

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)
1, 2	8,189,000 6,551,200	一括	1,640,000	106,808	0
1	3,675,000				
2	4,514,000				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む金額である。				



物 件 目 録

- 1 所 在 岡山市北区舟橋町
地 番 63番1
地 目 宅地
地 積 216.95平方メートル
- 2 所 在 岡山市北区舟橋町63番地1
家屋 番号 63番1
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 104.34平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約96.87平方メートル
2階 104.34平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月26日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 花 房 環

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2】

賃借権

範 囲 2階201号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額3万8000円

賃料前払 なし

敷 金 11万4000円

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 2階203号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額3万5000円

賃料前払 なし

敷 金 7万円

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。



賃借権

範 囲 2階205号室
賃借人 E
期 限 不明
賃 料 不明
賃料前払 不明
敷 金 不明
特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 2階206号室
賃借人 F
期 限 定めなし
賃 料 月額2万7000円
賃料前払 なし
敷 金 2万7000円
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階全部、2階202号室及び2階207号室

本件所有者が占有している。なお本件所有者の法定相続人はH、I、J及びKである。

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 | 岡山市北区舟橋町 |
| | 地 番 | 63番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市北区舟橋町63番地1 |
| | 家屋 番号 | 63番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 104.34平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約96.87平方メートル
2階 104.34平方メートル |



現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録	.....	1
土地・建物用	.....	2
占有関係用〈2占〉	.....	3～6
関係人の陳述等用	.....	7
執行官の意見用	.....	8
調査経過用	.....	9、10
第2分類		
土地建物位置関係図	.....	11
間取図	.....	12
写真(21葉)	.....	13～19

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 | 岡山市北区舟橋町 |
| | 地 番 | 63番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市北区舟橋町63番地1 |
| | 家屋 番号 | 63番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階104.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	岡山市北区舟橋町8番34号														
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 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 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 checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 建物1階の西側部分が約24.0㎡増築されており、1階部分の現況概測床面積は、約96.87㎡である														
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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</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	令和	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階全部	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階201号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> C(201号室占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> C(201号室占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	平成2年2月24日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 元所有者B <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払)	毎月 金38000円 (毎月末日限り翌月分払)
	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある 金114000円
	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	Bが亡くなってからは、所有者が動産を残置して空き家の状態で占有している	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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	
	<input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■202号室		<input type="checkbox"/> 全部 ■203号室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■所有者		<input type="checkbox"/> 債務者 ■D	
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"/> 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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()		<input type="checkbox"/> 陳述(()) ■文書(■賃貸借契約書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有権		■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	年 月 日		令和2年7月1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日		■令和2年7月1日
	期間	<input type="checkbox"/> 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		令和2年7月1日から ■令和4年6月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		令和4年7月1日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■元所有者B <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎月 金35000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input type="checkbox"/> ない [■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金70000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	所有者が空き家の状態で占有している			
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		■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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■205号室	<input type="checkbox"/> 全部 ■206号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■E	<input type="checkbox"/> 債務者 ■F
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"/> 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
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()	■陳述(■F(206号室占有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	令和2年7月1日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	期間	令和4年7月1日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金27000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある 金27000円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	郵便受け及び建物内に「E」宛ての郵便物が複数あるが、令和7年4月4日付けで、ガス閉栓になっている	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	
	建物内の状況から、Eが居住しているものと思われるが、占有開始日、賃料、敷金等は不明である	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	年 月 日	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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	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	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	所有者が空き家の状態で占有している		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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		
	<input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (201号室占有者)	(1) 私は201号室に平成2年2月頃から住んでいます。賃貸借契約の内容は、契約書のとおりです。なお、建物の1階部分については、Bが亡くなってからは、空き家になっています。
■ D (203号室占有者)	(1) 私は203号室に住っていますが、賃貸借契約等については、人に頼んでやってもらったので、契約内容は、私ではよく分かりません。
■ F (206号室占有者)	(1) 私は206号室に住んでいます。令和2年6月8日に賃貸借契約をしました。期間は、令和2年7月1日から令和4年6月30日までの2年間で、賃料は月額27000円、敷金は27000円です。なお、月末に翌月分を支払うようになっていたと思います。205号室ですが、以前は人が住んでいましたが、最近は見かけません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

-
- (1) 物件2建物についての、占有者及び占有権原については、「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
 - (2) 物件1土地は、市に西側で市道（舟橋町2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 1月30日 (木) 9:25-9:40	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 1月30日 (木) 9:55-10:15	物件所在地	物件調査 (不在)
7年 2月26日 (水) 10:25-10:35	物件所在地	物件調査 (不在)
7年 4月30日 (水) : - :		所有者に対し求陳述書郵送 (切手代110円)
7年 4月30日 (水) 13:10-13:25	物件所在地	物件調査、求陳述書投函
7年 5月30日 (金) 14:35-14:50	物件所在地	物件調査、求陳述書再度投函
7年 6月 2日 (月) 8:30-8:50	物件所在地	201号室立入調査、C面談、写真撮影
7年 6月 2日 (月) 12:00-12:15	当庁執行官室	Fから電話聴取
7年 6月 2日 (月) 15:55-16:20	物件所在地	203号室立入調査、D面談、写真撮影
7年 6月 7日 (土) 15:00-15:10	物件所在地	206号室立入調査、F面談、写真撮影
7年 7月 3日 (木) 14:20-14:50	物件所在地	1階、202号室、205号室、207号室立入調査、写真撮影

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

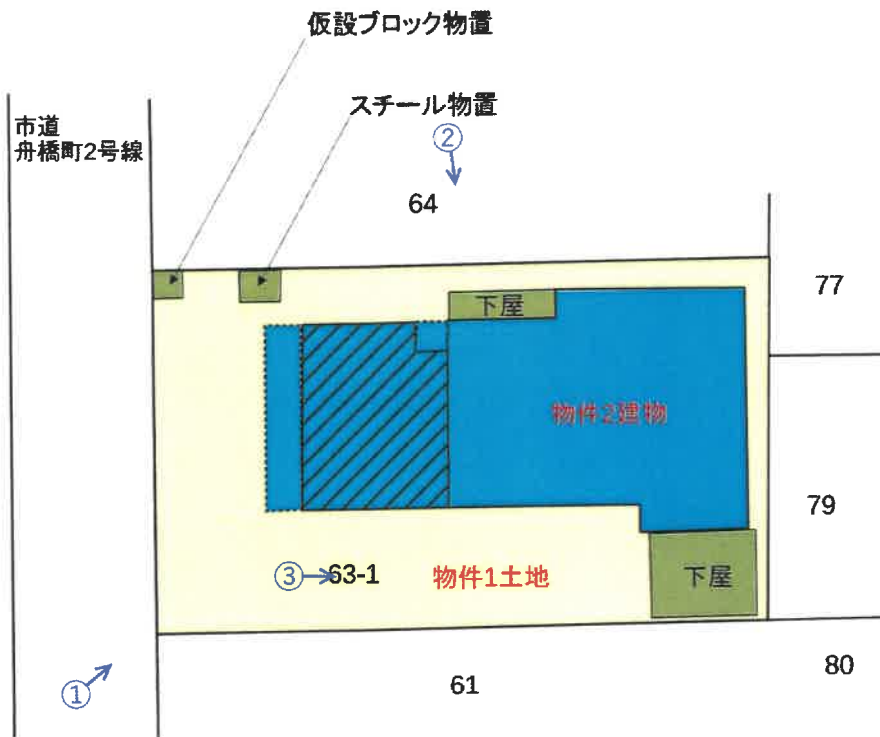
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月3日 目的物件(1階、202号室、205号室、207号室)は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月7日(土) 占有者の求めにより、土曜日に臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

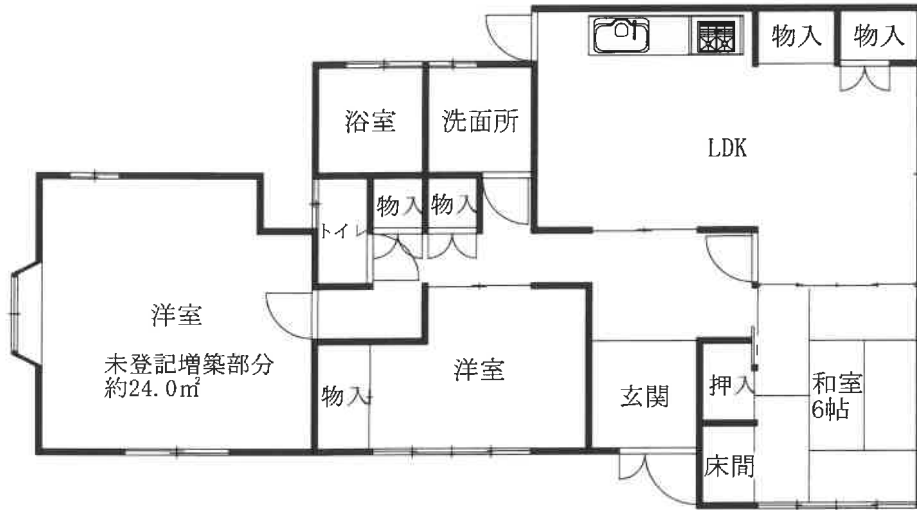
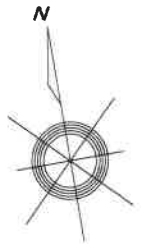


