

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

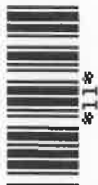
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 21 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 9 月 11 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 7 月 11 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	1,384,000 1,107,200	一括	280,000	258,326	0
1	420,000				
2	964,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高梁市川上町地頭字浜イバ |
| | 地 番 | 1789番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 658.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高梁市川上町地頭字浜イバ1789番地1、1791番地1 |
| | 家屋 番号 | 1789番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階949.52平方メートル
2階298.45平方メートル |

(工場抵当法第3条目録に記載の機械器具等は別紙のとおり)



機械器具目録

備付不動産の表示	川上郡川上町大字地頭字次ハバ 1789番地15新1791番地1 家屋番号 1789番1 店舗			
種類名称	構造設備等・その他特記	個数	製作者名	製造年月
冷凍機本体(青果)	CVW-PA885 2S	2台		
ガス本体(日配)	CPW-PA825	3台		
ガス本体(日配)	CPW-PA885	2台		
リークガス(気圧)	SRL-6065	1台		
デュアルガス(アイス)	SRL-N1060	1台		
空冷式冷凍機	CR-150P	1台		
コンデンサー	MCF-152NU	1台		
冷媒配管		1本		
平型オープナー	CSM-PA866(附)	1台		
スイングオープナー	木温社特許ZW-PB865	1台		

種類名称	構造記号・その他特記	個数	製作者名	製造年月
空冷式冷凍機	CR-30P	1台		
空冷式冷凍機	VF-20P	1台		
空冷式冷凍機	CR-40P	1台		
冷蔵リース等配管		1式		
対面リース	特別注文	1台		
木プッシュリース	氷蓄仕様PBW-PB885	1台		
木プッシュリース	氷蓄仕様PBW-PB885	1台		
空冷式冷凍機	CR-50P	1台		
空冷式冷凍機	VF-20P	2台		
冷蔵リース等配管		1式		
リークプッシュリース	SRM-A613 BS	1台		

種類名称	構造記号等・その他特徴	価数	製作者名	製造年月
シミュレーション・情報管理システム	HELCDMSDシステム基本構成 (CPU:936KB・FD22MB・ FDD1MB・CRT-14) 数量5 通信制御装置(SCU-3) 数量1 売上・入金管理ソフトウェア 数量5 データ集積装置(DLC) 数量1 R416(20部用) 専用ケーブル 数量4 R416(30部用) 専用ケーブル 数量4 R416用レポートシステム 数量8	一斉		

物 件 明 細 書

令和 7年 2月28日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 守 安 孝之郎

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。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物の敷地(1791番1)に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高梁市川上町地頭字浜イバ |
| | 地 番 | 1789番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 658.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高梁市川上町地頭字浜イバ1789番地1、1791番地1 |
| | 家屋 番号 | 1789番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階949.52平方メートル
2階298.45平方メートル |

(工場抵当法第3条目録に記載の機械器具等は別紙のとおり)



機 械 器 具 目 録

備付不動産の表示	川上郡川上町大字地頭字次1バ 1789番地 1791番地 1 家屋番号 1789番 1 店舗			
種 類 名 称	構造等番号・その他特記	個 数	製 作 者 名	製 造 年 月
冷凍ケース本体 (青果)	CVW-PA885 25	2台		
ケース本体 (日配)	CPW-PA825	3台		
ケース本体 (日配)	CPW-PA885	2台		
リーキアフケース (冷蔵)	SRL-6065	1台		
デュアルケース (アイス)	SRL-NID60	1台		
空冷式冷凍機	CR-150P	1台		
コフデフター	MCF-152NU	1台		
冷媒配管		1式		
平型オープンケース	CSM-PA866(附)	1台		
オープンケース	木造仕様 FZW-PB865	1台		

種類名称	構造等その他特記	個数	製作者名	製造年月
空冷式冷凍機	CR-30P	1台		
空冷式冷凍機	VF-20P	1台		
空冷式冷凍機	CR-40P	1台		
冷蔵バス等配管		1式		
冷蔵バス	特別注文	1台		
水ポンプユニット	水ポンプ機PBW-PB805	1台		
水ポンプユニット	水ポンプ機PBW-PB805	1台		
空冷式冷凍機	CR-50P	1台		
空冷式冷凍機	VF-20P	2台		
冷蔵バス等配管		1式		
リークインフラユニット	SRM-A613BS	1台		

種類名称	構成要素・その他特徴	個数	製作者名	製造年月
ワーキングステーション情報管理システム	MELCOM80システム基本構成 (CPU:836KB-RXD22MB・ FDD1MB-CRT-14) 数量1 通信制御装置(CCU-3) 数量1 売上・テナント管理ソフト 数量1 データ集約装置(DLC) 数量1 R516(20部用) 専用ケーブル 数量4 R516(30部用) 専用ケーブル 数量4 R516用レポートディスプレイ 数量8	一式		

令和6年(ケ)第126号
令和6年11月20日受理
令和7年1月23日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

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 | 高梁市川上町地頭字浜イバ |
| | 地 番 | 1789番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 658.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高梁市川上町地頭字浜イバ1789番地1、1791番地1 |
| | 家屋 番号 | 1789番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階949.52平方メートル
2階298.45平方メートル |

(工場抵当法第3条目録に記載の機械器具等は別紙のとおり)



機 械 器 具 目 録

備付不動産の表示	川上郡川上町大字地頭字次ハバ 1789番地 1791番地 2 家屋番号 1789番 1 花鋪			
種 類 名 称	構造記号等・その他特記	個 数	製 作 者 名	製 造 年 月
冷凍機本体 (青果)	CVW-PA885 2S	2台		
ガス本体 (日配)	CPW-PA825	3台		
ガス本体 (日配)	CPW-PA885	2台		
リークガス (冷蔵)	SRL-6D65	1台		
デュアルガス (アイス)	SRL-N1060	1台		
空冷式冷凍機	CR-150P	1台		
コンデンサー	MCF-152NU	1台		
冷凍配管		1式		
平型オープンガス	CSM-PA866(横)	1台		
スラッシュガス	本温仕様 FZW-PB865	1台		

種類名称	構造番号・その他特記	個数	製作者名	製造年月
空冷式冷凍機	CR-30P	1台		
空冷式冷凍機	VF-20P	1台		
空冷式冷凍機	CR-40P	1台		
冷蔵リース等配管		1式		
対面リース	特別注文	1台		
水ポンプリース	水廻り機PBW-PB885	1台		
水ポンプリース	水廻り機PBW-PB885	1台		
空冷式冷凍機	CR-50P	1台		
空冷式冷凍機	VF-20P	2台		
冷蔵リース等配管		1式		
リキッドポンプリース	SRM-A613 BS	1台		

種類名称	構造記号等・その他特徴	個数	製作者名	製造年月
ワーキングステーション 情報管理システム	HELCOM80 システム基本構成 (CPU: 836KB・FD22MB・ FDD1MB・CRT-14) 数量1 通信制御装置 (SCU-3) 数量1 売上・テナント管理ソフト 数量1 データ集積装置 (DLG) 数量1 R416 (20インチ) 専用モニター 数量4 R416 (30インチ) 専用モニター 数量4 R416用リポートディスプレイ 数量8	一式		

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	☒ 本土地と目的外土地3は一体画地として物件2の建物(店舗)の敷地として利用され、目的外土地物件1, 2及び4の各土地は店舗用の駐車場として利用されている(土地建物位置関係図参照)。				
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店舗として管理占有し、現在、組合員1名が店舗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	☒ 本建物内には、工場抵当法第3条による機械器具目録記載の機械等が存するが、いずれも著しく老朽化(故障していると思われる機械器具も存すると思われる。)しており、いずれも無価値と認めた。				
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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■組合員B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■組合員	
占有開始時期		昭和61年 月 日(建物建築時から)	
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		■毎年：平等割，売上割及び使用面積比割により算出された賦課金額を支払う。	
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)			
1	所 在	高梁市川上町地頭字浜イハ	
	地 番	1 8 1 0 番 1	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	3 7 3 . 3 4 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 3 3 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)	
	そ の 他 の 事 項	■賃貸契約当初の地番は1 7 9 2 番 2 であったが、平成 2 1 年に合筆されている。賃借する土地部分及び範囲は土地建物位置関係図参照。	
2	所 在	高梁市川上町地頭字浜イハ	
	地 番	1 7 9 2 番 1	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	6 8 8 . 0 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 6 5 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)	
	そ の 他 の 事 項	■賃借する土地部分及び範囲は土地建物位置関係図参照。	
3	所 在	高梁市川上町地頭字浜イハ	
	地 番	1 7 9 1 番 1	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	9 7 0 . 9 9 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)	
	そ の 他 の 事 項	■本土地の北西付近には、物件 2 の建物のために利用している浄化槽が存する。	
4	所 在	高梁市川上町地頭字浜イバ	
	地 番	1 7 8 9 番 3	
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
	地 積	2 4 7 . 4 5 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 3 3 平方メートル)	
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)	
	そ の 他 の 事 項	■賃借する土地部分及び範囲は土地建物位置関係図参照。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地1の概況(その2) (物件2関係)		
■関係人(■所有者組合組合員B □ ())の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	昭和61年11月 日	
最初の契約等	契約日	昭和61年11月 日
	期間	昭和61年11月 日から ■平成14年11月 日まで 16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	
現在の契約等	期間	平成14年11月 日から □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 当該年度産米政府買入価格による1等玄米反当6石0斗に相当する額 (毎年3月(後払い)支払)	
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない ■ある(令和7年 1月 日現在 約5年分)	
契約解除	■ない □ある ()	
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()	
その他	■賃料について 現在の賃料は年額7,221円である。 ■現在、賃料を滞納している。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地2の概況(その2)(物件2関係)		
■関係人(■D(土地所有者) □ ())の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	昭和61年11月 日	
最初の契約日	昭和61年11月 日	
契約等	期間 昭和61年11月 日から ■平成14年11月 日まで 16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	
現在の契約等	期間 平成14年11月 日から □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 当該年度産米政府買入価格による1等玄米反当6石0斗に相当する額 (毎年3月(後払い)支払)	
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない ■ある(令和7年 1月 日現在 少なくとも約5年分以上)	
契約解除	■ない □ある ()	
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()	
その他	■賃料について 現在の賃料は年額50,000円である。 ■現在、賃料を滞納している。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地3の概況(その2)(物件2関係)

■関係人(■E(土地所有者) □ ()の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書・判決写し)の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権限		
占有開始時期	昭和61年 9月 1日		
最初の契約日	昭和61年 8月 日		
契約等期間	昭和61年 9月 1日から ■平成28年 8月31日まで 30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		
現在の契約等期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金332,500円(毎年12月15日限り 当年度分支払)		
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない ■ある(令和6年12月10日現在 金2,427,140円)		
契約解除	□ない ■ある(下記「その他」欄記載のとおり)		
訴訟提起等	□ない ■ある [岡山地方裁判所 平成22年(ワ)第1820号 □係属中 ■終局(建物収去土地明渡訴訟)]		
その他	■占有権原・契約解除について 上記記載の訴訟につき、平成23年、土地賃貸借契約が解除され、物件2の建物を収去し本目的外土地を土地所有者に対して明け渡す旨の判決が存する。 ■地代滞納について 上記判決後分については、地代相当損害金等として請求している。		
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		
	■占有権原について 所有者組合組合員Bから、判決確定後、再度、土地賃貸借契約が有効となった旨の陳述が存する。なお、現在、賃料を滞納している。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地4の概況(その2)(物件2関係)

■関係人(■所有者組合組合員B □ ())の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	昭和61年11月 日		
最初の契約日	昭和61年11月 日		
契約等	期間	昭和61年11月 日から □平成 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		
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎年 金10,833円(毎年3月(後払い)支払)		
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない ■ある(令和7年 1月 日現在 少なくとも約5年分以上)		
契約解除	■ない □ある ()		
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
その他	■現在,賃料を滞納している。		
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		

(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
■ B (所有者組合組合員)	1 物件2の建物(以下「本件建物」という。)は、所有者協同組合川上町ショッピングモール(以下「所有者組合」という。)が店舗として使用管理していますが、現在、店舗として使用しているのは私だけです。 2 私は、本件建物を所有者組合の組合員として使用していますが、その使用料については、毎年、賦課金を支払っていました。 3 賦課金は、毎年、平等割、売上割及び使用面積比割により、各店舗の賦課金額を算出し、徴収したものは所有者組合の運営に使用されていたのですが、現在は、私しか使用者がいまないので、賦課金制度自体が崩壊した状態となっており、従前、私が支払っていた賦課金の額より、本件建物管理のための修理費用や高熱水料の方が高い状態となっており困っています。 4 本件建物内の機械器具等(工場抵当法第3条目録に記載の機械器具等)については著しく老朽化はしていると思いますが、設定時の状態のままで処分したものはありません。 5 本件建物を増築したことはありません。 6 本件建物は、全体的に老朽化が著しい状態となっており、2階北西付近には雨漏りがあり、天井が落ちた状態となっています。 7 本件建物を店舗として使用するため、目的外土地1ないし4について、それぞれの所有者との間で土地の賃貸借契約をしていますが、現在、いずれも地代を滞納している状態となっています。なお、目的外土地4の契約書については作成していると思いますが、現在、見当たりません。 8 物件1の土地(以下「本件土地」という。)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。
■ D (目的外土地所有者)	1 私は目的外土地2の所有者で、同土地の一部を所有者組合に対して賃貸しています。 2 賃貸契約の内容は土地賃貸借契約書のとおりですが、少なくとも5年間くらいは地代が滞納状態となっています。
■ E (目的外土地所有者)	1 私は本件建物の底地となっている目的外土地3の所有者で、同土地の全部を所有者組合に対して賃貸していました。 2 しかし、地代の滞納があり、平成22年に本件建物の収去土地明渡訴訟を提起し平成23年に、建物収去土地明渡を認める判決が確定しています。 3 建物収去土地明渡の強制執行も検討したことがありますが、強制執行をするには高額な費用が必要となるため、何とかしなければと思いつつ、現在に至ってしまいました。 4 ここに至っては、私も高齢になり、目的外土地3を誰かに適正価格で買っていただければと考えています。なお、私は、令和6年12月10日付けで所有者組合に対して未払金等について請求書を渡しており、その記載に「借地代」というのがありますが、これは正確には借地代相当損害金です。
■ B (所有者組合組合員)	確かに、平成23年に本件建物につき、収去土地明渡の判決がありましたが、同判決に記載されている金銭債務は同年中に支払い済みで、地主との間では、今後は同様のことがないようにとの約束のもと、その後の数年間は地代等を滞納することなく支払っていましたので、現在、地主との土地賃貸借関係は存すると考えています。

(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 本件建物の外観並びに本件土地及び各目的外土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし39のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者組合が管理占有し、組合員Bが店舗を営んでいることが認められた。
- 4 本件建物は、全体的に経年による老朽化が認められ、関係人の陳述のとおり、2階北西角付近の休憩室及び事務室には雨漏りが認められたので注意されたい（写真38、39参照）。
- 5 本件土地及び目的外土地1ないし4は一体として、本件建物(商業施設)の敷地(駐車場)として利用されていることが認められるが、各目的外土地の地代は、いずれも滞納状態であり、目的外土地3については、建物収去土地明渡を認容する確定判決が存することが認められたので注意されたい。
- 6 その他、本件土地建物は、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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件土地及び目的外土地3の各土地の東側が県道に接している（土地建物位置関係図、写真1、2参照）。

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

調査の経過

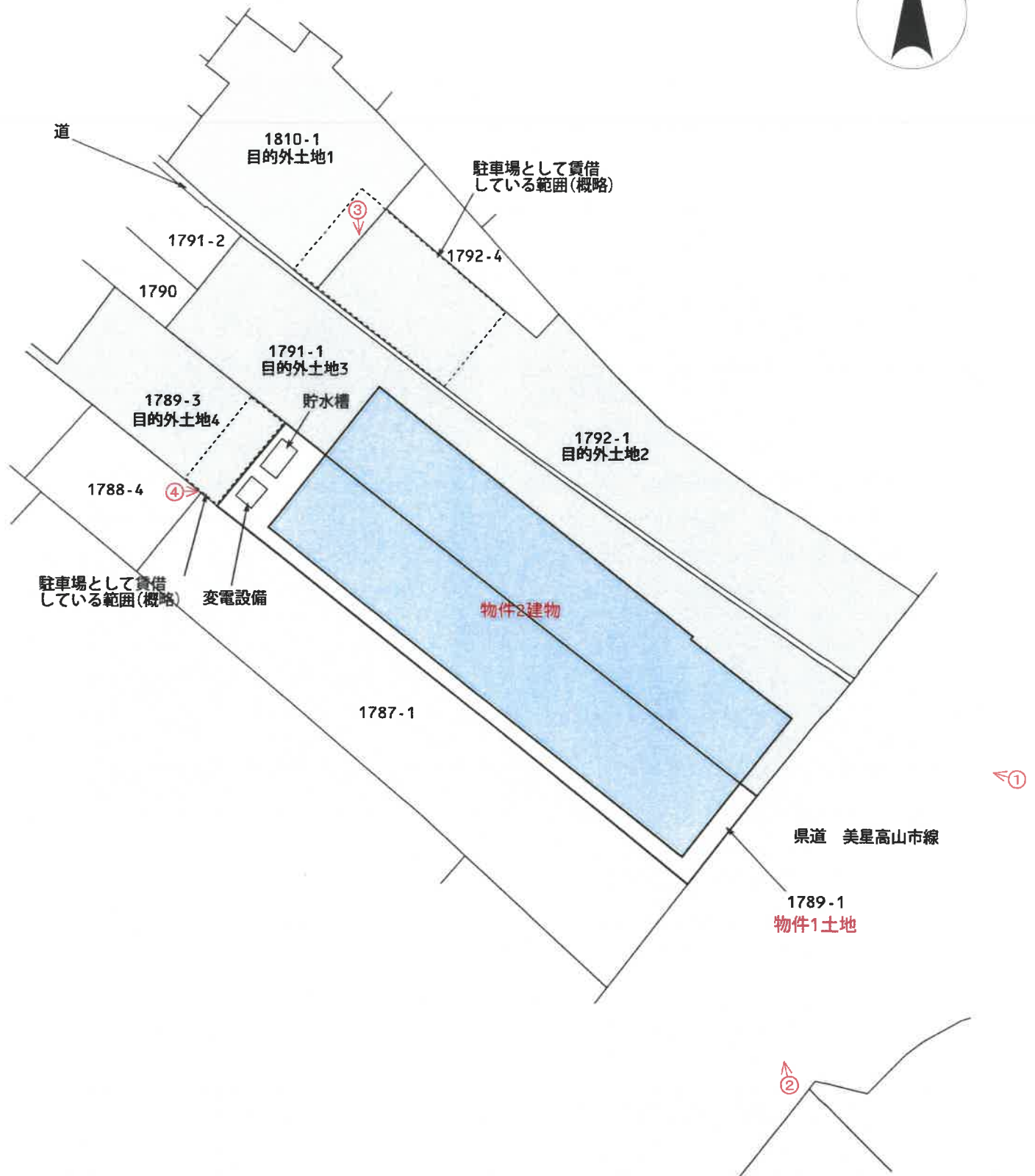
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月27日（水） 13：30－14：15	岡山地方法務局 高梁支局	公図閲覧，地積測量図，建物図面，登記事項要約書交付申請
6年11月27日（水） 14：45－15：30	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影
6年12月6日（金） 14：00－15：30	物件所在地	所有者組合組合員から聴取
7年1月10日（金） 11：20－11：40	岡山地方法務局 高梁支局	目的外土地等登記全部事項証明書交付申請
7年1月10日（金） 12：45－15：00	物件所在地	評価人同行，立入調査，占有調査，形状調査，写真撮影 所有者組合組合員から聴取
7年1月15日（水） 13：00－13：15	当庁執行官室(電話)	目的外土地所有者Dから聴取
7年1月16日（木） 15：30－15：45	当庁執行官室(電話)	目的外土地所有者E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



