令和　7年（ケ）第　　119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　森　原　　和

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）
1～6	20,328,000 16,262,400	一括	4,070,000	322,293	0
1	365,900				
2	142,300				
3	2,988,200				
4	2,134,400				
5	203,300				
6	14,493,900				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む金額である。				

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５．２３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　所有者　株式会社フクトヨ

２　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．４０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　所有者　株式会社フクトヨ

３　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９０．３３平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

４　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

地　　番　　１９６番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６１．３５平方メートル

所有者　Ａ

５　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

地　　番　　１９６番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２６．５９平方メートル

所有者　株式会社フクトヨ

６　所　　在　　岡山市中区清水一丁目１９６番地４、１９６番地５

家屋　番号　　１９６番４

種　　類　　共同住宅

構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階９２．８５平方メートル
２階９６．５０平方メートル

所有者　株式会社フクトヨ

令和　7年（ケ）第　　119号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
岡山地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　森　原　　和

1　不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

株式会社フクトヨが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

1階102号室

C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。

2階201号室

D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101号室及び2階202号室

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1，2】

本件土地は，売却対象外の土地と一体的に私道として利用されている。

《　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　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５．２３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　所有者　株式会社フクトヨ

２　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．４０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　所有者　株式会社フクトヨ

３　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９０．３３平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

４　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

地　　番　　１９６番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６１．３５平方メートル

所有者　Ａ

５　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

地　　番　　１９６番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２６．５９平方メートル

所有者　株式会社フクトヨ

６　所　　在　　岡山市中区清水一丁目１９６番地４、１９６番地５

家屋　番号　　１９６番４

種　　類　　共同住宅

構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

床　面　積　　１階９２．８５平方メートル
２階９６．５０平方メートル

所有者　株式会社フクトヨ

令和７年(ケ)第１１９号
令和８年７月１０日提出

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
占有関係用〈２占〉	・・・・・・・・・・	４、５
土地用	・・・・・・・・・・	６
関係人の陳述等用	・・・・・・・・・・	７
執行官の意見用	・・・・・・・・・・	８
調査経過用	・・・・・・・・・・	９
第２分類		
土地建物位置関係図	・・・・・・・・・・	１０
建物間取図	・・・・・・・・・・	１１
写真（１２葉）	・・・・・・・・・・	１２～１５

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　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５．２３平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

２　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．４０平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

３　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９０．３３平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

４　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１．３５平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

５　所　　在　　岡山市中区清水一丁目

　　地　　番　　１９６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．５９平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

６　所　　在　　岡山市中区清水一丁目１９６番地４、１９６番地５

　　家屋　番号　　１９６番４

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階９２．８５平方メートル
　　２階９６．５０平方メートル

　　所有者　株式会社フクトヨ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市中区清水一丁目３番１号
土地	物件３～５
現況地目	■宅地（物件３～５） □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	■物件３、５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６
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　　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	建物の物件４土地に対する占有権原は、使用借権である
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　令和　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 6 関係）

占有範囲		□全部 ■１０１号室	□全部 ■１０２号室
占有者		□債務者 ■所有者	□債務者 ■C
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□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(□ ( )) □文書(□)	□陳述(□ ( )) ■文書(■契約書)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		年 月 日	令和６年１１月１６日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和６年１１月４日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和６年１１月１６日から ■令和８年１１月１５日まで２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	□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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和６年１１月１６日から ■令和８年１１月１５日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他( )	■所有者 □その他( )
	借主	□占有者 □その他( )	■占有者 □その他( )
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )	毎月金５９０００円 (毎月２７日限り翌月分払) □前払 ( ) □相殺 ( )
敷金・保証金		□ない □ある ┌□敷金 □保証金 └金 円	□ない ■ある ┌■敷金 □保証金 └金５９０００円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		所有者が空き家の状態で占有している	
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	■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 6 関係）

占有範囲		□全部 ■２０１号室	□全部 ■２０２号室
占有者		□債務者 ■D	□債務者 ■所有者
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□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(□ ( )) ■文書(■契約書)	□陳述(□ ( )) □文書(□)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 ■所有権
占有開始時期		令和２年１１月２１日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和２年１０月２５日	年 月 日
	期間	令和２年１１月２１日から ■令和４年１１月２０日まで２年間 □期間の定めなし	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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和４年１１月２１日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から □令和 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( )	□所有者 □その他( )
	借主	■占有者 □その他( )	□占有者 □その他( )
賃料・支払時期		毎月金６２０００円 (毎月２７日限り翌月分払) □前払 ( ) □相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )
敷金・保証金		□ない ■ある ┌■敷金 □保証金 └金６２０００円	□ない □ある ┌□敷金 □保証金 └金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		当初の借り主はＥであったが、その後借り主がＤに変わっている	所有者が空き家の状態で占有している
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	■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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市中区清水一丁目３番１号　付近
土地	物件１、２
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１、２）　□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 ■上記の者が件外土地（１９６－７、１９６－８、１９６－９）と一体的に西側の市道からの進入路として利用している □「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　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　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 （破産者株式会社フクトヨ破産管財人）	(1) 物件４土地の所有者は、Aですが、株式会社フクトヨがAに対して地代の支払いをしているということはありません。
■C（１０２号室占有者）	(1) 賃貸借契約の内容は、契約書のとおりです。
■D（２０１号室占有者）	(1) 建物には、私と妻のEが住んでいます。元々は、妻が建物を借りていましたが、借り主の変更を行い、現在の契約者は、私です。契約の内容は契約書のとおりです。

（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６建物の占有関係については、「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
(2) 物件１、２、４土地は、その西側で市道（藤原光町２号線）に接する。
(3) 物件２土地は、その南側で市道（清水３０号線）に接する。

（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22日（月） 15：10－15：25	物件所在地	物件調査
8年 1月 5日（月） 9：50－10：20	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
8年 1月 5日（月） 13：15－13：25	物件所在地	物件調査
8年 3月19日（木） 11：15－11：25	物件所在地	物件調査
8年 5月13日（水） 14：10－14：20	物件所在地	物件調査
8年 6月27日（土） 10：00－10：10	物件所在地	物件立入調査、聞取確認、写真撮影
8年 7月 1日（水） 12：50－14：00	物件所在地	物件立入調査（評価人同行）、聞取確認、写真撮影
8年 7月 1日（水） 15：50－15：55	当庁執行官室	Ｂから電話聴取

