

(注意)

本件は、

**共有持分の売却です。**

**土地のみの売却です。**

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月12日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

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 7月 2日 午前 9時00分から<br>令和 8年 7月 9日 午後 4時30分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分<br>場 所 岡山地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 8月 6日 午前10時00分<br>場 所 岡山地方裁判所第3民事部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6月12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 浅口市鴨方町六条院中字池田  
地 番 3520番4  
地 目 宅地  
地 積 108.00平方メートル

共有者 A 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 30日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号1】

売却対象外建物(家屋番号3520番4)が本件土地上に存在する。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地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、B I T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 浅口市鴨方町六条院中字池田  
地 番 3520番4  
地 目 宅地  
地 積 108.00平方メートル  
共有者 A 持分3分の1



令和7年(ヌ)第66号  
令和8年1月19日受理  
令和8年3月6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 浅口市鴨方町六条院中字池田  
地 番 3520番4  
地 目 宅地  
地 積 108.00平方メートル  
共有者 A 持分3分の1





| 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、C  |     |   |                               |   |                               |      |
| 占有状況  | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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(■C (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7年6月16日   |     |   |                               |   |                               |      |
| 最初の契約等  | <table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br/><input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>  | 契約日 | 年 月 日   | 期間                            | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |                               |      |
| 契約日   | 年 月 日   |     |   |                               |   |                               |      |
| 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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  | <table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br/><input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>   | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |                               |   |                               |      |
| 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |     |   |                               |   |                               |      |
| 契約等   | <table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>占有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> </table> | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )      | 借主                            | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )      |                               |      |
| 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |     |   |                               |   |                               |      |
| 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )  |     |   |                               |   |                               |      |
| 賃料・支払時期等  | <table border="1"> <tr> <td>毎金</td> <td>円 (毎 限り 分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>前払 (</td> <td>分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>相殺 (</td> <td>分 円)</td> </tr> </table>  | 毎金  | 円 (毎 限り 分支払)  | <input type="checkbox"/> 前払 ( | 分 円)  | <input type="checkbox"/> 相殺 ( | 分 円) |
| 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

( 3 枚目)

| 目的外建物の概況 (物件 1 関係) |   |
|--------------------|---|
| 所 在                | 浅口市鴨方町六条院中字池田 3520番地4   |
| 家 屋 番 号            | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 3520番4  |
| 種 類                | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造                | 木造スレート葺2階建  |
| 床面積 (概略)           | 1階 44.71平方メートル<br>2階 44.71平方メートル  |
| 所 有 者              | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B、C) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 時 期            | <input checked="" type="checkbox"/> 平成7年6月16日 (登記記録上の新築日)<br><input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明   |
| そ の 他 の 事 項        |   |

(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)

| 関係人の陳述等                   |   |
|---------------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等   |
| ■ C<br>(本件土地共有者兼目的外建物共有者) | <ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本件土地上の目的外建物の共有者です。</li><li>2 本件土地は私と私の子どもA、私の配偶者Bの共有です。</li><li>3 目的外建物には現在、私と配偶者Bとの合計2人で住んでいます。</li><li>4 本件土地の共有者らとは親子・夫婦の関係ですので、いずれの共有者との間にも金銭のやり取りはありませんし、取り決めもしていません。</li><li>5 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。</li><li>6 隣地所有者と境界等の争いはありません。</li><li>7 電柱は本件土地の敷地外に設置されています。</li></ol> |

(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)

執行官の意見

- 1 目的外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 接面道路  
本件土地の東側が市道（長が通り線）に接している（土地建物位置関係図参照）。

