

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 守 安 孝之郎

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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 5月 8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 3月14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, 2	3,107,000 2,485,600	一括	630,000	38,613	10,534
1	1,466,000				
2	1,641,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 井原市東江原町字永田
地 番 913番
地 目 宅地
地 積 584.86平方メートル
- 2 所 在 井原市東江原町字永田913番地
家屋 番号 22番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 132.89平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5.95平方メートル
符 号 2
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 23.14平方メートル
(現況)
不存在
符 号 3



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.85平方メートル
符 号	4
種 類	納屋
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	34.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月28日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 守 安 孝之郎

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

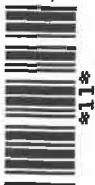
《 注 意 書 》

- 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 井原市東江原町字永田
地 番 913番
地 目 宅地
地 積 584.86平方メートル
- 2 所 在 井原市東江原町字永田913番地
家屋 番号 22番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 132.89平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5.95平方メートル
符 号 2
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 23.14平方メートル
(現況)
不存在
符 号 3



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	16.85平方メートル
符 号	4
種 類	納屋
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	34.71平方メートル



令和6年(ケ)第117号
令和6年11月15日受理
令和6年12月26日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

(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 井原市東江原町字永田
地 番 913番
地 目 宅地
地 積 584.86平方メートル
- 2 所 在 井原市東江原町字永田913番地
家屋 番号 22番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 132.89平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5.95平方メートル
符 号 2
種 類 納屋
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 23.14平方メートル
符 号 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 16.85平方メートル

符 号 4

種 類 納屋

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.71平方メートル



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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物は、私の所有です。2 本件建物は、現在空家です。3 本件建物内に残置してある動産類は、私の所有です。4 本件建物内で犬・猫等を以前飼っていました。5 本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。6 隣地所有者と境界等の争いはありません。7 本件主建物は、本件土地の西側隣接地（9 1 4 番 2 の土地）にはみ出て建てられていると思います。 なお、西側隣接地（9 1 4 番 2 の土地）は、私の所有です。8 主建物と附属建物符号 1 の浴室は一体となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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5のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真6ないし27のとおりである。
- 3 附属建物符号4の納屋は屋根が損壊しているので、この点留意されたい。
なお、本件建物は、主建物及び附属建物につき、全体的に経年劣化がうかがえるので、この点留意されたい。
- 4 関係人の陳述及び現場の状況から、本件主建物は、隣接地で建物所有者の所有である914番2の土地にはみ出して建てられている可能性もあるので、この点留意されたい。
- 5 関係人の陳述のとおり、主建物と附属建物符号1の浴室は一体となっている。
- 6 附属建物については規模と用途から、符号2は滅失しているものと判断したが、他の附属建物と一体となって増改築されている可能性もあり詳細は不明であるので、この点留意されたい。
- 7 本件主建物については、中2階が存在するが、タンス等があつて確認できない状態であり、また、附属建物符号4については、南京錠にて施錠された部分について内部の様子が確認できない状態であつたので、この点留意されたい。
- 8 その他、本件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。
- 9 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 10 接面道路
物件1土地南側が国道486号線に接している（土地建物位置関係図参照）。

