

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,804,000 1,443,200		370,000	19,508	0



物 件 目 録

1 所 在 和気郡和気町藤野字堂ヶ畑

地 番 104番1

地 目 宅地

地 積 266.52平方メートル

共有者 A 持分100分の55

共有者 B 持分100分の45



物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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】

本件共有者らが占有している。

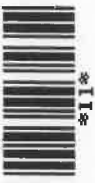
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

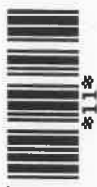
地番104番4を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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

1 所 在 和気郡和気町藤野字堂ヶ畑

地 番 104番1

地 目 宅地

地 積 266.52平方メートル

共有者 A 持分100分の55

共有者 B 持分100分の45



現 況 調 査 報 告 書

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地用		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		
土地位置関係図		6
写真 (6 葉)		7、8

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 和気郡和気町藤野字堂ヶ畑
地 番 104番1
地 目 宅地
地 積 266.52平方メートル
共有者 A 持分100分の55
共有者 B 持分100分の45



(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 令和 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

(2 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
■ A (物件共有者) ■ C (Bの義理の兄)	(1) 物件共有者のBは元妻です。物件1土地は、家を建てようと思って購入しましたが、家を建てることなく、そのままになっています。物件1土地を誰かに貸したり、使わせていることはありません。 (1) 私はBの義理の兄です。物件1土地は、家を建てようと思って購入したようですが、そのままになっています。

(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1土地は、関係人の陳述及び現場の状況から、物件共有者らが、更地の状態で占有しており、その他、第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件1土地は、その東側で町道（中道線）に接する。
- (3) 物件1土地の南側の公衆用道路は、私道であり、物件1土地を要役地とし通行を目的とする地役権が設定されている。

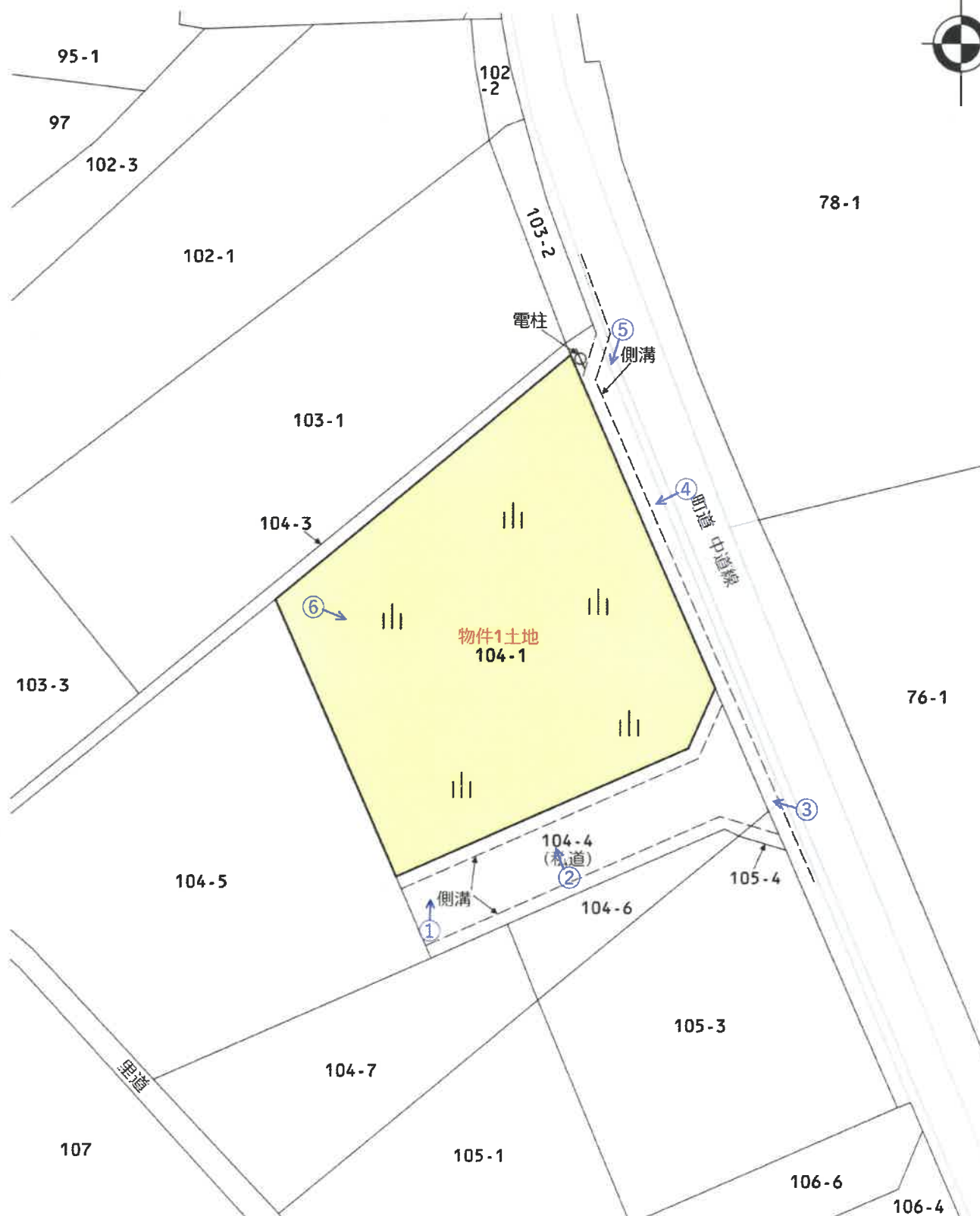
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (火) 14:40-14:50	岡山地方法務局備前支局	公図閲覧、要約書申請
6年11月19日 (火) 15:20-15:30	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年11月26日 (火) : - :		物件共有者らに対し、求陳述書郵送 (切手代110円×2)
6年12月 2日 (月) 11:10-11:20	当庁執行官室	Cから電話聴取
6年12月 3日 (火) 12:00-12:10	当庁執行官室	Aから電話聴取
6年12月 6日 (金) 14:45-15:15	物件所在地	物件調査 (評価人同行)
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, 道路, 工作物等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

写真 1



写真 2



写真 3



写真4



写真5



写真6



評 第 25 - 0x1FF 号
令和 6 年 (ケ) 第 124 号
令和 6 年 12月 6日 現地調査
令和 7 年 1月 17日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

第1 評価額

項 目	物件番号	種 類	評 価 額
-	1	土 地	金 2,576,000 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、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 番 地 目 地 積	和気郡和気町藤野字堂ヶ畑 104番1 宅地 266.52 m ²	概ね同左。
物 件 番 号	特 記 事 項			
-	特になし			

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山陽本 線 和 気 駅 の 北 東 方 直 線 約 2,400 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道岡山赤穂線北直背後に位置する住宅地域である。郵便局、小学校等公共公益施設に近く、町中心部へのアクセスもよく利便性の良好な地域である。
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 : 非線引都市計画区域 用 途 地 域 : 指定なし 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : 特になし
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 266.52 m ² 間 口 : 約 16.5 m 奥 行 : 約 16.5 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 東 南 幅 員 : 約 4.0~5.3m 約 4.0m 舗 装 : 舗装 舗装 種 類 : 町道(中道線) 私道 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 42条1項道路 建築基準法上道路非該当
土地の利用状況 及び隣地の状況等	空地として放置されている(付属資料「土地位置関係図」参照)。周辺には一般住宅や農地が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : あり ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ ハザードマップの状況(予測震度5強、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)3.0~5.0m(計画)1.0~2.0m、液状化可能性低、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・ 南側私道のうち104番4に地役権(目的:通行、範囲:全部)を設定しているが、私道南東隅切りである105番4には地役権を設定していないので留意されたい。

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およ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
 街路幅員 : 約 4.0 m
 地 積 : 約 250 m²
 間口・奥行 : 約 16 m × 約 16 m
 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	10,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{80}$	13,400	13,400
	基準地 和気(県)-3	公示価格 等の価格 等の時点 から評価 日までの 推定で 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	土地価格 (円) カ
1	13,400	1.03	1.00	266.52	1.00	3,680,000
	A 地域	方位 1.00 角地 1.03	-	登記数量	必要なし	カ:ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 1.03				

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	
1	3,680,000	-	なし	1.00	1.00	3,680,000
		計	-	1.00	-	3,680,000

② 評価額の査定

物 件 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
1	3,680,000	-	1.00	0.70	1.00	2,576,000
	上記①参照。	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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地 域 符 号 : A
番 号 : 和気(県)-3
所 在 : 和気郡和気町藤野字寺之前229番1外
価 格 : 10,800 円/㎡
位 置 : 和気駅 約2.5km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 375 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 5m 町道 東側道
都市計画区分 : 非線引き都市計画区域
用 途 指 定 等 : 指定なし (60, 100)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が多く、小学校に近い住宅地域

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	1,998,900 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。

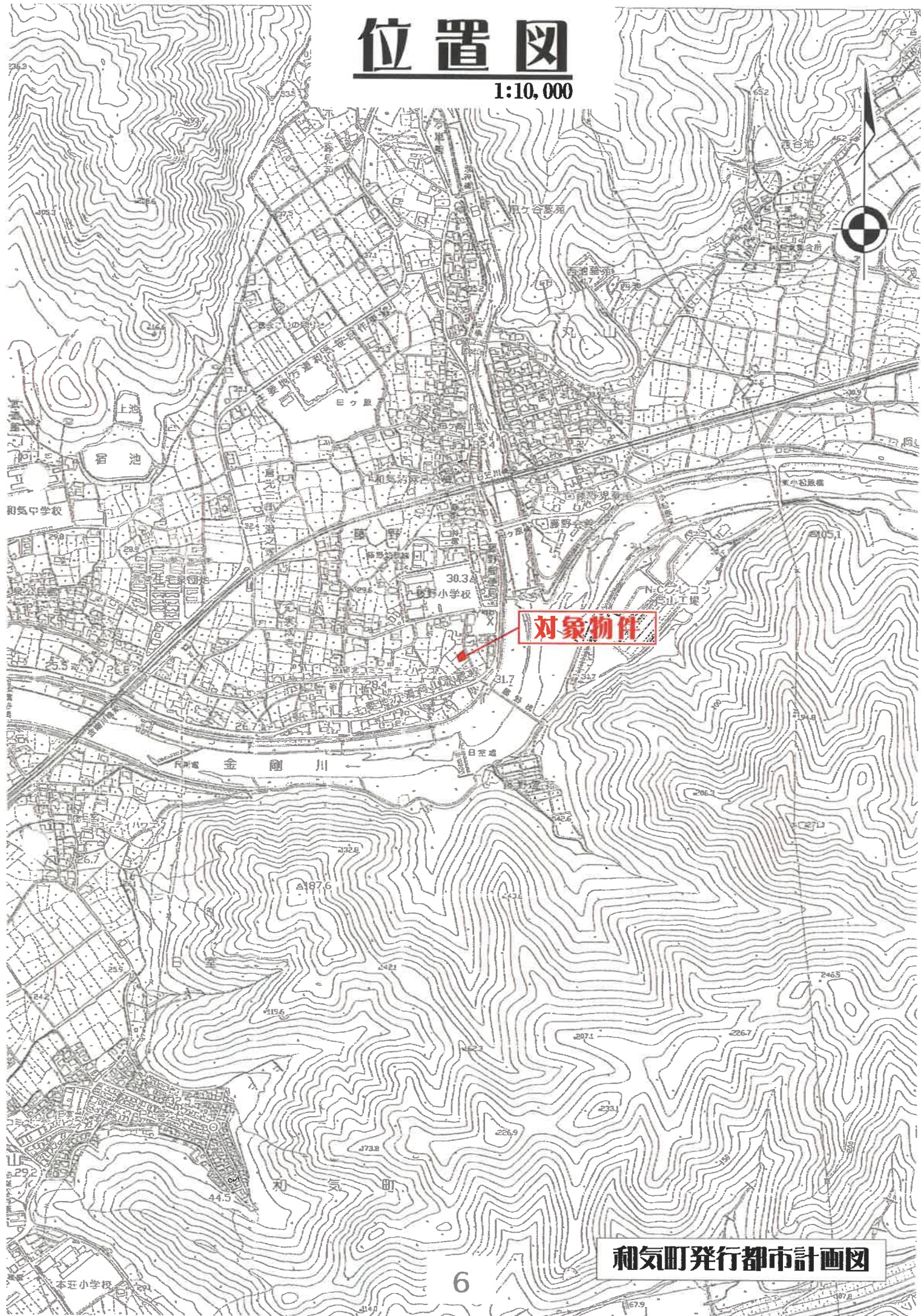
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

和気町発行都市計画図

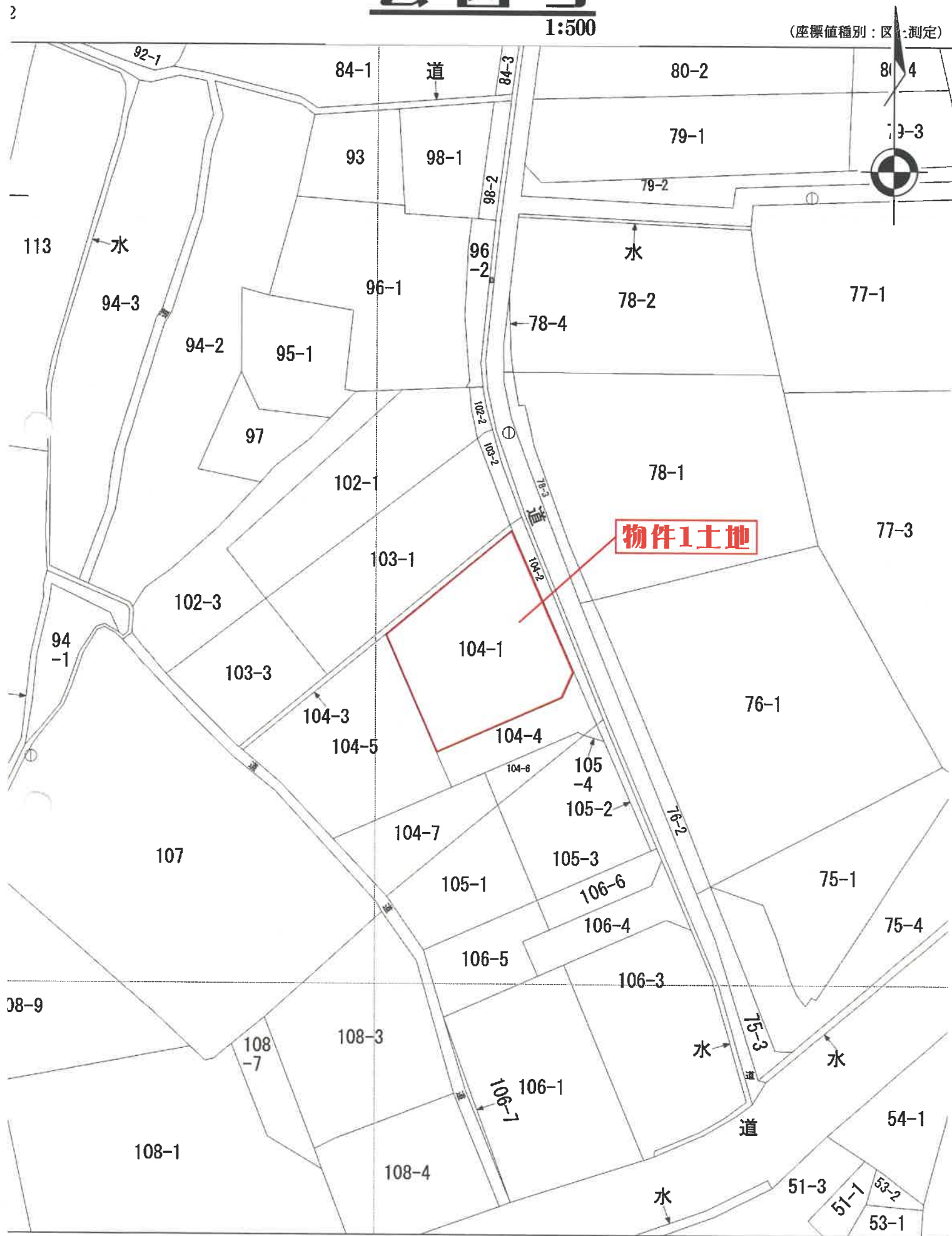
1:2,500



公図写

1:500

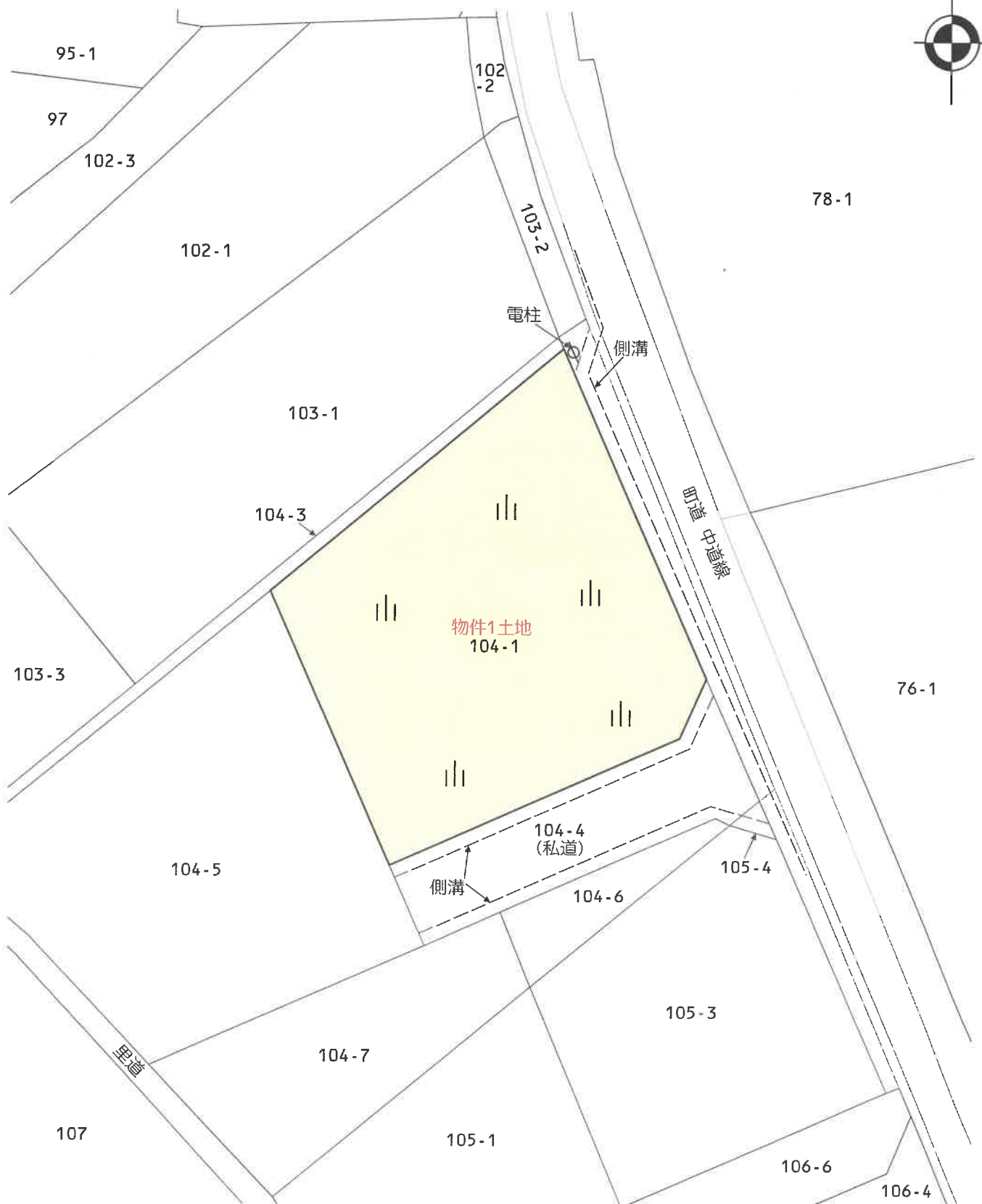
(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

土地位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地、道路、工作物等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。