

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21日 午前11時00分 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月10日 午前10時00分 岡山地方裁判所津山支部
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 7年12月12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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,679,000 2,943,200	一括	740,000	70,782	0
1	1,877,000				
2	538,000				
3	396,000				
4	868,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津山市野介代字飯綱
地 番 1 5 3 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 0 . 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 津山市野介代字飯綱 1 5 3 1 番地 1
家屋 番号 1 5 3 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 6 6 平方メートル
2 階 1 8 . 0 5 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 3 所 在 津山市野介代字飯綱 1 5 3 1 番地 1
家屋 番号 1 5 3 1 番 1 の 2
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 . 5 8 平方メートル
2 階 3 2 . 6 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 11.52平方メートル

(現況)

床 面 積 約10.92平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 津山市野介代字飯綱 1531番地1

家屋 番号 1531番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.71平方メートル

2階 55.93平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約61.71平方メートル

2階 55.93平方メートル

所有者 D



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

Bが占有している。

【物件番号4】

D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 津山市野介代字飯綱
 地 番 1 5 3 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 5 0 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 津山市野介代字飯綱 1 5 3 1 番地 1

家屋 番号 1 5 3 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

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

共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 津山市野介代字飯綱 1 5 3 1 番地 1

家屋 番号 1 5 3 1 番 1 の 2

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦葺 2 階建

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

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 11.52平方メートル

(現況)

床 面 積 約10.92平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 津山市野介代字飯綱 1531番地1

家屋 番号 1531番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.71平方メートル
2階 55.93平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約61.71平方メートル
2階 55.93平方メートル

所有者 D



令和7年(ケ)第1号
令和7年5月9日受理
令和7年6月11日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所津山支部

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

物 件 目 録

- 1 所 在 津山市野介代字飯綱
地 番 1 5 3 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 0 . 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 津山市野介代字飯綱 1 5 3 1 番地 1
家屋 番号 1 5 3 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 6 6 平方メートル
2 階 1 8 . 0 5 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 3 所 在 津山市野介代字飯綱 1 5 3 1 番地 1
家屋 番号 1 5 3 1 番 1 の 2
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 . 5 8 平方メートル
2 階 3 2 . 6 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 11.52平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 津山市野介代字飯綱 1531番地1

家屋 番号 1531番1の3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.71平方メートル

2階 55.93平方メートル

所有者 D

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	☒ 土地共有者 上記の者が本土地上に下記及び4枚目記載の建物を共有し、占有している。 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に5枚目記載の建物を所有し、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	☒ 本土地の東側部分には墓地及び電柱が1本存する(土地建物位置関係図参照)。 ☒ 本土地の西端部分は家庭菜園として使用している(土地建物位置関係図参照)。	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族と共に住居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

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) ☐ 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 3			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号 1) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 10.92 m ²			
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	☒ 建物共有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族と共に物置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

