

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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番5 宅地 335.25平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番 宅地 692.15平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番1 雑種地 812平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | | 宅地 |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番4 宅地 468.64平方メートル |
| 5 | 所 在 | | 美作市湯郷字湯領 916番地、916番地5、916番地1、916番地4 |



物件目録

家屋 番号 916番
種 類 診療所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 767.20平方メートル
2階 606.82平方メートル
3階 335.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・
陸屋根平家建
床 面 積 77.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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1～5】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番5 宅地 335.25平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番 宅地 692.15平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番1 雑種地 812平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 美作市湯郷字湯領 916番4 宅地 468.64平方メートル |
| 5 | 所 在 | 在 | 美作市湯郷字湯領 916番地、916番地5、916番地1、916番地4 |



物 件 目 録

家屋 番号 916番
種 類 診療所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 767.20平方メートル
2階 606.82平方メートル
3階 335.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・
陸屋根平家建
床 面 積 77.06平方メートル



現況調査報告書

| 第1分類 | 枚目 |
|-----------|-------|
| 物件目録 | 1、2 |
| 土地・建物用 | 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 | 7～10 |
| 写真(45葉) | 11～25 |

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 | 美作市湯郷字湯領 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 5. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美作市湯郷字湯領 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 2. 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美作市湯郷字湯領 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 1 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 美作市湯郷字湯領 |
| | 地 番 | 9 1 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 8. 6 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 美作市湯郷字湯領 9 1 6 番地、9 1 6 番地 5、9 1 6 番地 1、9 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 1 6 番 |
| | 種 類 | 診療所 |



物件目録

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床面積 1階 767.20平方メートル
2階 606.82平方メートル
3階 335.79平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 車庫

構造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・
陸屋根平家建

床面積 77.06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1～4 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～4) □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5 |
| 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: |
| 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動産を残置して空き家の状態で占有している □「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

執行官の意見

■

- (1) 物件5建物については、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2土地は、その南東側で、市道（湯郷12号線）に接する。
- (3) 物件3、4土地は、その東側で市が管理する道路に接する。

(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 2月19日 (水) 15:15-15:40 | 物件所在地 | 物件調査 (不在)、写真撮影 (外観) |
| 7年 6月16日 (月) 10:00-11:25 | 物件所在地 | 物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影 |
| 7年 7月 9日 (水) 11:30-11:45 | 岡山地方法務局津山支局 | 公図閲覧、要約書申請 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 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6月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

(5 枚目)

土地建物位置関係図



S ≒ 1:500



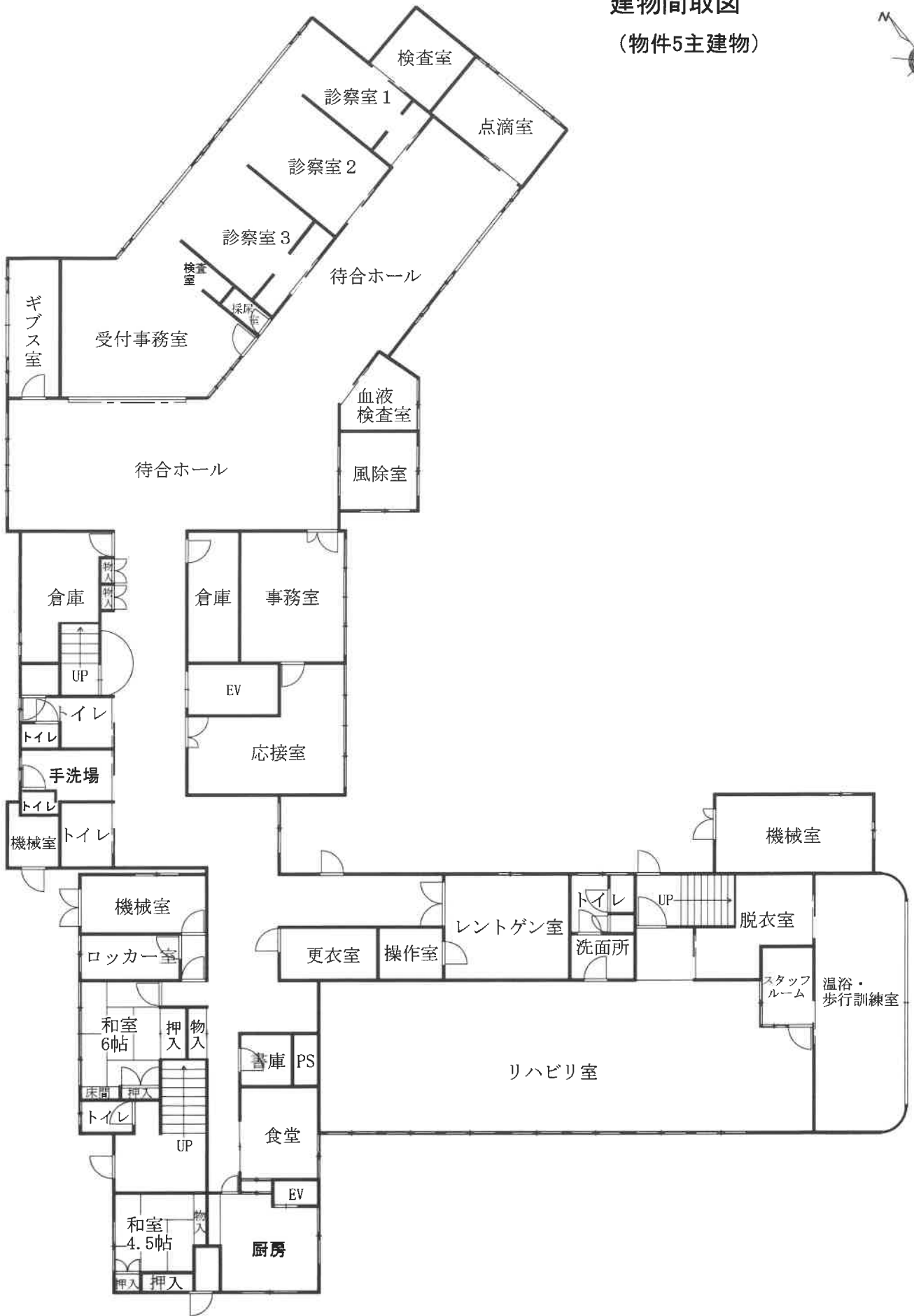
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

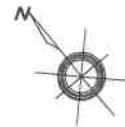
建物間取図
(物件5主建物)



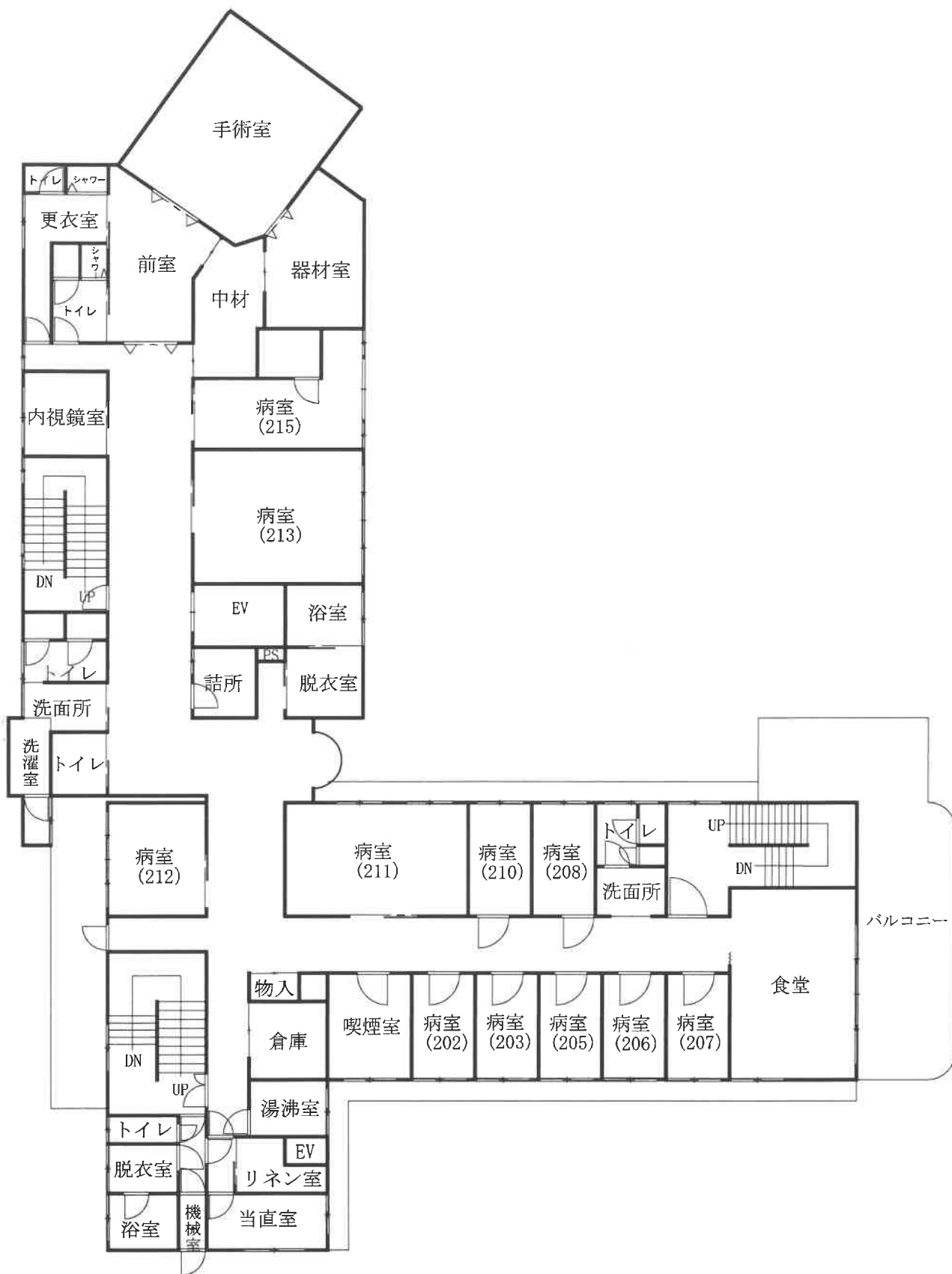
1階



建物間取図
(物件5主建物)

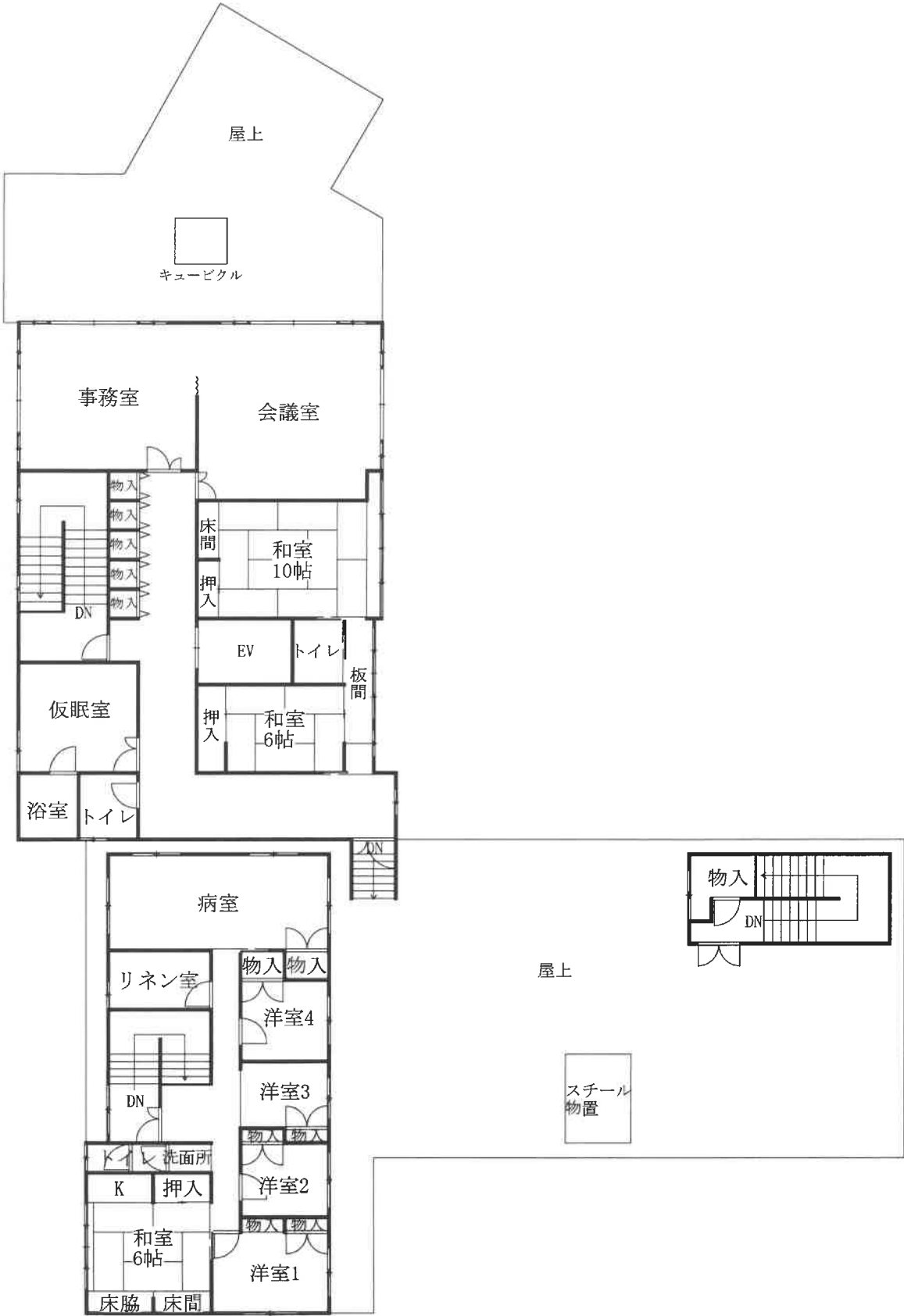


2階



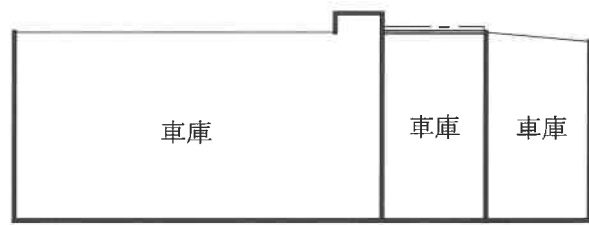
建物間取図

(物件5主建物)



3階

建物間取図
(物件5付属建物符号1)



1階

写真 1

物件 5 主建物

物件 3 土地



物件 4 土地

写真 2

物件 5 主建物

物件 3 土地



物件 4 土地

写真 3

物件 5 主建物

物件 2 土地



写真4

物件5 主建物

物件3 土地



写真5

物件5 主建物

物件2 土地



写真6

符号1 附属建物

物件2 土地

物件1 土地



写真7 (1階点滴室)



写真8 (1階診察室2)



写真9 (1階受付事務室)



写真10 (1階待合ホール)



写真11 (1階事務室)



写真12 (1階応接室)



写真13 (1階倉庫)



写真14 (1階西側トイレ)

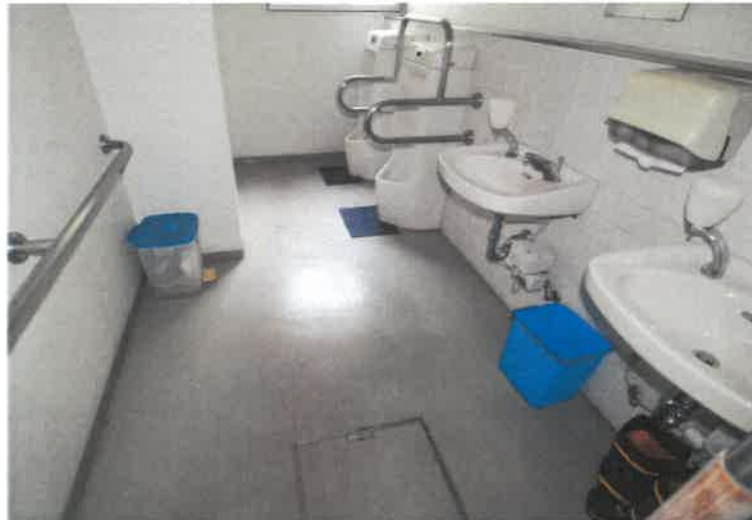


写真15 (1階西側トイレ)



写真 1 6 (1階和室6帖)



写真 1 7 (1階食堂)



写真 1 8 (1階厨房)



写真19 (1階リハビリ室)



写真20 (1階温浴・歩行訓練室)



写真21 (1階レントゲン室)



写真 2 2 (2階手術室)



写真 2 3 (2階器材室)



写真 2 4 (2階前室)



写真 2 5 (2 階内視鏡室)



写真 2 6 (2 階 2 1 3 号病室)



写真 2 7 (2 階東側浴室)



写真 2 8 (2 階湯沸室)



写真 2 9 (2 階当直室)



写真 3 0 (2 階南西側浴室)



写真31 (2階202号病室)



写真32 (2階207号病室)



写真33 (2階211号病室)



写真34 (2階食堂)



写真35 (3階事務室)



写真36 (3階会議室)



写真37 (3階和室10帖)



写真38 (3階和室10帖南側トイレ)



写真39 (3階西側浴室)



写真40 (3階病室)



写真41 (3階リネン室)



写真42 (3階洋室4)



写真 4 3 (3階洋室1)



写真 4 4 (3階南西側和室6帖)



写真 4 5 (3階南東側屋上)



評 第 1262 号
令和6年 (ケ) 第 17 号
令和7年6月16日 現地調査
令和7年7月9日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

第1 評価額

| 項目 | 物件番号 | 種類 | 評価額 |
|------|---------------|------|----------------|
| 一括価格 | 一括 (物件1~5) | 土地建物 | 金 58,256,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 1,618,000 円 |
| | 2 | 土地 | 金 3,343,000 円 |
| | 3 | 土地 | 金 3,920,000 円 |
| | 4 | 土地 | 金 2,262,000 円 |
| | 5 | 建物 | 金 47,113,000 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具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 地目積 | 美作市湯郷字湯領 916番5 宅地 335.25 m ² | 概ね同左。 |
| 2 | 土地 | 所在地番 地目積 | 美作市湯郷字湯領 916番 宅地 692.15 m ² | 概ね同左。 |
| 3 | 土地 | 所在地番 地目積 | 美作市湯郷字湯領 916番1 雑種地 812 m ² | 地目は宅地である。その他の事項は概ね同左。 |
| 4 | 土地 | 所在地番 地目積 | 美作市湯郷字湯領 916番4 宅地 468.64 m ² | 概ね同左。 |
| 5 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 美作市湯郷字湯領 916番地、916番地5、916番地1、 916番地4 【主である建物】 916番 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根 亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階: 767.20 m ² 2階: 606.82 m ² 3階: 335.79 m ² 延 1,709.81 m ² 【附属建物符号1】 種類 構造 床面積 車庫 軽量鉄骨・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根平家建 77.06 m ² | 概ね同左。 |
| 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1～4の一体画地)

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | JR姫新 線 林野 駅 の 南西 方直線約 2,940 m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 美作市の市街地やや南西部の湯郷地区に位置し、県道背後に近隣店舗、住宅、医院等が混在する地域を形成している。 | |
| 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 : 第2種住居地域 建 ぺい 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 土砂災害警戒区域(急傾斜) | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規 模 : 2,308.04 m ² 間 口 : 約 21.0 m (南東側) 奥 行 : 約 54.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 角地 (北側道路は効用なしと判断した) 地 勢 : 略平坦 | |
| 接面道路 | 方 位: 南東 東 幅 員: 約 6.0m 約 3.0m 舗 装: 有 有 種 類: 市道 市道ではないが市が管理する道路 高低差: 略等高 略等高 摘 要: 42条1項道路 建築基準法上の道路に該当しない 湯郷12号線 | |
| 土地の利用状況及び隣地の 状況等 | 物件1～4の一体画地は物件5建物(附属建物含む)の敷地として利用されている。隣地は住宅、墓地等である。 | |
| 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当該施設の本管(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、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 | 物件2土地南部に下屋がある。物件3土地北西部に隣接の水路にかけてスチール物置がある。物件4土地北東端に電柱がある。 | |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

| 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45年9月頃 (登記上) 経過年数 : 55年 経済的残存耐用年数 : 21年 (主体部分) 増改築時期 : 平成13年8月頃 変更、増築 (登記上) 増改築時からの経過年数 : 24年 ※経済的耐用年数は変更、増築時からの経過年数を重視して査定した。 |
| 仕 様 | 外壁 : タイル張り、吹付タイル仕上げ等 天井 : ボード貼り、クロス張り等 内壁 : ボード貼り、クロス張り等 床 : リノリウム床、合成樹脂塗床、土間コンクリート等 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 : 現況調査報告書記載のとおり |
| 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 | 1階南部に構築物(足つぼマッサージ場)及び自転車駐輪場がある。 |

| 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46年2月頃 (登記上) 経過年数 : 54年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : - |
| 仕 様 | 外壁 : コンクリートブロック、鋼板等 天井 : 鋼板等 内壁 : コンクリートブロック、鋼板等 床 : 土間コンクリート等 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 : 現況調査報告書記載のとおり |
| 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 | - |

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 : 近隣商業地域

街路 幅員 : 約 6.0m

地 積 : 約 200 m²

間口・奥行 : 約13m×約16m

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/㎡) | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 規準価格等 (円/㎡) | 標準画地価格 (円/㎡) |
|------|-----------------|---|--------------------------------|---|----------------|---|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
| A | 37,000 | $\frac{98.1}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{111}$ | 32,400 | 32,400 |
| | 基準地 美作(県)5-1 | 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 | |
| 1~4 (一体画地) | 32,400 | 0.666 | 1/1 | 2,308.04 | 0.80 | 39,800,000 | |
| | A地域 | 形状 | 0.85 | - | 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 |
| | | 規模 | 0.80 | | | | |
| | | 角地 | 1.01 | | | | |
| 災害リスク | 0.97 | | | | | | |
| | 相乗積 | 0.666 | | | | | |

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 | (㎡) ウ | エ | (円) オ |
| 5 (主建物) | 242,000 | 1/1 | 1,709.81 | 0.15508 | 64,170,000 |
| | 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 | 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。 |
| 5 (附属建物符号1) | 33,000 | 1/1 | 77.06 | 0.02321 | 60,000 |
| | 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 | 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。 |
| 計 | | | | | 64,230,000 |

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 土地価格及び底地価格

| 物件番号 | 建付地等価格 (円) ア | 底地等割合 | | | | 土地価格・底地価格 (円) |
|-----------|--------------------|-------|-------|-----------|------------|------------------|
| | | 細符号 | 制約権利等 | イ 面積割合 | ウ 底地等割合 | エ:ア×イ×ウ |
| 1~4(一体画地) | 39,800,000 | - | 法定地上権 | 1.000 | 0.50 | 19,900,000 |
| | | 計 | - | 1.000 | - | 19,900,000 |

② 土地内訳価格

| 物件番号 | 一体面地の底地価格 | 各物件の面積割合 | 各物件の内訳価格 |
|------|------------|----------|-----------|
| | ア (円) | | |
| | | | ウ:ア×イ |
| 1 | 19,900,000 | 14.5% | 2,890,000 |
| 2 | | 30.0% | 5,970,000 |
| 3 | | 35.2% | 7,000,000 |
| 4 | | 20.3% | 4,040,000 |

③ 土地利用権等価格

| 物件番号 | | 建付地等価格 ア (円) | 土地利用権等割合 | | | | 土地利用権等価格 エ:ア×イ×ウ (円) |
|------|-----|-----------------|----------|--------|-----------|------------|-------------------------|
| 建物 | 土地 | | 細符号 | 土地利用権等 | イ 面積割合 | ウ 権利等割合 | |
| 5 | 1~4 | 39,800,000 | - | 法定地上権 | 1.000 | 0.50 | 19,900,000 |
| | 計 | | - | | 1.000 | - | 19,900,000 |

④ 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) |
|------|------------------|-------------------|--------------------------|
| 5 | 64,230,000 | 19,900,000 | 84,130,000 |

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 | 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 カ |
|---------------|-----------------------|-------------|---|-------------------------------------|------------|-----------------|
| | (円) ア | | | | | |
| 1 | 2,890,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,618,000 |
| 2 | 5,970,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 3,343,000 |
| 3 | 7,000,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 3,920,000 |
| 4 | 4,040,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 2,262,000 |
| 5 | 84,130,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 47,113,000 |
| 一括 (物件1~5) | 104,030,000 | - | - | - | - | 58,256,000 |
| | 上記①②③④参照。 | 必要なし | 物件1~5の土地 建物は診療所及 びその敷地であり 特殊な用途であ ることによる市場 性の減退等を考 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を考慮すると、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的であるとはいえない。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(県)5-1
所 在 : 美作市入田字浜205番6外
価 格 : 37,000 円/㎡
位 置 : 林野1500m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,813 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西16m国道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 近商 (80、200)
地域の概要 : 銀行、店舗等のほぼ連たんする路線商業地域

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 | 4,226,496 円 | |
| 2 | 土地 | 7,674,559 円 | |
| 3 | 土地 | 10,236,884 円 | |
| 4 | 土地 | 5,908,144 円 | |
| 5 | 建物 | 104,153,880 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 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

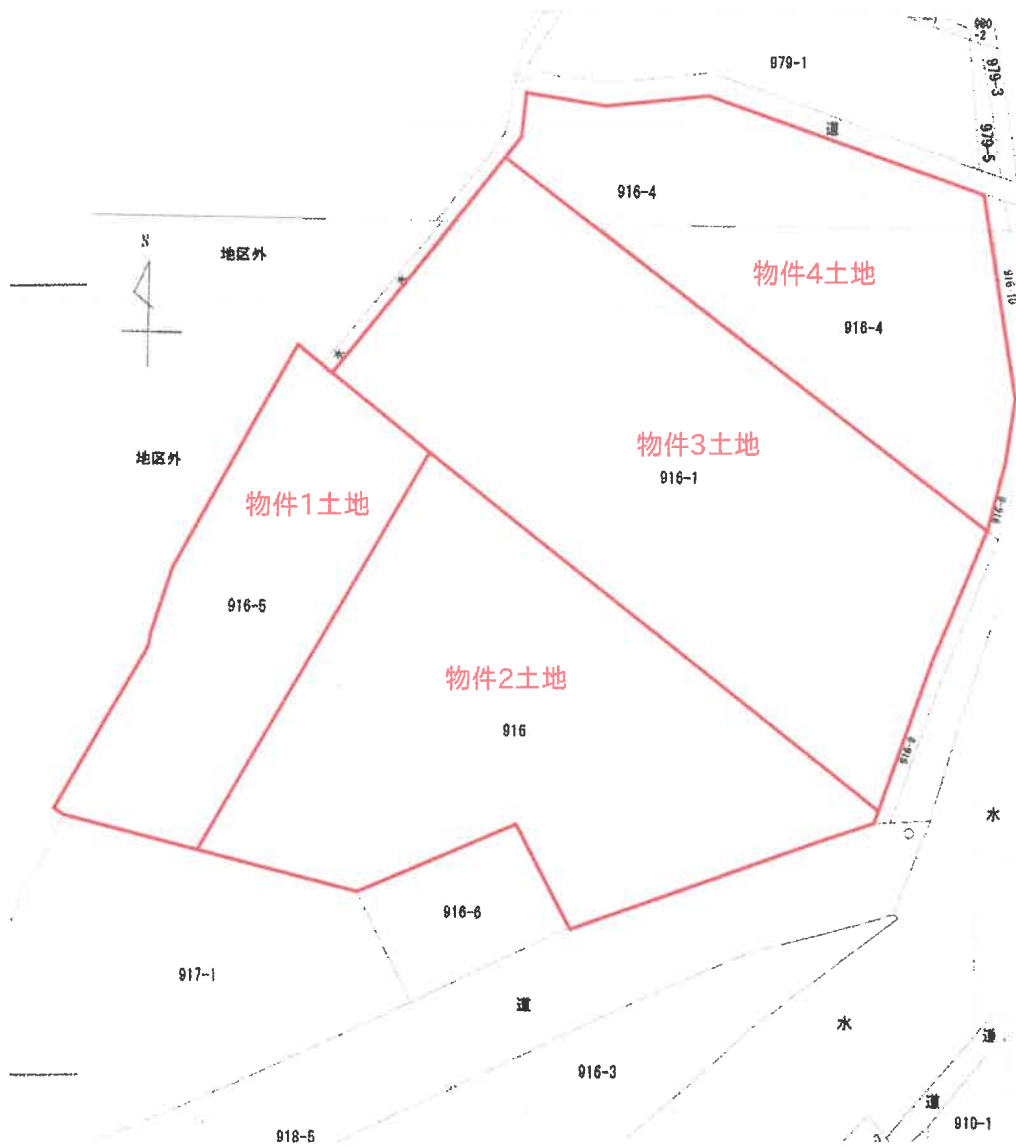
位置図



美作市「美作市全図」

位置图





登記年月日：平成13年8月28日

0060723

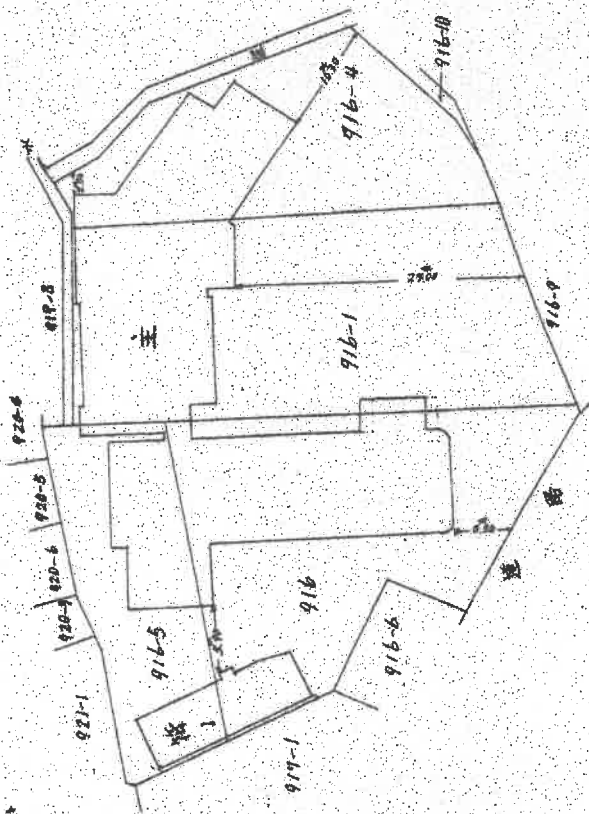
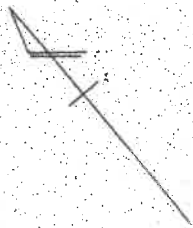
各階平面図

平成13年8月28日登記

建物図面

家屋番号 916

建物の所在 茨城県大子町大子町916番地1 916番地4 916番地5



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

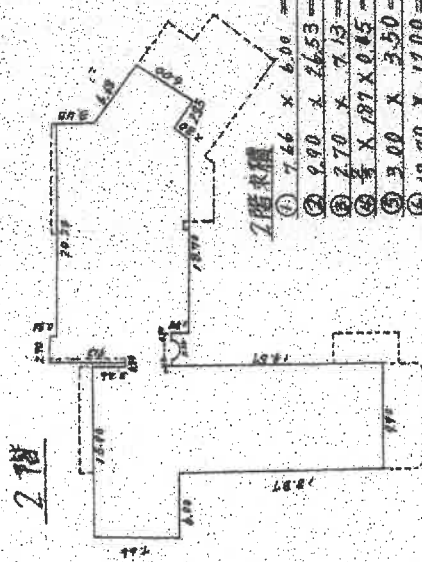
(岡山県土地家屋調査士会所属)

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

登記年月日：平成13年8月28日

0060724

各階平面図



2階床積

- ① $7.66 \times 6.00 = 45.96$
 - ② $2.90 \times 26.53 = 76.53$
 - ③ $2.70 \times 7.13 = 19.25$
 - ④ $5 \times 1.97 \times 0.85 = 8.56$
 - ⑤ $3.00 \times 3.50 = 10.50$
 - ⑥ $12.70 \times 17.00 = 215.90$
 - ⑦ $1.52 \times 3.46 = 5.26$
 - ⑧ $(8.55 + 7.00) \times 1.00 = 15.55$
 - ⑨ $7.10 \times 0.52 \times 2 = 7.36$
 - ⑩ $(6.58 + 7.33) \times 1.00 = 13.91$
- 計 406.87

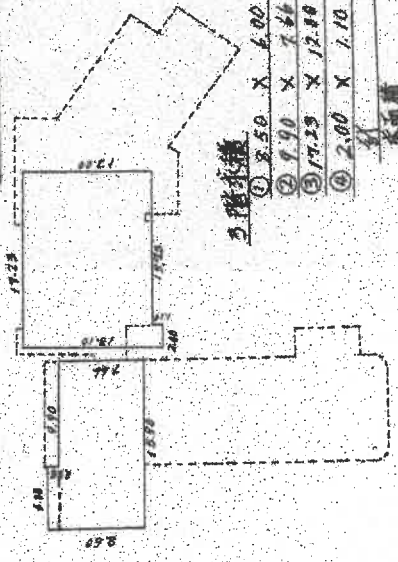
水廻り

- ① $6.00 \times 6.00 = 36.00$
 - ② $9.90 \times 7.61 = 75.34$
 - ③ $17.25 \times 12.80 = 220.80$
 - ④ $2.00 \times 1.10 = 2.20$
- 計 334.34

3階床積

- ① $3.50 \times 6.00 = 21.00$
 - ② $9.90 \times 7.61 = 75.34$
 - ③ $17.25 \times 12.80 = 220.80$
 - ④ $2.00 \times 1.10 = 2.20$
- 計 319.34

3階



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)

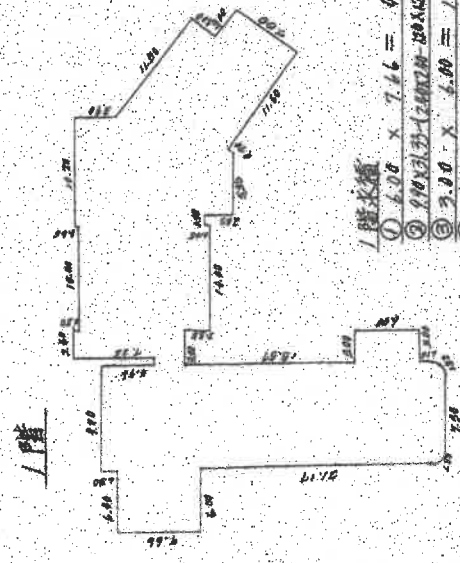
1713.8.28

縮尺 1/500

建物図面 各階平面図

家屋番号 916

建物の所在 美田郡美作市有領916番地916番地1916番地4916番地5



1階床積

- ① $4.00 \times 7.46 = 29.84$
 - ② $(10.31 + 12.00) \times 1.00 = 22.31$
 - ③ $3.00 \times 4.00 = 12.00$
 - ④ $2.50 \times 7.25 = 18.13$
 - ⑤ $3.00 \times 2.90 = 8.70$
 - ⑥ $10.00 \times 12.00 = 120.00$
 - ⑦ $5.00 \times 11.85 - (0.85 \times 1.00) = 59.20$
 - ⑧ $(3.90 + 12.00) \times 5.21 \times 0.5 = 48.47$
 - ⑨ $10.00 \times 0.74 \times 2 = 14.80$
 - ⑩ $(3.50 + 4.00) \times 2.00 = 15.00$
 - ⑪ $10.76 \times 10.00 = 107.60$
 - ⑫ $5.00 \times 7.00 = 35.00$
- 計 307.57

水廻り

- ① $2.00 \times 1.10 = 2.20$
 - ② $9.90 \times 7.61 = 75.34$
 - ③ $17.25 \times 12.80 = 220.80$
 - ④ $2.00 \times 1.10 = 2.20$
- 計 300.54

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

登記年月日：昭和57年9月9日

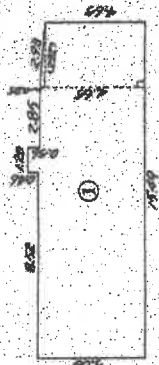
0060726

各階平面図

916

建物図面
各階平面図

家屋番号 916
 建物の所在 美作市 美田郡美作町湯原字湯原 916番地、916番地5



- 8、52 × 5、00 = 42、6000
- 1、20 × 5、46 = 6、5520
- 2、85 × 4、90 = 13、9650
- 2、92 × 4、65 = 13、5780
- 2、92 × 0、25 + 2 = 0、3650
- 計 77、0600 ㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

製作者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

(岡山県土地家屋調査士会印紙)

57.9.9

