

## 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 中 山 泰 成

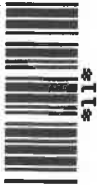
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 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 場 所	令和 6年 5月23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 6年 6月13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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,981,000 1,584,800	一括	400,000	55,800	0
1	841,000				
2	182,000				
3	958,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平                           |
|   | 地 番   | 559番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 772.90平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平                           |
|   | 地 番   | 559番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 167.40平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平559番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 559番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 98.58平方メートル<br>2階 43.66平方メートル   |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 約114.18平方メートル<br>2階 43.66平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月22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1～3】

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

【物件番号1, 2】

本件土地につき, 売却対象外の建物 (家屋番号559番2) のために法定地上権が成立する。

---

---

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3】

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, 2】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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、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   | 笠岡市吉田字田平                                       |
|   | 地 番   | 5 5 9 番 1                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 7 7 2. 9 0 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平                                       |
|   | 地 番   | 5 5 9 番 2                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 7. 4 0 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平 5 5 9 番地 1                            |
|   | 家屋 番号 | 5 5 9 番 1                                      |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 8. 5 8 平方メートル<br>2 階 4 3. 6 6 平方メートル     |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 4. 1 8 平方メートル<br>2 階 4 3. 6 6 平方メートル |



令和5年(ケ)第99号  
令和5年12月6日受理  
令和6年1月11日提出

# 現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 谷

隆 之

(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   | 笠岡市吉田字田平                                   |
|   | 地 番   | 5 5 9 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 7 7 2. 9 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平                                   |
|   | 地 番   | 5 5 9 番 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 7. 4 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 笠岡市吉田字田平 5 5 9 番地 1                        |
|   | 家屋 番号 | 5 5 9 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 8. 5 8 平方メートル<br>2 階 4 3. 6 6 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)
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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土地に目的外建物が存在する
<b>建物</b>	物件3
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:1階 約114.18平方メートル(約15.6平方メートル増築) 2階 43.66平方メートル(公簿上の記載とほぼ同一)
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(亡A相続財産) □その他の者 上記の者が本建物に動産を残置して占有している □「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	
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

( 2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	笠岡市吉田字田平559番地2
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 559番2
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	47.52平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和43年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	現場の状況から、本件目的外建物への出入りについては、物件1土地及び物件2土地を通行する必要があると思われる

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 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
■ B (亡A相続財産管理人)	1 私は債務者兼所有者亡Aの相続財産管理人で、弁護士です。 2 本件土地建物並びに目的外建物は亡Aの相続財産です。 3 本件土地建物並びに目的外建物はずっと空家のようなのです。 4 本件建物の鍵は預かっておらず、持っていません。 5 本件土地建物並びに目的外建物について、任意で売却する予定はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件各土地並びに目的外建物の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 建物内の状況は、写真7ないし23のとおりである。
- 3 本件建物は、現場の状況から、亡Aの動産類が残置されたままになっていると思われる。
- 4 物件2土地には亡A相続財産の目的外建物（家屋番号559番2、木造瓦葺平家建の居宅）が存在するので留意されたい。  
なお、現場の状況から、上記目的外建物への出入りについては、本件各土地を通行する必要があると思われるので、この点留意されたい。
- 5 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。
- 6 本件建物は、種類はわからないが、何らかの動物を飼っていた形跡があり、壁等にその動物によるものと思われる穴などがあいており、修理の必要性があると思われるので留意されたい。
- 7 本件建物は、床が抜けていたり、床が抜けそうになっているところが多々あり、大規模な修繕の必要性があると思われるので、この点留意されたい。
- 8 本件各土地は雑草が繁茂しており、隣地等の境界は判然としないので、この点留意されたい。
- 9 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 10 接面道路  
物件1土地南側（進入路）が市道（吉田75号中曽祢田平線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

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12月11日(月) 15:00-15:25	岡山地方法務局笠岡支局	公函閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
5年12月12日(火) 8:55-9:45	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影
5年12月13日(水) 16:00-16:10	当庁執行官室(電話)	Bより聴取
5年12月20日(水) 10:45-10:50	当庁執行官室(電話)	Bに対し、立入調査期日通知
5年12月26日(火) 14:45-16:00	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
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 を立ち合わせ、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  
( 6 枚目)

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

# 建物間取図

## 物件3建物

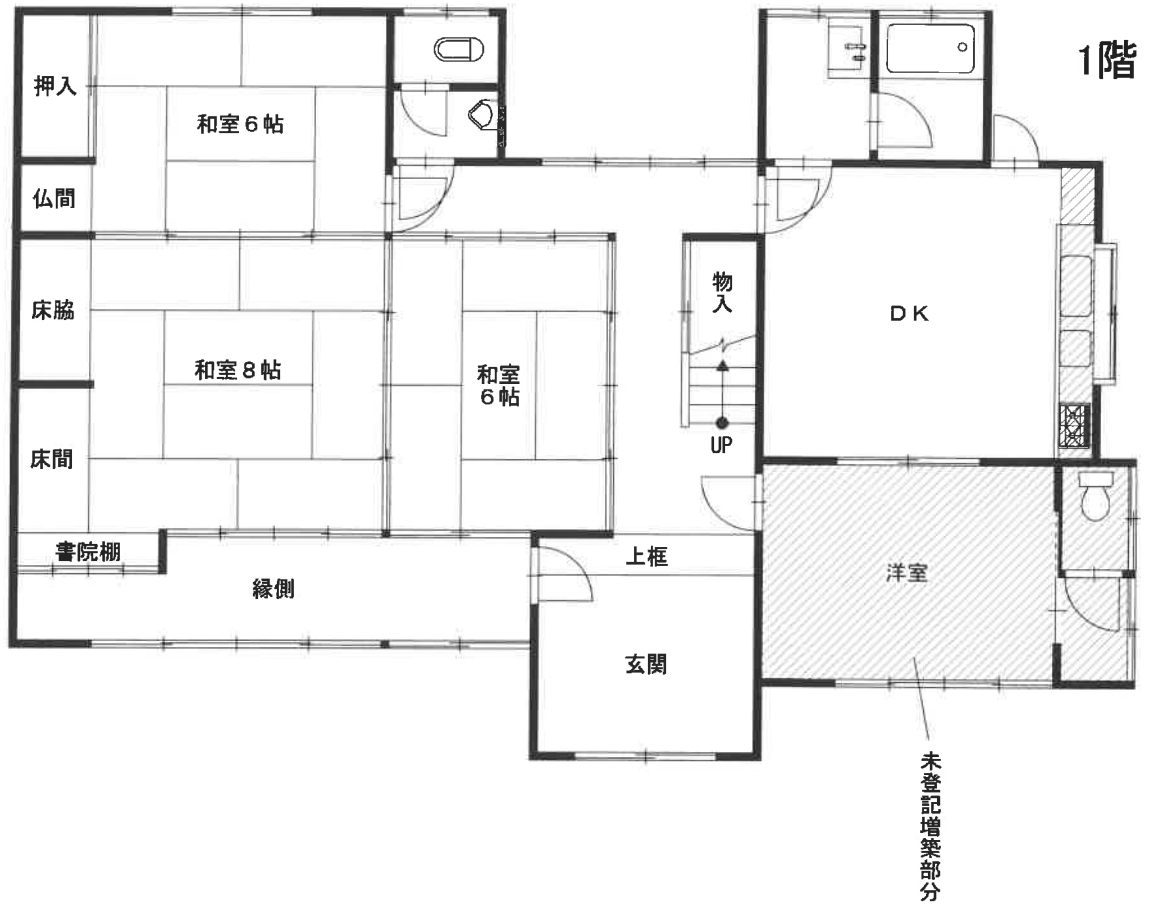
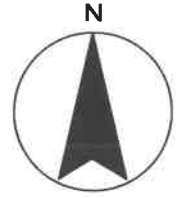


写真1

物件1 土地 物件3 建物

市道



進入路

写真2

物件3 建物 物件1 土地



写真3

物件1 土地 目的外建物 物件3 建物





写真4

目的の外建物 物件3建物



写真5

目的の外建物



写真6

物件3建物 目的の外建物



写真7 1階玄関



写真8 1階東側洋室



写真9 1階東側トイレ



写真10 1階北側トイレ



写真11 1階北側トイレ



写真12 1階洗面所



写真13 1階浴室



写真14 1階DK (キッチン部分)



写真15 1階DK



写真16 1階北西側和室6帖



写真17 1階和室8帖



写真18 1階中央和室6帖



写真19 1階縁側



写真20 1階物入



写真21 2階物置



写真2 2 2階中央和室6帖



写真2 3 2階西側和室6帖



評 第 23-12161 号  
令 和 5 年 (ケ) 第 99 号  
令 和 5 年 12 月 26 日 現地調査  
令 和 6 年 1 月 16 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 青井 純三



## 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 1,981,000 円
内訳価格	1	土地	金 841,000 円
	2	土地	金 182,000 円
	3	建物	金 958,000 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 地地地	在番 目積 笠岡市吉田字田平 559番1 宅地 772.90 m <sup>2</sup>	概ね同左
2	土地	所在地 地地地	在番 目積 笠岡市吉田字田平 559番2 宅地 167.40 m <sup>2</sup>	概ね同左
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	笠岡市吉田字田平 559番地1 559番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 98.58 m <sup>2</sup> 2階: 43.66 m <sup>2</sup> 延 : 142.24 m <sup>2</sup>	床面積 : 1階 約114.18m <sup>2</sup> (概測) 2階 43.66m <sup>2</sup> (登記) 延 約157.84m <sup>2</sup> (概測)  その他は概ね同左
物件番号	特記事項			
	物件2土地には目的外建物が存する（詳細は現況調査報告書に記載の通り）。			

## 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・2 一体)

位置・交通	JR山陽本線 笠岡 駅の 北東方直線約 5,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	北西方に向かってやや上り傾斜の市道沿いに、畑や雑種地等が混在するなか、住宅が建ち並ぶ山間の集落地域。	
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 : 無指定 建ぺい率 : 70 % 容積率 : 100 % 防火規制 : 無 その他の規制 : ー	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 940.30 m <sup>2</sup> 間口 : 約 40 m 奥行 : 約 30 m 形状 : やや不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 南西側 幅員 : 約 5.6m 舗装 : 有 種類 : 市道 (吉田75号中曾祢田平線) 高低差 : 略等高～約1m高い 摘要 : 法42条1項道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況物件3及び目的外建物等が存する。 隣地は雑種地、戸建住宅が立地している	
供給処理施設	上水道 : 有 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 ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本一体地と市道との間に介在する公図上の水路部分(無番地)については、概ね現況道路の側溝部分と推定される。</li> <li>・全体的に庭木、雑草等が繁茂し、高低差も認められ、隣接土地との境界が判然としない箇所があるので留意されたい。</li> </ul>	

特記事項②	・本土地内は概ね平坦だが、北西端等に約1m程度と推定される段差が認められる等、傾斜地勢の影響が見受けられる箇所があるので留意されたい。
-------	---

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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55年12月頃 新築(登記上) 経過年数 : 44年 経済的残存耐用年数 : 数年 (主体部分) 増改築時期 : 不詳
仕 様	外 壁 : モルタル塗り吹付等 (和室)                               (洋室) 天 井 : 敷目張天井等                               クロス貼等 内 壁 : 繊維壁等                                       板貼等 床 : 畳等   板貼等 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	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	1階北西端の和室の床が抜け落ちて危険な状況になっている等、老朽化が著しい箇所があるので留意されたい。

