

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 10 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 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 19 日 午前 11 時 00 分 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 10 日 午前 10 時 00 分 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,923,000 11,138,400	一括	2,790,000	172,765	39,111
1	6,362,000				
2	3,495,000				
3	4,066,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 津山市小田中字原北
 地 番 2218番2
 地 目 宅地
 地 積 563.98平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 津山市小田中字原北 2218番地2
 家屋 番号 2218番2
 種 類 作業場・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 147.95平方メートル
 2階 115.85平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 津山市小田中字原北 2218番地2
 家屋 番号 2218番2の2
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 鉄骨造セメント瓦葺高床式2階建
 床 面 積 1階 78.16平方メートル
 2階 78.16平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫・事務所
 床 面 積 1階 78.16平方メートル
 2階 約114.16平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 22 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 小 川 雅 生

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

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 2 階 1 号室部分

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額 35,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は根抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

1 階部分につき、本件債務者が占有している。

2 階 2 号室部分につき、本件所有者 A が占有している。

2 階 3 号室部分につき、D が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。



【物件番号3】

- 1 階部分につき、本件債務者が占有している。
- 2 階部分につき、本件所有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 津山市小田中字原北

地 番 2218番2

地 目 宅地

地 積 563.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 津山市小田中字原北 2218番地2

家屋 番号 2218番2

種 類 作業場・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 147.95平方メートル
2階 115.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 津山市小田中字原北 2218番地2

家屋 番号 2218番2の2

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造セメント瓦葺高床式2階建

床 面 積 1階 78.16平方メートル
2階 78.16平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫・事務所

床 面 積 1階 78.16平方メートル
2階 約114.16平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録		1
土地・建物用		2, 5
占有関係用〈2占〉		3, 4
関係人の陳述等用		6
執行官の意見用		7
調査経過用		8
第2分類		
土地建物位置関係図		9
建物間取図		10, 11
写真(24葉)		12~19

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 津山市小田中字原北
地 番 2 2 1 8 番 2
地 目 宅地
地 積 5 6 3. 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 津山市小田中字原北 2 2 1 8 番地 2
家屋 番号 2 2 1 8 番 2
種 類 作業場・共同住宅
構 造 鉄筋コンクリートブロック・木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 7. 9 5 平方メートル
2 階 1 1 5. 8 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 津山市小田中字原北 2 2 1 8 番地 2
家屋 番号 2 2 1 8 番 2 の 2
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨造セメント瓦葺高床式 2 階建
床 面 積 1 階 7 8. 1 6 平方メートル
2 階 7 8. 1 6 平方メートル

所有者 B



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: ☐ 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(有限会社萩原住研) 1階部分につき上記の者が本建物を作業場として使用している ☒ 2階部分につき「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	建物1階部分は、占有者会社から、建物所有者に対し賃料の支払いがなされているが、占有者会社は本件競売手続の債務者であり、買受人に対抗できない		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■2階1号室	☐ 全部 ■2階2号室
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ■所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■C(占有者)) ☐ 文書()	☐ 陳述(()) ☐ 文書()
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権
占有開始時期		平成7年ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成7年ころ	年 月 日
	期間	平成7年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成7年ころ ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 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()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 35,000円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			所有者が空き家の状態で占有している
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	■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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階3号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ D	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ D(占有者)) ☒ 文書(☒ 賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年2月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成27年2月ころ	年 月 日
	期間	平成27年2月ころから ☒ 平成29年2月ころまで2年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年2月1日から ☒ 令和9年1月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金 30,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金 100,000円	☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☐ 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

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) ☐ 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) 建物2階部分が約36㎡増築されており、2階部分の現況概測床面積は約114.16㎡である なお、建物1階部分の一部は事務所として使用されている
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(有限会社萩原住研) 1階部分を有限会社萩原住研が事務所として、2階部分を建物所有者が家族とともに住居として使用している
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	建物1階部分は、占有者会社から、建物所有者に対し賃料の支払いがなされているが、占有者会社は本件競売手続の債務者であり、買受人に対抗できない
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件3建物所有者)	(1) 物件1土地及び物件2建物の所有者であるAは、私の父親です。物件2建物の1階部分は、有限会社萩原住研が、作業場として使用しています。なお、賃料は有限会社萩原住研が建物所有者に月額68,000円の支払いをしています。物件2建物の2階部分は、共同住宅が3室ありますが、2号室は空室で、1,3号室には、賃借人が住んでいます。1号室の入居者Cは、有限会社萩原住研の従業員で、平成7年頃に入居したと思います。口約束で入居したので、契約書はありません、なお、賃料は月額35,000円で、敷金はなかったと思います。3号室の入居者であるDは、約10年くらい前に入居したと思います。2年ごとに契約を更新しています。本年2月1日に更新しています。賃料は月額30,000円で敷金は100,000円です。 (2) 物件3建物は、1階部分を有限会社萩原住研が事務所として使用しています。賃料は月額74,000円です。2階部分は、私が家族とともに住居として使用しています。2階の北東部分は平成14年頃に増築しています。なお、私が土地所有者のAに対して、地代の支払いをしているということはありません。
■ C (物件2建物2階1号室占有者)	(1) 私は物件2建物2階の1号室に、平成7年頃に入居しました。口約束で借りたので、契約書はありません。家賃は月額35,000円です。敷金はありません。
■ D (物件2建物2階3号室占有者)	(1) 私は物件2建物2階の3号室に、10年くらい前に入居しました。2年ごとに、契約を更新しており、令和7年2月1日に契約を更新しました。更新した際の契約内容、契約書のとおりです。

(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

■

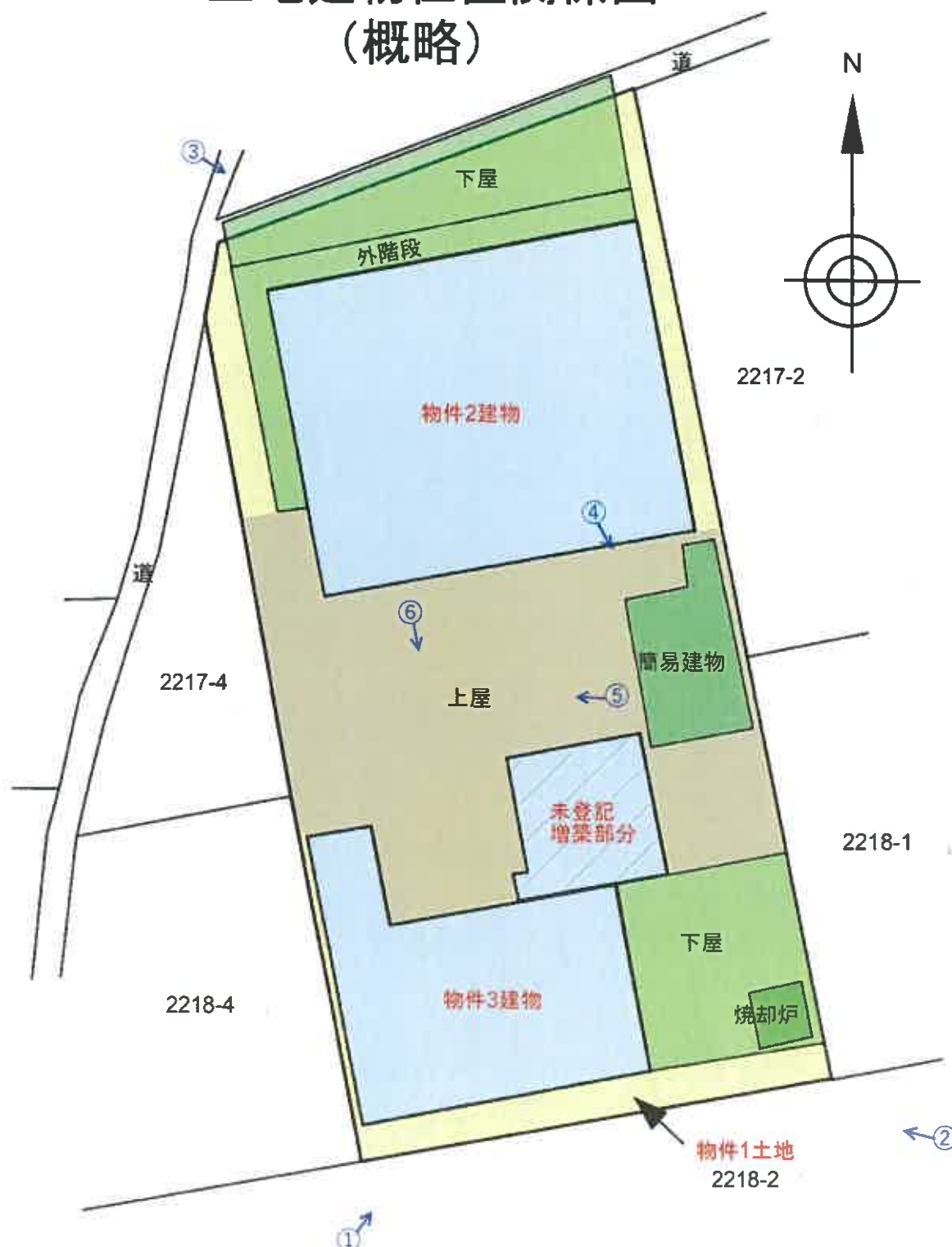
- (1) 物件 2, 3 建物の占有関係については、「土地・建物用」及び「占有関係用〈2 占〉」に記載のとおりである。なお、物件 3 建物の敷地占有権原は、使用借権である。
- (2) 物件 2 建物の 1 階の北側部分の下屋は、道上にはみ出している。
- (3) 物件 1 土地は、その南側で市道（B 2 2 7 号線）に接する。

(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12月18日（水） 11：15－11：35	物件所在地	物件調査（不在）
7年 1月10日（金） 10：15－10：35	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
7年 1月14日（火） 11：00－11：10	物件所在地	物件調査（不在）
7年 1月22日（水） 13：00－13：50	物件所在地	物件調査、B、D面談、一部間取確認、写真撮影
7年 2月13日（木） 13：00－13：50	物件所在地	物件立入調査（評価人同行）、B、C、D面談、間取確認、写真撮影
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 (概略)

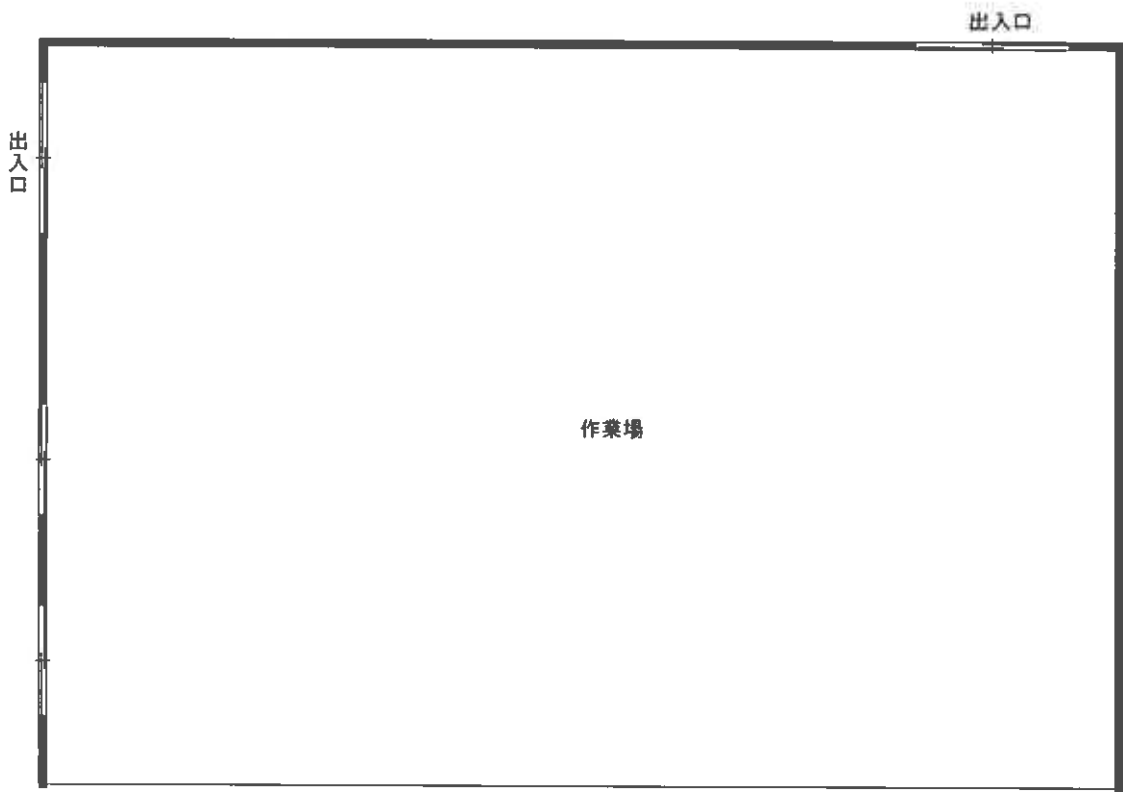
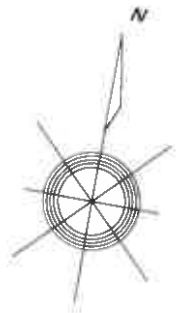


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

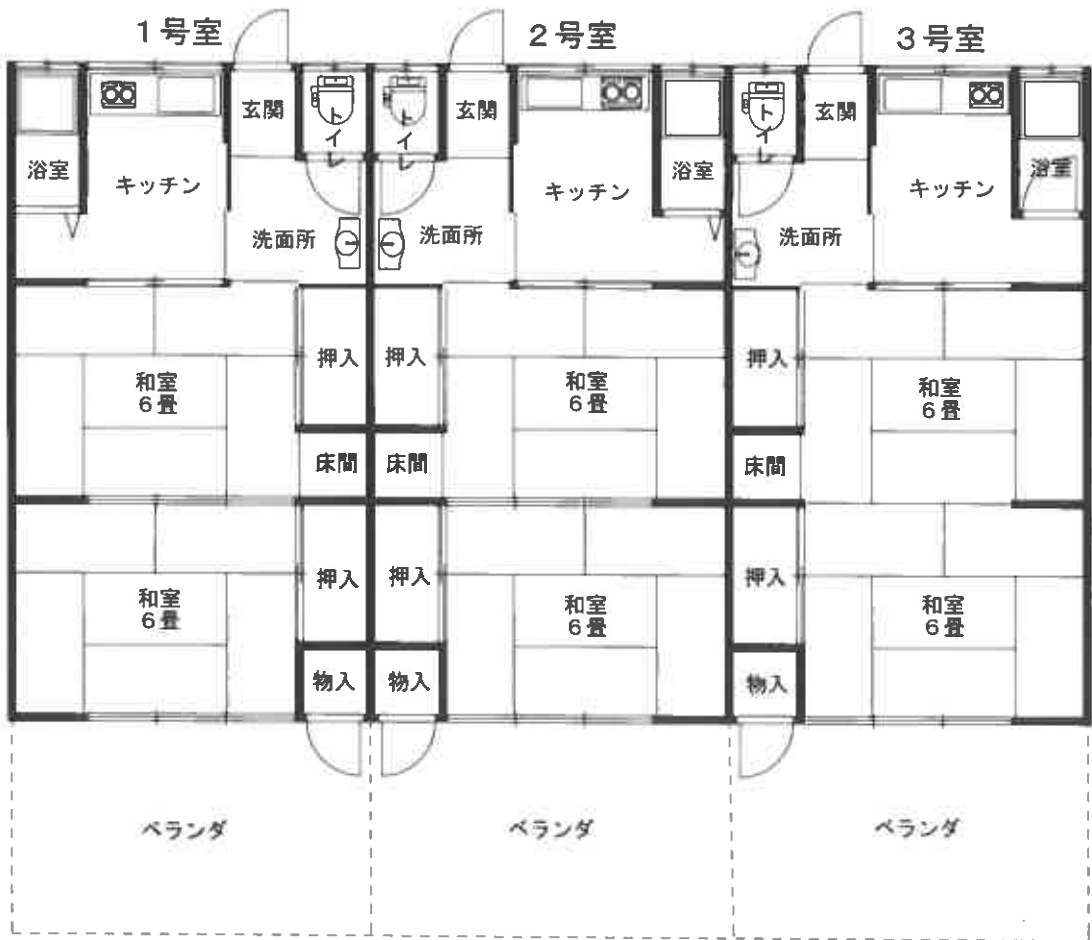
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 2



1 階

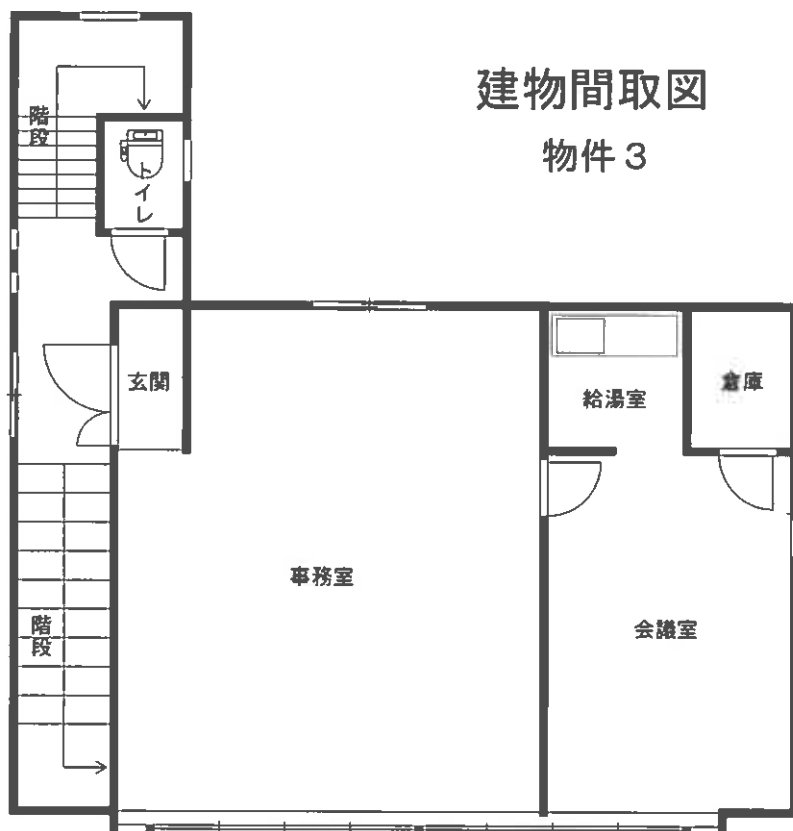
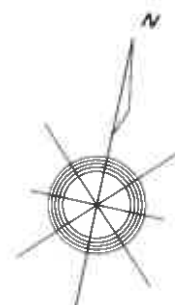


2 階

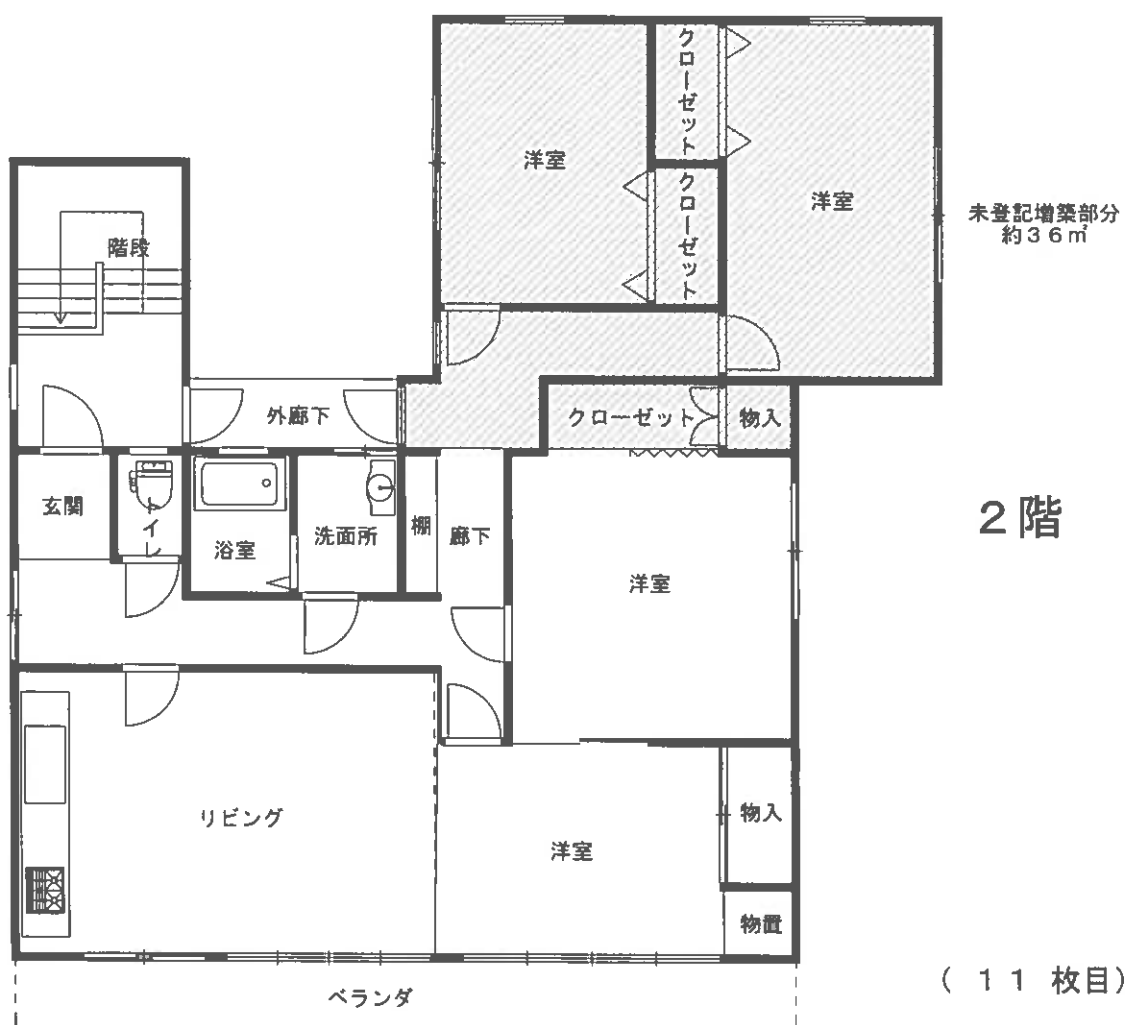
(10 枚目)

建物間取図

物件 3



1 階



2 階

(1 1 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

簡易建物

物件 1 土地



写真 5

物件 1 土地

物件 3 建物増
築部分



写真 6

物件 1 土地



写真7（物件3建物1階事務室）



写真8（物件3建物1階給湯室）



写真9（物件3建物1階トイレ）



写真 1 0 （物件 3 建物 2 階キッチン）



写真 1 1 （物件 3 建物 2 階リビング）



写真 1 2 （物件 3 建物 2 階南東側洋室）



写真 1 3 （物件 3 建物 2 階北側洋室（増築部分））



写真 1 4 （物件 3 建物 2 階浴室）



写真 1 5 （物件 3 建物 2 階トイレ）



写真 1 6 （物件 2 建物 2 階 1 号室南側和室 6 帖）



写真 1 7 （物件 2 建物 2 階 2 号室南側和室 6 帖）



写真 1 8 （物件 2 建物 2 階 2 号室キッチン南側和室 6 帖）



写真 1 9 （物件 2 建物 2 階 2 号室キッチン）



写真 2 0 （物件 2 建物 2 階 2 号室浴室）



写真 2 1 （物件 2 建物 2 階 2 号室洗面所）



写真 2 2 （物件 2 建物 2 階 2 号室トイレ）



写真 2 3 （物件 2 建物 2 階 3 号室南側和室 6 帖）



写真 2 4 （物件 2 建物 1 階作業場）



評 第 1463 号
令和6年 (ケ) 第 14 号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年3月5日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 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 13,923,000 円
内訳価格	1	土地	金 6,362,000 円
	2	建物	金 3,495,000 円
	3	建物	金 4,066,000 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、瑕疵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 積	津山市小田中宇原北 2218番2 宅地 563.98㎡	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市小田中宇原北2218番地2 2218番2 作業場・共同住宅 鉄筋コンクリートブロック・木造 セメント瓦葺2階建 1階：147.95㎡ 2階：115.85㎡ 延 263.80㎡	概ね同左。
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市小田中宇原北2218番地2 2218番2の2 居宅・倉庫 鉄骨造セメント瓦葺高床式2階建 1階：78.16㎡ 2階：78.16㎡ 延 156.32㎡	2階に約36㎡の増築がある。 一部事務所としても利用されている。 その他は、概ね同左。
物件番号	特記事項			
2	2階はアパートが3室あり、うち2室が入居中である。うち1室で10万円の敷金を受け取っているが、買受人に引き継がれない。			
2	2階はアパートが3室あり、うち2室が入居中である。うち1室については短期賃貸借として保護されるが、賃貸借の態様等から占有減価は必要ないと判断している。			

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津山線 津山口 駅 の 北 方直線約 800 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	吉井川の北岸、出雲街道沿いに古くからの住宅、店舗、事業所等が混在して見られる地域	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 近隣商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 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 : 563.98㎡ 間 口 : 約17m 奥 行 : 約35m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位: 南側 幅 員: 約10m 舗 装: 有 種 類: 市道 (B227号線) 高低差: 道路より約1.5m高い 摘 要: 42条1項1号	方位: 北側 幅 員: 約0.8m 舗 装: 有 種 類: 道路 高低差: 略等高 摘 要: 建基法上の道路でない
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2・3建物が存する。隣地は住宅、店舗、事業所である。	
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	下水道は北側の市道に本管がある。	

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 : 昭和43年月日不詳新築（登記上） 経 過 年 数 : 57 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 : コンクリート打放、焼板張り等 天井 : 板張り、クロス貼り等 内壁 : 砂壁、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング、土間等 その他: -
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	1階は資材等も置かれている作業場である。 2階は間取り2Kのアパートが3室ある。 築後、相当の年数が経過しており老朽化が進んでいる。 下屋が道路にはみ出している。

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 : 平成1年6月新築（登記上） 経 過 年 数 : 36 年 経済的残存耐用年数 : 4 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 平成14年頃
仕 様	外壁 : サイディング (事務所) (居宅) 天井 : 板張り クロス貼り 内壁 : クロス貼り クロス貼り、板張り 床 : ビニルクロス フローリング 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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	建物外観に大きな傷みは見られない。 室内も目立った傷みはない。 1階は事務所、2階は居宅として利用されている。

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 : 商・住混在地域
 街路 幅員 : 約 10.0m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 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	29,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{85}$	33,400	33,400
	基準地 津山(県)-6	公示価格等 の価格から 時点の日 評価で の変動率 である。	公示地等 画地条件 の標準的 な補正し 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
1	33,400	1.00	1.000	563.98	0.70	13,200,000
	A 地域	相乗積 1.00		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	78,700	1.00	263.80	0.025	520,000
3	198,000	1.00	192.32	0.162	6,170,000
	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。	-	登記数量又は現況数量	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	13,200,000	a	法定地上権	0.578	0.50	0.60	2,289,000
		b	使用貸借	0.422	0.90	0.80	4,011,000
		計	-	1.000	-	-	6,300,000

※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	1	13,200,000	a	法定地上権	0.578	0.50	3,815,000
			計	-	-	-	3,815,000
3	1	13,200,000	b	使用貸借	0.422	0.10	557,000
			計	-	-	-	557,000

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	520,000	3,815,000	0.8	3,468,000
3	6,170,000	557,000	0.6	4,036,000

※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 ※1 イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	その他減価 ※2 オ	評価額 (円) カ	構成割合 キ
1	6,300,000	—	1.00	0.70	1.00	4,410,000	45.7%
2	3,468,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,428,000	25.1%
3	4,036,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,825,000	29.2%
計	13,804,000	—	—	—	—	9,663,000	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。

※1・2 P2の留意事項により査定した。

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)	19,890,000	1.00	1.00	0.70	1.00	13,923,000
	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	13,923,000	45.7%	6,362,000
2		25.1%	3,495,000
3		29.2%	4,066,000
	上記⑤参照	上記④参照	ウ：ア×イ

II 収益価格の試算

対象不動産は現在債務者の居住等に供されており、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：津山(県)-6
 所在：津山市小田中字戌亥峪942番12
 価格：29,000 円/㎡
 位置：津山駅2.7km(道路距離)
 価格時点：令和6年7月1日
 地積：182 ㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接面街路：西4m市道
 都市計画区分：非線引都市計画区域
 用途指定等：1住居(60・200)
 地域の概要：一般住宅、共同住宅が混在する丘陵地の住宅地域

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	12,721,017 円	—
2	建物	1,173,487 円	2階部分の対応は不詳である
3	建物	4,492,489 円	増築部分は含まれないと思われる

※ 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。

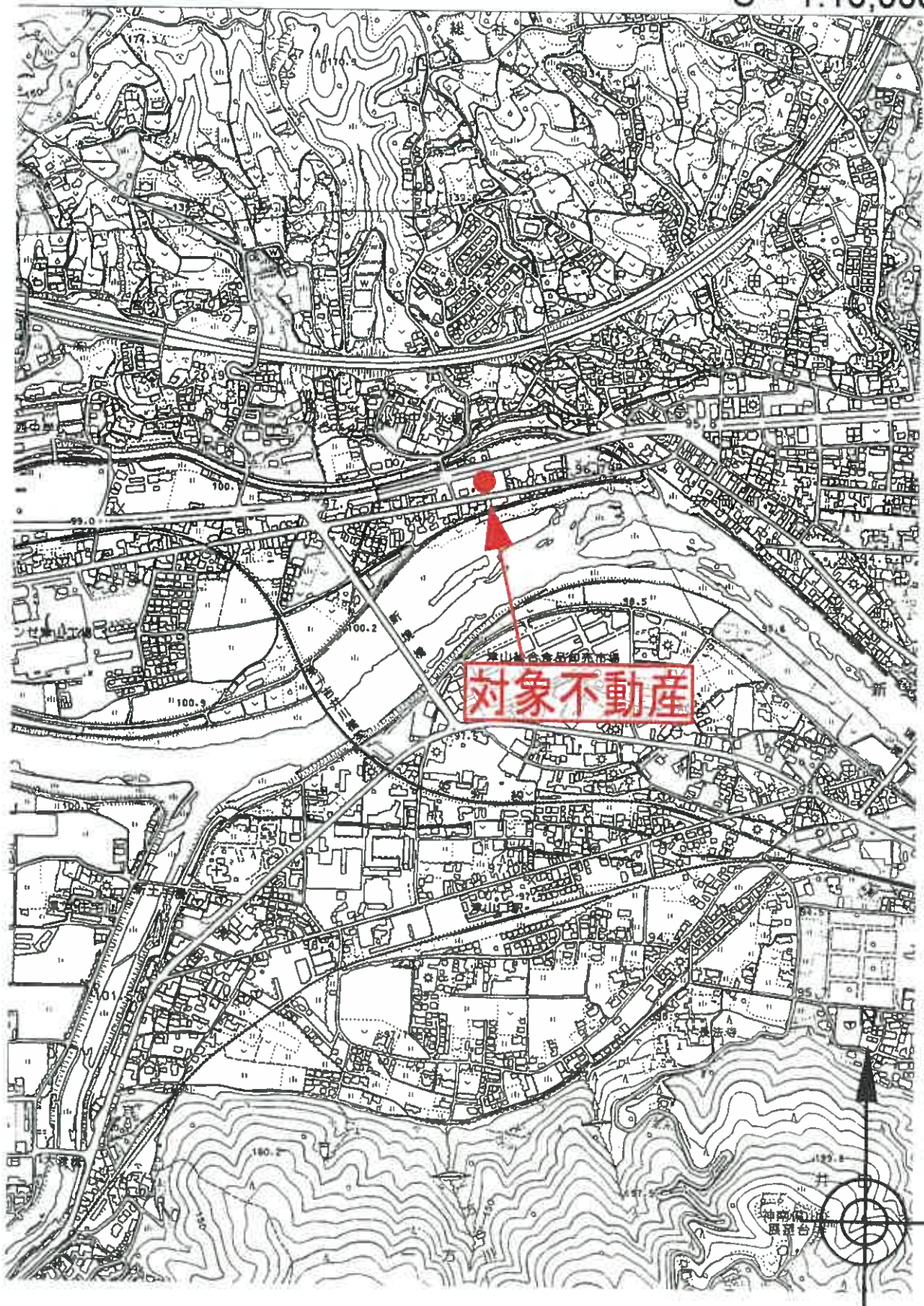
第7 附属資料の表示

- 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

S = 1:10,000



津山市都市計画図

(座標値補正：図上測定) -31970.852



小田中

請 求 分 部	所 在		津山市小田中字原北				地 番	2218番2			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	甲三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和54年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年3月27日			補 記 事 項		

令和6年12月13日
岡山地方法務局津山支局
登記官

12

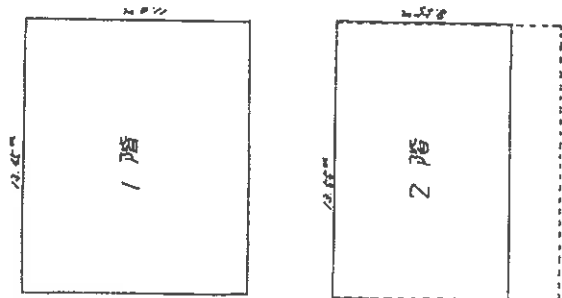
建物図面写

建物図面

各階平面図

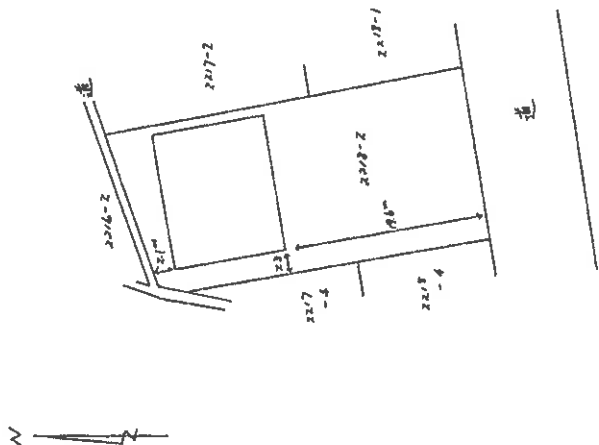
0025107

家屋番号	22/8番2
建物の所在	津山市小田中宇原北 22/8番地2



求積

1階 13.45 x 11.0 = 147.95㎡
2階 13.45 x 8.65 = 116.425㎡



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

製作者	[Redacted]
縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

562 4.9

(岡山県土地家屋調査士会連)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年12月13日 岡山地方建設局津山支局

登記官

登記年月日：平成16年6月22日

これは図面に記載されている内容を証明した証面である。
令和6年12月13日 岡山地方裁務局津山支局

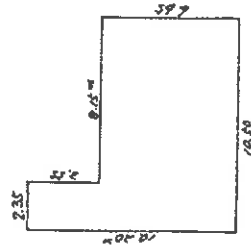
登記官

建物図面写

各階平面図

0025108

家屋番号	22/8番2の2
建物の所在	津山市小田中宇原北 22/8番地2



1・2階同型

求 積

$$\begin{array}{rcl} 2.35 \times 3.55 & = & 8.3425 \\ 10.50 \times 6.65 & = & 69.825 \end{array}$$

$$\text{計} \quad 78.1675$$

床面積 1階 78.16㎡

2階 78.16㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者

(昭和45年6月6日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

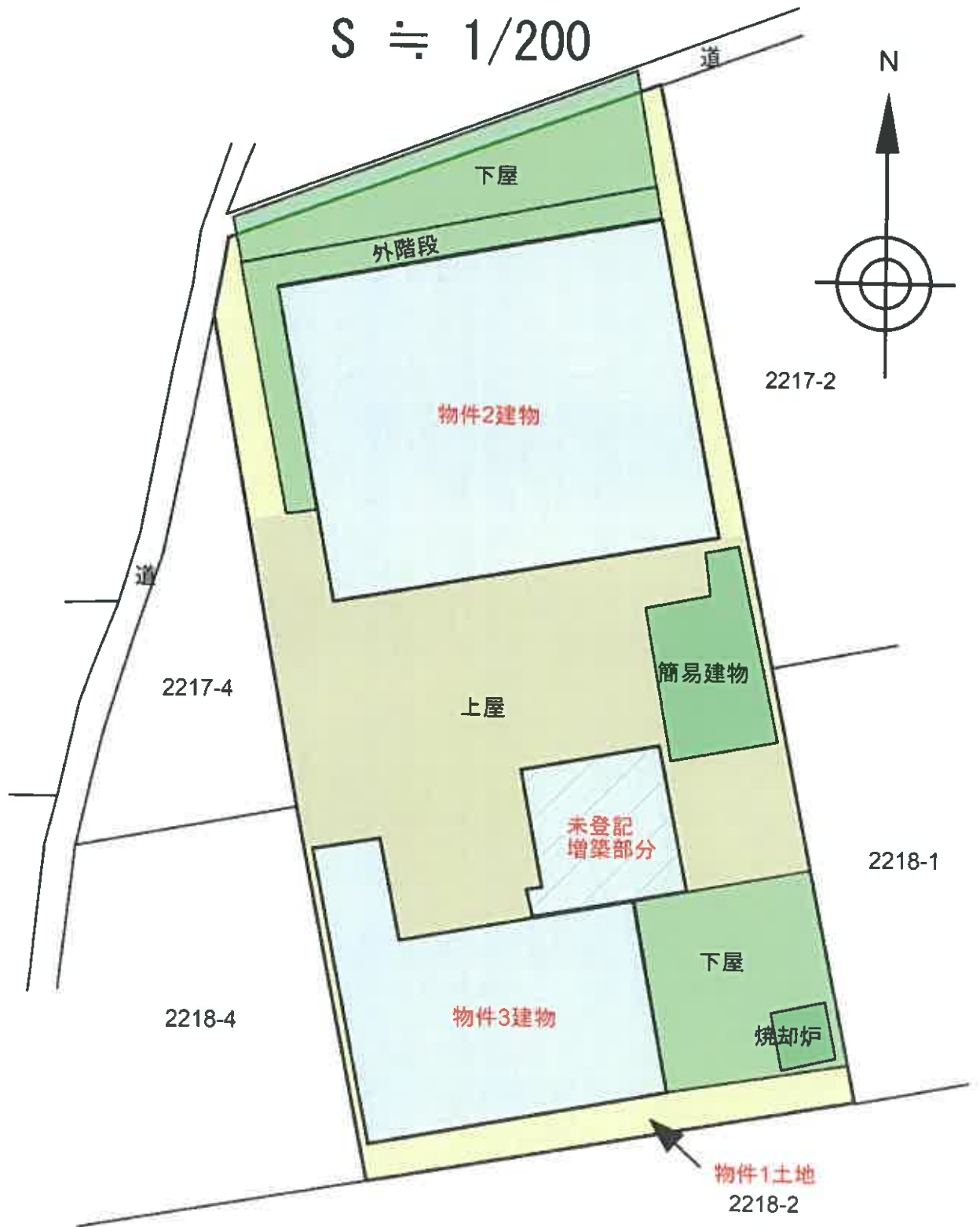
(岡山県土地家屋調査士会用紙)

H1.622

建物図面写

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。