

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 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 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	日 時 令和 7 年 7 月 16 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 7 年 8 月 6 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 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,856,000 9,484,800	一括	2,380,000	1,746,425	0
1	9,139,000				
2	1,962,000				
3	755,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 美作市古町字観音田 1620番地1、1620番地
2、1620番地3
美作市古町字興助田 1618番地1、1618番地
3
美作市古町字ヘラ田 1619番地1

家屋 番号 1620番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2475.49平方メートル

所有者 協同組合大原ショッピングセンター

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

- 2 所 在 美作市古町字郷蔵ノ後

地 番 1662番1

地 目 宅地

地 積 994.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 美作市古町字郷蔵ノ後

地 番 1662番5

地 目 宅地

地 積 383.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



11

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具の目録

1 所 在 美作市古町字観音田1620番地1、1620番地2、
1620番地3
美作市古町字興助田1618番地1、1618番地3
美作市古町字へら田1619番地1
家屋番号 1620番1

(上記建物備付)

種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	SXD-27ESKM3S	1	(株)フジタカ	平成8年2月
〃	〃	1	〃	〃
〃	SXD-87ACKM2S	1	〃	〃
〃	SXD-87RSKM4S	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	BIW-81REB	1	〃	〃
〃	BCW-83FEB	1	〃	〃
〃	CHD-47GSU02S	1	〃	〃
〃	CHD-67GSU02S	1	〃	〃
〃	CHD-87GSU02S	2	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	CLD-27VOB	1	〃	〃
〃	CLD-87VOB	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	CLD-67VOB	1	〃	〃
〃	CXD-87VSE04S	1	〃	〃
〃	〃	2	〃	〃
〃	CXD-67VSE04S	1	〃	〃
〃	BIW-81REB	4	〃	〃
〃	SXD-67RSKM4S	1	〃	〃
〃	SXD-97RSKM4S	1	〃	〃
〃	SXD-87GSKM4S	1	〃	〃
〃	SXD-27GSKM4S	2	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	CHD-67GSKM4S	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃



種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	BCW-63FEB	4	(株)フジタカ	平成8年2月
〃	BCW-83FEB	1	〃	〃
日配冷蔵庫		1	〃	〃
青果冷蔵庫		1	〃	〃
鮮魚冷蔵庫		1	〃	〃
精肉冷蔵庫		1	〃	〃
冷凍機	ERA-110B	4	〃	〃
〃	ESA-Z110C	1	〃	〃
〃	ERA-37C1	1	〃	〃
〃	ERA-Z22B	1	〃	〃
惣菜業冷库	ERX-60RMTA3	1	〃	〃
〃	ERX-66FMTA3	1	〃	〃
フラワーコールキーパー	KRR-3600-B	1	(株)小野商会	〃
〃	KLR-3000	1	〃	〃
フラワーコールストッカー	AP-20	1	〃	〃
サテライトレジスター	M-3800-36S	2	テックエンジニアリング(株)	〃
縦型スキャナー	LS-950	2	〃	〃



※22※

物 件 明 細 書

令和 6年10月 2日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 吉 川 茂 文

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地である

目的外土地1 地番1618番1、地積956.00平方メートル、所有者D

" 2 地番1618番3、地積13.00平方メートル、所有者D

" 3 地番1619番1、地積1882.00平方メートル、所有者D

" 4 地番1620番1、地積1582.00平方メートル、所有者亡E
相続人" 5 地番1620番2、地積1444.00平方メートル、所有者亡E
相続人" 6 地番1620番3、地積12.00平方メートル、所有者亡E相続
人

" 7 地番1661番1、地積1461.39平方メートル、所有者F

につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
目的外土地 1 ～ 6 につき地代代払の許可あり。

《 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 美作市古町字観音田 1620番地1、1620番地
2、1620番地3
美作市古町字興助田 1618番地1、1618番地
3
美作市古町字ヘラ田 1619番地1

家屋 番号 1620番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2475.49平方メートル

所有者 協同組合大原ショッピングセンター

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

2 所 在 美作市古町字郷蔵ノ後

地 番 1662番1

地 目 宅地

地 積 994.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 美作市古町字郷蔵ノ後

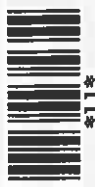
地 番 1662番5

地 目 宅地

地 積 383.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



11

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具の目録

1 所 在 美作市古町字観音田1620番地1、1620番地2、
1620番地3
美作市古町字興助田1618番地1、1618番地3
美作市古町字ヘラ田1619番地1
家屋番号 1620番1

(上記建物備付)

種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	SXD-27ESKM3S	1	(株)フジタカ	平成8年2月
"	"	1	"	"
"	SXD-87ACKM2S	1	"	"
"	SXD-87RSKM4S	1	"	"
"	"	1	"	"
"	BIW-81REB	1	"	"
"	BCW-83FEB	1	"	"
"	CHD-47GSU02S	1	"	"
"	CHD-67GSU02S	1	"	"
"	CHD-87GSU02S	2	"	"
"	"	1	"	"
"	CLD-27VOB	1	"	"
"	CLD-87VOB	1	"	"
"	"	1	"	"
"	CLD-67VOB	1	"	"
"	CXD-87VSE04S	1	"	"
"	"	2	"	"
"	CXD-67VSE04S	1	"	"
"	BIW-81REB	4	"	"
"	SXD-67RSKM4S	1	"	"
"	SXD-97RSKM4S	1	"	"
"	SXD-87GSKM4S	1	"	"
"	SXD-27GSKM4S	2	"	"
"	"	1	"	"
"	CHD-67GSKM4S	1	"	"
"	"	1	"	"
"	"	1	"	"
"	"	1	"	"



