令和　７年（ケ）第　　１０２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　田　中　優　樹

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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 岡山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 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１１月１３日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	46, 713, 000 37, 370, 400	一括	9, 350, 000	964, 698	0
1	18, 097, 000				
2	28, 616, 000				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む金額である。				

令和　7年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５１．９１平方メートル

2　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９８番地２

　　家屋　番号　　９８番２

　　種　　類　　共同住宅・事務所・店舗・作業場

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺６階建

　　床　面　積　　１階１６７．６４平方メートル
　　２階１３０．６０平方メートル
　　３階　９６．３２平方メートル
　　４階　９６．３２平方メートル
　　５階　９６．３２平方メートル
　　６階　９６．３２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　102号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29日
岡山地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　田　中　優　樹

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】
201号室、202号室、203号室、205号室、301号室、302号室、303号室、401号室、502号室、505号室及び602号室につき、本件所有者が占有している。
1階全部及び2階事務所につき、有限会社入江モータースが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
305号室につき、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。
403号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
405号室につき、D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。
406号室につき、E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。
501号室につき、F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。

５０３号室につき、Ｇ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。

６０１号室につき、Ｈ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。

６０３号室につき、株式会社Ｎ・フィールドが占有している。同社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。

６０５号室につき、Ｊが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　７年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５１．９１平方メートル

２　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９８番地２

　　家屋　番号　　９８番２

　　種　　類　　共同住宅・事務所・店舗・作業場

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺６階建

　　床　面　積　　１階１６７．６４平方メートル
　　２階１３０．６０平方メートル
　　３階　９６．３２平方メートル
　　４階　９６．３２平方メートル
　　５階　９６．３２平方メートル
　　６階　９６．３２平方メートル

令和７年(ケ)第１０２号
令和８年7月３日提出

現況調査報告書（物件1，2）

第１分類		枚目
物件目録	・・・・・・・・・・	１
土地・建物用	・・・・・・・・・・	２
占有関係用〈２占〉	・・・・・・・・・・	３～１３
関係人の陳述等用	・・・・・・・・・・	１４
執行官の意見用	・・・・・・・・・・	１５
調査経過用	・・・・・・・・・・	１６
第２分類		
土地建物位置関係図	・・・・・・・・・・	１７
建物間取図	・・・・・・・・・・	１８～２３
写真（９葉）	・・・・・・・・・・	２４～３２

岡山地方裁判所
執行官　田野口　　慎

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目

　　地　　番　　９８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５１．９１平方メートル

2　所　　在　　岡山市北区津島西坂一丁目９８番地２

　　家屋　番号　　９８番２

　　種　　類　　共同住宅・事務所・店舗・作業場

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺６階建

　　床　面　積　　１階１６７．６４平方メートル
　　２階１３０．６０平方メートル
　　３階　９６．３２平方メートル
　　４階　９６．３２平方メートル
　　５階　９６．３２平方メートル
　　６階　９６．３２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市北区津島一丁目１番３５号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件 １） □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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	
建物	物件２
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が異なる（□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 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 □ある ┌ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 　　└保管開始日 令和 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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■１階全部	□全部　■２階事務所
占有者		□債務者　■有限会社入江モータース	□債務者　■有限会社入江モータース
占有状況		□敷地　□駐車場　■作業場 □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ａ（所有者）） □文書（□　　）	■陳述（■Ａ（所有者）） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		平成８年５月ころ	平成８年５月ころ
最初の契約等	契約日		年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　　）	□所有者　□その他（　　）
	借主	□占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■２０１号室	□全部　■２０２号室
占有者		□債務者　■所有者	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） □文書（□　）	□陳述（□　（　）） □文書（□　）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		年　月　日	年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　）	□所有者　□その他（　）
	借主	□占有者　□その他（　）	□占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		所有者が空き家の状態で占有している	所有者が空き家の状態で占有している
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用（２占））

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■２０３号室	□全部　■２０５号室
占有者		□債務者　■所有者	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） □文書（□　）	□陳述（□　（　）） □文書（□　）
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		年　月　日	年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　）	□所有者　□その他（　）
	借主	□占有者　□その他（　）	□占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		所有者が空き家の状態で占有している	所有者が空き家の状態で占有している
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■３０１号室	□全部　■３０２号室
占有者		□債務者　■所有者	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） □文書（□　）	□陳述（□　（　）） □文書（□　）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		年　月　日	年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　）	□所有者　□その他（　）
	借主	□占有者　□その他（　）	□占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		所有者が空き家の状態で占有している	所有者が空き家の状態で占有している
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■３０３号室	□全部　■３０５号室
占有者		□債務者　■所有者	□債務者　■B
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） □文書（□　）	□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		年　月　日	令和元年８月３１日
最初の契約等	契約日	年　月　日	令和元年８月２４日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	令和元年８月３１日から ■令和３年８月３０日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	令和３年８月３１日から □平成　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　）	■所有者　□その他（　）
	借主	□占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金３１０００円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない ■ある［■敷金　□保証金 金３１０００円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		所有者が空き家の状態で占有している	
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■４０１号室	□全部　■４０３号室
占有者		□債務者　■所有者	□債務者　■C
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） □文書（□　）	□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		年　月　日	平成２２年９月２５日
最初の契約等	契約日	年　月　日	平成２２年９月２５日ころ
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	平成２２年９月２５日から ■平成２４年９月２４日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	平成２４年９月２５日から □平成　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　）	■所有者　□その他（　）
	借主	□占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金４５０００円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	□ない ■ある［■敷金　□保証金 金４５０００円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		所有者が空き家の状態で占有している	
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■４０５号室	□全部　■４０６号室
占有者		□債務者　■D	□債務者　■E
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）	□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和３年８月２１日	令和５年３月１６日
最初の契約等	契約日	令和３年８月１日	令和５年３月１６日ころ
	期間	令和３年８月２１日から ■令和５年８月２０日まで２年間 □期間の定めなし	令和５年３月１６日から ■令和７年３月１５日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新	□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	令和５年８月２１日から □平成　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	令和７年３月１６日から □平成　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	■所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金２９０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金３２０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない ■ある　［■敷金　□保証金 金２９０００円	□ない ■ある　［■敷金　□保証金 金３２０００円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■５０１号室	□全部　■５０２号室
占有者		□債務者　■Ｆ	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）	□陳述（□　（　）） □文書（□賃貸借契約書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		令和７年２月１５日	令和　年　月　日
最初の契約等	契約日	令和７年１月２０日	令和　年　月　日
	期間	令和７年２月１５日から ■令和９年２月１４日まで２年間 □期間の定めなし	令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年２月１５日から ■令和９年２月１４日まで２年間 □期間の定めなし	令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	□所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	□占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金２９０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎月　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			所有者が空き家の状態で占有している
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■５０３号室	□全部　■５０５号室
占有者		□債務者　■　G	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）	□陳述（□　（　）） □文書（□　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和６年３月２０日	年　月　日
最初の契約等	契約日	令和６年３月１７日	年　月　日
	期間	令和６年３月２０日から ■令和８年３月１９日まで２年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	■令和８年３月２０日から □令和　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	□所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	□占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金３３０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円	□ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			所有者が空き家の状態で占有している
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２関係）

占有範囲		□全部　■６０１号室	□全部　■６０２号室
占有者		□債務者　■H	□債務者　■所有者
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）	□陳述（□　（　）） □文書（□　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和３年１０月１日	年　月　日
最初の契約等	契約日	令和３年１０月１日ころ	年　月　日
	期間	令和３年１０月１日から ■令和５年９月３０日まで２年間 □期間の定めなし	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和５年１０月１日から □令和　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	□所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	□占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金２９０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない ■ある　［■敷金　□保証金 金２９０００円	□ない □ある　［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			所有者が空き家の状態で占有している
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件　２　関係）

占有範囲		□全部　■６０３号室	□全部　■６０５号室
占有者		□債務者　■株式会社Ｎ・フィールド	□債務者　■Ｊ
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）	□陳述（□　（　）） ■文書（■賃貸借契約書）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和７年６月１７日	令和８年３月２０日
最初の契約等	契約日	令和７年６月１２日	令和８年３月１７日
	期間	令和７年６月１７日から ■令和９年６月１６日まで２年間 □期間の定めなし	令和８年３月２０日から ■令和１０年３月１９日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年６月１７日から ■令和９年６月１６日まで２年間 □期間の定めなし	令和８年３月２０日から ■令和１０年３月１９日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	■所有者　□その他（　）
	借主	■占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金２９０００円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金２９０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円	■ない □ある　[□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		Ｉが入居している	
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	(1) 物件２建物の１階部分は、私が取締役である有限会社入江モータースが、店舗及び車両整備場として使用しています。また、２階の事務所部分は、有限会社入江モータースが事務所として使用しています。有限会社入江モータースが私に対して賃料の支払いをしていたこともありますが、現在は、賃料の支払いはしていません。 (2) 建物の２階から６階には、合計２０部屋の賃貸物件がありますが、現在の入居率は、半分くらいだと思います。

（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) 物件２建物については、関係人の陳述及び賃貸借契約書並びに現場の状況から、「占有者及び占有権原」記載のとおりの占有が認められる。

(2) 物件１土地は、その北側で市道（伊島町二丁目吉宗線）に接する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月 7日（金） 13：10－13：20	岡山西消防署	聞取調査
7年11月 7日（金） 13：45－13：55	物件所在地	物件調査
7年12月11日（木） 10：15－10：25	物件所在地	物件調査
8年 1月20日（火） 13：15－13：25	物件所在地	物件調査
8年 3月 6日（金） 15：00－15：25	物件所在地	物件調査、所有者面談、写真撮影
8年 5月28日（木） 11：00－12：20	物件所在地	物件調査（評価人同行）、所有者面談、聞取確認、写真撮影
8年 5月31日（日） 10：00－11：05	物件所在地	物件調査（評価人同行）、所有者面談、聞取確認、写真撮影
8年 6月 1日（月） 9：45－9：55	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請、履歴事項全部証明書申請
8年 6月 4日（木） 16：00－16：05	物件所在地	物件調査、、聞取確認、写真撮影
8年 6月 6日（土） 17：00－17：05	物件所在地	物件調査、、聞取確認、写真撮影

（特記事項）

■ 令和８年５月３１日（日）については、裁判所の許可を得て臨場した。

■ 令和８年６月６日（土）については、占有者の求めにより臨場した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



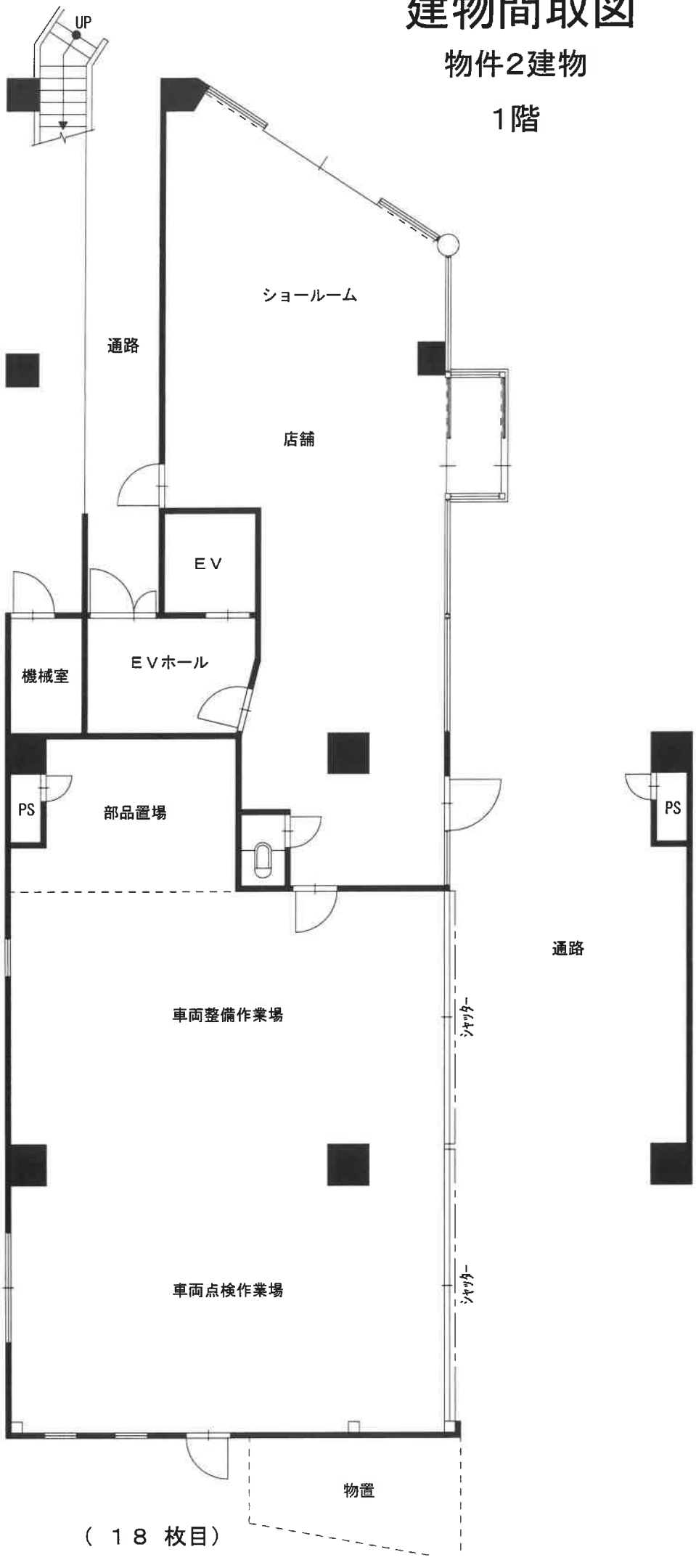
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※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ので留意されたい。

建物間取図

物件2建物

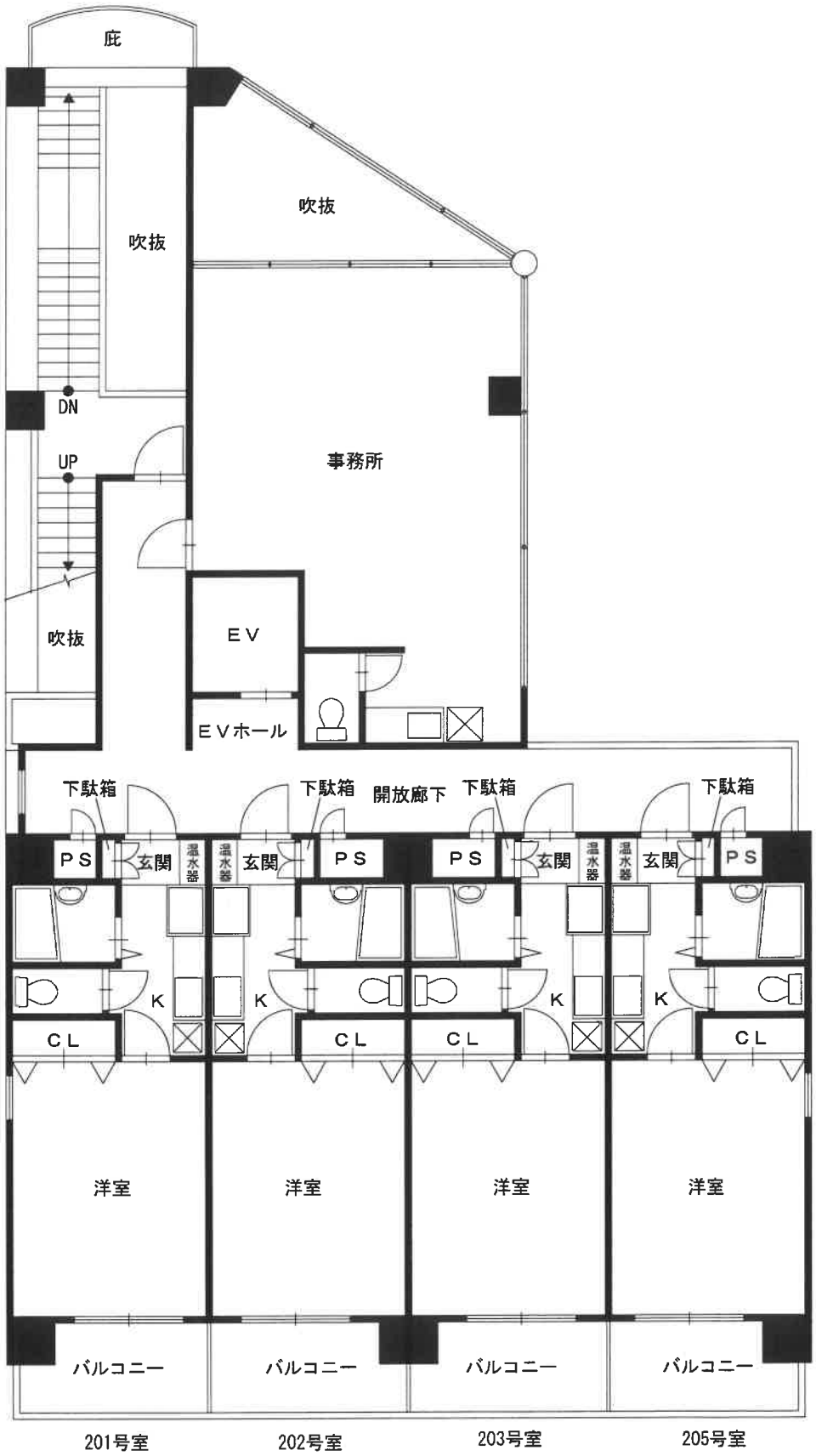
1階



建物間取図

物件2建物

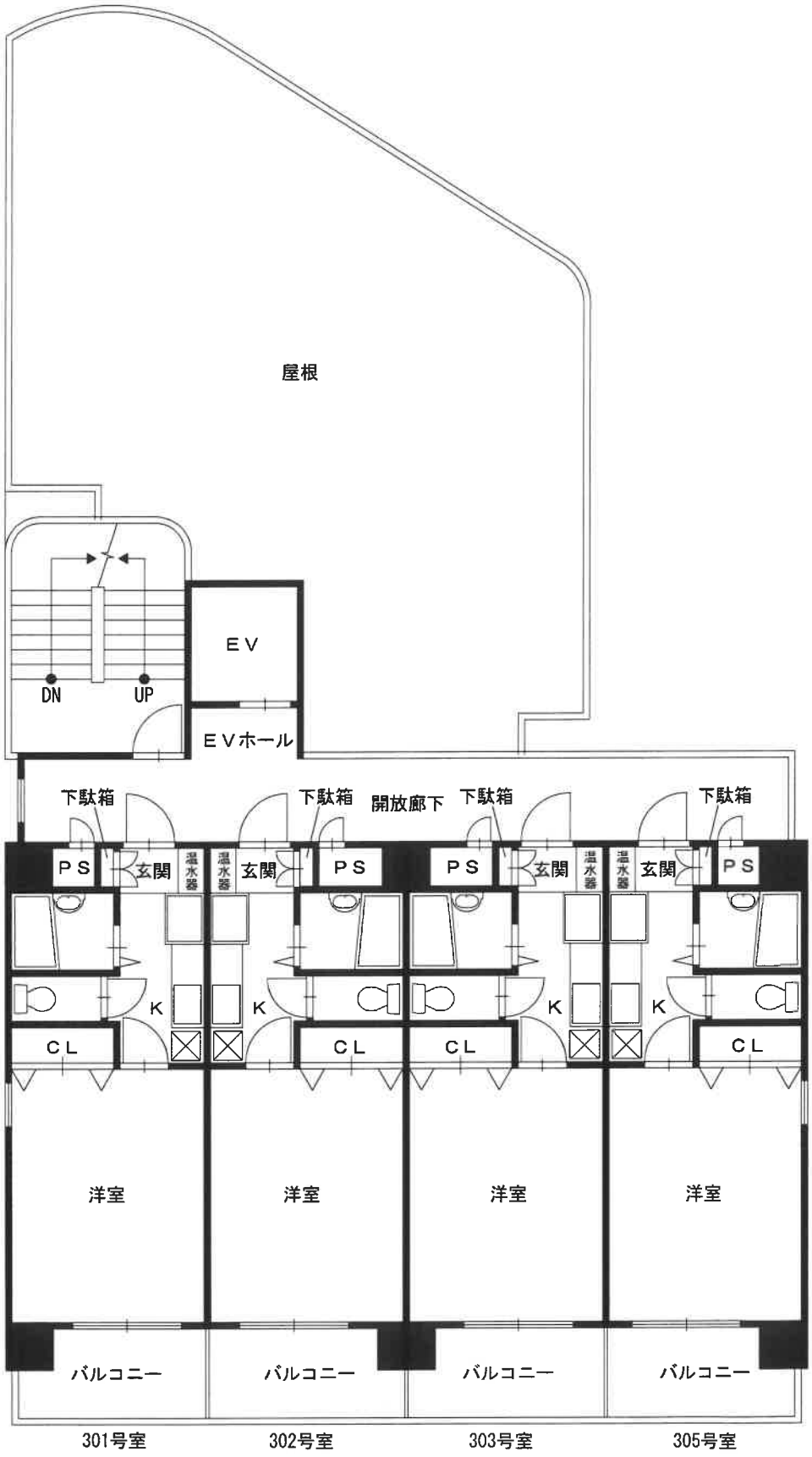
2階



建物間取図

物件2建物

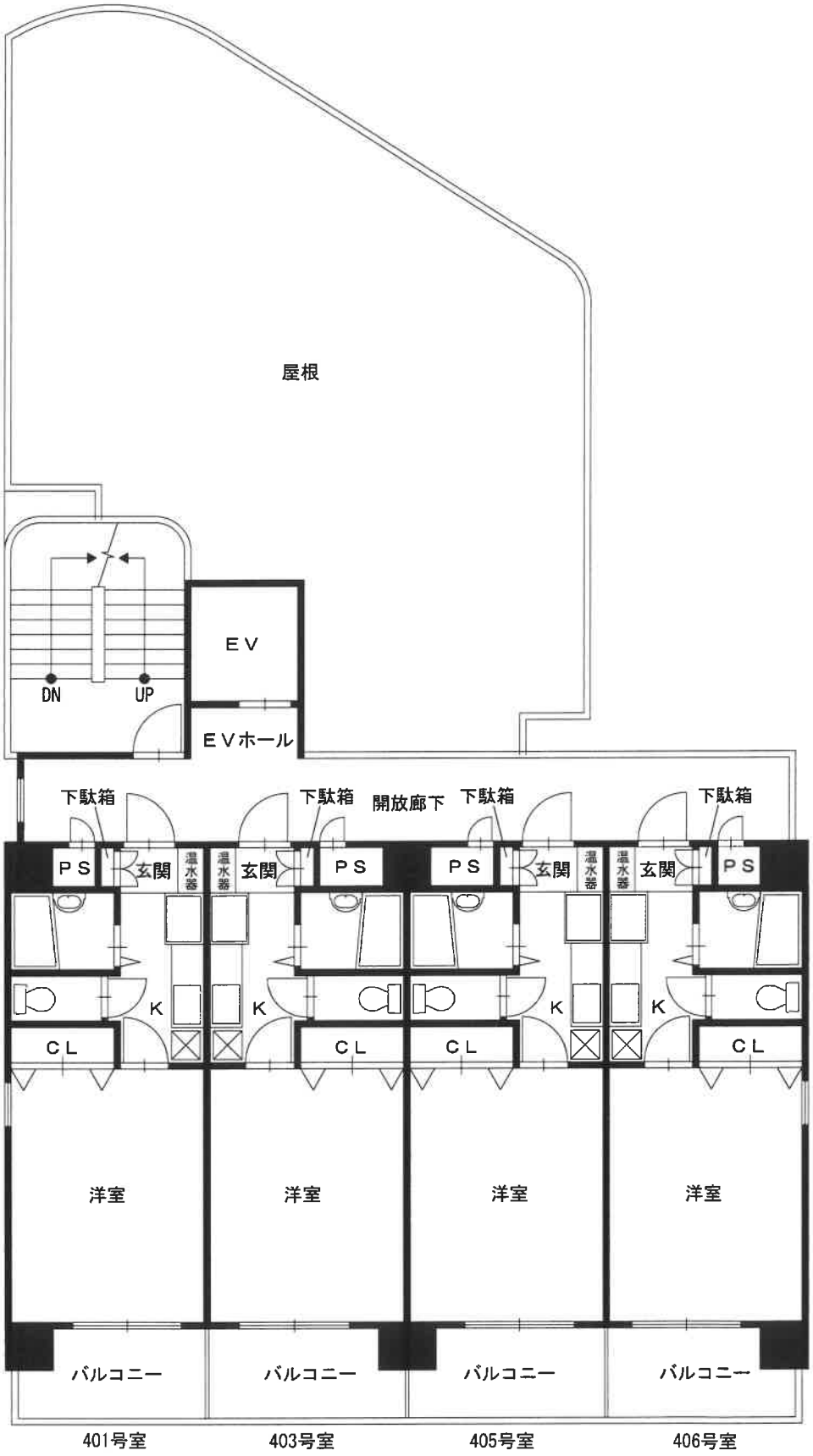
3階



建物間取図

物件2建物

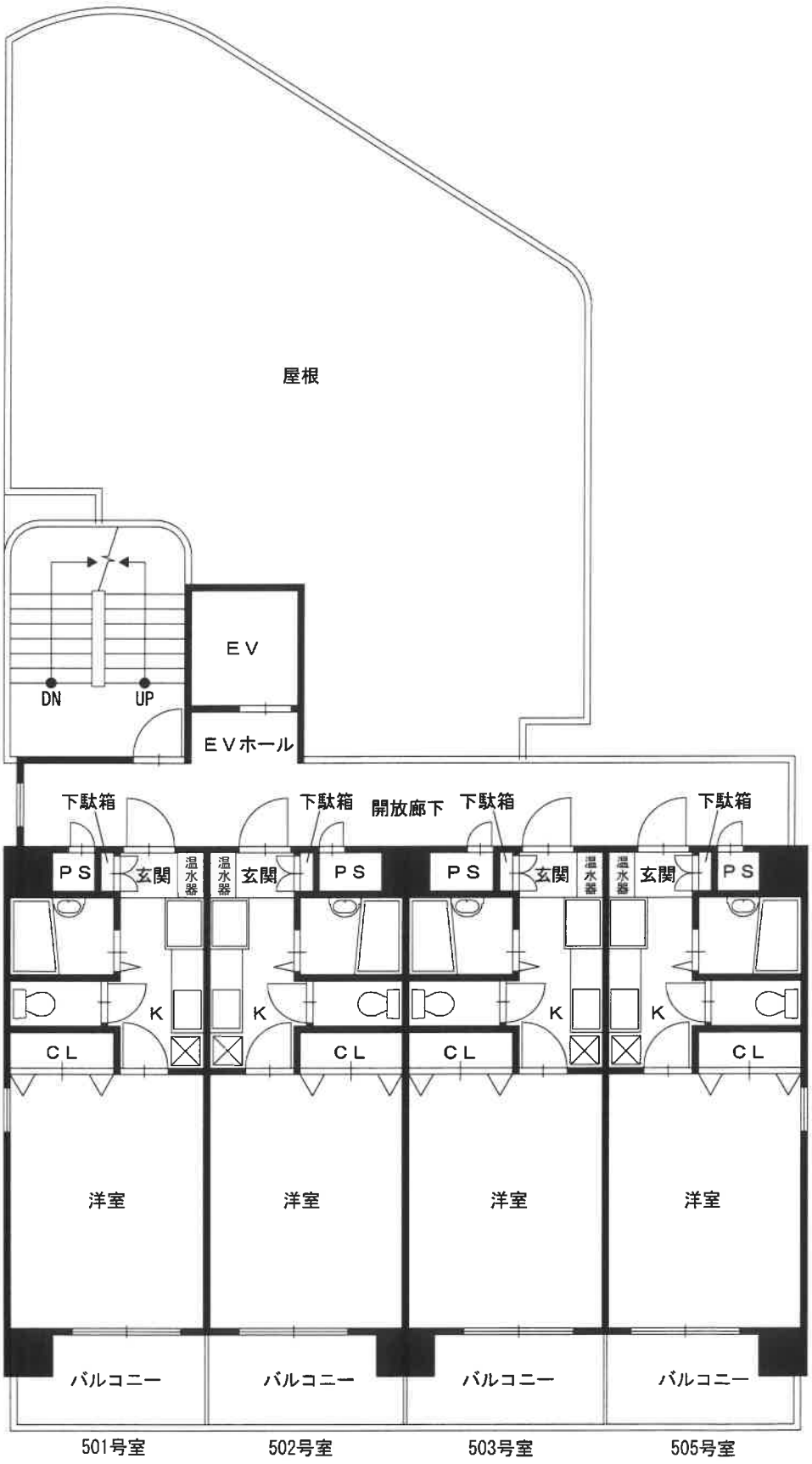
4階



建物間取図

物件2建物

5階



建物間取図

物件2建物

6階

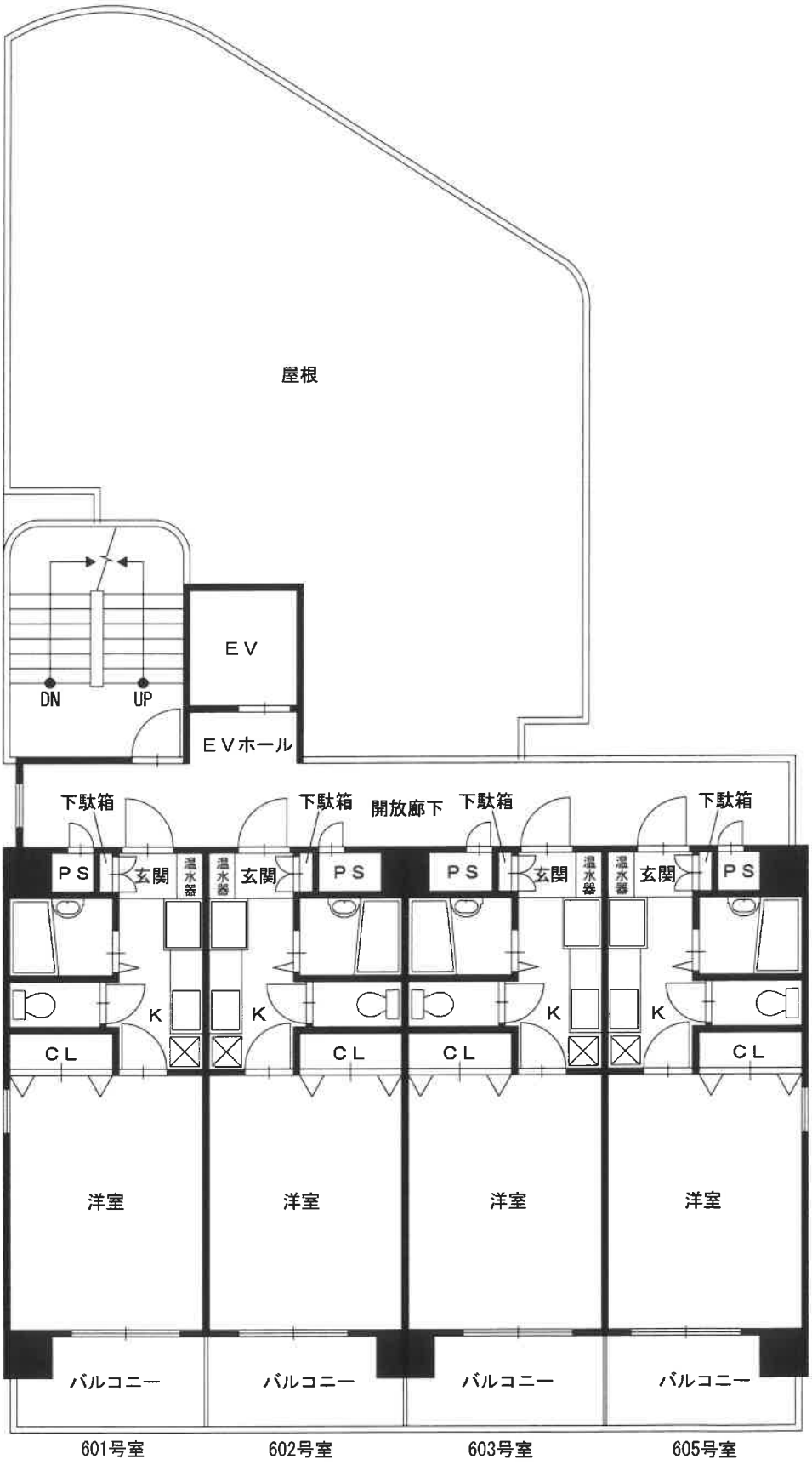


