

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) |
| 1~18 | 36,902,000 29,521,600 | 一括 | 7,390,000 | 1,078,616 | 167,331 |
| 1 | 269,000 | | | | |
| 2 | 3,016,000 | | | | |
| 3 | 1,713,000 | | | | |
| 4 | 915,000 | | | | |
| 5 | 3,890,000 | | | | |
| 6 | 3,219,000 | | | | |
| 7 | 1,374,000 | | | | |
| 8 | 7,823,000 | | | | |
| 9 | 11,000 | | | | |
| 10 | 2,255,000 | | | | |
| 11 | 268,000 | | | | |
| 12 | 1,034,000 | | | | |
| 13 | 203,000 | | | | |
| 14 | 734,000 | | | | |
| 15 | 2,724,000 | | | | |
| 16 | 5,435,000 | | | | |
| 17 | 822,000 | | | | |
| 18 | 1,197,000 | | | | |
| | | | | | |
| 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。 | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 6 所 在 備前市日生町寒河字粒路
地 番 2430番17
地 目 雑種地
地 積 696平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 備前市日生町寒河字粒路
地 番 2430番19
地 目 雑種地
地 積 297平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 8 所 在 備前市日生町寒河字都部路2427番地2、2428番地8
備前市日生町寒河字梶谷2360番地13
備前市日生町寒河字粒路2428番地6
家屋 番号 2427番2
種 類 遊技場・共同住宅
構 造 鉄骨造アルミニウム板葺2階建
床 面 積 1階 743.95平方メートル
2階 530.35平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

| | | |
|----|-------|----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 13.44平方メートル |
| 9 | 所 在 | 備前市日生町寒河字都部路 |
| | 地 番 | 2427番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.23平方メートル |
| 10 | 所 在 | 備前市日生町寒河字都部路 |
| | 地 番 | 2428番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 487.60平方メートル |
| 11 | 所 在 | 備前市日生町寒河字都部路 |
| | 地 番 | 2429番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.93平方メートル |
| 12 | 所 在 | 備前市日生町寒河字都部路 |
| | 地 番 | 2429番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.55平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|---------------|
| 13 | 所 | 在 | 備前市日生町寒河字粒路 |
| | 地 | 番 | 2428番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 43.90平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 備前市日生町寒河字粒路 |
| | 地 | 番 | 2428番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 158.61平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 備前市日生町寒河字粒路 |
| | 地 | 番 | 2430番14 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 589平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 16 | 所 | 在 | 備前市日生町寒河字梶谷 |
| | 地 | 番 | 2360番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1175.37平方メートル |



物 件 目 録

17 所 在 備前市日生町寒河字粒路2430番地19、2430番地17

家屋 番号 2430番19

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.33平方メートル
2階 68.31平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・車庫・物置

18 所 在 備前市日生町寒河字粒路2430番地17、2430番地19

家屋 番号 2430番17

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.51平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 62.92平方メートル



物件明細書

令和 5年10月24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1～18】

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1～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3及び9～16】

本件所有者が占有している。

【物件番号8の主たる建物, 17及び18】

本件所有者が占有している。

【物件番号8の附属建物】

株式会社ティーケー企画が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4, 5, 9及び14】

(1) 地番2427番1及び2428番2を承役地とする地役権設定登記がある。

(2) 地番2360番12, 2430番2及び2430番5を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字梶谷 2360番13 宅地 58.16平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番2 宅地 652.09平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番3 宅地 259.50平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2428番8 宅地 197.68平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字粒路 2428番6 宅地 841.16平方メートル |



物件目録

- 6 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2430番17
 地 目 雑種地
 地 積 696平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 7 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2430番19
 地 目 雑種地
 地 積 297平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 8 所 在 備前市日生町寒河字都部路2427番地2、2428番地8
 備前市日生町寒河字梶谷2360番地13
 備前市日生町寒河字粒路2428番地6
 家屋 番号 2427番2
 種 類 遊技場・共同住宅
 構 造 鉄骨造アルミニウム板葺2階建
 床 面 積 1階 743.95平方メートル
 2階 530.35平方メートル
 (附属建物)



物 件 目 録

| | |
|----------------|--|
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 店舗 |
| 構 造 | 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 |
| 床 面 積 | 13.44平方メートル |
| 9 所 在 地 目 地 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番5 宅地 2.23平方メートル |
| 10 所 在 地 目 地 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2428番3 宅地 487.60平方メートル |
| 11 所 在 地 目 地 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2429番3 宅地 57.93平方メートル |
| 12 所 在 地 目 地 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2429番5 宅地 223.55平方メートル |



物 件 目 録

- 13 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2428番1
 地 目 宅地
 地 積 43.90平方メートル
- 14 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2428番7
 地 目 宅地
 地 積 158.61平方メートル
- 15 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2430番14
 地 目 山林
 地 積 589平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 16 所 在 備前市日生町寒河字梶谷
 地 番 2360番8
 地 目 宅地
 地 積 1175.37平方メートル



物 件 目 録

17 所 在 備前市日生町寒河字粒路2430番地19、2430番地17

家屋 番号 2430番19

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 86.33平方メートル
2階 68.31平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・車庫・物置

18 所 在 備前市日生町寒河字粒路2430番地17、2430番地19

家屋 番号 2430番17

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.51平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 62.92平方メートル



現況調査報告書 (物件1～18)

| 第1分類 | | 枚目 |
|-----------|-------|-------|
| 物件目録 | ..... | 1～5 |
| 土地・建物用 | ..... | 6、8、9 |
| 占有関係用〈2占〉 | ..... | 7 |
| 土地用 | ..... | 10～12 |
| 関係人の陳述等用 | ..... | 13 |
| 執行官の意見用 | ..... | 14 |
| 調査経過用 | ..... | 15 |
| 第2分類 | | |
| 土地建物位置関係図 | ..... | 16 |
| 建物間取図 | ..... | 17～20 |
| 写真(57葉) | ..... | 21～37 |

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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字梶谷 2360番13 宅地 58.16平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番2 宅地 652.09平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番3 宅地 259.50平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2428番8 宅地 197.68平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字粒路 2428番6 宅地 841.16平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2430番17
 地 目 雑種地
 地 積 696平方メートル
- 7 所 在 備前市日生町寒河字粒路
 地 番 2430番19
 地 目 雑種地
 地 積 297平方メートル
- 8 所 在 備前市日生町寒河字都部路2427番地2、2428番地8
 備前市日生町寒河字梶谷2360番地13
 備前市日生町寒河字粒路2428番地6
- 家屋 番号 2427番2
 種 類 遊技場・共同住宅
 構 造 鉄骨造アルミニウム板葺2階建
 床 面 積 1階 743.95平方メートル
 2階 530.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造アルミニウム板葺平家建
 床 面 積 13.44平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 9 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番5 宅地 2.23平方メートル |
| 10 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2428番3 宅地 487.60平方メートル |
| 11 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2429番3 宅地 57.93平方メートル |
| 12 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2429番5 宅地 223.55平方メートル |
| 13 | 所 地 地 | 在 番 目 | 備前市日生町寒河字粒路 2428番1 宅地 |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| | 地 積 | 43.90平方メートル |
| 14 | 所 在 | 備前市日生町寒河字粒路 |
| | 地 番 | 2428番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.61平方メートル |
| 15 | 所 在 | 備前市日生町寒河字粒路 |
| | 地 番 | 2430番14 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 589平方メートル |
| 16 | 所 在 | 備前市日生町寒河字梶谷 |
| | 地 番 | 2360番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1175.37平方メートル |
| 17 | 所 在 | 備前市日生町寒河字粒路2430番地19、2430番地17 |
| | 家屋 番号 | 2430番19 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.33平方メートル 2階 68.31平方メートル |



物 件 目 録

| | | |
|----|--------|------------------------------|
| 18 | 所 在 | 備前市日生町寒河字粒路2430番地17、2430番地19 |
| | 家屋 番号 | 2430番17 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 63.51平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 62.92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、2、4、5 | |
| 現況地目 | ■宅地(物件1、2、4、5) □公衆用道路(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5土地の東側部分は駐車場として利用されている | |
| 建 物 | 物件8 | |
| 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 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 | | |
| 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 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〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件8 関係) | | |
|--------------------|---|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 主建物 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 符号1附属建物 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ティーケー企画 |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 遊技場 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗(景品交換所) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(所有者会社代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()) | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(所有者会社代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()) |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 年 月 日 | 年 月 日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年 月 日 |
| | 期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()) |
| 契約等当事者 | 借主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()) |
| | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()) |
| 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ()) <input type="checkbox"/> 相殺 ()) | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ()) <input type="checkbox"/> 相殺 ()) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> |
| その他 | 1階部分をパチンコ・スロット店として利用している。2階部分は従業員寮であるが入居者はなく、空家の状態である。 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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、7 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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 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 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17 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 共同住宅・車庫・物置 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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従業員寮・車庫・物置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 | 建物1階部分には入居者はいない。2階部分の北側以外の2室には従業員が入居している。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の返処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</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 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 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9、10、11、12、14、15 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件9、10、11、12、14、15) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が店舗の駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <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 | 物件10土地の北東側に駐輪場が設置されている | |
| 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 令和 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 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

| 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 (所有者会社代表取締役)</p> | <p>(1) 物件8主建物1階部分では、所有者会社がパチンコ・スロット店を営 営しています。2階部分は従業員寮ですが、現在入居者はなく、空き家の状 態です。</p> <p>(2) 物件8符号1附属建物は、株式会社ティーケー企画が無償で景品交換所 として使用しています。</p> <p>(3) 物件17建物は、所有者会社が従業員寮、車庫、物置として使用してい ます。1階部分の従業員寮には、入居者はいませんが、2階の北側以外の 2室に従業員が無償で住んでいます。</p> <p>(4) 物件18主建物は、所有者会社が倉庫として、符号1附属建物は、所有 者会社が、車庫として、それぞれ使用しています。</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) 物件8、17、18建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、物件8符号1附属建物以外は、所有者会社がパチンコ店及びその関連施設として利用しており、その他第三者の占有はうかがえない。なお、物件8符号1附属建物については、パチンコ店の景品交換所として、株式会社ティーケー企画が利用している。
 - (2) 物件15土地及び物件7土地の間には、水路が介在するが、水路上にはグレーチングが設置されており、両土地は双方に往来できるようになっている。
 - (3) 物件2土地の西側、物件3土地の南側、物件10、15、7、6土地の西側で接する道路は、市道(梶谷8号線)である。なお、同市道は、その北側で国道250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

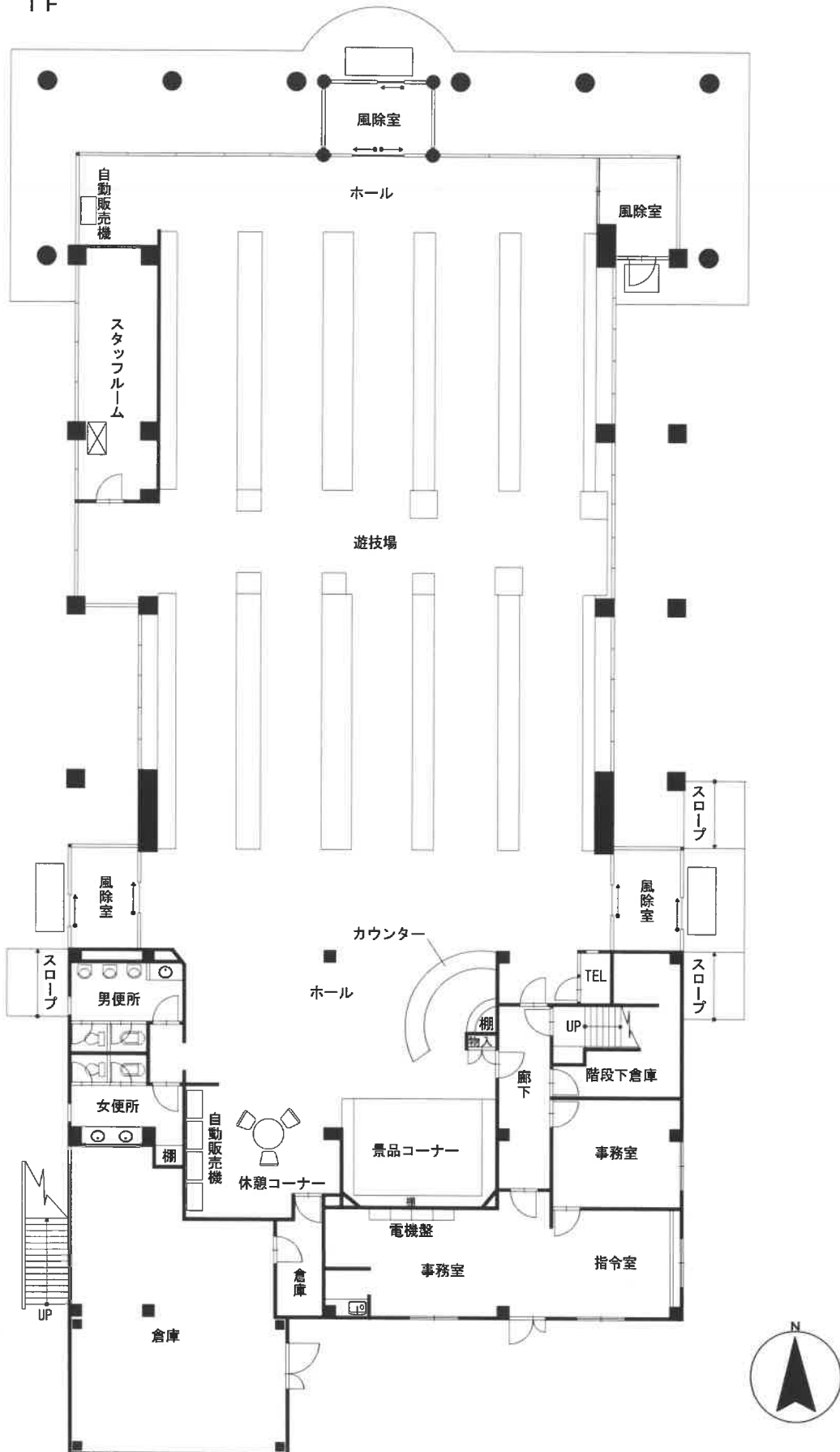
| 調査の経過 | | |
|---|-------------|--------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年 4月27日 (木) 15:00-15:15 | 岡山地方法務局備前支局 | 公図閲覧、要約書申請 |
| 5年 4月27日 (木) 15:40-16:00 | 物件所在地 | 物件調査 |
| 5年 6月 9日 (金) 10:10-10:20 | 物件所在地 | 物件調査、従業員面談 |
| 5年 6月22日 (木) 15:00-15:15 | 当庁執行官室 | 所有者会社代表者 A から電話聴取 |
| 5年 7月 3日 (月) 8:00-9:20 | 物件所在地 | 物件立入調査 (評価人同行)、従業員面談、間取確認、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

建物間取図

物件 8 主建物

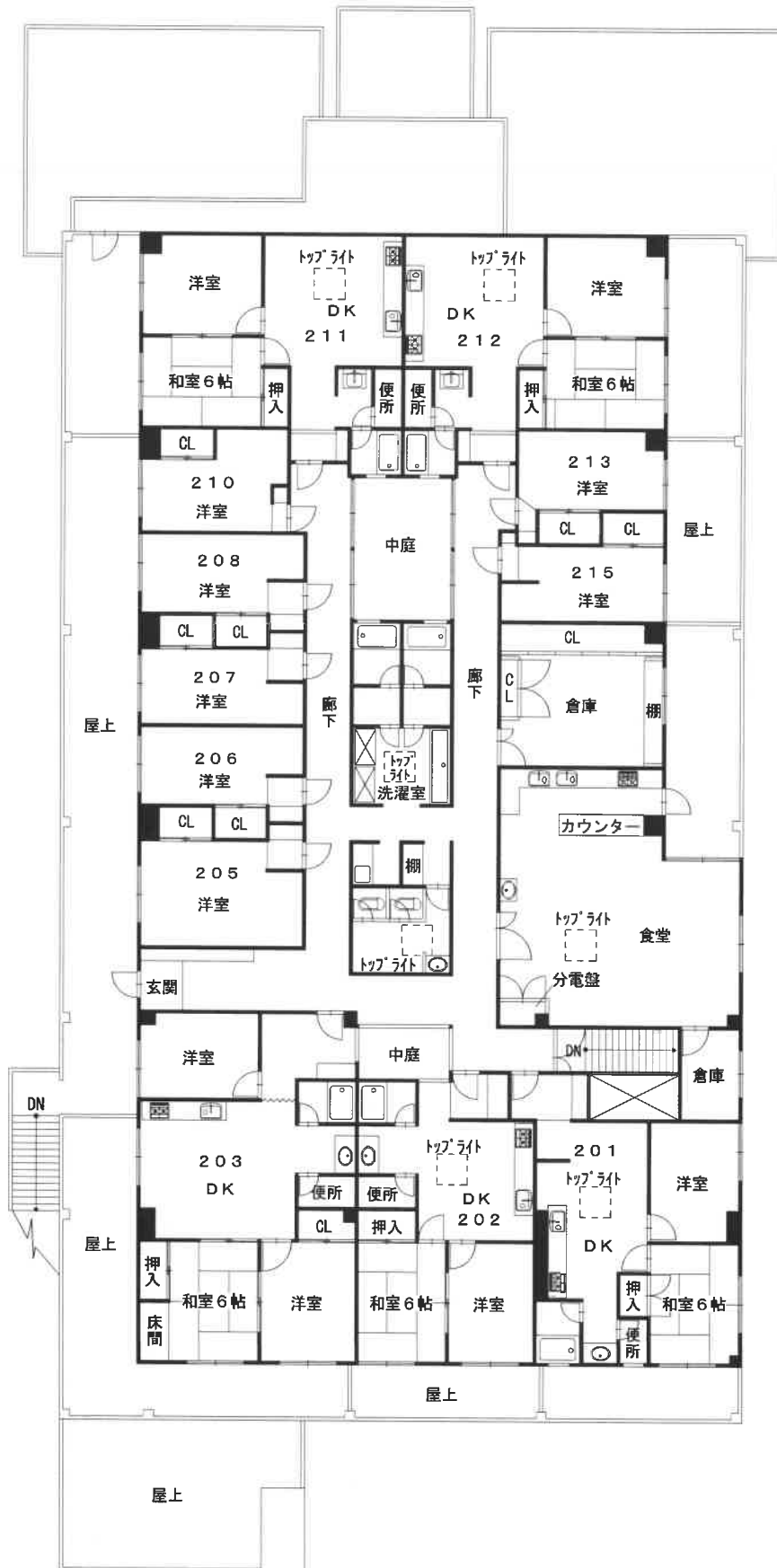
1 F



建物間取図

物件 8 主建物

2 F



建物間取図

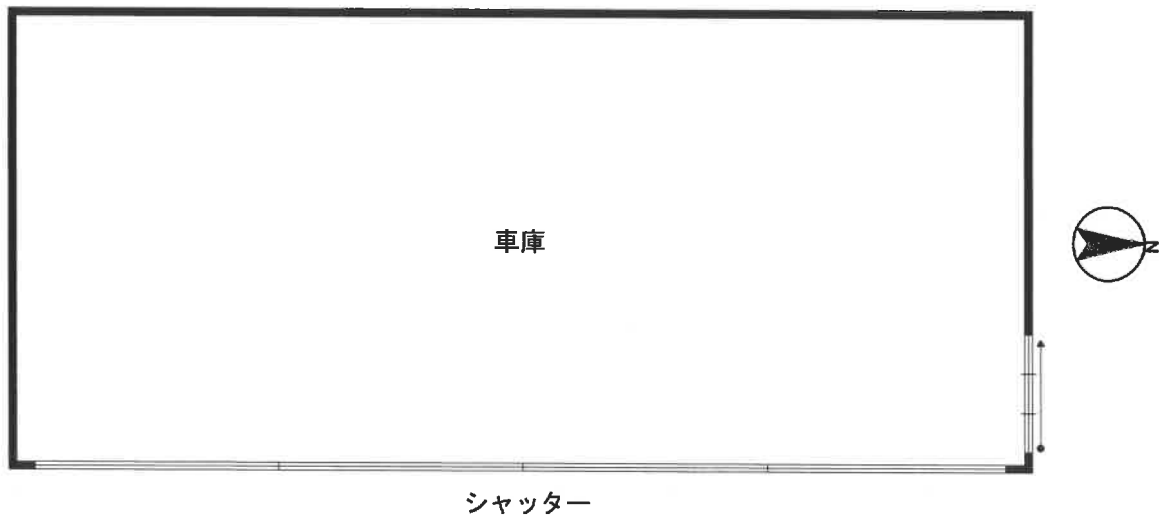
物件 8 附属建物 1



物件 1 8 主建物



物件 1 8 附属建物 1



建物間取図

物件 17

1 F



2 F



写真1

物件8主建物



国道

写真2

物件16土地

物件8主建物

物件5土地



写真3

物件8符号1附属建物

物件8主建物

物件5土地



写真4

物件8符号1附属建物

物件8主建物

物件10土地



物件5土地

写真5

物件8主建物

物件15土地



物件8符号1
附属建物

写真6

物件8主建物

駐輪場

物件10土地



写真7

物件17建物

物件7土地



写真8

物件18符号1附属建物

物件6土地



写真9

物件18主建物

物件6土地





写真 1 3 (物件 8 主建物 1 階南側事務室)



写真 1 4 (物件 8 主建物 1 階指令室)



写真 1 5 (物件 8 主建物 1 階南西側倉庫)



写真16 (物件8主建物1階休憩コーナー)



写真17 (物件8主建物1階景品コーナー)



写真18 (物件8主建物1階男便所)



写真19 (物件8主建物1階遊技場)



写真20 (物件8主建物1階遊技場)



写真21 (物件8主建物1階北西側スタッフルーム)



写真22 (物件8主建物2階201号室DK)



写真23 (物件8主建物2階201号室浴室)



写真24 (物件8主建物2階202号室和室6帖)



写真25 (物件8主建物2階203号室和室6帖)



写真26 (物件8主建物2階203号室便所)



写真27 (物件8主建物2階205号室洋室)



写真28 (物件8主建物2階208号室洋室)



写真29 (物件8主建物2階211号室DK)



写真30 (物件8主建物2階211号室洋室)



写真3 1 (物件8主建物2階2 1 2号室DK)



写真3 2 (物件8主建物2階2 1 2号室洗面所)



写真3 3 (物件8主建物2階2 1 3号室洋室)



写真34 (物件8主建物2階東側倉庫)



写真35 (物件8主建物2階東側食堂)



写真36 (物件8主建物2階廊下)



写真 3 7 (物件 8 主建物 2 階洗濯室)



写真 3 8 (物件 8 主建物 2 階共同浴室)



写真 3 9 (物件 8 主建物 2 階北側中庭)



写真40 (物件8符号1附属建物景品交換所)



写真41 (物件8符号1附属建物トイレ)



写真42 (物件17建物1階LDK)



写真4 3 (物件1 7建物1階和室6帖)



写真4 4 (物件1 7建物1階浴室)



写真4 5 (物件1 7建物1階車庫・物置)



写真 4 6 (物件 1 7 建物 2 階北側居室の洋室)



写真 4 7 (物件 1 7 建物 2 階北側居室のDK)



写真 4 8 (物件 1 7 建物 2 階北側居室の浴室)



写真49 (物件17建物2階南側居室のDK)



写真50 (物件18主建物倉庫)



写真51 (物件18符号1附属建物車庫)



評 第 23 - 0x1D7-1 号
令和 5 年 (ケ) 第 16 号
令和 5 年 7 月 3 日 現地調査
令和 5 年 9 月 6 日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書
(物件1~18)

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1~18) | 土地 建物 | 金 52,708,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 384,000 円 |
| | 2 | 土地 | 金 4,308,000 円 |
| | 3 | 土地 | 金 2,447,000 円 |
| | 4 | 土地 | 金 1,306,000 円 |
| | 5 | 土地 | 金 5,557,000 円 |
| | 6 | 土地 | 金 4,598,000 円 |
| | 7 | 土地 | 金 1,962,000 円 |
| | 8 | 建物 | 金 11,175,000 円 |
| | 9 | 土地 | 金 15,000 円 |
| | 10 | 土地 | 金 3,221,000 円 |
| | 11 | 土地 | 金 382,000 円 |
| | 12 | 土地 | 金 1,477,000 円 |
| | 13 | 土地 | 金 290,000 円 |
| | 14 | 土地 | 金 1,048,000 円 |
| | 15 | 土地 | 金 3,891,000 円 |
| | 16 | 土地 | 金 7,764,000 円 |
| | 17 | 建物 | 金 1,173,000 円 |
| | 18 | 建物 | 金 1,710,000 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 地積 | 備前市日生町寒河字梶谷 2360番13 宅地 58.16 m ² | 概ね同左。 |
| 2 | 土地 | 所在地 地積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番2 宅地 652.09 m ² | 概ね同左。 |
| 3 | 土地 | 所在地 地積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番3 宅地 259.50 m ² | 概ね同左。 |
| 4 | 土地 | 所在地 地積 | 備前市日生町寒河字都部路 2428番8 宅地 197.68 m ² | 概ね同左。 |
| 5 | 土地 | 所在地 地積 | 備前市日生町寒河字粒路 2428番6 宅地 841.16 m ² | 概ね同左。 |
| 6 | 土地 | 所在地 地積 | 備前市日生町寒河字粒路 2430番17 雑種地 696 m ² | 現況は宅地である。 |

| 物件番号 | 種類 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|------|----|-------------------------------|---|-----------|
| 7 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字粒路 2430番19 雑種地 297 m ² | 現況は宅地である。 |
| 8 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | (主である建物) 備前市日生町寒河字都部路 2427番地2、2428番地8 備前市日生町寒河字梶谷 2360番地13 備前市日生町寒河字粒路 2428番地6 2427番2 遊技場・共同住宅 鉄骨造アルミニウム板葺2階建 1階: 743.95 m ² 2階: 530.35 m ² 延: 1,274.30 m ² | 概ね同左。 |
| | | 符号 種類 構造 床面積 | (附属建物) 1 店舗 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 13.44 m ² | 概ね同左。 |
| 9 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2427番5 宅地 2.23 m ² | 概ね同左。 |
| 10 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2428番3 宅地 487.60 m ² | 概ね同左。 |
| 11 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2429番3 宅地 57.93 m ² | 概ね同左。 |
| 12 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字都部路 2429番5 宅地 223.55 m ² | 概ね同左。 |
| 13 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字粒路 2428番1 宅地 43.90 m ² | 概ね同左。 |
| 14 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 備前市日生町寒河字粒路 2428番7 宅地 158.61 m ² | 概ね同左。 |

| 物件番号 | 種類 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|------|---|-------------------------------|--|-----------------------|
| 15 | 土地 | 所在地 地目積 | 備前市日生町寒河字粒路 2430番14 山林 589 m ² | 現況は宅地である。 |
| 16 | 土地 | 所在地 地目積 | 備前市日生町寒河字梶谷 2360番8 宅地 1,175.37 m ² | 概ね同左。 |
| 17 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 備前市日生町寒河字粒路 2430番 地19、2430番地17 2430番19 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階: 86.33 m ² 2階: 68.31 m ² 延: 154.64 m ² | 現況は一部が「車庫・物置」 である。 |
| 18 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | (主である建物) 備前市日生町寒河字粒路 2430番 地17、2430番地19 2430番17 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 63.51 m ² | 現況は「倉庫」である。 |
| | | 符号 種類 構造 床面積 | (附属建物) 1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 62.92 m ² | 概ね同左。 |
| 物件番号 | 特記事項 | | | |
| - | 対象物件は国土調査済みの地域に所在する面大地とその地上建物であるが、現地においては土地の境界を示す標識がほとんどないため、土地の境界は全体的に判然としない。付属資料「土地建物位置関係図」は現地において簡易な計測により作成した概略のものであるので留意されたい。 | | | |

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 一体 ） （物件1・2・4～7・9～16）

| | |
|---|--|
| 位置・交通 | JR赤穂線日生駅の東方直線約750m (別添「位置図」参照) |
| 付近の状況 | 旧日生町中心部のやや東部に位置し、国道250号沿線に店舗、事業所等が見られる地域である。寒河湾に面しており、周辺ではマリン施設等も見られる。 |
| 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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 指定なし 建ぺい率 : 70 % 容積率 : 400 % 防火規制 : なし その他の規制 : なし |
| 画地条件 (規模・形状等) | 規模 : 5,480.28 m ² 間口 : 約52.0m 奥行 : 約110.0m 形状 : 不整形 接面状況 : 角地 地勢 : 概ね平坦だが一部に傾斜がついている |
| 接面道路 | 方位 : 北西 西 幅員 : 約8.0m 約6.0m 舗装 : 舗装 舗装 種類 : 国道250号 市道(梶谷8号線) 高低差 : 略等高～道路より約1.7m低い 同左 摘要 : 42条1項道路 42条1項道路 |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 一体で物件8、17、18建物の敷地および来客用露天駐車場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、店舗、事業所、マリン施設等が見られる。 |
| 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、通常のコスト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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、想定浸水(最大)-m、(計画)-m、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) ・ 備前市が管理する寒河港の港湾区域に面するが、建築規制等はない。 ・ 画地内に一部水路が介在するので留意されたい。 ・ 地歴から以前工場として利用されていた可能性があり、土壌汚染については判然としないので留意されたい。 ・ 物件1、4、5、9、14土地には通行のため要役地役権が設定されているが、承役地は現在市道認定されている。 |

