

## 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<br>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<br>場 所 岡山地方裁判所売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 11 月 5 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 岡山地方裁判所第 3 民事部                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 井原市木之子町字中土井ケ市  
地 番 2882 番  
地 目 宅地  
地 積 821.00 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



## 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】

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 井原市木之子町字中土井ケ市  
地 番 2882番  
地 目 宅地  
地 積 821.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和8年(ヌ)第23号  
令和8年6月2日受理  
令和8年7月15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 井原市木之子町字中土井ケ市  
地 番 2882 番  
地 目 宅地  
地 積 821.00 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |     |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 付 近 |
| 土 地                  | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |     |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件    ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件    )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件    ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件    ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                            |  |     |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                             |  |     |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者 2 名) <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、動産類を残置して占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |     |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |     |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある    [    地方裁判所    支部    平成    年 (    ) 第    号<br>保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                                                                                                         |  |     |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                |  |     |
| 土地建物の位置関係            | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(債務者) | 1 本件土地は私とAの共有です。<br>2 本件土地には私が知人に依頼して登記を閉鎖してもらった家屋番号252番の建物の残骸や便所跡が残っています。この建物の残骸や便所跡は相続して私の所有となっていますが、老朽化しているため、中にある動産類も含めて処分してもらってかまいません。<br>3 なお、その他に南西側と南側中央に仮設物置がそれぞれありますが、これらも私の所有です。これら2棟の仮設物置も、中にある動産類も含めて全て処分してもらって結構です<br>4 本件土地を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。<br>5 隣地所有者と境界等の争いはありません。<br>6 本件土地にはミシン工場がありましたが、10年以上前に火事になって滅失しています。 |

## 執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし5のとおりである。
- 2 関係人の陳述によれば、南西側と南側中央に仮設物置があるとのことであるが、このうち南側中央仮設物置付近は草木が繁茂しており、立入ることができず、およそその位置しか確認できなかったの  
で、この点留意されたい。
- 3 その他、本件土地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 接面道路  
本件土地西側から北西側にかけて市道（中土井ケ市沖ノ前線）に、同土地北東側は里道に、それぞれ接している（土地位置関係図参照）。

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 6月 5日 (金)<br>12:45-13:20 | 物件所在地       | 物件確認、形状調査、写真撮影                                        |
| 8年 6月 5日 (金)<br>: : :       | 当庁執行官室(郵便)  | Bに対し求連絡書面郵送 <del>郵便</del> 切6/12 (切手代110円)             |
| 8年 6月 8日 (月)<br>11:50-12:00 | 当庁執行官室(電話)  | Bより聴取                                                 |
| 8年 6月16日 (火)<br>14:15-14:40 | 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<br>家屋番号252番閉鎖のため要約書等取得できず |
| 8年 6月18日 (木)<br>16:25-16:30 | 当庁執行官室(電話)  | Bより聴取<br>立入調査期日通知                                     |
| 8年 6月22日 (月)<br>15:05-15:25 | 岡山地方法務局笠岡支局 | 閉鎖登記事項証明書交付申請                                         |
| 8年 6月26日 (金)<br>13:45-14:15 | 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<br>Bより聴取                    |

## (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。

☐

# 土地位置関係図



S≒1/500



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

写真1 便所跡 物件1 土地 仮設物置

市道



写真2 物件1 土地 便所跡

市道



市道

写真3 物件1 土地 市道



里道

写真4 市道 便所跡

物件1 土地



写真5 物件1 土地

仮設物置



評 第 26-2009 号  
令和 8 年 (ヌ) 第 23 号  
令和 8 年 6 月 26 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 16 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 石田 慎治

## 第 1 評価額

| 項目 | 物件番号 | 種類 | 評価額           |
|----|------|----|---------------|
| —  | 1    | 土地 | 金 3,536,000 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敷地利用権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 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                   | 登記上                                                           | 現況   |
|------|----------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|------|
| 1    | 土地                                     | 所在地<br>在番<br>地目<br>地積 | 井原市木之子町字中土井ケ市<br>2882番<br><br>宅地<br><br>821.00 m <sup>2</sup> | 概ね同左 |
| 物件番号 | 特 記 事 項                                |                       |                                                               |      |
| 1    | 接面道路が建築基準法上の道路でないため建物の建築等には公法上の規制等に留意。 |                       |                                                               |      |

