

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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。

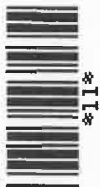
記

入札期間	令和 7年12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月18日 午前10時00分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 1月 8日 午前10時00分 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11月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



213

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）
1～3	2,093,000 1,674,400	一括	420,000	47,395	0
1	646,000				
2	145,000				
3	1,302,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 和気郡和気町尺所字下馬
 地 番 459番4
 地 目 宅地
 地 積 161.00平方メートル

- 2 所 在 和気郡和気町尺所字下馬
 地 番 460番4
 地 目 宅地
 地 積 36.00平方メートル

- 3 所 在 和気郡和気町尺所字下馬459番地4、460番地4
 家屋 番号 459番4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階64.97平方メートル
 2階13.53平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

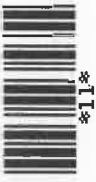
本件所有者が占有している。

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

- 1 所 在 和気郡和気町尺所字下馬
 地 番 4 5 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 和気郡和気町尺所字下馬
 地 番 4 6 0 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 6 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 和気郡和気町尺所字下馬 4 5 9 番地 4、4 6 0 番地 4
 家屋 番号 4 5 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 9 7 平方メートル
 2 階 1 3 . 5 3 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
執行官の意見用		3
調査経過用		4
第 2 分類		
土地建物位置関係図		5
建物間取図		6
写真 (9 葉)		7 ~ 9

岡 山 地 方 裁 判 所

執行官 田 野 口 慎

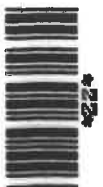
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 和気郡和気町尺所字下馬
 地 番 4 5 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 和気郡和気町尺所字下馬
 地 番 4 6 0 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 6. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 和気郡和気町尺所字下馬 4 5 9 番地 4、4 6 0 番地 4
 家屋 番号 4 5 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4. 9 7 平方メートル
 2 階 1 3. 5 3 平方メートル



(2 枚目)

執行官の意見

■

- (1) 建物の表札には、所有者の氏名が記載されており、換気扇は作動している状態で、室内のカレンダーは2025年7月のものであり、予定が記載されていた。状況から、所有者が住居として使用していると認定した。
- (2) 物件1土地は、その東側で、町道（下馬3号線）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13日 (火) 10:00-10:15	岡山地方法務局備前支局	公図閲覧、要約書申請
7年 5月13日 (火) 10:35-10:55	物件所在地	物件調査 (不在)
7年 5月13日 (火) : - :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代110円, 回答なし)
7年 7月24日 (木) : - :		所有者に対し現況調査期日通知郵送 (切手代110円)
7年 7月31日 (木) 14:00-14:30	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
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7年7月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

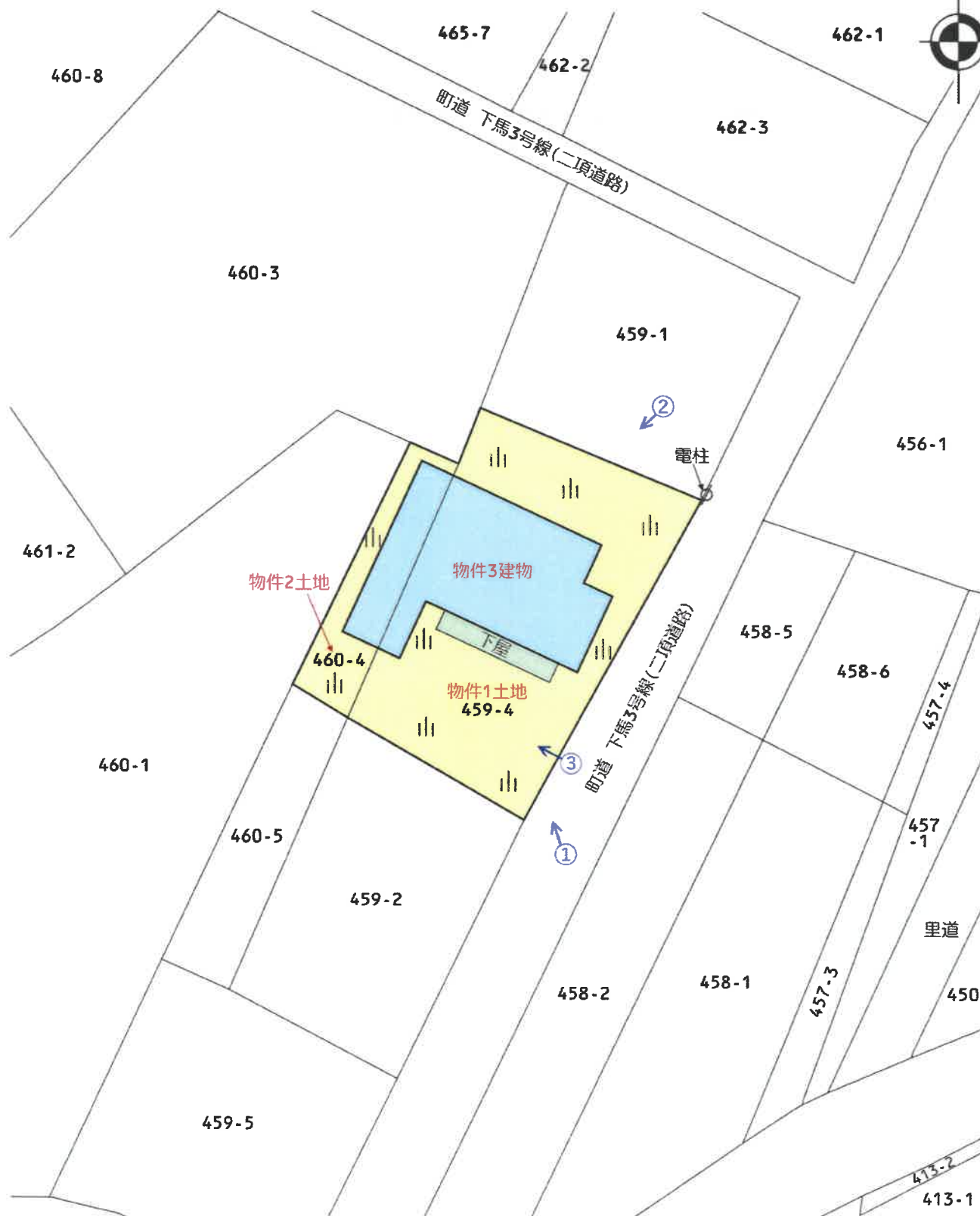
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 : 250



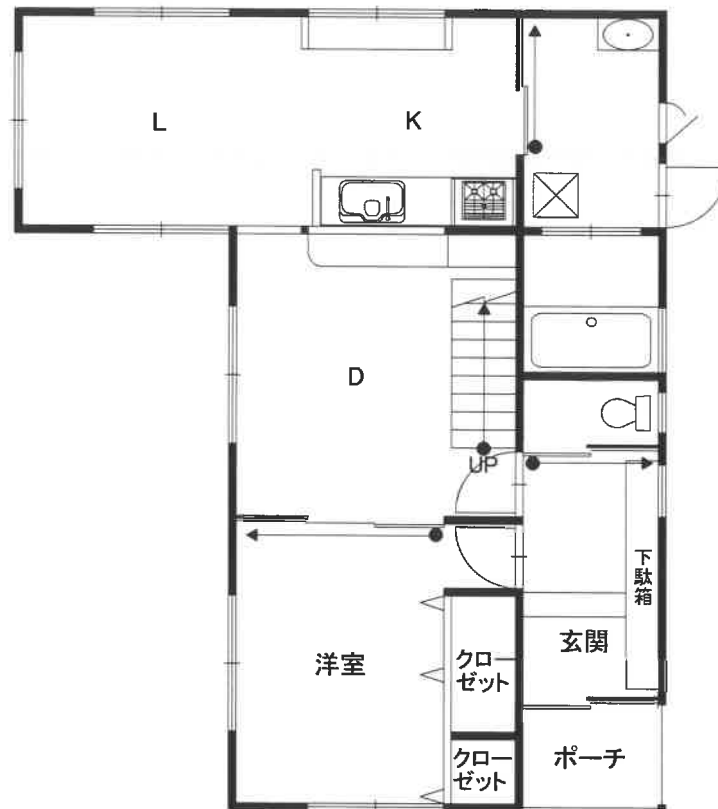
※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件3建物

