

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 11 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 9 月 11 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, 2	3, 410, 000 2, 728, 000	一括	690, 000	34, 017	0
1	1, 583, 000				
2	1, 827, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 玉野市八浜町大崎字石畑
 地 番 2 5 3 0 番
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 玉野市八浜町大崎字石畑 2 5 3 0 番地
 家屋 番号 2 5 3 0 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 1 4 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 7 . 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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、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 玉野市八浜町大崎字石畑
 地 番 2 5 3 0 番
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5 . 7 3 平方メートル

- 2 所 在 玉野市八浜町大崎字石畑 2 5 3 0 番地
 家屋 番号 2 5 3 0 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 1 4 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 7 . 5 1 平方メートル



現況調査報告書

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地・建物用		2
執行官の意見用		3
調査経過用		4
第 2 分類		
土地建物位置関係図		5
建物間取図		6
写真（1 2 葉）		7 ～ 1 0

岡 山 地 方 裁 判 所
執行官 田 野 口 慎

（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 | 玉野市八浜町大崎字石畑 |
| | 地 番 | 2 5 3 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7 5 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 玉野市八浜町大崎字石畑 2 5 3 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 1 4 平方メートル
2 階 5 3 . 8 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 . 5 1 平方メートル |



(2 枚目)

執行官の意見

■

- (1) 物件2建物については、建物内外の状況から、所有者が住居として使用している。なお、郵便受けには、所有者宛の郵便物が何通か投函されていた。
- (2) 物件1土地と南西側の市道（大崎76号線）との間には、水路が介在し、水路上にコンクリート橋が設置されて、市道からその橋を通行して、物件1土地に進入している。
- (3) 物件1土地は、その南東側で市道（大崎79号線）に接する。

(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23日 (月) 13:50-14:10	物件所在地	物件調査 (不在), 求陳述書投函 (回答なし)
8年 5月20日 (水) 15:00-15:15	物件所在地	物件調査 (不在)
8年 6月 3日 (水) : - :		所有者に対し現況調査期日通知郵送 (切手代110円)
8年 6月10日 (水) 12:00-12:30	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
8年 6月18日 (木) 15:40-16:10	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
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8年6月10日 目的物件は不在であったが、施錠されていない入口があったので、立会人Bを立ち合わせ、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

S≒1/250



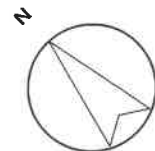
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※本図面に示す土地、建物、道路等の
範囲及び位置関係は、概略である。

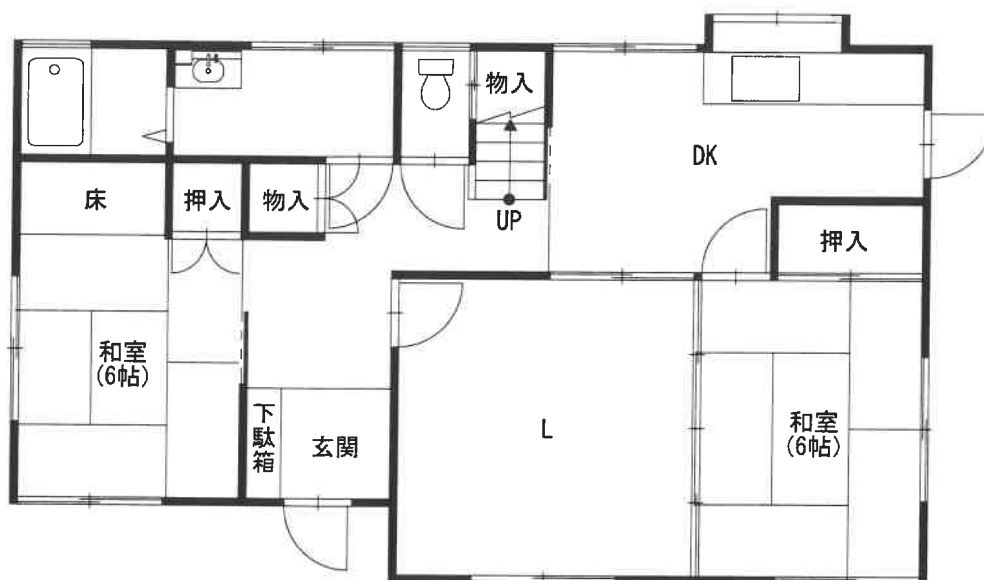
建物間取図

物件2建物

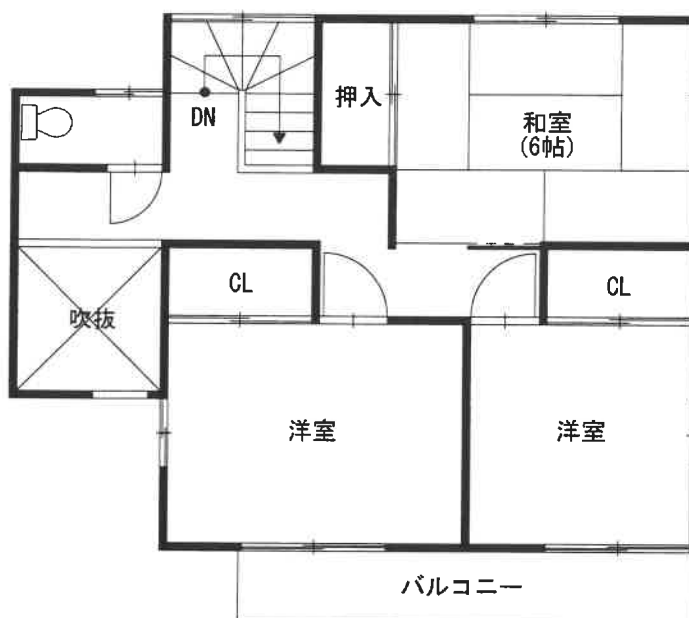
(主である建物)



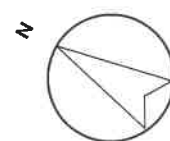
・ 1階



・ 2階



(附属建物)



(6 枚目)

写真 1

物件 1 土地

物件 2 建物



写真 2

物件 1 土地

物件 2 建物

市道



写真 3

物件 1 土地

物件 2 建物

コンクリート
橋

水路

市道



写真 4

符号 1 附属建物

物件 2 建物

物件 1 土地

水路

市道



写真 5

符号 1 附属建物

カーポート

物件 1 土地



写真 6

仮設物置

物件 1 土地



写真7 (1階ダイニングキッチン)



写真8 (1階リビング)



写真9 (1階浴室)



写真 1 0 （1 階トイレ）



写真 1 1 （2 階東側和室 6 帖）



写真 1 2 （2 階西側洋室）



評 第 26 - 300204 号
令和 8 年 (又) 第 14 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 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 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・2)	土地 建物	金 3,410,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,583,000 円
	2	建物	金 1,827,000 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 目録	玉野市八浜町大崎字石畑 2530番 宅地 575.73 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	玉野市八浜町大崎字石畑 2530番地 2530番 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2階建 1階： 80.14 m ² 2階： 53.84 m ² 延： 133.98 m ²	概ね同左
		符 種 構 造 床面積	(附属建物) 1 物置 軽量鉄骨造スレート葺平家建 17.51 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 1 ）

位 置・交 通	JR宇野線 八浜 駅 の 東 方直線約 1,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道山田槌ヶ原線の南背後に位置する農家集落地域	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : 土砂災害警戒区域(土石流)	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規模 : 575.73 m ² 間 口 : 約 20.0 m 奥 行 : 約 26.0 m (最大) 形 状 : ほぼ台形 接面状況 : 角地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方位 : 南西側 幅 員 : 約 4.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(大崎76号線) 高低差 : 等高 摘 要 : 42条2項道路	南東側 約 1.0m 有 市道(大崎79号線) ほぼ等高 42条2項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は農地である。	
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、通常のコスト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	・南西側市道との間には幅約1.5mの水路が介在しており、幅約4.5mのコンクリート橋が架けられている。なお、水路の占用許可は存在するが、土地所有者が変わった場合は名義変更か新規申請が必要とのことである。 ・南東側市道との間には幅約0.3mの水路が介在する。 ・市街化調整区域であり、建物の再建築には都市計画法上の許可が必要であるので留意されたい。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2 ）

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 : 昭和59年1月頃 新築（ 登記上 ） 経 過 年 数 : 42 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了 （主体部分） 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁：吹付タイル 天 井：クロス貼り、敷目天井等 内 壁：クロス貼り、砂壁等 床 ：フローリング、畳等 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	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	・ 築後42年を経過し、内装、設備等に老朽化や汚損が見られる。 経済的耐用年数はほぼ満了と判断した。

区 分	附属建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和51年月日不詳 新築(登記上) 経 過 年 数 : 50 年 経済的残存耐用年数 : 満了 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 波形スレート 天 井 : 無し 内 壁 : 無し 床 : コンクリート打ち 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	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	・特になし

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 4.0m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約25m×約20m
 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
	10,400	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	12,200	12,200
A	公示地 玉野-13	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
1	12,200	0.92	1.00	575.73	0.70	4,523,000
	A 地域	形状 0.97 角地 1.00 水路介在 0.95 相乗積 0.92	—	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 主建物	154,000	1.00	133.98	0.0164	338,000
	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 附属建物	—	1.00	17.51	—	10,000
	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。	経済的耐用年数 は満了してお り、使用価値に 留意して査定し た。

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	
1	4,523,000	-		1.00	0.50	2,261,500
		計	-	1.00	-	2,261,500

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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	4,523,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,261,500
			計	-	1.00	-	2,261,500

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	348,000	2,261,500	2,609,500

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	2,261,500	-	1.00	0.70	1.00	1,583,000
2	2,609,500	1.00	1.00	0.70	1.00	1,827,000
一括 (物件1・2)	4,871,000	-	-	-	-	3,410,000
	上記①～③参照。	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 : 玉野-13
所在 : 玉野市大藪字川ノ元562番
価格 : 10,400 円/㎡
位置 : 備前田井駅より3,400m (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 622 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南西3m市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 無し(60,100)
地域の概要 : 農家住宅が多い漁港背後の既成住宅地域

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	2,988,960 円	
2	建物	1,701,466 円	

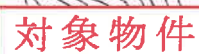
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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

1:10,000



位置図

1:2,500



八浜町大崎

対象物件

奥

奥公民館

前池

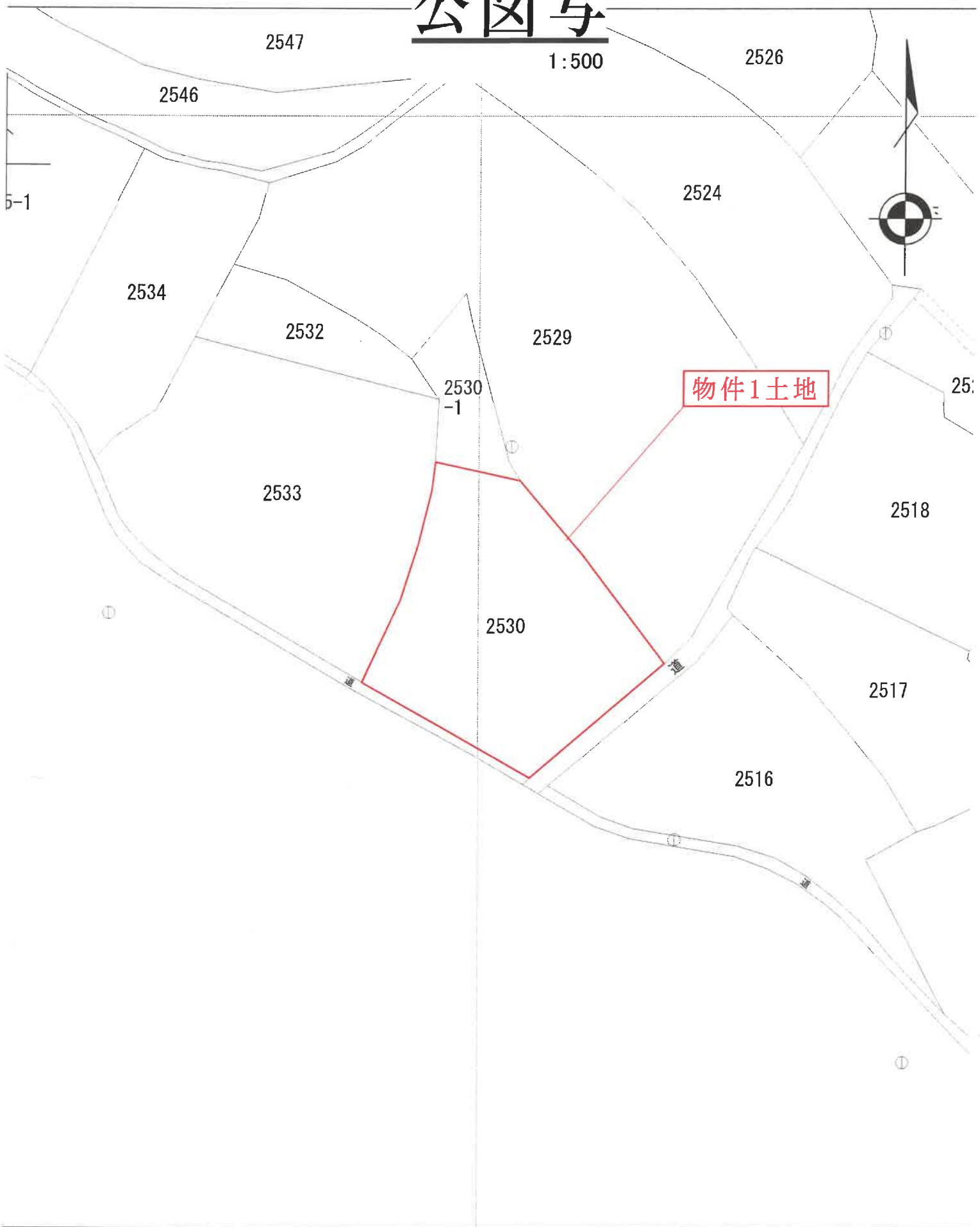
岡山県南広域都市計画図

2537-2

公図写

(座標値種別：測量成果)

1:500



(座標値種別：測量成果)

0915052

各階平面図

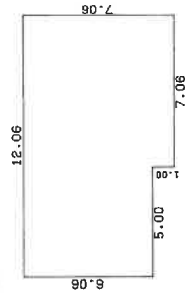
建物図面
各階平面図

家屋番号 2530番

建物の所在 玉野市八浜町大崎字石畑2530番地

主たる建物

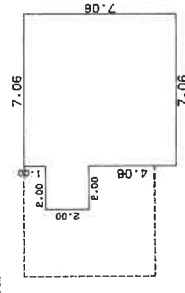
1階



求積表

$5.00 \times 6.06 = 30.3000$
 $7.06 \times 7.06 = 49.8436$
合計 80.1436
床面積 80.14 m²

2階

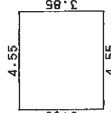


求積表

$2.00 \times 2.00 = 4.0000$
 $7.06 \times 7.06 = 49.8436$
合計 53.8436
床面積 53.84 m²

符号1の附属建物

1階

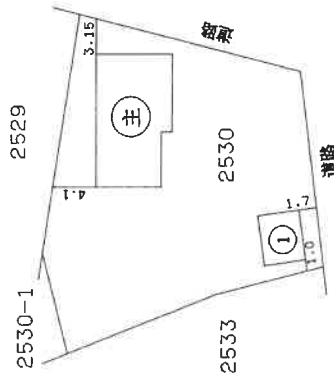


求積表

$4.55 \times 3.85 = 17.5175$
合計 17.5175
床面積 17.51 m²



物件2建物



約71%に縮小

作製者 土地家

3月20日(製)

縮尺 1/250

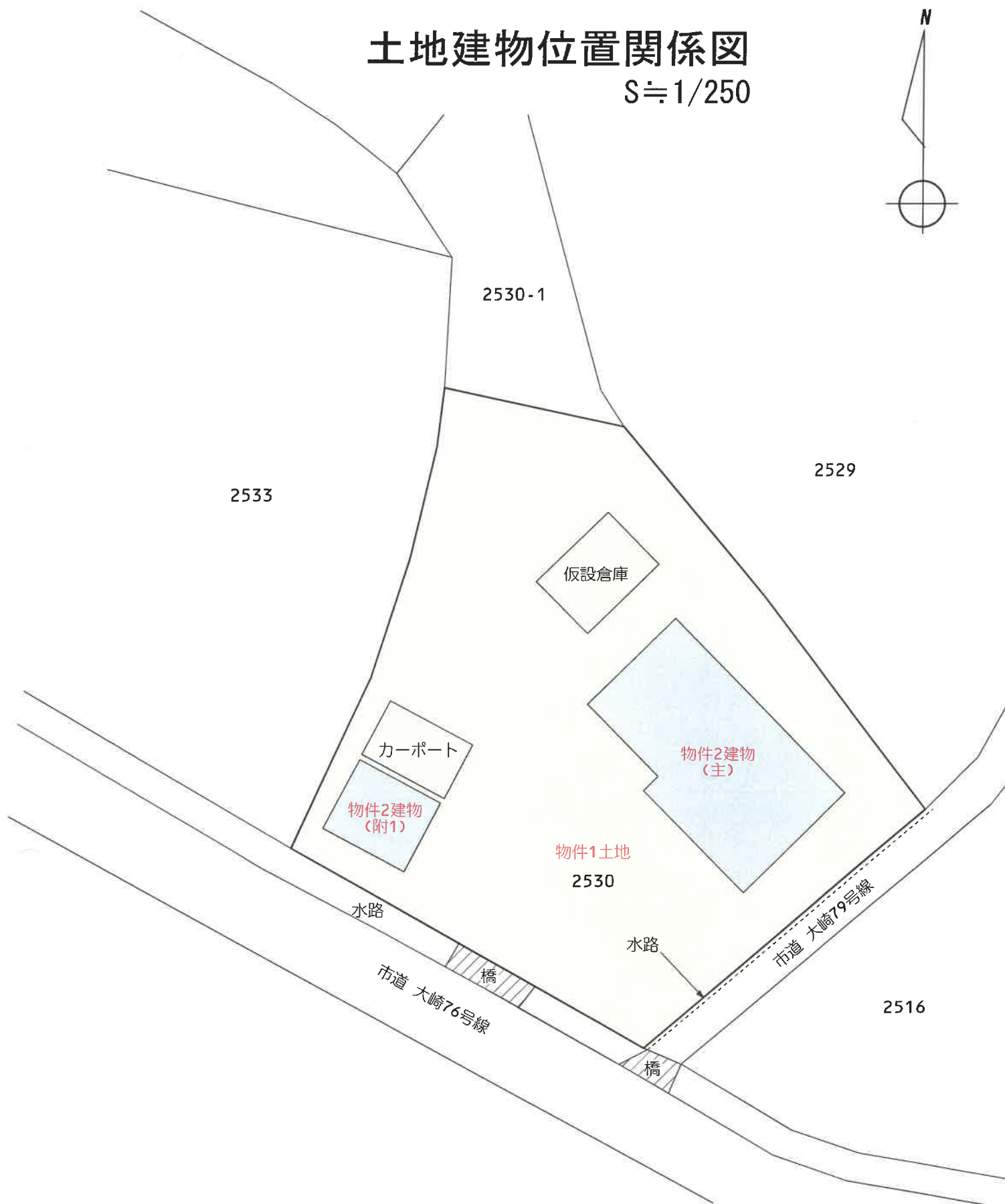
申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、道路等の
範囲及び位置関係は、概略である。