

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 江 本 徹

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 7 年 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 日 午前 11 時 00 分 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 7 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所津山支部
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 7 年 11 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 816, 000 3, 852, 800	一括	970, 000	37, 529	10, 084
1	1, 974, 000				
2	2, 842, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 津山市小田中字紺張 |
| | 地 番 | 1 6 1 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1. 3 0平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 津山市小田中字紺張 1 6 1 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2. 1 2平方メートル
2 階 5 0. 5 4平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------|
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月18日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 江 本 徹

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】

売却対象外の土地（地番1613番8）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を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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 津山市小田中字紺張
 地 番 1 6 1 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 8 1 . 3 0 平方メートル

- 2 所 在 津山市小田中字紺張 1 6 1 3 番地 5
 家屋 番号 1 6 1 3 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 2 . 1 2 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 7 平方メートル



現況調査報告書

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地・建物用		2
関係人の陳述等用		3
執行官の意見用		4
調査経過用		5
第 2 分類		
土地建物位置関係図		6
建物間取図		7
写真 (1 2 葉)		8 ~ 1 1

岡山地方裁判所津山支部

執行官 田 野 口 慎

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 津山市小田中字紺張 |
| | 地 番 | 1 6 1 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津山市小田中字紺張 1 6 1 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 1 2 平方メートル
2 階 5 0 . 5 4 平方メートル |



(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
■ B (所有者の妻)	(1) 物件所有者のAは、私の夫です。建物には、私たち夫婦が二人で住んでいます。地盤が沈下していつているようで、家が北東から南西に向かって傾いており、建物の1階のドアや窓が開きづらくなっている箇所があります。また、建物の南西部分の物件1土地に27年前にコンクリートを敷きましたが、少しずつコンクリートが沈下しており、現在では、当初より3センチくらい下がっています。なお、未登記附属建物は、1998年の夏に建てました。

(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) 物件2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件2主建物の床に水準器を置いたところ、若干の傾きが認められた。
- (3) 物件1土地の南西側は、公図によれば屈折しているが、現況は排水溝に沿ってコンクリートが敷かれており、一直線になっている。
- (4) 物件1土地の階段より北東部分は、位置指定道路に接する。なお、それより北西部分は私道（公衆用道路）に接する。なお、階段の位置指定道路に接する部分は、一部位置指定道路にはみ出している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

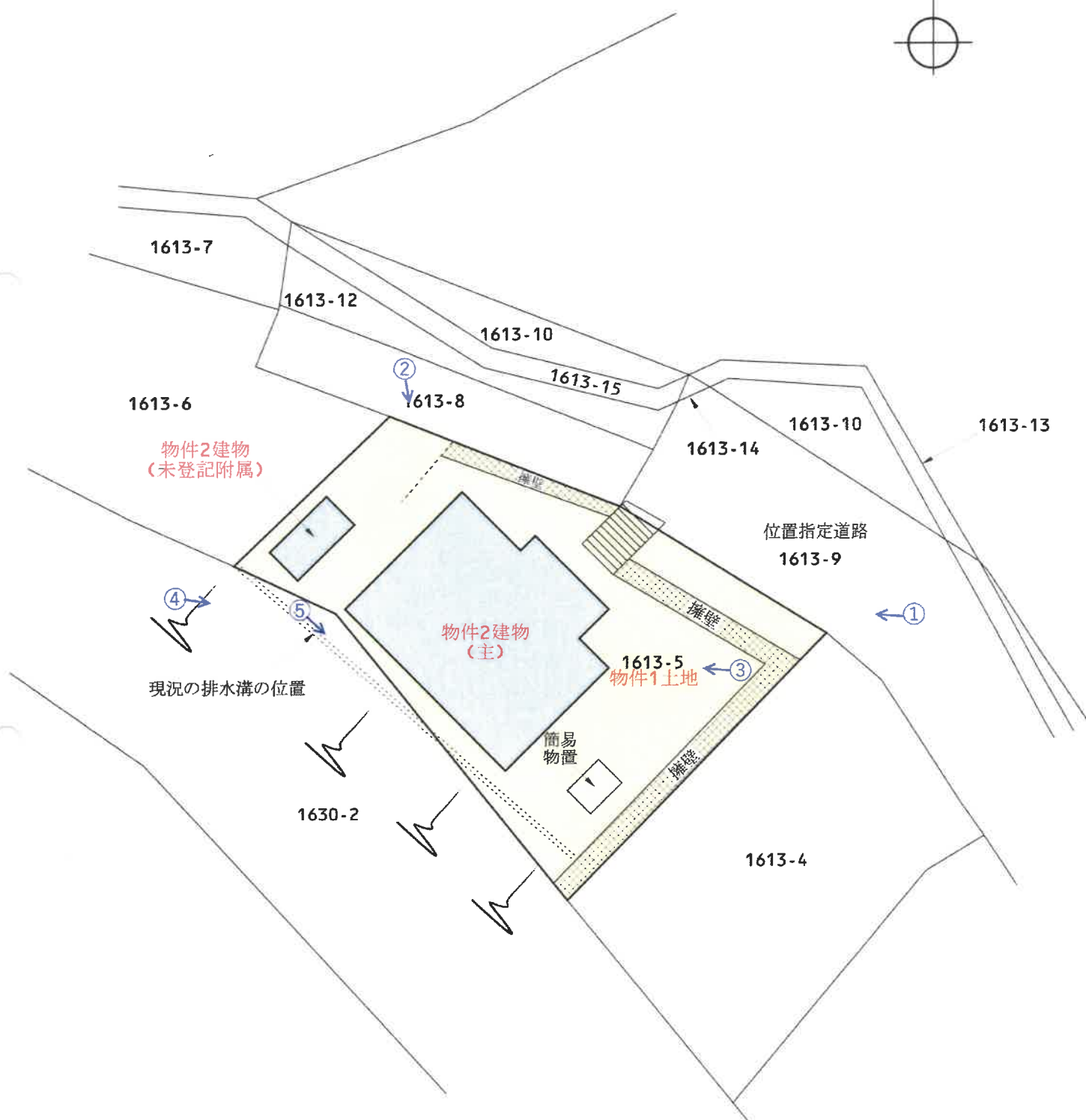
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1月22日 (水) 10 : 00 - 10 : 20	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
7年 1月22日 (水) 12 : 10 - 12 : 30	物件所在地	物件調査 (不在)、写真撮影 (外観)
7年 2月 4日 (火) : - :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代110円)
7年 2月12日 (水) 15 : 45 - 16 : 00	本庁執行官室	Bから電話聴取
7年 2月19日 (水) 12 : 50 - 13 : 55	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、A、B 面談、間取確認、写真撮影
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

(5 枚目)

土地建物位置関係図

S≒1/250



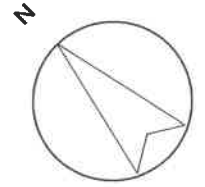
※本図面に示す土地、建物、構築物(擁壁、排水溝等)の形状、位置関係は、現地概測等に基づく概略であり、一部に推定も含むものであるので留意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

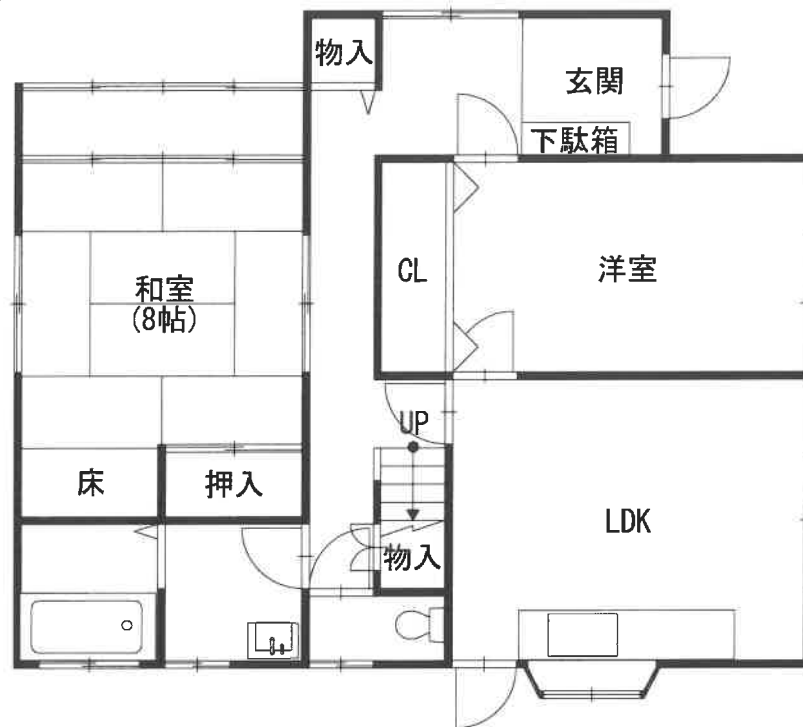
建物間取図

物件2建物

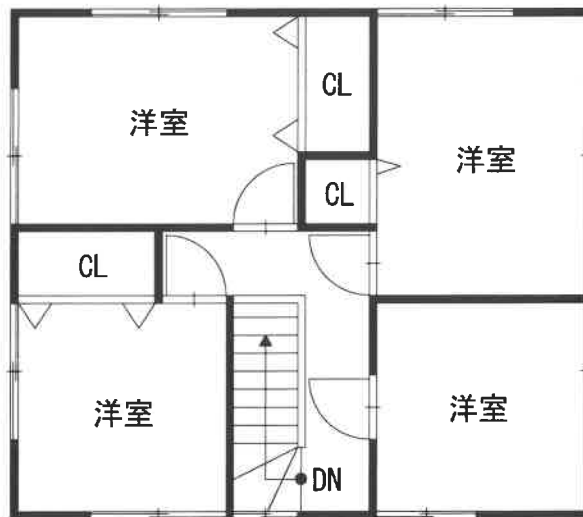
(主である建物)



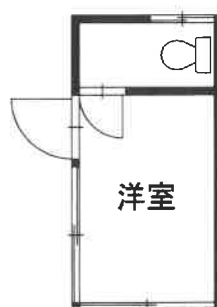
・ 1階



・ 2階



(未登記附属建物)



(7 枚目)

写真1

物件1 土地

物件2 主建物



位置指定道路

写真2

物件2 主建物

物件1 土地

未登記附属建物



私道

写真3

物件1 土地

物件2 主建物

簡易物置



写真 4

物件 1 土地

物件 2 主建物

未登記附属建
物



写真 5

物件 2 主建物

物件 1 土地

排水溝



写真 6 (主建物 1 階 LDK)



写真7（主建物1階和室8帖）



写真8（主建物1階浴室）



写真9（主建物1階トイレ）



写真 1 0 （主建物 2 階東側洋室）



写真 1 1 （主建物 2 階西側洋室）



写真 1 2 （未登記附属建物洋室）



評 第 25 - 277203 号
令和 6 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 2 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 13 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 山城 多賀夫

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 4,816,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,974,000 円
	2	建物	金 2,842,000 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 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	現況
1	土地	所在地 地目 地積	津山市小田中字紺張 1613番5 宅地 281.30 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 津山市小田中字紺張 1613番地5 1613番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 82.12 m ² 2階： 50.54 m ² 延： 132.66 m ²	左記の未登記附属建物が存する。その他は概ね同左。
		種類 構造 床面積	(未登記附属建物) 居宅 木造鋼板葺平家建 約7 m ²	
物件 番号	特記事項			
	特に無し			

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津山線 津山口 駅 の 北 方直線約 1,600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中国自動車道北背後の傾斜地に造成された戸建住宅地域	
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 281.30 m ² 間 口 : 約 21.5 m 奥 行 : 約 13.0 m 形 状 : ほぼ台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 画地内高低差あり	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約 6.0m 舗 装 : 有 種 類 : 私道(位置指定道路) 高低差 : 一部等高 摘 要 : 42条1項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 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 : 無	※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できるかどうか不明な場合をいう。

特 記 事 項

- ・ 現況、南西側の境界付近には排水溝が一直線に築造されており、排水溝の北東側は建物敷地として造成され、南西側は自然法面となっている。ただし、現況の排水溝の位置形状は公図上の境界線とは一致しておらず、本来の境界の位置は現地調査においても判然としないので留意されたい。
- ・ 擁壁と階段が築造され、建物敷地部分は接面道路から1～3m高い。北東部分と北西部分が一部等高であるが、北西側部分から本件土地に進入するためには他人所有地(1613番8、現況はアスファルト舗装された私道)を通る必要がある。
- ・ 水道管は北方約70mの市道に敷設された本管から引き込まれているが、複数の民有地を経由していると思われるので留意されたい。

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 : 平成10年5月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 26 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : ー
仕 様	外 壁 : サイディング 天 井 : クロス、打上天井等 内 壁 : クロス等 床 : フローリング、畳等 その他 : ー
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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築後26年が経過し、老朽化している。 ・ 建物に傾きがあるとのことであり、現地調査においても全体に建具の建付不良が見られた。特に、2階洋室のドアは閉まらないものや、開閉時に床に擦るものが見られた。 ・ 未登記附属建物は、簡易構造の建物で築後26年が経過しており、経済的価値は存しないと判断した。

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 6.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約20m×約15m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 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
	29,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{130}$	22,500	22,500
A	基準地 津山(県)-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
1	22,500	0.99	1.00	281.30	0.90	5,639,000
	A 地域	方位 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
		相乗積 0.99				

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	187,000	1.00	132.66	0.050	1,240,000
	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 積算価格の査定

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	5,639,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,819,500
		計	-	1.00	-	2,819,500

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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	5,639,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,819,500
			計	-	1.00	-	2,819,500

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	1,240,000	2,819,500	4,059,500

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	2,819,500	-	1.00	0.70	1.00	1,974,000
2	4,059,500	1.00	1.00	0.70	1.00	2,842,000
一括 (物件1・2)	6,879,000	-	-	-	-	4,816,000
	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。

[本頁以下余白]

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番 号 : 津山(県)-6
所 在 : 津山市小田中字戌亥峪942番12
価 格 : 29,000 円/㎡
位 置 : 津山駅より約2,700m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 182 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西4m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 第1種住居地域(60,200)
地域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅が混在する丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	3,169,153 円	
2	建物	1,999,876 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

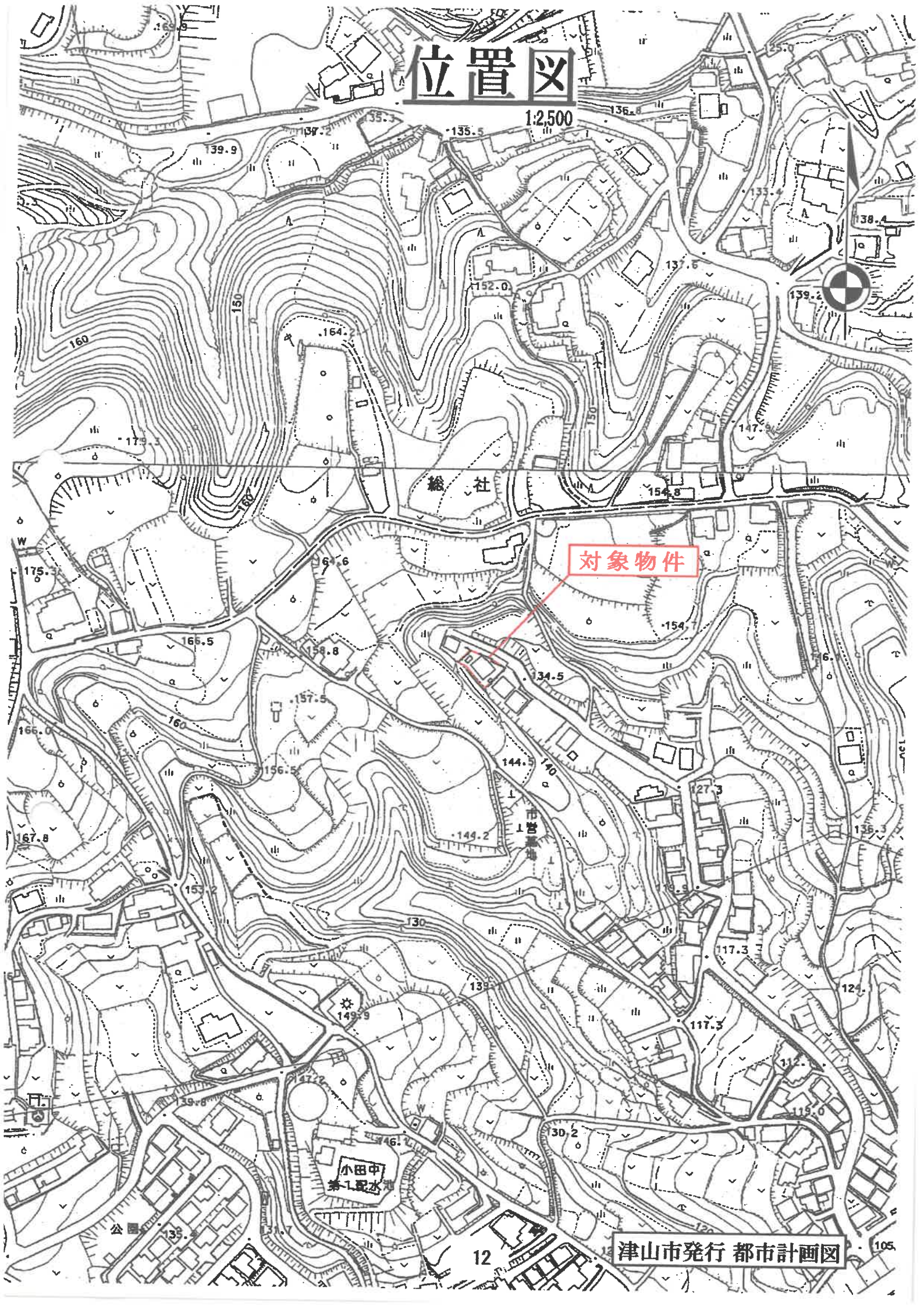
1:10,000



対象物件

位置図

1:2,500



対象物件

総社

市営
墓地

小田中
第1配水池

公園

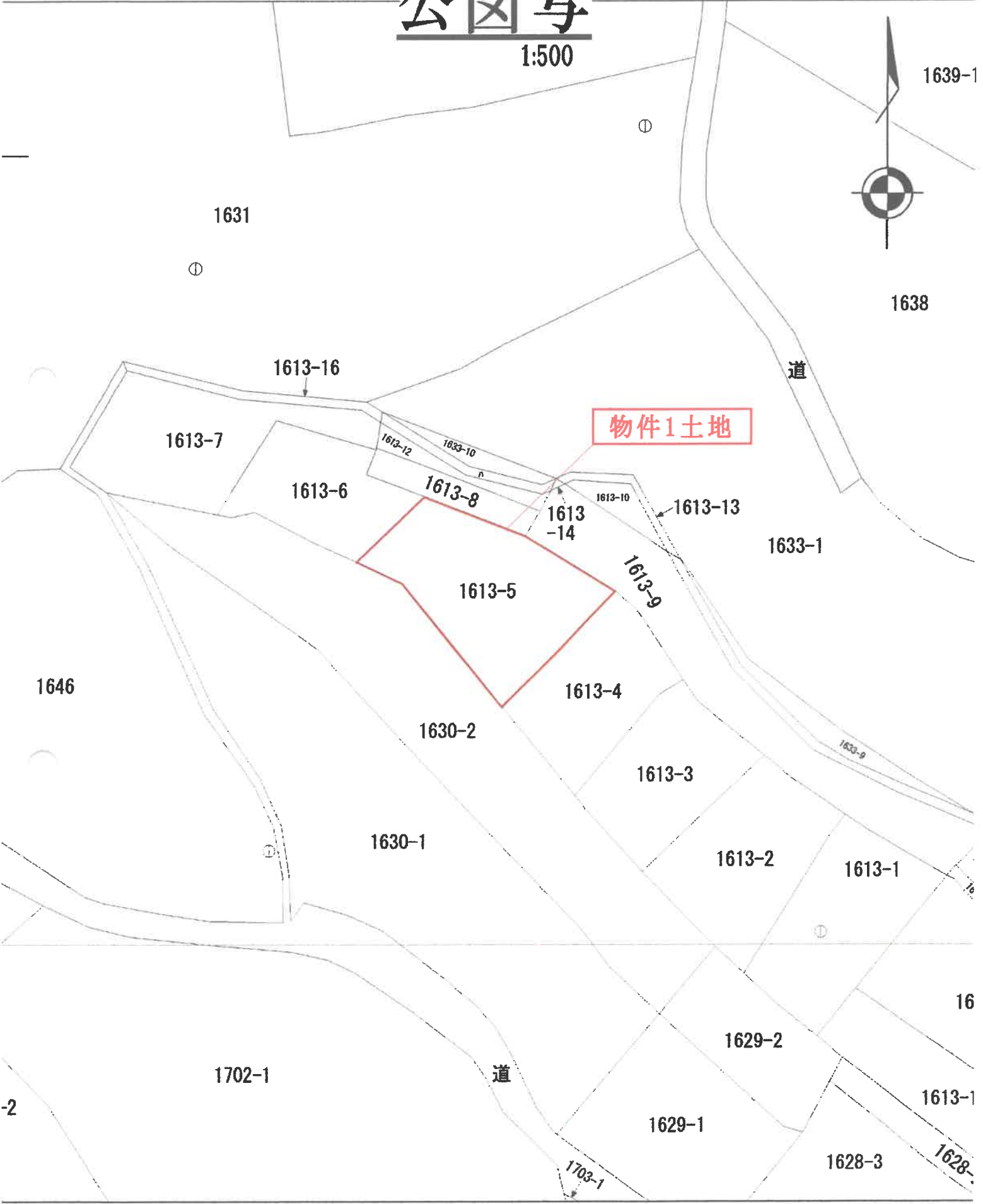
津山市発行 都市計画図

312-5 ハ 1613-15 本 道
312-6 ニ 1626-2 ヘ 道

公図写

1:500

(座標値種別：図上測定)



0024829

各階平面図

建物図面
各階平面図

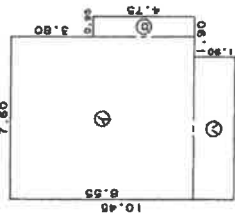
収蔵番号 1613-5

建物の所在 津山市小田中宇組張1613番地5

1階

収縮率

① 7.60 x 8.55 = 64.9800
 ② 0.95 x 4.75 = 4.5125
 ③ 6.65 x 1.90 = 12.6350
 ④ 82.1275

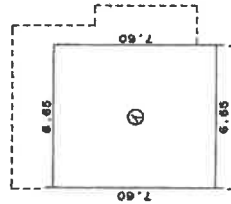


床面積 82.12㎡

2階

収縮率

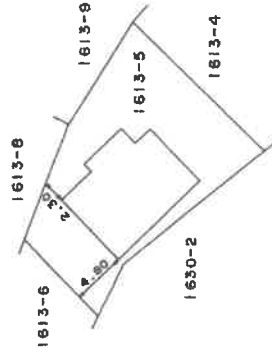
① 6.65 x 7.60 = 50.5400



床面積 50.54㎡

物件2建物

約71%に縮小



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

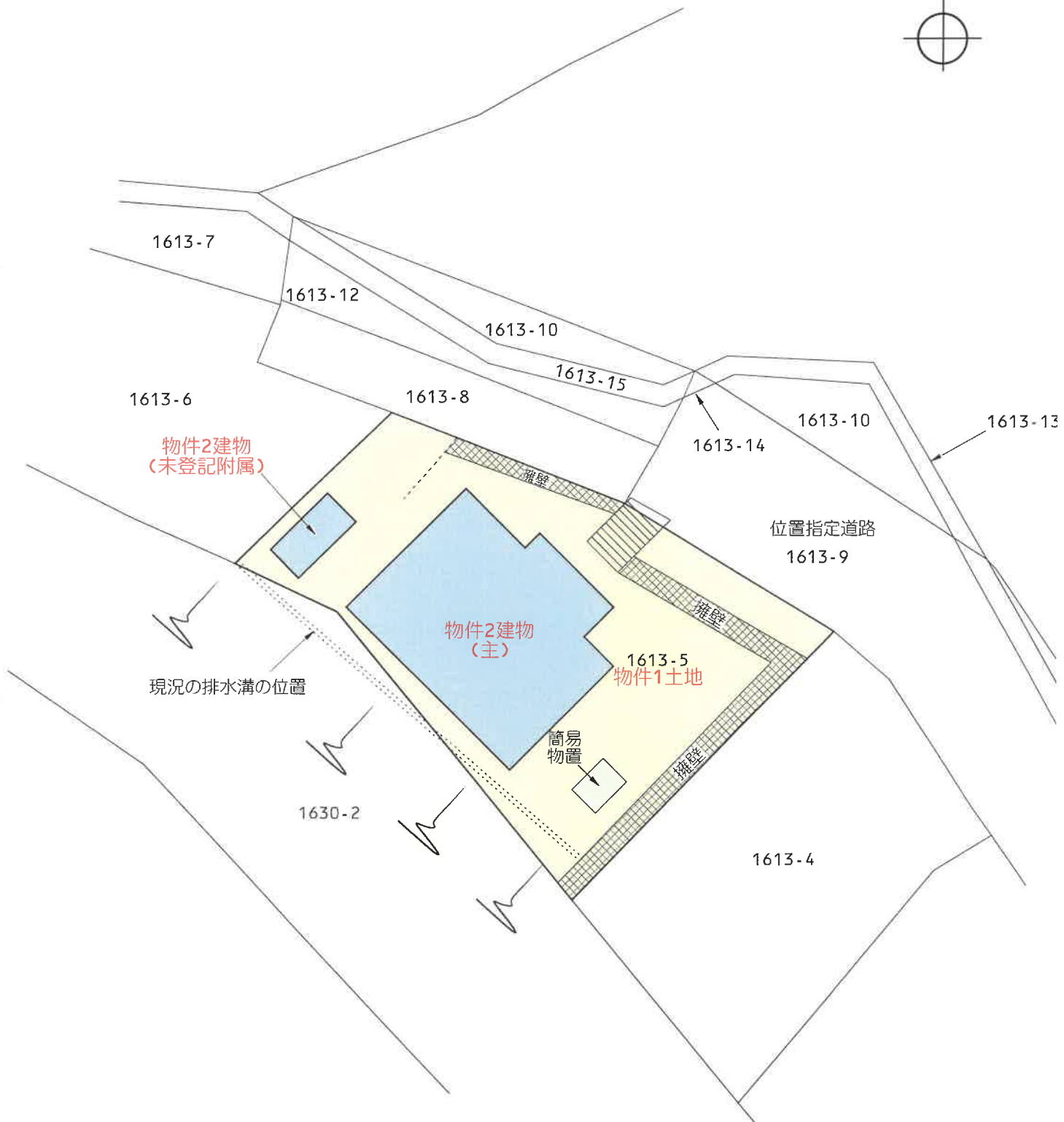
(平成10年5月3日作成)

(岡山県土地家屋調査士会紙)

H10.5.8

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物(擁壁、排水溝等)の形状、位置関係は、現地概測等に基づく概略であり、一部に推定も含むものであるので留意されたい。