

(注意)

本件売却対象は、

物件 2, 3, 5
のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

岡山地方裁判所第3民事部

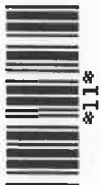
裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 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 6 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3, 5	2, 871, 000 2, 296, 800	一括	580, 000	69, 114	9, 873
2	1, 272, 000				
3	599, 000				
5	1, 000, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田 |
| | 地 番 | 2082番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 364.55平方メートル |
| 3 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田 |
| | 地 番 | 2082番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.61平方メートル |
| 5 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田2082番地13 |
| | 家屋 番号 | 2082番13 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造瓦セメント瓦交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 218.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約147平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9月19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2, 3, 5】

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2, 3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田 |
| | 地 番 | 2082番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 364.55平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田 |
| | 地 番 | 2082番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.61平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 5 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田2082番地13 |
| | 家屋 番号 | 2082番13 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造瓦セメント瓦交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 218.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約147平方メートル |



令和6年(ケ)第22号
令和6年4月15日受理
令和6年6月21日提出

現況調査報告書

(物件2, 3, 5関係)

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

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田 |
| | 地 番 | 2082番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 364.55平方メートル |
| 3 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田 |
| | 地 番 | 2082番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.61平方メートル |
| 5 | 所 在 | 玉野市西田井地字新田2082番地13 |
| | 家屋 番号 | 2082番13 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造瓦セメント瓦交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 218.24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 2, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件2,3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 土地建物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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 物件2及び3の各土地は一体面地として物件5の建物の敷地となっている。		
建物	物件 5		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 147 m ²		
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空き家の状態で管理占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日		
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
■ B (所有者の子)	1 物件2及び3の各土地(以下「本件各土地」という。)並びに物件5建物(以下「本件建物」という。)の所有者Aは、私の父です。 2 本件建物は空き家の状態で、何人とも賃貸借関係はありません。 3 本件建物は、石工事業等を営んでいた債務者会社が資材置場、作業場等として使用していました。それで、建物の使い勝手を良くするために、時期ははっきりと覚えていませんが、一部を取り壊し、下屋等を造ったりしています。 4 本件建物は、経年による老朽化が著しい状態となっています。 5 本件各土地と隣接土地所有者との間で境界等について特に争いはありません。なお、本件各土地南側に隣接する件外2085番15の土地は私が所有しており、本件各土地とともにアスファルト舗装をしています。 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本件各土地の状況は、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11のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、経年による老朽化が著しい状況となっていることが認められた。
- 4 本件建物の東、西そして南側中央付近の3カ所には下屋がそれぞれ存するが、いずれも建物と一体となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 5 その他、本件各土地建物は、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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
本件各土地の北東側が市道に、南西側が里道にそれぞれ接している(土地建物位置関係図、写真1ないし4参照)。

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4月16日(火) 9:15-10:30 うち20分	岡山地方法務局 岡山西出張所	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4月17日(水) 10:30-11:30 うち15分	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 Bから聴取
6年5月24日(金) 12:30-14:30 うち30分	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 Bから聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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。 ☐ 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

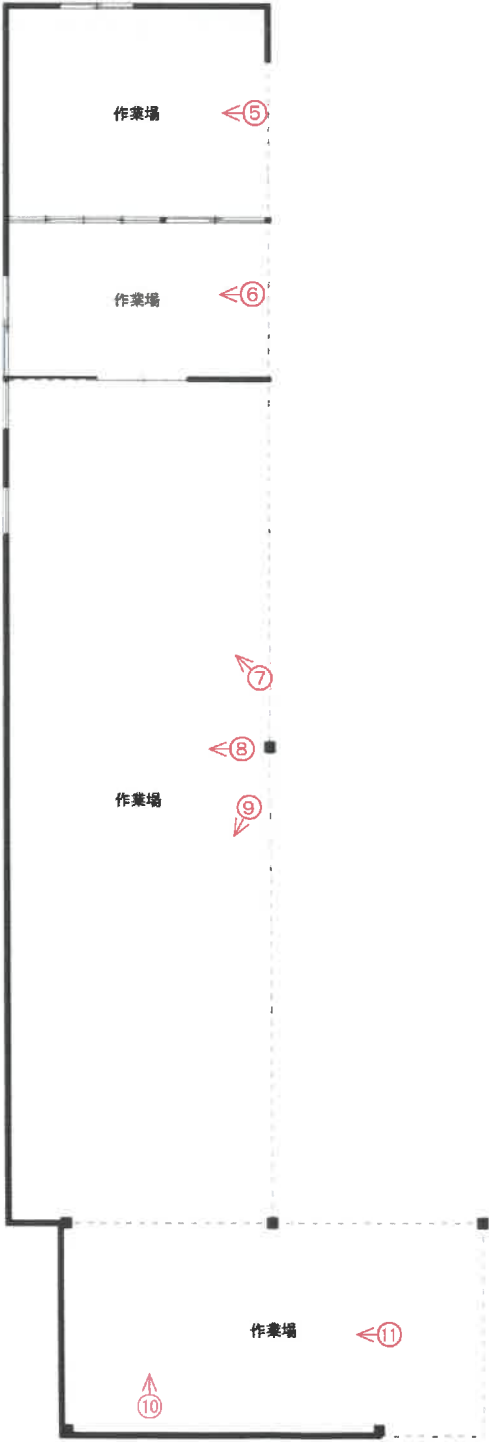
土地建物位置関係図



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 5 建物



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

物件 5



写真 2

下屋

物件 5



写真 3

物件 5

下屋



写真4

物件5

下屋



里道

物件2

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真 1 0



写真 1 1



評 第 24-1009-2 号
令和 6 年 (ケ) 第 22 号
令和 6 年 5 月 24 日 現地調査
令和 6 年 6 月 24 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

(物件 2・3・5)

評価人 石田 慎治

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件2・3・5)	土地 建物	金 5,855,000 円
内訳価格	2	土地	金 2,594,000 円
	3	土地	金 1,221,000 円
	5	建物	金 2,040,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
2	土地	所在地 在番 地目 地積	玉野市西田井地字新田 2082番13 宅地 364.55 m ²	概ね同左
3	土地	所在地 在番 地目 地積	玉野市西田井地字新田 2082番14 宅地 171.61 m ²	概ね同左
5	建物	所在地 在番 家屋番号 種類 構造 床面積	玉野市西田井地字新田 2082番地13 2082番13 作業場 木造瓦セメント瓦交葺平家建 218.24 m ²	概ね同左だが、床面積が下記の通りとなっている。 約 147 m ²
物件 番号	特 記 事 項			
—	—			

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 一体 ） 物件2・3

位 置・交 通	JR宇野 線 備前田井 駅の 北東 方直線約 5,900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの住宅等が密集する。	
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 : 市街化区域 用途 地 域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : ー その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 536.16 m ² 間 口 : 約 17 m 奥 行 : 約 29 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約 3.0 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 西田井地33号線 高低差 : 等高 摘 要 : 42条2項道路 西側 約 2.0m 有 里道 等高 42条2項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件5建物の敷地として利用されている。物件5建物は主として物件2土地に存在する。 隣地の状況は、空地、閉鎖された工場等である。	
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	「現況調査報告書」の通りである。西側の里道は、市道認定されていない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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27年4月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 72 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : 不明
仕 様	外壁 : モルタル (作業場) 天井 : 石膏ボード等 壁 : プリント合板等 床 : 土間コン その他: -
建 物 の 品 等	中下品等
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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」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」記載のとおりである。
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。経済的耐用年数の略満了した建物で経年劣化、通常使用等による傷みのほか全体的に劣化の大きい箇所が見られる。

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 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 3.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12m×約17m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地
 そ の 他 : -

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
	21,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	18,600	18,600
A	調査地 玉野(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 (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
	18,600	0.92	1.00	536.16	0.90	8,257,000
一体	A 地域	二方路 1.02 規模大 0.90	-	公簿数量	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 0.92				

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
	30,000	1.00	147.00	0.0243	107,000
5	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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	
一体	8,257,000	2	法定地上権	0.680	0.50	2,807,400
		3	無し	0.320	1.00	2,642,200
		計	－	1.000	－	5,449,600

② 底地内訳価格

物件番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
2	5,449,600	68.0%	3,705,700
3		32.0%	1,743,900

③ 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
			細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
5	一体	8,257,000	5	法定地上権	0.680	0.50	2,807,400
			計	－	0.680	－	2,807,400

④ 敷地利用権付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
5	107,000	2,807,400	2,914,400

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (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
2	3,705,700	-	1.00	0.70	1.0	2,594,000
3	1,743,900	-	1.00	0.70	1.0	1,221,000
5	2,914,400	1.0	1.00	0.70	1.0	2,040,000
一括 (物件2・ 3・5)	8,364,000	-	-	-	-	5,855,000
	上記①②③④ 参照。	必要なし	目的外土地の存在による市場性を考慮のうえ査定した。	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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
したがって、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 : 玉野(県)-1
 所 在 : 玉野市東田井地字岡浜地1451番1
 価 格 : 21,100 円/㎡
 位 置 : 備前田井駅7.5km(道路距離)
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
 地 積 : 331 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 南5m 市道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途 指 定 等 : 1低専(50、100)
 地域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかアパート、市営住宅も散見される住宅地域

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
2	土地	4,763,666 円	
3	土地	2,288,934 円	
5	建物	—	

※ 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

出典：都市計画図〔玉野市〕



S=1/10000

評価物件

位置図

出典：都市計画図〔玉野市〕



S≒1/2500

評価物件

山田電話交換所

おかやま信用金庫東児点

山田郵便局

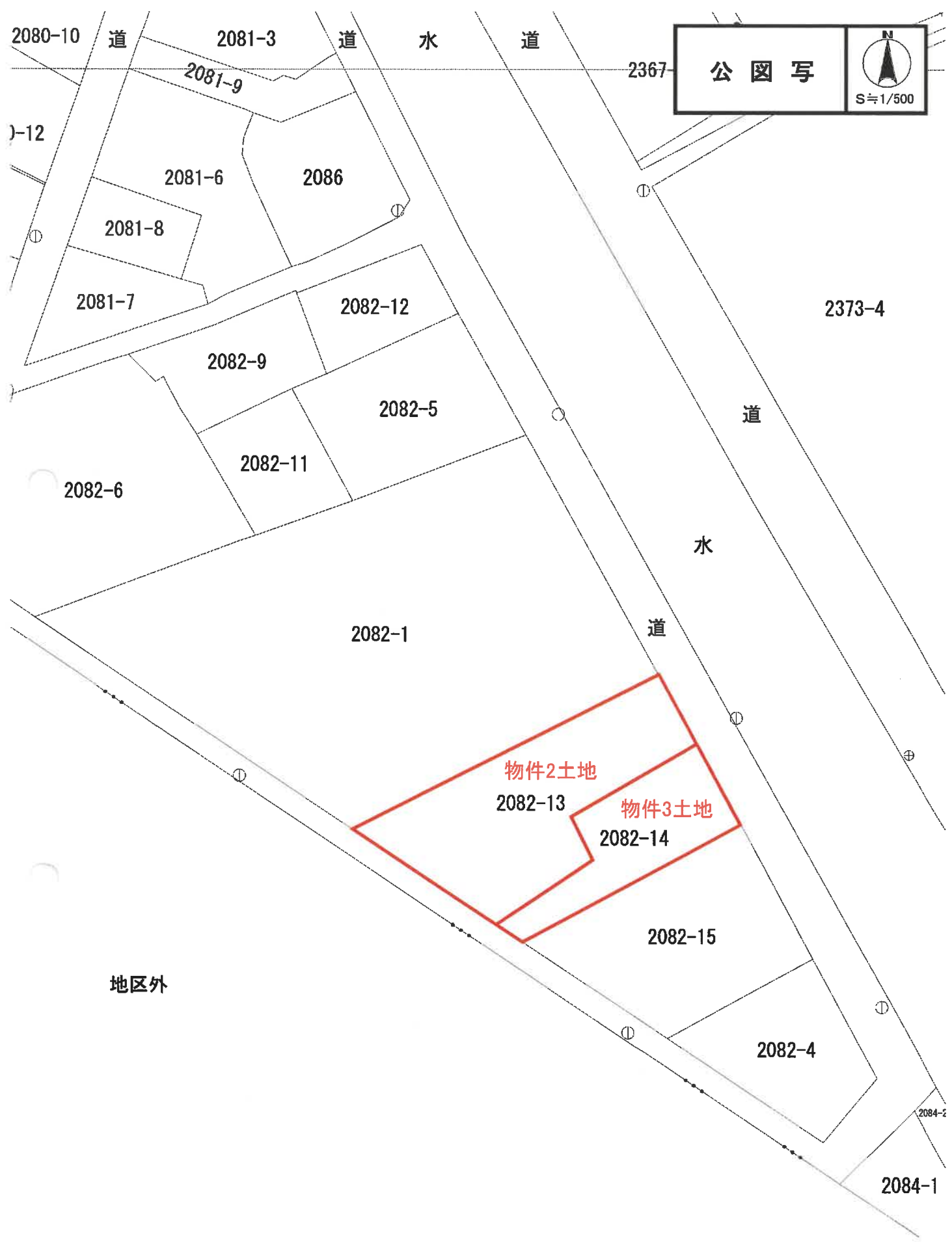
山田橋

サンマリン
認定こども園

グラウンド

山田1号橋

東野崎2ソーラーウェイ

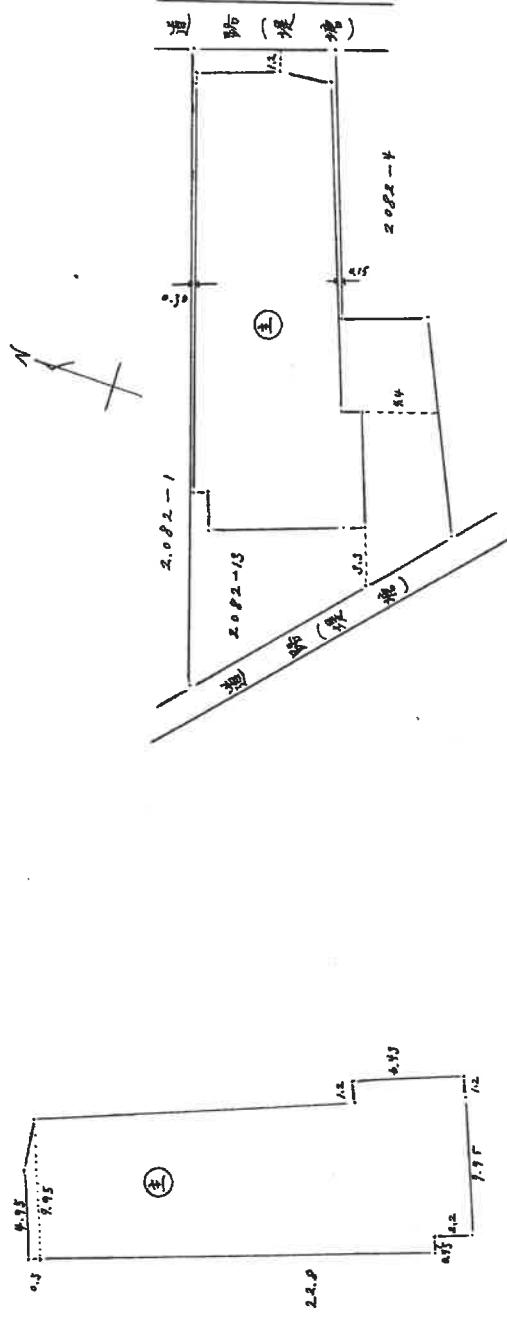


0917973

建築物各階平面図

家屋番号	20822-13
建物の所在	児島郡東児町大字西田井地字新田20822-13

昭和41年4月18日	製作年月日
------------	-------



$$\begin{aligned}
 (9.95 + 4.95) \times 0.5 \div 2 &= 3.225 \\
 22.8 \times 0.95 \div 2 &= 10.85 \\
 6.43 \times 1.2 &= 7.716 \\
 (22.8 + 2.2) \times 7.95 &= 194.55 \\
 \hline
 &= 216.291 (m^2)
 \end{aligned}$$

物件5建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S≒1/500

