

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 8 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 21 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 9 月 11 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 7 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）
1～9	3,591,000 2,872,800	一括	720,000	237,023	0
1	580,000				
2	245,000				
3	336,000				
4	357,000				
5	176,000				
6	399,000				
7	443,000				
8	901,000				
9	154,000				



物 件 目 録

1 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2192番

地 目 宅地

地 積 251.23平方メートル

(現況)

地 積 約287.1平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2193番1

地 目 宅地

地 積 105.78平方メートル

(現況)

地 積 約122.4平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2193番2

地 目 宅地

地 積 223.04平方メートル

(現況)

地 積 約166.4平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷 2193 番地 1、2192 番地、2193 番地 2

家屋 番号 2193 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 204.00 平方メートル
2 階 199.20 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 93.5 平方メートル

所有者 荒木産業株式会社

5 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2194 番 1

地 目 宅地

地 積 69.42 平方メートル

(現況)

地 積 約 74.2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2194 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 322.80 平方メートル

(現況)

地 積 約356.4 平方メートル

所有者 A

7 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷2194番地2

家屋 番号 124番2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 136.19 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約166.3 平方メートル

所有者 A

8 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2228番2

地 目 宅地

地 積 269.82 平方メートル

所有者 A

9 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷2228番地2



物 件 目 録

家屋 番号 2228番2

種 類 共同住宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 92.65平方メートル
2階 92.65平方メートル

所有者 荒木産業株式会社



物 件 明 細 書

令和 6年 9月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 泰 成

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号7】

荒木産業株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号9】

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1～3, 5, 6, 8】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号8】

隣地(地番2227番)との境界が不明確である。

【物件番号7】

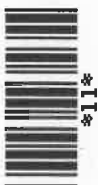
本件建物と売却対象外建物(家屋番号2197番2)の隔壁が取り除かれ、両建



物が一体として利用されている。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2192番

地 目 宅地

地 積 251.23平方メートル

(現況)

地 積 約287.1平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2193番1

地 目 宅地

地 積 105.78平方メートル

(現況)

地 積 約122.4平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2193番2

地 目 宅地

地 積 223.04平方メートル

(現況)

地 積 約166.4平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷2193番地1、2192番地、2193番地2

家屋 番号 2193番1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 204.00平方メートル
2階 199.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約93.5平方メートル

所有者 荒木産業株式会社

5 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2194番1

地 目 宅地

地 積 69.42平方メートル

(現況)

地 積 約74.2平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2194番2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 322.80 平方メートル

(現況)

地 積 約 356.4 平方メートル

所有者 A

7 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷 2194 番地 2

家屋 番号 124 番 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 136.19 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 166.3 平方メートル

所有者 A

8 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2228 番 2

地 目 宅地

地 積 269.82 平方メートル

所有者 A

9 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷 2228 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 2228番2

種 類 共同住宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 92.65平方メートル
2階 92.65平方メートル

所有者 荒木産業株式会社



現況調査報告書

第 1 分類		枚目
物件目録		1 ～ 3
土地・建物用		4 ～ 6
土地用		7
関係人の陳述等用		8
執行官の意見用		9
調査経過用		1 0
第 2 分類		
土地建物位置関係図		1 1
建物間取図		1 2 ～ 1 4
写真（2 1 葉）		1 5 ～ 2 1

岡山地方裁判所
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 岡山市北区大井字東町屋敷
地 番 2192 番
地 目 宅地
地 積 251.23 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷
地 番 2193 番 1
地 目 宅地
地 積 105.78 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷
地 番 2193 番 2
地 目 宅地
地 積 223.04 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷 2193 番地 1、2192 番地、2193 番地 2

家屋 番号 2193 番 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 204.00平方メートル
 2階 199.20平方メートル

所有者 荒木産業株式会社

5 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2194番1

地 目 宅地

地 積 69.42平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷

地 番 2194番2

地 目 宅地

地 積 322.80平方メートル

所有者 A

7 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷2194番地2

家屋 番号 124番2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 136.19平方メートル

所有者 A

8 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷



物 件 目 録

地 番 2 2 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 2 6 9 . 8 2 平方メートル

所有者 A

9 所 在 岡山市北区大井字東町屋敷 2 2 2 8 番地 2

家屋 番号 2 2 2 8 番 2

種 類 共同住宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

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

所有者 荒木産業株式会社



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、2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 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(荒木産業株式会社) 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	本件各土地は、現況一体利用されているが、各土地及び周辺土地との境界は、判然としない		
建物	物件4		
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:倉庫 構造:木造スレート葺平家建(未登記) 床面積:約93.5㎡		
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動産を置いて現況倉庫として占有している ☐ 「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	物件4建物の敷地利用権は使用借権である。主建物と未登記附属建物は、北隣の物件7建物と内部で往来できる構造になっている(間取図参照)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

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 6	
現 況 地 目	■宅地(物件 6) □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	物件 6 土地と西隣の物件 5 土地との境界は、判然としない		
建 物		物件 7	
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: 木造スレート葺平家建 ■床面積: 約 1 6 6 . 3 m ²		
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(荒木産業株式会社) 上記の者が本建物を動産を置いて現況倉庫として占有している □「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	建物の占有権原は、使用借権である		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(6 枚目)

(土地用)

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)				付 近
土 地	物件 5				
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 土地建物位置関係図記載の物件 5 土地部分は、従前は B が家庭菜園として使用していたが、B が亡くなってからは、誰も使用していない様子であり、また、物件 5 土地部分は、その位置、形状が判然とせず、物件 5 土地については、占有者不明であり、その占有権原も不明である。				
そ の 他 の 事 項	本土地については、土地建物位置関係図記載のとおり、物件 7 建物の西側に位置すると思われるが、土地建物位置関係図記載の場所については、従前から 2 1 9 5 番の土地所有が、畑として争いなく耕作していたことと、国土調査の際に、土地所有者 A は、物件 7 建物の西側部分については、A の所有地ではない旨指摘されたと述べている。 本件各土地及びその周辺土地の境界は、判然としない部分が多いが、関係人の陳述から、土地建物位置関係図記載の物件 5 土地部分は、その西側の件外土地 2 1 9 5 番の土地の一部である可能性があり、物件 5 土地は、もっと東側に存在し、物件 7 建物の敷地になっている可能性があるが、判然としない。				
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				
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ないと思われる ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
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

(7 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (荒木産業株式会社代表者兼所有者)	(1) 荒木産業株式会社（以下「会社」という）は現在稼働していない状況です。物件4建物は、以前は会社が倉庫として使用していましたが、現在は、そのまま会社が動産を置いて利用しています。なお、物件4建物の敷地は、私個人の所有ですが、会社から私が地代をもらっているということは、ありません。 (2) 物件7建物は、私個人の所有建物ですが、会社に対して倉庫として無償で使わせていました。現在は、会社がそのまま動産を置いて利用しています。 (3) 物件9建物については、以前は、会社の従業員寮として使用していましたが、現在は空き室になっており、会社が一部動産を残置して利用しています。なお、物件9建物の敷地は、私個人の所有ですが、会社から地代をもらっているということはありません。 (4) 物件7建物の西側に位置する土地建物位置関係図記載の物件5土地部分は、ずっと前から、2195番の土地所有者であるBが家庭菜園として使用していましたが、Bが亡くなってから、そのままの状態になっています。なお、Bは私の父親の兄弟で、この土地部分について、私の土地かどうかということを意識したことありませんが、2年くらい前の国土調査の際に、私の所有地ではない旨の指摘がありました。そういう事情ですので、Bと地代とか使用料の話をしたことはなく、お金のやりとりをしたことはありませんし、Bが亡くなってからも同じです。

(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) 本件各土地建物の占有状況等は、「土地建物用」及び「土地用」記載のとおりである。なお、本件各土地については、14条図面がなく、現況からも本件各土地及び周辺土地との境界は、判然としない。
- (2) 物件7建物の北側に位置する件外建物（家屋番号2197-2）は、物件7建物との間に壁がなく、一体的に利用できる構造になっている。
- (3) 物件1土地にある下屋は、南隣の件外土地（2190）にまたがって構築されている。なお、本件各物件は、南側に位置する件外土地（2190、2191-2、2228-1）等と一体的に利用されている。
- (4) 物件1土地は、その西側で市道（大井1号線）に接する。
- (5) 物件8土地は、その東側で市道（大井31号線）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
6年 6月17日 (月) 10:45-11:10	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
6年 6月17日 (月) 13:25-13:50	物件所在地	物件調査 (不在)
6年 6月18日 (火) : : :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代84円)
6年 7月 8日 (月) 15:20-16:40	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、A面談、間取確認、写真撮影
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。

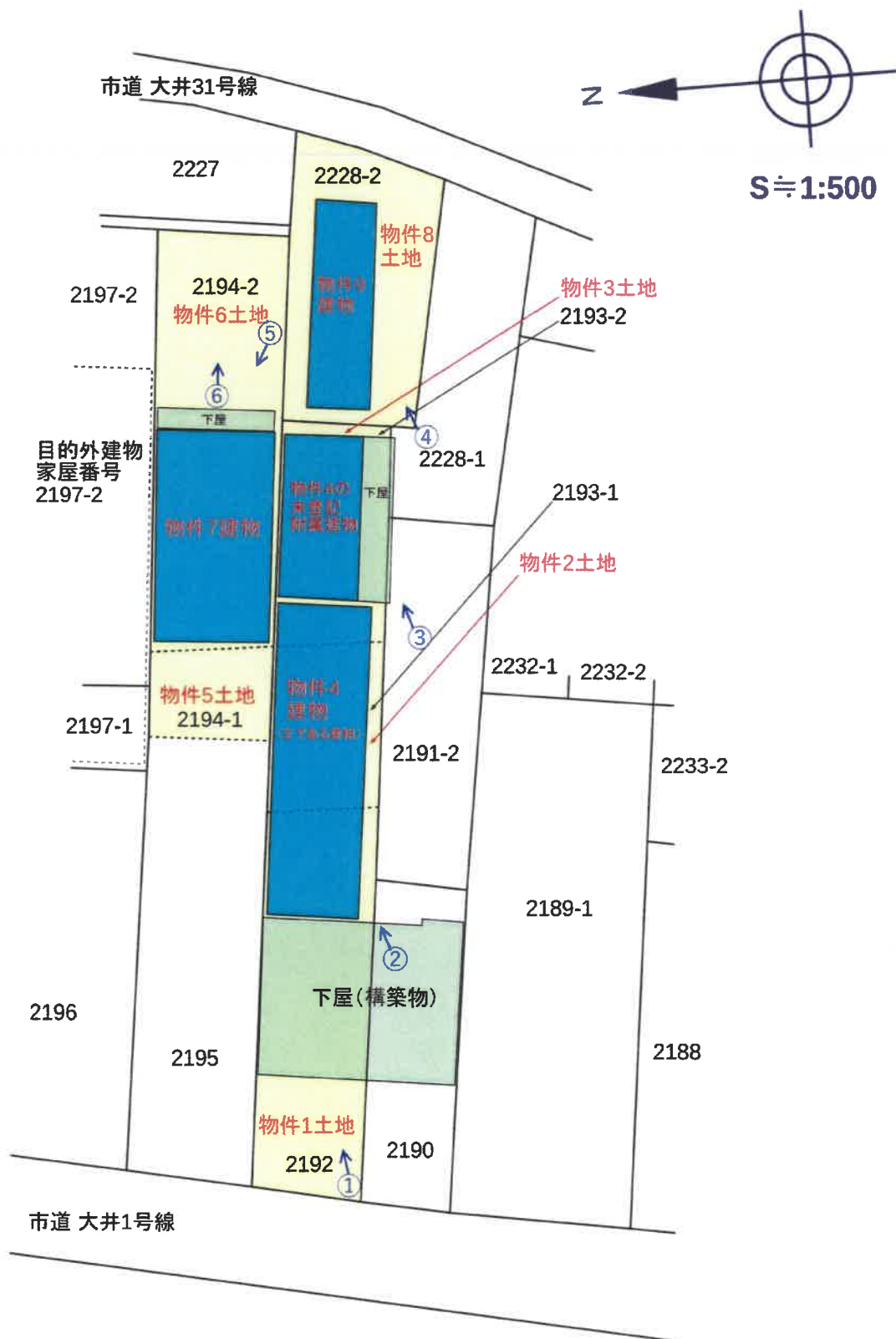
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

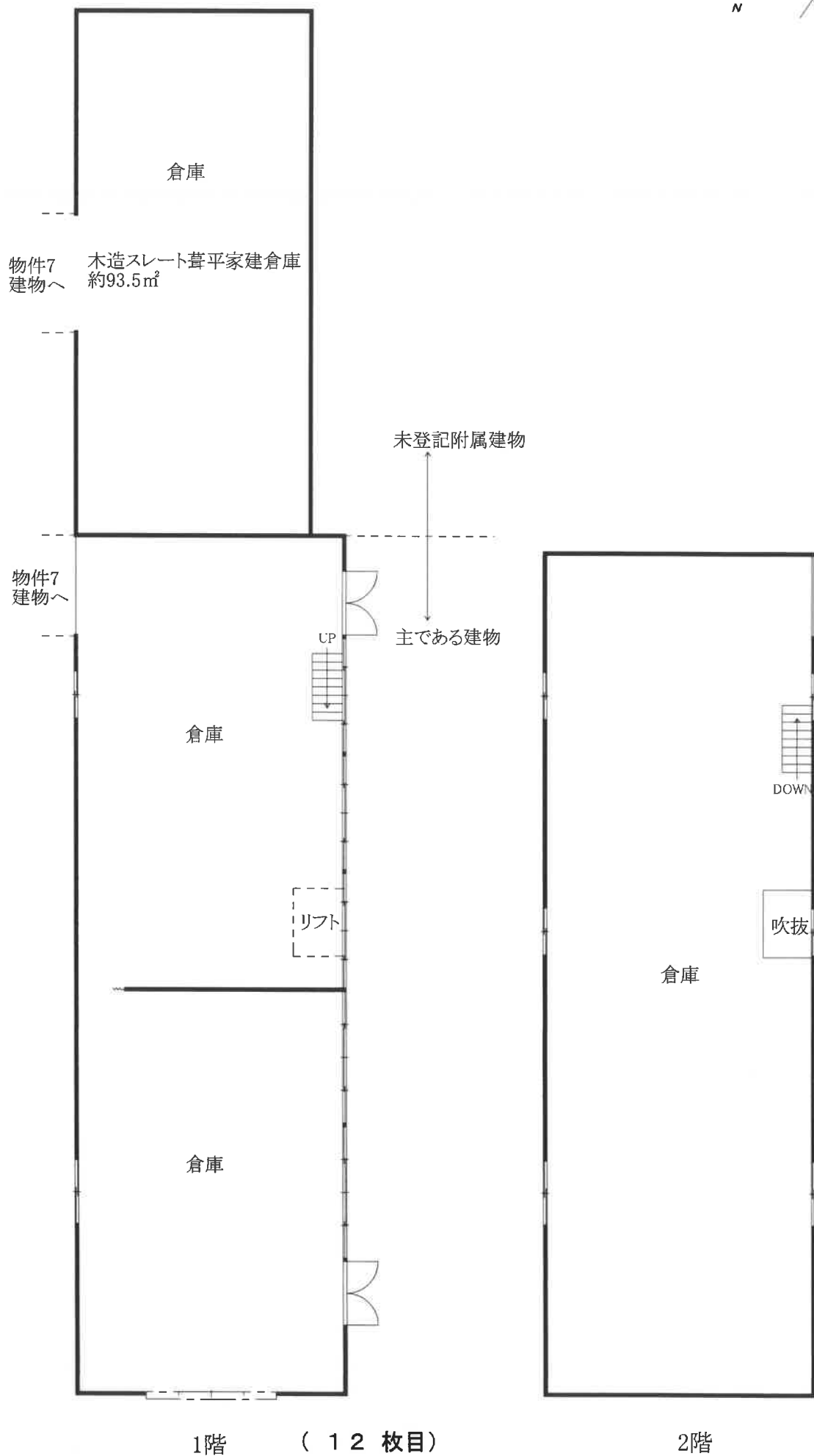
土地建物位置関係図



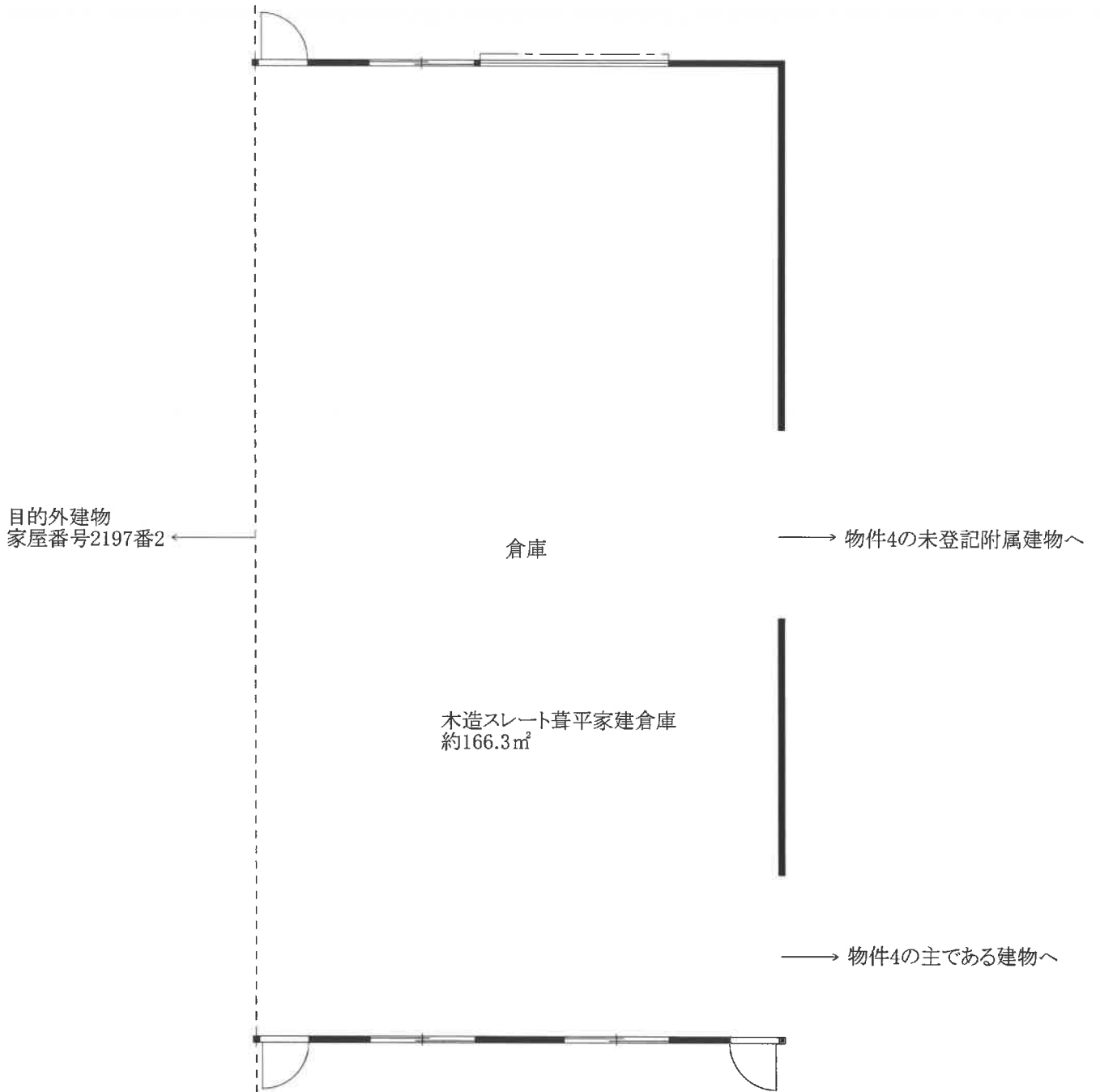
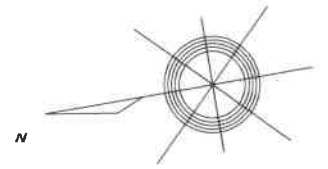
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

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4建物)



建物間取図
(物件7建物)



建物間取図
(物件9建物)

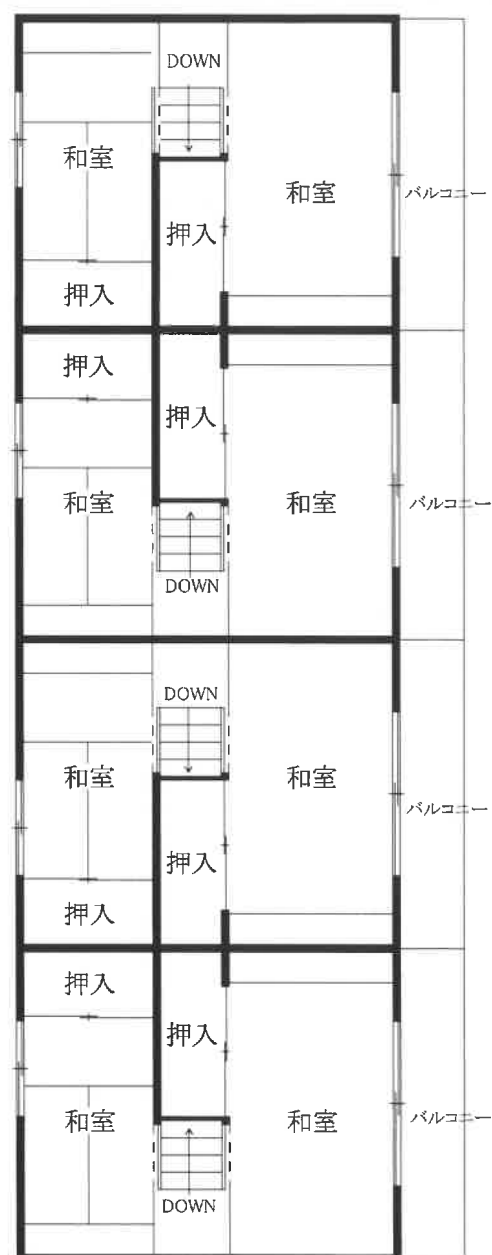
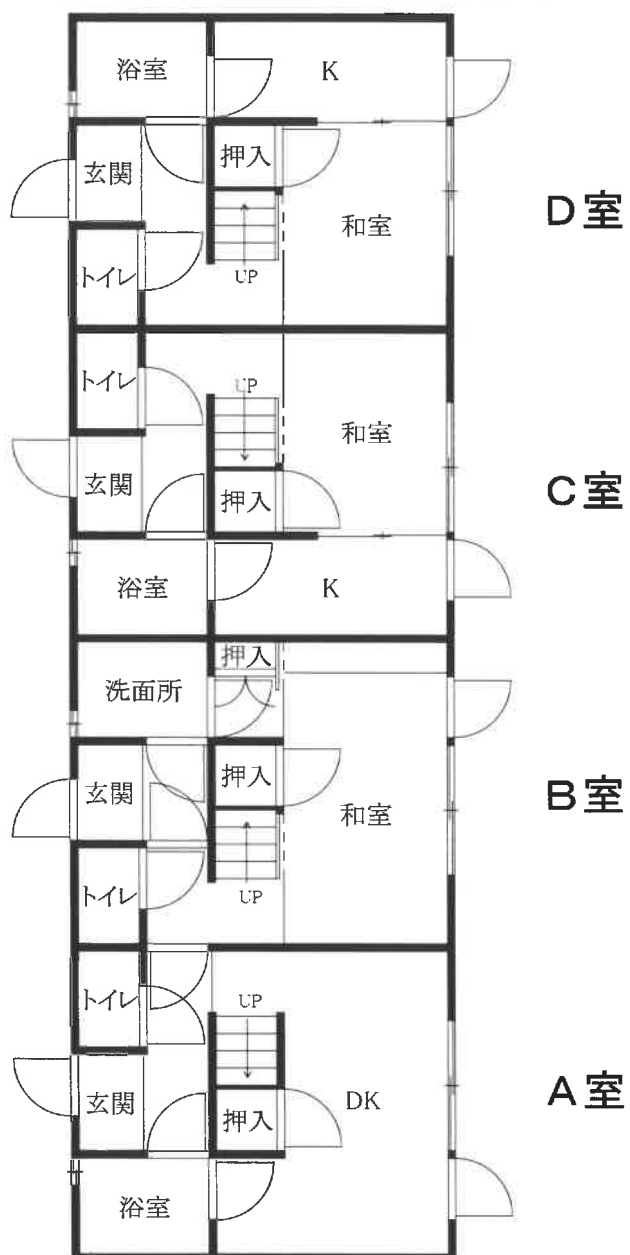
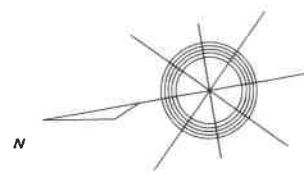


写真1 物件1 土地 下屋 物件4 主建物



件外土地
(2190)

写真2 物件4 主建物



件外土地
(2191-2)

件外土地
(2190)

写真3 物件4 未登記附属建物 物件3 土地



件外土地
(2191-2)

写真 4

物件 9 建物

物件 8 土地



件外土地
(2228-1)

写真 5

物件 7 建物

物件 4 未登記
附属建物

件外建物
(2197-2)

物件 6 土地



写真 6

物件 6 土地

物件 9 建物



写真7 (物件4主建物1階西側倉庫)



写真8 (物件4主建物1階東側倉庫)



写真9 (物件4主建物2階倉庫)



写真 1 0 （物件 4 未登記附属建物倉庫）



写真 1 1 （物件 7 建物倉庫）



写真 1 2 （物件 9 建物 A 室 1 階 DK）



写真1 3 (物件9建物A室2階南側和室)



写真1 4 (物件9建物B室1階和室)



写真1 5 (物件9建物B室1階トイレ)



写真1 6（物件9建物B室2階北側和室）



写真1 7（物件9建物C室1階浴室）



写真1 8（物件9建物C室2階南和室）



写真19 (物件9建物D室1階K)



写真20 (物件9建物D室1階浴室)



写真21 (物件9建物D室2階北側和室)



評 第 1209 号
令和6年 (ケ) 第 34 号
令和6年7月8日 現地調査
令和6年7月23日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 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1～9)	土地建物	金 7,314,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,182,000 円
	2	土地	金 498,000 円
	3	土地	金 683,000 円
	4	建物	金 728,000 円
	5	土地	金 358,000 円
	6	土地	金 812,000 円
	7	建物	金 902,000 円
	8	土地	金 1,837,000 円
	9	建物	金 314,000 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	所在地番目積	岡山市北区大井字東町屋敷 2192番 宅地 251.23㎡	現況地積の把握はやや困難であるが概測で約287.1㎡程度である。その他の事項は概ね同左。
2	土地	所在地番目積	岡山市北区大井字東町屋敷 2193番1 宅地 105.78㎡	現況地積の把握はやや困難であるが概測で約122.4㎡程度である。その他の事項は概ね同左。
3	土地	所在地番目積	岡山市北区大井字東町屋敷 2193番2 宅地 223.04㎡	現況地積の把握はやや困難であるが概測で約166.4㎡程度である。その他の事項は概ね同左。
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市北区大井字東町屋敷 2139番地1、2192番地、2193番地2 2193番1 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階: 204.00㎡ 2階: 199.20㎡ 延 403.20㎡	東側に隣接して未登記附属建物(木造スレート葺平家建倉庫、約93.5㎡)がある。その他の事項は概ね同左。
5	土地	所在地番目積	岡山市北区大井字東町屋敷 2194番1 宅地 69.42㎡	現況地積の把握はやや困難であるが概測で約74.2㎡程度である。その他の事項は概ね同左。
6	土地	所在地番目積	岡山市北区大井字東町屋敷 2194番2 宅地 322.80㎡	現況地積の把握はやや困難であるが概測で約356.4㎡程度である。その他の事項は概ね同左。
7	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市北区大井字東町屋敷 2194番地2 124番2 倉庫 木造瓦葺平家建 136.19㎡	構造は木造スレート葺平家建である。現況床面積は約166.3㎡である。その他の事項は概ね同左。
8	土地	所在地番目積	岡山市北区大井字東町屋敷 2228番2 宅地 269.82㎡	概ね同左。

物件番号	種類	所在等	登記	現況
9	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡山市北区大井字東町屋敷 2228番地2 2228番2 共同住宅 コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階: 92.65 m ² 2階: 92.65 m ² 延 185.30 m ²	概ね同左。
物件番号	特 記 事 項			
1~3、5~ 6、8	本件土地及びその周辺は国土調査が未了で公図(14条図面)がないため切図等の資料を参考に現地で確認したが、境界等も不明瞭で位置、形状、地積等について確実なものでない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1～3及び6の一体画地)

位 置・交 通	JR吉備線 足守 駅 の 北 方直線約 4,460 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市北西部郊外の北区大井地区に位置し、衰退傾向の地区中心にあって一般住宅のほか医院、近隣店舗等も見られる混在住宅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 : 市街化区域 用途地域 : 第1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 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 約932.30㎡ (概測) 間 口 : 約 9 m 奥 行 : 約 78 m (最大) 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位: 西 幅 員: 約 8.0m 舗 装: 有 種 類: 市道 高低差: 略等高 摘 要: 42条1項道路 大井1号線	
土地の利用状況及び隣地の 状況等	物件1～3及び6土地は物件4及び7建物(物件4の未登記附属建物を含む)の敷地として利用されている。隣地は住宅等である。	
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1土地中央部に南側隣接の2190番の土地に跨って下屋(構築物)がある。物件6土地の東側一部は家庭菜園として利用されている。	

(物件5)

位 置・交 通	JR吉備線 足守 駅 の 北 方直線約 4,470 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市北西部郊外の北区大井地区に位置し、衰退傾向の地区中心にあって一般住宅のほか医院、近隣店舗等も見られる混在住宅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 : 市街化区域 用途地域 : 第1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 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 約74.20㎡ (概測) 間 口 : - 奥 行 : - 形 状 : 略長方形 接面状況 : 無道路地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : - 幅 員 : - 舗 装 : - 種 類 : - 高低差 : - 摘 要 :	
土地の利用状況及び隣地の状況等	雑草が繁茂した更地の状態である。隣地は住宅等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 無 ガスパ管 : 無 下 水 道 : 無	※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	本件土地及びその周辺土地の境界は現況調査報告書に記載されており判然とせず、本件土地の一部が物件7建物の敷地となっている可能性もある。	

(物件8)

位 置・交 通	JR吉備線 足守 駅 の 北 方直線約 4,480 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市北西部郊外の北区大井地区に位置し、衰退傾向の地区中心にあつて一般住宅のほか医院、近隣店舗等も見られる混在住宅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 : 市街化区域 用途地域 : 第1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 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 約269.82㎡ (登記地積) 間 口 : 約 13 m 奥 行 : 約 22 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位: 東 幅 員: 約 3.5m 舗 装: 有 種 類: 市道 高低差: 略等高 摘 要: 42条2項道路の判定はされていないが42条2項道路と推認される大井31号線	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件8土地は物件9建物の敷地として利用されている。隣地は住宅等である。	
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8土地北東角付近は北側隣接地(2227番)との境界がやや判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況等

(物件4)

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50年頃 (登記上) 経 過 年 数 : 49 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 平成8年5月頃 増築 (登記上)
仕 様	外壁 : 波板スレート等 天井 : ボード張り等 内壁 : ボード張り等 床 : コンクリート土間等 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	物件4の主である建物は東側に隣接する未登記附属建物及び北側に隣接する物件7建物へ相互に往来可能となっている。

区 分	未登記附属建物
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 : 不明 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 :
仕 様	外壁 : 土壁等 天井 : あらわし等 内壁 : 土壁等 床 : コンクリート土間等 その他: -
建 物 の 品 等	並下品等
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	本件未登記附属建物は主である建物及び物件7建物と相互に往来可能となっている。南側に下屋がある。

(物件7)

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 : 不明 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : スレート波板等 天井 : ボード張り等 内壁 : ボード張り等 床 : コンクリート土間等 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	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	本件建物北側の壁は除却され、隣接する目的外建物(家屋番号2197番2)と一体として利用されている。また、南側隣接の物件4の主である建物及び未登記附属建物へ往来可能となっている。東側に下屋がある。

(物件9)

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3月頃 (登記上) 経 過 年 数 : 53 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 : モルタル等 天井 : ボード張り等 内壁 : クロス張り、ボード張り等 床 : クロス張り、畳等 その他: -
建 物 の 品 等	並下品等
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)	(B 地域)
種 別 :	住宅地	住宅地
街路 幅員 :	約 8.0m	約 3.5m
地 積 :	約 300 m ²	約 200 m ²
間口・奥行 :	約15m×約20m	約13m×約16m
形 状 :	略長方形	略長方形
高 低 差 :	略等高	略等高
接面 状況 :	中間画地	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	27,600	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{114}$	23,900	23,900
	基準地 北(県)-12	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。
B	27,600	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{146}$	18,600	18,600
	基準地 北(県)-12	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
1～3、6 の一体画 地	23,900	0.454	1/1	932.30	0.75	7,590,000
	A地域	方位 1.02	-	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
		地積過大 0.93				
		間口奥行 0.83				
		境界不分明 0.80				
		構築物等 0.90				
		不整形 0.80				
		相乗積 0.454				
5	23,900	0.360	1/1	74.20	1.00	640,000
	A地域	無道路地 0.50	-	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
		境界不分明 0.80				
		宅地純化度 0.90				
		相乗積 0.360				
8	18,600	0.968	1/1	269.82	0.75	3,640,000
	B地域	方位 1.03	-	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
		境界不分明 0.94				
		相乗積 0.968				

