

## 期間入札の公告

令和 8年 7月10日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 森 原 和

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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月20日 午前10時00分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月10日 午前10時00分 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 7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   | 玉野市槌ヶ原字横手  |
|   | 地 番   | 2 8 3 4 番 1                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 7 9 . 1 3 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 玉野市槌ヶ原字横手 2 8 3 4 番地 1                           |
|   | 家屋 番号 | 2 8 3 4 番 1                                      |
|   | 種 類   | 寄宿舍  |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 . 4 8 平方メートル<br>2 階 1 8 3 . 0 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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   | 玉野市槌ヶ原字横手  |
|   | 地 番   | 2 8 3 4 番 1                                      |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 7 9 . 1 3 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 玉野市槌ヶ原字横手 2 8 3 4 番地 1                           |
|   | 家屋 番号 | 2 8 3 4 番 1                                      |
|   | 種 類   | 寄宿舍  |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 . 4 8 平方メートル<br>2 階 1 8 3 . 0 1 平方メートル |



令和8年(ヌ)第7号  
令和8年3月4日受理  
令和8年3月26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   | 玉野市槌ヶ原字横手                        |
|   | 地 番   | 2834番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 379.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 玉野市槌ヶ原字横手2834番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 2834番1                           |
|   | 種 類   | 寄宿舍                              |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階181.48平方メートル<br>2階183.01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)														
<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"/> 土地所有者 <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族と共に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
■ A (債務者)	<p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私と妻、そして子供2人の計4人で住んでいます。なお、本件建物は、昔は高校の寄宿舎として利用されていたようですが、現在は、私達家族が住居として利用しています。</p> <p>2 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。</p> <p>3 本件建物は、私が中古物件として令和1年に取得したのですが、取得後、増築したことはありません。</p> <p>4 本件建物は、全体的に経年劣化しており、建て付け等が悪くなっている部分、座が落ちたところがそれぞれ数カ所あり、2階の洋室①部分の天井は雨漏りします。</p> <p>5 本件建物内で猫を4匹飼っています。</p> <p>6 本件土地の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>7 物件1の土地（以下「本件土地」という。）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 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ないし3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし40のとおりである。
- 3 本件土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、登記簿上の種類は「寄宿舍」であるが、債務者とその家族が居宅として利用していることが認められた。
- 5 本件建物は、関係人の陳述のとおり、経年による全体的な老朽化が認められ、建て付けが悪くなっている部分及び座が落ちている場所が数カ所において認められた。なお、建物2階の洋室①の天井は雨漏りが認められたので注意されたい。
- 6 本件土地の南西付近には工作物が、本件建物の北西付近には下屋状物置が、東側には下屋がそれぞれ存するが、いずれも土地に固定されているか建物と一体となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 7 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。
- 8 間取り  
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路  
本件土地の南側が市道に接している（土地建物位置関係図, 写真1, 2参照）。