種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	BCW-63FEB	4	(株)フジタカ	平成8年2月
〃	BCW-83FEB	1	〃	〃
日配冷蔵庫		1	〃	〃
青果冷蔵庫		1	〃	〃
鮮魚冷蔵庫		1	〃	〃
精肉冷蔵庫		1	〃	〃
冷凍機	ERA-110B	4	〃	〃
〃	ESA-Z110C	1	〃	〃
〃	ERA-37C1	1	〃	〃
〃	ERA-Z22B	1	〃	〃
惣菜業冷库	ERX-60RMTA3	1	〃	〃
〃	ERX-66FMTA3	1	〃	〃
フラワーコールキーパー	KRR-3600-B	1	(株)小野商会	〃
〃	KLR-3000	1	〃	〃
フラワーコールストッカー	AP-20	1	〃	〃
サテライトレジスター	M-3800 36S	2	テックエンジニアリング(株)	〃
縦型スキャナー	LS-950	2	〃	〃



令和6年(ケ)第3号
令和6年4月26日受理
令和6年6月11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 美作市古町字観音田 1620番地1、1620番地
2、1620番地3
美作市古町字興助田 1618番地1、1618番地
3
美作市古町字ヘラ田 1619番地1

家屋 番号 1620番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2475.49平方メートル

所有者 協同組合大原ショッピングセンター

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

- 2 所 在 美作市古町字郷蔵ノ後

地 番 1662番1

地 目 宅地

地 積 994.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 美作市古町字郷蔵ノ後

地 番 1662番5

地 目 宅地

地 積 383.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具の目録

1 所 在 美作市古町字観音田1620番地1、1620番地2、
1620番地3
美作市古町字興助田1618番地1、1618番地3
美作市古町字ヘラ田1619番地1
家屋番号 1620番1

(上記建物備付)

種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	SXD-27ESKM3S	1	(株)フジタカ	平成8年2月
"	"	1	"	"
"	SXD-87ACKM2S	1	"	"
"	SXD-87RSKM4S	1	"	"
"	"	1	"	"
"	BIW-81REB	1	"	"
"	BCW-83FEB	1	"	"
"	CHD-47GSU02S	1	"	"
"	CHD-67GSU02S	1	"	"
"	CHD-87GSU02S	2	"	"
"	"	1	"	"
"	CLD-27VOB	1	"	"
"	CLD-87VOB	1	"	"
"	"	1	"	"
"	CLD-67VOB	1	"	"
"	CXD-87VSEQ4S	1	"	"
"	"	2	"	"
"	CXD-67VSEQ4S	1	"	"
"	BIW-81REB	4	"	"
"	SXD-67RSKM4S	1	"	"
"	SXD-97RSKM4S	1	"	"
"	SXD-87GSKM4S	1	"	"
"	SXD-27GSKM4S	2	"	"
"	"	1	"	"
"	CHD-67GSKM4S	1	"	"
"	"	1	"	"
"	"	1	"	"
"	"	1	"	"



種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	BCW-63FEB	4	(株)フジタカ	平成8年2月
〃	BCW-83FEB	1	〃	〃
日配冷蔵庫		1	〃	〃
青果冷蔵庫		1	〃	〃
鮮魚冷蔵庫		1	〃	〃
精肉冷蔵庫		1	〃	〃
冷凍機	ERA-110B	4	〃	〃
〃	ESA-Z110C	1	〃	〃
〃	ERA-37C1	1	〃	〃
〃	ERA-Z22B	1	〃	〃
惣菜業冷庫	ERX-60RMTA3	1	〃	〃
〃	ERX-66FMTA3	1	〃	〃
フラワーコールキーパー	KRR-3600-B	1	(株)小野商会	〃
〃	KLR-3000	1	〃	〃
フラワーコールスツカー	AP-20	1	〃	〃
サテライトレジスター	M-3800-36S	2	テックエンジニアリング(株)	〃
縦型スキャナー	LS-950	2	〃	〃



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 2, 3	
現況地目	☒ 宅地(物件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 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2及び3の各土地は、目的外土地1ないし7と共に一体画地として物件1の建物(商業施設)の敷地となっている(土地建物位置関係図参照)。	
建物	物件 1	
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類を残置した空き家の状態で管理占有している。 ☐ 「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	☒ 本建物内には、工場抵当法第3条による機械器具目録記載の機械等が存するが、既に稼働していない状態で、いずれも著しく老朽化(故障していると思われる機械器具も多数あると思われる。)しており、いずれも無価値と認めた。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2, 3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■所有者協同組合大原ショッピングセンター(以下「所有者組合」という。)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地共有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 8 年 4 月 1 日	
最初の	契約日	平成 8 年 3 月 2 8 日	
契約等	期間	平成 8 年 4 月 1 日から ■平成29年 3 月 3 1 日まで 2 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	平成29年 4 月 1 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 3 0 , 0 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■月額賃料について 契約時月額187,890円であったが、H14年4月1日から月額83,506円、H23年4月30日から月額30,000円と改定された。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	美作市古町字興助田
	地 番	1 6 1 8 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 5 6 . 0 0 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 (D)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	美作市古町字興助田
	地 番	1 6 1 8 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 . 0 0 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 (D)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	美作市古町字ヘラ田
	地 番	1 6 1 9 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 8 8 2 . 0 0 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 (D)
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	美作市古町字観音田
	地 番	1 6 2 0 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 8 2 . 0 0 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 (亡E相続人)
	そ の 他 の 事 項	

