

(注意)

本件売却対象は、

物件 1, 2, 3,
5, 7, 9, 10,
11のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月13日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7月10日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 8月 7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 6月13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）
1～3, 5, 7, 9～ 11	18,884,000 15,107,200	一括	3,780,000	256,034	0
1	110,000				
2	1,060,000				
3	5,351,000				
5	80,000				
7	590,000				
9	2,810,000				
10	7,654,000				
11	1,229,000				



物 件 目 録

1 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番152
地 目 宅地
地 積 8.63平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

2 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番153
地 目 宅地
地 積 82.48平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

3 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番154
地 目 宅地
地 積 418.03平方メートル

共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

5 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番172



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.88平方メートル

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の2

7 所 在 岡山市南区藤田字都

地 番 227番175

地 目 宅地

地 積 46.05平方メートル

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の2

9 所 在 岡山市南区藤田字都

地 番 227番178

地 目 宅地

地 積 220.15平方メートル

共有者 A 持分6分の2

共有者 B 持分6分の2

共有者 C 持分6分の2

10 所 在 岡山市南区藤田字都227番地154

家屋 番号 227番154

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階91.23平方メートル
 2階92.19平方メートル

所有者 A

11 所 在 岡山市南区藤田字都227番地154、227番地1
 78、227番地175、227番地153

家屋 番号 227番154の2

種 類 事務所・物置・休憩所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階174.41平方メートル
 2階174.41平方メートル

所有者 中国運輸株式会社



物 件 明 細 書

令和 7年 3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, 5, 7, 9～11】

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1～3, 5, 7, 9～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号11】

本件所有者中国運輸株式会社が占有している。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掲載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番152
地 目 宅地
地 積 8.63平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

2 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番153
地 目 宅地
地 積 82.48平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

3 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番154
地 目 宅地
地 積 418.03平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

5 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 227番172



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.88 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 2

7 所 在 岡山市南区藤田字都

地 番 227 番 175

地 目 宅地

地 積 46.05 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 2

9 所 在 岡山市南区藤田字都

地 番 227 番 178

地 目 宅地

地 積 220.15 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 2

10 所 在 岡山市南区藤田字都 227 番地 154

家屋 番号 227 番 154

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階91.23平方メートル
2階92.19平方メートル

所有者 A

11 所 在 岡山市南区藤田字都227番地154、227番地178、227番地175、227番地153

家屋 番号 227番154の2

種 類 事務所・物置・休憩所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階174.41平方メートル
2階174.41平方メートル

所有者 中国運輸株式会社



現況調査報告書

(物件1～3、5、7、9～11)

第1分類	枚目
物件目録	1～3
土地・建物用	4、5
関係人の陳述等用	6
執行官の意見用	7
調査経過用	8
第2分類	
土地建物位置関係図	9
建物間取図	10、11
写真(18葉)	12～17

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 岡山市南区藤田字都
地 番 2 2 7 番 1 5 2
地 目 宅地
地 積 8. 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 2
- 2 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 2 2 7 番 1 5 3
地 目 宅地
地 積 8 2. 4 8 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 2
- 3 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 2 2 7 番 1 5 4
地 目 宅地
地 積 4 1 8. 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 2
共有者 B 持分 6 分の 2
共有者 C 持分 6 分の 2
- 5 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 2 2 7 番 1 7 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5. 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 2

7 所 在 岡山市南区藤田字都

地 番 2 2 7 番 1 7 5

地 目 宅地

地 積 4 6. 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 2

9 所 在 岡山市南区藤田字都

地 番 2 2 7 番 1 7 8

地 目 宅地

地 積 2 2 0. 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 2

1 0 所 在 岡山市南区藤田字都 2 2 7 番地 1 5 4

家屋 番号 2 2 7 番 1 5 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階91.23平方メートル
2階92.19平方メートル

所有者 A

11 所 在 岡山市南区藤田字都227番地154、227番地178、227番地175、227番地153

家屋 番号 227番154の2

種 類 事務所・物置・休憩所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階174.41平方メートル
2階174.41平方メートル

所有者 中国運輸株式会社



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、5、7、9			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3、5、7、9) ☐ 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	☒ 土地共有者(A) ☐ 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10			
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家族とともに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				
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある			
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

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、5、7、9		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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11		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	本建物敷地利用権は、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 平成 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件10建物所有者)	(1) 本件土地の共有者であるB、Cは、いずれも私の息子ですが、物件10建物には、私とCが住んでおり、Bは別の所に住んでいます。私は猫のブリーダーをしているので、建物内で猫を30匹以上飼っています。建物については、5年くらい前に800万円くらいかけてリフォームしました。風呂場の床下に水漏れがして、その箇所も修繕しましたが、カビは取れません。なお、私がB、Cに対して地代の支払いをしているということはありません。 (2) 物件11建物については、破産者中国運輸株式会社が事務所として使用していましたが、破産宣告以降は、誰かが使っているということはなく、そのままになっています。なお、物件11建物の関係で、地代を払ってもらった約束とかはありませんでしたが、私が会社の仕事をしていたので、給料をもらっていました。その給料も会社が破産して以降はもらっていません。 (3) 物件10、11建物及び物件12件外建物の上水道は、第三者から承諾をもらって、第三者の土地を通して、水道を引いています。
■ D (破産者中国運輸株式会社破産管財人代理)	(1) 物件11建物については、所有者会社が占有しています。この建物の関係で土地共有者らに対して、地代の支払いをするという契約書はありませんが、地代として月額10万円の支払いをしていました。なお、会社の破産宣告以降は、地代の支払いはしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- (1) 物件１０建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者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。なお、建物内の壁やクロスには、猫によると思われるひっかき傷が散見される。
- (2) 物件１１建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者会社が動産を残置して空き家の状態で占有しており、その他第三者の占有はうかがえない。なお、物件１１建物１階北側の開放物置場部分は、東西に壁がなく開放状態であるが、この開放物置場の面積も登記簿上の床面積に含まれている。
- (3) 物件１０、１１建物の上水道は、関係人の陳述及び上水道管路図によれば、第三者の土地を經由して引かれていると思われる。
- (4) 物件３、９土地の西側の用水路に面している部分については、形状が公図と異なり、境界は判然としない。
- (5) 物件１、５土地は、その東側で国道３０号線の歩道部分に接する。

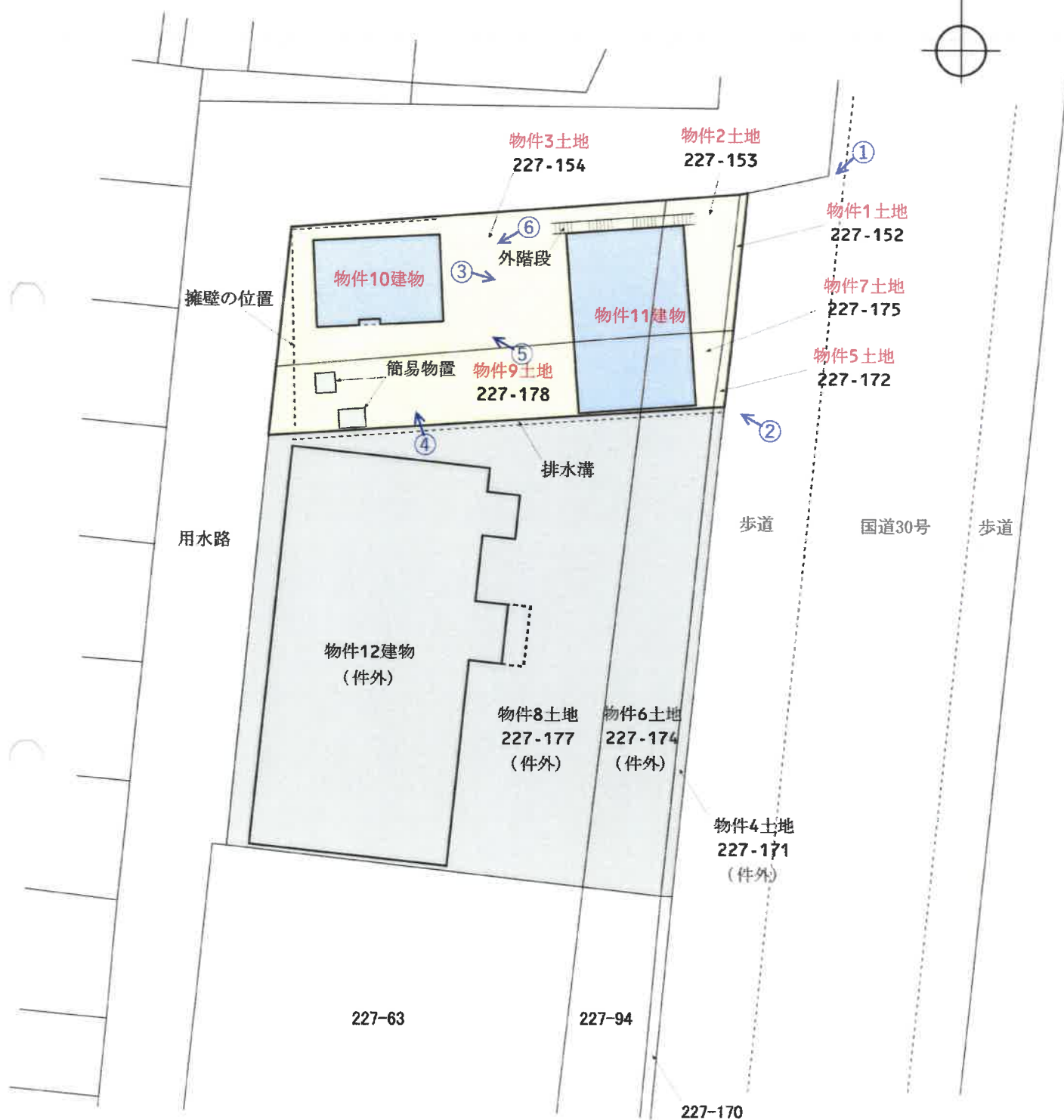
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月13日 (金) 10:10-10:20	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
6年 9月24日 (火) 13:50-14:05	物件所在地	物件調査 (不在)
6年 9月24日 (火) : - :		Aに対し求陳述書郵送 (切手代84円)
6年 9月30日 (月) 17:15-17:25	当職携帯電話	Aから電話聴取
6年11月21日 (木) 12:55-13:50	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、A面談、間取確認、写真撮影
6年11月21日 (木) 16:00-16:10	当庁執行官室	Dから電話聴取
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

土地建物位置関係図

S≒1/500



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

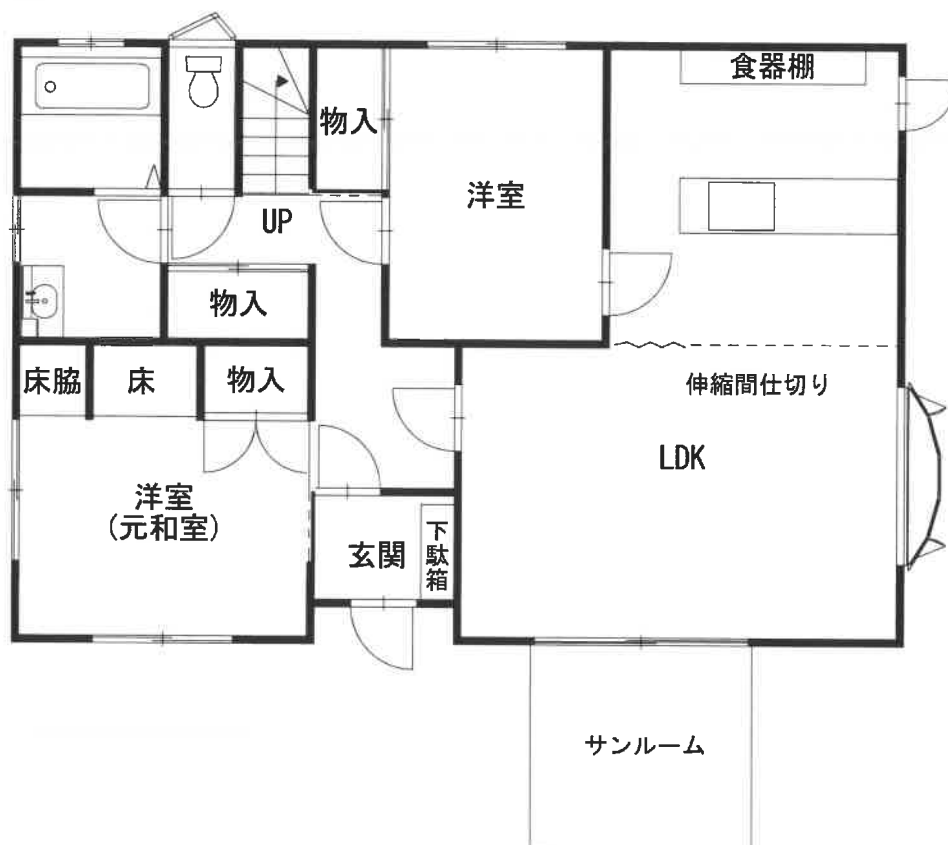
※本図面に示す土地、建物及び擁壁、排水溝等の構築物の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

建物間取図

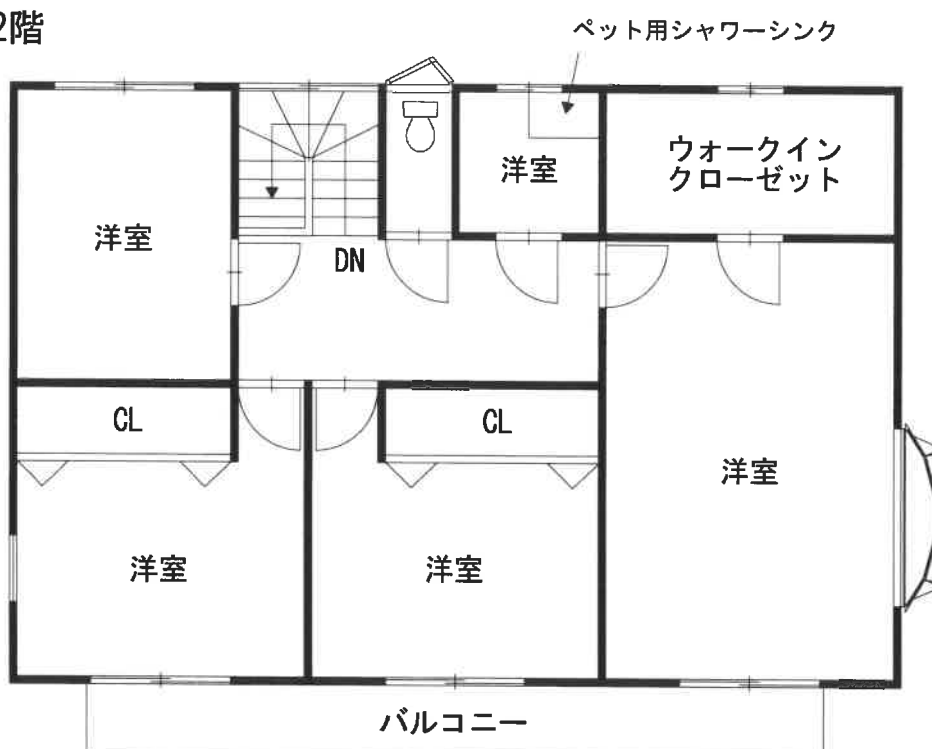
物件10建物



・1階

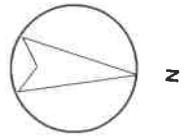


・2階

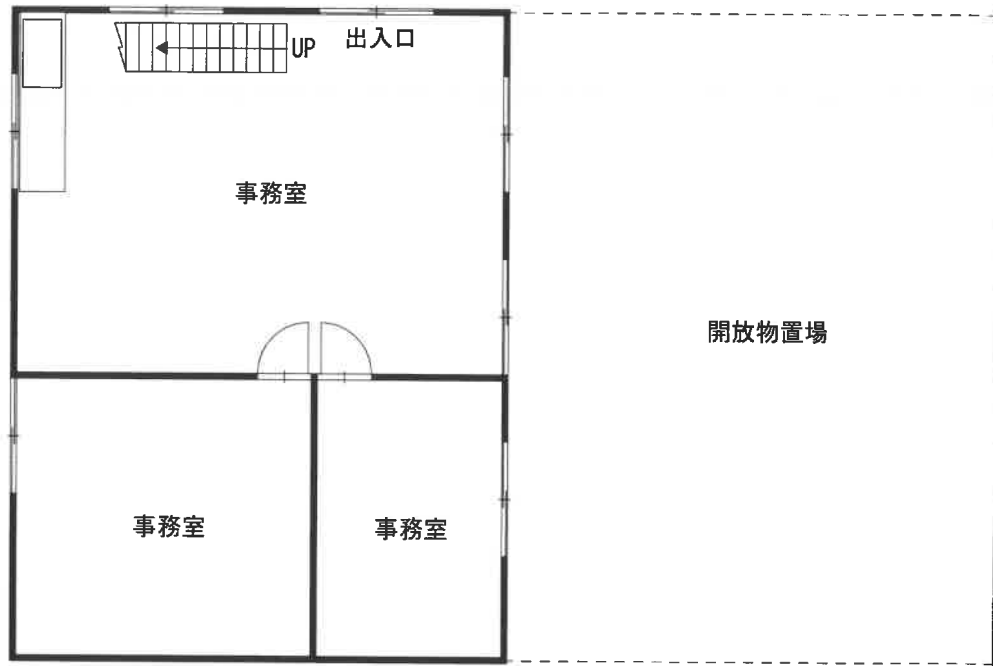


建物間取図

物件11建物



・ 1階



・ 2階

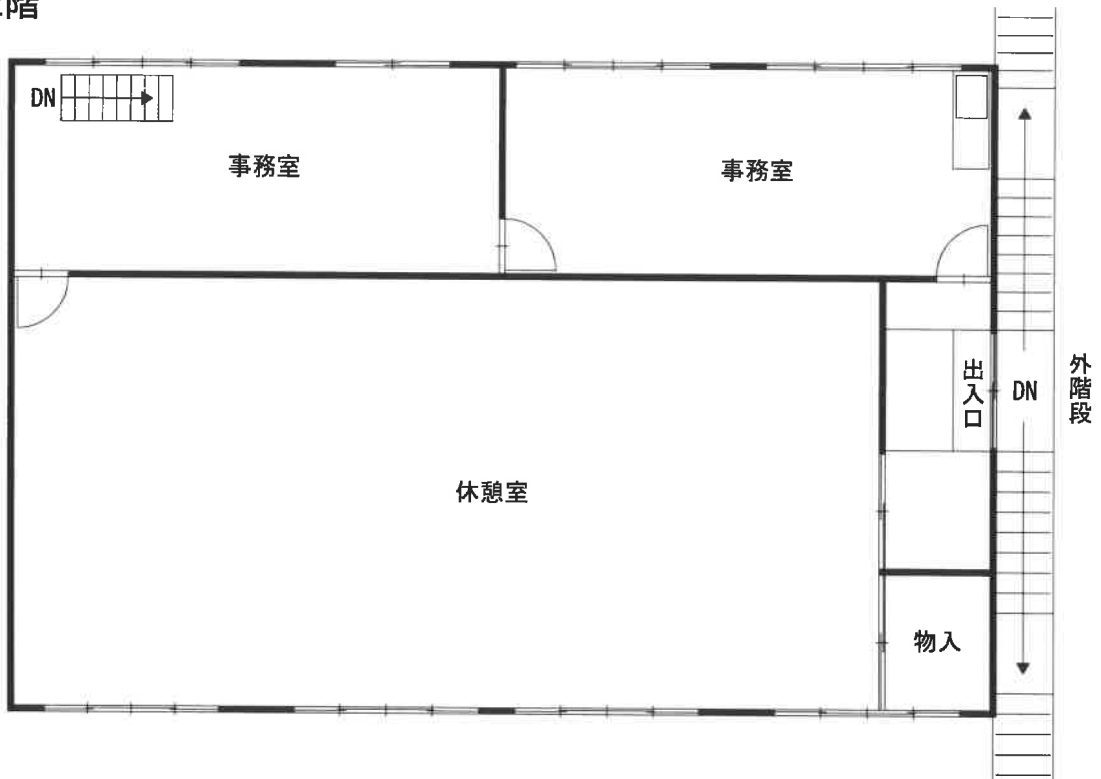


写真1

物件7 土地

物件1 1 建物

国道

物件2 土地



写真2

物件1 1 建物

物件2 土地

物件7 土地

国道



写真3

物件3 土地

物件1 1 建物



写真4

物件10建物

物件3土地



物件9土地

写真5

物件10建物

物件3土地



写真6

物件3土地

物件10建物



写真7 (物件10建物1階リビング)



写真8 (物件10建物1階キッチン)



写真9 (物件10建物1階北側洋室)



写真10 (物件10建物1階トイレ)



写真11 (物件10建物1階浴室)



写真12 (物件10建物2階東側洋室)



写真1 3 (物件1 0建物2階南西側洋室)



写真1 4 (物件1 0建物2階トイレ)



写真1 5 (物件1 1建物1階南東側事務室)



写真1 6 (物件1 1建物1階西側事務室)



写真1 7 (物件1 1建物2階休憩室)



写真1 8 (物件1 1建物2階北西側事務室)



評 第 24 - 270104 号
令和 6 年 (ケ) 第 79 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 18 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

(物件1～3・5・7・9～11)

評価人 山城 多賀夫

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・5・7・9 ～11)	土地 建物	金 18,884,000 円
内訳価格	1	土地	金 110,000 円
	2	土地	金 1,060,000 円
	3	土地	金 5,351,000 円
	5	土地	金 80,000 円
	7	土地	金 590,000 円
	9	土地	金 2,810,000 円
	10	建物	金 7,654,000 円
	11	建物	金 1,229,000 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 番地 目積	岡山市南区藤田字都 227番152 宅地 8.63 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 番地 目積	岡山市南区藤田字都 227番153 宅地 82.48 m ²	概ね同左
3	土地	所在地 番地 目積	岡山市南区藤田字都 227番154 宅地 418.03 m ²	概ね同左
5	土地	所在地 番地 目積	岡山市南区藤田字都 227番172 宅地 5.88 m ²	概ね同左
7	土地	所在地 番地 目積	岡山市南区藤田字都 227番175 宅地 46.05 m ²	概ね同左
9	土地	所在地 番地 目積	岡山市南区藤田字都 227番178 宅地 220.15 m ²	概ね同左
10	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区藤田字都 227番地154 227番154 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 91.23 m ² 2階： 92.19 m ² 延： 183.42 m ²	概ね同左

11	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡山市南区藤田字都 227番地154、227番地178、 227番地175、227番地153 227番154の2 事務所・物置・休憩所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 174.41 m ² 2階： 174.41 m ² 延： 348.82 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 一体 ）（物件1～3・5・7・9）

位 置・交 通	JR宇野線 迫川 駅 の 北 方直線約 3,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、事業所、倉庫等が見られる地域	
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	: 市街化調整区域
	用 途 地 域	: 無し
	建 ぺ い 率	: 60 %
	容 積 率	: 200 %
	防 火 規 制	: 無し
	その他の規制	: -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模	: 781.22 m ²
	間 口	: 約 19.5 m
	奥 行	: 約 42.0 m
	形 状	: ほぼ長方形
	接面状況	: 中間画地
	地 勢	: 画地内高低差あり
接 面 道 路	方 位	: 東側
	幅 員	: 約 28.0m
	舗 装	: 有
	種 類	: 国道(30号)
	高低差	: 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	物件10建物及び物件11建物の敷地として利用されている(土地建物 位置関係図参照)。隣地は倉庫、用水路である。	
供給 処理 施設	上 水 道	: 無
	ガス配管	: 無
	下 水 道	: 無
	※供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該 当施設の本管(以下施設管という)が通っており、通常の費用で 敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、 目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に 引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に 施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用 している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将 来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・上水道は西方の市道から、第三者の土地と用水路を経由して 引き込まれているが、どの土地を経由しているかは判然とし ない。水道局の管路図を参考に、該当すると思われる周辺土 地について登記事項を調査したが、地役権の設定登記はなさ れていなかった。 ・管路図によると物件10建物と物件11建物は同一の引込管を敷 地内で分岐して利用していると思われるので留意されたい。 ・本件土地の北側及び西側は隣地との境界が判然としないので 留意されたい。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 10 ）

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10年6月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 26 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 : サイディング 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、クッションフロア等 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	劣っている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり

特 記 事 項

- ・建物所有者は猫のブリーダーをしているとのことであり、実際に本件建物内で多数の猫が飼育されている様子が伺えた。また、2階にペット用シャワーシンクが設置された小部屋が存することや、玄関とホールの間に間仕切りが存する(後付けとのこと)など、建物は一部ブリーダー業に向けた仕様となっている部分がある。
- ・猫による内装等の損傷が顕著に見られる。
- ・建築計画概要書によると、同一敷地内の物件11建物の一部を除却し、物件11建物の北側に幅3mの延長敷地を確保するとして建築確認を受けているが、現状は物件11建物の除却や減築などは行われておらず、物件11建物の北側には敷地が2mほどしか確保されていない。さらに、当該延長敷地部分についても未造成で高低差があるため、実際には通行は出来ず、国道から本件建物へ至るためには、物件11建物の開放物置場を通る必要がある。
- ・岡山市開発指導課によると、本件建物の敷地となっている各土地は既存宅地の確認を受けており、本件建物については同一敷地、同一用途であれば、許可なく再建築が可能とのことである。ただし、現状は上記のとおり、建築計画概要書のおりの敷地利用となっていないため、現状の是正が必要となると考えられるので留意されたい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 11）

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54年10月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 45 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 時期は不明だが、改修により1階に 事務所部分を設置したと推定される
仕 様	外 壁 : ボード、モルタル、吹付仕上 天 井 : ボード貼り、石膏ボード、竿縁天井等 内 壁 : ボード貼り、モルタル、クロス等 床 : クッションフロア、塩ビシート、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	劣っている
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・市税事務所の家屋調査図面では、1階は全体が開放物置場となっており、現在の事務室等は後から改修されたものと推定される。 ・2階事務室の天井に貼られた石膏ボードは劣化しており、表面化粧が剥がれ落ちている。なお、建築年代から内装等にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないので留意されたい。 ・岡山市開発指導課によると、本件建物の敷地となっている各土地は既存宅地の確認を受けており、本件建物については同一敷地、同一用途、同一規模であれば、許可なく再建築が可能とのことである。ただし、物件10建物の特記事項に記載したとおり、現状は敷地分割や本件建物の規模について、物件10建物の建築計画概要書のとおりとなっておらず、現状の是正が必要となると考えられるので留意されたい。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 土地

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

i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) (A地域)

種 別 : 商業地
 街路 幅員 : 約 28.0m
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約40m×約25m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/㎡) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
	66,100	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{152}$	43,300	43,300
A	基準地 南(県)5-3	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/㎡) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価 補正率 オ	建付地等価格 (円) カ
一体 (物件1～ 3・5・7・ 9)	43,300	1.00	1.00	781.22	0.80	27,061,000
	A 地域		—	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
		相乗積 1.00				

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
10	187,000	1.00	183.42	0.1618	5,550,000
	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
11	107,000	1.00	348.82	0.0298	1,112,000
	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 積算価格の査定

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

① 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体 (物件1～3・5・7・9)	27,061,000	物件10	法定地上権	0.60	0.50	8,118,300
		物件11	使用借権	0.40	0.90	9,742,000
		計	－	1.00	－	17,860,300

② 土地及び底地内訳価格

物件番号	一体画地の価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	17,860,300	1.1%	196,463
2		10.6%	1,893,192
3		53.5%	9,555,261
5		0.8%	142,882
7		5.9%	1,053,758
9		28.1%	5,018,744

※合計が100%になるように端数調整している

③ 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
10	一体 (物件1～ 3・5・7・ 9)	27,061,000	－	法定地上権	0.60	0.50	8,118,300
			計	－	0.60	－	8,118,300
11	一体 (物件1～ 3・5・7・ 9)	27,061,000	－	使用借権	0.40	0.10	1,082,400
			計	－	0.40	－	1,082,400

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
10	5,550,000	8,118,300	13,668,300
11	1,112,000	1,082,400	2,194,400

⑤ 内訳価格及び一括価格（積算価格）の査定

物件 番号	底地価格及び 土地利用権等 付建物価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他 減 価 オ	積算価格 (円) カ
1	196,463	－	0.80	0.70	1.00	110,000
2	1,893,192	－	0.80	0.70	1.00	1,060,000
3	9,555,261	－	0.80	0.70	1.00	5,351,000
5	142,882	－	0.80	0.70	1.00	80,000
7	1,053,758	－	0.80	0.70	1.00	590,000
9	5,018,744	－	0.80	0.70	1.00	2,810,000
10	13,668,300	1.00	0.80	0.70	1.00	7,654,000
11	2,194,400	1.00	0.80	0.70	1.00	1,229,000
一括 (物件1～ 3・5・7・9)	33,723,000	－	－	－	－	18,884,000
	上記①～④参照。	必要なし	敷地内に居宅と 事務所が存する 特殊な物件であ り、需要者が限 定されることを 考慮して査定し 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 : 南(県)5-3
所在 : 岡山市南区藤田字錦2004番1
価格 : 66,100 円/㎡
位置 : 妹尾駅より約3,300m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 1,285 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北西25m国道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 準工業地域(60,200)
地域の概要 : 流通センターを中心に店舗、工場等の建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

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	231,913 円	
2	土地	2,216,485 円	
3	土地	11,233,720 円	
5	土地	158,013 円	
7	土地	1,237,501 円	
9	土地	5,916,090 円	
10	建物	3,847,317 円	
11	建物	4,490,011 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

岡山市発行 都市計画図

位置図

1:2,500



対象物件

大三物産

藤田都スポーツ広場

都六区横1番

都六区横2番川

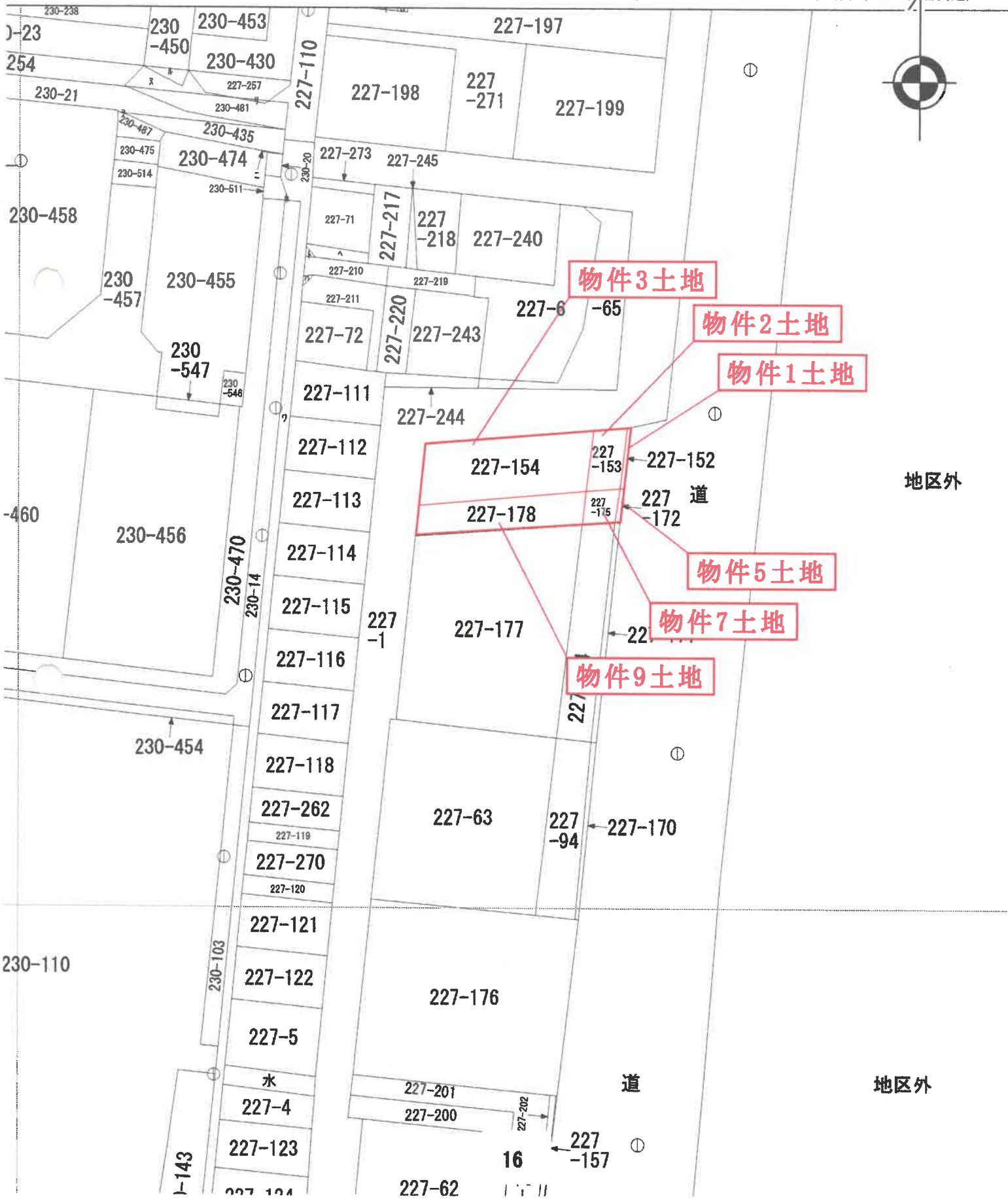
公図写

1:1000

9/09

-203 ハ 227-222 ホ 230-24 ト 227-221 リ 230-480 ル 227-256
-204 ニ 230-485 ヘ 227-272 チ 227-158 ス 227-255 つづく

(座標値種別：地上測定)



0535233

各階平面図

建物図面

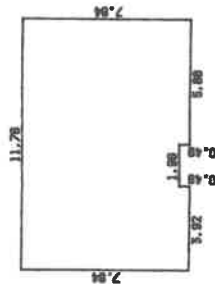
227番154

岡山市藤田字都227番地154

建物の所在

南区

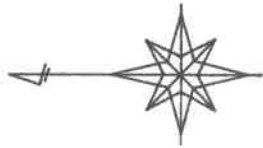
1 階



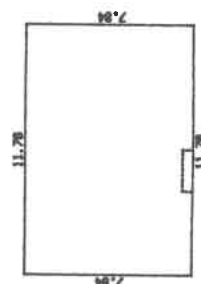
求積表

11.78 X 7.35 =	86.4360
5.92 X 0.49 =	1.8208
5.88 X 0.49 =	2.8812
合 計	91.2360
床面積	91.23 ㎡

物件10建物

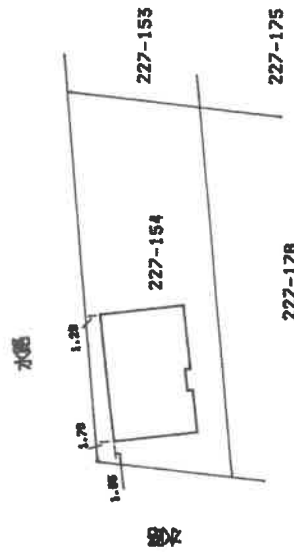


2 階



求積表

11.78 X 7.35 =	86.4360
5.92 X 0.49 =	1.8208
5.88 X 0.49 =	2.8812
合 計	91.2360
床面積	91.23 ㎡



約71%に縮小

作製者

土地家屋調査士

月0 日作製

縮尺 1/250

申請人

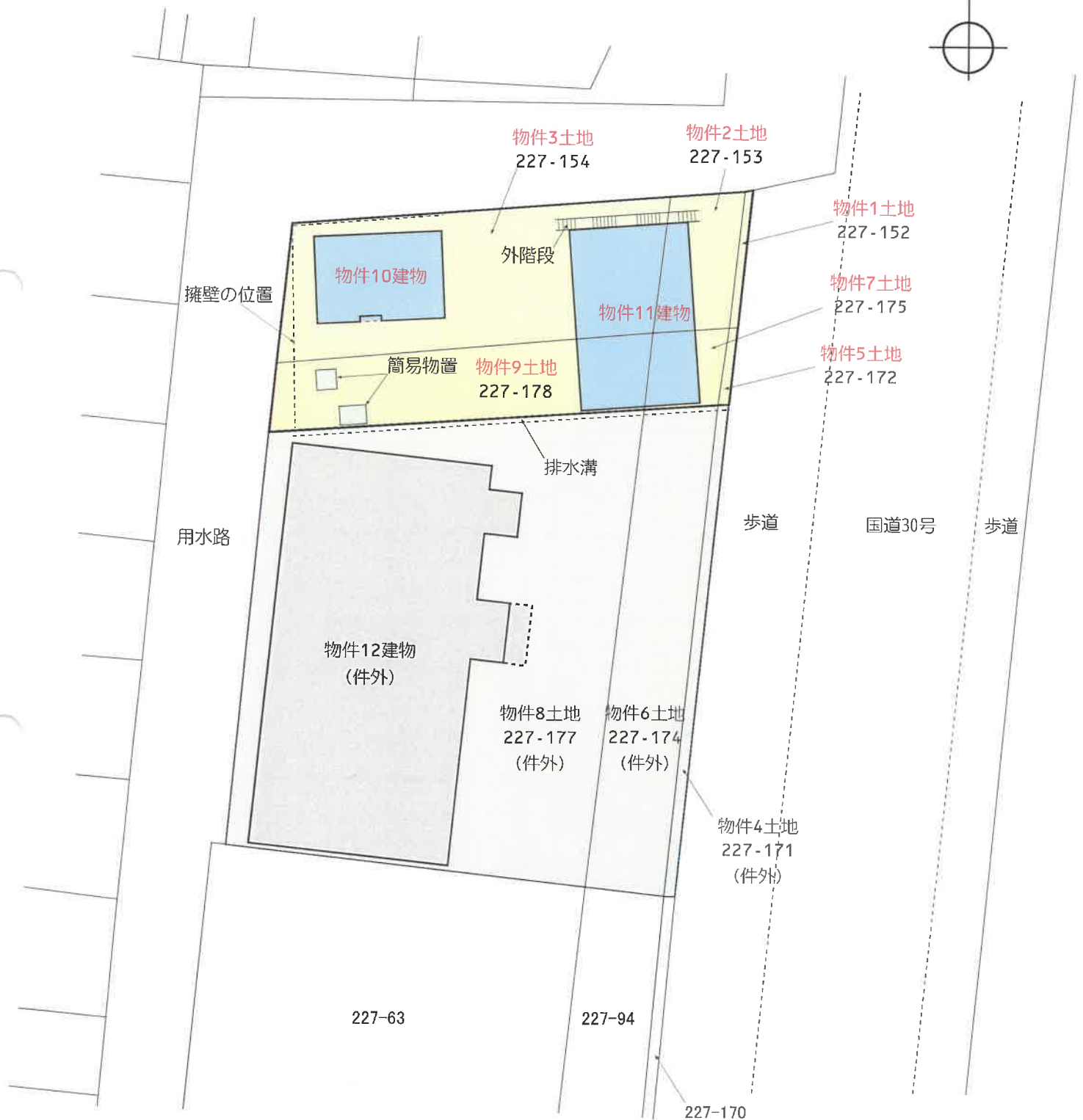
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会館)

平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

土地建物位置関係図

S≒1/500



※本図面に示す土地、建物及び擁壁、排水溝等の構築物の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。