以 上

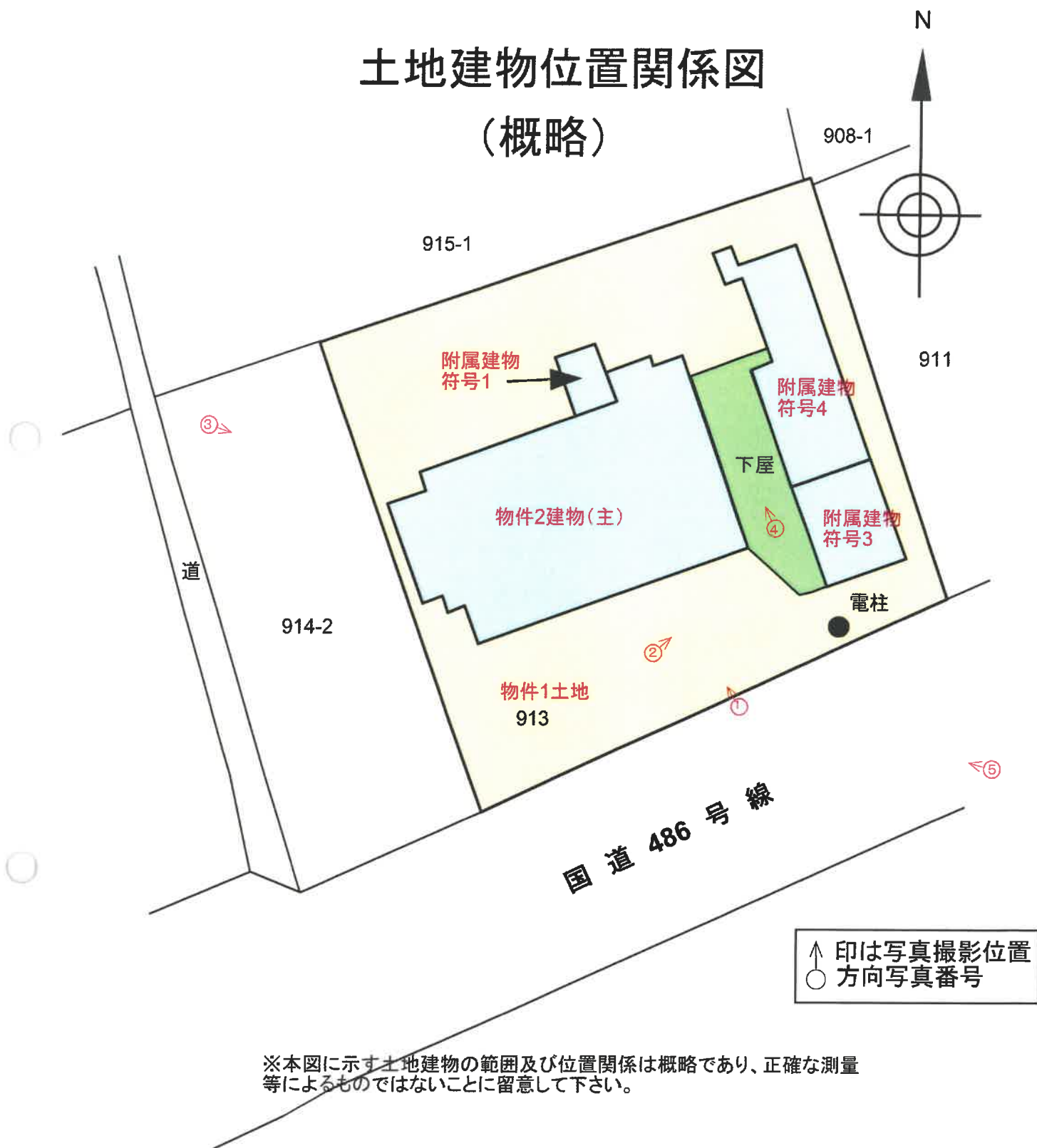
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月21日(木) 13:40-14:05	岡山地方法務局笠岡支局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
6年11月21日(木) 14:30-15:05	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函 なお、有限会社マリコ所在地を訪問するも不在
6年11月21日(木) : - :	当庁執行官室(郵便)	有限会社マリコ、Aに対し求連絡書面郵送メ切11/28 (切手代110円×2)
6年11月29日(金) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知(切手代110円)
6年12月9日(月) 9:00-10:20	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 Aより聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月9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 type="checkbox"/> 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

建物間取図

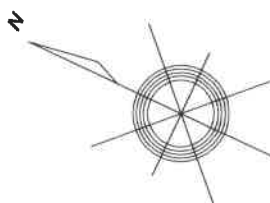
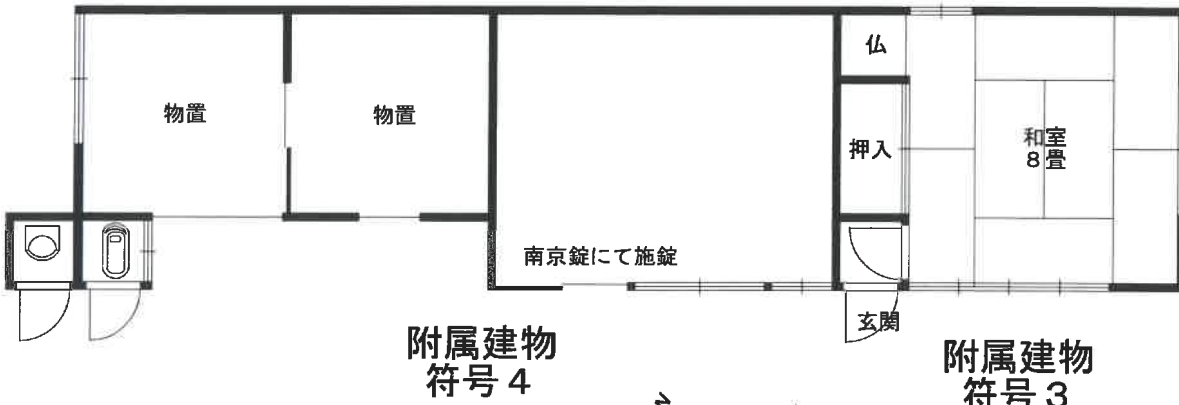
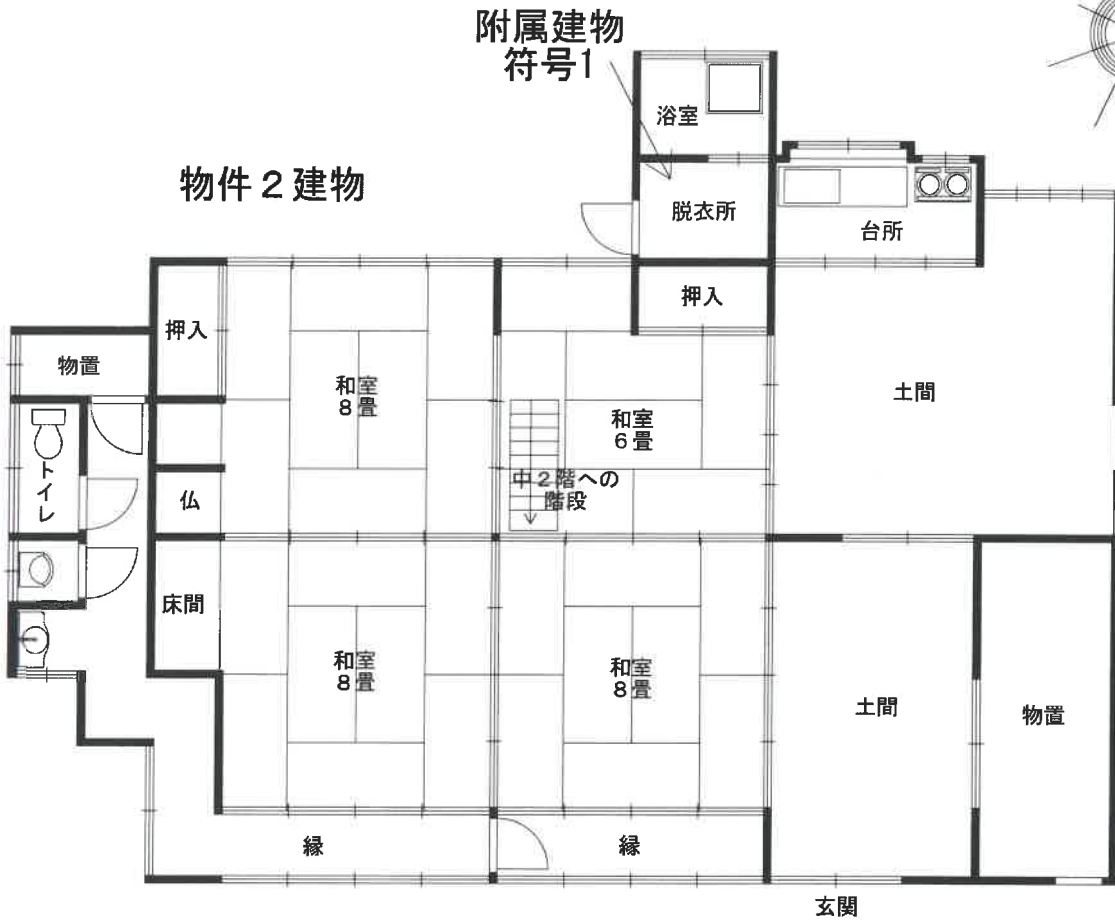
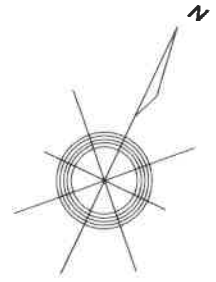


写真1

物件1 土地 物件2 主建物



写真2 物件2 主建物 物件1 土地 物件2 附属建物符号3



写真3

物件2 主建物



写真4 物件2主建物 物件1土地 物件2附属建物符号4



写真5

物件2主建物

電柱

国道



写真6 主建物・玄関土間



写真7 主建物・玄関横物置



写真8 主建物・北東側土間



写真9 主建物・台所



写真10 主建物・和室6畳



写真11 主建物・南側和室8畳



写真12 主建物・南西側和室8畳



写真13 主建物・南側縁



写真14 主建物・南西側縁



写真15 主建物・北西側和室8畳



写真16 主建物・洗面所



写真17 主建物・男性用トイレ



写真18 主建物・トイレ



写真19 主建物・北西側物置



写真20 附属建物符号1・脱衣所



写真21 附属建物符号1・浴室

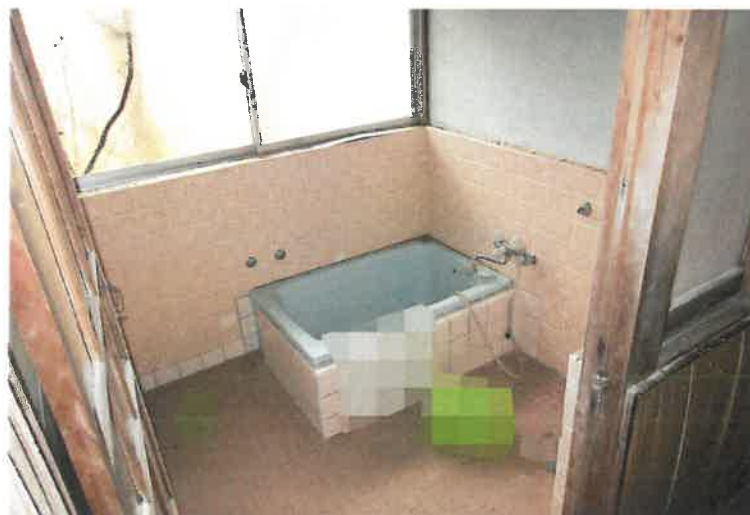


写真2 2 附属建物符号3・和室8畳



写真2 3 附属建物符号4・中央側物置



写真2 4 附属建物符号4・中央側物置（屋根部分）



写真25 附属建物符号4・北側物置



写真26 附属建物符号4・トイレ



写真27 附属建物符号4・男性用トイレ



評 第 1428 号
令和6年 (ケ) 第 117 号
令和6年12月9日 現地調査
令和7年1月6日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

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 3,107,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,466,000 円
	2	建物	金 1,641,000 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 在番地目積	井原市東江原町字永田 913番 宅地 584.86㎡	概ね同左。
2	建物	所在家屋番号 種類 構造 床面積	井原市東江原町字永田913番地 22番 居宅 木造瓦葺平家建 132.89㎡	概ね同左。
		(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 浴室 木造瓦葺平家建 5.95㎡	主建物と一体となっている。
		(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	2 納屋 木造瓦葺平家建 23.14㎡	現存しない。ただし、他の附属建物と一体となって増改築されている可能性もあり詳細は不明である。
		(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	3 居宅 木造瓦葺平家建 16.85㎡	概ね同左。
		(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	4 納屋 木造瓦葺平家建 34.71㎡	概ね同左。
物件番号	特記事項			
2	主建物は隣接する914番2土地にはみ出して建てられている可能性もある。			

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	井原鉄道井原線 早雲の里荏原 駅の 南西 方直線約 150 m (「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに住宅、事業所、店舗等が混在して建ち並んでいる地域	
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 : 第1種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : なし	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 584.86 m ² 間口 : 約 25.0 m 奥行 : 約 23.0 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約9m 舗装 : 有 種類 : 国道 (486号線) 高低差 : 接面道路より約1.5m低い 摘要 : 42条1項1号	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号2の建物が存する。隣地は戸建住宅、雑種地である。	
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」とは対象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、対象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	なし。	

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 : 不詳 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : 不詳
仕 様	外壁 : 塗壁等 天井 : 板張り等 内壁 : 砂壁等 床 : 畳、土間コンクリート等 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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	外壁には汚れ、ひび割れ、剥がれ等が多く見られる。室内は、現在利用されていない事もあり、廃屋に近い状態である。 附属建物符号1は、主である建物と一体化している。 中2階が存するが、タンス等があって確認できない状態であった。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不詳 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : 不詳
仕 様	外壁 : 板張り 天井 : 板張り 内壁 : 砂壁 床 : 畳 その他 : ー
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	現在利用されていない事もあり、廃屋に近い状態である。

4 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	附属建物符号4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不詳 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : 不詳
仕 様	外壁 : 板張り等 天井 : 板張り、不詳 内壁 : なし、不詳 床 : 土間、不詳 その他 : ー
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	現在利用されていない事もあり、廃屋に近い状態である。 南京錠にて施錠された部分については、内部の様子が確認できない状態であった。

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・商混在地域
 街路 幅員 : 約 9.0m
 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
 そ の 他 : -

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	25,300	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	18,600	18,600
	基準地 矢掛(県)5-1	公示価格等の価格から時点から日までの推定での変動率である。	公示地等画地の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、行政的条件的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	カ (円)
1	18,600	0.77		1.00	584.86	0.50	4,190,000
	A 地域	高低差	0.85	-	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
		建物	0.90				
はみ出し リスク 相乗積	0.77						

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		
2 主	154,000	1.00	138.84	0.010	214,000
2 附属3	90,800	1.00	16.85	0.010	15,000
3 附属4	61,900	1.00	34.71	0.010	21,000
	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。	-	登記数量	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、下記のとおり評価額を求めた。

① 底地価格

物件番号	建付地価格 ア (円)	底地等割合				底地価格 エ：ア×イ×ウ (円)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,190,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,095,000
		計	-	1.000	-	2,095,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 ア (円)	土地利用権等割合				土地利用権等価格 エ：ア×イ×ウ (円)
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	4,190,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,095,000
			計	-	1.000	-	2,095,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 ア (円)	土地利用権等価格 イ (円)	土地利用権等付建物価格 ウ：ア+イ (円)
2	250,000	2,095,000	2,345,000

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 ア (円)	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 カ (円)
1	2,095,000	-	1.00	0.70	1.00	1,466,000
2	2,345,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,641,000
一括 (物件1~2)	4,440,000	-	-	-	-	3,107,000

	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

対象不動産は現在、空家の状態であり、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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：矢掛(県)5-1
 所在：小田郡矢掛町小田字山志根5526番3
 価格：25,300 円/㎡
 位置：小田駅200m(道路距離)
 価格時点：令和6年7月1日
 地積：405 ㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接面街路：南東10m国道
 都市計画区分：非線引都市計画区域
 用途指定等：近商(80・200)
 地域の概要：スーパー、店舗、医院等が混在する路線商業地域

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	土地	8,589,838 円	—
2	建物	248,584 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。

