

## 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 井原市井原町字本町裏  
地 番 1383番  
地 目 宅地  
地 積 197.00平方メートル
- 2 所 在 井原市井原町字本町裏1383番地  
家屋 番号 1383番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階80.00平方メートル  
2階67.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

- 
- 
- 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掲載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 井原市井原町字本町裏                     |
|   | 地 番   | 1383番                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 197.00平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 井原市井原町字本町裏1383番地               |
|   | 家屋 番号 | 1383番の2                        |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階80.00平方メートル<br>2階67.00平方メートル |



令和7年(ケ)第74号  
令和7年7月24日受理  
令和7年9月3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   | 井原市井原町字本町裏                     |
|   | 地 番   | 1383番                          |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 197.00平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 井原市井原町字本町裏1383番地               |
|   | 家屋 番号 | 1383番の2                        |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階80.00平方メートル<br>2階67.00平方メートル |





関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	1 Aさん宅は令和7年6、7月頃に転居されたと思います。 2 現在は空家になっています。

(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4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし20のとおりである。
- 3 債務者兼所有者に対して投函並びに郵便により求陳述をするも現在まで回答はない。
- 4 関係人の陳述並びに現場の状況から、本件建物は、動産類が残置された空家状態であると認められる。
- 5 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路  
物件1土地南東側が市道（切偲会館1号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

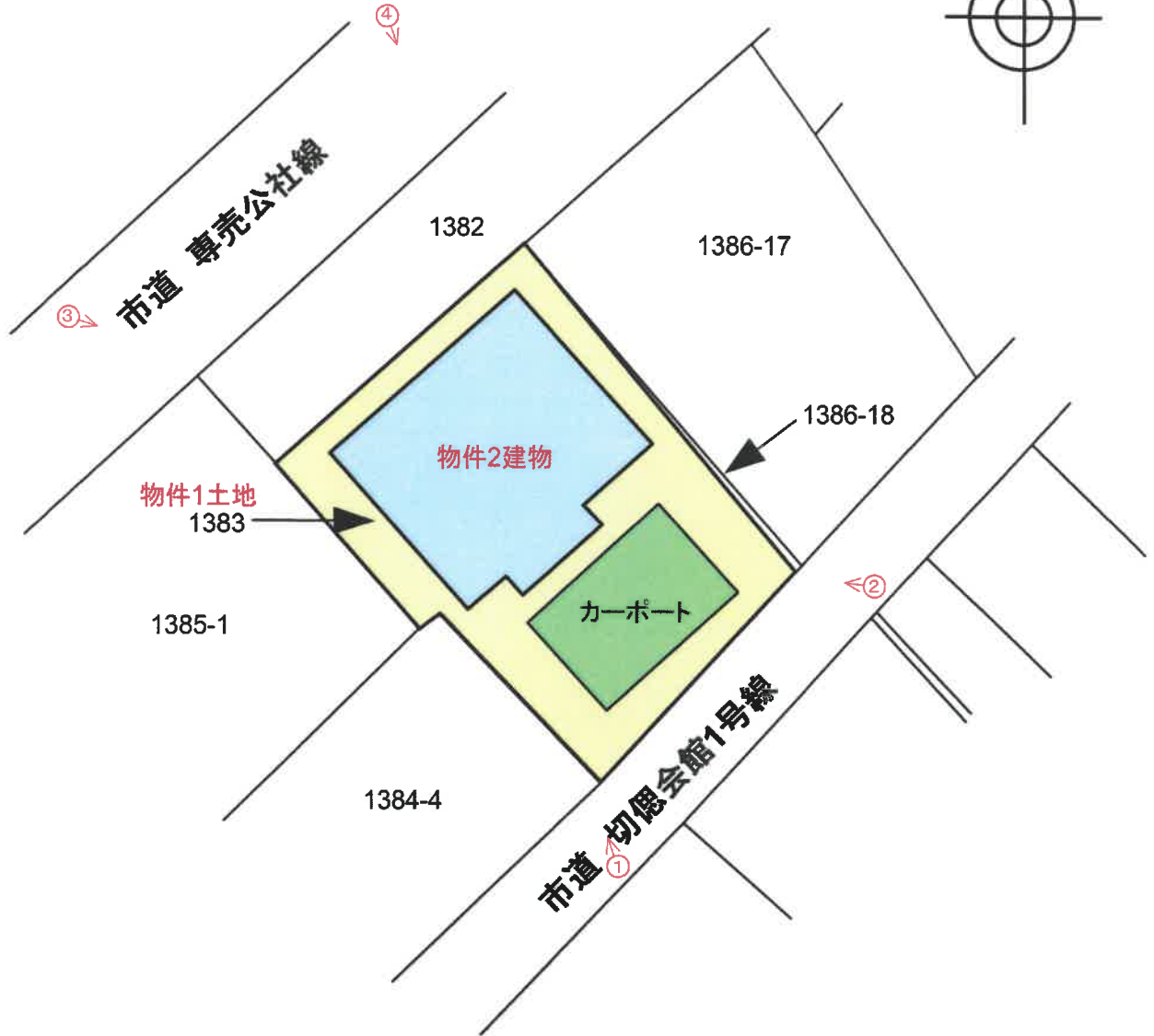
以 上

(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 7月28日 (月) 10:20-10:45	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 7月28日 (月) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送 $\times$ 切8/4 (切手代110円)
7年 8月 1日 (金) 8:40-9:00	岡山地方法務局笠岡支局	公函閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7年 8月 5日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知 (切手代110円)
7年 8月26日 (火) 9:20-10:10	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 近隣者より聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月26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  
( 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

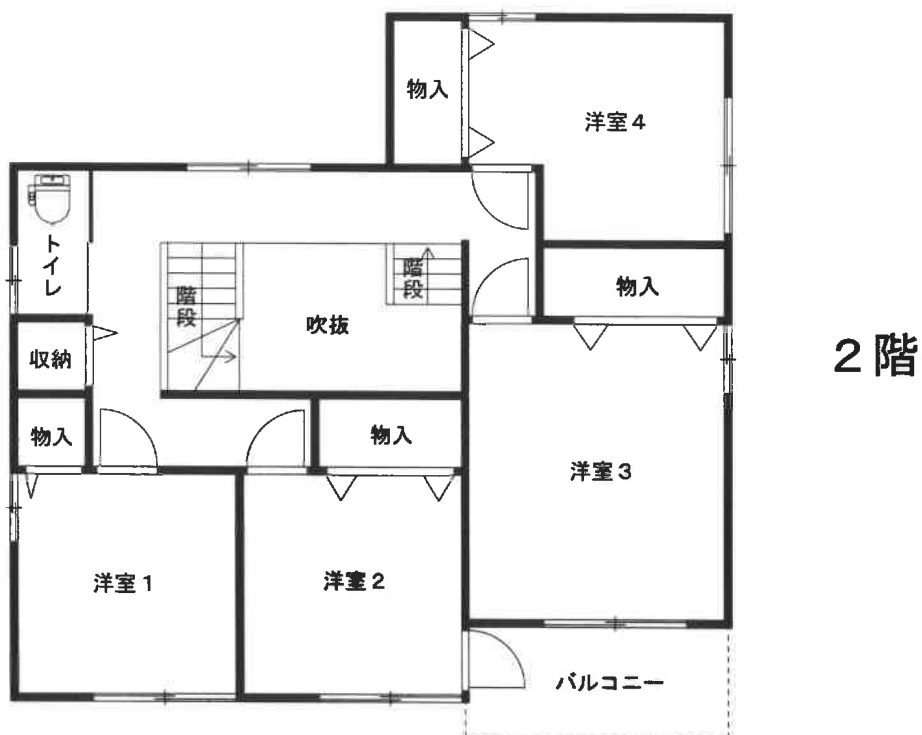
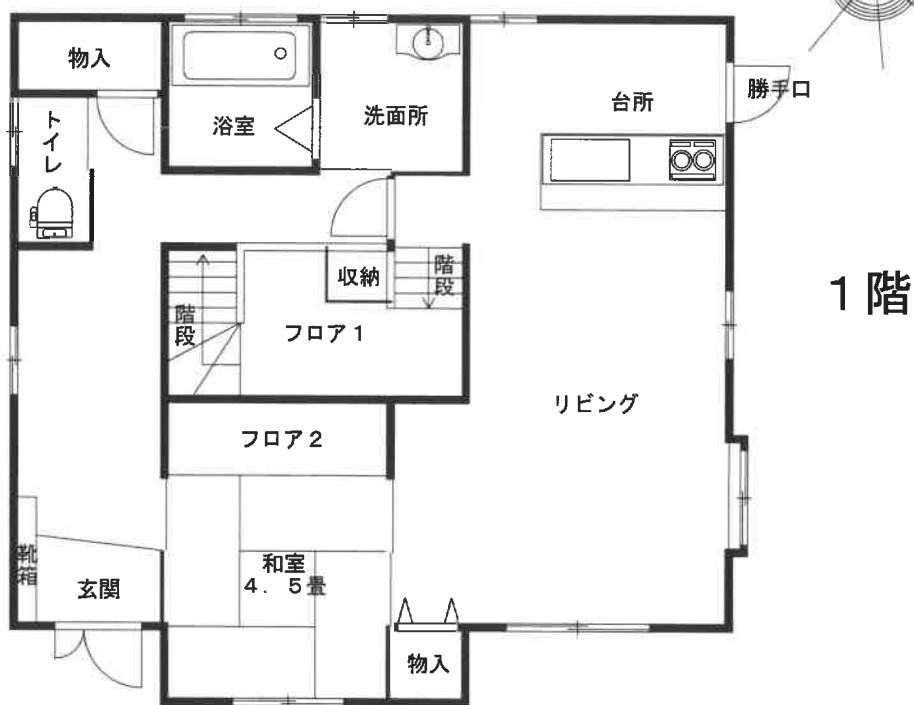
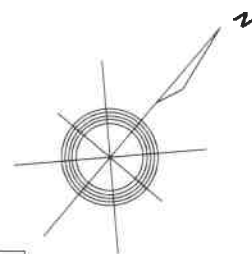


写真1 物件1 土地 物件2 建物 カーポート



写真2 物件1 土地 カーポート 物件2 建物



写真3 物件2 建物 物件1 土地



写真4 物件1 土地 物件2 建物



写真5 1階玄関



写真6 1階トイレ



写真7 1階洗面所



写真8 1階浴室



写真9 1階台所



写真10 1階リビング



写真11 1階和室4.5畳

フロア2



写真12 1階フロア1



写真13 1階フロア1下収納



写真14 2階トイレ



写真15 2階収納



写真16 2階洋室1



写真17 2階洋室2



写真18 2階洋室3



写真19 2階洋室4



写真20 2階バルコニー



評 第 1491 号  
令和7年 (ケ) 第 74 号  
令和7年8月26日 現地調査  
令和7年9月12日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

# 評 価 書

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 13,502,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,711,000 円
	2	建物	金 11,791,000 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	井原市井原町字本町裏 1383番  宅地  197.00m <sup>2</sup>	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	井原市井原町字本町裏1383番地 1383番の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階： 80.00 m <sup>2</sup> 2階： 67.00 m <sup>2</sup> 延 147.00 m <sup>2</sup>	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 北西 方直線約 1,700 m (「位置図」参照)	
付近の状況	古くからの住宅や小規模店舗等が建ち並ぶ住宅地域	
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 : 商業地域 建ぺい率 : 80 % 容積率 : 400 % 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 : 197.00 m <sup>2</sup> 間口 : 約 11.0 m 奥行 : 約 17.0 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 : 南東側 幅員 : 約3.5m 舗装 : 有 種類 : 市道(切畑会館1号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条2項	
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、併用住宅、雑種地である。	
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、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	下水道は北西側隣接地の1382番を介して接続している。	

## 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 : 平成24年12月新築 (登記上) 経過年数 : 13年 経済的残存耐用年数 : 17年 (主体部分) 増改築時期 : なし
仕 様	外壁 : サイディング (洋室) (和室) 天井 : クロス貼り クロス貼り 内壁 : クロス貼り クロス貼り 床 : フローリング 畳 その他 : -
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	外壁及び室内には汚れや傷みは見られない。比較的丁寧に利用されていたものと推測される。現在、空家であり多少の残置物がある。

## 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 3.5m  
 地 積 : 約 200 m<sup>2</sup>  
 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 <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
A	32,800	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	24,100	24,100
	公示地 井原-1	公示価格等 の価格から 時点か日推 評価での推 定で変動率 である。	公示地等 画地標準 の画をな 的に補正 した。	街路条件、交 通接近条件、 環境条件、行 政的条等、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	(円) カ
1	24,100	1.03		1.00	197.00	1.00	4,890,000
	A 地域	形状	0.98	-	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
		方位	1.05				
相乗積	1.03						

### 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
2	242,000	1.00	147.00	0.404	14,400,000
	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。	-	登記数量	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)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
	1	4,890,000	-	法定地上権	1.000	0.50
		計	-	1.000	-	2,445,000

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	4,890,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,445,000
			計	-	1.000	-	2,445,000

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	14,400,000	2,445,000	16,845,000

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	2,445,000	-	1.00	0.70	1.00	1,711,000
2	16,845,000	1.00	1.00	0.70	1.00	11,791,000
一括 (物件1~2)	19,290,000	-	-	-	-	13,502,000
	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、空家の状態であり、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-1  
所在 : 井原市井原町字祢屋堂609番1外  
価格 : 32,800 円/m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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	3,307,630 円	—
2	建物	6,926,967 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。

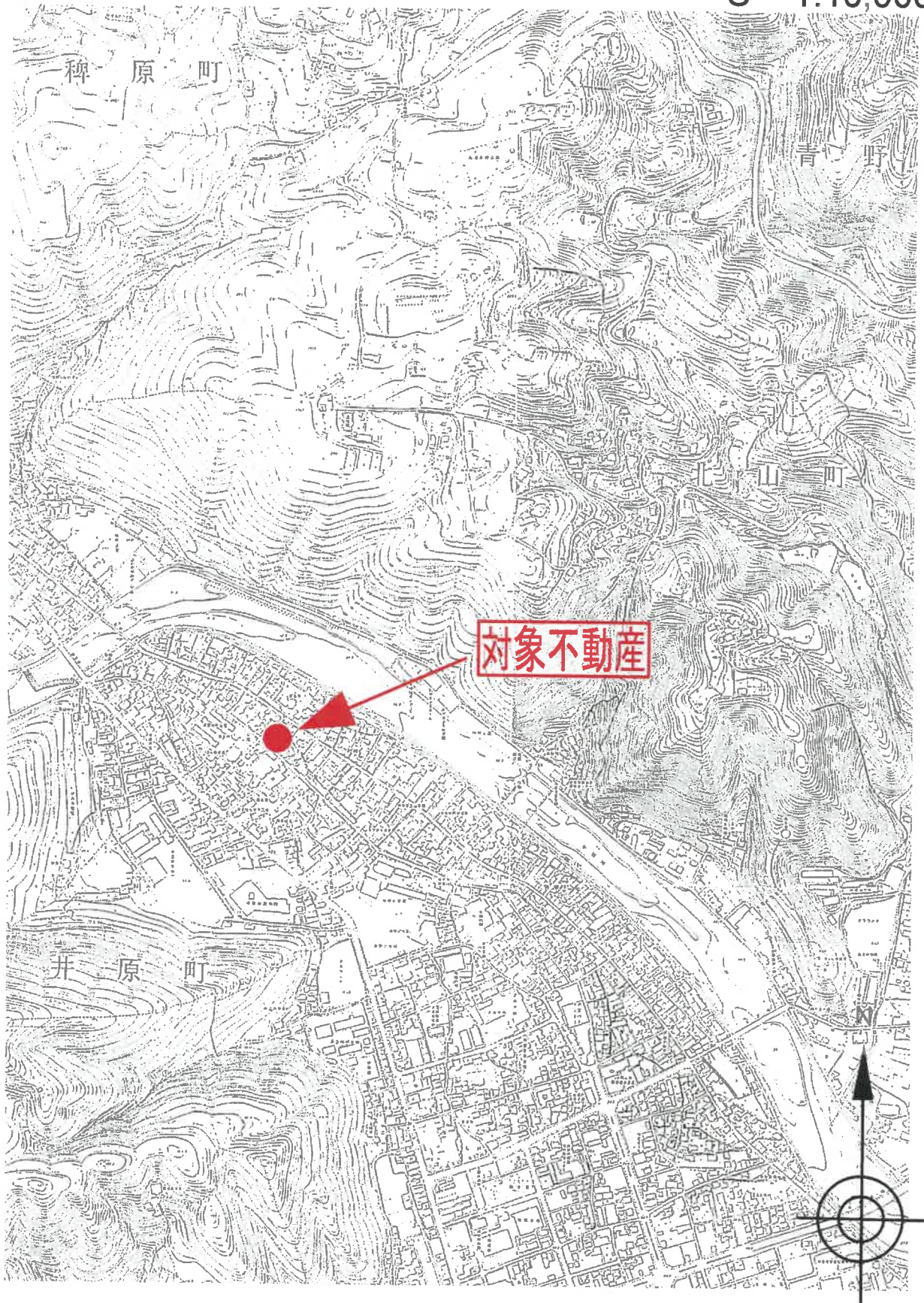
## 第7 附属資料の表示

- 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

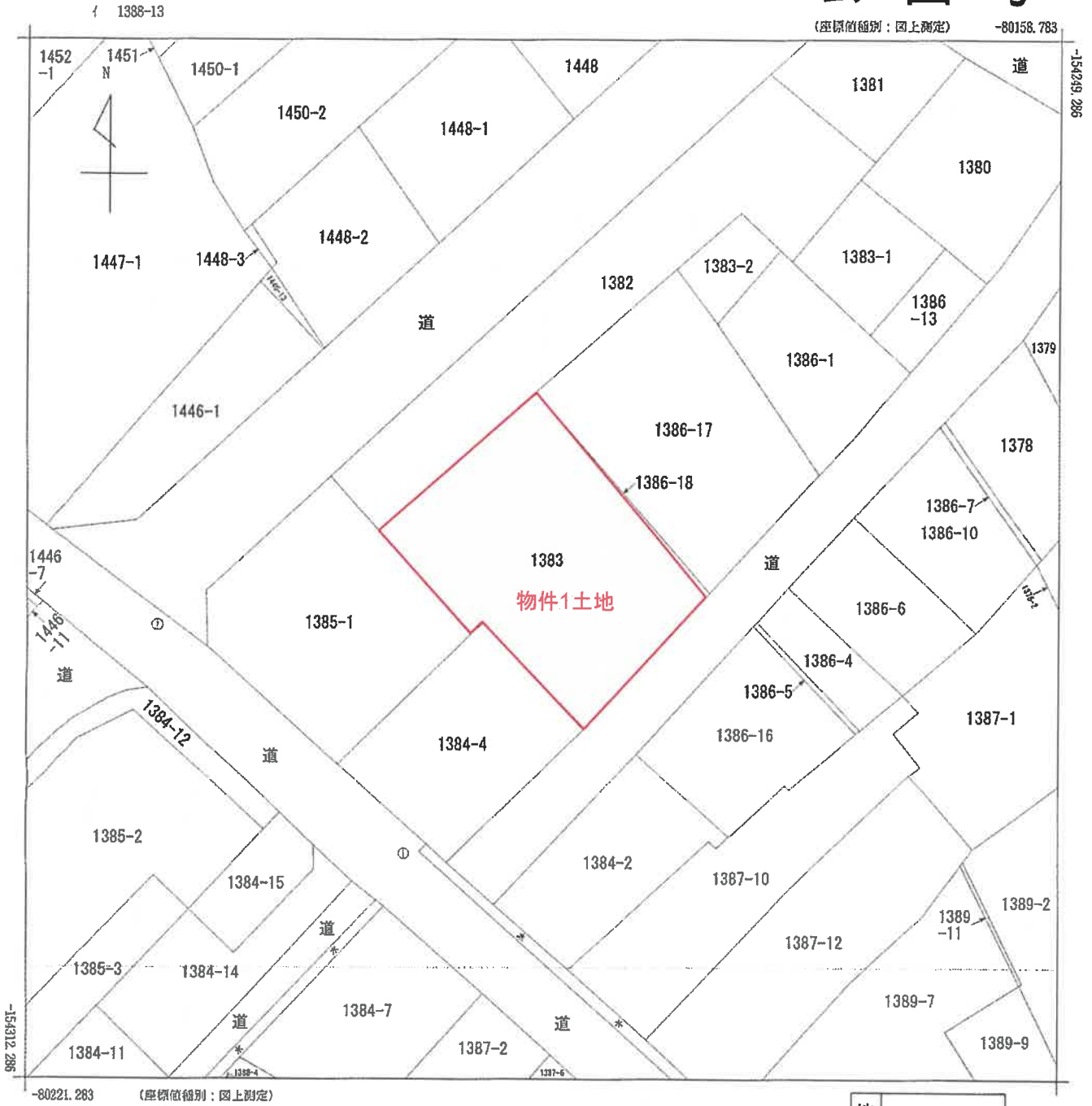


井原市地形図

# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-80158.783



-80221.283

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
井原町

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請求部分	所在 井原市井原町字本町裏				地番	1383番				
出力尺	1/250	精度分	甲三	座標系又は記号	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。

(岡山地方務務局笠岡支局管轄)

令和7年8月5日

岡山地方務務局倉敷支局

登記官

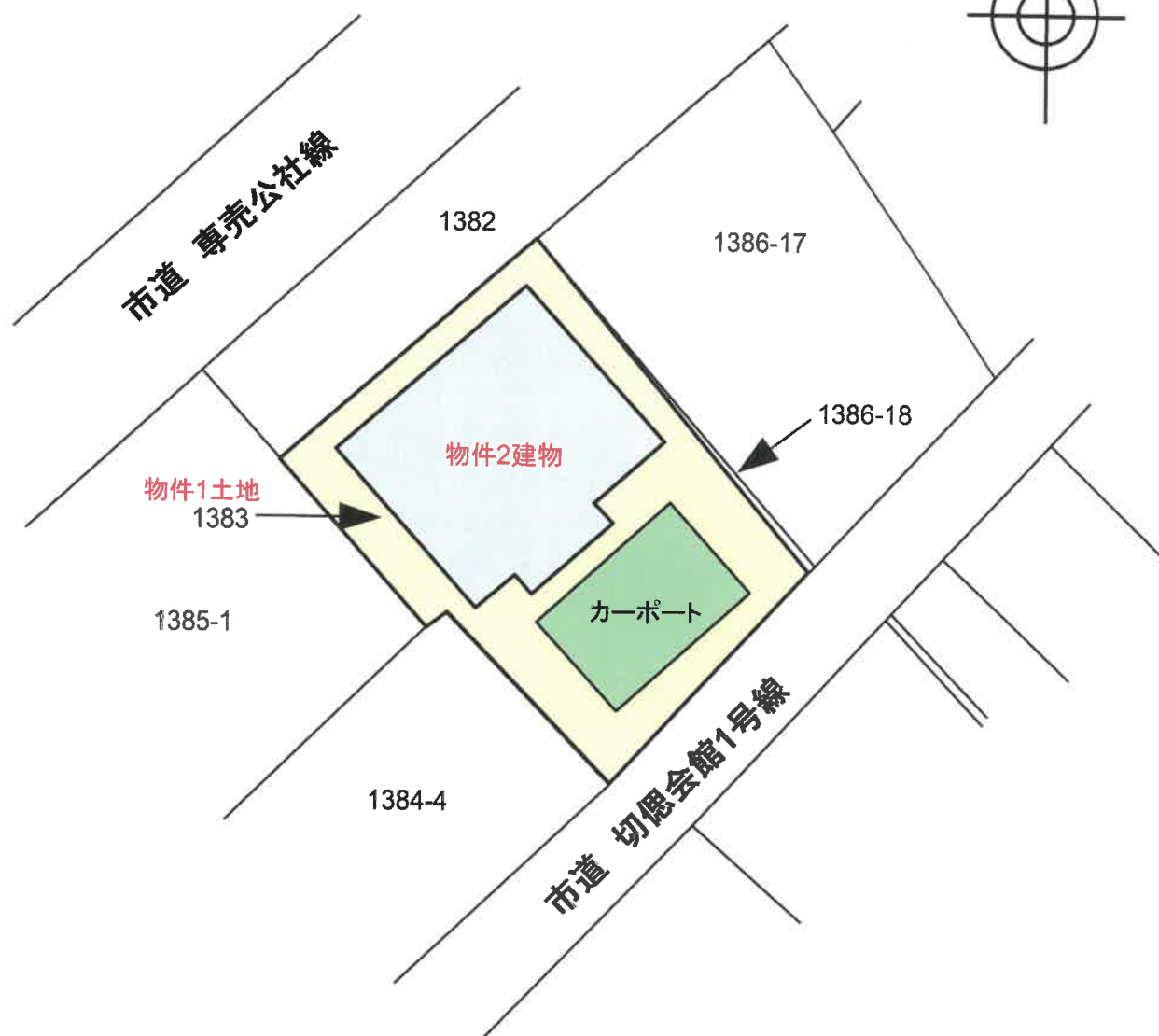
請求番号：5-1

(1/1)



# 土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※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。