令和　8年（ケ）第　　７４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　毛　利　　剛

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 150, 000 4, 120, 000	一括	1, 030, 000	80, 297	0
1	2, 093, 000				
2	3, 057, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　井原市下稲木町字大町

　　地　　番　　６６３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９５．０１平方メートル

２　所　　在　　井原市下稲木町字大町６６３番地１

　　家屋　番号　　６６３番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階１２１．９９平方メートル
　　２階　３６．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２５３．５２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　約２６８．５２平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　８５．６０平方メートル

（現況）

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

種　　類　　倉庫・作業場

床　面　積　　約９９．１０平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　コンクリートブロック・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階１７．３１平方メートル
２階　９．４７平方メートル

（現況）

種　　類　　物置・居宅

床　面　積　　１階約２０．３１平方メートル
２階　９．４７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２８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１，２】
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者及び本件債務者有限会社桐島鶏卵が占有している（ただし、有限会社桐島鶏卵の占有範囲は、附属建物符号１及び符号２並びに附属建物符号３の１階部分）。有限会社桐島鶏卵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　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　井原市下稲木町字大町

　　地　　番　　６６３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９５．０１平方メートル

２　所　　在　　井原市下稲木町字大町６６３番地１

　　家屋　番号　　６６３番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階１２１．９９平方メートル
　　２階　３６．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２５３．５２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　約２６８．５２平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　８５．６０平方メートル

（現況）

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

種　　類　　倉庫・作業場

床　面　積　　約９９．１０平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　コンクリートブロック・木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階１７．３１平方メートル
２階　９．４７平方メートル

（現況）

種　　類　　物置・居宅

床　面　積　　１階約２０．３１平方メートル
２階　９．４７平方メートル

令和８年（ケ）第７４号
令和８年７月３１日受理
令和８年９月９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　　74号

物　件　目　録

1　所　　在　井原市下稲木町字大町

　　地　　番　６６３番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０９５．０１平方メートル

2　所　　在　井原市下稲木町字大町６６３番地１

　　家屋　番号　６６３番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階１２１．９９平方メートル
　　２階　３６．２６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　作業場

　　構　　造　鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　２５３．５２平方メートル

　　符　　号　２

　　種　　類　倉庫

　　構　　造　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　８５．６０平方メートル

　　符　　号　３

　　種　　類　物置

　　構　　造　コンクリートブロック・木造スレート葺２階建

令和　8年（ケ）第　　74号

物　件　目　録

床　面　積　　1階17．31平方メートル
　　2階　9．47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　　□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２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　■附属建物） 符　号　１ ■床面積：約268.52㎡（約15㎡増築） 符　号　２ ■種　類：倉庫・作業場 ■床面積：約99.10㎡（約13.5㎡増築） 符　号　３ ■種　類：物置・居宅 ■床面積：１階　約20.31㎡（約3㎡増築）
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、倉庫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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	□全部　■附属建物符号１及び符号２並びに附属建物符号３の１階部分
占有者	■債務者有限会社桐島鶏卵　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　■倉庫　□

■関係人（■Ａ（債務者有限会社桐島鶏卵代表者兼債務者兼所有者））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		昭和４６年８月１７日
最初の契約等	契約日	昭和４６年８月１７日
	期間	昭和４６年８月１７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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （債務者有限会社桐島鶏卵代表者兼債務者兼所有者）	1　本件土地建物は私の所有です。 2　主建物には私１人で住んでいます。 3　附属建物符号１及び符号２並びに附属建物符号３の１階部分には、私が代表者をしている有限会社桐島鶏卵の動産類が残置されています。 なお、建物新築時から同社との間には賃貸借契約はしていませんし、金銭のやり取りはありません。使用借です。 4　本件各建物内でペットは飼っていません。 5　本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 6　附属建物符号１及び符号２には屋根に穴があいているところがあり、雨漏りがあります。 7　隣地所有者と境界等の争いはありません。 8　有限会社桐島鶏卵は私が体調不良になった３年前に操業を停止しています。

（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本件土地の状況は、写真１ないし７のとおりである。
2　本件建物内の状況は、写真８ないし４４のとおりである。
3　本件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。
4　間取り
　別紙建物間取図のとおり
5　接面道路
　物件１土地北東側が市道（岩倉下稲木１号線）に接している（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 8月 6日（木） 11：20－11：50	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
8年 8月 6日（木） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送〆切8/13（切手代110円）
8年 8月17日（月） 9：20－ 9：30	当庁執行官室(電話)	Aより聴取
8年 8月20日（木） 15：45－16：15	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 8月25日（火） 11：50－11：55	(当職携帯電話)	Aより聴取 立入調査期日通知
8年 9月 3日（木） 13：15－14：45	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 Aより聴取
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。

