

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 11 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 9 月 11 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 久米郡久米南町南庄字縄手
地 番 3 6 9 4 番
地 目 宅地
地 積 4 2 1. 3 7 平方メートル

2 所 在 久米郡久米南町南庄字縄手 3 6 9 4 番地
家屋、番号 3 6 9 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3. 3 0 平方メートル
2 階 2 1. 8 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 4 9 平方メートル
2 階 約 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5. 8 6 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 18.51 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 4.2 平方メートル
2 階 約 3.5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 0 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

【物件番号 1】

隣地（地番 3 6 9 3 番 1、3 6 9 3 番 2）との境界が一部不明確である。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 久米郡久米南町南庄字縄手
地 番 3 6 9 4 番
地 目 宅地
地 積 4 2 1. 3 7 平方メートル

2 所 在 久米郡久米南町南庄字縄手 3 6 9 4 番地
家屋 番号 3 6 9 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3. 3 0 平方メートル
2 階 2 1. 8 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 4 9 平方メートル
2 階 約 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5. 8 6 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 18.51 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 4.2 平方メートル
2 階 約 3.5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル



令和8年(ヌ)第1号
令和8年2月10日受理
令和8年4月15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 久米郡久米南町南庄字縄手
 地 番 3 6 9 4 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 1. 3 7 平方メートル

- 2 所 在 久米郡久米南町南庄字縄手 3 6 9 4 番地
 家屋 番号 3 6 9 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3. 3 0 平方メートル
 2 階 2 1. 8 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 5. 8 6 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 1 8. 5 1 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	☒ 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 ☒ 附属建物符号1, 2) ☒ 主たる建物 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約149㎡ 2階: 約56㎡ ☒ 附属建物: 符号1, 2は存しないと認める。														
物件目録にない附属建物	☒ ある <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 1 { <table border="0"> <tr><td>種類: 納屋</td></tr> <tr><td>構造: 木造瓦葺2階建</td></tr> <tr><td>床面積: 1階: 約42㎡, 2階: 約35㎡</td></tr> </table> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 2 { <table border="0"> <tr><td>種類: 物置</td></tr> <tr><td>構造: 木造スレート葺平家建</td></tr> <tr><td>床面積: 約5㎡</td></tr> </table> </td> </tr> </table>			1 { <table border="0"> <tr><td>種類: 納屋</td></tr> <tr><td>構造: 木造瓦葺2階建</td></tr> <tr><td>床面積: 1階: 約42㎡, 2階: 約35㎡</td></tr> </table>	種類: 納屋	構造: 木造瓦葺2階建	床面積: 1階: 約42㎡, 2階: 約35㎡	2 { <table border="0"> <tr><td>種類: 物置</td></tr> <tr><td>構造: 木造スレート葺平家建</td></tr> <tr><td>床面積: 約5㎡</td></tr> </table>	種類: 物置	構造: 木造スレート葺平家建	床面積: 約5㎡				
1 { <table border="0"> <tr><td>種類: 納屋</td></tr> <tr><td>構造: 木造瓦葺2階建</td></tr> <tr><td>床面積: 1階: 約42㎡, 2階: 約35㎡</td></tr> </table>	種類: 納屋	構造: 木造瓦葺2階建	床面積: 1階: 約42㎡, 2階: 約35㎡	2 { <table border="0"> <tr><td>種類: 物置</td></tr> <tr><td>構造: 木造スレート葺平家建</td></tr> <tr><td>床面積: 約5㎡</td></tr> </table>	種類: 物置	構造: 木造スレート葺平家建	床面積: 約5㎡								
種類: 納屋															
構造: 木造瓦葺2階建															
床面積: 1階: 約42㎡, 2階: 約35㎡															
種類: 物置															
構造: 木造スレート葺平家建															
床面積: 約5㎡															
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住居として使用していると認める。 ☐ 「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 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 20%;">地方裁判所</td> <td style="width: 20%;">支部</td> <td style="width: 20%;">平成</td> <td style="width: 10%;">年()第</td> <td style="width: 10%;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>				地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、債務者が1人で住んでいます。なお、本件建物は、建築後に増改築、取り壊し等をしていると思います。 2 物件1の土地（以下「本件土地」という。）につき、隣接の土地との境界等について、特に争いになっているという話は聞いたことはありません。 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 本件建物内の状況は、写真5ないし27のとおりである。
- 3 本件土地建物につき、債務者に対して、2度にわたって求陳述書を送付したが回答がなく、立入調査の際にも不在であったため、同人からの陳述を得ることができなかった。しかし、立入調査した結果及び近隣者の陳述により、本件建物は債務者が居住していると認めた。
- 4 本件建物については、法務局備え付けの建物図面が存しない。そして、建築後に増改築、取り壊し等がなされていることが認められるため、建築当初の主である建物及び各附属建物の位置・形状、その後の増築部分等が判然としないうえ、前記のとおり債務者からの陳述も得ることができなかった。したがって、土地建物位置関係図及び建物間取図は、各種関係資料及び立入調査をした結果により作成したが、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。
- 5 本件建物の主である建物及び未登記附属建物1、2ともに、全体的に著しい老朽が認められ、主である建物西側2階部分の天井には雨漏りの跡が認められた。
- 6 本件建物の主である建物南側一部分及び未登記附属建物1の北側には下屋が、本件土地南側付近には構築物(カーポート)がそれぞれ存するが、いずれも土地に固定されているか建物と一体となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 7 その他、本件土地建物は近隣者の陳述等に沿った状況がうかがえ、第三者の占有はうかがえない。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
本件土地の東側が町道に接している(土地建物位置関係図、写真1、2参照)。なお、本件土地の西及び南側に隣接する件外3693番1及び2の各土地はいずれも債務者Aの所有名義となっており、現況において、本件土地との境界が判然としない部分が存するので注意されたい。

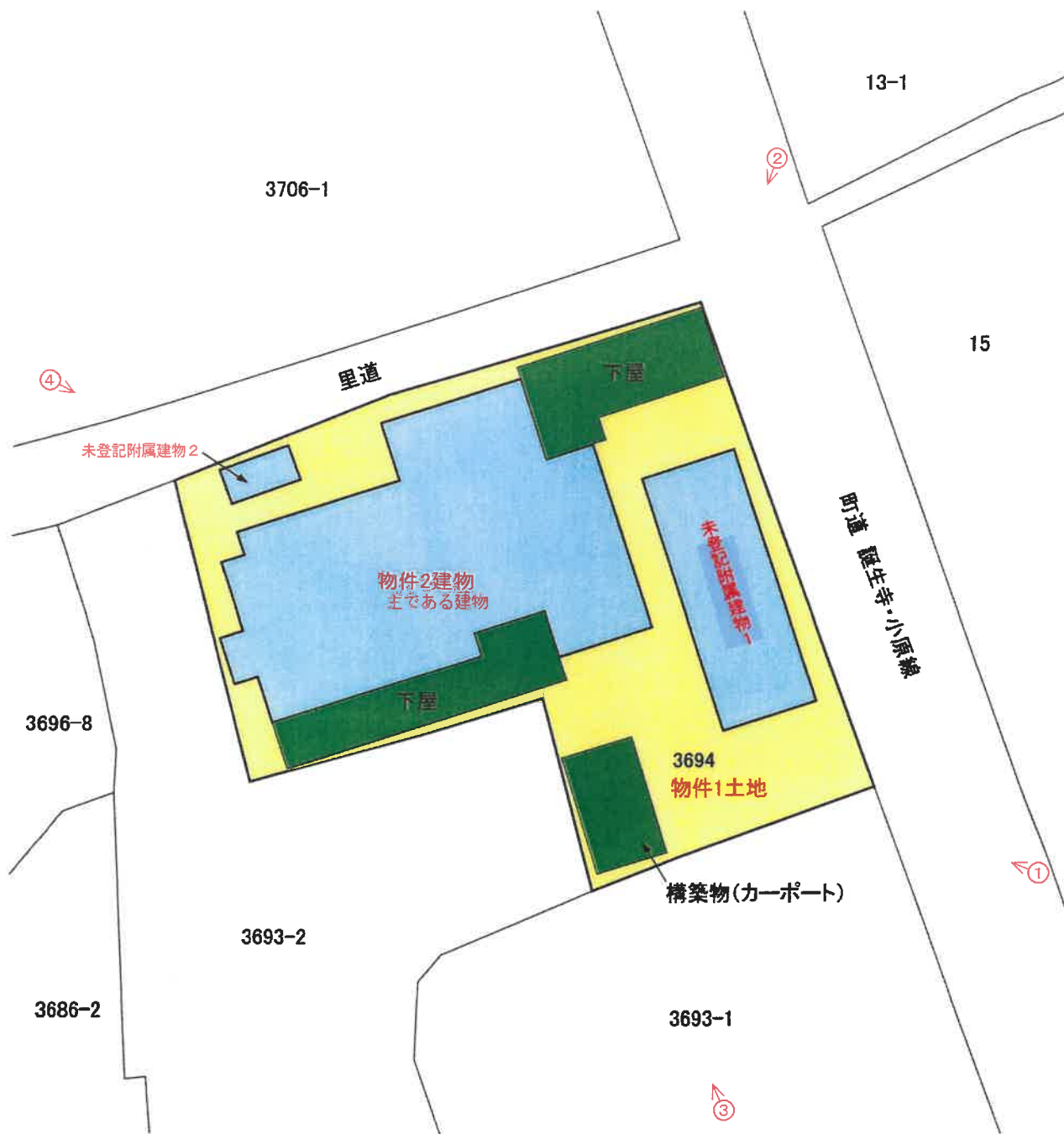
以 上

(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
8 年 2 月 18 日 (水) 12 : 00 - 12 : 35	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(対象土地建物につき, 登記申請中につき交付されず。)
8 年 2 月 18 日 (水) 13 : 15 - 13 : 50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8 年 2 月 18 日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者に対し求陳 ^ベ 切 2/27 (郵券110+110)
8 年 3 月 3 日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 3/13 13:00 再度, 求陳書同封(郵券110+110)
8 年 3 月 13 日 (金) 12 : 30 - 14 : 00	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 写真撮影, 不在につき立入調査できず。 立入調査期日通知書(4/1 14:00)差し置き
8 年 4 月 1 日 (水) 13 : 30 - 15 : 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 近隣者から聴取
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 8 年 4 月 1 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



