

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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。

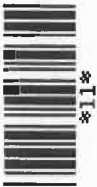
記

入札期間	令和 7 年 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



13

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 564, 000 3, 651, 200	一括	920, 000	49, 216	0
1	1, 628, 000				
2	2, 936, 000				



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市林字天満山

地 番 1 3 2 3 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 6. 6. 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 倉敷市林字天満山 1 3 2 3 番地 3 9

家屋 番号 1 3 2 3 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

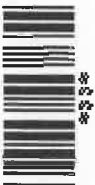
床 面 積 1 階 8 5. 5 1 平方メートル

2 階 5 8. 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 4

共有者 C 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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

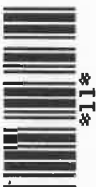
《 注 意 書 》

- 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



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 倉敷市林字天満山

地 番 1 3 2 3 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 6 6 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 倉敷市林字天満山 1 3 2 3 番地 3 9

家屋 番号 1 3 2 3 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 8 5 . 5 1 平方メートル
2階 5 8 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の4

共有者 C 持分6分の1



令和7年(ケ)第70号
令和7年7月2日受理
令和7年8月13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 倉敷市林字天満山

地 番 1 3 2 3 番 3 9

地 目 宅地

地 積 2 6 6 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 倉敷市林字天満山 1 3 2 3 番地 3 9

家屋 番号 1 3 2 3 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 5 . 5 1 平方メートル
2 階 5 8 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 4

共有者 C 持分 6 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	☒ 土地共有者 ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を若干の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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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
■ A (所有者)	1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下「本件建物」という。)の共有者Bは私の息子で、本件建物共有者CはBの元妻です。 2 本件建物の敷地利用等については、前記1のような関係なので、特に地代等の金銭の授受はありません。 3 本件建物には、元々、A、B及びCの3人で住んでいましたが、令和6年11月ころ、最後に私が転居し、その後は空き家の状態で管理しています。なお、敷地内に駐車されている自動車は、Bが使用していました。 4 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 5 本件建物には、元々、私と亡夫が住んでいましたが、平成23年頃、息子夫婦(当時)が同居することになり、同時期に増築をしました。なお、その後は、増改築等をしたことはありません。おって、本件建物の屋根上には太陽光発電のソーラーパネルを設置していますが、詳しいことはよく分かりません 6 本件建物につき、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15のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、若干の動産類が残置された空き家の状態で債務者兼所有者らが管理占有していることが認められた。
- 4 本件建物は、立入調査した結果、関係人の陳述のとおり、経年による老朽化は認められるものの、特に雨漏り等の大きな損傷箇所は認められなかった。
- 5 本件土地西側角付近にはカーポートが、本件建物の北西及び東側付近にはそれぞれテラス屋根が存するが、いずれも土地に固定されているか建物と一体となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 6 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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 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7月3日(木) 11:00-11:40	岡山地方法務局 倉敷支局	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7月3日(木) 12:30-13:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年7月4日(金) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者らに対し求陳 ス 切 7/14(郵券110*6)
7年7月17日(木) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査調査期日通知 7/28 11:00 (郵券110*3)
7年7月23日(水) 13:00-13:20	当庁執行官室(電話)	Aから聴取
7年7月28日(月) 10:40-11:10	物件所在地	評価人同行, 不在につき立入調査できず, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年8月1日(金) 14:00-14:45	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
(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8月1日 目的物件は不在で施錠(二重ロック)されていたので, 立会人D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

