

(注意)

本件売却対象は、

物件 6 のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

岡山地方裁判所第3民事部

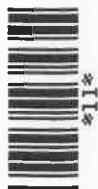
裁判所書記官 毛利 剛

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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 8日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所第3民事部
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11月14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）
6	27,468,000 21,974,400		5,500,000	222,042	47,580
				</	



物 件 目 録

6 所 在 倉敷市新倉敷駅前三丁目108番地2、107番地、
108番地1

家屋 番号 108番2

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階209.00平方メートル
2階209.00平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月16日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号6】

本件建物のために、その敷地（地番107番、地積387平方メートル、所有者B、C、D及びE）、（地番108番1、地積164平方メートル、所有者B）、（地番108番2、地積245平方メートル、所有者B）、（地番108番3、地積170平方メートル、所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

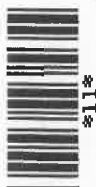
《 注 意 書 》

- 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が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」もご覧ください。

- 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」をご覧ください。
- 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

6 所 在 倉敷市新倉敷駅前三丁目108番地2、107番地、
108番地1

家屋 番号 108番2

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階209.00平方メートル
2階209.00平方メートル



令和7年(ケ)第63号
令和7年6月30日受理
令和7年8月28日提出

現況調査報告書

(物件6)

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

(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

6 所 在 倉敷市新倉敷駅前三丁目 1 0 8 番地 2、1 0 7 番地、
1 0 8 番地 1

家屋 番号 1 0 8 番 2

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 2 0 9 . 0 0 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)
建 物	物件 6
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 上記の者が本建物を事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	関係者より提出された事業用定期借地権設定合意書記載のとおり、目的外土地 1 ないし 4 の所有者との間に事業用定期借地権設定の合意がある
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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
(2 枚目)

目的外土地の概況(その1)(物件6関係)			
1	所 在	倉敷市新倉敷駅前三丁目	
	地 番	107番	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	387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(B、C、D、E)	
	そ の 他 の 事 項	関係者より提出された事業用定期借地権設定合意書記載のとおり、建物所有者との間に事業用定期借地権設定の合意がある	
2	所 在	倉敷市新倉敷駅前三丁目	
	地 番	108番1	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	164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(B)	
	そ の 他 の 事 項	関係者より提出された事業用定期借地権設定合意書記載のとおり、建物所有者との間に事業用定期借地権設定の合意がある	
3	所 在	倉敷市新倉敷駅前三丁目	
	地 番	108番2	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	245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(B)	
	そ の 他 の 事 項	関係者より提出された事業用定期借地権設定合意書記載のとおり、建物所有者との間に事業用定期借地権設定の合意がある	
4	所 在	倉敷市新倉敷駅前三丁目	
	地 番	108番3	
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	170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(B)	
	そ の 他 の 事 項	関係者より提出された事業用定期借地権設定合意書記載のとおり、建物所有者との間に事業用定期借地権設定の合意がある	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	1 本件建物は、私が代表者をしている(株)メグハウスファミリアグループの所有です。 2 本件建物の敷地は、目的外土地1ないし4ですが、各目的外土地の所有者とは、提出した事業用定期借地権設定合意書のとおり契約しています。 なお、上記合意書に記載の(有)アート建装は商号変更により(株)メグハウスファミリアグループとなっています。 3 敷地の賃料は毎月50万円で、敷金は200万円を入れています。令和7年8月6日現在、賃料11カ月分550万円の滞納が生じています。 4 本件建物は、(株)メグハウスファミリアグループの事務所として使用しています。 5 本件建物に雨漏り等不具合はありません。 6 本件建物及び敷地を、第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 7 隣地所有者と境界等の争いはありません。

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び目的外土地の状況は、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29のとおりである。
- 3 その他、本件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。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
目的外土地の北西側が市道（新倉敷駅前17号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

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

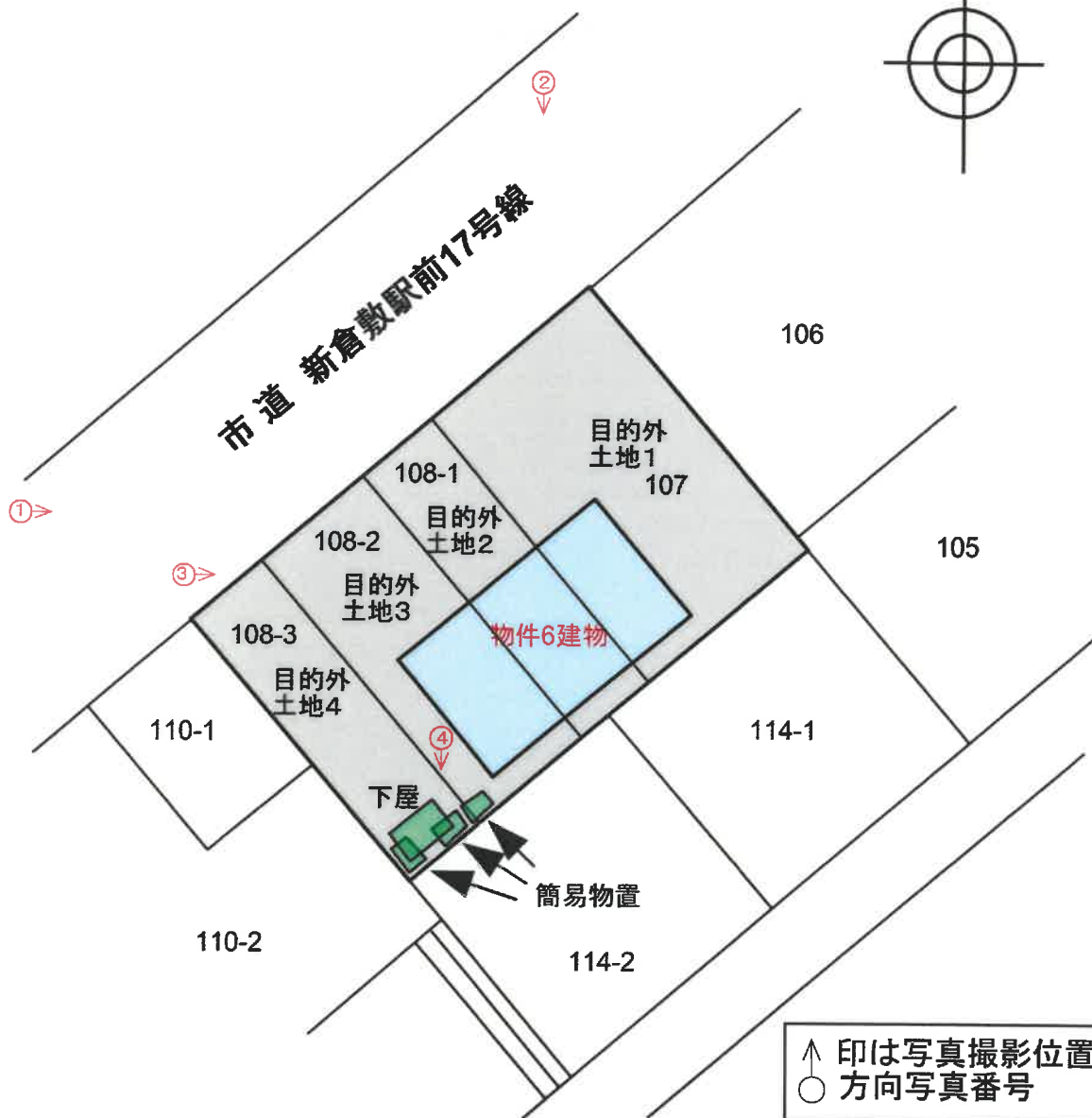
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 7日 (月) 9:10- 9:30	岡山地方法務局倉敷支局	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 7月 8日 (火) 14:20-14:45	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 従業員に求連絡書面交付
7年 7月16日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知(切手代110円)
7年 7月17日 (木) 14:15-14:20 15:25-15:30	(当職携帯電話)	債務者兼所有者代表者より聴取、立入調査期日変更
7年 8月 6日 (水) 10:40-11:40	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 債務者兼所有者代表者より聴取
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。
- ☐

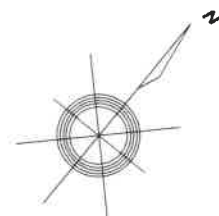
土地建物位置関係図 (概略)



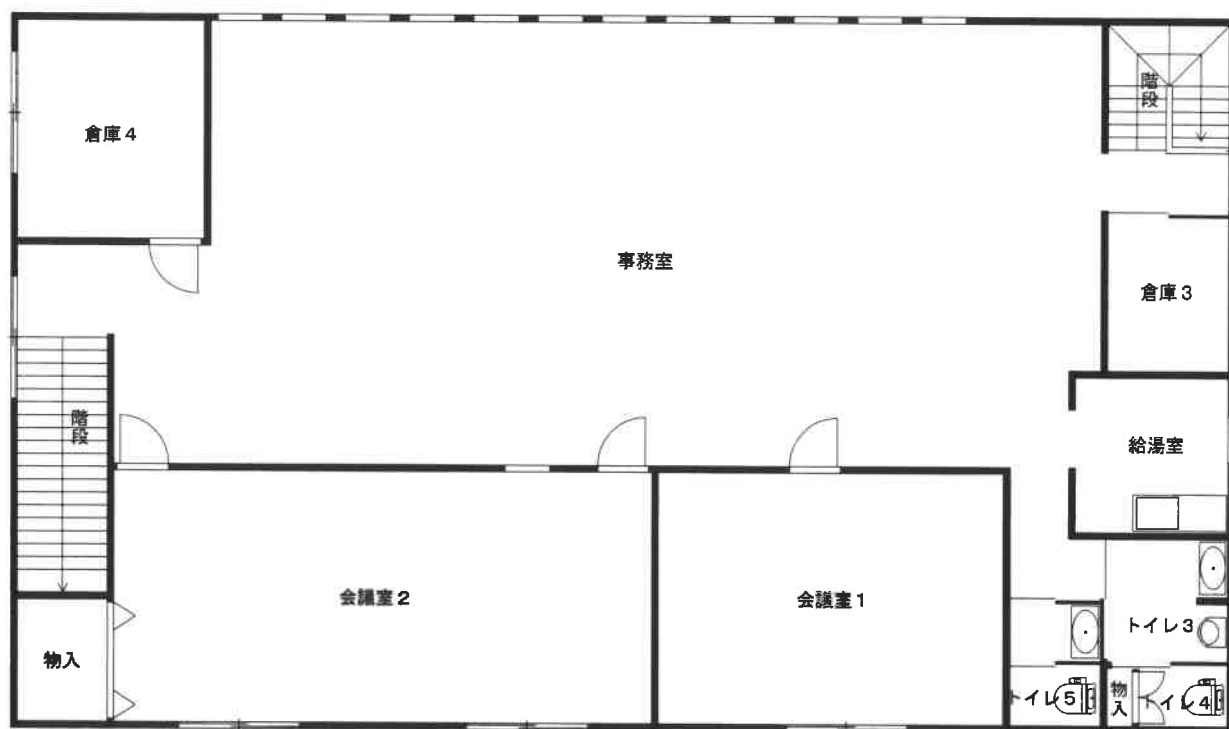
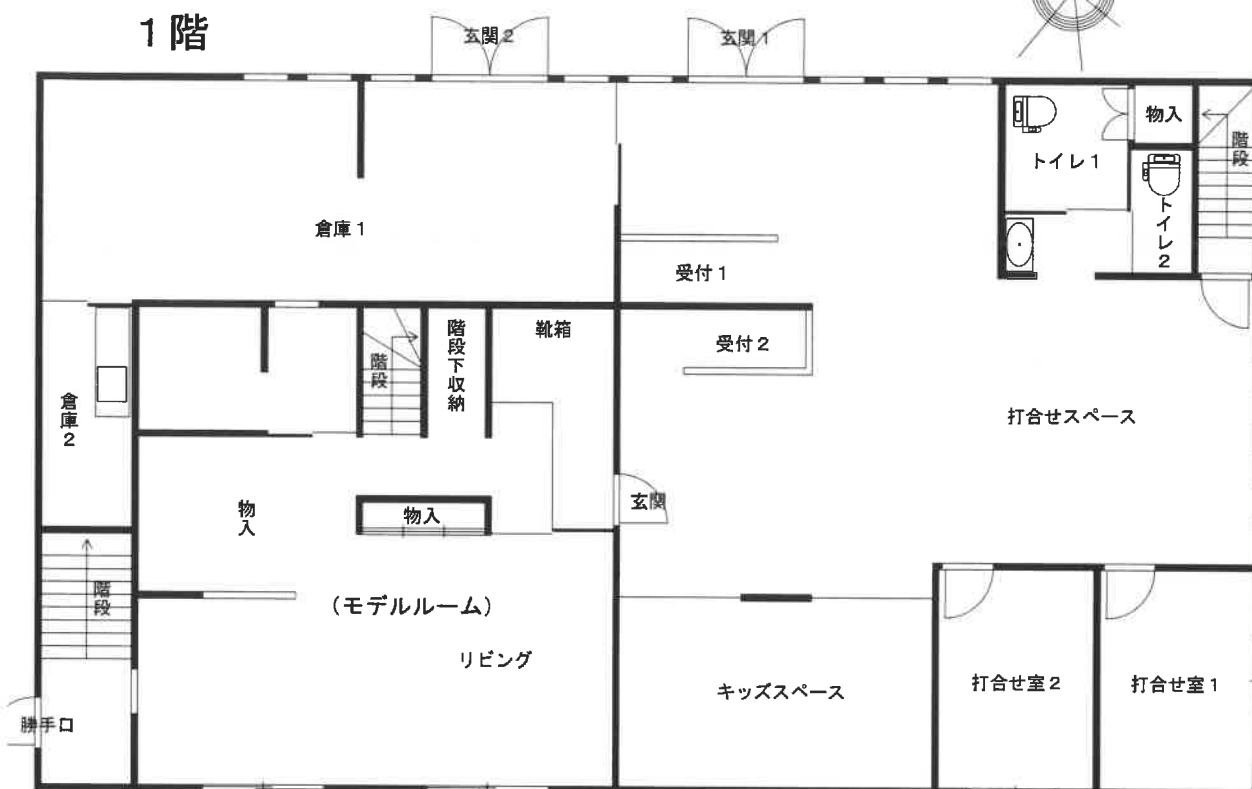
※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

建物間取図

物件 6



1 階



2 階

(8 枚目)

写真1 目的外土地 1～4 物件6建物

市道



写真2 目的外土地 1～4 物件6建物

市道



写真3 物件6建物 目的外土地 1～4 簡易物置



写真4 簡易物置 目的外土地4 下屋 簡易物置



写真5 1階玄関1



写真6 1階玄関2



写真7 1階受付1



写真8 1階洗面所



写真9 1階トイレ1



写真10 1階トイレ2



写真11 1階倉庫1



写真12 1階倉庫2



写真1 3 1階打合せスペース



写真1 4 1階受付2



写真1 5 1階打合せ室1



写真 1 6 1 階打合せ室 2



写真 1 7 1 階キッズスペース



写真 1 8 1 階靴箱（モデルルーム）



写真19 1階階段下収納（モデルルーム）



写真20 1階リビング（モデルルーム）



写真21 2階トイレ3



写真 2 2 2 階トイレ 4



写真 2 3 2 階トイレ 5



写真 2 4 2 階給湯室



写真 2 5 2 階事務室



写真 2 6 2 階倉庫 3



写真 2 7 2 階倉庫 4



写真 2 8 2階会議室 1



写真 2 9 2階会議室 2



評 第 1488 号
令和7年 (ケ) 第 63 号
令和7年8月6日 現地調査
令和7年8月29日 評 価

岡山地方裁判所 第3 民事部 御中

評 価 書

(物件6関係)

評価人 藤川 亮

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	6	建物	金 27,468,000 円

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
6	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	倉敷市新倉敷駅前三丁目 108番地2、107番地、108番地1 108番2 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 209.00 m ² 2階： 209.00 m ² 延 418.00 m ²	概ね同左。
物件番号	特 記 事 項			
6	目的外土地1～4の所有者との間に事業用定期借地権設定契約がある。 目的外土地1：倉敷市新倉敷駅前三丁目107番、雑種地、387m ² 目的外土地2：倉敷市新倉敷駅前三丁目108番1、雑種地、164m ² 目的外土地3：倉敷市新倉敷駅前三丁目108番2、雑種地、245m ² 目的外土地4：倉敷市新倉敷駅前三丁目108番3、雑種地、170m ²			

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 (目的外土地1～4)

位 置・交 通	J R山陽本線 新倉敷 駅 の 南東 方直線約 400 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	新倉敷駅から徒歩圏内の区画整理地内に店舗、事務所、アパート、戸建住宅等が見られる地域	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第2種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : 新倉敷駅南地区計画	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 966 m ² 間 口 : 約 38.0 m 奥 行 : 約 25.0 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北西側 幅 員 : 約16m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(新倉敷駅前17号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号6の建物が存する。隣地はアパート、駐車場等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ 配 管 : 有 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	事業用定期借地権設定契約がある土地であるが、賃料の滞納が生じている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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29年7月新築（登記上） 経 過 年 数 : 8 年 経済的残存耐用年数 : 17 年 （主体部分） 増 改 築 時 期 : なし
仕 様	外壁 : サイディング、金属板張り等 天井 : クロス貼り、板張り等 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、ビニルタイル、カーペット等 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「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	外壁及び室内には汚れや傷みは見られない。

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 : 混在地域
 街路 幅員 : 約 16.0m
 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/㎡) ア	時点修正 イ	標準化補正 ウ	地域格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
	133,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	121,000	121,000
A	公示地 倉敷5-13	公示価格等 の価格から 時点から 評価日ま での推定 変動率で ある。	公示地等 画地標準 のものを 補正した。	街路条件、交通 接近条件、行 路条件、環境 条件、行政的 格差を考慮し て査定した。	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/㎡) ア	個別格差 イ	持分割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価補正率 オ	建付地等価格 (円) カ
目的外 土地 1～4	121,000	1.00	1.00	966	1.00	117,000,000
	A 地域		—	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 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/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
6	165,000	1.00	418.00	0.609	42,000,000
	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	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 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	
6	目的外 土地 1～4	117,000,000	—	事業用定期 借地権	1.000	0.20	23,400,000
			計	—	1.000	—	23,400,000

② 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
6	42,000,000	23,400,000	0.6	39,240,000

※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。

③ 積算価格の査定

物件番号	土地利用権等 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
6	39,240,000	—	1.00	0.70	1.00	27,468,000
	上記①②参照	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

対象不動産は現在、債務者が利用中であり、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 : 倉敷5-13
所 在 : 倉敷市新倉敷駅前4丁目53番
価 格 : 133,000 円/㎡
位 置 : 新倉敷駅400m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 542 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東36m県道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 商業(80・400)、防火
地域 の 概要 : 店舗立地が進む駅前幹線街路沿いの商業地域

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
6	建物	15,860,158 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。

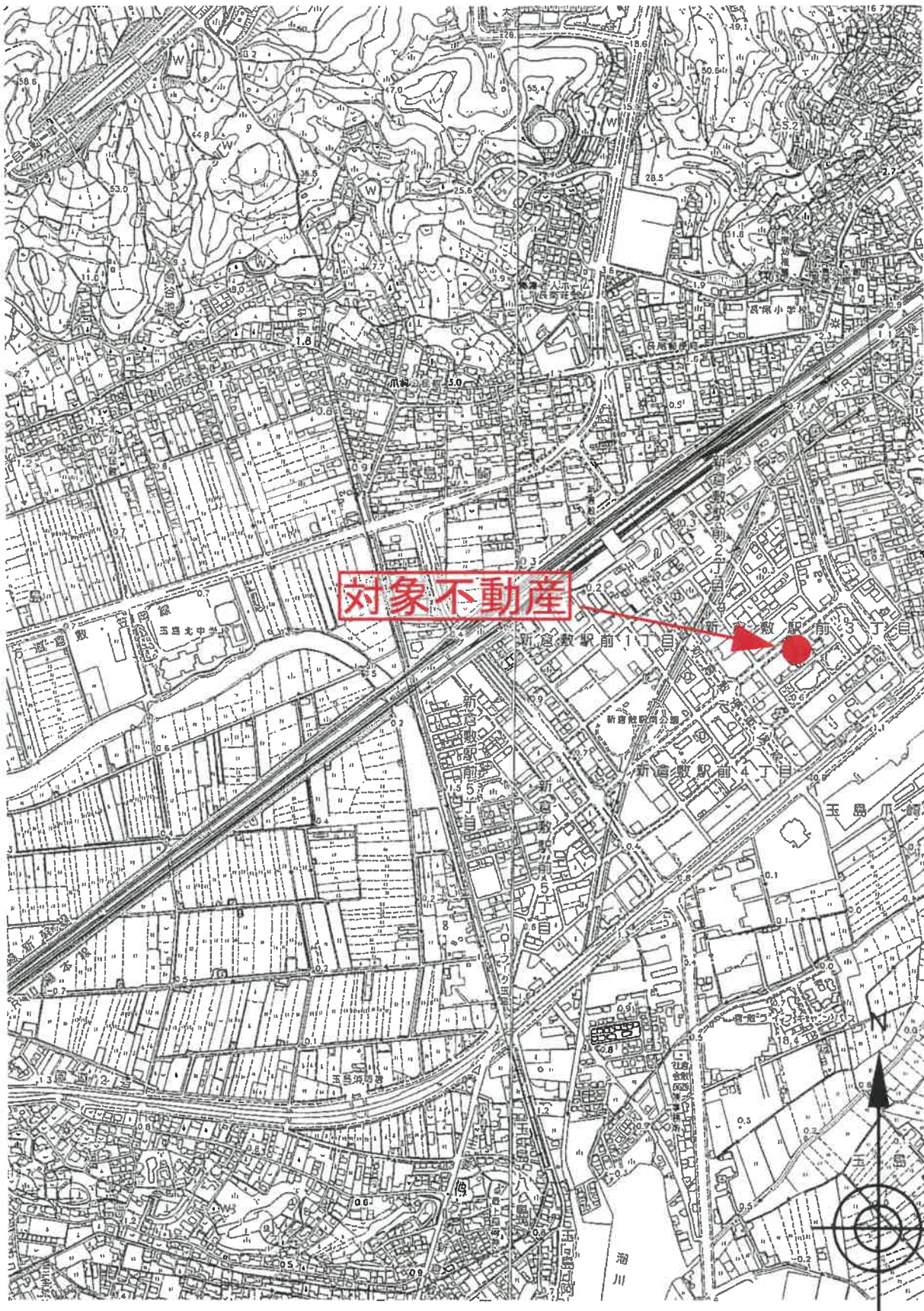
第7 附属資料の表示

- 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

S = 1:10,000

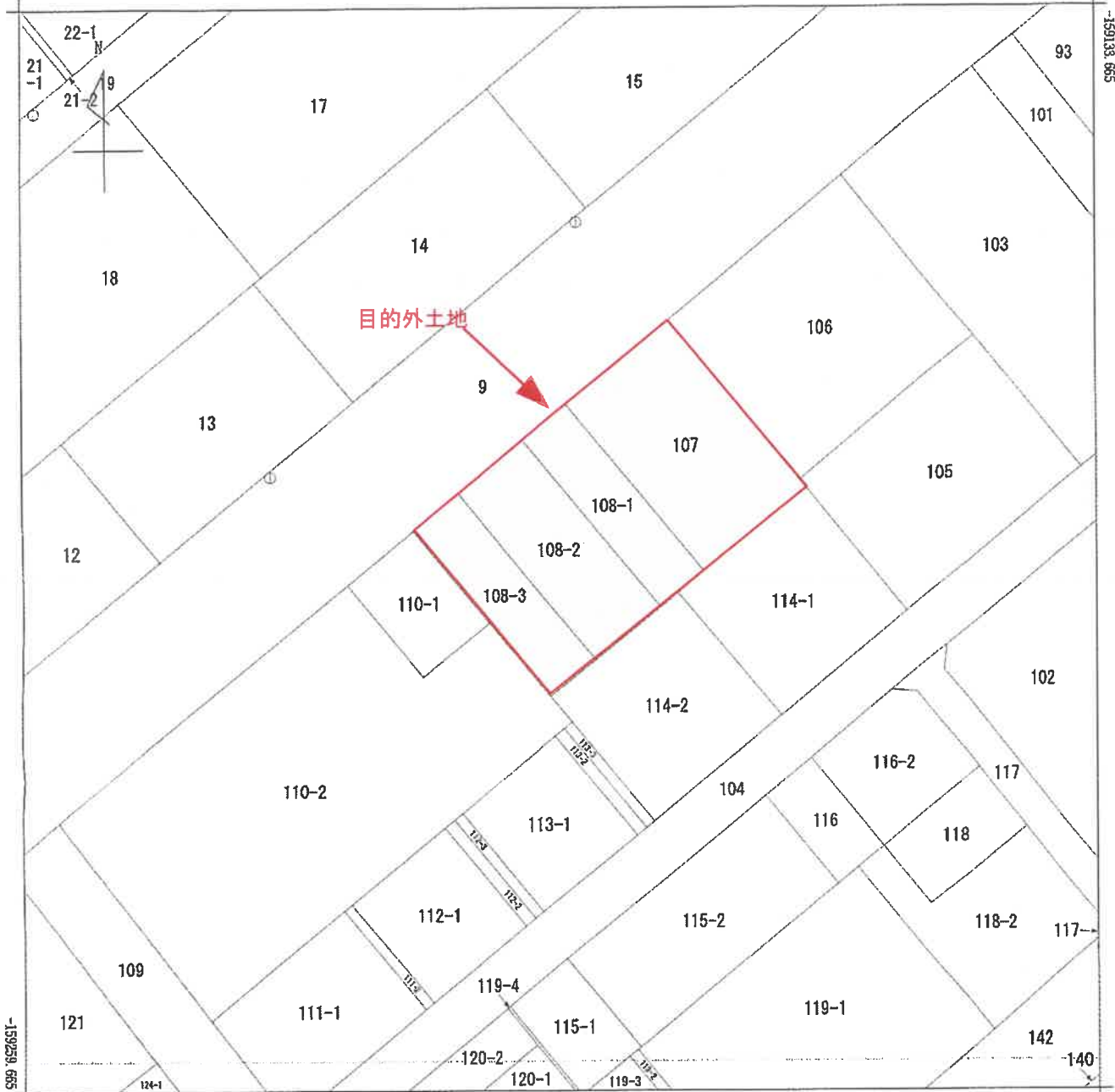


公 図 写

(座標値種別：測量成果)

-59674.591

-159133.665



-59799.591

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

新倉敷駅前
3丁目

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請 部 分	所 在 倉敷市新倉敷駅前三丁目					地 番 108番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月4日

岡山地方方法務局倉敷支局

登記官

請求番号：32-1

(1/1)

登記年月日：平成29年7月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月4日 岡山地方支務局倉敷支局

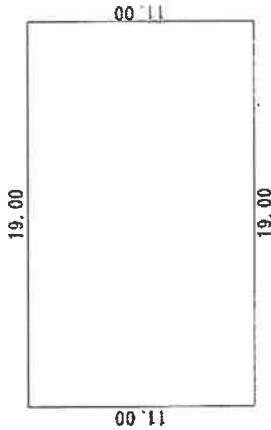
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	108-2
建物の所在	倉敷市新倉敷駅前三丁目108番地2、107番地、108番地1

1階2階 各階同型

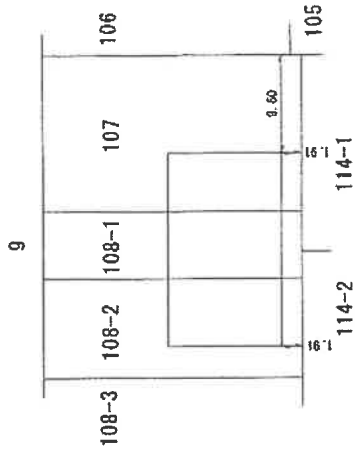
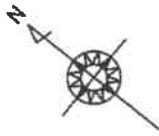


求積表

19.00 X 11.00 = 209.0000

床面積 1階 209.00m²

2階 209.00m²

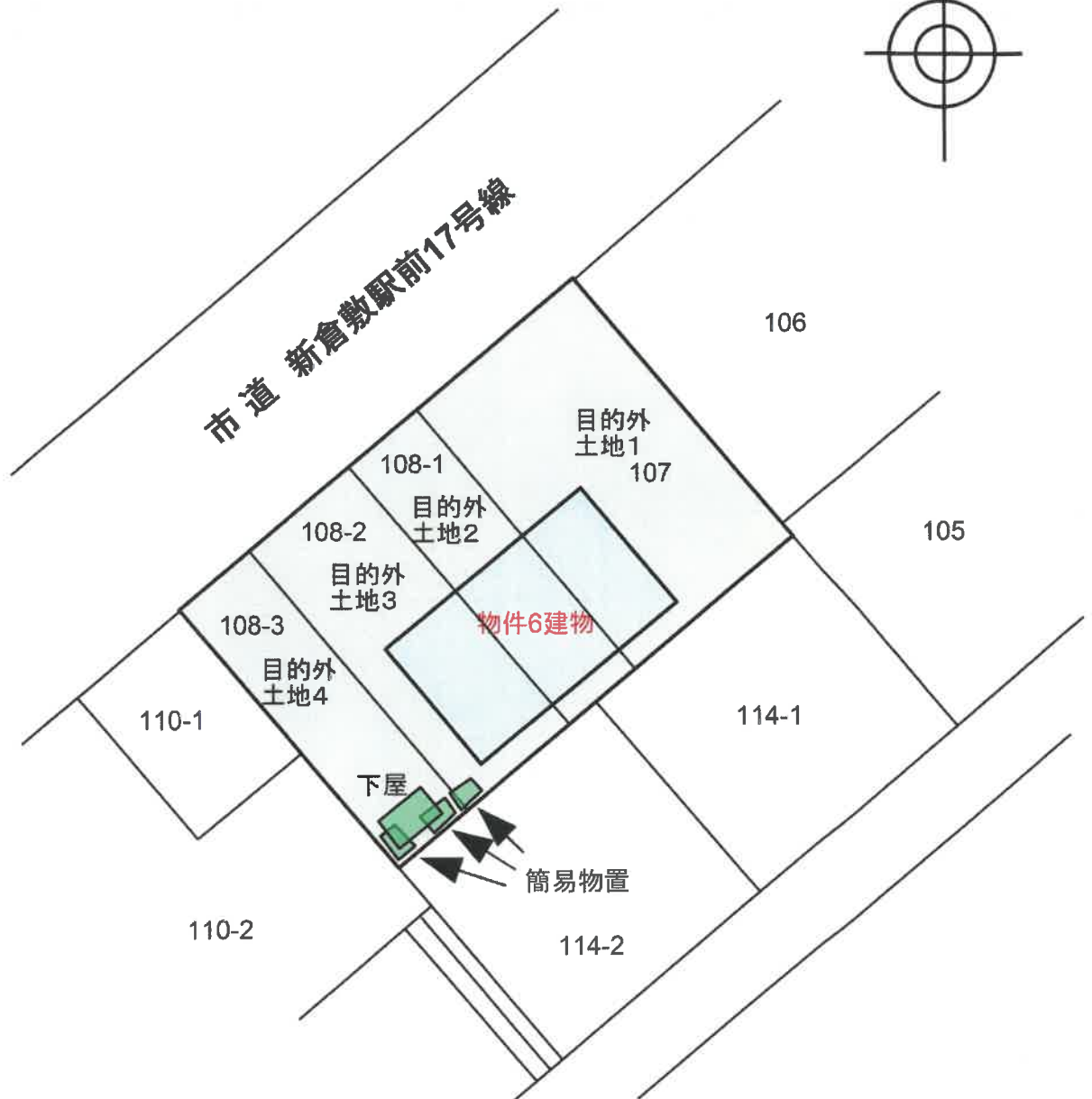


A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



※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。