

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 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	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月 8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11月14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	7,912,000 6,329,600	一括	1,590,000	132,326	0
1	1,080,000				
2	6,832,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 岡山市北区牟佐字前原
地 番 2945番16
地 目 宅地
地 積 281.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区牟佐字前原2945番地16
家屋 番号 2945番16
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階54.77平方メートル
2階54.77平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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, 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1, 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 岡山市北区牟佐字前原
地 番 2945番16
地 目 宅地
地 積 281.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡山市北区牟佐字前原2945番地16
家屋 番号 2945番16
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階54.77平方メートル
2階54.77平方メートル

共有者 A 持分100分の99
共有者 B 持分100分の1



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月11日受理
令和7年4月24日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

(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 岡山市北区牟佐字前原
地 番 2945番16
地 目 宅地
地 積 281.70平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市北区牟佐字前原2945番地16
家屋 番号 2945番16
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階54.77平方メートル
2階54.77平方メートル
共有者 A 持分100分の99
共有者 B 持分100分の1



(土地・建物用)

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)	
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B 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（共有者 2 名） ☐ その他の者 上記の者のうち、共有者 A は本建物を住居として使用し、共有者 B は動産を残置して占有している ☐ 「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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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
☒ B (債務者兼建物共有者)	1 本件土地はAの所有です。 2 本件建物は私とAの共有です。 3 本件建物にはAが1人で住んでいると思います。 4 私は令和2年頃に転居しました。 5 本件土地建物に関してAと金銭のやり取りはありません。 6 本件建物内では住み始めた頃、2、3カ月の間だけ犬を飼っていたことがあります。 7 本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はないと思います。 8 本件建物は雨漏り等、特に問題はありませんでした。 9 隣地所有者と境界等の争いはありませんでした。 10 本件土地建物の使用についてAとは特に取り決めはありません。 11 本件建物内に私の動産類が残っていると思います。
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件土地は私の所有です。 2 本件建物は私と元配偶者Bの共有です。 3 本件建物には私が1人で住んでいます。 4 Bは令和2年頃に転居しました。 5 本件土地建物に関してBと金銭のやり取りはありません。 6 本件建物内では住み始めた頃、2、3カ月の間だけ犬を飼っていたことがあります。 7 本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 8 本件建物の2階の屋根から雨漏りがしていますが、直してもらうことになっています。 9 隣地所有者と境界等の争いはありません。 10 本件土地建物の使用についてBとは特に取り決めはありません。 11 本件建物内にBの動産類が残っています。 12 立入調査については、Bに立会いを依頼していますので、Bと調整してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし18のとおりである。
- 3 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。
- 4 関係人の陳述によると、2階の屋根から雨漏りがしているとのことであるので、この点留意されたい。
- 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路
物件1土地東側が市道（牟佐51号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

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 3月12日 (水) 15:45-16:05	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 3月19日 (水) 13:10-13:30	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
7年 3月19日 (水) : :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し求連絡書面郵送ㄥ切3/26(切手代110円×2枚)
7年 3月24日 (月) 9:40-9:50	(当職携帯電話)	Bより聴取
7年 3月25日 (火) 16:15-16:25	(当職携帯電話)	Aより聴取
7年 4月 7日 (月) 14:45-14:50	(当職携帯電話)	Aより聴取
7年 4月 7日 (月) 16:50-17:00	(当職携帯電話)	Bより聴取 立入調査期日通知
7年 4月17日 (木) 14:15-14:50	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 Bより聴取
7年 4月18日 (金) 12:50-12:55	(当職携帯電話)	Aより聴取

(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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図

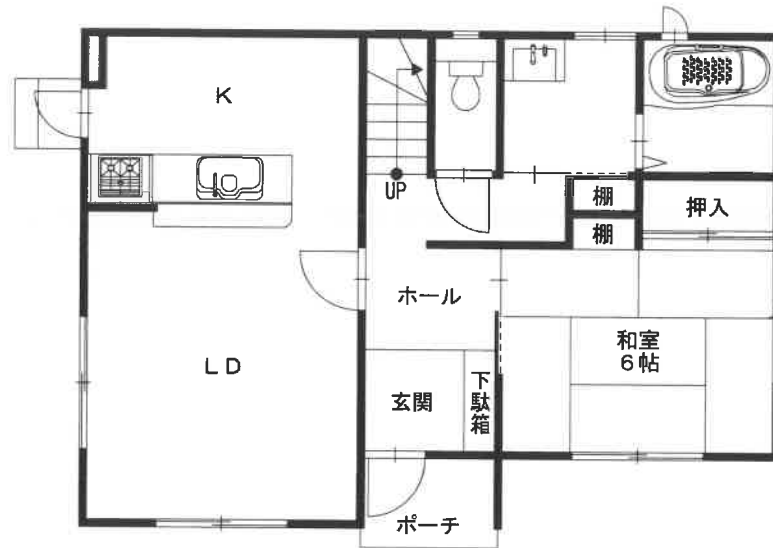
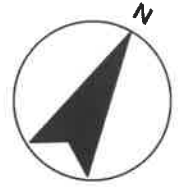
S ≒ 1 : 250



