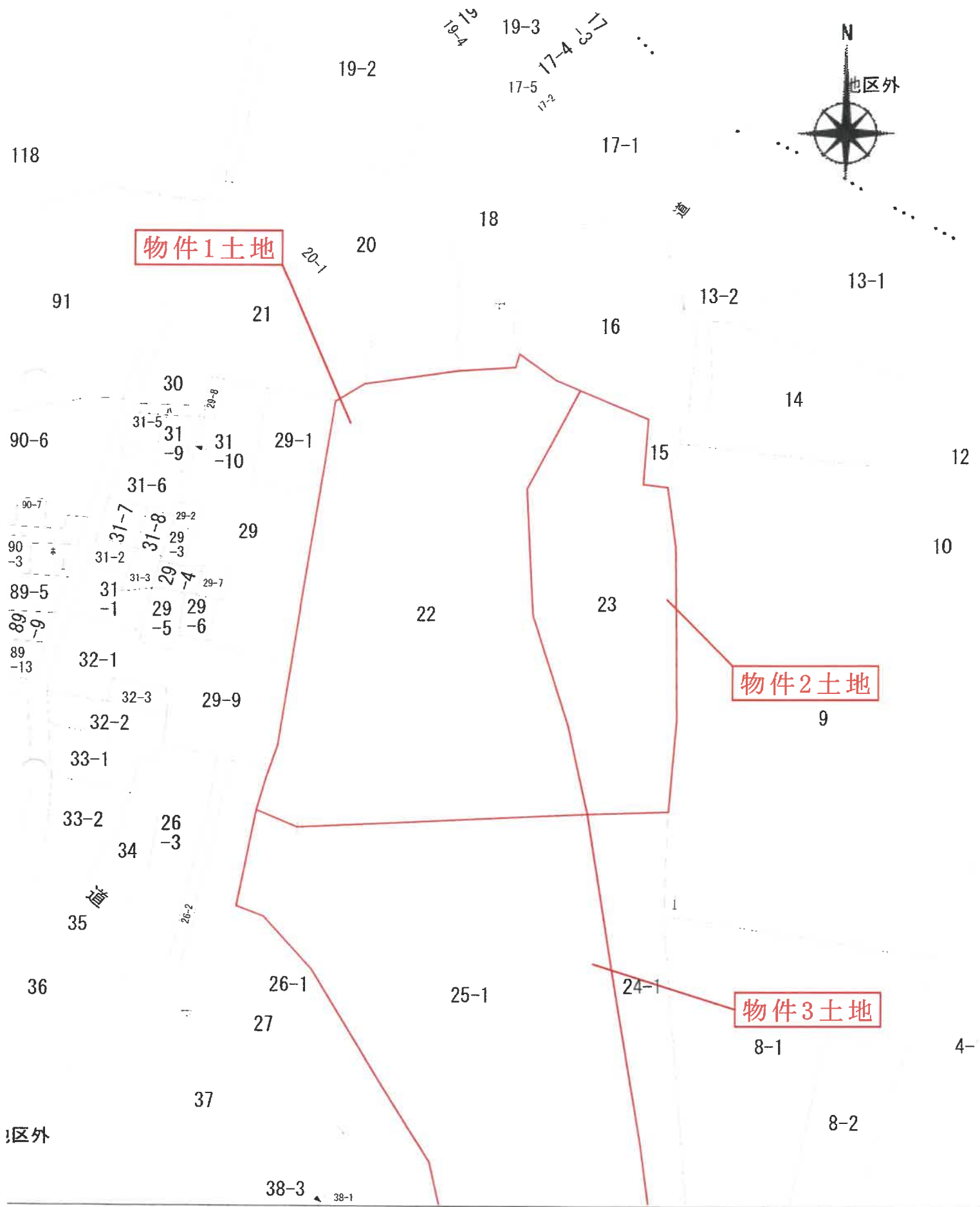
位置図

1:2,500

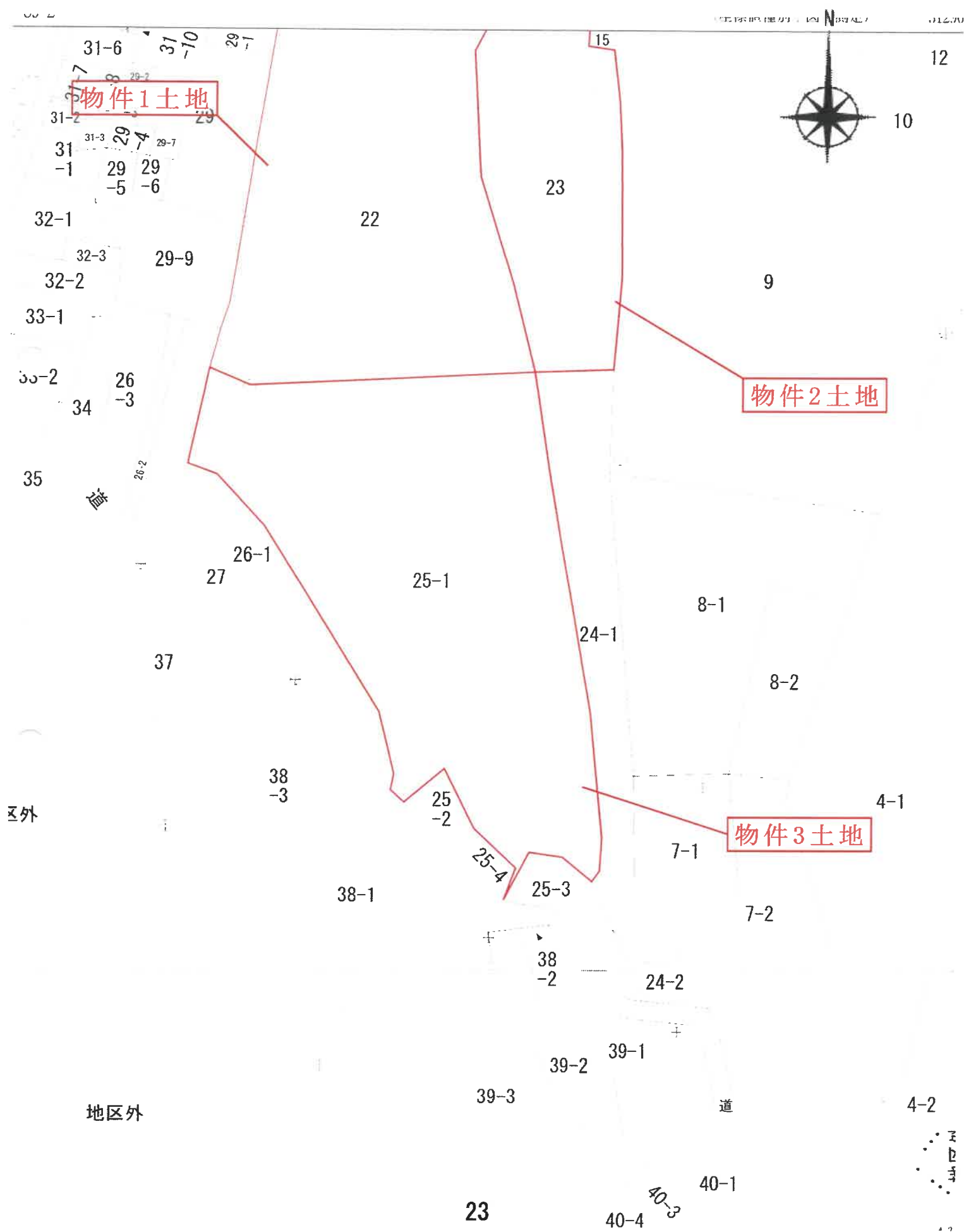


公图写1

1:500



1:500



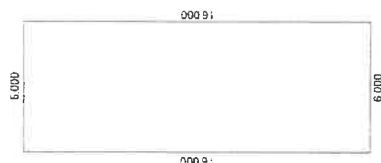
各階平面図

建物図面

