

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 9日

岡山地方裁判所第3民事部

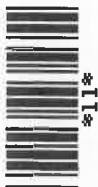
裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 6月12日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年 6月19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 7月10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 5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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,750,000 9,400,000	一括	2,350,000	115,252	0
1	3,878,000				
2	7,872,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 445番21
地 目 宅地
地 積 335.62平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 岡山市南区藤田字都445番地21
家屋 番号 445番21
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階99.91平方メートル
2階79.04平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 智 子

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

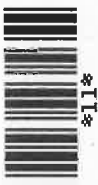
- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



11

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

- 1 所 在 岡山市南区藤田字都
地 番 445番21
地 目 宅地
地 積 335.62平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 岡山市南区藤田字都445番地21
家屋 番号 445番21
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階99.91平方メートル
2階79.04平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



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
写真（1 2 葉）		8～1 1

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 岡山市南区藤田字都
- 地 番 445番21
- 地 目 宅地
- 地 積 335.62平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 岡山市南区藤田字都445番地21
- 家屋 番号 445番21
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
- 床 面 積 1階99.91平方メートル
2階79.04平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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			
建 物	物件 2		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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 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	☐ 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 (物件共有者)	(1) Aは私の夫です。物件2建物には、私たち夫婦が二人で住んでいます。建物で大きな不具合はありませんが、ダイニングの床が剥がれていたり、クロスが一部剥がれている箇所があります。 (2) サンプルム南側に、南隣の家コンクリートが越境していますが、南隣の家には、元々私の娘が住んでいたもので、娘たちが私方に来るのに、往来しやすいように、越境してコンクリート構築物を造りました。なお、南隣の家は、現在空き家になっており、売却を検討しています。売買ができれば、越境しているコンクリートについては、取り除く約束になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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、物件共有者らが住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) サンプルムの南側の物件1土地上に、南隣のコンクリート構築物が、越境している。
- (3) 物件1土地は、その北側で市道（内尾藤田1号線）に接し、その西側で市道（藤田463号線）に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

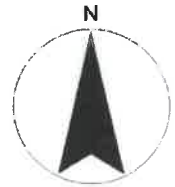
(調査経過用)

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13日 (水) 12:00-12:15	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
6年11月18日 (月) 10:05-10:20	物件所在地	物件調査 (不在)
7年 1月 7日 (火) 14:30-14:40	物件所在地	物件調査 (不在)
7年 2月 7日 (金) 8:40-8:50	当庁執行官室	Bから電話聴取
7年 2月17日 (月) 13:00-13:30	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、B面談、間取確認、写真撮影
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 を立ち合わせ、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

(5 枚目)

土地建物位置関係図



S≒1/250



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

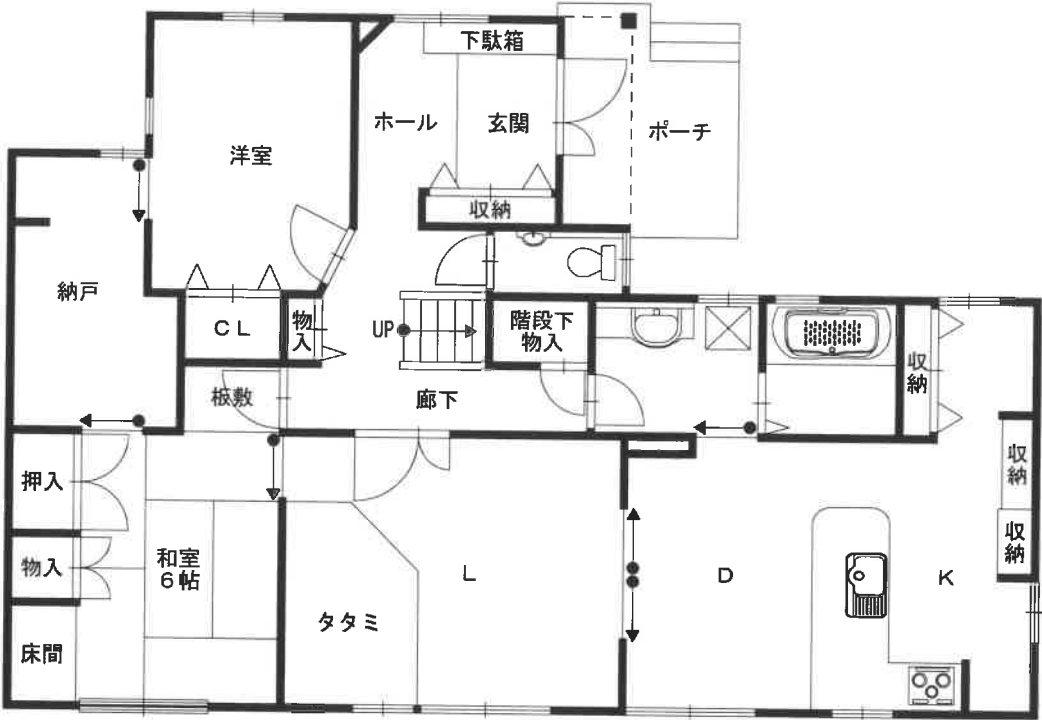
※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

