

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 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 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 場 所	令和 8年 1月22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 2月12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12月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	7,683,000 6,146,400	一括	1,540,000	75,142	0
1	2,606,000				
2	5,077,000				



物 件 目 録

1. 所 在 岡山市中区藤崎字中六割

地 番 476番12

地 目 宅地

地 積 198.36平方メートル

共有者 A 持分100分の79

共有者 B 持分100分の21

2 所 在 岡山市中区藤崎字中六割476番地12

家屋 番号 476番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階66.98平方メートル

2階67.81平方メートル

共有者 A 持分100分の5

共有者 B 持分100分の95



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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B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 岡山市中区藤崎字中六割

地 番 476番12

地 目 宅地

地 積 198.36平方メートル

共有者 A 持分100分の79

共有者 B 持分100分の21

2 所 在 岡山市中区藤崎字中六割476番地12

家屋 番号 476番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階66.98平方メートル
2階67.81平方メートル

共有者 A 持分100分の5

共有者 B 持分100分の95



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 ~ 1 0

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 岡山市中区藤崎字中六割

地 番 476番12

地 目 宅地

地 積 198.36平方メートル

共有者 A 持分100分の79

共有者 B 持分100分の21

2 所 在 岡山市中区藤崎字中六割476番地12

家屋 番号 476番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階66.98平方メートル

2階67.81平方メートル

共有者 A 持分100分の5

共有者 B 持分100分の95



(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 (物件共有者)	(1) 物件共有者のAは、私の夫ですが、7年くらい前に家を出て、別のところに住んでいます。現在建物には、私と子供一人が住んでいます。建物で特に不具合な箇所はありません。なお、室内で猫を1匹飼っています。

(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 建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物共有者（B）が家族とともに住居として使用しており、その他、第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件 1 土地は、その北西側で市道（藤崎 4 1 号線）に接する。
- (3) 物件 1 土地は、その南東側で市道（藤崎 7 9 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 8月12日 (火) 9:25-9:40	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
7年 8月12日 (火) 11:20-11:40	物件所在地	物件調査(不在)、求陳述書投函
7年 8月19日 (火) 11:10-11:25	当庁執行官室	物件共有者(B)から電話聴取
7年 9月20日 (土) 15:00-15:20	物件所在地	物件立入調査(評価人同行)、物件共有者(B)面談、間取確認、写真撮影
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。