家屋番号
22番の2

建物の所在
玉野市山田字無動院22番地

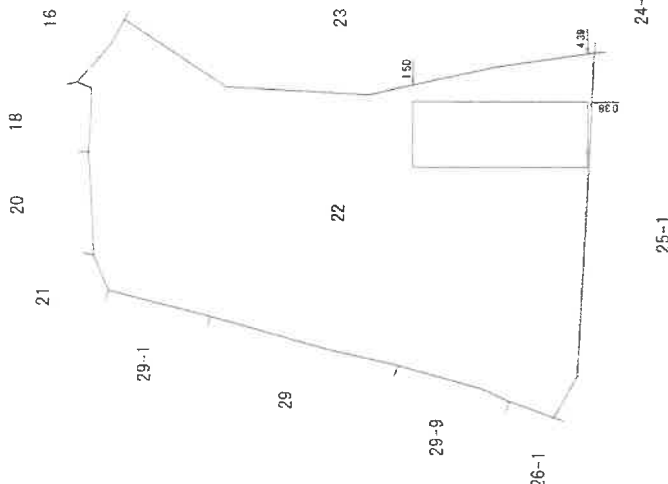
物件4建物



求積表

6.000 x 16.000 = 96.000000

床面積 96.00 m²



約71%に縮小

作成者

土井

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

家屋番号 22番の3

建物図面

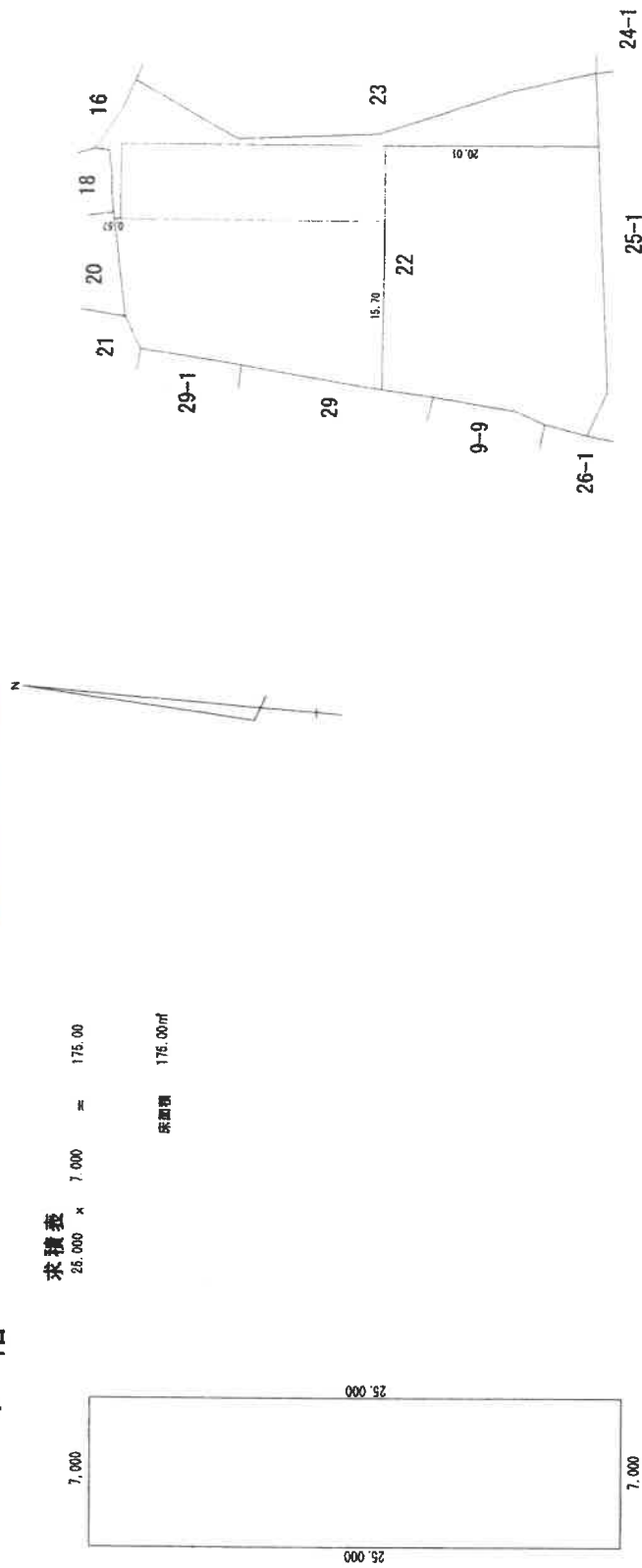
建物の所在 玉野市山田字無助路22番地

物件5建物

1階

求積表

25.000 × 7.000	=	175.00
床面積		175.00㎡



約71%に縮小