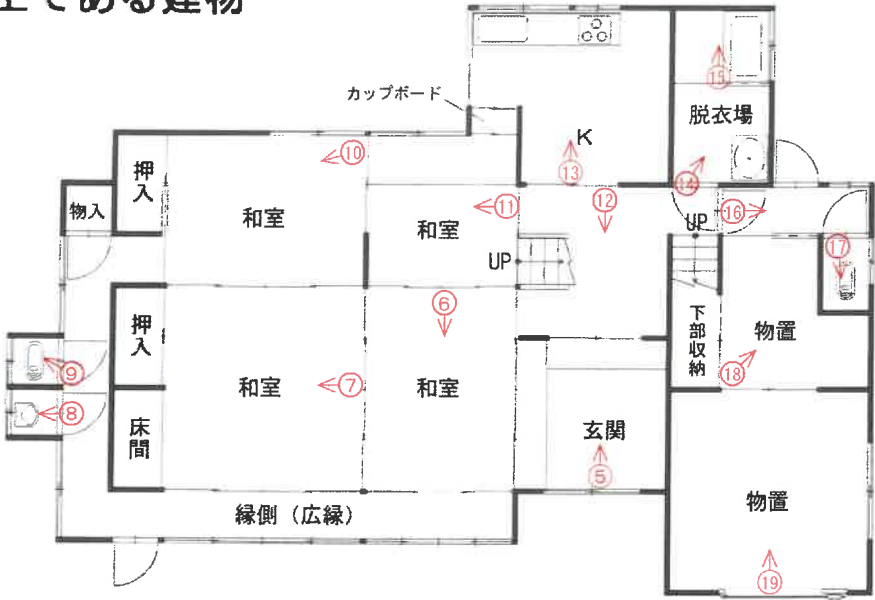
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



主である建物



1 階



2 階



未登記附属建物 1

未登記附属建物 2

1 階

2 階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1 物件2主である建物

未登記附属建物1

構築物

物件1



写真2

町道

物件2 未登記附属建物1

主である建物

下屋



里道

町道

写真3 物件2主である建物

未登記附属建物1



物件1

件外3693-1

写真4

物件2主である建物

未登記附属建物2

里道

件外3693-2



写真5 主である建物内の状況



写真6 主である建物内の状況



写真7 主である建物内の状況



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 主である建物内の状況



写真 2 4 未登記附属建物 1 内の状況



写真 2 5 未登記附属建物 1 内の状況



写真 2 6 未登記附属建物 1 内の状況



写真 2 7 未登記附属建物 2 内の状況



評 第 倉競26007 号
令和 8 年 (又) 第 1 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 21 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 石井 宏典

