

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 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 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 岡山市東区松新町
地 番 137番8
地 目 宅地
地 積 196.82平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市東区松新町137番地8
家屋 番号 137番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階60.74平方メートル
2階55.70平方メートル
共有者 A 持分5分の4



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 1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】

本件共有者A, Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 岡山市東区松新町
地 番 137番8
地 目 宅地
地 積 196.82平方メートル
所有者 A

2 所 在 岡山市東区松新町137番地8
家屋 番号 137番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階60.74平方メートル
2階55.70平方メートル
共有者 A 持分5分の4



令和8年(ケ)第9号
令和8年2月10日受理
令和8年3月10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 岡山市東区松新町
地 番 137番8
地 目 宅地
地 積 196.82平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡山市東区松新町137番地8
家屋 番号 137番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階60.74平方メートル
2階55.70平方メートル
共有者 A 持分5分の4



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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input checked="" 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; 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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A, B) <input 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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B(Aと共同占有)
占有状況	<input checked="" 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 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 3年11月 日(建物建築時から)
最初の契約日	年 月 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 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"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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

(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
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）の共有者Bは、私の妻です。</p> <p>2 本件建物には、私と妻の2人で住んでいます。</p> <p>3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。なお、本件建物の共有者Bは、前記のような関係なので、特に地代等の金銭の授受はありません。</p> <p>4 本件建物を増築したことはありません。</p> <p>5 本件建物について、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありませんが、全体的に老朽化しています。</p> <p>6 物件1の土地（以下「本件土地」という。）と隣接土地所有者との間で境界等について特に争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

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 本件建物は、関係人の陳述のとおり、債務者兼所有者Aと建物共有者であるBが居住していることが認められた。
- 4 本件建物は、関係人の陳述のとおり、全体的に経年による老朽化が認められた。
- 5 本件土地東側にはカーポートが、本件建物西側には下屋がそれぞれ存するが、いずれも建物と一体となっているか土地に固定されている(土地建物位置関係図参照)。
- 6 その他、本件土地建物は、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。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 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1、2参照)。

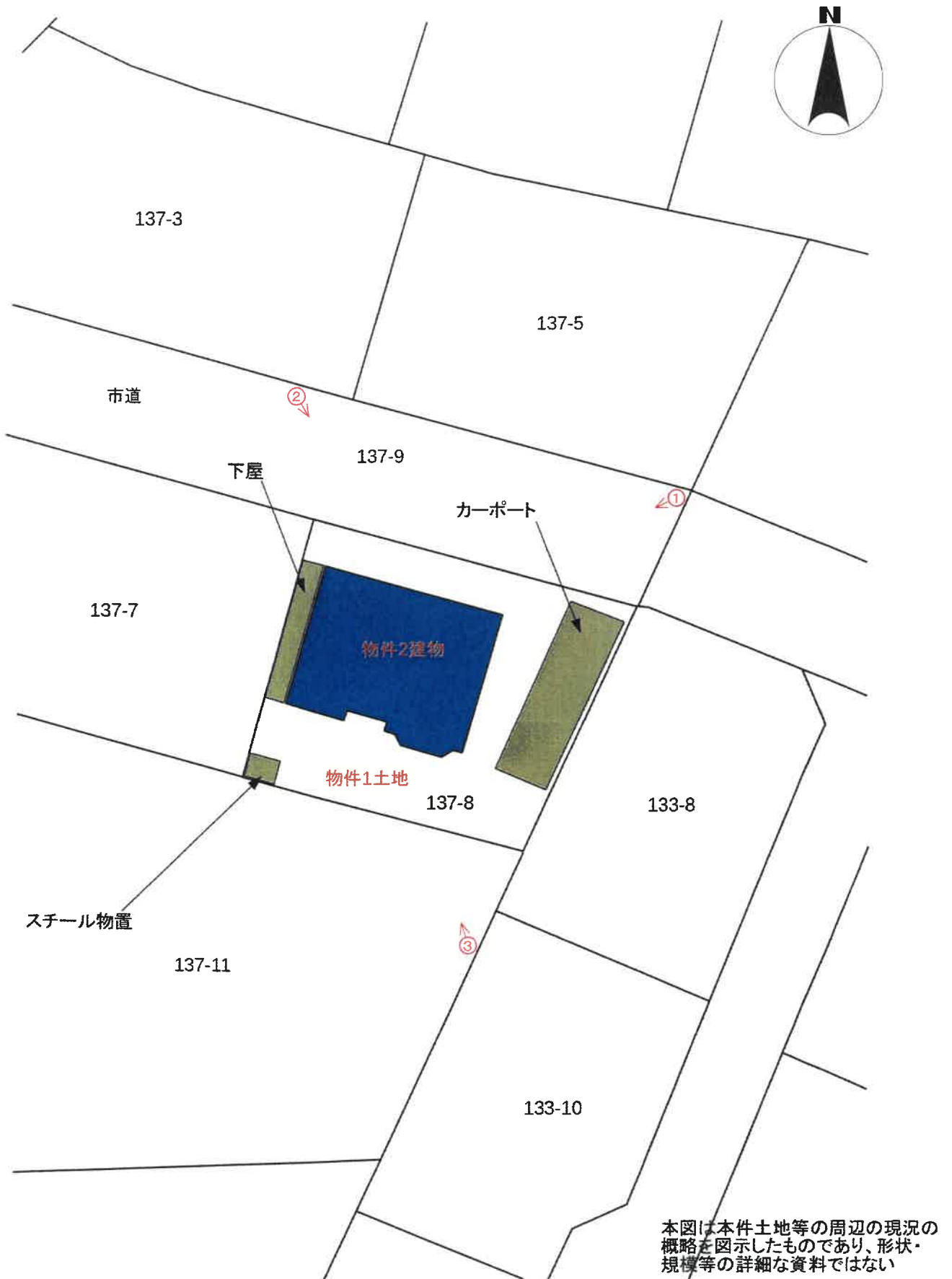
以 上

(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
8年2月10日(火) 12:00-12:40	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
8年2月10日(火) 13:30-14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
8年2月10日(火) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳メ切 2/19 (郵券110+110)
8年2月18日(水) 14:00-14:15	当庁執行官室(電話)	Aから聴取
8年3月4日(水) 13:30-14:15	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から聴取
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 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

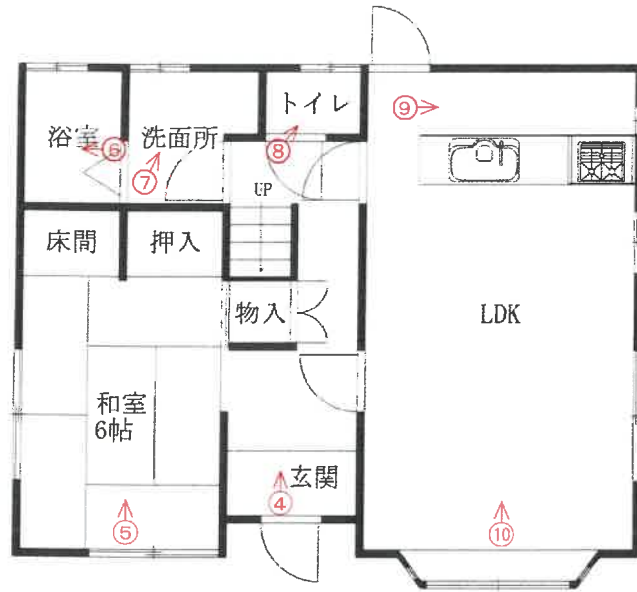
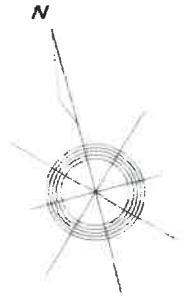


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

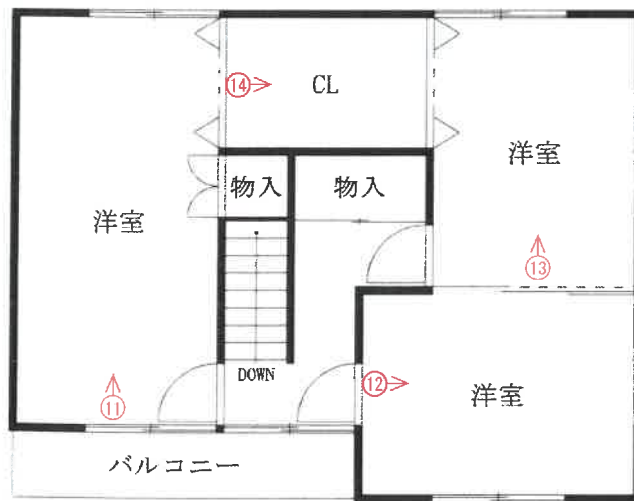
(7枚目)

建物間取図

(物件2建物)



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(8枚目)

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10



写真11



写真12



写真 1 3



写真 1 4



評 第 1315 号
令和8年 (ケ) 第 9 号
令和8年3月4日 現地調査
令和8年3月23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 5,869,000 円
内訳価格	1	土地	金 5,214,000 円
	2	建物	金 655,000 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 地番 地積	岡山市東区松新町 137番8 宅地 196.82 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市東区松新町 137番地8 137番8 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 60.74 m ² 2階: 55.70 m ² 延 116.44 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
2	物件2建物の売却対象は共有持分4/5である。			

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赤穂 線 大多羅 駅 の 南東 方直線約 1,240 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市東区南部近郊の松新町地区に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ普通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 : 第1種低層住居専用地域 建 ぺい 率 : 50% 容 積 率 : 100% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 196.82 m ² 間 口 : 約 16.0 m 奥 行 : 約 13.0 m 形 状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位: 北 幅 員: 約 6.0m 舗 装: 有 種 類: 市道 高低差: 略等高 摘 要: 42条1項道路 松新町100号線	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。隣地は住宅等である。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 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	北東部にカーポートがあり、南西端に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3年11月頃 (登記上) 経過年数 : 34年 経済的残存耐用年数 : 2年 (主体部分) 増改築時期 : -
仕 様	外壁 : 吹付タイル仕上げ等 天井 : ボード貼り 内壁 : クロス張り等 床 : フローリング、タタミ等 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	西側に下屋がある。

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 6.0m
 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 (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
	49,200	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{89}$	52,400	52,400
A	公示地 岡山東-19	公示価格等の価格等 の価格等から評価日ま 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
	52,400	1.000	1/1	196.82	0.95	9,800,000
1	A地域	相乗積 1.000	-	登記数量	地域との適合性・敷地との 適合性等を考慮のうえ 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	持分割合	現況延床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア	イ	(㎡) ウ	エ	(円) オ
	146,000	4/5	116.44	0.05000	680,000
2 (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。	-	登記数量	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					680,000

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)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ:ア×イ×ウ
1	9,800,000	-	敷地占有利益	1.000	0.95	9,310,000
		計	-	1.000	-	9,310,000

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 敷地占有利益	イ 面積割合		ウ 権利等割合
2	1	9,800,000	-		1.000	0.05	490,000
			計	-		1.000	-

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	680,000	490,000	1,170,000

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	9,310,000	-	0.80	0.70	1.00	5,214,000
2	1,170,000	1.00	0.80	0.70	1.00	655,000
一括 (物件1~2)	10,480,000	-	-	-	-	5,869,000
	上記①②③参照。	必要なし	物件2建物の共有持分が売却対象となることによる市場性の減退等を考慮のうえ査定した。	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を考慮すると、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的であるとはいえない。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 : 岡山東-19
所 在 : 松新町127番27
価 格 : 49,200 円/㎡
位 置 : 大多羅1900m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 174 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域

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	5,766,826 円	
2	建物	2,033,219 円	共有持分全体での評価額

