

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 中 山 泰 成

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 | 備前市友延字竹ノ本 |
| | 地 番 | 675番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 274.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 備前市友延字竹ノ本675番地5 |
| | 家屋 番号 | 675番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.40平方メートル
2階 77.46平方メートル |



物件明細書

令和 6年 1月29日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中山 泰成

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】

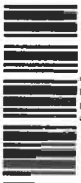
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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



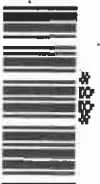
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 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 | 備前市友延字竹ノ本 |
| | 地 番 | 675番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 274.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 備前市友延字竹ノ本675番地5 |
| | 家屋 番号 | 675番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.40平方メートル
2階 77.46平方メートル |



令和5年(ケ)第76号
令和5年11月13日受理
令和5年12月11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 | 備前市友延字竹ノ本 |
| | 地 番 | 675番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 274.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 備前市友延字竹ノ本675番地5 |
| | 家屋 番号 | 675番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.40平方メートル
2階 77.46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														
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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が異なる(<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類を残置した空き家の状態で管理していると認める。 <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															
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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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
■近隣者	<p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には，所有者とその家族が住んでいましたが，平成の終わりに転居した様子で，令和になってからは，人が出入りするところを見かけたことはありません。</p> <p>2 物件1の土地（以下「本件土地」という。）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。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし21のとおりである。
- 3 本件土地建物につき、債務者及び所有者に対して、求陳述書を送付したが「あて所に尋ねあたりません」により返送され、同人及び関係者等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、本件建物は所有者が動産類を残置した空き家の状態で管理占有していると認められた。なお、郵便受けは、郵便物等が満杯の状態となっていることが認められた。
- 4 本件建物は、立入調査した結果、全体的に経年による老朽化は認められたが、特に大きな損傷箇所は認められなかった。なお、建物の増築等は認められなかった。おって、建物2階の東側には小屋裏収納が存することが認められた（写真21、建物間取図参照）。
- 5 本件建物は、現場で概測した結果、現況は法務局備え付け建物図面に図示された建築位置と若干相違することが認められたので注意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 6 本件建物の北東付近には下屋が存するが、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、本件土地建物は関係人等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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
本件土地の南東が市道に接しているが、幅員は狭く自動車による出入りは困難である（土地建物位置関係図、写真1、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
5年11月14日(火) 10:15-10:50	岡山地方法務局 備前支局	公図閲覧, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
5年11月14日(火) 11:15-11:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
5年11月14日(火) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者及び所有者に対し求陳メ切 11/22 (郵券94*2) 債務者及び所有者ともに「あて所に尋ねあたりません」 により返送。
5年12月6日(水) 10:00-11:30	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 近隣者から聴取
年 月 日 () : - :		
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12月6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて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>		

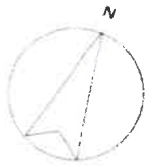
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

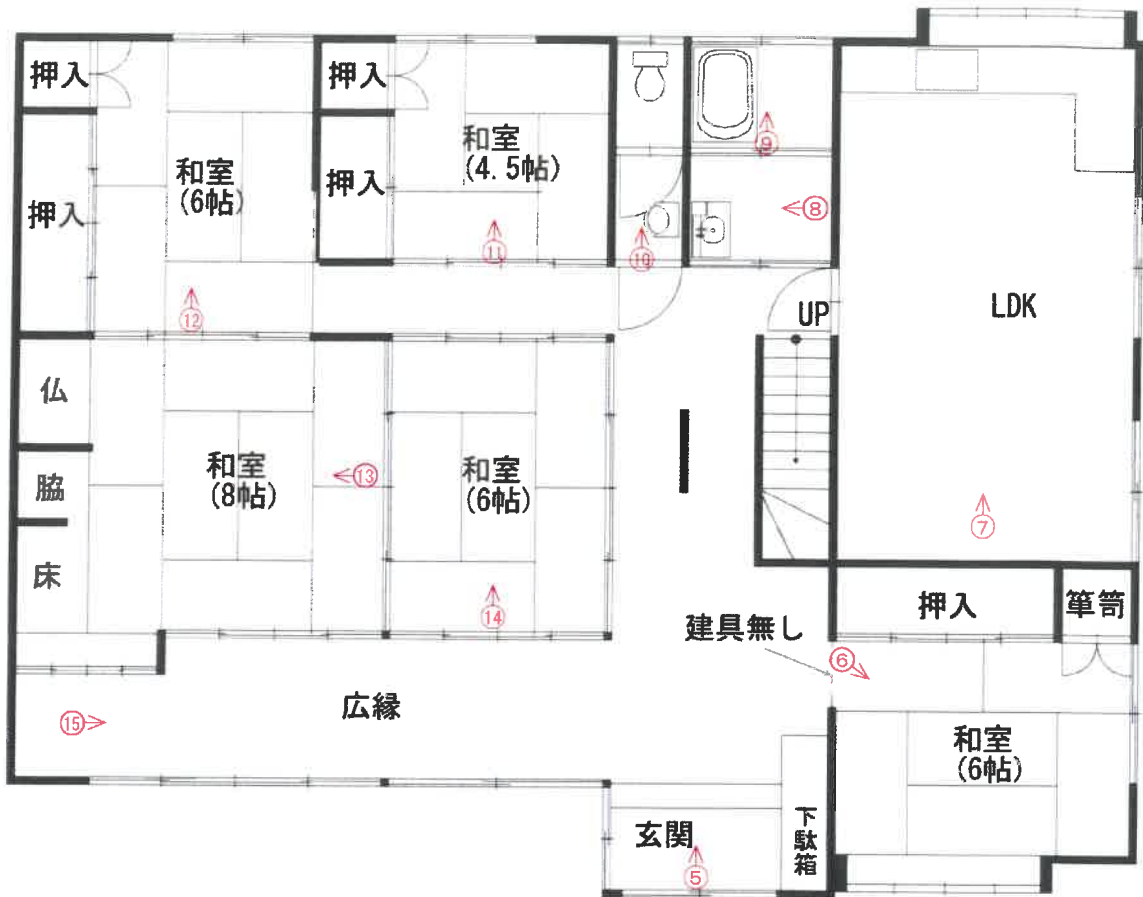


建物間取図

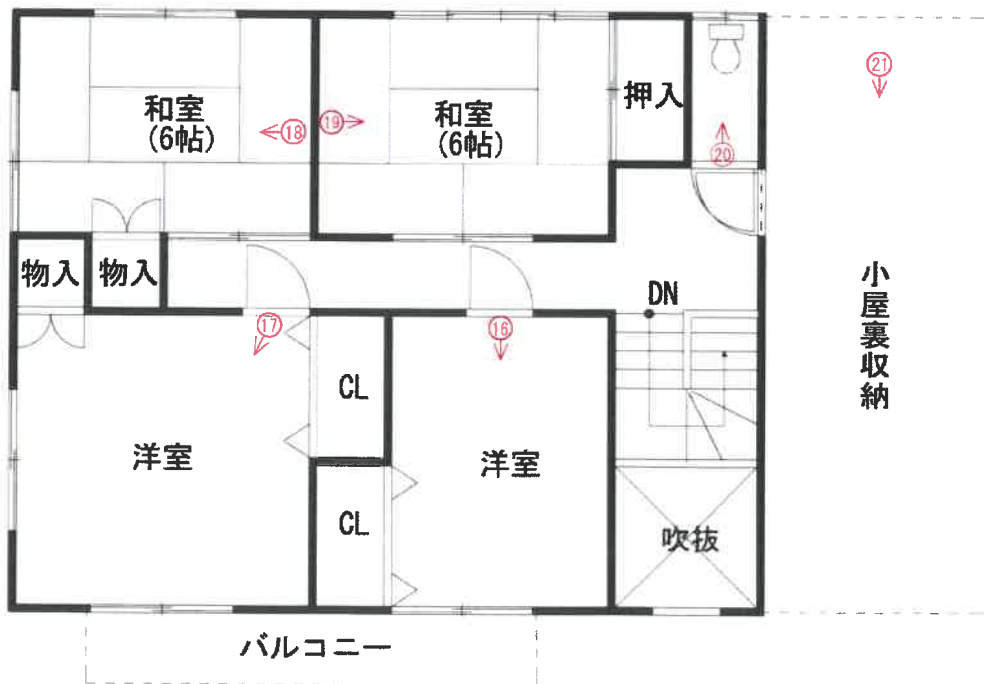
物件2建物



1階



2階



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(7枚目)

写真1

物件2

物件1



市道

写真2

物件2



物件1

水路

市道

写真3

物件2



件外704-1

水路

写真4

物件2

下屋



件外704-1

写真5



写真6



写真7



写真8

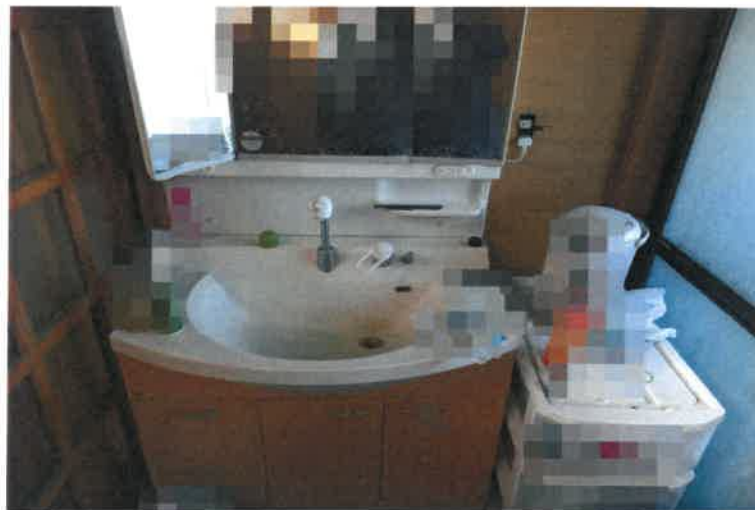


写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



評 第 24 - 245211 号
令 和 5 年 (ケ) 第 76 号
令 和 5 年 12 月 6 日 現地調査
令 和 6 年 1 月 11 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 山城 多賀夫

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 建物	金 2,659,000 円
内訳価格	1	土地	金 673,000 円
	2	建物	金 1,986,000 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	所在地目積	備前市友延字竹ノ本 675番5 宅地 274.82 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	備前市友延字竹ノ本 675番地5 675番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 153.40 m ² 2階： 77.46 m ² 延： 230.86 m ²	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赤穂線 伊里駅 の 北西 方直線約 410 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	伊里川の右岸に旧来の住宅が多い既成住宅地域	
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 : 第1種住居地域 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 : 274.82 m ² 間口 : 約 17.5 m 奥行 : 約 15.0 m 形状 : ほぼ台形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約1.5~1.8m 舗装 : 有 種類 : 市道(伊里120号線) 高低差 : 土地が約0.5m高い 摘要 : 42条2項道路(一部)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅である。	
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できるかどうか不明な場合をいう。

特 記 事 項

- ・担当部局によると、前面市道は、幅員が1.8m以上の部分のみが2項道路であり、物件1土地が接道義務を満たしているかどうかについては、備え付けの図面や現地調査によっても判然としなかった。この点、接道義務を満たすかどうかは、備前市と境界確定を行い、市道幅員1.8m以上の部分に2m以上接していることの確認が必要とのことである。なお、物件2建物の建築計画概要書では、前面道路を2項道路として建築確認を受けている。
- ・現に物件2建物が存するため、仮に本件土地が接道義務を満たさないと判断された場合においても、許可を得て既存建築物の建て替え等は可能となる可能性があるとのことである。
- ・現況道路幅員や土地建物の位置関係から、現状接面部分に存する石積擁壁は境界線より引いて築造されていると推測される。
- ・上水道は西側の県道から引き込まれている。引き込み管は隣接地との共有とのことである。

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 : 昭和62年11月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 36 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : ー
仕 様	外 壁 : 羽目板、漆喰等 天 井 : ボード、竿縁天井等 内 壁 : クロス、砂壁等 床 : フローリング、畳等 その他 : ー
建物の品等	中上品等
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	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・現状空き家であるが、多くの動産、ごみなどが残置されている。建具や表具の破損も随所に見られ、維持管理の状態は劣っている。

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 : 住宅地
 街路幅員 : 約 1.8m
 地積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約20m×約15m
 形状 : 長方形
 高低差 : 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
	11,500	$\frac{98.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{123}$	9,200	9,200
A	基準地 備前(県)-1	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	個別格差	持分 割合	地積	建付減価 補正率	建付地等価格
	(円/㎡) ア	イ	ウ	(㎡) エ	オ	(円) カ
1	9,200	0.95	1.00	274.82	0.80	1,922,000
	A 地域	一部幅員狭小 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 0.95				

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	持分 割合	現況延 床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	(円) オ
2	193,000	1.00	230.86	0.0421	1,876,000
	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 積算価格の査定

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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	1,922,000	-		1.00	0.50	961,000
		計	-	1.00	-	961,000

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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	1,922,000	-		1.00	0.50	961,000
			計	-	1.00	-	961,000

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア+イ
2	1,876,000	961,000	2,837,000

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	961,000	-	1.00	0.70	1.00	673,000
2	2,837,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,986,000
一括 (物件1・2)	3,798,000	-	-	-	-	2,659,000
	上記①②③参照。	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。

[本頁以下余白]

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 備前(県)-1
所在 : 備前市伊里中字大浦240番1
価格 : 11,500 円/㎡
位置 : 伊里駅より約2,400m (道路距離)
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 453 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東4m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 第1種住居地域(60,200)
地域の概要 : 国道背後の農家住宅を主として一般住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	1,462,866 円	
2	建物	7,012,426 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

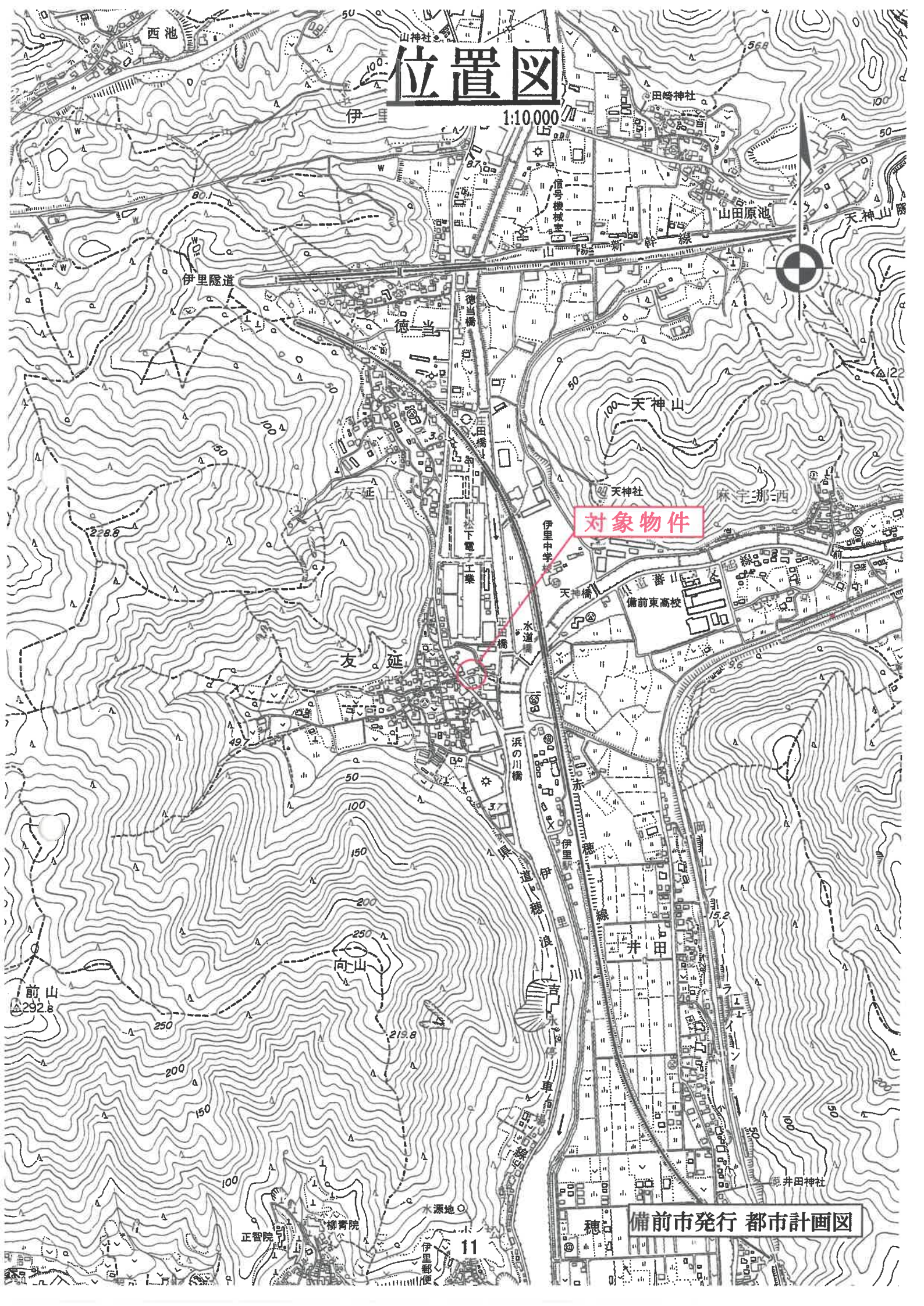
以上

位置図

1:10,000

対象物件

備前市発行 都市計画図



西池

山神社

伊里

田崎神社

山田原池

天神山麓

伊里隧道

徳当

天神山

天神社

麻宇那西

友延

備前東高校

前山

向山

井田

井田神社

正智院

柳青院

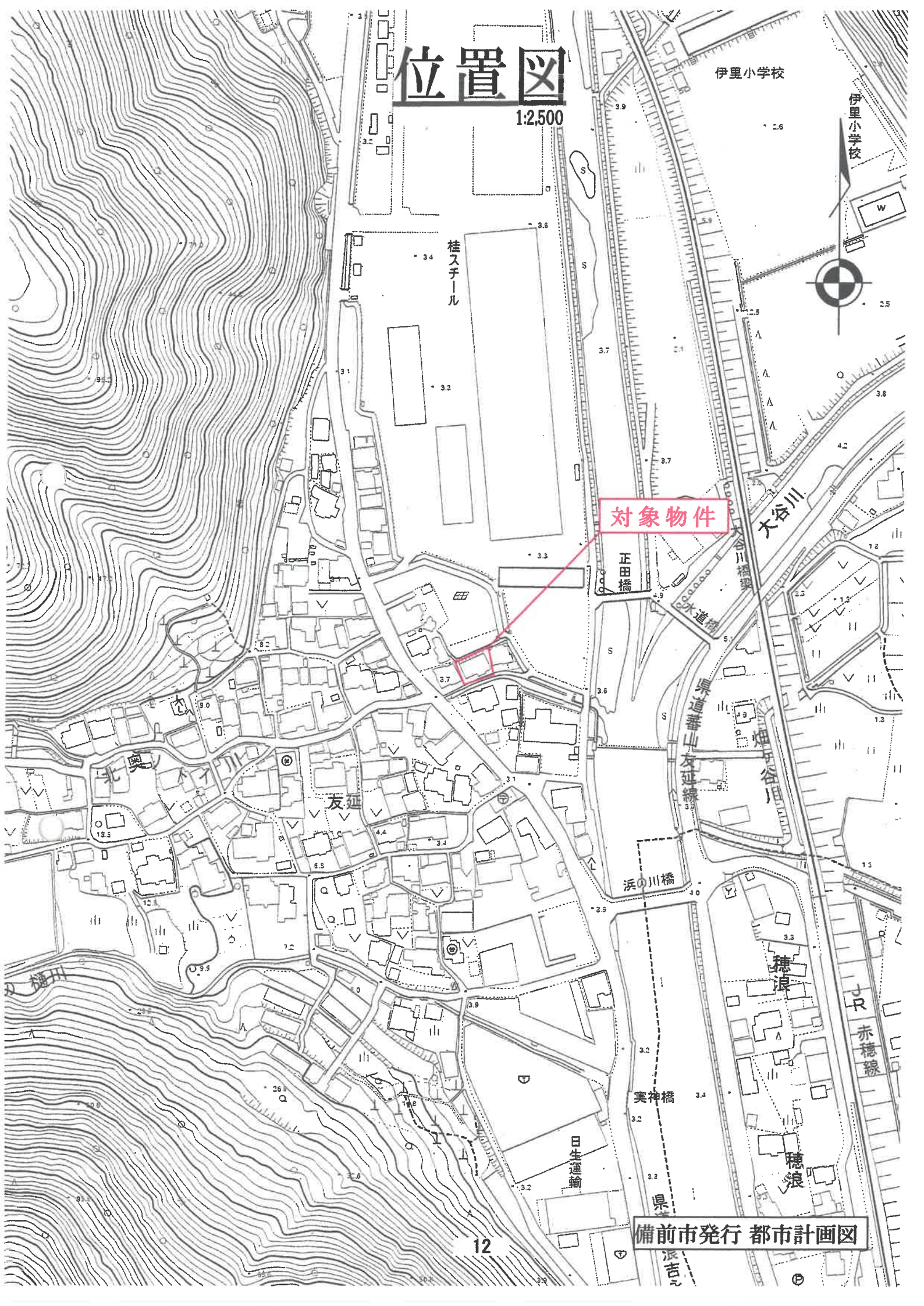
伊里郵便

11

穂

位置図

1:2,500



対象物件

正田橋

伊里小学校

伊里小学校

桂入チール

大谷川

友延

浜の川橋

穂浪

JR 赤穂線

日生運輸

美神橋

穂浪

備前市発行 都市計画図

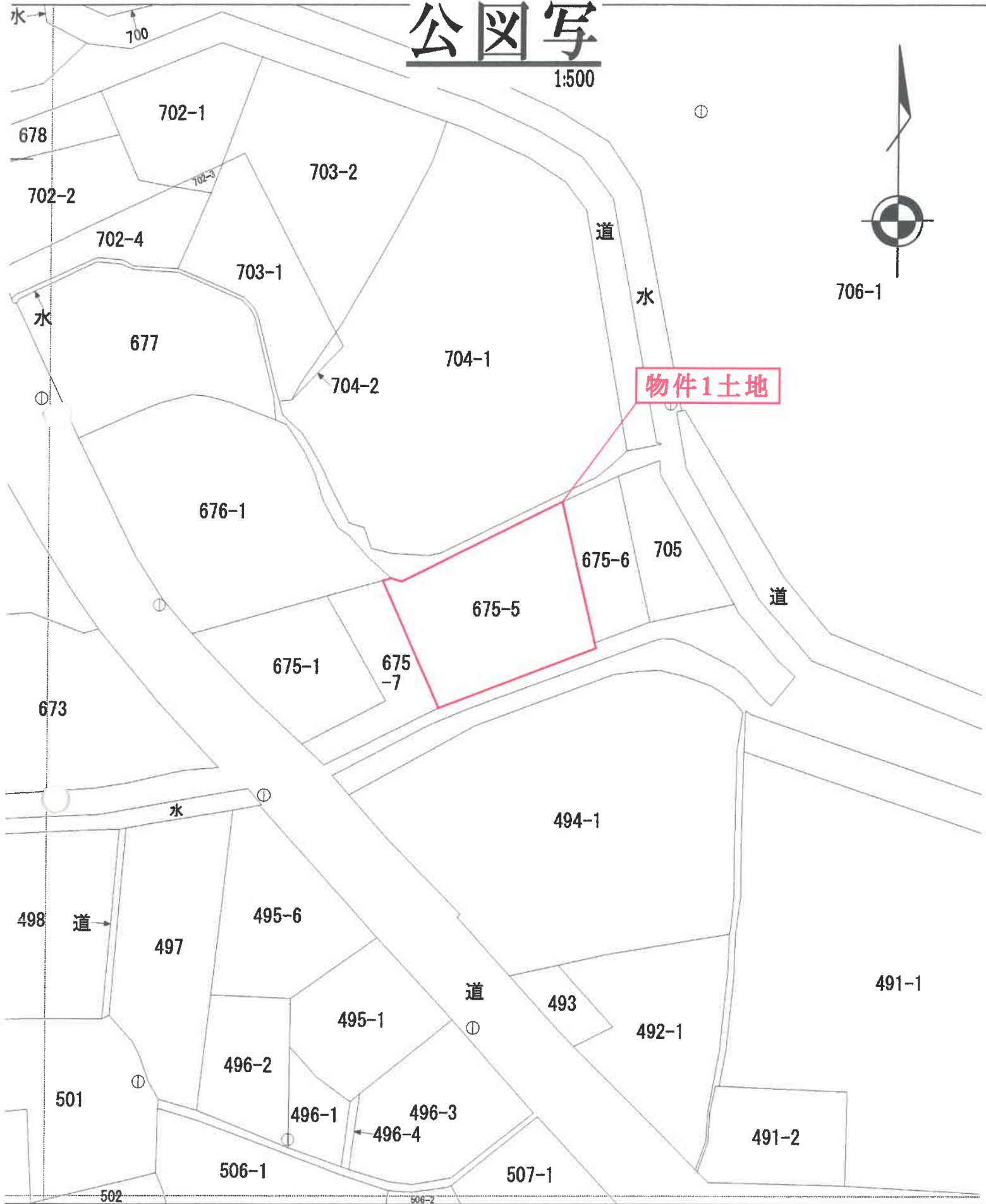
写図公

1:500



706-1

物件1土地



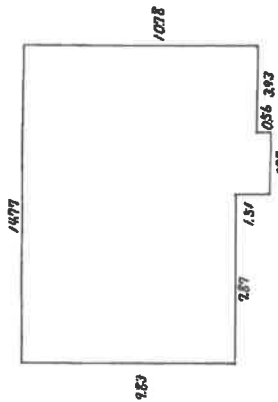
1005176 各階平面図

建物図面

家屋番号 675番5

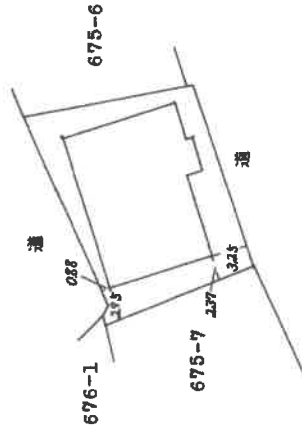
建物の所在 備前市友延字竹ノ本675番地5

1 階

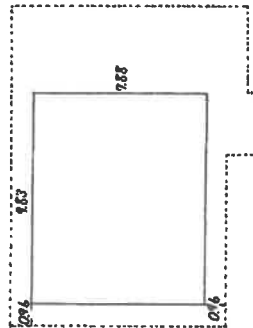


求積
 $9.83 \times 1.477 = 14.51891$
 $0.95 \times 6.90 = 6.5550$
 $0.56 \times 2.97 = 1.6632$
 計 15.34073
 床面積 15.340㎡

物件4建物



2 階



求積
 $7.88 \times 9.83 = 77.4604$
 床面積 77.46㎡

約71%に縮小

作製者

土地家屋調査士

7月7日(月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

562.11.7

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、道路、構築物等の位置関係は概略である。