

期間入札の公告

令和 8年 6月12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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 4時30分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月15日 午前11時00分 場 所 岡山地方裁判所津山支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 8年 8月 5日 午前10時00分 場 所 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 6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 目 録

床 面 積 31.89平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 小 川 雅 生

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2, 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 久米郡久米南町下弓削字町
地 番 1000番
地 目 宅地
地 積 375.12平方メートル
- 2 所 在 久米郡久米南町下弓削字町 1000番地
家屋 番号 1000番
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 123.28平方メートル
2階 101.47平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約129.28平方メートル
2階 101.47平方メートル
- 3 所 在 久米郡久米南町下弓削字町 1000番地
家屋 番号 1000番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 54.74平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 31.89平方メートル



現況調査報告書

| 第1分類 | 枚目 |
|-----------|-------|
| 物件目録 | 1 |
| 土地・建物用 | 2、3 |
| 関係人の陳述等用 | 4 |
| 執行官の意見用 | 5 |
| 調査経過用 | 6 |
| 第2分類 | |
| 土地建物位置関係図 | 7 |
| 建物間取図 | 8、9 |
| 写真(18葉) | 10~15 |

岡山地方裁判所津山支部

執行官 田野口 慎

(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 久米郡久米南町下弓削字町
 地 番 1000番
 地 目 宅地
 地 積 375.12平方メートル
- 2 所 在 久米郡久米南町下弓削字町 1000番地
 家屋 番号 1000番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 123.28平方メートル
 2階 101.47平方メートル
- 3 所 在 久米郡久米南町下弓削字町 1000番地
 家屋 番号 1000番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 54.74平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 31.89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 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 <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2 | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 建物1階の東側部分が約6㎡増築されており、1階部分の現況概測床面積は、約129.28㎡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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | 構造: | 床面積: | | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している <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 <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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <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

| | |
|----------------|--|
| 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 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <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 type="checkbox"/> ない <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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 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 上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している <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 <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 | |
| 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 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 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者) | (1) 物件2、3建物には、以前は母が住んでいましたが、現在は誰も住んでなく、空き家になっています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

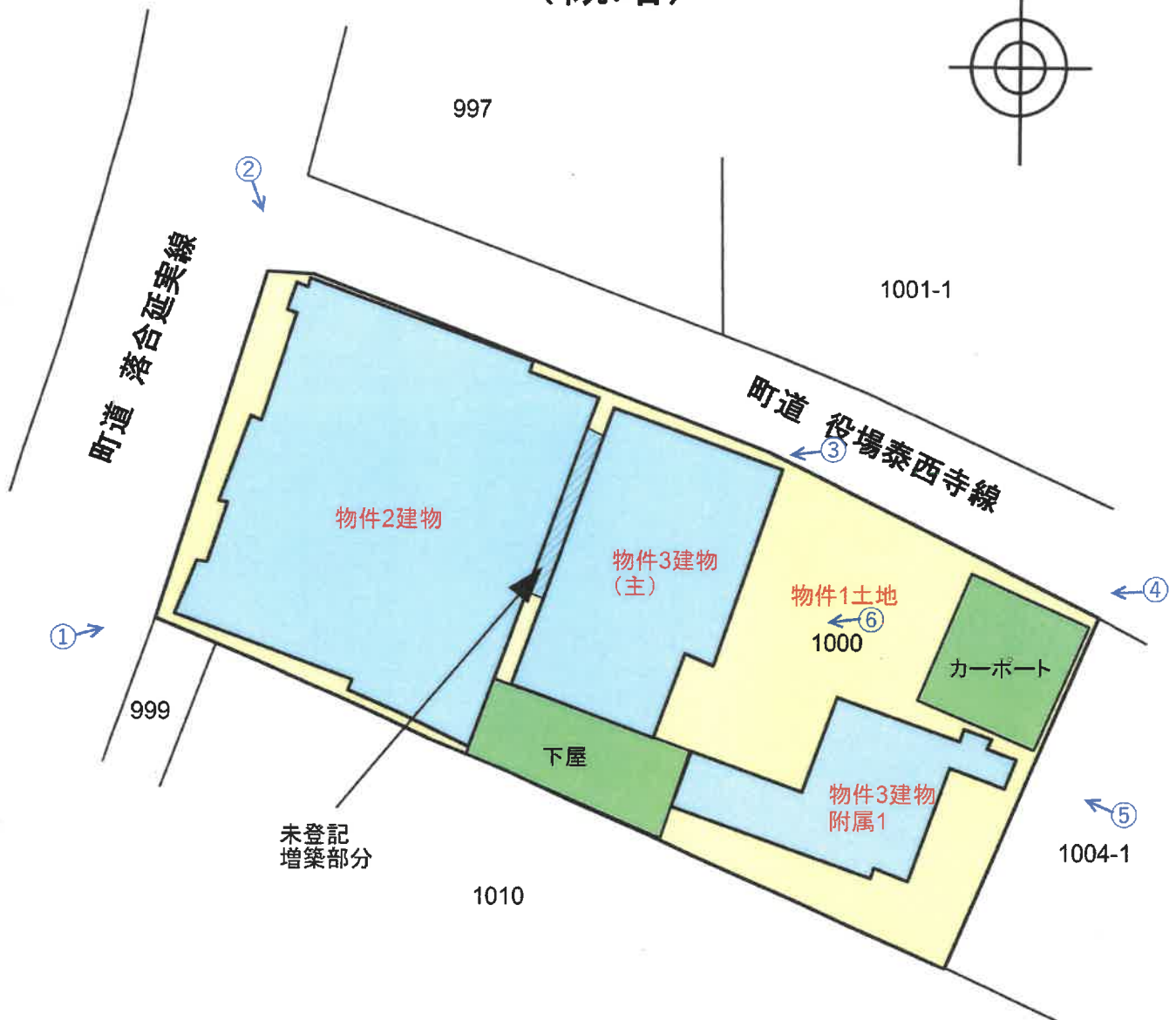
-
- (1) 物件2、3建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が動産を残置して空き家の状態で占有しており、その他第三者の占有はうかがえない。
 - (2) 物件1土地は、その西側で町道（落合延実線）に接し、その北側で町道（役場泰西寺線）に接する。

(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 9月 3日 (水) 10:10-10:30 | 岡山地方法務局津山支局 | 公図閲覧、要約書申請 |
| 7年 9月 3日 (水) 11:35-11:55 | 物件所在地 | 物件調査 (不在)、写真撮影 (外観) |
| 7年 9月 4日 (木) : - : | | 所有者に対し求陳述書郵送 (切手代110円) |
| 7年 9月 9日 (火) 10:15-10:30 | 岡山地裁執行官室 | 所有者から電話聴取 |
| 7年11月21日 (金) 15:00-16:15 | 物件所在地 | 物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

