

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 10 日 午後 4 時 30 分まで                                                                    |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岡山地方裁判所売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岡山地方裁判所第3民事部                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 5,080,000<br>4,064,000 | 一括       | 1,020,000  | 121,726  | 0        |
| 1    | 2,359,000              |          |            |          |          |
| 2    | 2,721,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市中区神下字矢上  
地 番 598 番 2  
地 目 宅地  
地 積 313.73 平方メートル
- 2 所 在 岡山市中区神下字矢上 598 番地 2  
家屋 番号 598 番 2  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 57.74 平方メートル  
2 階 42.89 平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所・居宅



物件明細書

令和 8 年 6 月 16 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

## 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】

1 階部分について、本件所有者が占有している。

2階部分について、B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か月間明渡しが猶予される。

## 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掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市中区神下字矢上  
地 番 598番2  
地 目 宅地  
地 積 313.73平方メートル
- 2 所 在 岡山市中区神下字矢上598番地2  
家屋 番号 598番2  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレートぶき2階建  
床 面 積 1階57.74平方メートル  
2階42.89平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所・居宅



令和8年(ケ)第27号  
令和8年4月15日受理  
令和8年5月28日提出

# 現況調査報告書

岡山地方裁判所

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   | 岡山市中区神下字矢上                     |
|   | 地 番   | 598番2                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 313.73平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 岡山市中区神下字矢上598番地2               |
|   | 家屋 番号 | 598番2                          |
|   | 種 類   | 事務所                            |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレートぶき2階建         |
|   | 床 面 積 | 1階57.74平方メートル<br>2階42.89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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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"/> 本土地中央南側には電柱が 1 本存する(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<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：事務所・居宅<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者<br>上記の者が本建物 1 階部分を事務所として使用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物 2 階部分を居宅として使用している。<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |  |  |
| 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

(占有関係用〈単独〉)

| 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"/> 2階部分                                                                                                                                                                      |  |
| 占有者                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B                                                                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                                                   |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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"/> |  |
| <b>■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨</b> |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                   |     | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                 |     | 令和 3年 2月 1日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の                                                                    | 契約日 | 令和 3年 1月27日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                    | 期間  | 令和 3年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月31日まで 3年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                   |  |
| 更新の種類別                                                                 |     | <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                                                                    | 期間  | 令和 6年 2月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" 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                                                               |     | 毎月 金40,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                    |  |
| 敷金・保証金                                                                 |     | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金100,000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                                                                    |     | <input checked="" type="checkbox"/> 入居時の家賃は月額5万円であった。現在の家賃額は、令和6年2月1日からである。                                                                                                                                                               |  |
| 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                                                                                                                          |  |

(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<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>■ A</b><br>(債務者兼所有者会社代表者) | 1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）は、1階部分を債務者兼所有者会社が使用しており、2階部分は賃貸をしています。<br>2 本件建物2階部分は居宅となっており、賃借人は住居として使用しています。<br>3 本件建物につき、その他、何人とも賃貸借関係はありません。なお、本件土地中央南側付近には中国電力の電柱が1本あり、年間、数千円の賃料をもらっています。<br>4 令和2年11月以降、本件建物を増築等したことはありません。<br>5 本件建物につき、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありません。<br>6 物件1の土地（以下「本件土地」という。）の前所有者は水道業を営んでいたのですが、本件土地の地中には水道業の工事等で発生した廃材である水道管等の産業廃棄物がたくさん埋まっており、少し掘ると同廃棄物がたくさん出てきます。<br>7 本件土地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、本件土地の法務局備え付け地積測量図等の資料によると、本件土地の東側付近には隣接する件外599番1の土地上に存する建物が利用しているカーポートが存するようですが、私は、そのカーポートの西側で同カーポートが存しない付近が本件土地と同件外土地の境界線であるはずだと思っており、また、同件外土地所有者も同様に考えていると思いますので、今まで、その使用等について同件外土地所有者との間で協議等をしたことはありません。 |
| <b>■ B</b><br>(占有者)          | 1 Aの陳述2と同旨。<br>2 私は、令和3年2月1日から、本件建物の2階部分を賃借し、1人で住んでいます。<br>3 使用している2階部分につき、雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありません。<br><div style="text-align: right;">以 上</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(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13のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、1階部分は債務者兼所有者会社が、2階部分はBがそれぞれ使用していることが認められた。
- 4 本件土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。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。なお、現況において、本件土地と東側に隣接する件外599番1の土地の境界線については、法務局備え付け地積測量図等の資料をもとに、現場で概測した結果、関係人の認識と相違し、同件外土地所有者側が使用しているカーポートの大部分が本件土地内にあり、さらに同件外土地上に存する建物が利用している下水ますも本件土地内に存することが認められたので注意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地の地中には、関係人の陳述によると、水道業の工事等で発生した産業廃棄物がたくさん埋まっていると思われるので注意されたい。
- 6 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。
- 7 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路  
本件土地の北側が市道に接している（土地建物位置関係図、写真1、3参照）。

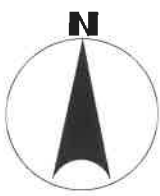
以 上

(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                                 |
| 8 年 4 月 16 日 (木)<br>10 : 30 - 11 : 30<br>うち 20 分                                                                                                                                                                                                                                                       | 岡山地方法務局     | 公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請              |
| 8 年 4 月 17 日 (金)<br>13 : 30 - 14 : 00                                                                                                                                                                                                                                                                  | 物件所在地       | 物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影                      |
| 8 年 4 月 17 日 (金)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                              | 当庁執行官室(郵便)  | 債務者兼所有者に対し求陳ㄥ切 4/28(郵券110+110)              |
| 8 年 5 月 1 日 (金)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当庁執行官室(郵便)  | 立入調査期日通知 5/20 10:00<br>再度, 求陳書同封(郵券110+110) |
| 8 年 5 月 20 日 (水)<br>9 : 30 - 11 : 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<br>A, B から聴取  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                             |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

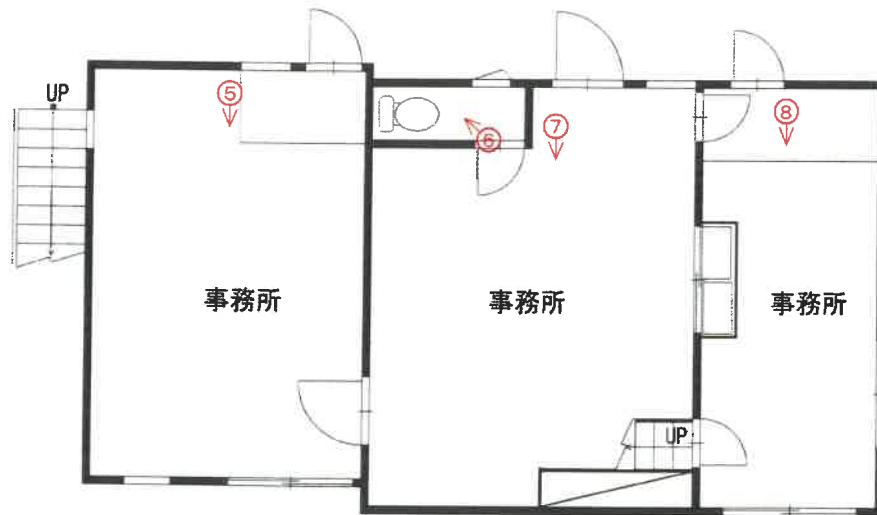
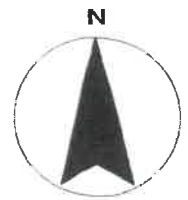


※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

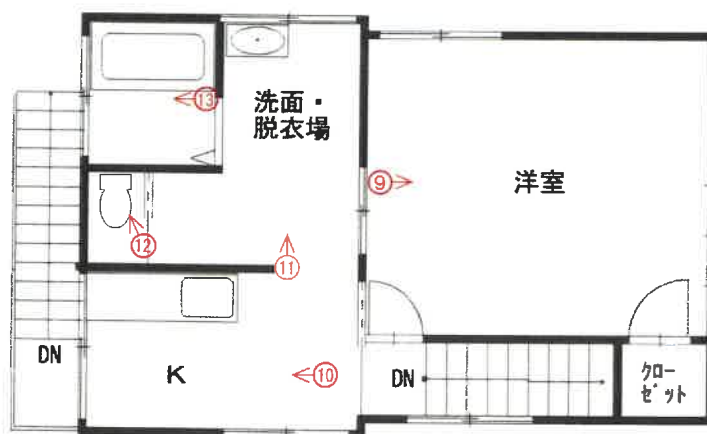
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件2建物



1 階



2 階

↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

越境構築物(カーポート)

件外599-1

件外建物下水ます



市道

物件 1

写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



評 第 岡競26009 号  
令 和 8 年 (ケ) 第 27 号  
令 和 8 年 5 月 20 日 現地調査  
令 和 8 年 6 月 3 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 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<br>(物件1・2) | 土地<br>建物 | 金 5,080,000 円 |
| 内訳価格 | 1             | 土地       | 金 2,359,000 円 |
|      | 2             | 建物       | 金 2,721,000 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<br>番号 | 種類   | 所在等                           | 登記                                                                                                                                                  | 現況                 |
|----------|------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1        | 土地   | 所在地<br>番地<br>目録               | 岡山市中区神下字矢上<br>598番2<br>宅地<br>313.73 m <sup>2</sup>                                                                                                  | 概ね同左               |
| 2        | 建物   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 岡山市中区神下字矢上<br>598番地2<br>598番2<br>事務所<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板<br>・スレートぶき2階建<br>1階：57.74 m <sup>2</sup><br>2階：42.89 m <sup>2</sup><br>延：100.63 m <sup>2</sup> | 建物の現況種類は事務所・居宅である。 |
| 物件<br>番号 | 特記事項 |                               |                                                                                                                                                     |                    |
| -        | 特になし |                               |                                                                                                                                                     |                    |

## 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                                           | JR山陽本線 東岡山 駅 の 南 方直線約 1,100 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                         | 百間川近くに事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制 ) | 都市計画区分 : 市街化区域<br>用途地域 : 第一種住居地域<br>建 ぺ い 率 : 60%<br>容 積 率 : 200%<br>防 火 規 制 : —<br>その他の規制 : —                                                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| 画 地 条 件<br>(規模・形状等)                               | 規 模 : 313.73 m <sup>2</sup><br>間 口 : 約 28 m<br>奥 行 : 約 11 m<br>形 状 : 長方形<br>接面状況 : 中間画地<br>地 勢 : 略平坦                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |
| 接 面 道 路                                           | 方位 : 北側<br>幅 員 : 約 4m<br>舗 装 : 有<br>種 類 : 市道<br>高低差 : 略等高<br>摘 要 : —<br>備 考 : 法第42条1項1号道路                                                                | 西側<br>約 4m<br>有<br>私道<br>略等高<br>—<br>法第42条1項5号道路                                                                                                                                                                             |
| 土地 の 利用状況<br>及び隣地の状況等                             | 事務所・居宅の敷地及び隣接地の駐車場として利用されている。隣地は一般住宅及び事業所等である。                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| 供給 処理 施設                                          | 上 水 道 : 有<br>ガス配管 : 無<br>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                                           | ・物件1土地の地中には、水道業の工事等で発生した産業廃棄物が多く埋まっている可能性があるが詳細は現況調査報告書のとおり。<br>・件外土地所有者が使用しているカーポートの大部分が物件1土地内に存する。さらに、同件外土地上建物が利用している下水ますも物件1土地内に存することが認められることに注意されたい。 |                                                                                                                                                                                                                              |

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<br>経 済 的 残<br>存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 : 平成7年頃 新築( 登記上 )<br>経 過 年 数 : 31 年<br>経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分)<br>増 改 築 時 期 : 平成30年12月変更、一部取壊し、<br>増築                        |
| 仕 様                             | 外 壁 : 鋼板パネル等 (事務所) (洋室)<br>天 井 : クロス貼り等 クロス貼り等<br>内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等<br>床 : フローリング等 フローリング等<br>その他 : - -                             |
| 建 物 の 品 等                       | 中下等                                                                                                                                   |
| 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<br>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                         | 物件2建物は、平成30年頃に一部取壊し、増築がなされており、1階<br>東側部分の事務所は床が施工されていない。また、当該部分の内壁<br>は増築前の建物の外壁を利用している箇所があること、また当該増<br>築部分の内壁及び天井はあらわし等であることに留意されたい。 |

## 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 4m  
 地 積 : 約 200 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約16m×約12m  
 形 状 : 略長方形  
 高 低 差 : 略等高  
 接面 状況 : 中間画地

| 地域<br>符号 | 公示価格等<br>(円/㎡)<br>ア | 時点<br>修正<br>イ                                       | 標準化<br>補 正<br>ウ                            | 地域<br>格差<br>エ                                                 | 規準価格等<br>(円/㎡)<br>オ | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>カ                |
|----------|---------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|          | 41,200              | $\frac{101}{100}$                                   | $\frac{100}{100}$                          | $\frac{100}{126}$                                             | 33,000              | 33,000                              |
| A        | 公示地<br>岡山中-11       | 公示価格<br>等の価格<br>時点から<br>評価日ま<br>での推定<br>変動率で<br>ある。 | 公示地等<br>の画地条<br>件を標準<br>的なもの<br>に補正し<br>た。 | 街路条件、交<br>通接近条件、<br>環境条件、行<br>政的条件等の<br>格差を考慮の<br>うえ査定し<br>た。 | オ：ア×イ×ウ×<br>エ       | 規準価格等を参考に周<br>辺取引事例等を検討の<br>うえ査定した。 |

#### ii 建付地等の価格

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ                          | 持分<br>割合<br>ウ | 地積<br>(㎡)<br>エ | 建付減価<br>補 正 率<br>オ                      | 建付地等価格<br>(円)<br>カ |
|----------|----------------------|------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------|
|          | 33,000               | 0.93                               | 1.00          | 313.73         | 1.00                                    | 9,630,000          |
| 1        | A 地域                 | 角地 1.03<br>規模 0.90<br><br>相乗積 0.93 | —             | 登記数量           | 地域との適合<br>性・敷地との適<br>応性等を考慮の<br>うえ査定した。 | カ：ア×イ×ウ<br>×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<br>(円/㎡)<br>ア                     | 持分割合<br>イ | 現況延床面積<br>(㎡)<br>ウ | 現価率<br>エ                   | 建物価格<br>(円)<br>オ |
|------|-----------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------------|------------------|
| 2    | 121,000                                 | 1.00      | 100.63             | 0.06061                    | 738,000          |
|      | 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<br>(円)<br>ア | 底地等割合 |       |           |            | 底地価格<br>(円)<br>エ：ア×イ×ウ |
|------|-------------------|-------|-------|-----------|------------|------------------------|
|      |                   | 細符号   | 制約権利等 | イ<br>面積割合 | ウ<br>底地等割合 |                        |
| 1    | 9,630,000         | -     | 法定地上権 | 1.000     | 0.50       | 4,815,000              |
|      |                   | 計     | -     | 1.000     | -          | 4,815,000              |

### ② 土地利用権等価格

| 物件番号 |    | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合 |        |           |            | 土地利用権等価格<br>(円)<br>エ：ア×イ×ウ |
|------|----|-------------------|----------|--------|-----------|------------|----------------------------|
| 建物   | 土地 |                   | 細符号      | 土地利用権等 | イ<br>面積割合 | ウ<br>権利等割合 |                            |
| 2    | 1  | 9,630,000         | -        | 法定地上権  | 1.000     | 0.50       | 4,815,000                  |
|      |    |                   | 計        | -      | 1.000     | -          | 4,815,000                  |

### ③ 土地利用権等付建物価格

| 物件<br>番号 | 建物自体の価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>(円)<br>イ | 土地利用権等付建物価格<br>(円)<br>ウ：ア＋イ |
|----------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| 2        | 738,000             | 4,815,000            | 5,553,000                   |

### ④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

| 物件<br>番号      | 底地価格及び<br>土地利用権等<br>付建物価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ                                            | 競売市場<br>修正率<br>エ        | その他<br>減価<br>オ | 積算価格<br>(円)<br>カ |
|---------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|------------------|
| 1             | 4,815,000                             | －               | 0.70                                                       | 0.70                    | 1.00           | 2,359,000        |
| 2             | 5,553,000                             | 1.00            | 0.70                                                       | 0.70                    | 1.00           | 2,721,000        |
| 一括<br>(物件1・2) | 10,368,000                            | －               | －                                                          | －                       | －              | 5,080,000        |
|               | 上記①②③参照。                              | 必要なし            | 越境構築物が存すること及び地下埋設物が存するリスク、土壌汚染の存するリスクにかかる市場性の減退を考慮のうえ査定した。 | 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 : 岡山中-11  
所 在 : 岡山市中区神下字溝越490番11  
価 格 : 41,200 円/㎡  
位 置 : 東岡山駅約1.2km (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 138 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 東 4m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途 指定 等 : 1住居 (60、200)  
地域 の 概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

| 物件<br>番号 | 種類 | 固定資産評価額     | 摘要           |
|----------|----|-------------|--------------|
| 1        | 土地 | 6,865,667 円 |              |
| 2        | 建物 | 2,658,468 円 | 課税数量 100.61㎡ |

※ 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

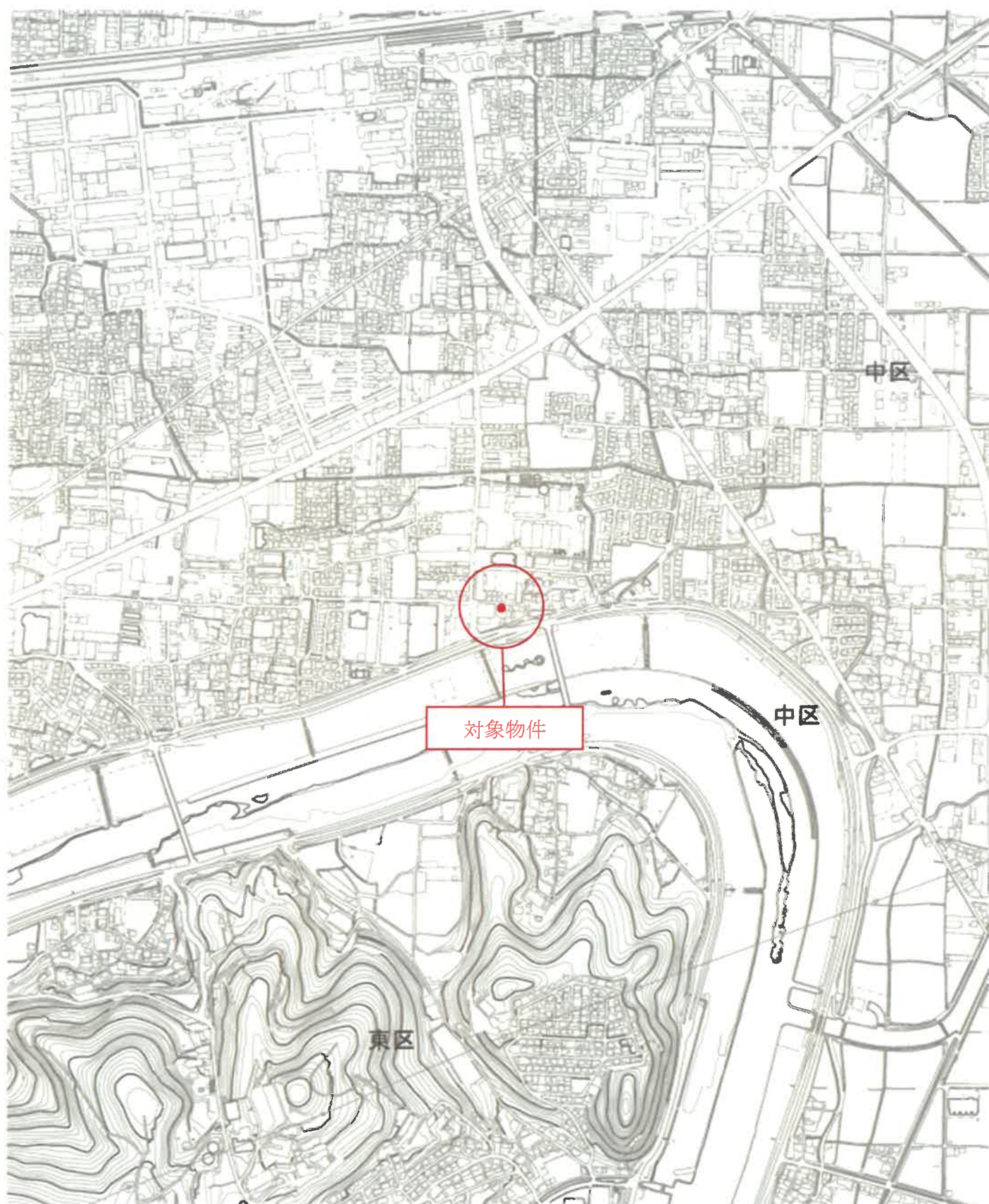
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

# 位置図



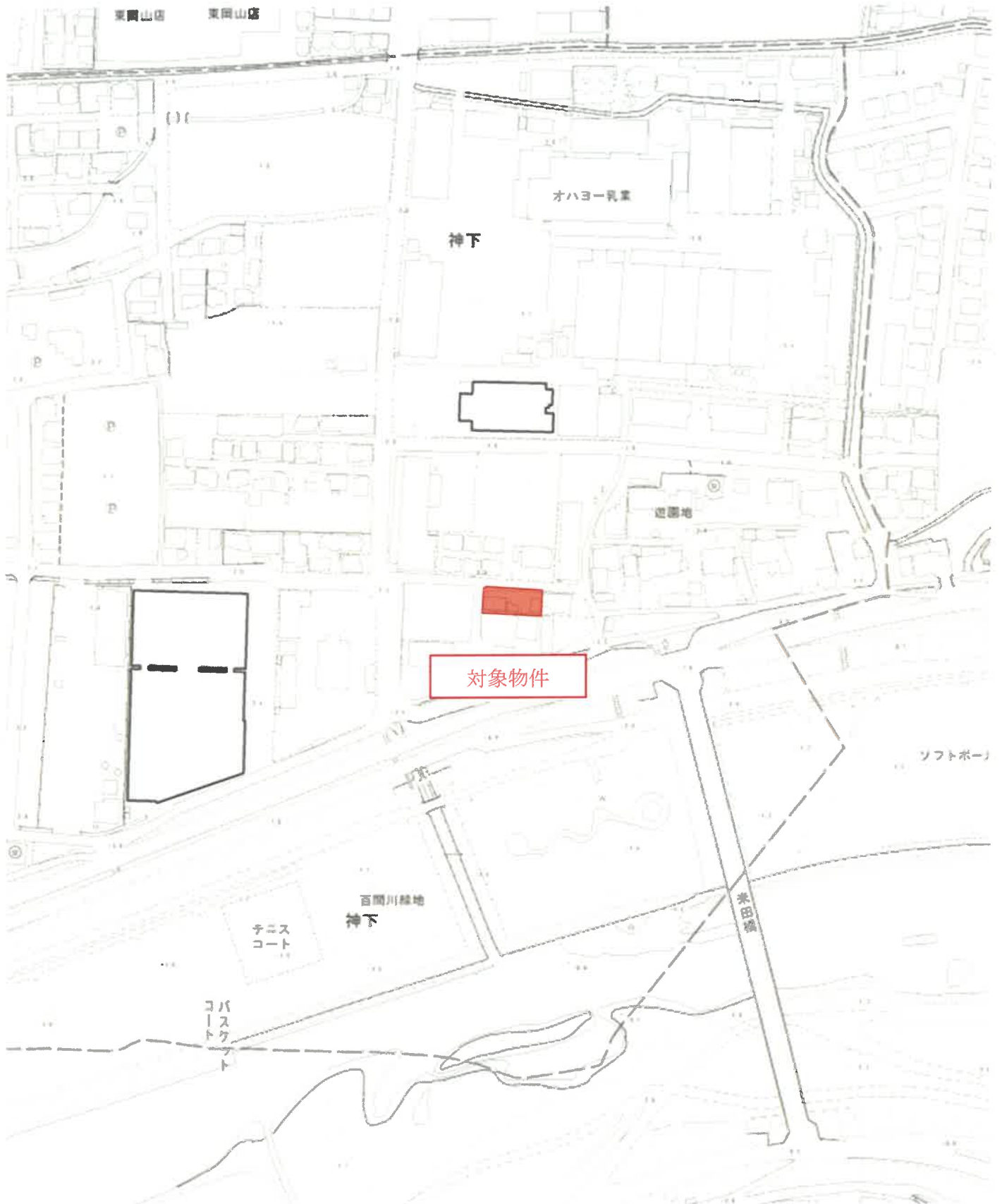
1 : 10, 000



# 位置図

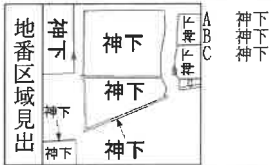
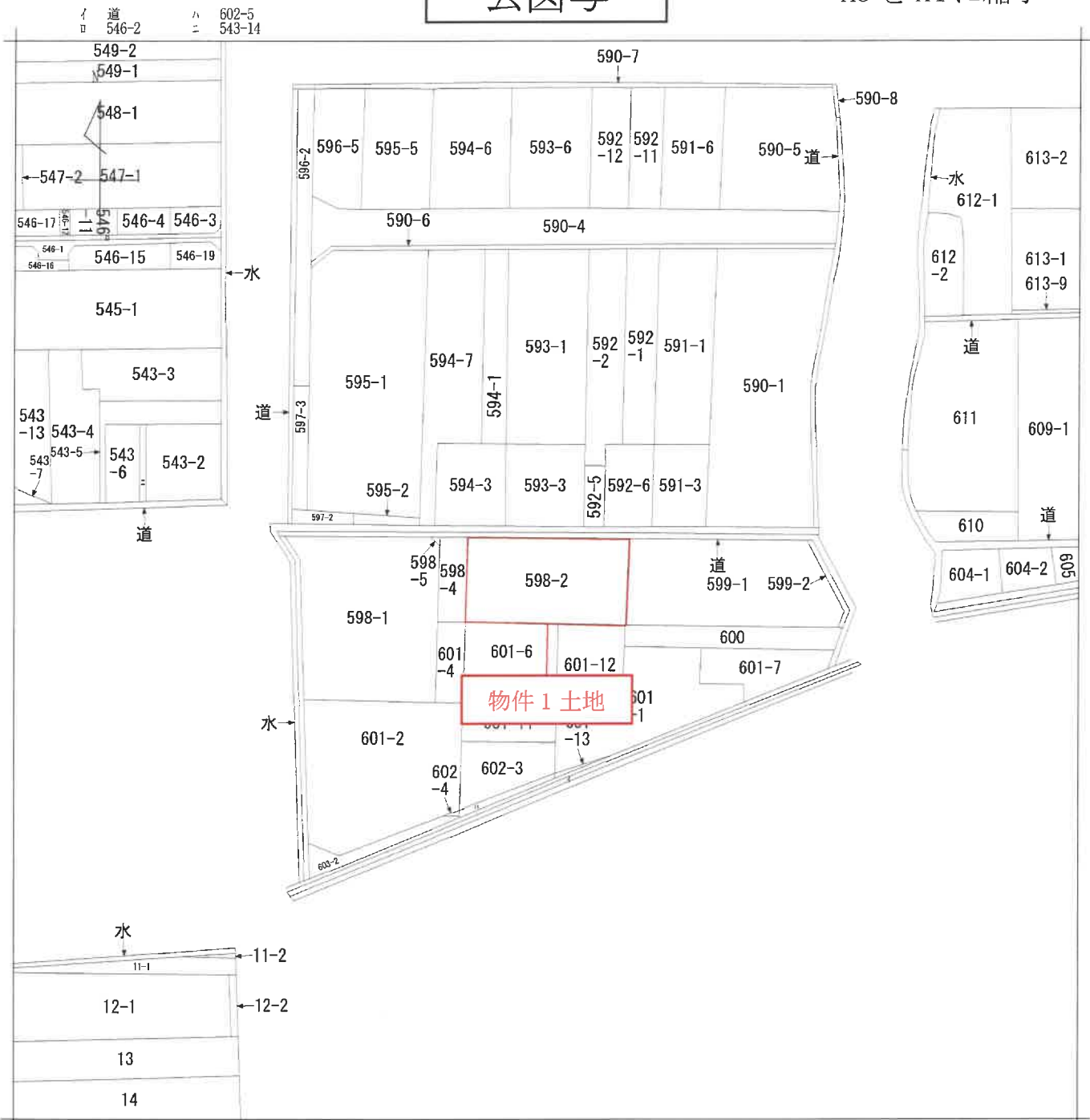


1 : 2,500



公図写

A3 を A4 に縮小



|       |      |            |           |           |          |    |       |     |           |  |
|-------|------|------------|-----------|-----------|----------|----|-------|-----|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 岡山市中区神下字矢上 |           |           |          | 地番 | 598番2 |     |           |  |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |       | 種類  | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |      |            |           | 備付年月日(原図) |          |    |       | 補事項 |           |  |

図図  
土地所在  
測量地積

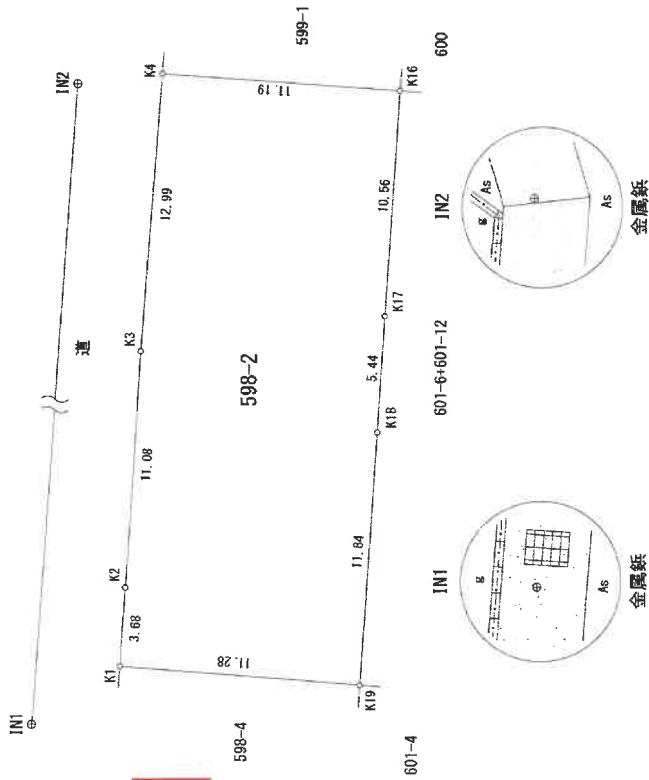
|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 598-2      |
| 土地の所在 | 岡山市中区神下字矢上 |

| 地番  | 598-2  | 点名    | X座標         | Y座標        | 備考                    |
|-----|--------|-------|-------------|------------|-----------------------|
| K1  | 金属プレート | 1024A | -145893.916 | -31653.309 | 街区三角点                 |
| K2  | 金属プレート | 1A010 | -146804.991 | -31663.208 | 街区多角点                 |
| K3  | 金属プレート |       |             |            |                       |
| K4  | 金属プレート |       |             |            |                       |
| K16 | 金属プレート |       |             |            |                       |
| K17 | 金属プレート |       |             |            |                       |
| K18 | 金属プレート |       |             |            |                       |
| K19 | 金属プレート |       |             |            |                       |
|     |        | 信用情報  |             |            |                       |
|     |        | 面積    |             |            | 827.4714000           |
|     |        | 地積    |             |            | 313.737040            |
|     |        |       |             |            | 313.73 m <sup>2</sup> |

| 点名    | X座標         | Y座標        | 備考    |
|-------|-------------|------------|-------|
| 1024A | -145893.916 | -31653.309 | 街区三角点 |
| 1A010 | -146804.991 | -31663.208 | 街区多角点 |



| 引照点一覧表      |           |             |            |
|-------------|-----------|-------------|------------|
| 引照点         | 点名        | X座標         | Y座標        |
| IN1         | 金属プレート    | -145893.916 | -31653.309 |
| IN2         | 金属プレート    | -146804.991 | -31663.208 |
| 逆トラバース計算一覧表 |           |             |            |
| 線番号         | IN1 接点    | IN2 接点      | L=47.77 m  |
| K1          | 52-53-55  | 52-53-55    | 4.94       |
| K2          | 30-32-48  | 30-32-48    | 7.74       |
| K3          | 12-15-49  | 12-15-49    | 18.16      |
| K4          | 7-15-20   | 7-15-20     | 30.09      |
| K16         | 26-12-35  | 26-12-35    | 34.21      |
| K17         | 35-59-27  | 35-59-27    | 25.20      |
| K18         | 45-59-33  | 45-59-33    | 21.14      |
| K19         | 52-27-28  | 52-27-28    | 15.49      |
| IN1         | 金属プレート    | -145893.916 | -31653.309 |
| IN2         | 金属プレート    | -146804.991 | -31663.208 |
| 逆トラバース計算一覧表 |           |             |            |
| 線番号         | IN1 接点    | IN2 接点      | L=47.77 m  |
| K1          | 354-58-23 | 354-58-23   | 44.96      |
| K2          | 354-31-52 | 354-31-52   | 41.29      |
| K3          | 352-40-40 | 352-40-40   | 30.27      |
| K4          | 347-03-00 | 347-03-00   | 17.47      |
| K16         | 318-29-51 | 318-29-51   | 22.80      |
| K17         | 331-14-54 | 331-14-54   | 31.52      |
| K18         | 335-18-38 | 335-18-38   | 36.40      |
| K19         | 341-10-35 | 341-10-35   | 47.43      |



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

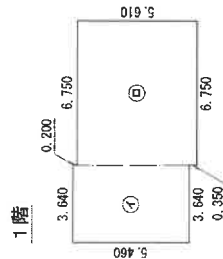
A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年11月30日

各階平面図

建物図面  
各階平面図

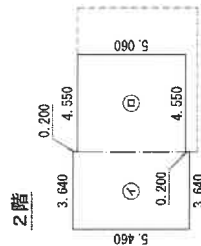
|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 598番2            |
| 建物の所在 | 岡山市中区神下字矢上598番地2 |



求積表

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| ① | 3.640 x 5.460 | = | 19.8744 |
| ② | 6.750 x 5.610 | = | 37.8675 |
| 計 |               |   | 57.7419 |

床面積 57.74 ㎡



求積表

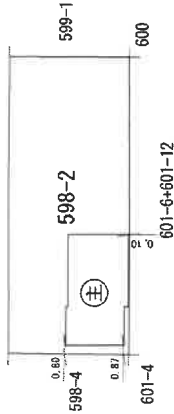
|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| ① | 3.640 x 5.460 | = | 19.8744 |
| ② | 4.550 x 5.060 | = | 23.0230 |
| 計 |               |   | 42.8974 |

床面積 42.89 ㎡



道

物件 2 建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

# 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。