

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 森 原 和

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 20 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 9 月 10 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,553,000 6,042,400	一括	1,520,000	91,072	0
1	340,000				
2	200,000				
3	7,013,000				



物 件 目 録

1 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口

地 番 162番1

地 目 宅地

地 積 474.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1

家屋 番号 162番1

種 類 物置

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 82.49平方メートル
2階 48.56平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 1階 約102.49平方メートル
2階 48.56平方メートル

所有者 A

3 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1

家屋 番号 162番1の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 91.09平方メートル
2階 63.76平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 6年10月21日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 土 屋 茂 樹

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番162番4)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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2】

C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。

【物件番号3】

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】

隣地(地番162番4)との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番162番4)を通行のため利用している。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口
 地 番 162番1
 地 目 宅地
 地 積 474.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1
 家屋 番号 162番1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 82.49平方メートル
 2階 48.56平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置
 床 面 積 1階 約102.49平方メートル
 2階 48.56平方メートル

所有者 A

3 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1
 家屋 番号 162番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 91.09平方メートル
 2階 63.76平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



現況調査報告書

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地・建物用		2、3
目的外土地用〈単独〉		4
関係人の陳述等用		5
執行官の意見用		6
調査経過用		7
第 2 分類		
土地建物位置関係図		8
建物間取図		9、10
写真（21葉）		11～17

岡山地方裁判所津山支部
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 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口

地 番 162番1

地 目 宅地

地 積 474.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1

家屋 番号 162番1

種 類 物置

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 82.49平方メートル
2階 48.56平方メートル

所有者 A

3 所 在 勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1

家屋 番号 162番1の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 91.09平方メートル
2階 63.76平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



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			
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) ☒ 種類：居宅・物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階東側部分が約20㎡増築されており、1階部分の現況概測床面積は約102.49㎡である		
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(C) 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	Cの建物占有権原は、使用借権であると思われる		
執行官保管の仮処分	☐ ない ☒ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

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(建物共有者B) 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	☒ 建物共有者(B) ☐ 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 [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

(3 枚目)

目的外土地の概況 (物件2、3関係)			
所 在	勝田郡奈義町豊沢字東殿後口		
地 番	1 6 2 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 7 8 . 5 3 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 (有限会社鈴鹿モータース)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ C (物件2建物占有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	令和4年10月12日ころ		
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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	本土地は、物件1土地と一体的に利用されており、物件2建物の南西部分が一部本土地上にはみ出している		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
☒ A (所有者)	(1) 私は現在は、物件所在地には住んでいません。物件2建物には、私の息子のCが、家族とともに住んでいますが、Cから家賃などはもらっていません。また、物件3建物には、私の孫のBが、一人で住んでいます。
☒ B (物件3建物共有者)	(1) 物件3建物には、私一人が住んでいます。物件2建物に住んでいるCは、私の叔父になります。なお、件外土地(162-2)に建っている建物は、Aの夫が以前整骨院をしていましたが、現在は誰も利用してなくて、物置になっています。
☒ C (物件2建物占有者)	(1) 物件2建物には、私と妻と子供一人の合計三人が住んでいます。現在の目的外土地の所有者である有限会社鈴鹿モータースは、私の友人がやっている会社で、目的外土地を買い取ってもらいましたが、引き続き無償で使っていていいと言われて、使用しています。

(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) 物件2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物所有者の息子であるC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。
- (2) 物件3建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物共有者Bが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。
- (3) 物件1土地及び目的外土地は、土地建物位置関係図記載のとおり、その北側で町道（林べり屋布線）に接する。なお、本件物件に町道から進入するためには、目的外土地を通行しなければならない。
- (4) 目的外土地の南側の件外土地（162-2）は、無道路地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 2月14日 (水) 10:05-10:25	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
6年 2月14日 (水) 15:10-15:25	物件所在地	物件調査 (不在)
6年 2月29日 (木) 16:45-16:55	岡山地裁執行官室	Aから電話聴取
6年 2月29日 (木) 17:00-17:15	岡山地裁執行官室	Bから電話聴取
6年 6月 5日 (水) 15:25-15:40	岡山地裁執行官室	Cから電話聴取
6年 6月30日 (日) 10:55-12:00	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、B及びC面談、間取確認、写真撮影
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。