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

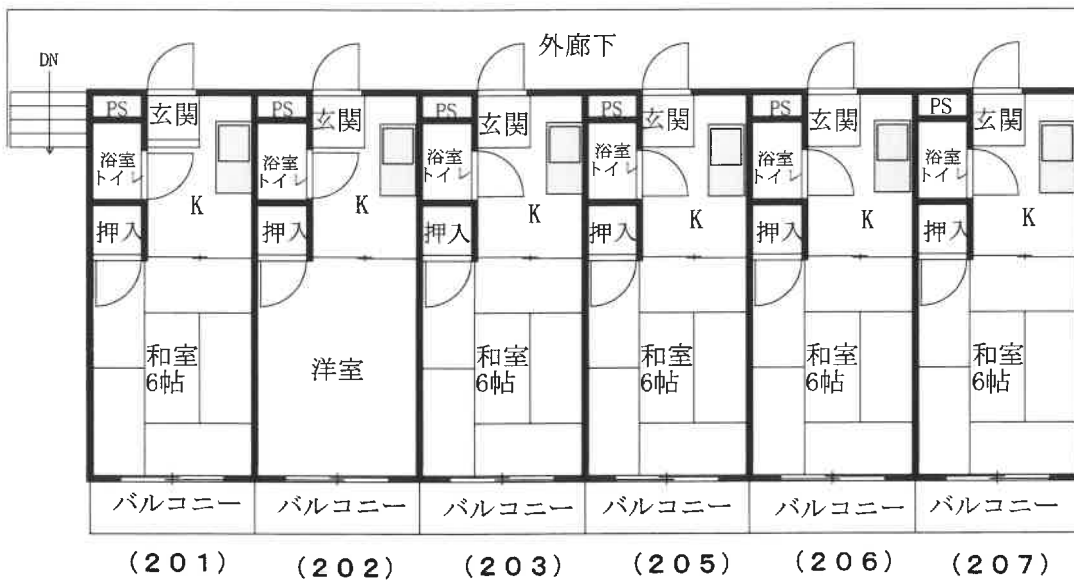
本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

建物間取図

(物件2建物)



1階



2階

写真1

物件2建物

物件1土地

市道



写真2

物件2建物



写真3

物件2建物

物件1土地



写真4 (1階リビング)



写真5 (1階ダイニングキッチン)



写真6 (1階和室6帖)



写真7 (1階西側洋室)



写真8 (1階浴室)



写真9 (1階トイレ)



写真10 (2階201号室浴室・トイレ)



写真11 (2階202号室洋室)



写真12 (2階202号室浴室・トイレ)



写真13 (2階202号室キッチン・玄関)



写真14 (2階203号室和室6帖)



写真15 (2階205号室和室6帖)



写真16 (2階205号室浴室・トイレ)



写真17 (2階205号室キッチン・玄関))



写真18 (2階206号室和室6帖)



写真19 (2階207号室和室6帖)



写真20 (2階207号室浴室・トイレ)



写真21 (2階207号室キッチン・玄関)



評 第 1263 号
令和6年 (又) 第 57 号
令和7年7月3日 現地調査
令和7年7月16日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

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 8,189,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,675,000 円
	2	建物	金 4,514,000 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 目録 積	岡山市北区舟橋町 63番1 宅地 216.95 m ²	地積は下記特記事項のとおりである。その他の事項は概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市北区舟橋町 63番地1 63番1 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 72.87 m ² 2階: 104.34 m ² 延 177.21 m ²	1階西側に未登記増築部分(約24.0m ²)がある。したがって、1階の床面積は約96.87m ² である。その他の事項は概ね同左。
物件番号	特記事項			
1	対象物件は国土調査未了の地域内にあつて周囲の土地との境界が判然としないため地積について登記数量とやや相違する可能性があるが、現況概測では少なくとも登記数量程度の規模を有していると判断され、評価上は登記数量を採用する。			

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 岡山 駅 の 南東 方直線約 1,840 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岡山市中心市街地や南部の北区舟橋町地区に位置し、県道背後に一般住宅、アパート等が混在する住宅地域を形成している。	
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 : 市街化区域 用途地域 : 近隣商業地域 建ぺい率 : 80% 容積率 : 200% 防火規制 : 準防火地域 その他の規制 : 景観形成重点地区、駐車場整備地区、都市計画道路 (3・4・岡431弓之町浦安南町線)	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 216.95 m ² 間口 : 約 12 m 奥行 : 約 20 m 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: 西 幅員: 約 5.0m 舗装: 有 種類: 市道 高低差: 略等高 摘要: 42条1項道路 舟橋町2号線	
土地の利用状況及び隣地の 状況等	物件2建物の敷地として利用されている。隣地は共同住宅、駐車場等である。	
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、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	本件土地北西部分に仮設ブロック物置、スチール物置がある。	

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 : 平成2年1月頃 (登記上) 経過年数 : 36年 経済的残存耐用年数 : 4年 (主体部分) 増改築時期 : 不明
仕 様	外壁 : サイディングボード等 天井 : クロス貼り等 内壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、クロス貼り等 その他: -
建物の品等	中並品等
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 : 現況調査報告書記載のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	1階は1住戸、2階は6住戸から成る共同住宅である。占有者及び占有状況は現況調査報告書に記載されているとおりである。

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 5.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約13m×約16m
 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	オ	(円/m ²) カ	
A	98,400	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{140}$	67,000	67,000	
	公示地 岡山北-27	公示価格等の価格等 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	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	(m ²) エ	オ	(円) カ
1	67,000	0.969	1/1	216.95	0.85	12,000,000
	A地域	方位 1.02 境界等不分明 0.95	-	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 0.969				

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	持分割合 イ	現況延床面積	現価率 エ	建物価格 オ
	(円/㎡) ア		(㎡) ウ		
2	132,000	1.00	201.21	0.06442	1,710,000
(主建物)	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。	-	概測数量	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
計					1,710,000

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 土地価格及び底地価格

物件番号	建付地等価格 (円) ア	底地等割合				土地価格・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	12,000,000	-	法定地上権	1.00	0.50	6,000,000
		計	-	1.000	-	6,000,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地等価格 (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	
			-	法定地上権	1.00	0.50	6,000,000
2	1	12,000,000					
			計	-	1.000	-	6,000,000

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	1,710,000	6,000,000	7,710,000

④ 積算価格の査定(占有を考慮した積算価格)

物件番号	種類	積算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	占有を考慮した積算価格 (円) ウ	構成割合
		1	土地	6,000,000		-	6,000,000	43.76%
2	建物	7,710,000	-	7,710,000	56.24%
一括	土地建物	13,710,000	-	13,710,000	100.00%
		上記①②③参照。なお、一括価格は土地価格と建物自体の価格を加算したものである。	必要なし	ウ:ア×イ	

II 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して以下のとおり求めた。

物件番号	総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) オ
1・2	1,200,000	1.20	12.0%	1.00	12,000,000
	現況調査報告書に記載の調査時点における賃貸状況に基づく実際支払賃料(家賃)	空家部分等が賃貸される可能性を考慮して査定した。	建物利用用途、賃貸借契約形態等を考慮のうえ査定した	必要なし	オ:ア×イ÷ウ×エ

III 評価額の決定

上記で得た積算価格・収益価格を比較考量して調整後の価格を求めた後、積算価格の構成比により調整後のそれぞれの評価額を算出して市場修正前の評価額とし、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

1 試算価格の調整

物件番号	積算価格	収益価格	調整後の価格
	(円)	(円)	(円)
	ア	イ	ウ
1・2	13,710,000	12,000,000	12,000,000
	上記Ⅰ参照	上記Ⅱ参照	収益物件として現実に賃貸の用に供されており、収益性を指標として価格決定されることが通常と考えられるため、積算価格は参考にとどめ、規範性の高い収益価格を重視して決定した。

2 調整後の各物件の評価額(物件1～2)

物件番号	種類	調整後の価格	積算価格の構成割合	構成割合に基づく配分率	調整後の各物件の評価額
		(円)		イ		ウ
		ア			
1	土地		43.76%	43.76%	5,250,000
2	建物	12,000,000	56.24%	56.24%	6,750,000
1～2	土地建物		100.00%	100.00%	12,000,000
		上記1参照	上記Ⅰ.2.④参照		ウ:ア×イ

3 競売市場を前提とした評価額

物件番号	底地価格及び土地利用権等付建物価格	占有減価修正	市場性修正率	競売市場修正率	その他減価	要返還一時金の額	積算価格
	(円)	イ	ウ	エ	オ	(円)	(円)
	ア					カ	キ
1	5,250,000	-	1.00	0.70	1.00	-	3,675,000
2	6,750,000	1.00	1.00	0.70	1.00	211,000	4,514,000
一括 (物件1～2)	12,000,000	-	-	-	-	211,000	8,189,000
	上記2参照。	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	返還義務のある敷金額を考慮のうえ査定した。	キ:ア×イ×ウ×エ×オ-カ

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番号 : 岡山北-27
所在 : 奥田1丁目499番1外
価格 : 98,400 円/㎡
位置 : 岡山3000m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 348 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南5m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 2住居 (60,200) 準防
地域の概要 : 一般住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域

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
1	土地	8,316,778 円	
2	建物	4,652,233 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

位置图



岡山市地図情報「地形図」

位置図



国土地理院地図



物件1土地

登記年月日：平成2年1月10日

建物図面
各階平面図

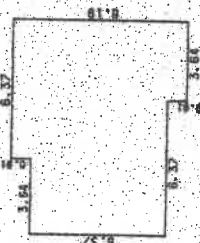
各階平面図

0456989

家屋番号 63番1

建物の所在 岡山市赤穂町63番地1
北区

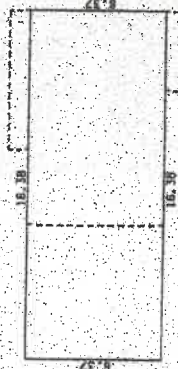
1階



算出表

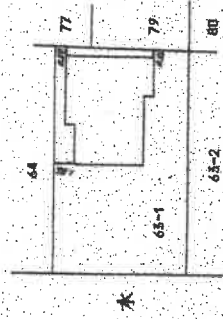
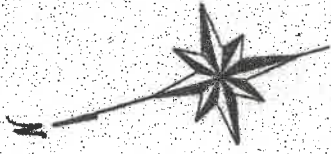
0.91 X 6.37 = 5.7967
 6.37 X 10.01 = 63.7937
 0.91 X 3.84 = 3.5124
 合計 72.8728
 床面積 72.87 ㎡

2階



算出表

6.37 X 16.38 = 104.3406
 104.3406
 床面積 104.34 ㎡



水

作製者 土地

9日作製

縮尺 1/250

申請人

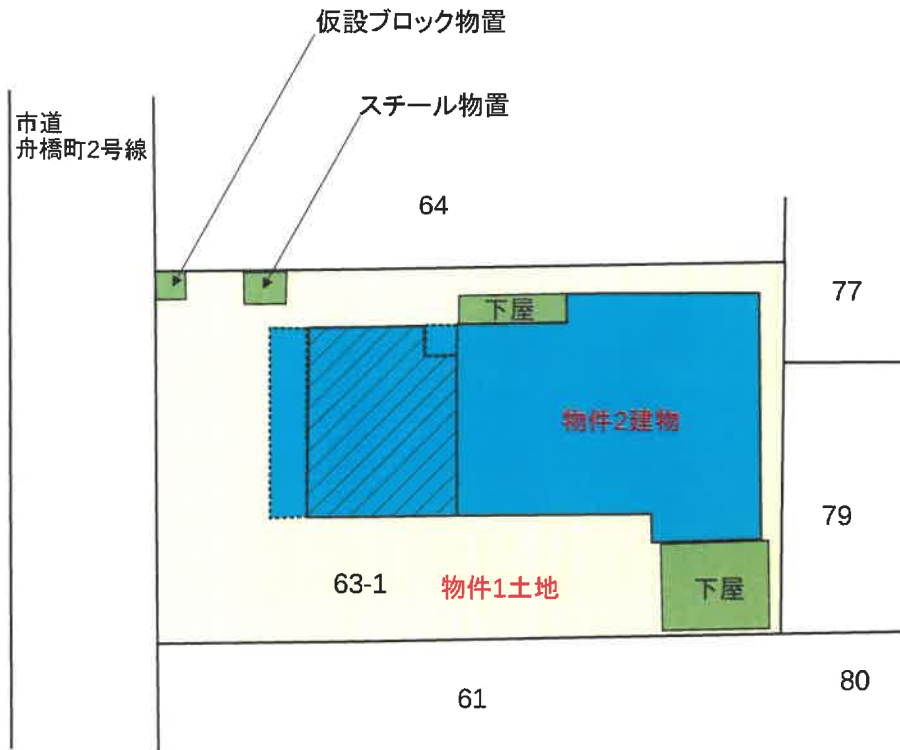
421.10

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会所属)

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

土地建物位置関係図



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない