

売却区分
番号

1

不動産の概要

- 1 都市計画法 非線引都市計画区域 用途地域 第1種住居地域
建ぺい率60% 容積率200%

※公法上の規制の詳細については、権限のある行政庁に確認のこと。

- 2 公売財産1及び2は、北西側で幅員約3.7mの舗装町道金谷団地線（建築基準法第42条第2項該当）に幅員約0.4mの水路（1837番2及び1838番2）を介してほぼ等高に接面する。

公売財産1及び4は、北東側で幅員約5.1mから約6.9mの舗装町道和田川堤防西線（建築基準法第42条第1項第1号該当）にほぼ等高に接面する。なお、舗装町道和田川堤防西線の東側に存在する舗装町道市街地外周東線には段差があるため、実質的には約5.1mから約6.9mの利用幅員となる。また、公売財産4の南東側の一部は、幅員約1.0mの矢掛町所有の公衆用道路（1846番4）に接面する。

公売財産5は、南東側で幅員約3.0mの舗装町道東町北裏線（建築基準法第42条第2項該当）にほぼ等高に接面する。

公売財産3は、無道路地である。

- 3 公売財産1から5は、概ね長方形の不整形地であり、ほぼ平坦である。

公売財産1は、公売財産6の主たる建物の敷地となっており、公売財産1の北西側には雑草が存在し、主である建物に接続する室外空調設備が存在する。

公売財産1の北西側の境界付近にはブロック塀が存在する。また、公売財産1の北西側隣接地（1837番2）には、用悪水路（矢掛町所有）が存在する。

公売財産1の北東側には樹木が存在し、境界付近には生垣及び金属製のフェンスが存在する。

公売財産2は、公売財産6の主である建物及び符号2の附属建物の敷地となっており、建物敷地となっていない部分には、雑草及び樹木が存在し、公売財産6の符号2の附属建物周囲にはエアコンの室外機が3基存在する。

公売財産2の北西側及び南東側の一部並びに南西側にはブロック塀が存在し、公売財産2の北東側には物置様が存在し、公売財産2の北西側隣接地（1838番2及び1829番24）には、用悪水路（矢掛町所有）が存在する。また、公売財産2の南西側の隣接地には水路及び赤道を介して墓地が存在する。

公売財産3は、公売財産1及び2と公売財産4及び5とを行き来する通路として使用されており、雑草が存在する。

公売財産4は、公売財産6の符号3の附属建物の敷地として一部使用されており、南東側で第三者が所有する後記公売対象外の土地（1847番）に接面し、北西側で公売財産1に接面し、南西側で公売財産3及び5に接面する。また、公売財産4には、雑草が存在し、公売財産4の北東側境界付近には、数本のドラム缶様、樹木、生垣及び金属製のフェンスが存在する。

売却区分
番号

1

公売財産5は、公売財産6の符号1及び符号3の附属建物の敷地として一部使用されており、北東側で公売財産4及び後記公売対象外の土地(1847番)に接面し、北西側で公売財産3に接面する。また、公売財産5には、雑草が存在し、南東側の境界付近には生垣及び金属製のフェンスが存在し、南西側の境界付近にはブロック塀が存在する。

公売財産6の主である建物は、建物図面上、公売財産1及び2にまたがって建っている。また、公売財産6の符号1の附属建物は、建物図面上、公売財産5及び第三者が所有する後記公売対象外の土地(1847番)にまたがって建っており、公売財産6の符号2の附属建物は、建物図面上、公売財産2に建っており、公売財産6の符号3の附属建物は、建物図面上、公売財産4及び5にまたがって建っている。

公売財産6の主である建物は、不動産登記簿上、昭和48年5月24日に新築し、平成5年1月18日に増築されているが、詳細については不明である。また、符号1及び符号2並びに符号3の附属建物は、不動産登記簿上、平成5年1月18日に新築されているが、詳細については不明である。

公売財産6のすべての建物は、現在使用されていない状態で、経年劣化による損耗や雨漏りがみられる箇所があり、公売財産6のすべての建物内外には、複数の動産類が存在する。

公売財産6の符号2の附属建物南側洋室内には、建物の外から植物のつるが進入しており、小動物の糞が存在する。また、公売財産6の符号3の附属建物には、ボイラー2基、灯油缶1缶及び複数の動産類が存在する。

公売財産1から6に存在する動産類は公売の対象外であり、公売財産1から6については、土壤汚染やアスベストなどに関する専門的調査は行っていない。

公売財産1から5までの各土地及び第三者が所有する後記公売対象外の土地(1847番及び1839番4)については、一体の画地として使用されており、1847番の土地は、公売財産6の各建物に至る進入部分で、敷地内への出入口となっている。なお、1847番の土地には公売財産6の符号1の附属建物が建っている。また、1847番の北東付近には建物前所有者兼建物占有者が祀った祠(お稲荷様)様等が設置されており、使用されていない機械類が存在する。また、1839番4の土地は、公売財産6の建物敷地の通路部分として使用されている。なお、1839番4の土地の南東側にブロック塀が設置されている。

公売対象外の土地については次のとおりである。

公売対象外の土地の表示(不動産登記簿の表示による)

- 1 所在 岡山県小田郡矢掛町矢掛字石尺
地番 1847番
地目 宅地
地積 615.73㎡
- 2 所在 岡山県小田郡矢掛町矢掛字石尺
地番 1839番4
地目 宅地
地積 123.41㎡

4 公売財産1から5までの土地について、土地共有者甲の親族からの「土地の占有（利用）及び権利関係に関する調査について」の書面による申立によると、平成30年11月26日現在、公売財産6の建物所有者との土地賃貸借契約については不明ではあるが、土地共有者甲は地代代金を受領していないとのこと。

公売財産1から5までの土地について、土地共有者乙からの「土地の占有（利用）及び権利関係に関する調査について」の書面による申立によると、平成30年11月22日現在、使用貸借で契約書は作成されていないとのこと。

公売財産1から5までの土地について、公売財産6の建物所有者の取締役丙からの「土地の占有（利用）及び権利関係に関する調査について」の書面及び口頭による申立によると、平成30年11月12日現在、建物前所有者と公売財産1から5までの土地所有者との間で、従前の契約が継続中であるとのこと。

公売財産1から5までの土地について、公売財産6の建物前所有者の代表取締役丙からの「土地の占有（利用）及び権利関係に関する調査について」の書面及び口頭による申立によると、平成30年11月12日現在、公売財産1から5までの土地は使用貸借により占有しているとのこと。

公売財産6の建物について、公売財産6の建物所有者の取締役丙からの「建物の占有（利用）及び権利関係に関する調査について」の書面及び口頭による申立によると、平成30年11月12日現在、公売財産6の建物は、平成15年3月31日の売買による取得後から使用貸借により建物前所有者に占有させているとのこと。

公売財産6の建物について、公売財産6の建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙からの「建物の占有（利用）及び権利関係に関する調査について」の書面及び口頭による申立によると、平成30年11月12日現在、公売財産6の建物は、平成15年3月31日の売買後から使用貸借により占有しているとのこと。なお、契約書は作成していないとのこと。

公売財産6の建物内の動産類について、建物所有者の取締役丙からの「公売対象財産内に存在する動産類の処理について」の書面による申立によると、平成30年11月12日現在、公売対象財産である建物の中に存在する動産類は、すべて自らの所有物ではなく、建物占有者のものであるとのこと。

公売財産6の建物内の動産類について、建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙からの「公売対象財産内に存在する動産類の処理について」の書面による申立によると、平成30年11月12日現在、公売対象財産である建物の中に存在する動産類は、すべて建物占有者の所有物であるとのこと。なお、建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙から公売財産6の建物内に存在する動産類の所有権を放棄し、買受人が適宜処分する旨の「公売対象財産内に存在する動産類の処分に対する同意書」が提出されている。