写真１



写真２



写真３



写真４（１階店舗）

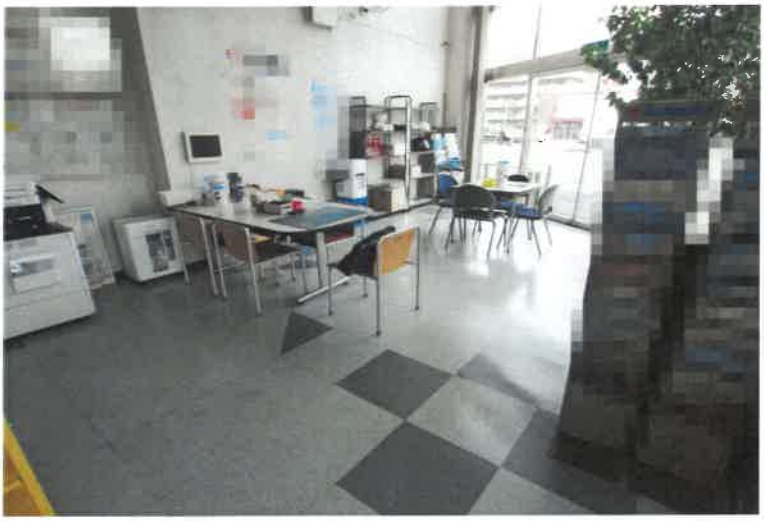


写真５（１階車両整備作業場）



写真６（２階事務所）



写真７（２階事務所内トイレ）



写真８（２０１号室洋室）



写真９（２０２号室キッチン）



写真１０（２０３号室浴室）



写真１１（２０５号室トイレ）



写真１２（３０１号室洋室）



写真１３（３０２号室キッチン）



写真１４（３０３号室浴室）



写真１５（３０５号室キッチン）



写真１６（３０５号室洋室）



写真１７（４０３号室キッチン）



写真１８（４０５号室キッチン）



写真１９（４０６号室キッチン）



写真２０（５０１号室キッチン）



写真２１（５０２号室洋室）



写真２２（５０３号室洋室）



写真２３（５０５号室浴室）



写真２４（６０１号室キッチン）



写真２５（６０２号室洋室）



写真２６（６０３号室キッチン）



写真２７（６０５号室キッチン）



評　第　　26-314
令和7年（ケ）　第　102号
令和8年5月28日 現地調査
令和8年5月31日 現地調査
令和8年7月10日 評　　価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評　　価　　書

（物件1・2）

評価人　　髙見　康弘

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 （物件1・2）	土地 建物	金 46,713,000 円
内訳価格	1	土地	金 18,097,000 円
	2	建物	金 28,616,000 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　　番 地　　目 地　　積	岡山市北区津島西坂一丁目 98番2 宅地 351.91 ㎡	概ね同左
2	建物	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	岡山市北区津島西坂一丁目 98番地2 98番2 共同住宅・事務所・店舗 ・作業場 鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺６階建 1 階:　167.64 ㎡ 2 階:　130.60 ㎡ 3 階:　96.32 ㎡ 4 階:　96.32 ㎡ 5 階:　96.32 ㎡ 6 階:　96.32 ㎡ 延 :　683.52 ㎡	概ね同左

物件番号	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　岡山　駅　の　北西　方直線約　1,900　m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	岡山市街地北西部「津島西坂一丁目地区」の一郭、幹線市道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。	
主な公法上の規制等 **（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制　）**	都市計画区分　：　市街化区域 用 途 地 域　：　近隣商業地域 建 ぺ い 率　：　80　％ 容　積　率　：　200　％ 防 火 規 制　：　準防火地域 その他の規制　：　自動車駐車場付置義務条例適用地区 自転車駐車場付置義務条例適用地区 屋外広告物第3種許可地域	
画　地　条　件 **（規模・形状等）**	規　模　：　351.91 ㎡ 間　口　：　約 13.5 m 奥　行　：　約 25 m 形　状　：　略台形 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　略平坦	
接　面　道　路	方　位：　北東側 幅　員：　約 18 m 舗　装：　有 種　類：　市道（伊島町二丁目吉宗線） 高低差：　略等高 摘　要：　法42条1項1号道路	
土地 の 利用状況及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 隣地周辺は店舗併用住宅、共同住宅等が建ち並んでいる。	
供給 処理 施設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　無 下 水 道　：　有	※供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。
特　記　事　項	特に無し。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件　　2　　）

区　　分	主である建物
建築時期　及び 経　済　的　残 存　耐　用　年　数	建　築　年　月　日　　：平成8年3月頃　　新築（　登記上　） 経　過　年　数　　：　30　年 経済的残存耐用年数　：　15　年程度　（主体部分） 増　改　築　時　期　　：無
仕　　様	外　壁：ﾀｲﾙ貼等 （共同住宅）　（事務所）　（店舗）　（作業所） 天　井：ｸﾛｽ貼等　ﾎﾞｰﾄﾞ貼等　ﾎﾞｰﾄ貼等　ﾎﾞｰﾄ貼等 内　壁：ｸﾛｽ貼等　ｸﾛｽ貼等　ｸﾛｽ貼等　吹付ﾀｲﾙ等 床　：ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等　Pﾀｲﾙ等　Pﾀｲﾙ等　ｺﾝｸﾘｰﾄ等 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」のとおり
保守管理の状態	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特　記　事　項	特に無し。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　積算価格の試算

１　基礎となる価格

①　土地

対象物件が所在する地域の標準画地価格を求め、これに評価対象地の個別格差修正及び必要に応じて建付減価補正を行い土地価格を判定した。

ⅰ　標準画地価格の査定

（標準画地の概要）　（　Ａ 地域）
種　　別　：　商業地
街路　幅員　：　約 18 ｍ
地　　積　：　約 500 ㎡
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
Ａ	173,000	105/100	100/100	100/97	187,000	187,000
	基準地 北(県)5-14	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
1	187,000	0.97	1.00	351.91	0.90	57,450,000
	A 地域	形状 0.97 相乗積 0.97	－	登記数量	地域との適合性・敷地との適応性等を考慮のうえ査定した。	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

② 建物

当該建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
2	220,000	1.00	683.52	0.11104	16,698,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	－	－	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ

2　積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	57,450,000	－	法定地上権	1.00	0.50	28,725,000
		計	－	1.00	－	28,725,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	57,450,000	－	法定地上権	1.00	0.50	28,725,000
			計	－	1.00	－	28,725,000

③ 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	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	16,698,000	28,725,000	45,423,000

④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件番号	底地価格及び土地利用権等付 建物 価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正率 ウ	競売市場修 正 率 エ	その他減 価 オ	積算価格 (円) カ
1	28,725,000	－	0.90	0.70	1.00	18,097,000
2	45,423,000	1.00	0.90	0.70	1.00	28,616,000
一括 (物件1・2)	74,148,000	－	－	－	－	46,713,000
	上記①②③参照。	必要なし	建物の1階部分が特定の業種として利用することを前提とした汎用性の低い形態となっていること、一部貸家及びその敷地であること等による市場性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

対象不動産は共同住宅、事務所・店舗、作業所として利用されているが、「現況調査報告書」記載のとおり、賃貸用部分の過半が現況空室の状況にある。従って、収益性の把握が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。

Ⅲ 評価額の判定

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　：　北(県)5-14
所　　在　：　岡山市北区津島西坂2丁目299番5外
価　　格　：　173,000 円/㎡
位　　置　：　岡山駅 3km　　(道路距離)
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　658 ㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　南西18m 市道
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　近商 (80,200) 準防
地域の概要　：　店舗、営業所が建ち並ぶ幹線市道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額　(令和　7　年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	37,499,529 円	-
2	建物	49,394,259 円	-