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) ☐ 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 4			
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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約 6 1. 7 1 m ² (増築約 6 m ²)			
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家族と共に住居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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件4の建物敷地部分	
占有者	☒ 債務者(D) ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ D (占有者) ☐ ())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	平成10年 5月 日(物件4の建物建築時から)	
最初の契約日	平成10年 5月 日	
契約等期間	平成10年 5月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 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	☒ 占有開始時期の土地所有者は亡Eである。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)並びに物件2及び3の各建物共有者であるA、Cは私の姉妹で、物件4の建物所有者Dは私の夫です。 2 物件2ないし4の各建物(以下「本件各建物」という。)は、私と夫Dの2人が居住し使用しています。 3 本件土地及び物件2及び3の各建物の使用については、前記のような身分関係なので、特に地代家賃等の金銭の授受はなく、無償で使用しています。なお、物件4の建物を新築した当時の本件土地の所有者は、亡父Eでした。
■ D (債務者兼所有者)	1 Bの陳述と同旨。 2 本件土地の西端部分は家庭菜園として使用しています。そして、東側部分にはE家の墓地があり、現在、私達夫婦が管理しています。なお、同墓地は東側に隣接する津山市所有の土地(用悪水路)に越境して存するようですが、これまで行政の方から何か言われたことはありません。 3 本件各建物は、いずれも経年による老朽化をしており、特に物件2及び3の各建物は老朽化が著しい状態となっています。 4 物件3の建物の附属建物符号1は、法務局備え付け建物図面と相違するようですが、昔から現在のような形状です。なお、同建物の主である建物2階部分にあるトイレは、現在使用しておらず、扉も開かない状態となっています。 5 物件4の建物1階北西角付近は、同建物を新築した直後に物件2の建物と行き来できるように増築をしています。 6 物件4の建物内で犬を一匹飼っています。 7 本件土地と隣接土地所有者との間で特に境界等について争いはありません。なお、西側に隣接する件外1531番2の土地は親戚が所有する土地で、実質、私達夫婦が管理をしており、物件3の建物の西側にある下屋の一部は同件外土地に越境して造っていますが、特に争い等はありません。 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 本件各建物の外観及び本件土地の状況は、写真 1 ないし 4 のとおりである。
- 2 物件 2 の建物内の状況は、写真 5 ないし 9 のとおりである。
- 3 物件 3 の建物内の状況は、写真 10 ないし 13 のとおりである。
- 4 物件 4 の建物内の状況は、写真 14 ないし 25 のとおりである。
- 5 本件各建物は、関係人の陳述のとおり、B、D 夫婦が管理し居住していることが認められた。
- 6 物件 4 の建物は、関係人の陳述のとおり、増築されていることが認められ、また、物件 3 の附属建物符号 1 は法務局備え付け建物図面の形状と相違していることが認められた。おって、増築及び建物図面相違部分については、土地建物位置関係図及び建物間取図表示のとおりである。
- 7 関係人の陳述のとおり、本件土地の東側部分に存する墓地は、東側に隣接する津山市所有の 153 1 番 3 の土地(用悪水路)に越境して存することが、また、物件 3 の附属建物符号 1 の西側に存する下屋の一部分は、件外 153 1 番 2 (登記名義人：F、地目：宅地、地積：194.96㎡)に越境して存することがそれぞれ認められたので注意されたい(土地建物位置関係図参照)。
- 8 本件各建物は、立入調査した結果、大きな損傷箇所は特に認められなかったが、関係人の陳述のとおり、いずれも経年による老朽化があり、特に物件 2 及び 3 の各建物は老朽化が著しい状態となっていることが認められた。
- 9 物件 2 及び 3 の各建物の周りには下屋が存するが、建物と一体となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 10 その他、本件土地各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。
- 11 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 12 接面道路
本件土地の南側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真 1、2 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月15日(木) 11:30-12:30	岡山地方法務局 津山支局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年5月15日(木) 13:30-14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 B, Dから聴取
7年6月2日(月) 13:00-14:40	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 B, Dから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

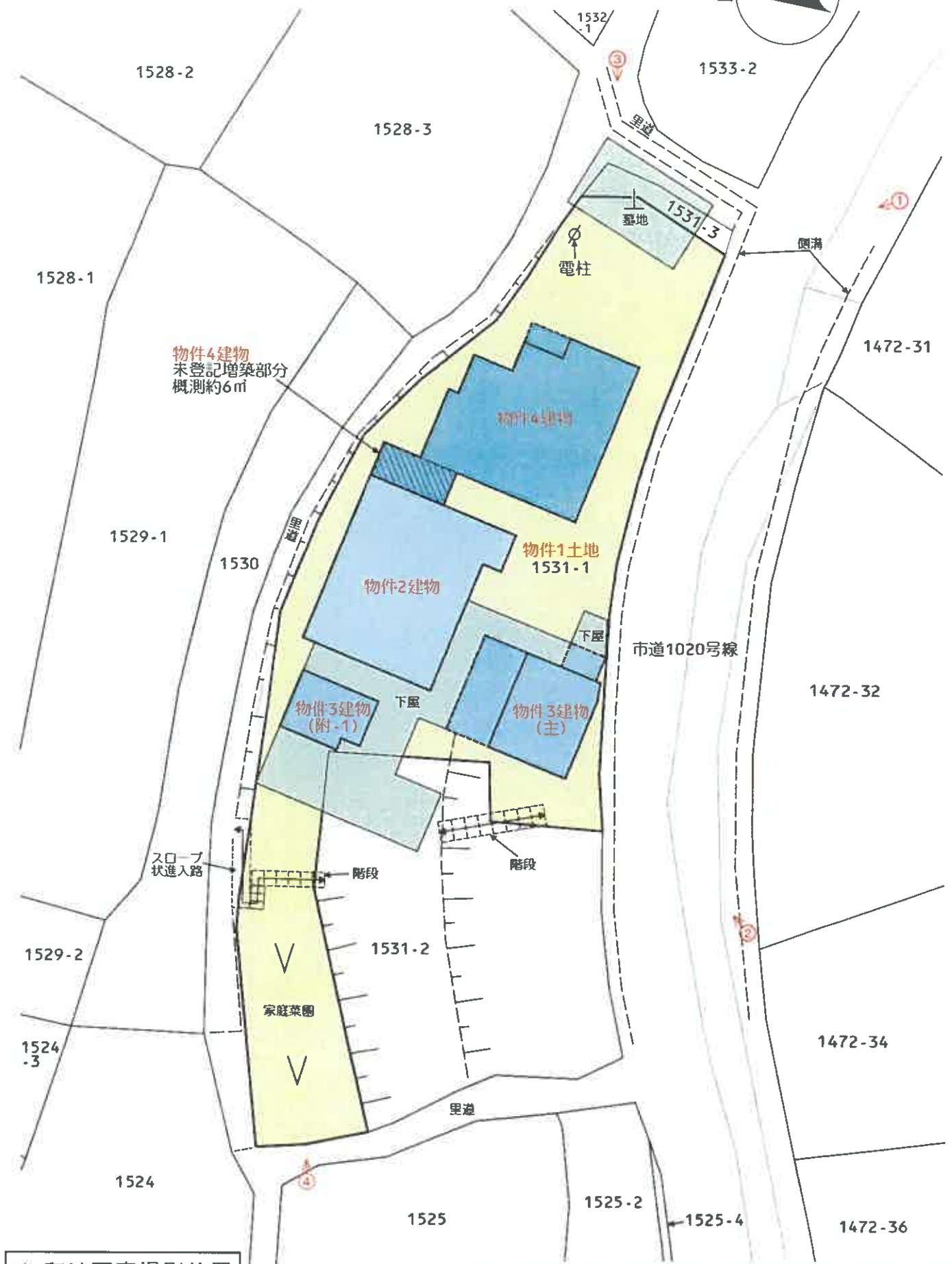
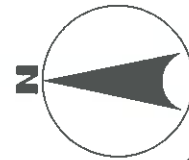
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



