

(注意)

本件のうち物件3は、
共有持分の売却です。

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 毛利 剛

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	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,422,000 1,937,600	一括	490,000	99,183	0
1	520,000				
2	192,000				
3	1,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 真庭市上皆部字渦輪
地 番 590 番
地 目 宅地
地 積 714.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 真庭市上皆部字渦輪
地 番 589 番 2
地 目 宅地
地 積 264.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 真庭市上皆部字渦輪 590 番地、589 番地 2
家屋 番号 590 番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 227.30 平方メートル
2 階 112.88 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 19 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1～3】

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】

本件共有者Aが占有している。

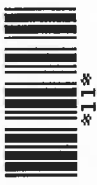
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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掲載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 真庭市上皆部字渦輪
地 番 590 番
地 目 宅地
地 積 714.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 真庭市上皆部字渦輪
地 番 589 番 2
地 目 宅地
地 積 264.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 真庭市上皆部字渦輪 590 番地、589 番地 2
家屋 番号 590 番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 227.30 平方メートル
2 階 112.88 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3



令和8年(ヌ)第34号
令和8年5月27日受理
令和8年6月17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 真庭市上皆部字渦輪
地 番 590番
地 目 宅地
地 積 714.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 真庭市上皆部字渦輪
地 番 589番2
地 目 宅地
地 積 264.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 真庭市上皆部字渦輪590番地、589番地2
家屋 番号 590番
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階227.30平方メートル
2階112.88平方メートル

共有者 A 持分5分の3



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, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1,2) ☐ 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(及びB) ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	☒ 物件1及び2の各土地は一体画地として、物件3の建物の敷地となっている(土地建物位置関係図参照)。		
建物	物件 3		
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	☒ 建物共有者(A) ☐ 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 ☐ ある 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	☐ 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

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)	1 物件3の建物（以下「本件建物」という。）には、私が1人で住んでいます。 2 本件建物の共有者Bは、私の母です。以前は、Bも本件建物に同居していましたが、現在は施設に入っています。なお、親子の関係なので、本件建物の敷地利用・居住等につき、特に金銭の授受はなく無償で使用しています。 3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。なお、令和7年9月ころから、本件建物で民泊業を始めました。 4 本件建物を増築したことはありません。 5 本件建物は全体的に老朽化しています。なお、平成の終わりのころ、外壁の塗装をしています。 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はありません。 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4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし27のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者が居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が認められた。
- 5 本件建物北側付近には下屋状物置が、西側及び中央付近にはそれぞれカーポートが存するが、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）。なお、下屋状物置の北側一部分は、現場で概測した結果、件外588番2（所有者：A，地目：田，地積：44㎡）の土地上に越境して存することが認められたので注意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 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
本件各土地の東側が県道に接している（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5月27日(水) 13:00-13:40	岡山地方法務局 津山支局	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5月27日(水) 14:45-15:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 債務者から聴取
8年6月12日(金) 10:30-11:15	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 債務者から聴取
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。

