令和　８年（ヌ）第　　１７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　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）
1～5	1,131,000 904,800	一括	230,000	30,484	0
1	399,000				
2	84,000				
3	1,000				
4	2,000				
5	645,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４７．４１平方メートル

２　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．００平方メートル

３　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．１８平方メートル

４　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．９５平方メートル

５　所　　在　　新見市唐松字宮地２８４１番地１

　　家屋　番号　　２８４１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階７５．６０平方メートル
　　２階４０．８０平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　17号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月15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1～5】
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3、4】
本件所有者が占有している。
【物件番号5】
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
【物件番号1】
売却対象外の土地（地番2841番3）を通行のため無償で利用している。

《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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４７．４１平方メートル

２　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．００平方メートル

３　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．１８平方メートル

４　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．９５平方メートル

５　所　　在　　新見市唐松字宮地２８４１番地１

　　家屋　番号　　２８４１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階７５．６０平方メートル
　　２階４０．８０平方メートル

令和８年(ヌ)第１７号
令和８年３月２６日受理
令和８年４月24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

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４７．４１平方メートル

２　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９３．００平方メートル

３　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．１８平方メートル

４　所　　在　　新見市唐松字宮地

　　地　　番　　２８４０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２．９５平方メートル

５　所　　在　　新見市唐松字宮地２８４１番地１

　　家屋　番号　　２８４１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階７５．６０平方メートル
　　２階４０．８０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１，２
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	■物件１及び２の各土地は，一体画地として，物件５の建物の敷地となっている（土地建物位置関係図参照）。 ■物件１の土地西側空き地部分は，露天駐車場として賃貸している。 ■物件２の土地付近は，家庭菜園として利用されている。
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が異なる（□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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新見市唐松字宮地２８４０番３，４（登記簿上の所在地）
土地	物件３，４
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件3,４）　□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	■土地所有者　　□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。 ■上記の者が公衆用道路として使用し，何人にも自由に通行させている。 □「占有者及び占有権原」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
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 （債務者）	1　物件５の建物（以下「本件建物」という。）には，私が１人で住んでいます。 2　本件建物につき，何人とも賃貸借関係はありません。なお，物件１の土地の西側空き地部分は，露天駐車場として，近所の人に月額１５００円で賃貸しています。 3　本件建物を増築したことはありません。なお，２階部分は，建築を計画したときは子供と同居する予定でしたが，建築途中に私が１人で住むことになったため，一部屋だけを造り，その他の部分は未施工状態となっています。 4　本件建物は全体的に老朽化しており，１階の玄関付近の天井には雨漏りがあります。 5　本件建物は井戸水で生活しており，公共の水道は引き込んでいません。なお，井戸は，昔は３軒で共同使用していましたが，現在は本件建物しか使用していません。 6　物件２の土地付近は，家庭菜園として利用しています。なお，物件１の土地の南側石積擁壁の一部は崩れる危険性がある状態となっており，南側隣接地所有者から修理をするように求められていますが，工事費用がなく，未修理のままの状態です。 7　物件３及び４の各土地は公衆用道路で自由に通行してもらっています。なお，物件１ないし４の各土地が存する地域は水害の危険区域となっており，大雨の時などは，山から多量の土砂・木くず等が流れてきて，物件１の土地西側付近に堆積し困ったことがあります。 8　物件１ないし４の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。なお，物件１の土地と西側の市道の間には件外２８４１番３の公衆用道路（私有地）ありますが，これまで通行料等の金銭を要求されたことはなく無償で自由に通行しています。ただ，私の気持ちで盆暮れには所有者に対して菓子折等を持って挨拶に行っています。 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

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件建物の外観並びに物件１ないし４の各土地の状況は，写真１ないし３のとおりである。
2　本件建物内の状況は，写真４ないし１４のとおりである。
3　本件建物は，関係人の陳述のとおり，Ａが居住していることが認められた。
4　本件建物は，全体的に経年による老朽化が認められ，数カ所の床は座が落ちた状態で，１階玄関部分の天井には雨漏りの跡が認められた。なお，関係人の陳述のとおり，２階の大部分は未施工状態となっていることが認められたので注意されたい(建物間取図参照)。
5　物件１の土地の南西付近には井戸が存する（土地建物位置関係図参照）。
6　その他，本件各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。
7　間取り
　別紙建物間取図のとおり
8　接面道路
　物件３及び４の各土地の西側が市管理道に接しているが幅員は狭い。なお,関係人の陳述のとおり，物件１の土地と西側の市管理道の間には件外２８４１番３(登記名義人：Ｂ，地目：公衆用道路）が存するので注意されたい(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
８年３月27日（金） 14：30－15：15	岡山地方法務局 高梁支局	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３月31日（火） 10：30－11：00	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影
８年３月31日（火） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	債務者に対し求陳〆切 4/10（郵券110+110）
８年４月17日（金） 10：30－11：20	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 債務者から聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
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

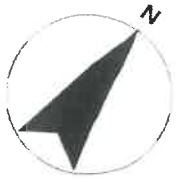


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 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。

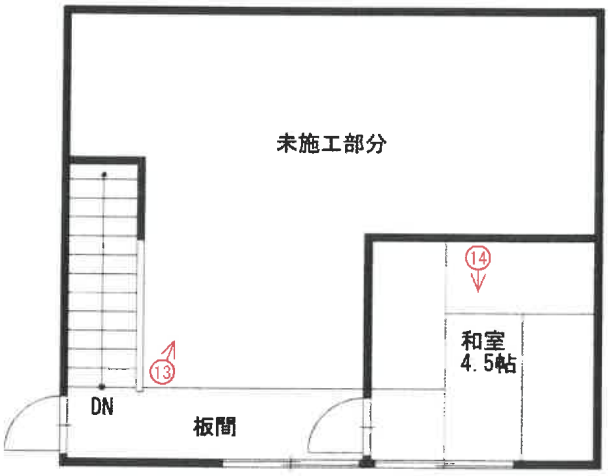
建物間取図

物件5建物





１階



２階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

（９枚目）

写真１


物件５
井戸
物件１
件外2841-3付近
市管理道
物件４付近

写真２


物件５
物件１
件外2841-3付近
物件３付近
市管理道

写真３


物件５
物件１
物件２

写真４



写真５



写真６



写真７



写真８



写真９



写真１０



写真１１



写真１２



写真１３



写真１４



評　第　26-0018　号
令和8年（ヌ）第　17号
令和8年4月17日現地調査
令和8年4月28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1～5)	土地 建物	金 1,613,000 円
内訳価格	1	土地	金 570,000 円
	2	土地	金 119,000 円
	3	土地	金 1,000 円
	4	土地	金 2,000 円
	5	建物	金 921,000 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	新見市唐松字宮地 2840番1 宅地 447.41 ㎡	概ね同左
2	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	新見市唐松字宮地 2840番2 宅地 93.00 ㎡	概ね同左
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	新見市唐松字宮地 2840番3 公衆用道路 2.18 ㎡	概ね同左
4	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	新見市唐松字宮地 2840番4 公衆用道路 2.95 ㎡	概ね同左
5	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	新見市唐松字宮地 2841番地1 2841番1 居宅 木造セメントかわら・ 亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1 階: 75.60 ㎡ 2 階: 40.80 ㎡ 延 : 116.40 ㎡	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　一体　）　物件1・2

位　置・交　通	JR伯備 線　　石蟹　駅　の　　東　方直線約　1,800　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	県道背後の傾斜地に既存住宅が密集する集落的特性の強い住宅地域。
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　：　都市計画区域外 用 途 地 域　：　－ 建 ぺ い 率　：　－ 容　積　率　：　－ 防 火 規 制　：　無 その他の規制　：　土砂災害警戒区域（土石流） 土砂災害特別警戒区域（土石流） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模・形状等）	規　　模　：　540.41 ㎡ 間　　口　：　約 19 m 奥　　行　：　約 27 m 形　　状　：　略整形地 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：　市管理道及び私道敷 高低差：　略等高 摘　要：　－
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。 隣地は低層住宅が建ち並び、農地が散在する。
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	・現況調査報告書のとおり、物件２は家庭菜園として利用されており、南側石積み擁壁は維持管理の状態が劣る。