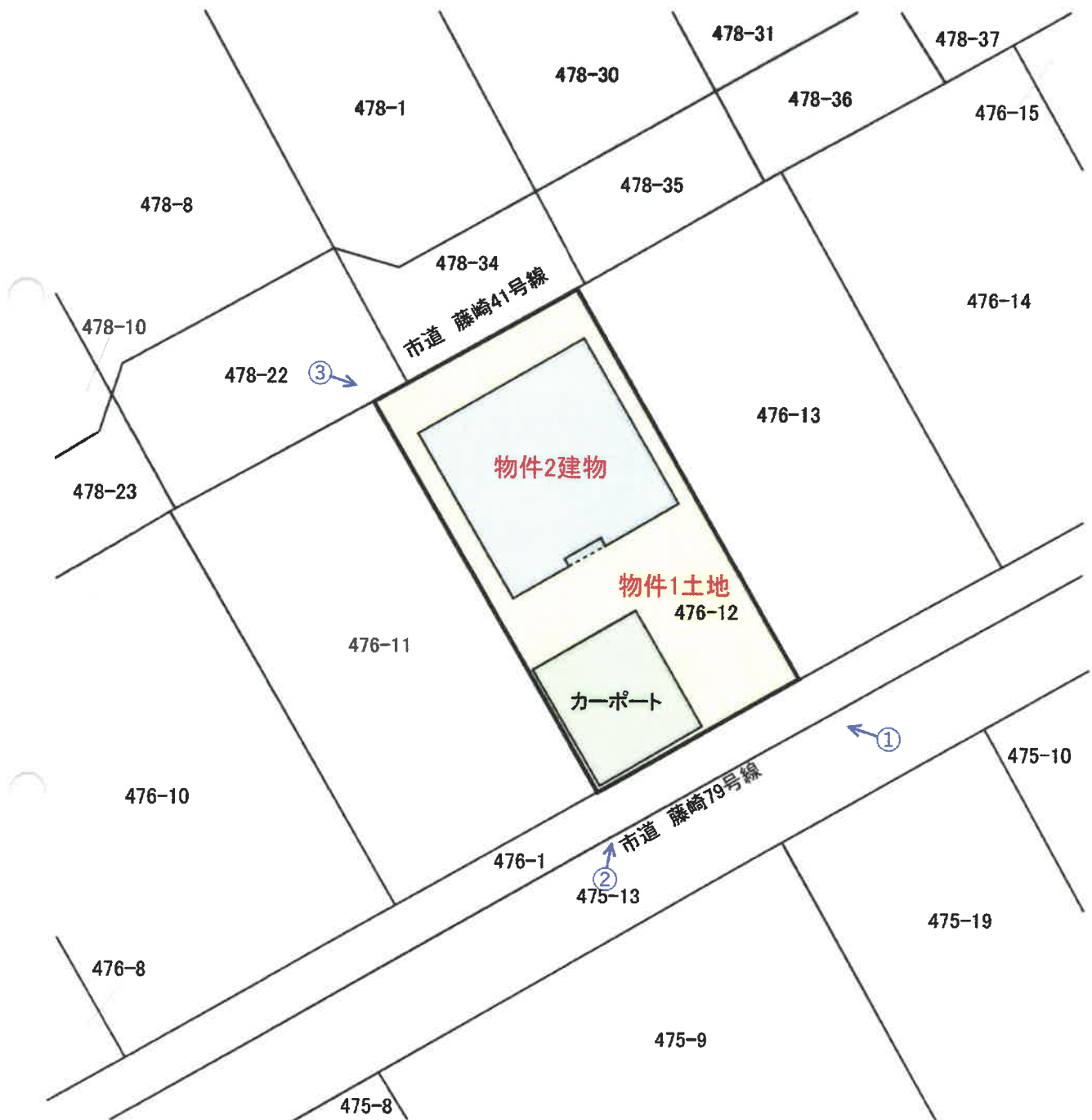
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年9月20日
占有者の求めにより、土曜日に臨場した。

(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

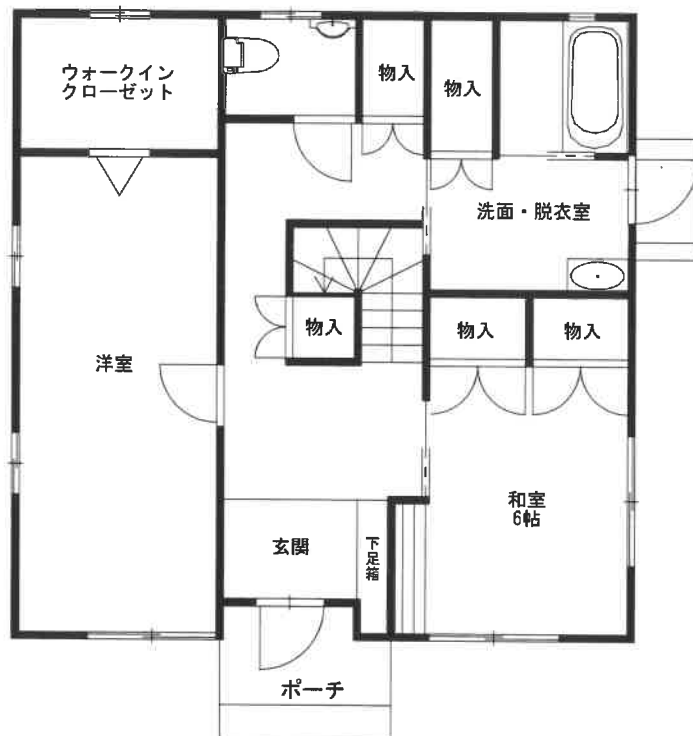
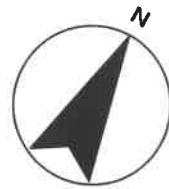
S ≒ 1 : 250



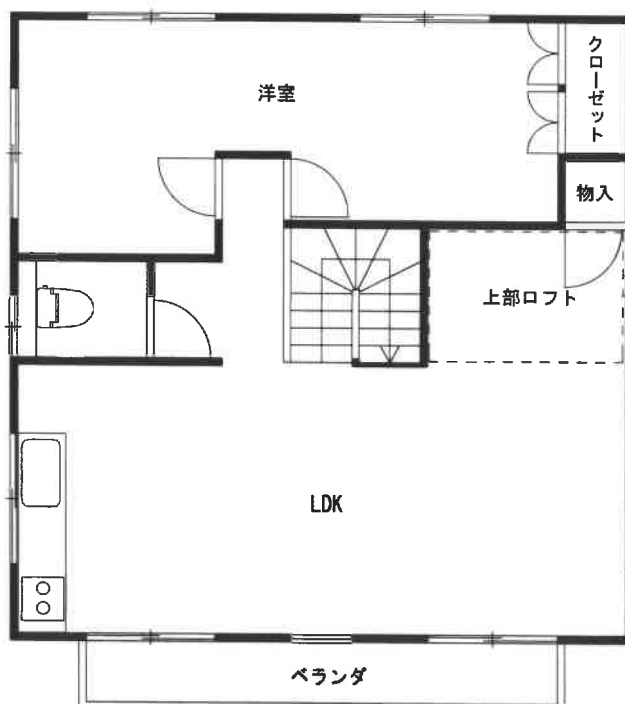
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



1 階



2 階

写真 1

物件 1 土地

物件 2 建物

市道



写真 2

物件 2 建物

物件 1 土地

カーポート

市道



写真 3

物件 2 建物

物件 1 土地

市道



写真4 (1階西側洋室)



写真5 (1階浴室)



写真6 (1階トイレ)

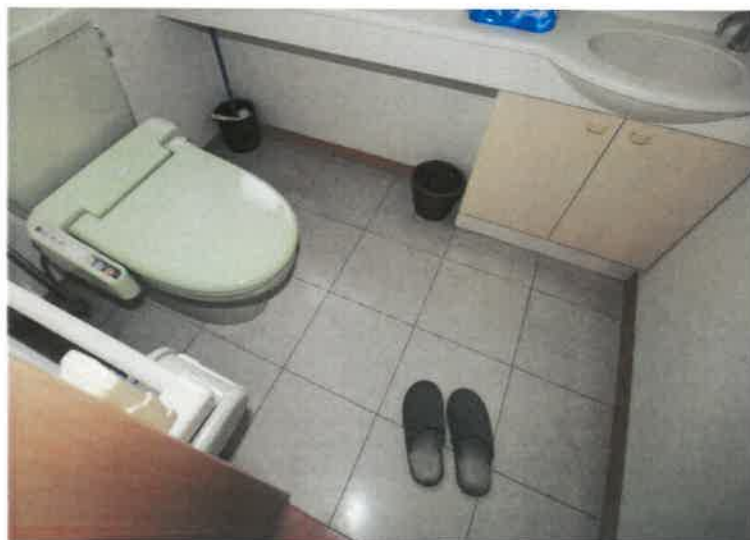


写真7 (2階リビング)



写真8 (2階キッチン)



写真9 (2階北側洋室)



評 第 倉競25006 号
令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 9 月 20 日 現地調査
令和 7 年 10 月 1 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 石井 宏典

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 7,683,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,606,000 円
	2	建物	金 5,077,000 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	岡山市中区藤崎字中六割 476番12 宅地 198.36 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市中区藤崎字中六割 476番地12 476番12 居宅 木造スレート葺2階建 1階：66.98 m ² 2階：67.81 m ² 延：134.79 m ²	概ね同左
物件 番号	特記事項			
-	特に無し。			

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山陽本線 岡山 駅 の 南東 方直線約 7,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域内に開発された分譲住宅地域である。	
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 : 無指定 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 198.36 m ² 間 口 : 約 10 m 奥 行 : 約 19 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 二方路地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 南東側 幅 員 : 約 6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(藤崎79号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路	北西側 約 4m 有 市道(藤崎41号線) 略等高 42条1項1号道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は物件2建物が存する。 隣地は戸建住宅である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 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	・本土地は、市街化調整区域内に存しているため、都市計画法上の 開発規制等については特に留意されたい。 ・開発許可：平成16年9月1日、岡山市指令開第549号、岡第H16-204 号、該当条文は法第34条第8項3号（自己用住宅）	

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17年1月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 20 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁: サイディング張り (洋室) (和室) 天 井: クロス貼り等 クロス貼り等 内 壁: クロス貼り等 クロス貼り等 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	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	特に無し。

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 6 m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約10m×約20m
 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	36,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	36,100	36,100
	基準地 岡山中(県)-10	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	36,100	1.04	1.00	198.36	1.00	7,447,000
	A 地域	二方路地 1.02 方位 1.02	-	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 1.04				

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	134.79	0.14000	3,529,000
	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。	-	登記記録	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	
1	7,447,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,723,500
		計	-	1.000	-	3,723,500

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	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	7,447,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,723,500
			計	-	1.000	-	3,723,500

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	3,529,000	3,723,500	7,252,500

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	3,723,500	－	1.00	0.70	1.00	2,606,000
2	7,252,500	1.00	1.00	0.70	1.00	5,077,000
一括 (物件1・2)	10,976,000	－	－	－	－	7,683,000
	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 : 岡山中 (県) -10
所在 : 岡山市中区藤崎字東四割317番27
価格 : 36,800 円/㎡
位置 : 岡山駅 約8.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 185 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接面街路 : 南東4m市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 無指定 (60, 200)
地域の概要 : 平坦な農地の中に中規模一般住宅が多く建ち並ぶやや古い分譲住宅地域

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	4,859,820 円	-
2	建物	4,557,380 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



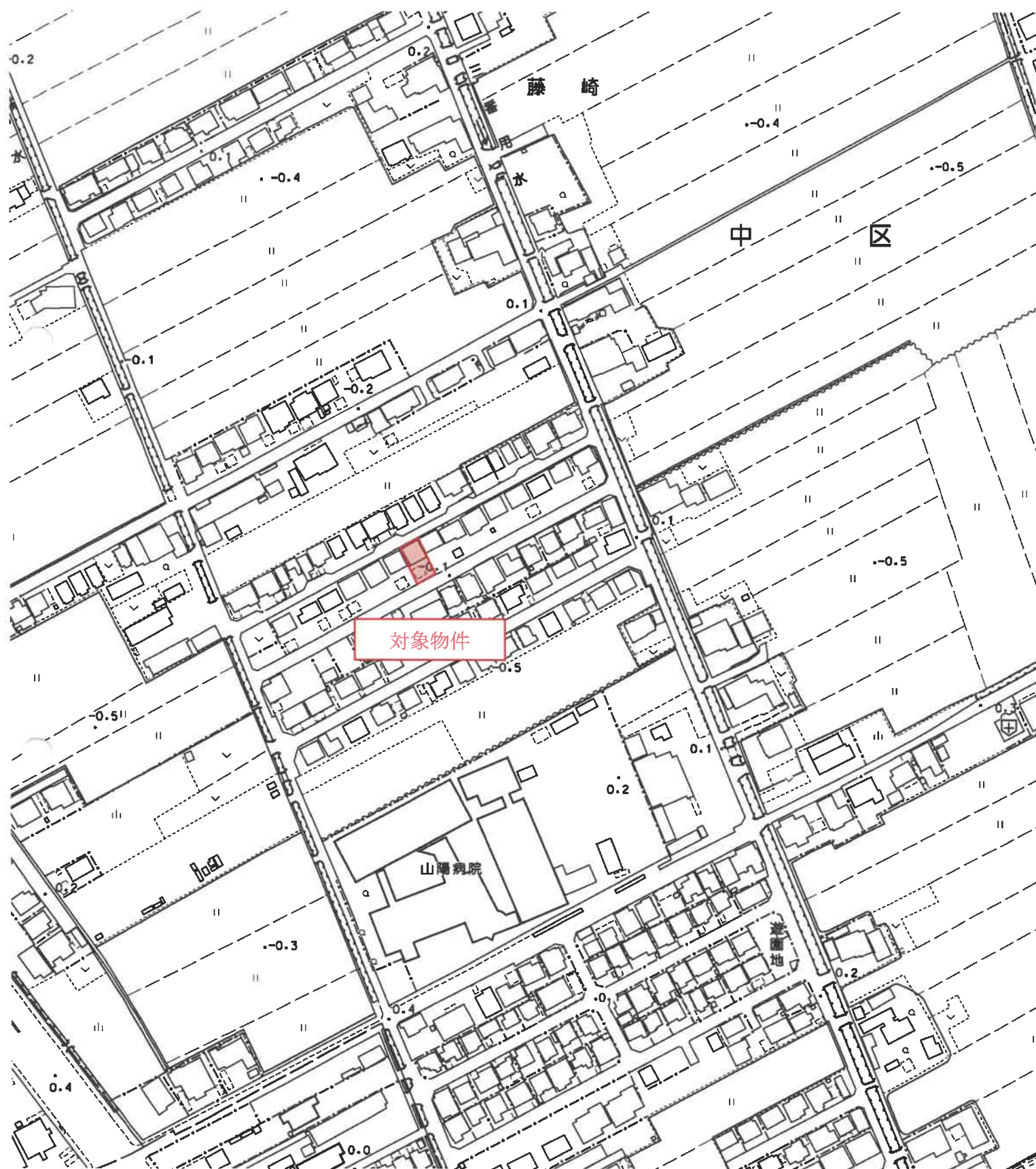
1 : 10,000



位置図



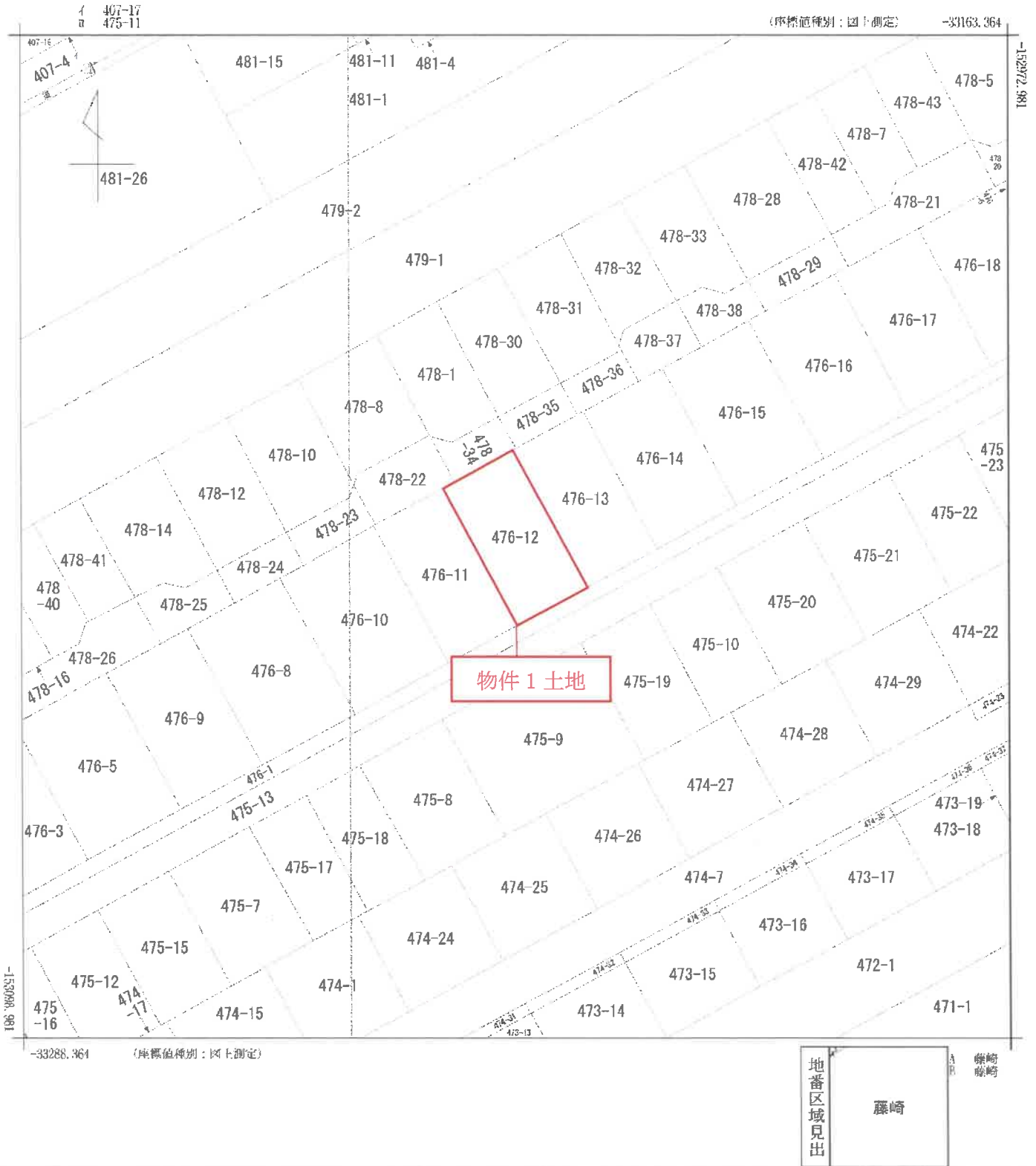
1 : 2,500



公函写

A3 を A4 に縮小

表示年月日：2025/08/14



請 部 分	所 在		岡山市中区藤崎字中六割					地 番	476番12			
出 縮	力 尺		1/500	精 度 区 分	甲 三	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年6月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和46年12月1日		補 事 記 項			

0152156

各階平面圖

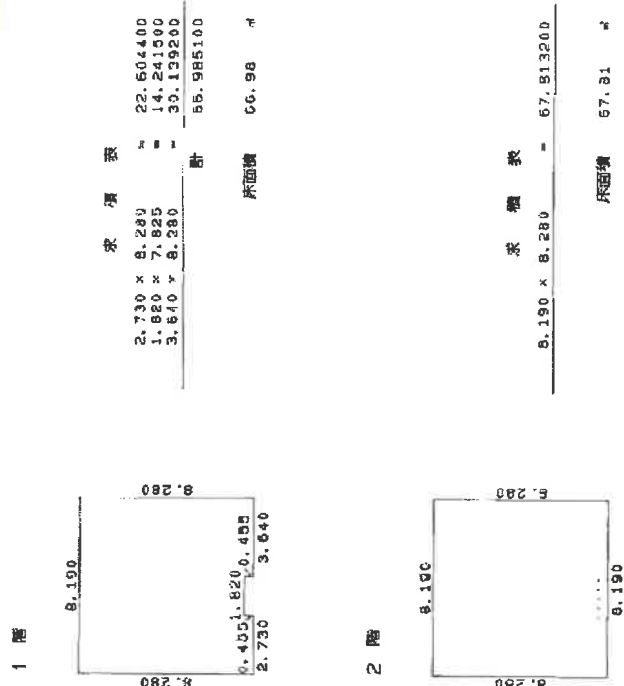
平成17年1月19日

建各階平面圖

476箱、5

岡山市藤崎字中六割4/6番地12

物件2建物



菩薩藏

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会出紙)

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。