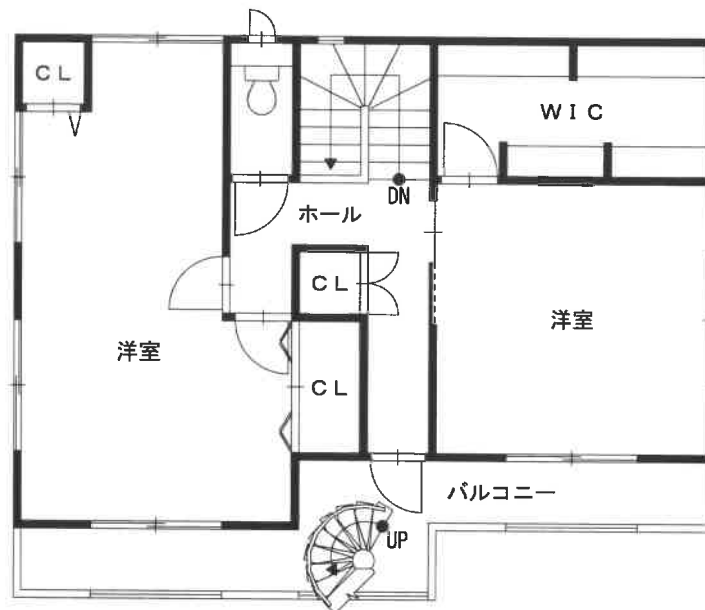
※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

建物間取図

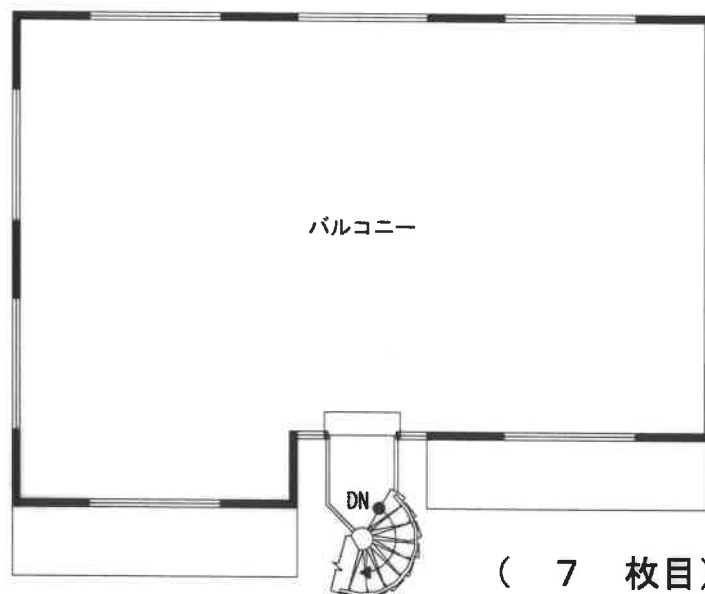
物件2建物



1階



2階



屋上

(7 枚目)

写真1 簡易物置 下屋 物件2建物 電柱 物件1土地

擁壁・ブロック塀

市道



写真2 市道 物件1土地 簡易物置 物件2建物



写真3 簡易物置 下屋 ウッドデッキ 物件2建物 物件1土地



写真4

下屋 ウッドデッキ 物件2建物



写真5 1階玄関



写真6 1階トイレ



写真7 1階洗面所



写真8 1階浴室



写真9 1階K



写真10 1階LD



写真11 1階和室6帖



写真12 2階トイレ



写真1 3 2階東側洋室



写真1 4 2階W I C



写真1 5 2階中央C L



写真16 2階西側洋室



写真17 2階バルコニー



写真18 屋上バルコニー



評 第 25-03197 号
令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

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 11,301,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,542,000 円
	2	建物	金 9,759,000 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 番 地 目 地 積	岡山市北区牟佐字前原 2945番16 宅地 281.70 m ²	概ね同左
2	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岡山市北区牟佐字前原 2945番地16 2945番16 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階: 54.77 m ² 2 階: 54.77 m ² 延 : 109.54 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津山 線 玉 柏 駅 の 北 東 方直線約 2,800 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	県道北側背後に開発された丘陵地勢の住宅地域
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 : 無指定 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 屋外広告物第3種許可地域 土砂災害等警戒区域(土石流)に該当
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 281.70 m ² 間 口 : 約 15 m 奥 行 : 約 18 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位 : 北東側 幅 員 : 約4.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(牟佐51号線) 高低差 : 略等高～約1.5m敷地より高く接道 摘 要 : 法42条1項道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 隣地は戸建住宅が立地している。
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、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出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・接面道路は北西に向かって上り傾斜になっている。 ・略等高で接道している進入路部分の幅は約5mである。

