

期間入札の公告

令和 8年 7月10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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月19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 9月 9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 7月10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 津山市昭和町二丁目
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 226.78平方メートル
- 2 所 在 津山市昭和町二丁目 61番地
家屋 番号 61番
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板
葺2階建
床 面 積 1階 153.19平方メートル
2階 136.20平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・共同住宅
構 造 コンクリートブロック・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2
階建
床 面 積 1階 約197平方メートル
2階 約146平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

岡山地方裁判所津山支部

裁判所書記官 小 川 雅 生

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

なし

《 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、BIT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 津山市昭和町二丁目
地 番 61番
地 目 宅地
地 積 226.78平方メートル
- 2 所 在 津山市昭和町二丁目 61番地
家屋 番号 61番
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板
葺2階建
床 面 積 1階 153.19平方メートル
2階 136.20平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・共同住宅
構 造 コンクリートブロック・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2
階建
床 面 積 1階 約197平方メートル
2階 約146平方メートル



令和7年(ケ)第8号
令和7年7月31日受理
令和7年8月27日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所津山支部

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 津山市昭和町二丁目 |
| | 地 番 | 61番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 226.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津山市昭和町二丁目 61番地 |
| | 家屋 番号 | 61番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.19平方メートル
2階 136.20平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が1人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物につき、現在、何人とも賃貸借関係はありません。なお、本件建物の東側1階の洋室4室及び2階の和室3室部分は、昔、亡父が下宿業を営んでいました。</p> <p>3 本件建物は、昭和50年ころだと思いますが、あちこち増築していると思います。</p> <p>4 本件建物につき、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが、全体的に老朽化をしています。</p> <p>5 本件建物の一部は、「さが井堰土地改良区」等が管理する用水路上に存する状態となっておりますが、許可をとって使用しており、毎年6,000円の使用料賦課金、浚渫費2,000円を支払っています。</p> <p>6 物件1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。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし5のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真6ないし30のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者兼所有者が居住していることが認められた。なお、本件建物の東側1階の洋室4室及び2階の和室3室部分は、関係人の陳述のとおり、下宿部屋として使用されていたことが認められたが、現在、下宿人等は存しない。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、増築されていることが認められ、増築箇所は土地建物位置関係図及び建物間取図表示のとおりである。なお、現場で概測した結果、本件建物北側一部分は「さが井堰土地改良区」が管理する用水路上に、南側一部分は水路上（公図上、水路は存せず、市道の側溝と思われる。）にそれぞれ存することが認められたので注意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が認められた。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
本件土地の南側が市道に接している。ただし、本件土地と市道との間には水路が存しコンクリート橋が敷設されている（土地建物位置関係図、写真1、2参照）。

