

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13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 8年 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 4月 9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 8年 2月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡山市中区赤坂台 |
| | 地 番 | 813番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区赤坂台813番地4 |
| | 家屋 番号 | 813番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.92平方メートル
2階28.98平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約76.92平方メートル
2階28.98平方メートル |



物 件 明 細 書

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 毛利 剛

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

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 | 岡山市中区赤坂台 |
| | 地 番 | 813番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区赤坂台813番地4 |
| | 家屋 番号 | 813番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.92平方メートル
2階28.98平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約76.92平方メートル
2階28.98平方メートル |



令和7年(ケ)第108号
令和7年10月22日受理
令和7年12月4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 | 岡山市中区赤坂台 |
| | 地 番 | 813番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区赤坂台813番地4 |
| | 家屋 番号 | 813番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階70.92平方メートル
2階28.98平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市中区赤坂台13番4号		
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 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約76.92㎡（増築約6㎡）		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用していると認める。 ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■近隣者	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、Aが住んでいると思います。 2 物件1の土地（以下「本件土地」という。）につき、隣接の土地との境界等について、特に争いになっているという話は聞いたことがありません。 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14のとおりである。
- 3 本件土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確である。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。なお、土地南側付近は、雑木及び雑草が繁茂し立ち入ることが困難な状況となっていることが認められたので注意されたい。
- 4 本件土地建物につき、債務者兼所有者に対して、2度にわたって求陳述書を送付したが回答がなく、同人からの陳述を得ることができなかったが、立入調査した結果及び近隣者の陳述等により、本件建物は債務者兼所有者が住居として使用していると認めた。なお、立入調査時、本件建物は、相当期間、人の出入りが無いと思われる状況であった。
- 5 本件建物は、立入調査した結果、特に大きな損傷箇所は認められなかったが、経年による全体的な老朽化が認められた。なお、時期等は判然としないが、建物1階部分は増築されていることが認められ、増築箇所は土地建物位置関係図及び建物間取図表示のとおりである。
- 6 本件土地の北側付近には車庫が存するが、土地に固定されている（土地建物位置関係図参照）。
- 7 その他、本件土地建物は関係人等の陳述に沿った状況がうかがえ、第三者の占有はうかがえない。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
本件土地の北側が市道に接している（土地建物位置関係図、写真2参照）。なお、市道から本件建物玄関までの間には数メートルの高低差が認められたので注意されたい。

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10月22日(水) 16:00-16:40	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10月24日(金) 10:30-11:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7年10月24日(金) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳 ス 切 10/31(郵券110+110)
7年11月6日(木) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 11/14 14:00 再度, 求陳書同封(郵券110+110)
7年11月14日(金) 13:45-14:20	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 不在につき立入調査実施できず, 調査期日通知(11/25 14:00)差し置き 近隣者から聴取
7年11月25日(火) 14:00-14:40	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
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7年11月25日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

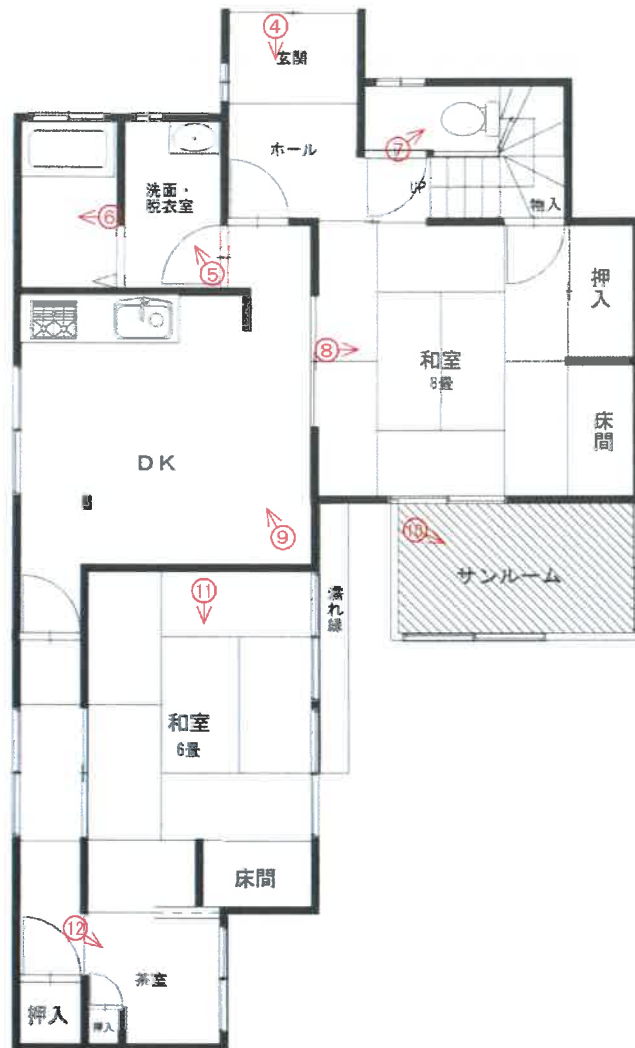
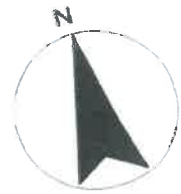


※ 本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

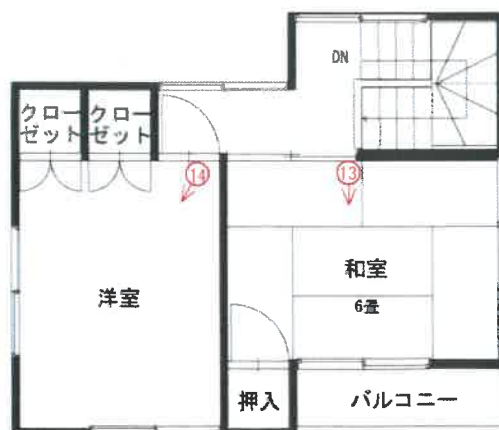
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



1F



2F

 増築部分

↑ 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



評 岡競第25010 号
令和 7 年 (ケ) 第 108 号
令和 7 年 11 月 25 日 現地調査
令和 7 年 12 月 5 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 衣美

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 5,710,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,580,000 円
	2	建物	金 3,130,000 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 地目積	岡山市中区赤坂台 813番4 宅地 224.30 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市中区赤坂台 813番地4 813番4 居宅 木造セメント瓦・瓦葺2階建 1 階: 76.92 m ² 2 階: 28.98 m ² 延 : 105.90 m ²	概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
2	建物の1階部分に約6m ² の増築が見られた。			

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 1 ）

位 置・交 通	J R山陽本 線 岡山 駅 の 南東 方直線約 2,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の住宅地域	
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 : 市街化区域 用途 地 域 : 第一種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 防火指定なし その他の規制 : なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 224.30 m ² 間 口 : 約 10 m 奥 行 : 約 24 m 形 状 : 略長方形地 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 傾斜地	
接 面 道 路	方 位 : 北 幅 員 : 約 4m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 赤坂台2号線 高低差 : 等高～約1m高い 摘 要 : 42条1項1号道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 共同住宅及び戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	土地は、傾斜地勢にあるため道路より等高から1m程度高く接面する。また、敷地内には2m程度の高低差が見られ、玄関までに階段等が施工されている。	

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 : 昭和60年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 40 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和61年12月26日増築(登記上)、 年月日不詳(概測約6㎡)増築
仕 様	外 壁 : サイディング張り (洋室) (和室) 天 井 : クロス貼り等 敷目天井等 内 壁 : クロス貼り等 聚楽等 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	北側部分に駐車場が土地に固定され、駐車場の上には簡易物置がある。

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
 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 : 略等高
 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
	51,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{105}$	49,100	49,100
A	基準地 岡山中(県) -2	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
	49,100	0.67	1.00	224.30	1.00	7,380,000
1	A 地域	方位 0.97 敷地内高低差等 0.80 道路との高低差 0.93 間口奥行の関係 0.93 相乗積 0.67	—	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
	154,000	1.00	105.90	0.04762	777,000
2	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	
1	7,380,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,690,000
		計	-	1.000	-	3,690,000

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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	7,380,000	-	法定地上権	1.000	0.50	3,690,000
			計	-	1.000	-	3,690,000

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	777,000	3,690,000	4,467,000

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	3,690,000	－	1.00	0.70	1.00	2,580,000
2	4,467,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,130,000
一括 (物件1・2)	8,157,000	－	－	－	－	5,710,000
	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)-2
所在 : 岡山市中区湊字操陽南山1345番54
価格 : 51,000 円/㎡
位置 : 岡山駅約5.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 352 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 西7.5m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 一低専(40、80)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な既成住宅地域

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	6,641,523 円	
2	建物	1,847,080 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

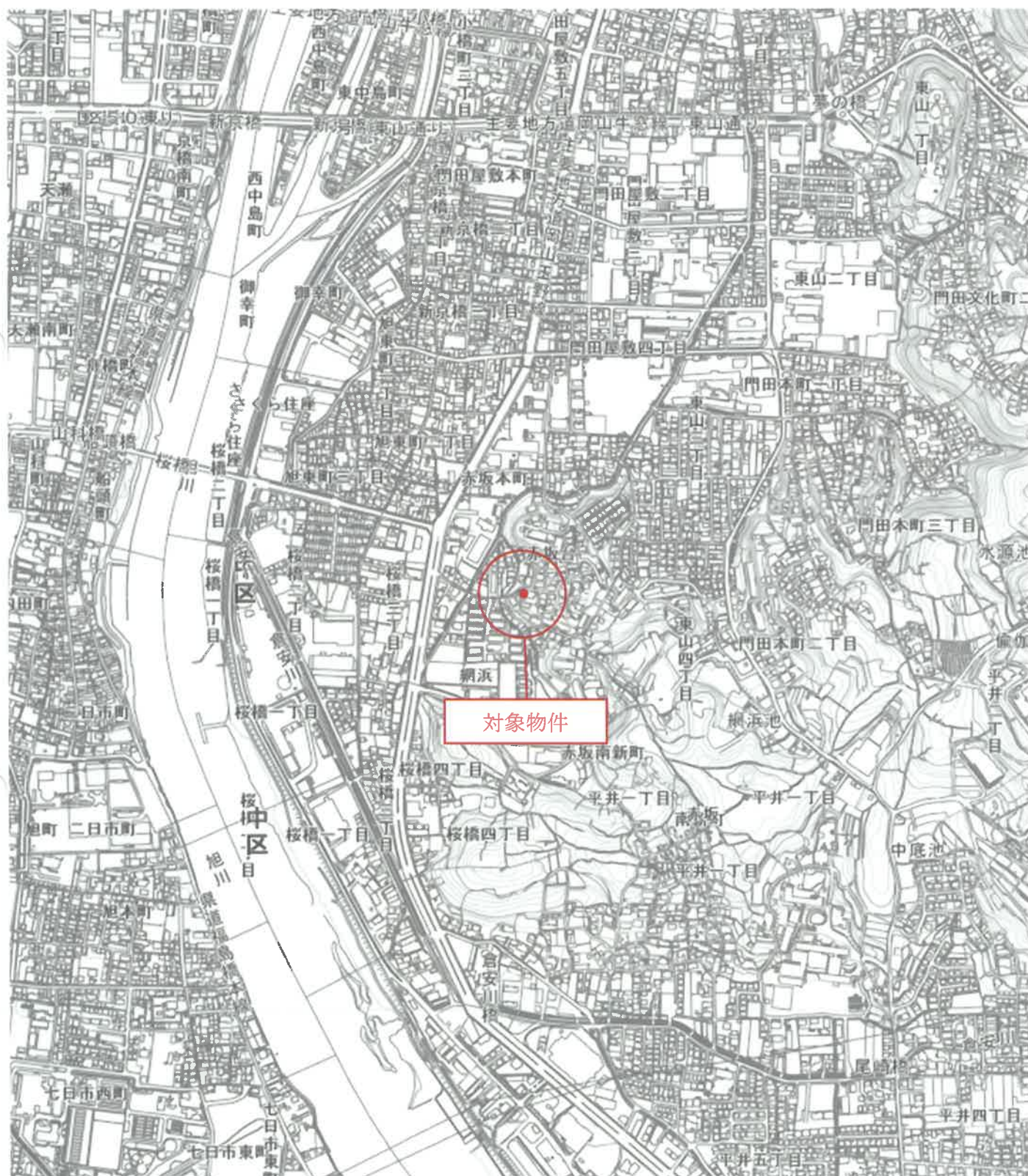
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

位置図



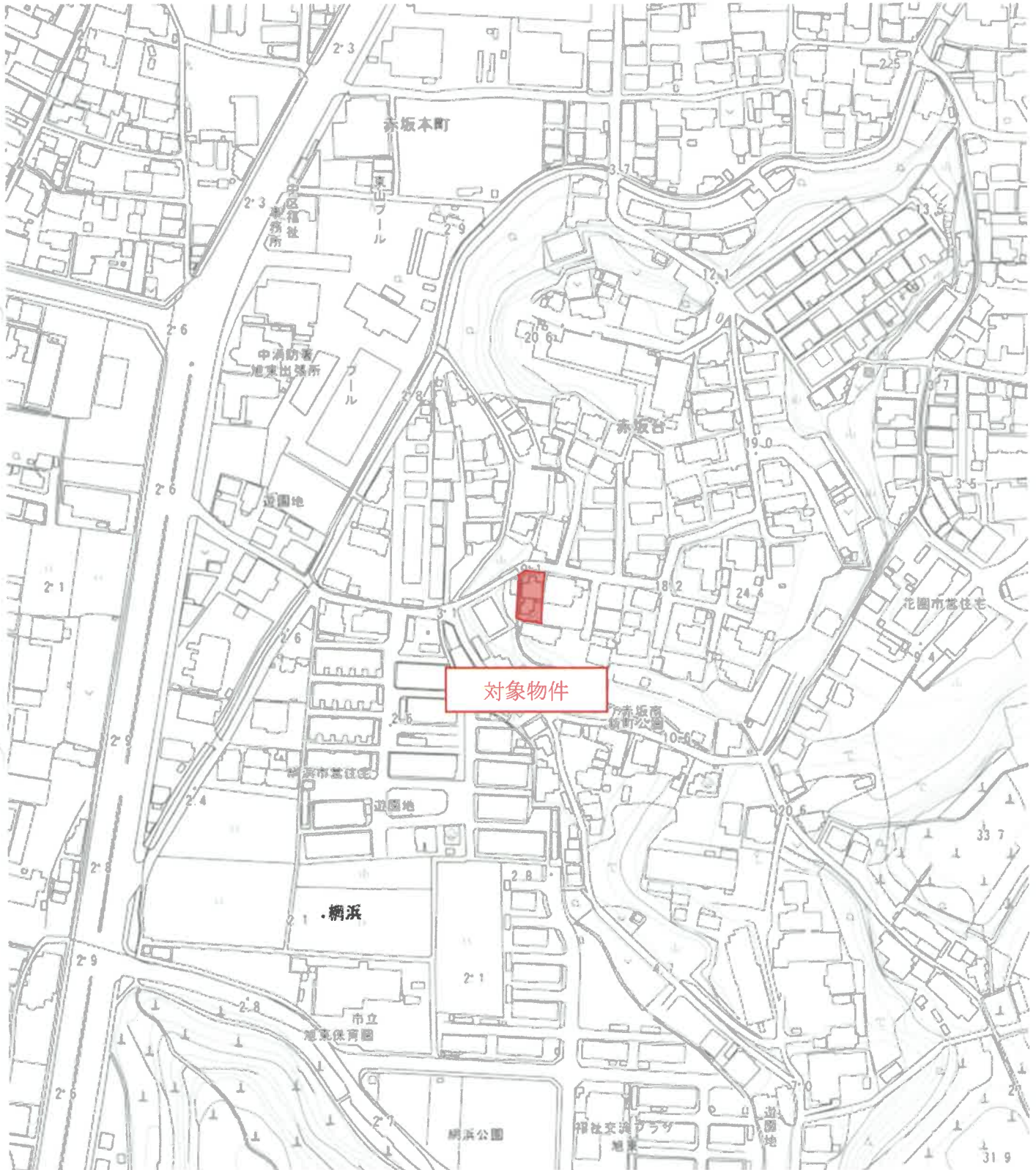
1 : 10,000



位置図



1 : 2,500

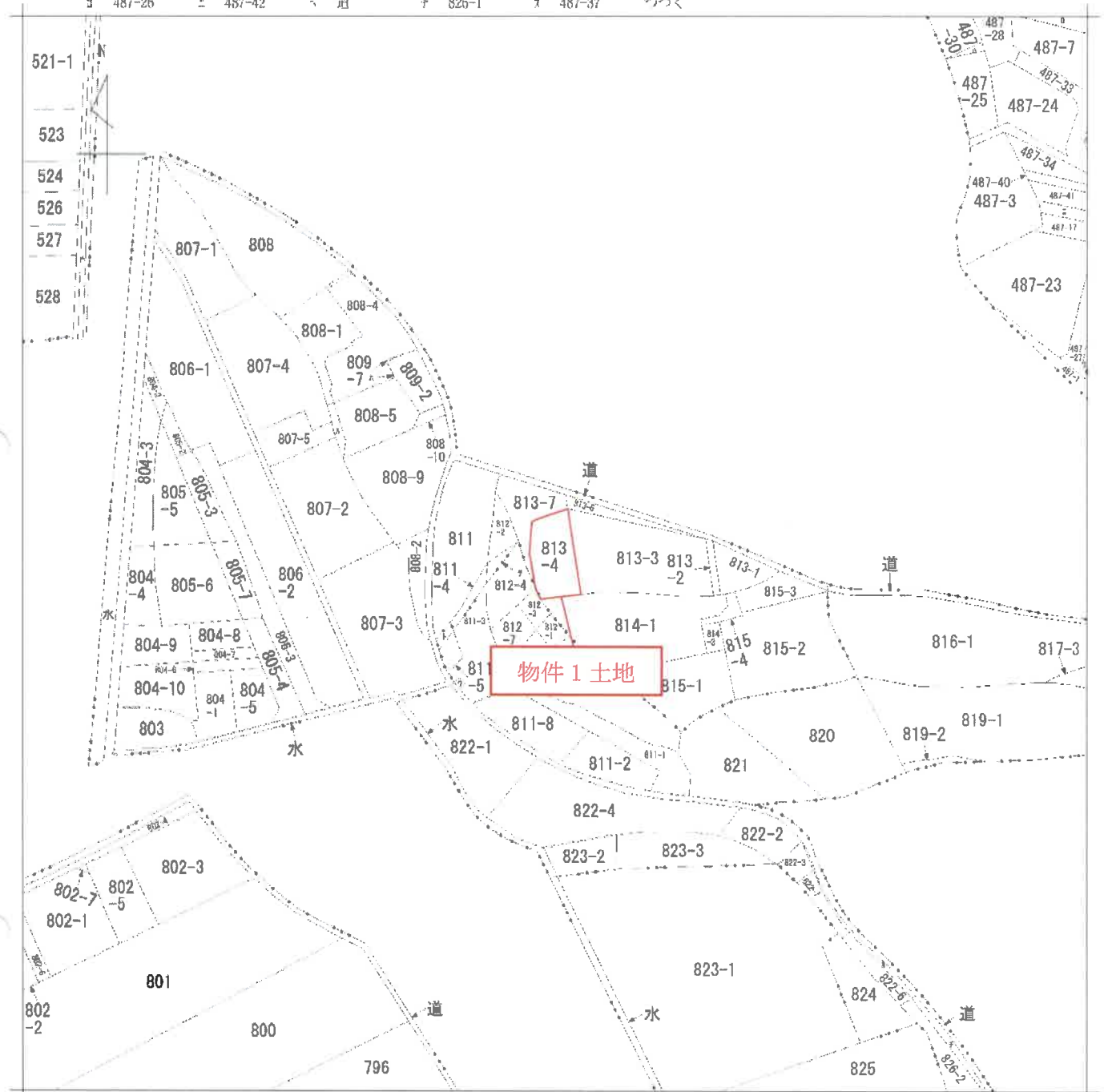


公図写

A3 を A4 に縮小

表示年月日: 2025/10/30

イ 487-22 ハ 487-29 ホ 808-12 ト 811-6 セ 487-11 タ 808-13
ロ 487-26 ニ 487-42 ヘ 道 チ 826-1 ス 487-37 テ 道



請求部	所在	岡山市中区赤坂台				地番	813番4			
出力	縮尺不明	精度	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図			
作成年月日					備考	付年月日(原図)	補記事項			

0303350

測量所在地積測量図

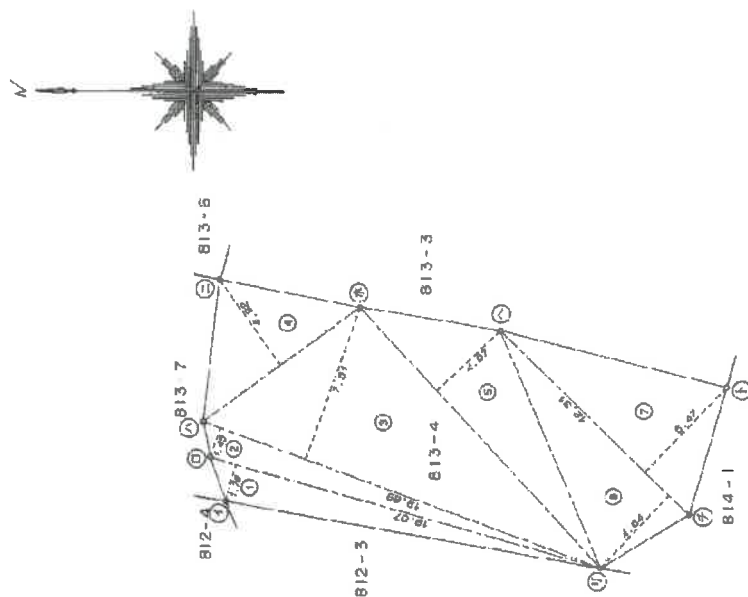
前後

地番	813-4
土地の所在	岡山市赤坂台

813-4

No	座	積	表	倍	面積
1	19.07	x	1.78	=	33.9446
2	49.88	x	1.45	=	28.8260
3	9.88	x	7.51	=	149.2988
4	9.08	x	4.92	=	44.7228
5	15.55	x	4.07	=	67.3585
6	12.31	x	4.64	=	57.1184
7	12.31	x	5.47	=	67.3357
					448.6048
1/2					224.3024
地積					224.30 m ²

物件 1 土地



※金 属 鉄 ---
※金属プレート ---
※プラスチック杭 ---

作製者

1/250

登記年月日：昭和三十二年一月二十日

次頁に図面に因する変更内容を示す。

0350089

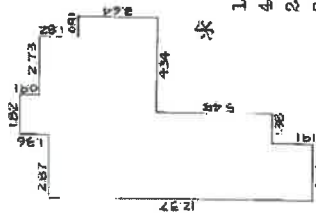
各階平面図

家屋番号 813-4

建物の所在 岡山市赤坂台813番地4

建物図面
各階平面図

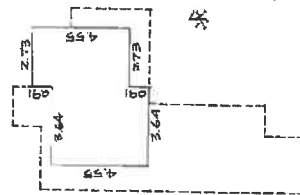
1 階



求積

182 × 0.91 = 165.62
455 × 1.82 = 828.10
287 × 1.37 = 393.19
833 × 3.64 = 3032.12
399 × 5.45 = 2174.55
261 × 1.91 = 498.51
合計 = 7092.09
床面積 7092.09

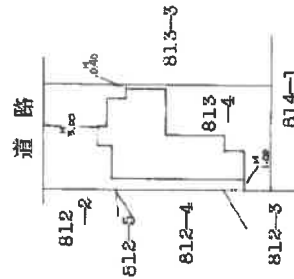
2 階



求積

364 × 4.55 = 1656.20
273 × 4.55 = 1242.15
合計 = 2898.35
床面積 2898.35

物件 2 建物



道路

縮尺 1/250

縮尺 1/500

（岡山県土地家屋調査士会用品）

562.1.27

A3をA4に縮小

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。