（注意）

本件売却対象は、

物件１～４のみ

です。

令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 岡山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１１月１３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）
1～4	7,000,000 5,600,000	一括	1,400,000	88,785	0
1	1,528,000				
2	3,000				
3	1,525,000				
4	3,944,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４８．３３平方メートル

２　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．４９平方メートル

３　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４７．８３平方メートル

４　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原２９０番地１０３、２９０番地１０１

　　家屋　番号　２９０番１０３

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階１７３．９０平方メートル
　　２階１７３．９０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１４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１～４】

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４】

賃借権

範　囲　　１０１号室
賃借人　　D
期　限　　（不明）
賃　料　　月額４万７０００円（半年毎６か月分払でも可）
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。転借人Cが占有している。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号４】

１０３号室につき，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。

２０１号室につき，Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

２０３号室につき，Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただ

し，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

１０２号室，１０５号室，１０６号室，２０２号室，２０５号室，２０６号室につき，本件所有者が占有している。なお、２０５号室は住居として，１０５号室及び２０２号室は荷物置場として，本件所有者が使用している。

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４８．３３平方メートル

２　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．４９平方メートル

３　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４７．８３平方メートル

４　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原２９０番地１０３、２９０番地１０１

　　家屋　番号　２９０番１０３

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階１７３．９０平方メートル
　　２階１７３．９０平方メートル

令和８年（ケ）第２号
令和８年２月１０日受理
令和８年７月２４日提出

現況調査報告書

（物件１～４）

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

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４８．３３平方メートル

２　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．４９平方メートル

３　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原

　　地　　番　２９０番１０３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４７．８３平方メートル

４　所　　在　浅口郡里庄町大字浜中字君賀原２９０番地１０３、２９０番地１０１

　　家屋　番号　２９０番１０３

　　種　　類　共同住宅

　　構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階１７３．９０平方メートル
　　２階１７３．９０平方メートル

（土地・建物用）

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）
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３） □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４
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いずれも共同住宅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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲		□全部　■１０１号室	□全部　■１０３号室
占有者		□債務者　■C	□債務者　■B（債務者の配偶者）
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■C（占有者）） ■文書（■回答書）	■陳述（■B（占有者）） □文書（□　　）
占有権原		□賃借 □使用借 ■転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		平成１６年頃	平成２８年頃
最初の契約等	契約日	平成１６年頃	平成２８年頃
	期間	平成１６年頃から □　　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	平成２８年頃から □　　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	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和６年５月１日から □　　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	令和　　年　月　日から □　　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	□占有者　■その他（D（占有者の妹））	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　　金４７，０００円 （半年毎６カ月分払でも可） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　　金　　円 （毎月　日限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない □ある［□敷金　□保証金 金　　円	■ない □ある［□敷金　□保証金 金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		更新の種別は不明である	
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	■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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲		□全部　■１０５号室	□全部　■２０１号室
占有者		■債務者　□	□債務者　■E
占有状況		□敷地　□駐車場　■荷物置場 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■B（債務者の配偶者）） □文書（□　　）	■陳述（■E（占有者）） ■文書（■賃貸借契約書）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　■所有権	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和　　年　　月　　日	平成１８年１２月１１日
最初の契約等	契約日	令和　　年　　月　　日	平成１８年１２月１１日
	期間	令和　　年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	平成１８年１２月１１日から ■平成２０年１２月１０日まで２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	□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	令和　　年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし	平成２０年１２月１１日から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	□占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　　金　　円 （毎月　日限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　　金４２，０００円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　[□敷金　□保証金 金　　円	□ない ■ある　[■敷金　□保証金 金８４，０００円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			上記賃料には、共益費、駐車場使用料を含む
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	■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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲		□全部　■２０３号室	□全部　■２０５号室
占有者		□債務者　■F	■債務者　□
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■F（占有者）） ■文書（■賃貸借契約書）	■陳述（■B（債務者の配偶者）） □文書（□　　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　■所有権
占有開始時期		平成１７年１０月１日	令和　　年　　月　　日
最初の契約等	契約日	平成１７年１０月１日	令和　　年　　月　　日
	期間	平成１７年１０月１日から ■平成１９年９月３０日まで２年間 □期間の定めなし	令和　　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	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	平成１９年１０月１日から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし	令和　　年　　月　　日から □　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　　金４７，０００円 （毎月末日限り当月分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　　金　　円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない ■ある　┌■敷金　□保証金 　　└金１３５，０００円	□ない □ある　┌□敷金　□保証金 　　└金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		当初の賃料は４５，０００円であり、現在の賃料４７，０００円は令和６年４月頃からである なお、上記賃料には、駐車料を含む	
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	■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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （債務者兼所有者の配偶者）	1　物件１～３土地並びに物件４建物（以下、「本件建物」という。）は配偶者の所有です。 2　私は物件４建物１０３号室に１０年ぐらい前から１人で住んでいます。 3　物件４建物１０３号室の賃料は払っていないので、使用借になります。 4　物件４建物１０３号室でペットは飼っていません。 5　物件４建物１０３号室の建物の不具合はありません。 6　Aは本件建物２０５号室に住んでおり、１０５号室を荷物置場にして使っています。 7　本件建物１０２号室、１０５号室、１０６号室、２０２号室、２０６号室は空室です。 8　本件建物については、管理会社はどこかわかりません。 Aがやっているので、本件建物ほかの賃貸借契約書も持っていません。
■A （債務者兼所有者）	1　私は、裁判所の差押を認めていません。 2　本件については全く協力できません。 3　写真を撮るのであれば、自由に撮ってください。 なお、物件４建物２０５号室の写真の撮影は断ります。
■C	1　物件４建物１０１号室に１人で住んでいます。 2　契約者は妹Dで詳しいことはわかりません。 3　ペットは飼っていません。 4　家賃の滞納はしていません。 5　建物の不具合ですが、玄関のスイッチが点かず、呼び鈴が鳴りません。また、洗濯機の排水が詰まっています。
■E	1　物件４建物２０１号室に１人で住んでいます。 2　ペットは飼っていません。 3　管理会社はありません。 4　家賃の滞納はしていません。
■F	1　物件４建物２０３号室に１人で住んでいます。 2　ペットは飼っていません。 3　家賃の滞納はしていません。 4　建物の不具合ですが、台所の蛇口、浴室及びトイレの配管からの水漏れがあります。
■１０２号室占有者	1　物件４建物１０２号室に住んでいましたが、令和８年５月６日に退去しました。 2　令和８年５月１０日にAに退去の確認をしてもらいますので、ご連絡しました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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及び２のとおりである。

