（注意）

本件売却対象は、

物件３，４のみ

です。

令和　８年（ケ）第　　２０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　岸　野　孝　昭

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）
3, 4	968, 000 774, 400	一括	200, 000	8, 314	1, 996
3	430, 000				
4	538, 000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

３　所　　在　　玉野市山田字北原地

　　地　　番　　４７９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．６５平方メートル

４　所　　在　　玉野市山田字北原地４７９番地

　　家屋　番号　　４７９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階９７．６５平方メートル
　　２階２７．１８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　20号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月19日
岡山地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　毛　利　　剛

1　不動産の表示
【物件番号3，4】
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3，4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号3】
売却対象外の土地（地番440番2）を通行のため利用している。

《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。

11

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　　20号

物　件　目　録

3　所　　在　　玉野市山田字北原地

　　地　　番　　４７９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．６５平方メートル

4　所　　在　　玉野市山田字北原地４７９番地

　　家屋　番号　　４７９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階９７．６５平方メートル
　　２階２７．１８平方メートル

令和８年(ケ)第２０号
令和８年４月１５日受理
令和８年５月25日提出

現況調査報告書

（物件３，４関係）

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

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

３　所　　在　　玉野市山田字北原地

　　地　　番　　４７９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．６５平方メートル

４　所　　在　　玉野市山田字北原地４７９番地

　　家屋　番号　　４７９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階９７．６５平方メートル
　　２階２７．１８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３
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	■本土地南東角付近には井戸が存する（土地建物位置関係図参照）。
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　　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

占有者及び占有権原（物件４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（■A （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２７年 月 日（A取得時から）
最初の契約等	契約日	平成２７年 月 日
	期間	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
現在の契約等	期間	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 □その他の者（ ）
	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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （所有者）	1　物件４の建物（以下「本件建物」という。）には，無償で，伯母であるＢが１人で住んでいます。なお，同人は高齢で，近くの施設に転居するように勧めているのですが，なかなか転居してくれず困っています。 2　本件建物につき，その他，何人とも賃貸借関係はありません。 3　本件建物は，昭和２０年代に建築した建物で未登記であったのを私が平成２７年に保存登記をしたのですが，それ以後に増築をしたことはありません。 4　本件建物は，全体的に老朽化が著しい状態となっており，雨漏りをしている場所や床の座が落ちた場所が，あちこちにあります。 5　物件３の土地(以下「本件土地」という。)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。なお，本件建物から公道への出入りは東側の市道を利用していますが，本来，この市道は幅員が約１m程度の道なのですが，事実上，Ｂが東側に所有している件外４４０番２の土地部分を提供し自動車が通れる程度の幅員を確保しています。 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

（執行官の意見用）

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１４のとおりである。
3　本件建物は，関係人の陳述のとおり，Ｂが無償で居住していることが認められた。
4　本件建物は，経年による老朽化が著しい状況となっていることが認められ，関係人の陳述のとおり，雨漏りをしている場所や床の座が落ちた場所があちこちに認められたので注意されたい。
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，その他第三者の占有はうかがえない。
6　間取り
　別紙建物間取図のとおり
7　接面道路
　本件土地の北及び東側がそれぞれ市道に接しているが，関係人の陳述のとおり，東側市道の幅員は狭いので注意されたい（土地建物位置関係図，写真１，２参照）。

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４月16日（木） 10：30－11：30 うち10分	岡山地方法務局	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４月16日（木） 13：30－15：45 うち45分	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影 Ａ，Ｂから聴取
８年５月11日（月） ９：30－13：20 うち75分	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から聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

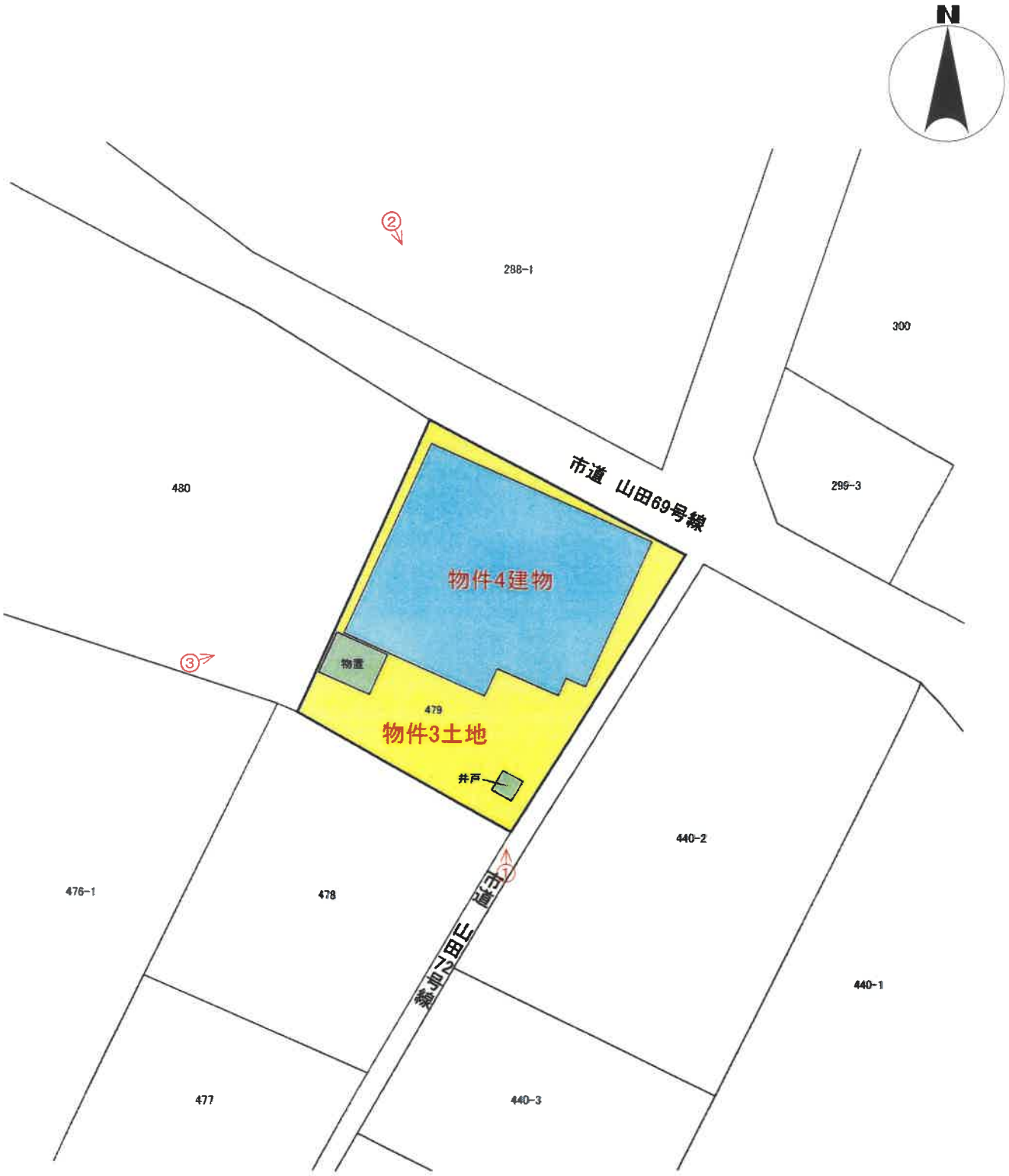
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