（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。

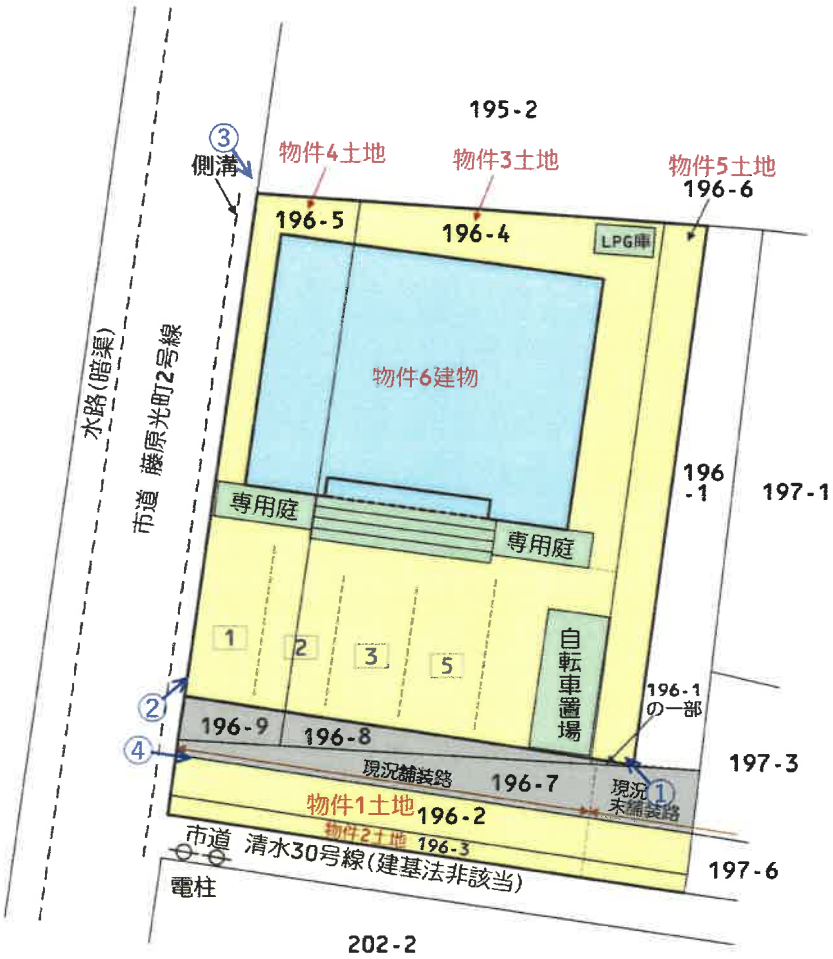
■　令和８年７月１日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｆを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和８年６月２７日（土）
　占有者の求めにより、土曜日に臨場した。

（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



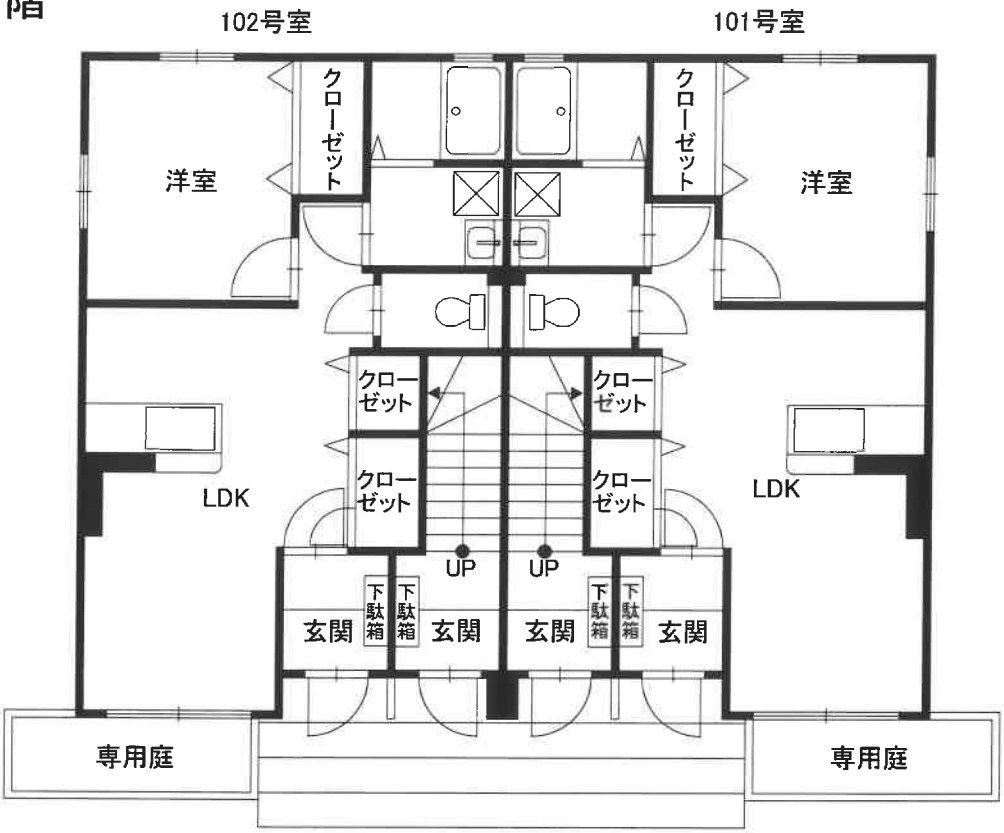
※ 本図に示す土地，建物，工作物，道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件6建物

1階



2階

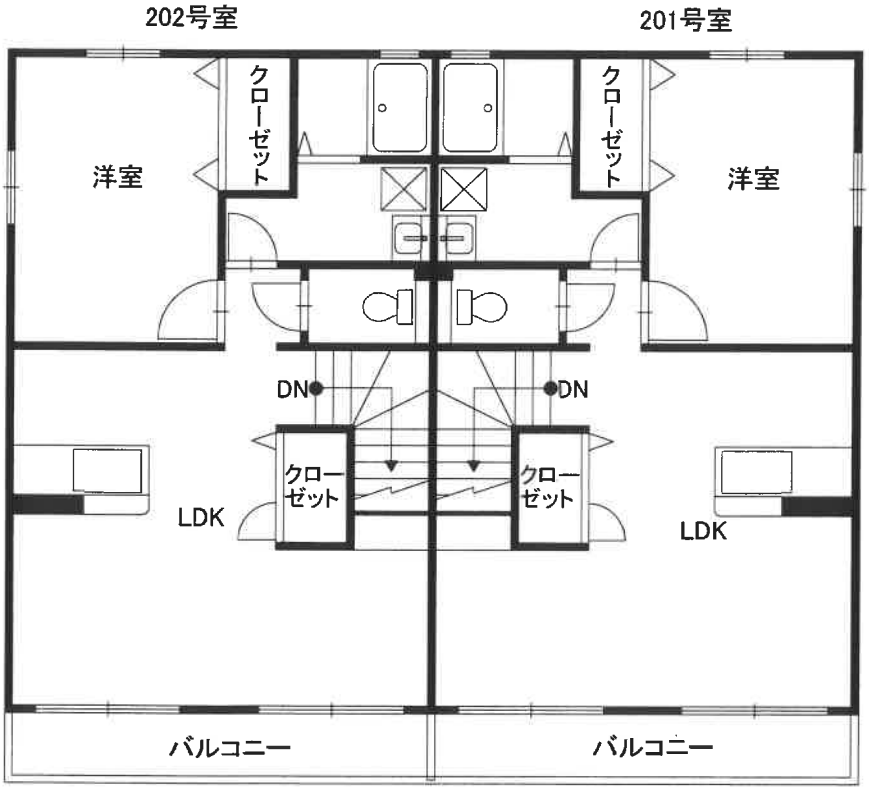




写真１


物件３土地
物件６建物
自転車置場
件外土地
物件５土地

写真２


物件６建物
物件４土地
物件３土地
市道
件外土地

写真３


物件６建物
市道

写真４



写真５（１０１号室リビングダイニング）



写真６（１０１号室洋室）



写真７（１０１号室浴室）



写真８（１０２号室リビングダイニング）



写真９（２０１号室リビングダイニング）



写真１０（２０２号室キッチン）



写真１１（２０２号室トイレ）



写真１２（２０２号室洗面所）



評　第 26 - 0x21B　号
令和　7　年（ケ）　第 119 号
令和　8　年　7月　1日　現地調査
令和　8　年　7月　18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1～6）	土 地 建 物	金 20,328,000 円
内訳価格	1	土 地	金 365,900 円
	2	土 地	金 142,300 円
	3	土 地	金 2,988,200 円
	4	土 地	金 2,134,400 円
	5	土 地	金 203,300 円
	6	建 物	金 14,493,900 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	岡山市中区清水一丁目 196番2 宅地 25.23㎡	現況は公衆用道路である。
2	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区清水一丁目 196番3 宅地 10.40㎡	現況は公衆用道路である。
3	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区清水一丁目 196番4 宅地 190.33㎡	概ね同左。
4	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区清水一丁目 196番5 宅地 61.35㎡	概ね同左。
5	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区清水一丁目 196番6 宅地 26.59㎡	概ね同左。
6	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市中区清水一丁目 196番地4、196番地5 196番4 共同住宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階：92.85㎡ 2階：96.50㎡ 延：189.35㎡	概ね同左。

