

期間入札の公告

令和 7年 3月14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 7年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 3月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 井原市井原町字倉掛
地 番 433番8
地 目 宅地
地 積 387.06平方メートル
- 2 所 在 井原市井原町字倉掛433番地8
家屋 番号 433番8
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 44.90平方メートル
2階 26.79平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約57.90平方メートル
2階 26.79平方メートル
- 3 所 在 井原市井原町字倉掛433番地8
家屋 番号 34番2
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 188.42平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約138平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月18日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番433-10）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 井原市井原町字倉掛
地 番 4 3 3 番 8
地 目 宅地
地 積 3 8 7 . 0 6 平方メートル
- 2 所 在 井原市井原町字倉掛 4 3 3 番地 8
家屋 番号 4 3 3 番 8
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 9 0 平方メートル
2 階 2 6 . 7 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 5 7 . 9 0 平方メートル
2 階 2 6 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 井原市井原町字倉掛 4 3 3 番地 8
家屋 番号 3 4 番 2
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 8 8 . 4 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 1 3 8 平方メートル



令和6年(ケ)第8号
令和6年3月4日受理
令和6年4月5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 | 井原市井原町字倉掛 |
| | 地 番 | 4 3 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市井原町字倉掛4 3 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 3 3 番 8 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 9 0 平方メートル
2 階 2 6. 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 井原市井原町字倉掛4 3 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 4 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8. 4 2 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(物件2及び3)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 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57.90平方メートル(増築約13平方メートル)												
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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 上記の者が本建物に動産を残置して占有している <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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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>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
(2 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)														
土 地	物件														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物) <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3														
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 checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木造スレート葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約138平方メートル														
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;"> <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 上記の者が本建物に動産を残置して占有している <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;"> <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
(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
<p>■ B (債務者兼所有者会社 元取締役)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、債務者兼所有者会社の取締役をしていました。 2 本件土地建物は債務者兼所有者会社の所有です。 3 物件2の建物及び物件3の建物は、平成31年3月頃まで、債務者兼所有者会社が青果業の倉庫等として使用していましたが、現在は、動産類を残置した空き家の状態です。 4 物件2の建物及び物件3の建物は、元々織物会社が所有・使用していたのを、平成6年1月、債務者兼所有者会社が取得しました。 5 物件2の建物は取得後、すぐに1階の東側にコンピューターを入れるための部屋を増築し、平成10年頃だったと思いますが、北西角付近(トイレ部分)を増築しました。 6 物件3建物については、取得当初のままで、特に増改築等はありません。 7 本件各建物は、全体的に経年による老朽化が著しい状態となっており、あちこちで雨漏りがある状態となっています。 8 本件土地の北東側に置いている大型冷蔵庫は壊れており、物置として利用しています。 9 南側件外隣接地(433番10の宅地)上に存する建物は本件土地に越境して建てられていると思います。先代の時代、同越境については、同件外土地所有者に対して、何度も本件土地内に存する部分を撤去するように話をしたようですが、同件外土地所有者側は聞き入れてくれなかったようです。

(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 本件各建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真5ないし12のとおりである。
- 3 本件土地は、そのほぼ一杯に建物及び構築物が存する状況で、物件2建物の法務局備付建物図面は存するものの増築されており、物件3建物については同建物図面が存しないため、同建物及び構築物等の位置・形状等については、関係人の陳述その他の資料をもとに現場で概測した結果であり、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるため、リスクがあることを十分留意されたい。
- 4 本件各建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が著しい状況が認められ、建物内の数カ所において、雨漏りと思われる痕跡が認められた。
- 5 物件2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。
- 6 物件3建物の床面積（概略）は、関係人の陳述並びに建物等の柱及び壁等から推測・認定したものであるため、リスクがあることを十分留意されたい。
- 7 本件各建物東側には下屋状構築物が存するが、同構築物は本件各建物と一体となっている。
- 8 本件土地南東側境界線について、物件2建物の法務局備付建物図面によると、本件建物と本件土地境界線の間は40センチメートルと図示されているが、隣接する南側件外隣接地（433番10の宅地）上に存する建物等との現況の距離は、関係人の陳述のとおり、40センチメートル以下の部分が存することが認められたので注意されたい。
- 9 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。
- 10 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 11 接面道路
本件土地西側が市道（倉掛10号線）に、同土地北側が井原市所有の件外433番11の土地（地目は公衆用道路である）を介して市道（倉掛薬師線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

