令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,473,000 6,778,400	一括	1,700,000	133,819	0
1	2,386,000				
2	1,685,000				
3	4,402,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　津山市中原字さがり

　　地　　番　　２３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５３．００平方メートル

２　所　　在　　津山市中原字さがり

　　地　　番　　２４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２０．５３平方メートル

３　所　　在　　津山市中原字さがり　２４番地３、２３番地１

　　家屋　番号　　２４番３

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１１３．２６平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約１９７．２６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０日
岡山地方裁判所津山支部
裁判所書記官　花　房　　環

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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登載されています。

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　津山市中原字さがり

　　地　　番　　２３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５３．００平方メートル

２　所　　在　　津山市中原字さがり

　　地　　番　　２４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２０．５３平方メートル

３　所　　在　　津山市中原字さがり　２４番地３、２３番地１

　　家屋　番号　　２４番３

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１１３．２６平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約１９７．２６平方メートル

令和８年(ケ)第２号
令和８年４月１４日受理
令和８年６月　2　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

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　津山市中原字さがり

　　地　　番　　２３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５３．００平方メートル

２　所　　在　　津山市中原字さがり

　　地　　番　　２４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２０．５３平方メートル

３　所　　在　　津山市中原字さがり　２４番地３、２３番地１

　　家屋　番号　　２４番３

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１１３．２６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）
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件1,2 ） □公衆用道路（物件 ） □ （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　■土地建物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建物を所有し，占有している。 □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	■物件１及び２の各土地は一体画地として物件３の建物の敷地となっている（土地建物位置関係図参照）。 ■物件１の土地西側付近には電柱が１本，南東角付近には井戸がそれぞれ存する（土地建物位置関係図参照）。
建物	物件３
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：約１９７．２６㎡(増築約８４㎡)
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で管理している。 □「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）	■ない □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	■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
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

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）	1　物件３の建物（以下「本件建物」という。）は，私が酒屋を営んでいましたが廃業し，現在は，たくさんの動産類が残置された空き家の状態で管理しています。 2　本件建物につき，何人とも賃貸借関係はありません。 3　本件建物は増築をしていますが，その時期はよく分からず，平成５年ころは，既に現在の形状でした。なお，それ以後は，増築等をしたことはありません。 4　本件建物は，老朽化が著しい状態となっており，雨漏りをしている所もあると思います。そして，水道については，本件建物内のどこかで漏水があるため使用することができず，現在，元栓を閉めた状態にしています。 5　本件建物内には，トイレがありません。以前は，物件２の土地の東南角付近に簡易トイレを設置していましたが，現在は撤去してありません。なお，物件１の土地の東南角付近には井戸がありますが，現在は使っていません。 6　物件１の土地西側付近には電柱が１本あり，中国電力から賃料をもらっています。 7　物件１及び２の各土地（以下「本件各土地」という。）と隣接の土地との境界等ついて，特に争いはありません。 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

執 行 官 の 意 見

1　本件建物の外観及び本件各土地の状況は，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１２のとおりである。
3　本件建物は，酒屋の店舗として利用されていたが，関係人の陳述のとおり，現在は所有者が相当量の動産類を残置した空き家の状態で管理占有していることが認められた。
4　本件建物は，関係人の陳述のとおり増築されており，増築箇所は土地建物位置関係図表示のとおりである。
5　本件建物は，立入調査した結果，全体的な著しい老朽化が認められた。
6　本件建物の北側一部分には庇が，本件各土地西端付近には看板がそれぞれ存するが，いずれも土地に固定されているか建物と一体となっている（土地建物位置関係図参照）。
7　その他，本件各土地建物は，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。
8　間取り
　別紙建物間取図のとおり
9　接面道路
　本件各土地の北側が国道に，東側一部分が市道にそれぞれ接している（土地建物位置関係図，写真１，２及び４参照）。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
８年４月21日（火） 11：45－12：20	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
８年４月21日（火） 13：00－13：40	物件所在地	物件確認，占有調査，形状調査，写真撮影
８年４月23日（木） 16：20－16：35	当庁執行官室(電話)	所有者Ａから聴取
８年５月14日（木） 13：00－14：15	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
８年５月27日（水） 17：45－18：20	物件所在地	立入調査，占有調査，形状調査，写真撮影 所有者Ａから聴取
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。

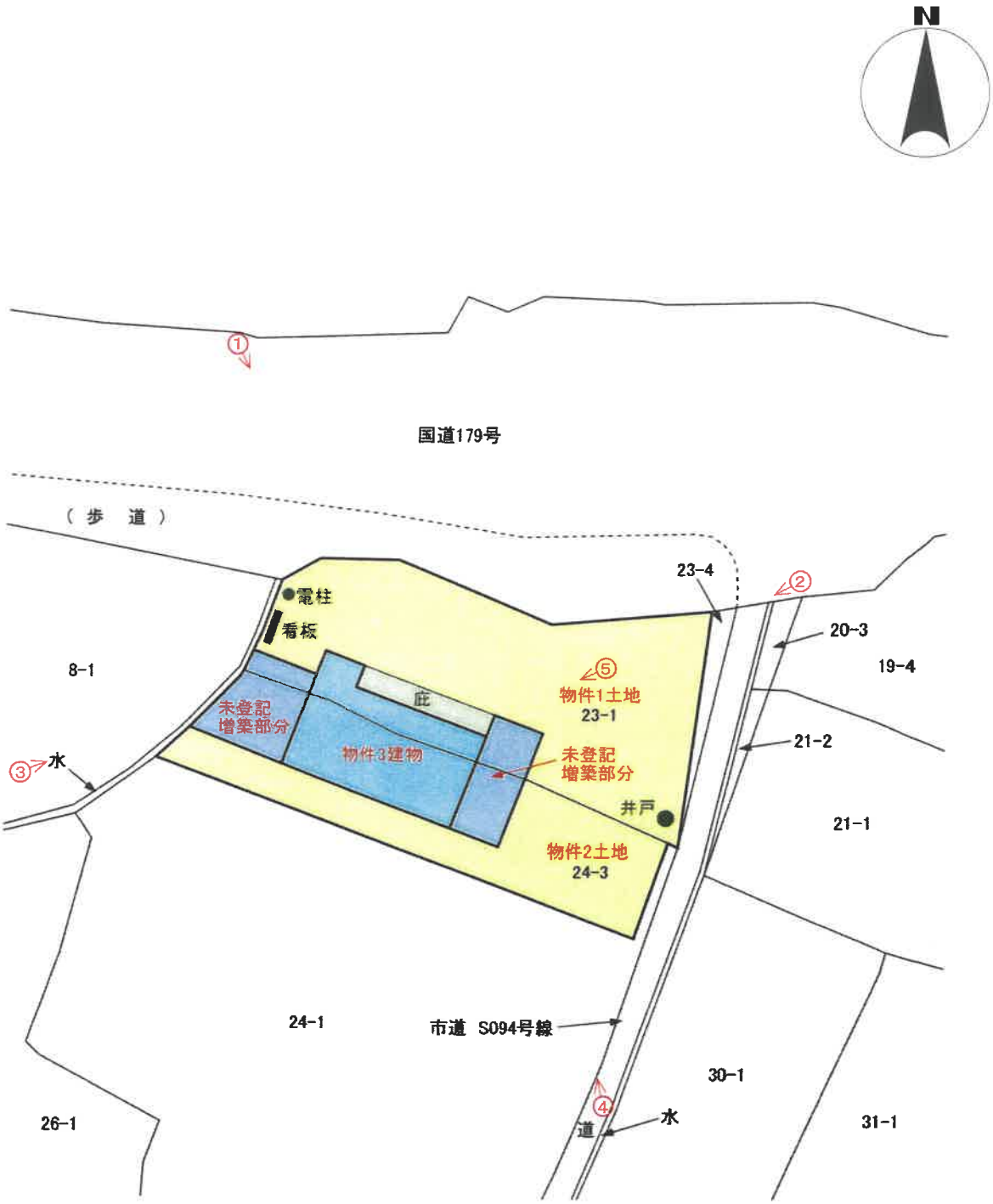
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

土地建物位置関係図



↑印は写真撮影位置
○方向写真番号

（６枚目）

建物間取図

物件3建物

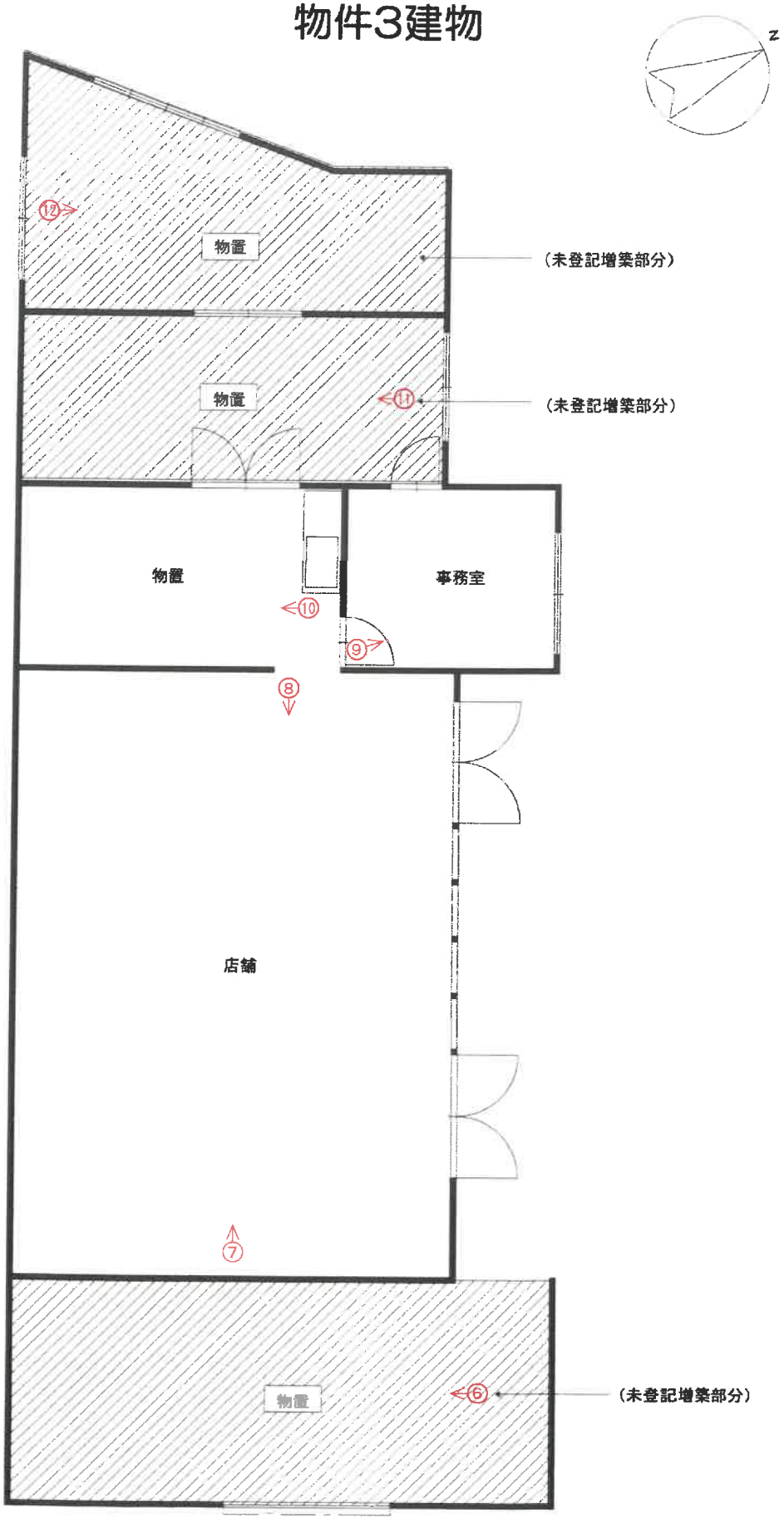

N
⑫
物置
（未登記増築部分）
物置
⑪
（未登記増築部分）
物置
事務室
⑩
⑨
⑧
店舗
⑦
物置
⑥
（未登記増築部分）
増築部分
印は写真撮影位置
方向写真番号

写真１



写真２



写真３



写真４



写真５



写真６



写真７



写真８



写真９



写真１０



写真１１



写真１２



鑑　第　26 － 486　号
令 和 8 年（ケ）第　2 号
令 和 8 年 5 月 14 日 現地調査
令 和 8 年 5 月 29 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1～3)	土地 建物	金 8,473,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,386,000 円
	2	土地	金 1,685,000 円
	3	建物	金 4,402,000 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土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の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　番 地　目 地　積	津山市中原字さがり 23番1 宅地 453.00 ㎡	概ね同左
2	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	津山市中原字さがり 24番3 宅地 320.53 ㎡	概ね同左
3	建物	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	津山市中原字さがり 24番地3、23番地1 24番3 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 113.26 ㎡	未登記の増築部分が存し、当該部分を考慮した概測の床面積は「約197.26㎡」である。

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　一体　）（物件1・2）

位　置・交　通	JR姫新線　美作大崎駅　の　南　方直線約　300　m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	国道179号沿いに、店舗、事業所、公共施設等が散在する熟成度低位の路線商業地域である。
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　：　無指定 建 ぺ い 率　：　60　% 容　積　率　：　200　% 防 火 規 制　：　無 その他の規制　：　周知の埋蔵文化財包蔵地（中原遺跡）
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　773.53 ㎡ 間　　口　：　約 35 m 奥　　行　：　約 21 m 形　　状　：　稍不整形 接面状況　：　角地 地　　勢　：　略平坦
接　面　道　路	方　位：　北側　／　東側 幅　員：　約 12m　／　約 3m 舗　装：　有　／　有 種　類：　国道（179号）　／　市道（S094号線） 高低差：　略等高　／　略等高 摘　要：　法42条1項1号　／　法42条2項 西向き下り緩勾配
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件一体地上に物件3建物が存する。周辺には事業所、農地等が散在する。
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、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	・対象土地南東部に井戸が存する。 ・対象土地前面の国道部分は一部バス停となっている。

2　建物の概況及び利用状況等（物件　　3　　）

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　　：昭和53年11月頃　　新築（　登記上　） 経　過　年　数　　：約　48 年 経済的残存耐用年数　　：約　2 年（躯体部分） 増　改　築　時　期　　：不　明
仕　　様	外壁　：　吹付ﾀｲﾙ、ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ等 天井　：　石膏ﾎﾞｰﾄﾞ等 内壁　：　ﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ、板張り等 床　　：　Pﾀｲﾙ、土間ｺﾝｸﾘｰﾄ等 その他：　ー
建 物 の 品 等	中下品等
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	・建築後約48年を経過しているため、相当に老朽化しているほか、破損箇所も散見される。 ・未登記の増築部分は概ね物置として使用されていたものと推認される。

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　：　商業地
街路　幅員　：　約 12m
地　　積　：　約 500 ㎡
間口・奥行　：　約20m×約25m
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/㎡) 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	14,700	99/100	100/99	100/73	20,100	20,100
	公示地 津山5－3	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
一体 (物件1・2)	20,100	0.88	1.00	773.53	0.85	11,630,000
	Ａ地域	形状 0.90 角地 1.02 要ｾｯﾄﾊﾞｯｸ 0.99 井戸あり 0.97 相乗積 0.88	－	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 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
3	85,800	1.00	197.26	0.02800	474,000
	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	
一体 (物件1・2)	11,630,000	一体	法定地上権	1.000	0.50	5,815,000
		計	-	1.000	-	5,815,000

② 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	5,815,000	58.6%	3,408,000
2		41.4%	2,407,000

③ 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	
3	一体 (物件1・2)	11,630,000	一体	法定地上権	1.000	0.50	5,815,000
			計	－	1.000	－	5,815,000

④ 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
3	474,000	5,815,000	6,289,000

⑤ 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	評価額 (円) カ
1	3,408,000	－	1.00	0.70	1.00	2,386,000
2	2,407,000	－	1.00	0.70	1.00	1,685,000
3	6,289,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,402,000
一括 (物件1～3)	12,104,000	－	－	－	－	8,473,000
	上記①②③④参照。	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。

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5－3
所　　在　：　津山市日本原字東野328番
価　　格　：　14,700 円/㎡
位　　置　：　高野駅　約7.5km　(道路距離)
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　368 ㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　北西17.5m国道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途指定等　：　無指定（60，200）
地域の概要　：　店舗と住宅が混在する国道沿いの近隣商業地域

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	6,672,690 円	－
2	土地	4,721,406 円	－
3	建物	1,582,718 円	課税床面積：132.05㎡

※ 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

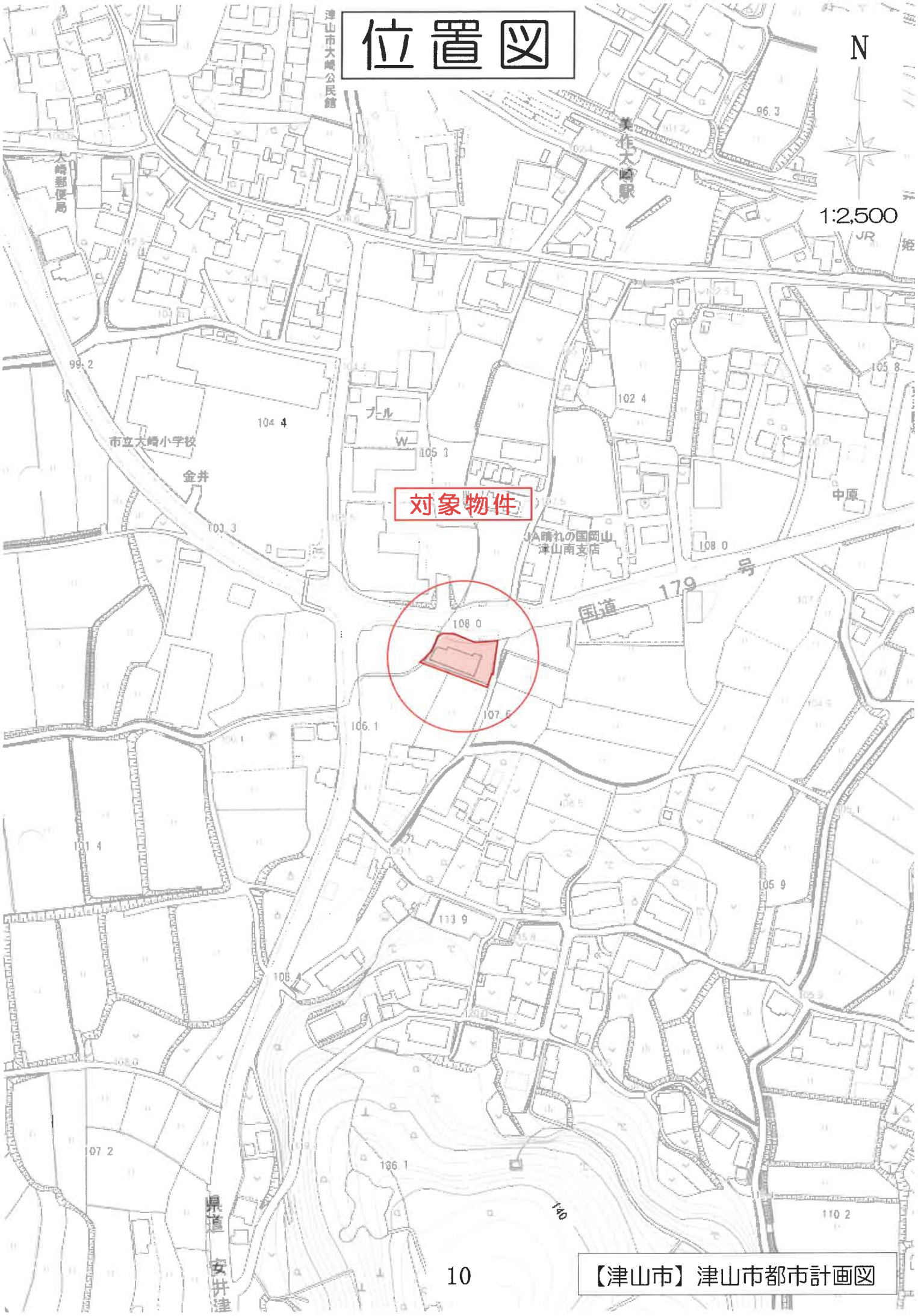
1　位置図
2　公図写
3　建物図面写
4　土地建物位置関係図

以　上

位置図



【津山市】津山市都市計画図



【津山市】津山市都市計画図

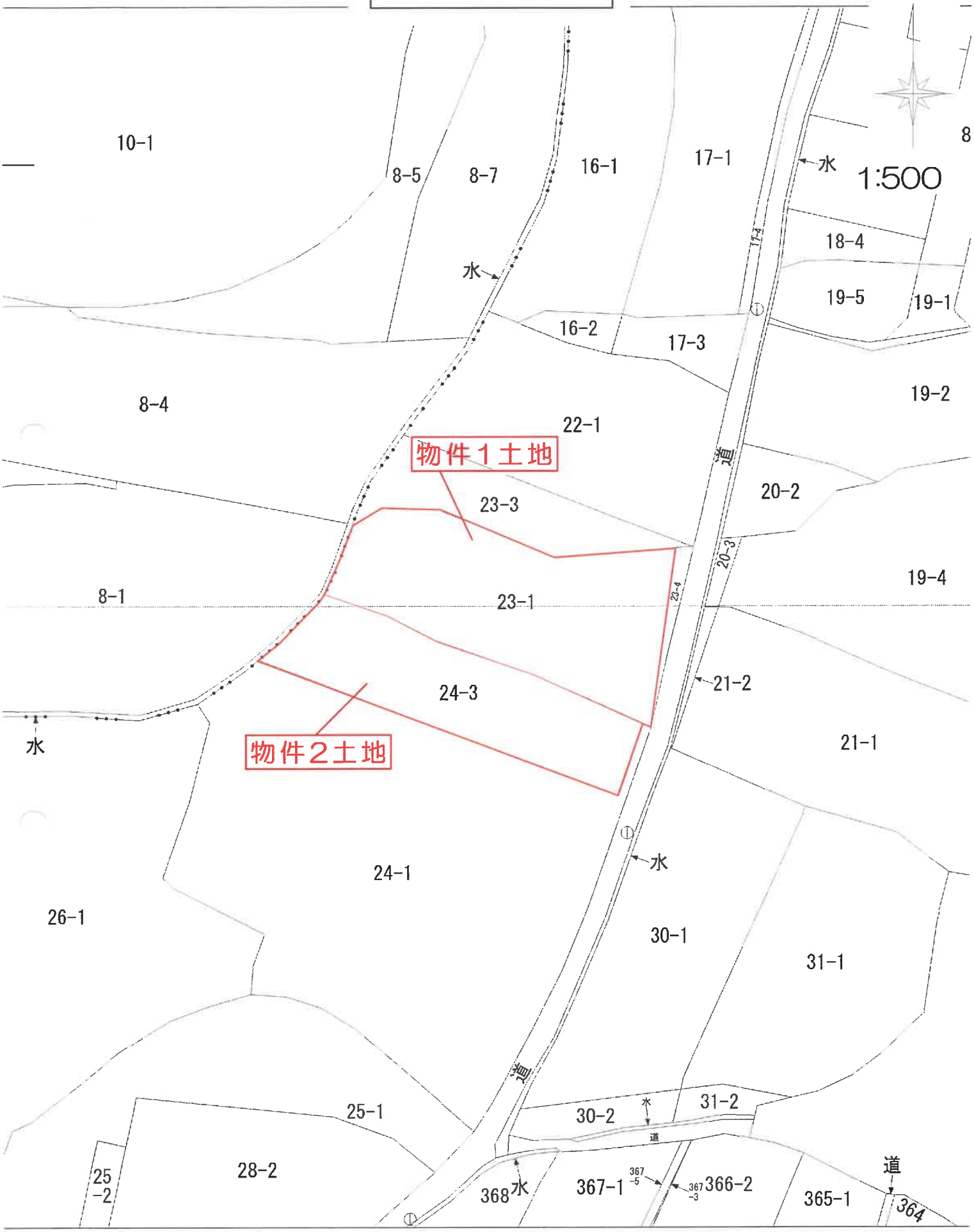
公図写

8-9
8-12

（座標値

N

1:500



（座標値種別：図上測定）

地番区域 金井

登記年月日：昭和53年12月1日

0036725

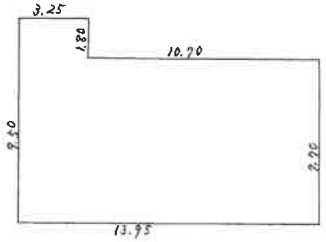
各階平面図

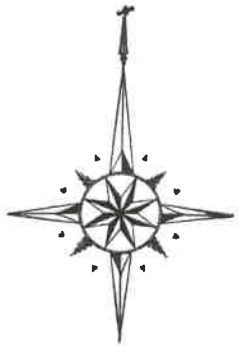
53.12.1

建物図面
~~各階平面図~~

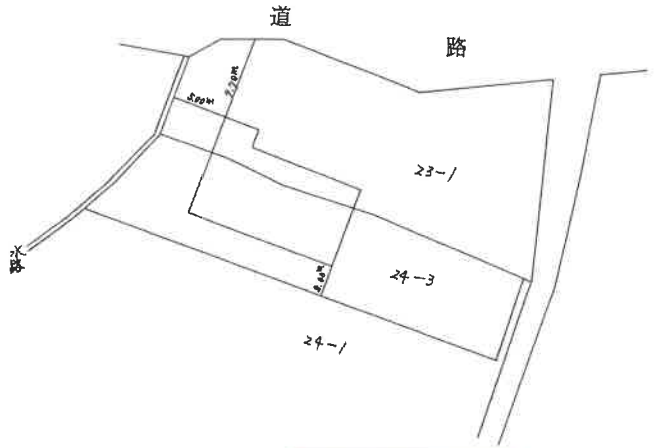
家屋番号	24－3
建物の所在	津山市中原字さがり　24番地3、23番地1

物件3建物





9、50 × 3、25 ＝ 30、8750
7、70 ×10、70 ＝ 82、3900
計　　113、2650㎡



約71%縮小

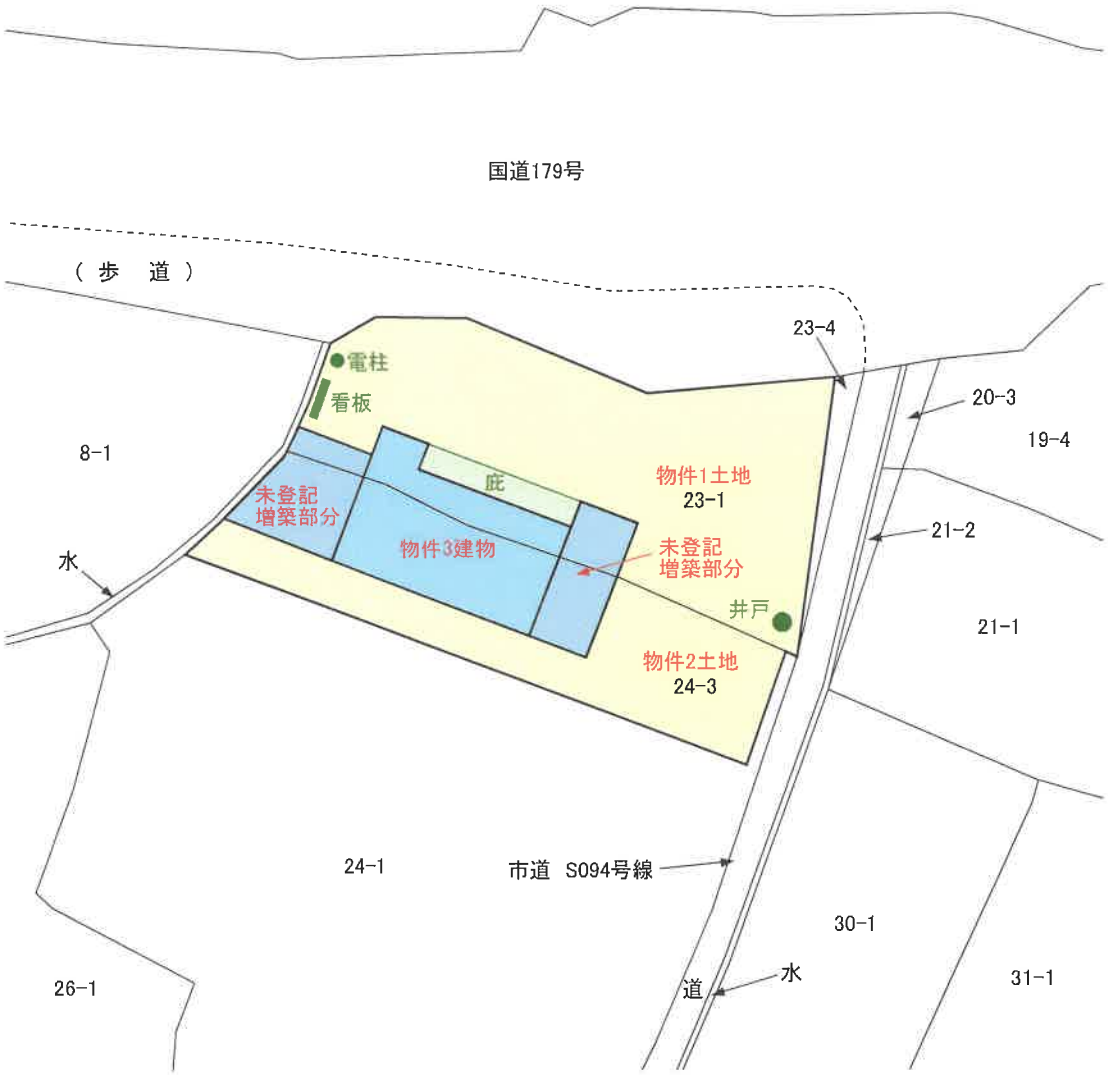
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

土地建物位置関係図

S ≒ 1：500



※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。