物件番号	特記事項
1～5	対象物件の所在する地域は国土調査未了のいわゆる切絵図地域である。管轄登記所に備付けられている地積測量図等を参考に現地において照合したが、土地の境界は全体的にやや判然としないので留意されたい。 特に物件1、2土地は件外土地(196番7外)と一体的に私道として利用されており、境界は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　　一体　　）　（物件1・2）

位　置・交　通	JR山陽本 線 高島 駅 の 南西 方 直線 約 350 m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	主要地方道岡山赤穂線西背後に位置する住宅地域である。新旧の戸建住宅のほか、共同住宅が建ち並ぶ。
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1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率　：　60 % 容　積　率　：　200 % 防 火 規 制　：　なし その他の規制　：　文化財保護法(周知の埋蔵文化財包蔵地)
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　35.63　㎡ 幅　　員　：　約 2.0 m 延　　長　：　約 18.0 m 形　　状　：　長方形 接面状況　：　－ 地　　勢　：　概ね平坦
接　面　道　路	方　位　：　西　／　南 幅　員　：　約 5.0m　／　約 1.5m 舗　装　：　舗装　／　舗装 種　類　：　市道(藤原光町2号線)　／　市道(清水30号線) 高低差　：　略等高　／　略等高 摘　要　：　42条1項道路　／　建築基準法非該当
土地の利用状況 及び隣地の状況等	件外土地(196番7外)と一体的に全体が私道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)。周辺には戸建住宅、共同住宅等が見られる。
供給処理施設	上 水 道　：あり ガス配管　：あり 下 水 道　：あり ※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	・境界は全体的に判然としない。 ・現況は私道であるが建築基準法上の道路ではない。

2 土地の概況及び利用状況等（物件　一体　）　（物件3～5）

位　置・交　通	JR山陽本 線 高島 駅 の 南西 方 直線 約 350 m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	主要地方道岡山赤穂線西背後に位置する住宅地域である。新旧の戸建住宅のほか、共同住宅が建ち並ぶ。
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1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率　：　60 % 容　積　率　：　200 % 防 火 規 制　：　なし その他の規制　：　文化財保護法（周知の埋蔵文化財包蔵地）
画 地 条 件 （規模・形状等）	規　模　：　278.27 ㎡ 間　口　：　約 17.5 m 奥　行　：　約 15.5 m 形　状　：　長方形 接面状況　：　角地 地　勢　：　概ね平坦
接 面 道 路	方　位　：　西　／　南 幅　員　：　約 5.0m　／　約 5.5m 舗　装　：　舗装　／　舗装 種　類　：　市道（藤原光町2号線）　／　私道と市道 高低差　：　略等高　／　略等高 摘　要　：　42条1項道路　／　建築基準法道路非該当 備　考　：　-　／　物件1、2土地外
土地の利用状況及び隣地の状況等	一体で全体が物件6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）。周辺には戸建住宅、共同住宅等が見られる。
供給処理施設	上 水 道　：あり ガス配管　：あり 下 水 道　：あり ※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5強、津波浸水深-、洪水想定浸水（最大）3.0m以上5.0m未満（計画）0.0m以上0.5m未満、液状化可能性なし、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外） ・敷地内駐車場から公道（西側市道）への車両の出入りは南側私道を経由しているが、私道の北側約半分は件外土地であるので留意されたい（付属属資料「土地建物位置関係図」参照）。

3 建物の概況及び利用状況等（物件　　6　　）

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　：　平成30年9月頃　　新築（　登記　） 経　過　年　数　：　約 8 年 経済的残存耐用年数　：　約 17 年 増　改　築　時　期　：　－
仕　　様	外　壁　：　タイル調サイディング等 天　井　：　クロス貼り等 内　壁　：　クロス張り等 床　：　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	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	・1LDK×4戸の賃貸コーポである。

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	：	住宅地
街路幅員	：	約 5.0 m
地　　積	：	約 200 ㎡
間口・奥行	：	約 15 m　×　約 13 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	90,600	102/100	100/97	100/113	84,300	84,000
	公示地 岡山中-8	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補正した。	地域の標準的な画地条件等を公示地と比較して補正した。	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
一体 (物件1・2)	84,000	0.20	1.00	35.63	1.00	600,000
	A地域	現況私道　0.20 相乗積　0.20	-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

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
一体 (物件3～5)	84,000	0.97	1.00	278.27	0.90	20,410,000
	A地域	規模 1.00 角地 1.01 接道状況 0.96 相乗積 0.97	-	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
3	84,000	0.80	1.00	190.33	0.90	11,510,000
	A地域	規模 1.00 接道状況 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
4	84,000	0.70	1.00	61.35	0.90	3,250,000
	A地域	規模 0.90 奥行短小 0.75 角地 1.03 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
5	84,000	0.40	1.00	26.59	0.90	800,000
	A地域	端画地 0.50 接道状況 0.80 相乗積 0.40	-	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
6	161,000	1.00	189.35	0.4570	13,930,000
	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				※ 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
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
一体 (物件1・2)	600,000	物件1	なし	0.71	1.00	1.00	426,000
		物件2	なし	0.29	1.00	1.00	174,000
		計	-	1.00	-	-	600,000
一体 (物件3～5)	20,410,000	a	法定地上権	0.78	0.50	0.60	4,776,000
		b	使用借権	0.22	0.95	0.80	3,413,000
		計	-	0.00	-	-	8,189,000
3	11,510,000	a1	法定地上権	1.00	0.50	0.60	3,453,000
		計	-	1.00	-	-	3,453,000
4	3,250,000	b	使用借権	1.00	0.95	0.80	2,470,000
		計	-	1.00	-	-	2,470,000
5	800,000	a2	法定地上権	1.00	0.50	0.60	240,000
		計	-	1.00	-	-	240,000

※ 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		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	
6	一体 (物件3～5)	20,410,000	a	法定地上権	0.78	0.50	7,960,000
			b	使用借権	0.22	0.05	225,000
			計	-	1.00	-	8,185,000

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	※ 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
6	13,930,000	8,185,000	0.76	16,807,000

※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 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	426,000	-	426,000	1.2%
2	土地	174,000	-	174,000	0.5%
3	土地	3,453,000	-	3,453,000	9.9%
4	土地	2,470,000	-	2,470,000	7.1%
5	土地	240,000	-	240,000	0.7%
6	建物	16,807,000	1.00	16,807,000	48.1%
個別合計	土地 建物	23,570,000	1.00	23,570,000	67.5%
一括	土地 建物	34,940,000	1.00	34,940,000	100.0%
		上記①②③参照。なお、一括価格は物件1・2一体価格、物件3～5一体価格、建物価格の合計額である。	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
6	1,452,000	2.00	10.0%	1.00	29,040,000
計	1,452,000	-	-	-	29,040,000
	現況調査報告書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の年額。	空室部分の入居可能性を考慮して上記の通り補正した。	建物利用用途・築年、契約内容等を総合的に勘案して査定した。	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、さら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 (円) ア	収益価格 (円) イ	調整後の価格 (円) ウ
一括	34,940,000	29,040,000	29,040,000
	上記I参照	上記II参照	積算価格は価格の費用性に着目して試算した価格であるが、採算性の観点からによる検証を要する。一方、収益価格は現況の支払賃料を基礎とした収益性に基づく価格である。空室については立地条件や建物の状況を勘案しその入居可能性を考慮した。 以上を踏まえ、それぞれの価格の特性を勘案し、収益物件であることから収益価格を採用して、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 (円) ア	積算価格の構成割合 イ	調整後の各物件の評価額 (円) ウ
1	土地	29,040,000	1.2%	348,500
2	土地		0.5%	145,200
3	土地		9.9%	2,875,000
4	土地		7.1%	2,061,800
5	土地		0.7%	203,300
6	建物		48.1%	13,968,200
個別合計	土地 建物		67.5%	19,602,000
一括	土地 建物		100.0%	29,040,000
	上記1参照		上記1.2.④参照	ウ：ア×イ