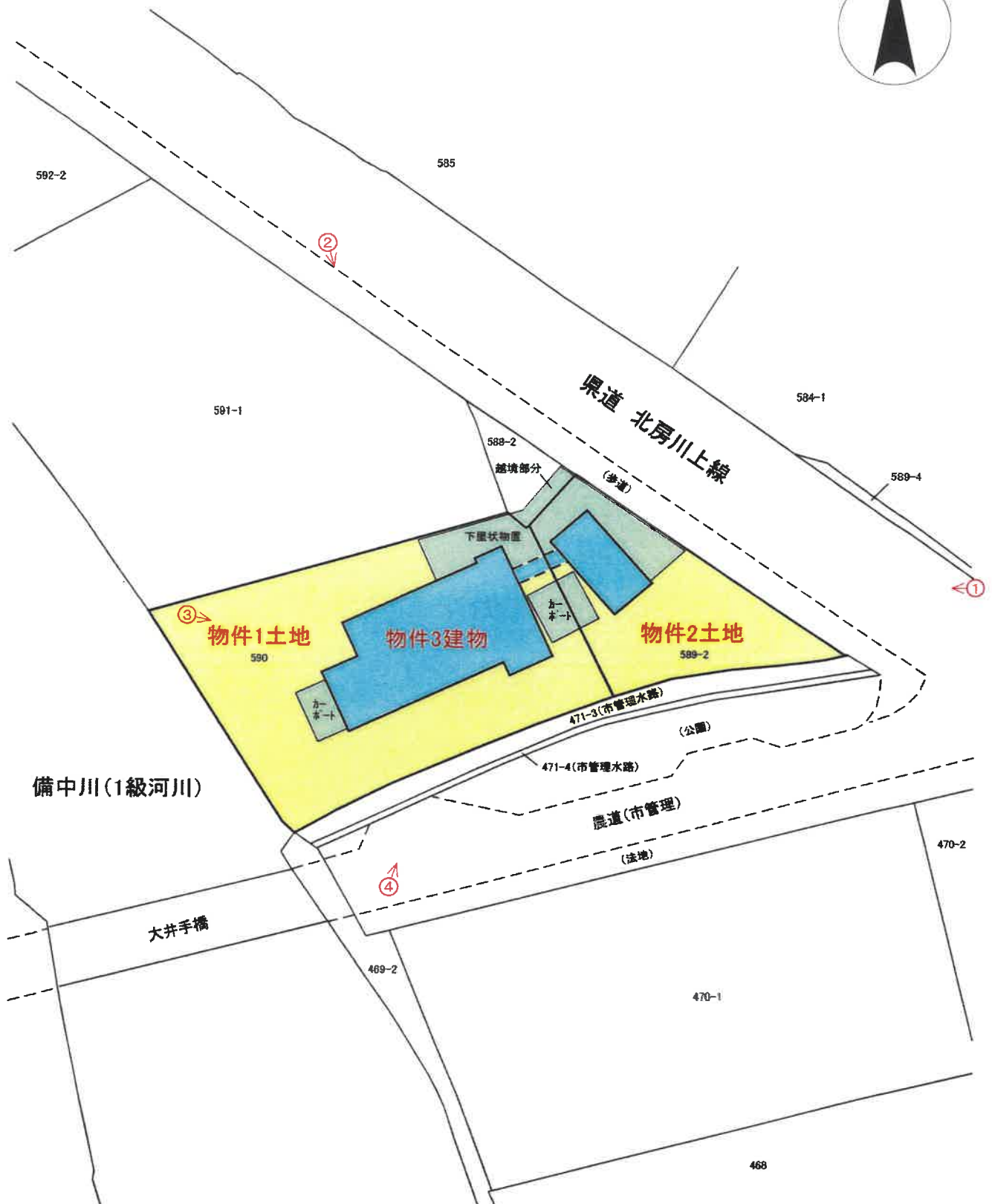
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

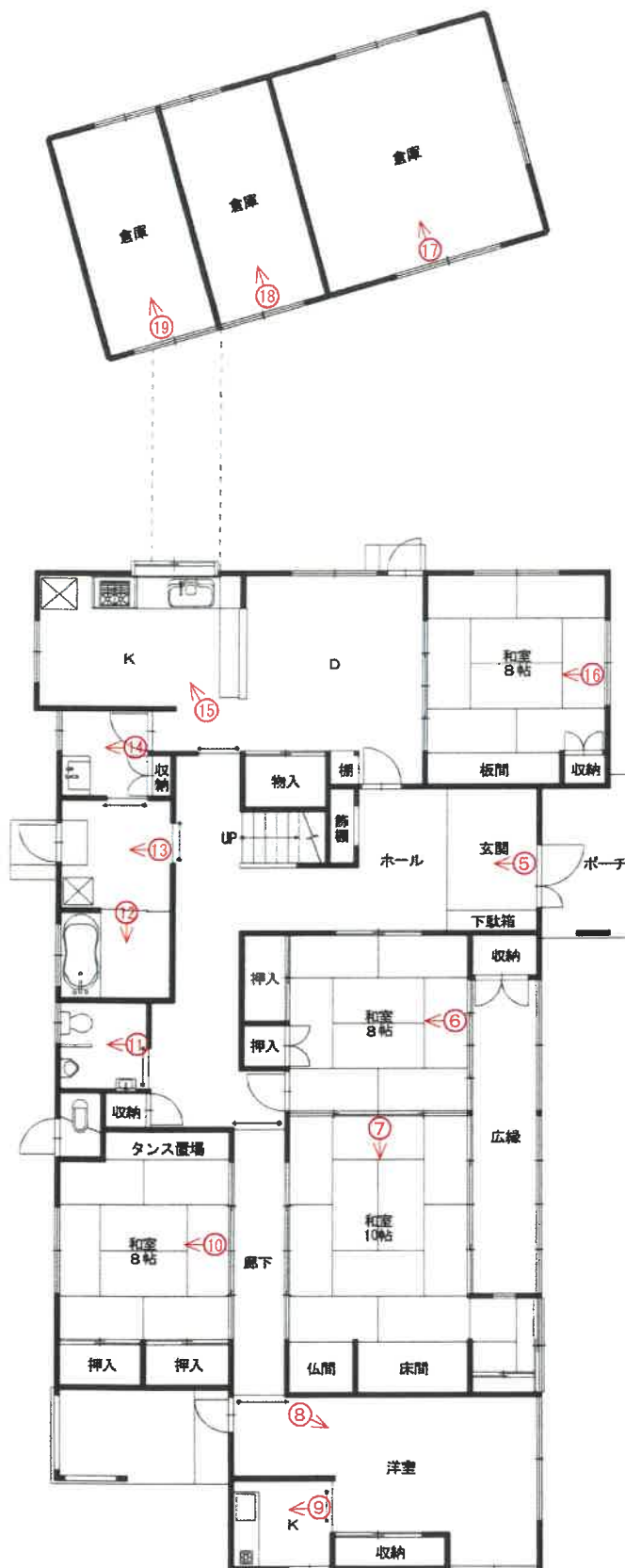
土地建物位置関係図



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

物件3建物

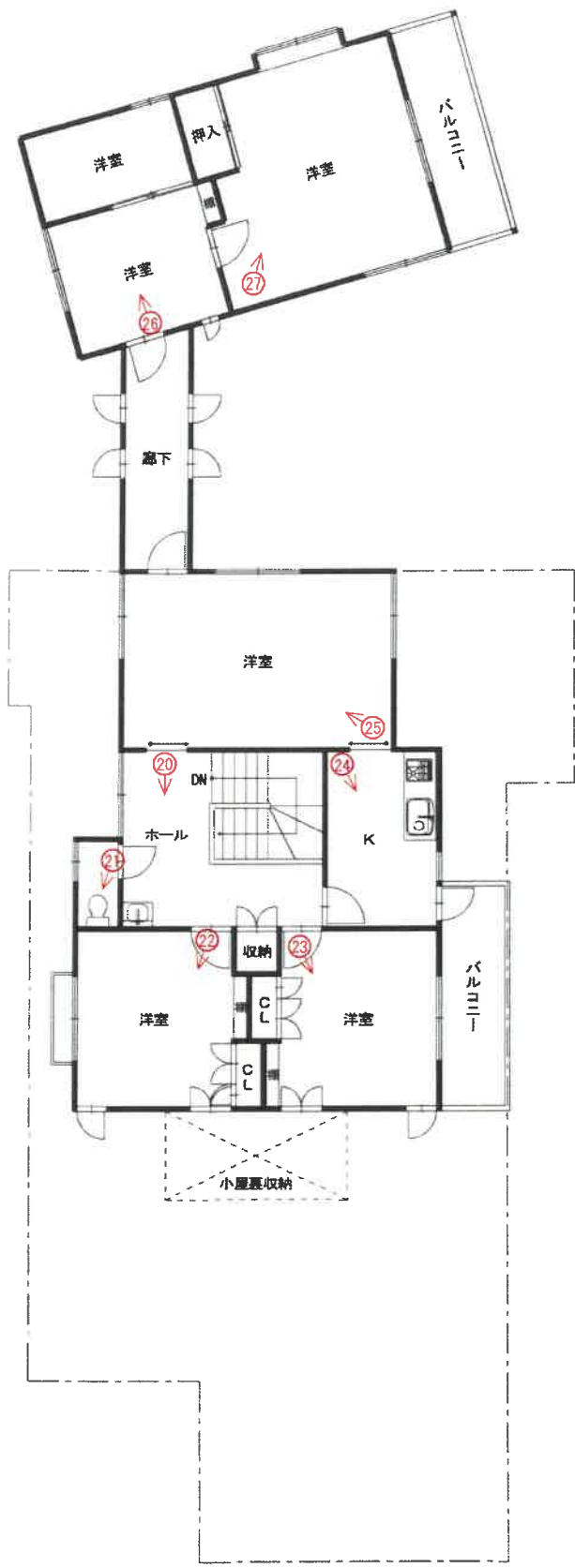


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件3建物

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

物件3



農道

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



写真 1 5



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



評 第 26-313 号
令和 8 年 (又) 第 34 号
令和 8 年 6 月 12 日 現地調査
令和 8 年 6 月 17 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 高見 康弘

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 2,422,000 円
内訳価格	1	土地	金 520,000 円
	2	土地	金 192,000 円
	3	建物	金 1,710,000 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 目積	真庭市上皆部字渦輪 590番 宅地 714.00 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 番地 目積	真庭市上皆部字渦輪 589番2 宅地 264.00 m ²	概ね同左
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 評価対象	真庭市上皆部字渦輪 590番地, 589番地2 590番 居宅・倉庫 木造瓦葺2階建 1階: 227.30 m ² 2階: 112.88 m ² 延: 340.18 m ² 持分5分の3	概ね同左
物件 番号	特記事項			
	特に無し。			

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姫新 線 美作落合 駅 の 南西 方直線約 13,500 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	真庭市南西部旧北房町「上告部地区」の一郭、県道北房川上線沿いに農家住宅が散在する地域	
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 : 都市計画区域外 用途地域 : - 建 ぺ い 率 : - 容 積 率 : - 防 火 規 制 : - その他の規制 : 河川保全区域 (1級河川 : 備中川)	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 978.00 m ² 間 口 : 約 20 m 奥 行 : 約 50 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北東側 幅 員 : 約 12 m 舗 装 : 有 種 類 : 県道 (北房川上線) 高低差 : 略等高 摘 要 : -	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件3の建物等が存する。 隣地は農地、河川等である。	
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	特になし。	

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 : 平成10年10月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 28 年 経済的残存耐用年数 : 数 年程度 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁: 吹付タイル等 (洋室) (和室) (倉庫) 天 井: クロス貼等 敷目張天井等 アラワシ等 内 壁: クロス貼等 繊維壁等 アラワシ等 床 : フローリング等 畳等 土間コン等 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	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	下屋状物置の一部が北側隣地（588-2）に越境しているものと推認されるので留意されたい。

