

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 毛利 剛

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	日 時 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	日 時 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）
1～4	13,895,000 11,116,000	一括	2,780,000	184,420	0
1	731,000				
2	1,511,000				
3	845,000				
4	10,808,000				



物 件 目 録

1 所 在 笠岡市神島字中村大原
 地 番 3894番1
 地 目 宅地
 地 積 180.62平方メートル

所有者 C

2 所 在 笠岡市神島字中村大原3894番地1
 家屋 番号 3894番1
 種 類 居宅・店舗・物置
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階108.30平方メートル
 2階110.10平方メートル

所有者 C

3 所 在 笠岡市神島字中村大原
 地 番 3894番2
 地 目 宅地
 地 積 208.74平方メートル

所有者 B

4 所 在 笠岡市神島字中村大原3894番地2
 家屋 番号 3894番2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 68.30 平方メートル
 2 階 68.30 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 1
共有者 A 持分 10 分の 9



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件共有者B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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号398番）の登記が存在する。

《 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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 笠岡市神島字中村大原
地 番 3894番1
地 目 宅地
地 積 180.62平方メートル

所有者 C

- 2 所 在 笠岡市神島字中村大原3894番地1
家屋 番号 3894番1
種 類 居宅・店舗・物置
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階108.30平方メートル
2階110.10平方メートル

所有者 C

- 3 所 在 笠岡市神島字中村大原
地 番 3894番2
地 目 宅地
地 積 208.74平方メートル

所有者 B

- 4 所 在 笠岡市神島字中村大原3894番地2
家屋 番号 3894番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階68.30平方メートル
 2階68.30平方メートル

共有者 B 持分10分の1
共有者 A 持分10分の9



令和 7 年（ケ）第 4 8 号
令和 7 年 5 月 2 1 日受理
令和 7 年 7 月 4 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 笠岡市神島字中村大原
地 番 3894番1
地 目 宅地
地 積 180.62平方メートル

所有者 C

- 2 所 在 笠岡市神島字中村大原3894番地1
家屋 番号 3894番1
種 類 居宅・店舗・物置
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階108.30平方メートル
2階110.10平方メートル

所有者 C

- 3 所 在 笠岡市神島字中村大原
地 番 3894番2
地 目 宅地
地 積 208.74平方メートル

所有者 B

- 4 所 在 笠岡市神島字中村大原3894番地2
家屋 番号 3894番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 68.30 平方メートル
 2 階 68.30 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 1
共有者 A 持分 10 分の 9



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	物件1土地及びC所有の隣地(3896番の宅地)上に登記されているE所有の建物(家屋番号:398番)は既に滅失しており、滅失登記未了となっている	
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 ☐ 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

(3 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3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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A 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4	
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(共有者2名) ☐ その他の者 上記の者のうち、共有者B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 ☐ 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

