

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所第3民事部
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 7 年 6 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 目 録

1 所 在 岡山市北区立田字鼓山下

地 番 4 8 番 5

地 目 宅地

地 積 6 9 . 1 2 平方メートル

(現 況)

地 積 約 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 岡山市北区立田字鼓山下 4 8 番地 5

家屋 番号 4 8 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 5 4 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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】

本件債務者及び売却対象外の共有持分を有する B 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 4 8 番 7, 4 7 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2】

本件建物のために、その敷地（地番 4 8 番 7 の一部、所有者 E）につき所有権を主張している。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

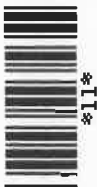
《 注 意 書 》

- 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が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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 岡山市北区立田字鼓山下

地 番 48 番 5

地 目 宅地

地 積 69.12 平方メートル

(現況)

地 積 約 33 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 岡山市北区立田字鼓山下 48 番地 5

家屋 番号 48 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.54 平方メートル
2 階 29.81 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



令和6年(ヌ)第58号
令和7年1月24日受理
令和7年2月 日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

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 岡山市北区立田字鼓山下

地 番 48番5

地 目 宅地

地 積 69.12平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 岡山市北区立田字鼓山下48番地5

家屋 番号 48番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階61.54平方メートル
2階29.81平方メートル

共有者 A 持分4分の1



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	☒ 土地共有者(A, B, C) ☐ 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	☒ 本土地は、目的外土地と一体面地として、物件2の建物の敷地となっている。		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A, B) ☐ 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。 ☐ 「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	☒ 本建物の所在は、登記簿上と相違し、岡山市北区立田字鼓山下48番地5, 48番地7, 48番地7地先と認めた(詳細は「執行官の意見」欄及び土地建物位置関係図参照)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	岡山市北区立田字鼓山下(登記簿上の所在地)		
地 番	4 8 番 7		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	7 3 . 8 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (登記名義人: E)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A (建物共有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 未登記所有権		
占 有 開 始 時 期	昭和6 2 年 9 月 2 8 日 (Dの建物取得時から)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (債務者)	1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下「本件建物」という。)の共有者Bは母, 同Cは兄妹です。 2 本件建物には, 私とBの2人で住んでいます。なお, 共有者Cとは前記のような関係なので, 特に家賃等の金銭の授受はなく, 無償で居住しています。 3 本件土地建物は, 私の亡父であるDが昭和62年9月に取得しました。Dは, 法務局備え付け建物図面のとおり, 本件建物は本件土地上に存しているという理解で取得しており, 取得後, 本件建物の敷地となっている土地は自己の所有の敷地だと思って, 平穩に, また公然と占有しており, これまで何人からも異議を唱えられたことはありません。なお, 目的外土地所有名義人側への聴取については, 寝た子を起すことにもなりかねないのでやめていただきたい。 4 本件建物につき, 何人とも賃貸借関係はありません。 5 Dが本件建物を取得後, 本件建物を増築したことはありません。 6 本件建物は, 経年による老朽化が著しい状態となっており, 1階の床は座が落ちている部分があちこちにあり, 建物南東付近の一部分は外壁は落ちた状態となっています。 7 本件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。なお, 本件土地内に存する浄化槽及びプロパン庫は, 北側に存する建物と共同で使用しています。 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並びに目的外土地の状況は、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15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が居住していることが認められた。
- 4 本件土地の現況は、現場で概測した結果、登記簿上の面積より狭く、約33㎡程度と認められたので注意されたい。
- 5 本件建物は、公図等の資料及び関係人の陳述をもとに現場で概測した結果、法務局備え付け建物図面で図示されている所在地番等と現況は相違し、本件土地のほか、泥あげ道及び目的外土地上にも存することが認められたので注意されたい(土地建物位置関係図参照)。
- 6 本件建物は、経年による老朽化が著しい状態となっており、関係人の陳述のとおり、1階の床は、座が落ちている部分があちこちに認められ、建物南東付近の外壁の一部分は落ちた状態となっていることが認められたので注意されたい(写真4参照)。
- 7 本件土地内に存する浄化槽及びプロパン庫は、関係人の陳述のとおり、北側に存する件外建物と共同で使用されていることが認められたので注意されたい。
- 8 その他、本件土地建物は、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
本件土地の西側が水路を介して開発道路(市道を含む)に接している(土地建物位置関係図, 写真1, 2参照)。

