

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 田 中 優 樹

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 場 所	令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 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, 2	22, 649, 000 18, 119, 200	一括	4, 530, 000	337, 846	0
1	10, 464, 000				
2	12, 185, 000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岡山市中区西川原字村間 |
| | 地 番 | 306番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 410.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区西川原字村間306番地3 |
| | 家屋 番号 | 306番3 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階243.84平方メートル
2階233.09平方メートル
3階233.09平方メートル |



物件明細書

令和 8年 8月28日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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2】

賃借権

範 囲 206号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃料 日額2420円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特約なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 2 1 5 号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃料 日額2400円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし



特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 302号室

賃借人 F

期 限 定めなし

賃 料 月額7万2600円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 312号室

賃借人 G

期 限 定めなし

賃 料 月額4万1933円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

203号室につき、C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。

313号室につき、H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。

1階及び2、3階その他各室につき、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

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 | 岡山市中区西川原字村間 |
| | 地 番 | 306番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 410.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区西川原字村間306番地3 |
| | 家屋 番号 | 306番3 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階243.84平方メートル
2階233.09平方メートル
3階233.09平方メートル |



令和8年(ケ)第32号
令和8年4月21日受理
令和8年7月9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 | 岡山市中区西川原字村間 |
| | 地 番 | 306番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 410.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区西川原字村間306番地3 |
| | 家屋 番号 | 306番3 |
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階243.84平方メートル
2階233.09平方メートル
3階233.09平方メートル |



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			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物1階及び下記以外の2,3階各室を空室等として管理占有している。 ☒ その他の者 上記の者らが本建物203, 206, 215, 302, 312及び313号室を、それぞれ住居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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■203号室	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(債務者兼所有者会社従業員)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 1年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 1年 月 日	
	期間	令和 1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	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		■本室は、債務者兼所有者会社の社宅として使用され、役員であるCが1人で居住している。	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■215号室	
占有者		☐ 債務者 ■E	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(債務者兼所有者会社従業員)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 4年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 月 日	
	期間	令和 4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	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎日 金2,400円 (毎半月限り 精算払い) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		■賃料のほか、別途、光熱水料を支払っている。	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■312号室	
占有者		☐ 債務者 ■G	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■G (占有者)) ☐ 文書()	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 5年 8月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 8月 1日	
	期間	令和 5年 8月 1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	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金41,933円 (毎月末日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		■賃料のほか、別途、光熱水料を支払っている。	
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
■ A (債務者兼所有者会社役員)	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）は3階建てで、1階は債務者兼所有者会社が倉庫等として使用し、2、3階は共同住宅として利用している建物です。 2 共同住宅部分は、原則、ウィークリー賃貸ですが、長期間にわたって居住している人が数人います。 3 本件建物は、経年劣化が著しい状態となっています。 4 物件1の土地（以下「本件土地」という。）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 (債務者兼所有者会社従業員)	1 本件建物の貸室は、2階が12部屋、3階が12部屋の合計24部屋あります。 2 現在、203、206、215、302、312及び313号室の6室は長期間にわたって住んでいる居住者がおり、207号室は債務者兼所有者会社が事務所として使用しています。そして、その余の部屋はほぼウィークリーで使用しており、週単位で人が出たり入ったりしています。なお、私の記憶では、206号室のDさん、215号室のEさん、及び302号室のFさんは、ほぼ同時期に入居したと思います。おって、各入居者につき、最初の入居申込書は書いてもらっていますが、賃貸借契約書は作成していません。 3 203号室に居住しているCは、債務者兼所有者会社の役員で、同室は社宅として使用しており、Cは無償で住んでいます。
■ F (302号室占有者)	1 私は、令和4年2月から、302号室を借りて1人で住んでいます。 2 入居する時に入居申込書を書きましたが、賃貸借の契約書等は作成していないと思います。 3 本室につき、特に不具合等はありません。
■ G (312号室占有者)	1 私は、令和5年8月1日から、312号室を借りて1人で住んでいます。 2 入居する時に入居申込書を書きましたが、賃貸借の契約書等はありません。 3 本室については特に不具合等はありませんが、時々、水道が使えなくなることがあり困っています。
■ H (313号室占有者)	1 私は、令和6年11月17日から、313号室を借りて1人で住んでいます。 2 本室については特に不具合等はありませんが、時々、水道が使えなくなり、困ることがあります。
■ D (206号室占有者)	1 私は、令和3年2月5日から、206号室を借りて1人で住んでいます。 2 本室については特に不具合等はありませんが、時々、水道が使えなくなることがあります。

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 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1, 2のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真3ないし93のとおりである。
- 3 本件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。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。
- 4 本件建物の占有者等は、関係人の陳述、立入調査をした現場の状況等から、「占有者及び占有権限」(3ないし5枚目)及び「関係人の陳述等」(6枚目)に記載したとおりと認めた。なお、215号室の占有者については、数回、照会書等を差し置いたが回答がなく、立入調査の際にも不在であったため、陳述等を得ることができなかったので注意されたい。
- 5 本件建物は、老朽化が著しい状態となっていることが認められ、関係人の陳述のとおり、特に水回りについては老朽化が著しく、時々、水道の供給に不具合が生じていることが認められたので注意されたい。そして、1階東側付近の天井には水漏れが原因と思われる化粧天井の剥離が認められたので注意されたい(写真10参照)
- 6 本件建物南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
本件土地の西側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真1, 2参照)。

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 21 日 (火) 15 : 15 - 16 : 00	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 22 日 (水) 11 : 00 - 11 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8 年 4 月 28 日 (火) 10 : 30 - 11 : 00	物件所在地	占有調査, 形状調査 A から聴取
8 年 6 月 3 日 (水) 9 : 45 - 11 : 45	物件所在地	評価人同行, 1 階, 201, 202, 205, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 301, 303, 305, 307, 308, 310, 311 号室立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影, B から聴取
8 年 6 月 9 日 (火) 10 : 20 - 10 : 40	物件所在地	占有調査, 203, 206, 215, 302, 312, 313, 315 号室立入調査期日通知書差し置き 306 号室立入調査, B から聴取
8 年 6 月 17 日 (水) 9 : 40 - 11 : 00	物件所在地	評価人同行, 203, 302, 312, 313, 315 号室立入調査, 占有調査, 形状調査 B, F, G 及び H から聴取
8 年 6 月 24 日 (水) 13 : 00 - 13 : 20	物件所在地	評価人同行, 215 号室立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8 年 7 月 2 日 (木) 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	評価人同行, 206 号室立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
(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 24 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 I を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物 (215 号室) 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

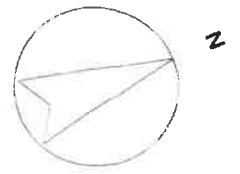


※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲
及び位置関係は概略であるので留意されたい。

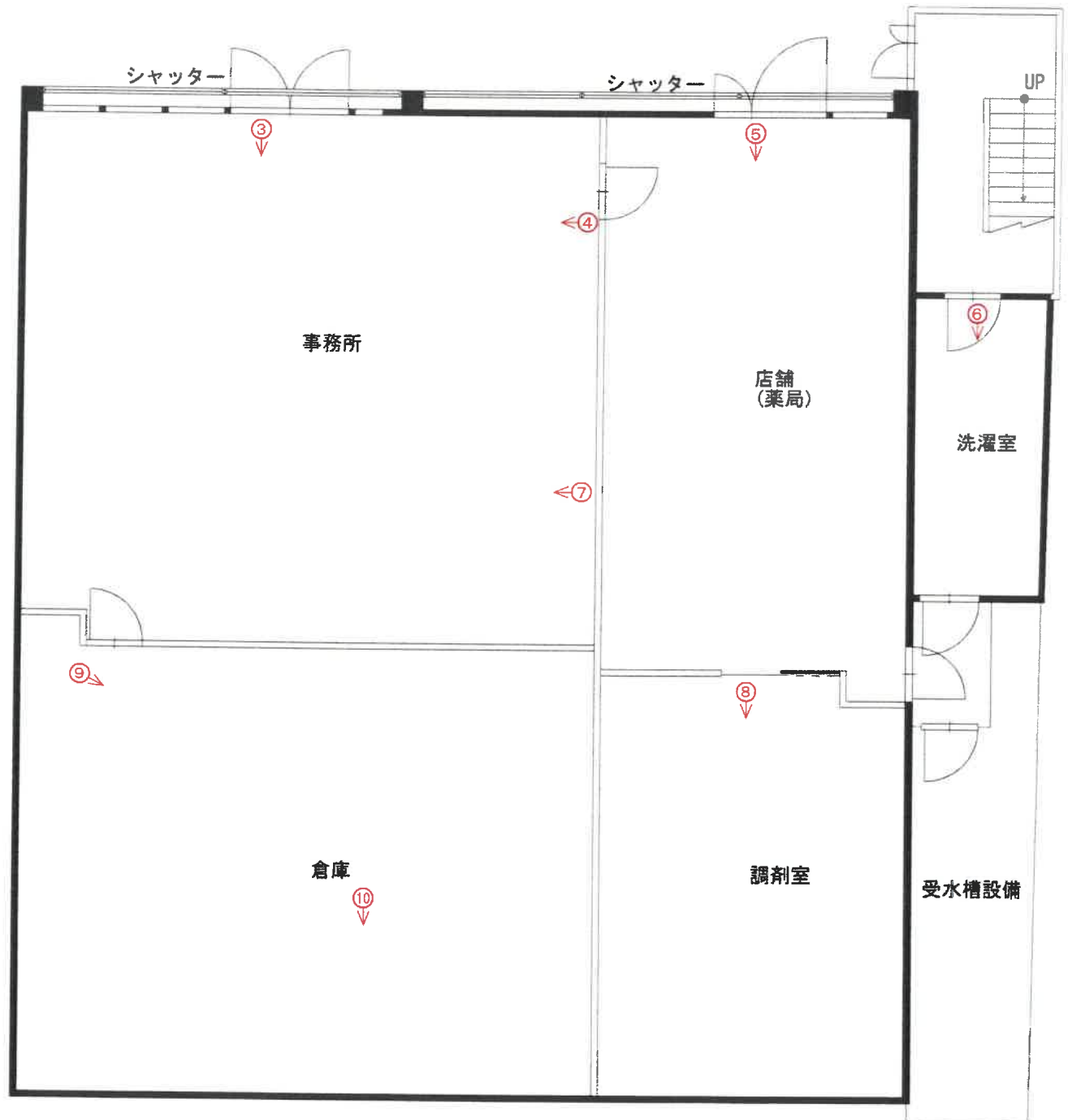
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



