令和　７年（ケ）第　　１３１号
令和　８年（ケ）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）
1～3	4,368,000 3,494,400	一括	880,000	141,016	0
1	2,969,000				
2	1,093,000				
3	306,000				
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　７年（ケ）第　　１３１号
令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山

　　地　　番　　１４９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３６．１８平方メートル

２　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山１４９番地

　　家屋　番号　　１４９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１９６．７２平方メートル

３　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山１４９番地

　　家屋　番号　　１４９番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋軽量コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階８１．８５平方メートル
　　２階５４．６３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建

　　床　面　積　　概測約１０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　131号
令和　8年（ケ）第　　17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　毛　利　　剛

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

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。
【物件番号3】
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。

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，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　　１３１号
令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山

　　地　　番　　１４９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３６．１８平方メートル

２　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山１４９番地

　　家屋　番号　　１４９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１９６．７２平方メートル

３　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山１４９番地

　　家屋　番号　　１４９番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋軽量コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階８１．８５平方メートル
　　２階５４．６３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建

　　床　面　積　　概測約１０平方メートル

令和７年(ケ)第１３１号
令和８年１月７日受理
令和８年２月２５日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所
執行官　谷　　隆　之

（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　　131号

物　件　目　録

1　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山

　　地　　番　　149番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1036．18平方メートル

2　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山149番地

　　家屋　番号　　149番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　196．72平方メートル

（土地・建物用）

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）
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（亡Ａ相続財産）　　□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	本件土地の南東側に存在する件外土地１（地番１１６番１０の雑種地）及び北西側に存在する件外土地２（地番１４９番３の宅地）は、本件土地と一体となって使用されているので留意されたい
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（亡Ａ相続財産）　　□その他の者 上記の者が本建物に亡Ａの動産類を残置して空家の状態で占有している □「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

目的外建物の概況（物件１関係）

所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地
家屋番号	□ない（未登記）　■１４９番の２
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	鉄筋軽量コンクリート造陸屋根２階建
床面積（概略）	１階　８１．８５平方メートル ２階　５４．６３平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■昭和６３年１０月２５日ころ □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	上記目的外建物には未登記の下記附属建物が存在する 種　類：居宅 構　造：軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建 床面積：概測　約１０平方メートル

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（　3　枚目）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （亡Ａ相続財産清算人）	1　私は、亡Ａ相続財産の清算人弁護士です。 2　立入調査には、亡Ａの子どもＤが立ち会います。
■ D （亡Ａの子ども）	1　本件建物には誰も住んでおらず、空家となっています。 なお、建物内には亡Ａの動産類が残置されています。 2　本件建物は築１００年以上であり、昭和４７年頃に増改築し、屋根の葺き替えも行っています。 近年では、本件建物の南東側物置付近の屋根を修繕しています。 3　本件建物の北東側裏の井戸は、飲料水としては使用できませんが、畑の水やりに使用しています。 4　本件土地の東側の市道部分が一部崩落し、本件土地に擁壁の石や土砂が流れたままになっており、市が直してくれておらず、そのままの状態になっています。 5　本土地の北東側には、水神様があります。 6　目的外建物（家屋番号１４９番の２）には母Ｃが１人で住んでいます。 7　件外土地１、２は、敷地の一部として使用しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真１ないし１１のとおりである。
2　建物内の状況は、写真１２ないし２８のとおりである。
3　関係人の陳述並びに現場の状況から、本件土地の南東側に存在する件外土地１（地番１１６番１０の雑種地）及び北西側に存在する件外土地２（地番１４９番３の宅地）は、本件土地と一体となって使用されているので留意されたい。
4　本件土地上には目的外建物（家屋番号１４９番の２）並びにその未登記附属建物が存在するので、この点留意されたい。
5　間取り
　別紙建物間取図のとおり
6　接面道路
　物件１土地南側が市道（用之江１０２号城後田唐松山線）に、同土地南東側が市道（用之江１１２号三倉山線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
　なお、同土地東側の市道（用之江１２１号三倉山線）は、崩落し現存しない（土地建物位置関係図参照）。

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 1月21日（水） 9：30－ 9：35 14：10－14：15	（当職携帯電話）	亡Ａ相続財産清算人Ｂより聴取
8年 1月23日（金） 16：10－16：30	岡山地方法務局笠岡支局	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 1月26日（月） 9：20－ 9：35	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Ｃに対し求連絡書面交付
8年 1月27日（火） 13：30－13：35 14：00－14：10	（当職携帯電話）	Ｄより聴取 立入調査期日通知
8年 2月16日（月） 9：50－10：45	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 Ｄより聴取
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

S ≒ 1 : 300



（ 7 枚目）※ 本図に示す土地，建物，擁壁，法面，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2建物

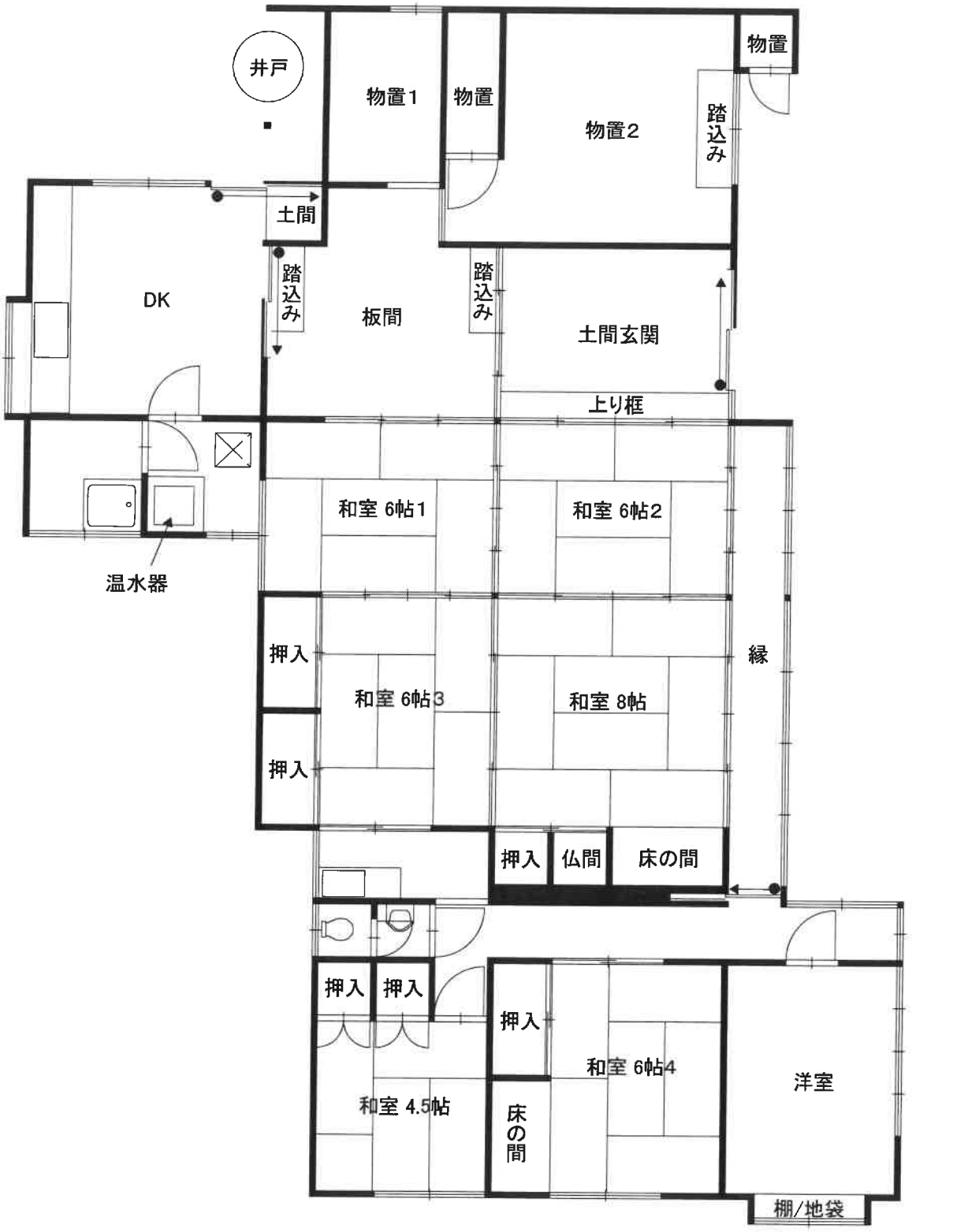

井戸
物置1
物置
物置2
物置
踏込み
土間
DK
踏込み
板間
踏込み
土間玄関
上り框
和室 6帖1
和室 6帖2
温水器
押入
和室 6帖3
和室 8帖
縁
押入
押入
仏間
床の間
押入
押入
押入
和室 6帖4
洋室
和室 4.5帖
床の間
棚/地袋
N

写真１　　目的外建物　　物件１土地



写真２　　目的外建物　物件２建物　物件１土地　目的外建物（未登記附属建物）



写真３　目的外建物　目的外建物（未登記附属建物）　物件２建物



写真４　目的外建物（未登記附属建物）　物件２建物　物件１土地

井戸

水神様



写真５　物件２建物　物件１土地



写真６　物件２建物　物件１土地



写真７　物件１土地　　水神様



写真８　物件１土地　　井戸　　物件２建物



写真９　物件１土地　　目的外建物　　物件２建物



写真１０　擁壁　物件１土地　件外土地１(116-10)　市道



写真１１　　件外土地２(149-3)　物件２建物



写真１２　土間玄関



写真１３　トイレ



写真１４　洗面所



写真１５　脱衣所



写真１６　浴室



写真１７　ＤＫ



写真１８　板間



写真１９　物置１



写真２０　物置２



写真２１　和室６帖１



写真２２　和室６帖２



写真２３　和室６帖３



写真２４　和室８帖

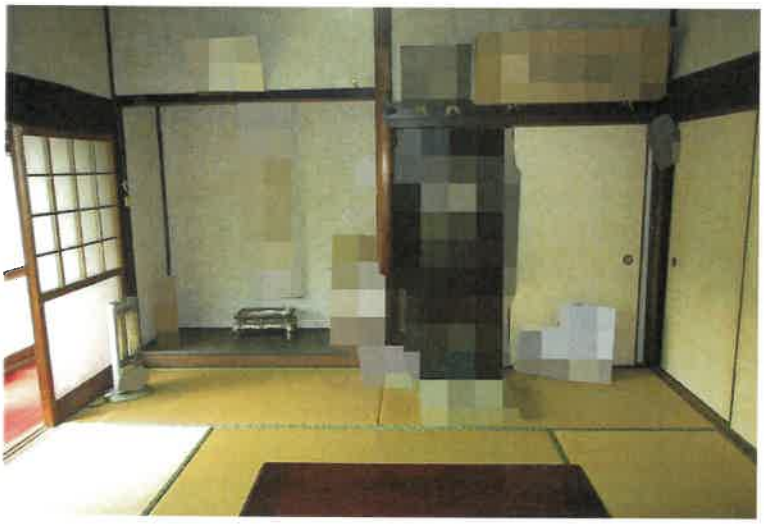


写真２５　縁



写真２６　和室４．５帖



写真２７　和室６帖４

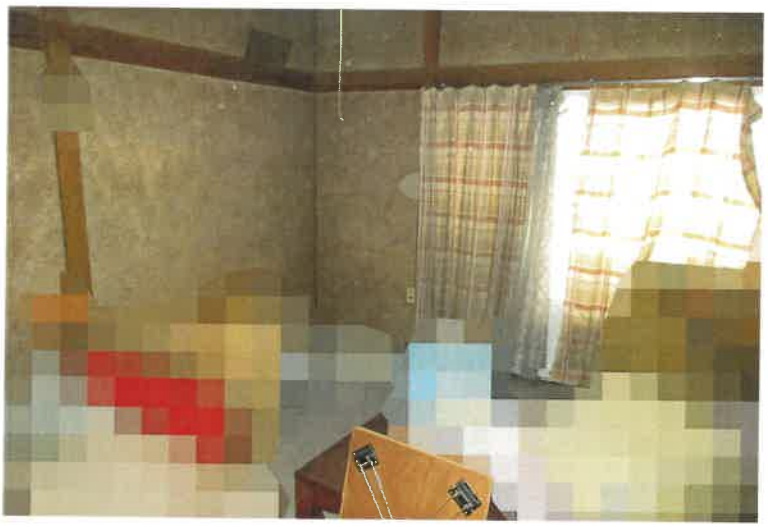
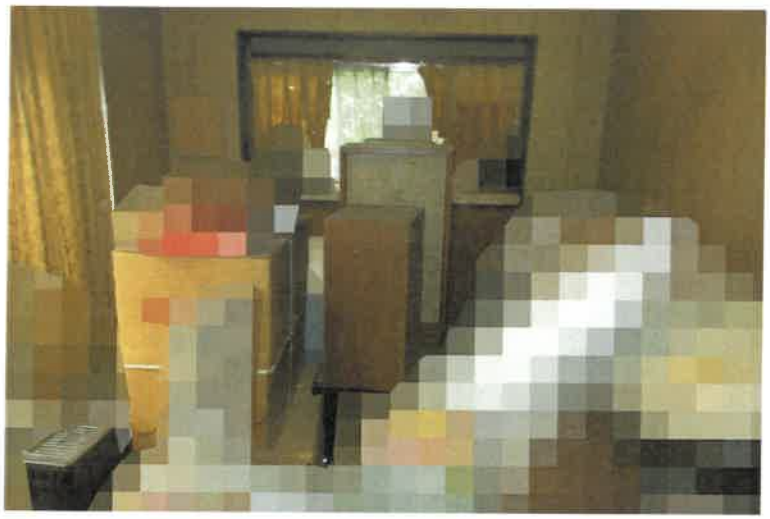


写真２８　洋室



令和８年（ケ）第１７号
令和８年４月６日受理
令和８年５月１９日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所
執行官　谷　　隆　之

（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（ケ）第　　17号

物　件　目　録

3　所　　在　　笠岡市用之江字三倉山１４９番地

家屋　番号　　１４９番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋軽量コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階８１．８５平方メートル
２階５４．６３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）
建物	物件３
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：居宅 構　造：軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建 床面積：概測　約１０平方メートル
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 □
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■C
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■D（亡Aの子ども）　□　　（　　））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		令和７年１月１１日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	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

目的外土地の概況（物件３関係）

所在	笠岡市用之江字三倉山
地番	１４９番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１０３６．１８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	本件土地は、目的外建物（家屋番号１４９番）の敷地としても使用されている なお、本件土地の南東側に存在する件外土地１（地番１１６番１０の雑種地）及び北西側に存在する件外土地２（地番１４９番３の宅地）は、本件土地と一体となって使用されているので留意されたい

■関係人（■D（亡Aの子ども）　□　　（　　））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		昭和３０年１月２７日相続（登記簿上の所有権移転原因の日付）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の期間		年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間
契約等当事者	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　［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「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

目的外建物の概況	
所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地
家屋番号	□ない（未登記）　■１４９番
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	１９６．７２平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ D （亡Aの子ども）	1　本件建物及び本件建物の敷地である目的外土地（地番１４９番の宅地）の登記名義人は、いずれも亡A相続財産です。 　なお、亡A相続財産の清算人は弁護士Bです。 2　本件建物には父Aが亡くなってからは母Cが１人で住んでいます。 3　本件建物の東側にある平屋建ての建物は、本件建物の附属建物で未登記です。 4　本件建物内でペットは飼っていません。 5　本件建物は、１階玄関と和室８帖と浴室にシロアリがきており、１階洋室壁には雨シミがありますので、どこからか雨漏りしていると思います。 　なお、未登記附属建物の天井にも雨シミがあります。 6　本件建物及び本件建物の敷地である目的外土地（地番１４９番の宅地）を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 7　本件建物の敷地である目的外土地（地番１４９番の宅地）の北側には目的外建物（家屋番号１４９番）が建っています。 8　目的外建物（家屋番号１４９番）は空家です。 9　件外土地１、２は、敷地の一部として使用しています。

（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　本件建物の外観及び目的外土地（地番１４９番の宅地）の状況は、写真１ないし５のとおりである。

2　建物内の状況は、写真６ないし２２のとおりである。

3　目的外土地（地番１４９番の宅地）上には本件建物及びその未登記附属建物のほか、目的外建物（家屋番号１４９番）が存在し、その敷地としても使用されているので、この点留意されたい。

なお、同土地南東側に存在する件外土地１（地番１１６番１０の雑種地）及び北西側に存在する件外土地２（地番１４９番３の宅地）は、目的外土地（地番１４９番の宅地）と一体となって使用されているので、併せて留意されたい

4　間取り

別紙建物間取図のとおり

5　接面道路

目的外土地（地番１４９番の宅地）南側が市道（用之江１０２号城後田唐松山線）に、同土地南東側が市道（用之江１１２号三倉山線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

なお、同土地東側の市道（用之江１２１号三倉山線）は、崩落し現存しない（土地建物位置関係図参照）。

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 4月16日（木） 12：10－12：15	（当職携帯電話）	Dより聴取 立入調査期日通知
8年 4月22日（水） 16：00－16：15	岡山地方法務局笠岡支局	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 5月 8日（金） 10：30－11：15	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 Dより聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
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

S ≒ 1 : 300



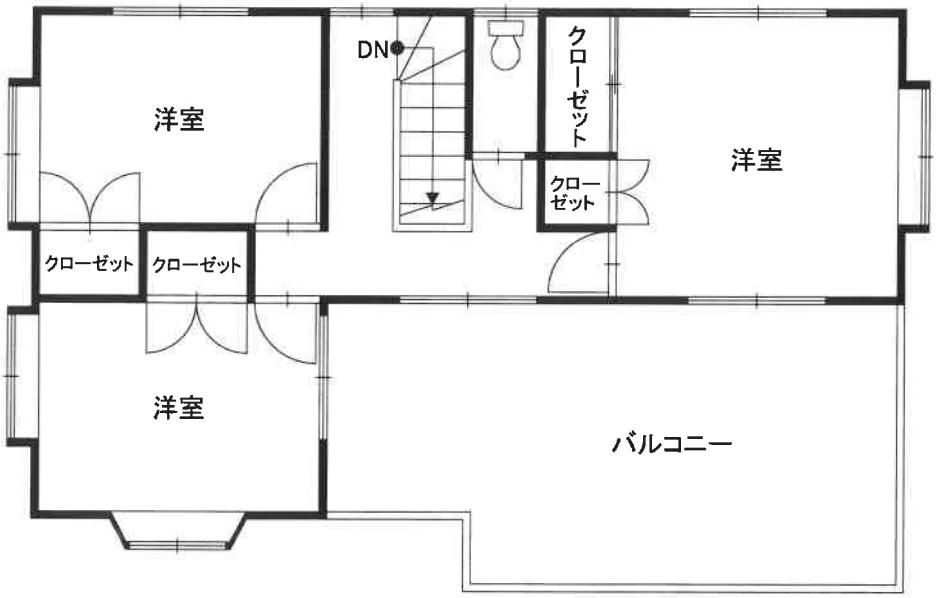
（ 9 枚目）※ 本図に示す土地，建物，擁壁，法面，道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図
物件3建物
（主である建物）

1階

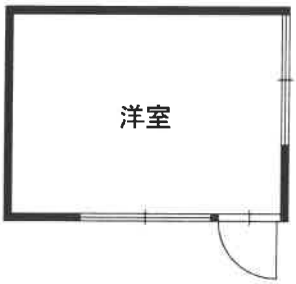


2階



N

建物間取図
物件3建物
(未登記附属建物)



軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建
居宅　概測　約10㎡

(　１１　枚目)

N

写真１


物件３建物
目的外土地
擁壁
市道

写真２


物件３建物
目的外建物
目的外土地
物件３建物（未登記附属建物）
ｶｰﾎﾟｰﾄ
市道

写真３


物件３建物
物件３建物(未登記附属建物)
目的外建物
ｶｰﾎﾟｰﾄ
市道

写真４　目的外土地　　物件３建物　　目的外建物



写真５　目的外土地　物件３建物(未登記附属建物)　ｶｰﾎﾟｰﾄ



写真６　物件３建物・１階玄関



写真７　物件３建物・１階トイレ



写真８　物件３建物・１階洗面所



写真９　物件３建物・１階浴室



写真１０　物件３建物・１階ＤＫ（キッチン部分）



写真１１　物件３建物・１階ＤＫ



写真１２　物件３建物・１階洋室



写真１３　物件３建物・１階洋室（雨シミ）



写真１４　物件３建物・１階和室８帖



写真１５　物件３建物・１階和室８帖・シロアリがきている部分



写真１６　物件３建物・２階トイレ



写真１７　物件３建物・２階北東側洋室



写真１８　物件３建物・２階北西側洋室



写真１９　物件３建物・２階南西側洋室



写真２０　物件３建物・２階バルコニー



写真２１　物件３建物（未登記附属建物）・洋室



写真２２　物件３建物（未登記附属建物）・洋室（天井雨シミ）



評　第 26 - 0x21E 号
令和 7 年（ケ） 第 131 号
令和 8 年 2月 16日 現地調査
令和 8 年 3月 5日 評　価

岡山地方裁判所　第3民事部　御中

評　価　書

評価人　白神　学

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 4,209,000 円
内訳価格	1	土 地	金 2,960,000 円
	2	建 物	金 1,249,000 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	所在 地番 地目 地積	笠岡市用之江字三倉山 149番 宅地 1,036.18㎡	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	笠岡市用之江字三倉山 149番地 149番 居宅 木造瓦葺平家建 196.72㎡	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国土調査済みの地域であるが、隣接土地と一体的に利用しており、また、法面の一部が崩壊するなどし、その境界はやや判然としないので留意されたい。

目的外物件等

物件番号	種類	所在等	登記等	現況
目的外建物	建物		（主である建物）	物件1土地上には左記建物および未登記附属建物が存する。
		所在	笠岡市用之江字三倉山 149番地	
		家屋番号	149番の2	
		種類	居宅	
		構造	鉄筋軽量コンクリート造陸屋根 2階建	
		床面積	1階：　81.85㎡ 2階：　54.63㎡ 延：　136.48㎡	
			（付属建物）	
		符号	未登記	
		種類	居宅	
		構造	軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建	
		床面積	約 10 ㎡	

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山陽本線笠岡駅の西方直線約3,700ｍ （別添「位置図」参照）
付近の状況	県道井原福山港線背後の緩傾斜地勢に所在する農家を中心とした住宅地域である。周辺には住宅のほか、工場、宗教団体施設、農地等が見られる。
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　：　指定なし 建ぺい率　：　70　％ 容積率　：　100　％ 防火規制　：　なし その他の規制　：　田園居住地区、土砂災害警戒区域（土石流）
画地条件 （規模・形状等）	規　模　：　1,036.18　㎡ 間　口　：　約26.0ｍ 奥　行　：　約37.0ｍ 形　状　：　略長方形 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　概ね平坦
接面道路	方　位　：　南 幅　員　：　約6.0m 舗　装　：　舗装 種　類　：　市道（用之江102号城後田唐松山線） 高低差　：　道路より約1.5m高い～約1m低い 摘　要　：　42条1項道路
土地の利用状況及び隣地の状況等	全体が物件2建物および目的外建物の敷地として利用されている（付属資料「土地建物位置関係図」参照）。周辺は住宅、農地等に隣接し、東側上方には事業所も見られる。
供給処理施設	上水道　：あり ガス配管　：なし 下水道　：なし ※供給処理施設における「あり」とは、対象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。「なし」とは、対象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	・ハザードマップの状況（予測震度6弱、津波浸水深―、洪水想定浸水（最大）―（計画）―、液状化可能性あり、土砂災害警戒区域に指定。 ・隣接する件外土地1（116番10）および件外土地2（149番3）と一体的に造成、利用されており、土地の境界は判然としないので留意されたい。 ・東側の法面上方に市道が存するが崩落した状態で長年放置されており道路としては現存しない。物件1土地との境界も判然としないので留意されたい。 ・物件1土地内に井戸（非飲用）が存し、画地北東部分に水神様が祀られている。

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　：　明治42年頃　　新築（　課税　） 経過年数　：　約 117 年 経済的残存耐用年数　：　略満了 増改築時期　：　昭和44年頃　　一部取毀・増築（　登記　）
仕　　様	外　壁　：　土壁、漆喰、モルタルリシン吹付け仕上げ等 （和室）　（洋室） 天　井　：　敷目板張り天井等　化粧ボード張り等 内　壁　：　繊維壁等　化粧合板張り等 床　：　畳　フローリング等 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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」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 留意事項	・詳細な建築時期は不明であるが、課税上の建築時期や陳述をもとに推定した。 ・建物は物理的損傷が多く老朽化し、概ね経済的耐用年数を満了している。

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およ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	：	農家住宅地
街路幅員	：	約 6.0 m
地　　積	：	約 500 ㎡
間口・奥行	：	約 20 m　×　約 25 m
形　　状	：	略長方形
高　低　差	：	略等高
接面状況	：	中間画地
そ　の　他	：	-

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	14,500	98/100	100/100	100/86	16,500	16,500
	公示地 笠岡-9	公示価格等の価格時点から評価時点までの価格変動率で推定である。	地画件準公示の条標地等も補なに的正した。	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　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	土地価格 (円) カ
1	16,500	0.66	1.00	1,036.18	0.75	8,460,000
	A地域	規模　0.80 高低差・地勢・崩落の状態等考慮　0.90 形状　0.97 境界不明瞭　0.95 相乗積　0.66	-	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 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	146,000	1.00	196.72	0.0010	30,000
	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	土地価格 (円) ア	底地等割合 細符号	制約権利等	イ※1 面積割合	ウ 底地等割合	※2 類型による市場性修正 エ	土地価格及び底地価格等 (円) オ：ア×イ×ウ×エ
1	8,460,000	a	法定地上権	0.52	0.50	1.00	2,200,000
		b	敷地占有利益	0.48	0.95	0.80	3,086,000
		計	-	1.00	-	-	5,286,000

※1 建物配置状況を考慮して図上概測によった
※2 目的外建物の敷地部分については、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 建物	物件番号 土地	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 細符号	土地利用権等	イ※ 面積割合	ウ 権利等割合	土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
2	1	8,460,000	a	法定地上権	0.52	0.50	2,200,000
			計	-	0.52	-	2,200,000
目的外建物	1	8,460,000	b	敷地占有利益	0.48	0.05	203,000
			計	-	0.48	-	203,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測によった

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
2	30,000	2,200,000	2,230,000

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	5,286,000	-	0.80	0.70	1.00	2,960,000
2	2,230,000	1.00	0.80	0.70	1.00	1,249,000
一括 (物件1・2)	7,516,000	-	-	-	-	4,209,000
	上記①②③参照。	必要なし	目的外建物が存することにより売却困難物件としての市場性を考慮した。	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

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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
したがって、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　：　笠岡-9
所　　在　：　笠岡市大河字鯨466番2
価　　格　：　14,500　円/㎡
位　　置　：　笠岡駅 約4.8km（道路距離）
価格時点　：　令和7年1月1日
地　　積　：　383 ㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　南東 7.3m 県道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途指定等　：　指定なし（ 70, 100 ）
地域の概要　：　農家住宅と一般住宅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	13,190,571 円	
2	建 物	734,690 円	3件合計207.55㎡

※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。

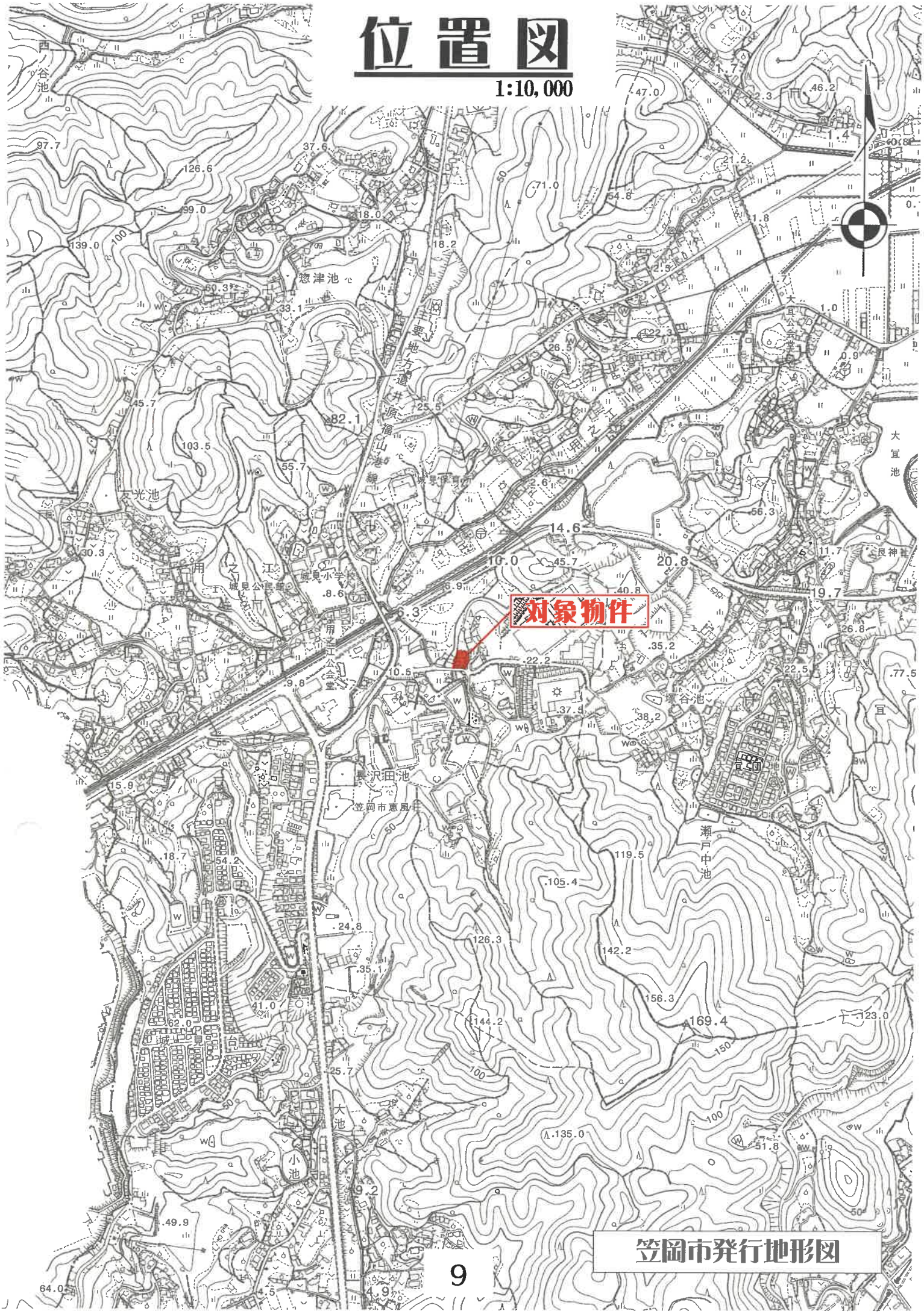
第７　附属資料の表示

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

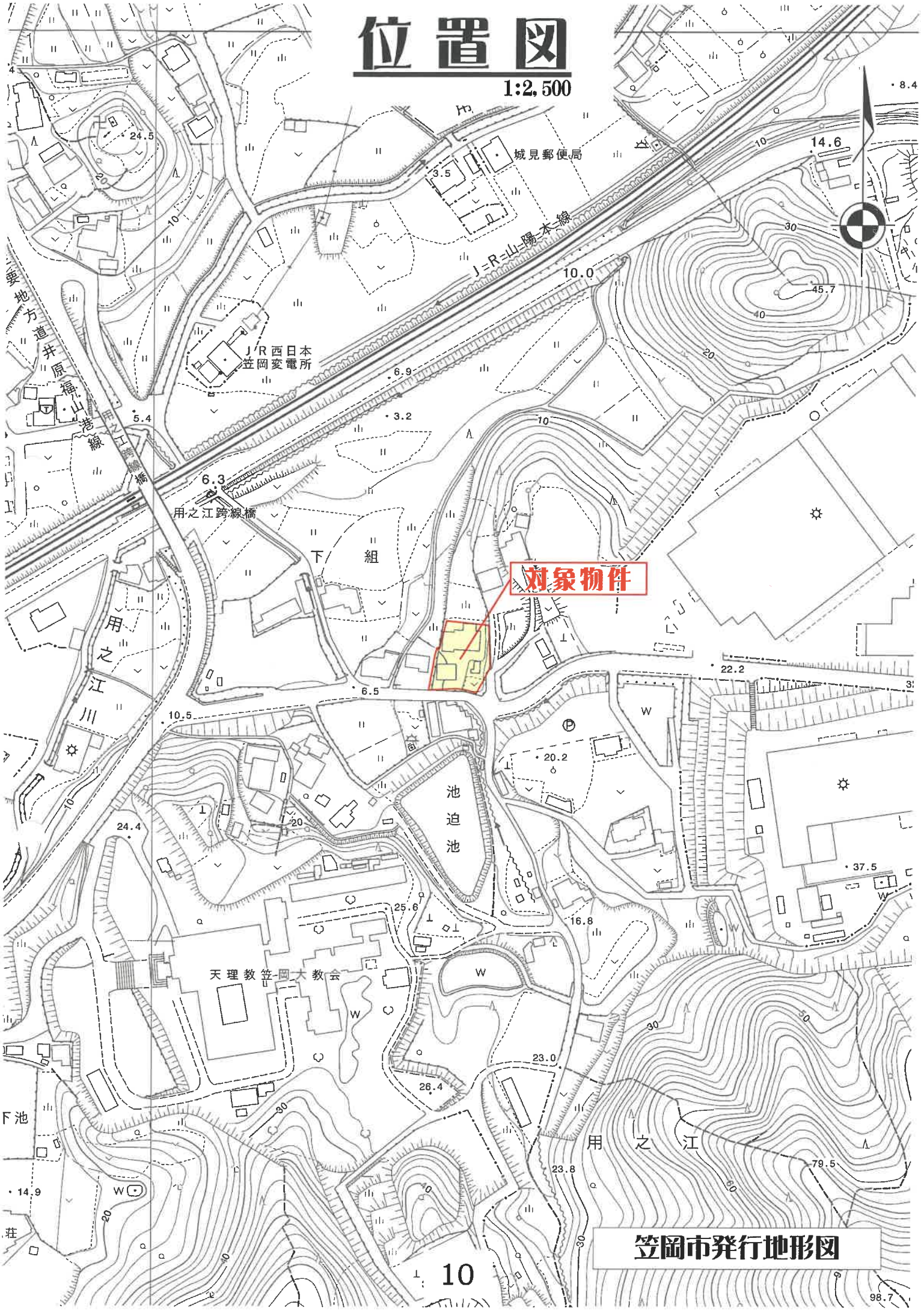
位置図

1:10,000



位置図

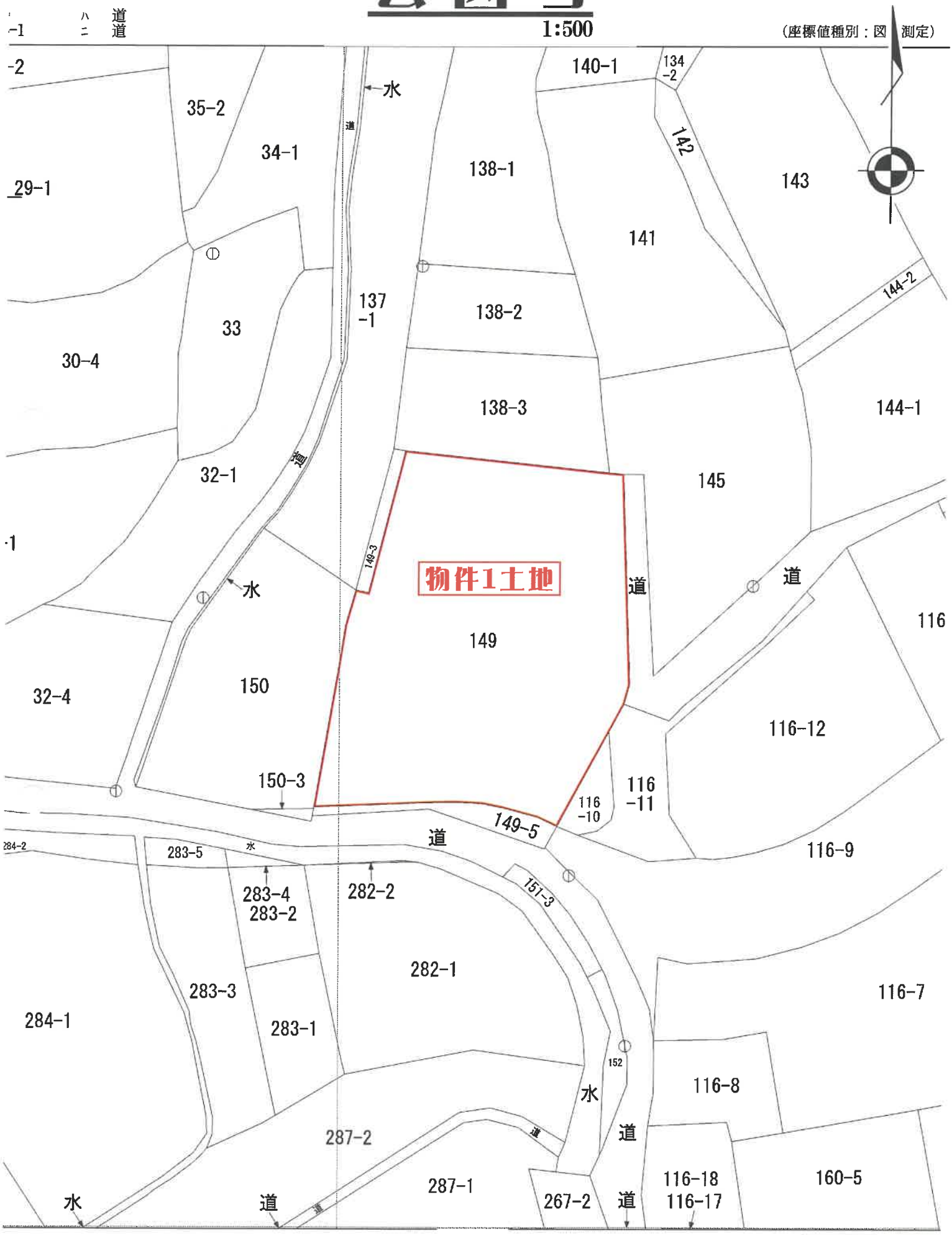
1:2,500


対象物件
城見郵便局
JR西日本 笠岡変電所
JR山陽本線
用之江跨線橋
下組
池迫池
天理教笠岡大教会
用之江川
笠岡市発行地形図

公図写

1:500

（座標値種別：図　測定）



（座標値種別：図上測定）

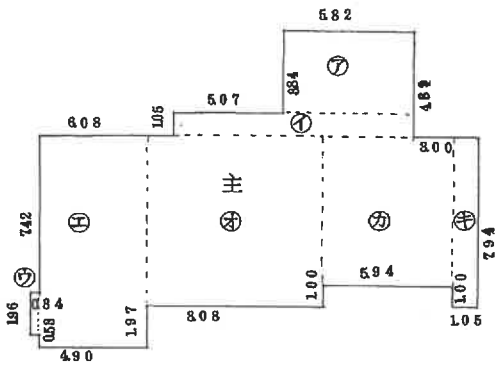
地番

0175302

各階平面図

家屋番号	149
建物の所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地

建物図面
各階平面図 60.11.28



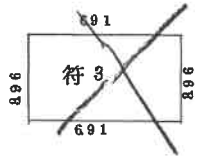
物件2建物

主●求積

㋐	582	× 384	= 223488
㋑	1089	× 105	= 114345
㋒	084	× 196	= 06664
㋓	490	× 991	= 485590
㋔	808	× 794	= 641552
㋕	594	× 694	= 412286
㋖	105	× 794	= 83370

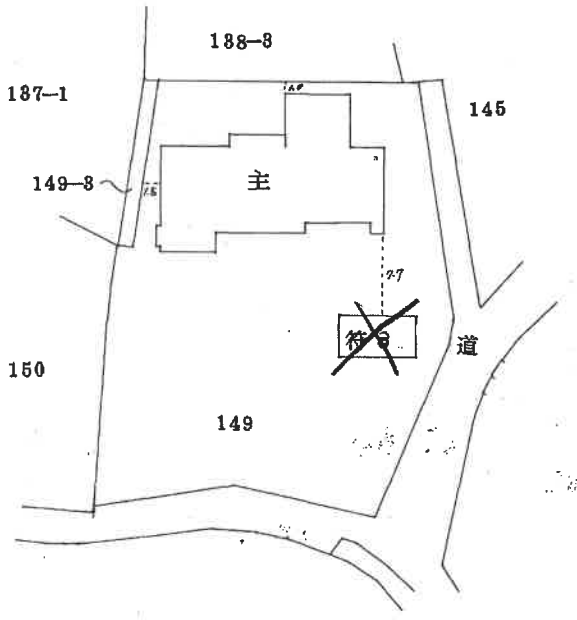
合計 1967245

床面積
19672 ㎡



符３●求積
691 × 896 = 278636

床面積
2786 ㎡



作製者	土地家屋調査士		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

約71%縮小

0175303

各階平面図

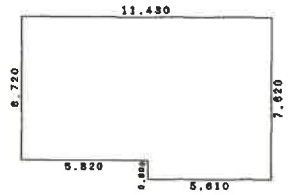
家屋番号	１４９番の２
建物の所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地

建物図面
~~各階平面図~~ 63.11.1

参考

目的外建物

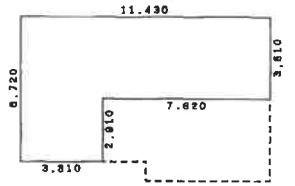
1階



求積表

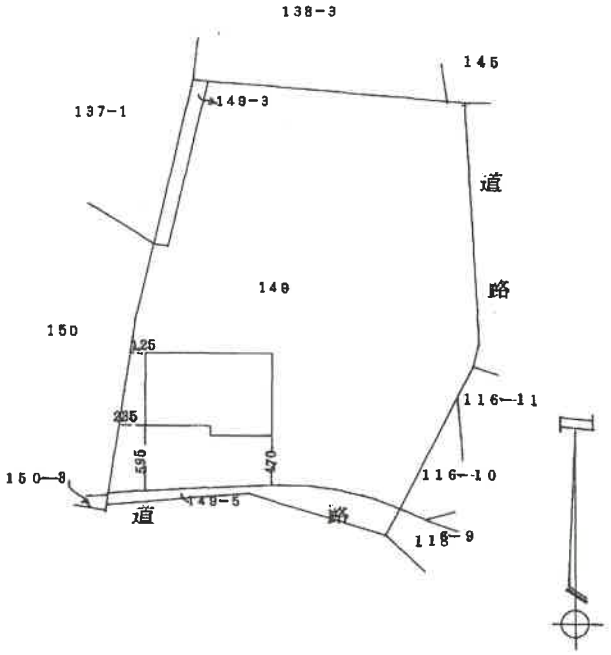
11.430	X 6.720	≒	76.809600
5.610	X 0.900	≒	5.049000
	合計		81.858600
	床面積		81.85 ㎡

2階



求積表

11.430	X 3.810	≒	43.548300
3.810	X 2.810	≒	11.087100
	合計		54.635400
	床面積		54.63 ㎡

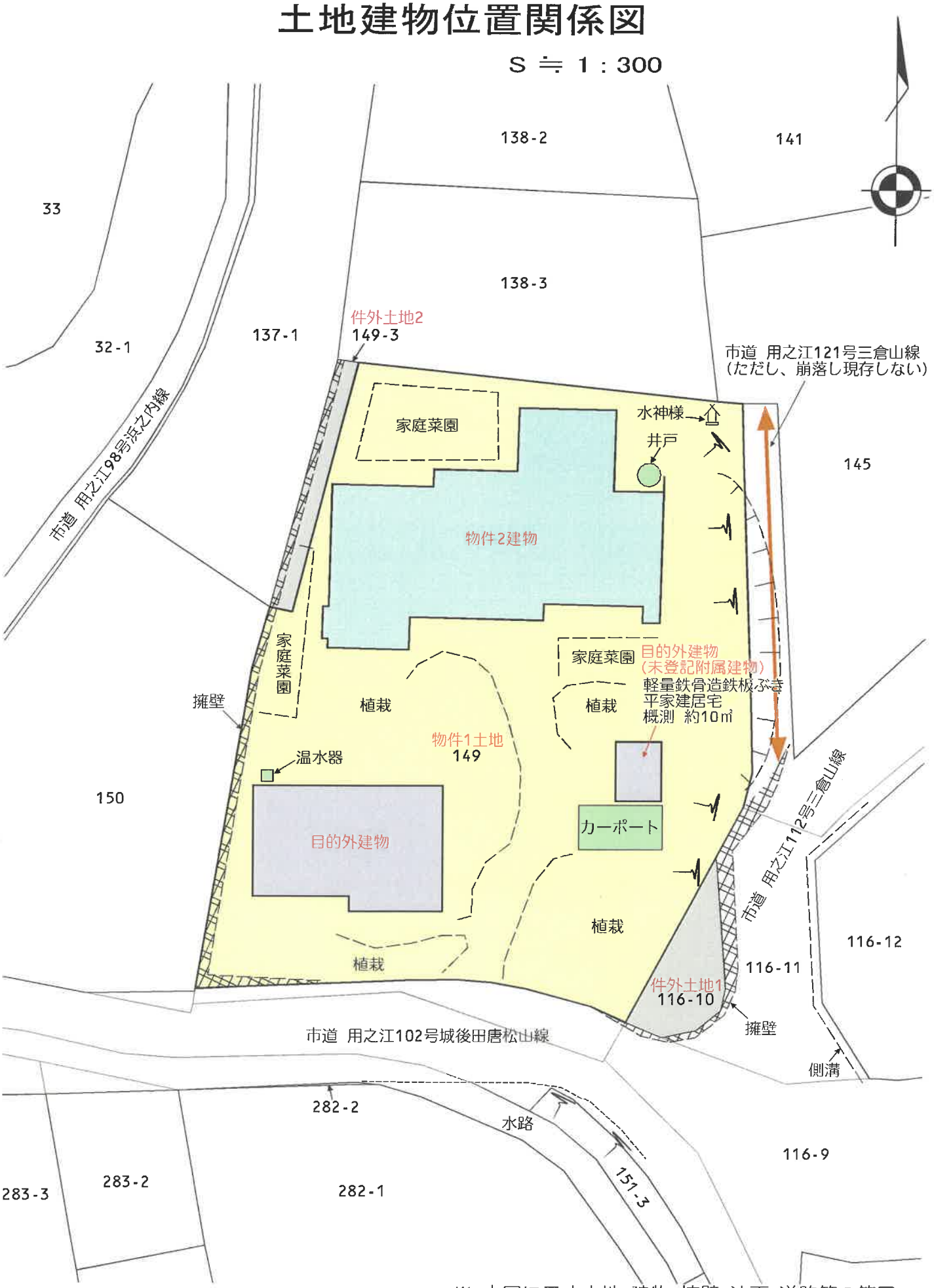


作製者	土地家屋調査士		縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1：300



※ 本図に示す土地, 建物, 擁壁, 法面, 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 - 0x222　号
令和　8　年（ケ）　第 17 号
令和　8　年　5月　8日　現地調査
令和　8　年　5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　　白神　学

第１　評価額

項 目	物件番号	種 類	評 価 額
－	3	建 物	金 209,000 円

上記建物の価格は建物のための土地利用権等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
3	建物		（主である建物）	概ね同左。
		所在	笠岡市用之江字三倉山	
			149番地	
		家屋番号	149番の2	
		種類	居宅	
		構造	鉄筋軽量コンクリート造陸屋根2階建	
		床面積	1階：　81.85㎡	
			2階：　54.63㎡	
			延：　136.48㎡	
			（附属建物）	概ね同左。
		符号	未登記	
		種類	居宅	
		構造	軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建	
		床面積	約 10 ㎡	

物件番号	特記事項
-	対象物件の所在する地域は国土調査済みの地域であるが、対象物件の存する目的外土地は隣接地と一体的に利用されているうえ、法面の一部が崩壊するなどし、その境界はやや判然としないので留意されたい。 また、目的外土地1筆の上に物件3建物のほか下記目的外建物も存し、一体的に利用されているため、各建物敷地の範囲は曖昧であることに十分注意されたい。

目的外物件等

物件番号	種類	所在等	登記等	現況
目的外土地	土地	所在	笠岡市用之江字三倉山	概ね同左。なお、目的外土地上には物件3建物のほか、次の目的外建物も存する（付属資料「土地建物位置関係図」参照）。
		地番	149番	
		地目	宅地	
		地積	1,036.18 ㎡	
目的外建物	建物	所在	笠岡市用之江字三倉山	概ね同左。
			149番地	
		家屋番号	149番	
		種類	居宅	
		構造	木造瓦葺平家建	
		床面積	196.72 ㎡	

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（　目的外土地　）

位　置・交　通	JR山陽本線笠岡駅の西方直線約3,700ｍ （別添「位置図」参照）
付近の状況	県道井原福山港線背後の緩傾斜地勢に所在する農家を中心とした住宅地域である。周辺には住宅のほか、工場、宗教団体施設、農地等が見られる。
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　：　指定なし 建ぺい率　：　70　％ 容積率　：　100　％ 防火規制　：　なし その他の規制　：　田園居住地区、土砂災害警戒区域(土石流)
画地条件 （規模・形状等）	規　模　：　1,036.18　㎡ 間　口　：　約 26.0 ｍ 奥　行　：　約 37.0 ｍ 形　状　：　略長方形 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　概ね平坦
接面道路	方　位　：　南 幅　員　：　約 6.0m 舗　装　：　舗装 種　類　：　市道(用之江102号城後田唐松山線) 高低差　：　道路より約1.5m高い～約1m低い 摘　要　：　42条1項道路
土地の利用状況及び隣地の状況等	全体が物件3建物および目的外建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺は住宅、農地等に隣接し、東側上方には事業所も見られる。
供給処理施設	上水道　：あり ガス配管　：なし 下水道　：なし ※供給処理施設における「あり」とは、対象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。「なし」とは、対象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	・ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深―、洪水想定浸水(最大)―(計画)―、液状化可能性あり、土砂災害警戒区域に指定。 ・隣接する件外土地1(116番10)および件外土地2(149番3)と一体的に造成、利用されており、土地の境界は判然としないので留意されたい。 ・東側の法面上方に市道が存するが崩落した状態で長年放置されており道路としては現存せず、土地の境界も判然としないので留意されたい。 ・目的外土地内に井戸(非飲用)が存し、画地北東部分に水神様が祀られている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件　　3　　）

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63年10月頃　　新築(　登記　) 経　過　年　数　：　約 38 年 経済的残存耐用年数　：　満了 増　改　築　時　期　：　－
仕　　様	外　壁　：　サイディング等 （和室）　（洋室） 天　井　：　敷目板張り天井等　クロス貼り等 内　壁　：　クロス貼り等　クロス貼り等 床　：　畳　フローリング等 その他　：　－
建物の品等	中の上品等
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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」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 留意事項	・雨漏り跡と思われる天井のシミや座の緩み、シロアリの発生が認められ、全体的に老朽化が進んでいると判断した。 ・未登記付属建物は課税上主建物と同時期に建築されたものと推定される。規模が小さく、現況も勘案し、経済的耐用年数を満了していると判定した。

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およ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	：	農家住宅地
街路幅員	：	約 6.0 m
地　　積	：	約 500 ㎡
間口・奥行	：	約 20 m　×　約 25 m
形　　状	：	略長方形
高 低 差	：	略等高
接面状況	：	中間画地
そ の 他	：	－

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	14,300	99/100	100/100	100/86	16,500	16,500
	公示地 笠岡-9	公示価格等の価格時点から日評価での推定変動率である。	公示地等の地画条件の条件を標準的なに補正した。	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 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	土地価格 (円) カ
目的外土地	16,500	0.66	1.00	1,036.18	0.75	8,460,000
	A地域	規模 0.80 高低差・地勢・崩落の状態等考慮 0.90 形状 0.97 境界不明瞭 0.95 相乗積 0.66	－	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 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
3 (主)	219,000	1.00	136.48	0.0140	420,000
	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

※未登記附属建物は規模が小さく、築年数も勘案し経済的耐用年数を満了していると判断した。

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	土地価格 (円) ア	底地等割合 細符号	制約権利等	イ※1 面積割合	ウ 底地等割合	※2 類型による市場性修正 エ	土地価格及び底地価格等 (円) オ：ア×イ×ウ×エ
目的外土地	8,460,000	a	法定地上権	0.52	0.50	1.00	2,200,000
		b	敷地占有利益	0.48	0.95	0.80	3,086,000
		計	-	1.00	-	-	5,286,000

※1 建物配置状況を考慮して図上概測によった

※2 物件3建物敷地部分(細符号b)は、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 建物	物件番号 土地	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 細符号	土地利用権等	イ※ 面積割合	ウ 権利等割合	土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
目的外建物	目的外土地	8,460,000	a	法定地上権	0.52	0.50	2,200,000
			計	-	0.52	-	2,200,000
3	目的外土地	8,460,000	b	敷地占有利益	0.48	0.05	203,000
			計	-	0.48	-	203,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測によった

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	※ 類型による市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円) エ：(ア+イ)×ウ
3	420,000	203,000	0.60	374,000

※土地利用権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 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
3	374,000	1.00	0.80	0.70	1.00	209,000
	上記①②③参照。	必要なし	目的外土地・建物が存することにより売却困難物件としての市場性を考慮した。	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

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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
したがって、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　：　笠岡-9
所　　在　：　笠岡市大河字鯨466番2
価　　格　：　14,300　円/㎡
位　　置　：　笠岡駅 約4.8km（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　383 ㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　南東 7.3m 県道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途指定等　：　指定なし（ 70, 100 ）
地域の概要　：　農家住宅と一般住宅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
3	建 物	5,365,568 円	2件合計146.20㎡

※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。

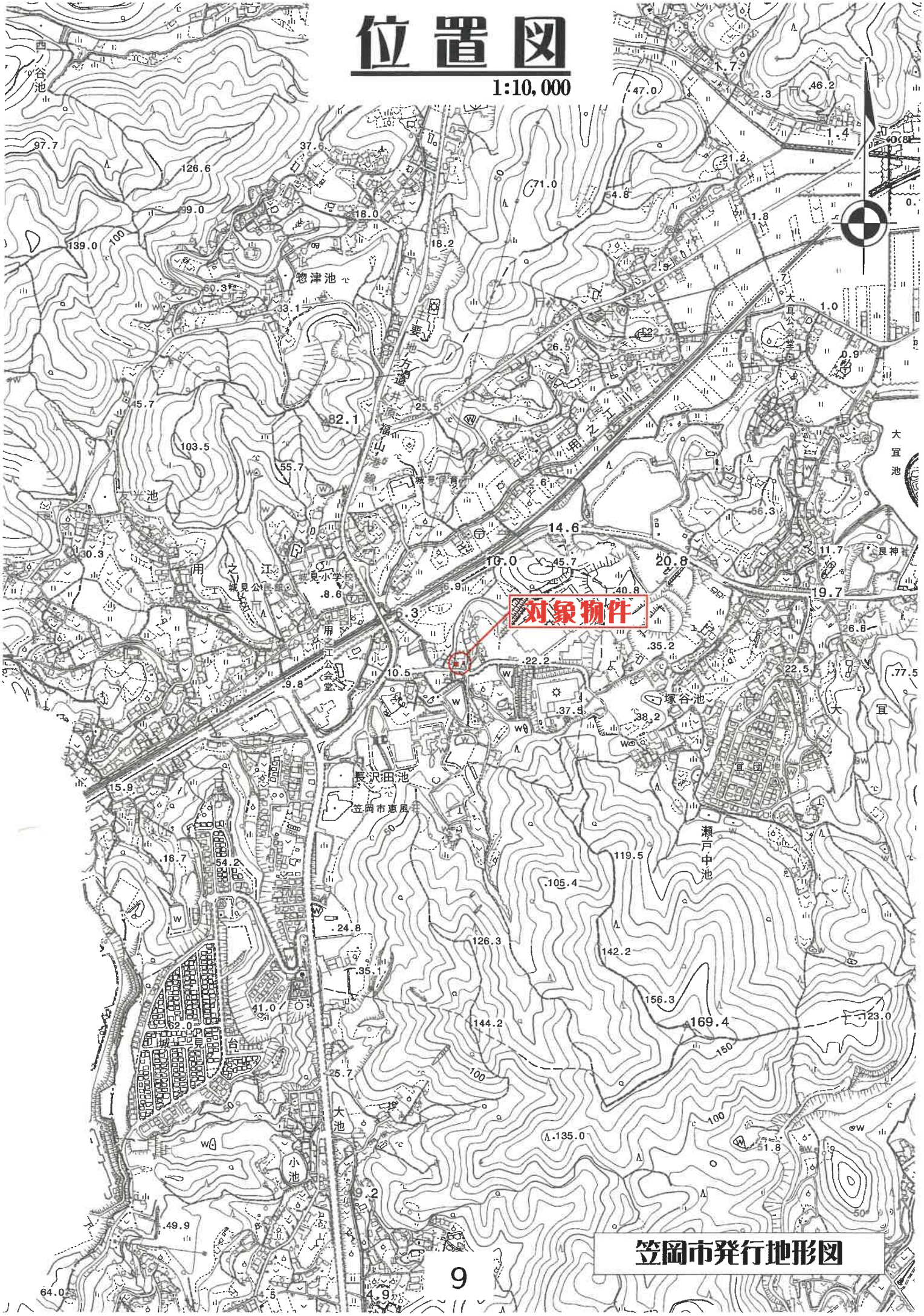
第７　附属資料の表示

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

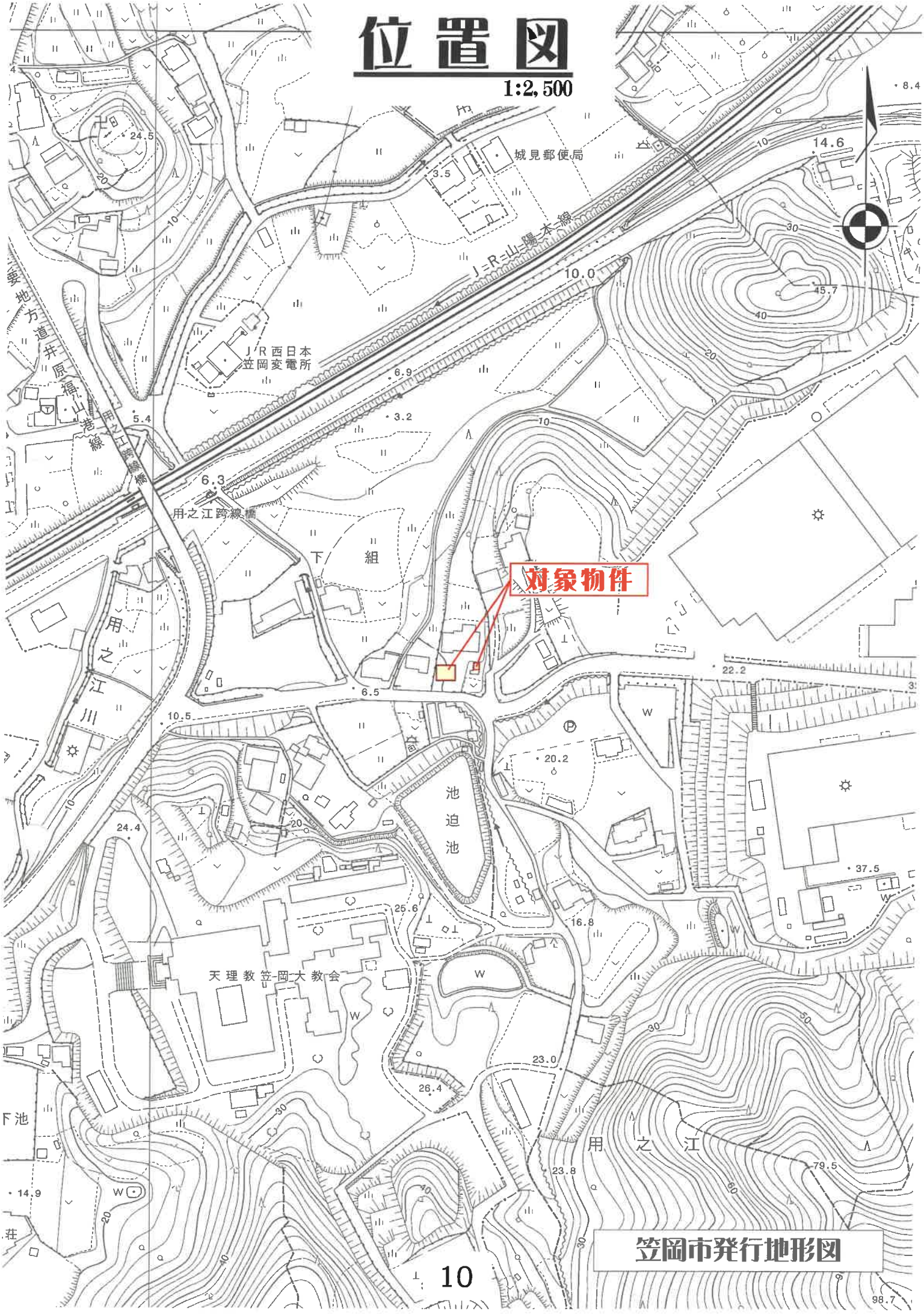
位置図

1:10,000



位置図

1:2,500

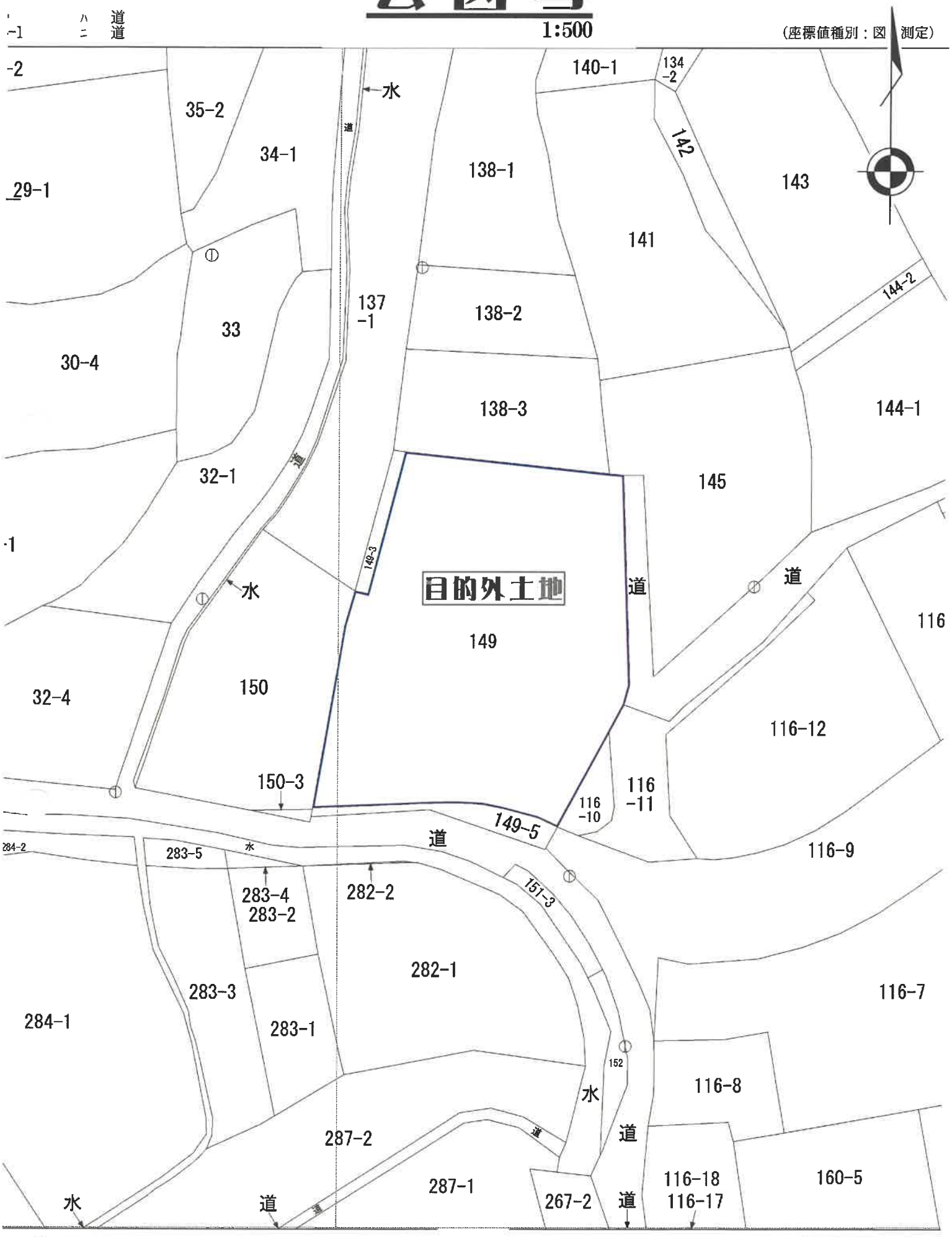

対象物件
城見郵便局
J R 西日本
笠岡変電所
J R 山陽本線
用之江跨線橋
用之江跨線橋
要地方道 井原福山港線
下組
用之江川
池迫池
天理教笠岡大教会
笠岡市発行地形図
10

1／09

公図写

1:500

（座標値種別：図　測定）



（座標値種別：図上測定）

地番

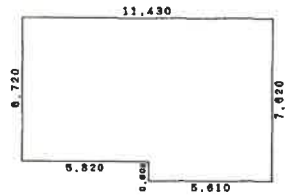
0175303

各階平面図

家屋番号	１４９番の２
建物の所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地

建物図面
~~各階平面図~~ 63.11.1

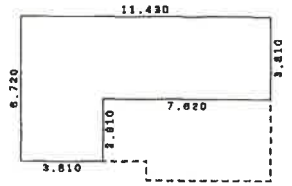
1階



求積表

11.430	X 6.720	＝	76.809600
5.610	X 0.900	＝	5.049000
	合計		81.858600
	床面積		81.85 ㎡

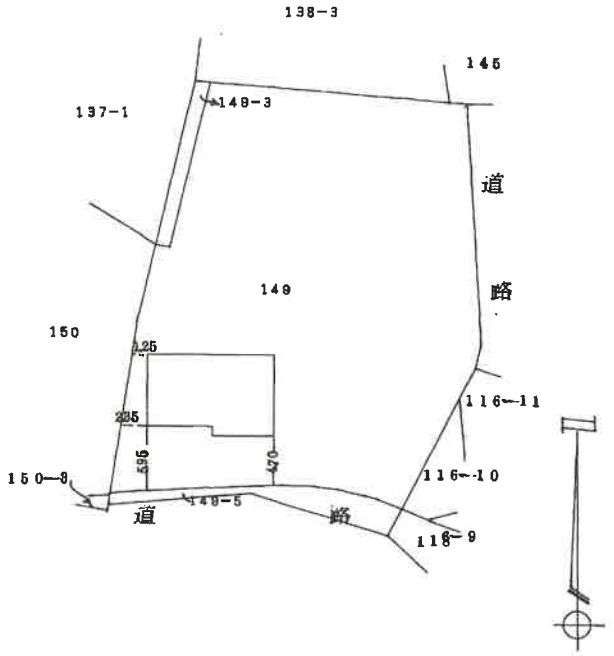
2階



求積表

11.430	X 3.810	＝	43.548300
3.810	X 2.910	＝	11.087100
	合計		54.635400
	床面積		54.63 ㎡

物件3建物



作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺 1/250

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

約71%縮小

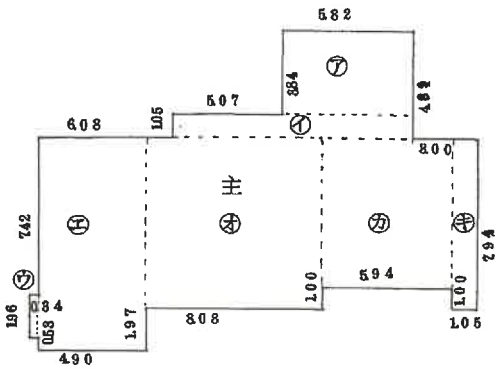
0175302

[redacted]

各階平面図

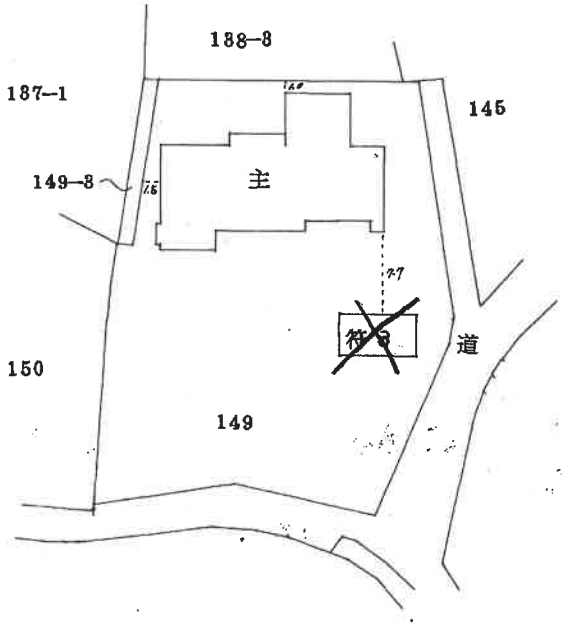
家屋番号	149
建物の所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地

建物図面
各階平面図 60.11.28



参考

目的外建物

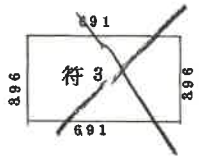


主・求積

㋐	582	× 384	= 223488
㋑	1089	× 105	= 114345
㋒	084	× 196	= 06664
㋓	490	× 991	= 485590
㋔	808	× 794	= 641552
㋕	594	× 694	= 412236
㋖	105	× 794	= 83370

合計 1967245

床面積
19672 ㎡



符3・求積
691 × 896 = 278636

床面積
2786 ㎡

作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1：300



※ 本図に示す土地，建物，擁壁，法面，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 - 0x222-1 号
令和　7 年（ケ）　第 131 号
令和　8 年（ケ）　第 17 号
令和　8 年　5月　8日　現地調査
令和　8 年　5月 28日　評　　価
令和　8 年　6月 12日　補充評価

岡山地方裁判所　第3民事部　御中

（補　充）評　価　書

評価人　　白神　学

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 建 物	金 6,238,000 円
内訳価格	1	土 地	金 4,241,000 円
	2	建 物	金 1,561,000 円
	3	建 物	金 436,000 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。上記建物の価格は建物のための土地利用権等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。

（補充項目）
令和7年(ケ)第131号事件の物件番号1及び2と、令和8年(ケ)第17号事件の物件3を一括売却した場合の評価額

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	笠岡市用之江字三倉山 149番 宅地 1,036.18㎡	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	笠岡市用之江字三倉山 149番地 149番 居宅 木造瓦葺平家建 196.72㎡	概ね同左。
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物） 笠岡市用之江字三倉山 149番地 149番の2 居宅 鉄筋軽量コンクリート造陸屋根2階建 1階:　81.85㎡ 2階:　54.63㎡ 延：　136.48㎡	概ね同左。
		符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 未登記 居宅 軽量鉄骨造鉄板ぶき平家建 約10㎡	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国土調査済みの地域であるが、隣接土地と一体的に利用しており、また、法面の一部が崩壊するなどし、その境界はやや判然としないので留意されたい。

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 笠岡 駅 の 西 方 直線 約 3,700 m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	県道井原福山港線背後の緩傾斜地勢に所在する農家を中心とした住宅地域である。周辺には住宅のほか、工場、宗教団体施設、農地等が見られる。
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　：　指定なし 建 ぺ い 率　：　70 % 容　積　率　：　100 % 防 火 規 制　：　なし その他の規制　：　田園居住地区、土砂災害警戒区域(土石流)
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　1,036.18 ㎡ 間　　口　：　約 26.0 m 奥　　行　：　約 37.0 m 形　　状　：　略長方形 接面状況　：　中間画地 地　　勢　：　概ね平坦
接　面　道　路	方　位　：　南 幅　員　：　約 6.0m 舗　装　：　舗装 種　類　：　市道(用之江102号城後田唐松山線) 高低差　：　道路より約1.5m高い～約1m低い 摘　要　：　42条1項道路
土地の利用状況及び隣地の状況等	全体が物件2および3建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺は住宅、農地等に隣接し、東側上方には事業所も見られる。
供給処理施設	上 水 道　：あり ガス配管　：なし 下 水 道　：なし ※供給処理施設における「あり」とは、対象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。「なし」とは、対象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	・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深―、洪水想定浸水(最大)―(計画)―、液状化可能性あり、土砂災害警戒区域に指定。 ・ 隣接する件外土地1(116番10)および件外土地2(149番3)と一体的に造成、利用されており、土地の境界は判然としないので留意されたい。 ・ 東側の法面上方に市道が存するが崩落した状態で長年放置されており道路としては現存せず、土地の境界も判然としないので留意されたい。 ・ 物件1土地内に井戸(非飲用)が存し、画地北東部分に水神様が祀られている。

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　：　明治42年頃　　新築（　課税　） 経　過　年　数　：　約 117 年 経済的残存耐用年数　：　略満了 増　改　築　時　期　：　昭和44年頃　　一部取毀・増築（　登記　）
仕　　様	外　壁　：　土壁、漆喰、モルタルリシン吹付け仕上げ等 （和室）　（洋室） 天　井　：　敷目板張り天井等　化粧ボード張り等 内　壁　：　繊維壁等　化粧合板張り等 床　：　畳　フローリング等 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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」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 留意事項	・詳細な建築時期は不明であるが、課税上の建築時期や陳述をもとに推定した。 ・建物は物理的損傷が多く老朽化し、概ね経済的耐用年数を満了している。

3 建物の概況及び利用状況等（物件　3　）

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63年10月頃　　新築（　登記　） 経過年数　：　約 38 年 経済的残存耐用年数　：　満了 増改築時期　：　－
仕　　様	外　壁　：　サイディング等 （和室）　（洋室） 天　井　：　敷目板張り天井等　クロス貼り等 内　壁　：　クロス貼り等　クロス貼り等 床　：　畳　フローリング等 その他　：　－
建物の品等	中の上品等
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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」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 留意事項	・雨漏り跡と思われる天井のシミや座の緩み、シロアリの発生が認められ、全体的に老朽化が進んでいると判断した。 ・未登記付属建物は課税上主建物と同時期に建築されたものと推定される。規模が小さく、現況も勘案し、経済的耐用年数を満了していると判定した。

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およ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	：	農家住宅地
街路幅員	：	約 6.0 m
地　　積	：	約 500 ㎡
間口・奥行	：	約 20 m　×　約 25 m
形　　状	：	略長方形
高 低 差	：	略等高
接面状況	：	中間画地
そ の 他	：	－

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	14,300	99/100	100/100	100/86	16,500	16,500
	公示地 笠岡-9	公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。	公示地の条件等を標準画地の条件に補正した。	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 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	土地価格 (円) カ
1	16,500	0.66	1.00	1,036.18	0.75	8,460,000
	A地域	規模　0.80 高低差・地勢・崩落の状態等考慮　0.90 形状　0.97 境界不明瞭　0.95 相乗積　0.66	－	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 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	146,000	1.00	196.72	0.0010	30,000
	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
3 (主)	219,000	1.00	136.48	0.0140	420,000
	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。	-	概測数量	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

※物件3未登記附属建物は規模が小さく、築年数も勘案し経済的耐用年数を満了していると判断した。

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	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	
1	8,460,000	a	法定地上権	0.52	0.50	2,200,000
		b	敷地占有利益	0.48	0.95	3,858,000
		計	-	1.00	-	6,058,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測によった

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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	
2	1	8,460,000	a	法定地上権	0.52	0.50	2,200,000
			計	-	0.52	-	2,200,000

物件番号		土地価格 (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	
3	1	8,460,000	b	敷地占有利益	0.48	0.05	203,000
			計	-	0.48	-	203,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測によった

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
2	30,000	2,200,000	2,230,000
3	420,000	203,000	623,000

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	6,058,000	-	1.00	0.70	1.00	4,241,000
2	2,230,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,561,000
3	623,000	1.00	1.00	0.70	1.00	436,000
一括 (物件1～3)	8,911,000	-	-	-	-	6,238,000
	上記①②③参照。	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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
したがって、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　：　笠岡-9
所　　在　：　笠岡市大河字鯨466番2
価　　格　：　14,300　円/㎡
位　　置　：　笠岡駅 約4.8km（道路距離）
価 格 時 点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　383 ㎡
供給処理施設　：　水道
接 面 街 路　：　南東 7.3m 県道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用 途 指 定 等　：　指定なし（ 70, 100 ）
地 域 の 概 要　：　農家住宅と一般住宅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	13,190,571 円	
2	建 物	734,690 円	3件合計207.55㎡
3	建 物	5,365,568 円	2件合計146.20㎡

