

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月10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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5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 8年 6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 8年 4月10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 井原市井原町字下町
地 番 813番
地 目 宅地
地 積 267.04平方メートル
- 2 所 在 井原市井原町字下町813番地
家屋 番号 813番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階104.12平方メートル
2階 31.12平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月13日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村上 眞基

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】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 井原市井原町字下町 |
| | 地 番 | 813番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市井原町字下町813番地 |
| | 家屋 番号 | 813番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階104.12平方メートル
2階 31.12平方メートル |



令和7年(ケ)第116号
令和7年12月17日受理
令和8年2月4日提出

現況調査報告書

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 | 井原市井原町字下町 |
| | 地 番 | 813番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市井原町字下町813番地 |
| | 家屋 番号 | 813番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階104.12平方メートル
2階 31.12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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年11月7日
最初の契約日	令和4年11月7日
契約等期間	令和4年11月7日 から □ 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日 から □ 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3 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
<input checked="" type="checkbox"/> B (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地建物はAの所有です。 2 本件建物は私1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 隣地所有者と境界等の争いはありません。 7 本件土地上の北側に祠がありますが、これは昔からこの地域にあったものです。 なお、使用料等金銭は誰からももらっていません。 8 本件土地建物は元々私の所有でした。 9 令和4年11月7日に財産分与で元配偶者に所有権移転していますが、元配偶者との間に金銭のやり取りも賃貸借契約もしていませんでした。 10 元配偶者は令和5年1月23日に亡くなりましたが、その後、本件土地建物を相続されたAとの間に金銭のやり取りも賃貸借契約もしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(4 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19のとおりである。
- 3 本件土地北側には、祠（面積：約5平方メートル）があるので、この点留意されたい。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
物件1土地西側が市道（いちじり1号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

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26日(金) 15:05-15:30	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
8年1月5日(月) 8:40-9:20	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Bより聴取、立入調査期日通知、求連絡書面交付
8年1月26日(月) 8:55-9:35	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 Bより聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



S≒1/250

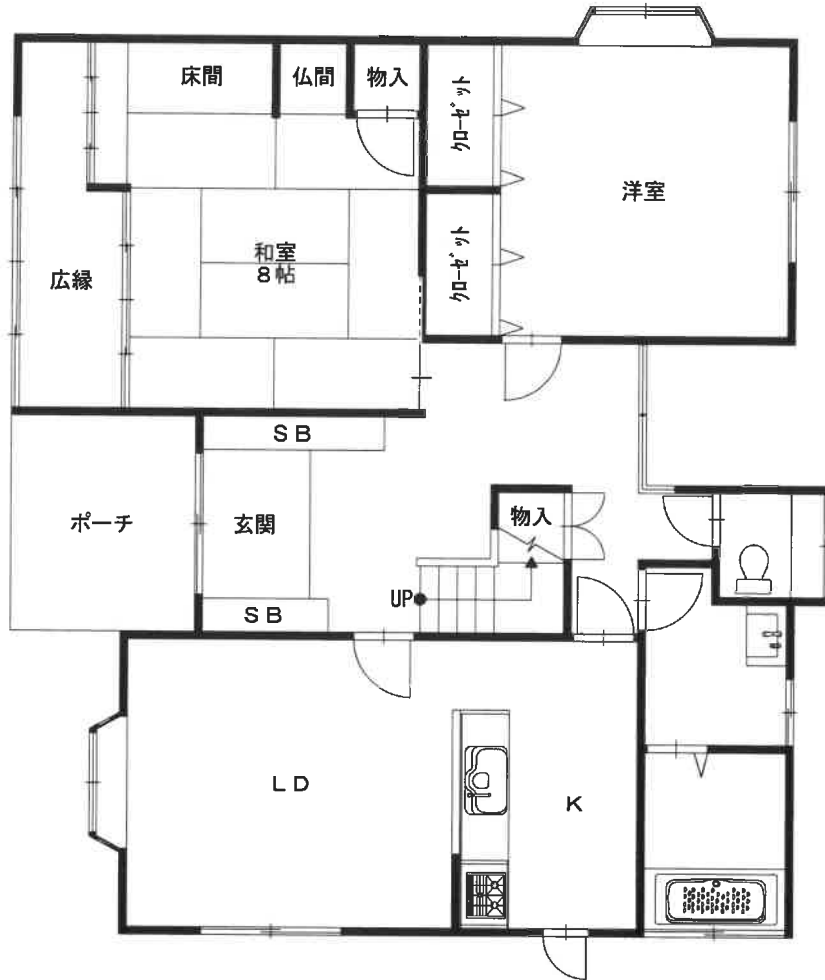
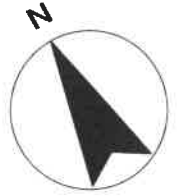


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

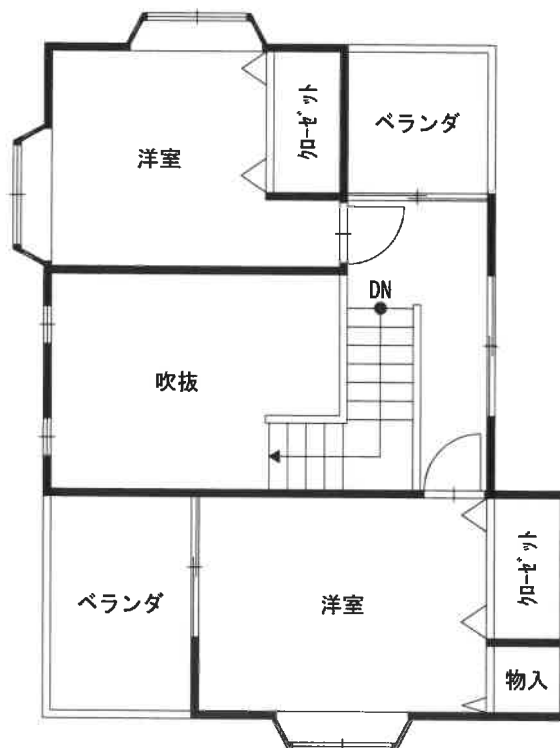
※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件2建物



1階



2階

(8 枚目)

写真1 物件1 土地 物件2 建物 カーポート

祠
市道



写真2

物件2 建物 祠 物件1 土地

市道



写真3 物件2 建物 花壇 物件1 土地 カーポート



写真4 物件2建物 物件1土地 花壇



写真5

祠

物件1土地



写真6 1階玄関



写真7 1階トイレ



写真8 1階洗面所



写真9 1階浴室



写真10 1階K



写真11 1階LD



写真12 1階和室8帖



写真13 1階広縁



写真14 1階洋室



写真15 1階階段下物入



写真16 2階北側洋室



写真17 2階南側洋室



写真18 2階南西側ベランダ



写真19 2階北東側ベランダ



評 第 25-2023 号
令 和 7 年 (ケ) 第 116 号
令 和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令 和 8 年 2 月 5 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 石田 慎治

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 5,259,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,759,000 円
	2	建物	金 3,500,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
1	土地	所在地	井原市井原町字下町 813番 宅地 267.04 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	井原市井原町字下町 813番地 813番 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 104.12 m ² 2階: 31.12 m ² 延: 135.24 m ²	概ね同左
物件番号	特記事項			
—	—			

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	井原線 井原 駅の 北西 方直線約 1,300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの近隣商業地域背後で一般住宅等が密集する。	
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	: 商業地域
	建 ぺ い 率	: 80 %
	容 積 率	: 400 %
	防 火 規 制	: -
	その他の規制	: -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模	: 267.04 m ²
	間 口	: 約 18 m
	奥 行	: 約 15 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	: 北西側
	幅 員	: 約 2.0 m
	舗 装	: 有
	種 類	: 市道 いちじり1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	現況は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地の状況は、戸建住宅等である。	
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、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出来るかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。	

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 : 平成10年5月頃 新築(登記上) 経過年数 : 約 28 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年 増改築時期 : -
仕 様	外壁 : モルタル吹付 (洋室) (和室) 天井 : クロス 敷目天井 壁 : クロス ジュラク 床 : フローリング タタミ 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	「現況調査報告書」の通りである。経済的耐用年数は略満了した建物で経年相当の劣化は見られる。

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 2.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12m×約17m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 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
	32,800	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{170}$	19,200	19,200
A	公示地 井原-1	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 うへ査定し 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 うへ査定した。

ii 建付地等の価格

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	建付地等価格 (円) カ
	19,200	0.98	1.00	267.04	1.00	5,025,000
1	A 地域	利用状況 0.98	-	公簿数量	地域との適合 性・敷地との適 応性等を考慮の うへ査定した。	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 0.98				

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/㎡)	持分 割合	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	190,000	1.00	135.24	0.0968	2,487,000
	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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。

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、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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)	底地等割合				底地価格 (円)
	ア	細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
1	5,025,000	1	法定地上権	1.000	0.50	2,512,500
		計	-	1.000	-	2,512,500

② 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円)	敷地利用権等割合			敷地利用権価格 (円)	
建物	土地	ア	細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
2	1	5,025,000	2	法定地上権	1.000	0.50	2,512,500
			計	-	1.000	-	2,512,500

③ 敷地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格	敷地利用権価格	敷地利用権付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア+イ
2	2,487,000	2,512,500	4,999,500

④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (円)	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	イ	ウ	エ	オ	カ
1	2,512,500	-	1.00	0.70	1.0	1,759,000
2	4,999,500	1.0	1.00	0.70	1.0	3,500,000
一括 (物件1~2)	7,512,000	-	-	-	-	5,259,000
	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 : 井原-1
所在 : 井原市井原町字祢屋堂609番1外
価格 : 32,800 円/㎡
位置 : 井原駅1.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 400 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北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 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ既成住宅地域

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	3,578,336 円	
2	建物	3,066,611 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。

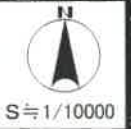
第7 附属資料の表示

- 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

出典：都市計画参考図〔井原市〕



大池

評価物件





位置図

出典：都市計画参考図〔井原市〕



評価物件

いばらサンサン交流館

新井青年体育館

井原市立図書館

井原市駅前郵便局

井原市総合福祉センター

井原小学校

市立井原幼稚園

大子

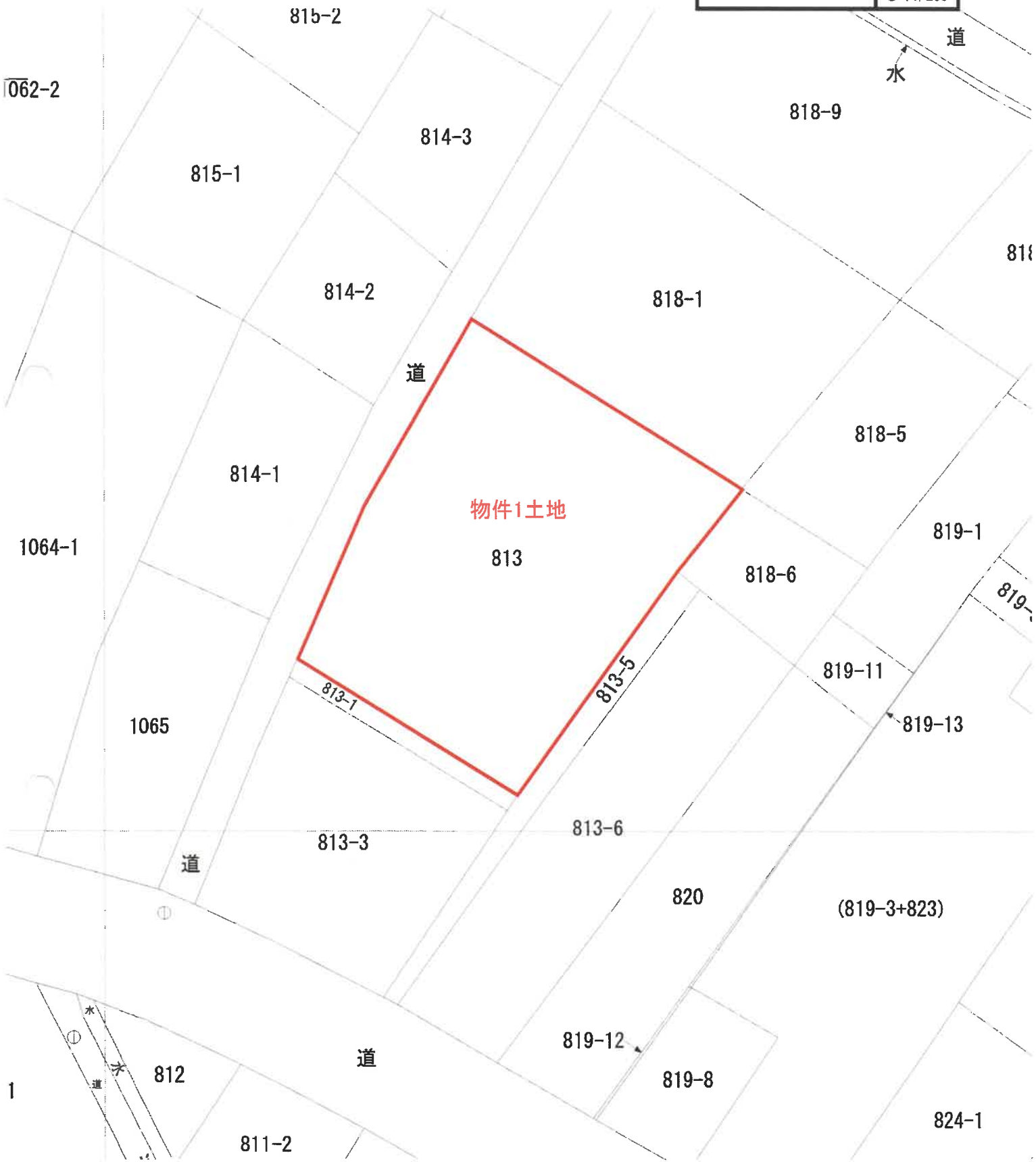
井原バスセンター

10

公 図 写



S ≒ 1/250



0141805

各階平面図

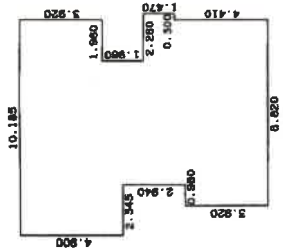
家屋番号 813番

建物図面 10.6.8

各階平面図

建物の所在 井原市井原町字下町813番地

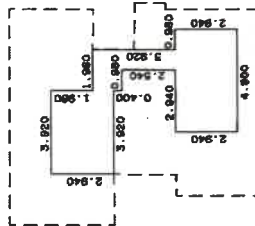
1階



求積表

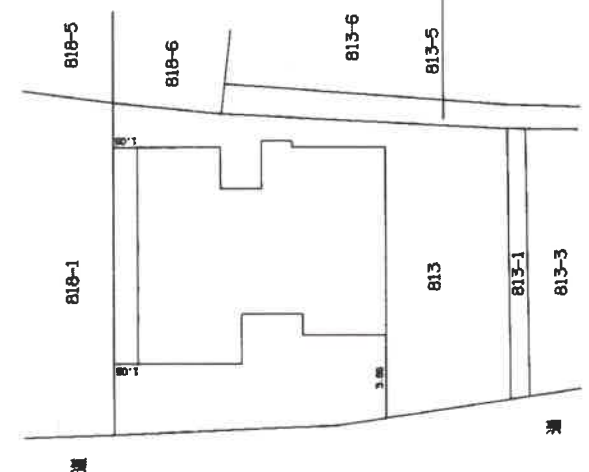
2.345 X 4.900	=	11.480500
0.980 X 3.920	=	3.841600
5.890 X 5.890	=	34.574400
7.840 X 5.890	=	46.083200
1.980 X 3.920	=	7.761600
0.300 X 1.470	=	0.441000
計		104.128900
床面積		104.12 m ²

2階



求積表

3.920 X 2.940	=	11.524800
2.940 X 2.940	=	8.643600
1.980 X 1.980	=	3.920400
5.480 X 0.980	=	5.370400
0.980 X 2.940	=	2.881200
計		31.124800
床面積		31.12 m ²



物件2建物

A3をA4に縮小

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



S ≒ 1/250



※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。