(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〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件 / 関係)		
5	所 在	美作市古町字観音田
	地 番	1 6 2 0 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 4 4 4 . 0 0 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 (亡E相続人)
	そ の 他 の 事 項	
6	所 在	美作市古町字観音田
	地 番	1 6 2 0 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 2 . 0 0 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 (亡E相続人)
	そ の 他 の 事 項	
7	所 在	美作市古町字郷蔵ノ後
	地 番	1 6 6 1 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 4 6 1 . 3 9 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 (F)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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1, 2, 3の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■所有者組合特別代理人 ☐ ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成 8年 2月 1日		
最初の契約日	平成 7年 9月 1日		
契約等	期間	平成 8年 2月 1日から ☒ 平成29年 1月31日まで 21年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成29年 2月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金80,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)		
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	☒ 月額賃料について 契約時月額388,888円であったが、H14年4月1日から月額259,181円、同年5月1日から月額172,786円、H23年4月30日から月額80,000円と改定された。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外土地4, 5, 6の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■所有者組合特別代理人 ☐ ()の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成 8年 4月 1日		
最初の契約日	平成 8年 3月 23日		
契約等期間	平成 8年 4月 1日から ☒ 平成29年 3月 31日まで 21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	平成29年 4月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金100,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)		
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	☒ 月額賃料について 契約時月額500,000円であったが、H14年4月1日から月額194,590円、H23年4月30日から月額100,000円と改定された。なお、月額賃料は、本各目的外土地と他に賃借している件外1621番の土地との合計額である。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外土地7の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■所有者組合特別代理人 □ ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和58年 5月 6日		
最初の契約等	契約日	昭和58年 5月 6日	
	期間	昭和58年 5月 6日から ☒ 平成15年 5月 5日まで 20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	平成15年 5月 6日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金20,000円(毎月末日限り 翌月分支払)		
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 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他	☒ 月額賃料について 契約時月額200,000円であったが、S60年5月1日から月額213,037円、H14年4月1日から月額88,920円、H19年7月1日から月額20,000円と改定された。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■所有者組合特別代理人	1 私は、物件1の建物（以下「本件建物」という。）所有者組合の破産管財人です。なお、本件建物は、破産財団から放棄しています。 2 本件建物は店舗ですが、現在、空き家の状態となっています。なお、建物内の機械器具等については、閉店時の状態のままで、管財人として処分したものではありません。 3 本件建物の敷地となっている物件2及び3の各土地（以下「本件各土地」という。）並びに目的外土地1ないし7については、それぞれの所有者との間で土地の賃貸借契約をしています。 4 目的外土地1ないし6の各土地については、本件建物が建っている土地部分なので、債権者が地代が滞納状態にならないように裁判所の許可を取って地代を代払すると聞いています。なお、目的外土地7と本件各土地の地代については、現在、滞納状態だと思います。 5 本件各土地と隣接土地所有者との間で境界等について、特に争いがあるという話は聞いたことがありません。
■A (所有者)	1 私は、本件各土地の共有者です。 2 本件建物ではショッピングセンターを営んでいましたが、はっきりと覚えていませんが令和5年1月ごろに閉店し、現在は空き家の状態となっています。なお、本件建物を増築したことはないと思います。 3 本件各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。
■債権者(岡山県)担当者	1 本件建物内に存する機械器具は「平成7年度岡山県中小企業高度化資金貸付対象施設」として工場抵当法第3条による機械器具目録を作成しています。 2 平成7年度に整備した施設なので、現在、相当古いとは考えますが、機械器具更新等をして変更する場合は、岡山県に対して申請をしてもらう必要があります。そして、本件建物の機械器具の更新等について、現在に至るまでの関係資料を調べたのですが、更新等の申請は見当たりませんでした。したがって、岡山県としては、現在、本件建物内に存する機械器具は、平成7年度に整備した機械器具がそのまま現存しているという理解になります。 3 目的外土地1ないし6の各土地については、本件建物が建っている土地部分なので、地代が滞納状態にならないように、既に、裁判所から代払許可を取っており、近日中に地代を支払う予定です。
■C (所有者組合代表理事)	本ショッピングセンター開店当初に整備した機械器具等は、現在に至るまで、一度も新しい機械器具に更新したことはありません。現在、相当古くなっており、営業中は修理をしながら対応をしていました。なお、工場抵当法の第3条目録に掲載されている機械器具で壊れて修理が困難なものについては、現在も廃棄せずに倉庫等に置いてあると思います。 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各土地の状況は、写真1ないし11のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真12ないし45のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が、相当量の動産類及び機械器具を残置した空き家の状態で管理占有していると認められた。なお、全体的に経年による老朽化が認められた。
- 4 本件各土地及び目的外土地1ないし7は一体画地として、本件建物(商業施設)の敷地として利用されていることが認められるが、目的外土地1ないし6と本件各土地及び目的外土地7の間には、件外1620番7、1661番5及び1662番8(いずれも登記名義人；建設省、地目：用悪水路)の水路が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)。
- 5 本件建物の東側、南西及び西側にはそれぞれポーチが存するが、いずれも建物と一体となっている。なお、本件建物を使用するために、本件建物南側には駐輪場が、北側付近には受水槽、LPガス庫、キュービクル等が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 その他、本件各土地建物は、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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件各土地並びに目的外土地3及び5の各土地の東側がそれぞれ国道に接している(土地建物位置関係図、写真1、2、4参照)。

