

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 12 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 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 7 年 11 月 6 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 7 年 9 月 12 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	19, 010, 000 15, 208, 000	一括	3, 810, 000	97, 576	0
1	2, 580, 000				
2	16, 430, 000				



物 件 目 録

1 所 在 岡山市中区海吉字石樋
地 番 1889番6
地 目 宅地
地 積 155:75平方メートル
所有者 A

2 所 在 岡山市中区海吉字石樋1889番地6
家屋 番号 1889番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階54.65平方メートル
2階56.31平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約7平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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】

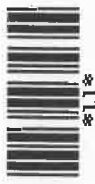
本件共有者Aが占有している。

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

1 所 在 岡山市中区海吉字石樋

地 番 1889番6

地 目 宅地

地 積 155.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市中区海吉字石樋1889番地6

家屋 番号 1889番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階54.65平方メートル
2階56.31平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約7平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

令和7年(ケ)第33号
令和7年4月23日受理
令和7年6月10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 岡山市中区海吉字石樋
地 番 1889番6
地 目 宅地
地 積 155.75平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岡山市中区海吉字石樋1889番地6
家屋 番号 1889番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階54.65平方メートル
2階56.31平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者ら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が異なる(☐ 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:物置 構造:木造合金メッキ鋼板葺平家建 床面積:約7㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で管理している。 ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 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 (債務者兼所有者)	1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)の所有者兼物件2の建物(以下「本件建物」という。)の共所有者Aと私は元夫婦です。 2 本件建物にはAと私そして子供1人の計3人で住んでいましたが、令和5年ころ、私と子供は転居して本件建物の鍵を持っておらず、現在は、Aが本件土地建物を管理していると思います。 3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。なお、本件建物の敷地利用については、前記のような身分関係であったので、特に地代等の金銭の授受はなく無償で使用しています。 4 本件建物を増改築したことはありません。なお、未登記附属建物(物置)は、本件建物を建築した約一ヶ月後くらいに建てました。 5 本件建物内で、犬を二匹飼っていました。 6 本件建物について、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありません 7 本件土地と隣接土地所有者との間で特に境界等について争いはありません。 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 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし16のとおりである。
- 3 本件建物は、立入調査をした結果及び関係人の陳述のとおり、動産類が残置された空き家の状態で債務者兼所有者Aが管理占有していることが認められた。なお、立入調査時、本件建物内には動産類はほとんどなく(建物内部写真参照)、動産類の大部分はカーポートに積まれた状況であった。
- 4 本件土地南西付近にはカーポートが存するが、土地に固定されている(土地建物位置関係図参照)。
- 5 その他、本件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
本件土地の西側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真1、2参照)。

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 4 月 23 日 (水) 15 : 15 - 16 : 00	岡山地方法務局	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 4 月 24 日 (木) 12 : 45 - 13 : 20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7 年 4 月 24 日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者らに対し求陳 ^ア 切 5/2 (郵券110*4)
7 年 5 月 8 日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	当庁執行官室(電話)	債務者兼所有者 B から聴取
7 年 6 月 5 日 (木) 15 : 00 - 15 : 40	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
7 年 6 月 5 日 (木) 16 : 30 - 16 : 40	当庁執行官室(電話)	債務者兼所有者 B から聴取
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 7 年 6 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C 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

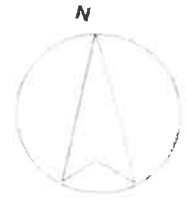
土地建物位置関係図



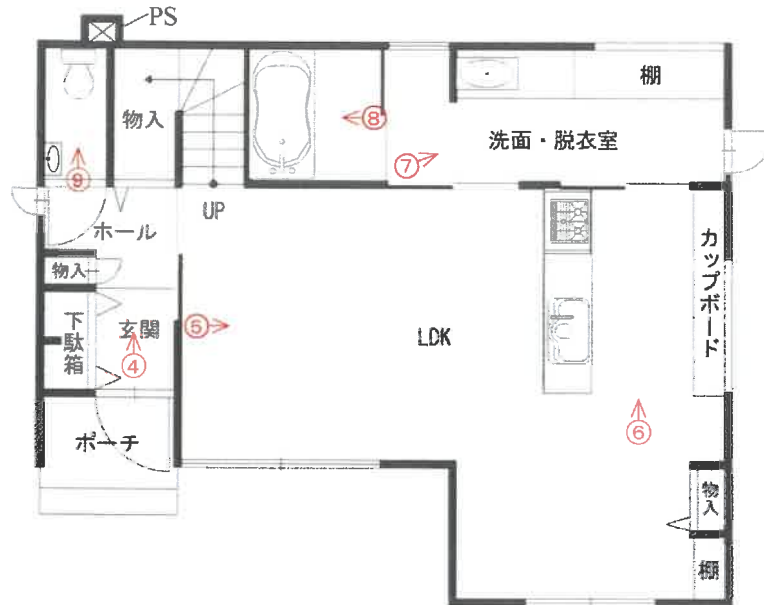
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

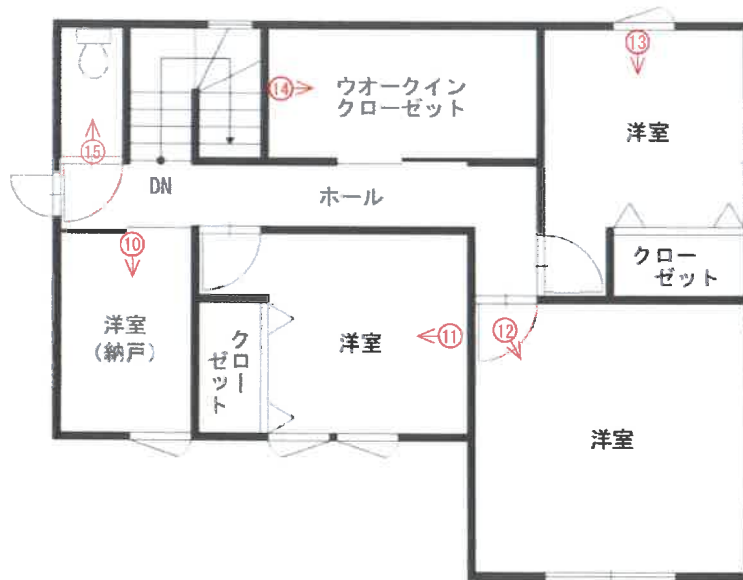
物件2建物



〔主である建物〕

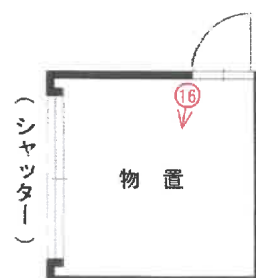


1階



2階

〔未登記附属建物〕



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(7枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真 1 6 未登記附属建物内の状況



鑑 第 25 - 467 号
令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 林 陽一郎

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 19,010,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,580,000 円
	2	建物	金 16,430,000 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	所在地番目 地積	岡山市中区海吉字石樋 1889番6 宅地 155.75 m ²	概ね同左
2	建物	所在	(主である建物) 岡山市中区海吉字石樋 1889番地6	概ね同左
		家屋番号 種類 構造	1889番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
		床面積	1 階: 54.65 m ² 2 階: 56.31 m ² 延: 110.96 m ²	
		符 種類 構造 床面積	(未登記附属建物) 概要は右記の通りである。	未登記附属建物 物置 木造合金メッキ鋼板葺 平家建 約 7 m ²
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 岡山駅 の 東 方直線約 5,900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に低層戸建住宅等が建ち並ぶ中規模住宅団地である。	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 155.75 m ² 間 口 : 約 13 m 奥 行 : 約 12 m 形 状 : 略正方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 西側 幅 員 : 約 4m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（海吉209号線） 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条1項1号道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件土地上に物件2建物（主である建物、未登記附属建物）が存する。隣地には、戸建住宅が建ち並ぶ。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 有 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	・カーポートに家電、家具等の動産類が残置されている。	

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 : 令和3年8月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 4 年 経済的残存耐用年数 : 約 21 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : ー
仕 様	外壁 : サイディング張り 天井 : クロス貼り等 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリング等 その他: ー
建 物 の 品 等	中上品等
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」記載のとおり
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
特 記 事 項 留 意 事 項	・所有者によると、本件建物内でペット（犬2匹）を飼育していた ということである。

建物の概況及び利用状況等（物件 2 ）

区 分	未登記附属建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 令和3年9月頃 新築(推認) 経 過 年 数 : 約 4 年 経済的残存耐用年数 : 約 16 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : —
仕 様	外壁 : サイディング張り 天井 : アラシ 内壁 : アラシ 床 : 土間コンクリート その他 : —
建 物 の 品 等	中品等
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」記載のとおり
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
特 記 事 項 留 意 事 項	・建築時期は所有者の陳述による推認である。

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
 街路 幅員 : 約 4.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12.5m×約16m
 形 状 : 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
	53,800	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{116}$	48,300	48,300
A	公示地 岡山中-12	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
	48,300	0.98	1.00	155.75	1.00	7,372,000
1	A地域	方位 0.98	—	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
		相乗積 0.98				

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
2 主建物	220,000	1.00	110.96	0.77583	18,939,000
	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 未登記 附属建物	168,000	1.00	7.00	0.72000	847,000
	同上	-	-	同上	同上
2合計	-	-	-	-	19,786,000

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	7,372,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,686,000
		計	-	1.000	-	3,686,000

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	7,372,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,686,000
			計	-	1.000	-	3,686,000

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	19,786,000	3,686,000	23,472,000

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	評価額 (円) カ
1	3,686,000	-	1.00	0.70	1.00	2,580,000
2	23,472,000	1.00	1.00	0.70	1.00	16,430,000
一括 (物件1・2)	27,158,000	-	-	-	-	19,010,000
	上記①②③ 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

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 : 岡山中-12
所在 : 岡山市中区福泊字東二反地11番22
価格 : 53,800 円/㎡
位置 : 岡山駅 約8.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 187 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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	4,937,275 円	—
2主	建物	8,111,978 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

以 上

位置図

N

1:10,000

1件

【岡山市】岡山市域図

位置図

N

1:2,500

対象物件

倉井用水

福治公園

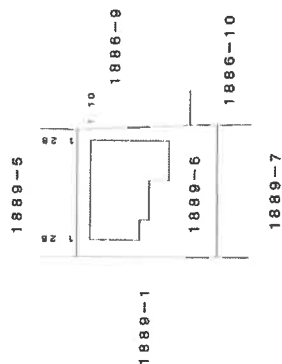
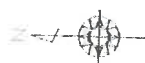
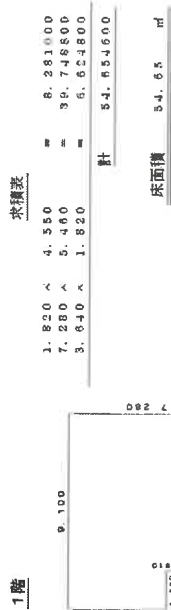
【岡山市】岡山市域図



18 1:500

(座標値種別：図上測定)

物件2建物



約了1%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

