

(注意)

本件は、

土地のみの売却です。

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 田 中 優 樹

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,313,000 1,050,400		270,000	10,749	3,071



物 件 目 録

1	所	在	備前市浦伊部字耕整
	地	番	802番3
	地	目	宅地
	地	積	315.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B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。

売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号802番3）の登記が存在する。

《 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 | 備前市浦伊部字耕整 |
| | 地 番 | 802番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.00平方メートル |



令和7年(ケ)第122号
令和8年1月7日受理
令和8年2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 | 備前市浦伊部字耕整 |
| | 地 番 | 802番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 315.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 備前市浦伊部字耕整802番地3、802番地3先 |
| | 家屋 番号 | 802番3 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート・セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階207.10平方メートル
2階 86.46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)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に目的外建物を所有し、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			
建物	物件2		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 本建物は存在しない。 ☐ 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	☐ 建物所有者 ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B (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		平成25年 月 日ころ	
最初の	契約日	平成25年 月 日ころ	
契約等	期間	平成25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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	備前市浦伊部字耕整802番3 (登記簿上の所在地)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅(主である建物) ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫(附属建物) ☐
構 造	☒ 主である建物 ☒ 附属建物 ☒ 構 造: 木造波板葺平家建 ☒ 構 造: 木造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	☒ 主である建物 ☒ 附属建物 ☒ 床面積: 約40㎡ ☒ 床面積: 約65㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成25年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (占有者)	1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下「本件建物」という。)の所有者Aは、私の息子です。 2 本件建物は、平成22年ころ、火事により焼失しました。その後、平成25年ころ、Aから、更地になっていた本件土地を無償で借り、私が現在の目的外建物を建築し、妻と2人で住んでいます。なお、私は大工を営んでおり、目的外建物は、余った資材等、ありあわせの材料で造っています。 3 本件土地につき、その他、第三者との間で賃貸借関係等はありません。なお、本件土地南東側の件外土地に存する電柱を支えるためのワイヤーが本件土地内に設置されており、年間、いくらかの賃料をもらっていると思います。 4 本件土地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 目的外建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし3とおりである。
- 2 本件建物について、債務者会社代表者兼所有者であるAの陳述を得ることができなかったが、法務局備え付け建物図面等の資料、占有者Bの陳述及び現場の状況から、本件建物は火事により焼失して存在しないことが認められた。
- 3 目的外建物は未登記で、占有者Bの陳述のとおり、種々の建材を使用して建築されていることが認められた。
- 4 目的外建物の北及び西側付近には下屋が存するが、いずれも建物と一体となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 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る。
- 6 接面道路
本件土地の西側が水路(暗渠)を介して市道に接している。なお、南側も市道に接しているが段差が存する（土地建物位置関係図、写真1ないし3参照）。

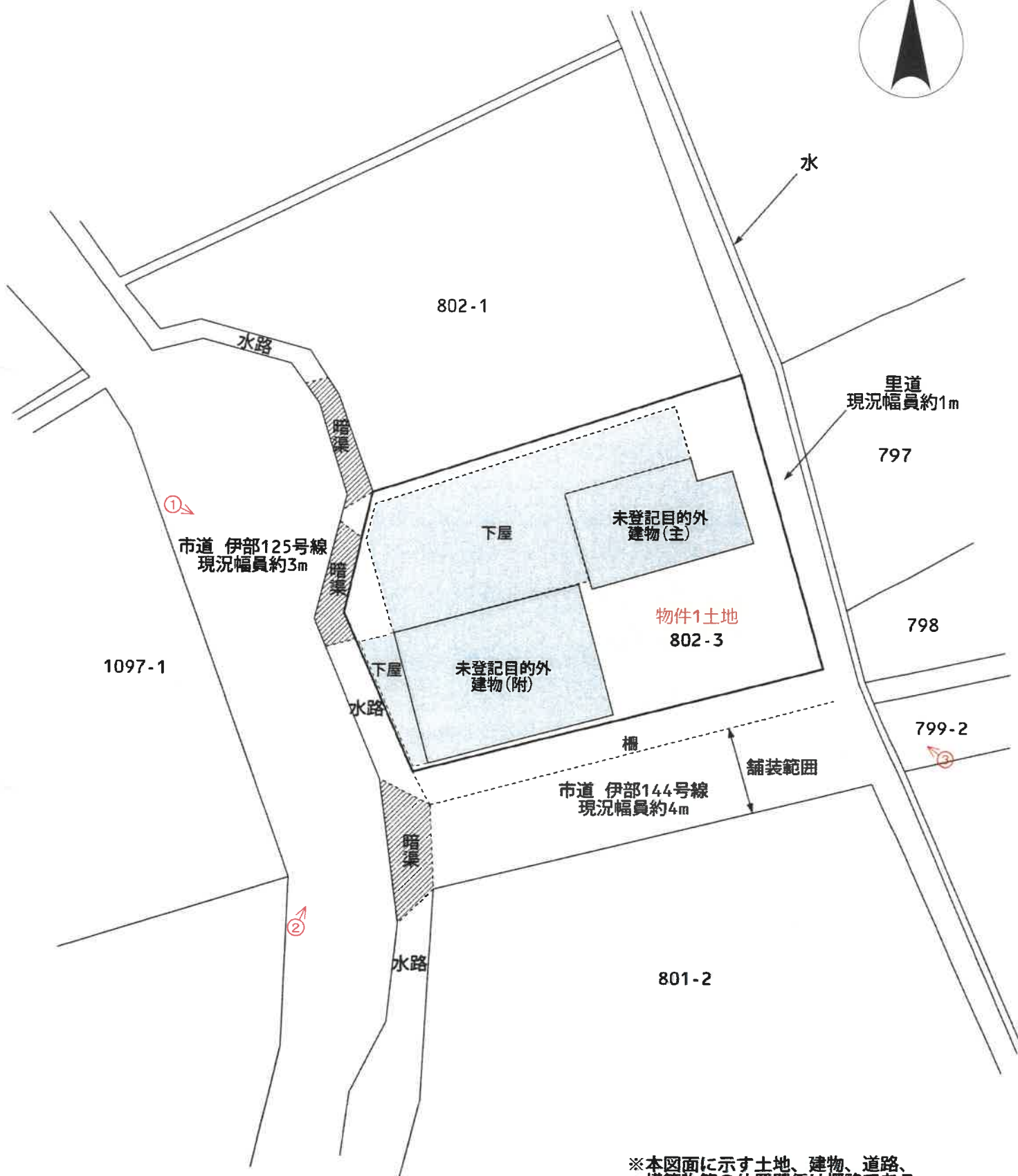
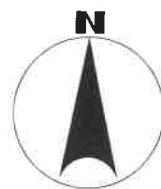
以 上

(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1月9日(金) 13:30-14:00	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1月9日(金) 14:20-15:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8年1月13日(火) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者・所有者らに対し求陳 ス 切 1/22 (郵券110*4)
8年1月28日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 2/9 11:00 再度, 求陳書同封(郵券110*4)
8年2月9日(月) 10:30-11:40	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 Bから聴取
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

写真 1

未登記目的外建物附属建物

下屋

暗渠



物件 1

市道

写真 2

未登記目的外建物附属建物



市道

写真 3

未登記目的外建物附属建物

主である建物



市道

評 第 26-295211 号
令和 7 年 (ケ) 第 122 号
令和 8 年 2 月 9 日 現地調査
令和 8 年 2 月 20 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
—	1	土地	金 1,313,000 円

① 上記土地の評価額は建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番地 目録	備前市浦伊部字耕整 802番3 宅地 315.00 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	備前市浦伊部字耕整 802番地3、802番地3先 802番3 居宅・作業所 木造瓦・スレート・セメント 瓦葺2階建 1階： 207.10 m ² 2階： 86.46 m ² 延： 293.56 m ²	現存しない
物件 番号	特記事項			
1	下記の目的外建物が存する。			

目的外物件

物件 番号	種類	所在等	所在・種類・構造・床面積	備考
目的外 建物1	建物	所在 種類 構造 床面積	(主である建物) 備前市浦伊部字耕整802番地3 居宅 木造波板葺平家建 約40 m ²	・未登記である。所在、床面積は概測による推定である。
		所在 種類 構造 床面積	(附属建物) 備前市浦伊部字耕整802番地3 倉庫 木造スレート葺平家建 約65 m ²	

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赤穂線 伊部 駅 の 南東 方直線約 1,600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山裾付近に位置する緩傾斜地勢の既成住宅地域	
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 : 第2種中高層住居専用地域 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 : 315.00 m ² 間 口 : 約 14.5 m 奥 行 : 約 22.0 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 三方路 地 勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	方位 : 西側 幅 員 : 約 3.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(伊部125号線) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条2項道路	南側 約 4.0m 有 市道(伊部144号線) 土地が約2m低い 42条1項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	2頁記載の目的外建物の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅、農地等である。	
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	・ 接面道路は上記のほか、東側で幅員約1mの未舗装里道に接面する。 ・ 南側市道との間には土地所有者により柵が設置されているが、柵は本件土地上ではなく、市道の未舗装部分に設置されている。(土地建物位置関係図参照) ・ 西側市道との間には水路が介在し、コンクリート橋が架けられている。担当部署で確認したところ、水路の占用許可は確認できなかったが、現状のまま利用するには支障は無いとのことであった。ただし、新たな橋を架ける場合や土地を事業目的で利用する場合は許可を得る必要があるとのことである。	

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

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 3.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : ほぼ等高
 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
	16,500	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	16,100	16,100
A	基準地 備前(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/㎡) ア	個別格差	持分 割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価 補正率 オ	建付地等価格 (円) カ
1	16,100	1.03	1.00	315.00	0.70	3,657,000
	A 地域	三方路 1.03	-	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
		1.03				

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、土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、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				※ 類型による 市場性修正 エ	底地価格 (円) オ：ア×イ×ウ ×エ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
1	3,657,000	目的外	使用借権	1.000	0.95	0.60	2,084,500
		計	-	1.000	-	-	

※ 底地単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

② 評価額の査定

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	評価額 (円) カ
1	2,084,500	-	0.90	0.70	1.00	1,313,000
	上記①参照。	必要なし	火災現場である ことによる市場 性の減退を考慮 して査定した。	不動産競売 市場の特殊 性を考慮 のうえ査定 した。	必要なし	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ

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(県)-3
所在 : 備前市穂浪字神投3791番12
価格 : 16,500 円/㎡
位置 : 西片上駅より約3.1km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 178 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北3.5m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 : 山裾の傾斜地に形成された一般住宅地域

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	3,374,910 円	
2	建物	2,080,813 円	現存しない

※ 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



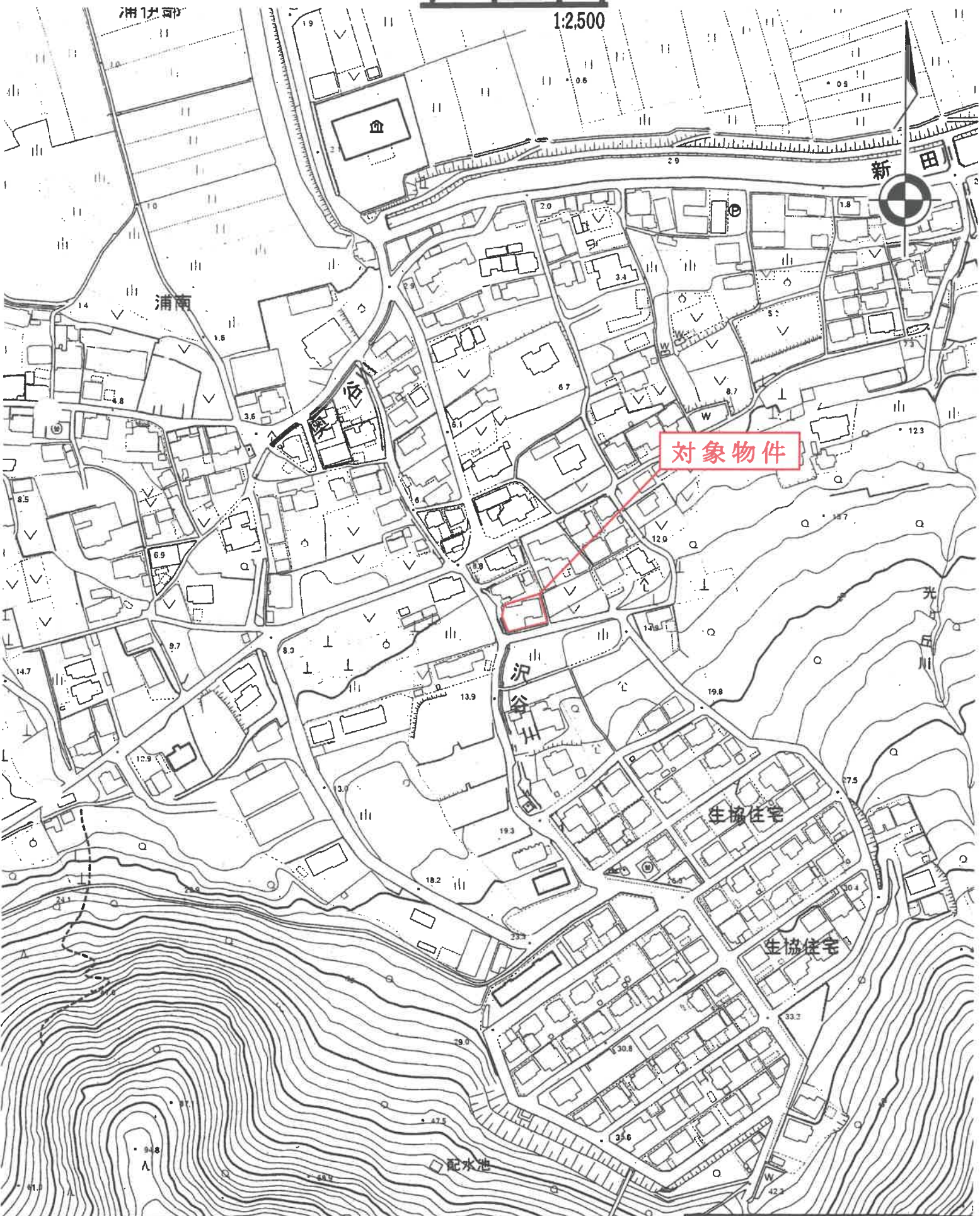
対象物件

備前市発行 都市計画図



位置図

1:2500

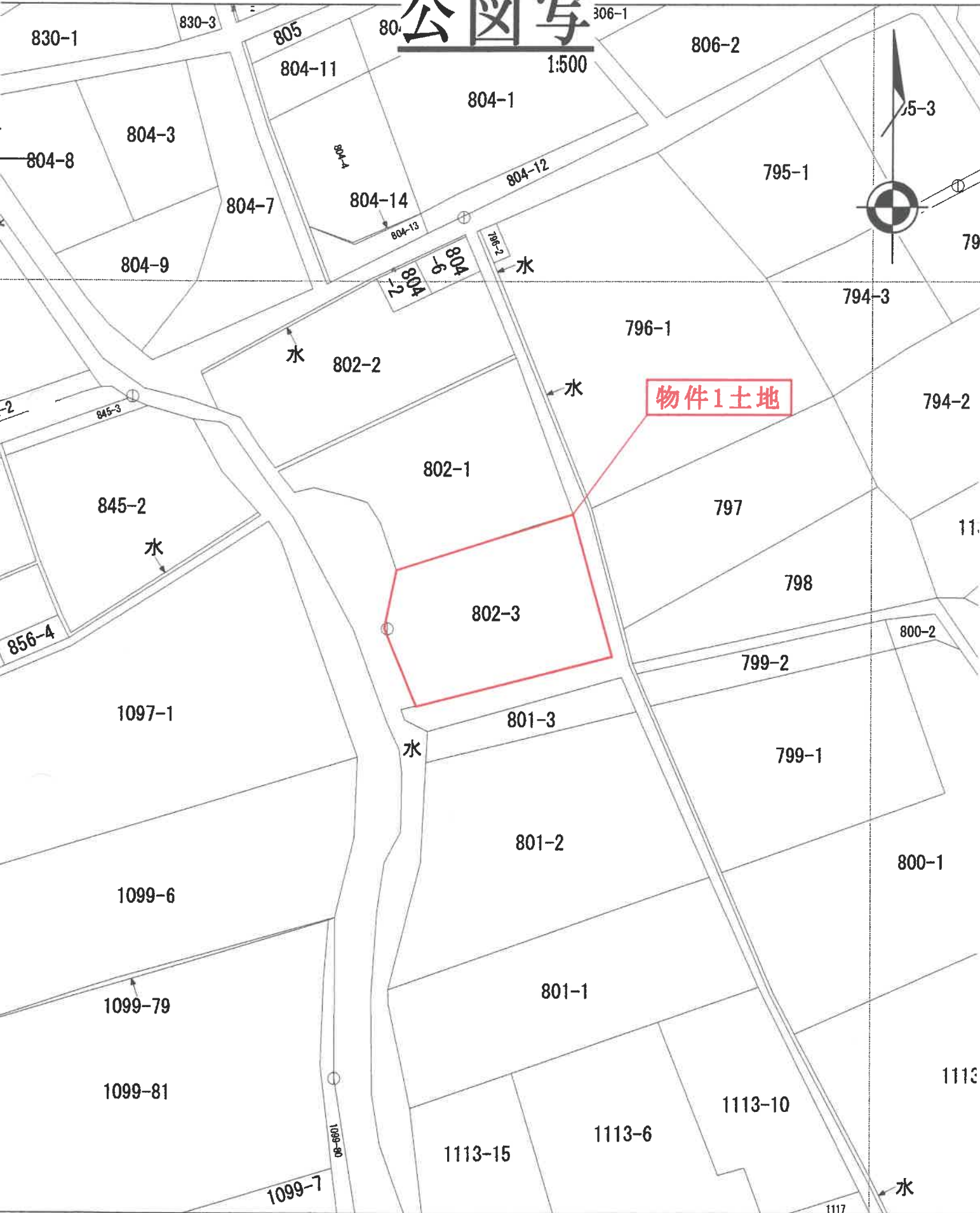


対象物件

生協住宅

生協住宅

配水池



圖面階各

家庭番号 802番3

所在地 前橋市伊勢町 郵便番号 380-2380

教
訓
民

物件2建物
(現存しない)

6.07	x	10.87	-	65.9809
1.46	x	11.17	-	16.3082
0.55	x	7.60	-	4.1800

