

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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。

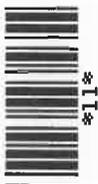
記

入札期間	令和 8年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 3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 倉敷市玉島服部字的場
地 番 2428番
地 目 宅地
地 積 1052.98平方メートル
- 2 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階46.57平方メートル
2階35.28平方メートル
- 3 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階145.05平方メートル
2階 49.48平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 35.28平方メートル



物 件 目 録

- 4 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の3
種 類 車庫・物置
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 76.92平方メートル
(現況)
床 面 積 約84.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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, 4】

なし

【物件番号3】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

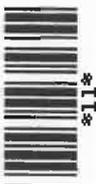
《 注 意 書 》

- 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市玉島服部字的場
地 番 2428番
地 目 宅地
地 積 1052.98平方メートル
- 2 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階46.57平方メートル
2階35.28平方メートル
- 3 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階145.05平方メートル
2階 49.48平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 35.28平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地

家屋 番号 2428番の3

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 76.92平方メートル

(現況)

床 面 積 約84.92平方メートル



令和6年(ケ)第46号
令和6年6月11日受理
令和6年7月25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 倉敷市玉島服部字的場
地 番 2428番
地 目 宅地
地 積 1052.98平方メートル
- 2 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階46.57平方メートル
2階35.28平方メートル
- 3 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階145.05平方メートル
2階 49.48平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 35.28平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 倉敷市玉島服部字的場2428番地
家屋 番号 2428番の3
種 類 車庫・物置
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 76.92平方メートル



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(物件2ないし4)を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(3 枚目)

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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(4 枚目)

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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約84.92平方メートル(約8平方メートル増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を車庫・物置として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(5 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年2月頃
最初の契約等	契約日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(6 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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)	1 本件土地建物は私の所有です。 2 物件3建物には私と親戚の叔父Bの合計2人で住んでいます。 3 親戚の叔父Bからは、毎月生活費を1～2万円もらっていますが、賃貸借契約はありません。 なお、Bとは平成24年2月頃から一緒に住んでいます。 4 物件3の主建物内で猫を1匹飼っていますので、柱に引っかき傷があります。 5 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。 6 本件各建物には雨漏り等はありませんが、物件3の主建物1階男子トイレは、水が止まらなくなるので、使用禁止にしています。 7 物件4建物の未登記増築部分は建築時とほぼ同時です。 8 隣地所有者と境界等の争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

執行官の意見

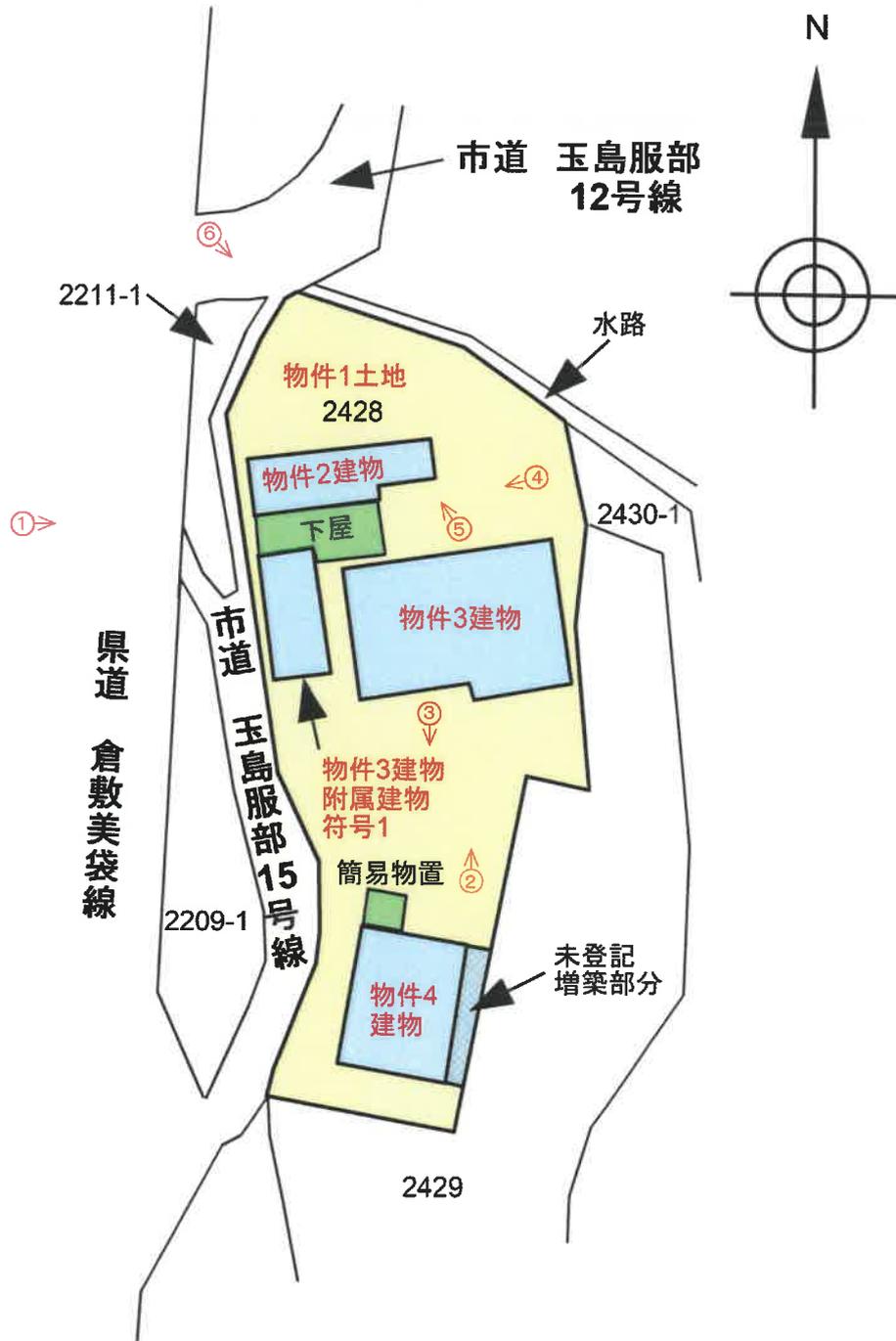
- 1 本件各建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真7ないし33のとおりである。
- 3 物件2建物について、現場の状況から和室8畳から2階への階段が閉ざされていたため、2階の東側部分の詳細は不明であり、また、1階東側物置については、全体的に経年劣化が激しく、特に天井部分が朽ちていたため、この点も併せて留意されたい。
- 4 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 5 接面道路
物件1土地西側が市道（玉島服部15号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

(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
6年 6月14日 (金) 11:05-11:20	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
6年 6月14日 (金) 13:35-14:00	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
6年 6月14日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送 メ 切6/21 (切手代84円)
6年 6月17日 (月) 9:30-9:45	当庁執行官室(電話)	Aより聴取
6年 6月17日 (月) 9:50-9:55	(当職携帯電話)	Aに対し立入調査期日通知
6年 6月21日 (金) 16:45-16:50	(当職携帯電話)	Aの都合により立入調査期日変更
6年 6月28日 (金) 15:30-16:35	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 Aより聴取
6年 7月18日 (木) 15:15-15:20	(当職携帯電話)	Aより聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

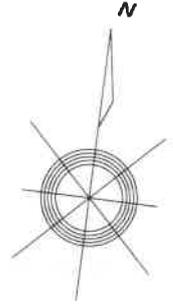
土地建物位置関係図 (概略)



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

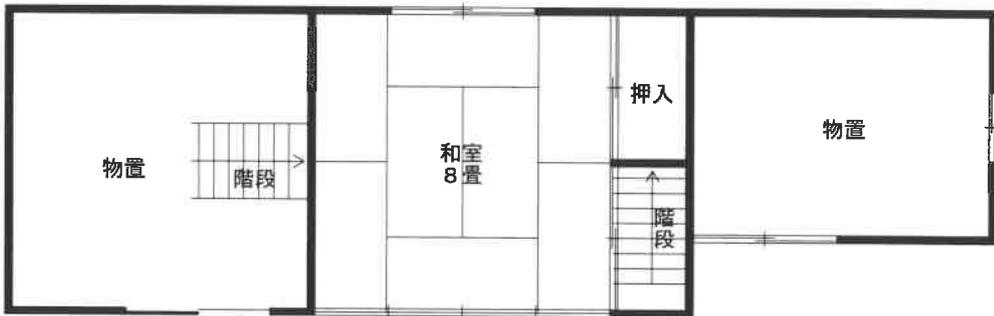
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図



2階

物件 2



1階

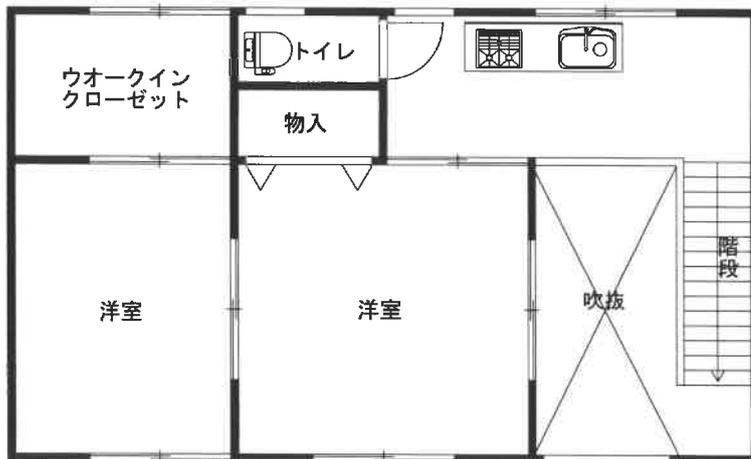
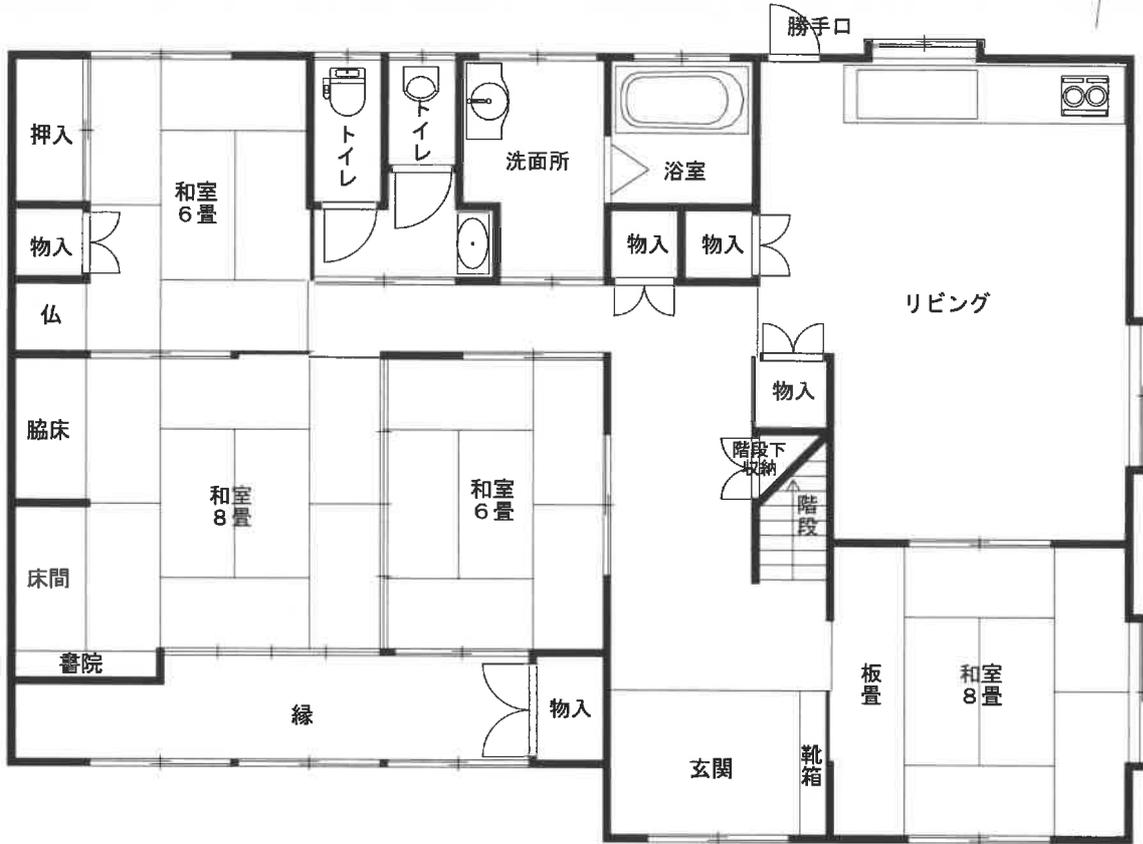
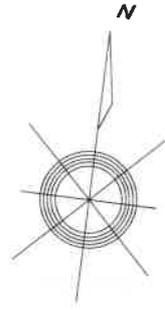
※階段を上がる事は不可能だった



