

(注意)

本件売却対象は、

物件 1, 2 のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 9 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 毛 利 剛

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 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 12 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 8 年 1 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



13

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 井原市七日市町字石ケ坪 |
| | 地 番 | 885番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市七日市町字石ケ坪885番地7 |
| | 家屋 番号 | 885番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階121.40平方メートル
2階 43.48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約132.40平方メートル
2階 43.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛 利 剛

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。

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 井原市七日市町字石ケ坪
地 番 885番7
地 目 宅地
地 積 400.02平方メートル
- 2 所 在 井原市七日市町字石ケ坪885番地7
家屋 番号 885番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階121.40平方メートル
2階 43.48平方メートル
(現況)
床 面 積 1階約132.40平方メートル
2階 43.48平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 3 7 号
令和 7 年 8 月 1 9 日受理
令和 7 年 1 0 月 2 1 日提出

現況調査報告書

（物件 1、2）

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

（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 | 井原市七日市町字石ヶ坪 |
| | 地 番 | 885番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市七日市町字石ヶ坪885番地7 |
| | 家屋 番号 | 885番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階121.40平方メートル
2階 43.48平方メートル |



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			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 約 1 3 2 . 4 0 平方メートル（約 1 1 平方メートル増築） 2 階 4 3 . 4 8 平方メートル（登記簿と同じ）		
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家族とともに住居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
(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 (債務者兼所有者)	1 本件土地建物は私の所有です。 2 本件建物には私と配偶者の合計2人で住んでいます。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 5 本件建物には雨漏り等不具合はありません。 6 本件建物1階は増築していますが、増築時期は本件建物を建てた時と同 時期です。 7 隣地所有者と境界等の争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし5のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真6ないし22のとおりである。
- 3 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。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
物件1土地北側が市道（井原駅南通り線）に、物件1土地東側が私道（地番：885番4、地目：公衆用道路）に接している（土地建物位置関係図参照）。
なお、上記私道（地番：885番4、地目：公衆用道路）には、Aの持分5分の1が登記されているが、競売の対象外であるので、留意されたい。

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 8月26日 (火) 11:50-12:10	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
7年 8月26日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送ㄨ切9/2 (切手代110円)
7年 8月29日 (金) 16:00-16:15	岡山地方法務局笠岡支 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
7年 9月 1日 (月) 10:35-10:40	(当職携帯電話)	Aより聴取
7年 9月 2日 (火) 15:45- :	(当職携帯電話)	A代理人弁護士Bに対し立入調査期日通知
7年10月 3日 (金) 14:45-15:40	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 Aより聴取 ,
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
(5 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)

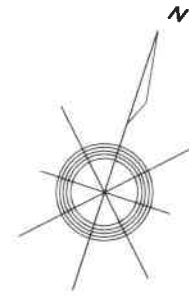


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 2



(7 枚目)

写真1

物件2建物

簡易物置

私道

市道



写真2

物件2建物

簡易物置

市道



写真3

物件1土地

未登記増築部分

物件2建物

私道



写真4 物件1 土地 未登記増築部分 物件2 建物



写真5 カ-ポ-ト 物件1 土地



写真6 1階玄関



写真7 1階トイレ



写真8 1階男性用トイレ



写真9 1階洗面所



写真10 1階浴室



写真11 1階台所（キッチン部分）



写真12 1階台所



写真13 1階和室7.5畳



写真14 1階中央和室6畳



写真15 1階和室8畳



写真16 1階北西側和室6畳



写真17 1階縁



写真18 1階洋室（未登記増築部分）



写真19 2階トイレ



写真20 2階西側洋室



写真21 2階中央洋室



写真22 2階和室6畳



評 第 1501 号
令和7年 (又) 第 37 号
令和7年10月3日 現地調査
令和7年10月21日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

(物件1・2関係)

評価人 藤川 亮

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 9,128,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,675,000 円
	2	建物	金 5,453,000 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 地目 地積	井原市七日市町字石ヶ坪 885番7 宅地 400.02m ²	概ね同左。
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	井原市七日市町字石ヶ坪885番地7 885番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 121.40 m ² 2階： 43.48 m ² 延 164.88 m ²	1階に未登記増築部分、約11m ² がある。 その他は、概ね同左。
物件番号	特記事項			
	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1)

位 置・交 通	井原鉄道井原線 井原 駅 の 東 方直線約 100 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅、事業所等が見られる山裾の住宅地域	
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 : 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 : 建基法第22条区域 その他の規制 : なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 400.02 m ² 間 口 : 約 17.0 m 奥 行 : 約 24.0 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(井原駅南通り線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号2の建物が存する。隣地は戸建住宅、事業所である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有	※供給処理施設における「有」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、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	東側道路は市道ではなく、建築基準法上の道路でもない。 土砂災害警戒区域に近接している。	

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60年10月新築（登記上） 経 過 年 数 : 40 年 経済的残存耐用年数 : 5 年 （主体部分） 増 改 築 時 期 : なし
仕 様	外壁 : 吹付タイル等 (洋室) (和室) 天井 : クロス貼り等 板張り 内壁 : クロス貼り等 砂壁 床 : 絨毯 畳 その他 : ー
建 物 の 品 等	中の上品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	外壁及び室内には特に大きな汚れや傷みは見られない。比較的丁寧に利用されている。 未登記増築部分は、新築と同時に建築されているとの事である。

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 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 6.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12.5m×約16m
 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	24,100	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{89}$	26,200	26,200
	基準地 井原(県)-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。	公示地等画地の標準的なものに補正した。	街路条件、交通接近条件、行の環境条件、行政的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	26, 200	1. 00	1. 00	400. 02	1. 00	10, 500, 000
	A 地域		—	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 1. 00				

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	209, 000	1. 00	175. 88	0. 069	2, 540, 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。	—	概略数量	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率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率等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	10, 500, 000	—	法定地上権	1. 000	0. 50	5, 250, 000
		計	—	1. 000	—	5, 250, 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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	10,500,000	-	法定地上権	1.000	0.50	5,250,000
			計	-	1.000	-	5,250,000

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	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	2,540,000	5,250,000	7,790,000

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	5,250,000	-	1.00	0.70	1.00	3,675,000
2	7,790,000	1.00	1.00	0.70	1.00	5,453,000
一括 (物件1～2)	13,040,000	-	-	-	-	9,128,000
	上記①②③参照	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

対象不動産は現在、債務者が居住しており、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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 : 井原(県)-1
所在 : 井原市西江原町字三角1537番4外
価格 : 24,100 円/㎡
位置 : 井原駅1.6km(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 434 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東4.5m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 1住居(60・200)
地域の概要 : 一般住宅が多く、店舗併用住宅等も混在する住宅地域

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	7,841,192 円	—
2	建物	2,611,548 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。

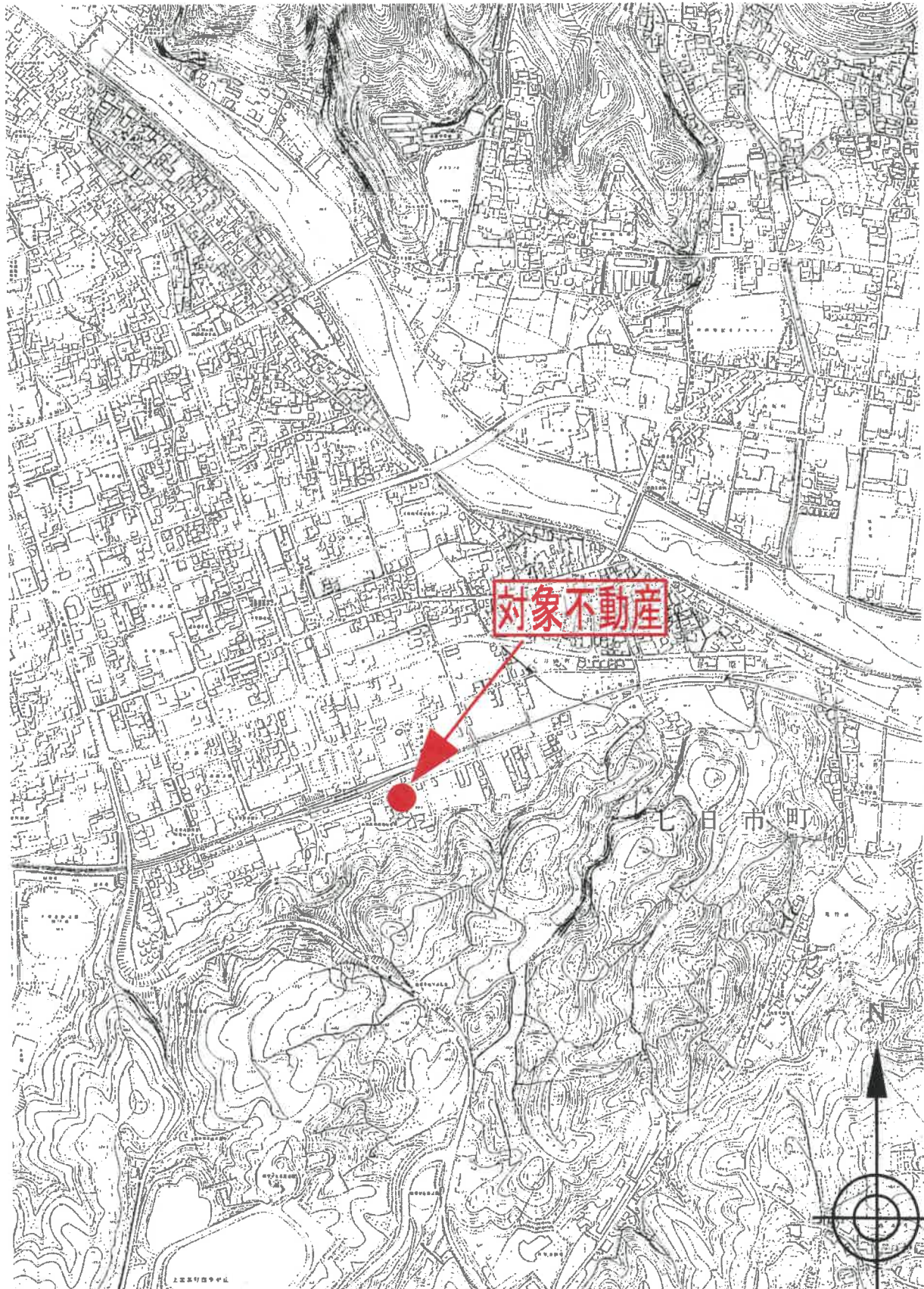
第7 附属資料の表示

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

以上

位置図

S = 1:10,000



井原市地形図

公図写



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出
七日市町

請求部	所在	井原市七日市町字石ケ坪				地番	885番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					備付年月日(原図)	昭和46年12月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岡山地方法務局笠岡支局管轄)

令和7年8月22日

岡山地方法務局倉敷支局

登記官

請求番号: 12-3

(1/2)

登記年月日：昭和60年11月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(岡山地方方法務局(支局)管理)
令和7年8月22日 岡山地方方法務局倉敷支局 登記官

0148031

各階平面図

家屋番号

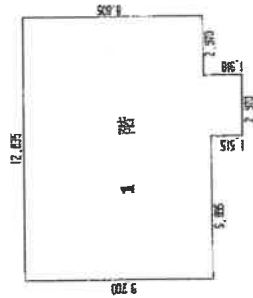
885番7

建物の所在

井原市七日市町字石ヶ坪885番地7

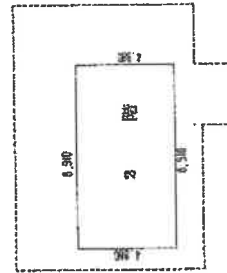
建物図面図
各階平面図

60.11.1



1階求積

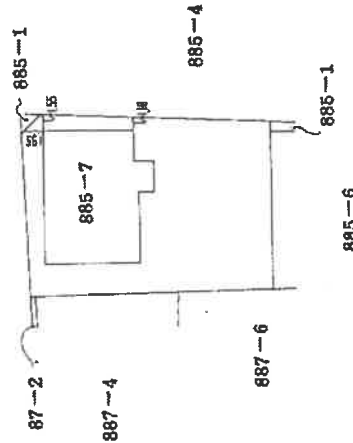
$12.835 \times 8.805 = 113.0121$
 $9.885 \times 0.395 = 3.8966$
 $2.970 \times 1.515 = 4.4995$
合計 121.4052
床面積 121.40 m²



2階求積

$8.910 \times 4.880 = 43.4808$
床面積 43.48 m²

道路



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250

申請人

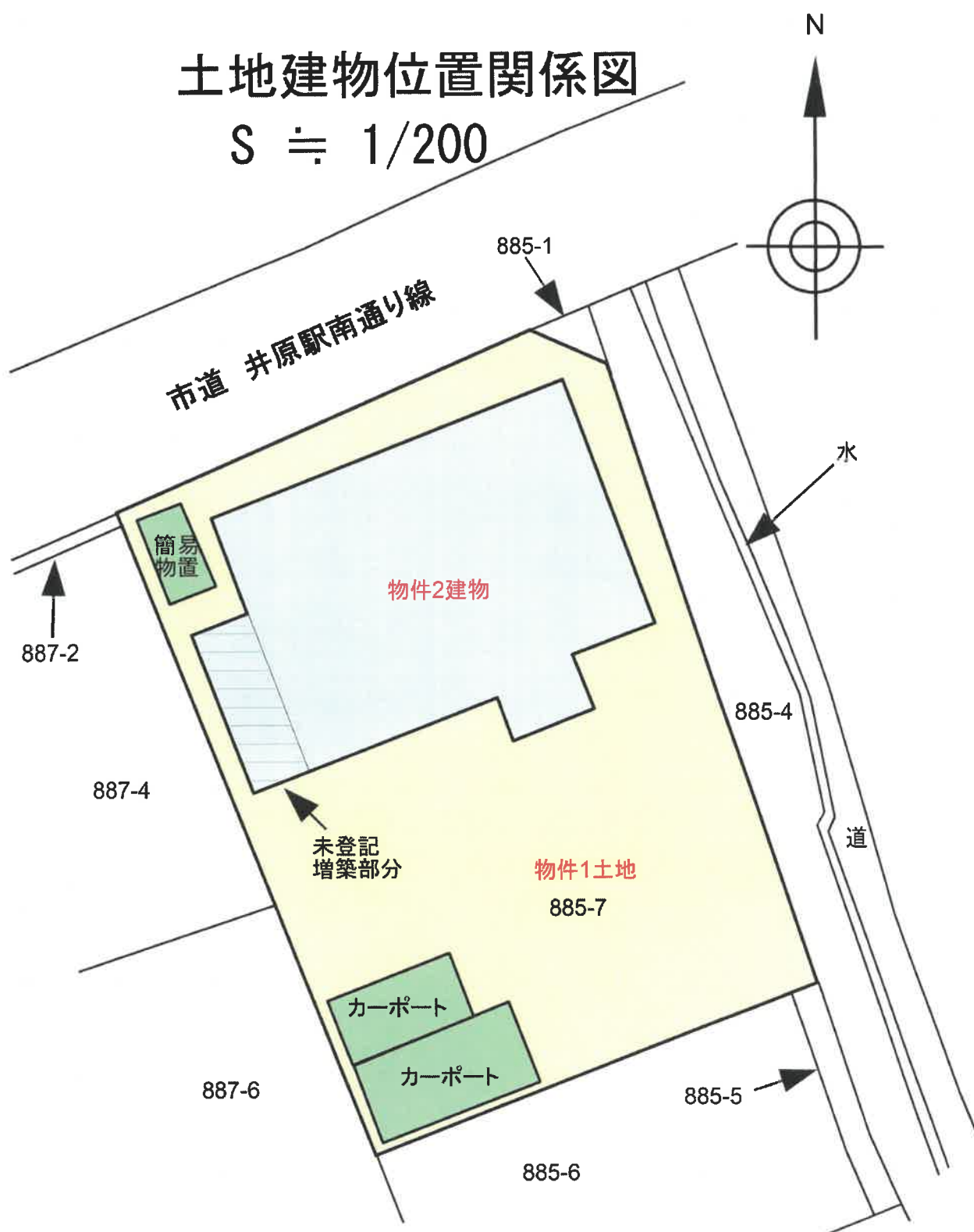
縮尺
1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：12-4

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。