1階



2階

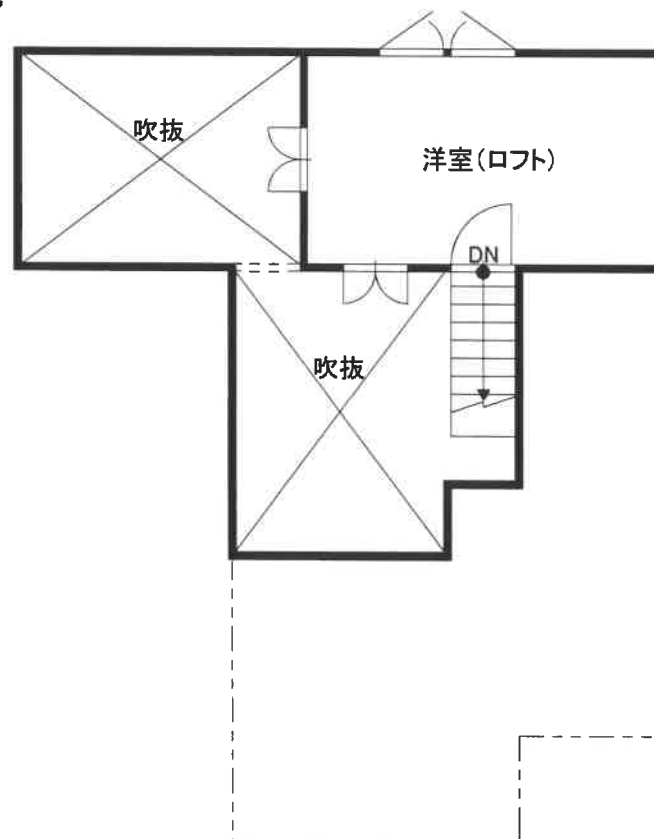


写真1

物件1 土地

物件3 建物



町道

写真2

物件3 建物



町道

写真3

物件1 土地

物件3 建物



写真4 (1階ダイニング)



写真5 (1階リビング)



写真6 (1階キッチン)



写真7 (1階浴室)



写真8 (1階トイレ)



写真9 (2階洋室)



評 第 25 - 0x20F 号
令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 7月 31日 現地調査
令和 7 年 8月 21日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

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1～3)	土 地 建 物	金 2,093,000 円
内訳価格	1	土 地	金 646,000 円
	2	土 地	金 145,000 円
	3	建 物	金 1,302,000 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 在番 地目 地積	和気郡和気町尺所字下馬 459番4 宅地 161.00 m ²	概ね同左。
2	土地	所在地 在番 地目 地積	和気郡和気町尺所字下馬 460番4 宅地 36.00 m ²	概ね同左。
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	和気郡和気町尺所字下馬 459番地4、460番地4 459番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 64.97 m ² 2階: 13.53 m ² 延: 78.50 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1・2）

位 置・交 通	JR山陽本 線 和 気 駅 の 北 東 方 直 線 約 1,000 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	和気町役場北東方、県道泉衣笠線直背後に所在する住宅地域である。和気町中心部に近く利便性の良好な地域である。
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 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 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 : 197.00 m ² 間 口 : 約 16.5 m 奥 行 : 約 12.5 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 南東 幅 員 : 約 3.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 町道(下馬3号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2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3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)。周辺には戸建住宅、事業所、空地が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 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5強、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)5.0～10.0m(計画)0.5～1.0m、液状化可能性低、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外)

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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16年12月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 耐火パネル等 天 井 : 化粧合板、クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング等 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 記 事 項	・ 築後21年程度であるが、内外装の汚損や損傷のほかトイレの床が抜け落ちている等、経過年数に不相応な老朽化が認められる。 ・ 2階はロフト状の洋室で、天井高さが数十cm程度の箇所もある。

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 : 住宅地
 街路幅員 : 約 3.0 m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約 15 m × 約 13 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
	18,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	16,400	16,400
A	公示地 和気-1	公示価格 等の価格 から 時点 評価 日 まで の変 動率 で ある。	公示地 画 の 条 件 を 標 準 的 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
	16,400	1.00	1.00	197.00	0.70	2,260,000
一体 (物件1・2)	A 地域	方位 1.02 形状 0.98 相乗積 1.00	-	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

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
	180,000	1.00	78.50	0.0514	730,000
3	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 (物件1・2)	2,260,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,130,000
		計	-	1.00	-	1,130,000

② 土地及び底地の内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	1,130,000	81.7%	923,000
2		18.3%	207,000

③ 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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	
3	一体 (物件1・2)	2,260,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,130,000
			計	-	1.00	-	1,130,000

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	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
3	730,000	1,130,000	1,860,000

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
1	923,000	-	1.00	0.70	1.00	646,000
2	207,000	-	1.00	0.70	1.00	145,000
3	1,860,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,302,000
一括 (物件1～3)	2,990,000	-	-	-	-	2,093,000
	上記①②③④参 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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
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 : 和気-1
所 在 : 和気郡和気町和気字木ノ間234番6
価 格 : 18,200 円/㎡
位 置 : 和気駅 約1.3km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 366 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東 4m 町道、背面道
都市計画区分 : 非線引都市計画域
用途指定等 : 1住居 (60, 200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の多い吉井川左岸背後の住宅地域

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	2,209,516 円	
2	土 地	494,053 円	
3	建 物	2,934,868 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。

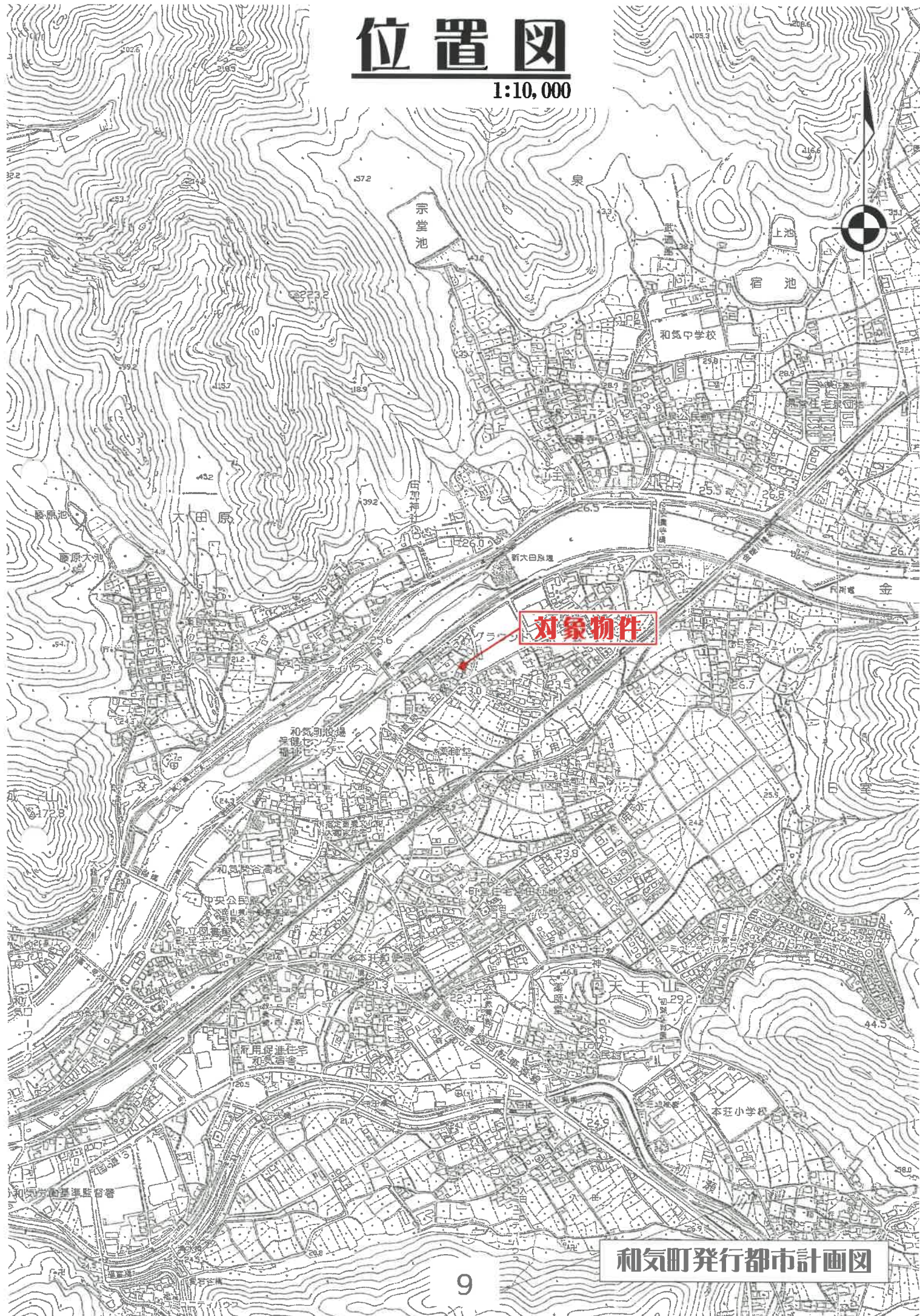
第7 附属資料の表示

- 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

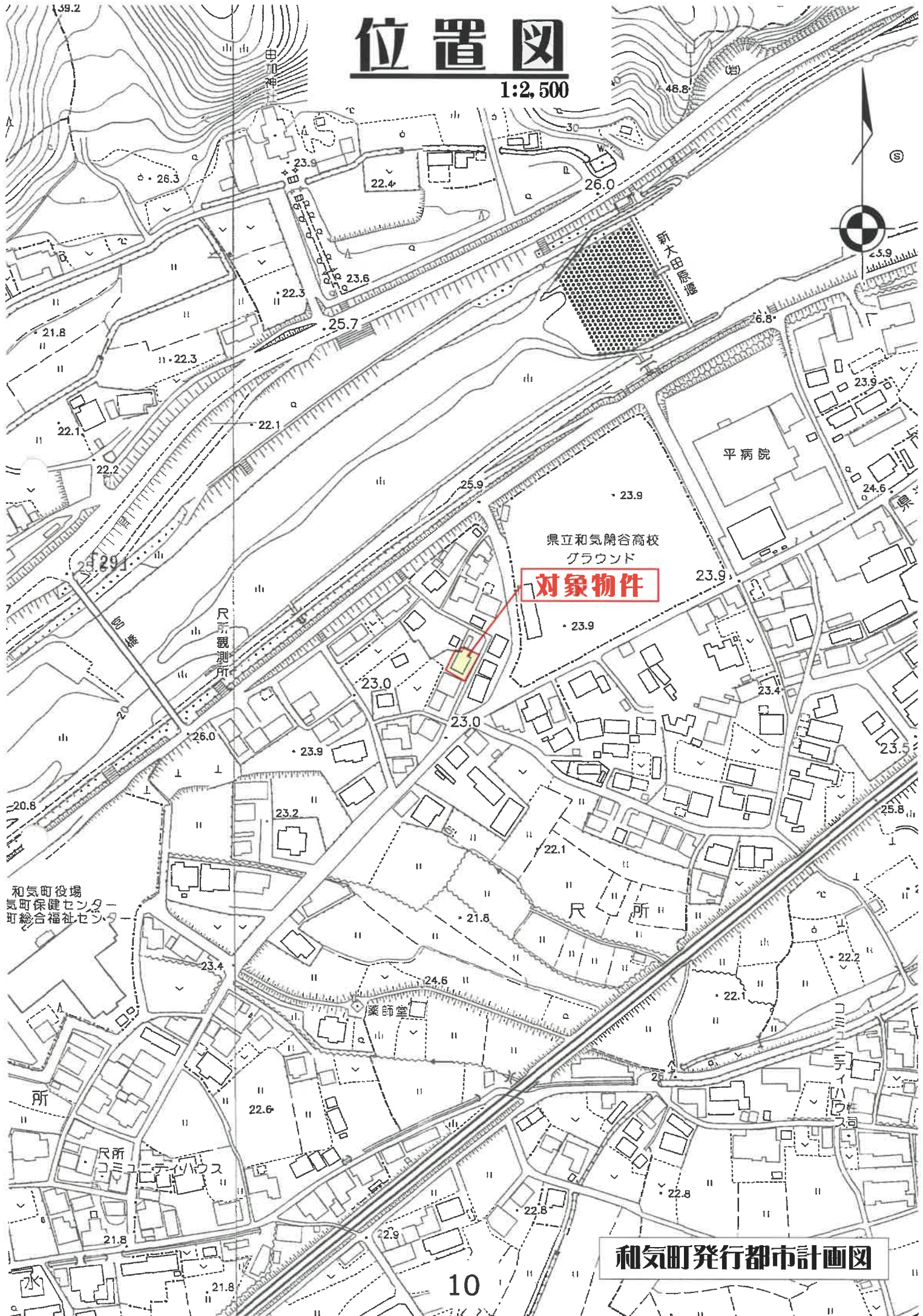