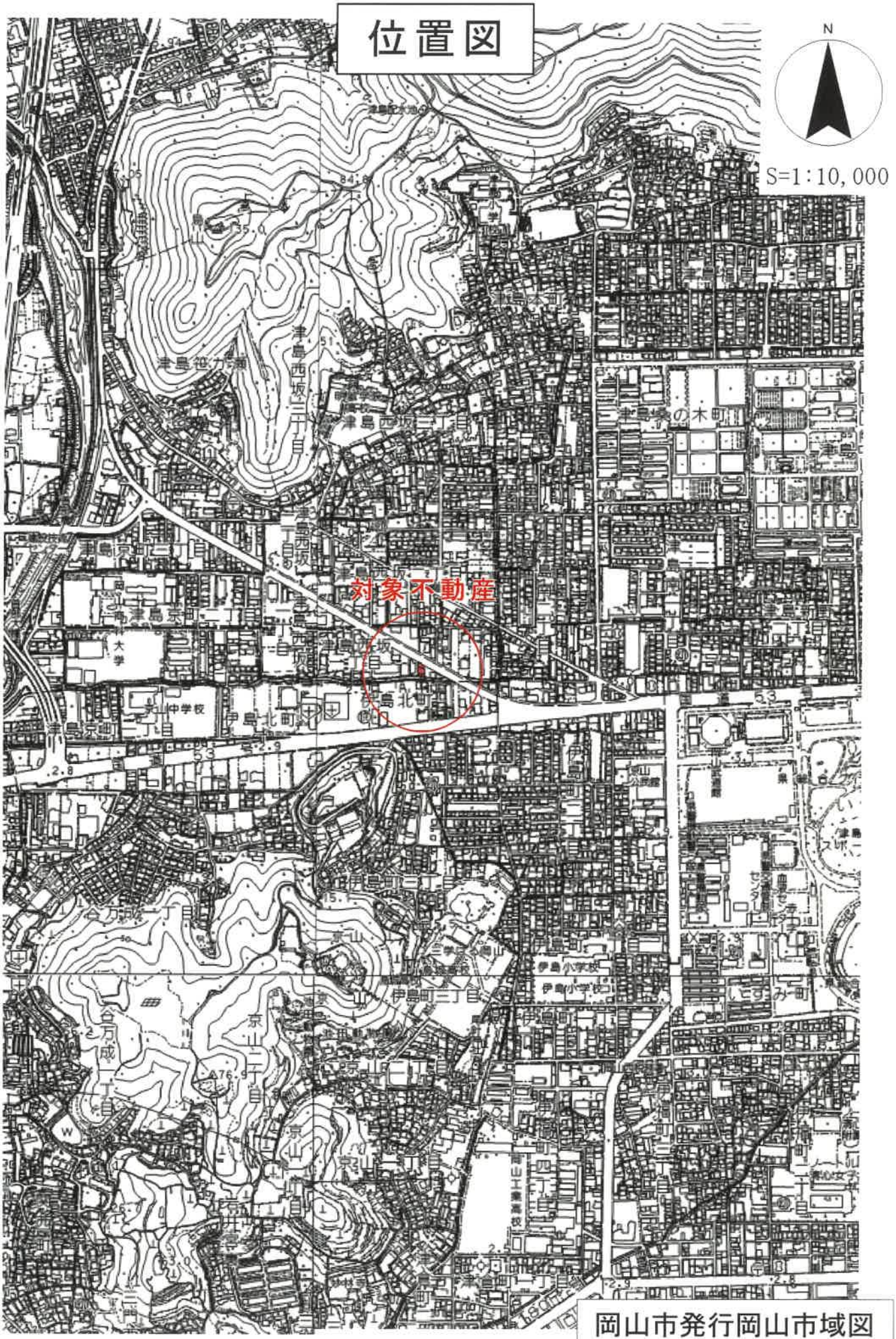
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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)

