令和　７年（ケ）第　　８４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　森　原　　和

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）
1,2	1,699,000 1,359,200	一括	340,000	27,407	3,915
1	1,490,000				
2	209,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　　新見市金谷字関戸山上ミ

　　地　　番　　１１３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５０．３９平方メートル

2　所　　在　　新見市金谷字関戸山上ミ１１３６番地６

　　家屋　番号　　１１３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階６４．９４平方メートル
　　２階３３．６７平方メートル

（現況）

主建物は滅失しており不存在

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫・倉庫

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　３４．４０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・作業場

令和　7年（ケ）第　　84号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
岡山地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　岸　野　孝　昭

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
【物件番号1】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号1136番6の主建物）の登記が存在する。

《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。

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　7年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　　新見市金谷字関戸山上ミ

　　地　　番　　１１３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５０．３９平方メートル

2　所　　在　　新見市金谷字関戸山上ミ１１３６番地６

　　家屋　番号　　１１３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階６４．９４平方メートル
　　２階３３．６７平方メートル

（現況）

主建物は滅失しており不存在

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫・倉庫

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　３４．４０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　店舗・作業場

令和７年（ケ）第８４号
令和８年７月２９日受理
令和８年９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

令和　7年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　　新見市金谷字関戸山上ミ

　　地　　番　　１１３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５０．３９平方メートル

2　所　　在　　新見市金谷字関戸山上ミ１１３６番地６

　　家屋　番号　　１１３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階６４．９４平方メートル
　　２階３３．６７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫・倉庫

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　３４．４０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
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（亡Ａ相続財産）　□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：滅失 ■附属建物 ■種　類：店舗・作業場
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（亡Ａ相続財産）　□その他の者 上記の者が本建物に動産を残置して占有している □「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	主建物は火事により滅失し、その残骸がある
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （亡A相続財産特別代理人）	1　私は、亡A相続財産の特別代理人弁護士です。 2　Aの元相続人らとは連絡は取れておらず、建物の鍵もありません。
■ 新見市都市整備課担当者	1　本件土地上にある足場・シートでの囲いは、火事による建物の残骸が飛散等しないように地域住民が新見市の補助金を得て建てたものです。 2　地域住民からは、本件土地建物が競売手続きで売却された場合、足場及びシートの囲いは処分してもらって結構ですとの回答を得ており、当職が代わりに連絡しました。
■ 大和冷機工業(株)担当者	1　物件２附属建物符号１店舗内にある冷蔵庫２台は、(株)クレディセゾンのリース物件で、当社がその修理・問合せ先でしたが、(株)クレディセゾンに確認したところ、貸し倒れで処理されており、契約自体はない状態です。 2　本件建物が競売手続きで売却された場合、冷蔵庫２台は処分されても仕方がありません。

（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６のとおりである。
2　本件建物内の状況は、写真７ないし１０のとおりである。
3　関係人の陳述及び現場の状況から、本件土地上には、地域住民が新見市の補助金を得て足場・シートでの囲いを建てているので、この点留意されたい。
4　本件土地上には、車検が切れた亡A所有の軽自動車が残置されているので、この点留意されたい。
5　現場の状況から、主建物は火事により滅失しており、その残骸がある状態であり、この点留意されたい。
6　間取り
　別紙建物間取図のとおり
7　接面道路
　物件１土地西側が県道（新見日南線）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 8月17日（月） 10：45－11：05	岡山地方法務局高梁支局	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 8月17日（月） 12：50－13：20	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 8月18日（火） 17：45－17：50	（当職携帯電話）	Ｂより聴取
8年 8月20日（木） 9：40－ 9：45	（当職携帯電話）	Ｂに対し立入調査期日通知
8年 9月 7日（月） 10：40－11：20	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 近隣者より聴取
8年 9月 7日（月） 14：00－14：05	（当職携帯電話）	新見市都市整備課担当者より聴取
8年 9月 9日（水） 13：25－13：30	（当職携帯電話）	大和冷機工業(株)担当者より聴取

（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８年９月７日
　目的物件は不在であったが、玄関は施錠されていなかったので、立会人　　C　　を立ち会わ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。

建物間取図

N

物件2 附属建物符号1

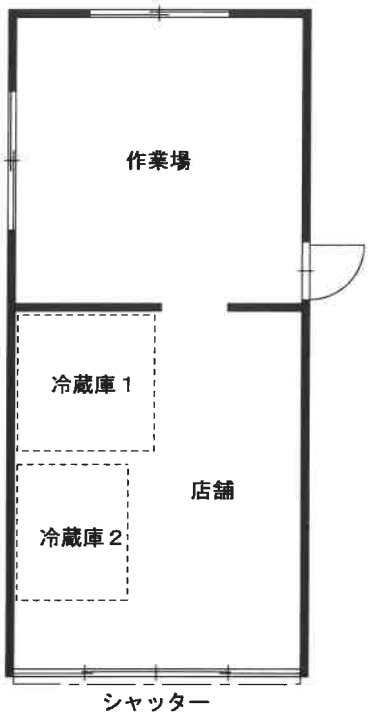


写真１　下屋　物件２附属建物符号１　足場・シートでの囲い



写真２　下屋　物件２附属建物符号１　足場・シートでの囲い



写真３　下屋　物件２附属建物符号１　足場・シートでの囲い



写真４　物件２主建物跡地



写真５　物件２附属建物符号１　下屋　足場・シートでの囲い

物件１土地



写真６　下屋状物置



写真７　作業場



写真８　店舗　　冷蔵庫２　冷蔵庫１



写真９　冷蔵庫１

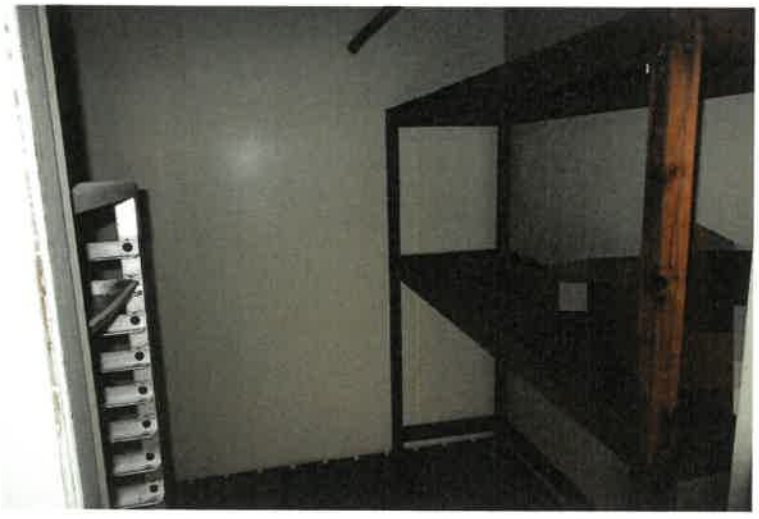


写真１０　冷蔵庫２



評　第　26-07228　号
令和7年（ケ）第　84号
令和8年9月7日現地調査
令和8年9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　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1・2附1)	土地 建物	金 1,699,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,490,000 円
	2附1	建物	金 209,000 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	新見市金谷字関戸山上ミ 1136番6 宅地 250.39 ㎡	概ね同左
2	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	(主建物) 新見市金谷字関戸山上ミ 1136番地6 1136番6 居宅 木造ｾﾒﾝﾄかわらぶき２階建 1 階: 64.94 ㎡ 2 階: 33.67 ㎡ 延 : 98.61 ㎡	火災により滅失
		符　号 種　類 構　造 床面積	(附属建物) 1 車庫・倉庫 木造ｾﾒﾝﾄかわらぶき平家建 34.40 ㎡	種類：店舗・作業所 その他は概ね同左

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伯備線　　新見　駅　の　南東　方直線約　1,500　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	JR伯備線沿線に位置し、新見市役所から近く、戸建や店舗等が混在する地域
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　：　非線引都市計画区域 用 途 地 域　：　準工業地域 建 ぺ い 率　：　60 ％ 容　積　率　：　200 ％ 防 火 規 制　：　無 その他の規制　：　土砂災害警戒区域（土石流）に該当
画　地　条　件 **（規模・形状等）**	規　　模　：　250.39 ㎡ 間　　口　：　約 19 m 奥　　行　：　約 13 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：　西側 幅　員：　約10m 舗　装：　有 種　類：　県道　（新見日南線） 高低差：　略等高 摘　要：　法42条1項道路
土地 の 利用状況 **及び隣地の状況等**	現況物件2の附属建物や主建物の残骸等が存する。 隣地は駐車場、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	火災による残骸対策で、シートで囲われた足場が設置されているほか、軽自動車が放置されている。

2　建物の概況及び利用状況等（物件　2附1　）

区　　分	附属建物符号１
建築時期　及び 経　済　的　残 存　耐　用　年　数	建　築　年　月　日　：昭和54年12月頃　新築（　登記上　） 経　過　年　数　：　47　年 経済的残存耐用年数　：　数　年　（主体部分） 増　改　築　時　期　：無
仕　　様	外　壁：板張等 （店舗・作業所） 天　井：石膏ﾎﾞｰﾄﾞ等 内　壁：ｸﾛｽ貼、塗壁等 床　：土間ｺﾝ等 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	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特　記　事　項	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　：　住商混在地
街路　幅員　：　約 10m
地　　積　：　約 240 ㎡
間口・奥行　：　約20m×約12m
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	29,900	99/100	100/100	100/107	27,700	27,700
	公示地 新見-2	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	27,700	0.99	1.00	250.39	0.70	4,807,000
	A 地域	方位　0.99 相乗積　0.99	－	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附1	66,000	1.00	34.40	0.02041	46,000
	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) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,807,000	1	法定地上権	0.229	0.50	550,400
		2	無	0.771	1.00	3,706,200
		計	－	1.000	－	4,256,600

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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2附1	1	4,807,000	1	法定地上権	0.229	0.50	550,400
			2	無	0.771	0.00	0
			計	－	1.000	－	550,400

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
2附1	46,000	550,400	596,400

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	4,256,600	－	0.50	0.70	1.00	1,490,000
2附1	596,400	1.00	0.50	0.70	1.00	209,000
一括 (物件1・2附1)	4,853,000	－	－	－	－	1,699,000
	上記①②③参照。	必要なし	火災事故に起因する市場性の減退を考慮した。	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　：　新見-2
所　　在　：　新見市新見字田井原695番9
価　　格　：　29,900 円/㎡
位　　置　：　新見約2.4km　　（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　207 ㎡
供給処理施設　：　水道・下水
接面街路　：　東5m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　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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	2,465,000 円	—
2附1	建物	232,168 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。

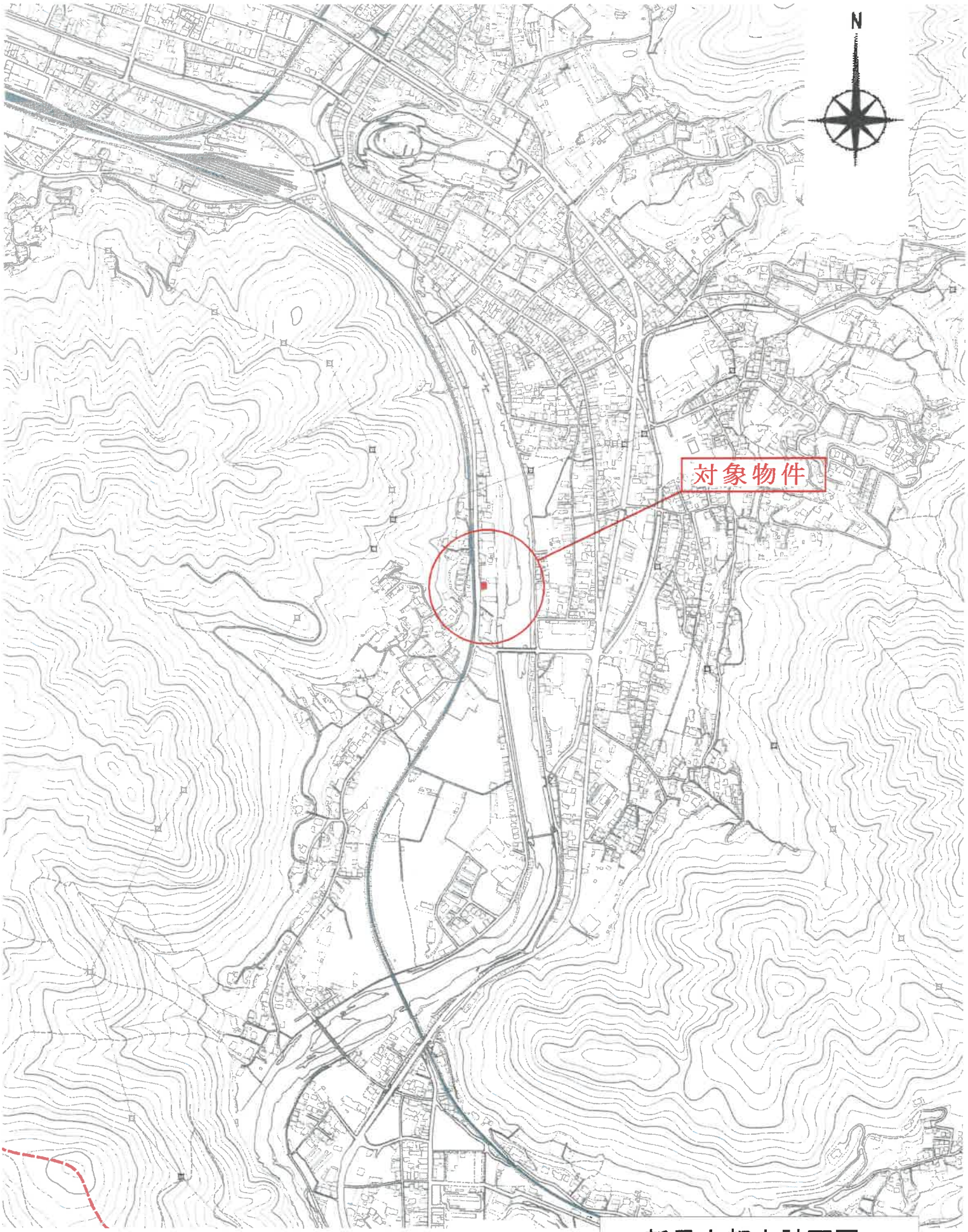
第７　附属資料の表示

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

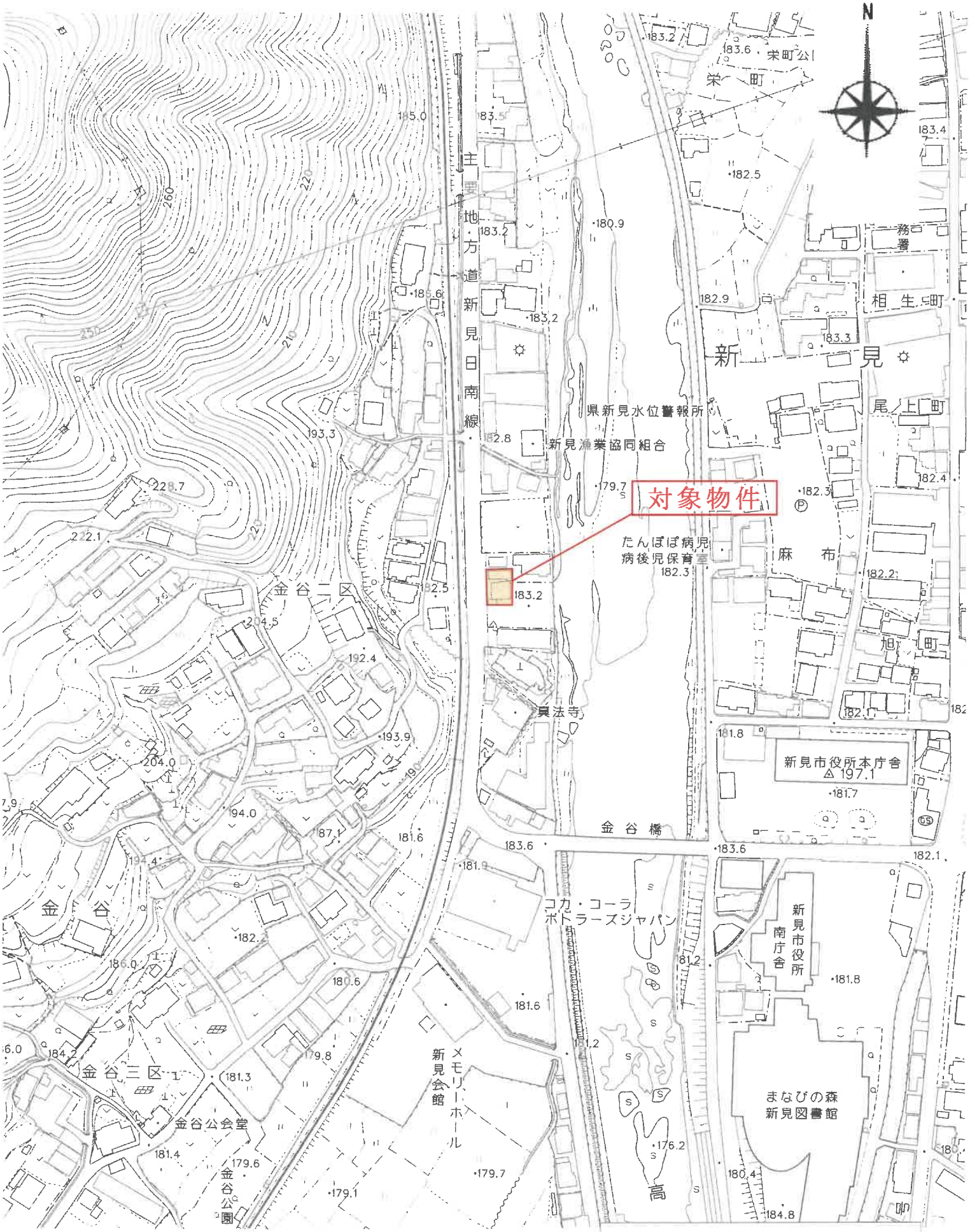
1:10,000



新見市都市計画図

位置図

1:2,500



新見市都市計画図

公図写

1:500


N
道 1119-2
1137-2
1130-1
1136-4
1135-10
1119-3
1119-1
1131-18
1135-1
1118-4
1131-17
1118-3
1131-16
1130-2
1131-15
1135-12
物件1土地
1135-6
1136-6
(974-2+974-3+974-
1131-14
1131-3
1135-8
1131-13
1135-4
1113-1
1113-5
1112-8
1134-1
980-2
1110-5
1110-2
978
1132
1133
986-1

登記年月日：昭和55年4月16日

0000640

各階平面図

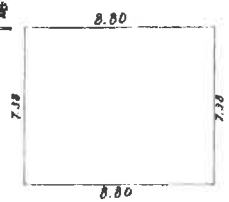
家屋番号	1136番6
建物の所在	新見市金谷字関戸山上ミ1136番地6

建物図面
~~各階平面図~~

求積

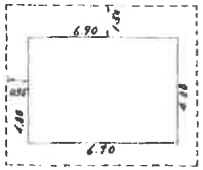
物件2建物

(主) 1階



7.38 × 8.80 = 64.944 0
床面積 = 64.94 m²

(主) 2階

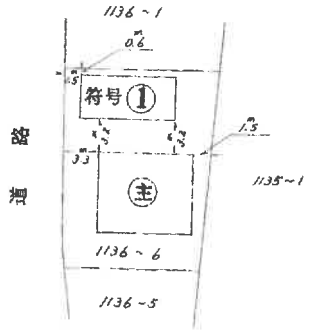


4.88 × 6.90 = 33.672 0
床面積 = 33.67 m²

符①



3.91 × 8.80 = 34.408 0
床面積 = 34.40 m²



約71%に縮小

作製者	土地家[redacted]	縮尺	1/250

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

S55.4.16

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。