以上

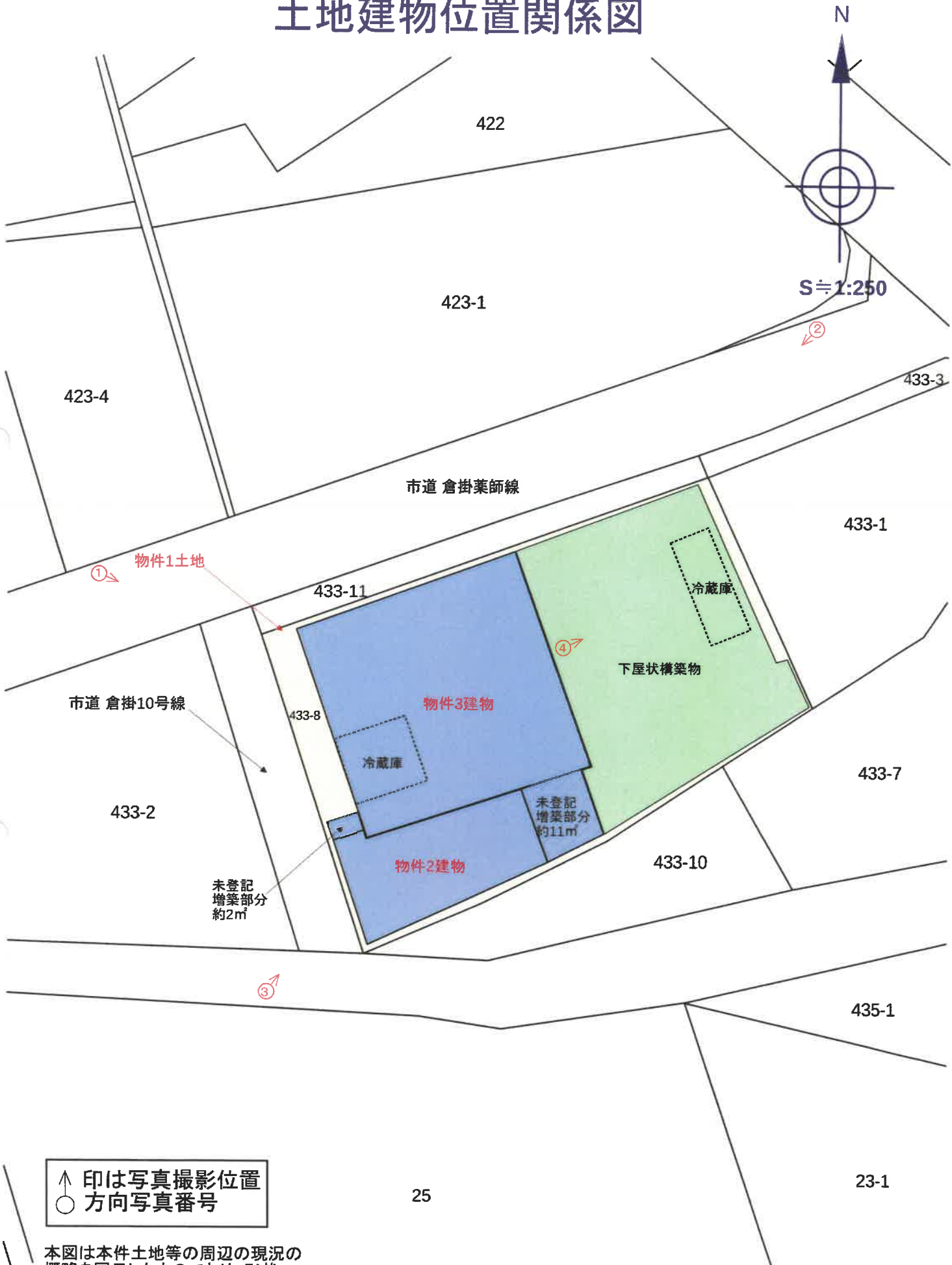
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 3月 8日 (金) 13:30-13:45	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
6年 3月 8日 (金) 14:30-14:50	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影
6年 3月 13日 (水) 14:00-14:20	(当職携帯電話)	Bより聴取 立入調査期日通知
6年 3月 13日 (水) 15:20-15:25	(当職携帯電話)	Aに対し立入調査期日通知
6年 3月 14日 (木) 9:00-9:05	(当職携帯電話)	Bより聴取
6年 3月 27日 (水) 14:50-15:30	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 Bより聴取
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 を立ち合わせ、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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

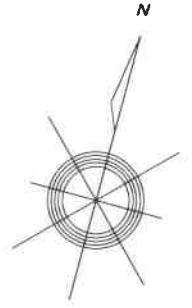


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

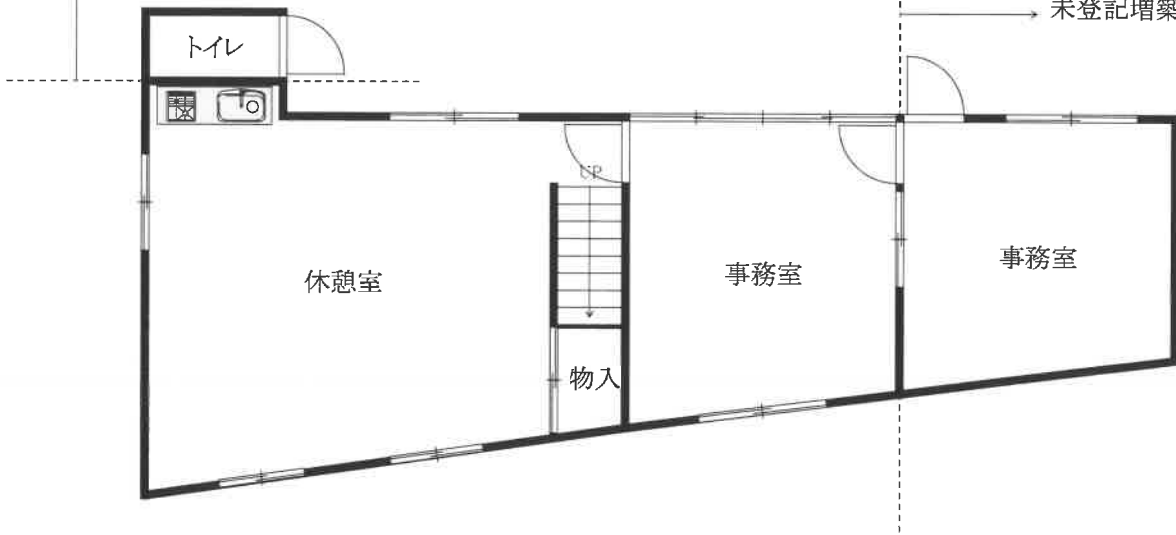
(7 枚目)

建物間取図
(物件2建物)

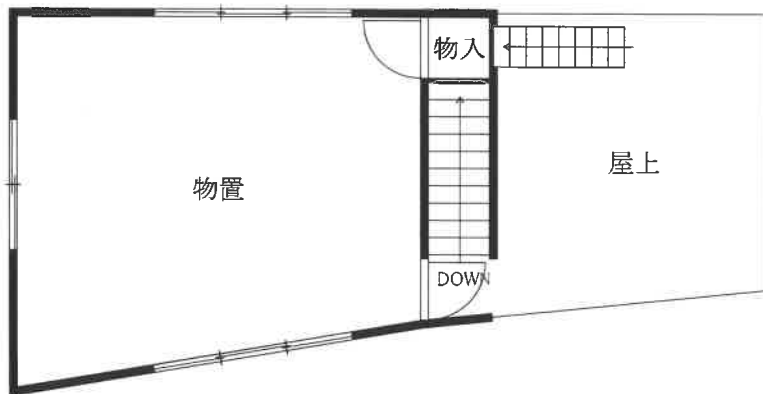


未登記増築部分 約2㎡

未登記増築部分 約11㎡



1階



2階

建物間取図
(物件3建物)

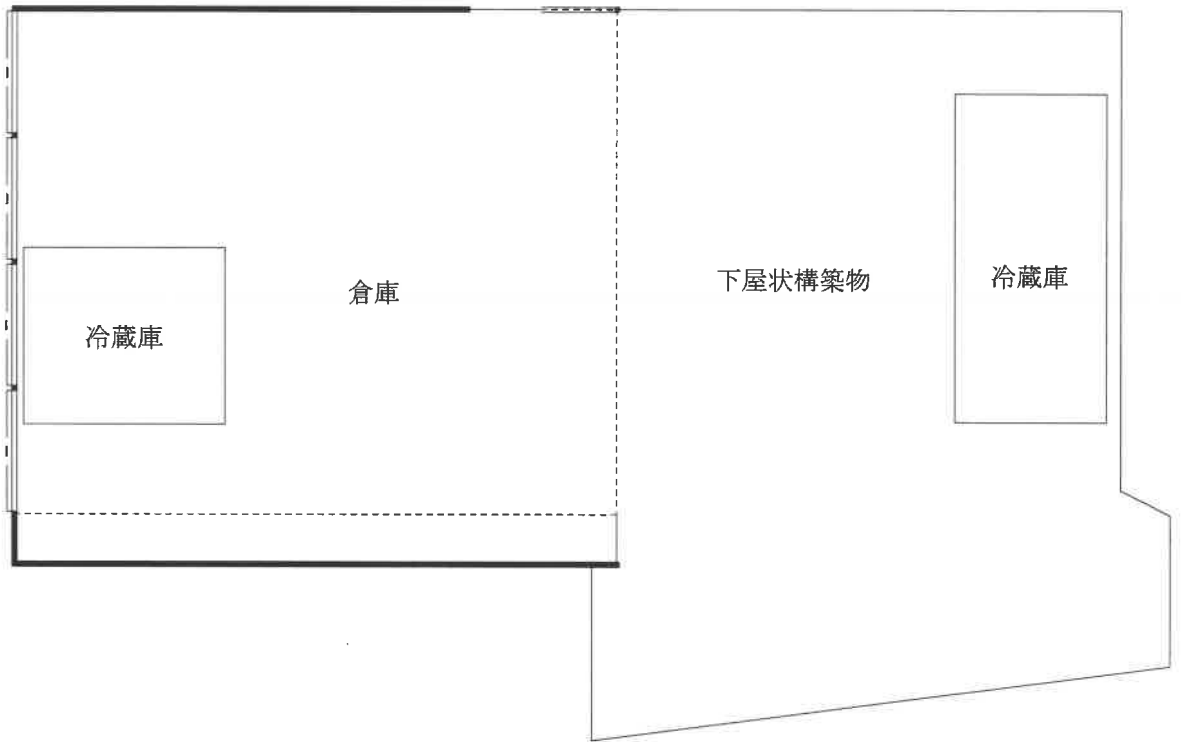


写真1 下屋状構築物 物件1土地 物件3建物 物件2建物



写真2 下屋状構築物 物件3建物 市道



写真3 物件3建物 物件1土地 物件2建物



写真4 冷蔵庫 下屋状構築物 物件1 土地



写真5 物件2 建物・1階トイレ



写真6 物件2 建物・1階休憩室（キッチン部分）



写真7 物件2建物・1階休憩室



写真8 物件2建物・1階中央事務室



写真9 物件2建物・1階東側事務室



写真10 物件2建物・2階物置



写真11 下屋状構築物 物件2建物・屋上・増築部分

物件3建物



写真12 物件3建物・倉庫 冷蔵庫

物件2建物



評 第 1203 号
令和6年 (ケ) 第 8 号
令和6年3月27日 現地調査
令和6年4月15日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

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 6,438,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,115,000 円
	2	建物	金 1,324,000 円
	3	建物	金 1,999,000 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具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	井原市井原町字倉掛 433番8 宅地 387.06 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	井原市井原町字倉掛 433番地8 事務所 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階: 44.90 m ² 2階: 26.79 m ² 延 71.69 m ²	1階に未登記増築部分(約13m ²)があるため1階の床面積は約57.90m ² で延床面積は約84.69m ² である。その他の事項は概ね同左。
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	井原市井原町字倉掛 433番地8 34番2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 188.42 m ²	構造は木造スレート葺平家建である。床面積は約138m ² である。その他の事項は概ね同左。
物件番号	特記事項			
	-			

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	井原鉄道線 井原 駅 の 北 方直線約 670 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	井原市市街地中心の井原町地区に位置し、旧来からの一般住宅のほか小規模事業所等も混在する住宅地域を形成している。	
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 : 近隣商業地域 (西側一部は第1種住居地域) 建ぺい率 : 80% 容積率 : 200% 防火規制 : 無 その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 387.06 m ² 間口 : 約 24.5 m 奥行 : 約13~17m 形状 : 略台形 接面状況 : 角地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位: 北西 南西 幅員: 約 6.0m 約 3.0m 舗装: 有 有 種類: 市道 市道 高低差: 略等高 略等高 摘要: 42条1項道路 42条2項道路 倉掛薬師線 倉掛10号線	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は物件2建物及び物件3建物・下屋状構築物等の敷地として利用されている。隣地は住宅等である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 有	※供給処理施設における「有」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。「無」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	北西側隣接地(433-11)は井原市所有の公衆用道路で市道倉掛薬師線の区域に含まれるものと思われる。南東側隣接地(433-10)との境界がやや不明瞭で当該隣接地上の建物等が本件土地側へはみ出している可能性もある。	

2 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 : 昭和43年9月頃 (登記上) 経過年数 : 56年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : -
仕 様	外壁 : モルタル吹付仕上等 天井 : クロス張り、ボード貼り等 内壁 : クロス張り等 床 : 土間コンクリート、コルク床等 その他: -
建物の品等	並品等
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 : 現況調査報告書記載のとおり
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	雨漏り等も確認され屋上防水の劣化が見られるほか全体的に老朽化が進行している。

(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 : 不明 経過年数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : -
仕 様	外壁 : スレート板、木板等 天井 : スレート板、木板等 内壁 : 木板等 床 : 土間コンクリート その他: -
建物の品等	並品等
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 : 現況調査報告書記載のとおり
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	本件建物の内部に冷蔵庫が設置されている。東側は下屋状構築物となっており、また、物件2建物とほぼ接する状態で、全体的に老朽化が進行している。

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 6.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約13m×約16m
 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
	33,100	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	34,700	34,700
A	公示地 井原-1	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/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	建付地等価格 (円) カ
	34,700	1.020	1/1	387.06	0.65	8,900,000
1	A地域	角地 1.03 セットバック 0.99 相乗積 1.020	-	登記数量	地域との適合性・ 敷地との適応性 等を考慮のうえ 査定した。	カ:ア×イ×ウ×エ ×オ

② 建物

当該建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価	持分割合	現況延床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア		イ		
2 (主建物)	129,000	1/1	84.69	0.01818	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。	-	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
3 (主建物)	36,300	1/1	138	0.01923	96,000
	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

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	建付地等価格 (円) ア	底地等割合				土地価格・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	8,900,000	a	法定地上権	0.38	0.50	1,691,000	
		物件2建物敷地部分		床面積、現況利用状況等により按分した			
		b	法定地上権	0.62	0.50	2,759,000	
		物件3建物敷地部分		床面積、現況利用状況等により按分した			
		計	-	1.00	-	4,450,000	

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地等価格 (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	
2	1	8,900,000	a 物件2建 物敷地部 分	法定地上権	0.38 床面積、現況 利用状況等に より按分した	0.50	1,691,000
3			物件3建 物敷地部 分	法定地上権	0.62 床面積、現況 利用状況等に より按分した	0.50	2,759,000
			計	-	1.00	-	4,450,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) 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
2	200,000	1,691,000	1,891,000
3	96,000	2,759,000	2,855,000

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	4,450,000	-	1.00	0.70	1.00	3,115,000
2	1,891,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,324,000
3	2,855,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,999,000
一括 (物件1~3)	9,196,000	-	-	-	-	6,438,000
	上記①②③参照。	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を考慮すると、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的であるとはいえない。従って、収益還元法を適用しなかつ

III 評価額の決定

以上により求めた積算価格を妥当なものと認め採用し、本件評価額を標記のとおり決定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域 符号 : A
番 号 : 井原-1
所 在 : 井原町字祢屋堂609番1外
価 格 : 33,100 円/㎡
位 置 : 井原1200m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 400 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北4.5m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途 指定 等 : 1住居 (60, 200)
地域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ既成住宅地域

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	10,549,707 円	
2	建物	1,312,691 円	課税上は2つに区分されている。
3	建物	89,286 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

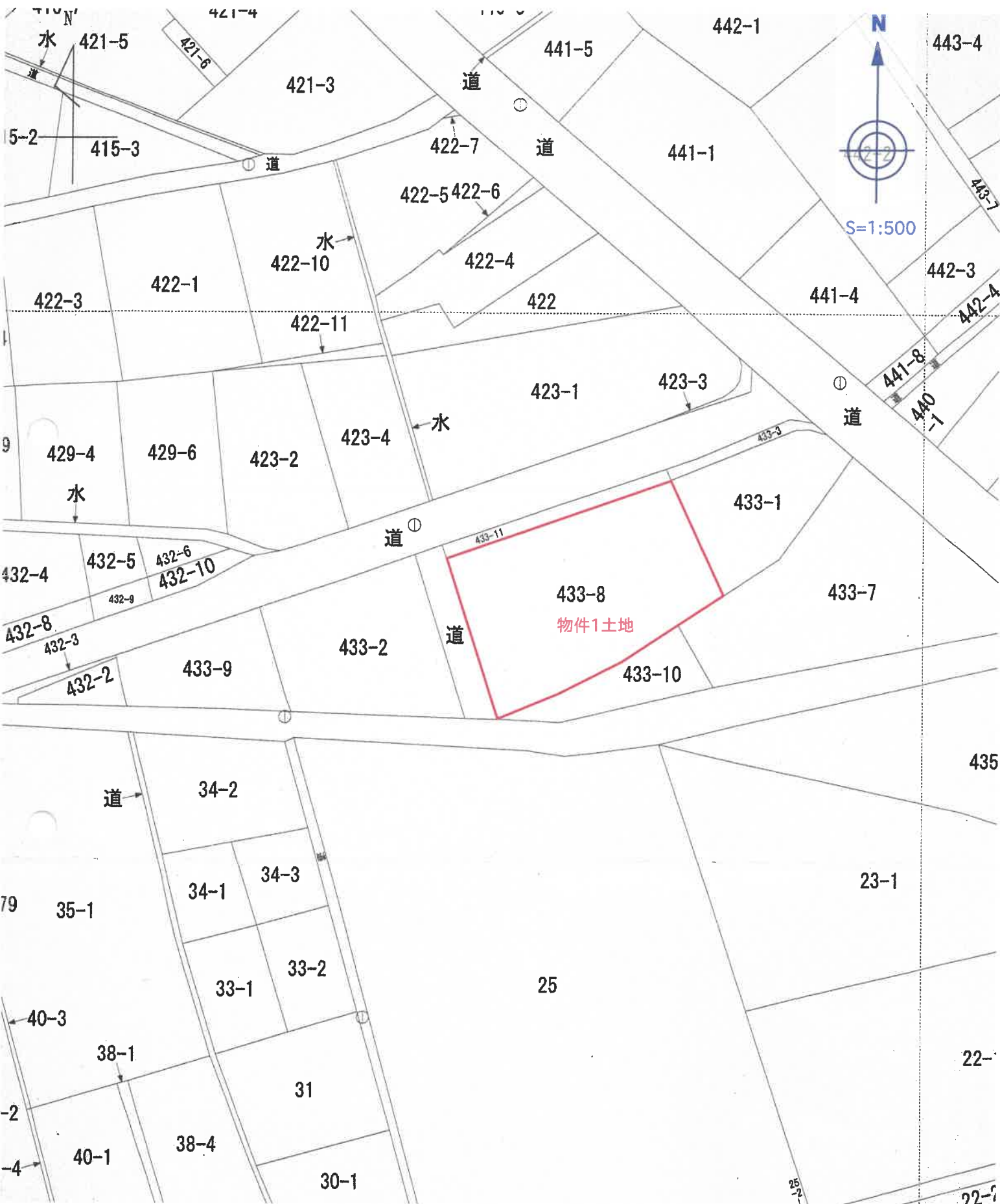
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



位置图





登記年月日：昭和46年6月8日

0141500

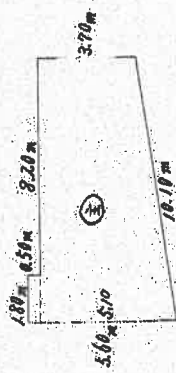
建各階平面図

建物平面図

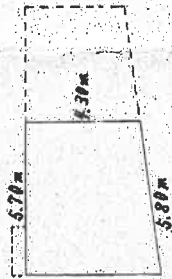
家屋番号	433~8
建物の所在	井原市井原町字倉掛433~8

各階平面図

壹階



貳階



求積

$$0.50 \text{ m} \times 1.80 \text{ m} = 0.9000 \text{ m}^2$$

$$(3.70 \text{ m} + 10.10 \text{ m}) \times 10.00 \text{ m} \times \frac{1}{2} = 44.0000 \text{ m}^2$$

$$+)$$

求積

$$(4.30 \text{ m} + 5.10 \text{ m}) \times 5.70 \text{ m} \times \frac{1}{2} = 26.7900 \text{ m}^2$$

床面積

44.9000

床面積

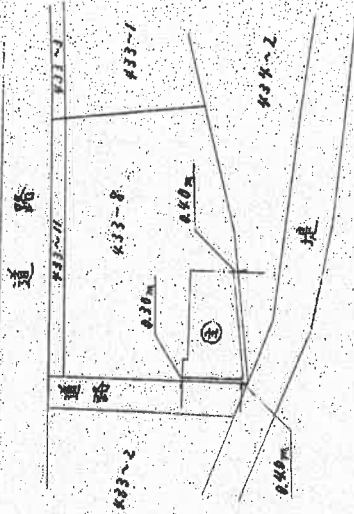
26.79

(日 測 量 法 第 15 条)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会)

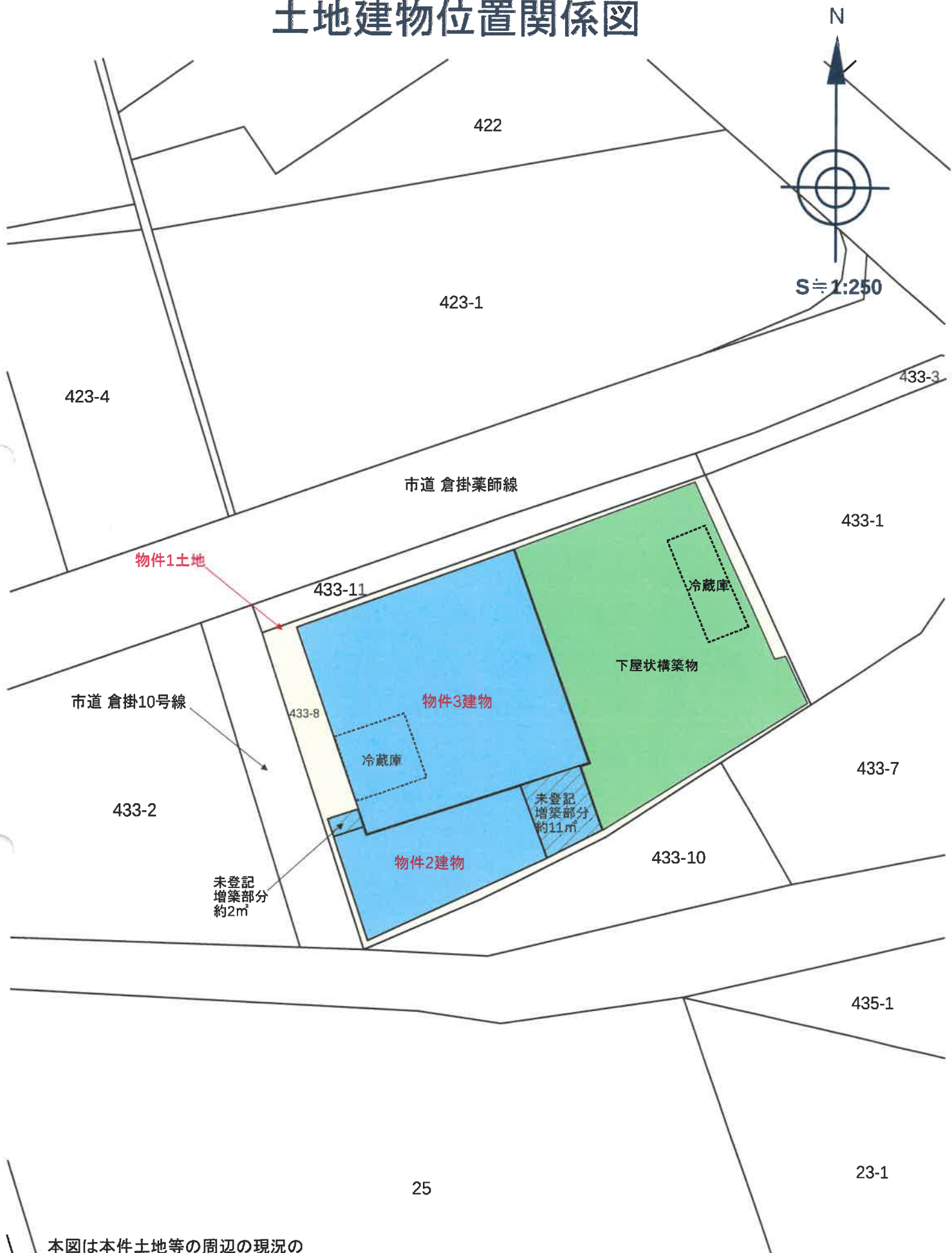
昭和46年5月28日	作製者
作製年月日	作製者



甲 部 六

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

土地建物位置関係図



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない