

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 江 本 徹

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月13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 6年 4月12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 加賀郡吉備中央町岨谷字中堀

地 番 1558番4

地 目 宅地

地 積 245.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 加賀郡吉備中央町岨谷字中堀1558番地4

家屋 番号 1558番4

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 75.35平方メートル

2階 75.35平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 5年10月16日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 藤 原 直 人

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1558番1)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、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 加賀郡吉備中央町岨谷字中堀

地 番 1558番4

地 目 宅地

地 積 245.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 加賀郡吉備中央町岨谷字中堀1558番地4

家屋 番号 1558番4

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 75.35平方メートル

2階 75.35平方メートル

所有者 B



現況調査報告書

第1分類	枚目
物件目録	1
土地・建物用	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	
土地建物位置関係図	6
建物間取図	7、8
写真(9葉)	9～11

岡山地方裁判所

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

物 件 目 録

1 所 在 加賀郡吉備中央町岨谷字中堀
地 番 1558番4
地 目 宅地
地 積 245.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 加賀郡吉備中央町岨谷字中堀1558番地4
家屋 番号 1558番4
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 75.35平方メートル

所有者 B

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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建 物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	建物の敷地利用権は、使用借権であると思われる													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	(1) 物件2建物については、現在誰も住んでなく、空き家の状態です。建物所有者のBから、土地所有者である私が地代をもらったということはありません。 (2) 物件2建物には、上水道は引かれてなく、東隣の1558-1土地で地下水をくみ上げているので、その地下水を物件2建物まで引いています。

(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) 物件2建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物所有者Bが動産を残置して空き家の状態で占有しており、その他第三者の占有はうかがえない。
 - (2) 物件1土地の西側の県道（吉川槇谷線）から物件1土地への進入のためには、県道から一部官地を通行して、件外土地（1558-1）を通行しなければならない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 5月18日 (木) 9:20-9:40	岡山地方法務局高梁支局	公函閲覧、要約書申請
5年 5月18日 (木) 11:05-11:15	物件所在地	物件調査 (不在)
5年 5月18日 (木) : - :		土地所有者Aに求陳述書郵送 (切手代84円)
5年 5月24日 (水) 15:00-15:15	当庁執行官室	土地所有者Aから電話聴取
5年 6月16日 (金) 15:45-16:30	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、間取確認、写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年6月16日 目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち合わせ、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

(5 枚目)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

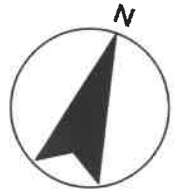


※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

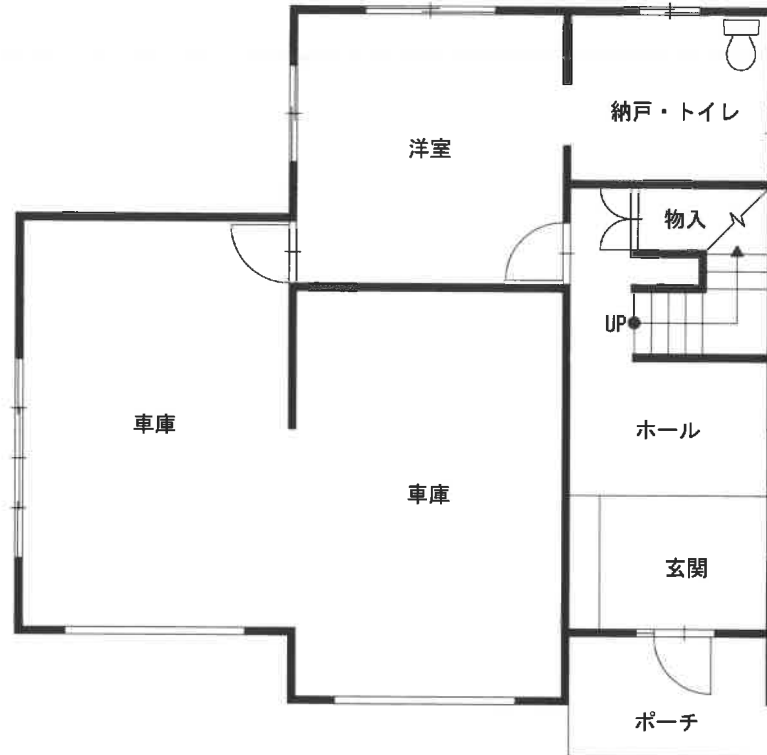
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

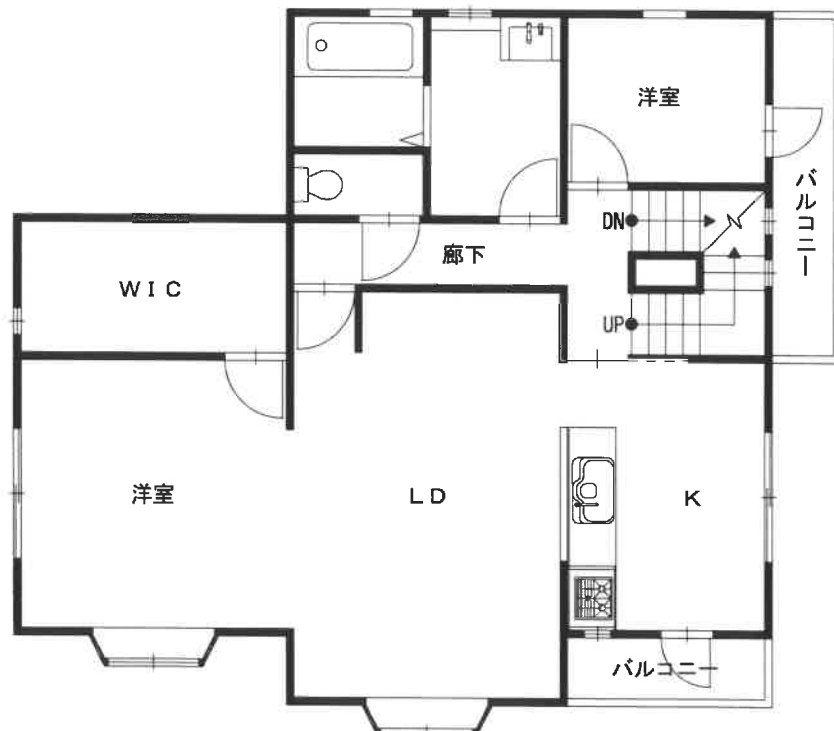
物件2建物



1階



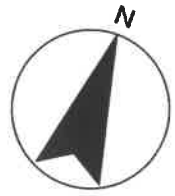
2階



(7 枚目)

建物間取図

物件2建物



屋上

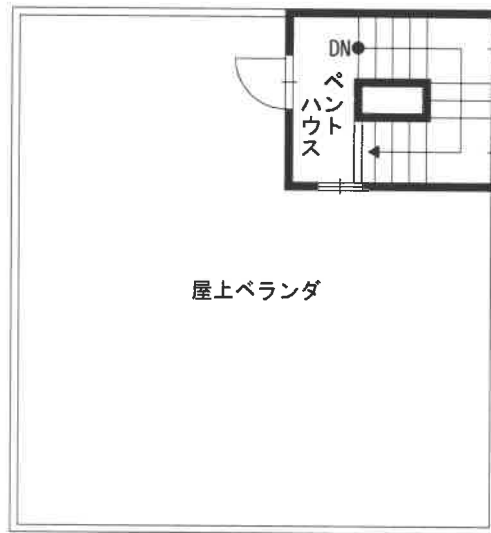


写真1

物件2建物

物件1土地



件外建物

件外土地
(1558-1)

写真2

物件2建物

件外土地(1558-1)



官地

県道

写真3

物件2建物



写真4 (1階納戸・トイレ)



写真5 (1階車庫)



写真6 (2階キッチン)



写真7 (2階リビングダイニング)



写真8 (2階浴室)



写真9 (2階トイレ)



評 第 23-05147 号
令 和 5 年 (ケ) 第 29 号
令 和 5 年 6 月 16 日 現地調査
令 和 5 年 6 月 30 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
一括価格	一括 (物件1・2)	土地 建物	金 1,637,000 円
内訳価格	1	土地	金 54,000 円
	2	建物	金 1,583,000 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 積	加賀郡吉備中央町岨谷字中堀 1558番4 宅地 245.41 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	加賀郡吉備中央町岨谷字中堀 1558番地4 1558番4 居宅・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階: 75.35 m ² 2階: 75.35 m ² 延 : 150.70 m ²	概ね同左
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伯備線 日羽駅 の 北東方直線約 8,800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道吉川槇谷線沿いに田、雑種地がみられるほか、農家住宅等が点在する地域	
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 : 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 : 河川保全区域(落合川) 土砂災害警戒区域(急傾斜)	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 245.41 m ² 間口 : 約 22 m 奥行 : 約 15 m 形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 西側 幅員 : 約7m 舗装 : 有 種類 : 県道(吉川槇谷線) 高低差 : 略等高 摘要 : —	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 隣地は雑種地、戸建住宅が立地している。	
供給処理施設	上水道 : 無 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	県道には官地(現況法地)を介して接道する状況になっており、現況は県道からの進入路として南側件外土地(地番1558番1)を利用しているので留意されたい。	

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 : 平成9年11月頃 新築(登記上) 経過年数 : 26 年 経済的残存耐用年数 : 19 年 (主体部分) 増改築時期 : 無
仕 様	外 壁 : モルタル塗りシ吹付等 (洋室) 天 井 : クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 床 : タイル等 その他 : -
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」のとおり
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・納戸に便器が設置されている。 ・生活動産が散乱しているので留意されたい。

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 7m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約20m×約15m
 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
A	2,580	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{178}$	1,430	1,430
	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	1,430	0.50	1.00	245.41	0.70	123,000
	A 地域	形状 0.90 街路 0.55	-	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 0.50				

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/㎡)	持分割合	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	220,000	1.00	150.70	0.09710	3,219,000
	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	
1	123,000	1	使用借権	1.000	0.90	111,000
		計	-	1.000	-	111,000

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	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	123,000	1	使用借権	1.000	0.10	12,000
			計	-	1.000	-	12,000

③ 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
2	3,219,000	12,000	3,231,000

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 (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	積算価格 (円) カ
1	111,000	-	0.70	0.70	1.00	54,000
2	3,231,000	1.00	0.70	0.70	1.00	1,583,000
一括 (物件1・2)	3,342,000	-	-	-	-	1,637,000
	上記①②③参照。	必要なし	周辺に公共上水道の施設管が配置されていないため、隣地所有者が引き込んでいる地下水を利用している事、進入路として件外土地を利用している事等による市場性の減退を考慮した。	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して認め採用し、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 : 2,580 円/㎡
位置 : いきいきプラザバス停近接
価格時点 : 令和4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
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 4 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	251,545 円	—
2	建物	2,395,864 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。

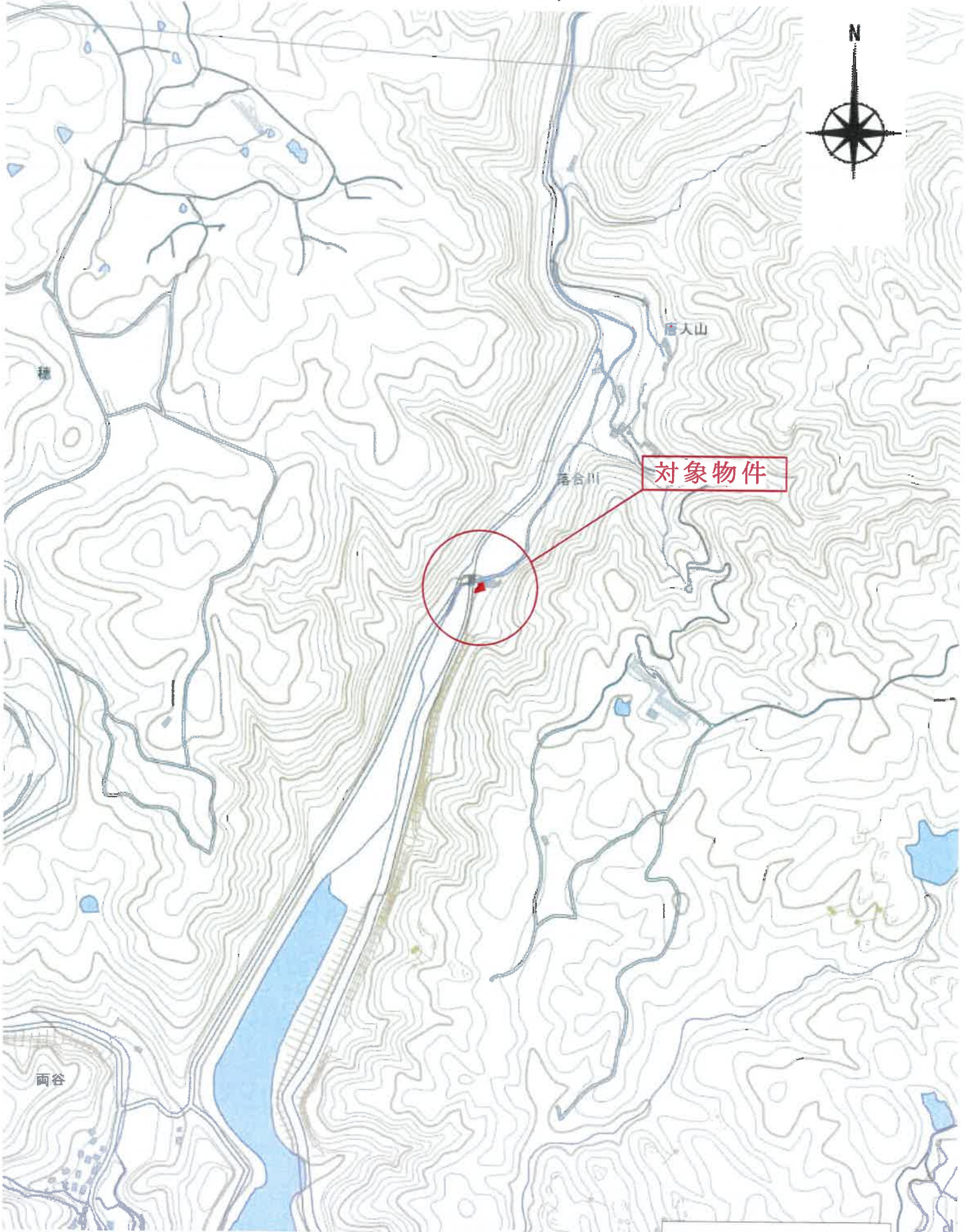
第7 附属資料の表示

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

以上

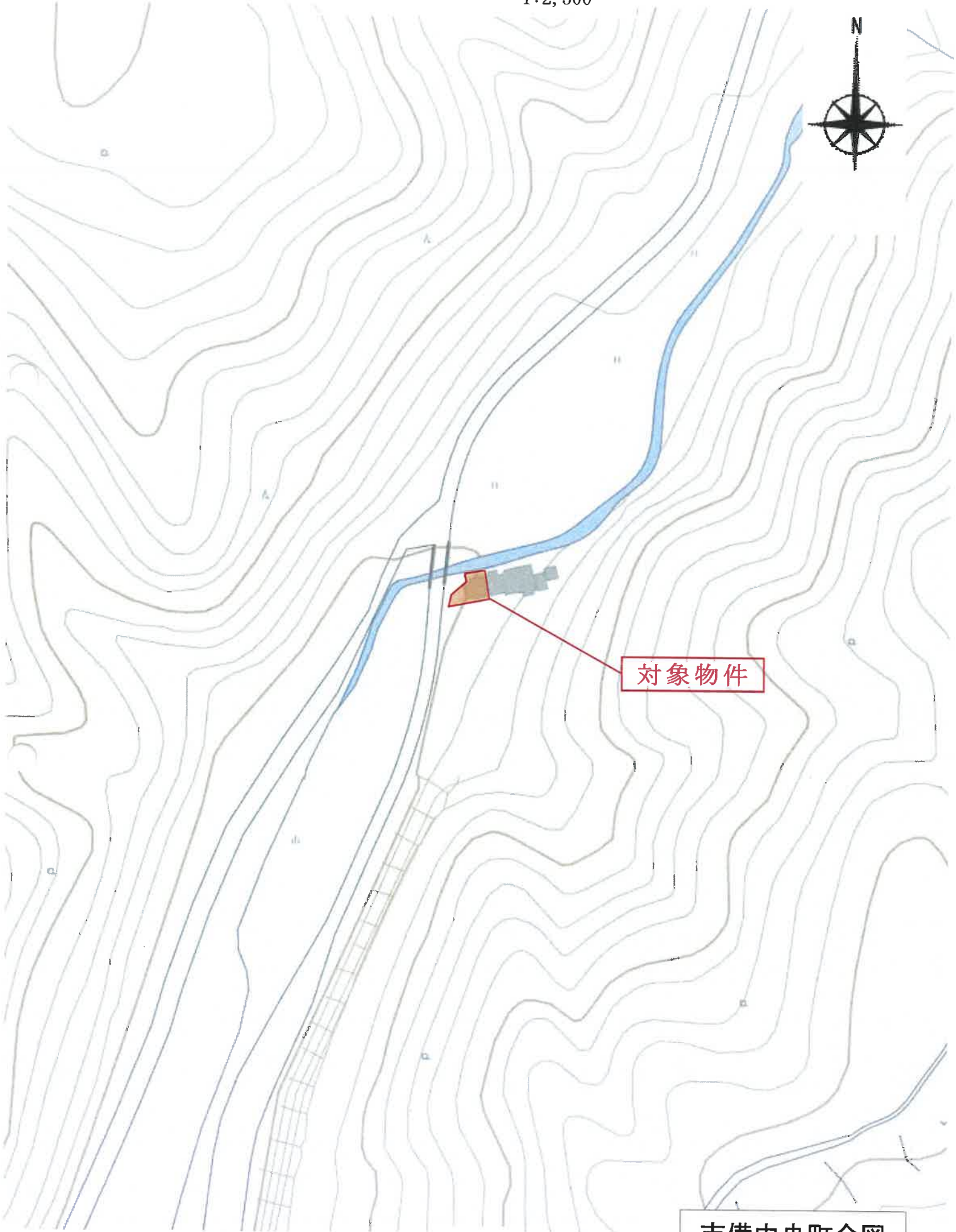
位置図

1:10,000



位置図

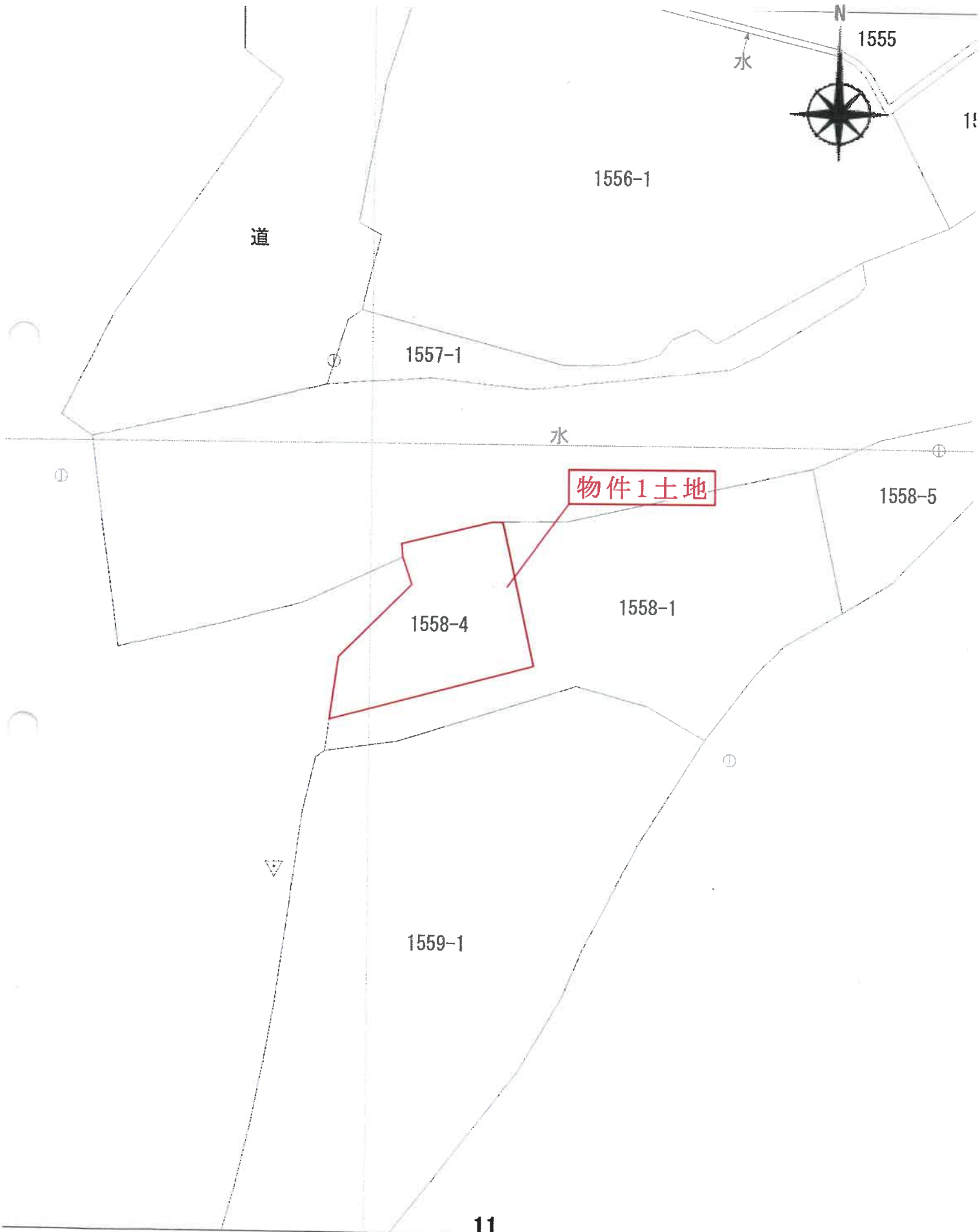
1:2,500



対象物件

公図写

S ≒ 1 : 500



建物図面
各階平面図

1050664
1558番4
上野原郡吉備中央町岨谷1558番地4

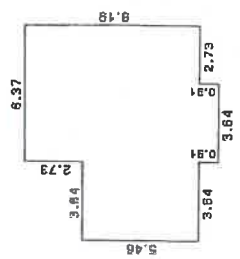
加賀郡吉備中央町岨谷

物件2建物



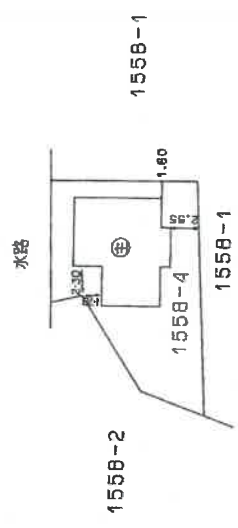
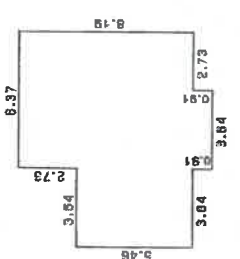
1階

求積表	3.64 x 5.46 =	19.8744
	3.64 x 9.10 =	33.1240
	2.73 x 8.19 =	22.3587
合計		75.3571
床面積		75.35 m ²



2階

求積表	3.64 x 5.46 =	19.8744
	3.64 x 9.10 =	33.1240
	2.73 x 8.19 =	22.3587
合計		75.3571
床面積		75.35 m ²



約71%に縮小

製作者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
		H9.11.13	

(岡山県土地家屋調査士会刊紙)

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。