※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。

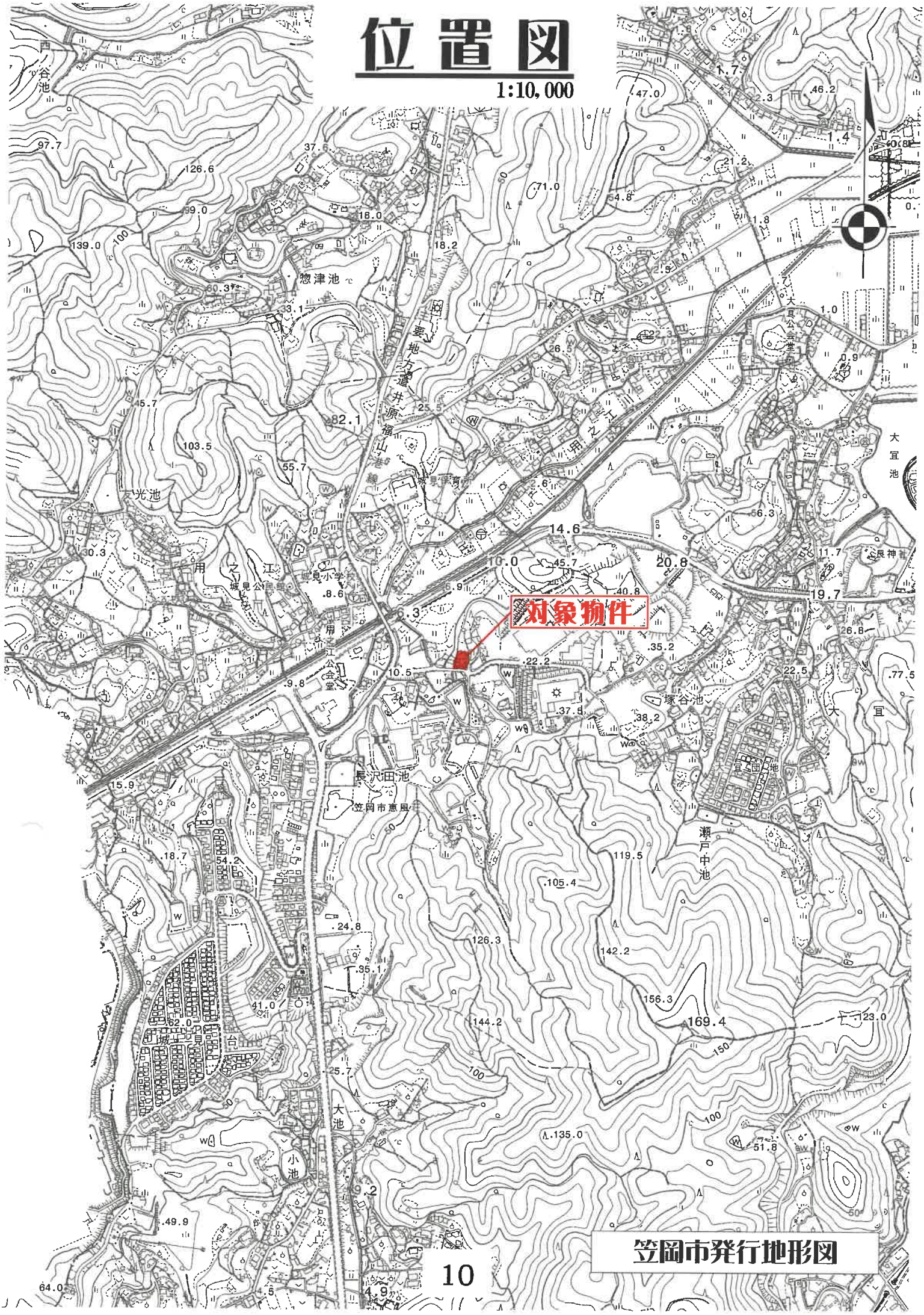
第７　附属資料の表示

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

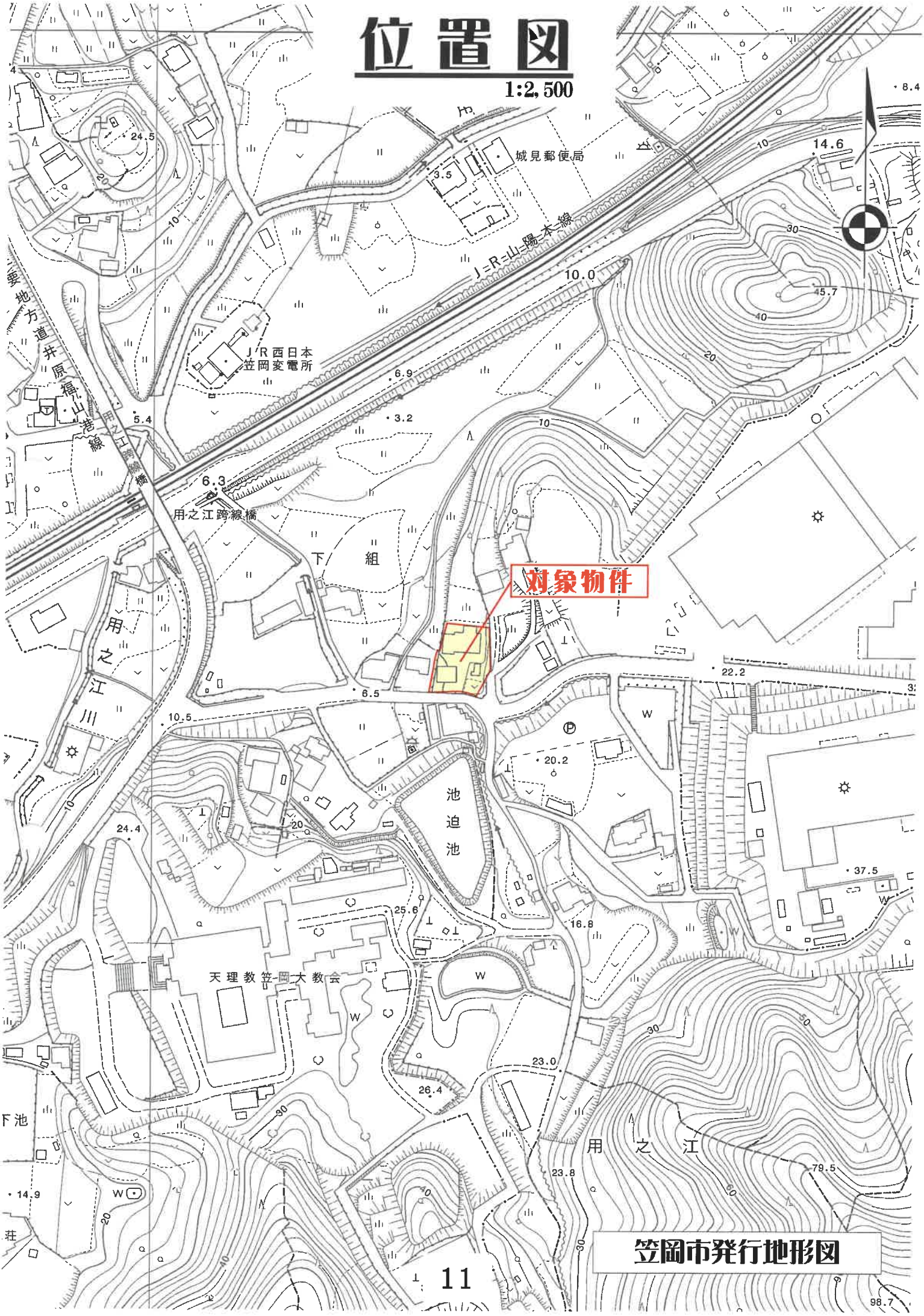
位置図

1:10,000



位置図

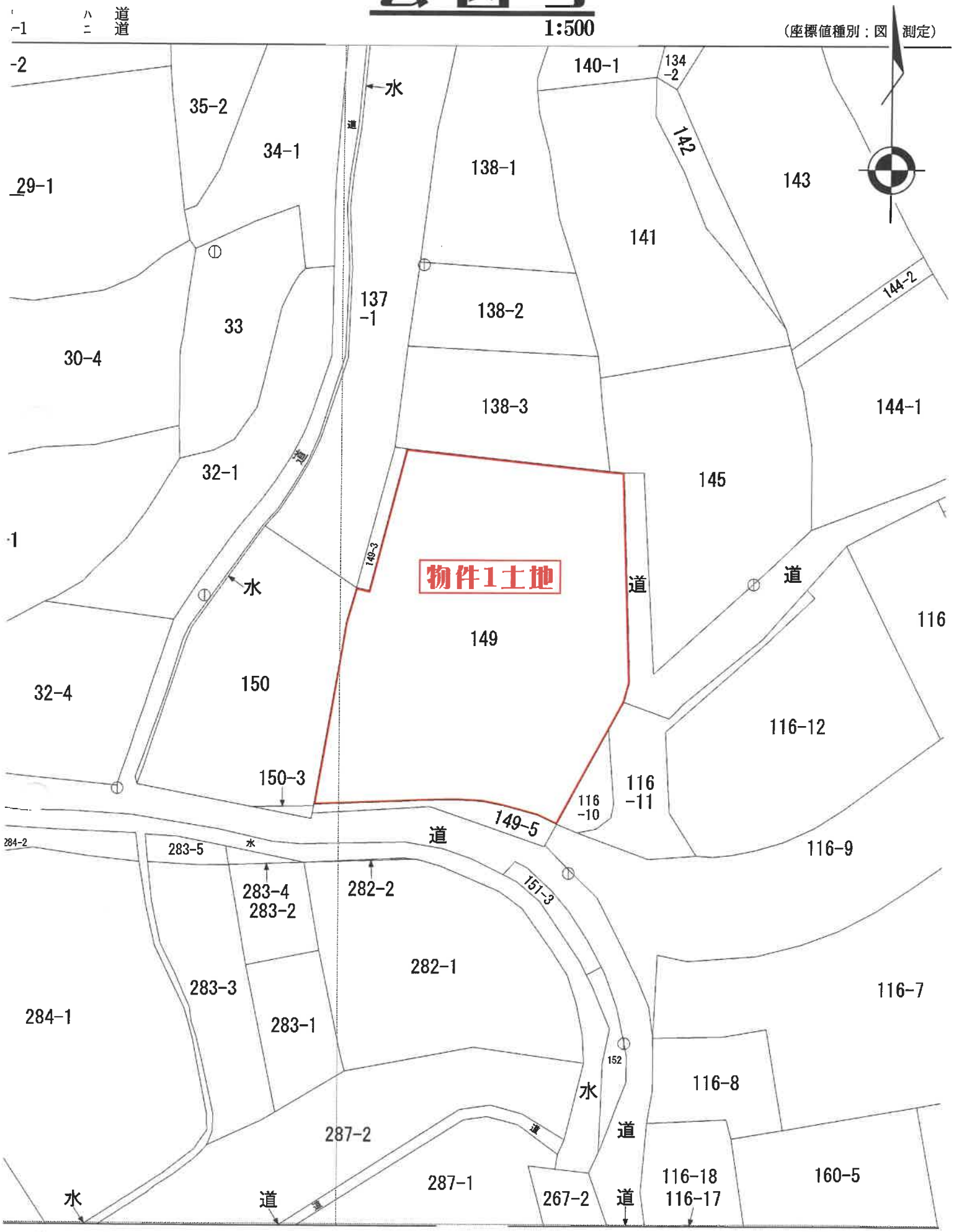
1:2,500


対象物件
城見郵便局
J R 西日本
笠岡変電所
J R 山陽本線
用之江跨線橋
用之江跨線橋
福山港線
井原
道
地方
要
下組
池迫池
天理教笠岡大教会
用之江川
用之江
下池
笠岡市発行地形図
11

公図写

1:500

（座標値種別：図　測定）



（座標値種別：図上測定）

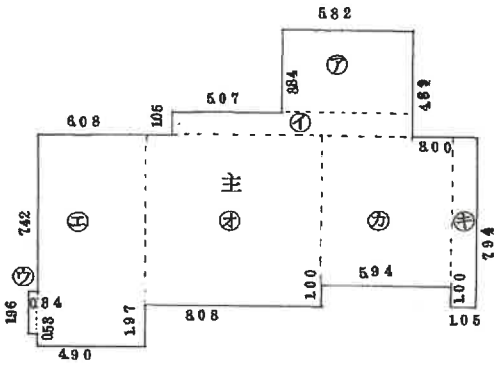
地番

0175302

各階平面図

家屋番号	149
建物の所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地

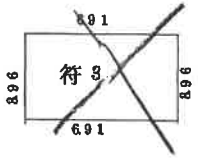
建物図面
各階平面図 60.11.28



主●求積

㋐	582 × 384 =	223488
㋑	1089 × 105 =	114345
㋒	084 × 196 =	06664
㋓	490 × 991 =	485590
㋔	808 × 794 =	641552
㋕	594 × 694 =	412236
㋖	105 × 794 =	83370
	合計	1967245

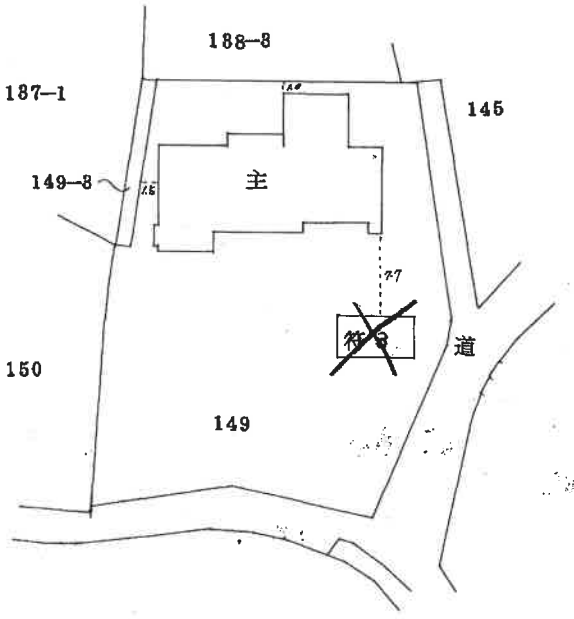
床面積
19672 ㎡



符３●求積
691 × 896 = 273636

床面積
2736 ㎡

物件2建物



作製者	土地家屋調査士		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

約71%縮小

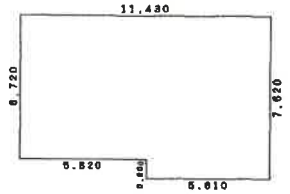
0175303

各階平面図

家屋番号	１４９番の２
建物の所在	笠岡市用之江字三倉山１４９番地

建物図面
~~各階平面図~~ 63.11.1

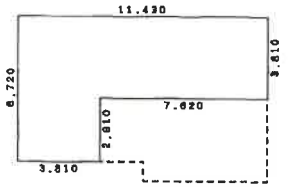
1階



求積表

11.430	X 6.720	=	76.809600
5.610	X 0.900	=	5.049000
	合計		81.858600
	床面積		81.85 ㎡

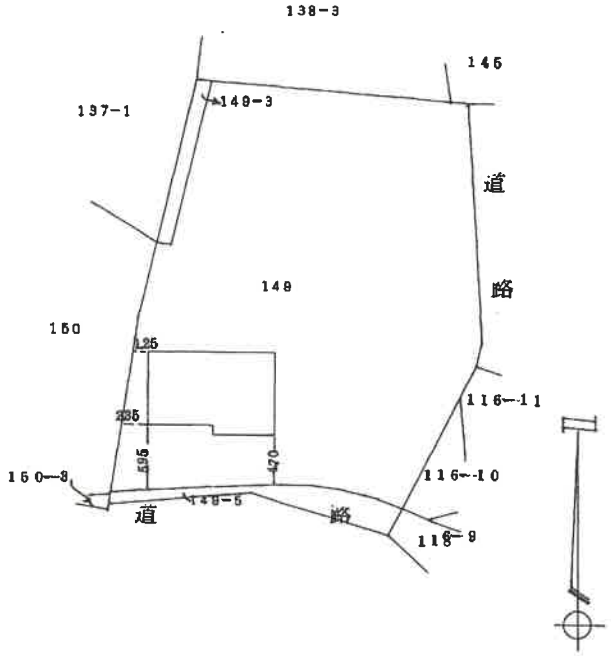
2階



求積表

11.430	X 3.810	=	43.548300
3.810	X 2.810	=	11.087100
	合計		54.635400
	床面積		54.63 ㎡

物件3建物

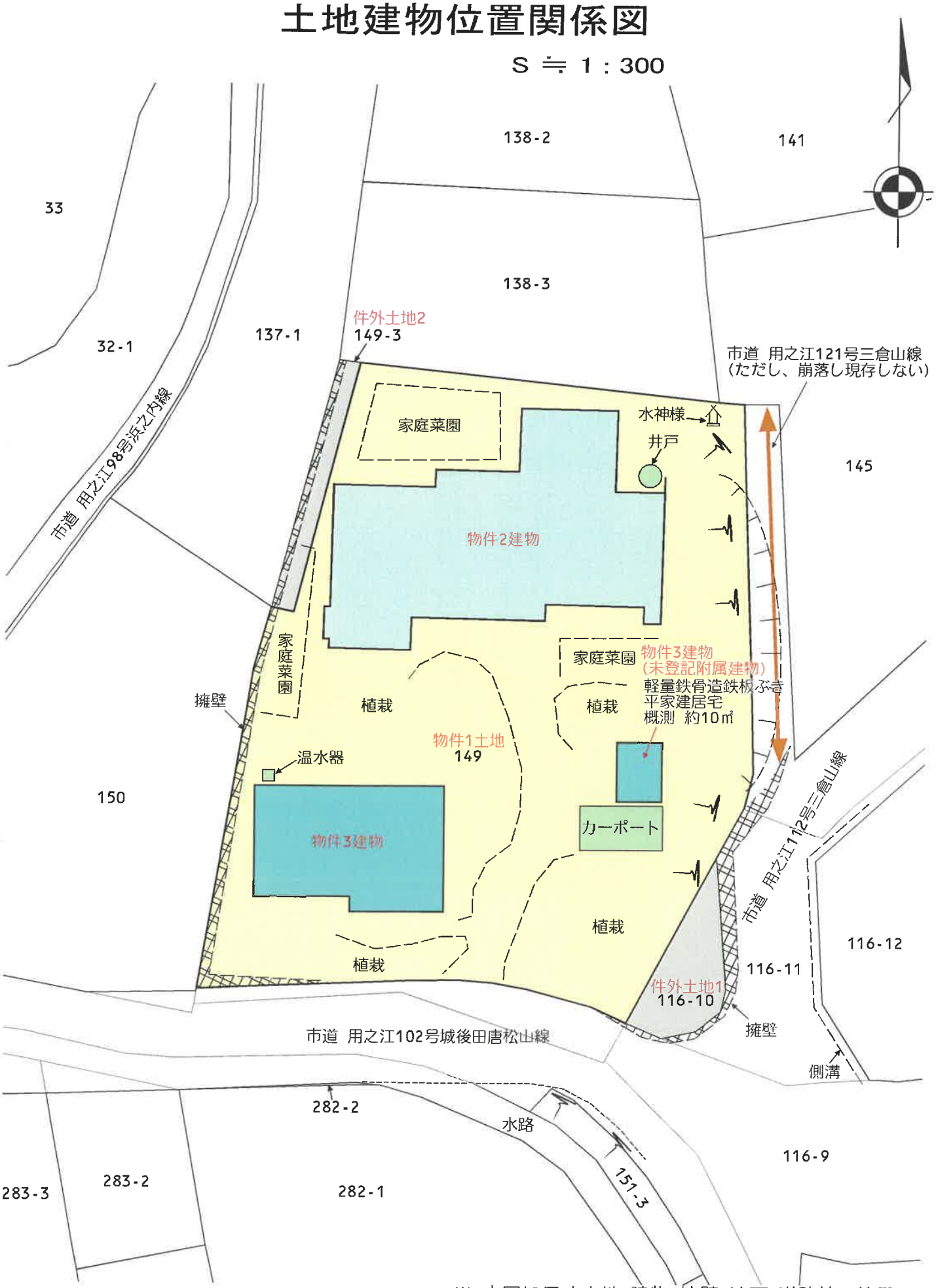


作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺 1/250
申請人		[redacted]	縮尺 1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1：300



※ 本図に示す土地，建物，擁壁，法面，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。