3 競売市場を前提とした評価額

① 個別価格の査定

物件番号	底地価格及び土地利用権等付建物価格 (円) ア	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	構成割合 カ
1	348,500	1.00	0.70	1.00	244,000	1.8%
2	145,200	1.00	0.70	1.00	101,600	0.7%
3	2,875,000	1.00	0.70	1.00	2,012,500	14.7%
4	2,061,800	1.00	0.70	1.00	1,443,300	10.5%
5	203,300	1.00	0.70	1.00	142,300	1.0%
6	13,968,200	1.00	0.70	1.00	9,777,700	71.3%
個別合計	19,602,000	1.00	0.70	1.00	13,721,400	100.0%
	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	各物件の個別価格の構成割合。

② 一括価格の査定

物件番号	土地建物一括価格 (円) ア	市場性修正率 イ	競売市場修正率 ウ	その他減価 エ	要返還一時金の額 (円) オ	評価額 (円) カ
一括 (物件1～6)	29,040,000	1.00	0.70	1.00	0	20,328,000
	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	必要なし	カ:ア×イ×ウ×エ-オ

③ 内訳価格(積算価格)の査定

物件番号	一括価格 (円) ア	個別価格の構成割合 イ	内訳価格 (円) ウ
1	20,328,000	1.8%	365,900
2		0.7%	142,300
3		14.7%	2,988,200
4		10.5%	2,134,400
5		1.0%	203,300
6		71.3%	14,493,900
	上記②参照。	上記①参照。	ウ：ア×イ

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-8
所　　在　：　岡山市中区藤原字東前田15番15
価　　格　：　90,600　円/㎡
位　　置　：　高島駅 約1km（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　168 ㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　北 6m 市道
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　1中専（ 60, 200 ）
地域の概要　：　中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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	940,322 円	
2	土 地	387,608 円	
3	土 地	9,840,061 円	
4	土 地	3,171,795 円	
5	土 地	1,374,703 円	
6	建 物	15,746,100 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。

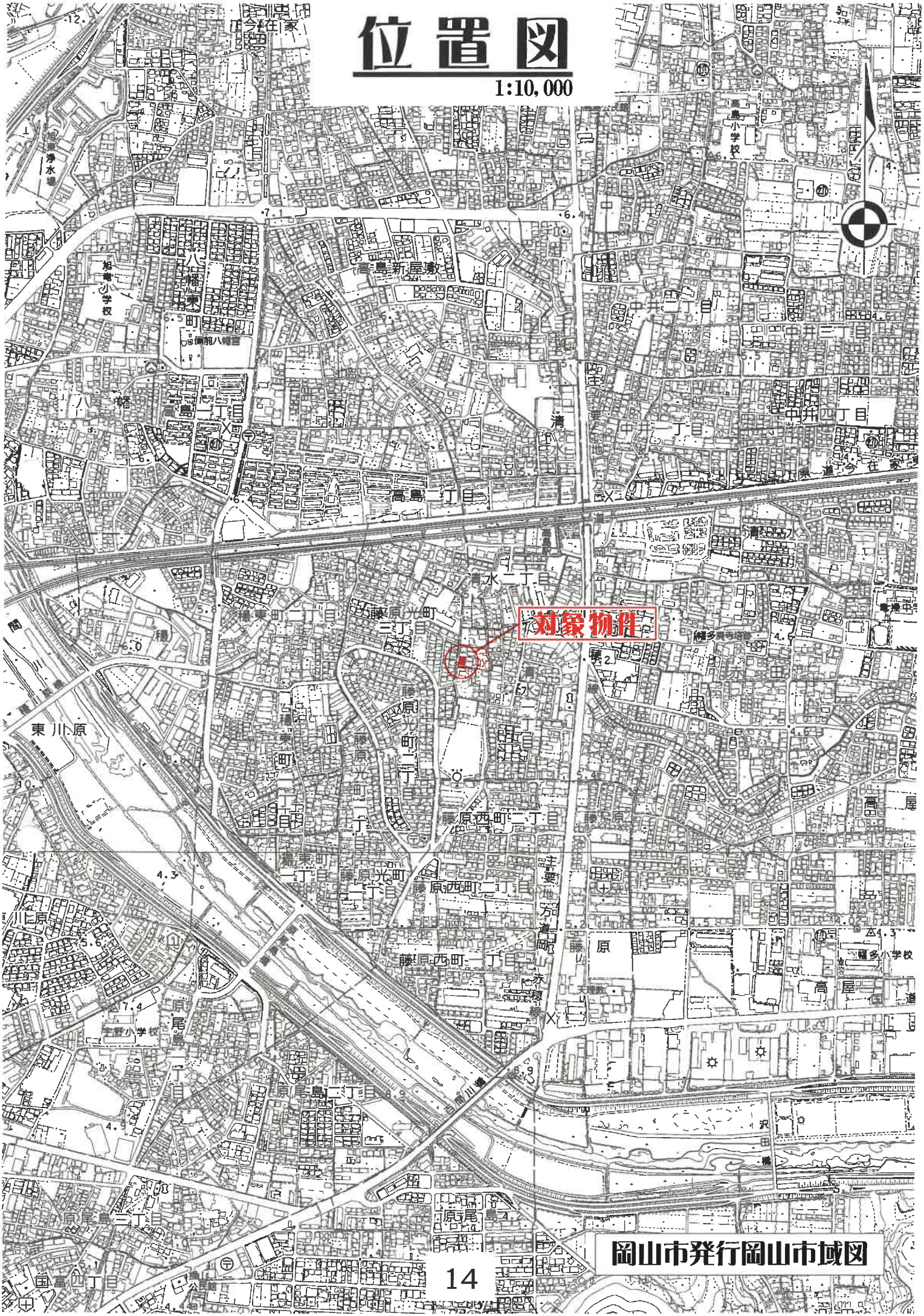
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図写
3　地積測量図
4　建物図面
5　土地建物位置関係図

以　上

位置図

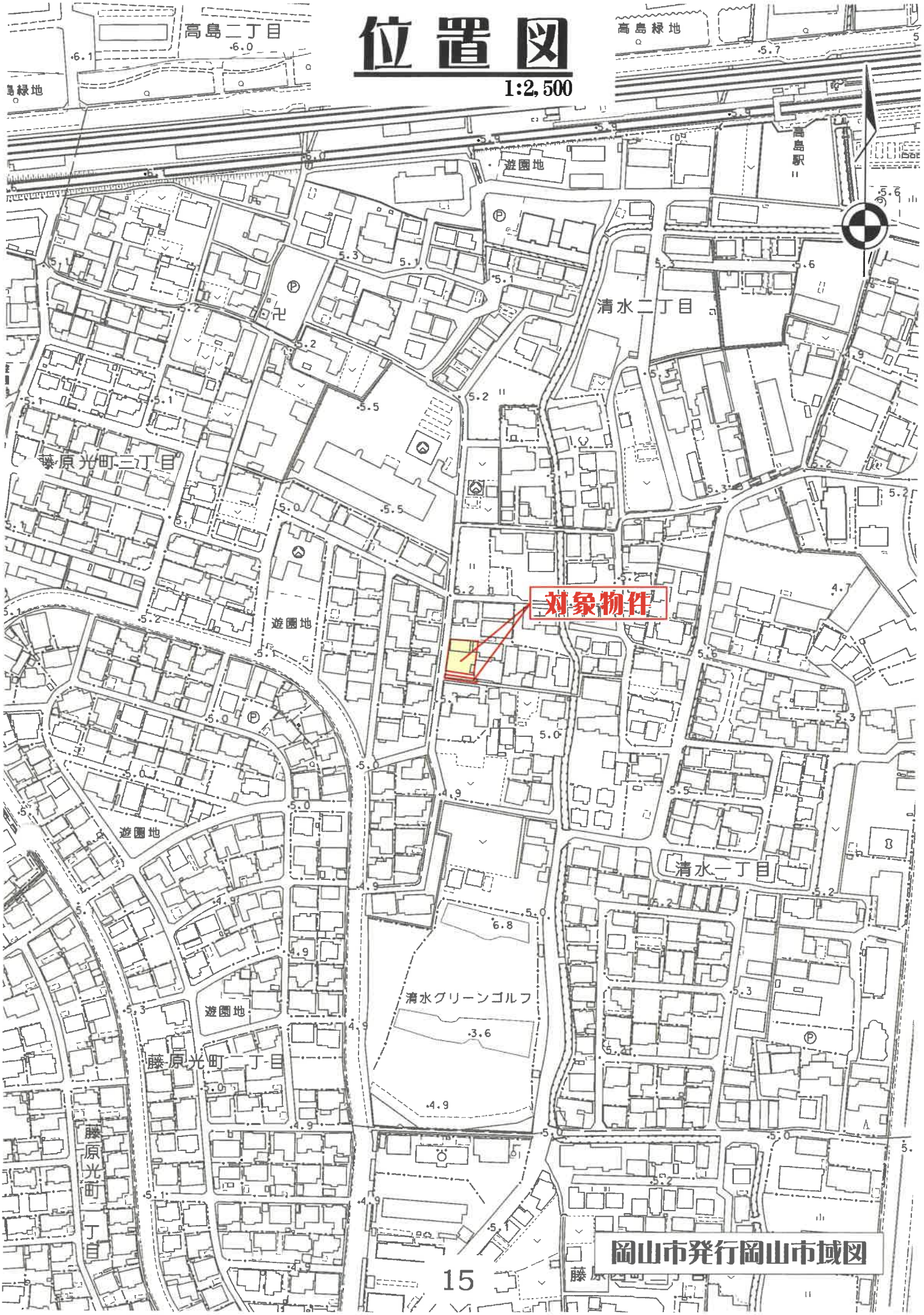
1:10,000



岡山市発行岡山市域図

位置図

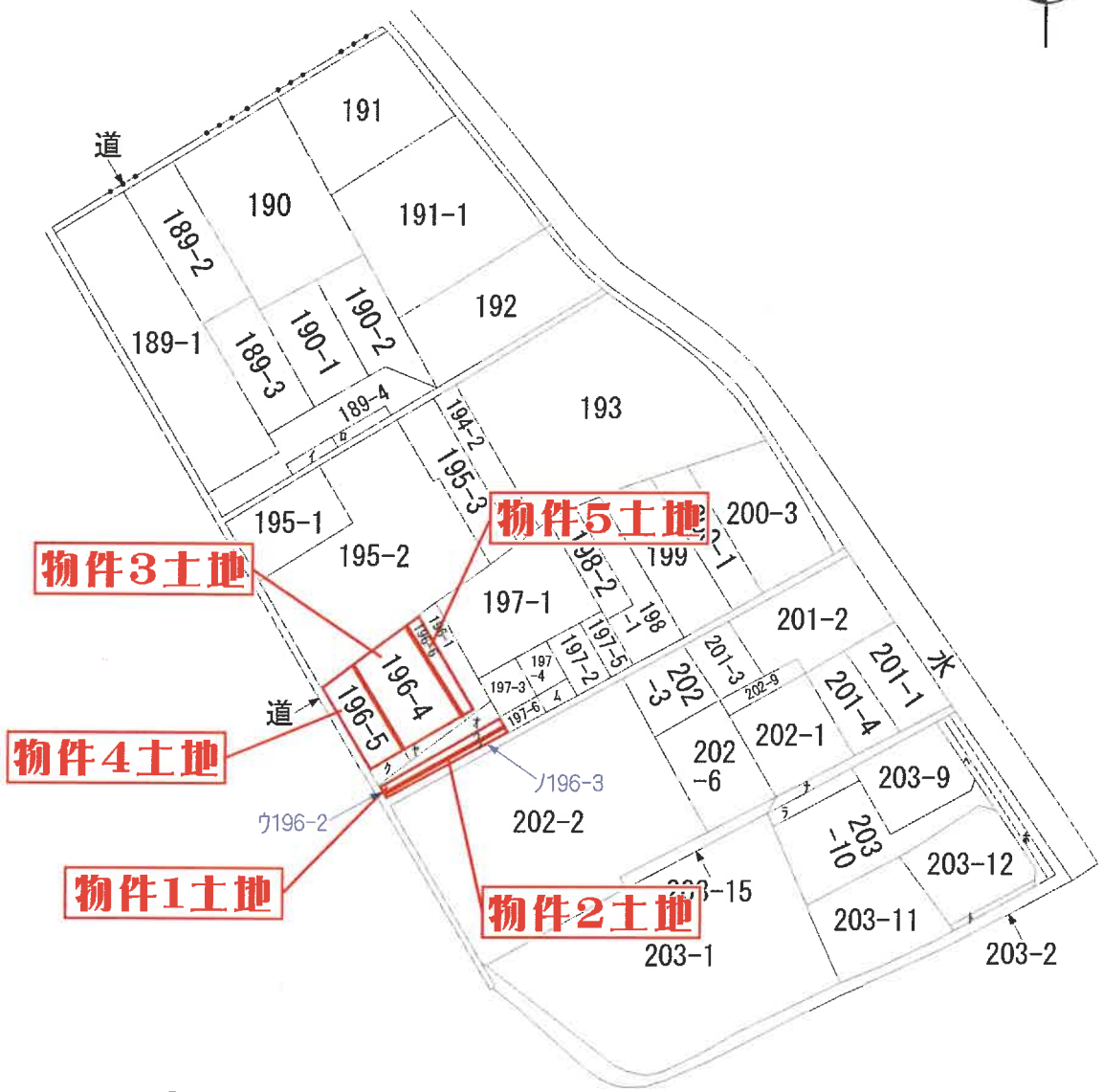
1:2,500



岡山市発行岡山市域図

公図写

ｵ-5	ハ	308-4	ホ	203-3	·11
ｵ-5	ニ	308-12	ヘ	203-4	





地番

地積測量図
土地所在図

地番	196-2、-7
土地の所在	岡山市中区清水一丁目

物件1土地

地番	㋑ 196-2			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
KC6	-146342.611	-34564.636	17.498	-2560703.007278
K22	-146344.023	-34564.791	-17.847	2611801.778481
K17	-146341.349	-34582.483	-17.498	2560680.924802
KC9	-146339.958	-34582.289	17.847	-2611729.230426
			合計	50.465579
			合計面積	25.2327895
			地積	25.23 ㎡

地番	㋺ 196-7			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K21	-146340.451	-34564.399	3.454	-505459.917754
KC6	-146342.611	-34564.636	-17.890	2618069.310790
KC9	-146339.958	-34582.289	-17.583	2573095.481514
K18	-146339.452	-34582.219	3.543	-518480.678436
K19	-146339.647	-34578.746	14.129	-2067632.872463
K20	-146340.244	-34568.090	14.347	-2099543.480668
			合計	47.842983
			合計面積	23.9214915
			地積	23.92 ㎡

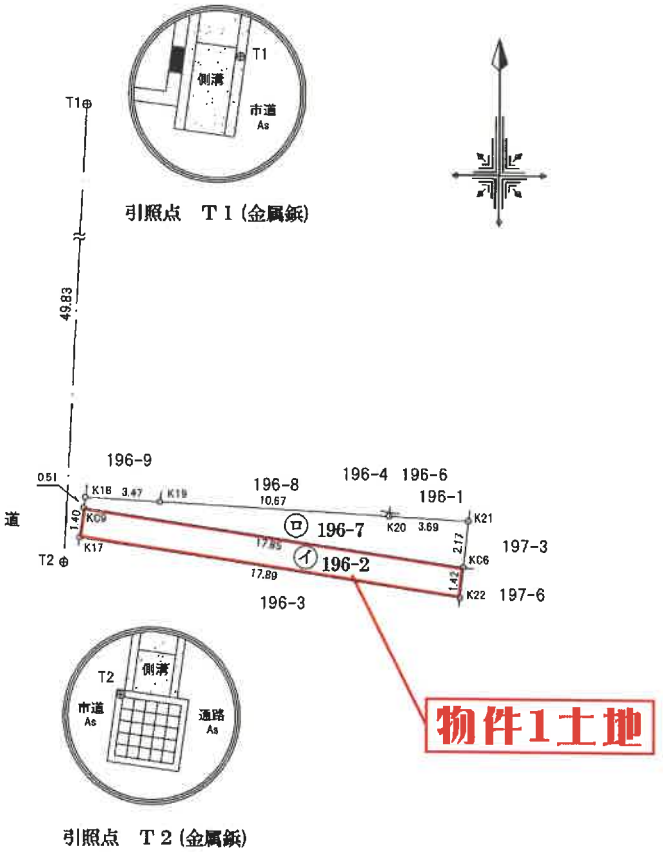
総合計面積	49.1542810 ㎡

引照点境界点表

測地点名	名称	X座標	Y座標	方向角	距離
器械点	T2 (金属鋲)	-146342.524	-34583.209		
後視点	T1 (金属鋲)	-146292.749	-34580.816	2°45'10"	49.83
境界点	境界の種類	X座標	Y座標	内角	距離
K17	金属標(永久標)	-146341.349	-34582.483	28°56'32"	1.38
K18	金属標(永久標)	-146339.452	-34582.219	15°06'52"	3.22
K19	ペンキ(非永久標)	-146339.647	-34578.746	54°26'22"	5.31
K20	ペンキ(非永久標)	-146340.244	-34568.090	78°40'21"	15.29
K21	木杭(非永久標)	-146340.451	-34564.399	80°57'32"	18.92
K22	木杭(非永久標)	-146344.023	-34564.791	91°54'00"	18.47
KC6	木杭(非永久標)	-146342.611	-34564.636	87°30'55"	18.57
KC9	金属標(永久標)	-146339.958	-34582.289	16°58'02"	2.72

(世界測地系)

基準点座標一覧表			
測点名	種類	X座標	Y座標
3B218	街区補助点	−146176.426	−34599.107
3B219	街区補助点	−146193.399	−34570.757



平面直角座標系 第Ⅴ系
測量年月日 平成30年6月12日

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

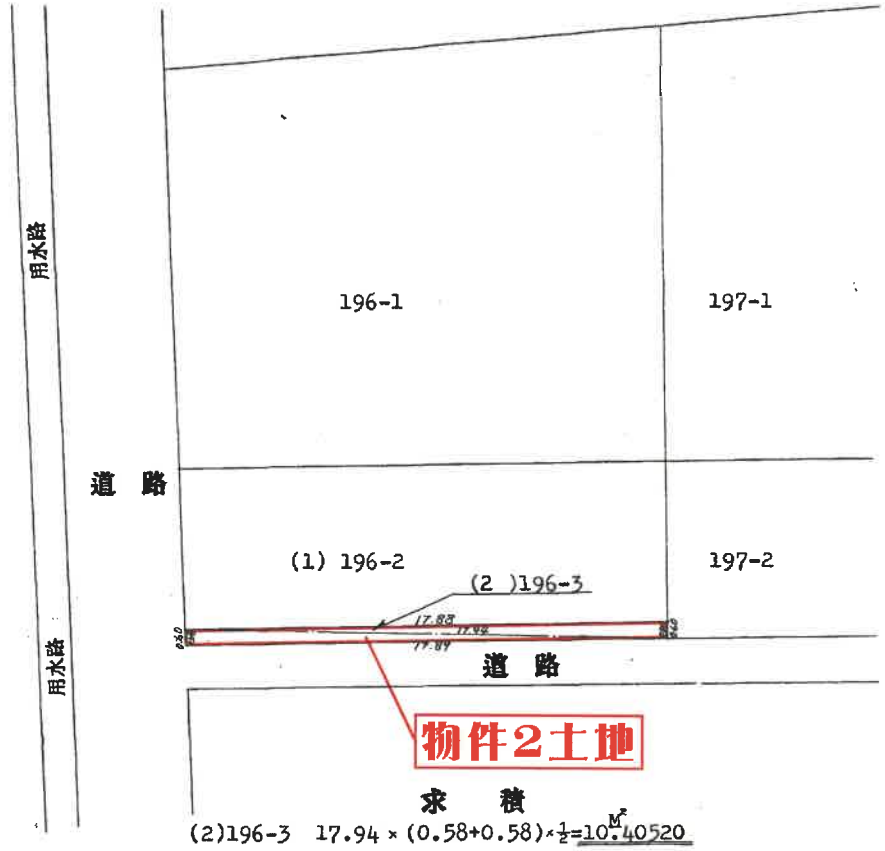
約71%縮小

17

0465828 前196-2後・新

土地所在図 地積測量図

地番	196~3, -2
土地の所在	岡山市清水字鉄洲[redacted]丁目



求積

(2)196-3 $17.94 \times (0.58+0.58) \times \frac{1}{2} = 10.40520\ m^2$

昭和44年5月8日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/	1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S. 44. 5. 9

約71%縮小

地積測量図
土地所在図

地番	196-4、-8
土地の所在	岡山市中区清水一丁目

物件3土地

地番	㋑ 196-4			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K3	-146321.691	-34565.717	8.050	-1177889.612550
KC3	-146340.058	-34568.066	-12.864	1882518.506112
KC11	-146338.478	-34578.581	-8.050	1178024.747900
K2	-146320.971	-34576.116	12.864	-1882272.970944
			合計	380.670518
			合計面積	190.3352590
			地積	190.33 ㎡

地番	㋺ 196-8			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
KC3	-146340.058	-34568.066	10.491	-1535253.548478
K20	-146340.244	-34568.090	-10.680	1562913.805920
K19	-146339.647	-34578.746	-10.491	1535249.236677
KC11	-146338.478	-34578.581	10.680	-1562894.945040
			合計	14.549079
			合計面積	7.2745395
			地積	7.27 ㎡

総合計面積	197.6097985 ㎡

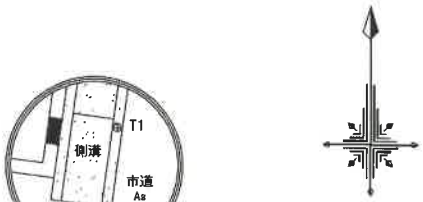
引照点境界点表

器械点名	名称	X座標	Y座標	方向角	距離
器械点	T2 (金属鋲)	-146342.524	-34583.209		
後視点	T1 (金属鋲)	-146292.749	-34580.816	2°45'10"	49.83
境界点	境界の種類	X座標	Y座標	内角	距離
K2	ペンキ(非永久標)	-146320.971	-34576.116	15°27'51"	22.68
K3	ペンキ(非永久標)	-146321.691	-34565.717	37°15'58"	27.20
K19	ペンキ(非永久標)	-146339.647	-34578.746	54°26'22"	5.31
K20	ペンキ(非永久標)	-146340.244	-34568.090	78°40'21"	15.29
KC3	金属鋲(非永久標)	-146340.058	-34568.066	77°59'50"	15.34
KC11	ペンキ(非永久標)	-146338.478	-34578.581	46°04'59"	6.14

(世界測地系)

基準点座標一覧表

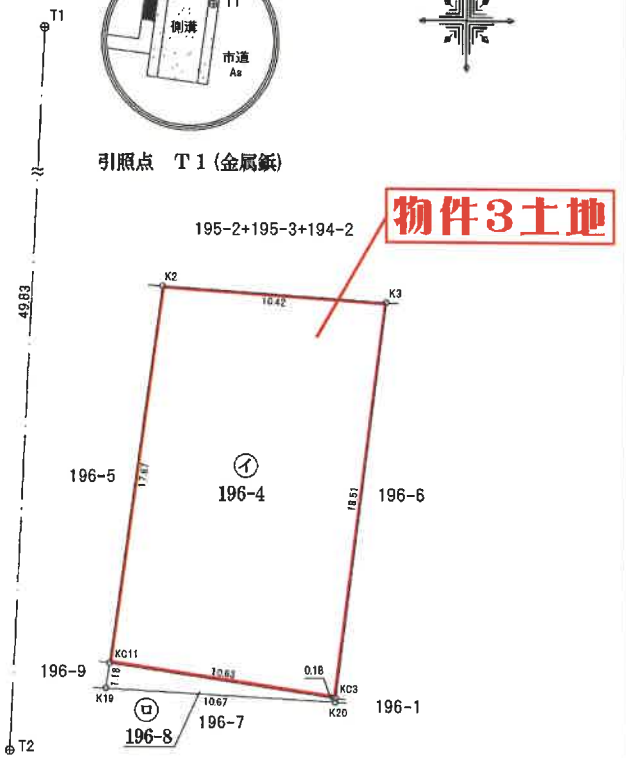
測点名	種類	X座標	Y座標
3B218	街区補助点	-146176.426	-34599.107
3B219	街区補助点	-146193.399	-34570.757



引照点　T１(金属鋲)



引照点　T２(金属鋲)



平面直角座標系 第Ⅴ系
測量年月日　平成30年6月12日

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

約71%縮小

地積測量図
土地所在図

地番	196-5、-9
土地の所在	岡山市中区清水一丁目

物件4土地

地番	㋑ 196-5			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K2	-146320.971	-34576.116	1.060	-155100.229260
KC11	-146338.478	-34578.581	-5.898	863104.343244
KC10	-146337.962	-34582.014	-1.060	155118.239720
K1	-146320.727	-34579.641	5.898	-862999.647846
			合計	122.705858
			合計面積	61.3529290
			地積	61.35 ㎡

地番	㋺ 196-9			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
KC11	-146338.478	-34578.581	3.268	-478234.146104
K19	-146339.647	-34578.746	-3.638	532383.635786
K18	-146339.452	-34582.219	-3.268	478237.329136
KC10	-146337.962	-34582.014	3.638	-532377.505756
			合計	9.313062
			合計面積	4.6565310
			地積	4.65 ㎡

総合計面積	66.0094600 ㎡

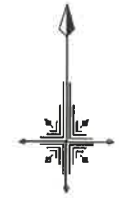
引照点境界点表

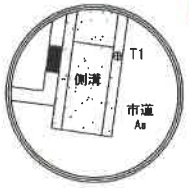
器械点名	名称	X座標	Y座標	方向角	距離
器械点	T2 （金属鋲）	-146342.524	-34583.209		
後視点	T1 （金属鋲）	-146292.749	-34580.816	2°45'10"	49.83
境界点	境界の種類	X座標	Y座標	内角	距離
K1	金属標(非永久標)	-146320.727	-34579.641	6°32'38"	22.08
K2	ペンキ(非永久標)	-146320.971	-34576.116	15°27'51"	22.68
K18	金属標(永久標)	-146339.452	-34582.219	15°06'52"	3.22
K19	ペンキ(非永久標)	-146339.647	-34578.746	54°26'22"	5.31
KC10	金属標(永久標)	-146337.962	-34582.014	11°55'50"	4.71
KC11	ペンキ(非永久標)	-146338.478	-34578.581	46°04'59"	6.14

（世界測地系）

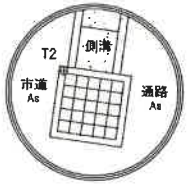
基準点座標一覧表

測点名	種類	X座標	Y座標
3B218	街区補助点	−146176.426	−34599.107
3B219	街区補助点	−146193.399	−34570.757

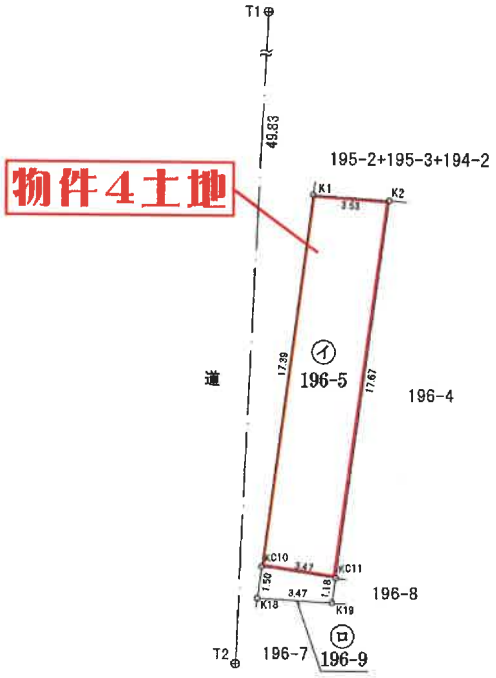




引照点　T１(金属鋲)



引照点　T２(金属鋲)



平面直角座標系 第Ⅴ系
測量年月日 平成30年6月12日

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

約71%縮小

地積測量図
土地所在図

地番	196-1、-6
土地の所在	岡山市中区清水一丁目

地番	㋑ 196-1			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K4	-146321.921	-34562.390	0.254	-37165.767934
K23	-146337.069	-34564.032	-2.009	293991.171621
K21	-146340.451	-34564.399	-4.058	593849.550158
K20	-146340.244	-34568.090	-3.667	536629.674748
KC3	-146340.058	-34568.066	1.440	-210729.683520
KC13	-146340.270	-34566.650	3.780	-553166.220600
KC12	-146321.790	-34564.286	4.260	-623330.825400
			合計	77.899073
			合計面積	38.9495365
			地積	38.94 ㎡

物件5土地

地番	㋺ 196-6			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
KC12	-146321.790	-34564.286	-0.933	136518.230070
KC13	-146340.270	-34566.650	-3.780	553166.220600
KC3	-146340.058	-34568.066	0.933	-136535.274114
K3	-146321.691	-34565.717	3.780	-553095.991980
			合計	53.184576
			合計面積	26.5922880
			地積	26.59 ㎡

総合計面積	65.5418245 ㎡

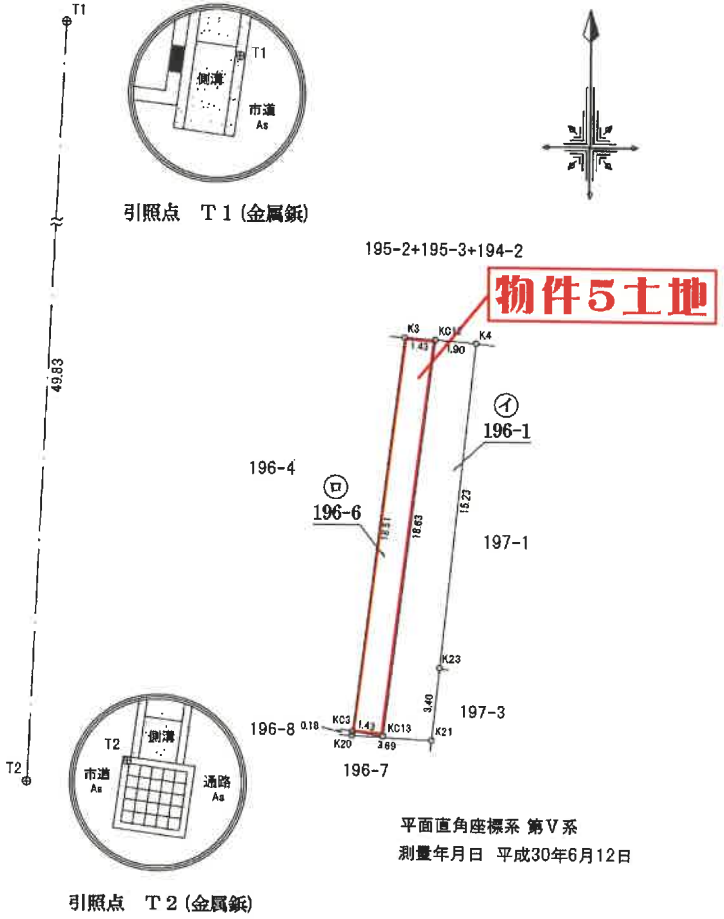
引照点境界点表

器械点名	名称	X座標	Y座標	方向角	距離
器械点	T2 (金属鋲)	-146342.524	-34583.209		
後視点	T1 (金属鋲)	-146292.749	-34580.816	2°45'10"	49.83
境界点	境界の種類	X座標	Y座標	内角	距離
K3	ペンキ(非永久標)	-146321.691	-34565.717	37°15'58"	27.20
K4	金属標(永久標)	-146321.921	-34562.390	42°32'50"	29.29
K20	ペンキ(非永久標)	-146340.244	-34568.090	78°40'21"	15.29
K21	木杭(非永久標)	-146340.451	-34564.399	80°57'32"	18.92
K23	木杭(非永久標)	-146337.069	-34564.032	71°22'07"	19.93
KC3	金属鋲(非永久標)	-146340.058	-34568.066	77°59'50"	15.34
KC12	ペンキ(非永久標)	-146321.790	-34564.286	39°38'00"	28.07
KC13	金属鋲(非永久標)	-146340.270	-34566.650	79°29'53"	16.71

(世界測地系)

基準点座標一覧表

測点名	種類	X座標	Y座標
3B218	街区補助点	-146176.426	-34599.107
3B219	街区補助点	-146193.399	-34570.757



平面直角座標系 第Ⅴ系
測量年月日 平成30年6月12日

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

約71%縮小

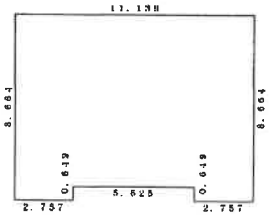
各階平面図

家屋番号	１９６番４
建物の所在	岡山市中区清水一丁目１９６番地４、１９６番地５

建物図面
各階平面図

物件6建物

1階

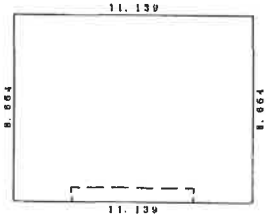


求積表

11.139 × 8.015	=	89.279085
2.757 × 0.649	=	1.789293
2.757 × 0.649	=	1.789293
計		92.857671

床面積　92.85　㎡

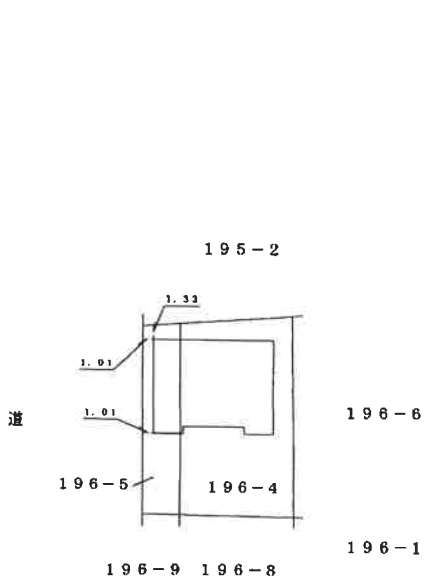
2階



求積表

11.139 × 8.664	=	96.508296

床面積　96.50　㎡

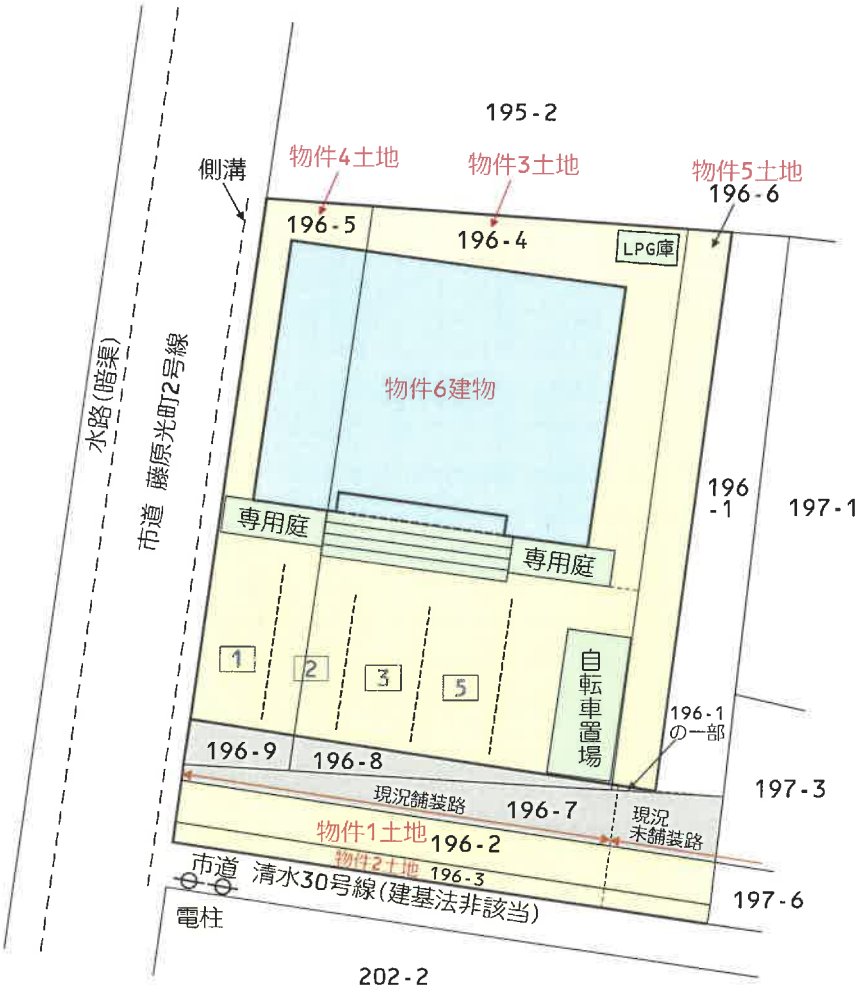


作成者	土地家屋調査士	[redacted]	1/250	申請人		[redacted]	縮尺 1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1：250



※ 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。