2　土地の概況及び利用状況等（物件　一体　）　物件3・4

位　置・交　通	JR伯備 線　　石蟹　駅　の　　東　方直線約　1,800　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	県道背後の傾斜地に既存住宅が密集する集落的特性の強い住宅地域。
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　：　都市計画区域外 用 途 地 域　：　－ 建 ぺ い 率　：　－ 容　積　率　：　－ 防 火 規 制　：　無 その他の規制　：　土砂災害警戒区域（土石流） 宅地造成等工事規制区域
画　地　条　件 **（規模・形状等）**	規　　模　：　5.13 ㎡ （物件3）　（物件4） 間　　口　：　2m　3m 奥　　行　：　1m　1m 形　　状　：　略整形　略整形 接面状況　：　私道敷　私道敷 地　　勢　：　傾斜地勢　傾斜地勢
接　面　道　路	方　位：　西 幅　員：　約 1.5m 舗　装：　有 種　類：　市管理道路 高低差：　略等高 摘　要：　－
土地 の 利用状況 **及び隣地の状況等**	現況私道敷の一部として利用されている。 隣地は低層住宅が建ち並び、農地が散在する。
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	・市管理道と一体的に周辺の居住者に利用されている。

3　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　　：昭和48年4月頃　　新築（　登記上　） 経　過　年　数　　：約53 年 経済的残存耐用年数　　：数年 増　改　築　時　期　　：無
仕　　様	外　壁：モルタル　等 天　井：敷目張　等 内　壁：繊維壁　等 床　：タタミ　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	極不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特　記　事　項	・2階の大部分は未施工の状態で、雨漏りや床材の劣化が著しい部分がある。また、水道、下水には接続されておらず井戸水が利用されているため留意されたい。

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 2.5m
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	21,000	99/100	100/100	100/160	13,000	13,000
	基準地 新見(県)-4	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
一体 (1・2)	13,000	0.80	1.00	540.41	0.50	2,810,000
	A 地域	擁壁の状態 0.80 相乗積 0.80	－	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
一体 (3・4)	13,000	0.10	1.00	5.13	－	7,000
	A 地域	私道敷 0.10 相乗積 1.00	－	登記数量	必要なし	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
5	140,000	1.00	116.40	0.0291	474,000
	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　土地価格及び底地価格

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 (1・2)	2,810,000	物件1	法定地上権	0.828	0.50	1,163,000
		物件2	法定地上権	0.172	0.50	242,000
		計	－	1.000	－	1,405,000
一体 (3・4)	7,000	物件3	なし	0.425	1.00	3,000
		物件4	なし	0.575	1.00	4,000
		計	－	1.000	－	7,000

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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
5	1	2,810,000	物件1	法定地上権	0.828	0.50	1,163,000
			物件2	法定地上権	0.172	0.50	242,000
			計	－	0.828	－	1,405,000

③　土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) 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
5	474,000	1,405,000	1,879,000

④ 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	積算価格 (円) カ
1	1,163,000	−	0.70	0.70	1.00	570,000
2	242,000	−	0.70	0.70	1.00	119,000
3	3,000	−	0.70	0.70	1.00	1,000
4	4,000	−	0.70	0.70	1.00	2,000
5	1,879,000	1.00	0.70	0.70	1.00	921,000
一括 (物件1～3)	3,291,000	−	−	−	−	1,613,000
	上記①②③参照。	必要なし	土砂災害特別警戒区域に指定されている事等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	

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　：　新見(県)-4
所　　在　：　新見市上市字寺ノ前614番
価　　格　：　21,000 円/㎡
位　　置　：　新見駅約4km　　(道路距離)
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　201 ㎡
供給処理施設　：　水道・下水
接面街路　：　東6.8m市道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途指定等　：　１住居(60、200)
地域の概要　：　中規模の一般住宅のほか店舗等も見られる旧国道沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額　　(令和　7　年度)

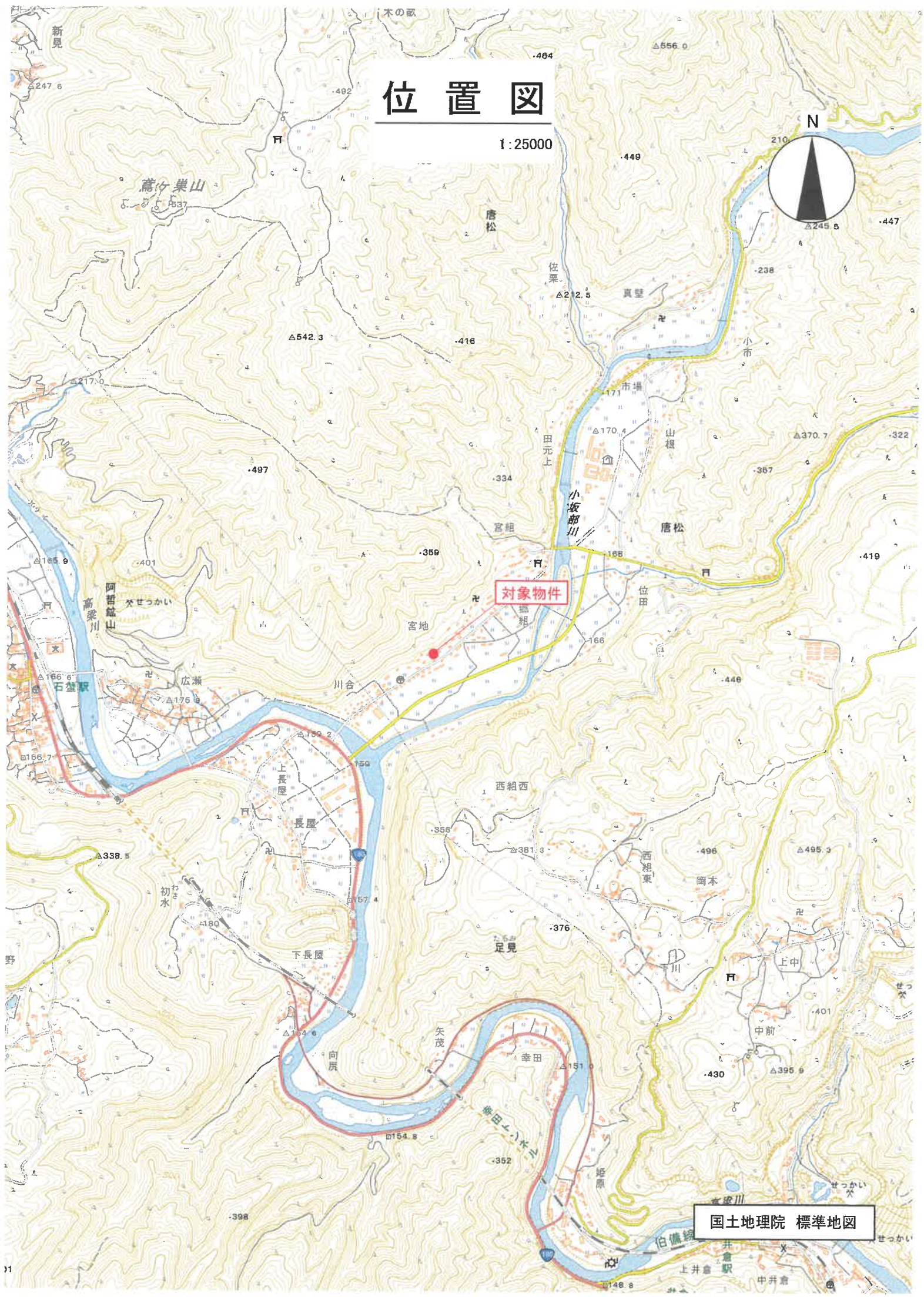
物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	2,994,962 円	-
2	土地	622,542 円	-
3	土地	非課税	-
4	土地	非課税	-
5	建物	1,194,808 円	-

※ 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)

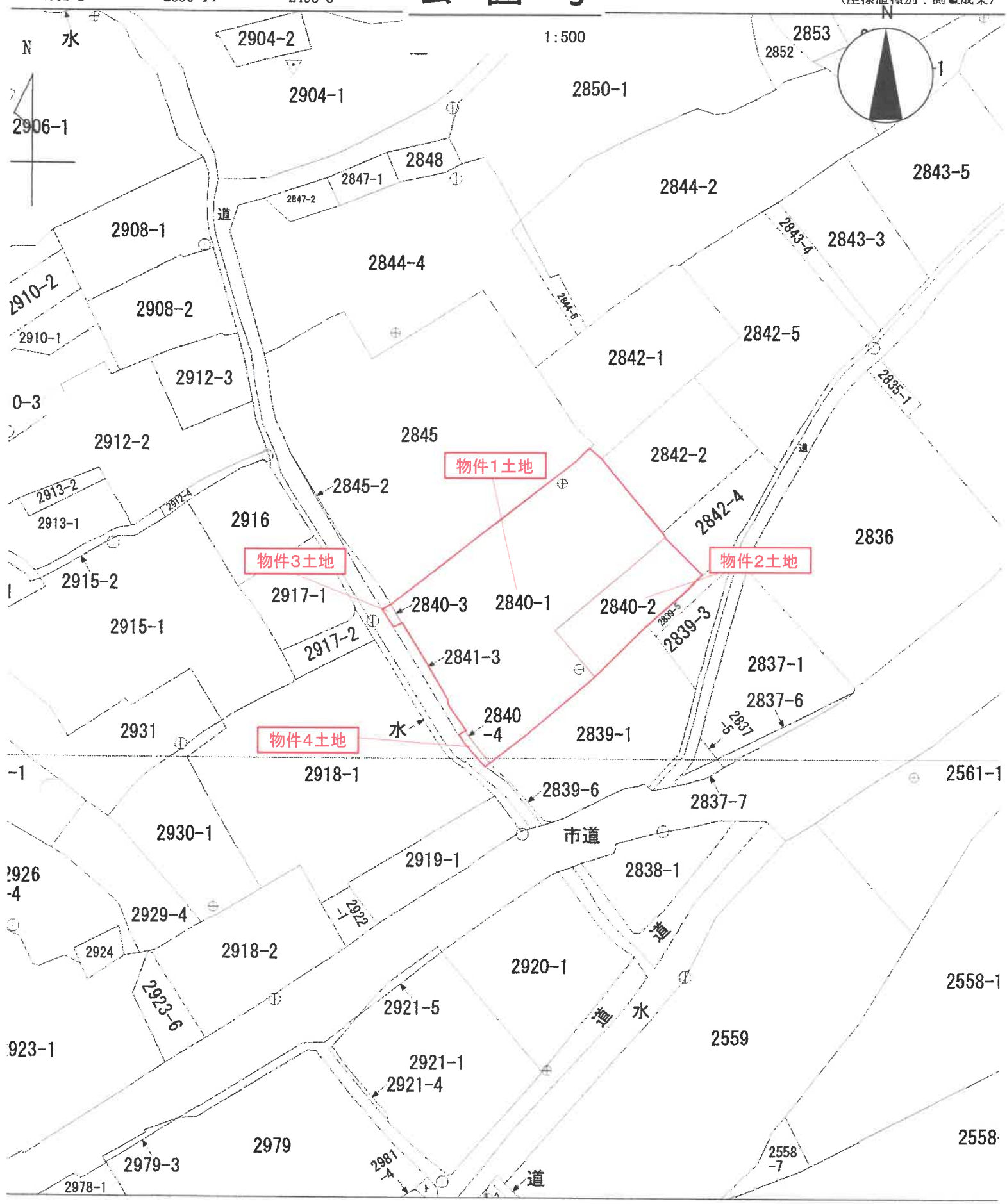
以　上


位置図
1:25000
N
対象物件
国土地理院　標準地図

ロ 2832-2　ハ 2832-3　ホ 2495-1　ト 2495-3
ニ 2556-14　ヘ

公図写

（座標値種別：測量成果）



4　（座標値種別：測量成果）

地番区域

唐松

0001370

建物図面
各階平面図

家屋番号	[illegible]
建物の所在	新見市[illegible]字佐条 [illegible]番地1

昭和 47年 11月 1日

作製年月日

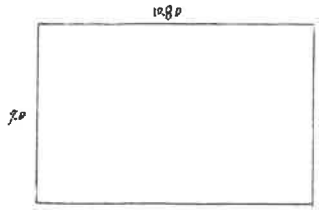
作製者

[redacted]

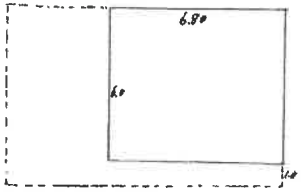
申請人

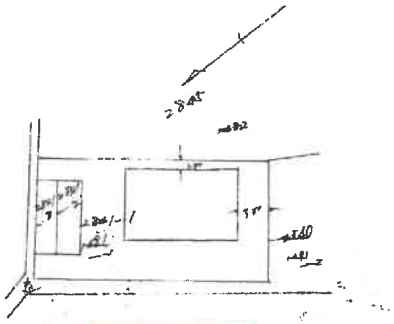
[redacted]

一階



二階





物件5建物

求積 [illegible]

120×60=7200

床面積 1階 72.60㎡
2階 40.36㎡

約71%縮小

縮尺	1/200	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S48 12.20

(日調連15)

土地建物位置関係図

S≒1:250



※ 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。