

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 9 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 11 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 19 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 12 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 10 月 9 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 | 倉敷市玉島乙島字高後沖 |
| | 地 | 番 | 7471番209 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 169.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市玉島乙島字高後沖 |
| | 地 | 番 | 7471番813 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 129.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 31 日

岡山地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 1, 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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 倉敷市玉島乙島字高後沖 |
| | 地 番 | 7 4 7 1 番 2 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市玉島乙島字高後沖 |
| | 地 番 | 7 4 7 1 番 8 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 8 7 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 4 7 号
令和 8 年 6 月 2 4 日受理
令和 8 年 8 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 | 倉敷市玉島乙島字高後沖 |
| | 地 | 番 | 7 4 7 1 番 2 0 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 9. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 倉敷市玉島乙島字高後沖 |
| | 地 | 番 | 7 4 7 1 番 8 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 9. 8 7 平方メートル |



(土地用)

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)			付 近
土 地	物件 1、2			
現 況 地 目	■宅地 (物件 1、2) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林 (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 ■土地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、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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)			
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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者会社取締役)	1 私は富士ダルマ株式会社の取締役です。 2 同社の代表取締役は私の母です。高齢ですので、私が対応します。 3 本件土地は富士ダルマ株式会社の所有です。 4 本件土地上に駐車している車両は、本件競売手続きで売却された場合、すぐに退去させることができます。 5 境界については問題ありません。

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 本件土地は、アスファルト舗装された駐車場であり、立入調査時には軽自動車3台駐車されていた。
- 3 接面道路
物件1土地北側が市道（高崎堤防線）に、物件1及び2土地東側が市道（堀貫線）に、それぞれ接している（土地位置関係図参照）。

(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 7月14日 (火) 11:40-12:00	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影
8年 7月14日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	富士ダルマ株式会社に対し求連絡書面郵送ㄹ切7/21 (切手代110円)
8年 7月23日 (木) 14:25-14:35	当庁執行官室(電話)	Bより聴取 立入調査期日通知
8年 7月24日 (金) 9:40-9:55	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 7月29日 (水) 12:10-12:30	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
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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地位置関係図