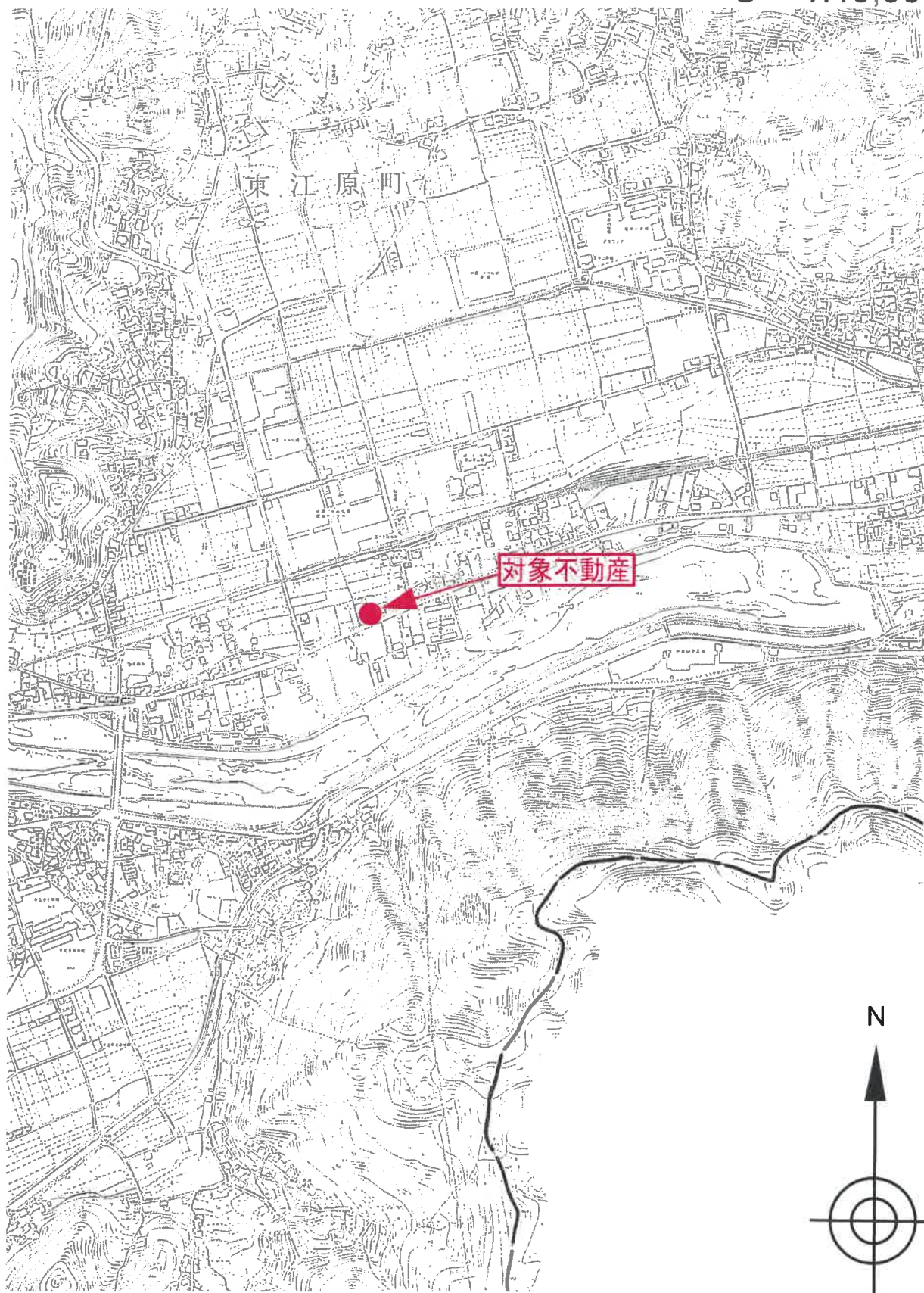
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

位置図

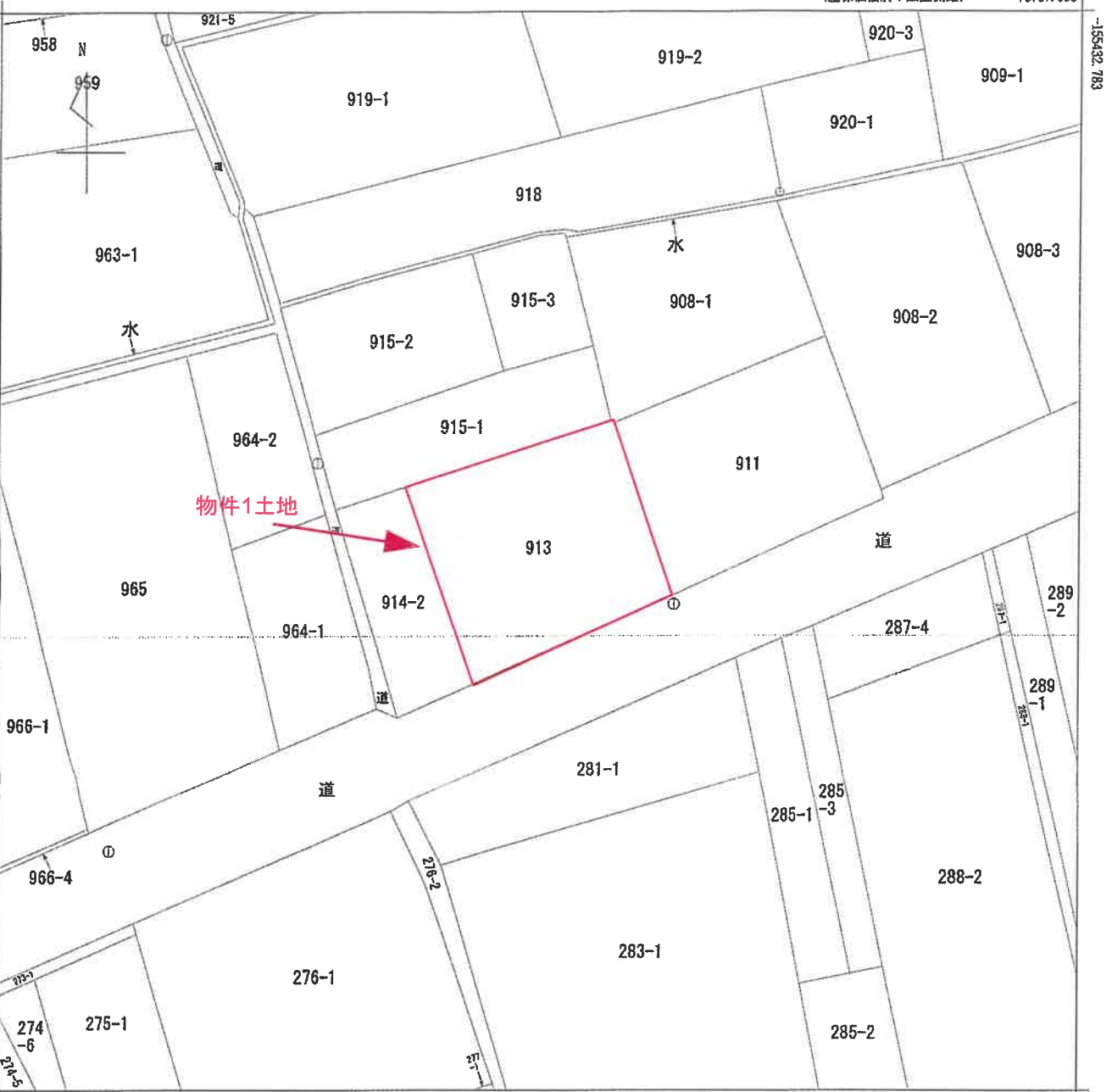
S = 1:10,000



井原市地形図

公 図 写

(座標値種別：図上測定) -75717.058



-75842.058 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
東江原町

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請求部	所在	井原市東江原町字永田				地番	913番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年11月			備付年月日(原図)	昭和46年12月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(岡山地方法務局笠岡支局管轄)

令和6年11月22日

岡山地方法務局倉敷支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。