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
	61,600	1.00	403.20	0.03129	780,000
4 (主建物)	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
	24,200	1.00	93.50	0.02258	50,000
4 (未登記附属建物)	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。	-	概測数量	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
4計					830,000
	37,400	1.00	166.30	0.02581	160,000
7 (主建物)	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。	-	概測数量	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、さらに壁が除去されて目的外建物と連結していることも考慮して査定した。	オ:ア×イ×ウ×エ
	59,400	1.00	185.30	0.01808	200,000
9 (主建物)	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

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率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率等価格を加算し、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	
1～3、6の一体画地	7,590,000	a	使用貸借	0.618	0.90	4,220,000
		物件1～3 土地		概測面積比に より按分した		
		b	法定地上権	0.382	0.50	1,450,000
		物件6土 地		概測面積比に より按分した		
		計	-	1.000	-	5,670,000
5	640,000	c	無	1.000	1.00	640,000
		計	-	1.000	-	640,000
8	3,640,000	d	使用貸借	1.000	0.90	3,280,000
		計	-	1.000	-	3,280,000

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	4,220,000	50%	2,110,000
2		21%	890,000
3		29%	1,220,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		建付地等価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ:ア×イ×ウ
4 (主建物・ 未登記附 属建物)	1～3、6 の一体 画地	7,590,000	a 物件1～3 土地	使用貸借	0.618 概測面積比に より按分した	0.10	470,000
7 (主建物)			b 物件6土 地	法定地上権	0.382 概測面積比に より按分した	0.50	1,450,000
			計	-	1.000	-	1,920,000
9 (主建物)	8	3,640,000	c	使用貸借	1.000	0.10	360,000
			計	-	1.000	-	360,000

④ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ:ア+イ
4	830,000	細符号 a 470,000	1,300,000
7	160,000	細符号 b 1,450,000	1,610,000
9	200,000	細符号 c 360,000	560,000

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	2,110,000	-	0.80	0.70	1.00	1,182,000
2	890,000	-	0.80	0.70	1.00	498,000
3	1,220,000	-	0.80	0.70	1.00	683,000
4	1,300,000	-	0.80	0.70	1.00	728,000
5	640,000	-	0.80	0.70	1.00	358,000
6	1,450,000	-	0.80	0.70	1.00	812,000
7	1,610,000	1.00	0.80	0.70	1.00	902,000
8	3,280,000	1.00	0.80	0.70	1.00	1,837,000
9	560,000	1.00	0.80	0.70	1.00	314,000
一括 (物件1～9)	13,060,000	-	-	-	-	7,314,000
	上記①②③④参照。	必要なし	物件4、7及び9建物の用途が特殊であること等による市場性の減退がその他の物件にも影響が及ぶこと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 : 北(県)-12
所在 : 岡山市北区足守字中裏町1152番
価格 : 27,600 円/㎡
位置 : 足守4000m (道路距離)
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 228 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西4m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1住居 (60,200)
地域の概要 : 一般住宅が多い古くからの閑静な住宅地域

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	2,884,120 円	
2	土地	1,214,354 円	
3	土地	2,560,499 円	
4	建物	3,021,103 円	
5	土地	796,941 円	
6	土地	3,705,744 円	
7	建物	65,960 円	
8	土地	3,097,533 円	
9	建物	2,435,543 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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図

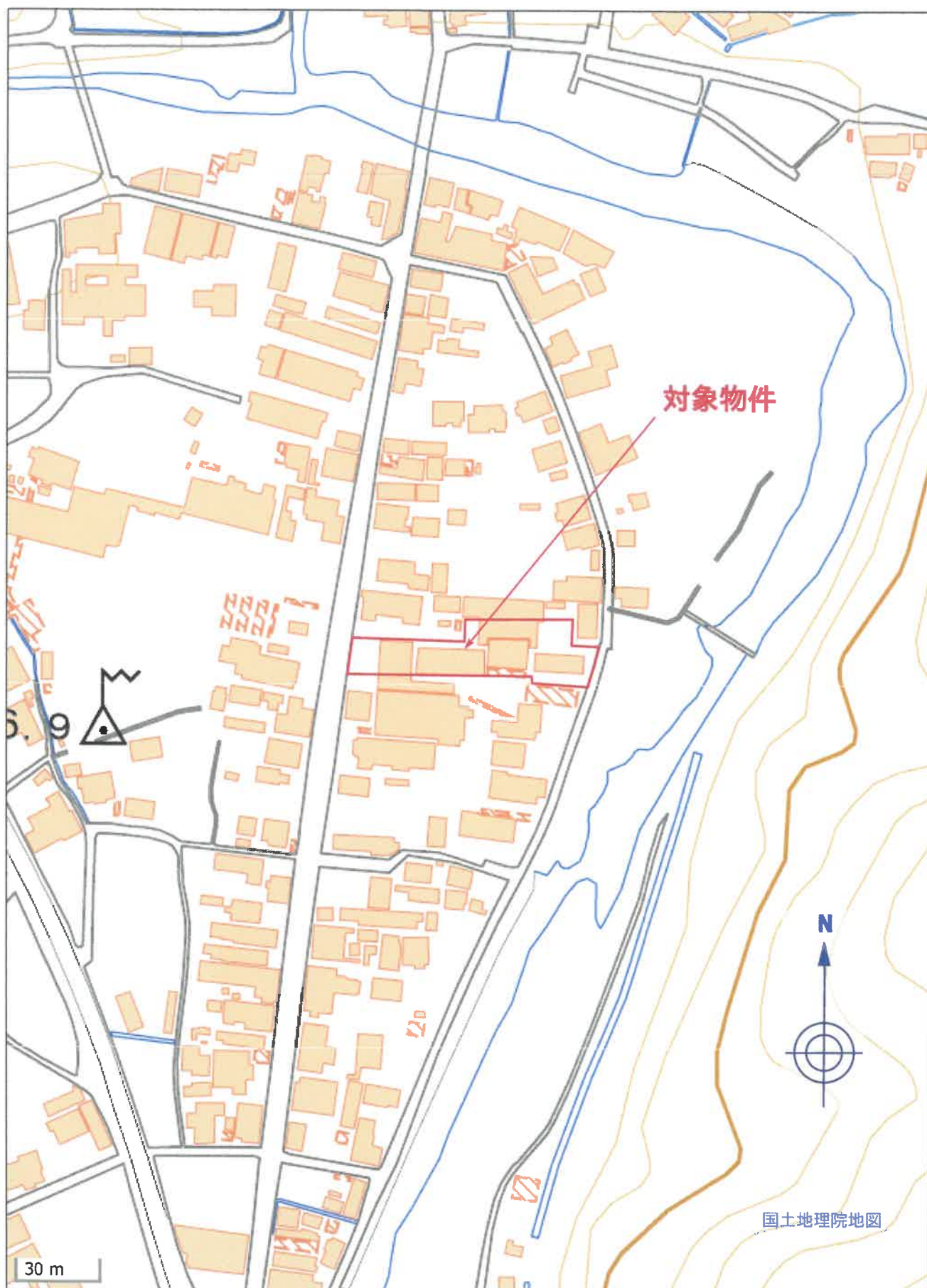
以 上

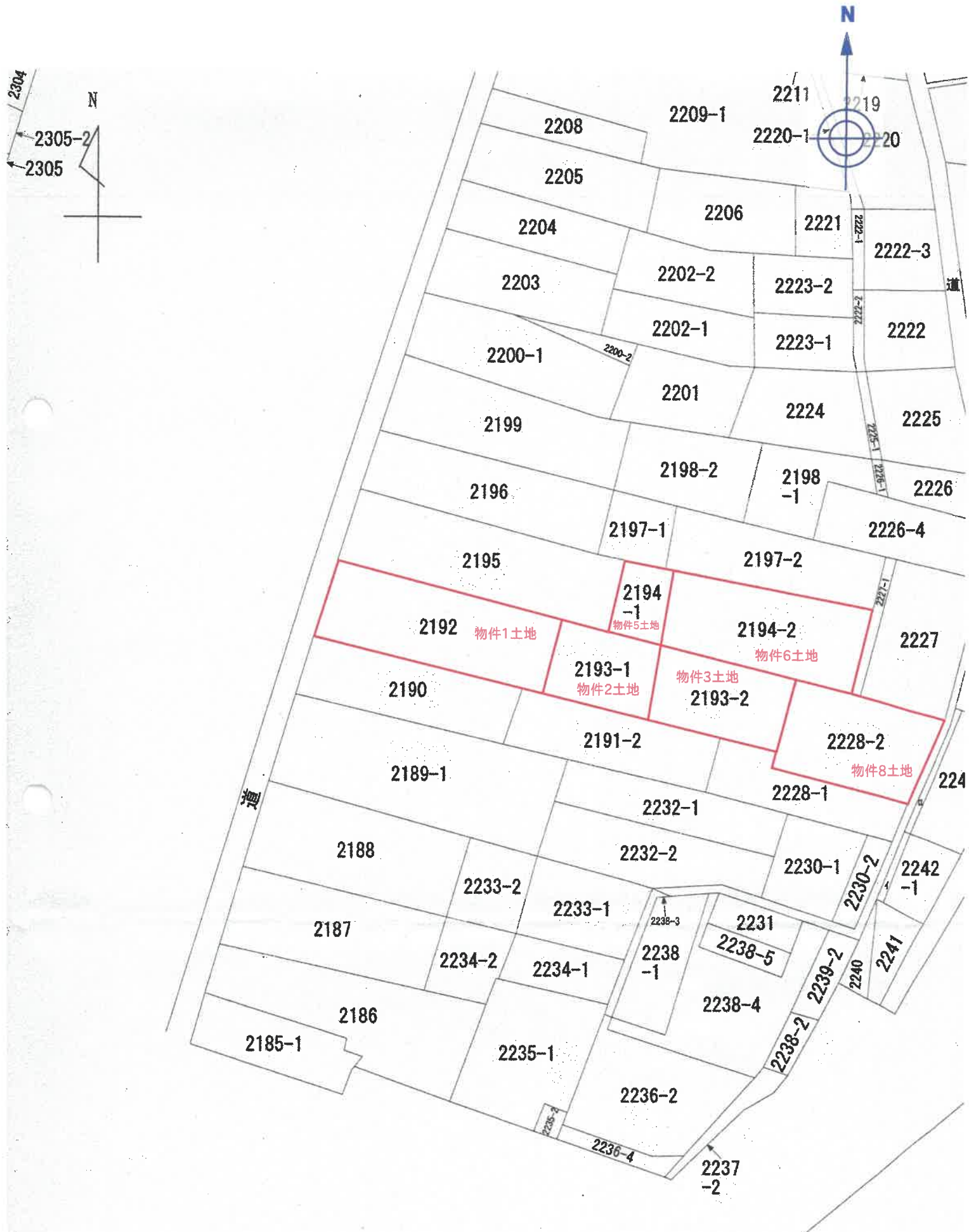
位置図



岡山市地図情報「都市計画参考図」

位置図





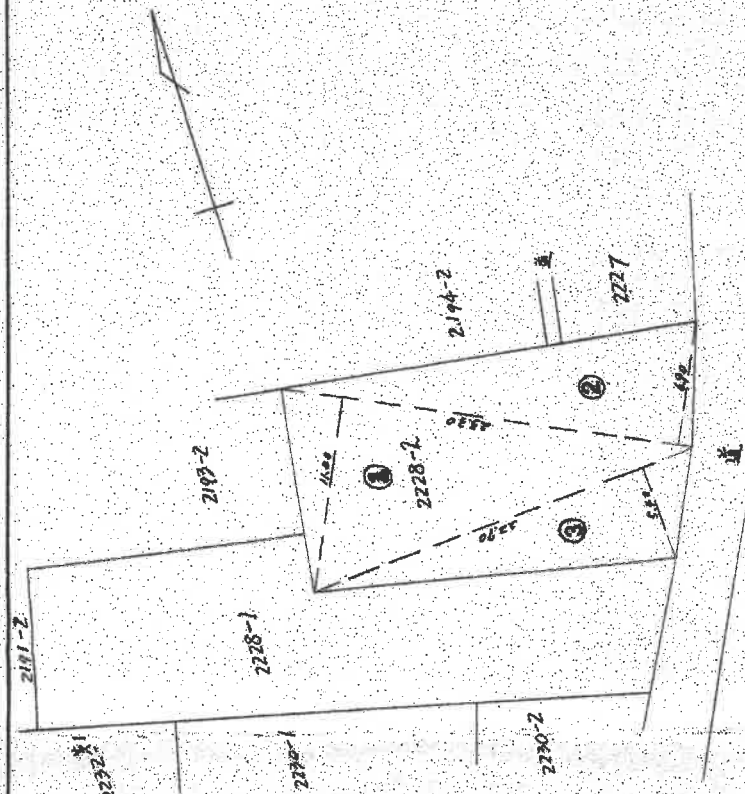
2228 昭和46年 月 日 登記 0022156

土地積測量図

地番	2228-1 2228-2
土地の所在	香川県高松市大字東町産敷

岡山市北区

作製年月日	昭和46年2月2日
作製者	



求積

- (1) $23.30 \times 11.00 = 256.30$
- (2) $23.30 \times 6.90 = 160.77$
- (3) $22.70 \times 5.40 = 122.58$

$$\frac{539.65}{1/2} = 269.825$$

(面積単位 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/900	1/
----	-------	----

S46.2.8

四十六年二月八日

平入新

0032654

各階平面図

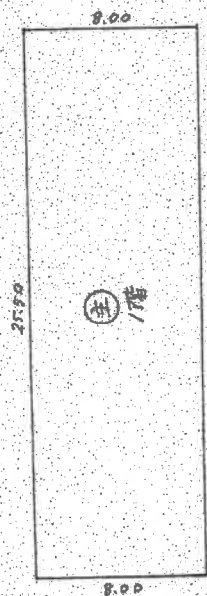
建物面
(各階)

2193-1

家屋番号

建物の所在 岡山市大井字東町屋敷 2193-1、2192、2193-2

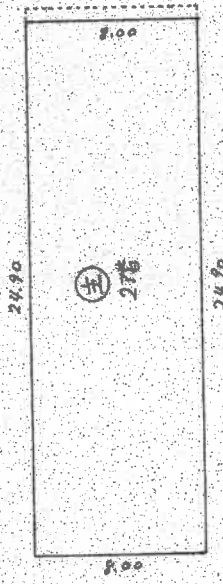
北区



主1階

$$25.50 \times 8.00 = 204.0000$$

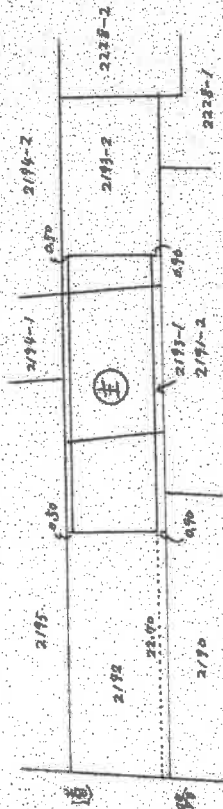
床面積 204.00



主2階

$$24.90 \times 8.00 = 199.2000$$

床面積 199.20



作製者

縮尺 1/250

申請人

(岡山県土地家屋調査士会館蔵)

昭和 年 月 日 登記

1/500

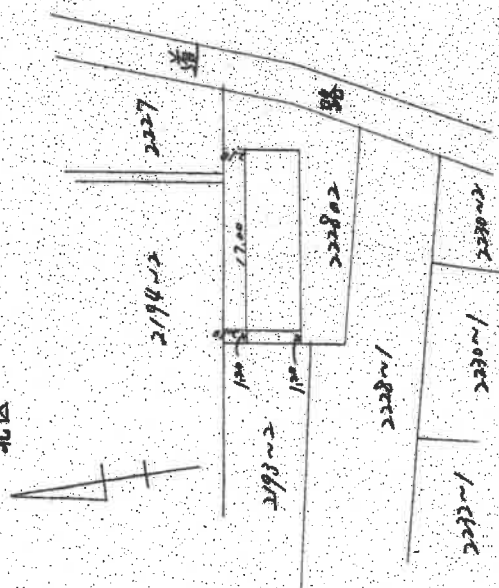
登記年月日：昭和46年12月9日

2-6222

2-6222

岡山市大井町2番の2

北區



17.80

一、附

17.00

附

共同住宅

1 185 17.00 x 5.45 = 92.65

$$2 \text{ 175 } 17.00 \times 5.45 = 92.65$$

昭和四十六年五月十四日

作嬰者

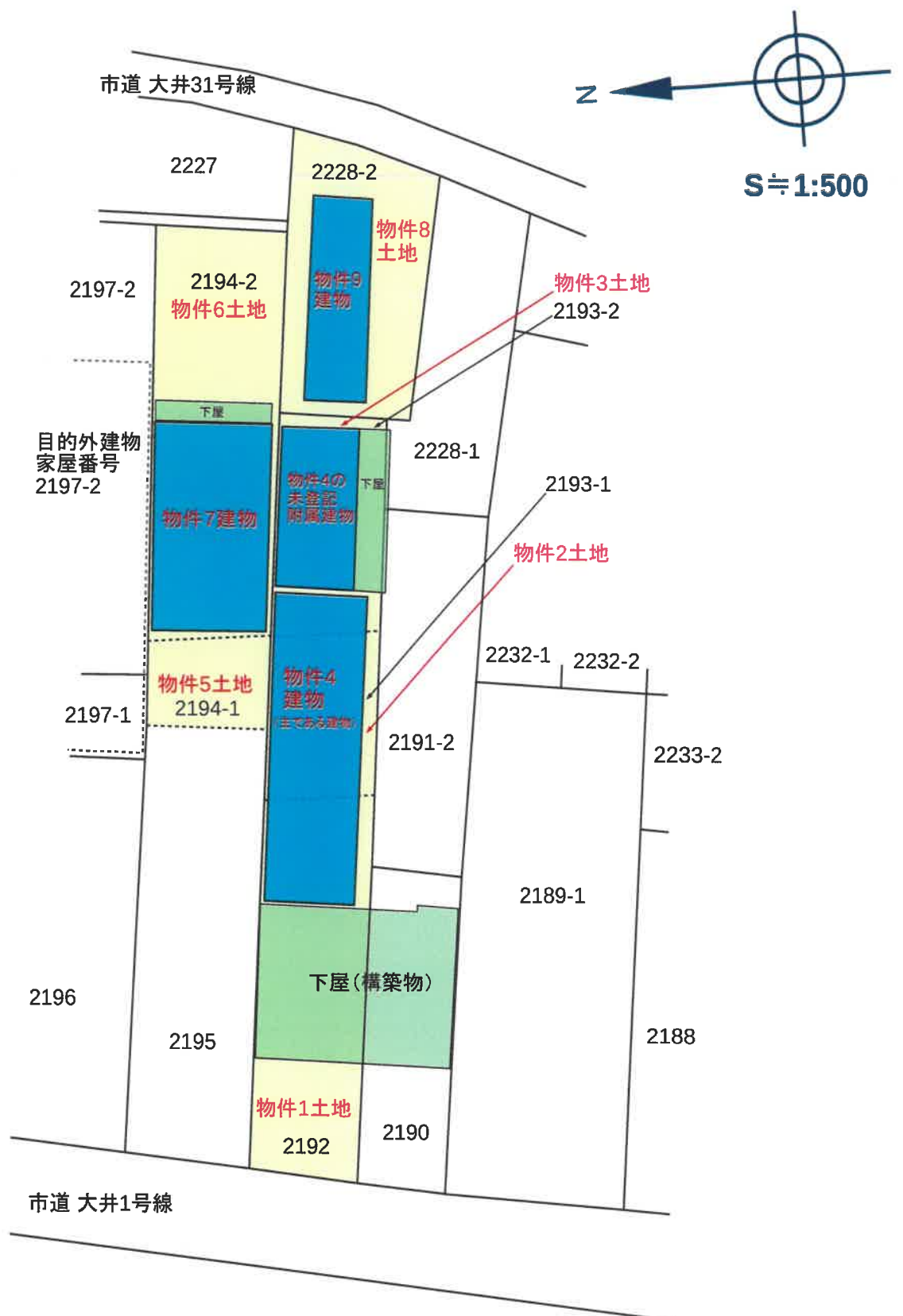
人
體
由

昭和 年 月 日 登載

縮	尺	1/500	1/200
---	---	-------	-------

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

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