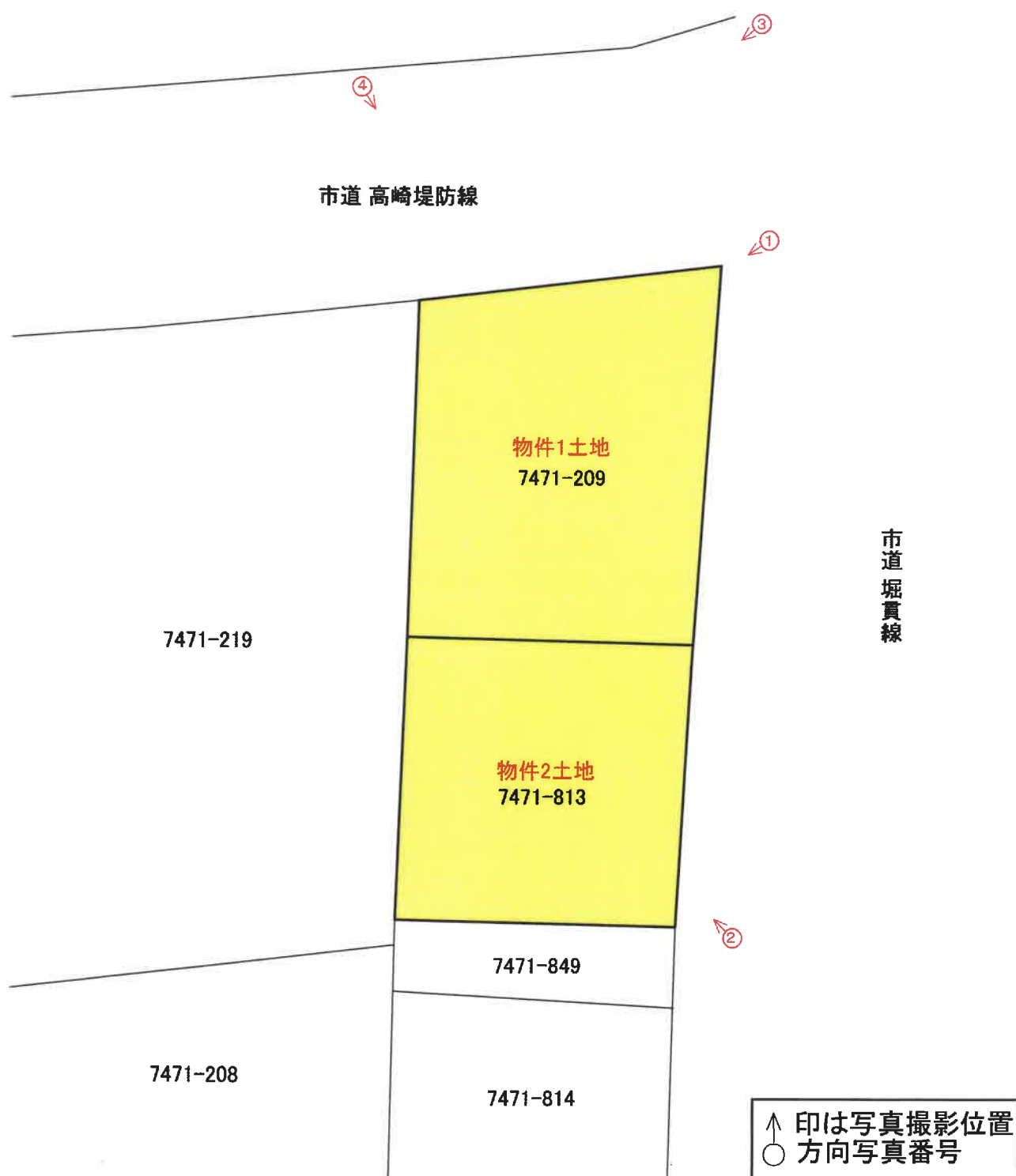


写真 1

物件 2 土地

物件 1 土地

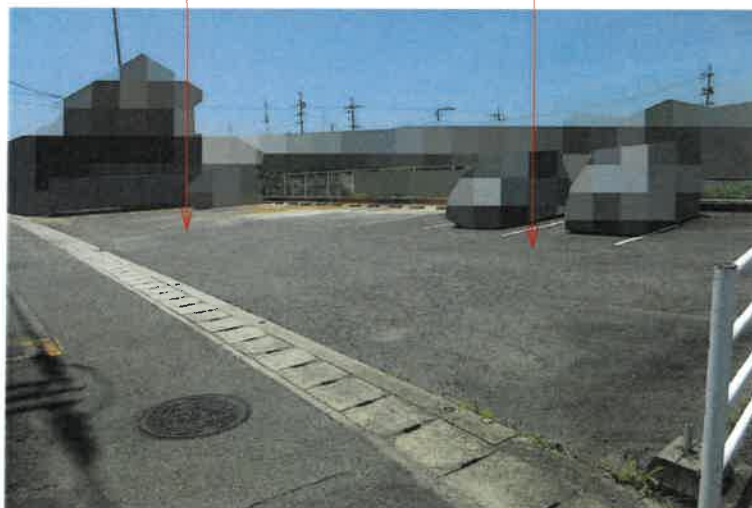


写真 2

物件 2 土地

物件 1 土地



写真 3

物件 2 土地

物件 1 土地



市道

写真4

物件1 土地

市道



市道

評 第 倉競26015 号
令和 8 年 (ケ) 第 47 号
令和 8 年 7 月 29 日 現地調査
令和 8 年 8 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 石井 宏典

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	金 11,384,000 円
内訳価格	1	土地	金 6,455,000 円
	2	土地	金 4,929,000 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 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 目積	倉敷市玉島乙島字高後沖 7471番209 宅地 169.74 m ²	現況は駐車場である。
2	土地	所在地 在番 目積	倉敷市玉島乙島字高後沖 7471番813 宅地 129.87 m ²	現況は駐車場である。
物件番号	特 記 事 項			
-	-			

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・2 ）

位 置・交 通	JR山陽本線 新倉敷 駅 の 南 方直線約 4,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線市道沿いに店舗等が見られる路線商業地域	
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 : 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 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 299.61 m ² 間 口 : 約 27 m 奥 行 : 約 12 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 東側 北側 幅 員 : 約 24m 約 11m 舗 装 : 有 有 種 類 : 市道堀貫線 市道高崎堤防線 高低差 : 略等高 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路 42条1項1号道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は駐車場として利用されている。 隣地の状況は駐在所である。	
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、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、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	特になし。	

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 : 路線商業地
 街路 幅員 : 約 24.0m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約25m×約20m
 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/㎡) ア	時点 修正 イ	標準化 補 正 ウ	地域 格差 エ	規準価格等 (円/㎡) オ	標準画地価格 (円/㎡) カ
A	53,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	51,700	51,700
	公示地 倉敷5-22	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/㎡) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (㎡) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
一体 (物件 1・2)	51,700	1.05	1.00	299.61	-	16,264,000
	A 地域	角地 1.05	-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 1.05				

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 (円) ア	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	
一体 (物件1・2)	16,264,000	-	無	1.000	1.00	16,264,000
		計	-	1.000	-	16,264,000

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ア×イ÷ウ
1	16,264,000	56.7%	9,222,000
2		43.3%	7,042,000

③ 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	9,222,000	-	1.00	0.70	1.00	6,455,000
2	7,042,000	-	1.00	0.70	1.00	4,929,000
一括 (物件1・2)	16,264,000	-	-	-	-	11,384,000
	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5-22
所在 : 倉敷市玉島乙島字ワ六割7360番10
価格 : 53,200 円/㎡
位置 : 新倉敷駅約3.8km (道路距離)
価格時点 : 令和8年1月1日
地積 : 562 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 東24m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 : 店舗、アパート、倉庫等が見られる路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	6,475,920 円	-
2	土地	4,954,800 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

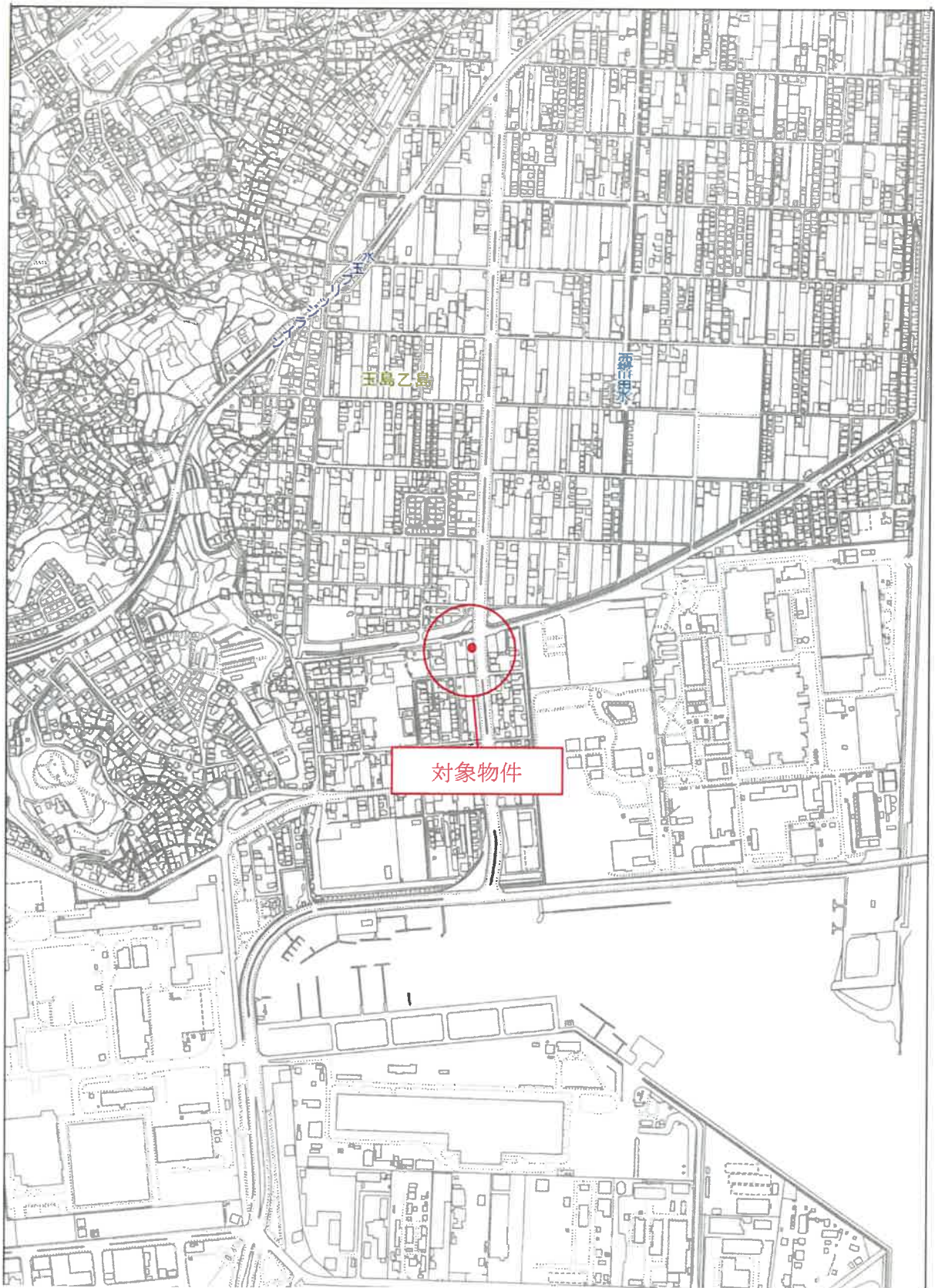
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地位置関係図

以 上

位置図



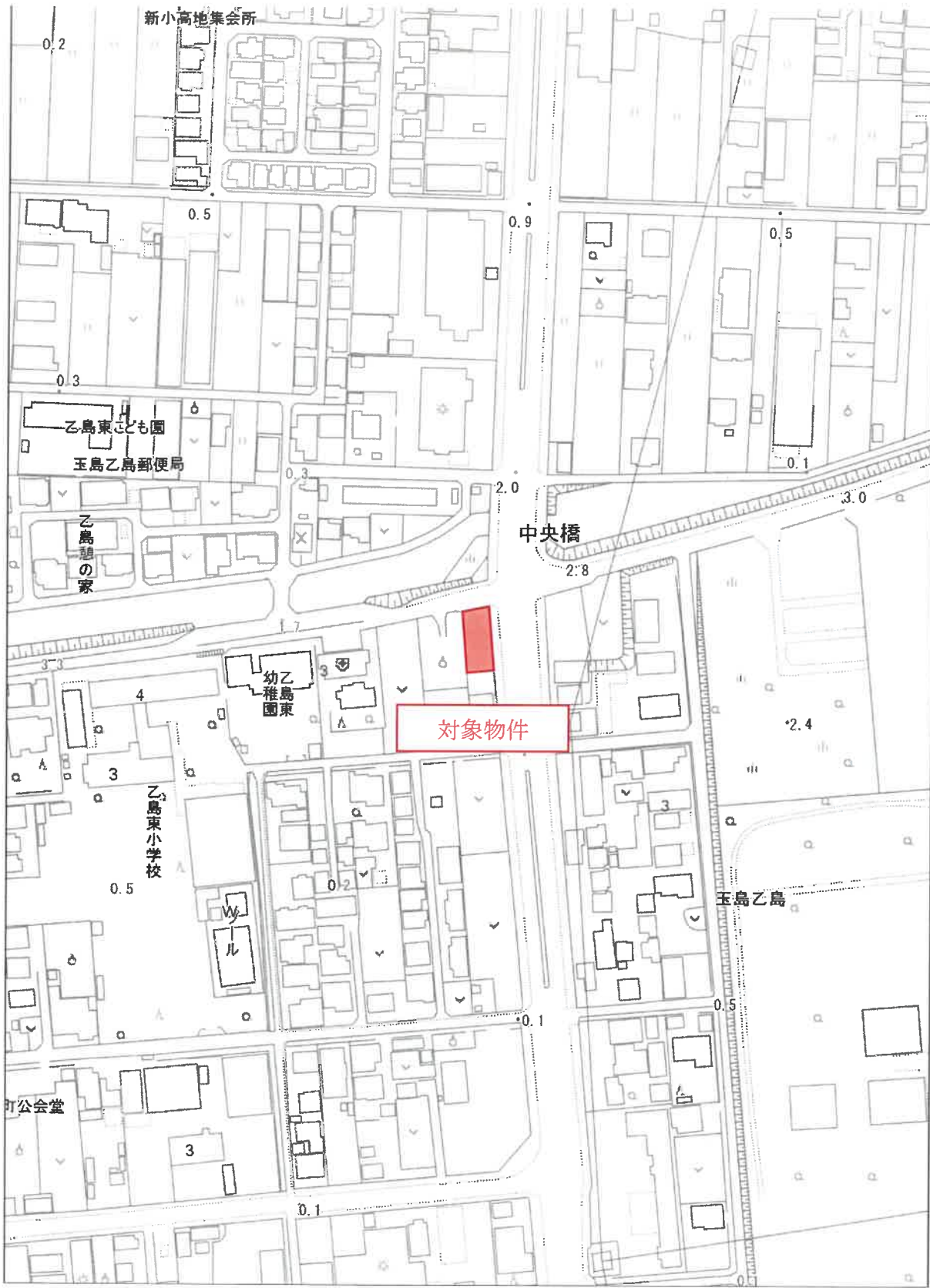
1 : 10,000



位置図



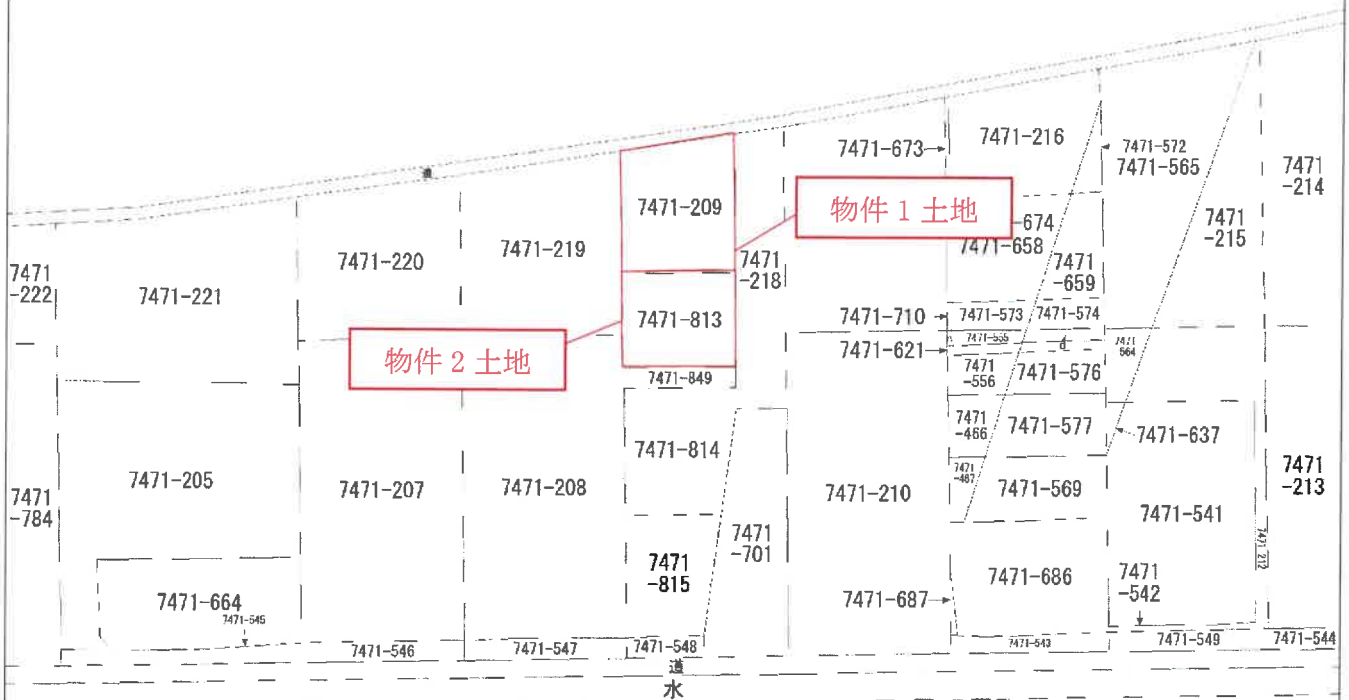
1 : 2,500



公図写

A3 を A4 に縮小

7471-575 7471-657
7471-622



地番区域見出
玉島乙島

請求部	所在	倉敷市玉島乙島字高後沖				地番	7471番209			
出力縮	縮尺不明	精度区		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	昭和8年				備付年月日(原図)			補事項		

07010986

7471-209

新 後・新

図 測量地積 土地所在図

地 番 7471-209、-813
7471-814、-815

土地の所在 豊敷市玉島乙豊字高松沖

求 積 表

地 番 ④ 7471-209				
NO.	座 標	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
51	原 点	131.144	100.449	-1557.728432
38		129.855	88.367	-1832.407205
58		116.184	87.878	1254.562840
K16	境界点	115.779	93.252	1358.868356
40		118.419	93.442	117.589074
41		128.625	100.245	129.525375
合 計				-339.489992
面積				169.74 坪
座 標 数				51.34 点

地 番 ④ 7471-813				
NO.	座 標	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
58	原 点	116.184	87.878	-1380.846840
57		101.877	87.367	1091.917686
K15	境界点	101.502	98.395	1206.351270
K16	境界点	115.779	99.252	-1240.919322
合 計				-923.497208
面積				161.746030 坪
座 標 数				48.92 点

地 番 ④ 7471-814				
NO.	座 標	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
57	原 点	101.877	87.367	-1198.272774
56		86.956	86.834	935.902968
K14	境界点	86.540	98.125	1010.181420
31		98.042	88.507	42.158060
32		99.539	8.858971	8.858971
K15	境界点	101.502	98.596	-1135.604376
合 計				-336.780231
面積				168.390155 坪
座 標 数				50.93 点

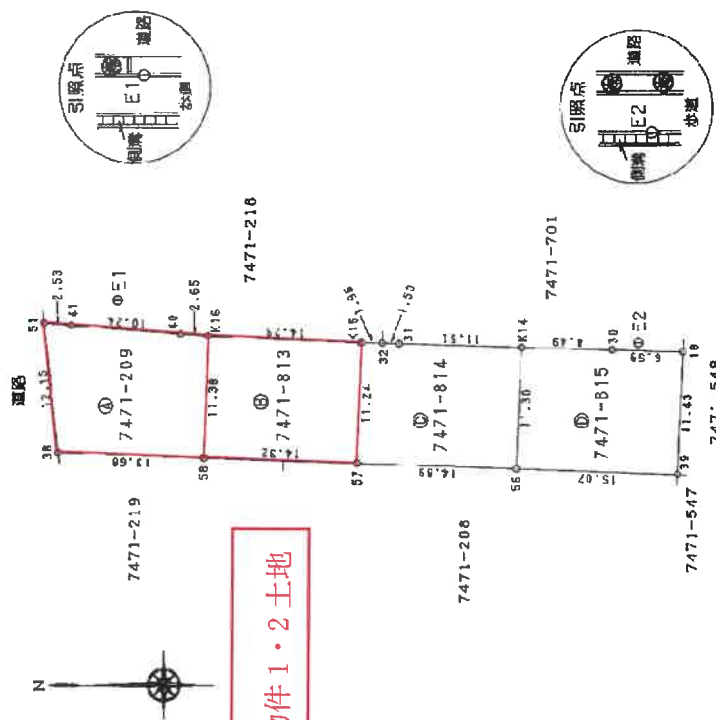
地 番 ④ 7471-815				
NO.	座 標	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
56	原 点	86.956	86.834	-1029.075684
39		71.938	86.296	782.612502
18		71.466	97.713	829.362930
30		78.050	92.901	32.156600
K14	境界点	86.540	98.125	-957.736180
合 計				-342.686632
面積				171.3402160 坪
座 標 数				51.83 点

境 界 点 覧 表

境界点	座標点	内 容	距離
E1	51	157-47-56	7.21
E1	38	156-39-34	15.30
E1	K16	16-48-03	9.12
E1	58	56-28-36	16.80
E1	K15	5-12-42	23.11
E1	57	29-27-53	27.08
E1	K14	1-59-30	37.99
E1	56	18-09-24	40.47
E1	18	0-30-41	53.02

引 照 点 表 ・ 境 界 点 表

引照点名・境界点・新橋	座標点	距離・方向
E1	X = 124.261	
E1	Y = 102.608	
E2	X = 75.637	48.79
E2	Y = 93.537	184-47-09



物件 1・2 土地

作 製 者

縮尺 1/500

A3 を A4 に縮小

土地位置関係図



S ≒ 1 : 250

市道 高崎堤防線

市道
堀貫線

7471-219

物件1土地
7471-209

物件2土地
7471-813

7471-849

7471-208

7471-814

※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。