1階

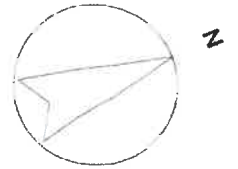


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

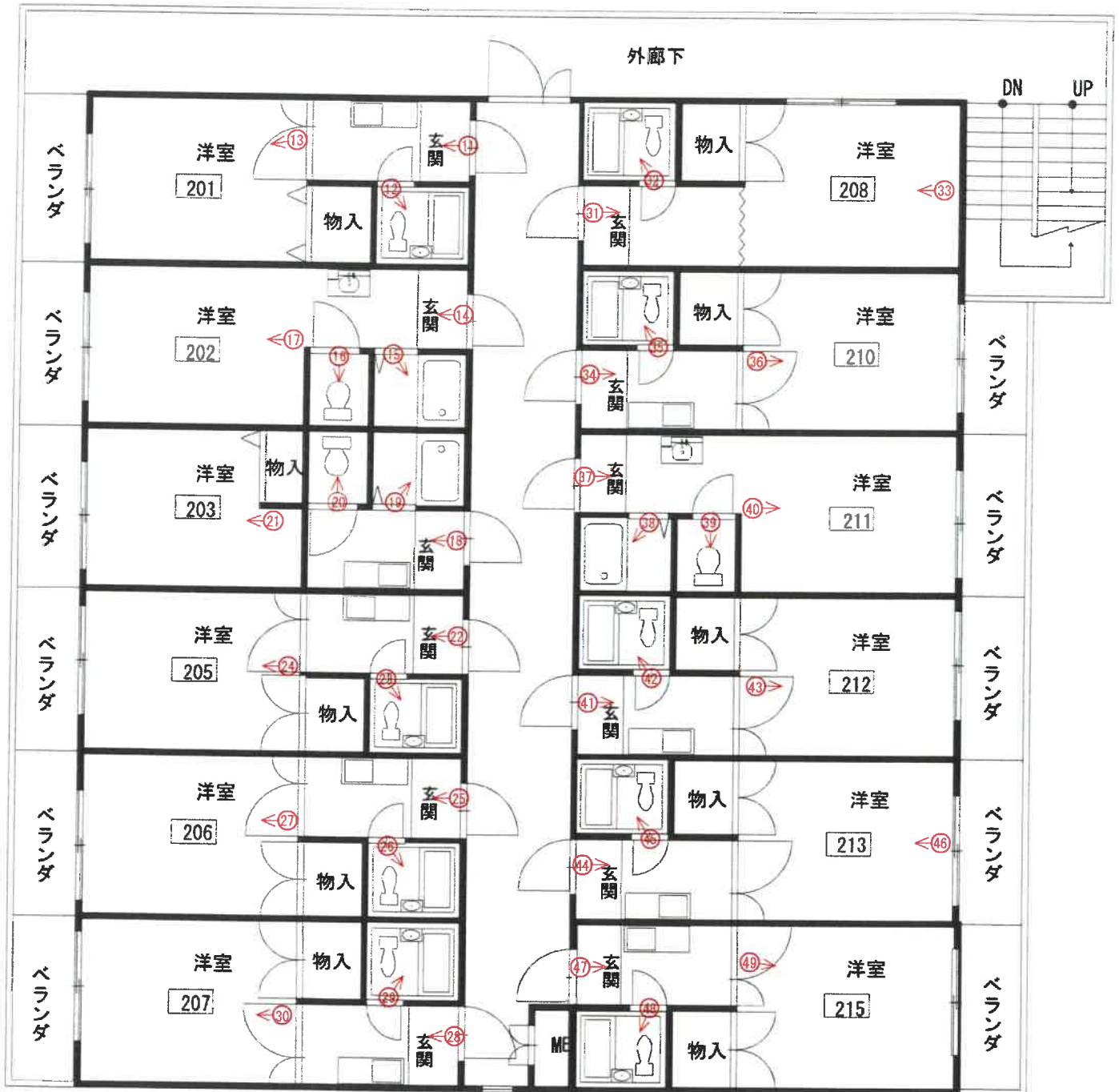
(10枚目)

建物間取図

物件2建物



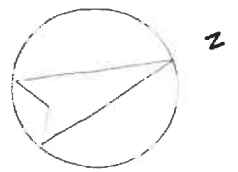
2階



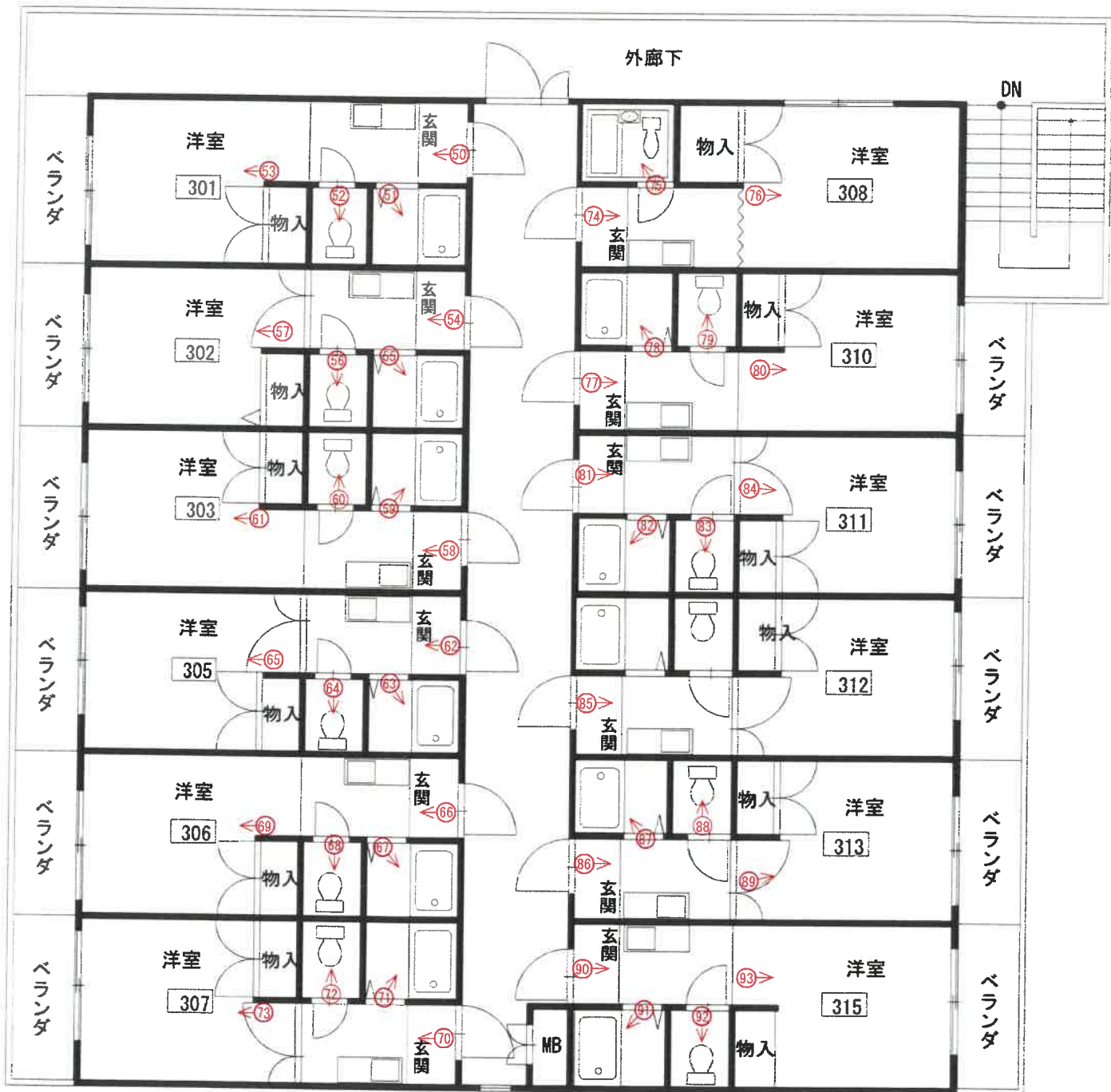
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



3階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1



写真 2 物件 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 1 階南東付近の天井の状況



写真 1 1 2 0 1 号室内の状況



写真 1 2 2 0 1 号室内の状況



写真１３ ２０１号室内の状況



写真１４ ２０２号室内の状況



写真１５ ２０２号室内の状況



写真１６ ２０２号室内の状況



写真１７ ２０２号室内の状況



写真１８ ２０３号室内の状況



写真19 203号室内の状況



写真20 203号室内の状況



写真21 203号室内の状況



写真 2 2 2 0 5 号室内の状況



写真 2 3 2 0 5 号室内の状況



写真 2 4 2 0 5 号室内の状況

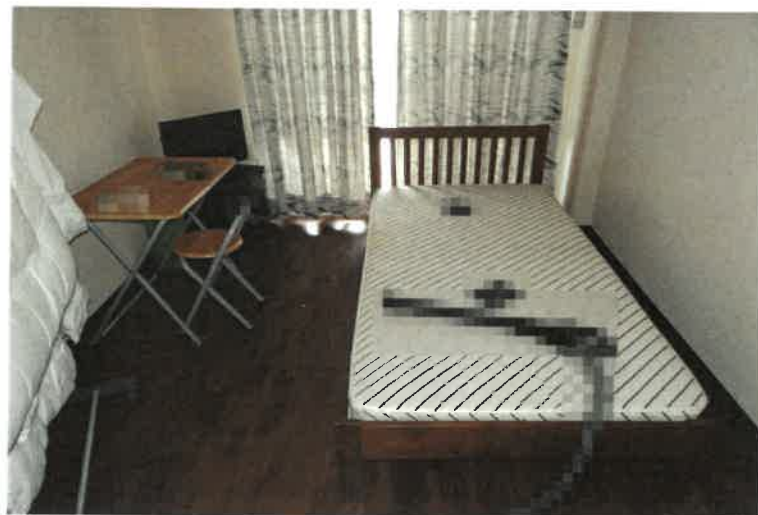


写真 2 5 2 0 6 号室内の状況



写真 2 6 2 0 6 号室内の状況



写真 2 7 2 0 6 号室内の状況



写真 2 8 2 0 7 号室内の状況



写真 2 9 2 0 7 号室内の状況



写真 3 0 2 0 7 号室内の状況



写真 3 1 2 0 8 号室内の状況



写真 3 2 2 0 8 号室内の状況



写真 3 3 2 0 8 号室内の状況



写真 3 4 2 1 0 号室内の状況



写真 3 5 2 1 0 号室内の状況



写真 3 6 2 1 0 号室内の状況



写真37 211号室内の状況



写真38 211号室内の状況



写真39 211号室内の状況



写真 4 0 2 1 1 号室内の状況



写真 4 1 2 1 2 号室内の状況



写真 4 2 2 1 2 号室内の状況



写真 4 3 2 1 2 号室内の状況



写真 4 4 2 1 3 号室内の状況



写真 4 5 2 1 3 号室内の状況



写真46 213号室内の状況



写真47 215号室内の状況



写真48 215号室内の状況



写真 4 9 2 1 5 号室内の状況



写真 5 0 3 0 1 号室内の状況



写真 5 1 3 0 1 号室内の状況



写真 5 2 3 0 1 号室内の状況



写真 5 3 3 0 1 号室内の状況



写真 5 4 3 0 2 号室内の状況



写真 5 5 3 0 2 号室内の状況



写真 5 6 3 0 2 号室内の状況



写真 5 7 3 0 2 号室内の状況



写真 5 8 3 0 3 号室内の状況



写真 5 9 3 0 3 号室内の状況



写真 6 0 3 0 3 号室内の状況



写真 6 1 303号室内の状況



写真 6 2 305号室内の状況



写真 6 3 305号室内の状況



写真6 4 305号室内の状況



写真6 5 305号室内の状況



写真6 6 306号室内の状況



写真67 306号室内の状況



写真68 306号室内の状況



写真69 306号室内の状況



写真 7 0 3 0 7 号室内の状況



写真 7 1 3 0 7 号室内の状況



写真 7 2 3 0 7 号室内の状況



写真 7 3 3 0 7 号室内の状況



写真 7 4 3 0 8 号室内の状況



写真 7 5 3 0 8 号室内の状況



写真 7 6 3 0 8 号室内の状況



写真 7 7 3 1 0 号室内の状況



写真 7 8 3 1 0 号室内の状況



写真 7 9 3 1 0 号室内の状況



写真 8 0 3 1 0 号室内の状況



写真 8 1 3 1 1 号室内の状況



写真 8 2 3 1 1 号室内の状況



写真 8 3 3 1 1 号室内の状況



写真 8 4 3 1 1 号室内の状況



写真 8 5 3 1 2 号室内の状況



写真 8 6 3 1 3 号室内の状況



写真 8 7 3 1 3 号室内の状況



写真 8 8 3 1 3 号室内の状況



写真 8 9 3 1 3 号室内の状況



写真 9 0 3 1 5 号室内の状況



写真 9 1 3 1 5 号室内の状況



写真 9 2 3 1 5 号室内の状況



写真 9 3 3 1 5 号室内の状況



評 第 26-302102 号
令和 8 年 (ケ) 第 32 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査
令和 8 年 7 月 14 日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 山城 多賀夫

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・2)	土地 建物	金 22,649,000 円
内訳価格	1	土地	金 10,464,000 円
	2	建物	金 12,185,000 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	岡山市中区西川原字村間 306番3 宅地 410.61 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市中区西川原字村間 306番地3 306番3 共同住宅・倉庫 鉄骨軽量コンクリート造陸屋根 3階建 1階： 243.84 m ² 2階： 233.09 m ² 3階： 233.09 m ² 延： 710.02 m ²	概ね同左
物件 番号	特記事項			
1	対象物件の所在する地域は地籍調査未了であり、法14条地図が存しない。したがって、対象物件の形状、範囲等は入手可能な資料や現地調査に基づき推定したものであるので留意されたい。			

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 1 ）

位 置・交 通	JR山陽本線 西川原 駅 の 南 方直線約 280 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が多く、店舗等も混在する地域。	
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2種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 410.61 m ² 間 口 : 約 21.0 m 奥 行 : 約 22.0 m 形 状 : 台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 西側 幅 員 : 約 5.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(西川原・国富線) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条1項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件2建物の敷地として利用されている。隣地は賃貸マンション、戸建住宅等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・特に無し	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2）

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55年4月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 46 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 不明
仕 様	外 壁 : スタック吹付 (1階倉庫) (2・3階共同住宅) 天 井 : クロス等 クロス、石膏ボード等 内 壁 : クロス等 クロス等 床 : フロアタイル等 クッションフロア等 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	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	・1階はアルミパーティションで間仕切りされ、倉庫のほか、事務所として利用されている。また北側の3分の1程度は店舗(薬局)として利用されていた形跡が窺える。 ・建築後46年を経過し、全体に相応の老朽化が認められる。特に給排水設備に深刻な不具合があるようであり、1階倉庫部分の天井には、水漏れによって天井材等が腐食し剥落した結果と思われる大きな穴が開いている箇所がある。また、2、3階の居室部分についても、水道が使えなくなる等の不具合に関する陳述があるので留意されたい。 ・2、3階の居室部分の内装等の更新は適宜行われているようであり、空室に関しては特段の汚損等は見られなかったが、入居者がいる部屋に関しては維持管理の劣る部屋や、ゴミや動産が大量に存する部屋もあるので留意されたい。

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 5.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12m×約17m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 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
	102,000	$\frac{102.5}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	108,000	108,000
A	公示地 岡山中-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
1	108,000	0.90	1.00	410.61	0.80	31,929,000
	A 地域	規模 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
2	127,000	1.00	710.02	0.0292	2,633,000
	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(附属 建物含む)。	—	—	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 積算価格の査定

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	
1	31,929,000	-	法定地上権	1.00	0.50	15,964,500
		計	-	1.00	-	15,964,500

② 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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	31,929,000	-	法定地上権	1.00	0.50	15,964,500
			計	-	1.00	-	15,964,500

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	2,633,000	15,964,500	18,597,500

④ 積算価格の査定(占有を考慮した積算価格)

物件 番号	種類	積算価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	占有を考慮 した積算価格 (円) ウ	構成割合
1	土地	15,964,500	-	15,964,500	46.2%
2	建物	18,597,500	1.00	18,597,500	53.8%
一括	土地 建物	34,562,000	1.00	34,562,000	100.0%
		上記①②③参照。 尚、一括価格は土地価 格と建物自体の価格を 加算したものである。	必要なし	ウ：ア×イ	一括価格に対する各物件の内訳価 格の構成割合

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して以下のとおり求めた。

物件 番号	総収益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) オ
一括	3,529,596	1.00	15.0%	1.00	23,531,000
	現況調査報告書に記載の調 査時点における賃貸状況に 基づく実際支払賃料	必要なし	建物利用用 途、築年数、 賃貸物件とし ての競争力等 を考慮のうえ 査定した。	必要なし	オ：ア×イ÷ウ×エ

Ⅲ 評価額の判定

上記で求めた積算価格・収益価格を比較考量して調整後の価格を求め、次に積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、更に競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

1 試算価格の調整

物件 番号	積算価格 ア (円)	収益価格 イ (円)	調整後の価格 ウ (円)
一括	34,562,000	23,531,000	32,356,000
	上記Ⅰ参照	上記Ⅱ参照	収益価格は対象物件の収益性を反映した価格である。調査時点での長期入居者の支払賃料を基に試算したが、ウィークリー契約が主体の賃貸物件であり、今後の賃料変動、入居状況等の将来予測には限界があり、積算価格と比べた相対的な信頼性は劣る。したがって、規範性の高い積算価格を中心に調整することとしたが、収益物件であることから収益価格についても参酌し、調整後の価格を上記のとおり決定した。

2 調整後の各物件の評価額

物件 番号	種類	調整後の価格 ア (円)	積算価格の構成割合 イ	調整後の各物件の評価額 ウ (円)
1	土地	32,356,000	46.2%	14,948,472
2	建物		53.8%	17,407,528
一括	土地 建物		100.0%	32,356,000
		上記1参照	上記Ⅰ.2.④参照	ウ：ア×イ

3 競売市場を前提とした評価額

物件 番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	その他 減価 (円) エ	評価額 (円) オ
1	14,948,472	1.00	0.70	1.00	10,464,000
2	17,407,528	1.00	0.70	1.00	12,185,000
一括 (物件1・2)	32,356,000	—	—	—	22,649,000
	上記2参照	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	オ：ア×イ×ウ×エ

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 岡山中-6
所在 : 岡山市中区西川原1丁目378番1「西川原1-17-16」
価格 : 102,000 円/㎡
位置 : 西川原駅より約450m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 190 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北4.5m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(60,200)
地域の概要 : 中規模一般住宅、共同住宅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	24,882,966 円	
2	建物	12,491,900 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

位置図

1:2,500

おかやま
西川原プラザ

宮下通産

西川原駅
(西川原・歌実駅)