作成者

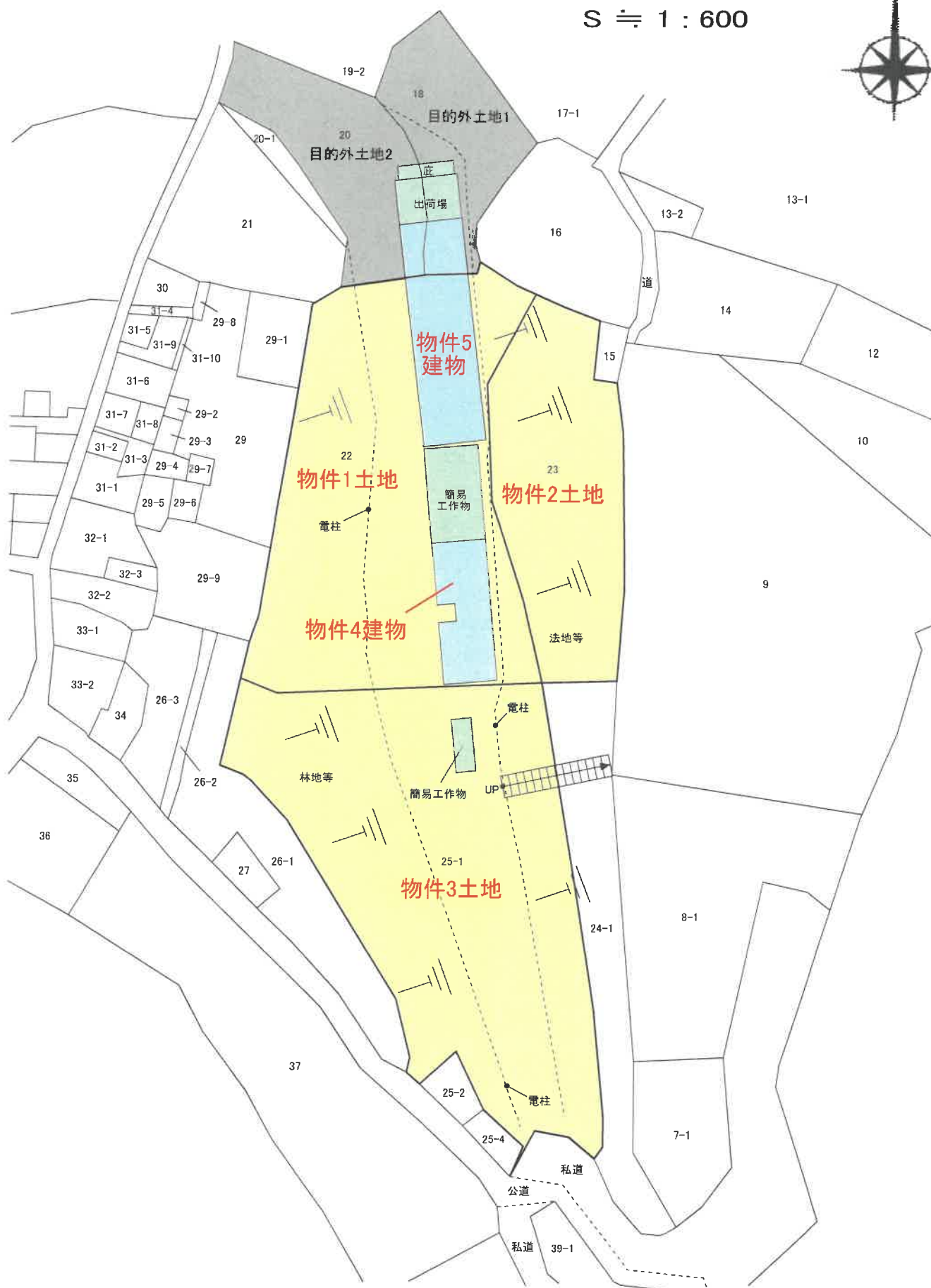
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S $\doteq$ 1 : 600



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。