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 12 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地

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
	7,650	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{197}$	3,840	3,840
A	基準地 真庭(県)-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/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
	3,840	0.86	1.00	978.00	0.90	2,907,000
一体 (物件 1・2)	A 地域	規模 0.95 形状 0.90 相乗積 0.86	-	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	0.60	340.18	0.05333	2,036,000
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。	共有持分 5分の3	-	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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体 (物件1・2)	2,907,000	-		1.00	0.50	1,453,500
		計	-	1.00	-	1,453,500

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	1,453,500	73%	1,061,100
2		27%	392,400

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用 権等価格 (円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
3	一体 (物件 1・2)	2,907,000	-	法定地上権	1.00	0.50	1,453,500
			計	-	1.00	-	1,453,500

③ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア＋イ
3	2,036,000	1,453,500	3,489,500

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)	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	1,061,100	-	0.70	0.70	1.00	520,000
2	392,400	1.00	0.70	0.70	1.00	192,000
3	3,489,500	1.00	0.70	0.70	1.00	1,710,000
一括 (物件1 ～3)	4,943,000	-	-	-	-	2,422,000
	上記①②③参照。	必要なし	評価対象の一部 が共有持分である こと等による 市場性の減退を 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 : 真庭(県)-1
所 在 : 真庭市下中津井字町434番
価 格 : 7,650 円/㎡
位 置 : 美作落合駅 18km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 369 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南5m 市道
都市計画区分 : 都計外
用途 指定 等 : -
地 域 の 概 要 : 幹線街路の背後で一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	2,101,302 円	-
2	土地	776,952 円	-
3	建物	6,223,266 円	課税床面積：326.99㎡ 評価対象外の持分を含む全部の価額

※ 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 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図 (概略図)

以 上

位置図



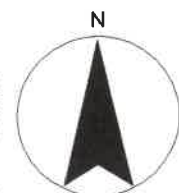
S=1:10,000

対象不動産



真庭市発行都市計画図

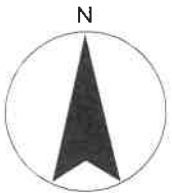
位置図



S=1:2,500

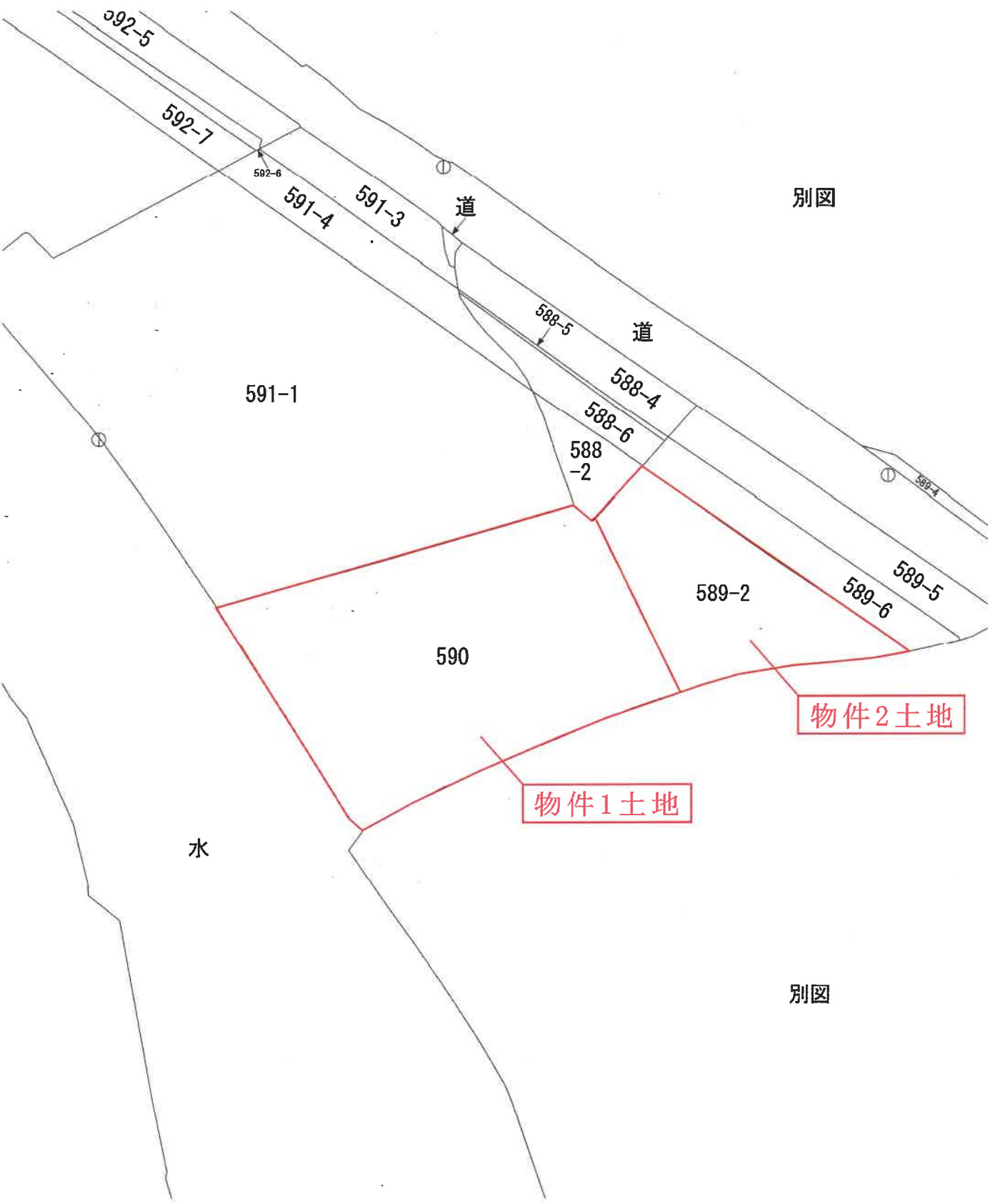
対象不動産

公図写



S=1/500

別図



別図

1060058

各階平面図

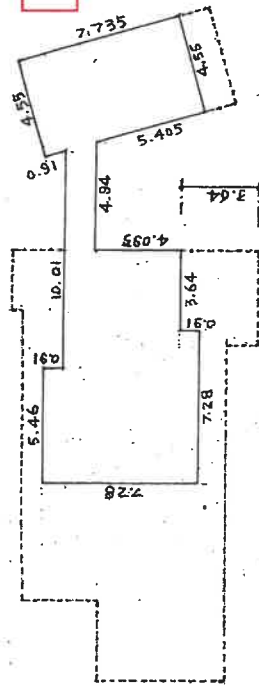
建物図面
各階平面図

家屋番号 590

真庭市

建物の所在 土原郡北原町大字上皆部字淵崎590番地, 589番地2

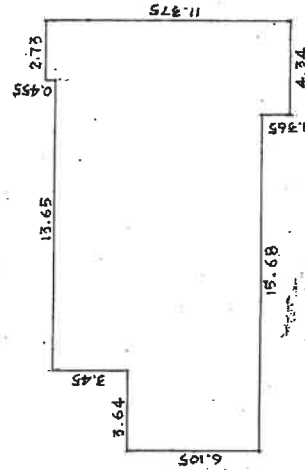
物件3建物



2階求積

$7.28 \times 5.46 = 39.7488$
 $6.37 \times 1.82 = 11.5834$
 $5.46 \times 3.64 = 19.8744$
 $(4.55 \times 4.94) \times 1.365 \div 2 = 6.476925$
 $7.735 \times 4.55 = 35.19425$
 112.88775
 床面積 112.88 m²

2階

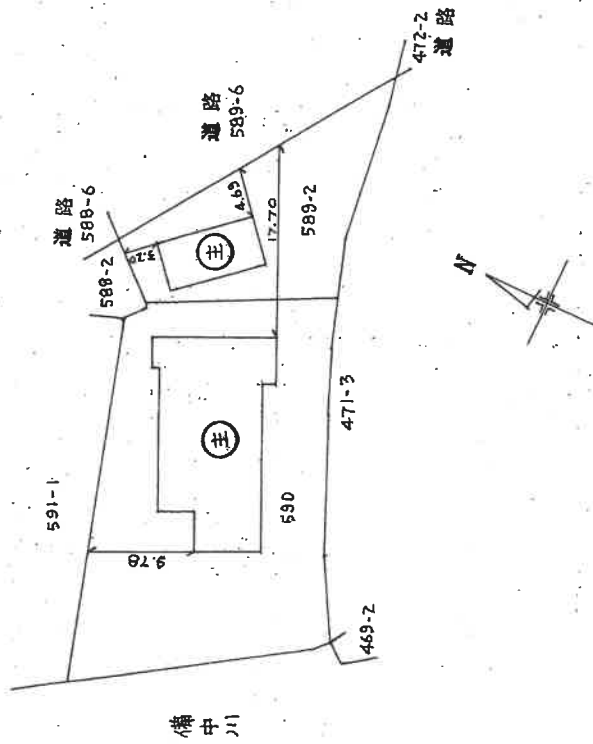


1階求積

$6.105 \times 3.64 = 22.22220$
 $8.555 \times 12.04 = 115.04220$
 $10.92 \times 1.61 = 17.5812$
 $11.375 \times 2.73 = 31.05375$
 $9.10 \times 4.55 = 41.4050$
 227.30435
 床面積 227.30 m²

1階

縮小図
約71%



備中川

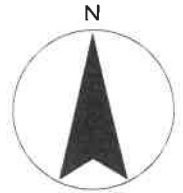
作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



S≒1:500



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。