

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 森 原 和

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月17日 午前11時00分 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 1月 7日 午前10時00分 岡山地方裁判所津山支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年11月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,600,000 10,080,000	一括	2,520,000	195,514	44,506
1	2,765,000				
2	9,835,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津山市上紺屋町
地 番 35 番
地 目 宅地
地 積 222.61 平方メートル
- 2 所 在 津山市上紺屋町 35 番地
家屋 番号 35 番
種 類 居宅・店舗・車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 182.75 平方メートル
2 階 186.59 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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】

本件所有者が占有している。

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を簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 津山市上紺屋町 |
| | 地 番 | 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津山市上紺屋町 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 7 5 平方メートル
2 階 1 8 6. 5 9 平方メートル |



現 況 調 査 報 告 書

第 1 分類		枚 目
物件目録		1
土地・建物用		2
関係人の陳述等用		3
執行官の意見用		4
調査経過用		5
第 2 分類		
土地建物位置関係図		6
建物間取図		7、8
写真（15 葉）		9～13

岡山地方裁判所津山支部

執行官 田 野 口 慎

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 津山市上紺屋町 |
| | 地 番 | 3 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津山市上紺屋町 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗・車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 2. 7 5 平方メートル
2 階 1 8 6. 5 9 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	☒ 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店舗、住居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

(関係人の陳述等用)

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1階店舗部分では、私が個人でラウンジを経営しています。 建物のその余の部分は、私一人が住居として使用しています。建物で特に 不具合な箇所はありません。

(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)

執行官の意見

■

- (1) 物件2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が店舗、住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件1土地は、その北側で市道（B032号道）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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月21日 (水) 11:40-12:00	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
7年 5月21日 (水) 12:20-12:35	物件所在地	物件調査、所有者面談
7年 6月 9日 (月) 14:00-14:30	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、所有者面談、間取確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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 (概略)

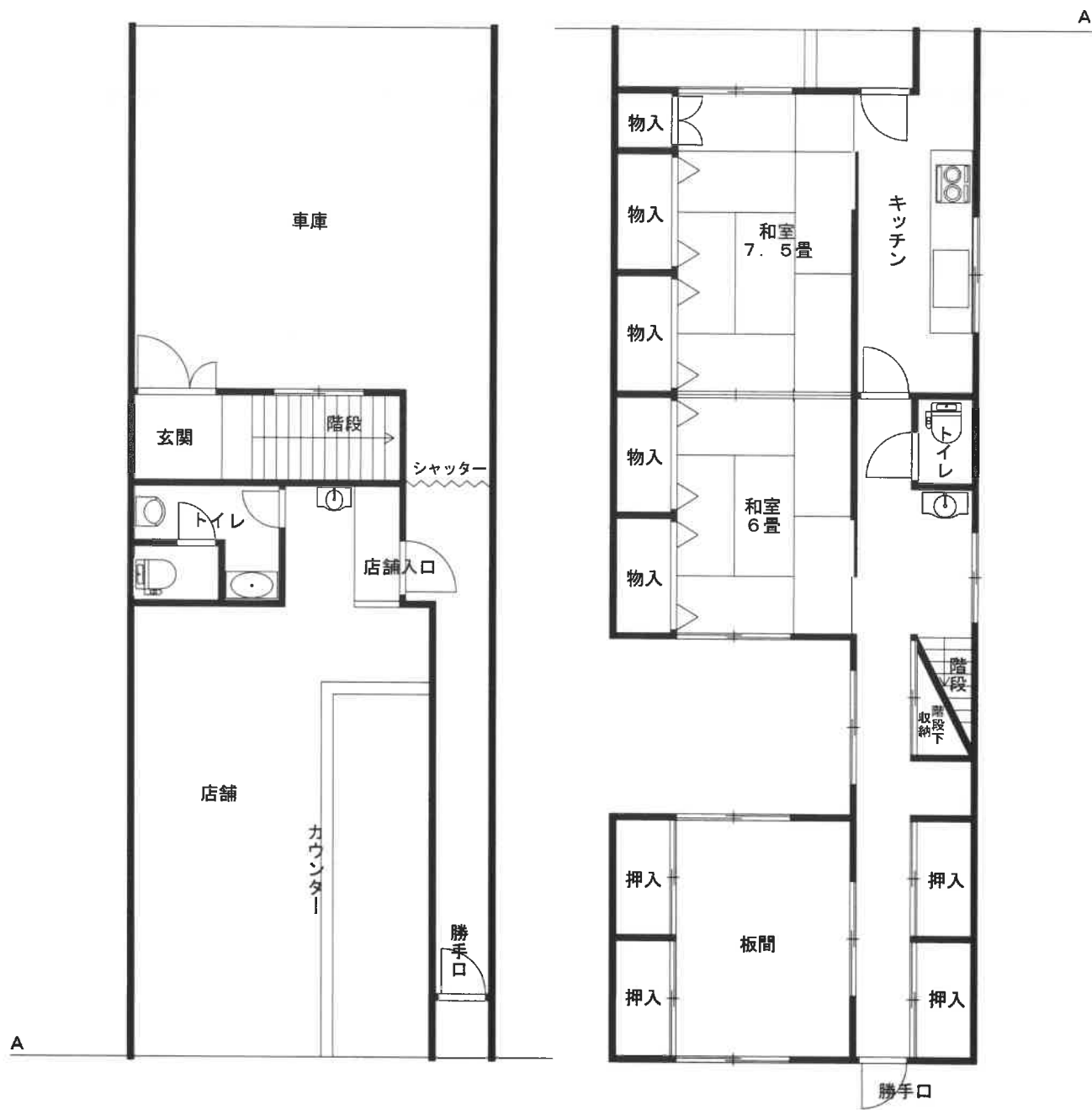
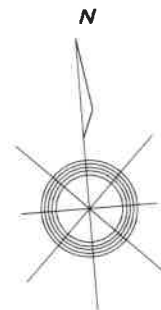


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

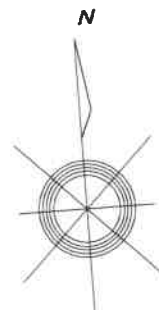
物件 2



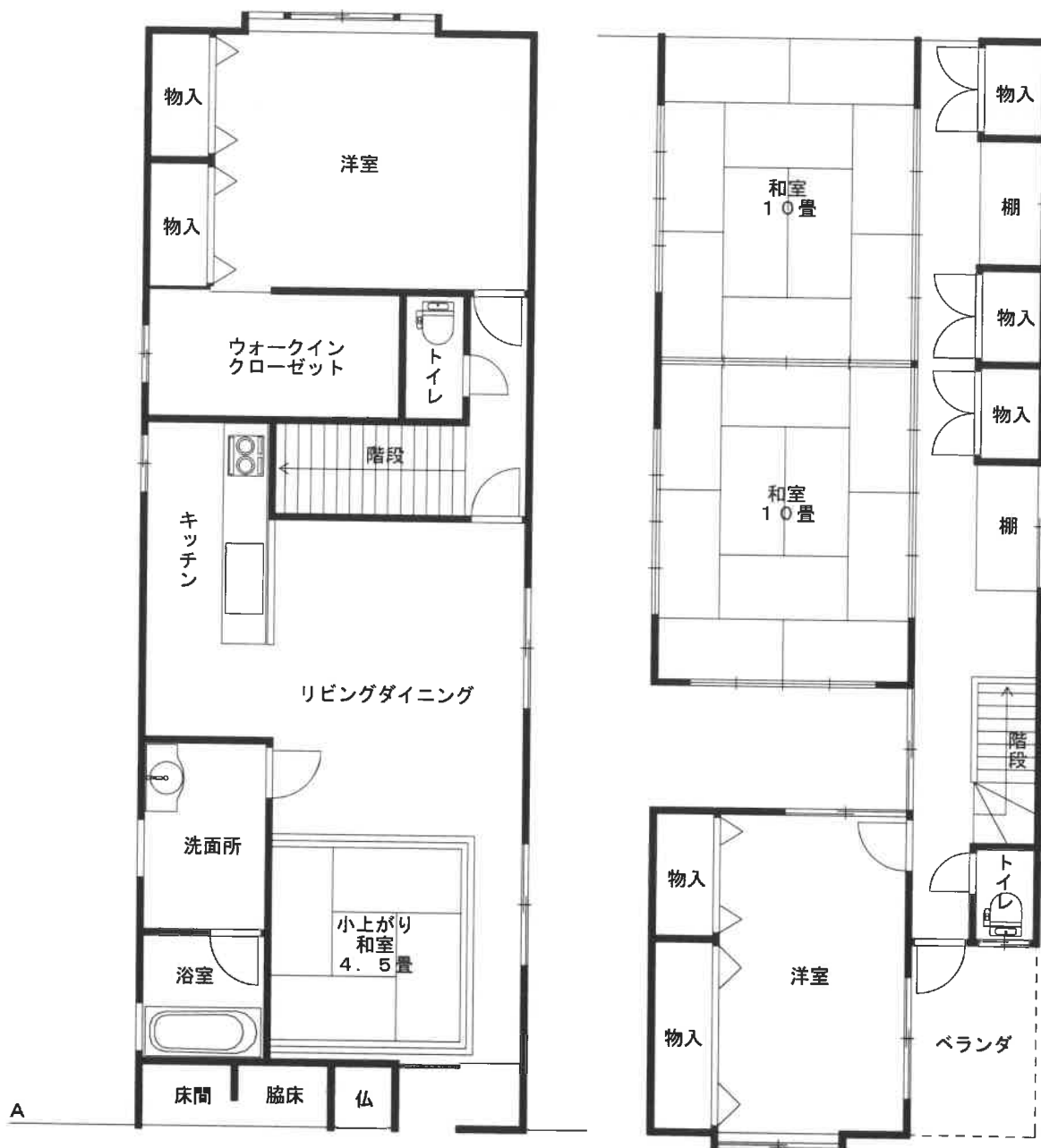
1 階

建物間取図

物件 2



A



2 階

写真 1

物件 2 建物

物件 1 土地

市道



写真 2

物件 1 土地

物件 2 建物



写真 3

物件 2 建物

物件 1 土地

市道



写真4 (1階店舗内トイレ)



写真5 (1階店舗)



写真6 (1階キッチン)



写真7 (1階和室6帖)



写真8 (1階南側板間)



写真9 (2階北側トイレ)



写真10 (2階キッチン)



写真11 (2階リビングダイニング)



写真12 (2階小上がり和室4.5帖)



写真 1 3 （2階浴室）



写真 1 4 （2階和室10帖（北側））



写真 1 5 （2階南側洋室）



評 第 1481 号
令和7年 (ケ) 第 5 号
令和7年6月9日 現地調査
令和7年6月26日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

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 12,600,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,765,000 円
	2	建物	金 9,835,000 円

- ① 一括価格とは、物件番号記載の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格とは、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 上記土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等価格を建物自体の価格に加算した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、原則として買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不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	津山市上紺屋町 35番 宅地 222.61m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市上紺屋町35番地 35番 居宅・店舗・車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 182.75 m ² 2階： 186.59 m ² 延 369.34 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
	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	J R 津山線 津山 駅 の 北西 方直線約 1,000 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの住宅、事業所、店舗が建ち並んでいる地域	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 400 % 防 火 規 制 : 準防火地域 その他の規制 : なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 222.61 m ² 間 口 : 約 6.0 m 奥 行 : 約 36.5 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(B 0 3 2号道) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号2の建物が存する。隣地は老人ホーム、住宅等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ 配 管 : 有 下 水 道 : 有	※供給処理施設における「有」とは対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	なし。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成8年11月新築（登記上） 経 過 年 数 : 29 年 経済的残存耐用年数 : 11 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : なし
仕 様	外壁 : サイディング等 (洋室) (和室) (店舗) 天井 : クロス貼り クロス貼り クロス貼り 内壁 : クロス貼り クロス貼り クロス貼り 床 : フローリング 畳 ビニルクロス その他: -
建物の品等	中の上品等
床面積（現況）	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 前記「第3目的物件」欄記載のとおり 間 取 : 現況調査報告書「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	外壁のサイディングタイルには汚れや浮きが見られる。室内は概ね経年程度であるが、丁寧に利用されている。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 土地

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

i 標準画地価格の査定

(標準画地の概要) (A 地域)

種 別 : 混在住宅地域
 街路 幅員 : 約 6.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約10m×約20m
 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
	48,200	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	35,500	35,500
A	公示地 津山5-2	公示価格等 の価格から 時点から 評価日ま での推定 変動率で ある。	公示地等 の画地条 件の標準 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	35,500	1.00	1.00	222.61	1.00	7,900,000
	A 地域		－	登記数量	地域との適合性・敷地との適応性等を考慮のうえ査定した。	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
		相乗積 1.00				

② 建物

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

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
2	198,000	1.00	369.34	0.138	10,100,000
	建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した標準的な建築費に比準して求めた。	－	登記数量	耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。	オ：ア×イ×ウ×エ

2 積算価格の判定

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

① 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 法定地上権	イ	ウ	
				面積割合	底地等割合	
1	7,900,000	－		1.000	0.50	3,950,000
		計	－	1.000	－	3,950,000

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	7,900,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,950,000
			計	-	1.000	-	3,950,000

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	10,100,000	3,950,000	14,050,000

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	3,950,000	-	1.00	0.70	1.00	2,765,000
2	14,050,000	1.00	1.00	0.70	1.00	9,835,000
一括 (物件1～2)	18,000,000	-	-	-	-	12,600,000
	上記①②③参照	必要なし	必要なし	不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ

II 収益価格の試算

対象不動産は現在、所有者が自用しており、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

III 評価額の決定

以上により求めた積算価格を妥当なものと認め採用し、本件評価額を標記のとおり決定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番 号 : 津山5-2
所 在 : 津山市田町84番7
価 格 : 48,200 円/㎡
位 置 : 津山駅1.2km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東8m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 商業(80・400)
地域 の 概 要 : 小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域

2 固定資産税評価額

(令和 6 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	4,740,698 円	—
2	建物	13,094,941 円	—

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

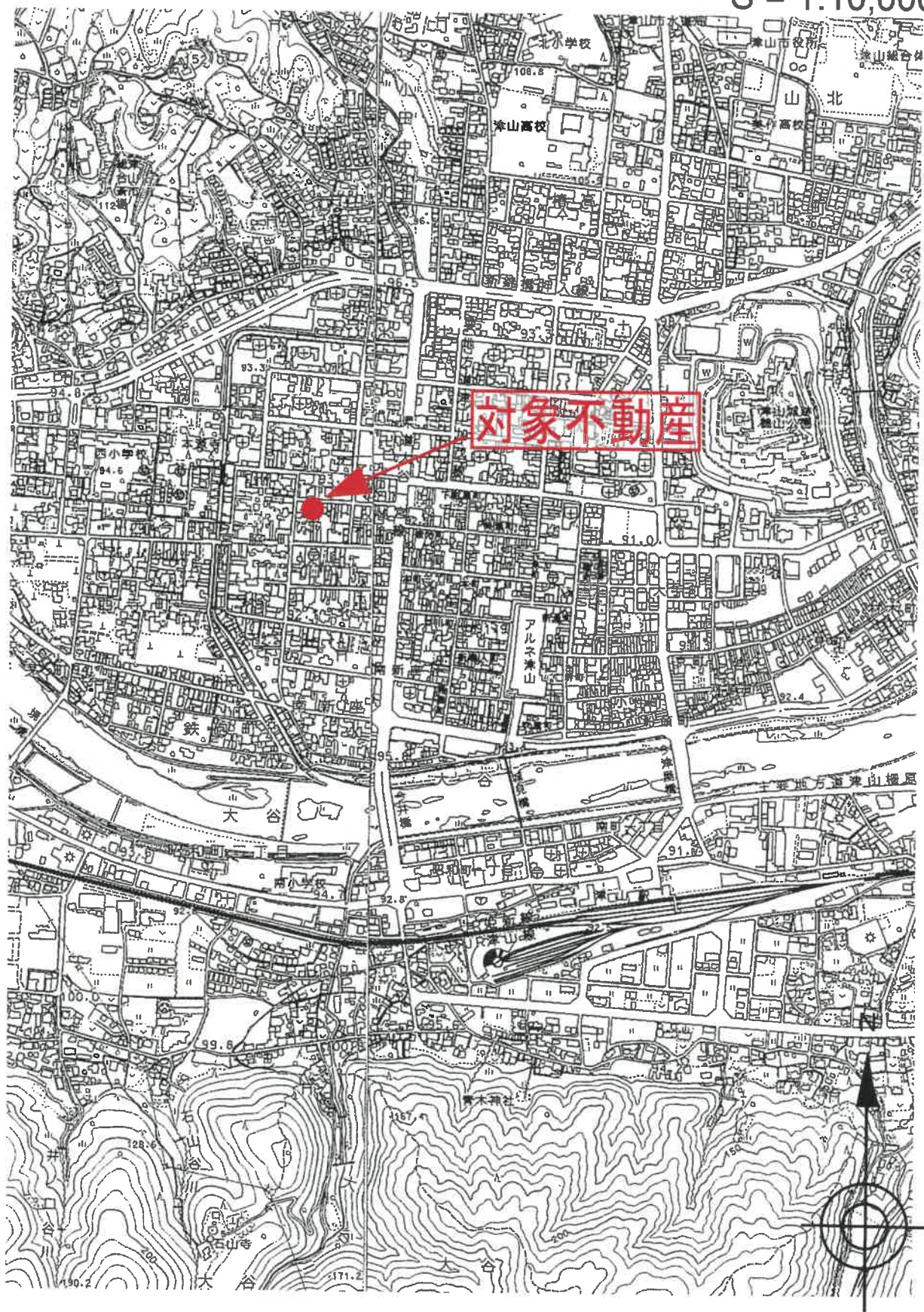
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S = 1:10,000



津山市都市計画図

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-30720.557

-104072.903



-30783.057

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
上紺屋町
坪井町

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請 求 分	所 在					津山市上紺屋町					地 番		35番	
出 力 尺	1/250		精 度 分	甲二	座標系又 は記号	V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種類	地籍図		
作 成 年 月 日	昭和62年2月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年7月20日			補 記 項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日

岡山地方方法務局津山支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

建各階平面圖
物圖平面圖
面圖

各階平面圖

0016731

番
5
3

津山市上紺屋町35番地

 $(1/2)$

१३

道

31+32-1+32-3
+32-4+32-5

36-1

求積表

5.80	x	26.59	=	154.22320
1.92	x	3.96	=	7.68320
5.80	x	3.94	=	22.8520
合計				182.7572
床面積				182.75㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

人請申

縮尺 $1/1000$

咸 8 年 11 月 12 日 作製)

膏製作

H. 8. 11. 15.

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

平成 3. 11. 15

请求番号: 9-2

(1/2)

登記官

登記年月日：平成8年11月15日

0016732

各階平面図

建物図面

35番

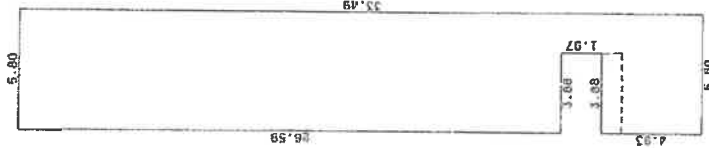
津山市上紺屋町35番地

家屋番号

建物の所在

2階

(2/2)



求積表

5.80 x 26.59 = 154.2220
1.92 x 1.97 = 3.7824
5.80 x 4.93 = 28.5940
合計 186.5984
床面積 186.5984

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成8年11月12日作製

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

H.8.11/15.

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 岡山地方裁判所津山支部

登記官

請求番号：9-2 (2/2)

建物図面写

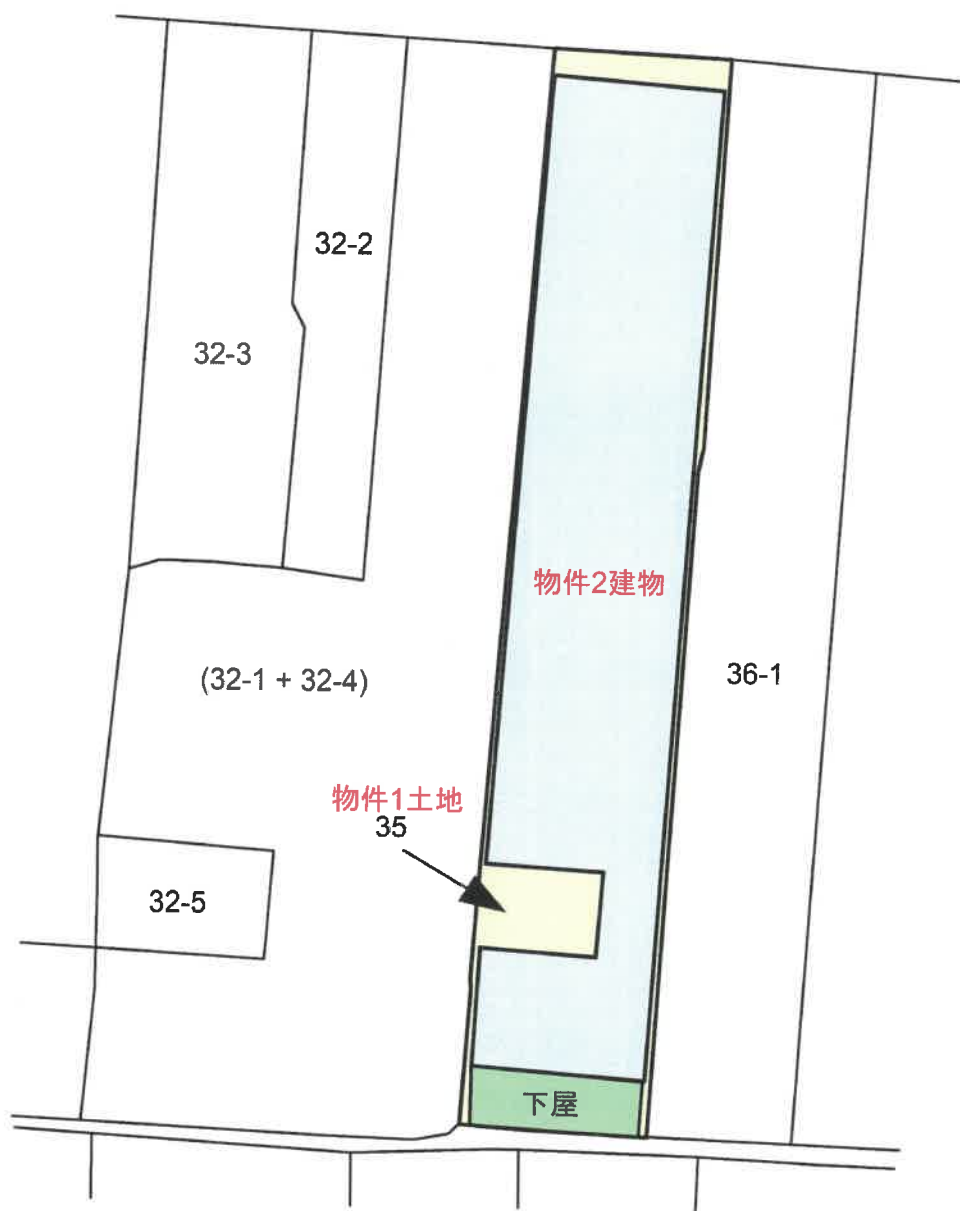
土地建物位置関係図

S ≒ 1/200

N



市道 B032号道



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