建物間取図

物件2建物



1階



2階

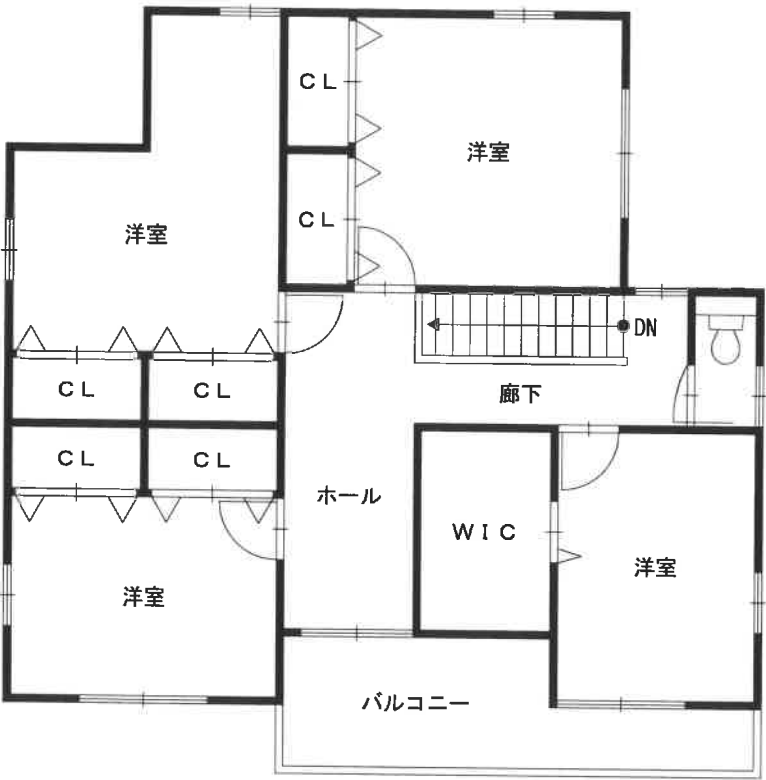


写真1



写真2



写真3



写真4 (1階キッチン)



写真5 (1階ダイニング)



写真6 (1階リビング)



写真7 (1階南西側和室6帖)



写真8 (1階浴室)



写真9 (1階トイレ)

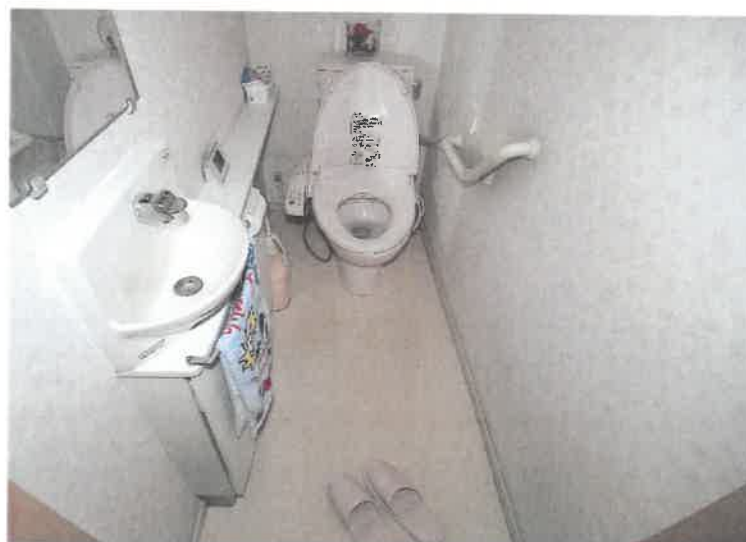


写真1 0 (2階北東側洋室)



写真1 1 (2階北西側洋室)



写真1 2 (2階南西側洋室)



評 第 25-283 号
令和 6 年 (ケ) 第 114 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 2 月 28 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 高見 康弘

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 11,750,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,878,000 円
	2	建物	金 7,872,000 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 6 1 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 5 8 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 番地 目地積	岡山市南区藤田字都 445番21 宅地 335.62 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区藤田字都 445番地21 445番21 居宅 軽量鉄骨造モルタル瓦葺2階建 1 階: 99.91 m ² 2 階: 79.04 m ² 延 : 178.95 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宇野線 妹尾 駅 の 南東 方直線約 2,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市南西部「藤田地区」の一郭、国道30号北西側背後に位置する住宅地域である。	
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 335.62 m ² 間 口 : 約 24 m 奥 行 : 約 15 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 北側 西側 幅 員 : 約 7.5m 約 6 m 舗 装 : 有 有 種 類 : 市道（内尾藤田1号線） 市道（藤田463号線） 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 法42条1項1号道路 法42条1項1号道路	
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。農協支所に近接する小規模住宅団地であり、隣地は一般住宅が建ち並んでいる。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 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出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・本土地は市街化調整区域内に存しているため、都市計画法上の開発規制等については特に留意されたい。 ・開発許可：平成15年9月10日、岡山市指令開第1566号 該当条文は法第34条第8号3（旧）50戸連坦 ・本土地南端付近に南側隣地（445-26）からの越境構築物（下屋及びコンクリート製の基礎）が認められ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15年12月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 22 年 経済的残存耐用年数 : 8 年程度 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : サイディング®張り等 (洋室) (和室) 天 井 : クラス貼等 クラス貼等 内 壁 : クラス貼等 クラス貼等 床 : フローリング®等 畳等 その他 : - -
建 物 の 品 等	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」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
特 記 事 項	特に無し。

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 7.5m
 地 積 : 約 180 m²
 間口・奥行 : 約15m×約12m
 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/㎡) 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
	35,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{94}$	38,500	38,500
A	公示地 岡山南-16	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
	38,500	0.95	1.00	335.62	0.95	11,662,000
1	A 地域	方位 0.97 角地 1.03 規模過大 0.95 相乗積 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

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
	253,000	1.00	178.95	0.13267	6,007,000
2	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	11,662,000	-	法定地上権	1.00	0.50	5,831,000
		計	-	1.00	-	5,831,000

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
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	11,662,000	-	法定地上権	1.00	0.50	5,831,000
			計	-	1.00	-	5,831,000

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	6,007,000	5,831,000	11,838,000

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	5,831,000	-	0.95	0.70	1.00	3,878,000
2	11,838,000	1.00	0.95	0.70	1.00	7,872,000
一括 (物件1・2)	17,669,000	-	-	-	-	11,750,000
	上記①②③参照。	必要なし	越境構築物が存 することによる 市場性の減退を 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 岡山南-16
所在 : 岡山市南区藤田字都417番70
価格 : 35,100 円/㎡
位置 : 妹尾駅 2.8km (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 206 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北4m 市道
都市計画区分 : 調区
用途指定等 : 無指定 (60、200)
地域の概要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

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	8,256,252 円	-
2	建物	6,300,274 円	-

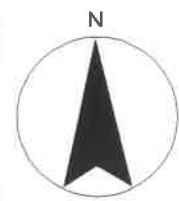
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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



S=1:10,000

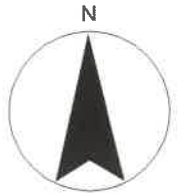
対象不動産



岡田中学校

岡山市発行岡山市域図

位置図



S=1:2,500

対象不動産

J A 岡山
藤田支所

藤田公民館

新妹尾川共生橋

J A
ライスセンター

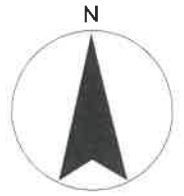
ライスセンター

都
沖
2
番
川

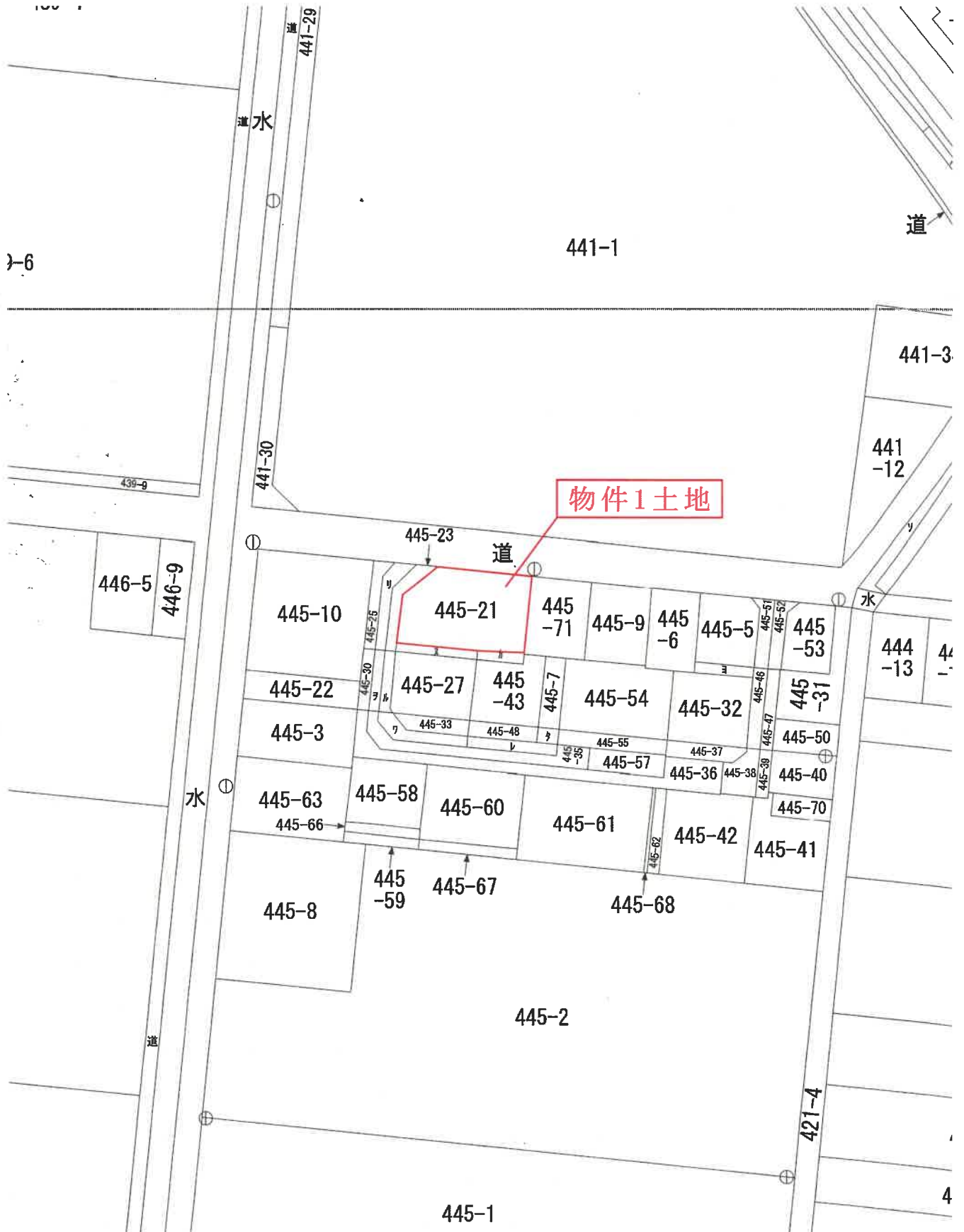
都
沖
3
番
川

岡山市発行岡山市域図

公図写



S=1/1000



平成15年12月10日 登記

0536108

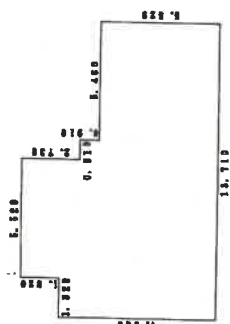
圖面階各

建各階平面圖

445番21

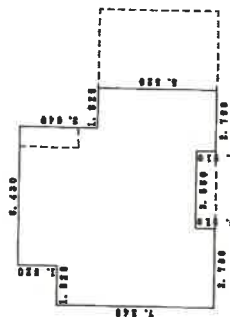
岡山市藤田字都445番地21

物件2建物



求積表

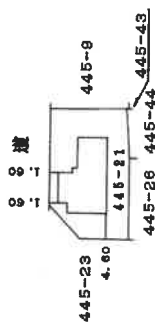
5. 520	X	3. 640	=	20. 092800
1. 520	X	1. 820	=	3. 312400
0. 910	X	0. 910	=	0. 828100
13. 710	X	5. 520	=	75. 679200
合 計				99. 912500
乘面積				99. 91m ²



表禮求

1. 820	x	1. 880 =	3. 421 600
8. 250	x	4. 550 =	37. 537 500
7. 340	x	3. 700 =	27. 158 000
0. 910	x	0. 970 =	0. 892 700
5. 520	x	1. 820 =	10. 046 400
		合計	79. 046 200
		床面積	79. 04 m ²

縮小圖
約71%



2 附

作製者 土地家屋調査士

(岡山県土地家屋調査士会会報)

申請人

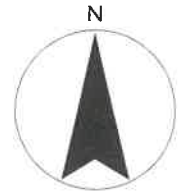
田畑 明子

縮尺	1/250
----	-------

縮尺

1001

土地建物位置関係図



S ≒ 1/250



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。