※ 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

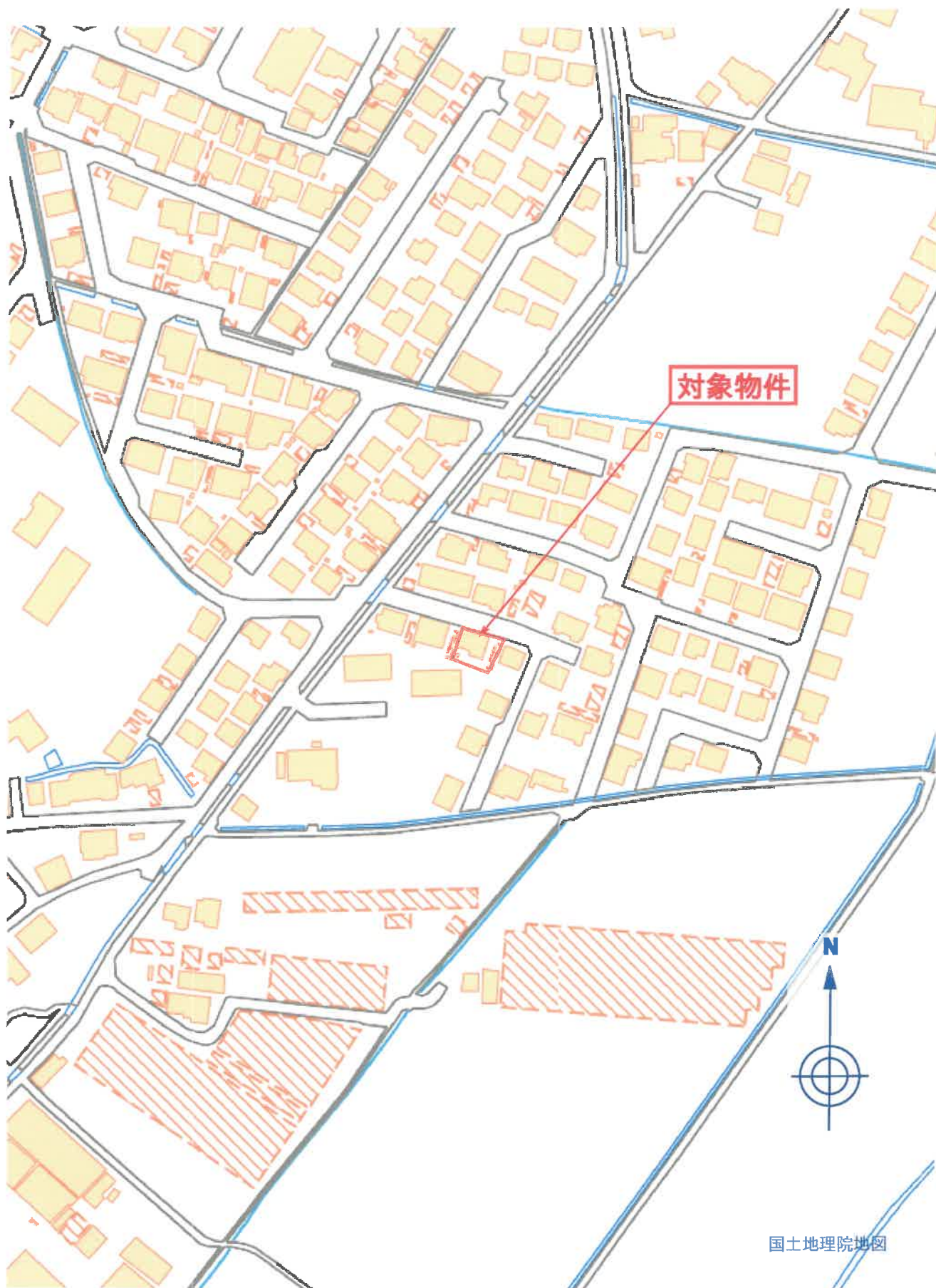
以 上

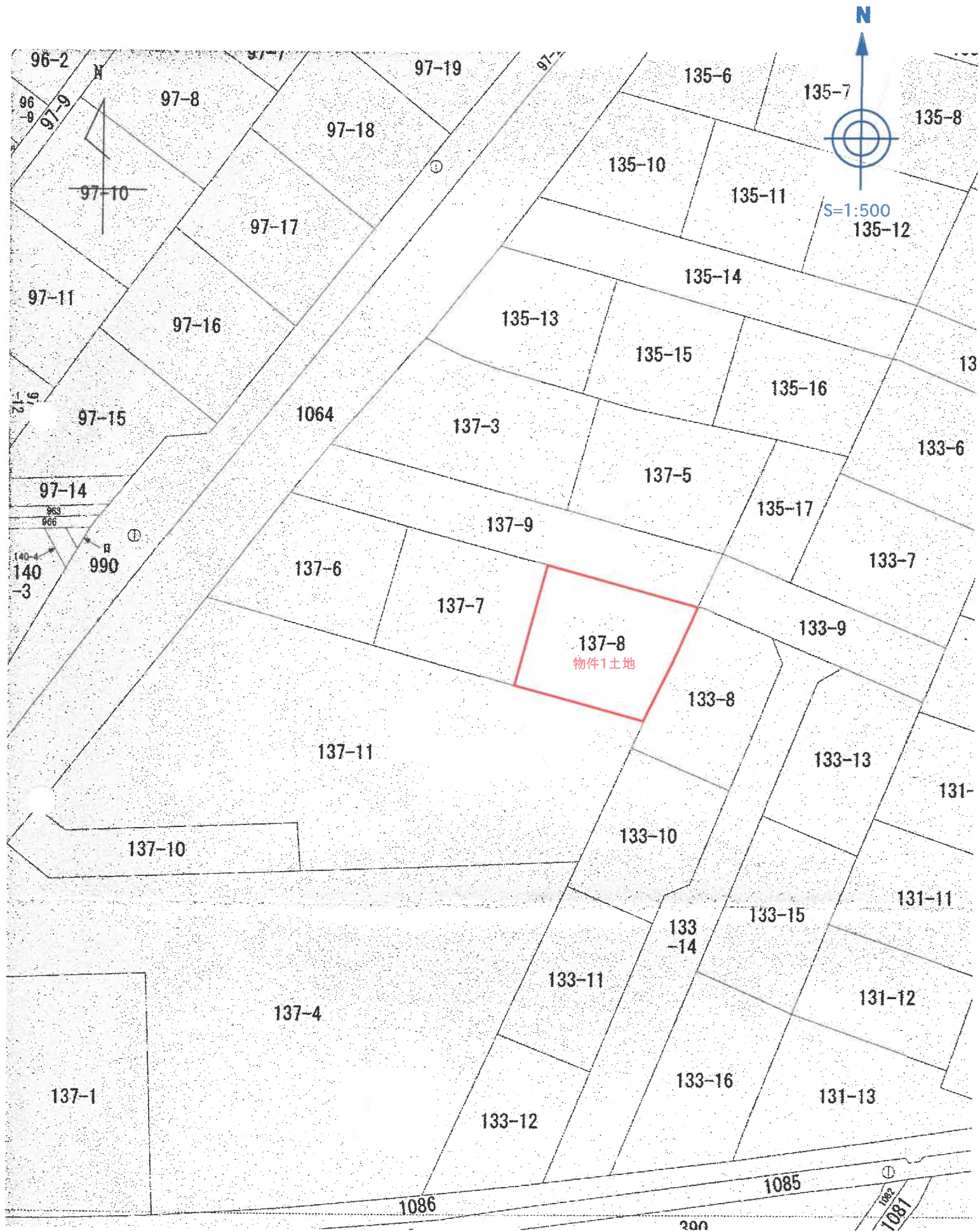
位置図



S=1:10000
岡山市「地図情報」

位置图





土地建物位置関係図