(4 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 (物件1、2所有者)	1 物件1土地及び物件2建物の所有者は私です。 2 物件2建物には私が住んでいます。 3 物件2建物内でペットは飼っていませんが、野良猫が数匹居着いてしまっています。 4 物件1土地及び物件2建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 5 物件2建物の樋には笹が入っており、雨が漏っています。 6 物件2建物の下屋は市道にはみ出て設置しています。 7 隣地所有者と境界等の争いはありません。
☒ D (A及びBの子)	1 物件4建物は、私の両親であるA、Bの共有です。 2 物件4建物には私とBと家族の合計5人で住んでいます。 3 物件3土地はBの所有です。 4 物件3土地及び物件4建物について、AB間で金銭のやりとりはないと聞いています。 5 物件3土地及び物件4建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 6 物件4建物内で猫1匹を飼っています。 7 物件4建物には雨漏りはありません。 8 隣地所有者と境界等の争いはありません。
☒ B (物件3土地所有者兼物件4建物共有者)	1 物件4建物は、私と配偶者Aの共有です。 2 物件3土地は、私の所有です。 3 物件4建物には、私と子どもらの合計5人で住んでおり、Aは住んでいません。 4 物件3土地及び物件4建物について、Aとは夫婦なので金銭のやりとりはありませんし、物件3土地及び物件4建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 5 物件3土地に架かっている橋は元からあったもので、使用料は支払っていません。 6 物件4建物内で猫1匹を飼っています。 7 物件4建物には雨漏りはありません。 8 隣地所有者と境界等の争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真7ないし43のとおりである。
- 3 関係人の陳述及び現場の状況から、物件2建物の下屋が市道にはみ出して設置されているので、この点留意されたい。
- 4 関係人の陳述によると、物件3土地と市道の間には架橋されている橋があるので、この点留意されたい。
- 5 各建物について、各部屋の引き戸及びドアに凹み・穴あき等がある箇所があるので、この点留意されたい（写真17、28、36、38参照）。
- 6 その他、本件各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。
- 7 物件1土地及びC所有の隣地（3896番の宅地）上に登記されているE所有の建物（家屋番号：398番）について、現況は滅失して存在しないが、登記簿は閉鎖されていないので、この点留意されたい。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
物件1、3土地南側が橋・水路を介して市道（神島83号青島新開中村大原線及び神島82号青島新開瀬戸線）に接している（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 5月26日 (月) 15:20-15:50	岡山地方法務局笠岡支局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、登記事項証明書交付申請
7年 5月28日 (水) 9:00-9:30	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Cより聴取、求連絡書面投函 A、B宅に求連絡書面投函
7年 5月28日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し求陳述書郵送 切6/4 (切手代110円×2)
7年 6月 5日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、B、Cに対し立入調査期日通知 (切手代110円×3)
7年 6月 5日 (木) 15:50-16:00	(当職携帯電話)	Dより聴取 立入調査期日通知
7年 6月16日 (月) 9:00-10:15	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、Cより聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

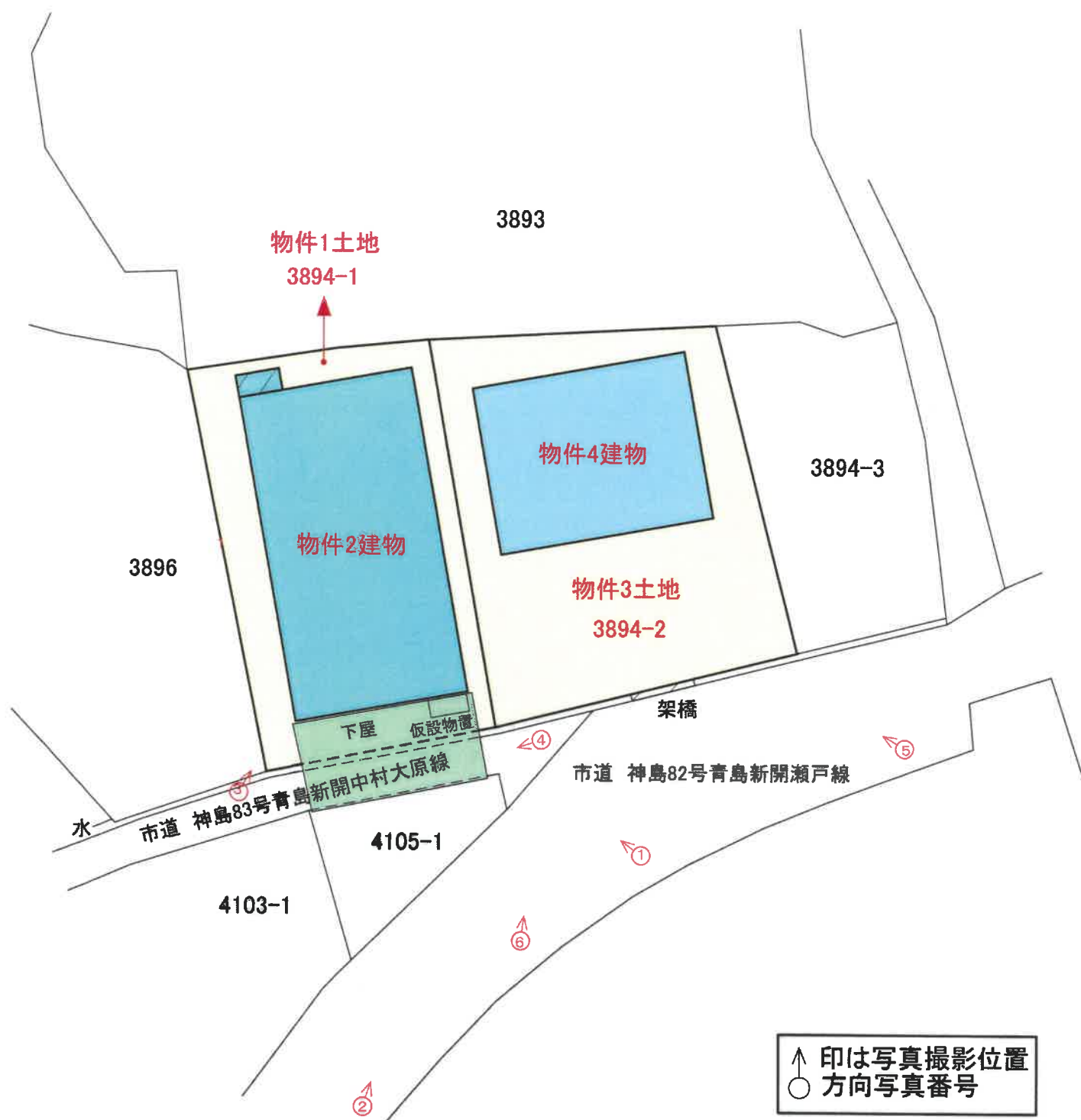
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図



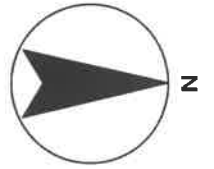
S≒1/250



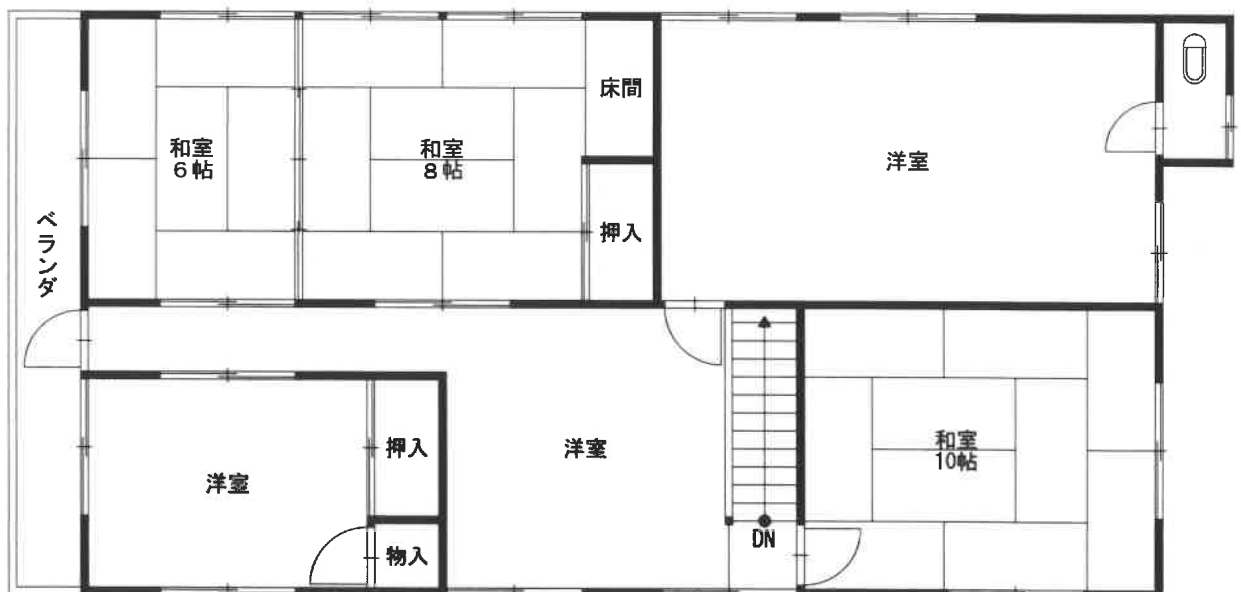
※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件 2 建物



1 階

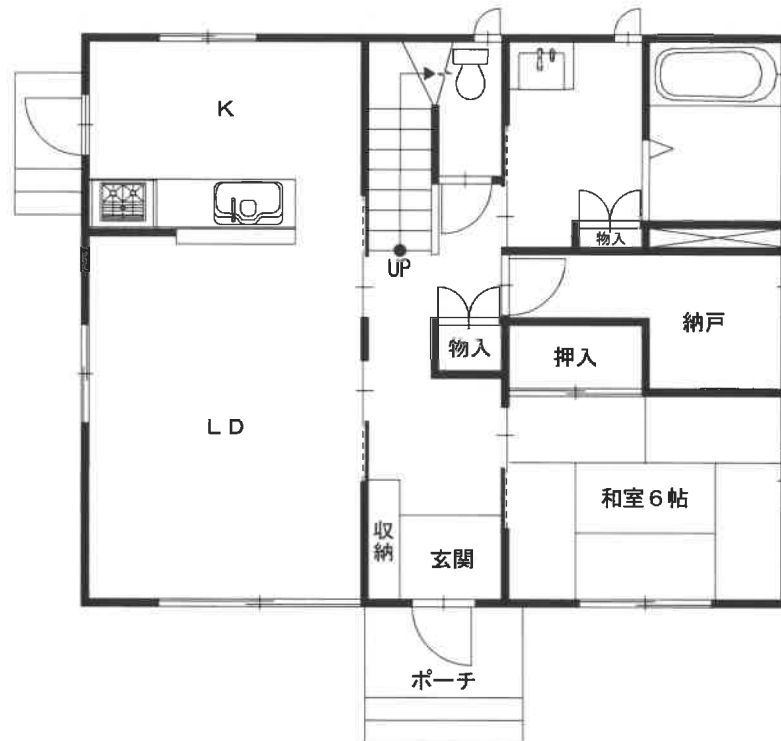


2 階

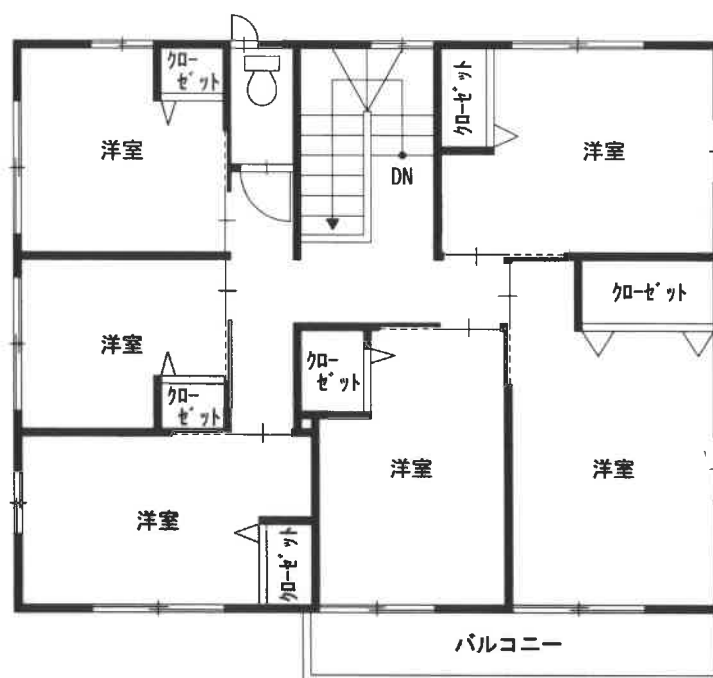
(9 枚目)

建物間取図

物件 4 建物



1 階



2 階

(10 枚目)

写真 1

下屋

物件 2 建物

物件 4 建物

市道



物件 3 土地

写真 2

物件 2 建物

物件 4 建物

市道



写真 3

物件 1 土地

物件 2 建物

下屋



写真4

下屋 市道 水路 仮設物置 物件2建物

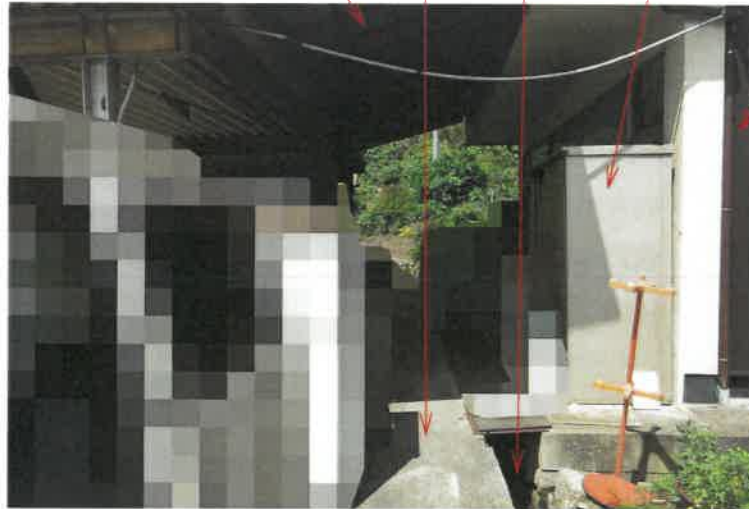


写真5 物件2建物 物件1土地 物件4建物 物件3土地

仮設物置

架橋

市道



水路

写真6 物件2建物 物件4建物 架橋 物件3土地



市道

写真7 物件2建物・1階玄関



写真8 物件2建物・1階トイレ



写真9 物件2建物・1階洗面所



写真10 物件2建物・1階浴室



写真11 物件2建物・1階台所（キッチン部分）



写真12 物件2建物・1階台所



写真1 3 物件2建物・1階洋室



写真1 4 物件2建物・1階和室6帖



写真1 5 物件2建物・1階店舗



写真16 物件2建物・2階トイレ



写真17 物件2建物・2階トイレ(ドア)



写真18 物件2建物・2階北西側洋室



写真19 物件2建物・2階和室8帖



写真20 物件2建物・2階和室6帖



写真21 物件2建物・2階南東側洋室



写真 2 2 物件 2 建物・2 階東側洋室



写真 2 3 物件 2 建物・2 階和室 1 0 帖



写真 2 4 物件 2 建物・2 階ベランダ



写真 2 5 物件 4 建物・1 階玄関



写真 2 6 物件 4 建物・1 階トイレ



写真 2 7 物件 4 建物・1 階洗面所



写真28 物件4建物・1洗面所（入口引き戸）



写真29 物件4建物・1階浴室



写真30 物件4建物・1階K



写真3 1 物件4建物・1階LD



写真3 2 物件4建物・1階和室6帖



写真3 3 物件4建物・1階納戸

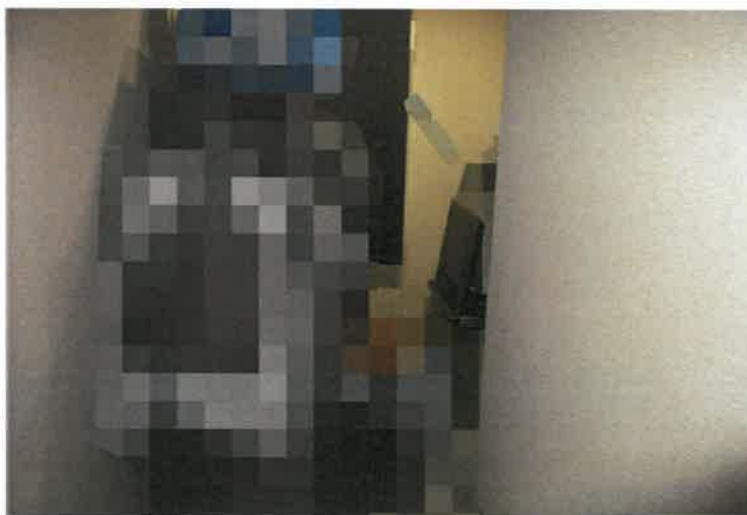


写真3 4 物件4建物・2階トイレ



写真3 5 物件4建物・2階北西側洋室



写真3 6 物件4建物・2階北西側洋室（引き戸）



写真37 物件4建物・2階西側洋室



写真38 物件4建物・2階西側洋室（引き戸）



写真39 物件4建物・2階南西側洋室



写真40 物件4建物・2階北東側洋室



写真41 物件4建物・2階南東側洋室



写真42 物件4建物・2階南側洋室



写真4 3 物件4建物・2階バルコニー



評 第 25-2012 号
令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 4 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1～4)	土地 建物	金 13,895,000 円
内訳価格	1	土地	金 731,000 円
	2	建物	金 1,511,000 円
	3	土地	金 845,000 円
	4	建物	金 10,808,000 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	登記上	現況
1	土地	所在地 在番 地目 地積	笠岡市神島字中村大原 3894番1 宅地 180.62 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	笠岡市神島字中村大原 3894番地1 3894番1 居宅・店舗・物置 鉄骨造スレート葺2階建 1階： 108.30 m ² 2階： 110.10 m ² 延： 218.40 m ²	概ね同左
3	土地	所在地 在番 地目 地積	笠岡市神島字中村大原 3894番2 宅地 208.74 m ²	概ね同左
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	笠岡市神島字中村大原 3894番地2 3894番2 居宅 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ 鋼板ぶき2階建 1階： 68.30 m ² 2階： 68.30 m ² 延： 136.60 m ²	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 一体 ） （物件1・3）

位 置・交 通	JR山陽本線 笠岡 駅の 南東 方直線約 3,400 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山裾に旧来からの住宅、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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : ー その他の規制 : 田園居住地区	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 389.36 m ² 間 口 : 約 24 m 奥 行 : 約 17 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 : 南側 幅 員 : 約 5.0 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 神島82号青島新開 瀬戸線 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2項道路	南側 約 1.6 m 有 市道 神島83号青島新開中村 大島線 略等高 建築基準法上の道路でない
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件2・4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、物件1土地上に物件2建物が存する。物 件3土地は、一体画地の東側に位置し、物件3土地上に物件4建物が 存する。物件1土地と物件3土地の間には側溝が設置されている。 隣地の状況は、住宅、雑木林等である。	
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、通常のコスト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。 物件1土地に主として接する南側市道（神島83号青島新開中村大島線）とは、水路を介して鉄板等を設置している。物件3土地に主として接する南側市道（神島82号青島新開瀬戸線）とは、水路を介して幅約3m弱の架橋を設置している。笠岡市によると架橋に対する占有許可は、幅4m以下ならば必要ないとのことである。（「土地建物位置関係図」参照） 土砂災害警戒区域に存する。
---------	---

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55年3月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : 角波鋼板等 (和室) (洋室) (店舗) 天井 : 敷目天井等 石膏ボード等 石膏ボード等 壁 : ジュラク プリント合板等 クロス 床 : タタミ フローリング等 クッションフロア 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満了した建物で経年劣化、通常使用による老朽化のほか床等に傷みの激しい箇所が見受けられる。 建築計画概要書の確認はとれた。

建物の概況及び利用状況等（物件4）

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29年2月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 8 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年 増 改 築 時 期 : ー
仕 様	外壁 : サイディング (洋室) (和室) 天井 : クロス クロス 壁 : クロス クロス 床 : フローリング タタミ その他: ー 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満了した建物で経年劣化、通常使用による老朽化のほか建具等に傷みの激しい箇所が見受けられる。

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 5.0m
 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
	13,800	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	14,600	14,600
A	公示地 笠岡-12	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
	14,600	0.88	1.00	389.36	0.90	4,502,000
一体	A 地域	水路介在 0.95 規模大 0.95 セットバック 0.98 相乗積 0.88	-	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
2	150,000	1.00	218.40	0.0340	1,114,000
	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
4	190,000	1.00	136.60	0.5484	14,233,000
	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	4,502,000	1	法定地上権	0.464	0.50	1,044,000
		3	法定地上権	0.536	0.50	1,207,000
		計	-	1.000	-	2,251,000

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	2,251,000	46.4%	1,044,000
3		53.6%	1,207,000

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	
2	1	4,502,000	2	法定地上権	0.464	0.50	1,044,000
			計	-	0.464	-	1,044,000
4	3	4,502,000	4	法定地上権	0.536	0.50	1,207,000
			計	-	0.536	-	1,207,000

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
2	1,114,000	1,044,000	2,158,000
4	14,233,000	1,207,000	15,440,000

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	1,044,000	-	1.00	0.70	1.0	731,000
2	2,158,000	1.0	1.00	0.70	1.0	1,511,000
3	1,207,000	-	1.00	0.70	1.0	845,000
4	15,440,000	1.0	1.00	0.70	1.0	10,808,000
一括 (物件1～4)	19,849,000	-	-	-	-	13,895,000
	上記①②③④ 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 : 笠岡-12
所 在 : 笠岡市神島字中村丸山3456番1
価 格 : 13,800 円/㎡
位 置 : 笠岡駅5.5km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 279 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東3.3m 市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途 指定 等 : ー (70、100)
地域 の 概要 : 一般住宅、農家住宅の混在する住宅地域

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	1,674,347 円	
2	建物	2,716,113 円	
3	土地	2,386,524 円	
4	建物	9,600,868 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

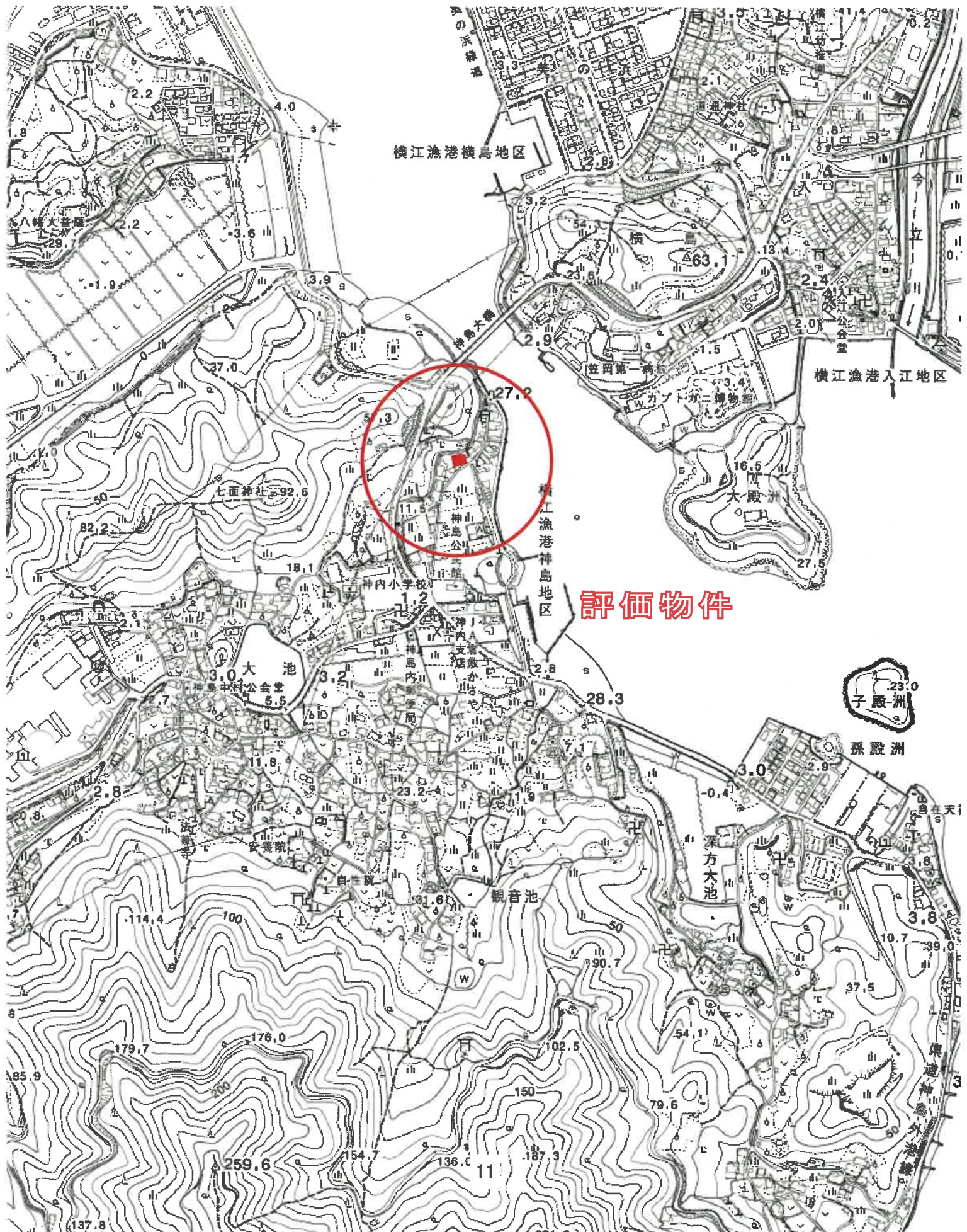
以 上

位置図

出典：都市計画図〔笠岡市〕



S=1/10000



位置図

出典:都市計画図〔笠岡市〕



S≒1/2500



横江漁港神島地区

昭和五十五年七月貳貳日

登記年月日：昭和55年7月22日

0168657

各階平面図

家屋番号 3894-1

建物図面

各階平面図 55.7.22

建物の所在 笠岡市神島字中村大原3894番地1

1階



求積

$14.25 \times 7.60 = 108.3000$

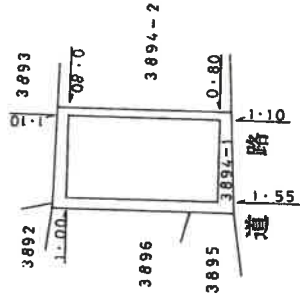
2階



求積

$14.25 \times 7.60 = 108.3000$
 $1.90 \times 0.95 = 1.8050$
計 110.1050

床面積 110.10㎡



物件2建物

A3をA4に縮小

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

(岡山県土地家屋調査士会用品紙)

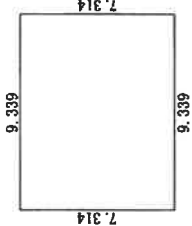
登記年月日: 平成29年2月20日

各階平面図

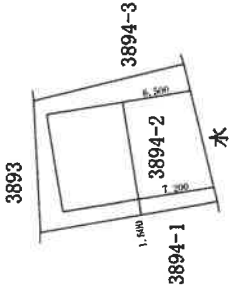
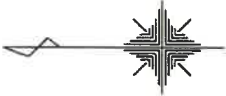
建物図面図

家屋番号	3894-2
建物の所在	笠岡市神島字中村大原3894番地2

1階 2階 (各階同型)



求 積 表	
9.339×7.314	$= 68.305446$
合 計	68.305446
床面積	68.30 m ²

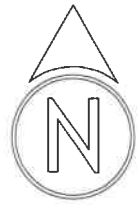


水

物件4建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S≒1/250



※ 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。