

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	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 井原市芳井町築瀬字下桜 |
| | 地 番 | 1 3 8 0 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市芳井町築瀬字下桜 1 3 8 0 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 0 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 4 9 . 9 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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 | 井原市芳井町築瀬字下桜 |
| | 地 番 | 1 3 8 0 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 井原市芳井町築瀬字下桜 1 3 8 0 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 0 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 4 9 . 9 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第40号
令和8年5月22日受理
令和8年7月13日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

(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 井原市芳井町築瀬字下桜
地 番 1 3 8 0 番 3 3
地 目 宅地
地 積 3 5 8 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 井原市芳井町築瀬字下桜 1 3 8 0 番地 3 3
家屋 番号 1 3 8 0 番 3 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 4 9 . 9 1 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下記建物を所有し、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) ☐ 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空家の状態で占有している ☐ 「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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件土地建物は私の所有です。 2 本件建物は空家です。 3 本件建物内で以前猫を飼っていたので、引っ掻き傷があると思います。 4 本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 5 本件建物には雨漏りはありません。 6 隣地所有者と境界等の争いはありません。 7 平日に立ち会うことができないので、鍵を郵送します。

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19のとおりである。
- 3 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。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
物件1土地北側が市道（さくら団地8号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

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26日 (火) 8:05 - 8:30	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
8年 5月26日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送(切6/2 (切手代110円))
8年 6月 1日 (月) 11:55 - 12:05	当庁執行官室(電話)	Aより聴取
8年 6月 3日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aより郵送にて鍵到着
8年 6月 3日 (水) 15:40 - 15:45	(当職携帯電話)	Aより聴取 立入調査期日通知
8年 6月 5日 (金) 11:00 - 11:15	岡山地方法務局笠岡支局	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 6月23日 (火) 8:50 - 9:25	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
8年 6月26日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し鍵郵送 (レターパックプラス郵送費用600円)
(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23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、Aから借りた鍵で解錠し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
(5 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 2

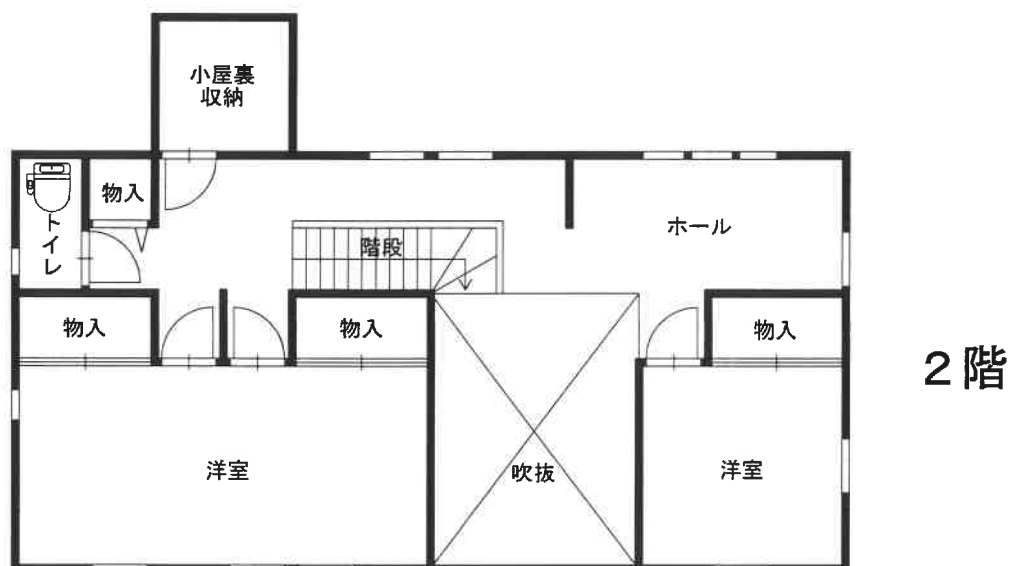
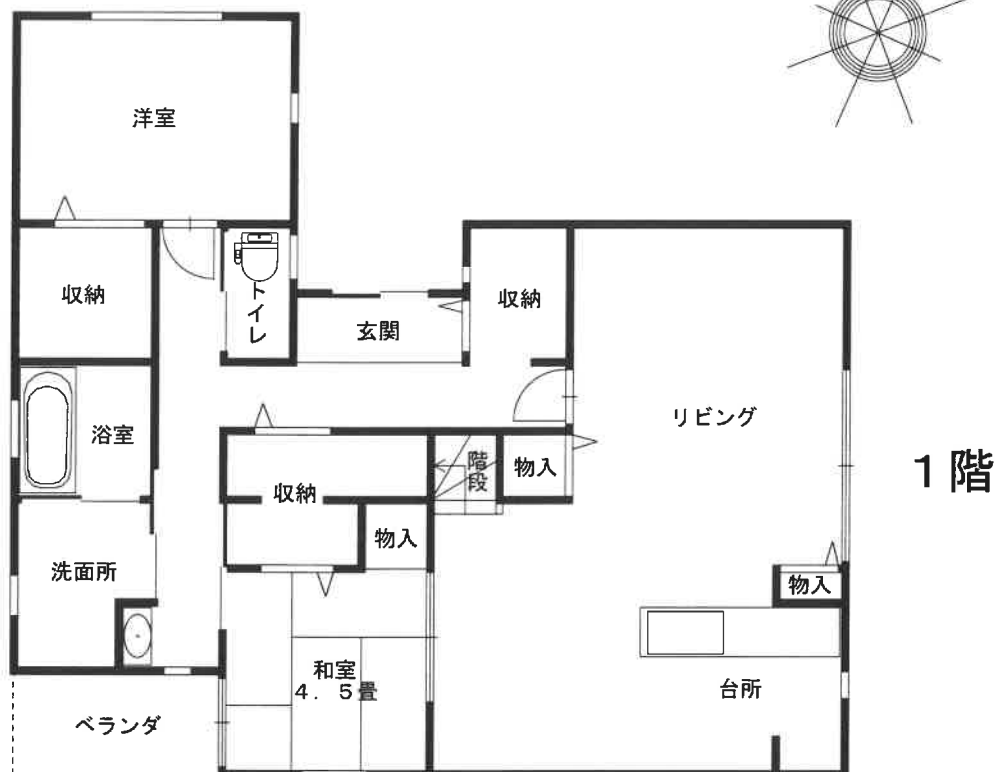
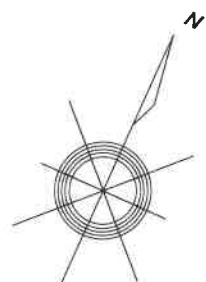


写真1 物件1 土地 簡易物置 物件2 建物



写真2 簡易物置 物件2 建物 物件1 土地



写真3 物件2 建物 物件1 土地



写真4 1階玄関



写真5 1階トイレ



写真6 1階洗面所



写真7 1階浴室



写真8 1階台所



写真9 1階リビング



写真 1 0 1 階洋室



写真 1 1 1 階西側収納



写真 1 2 1 階和室 4. 5 畳



写真13 1階中央収納



写真14 1階ベランダ



写真15 2階トイレ



写真 1 6 2階西側洋室



写真 1 7 2階小屋裏収納



写真 1 8 2階東側洋室



写真 1 9 2 階ホール



評 第 1563 号
令和8年 (ケ) 第 40 号
令和8年6月23日 現地調査
令和8年7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 藤川 亮

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 18,102,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,106,000 円
	2	建物	金 16,996,000 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	所在地番 地目 地積	井原市芳井町築瀬字下桜 1380番33 宅地 358.42m ²	概ね同左。
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	井原市芳井町築瀬字下桜 1380番地33 1380番33 居宅 木造かわらぶき2階建 1階：83.63 m ² 2階：49.91 m ² 延 133.54 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
	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	井原鉄道井原線 井原 駅 の 北西 方直線約 3.6 km (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	井原市が分譲した高台の分譲住宅団地	
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 : 都市計画区域外 用途地域 : — 建 ぺ い 率 : — % 容 積 率 : — % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 358.42 m ² 間 口 : 約28m 奥 行 : 最大約18m 形 状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(さくら団地8号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : —	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号2の建物が存する。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」とは対象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、対象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	なし。	

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 : 令和1年8月新築（登記上） 経 過 年 数 : 7 年 経済的残存耐用年数 : 23 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : なし
仕 様	外壁 : モルタル塗 天井 : 塗り天井等 内壁 : 塗り壁、石張り等 床 : フローリング、畳 その他: -
建 物 の 品 等	上品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	外壁に傷みや汚れは見られない。現在は空家である。室内に大きな傷みは見られないが、一部にこすれ汚れやへこみがある。以前、室内で猫を飼育していたとの話である。

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 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 6.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地
 そ の 他 : -

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
	10,900	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	9,290	9,290
A	基準地 井原(県)-4	公示価格等 の価格から 時点の日推 定での変動 率である。	公示地等 画地条件 の標準的 な補正し た。	街路条件、 交通接近 条件、行 環境条件、 行政条件 等格差を 考慮の上 で査定し 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	9,290	0.95	1.00	358.42	1.00	3,160,000
	A 地域	形状 0.95	—	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
		相乗積 0.95				

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	278,000	1.00	133.54	0.611	22,700,000
	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。	—	登記数量	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、下記のとおり評価額を求めた。

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	3,160,000	—	法定地上権	1.000	0.50	1,580,000
		計	—	1.000	—	1,580,000

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
2	1	3,160,000	-	法定地上権	1.000	0.50	1,580,000
			計	-	1.000	-	1,580,000

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
2	22,700,000	1,580,000	24,280,000

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	1,580,000	-	1.00	0.70	1.00	1,106,000
2	24,280,000	1.00	1.00	0.70	1.00	16,996,000
一括 (物件1～2)	25,860,000	-	-	-	-	18,102,000
	上記①②③参照	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

対象不動産は現在、空家の状態であり、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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 : 井原(県)-4
所在 : 井原市芳井町吉井字塚田488番1
価格 : 10,900 円/㎡
位置 : 井原駅6.5km(道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 241 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南11.5m市道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : -
地域の概要 : 芳井支所近傍の旧来からの住宅地域

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	2,026,865 円	-
2	建物	10,934,740 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。

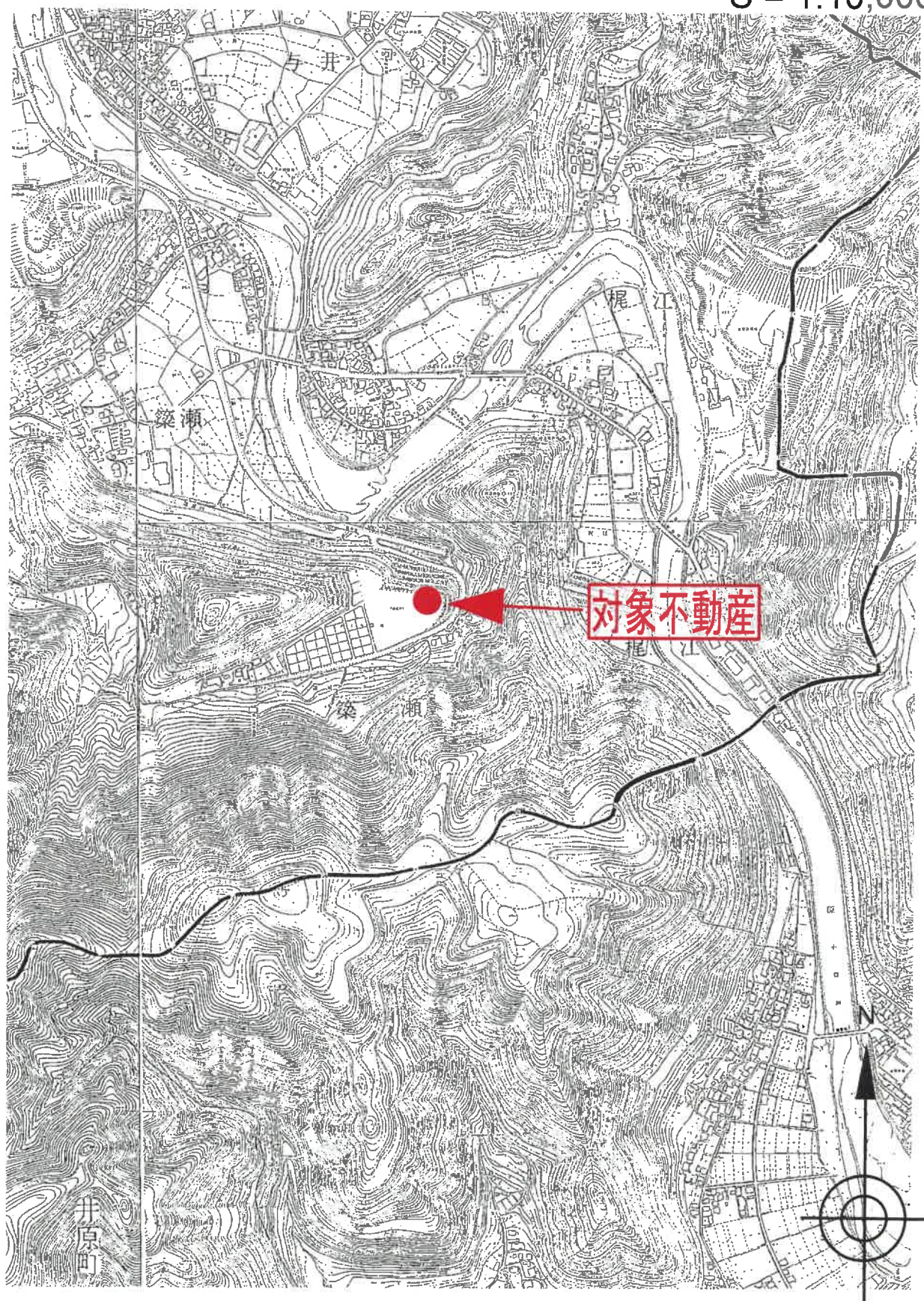
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

S = 1:10,000



井原市地形図

-81640.166

建物図面写

登記年月日：令和1年8月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(岡山地方支務局(支務支局)管轄)

令和8年5月29日

岡山地方支務局(支務支局)

登記官

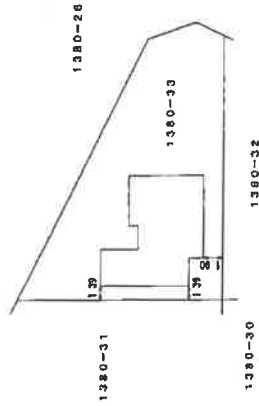
請求番号：2-4

建物図面

家屋番号 1380番33

建物の所在 井原市芳井町築瀬字下桜1380番地33

各階平面図



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作成者

8月19日作成

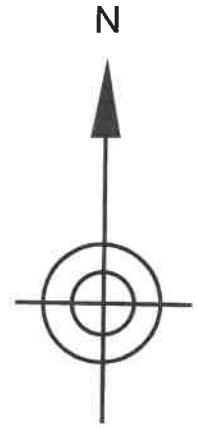
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



市道 さくら団地8号線



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。