2 土地の概況及び利用状況等（物件 3 ）

| | |
|---|---|
| 位 置・交 通 | JR赤穂 線 日生 駅 の 東 方 直 線 約 750 m (別添「位置図」参照) |
| 付 近 の 状 況 | 旧日生町中心部のやや東部に位置し、国道250号沿線に店舗、事業所等が見られる地域である。寒河湾に面しており、周辺ではマリン施設等も見られる。 |
| 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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 指定なし 建 ぺ い 率 : 70 % 容 積 率 : 400 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : なし |
| 画 地 条 件 (規模・形状等) | 規 模 : 259.50 m ² 間 口 : 約 20.0 m 奥 行 : 約 14.0 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦だが一部法面を含む |
| 接 面 道 路 | 方 位 : 南・東 幅 員 : 約 6.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 市道(梶谷8号線) 高低差 : 略等高～道路より約1.7m低い 摘 要 : 42条1項道路 |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 概ね全体が来客用露天駐車場として利用されているが、北東部分が市道と一体的に道路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、店舗、事業所、マリン施設等が見られる。 |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり <small>※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。</small> |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ハザードマップの状況(予測震度6弱、想定浸水(最大)-m、(計画)-m、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) ・ 公図上は北西側で国道250号に接面するが、実質的に利用はできないので留意されたい。 |

2 建物の概況及び利用状況等（物件 8 ）

| | |
|-------------------------|--|
| 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61年8月頃 新築(登記) 経過年数 : 約 37 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度 増改築時期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : ALC板吹きつけタイル仕上げ等 (店舗) (事務室) (共同住宅) 天 井 : クロス貼り等 ボード貼り等 敷目板貼り天井等 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 クロス貼り等 床 : タイル貼り等 CFシート貼り等 畳、フローリング等 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 記 事 項 留 意 事 項 | ・ 2階は長期間使用されておらず、著しい損傷箇所が多数見られるので留意されたい。 |

3 建物の概況及び利用状況等（物件 8 ）

| 区 分 | 附属建物符号1 |
|----------------------------------|---|
| 建築時期及び 経済的残 存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 昭和61年頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 37 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度 増 改 築 時 期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : サイディング (景品交換所) 天 井 : ボード貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : クッションフロア一等 その他 : - |
| 建 物 の 品 等 | 中下品等 |
| 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 留 意 事 項 | - |

4 建物の概況及び利用状況等（物件 17 ）

| | |
|-------------------------|---|
| 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5年12月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : サイディング等 (住宅) (車庫・物置) 天 井 : 敷目板貼り天井、クロス貼り等 ボード貼り等 内 壁 : クロス貼り等 ボード貼り等 床 : 畳、フローリング等 コンクリート土間等 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 | - |

5 建物の概況及び利用状況等（物件 18 ）

| | |
|-------------------------|---|
| 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3月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : 外装パネル等 (倉庫) 天 井 : - 内 壁 : ベニヤ板張り等 床 : ベニヤ板張り等 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 留 意 事 項 | - |

6 建物の概況及び利用状況等 (物件 18)

| 区 分 | 附属建物符号1 |
|----------------------------------|---|
| <p>建築時期及び 経済的残 存耐用年数</p> | <p>建 築 年 月 日 : 平成1年3月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : -</p> |
| <p>仕 様</p> | <p>外 壁 : カラー鋼板等 (車庫) 天 井 : - 内 壁 : - 床 : コンクリート土間等 その他 : -</p> |
| <p>建物の品等</p> | <p>中品等</p> |
| <p>床面積(現況)</p> | <p>前記「第3目的物件」欄記載のとおり</p> |
| <p>現況用途等</p> | <p>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</p> |
| <p>保守管理の状態</p> | <p>やや劣る</p> |
| <p>建物の利用状況</p> | <p>「現況調査報告書」記載のとおり</p> |
| <p>特 記 事 項 留 意 事 項</p> | <p>・ 管轄登記所に備え付けの建物図面の位置関係と現況と異なるので留意されたい(添付「土地建物位置関係図」参照)。</p> |

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 8.0 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 25 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) | 時点 修正 | 標準化 補 正 | 地 域 格 差 | 規準価格等 (円/m ²) | 標準画地価格 (円/m ²) |
|----------|------------------------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------|---|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
| A | 48,500 | $\frac{99}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{180}$ | 26,700 | 26,700 |
| | 公示地 備前5-3 | 公示価格等 の価格から 時点から 評価日ま での推定 変動率で ある。 | 公示地画 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/m ²) | 個別格差 | | 持 分 割 合 | 地 積 (m ²) | 建付減価 補 正 率 | 土地価格 (円) |
|------------------------------------|-------------------------------|------|------|------------|--------------------------|---|-----------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ | |
| 一体 (物件1・ 2・4~7・ 9~16) | 26,700 | 0.63 | 1.00 | 5,480.28 | 0.85 | 78,360,000 | |
| | A 地域 | 地積 | 0.70 | - | 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 |
| | | 形状 | 0.90 | | | | |
| | | 角地 | 1.05 | | | | |
| | | 高低差 | 0.97 | | | | |
| 水路介在 | 0.98 | | | | | | |
| | 相乗積 | 0.63 | | | | | |

| 物件番号 | 標準画地価格 | 個別格差 | | 持分割 | 地積 | 建付減価補正率 | 土地価格 |
|------|------------|------|------|------|----------|---------|-------------|
| | (円/㎡) ア | イ | | ウ | (㎡) エ | オ | (円) カ |
| 3 | 26,700 | 0.63 | | 1.00 | 259.50 | 1.00 | 4,370,000 |
| | A地域 | 街路形状 | 0.70 | - | 登記数量 | 必要なし | カ：ア×イ×ウ×エ×オ |
| | | 角地 | 0.97 | | | | |
| | | 高低差 | 1.02 | | | | |
| 地勢等 | 0.95 | | | | | | |
| | 相乗積 | | 0.63 | | | | |

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 | 現況延床面積 | 現価率 | 建物価格 |
|-----------|---|------|----------|----------------------------|------------|
| | (円/㎡) ア | イ | (㎡) ウ | エ | (円) オ |
| 8 (主) | 178,000 | 1.00 | 1,274.30 | 0.0444 | 10,070,000 |
| | 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 |
| 8 (附1) | 120,000 | 1.00 | 13.44 | 0.0533 | 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。 | - | 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 |
| 8 (合計) | | | | 合計 | 10,160,000 |
| 17 | 132,000 | 1.00 | 154.64 | 0.0449 | 920,000 |
| | 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 |

| 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 | オ |
| 18 (主) | 62,000 | 1.00 | 63.51 | 0.0394 | 160,000 |
| | 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 |
| 18 (附1) | 62,000 | 1.00 | 62.92 | 0.0394 | 150,000 |
| | 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 |
| 18 (合計) | 合計 | | | | 310,000 |

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) | 底地等割合 | | | | 土地価格及び底地価格等 (円) |
|------------------------|-------------|-------|-------|------|-------|--------------------|
| | | ア | イ | ウ | エ | |
| | | 細符号 | 制約権利等 | 面積割合 | 底地等割合 | エ：ア×イ×ウ |
| 一体 (物件1・2・4～7・9～16) | 78,360,000 | a | 法定地上権 | 0.35 | 0.50 | 13,713,000 |
| | | b | なし | 0.65 | 1.00 | 50,934,000 |
| | | 計 | - | 1.00 | - | 64,647,000 |
| 3 | 4,370,000 | - | なし | 1.00 | 1.00 | 4,370,000 |
| | | 計 | - | 1.00 | - | 4,370,000 |

② 土地及び底地の内訳価格

| 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 | 64,647,000 | 1.061% | 686,000 |
| 2 | | 11.899% | 7,692,000 |
| 4 | | 3.607% | 2,332,000 |
| 5 | | 15.349% | 9,923,000 |
| 6 | | 12.700% | 8,210,000 |
| 7 | | 5.419% | 3,503,000 |
| 9 | | 0.041% | 27,000 |
| 10 | | 8.897% | 5,752,000 |
| 11 | | 1.057% | 683,000 |
| 12 | | 4.079% | 2,637,000 |
| 13 | | 0.801% | 518,000 |
| 14 | | 2.894% | 1,871,000 |
| 15 | | 10.748% | 6,948,000 |
| 16 | | 21.447% | 13,865,000 |

③ 土地利用権等価格

| 物件番号 | | 土地価格 (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 | |
| 8 | 一体 (物件1・2・ 4～7・9～ 16) | 78,360,000 | a-1 | 法定地上権 | 0.25 | 0.50 | 9,795,000 |
| | | | 計 | - | 0.25 | - | 9,795,000 |
| 17 | 一体 (物件1・2・ 4～7・9～ 16) | 78,360,000 | a-2 | 法定地上権 | 0.03 | 0.50 | 1,175,000 |
| | | | 計 | - | 0.030 | - | 1,175,000 |
| 18 | 一体 (物件1・2・ 4～7・9～ 16) | 78,360,000 | a-3 | 法定地上権 | 0.07 | 0.50 | 2,743,000 |
| | | | 計 | - | 0.07 | - | 2,743,000 |

④ 土地利用権等付建物価格

| 物 件 番 号 | 建物自体の価格 (円) 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 |
|------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| 8 | 10,160,000 | 9,795,000 | 19,955,000 |
| 17 | 920,000 | 1,175,000 | 2,095,000 |
| 18 | 310,000 | 2,743,000 | 3,053,000 |

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) | 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 | カ |
| 1 | 686,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 384,000 |
| 2 | 7,692,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 4,308,000 |
| 3 | 4,370,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 2,447,000 |
| 4 | 2,332,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,306,000 |
| 5 | 9,923,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 5,557,000 |
| 6 | 8,210,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 4,598,000 |
| 7 | 3,503,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,962,000 |
| 8 | 19,955,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 11,175,000 |
| 9 | 27,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 15,000 |
| 10 | 5,752,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 3,221,000 |
| 11 | 683,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 382,000 |
| 12 | 2,637,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,477,000 |
| 13 | 518,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 290,000 |
| 14 | 1,871,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,048,000 |
| 15 | 6,948,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 3,891,000 |
| 16 | 13,865,000 | - | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 7,764,000 |
| 17 | 2,095,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,173,000 |
| 18 | 3,053,000 | 1.00 | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1,710,000 |
| 一括 (物件1~18) | 94,120,000 | - | - | - | - | 52,708,000 |
| | 上記①②③④参照。 | 必要なし | 近年遊技場不動産市場は大きく低迷しており、立地状況を勘案すると売却困難物件と判断され、その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

対象不動産は現に賃貸借に供されているが、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に照らし、対象不動産の賃貸経営に基づく収益価格が価格決定に大きな影響を及ぼすことは一般的には考えにくい。
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 : 備前5-3
所在 : 備前市日生町日生字東栄町241番20
価格 : 48,500 円/㎡
位置 : 日生駅 約300m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 207 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南東 15.8m 国道、背面道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 指定なし (70, 400)
地域の概要 : 公共施設、店舗等が並ぶ国道沿いの中心商業地域

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 | 1,042,169 円 | |
| 2 | 土地 | 11,684,800 円 | |
| 3 | 土地 | 4,551,370 円 | |
| 4 | 土地 | 3,542,227 円 | |
| 5 | 土地 | 15,072,746 円 | |
| 6 | 土地 | 10,472,016 円 | 現況地目宅地 |
| 7 | 土地 | 4,468,662 円 | 現況地目宅地 |
| 8 | 建物 | 19,195,242 円 | |
| 9 | 土地 | 33,552 円 | |
| 10 | 土地 | 7,336,429 円 | |
| 11 | 土地 | 871,614 円 | |
| 12 | 土地 | 3,363,533 円 | |

| 物件 番号 | 種 類 | 固定資産評価額 | 摘 要 |
|----------|-----|--------------|--------|
| 13 | 土 地 | 786,644 円 | |
| 14 | 土 地 | 2,386,446 円 | |
| 15 | 土 地 | 8,862,094 円 | 現況地目宅地 |
| 16 | 土 地 | 21,061,455 円 | |
| 17 | 建 物 | 2,528,797 円 | |
| 18 | 建 物 | 436,711 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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



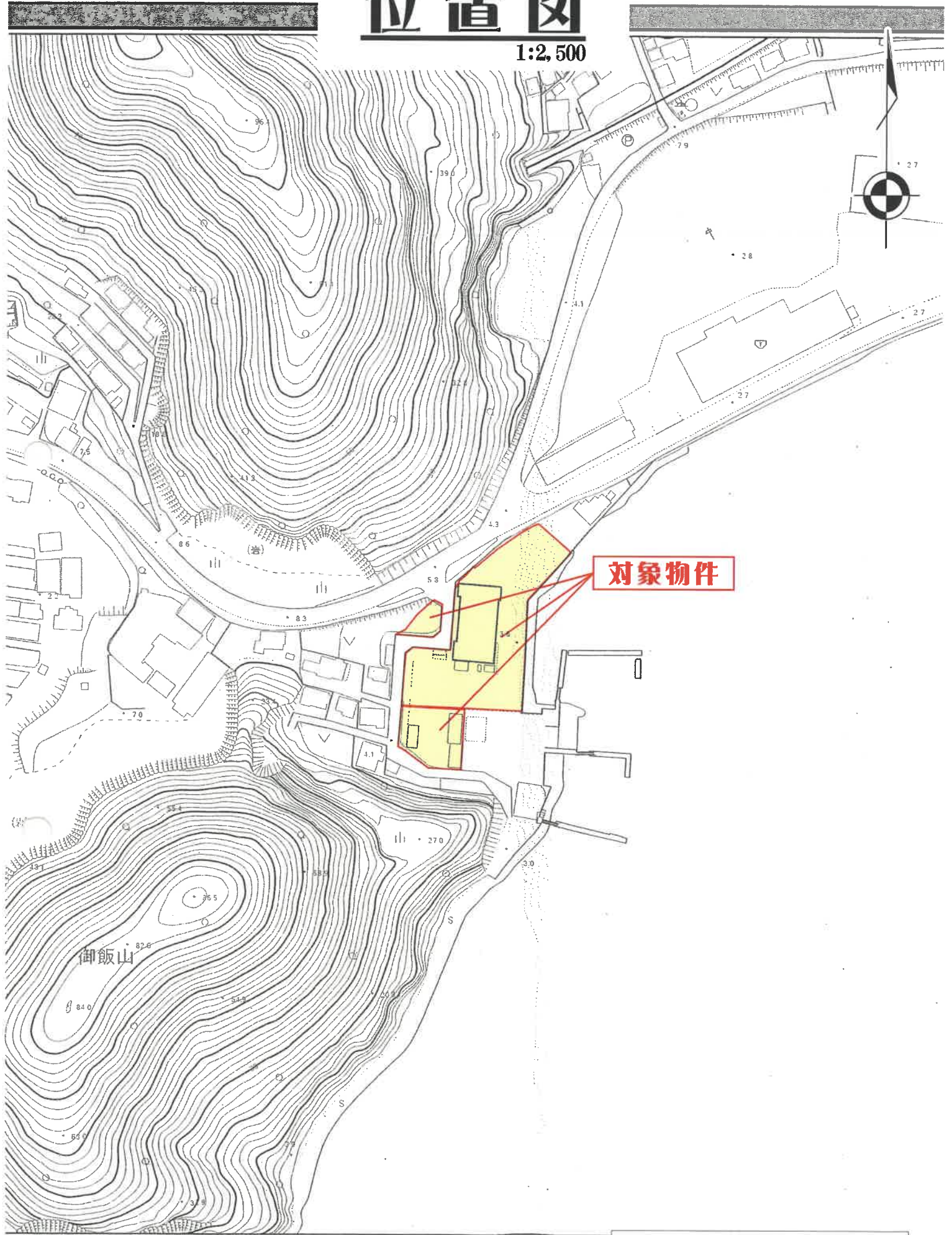
対象物件

東備港日生港区
(中日生港)

備前市発行市域図

位置図

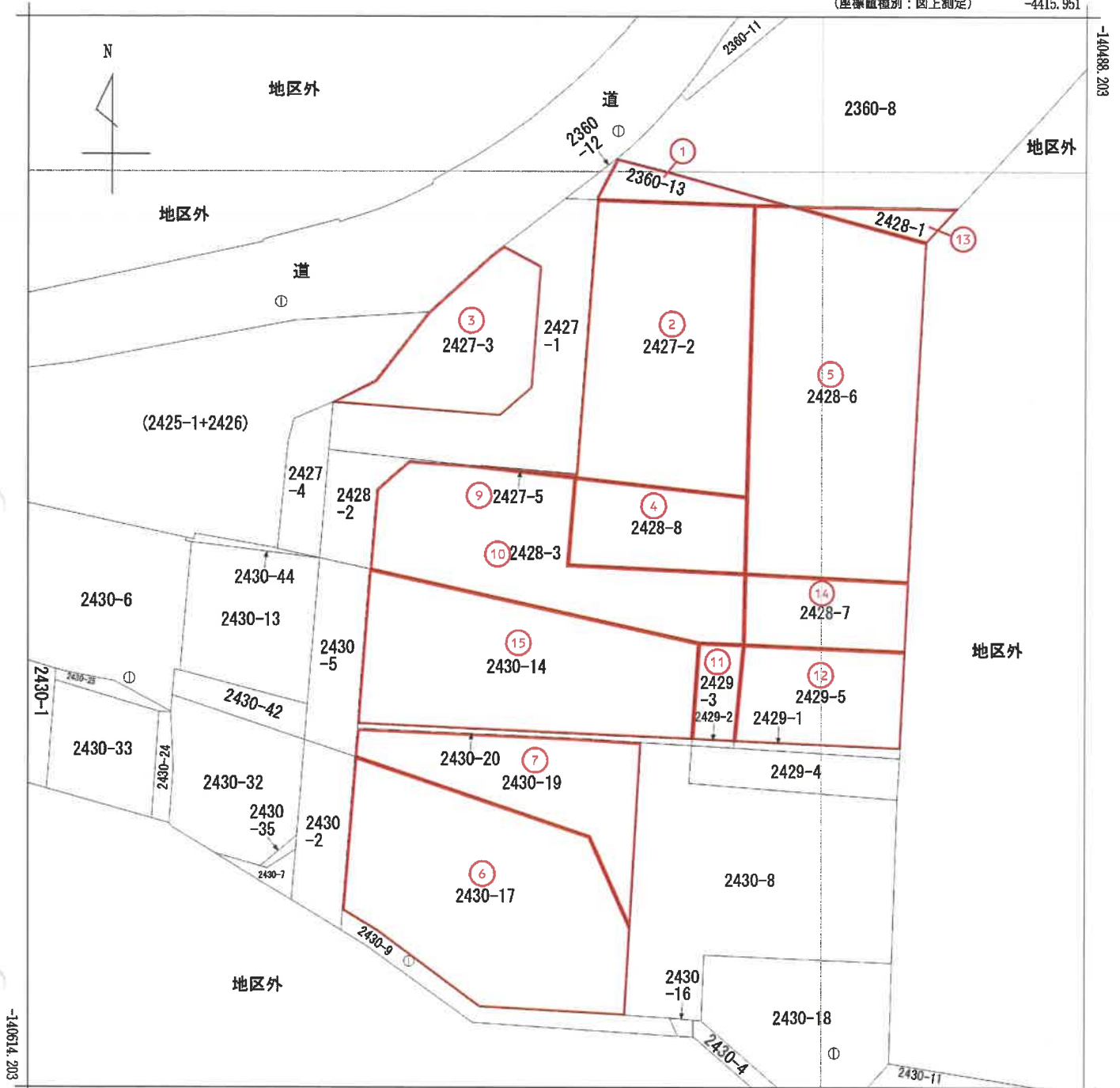
1:2,500



公図写

(座標値種別：図上測定)

-4415.951



-140514.203

-4540.951

(座標値種別：図上測定)



| | | | | | | | | |
|-------|----------|--------------|----|-----------|------------|----|--------------|--|
| 請求分 | 所在 | 備前市日生町寒河字都部路 | | | | 地番 | 2428番3 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図(法第14条第1項) | |
| 種類 | 地籍図 | | | | | | | |
| 作成年月日 | 昭和53年10月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和56年3月18日 | | 補記事項 | |

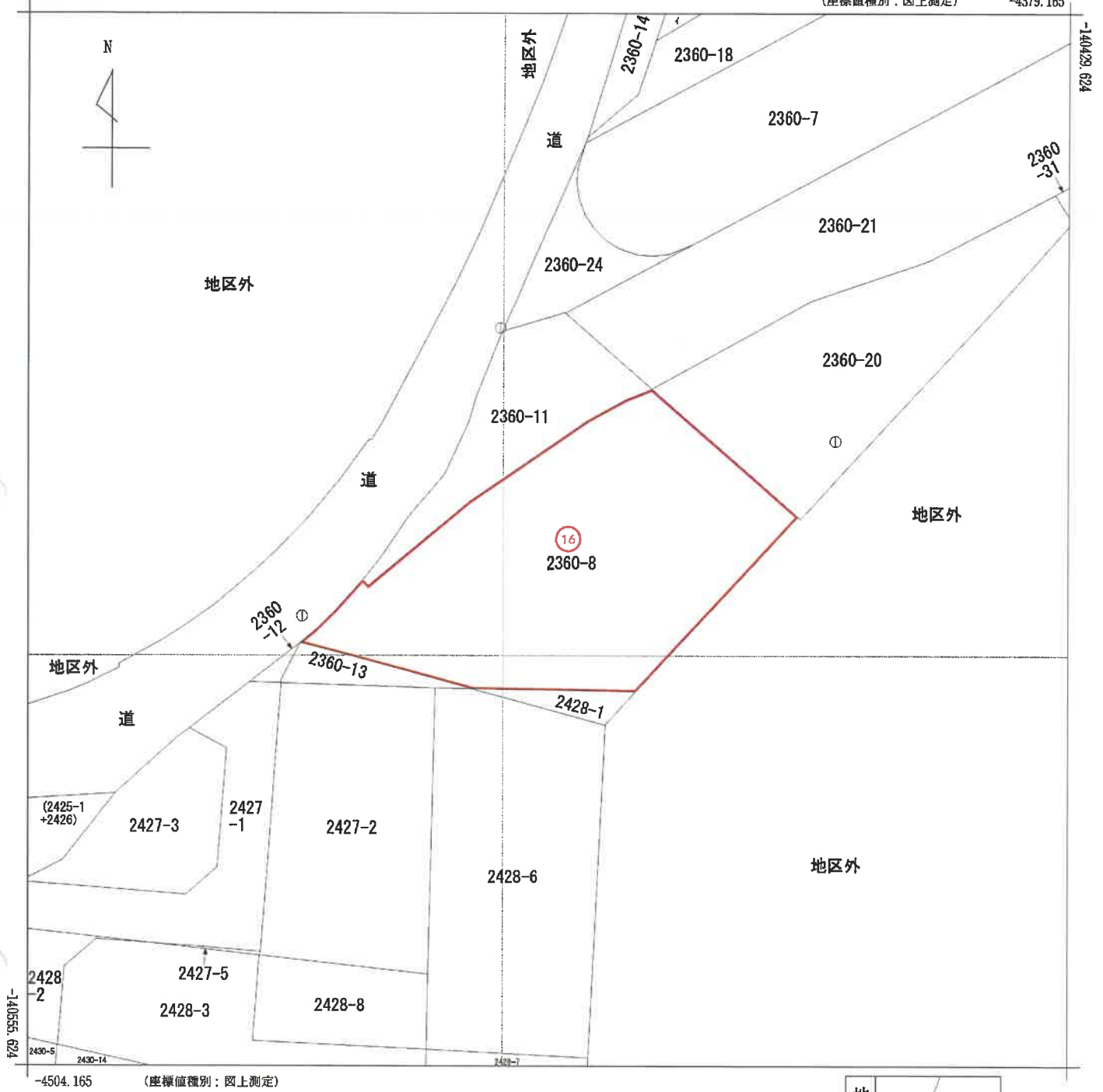
公図写

表示年月日：2023/05/09

1 2360-10

(座標値種別：図上測定)

-4379.165



| | | | | | | | | | |
|-------|----------|-------------|----|-----------|------------|----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 備前市日生町寒河字梶谷 | | | | 地番 | 2360番8 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | V | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和53年10月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和56年3月18日 | | 補事項 | | |

約71%縮小

1008011

各階平面図

建物図面

2427 番 2

家屋番号

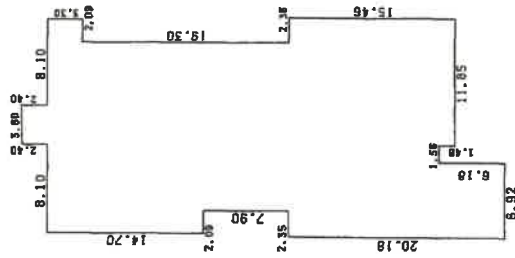
和歌那口生町大字津河字都部路 2427-2 ● 字堀谷 2360-13
岡山県備前市日生町 字梨路 2428-6 ● 字都部路 2428-8

建物の所在

2-1

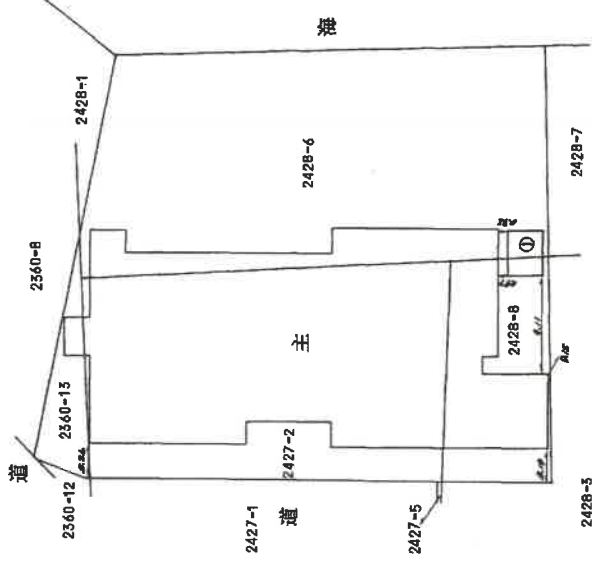
物件 8 建物

(主) 1 階



求積表

| | | |
|---------------|---|----------|
| 2.40 X 3.60 | = | 8.6400 |
| 3.30 X 19.80 | = | 65.3400 |
| 11.40 X 17.71 | = | 201.8940 |
| 7.90 X 15.62 | = | 123.3980 |
| 14.00 X 20.33 | = | 284.6200 |
| 1.46 X 11.85 | = | 17.3010 |
| 6.18 X 6.92 | = | 42.7656 |
| 合計 | | 743.9586 |
| 床面積 | | 743.95 ㎡ |



作製者 土地

縮尺 1/500 m

申請人

縮尺 1/500 m

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

S61.10.9

約71%縮小

建物図面
各階平面図

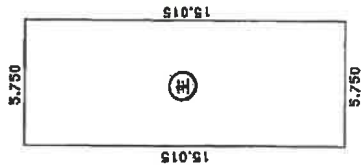
各階平面図

1008018

| | |
|-------|-----------------------------------|
| 家屋番号 | 2430-17 |
| 建物の所在 | 岡山県瀬戸市日生町 和道町1丁目1番地1, 2430番地17 |

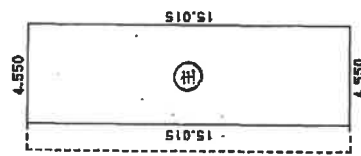
物件17建物

1階

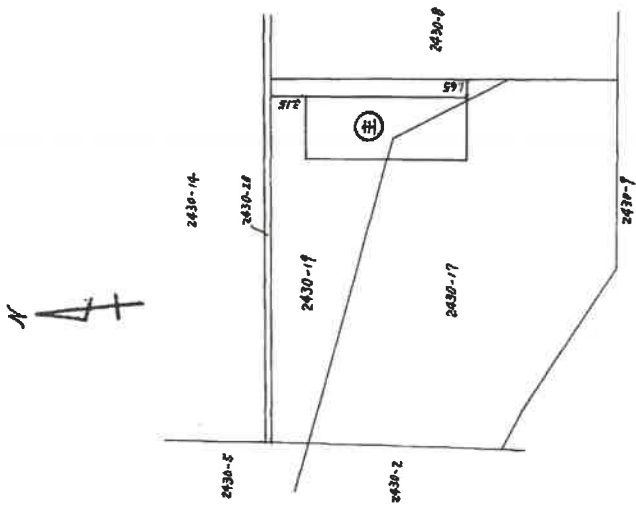


求積表
 $5.750 \times 15.015 = 86.336250$
 床面積 86.33 m^2

2階



求積表
 $4.550 \times 15.015 = 68.318250$
 床面積 68.31 m^2



| | | | | |
|------------|---------|------------|----|-------|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
| [Redacted] | | [Redacted] | | |

H16.5.24

約71%縮小

(岡山県土地家屋調査士会用品)

各階平面図
建築物各階平面図

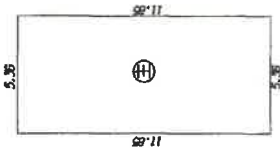
平成16年6月28日登記

| | |
|-------|---|
| 家屋番号 | 2430番17 |
| 建物の所在 | 岡山県備前市日生町 岡山県立日生高等学校守和路2430番地17 2430番地19 |

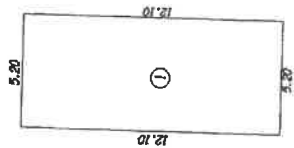
各階平面図

1008017

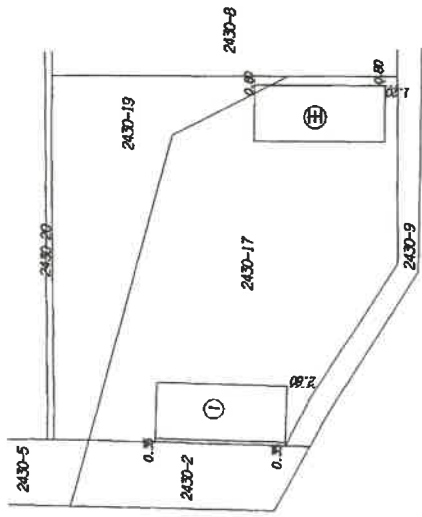
物件18建物



求積表
 $5.35 \times 11.65 = 62.5160$
 計
 床面積 62.51 m²



求積表
 $5.20 \times 12.10 = 62.9200$
 計
 床面積 62.92 m²



縮尺 1/500m

申請人

縮尺 1/250m

8日作製

作製者 土地

411.6.28

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

約71%縮小

