

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 田 中 優・樹

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 場 所	令和 7年10月16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11月 6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 9月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	4, 207, 000 3, 365, 600	一括	850, 000	28, 718	0
1	1, 876, 000				
2	2, 331, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岡山市南区曾根 |
| | 地 番 | 3 4 9 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市南区曾根 3 4 9 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 1 6 平方メートル
2 階 6 0. 1 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

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】

本件所有者及び有限会社興除岩崎乳業が占有している。

有限会社興除岩崎乳業の占有権原は使用借権と認められる。

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岡山市南区曾根 |
| | 地 番 | 3 4 9 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市南区曾根 3 4 9 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 1 6 平方メートル
2 階 6 0 . 1 6 平方メートル |



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（9 葉）	8～10

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 岡山市南区曾根
地 番 3 4 9 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 4 2 平方メートル
- 2 所 在 岡山市南区曾根 3 4 9 番地 1 6
家屋 番号 3 4 9 番 1 6
種 類 居宅・事務所
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 1 6 平方メートル
2 階 6 0 . 1 6 平方メートル



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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社興除岩崎乳業) 上記の者が本建物を住居及び事務所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
☒ A (所有者)	(1) 物件2建物の1階部分については、私が代表者である「有限会社興除岩崎乳業」が事務所・倉庫として使用していましたが、会社は現在は業務をしてなく、そのまま動産を残置しています。なお、会社から私に対して、賃料を支払っているということはありません。2階部分は、私と妻と子供一人の合計三人が住んでいます。建物で雨漏りがするということはありませんが、トイレの浄化槽のマンホールが錆びており、車に乗ると壊れる可能性があります。また、1階倉庫に大型冷蔵庫を置いていますが、現在壊れており、倉庫として使っています。冷蔵庫を建物外に出したいのですが、大き過ぎて出せないでいます。

(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建物の1階部分については、有限会社興除岩崎乳業が動産を残置して占有している。なお、その占有権原は、使用借権である。2階部分については、所有者が家族とともに住居として使用している。なお、建物2階の床がふわふわしている箇所がある。
- (2) 物件1土地は、その東側で市道（曽根116号線）に接する。

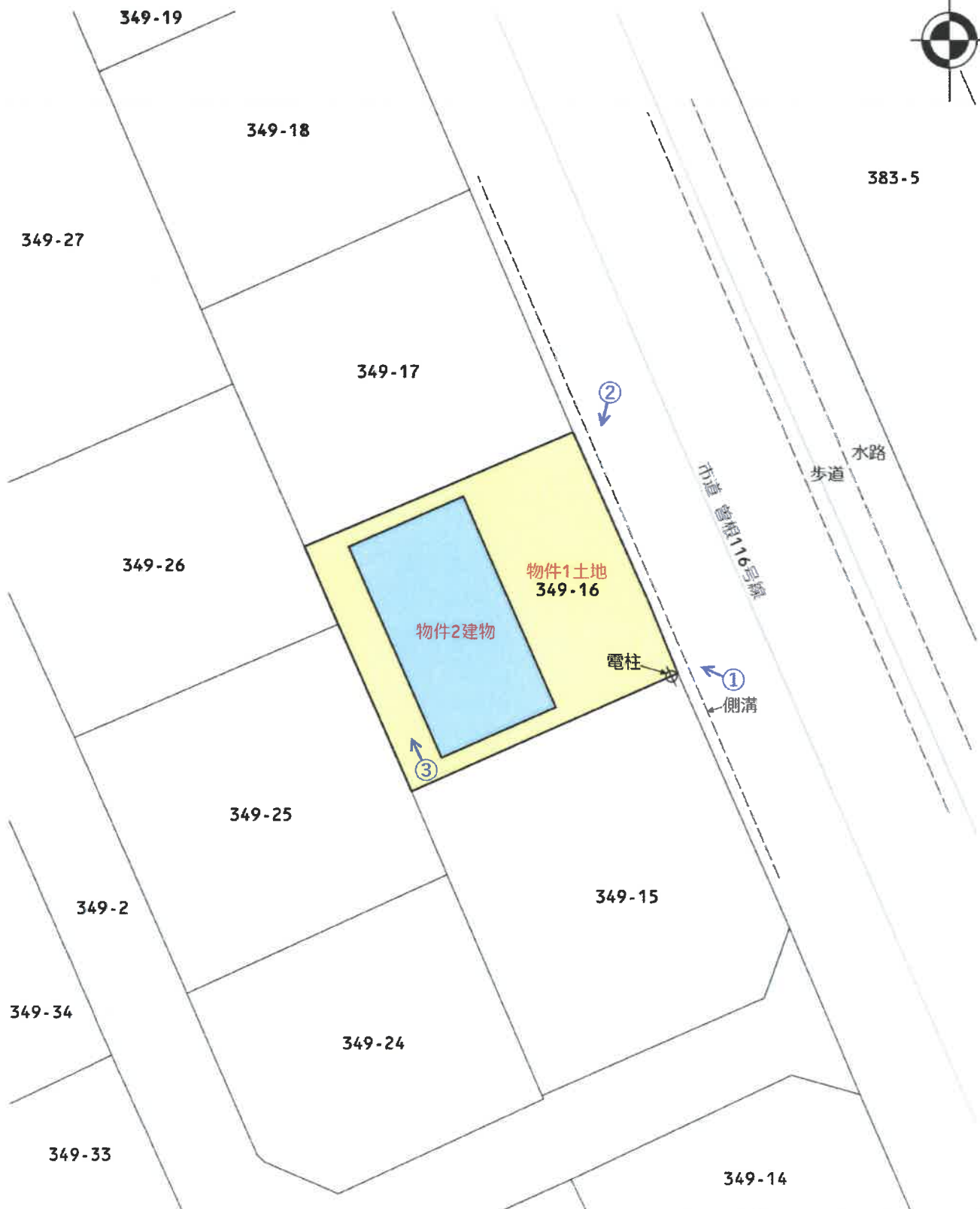
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月 4日 (火) 17:20-17:40	物件所在地	物件調査、A面談
7年 3月31日 (月) 15:35-15:50	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 4月 3日 (木) 11:15-11:45	物件所在地	物件立入調査(評価人同行)、A面談、間取確認、写真撮影
7年 4月14日 (月) 9:25-9:35	岡山地方法務局岡山西出張所	履歴事項全部証明書申請
年 月 日 () : - :		
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

S ≒ 1 : 250



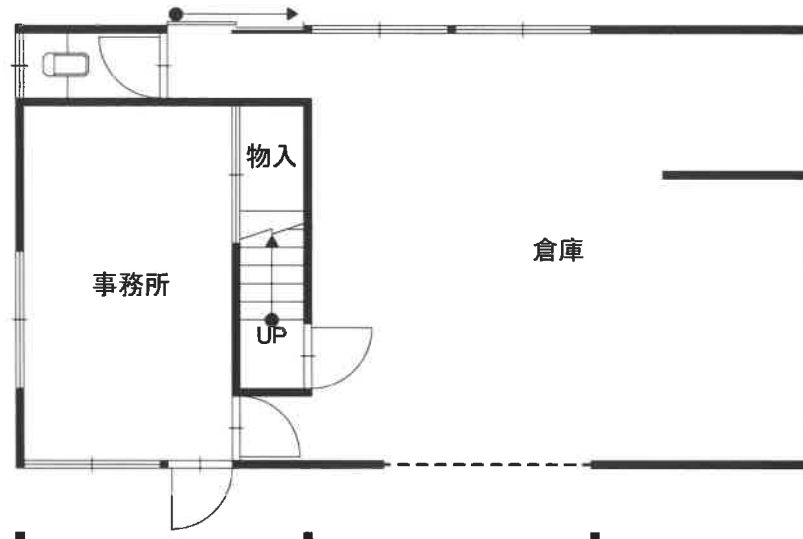
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路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。

建物間取図

物件2建物

1階



2階

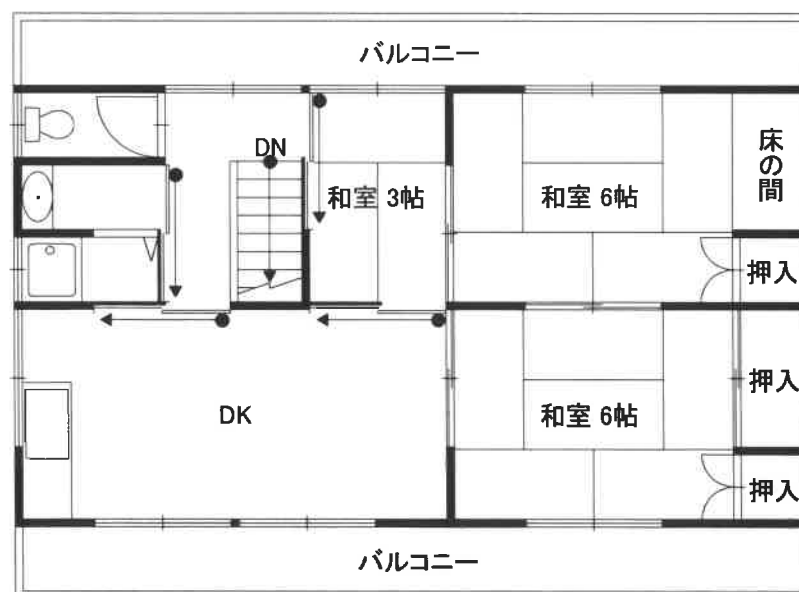


写真1

物件2建物

物件1土地



市道

写真2

物件1土地

物件2建物



市道

写真3

物件1土地

物件2建物



写真4（1階事務所）



写真5（1階倉庫）



写真6（2階ダイニングキッチン）



写真7 (2階北東側和室6帖)



写真8 (2階トイレ)



写真9 (2階浴室)



評 第 25 - 0x208 号
令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 4月 3日 現地調査
令和 7 年 5月 12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
一括価格	一括 (物件1・2)	土 地 建 物	金 4,207,000 円
内訳価格	1	土 地	金 1,876,000 円
	2	建 物	金 2,331,000 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61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 地目 地積	岡山市南区曾根 349番16 宅地 158.42 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市南区曾根 349番地16 349番16 居宅・事務所 木造セメント瓦葺2階建 1階: 60.16 m ² 2階: 60.16 m ² 延: 120.32 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
1・2	対象物件は市街化調整区域に所在するため、公法上の規制により、用途変更、再建築、開発行為等が制限されているので留意されたい。また、対象物件の接道状況から、接道要件による建築規制にも十分留意されたい。			

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 茶屋町 駅 の 南 東 方 直 線 約 1,800 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	主要地方道岡山児島線南背後の水田が広がる平坦地に開発された住宅団地である。
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 : 市街化調整区域 用 途 地 域 : 指定なし 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : なし その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 158.42 m ² 間 口 : 約 12.0 m 奥 行 : 約 13.5 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 北東 幅 員 : 約 11.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 市道(曽根116号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が物件2建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には住宅、農地等が見られる。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : なし ※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6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)0.5～3.0m(計画)1.0～2.0m、液状化可能性高、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・ 建築許可あり(登録番号S63-56)

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1年10月頃 新築（ 登記 ） 経 過 年 数 ： 約 36 年 経済的残存耐用年数 ： 略満了 増 改 築 時 期 ： -
仕 様	外 壁 ： リシン吹付け等 （事務室・倉庫） （居室） 天 井 ： クロス貼り、石膏ボード等 クロス貼り、敷目板張り天井等 内 壁 ： クロス貼り等 クロス貼り、じゅらく等 床 ： 塩ビタイル、コンクリート土間等 フローリング、畳等 その他 ： - -
建 物 の 品 等	並品等
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 ： 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 留 意 事 項	・ 1階が事務所、倉庫、2階が居宅である。2階居宅部分を中心に座の緩みや傾き、外壁のクラック等が認められる。 ・ 2階居室の天井に雨漏りによると推定されるシミが認められた。

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。

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 11.0 m
 地 積 : 約 150 m²
 間口・奥行 : 約 12 m × 約 13 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 号	公示価格等 (円/m ²) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地 域 格 差 エ	規準価格等 (円/m ²) オ	標準画地価格 (円/m ²) カ
	35,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{95}$	38,000	38,000
A	公示地 岡山南-16	公示価格等 の価格から 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 土地価格

物 件 号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	持 分 割 合 ウ	地 積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	土地価格 (円) カ
	38,000	0.99	1.00	158.42	0.90	5,360,000
1	A 地域	方位 0.99	-	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 0.99				

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
	125,000	1.00	120.32	0.0432	650,000
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 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	5,360,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,680,000
		計	-	1.00	-	2,680,000

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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	5,360,000	-	法定地上権	1.00	0.50	2,680,000
			計	-	1.00	-	2,680,000

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	650,000	2,680,000	3,330,000

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	2,680,000	-	1.00	0.70	1.00	1,876,000
2	3,330,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,331,000
一括 (物件1・2)	6,010,000	-	-	-	-	4,207,000
	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 : 岡山南-16
所 在 : 岡山市南区藤田字都417番70
価 格 : 35,000 円/㎡
位 置 : 妹尾駅 約2.8km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7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 : 市街化調整区域
用途指定等 : 指定なし (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	3,501,082 円	
2	建 物	1,467,830 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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

岡山市発行岡山市域図

位置図

1:2,500



対象物件

岡山市発行岡山市域図

1:500



38:



(座標値種別；図上測定)

0452435

各階平面図

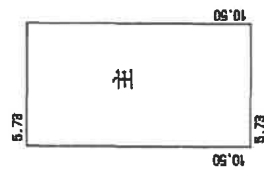
物件平面図

家屋番号 349-16

建物の所在 岡山市曾根349番地/6

南区

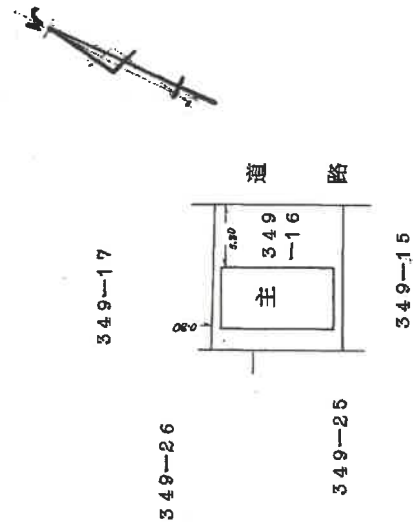
物件2建物



12階求積 / 階・2階各階同形同型

10.50 x 5.73 = 60.1650
60.1650

12階面積 60.16 m²



作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

昭和 年 月 日登記

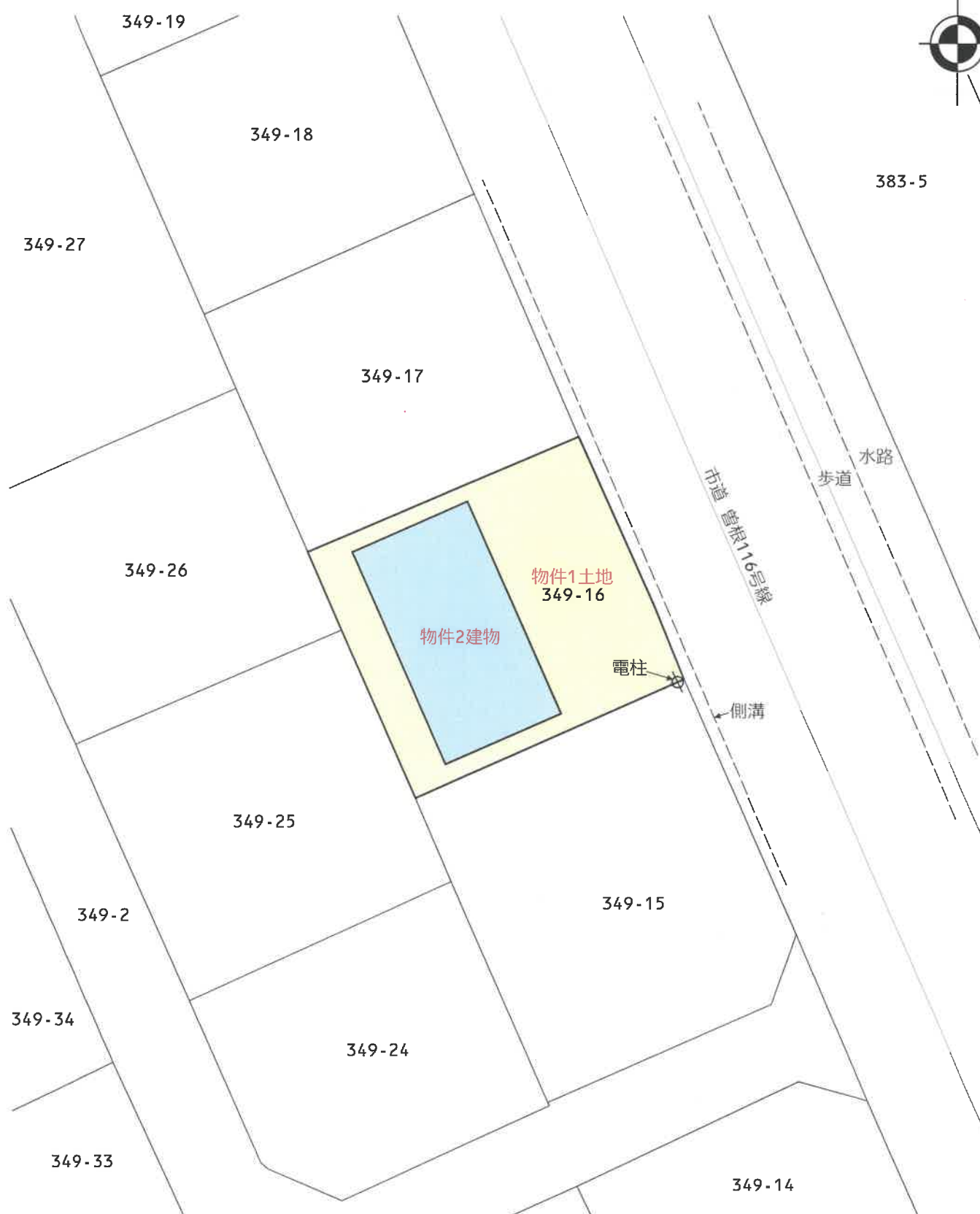
縮尺 1/500

約71%縮小

(岡山県工現家屋調査工会用紙)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路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。