

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

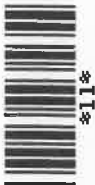
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 21 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 9 月 11 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 7 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）
1～3	16,121,000 12,896,800	一括	3,230,000	79,015	31,099
1	6,658,000				
2	5,804,000				
3	3,659,000				



物 件 目 録

1 所 在 総社市溝口字土野

地 番 154 番

地 目 宅地

地 積 643.00 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 2

共有者 B 持分 16 分の 1

共有者 C 持分 16 分の 1

共有者 D 持分 16 分の 6

共有者 E 持分 16 分の 6

2 所 在 総社市溝口字土野 155 番地

家屋 番号 7 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 101.15 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 職場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 46.28 平方メートル

(現況)

附属建物 滅失



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の2
共有者 E 持分8分の2

3 所 在 総社市溝口字土野154番地

家屋 番号 154番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 57.13平方メートル

共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の2
共有者 E 持分8分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者A～E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2】

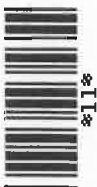
附属建物は滅失している。

《 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、B I T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 | 総社市溝口字土野 |
| | 地 番 | 1 5 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 3. 0 0 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 1 6 分の 2 |
| | 共有者 B | 持分 1 6 分の 1 |
| | 共有者 C | 持分 1 6 分の 1 |
| | 共有者 D | 持分 1 6 分の 6 |
| | 共有者 E | 持分 1 6 分の 6 |
| 2 | 所 在 | 総社市溝口字土野 1 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1. 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 職場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6. 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 附属建物 滅失 | |



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の2
共有者 E 持分8分の2

3 所 在 総社市溝口字土野154番地

家屋 番号 154番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 57.13平方メートル

共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の2
共有者 E 持分8分の2



令和6年(ケ)第104号
令和7年1月22日受理
令和7年3月17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 総社市溝口字土野
- 地 番 154番
- 地 目 宅地
- 地 積 643.00平方メートル
- 共有者 A 持分16分の2
共有者 B 持分16分の1
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の6
共有者 E 持分16分の6
- 2 所 在 総社市溝口字土野155番地
- 家屋 番号 7番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造草葺平家建
- 床 面 積 101.15平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 職場
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 46.28平方メートル
- 共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の2
共有者 E 持分8分の2

- 3 所 在 総社市溝口字土野154番地



物 件 目 録

家屋 番号 154番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 57.13平方メートル

共有者 A 持分8分の2

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の2

共有者 E 持分8分の2



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(共有者)5名 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(物件2、3)を所有(共有)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) ☒ 滅失している ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者)5名 ☐ その他の者 上記の者が本建物を被相続人の動産を残置して占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 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

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	☐ 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3		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者)5名 ☐ その他の者 上記の者が本建物を被相続人の動産を残置して占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 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

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ F 事務所担当者	1 本件は共有物分割（和解）に基づく競売申立（形式競売）です。
■ F (申立人共有者ら代理人)	1 物件 2、3 建物は、現在空家です。被相続人の動産類が置かれていると思いますが、仏壇等必要なものは取り出しているのです、競売手続きで売却された場合、処分されても構いません。
■ G (相手方共有者ら代理人)	1 当職は、相手方共有者 D 及び E の代理人弁護士です。 2 物件 2、3 建物は、現在空家で、被相続人の動産類が置いてあります。 3 競売申立は了解しており、売却された場合、中のものは処分されても構いません。
■ 近隣者	1 隣地（156 番 1 の土地）の者ですが、電柱については私の土地上に設置されていますが、電柱支線は物件 1 土地に設置されています。

（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 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33のとおりである。
- 3 本件各建物の占有状況については、関係人の陳述並びに本件各建物内の状況から建物共有者らが被相続人の動産を残置して占有していると認められる。
- 4 物件2建物のうち、附属建物は現場の状況から滅失していると認められる。
- 5 物件2建物について、リビングから北側中央和室4、5畳にかけて屋根部分が崩落しており、床下が抜けている（写真3、10、11、17参照）。
また、同建物はその他の個所でも経年劣化がひどく、大規模な修繕が必要になると考えられ、この点も併せて留意されたい。
- 6 物件2建物について、玄関東側物置部分に建物内外から出入りできない不明な箇所がある（写真14参照）ので、この点留意されたい。
- 7 物件3建物について、リビングの天井部分に水シミがある（写真29参照）ので、この点留意されたい。
- 8 本件土地北東側に設置されている簡易物置は、屋根が崩落している（写真33参照）ので、この点留意されたい。
- 9 関係人の陳述のとおり、本件土地の南東側に隣地（156番1の土地）からの電柱支線（写真1参照）が設置されているので、この点留意されたい。
- 10 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 11 接面道路
物件1土地南側が市道（溝口支線3033号道）に、同土地西側が市道（溝口支線3021号道）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
7年 1月24日 (金) 11:40-11:55	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7年 1月28日 (火) 15:30-15:50	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
7年 2月 5日 (水) 15:45-15:50	(当職携帯電話)	F 法律事務所担当者より聴取
7年 2月14日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	F より郵送にて鍵到着 (返信用レターパックプラス同封あり)
7年 2月19日 (水) 14:50-14:55	(当職携帯電話)	F 法律事務所担当者より聴取 立入調査期日通知
7年 2月19日 (水) 15:25-15:30	(当職携帯電話)	F より聴取 立入調査期日通知
7年 2月19日 (水) 15:30-15:35	(当職携帯電話)	G より聴取 立入調査期日通知
7年 3月 5日 (水) 10:10-11:50	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 近隣者より聴取
7年 3月10日 (月) : - :	当庁執行官室(郵便)	F に対し返信用レターパックプラスで鍵郵送
(特記事項) ☒ 令和7年3月5日 目的物件は不在であったので、立会人 H を立ち会わせたうえ、F から借りた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

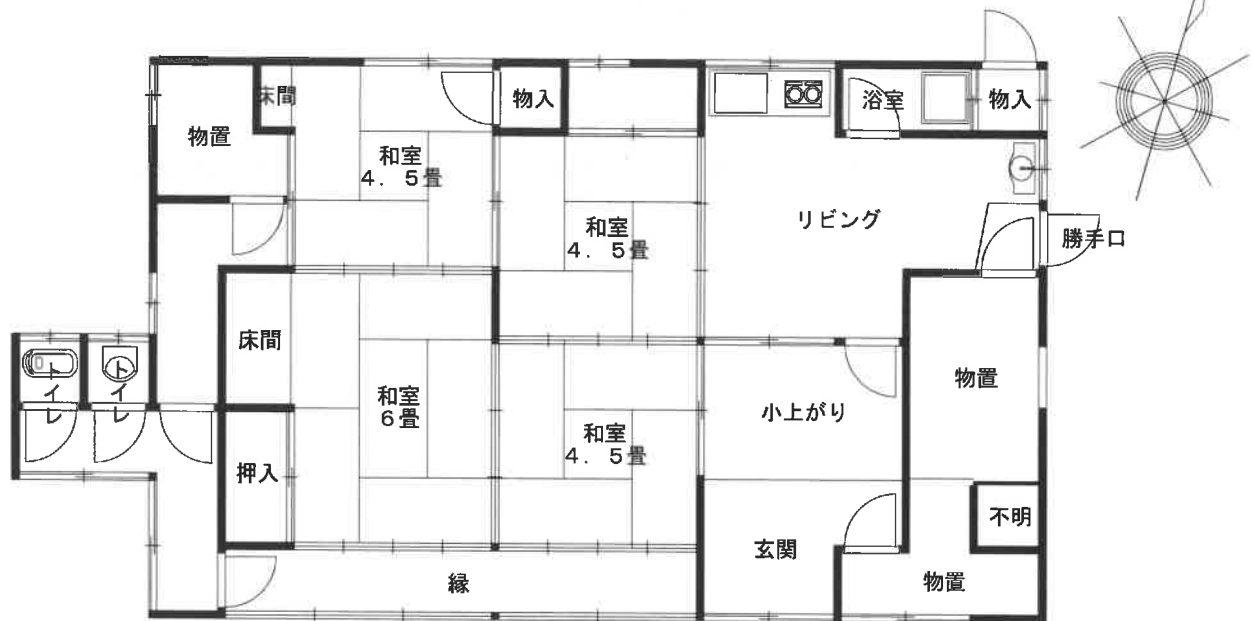
土地建物位置関係図 (概略)