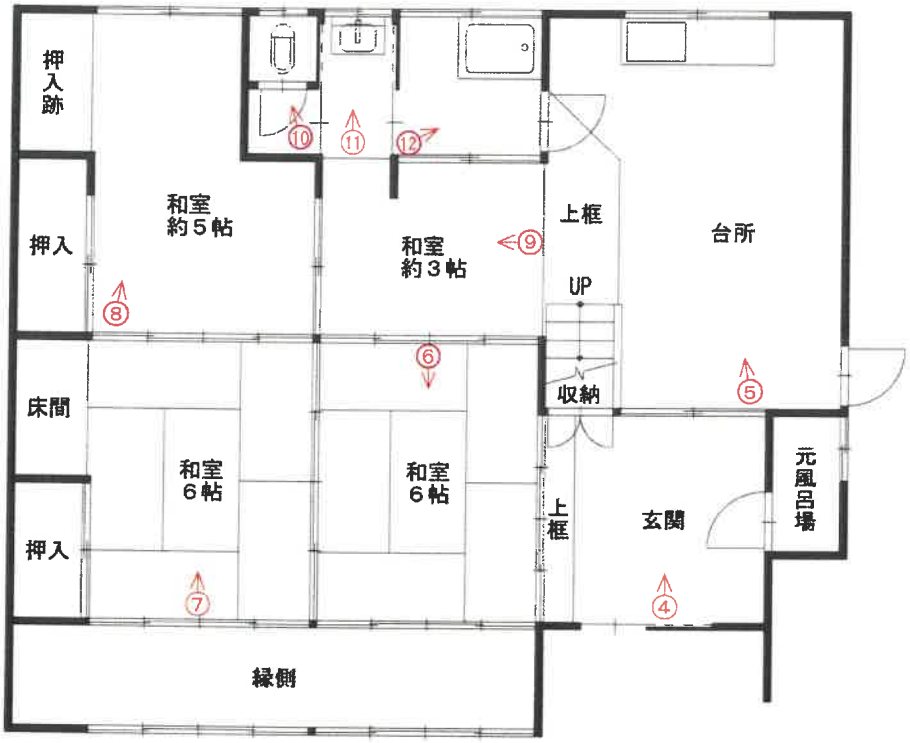


※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

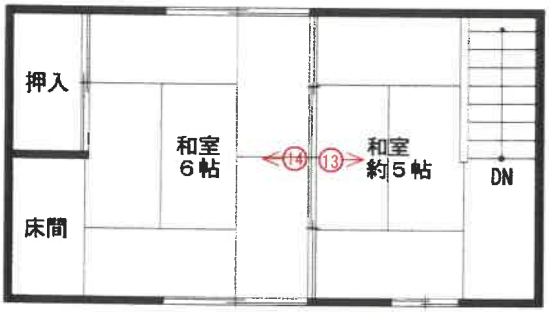
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件4建物



1階



2階

↑印は写真撮影位置
○方向写真番号

（8枚目）

写真１



写真２



写真３



写真４



写真５



写真６



写真７



写真８



写真９

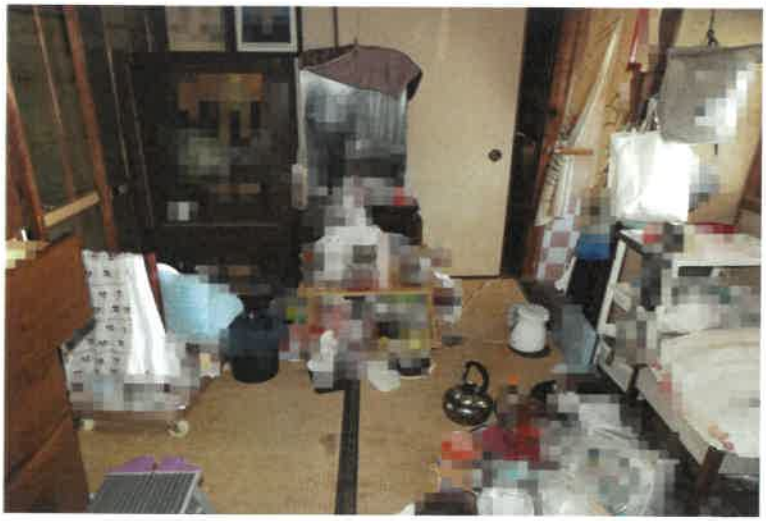


写真１０



写真１１



写真１２



写真１３



写真１４



評　第　26-04221　号
令和8年（ケ）第　20号
令和8年5月11日現地調査
令和8年6月10日評　価

岡山地方裁判所第3民事部 御中

評　価　書

【物件3・4】

評価人　青井　純三

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件3・4)	土地 建物	金 1,381,000 円
内訳価格	3	土地	金 613,000 円
	4	建物	金 768,000 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
3	土地	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	玉野市山田字北原地 479番 宅地 177.65 ㎡	概ね同左
4	建物	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	玉野市山田字北原地 479番地 479番 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階: 97.65 ㎡ 2 階: 27.18 ㎡ 延 : 124.83 ㎡	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　　3　　）

位　置・交　通	JR宇野 線　　備前田井 駅　の　　北東　方直線約　5,500　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	一般住宅や農家住宅等のほか、事業所等も混在する住宅地域
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　：　市街化区域 用 途 地 域　：　第１種住居地域 建 ぺ い 率　：　60 ％ 容　積　率　：　200 ％ 防 火 規 制　：　無 その他の規制　：　屋外広告物第3種許可地域
画　地　条　件 **（規模・形状等）**	規　　模　：　177.65 ㎡ 間　　口　：　約 13 m 奥　　行　：　約 15 m 形　　状　：　略正方形 接面状況　：　角地 地　　勢　：　略平坦
接　面　道　路	方　位：　北東側　　南東側 幅　員：　約3.5m　　約2.3m（認定幅員） 舗　装：　有　　無 種　類：　市道（山田69号線）　　市道（山田72号線） 高低差：　略等高　　略等高 摘　要：　法42条2項道路　　法定外道路
土地 の 利用状況 **及び隣地の状況等**	現況物件4の建物等が存する。 隣地は戸建住宅が立地している。
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	南東側市道の公図上の幅員は約1m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　　：不明 経過年数　　：不明 経済的残存耐用年数　　：　数年　　（主体部分） 増改築時期　　：昭和42年月日不詳増築（登記簿）
仕　　様	外　壁：堅羽目張等 （和室） 天　井：敷目張天井等 内　壁：繊維壁等 床　：ﾀﾀﾐ等 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・正確な築年月日は不明だが、関係者によると昭和20年代に建てられたとの事である。 ・生活動産が散乱し、庭木や雑草等が繁茂している。

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
街路　幅員　：　約 3.5m
地　　積　：　約 300 ㎡
間口・奥行　：　約12m×約25m
形　　状　：　略長方形
高　低　差　：　略等高
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
A	21,100	100/100	100/101	100/106	19,700	19,700
	公示地 玉野-6	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
3	19,700	1.00	1.00	177.65	0.50	1,750,000
	A 地域	方位　0.99 角地　1.01 相乗積　1.00	－	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
4	103,000	1.00	124.83	0.01724	222,000
	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 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)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
3	1,750,000	1	法定地上権	1.000	0.50	875,000
		計	-	1.000	-	875,000

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)
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
4	3	1,750,000	1	法定地上権	1.000	0.50	875,000
			計	-	1.000	-	875,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
4	222,000	875,000	1,097,000

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) 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
3	875,000	－	1.00	0.70	1.00	613,000
4	1,097,000	1.00	1.00	0.70	1.00	768,000
一括 (物件3・4)	1,972,000	－	－	－	－	1,381,000
	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-6
所　　在　：　玉野市山田字地蔵本3021番8
価　　格　：　21,100 円/㎡
位　　置　：　備前田井約7km　　(道路距離)
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　192 ㎡
供給処理施設　：　水道・下水
接面街路　：　南西4m市道
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　１住居(60、200)
地域の概要　：　一般住宅、農家住宅の混在する既成住宅地域

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
3	土地	2,429,616 円	—
4	建物	188,974 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。

