

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 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。	

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）
1～3	13,711,000 10,968,800	一括	2,750,000	148,107	37,878
1	598,000				
2	2,220,000				
3	10,893,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市玉島字吉浦
 地 番 888 番 1
 地 目 宅地
 地 積 103.83 平方メートル

- 2 所 在 倉敷市玉島字吉浦
 地 番 889 番
 地 目 宅地
 地 積 386.77 平方メートル

- 3 所 在 倉敷市玉島字吉浦 889 番地
 家屋 番号 889 番
 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 79.49 平方メートル
 2 階 66.24 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

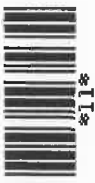
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

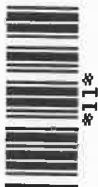
隣地(地番906番及び908番3)との境界が不明確である。

《 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。

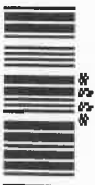


- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市玉島字吉浦
地 番 888番1
地 目 宅地
地 積 103.83平方メートル
- 2 所 在 倉敷市玉島字吉浦
地 番 889番
地 目 宅地
地 積 386.77平方メートル
- 3 所 在 倉敷市玉島字吉浦889番地
家屋 番号 889番
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79.49平方メートル
2階66.24平方メートル



令和7年(ケ)第68号
令和7年7月2日受理
令和7年9月17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 | 倉敷市玉島字吉浦 |
| | 地 番 | 888 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市玉島字吉浦 |
| | 地 番 | 889 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 386.77 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 倉敷市玉島字吉浦 889 番地 |
| | 家屋 番号 | 889 番 |
| | 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 79.49 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル |



(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 (債務者兼所有者の配偶者)	1 本件土地建物は私の配偶者Aの所有です。 2 本件建物には私とAと子ども2人の合計4人で住んでいます。 3 本件建物内で犬1匹を飼っています。 4 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。 5 本件建物には雨漏り等不具合はありません。 6 隣地所有者と境界等の争いはありません。 7 件外土地1(906番の土地の一部)及び件外土地2(908番3の土地の一部)は、本件建物の庭として使用しています。

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6のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真7ないし24のとおりである。
- 3 関係人の陳述並びに現場の状況から、件外土地1（906番の土地の一部）及び件外土地2（908番3の土地の一部）が本件土地と一体となって使用されているので、この点留意されたい（土地建物位置関係図参照）。
- 4 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。
- 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路
物件1土地西側が架橋を介して市道（玉島22号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

(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 8日 (火) 14:50-15:10	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 7月 8日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送ㄨ切7/15 (切手代110円)
7年 7月 9日 (水) 9:40-10:00	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、 登記記録全部事項証明書交付申請
7年 7月17日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知 (切手代110円)
7年 8月 8日 (金) 11:05-11:25	当庁執行官室(電話)	Bより聴取、
7年 8月19日 (火) 8:40- 8:45	(当職携帯電話)	Bより聴取、立入査期日通知
7年 8月19日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知 (切手代110円)
7年 8月26日 (火) 12:50-12:55 17:30-17:35	(当職携帯電話)	Bより聴取、立入査期日変更
7年 9月 4日 (木) 10:50-12:05	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

