

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月14日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 山 口 由 実

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 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16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10月 7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 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） 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）
1～5	21,347,000 17,077,600	一括	4,270,000	1,375,402	303,908
1	4,328,000				
2	1,490,000				
3	1,277,000				
4	2,296,000				
5	11,956,000				



物 件 目 録

1 所 在 津山市小田中

地 番 1308番2

地 目 宅地

地 積 539.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 津山市小田中

地 番 1308番14

地 目 宅地

地 積 184.71平方メートル

所有者 A

3 所 在 津山市小田中

地 番 1308番3

地 目 宅地

地 積 158.12平方メートル

所有者 有限会社和香

4 所 在 津山市小田中 1308番地2

家屋 番号 1308番2

種 類 共同住宅・店舗・事務所

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建

床 面 積 1階 155.72平方メートル
2階 155.72平方メートル

物 件 目 録

3階 155.72平方メートル
4階 44.88平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

所有者 有限会社和香

5 所 在 津山市小田中 1308番地2、1308番地14

家屋 番号 1308番2の2

種 類 共同住宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積
1階 74.59平方メートル
2階 327.48平方メートル
3階 331.25平方メートル
4階 331.25平方メートル
5階 301.99平方メートル
6階 37.05平方メートル

(現況)

床 面 積
1階 74.59平方メートル
2階 約427.48平方メートル
3階 約431.25平方メートル
4階 331.25平方メートル
5階 301.99平方メートル
6階 37.05平方メートル

所有者 有限会社和香



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 27日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 森 原 和

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～3】

なし

【物件番号4】

賃借権

範 囲 2階2号室(東側事務所)

賃借人 L

期 限 定めなし

賃 料 月額53,350円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号5】

賃借権

範 囲 302号室

賃借人 一般社団法人家畜改良事業団

期 限 定めなし

賃 料 月額65,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払



敷 金 200,000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

賃借権

範 囲 310号室

賃借人 K

期 限 定めなし

賃 料 月額40,000円

賃料前払 毎月末日限り翌月分払

敷 金 120,000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

2階2号室（東側事務所）を除き、本件所有者が占有している。

【物件番号5】

108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。

110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。

201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。

203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。

301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。

307号室につき、TPRアルテック株式会社が占有している。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、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

108号室、110号室、201号室、203号室、301号室、302号室、307号室、310号室、503号室を除き、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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 津山市小田中
地 番 1 3 0 8 番 2
地 目 宅地
地 積 5 3 9 . 8 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 津山市小田中
地 番 1 3 0 8 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 8 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 津山市小田中
地 番 1 3 0 8 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 1 2 平方メートル

所有者 有限会社和香

- 4 所 在 津山市小田中 1 3 0 8 番地 2
家屋 番号 1 3 0 8 番 2
種 類 共同住宅・店舗・事務所
構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 1 5 5 . 7 2 平方メートル
2 階 1 5 5 . 7 2 平方メートル



物 件 目 録

3階 155.72平方メートル
4階 44.88平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

所有者 有限会社和香

5 所 在 津山市小田中 1308番地2、1308番地14

家屋 番号 1308番2の2

種 類 共同住宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 74.59平方メートル
2階 327.48平方メートル
3階 331.25平方メートル
4階 331.25平方メートル
5階 301.99平方メートル
6階 37.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 74.59平方メートル
2階 約427.48平方メートル
3階 約431.25平方メートル
4階 331.25平方メートル
5階 301.99平方メートル
6階 37.05平方メートル

所有者 有限会社和香



令和7年（ケ）第9号
令和7年9月10日受理
令和7年12月4日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所津山支部
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 津山市小田中
 地 番 1 3 0 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 3 9 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 津山市小田中
 地 番 1 3 0 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 8 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 津山市小田中
 地 番 1 3 0 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 5 8 . 1 2 平方メートル

所有者 有限会社和香

4 所 在 津山市小田中 1 3 0 8 番地 2
 家屋 番号 1 3 0 8 番 2
 種 類 共同住宅・店舗・事務所
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 1 5 5 . 7 2 平方メートル
 2 階 1 5 5 . 7 2 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

3階 155.72平方メートル

4階 44.88平方メートル

所有者 有限会社和香

5 所 在 津山市小田中 1308番地2、1308番地14

家屋 番号 1308番2の2

種 類 共同住宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	74.59平方メートル
	2階	327.48平方メートル
	3階	331.25平方メートル
	4階	331.25平方メートル
	5階	301.99平方メートル
	6階	37.05平方メートル

所有者 有限会社和香



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ないし3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	☒ その他の者(物件1, 2)及び土地所有者(物件3) 物件3の土地所有者が本各土地上に下記及び4枚目記載の建物を所有し, 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	☒ 物件1ないし3の各土地は一体面地として物件4, 5の各建物の敷地となっている(土地建物位置関係図参照)。		
建物	物件4		
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: 店舗・事務所 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物下記以外の本建物各室を空室として管理占有している。 ☒ その他の者 上記の者が本建物2階2号室部分を事務所として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

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ないし3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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5		
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:2階:約427.48㎡(増築約100㎡), 3階:約431.25㎡(増築約100㎡)		
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 上記の者が本建物下記以外の本建物各室を空室として管理占有している。 ☒ その他の者 上記の者らが本建物108, 110, 201, 203, 205, 301, 302, 305, 307, 310号室及び503号室を、それぞれ住居等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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼所有者会社 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地所有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		物件2につき, 昭和59年11月8日(A取得時)から 物件1につき, 平成10年1月7日(A取得時)から	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階2号室(東側事務所)	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ L	☐ 債務者 ☐
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(☒ L (占有者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)	☐ 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		昭和54年10月 日ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	昭和54年10月 日ころ	年 月 日
	期間	昭和54年10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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☒ 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	平成30年 1月 2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
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金53,350円 (毎月 末日限り 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 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■108号室	☐ 全部 ■110号室
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 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(■B (占有者)) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■C (占有者)) ■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		平成18年 9月 1日	平成27年 5月 1日
最初の契約等	契約日	平成18年 9月 1日	平成27年 5月 1日
	期間	平成18年 9月 1日から ■平成20年 8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成27年 5月 1日から ■平成29年 4月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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	平成20年 9月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成29年 5月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金42,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金37,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金120,000円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金50,000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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■201号室	☐ 全部 ■203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(■D (占有者)) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■E (占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
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11月 1日	平成22年 6月15日
最初の契約等	契約日	令和 3年11月 1日	平成22年 6月 7日
	期間	令和 3年11月 1日から ■令和 5年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成22年 6月15日から ■平成23年 6月14日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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11月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成23年 6月15日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金40,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金53,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金80,000円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金53,000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5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■205号室	☐ 全部 ■301号室
占有者		☐ 債務者 ■F	☐ 債務者 ■G
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(■A (所有者会社役員)) ■文書(■定期借家建物賃貸借契約書)	■陳述(■G (占有者)) ■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		平成16年 2月14日	平成17年12月 1日
最初の契約等	契約日	平成16年 2月14日	平成17年11月27日
	期間	平成16年 2月14日から ■平成18年 2月13日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成17年12月 1日から ■平成19年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 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	平成18年 2月14日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成19年12月 1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45,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金45,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金120,000円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金150,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■占有者Fは令和7年10月に退去し、 現在、空き家の状態である。	
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	

(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5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■302号室	☐ 全部 ■305号室
占有者		☐ 債務者■一般社団法人家畜改良事業団	☐ 債務者 ■I
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■社宅 ☐ 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(■H (占有事業団職員)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■A (所有者会社役員)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成13年 4月 9日	平成26年11月 1日
最初の契約等	契約日	平成13年 4月 1日	平成26年10月31日
	期間	平成13年 4月 9日から ■平成15年 4月 8日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成26年11月 1日から ■平成27年10月31日まで 1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	平成15年 4月 9日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成27年11月 1日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月 金65,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金40,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ■ある [金200,000円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ■ある [金40,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■占有事業団職員Hとその家族が社宅として居住している。	■占有者Iは令和7年11月11日に退去し、現在、空き家の状態である。
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5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■307号室	☐ 全部 ■310号室
占有者		☐ 債務者 ■TPRアルテック株式会社	☐ 債務者 ■K
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■社宅 ☐ 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(■J (占有会社代表者)) ■文書(■定期建物賃貸借契約書)	■陳述(■K (占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成19年 4月16日	平成 2年11月 1日
最初の契約等	契約日	平成19年 4月16日	平成 2年11月 1日
	期間	平成19年 4月16日から ■平成19年 9月15日まで6ヶ月間 ☐ 期間の定めなし	平成 2年11月 1日から ■平成 3年10月31日まで 1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	平成19年 9月16日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成 3年11月 1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50,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金40,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金120,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		■占有会社代表者のJが居住している。	■契約当初の月額家賃は43,260円であったが、令和元年頃から、現在の家賃額に変更された。
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5関係)			
占有範囲		■503号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅(管理人室)	☐ 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 (所有者会社役員)) ☐ 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		平成 3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
更新の種類別		☐ 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 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
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	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 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	1 私は、物件1ないし3の各土地(以下「本件各土地」という。)及び物件4、5の各建物(以下「本件各建物」という。)の所有者らの破産管財人です。 2 破産手続は係属中で、本件各土地各建物については放棄しておらず、私が破産財団として管理しています
■A (物件1,2所有者兼物件3～5所有者会社役員)	1 本件各建物は、賃貸用の共同住宅・店舗・事務所で、現在、物件4の建物は2階の一室を、物件5の建物は10室を、それぞれ賃貸しています。なお、物件5の建物5階の503号室は、私が建物の管理業務等をするということで、1人、無償で住んでいます。おって、物件4の2階東側事務所を使用しているLについては、契約書は既にあるありませんが、昭和54年10月ころから使用していると思います。 2 本件各建物は、いずれも経年による全体的な老朽化があり、雨漏りをしている所もあります。 3 物件5の建物1階から3階までの北側部分は増築していますが、内部が未完成の状態で使用できる状況ではありません。 4 本件各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。
■L (物件4:2F東側事務所占有者)	1 私は、昭和54年10月ころから、2階2号室(東側事務所)を賃借し、事務所として使用しています。なお、入居当初の賃貸借契約書については、捜したのですが見当たりませんでした。 2 賃借部分につき、老朽化は存しますが、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。
■K (物件5:310号室占有者)	1 平成2年11月1日から、310号室を賃借し、1人で住んでいます。 2 特に大きな損傷箇所はありませんが、排水が良くない状態で困っています。
■H (物件5:302号室占有者)	1 平成13年4月9日から、302号室を賃借し、私と妻の2人で住んでいます。 2 本室につき、特に不具合等はありません。
■E (物件5:203号室占有者)	1 平成22年6月15日から、203号室を賃借し、私と妻の2人で住んでいます。 2 現在は修理してもらいましたが、過去、一度、雨漏りがありました。
■B (物件5:108号室占有者)	1 平成18年9月1日から、108号室を賃借し、1人で住んでいます。 2 本室につき、特に不具合等はありません。
■D (物件5:201号室占有者)	1 令和3年11月1日から、201号室を賃借し、1人で住んでいます。 2 本室につき、特に不具合等はありません。
■J (物件5:307号室占有者)	1 平成19年4月16日から、308号室を社宅として賃借していましたが、同室には不具合があり、時期は覚えていませんが、そのままの契約を

(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
	継続するということで、当時、空室であった307号室に引っ越し、社宅として使用しています。なお、現在、同室には占有会社代表者である私が1人で住んでいます。また、契約当初の賃借会社名はテーピアルテック株式会社でしたが、現在はTPRアルテック株式会社となっています。おつて、室内に存するテレビ、洗濯機、冷蔵庫、レンジ、コンロそして照明器具は備え付け備品です。 2 本室につき、特に不具合等はありません。
■G (物件5:301号室占有者)	1 平成17年12月1日から、301号室を賃借し、1人で住んでいます。 2 室内の湿気がすごくて困っています。
■C (物件5:110号室占有者)	1 平成27年5月1日から、110号室を賃借し、1人で住んでいます。 2 本室につき、特に不具合等はありません。 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

執行官の意見

- 1 本件各建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 物件4の建物内の状況は、写真5ないし25のとおりである。
- 3 物件5の建物内の状況は、写真26ないし186のとおりである。
- 4 本件各建物の占有者等は、関係人の陳述、立入調査をした現場の状況から、「占有者及び占有権限」(6ないし12枚目)及び「関係人の陳述等」(13, 14枚目)に記載したとおりと認めた。
- 5 物件5の建物は、関係人の陳述のとおり、増築されていることが認められ、増築箇所は土地建物位置関係図及び建物間取図表示のとおりである。
- 6 本件各建物は、関係人の陳述のとおり、いずれも経年による全体的な老朽化が認められ、物件4の建物の数カ所には雨漏りの跡が認められたので注意されたい。
- 7 その他、本件各土地各建物は、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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
本件各土地の南、東及び北側がそれぞれ市道に接している(土地建物位置関係図、写真1ないし4参照)。

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

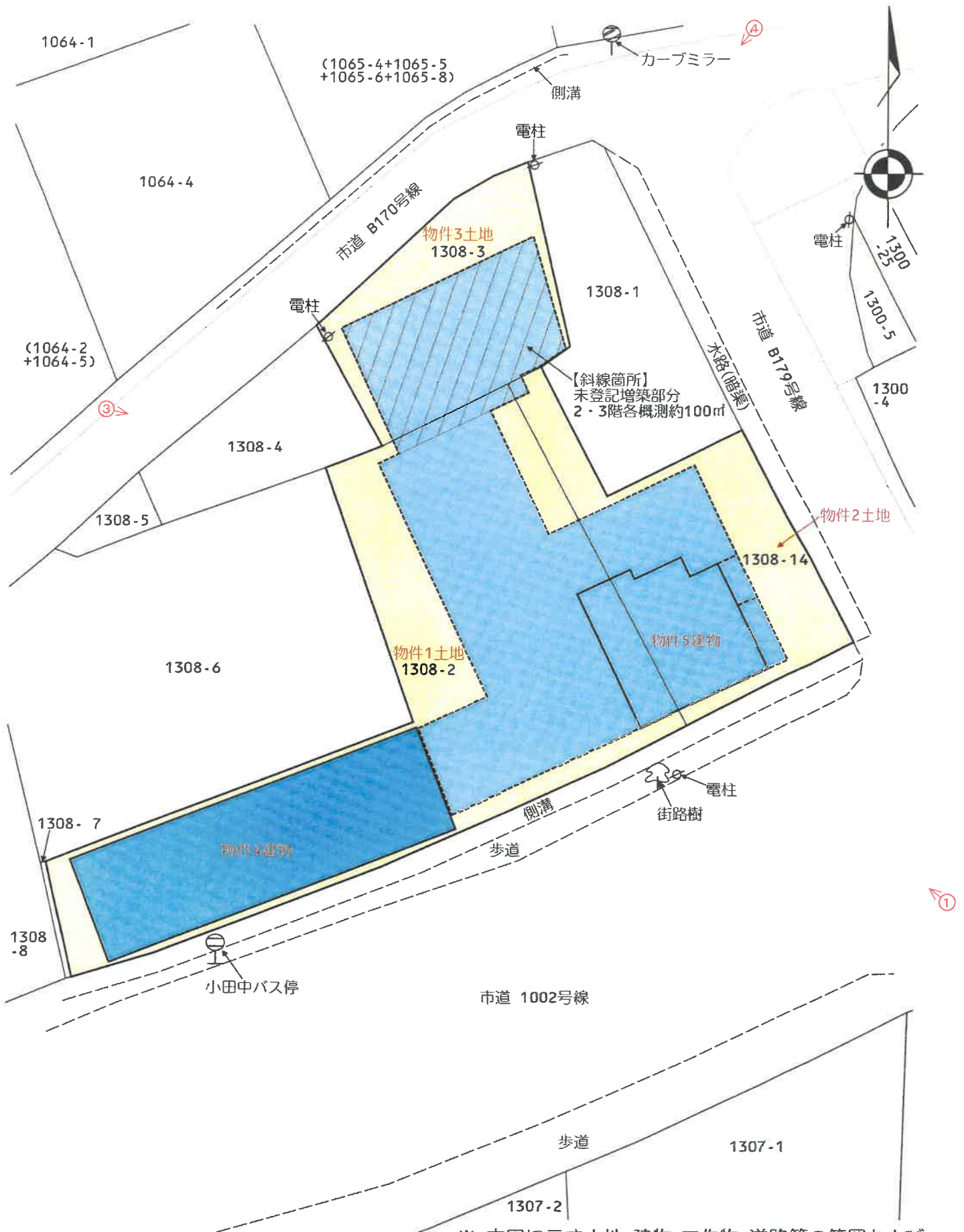
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月10日（水） 12：00－13：00	岡山地方法務局 津山支部	公図閲覧，地積測量図，建物図面，登記事項要約書交付申請
7年9月10日（水） 14：30－15：15	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影
7年10月1日（水） 11：00－11：40	物件所在地	所有者Aから聴取
7年10月21日（火） 12：40－16：00	物件所在地	評価人同行，空室及びA占有部分立入調査，占有調査，形状調査，写真撮影，各占有者あて立入調査期日通知書(11/13 11:00～14:00)差し置き
7年11月13日（木） 10：45－13：45	物件所在地	評価人同行，各室(物件5の110号室を除く)立入調査，占有調査，形状調査，写真撮影
7年11月20日（木） 13：00－13：20	物件所在地	評価人同行，物件5の110号室立入調査，占有調査，形状調査，写真撮影
7年11月26日（水） 16：00－16：10	当庁執行官室(電話)	破産管財人から聴取

(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 を立ち合わせ、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



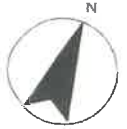
※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

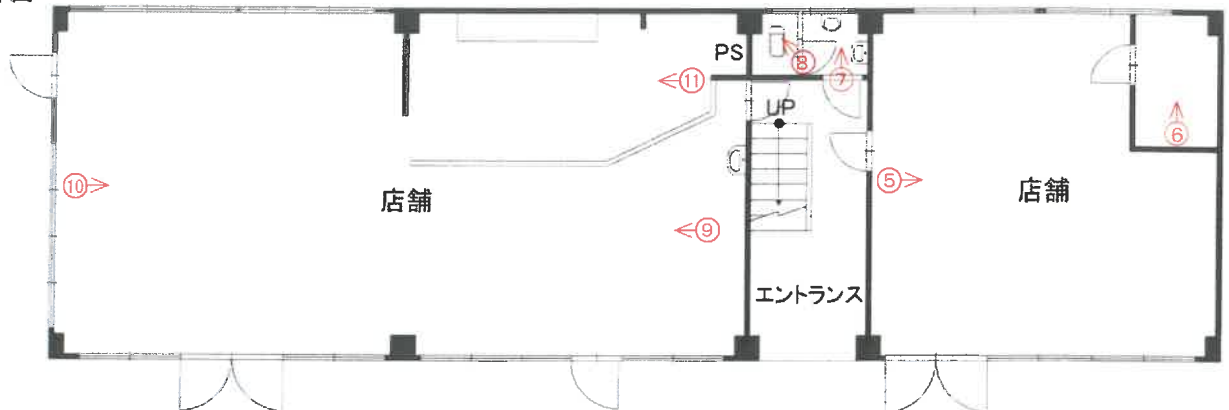
(17枚目)

建物間取図

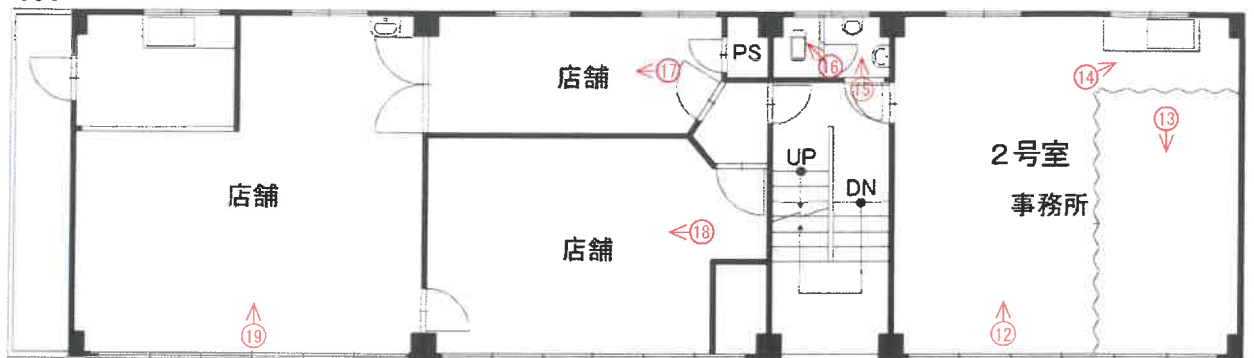
物件4建物



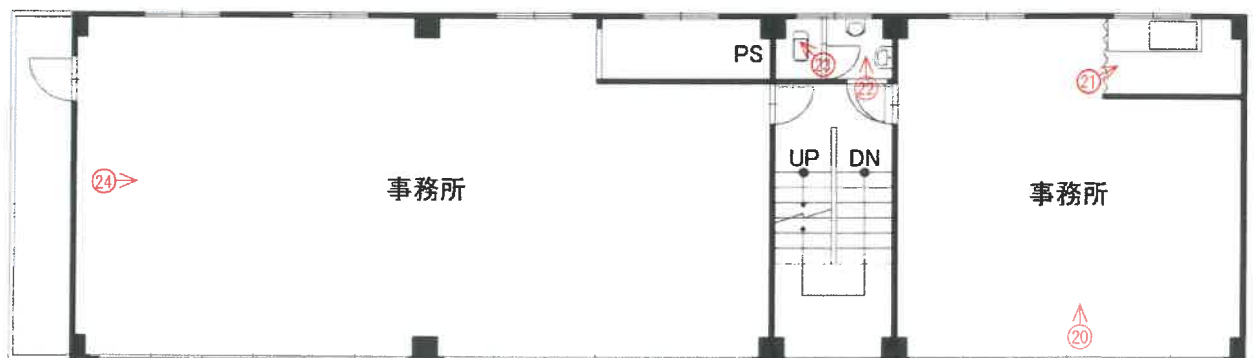
1階



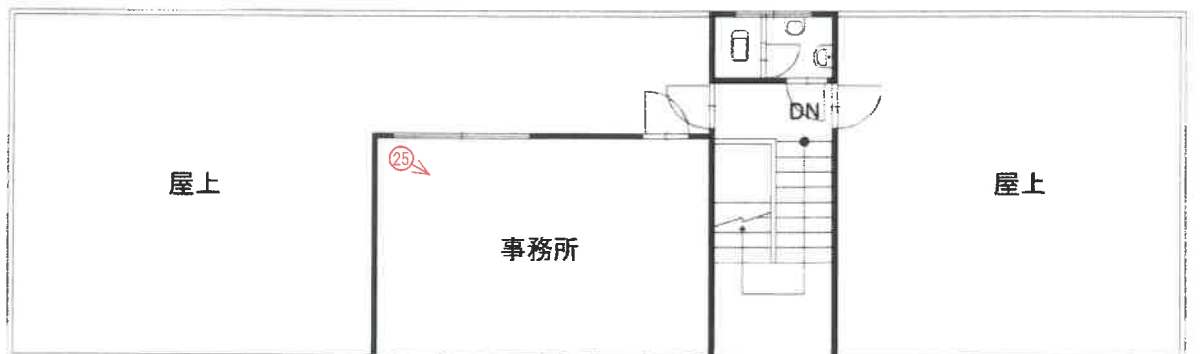
2階



3階



4階



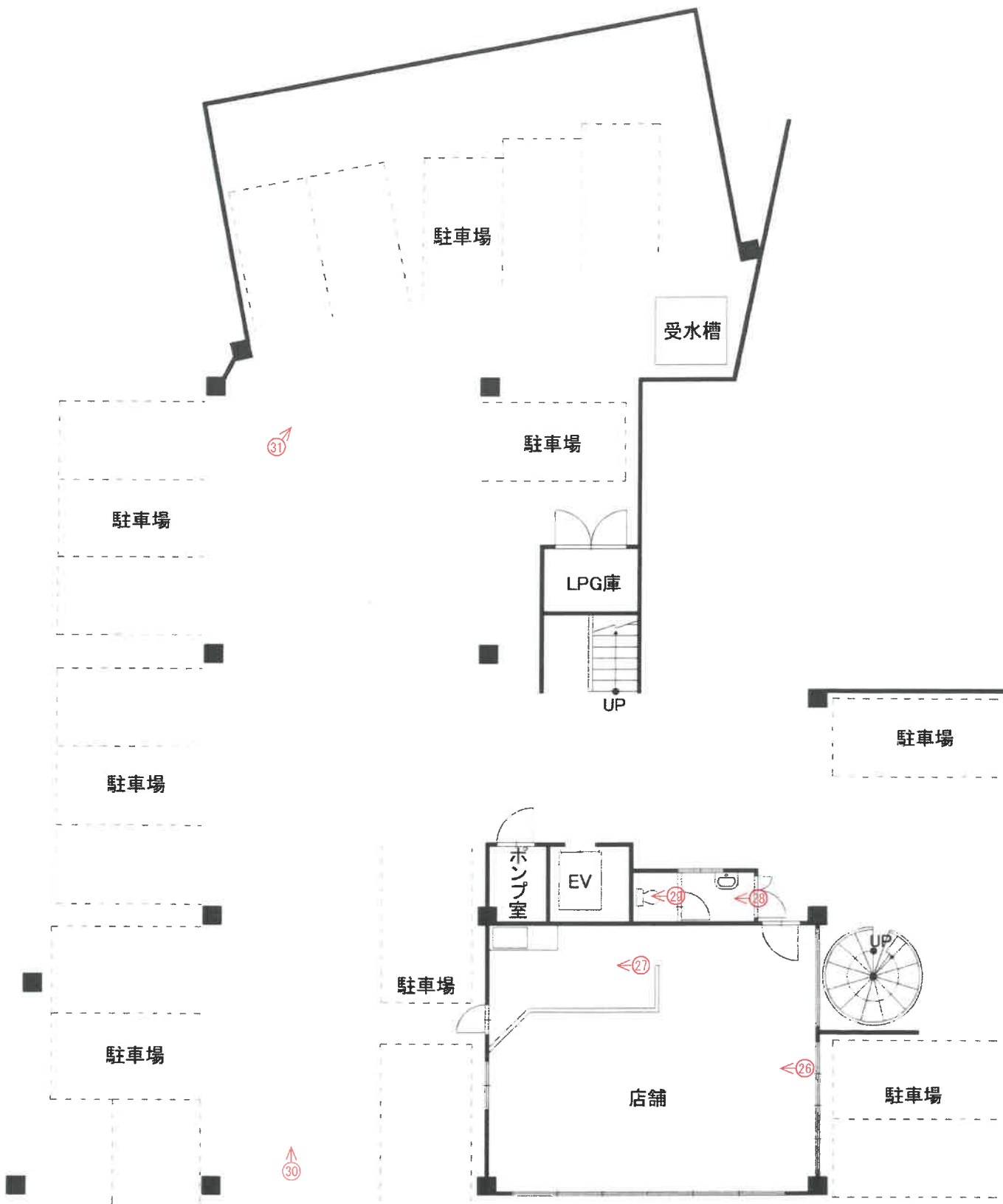
(18枚目)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件5建物

1階

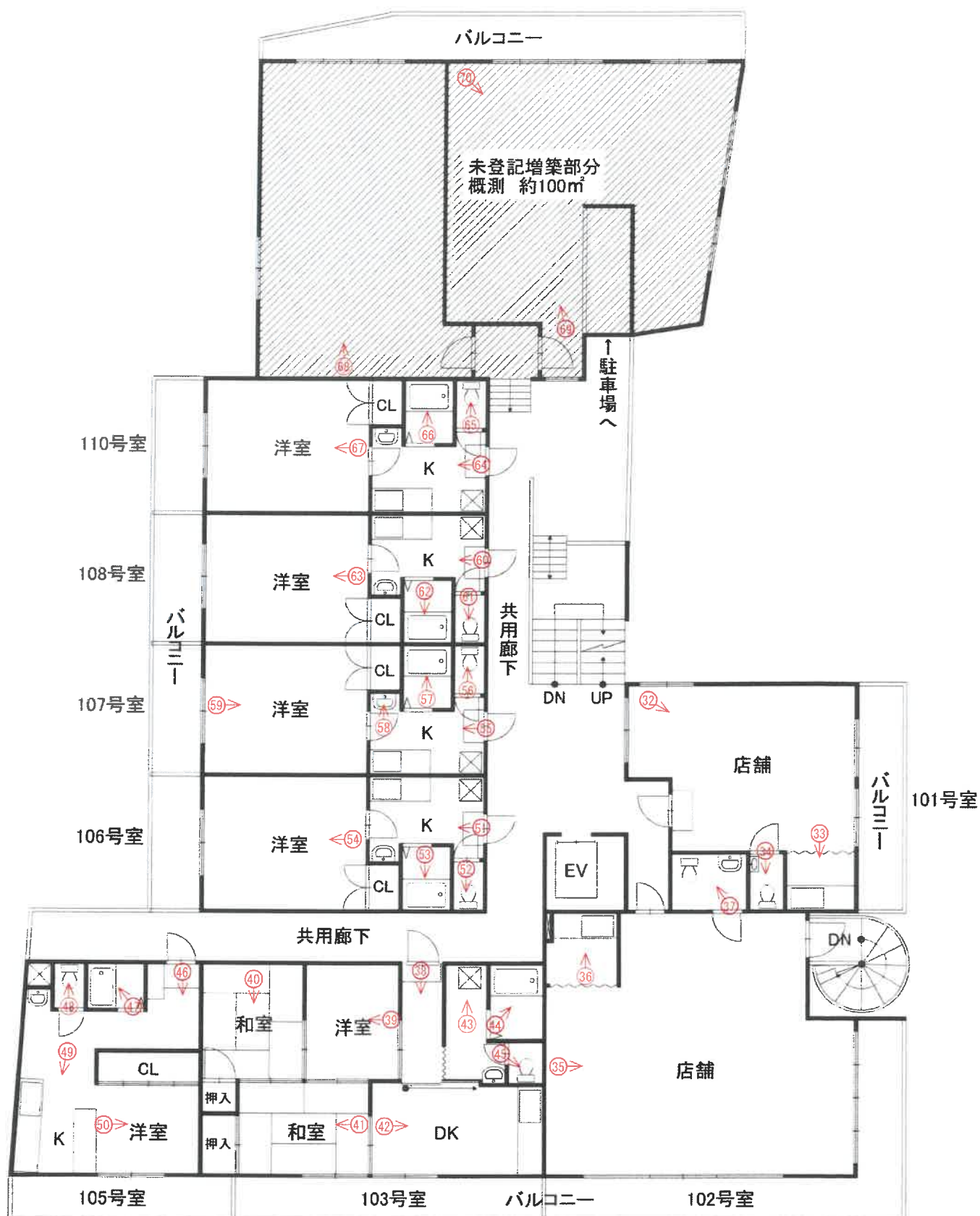


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件5建物

2階

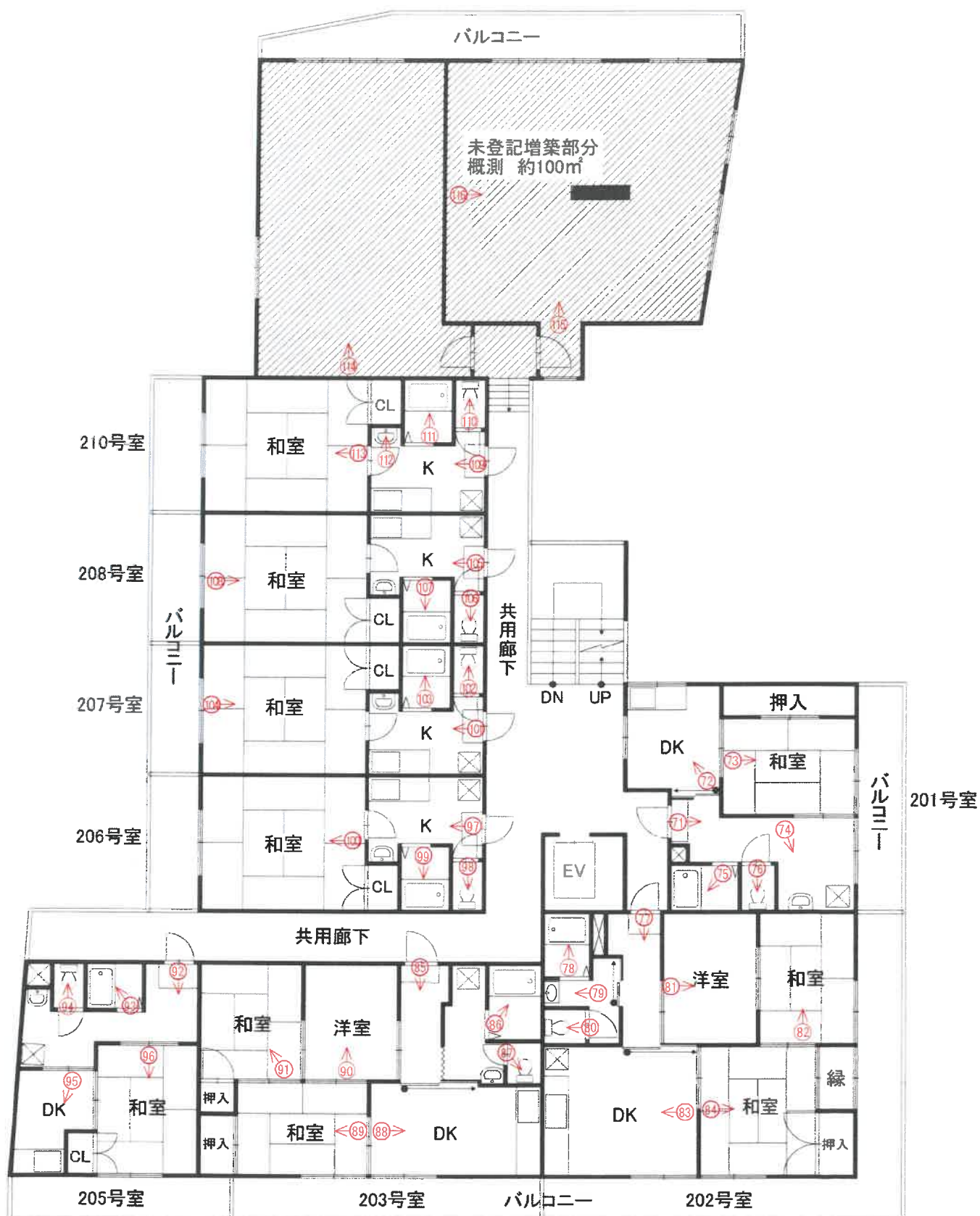
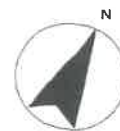


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(20枚目)

物件5建物

3階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(21枚目)

物件5建物

A compass rose with a circle. The letter 'N' is at the top. A shaded, arrow-like shape points towards the top-left, indicating the direction of the wind.

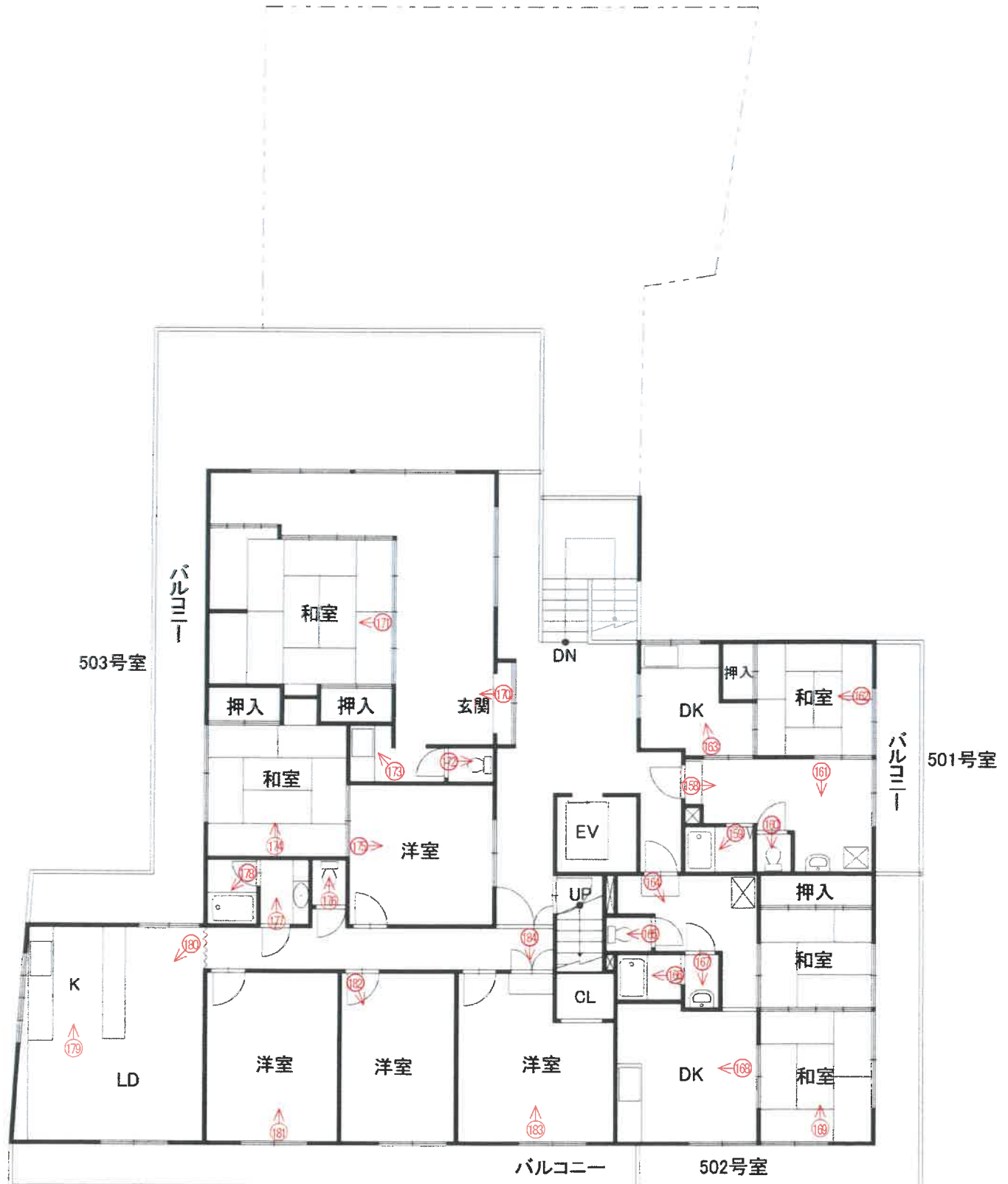


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件5建物

5階



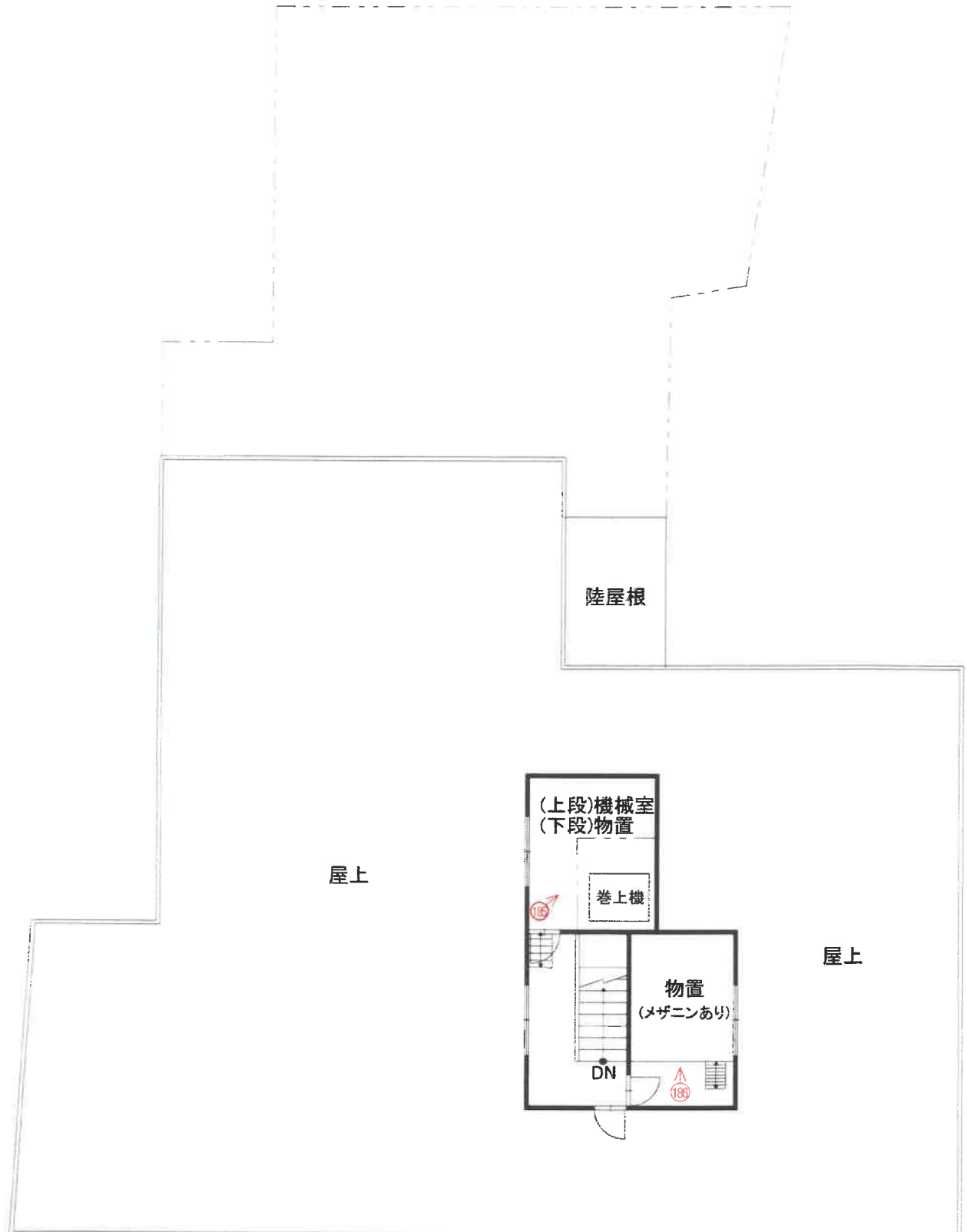
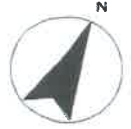
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(23枚目)

建物間取図

物件5建物

6階



(24枚目)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1



写真 2



写真 3

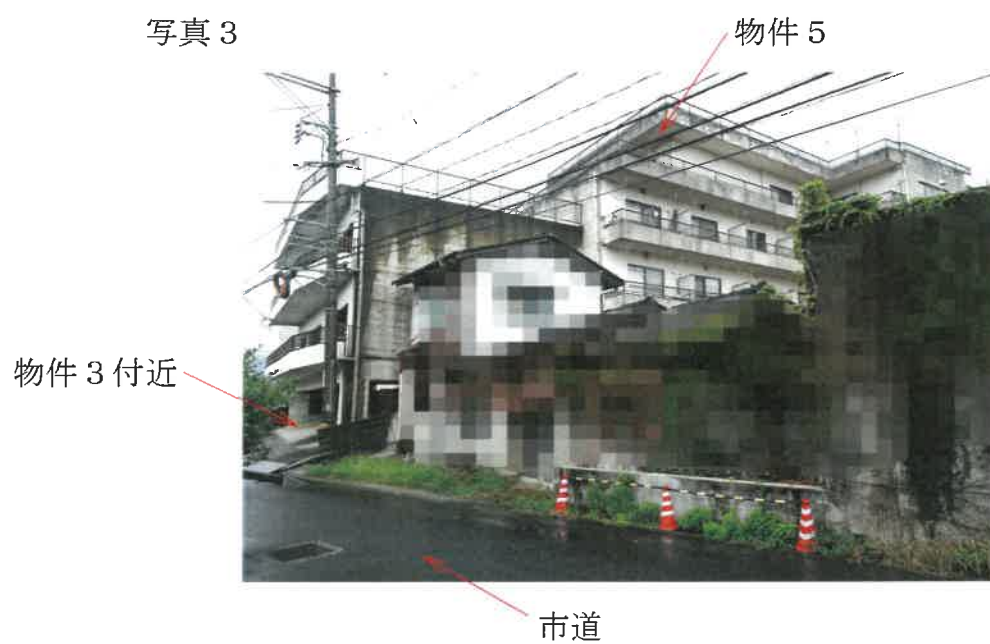


写真 4

物件 5

市道



写真 5 物件 4 の建物 1 階内の状況



写真 6 物件 4 の建物 1 階内の状況



写真7 物件4の建物1階内の状況



写真8 物件4の建物1階内の状況



写真9 物件4の建物1階内の状況



写真 1 0 物件 4 の建物 1 階内の状況



写真 1 1 物件 4 の建物 1 階内の状況



写真 1 2 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 3 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 4 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 5 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 6 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 7 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 8 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 1 9 物件 4 の建物 2 階内の状況



写真 2 0 物件 4 の建物 3 階内の状況



写真 2 1 物件 4 の建物 3 階内の状況



写真 2 2 物件 4 の建物 3 階内の状況



写真 2 3 物件 4 の建物 3 階内の状況



写真 2 4 物件 4 の建物 3 階内の状況



写真 2 5 物件 4 の建物 4 階内の状況



写真 2 6 物件 5 の建物 1 階内の状況



写真 2 7 物件 5 の建物 1 階内の状況



写真 2 8 物件 5 の建物 1 階内の状況



写真 2 9 物件 5 の建物 1 階内の状況



写真 3 0 物件 5 の建物 1 階内の状況



写真3 1 物件5の建物1階内の状況



写真3 2 物件5の建物2階101号室内の状況



写真3 3 物件5の建物2階101号室内の状況



写真3 4 物件5の建物2階101号室内の状況



写真3 5 物件5の建物2階102号室内の状況



写真3 6 物件5の建物2階102号室内の状況



写真 3 7 物件 5 の建物 2 階 1 0 2 号室内の状況



写真 3 8 物件 5 の建物 2 階 1 0 3 号室内の状況



写真 3 9 物件 5 の建物 2 階 1 0 3 号室内の状況



写真40 物件5の建物2階103号室内の状況



写真41 物件5の建物2階103号室内の状況



写真42 物件5の建物2階103号室内の状況



写真 4 3 物件 5 の建物 2 階 1 0 3 号室内の状況



写真 4 4 物件 5 の建物 2 階 1 0 3 号室内の状況



写真 4 5 物件 5 の建物 2 階 1 0 3 号室内の状況



写真４６ 物件５の建物２階１０５号室内の状況



写真４７ 物件５の建物２階１０５号室内の状況



写真４８ 物件５の建物２階１０５号室内の状況



写真 4 9 物件 5 の建物 2 階 1 0 5 号室内の状況



写真 5 0 物件 5 の建物 2 階 1 0 5 号室内の状況



写真 5 1 物件 5 の建物 2 階 1 0 6 号室内の状況



写真 5 2 物件 5 の建物 2 階 1 0 6 号室内の状況



写真 5 3 物件 5 の建物 2 階 1 0 6 号室内の状況



写真 5 4 物件 5 の建物 2 階 1 0 6 号室内の状況



写真 5 5 物件 5 の建物 2 階 1 0 7 号室内の状況



写真 5 6 物件 5 の建物 2 階 1 0 7 号室内の状況



写真 5 7 物件 5 の建物 2 階 1 0 7 号室内の状況



写真58 物件5の建物2階107号室内の状況



写真59 物件5の建物2階107号室内の状況



写真60 物件5の建物2階108号室内の状況



写真 6 1 物件 5 の建物 2 階 1 0 8 号室内の状況



写真 6 2 物件 5 の建物 2 階 1 0 8 号室内の状況



写真 6 3 物件 5 の建物 2 階 1 0 8 号室内の状況



写真 6 4 物件 5 の建物 2 階 1 1 0 号室内の状況



写真 6 5 物件 5 の建物 2 階 1 1 0 号室内の状況



写真 6 6 物件 5 の建物 2 階 1 1 0 号室内の状況



写真 6 7 物件 5 の建物 2 階 1 1 0 号室内の状況



写真 6 8 物件 5 の建物 2 階増築部分の状況



写真 6 9 物件 5 の建物 2 階増築部分の状況



写真 7 0 物件 5 の建物 2 階増築部分の状況



写真 7 1 物件 5 の建物 3 階 2 0 1 号室内の状況



写真 7 2 物件 5 の建物 3 階 2 0 1 号室内の状況



写真 7 3 物件 5 の建物 3 階 2 0 1 号室内の状況



写真 7 4 物件 5 の建物 3 階 2 0 1 号室内の状況



写真 7 5 物件 5 の建物 3 階 2 0 1 号室内の状況



写真 7 6 物件 5 の建物 3 階 2 0 1 号室内の状況



写真 7 7 物件 5 の建物 3 階 2 0 2 号室内の状況



写真 7 8 物件 5 の建物 3 階 2 0 2 号室内の状況



写真79 物件5の建物3階202号室内の状況



写真80 物件5の建物3階202号室内の状況



写真81 物件5の建物3階202号室内の状況



写真 8 2 物件 5 の建物 3 階 2 0 2 号室内の状況



写真 8 3 物件 5 の建物 3 階 2 0 2 号室内の状況



写真 8 4 物件 5 の建物 3 階 2 0 2 号室内の状況



写真 8 5 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況



写真 8 6 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況



写真 8 7 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況



写真 8 8 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況



写真 8 9 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況



写真 9 0 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況

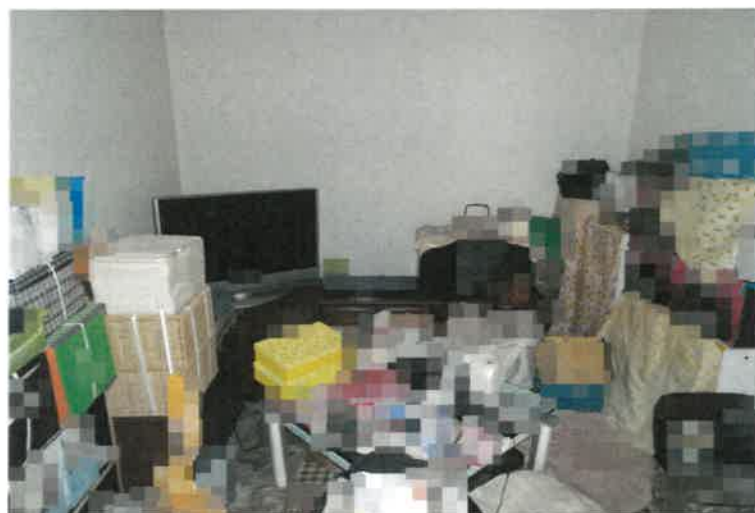


写真 9 1 物件 5 の建物 3 階 2 0 3 号室内の状況



写真 9 2 物件 5 の建物 3 階 2 0 5 号室内の状況



写真 9 3 物件 5 の建物 3 階 2 0 5 号室内の状況



写真 9 4 物件 5 の建物 3 階 2 0 5 号室内の状況



写真 9 5 物件 5 の建物 3 階 2 0 5 号室内の状況



写真 9 6 物件 5 の建物 3 階 2 0 5 号室内の状況



写真 9 7 物件 5 の建物 3 階 2 0 6 号室内の状況



写真 9 8 物件 5 の建物 3 階 2 0 6 号室内の状況



写真 9 9 物件 5 の建物 3 階 2 0 6 号室内の状況



写真 1 0 0 物件 5 の建物 3 階 2 0 6 号室内の状況



写真 1 0 1 物件 5 の建物 3 階 2 0 7 号室内の状況



写真 1 0 2 物件 5 の建物 3 階 2 0 7 号室内の状況



写真103 物件5の建物3階207号室内の状況



写真104 物件5の建物3階207号室内の状況



写真105 物件5の建物3階208号室内の状況



写真１０６ 物件５の建物３階２０８号室内の状況



写真１０７ 物件５の建物３階２０８号室内の状況



写真１０８ 物件５の建物３階２０８号室内の状況



写真 1 0 9 物件 5 の建物 3 階 2 1 0 号室内の状況



写真 1 1 0 物件 5 の建物 3 階 2 1 0 号室内の状況



写真 1 1 1 物件 5 の建物 3 階 2 1 0 号室内の状況



写真 1 1 2 物件 5 の建物 3 階 2 1 0 号室内の状況



写真 1 1 3 物件 5 の建物 3 階 2 1 0 号室内の状況



写真 1 1 4 物件 5 の建物 3 階増築部分内の状況



写真 1 1 5 物件 5 の建物 3 階増築部分内の状況



写真 1 1 6 物件 5 の建物 3 階増築部分内の状況



写真 1 1 7 物件 5 の建物 4 階 3 0 1 号室内の状況



写真 1 1 8 物件 5 の建物 4 階 3 0 1 号室内の状況



写真 1 1 9 物件 5 の建物 4 階 3 0 1 号室内の状況



写真 1 2 0 物件 5 の建物 4 階 3 0 1 号室内の状況



写真 1 2 1 物件 5 の建物 4 階 3 0 1 号室内の状況



写真 1 2 2 物件 5 の建物 4 階 3 0 1 号室内の状況



写真 1 2 3 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況



写真 1 2 4 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況

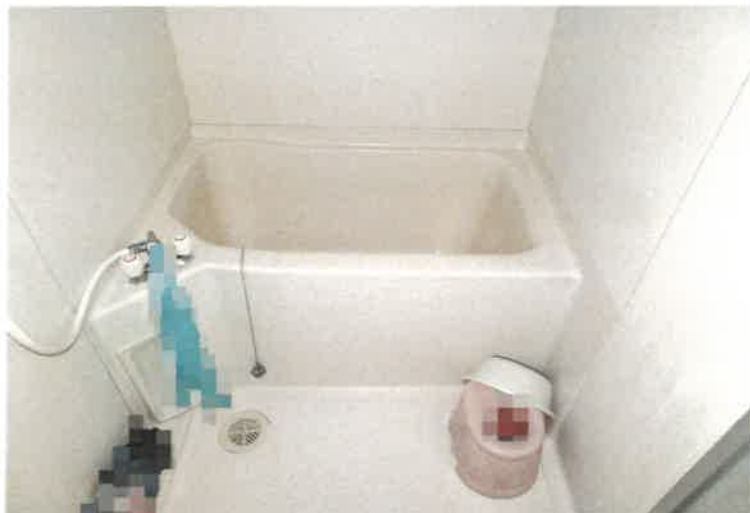


写真 1 2 5 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況



写真 1 2 6 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況



写真 1 2 7 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況



写真 1 2 8 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況



写真 1 2 9 物件 5 の建物 4 階 3 0 2 号室内の状況



写真130 物件5の建物4階303号室内の状況



写真131 物件5の建物4階303号室内の状況



写真132 物件5の建物4階303号室内の状況



写真 1 3 3 物件 5 の建物 4 階 3 0 3 号室内の状況



写真 1 3 4 物件 5 の建物 4 階 3 0 3 号室内の状況



写真 1 3 5 物件 5 の建物 4 階 3 0 3 号室内の状況



写真 1 3 6 物件 5 の建物 4 階 3 0 3 号室内の状況



写真 1 3 7 物件 5 の建物 4 階 3 0 5 号室内の状況



写真 1 3 8 物件 5 の建物 4 階 3 0 5 号室内の状況



写真 1 3 9 物件 5 の建物 4 階 3 0 5 号室内の状況



写真 1 4 0 物件 5 の建物 4 階 3 0 5 号室内の状況



写真 1 4 1 物件 5 の建物 4 階 3 0 5 号室内の状況



写真 1 4 2 物件 5 の建物 4 階 3 0 6 号室内の状況



写真 1 4 3 物件 5 の建物 4 階 3 0 6 号室内の状況



写真 1 4 4 物件 5 の建物 4 階 3 0 6 号室内の状況



写真 1 4 5 物件 5 の建物 4 階 3 0 6 号室内の状況



写真 1 4 6 物件 5 の建物 4 階 3 0 7 号室内の状況



写真 1 4 7 物件 5 の建物 4 階 3 0 7 号室内の状況



写真 1 4 8 物件 5 の建物 4 階 3 0 7 号室内の状況



写真 1 4 9 物件 5 の建物 4 階 3 0 7 号室内の状況



写真 1 5 0 物件 5 の建物 4 階 3 0 8 号室内の状況



写真151 物件5の建物4階308号室内の状況



写真152 物件5の建物4階308号室内の状況



写真153 物件5の建物4階308号室内の状況



写真 1 5 4 物件 5 の建物 4 階 3 1 0 号室内の状況



写真 1 5 5 物件 5 の建物 4 階 3 1 0 号室内の状況



写真 1 5 6 物件 5 の建物 4 階 3 1 0 号室内の状況



写真157 物件5の建物4階310号室内の状況



写真158 物件5の建物5階501号室内の状況



写真159 物件5の建物5階501号室内の状況



写真160 物件5の建物5階501号室内の状況



写真161 物件5の建物5階501号室内の状況



写真162 物件5の建物5階501号室内の状況



写真163 物件5の建物5階501号室内の状況



写真164 物件5の建物5階502号室内の状況



写真165 物件5の建物5階502号室内の状況



写真166 物件5の建物5階502号室内の状況



写真167 物件5の建物5階502号室内の状況



写真168 物件5の建物5階502号室内の状況



写真169 物件5の建物5階502号室内の状況



写真170 物件5の建物5階503号室内の状況



写真171 物件5の建物5階503号室内の状況



写真 1 7 2 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 3 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 4 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 5 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 6 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 7 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 8 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 7 9 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真 1 8 0 物件 5 の建物 5 階 5 0 3 号室内の状況



写真181 物件5の建物5階503号室内の状況



写真182 物件5の建物5階503号室内の状況



写真183 物件5の建物5階503号室内の状況



写真184 物件5の建物5階503号室内の状況



写真185 物件5の建物6階内の状況



写真186 物件5の建物6階内の状況



評 第 25 - 0x216-1 号
令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 11月 20日 現地調査
令和 7 年 12月 19日 評 価
令和 8 年 6月 16日 補充評価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

(補 充) 評 価 書

評価人 白神 学

第1 評価額

項 目	物件番号	種 類	評 価 額
一括価格	一括 (物件1～5)	土 地 建 物	金 21,347,000 円
内訳価格	1	土 地	金 4,328,000 円
	2	土 地	金 1,490,000 円
	3	土 地	金 1,277,000 円
	4	建 物	金 2,296,000 円
	5	建 物	金 11,956,000 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。

(補充項目)

評価書提出(令和7年12月23日)後に判明した事情

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 目録	津山市小田中 1308番2 宅地 539.80 m ²	概ね同左。
2	土地	所在地 番地 目録	津山市小田中 1308番14 宅地 184.71 m ²	概ね同左。
3	土地	所在地 番地 目録	津山市小田中 1308番3 宅地 158.12 m ²	概ね同左。
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市小田中 1308番地2 1308番2 共同住宅・店舗・事務所 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建 1階: 155.72 m ² 2階: 155.72 m ² 3階: 155.72 m ² 4階: 44.88 m ² 延: 512.04 m ²	種類は店舗・事務所である。 なお、法務局備付けの建物図面・各階平面図記載の4階形状に誤りがある(南北方向に反転している)と思われる。
5	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市小田中 1308番地2、1308番地14 1308番2の2 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階: 74.59 m ² 2階: 327.48 m ² 3階: 331.25 m ² 4階: 331.25 m ² 5階: 301.99 m ² 6階: 37.05 m ² 延: 1,403.61 m ²	2階および3階がそれぞれ約100 m ² 増築されており、概測の現況床面積は次のとおりである。 1階: 74.59 m ² 2階: 約 427.48 m ² 3階: 約 431.25 m ² 4階: 331.25 m ² 5階: 301.99 m ² 6階: 37.05 m ² 延: 約 1,603.61 m ²
物件番号	特記事項			
1～3	対象物件の所在する地域は国土調査済みの地域であるが、国土調査実施時期が古く、現地においても境界を示す標識が少ないため、対象土地および周辺土地の境界はやや判然としないので留意されたい。			
4・5	物件4および5建物は建築基準法および消防法に抵触しており、特定行政庁から是正指示がなされているので買受けにあたっては十分留意されたい。			

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 一体 ） （物件1～3）

位 置・交 通	JR姫新 線 津山 駅 の 北 西 方 直 線 約 1,400 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	都市計画道路新錦橋押入線沿線に中低層の店舗、事務所等が立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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 近隣商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 882.63 m ² 間 口 : 約 52.0 m 奥 行 : 約 36.0 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 概ね平坦
接 面 道 路	方位 : 南 幅 員 : 約 22.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 市道(1002号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項道路 東 約 7.5m 舗装 市道(B179号線) 略等高 42条1項道路 北 約 5.0m 舗装 市道(B170号線) 略等高 42条1項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	一体で全体が物件4および5建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には店舗、住宅、駐車場、空地等が見られる。
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)3.0m以上5.0m未満(計画)-、液状化可能性あり、土砂災害警戒区域外 ・国土調査済みの地域であるが、国土調査実施時期が古く、土地の境界はやや判然としない。 ・地上に存する物件4および5建物は建築基準法および消防法に抵触するとして特定行政庁より是正指示がなされている(令和3年12月、令和8年3月)。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 4 ）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和50年5月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : タイル貼り、モルタル塗装仕上げ等 天 井 : 樹脂吹付け仕上げ、クロス張り、石膏ボード等 内 壁 : クロス張り等 床 : カーペット、塩ビシート等 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・ 築後50年を経過しており、全体的に老朽化が認められる。 ・ 法務局備え付けの建物図面・各階平面図に記載された4階形状に誤りがある(南北方向に反転)と思われるので留意されたい。 ・ 特定行政庁より建築基準法および消防法に抵触するとして是正指示がなされている。

3 建物の概況及び利用状況等（物件 5 ）

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3年4月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : タイル貼り、スタッコ等 (店舗) (居室) (増築部分) 天 井 : 石膏ボード等 クロス貼り等 未施工 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 未施工 床 : 塩ビシート等 畳、クッションフロア等 未施工 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	概ね普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・ 未登記増築の時期は不明であるが、2004年撮影の航空写真に当該部分と推定されるモノが見られる。 ・ 未登記増築部分は天井、内壁、床等の内装が施工されておらず、コンクリート地や鉄筋がむき出しとなっている。 ・ 一部の居室の天井について雨漏り等によるものと思われる大きな損傷が認められた。そのほか、築後30年以上を経過し、全体的に老朽化が進んでいる。 ・ 特定行政庁により建築基準法および消防法に抵触するとして是正指示がなされている。

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およ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 22.0 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 25 m × 約 20 m
 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/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 格 差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
A	57,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	58,000	58,000
	基準地 津山(県)5-2	公示価格 等の価格 から評価 日までの 変動率で ある。	公示地価 の条件を 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 土地価格

物 件 番 号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	持 分 割 合 ウ	地 積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	土地価格 (円) カ
一体 (物件1～3)	58,000	0.99	1.00	882.63	0.50	25,340,000
	A 地域	形状	0.95	- 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
		規模	0.95			
		三方路	1.10			
		相乗積	0.99			

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
4	165,000	1.00	512.04	0.0171	1,440,000
	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
5	193,000	1.00	1,603.61	0.0396	12,260,000
	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。	-	概測数量	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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 (円) ア	底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体	25,340,000	物件1	借地権	0.61	0.50	7,729,000
		物件2	借地権	0.21	0.50	2,661,000
		物件3	法定地上権	0.18	0.50	2,281,000
		計	-	1.00	-	12,671,000

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円)
建 物	土 地	ア	細符号	土地利用権等	イ※ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
4	一体	25,340,000	a	借地権	0.22	0.50	2,787,000
			計	-	0.22	-	2,787,000
5	一体	25,340,000	b	借地権	0.60	0.50	7,602,000
			c	法定地上権	0.18	0.50	2,281,000
			計	-	0.78	-	9,883,000

※ 各建物の敷地範囲は図上概測によった。

③ 土地利用権等付建物価格

物 件 番 号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア+イ
4	1,440,000	2,787,000	4,227,000
5	12,260,000	9,883,000	22,143,000

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)	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修 正 率	その他 減 価	要 返 還 一時金の額 (円)	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	7,729,000	-	0.80	0.70	1.00	-	4,328,000
2	2,661,000	-	0.80	0.70	1.00	-	1,490,000
3	2,281,000	-	0.80	0.70	1.00	-	1,277,000
4	4,227,000	0.97	0.80	0.70	1.00	0	2,296,000
5	22,143,000	0.99	0.80	0.70	1.00	320,000	11,956,000
一括 (物件1～5)	39,041,000	-	-	-	-	-	21,347,000
	上記①②③参照。	専有状況 を考慮して 査定した。	違法状態 であること 等買受人の リスクを総 合的に勘案 して査定 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	返還義務の ある敷金 額を考慮 のうえ査 定した。	キ：ア×イ×ウ ×エ×オーカ

II 収益価格の試算

対象不動産はその構造、用途等から賃貸収入を目的とした収益物件であるが、建築後の経過年数や違法状態であること等を総合的に鑑み、現状を前提として収益価格を試算することに合理性が見いだせなかった。
したがって、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 : 津山(県)5-2
所 在 : 津山市小原字樋ノ口22番外
価 格 : 57,400 円/㎡
位 置 : 津山駅 約2.4km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,090 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 15m 市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 近商 (80, 200)
地域の概要 : 店舗、貸ビル、銀行等が立地する路線商業地域

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	20,112,408 円	
2	土 地	6,882,109 円	
3	土 地	4,248,526 円	
4	建 物	13,685,675 円	
5	建 物	72,480,596 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。

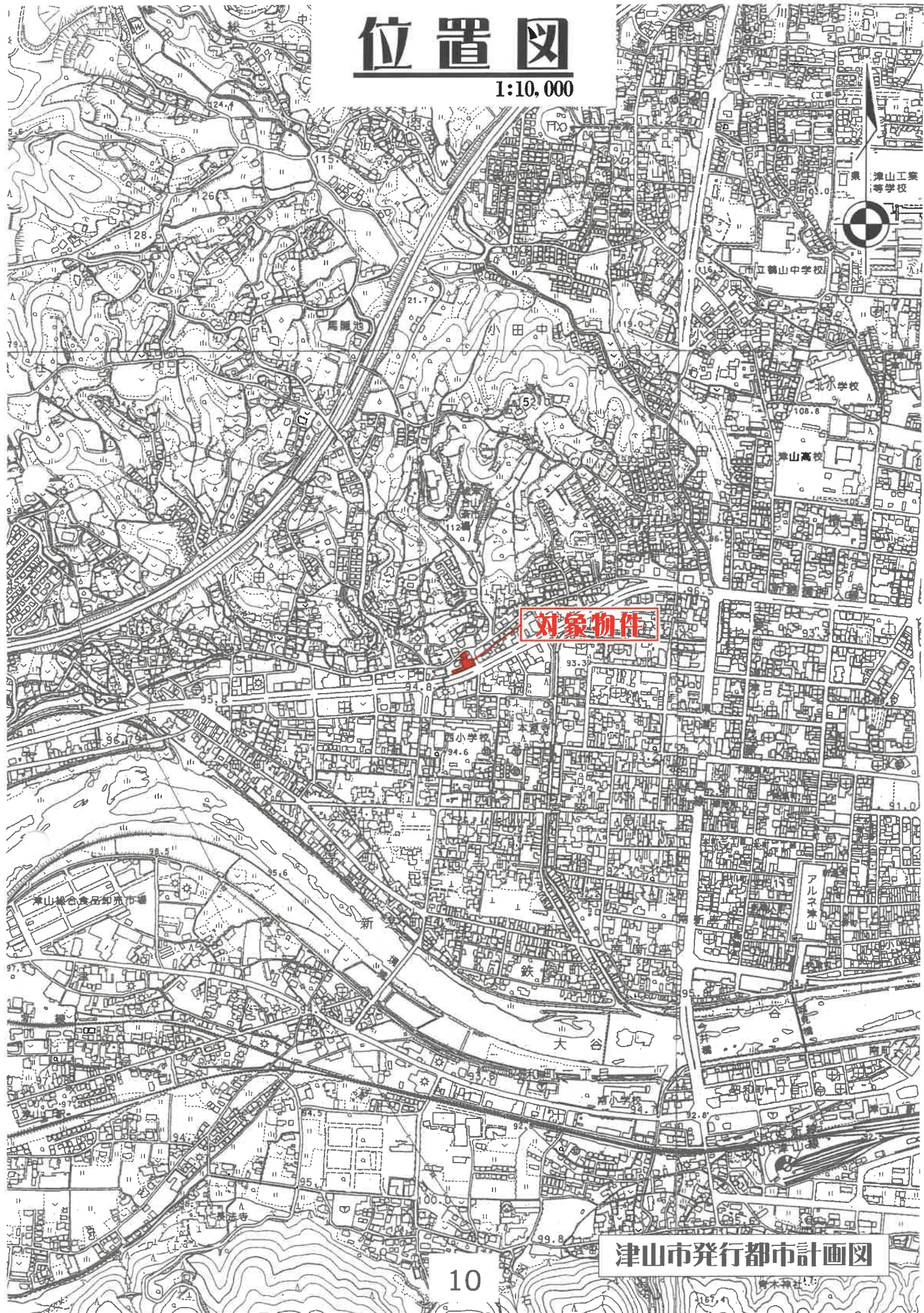
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

1:10,000

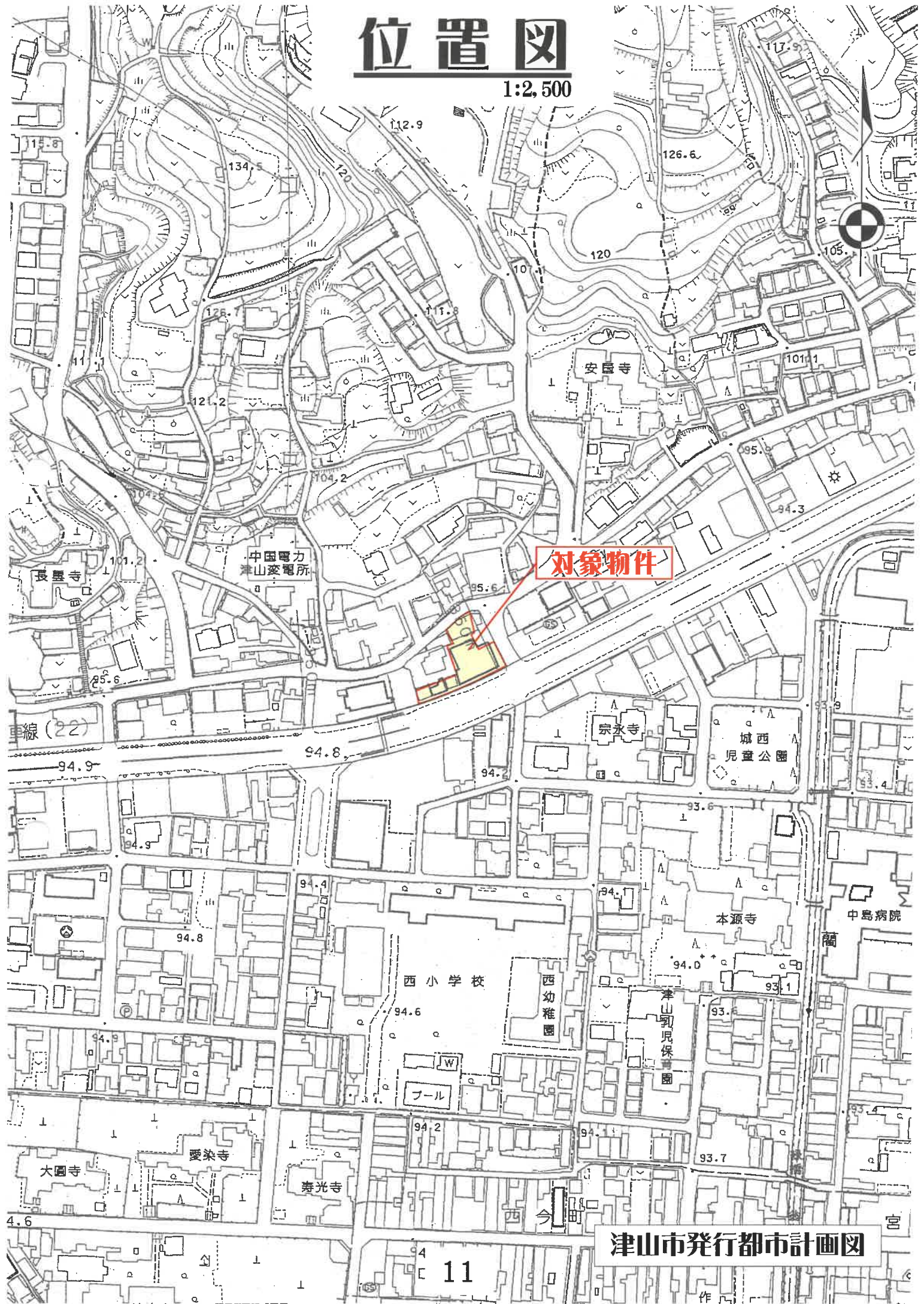


対象物件

津山市発行都市計画図

位置図

1:2,500



対象物件

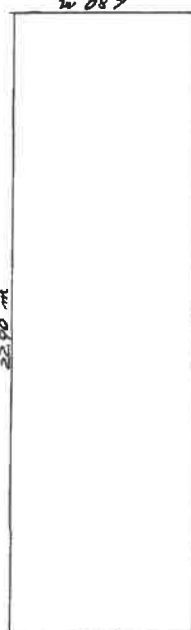
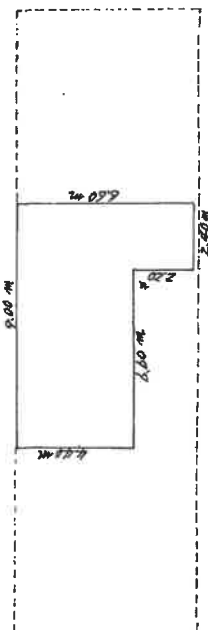
津山市発行都市計画図

1:500

(座標値種別：図上測定)

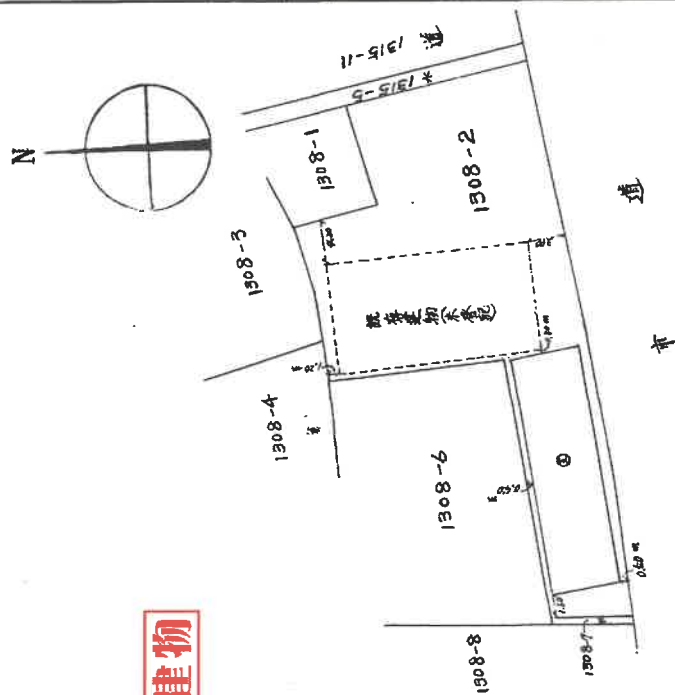


建物階平面図

家屋番号	1308番2	
建物の所在	津山市小田中	
1308番地2	各階平面図	
1階	 22.90 m 22.90 m 物件4建物 1階求積 $22.90 \times 6.80 = 155.72 \text{ (m}^2\text{)}$ 2・3階 /階と同形 2階求積 $22.90 \times 6.80 = 155.72 \text{ (m}^2\text{)}$ 3階求積 $22.90 \times 6.80 = 155.72 \text{ (m}^2\text{)}$	
4階	 6.60 m 4.40 m 2.20 m 13.20 m 4階求積 $6.60 \times (4.40 + 2.20) = 44.88 \text{ (m}^2\text{)}$ ※評価註: 4階形状が南北方向に反転している	
縮尺	1/200	

(複製を禁ず)

昭和51年8月24日	作製年月日
申請人	作製者



(岡山県土地家屋調査士会 用紙)

√51.8 26

約71%縮小

1階

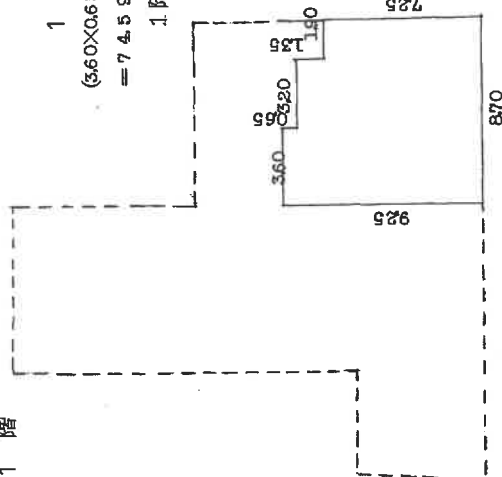
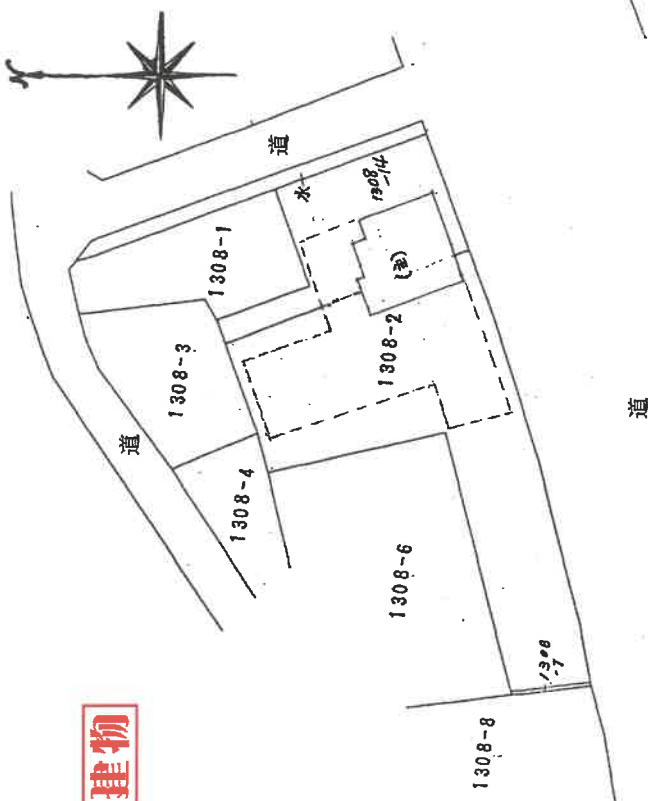


表 1 階求積表

$$= 74595$$

1. 階床面積 = 74.59 m²

物件5建物

面
圖
物
建

平成 叁年 六月 廿四日

作者

三六月 日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

約71%縮小

建物図面図

各階平面図

0024568

家屋番号 1308番2の2

建物の所在 津山市小田中1308番地2・1308番地14

各階平面図

3・4階
同形

3・4階求積表

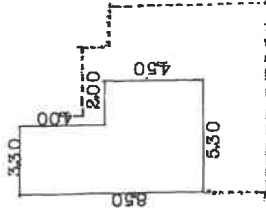
$(7.70 \times 8.48) + (1.770 \times 1.342) +$
 $\{(4.70 + 5.10) \times 5.80 \div 2\} = 331.25$
 3階床面積 = 331.25㎡
 4階床面積 = 331.25㎡

物件5建物

6

6階求積表

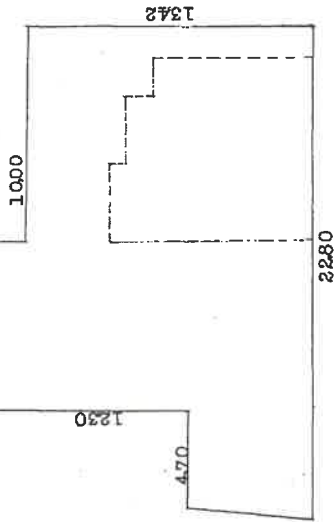
$(3.30 \times 4.00) + (5.30 \times 4.50)$
 $= 37.05$
 6階床面積 = 37.05㎡



5階

5階求積表

$(7.70 \times 4.68) + (1.770 \times 1.342) +$
 $\{(4.70 + 5.10) \times 5.80 \div 2\} = 301.99$
 5階床面積 = 301.99㎡



作製者

6月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

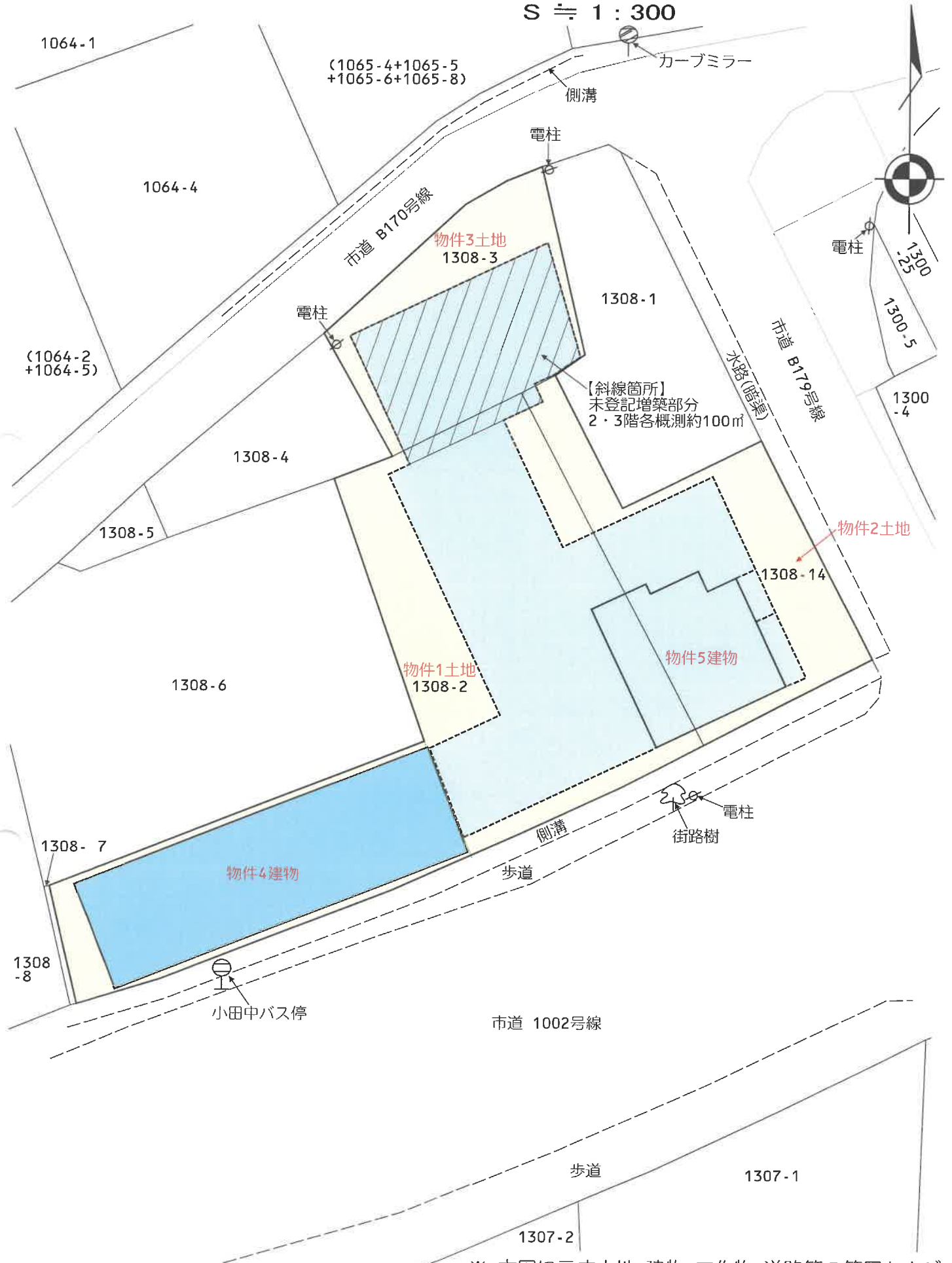
(岡山県土地家屋調査士会用紙)

約71%縮小

平成参年六月港四日

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 300



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。