善隣館

対象物件

私立歌実小学校

遊園地

西川原

市立平野
認定こども園

第一丁目

岡山市発行 都市計画図

55-3
 53-21

ハ 166-13
 ニ 水

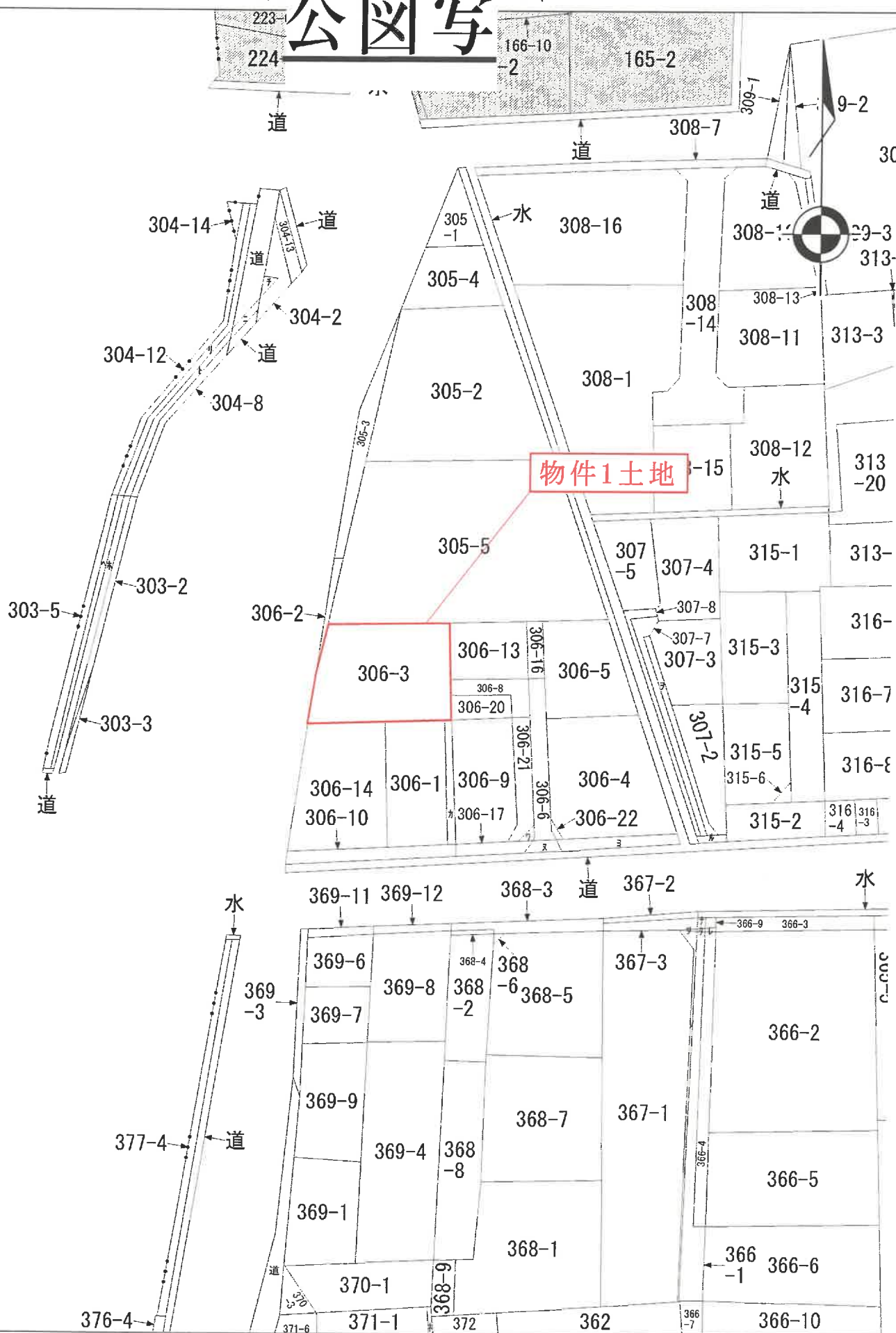
ホ 303-1
 ヘ 303-4

ト 304-7
 チ 304-

リ 304-11

ル 307-1
 つづく

公図写



0069423

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

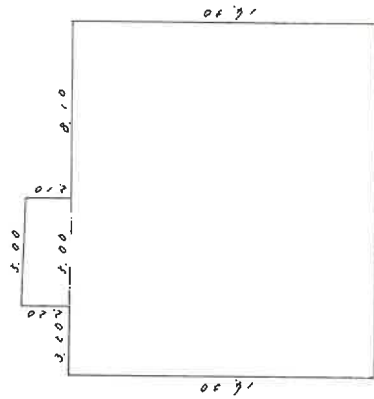
家屋番号

306~3

建物の所在

岡山市西川岸多村間 306~3

1/25



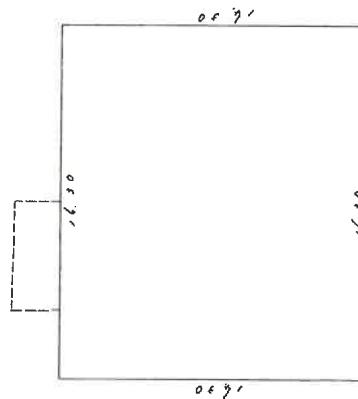
計算式

$$16.30 \times 16.30 + 2.00 \times 5.00 = 263.0900$$

$$(16.30 + 2.00) \times (20.30 + 2.00) = 263.0900$$

$$\text{床面積} = 263.0900 \text{ m}^2$$

2. 3 階 17 号

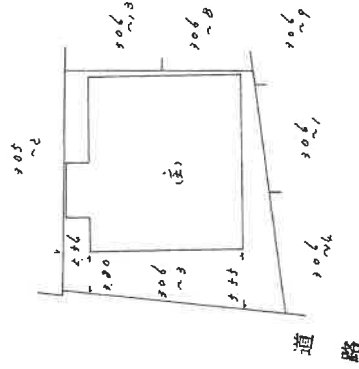
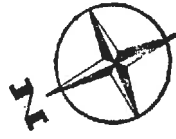


計算式

$$16.30 \times 16.30 + 2.00 \times 5.00 = 263.0900$$

$$\text{床面積} = 263.0900 \text{ m}^2$$

物件2建物



道路

約71%に縮小

作 製 者

土地家屋調査士

(昭和58年6月)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

R55.4.25

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。