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 : 平成27年1月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 10 年 経済的残存耐用年数 : 35 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁 : サイディング張等 (洋室) (和室) 天 井 : クロス貼等 クロス貼等 内 壁 : クロス貼等 クロス貼等 床 : フローリング等 畳等 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」のとおり
保守管理の状態	稍不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	物件1土地に都市計画法第43条第1項の建築許可があり、本建物が建築されている。

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 4.5m
 地 積 : 約 270 m²
 間口・奥行 : 約15m×約18m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	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
A	27,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{133}$	20,800	20,800
	公示地 岡山北-24	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/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	建付地等価格 (円) カ
1	20,800	0.94	1.00	281.70	0.80	4,406,000
	A 地域	方位 0.99 接道状況 0.95	-	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 0.94				

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	220,000	1.00	109.54	0.48711	11,739,000
	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。				オ：ア×イ×ウ×エ
	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。				

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	底地等割合			底地価格
	(円)				(円)
	ア	イ	ウ	エ：ア×イ×ウ	
	細符号	制約権利等	面積割合	底地等割合	
1	1	法定地上権	1.000	0.50	2,203,000
	4,406,000				
	計	-	1.000	-	2,203,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格	土地利用権等割合			土地利用権等価格	
		(円)				(円)	
建物	土地	ア	イ	ウ	エ：ア×イ×ウ		
			細符号	土地利用権等		面積割合	権利等割合
			1	法定地上権	1.000	0.50	2,203,000
2	1	4,406,000					
			計	-	1.000	-	2,203,000

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	11,739,000	2,203,000	13,942,000

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	2,203,000	-	1.00	0.70	1.00	1,542,000
2	13,942,000	1.00	1.00	0.70	1.00	9,759,000
一括 (物件1・2)	16,145,000	-	-	-	-	11,301,000
	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 : 岡山北-24
所 在 : 岡山市北区牟佐字土井之内810番3
価 格 : 27,600 円/㎡
位 置 : 玉柏約2km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 186 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東6m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途 指定 等 : 1 住居 (60、200)
地域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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	4,174,794 円 —	
2	建物	8,554,336 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。

