

## 期間入札の公告

令和 8年 5月 8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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 9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 5月 8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 井原市東江原町字寺谷  
地 番 2 1 1 3 番  
地 目 宅地  
地 積 5 2 1 . 2 5 平方メートル
- 2 所 在 井原市東江原町字寺谷 2 1 1 3 番地  
家屋 番号 2 1 1 3 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 5 . 0 5 平方メートル  
2 階 3 8 . 3 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫・居宅  
構 造 鉄骨・木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 6 . 8 0 平方メートル  
2 階 4 3 . 0 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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、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 井原市東江原町字寺谷  
地 番 2 1 1 3 番  
地 目 宅地  
地 積 5 2 1. 2 5 平方メートル

2 所 在 井原市東江原町字寺谷 2 1 1 3 番地  
家屋 番号 2 1 1 3 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 5. 0 5 平方メートル  
2 階 3 8. 3 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫・居宅  
構 造 鉄骨・木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 6. 8 0 平方メートル  
2 階 4 3. 0 0 平方メートル



令和7年(ケ)第6号  
令和7年3月14日受理  
令和7年6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 井原市東江原町字寺谷  
地 番 2 1 1 3 番  
地 目 宅地  
地 積 5 2 1. 2 5 平方メートル
- 2 所 在 井原市東江原町字寺谷 2 1 1 3 番地  
家屋 番号 2 1 1 3 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2階建  
床 面 積 1階 1 2 5. 0 5 平方メートル  
2階 3 8. 3 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫・居宅  
構 造 鉄骨・木造かわらぶき 2階建  
床 面 積 1階 4 6. 8 0 平方メートル  
2階 4 3. 0 0 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1年ぐらい前から空家です。 2 どこに行ったかはわかりません。

(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4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし21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、多量の動産類が残置された空家状態であると認められる。
- 5 主建物の1階台所は、床が不完全に補修されており、この点留意されたい。
- 6 現場の状況から、本件建物内で猫等の動物を飼っていた形跡があり、動物の毛や糞が散乱しているので、この点留意されたい。
- 7 その他、本件建物は、主建物及び附属建物につき、全体的に経年劣化がうかがえるので、この点留意されたい。
- 8 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路  
物件1土地南側及び東側が里道に接している（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 3月18日 (火) 15:55-16:10	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 3月25日 (火) 8:50-9:10	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 3月25日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送 $\times$ 切4/1 (切手代110円)
7年 4月16日 (水) : - :	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 5月12日 (月) 9:15-9:35	物件所在地	物件調査(評価人同行、不在)、写真撮影、立入調査期日通知書投函 近隣者より聴取
7年 5月20日 (火) 9:10-10:15	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
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5月20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)