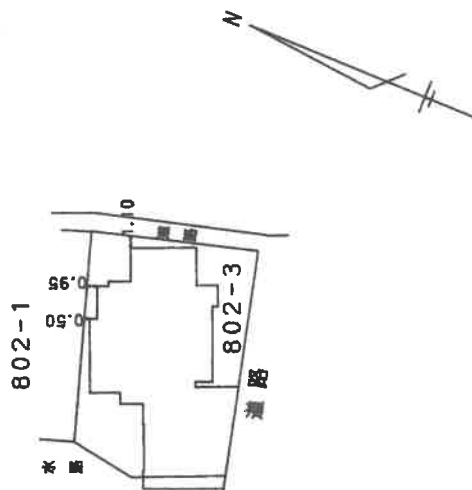
合計	85.4691
合床面積	85.46 m ²

求續表

0.70	x	6.80	-	4.7600
1.05	x	9.82	-	10.1145
1.05	x	10.24	-	10.7520
1.00	x	11.29	-	11.2900
1.00	x	14.39	-	15.5851
1.09	x	16.24	-	1.6240
0.10	x	1.73	-	0.1730
4.74	x	22.31	-	105.7494
1.44	x	12.43	-	1.7402
1.45	x	8.91	-	13.0085
0.55	x	1.95	-	1.10780
2.59	x	9.42	-	24.3978
1.43	x	9.42 ^{1/2}	-	6.7355

合床	計	207.1080
		207.10 m ²

約71%に縮小



作者

士地家屋圖套士

平成16年1月18日作製)

(岡山県)調査士会(用紙)

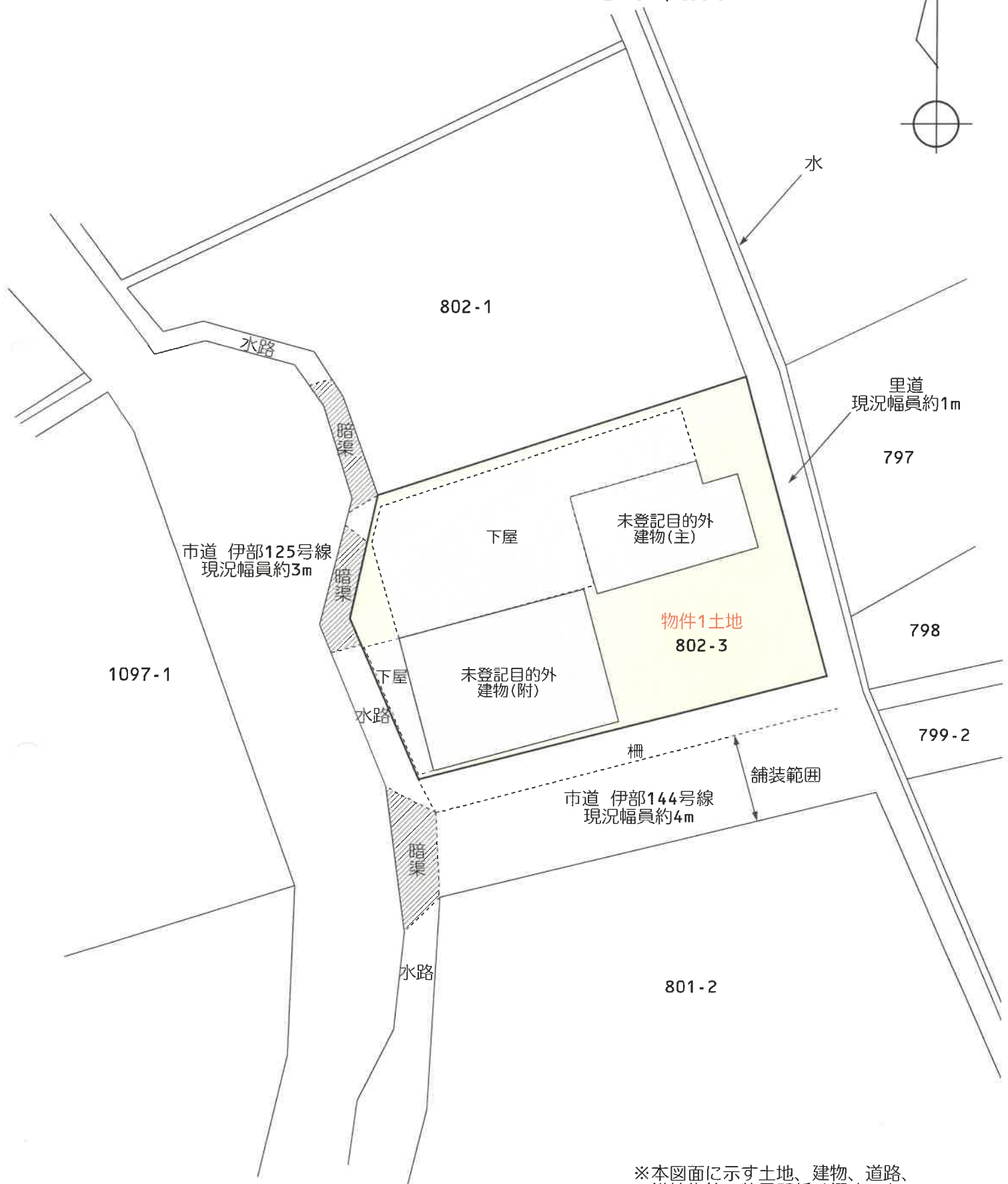
申請人

縮尺 1/1000

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図

S $\div$ 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。