

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 花房 環

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 場 所 令和 8年 8月19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 9月 9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 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 苫田郡鏡野町薪森原字舟河原
地 番 149番1
地 目 田
地 積 840平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 苫田郡鏡野町薪森原字舟河原
地 番 149番4
地 目 田
地 積 15平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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1】

下記売却対象外建物の所有者が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

所有者不明の売却対象外建物（種類：車庫，構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建，床面積：約42平方メートル）が本件土地上に存在する。

【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

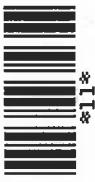
【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

売却対象外の土地（地番149番3）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、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 苫田郡鏡野町薪森原字舟河原
地 番 149番1
地 目 田
地 積 840平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 苫田郡鏡野町薪森原字舟河原
地 番 149番4
地 目 田
地 積 15平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録	.....	1
土地用	.....	2
目的外建物〈単独〉	.....	3
関係人の陳述等用	.....	4
執行官の意見用	.....	5
調査経過用	.....	6
第2分類		
土地建物位置関係図	.....	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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 苫田郡鏡野町薪森原字舟河原 |
| | 地 | 番 | 149番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 840平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 苫田郡鏡野町薪森原字舟河原 |
| | 地 | 番 | 149番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 15平方メートル |



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、2		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
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 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑種地として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	物件1土地上の目的外建物の所有者は、土地所有者会社なのか、会社の代表者個人なのか判然としない		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	苫田郡鏡野町薪森原字舟河原149番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約42㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	本建物の所有者は、土地所有者会社なのか、会社の代表者個人なのか、判然としない

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ A (所有者会社代表者)	(1) 物件1、2土地については、現状のままで、所有者会社が管理占有しています。物件1土地の東側の車庫については、所有者会社がお金を出して造ったものと記憶していますので、車庫の所有者は土地の所有者会社ということになると思いますが、固定資産税の納税義務者が私個人になっているので、はっきり分かりません。