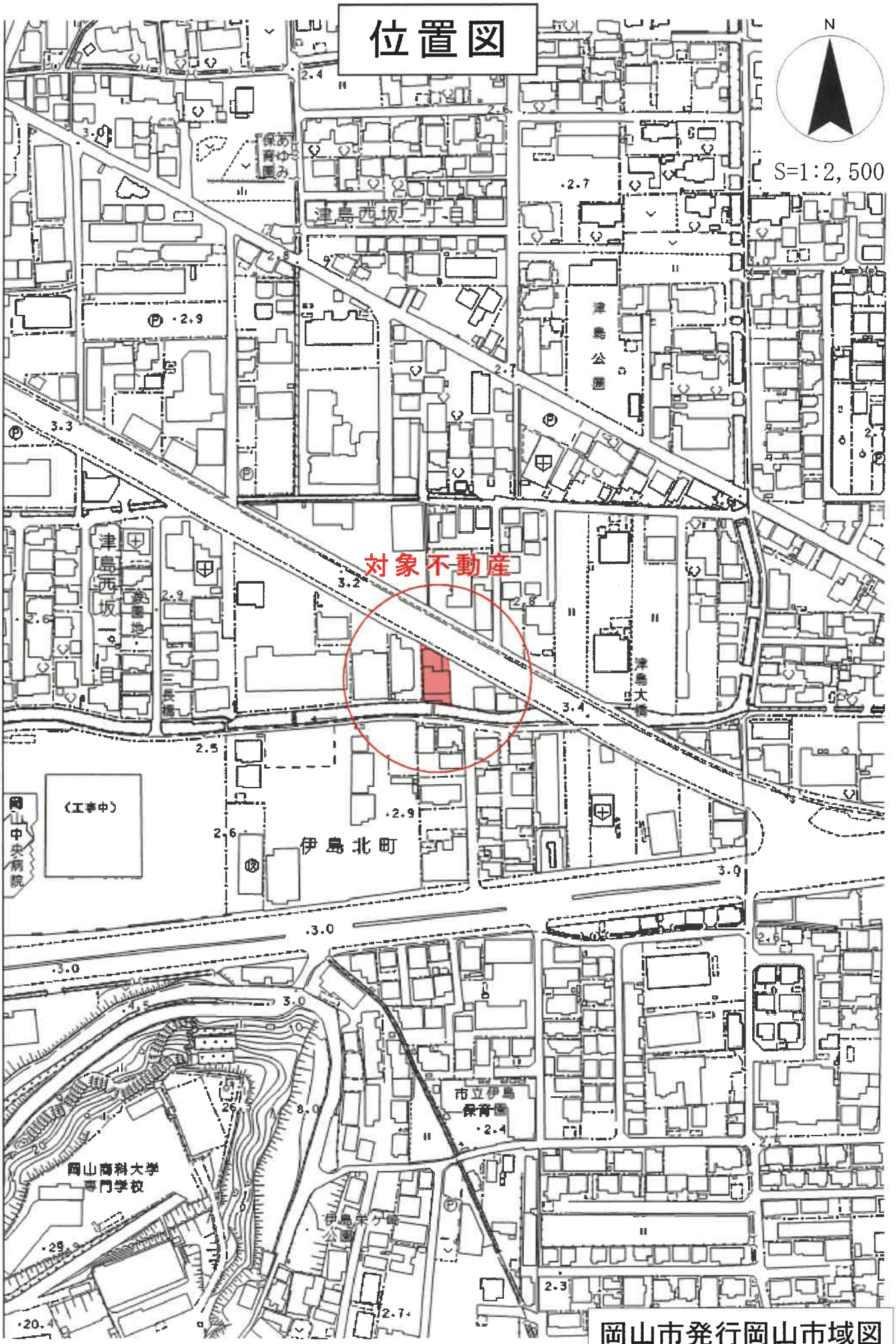
以　上

位置図



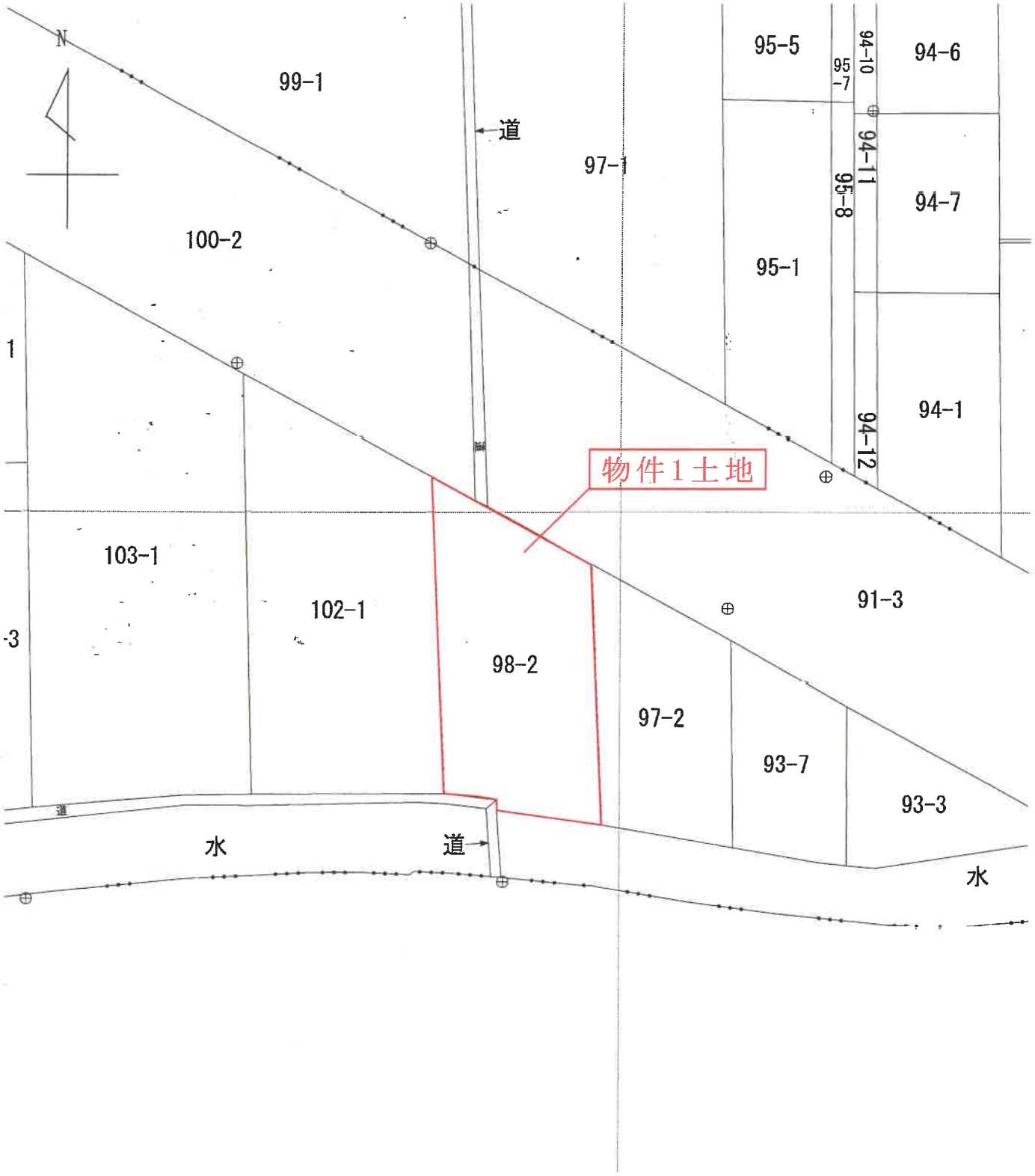
岡山市発行岡山市域図

位置図



岡山市発行岡山市域図

公図写


N
S＝1/500
99-1
道
97-1
95-5
95-7
94-10
94-6
94-11
95-8
94-7
100-2
95-1
94-1
94-12
物件1土地
103-1
102-1
91-3
98-2
97-2
93-7
93-3
水
道
水

登記年月日：平成8年5月2日

0533765

各階平面図

建物図面
各階平面図

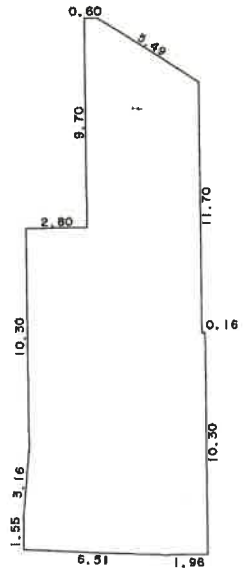
家屋番号	98番2
建物の所在	岡山市津島西坂一丁目98番地2

北区

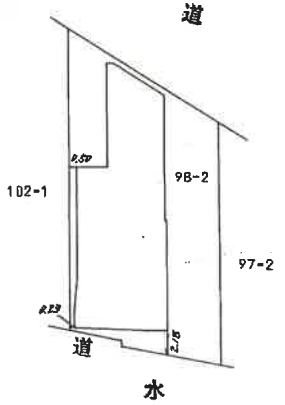
物件2建物

2－1

1階







求積表

(0.60 +	5.20)	X	3.00	X 1/2	=	8.7000
	6.70	X	5.20		=	34.8400
	5.00	X	8.00		=	40.0000
	5.30	X	8.16		=	43.2480
(8.16 +	8.46)	X	3.15	X 1/2	=	26.1765
	1.55	X	8.46		=	13.1130
(8.46 +	1.96)	X	0.30	X 1/2	=	1.5630
				合計		167.6405
				床面積		167.64 ㎡

縮小図
約71%

作製者	[redacted]	日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

昭和 平成 年 月 日登記

(1/2)

登記年月日：平成8年5月2日

0533766

各階平面図

建物図面
各階平面図

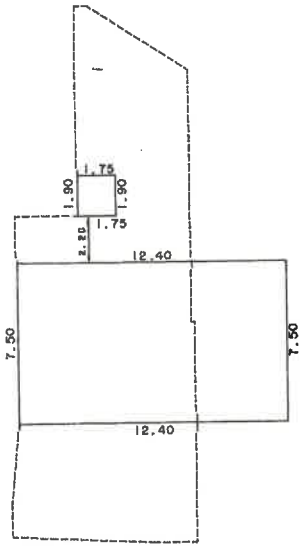
家屋番号	98番2
建物の所在	岡山市津島西坂一丁目98番地2

北区

物件2建物

2－2

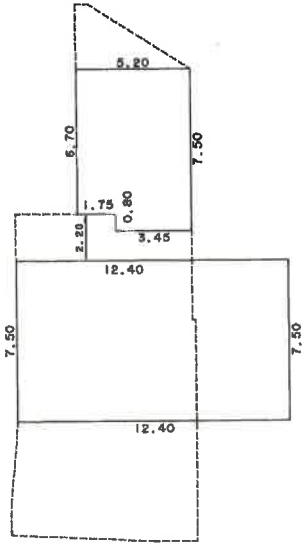
3階～6階
（各階同型）



求積表

1.90	X 1.75	=	3.3250
7.50	X 12.40	=	93.0000
合計			96.3250
床面積			96.32 ㎡

2　階



求積表

6.70	X 1.75	=	11.7250
7.50	X 3.45	=	25.8750
7.50	X 12.40	=	93.0000
合計			130.6000
床面積			130.60 ㎡

縮小図
約71%

作製者	[redacted]	4月27日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]

縮尺 1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

昭和 平成　年　月　日登記

13

(2/2)

土地建物位置関係図



※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ので留意されたい。