（注意）

本件売却対象は，

物件５，６，１１～１５のみ

です。

令和　７年（ケ）第　　１１３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）
5, 6, 11～15	13, 075, 000 10, 460, 000	一括	2, 620, 000	1, 406, 556	0
5	1, 718, 000				
6	8, 716, 000				
11	679, 000				
12	1, 440, 000				
13	491, 000				
14	9, 000				
15	22, 000				
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。 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　　113号

物　件　目　録

5　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１０番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６２７．８０平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

6　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目１３１０番地５

家屋　番号　　１３１０番５

種　　類　　病院

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　　１階３５６．９６平方メートル
２階３７７．４０平方メートル
３階１８３．３７平方メートル
４階２０３．３０平方メートル
５階　８９．６９平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

１１　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３

地　　目　　宅地

地　　積　　８３．４３平方メートル

所有者　A

１２　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

令和　7年（ケ）第　　１１３号

物　件　目　録

地　　番　　１３１８番１５

地　　目　　宅地

地　　積　　１７７．２７平方メートル

所有者　Ａ

１３　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　６０．４６平方メートル

所有者　Ａ

１４　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　０．７９平方メートル

所有者　Ａ

１５　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３７

地　　目　　宅地

地　　積　　２．６３平方メートル

所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　113号

物　件　明　細　書

令和　8年　2月26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5，6，11～15】
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5，6，11～15】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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。
【物件番号11～15】
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　　１１３号

物　件　目　録

５　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１０番５

地　　目　　宅地

地　　積　　６２７．８０平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

６　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目１３１０番地５

家屋　番号　　１３１０番５

種　　類　　病院

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　　１階３５６．９６平方メートル
２階３７７．４０平方メートル
３階１８３．３７平方メートル
４階２０３．３０平方メートル
５階　８９．６９平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

１１　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３

地　　目　　宅地

地　　積　　８３．４３平方メートル

所有者　A

１２　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

令和　7年（ケ）第　　１１３号

物　件　目　録

地　　番　　１３１８番１５

地　　目　　宅地

地　　積　　１７７．２７平方メートル

所有者　Ａ

１３　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　６０．４６平方メートル

所有者　Ａ

１４　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　０．７９平方メートル

所有者　Ａ

１５　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３７

地　　目　　宅地

地　　積　　２．６３平方メートル

所有者　Ａ

令和７年(ケ)第１１３号
令和７年１１月１９日受理
令和８年１月 28 日提出

現況調査報告書

（物件5, 6, 11～15関係）

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　7年（ケ）第　　１１３号

物　件　目　録

５　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

　　地　　番　　１３１０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２７．８０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

６　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目１３１０番地５

　　家屋　番号　　１３１０番５

　　種　　類　　病院

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階３５６．９６平方メートル
　　２階３７７．４０平方メートル
　　３階１８３．３７平方メートル
　　４階２０３．３０平方メートル
　　５階　８９．６９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

１１　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

　　地　　番　　１３１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８３．４３平方メートル

　　所有者　Ａ

１２　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

令和　7年（ケ）第　　１１３号

物　件　目　録

地　　番　　１３１８番１５

地　　目　　宅地

地　　積　　１７７．２７平方メートル

所有者　Ａ

１３　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番２３

地　　目　　宅地

地　　積　　６０．４６平方メートル

所有者　Ａ

１４　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３６

地　　目　　宅地

地　　積　　０．７９平方メートル

所有者　Ａ

１５　所　　在　　岡山市東区西大寺南二丁目

地　　番　　１３１８番３７

地　　目　　宅地

地　　積　　２．６３平方メートル

所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市東区西大寺南二丁目５－１８
土地	物件５
現況地目	■宅地（物件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	■土地共有者　　□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	■本土地は件外１３１０番２２の土地と一体画地として利用されている（土地建物位置関係図参照）。
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病院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　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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市東区西大寺南二丁目1318番3, 15, 23, 36, 37（登記簿上の所在地）
土地	物件１１ないし１５
現況地目	■宅地　（物件11～15）□公衆用道路（物件　　）　□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。 □ ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■物件１１ないし１５の各土地は一体画地となっている（土地建物位置関係図参照）。
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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件5, 6, 11～15関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■社会医療法人社団十全会
占有状況	□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■病院

■関係人（■A （共有者） □ （ ））の陳述／■提示文書（使用貸借契約書）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和 7年 8月25日
最初の契約等	契約日	令和 7年 6月20日
	期間	令和 7年 8月25日から ■令和17年 8月24日まで 10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		毎月 金 円（毎月 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		■占有法人は，物件５，６，１１～１５以外に，件外１３１０番２２の土地も使用借し使用している（土地建物位置関係図参照）。
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，B破産管財人	1　私は，債務者兼所有者A及びBの破産管財人です。 2　A及びBの破産手続は係属中で，私が破産財団として，物件5及び11ないし15の各土地及び物件6の建物（以下「本件建物」という。）を管理しています。
■A （債務者兼所有者）	1　本件建物は産科・婦人科の病院として使用していましたが同病院は廃業し，提出した使用貸借契約書のとおり，令和7年8月25日から，建物内に存する動産とともに，社会医療法人社団十全会が無償で使用しています。 2　本件建物の敷地として利用している物件5の土地は，私とBが共有する件外1310番22の土地と一体画地として使用しています。 3　物件11ないし15の各土地は一体画地で，来院者のための駐車場として利用しています。 4　本件建物は，全体的に経年による老朽化をしており，数カ所に雨漏りがあります。なお，本件建物は，昭和62年ころ，大規模な工事をしており，5階まである部分については，当時の基準に基づき耐震工事をしています。 5　その後，本件建物を増改築したことはありません。 6　物件5及び11ないし15の各土地（以下「本件各土地」という。）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。
■B （債務者兼所有者）	Aの陳述と同旨。 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

1　本件建物の外観及び本件各土地の状況は，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８１のとおりである。
3　本件各土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。そして一団となっている物件１１ないし１５の各土地は，現況において各土地間の境界線について不明確な状況となっている。したがって，土地建物位置関係図は，概略，推測によるものであるので，リスクがあることを十分留意されたい。
4　物件５の土地は，関係人の陳述のとおり，件外１３１０番２２の土地（所有者：A，B，地目：宅地，地積：37.01㎡）と一体で使用されていることが認められたので注意されたい。
5　本件建物は，立入調査した結果，全体的に経年による老朽化がみとめられ，関係人の陳述のとおり，数カ所において雨漏りが認められたので注意されたい(写真４５参照)。
6　物件５の土地の南側には，受水槽，オイルタンクが存するが，いずれも土地に固定されている（土地建物位置関係図参照）。
7　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。
8　間取り
　別紙建物間取図のとおり
9　接面道路
　物件５の土地については，西側一部分及び南側がそれぞれ市道に接しており，物件１１ないし１５の各土地については，東側が市道に接している(土地建物位置関係図,写真４ないし６参照）。

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
7年12月1日（月） 11：45－13：30 うち35分	岡山地方法務局 岡山西出張所	公図閲覧，地積測量図，建物図面，登記事項要約書交付申請
7年12月1日（月） 14：15－15：45 うち30分	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影
7年12月3日（水） 15：30－15：40 うち4分	当庁執行官室(電話)	破産管財人から聴取
7年12月5日（金） 11：00－12：00 うち20分	物件所在地	債務者兼所有者Aから聴取
7年12月19日（金） 9：40－12：30 うち120分	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 債務者兼所有者A，Bから聴取
8年1月20日（火） 13：30－14：00 うち10分	物件所在地	債務者兼所有者Aから聴取
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