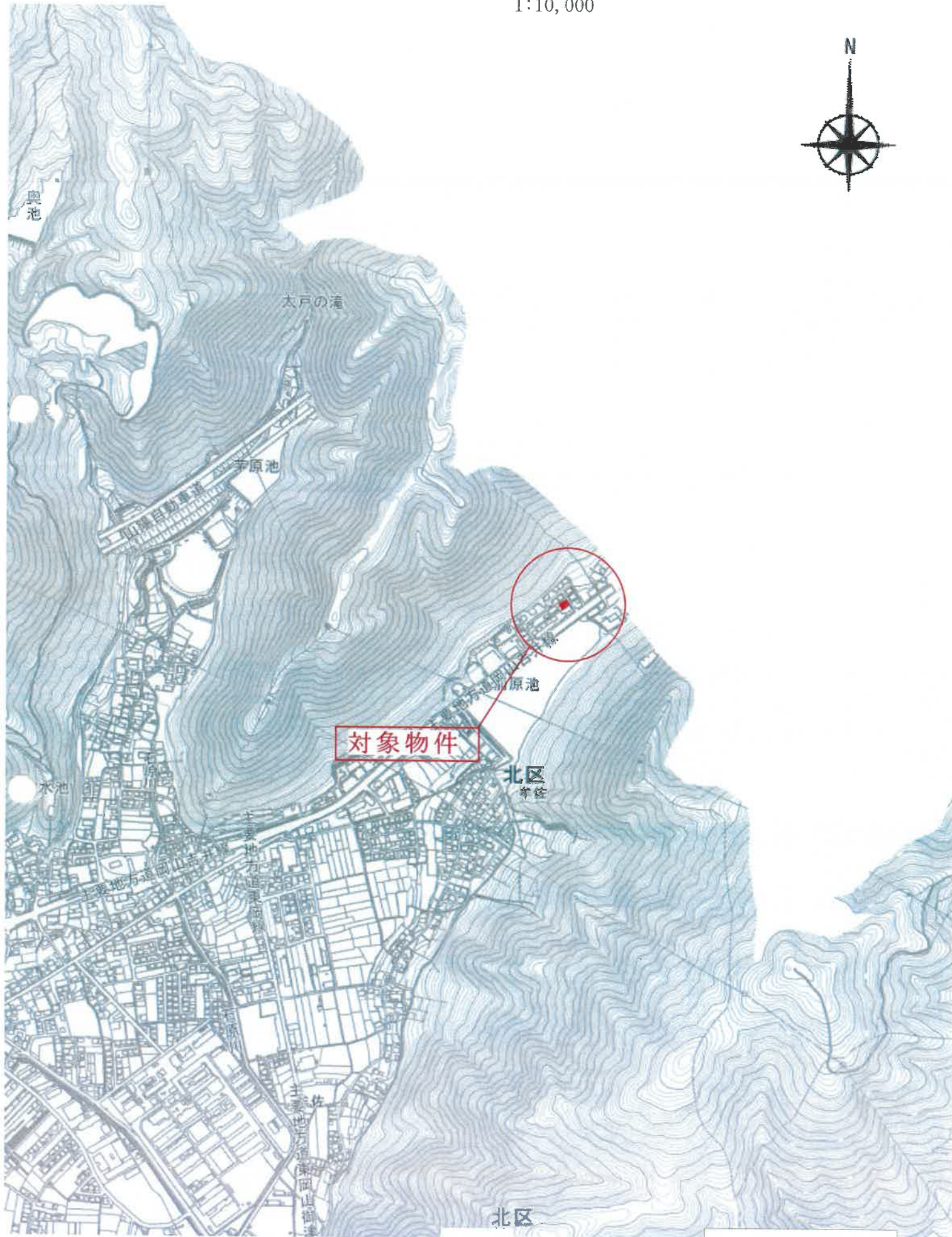
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

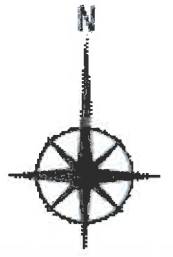
位置図

1:10,000



位置図

1:2,500



対象物件

前原池

岡山県道4号
主要地方道岡山宮井線

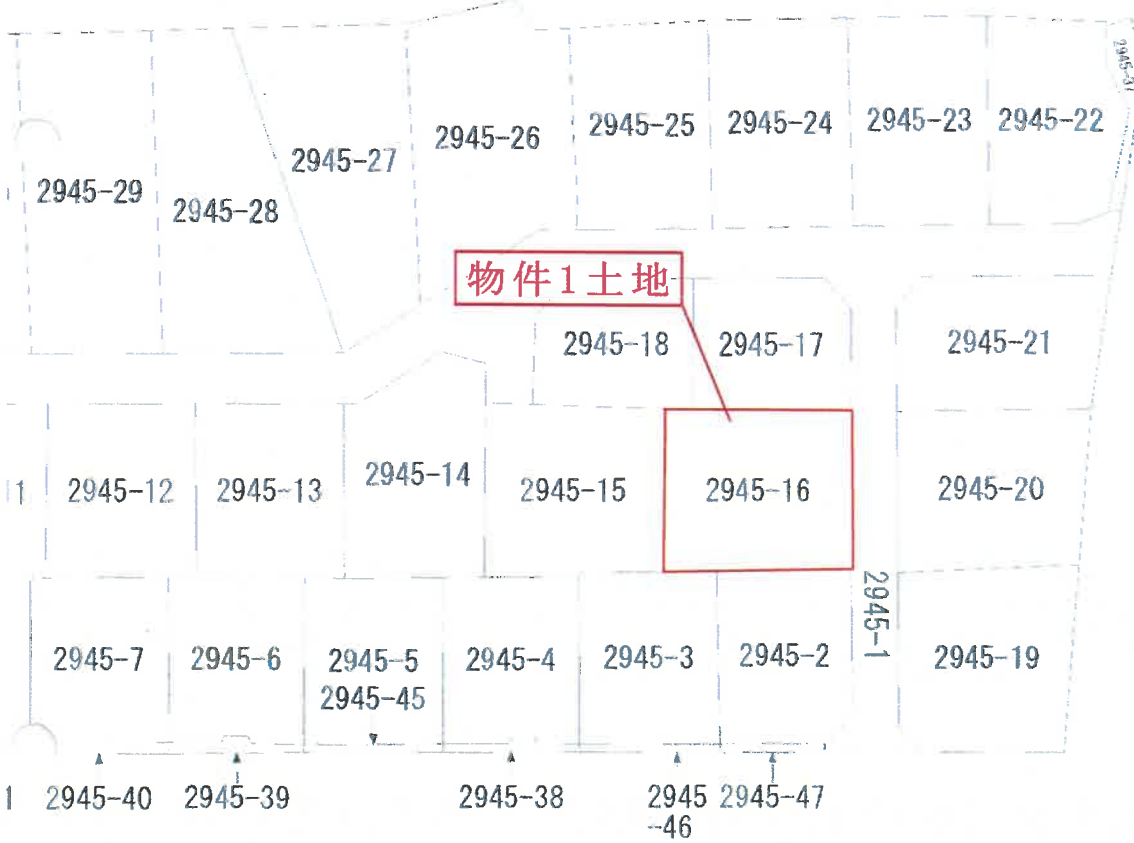
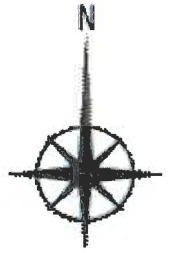
岡山市域図

公 図 写

S=FREE

936-3

31-2)



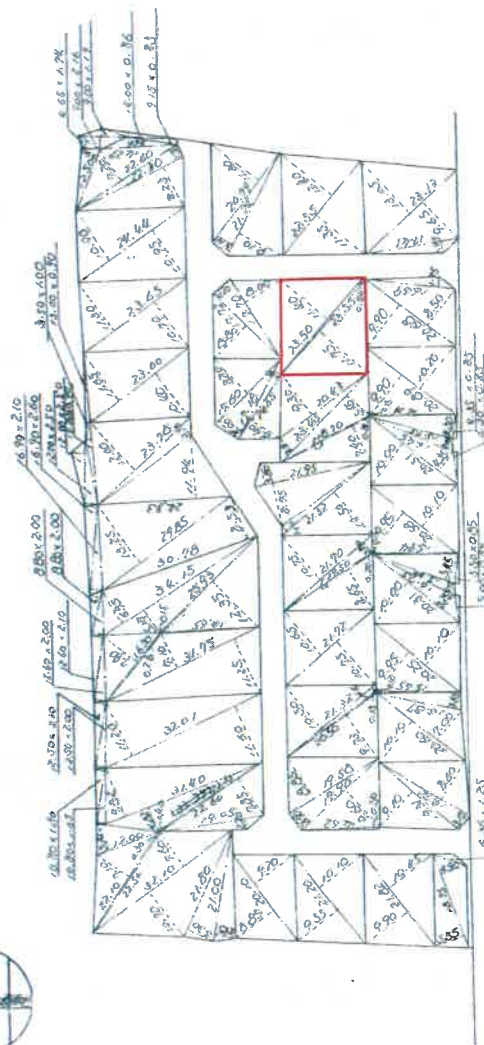
0135180 前 2945- / 後・新

土地積測量図

地番	積算
2945	2.32.307.29.7.10 11.12.13
14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24	
25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35	
36.37	

土地の所在 岡山県岡山市東区前原

物件1土地



道路

約71%に縮小

縮尺 1/1000

548、11.2

昭和48年拾月拾日
作製年月日

作製者

申請人

昭和九年九月

前——後——新

土地積地測量圖

 $\frac{3}{4}$

昭和四十八年拾月廿九日

物件1土地

地積計算

也。稽計筭

227.30543
: 229.308254

267.0070H

261.214254

約71%に縮小

548 11.2

各階平面図

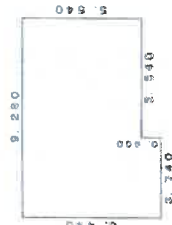
家屋番号 2945番16

建物図面
各階平面図

建物の所在 岡山市北区牟佐字前原2945番地16

物件2建物

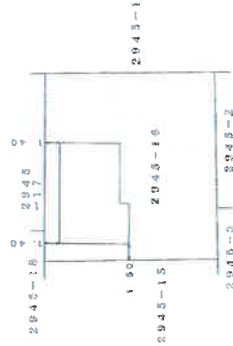
1階2階(全階同型)



求積表

9.250	×	5.540	=	51.411200
3.740	×	0.900	=	3.366000
計				54.777200

床面積 54.77 m²



約71%に縮小

作成者

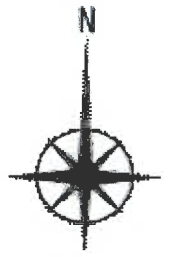
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図面はあくまで概略図であって、土地建物、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。