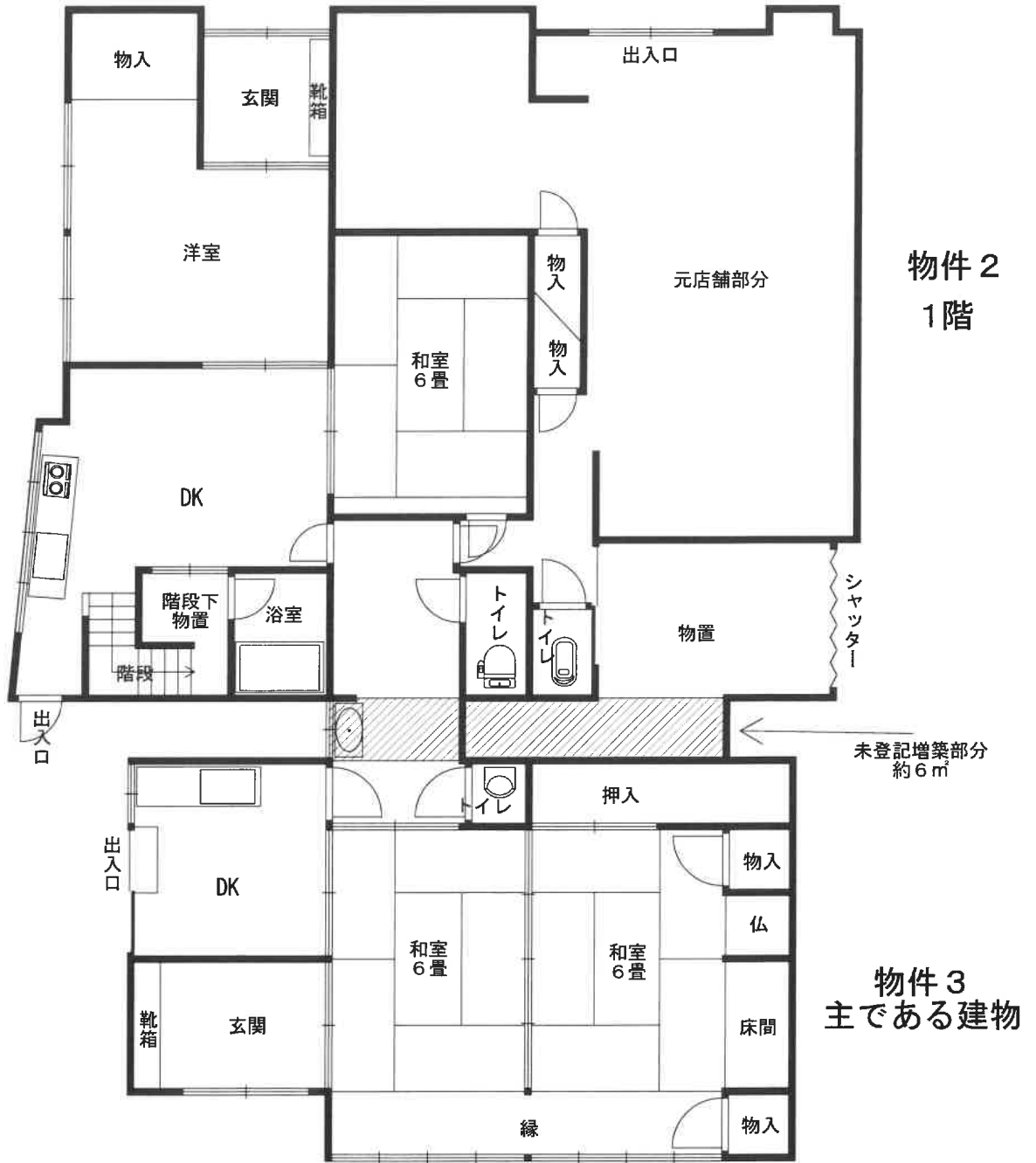
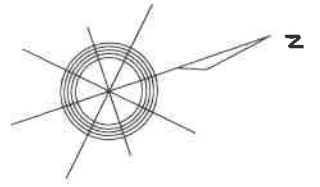
土地建物位置関係図 (概略)



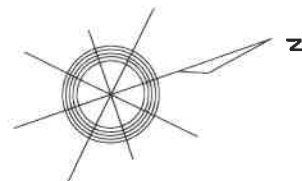
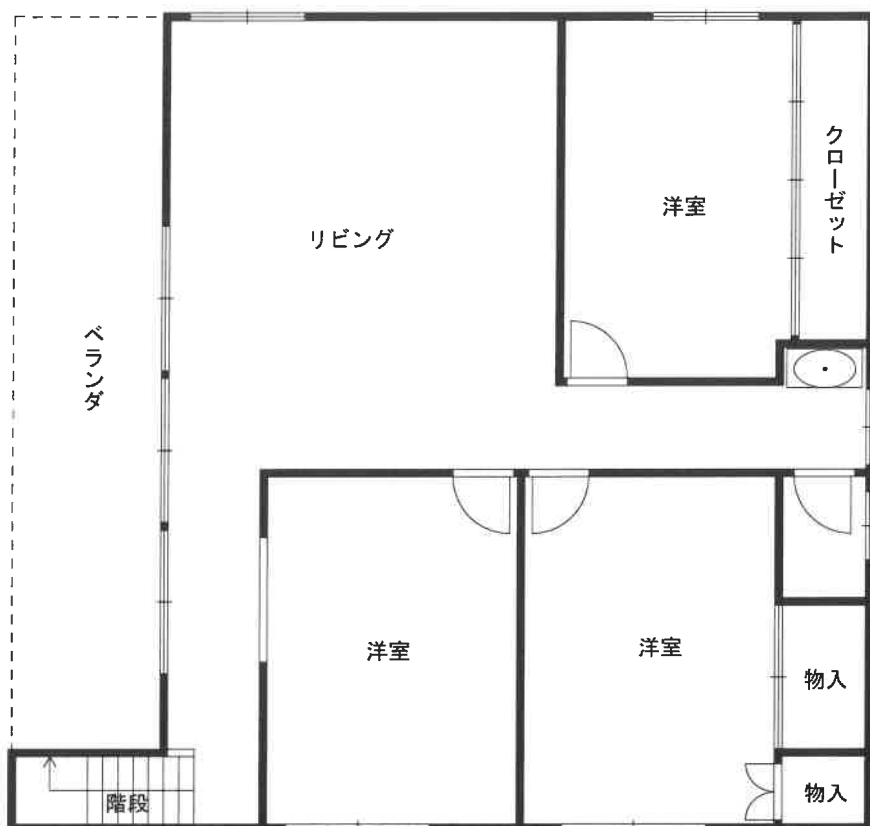
※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図



建物間取図



物件2
2階



物件3
附属建物符号1

写真1

物件2 建物

物件1 土地



写真2

物件1 土地

物件2 建物



写真3

物件3 主建物

物件2 建物



写真4

カーポート

物件1 土地



写真5

物件3 符号1 附属建物

カーポート



写真6

物件1 土地

物件3 主建物



写真7 (物件2建物1階元店舗部分)



写真8 (物件2建物1階和室6畳)



写真9 (物件2建物1階南西側洋室)



写真10 (物件2建物1階南東側DK)



写真11 (物件2建物1階浴室)



写真12 (物件2建物1階トイレ)



写真1 3 (物件2建物2階北東側洋室)



写真1 4 (物件2建物2階南西側リビング)



写真1 5 (物件3主建物南側和室6畳)



写真16 (物件3主建物DK)



写真17 (物件3符号1附属建物和室6畳)



写真18 (物件3符号1附属建物トイレ)



評 第 1513 号
令和7年 (ケ) 第 12 号
令和7年11月21日 現地調査
令和7年12月5日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

第1 評価額

| 項目 | 物件番号 | 種類 | 評価額 |
|------|---------------|------|---------------|
| 一括価格 | 一括 (物件1~3) | 土地建物 | 金 1,763,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 777,000 円 |
| | 2 | 建物 | 金 698,000 円 |
| | 3 | 建物 | 金 288,000 円 |

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

| 物件番号 | 種類 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|------|---------------------------|---------------------------------|--|---|
| 1 | 土地 | 所在地番地目積 | 久米郡久米南町下弓削字町 1000番 宅地 375.12㎡ | 概ね同左。 |
| 2 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 久米郡久米南町下弓削字町 1000番地 1000番 居宅 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階： 123.28 ㎡ 2階： 101.47 ㎡ 延 224.75 ㎡ | 1階に約6㎡増築があり、1階部分の現況概測床面積は約129.28㎡である。 その他は、概ね同左。 |
| 3 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 久米郡久米南町下弓削字町 1000番地 1000番の2 居宅 木造瓦葺平家建 54.74 ㎡ | 概ね同左。 |
| | | (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 | 1 居宅 木造かわらぶき平家建 31.89 ㎡ | 概ね同左。 |
| 物件番号 | 特記事項 | | | |
| 2・3 | 所有者が動産を残置して空き家の状態で占有している。 | | | |

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津山線 弓削 駅 の 北東 方直線約 500 m (「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 久米南町の中心部に古くからの住宅や店舗が混在して見られる地域 | |
| 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 : 都市計画区域外 用途地域 : 無 建ぺい率 : - % 容積率 : - % 防火規制 : 無 その他の規制 : 周知の埋蔵文化財包蔵地 | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 375.12㎡ 間口 : 約 12.5 m 奥行 : 約 29.0 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地勢 : 略平坦 | |
| 接面道路 | 方位 : 西側 幅員 : 約5m 舗装 : 有 種類 : 町道 (落合延実線) 高低差 : 略等高 摘要 : - | 北側 約3m 有 町道 (役場泰西寺線) 略等高 - |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 物件2・3建物が存する。隣地は住宅、店舗、寺である。 | |
| 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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。 |
| 特記事項 | なし。 | |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

| | |
|-----------------|--|
| 区 分 | 主である建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 : 不明 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増築時期 : 不明 |
| 仕 様 | 外壁 : 横羽目板張り、吹附タイル等 天井 : 板張り、クロス貼り等 内壁 : 砂壁、板張り、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング、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「建物間取図」のとおり |
| 保守管理の状態 | かなり劣る |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり |
| 特 記 事 項 | 築後、相当の年数が経過しており老朽化が進んでいる。 一部、模様替え等をしている様子である。 物件3建物と行き来が出来る様に、増築部分が約6㎡が存する。 |

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 : 不明 経 過 年 数 : 一 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和56年月日不詳増築 (登記上) |
| 仕 様 | 外壁 : 横羽目板張り、漆喰等 天井 : 板張り等 内壁 : 板張り等 床 : 畳、フローリング等 その他 : ー |
| 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「建物間取図」のとおり |
| 保守管理の状態 | かなり劣る |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり |
| 特 記 事 項 | 築後、相当の年数が経過しており老朽化が進んでいる。 |

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 : 不明 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : 昭和56年月日不詳増築 (登記上) |
| 仕 様 | 外壁 : 横羽目板張り、漆喰等 天井 : 板張り等 内壁 : 板張り等 床 : 畳、フローリング等 その他 : ー |
| 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「建物間取図」のとおり |
| 保守管理の状態 | かなり劣る |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり |
| 特 記 事 項 | 築後、相当の年数が経過しており老朽化が進んでいる。 |

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・住混在地域
 街路 幅員 : 約 5.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 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 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 規準価格等 | 標準画地価格 |
|------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | (円/m ²) ア | イ | ウ | エ | (円/m ²) オ | (円/m ²) カ |
| A | 9,500 | $\frac{99.5}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{82}$ | 11,500 | 11,500 |
| | 基準地 久米南(県)-2 | 公示価格等の価格から時点から評価日までの推定変動率である。 | 公示画地の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 | 個別格差 | 持分割合 | 地積 | 建付減価補正率 | 建付地等価格 |
|------|--------------------------|----------|-------|------------------------|-----------------------------|-------------|
| | (円/m ²) ア | イ | ウ | (m ²) エ | オ | (円) カ |
| 1 | 11,500 | 1.03 | 1.000 | 375.12 | 0.50 | 2,220,000 |
| | A 地域 | 角地 1.03 | - | 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 |
| | | 相乗積 1.03 | | | | |

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 | 持分割合 | 現況延床面積 | 現価率 | 建物価格 |
|----------------|---|------|------------|----------------------------|-----------|
| | (円/㎡) ア | | イ | | |
| 2 | 165,000 | 1.00 | 230.75 | 0.005 | 190,000 |
| 3 主 | 220,000 | 1.00 | 54.74 | 0.007 | 84,000 |
| 3 附属符号 1 | 154,000 | 1.00 | 31.89 | 0.005 | 25,000 |
| | 建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。 | - | 登記数量又は現況数量 | 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。 | オ：ア×イ×ウ×エ |

2 積算価格の判定

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

① 底地価格

| 物件番号 | 建付地価格 (円) ア | 底地等割合 | | | | 底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ |
|------|-------------------|-------|-------|-----------|------------|------------------------|
| | | 細符号 | 制約権利等 | イ 面積割合 | ウ 底地等割合 | |
| 1 | 2,220,000 | - | 法定地上権 | 1.000 | 0.50 | 1,110,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 1,110,000 |

② 土地利用権等価格

| 物件番号 | | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 | | | | 土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ |
|------|----|-------------------|----------|--------|-----------|------------|----------------------------|
| 建物 | 土地 | | 細符号 | 土地利用権等 | イ 面積割合 | ウ 権利等割合 | |
| 2 | 1 | 2,220,000 | - | 法定地上権 | 0.727 | 0.50 | 807,000 |
| | | | 計 | - | 1.000 | - | 807,000 |
| 3 | 1 | 2,220,000 | - | 法定地上権 | 0.273 | 0.50 | 303,000 |
| | | | 計 | - | 1.000 | - | 303,000 |

③ 土地利用権等付建物価格

| 物件番号 | 建物自体の価格 | 土地利用権等価格 | 土地利用権等付建物価格 |
|------|----------|----------|--------------|
| | (円) ア | (円) イ | (円) ウ：ア+イ |
| 2 | 190,000 | 807,000 | 997,000 |
| 3 | 109,000 | 303,000 | 412,000 |

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 | 占有減価 修正 | 市場性 修正率 | 競売市場 修正率 | その他減価 | 積算価格 |
|---------------|---------------------------|------------|------------|------------------------|-------|-------------|
| | (円) ア | イ | ウ | エ | オ | (円) カ |
| 1 | 1,110,000 | — | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 777,000 |
| 2 | 997,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 698,000 |
| 3 | 412,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 288,000 |
| 一括 (物件1~3) | 2,519,000 | — | — | — | — | 1,763,000 |
| | 上記①②③参照 | 必要なし | 必要なし | 不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した | 必要なし | カ：ア×イ×ウ×エ×オ |

II 収益価格の試算

対象不動産は現在空き家の状態であり、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

III 評価額の決定

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 久米南(県)-2
所在 : 久米郡久米南町上神目字堀の角606番1
価格 : 9,500 円/m²
位置 : 神目駅400m(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 574 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東6m町道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : -
地域の概要 : 一般住宅が多く、近接して小学校、町に分譲地も見られる住宅地域

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 |
|------|----|-------------|--------------------------------------|
| 1 | 土地 | 3,098,491 円 | - |
| 2・3 | 建物 | 2,298,642 円 | 固定資産課税証明書において物件2・3の区分が不明のため合計額を表示した。 |

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

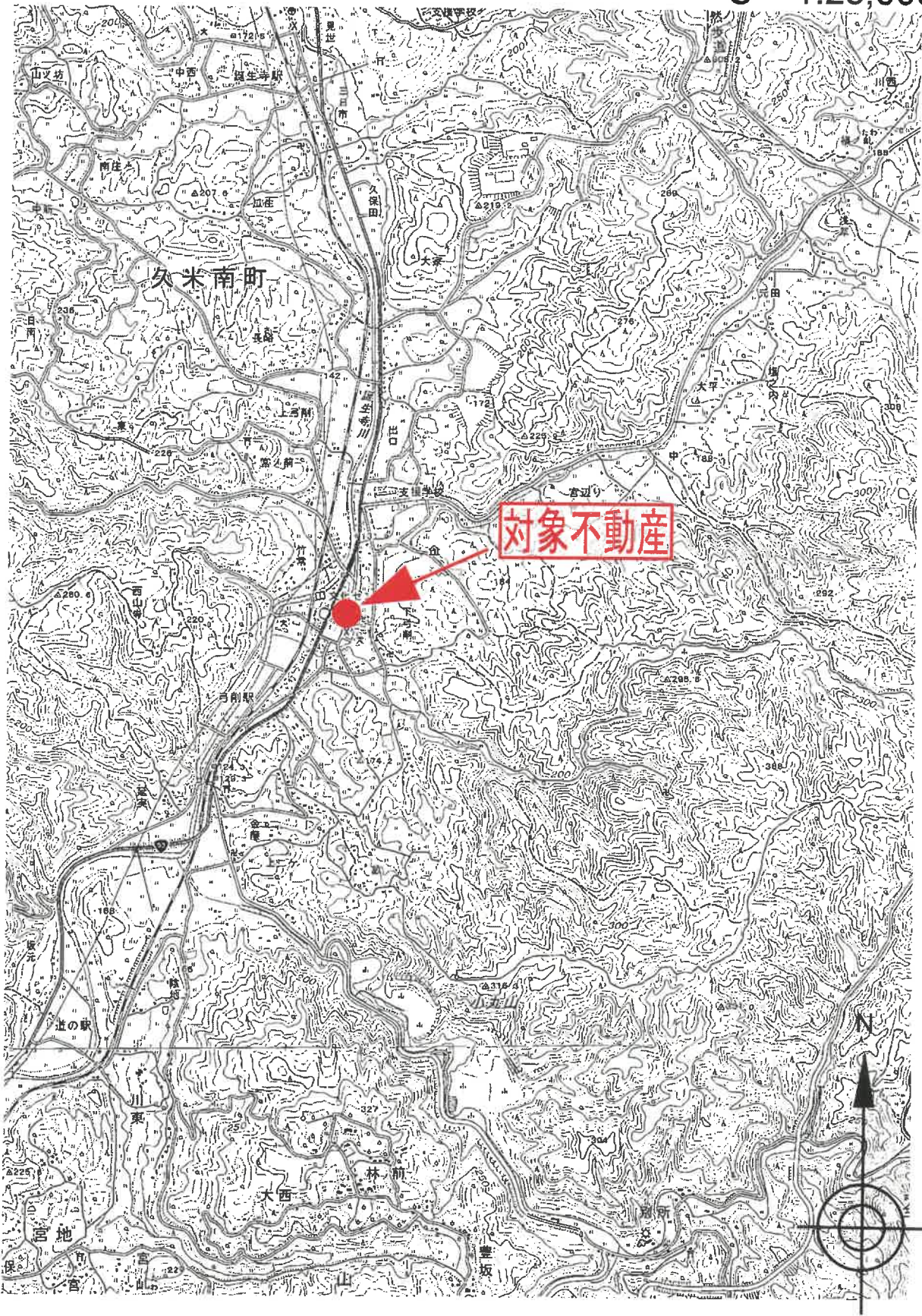
第7 附属資料の表示

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

以上

位置図

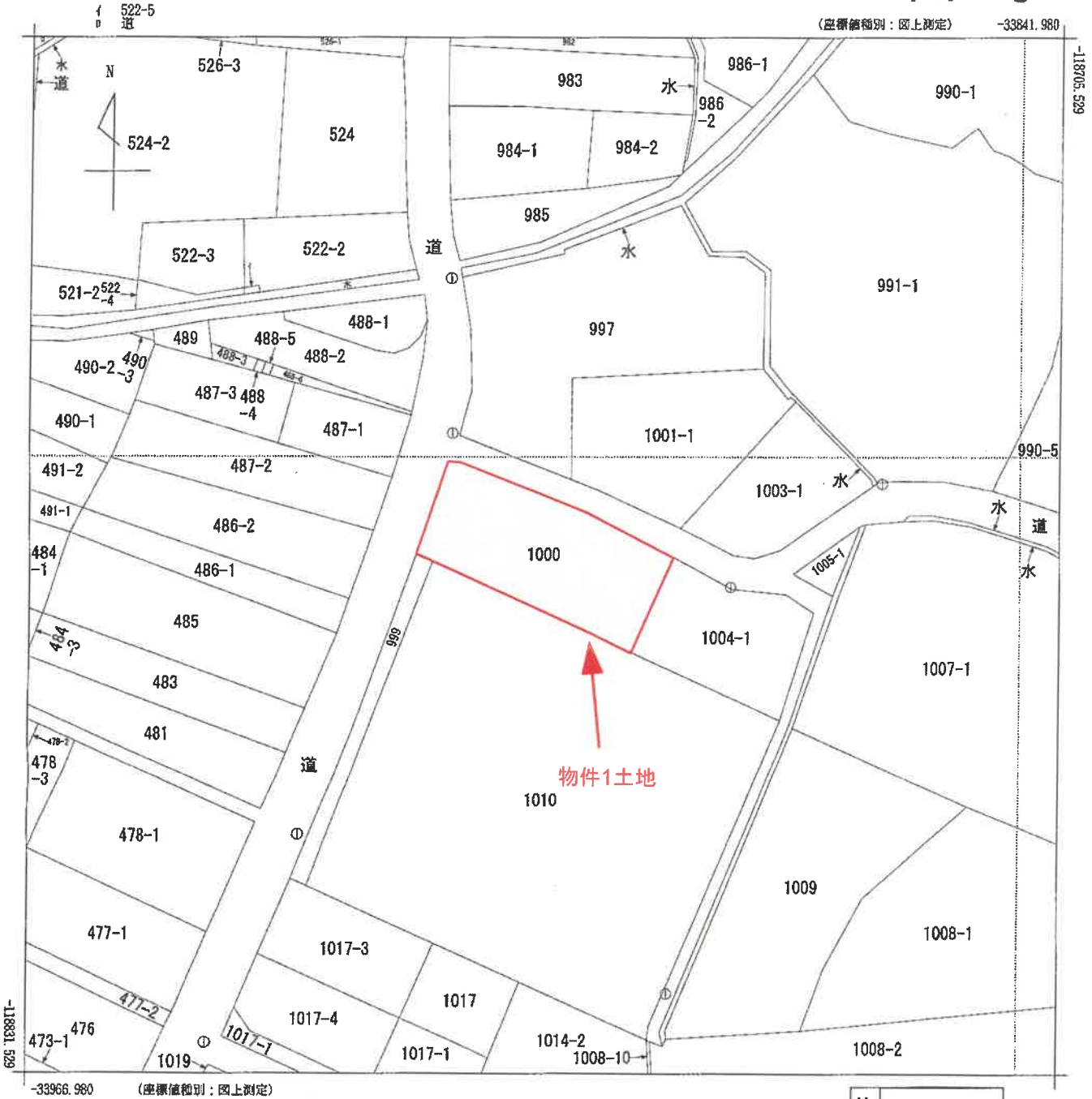
S = 1:25,000



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-33641.980



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
下弓削

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------------|------|----|-----------|-----------|-------|--------------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 久米郡久米南町下弓削字町 | | | | 地番 | 1000番 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和46年8月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和47年5月1日 | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(岡山地方法務局津山支局管轄)

令和7年9月2日

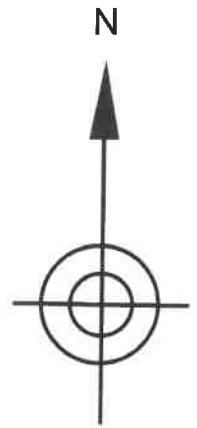
岡山地方法務局倉敷支局

登記官

請求番号：19-1
(1/1)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



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