令和　６年（ケ）第　　１７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１１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）
1～5	19,987,000 15,989,600	一括	4,000,000	1,705,423	0
1	556,000				
2	1,148,000				
3	1,345,000				
4	777,000				
5	16,161,000				
備考	規則３０条の３による変更				

令和　６年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３３５．２５平方メートル

２　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６９２．１５平方メートル

３　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　８１２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

４　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　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

令和　６年（ケ）第　　１７号

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

令和　6年（ケ）第　　17号

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登載されています。

令和　６年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３３５．２５平方メートル

２　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６９２．１５平方メートル

３　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　８１２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

４　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　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

令和　６年（ケ）第　　１７号

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

令和６年（ケ）第１７号
令和７年７月９日提出

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

令和　6年（ケ）第　　17号

物　件　目　録

1　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３３５．２５平方メートル

2　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６９２．１５平方メートル

3　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　８１２平方メートル

4　所　　在　美作市湯郷字湯領

　　地　　番　９１６番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　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

　　家屋　番号　９１６番

　　種　　類　診療所

令和　６年（ケ）第　　１７号

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が異なる（□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

（調査経過用）

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）、聞取確認、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（ ） ： － ：		

（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。

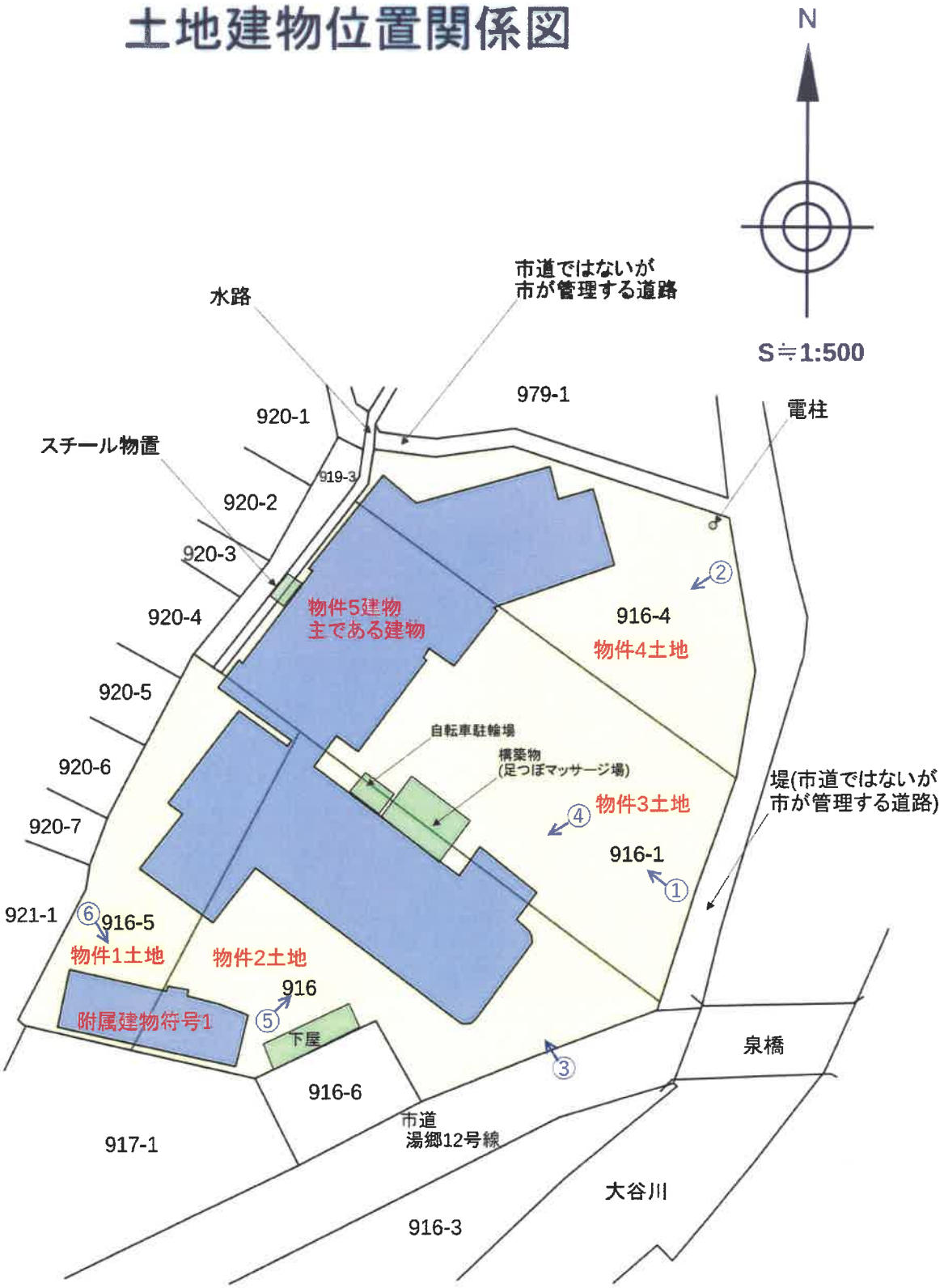
■ 令和７年６月１６日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