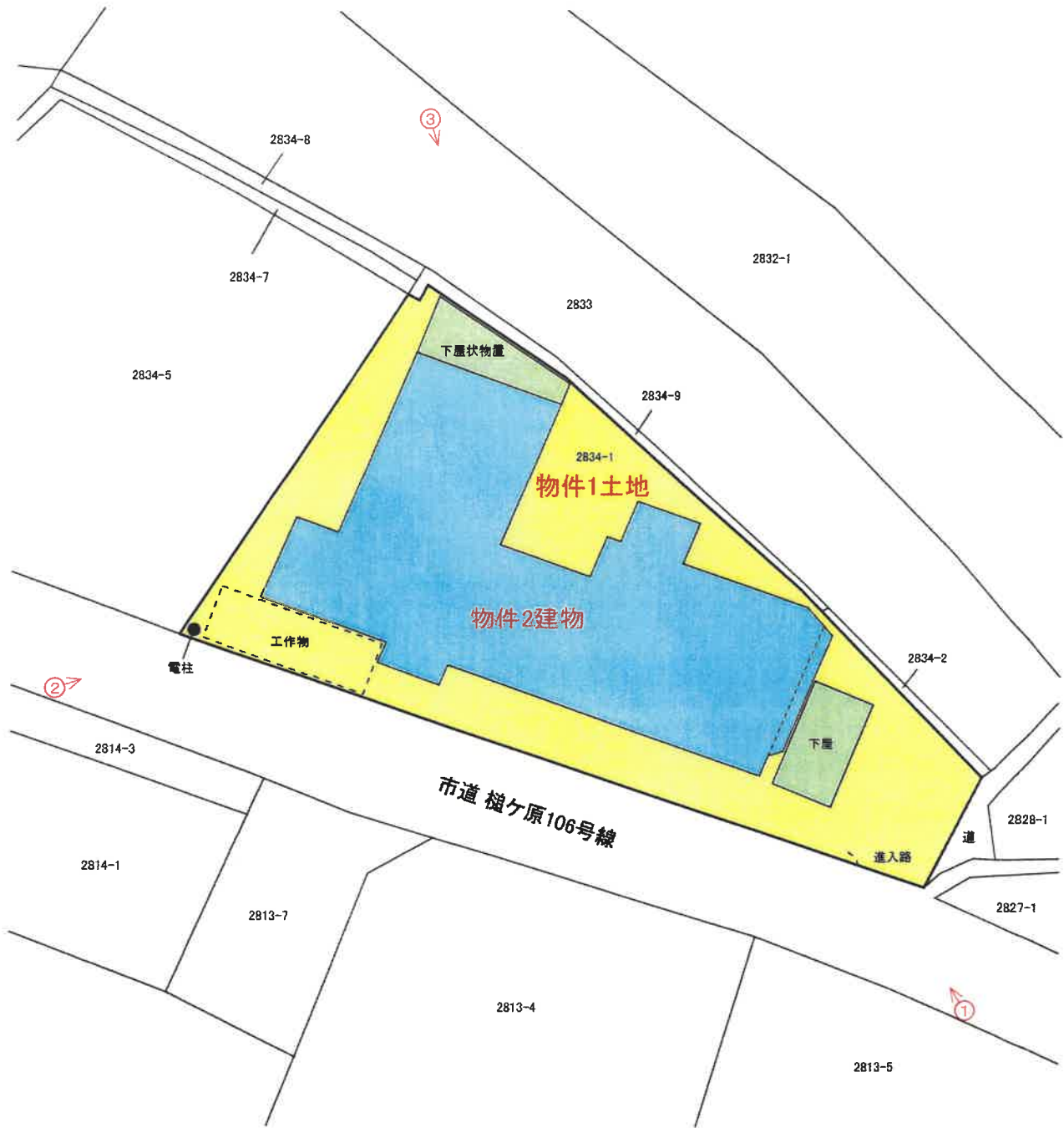
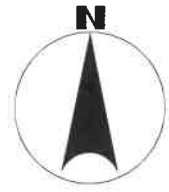
以 上

(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
8年3月4日(水) 14:45-15:45	岡山地方法務局	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3月5日(木) 11:30-12:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8年3月9日(月) 15:15-15:30	当庁執行官室(電話)	債務者から聴取
8年3月17日(火) 12:30-14:00	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 債務者から聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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