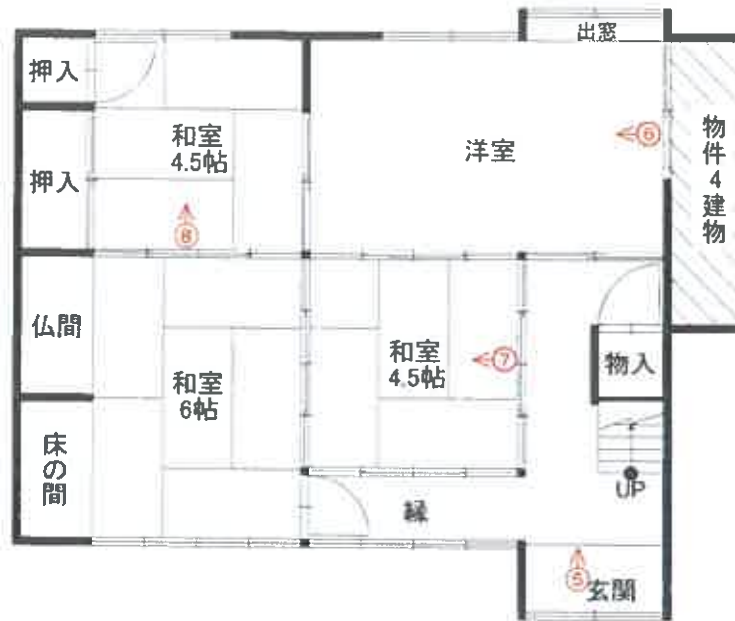
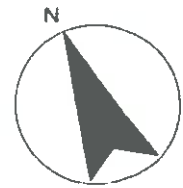
印は写真撮影位置
方向写真番号

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

(10枚目)

建物間取図

物件2建物



1階

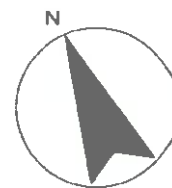


2階

印は写真撮影位置
方向写真番号

建物間取図

物件3建物



(主である建物)

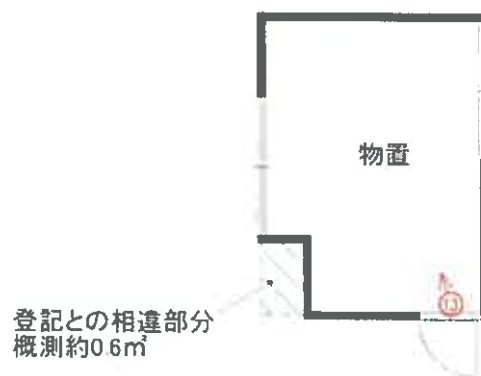


1階



2階

(附属建物符号-1)

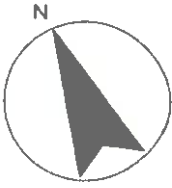


印は写真撮影位置
方向写真番号

(12枚目)

