令和　７年（ケ）第　　１９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	462,000 369,600		100,000	7,900	0
備考	規則３０条の３による変更				

令和　7年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　真庭市勝山字家ノ後

　　地　　番　　1422番13

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　100．50平方メートル

令和　7年（ケ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月23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】
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】
駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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　7年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　真庭市勝山字家ノ後

　　地　　番　　1422番13

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　100．50平方メートル

令和７年（ケ）第１９号
令和８年３月２７日提出

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（６葉）	・・・・・・・・・	7、8

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

令和　7年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　真庭市勝山字家ノ後

　　地　　番　　１４２２番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．５０平方メートル

（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（岡山県北部薪炭雑穀販売協同組合） □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 ■上記の者が主に駐車場として使用している □「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」のとおり）
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

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１土地については、債務者である岡山県北部薪炭雑穀販売協同組合が主に駐車場として使用していますが、債務者組合から、私が地代をもらっているということは、なかったと思います。なお、債務者組合の事務所は私の自宅にあり、私の自宅は債務者組合の事務所を兼ねています。また、私は債務者組合の従業員です。
■ B （債務者組合代表理事）	(1) 私は債務者組合の代表理事です。物件１土地は、債務者組合が所有者から借りています。月々の地代は払っていませんが、平成２９年２月頃に、月額１万円で２０年間分の２４０万円を一括で所有者に支払ったように記憶しています。

（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) 関係人の陳述及び現場の状況から、債務者である「岡山県北部薪炭雑穀販売協同組合」が、主に駐車場として使用している。

(2) 物件１土地上のカーポート状工作物の南側の一部は、南隣の件外土地（１４０３－３）にはみ出している可能性がある。

(3) 物件１土地は、その北側で市道（下市場線）に接する。

（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 3月12日（木） 12：20－12：40	岡山地方法務局津山支局	公図閲覧、要約書申請
8年 3月12日（木） 14：00－14：20	物件所在地	物件調査、写真撮影
8年 3月13日（金） 8：30－8：40	本庁執行官室	所有者から電話聴取
8年 3月13日（金） 9：30－9：45	本庁執行官室	債務者組合代表理事（B）から電話聴取
8年 3月18日（水） 12：45－12：55	物件所在地	物件調査（評価人同行）
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。

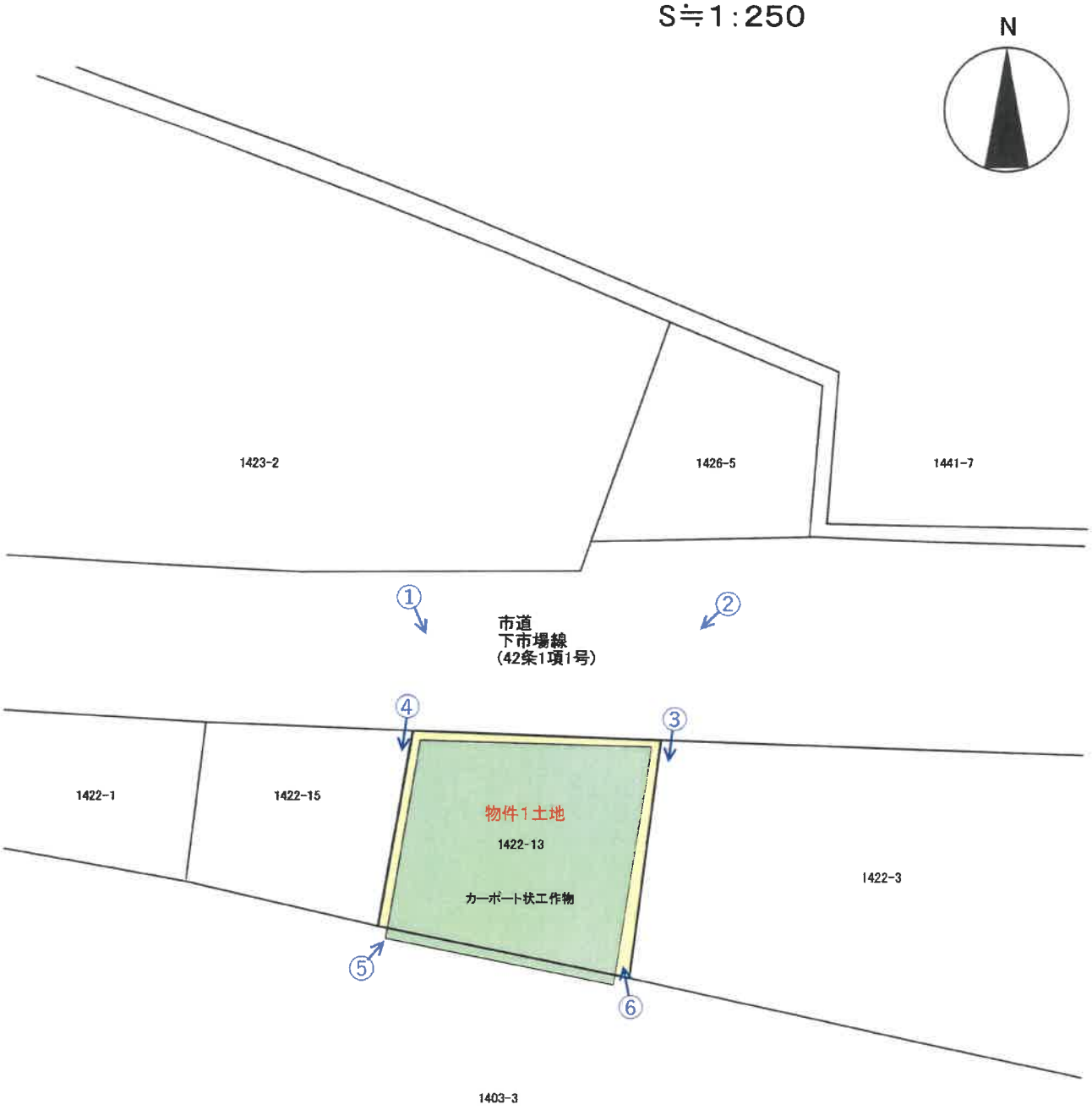
□ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

S≒1:250



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

写真１　　物件１土地　　カーポート状工作物



市道

写真２　　カーポート状工作物　　物件１土地



市道

写真３　　物件１土地



写真４　　物件１土地



写真５　　物件１土地



写真６　　物件１土地



評　第　　26-0016　　号
令和７年（ケ）　第　　19 号
令和８年３月 18 日 現地調査
令和８年４月３日評　　価

岡山地方裁判所　津山支部　御中

評　　価　　書

評価人　　遠藤　明

第１　評価額

項目	物件番号	種類	評価額
－	1	土地	金 659,000 円

・上記土地価格は建物のための敷地利用権等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 地番 地目 地積	真庭市勝山字家ノ後 1422番13 宅地 100.50 ㎡	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　北東　方直線約　1,100　m （別添「位置図」参照）
付近の状況	国道背後に農家住宅、倉庫、作業所等が混在する地域
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　：　非線引都市計画区域 用途地域　：　準工業地域 建ぺい率　：　60 % 容積率　：　200 % 防火規制　：　－ その他の規制　：　－ －
画地条件 （規模・形状等）	規　模　：　100.50 ㎡ 間　口　：　約 11 m 奥　行　：　約 10 m 形　状　：　略台形 接面状況　：　中間画地 地　勢　：　略平坦
接面道路	方　位：　北側 幅　員：　約 7m 舗　装：　有 種　類：　市道（下市場線） 高低差：　略等高 摘　要：　42条1項1号道路
土地の利用状況及び隣地の状況等	コンクリート舗装がされたカーポート状工作物の敷地として利用されている。周辺は倉庫、線路敷、低層住宅として利用されている。
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、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。
特記事項	カーポート状工作物の一部が南側線路敷に越境している可能性があるため留意されたい。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

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。

①　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 7.0m
地　　積　：　約 300 ㎡
間口・奥行　：　約15m×約20m
形　　状　：　略長方形
高　低　差　：　略等高
接面　状況　：　中間画地

地域符号	公示価格等 (円/㎡) 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	15,600	99/100	100/99	100/133	11,700	11,700
	公示地 真庭－2	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	11,700	1.00	1.00	100.50	0.80	941,000
	Ａ 地域	相乗積　1.00	－	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（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	941,000	－	無	1.000	1.00	941,000
		計	－	1.000	－	941,000

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	941,000	－	1.00	0.70	1.00	659,000
	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-2
所　　在　：　真庭市本郷字乗政100番9
価　　格　：　15,600 円/㎡
位　　置　：　中国勝山駅 約1,300m（道路距離）
価 格 時 点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　302 ㎡
供給処理施設　：　水道・下水
接 面 街 路　：　北東7.5m市道
都市計画区分　：　非線引都市計画区域
用途 指定 等　：　１中専(60、200)
地域 の 概要　：　一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2　固定資産税評価額　　（令和　7　年度）

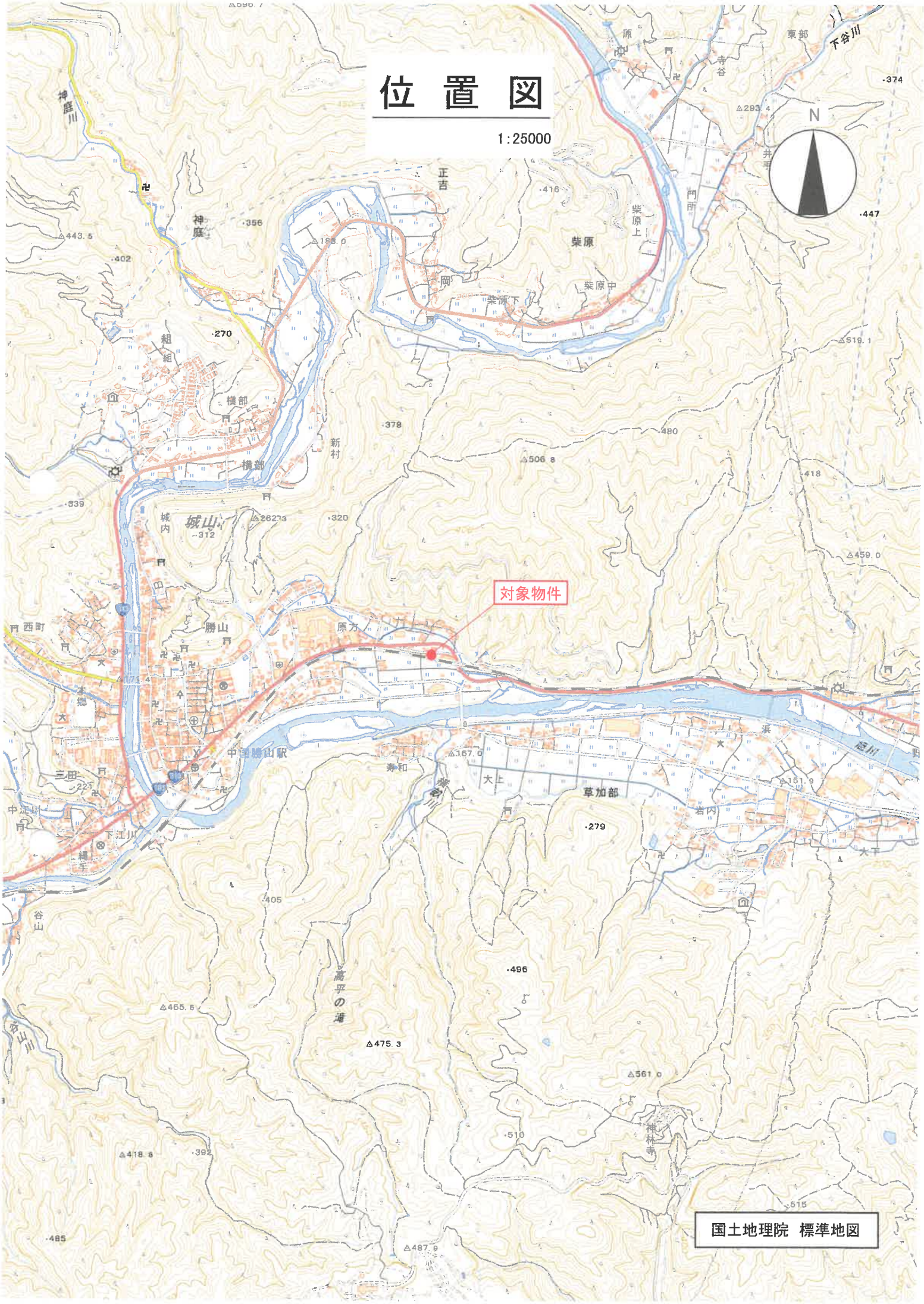
物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	806,211 円	－

※ 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(概略図)

以　上


位置図
1:25000
N
対象物件
国土地理院　標準地図

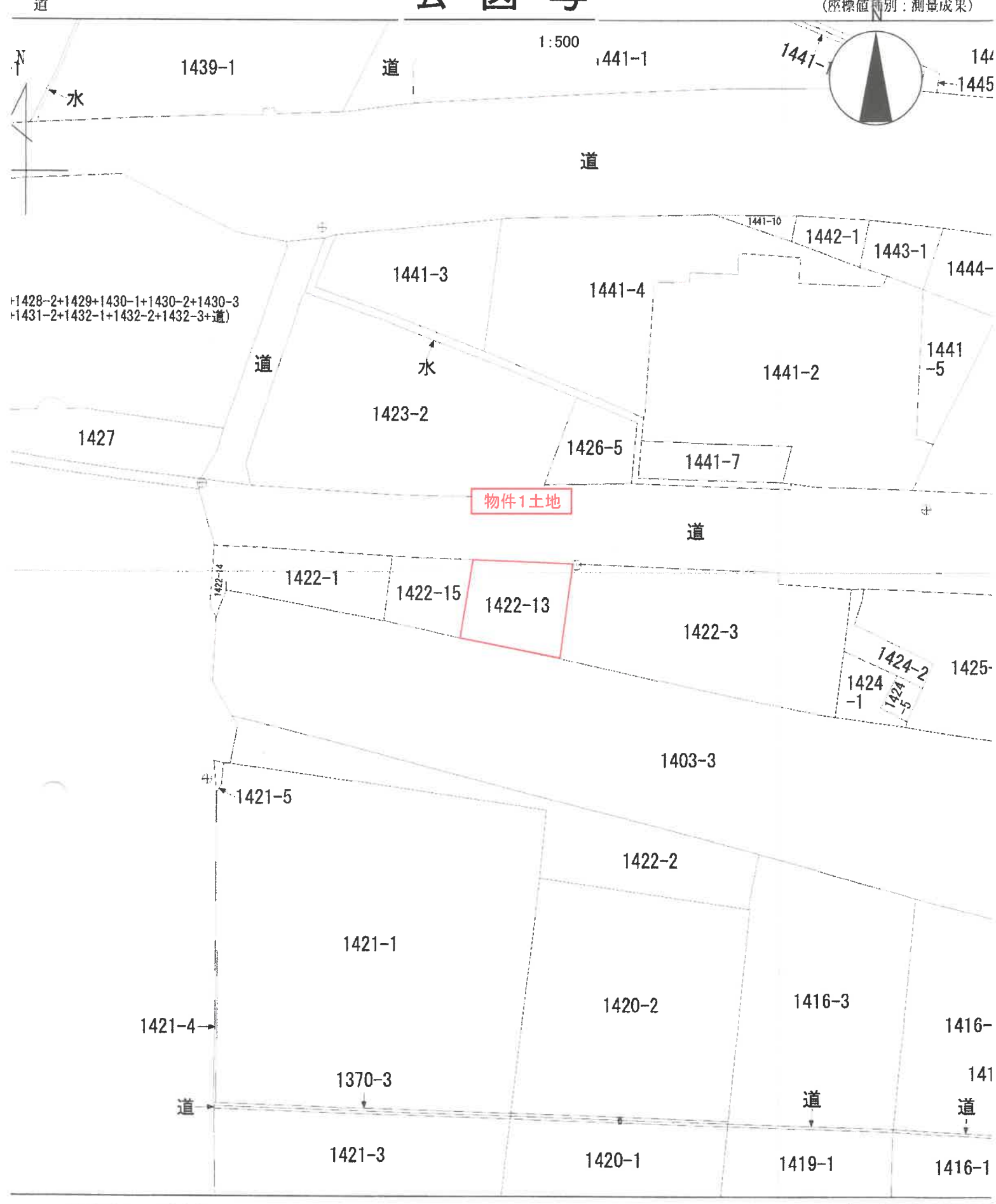
位 置 図

1:2500



公図写

(座標値種別：測量成果)



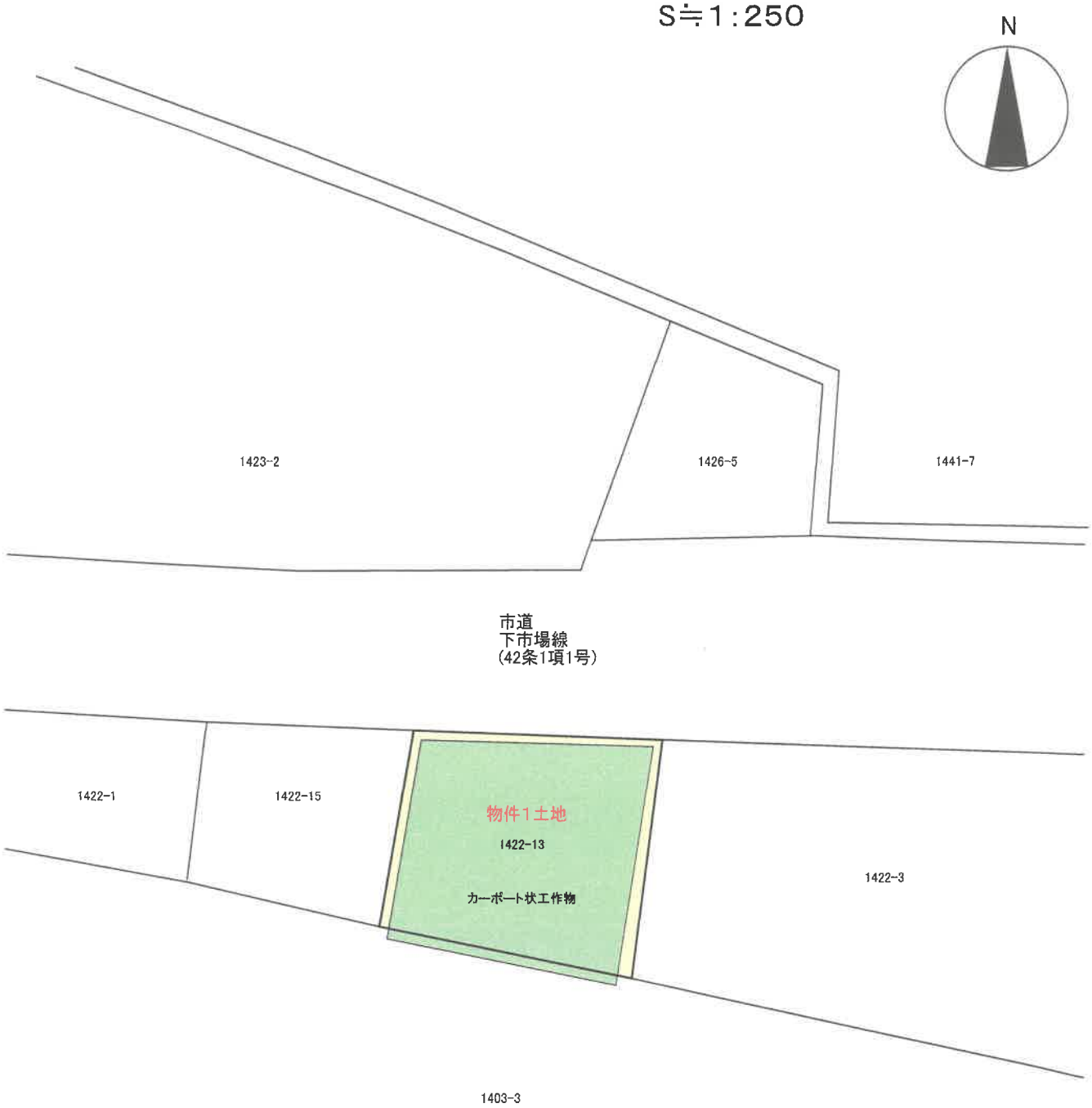
(座標値種別：測量成果)

地番区

勝山

土地位置関係図

S≒1:250



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。