

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 小 川 雅 生

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 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 8年 7月 8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 8年 5月 8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, 2	2,049,000 1,639,200	一括	410,000	8,152	3,266
1	986,000				
2	1,063,000				
備考	規則 30 条の 3 による変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 津山市西今町
地 番 76番
地 目 宅地
地 積 221.29平方メートル
- 2 所 在 津山市西今町 75番地、76番地
家屋 番号 75番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 83.30平方メートル
2階 71.40平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約98平方メートル
2階 約82平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7.27平方メートル
2階 7.27平方メートル
- (現況)
- 主である建物と一体となっている。
- 符 号 2
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 11.90平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
符 号 4
種 類 工場・物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.06平方メートル



物件明細書

令和 7年12月23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, 2】

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, 2】

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。

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、BIT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 津山市西今町
地 番 76番
地 目 宅地
地 積 221.29平方メートル

2 所 在 津山市西今町 75番地、76番地
家屋 番号 75番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 83.30平方メートル
2階 71.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約98平方メートル
2階 約82平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7.27平方メートル
2階 7.27平方メートル

(現況)

主である建物と一体となっている。

符 号 2
種 類 物置



物件目録

構造 木造瓦葺平家建
床面積 11.90平方メートル

(現況)

不存在

符号 3

種類 倉庫

構造 土蔵造瓦葺平家建

床面積 19.83平方メートル

符号 4

種類 工場・物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 32.06平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年8月28日受理
令和7年10月28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 津山市西今町
 地 番 76番
 地 目 宅地
 地 積 221.29平方メートル
- 2 所 在 津山市西今町 75番地、76番地
 家屋 番号 75番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 83.30平方メートル
 2階 71.40平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 7.27平方メートル
 2階 7.27平方メートル
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 11.90平方メートル
- 符 号 3
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造	土蔵造瓦葺平家建
床 面 積	19.83平方メートル
符 号	4
種 類	工場・物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	32.06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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地中央付近には井戸が存する(土地建物位置関係図参照)。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階：約98㎡，2階：約82㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1は主たる建物と一体となっていると思われる。 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号2は存しない。														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 工場抵当法が適用されると認められる機械器具は存在しない。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が1人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物は、大正時代に建築された建物で、昭和30年ころから形状等は変わっていません。なお、登記簿上の主である建物及び各附属建物符号1ないし4の各建物の位置・特定については、まったく分からず説明ができません。おって、建物内部のトイレ等については改修工事をしています。</p> <p>4 本件建物は、「津山市城西伝統的建造物群保存地区」内にあり、建て替えをすることは難しいと聞いています。なお、補修工事費等については、行政から補助金が出ると聞いています。</p> <p>5 本件建物は経年による老朽化が著しい状態となっており、あちこちに雨漏りがあり、風呂も使用できる状態ではなく、ガスは止めてもらっています。なお、昔、本件建物の一部分は帽子の製造工場として使用していましたが廃業をしており、当時、置いていた機械類は、現在、ありません。</p> <p>6 附属建物符号3の西側に存した建物は倒壊し、その北側に存する附属建物符号4の入口へは行けない状態となっています。なお、附属建物符号4の建物内には、何も置いていません。</p> <p>7 物件1の土地（以下「本件土地」という。）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。なお、本件建物と東側隣接地上に存する建物の軒は重なりあい、ほぼ接着した状態で建築されていますが、これは昔からで、特に問題となったことはありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし22のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者兼所有者が1人で居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、「津山市城西伝統的建造物群保存地区」内に存する建物であるが、建物の状態は良いとは言えず、経年による著しい老朽化が認められ、あちこちに雨漏りの跡が認められた。
- 5 本件建物は建築時期が古く、法務局備え付け建物図面は存しないうえ、関係人も現場において、主である建物及び各附属建物の正確な説明ができない状況である。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。おって、関係人の陳述及び現場の状況等から、附属建物符号3の西側にある倒壊した建物は附属建物符号2と推定され、附属建物符号1は主である建物と一体となっていると判断した。
- 6 附属建物符号4については、関係人の陳述のとおり、倒壊した建物が存するため、入口まで行けない状態で、立入調査ができず内部を確認することができなかつたので注意されたい。
- 7 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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
本件土地の南側が市道に接している（土地建物位置関係図、写真1、2参照）。

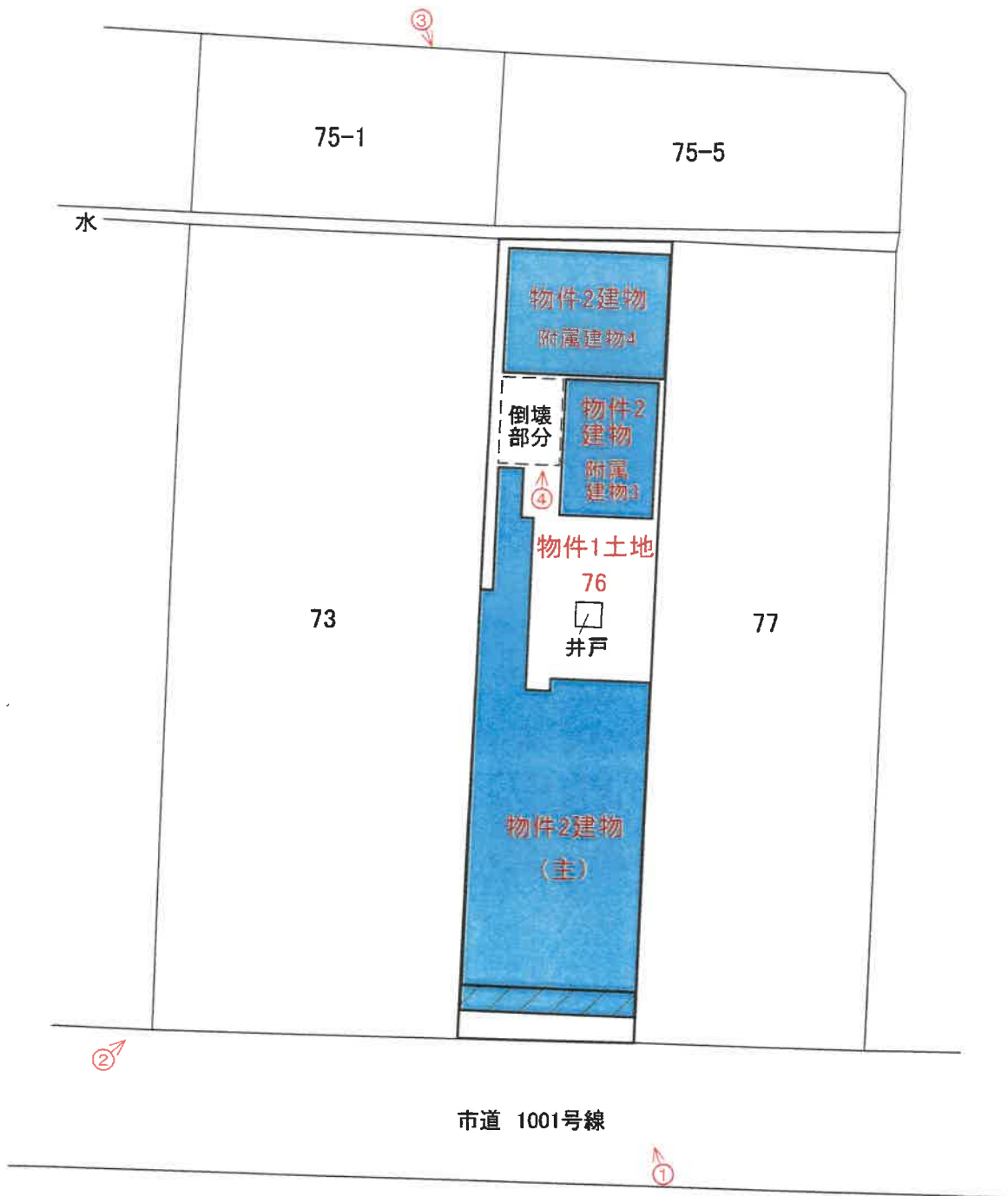
以 上

(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
7年9月3日(水) 11:00-11:40	岡山地方法務局 津山支局	公函閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年9月3日(水) 12:00-12:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年9月3日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳メ切 9/19 (郵券110+110)
7年9月25日(木) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 10/7 11:00 再度, 求陳述書同封(郵券110+110)
7年10月7日(火) 10:30-11:20	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査 不在につき立入調査できず 立入調査期日通知書(10/17)差し置き
7年10月17日(金) 13:45-15:00	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 債務者兼所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月17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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

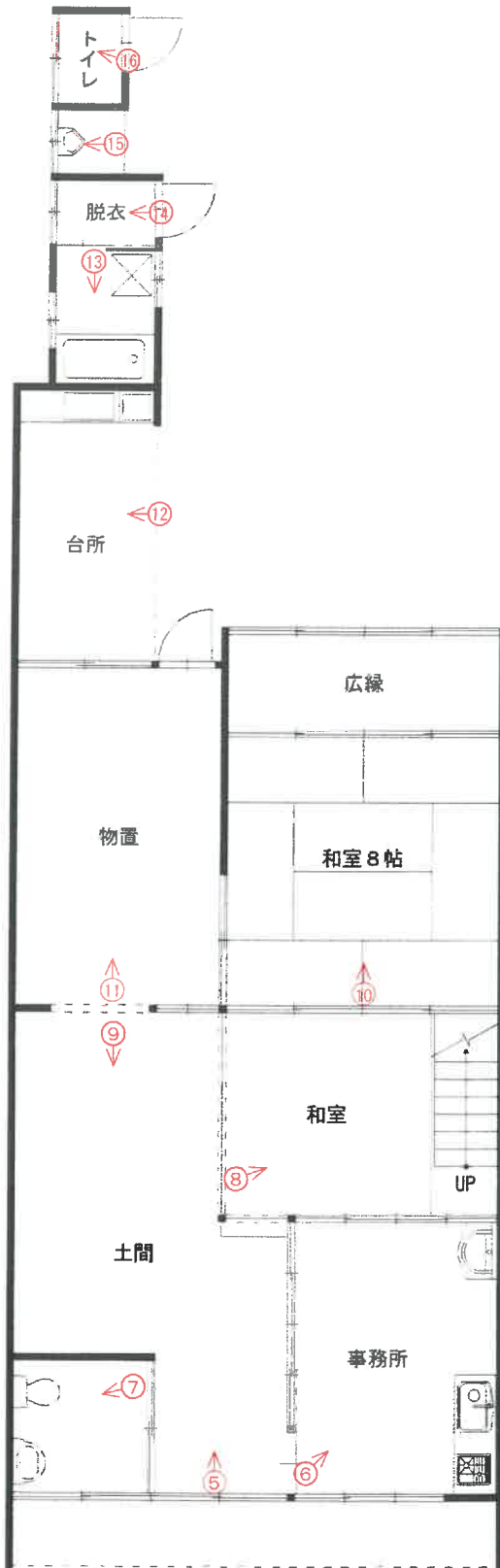
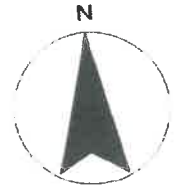