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

建物間取図

物件 2



物件 3

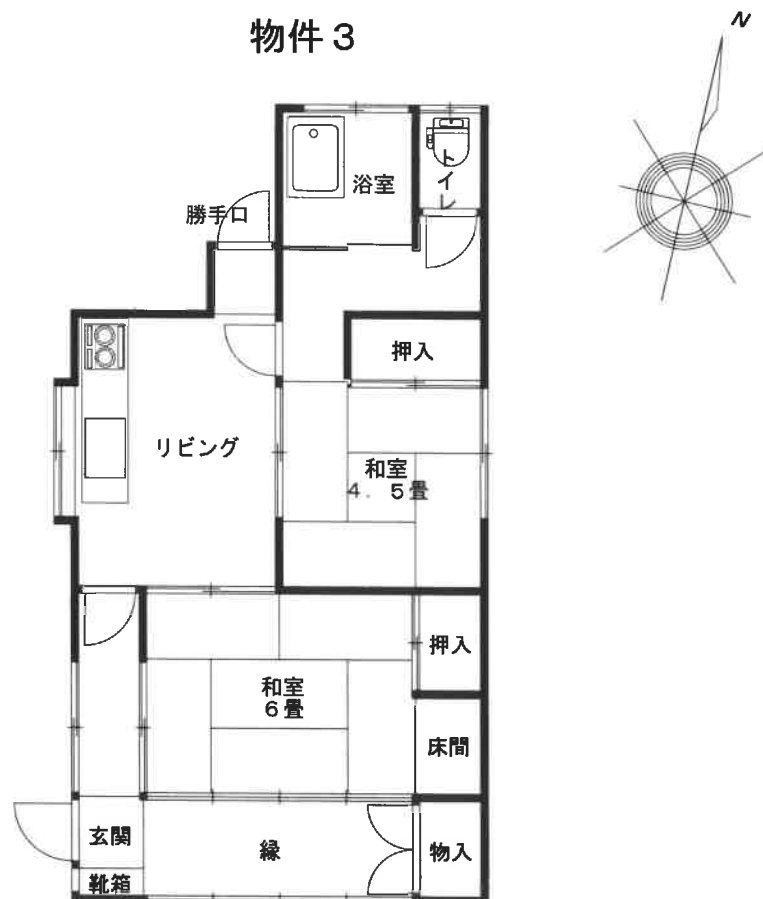


写真1 市道 物件1 土地 電柱 物件3 建物 電柱支線



隣地(156-1)

写真2 物件2 建物 物件1 土地 物件3 建物



写真3 屋根崩落部分 物件2 建物 物件1 土地



写真4 物件1 土地 簡易物置



写真5 物件2 建物・玄関



写真6 物件2 建物・男子トイレ



写真7 物件2建物・トイレ



写真8 物件2建物・洗面所

勝手口



写真9 物件2建物・浴室



写真10 物件2建物・リビング（キッチン部分）



写真11 物件2建物・リビング



写真12 物件2建物・小上がり・玄関



写真13 物件2建物・玄関東側物置



写真14 物件2建物・玄関東側物置 不明な箇所



写真15 物件2建物・小上がり東側物置



写真16 物件2建物・中央南側和室4.5畳



写真17 物件2建物・中央北側和室4.5畳



写真18 物件2建物・北西側和室4.5畳



写真19 物件2建物・和室6畳



写真20 物件2建物・縁



写真21 物件2建物・北西側物置



写真 2 2 物件 2 建物・北東側物入（浴室東側）



写真 2 3 物件 3 建物・玄関



写真 2 4 物件 3 建物・トイレ



写真 2 5 物件 3 建物・浴室



写真 2 6 物件 3 建物・リビング（キッチン部分）



写真 2 7 物件 3 建物・リビング



写真28 物件3建物・勝手口



写真29 物件3建物・リビング天井水シミ



写真30 物件3建物・和室4.5畳



写真3 1 物件3建物・和室6畳



写真3 2 物件3建物・縁



写真3 3 簡易物置



評 第 1465 号
令和6年 (ケ) 第 104 号
令和7年3月5日 現地調査
令和7年3月21日 評 価

岡山地方裁判所 第3 民事部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

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 16, 121, 000 円
内訳価格	1	土地	金 6, 658, 000 円
	2	建物	金 5, 804, 000 円
	3	建物	金 3, 659, 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 目録	総社市溝口字土野 154番 宅地 643.00m ²	概ね同左。
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	総社市溝口字土野155番地 7番 居宅 木造瓦葺平家建 101.15 m ²	概ね同左。
		(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 職場 木造草葺平家建 46.28 m ²	滅失している。
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	総社市溝口字土野154番地 154番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 57.13 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
	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 総社 駅の 西 方直線約 450 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの住宅、新規分譲住宅、アパート、事業所等が混在して建ち並んでいる地域	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 643.00 m ² 間 口 : 約 20.0 m 奥 行 : 約 28.0 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位: 南側 幅 員: 約2.2m 舗 装: 有 種 類: 市道(溝口支線3033号道) 高低差: 略等高 摘 要: 42条2項	西側 約2.2m 有 市道(溝口支線3021号道) 略等高 42条2項
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号2の建物が存する。隣地は戸建住宅、雑種地である。	
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	敷地の南東端に電柱の支線がある。 庭にコンクリートガラ等の廃棄物がある。	

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 : 不詳 経 過 年 数 : 一 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 不詳
仕 様	外壁 : 塗壁、リシン吹付等 天井 : 板張り等 内壁 : 砂壁等 床 : 畳、土間コンクリート等 その他: ー
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	屋根が崩壊している箇所、床下が抜けている箇所があり、室内も現在利用されていない事もあり、廃屋に近い状態である。 玄関東側物置部分に立ち入れない箇所があった。

3 建物の概況及び利用状況等（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 : 昭和52年5月新築（登記上） 経 過 年 数 : 48 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : なし
仕 様	外壁 : リシン吹付等 天井 : 板張り等 内壁 : 砂壁等 床 : 畳等 その他: ー
建 物 の 品 等	中の下品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	外壁には汚れやひび割れがある。 室内は多量の動産があり、リビングの天井には雨漏り痕がある。

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 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 2.2m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12.5m×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
A	51,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{124}$	39,300	39,300
	公示地 総社-7	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。	公示地等 の画地条 件を標準 的に補正 した。	街路条件、交 通接近条件、 環境条件、行 政的条件等の 格差を考慮し て査定した。	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
1	39,300	0.98	1.00	643.00	0.90	22,300,000
	A 地域	角地 1.03 廃棄物 0.95 相乗積 0.98	—	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 主	168,000	1.00	101.15	0.010	170,000
3	139,000	1.00	57.13	0.070	560,000
	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。	—	登記数量	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率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率等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				※ 類型による 市場性修正 エ	土地価格及び 底地価格等 (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	22,300,000	a	法定地上権	0.639	0.50	0.60	4,275,000
		b	法定地上権	0.361	0.50	0.60	2,415,000
		計	—	1.000	—	—	6,690,000

※底地単独での市場性を考慮し、応分の修正を査定した。

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
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主	1	22,300,000	a	法定地上権	0.639	0.50	7,125,000
			計	-	1.000	-	7,125,000
3	1	22,300,000	b	法定地上権	0.361	0.50	4,025,000
			計	-	1.000	-	4,025,000

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	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円) エ：(ア+イ)×ウ
2主	170,000	7,125,000	0.8	5,836,000
3	560,000	4,025,000	0.8	3,668,000

※土地利用権付建物単独での市場性を考慮し、応分の修正を査定した。

④ 個別価格(積算価格)の査定

物件番号	底地価格、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	評価額 (円) カ	構成割合 キ
1	6,690,000	-	1.00	0.70	1.00	4,683,000	41.3%
2	5,836,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,085,000	36.0%
3	3,668,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,568,000	22.7%
計	16,194,000	-	-	-	-	11,336,000	100.0%
	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	各物件の個別価格の構成割合。

⑤ 一括価格 (積算価格) の査定

物件番号	土地建物一括価格 (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
一括 (物件1～3)	23,030,000	1.00	1.00	0.70	1.00	16,121,000
	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

⑥ 内訳価格 (積算価格) の査定

物件番号	一括価格 (円) ア	個別価格の構成割合 イ	内訳価格 (円) ウ
1	16,121,000	41.3%	6,658,000
2		36.0%	5,804,000
3		22.7%	3,659,000
	上記⑤参照	上記④参照	ウ：ア×イ

Ⅱ 収益価格の試算

対象不動産は現在、空家の状態であり、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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：総社-7
 所在：総社市溝口字町並221番1外
 価格：51,200 円/㎡
 位置：総社駅200m (道路距離)
 価格時点：令和7年1月1日

地 積 : 360 m²
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 南東5m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 : 中規模一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域

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	16,777,799 円	—
2	建物	125,421 円	—
3	建物	795,838 円	—

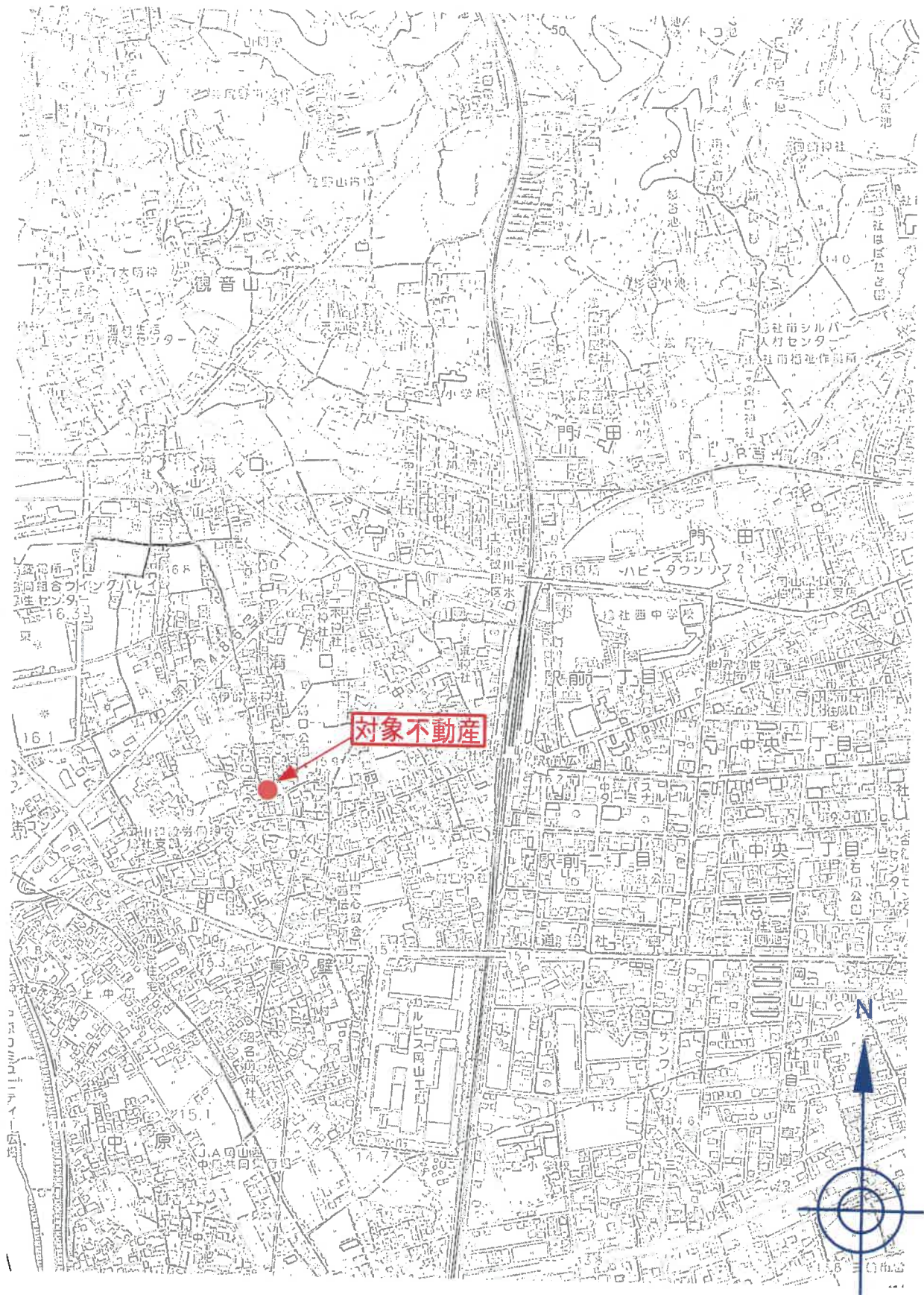
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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

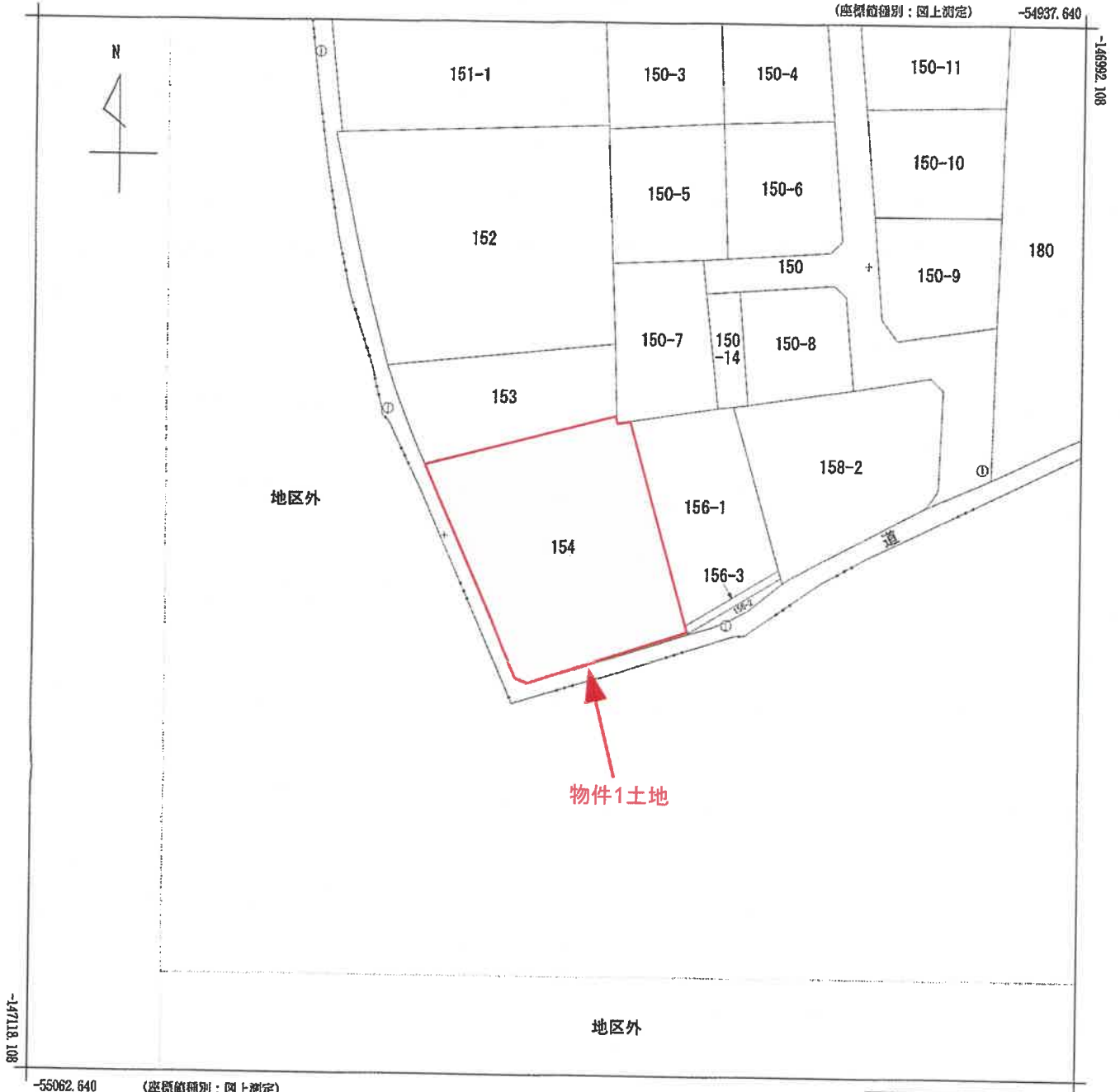
位置図



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-54937.640



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである



請 求 部 分	所 在	総社市溝口字土野				地 番	154番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分	甲三	座 標 系 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					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和47年10月11日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月27日

岡山地方方法務局倉敷支局

登記官

請求番号：19-1
(1/1)

登記年月日：昭和62年10月15日

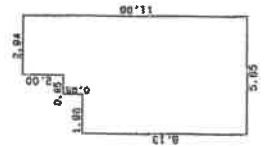
建物図面

各階平面図

10009864

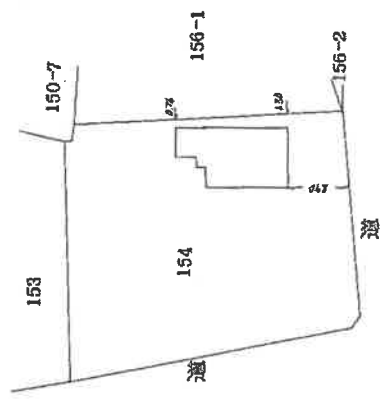
家屋番号 154 番

建物の所在 総社市海口字土野 154 番地



発積表

8.13 X 1.96	=	15.9348
9.08 X 0.95	=	8.6260
11.08 X 2.94	=	32.5752
合計		57.1360
床面積		57.13 ㎡



地籍図番号 W² 24 ~ 1 1880

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

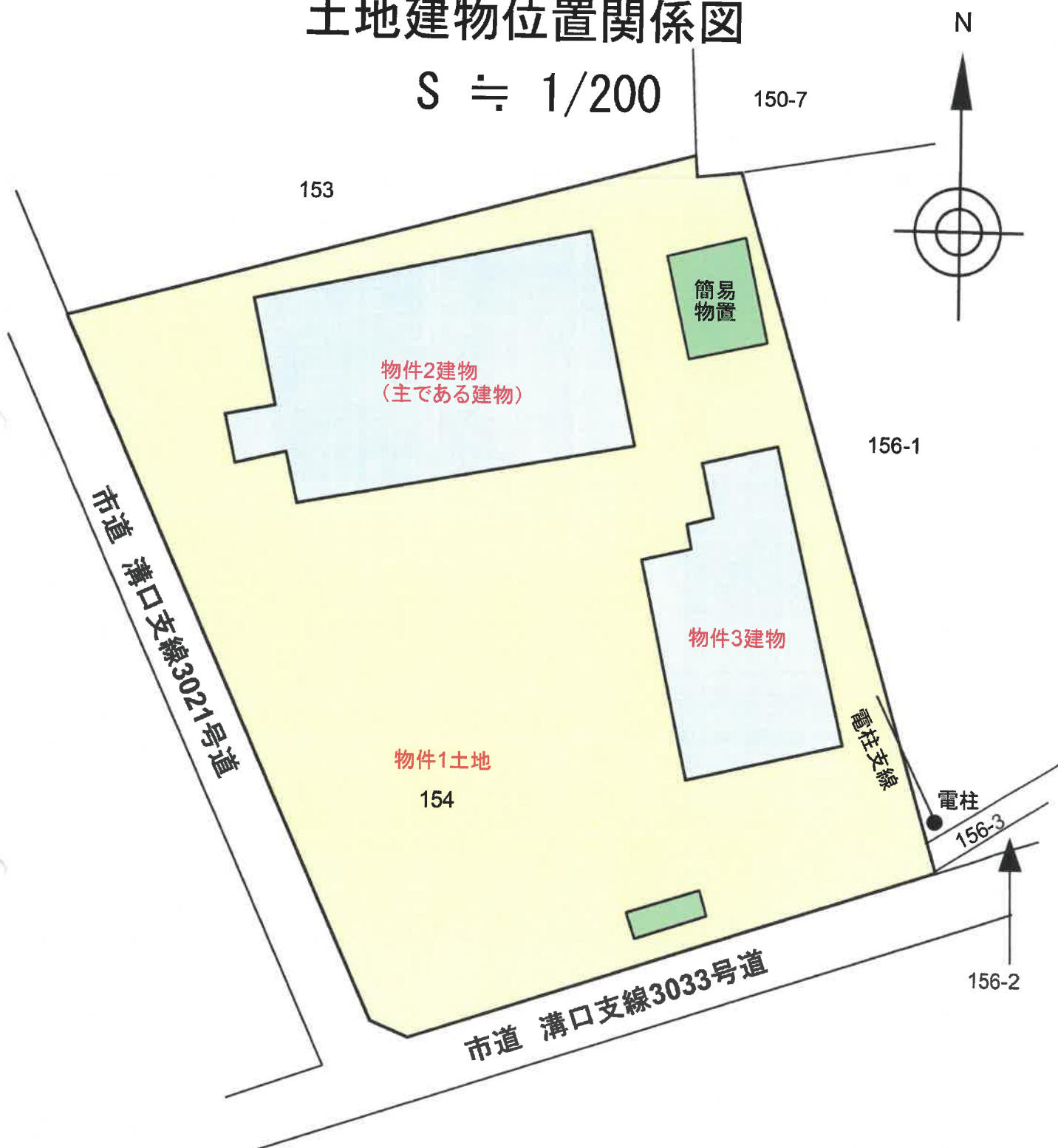
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月27日 岡山地方裁判所 倉敷支部

登記官

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。