(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

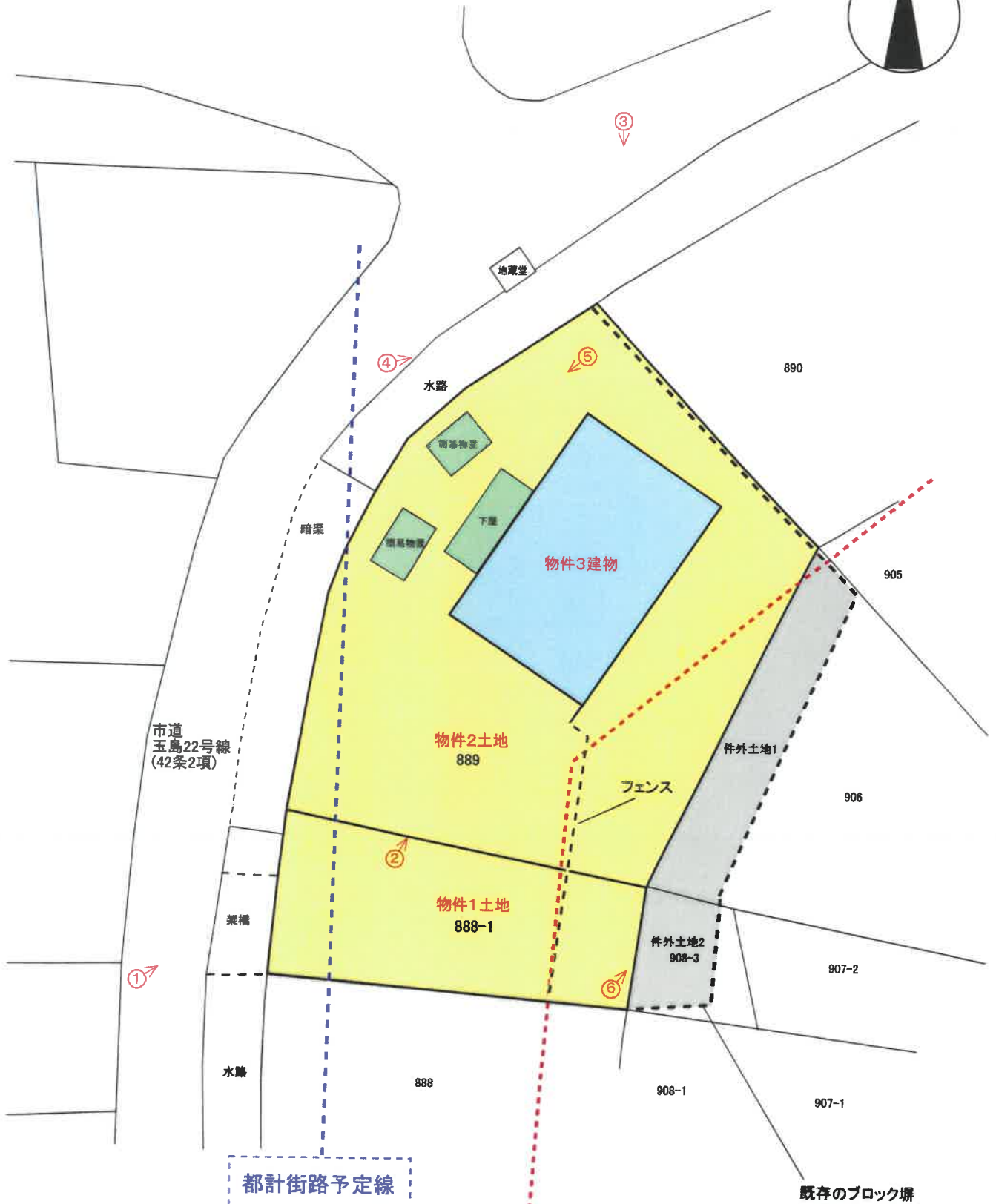
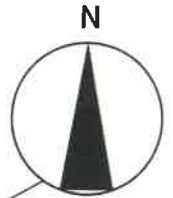
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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



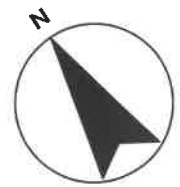
土砂災害特別警戒区域

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

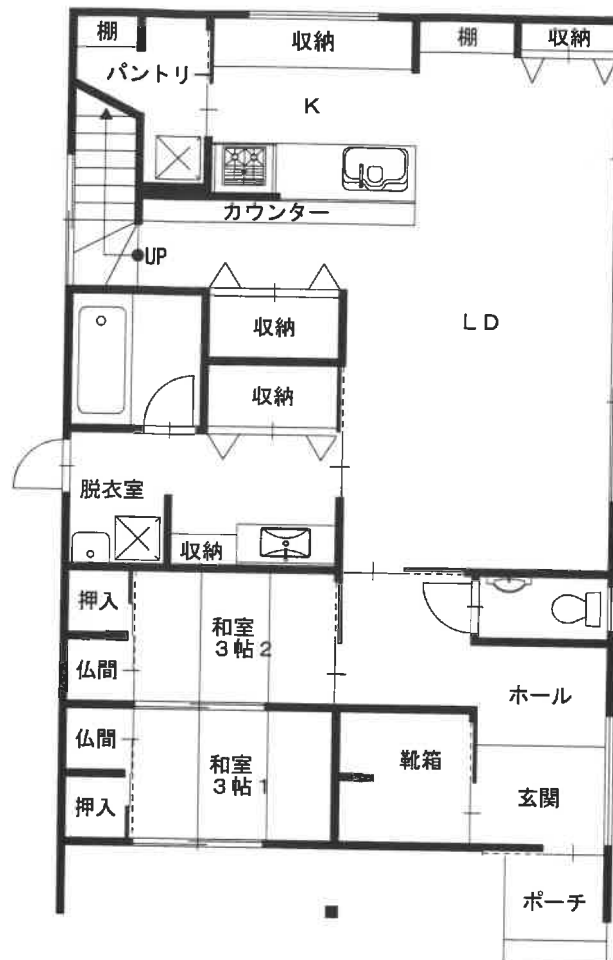
※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

