

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10日  
 岡山地方裁判所第3民事部  
 裁判所書記官 木 山 真由美

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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月13日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月20日 午前10時00分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月10日 午前10時00分 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 7月10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 倉敷市玉島八島字塩田  
地 番 802番  
地 目 田  
地 積 1202平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月25日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

---

---

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

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 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 倉敷市玉島八島字塩田  
地 番 802番  
地 目 田  
地 積 1202平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和8年(ヌ)第13号  
令和8年3月16日受理  
令和8年5月7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 倉敷市玉島八島字塩田  
地 番 802番  
地 目 田  
地 積 1202平方メートル





執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 債務者に対し、郵送にて求連絡をするも現在まで返答はない。
- 3 接面道路  
物件1土地の東側が市道（玉島八島233号線）に、同土地南側が（玉島八島232号線）に、それぞれ接している（土地位置関係図参照）。

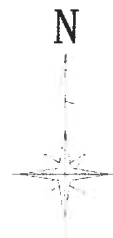
以上

(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 3月24日 (火) 13:05-13:25	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、地積測量図、登記事項要約書交付申請
8年 3月25日 (水) 13:30-13:55	物件所在地	物件確認、形状調査、占有調査、写真撮影
8年 3月25日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送ㄨ切4/1 (切手代110円)
8年 4月 2日 (木) : - :	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 4月23日 (木) 8:50-9:05	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 近隣者不在のため聴取できず
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 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  
( 4 枚目)

# 土地位置関係図



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

( 5 枚目)

写真1 水路 市道 物件1土地



写真2 物件1土地



写真3 物件1土地

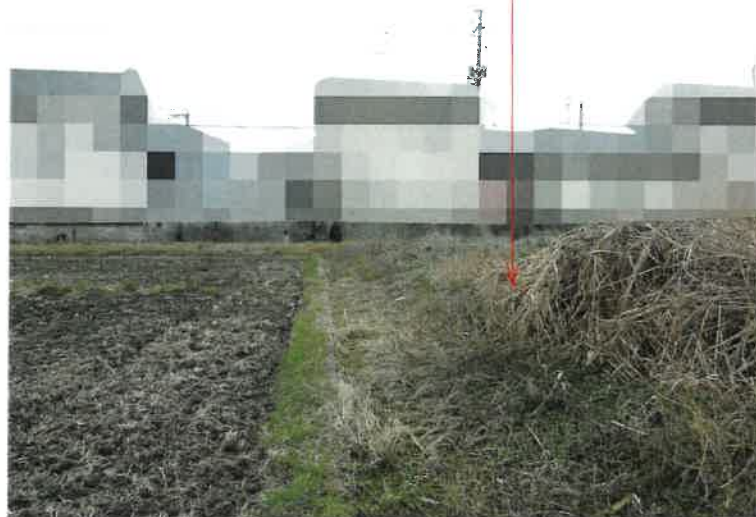


写真4 水路 市道 物件1土地 市道 水路



写真5 水路 市道 物件1土地



写真6 市道 物件1土地 水路



評 第 倉競26009 号  
令和8年(又)第 13 号  
令和8年4月23日現地調査  
令和8年5月11日評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

# 評 価 書

評価人 石井 宏典

## 第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
-	1	土地	金 22,297,000 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、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 在番 地目 積	倉敷市玉島八島字塩田 802番 田 1,202 m <sup>2</sup>	現況は雑種地である。
物件番号	特記事項			
1	<p>倉敷市農業委員会の回答によると、現況地目は非農地である。 平成31年4月10日に農地法第5条の転用許可（転用目的は露天駐車場）、令和2年2月13日に農地法第5条の転用許可（転用目的は露天資材置場）を得ており、原状回復命令を行うこともない。 地上権、永小作権、質権、使用借権による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利はない。 土地改良による賦課金等の負担金はない。</p>			

## 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 南方直線約 1,000 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道新倉敷停車場線背後に戸建住宅が建ち並ぶ地域	
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)	(国道2号から50 mまで) 都市計画区分 : 市街化区域 用途地域 : 準工業地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : -	(国道2号から50m超) 市街化区域 第二種住居地域 60 % 200 % 無 -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 1,202 m <sup>2</sup> 間口 : 約 26 m 奥行 : 約 50 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約 1m (公図上) 舗装 : 無 種類 : 市道玉島八島232号線 高低差 : 略等高 摘要 : 建築基準法上の道路ではない	東側 約 1m (公図上) 無 市道玉島八島233号線 略等高 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	現況、特段利用されている状況にはない。	
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、目的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、目的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施設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	-	

## 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 : 宅地見込地  
 街路 幅員 : 約 2.0m  
 地 積 : 約 1,000 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約20m×約50m  
 形 状 : 略長方形  
 高 低 差 : 略等高  
 接面 状況 : 中間画地

地域 符号	公示価格等 (円/m <sup>2</sup> ) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/m <sup>2</sup> ) オ	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) カ
A	23,400	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	26,500	26,500
	基準地 倉敷(県)3-1	公示価格 等の価格 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。

#### ② 土地価格

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m <sup>2</sup> ) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
1	26,500	1.00	1.00	1,202	-	31,853,000
	A 地域		-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 1.00				

## 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	31,853,000	-	無	1.000	1.00	31,853,000
		計	-	1.000	-	31,853,000

### ② 評価額の査定

物件 番号	土地価格及び 底地価格等 (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	評価額 (円) カ
1	31,853,000	-	1.00	0.70	1.00	22,297,000
	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(県) 3-1  
所在 : 倉敷市片島町字上ノ町922番  
価格 : 23,400 円/m<sup>2</sup>  
位置 : 西阿知駅約2.4km (道路距離)  
価格時点 : 令和7年7月1日  
地積 : 1,309 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・下水  
接面街路 : 北2m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途指定等 : 準工(60、200)  
地域の概要 : 周辺で宅地化の進む熟成度の高い地域

### 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	5,077,248 円	課税地目は介在田である。

※ 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

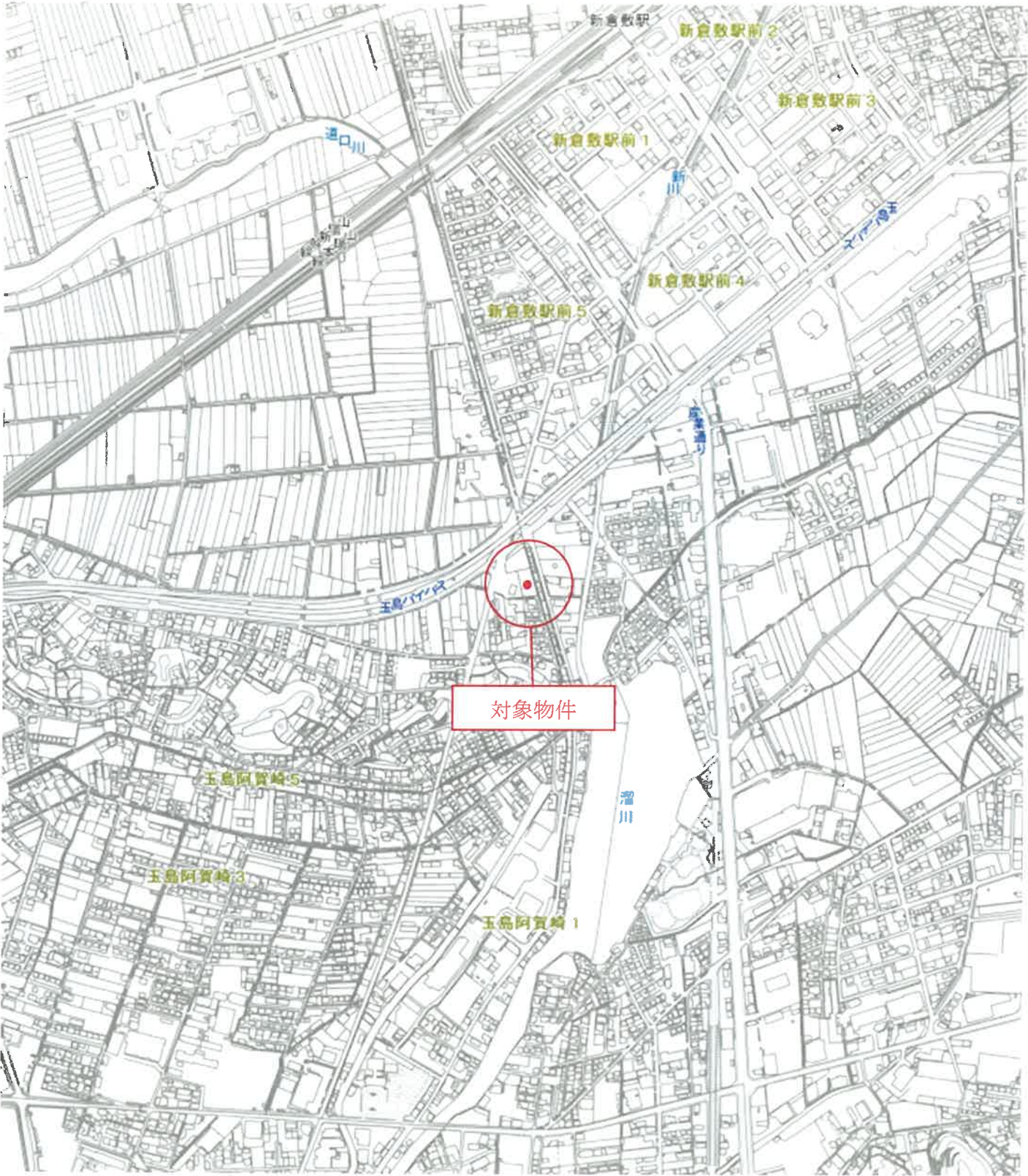
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図

以 上

# 位置図



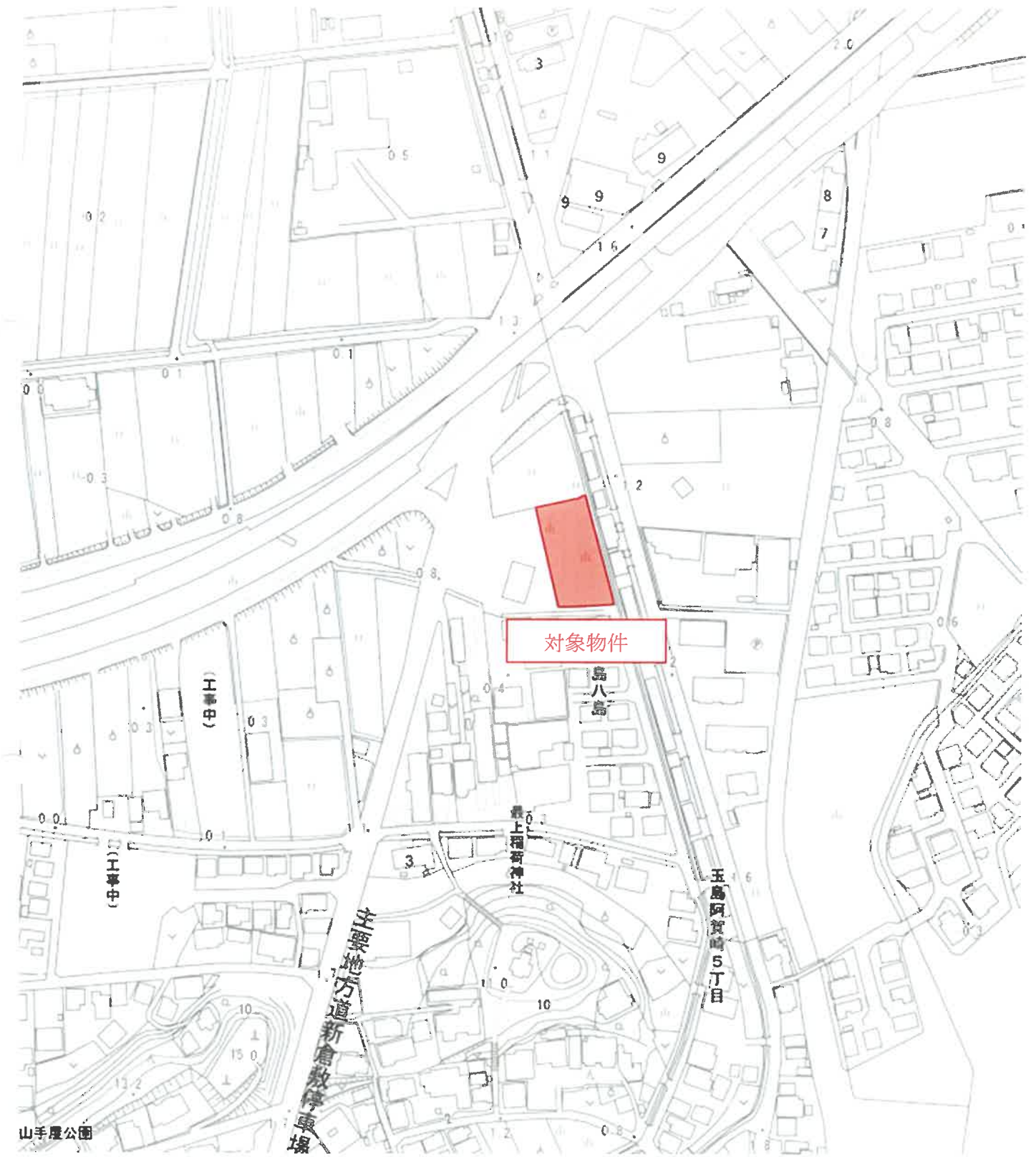
1 : 10,000



# 位置図



1 : 2,500

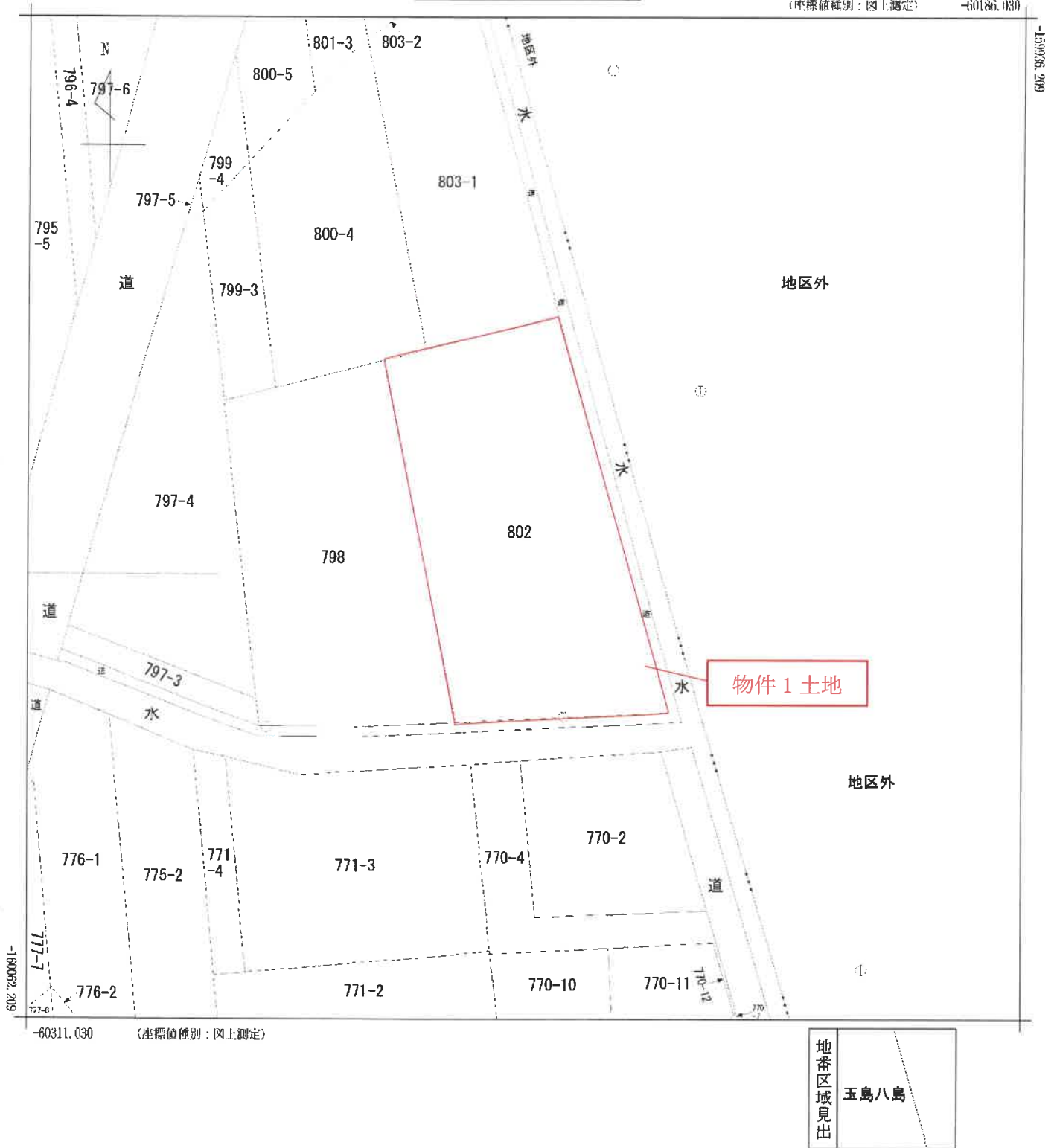


# 公図写

A3 を A4 に縮小

(座標値種別: 図上測定)

-60186.030



-60311.030

(座標値種別: 図上測定)

地番区域見出

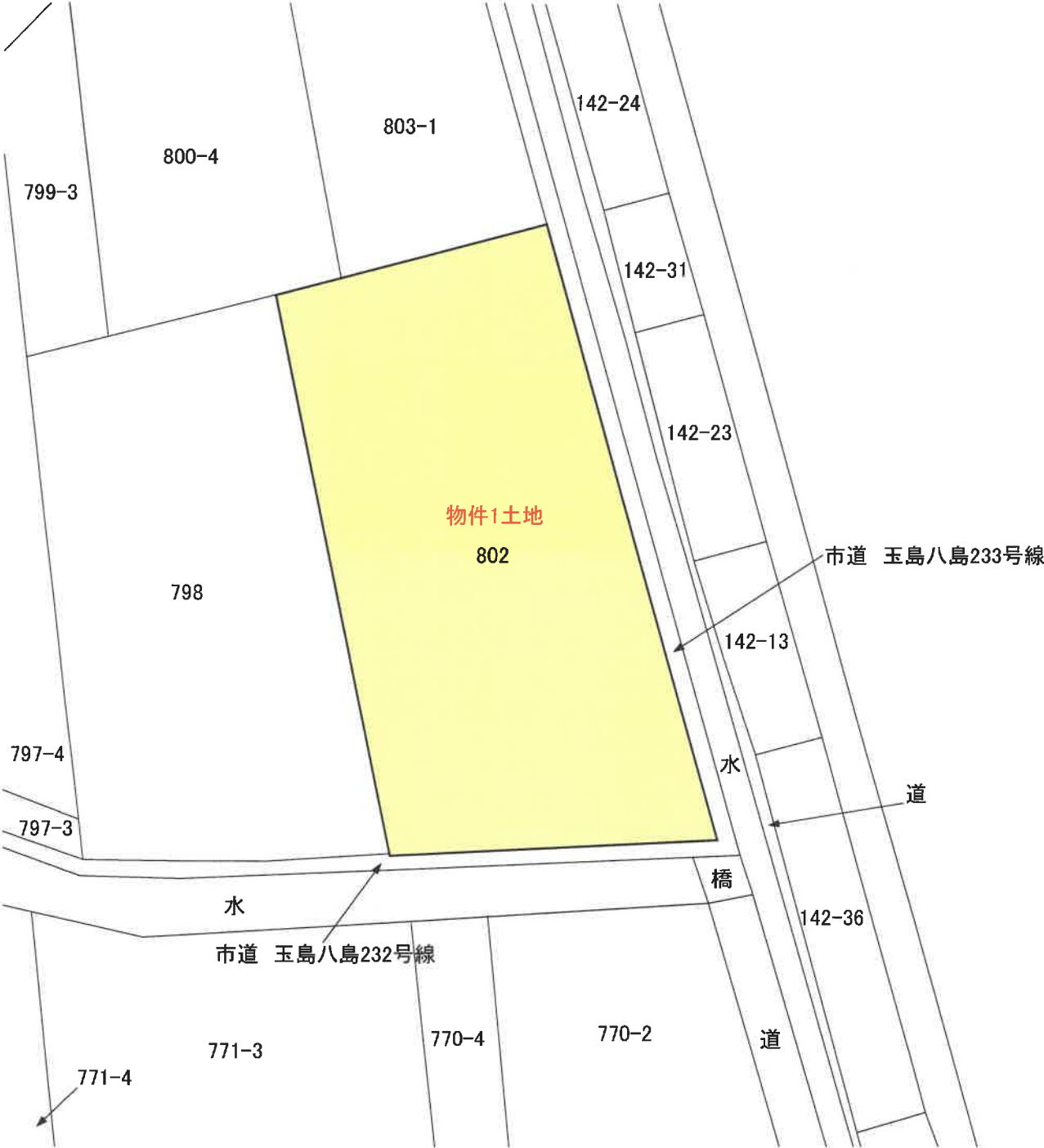
玉島八島

請求部	所在	倉敷市玉島八島字塩田				地番	802番			
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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

# 土地位置関係図



S ≐ 1 : 500



※本図に示す土地、道路等の範囲及び位置関係は概略である。