

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日
 岡山地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 江 本 徹

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月13日 午前10時00分 場 所 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 6年 4月12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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	3,001,000 2,400,800	一括	610,000	44,657	0
1	1,357,000				
2	2,000				
3	53,000				
4	1,589,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則30条の3により定められている。 固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む金額である。				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------|---------|
| 1 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 | |
| | 地 番 | 337番24 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 178.84平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 | |
| | 地 番 | 360番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1.38平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| 3 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 | |
| | 地 番 | 364番10 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 62平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| 4 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 | 337番地24 |
| | 家屋 番号 | 337番24 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 | |



物 件 目 録

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約52.58平方メートル



物件明細書

令和 5年 8月 1日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 藤原直人

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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、BIT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 岡山市中区円山字早田畑
地 番 337番24
地 目 宅地
地 積 178.84平方メートル

2 所 在 岡山市中区円山字早田畑
地 番 360番5
地 目 宅地
地 積 1.38平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 岡山市中区円山字早田畑
地 番 364番10
地 目 山林
地 積 62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 岡山市中区円山字早田畑 337番地24
家屋 番号 337番24
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 51.34平方メートル
 2階 38.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約52.58平方メートル



令和5年(ケ)第20号
令和5年4月28日受理
令和5年6月5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 | 岡山市中区円山字早田畑 |
| | 地 番 | 337番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 |
| | 地 番 | 360番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.38平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 |
| | 地 番 | 364番10 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岡山市中区円山字早田畑 337番地24 |
| | 家屋 番号 | 337番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 38.09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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階: 約52.58㎡(増築約1.24㎡)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	付近	
土地	物件2, 3		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(崖地)(物件2, 3) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地(崖地)の状態管理占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本各土地は一体画地で, のり面状(崖地)の土地となっている。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件4の建物（以下「本件建物」という。）には、私と妻の2人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物1階北西角付近は、平成6年ころに増築しています。</p> <p>4 本件建物について、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが、全体的に老朽化はしており、一部の床は落ちた状態となっています。なお、平成18年ころ、風呂部分等は改修工事をしています。</p> <p>5 本件建物内で、犬を2匹飼っています。</p> <p>6 物件2及び3の各土地は、一体でのり面(崖地)となっている土地で、同のり面はコンクリート等で養生がしてあり、西側の上部は少し平地となっています。なお、同平地部分にはクラックが入っている部分が数カ所あり、激しい雨等があった場合、崩れる危険性があるかも知れません。</p> <p>7 物件1ないし3の各土地（以下「本件各土地」という。）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。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし14のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者兼所有者とその家族が居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、増築されていることが認められ、増築箇所は土地建物位置関係図及び建物間取図表示のとおりである。
- 5 物件2及び3の各土地は崖地となっている土地で、関係人の陳述のとおり、西側の平地となっている部分(写真3参照)には、数カ所のクラックが認められたので注意されたい。
- 6 本件建物の北西から南西側及び南側には下屋が、物件1の土地の東側には物干場及び車庫が存するが、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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
物件1の土地東側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真1参照)。

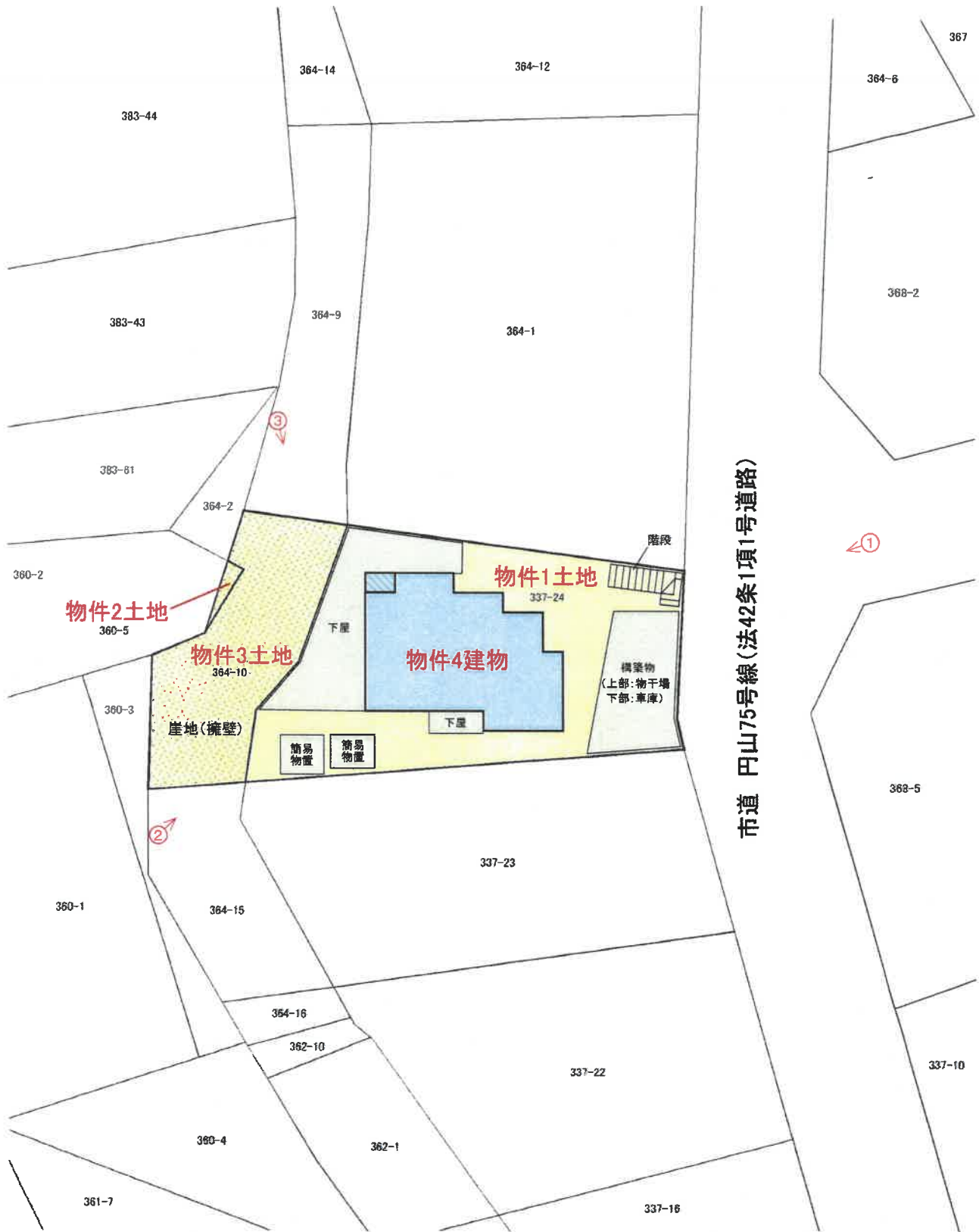
以 上

(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
5年5月1日(月) 8:30-9:30	岡山地方法務局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
5年5月1日(月) 14:30-15:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 債務者兼所有者から聴取
5年5月26日(金) 13:40-14:40	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 債務者兼所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



増築部分

印は写真撮影位置
 方向写真番号

※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

建物間取図

物件4建物



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(8枚目)

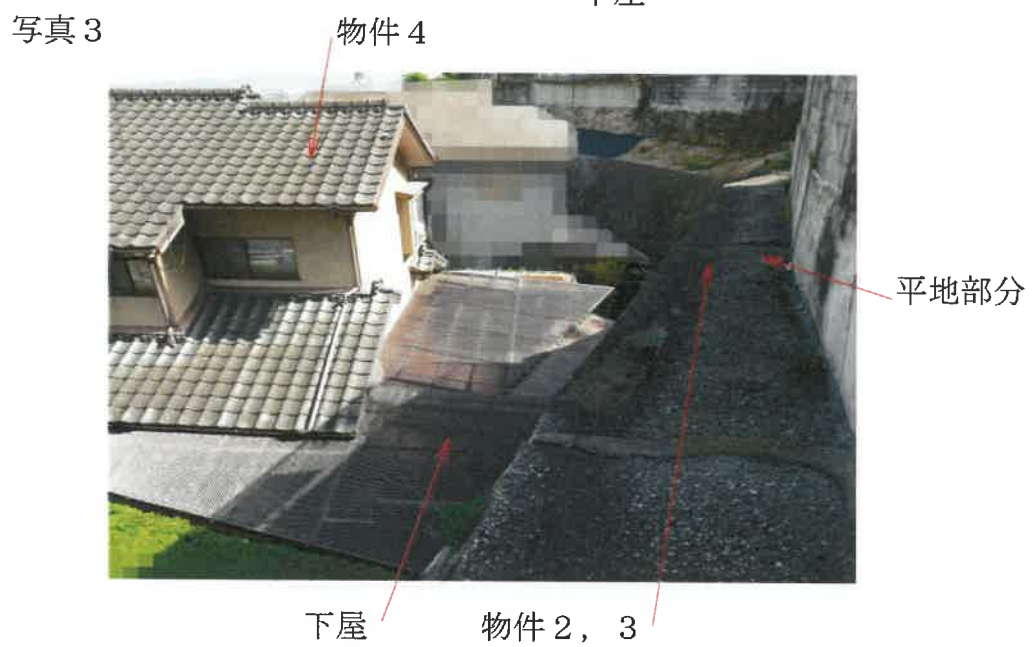
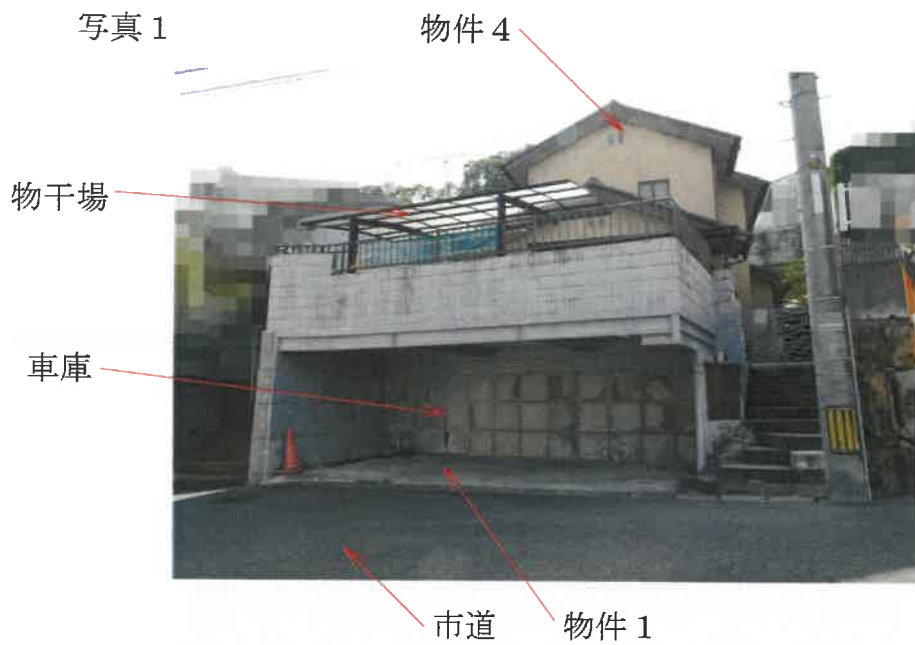


写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



評 第 23-239 号
令和 5 年 (ケ) 第 20 号
令和 5 年 5 月 26 日 現地調査
令和 5 年 6 月 4 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 高見 康弘

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1~4)	土地 建物	金 6,118,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,768,000 円
	2	土地	金 2,000 円
	3	土地	金 106,000 円
	4	建物	金 3,242,000 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 在番目積	岡山市中区円山字早田畑 337番24 宅地 178.84 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 在番目積	岡山市中区円山字早田畑 360番5 宅地 1.38 m ²	現況地目：雑種地（崖地） 上記以外は概ね同左
3	土地	所在地 在番目積	岡山市中区円山字早田畑 364番10 山林 62 m ²	
4	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市中区円山字早田畑 337番地24 337番24 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階： 51.34 m ² 2階： 38.09 m ² 延： 89.43 m ²	
物件番号	特記事項			
	特に無し。			

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山陽本線 岡山 駅 の 南東 方直線約 4,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岡山市東部郊外「円山地区」の一郭、県道岡山牛窓線北側背後の傾斜地勢に位置する住宅地域である。	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種低層住居専用地域 建ぺい率 : 50% 容積率 : 100% 防火規制 : - その他の規制 : 宅地造成工事規制区域 屋外広告物第1種許可地域	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 178.84 m ² 間口 : 約 8 m 奥行 : 約 15.5 ~ 20 m 形状 : 稍不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 約2mの敷地内段差あり	
接面道路	方位 : 東側 幅員 : 約 6 m 舗装 : 有 種類 : 市道 (円山75号線) 高低差 : 約2m高い 摘要 : 法42条1項1号道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況物件4の建物等が存する。 隣地は一般住宅が立地し、西側は崖地となっている。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 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、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	特に無し。	

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 一体) 物件2・3

位 置・交 通	JR山陽本線 岡山 駅 の 南東 方直線約 4,300 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	岡山市東部郊外「円山地区」の一郭、県道岡山牛窓線北側背後の傾斜地勢に位置する住宅地域である。
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50% 容 積 率 : 100% 防 火 規 制 : - その他の規制 : 宅地造成工事規制区域 屋外広告物第1種許可地域
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 63.38 m ² 間 口 : 約 13 m 奥 行 : 約 4.5 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 急傾斜
接 面 道 路	方 位 : 無道路地 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	崖地であるため、擁壁が設置されている。 隣地は一般住宅が立地している。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 無 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 無 ※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	詳細は不明であるが、擁壁の上部付近を中心にクラック等劣化が認められるので留意されたい。

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 : 平成1年1月頃 新築(登記上) 経過年数 : 34 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度 (主体部分) 増築時期 : 平成6年頃増築 (陳述)
仕 様	外 壁 : モルタル塗り吹付等 (洋室) (和室) 天 井 : クロス貼等 敷目張天井等 内 壁 : クロス貼等 塗壁等 床 : フローリング等 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	特に無し。

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 6 m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約16m×約13m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 約2m高い
 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
	49,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	49,000	49,000
A	公示地 岡山中-13	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/㎡)	個別格差		持分 割合	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地等価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	49,000	0.95	1.00	178.84	0.95	7,909,000	
	A 地域	形状 0.95	-	-	-	-	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。
		相乗積 0.95					
一体 (物件 2・3)	49,000	0.05	1.00	63.38	1.00	155,000	
	同上	崖地 0.05	-	同上	-	必要なし	同上
		相乗積 0.05					

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/㎡)	持分 割合	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
4	168,000	1.00	90.67	0.04444	677,000
	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 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	7,909,000	-	法定地上権	1.00	0.50	3,954,500
		計	-	1.00	-	3,954,500
一体 (物件2・3)	155,000	-	無	1.00	1.00	155,000
		計	-	1.00	-	155,000

② 底地内訳価格

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
3		98%	152,000

③ 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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
4	1	7,909,000	-	法定地上権	1.00	0.50	3,954,500
			計	-	1.00	-	3,954,500

④ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格	土地利用権等価格	土地利用権等付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア＋イ
4	677,000	3,954,500	4,631,500

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	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 減価	積算価格
	(円) ア	イ	ウ	エ	オ	(円) カ
1	3,954,500	-	1.00	0.70	1.00	2,768,000
2	3,000	-	1.00	0.70	1.00	2,000
3	152,000	-	1.00	0.70	1.00	106,000
4	4,631,500	1.00	1.00	0.70	1.00	3,242,000
一括 (物件1 ～4)	8,741,000	-	-	-	-	6,118,000
	上記①②③④参 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して認め採用し、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 : 岡山中-13
所在 : 岡山市中区円山字早田畑337番11外
価格 : 49,500 円/㎡
位置 : 岡山駅 6.2 km (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 233 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東6m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1低専 (50、100)
地域の概要 : 傾斜地に中規模一般住宅が並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 4 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	5,594,115 円	-
2	土地	473 円	-
3	土地	21,287 円	-
3	建物	1,515,054 円	-

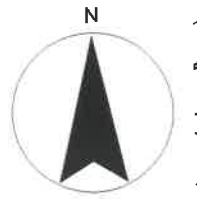
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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 (概略図)

以上

位置図



S=1:10,000

対象不動産



岡山市発行岡山市域図

位置図



S=1:2,500

対象不動産

浜倉池

ハピース円山店

岡山市発行岡山市域図

建築物図面
各階平面図

0163146

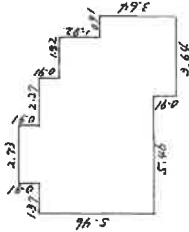
各階平面図

家屋番号
337-24

建築物の所在
岡山市岡山字早田畑 337番地・24

物件4建物

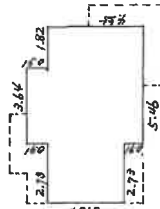
1階



床面積

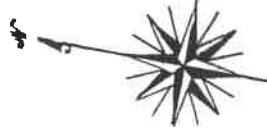
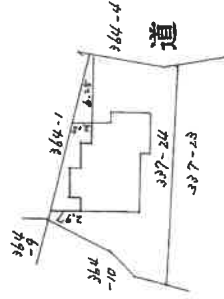
- 2
- 6
- 8
- 5
- 3

2階



3
 4
 8
 5.06 10.91 = 49.886
 計 38.0926
 床面積 38.09 m²

縮小図
約71%



作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

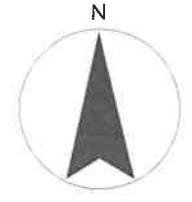
申請人

(岡山県土地家屋調査士会用品)

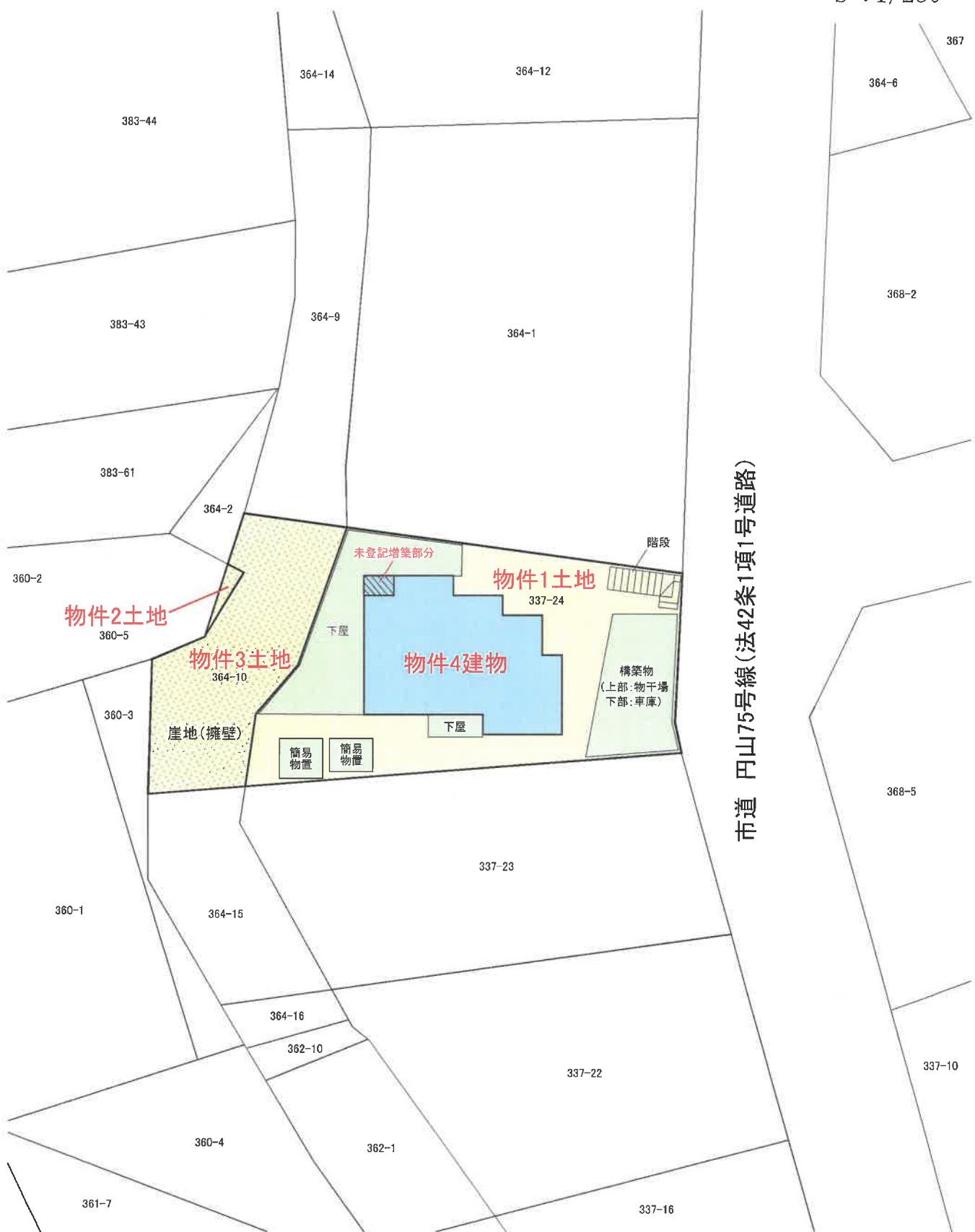
H1.2-7

縮尺
1/500

土地建物位置関係図



S ≒ 1/250



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。