

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 花 房 環

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15日 午前11時00分 場 所 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前10時00分 場 所 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 8年 6月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 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<br>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掲載されています。



## 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



# 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   | 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<br>2階 186.59平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
<b>土地</b>	物件1														
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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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															
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

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

執行官の意見

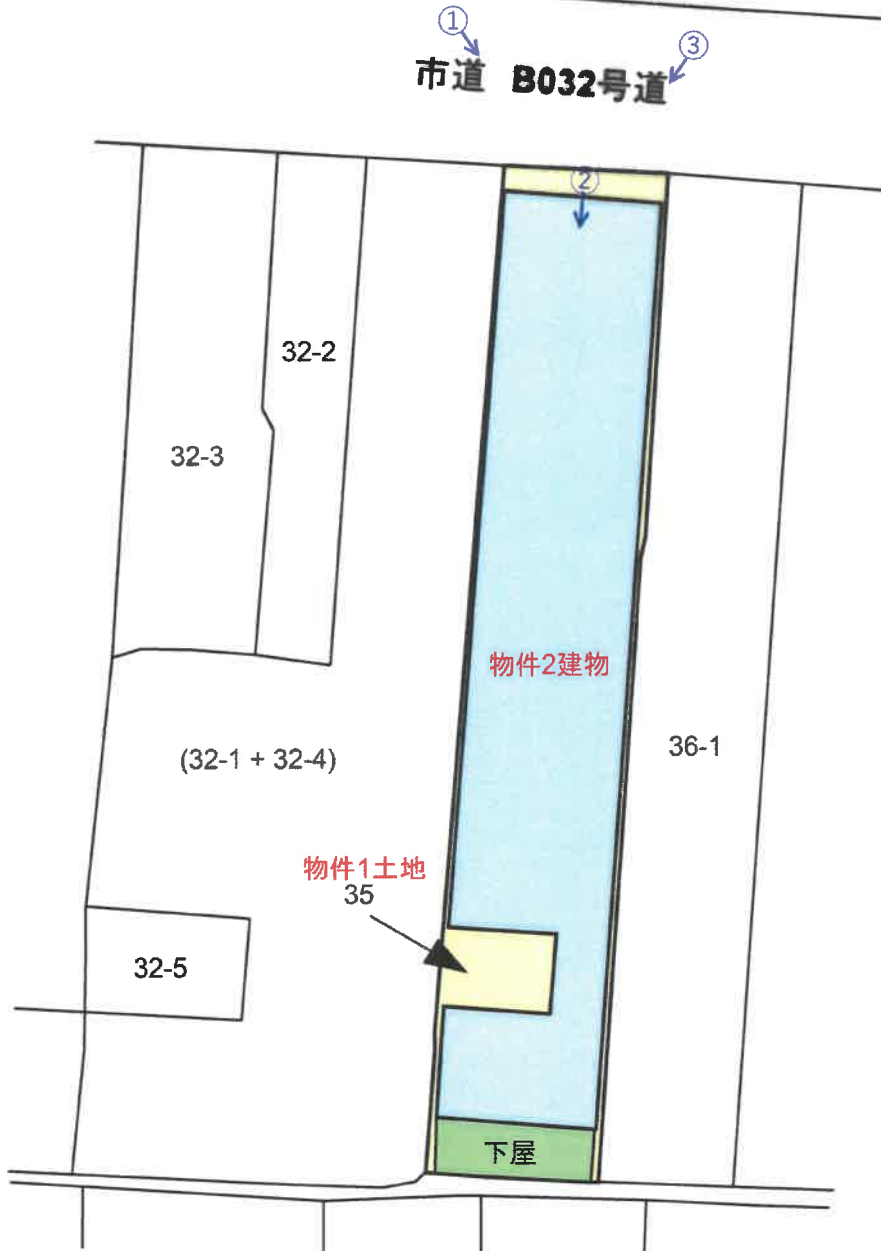
- 
- (1) 物件2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が店舗、住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
  - (2) 物件1土地は、その北側で市道（B032号道）に接する。

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

(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)

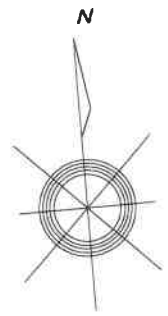


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

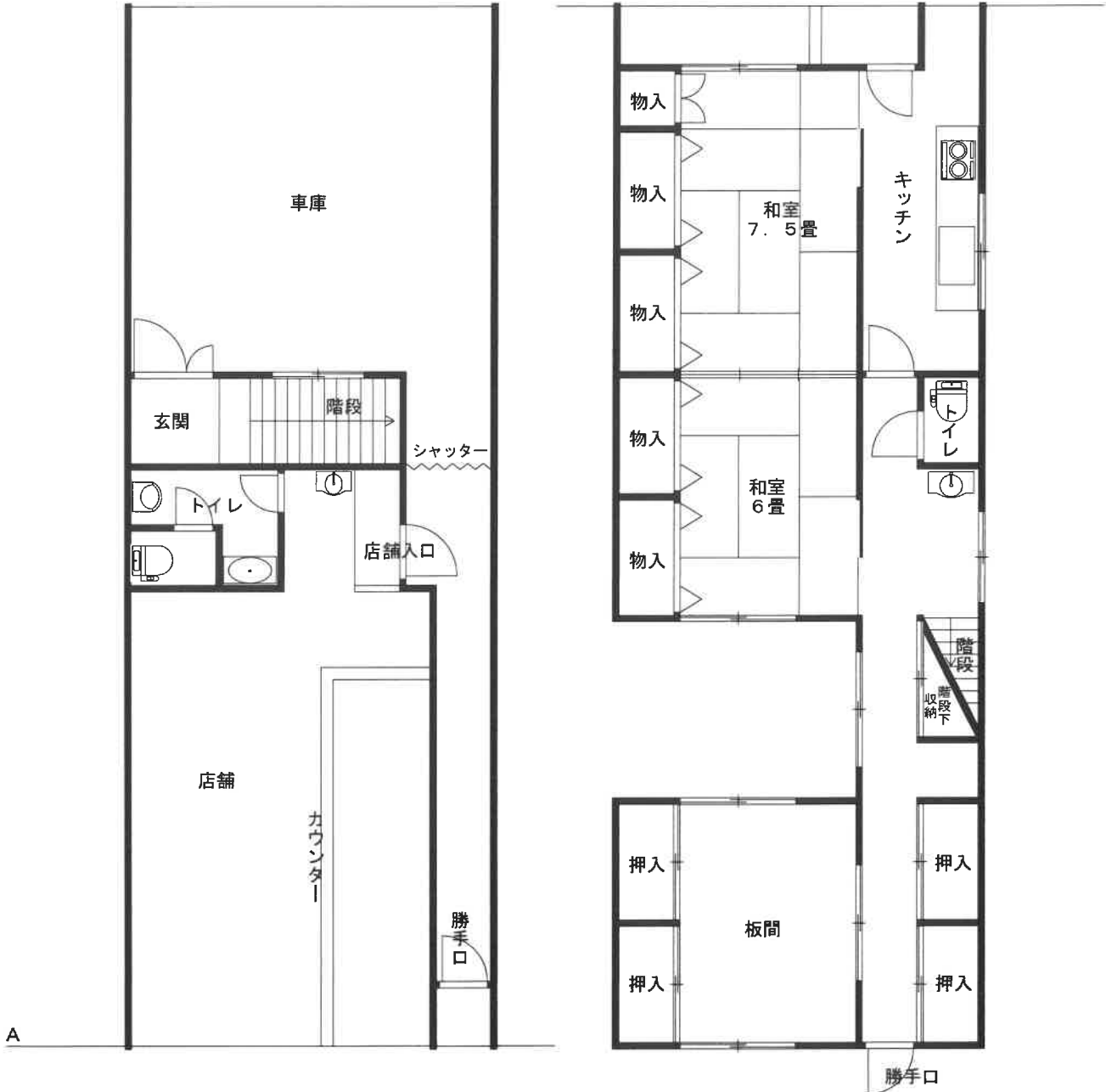
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件 2



A

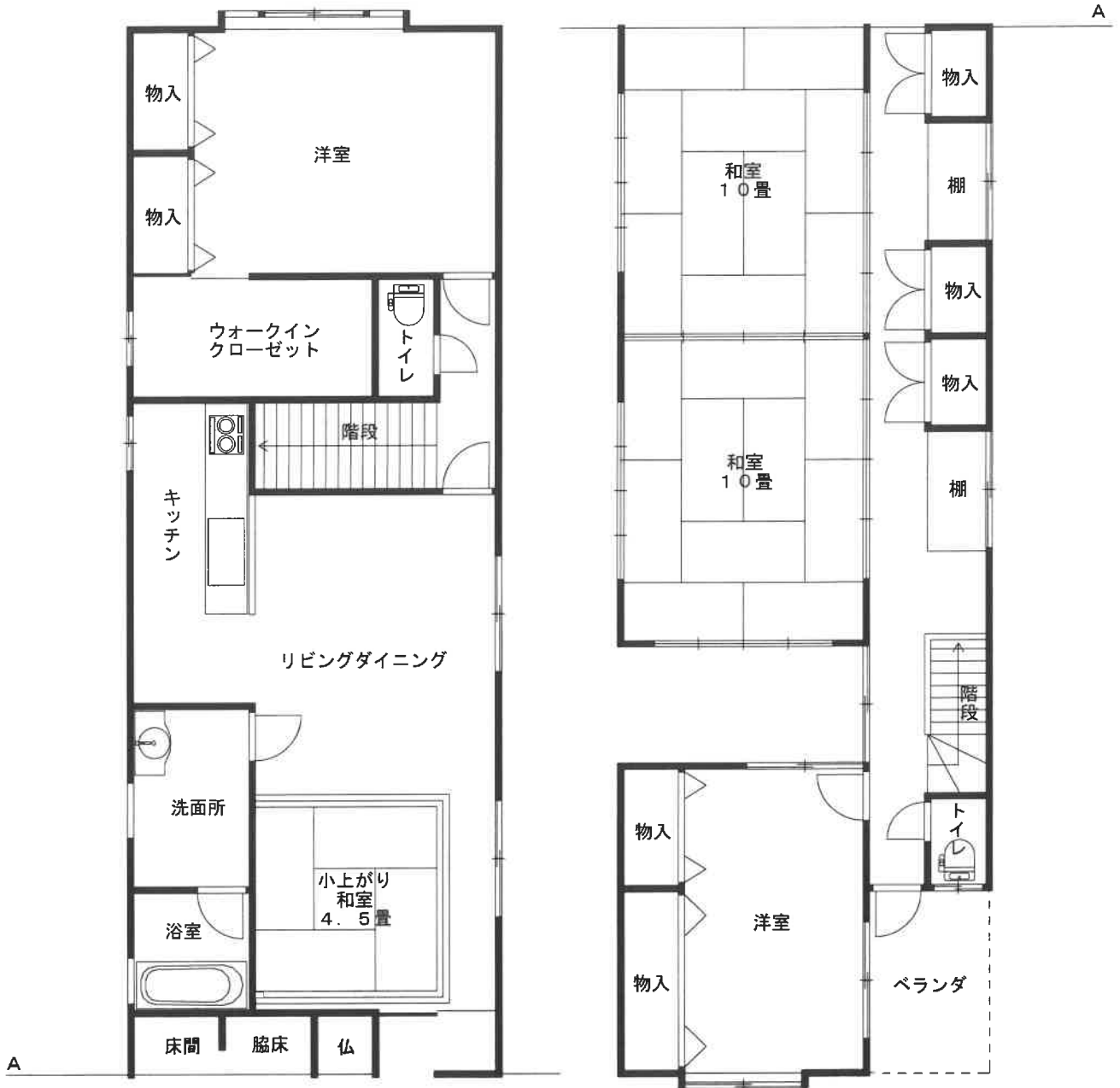
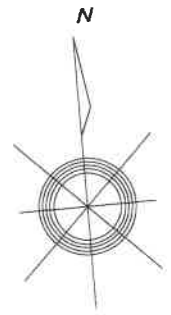


1階

( 7 枚目)

# 建物間取図

## 物件 2



2階

( 8 枚目 )

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

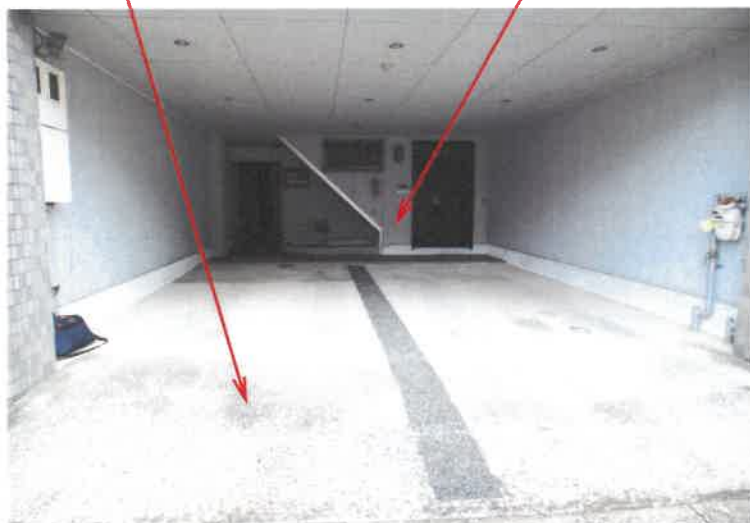


写真3

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13 (2階浴室)



写真14 (2階和室10帖(北側))



写真15 (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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件状況の変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件番号	種類	所在等	登記	現況
1	土地	所在地目積	津山市上紺屋町 35番  宅地  222.61m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 2階： 186.59 m <sup>2</sup> 延 369.34 m <sup>2</sup>	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	JR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 <sup>2</sup> 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(B032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 ガス配管 : 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、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。	



## 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 m<sup>2</sup>  
 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	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格等	標準画地価格
	(円/m <sup>2</sup> ) ア	イ	ウ	エ	(円/m <sup>2</sup> ) オ	(円/m <sup>2</sup> ) カ
A	48,200	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	35,500	35,500
	公示地 津山5-2	公示価格等 の時点から 評価日まで の変動率で 推定する。	公示画地の 標準的な 修正した。	街路条件、交 通接近条件、 環境条件、 政治的格差 を考慮した 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 を検討の上 査定した。

## ii 建付地等の価格

物件番号	標準画地価格	個別格差	持分割合	地積	建付減価補正率	建付地等価格
	(円/㎡) ア	イ	ウ	(㎡) エ	オ	(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	持分割合	現況延床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	(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)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
	1	7,900,000	-	法定地上権	1.000	0.50
	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 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/m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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。

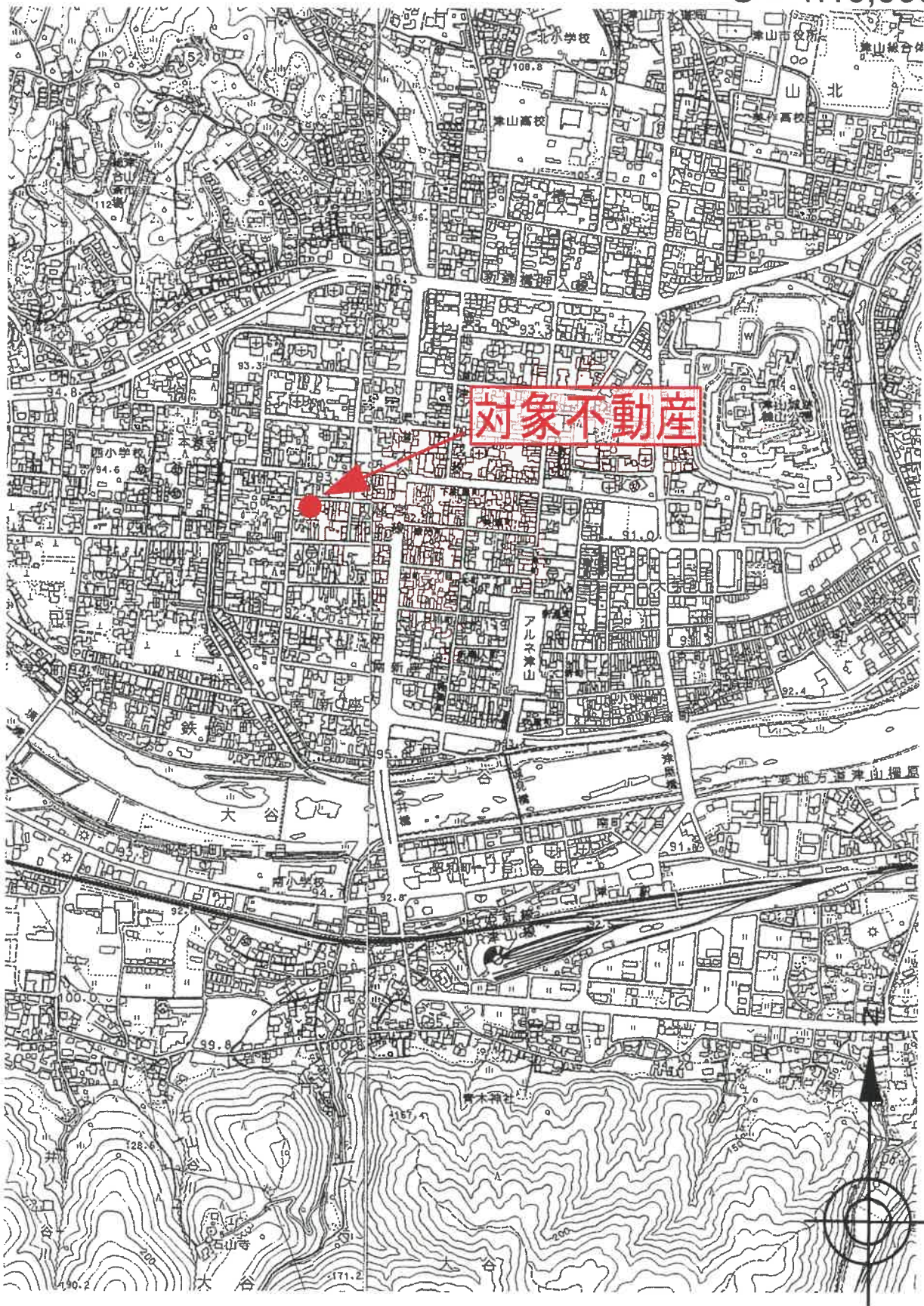
## 第7 附属資料の表示

- 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



-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

請求部分	所在	津山市上紺屋町				地番	35番			
出力縮尺	1/250	精度分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14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			補記事項		

これは地図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  
岡山地方方法務局津山支局  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

# 建物図面写

平成 8. 11. 15

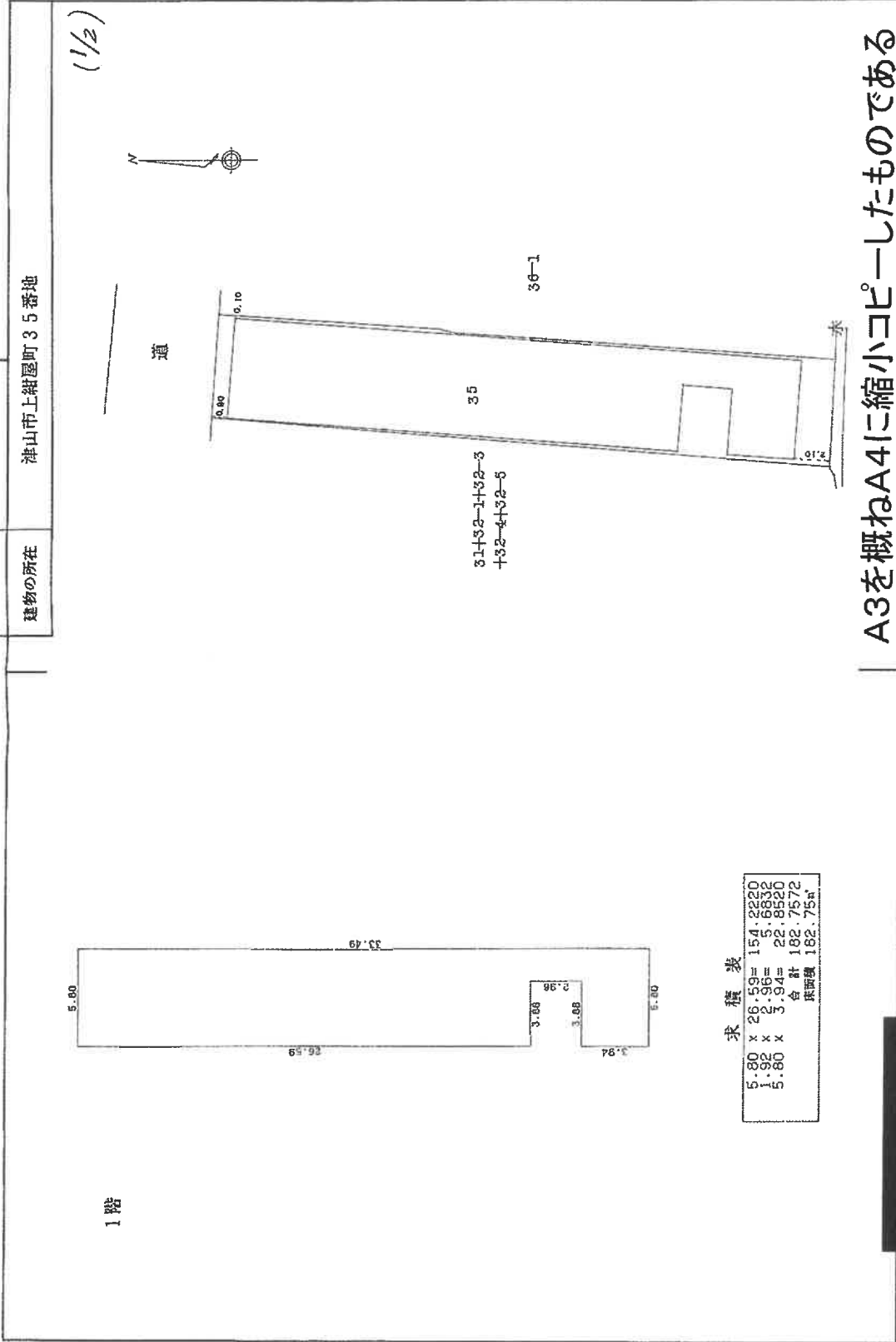
## 建物図面

## 各階平面図

家屋番号	35番
建物の所在	津山市上紺屋町35番地

## 各階平面図

0016731



### 求積表

5.80 x 26.59	=	154.2220
1.92 x 2.96	=	5.6832
5.80 x 3.94	=	22.8520
合計		182.7572
床面積		182.75 <sup>m</sup>

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 250
-----	------------	----	---------

縮尺	1 / 250
----	---------

平成 8 年 11 月 12 日 作成

製作者	[Redacted]
-----	------------

H. 8. 11. 15

(高知県土木建築調査士会用紙)

請求番号: 9-2 (1/2)

登記年月日: 平成8年11月15日

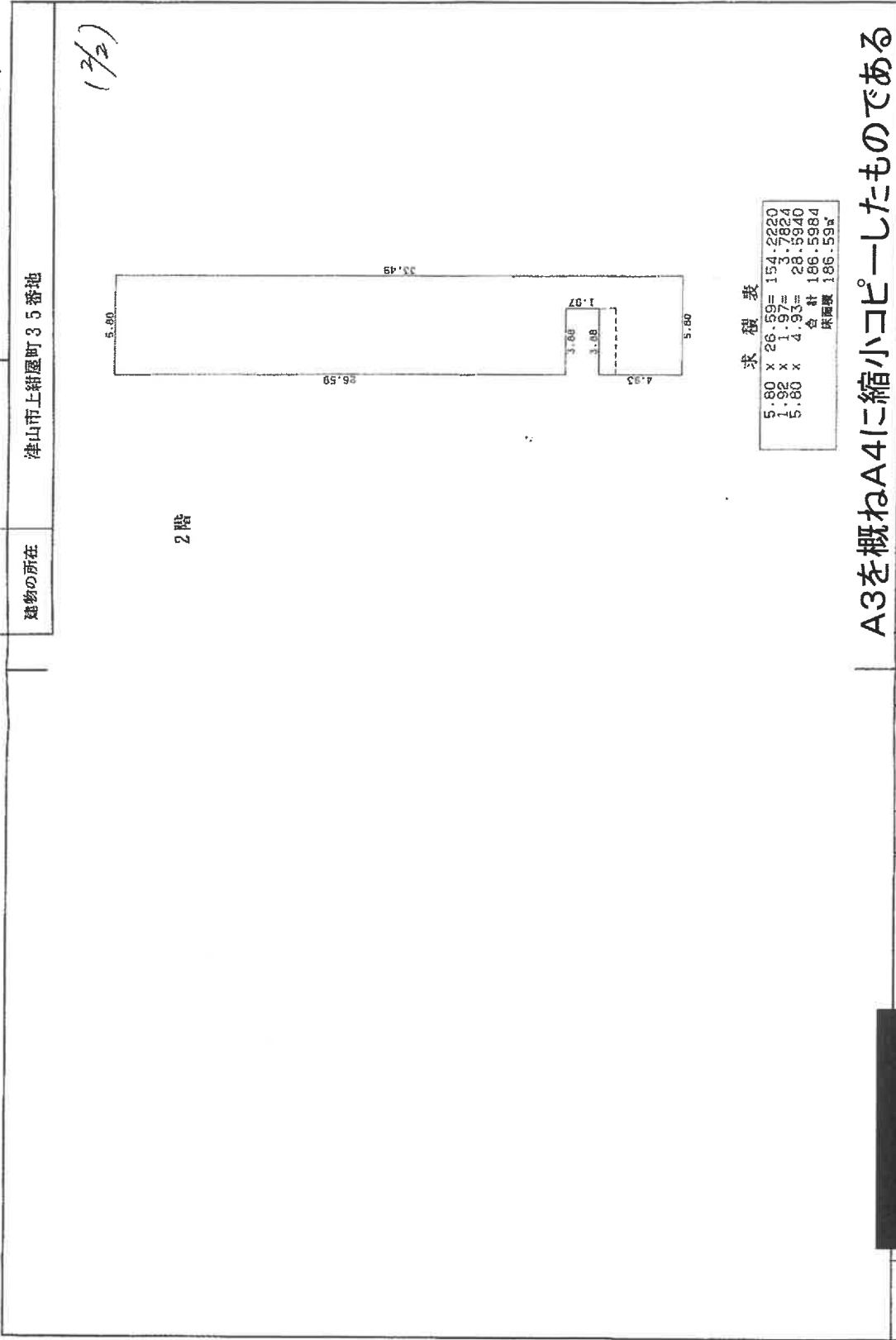
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 令和7年5月14日 岡山地方裁判所津山支局

登記官

# 建物図面写

## 建物図面各階平面図

家屋番号	35番
建物の所在	津山市上紺屋町35番地



### 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	186.59㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

製作者	[Redacted]	縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 250

H.8.11.15.

平成28年11月12日作成  
(岡山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年11月15日

0016732

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

登記簿

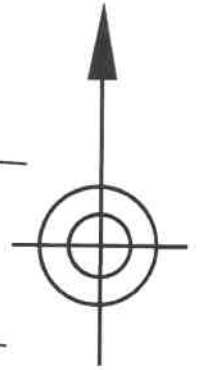
(2/2)

請求番号：9-2

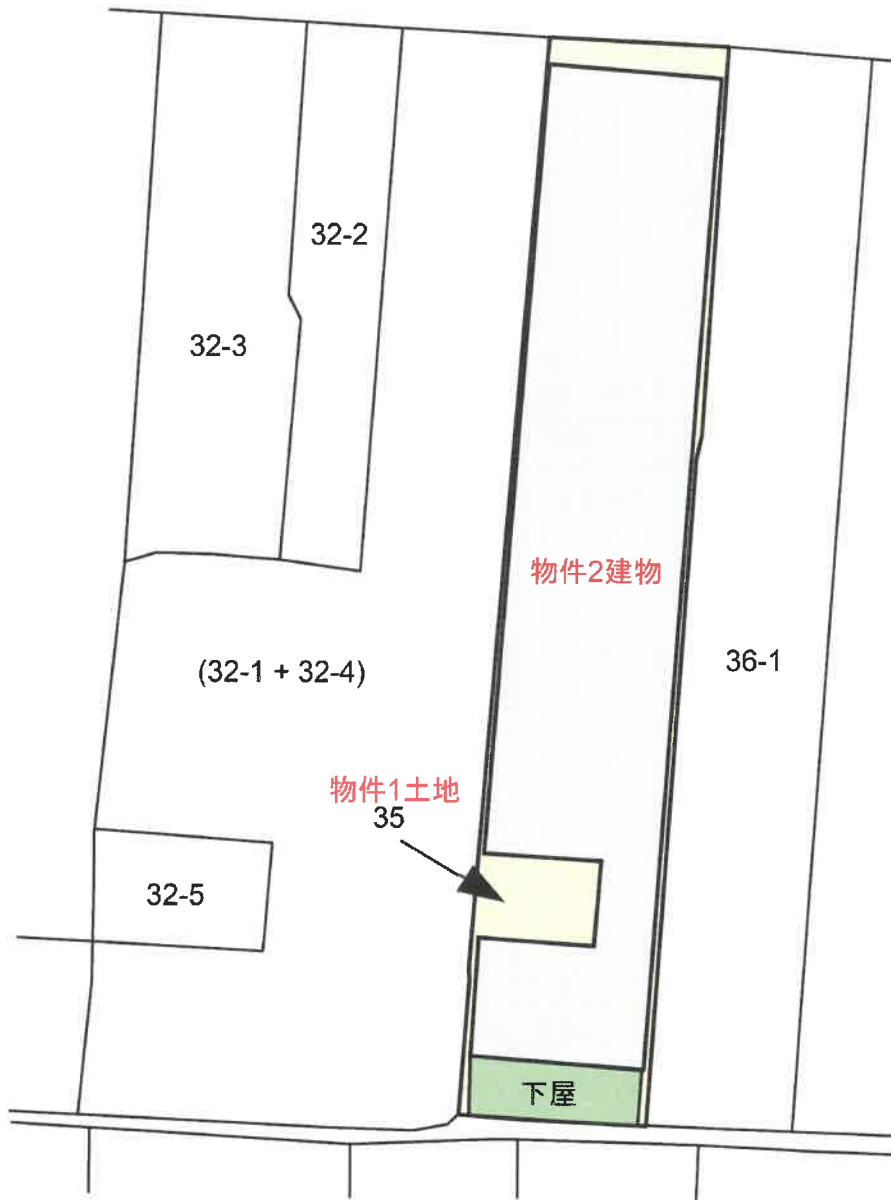
# 土地建物位置関係図

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。