## 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 5.5m  
 地 積 : 約 600 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約30m×約20m  
 形 状 : 略長方形  
 高 低 差 : 略等高～約1m高い  
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/m <sup>2</sup> ) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
	10,400	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	8,940	8,940
A	公示地 笠岡-10	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	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	(円) カ	
一体 (物件1・2)	8,940	0.71		1.00	940.30	0.70	4,178,000	
	A 地域	接道状況	0.90	-	-	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
		敷地内段差	0.97					
		形状	0.90					
		規模大	0.90					
相乗積	0.71							

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	持分 割合	現況延 床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	(円) オ
3	140,000	1.00	157.84	0.02174	480,000
	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	
一体 (物件1・2)	4,178,000	一体1	法定地上権	0.706	0.50	1,474,800
		一体2	法定地上権	0.294	0.50	614,200
		計	-	1.000	-	2,089,000

### 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
1	2,089,000	82.2%	1,717,200
2		17.8%	371,800

### 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	
3	一体 (物件1・2)	4,178,000	一体1	法定地上権	0.706	0.50	1,474,800
			計	-	0.706	-	1,474,800

#### 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
3	480,000	1,474,800	1,954,800

#### 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	1,717,200	-	0.70	0.70	1.00	841,000
2	371,800	-	0.70	0.70	1.00	182,000
3	1,954,800	1.00	0.70	0.70	1.00	958,000
一括 (物件1～3)	4,043,800	-	-	-	-	1,981,000
	上記①②③④参 照。	必要なし	目的外建物が存 する事及び管理 の状況等を勘案 し、売却困難物 件と認め、その 市場性を勘案し 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 : 笠岡-10  
所在 : 笠岡市山口字妹岡1820番1  
価格 : 10,400 円/㎡  
位置 : 笠岡約8.8km  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 691 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 北東2.5m市道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途指定等 : 無指定 (70、100)  
地域の概要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

### 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	土地	5,178,430 円	—
2	土地	1,121,580 円	—
3	建物	2,109,136 円	課税床面積 : 157.74㎡