建物間取図

物件4建物



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

物件 3
主である建物

物件 4

電柱



墓地

写真 2

市道

物件 1

物件 3 附属建物符号 1

主である建物

下屋



物件 4

件外1531-2

写真 3

市道

物件 4

電柱

墓地



里道

里道

写真 4

物件 2

物件 4

物件 3 種である建物

家庭菜園

物件 1

里道



写真 5 物件 2 の建物内の状況



写真 6 物件 2 の建物内の状況



写真7 物件2の建物内の状況



写真8 物件2の建物内の状況



写真9 物件2の建物内の状況



写真 1 0 物件 3 主である建物内の状況



写真 1 1 物件 3 主である建物内の状況



写真 1 2 物件 3 主である建物内の状況



写真 1 3 物件 3 附属建物符号 1 内の状況



写真 1 4 物件 4 の建物内の状況



写真 1 5 物件 4 の建物内の状況



写真 1 6 物件 4 の建物内の状況



写真 1 7 物件 4 の建物内の状況



写真 1 8 物件 4 の建物内の状況



写真 1 9 物件 4 の建物内の状況



写真 2 0 物件 4 の建物内の状況



写真 2 1 物件 4 の建物内の状況



写真 2 2 物件 4 の建物内の状況



写真 2 3 物件 4 の建物内の状況



写真 2 4 物件 4 の建物内の状況



写真 2 5 物件 4 の建物内の状況



評 第 25 - 0x20E 号
令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 6月 2日 現地調査
令和 7 年 7月 4日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

第1 評価額

項 目	物件番号	種 類	評 価 額
一括価格	一括 (物件1～4)	土地 建物	金 3,679,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,877,000 円
	2	建物	金 538,000 円
	3	建物	金 396,000 円
	4	建物	金 868,000 円

- ① 一括価格とは、物件番号記載の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格とは、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 上記土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等価格を建物自体の価格に加算した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、原則として買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件状況の変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件番号	種類	所在等	登記	現況
1	土地	所在地 番地 目録	津山市野介代字飯綱 1531番1 宅地 450.96 m ²	概ね同左。
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市野介代字飯綱 1531番地1 1531番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 58.66 m ² 2階: 18.05 m ² 延: 76.71 m ²	概ね同左。
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 津山市野介代字飯綱 1531番地1 1531番1の2 物置 木・コンクリートブロック造セメント瓦葺2階建 1階: 19.58 m ² 2階: 32.61 m ² 延: 52.19 m ²	概ね同左。
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 11.52 m ²	形状及び床面積が若干相違しており、現況概測床面積は次のとおりである。 約 10.92 m ²
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市野介代字飯綱 1531番地1 1531番1の3 居宅 鉄骨造瓦葺2階建 1階: 55.71 m ² 2階: 55.93 m ² 延: 111.64 m ²	1階が約6m ² 増築されており、 現況の概測床面積は次のとおりである。 1階: 約 61.71 m ² 2階: 55.93 m ² 延: 117.64 m ²
物件番号	特記事項			
1	対象物件は国土調査済みの地域に所在するが、現地において土地の境界を示す標識が不十分であり、対象物件および隣接土地の境界は判然としない。付属資料「土地建物位置関係図」は現地において簡易な計測により作成した概略のものであるので留意されたい。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置・交 通	JR姫新線 東津山 駅 の 北 方 直線 約 1,000 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	国道53号北背後に所在する丘陵地に形成された住宅地域である。既存の住宅が主であるが、周辺には分譲住宅地も多く存する。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都市計画区分 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 用途指定なし 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : 文化財保護法(周知の埋蔵文化財包蔵地)
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 450.96 m ² 間 口 : 約 29.0 m 奥 行 : 約 16.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 段差、傾斜あり
接 面 道 路	方 位 : 南 東 北 幅 員 : 約 6.5m 約1.6m(現況) 約1~2m(現況) 舗 装 : 舗装 コンクリート舗装 コンクリート舗装 種 類 : 市道1020号線 里道 里道 高低差 : 略等高~約1.5m高い 略等高 道路より約2.5m低い 摘 要 : 42条1項道路 非該当道路 非該当道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	概ね全体が物件2~4建物の敷地および家庭菜園として利用されているが、東端部分に個人墓地が設置されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には戸建住宅、共同住宅が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : あり ※供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)-m(計画)-m、液状化可能性なし、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・対象物件および隣接土地の境界は全体的に判然としないので留意されたい。 ・津山市環境生活課によると、東端の個人墓地は「墓地、埋葬等に関する法律」の許可を受けずに設置されたものである。遺骨等が納められている場合は同法の許可を受けるか、遺骨等を他の墓地へ改葬する必要がある。遺骨等が納められていない場合は同法の規制対象とはならないとのことである。詳細は同課に確認されたい。 なお、墓地は東側の里道にまたがって設置されているものと推定されるので留意されたい。 ・南西側隣接地(1531番2)を一体的に利用し、通路や下屋がはみ出していると推定されるので、留意されたい。