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・2)	土地 建物	金 871,000 円
内訳価格	1	土地	金 411,000 円
	2合算	建物	金 460,000 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 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	所在地 番地 目録	久米郡久米南町南庄字縄手 3694番 宅地 421.37 m ²	概ね同左
2主	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主建物) 久米郡久米南町南庄字縄手 3694番地 3694番 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 83.30 m ² 2階: 21.81 m ² 延: 105.11 m ²	現況床面積は以下の通りである。 1階: 約149 m ² (概測) 2階: 約56 m ² (概測) 延: 約205 m ² (概測) 上記以外は概ね同左
—	建物	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造瓦葺平家建 15.86 m ²	現存しない
—	建物	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 物置 木造草葺平家建 18.51 m ²	現存しない
2未附1	建物	符 種類 構造 床面積	—	(未登記附属建物1) — 納屋 木造瓦葺2階建 1階: 約42 m ² (概測) 2階: 約35 m ² (概測) 延: 約77 m ² (概測)
2未附2	建物	符 種類 構造 床面積	—	(未登記附属建物2) — 物置 木造スレート葺平家建 床面積: 約5 m ² (概測)
物件 番号	特 記 事 項			
2	各対象建物は築年後相当年数経過した建物である。建築後、増改築、取壊しが行われており、法務局備え付けの建物図面もないことから、各建物の床面積は現地における簡易計測に基づくものであることに留意されたい。			

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津山線 誕生寺 駅 の 南東 方直線約 150 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ国道53号西側直背後の農家集落地域	
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 : - 建 ぺ い 率 : - 容 積 率 : - 防 火 規 制 : - その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 421.37 m ² 間 口 : 約 22 m 奥 行 : 約11m～23m 形 状 : 不整形地 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 東側 幅 員 : 約 5m 舗 装 : 有 種 類 : 町道 (誕生寺・小原線) 高低差 : 略等高 摘 要 : -	北側 約 2m 無 里道 略等高 -
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は物件2建物（主である建物、未登記附属建物1及び2）等の敷地として利用されている。 隣地は農地、戸建住宅である。	
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、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。
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2主 ）

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 : - 年 経済的残存耐用年数 : 満了 増 改 築 時 期 : 不明 新築(-)
仕 様	外 壁 : リシン吹付、漆喰等 (和室) 天 井 : 竿縁天井等 内 壁 : 聚楽壁等 床 : 畳等 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」のとおり
保守管理の状態	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	建物の築年数、維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2未附1 ）

区 分	未登記附属建物1
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 不明 新築(ー) 経 過 年 数 : ー 年 経済的残存耐用年数 : 満了 増 改 築 時 期 : 不明
仕 様	外 壁 : 土壁、板張り等 天 井 : あらわし等 内 壁 : あらわし等 床 : 土間、板張り等 その他 : ー
建 物 の 品 等	普通
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	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2未附2 ）

区 分	未登記附属建物2
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 : 満了 増 改 築 時 期 : 不明 新築(一)
仕 様	外 壁 : ベニヤ板張り等 天 井 : あらわし等 内 壁 : あらわし等 床 : 板張り等 その他 : 一
建 物 の 品 等	普通
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	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

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 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 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
	5,000	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	6,190	6,190
A	基準地 久米南(県)-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/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	建付地等価格 (円) カ
	6,190	0.90	1.00	421.37	0.50	1,174,000
1	A 地域	不整形地 0.90	-	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 0.90				

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主		1.00	205		50,000
	-	-	-	-	経済的耐用年数は満了しており、使用価値に留意して査定した。
2未附1		1.00	77		10,000
	-	-	-	-	経済的耐用年数は満了しており、使用価値に留意して査定した。
2未附2		1.00	5		10,000
	-	-	-	-	経済的耐用年数は満了しており、使用価値に留意して査定した。
合計					70,000

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	
1	1,174,000	-	法定地上権	1.000	0.50	587,000
		計	-	1.000	-	587,000

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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
建物	土地			法定地上権	1.000	0.50	587,000
2合算	1	1,174,000	-				
			計	-	1.000	-	587,000

③ 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
2合算	70,000	587,000	657,000

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	587,000	-	1.00	0.70	1.00	411,000
2合算	657,000	1.00	1.00	0.70	1.00	460,000
一括 (物件1・2)	1,244,000	-	-	-	-	871,000
	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 : 久米南(県)-1
所在 : 久米郡久米南町里方字川端1002番
価格 : 5,000 円/㎡
位置 : 誕生寺駅約900m (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 670 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 西6m県道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : -
地域の概要 : 誕生寺の近くに形成された一般住宅、農家住宅の混在する住宅地域

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	2,527,377 円	-
2主	建物	664,844 円	課税数量189.15㎡(推定合算)
2未附1等	建物	73,076 円	課税数量99.69㎡(推定合算)
2未附2	建物	-	課税無し

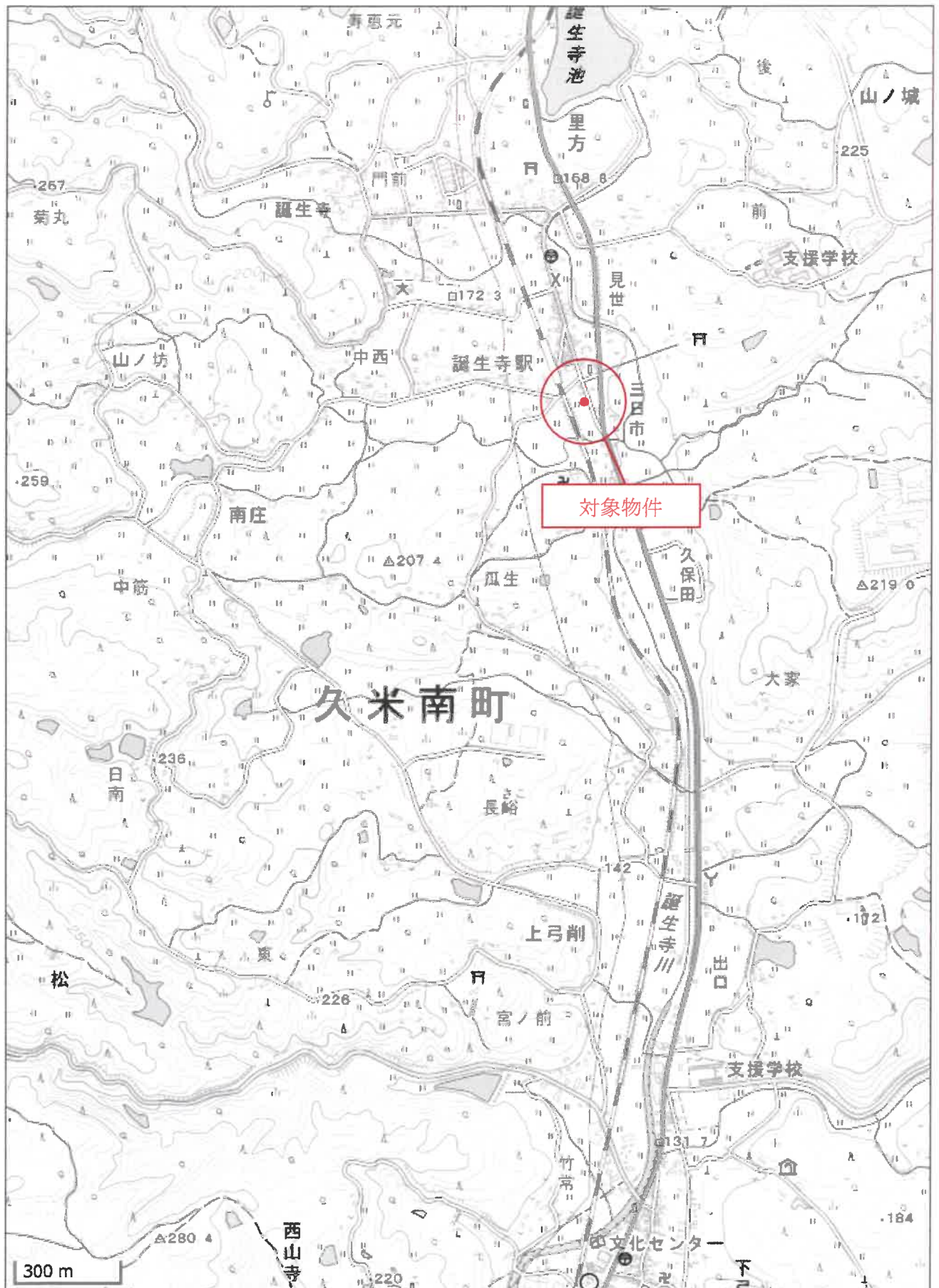
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

第7 附属資料の表示

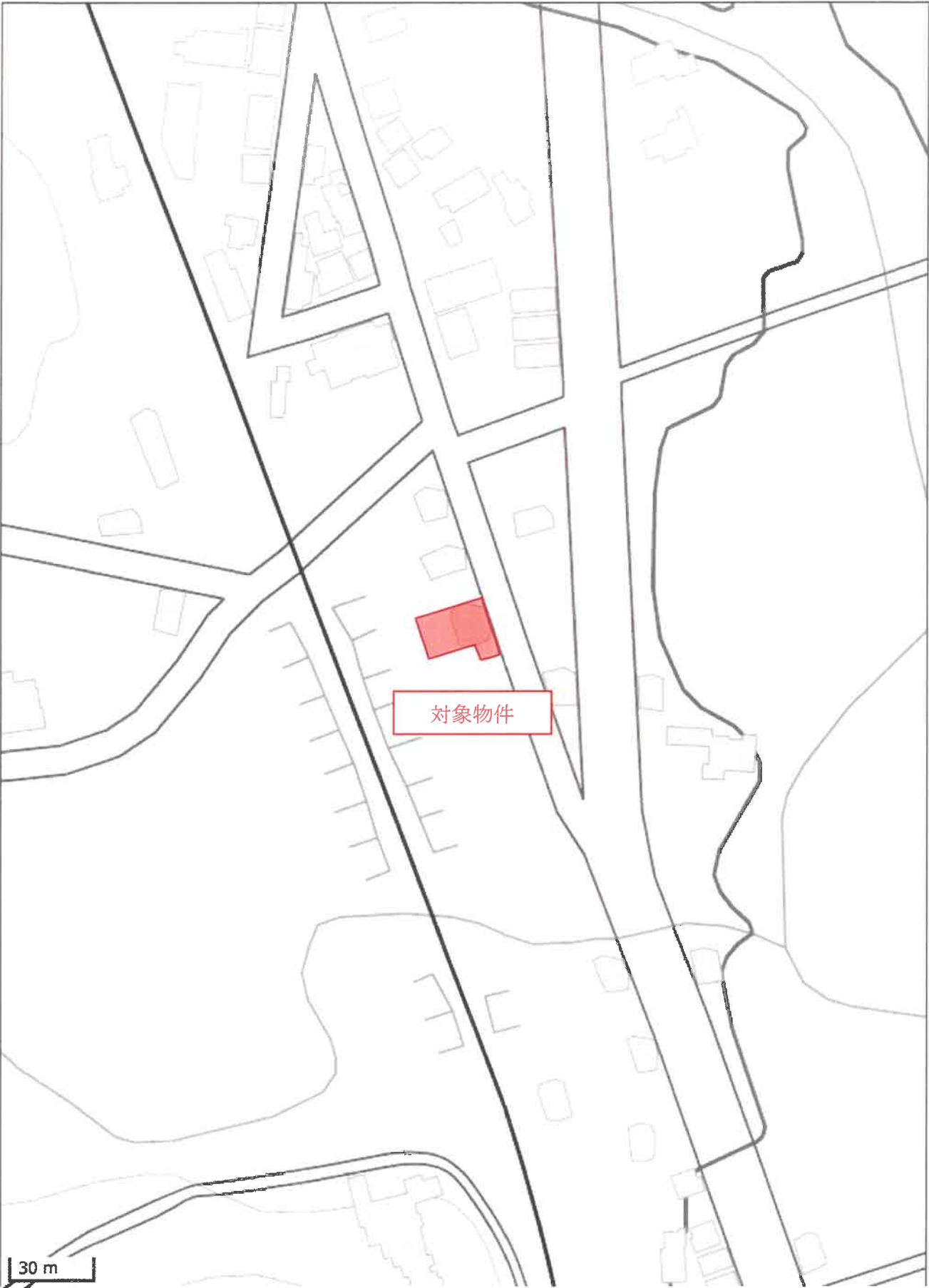
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

位置図

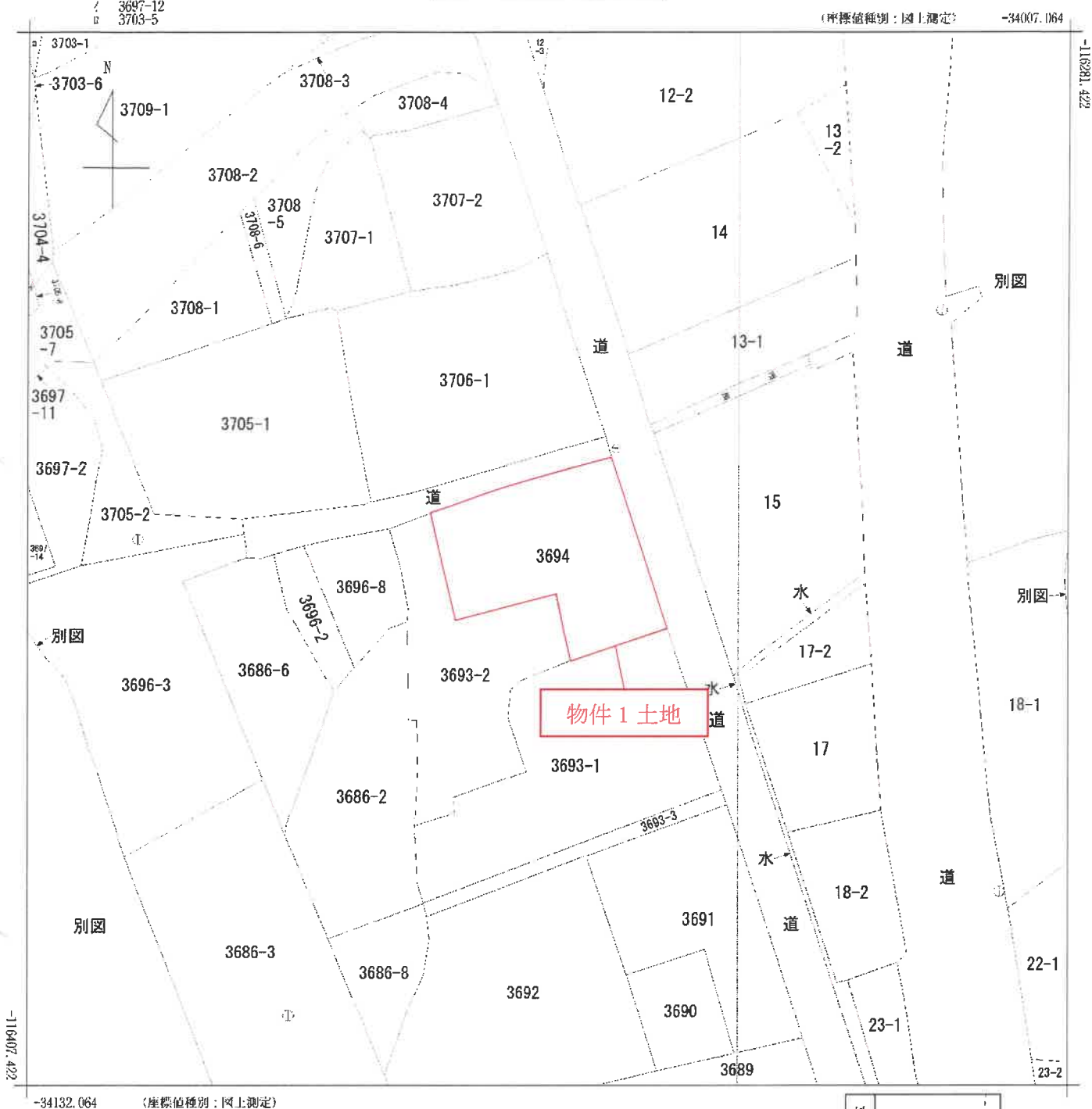


位置図



公函写

A3 を A4 に縮小



地番区域見出

南庄

請 求 部 分	所 在 久米郡久米南町南庄字縄手					地 番 3694番	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	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43年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年5月1日		補 記 事 項

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250