2　本件建物内の状況は、写真３ないし７０のとおりである。

3　本件建物の占有状況については、「占有関係用〈２占〉」記載のとおりである。

なお、１０２号室の占有者は、本件現況調査中に退去しており、その後の立入調査で空室であることを確認した。

また、関係人の陳述によれば２０２号室は空室であるとのことであるが、現場の状況からA所有の動産類が残置された状態であり、１０５号室と同様の荷物置場として使用されていると思われるので、この点留意されたい。

4　本件建物の賃貸借状況については、Aの協力が全く得られない状況であり、各賃貸借契約については不明な点があるので、この点留意されたい。

5　間取り

別紙建物間取図のとおり

6　接面道路

物件１ないし３土地について、その北側が町道（浜中１１０号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月16日（月） 8：30－ 8：50	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 3月 4日（水） 8：35－ 9：40	物件所在地	物件確認、占有調査、形状調査、写真撮影 共同住宅居住者７名に対し照会書投函〆切 3/11（返信用切手代110円×7） Ｂより聴取
8年 3月 6日（金） 12：05－12：20	（当職携帯電話）	Ｅより聴取
8年 3月10日（火） 10：20－10：30	（当職携帯電話）	Ｆより聴取
8年 3月12日（木） 11：00－11：05	（当職携帯電話）	Ｃより聴取
8年 5月 7日（木） 16：05－16：20	（当職携帯電話）	１０２号室占有者より聴取（令和８年５月６日退去）
8年 5月27日（水） 14：45－14：55	（当職携帯電話）	Ｂより聴取 立入調査期日通知
8年 5月27日（水） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Ａに対し立入調査期日通知（切手代110円）
8年 5月27日（水） 15：25－15：35	（当職携帯電話）	Ｃより聴取 立入調査期日通知
8年 6月 1日（月） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Ｅに対し立入調査期日通知（切手代110円）
8年 6月 1日（月） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Ｆに対し立入調査期日通知（切手代110円）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 4日（木） 16：50－17：00	（当職携帯電話）	Ｆより聴取 立入調査期日変更依頼あり
8年 6月 5日（金） ：　－　：	当庁執行官室(郵便)	Ｆに対し立入調査期日通知（切手代110円）
8年 6月 9日（火） 12：15－12：20	（当職携帯電話）	Ｅより聴取
8年 6月19日（金） 14：30－15：50	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 Ａ、Ｂ、Ｃより聴取
8年 6月26日（金） 12：50－13：20	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 Ｆより聴取、　Ｅに対し立入調査期日通知書投函
8年 7月 7日（火） 14：50－15：10	物件所在地	物件調査（評価人同行、不在）、写真撮影 Ａ及びＥに対し立入調査期日通知書投函
8年 7月13日（月） 8：50－ 9：40	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

（特記事項）

■　令和８年６月１９日

目的物件のうち１０２号室、１０６号室は空室で施錠されていたので、立会人　　Ｇ　　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８年７月１３日

目的物件のうち２０１号室、２０２号室（空室）、２０５号室、２０６号室（空室）は施錠されていたので、立会人　　Ｈ　　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