※ 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

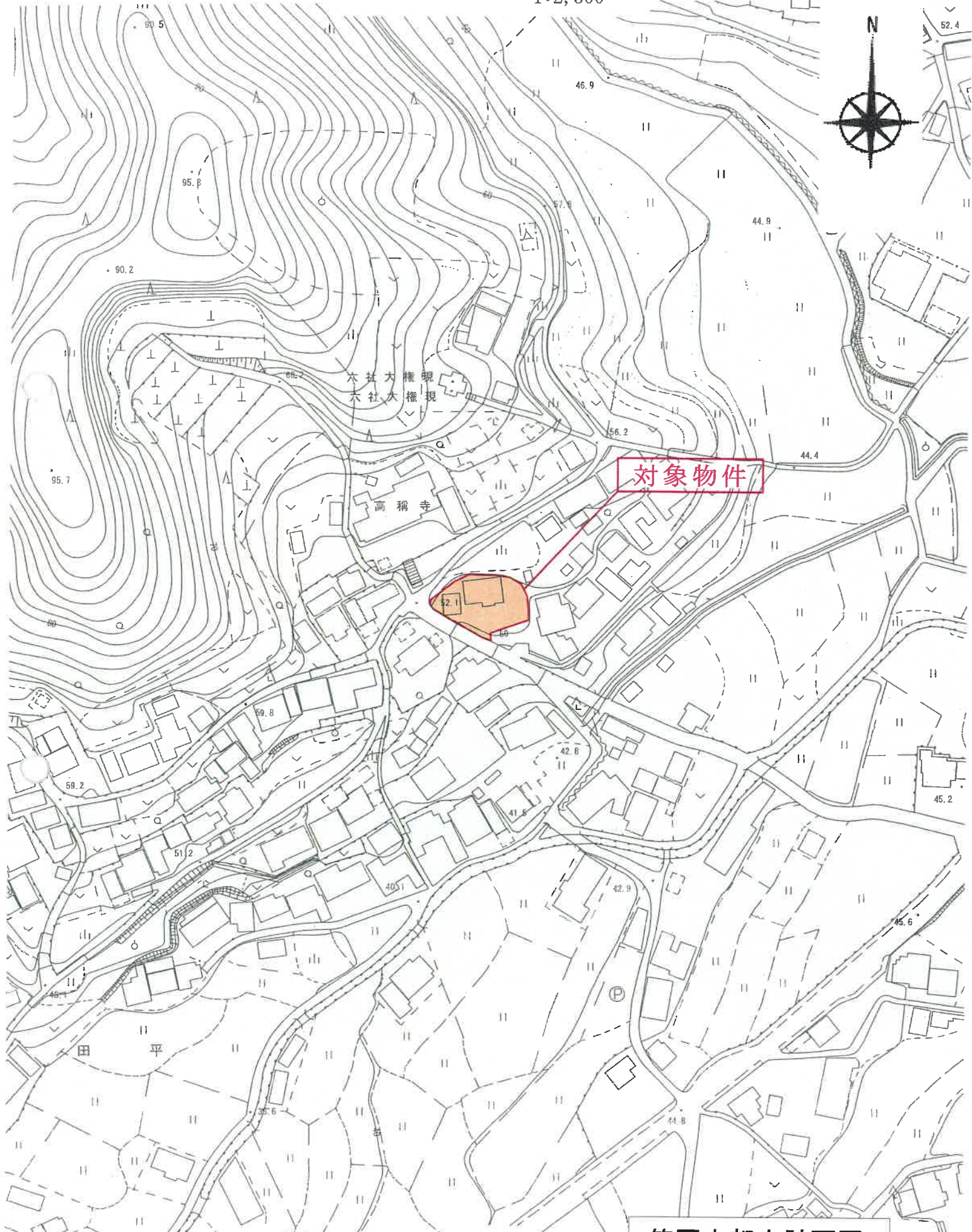
# 位置図

1:10,000



# 位置図

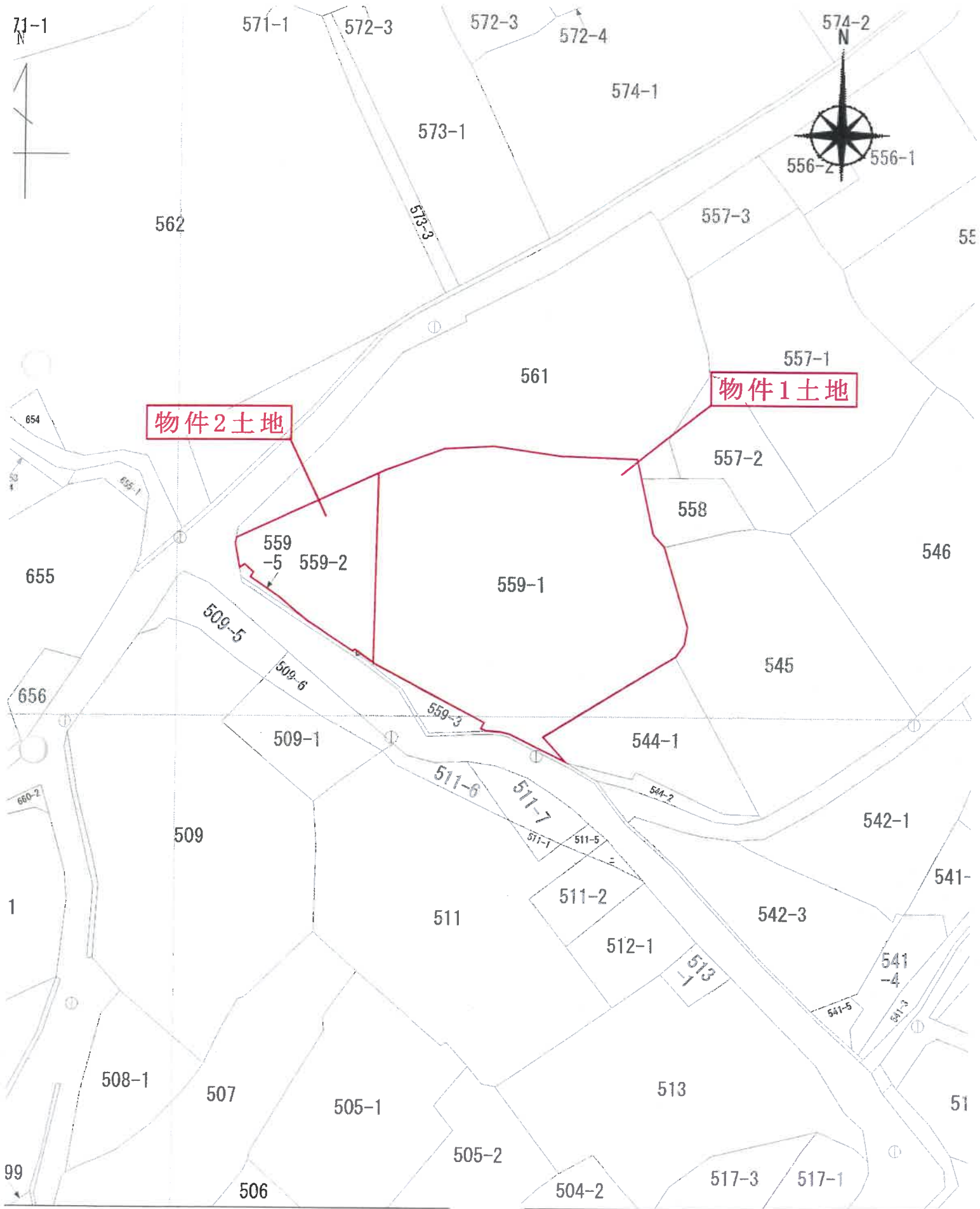
1:2,500



対象物件

# 公 図 写

1:500



0176678

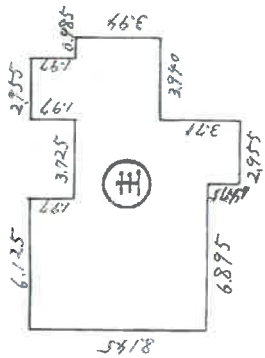
各階平面図

建築物図面

家屋番号	559番
建築物の所在	笠岡市吉田字田平559番地2

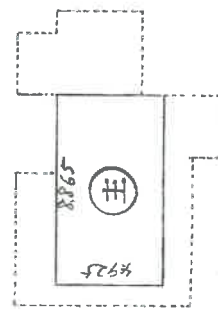
55.12.12

物件3建物



1階

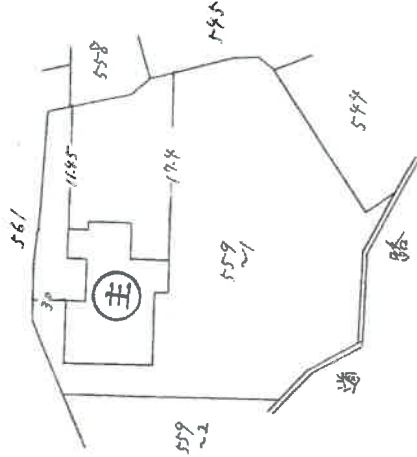
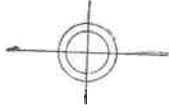
$$\begin{aligned}
 &6.125 \times 8.145 = 49.88 / 25 \text{ m}^2 \\
 &3.725 \times (3.145 + 1.97) = 23.00 / 87.5 \\
 &2.955 \times 1.475 = 4.358625 \\
 &3.940 \times 3.940 = 15.523600 \\
 &2.955 \times 1.970 = 5.82135 \\
 &\text{合計} \quad 98.586700
 \end{aligned}$$



2階

$$8.865 \times 4.925 = 43.660125$$

約71%に縮小



作製者 土地

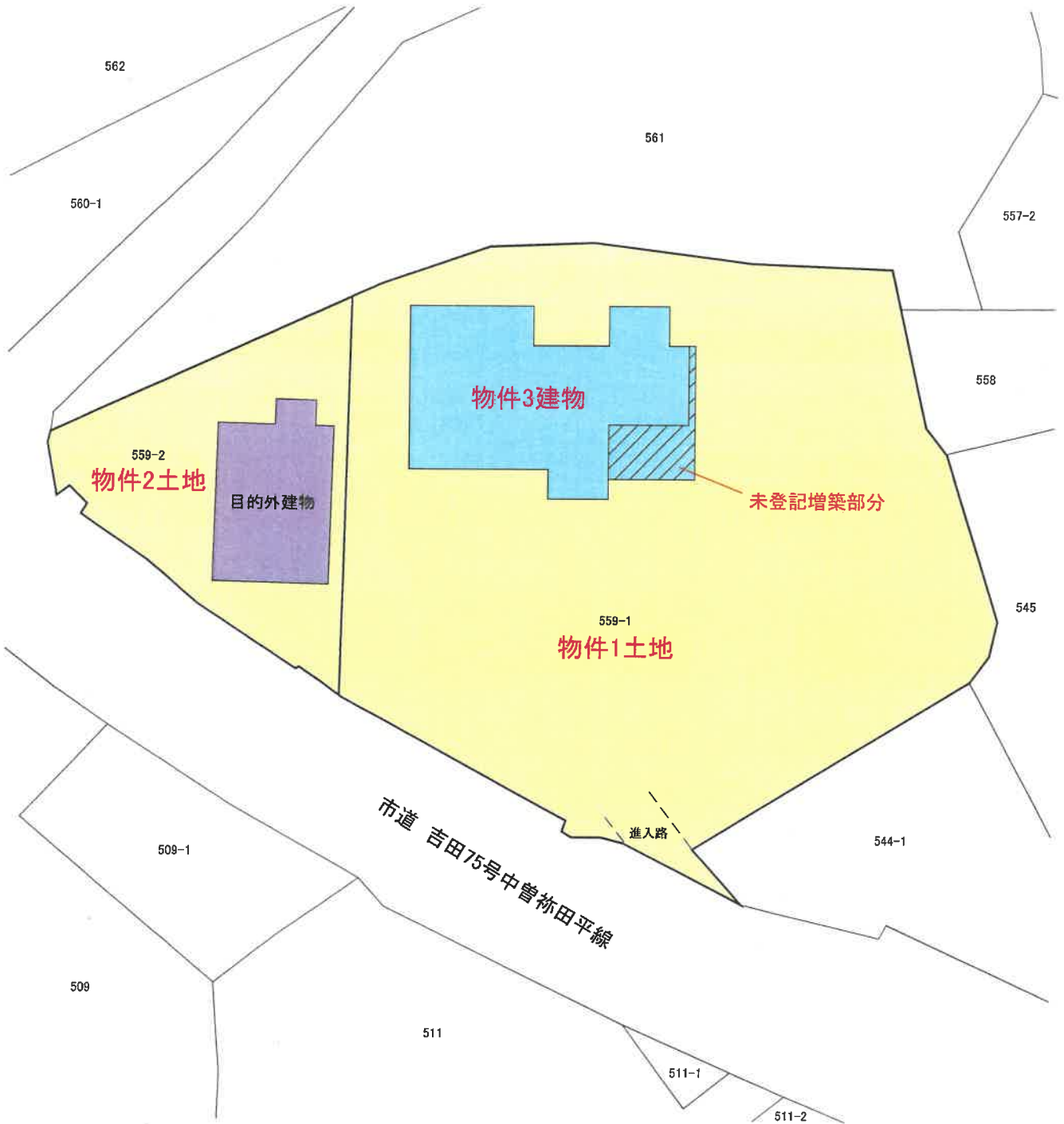
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。