

(注意)

本件物件番号 3 は、
共有持分の売却です。

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）
1～7	3, 213, 000 2, 570, 400	一括	650, 000	121, 081	21, 385
1	1, 403, 000				
2	30, 000				
3	12, 000				
4	19, 000				
5	12, 000				
6	11, 000				
7	1, 726, 000				



物 件 目 録

1 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 3 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 4
地 目 宅地
地 積 8 . 8 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 7 . 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 5 分の 5

4 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 7
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5.31平方メートル

所有者 A

5 所 在 備前市東片上字米当田

地 番 252番10

地 目 宅地

地 積 3.54平方メートル

所有者 A

6 所 在 備前市東片上字米当田

地 番 252番11

地 目 宅地

地 積 3.24平方メートル

所有者 A

7 所 在 備前市東片上字米当田252番地1

家屋 番号 252番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階154.35平方メートル
2階 44.66平方メートル

(現況)

構 造 木・一部鉄筋コンクリート造瓦葺高床式2階建

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者及び売却対象外の共有者らが占有している。

【物件番号7】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、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

1 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 252 番 1
地 目 宅地
地 積 429.31 平方メートル

所有者 A

2 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 252 番 4
地 目 宅地
地 積 8.86 平方メートル

所有者 A

3 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 252 番 6
地 目 宅地
地 積 37.37 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 15 分の 5

4 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 252 番 7
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 5.31平方メートル

所有者 A

5 所 在 備前市東片上字米当田

地 番 252番10

地 目 宅地

地 積 3.54平方メートル

所有者 A

6 所 在 備前市東片上字米当田

地 番 252番11

地 目 宅地

地 積 3.24平方メートル

所有者 A

7 所 在 備前市東片上字米当田252番地1

家屋 番号 252番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階154.35平方メートル
2階 44.66平方メートル

(現況)

構 造 木・一部鉄筋コンクリート造瓦葺高床式2階建

所有者 A



現況調査報告書

第 1 分類	枚目
物件目録	1、2
土地・建物用	3
土地用	4
関係人の陳述等用	5
執行官の意見用	6
調査経過用	7
第 2 分類	
土地建物位置関係図	8
建物間取図	9
写真（12葉）	10～13

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

物 件 目 録

1 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 2 9 . 3 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 4
地 目 宅地
地 積 8 . 8 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 7 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 5

4 所 在 備前市東片上字米当田
地 番 2 5 2 番 7
地 目 宅地
地 積 5 . 3 1 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 備前市東片上字米当田
 地 番 2 5 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 3. 5 4 平方メートル
 所有者 A

6 所 在 備前市東片上字米当田
 地 番 2 5 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 3. 2 4 平方メートル
 所有者 A

7 所 在 備前市東片上字米当田 2 5 2 番地 1
 家屋 番号 2 5 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 4. 3 5 平方メートル
 2 階 4 4. 6 6 平方メートル
 所有者 A



(3 枚目)

(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3		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 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 ☒ 上記の者が西側の市道 (片上12号線) からの進入路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件3土地は、位置指定道路である		
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
■ B (債務者)	(1) 本件物件の所有者 (A) は、私の母親ですが、現在別のところに住んでいます。物件7建物には、現在私一人が住んでいます。

(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7建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、債務者（B）が住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件7建物のバルコニー東側の軒は、物件1土地上に落ちている。
- (3) 物件7建物1階のダイニング西側の天井及び入口付近は、雨漏りにより、損傷している様子である。
- (4) 建物内のクロスや壁には、傷やシミが散見される。
- (5) 物件4、5、6土地については、現況において形状が公図と異なり、境界は判然としない。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 1日 (金) 15:10-15:20	岡山地方法務局備前支局	公図閲覧、要約書申請
7年 8月 1日 (金) 15:20-15:35	物件所在地	物件調査 (不在)、求陳述書投函 (回答なし)
7年 9月16日 (火) 12:40-13:00	物件所在地	物件調査 (不在)、写真撮影 (外観)
7年 9月24日 (水) 9:55-10:20	物件所在地	物件調査 (評価人同行、不在)
7年 9月25日 (木) : - :		債務者に対し現況調査期日通知書郵送 (切手代110円)
7年10月 3日 (金) 13:00-14:00	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、債務者 (B) 面談、間取確認、写真撮影
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7年10月3日
目的物件は不在であると思われ施錠されていたので、立会人 (C) を立ち会わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入ったところ、2階で債務者 (B) が寝ていた。

☐ 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

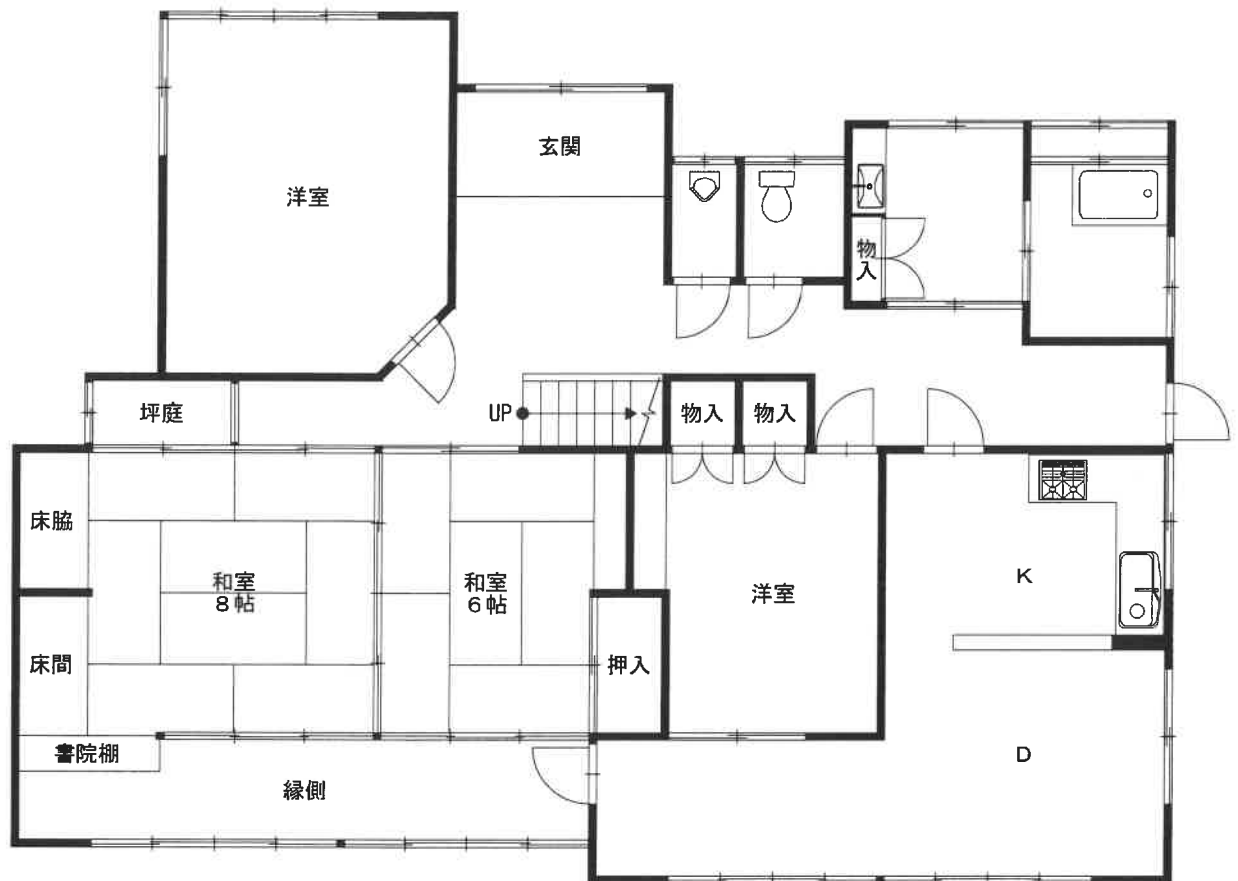
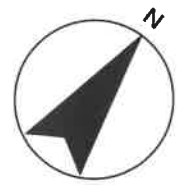
S ≒ 1 : 250



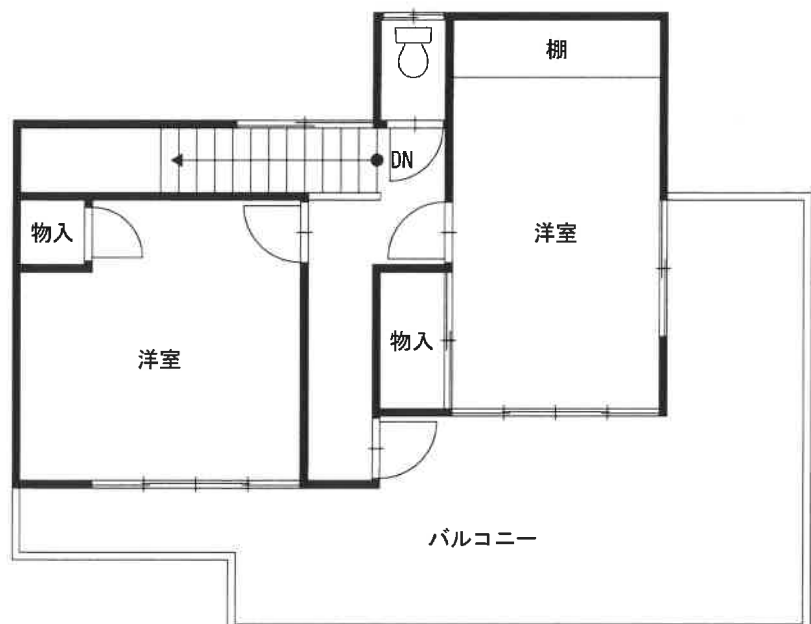
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件7建物



1階



(9 枚目)

2階

写真 1



写真 2



写真 3



写真4（1階ダイニング）



写真5（1階キッチン）



写真6（1階キッチン西側の洋室）



写真7（1階和室6帖）



写真8（1階西側洋室）



写真9（1階トイレ）



写真10 (1階浴室)



写真11 (2階東側洋室)



写真12 (2階西側洋室)



評 第 25-08206 号
令和 7 年 (ケ) 第 75 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 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1～7)	土地 建物	金 6,546,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,861,000 円
	2	土地	金 60,000 円
	3	土地	金 23,000 円
	4	土地	金 36,000 円
	5	土地	金 24,000 円
	6	土地	金 21,000 円
	7	建物	金 3,521,000 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 地 地 地	在 番 目 積	備前市東片上字米当田 252番1 宅地 429.31 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	備前市東片上字米当田 252番4 宅地 8.86 m ²	概ね同左
3	土地	所 地 地 地 評価対象	在 番 目 積	備前市東片上字米当田 252番6 宅地 37.37 m ² 持分 15分の5	地目：公衆用道路
4	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	備前市東片上字米当田 252番7 宅地 5.31 m ²	概ね同左
5	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	備前市東片上字米当田 252番10 宅地 3.54 m ²	概ね同左
6	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	備前市東片上字米当田 252番11 宅地 3.24 m ²	概ね同左

7	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	備前市東片上字米当田 252番地1 252番1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階: 154.35 m ² 2 階: 44.66 m ² 延 : 199.01 m ²	構造: 木・一部鉄筋コンクリート 造瓦葺高床式2階建 その他は概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
	特になし			

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・2・4～6 一体 ）

位 置・交 通	JR赤穂 線 備前片上 駅 の 南西 方直線約 350 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、駐車場や事業所等が建ち並ぶ地域		
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 : 非線引都市計画区域 用途 地 域 : 第2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 : 土砂災害等警戒区域(土石流) 屋外広告物第3種許可地域		
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 450.26 m ² 間 口 : 約 20 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 略平坦		
接 面 道 路	方 位 : 北西側 西側 南側 幅 員 : 約 10m 約 7m 約 4m 舗 装 : 有 有 有 種 類 : 市道 市道 私道 (福原大東線) (片上12号線) (位置指定道路) 高低差 : 約1m程 略等高～約1m 略等高 道路より低い 道路より低い 摘 要 : 法42条1項道路 法42条1項道路 法42条1項道路		
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件7の建物等が存する。 隣地は太陽光発電用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	・物件1は北西側市道と高低差があり、車両等の利用は後記物件3土地を介して、利用している状況である。 ・物件4乃至6について、現況で隣地との境界及び利用状況等が判然としないので留意されたい。		

2 土地の概況及び利用状況等（物件 3 ）

位 置・交 通	JR赤穂 線 備前片上 駅 の 南西 方直線約 350 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、駐車場や事業所等が建ち並ぶ地域
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 第2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 : 土砂災害等警戒区域（土石流） 屋外広告物第3種許可地域
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 37.37 m ² 間 口 : 約 7 m 奥 行 : 約 17 m 形 状 : 帯状の不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 西側 幅 員 : 約 7m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（片上12号線） 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条1項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	位置指定道路の一部として利用されている。 隣地は戸建住宅、事業所が立地している。
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	位置指定道路区域は、本土地のほか、南側隣接地等も含めて指定されていると思われるので留意されたい。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 7 ）

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52年4月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 48 年 経済的残存耐用年数 : 数 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁 : モルタル塗り吹付等 (洋室) (和室) 天 井 : クロス貼等 板貼等 内 壁 : クロス貼等 繊維壁等 床 : カーペット敷等 畳等 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	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	特になし。

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 : 住商混在地
 街路 幅員 : 約 10m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約25m×約20m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 約1m低い
 接面 状況 : 中間画地

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
	42,700	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{158}$	26,500	26,500
A	公示地 備前5-1	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・2・ 4～6 一体	26,500	1.00	1.00	450.26	0.70	8,352,000
	A 地域	形状 三方路 0.95 1.05	—	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 1.00				
3	26,500	0.10	0.333	37.37	—	33,000
	A 地域	共用私道 0.10	共有持分	登記数量	—	カ：ア×イ× ウ×エ
		相乗積 0.10				

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
7	243,000	1.00	199.01	0.02000	967,000
	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 底地価格

物件番号	建付地価格	底地等割合				底地価格
	ア (円)	細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ (円)
1・2・ 4～6 一体	8,352,000	一体1	法定地上権	0.973	0.50	4,063,000
		一体2	無	0.027	1.00	226,000
		計	-	1.000	-	4,289,000
3	33,000	3	無	1.000	1.00	33,000
		計	-	1.000	-	33,000

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格 ア (円)	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 ウ：ア×イ (円)
1	4,289,000	95.3%	4,087,400
2		2.0%	85,800
4		1.2%	51,500
5		0.8%	34,300
6		0.7%	30,000

③ 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
7	1・2・ 4～6 一体	8,352,000	一体1	法定地上権	0.973	0.50	4,063,000
			一体2	無	0.027	0.00	0
			計	-	1.000	-	4,063,000

④ 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)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア＋イ
7	967,000	4,063,000	5,030,000

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)	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 減価	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	4,087,400	-	1.00	0.70	1.00	2,861,000
2	85,800	-	1.00	0.70	1.00	60,000
3	33,000	-	1.00	0.70	1.00	23,000
4	51,500	-	1.00	0.70	1.00	36,000
5	34,300	-	1.00	0.70	1.00	24,000

6	30,000	—	1.00	0.70	1.00	21,000
7	5,030,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,521,000
一括 (物件1～7)	9,352,000	—	—	—	—	6,546,000
	上記①②③④参照。	必要なし	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	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、対象不動産の用途及び個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
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 : 備前5-1
 所在 : 備前市東片上字西浜39番6
 価格 : 42,700 円/㎡
 位置 : 西片上約0.5km (道路距離)
 価格時点 : 令和7年1月1日
 地積 : 318 ㎡
 供給処理施設 : 水道・下水
 接面街路 : 北11m市道
 都市計画区分 : 非線引都市計画区域
 用途指定等 : 近 商(80,200)
 地域の概要 : 店舗、事務所が建ち並ぶ幹線市道沿いの商業地域

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	7,789,400 円	—
2	土地	160,755 円	—
3	土地	172,649 円	評価対象外の持分を含む全部の価額
4	土地	24,532 円	—
5	土地	20,563 円	—
6	土地	18,821 円	—
7	建物	6,438,062 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。

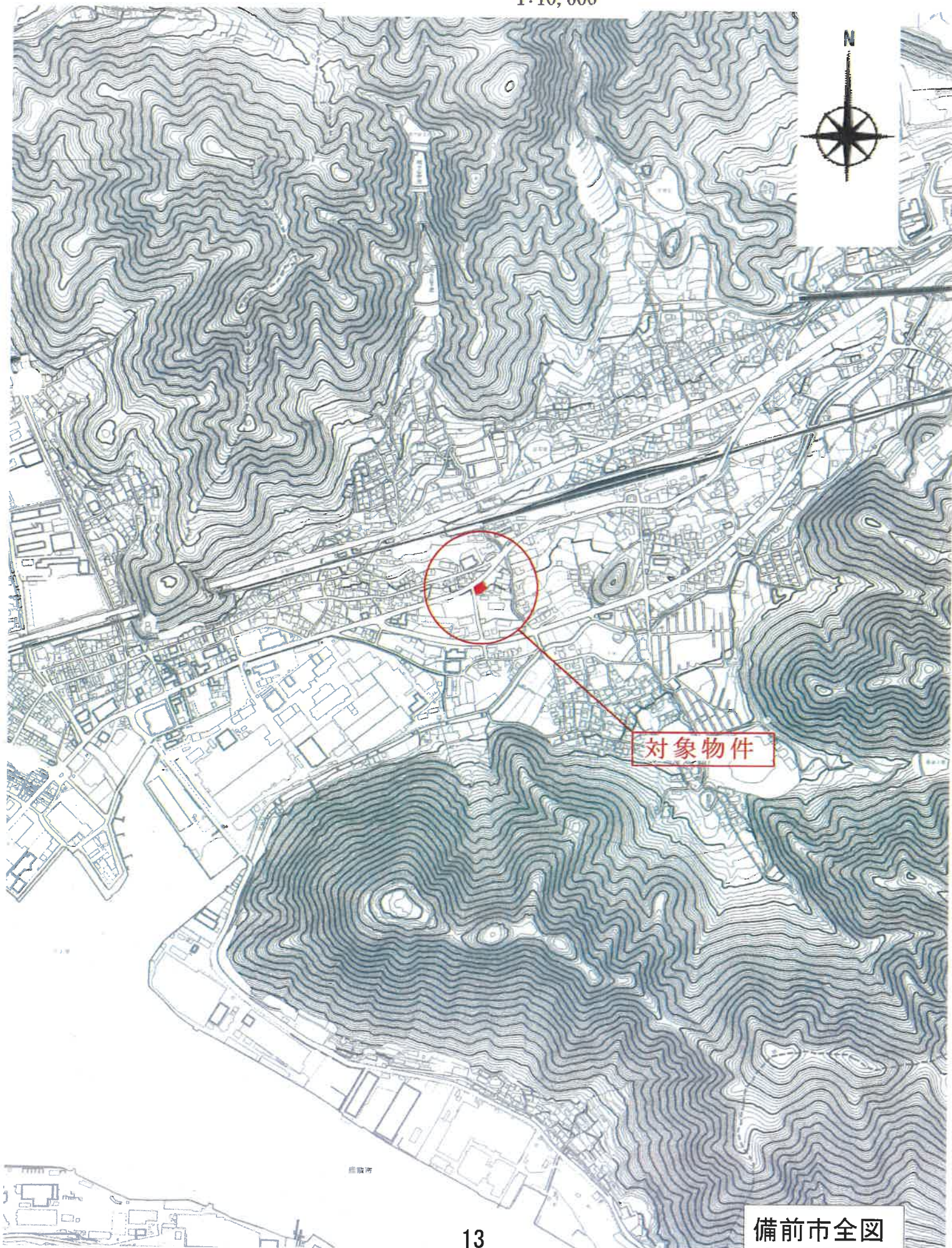
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図（概略図）

以 上

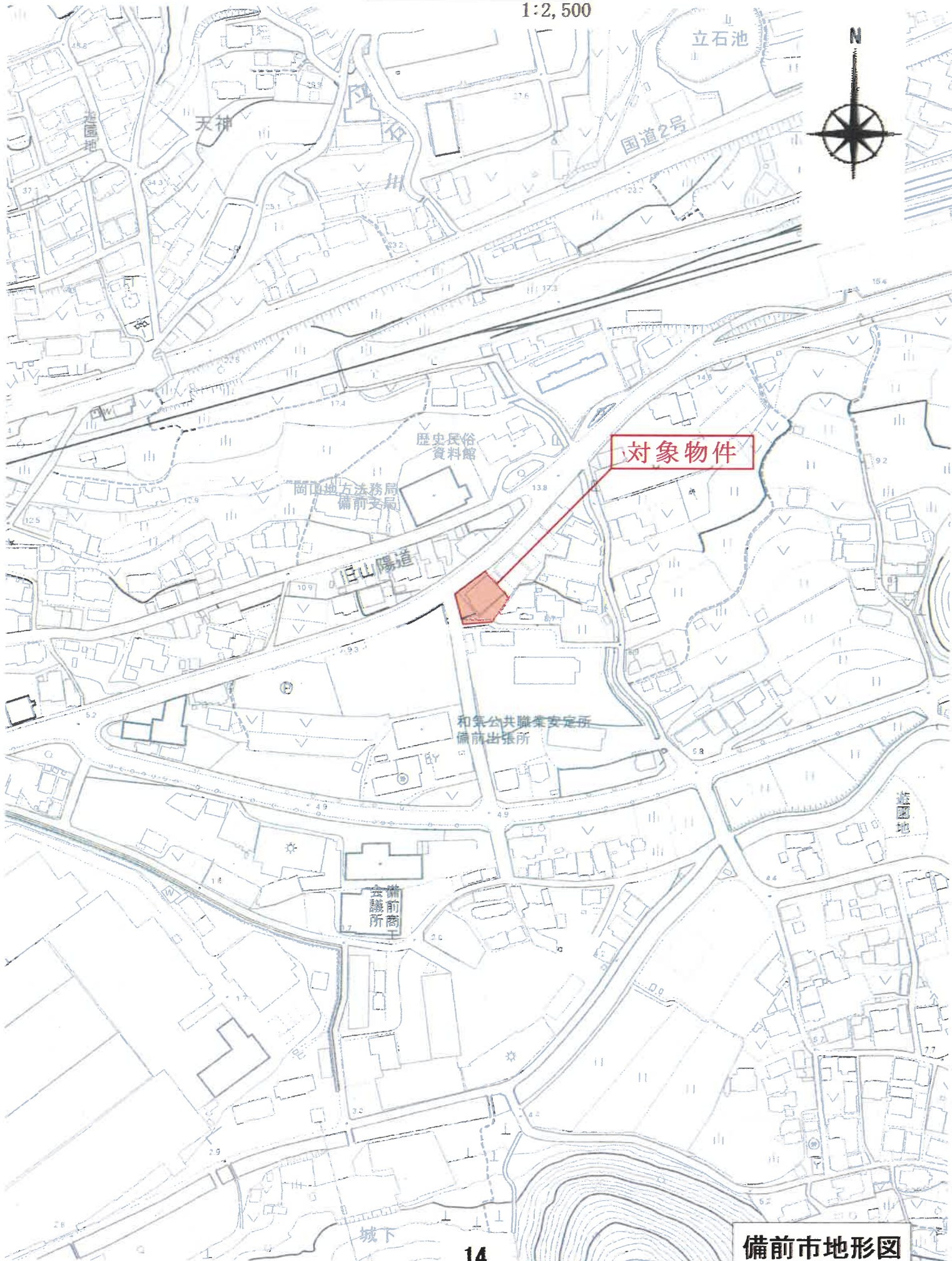
位置図

1:10,000



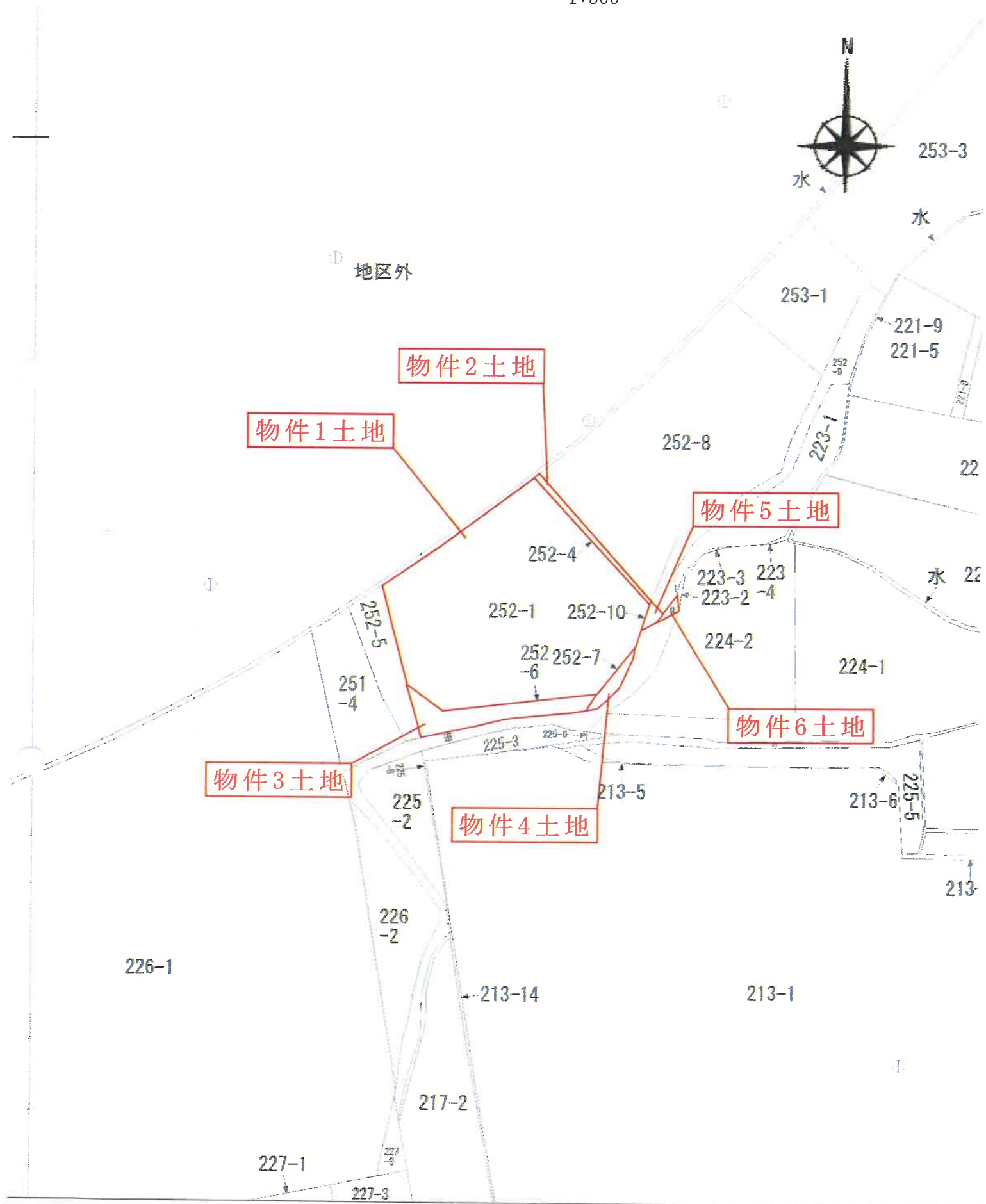
位置図

1:2,500



公 図 写

1:500

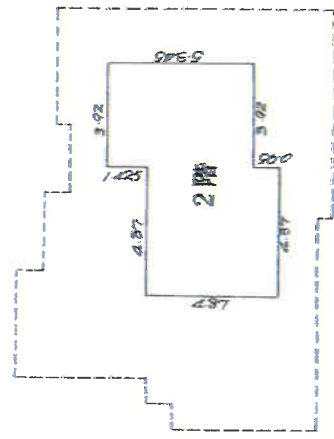


1006361

家屋番号	252-1
建物の所在	備前市東片上字米巻田252番地1

建各階平面図

各階平面図



物件7建物

求積

0.55	7.84	=	4.352
0.25	13.68	=	3.420
0.25	0.23	=	0.058
0.22	5.22	=	1.148
4.87	2.97	=	14.465
3.92	2.30	=	9.016
2.55	4.56	=	11.628
			154.353

床面積

求積

4.87	×	4.87	=	23.7169
0.245	×	5.92	=	1.4504
				44.6693

床面積

約71%に縮小

昭和五拾貳年八月貳拾日

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

N 52.7.21

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

