

(注意)

本件売却対象は、

建物のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 11 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

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 7 年 8 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 14 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 岡山地方裁判所第 3 民事部
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 7 年 7 月 11 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	111,000 88,800		30,000	7,669	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 加賀郡吉備中央町尾原字前1565番地1

家屋 番号 1565番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階30.07平方メートル
2階23.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 28 日

岡山地方裁判所第3民事部

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】

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】

本件建物の敷地（地番1565番1 登記名義人B）利用権が不明である。

《 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が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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。

- 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。



11

物 件 目 録

1 所 在	加賀郡吉備中央町尾原字前1565番地1
家屋 番号	1565番1の2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階30.07平方メートル 2階23.28平方メートル



令和6年(ヌ)第47号
令和6年10月2日受理
令和6年11月13日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

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 加賀郡吉備中央町尾原字前 1 5 6 5 番地 1

家屋 番号 1 5 6 5 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 0 . 0 7 平方メートル
2 階 2 3 . 2 8 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)
建 物	物件 1
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :
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・占有していると思われる。 ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	加賀郡吉備中央町尾原字前(登記簿上の所在)	
地 番	1 5 6 5 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	4 7 8 . 4 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 9 6 . 6 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (登記名義人 : B)	
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地上には、物件1の建物以外に件外建物(家屋番号1 5 6 5 番1の1)が存在する (土地建物位置関係図参照)。	
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占 有 開 始 時 期	平成 6 年 1 2 月 日 (建物建築時から)	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
■近隣者 1	1 物件 1 の建物（以下「本件建物」という。）は、以前は債務者 A が 1 人で住んでいましたが、現在は空き家の状態となっており、時々、親族が来て家の周りの草刈り等をしているのを見かけることがあります。 2 目的外土地につき、隣接の土地との境界等について、特に争いになっているという話は聞いたことはありません。
■近隣者 2	1 近隣者 1 の陳述と同旨。 2 目的外土地の所有名義人である B は債務者 A の父ですが、既に亡くなっていると思います。 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目的外土地の状況は、写真1ないし3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし9のとおりである。
- 3 本件建物につき、債務者に対して、2度にわたって求陳述書を送付等したが回答がなく、同人からの陳述を得ることができなかったが、立入調査した結果及び近隣者の陳述により、本件建物は債務者が動産類を残置した空き家の状態で管理していると認めた。なお、本件建物には風呂の設置がなく、北側に隣接して存する件外建物(母屋)の離れの使用状態であることが認められたので注意されたい。
- 4 本件建物の敷地である目的外土地の占有権原については、近隣者の陳述から目的外土地及び件外建物の所有名義人であるBは債務者Aの親族であることが認められることから、使用借権の可能性が高いと思われるものの、債務者及びその関係者から陳述等を得ることができなかったため不明とした。なお、本件建物の敷地利用面積については、本件建物及び件外建物の建築面積比で算定した。
- 5 本件建物は、立入調査した結果、大きな損傷箇所は認められなかったが、全体的に経年による老朽化が認められた。なお、建物の増築等は認められなかった。おって、本件建物と件外建物(主である建物)の軒は重なりあっている状態であることが認められたので注意されたい。
- 6 その他、本件建物は近隣者の陳述に沿った状況がうかがえ、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
目的外土地の東側が町道に接している(土地建物位置関係図、写真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
6年10月3日(木) 9:00-9:30	岡山地方法務局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
6年10月4日(金) 10:30-11:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 近隣者から聴取
6年10月4日(金) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者に対し求陳 ス 切 10/15(郵券110+110)
6年10月16日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 10/28 11:00 再度, 求陳書同封(郵券110+110)
6年10月28日(月) 10:30-11:10	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 不在につき立入調査実施できず, 調査期日通知(10/31 14:00)差し置き 近隣者から聴取
6年10月31日(木) 13:30-14:15	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
6年11月8日(金) 13:30-13:40	岡山地方法務局	目的外土地, 件外建物登記全部事項証明書交付申請

(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。

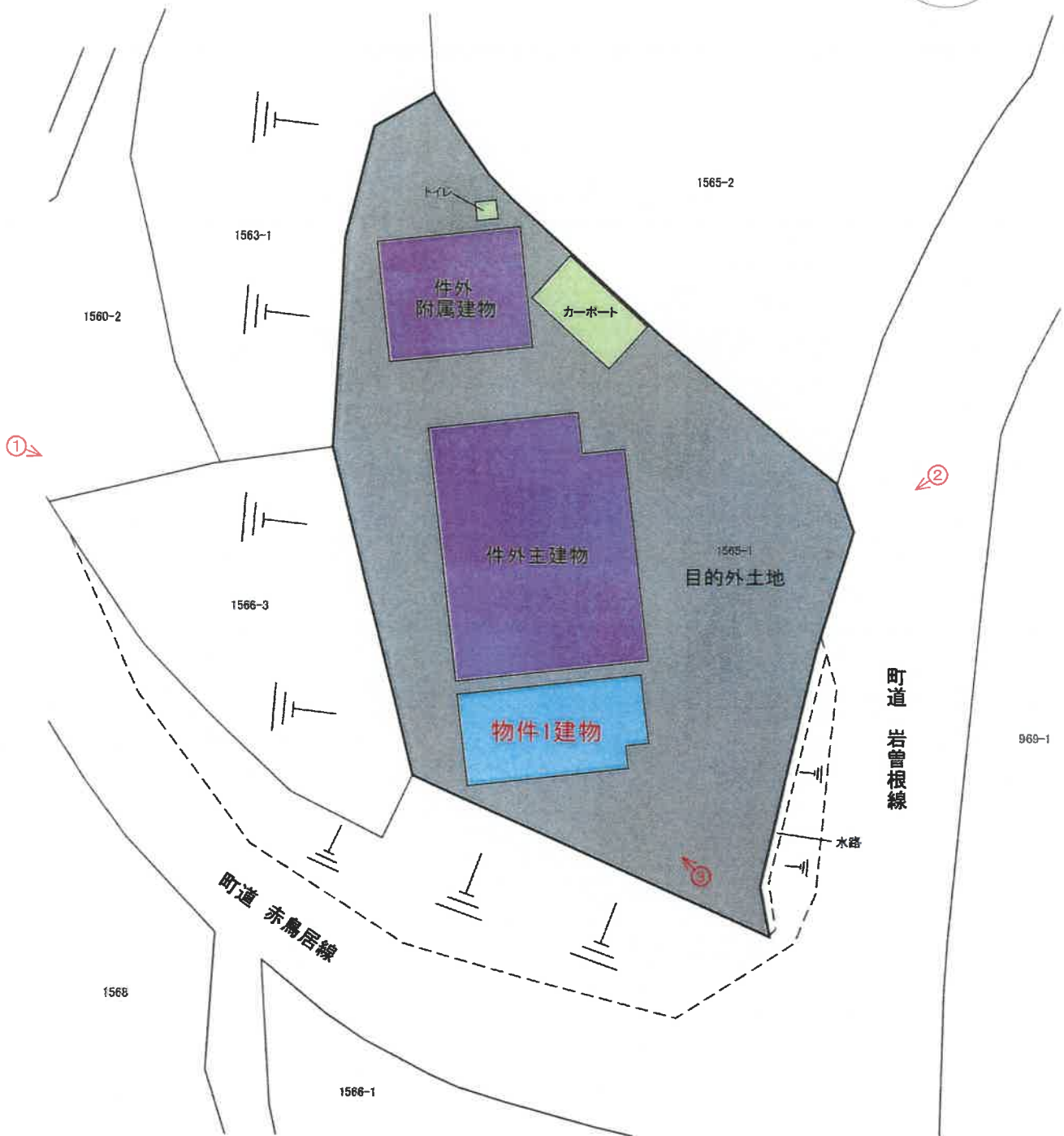
☒ 令和6年10月31日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 技術者に門扉及び対象建物玄関の2カ所を解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

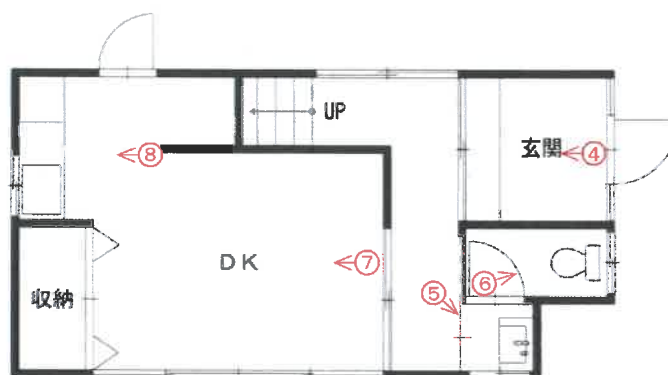


※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

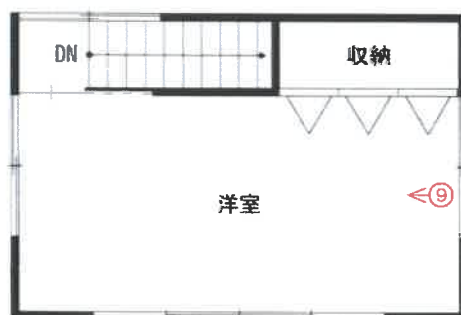
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件1 建物



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1 件外建物 附属建物 主である建物 物件1



写真2 物件1 件外建物主である建物 目的外土地



写真3 物件1 目的外土地



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



評 第 24-10183 号
令和 6 年 (又) 第 47 号
令和 6 年 10 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 18 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	1	建物	金 111,000 円

建物の価格は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き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	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	加賀郡吉備中央町尾原字前 1565番地1 1565番1の2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階：30.07 m ² 2 階：23.28 m ² 延：53.35 m ²	概ね同左
物件番号	特 記 事 項			
	・ 目的外土地の概要は以下の通りである。 目的外土地：加賀郡吉備中央町尾原字前 1565番1 宅地 478.43m² ・ 目的外土地には件外建物が存する。件外建物の床面積は以下の通りである。 主である建物：86.92m²、 附属建物：31.70m²			

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 (目的外土地)

位 置・交 通	JR津山線 福渡 駅 の 北西 方直線約 15,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山間に田畑や農家住宅等が見られる中、太陽光発電所も複数混在する集落地域。	
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 : 無 その他の規制 : —	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 478.43 m ² 間 口 : 約 20 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 東側 幅 員 : 約4.5m 舗 装 : 有 種 類 : 町道 (岩曾根線) 高低差 : 等高 摘 要 : —	南側 約3.5m 有 町道 (赤鳥居線) 約3m低く接道 —
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件1建物及び件外建物の敷地として利用されている。 隣地は畑、雑種地等が混在している。	
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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 1 ）

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 : 平成6年12月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 30 年 経済的残存耐用年数 : 数 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁 : モルタル塗りシ吹付 (洋室) 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : フローリング等
建 物 の 品 等	並品等
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」のとおり
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	本建物には浴室がないので留意されたい。

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 4.5m
 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

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
	2,550	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{152}$	1,640	1,640
A	基準地 吉備中央(県)-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。

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
	1,640	0.90	1.00	478.43	0.90	636,000
目的外 土地	A 地域	角地 1.01 形状 0.97 敷地内段差 0.97 接道状況 0.95 相乗積 0.90	—	登記数量	地域との適合 性・敷地との適 応性を考慮の 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
1	121,000	1.00	53.35	0.05000	323,000
	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 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	
1	目的外土地	636,000	1	敷地占有利益	0.202	0.05	6,400
			計	-	0.202	-	6,400

② 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	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円) エ：(ア+イ)×ウ
1	323,000	6,400	0.60	198,000

※ 土地利用権等付建物単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

③ 積算価格の査定

物件 番号	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	198,000	1.00	0.80	0.70	1.00	111,000
	上記①②参照。	必要な し	件外建物がある事等を加味し、売却困難物件と判断し、市場性の減退を勘案した。	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 : 吉備中央(県)-2
所在 : 吉備中央町豊岡下字家ノ東88番5外
価格 : 2,550 円/㎡
位置 : いきいきプラザバス停、近接
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 885 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北西8.0m県道、北東側道
都市計画区分 : 都市計画区域外
用途指定等 : —
地域の概要 : 山間の県道沿いに農家住宅等が見られる集落地域

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	建物	547,824 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。

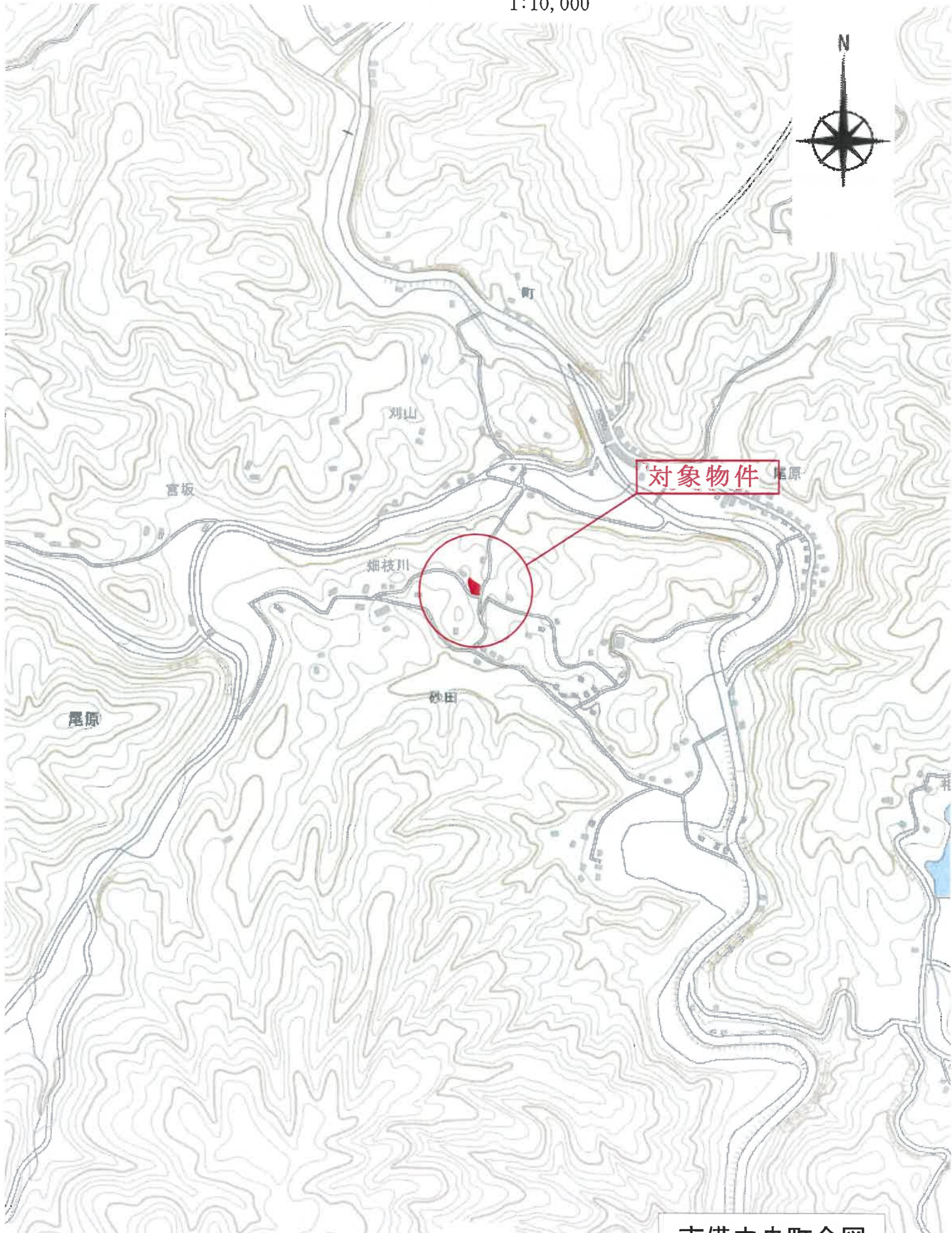
第7 附属資料の表示

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

以 上

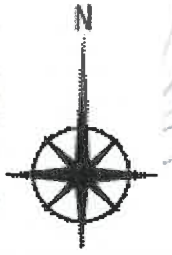
位置図

1:10,000



位置図

1:2,500

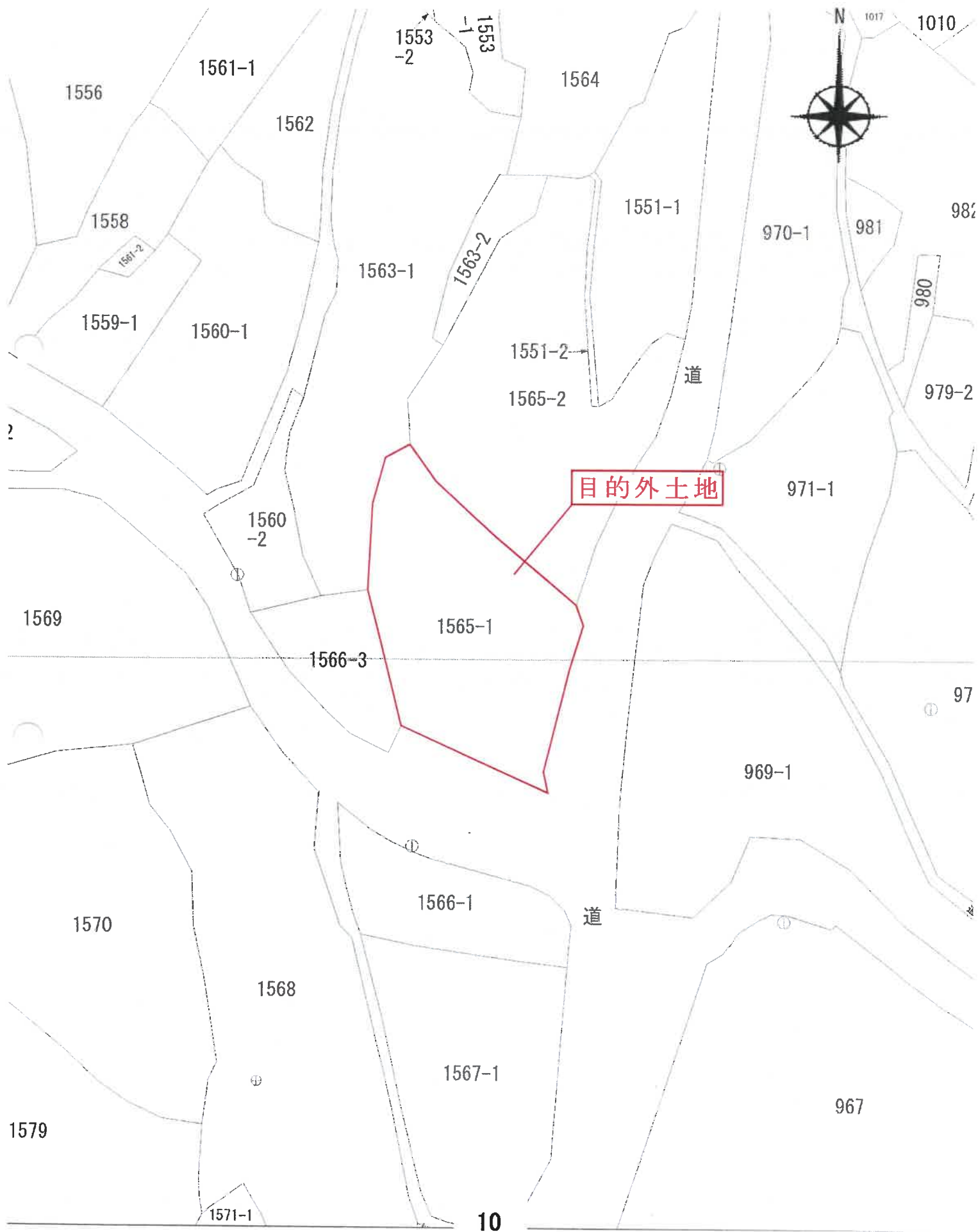


堀枝川

対象物件

砂田

— — — — —



0750529

各階平面図

建物図面

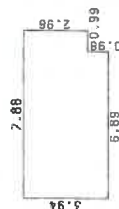
家屋番号 1565番1の2

建物の所在 御津郡加茂州尾原字マヘ1565番地1

加賀郡吉備中央町

物件1建物

(主) 1 階



求積表

6.89 x 3.94 =	27.1466
0.99 x 2.96 =	2.9304
合計	30.0770
床面積	30.07 m ²

2 階



求積表

5.91 x 3.94 =	23.2854
床面積	23.28 m ²

約71%に縮小

81 23-3

作製者 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用紙)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。