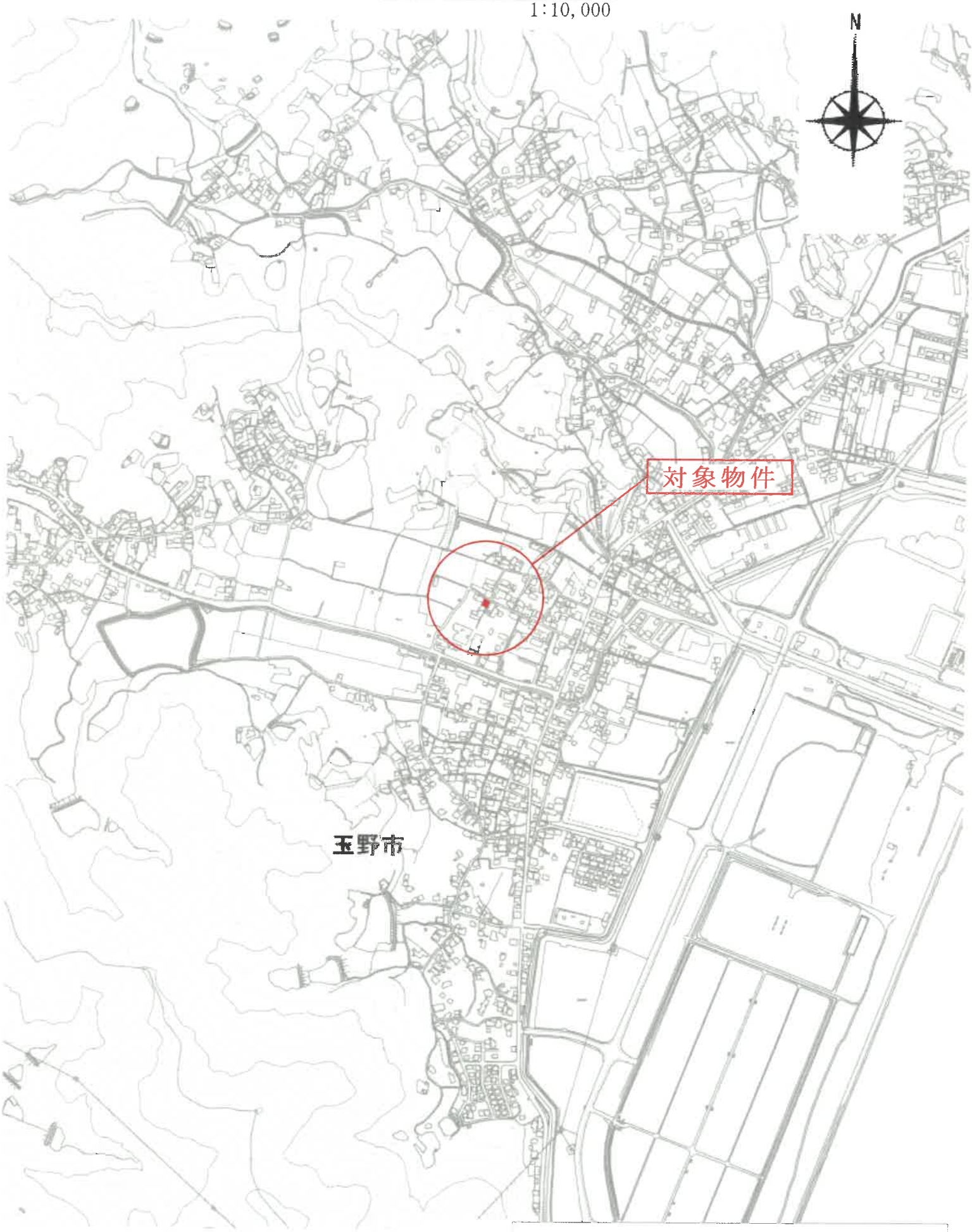
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図写
3　建物図面写
4　土地建物位置関係図(概略図)

以　上

位置図

1:10,000



岡山県南広域都市計画図（玉野市）

位置図

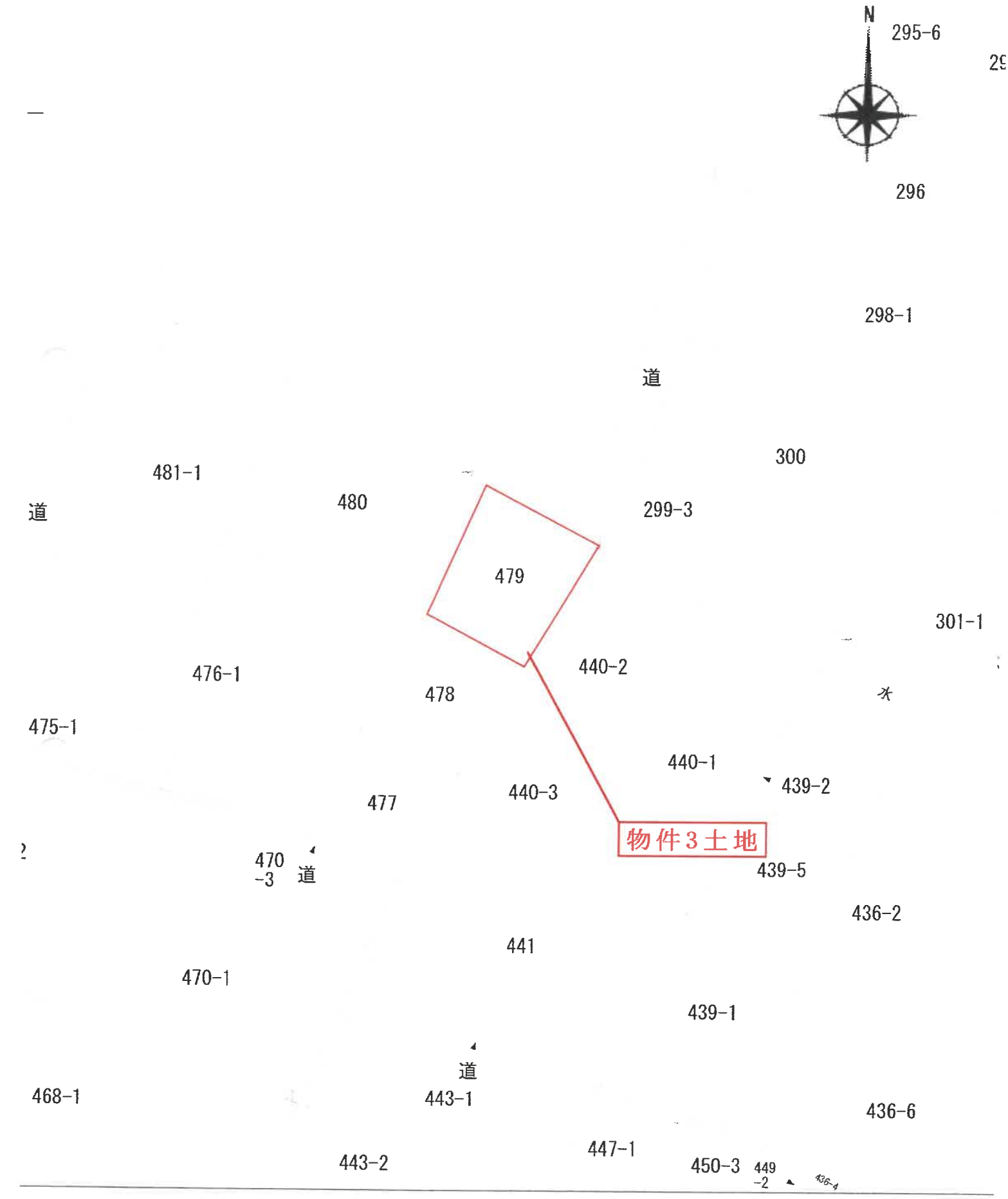
1:2,500



岡山県南広域都市計画図（玉野市）

公図写

1:500


N
295-6
296
298-1
道
300
481-1
480
道
299-3
479
301-1
476-1
440-2
478
475-1
440-1
439-2
477
440-3
物件3土地
470
-3
道
439-5
436-2
441
470-1
439-1
道
468-1
443-1
436-6
447-1
443-2
450-3
449
-2

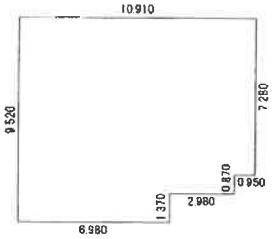
各階平面図

家屋番号	479番
建物の所在	玉野市山田字北原地479番地

建物図面
各階平面図

物件4建物

1階

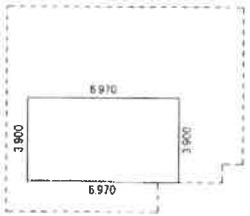


求積表

9.960	× 8.150	=	81.174000
6.980	× 1.370	=	9.562600
0.950	× 7.280	=	6.916000
	計		97.652600

床面積　97.65 ㎡

2階

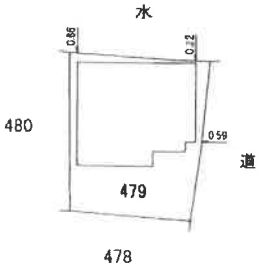


求積表

6.970	× 3.900	=	27.183000

床面積　27.18 ㎡





約71%に縮小

作成者	土地	[redacted]	成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

土地建物位置関係図

S ≒ 1：250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。