※　本図に示す土地建物の範囲及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

（９枚目）

建物間取図

物件6建物

1階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

（１０枚目）

建物間取図

2階

物件6建物



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

（１１枚目）

建物間取図

3階

物件6建物

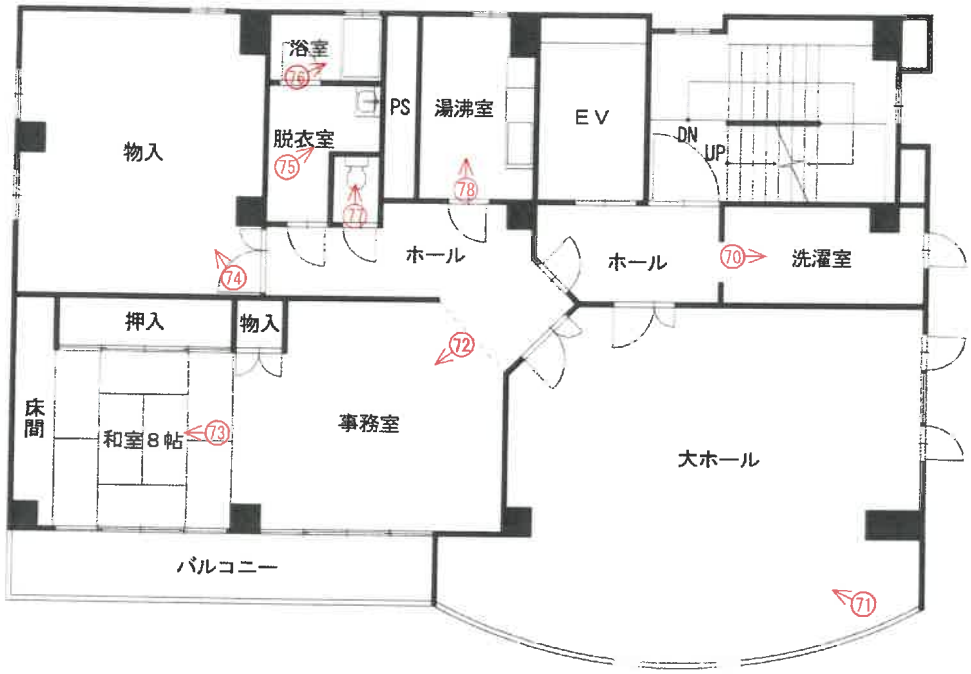


（１２枚目）

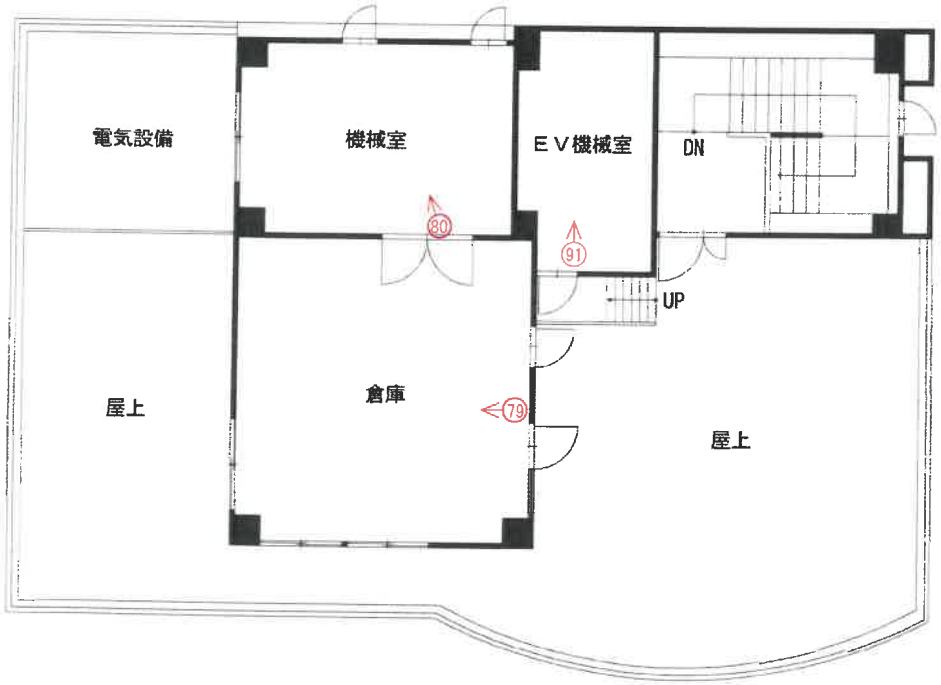
建物間取図

物件6建物

4階



5階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

（１３枚目）

写真１



写真２



写真３



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



写真１５



写真１６



写真１７



写真１８



写真１９



写真２０



写真２１



写真２２



写真２３



写真２４



写真２５



写真２６



写真２７



写真２８



写真２９



写真３０



写真３１



写真３２



写真３３



写真３４



写真３５



写真３６



写真３７



写真３８



写真３９



写真４０



写真４１



写真４２



写真４３



写真４４



写真４５



写真４６



写真４７



写真４８



写真４９



写真５０



写真５１



写真５２



写真５３



写真５４



写真５５



写真５６



写真５７



写真５８



写真５９



写真６０



写真６１



写真６２



写真６３



写真６４



写真６５



写真６６



写真６７



写真６８



写真６９



写真７０



写真７１



写真７２



写真７３



写真７４



写真７５



写真７６



写真７７



写真７８



写真７９



写真８０



写真８１



鑑　第　26－479　号
令和7年（ケ）第　113号
令和7年12月19日現地調査
令和8年1月30日評　　価

岡山地方裁判所第３民事部　御中

評　　価　　書

（物件５・６・１１～１５）

評価人　林　陽一郎

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (5・6・11～15)	土地 建物	金 26,670,000 円
内訳価格	5	土地	金 3,503,000 円
	6	建物	金 17,786,000 円
	11	土地	金 1,383,000 円
	12	土地	金 2,938,000 円
	13	土地	金 1,001,000 円
	14	土地	金 16,000 円
	15	土地	金 43,000 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
5	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	岡山市東区西大寺南二丁目 1310番5 宅地 627.80 ㎡	概ね同左と推認される。
6	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	岡山市東区西大寺南二丁目 1310番地5 1310番5 病院 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1 階:　356.96 ㎡ 2 階:　377.40 ㎡ 3 階:　183.37 ㎡ 4 階:　203.30 ㎡ 5 階:　89.69 ㎡ 延 :　1,210.72 ㎡	概ね同左
11	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番3 宅地 83.43 ㎡	概ね同左と推認される。
12	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番15 宅地 177.27 ㎡	概ね同左と推認される。
13	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番23 宅地 60.46 ㎡	概ね同左と推認される。

物件番号	種類	所在等	登記	現況
14	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番36 宅地 0.79 ㎡	概ね同左と推認される。
15	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市東区西大寺南二丁目 1318番37 宅地 2.63 ㎡	概ね同左と推認される。

物件番号	特記事項
5･11～15	・対象物件が所在する地域は国土調査が未了であり、対象物件に関する地積測量図は一部が存すのみで、各土地の境界は判然としない。当方の図上概測によると、物件5土地の登記数量、物件11～15土地の登記数量の合計に比べ、現況の地積は大きい可能性があるが、周辺隣接地との境界が判然としない面もあり、保守的観点から登記数量を採用したので留意されたい。

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　　5　　）

位　置・交　通	JR赤穂線　西大寺駅　の　南　方直線約　1,200　m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	吉井川右岸の県道直背後に一般住宅、病院等が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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　：　市街化区域 用 途 地 域　：　近隣商業地域 建 ぺ い 率　：　80　％ 容　積　率　：　200　％ 防 火 規 制　：　準防火地域 その他の規制　：　河川保全区域（一級河川吉井川）	
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　627.80 ㎡ 間　　口　：　約 22 m 奥　　行　：　約 20 m 形　　状　：　不整形 接面状況　：　二方路 地　　勢　：　略平坦	
接　面　道　路	方　位：　西側 幅　員：　約 3.5m 舗　装：　有 種　類：　市道（西大寺南11号線） 高低差：　略等高 摘　要：　42条2項道路	南東側 約 6m 有 市道（西大寺南9号線） 略等高 42条1項1号道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件土地上に物件6建物が存する。隣地は低層戸建住宅が建ち並ぶほか、東側には西大寺南緑地が存する。	
供給 処理 施設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　有 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を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。
特　記　事　項	・物件5土地は北側の1310番22土地と一体的に使用されているため、物件5土地のみでは北側の県道（主要地方道西大寺山陽線）からの出入りは不能である。	

土地の概況及び利用状況等（物件　一体　）（物件11～15）

位　置・交　通	JR赤穂線　西大寺駅　の　南　方直線約　1,200　m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	吉井川右岸の県道直背後に一般住宅、病院等が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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　：　市街化区域 用 途 地 域　：　近隣商業地域 建 ぺ い 率　：　80　% 容　積　率　：　200　% 防 火 規 制　：　準防火地域 その他の規制　：　ー	
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　324.58 ㎡ 間　　口　：　約 16 m 奥　　行　：　約 26 m 形　　状　：　稍不整形 接面状況　：　角地 地　　勢　：　略平坦	
接　面　道　路	方　位：　東側 幅　員：　約 3.5m 舗　装：　有 種　類：　市道（西大寺南11号線） 高低差：　略等高 摘　要：　42条2項道路	南側 約 1.5m 無 市道（西大寺南12号線） 略等高 建基法上の道路に非該当
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地はアスファルト舗装された駐車場として使用されている。隣地は低層戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ。	
供給 処理 施設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　有 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	ー	

2　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　　：昭和45年2月頃　　新築（　登記上　） 経　過　年　数　　：約 56 年 経済的残存耐用年数　　：約　5 年（躯体部分） 増　改　築　時　期　　：昭和62年3月頃　　増築（　登記上　）
仕　　様	外壁　：　ﾀｲﾙ貼り、吹付ﾀｲﾙ等 天井　：　ｸﾛｽ貼り、ｼﾞﾌﾟﾄｰﾝ等 内壁　：　ｸﾛｽ貼り等 床　　：　Pﾀｲﾙ、ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ、畳等 その他：　―
建　物　の　品　等	中品等
床面積　（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現　況　用　途　等	現　況　用　途　：　前記「第3 目的物件」欄記載のとおり 間　　取　：　「現況調査報告書」記載のとおり
保守管理の状態	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特　記　事　項 留　意　事　項	・昭和45年の建築当初から存する建物南側1・2階部分の老朽化が目立ち、2階部分を中心に、雨漏りを原因とする天井材及び壁材の汚損箇所が散見された。

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 3.5m
地　　積　：　約 200 ㎡
間口・奥行　：　約12.5m×約16m
形　　状　：　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	44,400	101/100	100/101	100/123	36,100	36,100
	公示地 岡山東－2	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
5	36,100	0.69	1.00	627.80	0.80	12,510,000
	A地域	二方路 1.02 地積大 0.80 形状 0.85 相乗積 0.69	－	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（物件11～15）	36,100	0.82	1.00	324.58	1.00	9,608,000
	A地域	角地 1.01 地積大 0.90 形状 0.90 相乗積 0.82	－	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
6	257,000	1.00	1,210.72	0.08197	25,505,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	－	－	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ

2　積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

①　底地価格

物件番号	建付地価格 (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	
5	12,510,000	―	法定地上権	1.000	0.50	6,255,000
		計	－	1.000	－	6,255,000
一体 (物件11～15)	9,608,000	―	なし	1.000	1.00	9,608,000
		計	－	1.000	－	9,608,000

②　底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
5	6,255,000	100.0%	6,255,000
11	9,608,000	25.7%	2,469,000
12		54.6%	5,246,000
13		18.6%	1,787,000
14		0.3%	29,000
15		0.8%	77,000

③　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	
6	5	12,510,000	―	法定地上権	1.000	0.50	6,255,000
			計	－	1.000	－	6,255,000

④ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) 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
6	25,505,000	6,255,000	31,760,000

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件番号	底地価格及び土地利用権等付建物価格 (円) 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
5	6,255,000	－	0.80	0.70	1.00	3,503,000
6	31,760,000	1.00	0.80	0.70	1.00	17,786,000
11	2,469,000	－	0.80	0.70	1.00	1,383,000
12	5,246,000	－	0.80	0.70	1.00	2,938,000
13	1,787,000	－	0.80	0.70	1.00	1,001,000
14	29,000	－	0.80	0.70	1.00	16,000
15	77,000	－	0.80	0.70	1.00	43,000
一括 (物件5･6･11～15)	47,623,000	－	－	－	－	26,670,000
	上記①②③④参照。	必要なし	特殊建築物（病院）を含むことによる全体としての市場性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	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	：	岡山東－2
所在	：	岡山市東区西大寺中野6番63
価格	：	44,400 円/㎡
位置	：	西大寺駅　約2.3㎞　(道路距離)
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	168 ㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	南西6m市道
都市計画区分	：	市街化区域
用途指定等	：	1住居 (60, 200)
地域の概要	：	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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
5	土地	16,894,098 円	―
6	建物	65,556,336 円	課税床面積：1,217.32㎡
11	土地	2,063,641 円	―
12	土地	4,384,773 円	―
13	土地	1,495,478 円	―
14	土地	1,007 円	―
15	土地	3,353 円	―

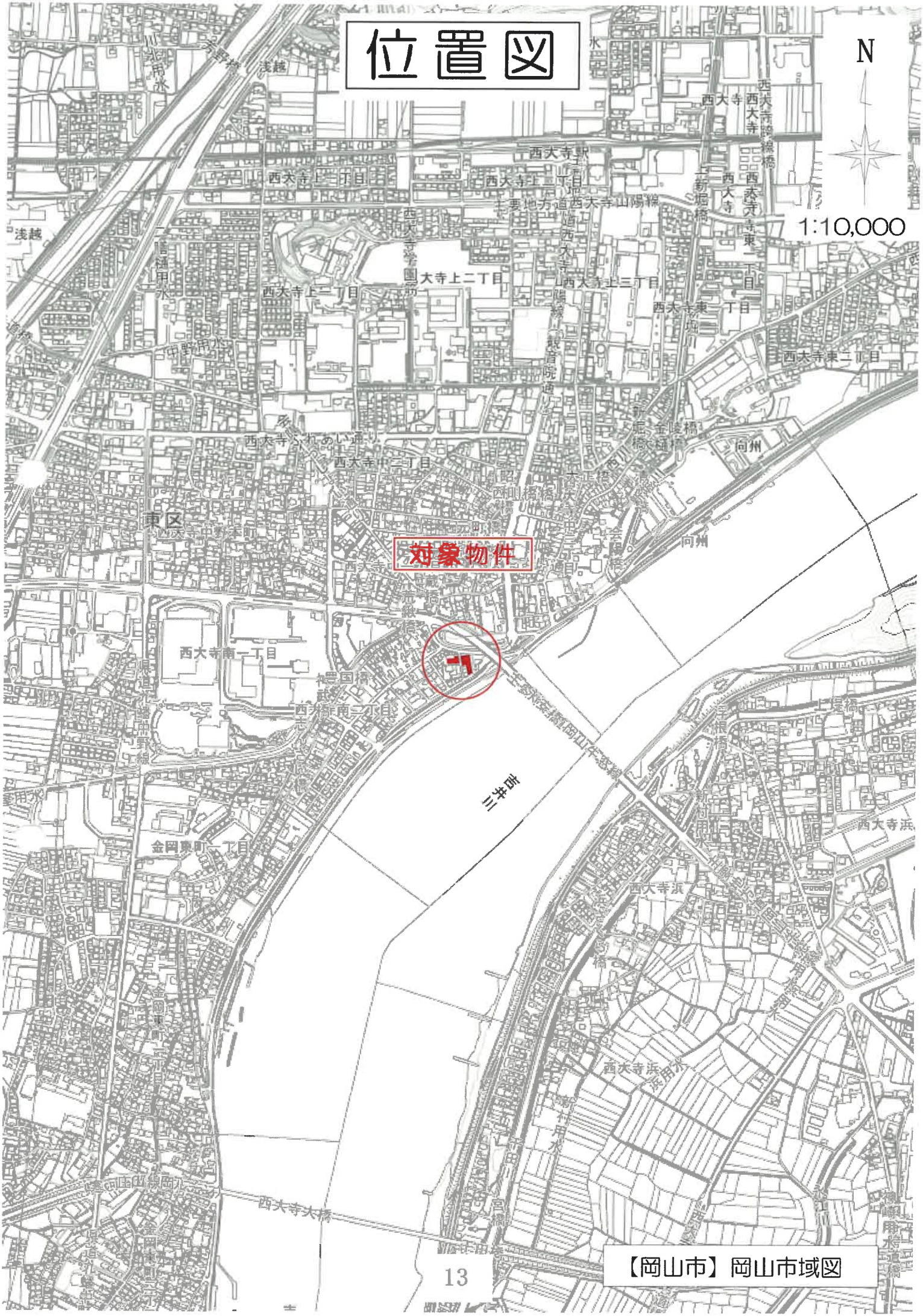
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

第７　附属資料の表示

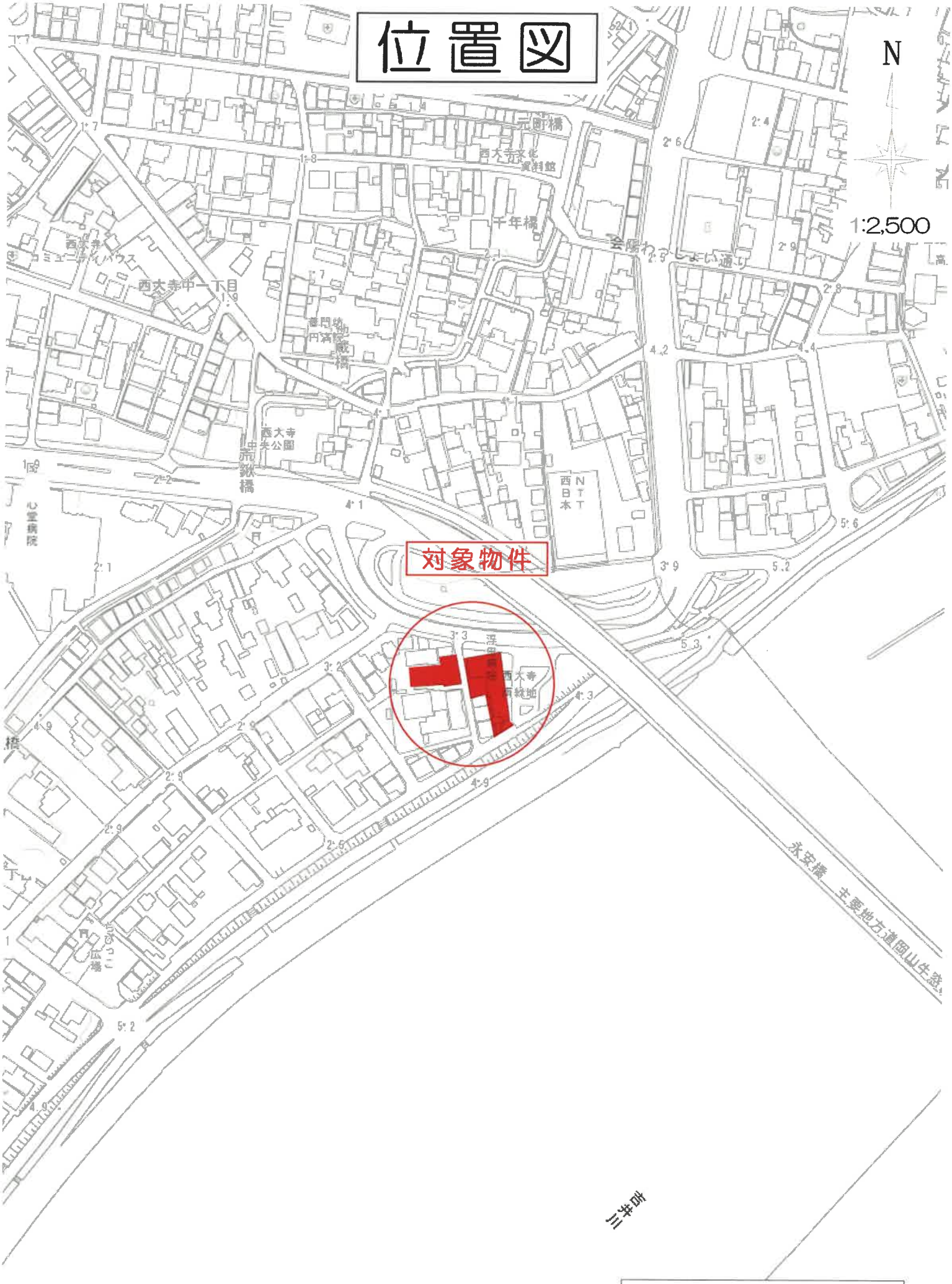
1　位置図
2　公図写
3　地積測量図写
4　建物図面写
5　土地建物位置関係図

以　上

位置図



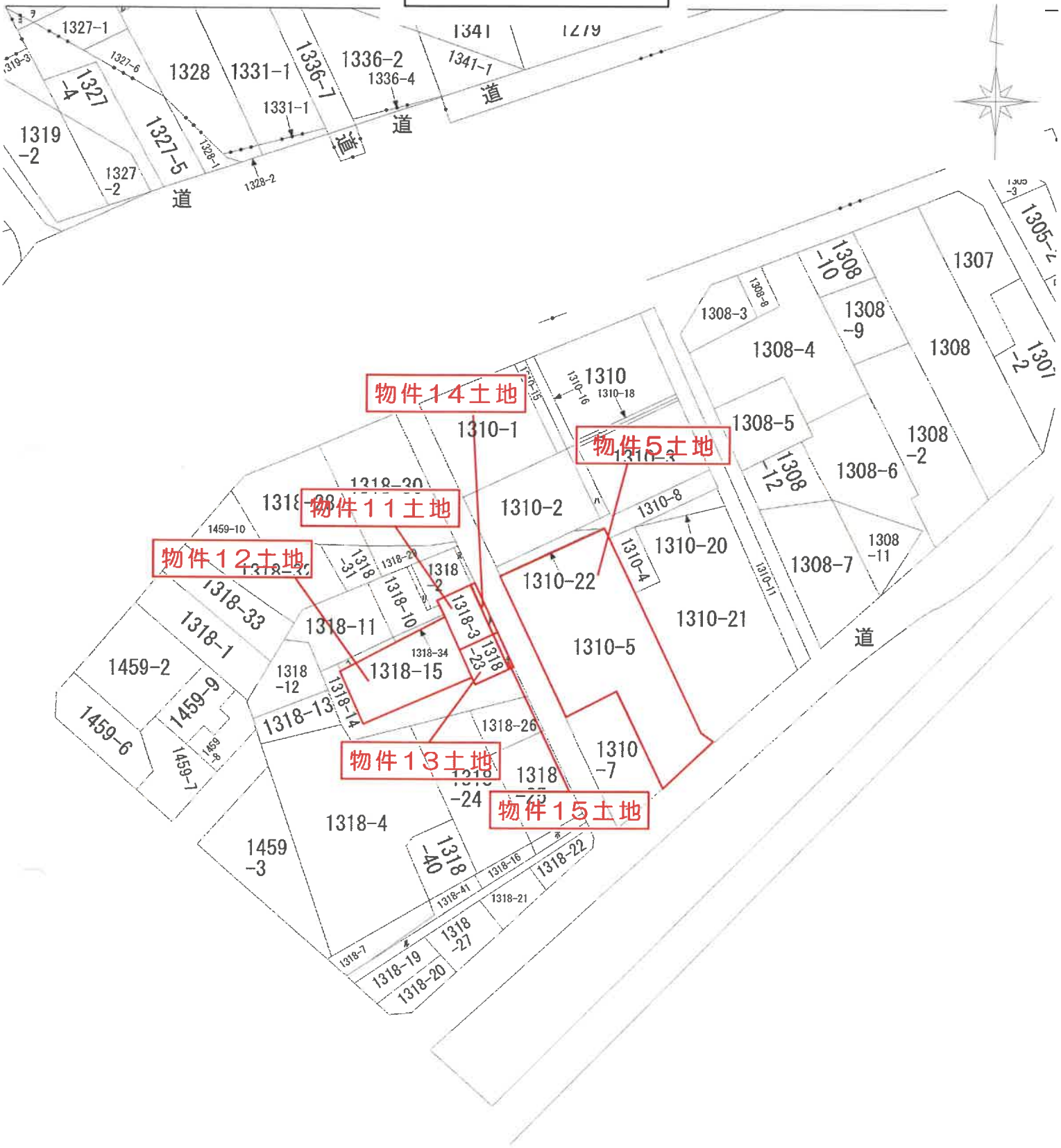
【岡山市】岡山市域図

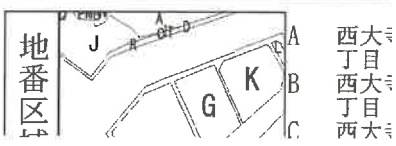

位置図
N
1:2,500
対象物件
西大寺一丁目
千年橋
元町橋
西大寺中央公園
中央緑橋
NTT西日本
心堂病院
会陽わっしょい通り
西大寺支所
西大寺郵便局
西大寺駅
JR赤穂線
一般国道2号 主要地方道岡山牛窓線

【岡山市】岡山市域図

公図写

1310-17 ホ 1318-17 ト 1318-36
1310-19 ヘ 1318-35 チ 1318-37





登記年月日：平成7年2月1日

0706769

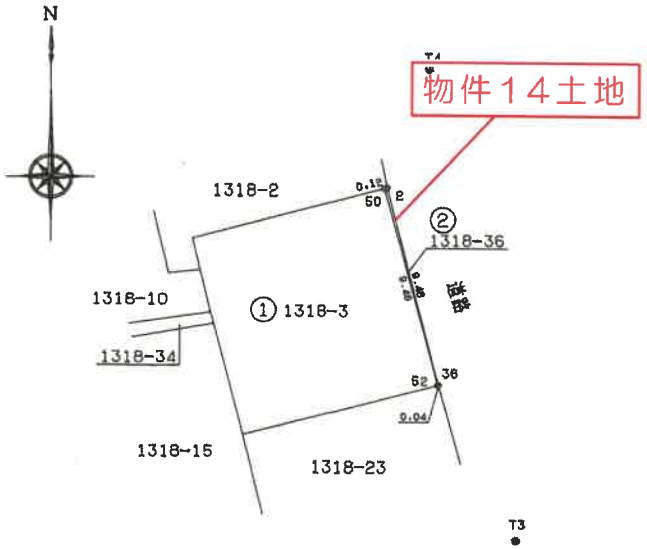
1318-3

地番	1318-36 1318-3
土地の所在	岡山市西大寺南二丁目

地積測量図
土地所在図

東区

地積測量図



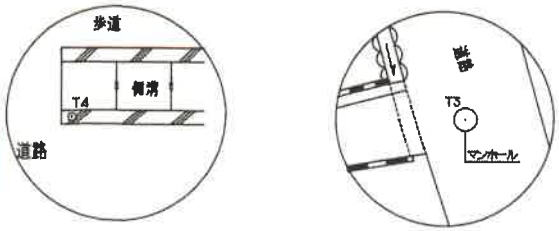
座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
1318	52	( )	107.707	96.890		
-36	36	( )	107.718	96.932	0.04	52- 36
②	2	( )	116.872	94.545	9.46	36- 2
	50	( )	116.840	94.424	0.12	2- 50
	52	( )	107.707	96.890	9.46	50- 52
		倍面積		1.594730		
		面積		0.7973650 ㎡	地積	0.79 ㎡
1318		公簿		84.23000 ㎡		
-3		総計		0.7973650 ㎡		
①		残地		83.4326350 ㎡		83.43 ㎡

*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

引照点一覧表

T3	多角点（金属鋲）	(100.555	100.532)		
T4	多角点（金属鋲）	(122.361	96.496)		
点間距離(m)		T3~T4=22.17			
	T3	T4		T3	T4
2	17.38	5.82	36	8.01	14.64



約71%縮小

作製者		申請人	縮尺 1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

昭和 平成 7年2月1日登記

登記年月日：平成7年2月1日

0706763

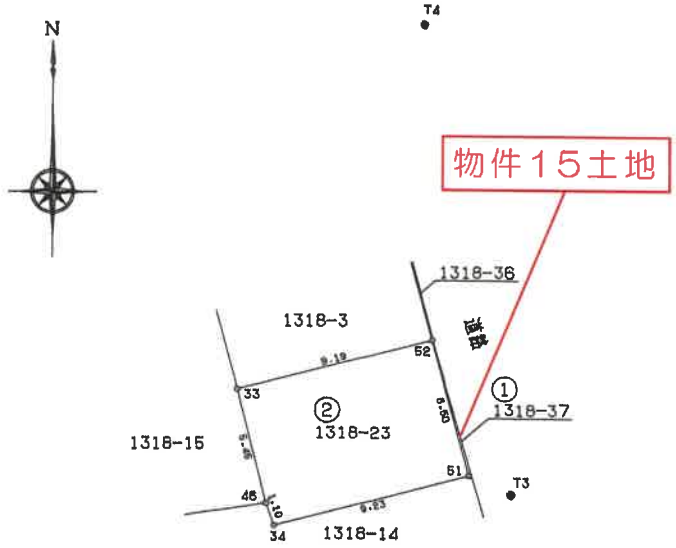
1318-33

[redacted] 地積測量図 土地所在図

地番	1318-23 1318-37
土地の所在	岡山市西大寺南二丁目

東区

地積測量図

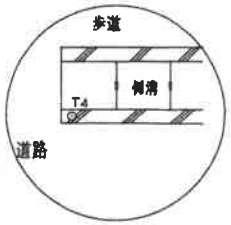


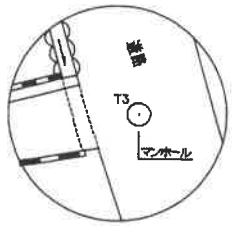
座標求積表

地番	NO	摘要	X	Y	辺長	測線
1318	34	( )	99.070	89.660		
-23	51	( )	101.424	98.587	9.23	34- 51
②	52	( )	107.707	96.890	6.50	51- 52
	33	( )	105.402	87.984	9.19	52- 33
	46	( )	100.107	89.292	5.45	33- 46
	34	( )	99.070	89.660	1.10	46- 34
			倍面積 120.931215			
			面積 60.4656075 ㎡		地積	60.46 ㎡
1318 -37 ①			公簿 63.10000 ㎡			
			総計 60.4656075 ㎡			
			残地 2.6343925 ㎡			2.63 ㎡

*公式 A=1/2Σ (X2−X1) (Y1+Y2)

引照点一覧表					
T3	多角点 (金属板)	(100.555	100.532)		
T4	多角点 (金属板)	(122.361	96.496)		
点間距離 (m)		T3~T4=22.17			
	T3	T4		T3	T4
35	2.03	21.02	36	8.01	14.64





約71%縮小

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

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

平成7年2月7日登記

17

登記年月日：昭和62年5月28日

0729344　　各階平面図

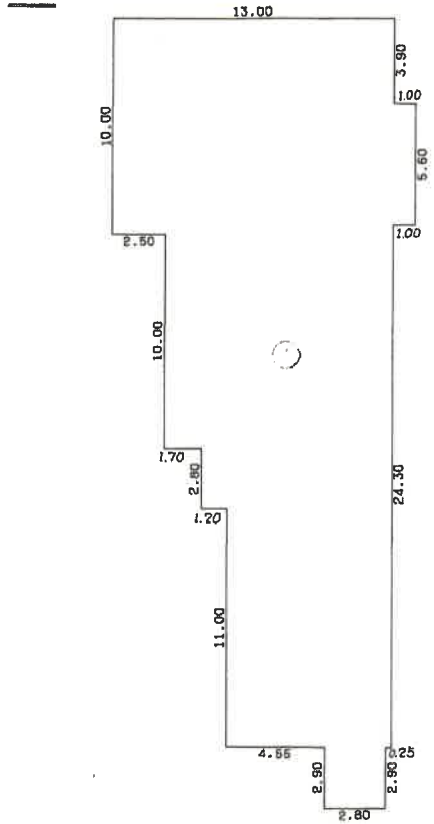
建物図面

1/3　各階平面図

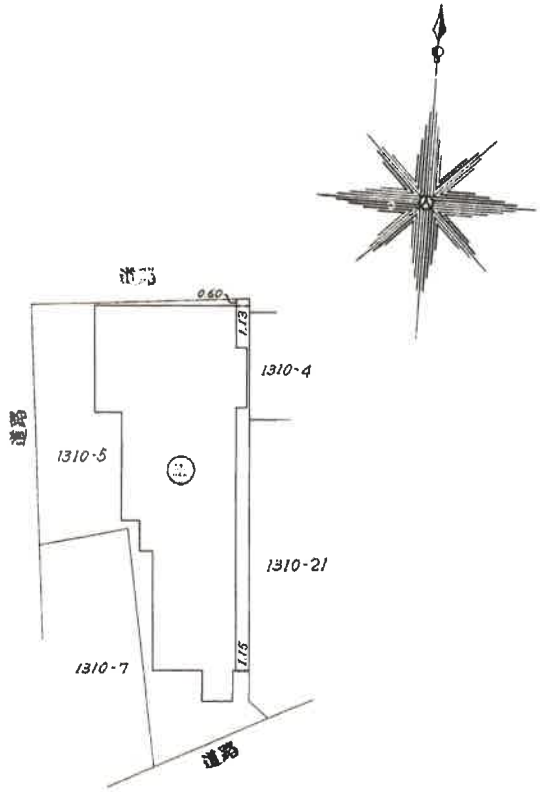
家屋番号	1310番5
建物の所在	岡山市西大寺南二丁目1310番地5

東区

1階



物件6建物



約71%縮小

床面積

10.00	X 2.50	=	25.0000
20.00	X 1.70	=	34.0000
22.80	X 1.20	=	27.3600
33.80	X 4.55	=	153.7900
36.70	X 2.80	=	102.7600
33.80	X 0.25	=	8.4500
5.60	X 1.00	=	5.6000
合計			356.9600 m²
床面積			356.96 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和62年5月28日

(1/3)

登記年月日：昭和62年5月28日

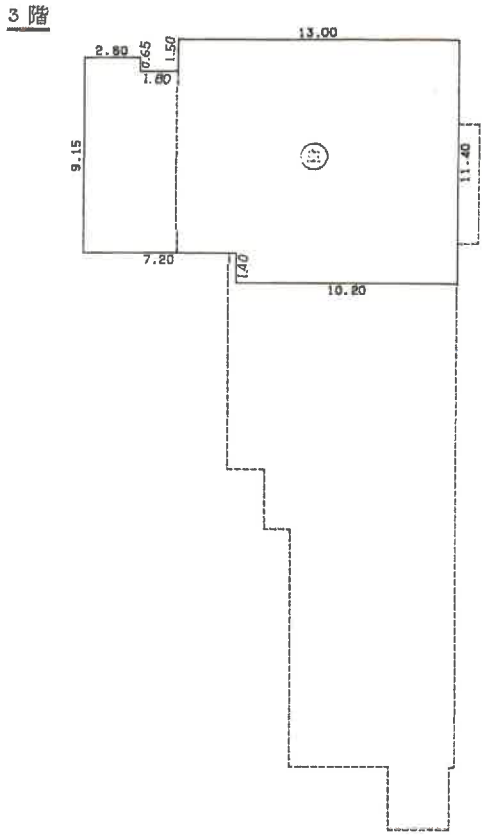
0729345　　各階平面図

建物図面
各階平面図　7/3

家屋番号	1310番5
建物の所在	岡山市西大寺南二丁目1310番地5

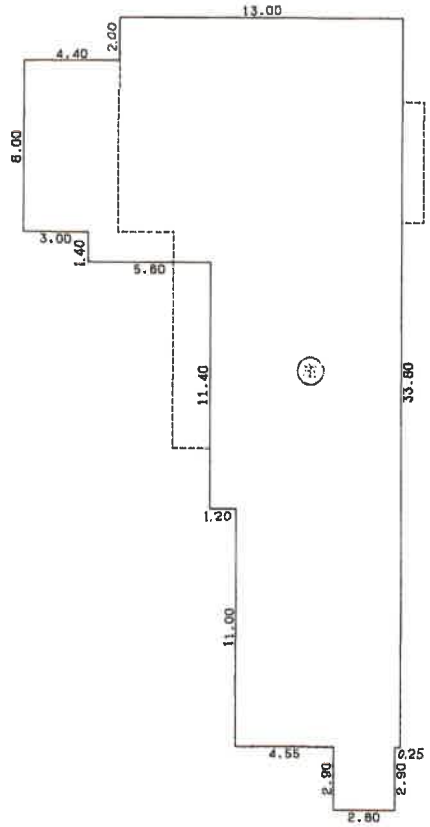
東区

物件6建物



床面積

9.15 X 2.60	=	23.7900	
8.50 X 1.80	=	15.3000	
10.00 X 2.80	=	28.0000	
11.40 X 10.20	=	116.2800	
合計		183.3700	m²
床面積		183.37	m²



床面積

8.00 X 3.00	=	24.0000	
9.40 X 1.40	=	13.1600	
11.40 X 4.20	=	47.8800	
22.80 X 1.20	=	27.3600	
33.80 X 4.55	=	153.7900	
36.70 X 2.80	=	102.7600	
33.80 X 0.25	=	8.4500	
合計		377.4000	m²
床面積		377.40	m²

約71%縮小

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

昭和　年　月　日調製

19

(9/9)

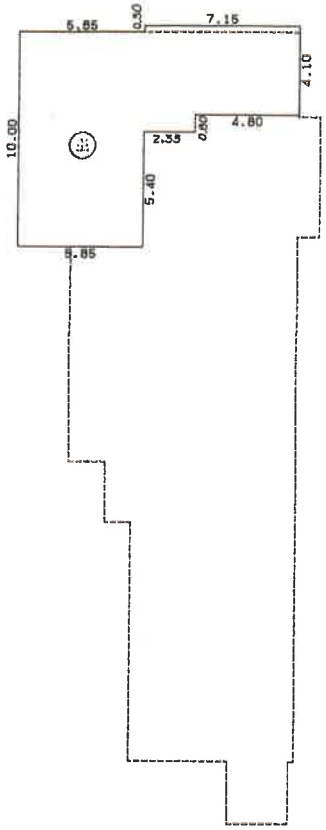
登記年月日：昭和62年5月28日

0729346　　各階平面図

家屋番号	1310番5
建物の所在	岡山市西大寺南二丁目1310番地5

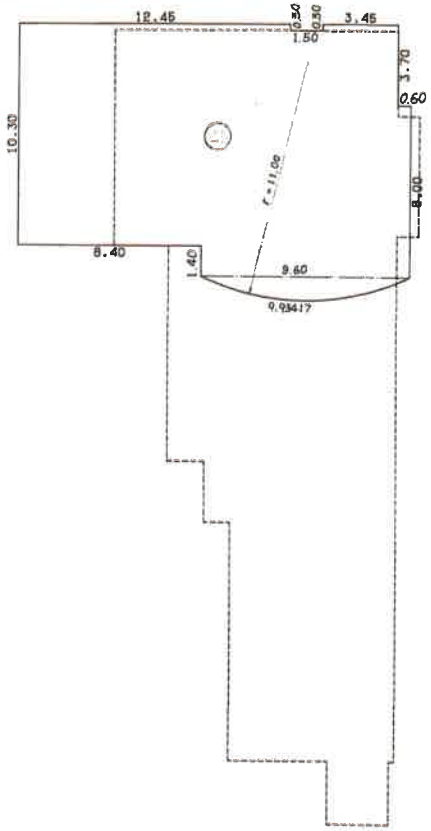
3/3　建物図面　各階平面図

5階



物件6建物

東区
4階



床面積

10.00 X	5.85	=	58.5000
4.90 X	2.35	=	11.5150
4.10 X	4.80	=	19.6800
合計			89.6950 m²
床面積			89.69 m²

床面積

10.30 X	8.40	=	86.5200
11.70 X	4.05	=	47.3850
11.40 X	1.50	=	17.1000
11.70 X	3.45	=	40.3650
8.00 X	0.60	=	4.8000
54.6379 -47.5078		=	7.1301
合計			203.3001 m²
床面積			203.30 m²

約71%縮小

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

(3/3)

20

土地建物位置関係図

S ≒ 1：500



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。