公売財産1から5までの土地共有者甲の親族及び公売財産6の建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙から公売財産1から5までの財産内に存在する動産類の所有権を放棄し、買受人が適宜処分する旨の「公売対象財産内に存在する動産類の処分に対する同意書」が提出されている。なお、公売財産1から5までの土地共有者乙からの口頭による申立によると、平成30年12月13日現在、公売財産1から5までの財産内に存在する動産類は自らの所有物ではないとのこと。

公売財産6の符号1の附属建物の敷地となっている第三者が所有する前記公売対象外の土地（1847

売却区分
番号

1

番)について、建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙からの「土地の占有(利用)及び権利関係に関する調査について」の書面及び口頭による平成30年11月12日現在の申立ては次のとおりである。

契約年月日 平成4年9月24日
契約書 ある(賃貸借契約)
賃貸物件 土地(宅地)615.73㎡
賃貸人 甲(土地所有者)
賃借人 乙(建物前所有者)
所在 小田郡矢掛町矢掛字石尺1847番
契約期間 平成4年10月1日から平成34年9月30日まで
地代月額 金50,000円(支払期限 毎月末まで)
地代滞納 ある(滞納額は不明である)

なお、建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙からの書面及び口頭による申立によると、平成31年1月23日現在、土地の持分権者より未払賃料の支払催告等の通知を受領しているとのこと。建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙から提出された通知(写)の内容は次のとおりである。

通知作成年月日 平成30年12月10日
通知の送達方法 配達証明付き内容証明郵便
通知記載の未払賃料合計 金6,550,000円
通知記載の支払期限 本書面到達後5日以内

通知には、支払期限内に支払のない場合は、本件賃貸借契約を解除する旨の記載がある。

建物前所有者の代表取締役兼建物占有者の代表取締役丙からの口頭による申立によると、平成31年1月24日現在、未払賃料は支払っていないとのこと。

公売財産6の符号1の附属建物の敷地となっている第三者が所有する前記公売対象外の土地(1847番)について、この土地の共有者4名からの「土地の占有(利用)及び権利関係に関する調査について」の書面による平成30年12月14日現在の申立ては次のとおりである。

契約年月日 平成4年9月24日
契約書 ある(賃貸借契約)
賃貸物件 土地(宅地)615.73㎡
賃貸人 甲(土地所有者)
賃借人 乙(建物前所有者)
所在 小田郡矢掛町矢掛字石尺1847番
契約期間 平成4年10月1日から平成34年9月30日まで
地代月額 金50,000円(支払期限 毎月月末まで)
地代滞納 ある(滞納額金6,550,000円 平成30年1月分から)
契約解除等 ある(意思表示をした年月日 平成30年12月13日)
訴訟提起等 ない

売却区分
番号

1

なお、土地共有者の一人から提出された土地賃貸借契約書（写）の内容は次のとおりである。

契約年月日 平成4年9月24日

契約形態 書面（賃貸借契約）

賃貸物件 土地（宅地）615.73㎡

賃貸人 甲（土地所有者）

賃借人 乙（建物前所有者）

所在 小田郡矢掛町矢掛字石尺1847番

賃借期間 平成4年10月1日から平成34年9月30日まで（30年）

賃借料 一月金50,000円（毎月月末に限り当月分を支払う。）

権利金 金14,000,000円（権利金返還に関する契約条項の記載はない）

本契約書には次のとおりの記載がある。

土地賃貸借契約書（抜粋）

第八条（契約解除）

乙が第二条の賃借料の支払を怠り、その額が三月分に達したとき、及び第三条並に第六条に違反したときは、甲らは、何等の催告を要しないで、直ちに本契約を解除できる。

賃料を支払うことを約定する。

第九条（返還）

本契約が解除によって終了したときは、乙は直ちに本件土地上の建物等を収去して、これを甲らに明渡さなければならない。但し工作物は、乙が撤去する。

上水道 有

下水道 有

都市ガス 無

電気 引込可

〔最寄駅〕 井原鉄道井原線「矢掛」駅から南方約0.9km（道路距離）

〔最寄バス停〕 井笠バス「矢掛高校前」から約0.4km（道路距離）

その他の事項

公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札価額をもって行います。