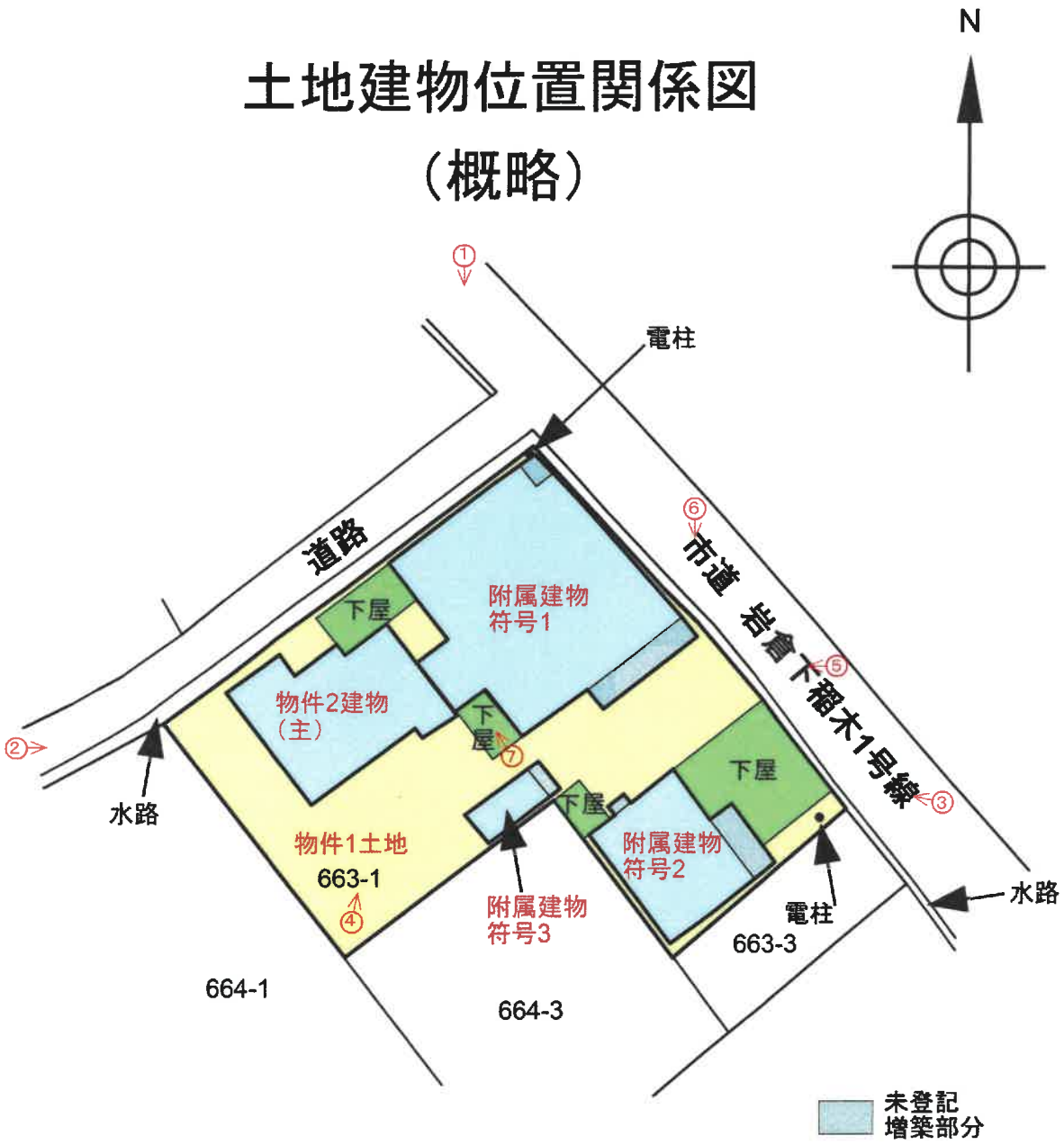
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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
（概略）

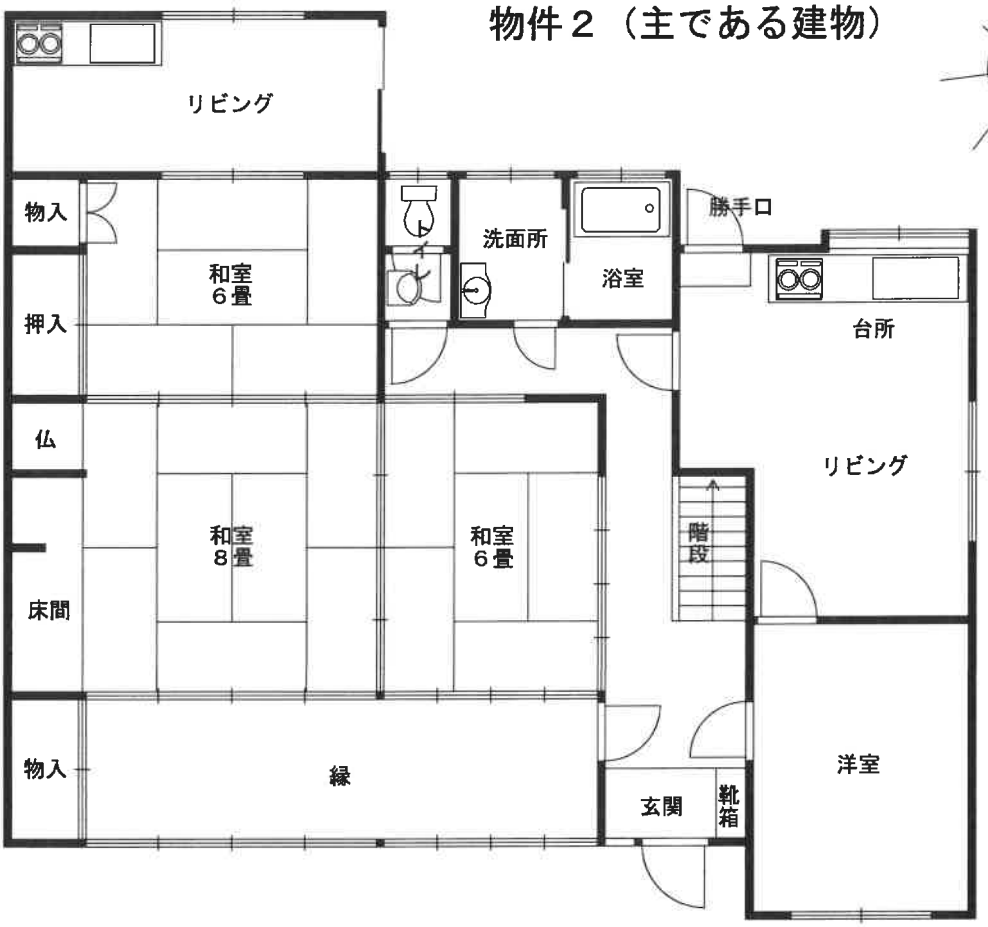


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

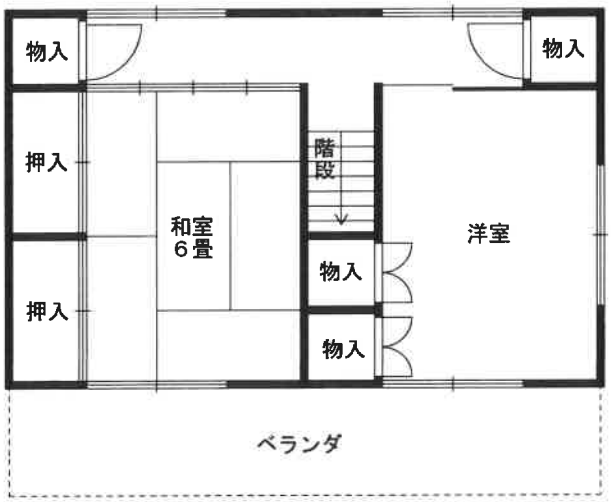
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件２（主である建物）



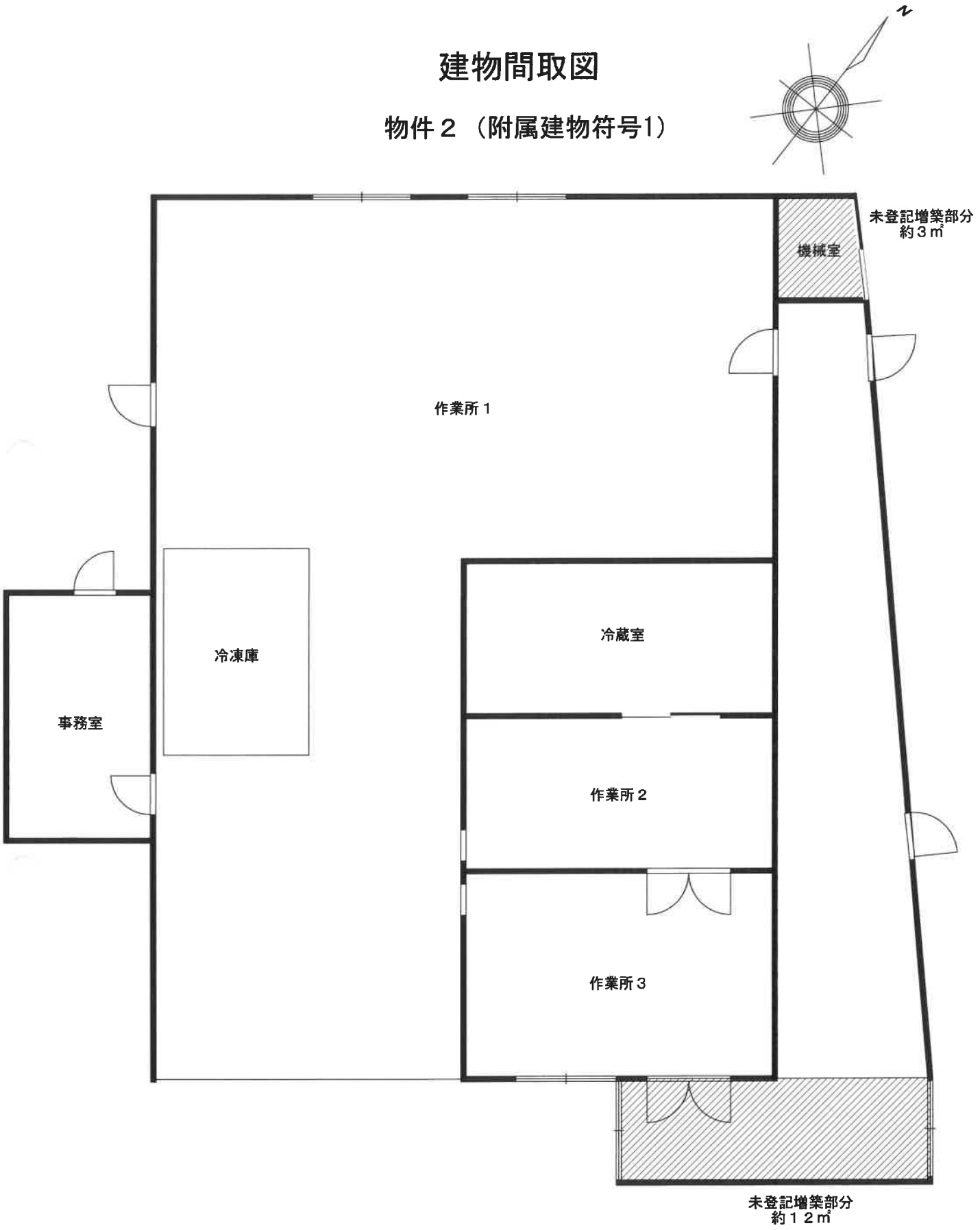
１階



２階

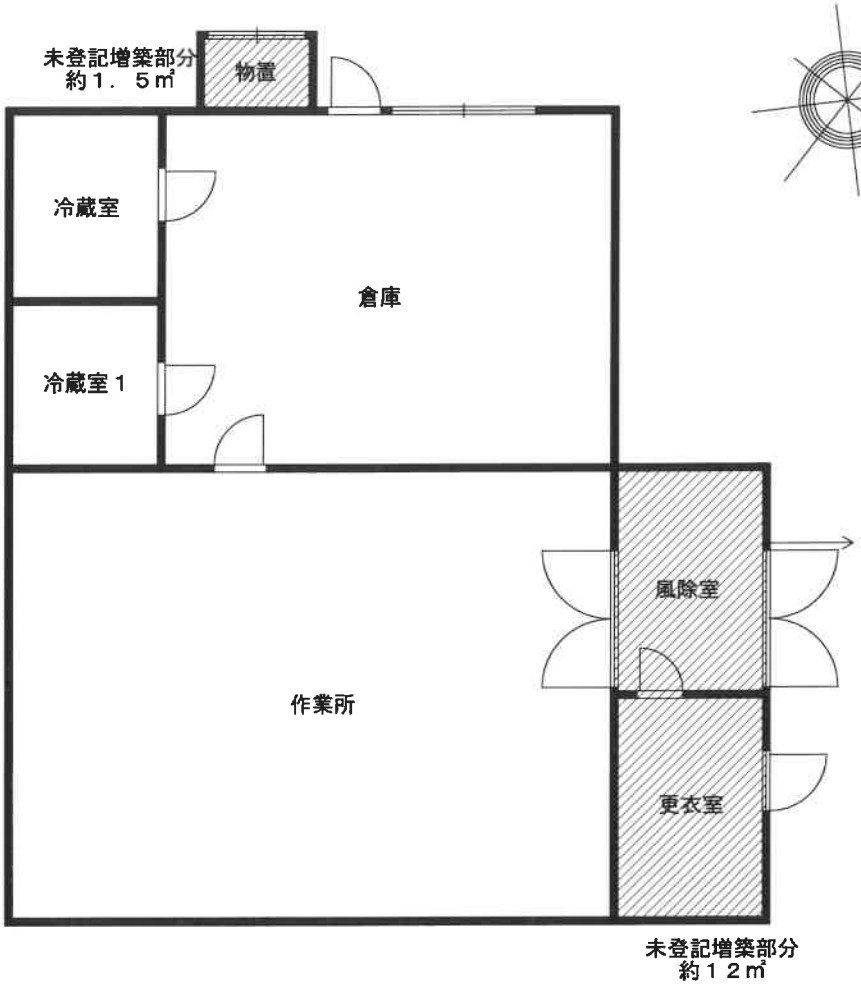
建物間取図

物件２（附属建物符号1）

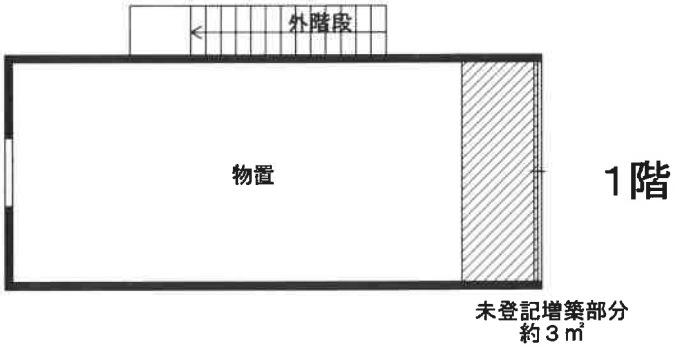


建物間取図

物件２（附属建物符号２）



物件２（附属建物符号３）



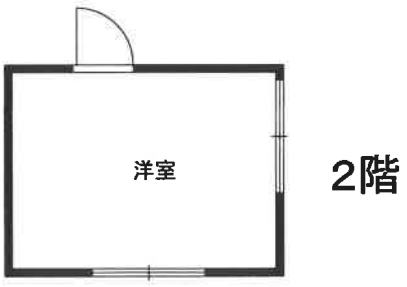


写真１　未登記増築部分　電柱　附属建物符号１　物件２主建物



写真２　電柱　下屋　附属建物符号１　物件２主建物



写真３　附属建物符号２　電柱　下屋　附属建物符号１　未登記増築部分



写真４　　物件１土地　物件２主建物　　下屋



写真５　附属建物符号３　下屋　物件２主建物　未登記増築部分



写真６　電柱　下屋　附属建物符号２　物件１土地　未登記増築部分



写真７　　下屋　物件１土地　附属建物符号１



写真８　主建物・１階玄関



写真９　主建物・１階トイレ



写真１０　主建物・１階洗面所



写真１１　主建物・１階浴室



写真１２　主建物・１階台所



写真１３　主建物・１階東側リビング



写真１４　主建物・１階西側リビング（キッチン部分）



写真１５　主建物・１階西側リビング



写真１６　主建物・１階洋室



写真１７　主建物・１階中央和室６畳



写真１８　主建物・１階和室８畳



写真１９　主建物・１階西側和室６畳



写真２０　主建物・１階縁



写真２１　主建物・２階和室６畳



写真２２　主建物・２階洋室



写真２３　主建物・２階ベランダ



写真２４　附属建物符号１・事務室



写真２５　附属建物符号１・作業所１



写真２６　附属建物符号１・冷凍庫



写真２７　附属建物符号１・冷蔵室



写真２８　附属建物符号１・作業所２



写真２９　附属建物符号１・作業所２（天井部分）



写真３０　附属建物符号１・作業所３



写真３１　附属建物符号１・作業所３（天井部分）



写真３２　附属建物符号１・機械室



写真３３　附属建物符号１・機械室南東側部屋



写真３４　附属建物符号１・機械室南東側部屋（天井部分）



写真３５　附属建物符号１・未登記増築部分約１２㎡



写真３６　附属建物符号２・倉庫



写真３７　附属建物符号２・冷蔵室１



写真３８　附属建物符号２・作業所



写真３９　附属建物符号２・作業所（天井部分）



写真４０　附属建物符号２・風除室



写真４１　附属建物符号２・更衣室



写真４２　附属建物符号２・物置



写真４３　附属建物符号３・１階物置



写真４４　附属建物符号３・２階洋室



評　第　　1575　　号
令和8年　　(ケ)　第74 号
令和8年9月3日　　現地調査
令和8年9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　　藤川　亮

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 5,150,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,093,000 円
	2	建物	金 3,057,000 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、瑕疵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	井原市下稲木町字大町 663番1 宅地 1,095.01㎡	概ね同左。
2	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	井原市下稲木町字大町663番地1 663番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：　121.99 ㎡ 2階：　36.26 ㎡ 延　158.25 ㎡	概ね同左。
		（附属建物） 符　号 種　類 構　造 床面積	1 作業場 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建 253.52 ㎡	約15㎡の増築がある。 その他は、概ね同左。
		（附属建物） 符　号 種　類 構　造 床面積	2 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 85.60 ㎡	倉庫・作業所として利用されている。 約13.5㎡の増築がある。 その他は、概ね同左。
		（附属建物） 符　号 種　類 構　造 床面積	3 物置 ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ・木造ｽﾚｰﾄ葺2階建 1階：　17.31 ㎡ 2階：　9.47 ㎡ 延　26.78 ㎡	物置・居宅として利用されている。 約3㎡の増築がある。 その他は、概ね同左。

物件番号	特記事項

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	井原鉄道井原線　井原　駅　の　南　方直線約　2.6　km （「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	井原市郊外の古くからの住宅が多く、事業所も散在している地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分　：　非線引都市計画区域 用 途 地 域　：　無 建 ぺ い 率　：　60 % 容　積　率　：　200 % 防 火 規 制　：　建築基準法第22条区域 その他の規制　：　無	
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　1,095.01㎡ 間　　口　：　約 37.0 m 奥　　行　：　約 37.0 m 形　　状　：　略台形 接面状況　：　角地 地　　勢　：　略平坦	
接　面　道　路	方　位：東側 幅　員：約6m 舗　装：有 種　類：市道（岩倉下稲木1号線） 高低差：略等高 摘　要：42条1項1号	北側 約2.5m 無 道路 略等高 建基法上の道路でない
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2建物が存する。隣地は住宅、農地である。	
供　給　処　理　施　設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　無 下 水 道　：　無	※供給処理施設における「有」とは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。「無」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	なし。	

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　　：昭和46年8月新築（登記上） 経　過　年　数　　：　55　年 経済的残存耐用年数　　：　2　年　　(主体部分) 増　改　築　時　期　　：昭和57年月日不詳増築（登記上）
仕　　様	外壁　：　リシン吹付等 (和室)　　(洋室) 天井　：　板張り等　　板張り等 内壁　：　砂壁等　　板張り等 床　　：　畳　　フローリング等 その他：　－
建物の品等	中の下品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	全体的に老朽化が進み損傷箇所も多い。 床が緩い箇所があり、雨漏り跡も見られる。

3　建物の概況及び利用状況等（物件2）

区　　分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　　：昭和46年新築（公課証明書） 経　過　年　数　　：　55　年 経済的残存耐用年数　　：　2　年　　(主体部分) 増　改　築　時　期　　：昭和47年月日不詳増築（登記上） 昭和53年月日不詳増築（登記上）
仕　　様	外壁　：　スレート波板張り等 天井　：　板張り等 内壁　：　板張り等 床　　：　コンクリート打放し等 その他：　－
建物の品等	中の下品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	全体的に老朽化が進み損傷箇所も多い。 屋根に穴があいており雨漏りがある。

4　建物の概況及び利用状況等（物件2）

区　　分	附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　　：昭和47年月日不詳新築（登記上） 経　過　年　数　　：　54　年 経済的残存耐用年数　　：　2　年　　(主体部分) 増　改　築　時　期　　：昭和53年月日不詳増築（登記上）
仕　　様	外壁　：　スレート波板張り等 天井　：　板張り等 内壁　：　板張り等 床　　：　コンクリート打放し等 その他：　ー
建物の品等	中の下品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	全体的に老朽化が進み損傷箇所も多い。 屋根に穴があいており雨漏りがある。

5　建物の概況及び利用状況等（物件2）

区　　分	附属建物符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　　：昭和53年月日不詳新築（登記上） 経　過　年　数　　：　48　年 経済的残存耐用年数　　：　2　年　　(主体部分) 増　改　築　時　期　　：昭和57年増築（公課証明書）
仕　　様	(物置)　　(居宅) 外壁　：ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ積　　板張り 天井　：板張り等　　板張り 内壁　：－　　板張り 床　　：ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し　　絨毯 その他：　－
建物の品等	中の下品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	全体的に老朽化が進み損傷箇所も多い。 2階の外壁の傷みは特に大きい。

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　：　住宅地域
街路　幅員　：　約 6.0m
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
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	13,500	98/100	100/100	100/115	11,500	11,500
	基準地 井原(県)-3	公示価格等の価格時点から評価時点までの価格日推定変動率である。	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	11,500	0.95	1.000	1,095.01	0.50	5,980,000
	A 地域	形状　0.95 相乗積　0.95	－	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主	185,000	1.00	158.25	0.021	615,000
2附属1	106,000	1.00	268.52	0.018	512,000
2附属2	106,000	1.00	99.10	0.018	189,000
2附属3	127,000	1.00	29.78	0.016	61,000
	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。	－	登記数量又は現況数量	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

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、下記のとおり評価額を求めた。

① 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	
1	5,980,000	－	法定地上権	1.000	0.50	2,990,000
		計	－	1.000	－	2,990,000

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	
2	1	5,980,000	－	法定地上権	1.000	0.50	2,990,000
			計	－	1.000	－	2,990,000

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
2	1,377,000	2,990,000	4,367,000

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	2,990,000	－	1.00	0.70	1.00	2,093,000
2	4,367,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,057,000
一括 (物件1～2)	7,357,000	－	－	－	－	5,150,000
	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

対象不動産は現在債務者の居住等に供されており、想定の収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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　：　井原(県)-3
所　　在　：　井原市東江原町字宮田2587番1
価　　格　：　13,500 円/㎡
位　　置　：　早雲の里荏原駅1.2km(道路距離)
価格時点　：　令和8年7月1日
地　　積　：　432 ㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　南5m市道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途指定等　：　用途指定なし（60・200）
地域の概要　：　農家が多く、小学校、幼稚園も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額　(令和　8　年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	8,190,674 円	－
2	建物	3,254,787 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。

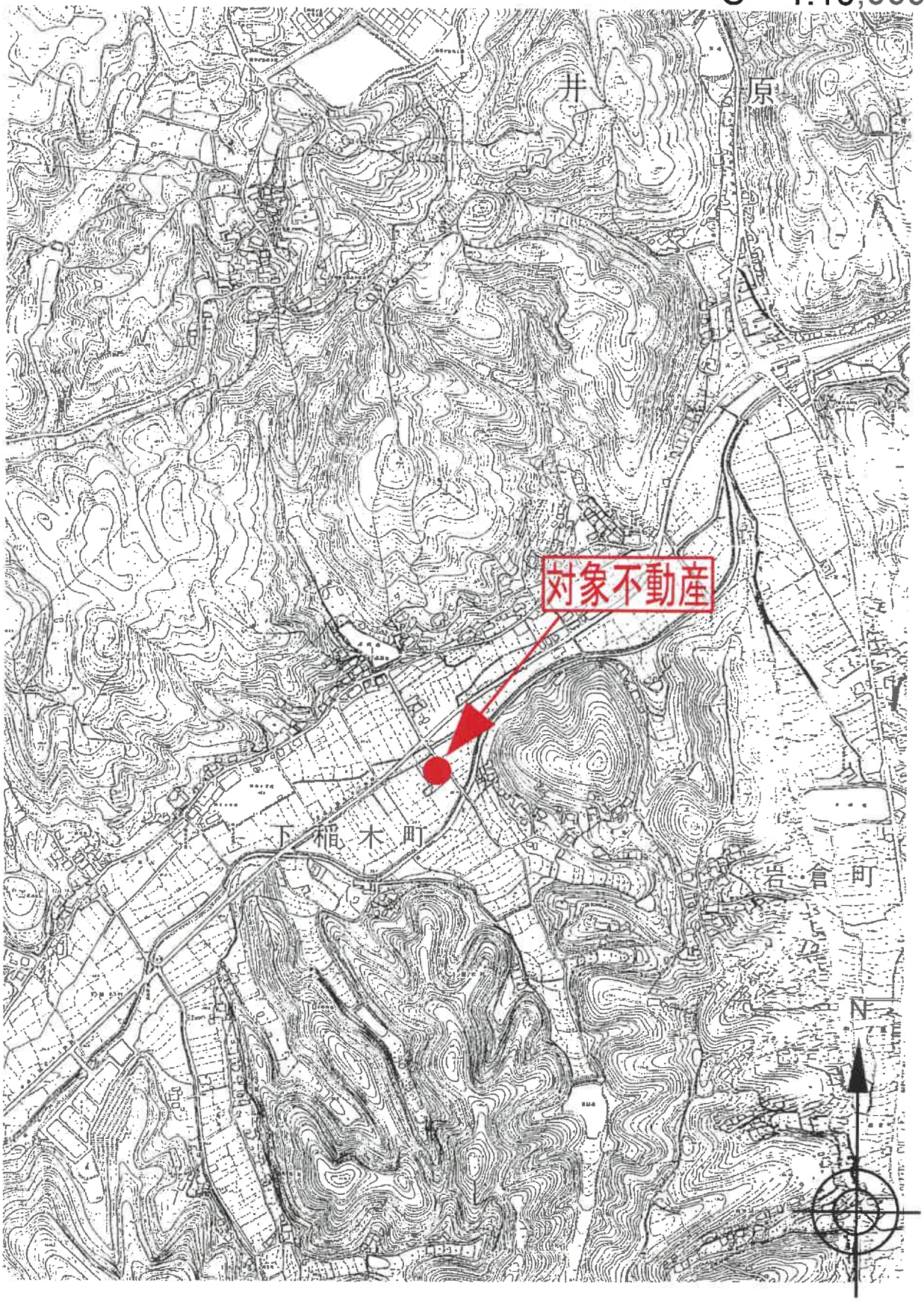
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図写
3　建物図面写
4　土地建物位置関係図

以　上

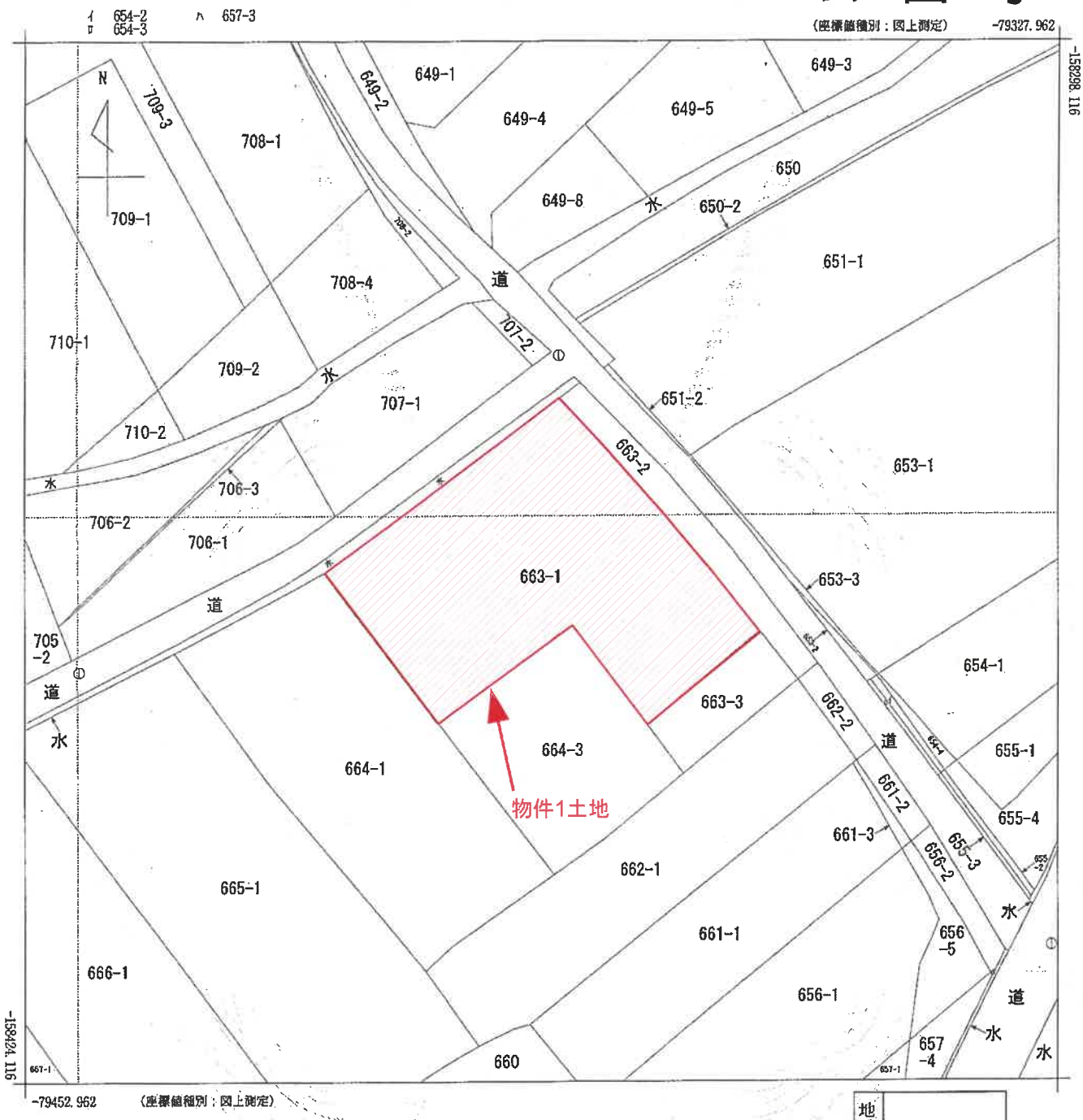
位 置 図

S = 1:10,000



井原市地形図

公図写



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出	下稲木町

請求部分	所在	井原市下稲木町字大町		地番	663番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年12月1日	補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岡山地方法務局笠岡支局管轄)

令和8年8月4日

岡山地方法務局倉敷支局

登記官 [redacted]

請求番号：10-1

(1/1)

登記年月日：昭和46年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岡山地方法務局笠岡支局管轄）
令和8年8月4日　岡山地方法務局倉敷支局
登記官

0146332　各階平面図　[redacted]

46.9.21 建物図面 1/3
~~各階平面図~~

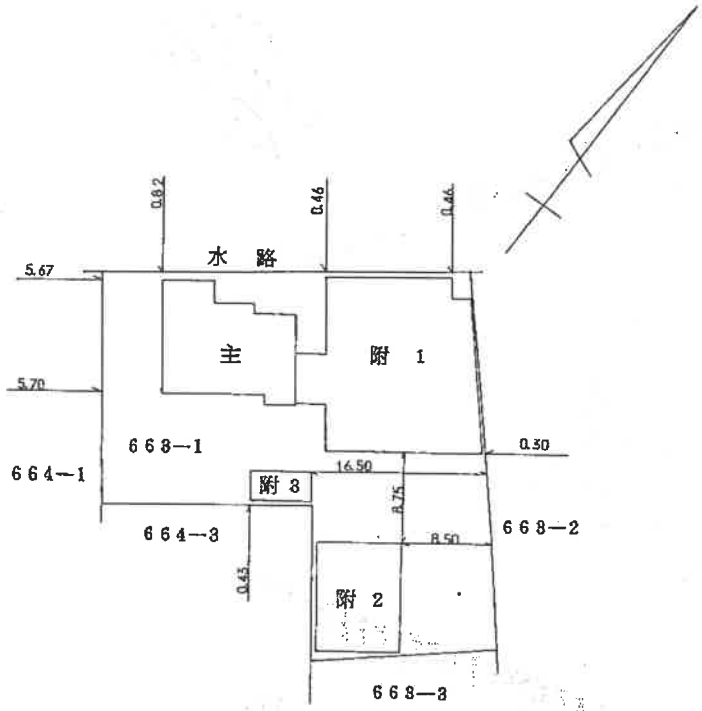
家屋番号	668番1
建物の所在	井原市下稲木町字大町668番地1

附属建物　3



2階求積表

3.550 × 2.670 =	9.478500	
合計	9.478500	
床面積	9.47	㎡



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

単位：m

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

建物図面写

請求番号：10-2　(1/3)

登記年月日：昭和46年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（岡山地方法務局笠岡支局管轄）
令和8年8月4日　岡山地方法務局倉敷支局
登記官

0146333

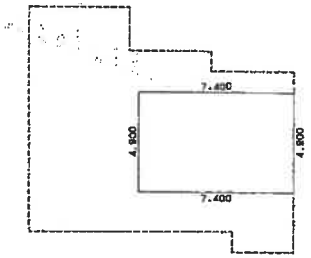
各階平面図

[redacted]

~~建物図面~~ 2
各階平面図 3

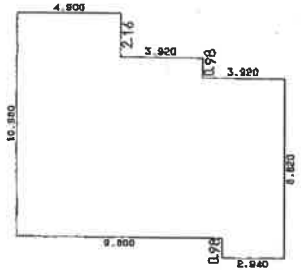
家屋番号	663番1
建物の所在	井原市下稲木町字大町663番地1

主たる建物



2階求積表

7.400 × 4.900 =	36.260000
合計	36.260000
床面積	36.26 ㎡



1階求積表

4.900 × 10.980 =	53.802000
3.920 × 8.820 =	34.574400
0.980 × 7.840 =	7.683200
2.940 × 8.820 =	25.930800
合計	121.990400
床面積	121.99 ㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者	[redacted] 自作製	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

建物図面写

請求番号：10-2　(2/3)

登記年月日：昭和46年9月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（岡山地方法務局笠岡支局管轄）

令和8年8月4日　岡山地方法務局倉敷支局

登記官

[redacted]

0146334

各階平面図

[redacted]

~~建物図面~~ 3
各階平面図 3

家屋番号	663番1
建物の所在	井原市下稲木町字大町663番地1

附属建物　2



求積表

8.000 × 10.700 =	85.600000
合計	85.600000
床面積	85.60 ㎡

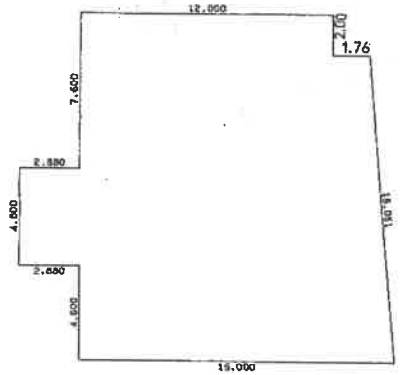
附属建物　3



1階求積表

5.850 × 2.960 =	17.316000
合計	17.316000
床面積	17.31 ㎡

附属建物　1



求積表

2.880 × 4.800	=	13.824000
12.000 × 17.000	=	204.000000
1.760 × 15.000	=	26.400000
1.240 × 15.000 ／2	=	9.300000
合計		253.524000
床面積		253.52 ㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

単位：m

作製者	[redacted] 作製）	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

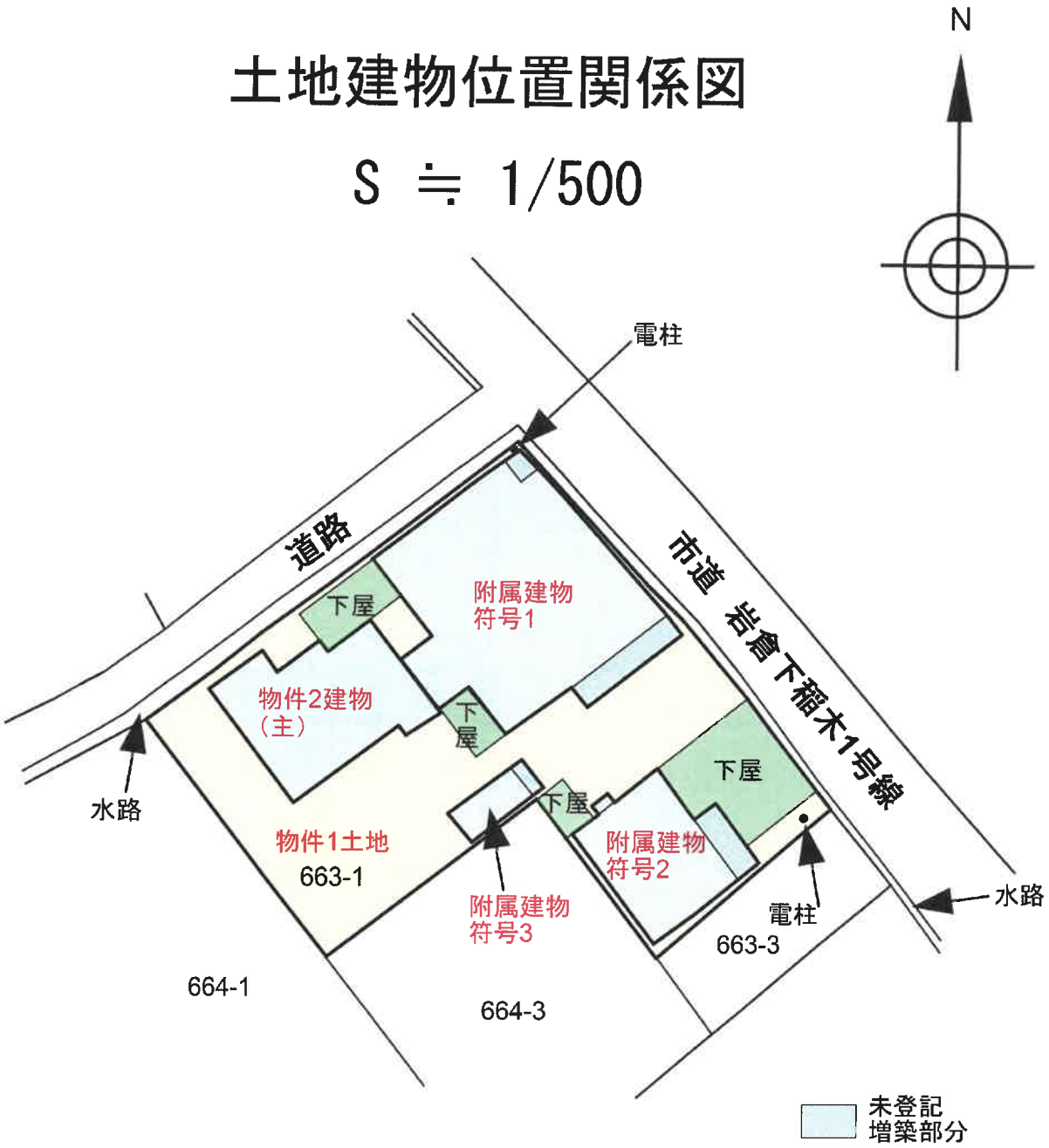
（岡山県土地家屋調査士会用紙）

建物図面写

請求番号：10-2　(3/3)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。