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54年12月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : モルタル仕上げ等 (和室) (洋室) 天 井 : さお淵天井等 化粧ボード張り等 内 壁 : じゅらく風等 化粧合板等 床 : 畳 板間等 その他 : -
建 物 の 品 等	中品等
床 面 積 (現 況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	・ 築後46年を経過し、天井に雨漏り状のシミ等が見られ、全体的に老朽化している ・ 北東部分が物件4建物増築部分に接続され、屋内で行き来できるようになっている。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和49年頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 51 年 経済的残存耐用年数 : 満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : モルタル仕上げ等 (1階物置) (2階物置) 天 井 : 三和土等 さお淵天井、化粧ボード張り等 内 壁 : - 繊維壁、クロス貼り等 床 : - 板間 その他 : - -
建 物 の 品 等	並品等
床 面 積 (現 況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	・ 地盤の段差を利用して1階に車庫、2階に居宅(1、2階ともに現在は物置)を設けた建物である。1階車庫の北側には壁はなく、地盤の石積み擁壁がむき出しになっている。 ・ 築後50年以上経過しており、物理的損傷も見られ、全体的に老朽化している。 ・ トイレは内部の様子が確認できなかった。

4 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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49年頃 経 過 年 数 : 約 51 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : - 新築(登記)
仕 様	外 壁 : モルタル仕上げ等 (物置) 天 井 : ベニヤ板張り等 内 壁 : ベニヤ板張り等 床 : コンクリート土間等 その他 : -
建 物 の 品 等	並品等
床 面 積 (現 況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・ 物置の内装に手を入れカラオケルームとして利用している。 ・ 登記と形状、数量が若干相違するが、特に建物に変更を加えたものではないとのことである。

5 建物の概況及び利用状況等（物件 4 ）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成10年頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 27 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : 新築直後 増築(陳述)
仕 様	外 壁 : 窯業系サイディング等 (和室) (洋室) 天 井 : クロス貼り等 クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 床 : 畳 フローリング等 その他 : - -
建物の品等	中品等
床面積(現況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	概ね普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・北西部分の増築により物件2建物と接続され、屋内で行き来できるようになっている。 ・屋内で犬を飼育している。 ・建具に穴があいているなど、物理的損傷も見られる。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 土地

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

i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) (A 地域)

種 別 : 住宅地
 街路幅員 : 約 6.5 m
 地 積 : 約 250 m²
 間口・奥行 : 約 15 m × 約 17 m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接 面 状 況 : 中間画地
 そ の 他 :

地 域 符 号	公示価格等 (円/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 格 差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
	20,800	100 100	100 99	100 115	18,300	18,300
A	公示地 津山-5	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 土地価格

物 件 番 号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	持 分 割 合 ウ	地 積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	土地価格 (円) カ
	18,300	0.69	1.00	450.96	0.80	4,560,000
1	A 地域	規模 0.95 形状 0.85 地勢 0.90 境界不明瞭 0.95 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

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	162,000	1.00	76.71	0.0446	550,000
2	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	-	-	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ
3	110,000	1.00	52.19	0.0108	60,000
3 (主)	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	-	-	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ
3	103,000	1.00	10.92	0.0088	10,000
3 (附1)	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	-	概測面積	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ
3 (合計)	合計				70,000
4	212,000	1.00	117.64	0.0557	1,390,000
4	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	-	概測面積	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ

2 積算価格の判定

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

① 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 ア (円)	底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,560,000	a	法定地上権	0.46	0.50	1,049,000
		b	使用借権	0.35	0.90	1,436,000
		c	なし	0.19	1.00	866,000
		計	-	1.00	-	3,351,000

② 土地利用権等価格

物件番号 建 物 土 地		土地価格 ア (円)	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円) エ：ア×イ×ウ
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	4,560,000	a1	法定地上権	0.18	0.50	410,000
			計	-	0.18	-	410,000
3	1	4,560,000	a2	法定地上権	0.28	0.50	638,000
			計	-	0.28	-	638,000
4	1	4,560,000	b	使用借権	0.35	0.10	160,000
			計	-	0.35	-	160,000

③ 土地利用権等付建物価格

物 件 番 号	建物自体の価格 ア (円)	土地利用権等価格 イ (円)	土地利用権等付建物価格 ウ：ア+イ (円)
2	550,000	410,000	960,000
3	70,000	638,000	708,000
4	1,390,000	160,000	1,550,000

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	3,351,000	-	0.80	0.70	1.00	1,877,000
2	960,000	1.00	0.80	0.70	1.00	538,000
3	708,000	1.00	0.80	0.70	1.00	396,000
4	1,550,000	1.00	0.80	0.70	1.00	868,000
一括 (物件1～4)	6,569,000	-	-	-	-	3,679,000
	上記①②③参照。	必要なし	岡山県北にあつて集落的特性を有する物件であることおよび無許可墓地が存する等の理由から売却困難物件と認められ、上記のとおり市場性修正率を行った。	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 : 津山-5
所 在 : 津山市押入字飯綱北907番56
価 格 : 20,800 円/㎡
位 置 : 東津山駅 約1.5km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 167 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東 6m 市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 1中専 (60, 200)
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
1	土 地	1,075,889 円	
2	建 物	994,711 円	課税上75.86㎡
3	建 物	167,576 円	課税上25.45㎡
4	建 物	2,968,813 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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

東部運動公園

津山東中学校

大蔵製紙

津山市発行都市計画図

1:2,500

1:2,500



対象物件

東部運動公園

・132.5
グラウンド

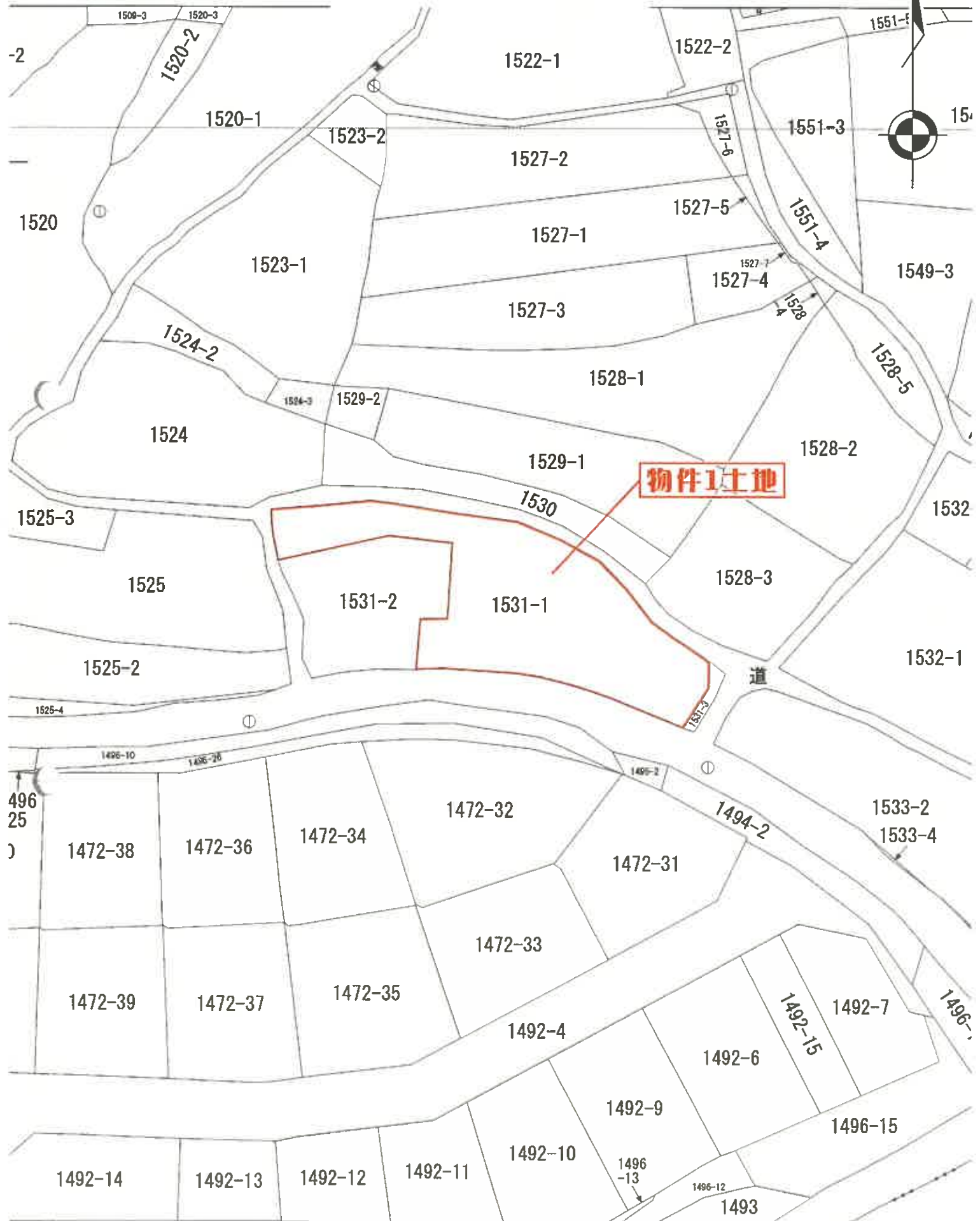
津山市発行都市計画図

13-7	ハ	1543-8	ホ	1532-4
51-2	ニ	1535	ヘ	1509-1

寫圖公

1:500

(座標値種別: 区: 測定)



(座標値種別：図上測定)

0039607

各階平面図

建物図面図

家屋番号

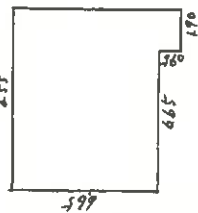
1531-1/1531-1

建物の所在

津山市野介代字飯綱 1531-1

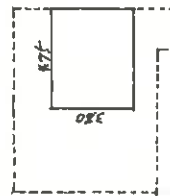
1 階

床面積

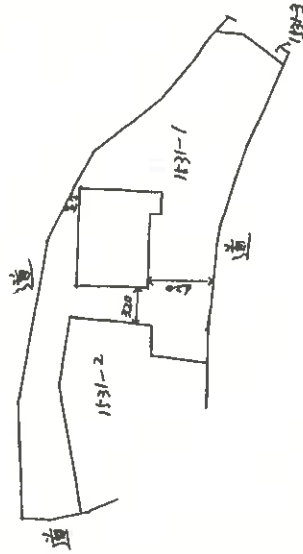
$$\begin{aligned} 8.65 \times 6.65 &= 57.5175 \\ 1.90 \times 0.85 &= 1.6150 \\ \hline 58.6625 \end{aligned}$$


2 階

4.75 × 3.80 = 18.050



物件2建物



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

申請人

(岡山県土地家屋調査士会所属)

S54.12.13

縮尺 1/500

約71%縮小

0039608

各階平面図

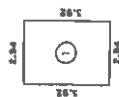
建物図面
各階平面図

家屋番号 1531番102

建物の所在 津山市野介代字飯淵 1531番地1

符号①

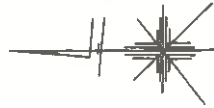
符号①床面積



$$3.92 \times 2.94 = 11.5248 \text{ m}^2$$

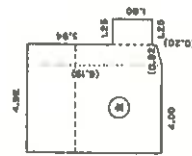
$$\text{床面積} = 11.52 \text{ m}^2$$

物件3建物



符号②

符号②床面積



$$4.00 \times 6.19 = 24.7600$$

$$(6.19 + 6.99) \times 0.92 = 5.6028$$

$$2$$

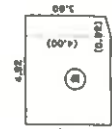
$$1.25 \times 1.80 = 2.2500$$

$$\text{計} = 32.6128 \text{ m}^2$$

$$\text{床面積} = 32.61 \text{ m}^2$$

符号③

符号③床面積



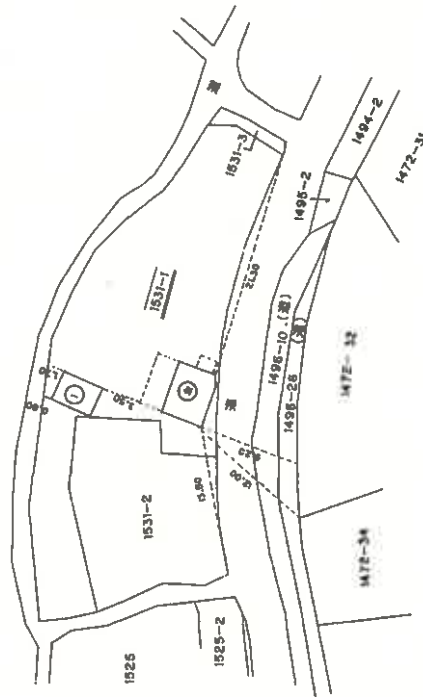
$$4.00 \times 4.00 = 16.0000$$

$$(4.00 + 3.80) \times 0.92 = 3.5880$$

$$2$$

$$\text{計} = 19.5880 \text{ m}^2$$

$$\text{床面積} = 19.58 \text{ m}^2$$



作製者

月 20 日 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

約71%縮小

H16.5.28

1591番1の3

湛山市野介代字飯綱 1531番地1

2



2階床面積

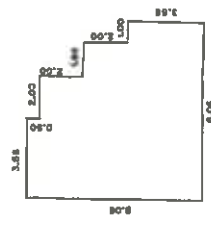
$$\begin{array}{r} 5.56 \times 2.00 = 11.1200 \\ 8.06 \times 5.56 = 44.8136 \end{array}$$

56.9336 2

家 園 學 85.95

評価人註：7.56の誤りと推定

一、



1階床面積

5.56	x	0.50	=	1.7500
5.56	x	2.00	=	11.1200
7.06	x	2.00	=	14.1200
8.06	x	3.56	=	28.6936

55-7136-2

定價 55.71 元

著者

月 日 日作製)

~~1~~ 250.