## 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 線 早雲の里荏原の南西 方直線約 1,200 m<br>(別添「位置図」参照)                                                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                | 古くからの農家住宅、一般住宅等が立地し周辺には農地も見られる                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域 : 第1種住居地域<br>建 ぺ い 率 : 60 %<br>容 積 率 : 200 %<br>防 火 規 制 : —<br>その他の規制 : — |                                                                                                                                                                                                                              |
| 画 地 条 件<br>(規模・形状等)                      | 規 模 : 821.00 m <sup>2</sup><br>間 口 : 約 30 m<br>奥 行 : 約 27 m<br>形 状 : 略長方形<br>接面状況 : 角地<br>地 勢 : 略平坦  |                                                                                                                                                                                                                              |
| 接 面 道 路                                  | 方 位 : 西側及び北西側一部<br>幅 員 : 約 1.7 m<br>舗 装 : 有<br>種 類 : 市道 中土井ケ市沖ノ前線<br>高低差 : 等高<br>摘 要 : 建築基準法上の道路でない  |                                                                                                                                                                                                                              |
| 土地 の 利用状況<br>及び隣地の状況等                    | 現況は、建物取壊しの残骸が残っていて雑草が生い茂っている。<br>隣地の状況は、農家住宅等である。                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
| 供給 処理 施設                                 | 上水道 : 有<br>ガス配管 : 無<br>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出来るかどうか不明な場合をいう。 |
| 特 記 事 項                                  | 「現況調査報告書」の通りである。北西側の接面街路は、市道及び里道(建築基準法上の道路でない)となっている。(「土地位置関係図」参照)                                   |                                                                                                                                                                                                                              |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

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。

#### ① 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 3.5m  
 地 積 : 約 500 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約20m×約25m  
 形 状 : 長方形  
 高 低 差 : 等高  
 接面 状況 : 中間画地  
 そ の 他 : -

| 地域<br>符号 | 公示価格等<br>(円/㎡)<br>ア | 時点<br>修正<br>イ                                               | 標準化<br>補 正<br>ウ                            | 地域<br>格差<br>エ                                                 | 規準価格等<br>(円/㎡)<br>オ | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>カ                |
|----------|---------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|          | 19,000              | $\frac{99}{100}$                                            | $\frac{100}{104}$                          | $\frac{100}{100}$                                             | 18,100              | 18,100                              |
| A        | 公示地<br>井原-2         | 公示価<br>格等の<br>価格時<br>点から<br>評価日<br>までの<br>推定変<br>動率で<br>ある。 | 公示地等<br>の画地条<br>件を標準<br>的なもの<br>に補正し<br>た。 | 街路条件、交<br>通接近条件、<br>環境条件、行<br>政的条件等の<br>格差を考慮の<br>うえ査定し<br>た。 | オ：ア×イ×ウ×<br>エ       | 規準価格等を参考に周<br>辺取引事例等を検討の<br>うえ査定した。 |

#### ② 土地価格

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ                                         | 持分<br>割合<br>ウ | 地積<br>(㎡)<br>エ | 建付減価<br>補 正 率<br>オ                      | 建付地等価格<br>(円)<br>カ |
|----------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------|
|          | 18,100               | 0.34                                              | 1.00          | 821.00         | 1.00                                    | 5,052,000          |
| 1        | A 地域                 | 道路状況 0.40<br>規模 0.90<br>利用状況 0.95<br><br>相乗積 0.34 | -             | 公簿数量           | 地域との適合<br>性・敷地との適<br>応性等を考慮の<br>うえ査定した。 | カ：ア×イ×ウ<br>×エ×オ    |

## 2 評価額の判定

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、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地価格及び底地価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 底地等割合 |       |           |            | ※<br>類型による<br>市場性修正<br>エ | 底地価格<br>(円)<br>オ：ア×イ×ウ<br>×エ |
|----------|-------------------|-------|-------|-----------|------------|--------------------------|------------------------------|
|          |                   | 細符号   | 制約権利等 | イ<br>面積割合 | ウ<br>底地等割合 |                          |                              |
|          |                   |       |       |           |            |                          |                              |
| 1        | 5,052,000         | 1     | 無し    | 1.000     | 1.00       | 1.00                     | 5,052,000                    |
|          |                   | 計     | -     | 1.000     | -          | -                        | 5,052,000                    |

### ② 評価額の査定

| 物件<br>番号 | 底地価格及び<br>底地価格等<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修 正 率<br>エ                      | その他<br>減 価<br>オ | 評価額<br>(円)<br>カ |
|----------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1        | 5,052,000                   | -               | 1.00            | 0.70                                    | 1.0             | 3,536,000       |
|          | 上記①参照。                      | 必要なし            | 必要なし            | 不動産競売<br>市場の特殊<br>性等を考慮<br>のうえ査定<br>した。 | 必要なし            | カ：ア×イ×ウ<br>×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 : 井原-2  
所在 : 井原市木之子町字江尻535番2外  
価格 : 19,000 円/㎡  
位置 : 早雲の里荏原駅1.3km (道路距離)  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地積 : 396 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 南3.8m市道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途指定等 : 1住居 (60、200)  
地域の概要 : 古くからの住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 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 | 4,481,839 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。

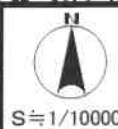
## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図

以 上

# 位置図

出典：井原市都市計画図〔井原市〕



評価物件

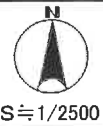


井原市

小田川河川公園

# 位置図

出典：井原市都市計画図〔井原市〕



JA南山西  
井原東支店

東部  
公民館

市立木之子小学校

市立木之子小学校

評価物件

木公園

木之子公民館

郷公民館

市立木之子

市立木之子  
幼稚園

公 図 写



# 土地位置関係図



S≒1/500



※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。