令和　７年（ケ）第　　１０５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　木　山　真由美

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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 岡山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１１月１３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	2,350,000 1,880,000	一括	470,000	88,109	0
1	793,000				
2	770,000				
3	787,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　２９８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．２１平方メートル

２　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　２９８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．０９平方メートル

３　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　２９８番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２００．６９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　105号

物　件　明　細　書　（　変　更　）

令和　8年　9月　3日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　木　山　真由美

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】

留置権

範　囲	全部
留置権者	株式会社嚆矢工業
債権の種類	土地の造成工事費（物件番号１～３の土地と売却対象外の件外土地６筆（地番２９７番１ないし２９７番６））
債権額	７０４万円（売却対象外の件外土地を含む。）

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１～３】

占有者株式会社嚆矢工業が物件番号１～３の土地と売却対象外の件外土地６筆（地番２９７番１ないし２９７番６）を資材置場として一体的に使用している。同社は上記土地の造成費を支出したとして留置権を主張している。

また，同社は上記の土地について，Ｂとの間で賃料月額１万円（造成費と相殺）の賃貸借契約が存在する旨主張するが，株式会社嚆矢工業の賃借権は対抗要件を有していない。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　２９８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．２１平方メートル

２　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　２９８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．０９平方メートル

３　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　２９８番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２００．６９平方メートル

令和８年９月３日変更済

令和　７年（ケ）第　　１０５号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月３０日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　木　山　真由美

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

ただし，下記４及び５を参照されたい。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１～３】

株式会社嘯矢工業が占有している。同社は留置権を主張していると思われるが，書面審尋の結果，同社の留置権及びその他占有権原の存在は明らかにならなかった。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１～３】

占有者が本件土地と件外土地６筆（地番２９７番１ないし２９７番６）を資材置場として一体的に使用している。占有者はこれらの土地の造成費を支出したとして留置権を主張しているものと思われる。

《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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ケ）第　　105号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　298番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　202．21平方メートル

2　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　298番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　196．09平方メートル

3　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　298番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　200．69平方メートル

令和７年(ケ)第１０５号
令和８年４月７日提出

現況調査報告書

第１分類		枚目
物件目録	・・・・・・・・・	1
土地用	・・・・・・・・・	2
関係人の陳述等用	・・・・・・・・・	3
執行官の意見用	・・・・・・・・・	4
調査経過用	・・・・・・・・・	5
第２分類		
土地位置関係図	・・・・・・・・・	6
写真（１２葉）	・・・・・・・・・	7～１０

岡山地方裁判所
執行官　田野口　　慎

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　105号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　298番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　202．21平方メートル

2　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　298番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　196．09平方メートル

3　所　　在　　岡山市中区桑野字大用水一ノ割

　　地　　番　　298番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　200．69平方メートル

（土地用）

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）　付近
土地	物件１～３
現況地目	■宅地　（物件１～３）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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（株式会社嚆矢工業） □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■上記の者が資材置場として使用し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	株式会社嚆矢工業は、土地の占有権原につき留置権を主張しているものと思われる
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　平成　　年　　月　　日
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）
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 （件外土地所有者）	(1) 物件１～３の土地については、私の身内のDの所有地でしたが、分譲して３軒の家を建てる予定で、有限会社リトルカンパニーに売却しました。その際に物件１～３の土地の南側にある私の所有する件外土地（２９７－１、２９７－２、２９７－３、２９７－４、２９７－５、２９７－６（以下「件外土地６筆」という））の６筆の土地が物件１～３の土地を使用するにつき、西側の市道からの進入にどうしても必要な土地なので、私に対しても有限会社リトルカンパニーから、売って欲しいと言われ、承諾していましたが、有限会社リトルカンパニーの代表者が亡くなって、件外土地の売買については、頓挫しました。 (2) 私は、物件１～３土地を誰が使っているのかは知りませんが、そのうちに物件１～３土地と私の所有する件外土地６筆を一体的に囲むように衝立が造られました。私は件外土地６筆については、誰かに貸したり、使わせていることはありません。
■ C （株式会社嚆矢工業）	(1) 私は株式会社嚆矢工業の代表者です。株式会社嚆矢工業は、土地の所有者が誰かということは知りませんが、岡山市中区桑野の土地（物件１～３土地及び件外土地６筆）を資材置き場として使用しています。資材置き場として使用している土地は、土地所有者が「スペースカンパニーことB」に、土地の造成を依頼して、その下請けを株式会社嚆矢工業が請け負い、造成工事をしました。費用は８００万円です。ところが、有限会社リトルカンパニーの代表者が亡くなり、造成費用の支払いがされないので、株式会社嚆矢工業が有限会社リトルカンパニーから、土地を借りることにしました。地代は月額１万円として、８００ヶ月使用できることなります。

（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) 物件１～３土地については、南側の件外土地６筆と一体的に、株式会社嚆矢工業が、主に資材場として使用している。なお、株式会社嚆矢工業は、その占有権原について、留置権を主張しているものと思われる。

(2) 物件１土地は、その西側で市道（桑野７号線）に接し、その市道の西側に水路を挟んで市道（倉富桑野線）が南北に走っているが、市道から物件１～３土地に進入するためには、件外土地６筆の西側の架橋を通行して、さらに件外土地６筆を通行しなければならない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

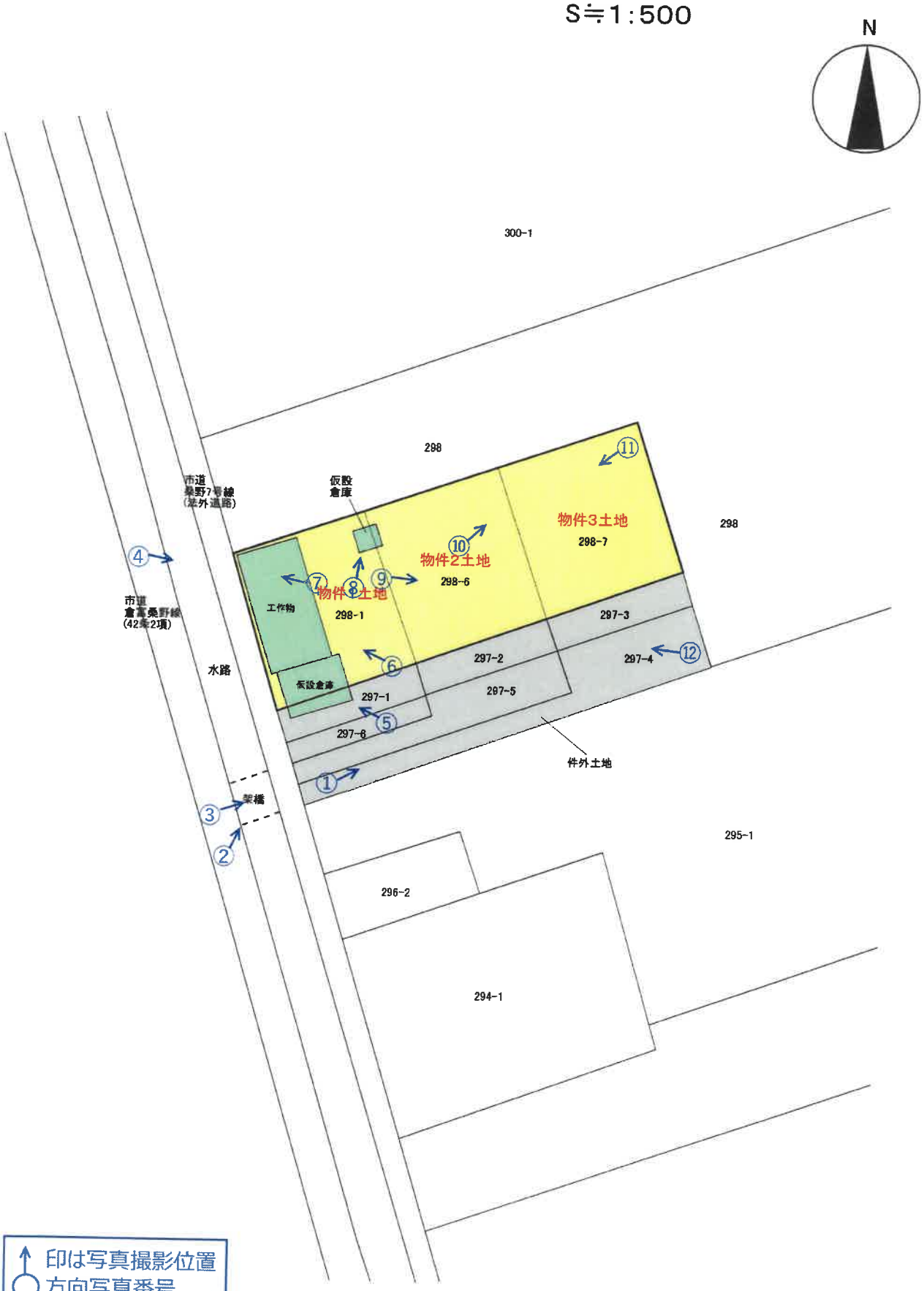
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月18日（木） 10：55－11：20	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
8年 1月 5日（月） 11：20－11：40	物件所在地	物件調査（不在）
8年 1月 7日（水） 9：40－9：55	物件所在地	物件調査（不在）
8年 2月 3日（火） 13：30－13：40	物件所在地	物件調査（不在）
8年 3月24日（火） 15：10－15：30	中区桑野（A宅）	A面談
8年 3月24日（火） 15：35－15：40	物件所在地	物件調査（不在）
8年 3月31日（火） 9：15－9：35	当庁執行官室	Cから電話聴取
8年 3月31日（火） 13：30－13：50	物件所在地	物件調査（不在）、写真撮影
8年 4月 2日（木） 9：00－9：10	岡山地方法務局	履歴事項全部証明書申請
8年 4月 2日（木） 9：50－10：10	物件所在地	物件調査（評価人同行）

（特記事項）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図

S≒1:500



印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路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。

写真１



写真２

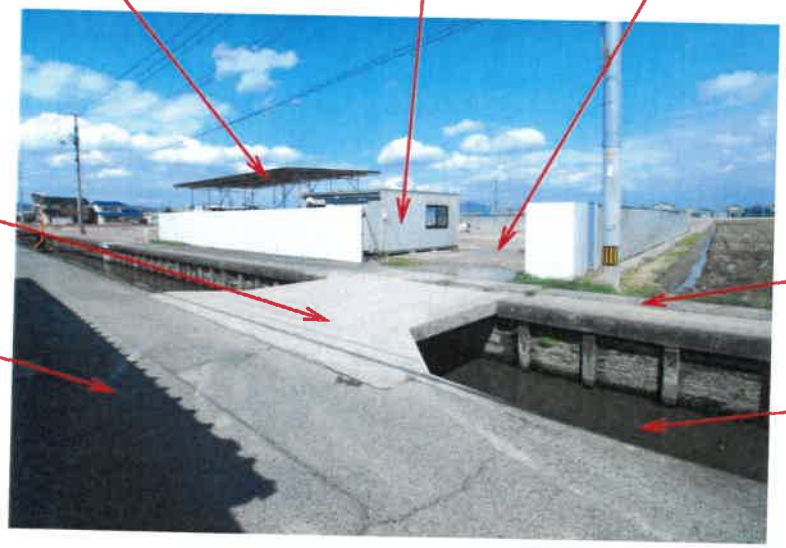


写真３



写真４



写真５



写真６



写真７



写真８



写真９



写真１０　物件２土地　物件３土地



写真１１　物件３土地　物件２土地



写真１２　件外土地　物件２土地



評　第　26-0013-01　号
令和7年（ケ）第　105　号
令和8年4月2日現地調査
令和8年8月24日評　　価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

（補充）評価書

評価人　　遠藤　明

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	金 2,350,000 円
内訳価格	1	土地	金 793,000 円
	2	土地	金 770,000 円
	3	土地	金 787,000 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、耕作権等の権利設定がある場合は、当該権利価格を控除した価格である。

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具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 地番 地目 地積	岡山市中区桑野字大用水一ノ割 298番1 宅地 202.21 ㎡	概ね同左
2	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区桑野字大用水一ノ割 298番6 宅地 196.09 ㎡	概ね同左
3	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区桑野字大用水一ノ割 298番7 宅地 200.69 ㎡	概ね同左

物件番号	特記事項
	特に無し。

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　一体　）

位　置・交　通	JR山陽本線　岡山　駅　の　南東　方直線約　6,100　m （別添「位置図」参照）
付近の状況	国道２号バイパス沿線に流通業務施設が集積し、その周辺に資材置場や倉庫、農家住宅等が散在する地域。
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　：　市街化調整区域 用途地域　：　指定なし 建ぺい率　：　60 % 容積率　：　200 % 防火規制　：　－ その他の規制　：　－ －
画地条件 （規模・形状等）	規　模　：　598.99 ㎡ 間　口　：　約 15 m 奥　行　：　約 40 m 形　状　：　略長方形 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　略平坦
接面道路	方　位：　西 幅　員：　約2.5m 舗　装：　有 種　類：　市道（桑野７号線） 高低差：　略等高 摘　要：　建築基準法上の道路に該当しない
土地の利用状況及び隣地の状況等	仮設倉庫が設置され、資材置場や廃材等の置場として利用されている。周辺は資材置場、低層住宅、田として利用されている。
供給処理施設	上水道　：　有 ガス配管　：　無 下水道　：　無 ※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	以下の事項に留意されたい。 ・件外土地（370.23㎡）と一体で資材置場として利用されている。占有者が対象地及び件外土地に造成費を支出し、占有権限につき留置権を主張していると認められる。 ・件外土地に対して取得した水路占有許可に基づき架橋が設置されている。（R2岡山市指令中農使167号） ・建築基準法上の道路（市道倉富桑野線）へは、上記接面道路及び巾約3.5m水路を介して接続している。また、市街化調整区域内の宅地であり、建築物の建築には一定の制約ある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

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。

①　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 3.5m
地　　積　：　約 500 ㎡
間口・奥行　：　約20m×約25m
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
A	20,800	100/100	100/100	100/100	20,800	20,800
	公示地 岡山中－18	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。

②　土地価格

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	20,800	0.70	1.00	598.99	1.00	8,721,000
	A 地域	街路状況　0.70 相乗積　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

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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1～3）	8,721,000	－	留置権	1.000	0.55	4,797,000
		計	－	1.000	－	4,797,000

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） ア×イ≒ウ
1	4,797,000	33.76%	1,619,000
2		32.74%	1,571,000
3		33.50%	1,607,000

②　評価額の査定

物件番号	土地価格及び底地価格等（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	1,619,000	－	0.70	0.70	1.00	793,000
2	1,571,000	－	0.70	0.70	1.00	770,000
3	1,607,000	－	0.70	0.70	1.00	787,000
一括 （物件1～3）	4,797,000	－	－	－	－	2,350,000
	上記①参照。	必要なし	留置権が存すること等による市場性の減退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

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-18
所　　在　：　岡山市中区桑野字小用水三ノ舛373番
価　　格　：　20,800 円/㎡
位　　置　：　岡山駅 約8,600m（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　416 ㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　北東3.8m市道
都市計画区分　：　市街化調整区域
用途指定等　：　指定なし(60,200)
地域の概要　：　農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

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	3,035,172 円	—
2	土地	2,943,310 円	—
3	土地	3,012,356 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　土地位置関係図(概略図)

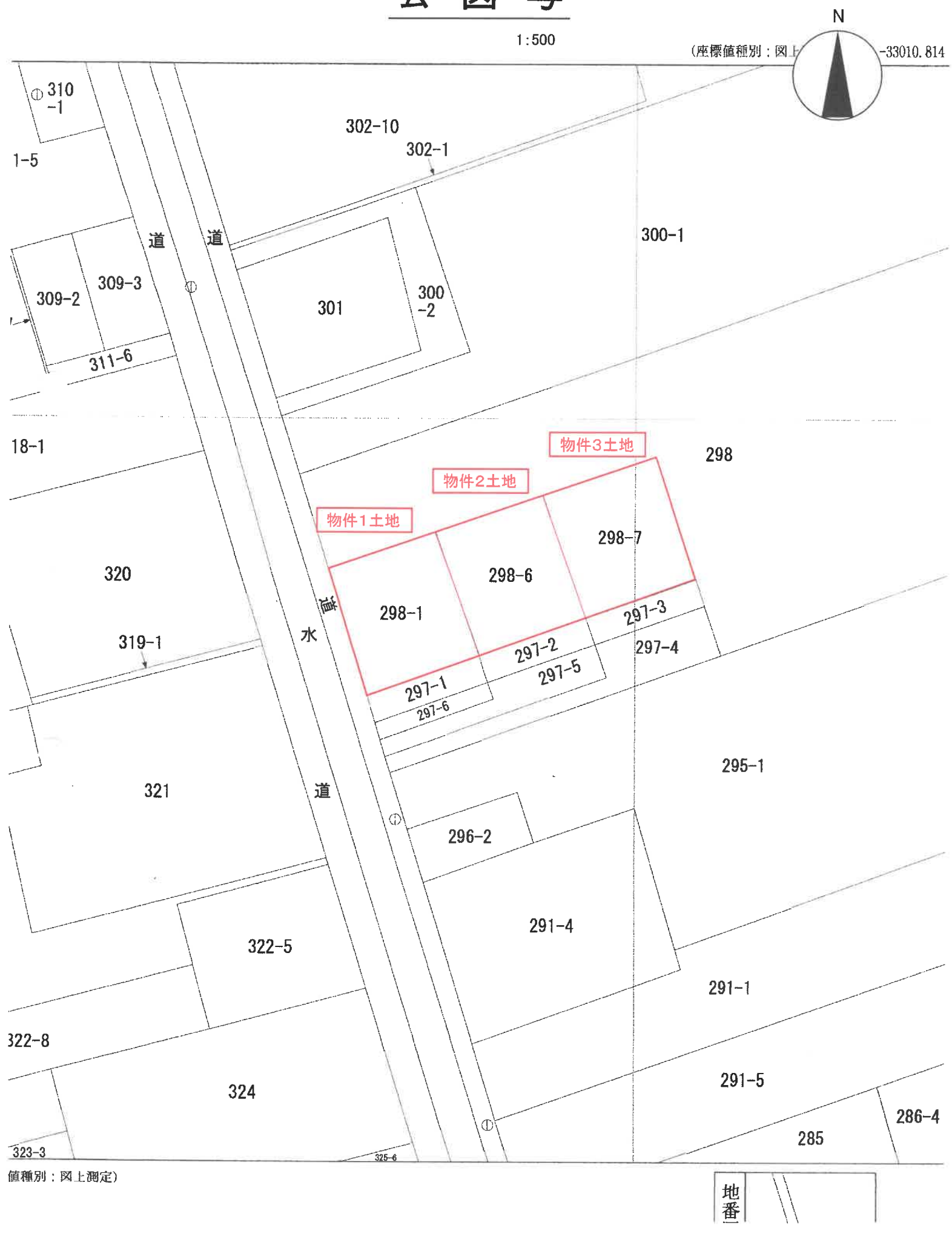
以　上


位置図
1:10000
N
中区
対象物件
中区
岡山市発行　岡山市域図


位置図
1:2500
N
対象物件
岡山バイパス
国道2号
日本マーツ
岡山ヤード
桑野スポーツ広場
コミュニティハウス
桑野
大用水
岡山市発行　岡山市域図

公 図 写

1:500

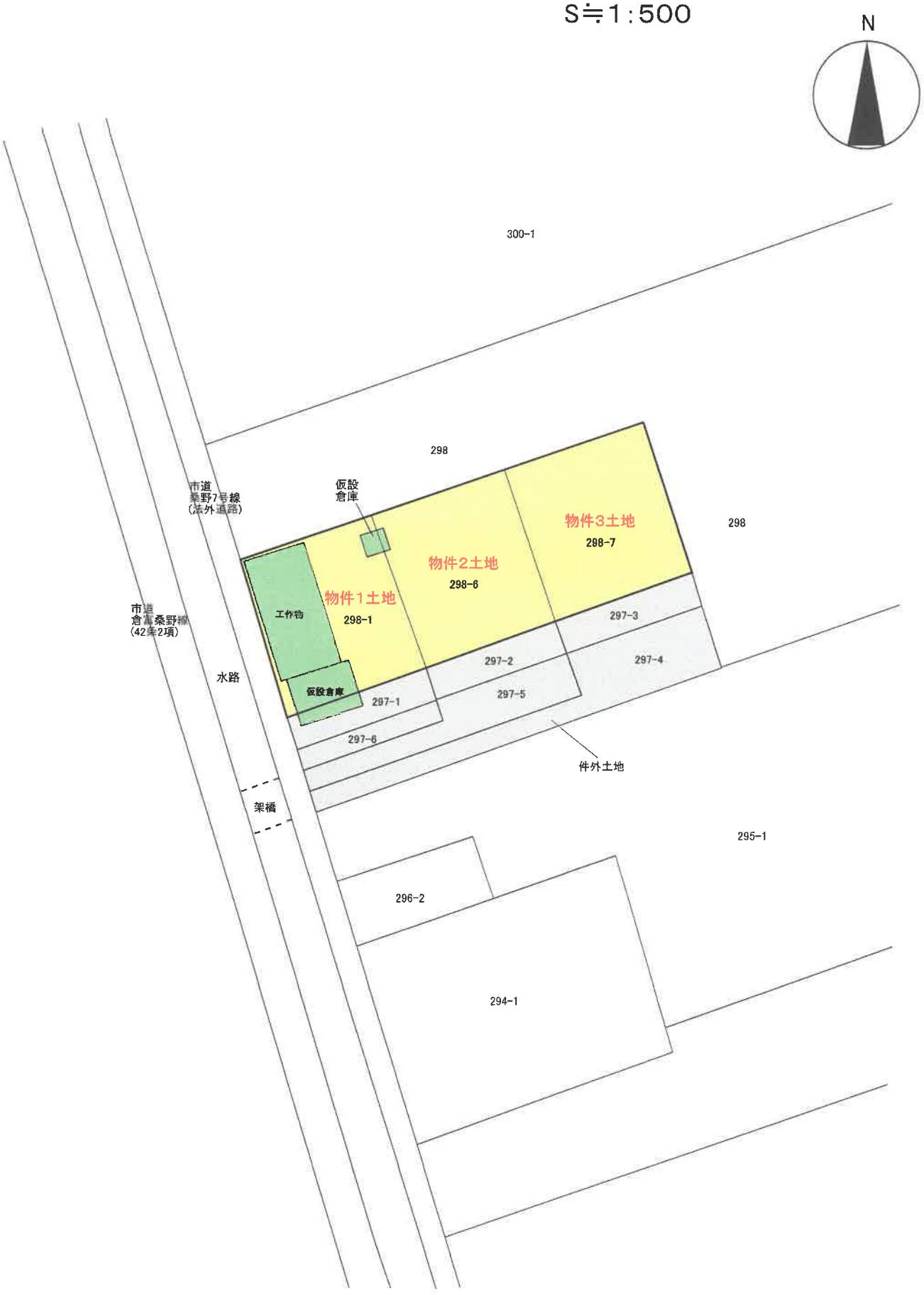


値種別：図上測定）

地番

土地位置関係図

S≒1:500



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路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。

評　第　　26-0013　　号
令和7年（ケ）第　　105号
令和8年4月2日現地調査
令和8年6月22日評　　価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評　　価　　書

評価人　　遠藤　明

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	金 2,746,000 円
内訳価格	1	土地	金 927,000 円
	2	土地	金 899,000 円
	3	土地	金 920,000 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、耕作権等の権利設定がある場合は、当該権利価格を控除した価格である。

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具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 地番 地目 地積	岡山市中区桑野字大用水一ノ割 298番1 宅地 202.21 ㎡	概ね同左
2	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区桑野字大用水一ノ割 298番6 宅地 196.09 ㎡	概ね同左
3	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区桑野字大用水一ノ割 298番7 宅地 200.69 ㎡	概ね同左

物件番号	特記事項
	特に無し。

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　一体　　）

位　置・交　通	JR山陽本線　　岡山　駅　の　南東　方直線約　6,100　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	国道２号バイパス沿線に流通業務施設が集積し、その周辺に資材置場や倉庫、農家住宅等が散在する地域。
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　：　市街化調整区域 用 途 地 域　：　指定なし 建 ぺ い 率　：　60 % 容　積　率　：　200 % 防 火 規 制　：　－ その他の規制　：　－ －
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　598.99 ㎡ 間　　口　：　約 15 m 奥　　行　：　約 40 m 形　　状　：　略長方形 接面状況　：　中間画地 地　　勢　：　略平坦
接　面　道　路	方　位：　西 幅　員：　約2.5m 舗　装：　有 種　類：　市道（桑野７号線） 高低差：　略等高 摘　要：　建築基準法上の道路に該当しない
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	仮設倉庫が設置され、資材置場や廃材等の置場として利用されている。周辺は資材置場、低層住宅、田として利用されている。
供給 処理 施設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　無 下 水 道　：　無 ※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	以下の事項に留意されたい。 ・件外土地（370.23㎡）と一体で資材置場として利用されている。占有者が対象地及び件外土地に造成費を支出し、占有権限につき留置権を主張する可能性がある。 ・件外土地に対して取得した水路占有許可に基づき架橋が設置されている。（R2岡山市指令中農使167号） ・建築基準法上の道路（市道倉富桑野線）へは、上記接面道路及び巾約3.5m水路を介して接続している。また、市街化調整区域内の宅地であり、建築物の建築には一定の制約ある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

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。

①　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 3.5m
地　　積　：　約 500 ㎡
間口・奥行　：　約20m×約25m
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
A	20,800	100/100	100/100	100/100	20,800	20,800
	公示地 岡山中－18	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。

②　土地価格

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	20,800	0.70	1.00	598.99	1.00	8,721,000
	A 地域	街路状況　0.70 相乗積　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

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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1～3)	8,721,000	－	－	1.000	1.00	8,721,000
		計	－	1.000	－	8,721,000

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） ア×イ≒ウ
1	8,721,000	33.76%	2,944,000
2		32.74%	2,855,000
3		33.50%	2,922,000

②　評価額の査定

物件番号	土地価格及び底地価格等（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	2,944,000	－	0.45	0.70	1.00	927,000
2	2,855,000	－	0.45	0.70	1.00	899,000
3	2,922,000	－	0.45	0.70	1.00	920,000
一括 (物件1～3)	8,721,000	－	－	－	－	2,746,000
	上記①参照。	必要なし	留置権を主張する可能性があることによる市場性の減退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

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-18
所　　在　：　岡山市中区桑野字小用水三ノ舛373番
価　　格　：　20,800 円/㎡
位　　置　：　岡山駅 約8,600m（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　416 ㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　北東3.8m市道
都市計画区分　：　市街化調整区域
用途指定等　：　指定なし(60,200)
地域の概要　：　農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

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	3,035,172 円	－
2	土地	2,943,310 円	－
3	土地	3,012,356 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　土地位置関係図(概略図)

以　上


位置図
1:10000
N
中区
対象物件
中区
岡山市発行　岡山市域図


位置図
1:2500
N
対象物件
岡山バイパス
国道2号
四箱川
桑野スポーツ広場
日本マーツ
岡山ヤード
コミュニティハウス
大用水
桑野
岡山市発行　岡山市域図

公 図 写

1:500

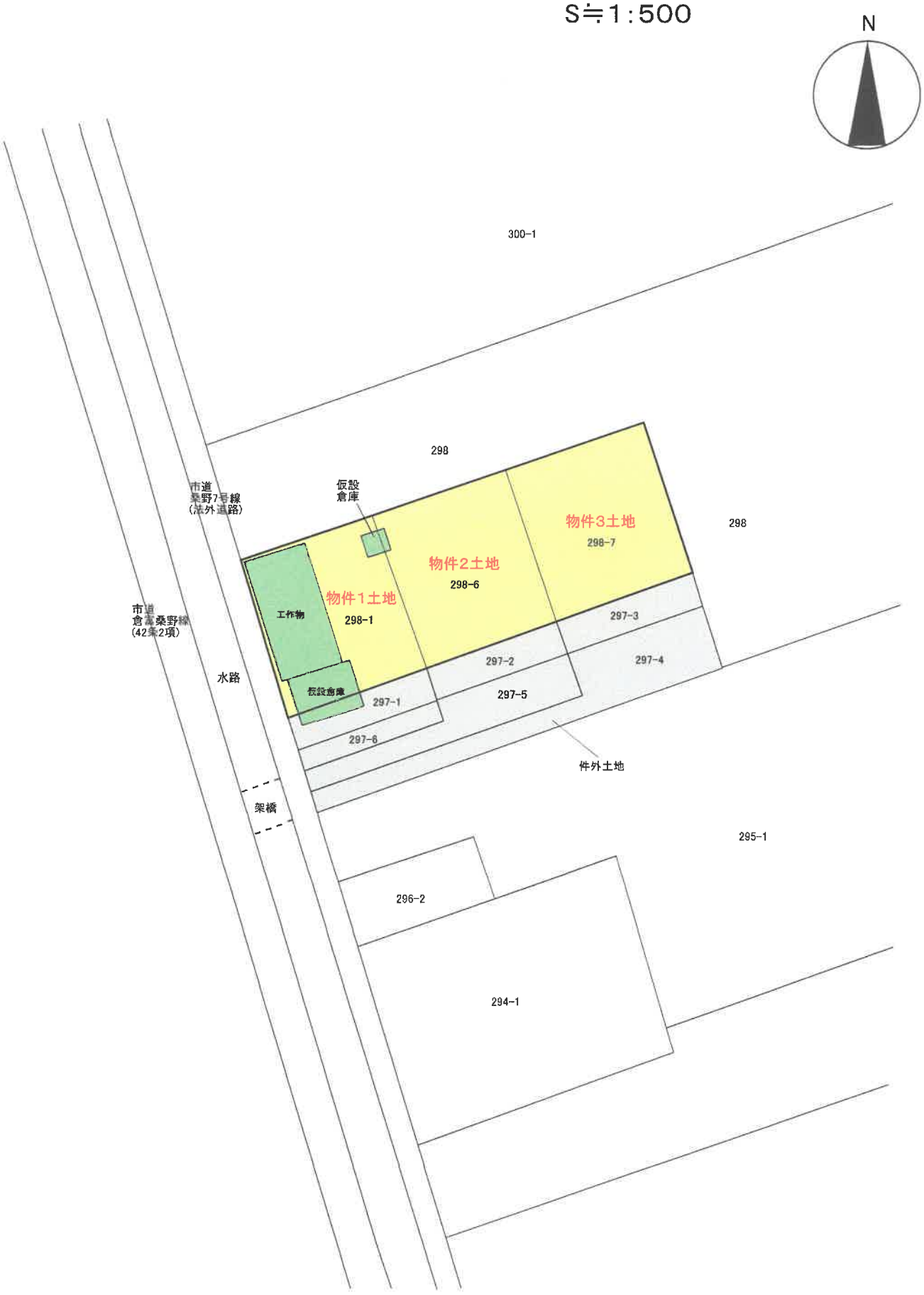


値種別：図上測定）

地番

土地位置関係図

S≒1:500



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路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。