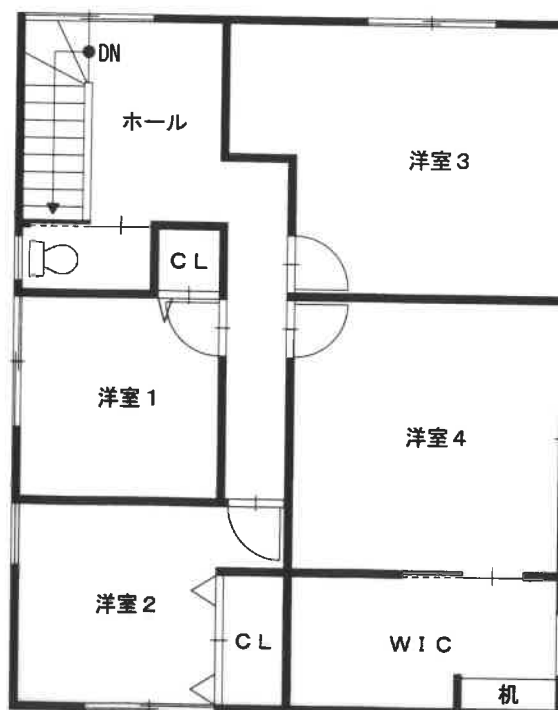
物件3建物



1 階



2 階



(7 枚目)

写真1 簡易物置 下屋 物件3建物 物件2土地 物件1土地

暗渠

架橋

市道



水路

写真2 簡易物置 下屋 物件3建物 物件2土地

簡易物置



写真3

物件3建物 下屋



写真4 市道 水路 木の根 簡易物置



写真5 物件3建物 下屋 簡易物置 簡易物置 物件2土地



写真6 物件3建物 物件2土地 件外土地1 (906) ブロック塀



写真7 1階玄関



写真8 1階靴箱



写真9 1階トイレ



写真10 1階洗面所



写真11 1階脱衣室



写真12 1階浴室



写真1 3 1階洗面所前収納



写真1 4 1階K



写真1 5 1階パントリー



写真1 6 1階LD



写真1 7 1階和室3帖1



写真1 8 1階和室3帖2



写真19 2階トイレ



写真20 2階洋室1



写真21 2階洋室2



写真 2 2 2階洋室 3



写真 2 3 2階洋室 4



写真 2 4 2階W I C



評 第 25-0004 号
令和 7 年 (ケ) 第 68 号
令和 7 年 9 月 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 遠藤 明

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～3)	土地 建物	金 13,711,000 円
内訳価格	1	土地	金 598,000 円
	2	土地	金 2,220,000 円
	3	建物	金 10,893,000 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具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 積	倉敷市玉島字吉浦 888番1 宅地 103.83 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 番目 積	倉敷市玉島字吉浦 889番 宅地 386.77 m ²	概ね同左
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市玉島字吉浦 889番地 889番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階: 79.49 m ² 2 階: 66.24 m ² 延 : 145.73 m ²	概ね同左
物件 番号	特記事項			
	本件土地及びその周辺は国土調査が未了で、公図(14条図面)がないため切図等の資料を参考に現地で確認したが、境界等も不明瞭で位置、形状、地積等について確実なものがないことに留意されたい。			

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 一体 ） 物件1・2

位 置・交 通	JR山陽本線 新倉敷 駅 の 南東 方直線約 1,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の山際に既存住宅が密集する集落的特性の強い住宅地域。	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 土砂災害警戒区域(急傾斜・一体地全体) 土砂災害特別警戒区域 (急傾斜・一体地の東側一部) 宅地造成工事等規制区域 都市計画街路予定地 (計画決定・一体地の西側一部)	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 490.60 m ² 間 口 : 約 30 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 略整形地 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 西 幅 員 : 約 3.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(玉島22号線) 高低差 : 略等高乃至約0.8m高い 摘 要 : 42条2項道路 巾約2mの市管理水路介在	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件3の建物等が存する。 隣地は低層住宅が建ち並び、山林、雑種地等が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 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	・件外土地と一体的に利用されているので留意されたい。(詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。) ・水路上に設置されている架橋は、占有許可を得ている(玉48 第499号)が、新所有者は新たに許可申請を必要とする。 ・水路側の既存石積擁壁の一部が樹木の根に浸食されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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2年7月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 5 年 経済的残存耐用年数 : 20 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 無
仕 様	外 壁 : サイディング 等 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 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	・現況調査報告書のとおり、室内で犬を飼育しており、相応の劣化がみられるほか、ペット由来の臭気があり住環境への影響がみられる。

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 3.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約13m×約16m
 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
	36,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{104}$	36,600	36,600
A	基準地 倉敷(県)-35	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
	36,600	0.59	1.00	490.60	0.95	10,064,000
一体 (1・2)	A 地域	地積過大 0.90 方位 0.99 水路介在 0.95 土砂災害 特別警戒区域 0.70 相乗積 0.59	—	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

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
	187,000	1.00	145.73	0.5291	14,419,000
3	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 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	
一体 (1・2)	10,064,000	-	法定地上権	1.000	0.50	5,032,000
		計	-	1.000	-	5,032,000

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	5,032,000	21.2%	1,067,000
2		78.8%	3,965,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用 権等価格 (円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
3	一体 (1・2)	10,064,000	-	法定地上権	1.000	0.50	5,032,000
			計	-	1.000	-	5,032,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア＋イ
3	14,419,000	5,032,000	19,451,000

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)	占有減 価修正	市場性 修正率	競売市場 修 正 率	その他 減 価	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	1,067,000	-	0.80	0.70	1.00	598,000
2	3,965,000	-	0.80	0.70	1.00	2,220,000
3	19,451,000	1.00	0.80	0.70	1.00	10,893,000
一括 (物件1～3)	24,483,000	-	-	-	-	13,711,000
	上記①②③参照。	必要なし	災害発生危険性や都計街路予定、地積・境界リスク等を反映させた。	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)-35
所在 : 倉敷市玉島乙島字水溜5003番
価格 : 36,900 円/㎡
位置 : 新倉敷駅約2.8km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 230 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 北4m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 : 一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

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	1,608,949 円	-
2	土地	5,993,387 円	-
3	建物	8,531,838 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(概略図)

以 上

位置図

1:10000



対象物件

滝川

高梁川

位置図

1:2500



対象物件

岩畔稲荷神社

長割公園

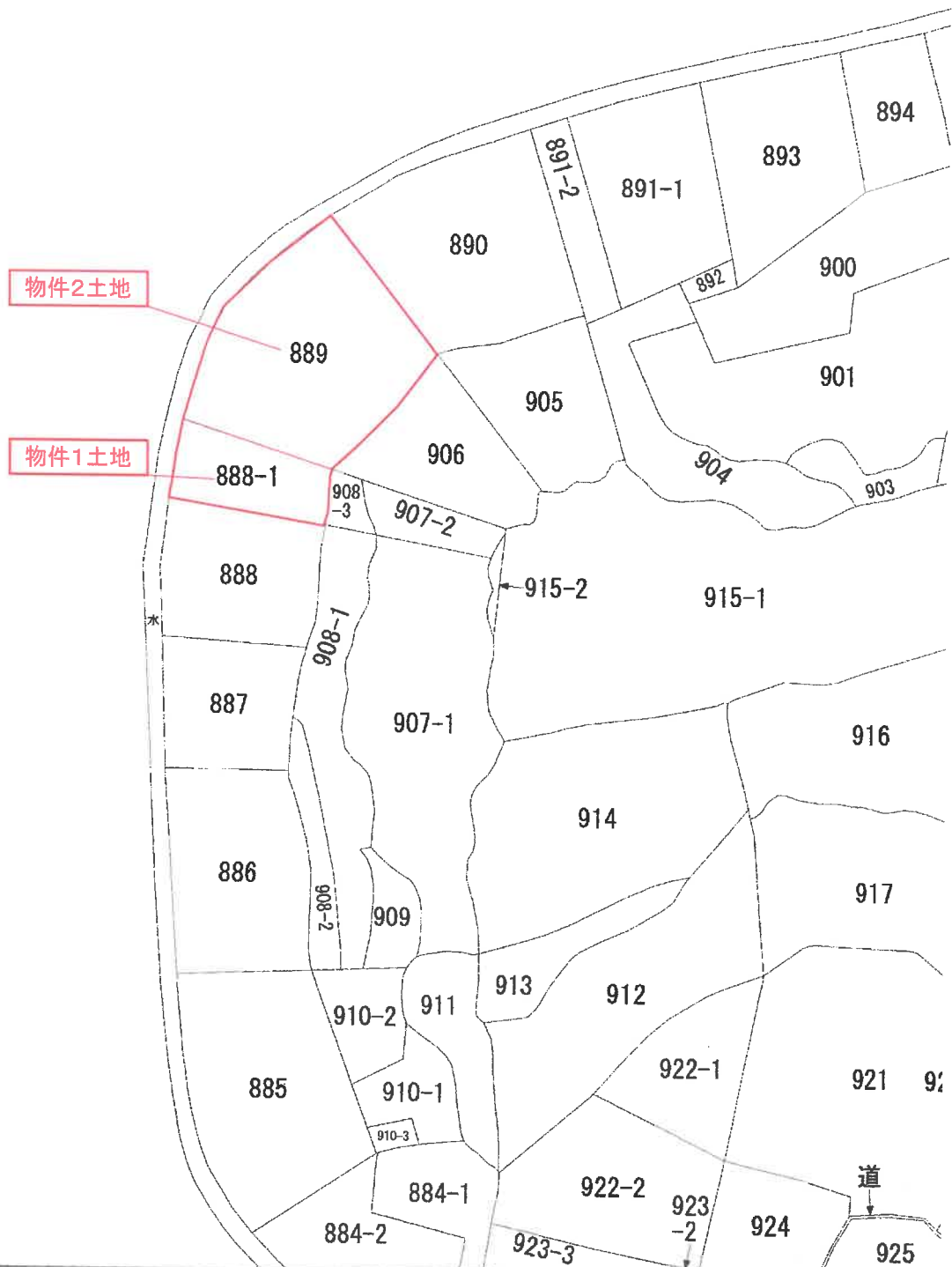
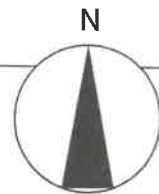
吉浦公会堂

国土交通省
玉手維持出張所

倉敷市発行 都市計画参考図

931-1
923-1

公 図 写



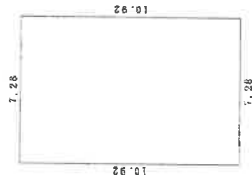
地番区

各階平面図

建物階平面図

家屋番号	889番
建物の所在	倉敷市玉島字吉浦889番地

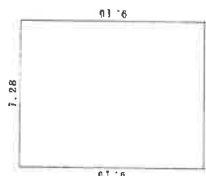
1階



求積表

7.28 × 10.92 =	79.4976
床面積	79.49㎡

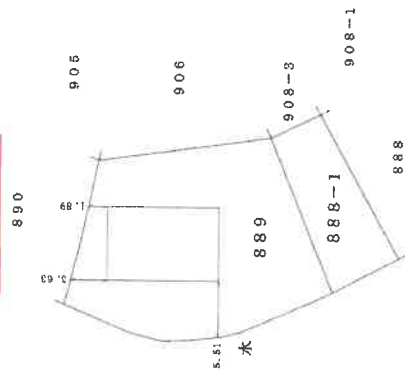
2階



求積表

7.28 × 9.10 =	66.2480
床面積	66.24㎡

物件3建物



約71%縮小

作成者

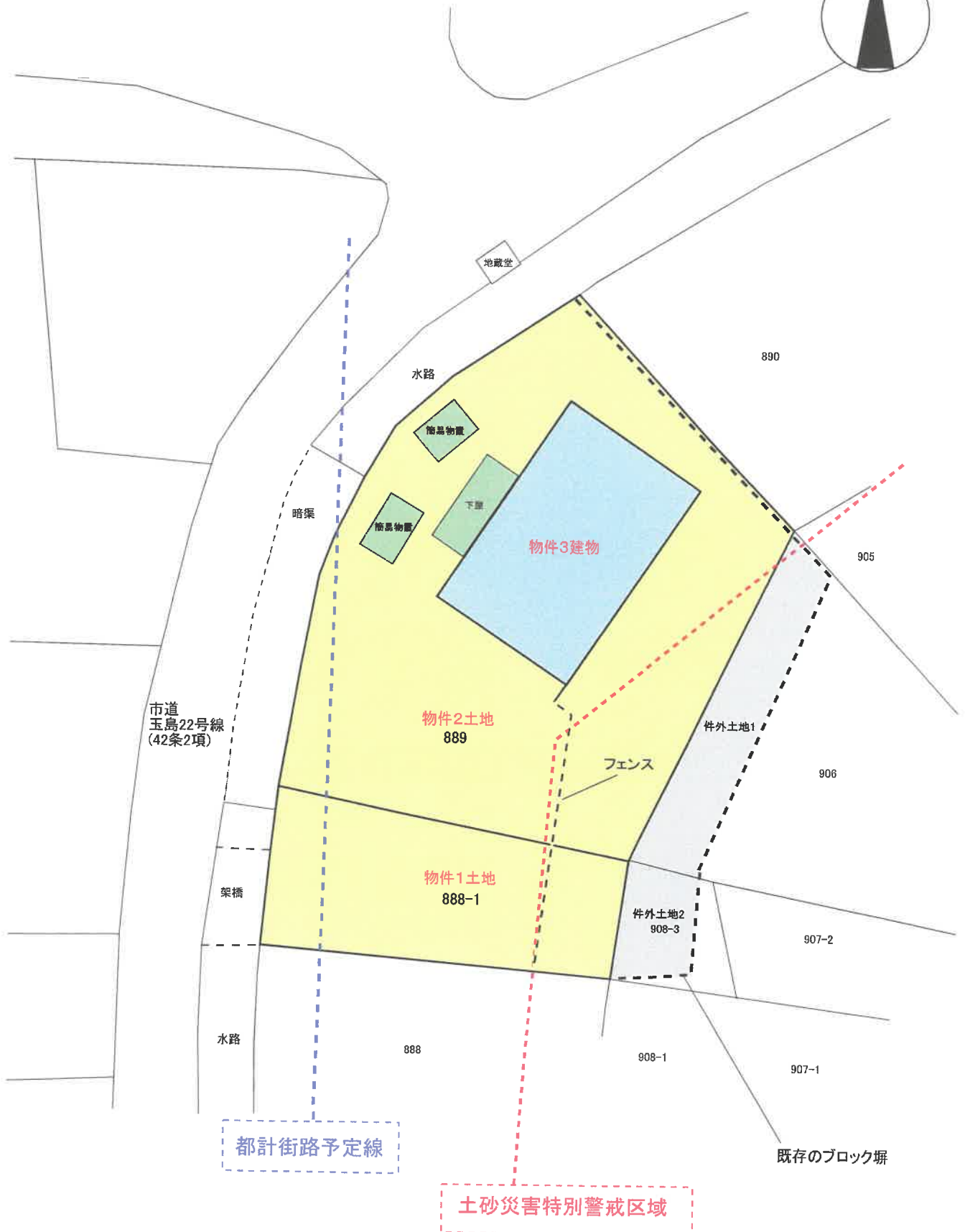
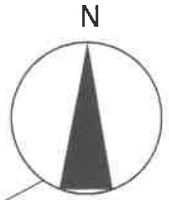
縮尺 1/250

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。