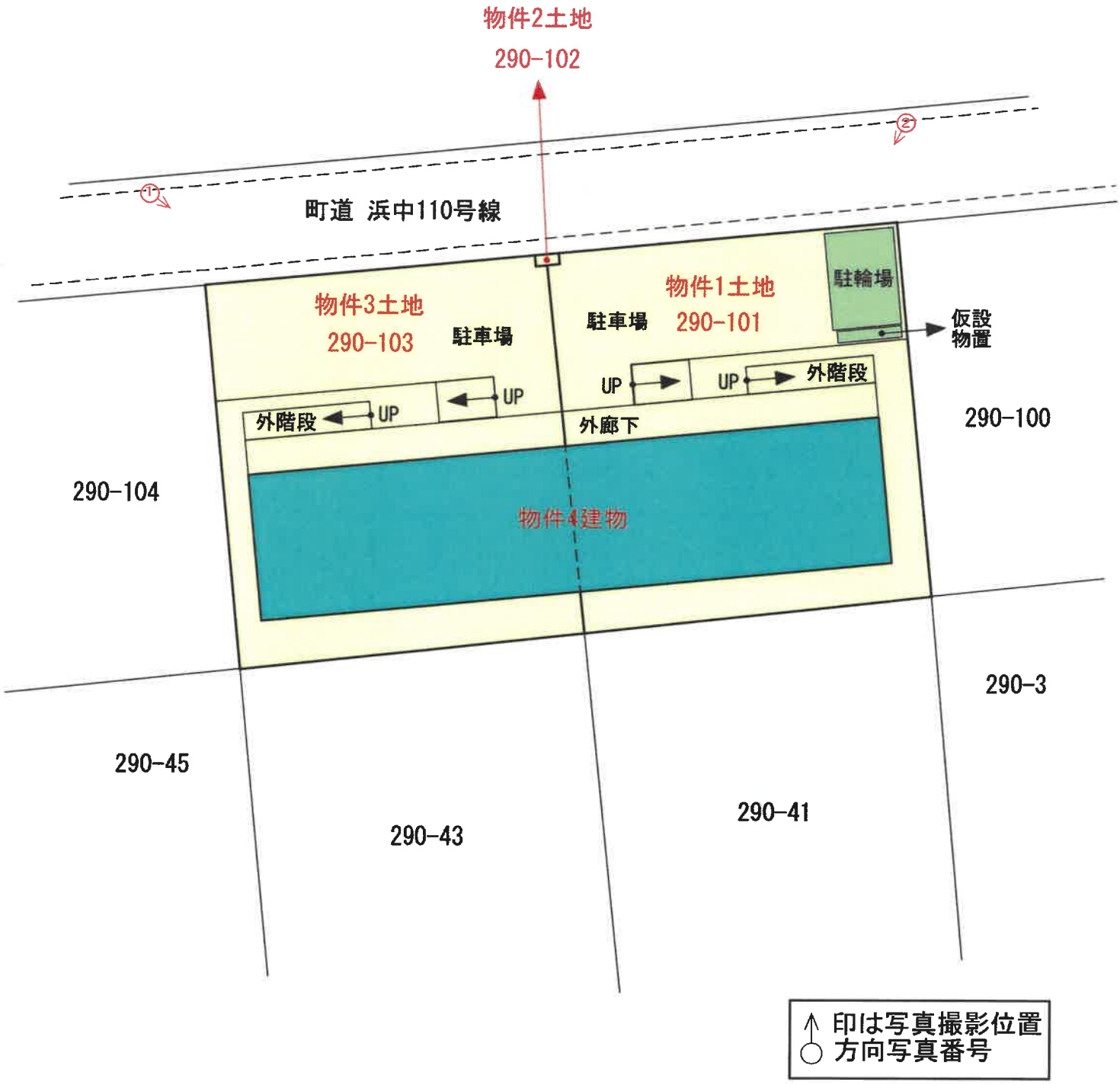
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

S≒1/250

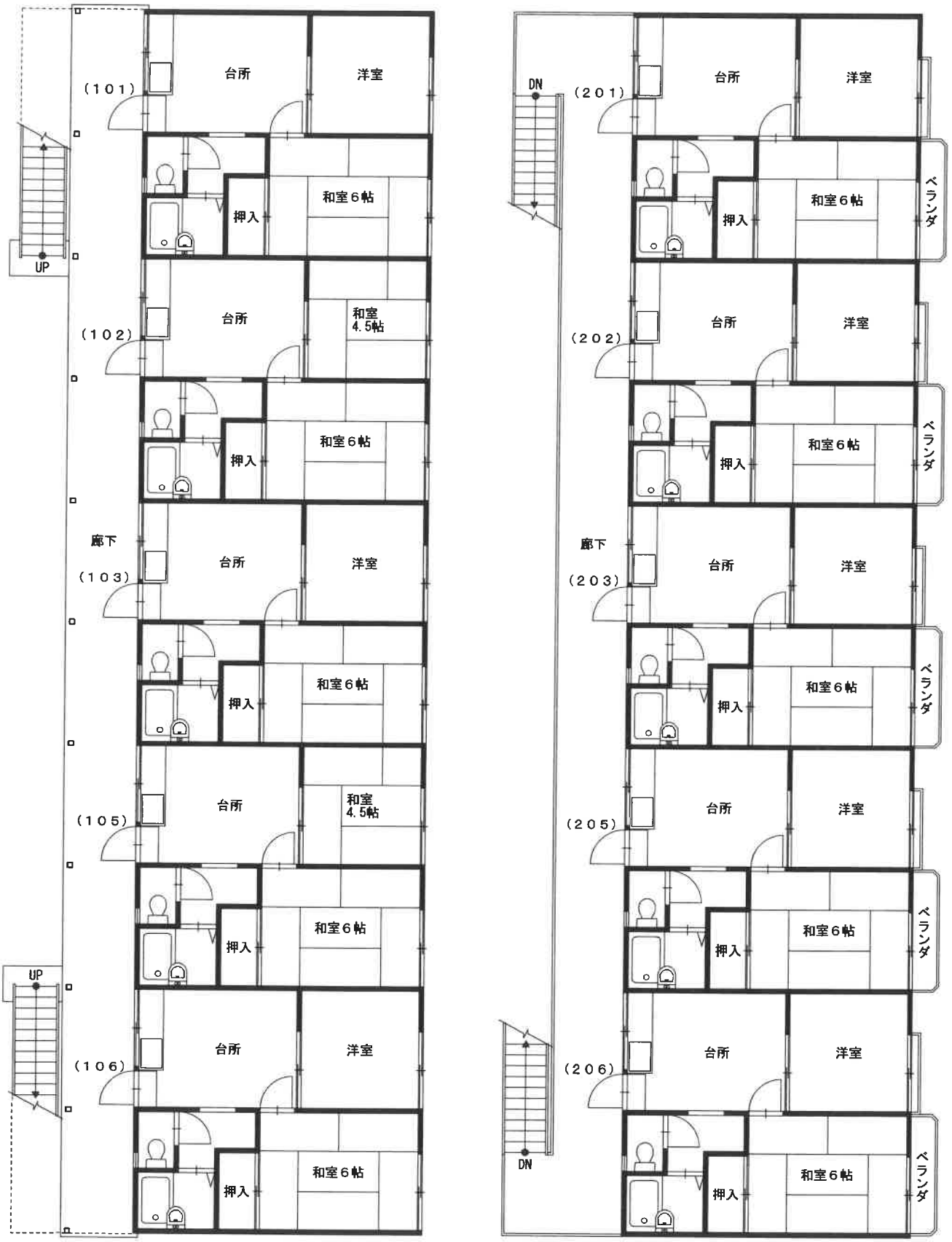


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 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。

