

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 2 日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 小 川 雅 生

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 1 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 4 時 3 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 岡山地方裁判所津山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 3 3 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 1 2 月 1 2 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	607,000 485,600		130,000	12,371	0
</					

物 件 目 録

1 所 在 真庭市蒜山上徳山字ヤシキ
地 番 1075番
地 目 宅地
地 積 407.23平方メートル



※

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 吉 川 茂 文

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1075番）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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 真庭市蒜山上徳山字ヤシキ |
| | 地 | 番 | 1 0 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 7 . 2 3 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		
土地位置関係図		6
写真（9 葉）		7～9

岡山地方裁判所津山支部

執行官 田野 口

慎

（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	真庭市蒜山上徳山字ヤシキ
	地 番	1 0 7 5 番
	地 目	宅地
	地 積	4 0 7 . 2 3 平方メートル



(土地用)

(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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日〕			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）			
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

(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の母親	(1) 物件1土地上にネット等を置いているのは、Bです。ネット等を置くのに、土地所有者の承諾は得ていません。必要であれば、いつでも取り除きます。

(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1土地については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が更地の状態で占有している。
なお、土地の市道を挟んで南隣の1036番地に居住するBが、土地上にティーバッティング用のティーとネットを置いているが、土地を占有しているとまではいえないと考える。
- (2) 物件1土地には、登記簿上次の建物が存在するが、土地上に建物は現存しない
- | | |
|-------|--------------------|
| 所 在 | 真庭市蒜山上徳山字ヤシキ1075番地 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 149.75㎡ |
| 所 有 者 | A |
- (3) 物件1土地は、その南側で市道（延助線）に接する。
- (4) 物件1土地の西側の道路は市が管理する道路である。

(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
6年 9月11日 (水) 14:20-14:45	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年 9月11日 (水) 15:45-16:05	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
6年 9月26日 (木) : :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代84円、回答なし)
6年10月 2日 (水) 14:25-14:35	岡山地裁執行官室	債権者担当者から電話聴取
6年10月 4日 (金) 9:45-10:00	物件所在地	物件調査 (評価人同行)、近隣聴取、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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

土地位置関係図



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

物件 1 土地

市が管理する
道路

市道



写真 5

物件 1 土地

市道



写真 6

物件 1 土地



写真 7

物件 1 土地



写真 8

物件 1 土地



写真 9

物件 1 土地



評 第 1222 号
令和6年 (ケ) 第 8 号
令和6年10月4日 現地調査
令和6年10月21日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	1	土地	金 1,237,000 円

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具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 在番 目積	真庭市蒜山上徳山字ヤシキ 1075番 宅地 407.23㎡	概ね同左
物件番号	特記事項			
1	本件土地に登記上は家屋番号1075番の建物（木造板ぶき平家建居宅、149.75㎡）があることとなっているが現存しない。			

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姫新 線 中国勝山 駅の 北 方直線約 22,800 m (「位置図」参照)
付 近 の 状 況	真庭市北部の蒜山上徳山地区に位置し、国道背後に旧来からの住宅が見られる集落地域を形成している。
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 : 都市計画区域外 用途地域 : 無 建 ぺ い 率 : - 容 積 率 : - 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 407.23 m ² 間 口 : 約 15.0 m (南側) 奥 行 : 約 25.0 m (南北方向最大) 形 状 : 不整形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位: 南 西 幅 員: 約 5.0m 3~5m 舗 装: 有 有 種 類: 市道 市道ではないが市が管理する道路 高低差: 略等高 南端では略等高であるが北に向かって道路より低い 摘 要: 延助線
及び隣地の状況等	概ね更地で雑草が繁茂している部分がある。隣地は住宅等である。
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、対象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、対象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	本件土地内に水路が介在している可能性があるが雑草等の繁茂により確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

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 5.0m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 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	3,800	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	4,300	4,300
	基準地 真庭(県)-12	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。

② 土地価格

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	4,300	1.009	1/1	407.23	1.00	1,767,000
	A 地域	角地 1.03 水路介在等 0.98 相乗積 1.009	-	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 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

物件番号	土地価格 ア (円)	底地等割合				土地価格及び底地価格等 (円)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ:ア×イ×ウ
1	1,767,000	-	無	1.000	1.00	1,767,000
		計	-	1.000	-	1,767,000

② 評価額の査定

物件番号	土地価格及び底地価格等 (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	評価額 (円) カ
1	1,767,000	-	1.00	0.70	1.00	1,237,000
	上記①参照。	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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域 符号 : A
 番 号 : 真庭(県)-12
 所 在 : 真庭市蒜山東茅部字立切庵ノ上1089番1
 価 格 : 3,800 円/㎡
 位 置 : 栗住バス停60m (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 750 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接面街路 : 南12m県道
 都市計画区分 : 都市計画区域外
 用途指定等 : 無
 地域の概要 : 農家住宅等が散在する県道沿いの住宅地域

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	1,262,413 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

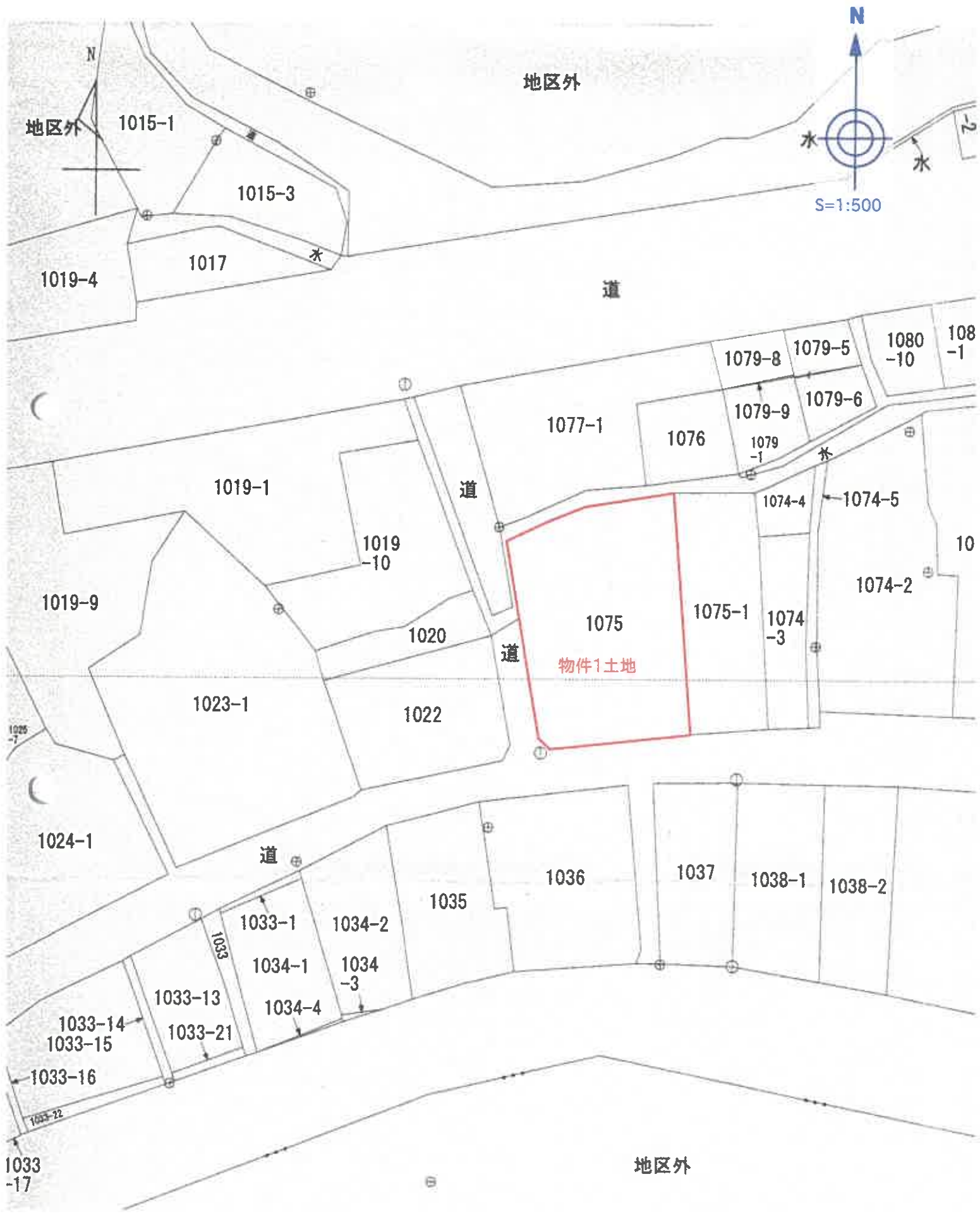


S=1:10000

真庭市統合型GIS「数値地図」

位置図





土地位置関係図