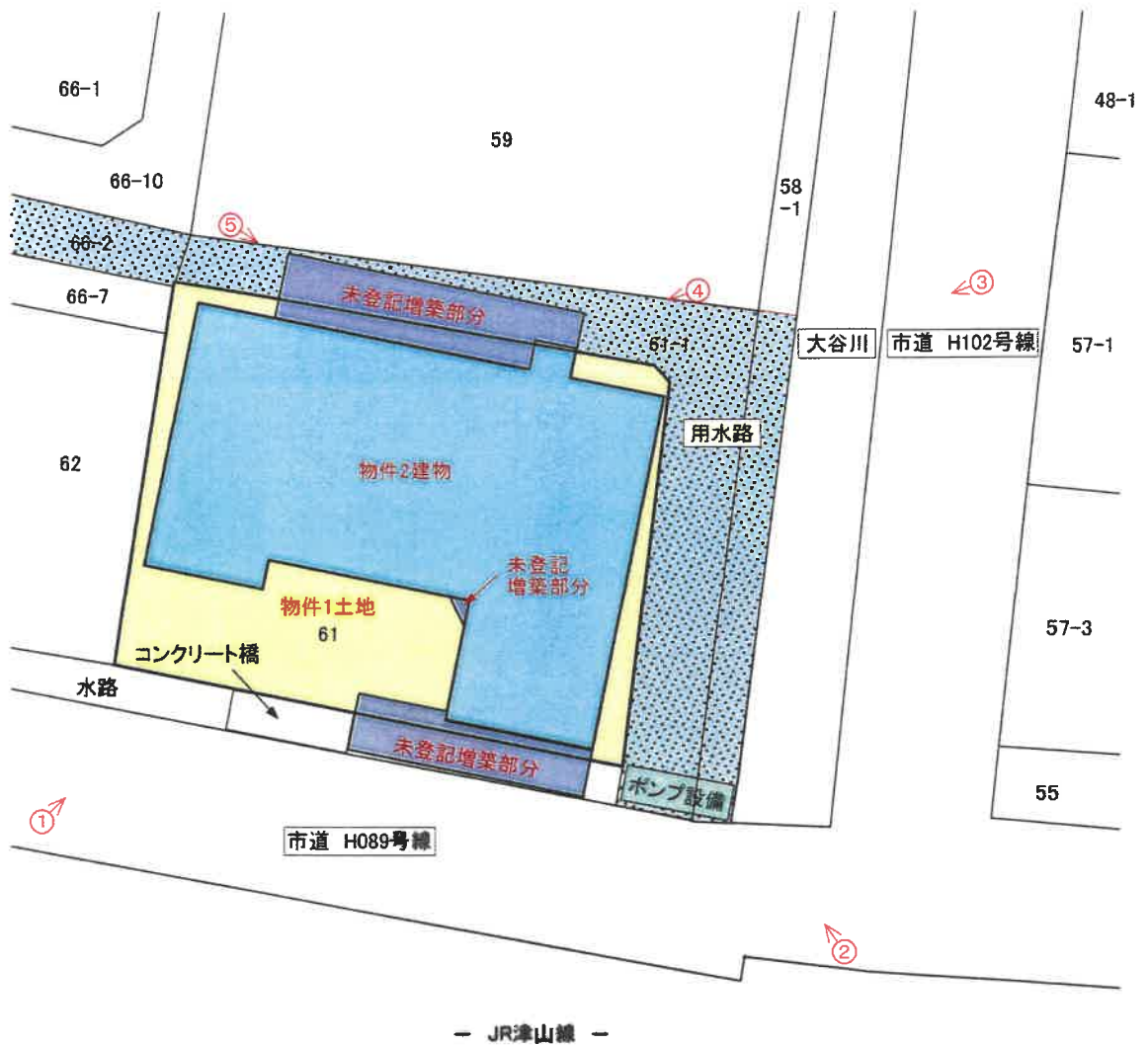
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月8日(金) 12:30-13:00	岡山地方法務局 津山支局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年8月8日(金) 13:15-13:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年8月14日(木) 10:45-11:30	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 債務者兼所有者から聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

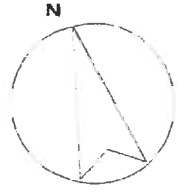


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物

1階



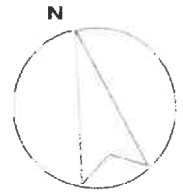
← (未登記造成部分)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(7枚目)

建物間取図

物件2建物



2階



(未登記増築部分)

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1

物件2

水路

市道

物件1



写真2

物件2

市道



写真3

物件2



写真4

物件2



用水路

写真5

物件2



用水路

写真6



写真7



写真8



写真9



写真10

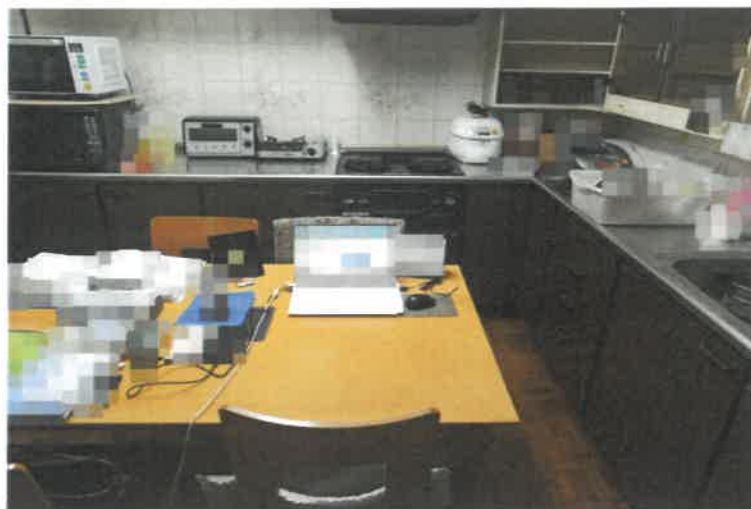


写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



写真21



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 28



写真 29



写真 30



鑑 第 25 - 472 号
令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 8 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 26 日 評 価

岡山地方裁判所 津山支部 御中

評 価 書

評価人 林 陽一郎

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 3,378,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,396,000 円
	2	建物	金 1,982,000 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 地目 地積	津山市昭和町二丁目 61番 宅地 226.78 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	津山市昭和町二丁目 61番地 61番 居宅 コンクリートブロック造セメント 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 153.19 m ² 2階: 136.20 m ² 延: 289.39 m ²	未登記増築部分が存し、当該部分を考慮した種類・構造・床面積は以下の通りである。 居宅・共同住宅 コンクリートブロック・ 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階: 概測 197m ² 2階: 概測 146m ² 延: 概測 343m ²
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津山線 津山駅 の 西 方直線約 600 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道53号線直背後に一般住宅を主体に共同住宅等も混在する既成住宅地域である。	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 近隣商業地域 建ぺい率 : 80 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : 無	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 226.78 m ² 間口 : 約 17 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 : 南側 幅員 : 約 5.5m 舗装 : 有 種類 : 市道 (H089号線) 高低差 : 略等高～約0.5m低い 摘要 : 42条1項1号道路 西向きの下り緩勾配	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	本件土地上に物件2建物が存する。隣地は戸建住宅が見られるほか、東側及び北側は土地改良区が管理する用水路となっている。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 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	・南側市道との間には幅約1mの水路が介在し、水路上にコンクリート橋が設置されている。	

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 : 不明 経過年数 : 約 61 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年（躯体部分） 増築時期 : 昭和48年頃 増築（登記上）
仕 様	外壁 : モルタル塗り、亜鉛メッキ鋼板等 天井 : クロス貼り、ボード張り、敷目張り等 内壁 : クロス貼り、板張り、ジュコ塗り等 床 : フローリング、畳、土間コンクリート等 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」記載のとおり
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 留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上は昭和49年の新築となっているが、津山市課税課の資料等によると、昭和30年代の建築であると推認される。 ・北側の未登記増築部分が土地改良区管理の用水路上に存するほか、南東側の未登記増築部分が水路上の暗渠に建築されているが、当該部分は不法状態にあるものと思料される。 ・現況建付面積は基準建ぺい率（80％）を超過した状態にある。 ・建物東側の学生向けの共同住宅部分は現在は使用されておらず、相当に老朽化している。

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 5.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12.5m×約16m
 形 状 : 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/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	22,100	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{86}$	26,400	26,400
	基準地 津山(県)-10	公示価格等の価格等から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	26,400	0.98	1.00	226.78	0.80	4,694,000
	A地域	方位 1.03 水路介在 0.95	-	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 0.98				

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	113,000	1.00	343.00	0.02540
	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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,694,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,347,000
		計	-	1.000	-	2,347,000

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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	4,694,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,347,000
			計	-	1.000	-	2,347,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 ア (円)	土地利用権等価格 イ (円)	土地利用権等付建物価格 ウ：ア＋イ (円)
2	984,000	2,347,000	3,331,000

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 ア (円)	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 カ (円)
1	2,347,000	-	0.85	0.70	1.00	1,396,000
2	3,331,000	1.00	0.85	0.70	1.00	1,982,000
一括 (物件1・2)	5,678,000	-	-	-	-	3,378,000
	上記①②③ 参照。	必要なし	本件建物の一部 が水路上に存す ることによる市 場性の減退を考 慮のうえ査定し 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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。したがって、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 : 津山(県)ー10
所在 : 津山市大谷字町田612番23
価格 : 22,100 円/㎡
位置 : 津山駅 約1.4km (道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 157 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接面街路 : 北6m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 : 周辺に農地も残る一般住宅の多い住宅地域

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	4,225,092 円	—
2	建物	1,491,525 円	台帳床面積 : 202.75㎡ (合算)

※ 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。

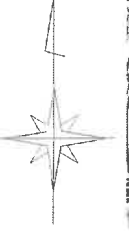
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以上

位置図

N



1:10,000

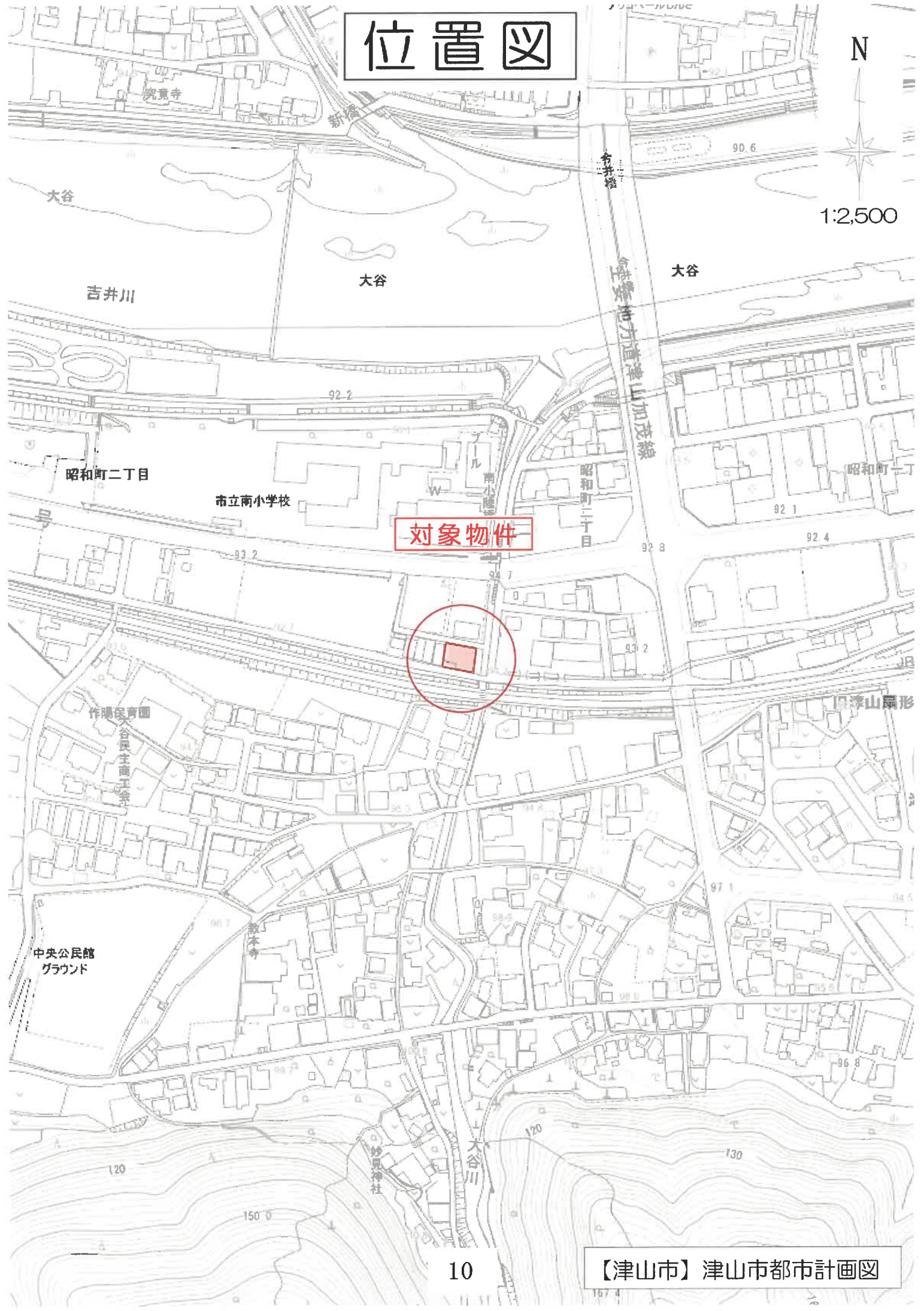
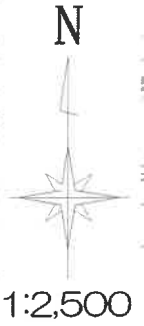
山市

対象物件



津山市

位置図



写図公

(座標値種別)

N



地区外

(座標値種別：図上測定)

地番区域

昭和町2丁

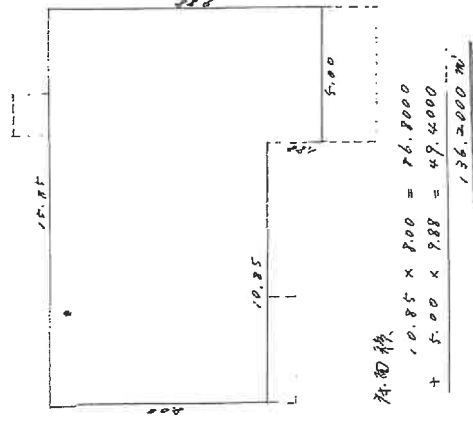
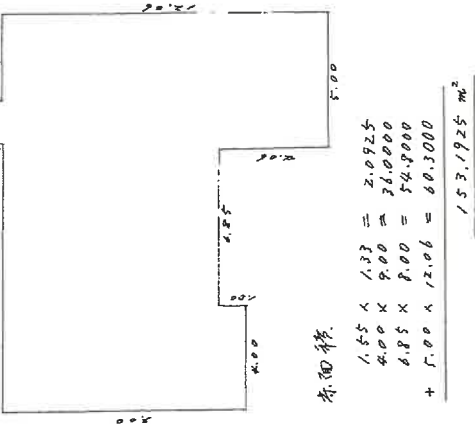
登記年月日：昭和48年6月4日

0018081

建各階平面図

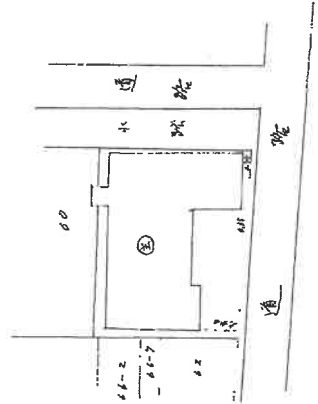
家屋番号	6 / 番
建物の所在	津山市根和町丁目 6 / 番地

物件2建物



約71%縮小

製作年月日	昭和48年6月9日	申請人	
製作者			



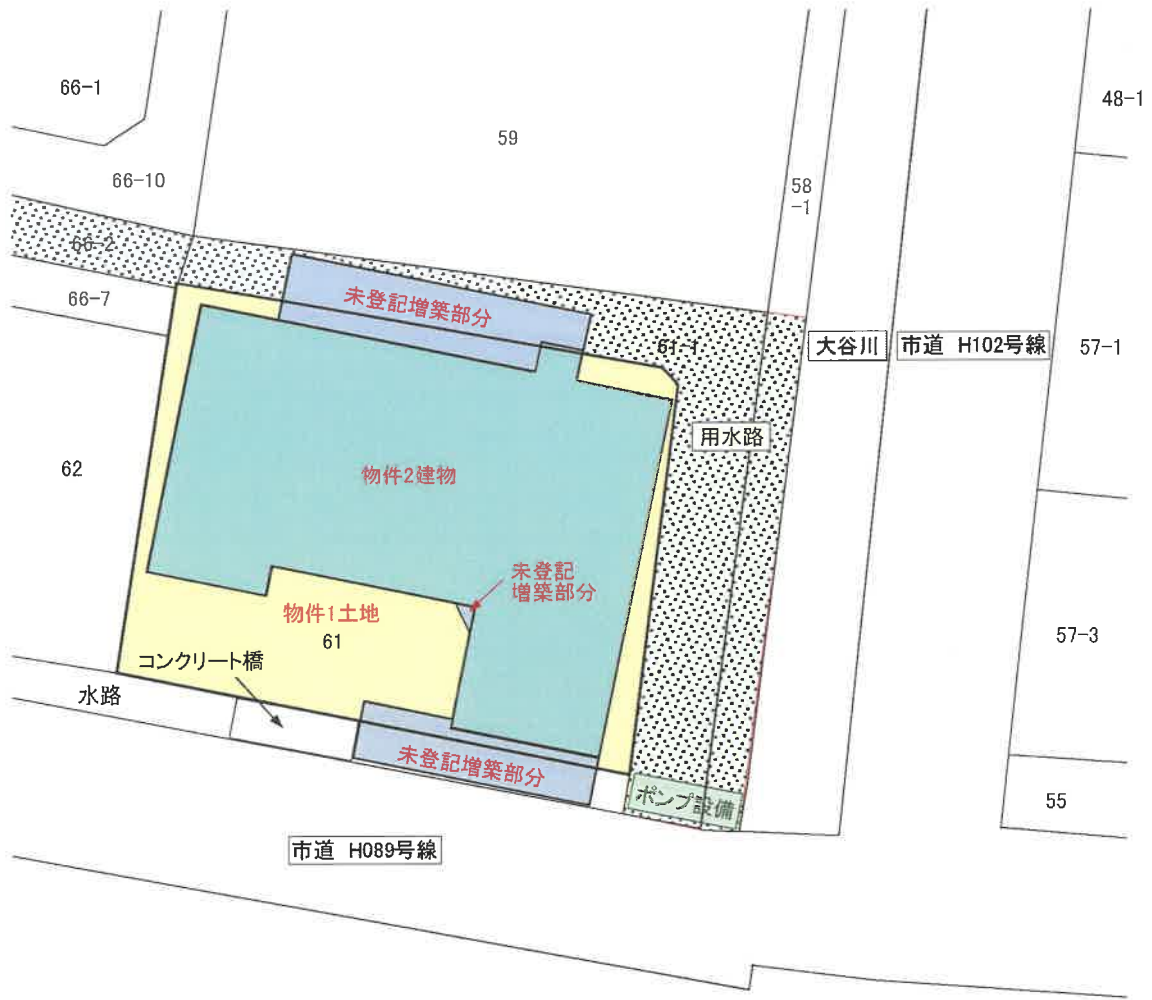
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

日本土地家屋調査士会連合会(郵) 548.6.4

(日 欄 連 15)

土地建物位置関係図

S ≐ 1 : 250



— JR津山線 —

※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。