

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8日  
 岡山地方裁判所第3民事部  
 裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 7月 9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 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 目 録

- 1 所 在 倉敷市祐安字柳ノ内  
地 番 1000番  
地 目 田  
地 積 139平方メートル

(現況)

地 目 宅地

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

- 2 所 在 倉敷市祐安字柳ノ内  
地 番 1001番1  
地 目 宅地  
地 積 730.00平方メートル

- 3 所 在 倉敷市祐安字柳ノ内1001番地1  
家屋 番号 1001番1  
種 類 共同住宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階115.54平方メートル  
2階115.54平方メートル



## 物件明細書

令和 7年11月28日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村上眞基

---

---

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3】

賃借権

範囲 1号室  
賃借人 F  
期限 定めなし  
賃料 42,000円  
賃料前払 なし  
敷金 なし  
保証金 なし  
特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範囲 2号室  
賃借人 D  
期限 定めなし  
賃料 38,000円  
賃料前払 なし  
敷金 114,000円  
保証金 なし



特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 4号室

賃借人 G

期 限 定めなし

賃 料 30,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

物件番号3の建物の敷地部分を除く部分につき、B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。同人所有の売却対象外建物（家屋番号1001番1の2）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

3号室につき、本件債務者会社が占有している。

---

---

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、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 倉敷市祐安字柳ノ内  
地 番 1000番  
地 目 田  
地 積 139平方メートル

(現況)

地 目 宅地

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

- 2 所 在 倉敷市祐安字柳ノ内  
地 番 1001番1  
地 目 宅地  
地 積 730.00平方メートル

- 3 所 在 倉敷市祐安字柳ノ内1001番地1  
家屋 番号 1001番1  
種 類 共同住宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階115.54平方メートル  
2階115.54平方メートル



令和7年(ヌ)第40号  
令和7年9月8日受理  
令和7年11月11日提出

# 現況調査報告書

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 倉敷市祐安字柳ノ内                        |
|   | 地 番   | 1000番                            |
|   | 地 目   | 田                                |
|   | 地 積   | 139平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 倉敷市祐安字柳ノ内                        |
|   | 地 番   | 1001番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 730.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 倉敷市祐安字柳ノ内1001番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 1001番1                           |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | コンクリートブロック造陸屋根2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階115.54平方メートル<br>2階115.54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)
<b>土地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 土地所有者が本土地上に物件3建物を、その他の者が本土地上に目的外建物を、それぞれ所有し、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	物件1土地につき、倉敷市農業委員会の回答によれば、登記簿地目は「田」であるが、登記簿上の所有者により昭和52年10月5日に転用許可を受けて、現況は非農地となっており、入札の際の買受適格証明書は不要となっている
<b>建物</b>	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 □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物置、共同住宅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 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 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

( 2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (ただし、物件3建物の敷地部分を除く) <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物 (家屋番号1001番1の2) の敷地
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者代表者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年12月13日
最初の契約日	平成29年12月13日
契約等期間	平成29年12月13日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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

(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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
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"/> F <input checked="" type="checkbox"/> E(占有者の配偶者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 借家契約等に関する回答書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> C(占有者の配偶者)) <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19年7月 日	平成18年7月16日
最初の契約等	契約日	平成19年7月 日
	期間	平成19年7月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	平成20年7月16日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
契約等当事者	借主	<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( )
賃料・支払時期	毎月 金42,000円 (毎月5日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月 金38,000円 (毎月5日限り当月分払) <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金114,000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	契約書はなく、入居時から平成27年3月までの期間並びに平成31年4月1日から令和2年2月29日まで期間の各賃料は2万5000円	賃料は手渡しで都合の良い時に支払っている 令和7年9月分の家賃の滞納がある
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

( 4 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> G	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
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 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"/> G) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 借家契約等に関する回答書)	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> ( ) )
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 type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和55年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	昭和55年 月 日
	期間	昭和55年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input 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	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	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
契約等当事者	貸主	<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( )
賃料・支払時期	毎月 金30,000円 (毎月5日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎 金 円 (毎 限り 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 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	契約書はなく、入居時から昭和57年頃までは賃料は1万5000円、その後毎年5000円の値上げがあり、昭和60年頃から賃料は3万円	
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 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

( 5 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	倉敷市祐安字柳ノ内 1001番地1、1000番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1001番1の2
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積 (概略)	約153平方メートル (約60.38平方メートル増築)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( B ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和61年9月1日新築 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	当該目的外建物の南側が約60.38平方メートル増築されている

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)

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 (債務者代表者)</p>	<p>1 本件土地建物は、私が代表者をしている(株)ハクバイの所有です。</p> <p>2 本件建物は共同住宅で、4戸中3戸が入居しています。 1号室にはFさんの家族が、2号室にはDさんの家族が、4号室にはGさんの家族がそれぞれ住んでいます。 3号室は、現在物置にしています。</p> <p>3 本件建物は、雨シミが発生しており、3号室はシロアリにより床面がゆるんでいます。</p> <p>4 本件土地には目的外建物として家屋番号1001番1の2の建物がありますが、増築しており、いずれもBの所有です。</p> <p>5 Bとの間には本件土地及び目的外建物に関して、金銭のやり取りはなく、使用借です。</p> <p>6 隣地所有者と境界等の争いはありません。</p>
<p>■ C</p>	<p>1 本件建物2号室に配偶者Dと子ども2人の合計3人で住んでいます。</p> <p>2 契約者はDです。</p> <p>3 家賃は令和7年9月分の3万8000円を滞納しています。</p> <p>4 建物の不具合はありません。</p> <p>5 賃借の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。</p>
<p>■ E</p>	<p>1 本件建物1号室に配偶者Fと孫の合計3人で住んでいます。</p> <p>2 契約者はFです。</p> <p>3 賃貸借契約書はありません。</p> <p>4 提出した回答書について、間違いがあり、住所は「倉敷市祐安1001-1」です。 なお、賃料は平成31年4月1日から令和2年2月29日までは2万5000円に戻っています。</p>
<p>■ F</p>	<p>1 本件建物1号室に配偶者Eと孫の合計3人で住んでいます。</p> <p>2 家賃の滞納はなく、敷金、保証金もありません。</p> <p>3 建物の不具合ですが、雨漏り、カビ、ひび割れ、水漏れがあります。</p>
<p>■ G</p>	<p>1 本件建物4号室に子ども2人と合計3人で住んでいます。</p> <p>2 賃貸借契約書はありません。</p> <p>3 賃借の内容ですが、提出した回答書のとおりですが、昭和55年から昭和57年頃までは家賃は月1万5000円でした。その後、毎年5000円ずつ値上げがあり、昭和60年頃から月3万円となっています。 なお、当初の貸主は(有)食料品キューピーで、現在は(株)ハクバイです。</p> <p>4 家賃の滞納はなく、敷金、保証金はありません。</p> <p>5 建物の不具合ですが、雨漏りがあり、漏電によって1階の電気が落ちてしまいます。また、床がシロアリのためか、ゆるんでいます。</p> <p>6 本件建物4号室玄関前の下屋状物置及び簡易物置は私の所有です。</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  
( 7 枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真7ないし46のとおりである。
- 3 本件土地には、登記された目的外建物（家屋番号1001番1の2）が増築されて建っているので、この点留意されたい（写真2、4ないし6参照）。  
なお、本件土地の占有状況については、「占有関係用〈単独〉」記載のとおりである。
- 4 本件建物の占有状況については、「占有関係用〈2占〉」記載のとおりである。  
なお、3号室は債務者会社が物置として使用している。
- 5 本件建物4号室玄関前には居住者G所有の下屋状物置及び簡易物置があるので、この点留意されたい（写真1、45、46参照）。
- 6 本件建物は、関係人の陳述並びに現場の状況から、相当程度老朽化しているので、この点留意されたい。
- 7 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路  
物件1土地について、北西側が市道（祐安16号線）に、南東側が市道（西岡35号線）に、物件2土地について、北側が市道（祐安16号線）に、東側が市道（西岡35号線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

(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16日 (火) 13:40-14:25	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 共同住宅居住者3名に対し照会書投函(切9/24(返信用切手110円×3)、Aより聴取
7年 9月17日 (水) 11:00-11:10	当庁執行官室(電話)	Cより聴取
7年 9月19日 (金) 10:35-10:55	(当職携帯電話)	Eより聴取
7年 9月24日 (水) 13:50-14:05	当庁執行官室(電話)	Eより聴取
7年10月10日 (金) 9:35-10:05	岡山地方法務局倉敷支局	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10月16日 (木) 9:20-9:25	当庁執行官室(電話)	Eより聴取 立入調査期日通知 10/28 9:00
7年10月17日 (金) 10:45-10:50	(当職携帯電話)	Cより聴取 立入調査期日通知 2号室:10/28 9:20 4号室:10/28 9:40
7年10月24日 (金) 15:05-15:10	(当職携帯電話)	Aより聴取 立入調査期日通知 10/28 10:00
7年10月28日 (火) 8:50-10:50	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 A、C、E、F、Gより聴取
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 9 枚目)

# 土地建物位置関係図

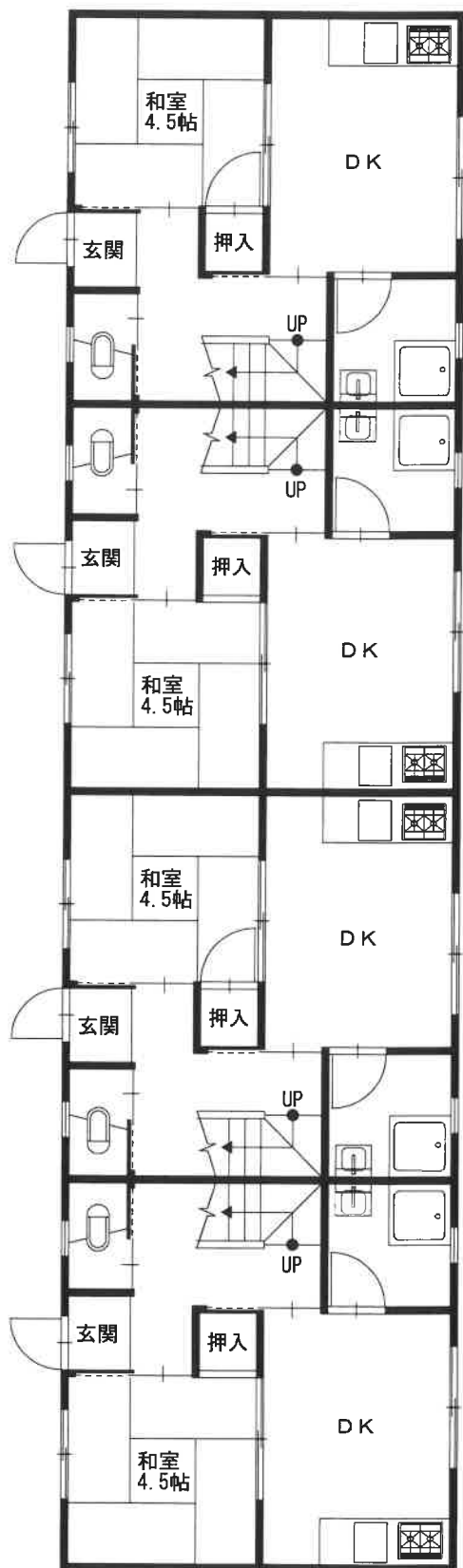
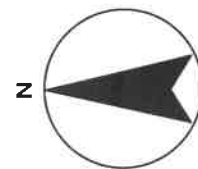
S ≒ 1 : 300



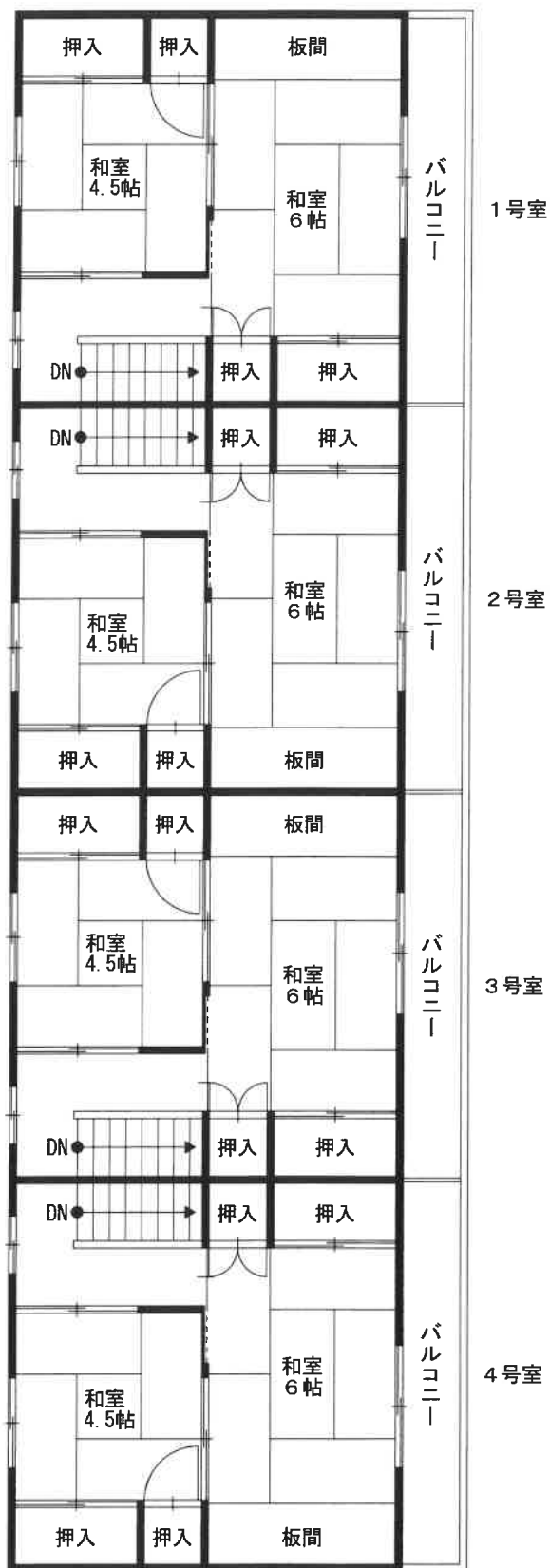
( 10 枚目)

# 建物間取図

物件3建物



1階



2階

( 1 1 枚目 )

写真1 下屋状物置 物件3建物 物件2土地 物件1土地

市道



写真2 物件2土地 目的外建物 簡易物置 物件3建物

市道



市道

写真3 物件2土地 物件3建物 簡易物置 市道



写真4 物件2土地 目的外建物 簡易物置



写真5 目的外建物（増築部分） 目的外建物 物件2土地



写真6 物件1土地 目的外建物（増築部分） 電柱 市道



写真7 物件3建物・1号室・1階玄関



写真8 物件3建物・1号室・1階トイレ



写真9 物件3建物・1号室・1階トイレ天井（ひび割れ）



写真10 物件3建物・1号室・1階浴室



写真11 物件3建物・1号室・1階DK (キッチン部分)



写真12 物件3建物・1号室・1階DK



写真13 物件3建物・1号室・1階和室4.5帖



写真14 物件3建物・1号室・1階和室4.5帖天井（雨漏り箇所）



写真15 物件3建物・1号室・2階和室4.5帖



写真16 物件3建物・1号室・2階和室6帖



写真17 物件3建物・1号室・2階和室6帖天井（雨漏り箇所）



写真18 物件3建物・1号室・2階バルコニー



写真19 物件3建物・2号室・1階玄関



写真20 物件3建物・2号室・1階トイレ

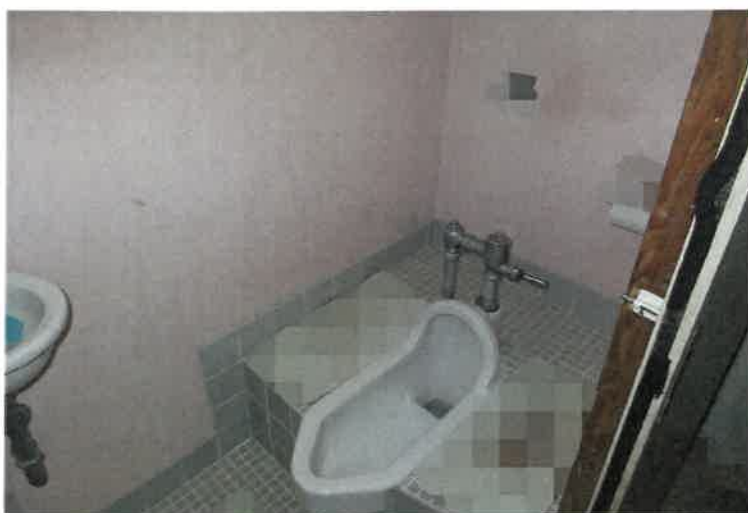


写真21 物件3建物・2号室・1階浴室



写真22 物件3建物・2号室・1階DK（キッチン部分）



写真23 物件3建物・2号室・1階DK



写真24 物件3建物・2号室・1階和室4.5帖



写真25 物件3建物・2号室・2階和室4.5帖



写真26 物件3建物・2号室・2階和室6帖



写真27 物件3建物・2号室・2階バルコニー

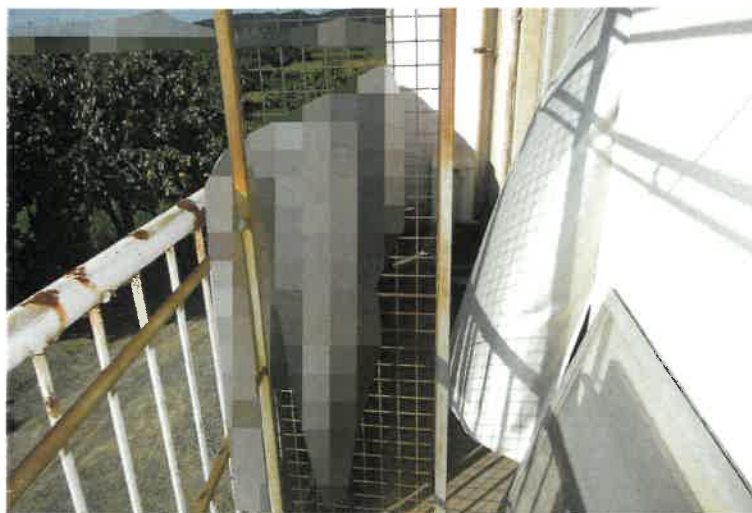


写真28 物件3建物・3号室・1階玄関



写真29 物件3建物・3号室・1階トイレ



写真30 物件3建物・3号室・1階浴室



写真3 1 物件3建物・3号室・1階DK



写真3 2 物件3建物・3号室・1階和室4.5帖



写真3 3 物件3建物・3号室・2階和室4.5帖



写真34 物件3建物・3号室・2階和室6帖



写真35 物件3建物・3号室・2階バルコニー



写真36 物件3建物・4号室・1階玄関



写真37 物件3建物・4号室・1階トイレ



写真38 物件3建物・4号室・1階浴室



写真39 物件3建物・4号室・1階DK



写真40 物件3建物・4号室・1階DK（床面）



写真41 物件3建物・4号室・1階和室4.5帖



写真42 物件3建物・4号室・2階和室4.5帖



写真4 3 物件3建物・4号室・2階和室6帖



写真4 4 物件3建物・4号室・2階バルコニー



写真4 5 物件3建物・4号室・玄関前下屋状物置



写真46 物件3建物・4号室・玄関前



評 第 25-09208 号  
令 和 7 年 (又) 第 40 号  
令 和 7 年 10 月 28 日 現地調査  
令 和 7 年 11 月 18 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 青井 純三

## 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 8,100,000 円
内訳価格	1	土地	金 998,000 円
	2	土地	金 5,240,000 円
	3	建物	金 1,862,000 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	倉敷市祐安字柳ノ内 1000番 田 139 m <sup>2</sup>	地目：宅地 上記以外は概ね同左
2	土地	所在地目積	倉敷市祐安字柳ノ内 1001番1 宅地 730.00 m <sup>2</sup>	概ね同左
3	建物	所在地目積 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市祐安字柳ノ内 1001番地1 1001番1 共同住宅 コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階：115.54 m <sup>2</sup> 2階：115.54 m <sup>2</sup> 延：231.08 m <sup>2</sup>	概ね同左
物件番号	特記事項			
	<p>本件土地には目的外建物が存する(詳細は「現況調査報告書」に記載の通り)。なお、目的外建物の床面積はあくまで概測に基づくものなので、留意されたい。</p>			

## 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 1～2 一体）

位置・交通	JR山陽本線 倉敷 駅の 北 方直線約 1,600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市街化調整区域内において、田や住宅が建ち並ぶほか、事業所等も混在する地域	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無指定 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 869.00 m <sup>2</sup> 間口 : 約 38 m (北側) 奥行 : 約 45 m (最長) 形状 : 三角形 接面状況 : 角地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 北側 幅員 : 約 5m 舗装 : 有 種類 : 市道(祐安16号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 法42条1項道路	東側 約 3m 有 市道(西岡35号線) 略等高 法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3建物及び目的外建物等が存する。 隣地は田である。	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1土地は農地法第5条の転用許可を得ている。</li> <li>・市街化調整区域内に存するため、各種規制に留意されたい。</li> <li>・東側市道は、市道を挟んで向かい側の土地が後退して、現況で約4mの道路敷になっている。</li> </ul>	

2 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 : 昭和50年5月頃 新築( 登記上 ) 経過年数 : 50 年 経済的残存耐用年数 : 数年 (主体部分) 増改築時期 : 無
仕 様	外 壁 : モルタル塗り吹付等 天 井 : (和室) 内 壁 : 石膏ボード等 床 : 塗壁等 その他 : 畳等
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」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	本建物は社宅として都市計画法上の許可を取っているとのことであり、市街化調整区域における各種規制に留意されたい。

## 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 : 住宅地  
 街路 幅員 : 約 5m  
 地 積 : 約 300 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約20m×約15m  
 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 <sup>2</sup> ) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
	30,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	31,000	31,000
A	基準地 倉敷(県)-44	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/㎡) 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
	一体 (物件1~2)	31,000	0.71	1.00	869.00	0.80
A 地域		規模・形状 0.70 角地 1.01 (セットバック考慮)	-	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 0.71				

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
	3	180,000	1.00	231.08	0.02692
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	
一体 (物件1~2)	15,300,000	1	法定地上権	0.430	0.50	3,290,000
		2	使用借権	0.570	0.90	7,849,000
		計	-	1.000	-	11,139,000

### ② 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	11,139,000	16.0%	1,782,000
2		84.0%	9,357,000

### ③ 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	
3	一体 (物件1~2)	15,300,000	1	法定地上権	0.430	0.50	3,290,000
			計	-	0.430	-	3,290,000

④ 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
3	1,120,000	3,290,000	4,410,000

⑤ 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	1,782,000	-	0.80	0.70	-	998,000
2	9,357,000	-	0.80	0.70	-	5,240,000
3	4,410,000	0.80	0.80	0.70	-114,000	1,862,000
一括 (物件1～3)	15,549,000	-	-	-	-	8,100,000
	上記①②③④参 照。	現況の賃貸 借を考慮の うえ、占有 減価を査定 した。	建物の特殊性等 から売却困難物 件と判断し、市 場性の減退を加 味した。	不動産競売 市場の特殊 性等を考慮 のうえ査定 した。	引受債務とし て、敷金相当額 を控除した。	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、対象不動産の用途及び個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。  
従って、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 : 倉敷(県)-44  
所在 : 倉敷市浅原字籠池62番6  
価格 : 30,400 円/㎡  
位置 : 倉敷駅約2.8km  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 375 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 東5.6m市道  
都市計画区分 : 市街化調整区域  
用途指定等 : 無指定 (60、200)  
地域の概要 : 一般住宅のほか事業所等も混在する住宅地域

### 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	2,366,892 円	—
2	土地	12,430,440 円	—
3	建物	3,106,814 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

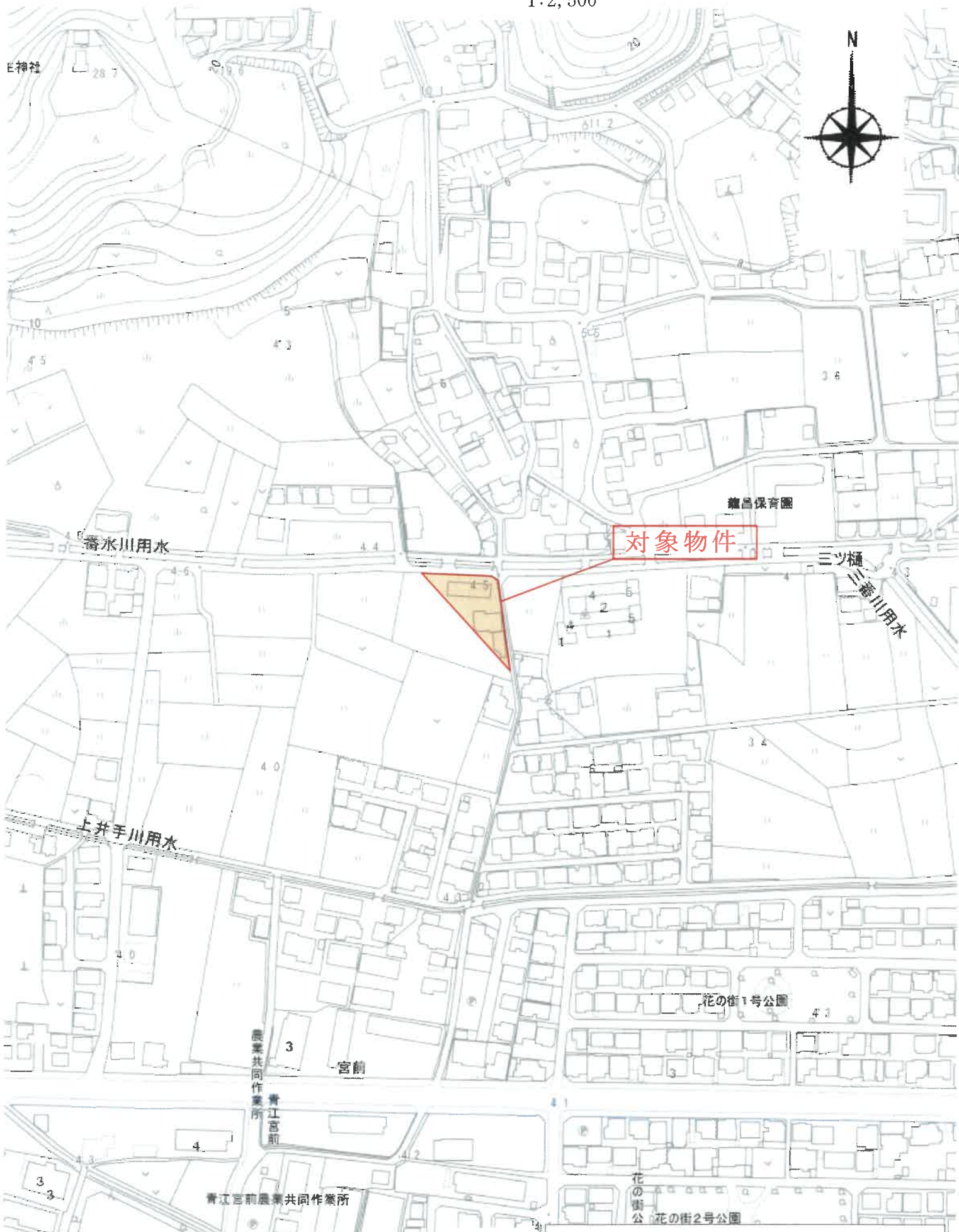
# 位置図

1:10,000



# 位置図

1:2,500



# 公图写

1:500



1321-5

321-9

地区外

1323-2

水道

水

物件2土地

地区外

1000

1001-1

998

物件1土地

999

道

水

水

994

1007-1

1007-4

1007-3

道

地区外

水

2018344

家屋番号

1001-1

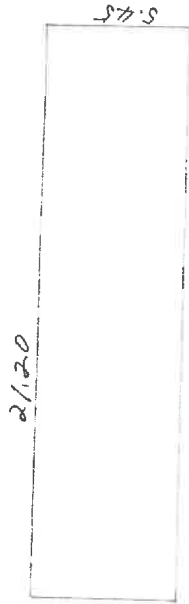
建物の所在

倉敷市祐安字柳ノ内 1001-1

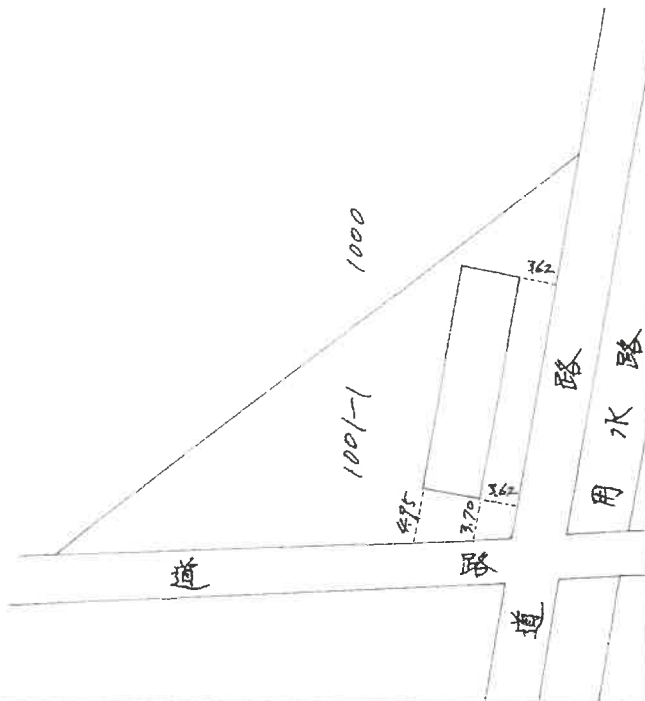
建各階平面図

物件3建物

1.2階同型



1階  $21.20 \times 5.45 = 115.54$   
 2階  $21.20 \times 5.45 = 115.54$



約71%に縮小

作製年月日者  
 和 五 0 年 志 0 月 式 四 日 作 製 者

申請人

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300