物件 3
附属建物符号1

建物間取図

物件3 主である建物



(12 枚目)

建物間取図

物件 4

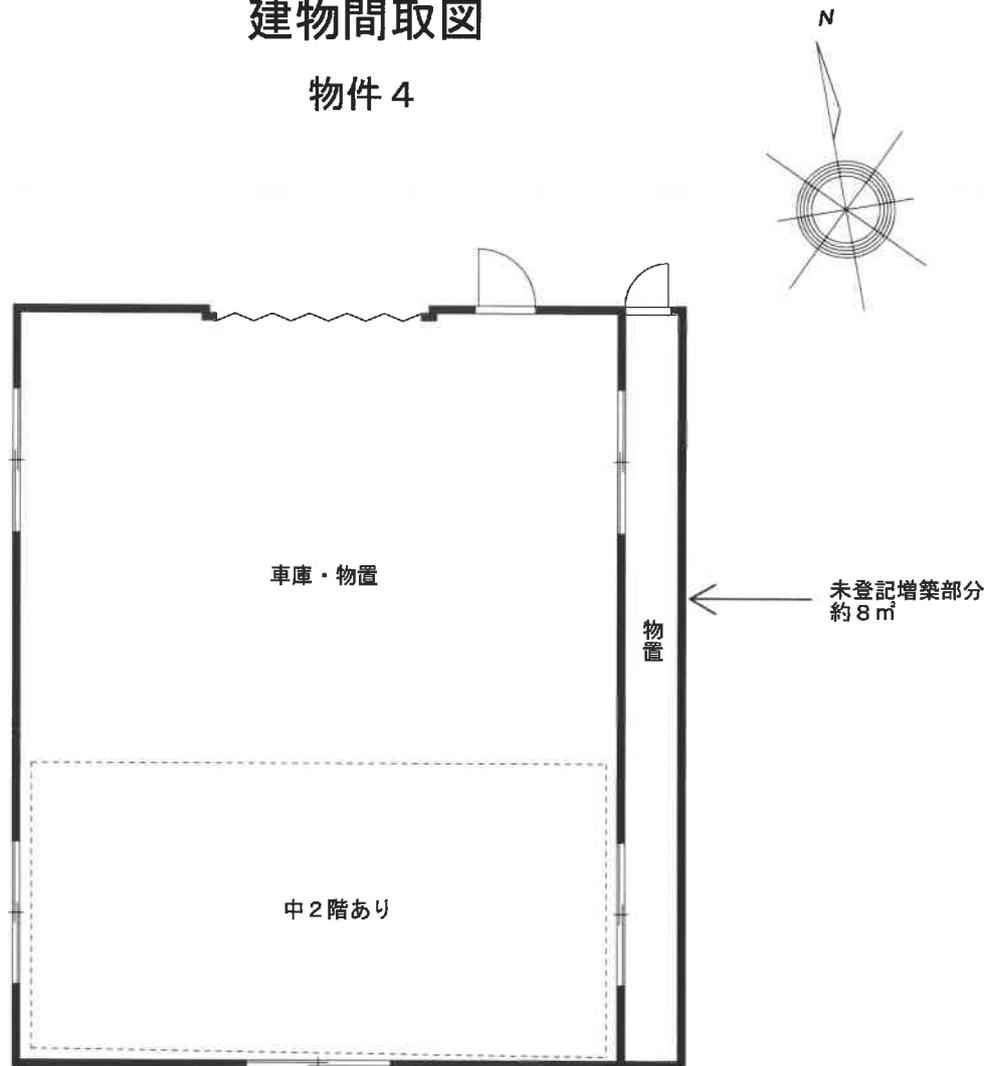


写真1 物件2建物 下屋 物件3附属建物 物件3主建物



市道

県道

写真2 物件1土地 物件3主建物



写真3 未登記増築部分 物件4建物 簡易物置

物件1土地



写真4 物件3主建物 物件3附属建物 下屋 物件2建物



物件1土地

写真5

物件2建物

物件1土地



写真6

水路

物件1土地

物件2建物

物件3附属建物

市道



写真7 物件3主建物・1階玄関



写真8 物件3主建物・1階男子トイレ（使用禁止）



写真9 物件3主建物・1階トイレ



写真10 物件3主建物・1階トイレ側手洗い

男子トイレ



写真11 物件3主建物・1階洗面所



写真12 物件3主建物・1階浴室



写真13 物件3主建物・1階リビング（キッチン部分）



写真14 物件3主建物・1階リビング 和室8畳



写真15 物件3主建物・1階南東側和室8畳



写真16 物件3主建物・1階中央和室6畳



写真17 物件3主建物・1階南西側和室8畳



写真18 物件3主建物・1階縁



写真19 物件3主建物・1階北西側和室6畳



写真20 物件3主建物・2階トイレ



写真21 物件3主建物・2階簡易キッチン部分



写真22 物件3主建物・2階中央洋室



写真23 物件3主建物・2階西側洋室



写真24 物件3主建物・2階ウォークイン・クローゼット



写真25 物件3附属建物・南側洋室



写真26 物件3附属建物・北側洋室



写真27 物件3附属建物・物置



写真28 物件2建物・1階西側物置



写真29 物件2建物・1階和室8畳



写真30 物件2建物・1階東側物置



写真3 1 物件2建物・2階物置



写真3 2 物件4建物・車庫・物置 中2階



写真3 3 物件4建物・物置 (未登記増築部分)



評 第 1391 号
令和6年 (ケ) 第46号
令和6年6月28日 現地調査
令和6年7月29日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1~4)	土地建物	金 8,447,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,072,000 円
	2	建物	金 325,000 円
	3	建物	金 5,309,000 円
	4	建物	金 741,000 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、瑕疵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	所在地目積	倉敷市玉島服部字的場 2428番 宅地 1,052.98㎡	概ね同左。
2	建物	所在家屋番号種類構造床面積	倉敷市玉島服部字的場2428番地 2428番の1 物置 木造瓦葺2階建 1階： 46.57 ㎡ 2階： 35.28 ㎡ 延 81.85 ㎡	概ね同左。
3	建物	所在家屋番号種類構造床面積	倉敷市玉島服部字的場2428番地 2428番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階： 145.05 ㎡ 2階： 49.48 ㎡ 延 194.53 ㎡	概ね同左。
		(附属建物) 符号種類構造床面積	1 物置 木造セメント瓦葺平家建 35.28 ㎡	概ね同左。
4	建物	所在家屋番号種類構造床面積	倉敷市玉島服部字的場2428番地 2428番の3 車庫・物置 鉄骨造スレートぶき平家建 76.92 ㎡	約8㎡の増築があり、床面積は約84.92㎡である。 その他は、概ね同左。
物件番号	特記事項			
1	建築基準法上の道路に接道していない可能性がある。			

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 新倉敷 駅 の 北 方直線約 4.7 km (「位置図」参照)	
付近の状況	古くからの住宅が散在している地域	
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 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : なし	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 1,052.98㎡ 間口 : 約57m 奥行 : 最大約25m 形状 : やや不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 西側 幅員 : 約3m 舗装 : 有 種類 : 市道 (玉島服部15号線) 高低差 : 道路より約1.5m高い 摘要 : 建築基準法上の道路ではない	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2・3・4建物が存する。隣地には住宅、雑種地、林地である。	
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」とは対象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、通常のコスト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、対象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	西側で接面する市道は、件外土地(玉島服部2211番1)と現況一体となって道路として利用されていると考えられる。	

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 : 不明(登記上) 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : なし
仕 様	外壁 : 焼板張り、土壁等 天井 : 板張り等 内壁 : 板張り、砂壁等 床 : 畳、板張り、土間等 その他 : ー
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	建物外壁は植物に覆われている部分も多く、傷みが著しい。 建物内部も老朽化が進んでいるが、特に東側は天井が朽ちている等で朽廃状態である。

3 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 : 平成11年1月新築(登記上) 経過年数 : 25年 経済的残存耐用年数 : 5年 (主体部分) 増改築時期 : なし
仕 様	外壁 : 石張り、塗壁 (和室) (洋室) 天井 : 板張り クロス貼り 内壁 : 砂壁 クロス貼り 床 : 畳 フローリング その他 : -
建物の品等	中の上品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	建物外観に大きな傷みは見られない。 室内も目立った傷みはないが、猫が室内で飼育されているため柱や壁に引っかき傷がある。 男子トイレは故障している。

4 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和45年月日不詳新築 (登記上) 経過年数 : 54年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : なし
仕 様	外壁 : 板張り、塗壁等 天井 : クロス貼り、板張り 内壁 : 板張り 床 : フローリング、絨毯 その他 : -
建物の品等	並品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	建物外観及び内部ともに傷みや汚れが目立つ。

5 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58年月日不詳新築 (登記上) 経過年数 : 45年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : 新築時に未登記増築
仕 様	外壁 : 波板張り 天井 : - 内壁 : - 床 : 土間コンクリート 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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	未登記増築部分は建築時とほぼ同時である。 壁や屋根は傷みや汚れが目立つ。

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 3.0m
 地積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約20m×約25m
 形状 : 略長方形
 高低差 : 略等高
 接面状況 : 中間画地
 その他 : -

地域符号	公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格等	標準画地価格
	(円/m ²) ア	イ	ウ	エ	(円/m ²) オ	(円/m ²) カ
A	12,000	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	10,500	10,500
	公示地 倉敷-80	公示価格等 の価格から 時点から 評価日 までの 変動率 である。	公示地等 画地標準 のものを 補正した。	街路条件、交 通接近条件、 環境条件、 政策的条件等 の格差を考 慮して査定 した。	オ：ア×イ×ウ× エ	規準価格等を参考 に周辺取引事例 等を検討の上 で査定した。

ii 建付地等の価格

物件番号	標準画地価格	個別格差		持分割合	地積	建付減価補正率	建付地等価格
	(円/m ²) ア	イ	ウ	エ	(m ²) オ	カ	(円) キ
1	10,500	0.63	1.000	1,052.98	0.85	5,920,000	
	A 地域	形状 0.95 規模 0.95 接道義務 0.70 相乗積 0.63	-	登記数量	地域との適合性・ 敷地との適応性 等を考慮の上 で査定した。	キ：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/㎡)	持分割合	現況延床 面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	151,000	1.00	81.85	0.001	12,000
3主	253,000	1.00	194.53	0.116	5,710,000
3附属	133,000	1.00	35.28	0.025	117,000
4	84,500	1.00	84.92	0.043	309,000
	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。	-	登記数量又は現況数量	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、下記のとおり評価額を求めた。

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)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
1	5,920,000	a	法定地上権	0.153	0.50	453,000
		b	法定地上権	0.594	0.50	1,758,000
		c	法定地上権	0.253	0.50	749,000
		計	-	1.000	-	2,960,000

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	5,920,000	a	法定地上権	0.153	0.50	453,000
			計	-	1.000	-	453,000
3	1	5,920,000	b	法定地上権	0.594	0.50	1,758,000
			計	-	1.000	-	1,758,000
4	1	5,920,000	c	法定地上権	0.253	0.50	749,000
			計	-	1.000	-	749,000

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	12,000	453,000	465,000
3	5,827,000	1,758,000	7,585,000
4	309,000	749,000	1,058,000

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	2,960,000	-	1.00	0.70	1.00	2,072,000
2	465,000	1.00	1.00	0.70	1.00	325,000
3	7,585,000	1.00	1.00	0.70	1.00	5,309,000

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
4	1,058,000	—	1.00	0.70	1.00	741,000
一括 (物件1~4)	12,068,000	—	—	—	—	8,447,000
	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

対象不動産は現在債務者の居住に供されており、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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-80
 所在：倉敷市玉島陶字荒木1435番
 価格：12,000 円/㎡
 位置：新倉敷駅4.3km(道路距離)
 価格時点：令和6年1月1日
 地積：464 ㎡
 供給処理施設：水道
 接面街路：東4m市道
 都市計画区分：市街化調整区域
 用途指定等：用途指定なし(60・200)
 地域の概要：農家住宅等が散在する山間の住宅地域

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	5,067,992 円	—
2	建物	37,733 円	—
3	建物	4,977,798 円	—
4	建物	315,533 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

以上

位置図

S = 1:10,000

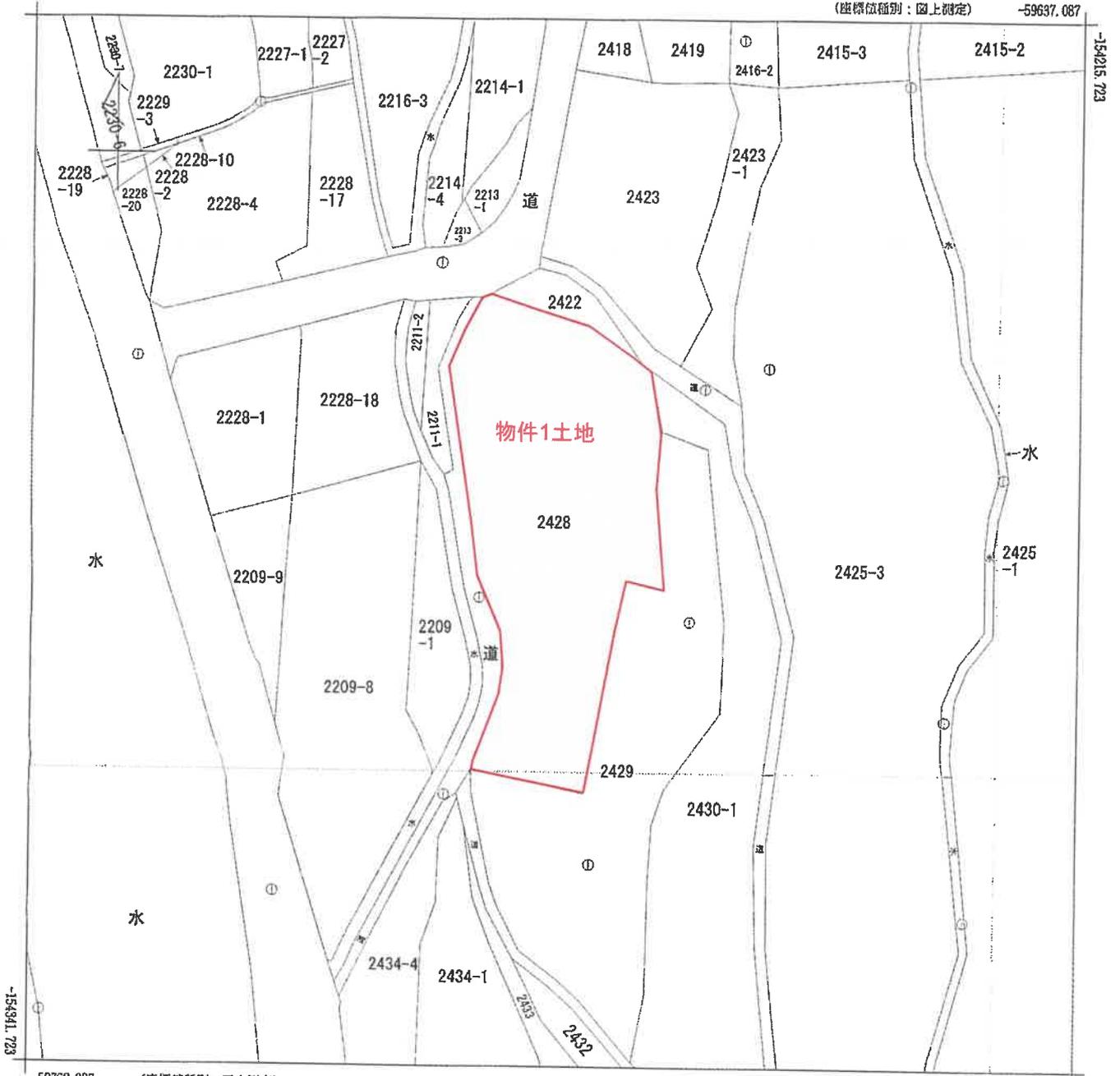


公 図 写

(座標位種別：図上測定)

-59637.087

道



-59762.087

(座標位種別：図上測定)

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出

玉島服部

請 求 分	所 在	倉敷市玉島服部字的場				地 番	2428番	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年6月17日

岡山地方法務局倉敷支局

登記官

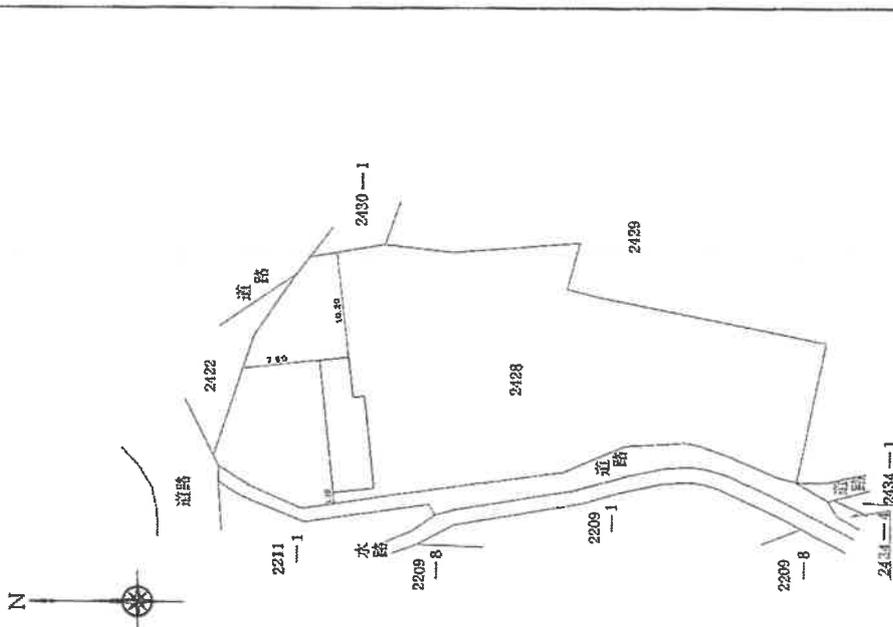
請求番号：20-1
(1/1)

建物図面各階平面図

家屋番号	2428番の1
建物の所在	倉敷市玉島服部字的場2428番地

各階平面図

8004789



1 階

求積表

$2.88 \times 12.83 = 36.9504$
$1.08 \times 3.91 = 9.6228$
合計 46.5732
床面積 46.57 ㎡



2 階

求積表

$3.96 \times 8.91 = 35.2836$
合計 35.2836
床面積 35.28 ㎡

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者	申請人	縮尺	1 / 250	縮尺	1 / 500
-----	-----	----	---------	----	---------

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成11年1月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和6年6月17日 岡山地方務局倉敷支局

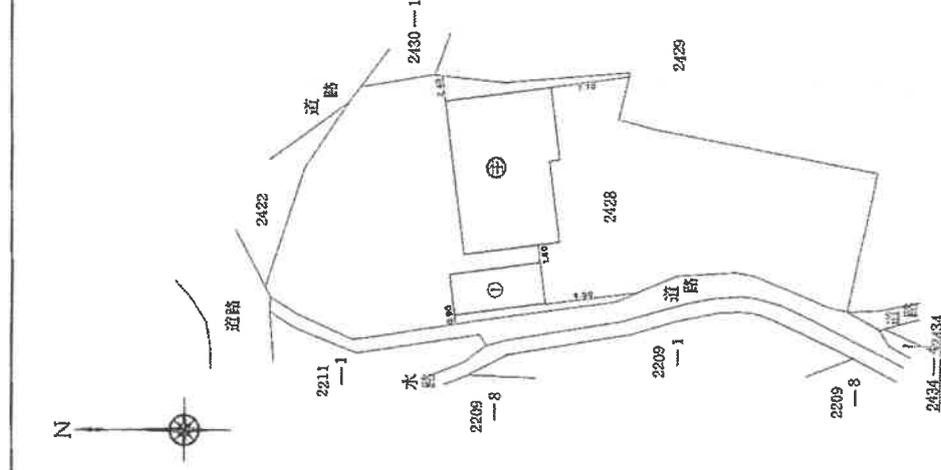
登記官

請求番号：20-2

建物図面

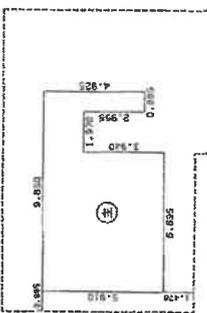
各階平面図

家屋番号	2428番の2
建物の所在	倉敷市玉島服部字的場2428番地



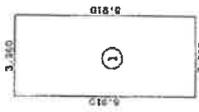
求積表

$9.358 \times 14.775 = 138.264450$
$0.985 \times 6.895 = 6.791575$
合計 145.056025
床面積 145.05 m ²



求積表

$1.970 \times 9.850 = 19.404500$
$2.955 \times 0.985 = 2.910675$
$3.940 \times 6.895 = 27.166300$
合計 49.481475
床面積 49.48 m ²



求積表

$8.910 \times 3.960 = 35.283600$
合計 35.283600
床面積 35.28 m ²

8004790

主たる建物

1階

2階

附属建物1

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(岡山県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成11年1月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年6月17日 岡山地方事務所倉敷支局

登記管

図球番号：20-3

建物図面写

建物図面

家屋番号 2428番の3
建物の所在 倉敷市玉島原部字的場2428番地

各階平面図

登記年月日：平成23年7月5日

令和6年6月17日 岡山地方裁判所倉敷支局

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

表積率	床面積
2.40 × 0.10 =	0.24000
2.40 × 0.10 =	0.24000
7.80 × 9.80 =	76.44000
計	76.92000

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

【報告番号: 1100052】

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

登記官

請求番号：20-4

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。