

(注意)

本件売却対象は、

物件 4 , 6 , 8 ,
1 2 のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

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。

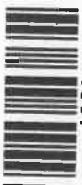
記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 7 年 6 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 目 録

- | | | |
|----|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 |
| | 地 番 | 227番171 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.87平方メートル |
| 6 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 |
| | 地 番 | 227番174 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.16平方メートル |
| 8 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 |
| | 地 番 | 227番177 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1340.37平方メートル |
| 12 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都227番地177 |
| | 家屋 番号 | 227番177 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階685.95平方メートル
2階 27.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

1 不動産の表示

【物件番号4, 6, 8, 12】

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4, 6, 8, 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 |
| | 地 番 | 227 番 171 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.87 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 |
| | 地 番 | 227 番 174 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.16 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 |
| | 地 番 | 227 番 177 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1340.37 平方メートル |
| 12 | 所 在 | 岡山市南区藤田字都 227 番地 177 |
| | 家屋 番号 | 227 番 177 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 685.95 平方メートル
2 階 27.00 平方メートル |



現況調査報告書(物件4、6、8、12)

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
写真(9葉)	8～10

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

物 件 目 録

4	所 在	岡山市南区藤田字都
	地 番	227 番 171
	地 目	宅地
	地 積	46.87 平方メートル
6	所 在	岡山市南区藤田字都
	地 番	227 番 174
	地 目	宅地
	地 積	298.16 平方メートル
8	所 在	岡山市南区藤田字都
	地 番	227 番 177
	地 目	宅地
	地 積	1340.37 平方メートル
12	所 在	岡山市南区藤田字都 227 番地 177
	家屋 番号	227 番 177
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 685.95 平方メートル 2 階 27.00 平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (破産会社元役員) ■ D (破産者中国運輸株式会社破産管財人代理)	(1) 物件12建物については、破産会社中国運輸倉庫が、破産宣告を受けて以降は、誰かが使っているということはありません。また、物件12建物の上水道は、承諾を得て、第三者の土地を通して引いています。 (1) 物件12建物については、所有者が占有しています。本件物件については、破産管財人が任意売却を試みた時に、建物を業者に見せましたが、その際に複数の業者から、建物にアスベストを使用しているとの指摘がありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- (1) 物件1 2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が空き家の状態で占有しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件1 2建物の上水道は、関係人の陳述及び上水道管路図によれば、第三者の土地を経由して引かれていると思われる。
- (3) 物件4土地は、その東側で国道30号線の歩道部分に接する。

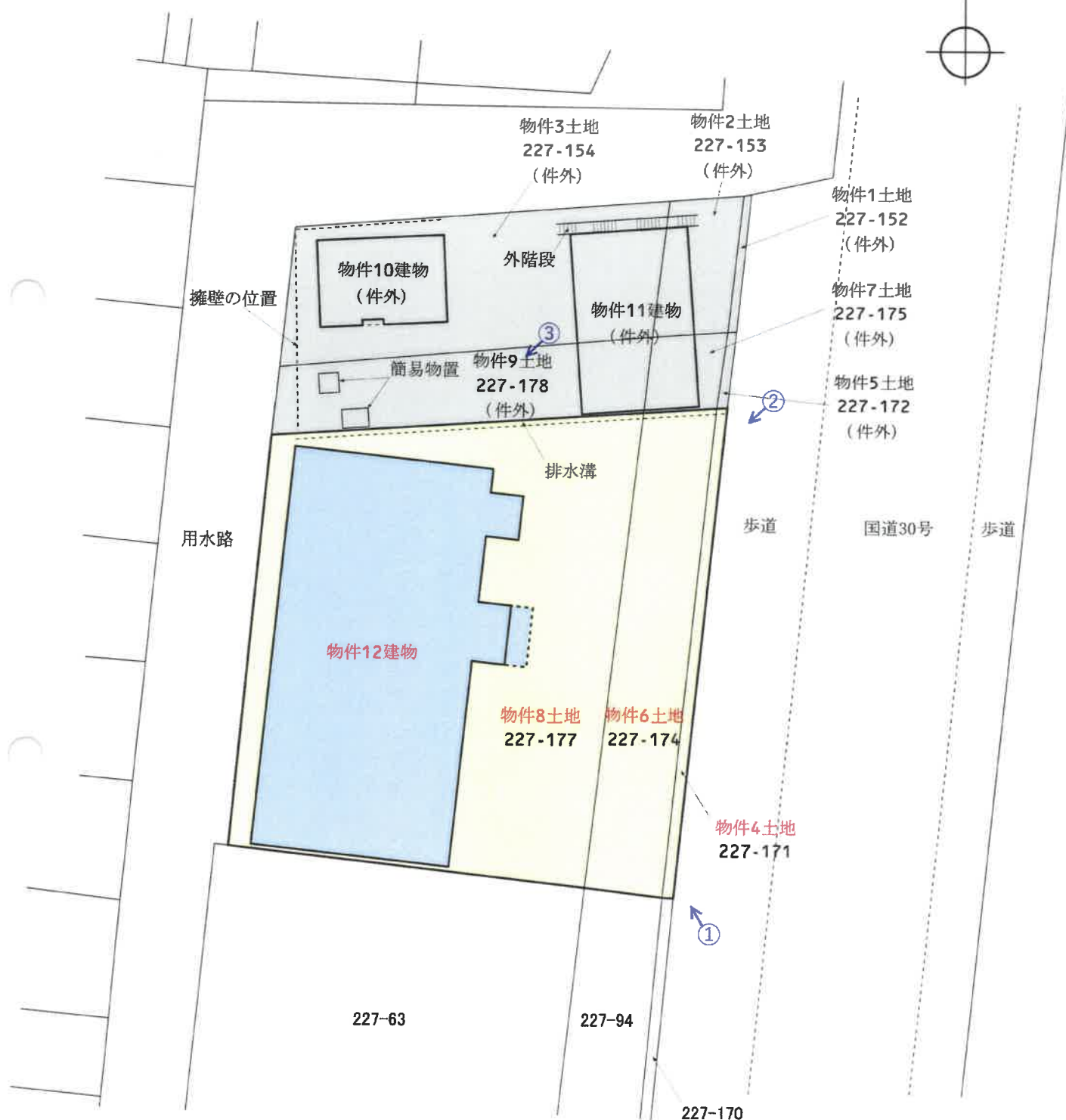
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月13日 (金) 10:20-10:30	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
6年 9月24日 (火) 14:05-14:20	物件所在地	物件調査 (不在)
6年 9月30日 (月) 17:25-17:35	当職携帯電話	Aから電話聴取
6年11月21日 (木) 13:50-14:45	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、A面談、間取確認、写真撮影
6年11月21日 (木) 16:10-16:20	当庁執行官室	Dから電話聴取
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

S≒1/500



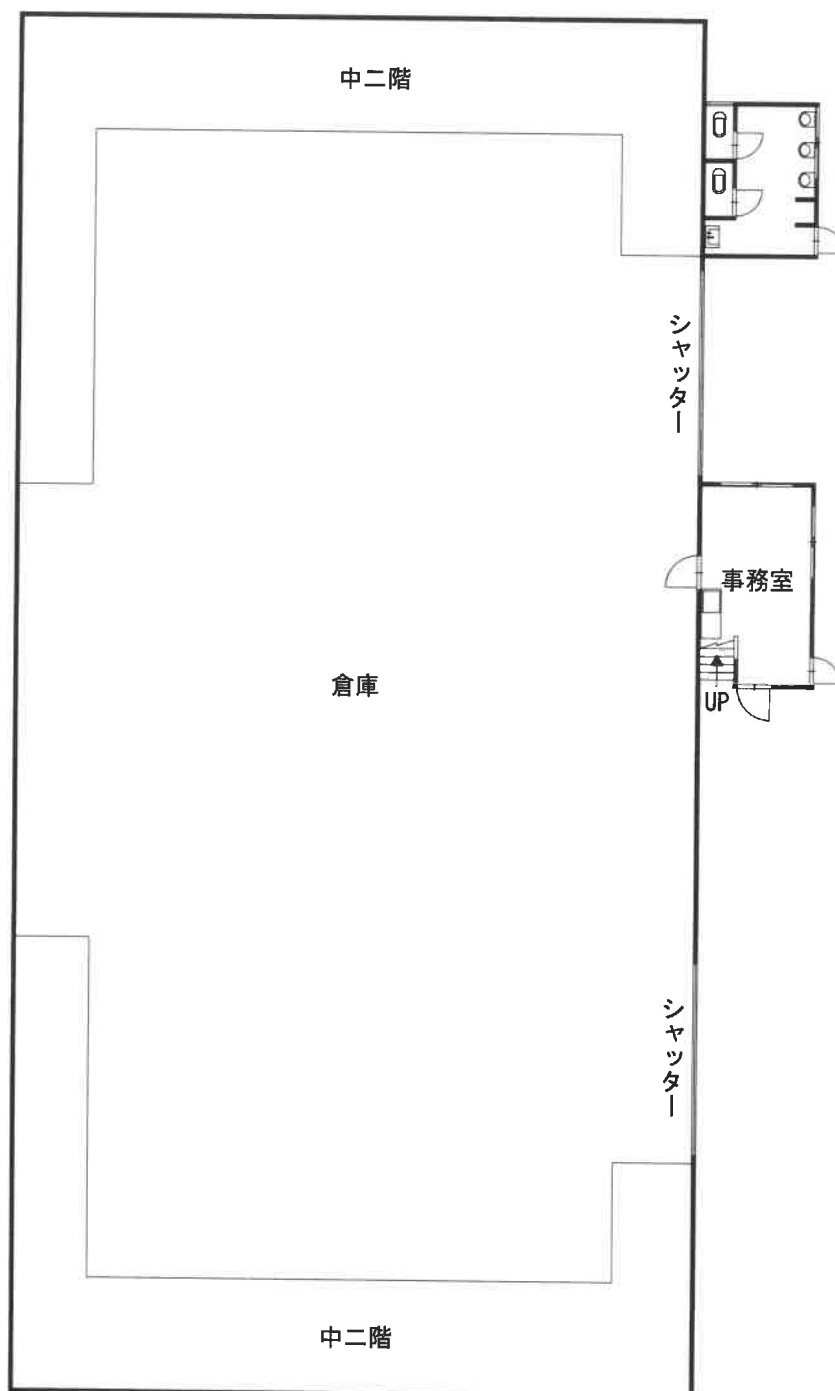
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※本図面に示す土地、建物及び擁壁、排水溝等の構築物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12建物



・ 1階



・ 2階





写真4（1階倉庫：北側から撮影）



写真5（1階倉庫：南側から撮影）



写真6（1階事務室）



写真7 (1階北東側トイレ)



写真8 (1階北東側トイレ)



写真9 (2階事務室)



評 第 24 - 271104 号
令和 6 年 (ケ) 第 79 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 18 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

(物件4・6・8・12)

評価人 山城 多賀夫

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件4・6・8・12)	土地 建物	金 26,820,000 円
内訳価格	4	土地	金 362,000 円
	6	土地	金 2,286,000 円
	8	土地	金 10,270,000 円
	12	建物	金 13,902,000 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
4	土地	所在地 在番 目積	岡山市南区藤田字都 227番171 宅地 46.87 m ²	概ね同左
6	土地	所在地 在番 目積	岡山市南区藤田字都 227番174 宅地 298.16 m ²	概ね同左
8	土地	所在地 在番 目積	岡山市南区藤田字都 227番177 宅地 1,340.37 m ²	概ね同左
12	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区藤田字都 227番地177 227番177 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階： 685.95 m ² 2階： 27.00 m ² 延： 712.95 m ²	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 一体 ）（物件4・6・8）

位 置・交 通	JR宇野線 迫川 駅 の 北 方直線約 3,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、事業所、倉庫等が見られる地域	
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 : 市街化調整区域 用途 地 域 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,685.40 m ² 間 口 : 約 45.0 m 奥 行 : 約 41.0 m 形 状 : 台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約 28.0m 舗 装 : 有 種 類 : 国道(30号) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条1項道路	
土 地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件12建物の敷地として利用されている。隣地は事業所、用水路等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 無 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	※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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・上水道は西方の市道から、第三者の土地と用水路を経由して引き込まれているが、どの土地を経由しているかは判然としない。水道局の管路図を参考に、該当すると思われる周辺土地について登記事項を調査したが、地役権の設定登記はなされていなかった。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 12 ）

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51年2月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 48 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 波形スレート等 (事務室) (倉庫) 天 井 : ボード等 現し 内 壁 : 化粧合等 現し 床 : 塩ビタイル コンクリート打ち 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	劣っている
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・1階倉庫の天井高は約10m(最大)である。 ・1階倉庫には天井走行クレーンが設置されている。(稼働未確認) ・外壁のスレートには割れなど損傷が見られる。 ・現地確認の限りでは吹付アスベストなどは確認できなかったが、建築年代から内外装にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 ・岡山市開発指導課によると、本件建物は市街化調整区域において建築許可を得て建築されているが、当該許可は属人性を有するため、許可を受けたもの以外が本件建物を利用する際は都市計画法43条の許可を得ることが必要とのことなので留意されたい。建物を建て替える場合も同様である。

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 : 商業地
 街路 幅員 : 約 28.0m
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約40m×約25m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地

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
	66,100	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{152}$	43,300	43,300
A	基準地 南(県)5-3	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
	43,300	0.85	1.00	1685.40	0.85	52,726,000
一体 (物件4・ 6・8)	A 地域	規模大 0.85	—	登記数量	地域との適合 性・敷地との適 応性・建物の経 過年数等を考慮 のうえ査定し た。	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 0.85				

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
	88,000	1.00	712.95	0.0320	2,008,000
12	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 積算価格の査定

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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体 (物件4・6・8)	52,726,000	-	法定地上権	1.00	0.50	26,363,000
		計	-	1.00	-	26,363,000

② 土地及び底地内訳価格

物件 番号	一体画地の価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
4	26,363,000	2.8%	738,164
6		17.7%	4,666,251
8		79.5%	20,958,585

③ 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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
12	一体 (物件4・ 6・8)	52,726,000	-	法定地上権	1.00	0.50	26,363,000
			計	-	1.00	-	26,363,000

④ 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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
12	2,008,000	26,363,000	28,371,000

⑤ 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
4	738,164	－	0.70	0.70	1.00	362,000
6	4,666,251	－	0.70	0.70	1.00	2,286,000
8	20,958,585	－	0.70	0.70	1.00	10,270,000
12	28,371,000	1.00	0.70	0.70	1.00	13,902,000
一括 (物件4・ 6・8・12)	54,734,000	－	－	－	－	26,820,000
	上記①～④参照。	必要なし	建物の利用、再 建築に許可を要 し、許可を得ら れないリスクも あることを考慮 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	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 : 南(県)5-3
所在 : 岡山市南区藤田字錦2004番1
価格 : 66,100 円/㎡
位置 : 妹尾駅より約3,300m (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 1,285 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北西25m国道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 準工業地域(60,200)
地域の概要 : 流通センターを中心に店舗、工場等の建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

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
4	土地	1,312,031 円	
6	土地	8,346,392 円	
8	土地	37,520,977 円	
12	建物	8,567,247 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

位置図

1:2,500



対象物件

大三物産

藤田都スポーツ広場

都
六
区
横
2
番
川

都
六
区
横
1
番
川

都六区横2番川

岡山市発行 都市計画図

(座標値種別：図上測定)

公 司 寫

1:000



物件6土地

地区外

物件4土地

物件8土地

地区外

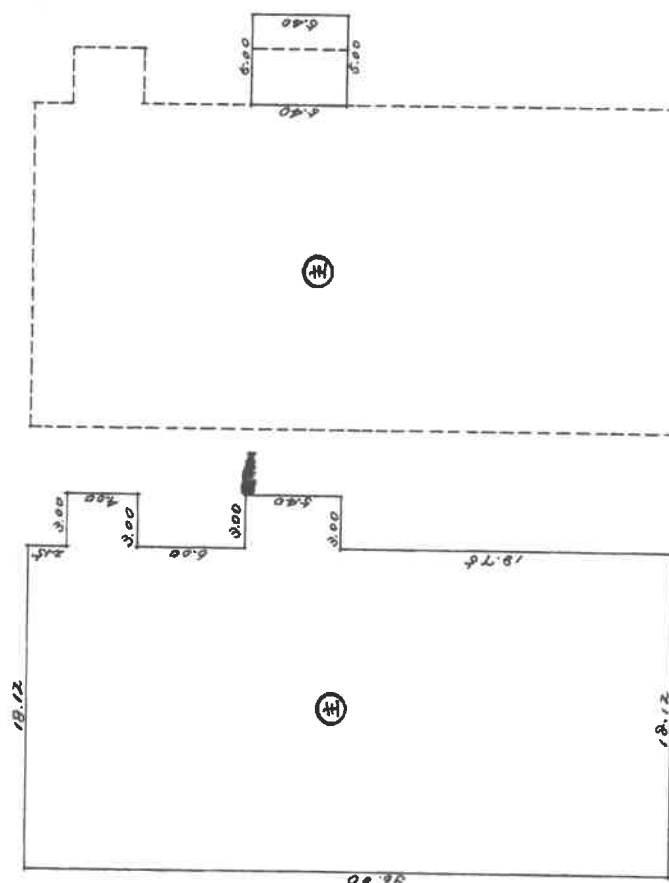
道

地番

面圖
面圖
平
階
物
建各

昭和51年2月21日	製作者		申請人	
作製年月日				

物件2建物



$18.12 \times 36.30 = 667.7560$
 $3.80 \times 4.00 = 12.0000$
 $3.00 \times 5.50 = 16.5000$
 685.9560

$$5.00 \times 5.40 = 27.0000$$

約71%に縮小

床面積 685.95 m²

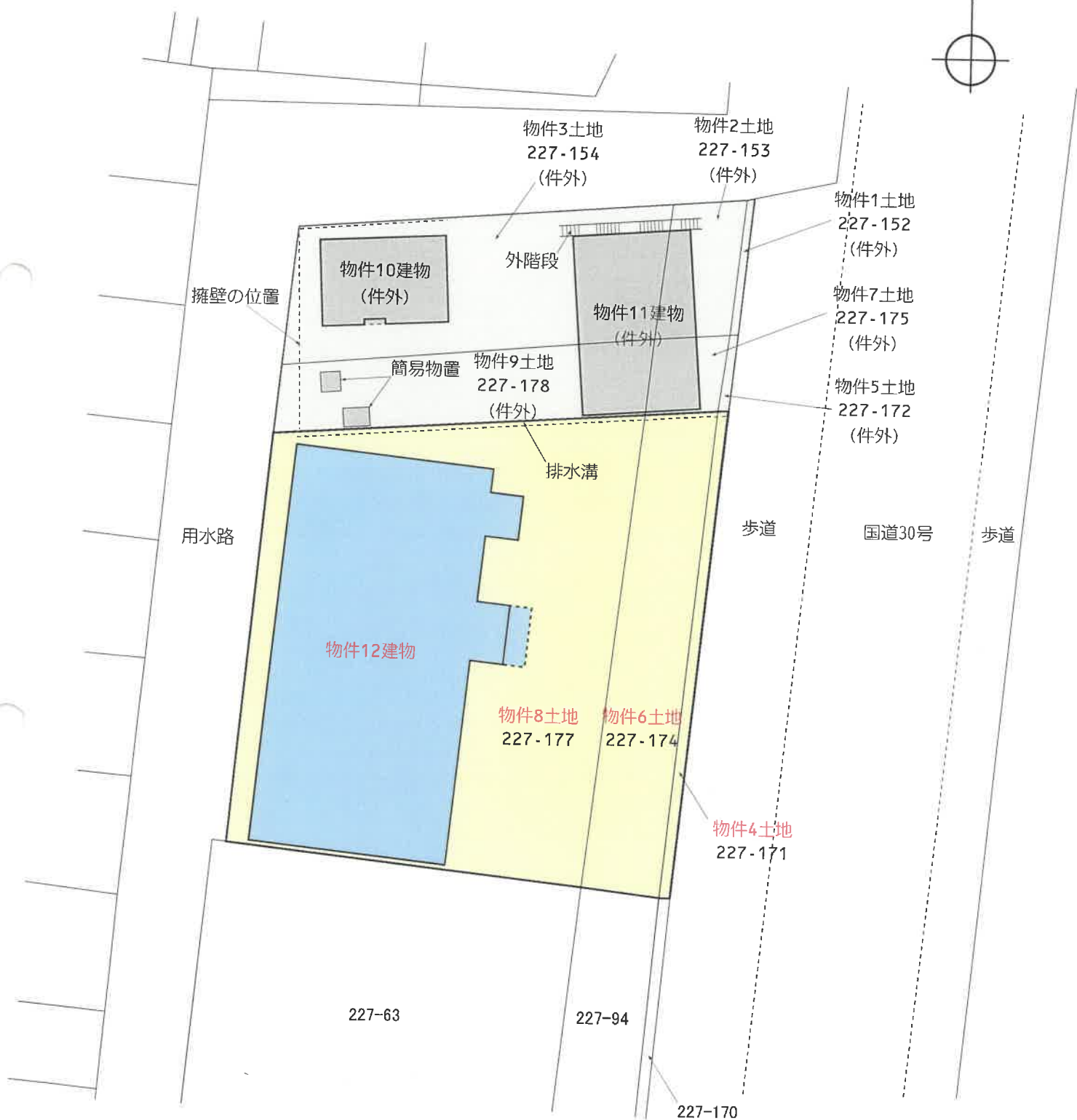
2700 m²

縮	尺	$1 \frac{(H)}{500}$	$1 \frac{(H)}{500}$
---	---	---------------------	---------------------

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

S≒1/500



※本図面に示す土地、建物及び擁壁、排水溝等の構築物の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。