

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 小 川 雅 生

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 3 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 8 年 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,692,000 1,353,600	一括	340,000	101,609	0
1	135,000				
2	56,000				
3	241,000				
4	426,000				
5	22,000				
6	812,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 5. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 1. 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 美作市林野字上河原 |
| | 地 | 番 | 4 5 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3. 9 9 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 美作市林野字上茅町 455番地1、456番地、457番地、455番地
美作市林野字上河原 458番地2

家屋 番号 253番

種 類 映画館

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 590.28平方メートル
2階 99.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約405平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 自転車置場

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 34.54平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 29 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 江 本 徹

1 不動産の表示

【物件番号 1～6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～5】

なし

【物件番号 6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 みまさか商工会

期 限 定めなし

賃 料 年額 120,000 円

賃料前払 毎年 10 月末日限り当年分支払

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 5. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 | 番 | 4 5 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 1. 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 美作市林野字上河原 |
| | 地 | 番 | 4 5 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3. 9 9 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 美作市林野字上茅町 455 番地 1、456 番地、4
57 番地、455 番地
美作市林野字上河原 458 番地 2

家屋 番号 253 番

種 類 映画館

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 590.28 平方メートル
2 階 99.17 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 405 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 自転車置場

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 34.54平方メートル

(現況)

不存在



令和6年(ケ)第16号
令和7年1月29日受理
令和7年4月2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 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 番 | 4 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 美作市林野字上茅町 |
| | 地 番 | 4 5 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 1. 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 美作市林野字上河原 |
| | 地 番 | 4 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3. 9 9 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 美作市林野字上茅町 455番地1、456番地、4
57番地、455番地
美作市林野字上河原 458番地2

家屋 番号 253番

種 類 映画館

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 590.28平方メートル
2階 99.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

符 号 2

種 類 自転車置場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.54平方メートル



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ないし5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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	☒ 物件1ないし5の各土地は、一体画地として物件6の建物の敷地となっている(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異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 主たる建物 ☒ 種類:倉庫 ☒ 構造:木造瓦葺平家建 ☒ 床面積:約405㎡ ☒ 附属建物 ☒ 符号1及び2は存在しない。		
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倉庫として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■みまさか商工会	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有法人担当者) ☐ ())の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成10年 月 日ころ	
最初の	契約日	平成10年 月 日ころ	
契約等	期間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成20年11月 1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		毎年 金120,000円 (毎年10月末日限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の子)	1 私は、物件 1 ないし 5 の各土地（以下「本件各土地」という。）及び物件 6 の建物（以下「本件建物」という。）の所有者の子です。 2 本件建物は、昭和 21 年ころまでは主に芝居小屋として、昭和 47 年ころまでは主に映画館として使用していましたが、その後は、倉庫として使っています。そして、平成の初めころからは、「みまさか商工会」(以下「商工会」という。)に対して賃貸しています。 3 本件建物の使用用途が、芝居小屋から映画館、そして倉庫と変更する過程で、それぞれ改築等をしており、附属建物符号 1 及び 2 については取り壊し現存していません。 4 本件建物の主である建物については、映画館から倉庫にする時に平家建てとなり北側一部分は取り壊しており、さらに令和 3 年 11 月ころには、東側一部分が倒壊し近隣に迷惑を掛ける危険性があったので、その部分を取り壊しました。 5 本件建物のほぼ中央付近には、芝居小屋のときに使用していた「奈落」があり、倉庫として使用する際に塞いでいたのですが、一部滑落して穴が開き、危険な状態となっています。 6 本件建物は、経年による老朽化が著しい状況となっており、あちこち雨漏りをしているところがあります。 7 本件各土地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。
■ C (占有法人担当者)	1 本件建物は、商工会が賃借して倉庫として使用しており、主に「むかし倉敷カミナリまつり」の資材や道具等を保管しています。 2 賃貸借の開始時期は、B の陳述 2 記載の時期で間違いないと思うのですが、現在の商工会は複数あった商工会が平成 18 年に合併した法人で、それ以前は合併前の「美作町商工会」が本件建物を賃借しており、その当時の資料等については合併後に廃棄されているようで、今回、さがしてみたのですが現存していませんでした。なお、私の記憶では、遅くとも平成 10 年ころから、間違いなく倉庫の賃料を支払っています。 3 提示した建物賃貸借契約書は、商工会が合併して新しい組織になったこともあって、あらためて作成した契約書です。 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4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし9のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、商工会が賃借し倉庫として使用していることが認められた。
なお、その占有開始時期については、関係人の陳述及び関係資料等から総合的に斟酌するに「占有者及び占有権原」(4枚目)記載のCの陳述のとおりと認めるのが相当と思料する。
- 4 本件建物は法務局備え付けの建物図面が存しない。したがって、関係人の陳述及び現場で概測した結果等に基づき作成した土地建物位置関係図及び建物間取図は、概略、推測により作成しているので、リスクがあることを十分留意されたい。
- 5 本件建物は、関係人の陳述のとおり、経年による老朽化が著しい状況となっており、雨漏りも数カ所において認められたので注意されたい。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件各土地の北側が市道に接している。なお、西側も市道に接しているが段差が存する(土地建物位置関係図、写真1ないし3参照)。

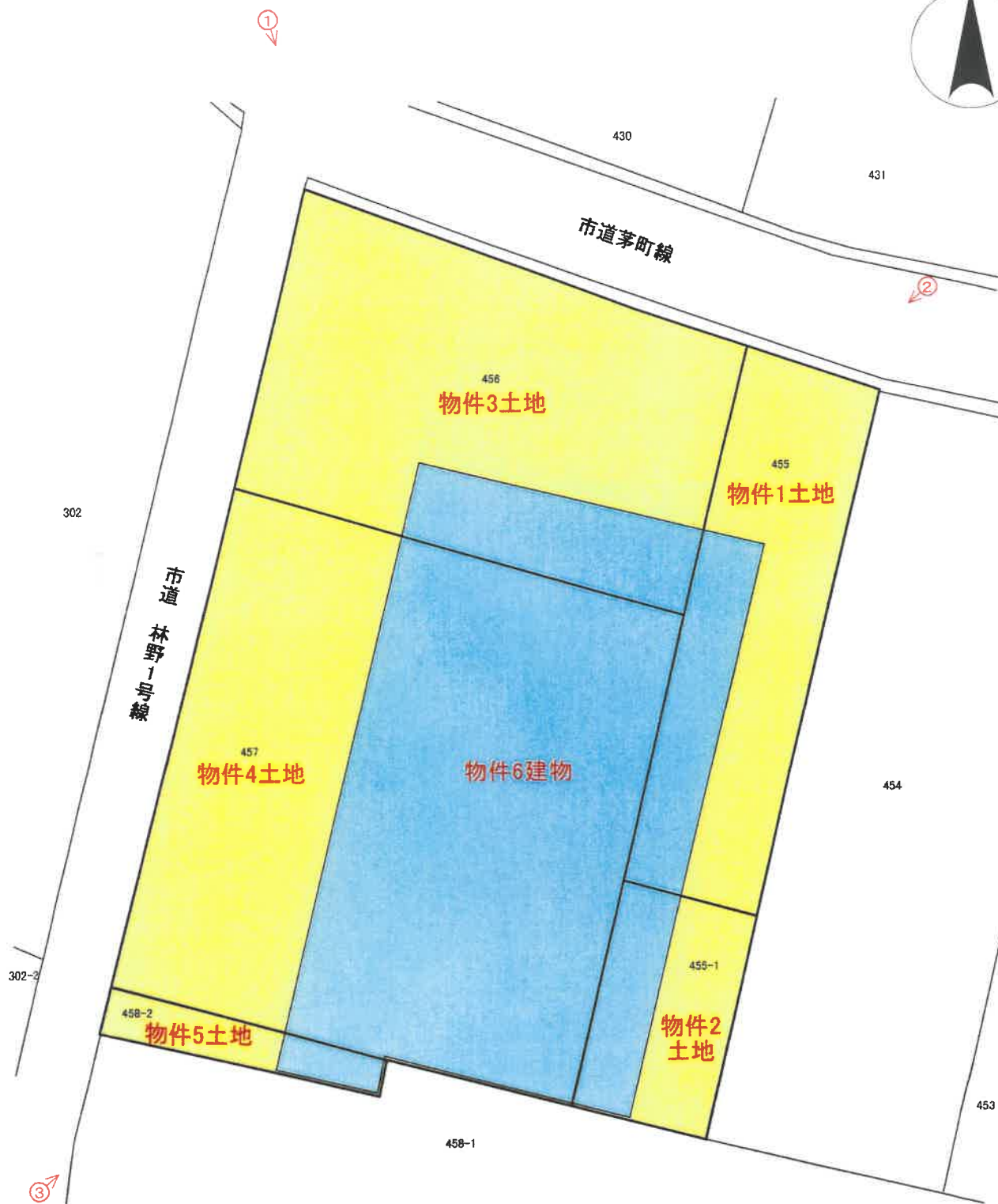
以 上

(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 2 月 5 日 (水) 8 : 45 - 9 : 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 2 月 5 日 (水) 10 : 00 - 10 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 債務者兼所有者から聴取
7 年 2 月 6 日 (木) 15 : 00 - 15 : 10	当庁執行官室(電話)	破産管財人から聴取
7 年 3 月 10 日 (月) 15 : 30 - 16 : 45	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 B から聴取
7 年 3 月 25 日 (火) 10 : 15 - 10 : 45	美作市栄町	占有法人担当者から聴取
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

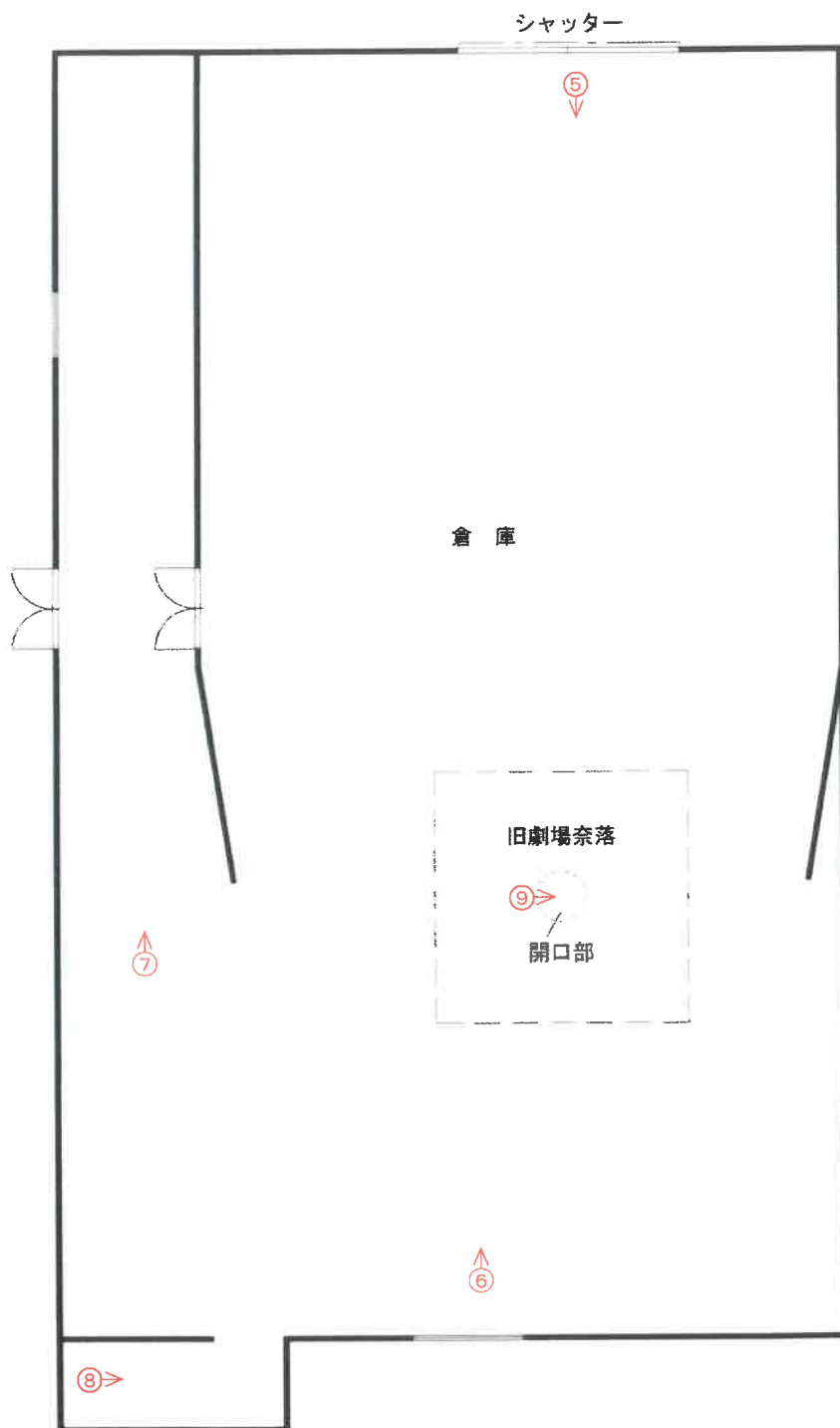


※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件6建物



印は写真撮影位置
方向写真番号

写真1



写真2



写真3



写真4

物件6



物件2付近

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9 旧劇場奈落内の状況



評 第 25-02192 号
令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～6)	土地 建物	金 2,414,000 円
内訳価格	1	土地	金 192,000 円
	2	土地	金 80,000 円
	3	土地	金 344,000 円
	4	土地	金 608,000 円
	5	土地	金 31,000 円
	6	建物	金 1,159,000 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 番号	種類	所在等		登記	現況
1	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	美作市林野字上茅町 455番 宅地 145.94 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	美作市林野字上茅町 455番1 宅地 61.05 m ²	概ね同左
3	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	美作市林野字上茅町 456番 宅地 262.00 m ²	概ね同左
4	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	美作市林野字上茅町 457番 宅地 461.75 m ²	概ね同左
5	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	美作市林野字上河原 458番2 宅地 23.99 m ²	概ね同左

		(主建物)				
6	建物	所 在	美作市林野字上茅町 455番地1、456番地、457番地、 455番地 美作市林野字上河原 458番地2	種 類：倉庫 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約405㎡(概測)		
		家屋番号	253番			
		種 類	映画館			
		構 造	木造瓦葺 2 階建	上記以外は概ね同左		
		床 面 積	1 階：590.28 ㎡			
			2 階：99.17 ㎡			
			延 ：689.45 ㎡			
				(附属建物)		
		符 号	1	現存しない		
種 類	便所					
構 造	木造瓦葺平家建					
床 面 積	33.05 ㎡					
		(附属建物)				
符 号	2	現存しない				
種 類	自転車置場					
構 造	木造瓦葺平家建					
床 面 積	34.54 ㎡					
物件 番号		特 記 事 項				
—						

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1～5 一体 ）

位 置・交 通	JR姫新線 林野 駅 の 南 方直線約 1,500 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	主に一般住宅が建ち並ぶ中、寺院、墓地等も混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 近隣商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 954.73 m ² 間 口 : 約 27 m 奥 行 : 約 35 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 北側 幅 員 : 約 5.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 (茅町線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条1項道路	西側 約3.4m 有 市道 (林野1号線) 約30～40cm高く接道 法42条2項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件6建物等が存する。 隣地は墓地、戸建住宅が立地している。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 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	美作市役所の担当部局によると、上水道の引込管はないとの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 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20年頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 80 年 程度 経済的残存耐用年数 : 数 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和21年、昭和47年頃に改築等 令和3年頃一部取り壊し
仕 様	外 壁 : スレート張等 天 井 : アラシ、ボード貼等 内 壁 : アラシ、ボード貼等 床 : 砂利等 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」のとおり
保守管理の状態	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	・劇場として利用されていた時の所謂『奈落』が地下に残存しており、地面に開口部があるので留意されたい。 ・建築年月日、改築年月日等是不詳なため、関係人の陳述等を参考にした。

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 5.5m
 地 積 : 約 150 m²
 間口・奥行 : 約10m×約15m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地

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
	13,900	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127}$	10,800	10,800
A	公示地 美作-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
一体 (物件1～5)	10,800 A 地域	0.71 角地 1.03 セットバック 0.99 規模 0.70 相乗積 0.71	1.00 —	954.73 登記数量	0.70 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。	5,125,000 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	80,000	1.00	405	0.01220	395,000
	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		底地等割合		底地価格
	(円)				(円)
	ア	細符号	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
1		1	1.000	0.50	2,562,500
一体 (物件1～5)	5,125,000				
計		-	1.000	-	2,562,500

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格	各物件の面積割合	各物件の内訳価格
	(円)		(円)
	ア	イ	ウ：ア×イ
1		15.3%	392,100
2		6.4%	164,000
3	2,562,500	27.4%	702,100
4		48.4%	1,240,200
5		2.5%	64,100

③ 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格	土地利用権等割合			土地利用権等価格
		(円)				(円)
建物	土地	ア	イ	ウ	エ：ア×イ×ウ	
		細符号	土地利用権等	面積割合	権利等割合	
		1	法定地上権	1.000	0.50	2,562,500
6	一体 (物件1～5)	5,125,000				
		計	-	1.000	-	2,562,500

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	395,000	2,562,500	2,957,500

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
1	392,100	-	0.70	0.70	1.00	192,000
2	164,000	-	0.70	0.70	1.00	80,000
3	702,100	-	0.70	0.70	1.00	344,000
4	1,240,200	-	0.70	0.70	1.00	608,000
5	64,100	-	0.70	0.70	1.00	31,000
6	2,957,500	0.80	0.70	0.70	1.00	1,159,000
一括 (物件1～6)	5,520,000	-	-	-	-	2,414,000
上記①②③④参照。 現況の賃貸借を考慮のうえ、占有減価を査定した。 建物の特殊性等から売却困難物件と判断し、市場性の減退を加味した。 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	:	美作-2
所 在	:	美作市朽木字屋敷72番
価 格	:	13,900 円/㎡
位 置	:	林野約2.3km
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	415 ㎡
供給処理施設	:	水道・下水
接 面 街 路	:	南4m市道
都市計画区分	:	非線引都市計画区域
用途 指 定 等	:	無指定 (60、200)
地 域 の 概 要	:	一般住宅が多い国道背後の既成住宅地域

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	1,261,651 円	—
2	土地	527,777 円	—
3	土地	2,264,990 円	—
4	土地	3,991,828 円	—
5	土地	207,393 円	—
6	建物	1,480,486 円	課税床面積：689.45㎡

※ 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。

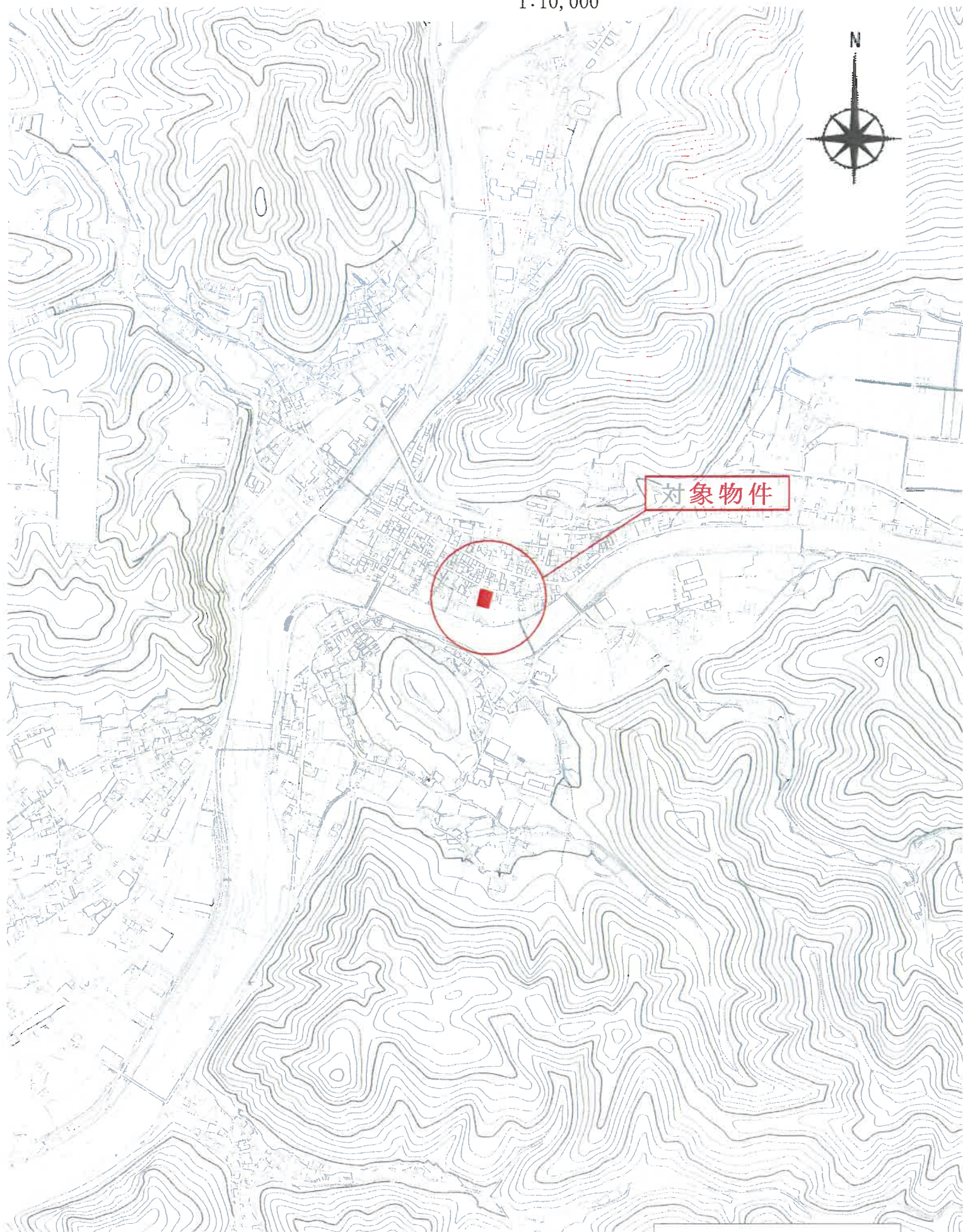
第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図（概略図）

以 上

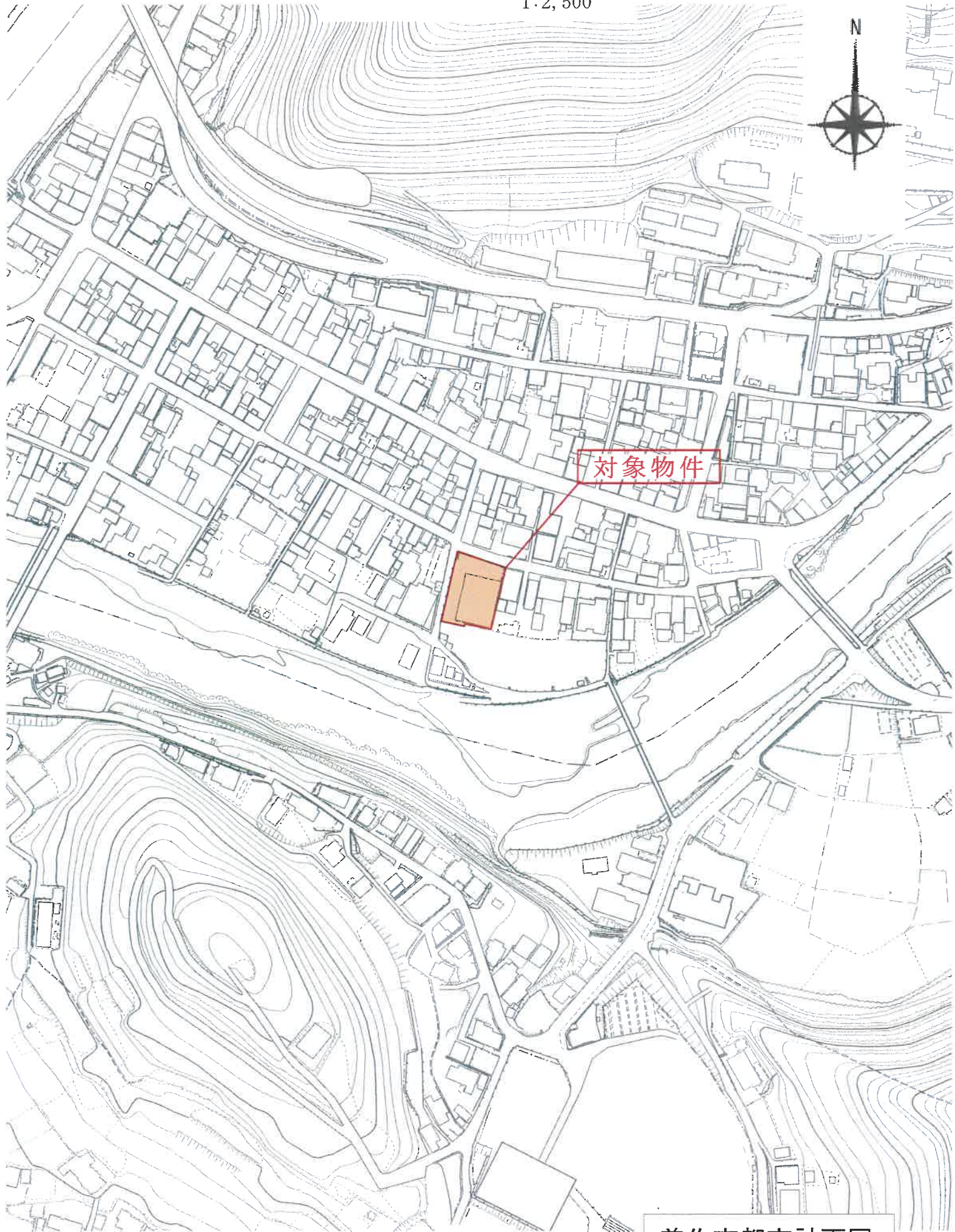
位置図

1:10,000



位置図

1:2,500



対象物件

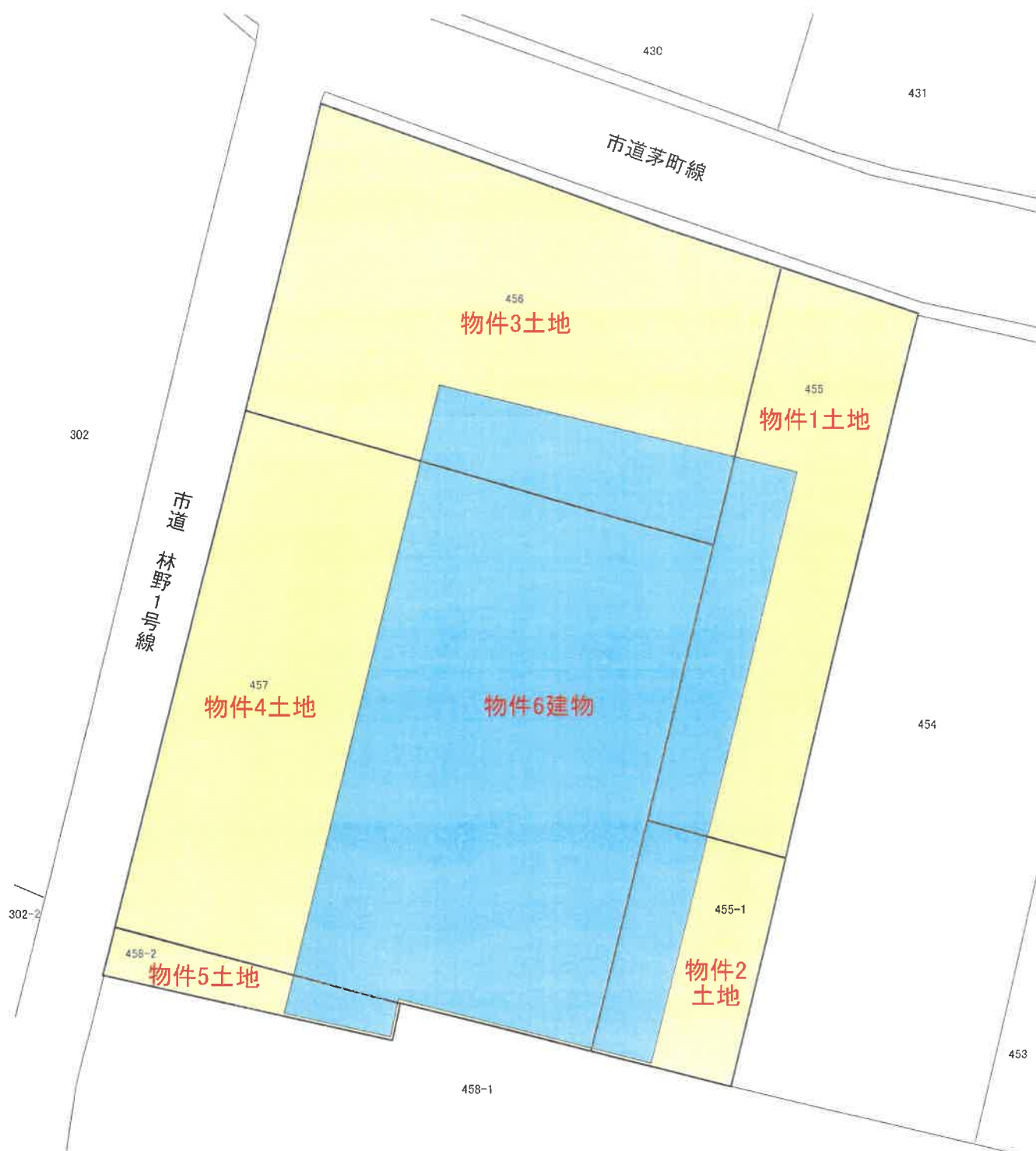
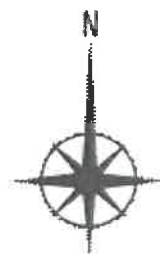
公 図 写

1:250



土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。