

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 12 月 11 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 10 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,360,000 9,888,000	一括	2,480,000	210,617	50,479
1	1,607,000				
2	112,000				
3	10,641,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市真備町川辺字宮ノ前
 地 番 211番3
 地 目 宅地
 地 積 323.30平方メートル
- 2 所 在 倉敷市真備町川辺字宮ノ前
 地 番 211番5
 地 目 宅地
 地 積 22.28平方メートル
- 3 所 在 倉敷市真備町川辺字宮ノ前211番地3
 家屋 番号 211番3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき3階建
 床 面 積 1階121.87平方メートル
 2階121.87平方メートル
 3階 74.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番211番1、211番6、212番1-6、212番7)を通行のため利用している。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地(地番211番4、地積22.28平方メートル、所有者B)につき借地権が存する。上記借地権は、土地の平成19年12月20日付け抵当権設定登記に後れる。

《 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 倉敷市真備町川辺字宮ノ前
 地 番 211番3
 地 目 宅地
 地 積 323.30平方メートル
- 2 所 在 倉敷市真備町川辺字宮ノ前
 地 番 211番5
 地 目 宅地
 地 積 22.28平方メートル
- 3 所 在 倉敷市真備町川辺字宮ノ前211番地3
 家屋 番号 211番3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき3階建
 床 面 積 1階121.87平方メートル
 2階121.87平方メートル
 3階 74.50平方メートル



令和7年(ヌ)第21号
令和7年6月11日受理
令和7年7月24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 | 倉敷市真備町川辺字宮ノ前 |
| | 地 番 | 2 1 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市真備町川辺字宮ノ前 |
| | 地 番 | 2 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 倉敷市真備町川辺字宮ノ前 2 1 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 1 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1. 8 7 平方メートル
2 階 1 2 1. 8 7 平方メートル
3 階 7 4. 5 0 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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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	本件各土地に出入りするためには、市道 (真備町川辺 3 4 号線) 側に出入口が必要となるので、この点留意されたい (執行官の意見欄の 4 記載参照)		
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 { 種類: ☐ ある { 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	本件建物は B 所有の目的外土地 (2 1 1 番 4 及び 2 1 1 番 1) に越境して建てられていると思われるので、この点留意されたい (執行官の意見欄の 3 記載参照)		
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

(2 枚目)

目的外土地の概況(その1)(物件3関係)		
1	所 在	倉敷市真備町川辺字宮ノ前
	地 番	2 1 1 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 2 . 2 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	建物所有者とBとの間で令和7年3月17日から令和12年3月16日まで月額3万円の賃料(翌月分を毎月末日払い)で土地賃貸借契約が公証人役場で締結されている
2	所 在	倉敷市真備町川辺字宮ノ前
	地 番	2 1 1 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3 2 3 . 3 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	本件建物北東側の勝手口ポーチの一部が越境していると思われる
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(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 (債務者)	1 本件土地建物は私の所有です。 2 本件建物には私と配偶者の合計2人で住んでいます。 3 本件建物内で犬を1匹飼っています。 4 本件建物には雨漏り等不具合はありません。 5 本件建物は、建築時セットバックしたところから距離を測って建築されてしまったため、目的外土地1(211番4の土地)及び目的外土地2(211番1の土地)に越境して建てられており、そのため、上記各目的外土地所有者である長男Bと公証人役場で本件土地建物の購入者は、建物の撤去等しなければならないとの越境建物撤去契約書を締結しています。 6 越境部分である目的外土地1(211番4の土地)を使用するため、令和7年3月17日から令和12年3月16日まで月額3万円の賃料支払で上記目的外土地の所有者であるBと公証人役場で土地賃貸借契約を締結しています。 7 本件建物は平成30年7月の西日本豪雨災害により、2階の床まで浸水しました。 そのため、令和元年7月頃にBにリフォームをしてもらいました。 8 現在は、本件建物の北東側勝手口からB所有の211番1(目的外土地2)、211番6、212番16の各土地並びにBが代表者をしている吉田建材株式会社所有の212番7の土地を通行して出入りしていますが、本件不動産競売で売却された場合、本件各土地の南東側のセットバック箇所から出入りしなくてはならなくなると思います。 9 なお、Bは、所有している211番1(目的外土地2)及び211番6の各土地並びに吉田建材株式会社所有の212番7の土地と市道との間の境界に沿ってブロック塀を設置する予定で、これにより軽自動車でも市道(真備町川辺157号線)からセットバック箇所側に行くのは困難になると思います。

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし7のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真8ないし30のとおりである。
- 3 本件建物について、関係人の陳述によれば、建築時セットバックしたところからの距離で建物が建築されており、本来の境界から距離を測ると、目的外土地1（211番4の土地）に越境していると思われるので、この点留意されたい。
なお、勝手口ポーチについても目的外土地2（211番1の土地）へ越境していると思われ、この点も留意されたい。
- 4 本件土地建物への出入りについて、建築確認を行った際に申請している出入り口は、市道（真備町川辺34号線）に面した南東側であり、本件建物を建築するためにセットバックしていることなどの点を考えると、本件土地建物の購入者は、新たな出入り口を市道（真備町川辺34号線）側に設置しなくてはならないと考えられるので、この点留意されたい。
- 5 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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
物件1、2土地南東側が市道（真備町川辺34号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

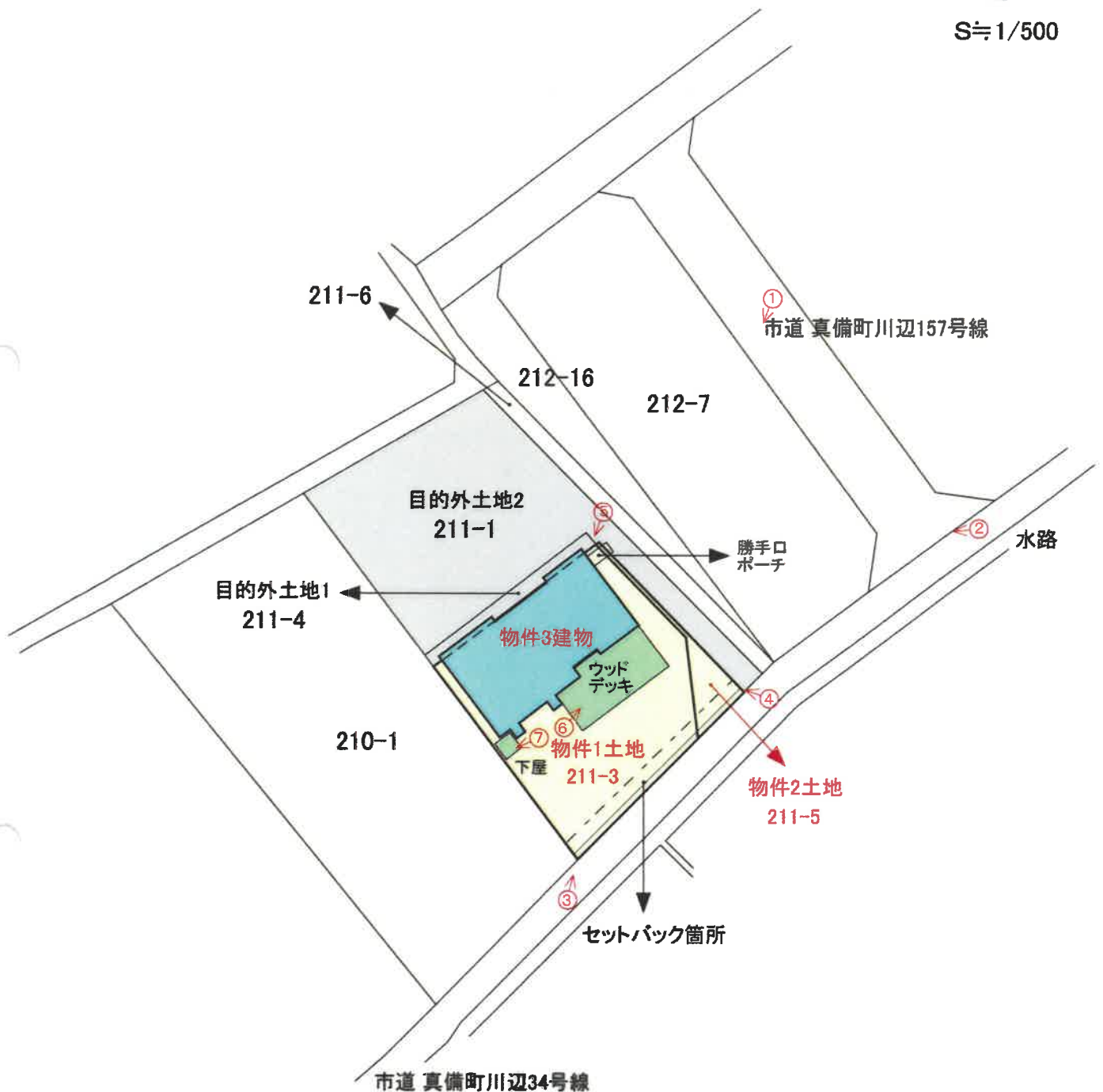
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月16日 (月) 14:00-14:35	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Aより聴取 求連絡書面交付
7年 6月17日 (火) 16:15-16:40	当庁執行官室	Aより聴取
7年 6月20日 (金) 11:20-12:10	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請 本件土地には本件建物以外の登記建物なし
7年 6月25日 (水) 10:35-10:40	(当職携帯電話)	Aに対し立入調査期日通知
7年 7月 8日 (火) 12:35-14:05	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 Aより聴取
7年 7月18日 (金) 13:50-14:10	物件所在地	占有調査、写真撮影 Aより聴取
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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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

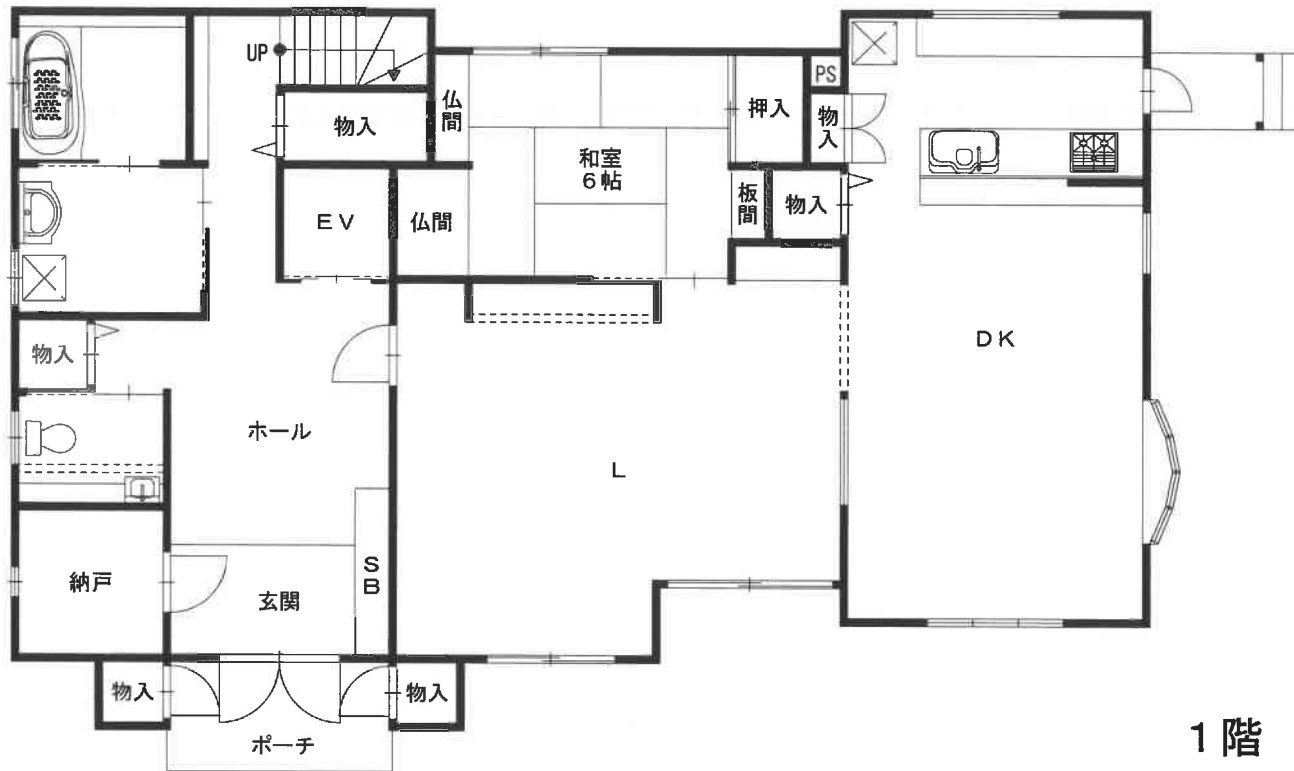
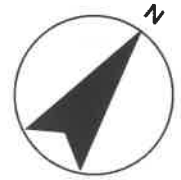


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

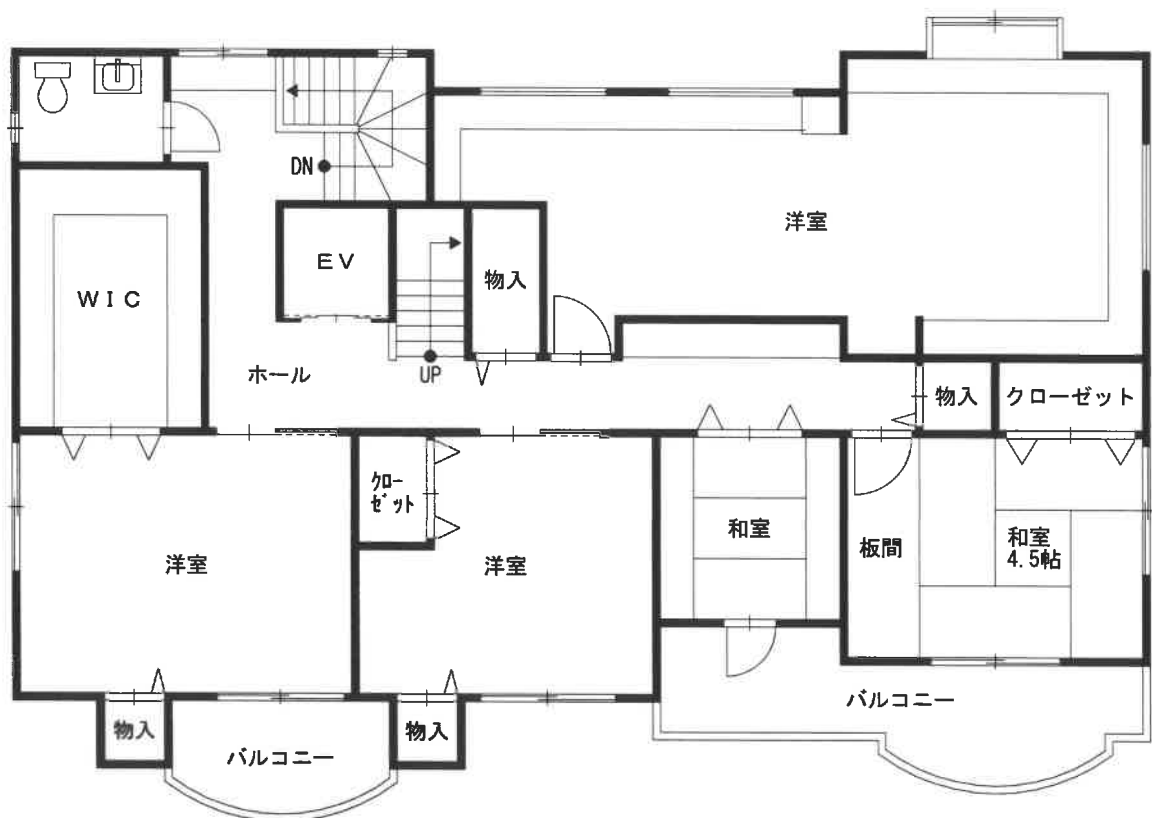
※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件 3 建物



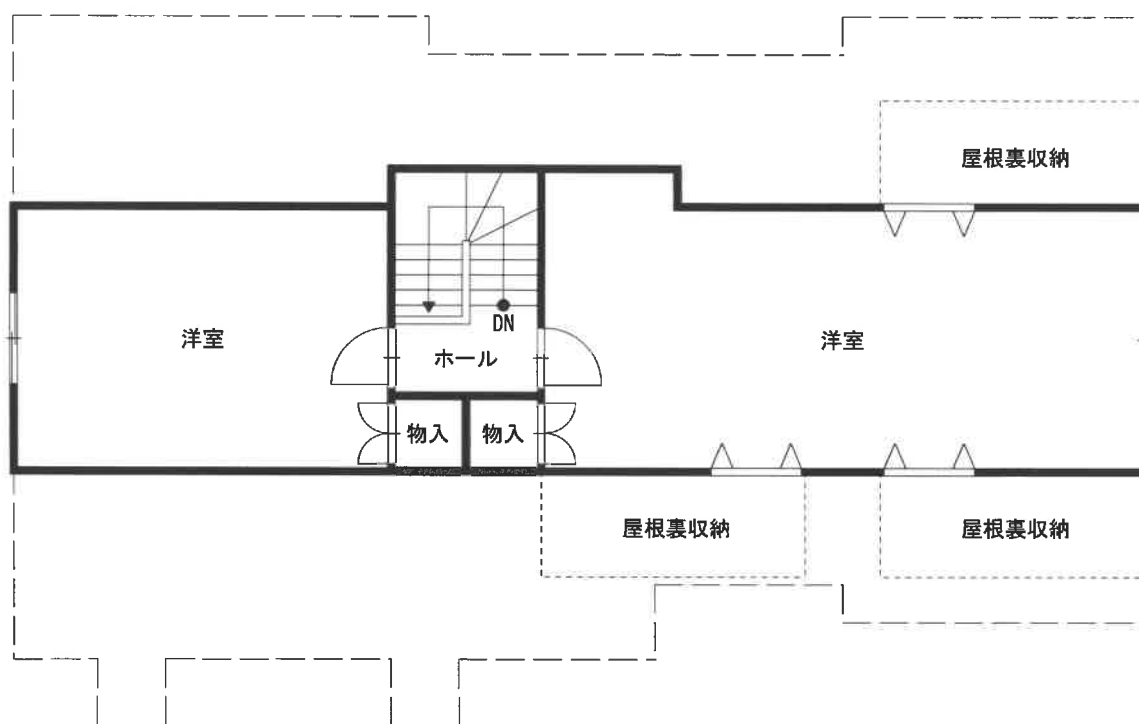
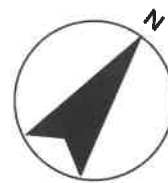
1 階



2 階

建物間取図

物件 3 建物



3 階

写真 1

物件 3 建物 目的外土地 2 勝手口ポーチ

市道



件外土地

写真 2 市道

物件 3 建物

市道



件外土地

写真 3

物件 3 建物

物件 1 土地 セットバック箇所

市道



写真4 物件3建物 物件2土地 目的外土地2



写真5 物件3建物 勝手口ポーチ 目的外土地2 目的外土地1



写真6 物件3建物 ウッドデッキ 物件1土地



写真7

下屋 物件3建物 物件1土地



写真8 1階玄関



写真9 1階トイレ



写真10 1階納戸



写真11 1階洗面所



写真12 1階浴室



写真13 1階EV



写真14 1階階段下収納



写真15 1階DK（キッチン部分）



写真16 1階DK



写真17 1階L



写真18 1階和室6帖



写真19 2階トイレ



写真20 2階南側洋室



写真21 2階W I C



写真22 2階E V



写真23 2階南東側洋室



写真24 2階北側洋室



写真 2 5 2 階和室



写真 2 6 2 階和室 4. 5 帖



写真 2 7 2 階南東側バルコニー



写真 2 8 2 階南側バルコニー



写真 2 9 3 階南西側洋室



写真 3 0 3 階南東側洋室



評 第 25-2013 号
令和 7 年 (又) 第 21 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 25 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 石田 慎治

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 12,360,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,607,000 円
	2	土地	金 112,000 円
	3	建物	金 10,641,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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 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	登記上	現況
1	土地	所在地 在番 地目 地積	倉敷市真備町川辺字宮ノ前 211番3 宅地 323.30 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 在番 地目 地積	倉敷市真備町川辺字宮ノ前 211番5 宅地 22.28 m ²	概ね同左
目的外 土地1	土地	所在地 在番 地目 地積	倉敷市真備町川辺字宮ノ前 211番4 宅地 22.28 m ²	概ね同左
3	建物	所在地 在番 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市真備町川辺字宮ノ前 211番地3 211番3 居宅 木造かわらぶき3階建 1階： 121.87 m ² 2階： 121.87 m ² 3階： 74.50 m ² 延： 318.24 m ²	概ね同左
物件 番号	特記事項			
3	物件3建物の一部は、隣接土地に越境している可能性がある。（「土地建物位置関係図」参照）			

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・2・目的外土地1）

位 置・交 通	井原 線 川辺宿 駅の 北東 方直線約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に旧来からの住宅、戸建住宅等が立地する。	
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1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : ー その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 367.86 m ² 間 口 : 約 19 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南東側 幅 員 : 約 2.5 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 真備町川辺34号線 高低差 : 等高 摘 要 : 42条2項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件3建物の敷地として利用されている。物件1土地は一体画地の西側に位置し、主として物件1土地及び目的外土地1に物件3建物が存すると思われる。物件2土地は、一体画地の東側に位置する。目的外土地1は、一体画地の北側に位置する。 隣地の状況は、農地、空地等である。	
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、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	「現況調査報告書」の通りである。 建築確認概要書に基づく接面市道は南側市道で42条2項道路のためセットバックされている。セットバック箇所と建物敷地は約0.8m程度高い。また現状の建物出入りは、東側土地の使用借により行っている。従って使用できない場合は接面市道からのスロープ等を構築することになる。（「土地建物位置関係図」参照）平成30年の西日本豪雨災害では2階まで浸水した。
---------	---

2 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 : 平成20年2月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年 増 改 築 時 期 : 令和2年7月頃
仕 様	外壁 : 磁器タイル等 (和室) (洋室) 天井 : 敷目天井等 クロス 壁 : ジュラク等 クロス 床 : タタミ 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	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	「現況調査報告書」の通りである。 経済的耐用年数の略7割経過した建物であるが令和元年頃に大幅なリフォームをしているとの事である。 建築計画概要書の確認はとれた。 平成30年の西日本豪雨災害では2階まで浸水したとの事である。

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
 街路 幅員 : 約 2.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12m×約17m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地
 そ の 他 : -

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
	29,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	24,600	24,600
A	調査地 倉敷(県)-40	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
	24,600	0.72	1.00	367.86	0.85	5,538,000
一体	A 地域	高低差 0.80 セットバック 0.90 相乗積 0.72	-	公簿数量	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
3	200,000	1.00	318.24	0.2240	14,257,000
	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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	5,538,000	1	法定地上権	0.878	0.50	2,431,000
		2	法定地上権	0.061	0.50	169,000
		目1	定期借地権	0.061	0.90	304,000
		計	-	1.000	-	2,904,000

② 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	2,904,000	87.8%	2,550,000
2		6.1%	177,000
目的外土地1		6.1%	177,000

③ 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
3	一体	5,538,000	1-3	法定地上権	0.878	0.50	2,431,000
			2-3	法定地上権	0.061	0.50	169,000
			目1-3	定期借地権	0.061	0.10	34,000
			計	-	1.000	-	2,634,000

④ 敷地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア+イ
3	14,257,000	2,634,000	16,891,000

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (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	2,550,000	-	0.90	0.70	1.0	1,607,000
2	177,000	-	0.90	0.70	1.0	112,000
3	16,891,000	1.0	0.90	0.70	1.0	10,641,000
一括 (物件1~3)	19,618,000	-	-	-	-	12,360,000
	上記①②③④ 参照。	必要なし	目的外土地の存在等による市場性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 : 倉敷(県)-40
所 在 : 倉敷市真備町川辺字中曽1692番13
価 格 : 29,500 円/㎡
位 置 : 川辺宿駅1km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 205 ㎡
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中専 (60、200)
地域 の 概 要 : 一般住宅の多い小規模分譲住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	6,151,429 円	
2	土地	423,921 円	
3	建物	13,261,239 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