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

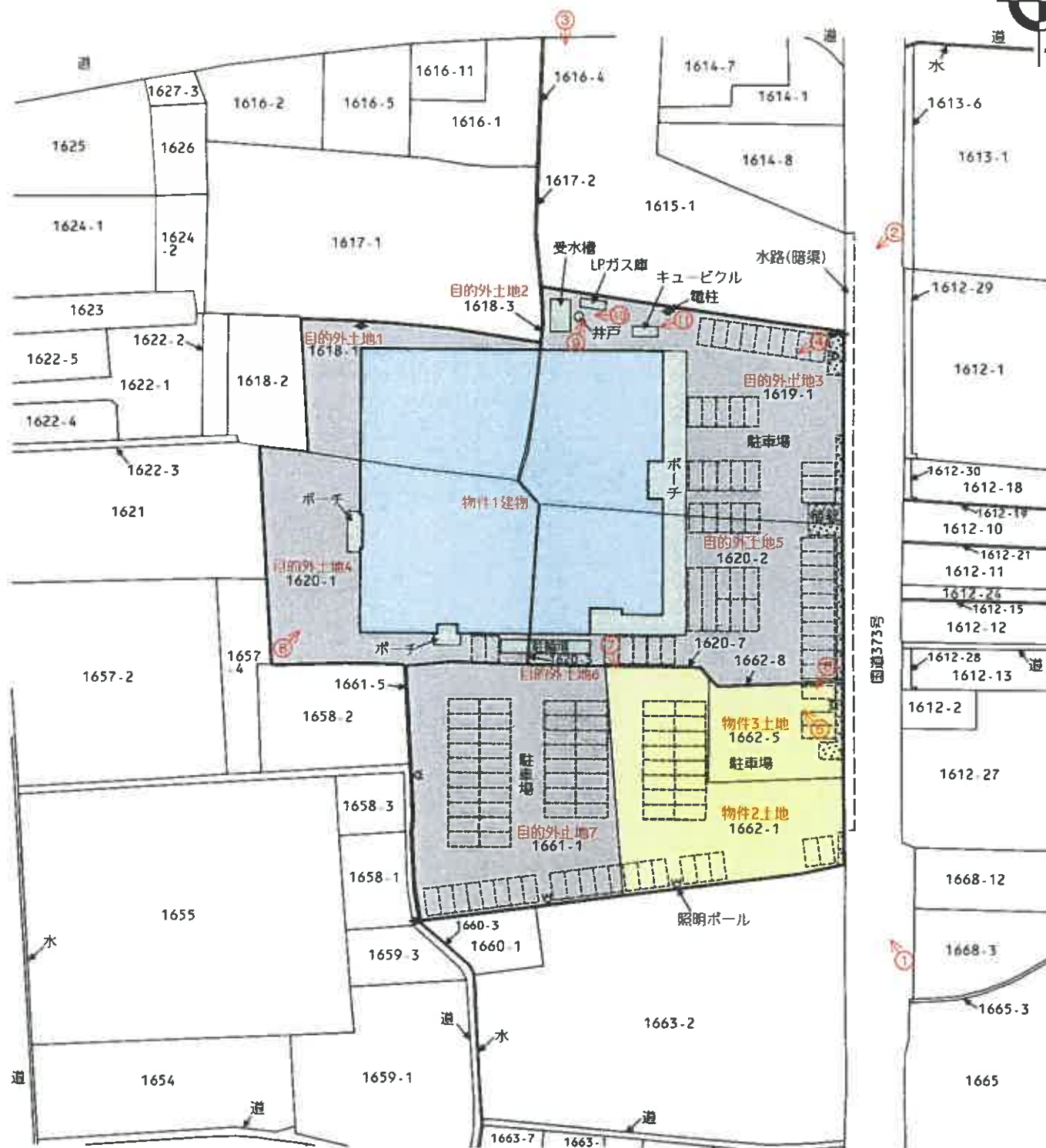
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 5 月 7 日 (火) 9 : 45 - 10 : 30	岡山地方法務局 津山支局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
6 年 5 月 7 日 (火) 11 : 45 - 12 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
6 年 5 月 16 日 (木) 10 : 30 - 10 : 50	津山市南新座	所有者組合特別代理人から聴取
6 年 5 月 16 日 (木) : - :	岡山地方法務局 津山支局	目的外土地登記全部事項証明書交付申請
6 年 5 月 16 日 (木) 13 : 20 - 16 : 00	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 所有者 A から聴取
6 年 5 月 23 日 (木) 11 : 00 - 11 : 15	当庁執行官室(電話)	債権者(岡山県)担当者から聴取
6 年 5 月 27 日 (月) 13 : 00 - 13 : 30	津山市南新座	所有者組合特別代理人, 所有者組合理事から聴取

(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

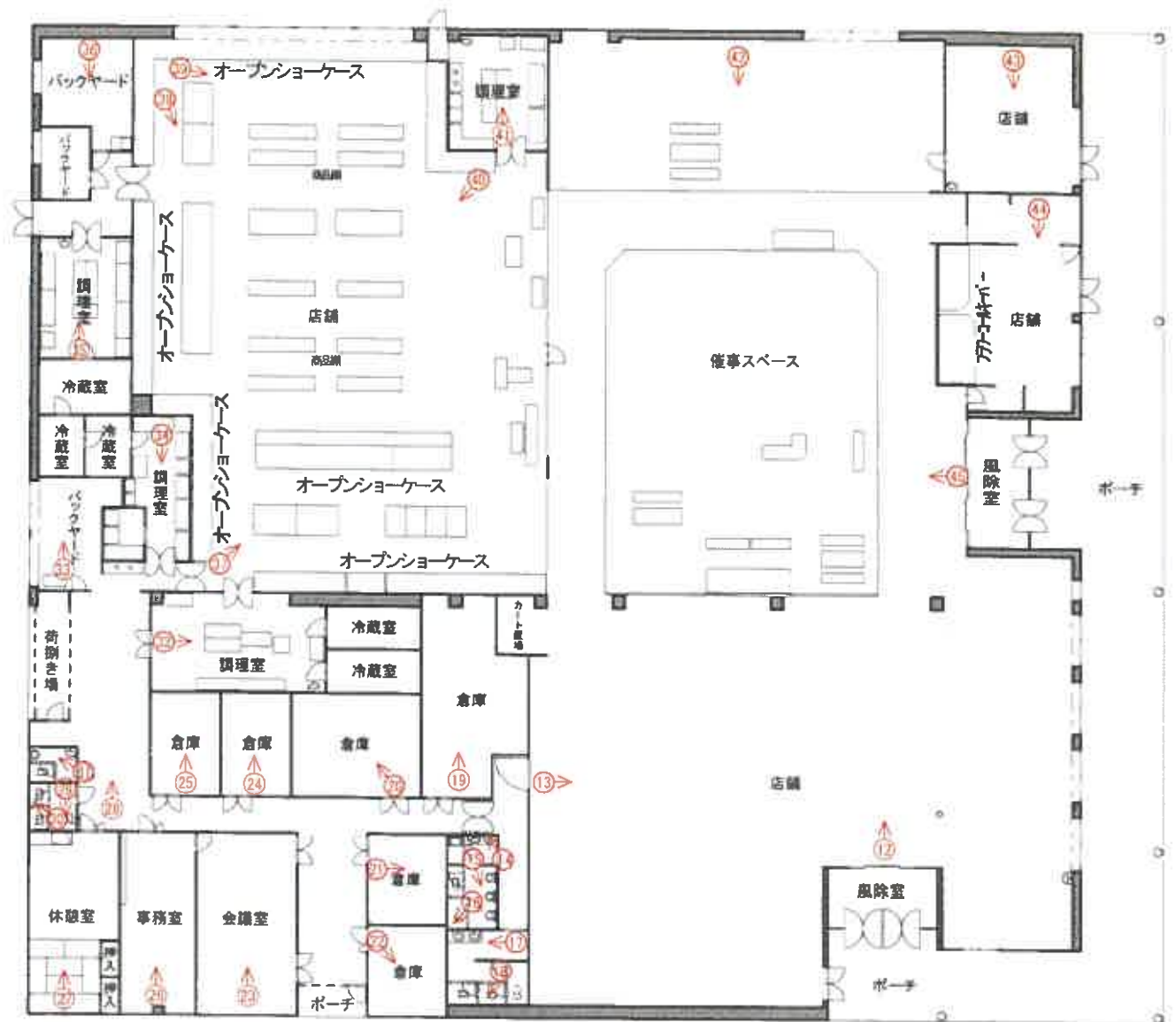
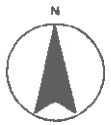