建物間取図

物件4建物



1階　　2階

（　11　枚目）

写真１　駐輪場　物件１～３土地　物件４建物



写真２　駐輪場　物件４建物　物件１～３土地



写真３　物件４建物・１０１号室・玄関



写真４　物件４建物・１０１号室・トイレ



写真５　物件４建物・１０１号室・浴室



写真６　物件４建物・１０１号室・台所（キッチン部分）



写真７　物件４建物・１０１号室・台所



写真８　物件４建物・１０１号室・洋室



写真９　物件４建物・１０１号室・和室６帖



写真１０　物件４建物・１０２号室・玄関



写真１１　物件４建物・１０２号室・トイレ



写真１２　物件４建物・１０２号室・浴室



写真１３　物件４建物・１０２号室・台所（キッチン部分）



写真１４　物件４建物・１０２号室・台所



写真１５　物件４建物・１０２号室・和室４．５帖



写真１６　物件４建物・１０２号室・和室６帖



写真１７　物件４建物・１０３号室・玄関

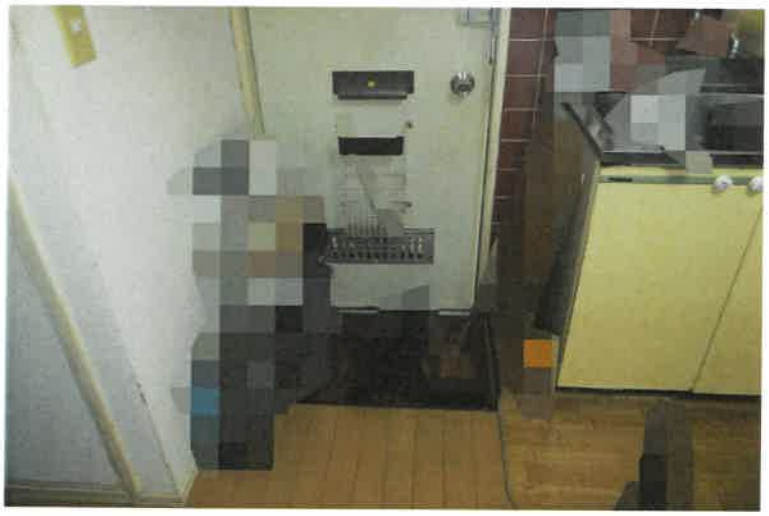


写真１８　物件４建物・１０３号室・トイレ



写真１９　物件４建物・１０３号室・浴室



写真２０　物件４建物・１０３号室・台所（キッチン部分）



写真２１　物件４建物・１０３号室・台所



写真２２　物件４建物・１０３号室・洋室



写真２３　物件４建物・１０３号室・和室６帖



写真２４　物件４建物・１０５号室・玄関



写真２５　物件４建物・１０５号室・トイレ



写真２６　物件４建物・１０５号室・浴室



写真２７　物件４建物・１０５号室・台所



写真２８　物件４建物・１０５号室・和室４．５帖



写真２９　物件４建物・１０５号室・和室６帖



写真３０　物件４建物・１０６号室・玄関



写真３１　物件４建物・１０６号室・トイレ



写真３２　物件４建物・１０６号室・浴室



写真３３　物件４建物・１０６号室・台所（キッチン部分）



写真３４　物件４建物・１０６号室・台所



写真３５　物件４建物・１０６号室・洋室



写真３６　物件４建物・１０６号室・和室６帖



写真３７　物件４建物・２０１号室・玄関



写真３８　物件４建物・２０１号室・トイレ



写真３９　物件４建物・２０１号室・浴室



写真４０　物件４建物・２０１号室・台所



写真４１　物件４建物・２０１号室・洋室



写真４２　物件４建物・２０１号室・和室６帖



写真４３　物件４建物・２０１号室・ベランダ

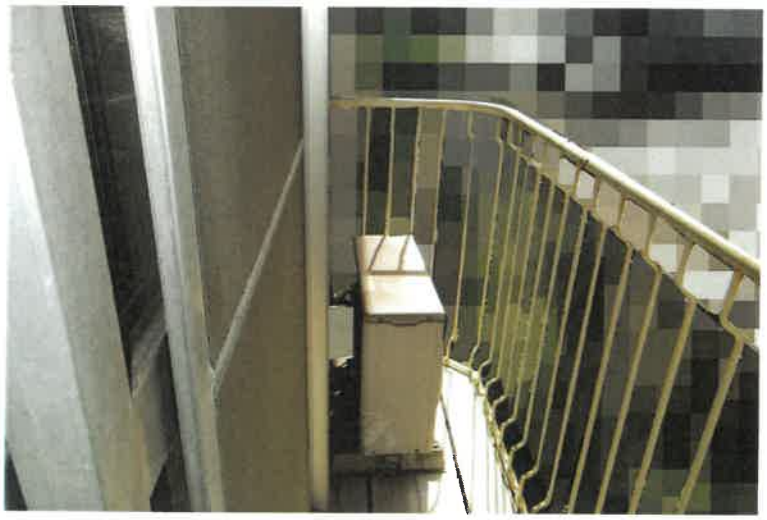


写真４４　物件４建物・２０２号室・玄関



写真４５　物件４建物・２０２号室・トイレ



写真４６　物件４建物・２０２号室・浴室



写真４７　物件４建物・２０２号室・台所



写真４８　物件４建物・２０２号室・洋室



写真４９　物件４建物・２０２号室・和室６帖



写真５０　物件４建物・２０３号室・玄関



写真５１　物件４建物・２０３号室・トイレ



写真５２　物件４建物・２０３号室・浴室



写真５３　物件４建物・２０３号室・台所（キッチン部分）



写真５４　物件４建物・２０３号室・台所



写真５５　物件４建物・２０３号室・洋室



写真５６　物件４建物・２０３号室・和室６帖



写真５７　物件４建物・２０５号室・玄関



写真５８　物件４建物・２０５号室・トイレ



写真５９　物件４建物・２０５号室・台所（キッチン部分）



写真６０　物件４建物・２０５号室・台所



写真６１　物件４建物・２０５号室・洋室



写真６２　物件４建物・２０５号室・和室６帖



写真６３　物件４建物・２０６号室・玄関



写真６４　物件４建物・２０６号室・トイレ



写真６５　物件４建物・２０６号室・浴室



写真６６　物件４建物・２０６号室・台所（キッチン部分）



写真６７　物件４建物・２０６号室・台所



写真６８　物件４建物・２０６号室・洋室



写真６９　物件４建物・２０６号室・和室６帖



写真７０　物件４建物・２０６号室・ベランダ



評　第　26-2003-1　号
令和8年（ケ）　第　2号
令和8年6月19日 現地調査
令和8年6月26日 現地調査
令和8年7月13日 現地調査
令和8年7月27日 評　　価

岡山地方裁判所第3民事部　御中

評　　価　　書

（物件1ないし4）

評価人　　石田 慎治

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 （物件1～4）	土地 建物	金 7,000,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,528,000 円
	2	土地	金 3,000 円
	3	土地	金 1,525,000 円
	4	建物	金 3,944,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
1	土地	所在 地番 地目 地積	浅口郡里庄町大字浜中字君賀原 290番101 宅地 248.33 ㎡	概ね同左
2	土地	所在 地番 地目 地積	浅口郡里庄町大字浜中字君賀原 290番102 宅地 0.49 ㎡	概ね同左
3	土地	所在 地番 地目 地積	浅口郡里庄町大字浜中字君賀原 290番103 宅地 247.83 ㎡	概ね同左
4	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	浅口郡里庄町大字浜中字君賀原 290番地103、290番地101 290番103 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：　173.90 ㎡ 2階：　173.90 ㎡ 延：　347.80 ㎡	概ね同左

物件番号	特記事項
—	—

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ないし3

位　置・交　通	JR山陽本線　里庄　駅の　南西　方直線約　1,900　m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地に開発された古くからの住宅団地で戸建住宅が建ち並ぶ	
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　：　無指定 建 ぺ い 率　：　60 % 容　積　率　：　200 % 防 火 規 制　：　－ その他の規制　：　－	
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　496.65 ㎡ 間　　口　：　約 30 m 奥　　行　：　約 16 m 形　　状　：　略長方形 接面状況　：　中間画地 地　　勢　：　略平坦	
接　面　道　路	方　位：　北側 幅　員：　約 5.0 m 舗　装：　有 種　類：　市道 浜中110号線 高低差：　略等高 摘　要：　42条1項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件4建物の敷地として利用されている。 隣地の状況は、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、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、通常の費用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。ガスは集中LPGである。	

2　建物の概況及び利用状況等（ 物件4 ）

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62年3月頃　新築（　登記上　） 経過年数　：約 39 年 経済的残存耐用年数　：約 2 年 増改築時期　：－
仕　　様	外壁　：サイディング （和室）　（洋室） 天井　：石膏ボード　石膏ボード 壁　：クロス　クロス 床　：タタミ　フローリング 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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」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」記載のとおりである。
特記事項	「現況調査報告書」の通りである。経済的耐用年数の略満了した建物で、状態の酷い部屋もある。10室のうち３室の入居であり、稼働率の低い共同住宅である。

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 5.0m
地　　積　：　約 200 ㎡
間口・奥行　：　約12m×約17m
形　　状　：　長方形
高　低　差　：　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
A	40,100	101/100	100/105	100/130	29,700	29,700
	調査地 笠岡(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/㎡) 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
一体	29,700	0.90	1.00	496.65	0.80	10,620,000
	A 地域	敷地内段差　0.90	－	公簿数量	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　0.90				

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
4	130,000	1.00	347.80	0.0341	1,542,000
	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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 積算価格の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体	10,620,000	一体	法定地上権	1.000	0.50	5,310,000
		計	-	1.000	-	5,310,000

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	5,310,000	50.0%	2,655,000
2		0.1%	5,300
3		49.9%	2,649,700

③ 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
4	一体	10,620,000	4	法定地上権	1.000	0.50	5,310,000
			計	－	1.000	－	5,310,000

④ 敷地利用権付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
4	1,542,000	5,310,000	6,852,000

⑤ 積算価格の査定（占有を考慮した積算価格）

物件番号	種類	積算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	占有を考慮した積算価格 (円) ウ	構成割合
1	土地	2,655,000	－	2,655,000	21.83%
2	土地	5,300	－	5,300	0.04%
3	土地	2,649,700	－	2,649,700	21.79%
4	建物	6,852,000	1.00	6,852,000	56.34%
一括	土地 建物	12,162,000	1.00	12,162,000	100%
		上記①②③④参照。 尚、一括価格は土地価格と建物自体の価格を加算したものである。	必要なし	ウ：ア×イ	一括価格に対する各物件の内訳価格の構成割合

Ⅱ　収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して以下のとおり求めた。

物件番号	総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) オ
4	1,632,000	1.00	20%	1.00	8,160,000
計	1,632,000	－	－	－	8,160,000
	現況調査報告書に記載の調査時点における賃貸状況に基づく実際支払賃料	必要なし	建物利用用途等を考慮のうえ査定した。	必要なし	オ：ア×イ÷ウ×エ

Ⅲ　評価額の判定

上記で求めた積算価格・収益価格を比較考量して調整後の価格を求め、次に積算価格の構成比により調整後の各物件の評価額を算出し、更に競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

1　試算価格の調整

物件番号	積算価格 (円) ア	収益価格 (円) イ	調整後の価格 (円) ウ
一括	12,162,000	8,160,000	10,000,000
	上記Ⅰ.2.⑤参照	上記Ⅱ参照	規範性の高い積算価格を重視し、収益価格を参考として決定した。

2　調整後の各物件の評価額

物件番号	種類	調整後の価格 (円) ア	積算価格の構成割合 イ	調整後の各物件の評価額 (円) ウ
1	土地	10,000,000	21.83%	2,183,000
2	土地		0.04%	4,000
3	土地		21.79%	2,179,000
4	建物		56.34%	5,634,000
一括	土地 建物		100%	10,000,000
	上記1参照		上記Ⅰ.2.⑤参照	ウ：ア×イ

3　競売市場を前提とした評価額

物件番号	底地価格及び土地利用権等付建物価格 (円) ア	市場性修正率 イ	競売市場修正率 ウ	その他減価 (円) エ	評価額 (円) オ
1	2,183,000	1.00	0.70	1.00	1,528,000
2	4,000	1.00	0.70	1.00	3,000
3	2,179,000	1.00	0.70	1.00	1,525,000
4	5,634,000	1.00	0.70	1.00	3,944,000
一括 (物件1～4)	10,000,000	－	－	－	7,000,000
	上記2参照。	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	オ：ア×イ×ウ×エ

第６　参考価格資料

1　地価公示価格等

地域符号　：　A
番　　号　：　笠岡(県)-1
所　　在　：　笠岡市富岡字中六丁目105番12
価　　格　：　40,100 円/㎡
位　　置　：　笠岡駅2.7km（道路距離）
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　209 ㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　南東4m 市道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途指定等　：　2中専（60，200）
地域の概要　：　公営住宅団地に隣接し中規模一般住宅が多い住宅地域

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	5,363,928 円	
2	土地	10,584 円	
3	土地	5,353,128 円	
4	建物	4,554,033 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