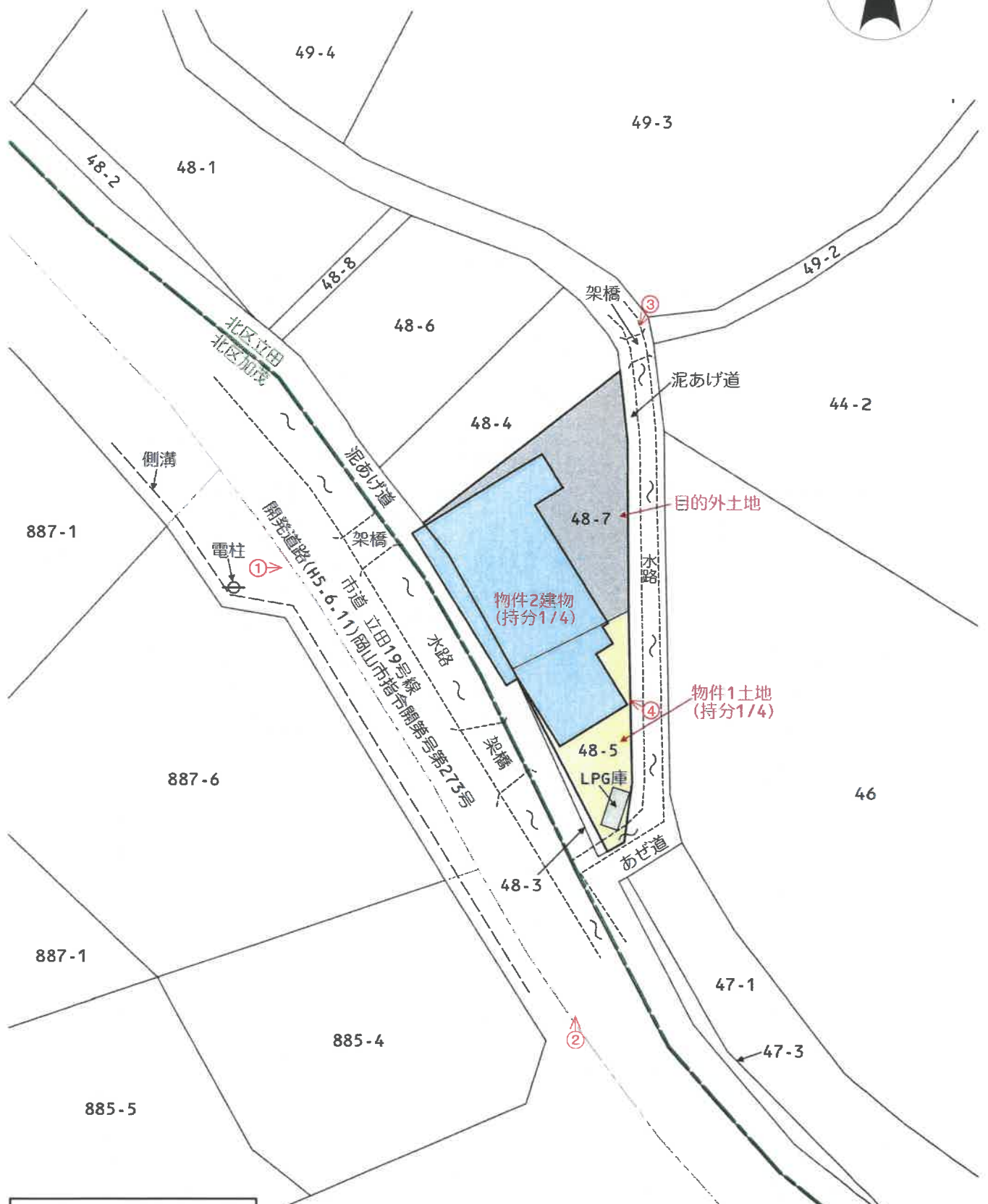
以 上

(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1月27日(月) 11:45-13:00 うち40分	岡山地方法務局 岡山西出張所	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年1月28日(火) 11:00-11:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年2月12日(水) 12:00-12:15	当庁執行官室(電話)	Aから聴取
7年2月19日(水) 12:30-13:30	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
7年2月20日(木) 11:30-11:45	岡山地方法務局 岡山西出張所	目的外土地登記全部事項証明書等交付申請
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 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

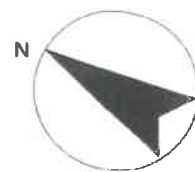


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地、建物、道路、水路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件2建物



1階



2階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(8枚目)

写真1

物件2



開発道路(市道を含む)

写真2

物件2



LPG 庫

開発道路(市道を含む)

物件1

写真3

物件2



目的外土地

写真4



外壁が落ちた状況

物件2

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真1 0



写真1 1



写真1 2



写真1 3



写真1 4



写真1 5



評 第 25 - 0x206 号
令和 6 年 (ヌ) 第 58 号
令和 7 年 2月 19日 現地調査
令和 7 年 3月 17日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

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 (持分1/4)	金 54,000 円
内訳価格	1	土 地 (持分1/4)	金 24,000 円
	2	建 物 (持分1/4)	金 30,000 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	所在地番 地目 地積 評価対象	岡山市北区立田字鼓山下 48番5 宅地 69.12 m ² 持分 4 分の 1	国土調査実施と同時期に分筆され、登記地積は残地数量に基づいているため、相当の縄縮みと認められた。 現況の地積は現地概測により約33m ² と推認した。 その他は概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 評価対象	岡山市北区立田字鼓山下 48番地5 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 61.54 m ² 2階: 29.81 m ² 延: 91.35 m ² 持分 4 分の 1	所在は「岡山市北区立田字鼓山下48番地5、48番地7、48番地7地先」と推認される。 その他は概ね同左。
物件番号	特記事項			
1	評価対象は共有持分1/4のみであるので留意されたい。 物件1土地は登記上第三者所有である目的外土地(下記目的外物件等参照)と一体で利用され、また物件2建物は泥あげ道(官地)にはみ出していると推定されるが、現地において土地境界を示す標識が確認できなかった。 現況調査報告書記載のとおり、現況と登記上の権利関係の相違や、浄化槽やプロパンガスの共同利用等を勘案すると買受人には相当のリスクが認められるので、この点について十分留意されたい。			

目的外物件等

物件番号	種類	所在等	登記等	現況
目的外土地	土地	所在地番 地目 地積	岡山市北区立田字鼓山下 48番7 宅地 73.87 m ²	物件1土地と一体で物件2建物敷地として利用されている。

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吉備 線 備中高松 駅 の 南東 方 直線 約 1,400 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	国道180号南西背後に戸建住宅や事業所が見られる住宅地域である。
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 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 指定なし 建 ペ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 約 33 m ² (概測) 間 口 : 約 9.5 m 奥 行 : 約 6.0 m 形 状 : 不整形(略三角形) 接面状況 : 中間画地(水路介在) 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 南西 幅 員 : 約 4.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 開発道路(市道(立田19号線)を含む) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項道路 備 考 : 水路介在(架橋に関する占用許可は確認できなかった)
土地の利用状況 及び隣地の状況等	目的外土地と一体で全体が物件2建物の敷地として利用されている (付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には住宅、事業所、 水田等が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : なし ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水 (最大)3.0~5.0m(計画)1.0~2.0m、液状化可能性高、土砂災害警戒 区域外、津波災害警戒区域外) ・ 全体的に境界が判然としない。 ・ 北西側目的外土地と一体利用されている。 ・ 北隣の宅地(48番4)等と共同利用のプロパンガス庫と浄化槽が設置 されている。 ・ 南端の一部が水路のおそれがあるので留意されたい。

2 土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ） （物件1・目的外土地）

位 置・交 通	JR吉備 線 備中高松 駅 の 南東 方 直線 約 1,400 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	国道180号南西背後に戸建住宅や事業所が見られる住宅地域である。
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 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 指定なし 建 ペ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 約 106.87 m ² (概測) 間 口 : 約 17.0 m 奥 行 : 約 11.5 m 形 状 : 不整形(略三角形) 接面状況 : 中間画地(水路介在) 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 南西 幅 員 : 約 4.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 開発道路(市道(立田19号線)を含む) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項道路 備 考 : 水路介在(架橋に関する占用許可は確認できなかった)
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が物件2建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物 位置関係図」参照)。周辺には住宅、事業所、水田等が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : なし ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水 (最大)3.0~5.0m(計画)1.0~2.0m、液状化可能性高、土砂災害警戒 区域外、津波災害警戒区域外) ・ 全体的に境界が判然としない。 ・ 北隣の宅地(48番4)等と共同利用のプロパンガス庫と浄化槽が設置 されている ・ 南端の一部が水路のおそれがあるので留意されたい。

3 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 : 昭和46年12月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 54 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : 昭和51年3月頃 増築(登記)
仕 様	外 壁 : モルタル等 (和室) (洋室) 天 井 : 敷目板張り天井等 化粧ボード等 内 壁 : 繊維壁等 化粧合板等 床 : 畳 カーペット等 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」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 留 意 事 項	・ 筑後50年以上経過し、外壁の脱落、天井や内壁の損傷、建具の建付け不良のほか、座が落ちている箇所も多く認められ、老朽化している。 ・ 泥あげ道(官地)にはみ出していると推認した。

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およ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 4.0 m
 地 積 : 約 150 m²
 間口・奥行 : 約 15 m × 約 10 m
 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/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
	33,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{150}$	22,800	22,800
A	公示地 岡山北-33	公示価格 等の価格 から 時点 から 評価 日 ま だ 推 定 で 変 動 率 で あ る。	公示地 等の 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 土地価格

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	土地価格 (円) カ
1	22,800	0.30	0.25	33.00	0.80	50,000
	A 地域	規模 0.70 水路介在 0.90 形状 0.70 供給処理施設 の状態 0.70 一部水路 0.98 相乗積 0.30	-	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
一体 (物件1・目 的外土地)	22,800	0.56	0.25	106.87	0.80	270,000
	A 地域	規模 0.90 水路介在 0.90 形状 1.00 供給処理施設 の状態 0.70 一部水路 0.99 相乗積 0.56	建物共有 持分を採 用した。	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

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	116,000	0.25	91.35	0.0328	90,000
	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

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	土地価格 ア (円)	底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (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	50,000	-	敷地占有利益	1.00	0.95	48,000
		計	-	1.00	-	48,000

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 ア (円)	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	
2	一体 (物件1・目的 外土地)	270,000	物件1	敷地占有利益	0.31	0.05	4,000
			目的外	敷地占有利益	0.69	0.05	9,000
			計	-	1.00	-	13,000

③ 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)	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 エ：(ア+イ)×ウ (円)
2	90,000	13,000	0.60	62,000

※土地利用権付建物単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物 件 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	48,000	-	0.70	0.70	1.00	24,000
2	62,000	1.00	0.70	0.70	1.00	30,000
一括 (物件1・2)	110,000	-	-	-	-	54,000
	上記①②③参照。	必要なし	共有持分のみで あることや、目 的外土地の権利 関係等において 買受人に大きな リスクが認めら れ、売却困難物 件としての市場 性を考慮して査 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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
したがって、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 : 岡山北-33
所 在 : 岡山市北区加茂字糸田981番5
価 格 : 33,800 円/㎡
位 置 : 備中高松駅 約1.7km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 232 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西 4m 市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 指定なし (60, 200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

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	726,865 円	
2	建 物	1,186,724 円	課税上数量91.81㎡

※ 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 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図

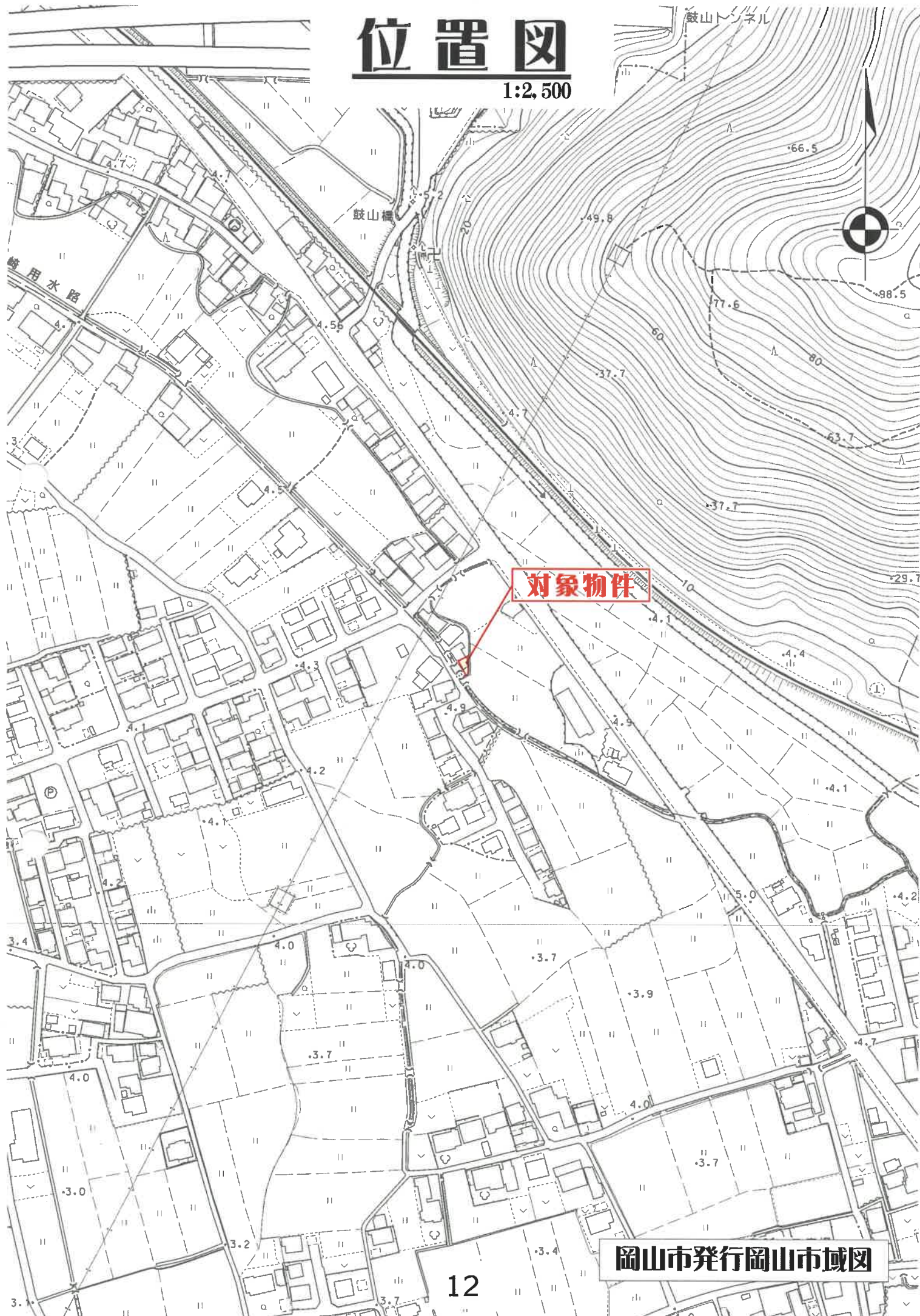
以 上

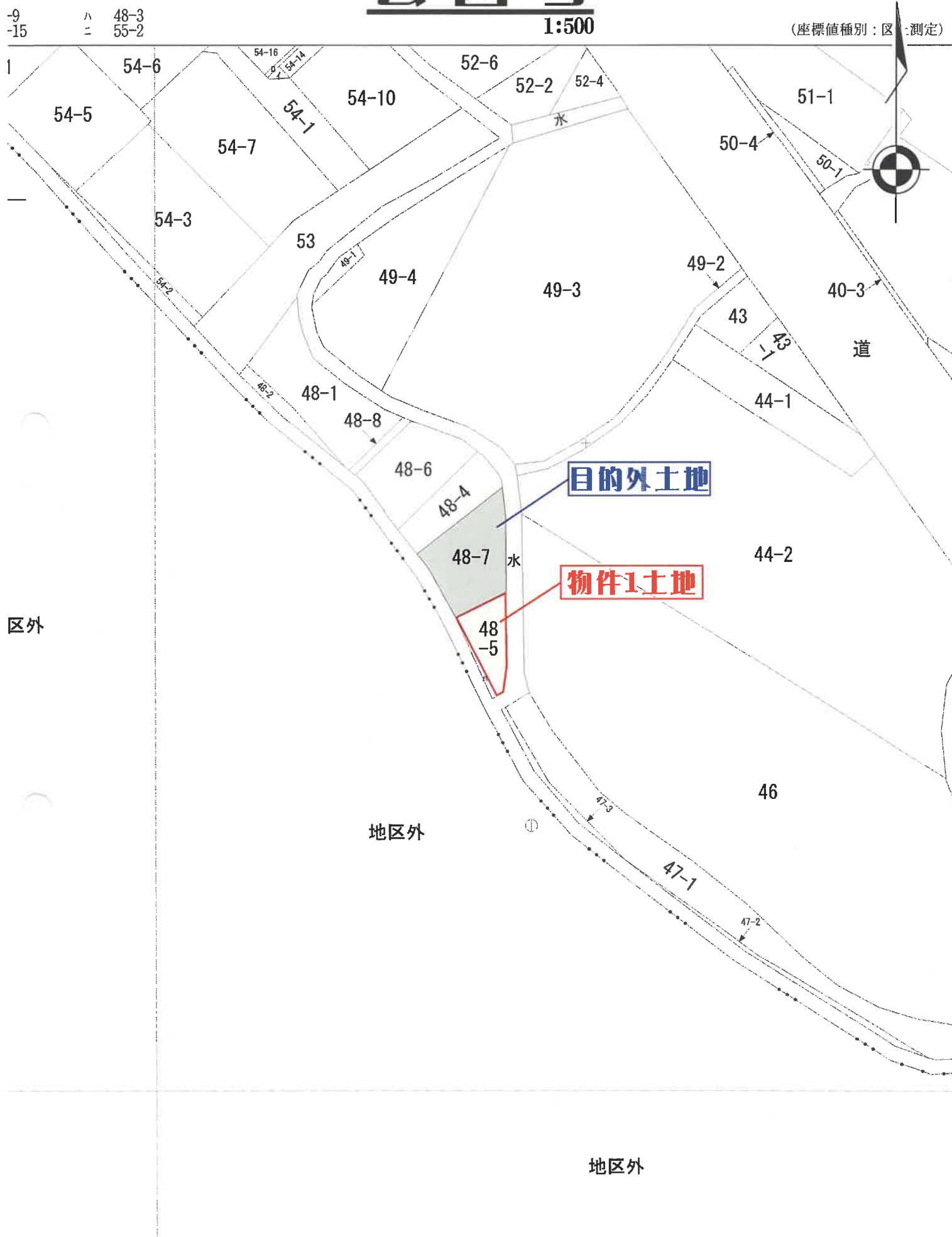
1:10,000



位置図

1:2,500





0001740

地 番

48-5
48-7

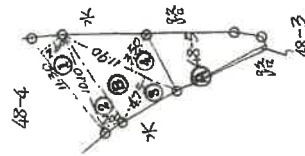
土地の所在

岡山市立田字鼓山下
北區

前 48-5 後・新
土地積

前 所 測 在 量 後・新
図 図

参考



求 積

⑤ 48-7

$$\textcircled{1} 11.30 \times 2.60 = 29.38$$

$$\textcircled{2} 10.10 \times 2.00 = 20.20$$

$$\textcircled{3} 11.90 \times 4.75 = 56.525$$

$$\textcircled{4} 11.90 \times 3.50 = 41.65$$

$$14.7755$$

$$\frac{1}{2} \quad 73.8775 \cdot$$

昭和四十七年七月七日

手入者

作 製 年 月 日
昭和 47 年 / 月 10 日

作 製 者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S47-1-17

1/

1/500

縮 尺

(日 測 速 10)

約71%縮小

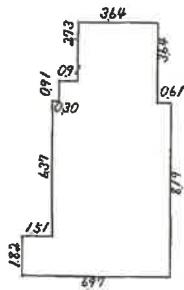
0027166

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	48-5
建物の所在	北 区 岡山市立田字鼓山下48番地5

倉 階

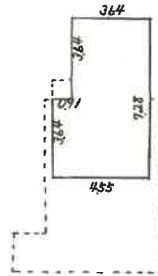


求 積

$$\begin{aligned}
 1.82 \times 1.51 &= 2.7482 \\
 (6.97 - 1.51) \times 8.19 &= 44.7174 \\
 0.91 \times 0.91 &= 0.8281 \\
 3.64 \times 3.64 &= 13.2496 \\
 &= 61.5433
 \end{aligned}$$

床面積 61㎡54

式 階



求 積

$$\begin{aligned}
 3.64 \times 0.91 &= 3.3124 \\
 7.28 \times 3.64 &= 26.4992 \\
 &= 29.8116
 \end{aligned}$$

床面積 29㎡81

物件2建物



作 製 者

土地測量士

縮尺 1/250

申 請 人

昭和 年 月 日 発記

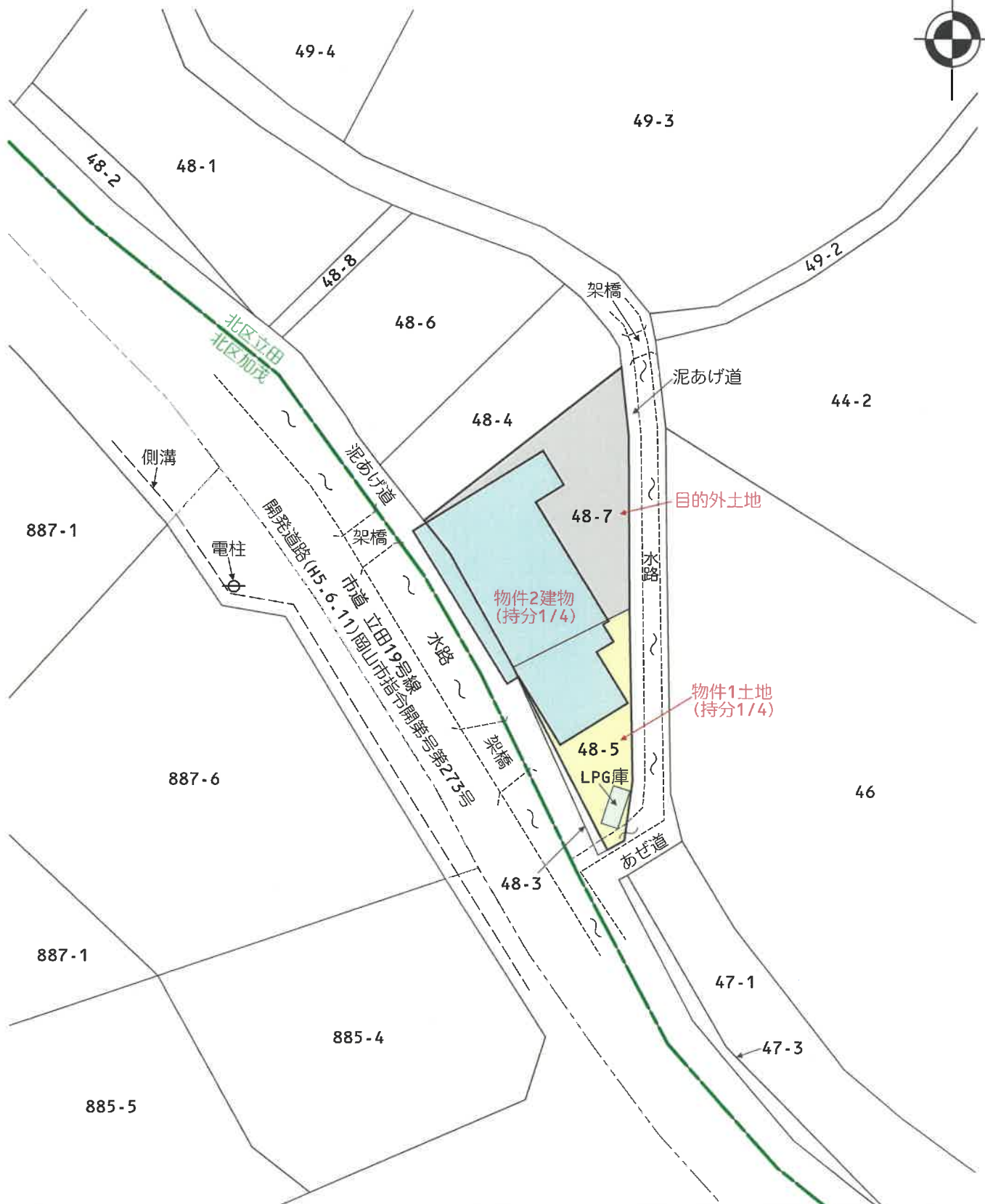
縮尺 1/500

約71%縮小

(岡山市立田字鼓山下48番地5)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地、建物、道路、水路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。