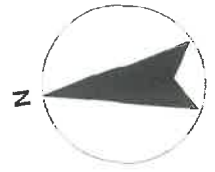


※本図面はあくまで概略図であって、土地、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

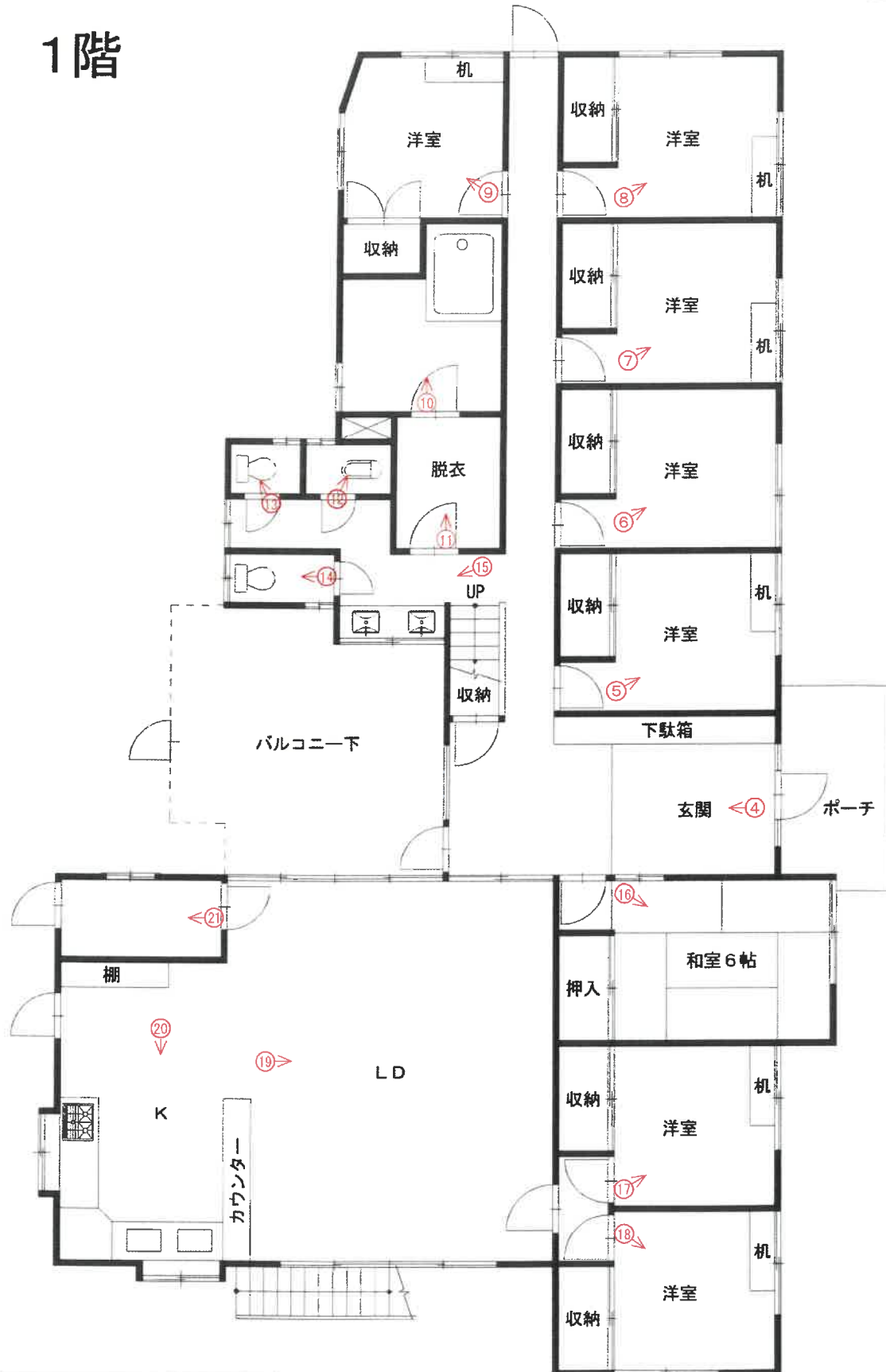
↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

# 建物間取図

物件2建物



1階

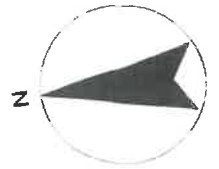


↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

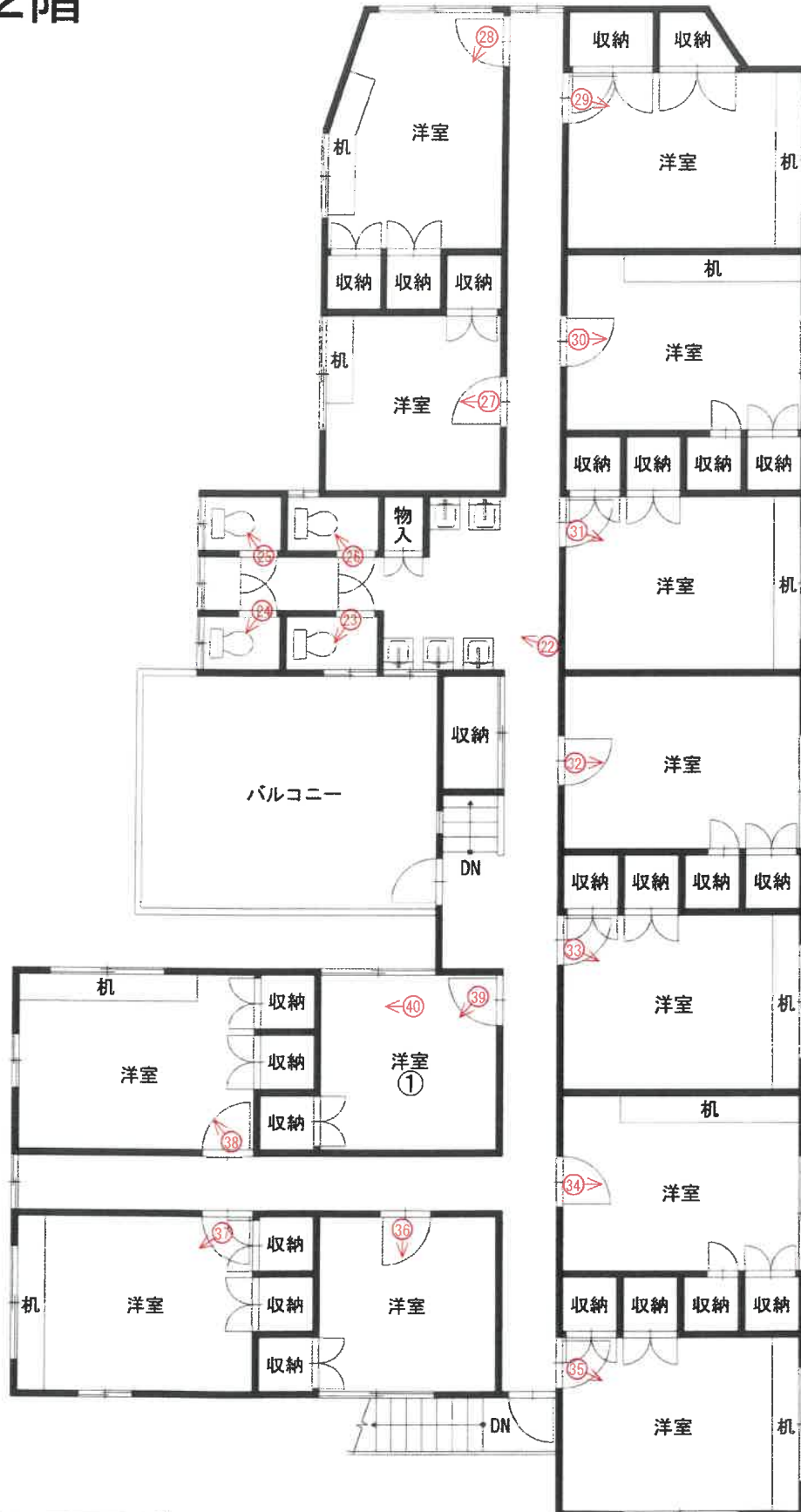
(7枚目)

# 建物間取図

物件2建物



## 2階



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

(8枚目)

写真1



物件2

下屋

写真2



市道

物件1

物件2

電柱

工作物

物件1

写真3



物件2

市道

下屋状物置

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13



写真14



写真15



写真 1 6

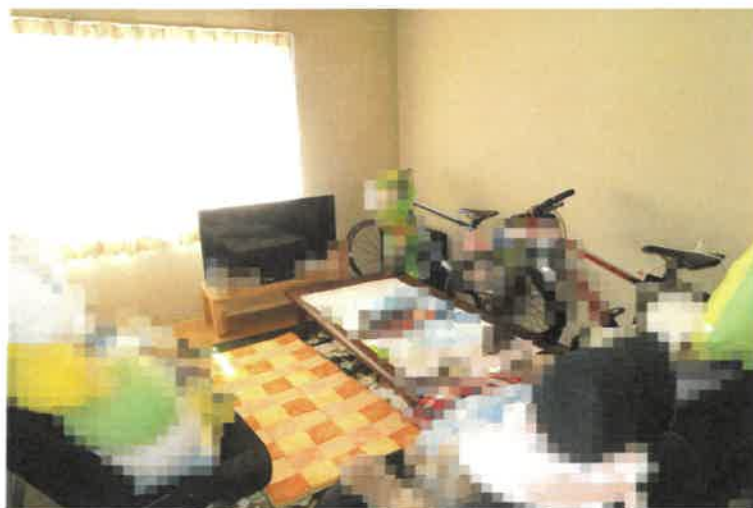


写真 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



写真21



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真37



写真38



写真39



写真40 2階洋室①天井の雨漏りの状況



評 第 26-03217 号  
令和 8 年 (又) 第 7 号  
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 30 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 青井 純三

## 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 4,303,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,840,000 円
	2	建物	金 2,463,000 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	玉野市槌ヶ原字横手 2834番1 宅地 379.13 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	玉野市槌ヶ原字横手 2834番地1 2834番1 寄宿舍 木造 <del>モリ</del> 瓦葺2階建 1階: 181.48 m <sup>2</sup> 2階: 183.01 m <sup>2</sup> 延 : 364.49 m <sup>2</sup>	概ね同左
物件番号	特記事項			
	<p>目的物件の所在する地域は国土調査が実施されていないため、境界及び地積についてはリスクがあり、また別添「土地建物位置関係図」はあくまで概略図である事に留意されたい。</p>			

## 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宇野線 常山 駅 の 南東 方直線約 2,100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道30号の背後で戸建住宅のほか、畑等も混在する住宅地域	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第2種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第2種許可地域 土砂災害警戒区域(土石流)	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 379.13 m <sup>2</sup> 間口 : 約 33 m 奥行 : 約 15 m 形状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 南西側 幅員 : 約4.5m 舗装 : 有 種類 : 市道(槌ヶ原106号線) 高低差 : 略等高から約1.5m道路より高い 摘要 : 法42条1項道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 隣地は戸建住宅や倉庫と思われる物件が立地している。	
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、通常費用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	・進入路部分からやや上り傾斜になっている箇所があるが、全体的に地勢は概ね平坦。 ・進入路部分の幅は約2.5m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  
 街路 幅員 : 約 4.5m  
 地 積 : 約 230 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約15m×約15m  
 形 状 : 略正方形  
 高 低 差 : 略等高～約1.5m道路より高い  
 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
A	35,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{114}$	31,100	31,100
	基準地 玉野(県)-5	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
1	31,100	0.91	1.00	379.13	0.70	7,511,000
	A 地域	方位 1.01 形状 0.95 規模 0.95 相乗積 0.91	-	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

## 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	143,000	1.00	364.49	0.02439
	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) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	7,511,000	1	法定地上権	1.000	0.50	3,755,500
		計	-	1.000	-	3,755,500

### 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	7,511,000	1	法定地上権	1.000	0.50	3,755,500
			計	-	1.000	-	3,755,500

### 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	1,271,000	3,755,500	5,026,500

### 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 (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	3,755,500	-	0.70	0.70	1.00	1,840,000
2	5,026,500	1.00	0.70	0.70	1.00	2,463,000
一括 (物件1・2)	8,782,000	-	-	-	-	4,303,000
	上記①②③参照。	必要なし	寄宿舎として建築された特殊な物件であり、売却困難物件としての市場性を考慮のうえ査定した。	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

対象不動産は現在自用の状態であり、想定収入や費用を試算することは実現の可能性が不透明なため、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 : 玉野(県)-5  
所在 : 玉野市槌ヶ原字松原一ノ割1215番8  
価格 : 35,100 円/㎡  
位置 : 八浜駅約1.5km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 163 ㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接面街路 : 北東5m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途指定等 : 1住居(60,200)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

### 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	6,706,051 円	—
2	建物	4,926,703 円	課税上の用途：共同住宅

※ 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、固定資産税評価額とは、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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略図)

以上

# 位置図

1:10,000



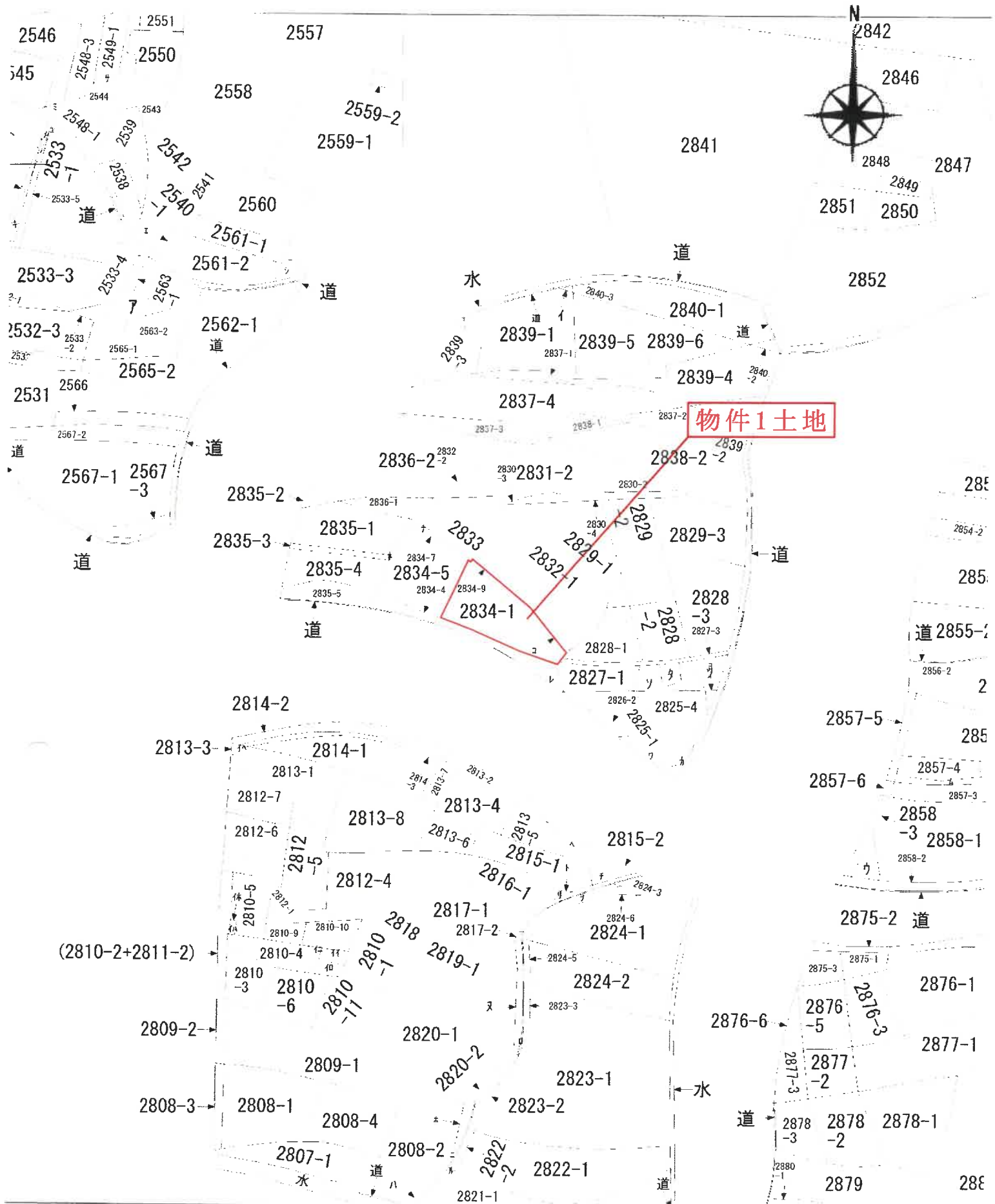
# 位置図

1:2,500



# 公図写

S=FREE



登記年月日：昭和57年12月16日

0819608

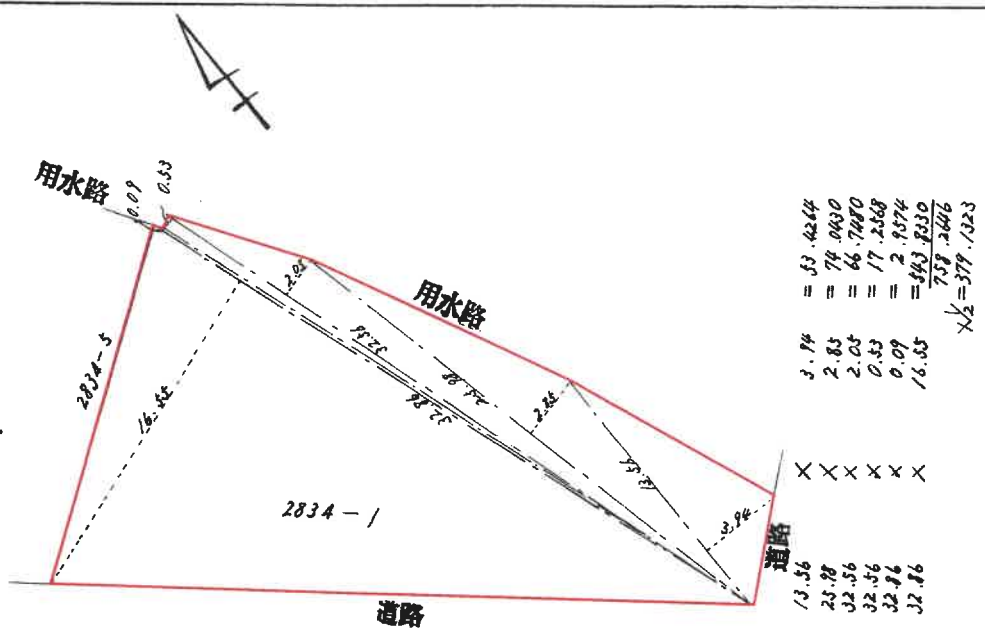
前・新 2834-1

地番 2834-1

土地の所在 玉野市種ノ原字勝手

図 積地 測量所 在 地 土

物件1土地



約71%に縮小

作製者 土地家屋調査士

昭和57年9月20日(作製)

申請人

(岡山県土地家屋調査士会用品)

S57.12.16

縮尺 1/250

測量士事務所



# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。