※本図面に示す土地、建物、道路、構築物等の位置関係は概略である。

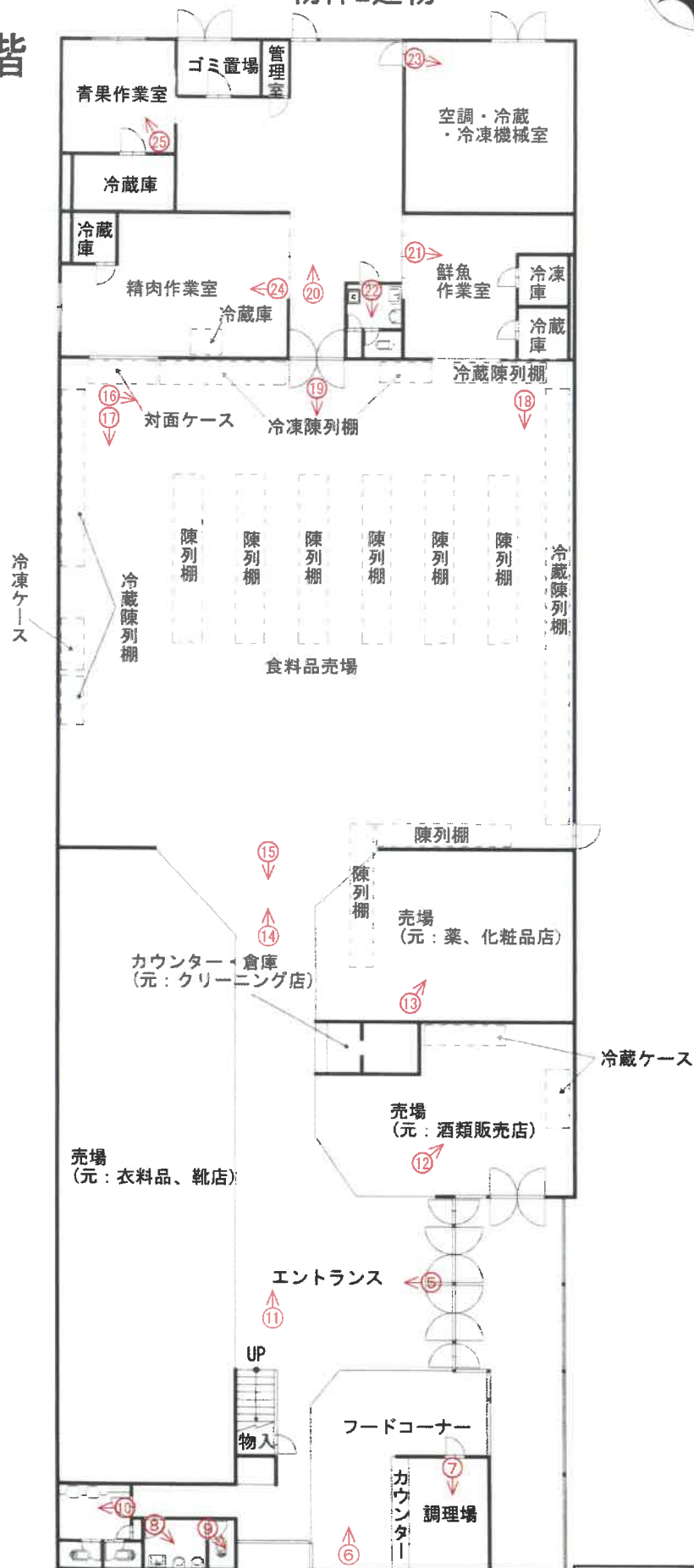
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図



物件2建物

1階



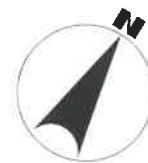
(16枚目)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物

2階



(1 7 枚目)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1

物件2

物件1

目的外土地3



県道

写真2

物件2

物件1



県道

写真3

物件2

目的外土地2

物件1

目的外土地4

目的外土地3



目的外土地1付近

写真4

物件2

物件1



目的外土地4

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真1 0



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真1 6



写真1 7



写真1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8 2階北西側休憩室の天井(雨漏り)の状況



写真 3 9 2階北西側事務室の天井(雨漏り)の状況



評 第 25 - 272209 号
令和 6 年 (ケ) 第 126 号
令和 7 年 1 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

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1・2)	土地 建物	金 1,977,000 円
内訳価格	1	土地	金 600,000 円
	2	建物	金 1,377,000 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 6 1 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 5 8 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 在番 目積	高梁市川上町地頭字浜イバ 1789番1 宅地 658.54 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高梁市川上町地頭字浜イバ 1789番地1、1791番地1 1789番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 949.52 m ² 2階： 298.45 m ² 延： 1,247.97 m ²	概ね同左
物件 番号	特記事項			
2	物件2建物内には工場抵当法第3条による機械器具目録記載の設備機器及びその他の設備機器が存するが、いずれも老朽化または故障しており、市場価値はないものと判断した。 物件2建物の敷地となっている下記の目的外土地に関する訴訟、判決、当事者の主張について、現況調査報告書の記載に留意されたい。			

目的外物件

物件 番号	種類	所在等	登記	現況
目的外 土地3	土地	所在地 在番 目積	高梁市川上町地頭字浜イハ 1791番1 宅地 970.99 m ²	物件1土地と一体で物件2建物の敷地として利用されている。 所有者は目的物件の所有者とは異なる。

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伯備線 備中広瀬 駅 の 西 方直線約 11,300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧川上町中心部の県道沿いに近隣店舗等が見られる地域	
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 : 都市計画区域外 用途地域 : - 建 ぺ い 率 : - % 容 積 率 : - % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 658.54 m ² 間 口 : 約 11.0 m 奥 行 : 約 60.0 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南東 幅 員 : 約 10.0m 舗 装 : 有 種 類 : 県道(美星高山市線) 高低差 : 等高 摘 要 : -	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	目的外土地である1791番1と一体となって、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 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	・特になし	

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 : 昭和61年12月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 38 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁: ALC、ガラス張り等 天 井: 現し、石膏ボード等 内 壁: ビニールクロス、ボード等 床 : 塩ビ床タイル、コンクリート打ち等 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	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	・全体に老朽化しており、床材や壁の破損が目立つ。 ・営業しているのは食料品売場のみであり、他の売り場や作業場は動産等が置かれ、物置状態となっている。 ・館内空調は故障しているとのことである。 ・建物内には多くの冷蔵・冷凍陳列棚、冷蔵・冷凍ケース、冷蔵庫、調理器具等の設備があるが、稼働していないものや故障して使用不能のものもみられる。 ・2階休憩室や事務室の内装には雨漏りが原因と思われる染みや破損がみられ、特に休憩室は天井板が一部落ちている。 ・建物敷地となっている目的外土地に関する訴訟、判決、調査時点現在の占有権原についての当事者の主張等については現況調査報告書に記載のとおりである。買受人において本件建物を現状のまま継続利用するためには、目的外土地の占有に関する問題について何らかの方法で解決する必要がある、解決出来ない場合には建物収去を求められる可能性があることに留意されたい。

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 10.0m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×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
	5,120	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{51}$	10,200	10,200
A	基準地 高梁(県)-11	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	10,200	0.85	1.00	658.54	0.60	3,426,000
	A 地域	間口奥行 0.85	-	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 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
2	178,000	1.00	1,247.97	0.010	2,221,000
	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	
1	3,426,000	-		1.00	0.50	1,713,000
		計	-	1.00	-	1,713,000

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
			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	
2	1	3,426,000	-		1.00	0.50	1,713,000
			計	-	1.00	-	1,713,000

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	2,221,000	1,713,000	3,934,000

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	1,713,000	-	0.50	0.70	1.00	600,000
2	3,934,000	1.00	0.50	0.70	1.00	1,377,000
一括 (物件1・2)	5,647,000	-	-	-	-	1,977,000
	上記①②③参照。	必要なし	目的外土地の占有に関する状況や建物存続に関するリスク等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

対象物件は、用途面からは賃借の可能性も認められるものの、維持管理の状態を勘案すると、賃貸物件としての市場性は乏しい。また、該地域における賃貸借の動向からも、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。

〔本頁以下余白〕

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 高梁(県)-11
所在 : 高梁市川上町地頭字大土田1334番2外
価格 : 5,120 円/㎡
位置 : 備中高梁駅より約18km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 273 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 南西5m県道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : -
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する旧来からの住宅地域

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	4,339,778 円	
2	建物	15,414,100 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。

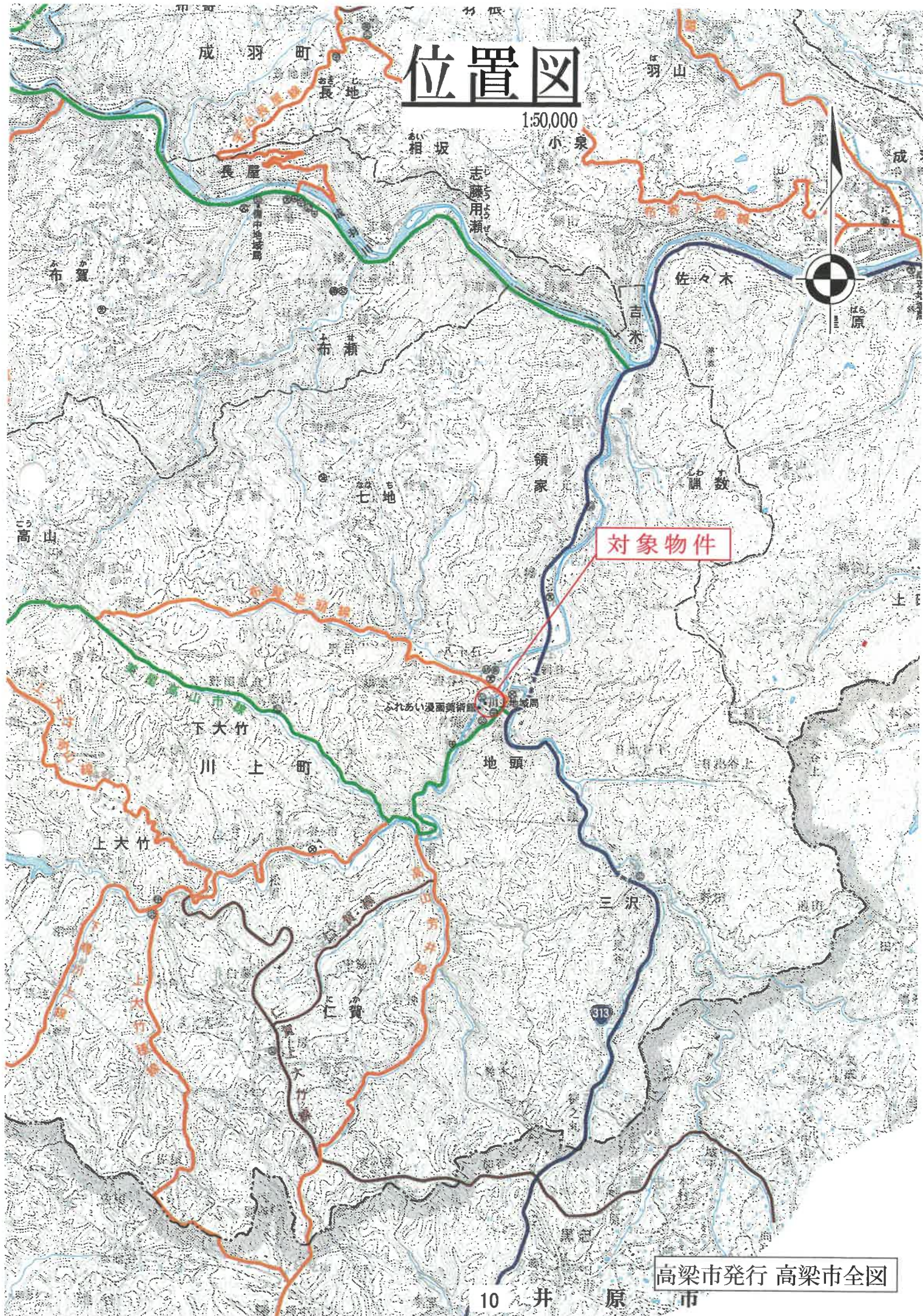
第7 附属資料の表示

- 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

1:50,000

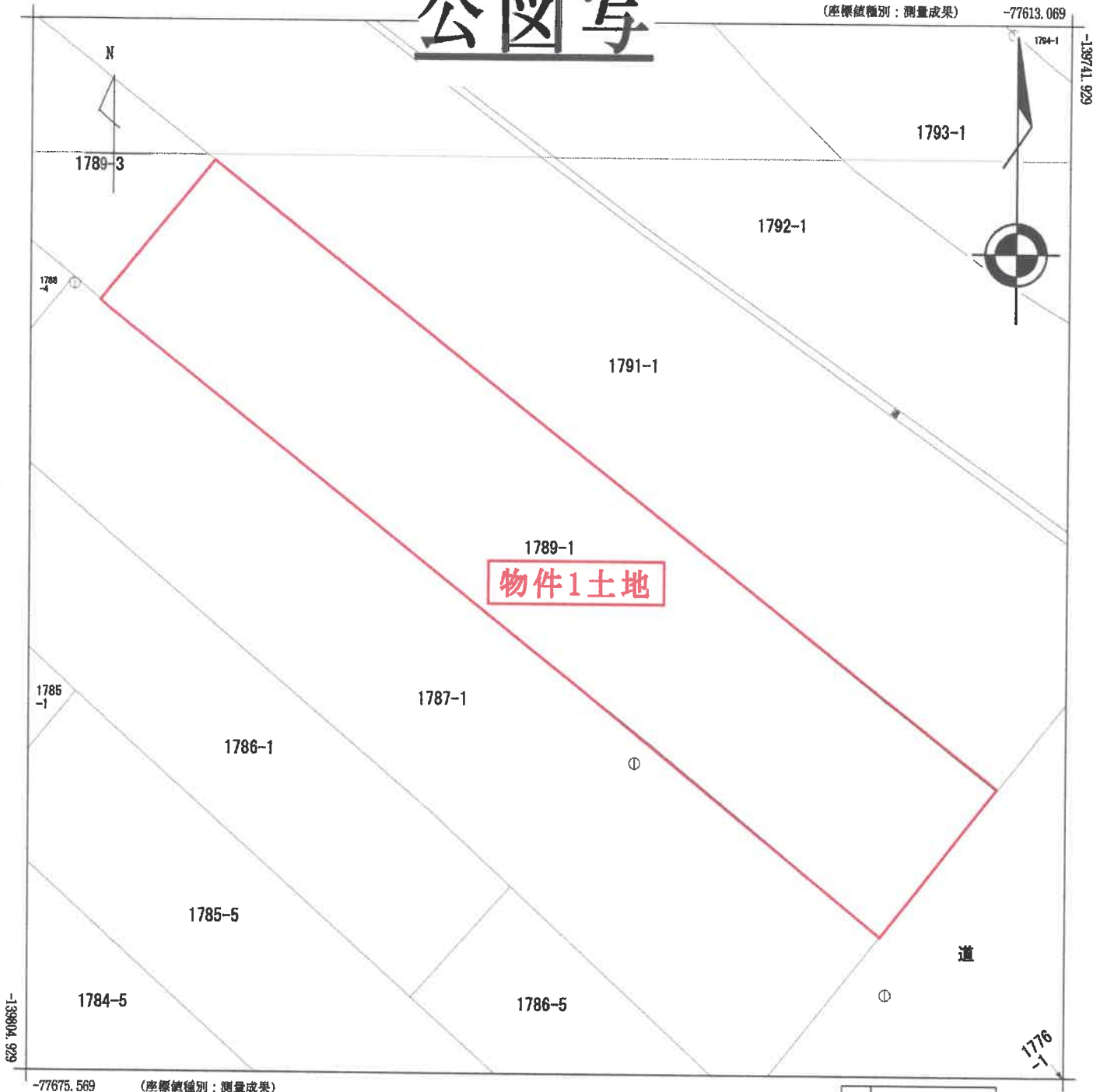


公図写

(座標値種別：測量成果)

-77613.069

-139741.929



約71%に縮小

地番区域見出
川上町地頭

請求部	所在	高梁市川上町地頭字浜イバ				地番	1789番1			
出力尺	1/250	精度区	甲三	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	平成20年2月			備付年月日(原図)	平成21年3月18日			補記事項		

1020323

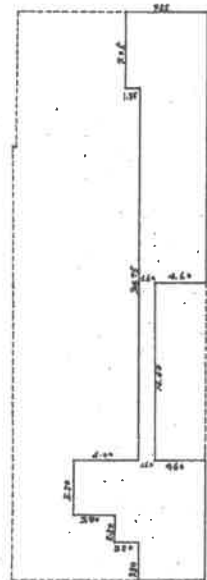
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1789番/

建物の所在 川上町上町七番地1789番地/ 川上町上町七番地1789番地/

高梁市川上町地頭



2階

$5.20 \times 6.00 = 31.20$
 $2.50 \times 2.20 = 5.50$
 $1.20 \times 6.20 = 7.44$
 $16.60 \times 1.60 = 26.56$
 $7.05 \times 1.35 = 9.5175$
 $25.20 \times (7.55 - 1.35) = 156.24$
 合計 = 298.6575

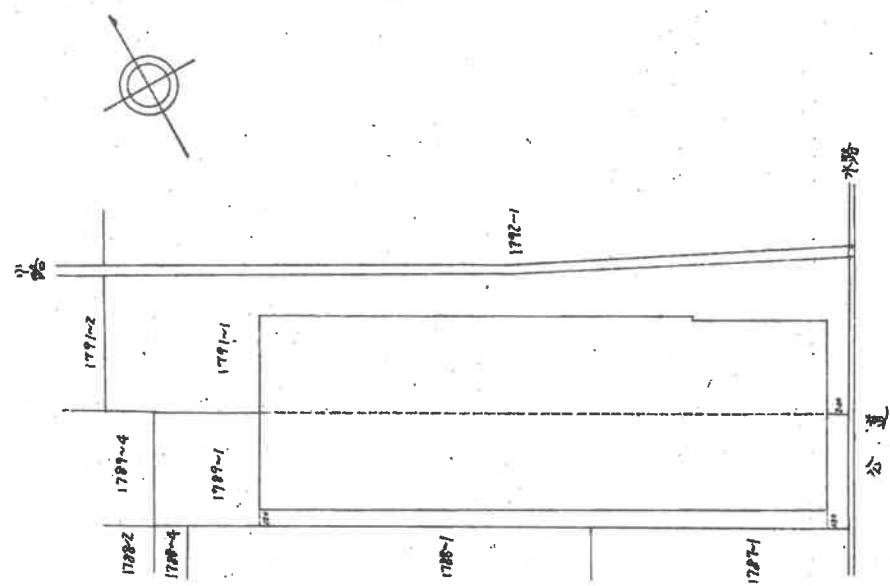


1階

$60.20 \times 18.00 = 1083.60$
 $17.65 \times 12.80 = 225.92$
 合計 = 1309.52

物件2建物

約71%に縮小



作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(昭和62年2月18日作製)

(岡山県土地家屋調査士会印)

56.2.2.2

土地建物位置関係図

S≒1/500



※本図面に示す土地、建物、道路、
構築物等の位置関係は概略である。