

(注意)

本件は、

共有持分の売却です。

本件は、

土地のみの売却です。

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	699,000・ 559,200		140,000	19,453	0



物 件 目 録

1 所 在 岡山市北区富原字北川

地 番 1264番1

地 目 宅地

地 積 430.84平方メートル

共有者 A 持分2分の1



※
み
※

物 件 明 細 書

令和 6年11月21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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び売却対象外共有持分を有するBが占有している。

A及びBが共有持分権を有する売却対象外建物（未登記 居宅 木造瓦葺2階建 1階約113平方メートル 2階 約33平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

- 1 所 在 岡山市北区富原字北川
地 番 1264番1
地 目 宅地
地 積 430.84平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第18号
令和6年8月19日受理
令和6年9月12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 岡山市北区富原字北川
地 番 1 2 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 0 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



(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 1			
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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				
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」のとおり)			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	岡山市北区富原字北側1264番地1 (登記簿上の所在地)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐
構 造	☒ 木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	☒ 1階: 約113㎡ ☒ 2階: 約33㎡
所 有 者	☒ 土地共有者A, B ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和20年代ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現共有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
☒ A (債務者)	1 物件1の土地（以下「本件土地」という。）の共有者名義人Bは、私の弟です。 2 本件土地には、亡父Cが建築した未登記の目的外建物があり、現在、同建物には私が1人で住んでいます。なお、本件土地と目的外建物は、私が単独で相続をするという話もありましたが、登記移転手続等はせず、ずっとC名義のままにしていました。おって、私が目的外建物に居住することについては、共有者名義人が弟という関係なので、特に地代・家賃等の金銭の授受はなく無償で使用しています。 3 目的外建物は、昭和20年代ころだと思うのですが南側を建築し、その後、昭和45年ころに北側を増築したと思います。なお、目的外建物の相続についても、本件土地と同様です。 4 本件土地につき、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。 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 本件土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 本件土地は、関係人の陳述のとおり、目的外建物の敷地として利用されていることが認められた。
- 3 本件土地南東付近にはカーポートが存するが土地に固定されている。なお、目的外建物の西側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）。
- 4 その他、本件土地は、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。
- 5 接面道路
本件土地の南側が市道に、西側が市道ではないが市が管理する道路にそれぞれ接している（土地建物位置関係図、写真1、3、4及び5参照）。

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 8 月 20 日 (火) 11:20-12:00	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 8 月 21 日 (水) 11:00-11:30	物件所在地	物件確認, 形状調査, 占有調査, 写真撮影
6 年 8 月 21 日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳 メ 切 8/30 (郵券94+94)
6 年 8 月 30 日 (金) 15:20-15:45	当庁執行官室	債務者から聴取
6 年 9 月 9 日 (月) 10:45-11:20	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 債務者から聴取
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



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1

未登記目的外建物



カーポート

市道

物件 1

未登記目的外建物

カーポート

写真 2



物件 1

写真 3

市管理道路



物件 1

市道

写真4 未登記目的外建物



写真5



写真6 未登記目的外建物



評 第 1220 号
令和6年 (又) 第 18 号
令和6年9月9日 現地調査
令和6年9月24日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	1	土地	金 998,000 円

① 上記土地の価格は、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具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 目積	岡山市北区富原字北川 1264番1 宅地 430.84㎡	概ね同左
特 記 事 項				
1	物件1土地の共有持分2分の1が売却対象である。 物件1土地には未登記目的外建物（木造瓦葺2階建居宅、1階:約113㎡、2階:約33㎡）がある。 当該目的外建物の詳細は現況調査報告書に記載されているとおりである。			

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	JR山陽本 線 岡山 駅の 北西 方直線約 4,080 m (「位置図」参照)
付 近 の 状 況	岡山市市街地北西近郊の北区富原地区に位置し、旧来からの集落に農家住宅等が見られる住宅地域を形成している。
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 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 宅地造成工事規制区域、屋外広告物第3種許可区域、埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 430.84 m ² 間 口 : 約 13.0 m (南側) 奥 行 : 約 36.0 m (南北方向) 形 状 : 不整形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位: 南 西 幅 員: 約 3.0m 約 4.0m 舗 装: 有 有 種 類: 市道 市道ではないが市が管理する道路 高低差: 略等高 南端で略等高だが北部では約1m低く接する 摘 要: 富原58号線 建築基準法上の道路の判定はされていない 42条2項道路
及び隣地の状況等	未登記目的外建物の敷地として利用されている。隣地は住宅地、農地等である。
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、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	南東端にカーポートがある。未登記目的外建物西側に下屋がある。

第5 評価額算出の過程

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 3.0m
 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/㎡) 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
	18,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	18,000	18,000
A	公示地 岡山北-31	公示価格等の価格等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。

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
	18,000	0.864	1/2	430.84	0.80	2,680,000
1	A 地域	形状 0.90 間口奥行 0.95 角地 1.01 相乗積 0.864	-	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 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 ア (円)	底地等割合				土地価格及び底地価格等 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	2,680,000	-	敷地占有利益	1.000	0.95	2,546,000
		計	-	1.000	-	2,546,000

② 評価額の査定

物件番号	土地価格及び底地価格等 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	評価額 カ (円)
1	2,546,000	-	0.56	0.70	1.00	998,000
	上記①参照。	必要なし	底地単独の売却であり、しかも、共有持分単独での売却であることによる市場性の減退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 : 岡山北-31
 価 格 : 18,900 円/㎡
 位 置 : 岡山9400m (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 340 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 東3.2m市道
 都市計画区分 : 市街化調整区域
 用途指定等 : 無 (60, 200)
 地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

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	5,428,584 円	共有持分全体の評価額

※ 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 土地位置関係図

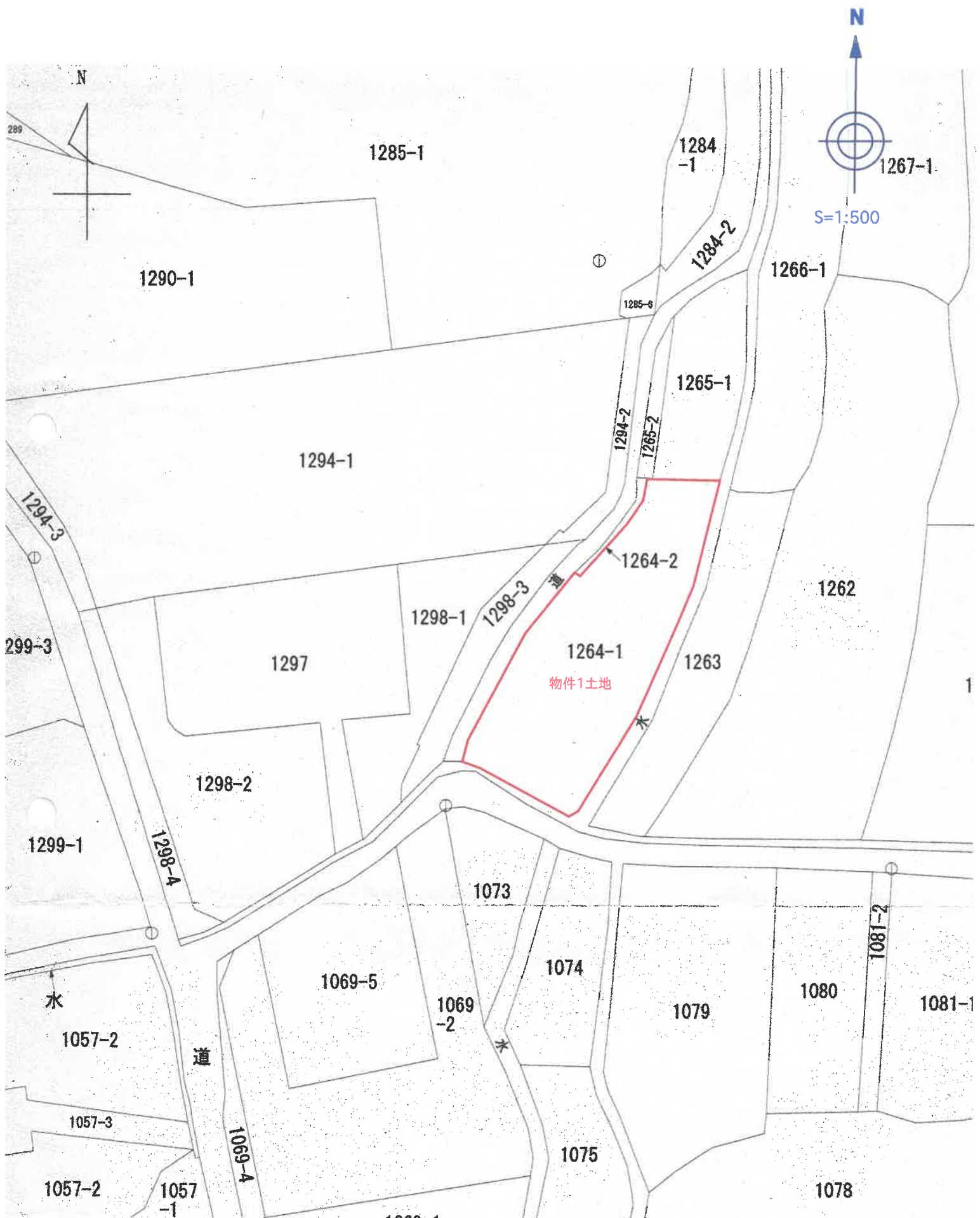
以 上



位置図



国土地理院地図



土地建物位置関係図



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない