

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 森 原 和

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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 9月10日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 9月17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10月 8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 8月14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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 974, 000 6, 379, 200	一括	1, 600, 000	107, 419	0
1	3, 707, 000				
2	4, 267, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 岡山市東区西大寺中一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 9 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 2 | 所 在 | 岡山市東区西大寺中一丁目 3 2 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階68.19平方メートル
2階68.19平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階約74.19平方メートル
2階約74.19平方メートル |
|--|-------|----------------------------------|



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡山市東区西大寺中一丁目 |
| | 地 番 | 327番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 219.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市東区西大寺中一丁目327番地1 |
| | 家屋 番号 | 327番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階68.19平方メートル
2階68.19平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階約74.19平方メートル
2階約74.19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
執行官の意見用		3
調査経過用		4
第 2 分類		
土地建物位置関係図		5
建物間取図		6
写真 (1 2 葉)		7 ~ 1 0

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 | 岡山市東区西大寺中一丁目 |
| | 地 番 | 327番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 219.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市東区西大寺中一丁目327番地1 |
| | 家屋 番号 | 327番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階68.19平方メートル
2階68.19平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岡山市東区西大寺中一丁目2番19号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） 建物の1, 2階がそれぞれ約6㎡ずつ増築されており、2階とも現況概測床面積は、約74.19㎡である		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産を残置して空き家の状態で占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

執行官の意見

■

- (1) 物件2建物については、何人かが占有してる様子はなく、所有者が動産を残置して空き家の状態で占有している。
- (2) 物件1土地は、その北東側で市道（西大寺中1号線）に接する。
- (3) 物件1土地は、その南東側で市道（西大寺中31号線）に接する。
- (4) 物件1土地は、その南西側で市道（西大寺中29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
8年 3月 4日 (水) 9 : 55 - 10 : 10	物件所在地	物件調査 (不在)
8年 4月13日 (月) 15 : 50 - 16 : 40	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 間取確認、写真撮影
8年 4月20日 (月) 9 : 00 - 9 : 20	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

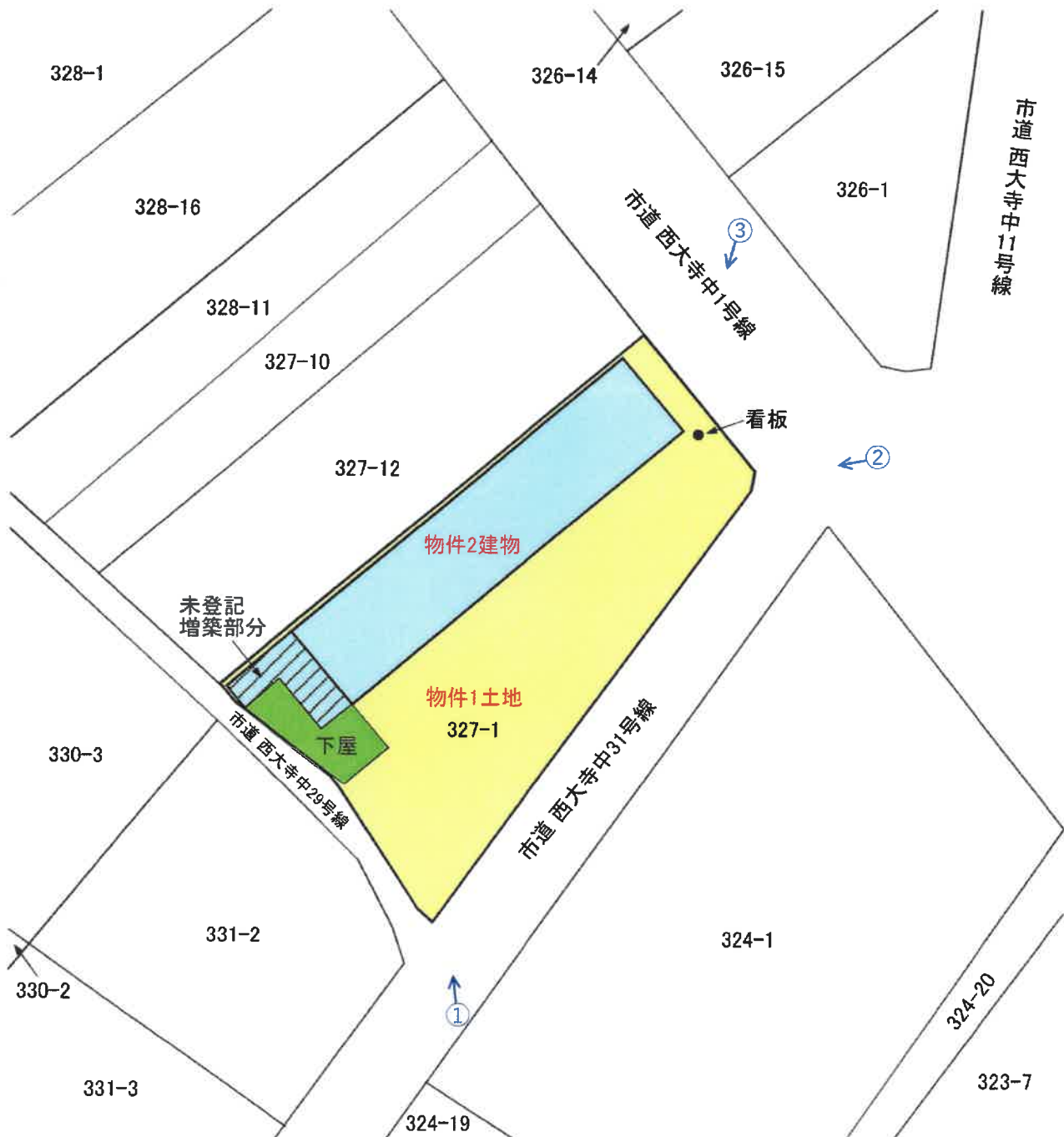
☒ 令和8年4月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に3箇所を解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

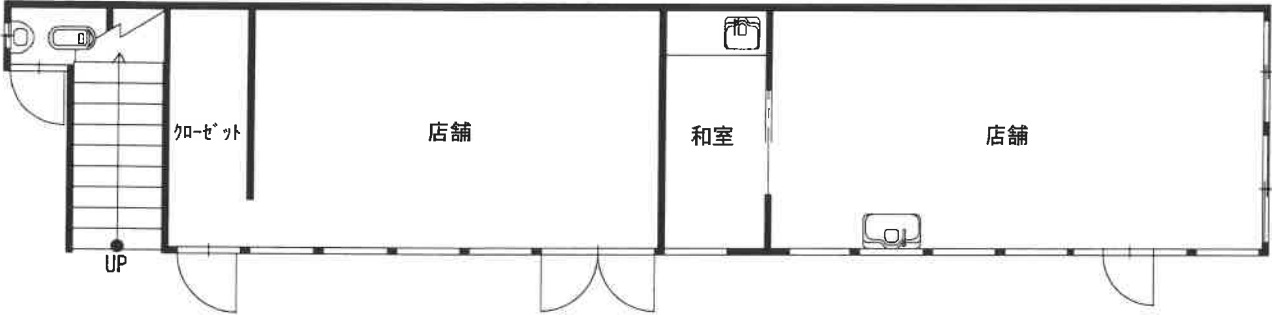
土地建物位置関係図



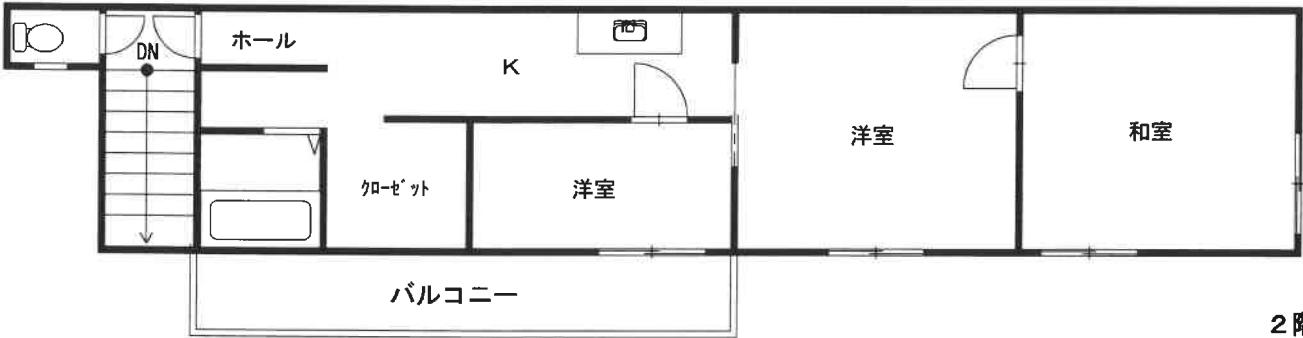
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



1階



2階

写真1



写真2



写真3



写真4 (1階北東側店舗)



写真5 (1階和室)



写真6 (1階南西側店舗)



写真7 (1階トイレ)



写真8 (2階北東側洋室)



写真9 (2階キッチン)



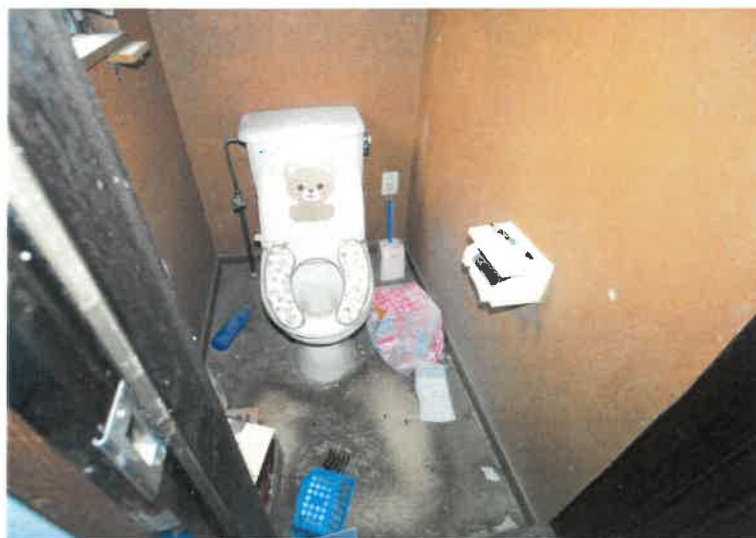
写真 1 0 （2階南側洋室）



写真 1 1 （2階浴室）



写真 1 2 （2階トイレ）



評 第 岡競26006 号
令 和 7 年 (ケ) 第 121 号
令 和 8 年 4 月 13 日 現地調査
令 和 8 年 5 月 1 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 衣美

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 7,974,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,707,000 円
	2	建物	金 4,267,000 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 6 1 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き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 5 8 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 目 積	岡山市東区西大寺中一丁目 327番1 宅地 219.96 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市東区西大寺中一丁目 327番地1 327番1 店舗 木・鉄骨造スレート葺2階建 1階: 68.19 m ² 2階: 68.19 m ² 延 : 136.38 m ²	現況床面積は以下の通りである。 1階 : 約74.19m ² (概測) 2階 : 約74.19m ² (概測) 延 : 約148.38m ² (概測)
物件 番号	特記事項			
2	対象物件2建物は、1階約6m ² 、2階約6m ² 、合計約12m ² の増築が認められた。			

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 線 西大寺 駅 の 南西 方直線約 950 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧来からの商店街沿いに店舗及び一般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)	都市計画区分 : 市街化区域 用途 地 域 : 商業地域 建 ぺ い 率 : 80 % 容 積 率 : 400 % 防 火 規 制 : 準防火地域 その他の規制 : —	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 219.96 m ² 間 口 : 約 22 m 奥 行 : 約8m～約13m 形 状 : 略台形地 接面状況 : 三方路地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北東側 幅 員 : 約 6.4m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 西大寺中1号線 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路 南東側 約 3.8m 有 市道 西大寺中31号線 略等高 42条2号道路 方 位 : 南西側 幅 員 : 約 1.6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 西大寺中29号線 高低差 : 略等高 摘 要 : 建築基準法の道路でない	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況物件2の建物等が存する。 店舗及び一般住宅が建ち並ぶ地域	
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、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、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	・敷地内北東部には店舗用の看板が設置されている。
----------------	---------------------------------

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 : 昭和54年頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 47 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 (店舗) (和室) (洋室) 天 井 : ボート貼り等 ボート貼り等 ボート貼り等 内 壁 : クロス貼り等 ボート貼り等 クロス貼り等 床 : 長尺シート等 畳 カーペット等 その他 : - - -
建 物 の 品 等	中等
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」のとおり
保守管理の状態	稍不芳
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	物件2建物の南部分には未登記増築部分（1階約6㎡、2階約6㎡、合 計約12㎡）

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 6.4m
 地 積 : 約 150 m²
 間口・奥行 : 約7m×約22m
 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 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
A	60,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{129}$	46,740	46,740
	基準地 岡山県(県)5-1	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。

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
1	46,740	1.03	1.00	219.96	1.00	10,590,000
	A 地域	三方路 形状	1.05 0.98	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	1.03			

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 (円/㎡) ア	持分割合 イ	現況延床面積 (㎡) ウ	現価率 エ	建物価格 (円) オ
	132,000	1.00	148.38	0.04082	800,000
2	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。	-	-	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

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 底地価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				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	10,590,000	-	法定地上権	1.000	0.50	5,295,000
		計	-	1.000	-	5,295,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円) エ：ア×イ×ウ
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	10,590,000	-	法定地上権	1.000	0.50	5,295,000
			計	-	1.000	-	5,295,000

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	800,000	5,295,000	6,095,000

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	5,295,000	-	1.00	0.70	1.00	3,707,000
2	6,095,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,267,000
一括 (物件1・2)	11,390,000	-	-	-	-	7,974,000
	上記①②③参照。	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

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から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。
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(県) 5-1
所在 : 岡山市東区西大寺中野字東田升164番1外
価格 : 60,300 円/㎡
位置 : 西大寺駅約1.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 1,225 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南10.8m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 近商(80、200)
地域の概要 : 店舗、事務所、銀行等が見られる路線商業地域

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	7,489,198 円	
2	建物	1,092,813 円	課税数量 134.12㎡

※ 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

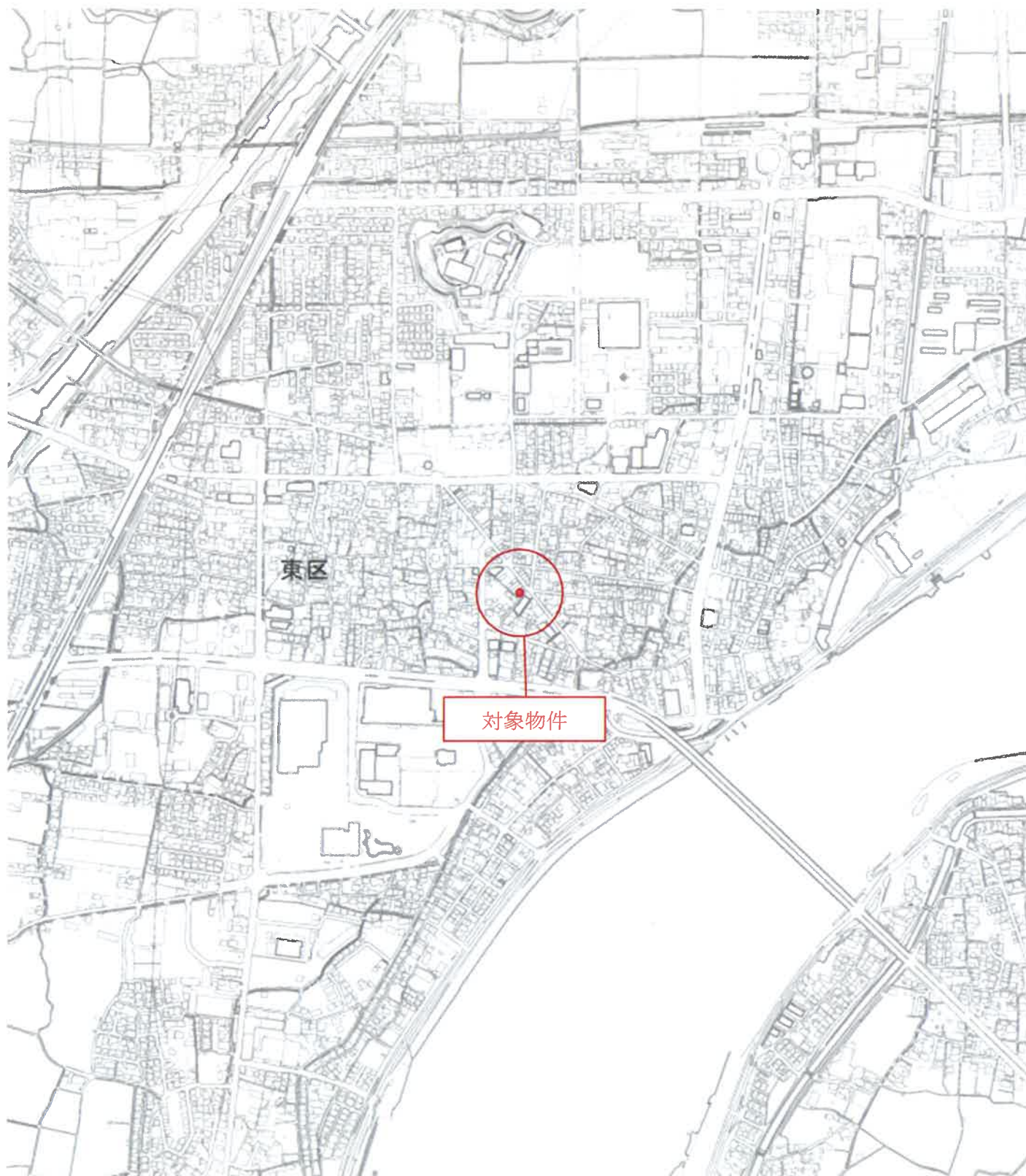
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

位置図



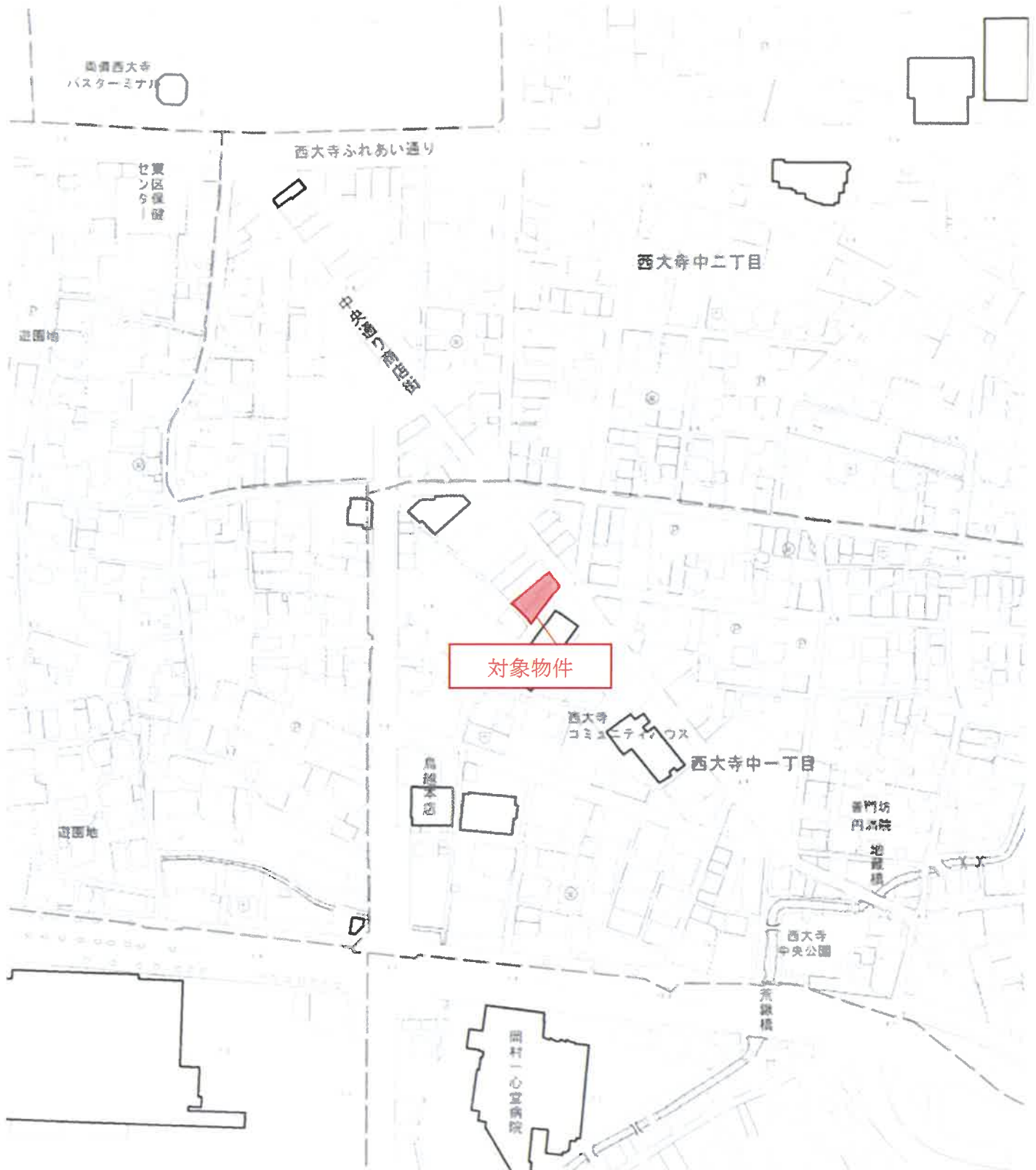
1 : 10, 000



位置図

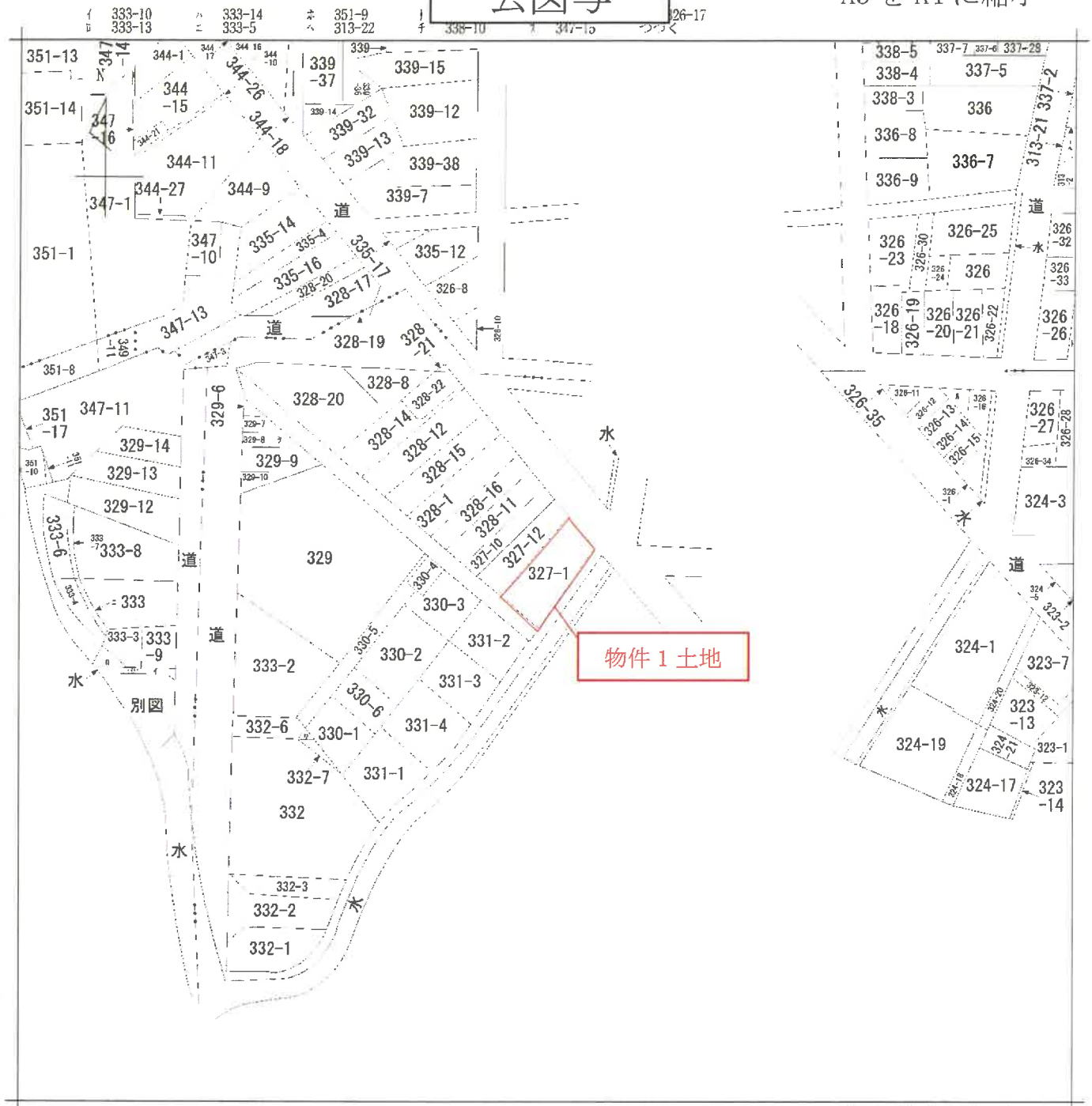


1 : 2,500



公図写

A3 を A4 に縮小



請求部	所在	岡山市東区西大寺中一丁目				地番	327番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項			

登記年月日: 平成54:9月17日

0728262

各階平面図

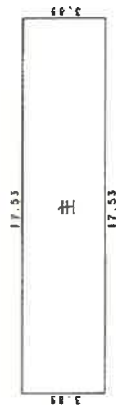
建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号 327番1

建物の所在 岡山市西大寺中 丁目327番地1

東区

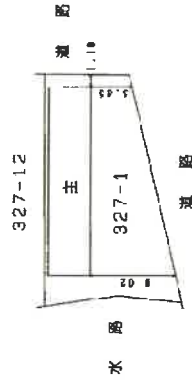
1階・2階
(各階同型)



物件2建物

求積表

$3.89 \times 17.53 = 68.1917$	
床面積	68.19 m ²



縮尺 1/250

縮尺 1/500

(岡山市土地家屋調査士会掲載)

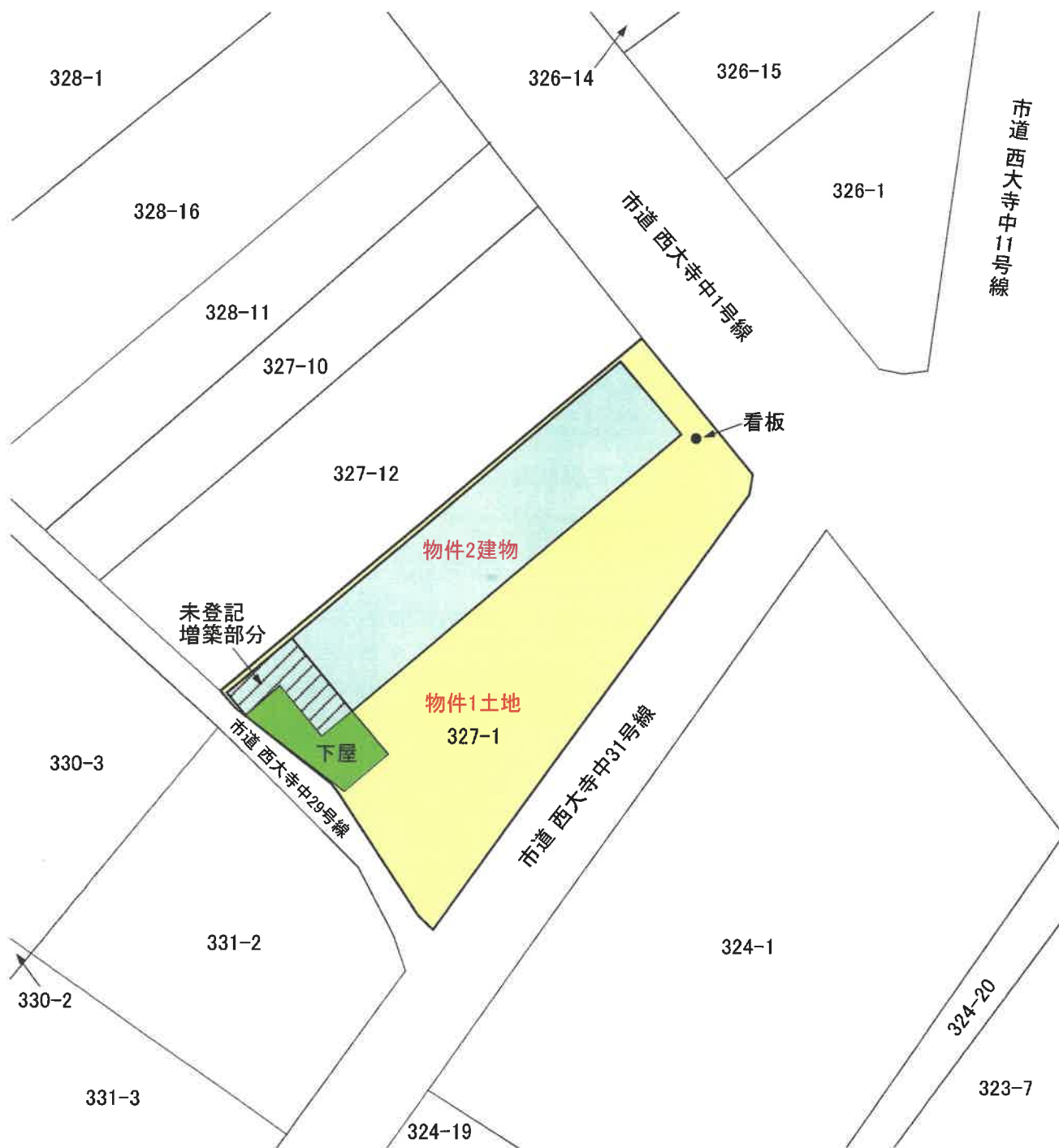
昭和 年 月 日登記

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。