

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 花 房 環

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 6月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 勝田郡勝央町勝間田字清水田 |
| | 地 番 | 81番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勝田郡勝央町勝間田字清水田 81番地10 |
| | 家屋 番号 | 81番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.49平方メートル
2階 86.24平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月30日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 花 房 環

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2】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 令和9年4月末日

賃 料 月額30,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払い

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

102号室及び104号室を除いて、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

104号室についてCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

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、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 | 勝田郡勝央町勝間田字清水田 |
| | 地 番 | 81番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勝田郡勝央町勝間田字清水田 81番地10 |
| | 家屋 番号 | 81番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.49平方メートル
2階 86.24平方メートル |



令和7年(ケ)第11号
令和7年10月29日受理
令和7年12月23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 | 勝田郡勝央町勝間田字清水田 |
| | 地 番 | 81番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勝田郡勝央町勝間田字清水田 81番地10 |
| | 家屋 番号 | 81番10 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.49平方メートル
2階 86.24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 <input type="checkbox"/>														
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															
建 物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
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 上記の者が本建物下記以外の本建物各室を空室として管理占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物102及び104号室を、それぞれ住居として使用している。 <input checked="" 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															
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104号室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成18年 月 日	令和7年 2月 28日	
最初の契約等	契約日	平成18年 月 日	令和7年 2月 20日
	期間	平成18年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和7年 2月 28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和7年 5月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年 4月 末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和7年 5月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年 4月 末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金30,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 家賃は共益費(水道料2,800円)込みで月額32,800円を支払っている。	<input checked="" type="checkbox"/> 家賃は共益費(水道料2,800円)込みで月額32,800円を支払っている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件2の建物(以下「本件建物」という。)は共同住宅で、全部で8室あり、現在、2室に賃借人がいます。</p> <p>2 私は遠方に住んでいるので、なかなか本件建物へ行くことができない状況で、空室のなかには動産類が残置された部屋があります。</p> <p>3 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。</p>
<p>■ B (102号室占有者)</p>	<p>1 私は、102号室を、平成18年から賃借し、1人で住んでいます。なお、本件建物の家主は次から次と変わったので、契約書については、現在のものしか持っていません。</p> <p>2 本部屋につき、特に、大きな不具合に気付いたことはありませんが、全体的に老朽化をしています。</p>
<p>■ C (104号室占有者)</p>	<p>1 私は、104号室を、令和7年2月28日から賃借して、1人で住んでいます。</p> <p>2 本部屋は全体的に老朽化しており、壁にはひび割れが数カ所あり、風呂のシャワーが壊れて困っています。</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3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし38のとおりである。
- 3 本件建物の占有関係等は、関係人の陳述及び立入調査した現場の状況等から、「占有者及び占有権原」(3枚目)及び「関係人の陳述等」(4枚目)に記載のとおりと認めた。
- 4 本件建物は、経年による全体的な老朽化が認められた。
- 5 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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
本件土地の北側は町管理道、東側は町道にそれぞれ接している(土地建物位置関係図、写真1ないし3参照)。

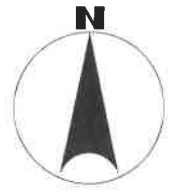
以 上

(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11月7日(金) 11:30-12:00	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
7年11月7日(金) 14:40-15:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年11月10日(月) 16:00-16:10	当庁執行官室(電話)	所有者から聴取
7年12月11日(木) 14:15-14:30	物件所在地	占有調査, 形状調査 各戸に立入調査期日通知書(12/17 14:00)差し入れ
7年12月17日(水) 13:30-15:20	物件所在地	評価人同行, 全室立入調査, 占有調査, 形状調査, 写真撮影, 102, 104号室占有者から聴取
7年12月18日(木) 16:30-16:40	当庁執行官室(電話)	所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月17日 101, 103, 201, 202, 203及び204号室は不在で施錠されていたので, 立会人D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

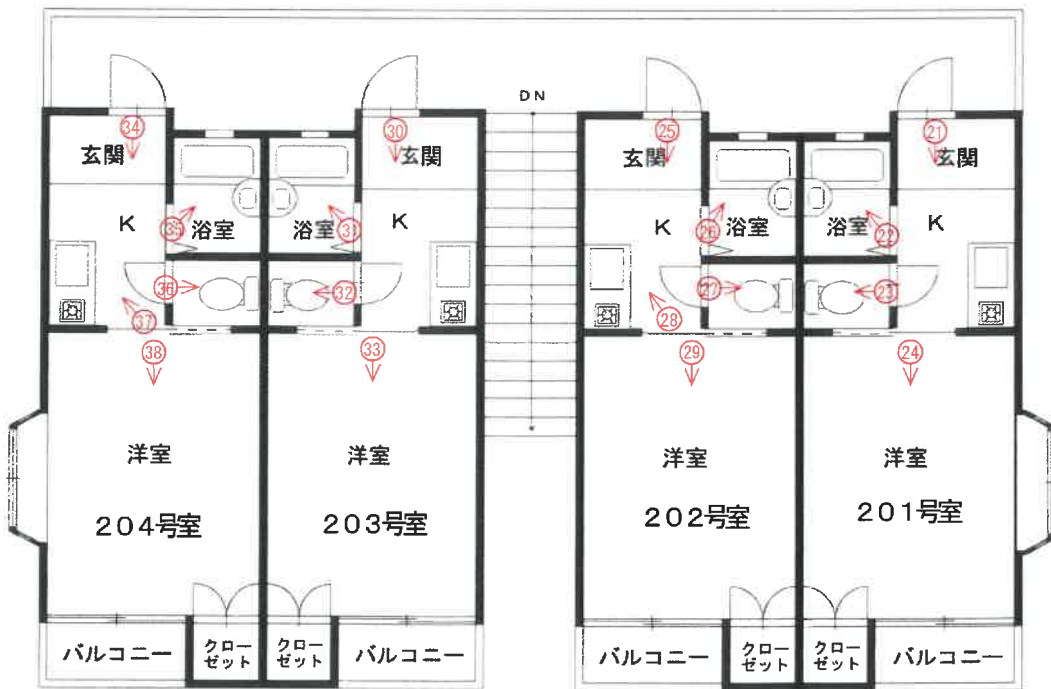
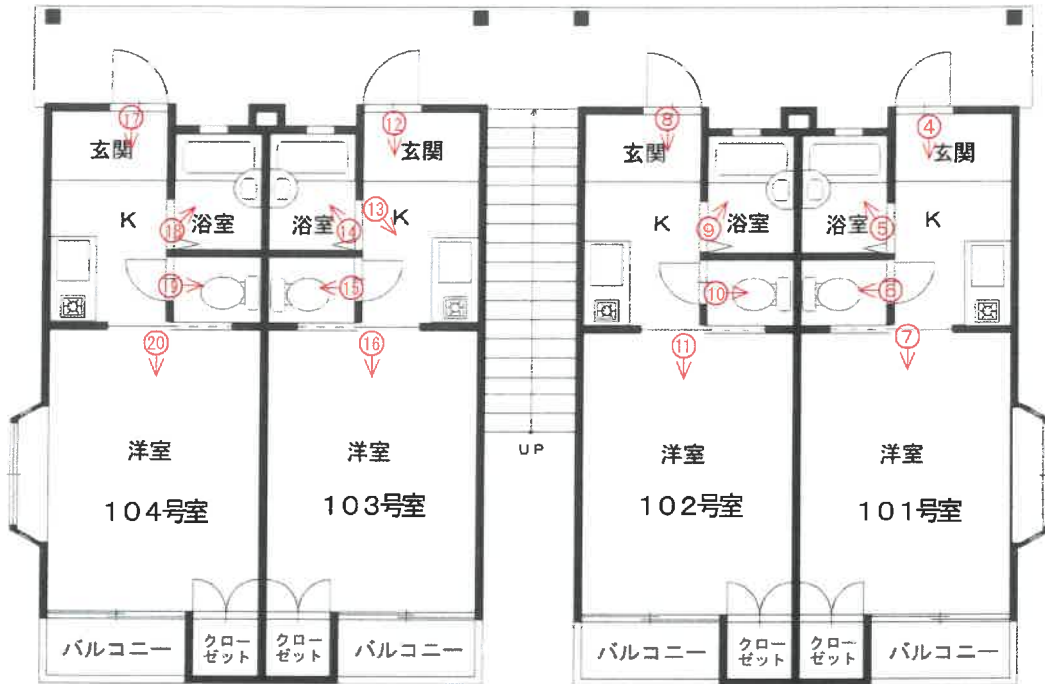
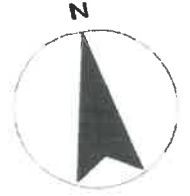
土地建物位置関係図



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(8枚目)

写真 1

物件 2



写真 2

物件 1

町道

物件 2



物件 1

町道

町管理道

物件 2

写真 3



町管理道

物件 1

写真4 101号室内の状況



写真5 101号室内の状況



写真6 101号室内の状況



写真7 101号室内の状況



写真8 102号室内の状況



写真9 102号室内の状況

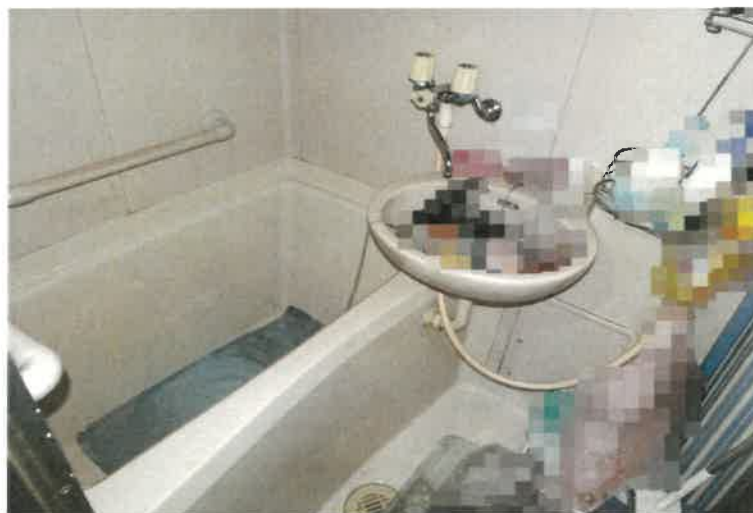


写真10 102号室内の状況



写真11 102号室内の状況



写真12 103号室内の状況



写真13 103号室内の状況



写真14 103号室内の状況



写真15 103号室内の状況



写真16 103号室内の状況



写真17 104号室内の状況



写真18 104号室内の状況

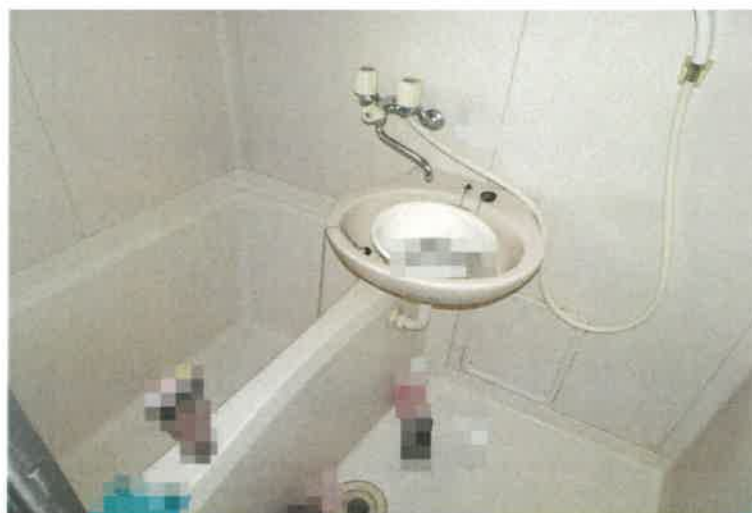


写真19 104号室内の状況



写真20 104号室内の状況



写真21 201号室内の状況



写真22 201号室内の状況



写真23 201号室内の状況



写真24 201号室内の状況



写真25 202号室内の状況



写真26 202号室内の状況



写真27 202号室内の状況



写真28 202号室内の状況



写真29 202号室内の状況



写真30 203号室内の状況



写真31 203号室内の状況



写真32 203号室内の状況



写真33 203号室内の状況



写真34 204号室内の状況



写真35



写真36



写真 3 7



写真 3 8



評 岡競第25011号
令和7年(ケ)第11号
令和7年12月17日現地調査
令和7年12月24日評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 石井 衣美

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 5,180,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,110,000 円
	2	建物	金 3,070,000 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具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 番地 目積	勝田郡勝央町勝間田字清水田 81番10 宅地 187.04 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勝田郡勝央町勝間田字清水田 81番地10 81番10 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階: 86.49 m ² 2階: 86.24 m ² 延 : 172.73 m ²	概ね同左
物件番号	特記事項			
-	特に無し。			

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	姫新線 勝間田 駅 の 北 方直線約 300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	勝央町の中心部に位置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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 第一種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 防火指定なし その他の規制 : なし	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 187.04 m ² 間口 : 約 13 m 奥行 : 約 15 m 形状 : 略整形 接面状況 : 角地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 東 幅員 : 約 4m 舗装 : 有 種類 : 町道 高校線 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項1号道路	北 約 2.3m 有 町管理道路 略等高 42条2項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 隣地には一般住宅等が立地している。	
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	特になし	

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 : 平成4年5月頃 新築(登記上) 経過年数 : 33 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増改築時期 : 無
仕 様	外 壁 : サイディングボード張り (洋室) 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング等 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」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	特になし

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 4.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約13m×約16m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地

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	33,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	32,900	32,900
	公示地 勝央-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
1	32,900	0.98	1.00	187.04	1.00	6,030,000
	A 地域	方位 1.03 角地 1.02 セットバック 0.93 相乗積 0.98	-	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/㎡)	持分 割合	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	139,000	1.00	172.73	0.05714	1,372,000
	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 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	6,030,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,015,000
		計	-	1.000	-	3,015,000

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	6,030,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,015,000
			計	-	1.000	-	3,015,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格	土地利用権等価格	土地利用権等付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア＋イ
2	1,372,000	3,015,000	4,387,000

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	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 減価	積算価格
	(円) ア	イ	ウ	エ	オ	(円) カ
1	3,015,000	-	1.00	0.70	1.00	2,110,000
2	4,387,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,070,000
一括 (物件1・2)	7,402,000	-	-	-	-	5,180,000
	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

II 収益価格の試算

対象不動産は賃貸用不動産として利用されているが、現況稼働率が低いこと、残存耐用年数が少なく追加投資の効果を見込みづらく、また、稼働率の上昇が見込みにくいこと等から収益性の把握が困難であり、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 : 勝央-1
所在 : 勝田郡勝央町勝間田字清水田90番8外
価格 : 33,900 円/m²
位置 : 勝間田駅約450m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 324 m²
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 東 5m 町道
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、コーポ等が見られる町中心の住宅地域

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	3,542,481 円	
2	建物	2,870,938 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

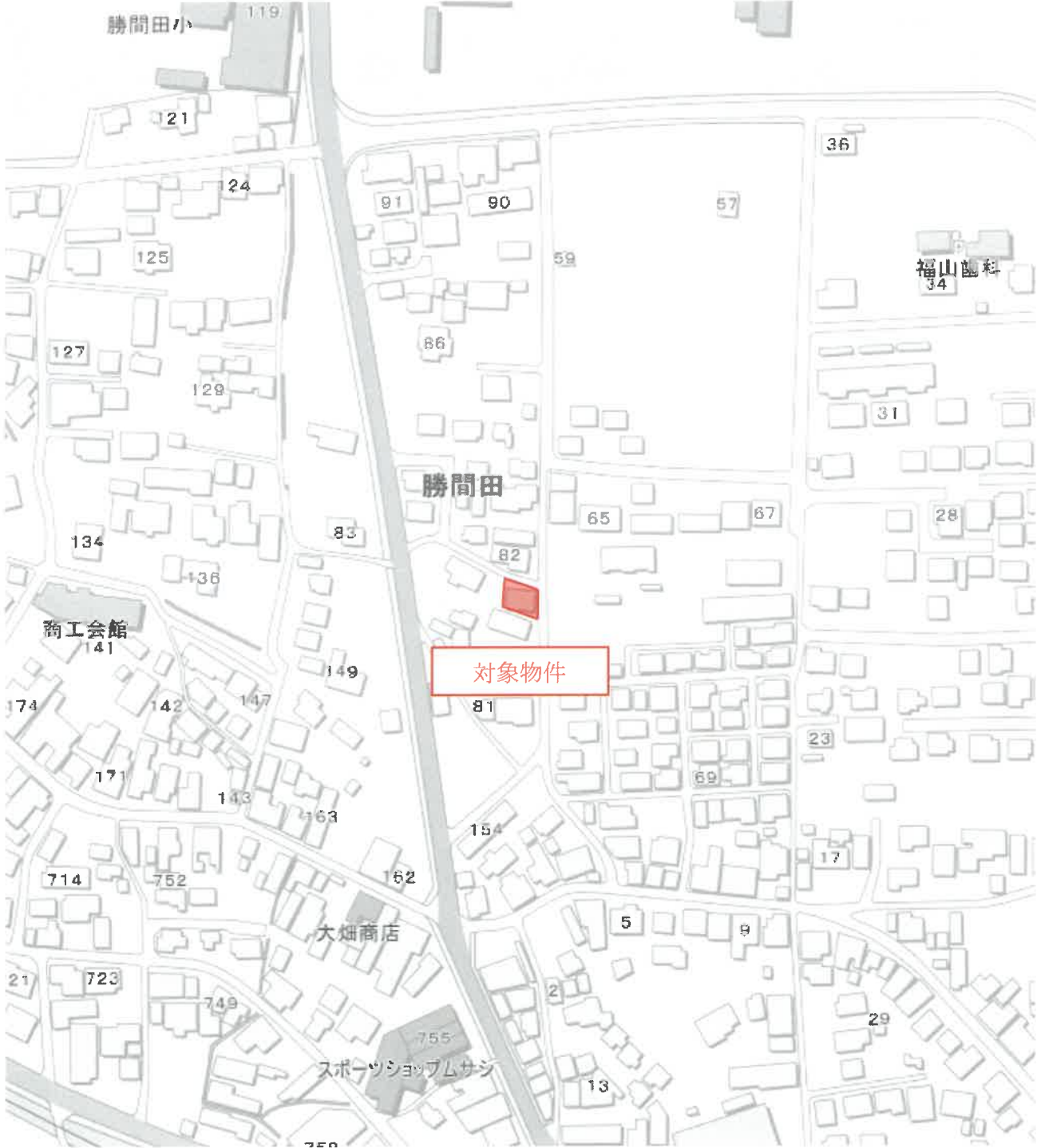
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図(概略図)

以上

位置図



1 : 2,500

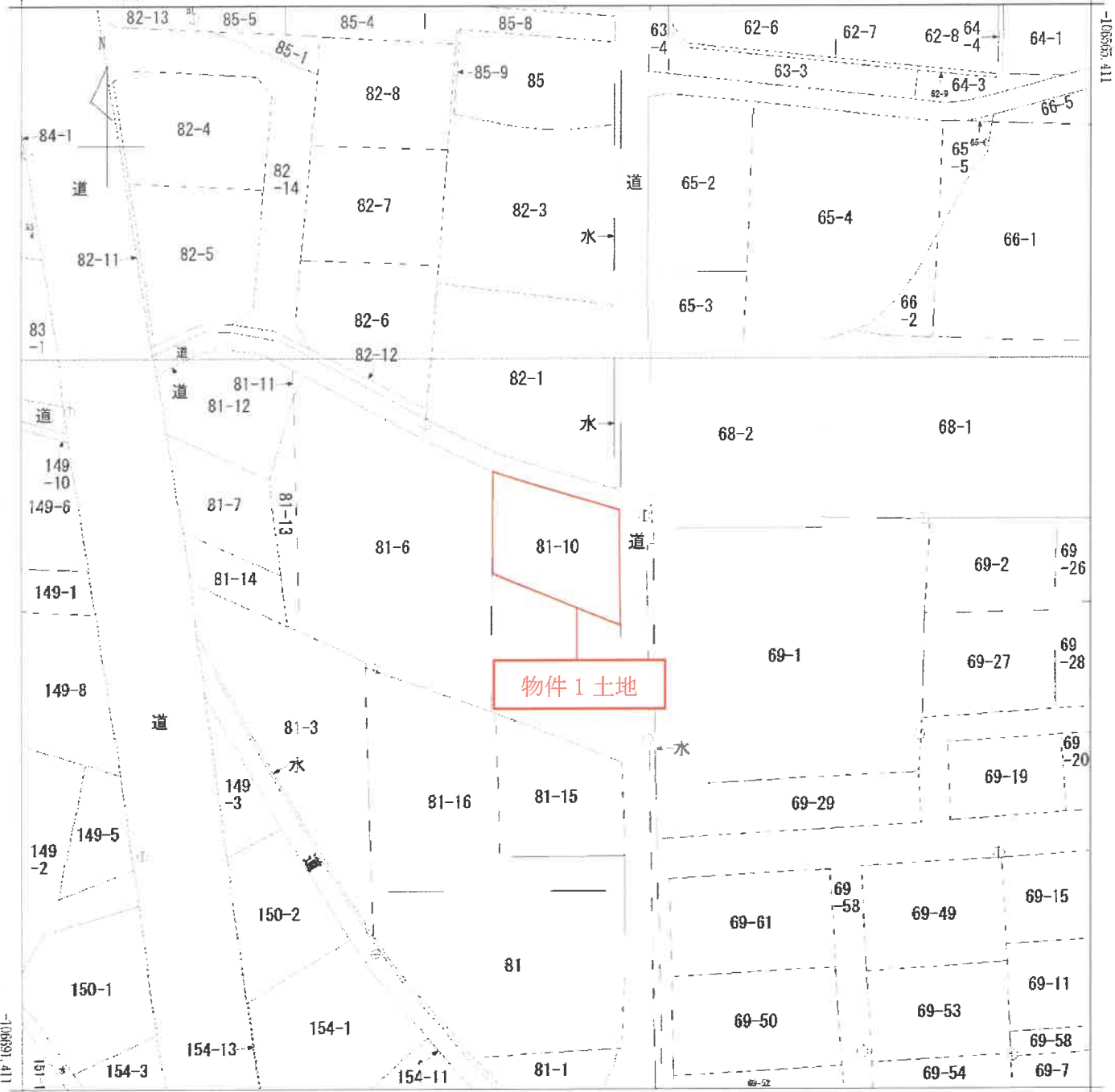


公図写

A3をA4に縮小

(座標値種別: 四上測定)

-19481.264



-19666.264 (座標値種別: 四上測定)

地番区域見出
勝間田

諸部	求分	所在 勝田郡勝央町勝間田字清水田	地番	81番10					
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和63年10月31日		補記事項		

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250



※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。