(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

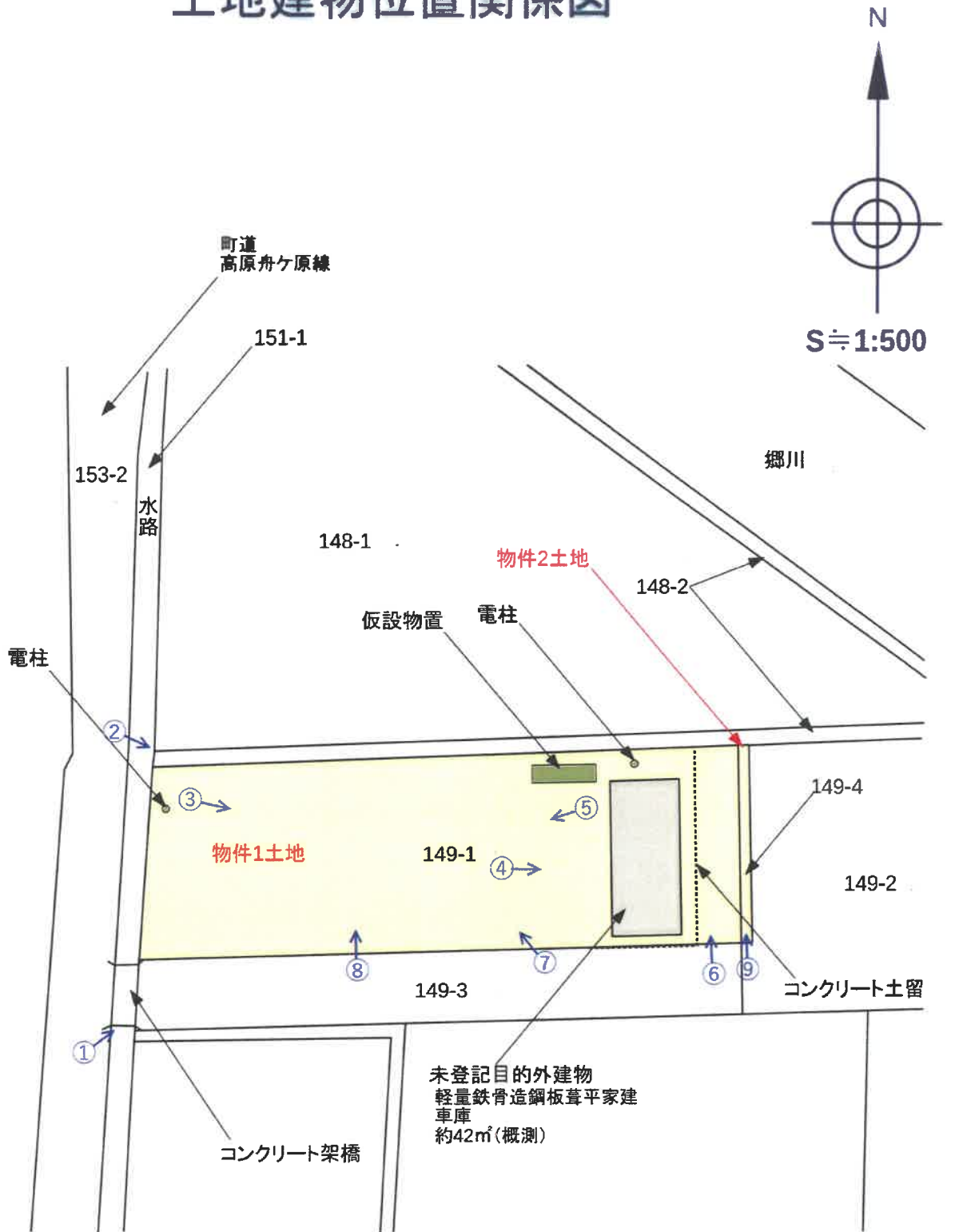
-
- (1) 物件1、2土地については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者会社が、雑種地として占有している。
 - (2) 物件1土地の西側の町道（高原舟ヶ原線）と物件1土地の間には水路が介在し、町道から直接物件1土地に進入することは出来ない状況で、土地に進入するためには、南側の件外土地（149-3）の西側のコンクリート架橋及び件外土地（149-3）を通行しなければならない。
 - (3) 物件1土地の東側のコンクリート土留より東側は、物件1土地の西側より一段高くなっており、コンクリート土留より東側の物件1、2土地は、東側の件外土地（149-2）土地と同じ高さになっている。
 - (4) 物件1土地上の未登記目的外建物については、令和5年3月9日に隣接地の現況調査を実施した際に、すでに存在していたことを確認している。

(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 7月 9日 (水) 9:20-10:00	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
7年 7月 9日 (水) 10:35-11:00	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年 8月13日 (水) 13:55-14:15	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年 8月26日 (火) 9:00-9:10	本庁執行官室	所有者会社代表者から、電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

写真 1

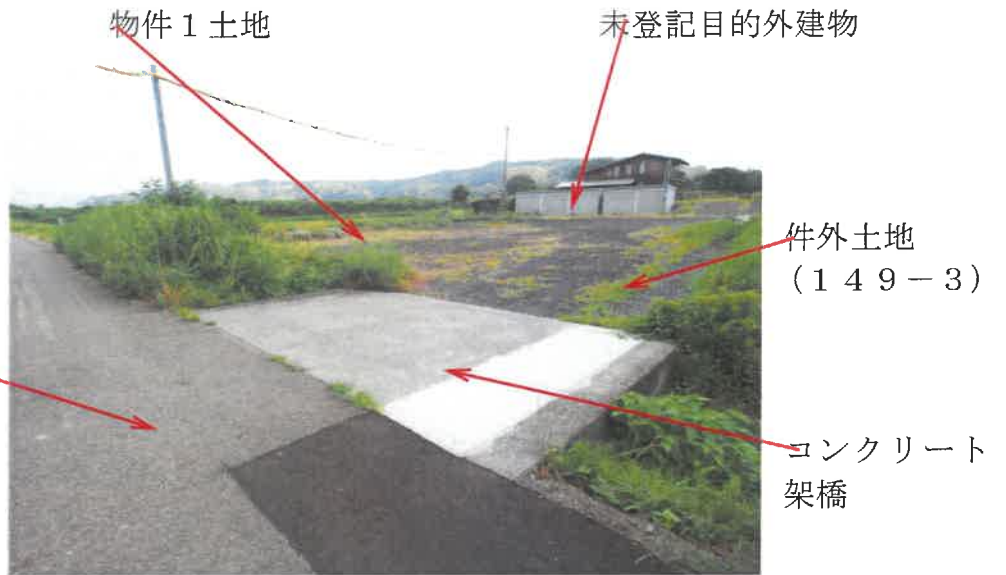


写真 2



写真 3



写真 4

物件 1 土地

未登記目的外建物



写真 5

物件 1 土地



写真 6

未登記目的外建物

物件 1 土地



写真7

物件1 土地



写真8

物件1 土地



写真9

未登記目的外建物

物件1 土地

物件2 土地



評 第 1273 号
令和7年 (又) 第 3 号
令和7年8月13日 現地調査
令和7年9月1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
一括価格	一括 (物件1~2)	土地	金 759,000 円
内訳価格	1	土地	金 745,000 円
	2	土地	金 14,000 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 上記土地の価格は、建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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 在番 目積	苫田郡鏡野町薪森原字舟河原 149番1 田 840㎡	現況地目は雑種地である。その他の事項は概ね同左
2	土地	所在地 在番 目積	苫田郡鏡野町薪森原字舟河原 149番4 田 15㎡	現況地目は雑種地である。その他の事項は概ね同左
物件番号	特記事項			
1	物件1土地には未登記目的外建物(軽量鉄骨造鋼板葺平家建車庫、約42㎡)がある。当該目的外建物の詳細は現況調査報告書に記載されているとおりである。			
1・2	物件1及び物件2土地は平成20年9月30日に鏡野町農業委員会より転用目的を倉庫1棟露天駐車場とする農地法5条の転用許可を受けており、現況地目は非農地となっている。			

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 美作千代 駅の 北東 方直線約 2,400 m (「位置図」参照)
付近の状況	鏡野町南部近郊の薪森原地区に位置し、県道背後の旧来からの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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 防火規制 : 無 その他の規制 : -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 840 m ² 南北 : 約 16.0 m 東西 : 約 52.0 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 接面道路なし 地勢 : 略平坦であるが東部のコンクリート土留付近を境に東西に高低差がある。
接面道路	方位: - 幅員: - 舗装: - 種類: - 高低差: - 摘要: 接面道路はなく町道高原舟ヶ原線を利用するためには西側水路に架橋する必要がある。
土地の利用状況及び隣地の状況等	未登記目的外建物の敷地として利用されている。隣地は農地等である。
供給処理施設	上水道 : 無 ガス配管 : 無 下水道 : 無 <small>※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。</small>
特記事項	上水道及び下水道は水路を介して西側町道より利用できる可能性がある。北西部に電柱があり、北東部に電柱及び仮設物置がある。

(物件2)

位置・交通	JR姫新線 美作千代 駅の北東方直線約 2,400 m (「位置図」参照)
付近の状況	鏡野町南部近郊の薪森原地区に位置し、県道背後の旧来からの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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 防火規制 : 無 その他の規制 : -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 15 m ² 南北 : 約 16.9 m 東西 : 約 0.9 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 接面道路なし 地勢 : 略平坦
接面道路	方位: - 幅員: - 舗装: - 種類: - 高低差: - 摘要: 接面道路はなく町道高原舟ヶ原線を利用するためには物件1土地を介して西側水路に架橋する必要がある。
及び隣地の状況等	更地の状態である。隣地は農地、住宅等である。
供給処理施設	上水道 : 無 ガス配管 : 無 下水道 : 無 <small>※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。</small>
特記事項	-

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 : 宅地見込地
 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	-	- 100	100 -	100 -	-	2,200
	規準すべき公示地等は設定されていない。					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	2,200	0.760	1/1	840	1.00	1,400,000
	A 地域	接面道路 0.80 間口奥行 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 0.760				
2	2,200	0.600	1/1	15	1.00	20,000
	A 地域	接面道路 0.80 間口奥行 0.75	-	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 0.600				

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 (円) ア	底地等割合				土地価格及び底地価格等 (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	1,400,000	-	敷地占有利益	1.000	0.95	1,330,000
		計	-	1.000	-	1,330,000
2	20,000	-	無	1.000	1.00	20,000
		計	-	1.000	-	20,000

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	1,330,000	-	0.80	0.70	1.00	745,000
2	20,000	-	1.00	0.70	1.00	14,000
計	1,350,000	-	-	-	-	759,000
	上記①参照。	必要なし	物件1が底地単独の売却であることによる市場性の減退等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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

規準すべき公示地等は設定されていない。

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	3,751,440 円	
2	土地	66,990 円	

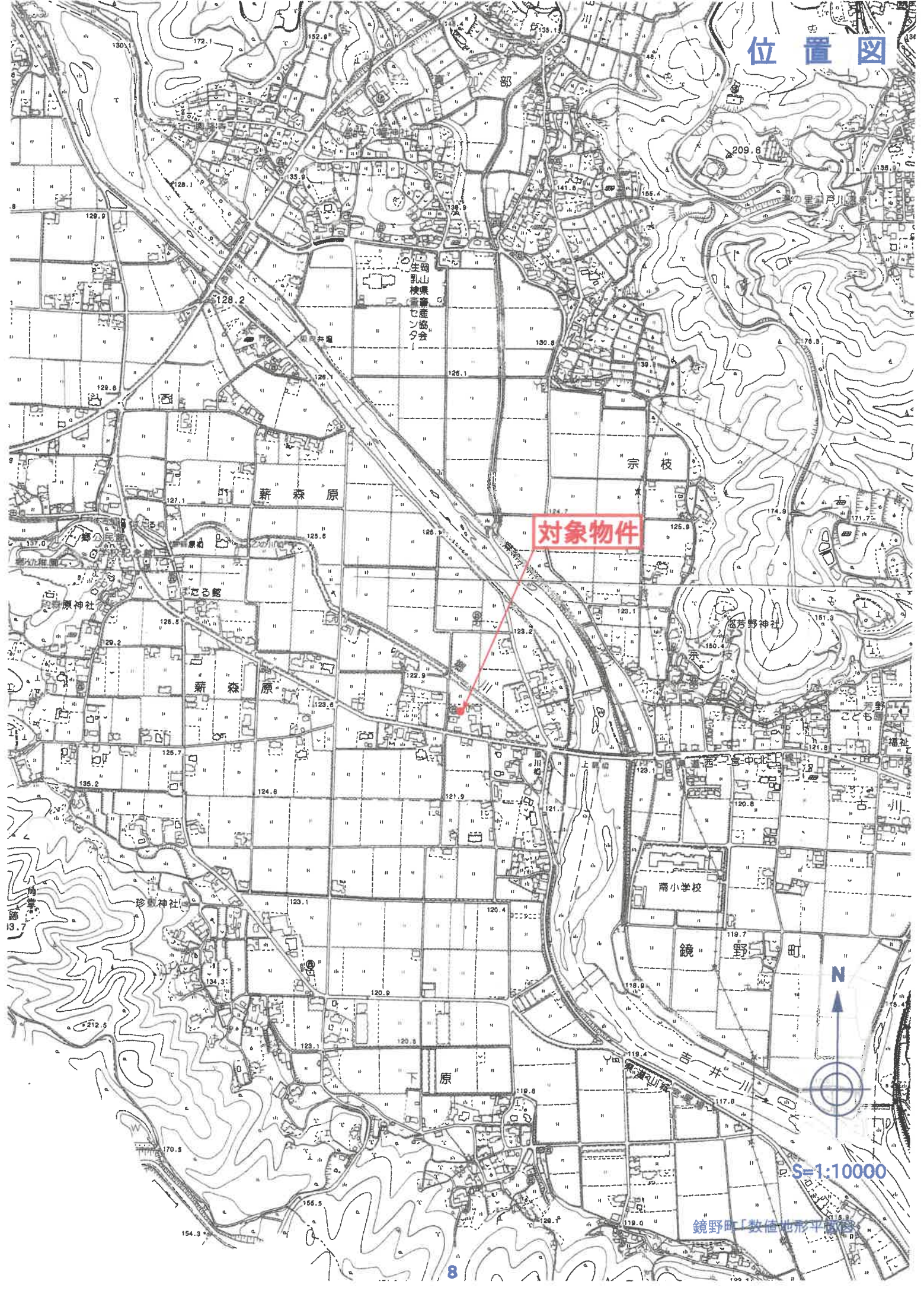
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

位置図



対象物件

N

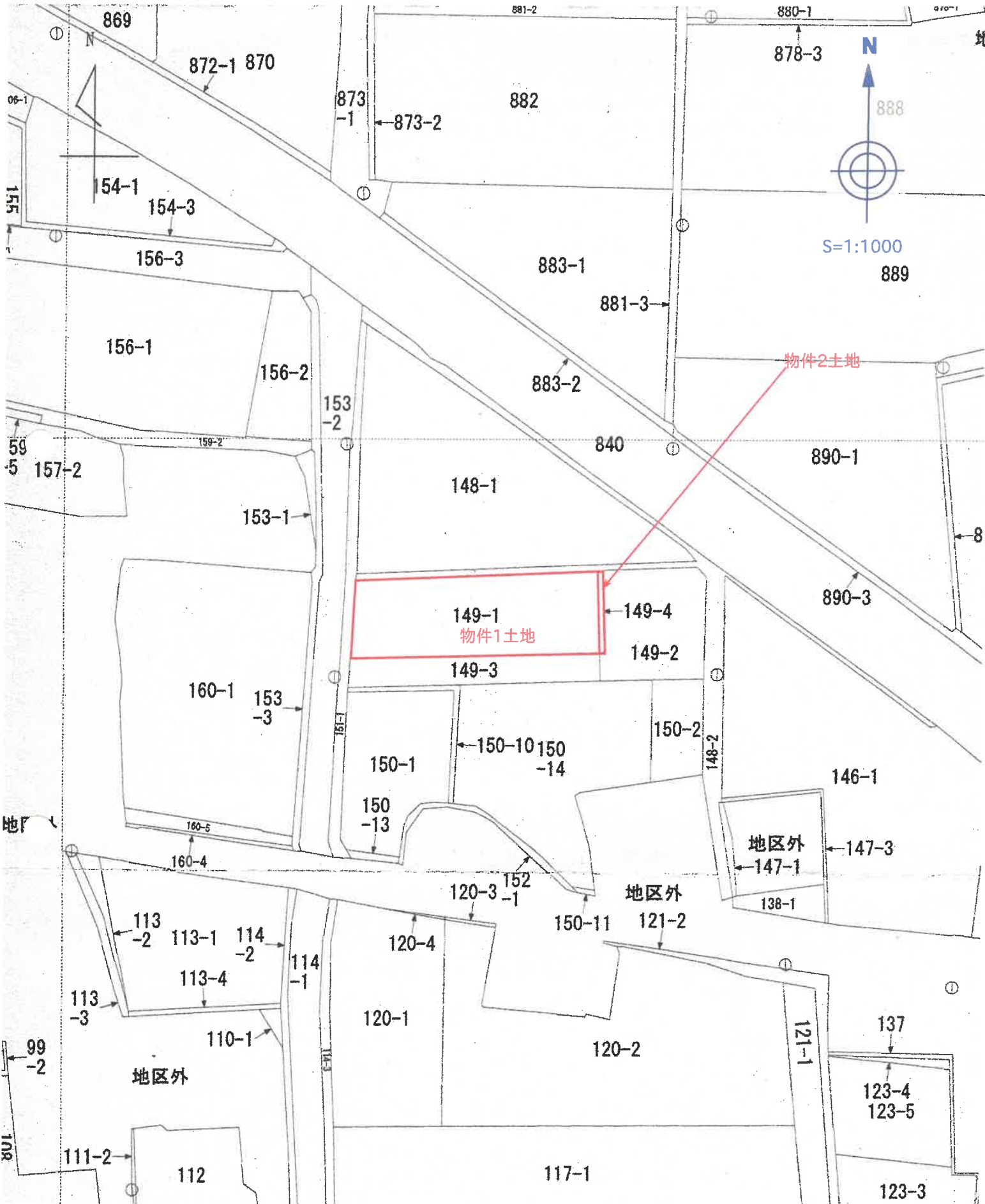
S=1:10000

鏡野町「数値地形平図」

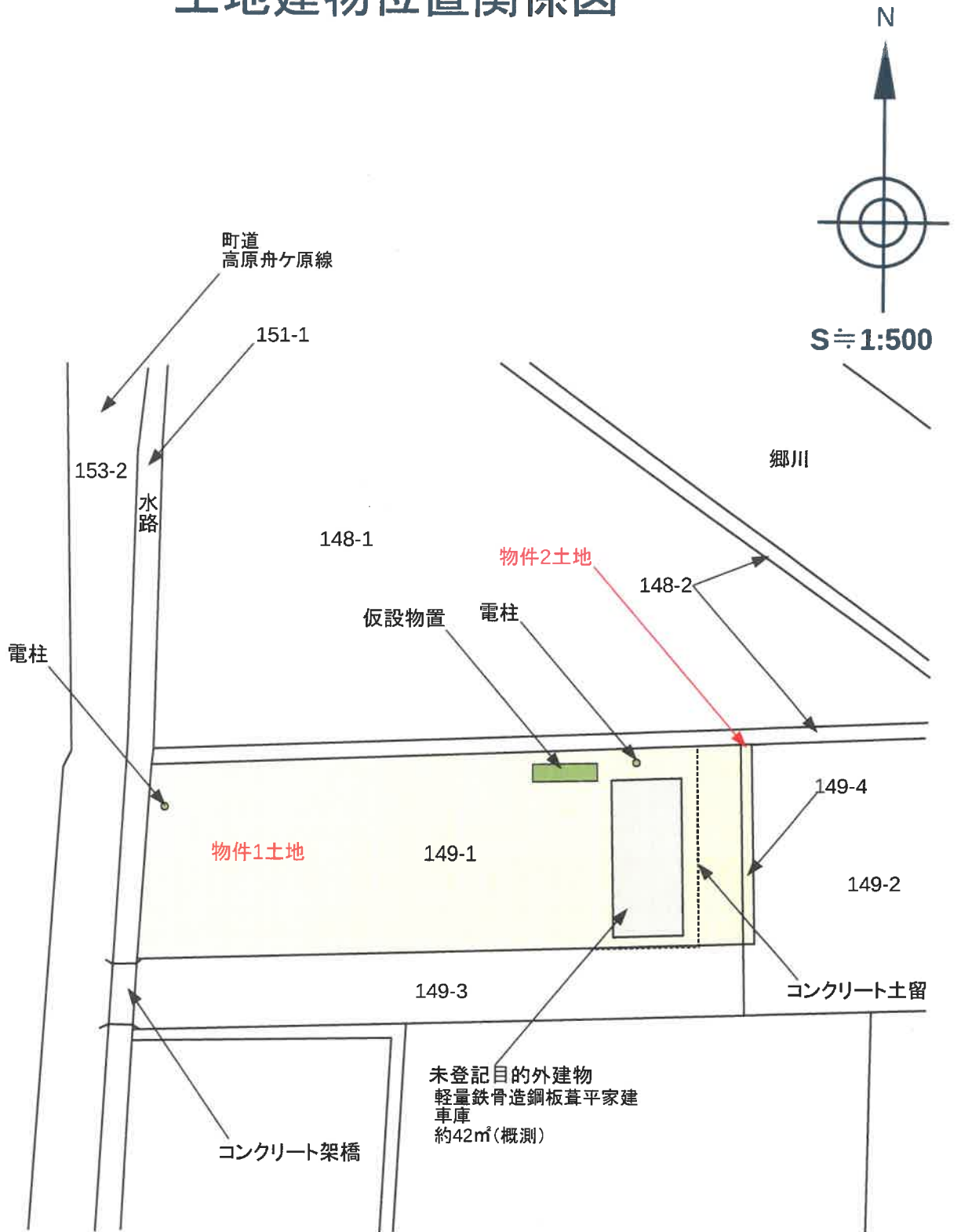
位置图



国土地理院地図



土地建物位置関係図



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない