

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) |
| 1～11 | 5,176,000 4,140,800 | 一括 | 1,040,000 | 88,342 | 0 |
| 1 | 1,945,000 | | | | |
| 2 | 1,639,000 | | | | |
| 3 | 182,000 | | | | |
| 4 | 5,000 | | | | |
| 5 | 15,000 | | | | |
| 6 | 988,000 | | | | |
| 7 | 47,000 | | | | |
| 8 | 228,000 | | | | |
| 9 | 91,000 | | | | |
| 10 | 1,000 | | | | |
| 11 | 35,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 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 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1 2 4 2 番地 1
家屋 番号 1 2 4 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 6 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 . 0 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 2 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 5 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 5 1 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分
の1

6 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

7 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 0 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分
の1



物 件 目 録

8 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番2
地 目 宅地
地 積 98.37平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

9 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番4
地 目 宅地
地 積 39.41平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

10 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番5
地 目 公衆用道路
地 積 3.11平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

11 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番9
地 目 公衆用道路
地 積 119平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分
の1



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 守 安 孝之郎

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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2】

1 賃借権

| | |
|------|---------------------|
| 範囲 | 1階ダイニングキッチン |
| 賃借人 | 有限会社にんじんはうす |
| 期限 | 平成24年9月頃から定めなし(更新中) |
| 賃料 | 月額20000円 |
| 賃料前払 | 不明 |
| 敷金 | 不明 |
| 保証金 | 不明 |

上記賃借権は最先の賃借権である。

2 賃借権

| | |
|------|-------------------------|
| 範囲 | 1階ダイニングキッチン部分を除いたその余の部分 |
| 賃借人 | C |
| 期限 | 平成26年10月1日から定めなし(更新中) |
| 賃料 | 月額15000円 |
| 賃料前払 | なし |
| 敷金 | なし |
| 保証金 | なし |

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3, 6】

Aが占有している。

【物件番号4, 5, 7, 10, 11】

本件共有者らが占有している。

【物件番号8, 9】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1 2 4 2 番地 1
家屋 番号 1 2 4 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 6 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 3 6 . 0 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 2 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 5 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 5 1 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分
の1

6 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

7 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 0 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分
の1



物 件 目 録

8 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番2
地 目 宅地
地 積 98.37平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

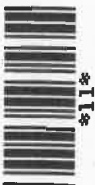
9 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番4
地 目 宅地
地 積 39.41平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

10 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番5
地 目 公衆用道路
地 積 3.11平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

11 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1255番9
地 目 公衆用道路
地 積 119平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分
の1



現況調査報告書

| 第1分類 | | 枚目 |
|-----------|-------|-------|
| 物件目録 | ..... | 1～3 |
| 土地・建物用 | ..... | 4 |
| 占有関係用〈単独〉 | ..... | 5 |
| 土地用 | ..... | 6、7 |
| 関係人の陳述等用 | ..... | 8 |
| 執行官の意見用 | ..... | 9 |
| 調査経過用 | ..... | 10 |
| 第2分類 | | |
| 土地建物位置関係図 | ..... | 11 |
| 建物間取図 | ..... | 12 |
| 写真(15葉) | ..... | 13～17 |

岡山地方裁判所

執行官 田野口 慎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1242番1
地 目 宅地
地 積 384.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻1242番地1
家屋 番号 1242番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.00平方メートル
2階 63.00平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1242番3
地 目 宅地
地 積 36.08平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1242番8
地 目 公衆用道路
地 積 3.52平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

- 5 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 5 1 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

- 6 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 8 平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

- 7 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 0 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

- 8 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 5 5 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 98.37平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

9 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻

地 番 1255番4

地 目 宅地

地 積 39.41平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

10 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻

地 番 1255番5

地 目 公衆用道路

地 積 3.11平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

11 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻

地 番 1255番9

地 目 公衆用道路

地 積 11.9平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 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, 3, 6 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 3, 6) <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"/> 物件1, 3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2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類, 構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input 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 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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している <input checked="" 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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</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 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 令和 | 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■C (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(契約書)の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成24年10月1日 |
| 最初の契約日 | 平成24年10月1日 |
| 契約等期間 | 平成24年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年9月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 平成26年10月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金15000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 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 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

| | | | |
|------------|--|----|--|
| 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4, 5, 7, 10, 11 | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件4, 5, 7, 10, 11) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が県道からの進入路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 <input type="checkbox"/> | | |
| その他の事項 | 本土地は、位置指定道路 (岡山市指令建指第8号) である | | |
| 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 令和 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

| | |
|-----------------|--|
| 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 8, 9 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 8, 9) <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) <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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が位置指定道路からの進入路として使用させている <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 | 本土地は、市道 (箕島 250 号線) と一体的になっており、位置指定道路 (岡山市指令建指第 8 号) からの進入路として利用されている |
| 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 令和 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>■ C (物件2建物占有者)</p> <p>■ B (有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー代表者(以下「会社」という))</p> | <p>(1) 物件2建物には、現在私と娘と孫一人の合計3人が住んでいます。建物を借りて住むについては、甥のBにすべて任せているので、詳しいことはBに聞いてください。なお、建物所有者のAは、Bの妻です。また、建物の利用に関して、私有地を通行していますが、特に通行料の支払いはしていませんし、周辺の人たちも誰も通行料の支払いはしていないと思います。</p> <p>(1) 物件2建物の利用関係については、弁護士を通じて書類を出させますので、弁護士に聞いてください。</p> <p>(2) 本件競売物件の土地のうち、会社が所有する土地についてですが、周辺の人から通行料をもらっているということはありません。また、妻から建物の敷地として、地代をもらっているということもありません。</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2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、「占有者及び占有権原」記載のとおり
の占有が認められ、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件4, 5土地は、その南西側で県道岡山児島線に接する。

