

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日
 岡山地方裁判所津山支部
 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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前11時00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 5月 7日 午前10時00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 3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 目 録

1 所 在 真庭市蒜山富山根字下中谷
地 番 521番110
地 目 宅地
地 積 556.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 真庭市蒜山富山根字下中谷 521番地110
家屋 番号 521番110
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 173.67平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の5
共有者 C 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 森 原 和

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】

本件共有者らが占有している。

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521番20)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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 真庭市蒜山富山根字下中谷
地 番 5 2 1 番 1 1 0
地 目 宅地
地 積 5 5 6 . 0 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 真庭市蒜山富山根字下中谷 5 2 1 番地 1 1 0
家屋 番号 5 2 1 番 1 1 0
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 7 3 . 6 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 4
共有者 B 持分 1 0 分の 5
共有者 C 持分 1 0 分の 1



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(9葉)	.....	8~10

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 真庭市蒜山富山根字下中谷
地 番 521番110
地 目 宅地
地 積 556.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 真庭市蒜山富山根字下中谷 521番地110
家屋 番号 521番110
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 173.67平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の5
共有者 C 持分10分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B、C) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ C (建物共有者)	(1) (A)は、私の夫で、(B)は子供です。物件2建物には、現在住んでいる者はなく、倉庫として使用しています。物件1土地に進入するためには、北側の農道から、件外土地(521-20)を通行しなければなりません。件外土地の所有者は(A)ですから、通行料とかの支払いはありません。 (2) 物件2建物には、上水道の引き込みはなく、北側の私方の土地である件外土地(518-11)に設置している井戸から、農道と件外土地(521-20)の地下を通して、井戸水を物件2建物に引いています。したがって、本件物件を落札した人は、井戸水は使えなくなります。

(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2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物共有者らが、動産を残置して空き家の状態で占有している。
- (2) 物件2建物の北側の浄化槽は、その大部分が件外土地(521-20)内に存在する。
- (3) 物件1土地は、無道路地であり、北側の農道から、物件1土地に進入するには、件外土地(521-20:所有者(A))を通行している。
- (4) 本件物件には、上水道の引き込みはなく、北側の件外土地(518-11)に掘ってある井戸から、農道、件外土地(521-20)の地下を通して、本件物件に井戸水が引き込まれている。

(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10月22日(水) 10:15-10:35	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
7年11月10日(月) 14:15-14:35	物件所在地	物件調査、A、C面談、写真撮影(外観)
7年11月28日(金) 14:50-15:25	物件所在地	物件立入調査(評価人同行)、C面談、間取確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

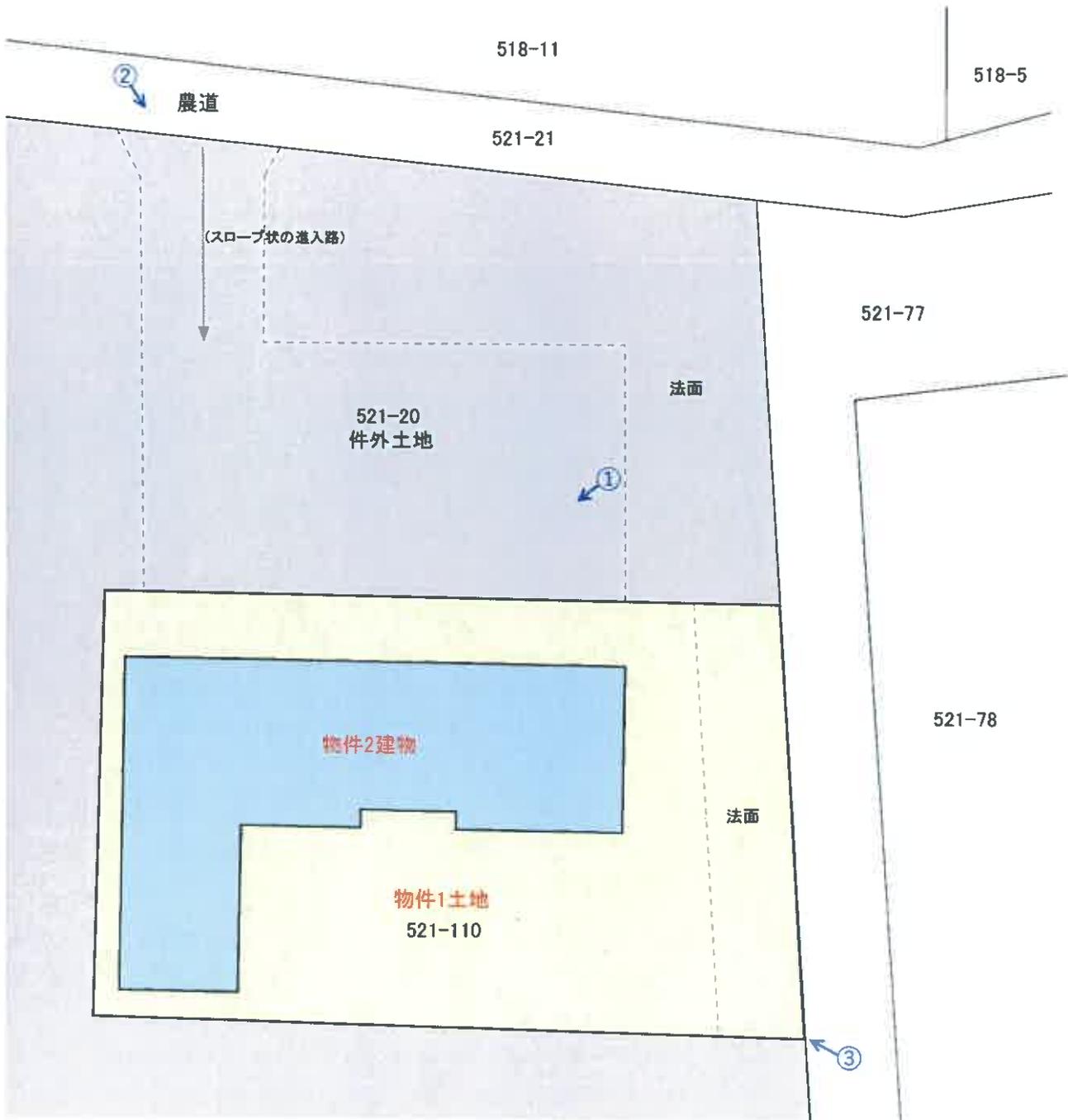
令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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 を立ち合わせ、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

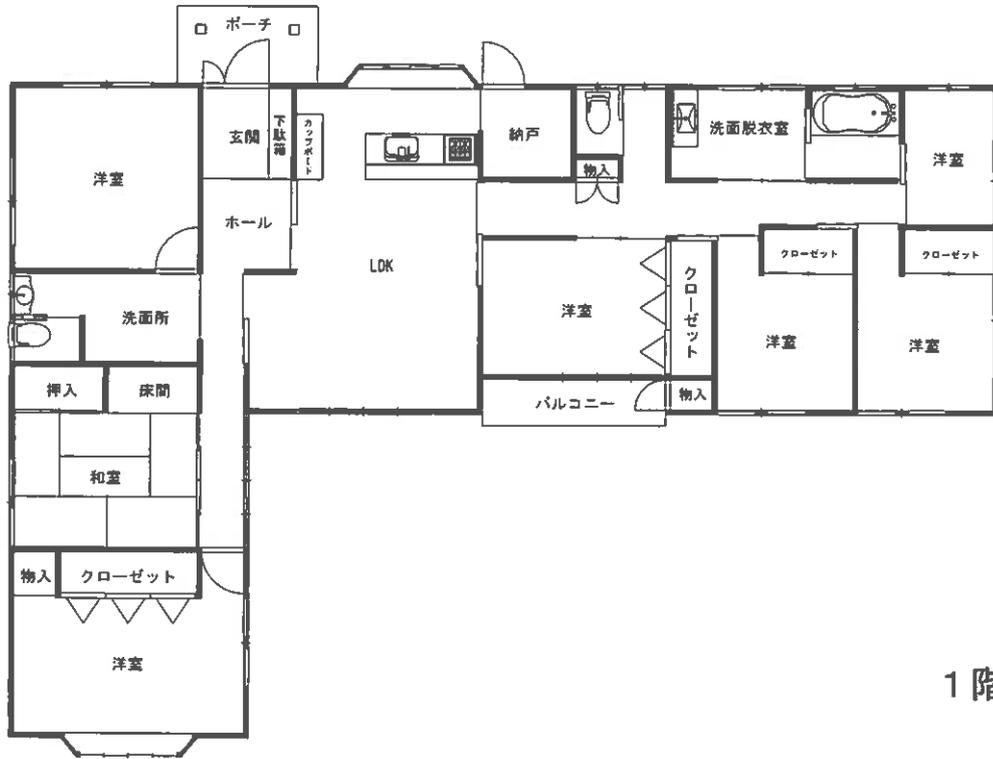
土地建物位置関係図



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



1階

写真 1

物件 2 建物

物件 1 土地



件外土地
(521-20)

浄化槽

写真 2

物件 2 建物

件外土地 (521-20)

農道



写真 3

物件 1 土地

物件 2 建物

件外土地
(521-20)



写真4 (リビング)



写真5 (キッチン)



写真6 (西側和室6畳)



写真7 (南東側洋室)



写真8 (浴室)



写真9 (西側トイレ)



評 第 倉競25010 号
令 和 7 年 (ケ) 第 13 号
令 和 7 年 11 月 28 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 11 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 石井 宏典

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 2,089,000 円
内訳価格	1	土地	金 352,000 円
	2	建物	金 1,737,000 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 番地 目録	真庭市蒜山富山根字下中谷 521番110 宅地 556.00 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	真庭市蒜山富山根字下中谷 521番地110 521番110 居宅 木造かわらぶき平家建 173.67 m ²	概ね同左
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姫新線 中国勝山駅 の 北方直線約 23,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地や原野が広がり、一般住宅が散在する住宅地域	
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 : 都市計画区域外 用途地域 : - 建ぺい率 : - 容積率 : - 防火規制 : - その他の規制 : -	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 556.00 m ² 間口 : 約 30 m (東西方向) 奥行 : 約 18 m (南北方向) 形状 : 長方形 接面状況 : 無道路地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : - 幅員 : - 舗装 : - 種類 : - 高低差 : - 摘要 : -	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は物件2建物が存する。 隣地は農地である。	
供給処理施設	上水道 : 無 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出来るかどうか不明な場合をいう。

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 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約25m×約20m
 形 状 : 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/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
A	3,730	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	3,690	3,690
	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。

ii 建付地等の価格

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
1	3,690	0.70	1.00	556.00	1.00	1,436,000
	A 地域	無道路地 0.70	-	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 0.70				

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	173.67	0.08702	2,826,000
	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。	-	登記数量	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	1,436,000	-	法定地上権	1.000	0.50	718,000
		計	-	1.000	-	718,000

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) 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	1	1,436,000	-	法定地上権	1.000	0.50	718,000
			計	-	1.000	-	718,000

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
2	2,826,000	718,000	3,544,000

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
1	718,000	-	0.70	0.70	1.00	352,000
2	3,544,000	1.00	0.70	0.70	1.00	1,737,000
一括 (物件1・2)	4,262,000	-	-	-	-	2,089,000
	上記①②③参照。	必要なし	水道、合併浄化槽の利用に係るリスク、出入りに他人地を介することのリスクを勘案のうえ査定した。	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 : 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 : 3,730 円/㎡
位置 : 粟住バス停60m (道路距離)
価格時点 : 令和7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 : -
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7年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	1,426,140 円	-
2	建物	7,364,309 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



真庭市統合 GIS 地図

位置図



1 : 2,500



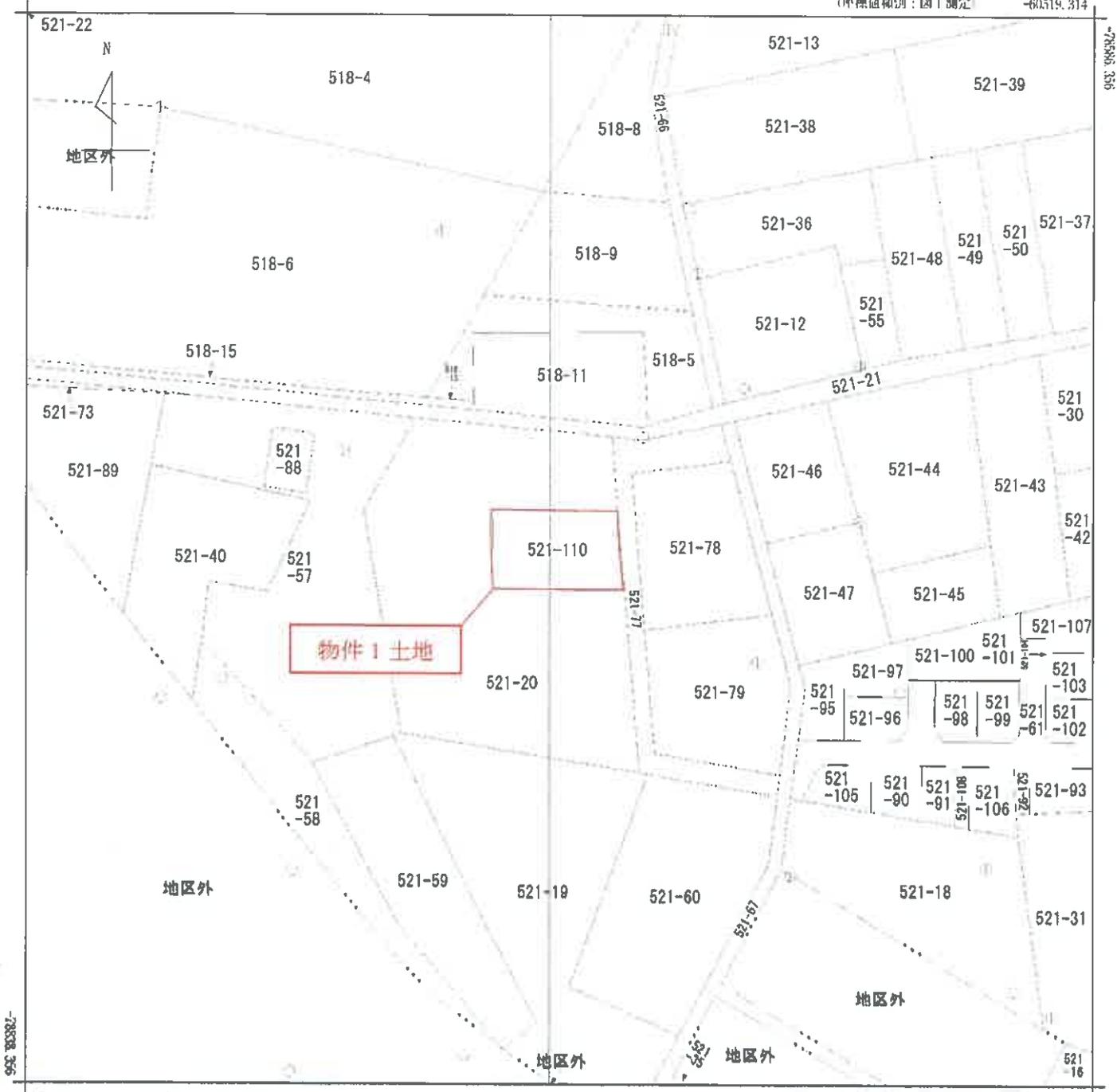
真庭市統合 GIS 地図

公図写

A3 を A4 に縮小

発行年月日 2025/10/2

(原標値補正: 図1測定) -60519.314



-60769.314 (原標値補正: 図1測定)

地帯区域見出し
森山富山根

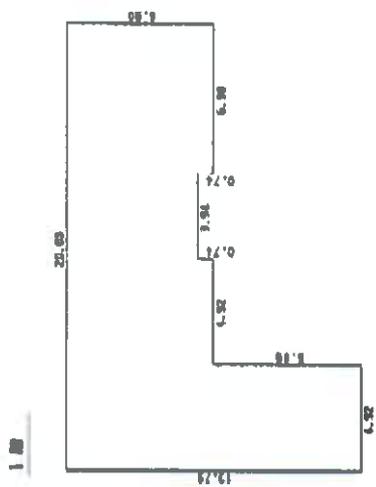
請求部	所在	兵庫県森山富山根字下中谷			地番	521番110			
出力尺	1/1000	精度分	〆二	座標系 番号又は 注記号	V	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年12月			備付年月日 (原図)	昭和59年4月27日		補記項		

1010220

各階平面図

家屋番号 521番110

建物の所在 高森市善山番山根字下中台521番地110

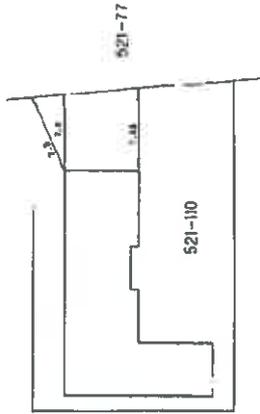


求積表

13.73 X	4.32 =	67.8486
6.32 X	4.32 =	33.9488
6.15 X	3.94 =	24.2764
5.92 X	5.89 =	47.6100
合 計		173.6732
面積		173.67㎡

物件2建物

521-20



作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会印)

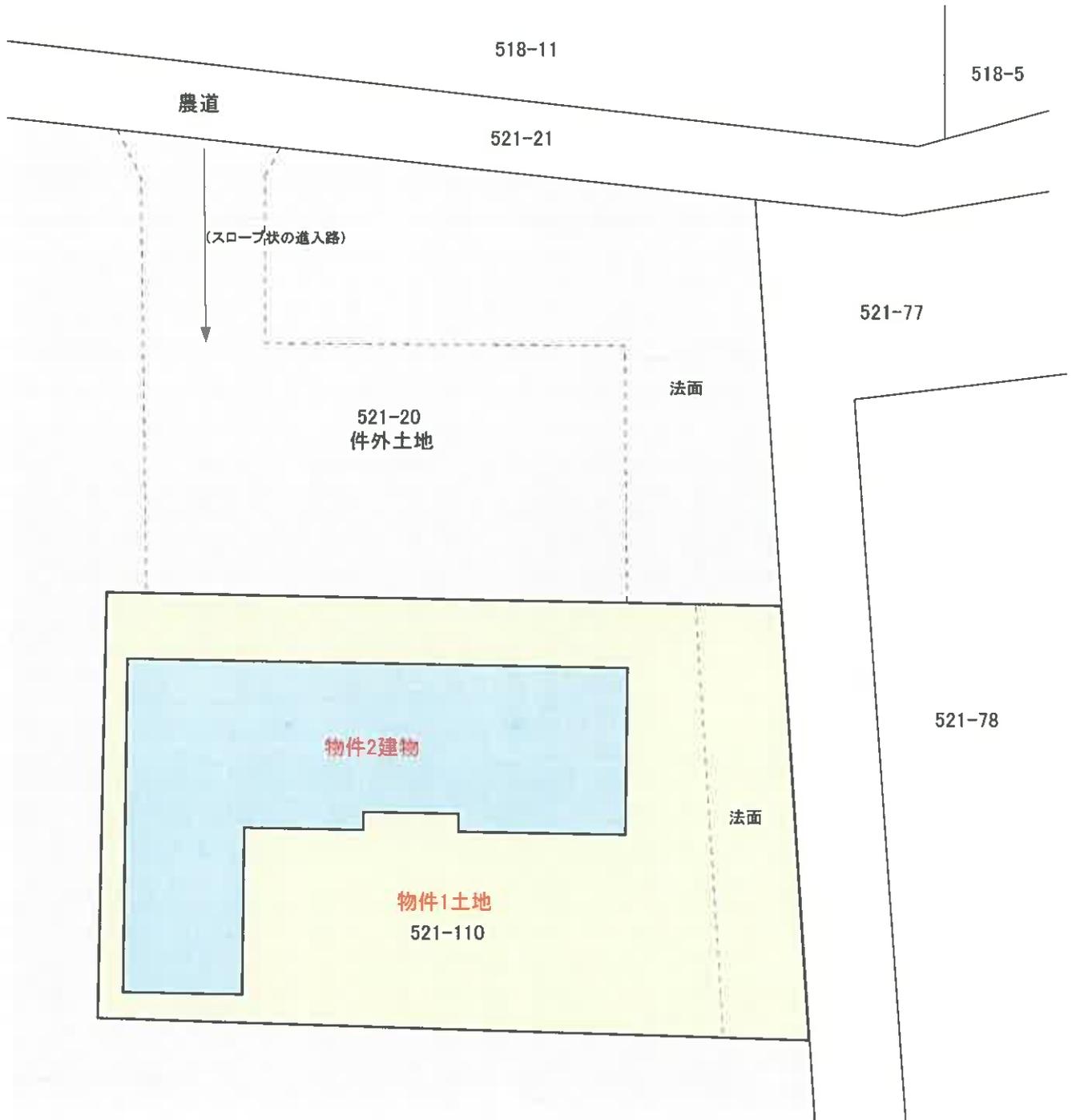
平成20年8月25日

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。