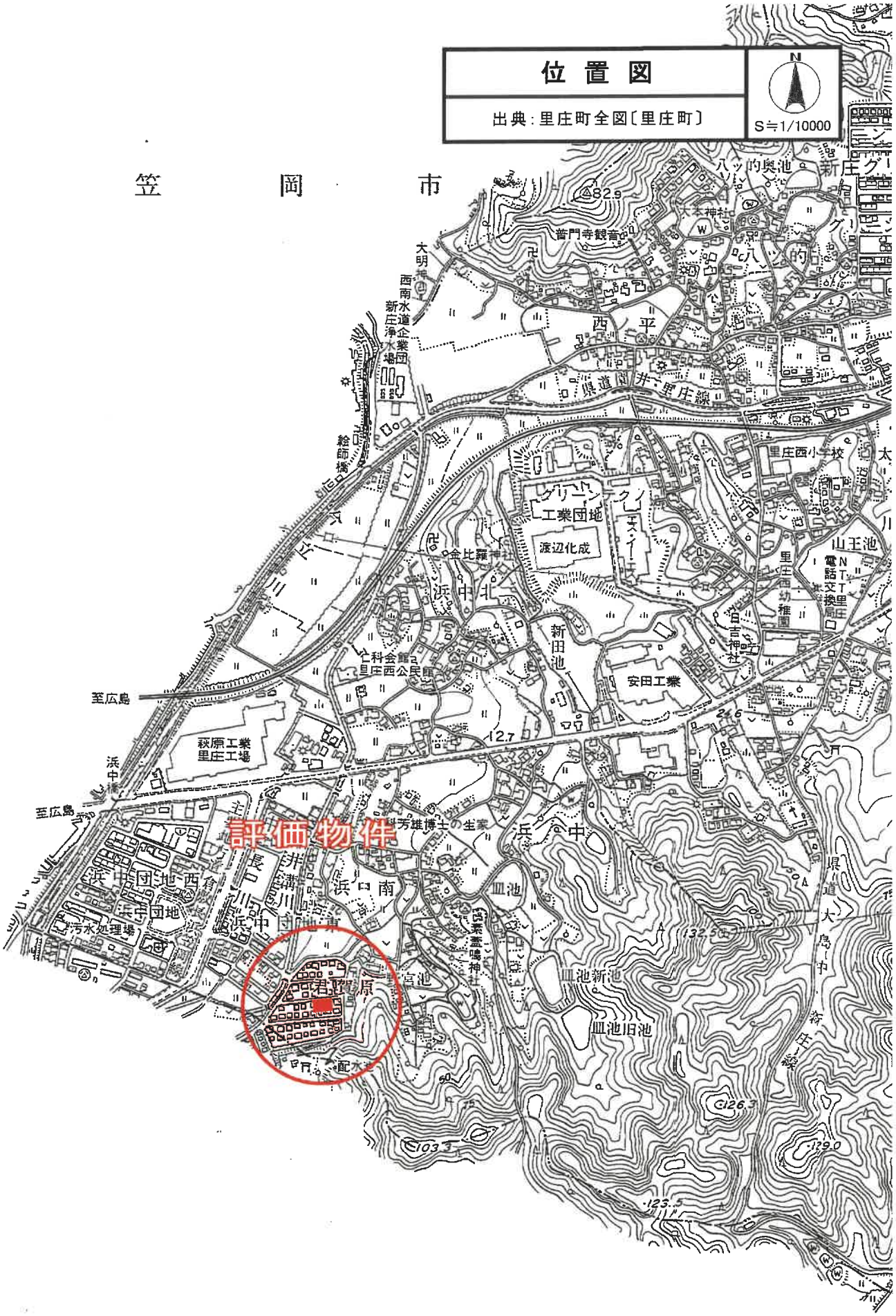
以　上

位置図

出典：里庄町全図〔里庄町〕

N

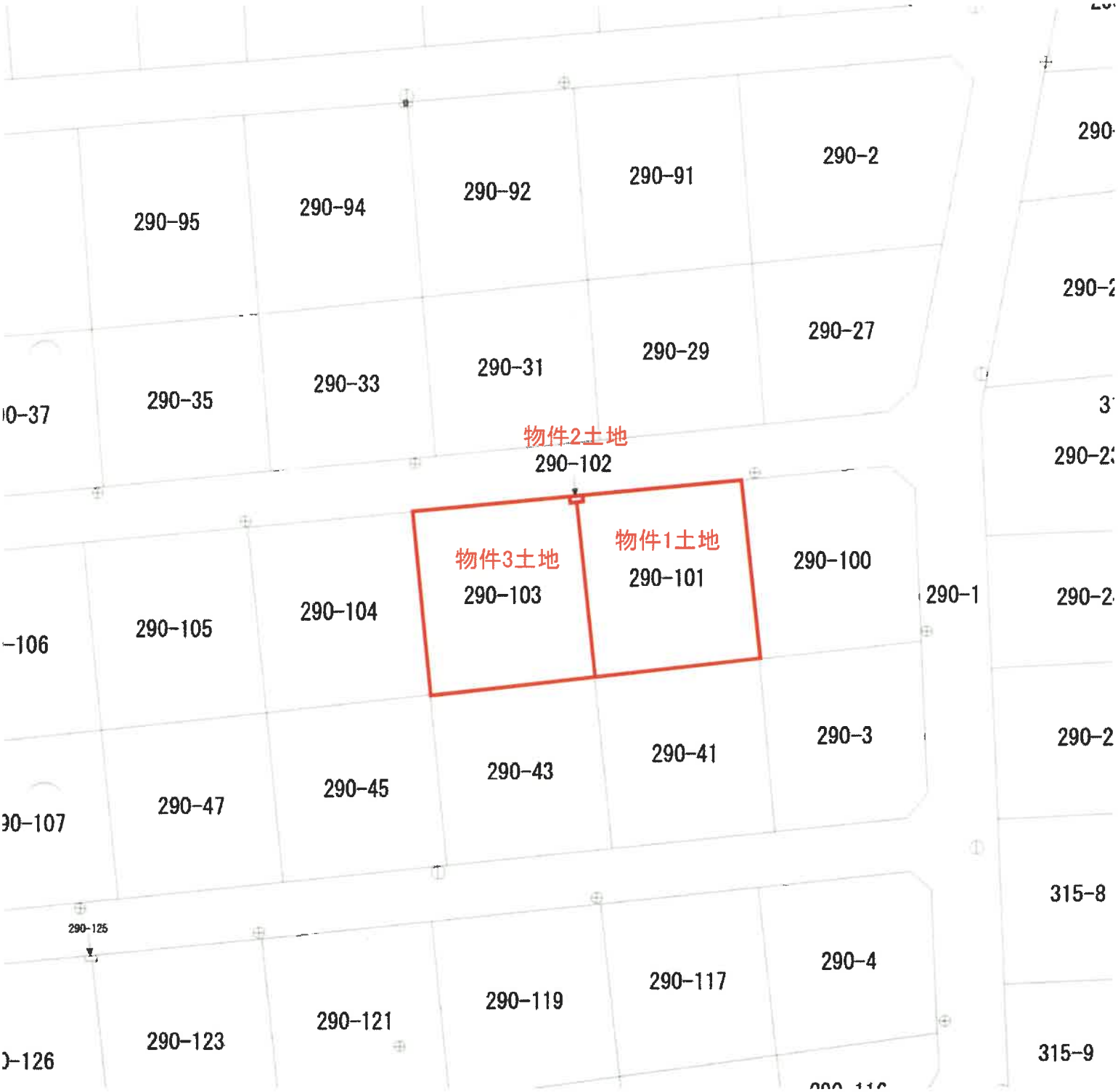
S≒1/10000




位置図
出典：里庄町地形図〔里庄町〕
N
S≒1/2500
評価物件
福山通運
井笠営業所
仁科芳雄博士の生家
主要地方道 倉敷長浜笠岡線
仁科橋
浜中南
浜中団地東
君賀原
野宮池
配水池

公図写

S≒1/500


290-95
290-94
290-92
290-91
290-2
290-35
290-33
290-31
290-29
290-27
物件2土地
290-102
物件3土地
290-103
物件1土地
290-101
290-100
290-105
290-104
290-47
290-45
290-43
290-41
290-3
290-125
290-123
290-121
290-119
290-117
290-4
315-8
315-9

登記年月日：昭和62年3月27日

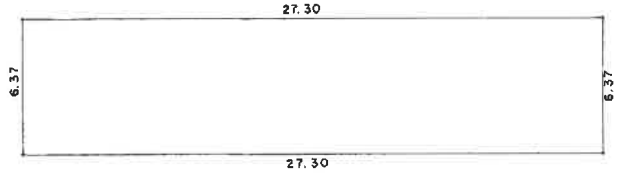
0160594

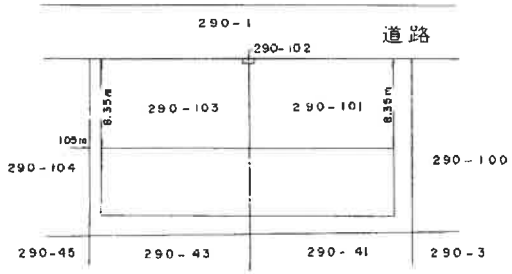
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	290番103
建物の所在	浅口郡里庄町大字浜中字君賀原 290番地103 290番地101

1階 2階
各階同型





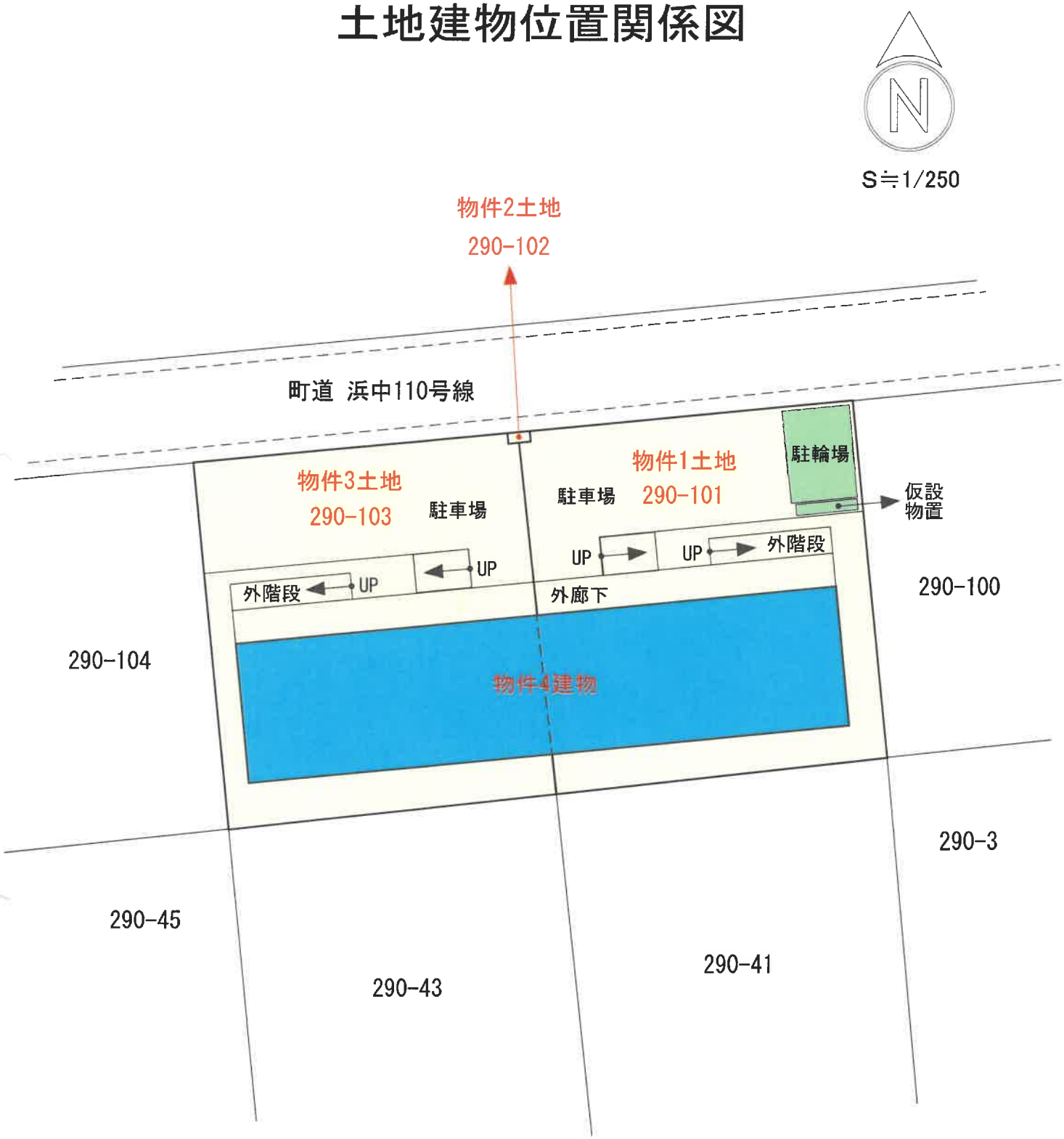
** 面積メモ **

27.300 X	6.370 =	173.901000
	ケイ	173.901000
		173.90

物件4建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



※　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。