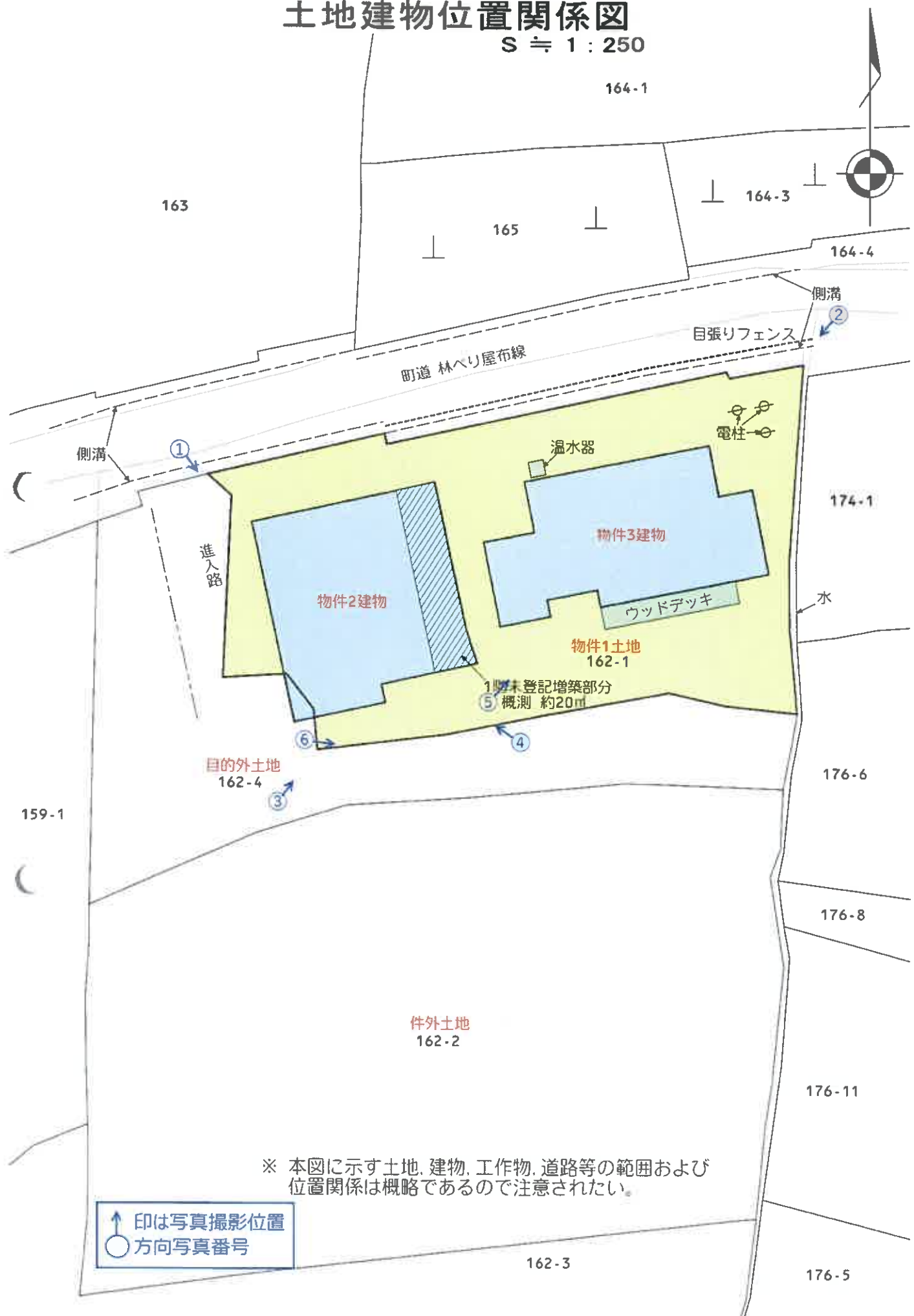
■ 令和6年6月30日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

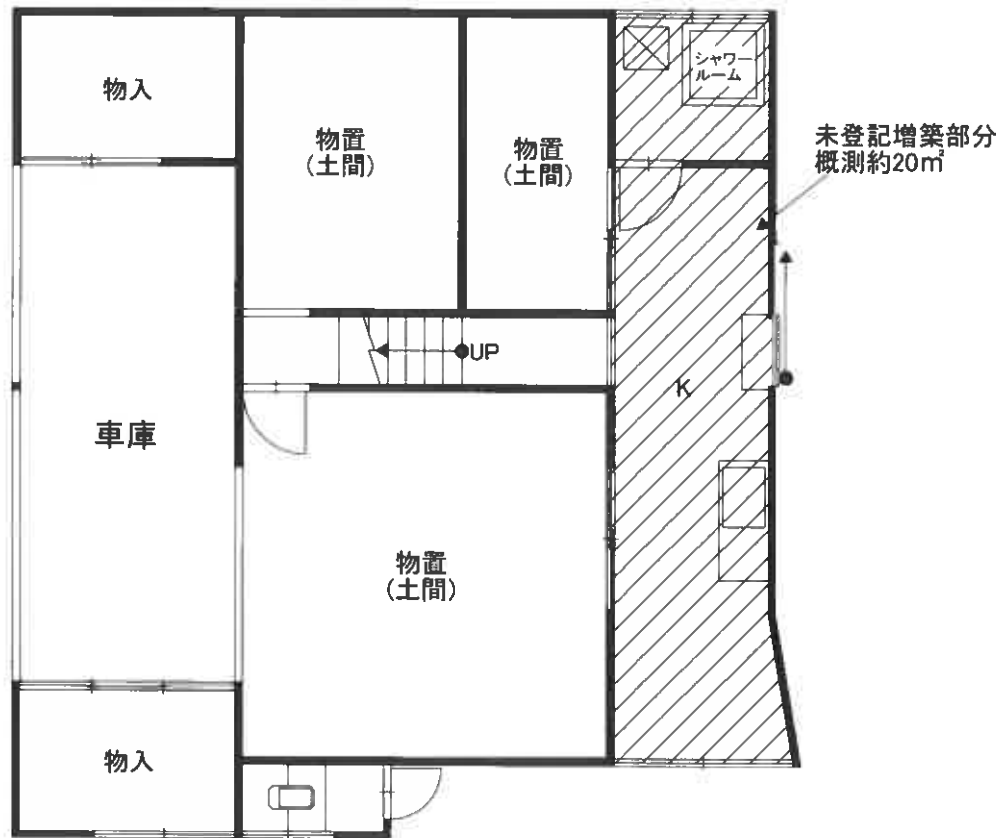
S ≒ 1 : 250



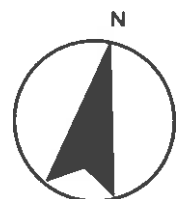
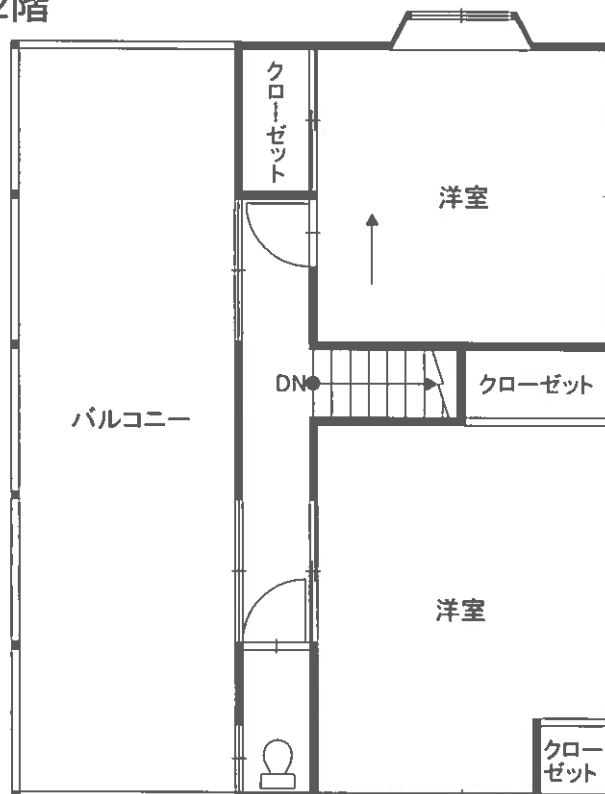
建物間取図

物件2建物

1階



2階



建物間取図

物件3建物

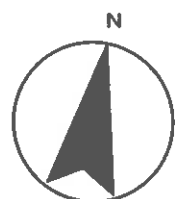
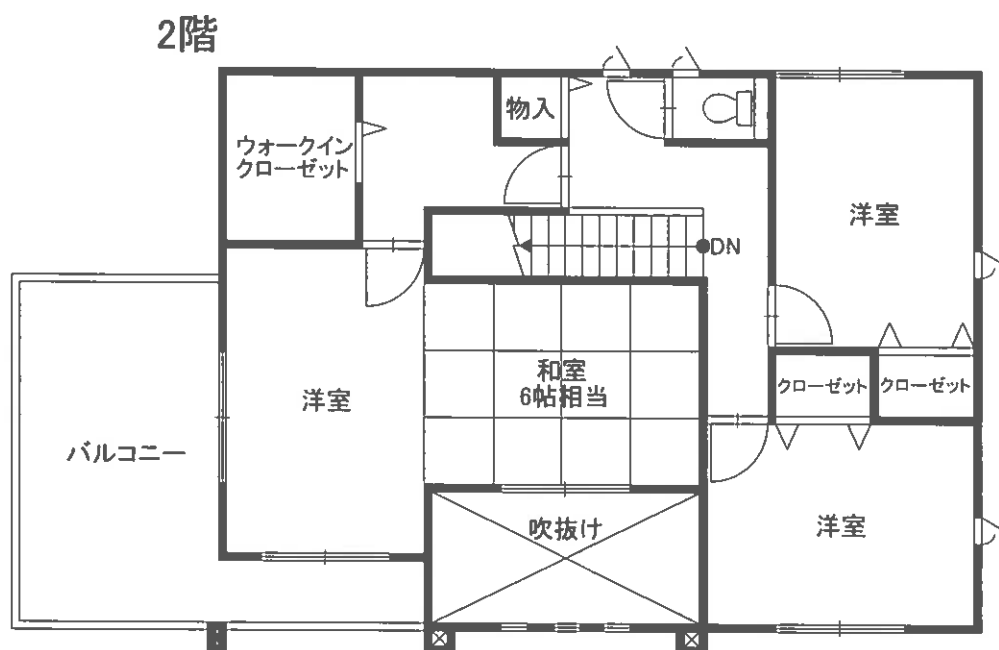
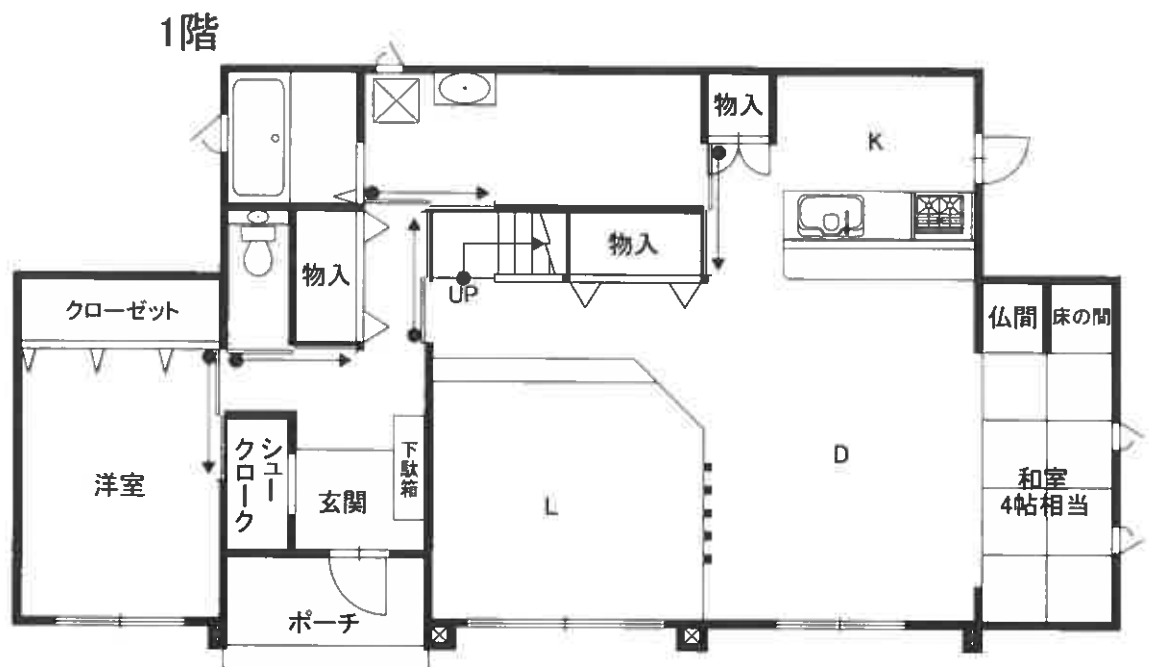


写真 1

物件 3 建物

物件 2 建物

物件 1 土地

町道

目的外土地



写真 2

物件 3 建物

町道



写真 3

物件 1 土地

物件 2 建物

物件 3 建物

目的外土地



写真 4

物件 1 土地

物件 2 建物



写真 5

物件 3 建物

物件 1 土地



写真 6

物件 1 土地

目的外土地

物件 2 建物



写真7 (物件2建物1階キッチン)



写真8 (物件2建物1階南側物置 (土間))



写真9 (物件2建物1階北西側物入)



写真 1 0 （物件 2 建物 1 階シャワールーム）



写真 1 1 （物件 2 建物 1 階北東側洋室）



写真 1 2 （物件 2 建物 2 階トイレ）



写真 1 3 （物件 3 建物 1 階リビング）



写真 1 4 （物件 3 建物 1 階ダイニング）



写真 1 5 （物件 3 建物 1 階キッチン）



写真 1 6 （物件 3 建物 1 階浴室）



写真 1 7 （物件 3 建物 1 階トイレ）



写真 1 8 （物件 3 建物 2 階北東側洋室）



写真 1 9 (物件 3 建物 2 階南東側洋室)



写真 2 0 (物件 3 建物 2 階和室)



写真 2 1 (物件 3 建物 2 階南西側洋室)



評 第 24 - 0x1E8 号
令和 5 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 6月 30日 現地調査
令和 6 年 8月 9日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

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 15,410,000 円
内訳価格	1	土 地	金 692,000 円
	2	建 物	金 407,000 円
	3	建 物	金 14,311,000 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	所在地目積	勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番1 宅地 474.13 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1 162番1 物置 木造セメントかわらぶき2階建 1階: 82.49 m ² 2階: 48.56 m ² 延: 131.05 m ²	所在は「162番地1、162番地4」と推定される。 種類は「居宅・物置」である。 1階が約20m ² 増築されており、 およその床面積は次のとおりである。 1階: 約 102.49 m ² 2階: 48.56 m ² 延: 約 151.05 m ²
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番地1 162番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 91.09 m ² 2階: 63.76 m ² 延: 154.85 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
-	対象物件は国土調査済みの地域に所在するが、隣接土地と一体的利用され、現地において土地の境界を示す標識も不十分であるため、対象物件および隣接土地の境界は判然としない。付属資料「土地建物位置関係図」は現地において簡易な計測により作成した概略のものであるので留意されたい。			
-	対象物件は隣接する第三者所有の件外土地と一体的に利用されているので留意されたい。			

目的外物件等

物件番号	種類	所在等	登記等	現況
目的外土地	土地	所在地目積	勝田郡奈義町豊沢字東殿後口 162番4 宅地 278.53 m ²	目的外土地のうち約58m ² を物件2建物の敷地と判定した。

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・目的外土地）

位 置・交 通	JR因美 線 高野 駅 の 北 東 方 直 線 約 11,000 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	奈義町中心部の直背後に所在し、農家住宅や一般住宅が偏在する住宅地域である。
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : - 建 ぺ い 率 : - % 容 積 率 : - % 防 火 規 制 : - その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 752.66 m ² 間 口 : 約 39.0 m 奥 行 : 約 20.0 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 : 北 幅 員 : 約 4.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 町道(林べり屋布線) 高低差 : 略等高～道路より0.2m程度低い 摘 要 : -
土地の利用状況 及び隣地の状況等	概ね一体的に利用されており、その内物件1土地および目的外土地の一部が物件2および3建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には住宅、農地等が見られる。町道を挟んで北側には墓地が存する。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ ハザードマップの状況(予測震度6強、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)-m(計画)-m、液状化可能性低い、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・ 物件1土地および目的外土地162番4とさらに件外土地162番2が一体的に利用されている。目的外土地は進入路や庭として、件外土地は庭等として利用されている。なお、各土地の境界は判然としないので留意されたい。 ・ 目的外土地は元々物件1土地と同一所有であったものが、調査日現在第三者所有となっているので留意されたい。

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 新築(推定) 経 過 年 数 : 50年以上経過と推定 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : 不詳 増築(推定)
仕 様	外 壁 : しっくい、モルタル等 (洋室) 天 井 : ボード張り等 物置 内 壁 : 化粧合板張り等 - 床 : フローリング等 - その他 : - コンクリート土間等
建 物 の 品 等	並品等
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	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 留 意 事 項	・元々納屋であった建物を居宅改築した建物である。 ・全体的に老朽化している。建築時期、増改築時期は不明であるが、現況および古い航空写真等を参考に築後50年以上経過していると判断した。 ・現地における簡易な計測によると、現況の位置が法務局備付け建物図面と相違していると推定されるので留意されたい。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

区 分	附属建物符号1
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 ： 令和2年1月頃 新築(登記) 経 過 年 数 ： 約 4 年 経済的残存耐用年数 ： 約 26 年 増 改 築 時 期 ： -
仕 様	外 壁 ： 窯業系サイディング等 (和室) (洋室) 天 井 ： クロス貼り等 クロス貼り等 内 壁 ： クロス貼り等 クロス貼り等 床 ： 畳 フローリング等 その他 ： - -
建 物 の 品 等	上品等
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 留 意 事 項	・ 間取りや内装に若干強めの嗜好性が認められる。

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およ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 4.0 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 25 m
 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 号 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	6,870	98 100	100 100	100 103	6,540	6,500
	基準地 奈良(県)-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 土地価格

物 件 号 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	土地価格 (円) カ
一体 (物件1・目的外土地)	6,500	0.89	1.00	752.66	0.90	3,920,000
	A 地域	形状 0.99 隣接不動産との関係 0.90	-	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 0.89				

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	66,000	1.00	151.05	0.0078	80,000
	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
3	218,000	1.00	154.85	0.7350	24,810,000
	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 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 (円) ア	底地等割合				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	
一体 (物件1・目的外土地)	3,920,000	物件1	法定地上権	0.63	0.50	1,235,000
		計	-	0.63	-	1,235,000

② 土地利用権等価格

物件番号	土地価格 (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	一体 (物件1・目的外土地)	物件1a	法定地上権	0.25	0.50	490,000
		目外a	法定地上権	0.08	0.50	157,000
		計	-	0.33	-	647,000
3	一体 (物件1・目的外土地)	物件1b	法定地上権	0.38	0.50	745,000
		計	-	0.38	-	745,000

※ 各建物の敷地面積割合は図上概測に拠った。

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 ア (円)	土地利用権等価格 イ (円)	土地利用権等付建物価格 ウ：ア＋イ (円)
2	80,000	647,000	727,000
3	24,810,000	745,000	25,555,000

④ 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 ア (円)	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 カ (円)
1	1,235,000	-	0.80	0.70	1.00	692,000
2	727,000	-	0.80	0.70	1.00	407,000
3	25,555,000	-	0.80	0.70	1.00	14,311,000
一括 (物件1～3)	27,517,000	-	-	-	-	15,410,000
	上記①②③参照。	必要なし	建物が目的外土地にまたがっていることから、買受けにあたって一定のリスクや負担が認められること等から、これらを勘案し上記のとおり市場修正を行った。	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 : 奈義(県)-1
所 在 : 勝田郡奈義町滝本字野1712番
価 格 : 6,870 円/㎡
位 置 : 滝本局前バス停 約350m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 969 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東 7.5m 町道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : -
地域の概要 : 地区中心背後の農家住宅が多い利便性に富む農村住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
1	土 地	1,816,392 円	
2	建 物	621,961 円	居宅／物置 セメント木造2階151.22㎡
3	建 物	8,747,709 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。

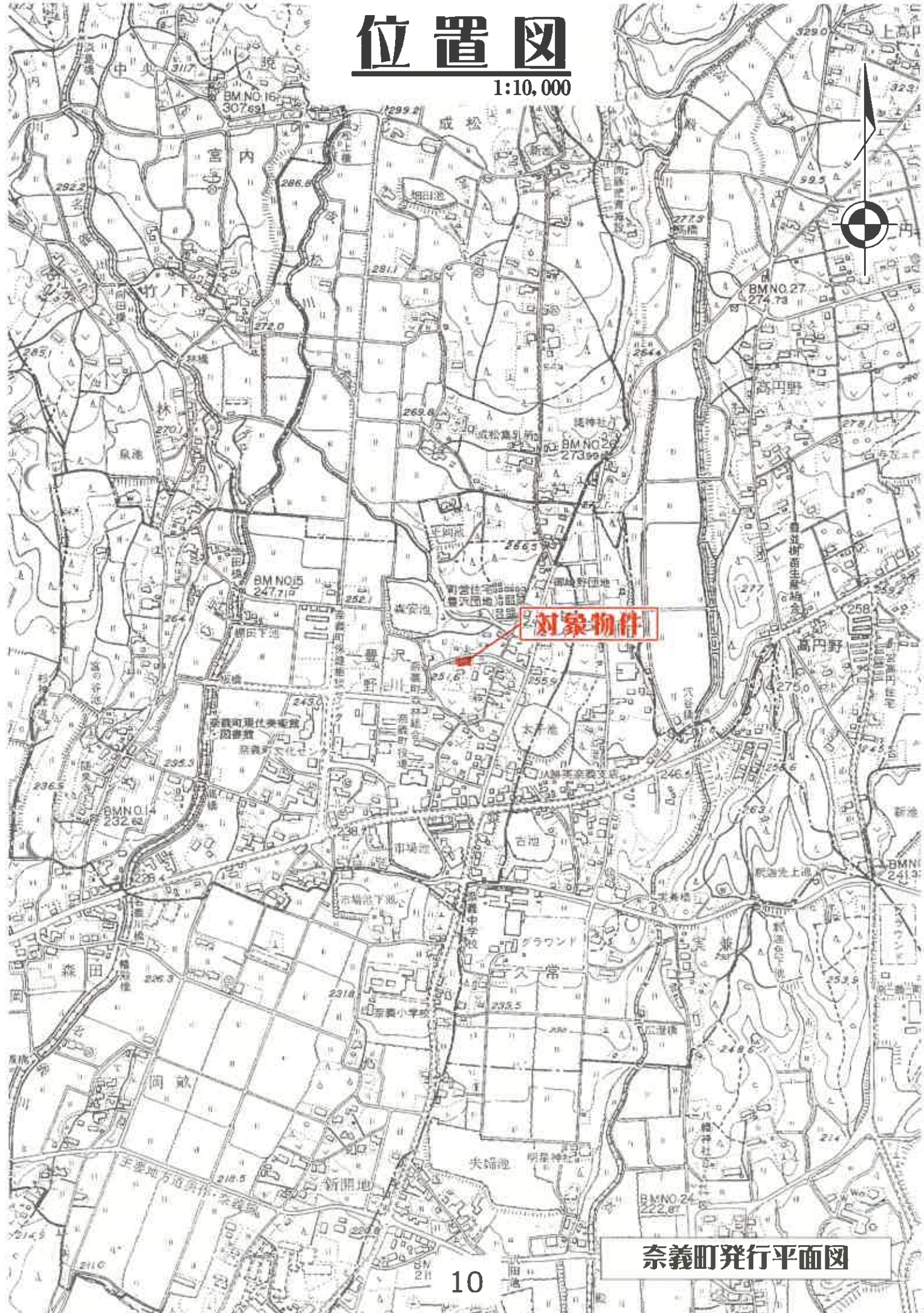
第7 附属資料の表示

- 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

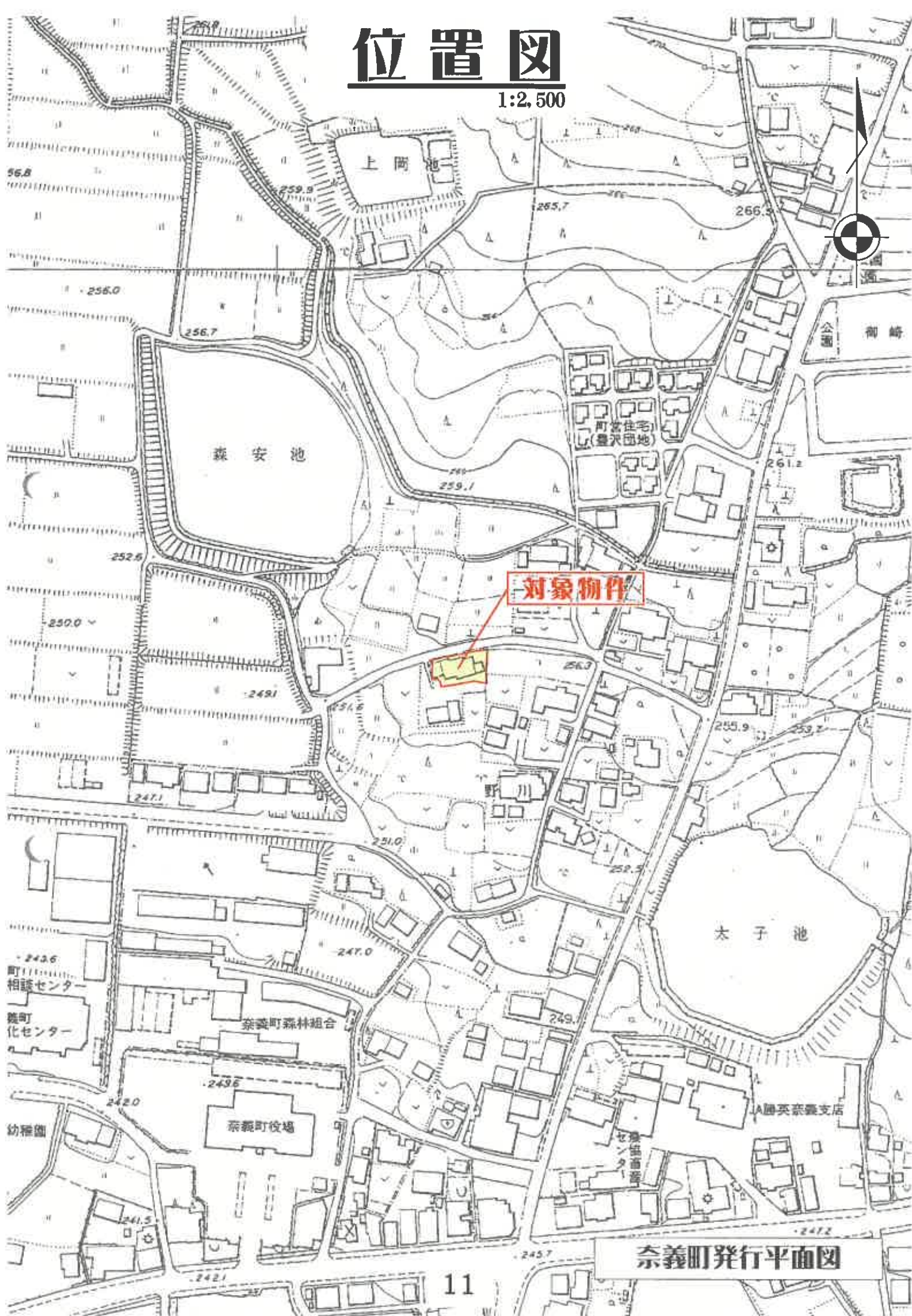
1:10,000



奈義町発行平面図

位置図

1:2,500

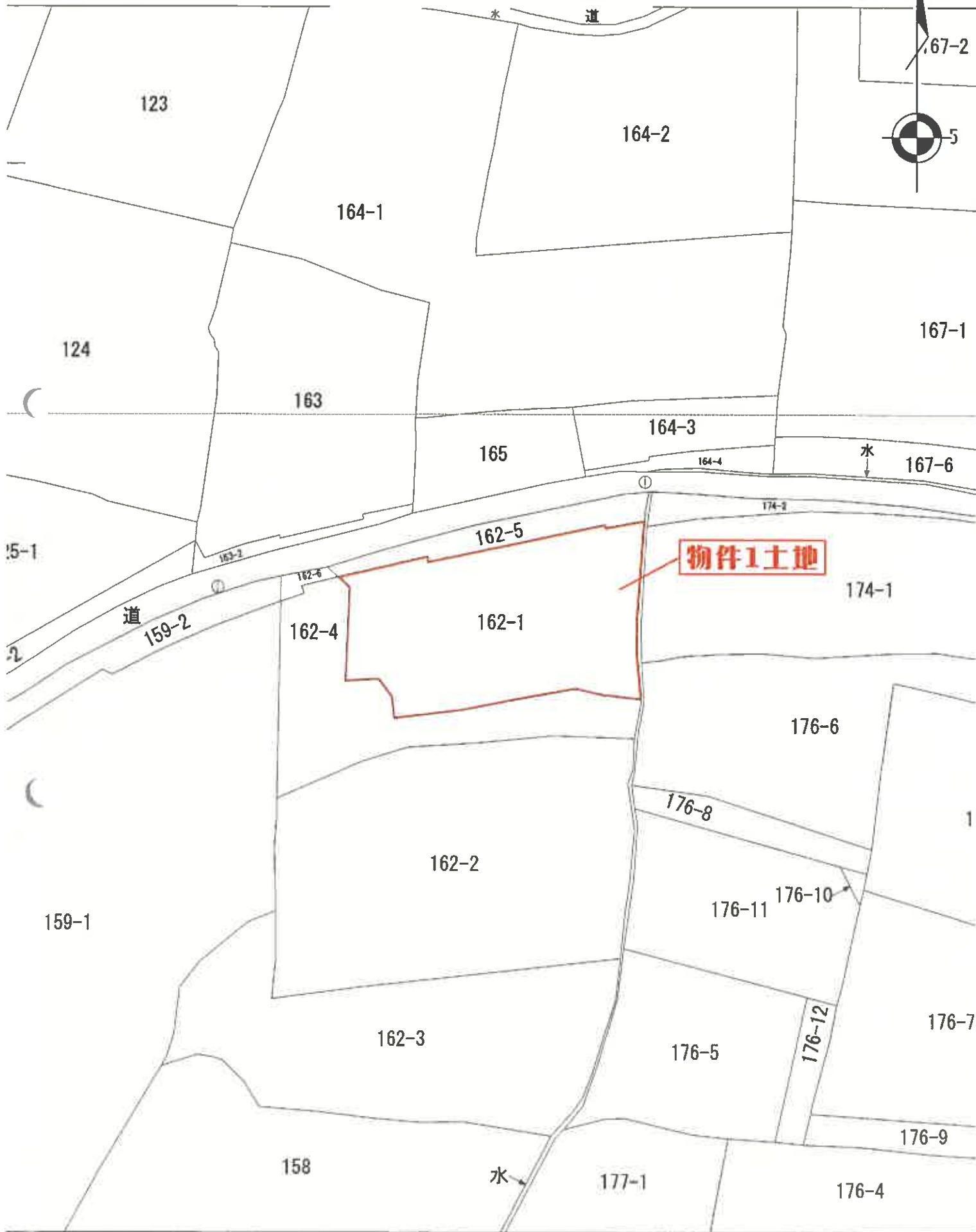


公図写

3 八 水 本 水
二 205-6

1:500

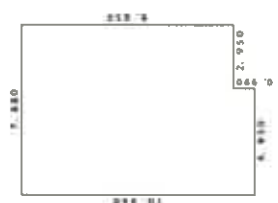
(座標値種別：区：測定)



(座標値種別：図上測定)

家屋番号	162番1
建物の所在	勝田郡奈錫町豊沢字東段後口162番地1

1階

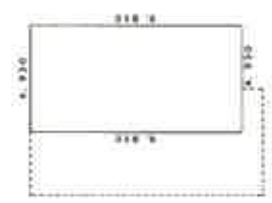


求積表

7.880 × 9.850 = 77.618000
4.930 × 0.930 = 4.584900
計 82.202900

床面積 82.20 m²

2階

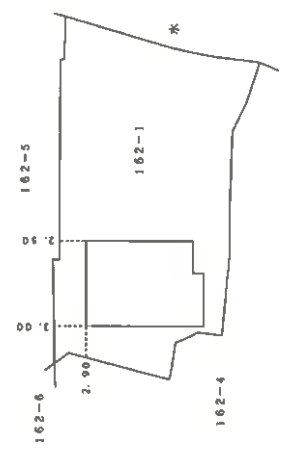


求積表

4.930 × 9.850 = 48.555500

床面積 48.56 m²

物件2建物



作成者

(2019年10月19日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