※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件1建物



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

物件 1



国道

写真 2

物件 1



国道

写真 3

物件 1



写真 4



写真 5



写真 6



写真7 物件2,3付近

目的外土地7付近



水路

目的外土地4～6

写真8

物件1



目的外土地4～6

写真9

LPガス庫



井戸

目的外土地1～3

写真 1 0

受水槽

物件 1



井戸

写真 1 1

目的外土地 1 ～ 3

キュービクル

物件 1



目的外土地 1 ～ 3

写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



写真 4 0



写真 4 1



写真 4 2



写真 4 3



写真 4 4

フラワーコールキーパ



写真 4 5



評 第 24 - 0x1EE 号
令和 6 年 (ケ) 第 3 号
令和 6 年 5月 16日 現地調査
令和 6 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 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1～3)	土地 建物	金 33,870,000 円
内訳価格	1	建物	金 26,110,000 円
	2	土地	金 5,603,000 円
	3	土地	金 2,157,000 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	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	美作市古町字観音田 1620番地1、 1620番地2、1620番地3 美作市古町字興助田 1618番地1、 1618番地3 美作市古町字ヘラ田 1619番地1 1620番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 2,475.49 m ²	概ね同左。 なお、工場抵当法第3条による 機械器具は、4ページ記載の別 紙のとおり。
2	土地	所在地 地目 地積	美作市古町字郷蔵ノ後 1662番1 宅地 994.76 m ²	概ね同左。
3	土地	所在地 地目 地積	美作市古町字郷蔵ノ後 1662番5 宅地 383.10 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
1	建物内には工場抵当法第3条による機械器具目録記載の機械、什器等が存するが、稼働しておらず、いずれも著しく老朽化しており無価値と認めた。 下記目的外土地1～6土地に対して物件1建物のための借地契約が、物件2、3および目的外土地7について同建物来客用駐車場としての借地契約がなされている。契約内容および地代の支払い状況については「現況調査報告書」を参照されたい。			

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1	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字興助田 1618番1 宅地 956.00 m ²	物件1建物は左記の目的外土地上に存する。
目的外土地2	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字興助田 1618番3 宅地 13.00 m ²	物件1建物は左記の目的外土地上に存する。
目的外土地3	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字ヘラ田 1619番1 宅地 1,882.00 m ²	物件1建物は左記の目的外土地上に存する。
目的外土地4	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字観音田 1620番1 宅地 1,582.00 m ²	物件1建物は左記の目的外土地上に存する。
目的外土地5	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字観音田 1620番2 宅地 1,444.00 m ²	物件1建物は左記の目的外土地上に存する。
目的外土地6	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字観音田 1620番3 宅地 12.00 m ²	物件1建物は左記の目的外土地上に存する。
目的外土地7	土地	所在地 地地地	在番 目積 美作市古町字郷藏ノ後 1661番1 宅地 1,461.39 m ²	物件1建物の来客用駐車場である。

別紙 工場抵当法第3条による機械器具の目録

1 所 在 美作市古町字観音田 1620番地1、1620番地2、1620番地3
 美作市古町字興助田 1618番地1、1618番地3
 美作市古町字ヘラ田 1619番地1

家屋番号 1620番1
 (上記建物備付)

種類名称	構造記号番号 ・その他特質	個数	制作者名	製造年月
オープンショーケース	SXD-27ESKM3S	1	(株)フジタカ	平成8年2月
〃	〃	1	〃	〃
〃	SXD-87ACKM2S	1	〃	〃
〃	SXD-87RSKM4S	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	BIW-81REB	1	〃	〃
〃	BCW-83FEB	1	〃	〃
〃	CHD-47GSU02S	1	〃	〃
〃	CHD-67GSU02S	1	〃	〃
〃	CHD-87GSU02S	2	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	CLD-27VOB	1	〃	〃
〃	CLD-87VOB	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	CLD-67VOB	1	〃	〃
〃	CXD-87VSE04S	1	〃	〃
〃	〃	2	〃	〃
〃	CXD-67VSE04S	1	〃	〃
〃	BIW-81REB	4	〃	〃
〃	SXD-67RSKM4S	1	〃	〃
〃	SXD-97RSKM4S	1	〃	〃
〃	SXD-87GSKM4S	1	〃	〃
〃	SXD-27GSKM4S	2	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	CHD-67GSKM4S	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	〃	1	〃	〃
〃	BCW-63FEB	4	〃	〃
〃	BCW-83FEB	1	〃	〃
口配冷蔵庫		1	〃	〃
青果冷蔵庫		1	〃	〃
鮮魚冷蔵庫		1	〃	〃
精肉冷蔵庫		1	〃	〃
冷凍機	ERA-110B	4	〃	〃
〃	ESA-Z110C	1	〃	〃
〃	ERA-37C1	1	〃	〃
〃	ERA-Z22B	1	〃	〃
惣菜業冷库	ERX-60RMTA3	1	〃	〃
〃	ERX-66FMTA3	1	〃	〃
フラワーコールキーパー	KRR-3600-B	1	(株)小野商会	〃
〃	KLR-3000	1	〃	〃
フラワーコールストッカー	AP-20	1	〃	〃
サテライトレジスター	M-3800-36S	2	テックエンジニアリング(株)	〃
縦型スキャナー	LS-950	2	〃	〃

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 一体 ） （物件2・3+目的外土地1～7）

位 置・交 通	智頭急行智頭 線 大原 駅 の 南西 方 直線 約 250 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	国道373号沿いに店舗、金融機関、市役所支所等が見られる旧大原町の中心商業地域である。
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 : 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 : 8,728.25 m ² 間 口 : 約 90.0 m 奥 行 : 約 100.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 東 南西 幅 員 : 約 10.0m 約 1.0m 舗 装 : 舗装 舗装 種 類 : 国道373号 里道 高低差 : 略等高 道路より1m程度高い 摘 要 : - -
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が一体としてスーパーマーケットである物件1建物の敷地として利用されている。直接的には、目的外土地1～6に物件1建物が存し、物件2、3土地および目的外土地7は来客用駐車場である(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には店舗、金融機関、住宅、農地等が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : あり ※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、後述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強、津波浸水深-、洪水想定浸水(最大)-(計画)-、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) ・ 地上の物件1建物はスーパーマーケットであり、直接的には目的外土地1～6土地に存するが、物件2、3および目的外土地7は来客用駐車場として利用されている(前者と後者の間には水路が介在する)。 ・ 物件1建物は物件2、3および目的外土地1～7の一体画地で建築確認を受けている。 ・ 各土地の借地契約については「現況調査報告書」を参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 1 ）

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 : 平成8年3月頃 経 過 年 数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 12 年 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 耐火パネル、鉄板等 (スーパーマーケット・事務室) (バックヤード) 天 井 : 化粧石膏ボード等 不燃ボード張り等 内 壁 : クロス貼り等 不燃ボード張り等 床 : ビニールシート等 コンクリート土間等 その他 : -
建 物 の 品 等	上品等
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	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	・スーパーマーケットのほか専門店等も入居する仕様の店舗である。 ・物件2、3土地および目的外土地1～7の全部の一体画地を建物敷地として建築確認を受けている。 ・築後28年を経過し老朽化、機能的陳腐化が認められる。 ・建物内部には工場抵当法第3条目録に記載された機械、什器等が残置されているが、いずれも無価値と判断した。

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 : 商業地
 街路幅員 : 約 10.0 m
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 50 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
	13,900	96 100	100 100	100 95	14,000	14,000
A	基準地 美作(県)5-3	公示価格 等の価格 等の時点 からま 推定で 変動率 である。	公示地 画条件 等を標 準的に 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/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	土地価格 (円) カ
	14,000	0.81	1.00	8,728.25	1.00	98,980,000
一体 (物件2・ 3+目的外 土地1～7)	A地域	規模 0.85 形状・水路等 介在 0.95 相乗積 0.81	-	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
1	143,000	1.00	2,475.49	0.0945	33,450,000
	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 (円) ア	底地等割合				※2 類型による 市場性修正 エ	土地価格及び 底地価格等 (円) オ：ア×イ×ウ ×エ
		細符号	※1 制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
一休 (物件2・3+目的外土地1～7)	98,980,000	目外1～6	借地権	0.67	0.50	0.60	19,895,000
		目外7	民法上賃借権	0.17	1.00	1.00	16,827,000
		物件2・3	民法上賃借権	0.16	1.00	1.00	15,837,000
		計	-	1.00	-	-	52,559,000

※1 目的外土地7および物件2、3土地は借地借家法上の借地権ではなく民法上の賃借権と判定した。

※2 底地独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

② 土地及び底地の内訳価格

物件番号	一休画地の底地価格※ (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
2	15,837,000	72.2%	11,434,000
3		27.8%	4,403,000

※上記①の細符号物件2・3にかかる底地価格

③ 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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
1	一体 (物件2・3+目的外土地1～7)	98,980,000	目外1～6	借地権	0.67	0.50	33,158,000
			計	-	0.67	-	33,158,000

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)	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ		エ：(ア+イ)×ウ
1	33,450,000	33,158,000	0.80	53,286,000

※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。

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)	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)
	ア					カ
1	53,286,000	-	0.70	0.70	1.00	26,110,000
2	11,434,000	-	0.70	0.70	1.00	5,603,000
3	4,403,000	-	0.70	0.70	1.00	2,157,000
一括 (物件1～3)	69,123,000	-	-	-	-	33,870,000
	上記①②③④参 照。	必要なし	衰退傾向が著しい 県北に所在する 特殊な物件であり、 売却困難物件と判断し、 市場性を勘案して 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

対象不動産はその用途、構造から賃貸借に供されることも考えられるが、所在する地域における不動産市場動向、賃貸借の動向、建物築年数等に照らし、対象不動産を賃貸借に供し、得られる賃料に基づき試算する収益価格には十分な意義が見いだせなかった。
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 : 美作(県)5-3
所 在 : 美作市吉町字川屋田1783番6
価 格 : 13,900 円/㎡
位 置 : 大原駅 約700m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 444 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西 9m 国道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : -
地域の概要 : 国道沿いに店舗、事業所等が立地する路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
1	建 物	109,468,952 円	プロパン庫、危険物倉庫×2を含む
2	土 地	5,646,257 円	雑種地
3	土 地	2,174,475 円	雑種地

※ 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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

位置図

1:2,500



対象物件

美作市発行地形図

公図写

1:500

1668-13

N 1618-1

1618-3

1619-1

1620-1

目的外土地6

1620-3

目的外土地5

1620-2

1620-7

1662-8

物件3土地

1662-5

目的外土地7

1661-1

1662-1

物件2土地

1658-2

1661-5

1658-3

1658-1

1660-3

1660-1

1659-3

1659-1

1663-2

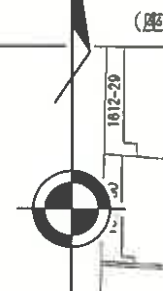
1663-7

1663-1

13

-701.956

(座標値種別：図上測定)



1612-21

16

道

1612-28

16

道

水

水

-97502.385

1:500

(座標) (種別):



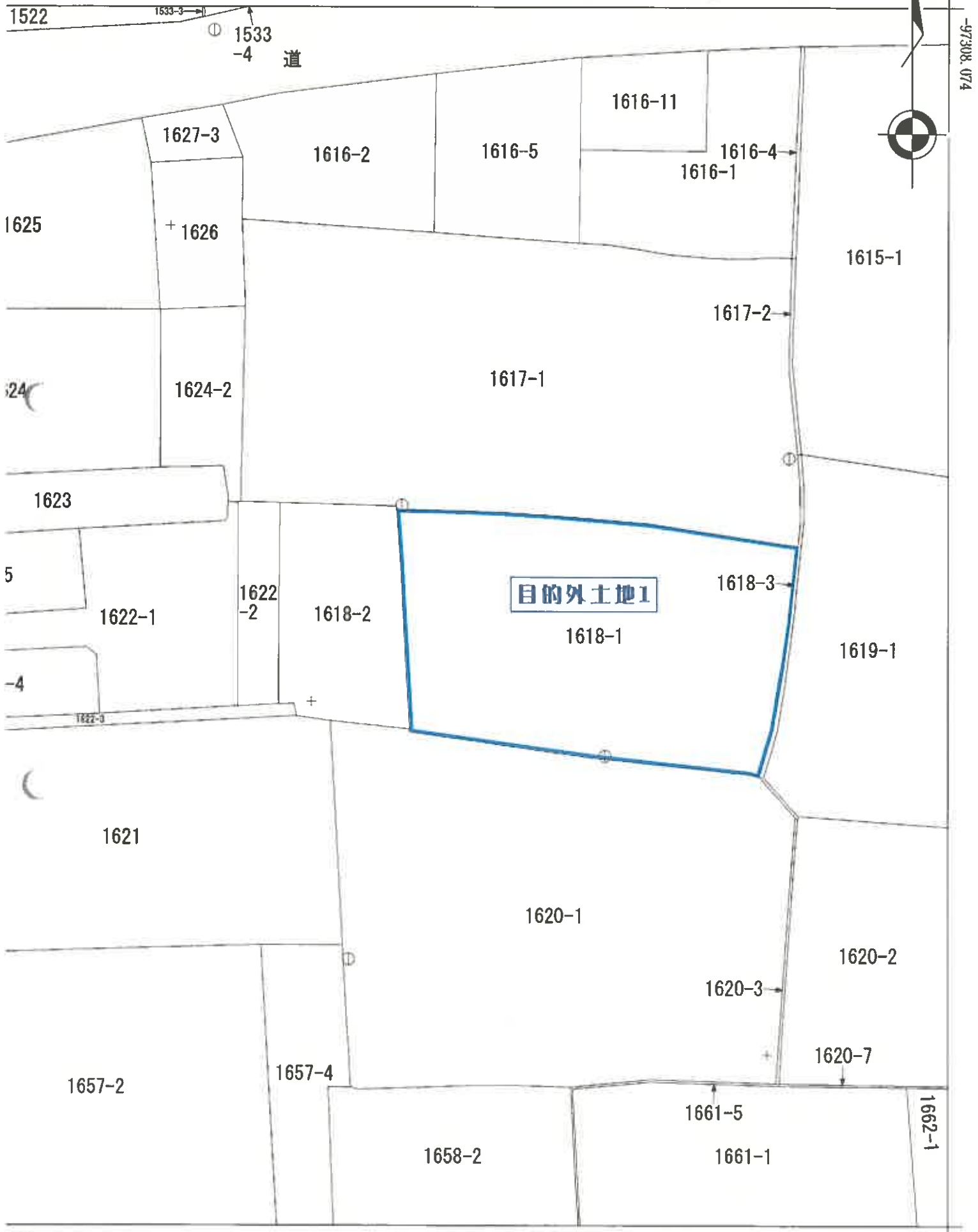
公図写

1:500

(座標値種別：図上測定)

-65 625

-97308.074



(定)

15

地番

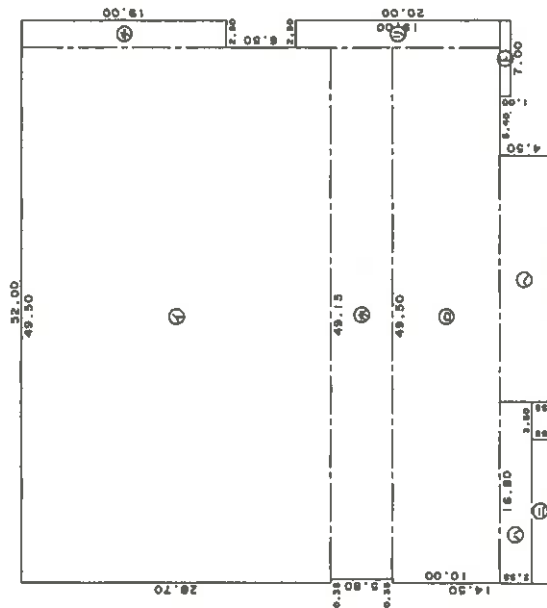
0061659

各階平面図

建物図面

家屋番号 1620-1

建物の所在
岡山県岡山市東区田原1620番地1、1620番地2、1620番地3
田原1618番地1、1618番地2、1618番地3、字へつ田1619番地1

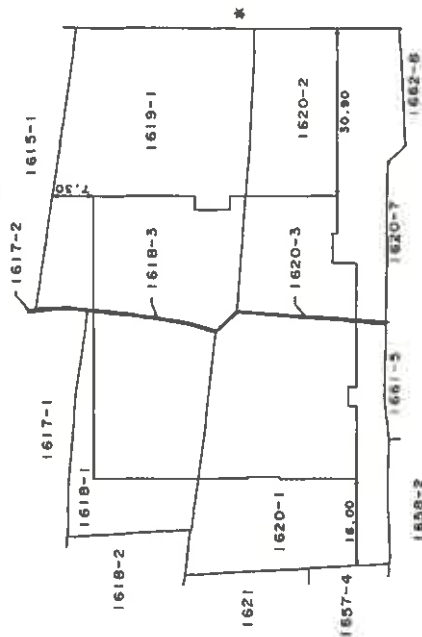
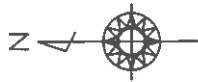


収容数

①	49.50 x 28.70 =	1420.6500
②	49.50 x 10.00 =	495.0000
③	18.90 x 2.95 =	55.6550
④	49.13 x 5.80 =	285.0700
⑤	22.80 x 4.50 =	102.6000
⑥	7.00 x 1.00 =	7.0000
⑦	2.50 x 19.00 =	47.5000
⑧	2.50 x 19.00 =	47.5000
計		2475.4950

床面積 2475.49 ㎡

物件1建物



作製者

縮尺 1/500

申請人

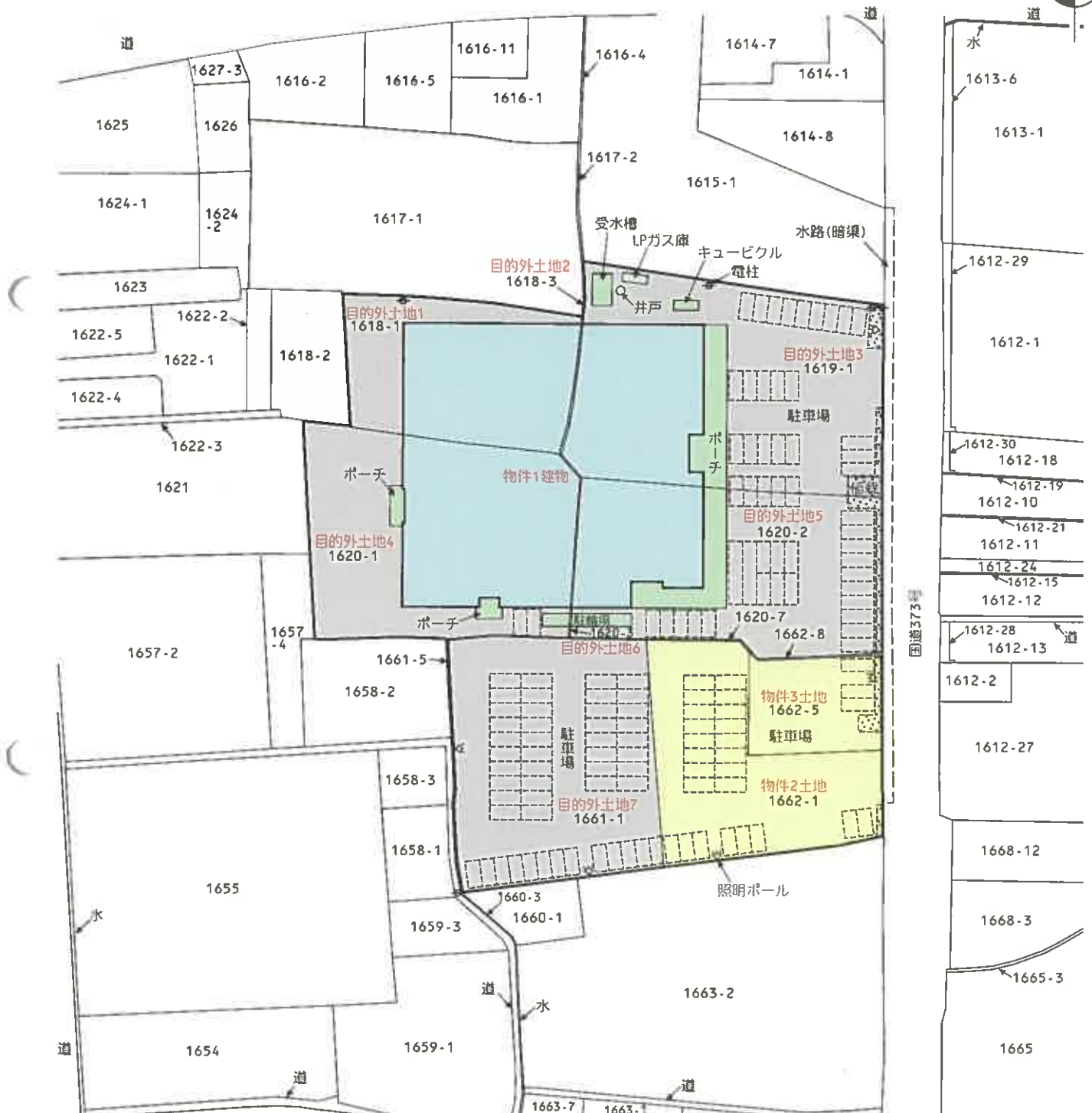
縮尺 1/1000

(岡山県土地家屋調査士会用品)

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 1,000



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道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。