

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 花 房 環

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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13日 午後 4時30分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 8月19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 9月 9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 7月10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

1 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 5 4 番 4
地 目 雑種地
地 積 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 8 3 番 2
地 目 山林
地 積 7 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 山林(一部宅地)

地 積 山林部分 約530平方メートル
一部宅地部分 約234平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 8 5 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 2 3 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 津山市紫保井字惣社分

地 番 1385番2

地 目 宅地

地 積 540.85平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部山林)

地 積 宅地部分 約520.85平方メートル
一部山林部分 約20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 津山市紫保井字惣社分

地 番 1385番3

地 目 雑種地

地 積 38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 津山市紫保井字惣社分

地 番 1385番4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 221平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 津山市紫保井字惣社分 1385番地2、1383番地2

家屋 番号 1385番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.24平方メートル
2階 49.62平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 1階 157.74平方メートル
2階 49.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.00平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 5月29日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 花房 環

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～7】
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1～7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号7】
本件共有者らが占有している。

 - 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 津山市紫保井字惣社分
地 番 1354番4
地 目 雑種地
地 積 74平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1383番2
地 目 山林
地 積 764平方メートル

(現況)

地 目 山林(一部宅地)

地 積 山林部分 約530平方メートル
一部宅地部分 約234平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1385番1
地 目 雑種地
地 積 323平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 津山市紫保井字惣社分

地 番 1385番2

地 目 宅地

地 積 540.85平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部山林)

地 積 宅地部分 約520.85平方メートル
一部山林部分 約20平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 津山市紫保井字惣社分

地 番 1385番3

地 目 雑種地

地 積 38平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 津山市紫保井字惣社分

地 番 1385番4



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 221平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 津山市紫保井字惣社分 1385番地2、1383番地2

家屋 番号 1385番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.24平方メートル
2階 49.62平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 1階 157.74平方メートル
2階 49.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.00平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第15号
令和7年11月19日受理
令和8年1月16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 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 5 4 番 4
地 目 雑種地
地 積 7 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 8 3 番 2
地 目 山林
地 積 7 6 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 8 5 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 2 3 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1 3 8 5 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 0 . 8 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1385番3
地 目 雑種地
地 積 38平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 津山市紫保井字惣社分
地 番 1385番4
地 目 雑種地
地 積 221平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 津山市紫保井字惣社分 1385番地2、1383番地2

家屋 番号 1385番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.24平方メートル
2階 49.62平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 60.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (債務者兼所有者) | <p>1 物件1ないし6の各土地（以下「本件各土地」という。）及び物件7の建物（以下「本件建物」という。）の共有者Bは、私の娘です。</p> <p>2 本件建物には、私、B、そしてBの子供4人の計6人で住んでいます。</p> <p>3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。</p> <p>4 本件建物は、時期ははっきりと覚えていませんが増築をしています。</p> <p>5 本件建物は、老朽化が著しい状態となっており、雨漏りしているところが数カ所あり、床も落ちたところがあちこちにありま。</p> <p>6 本件建物内で猫を7匹飼っています。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし7のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真8ないし23のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、共有者A及びBとその家族が居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、増築されていることが認められ、増築箇所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。
- 5 本件建物は、関係人の陳述のとおり、老朽化が著しい状態となっており、雨漏りがしているところ及び床が落ちたところが数カ所において認められた。
- 6 本件建物内では、関係人の陳述のとおり、猫が数匹飼育されており、建物内は猫のものと思われる動物臭が認められたので注意されたい。
- 7 本件建物の主である建物北東角付近には下屋状物置が存するが、建物と一体となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 8 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。
- 9 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 10 接面道路
本件各土地の南側一部分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11月20日(木) 13:30-14:30 | 岡山地方法務局 津山支局 | 公函閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請 |
| 7年11月25日(火) 11:45-12:30 | 物件所在地 | 物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 |
| 7年11月27日(木) : - : | 当庁執行官室(郵便) | 債務者兼所有者らに対し求陳メ切 12/8 (郵券110*4) |
| 7年12月16日(火) : - : | 当庁執行官室(郵便) | 立入調査期日通知 1/8 13:00 再度, 求陳書同封(郵券110*4) |
| 8年1月8日(木) 12:30-14:00 | 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 Aから聴取 |
| 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 type="checkbox"/> 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



※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。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

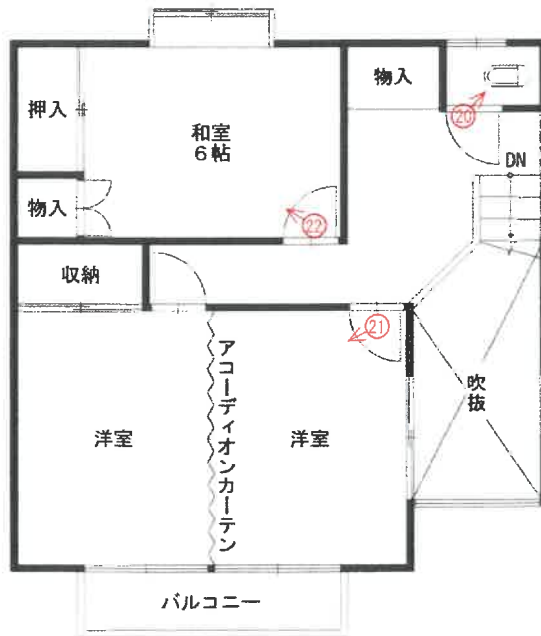
物件7建物
(主)



1階



2階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(9枚目)

建物間取図

物件7建物
(附)



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(10枚目)

写真 1

物件 7 主である建物

物件 5 付近



市道

写真 2

物件 7 主である建物



物件 3 付近

市道

写真 3

物件 6 付近

物件 7 主である建物



物件 7 附属建物符号 1

写真4

物件7主である建物

物件4



写真5

物件7主である建物

附属建物符号1



写真6

物件4

物件7主である建物



物件4

写真7

物件7主である建物

物件2付近



物件4

写真8 主である建物内の状況



写真9 主である建物内の状況



写真10 主である建物内の状況



写真11 主である建物内の状況



写真12 主である建物内の状況



写真1 3 主である建物内の状況



写真1 4 主である建物内の状況



写真1 5 主である建物内の状況



写真16 主である建物内の状況



写真17 主である建物内の状況



写真18 主である建物内の状況



写真19 主である建物内の状況



写真20 主である建物内の状況



写真21 主である建物内の状況



写真 2 2 主である建物内の状況



写真 2 3 附属建物符号 1 内の状況



評 第 26-304 号
令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 8 年 1 月 8 日 現地調査
令和 8 年 1 月 18 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 (物件1～7) | 土地 建物 | 金 4,406,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 5,000 円 |
| | 2 | 土地 | 金 639,000 円 |
| | 3 | 土地 | 金 829,000 円 |
| | 4 | 土地 | 金 1,338,000 円 |
| | 5 | 土地 | 金 96,000 円 |
| | 6 | 土地 | 金 565,000 円 |
| | 7合算 | 建物 | 金 934,000 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 地地地 | 在番目積 津山市紫保井字惣社分 1354番4 雑種地 74 m ² | 地目：山林 上記以外は概ね同左 |
| 2 | 土地 | 所在地 地地地 | 在番目積 津山市紫保井字惣社分 1383番2 山林 764 m ² | 地目：山林（一部宅地） 地積(机上概測)：山林部分約 530m ² 、一部宅地部分約234m ² 上記以外は概ね同左 |
| 3 | 土地 | 所在地 地地地 | 在番目積 津山市紫保井字惣社分 1385番1 雑種地 323 m ² | 地目：宅地 上記以外は概ね同左 |
| 4 | 土地 | 所在地 地地地 | 在番目積 津山市紫保井字惣社分 1385番2 宅地 540.85 m ² | 地目：宅地（一部山林） 地積(机上概測)：宅地部分約 520.85m ² 、一部山林部分約20 m ² 上記以外は概ね同左 |
| 5 | 土地 | 所在地 地地地 | 在番目積 津山市紫保井字惣社分 1385番3 雑種地 38 m ² | 概ね同左 |
| 6 | 土地 | 所在地 地地地 | 在番目積 津山市紫保井字惣社分 1385番4 雑種地 221 m ² | 現況地目：宅地 上記以外は概ね同左 |

| 物件番号 | 種類 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|----------|---------|-----------------------------------|--|---|
| 7主 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | (主建物) 津山市紫保井字惣社分 1385番地2、1383番地2 1385番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 134.24 m ² 2階： 49.62 m ² 延： 183.86 m ² | 1階北西端に未登記増築部分 部分が認められるため、現況 種類及び床面積は以下の通り である。 居宅・物置 1階：157.74 m ² (概測) 2階： 49.62m ² (登記) 延： 207.36 m ² (概測) 上記以外は概ね同左 |
| 7附 | 建物 | 符 号 種 類 構 造 床 面 積 | (附属建物) 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 60.00 m ² | 概ね同左 |
| 物件 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・物件2（山林部分） ・物件4（山林部分）

| | |
|---|---|
| 位置・交通 | JR津山線 津山 駅 の 北東 方直線約 4,100 m (別添「位置図」参照) |
| 付近の状況 | 津山市北東部郊外「紫保井地区」の一郭、県道大篠津山停車場線西側背後、山裾の傾斜地勢の林地地域である。 |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 森林法 : 地域森林計画対象民有林 保安林 : 無 自然公園法 : 無 その他の規制 : - |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 624 m ² 間口 : 約 35 m 奥行 : 約 60 m 形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 |
| 自然的条件 | 日照・気温 : 普通 降雨 : 普通 積雪 : 普通 風 : 普通 方位・傾斜 : 概ね西向・急傾斜 標高 : 約130～150m 斜面の位置 : 山裾 斜面の型 : 複合斜面 土壌の良否 : 普通 |
| 接面道路 | 方位 : 南東側 幅員 : 約 2.7 m 舗装 : 有 種類 : 市道（東苫田32号線） 南西方向に向かって下る緩傾斜 |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 現況雑木林地である。 |
| 立木 | 特段の用材林は存しない。 |
| 特記事項 | 美作県民局森林企画課によると、本一体地は森林法の森林計画図において、地域森林計画対象民有林の区域に含まれているため、新所有者は所有者変更等の諸手続きを行う必要があるとのことなので留意されたい。 |

1 土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ） 物件2（宅地部分）・物件3・物件4（宅地部分）・物件5・物件6

| | | |
|---|--|---|
| <p>位 置・交 通</p> | <p>JR津山線 津山 駅 の 北東 方直線約 4,100 m (別添「位置図」参照)</p> | |
| <p>付 近 の 状 況</p> | <p>津山市北東部郊外「紫保井地区」の一郭、県道大篠津山停車場線西側背後、山裾の傾斜地勢に住宅が散在する地域である。</p> | |
| <p>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)</p> | <p>都市計画区分 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -</p> | |
| <p>画 地 条 件 (規模・形状等)</p> | <p>規 模 : 1,336.85 m² 間 口 : 約 70 m 奥 行 : 約 50 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦（一部法地、段差等あり）</p> | |
| <p>接 面 道 路</p> | <p>方 位 : 南東側 幅 員 : 約 2.7 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（東苜田32号線） 高低差 : 略等高～約0.5m低い 摘 要 : 法42条2項道路 南西方向に向かって下る緩傾斜</p> | |
| <p>土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等</p> | <p>物件7建物等の敷地として利用されている。隣地は山林、雑種地等が立地している。</p> | |
| <p>供 給 処 理 施 設</p> | <p>上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 無</p> | <p>※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。</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <p>特に無し。</p> | |

2 建物の概況及び利用状況等（物件 7附 ）

| | |
|---------------------------|--|
| 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61年1月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 数 年 経済的残存耐用年数 : 数 年程度 (主体部分) 増 改 築 時 期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : 亜鉛鉄板張り 天 井 : アラシ 内 壁 : アラシ 床 : 土間コン 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」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 | 特に無し。 |

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) | (B 地域) |
|-----------|------------------------|----------------------|
| 種 別 | 林地 | 住宅地 |
| 街路 幅員 | 約 2.7 m | 約 2.7 m |
| 地 積 | 約 1,000 m ² | 約 500 m ² |
| 間口・奥行 | 約20m×約50m | 約20m×約25m |
| 形 状 | 略長方形 | 略長方形 |
| 高 低 差 | 略等高 | 略等高～約0.5m低い |
| 接面 状況 | 中間画地 | 中間画地 |

| 地域 符号 | 公示価格等 (円/m ²) | 時点 修正 | 標準化 補 正 | 地域 格差 | 規準価格等 (円/m ²) | 標準画地価格 (円/m ²) |
|----------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
| A | - | $\frac{-}{100}$ | $\frac{100}{-}$ | $\frac{100}{-}$ | - | 150 |
| | 規準すべき公示地等は設定されていない。 | 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 | 周辺取引事例等を参考のうえ査定した。 |
| B | 7,740 | $\frac{99}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{64}$ | 12,000 | 12,000 |
| | 基準地 津山(県)-15 | 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/㎡) | 個別格差 | 持分 割合 | 地積 (㎡) | 建付減価 補正率 | 建付地等価格 (円) | |
|---|-----------------|--------|----------|-----------|-------------|---|-----------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ | |
| 一体 (1・2(山 林)・ 4(山林)) | 150 | 1.00 | 1.00 | 624 | - | 94,000 | |
| | A 地域 | | - | 概測数量 | 必要なし | カ：ア×イ×ウ ×エ×オ | |
| | | 相乗積 | 1.00 | | | | |
| 一体 (2(宅 地)・3・ 4(宅 地)・5・ 6) | 12,000 | 0.63 | 1.00 | 1336.85 | 0.80 | 8,085,000 | |
| | B 地域 | 規模 | 0.90 | - | 概測数量 | 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 |
| | | 形状 | 0.80 | | | | |
| | | 法地等を含む | 0.87 | | | | |
| | | 相乗積 | 0.63 | | | | |

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/㎡) | 持分 割合 | 現況延 床面積 (㎡) | 現価率 | 建物価格 (円) |
|----------|---|----------|-------------------|--------------------------------|---------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ |
| 7主 | 154,000 | 1.00 | 207.36 | 0.02326 | 743,000 |
| | 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 |
| 7附 | 49,500 | 1.00 | 60.00 | 0.02381 | 71,000 |
| | 同上 | - | - | 同上 | 同上 |
| 合計 | | | | | 814,000 |

2 積算価格の判定

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

① 底地価格

| 物件番号 | 建付地価格 (円) ア | 底地等割合 | | | | 底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------|-----------|------------|------------------------|
| | | 細符号 | 制約権利等 | イ 面積割合 | ウ 底地等割合 | |
| 一体 (1・2(山林)・ 4(山林)) | 94,000 | - | 無 | 1.00 | 1.00 | 94,000 |
| | | 計 | - | 1.00 | - | 94,000 |
| 一体 (2(宅地)・3・ 4(宅地)・5・6) | 8,085,000 | 1 | 法定地上権 | 0.27 | 0.50 | 1,091,500 |
| | | 2 | 無 | 0.73 | 1.00 | 5,902,000 |
| | | 計 | - | 1.00 | - | 6,993,500 |

② 底地内訳価格

| 物件 番号 | 一体画地の底地価格 (円) ア | 各物件の面積割合 イ | 各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ |
|----------|-----------------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 94,000 | 11.9% | 11,000 |
| 2(山林) | | 84.9% | 80,000 |
| 4(山林) | | 3.2% | 3,000 |
| 2(宅地) | 6,993,500 | 17.5% | 1,223,900 |
| 3 | | 24.2% | 1,692,400 |
| 4(宅地) | | 39.0% | 2,727,500 |
| 5 | | 2.8% | 195,800 |
| 6 | | 16.5% | 1,153,900 |

③ 土地利用権等価格

| 物件番号 | | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 | | | | 土地利用 権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ |
|------|---|-------------------|----------|--------|-----------|------------|--------------------------------|
| 建物 | 土地 | | 細符号 | 土地利用権等 | イ 面積割合 | ウ 権利等割合 | |
| 7合算 | 一体 (2(宅 地)・ 3・4(宅 地)・ 5・6) | 8,085,000 | 1 | 法定地上権 | 0.27 | 0.50 | 1,091,500 |
| | | | 計 | - | 0.27 | - | 1,091,500 |

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 |
|----------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| 7合算 | 814,000 | 1,091,500 | 1,905,500 |

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 | 11,000 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 5,000 |
| 2 | 1,303,900 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 639,000 |
| 3 | 1,692,400 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 829,000 |
| 4 | 2,730,500 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 1,338,000 |
| 5 | 195,800 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 96,000 |
| 6 | 1,153,900 | - | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 565,000 |
| 7合算 | 1,905,500 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 1.00 | 934,000 |
| 一括 (物件1 ～7) | 8,993,000 | - | - | - | - | 4,406,000 |
| | 上記①～④参照 | 必要なし | 土地建物の利用 現況等、売却困 難物件としての 市場性の減退を 考慮のうえ査定 した。 | 不動産競売 市場の特殊 性等を考慮 のうえ査定 した。 | 必要なし | カ：ア×イ×ウ ×エ×オ |

II 収益価格の試算

対象不動産の所在する地域における賃貸借の動向、対象不動産の用途及び個別性等から、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して認め採用し、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 | B |
| 番号 | : 規準とすべき公示地等は | 津山(県)-15 |
| 所在 | : 設定されていない。 | 津山市西中字池ノ口342番 |
| 価格 | : | 7,740 円/m ² |
| 位置 | : | 西中バス停近接 |
| 価格時点 | : | 令和7年7月1日 |
| 地積 | : | 1,079 m ² |
| 供給処理施設 | : | 水道、下水 |
| 接面街路 | : | 北西10m 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 | : | 農家住宅が多い地区中心部の農村住宅地域 |

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 | 954 円 | - |
| 2 | 土地 | 12,300 円 | - |
| 3 | 土地 | 2,180,855 円 | 課税地目：宅地 |
| 4 | 土地 | 3,651,751 円 | - |
| 5 | 土地 | 1,917 円 | 課税地目：畑 |
| 6 | 土地 | 1,492,164 円 | 課税地目：宅地 |
| 7主 | 建物 | 2,310,722 円 | 課税床面積：184.78m ² |
| 7主 | 建物 | 168,940 円 | 課税床面積：13.68m ² |
| 7附 | 建物 | 189,679 円 | 課税床面積：53.76m ² |

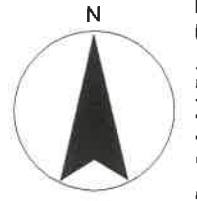
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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



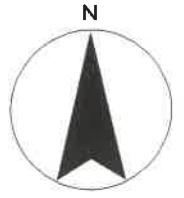
S=1:10,000

対象不動産



津山市発行津山市地形図

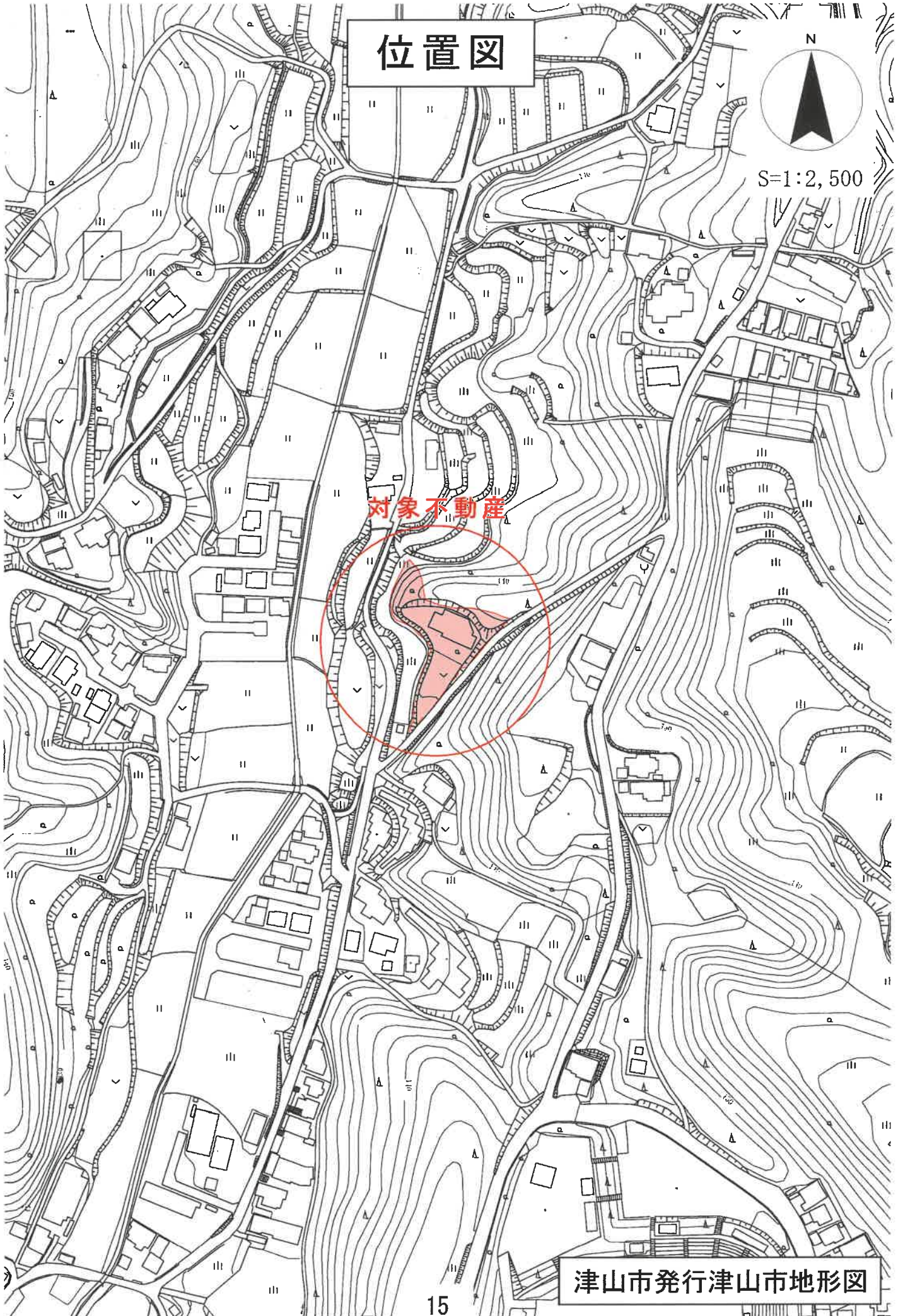
位置図



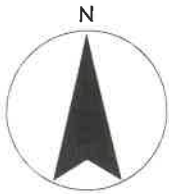
S=1:2,500

対象不動産

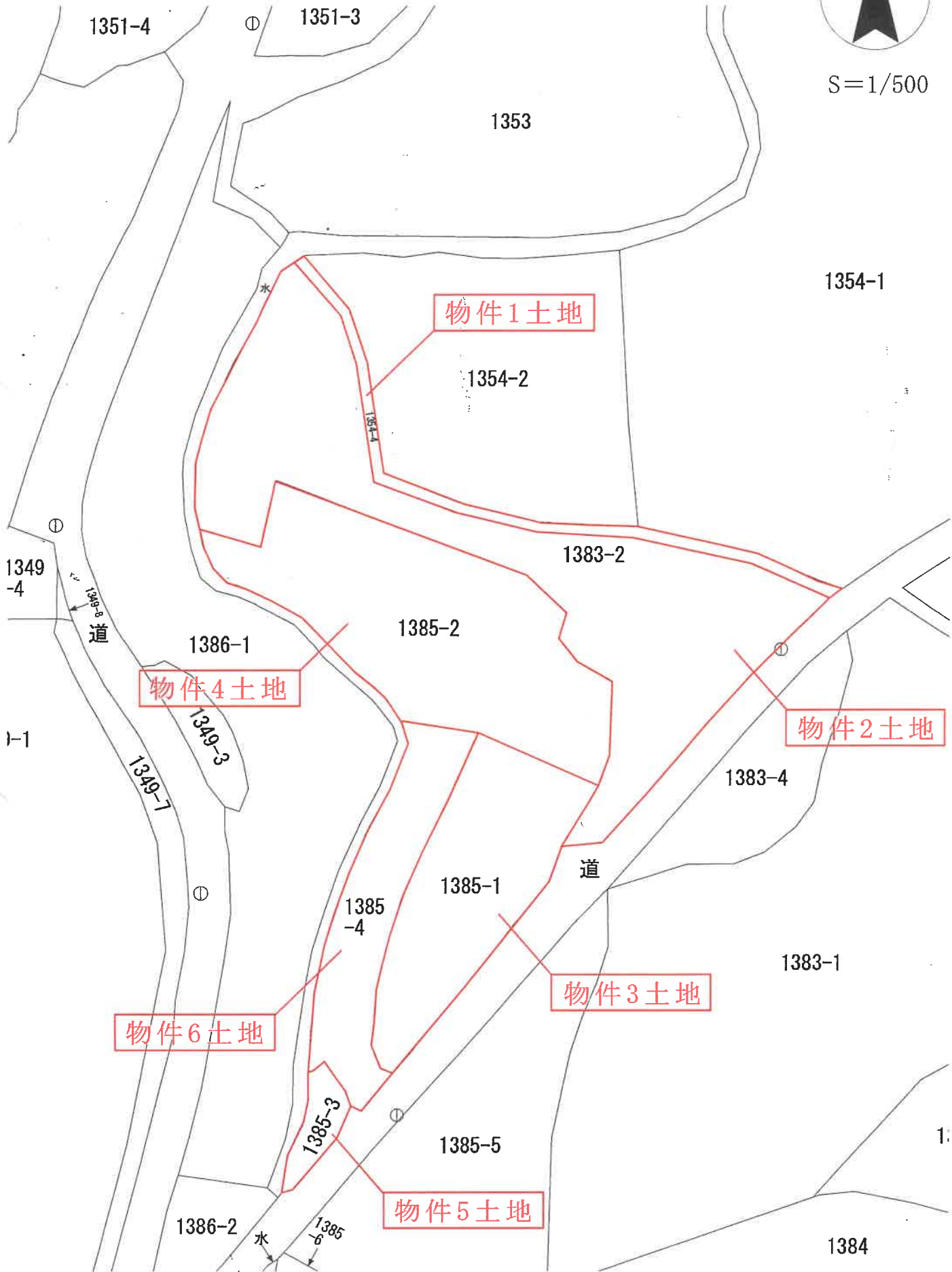
津山市発行津山市地形図



公图写



S=1/500



登記年月日：平成12年4月26日

建物図面
各階平面図

家屋番号 1385-2

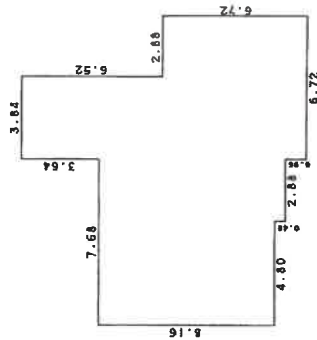
建物の所在 津山市兼保井字敷社分1385番地2、1383番地2

物件7建物

各階平面図

0032192

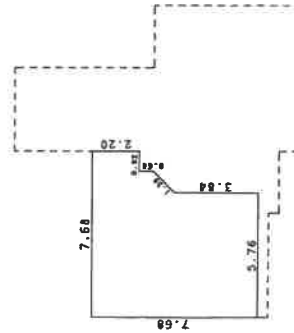
(主) 1階



求積表

| | | |
|--------------|---|-----------------------|
| 8.16 X 4.80 | = | 39.1680 |
| 6.54 X 3.88 | = | 24.8832 |
| 13.24 X 3.84 | = | 50.9416 |
| 6.72 X 2.68 | = | 19.3536 |
| 合計 | | 134.2464 |
| 所屬積 | | 134.24 m ² |

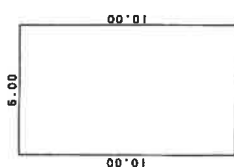
(主) 2階



求積表

| | | |
|----------------------------|---|----------------------|
| 7.68 X 5.76 | = | 44.2368 |
| (3.84 + 2.88) X 1.00 X 1/2 | = | 3.3600 |
| 2.20 X 0.92 | = | 2.0240 |
| 合計 | | 49.6208 |
| 所屬積 | | 49.62 m ² |

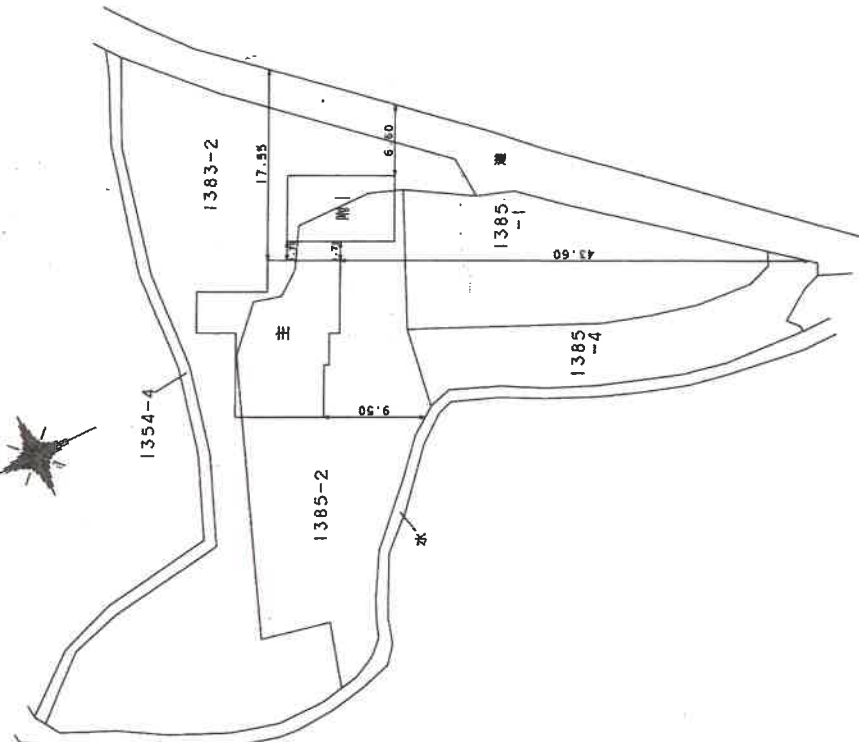
(附) 1階



求積表

| | | |
|--------------|---|----------------------|
| 10.00 X 5.00 | = | 50.0000 |
| 所屬積 | | 50.00 m ² |

縮小図
約71%



作製者

4月20日作製

縮尺 1/250

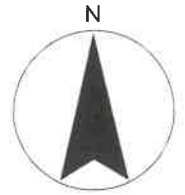
申請人

H5.b.7

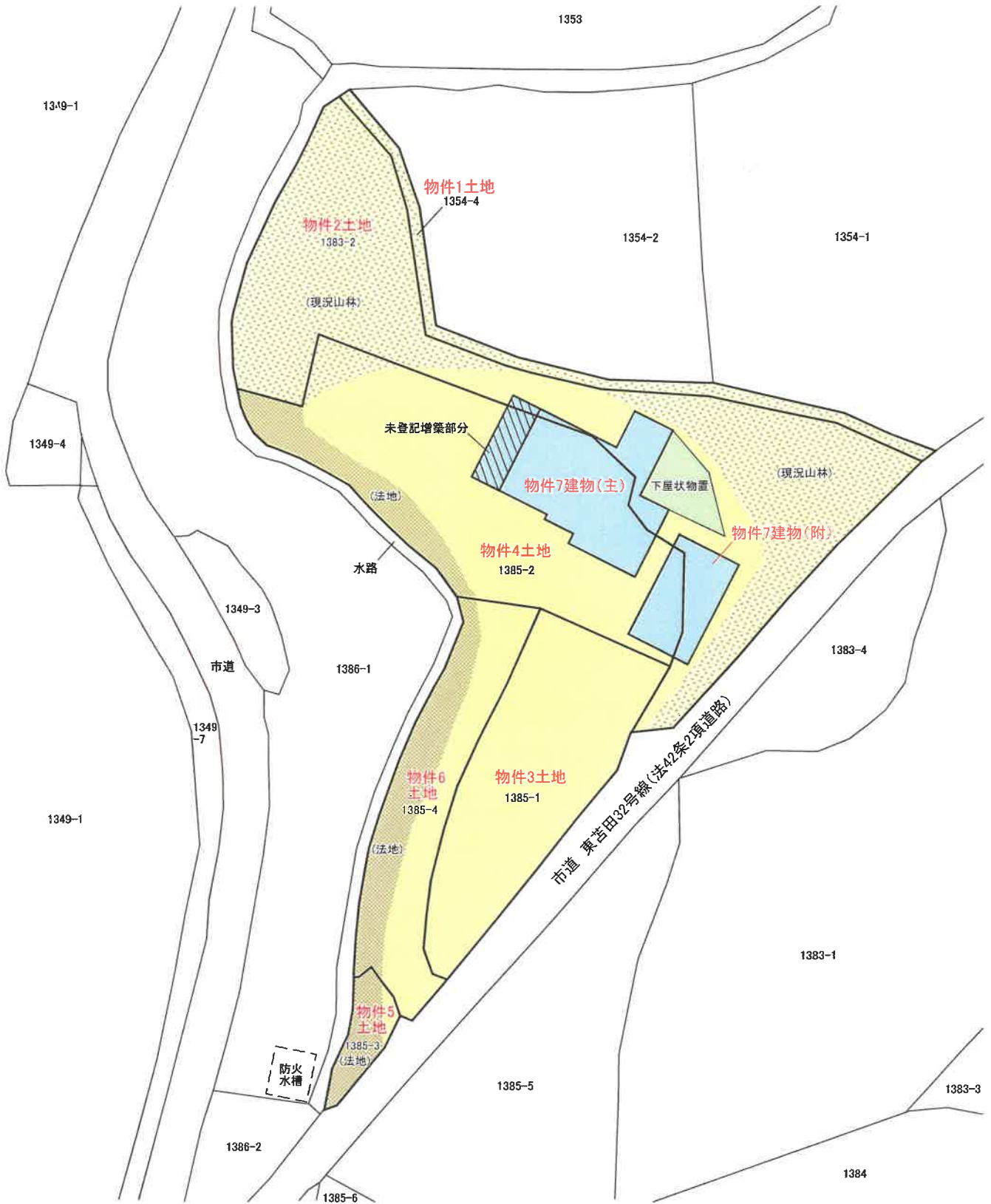
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



S ≒ 1/500



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