1:10,000

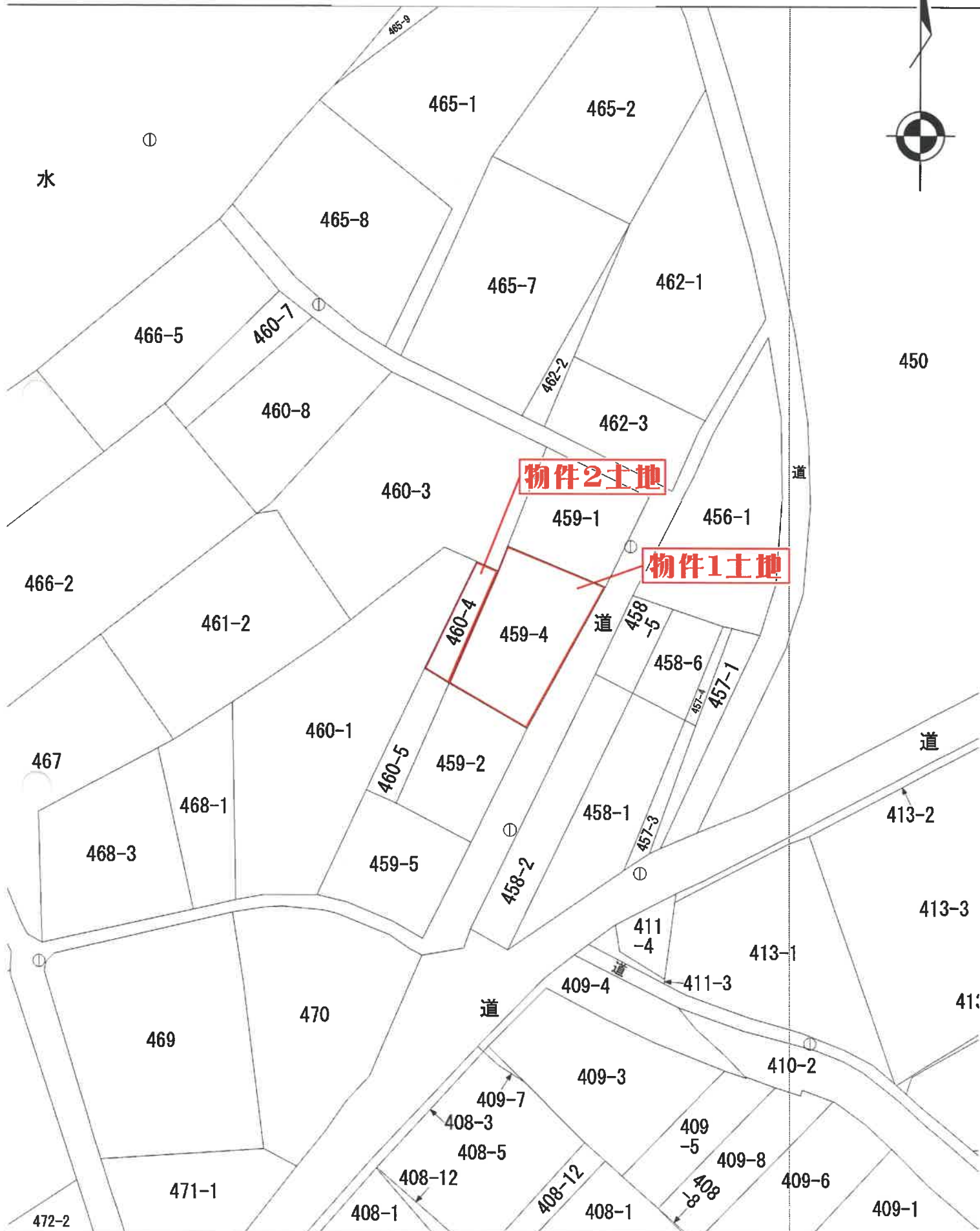


和気町発行都市計画図

位置図

1:2,500





1501775

各階平面図

平成16年12月17日登記

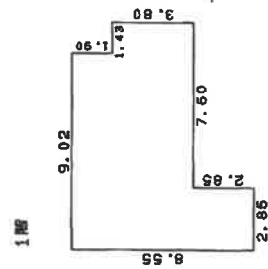
建物図

家屋番号 459番4

各階平面

建物の所在 和歌郡和気町尺所字下馬459番地4、460番地4

1階

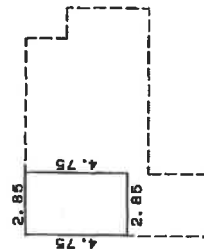


求積表

9.02	×	1.90	=	17.1380
10.45	×	3.80	=	39.7100
2.85	×	2.85	=	8.1225
計				64.9705

床面積 64.97 ㎡

2階

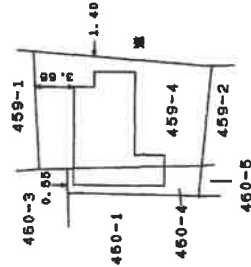


求積表

2.85	×	4.75	=	13.5375
------	---	------	---	---------

床面積 13.53 ㎡

物件2建物



作製者

土地家屋調査

製)

縮尺 1/250

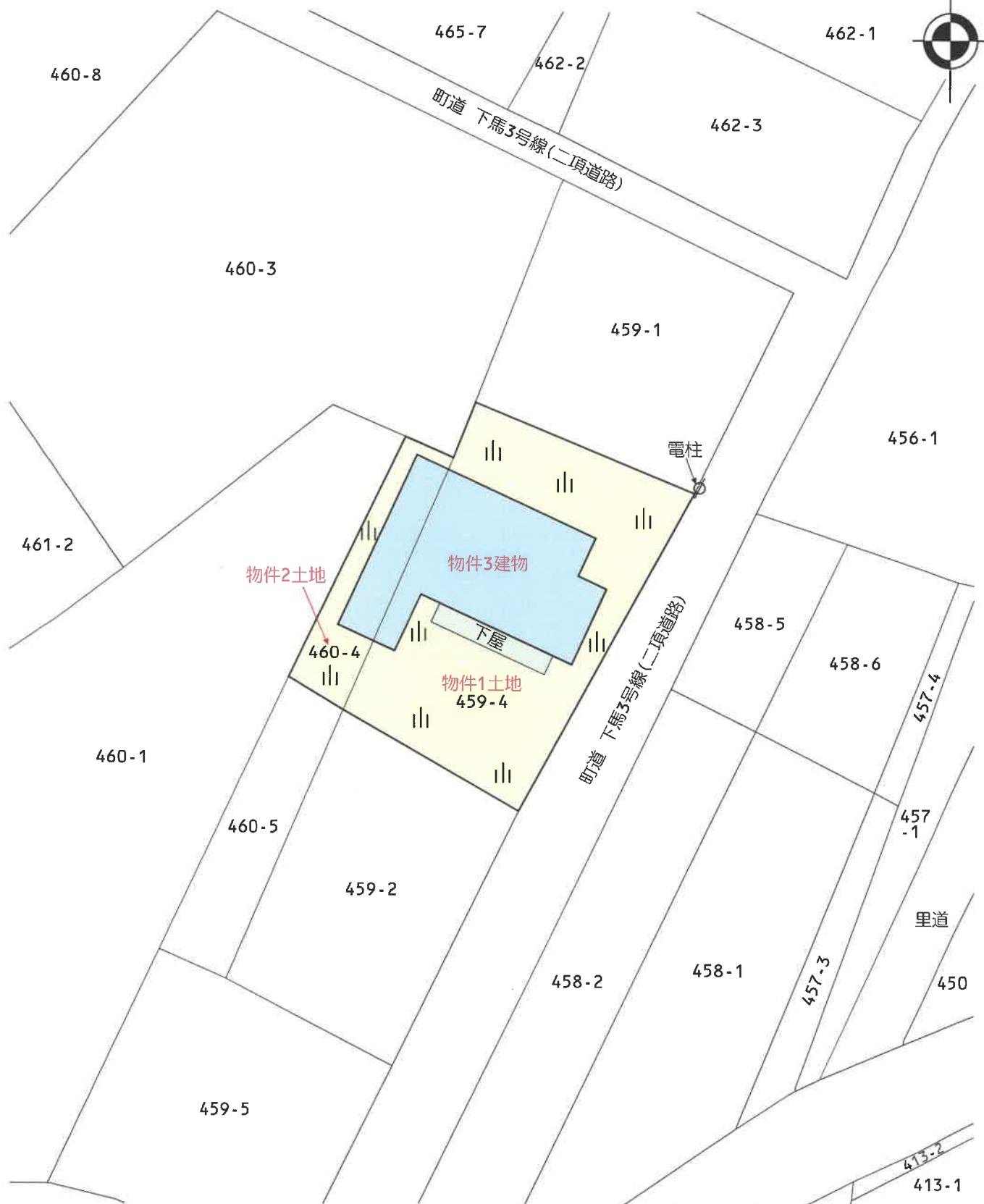
申請人

縮尺 1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 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。