申請人

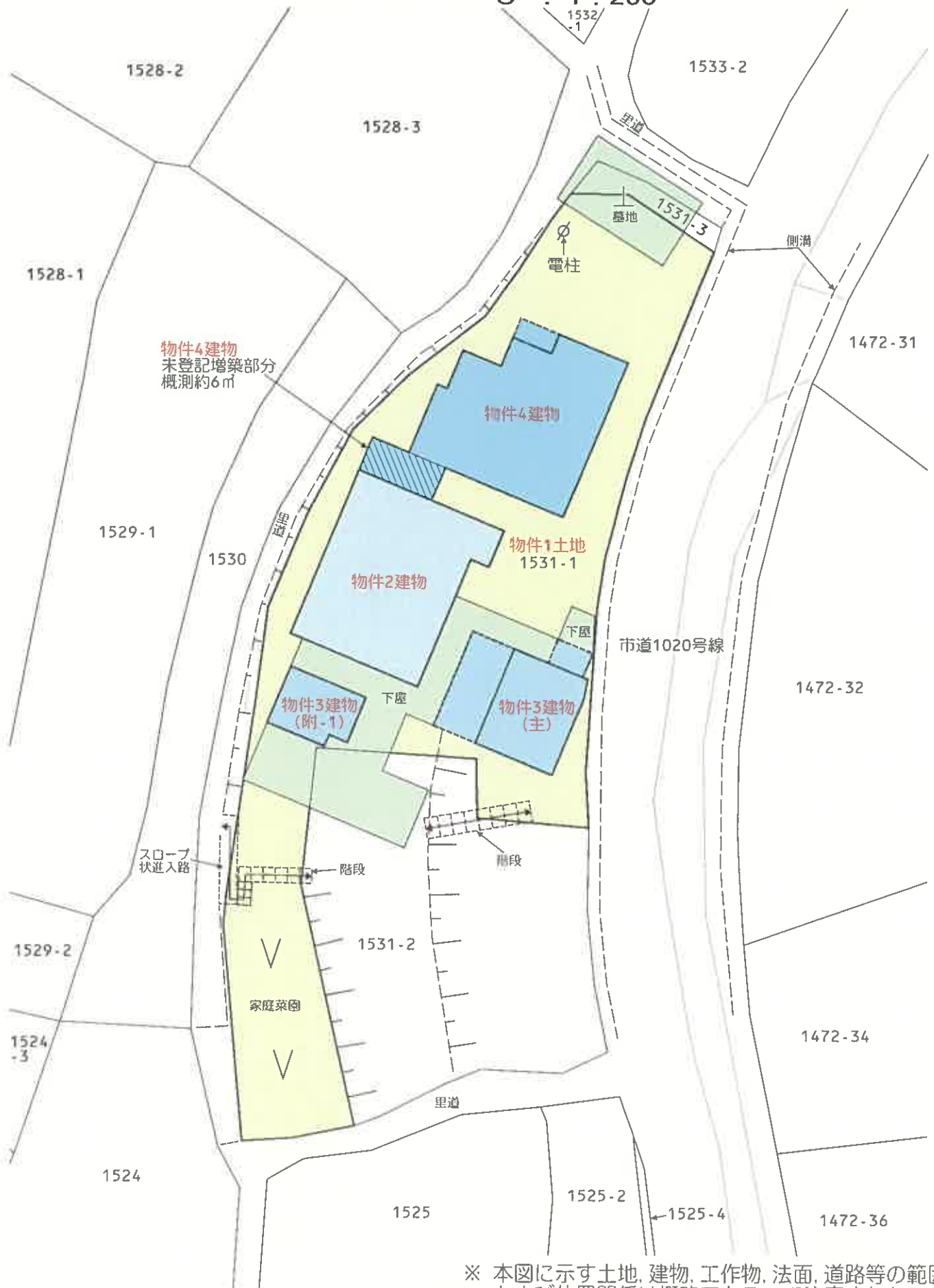
 $\frac{1}{500}$

約71%縮小

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250



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