

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月12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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月12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12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）
3, 4	1, 912, 000 1, 529, 600	一括	390, 000	17, 826	0
3	836, 000				
4	1, 076, 000				



物 件 目 録

3 所 在 倉敷市真備町箭田字守屋田

地 番 3465番4

地 目 宅地

地 積 273.40平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

4 所 在 倉敷市真備町箭田字守屋田3465番地4

家屋 番号 3465番4

種 類 居宅・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階68.93平方メートル
2階38.03平方メートル

(現況)

床 面 積 1階68.93平方メートル
2階約69.03平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 智 子

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

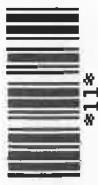
《 注 意 書 》

- 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

3 所 在 倉敷市真備町箭田字守屋田

地 番 3 4 6 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 7 3 . 4 0 平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

4 所 在 倉敷市真備町箭田字守屋田 3 4 6 5 番地 4

家屋 番号 3 4 6 5 番 4

種 類 居宅・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 6 8 . 9 3 平方メートル
2階 3 8 . 0 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 6 8 . 9 3 平方メートル
2階 約 6 9 . 0 3 平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1



令和6年(ケ)第147号
令和7年1月7日受理
令和7年2月20日提出

現況調査報告書

(物件3、4)

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

3 所 在 倉敷市真備町箭田字守屋田

地 番 3 4 6 5 番 4

地 目 宅地

地 積 2 7 3 . 4 0 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

4 所 在 倉敷市真備町箭田字守屋田 3 4 6 5 番地 4

家屋 番号 3 4 6 5 番 4

種 類 居宅・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 9 3 平方メートル

2 階 3 8 . 0 3 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1



(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 (土地建物共有者)	1 本件土地建物は私とCとDの共有です。 2 本件建物は、現在空家です。 なお、建物内には私たちの動産類が置いてあります。 3 本件土地建物に関して共有者間で金銭のやり取りはありません。 4 本件土地建物について、共有者間で何ら取り決めはありません。 5 本件建物内では、以前、犬を飼っていました。現在は飼っていません。 6 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。 7 本件建物には雨漏り等不具合はありません。 8 本件建物1階の北東側玄関は、元はシャッターがあったところを改装して、玄関にしたものです。 9 本件建物2階は西側物入と倉庫を増築しています。 10 上記改装及び増築は、平成12、3年頃だと思いますが、定かではありません。 なお、私たちが贈与を受けた平成15年4月16日以前であることは間違いありません。 11 隣地所有者と境界等の争いはありません。 12 現在出入りに使っている東側橋梁の占用許可は不明です。
☒ C、D (土地建物共有者)	1 上記記述と同旨

(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5のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真6ないし21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 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
物件1土地の東側が橋梁を介して市道（真備町箭田208号線）に、西側が県道（倉敷美袋線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
なお、現在出入りに使用されている橋梁については、関係人の陳述のとおり、占用許可は不明であるので、この点留意されたい。

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 1月17日 (金) 12:20-12:30	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 1月28日 (火) 14:50-15:20	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 1月28日 (火) : : :	当庁執行官室(郵便)	B、C、D対し求陳述書郵送 ペ 切 2/4 (切手代110円×3)
7年 1月31日 (金) 15:50-16:00	当庁執行官室(電話)	Bより聴取
7年 1月31日 (金) 16:05-16:10	(当職携帯電話)	Bより聴取 立入調査期日通知
7年 2月10日 (月) 12:30-13:55	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、C、Dより聴取
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 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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

県道
倉敷美袋線

水路 (3462-3+3463-3+3465-3)

カーポート

物件3土地
3465-4

市道
真備町箭田208号線

下屋

橋梁

物件4建物

電柱

※ 斜線部分は増築箇所

3465-6

3445-3

水

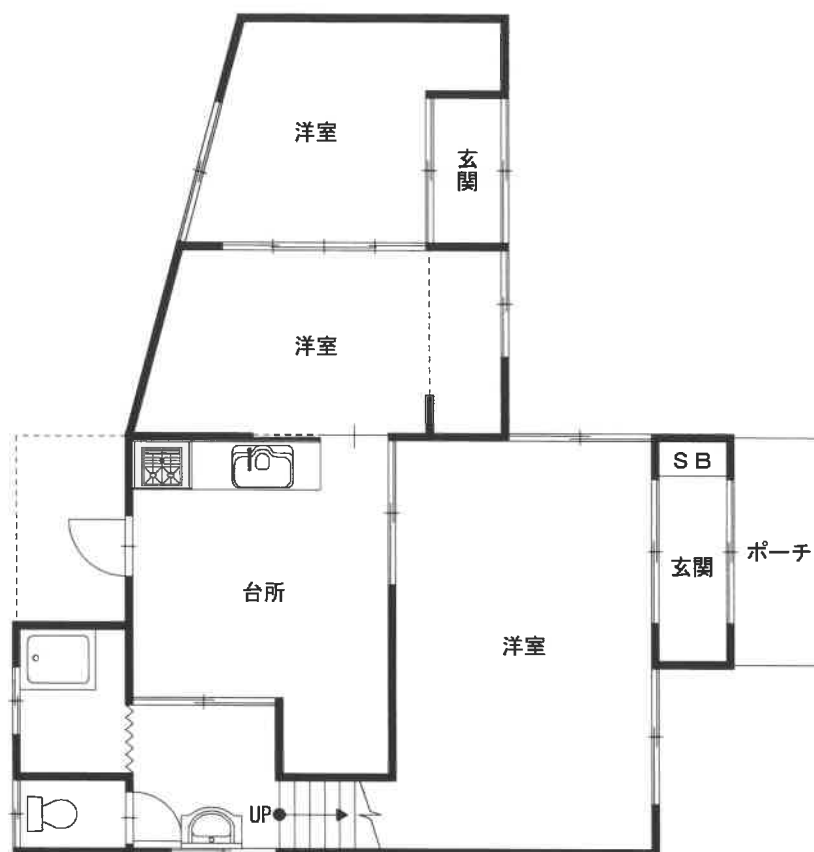
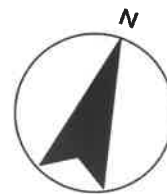
道

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

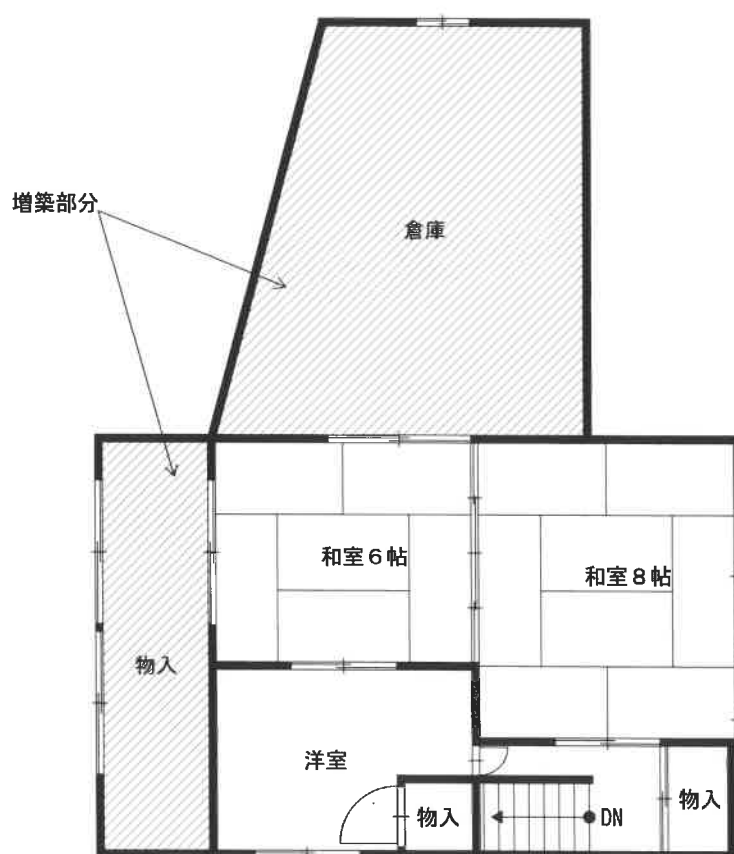
※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件 4 建物



1 階



2 階

(7 枚目)

写真1 橋梁 電柱 物件4建物 カーポート 物件3土地 水路

市道



写真2 物件4建物 電柱 水路 橋梁 カーポート

市道



写真3 物件3土地 下屋 物件4建物

県道



写真4 物件3土地 下屋

物件4建物



写真5 県道

下屋

物件3土地

物件4建物



写真6 1階東側玄関



写真7 1階北東側玄関



写真8 1階トイレ



写真9 1階洗面所



写真10 1階浴室



写真11 1階台所（キッチン部分）



写真12 1階台所



写真1 3 1階北側洋室



写真1 4 1階中央洋室



写真1 5 1階南東側洋室



写真1 6 2階南東側物入



写真1 7 2階洋室



写真1 8 2階和室6帖



写真19 2階西側物入（増築部分）



写真20 2階和室8帖



写真21 2階倉庫（増築部分）



評 第 25-2001-2 号
令和 6 年 (ケ) 第 147 号
令和 7 年 2 月 10 日 現地調査
令和 7 年 2 月 21 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

(物件 3・4)

評価人 石田 慎治

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件3～4)	土地 建物	金 2,731,000 円
内訳価格	3	土地	金 1,194,000 円
	4	建物	金 1,537,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
3	土地	所在地 在番 地目 地積	倉敷市真備町箭田字守屋田 3465番4 宅地 273.40 m ²	概ね同左
4	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市真備町箭田字守屋田 3465番地4 3465番4 居宅・物置 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階: 68.93 m ² 2階: 38.03 m ² 延: 106.96 m ²	概ね同左だが増築されて床面積が下記の通りとなっている。 1階: 68.93 m ² 2階: 約 69.03 m ² 延: 約 137.96 m ²
物件 番号	特記事項			
—	市街化調整区域に存するため公法規制等に留意。 建築計画概要書の確認はとれた。			

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 3 ）

位 置・交 通	井原 線 吉備真備 駅の 北西 方直線約 930 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は農地で農家住宅等が立地する。	
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 : 無指定 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : ー その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 273.40 m ² 間 口 : 約 27 m 奥 行 : 約 10 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約 4.5 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 真備町箭田208号線 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条2項道路 西側 約 10 m 有 県道 倉敷美袋線 略等高 42条1項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件4建物の敷地として利用されている。 隣地の状況は、一般住宅等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガ 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	「現況調査報告書」の通りである。現状は、東側の市道が主利用となっている。その市道には水路が介在するため幅約3mの橋梁が架けられているが、水路の占有関係は不明である。（「土地建物位置関係図」参照） 埋蔵文化財包蔵地域に存すると思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 : 昭和48年頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 52 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 増 改 築 時 期 : 平成12・13年頃
仕 様	外壁 : 焼板 (洋室) (和室) 天井 : 石膏ボード 敷目天井 壁 : プリント合板 ジュラク 床 : フローリング タタミ 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	「現況調査報告書」の通りである。経済的耐用年数の略満了した空家の建物である。経年劣化、通常使用による傷みのほか全体的に劣化のしていて今後進む可能性がある。

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 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 4.5m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地
 そ の 他 : -

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
	27,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{140}$	19,500	19,500
A	公示地 倉敷-51	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
	19,500	0.80	1.00	273.40	0.80	3,412,000
3	A 地域	形状 0.85 水路介在 0.90 二方路 1.05 相乗積 0.80	-	公簿数量	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
4	120,000	1.00	137.96	0.0296	490,000
	現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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	
3	3,412,000	3	法定地上権	1.000	0.50	1,706,000
		計	-	1.000	-	1,706,000

② 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
4	3	3,412,000	4	法定地上権	1.000	0.50	1,706,000
			計	-	1.000	-	1,706,000

③ 敷地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
4	490,000	1,706,000	2,196,000

④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (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
3	1,706,000	-	1.00	0.70	1.0	1,194,000
4	2,196,000	1.0	1.00	0.70	1.0	1,537,000
一括 (物件3～4)	3,902,000	-	-	-	-	2,731,000
	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 : 倉敷-51
所在 : 倉敷市真備町箭田字後田4158番2
価格 : 27,300 円/㎡
位置 : 吉備真備駅700m (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 214 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 東5.5m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1中専 (60, 200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い小学校に近接する住宅地域

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
3	土地	2,918,271 円	
4	建物	656,468 円	固定資産税証明書の合計額

※ 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。

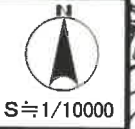
第7 附属資料の表示

- 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

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



高津池

中之池

評価物件



小田川

位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕

N
S≒1/2500

西村池

評価物件

15.6
古備真備公産湯の井

半田下池

市宮新田町地

古備寺橋

下の池

中の池

上の池

まきび公園

まきび記念館

新田す



5012374

各階平面図

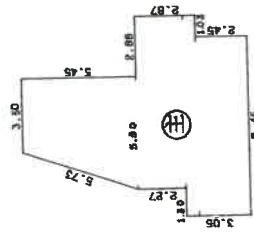
建物図面

家屋番号 3465番4

建物の所在 倉敷市真備町矢野田守屋田3465番地4

倉敷市真備町矢野田

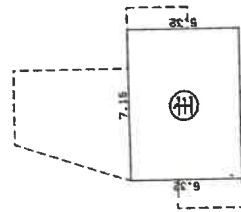
1 階



求積表

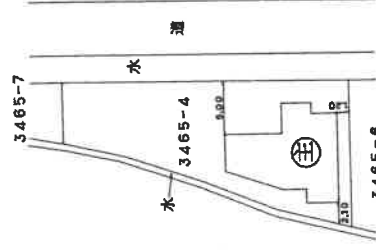
$(3.50 + 5.30) \times 5.45 / 2$	$= 23.9800$
2.27×8.18	$= 18.5886$
0.60×8.48	$= 5.0880$
2.45×8.45	$= 20.7025$
合計	68.3591
床面積	68.93 m^2

2 階



求積表

5.32×7.15	$= 38.0380$
合計	38.0380
床面積	38.03 m^2



物件4建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S ≒ 1/250

