

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 日

岡山地方裁判所津山支部

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 2 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 8 年 2 月 12 日 午後 4 時 3 0 分まで                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 11 時 0 0 分<br>場 所 岡山地方裁判所津山支部売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 0 0 分<br>場 所 岡山地方裁判所津山支部                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 1 月 9 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 6,407,000<br>5,125,600 | 一括       | 1,290,000  | 118,076  | 27,250   |
| 1    | 2,972,000              |          |            |          |          |
| 2    | 711,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,724,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 津山市宮脇町  
地 番 24 番  
地 目 宅地  
地 積 135.52 平方メートル

所有者 有限会社西屋商事

2 所 在 津山市田町  
地 番 136 番 3  
地 目 宅地  
地 積 32.32 平方メートル

所有者 有限会社西屋商事

3 所 在 津山市宮脇町 24 番地、24 番地先  
津山市田町 136 番地 3

家屋 番号 24 番

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 99.57 平方メートル  
2 階 77.81 平方メートル  
3 階 86.21 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 100.65 平方メートル  
2 階 77.81 平方メートル  
3 階 86.21 平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 森 原 和

---

---

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3】

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

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を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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



## 物 件 目 録

1 所 在 津山市宮脇町  
地 番 2 4 番  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5 . 5 2 平方メートル

所有者 有限会社西屋商事

2 所 在 津山市田町  
地 番 1 3 6 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3 2 . 3 2 平方メートル

所有者 有限会社西屋商事

3 所 在 津山市宮脇町 2 4 番地、2 4 番地先  
津山市田町 1 3 6 番地 3

家屋 番号 2 4 番

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 5 7 平方メートル  
2 階 7 7 . 8 1 平方メートル  
3 階 8 6 . 2 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 0 . 6 5 平方メートル  
2 階 7 7 . 8 1 平方メートル  
3 階 8 6 . 2 1 平方メートル

所有者 A

## 現況調査報告書

| 第 1 分類    |       | 枚目   |
|-----------|-------|------|
| 物件目録      | ..... | 1    |
| 土地・建物用    | ..... | 2    |
| 関係人の陳述等用  | ..... | 3    |
| 執行官の意見用   | ..... | 4    |
| 調査経過用     | ..... | 5    |
| 第 2 分類    |       |      |
| 土地建物位置関係図 | ..... | 6    |
| 建物間取図     | ..... | 7、8  |
| 写真（12 葉）  | ..... | 9～12 |

岡山地方裁判所津山支部

執行官 田 野 口 慎

## 物 件 目 録

1 所 在 津山市宮脇町  
地 番 24 番  
地 目 宅地  
地 積 135.52 平方メートル

所有者 有限会社西屋商事

2 所 在 津山市田町  
地 番 136 番 3  
地 目 宅地  
地 積 32.32 平方メートル

所有者 有限会社西屋商事

3 所 在 津山市宮脇町 24 番地、24 番地先  
津山市田町 136 番地 3

家屋 番号 24 番

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 99.57 平方メートル  
2 階 77.81 平方メートル  
3 階 86.21 平方メートル

所有者 A -



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 住居表示            | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地              | 物件 1, 2                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                    |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 3                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br>建物 1 階部分に建物図面と異なる部分 (間取図参照) があり、1 階部分の現況概測床面積は、約 100.65 m <sup>2</sup> である |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           {           種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                               |  |  |
| その他の事項          | 建物の敷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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           {           地方裁判所   支部   令和   年 ( ) 第   号<br>保管開始日   令和   年   月   日                                                                                                        |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                   |
| <p>■ A<br/>(建物所有者)</p> | <p>(1) 物件3建物には、私と母親と息子の3人が住んでいます。土地所有者の有限会社西屋商事（以下「会社」という）は、現在事業はしてなく、会社が建物を使っているということはありません。なお、私から会社に対して、地代の支払いをしているということはありません。</p> <p>(2) 水道水を汲み上げるポンプが故障しており、3階まで水が上がりません。また、3階に雨漏りがするところがあります。</p> |

(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3建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物所有者が、家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。なお、建物内の床がふわふわする箇所があった。
- (2) 公図上、物件1土地物件2土地の間には、水路が介在するが、現況では水路は存在せず、物件1、2土地は一体的に利用されている。
- (3) 物件1土地は、その南側で市道（中央線）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 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                      |
| 7年 8月13日 (水)<br>10:50-11:10                                                                                                                                                                                                                                                           | 岡山地方法務局津山支局 | 公図閲覧、要約書申請                       |
| 7年 8月13日 (水)<br>11:20-11:40                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件調査 (不在)                        |
| 7年 8月14日 (木)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                 |             | 建物所有者に対し求陳述書郵送 (切手代110円)         |
| 7年 8月22日 (金)<br>14:30-14:45                                                                                                                                                                                                                                                           | 本庁執行官室      | 建物所有者から、電話聴取                     |
| 7年 9月10日 (水)<br>11:00-11:35                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 物件立入調査 (評価人同行)、建物所有者面談、間取確認、写真撮影 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                  |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

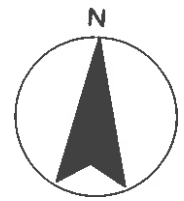


↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

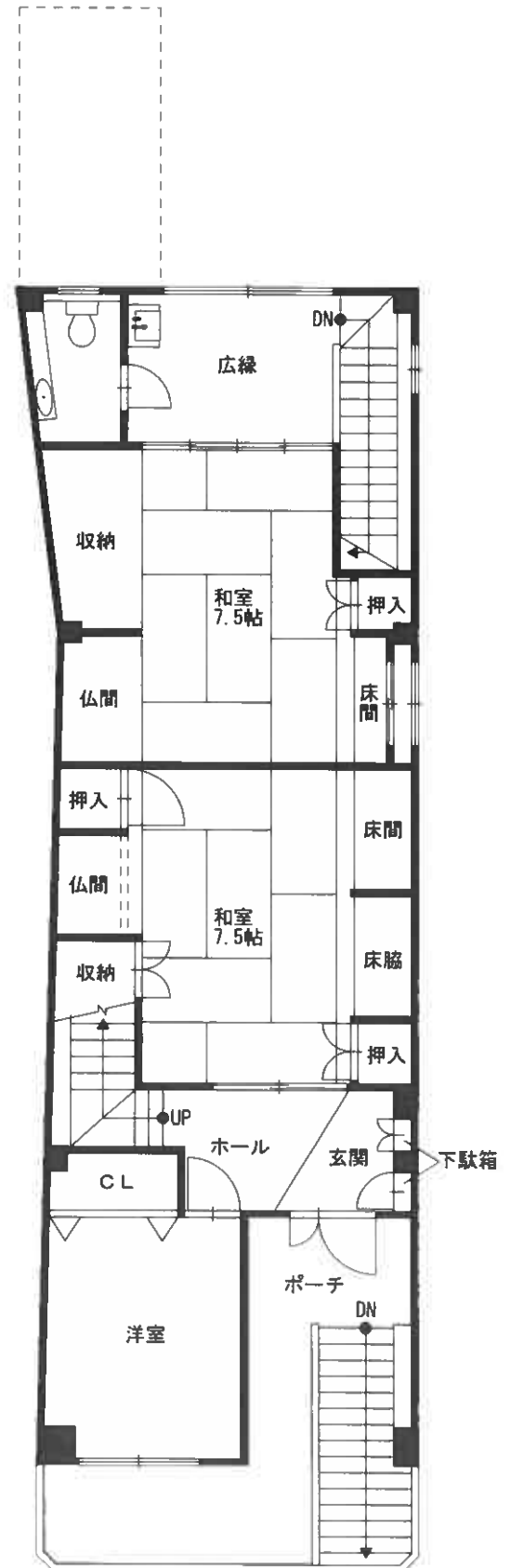
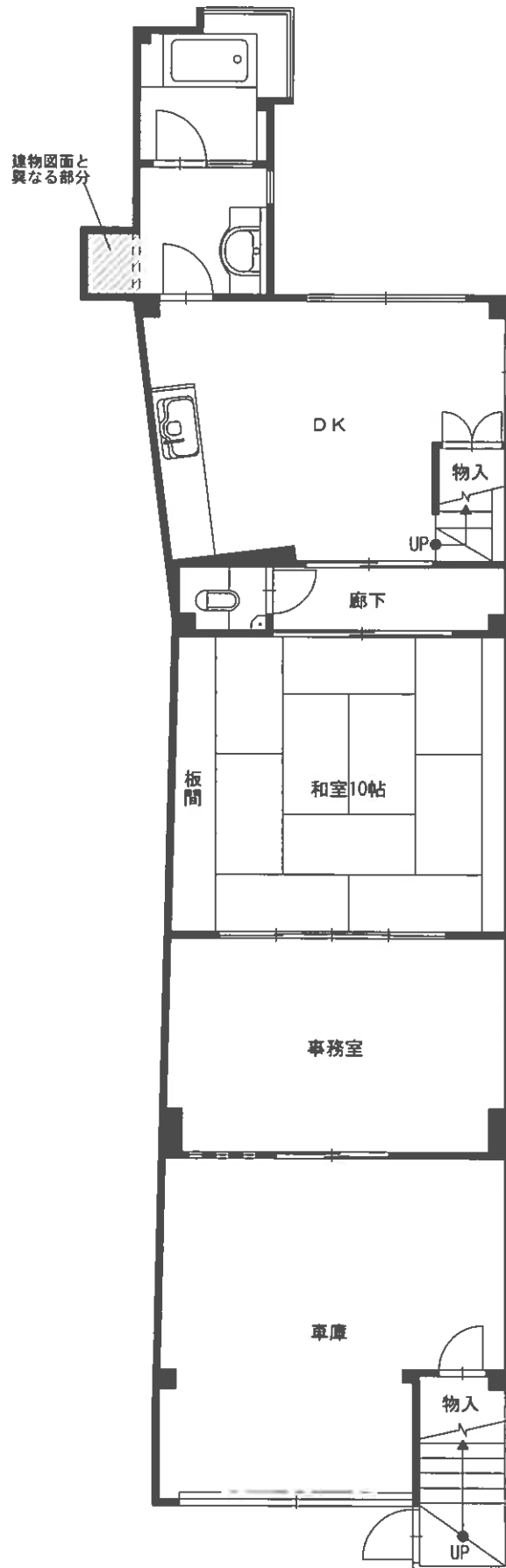
# 建物間取図

物件3建物



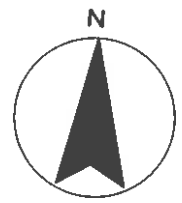
1階

2階



# 建物間取図

物件3建物



3階

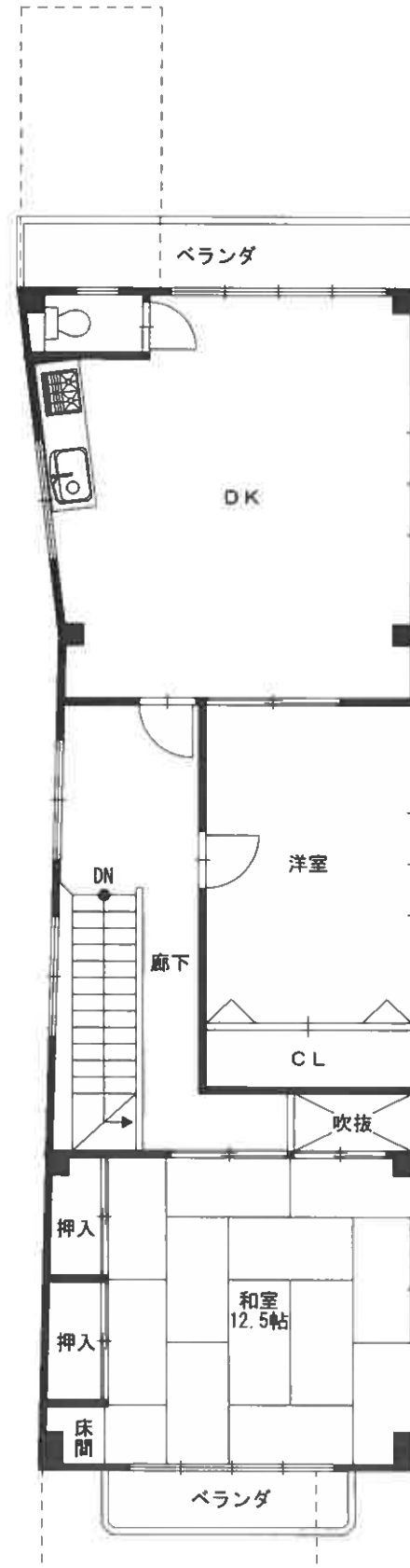


写真 1

物件 1 土地

物件 3 建物

市道



写真 2

物件 3 建物

物件 1 土地

市道



写真 3

物件 2 土地

物件 1 土地

物件 3 建物





写真4 (1階事務室)



写真5 (1階DK)



写真6 (1階浴室)



写真7 (2階洋室)



写真8 (2階南側和室7.5帖)



写真9 (2階トイレ)



写真10 (3階和室12.5帖)



写真11 (3階洋室)



写真12 (3階DK)



評 第 25-299 号  
令和 7 年 (ケ) 第 7 号  
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 25 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

## 評 価 書

評価人 高見 康弘

## 第 1 評価額

| 項目   | 物件番号          | 種類       | 評価額           |
|------|---------------|----------|---------------|
| 一括価格 | 一括<br>(物件1～3) | 土地<br>建物 | 金 6,407,000 円 |
| 内訳価格 | 1             | 土地       | 金 2,972,000 円 |
|      | 2             | 土地       | 金 711,000 円   |
|      | 3             | 建物       | 金 2,724,000 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 6 1 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 5 8 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<br>番号 | 種類    | 所在等                           | 登記                                                                                                                                                                                 | 現況                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 土地    | 所在地<br>地積                     | 津山市宮脇町<br>24番<br>宅地<br>135.52 m <sup>2</sup>                                                                                                                                       | 概ね同左                                                                                                                                                                                                          |
| 2        | 土地    | 所在地<br>地積                     | 津山市田町<br>136番3<br>宅地<br>32.32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                       | 概ね同左                                                                                                                                                                                                          |
| 3        | 建物    | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 津山市宮脇町24番地、24番地先<br>津山市田町136番地3<br>24番<br>居宅・事務所<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建<br>1階： 99.57 m <sup>2</sup><br>2階： 77.81 m <sup>2</sup><br>3階： 86.21 m <sup>2</sup><br>延： 263.59 m <sup>2</sup> | 1階北西端付近に建物図面<br>と異なる部分が認められる<br>ため、現況床面積は以下の<br>とおりである。<br><br>1階：約100.65m <sup>2</sup> （概測）<br>2階： 77.81m <sup>2</sup> （登記）<br>3階： 86.21m <sup>2</sup> （登記）<br>延：約264.67m <sup>2</sup> （概測）<br><br>上記以外は概ね同左 |
| 物件<br>番号 | 特記事項  |                               |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                               |
|          | 特に無し。 |                               |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                               |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ） 物件1・2

|                                           |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置・交 通                                   | JR津山線 津山 駅 の 北西 方直線約 1,000 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                 | 津山市略中心部「宮脇町地区」の一郭、県道津山加茂線西側背後に店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域である。                                                                               |                                                                                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域 : 商業地域<br>建 ぺ い 率 : 80%<br>容 積 率 : 400%<br>防 火 規 制 : 準防火地域<br>その他の規制 : 城西伝統的建造物群保存地区                    |                                                                                                                                                                                                                              |
| 画 地 条 件<br>(規模・形状等)                       | 規模 : 167.84 m <sup>2</sup><br>間 口 : 約 6 m<br>奥 行 : 約 27.5m<br>(公図上、市が管理する水路が介在)<br>形 状 : 略長方形<br>接面状況 : 中間画地<br>地 勢 : 略平坦          |                                                                                                                                                                                                                              |
| 接 面 道 路                                   | 方位 : 南側<br>幅 員 : 約 8.5m<br>舗 装 : 有<br>種 類 : 市道(中央線)<br>高低差 : 略等高<br>摘 要 : 法42条1項1号道路                                               |                                                                                                                                                                                                                              |
| 土地 の 利用状況<br>及び隣地の状況等                     | 物件1・2土地及び公図上の水路部分は一体的に現況物件3建物等の敷地として利用されている。隣地は店舗併用住宅、駐車場等が立地している。                                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |
| 供給 処理 施設                                  | 上 水 道 : 有<br>ガス配管 : 有<br>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、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。 |
| 特 記 事 項                                   | 建物図面では本一体地に介在する水路に跨って物件3建物が存しているが、現況調査で水路の存在は確認できなかった。津山市役所都市建設部管理課によると占用許可申請は出されておらず、今後、現況の利用状況が変更される場合には占用許可申請が必要となることなので留意されたい。 |                                                                                                                                                                                                                              |

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<br>経 済 的 残<br>存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 : 平成2年8月頃 新築( 登記上 )<br>経 過 年 数 : 35 年<br>経済的残存耐用年数 : 5 年程度 (主体部分)<br>増 改 築 時 期 : -                                                                                                     |
| 仕 様                             | 外 壁 : タイル貼、吹付タイル等<br>(洋室)                               (和室)<br>天 井 : クロス貼等                       竿縁天井等<br>内 壁 : クロス貼等                       繊維壁等<br>床 : フローリング等                   畳等<br>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<br>間 取 : 「現況調査報告書」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                         | 本建物の北西端付近に建物図面と異なる部分が認められるので留意されたい。                                                                                                                                                              |



## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 土地

対象物件が所在する地域の標準画地価格を求め、これに評価対象地の個別格差修正及び必要に応じて建付減価補正を行い土地価格を判定した。

#### i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) (A 地域)

種 別 : 商業地  
 街路 幅員 : 約 8.5m  
 地 積 : 約 170 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約6m×約28m  
 形 状 : 略長方形  
 高 低 差 : 略等高  
 接面 状況 : 中間画地

| 地域<br>符号 | 公示価格等<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 時点<br>修正<br>イ                                       | 標準化<br>補 正<br>ウ                            | 地域<br>格差<br>エ                                                 | 規準価格等<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>オ | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>カ  |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|          | 48,200                            | $\frac{100}{100}$                                   | $\frac{100}{100}$                          | $\frac{100}{122}$                                             | 39,500                            | 39,500                              |
| A        | 公示地<br>津山5-2                      | 公示価格<br>等の価格<br>時点から<br>評価日ま<br>での推定<br>変動率で<br>ある。 | 公示地等<br>の画地条<br>件を標準<br>的なもの<br>に補正し<br>た。 | 街路条件、交<br>通接近条件、<br>環境条件、行<br>政的条件等の<br>格差を考慮の<br>うえ査定し<br>た。 | オ：ア×イ×ウ×<br>エ                     | 規準価格等を参考に周<br>辺取引事例等を検討の<br>うえ査定した。 |

#### ii 建付地等の価格

| 物件<br>番号          | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別格差<br>イ | 持分<br>割合<br>ウ | 地積<br>(m <sup>2</sup> )<br>エ | 建付減価<br>補 正 率<br>オ                      | 建付地等価格<br>(円)<br>カ |
|-------------------|------------------------------------|-----------|---------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
|                   | 39,500                             | 0.98      | 1.00          | 167.84                       | 0.90                                    | 5,847,000          |
| 一体<br>(物件<br>1・2) | A 地域                               | 水路介在 0.98 |               | 登記数量                         | 地域との適合<br>性・敷地との適<br>応性等を考慮の<br>うえ査定した。 | カ：ア×イ×ウ<br>×エ×オ    |
|                   |                                    | 相乗積 0.98  |               |                              |                                         |                    |

## 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア                     | 持分<br>割合<br>イ | 現況延<br>床面積<br>(㎡)<br>ウ | 現価率<br>エ                   | 建物価格<br>(円)<br>オ |
|----------|-----------------------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|------------------|
|          | 198,000                                 | 1.00          | 264.67                 | 0.06311                    | 3,307,000        |
| 3        | 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<br>(円)<br>ア | 底地等割合 |               |           |            | 底地価格<br>(円)<br>エ：ア×イ×ウ |
|---------------|-------------------|-------|---------------|-----------|------------|------------------------|
|               |                   | 細符号   | 制約権利等<br>使用借権 | イ<br>面積割合 | ウ<br>底地等割合 |                        |
| 一体<br>(物件1・2) | 5,847,000         | -     |               | 1.00      | 0.90       | 5,262,000              |
|               |                   | 計     | -             | 1.00      | -          | 5,262,000              |

### ② 底地内訳価格

| 物件<br>番号 | 一体画地の底地価格<br>(円)<br>ア | 各物件の面積割合<br>イ | 各物件の内訳価格<br>(円)<br>ウ：ア×イ |
|----------|-----------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 5,262,000             | 80.7%         | 4,246,000                |
| 2        |                       | 19.3%         | 1,016,000                |

### ③ 土地利用権等価格

| 物件番号 |                   | 建付地価格<br>(円) | 土地利用権等割合 |        |           |            | 土地利用<br>権等価格<br>(円) |
|------|-------------------|--------------|----------|--------|-----------|------------|---------------------|
| 建物   | 土地                | ア            | 細符号      | 土地利用権等 | イ<br>面積割合 | ウ<br>権利等割合 | エ：ア×イ×ウ             |
| 3    | 一体<br>(物件<br>1・2) | 5,847,000    | -        | 使用借権   | 1.00      | 0.10       | 585,000             |
|      |                   |              | 計        | -      | 1.00      | -          | 585,000             |

### ④ 土地利用権等付建物価格

| 物件<br>番号 | 建物自体の価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>(円) | 土地利用権等付建物価格<br>(円) |
|----------|----------------|-----------------|--------------------|
|          | ア              | イ               | ウ：ア＋イ              |
| 3        | 3,307,000      | 585,000         | 3,892,000          |

### ⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

| 物件<br>番号          | 底地価格及び<br>土地利用権等<br>付 建物 価格<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正率 | 競売市場<br>修 正 率                           | その他<br>減 価 | 積算価格<br>(円)     |
|-------------------|------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------|------------|-----------------|
|                   | ア                                  | イ          | ウ          | エ                                       | オ          | カ               |
| 1                 | 4,246,000                          | -          | 1.00       | 0.70                                    | 1.00       | 2,972,000       |
| 2                 | 1,016,000                          | 1.00       | 1.00       | 0.70                                    | 1.00       | 711,000         |
| 3                 | 3,892,000                          | 1.00       | 1.00       | 0.70                                    | 1.00       | 2,724,000       |
| 一括<br>(物件1<br>～3) | 9,154,000                          | -          | -          | -                                       | -          | 6,407,000       |
|                   | 上記①～④参照                            | 必要なし       | 必要なし       | 不動産競売<br>市場の特殊<br>性等を考慮<br>のうえ査定<br>した。 | 必要なし       | カ：ア×イ×ウ<br>×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、対象不動産の用途及び個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。  
従って、収益還元法を適用しなかった。

## Ⅲ 評価額の決定

以上により求めた積算価格を妥当なものと認め採用し、本件評価額を標記のとおり決定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格等

地 域 符 号 : A  
番 号 : 津山5-2  
所 在 : 津山市田町84番7  
価 格 : 48,200 円/㎡  
位 置 : 津山駅 1.2km (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 183 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東8m 市道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途 指 定 等 : 商業 (80, 400)  
地域 の 概 要 : 小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

| 物件<br>番号 | 種類 | 固定資産評価額     | 摘要              |
|----------|----|-------------|-----------------|
| 1        | 土地 | 3,752,933 円 | -               |
| 2        | 土地 | 895,032 円   | -               |
| 3        | 建物 | 7,784,557 円 | 課税床面積 : 265.03㎡ |

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

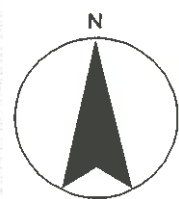
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図 (概略図)

以 上



# 位置図



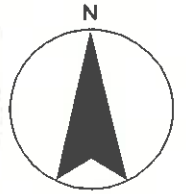
S-1:10,000

対象不動産

津山市発行津山市地形図



# 位置図



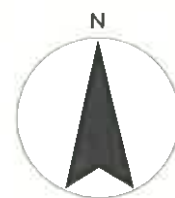
S=1:2,500

対象不動産

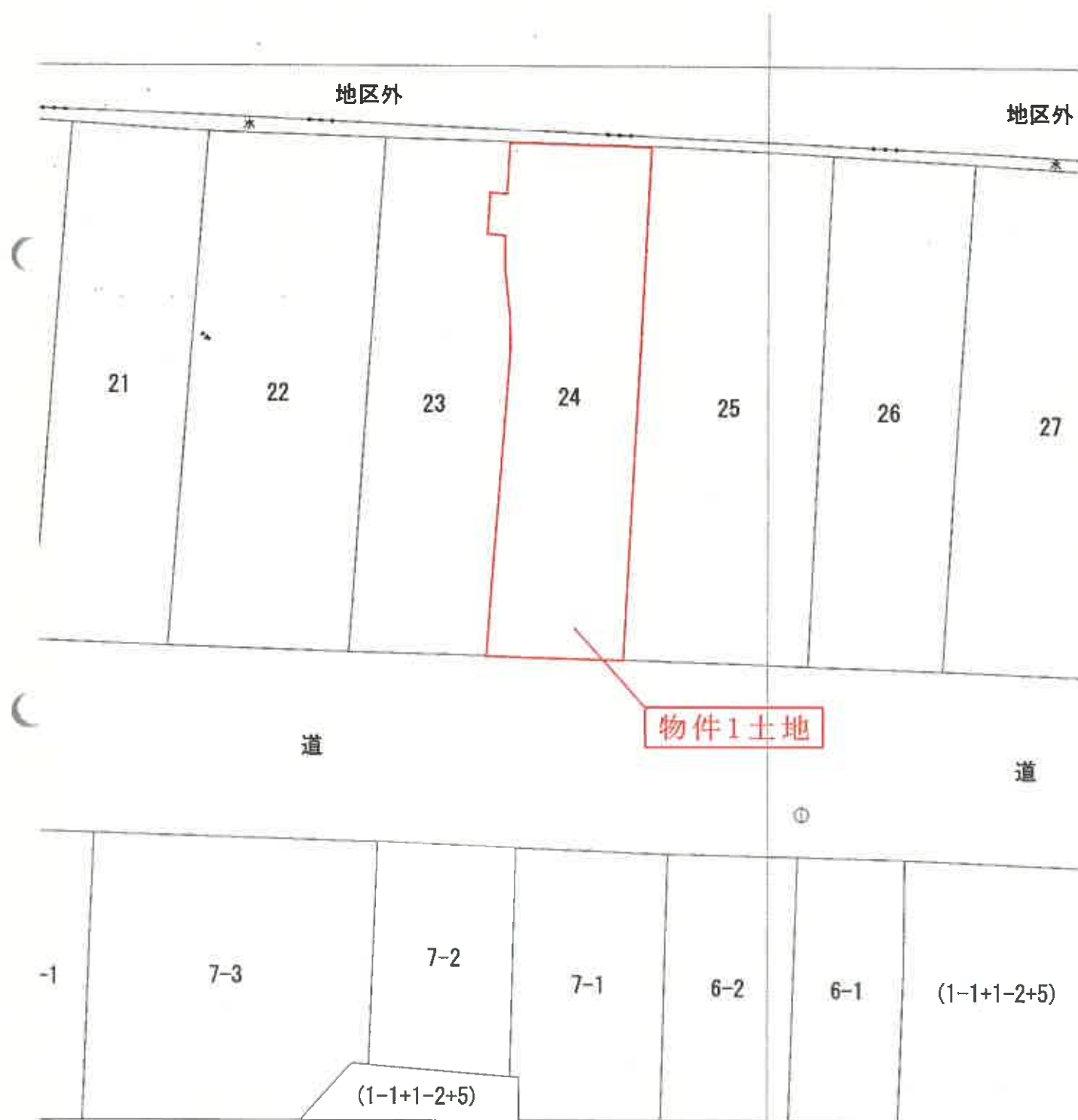
宮脇町

津山市発行津山市地形図

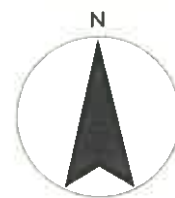
公図写1



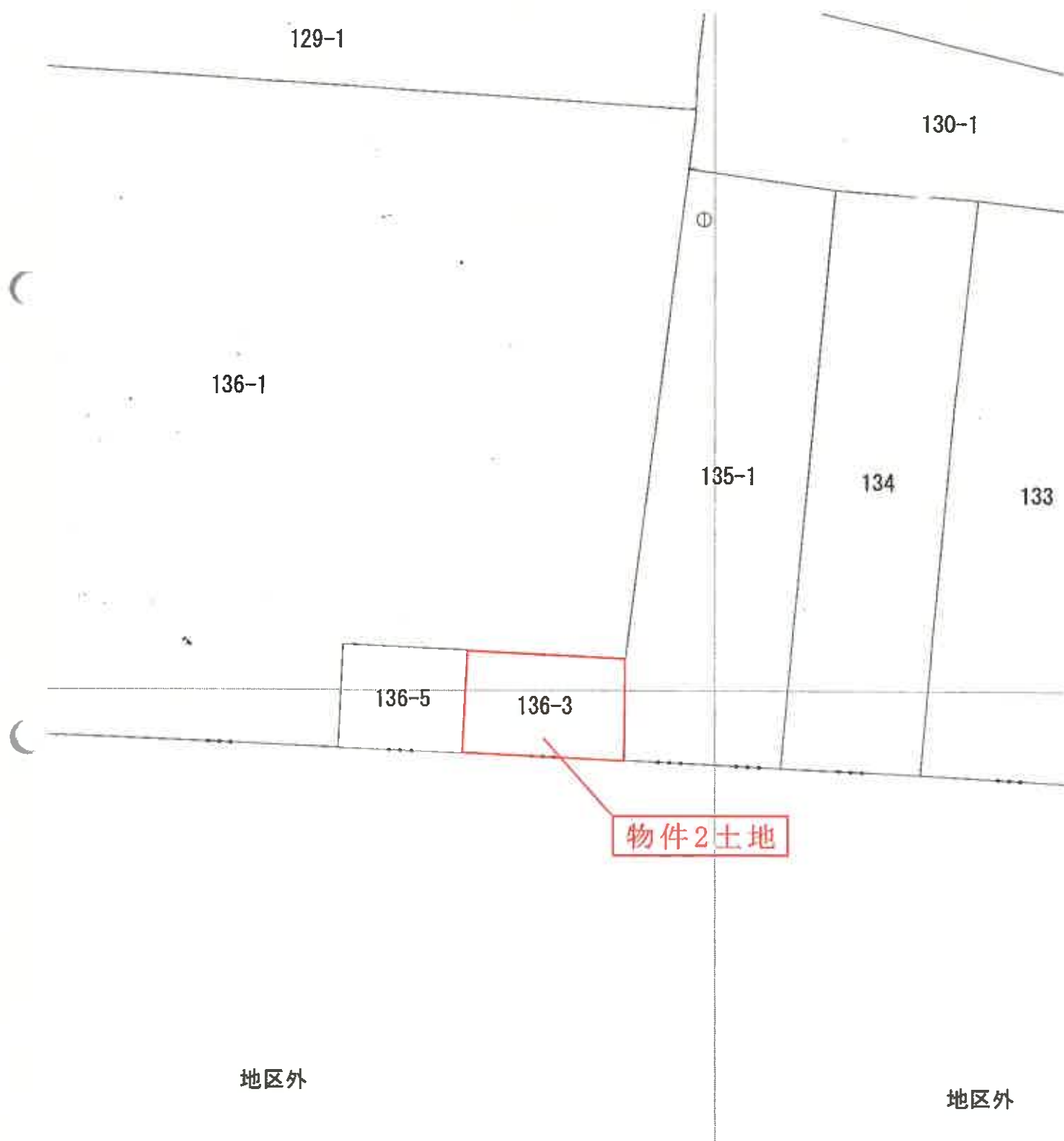
S=1/250



公図写2



S=1/250





0020132

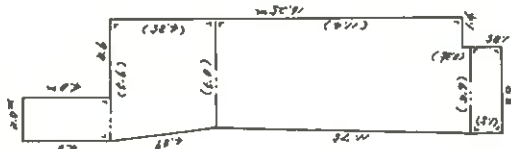
# 建物図面 各階平面図

家屋番号 24番

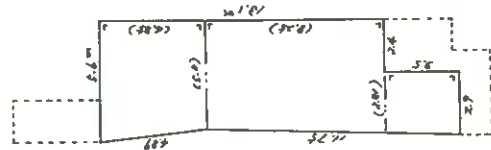
建物の所在 津山市宮島町24番地、24番地、24番地、津山市田町136番地3

## 物件3建物

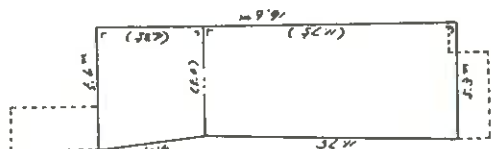
1階



2階



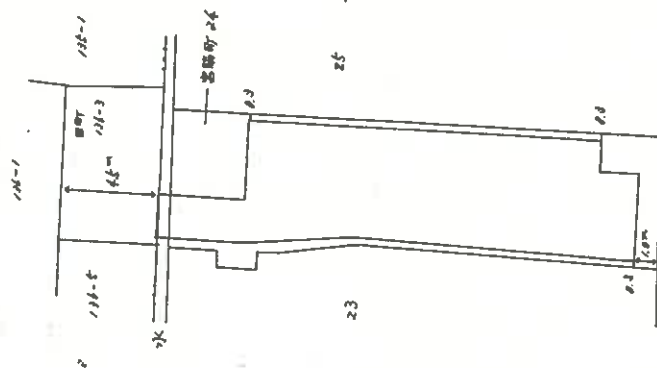
3階



### 底面積

|    |          |
|----|----------|
| 1階 | 99.6775  |
| 2階 | 77.81375 |
| 3階 | 86.2175  |

縮小図  
約71%



道

作製者 土地家屋調査士

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(岡山県土地家屋調査士会印)

H.2.10

平成2年10月2日

# 土地建物位置関係図



S≒1/250



市道 中央線(法42条1項1号道路)

|     |     |     |     |     |             |
|-----|-----|-----|-----|-----|-------------|
| 7-3 | 7-2 | 7-1 | 6-2 | 6-1 | (1-1+1-2+5) |
|-----|-----|-----|-----|-----|-------------|

※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ので留意されたい。