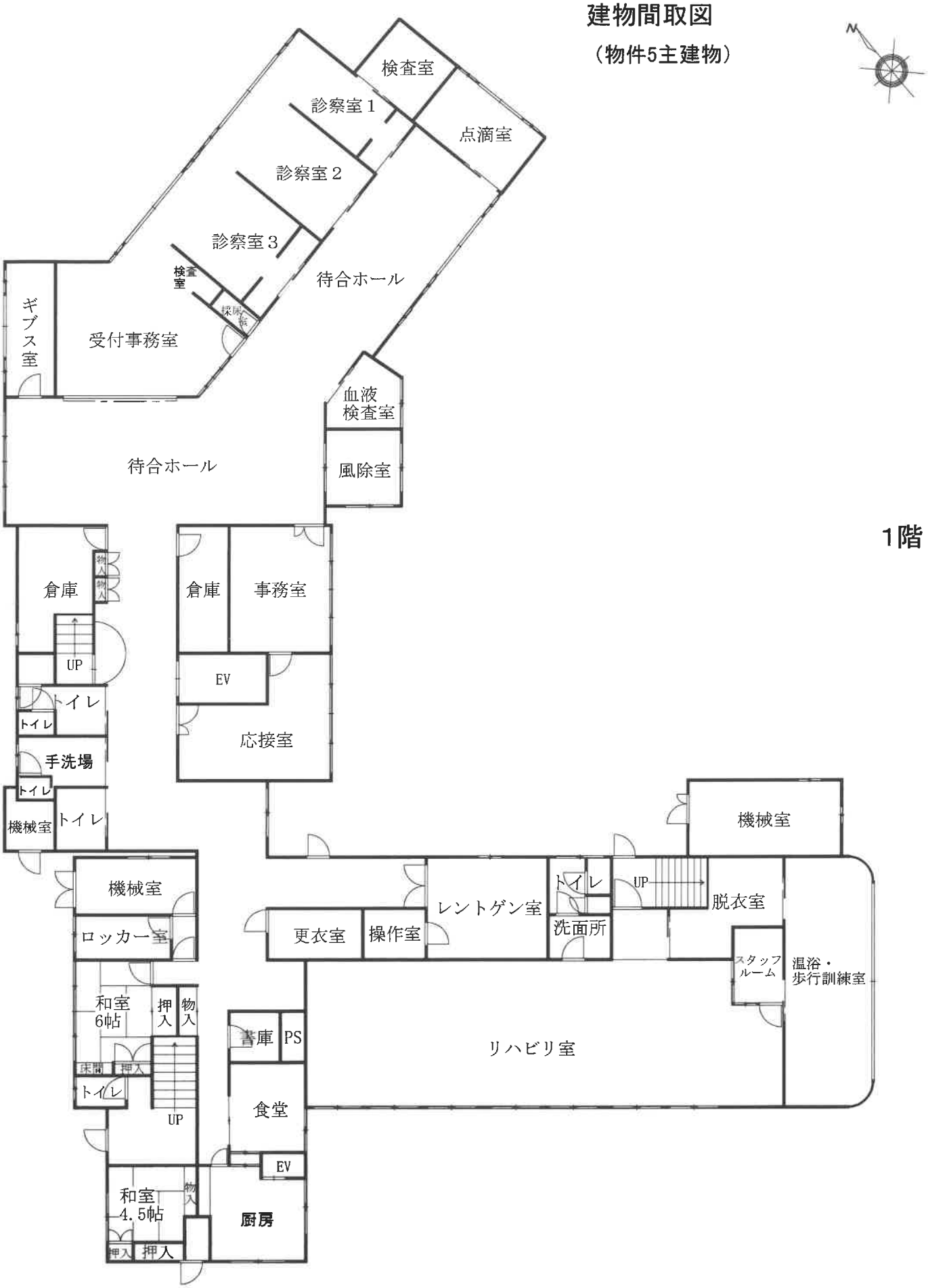
土地建物位置関係図



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）

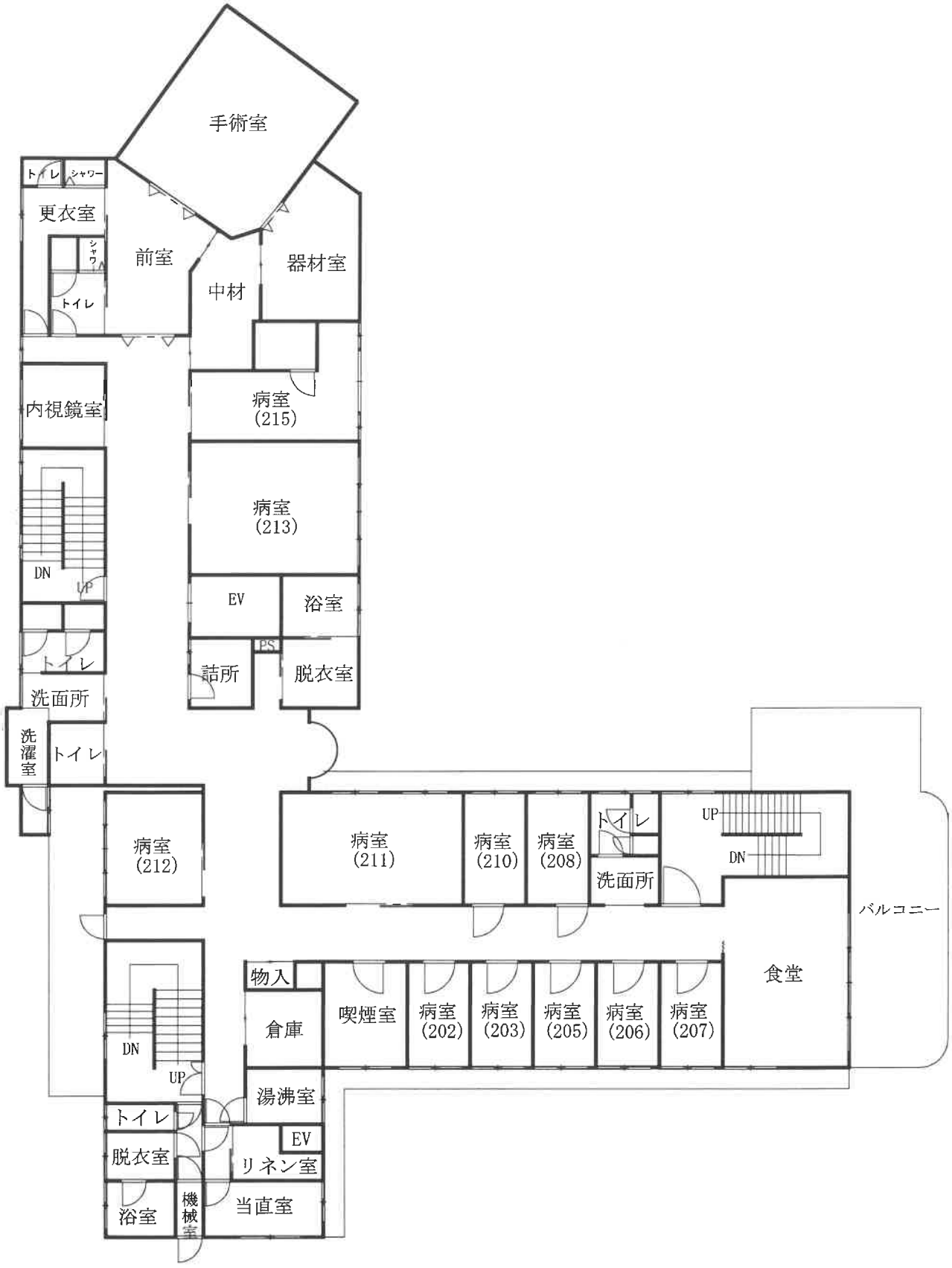


1階

建物間取図

（物件5主建物）

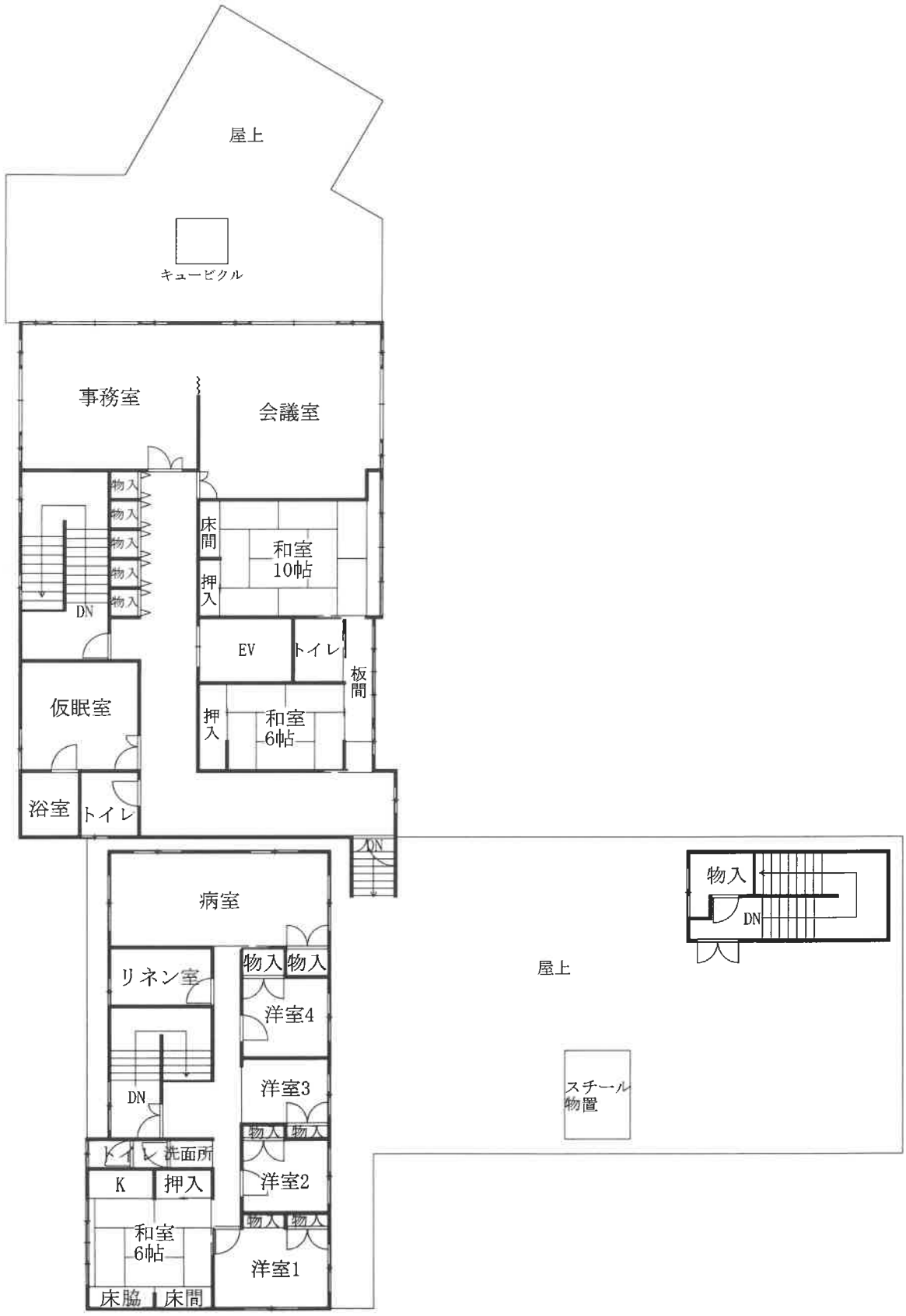




2階

建物間取図

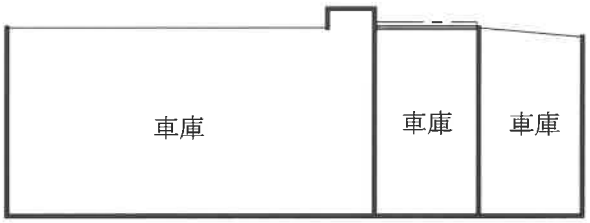
（物件5主建物）



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４土地

物件３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



写真５



写真６



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）

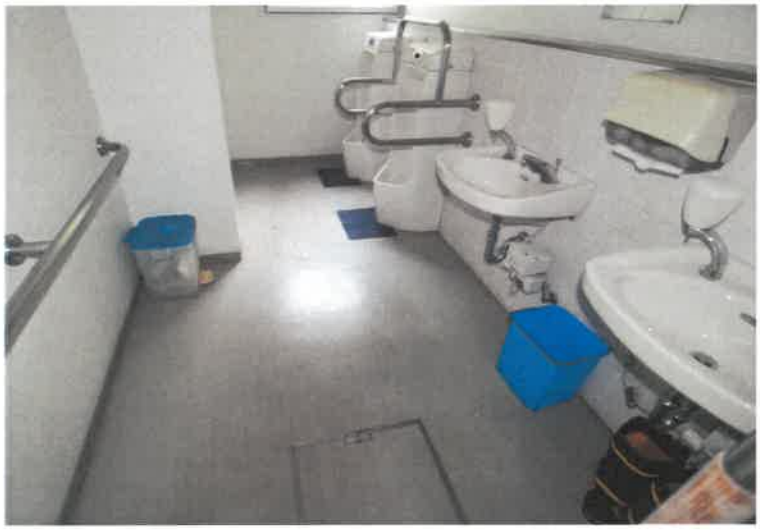


写真１５（１階西側トイレ）



写真１６（１階和室６帖）



写真１７（１階食堂）



写真１８（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２２（２階手術室）



写真２３（２階器材室）



写真２４（２階前室）



写真２５（２階内視鏡室）



写真２６（２階２１３号病室）



写真２７（２階東側浴室）



写真２８（２階湯沸室）



写真２９（２階当直室）



写真３０（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４３（３階洋室１）



写真４４（３階南西側和室６帖）



写真４５（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 地　積	美作市湯郷字湯領 916番5 宅地 335.25 ㎡	概ね同左。
2	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	美作市湯郷字湯領 916番 宅地 692.15 ㎡	概ね同左。
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	美作市湯郷字湯領 916番1 雑種地 812 ㎡	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 地　積	美作市湯郷字湯領 916番4 宅地 468.64 ㎡	概ね同左。
5	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積 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 ㎡ 2階:　606.82 ㎡ 3階:　335.79 ㎡ 延　1,709.81 ㎡ 【附属建物符号1】 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 ㎡	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 ㎡ 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 幅　員：　約 6.0m 舗　装：　有 種　類：　市道 高低差：　略等高 摘　要：　42条1項道路 湯郷12号線	東 約 3.0m 有 市道ではないが市が管理する道路 略等高 建築基準法上の道路に該当しない
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、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 ㎡
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/㎡) ア	時点修正 イ	標準化補正 ウ	地域格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
A	37,000	98.1/100	100/101	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/㎡) 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
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 規模 0.80 角地 1.01 災害リスク 0.97 相乗積 0.666	-	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

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
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。	オ:ア×イ×ウ×エ
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。	オ:ア×イ×ウ×エ
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) エ:ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
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	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 (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	
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 (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
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 (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	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」

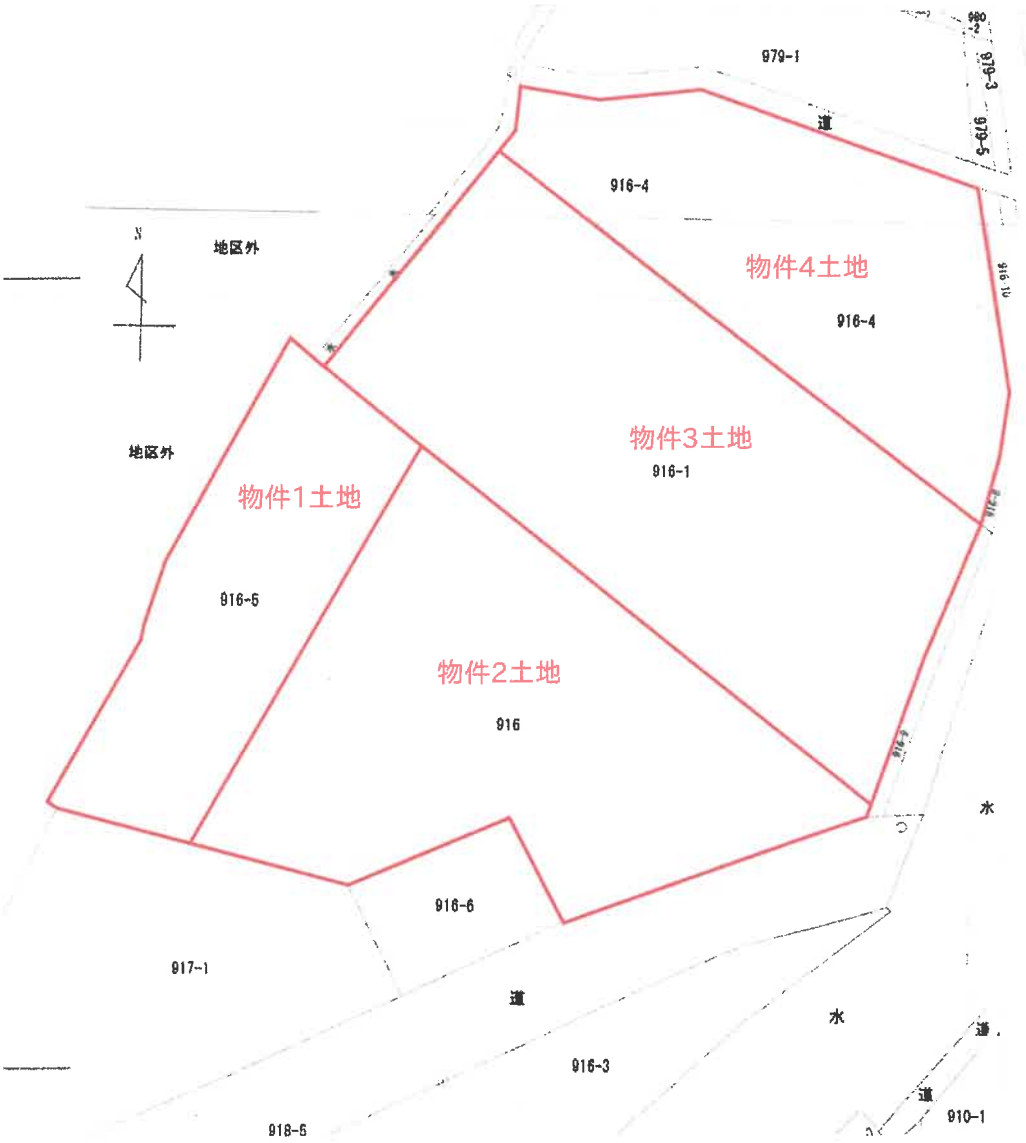
位置図



公　図　写

N

S=1:500


979-1
979-3
979-5
道
916-4
物件4土地
916-4
916-10
地区外
地区外
物件3土地
916-1
物件1土地
916-5
物件2土地
916
916-6
水
917-1
道
水
916-3
道
道
910-1
918-6

登記年月日：平成13年8月28日

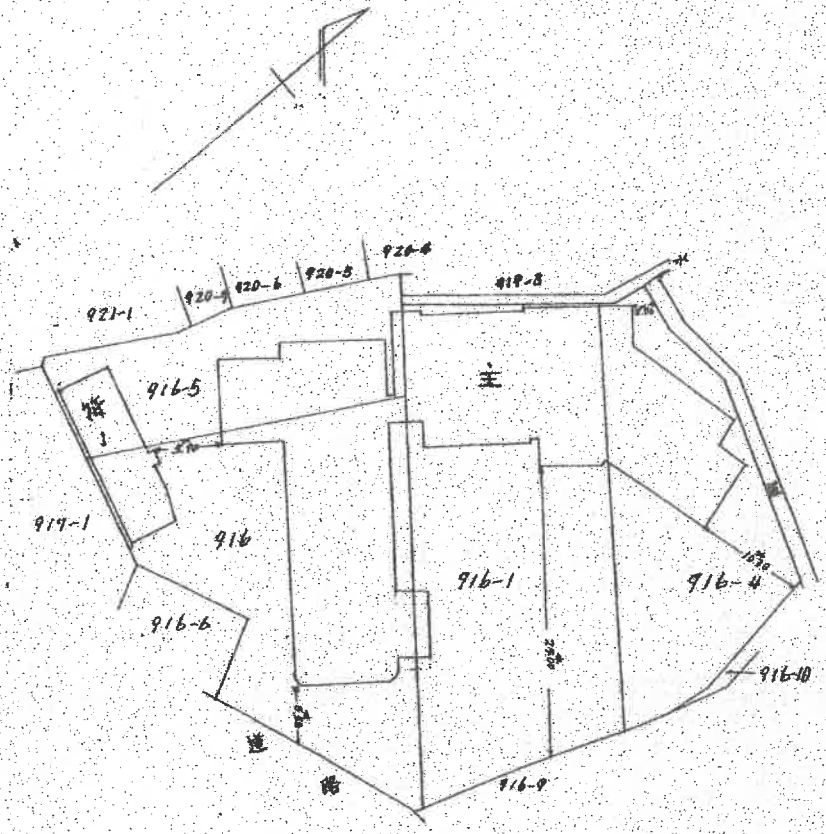
0060723

各階平面図

平成13年8月28日 登記

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	916
建物の所在	美作市



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/	申請人		縮尺	1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである。

14

登記年月日：平成13年8月28日

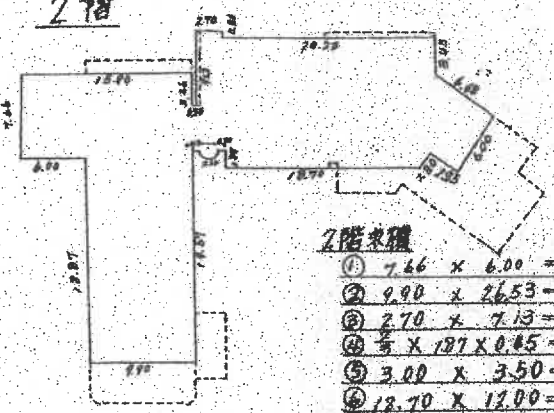
0060724

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	916
建物の所在	美作市

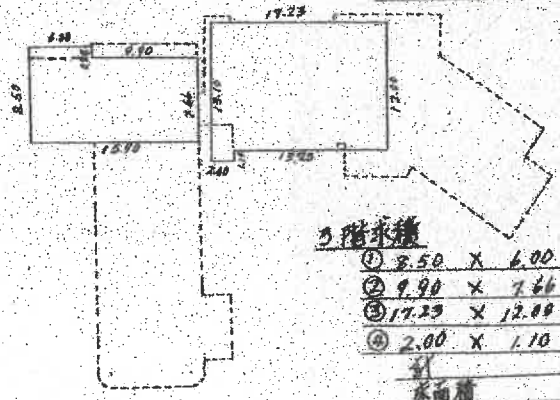
2階



2階求積

①	7.66	× 6.00 =	45.96
②	9.90	× 26.53 =	262.647
③	2.70	× 7.13 =	19.251
④	1/2	× 1.27 × 0.85 =	0.561
⑤	3.00	× 3.50 =	10.50
⑥	12.70	× 12.00 =	224.40
⑦	1.52	× 3.46 =	5.259
⑧	(8.55+7.10)/2	× 1.00 =	7.825
⑨	7.10 × 0.52 × 1/2	=	1.846
⑩	(4.58+2.85)/2	× 6.00 =	28.59
計			606.824
床面積			606.82㎡

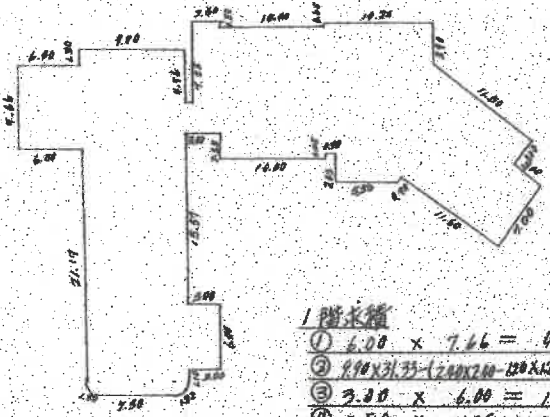
3階



3階求積

①	5.50	× 6.00 =	33.00
②	9.90	× 7.66 =	75.834
③	17.23	× 12.00 =	206.76
④	2.00	× 1.10 =	2.20
計			325.794
床面積			325.79㎡

1階



1階求積

①	6.00	× 7.66 =	45.96
②	9.90 × 31.33 − (2.00 × 2.40 − 1.20 × 1.20 × 3.14 × 1/4)	=	309.5998
③	3.30	× 6.00 =	18.00
④	2.50	× 7.25 =	18.125
⑤	3.00	× 2.70 =	8.10
⑥	10.00	× 12.00 =	120.00
⑦	5.00 × 12.85 − (0.95 × 1.45)	=	61.809
⑧	(3.90 × 12.85) × 5.22 × 1/2	=	82.6135
⑨	10.00 × 0.74 × 1/2	=	3.70
⑩	(13.50 + 8.95) × 2.00 × 1/2	=	22.45
⑪	2.60 × 0.90 × 1/2	=	1.17
⑫	10.76 × 10.00	=	107.60
⑬	3.00 × 7.00	=	21.00
計			767.2053
床面積			767.20㎡

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用紙）

H13.8.28

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである。

15

調査番号：274　(2/3)

登記年月日：平成13年8月28日

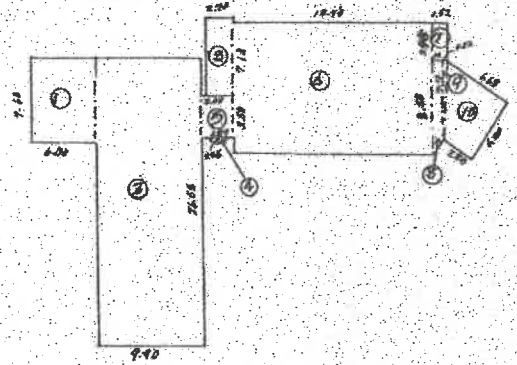
0060725

各階平面図

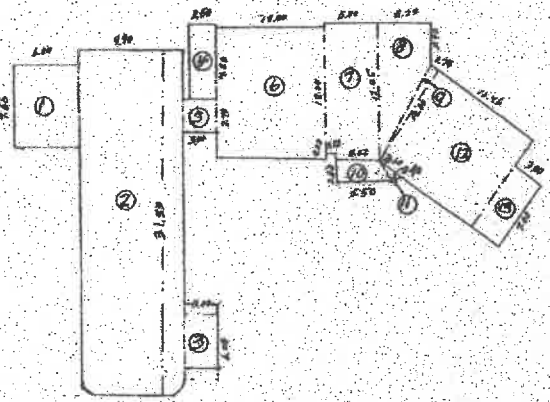
家屋番号	916
建物の所在	美作市 湯郷字湯桶 916番地 916番地1 916番地4 916番地5

建物図面
各階平面図

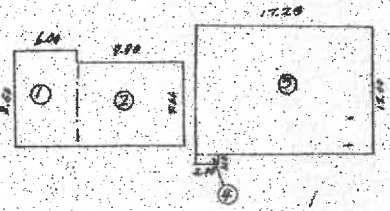
2階



1階



3階



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用紙）

H13.8.28

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

16

登記年月日：昭和57年9月9日

0060726

各階平面図

家屋番号	916
建物の所在	美作市 美田郡美作町湯郷字湯頭　916番地、916番地5

建物図面
各階平面図



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 ㎡

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/

申請人		縮尺	1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

S 57. 9. 9

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

17

請求番号：2-5

土地建物位置関係図



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