

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 8 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,551,000 7,640,800	一括	1,920,000	65,030	18,579
1	77,000				
2	1,192,000				
3	8,282,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 備前市伊部字池内 |
| | 地 番 | 181番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 備前市伊部字池内 |
| | 地 番 | 181番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.3.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 備前市伊部字池内181番地8 |
| | 家屋 番号 | 181番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階55.89平方メートル
2階43.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

D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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 備前市伊部字池内 |
| | 地 番 | 1 8 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 備前市伊部字池内 |
| | 地 番 | 1 8 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 備前市伊部字池内 1 8 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 8 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和8年(ケ)第12号
令和8年2月25日受理
令和8年4月13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 備前市伊部字池内
 地 番 181 番 11
 地 目 宅地
 地 積 11.30 平方メートル

- 2 所 在 備前市伊部字池内
 地 番 181 番 8
 地 目 宅地
 地 積 173.03 平方メートル

- 3 所 在 備前市伊部字池内 181 番地 8
 家屋 番号 181 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.89 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 8年 2月 日ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■令和8年4月末までに退去する。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (債務者兼所有者の祖母)	1 私は、債務者兼所有者Aの祖母です。 2 物件3の建物（以下「本件建物」という。）には、Aの元妻Dとその家族が無償で住んでいます。退去を求めています、なかなか退去してくれず困っています。 3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 4 本件建物を増築したことはありません。 5 本件建物に雨漏りはないと思います。なお、どうしたら現状のような状態になったのかについて私は分かりませんが、1階内部の大部分のボード壁は大きな穴があいた状態となっています。 6 物件1及び2の各土地（以下「本件各土地」という。）と隣接土地所有者との間で境界等について、特に争いがあるという話は聞いたことがありません。
■ D (占有者)	1 私は、Aの元妻です。 2 元々、本件建物にはAと私達と一緒に住んでいましたが、令和8年2月ころ、Aは転居し、その後は、私が、事実上、無償で家族と共に居住しています。 3 令和8年4月末までに、私達は本件建物から退去します。
■ C (債務者兼所有者の母)	1 私は、債務者兼所有者Aの母です。 2 Bの陳述と同旨。 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

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件各土地の状況は、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14のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、現在、Dとその家族が無償で居住していることが認められた。
- 4 本件建物は築後約3年程度であるが、使用状態は非常に悪く、関係人の陳述のとおり、建物1階内部のほとんどのボード壁は大きな穴があいた状態となっており、その修理等には相当な費用を要するものと認められたので注意されたい。
- 5 本件各土地の南側付近は、概測した結果、約37㎡程度が傾斜地(法面)となっていることが認められた(土地建物位置関係図、写真3参照)。
- 6 その他、本件各土地建物は、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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件各土地の北側の181番5(登記名義人：菱善地所有限会社、地目：公衆用道路)の土地(位置指定道路)を介して公道に接している(土地建物位置関係図、写真1、2参照)。

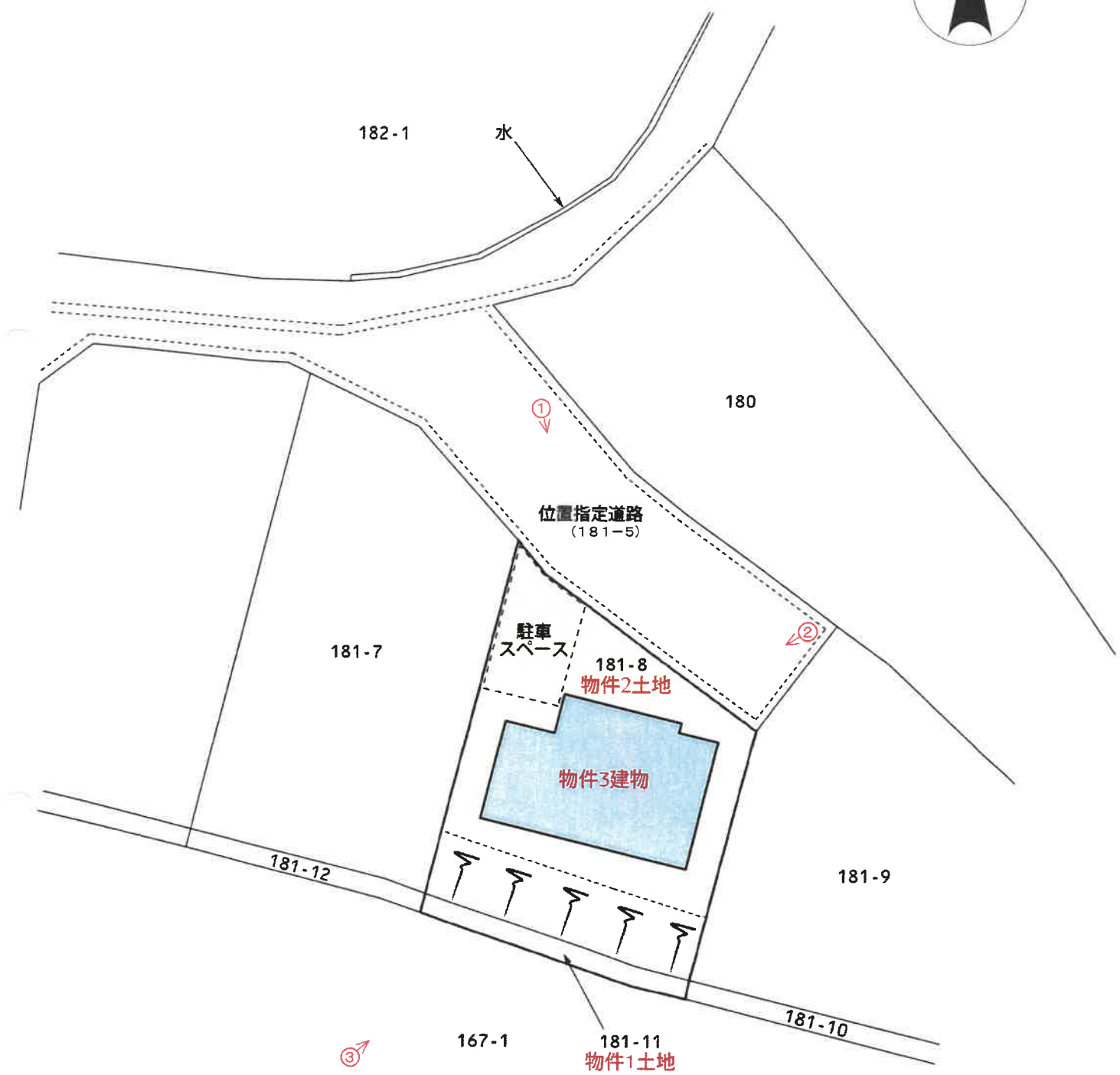
以 上

(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 2 月 26 日 (木) 10 : 00 - 10 : 40	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
8 年 2 月 26 日 (木) 11 : 00 - 11 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8 年 2 月 26 日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳 $\times$ 切 3/11 (郵券110+110)
8 年 3 月 19 日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 3/30 11:00 再度, 求陳書同封(郵券110+110)
8 年 3 月 30 日 (月) 10 : 30 - 11 : 30	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 から聴取
8 年 4 月 8 日 (水) 13 : 20 - 14 : 00	物件所在地	占有調査 C, D から聴取
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

土地建物位置関係図

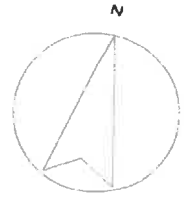


※本図面に示す土地、建物、道路、構築物等の位置関係は概略である。

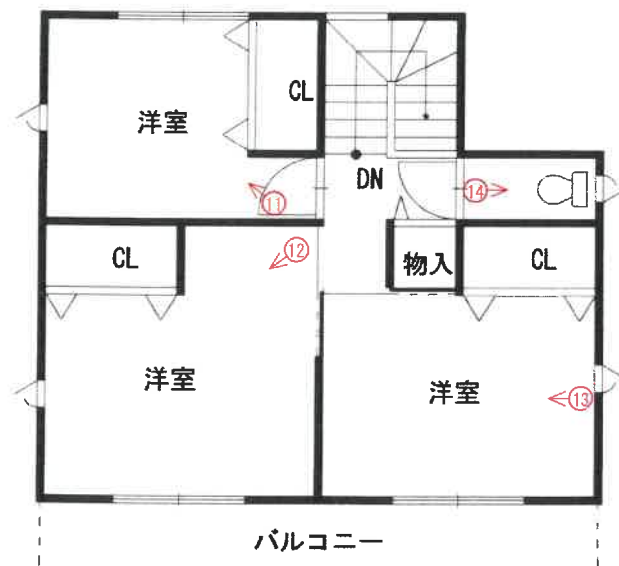
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件3建物



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真1 0



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



評 第 26-299211 号
令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 3 月 30 日 現地調査
令和 8 年 4 月 27 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1～3)	土地 建物	金 9,551,000 円
内訳価格	1	土地	金 77,000 円
	2	土地	金 1,192,000 円
	3	建物	金 8,282,000 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き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	現況
1	土地	所在地 番地 目地 積	備前市伊部字池内 181番11 宅地 11.30 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 番地 目地 積	備前市伊部字池内 181番8 宅地 173.03 m ²	概ね同左
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	備前市伊部字池内 181番地8 181番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階： 55.89 m ² 2階： 43.06 m ² 延： 98.95 m ²	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 一体 ）（物件1・2）

位 置・交 通	JR赤穂線 伊部 駅 の 北東 方直線約 1,250 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山陽新幹線北背後の集落的地域内に開発された小規模分譲地	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 184.33 m ² 間 口 : 約 14.0 m 奥 行 : 約 17.5 m(最大) 形 状 : 台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 一部法面あり	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約 6.0m 舗 装 : 有 種 類 : 私道(位置指定道路) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条1項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件3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 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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・物件2土地の南側は法面となっている(土地建物位置関係図参照)。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3）

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 : 令和5年11月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 2 年 経済的残存耐用年数 : 23 年 （主体部分） 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁：サイディング 天 井：クロス貼り等 内 壁：クロス貼り等 床 ：フローリング等 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」のとおり
保守管理の状態	相当劣っている
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・1階は、室内ドア、間仕切り戸、収納建具などほぼ全てが大破しており、窓についてもガラスが割れているものがある。また、玄関、トイレ、洋室、脱衣所、LDKの内壁に損傷があり、完全に貫通し大きな穴が開いている箇所もある。 ・2階についても一部の建具、内壁、照明のスイッチプレートが破損している。 ・外壁のサイディングにも損傷がある。

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
 街路 幅員 : 約 6.0m
 地 積 : 約 200 m²
 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/㎡) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
	25,700	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{104}$	24,000	24,000
A	公示地 備前-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/㎡) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価 補正率 オ	建付地等価格 (円) カ
	24,000	0.82	1.00	184.33	1.00	3,628,000
一体 (1・2)	A 地域	方位 0.97 法面あり 0.85 相乗積 0.82	—	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
	187,000	1.00	98.95	0.5414	10,018,000
3	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 (円) ア	底地等割合				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体 (1・2)	3,628,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,814,000
		計	-	1.00	-	1,814,000

② 土地及び底地内訳価格

物件 番号	一体画地の価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	1,814,000	6.1%	110,700
2		93.9%	1,703,300

③ 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
			細符号	土地利用権等 法定地上権	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
3	一体	3,628,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,814,000
			計	-	1.00	-	1,814,000

④ 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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
3	10,018,000	1,814,000	11,832,000

⑤ 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	110,700	-	1.00	0.70	1.00	77,000
2	1,703,300	-	1.00	0.70	1.00	1,192,000
3	11,832,000	1.00	1.00	0.70	1.00	8,282,000
一括 (物件1～3)	13,646,000	-	-	-	-	9,551,000
	上記①～④参照。	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 : 備前-1
所在 : 備前市伊部字鹿毛立64番4
価格 : 25,700 円/㎡
位置 : 伊部駅より1,000m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 177 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南3m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 第1種住居地域(60,200)
地域の概要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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	111,158 円	
2	土地	1,702,096 円	
3	建物	8,685,925 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。

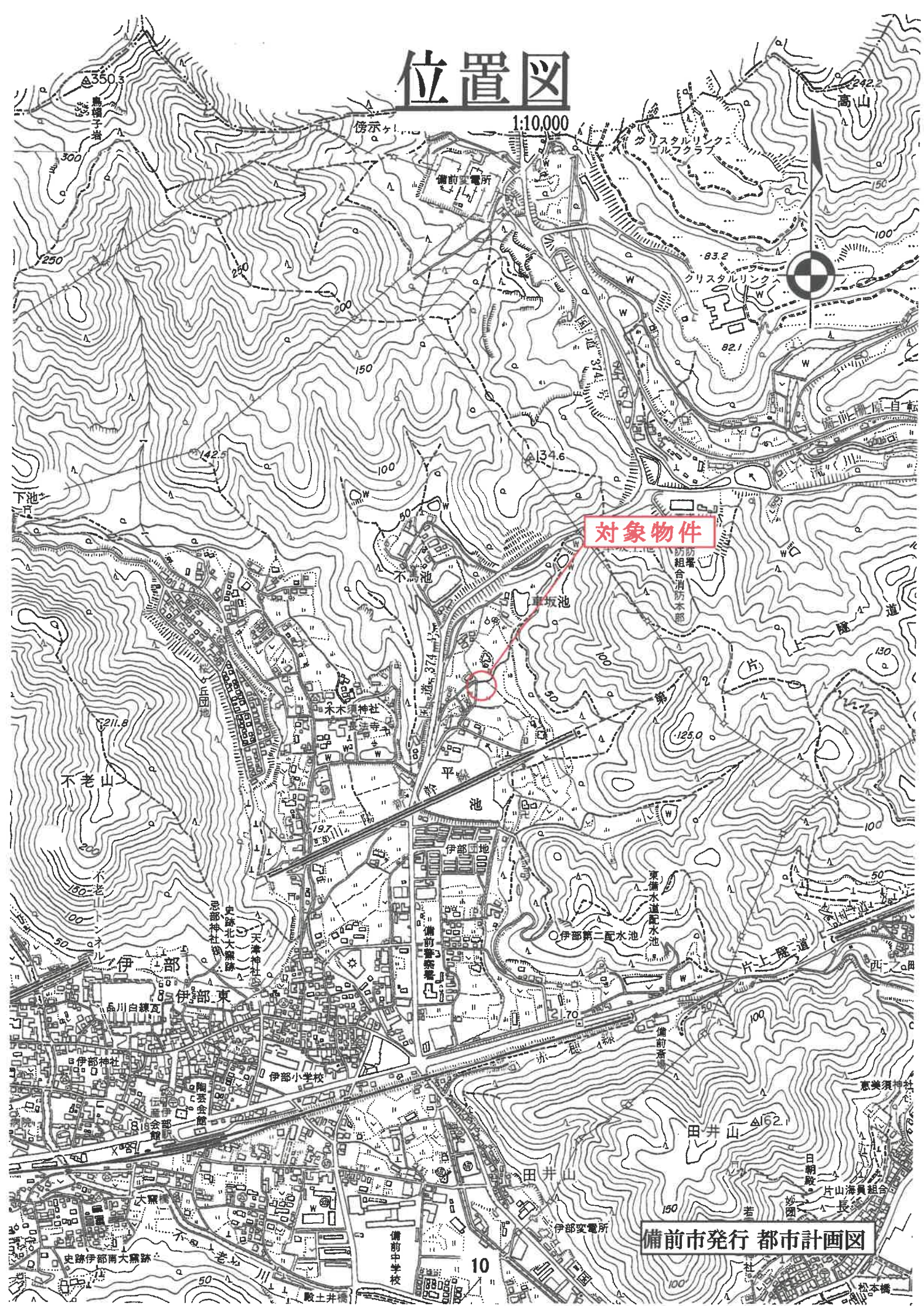
第7 附属資料の表示

- 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



備前市発行 都市計画図

位置図

1:2,500

車

総下池

車坂池

備前市

対象物件

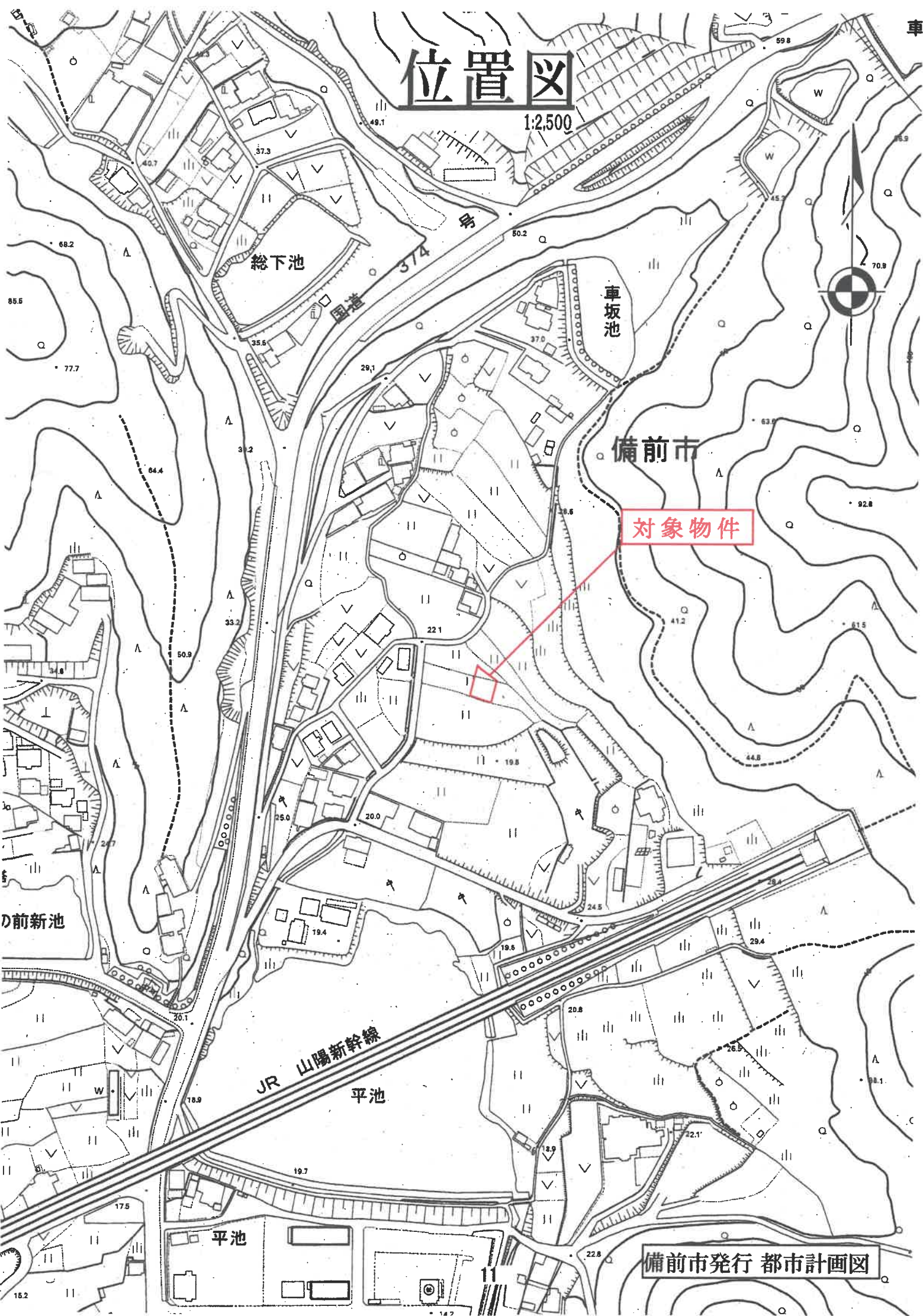
前新池

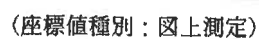
JR 山陽新幹線

平池

平池

備前市発行 都市計画図





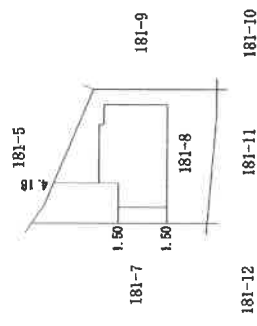
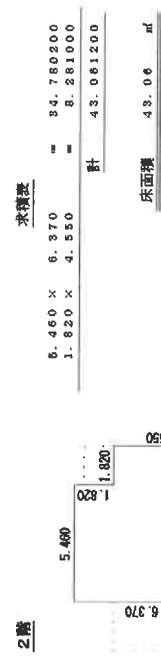
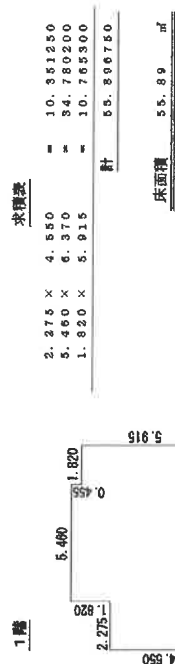
建物図面図

各階平面図

家屋番号	181番8
建物の所在	備前市伊部字池内181番地8



物件3建物

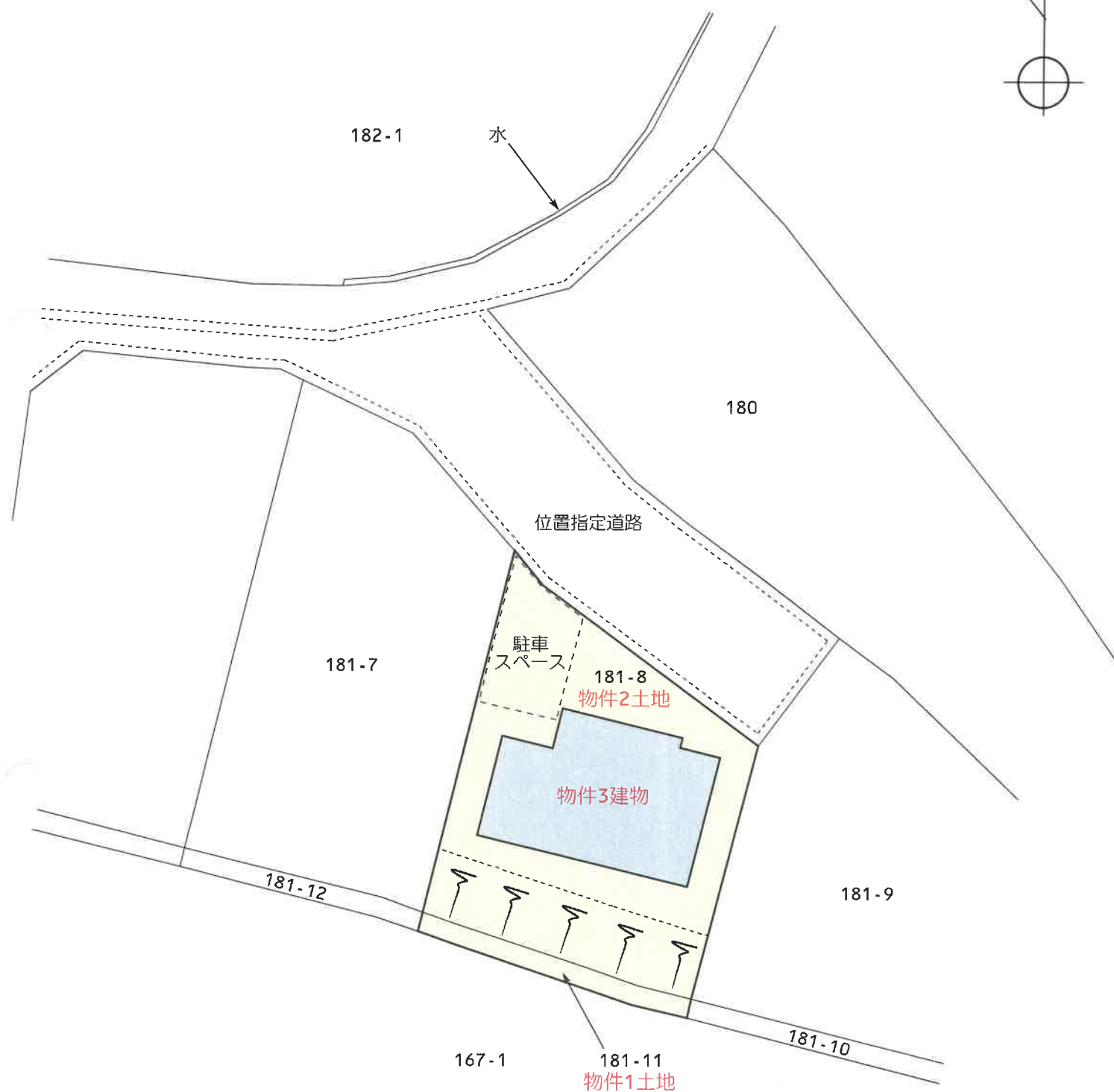


約71%に縮小

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1 / 250		1 / 500

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、道路、構築物等の位置関係は概略である。