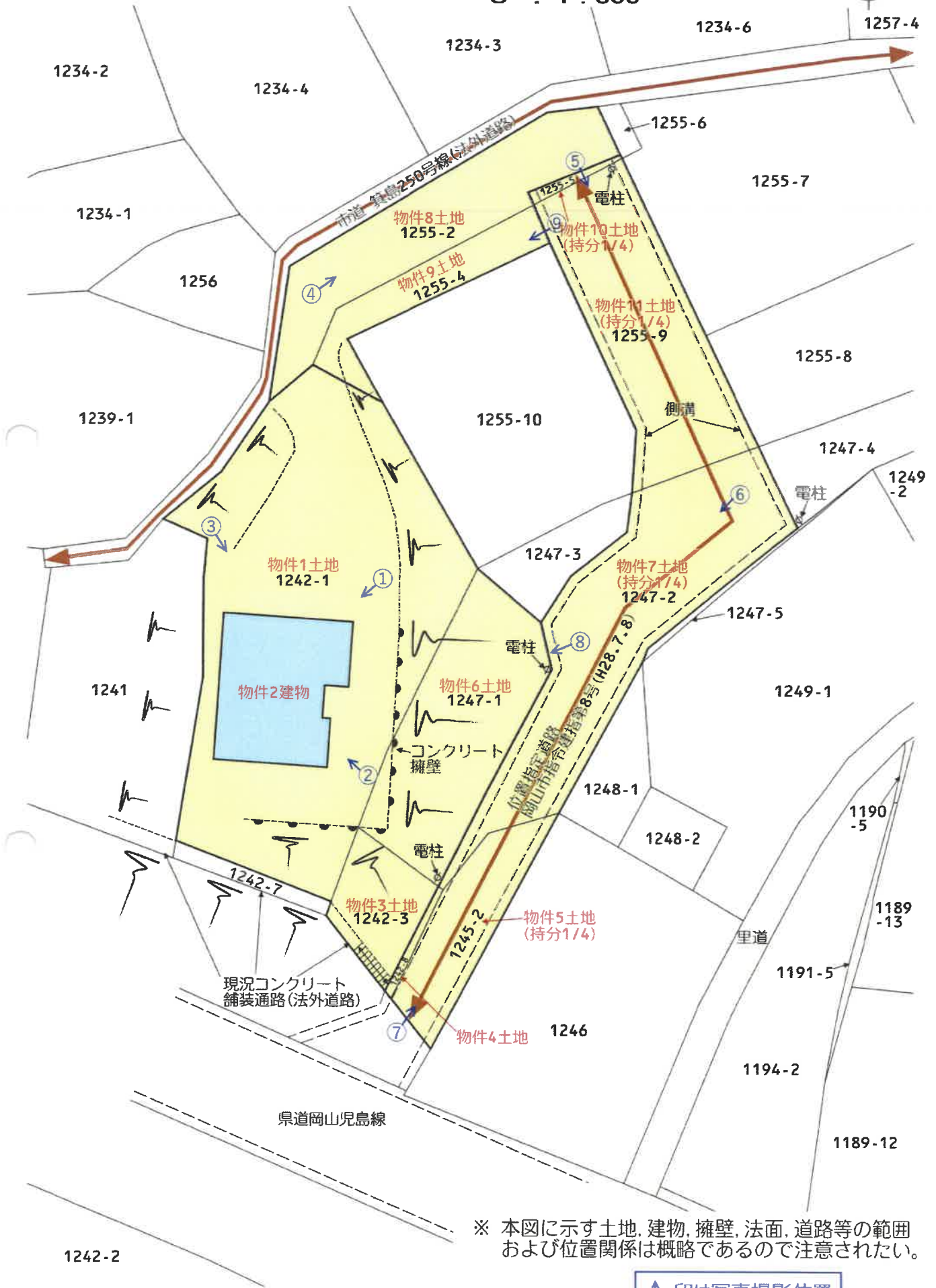
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|---------------|------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年 2月 6日 (月) 10:10-10:25 | 岡山地方法務局岡山西出張所 | 公函閲覧、要約書申請 |
| 5年 2月 6日 (月) 10:55-11:10 | 物件所在地 | 物件調査 (不在) |
| 5年 3月31日 (金) 10:50-11:00 | 物件所在地 | 物件調査、C面談 |
| 5年 5月15日 (月) 10:00-10:35 | 物件所在地 | 物件立入調査 (評価人同行) C面談、間取確認、写真撮影 |
| 5年 6月 5日 (月) 12:50-13:00 | 当庁執行官室 | Bから電話聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300



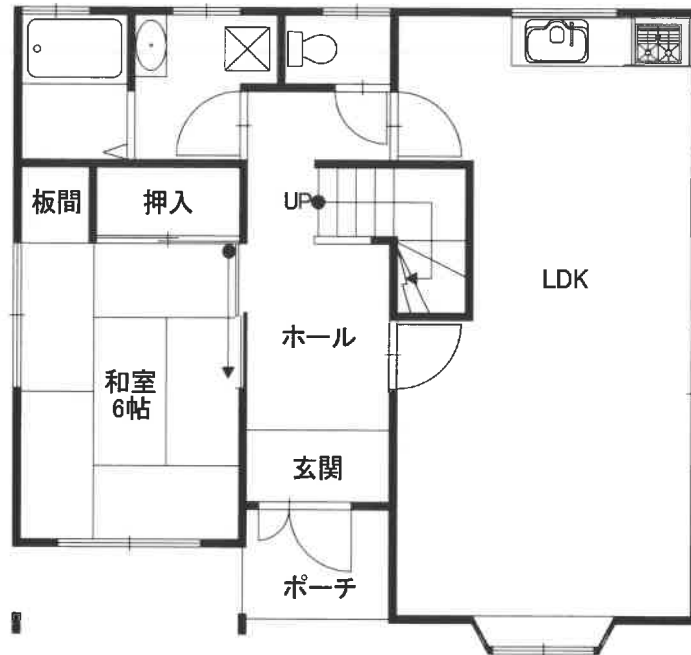
※ 本図に示す土地、建物、擁壁、法面、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物

1階



2階

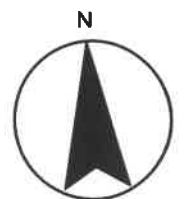
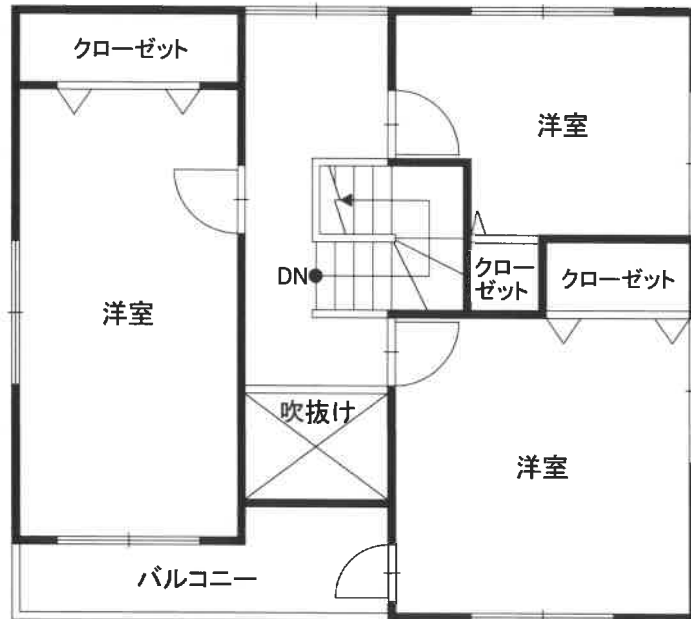


写真1

物件2建物

物件1土地



写真2

物件2建物

物件1土地



写真3

物件2建物

物件1土地



写真4

物件8土地

物件9土地



写真5

物件11土地



写真6

物件7土地



写真7

物件4 土地

物件5 土地



写真8

物件7 土地

物件2 建物

物件6 土地



写真9

物件9 土地

物件8 土地



写真10 (1階リビング)



写真11 (1階ダイニングキッチン)



写真12 (1階浴室)

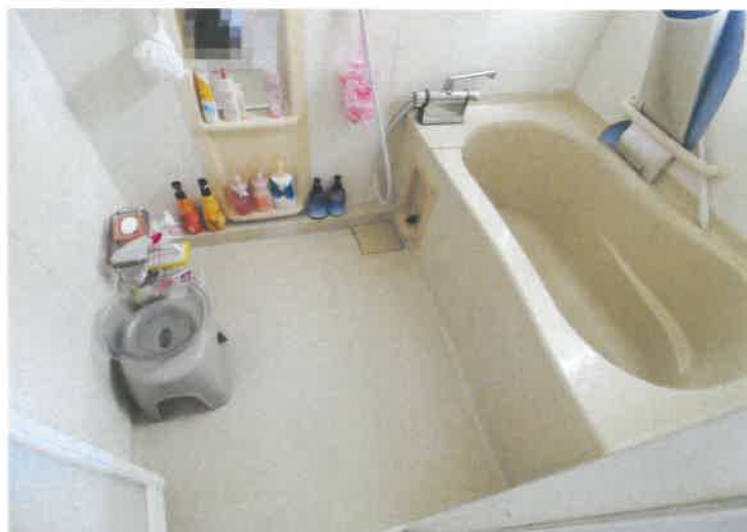


写真13 (1階トイレ)



写真14 (2階西側洋室)



写真15 (2階南東側洋室)



令和4年(ケ)第82号
令和5年10月13日提出

補充現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 田野口 慎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1242番1
地 目 宅地
地 積 384.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻1242番地1
家屋 番号 1242番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.00平方メートル
2階 63.00平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1242番3
地 目 宅地
地 積 36.08平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1242番8
地 目 公衆用道路
地 積 3.52平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 5 1 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

6 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 8 平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

7 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 4 7 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 0 平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

8 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻
地 番 1 2 5 5 番 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 98.37平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

9 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻

地 番 1255番4

地 目 宅地

地 積 39.41平方メートル

所有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー

10 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻

地 番 1255番5

地 目 公衆用道路

地 積 3.11平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1

11 所 在 岡山市南区箕島字岡ノ辻

地 番 1255番9

地 目 公衆用道路

地 積 119平方メートル

共有者 有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー 持分4分の1



(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階ダイニングキッチン |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社にんじんはうす |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■B(占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成24年9月ころ |
| 最初の契約日 | 平成24年9月ころ |
| 契約等期間 | 平成24年9月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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 |
| 現在の契約等期間 | 平成24年9月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金20000円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 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 |

(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>■ B (有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー代表者代表取締役)</p> | <p>(1) 件外土地1255-10の北側角の物件9土地に接する部分の、一辺が1.5メートルの三角形の範囲を、将来Dに分譲する予定だったので、Dから「有限会社にんじんはうす」が平成26年5月29日に25万円で購入しました。その後、「有限会社にんじんはうす」から、周辺土地を含めて、「有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー」が購入し、「有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー」が、Dから購入した三角形の部分を除いて、1255-10土地をDに分譲しました。なお、三角形の部分を購入したのは、物件8、9土地を位置指定道路として認定してもらうためには、幅員が足りなかったからですが、三角形の部分は、分筆したり、所有権移転登記はしていません。また、三角形の部分は、物件9土地とほぼ同じ高さになっています。</p> <p>(2) 物件2建物の1階のダイニングキッチンについては、建物の名義がAになった頃から、「有限会社にんじんはうす」が、建物所有者から、借りて現在も事務所として使用しています。賃料は月額2万円ですが、領収書はありません。</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) 件外土地1255-10土地の北側角部分の別紙土地建物位置関係図の灰色部分は、1255-10土地より高くなっており、物件9土地とほぼ同じ高さになっている、なお、この灰色部分については、「有限会社テクニカルエージェンシーカンパニー」が、未登記所有権を主張している。
 - (2) 物件2建物の1階ダイニングキッチン部分については、「有限会社にんじんはうす」が、賃借権に基づき事務所として使用している旨主張している。

(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 8月 8日 (火) 10:20-10:40 | 岡山市北区下中野 | B面談 |
| 5年 8月 8日 (火) 14:10-14:20 | 岡山地方法務局岡山西出張所 | 土地登記簿謄本及び履歴事項全部証明書申請 |
| 5年 9月28日 (木) 12:50-13:00 | 物件所在地 | 物件調査(評価人同行)、写真撮影 |
| 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

(7 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300

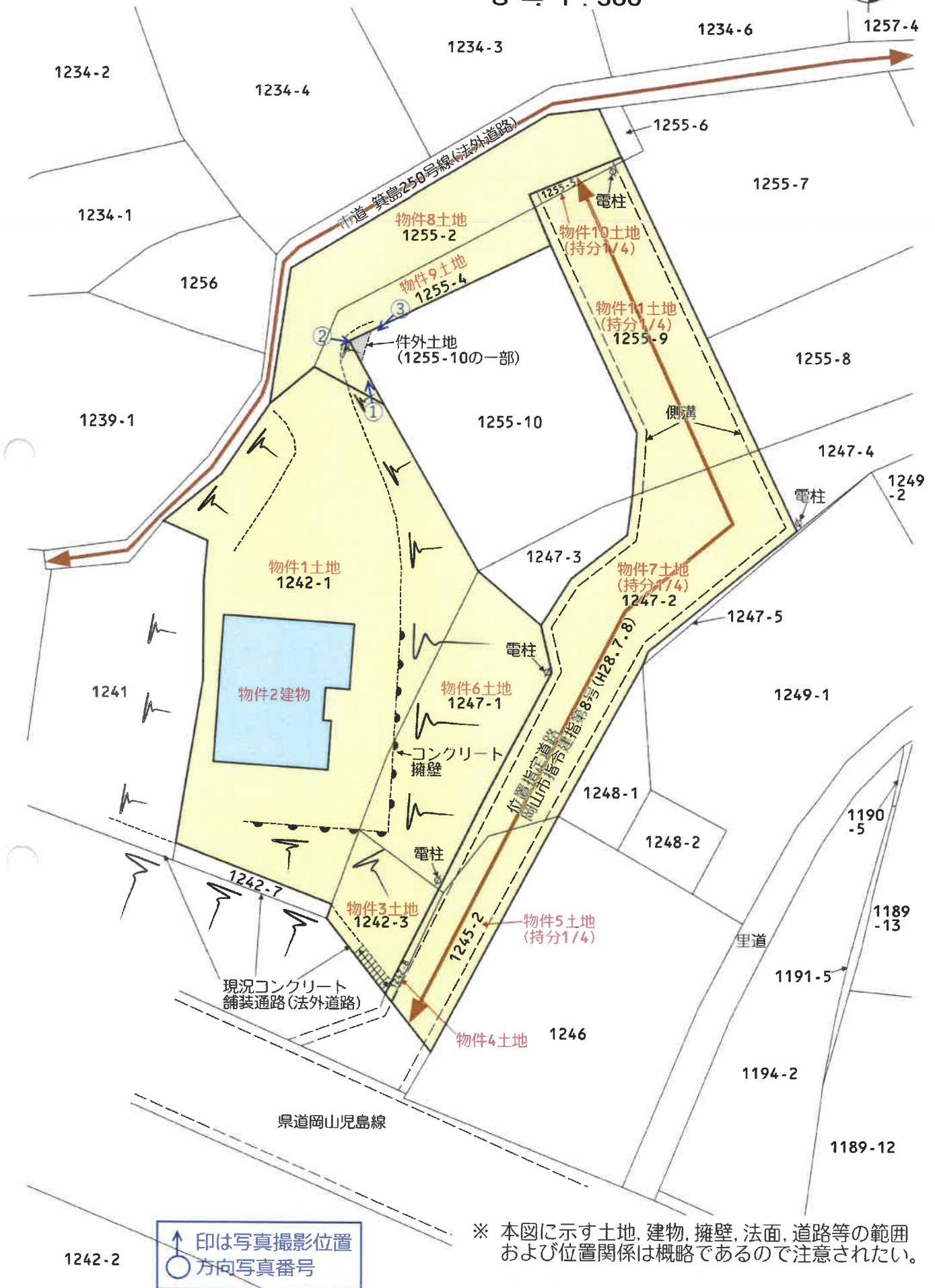


写真1 件外土地 1255-10 北側角部分 件外土地 1255-10



写真2 件外土地 1255-10 北側角部分 件外土地 1255-10



写真3 件外土地 1255-10



評 第 23 - 0x1D2 号
令和 4 年 (ケ) 第 82 号
令和 5 年 5 月 15 日 現地調査
令和 5 年 6 月 20 日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 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1~11) | 土地 建物 | 金 7,388,000 円 |
| 内訳価格 | 1 | 土地 | 金 2,778,000 円 |
| | 2 | 建物 | 金 2,341,000 円 |
| | 3 | 土地 | 金 260,000 円 |
| | 4 | 土地 | 金 6,000 円 |
| | 5 | 土地 (持分1/4) | 金 21,000 円 |
| | 6 | 土地 | 金 1,411,000 円 |
| | 7 | 土地 (持分1/4) | 金 66,000 円 |
| | 8 | 土地 | 金 325,000 円 |
| | 9 | 土地 | 金 130,000 円 |
| | 10 | 土地 (持分1/4) | 金 1,000 円 |
| | 11 | 土地 (持分1/4) | 金 49,000 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 地目 積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1242番1 宅地 384.00 m ² | 概ね同左。 |
| 2 | 建物 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1242番地1 1242番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階: 66.00 m ² 2階: 63.00 m ² 延: 129.00 m ² | 概ね同左。 |
| 3 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1242番3 宅地 36.08 m ² | 概ね同左。 |
| 4 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1242番8 公衆用道路 3.52 m ² | 概ね同左。 |
| 5 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 評価対象 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1245番2 公衆用道路 51 m ² 持分 4分の1 | 概ね同左。 |
| 6 | 土地 | 所在地 在番 地目 積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1247番1 雑種地 108 m ² | 現況の地目は宅地である。 |

| 物件番号 | 種類 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|-----------------|---|-------------------|--|-------|
| 7 | 土地 | 所在地 地積 評価対象 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1247番2 公衆用道路 160 m ² 持分 4 分の 1 | 概ね同左。 |
| 8 | 土地 | 所在地 地積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1255番2 宅地 98.37 m ² | 概ね同左。 |
| 9 | 土地 | 所在地 地積 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1255番4 宅地 39.41 m ² | 概ね同左。 |
| 10 | 土地 | 所在地 地積 評価対象 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1255番5 公衆用道路 3.11 m ² 持分 4 分の 1 | 概ね同左。 |
| 11 | 土地 | 所在地 地積 評価対象 | 岡山市南区箕島字岡ノ辻 1255番9 公衆用道路 119 m ² 持分 4 分の 1 | 概ね同左。 |
| 物件番号 | 特記事項 | | | |
| - | <p>対象物件は国土調査済みの地域に所在するが、現地において土地の境界を示す標識が不十分であること、勾配や高低差がついていること等から、対象物件および隣接土地の境界は全体的にやや判然としない。付属資料「土地建物位置関係図」は現地における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。</p> | | | |
| 4・5・7 ・10・11 | <p>物件4、5、7、10、11は位置指定道路の一部であるが、このうち物件4以外の評価対象は共有持分であるので留意されたい。</p> | | | |

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・3・6）

| | |
|---|---|
| 位 置・交 通 | JR宇野線 備中箕島 駅 の 北 東 方 直 線 約 850 m (別添「位置図」参照) |
| 付 近 の 状 況 | 県道岡山児島線直配後の小高い丘に戸建て住宅がみられる地域である。 |
| 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2種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 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 : 528.08 m ² 間 口 : 約 7.0 m(物件8、9土地との接面間口) 奥 行 : 約 38.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 法面を含む |
| 接 面 道 路 | 方 位 : 東 西 幅 員 : 約 4.0m 約 1.0m 舗 装 : なし あり(コンクリート舗装) 種 類 : 通路 通路 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 42条1項非該当 42条1項非該当 備 考 : 物件8、9土地 一部は物件3土地の一部 |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 一体で物件2建物の敷地およびその法面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)。周辺には戸建住宅が見られる。 |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし <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)-(計画)0.5m未満、液状化可能性高い、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・地上の物件2建物は物件1、3土地を一体敷地として南西側県道岡山児島線への接道により建築確認を受けているが、県道との間には相当の高低差(5m程度と推定)のうえ、県道へ出入りするための通路は幅員1m程度の階段状のものである。なお、建築当時とは周辺状況が大きく変わっていると思料されるので留意されたい。 ・実際の県道への出入りは物件8、9土地の通路および物件4土地等で構成される位置指定道路を経由して行われている。 ・北東側に幅員約1mの舗装市道箕島250号線が存する。 |

2 土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ） （物件4・5・7・10・11）

| | |
|---|--|
| 位 置・交 通 | JR宇野線 備中箕島 駅の北東方直線約 850 m (別添「位置図」参照) |
| 付 近 の 状 況 | 県道岡山児島線直配後の小高い丘に戸建て住宅がみられる地域である。 |
| 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2種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 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 : 336.63 m ² 幅 員 : 約 4.0~6.0 m 延 長 : 約 60.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 西向き緩勾配 |
| 接 面 道 路 | 方 位 : 西 幅 員 : 約 8.0m 舗 装 : あり 種 類 : 県道岡山児島線 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項道路 |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 共用の私道(位置指定道路)の一部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)。周辺には一般住宅が建ち並ぶ。 |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし ※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。 |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件4土地以外の評価対象は共有持分1/4のみである。 ・ 位置指定道路の一部である(平成28年7月8日岡山市指令建指第8号)。 ・ 物件4土地等と県道を接続している略台形状の道路部分(件外土地)も位置指定道路であるが、公図上は県道の筆の一部である。 |

3 土地の概況及び利用状況等（物件 一体 ） （物件8・9）

| | |
|---|---|
| 位置・交通 | JR宇野線 備中箕島駅 の北東方直線約 850 m (別添「位置図」参照) |
| 付近の状況 | 県道岡山児島線直配後の小高い丘に戸建て住宅がみられる地域である。 |
| 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2種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 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 : 137.78 m ² 幅員 : 約 6.0 m 延長 : 約 23.0 m 形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 南向き緩勾配 |
| 接面道路 | 方位 : 南西 幅員 : 約 6.0m 舗装 : あり 種類 : 私道(位置指定道路) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項道路 備考 : 物件4・5・7・10・11土地 |
| 土地の利用状況 及び隣地の状況等 | 一体で物件1・3・6土地から私道へ至るための未舗装通路(有効幅員約4m)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)。周辺には一般住宅が見られる。 |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし <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 | ・ 公図上は東～北側にて市道箕島250号線に接道するが、現況は概ね道路の状態にない。 |

4 建物の概況及び利用状況等（物件 2 ）

| | |
|-------------------------|--|
| 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9年1月 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度 増 改 築 時 期 : - |
| 仕 様 | 外 壁 : サイディング等 (和室) (洋室) 天 井 : 敷目板張り天井 ボード貼り等 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 床 : 畳等 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 | 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 | ・ 概ね経年相応の老朽化が認められる。 |

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 : 住宅地
 街路幅員 : 約 6.0 m
 地積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約 13 m × 約 15 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 |
|------|-----------------------------------|---|---------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| A | 50,600 | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{108}$ | 46,900 | 46,900 |
| | 公示地 岡山南-14 | 公示価格等 の価格から 時点評価日 までの推定 変動率で ある。 | 公示地条件 等を標準的 なものに補 正した。 | 街路条件、 交通接近条 件、環境的 条件、行政 的格差等を 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 |
|---------------|------------------------------------|--|-----------|------------------------------|---|------------------|
| 一体 | 46,900 | 0.49 | 1.00 | 528.08 | 0.90 | 10,920,000 |
| (物件1・ 3・6) | A 地域 | 接道状況 0.93 規模 0.95 形状 0.95 地勢 0.60 境界不明瞭 0.97 相乗積 0.49 | - | 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 |

| 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 | 土地価格 |
|-----------------------|------------|------------|-------------|--------|------|-----------------|--------|
| | (円/㎡) ア | イ | ウ | エ | オ | カ | |
| 一体 (物件4・5・7・10・11) | 46,900 | 0.05 | 1.00 | 336.63 | 1.00 | 790,000 | |
| | A地域 | 私道敷 0.05 | ※下記 注釈参照 | 登記数量 | 必要なし | カ：ア×イ×ウ ×エ×オ | |
| | | 相乗積 0.05 | | | | | |
| 46,900 | 0.10 | 1.00 | | | | | 137.78 | 1.00 | 650,000 |
| 一体 (物件8・9) | A地域 | 通路敷 0.10 | - | 登記数量 | 必要なし | カ：ア×イ×ウ ×エ×オ | |
| | | 境界不明瞭 0.97 | | | | | |
| | 相乗積 0.10 | | | | | | |

※物件により持分割合が異なるため、この項においては持分割合1/1として評定する。

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 | オ |
| 2 | 142,000 | 1.00 | 129.00 | 0.0657 | 1,200,000 |
| | 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) | | 底地等割合 | | | | 土地価格及び 底地価格等 (円) |
|-----------------------|-------------|--|-------|-------|-----------|-------------|------------------------|
| | ア | | 細符号 | 制約権利等 | イ 面積割合 | ウ※ 底地等割合 | エ：ア×イ×ウ |
| 一体 (物件1・3・6) | 10,920,000 | | 物件1 | 法定地上権 | 0.727 | 0.50 | 3,969,000 |
| | | | 物件3 | 法定地上権 | 0.068 | 0.50 | 371,000 |
| | | | 物件6 | 使用貸借 | 0.205 | 0.90 | 2,015,000 |
| | | | 計 | - | 1.000 | - | 6,355,000 |
| 一体 (物件4・5・7・10・11) | 790,000 | | 物件4 | なし | 0.010 | 1.00 | 8,000 |
| | | | 物件5 | なし | 0.152 | 0.25 | 30,000 |
| | | | 物件7 | なし | 0.475 | 0.25 | 94,000 |
| | | | 物件10 | なし | 0.009 | 0.25 | 2,000 |
| | | | 物件11 | なし | 0.354 | 0.25 | 70,000 |
| | | | 計 | - | 1.000 | - | 204,000 |
| 一体 (物件8・9) | 650,000 | | 物件8 | なし | 0.714 | 1.00 | 464,000 |
| | | | 物件9 | なし | 0.286 | 1.00 | 186,000 |
| | | | 計 | - | 1.000 | - | 650,000 |

※物件5、7、10、11土地の持分割合に応じた評定のため、この項において持分割合を乗じた。

② 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 |
| 2 | 一体 (物件1・3・6) | 10,920,000 | | a | 法定地上権 | 0.795 | 0.50 | 4,341,000 |
| | | | | b | 使用貸借 | 0.205 | 0.10 | 224,000 |
| | | | | 計 | - | 1.000 | - | 4,565,000 |

③ 土地利用権等付建物価格

| 物件 番号 | 建物自体の価格 (円) | 土地利用権等価格 (円) | 土地利用権等付建物価格 (円) |
|----------|----------------|-----------------|--------------------|
| | ア | イ | ウ：ア+イ |
| 2 | 1,200,000 | 4,565,000 | 5,765,000 |

④ 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 | 3,969,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 2,778,000 |
| 2 | 5,765,000 | 0.58 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 2,341,000 |
| 3 | 371,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 260,000 |
| 4 | 8,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 6,000 |
| 5 | 30,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 21,000 |
| 6 | 2,015,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 1,411,000 |
| 7 | 94,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 66,000 |
| 8 | 464,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 325,000 |
| 9 | 186,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 130,000 |
| 10 | 2,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 1,000 |
| 11 | 70,000 | - | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 49,000 |
| 一括 (物件1~11) | 12,974,000 | - | - | - | - | 7,388,000 |
| | 上記①②③参照。 | 抵当権設定前からの建物賃借を考慮して査定した。 | 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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。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 : 岡山南-14
所在 : 岡山市南区内尾356番10
価格 : 50,600 円/m²
位置 : 備中箕島駅 約850m (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 173 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東 4m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1住居 (60, 200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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 | 8,732,160 円 | |
| 2 | 建物 | 2,472,518 円 | |
| 3 | 土地 | 57,186 円 | 課税上雑種地 |
| 4 | 土地 | 5,579 円 | 課税上雑種地 |
| 5 | 土地 | 80,835 円 | 課税上雑種地、持ち分1/1の価格 |
| 6 | 土地 | 23,328 円 | |
| 7 | 土地 | 253,600 円 | 課税上雑種地、持ち分1/1の価格 |
| 8 | 土地 | 134,766 円 | 課税上雑種地 |
| 9 | 土地 | 53,991 円 | 課税上雑種地 |
| 10 | 土地 | 4,929 円 | 課税上雑種地、持ち分1/1の価格 |
| 11 | 土地 | 188,615 円 | 課税上雑種地、持ち分1/1の価格 |

※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。

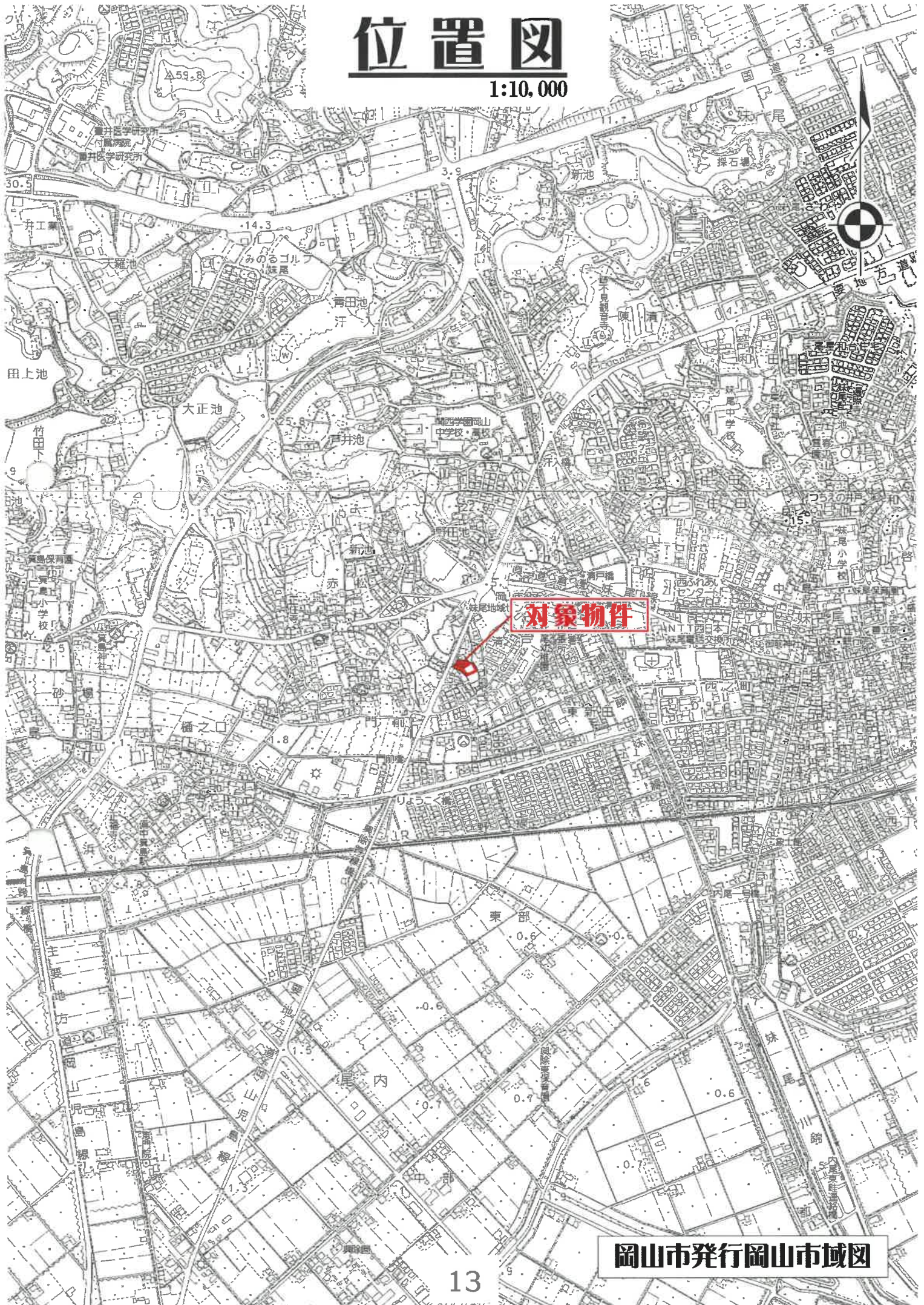
第7 附属資料の表示

- 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



岡山市発行岡山市域図

0447904

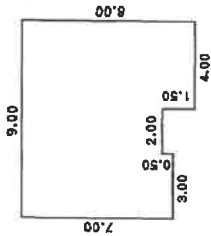
各階平面図

家屋番号 1242番1

建物の所在 岡山市真庭字岡ノ辻1242番地1

南区

1階

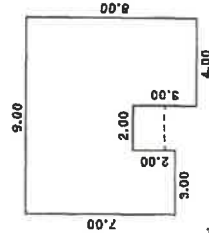


求積表

6.50 x 9.00 = 58.5000
 0.50 x 3.00 = 1.5000
 1.50 x 4.00 = 6.0000

合計 66.0000
 床面積 66.00 m²

2階

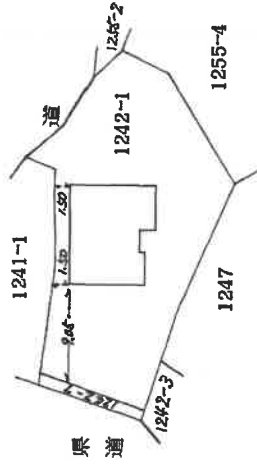
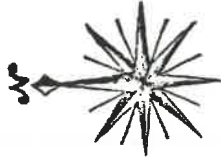


求積表

5.00 x 9.00 = 45.0000
 2.00 x 3.00 = 6.0000
 3.00 x 4.00 = 12.0000

合計 63.0000
 床面積 63.00 m²

物件2建物



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

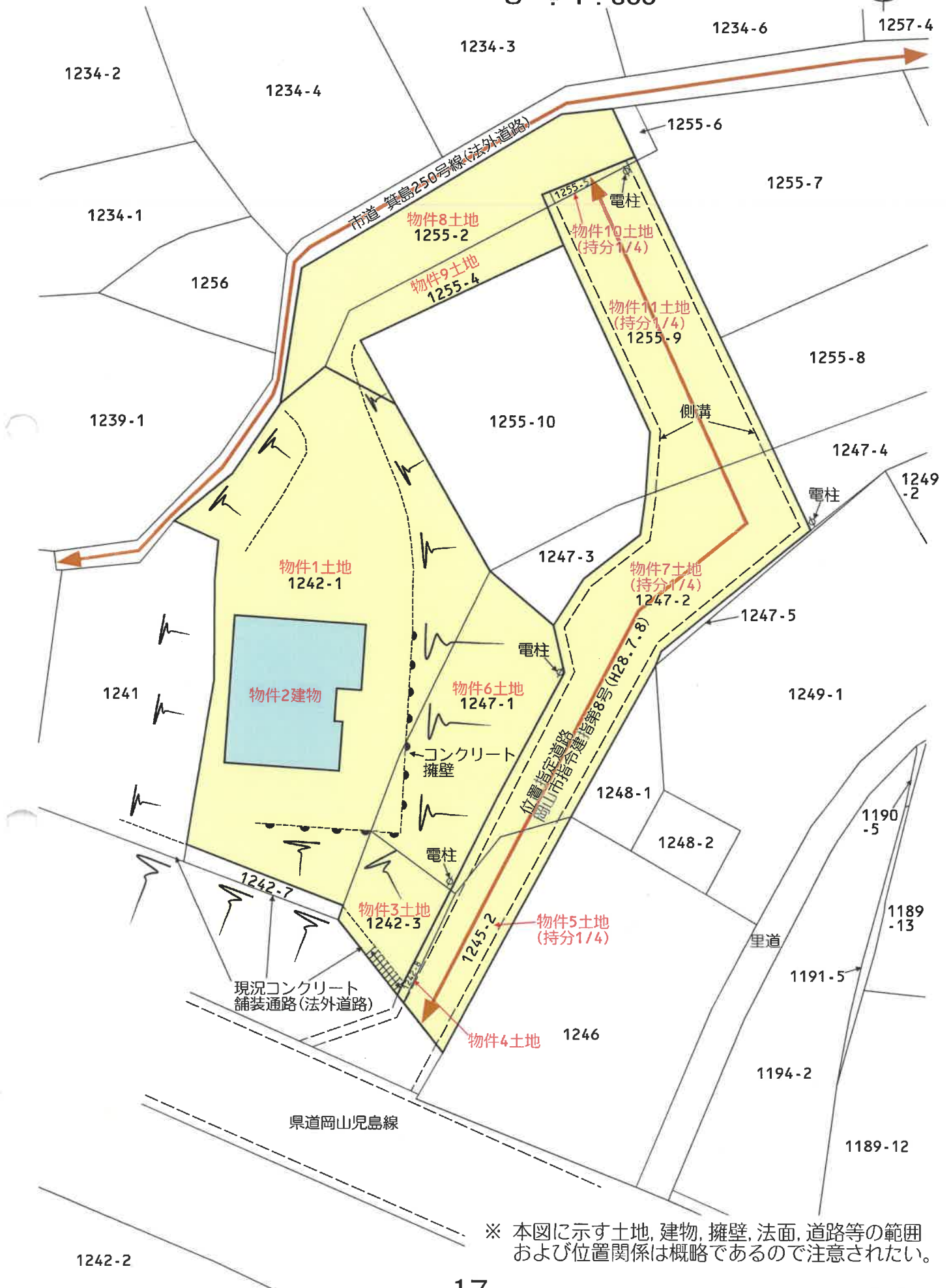
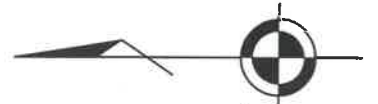
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300



※ 本図に示す土地、建物、擁壁、法面、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。