

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7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 5月 8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 | 倉敷市黒崎字前田 |
| | 地 | 番 | 284番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市黒崎字前田 |
| | 地 | 番 | 284番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.81平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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1, 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、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 | 倉敷市黒崎字前田 |
| | 地 | 番 | 284番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市黒崎字前田 |
| | 地 | 番 | 284番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.81平方メートル |



令和7年(ケ)第63号
令和7年6月30日受理
令和7年8月28日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 倉敷市黒崎字前田 |
| | 地 | 番 | 284番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市黒崎字前田 |
| | 地 | 番 | 284番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 128.81平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	1 本件土地は、私が代表者をしている(株)メグハウスファミリアグループの所有です。 2 本件土地上の構築物及び建築資材は、いずれも(株)メグハウスファミリアグループの所有です。 なお、構築物は建物として建築する途中で止まっています。 3 本件土地を、第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 4 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
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件土地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。
なお、本件土地には建物として建築途中の構築物が存在するので、この点留意されたい。
- 3 接面道路
物件1、2土地の東側が市道（黒崎20号線）に、物件2土地北側が市道（黒崎24号線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

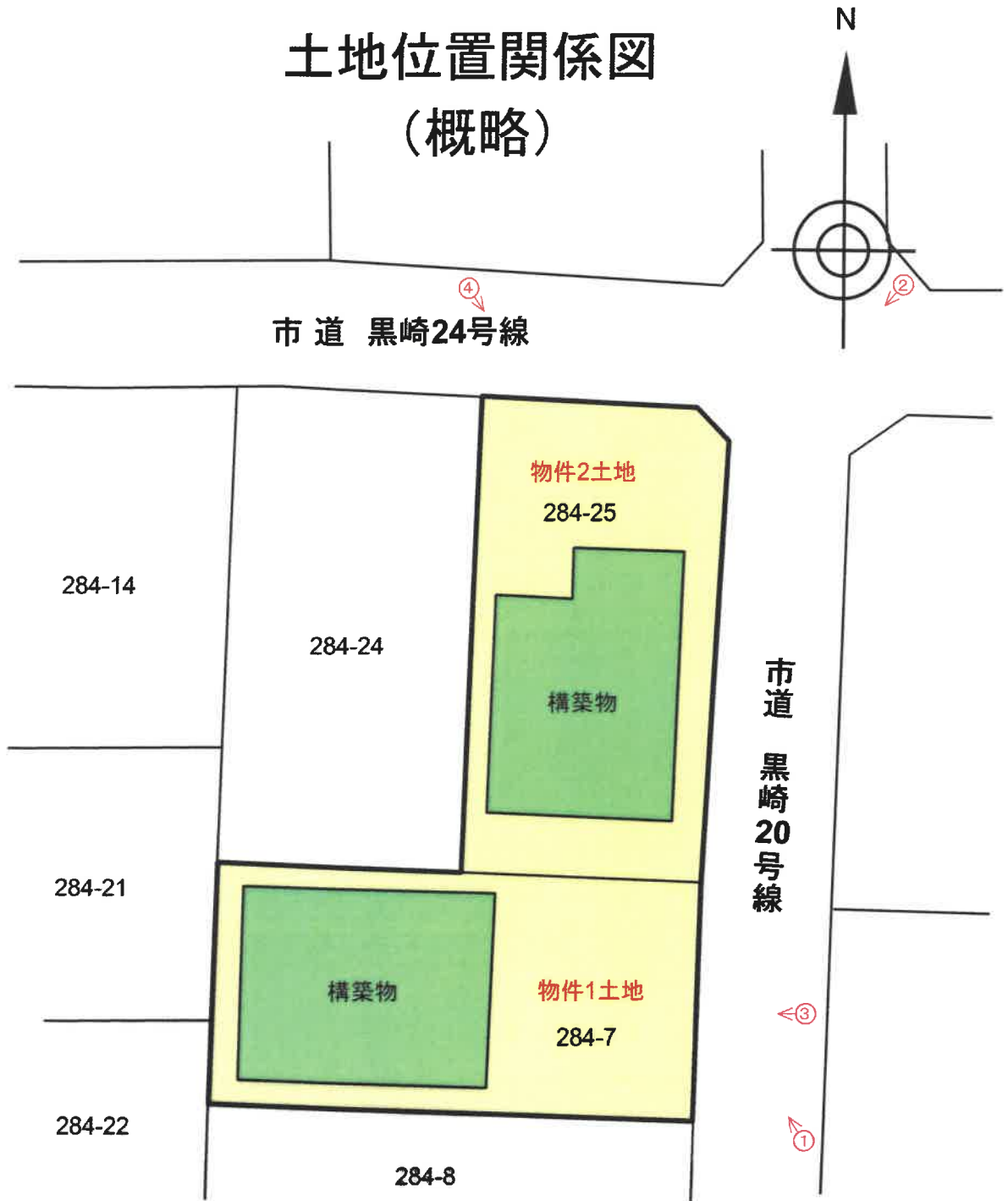
以 上

(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 7月 3日 (木) 14:05-14:25	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函できず
7年 7月 7日 (月) 8:30-8:50	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 8月 6日 (水) 10:30-10:35	債務者兼所有者所在地	債務者兼所有者代表者より聴取
7年 8月 22日 (金) 12:05-12:25	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 _____ を立ち会わせ、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。 <input type="checkbox"/> 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

写真1 物件1 土地 構築物 物件2 土地

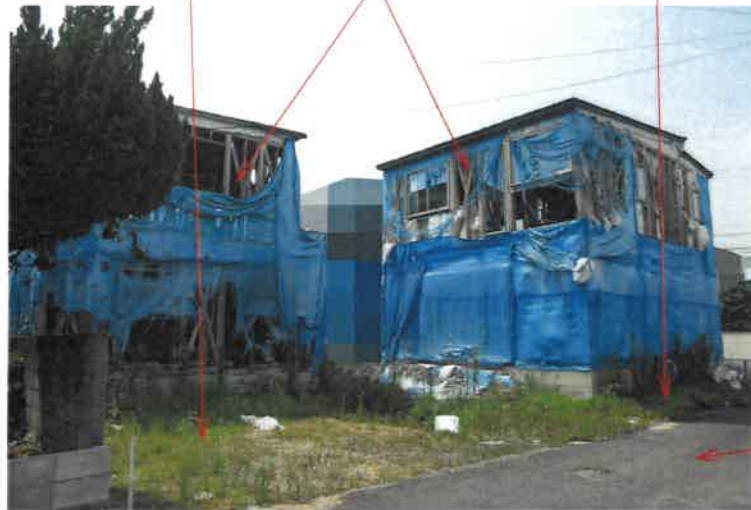


写真2 物件1 土地 構築物 物件2 土地

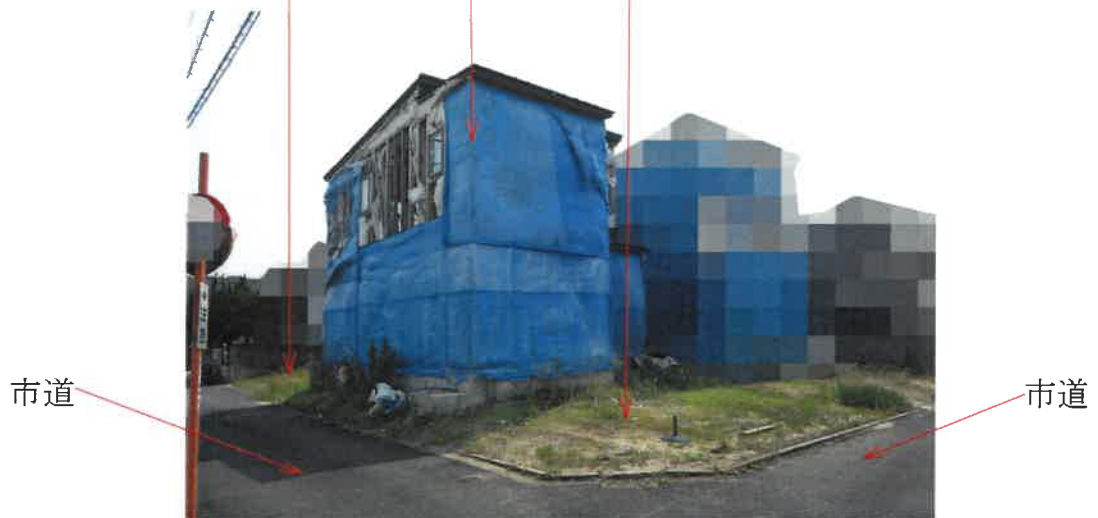


写真3 物件1 土地 構築物



写真4 市道 物件2土地 構築物



評 第 1486 号
令和7年 (ケ) 第 63 号
令和7年8月22日 現地調査
令和7年8月29日 評 価

岡山地方裁判所 第三民事部 御中

評 価 書

(物件1・2関係)

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1~2)	土地	金 8,407,000 円
内訳価格	1	土地	金 4,130,000 円
	2	土地	金 4,277,000 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 地積	在番 目積 倉敷市黒崎字前田 284番7 宅地 129.20m ²	概ね同左。
2	土地	所在地 地積	在番 目積 倉敷市黒崎字前田 284番25 宅地 128.81m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
1・2	土地所有者が構築物を構築し、建築資材を残置して占有している。			

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 倉敷 駅の 東方直線約 2.3 km (「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模な住宅団地	
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種低層住居専用地域 建ぺい率 : 50 % 容積率 : 100 % 防火規制 : 建築基準法22条地域 その他の規制 : 建物の高さ規制10m	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 129.20㎡ 間口 : 約8m 奥行 : 約16m 形状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 東側 幅員 : 約4m 舗装 : 有 種類 : 市道(黒崎20号線) 高低差 : 略等高 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	建築中の建物が存している。隣地は、戸建住宅や駐車場等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 下水道 : 有	※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	なし。	

2 土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位 置・交 通	J R山陽本線 倉敷 駅 の 東 方直線約 2.3 km (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ小規模な住宅団地	
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種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 建築基準法22条地域 その他の規制 : 建物の高さ規制10m	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 128.81㎡ 間 口 : 約 15.5m 奥 行 : 約 8m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 幅 員 : 約4m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(黒崎20号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路	北側 約4m 有 市道(黒崎24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	建築中の建物が存している。隣地は、戸建住宅や駐車場等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ 配 管 : 有 下 水 道 : 有	※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	なし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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。

① 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 4.0m
 地 積 : 約 180 m²
 間口・奥行 : 約12m×約15m
 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	61,600	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	59,300	59,300
	公示地 倉敷-57	公示価格等 の価格から 時点から 評価日まで の推定で の変動率で ある。	標準画地 の標準的 な補正に した。	等条件の 土地標準 を補正し た。	街路条件、 交通条件、 接近条件、 環境条件、 行政的条 件等を考 慮した。 格差を考 慮した。	オ：ア×イ×ウ× エ

② 土地価格

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) エ	オ	(円) カ
1	59,300	0.77	1.00	129.20	1.00	5,900,000	
	A地域	方位 1.03 構築物 0.75	-	登記数量	-	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ	
		相乗積 0.77					

	59,300	0.80	1.00	128.81	1.00	6,110,000
2	A地域	角地 1.03 方位 1.03 構築物 0.75 相乗積 0.80	-	登記数量	-	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて、土地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、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 土地価格及び底地価格

物件番号	土地価格 ア (円)	底地等割合				土地価格及び 底地価格等 (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	5,900,000	a	なし	1.000	1.00	5,900,000
		計	-	1.000	-	5,900,000
2	6,110,000	a	なし	1.000	1.00	6,110,000
		計	-	1.000	-	6,110,000

② 評価額の査定

物件番号	土地価格及び 底地価格等 ア (円)	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	評価額 (円) カ
1	5,900,000	-	1.00	0.70	1.00	4,130,000
2	6,110,000	-	1.00	0.70	1.00	4,277,000
一括 (物件1~2)	12,010,000	-	-	-	-	8,407,000
	上記①参照	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

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-57
所在 : 倉敷市黒崎字地藏地281番14
価格 : 61,600 円/m²
位置 : 倉敷駅2.9km(道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 160 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北6m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 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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	5,109,084 円	—
2	土地	5,358,496 円	—

※ 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 土地位置関係図

以上

位置図

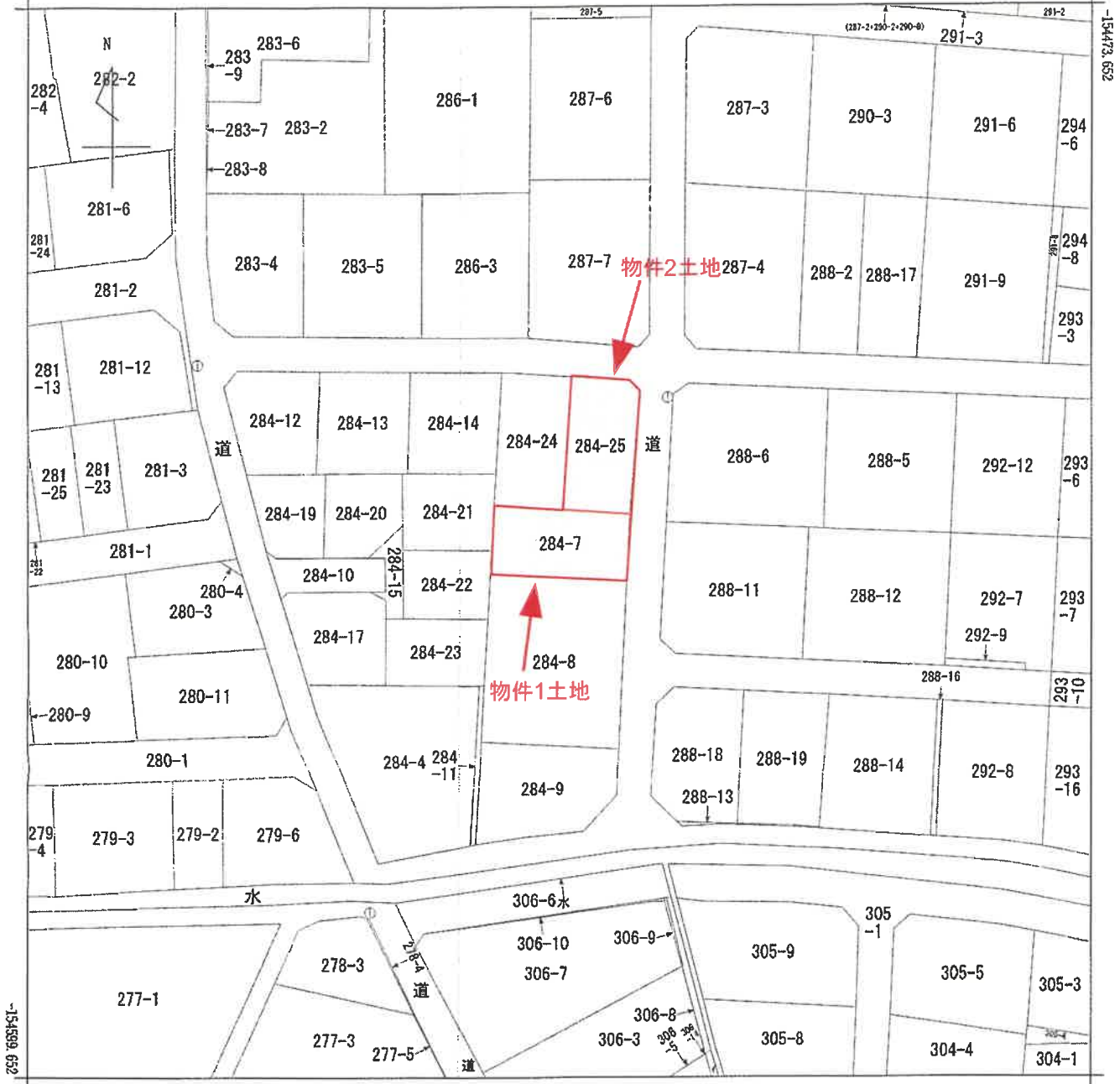
S = 1:10,000



公 図 写

4 306-11

(座標値種別：図上測定) -49772.555



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出
黒崎

請求分	所在	倉敷市黒崎字前田			地番	284番7	
出力縮尺	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)			補記事項

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。

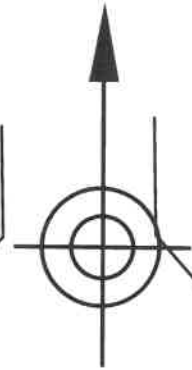
令和7年7月4日
岡山地方務局倉敷支局
登記官

請求番号：32-3
(1/1)

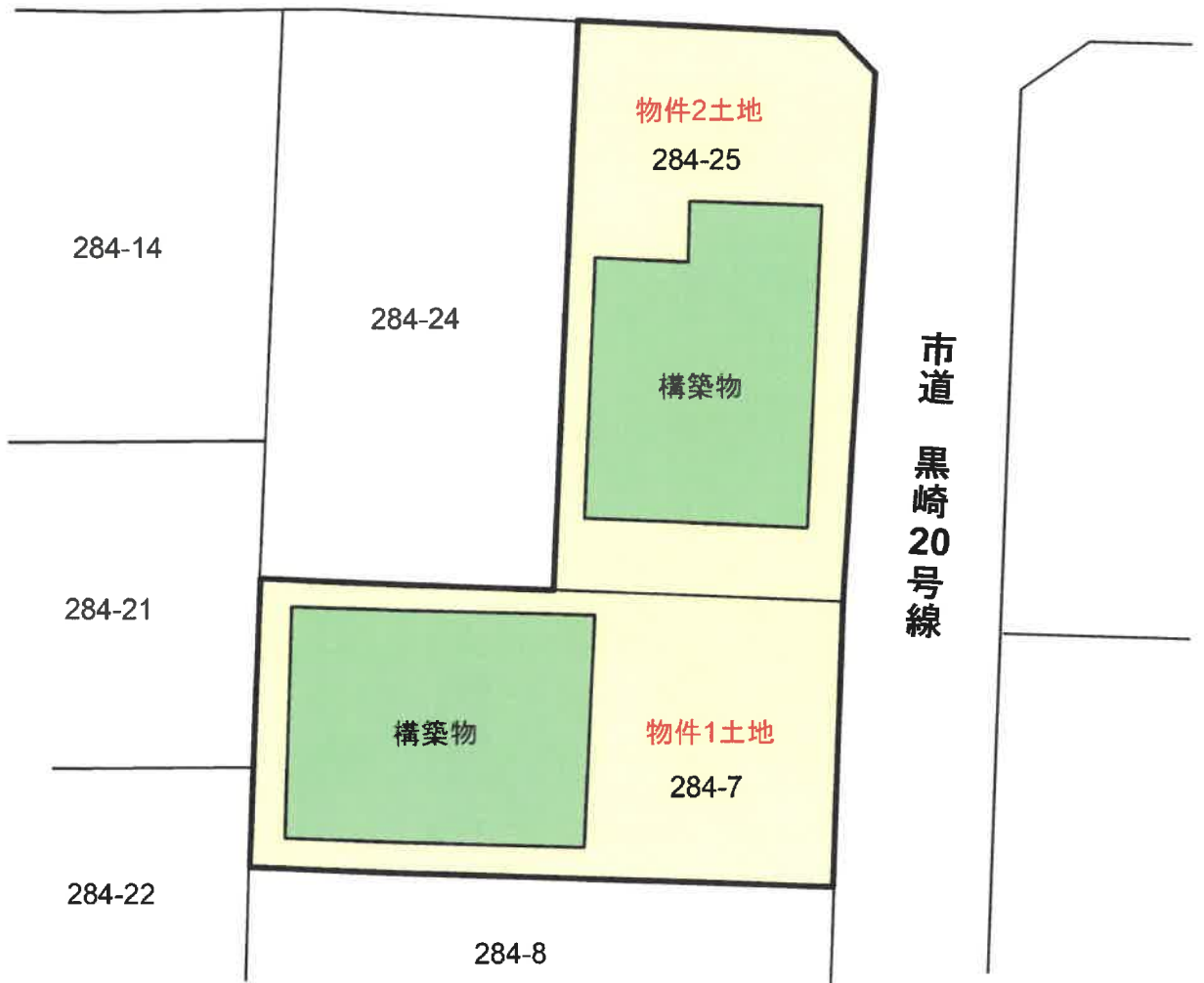
土地位置関係図

S ≒ 1/200

N



市道 黒崎24号線



※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。