※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

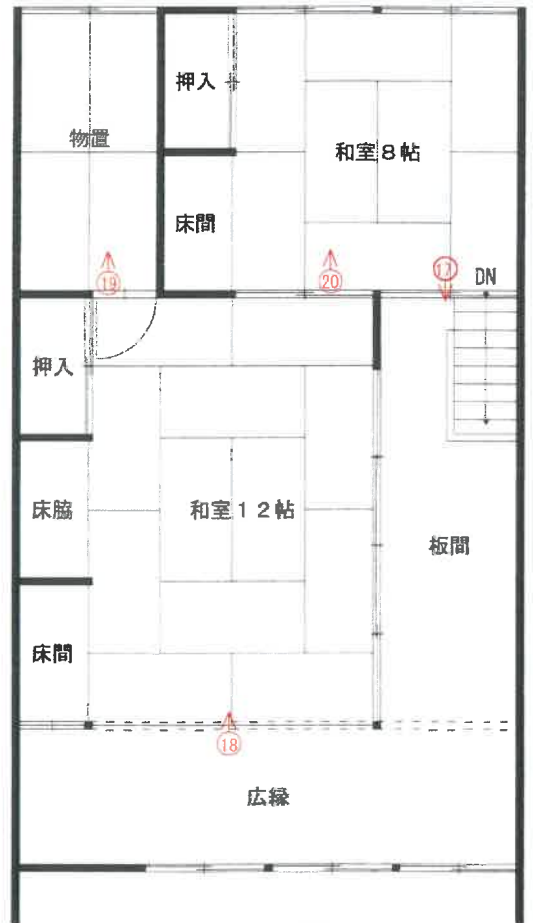
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 2 建物
(主)



1階



2階

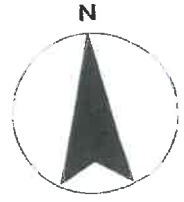
(8枚目)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

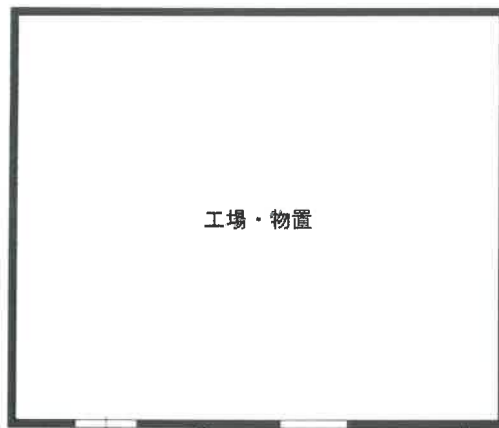
建物間取図

物件 2 建物

(附属建物3・4)



附属建物 4



附属建物 3



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(9 枚目)

写真1

物件2主である建物



市道

物件1

写真2

物件2主である建物



物件1

市道

写真3

物件2附属建物符号4



写真4

物件2 附属建物符号4 同3



写真5 主である建物内の状況



写真6 主である建物内の状況



写真7 主である建物内の状況



写真8 主である建物内の状況



写真9 主である建物内の状況



写真10 主である建物内の状況



写真11 主である建物内の状況



写真12 主である建物内の状況



写真13 主である建物内の状況



写真14 主である建物内の状況



写真15 主である建物内の状況



写真16 主である建物内の状況



写真17 主である建物内の状況



写真18 主である建物内の状況



写真19 主である建物内の状況



写真20 主である建物内の状況



写真21 附属建物符号3内の状況



写真 2 2 附属建物符号 3 内の状況



評 第 25-3018 号
令 和 7 年 (ケ) 第 10 号
令 和 7 年 10 月 7 日 現地調査
令 和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令 和 7 年 10 月 29 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 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1~2)	土地 建物	金 2,926,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,408,000 円
	2	建物	金 1,518,000 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 番地 目 積	津山市西今町 76番 宅地 221.29 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 津山市西今町 75番地、76番地 75番 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階: 83.30 m ² 2階: 71.40 m ² 延: 154.70 m ²	概ね同左だが、床面積が附属建物1と一体となつて下記の通りと思われる 1階: 約 98 m ² 2階: 約 82 m ² 延: 約 180 m ²
		符号 種類 構造 床面積	附属建物1 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 7.27 m ² 2階: 7.27 m ² 延: 14.54 m ²	主たる建物と一体になっていると思われる
		符号 種類 構造 床面積	附属建物2 2 物置 木造瓦葺平家建 11.90 m ²	倒壊していると思われる
		符号 種類 構造 床面積	附属建物3 3 倉庫 土蔵造瓦葺平家建 19.83 m ²	概ね同左
		符号 種類 構造 床面積	附属建物4 4 工場・物置 木造瓦葺平家建 32.06 m ²	概ね同左

物件 番号	特 記 事 項
2	過去に帽子製造工場であったが、廃業しており機械工具備品は存在しない。 津山市城西伝統的建造物群保存地区に存し、伝統的建造物に指定されているため公 法上の規制に留意。 附属建物4は、内部調査が不可能であるため外観調査に留まった。

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 1 ）

位置・交通	JR津山線 津山駅の北西方直線約 1,100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺には寺が多く古くからの伝統的建造物等が建ち並ぶ	
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 : 準防火地域 その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 221.29 m ² 間口 : 約 7 m 奥行 : 約 32 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 1001号線 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地の状況は、駐車場、事業所等である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 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。	

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 : 大正時代 新築(推認) 経過年数 : 約 110 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増改築時期 : 不明
仕 様	外壁 : 漆喰 (和室) (事務所) 天井 : 板張り等 板張り 壁 : 漆喰等 板張り 床 : タタミ 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
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ある。全体的に建物の損傷は激しく2階等は居住困難である。

区 分	附属建物3
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 大正時代 新築(推認) 経過年数 : 約 110 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増改築時期 : 不明
仕 様	外壁 : 漆喰 (倉庫) 天井 : アラワシ 壁 : 板張り 床 : 土間 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
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ある。

区 分	附属建物4
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 : 大正時代 新築(推認) 経過年数 : 約 110 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増改築時期 : 不明
仕 様	外壁 : 波板スレート等 天井 : - 壁 : - 床 : - 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
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ある。内部調査は出来なかった。

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 : 商業地域
 街路 幅員 : 約 5.0m
 地 積 : 約 250 m²
 間口・奥行 : 約10m×約25m
 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/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	標準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
A	48,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	37,100	37,100
	公示地 津山5-2	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	標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	37,100	1.00	1.00	221.29	0.70	5,747,000
	A 地域		-	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
		相乗積 1.00				

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/㎡)	持分 割合	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2 主	100,000	1.00	180	0.0107	193,000
	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 附属 建物3	30,000	1.00	19.83	0.0161	10,000
	同上	-	-	同上	同上
2 附属 建物4	40,000	1.00	32.06	0.0161	21,000
	同上	-	-	同上	同上
合 計					224,000

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
1	5,747,000	1	法定地上権	1.000	0.50	2,873,500
		計	-	1.000	-	2,873,500

② 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	5,747,000	2	法定地上権	1.000	0.50	2,873,500
			計	-		1.000	-

③ 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	224,000	2,873,500	3,097,500

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	2,873,500	-	0.70	0.70	1.0	1,408,000
2	3,097,500	1.0	0.70	0.70	1.0	1,518,000
一括 (物件1~2)	5,971,000	-	-	-	-	2,926,000
	上記①②③ 参照。	必要なし	特殊物件による 市場性を考慮の うへ査定した。	不動産競売 市場の特殊 性等を考慮 のうへ査定 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して認め採用し、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5-2
所在 : 津山市田町84番7
価格 : 48,200 円/m²
位置 : 津山駅1.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 183 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東8m 市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 商業 (80, 400)
地域の概要 : 小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域

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	5,546,423 円	
2	建物	75,677 円	固定資産税公課証明書の合計額

※ 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、固定資産税評価額とは、その性質を異にしている。

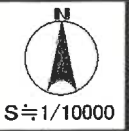
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図

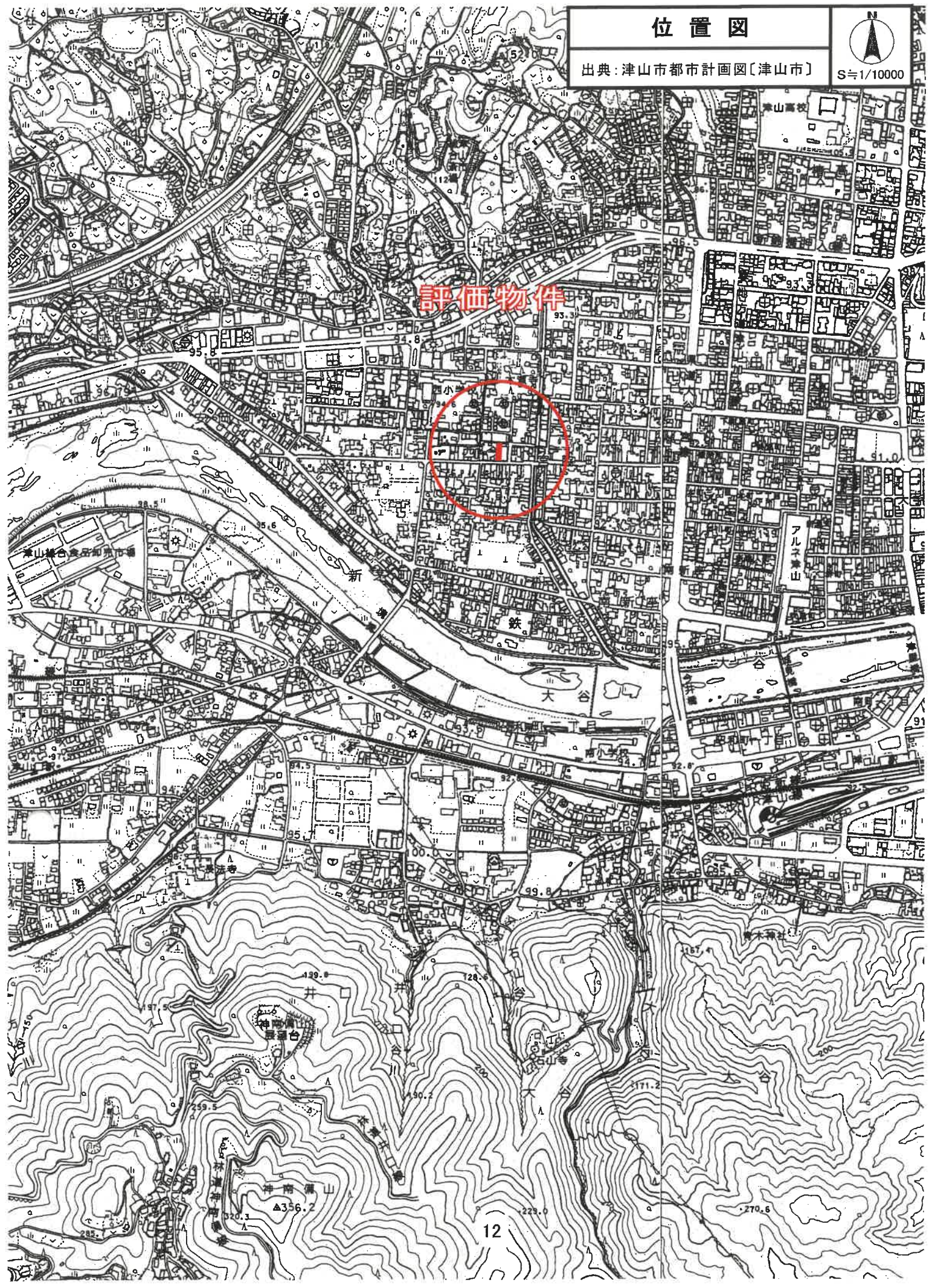
以上

位置図

出典：津山市都市計画図〔津山市〕



評価物件

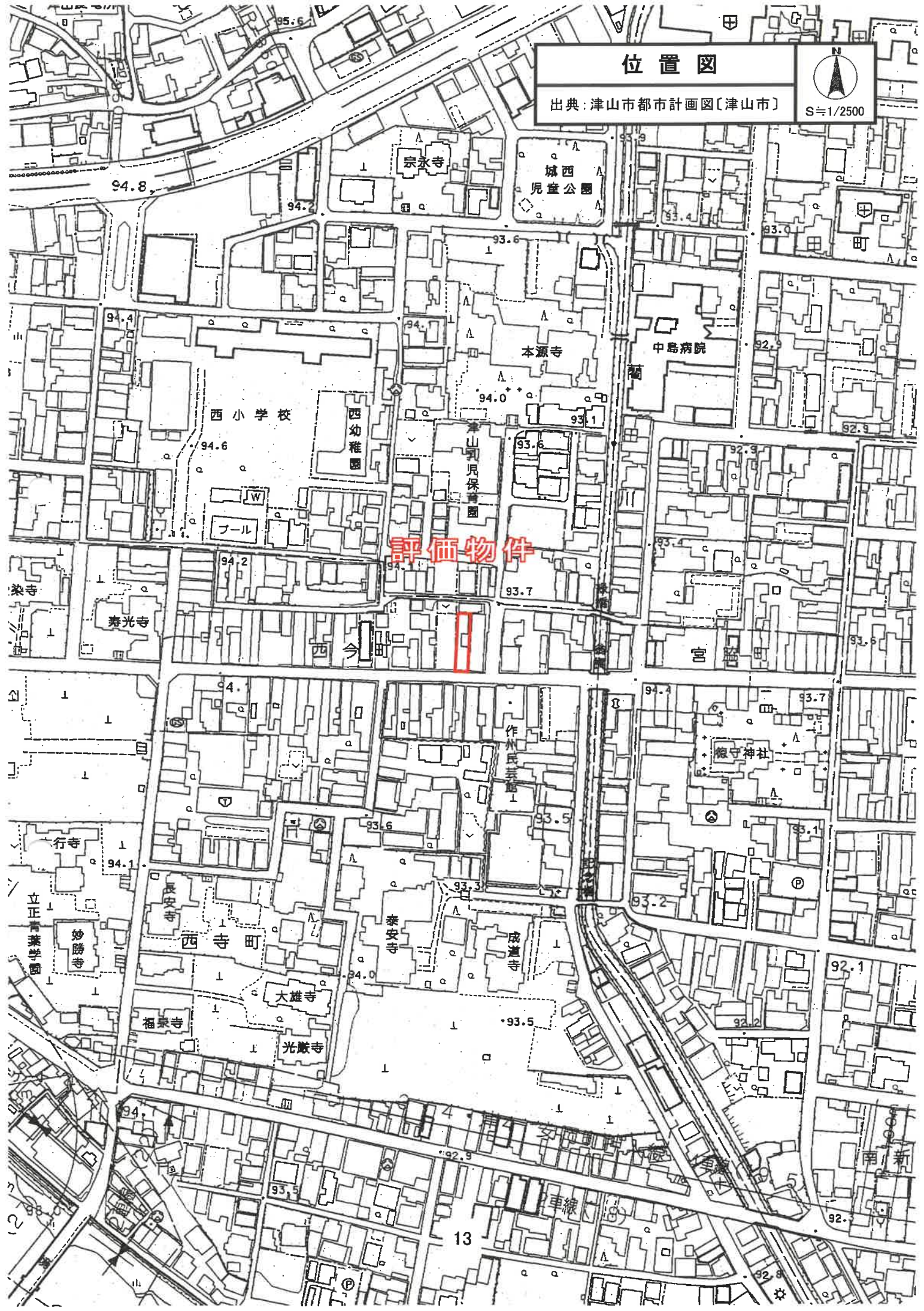


位置図

出典: 津山市都市計画図[津山市]



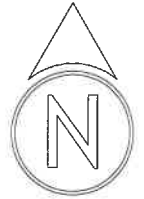
S=1/2500



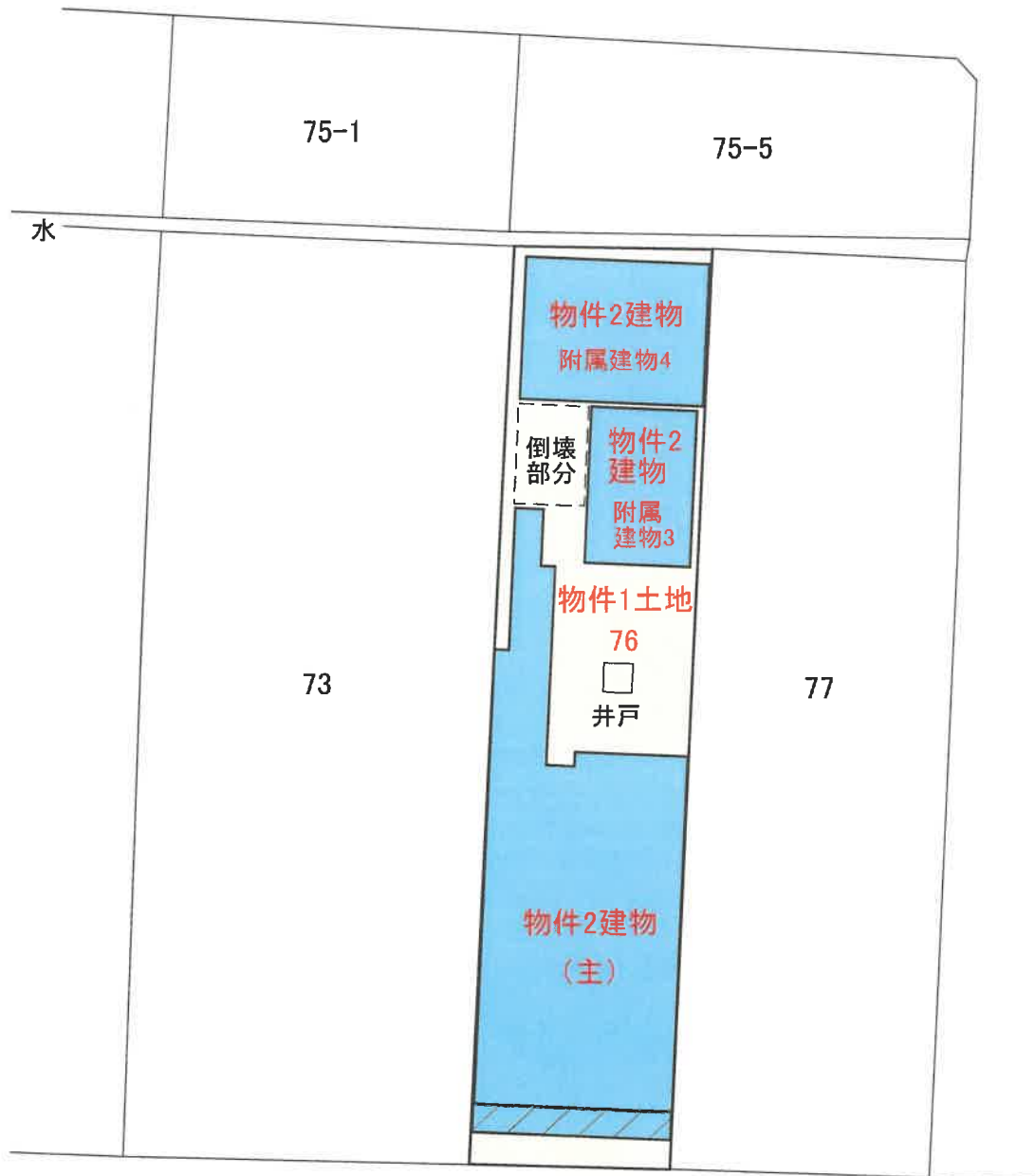
評価物件



土地建物位置関係図



S≒1/250



市道 1001号線

※ 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。