

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月11日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 5月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 6月12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 4月11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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	554,000 443,200	一括	120,000	34,686	0
1	203,000				
2	351,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加賀郡吉備中央町北字小ケ市 |
| | 地 番 | 3054番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加賀郡吉備中央町北字小ケ市3054番地1 |
| | 家屋 番号 | 3054番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階74.70平方メートル
2階70.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

土地建物位置関係図記載の「隣地進入路(アスファルト舗装)」部分とその東側部分はE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。

【物件番号1】

土地建物位置関係図記載の「隣地進入路(階段状)」部分はDが占有している。同人は所有権を主張している。

【物件番号2】

C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

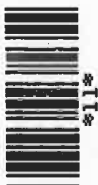
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



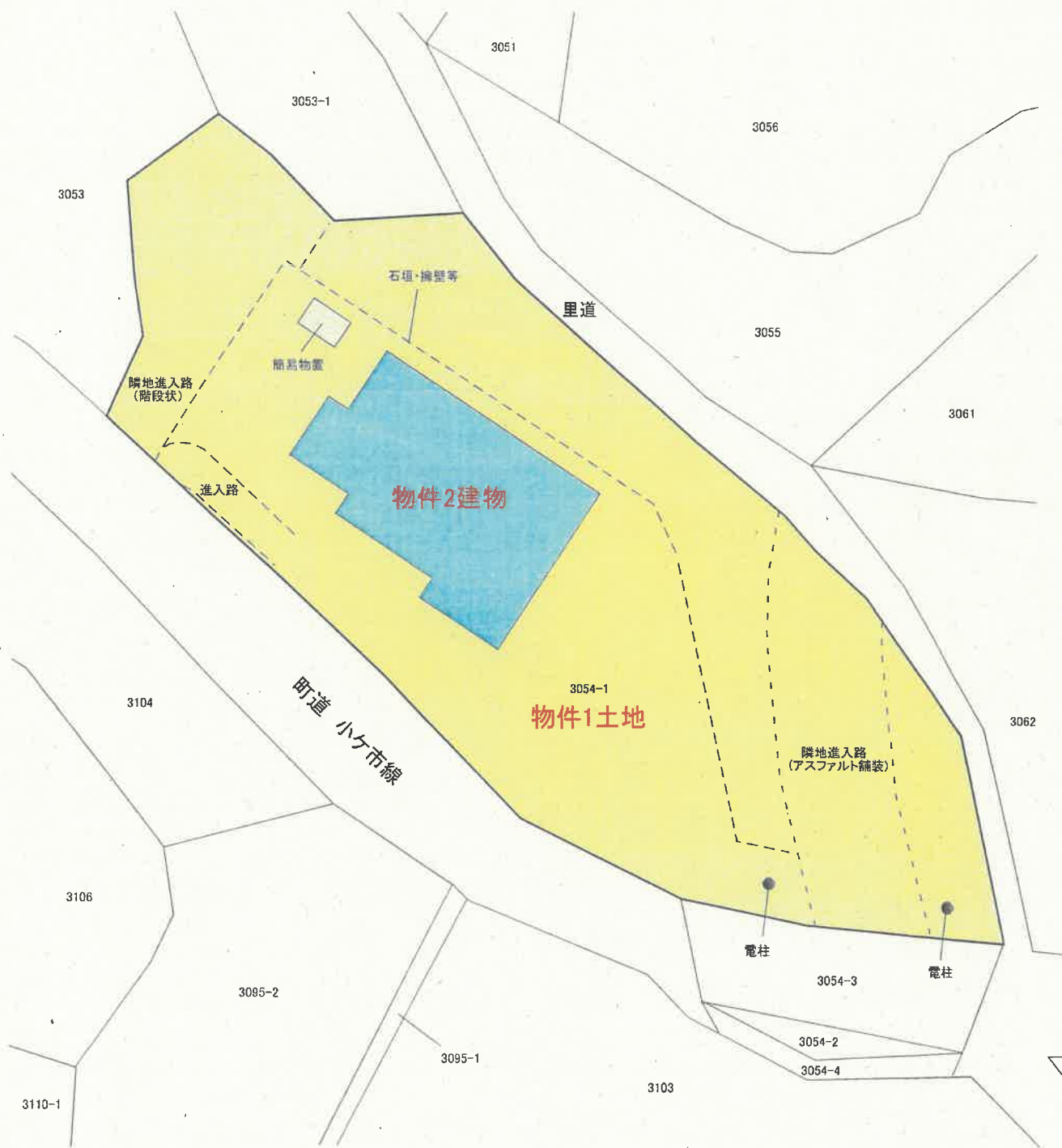
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 加賀郡吉備中央町北字小ケ市 |
| | 地 番 | 3054番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加賀郡吉備中央町北字小ケ市3054番地1 |
| | 家屋 番号 | 3054番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階74.70平方メートル
2階70.16平方メートル |



土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※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。

現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録	.....	1
土地・建物用	.....	2
関係人の陳述等用	.....	3
執行官の意見用	.....	4
調査経過用	.....	5
第2分類		
土地建物位置関係図	.....	6
建物間取図	.....	7
写真(15葉)	.....	8～12

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 | 加賀郡吉備中央町北字小ヶ市 |
| | 地 番 | 3054番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加賀郡吉備中央町北字小ヶ市3054番地1 |
| | 家屋 番号 | 3054番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階74.70平方メートル
2階70.16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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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							
建 物		物件 2					
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(C) 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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	Cの建物占有権原は、使用借権である						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (建物占有者)	(1) AとBは元夫婦で、この建物で生活していましたが、20年くらい前に離婚して、Aが建物から出て行きました。その後にBも建物を出て行き、その時から、私が姪とともにこの建物に住んでいます。なお、私はBの母親です。また、私からAあるいはBに対して家賃の支払いをしているということはありません。 (2) 物件1土地の西側の「隣地進入路（階段状）」と記載している部分は、時期は覚えていませんが、その西側の土地を所有しているDに対して売買し、いくらかお金をもらいました。なお、売買したときの登記がどうなっているのか分かりません。 (3) 物件1土地の東側部分の「隣地進入路（アスファルト舗装）」と記載している部分とその東側部分は、その東隣が私方の本家になり、その本家の私の夫のEの土地だと思っていました。したがって、進入路部分は、本家の駐車場への進入路となっており、さらに、その東側部分は、東隣の3062番地の本家の庭になっています。 (4) 物件2建物の上水道は、東隣の本家の3062番地から引いており、物件2建物の水道メーターはなく、水道代は本家で一緒に支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、Cが家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件1土地の西側部分の「隣地進入路（階段状）」と記載している部分は、Dが自己の庭の一部として使用しており、その占有権原は、未登記所有権である。
- (3) 物件1土地の東側部分の「隣地進入路（アスファルト舗装）」と記載されている部分と、さらに、その東側部分は、東隣の3062番地の土地と一体的にEにより利用されているが、その占有権原は、使用借権である。
- (4) 物件1土地は、その南側で町道（小ケ市線）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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月10日（木） 11：25－11：45	物件所在地	物件調査（不在）
6年10月10日（木） 13：00－13：15	岡山地方法務局高梁支 局	公図閲覧、要約書申請
6年10月16日（水） ： － ：		A及びBに対し求陳述書郵送（切手代110円×2、Aからは、回答なし、Bは「あて所に尋ねあたりません」）
6年10月29日（火） 9：15－9：25	物件所在地	物件調査（不在）、求陳述書投函
6年10月31日（木） 12：10－12：25	当庁執行官室	C面談
6年11月27日（水） 12：50－14：00	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
年 月 日（ ） ： － ：		

(特記事項)

□ 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。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人内に入り込んだ。を立ち合わせ、技術者に解錠させて建

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

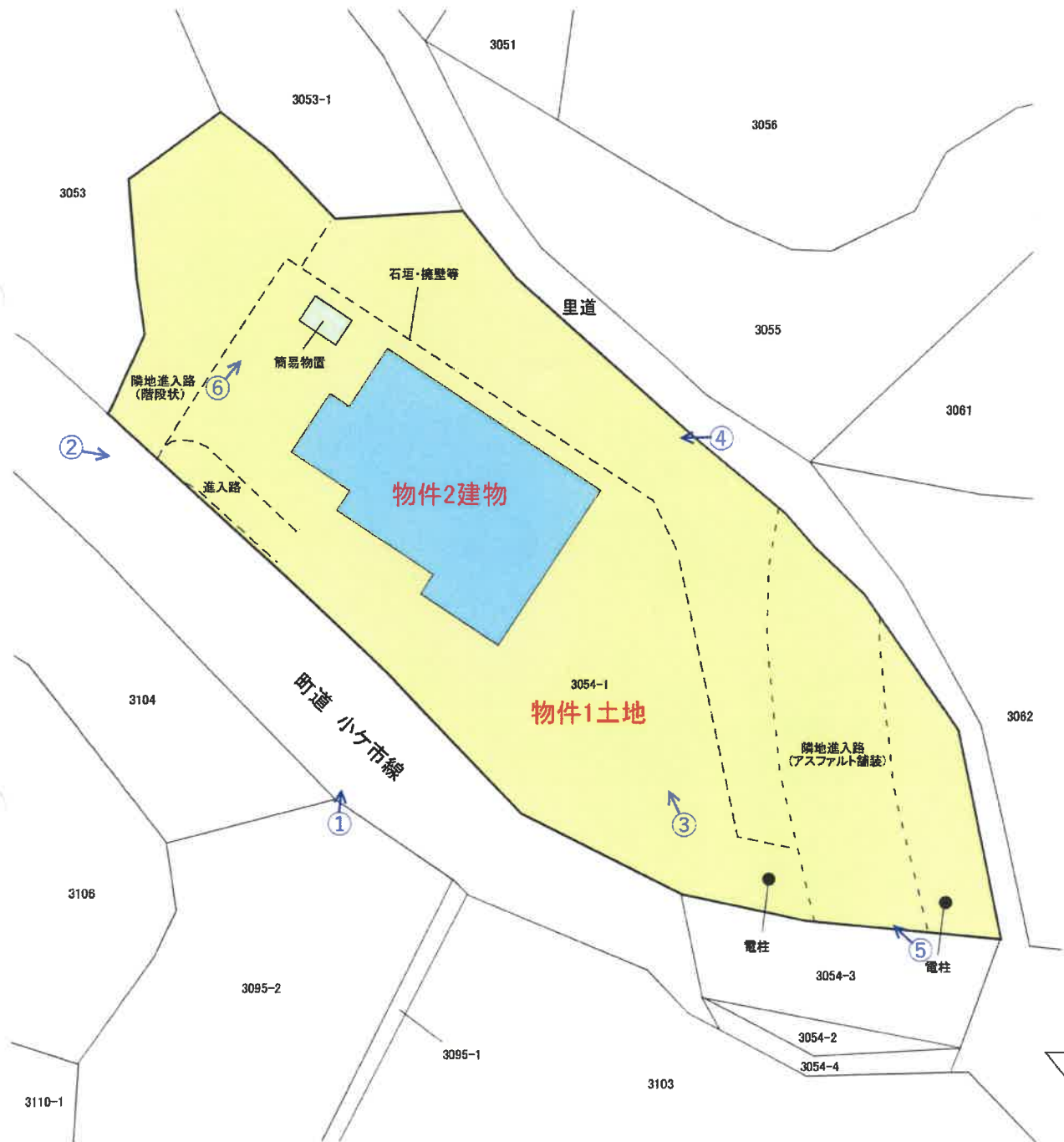
7

(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)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

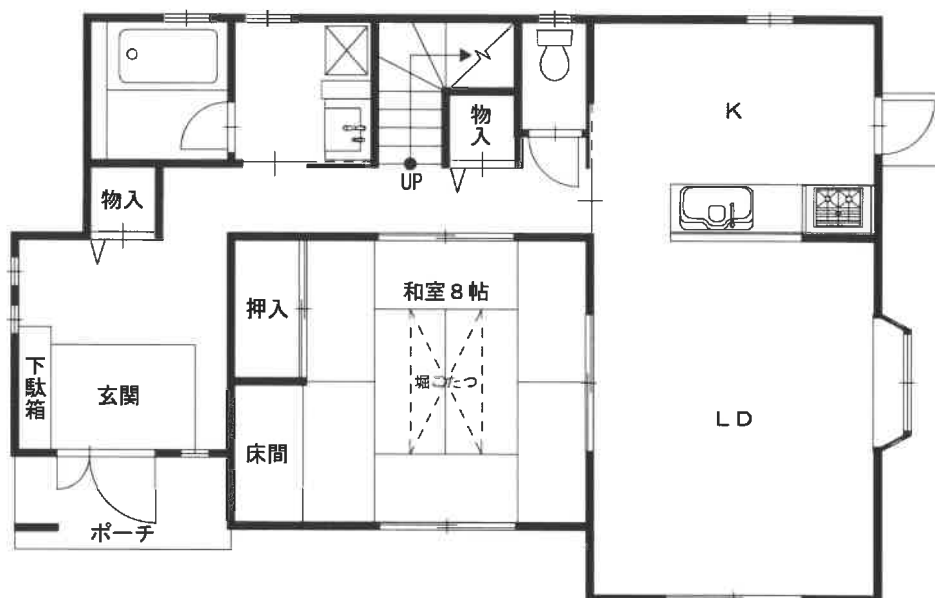
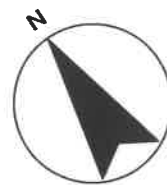


印は写真撮影位置
方向写真番号

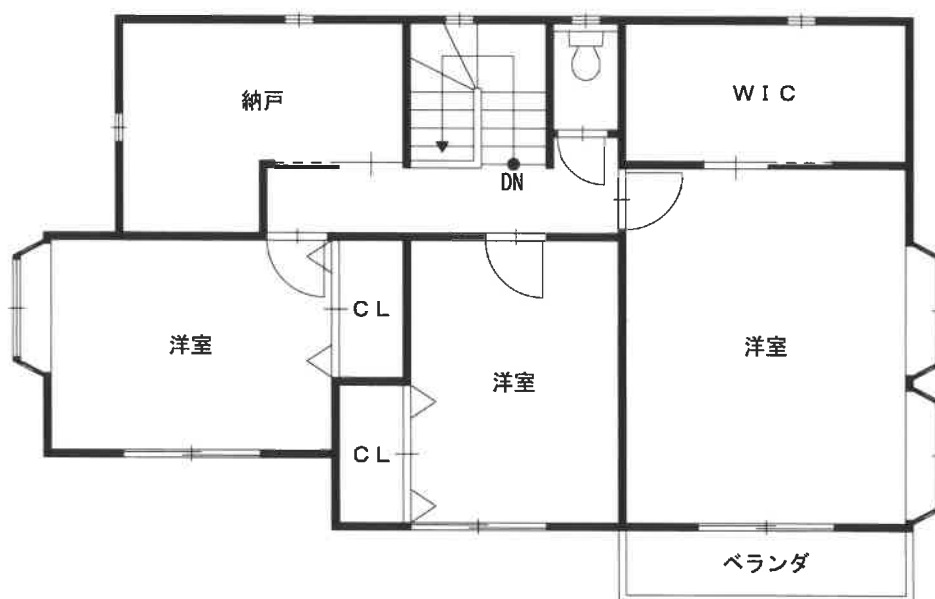
※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

建物間取図

物件2建物



1階



2階

写真1

物件1 土地

物件2 建物



町道

写真2

物件2 建物

物件1 土地



町道

写真3

物件1 土地

物件2 建物



写真 4

物件 2 建物

物件 1 土地



里道

写真 5

物件 2 建物

物件 1 土地（隣地進入路）

町道



写真 6

物件 1 土地

簡易物置



写真7 (1階リビング)



写真8 (1階キッチン)



写真9 (1階和室8帖)



写真10 (1階トイレ)



写真11 (1階浴室)



写真12 (2階南側洋室)



写真1 3 (2階西側洋室)



写真1 4 (2階北西側洋室))



写真1 5 (2階トイレ)



追加現況調査報告書

第 1 分類		枚目
物件目録	.....	1
関係人の陳述等用	.....	2
執行官の意見用	.....	3
調査経過用	.....	4
第 2 分類		
土地建物位置関係図	.....	5
写真 (6 葉)	.....	6, 7

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 | 加賀郡吉備中央町北字小ケ市 |
| | 地 番 | 3054番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 加賀郡吉備中央町北字小ケ市3054番地1 |
| | 家屋 番号 | 3054番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階74.70平方メートル
2階70.16平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ F (Dの父親)	(1) 私はDの父親です。土地建物位置関係図記載の物件1土地の北西側の隣地進入路(階段状)と記載されている部分の東側の点線部分より北西側の土地については、Eから私に対して無償で譲ってやると言われたので、石垣を構築して、私方の土地の3053及び3053-1の土地と一体的に使っています。なお、譲ってやると言われたのは、平成10年より少し前だと思います。話をしたのは私ですが、譲ってもらったのは、Dということになります。また、登記をしようと思いましたが、Aの印鑑がもらえないので、そのままになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- (1) 物件1土地の北西部分のDが譲ってもらったと主張してる部分には、構築物等は存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 3日 (月) 9:10-9:35	物件所在地	物件調査、F面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

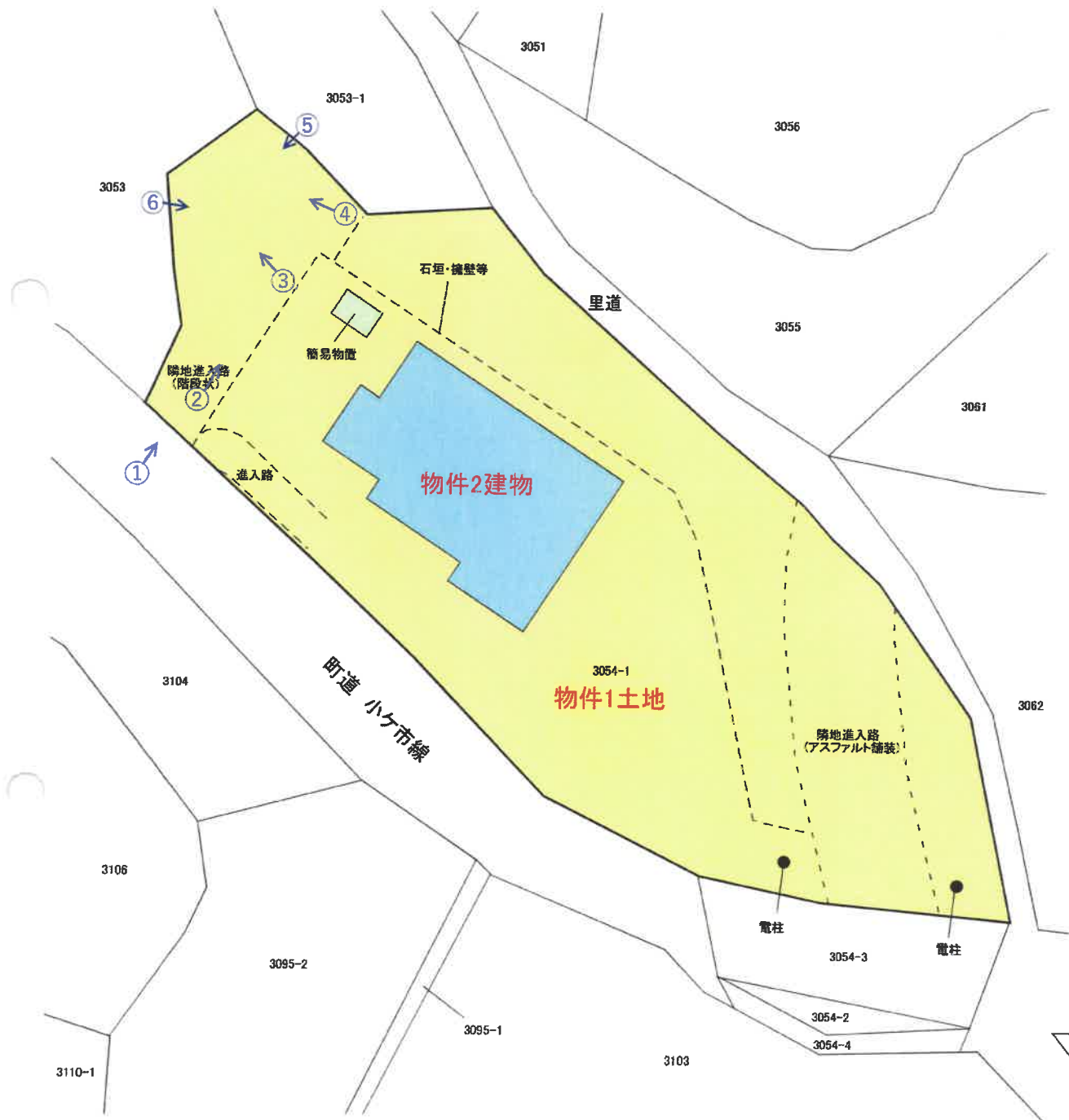
☐

(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)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※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。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

物件 1 土地

町道



写真 2

物件 1 土地



写真 3

物件 1 土地



写真 4

物件 1 土地



写真 5

物件 1 土地



写真 6

物件 1 土地



評 第 24-10184 号
令和 6 年 (ケ) 第 107 号
令和 6 年 11 月 27 日 現地調査
令和 7 年 1 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 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・2)	土地 建物	金 554,000 円
内訳価格	1	土地	金 203,000 円
	2	建物	金 351,000 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 6 1 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き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 5 8 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 番目積	加賀郡吉備中央町北字小ヶ市 3054番1 宅地 592.00 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀郡吉備中央町北字小ヶ市 3054番地1 3054番1 居宅 木造瓦葺2階建 1 階: 74.70 m ² 2 階: 70.16 m ² 延 : 144.86 m ²	概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
	特になし			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1 ）