以 上

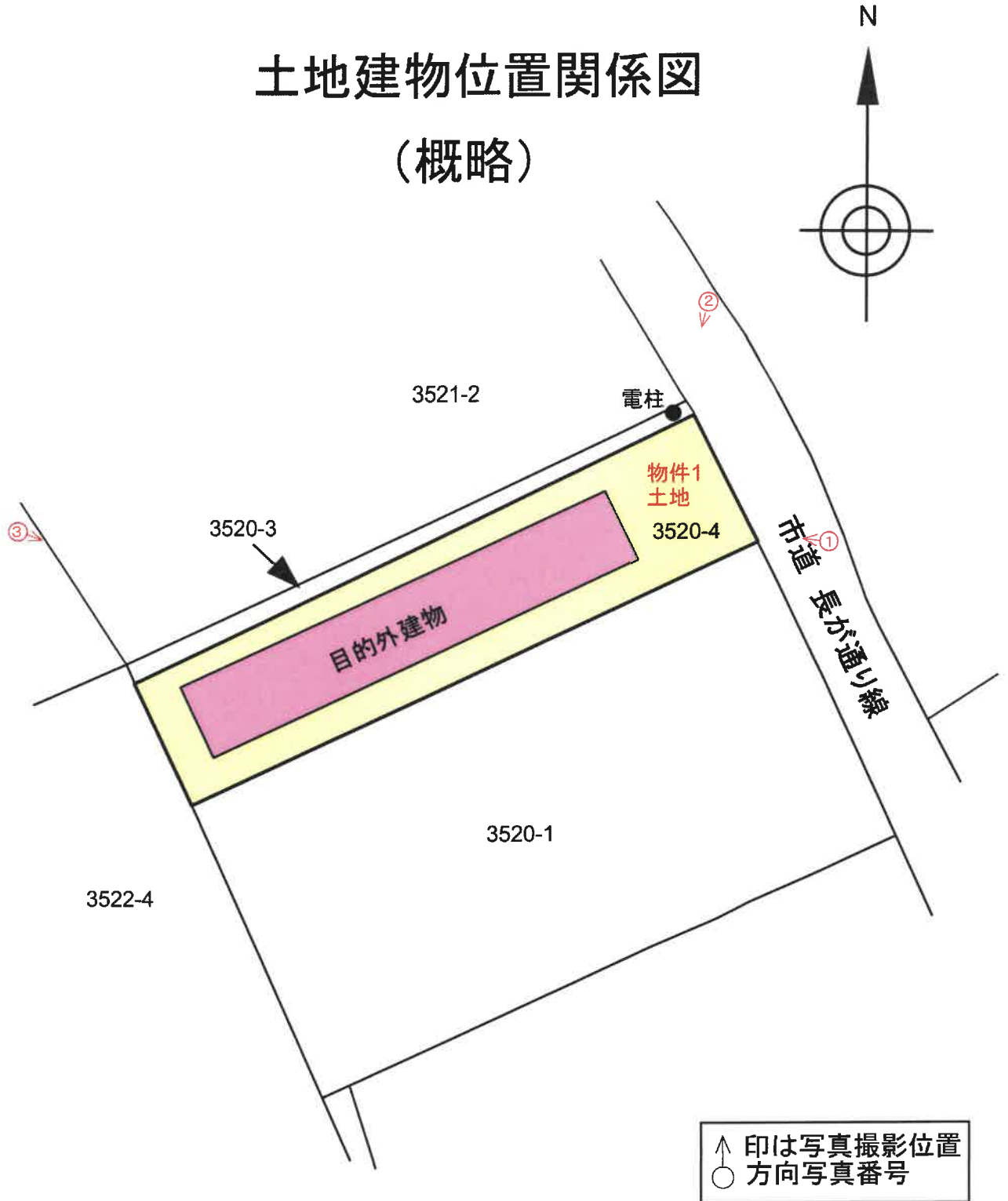
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過   |             |   |
|---|-------------|---|
| 調査の日時   | 調査の場所等      | 調査の方法等                                  |
| 8年 1月26日 (月)<br>11:10-11:40   | 物件所在地       | 物件確認、形状調査、占有調査、写真撮影<br>Cより聴取<br>求連絡書面交付 |
| 8年 1月26日 (月)<br>: - :   | 当庁執行官室(郵便)  | Aに対し求連絡書面郵送切2/2 (切手代110円)               |
| 8年 2月 4日 (水)<br>14:13-14:13   | (当職携帯電話)    | Cに対し立入調査期日通知しようとするもかからず                 |
| 8年 2月 4日 (水)<br>: - :   | 当庁執行官室(郵便)  | Aに対し立入調査期日通知 (切手代110円)                  |
| 8年 2月10日 (火)<br>15:20-15:40   | 岡山地方法務局笠岡支局 | 公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、全部事項証明書交付申請     |
| 8年 2月24日 (火)<br>9:30-9:40   | 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<br>Cより聴取      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |             |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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  
( 7 枚目)

# 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。

写真1 目的の外建物 物件1土地 電柱（敷地外）



市道

写真2 物件1土地 電柱（敷地外） 目的の外建物



市道

写真3 電柱（敷地外） 目的の外建物 物件1土地



評 第 1541 号  
令和7年 (又) 第 66 号  
令和8年2月24日 現地調査  
令和8年3月12日 評 価

岡山地方裁判所 第三民事部 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         |
|----|------|----|-------------|
| —  | 1    | 土地 | 金 398,000 円 |

## 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  | 所在地番<br>地目積 | 浅口市鴨方町六条院中字池田<br>3520番4<br>宅地<br>108.00㎡ | 概ね同左。 |
| 物件番号 | 特記事項  |             |  |       |
| 1    | 持分3分の1の評価である。<br>下記の目的外建物が存する。<br>所在：浅口市鴨方町六条院中字池田3520番地4<br>家屋番号：3520番4<br>種類：居宅<br>構造：木造スレート葺2階建<br>床面積：1階44.71㎡、2階44.71㎡<br>建築時期：平成7年6月16日 |             |  |       |

## 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 鴨方 駅 の 東 方直線約 250 m<br>(「位置図」参照)   |   |
| 付近の状況                                    | 鴨方駅に近い古くからの住宅が多い地域   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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 : 非線引都市計画区域<br>用途地域 : 無<br>建ぺい率 : 60 %<br>容積率 : 200 %<br>防火規制 : 建築基準法22条地域<br>その他の規制 : なし |   |
| 画地条件<br>(規模・形状等)                         | 規模 : 108.00㎡<br>間口 : 約 5.0m<br>奥行 : 約 22.0m<br>形状 : 略長方形<br>接面状況 : 中間画地<br>地勢 : 略平坦              |   |
| 接面道路                                     | 方位 : 東側<br>幅員 : 約2.8m<br>舗装 : 有<br>種類 : 市道(長が通り線)<br>高低差 : 略等高<br>摘要 : 42条2項道路                   |   |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等                      | 目的外建物が存している。隣地は、アパート、雑種地である。   |   |
| 供給処理施設                                   | 上水道 : 有<br>ガス配管 : 無<br>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 2.8m  
 地 積 : 約 180 m<sup>2</sup>  
 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 <sup>2</sup> )<br>ア | イ   | ウ                          | エ   | (円/m <sup>2</sup> )<br>オ | (円/m <sup>2</sup> )<br>カ                |
| A    | 35,300                   | $\frac{101}{100}$                                   | $\frac{100}{100}$          | $\frac{100}{113}$   | 31,600                   | 31,600                                  |
|      | 標準地<br>浅口(県)-2           | 公示価格等<br>の価格から<br>時点から<br>評価日<br>までの<br>変動率<br>である。 | 公示地等<br>画地標準<br>の修正<br>した。 | 街路条件、交<br>通接近条件、<br>環境条件、行<br>政的条件等の<br>格差を考慮の<br>うへ査定した。 | オ：ア×イ×ウ×<br>エ            | 規準価格等を参考<br>に周辺取引事例<br>等を検討のうへ<br>査定した。 |

#### 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 <sup>2</sup> )<br>ア | イ    | ウ    | (m <sup>2</sup> )<br>エ | オ       | (円)<br>カ  |                 |
| 1    | 31,600                   | 0.95 | 0.33 | 108.00                 | 1.00    | 1,070,000 |                 |
|      | A地域                      | 間口小  | 0.95 | -                      | 登記数量    | -         | カ：ア×イ×ウ<br>×エ×オ |
|      |                          | 相乗積  | 0.95 |                        |         |           |                 |

## 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<br>(円)<br>ア | 底地等割合 |        |           |            |                   | 土地価格及び<br>底地価格等<br>(円)<br>オ：ア×イ×ウ<br>×エ |
|------|------------------|-------|--------|-----------|------------|-------------------|---|
|      |                  | 細符号   | 制約権利等  | イ<br>面積割合 | ウ<br>底地等割合 | エ<br>類型別<br>市場性修正 |   |
| 1    | 1,070,000        | a     | 敷地占有利益 | 1.000     | 0.95       | 0.80              | 813,000                                 |
|      |                  | 計     | -      | 1.000     | -          | -                 | 813,000                                 |

### ② 評価額の査定

| 物件番号 | 土地価格及び<br>底地価格等<br>(円)<br>ア | 占有減価<br>修正<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ      | 競売市場<br>修正率<br>エ        | その他減価<br>オ | 評価額<br>(円)<br>カ |
|------|-----------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|------------|-----------------|
| 1    | 813,000                     | -               | 0.70                 | 0.70                    | 1.00       | 398,000         |
|      | 上記①参照                       | 必要なし            | 共有持分であること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<br>×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：浅口(県)-2  
 所在：浅口市鴨方町六条院中字森山3422番1  
 価格：35,300 円/㎡  
 位置：鴨方駅450m(道路距離)  
 価格時点：令和7年7月1日  
 地積：432 ㎡  
 供給処理施設：水道、下水  
 接面街路：南東10.5m市道  
 都市計画区分：非線引都市計画区域  
 用途指定等：用途無指定(60・200)  
 地域の概要：区画整理地区に近接し、一般住宅、農家住宅が混在する旧来の住宅地域

## 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 | 2,385,720 円 | 持分全体の評価 |

※ 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。

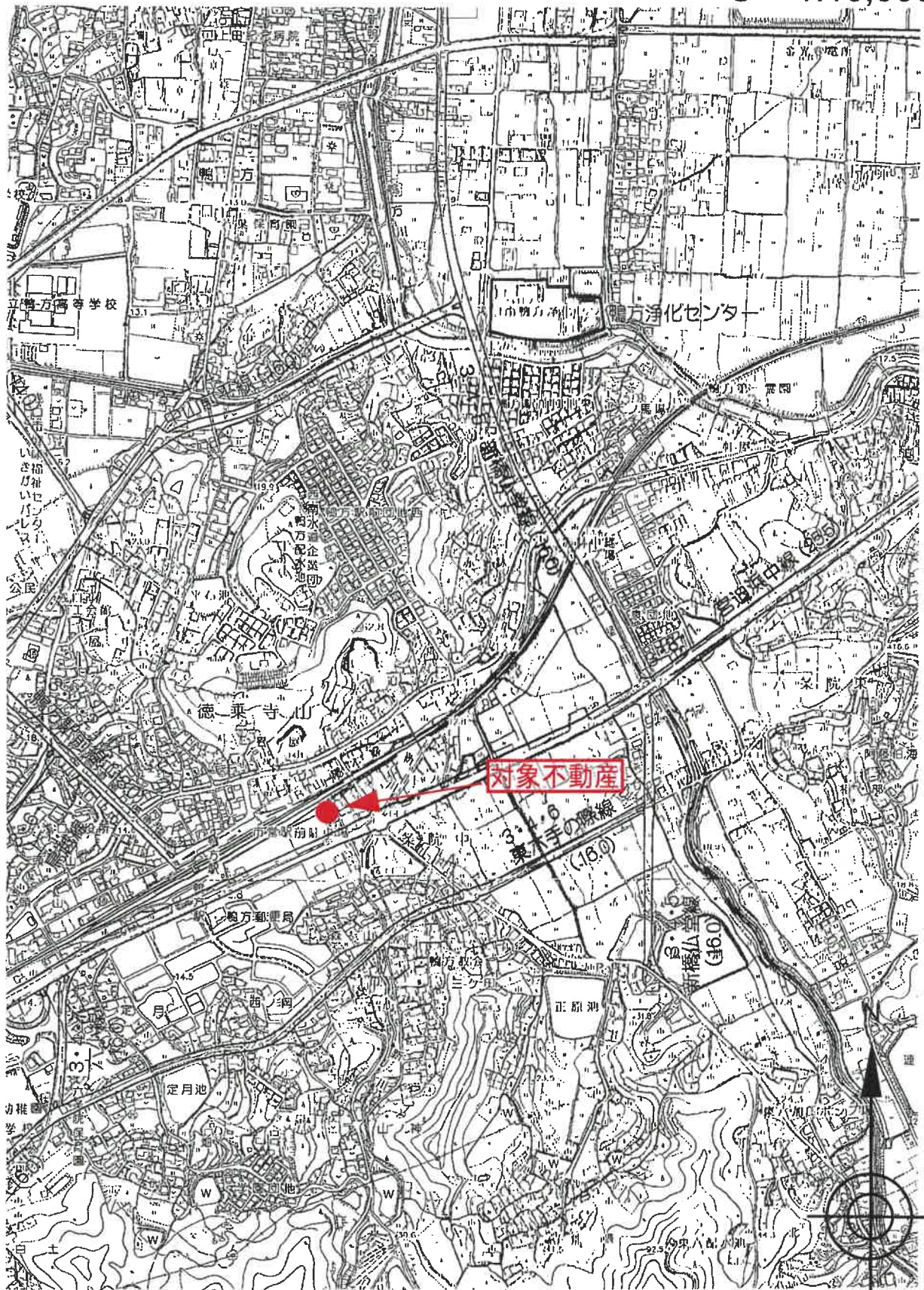
## 第 7 附属資料の表示

- 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



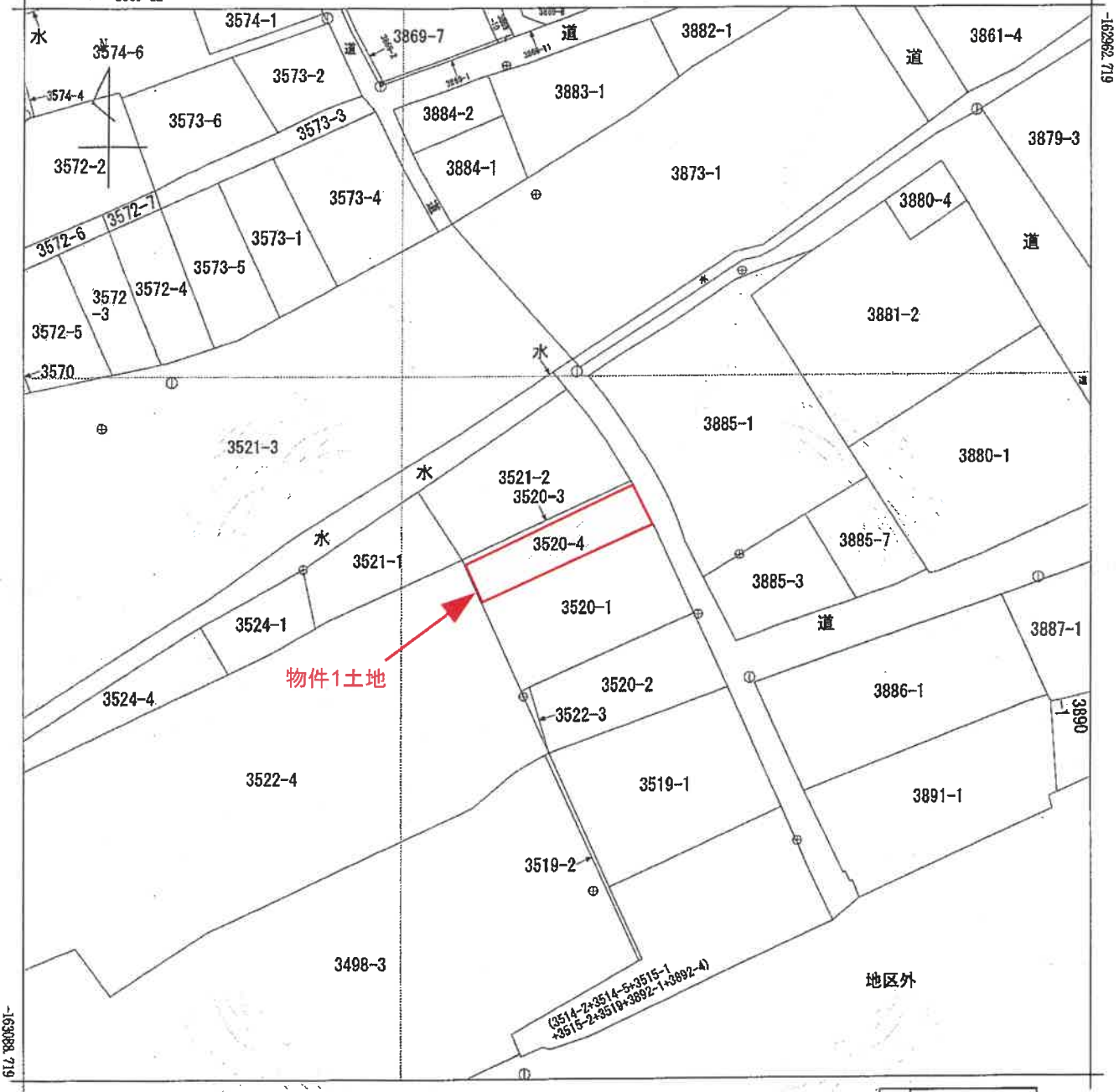
浅口市全図

# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-68165.707

3869-9  
3869-12



物件1土地

地番区域見出  
鴨方町六条院中

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

|       |        |               |    |           |           |        |              |    |     |
|-------|--------|---------------|----|-----------|-----------|--------|--------------|----|-----|
| 請求部   | 所在     | 浅口市鴨方町六条院中字池田 |    |           | 地番        | 3520番4 |              |    |     |
| 出力尺   | 1/500  | 精度区           | 甲三 | 座標系番号又は記号 | V         | 分類     | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成5年2月 |               |    | 備付年月日(原図) | 平成6年10月5日 |        | 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。

(岡山地方務局笠岡支局管轄)

令和8年1月22日

岡山地方務局倉敷支局

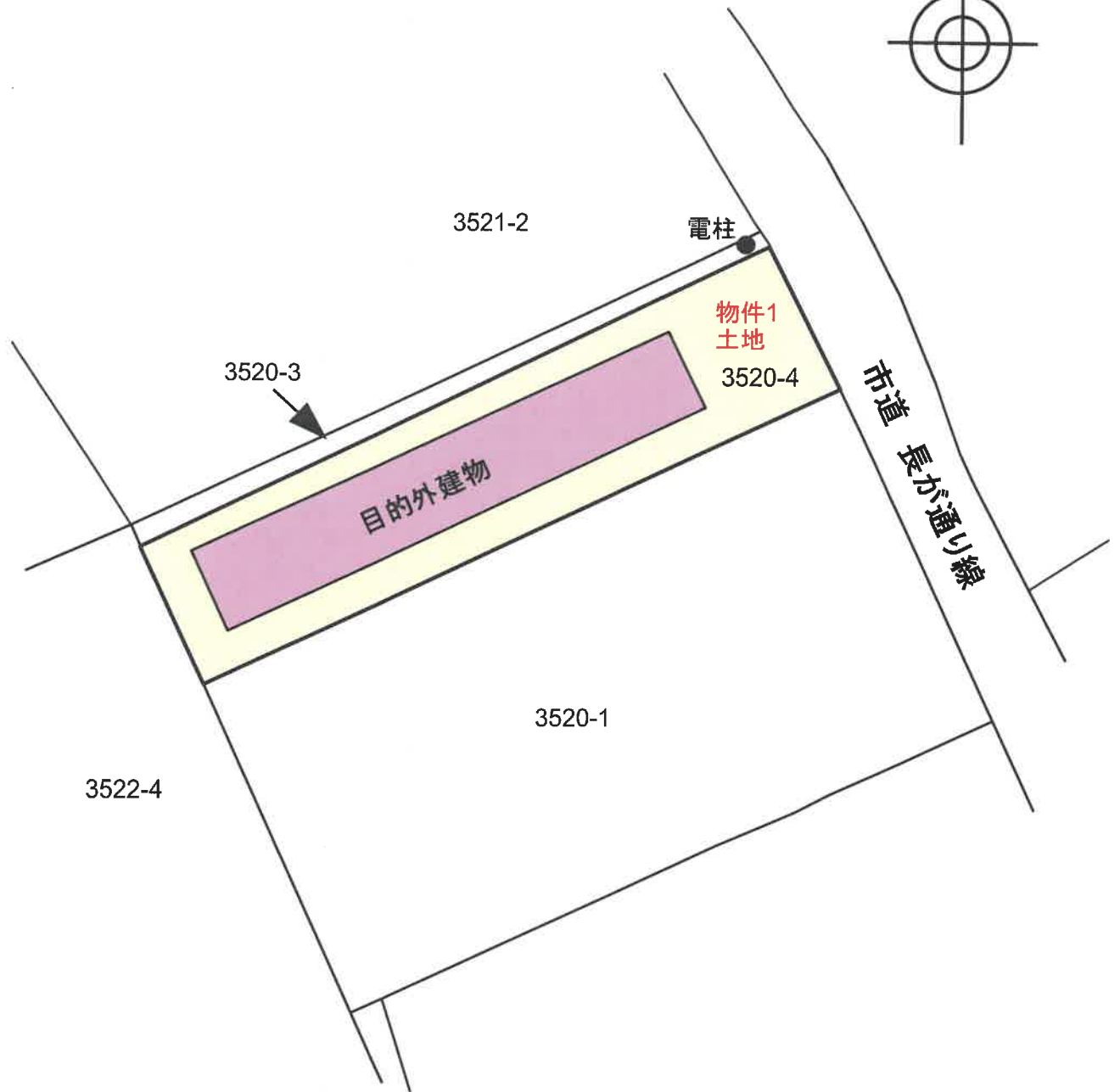
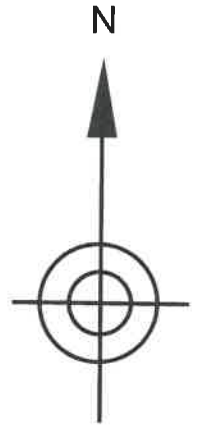
登記官

請求番号：6-1

(1/1)

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



※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。