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



S≒1/10000



位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



S≒1/2500

評価物件

市営川辺団地

川辺駅前自転車駐輪場

民御崎神社
大森宮

源福寺

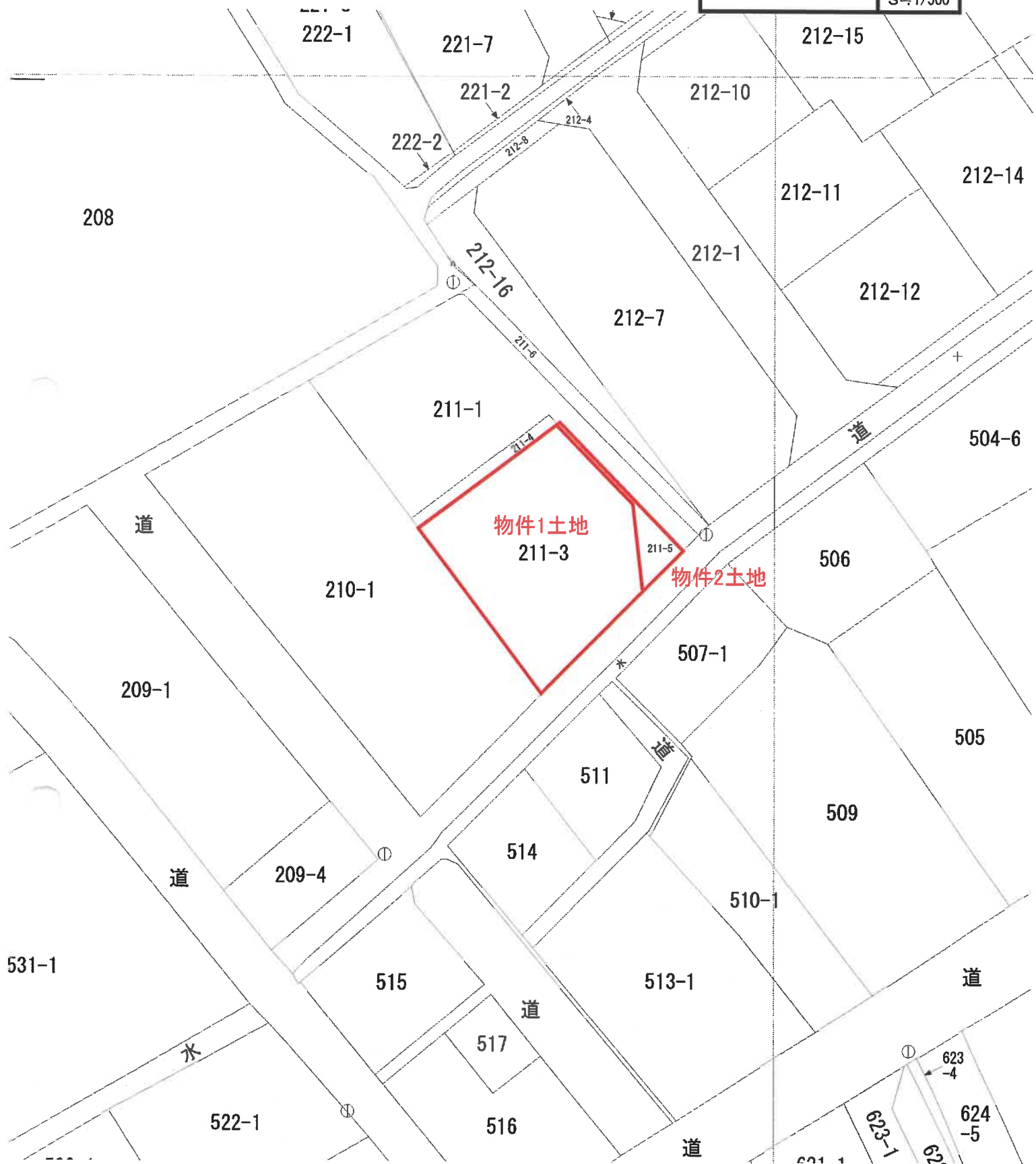
川辺小学校

川辺幼稚園

公 図 写



S 1/500



平成20年3月3日 登記
建物図面
各階平面図

5008741

各階平面図

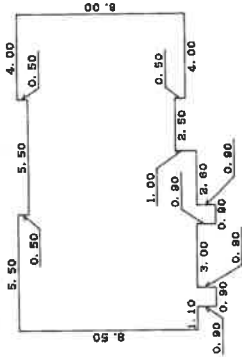
211番3

家屋番号

倉敷市真備町川辺字宮ノ前211番地3

建物の所在

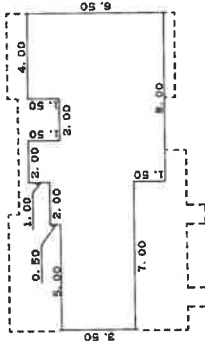
1階, 2階 (各階同型階)



求積表

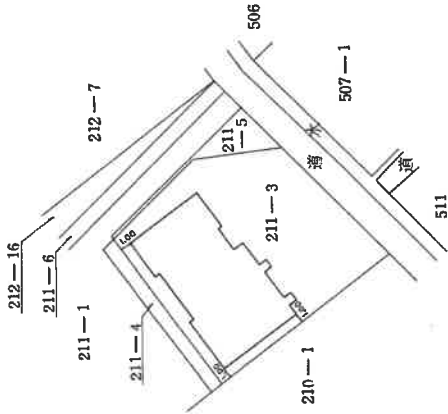
5.50 x 8.50 =	46.7500
5.50 x 7.00 =	38.5000
3.00 x 1.00 =	3.0000
8.00 x 4.00 =	32.0000
0.90 x 0.90 =	0.8100
0.90 x 0.90 =	0.8100
合計	121.8700
床面積	121.87㎡

3階



求積表

1.50 x 2.00 =	3.0000
1.50 x 4.00 =	6.0000
3.50 x 5.00 =	17.5000
4.00 x 2.00 =	8.0000
5.00 x 8.00 =	40.0000
合計	74.5000
床面積	74.50㎡

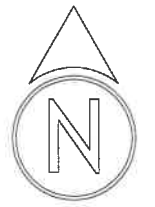


物件3建物

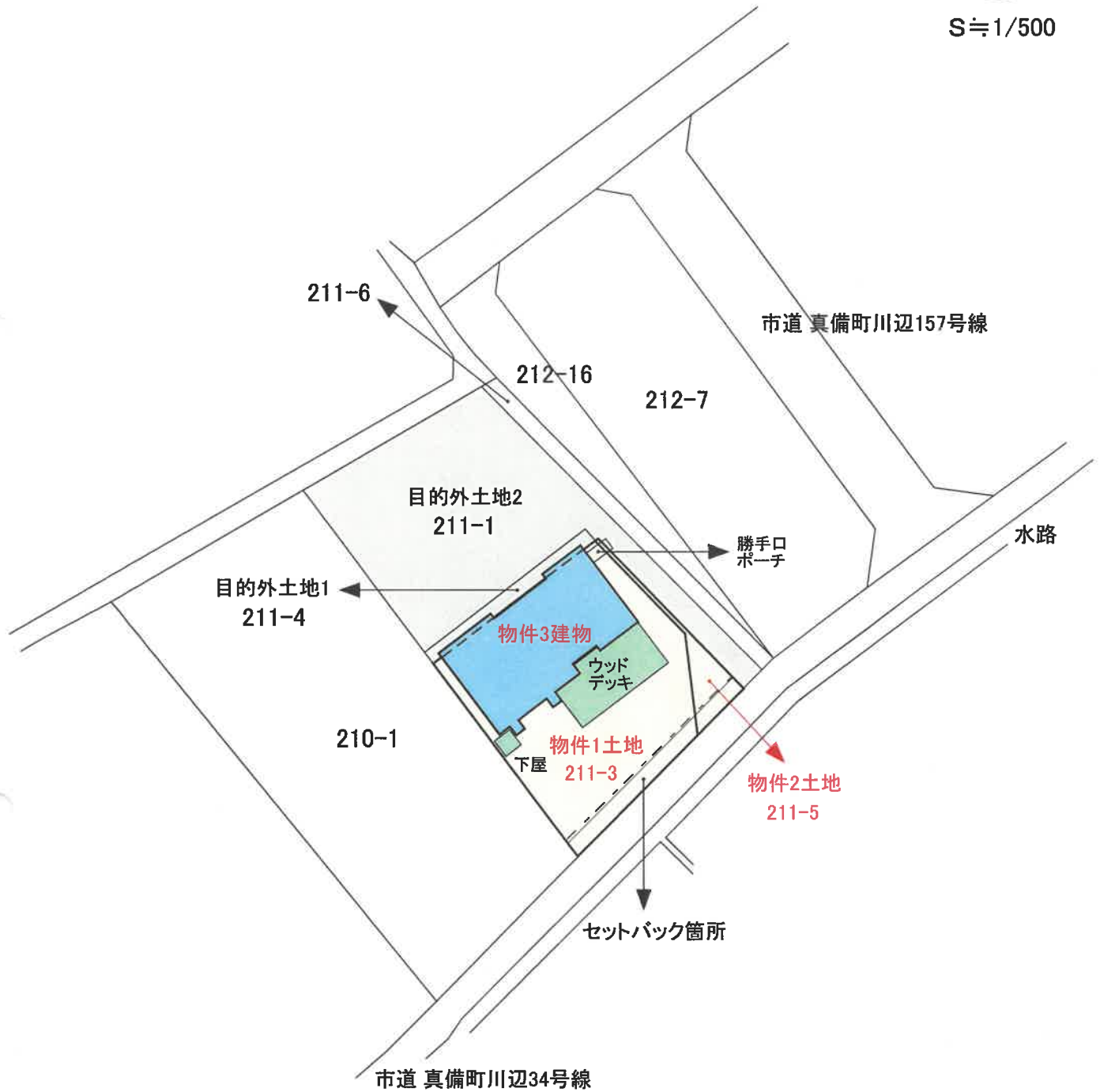
A3をA4に縮小

報告書No.0810038

土地建物位置関係図



S≒1/500



※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。