位 置・交 通	JR伯備 線 備中高梁 駅 の 東 方直線約 8,500 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	山間の傾斜地勢で田畑や山林が広がる中、農家住宅等が見られる集落地域。
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : — 建 ぺ い 率 : — 容 積 率 : — 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : —
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 592.00 m ² 間 口 : 約 45 m 奥 行 : 約 15 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 南～南西側 東～北東側 幅 員 : 約3.5m 約1～2m (公図上) 舗 装 : 有 無 種 類 : 町道 (小ケ市線) 里道 高低差 : 等高～約1.5m高い 略等高～2.5m高い 摘 要 : — —
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存するほか、隣地進入路や隣地の庭、雑種地等として利用されている。隣地は戸建や山林が立地している。
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	・本土地の宅地部分は略平坦だが、宅地部分とその他の雑種地等との間には石垣や擁壁によって最大で約2m超の敷地内段差があるほか、隣地所有者の進入路として利用されている箇所があるので留意されたい。なお、隣地進入路や隣地所有者の庭等として利用されている箇所の占有権限は「現況調査報告書」のとおり、未登記所有権と使用借権となっている。 ・上水管は東側隣地から引き込まれているとのことで、給水経路が不詳なので留意されたい。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 増 改 築 時 期	: 平成10年8月頃 新築(登記上) : 27 年 : 数 年 (主体部分) : 無
仕	様	外 壁 : タイル貼等 (洋室) (和室) 天 井 : クロス貼等 敷目張天井等 内 壁 : クロス貼等 繊維壁等 床 : フローリング [®] 等 畳等 その他 : -
建物の品等	中品等	
床面積 (現況)	前記「第3目的物件」欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 「現況調査報告書」のとおり	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 土地

対象物件が所在する地域の標準画地価格を求め、これに評価対象地の個別格差修正及び必要に応じて建付減価補正を行い土地価格を判定した。

i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) (A 地域)

種 別 : 住宅地
 街路 幅員 : 約 3.5m
 地 積 : 約 600 m²
 間口・奥行 : 約40m×約15m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 約1.5m高い
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
	4,410	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{187}$	2,330	2,330
A	基準地 吉備中央(県)-4	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
	2,330	0.67	1.00	592.00	0.70	647,000
1	A 地域	敷地内段差等 0.70 角地 1.00 形状 0.95 相乗積 0.67	-	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 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
2	187,000	1.00	144.86	0.03448	934,000
	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。				オ：ア×イ×ウ×エ
	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。				

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	647,000	1	法定地上権	0.210	0.50	68,000
		2	無	0.790	1.00	511,000
		計	-	1.000	-	579,000

② 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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	647,000	1	法定地上権	0.210	0.50	68,000
			計	-	0.210	-	68,000

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	934,000	68,000	1,002,000

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	579,000	-	0.50	0.70	1.00	203,000
2	1,002,000	1.00	0.50	0.70	1.00	351,000
一括 (物件1・2)	1,581,000	-	-	-	-	554,000
	上記①②③参照。	必要なし	上水管の給水経路が不詳であること、敷地の一部が隣地進入路等として利用されている事等による市場性の減退を考慮のうえ査定した。		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 : 吉備中央(県)-4
所在 : 吉備中央町西字壱町地347番1
価格 : 4,410 円/㎡
位置 : 大和郵便局前バス停約0.45km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 692 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北4m町道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : —
地域の概要 : 幹線道路背後で農家住宅、公共施設等が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	994,560 円	—
2	建物	2,202,100 円	—

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

第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

1:10,000



今日向

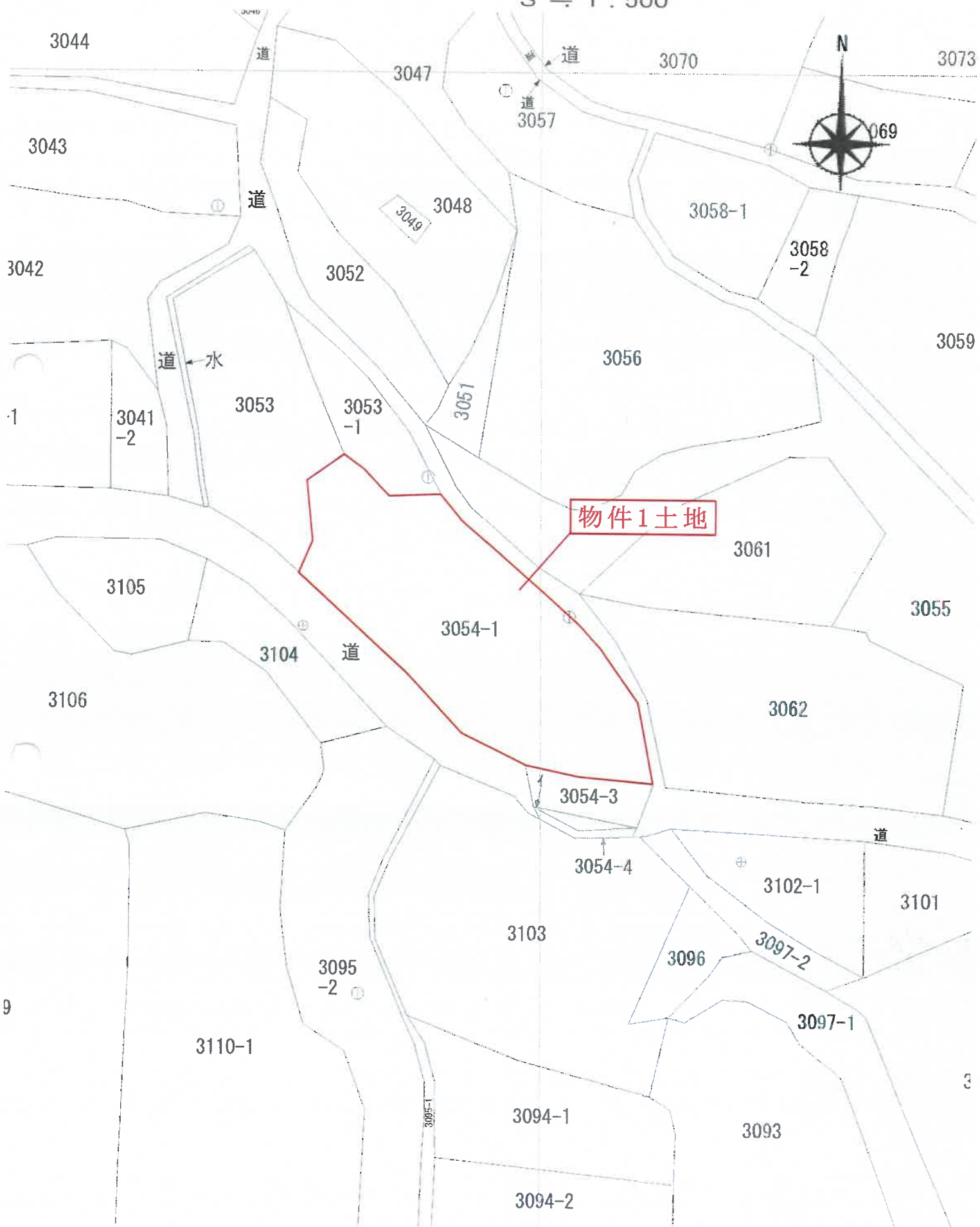
位置図

1:2,500



公図写

S ≒ 1 : 500



1050391

各階平面図

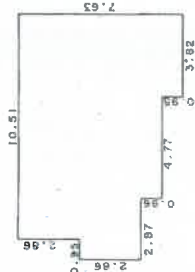
建物図面
各階平面図

家屋番号 3054番1

建物の所在 上野郡吉備町大字北小ケ市3054番地1

加賀郡吉備中央町北

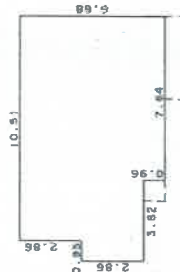
(主)1階



求積表

0.95 x 2.86 =	2.7170
1.92 x 5.72 =	10.9824
4.77 x 6.68 =	31.8636
3.82 x 7.63 =	29.1466
合計	74.7096
床面積	74.70㎡

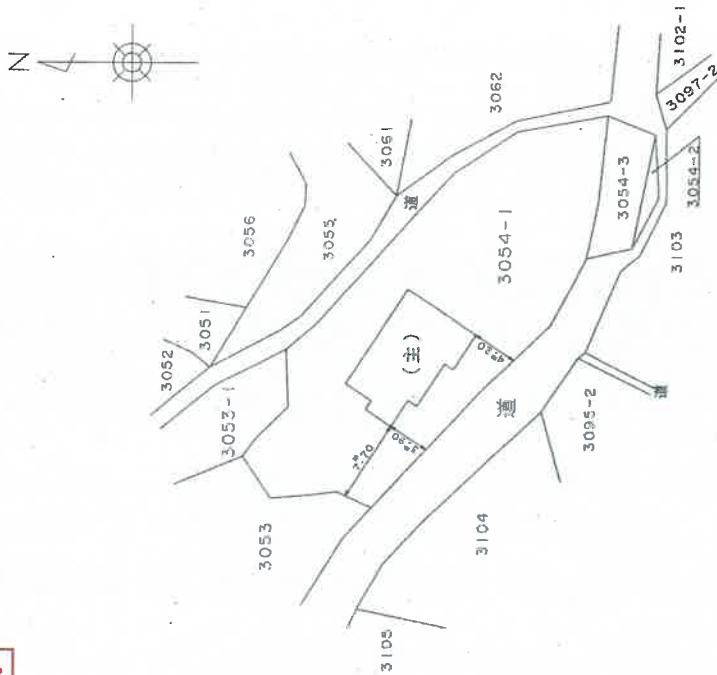
2階



求積表

0.95 x 2.86 =	2.7170
1.92 x 5.72 =	10.9824
4.77 x 6.68 =	31.8636
3.82 x 7.63 =	29.1466
合計	74.7096
床面積	74.70㎡

物件2建物



約71%に縮小

地籍図番号 T1 53-1
T1 53-2

作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

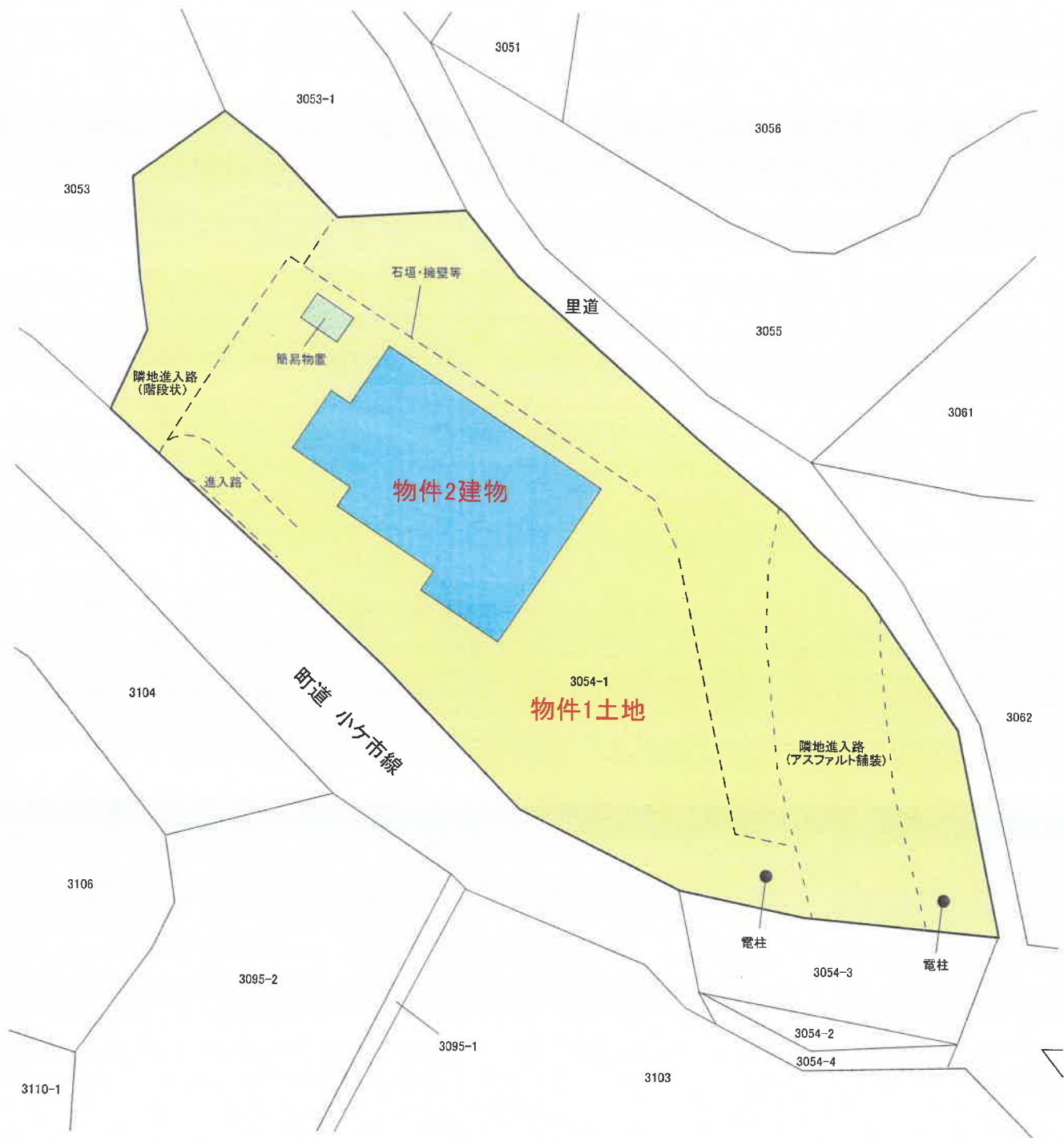
1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

H10.8.31

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※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。