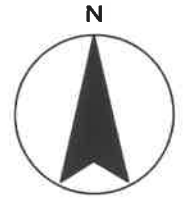
# 土地建物位置関係図



S<sub>縮</sub> 1/250

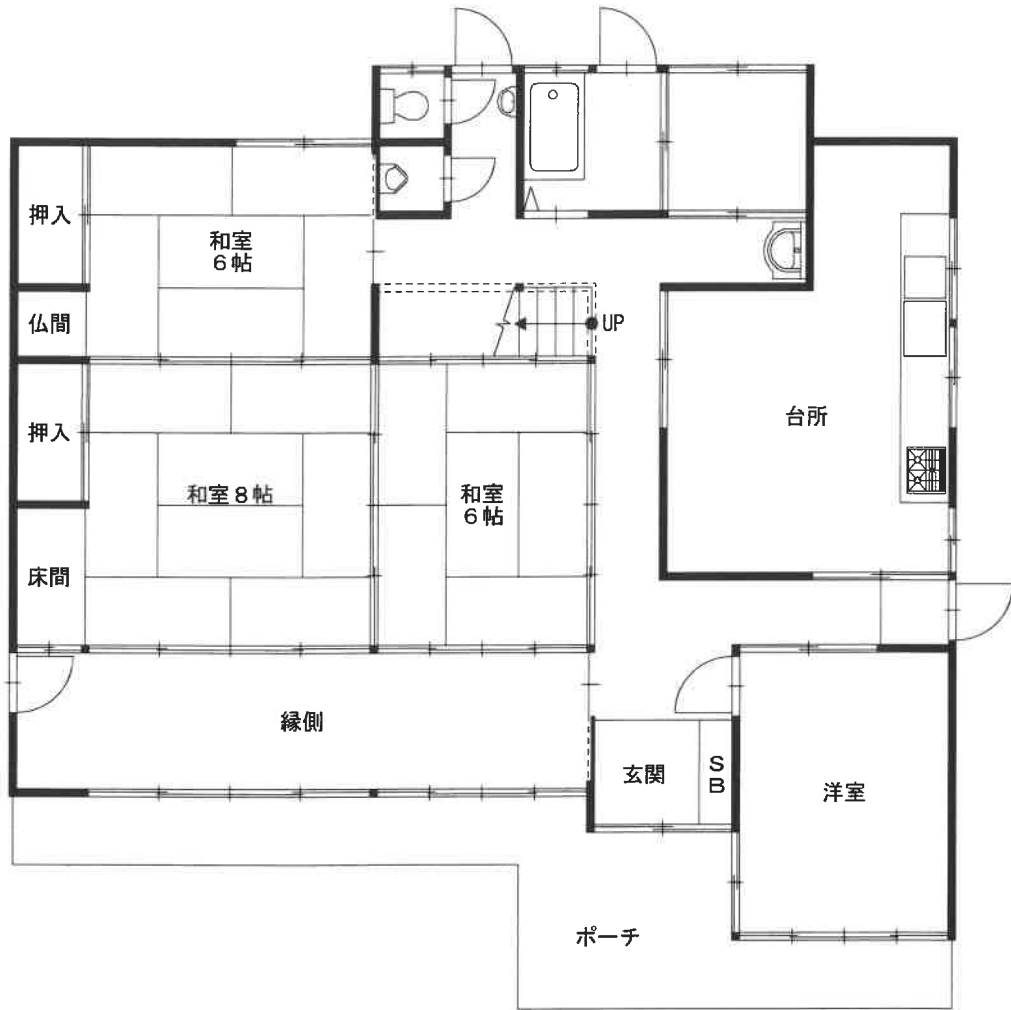


# 建物間取図

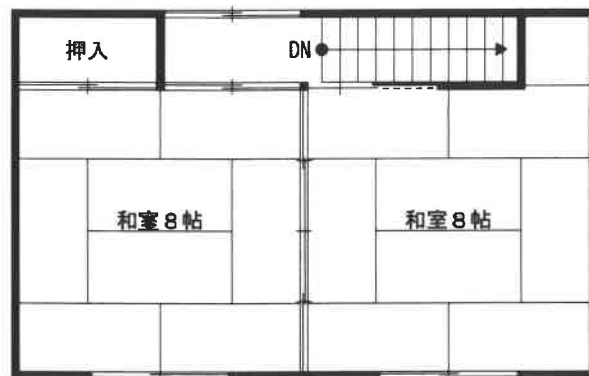


物件 2 建物

(主)



1 階

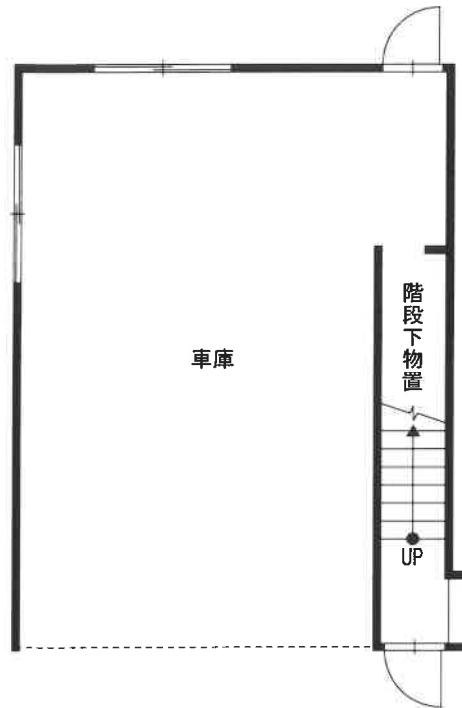
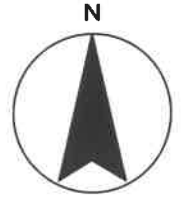


2 階

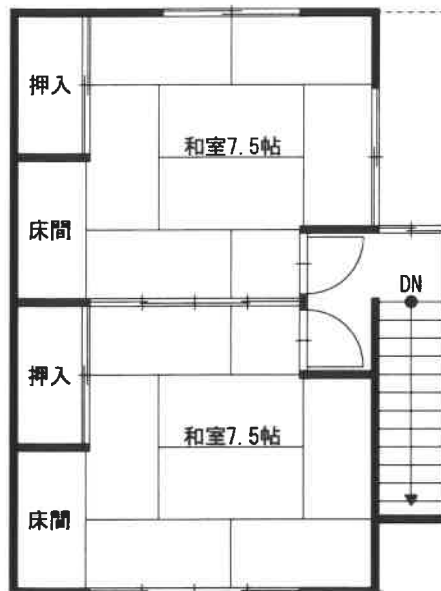
( 7 枚目)

# 建物間取図

物件 2 建物  
(附属建物 1)



1 階



( 8 枚目)

2 階

写真1 カーポート 物件2 附属建物・主建物 物件1 土地 井戸



写真2 物件2 附属建物 電柱 物件2 主建物



写真3 物件1 土地 物件2 主建物・附属建物



写真4 物件2主建物 井戸 里道 物件1土地

ホーチ



写真5 主建物・1階玄関



写真6 主建物・1階男性用トイレ



写真7 主建物・1階トイレ



写真8 主建物・1階洗面所



写真9 主建物・1階浴室



写真10 主建物・1階台所（キッチン部分）



写真11 主建物・1階台所



写真12 主建物・1階洋室



写真1 3 主建物・1階中央和室6帖



写真1 4 主建物・1階和室8帖



写真1 5 主建物・1階北西側和室6帖



写真16 主建物・1階縁側



写真17 主建物・2階東側和室8帖



写真18 主建物・2階西側和室8帖



写真19 附属建物・1階車庫



写真20 附属建物・2階北側和室7.5帖



写真21 附属建物・2階南側和室7.5帖



評 第 25-2006 号  
令和 7 年 (ケ) 第 6 号  
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 4 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 4,116,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,611,000 円
	2	建物	金 2,505,000 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6 1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5 8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 地目 地積	井原市東江原町字寺谷 2113番  宅地  521.25 m <sup>2</sup>	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 井原市東江原町字寺谷 2113番地 2113番 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 125.05 m <sup>2</sup> 2階: 38.30 m <sup>2</sup> 延: 163.35 m <sup>2</sup>	概ね同左
		符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 車庫・居宅 鉄骨・木造かわらぶき2階建 1階: 46.80 m <sup>2</sup> 2階: 43.00 m <sup>2</sup> 延: 89.80 m <sup>2</sup>	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 早雲の里荏原 駅の 北東 方直線約 1,000 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	古くからの農家集落地域で農家住宅等が立地する	
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 : 無指定 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : - その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 521.25 m <sup>2</sup> 間口 : 約 23 m 奥行 : 約 24 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約 2.7 m 舗装 : 有 種類 : 里道 高低差 : 0~0.9m高い 摘要 : 42条2項道路	東側 約 2.5m 有 里道 0~3.5m低い 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、農家住宅等である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	※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。東側の里道は、高低差が大きいためその効用は低い。南側の里道が主道路となるが高低差の関係上、利用間口が約7m程度である。（「土地建物位置関係図」参照）	



区 分	附属建物1
建築時期 及び 経済的残 存耐用年数	建築年月日 : 昭和54年頃 新築( 登記上 ) 経過年数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増改築時期 : -
仕 様	外壁 : 漆喰 (和室) (車庫) 天井 : 数目天井 - 壁 : ジュラク モルタル吹付 床 : タタミ 土間コン 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	不良
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。経済的耐用年数の略満了した建物である。現況空家の附属建物で生活動産等が放置の状態である。現状のままでは、今後劣化が進むと思われる。

## 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 2.5m  
 地 積 : 約 500 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約22m×約23m  
 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 <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
	14,100	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	12,000	12,000
A	調査地 井原(県)-3	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 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m <sup>2</sup> ) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
	12,000	0.92	1.00	521.25	0.80	4,604,000
1	A 地域	高低差 0.90 角地 1.02  相乗積 0.92	-	公簿数量	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/㎡)	持分 割合	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2 主	155,000	1.00	163.35	0.0364	922,000
	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。	オ：ア×イ×ウ×エ
2 附属 建物1	105,000	1.00	89.80	0.0375	354,000
	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。	オ：ア×イ×ウ×エ
合 計					1,276,000

## 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) 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	4,604,000	1	法定地上権	1.000	0.50	2,302,000
		計	-	1.000	-	2,302,000

## ② 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	4,604,000	2	法定地上権	1.000	0.50	2,302,000
			計	-	1.000	-	2,302,000

## ③ 敷地利用権付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア+イ
2	1,276,000	2,302,000	3,578,000

## ④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (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	2,302,000	-	1.00	0.70	1.0	1,611,000
2	3,578,000	1.0	1.00	0.70	1.0	2,505,000
一括 (物件1~2)	5,880,000	-	-	-	-	4,116,000
	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して認め採用し、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)-3  
所在 : 井原市東江原町字宮田2587番1  
価格 : 14,100 円/㎡  
位置 : 早雲の里荏原駅1.2km (道路距離)  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地積 : 432 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 南5m 市道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途指定等 : (60, 200)  
地域の概要 : 農家が多く、小学校、幼稚園も見られる住宅地域

### 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	4,165,830 円	
2	建物	3,252,284 円	固定資産公課証明書の合計額

※ 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〕



井原市

評価物件



東江原町

井原市

井原市

笠

笠岡市

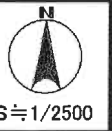
川香浅

井

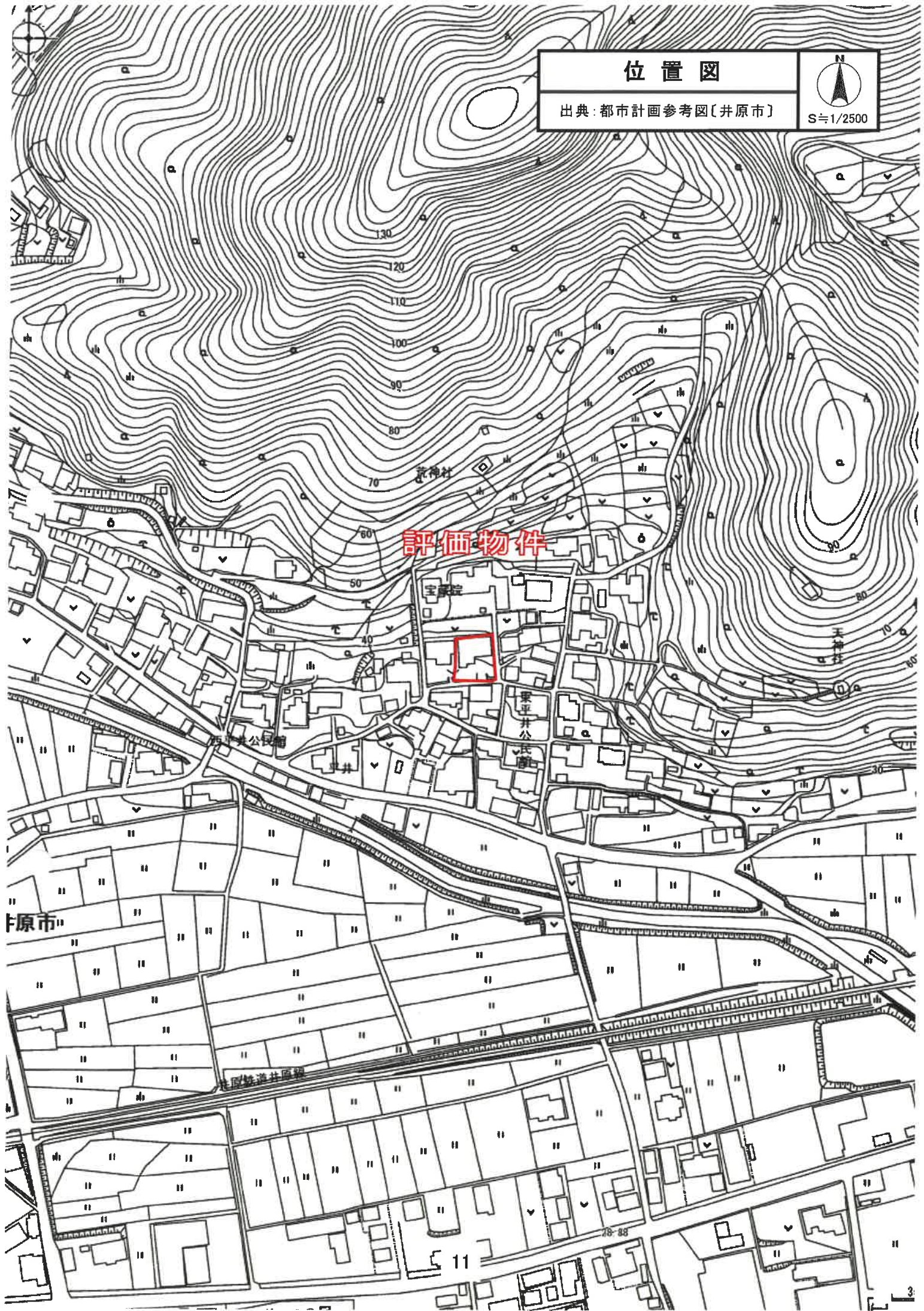
100

# 位置図

出典：都市計画参考図〔井原市〕



評価物件





平成18年2月9日 登記

0150281

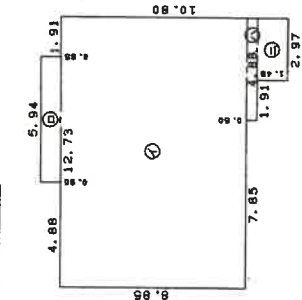
各階平面図

建築物図面図

家屋番号 2113番

建築物の所在 井原市東江原町寺谷2113番地

主たる建物1階

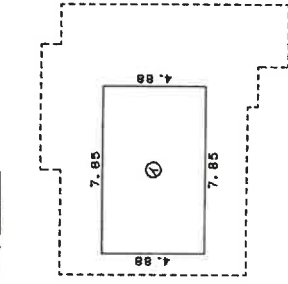


求積表

①	12.73	×	8.85	=	112.6605
②	5.94	×	0.95	=	5.6430
③	4.88	×	0.50	=	2.4400
④	2.97	×	1.45	=	4.3065
					計 125.0500

床面積 125.05 m<sup>2</sup>

主たる建物2階

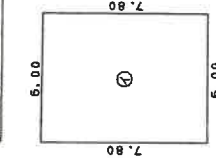


求積表

①	7.85	×	4.88	=	38.3080
---	------	---	------	---	---------

床面積 38.30 m<sup>2</sup>

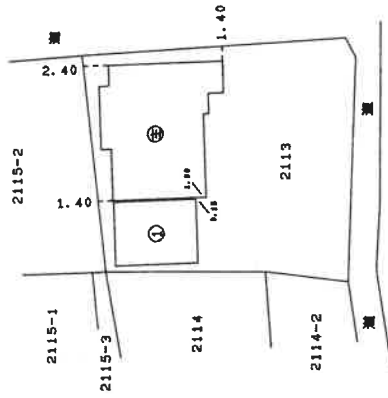
附置建物(符号1)1階



求積表

①	6.00	×	7.80	=	46.8000
---	------	---	------	---	---------

床面積 46.80 m<sup>2</sup>



物件2建物

A3をA4に縮小

0150282

各階平面図

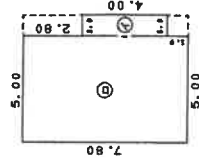
平成18年2月9日 登記

家屋番号 2113番

建物の所在 井原市東江原町寺谷2113番地

建物図面  
各階平面図 1/2

附属建物(符号1)2階



求積表

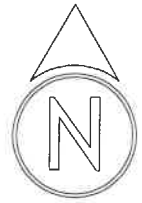
①	1.00	x	4.00	=	4.0000
②	5.00	x	7.80	=	39.0000
				計	43.0000

床面積 43.0000 ㎡

物件2建物

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図



S ≒ 1/250

