

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 江 本 徹

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 21 日 午前 11 時 00 分 場 所 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 岡山地方裁判所津山支部
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）
1～4	2,186,000 1,748,800	一括	440,000	34,077	0
1	1,219,000				
2	202,000				
3	117,000				
4	648,000				



物 件 目 録

1 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 72番6
地 目 宅地
地 積 235.80平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 472番2
地 目 宅地
地 積 38.97平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 472番11
地 目 宅地
地 積 22.73平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口 72番地6、472番地
2、472番地11



物 件 目 録

家屋 番号 72番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 83.03平方メートル
所有者 D



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 吉 川 茂 文

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1～4】

F、Gが占有している。同人らは所有権を主張している。

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を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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 72 番 6
地 目 宅地
地 積 235.80 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 472 番 2
地 目 宅地
地 積 38.97 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 472 番 11
地 目 宅地
地 積 22.73 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口 72 番地 6、472 番地
2、472 番地 11



物 件 目 録

家屋 番号 72番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 83.03平方メートル
所有者 D



令和6年(ケ)第12号
令和6年10月31日受理
令和6年12月 日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所津山支部

執行官 石 岡 伸 治

(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 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 72 番 6
地 目 宅地
地 積 235.80 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 472 番 2
地 目 宅地
地 積 38.97 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口
地 番 472 番 11
地 目 宅地
地 積 22.73 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 苫田郡鏡野町竹田字釜の口 72 番地 6、472 番地
2、472 番地 11

(1 枚目)



物 件 目 録

家屋 番号 72 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 83.03 平方メートル

所有者 D



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 ないし 3					
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～3 ） ☐ 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 ☒ その他の者ら 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 ないし 3 の各土地は一体画地として、物件 4 の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)。						
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 ☒ その他の者ら 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1ないし3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■F, G	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■F (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(確約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記所有権	
占有開始時期		平成21年 1月 日	
最初の契約等	契約日	平成21年 1月27日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
■占有権原：抵当権設定時(平成11年12月8日付け)の占有権原は賃借権と思われる。 占有者は、上記のとおり未登記所有権を主張しているが、存否は不明である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■F, G	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■F (占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記所有権	
占有開始時期		平成11年11月 日 (建物新築時から)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (土地共有者)	1 物件1ないし3の各土地（以下「本件各土地」という。）の共有者Aは母，同Cは妹です。 2 本件各土地は物件4の建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されているようですが，その敷地利用については，本件各土地の前所有者である亡くなった父Eがすべての交渉等をしていました。 3 私達土地共有者は，Eから何も聞いておらず細かい事情等は分かりませんが，現在，残っている資料等は，提示した土地賃貸借契約書，譲渡を約した確約書，数通の地代や土地代の領収書(控)だけです。 4 いずれにしても，Eが亡くなって以後，D，F，G側から金銭を受領したことはありません。
■ F (占有者)	1 本件建物には，私と妻であるGの2人で住んでいます。 2 本件建物の登記名義人であるDはGの子で，同人には名義を借りただけで，これまで支払っている住宅ローンは，すべて私達夫婦で支払ってきました。したがって，本件建物の所有権は私達夫婦にあると考えています。 3 本件建物を増築したことはありません。 4 本件建物につき，特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが，全体的に老朽化をしており，簡易水洗のトイレは壊れて困っています。 5 本件各土地については，Eから買って欲しいとの話があり，本件建物を建築する前にEから購入するということになっていましたが，Eの事情から，当初は賃貸借契約とし，その後，平成21年から譲渡を約した確約書にもとづき分割で土地代を支払っていました。なお，土地代の支払いについては，Bが提示している領収書(控)分以上は支払っていると思いますが，完済はしていません。 6 本件各土地と隣接土地所有者との間で境界等について特に争いはありません。 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

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3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし12のとおりである。
- 3 本件建物につき、債務者兼所有者Dに対して、求陳述書を送付等したが回答がなく、同人からの陳述を得ることができなかったが、立入調査した結果及び関係人の陳述により、本件建物はF、G夫婦が居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、経年による老朽化が著しい状況となっていることが認められた。
- 5 本件建物の北東側には下屋状物置が存するが、建物と一体となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 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 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件土地の北西側が県道に、南西側が町道にそれぞれ接しているが、町道との間には高低差が存する(土地建物位置関係図、写真1、2参照)。

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
6年11月1日(金) 14:00-14:40	岡山地方法務局 津山支局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
6年11月7日(木) 10:30-11:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
6年11月8日(金) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者らに対し求陳〆切 11/18 (郵券110*8)
6年11月27日(水) 12:00-12:40	物件所在地	占有調査, Bから聴取 立入調査期日通知書(12/5)及び占有者に対する照会書 差し置き
6年12月5日(木) 10:30-11:30	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 F, Gから聴取
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

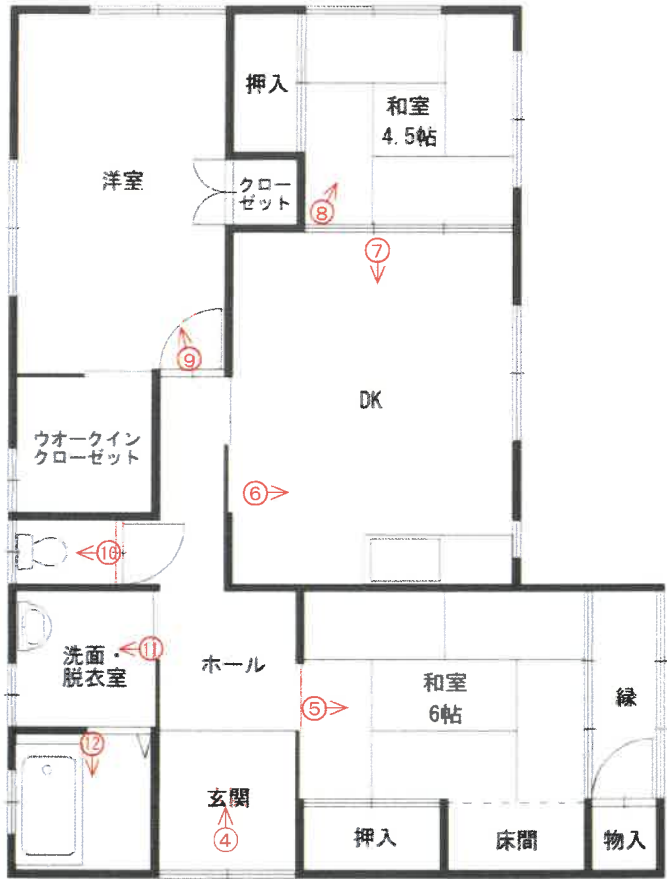
土地建物位置関係図



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件4建物



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

物件 4

物件 2, 3 付近



県道

写真 2

物件 4

物件 1

県道

町道



写真 3

物件 4

下屋状物置

物件 2, 3 付近

物件 1



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



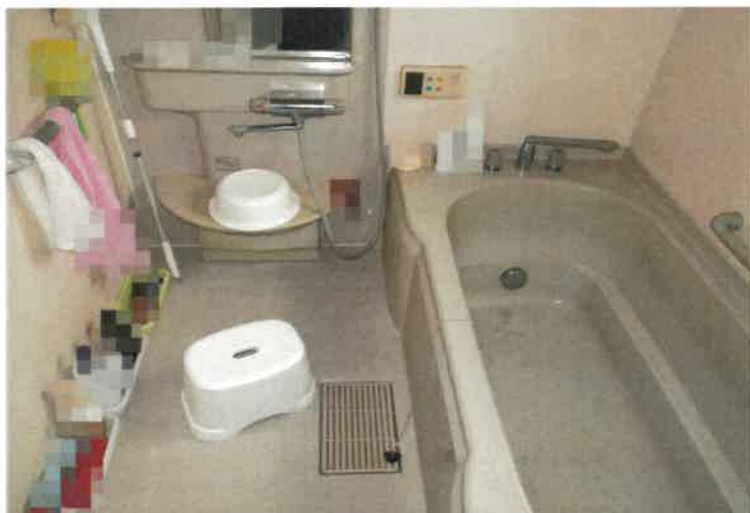
写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



鑑 第 24 - 455 号
令和 6 年 (ケ) 第 12 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 6 年 12 月 10 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 林 陽一郎

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 2,186,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,219,000 円
	2	土地	金 202,000 円
	3	土地	金 117,000 円
	4	建物	金 648,000 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 地 地 地	在 番 目 積	苫田郡鏡野町竹田字釜の口 72番6 宅地 235.80 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	苫田郡鏡野町竹田字釜の口 472番2 宅地 38.97 m ²	概ね同左
3	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	苫田郡鏡野町竹田字釜の口 472番11 宅地 22.73 m ²	概ね同左
4	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積	苫田郡鏡野町竹田字釜の口 72番地6、472番地2、472番地11 72番6 居宅 木造瓦葺平家建 83.03 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姫新線 院庄駅 の 北西 方直線約 4,700 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	香々美川左岸の県道沿いに住宅、事業所等が散在する地域である。		
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 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : ー その他の規制 : 河川保全区域		
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 297.50 m ² 間 口 : 約 25 m 奥 行 : 約 12 m (平均奥行) 形 状 : 不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 略平坦		
接 面 道 路	方 位: 北西側 南西側 南東側 幅 員: 約 11m 約 4m 約 3.2m 舗 装: 有 有 有 種 類: 県道 町道 町道 (百谷寺元線) (八幡西の家支線) (八幡西の家線) 高低差: 略等高 等高～約1m高い 約2m高い 摘 要: 法42条1項1号 法42条1項1号 法42条2項		
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地上に物件4建物が存する。 隣地には、戸建住宅、林地等が見られる。		
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	・南東側町道から約2m高く位置しており、階段等も設置されていないため、当該町道への出入りは不能である。		

2 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11年11月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : ー
仕 様	外壁 : モルタル塗り 天井 : クロス貼り、敷目張り等 内壁 : クロス貼り、ジュラック塗り等 床 : フローリング、畳等 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」記載のとおり
保守管理の状態	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	・全体的に経過年数以上に老朽化している。 ・建具に穴が空いている箇所が見られた。

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 11m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約20m×約15m
 形 状 : 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
	11,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	12,000	12,000
A	基準地 鏡野(県)ー1	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
	12,000	0.81	1.00	297.50	0.80	2,313,000
一体 (物件1～3)	A地域	三方路 形状 相乗積	1.01 0.80 0.81	— — 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
	146,000	1.00	83.03	0.06672	809,000
4	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	
一体 (物件1～3)	2,313,000	一体	敷地占有利益	1.000	0.95	2,197,000
		計	—	1.000	—	2,197,000

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	2,197,000	79.3%	1,742,000
2		13.1%	288,000
3		7.6%	167,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等 敷地占有利益	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
4	一体 (物件1～3)	2,313,000	一体		1.000	0.05	116,000
			計	-	1.000	-	116,000

④ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア＋イ
4	809,000	116,000	925,000

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 土地利用権等 付建物価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修 正 率	その他 減 価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	1,742,000	-	1.00	0.70	1.00	1,219,000
2	288,000	-	1.00	0.70	1.00	202,000
3	167,000	-	1.00	0.70	1.00	117,000
4	925,000	1.00	1.00	0.70	1.00	648,000
一括 (物件1～4)	3,122,000	-	-	-	-	2,186,000
	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 : 鏡野(県)ー1
所 在 : 苫田郡鏡野町円宗寺字しる道1261番3
価 格 : 11,400 円/㎡
位 置 : 院庄駅 約6.5km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 548 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南5.8m町道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途 指 定 等 : 無指定 (60, 200)
地 域 の 概 要 : 平坦農地の中に農家等が散在する古くからの集落地域

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	2,062,830 円	台帳面積 : 235.00㎡
2	土地	342,078 円	—
3	土地	199,523 円	—
4	建物	1,826,334 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

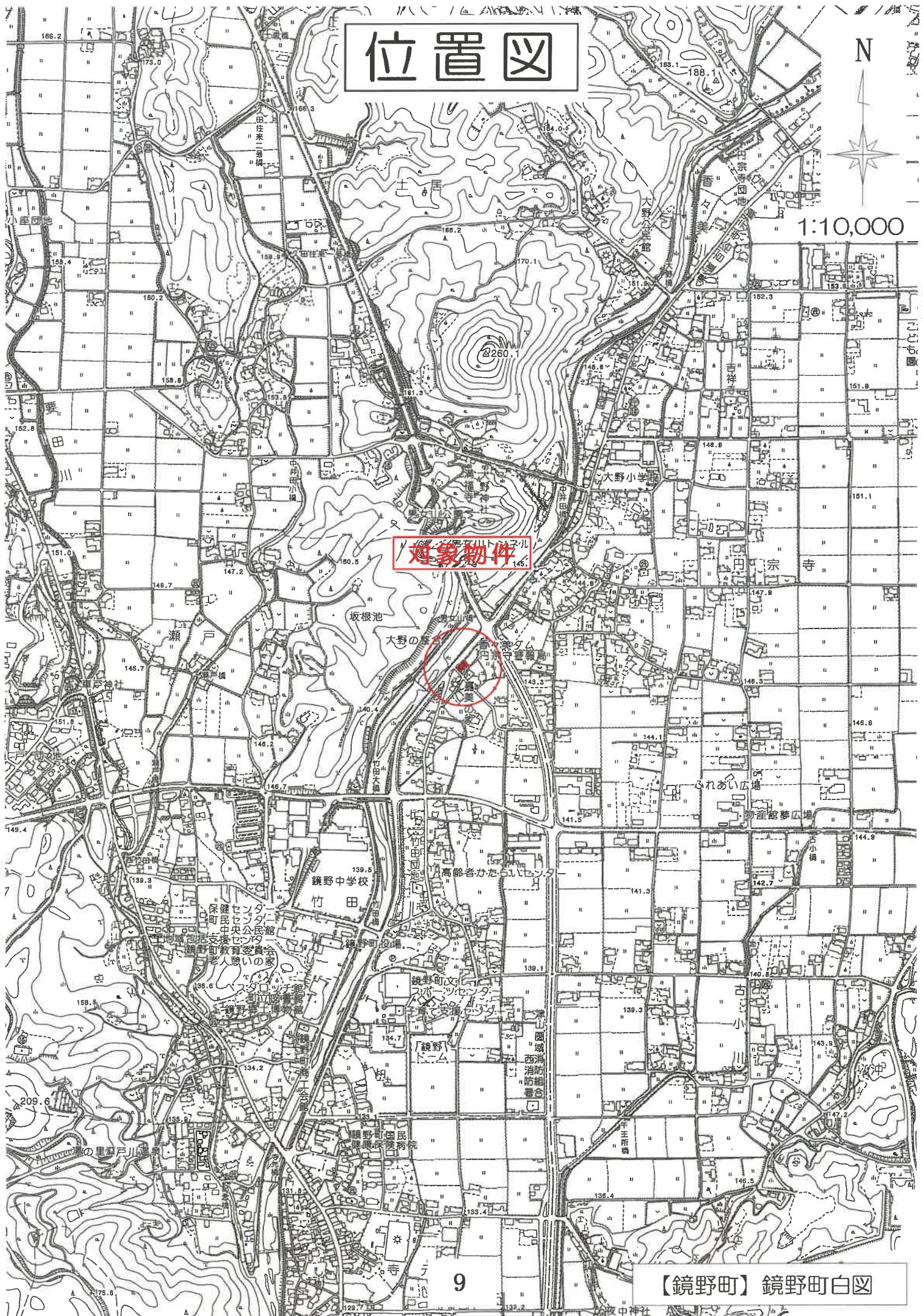
以 上

位置図

N

1:10,000

対象物件



位置図



1:2,500

対象物件



竹田

0001322

各階平面図

72番6

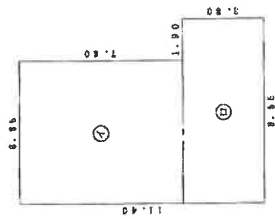
家屋番号

建物図面

各階平面図

店田番地6 472番地2 472番地11

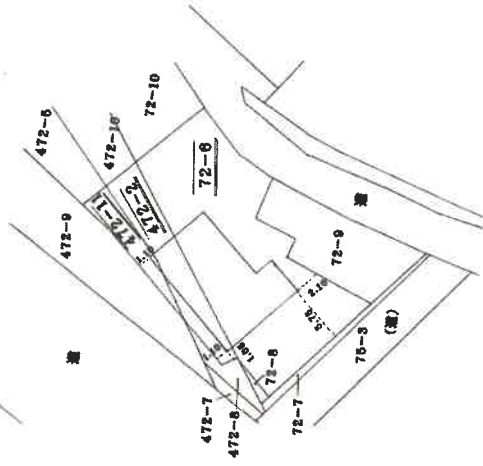
物件4建物



求積表

①	6.65 x 7.60 =	50.5400
②	8.55 x 3.80 =	32.4900
計		83.0300

床面積 83.03 m²



約71%縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H11-11-22

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 500



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。