

(注意)

本件売却対象は、

物件 3 のみ

です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 9日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 8年 3月12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 8年 1月 9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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	540,000 432,000		110,000	5,155	1,473
			</		



物 件 目 録

3 所 在 井原市七日市町字北側
地 番 523番2
地 目 宅地
地 積 116.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛 利 剛

1 不動産の表示

【物件番号3】

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

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号333番、448番）の登記が存在する。

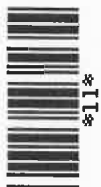
《 注 意 書 》

- 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。



物 件 目 録

3	所	在	井原市七日市町字北側
	地	番	5 2 3 番 2
	地	目	宅地
	地	積	1 1 6 . 0 0 平方メートル



令和7年(ヌ)第37号
令和7年8月19日受理
令和7年10月21日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

3	所	在	井原市七日市町字北側
	地	番	5 2 3 番 2
	地	目	宅地
	地	積	1 1 6 . 0 0 平方メートル



(土地用)

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)					
付 近					
土 地					
物件 3					
現 況 地 目					
☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
そ の 他 の 事 項					
関係人の陳述によると、本件土地上に登録されている各建物（家屋番号：３３３番、４４８番）は既に滅失しており、滅失登記未了となっているとのことであるので、この点留意されたい					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分					
☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日〕					
建 物 (目的外建物)					
☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」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
(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 3 関係)	
所 在	岡山県井原市七日市町字北側 5 2 3 番 2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	約 9 6 . 5 8 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 1 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本件未登記目的外建物には、賃借人 E とその家族が住んでいる

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

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ D (未登記目的外建物占有者)	1 私はAと賃貸借契約書を締結しているCの子どもです。 2 Cは既に亡くなっており、現在世帯主は私の兄Eです。 3 本件未登記目的外建物はAから賃借しています。 4 本件未登記目的外建物には私とEともう1人の兄Fの3人で住んでいます。 5 本件未登記目的外建物には昭和62年より前から住んでいます。当初の契約では賃借料は毎月3万5000円でした。 6 提出した賃貸借契約書は、賃料が4万円に改訂された時のもので、この契約が今も生きています。敷金は10万円です。 なお、当初の契約書はありません。
■ B (A代理人弁護士)	1 私は債務者Aの代理人弁護士です。 2 本件土地上の目的外建物は未登記です。 3 本件土地上の未登記目的外建物は、Aが相続したものです。
■ A (債務者兼所有者)	1 本件土地及び土地上の目的外建物は私の所有です。 2 本件土地上の目的外建物は未登記です。 3 賃貸借契約の内容については、Dと同旨です。 4 本件土地上に登録されている各建物(家屋番号:333番、448番)は既に滅失しており、滅失登記未了となっています。

(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 未登記目的外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 関係人の陳述及び現場の状況から、未登記目的外建物には、賃借人Eとその家族が住んでおり、この点留意されたい。
- 3 本件土地の南東角には祠が存在するので、この点留意されたい(写真3参照)。
- 4 関係人の陳述によると、本件土地上に登録されている各建物(家屋番号:333番、448番)は既に滅失しており、滅失登記未了となっているので、この点留意されたい。
- 5 接面道路

物件3土地北西側は市道(的場西新町線)に、同土地北東側は市道(日芳橋塚原線)に、同土地南側は市道(旧国道線)に、それぞれ接している(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
7年 8月26日 (火) 12:15-12:30	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影
7年 8月29日 (金) 16:15-16:30	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
7年 9月 1日 (月) 8:45-9:00	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Dより聴取、求連絡書面交付
7年 9月 1日 (月) 10:40-10:45	(当職携帯電話)	Aより聴取
7年 9月 1日 (月) 11:50-12:00	(当職携帯電話)	Bより聴取
7年 9月 2日 (火) 15:45-15:50	(当職携帯電話)	Bより聴取、立入調査期日通知
7年10月 3日 (金) 15:45-16:00	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

(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。

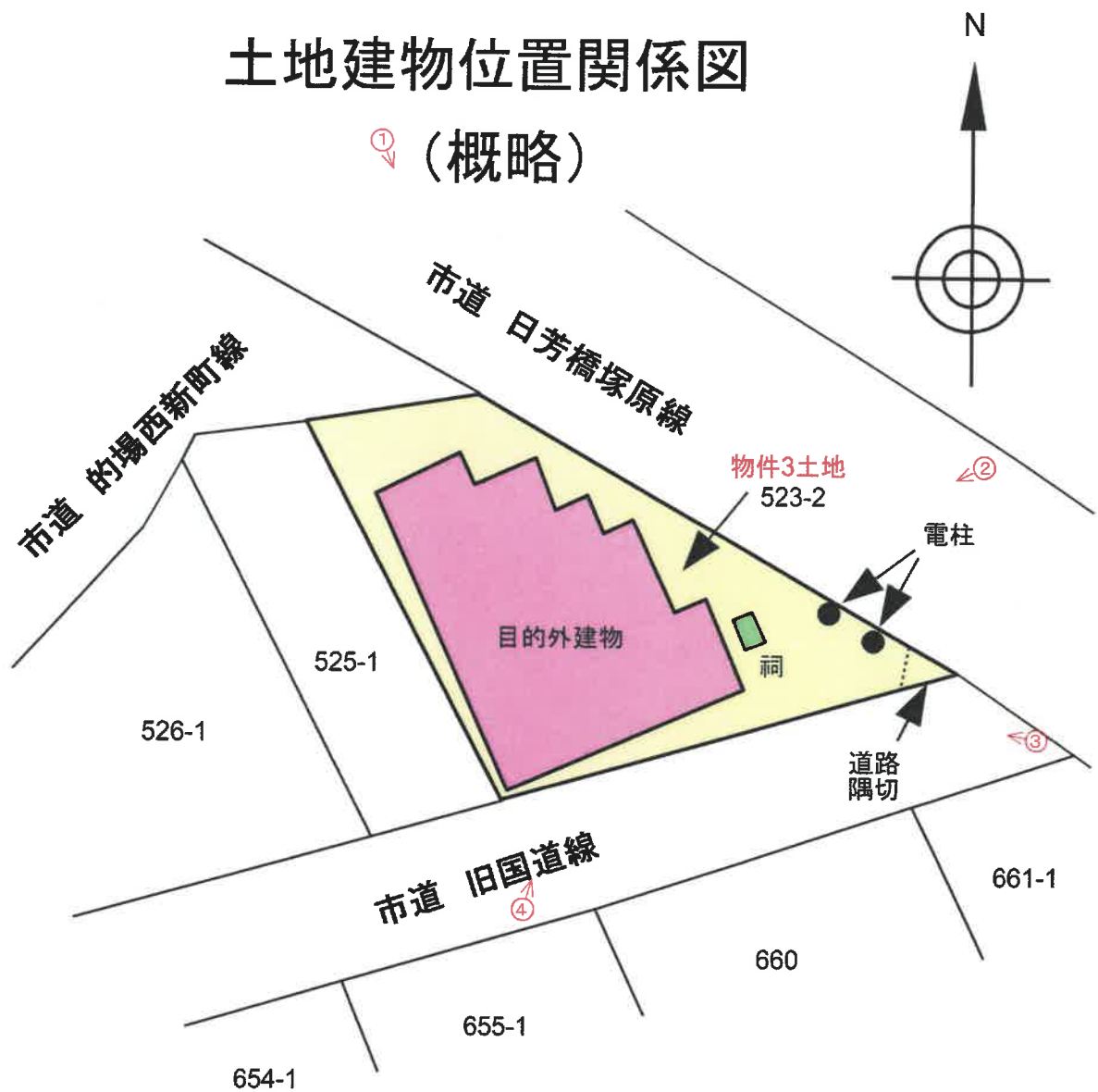
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

土地建物位置関係図

① (概略)



※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。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(7 枚目)



写真4

目的外建物

電柱

物件3土地

市道



評 第 1502 号
令和7年 (又) 第 37 号
令和7年10月3日 現地調査
令和7年10月21日 評 価

岡山地方裁判所 第三民事部 御中

評 価 書

(物件3関係)

評価人 藤川 亮

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	3	土地	金 540,000 円

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、瑕疵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
3	土地	所在地 番地 目録 積	井原市七日市町字北側 523番2 宅地 116.00㎡	概ね同左。
物件番号	特記事項			
3	土地には目的外建物が存し、賃貸借に供されている。			

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3)

位 置・交 通	井原鉄道井原線 井原 駅 の 北東 方直線約 650 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの住宅が多く密集している住宅地域	
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 : 近隣商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 建築基準法22条地域 その他の規制 : 都市計画道路(館跡境森線)、河川法	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 116.00㎡ 間 口 : 約16m(北東側) 奥 行 : 最大約10m 形 状 : 略台形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 緩傾斜地勢	
接 面 道 路	北東側幅員約7m舗装市道(日芳橋塚原線)に略等高から約1m低く接面。 (42条1項1号道路) 北側幅員約8m舗装市道(的場西新町線)に略等接面。 (42条1項1号道路) 南側幅員約3.4m舗装市道(旧国道線)に略等高接面。 (42条2項道路)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	目的外建物が存している。隣地は戸建住宅として利用されている。	
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、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	敷地の北西端が都市計画道路に指定されている可能性がある。小田川の河川区域から20mの範囲は河川保全区域である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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。

① 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 7.0m
 地 積 : 約 180 m²
 間口・奥行 : 約12m×約15m
 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/㎡) 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
A	24,100	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{97}$	24,000	24,000
	基準地 井原(県)-1	公示価格等 の価格から 時点から 評価日まで の変動率で ある。	公示地等 の画地標準 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。

② 土地価格

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
3	24,000	0.92	1.00	116.00	1.00	2,560,000
	A 地域	方位 1.02 形状 0.90	—	登記数量	—	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 0.92				

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、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 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 (円) ア	底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
3	2,560,000	a	法定地上権	1.000	0.50	1,280,000
		計	-	1.000	-	1,280,000

② 評価額の査定

物件番号	土地価格及び 底地価格等 (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
3	1,280,000	-	0.60	0.70	1.00	540,000
	上記①参照	必要なし	底地単独での市場性等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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号：A
 番号：井原(県)-1
 所在：井原市西江原町字三角1537番4外
 価格：24,100 円/㎡
 位置：井原駅1.6km(道路距離)
 価格時点：令和7年7月1日
 地積：434 ㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接面街路：東4.5m市道
 都市計画区分：非線引都市計画区域
 用途指定等：1住居(60・200)
 地域の概要：一般住宅が多く、店舗併用住宅等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額

(令和 7 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
3	土地	2, 209, 568 円	—

※ 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。

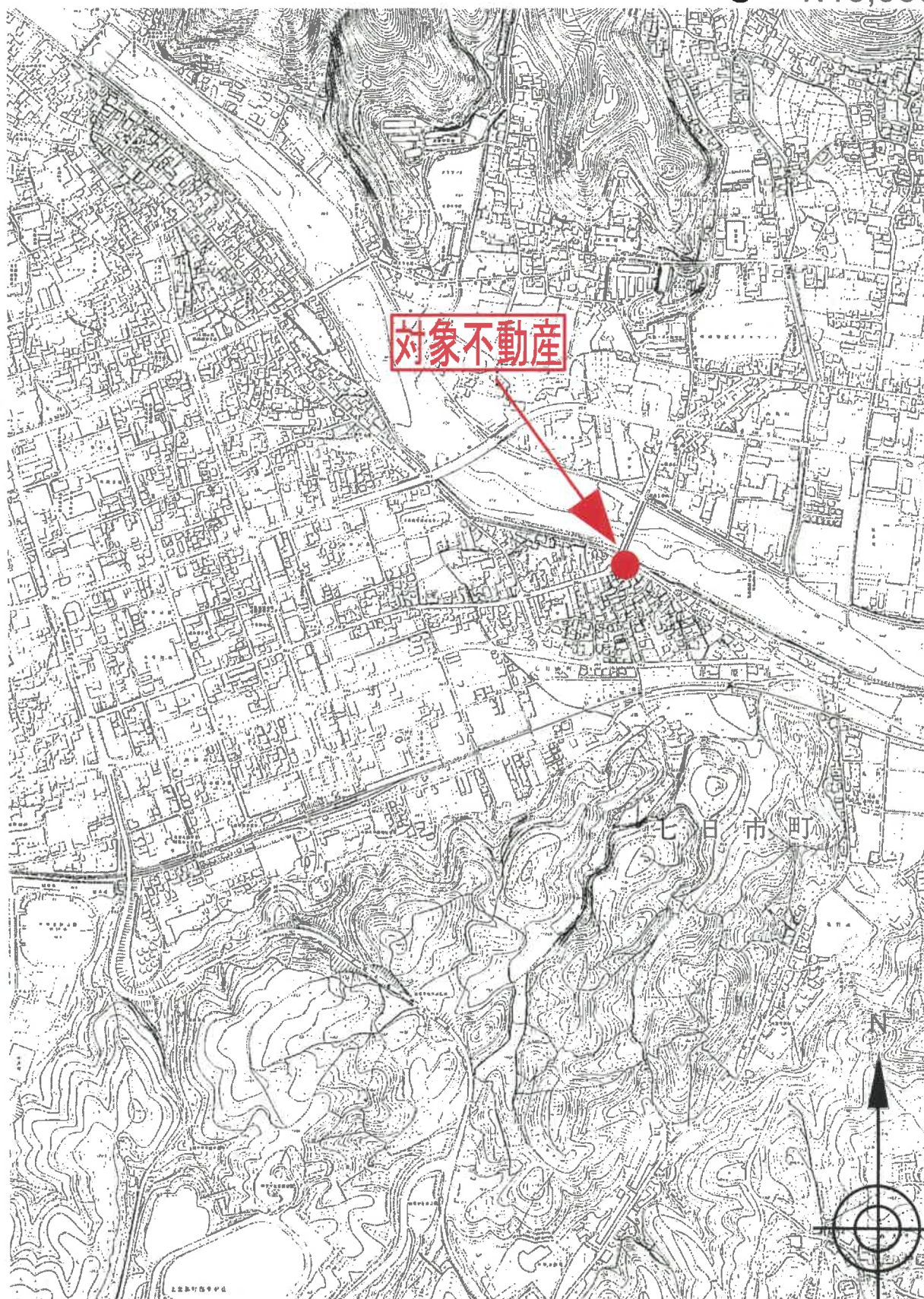
第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図

以 上

位置図

S = 1:10,000



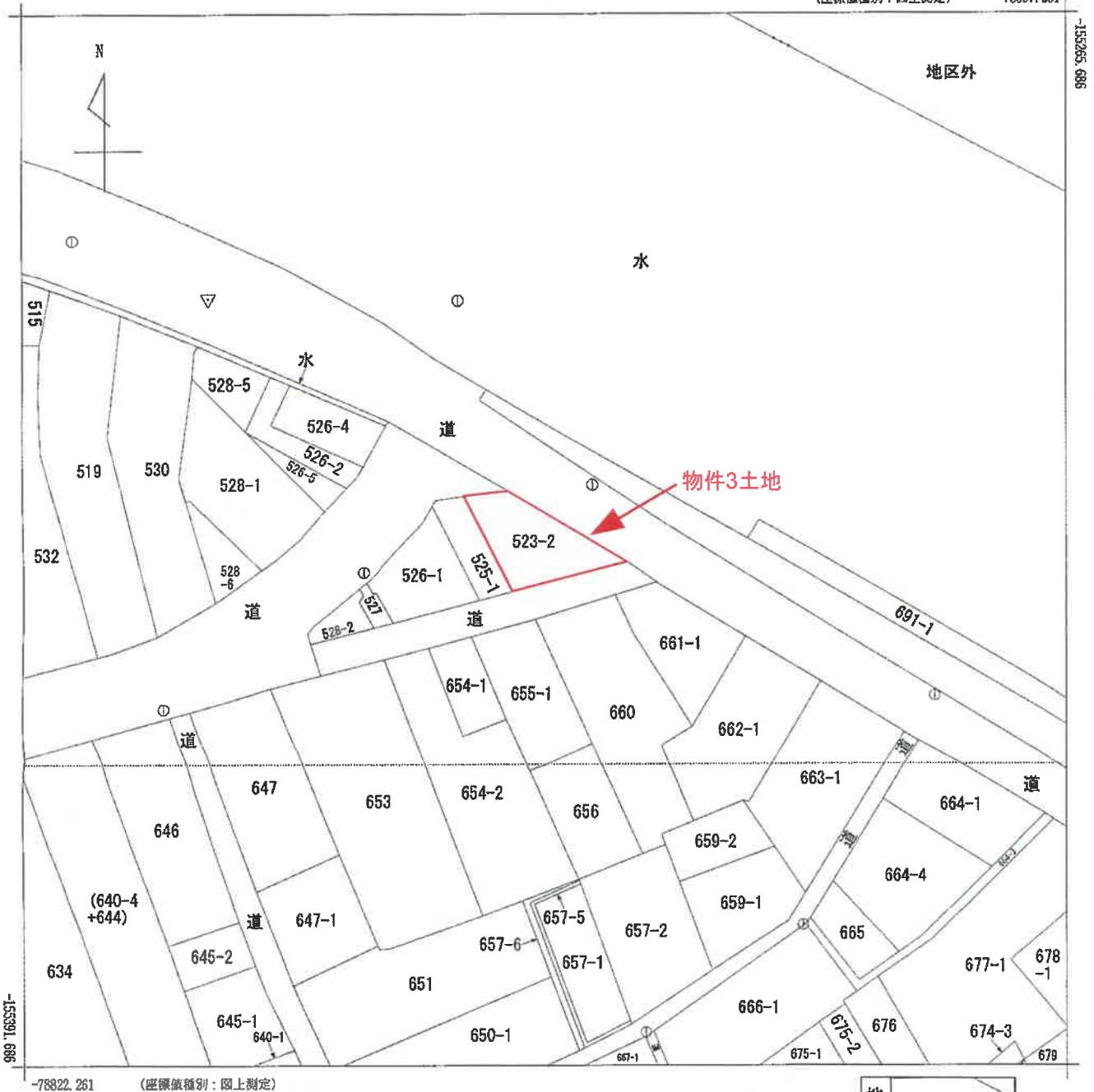
井原市地形図

公図写

674-1

(座標値種別：図上測定)

-78697.261



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出
七日市町

請求部	所 在 井原市七日市町字北側				地 番 523番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		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					備付年月日 (原図)	昭和46年12月1日	補事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(岡山地方務務局笠岡支局管轄)

令和7年8月22日

岡山地方務務局倉敷支局

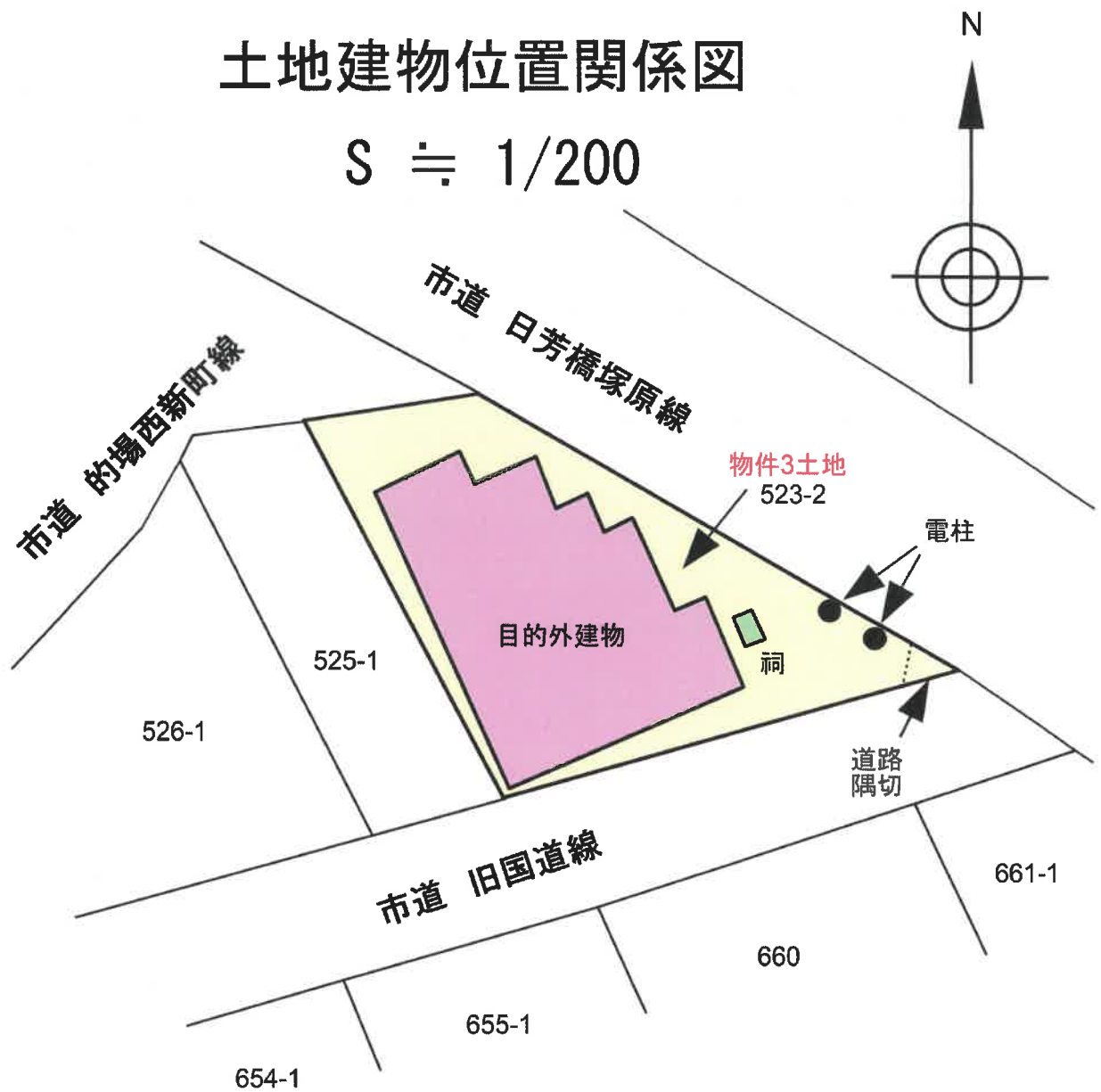
登記官

請求番号：12-5

(1/1)

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



※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。