

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

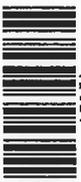
岡山地方裁判所第3民事部

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 8年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5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 8年 3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

1 所 在 瀬戸内市長船町福岡字掘向

地 番 1193番13

地 目 宅地

地 積 185.92平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 瀬戸内市長船町福岡字掘向1193番地13

家屋 番号 1193番13

種 類 居宅

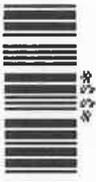
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階63.75平方メートル

2階62.00平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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, 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】

本件共有者Aが占有している。

---

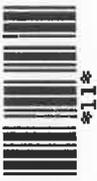
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

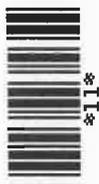
### 《 注 意 書 》

- 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 瀬戸内市長船町福岡字掘向

地 番 1193番13

地 目 宅地

地 積 185.92平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

2 所 在 瀬戸内市長船町福岡字掘向1193番地13

家屋 番号 1193番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階63.75平方メートル

2階62.00平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第120号  
令和7年12月12日受理  
令和8年1月14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 瀬戸内市長船町福岡字掘向  
地 番 1193番13  
地 目 宅地  
地 積 185.92平方メートル

共有者 A 持分5分の4  
共有者 B 持分5分の1

2 所 在 瀬戸内市長船町福岡字掘向1193番地13  
家屋 番号 1193番13  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階63.75平方メートル  
2階62.00平方メートル

共有者 A 持分5分の4  
共有者 B 持分5分の1



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)														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地南西角付近には電柱が1本存する(土地建物位置関係図参照)。														
<b>建物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下「本件建物」という。)の共有者Aは、私の息子です。</p> <p>2 本件建物には、Aが1人で住んでいます。なお、親子の関係なので、本件建物の居住について、特に金銭の授受はなく、Aは無償で住んでいます。</p> <p>3 本件建物につき、その他、何人とも賃貸借関係はありません。なお、本件土地南西角付近には中国電力の電柱が1本あり、年間、数千円の賃料をもらっています。</p> <p>4 本件建物を増築したことはありません。</p> <p>5 本件建物につき、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが、全体的に経年による老朽化があり、特に水回りは老朽化が著しい状態となっています。</p> <p>6 本件土地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。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>Bの陳述と同旨。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1, 2のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真3ないし14のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者兼所有者Aが居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が認められた。
- 5 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。
- 6 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路  
本件土地の南側が瀬戸内市が所有する道路に接している（土地建物位置関係図、写真1参照）。なお、北側が水路等を介して市道に接しているが、段差が存する（写真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
7年12月15日(月) 11:15-11:45	岡山地方法務局 備前支局	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12月15日(月) 12:20-12:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年12月15日(月) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者らに対し求陳メ切 12/26 (郵券110*4)
7年12月24日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 1/5 13:30 (郵券110*2)
8年1月5日(月) 13:00-13:45	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 債務者兼所有者A, Bから聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

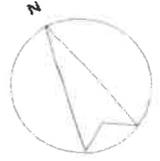
# 土地建物位置関係図



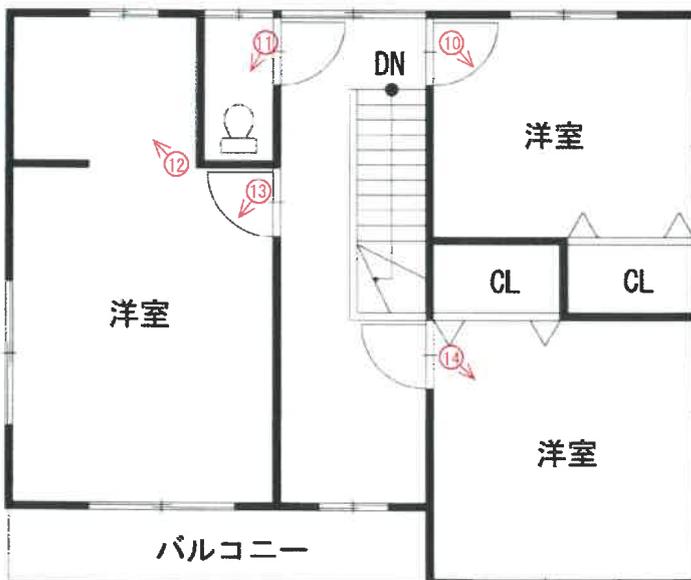
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件2建物



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

写真1

物件2

電柱



道路(市所有)

物件1

物件2

写真2



市道

物件1

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



評 第 26 - 292212 号  
令和 7 年 (ケ) 第 120 号  
令和 8 年 1 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 15 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 6,209,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,247,000 円
	2	建物	金 3,962,000 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	瀬戸内市長船町福岡字堀向 1193番13  宅地  185.92 m <sup>2</sup>	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	瀬戸内市長船町福岡字堀向 1193番地13 1193番13 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 63.75 m <sup>2</sup> 2階： 62.00 m <sup>2</sup> 延： 125.75 m <sup>2</sup>	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 1 )

位置・交通	JR赤穂線 長船駅 の 南西 方直線約 860 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道飯井宿線の北背後に開発された小規模住宅団地	
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 : 無し 建ぺい率 : - % 容積率 : - % 防火規制 : 無し その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 185.92 m <sup>2</sup> 間口 : 約 12.5 m 奥行 : 約 15.0 m 形状 : 長方形 接面状況 : 二方路 地勢 : ほぼ平坦	
接面道路	方位 : 南東側 幅員 : 約 6.0m 舗装 : 有 種類 : 道路 (市道認定無し) 高低差 : 等高 摘要 : -	北西側 約 4.5m 有 市道(福岡36号線) 土地が約0.5m高い -
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無し 下水道 : 無し	※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、通常のコスト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	・北西側市道との間には幅約2m(水路管理道含む)の水路が介在する。	

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件 2）

区 分	主である建物
<b>建築時期 及び 経済的 残 存 耐用年数</b>	建 築 年 月 日       : 平成12年7月頃    新築( 登記上 ) 経 過 年 数         : 25 年 経済的残存耐用年数   : 5 年   (主体部分) 増 改 築 時 期       : -
<b>仕 様</b>	外 壁 : サイディング 天 井 : クロス貼り、敷目天井等 内 壁 : クロス貼り等 床   : フローリング、畳等 その他 : -
<b>建物の品等</b>	中品等
<b>床面積（現況）</b>	前記「第3目的物件」欄記載のとおり
<b>現況用途等</b>	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
<b>保守管理の状態</b>	劣っている
<b>建物の利用状況</b>	「現況調査報告書」記載のとおり
<b>特 記 事 項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後25年を経過し、内装、設備等に老朽化が見られる。              また、動産等が雑然と放置され維持管理の状態は劣っている。</li> </ul>

## 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  
 街路 幅員 : 約 6.0m  
 地 積 : 約 200 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約13m×約16m  
 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/m <sup>2</sup> ) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
	26,400	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{82}$	33,200	33,200
A	基準地 瀬戸内(県)-6	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	個別格差		持分 割合	地積	建付減価 補正率	建付地等価格
	(円/㎡) ア	イ	ウ	エ	(㎡) オ	カ	(円) キ
1	33,200	1.04		1.00	185.92	1.00	6,419,000
	A 地域	方位	1.02	-	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
		二方路	1.02				
相乗積	1.04						

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	持分 割合	現況延 床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	(円) オ
2	187,000	1.00	125.75	0.1042	2,450,000
	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 ア (円)	底地等割合				底地価格 エ：ア×イ×ウ (円)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	6,419,000	-	法定地上権	1.00	0.50	3,209,500
		計	-	1.00	-	3,209,500

### ② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 ア (円)	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 エ：ア×イ×ウ (円)
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	6,419,000	-	法定地上権	1.00	0.50	3,209,500
			計	-	1.00	-	3,209,500

### ③ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 ア (円)	土地利用権等価格 イ (円)	土地利用権付建物価格 ウ：ア+イ (円)
2	2,450,000	3,209,500	5,659,500

#### 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	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他 減 価	積算価格
	(円) ア					
1	3,209,500	-	1.00	0.70	1.00	2,247,000
2	5,659,500	1.00	1.00	0.70	1.00	3,962,000
一括 (物件1・2)	8,869,000	-	-	-	-	6,209,000
	上記①～③参照。	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 : 瀬戸内(県)-6  
所在 : 瀬戸内市長船町福里字大町137番25外  
価格 : 26,400 円/m<sup>2</sup>  
位置 : 長船駅より2,200m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 274 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 北西6m道路  
都市計画区分 : 都市計画区域外  
用途指定等 : 無し  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ平坦な住宅地域

### 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	2,773,926 円	
2	建物	2,542,497 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



瀬戸内市都市計画白図

# 位置図

1:2500

市

瀬

大用水

対象物件

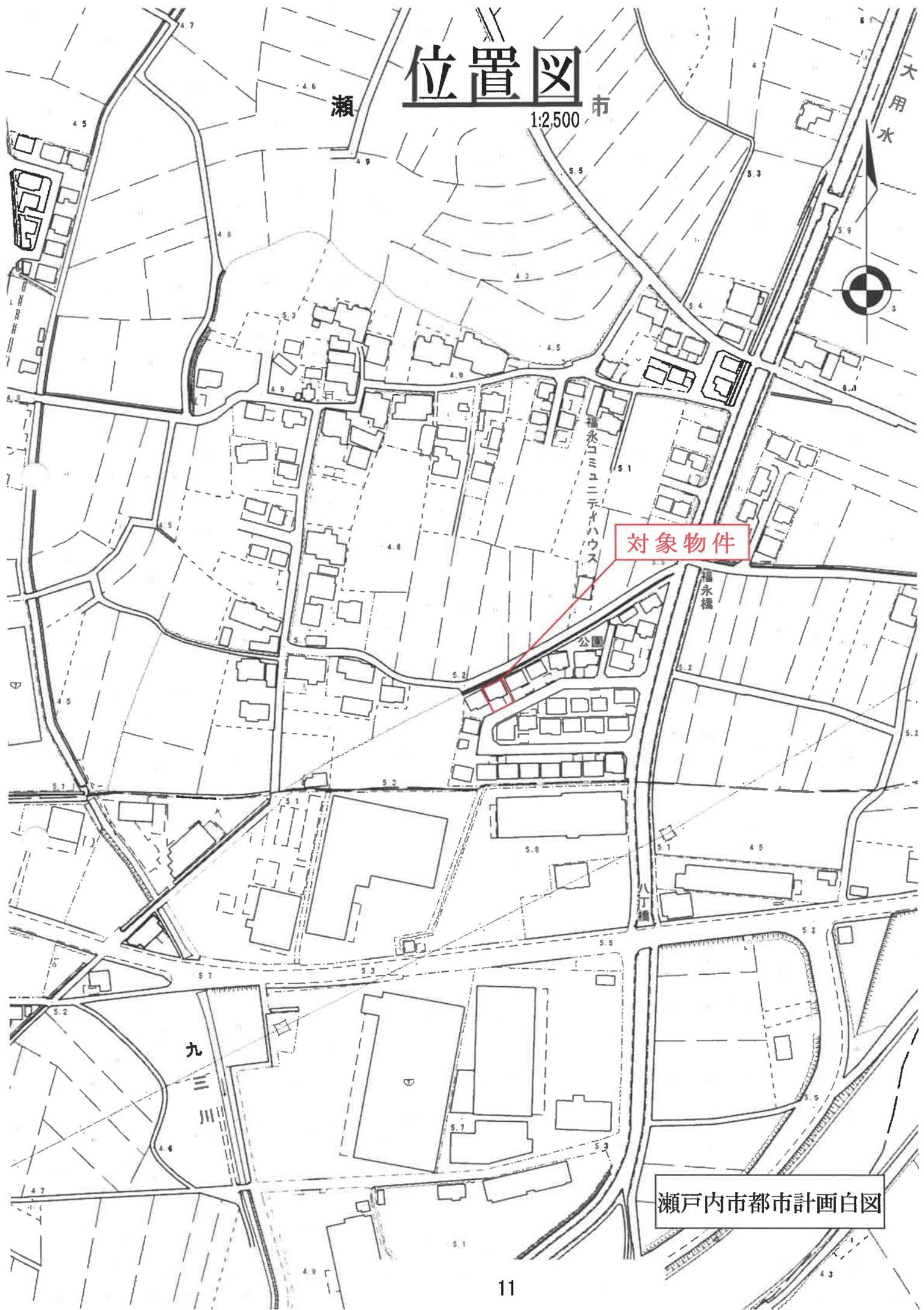
福永橋

福永コミュニティハウス

公園

九三川

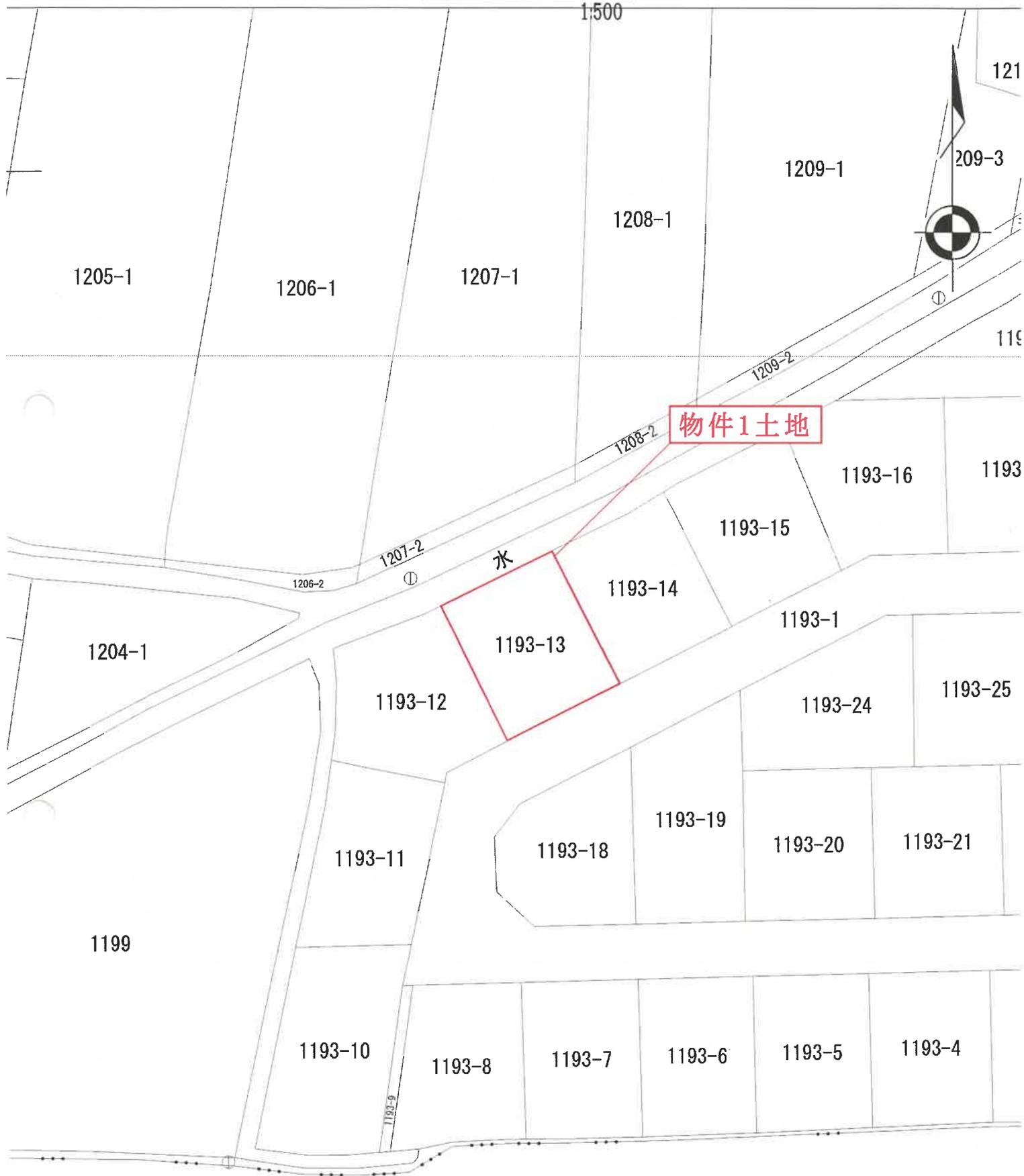
瀬戸内市都市計画白図



# 公図写

1193-33    ハ    1209-3    本    1192-7  
1209-1    ニ    1210-2

(座標値種別：図上測定)



地区外

(座標値種別：図上測定)

1403709

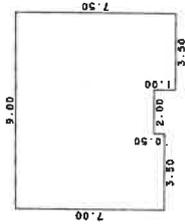
# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 1193番13

建物の所在 神戸市内 長船町福岡字堀向1193番地13

## 1 階

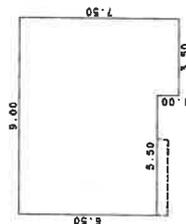


### 求積表

7.00 x 3.50 = 24.5000  
 6.50 x 2.00 = 13.0000  
 7.50 x 3.50 = 26.2500

合計 63.7500  
 床面積 63.75 m<sup>2</sup>

## 2 階

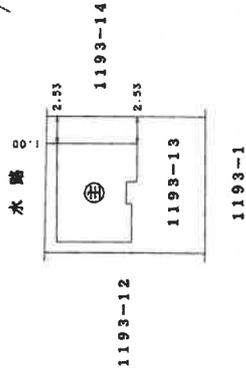


### 求積表

6.50 x 5.50 = 35.7500  
 7.50 x 3.50 = 26.2500

合計 62.0000  
 床面積 62.00 m<sup>2</sup>

物件2建物



約71%に縮小

作製者

土地家屋調査士

(平成12年7月)

(岡山県土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

HA-7-31

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1/250