土地建物位置関係図

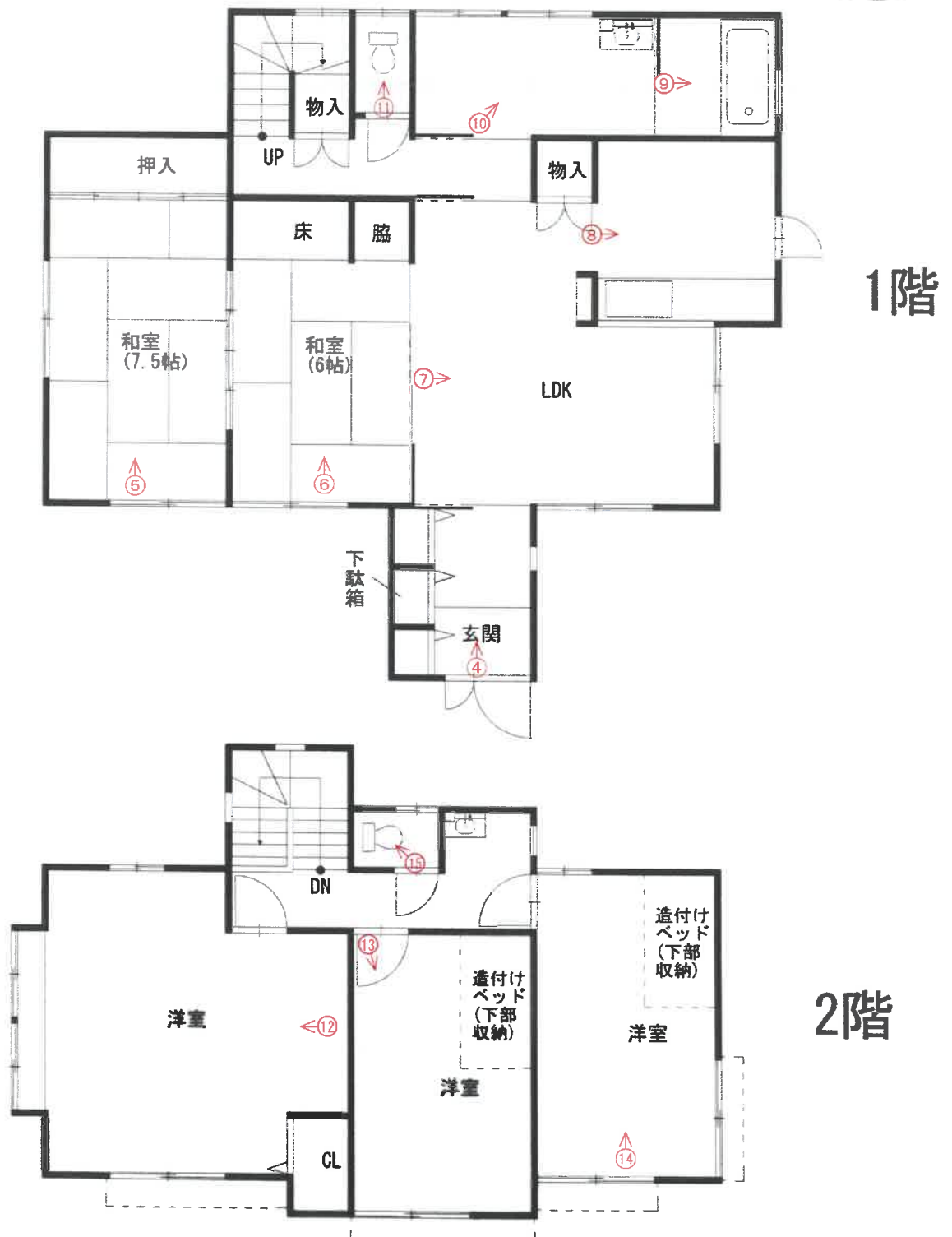
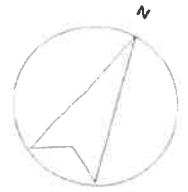


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※本図面に示す土地、建物、構築物等の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



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

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1 0



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



評 第 25-286202 号
令和 7 年 (ケ) 第 70 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 14 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 山城 多賀夫

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 4,564,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,628,000 円
	2	建物	金 2,936,000 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き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	倉敷市林字天満山 1323番39 宅地 266.41 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市林字天満山 1323番地39 1323番39 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 85.51 m ² 2階： 58.83 m ² 延： 144.34 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本四備讃線 木見 駅 の 南西 方直線約 700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山裾に開発された傾斜地勢の住宅団地	
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 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 266.41 m ² 間 口 : 約 15.0 m 奥 行 : 約 18.0 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南西側 幅 員 : 約 4.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(林229号線) 高低差 : 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	物件2建物の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅である。	
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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・事前審査承認地である。現在の建物は建築許可を得ており再建築は可能とのことだが、一定の条件があ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1年7月頃 経 過 年 数 : 36 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 （主体部分） 増 改 築 時 期 : 平成23年4月増築
仕 様	外 壁: リシン吹付 天 井: クロス、敷目天井等 内 壁: クロス等 床 : フローリング、畳等 その他: ー
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」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	・平成23年に1階部分が増築されているが、その際、2階部分を含め内装等もリフォームされているものと思われる。 ・内装の汚れや傷が目立つ。 ・照明の壁スイッチが取り外されている個所があった。

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12m×約17m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 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
	16,800	$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	18,200	18,200
A	基準地 倉敷(県)-47	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
1	18,200	1.01	1.00	266.41	0.95	4,652,000
	A 地域	方位 1.01	—	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 1.01				

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	187,000	1.00	144.34	0.0692	1,868,000
	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。	経済的耐用年数は満了しており、使用価値に留意して査定した。

2 積算価格の査定

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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,652,000	-		1.00	0.50	2,326,000
		計	-	1.00	-	2,326,000

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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	4,652,000	-		1.00	0.50	2,326,000
			計	-	1.00	-	2,326,000

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	1,868,000	2,326,000	4,194,000

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	2,326,000	-	1.00	0.70	1.00	1,628,000
2	4,194,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,936,000
一括 (物件1・2)	6,520,000	-	-	-	-	4,564,000
	上記①～③参照。	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 : 倉敷(県)-47
所 在 : 倉敷市木見字車才346番2外
価 格 : 16,800 円/㎡
位 置 : 木見駅より250m (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
接 面 街 路 : 北東6m市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途 指 定 等 : 無し(60,200)
地 域 の 概 要 : JR木見駅に近い古くからの農家を主とする集落地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	3,220,896 円	
2	建物	2,844,963 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

1:10,000

岡山県南広域都市計画図

位置図

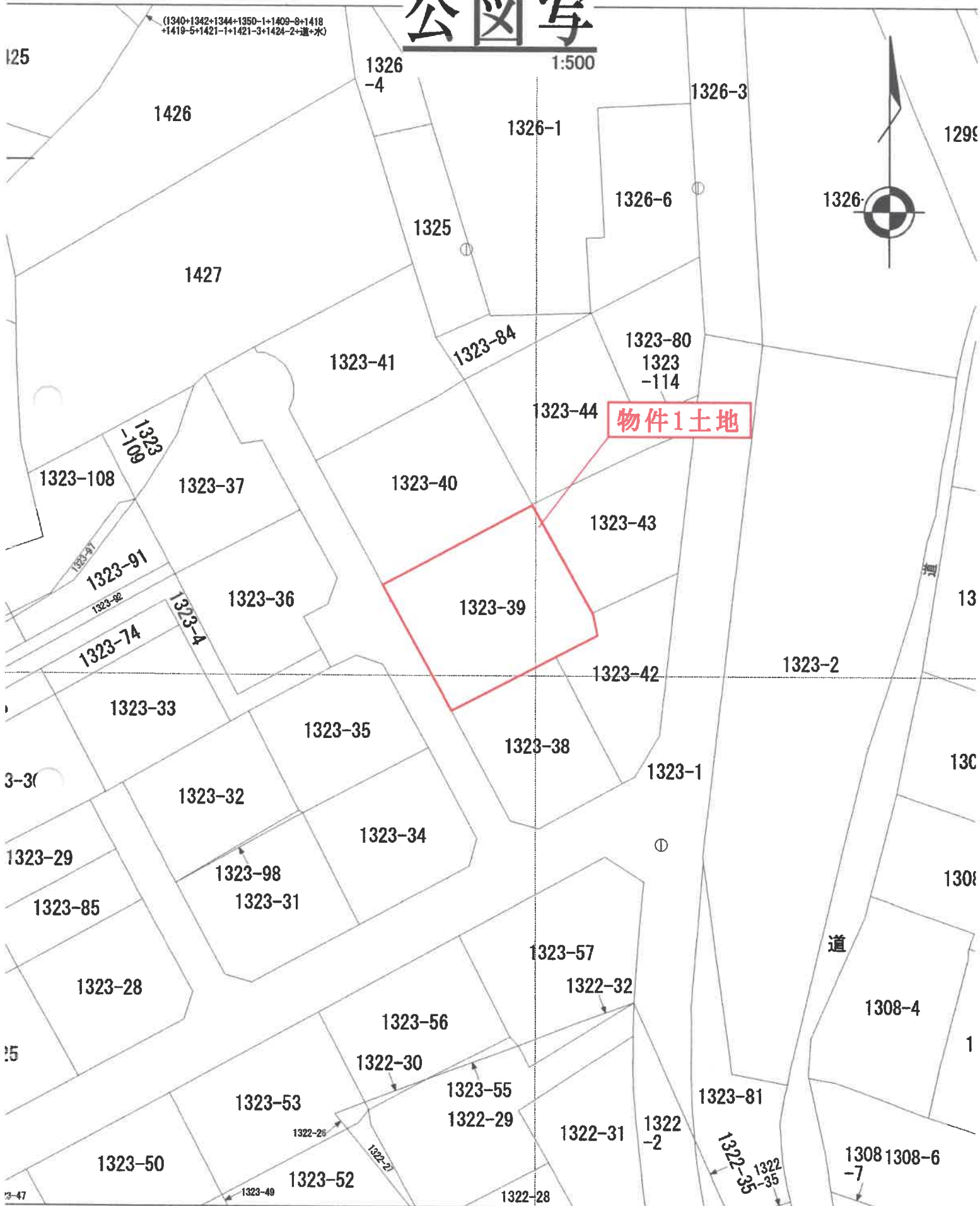
1:2,500



岡山県南広域都市計画図

公図写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

圖 面 平 階 各

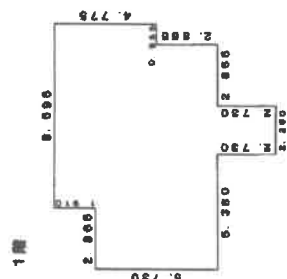
索圖番號 1323番39

倉敷市林字天満山1323番地39

建各階平面圖

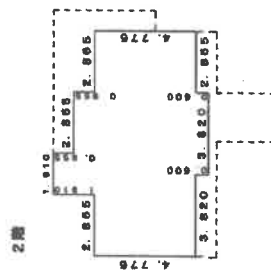
倉敷市林字天満山1323番地39

物件2建物



2.865 × 5.730	=	16.418450
7.640 × 7.640	=	58.369600
2.260 × 2.730	=	6.169800
0.955 × 4.775	=	4.560125
	計	85.515975

床面積	85.51	m ²
-----	-------	----------------



求 價 表	
10.505 × 4.775	= 50.161375
1.910 × 1.910	= 3.648100
3.820 × 0.600	= 2.292000
2.865 × 0.955	= 2.736075
	計 56.837550

床面積	58.83	m ²
-----	-------	----------------

約71%に縮小

報告 No. 1100093

土地区画調査士
作成者

1/250

申請人

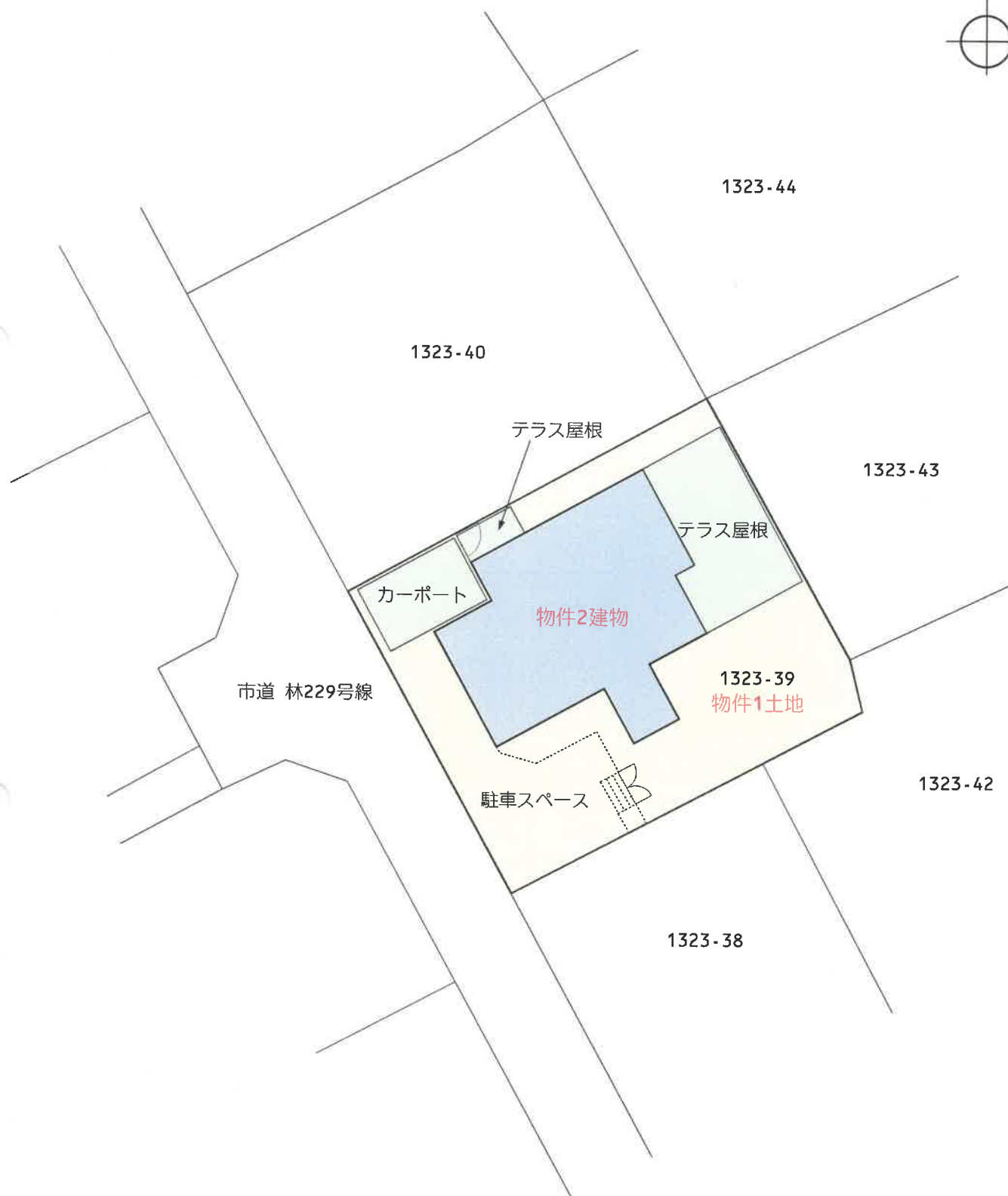
縮尺 $\frac{1}{500}$

(平成23年 4月22日作成)

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物等の位置関係は概略であるので留意されたい。