令和　７年（ヌ）第　　５５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　岸　野　孝　昭

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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１１月１３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）
1～3	1,296,000 1,036,800	一括	260,000	35,690	0
1	289,000				
2	356,000				
3	651,000				
備考	固定資産税欄記載の金額は、都市計画税を含む金額である。 売却基準価額は、民事執行規則３０条の３により定められている。				

令和　7年（ヌ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目

　　地　　番　　８８０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．８４平方メートル

２　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目

　　地　　番　　８８０番５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目８８０番地６

　　家屋　番号　　８８０番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階５７．９８平方メートル
　　２階２３．２３平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　不詳

　　構　　造　　木造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２５平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　55号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　9日
岡山地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　村　上　眞　基

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ヌ）第　　55号

物　件　目　録

1　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目

　　地　　番　　８８０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．８４平方メートル

2　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目

　　地　　番　　８８０番５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

3　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目８８０番地６

　　家屋　番号　　８８０番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階５７．９８平方メートル
　　２階２３．２３平方メートル

　　(未登記附属建物)

　　種　　類　　不詳

　　構　　造　　木造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２５平方メートル

令和７年（ヌ）第５５号
令和８年２月１２日提出

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（９葉）	・・・・・・・・・	７～９

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

令和　7年（ヌ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目

　　地　　番　　８８０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．８４平方メートル

２　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目

　　地　　番　　８８０番５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７１平方メートル

３　所　　在　　岡山市中区門田文化町二丁目８８０番地６

　　家屋　番号　　８８０番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階５７．９８平方メートル
　　２階２３．２３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山市中区門田文化町二丁目６番６号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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３
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） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：不詳 構　造：木造鋼板葺平家建（未登記） 床面積：約２５㎡
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	未登記附属建物については、ツタがドアや窓に絡みついており、ドアや窓が開かないので、建物に入ることができなかった
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３主建物については、状況から、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、その北側で市道（門田文化町１２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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月12日（金） 13：20－13：40	物件所在地	物件調査（不在）
7年12月15日（月） 11：05－11：25	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
8年 2月 2日（月） 12：55－13：55	物件所在地	物件立入調査（評価人同行）、聞取確認、写真撮影
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。

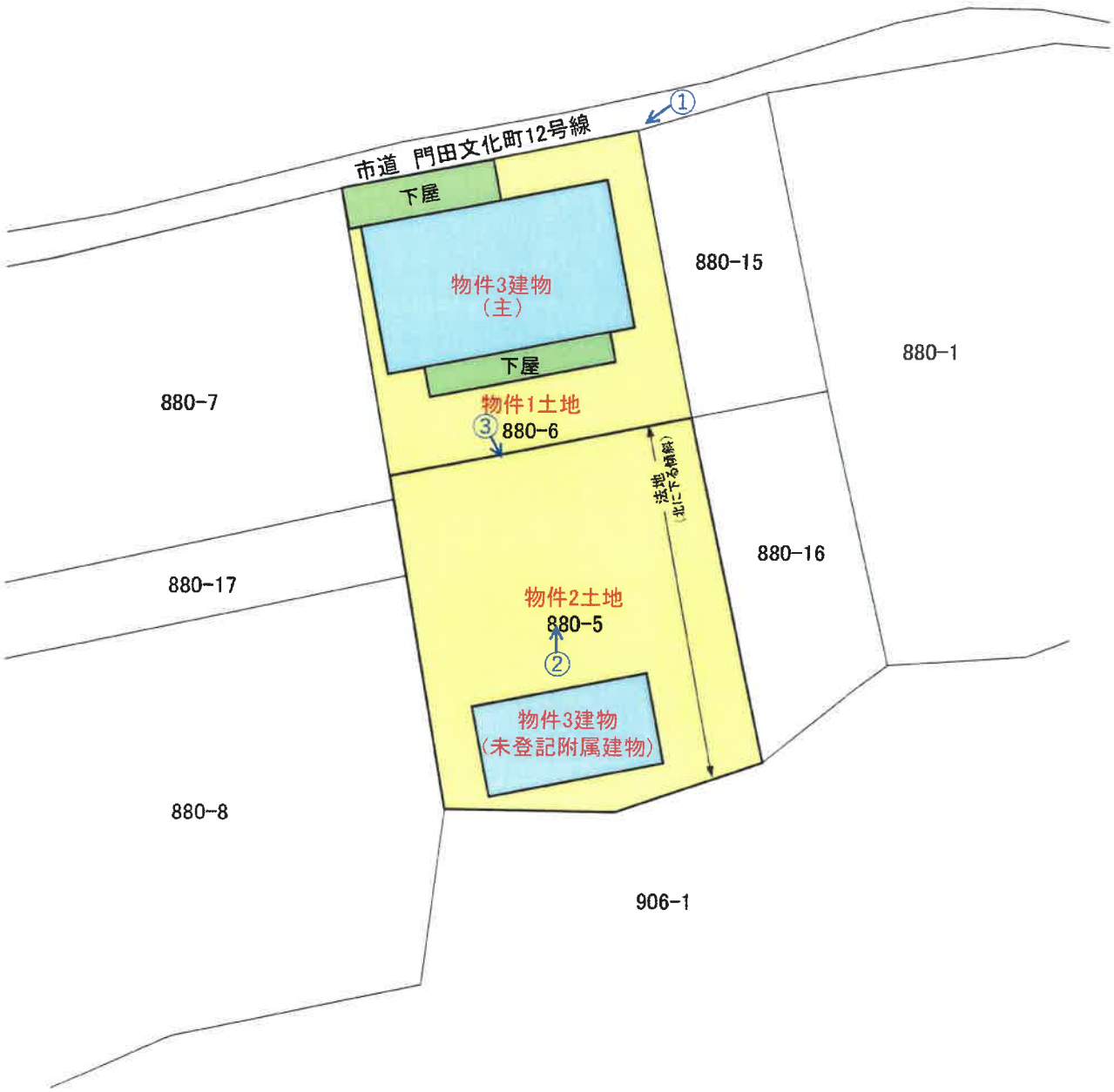
■ 令和８年２月２日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

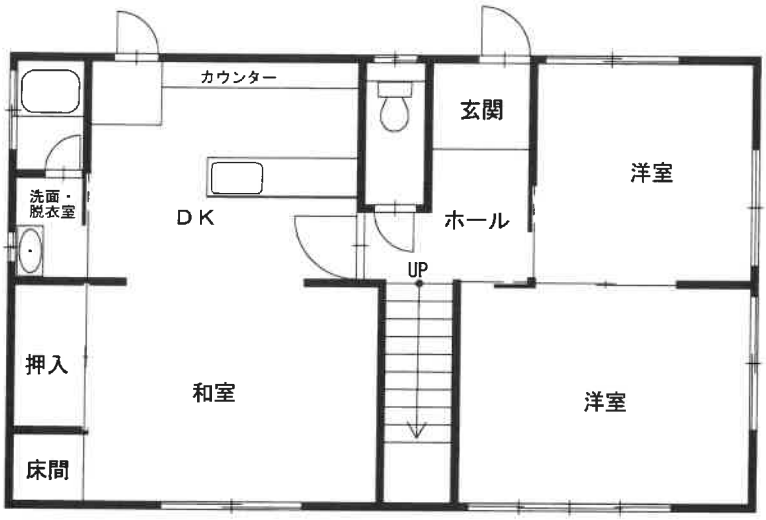
土地建物位置関係図



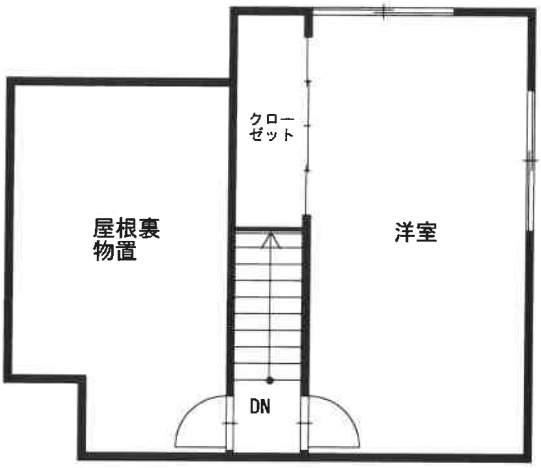
印は写真撮影位置
方向写真番号

建物間取図

物件3建物（主）



1階



2階

写真１　　物件３主建物　　物件１土地



市道

写真２　　物件２土地　　物件３主建物



写真３　　物件２土地　　物件３未登記附属建物



写真４（主建物１階和室）



写真５（主建物１階北東側洋室）



写真６（主建物１階キッチン）



写真７（主建物１階浴室）



写真８（主建物１階トイレ）



写真９（主建物２階洋室）



評　第　岡競26002　号
令和7年（ヌ）第　55号
令和8年2月2日現地調査
令和8年2月20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1～3)	土地 建物	金 2,640,000 円
内訳価格	1	土地	金 588,000 円
	2	土地	金 725,000 円
	3	建物	金 1,327,000 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 地番 地目 地積	岡山市中区門田文化町二丁目 880番6 宅地 138.84 ㎡	概ね同左
2	土地	所在 地番 地目 地積	岡山市中区門田文化町二丁目 880番5 雑種地 171 ㎡	現況地目は宅地である
3	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物） 岡山市中区門田文化町二丁目 880番6 880番地6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階: 57.98 ㎡ 2 階: 23.23 ㎡ 延 : 81.21 ㎡	概ね同左
		符号 種類 構造 床面積	—	（未登記附属建物） － 不詳 木造鋼板葺平家建 約25㎡（概測）

物件番号	特記事項
－	特になし

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　一体　）（物件1・2）

位　置・交　通	ＪＲ山陽本線　岡山　駅　の　南東　方直線約　3,000　m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ傾斜地勢の住宅地域	
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　：　第１種中高層住居専用地域 建　ぺ い 率　：　60 ％ 容　積　率　：　200 ％ 防 火 規 制　：　防火指定なし その他の規制　：　なし	
画　地　条　件 （規模・形状等）	規　　模　：　309.84 ㎡ 間　　口　：　約 12 m 奥　　行　：　約 27 m 形　　状　：　略長方形地 接面状況　：　中間画地 地　　勢　：　傾斜地勢	
接　面　道　路	方　位：北側 幅　員：約 2.5m 舗　装：有 種　類：市道（門田文化町12号線） 高低差：約0.9m～1.7m高い 摘　要：42条2項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件1土地上に物件3建物（主）が存する。 物件2土地上に物件3建物（未登記附属建物）が存する。 一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
供給 処理 施設	上 水 道　：　有 ガス配管　：　有 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	・北側向きの下り傾斜地勢であり、敷地内には高低差がある。 ・物件3建物（附属建物）の地盤面は、物件3建物（主）より約2m程度高い。 ・物件3建物（主）と物件3建物（附属建物）の間は北向きに下る法面であり、物件3建物（主）の北側全体には草木が繁茂している。	

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38年3月頃　新築(　登記上　) 経　過　年　数　：　63　年 経済的残存耐用年数　：　0　年　(主体部分) 増　改　築　時　期　：無
仕　　様	外　壁：漆喰等 (洋室)　(和室) 天　井：板張り等　板張り等 内　壁：板張り等　板張り等 床　：ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ等　畳 その他：－
建　物　の　品　等	中品等
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」のとおり
保守管理の状態	不良
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3建物(主)は経年による劣化に加え、管理の状況は極めて劣り、外壁、建物内部の床、建具などの損傷箇所が多見される。室内は家具やゴミ等の残置物が多数ある。 ・建物の築年数、維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

区　　分	附属建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日　：不明　　新築（　登記上　） 経 過 年 数　：　－　年 経済的残存耐用年数　：　0　年　（主体部分） 増 改 築 時 期　：　－
仕　　様	外　壁：ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ張り 天　井：－ 内　壁：－ 床　：－ その他：－
建 物 の 品 等	下位品等
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」のとおり
保守管理の状態	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・維持管理の状態は、経年による劣化、外壁の剥がれや屋根の損傷など管理の状況は劣る。 ・維持管理の状態、損傷の程度を考慮し、本建物の経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

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 2.5m
地　　積　：　約 150 ㎡
間口・奥行　：　約15m×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	51,000	100/100	100/99	100/131	39,300	39,300
	基準地 岡山中(県) -2	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/㎡) 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)	39,300	0.44	1.00	309.84	0.70	3,750,000
	A 地域	方位　0.97 法地等を含む　0.60 規模大　0.95 高低差　0.85 奥行長大　0.93 相乗積　0.44	－	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

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
3 主建物		1.00	81.21		10,000
	－	－	－	－	経済的耐用年数は満了しており、使用価値に留意して査定した。
3 未登記附属建物		1.00	25.00		10,000
	－	－	－	－	経済的耐用年数は満了しており、使用価値に留意して査定した。
合計	－	1.00	106.21	－	20,000

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 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	
一体 (物件1、2)	3,750,000	－	法定地上権	1.000	0.50	1,875,000
		計	－	1.000	－	1,875,000

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) ウ：ア×イ
1	1,875,000	44.8%	840,000
2		55.2%	1,035,000

③ 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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
3	一体 (物件1,2)	3,750,000	－	法定地上権	1.000	0.50	1,875,000
			計	－	1.000	－	1,875,000

④ 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
3	20,000	1,875,000	1,895,000

⑤ 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	840,000	1.00	1.00	0.70	1.00	588,000
2	1,035,000	1.00	1.00	0.70	1.00	725,000
3	1,895,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,327,000
一括 (物件1～3)	3,770,000	－	－	－	－	2,640,000
	上記①②③④参照。	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　：　岡山中(県)-2
所　　在　：　岡山市中区湊字操陽南山1345番54
価　　格　：　51,000 円/㎡
位　　置　：　岡山駅約5.2km　　(道路距離)
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　352 ㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　西7.5m市道
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　1低専（40,80）
地域の概要　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な既成住宅地域

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	3,720,912 円	
2	土地	4,356,396 円	
3	建物（主）	515,846 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。

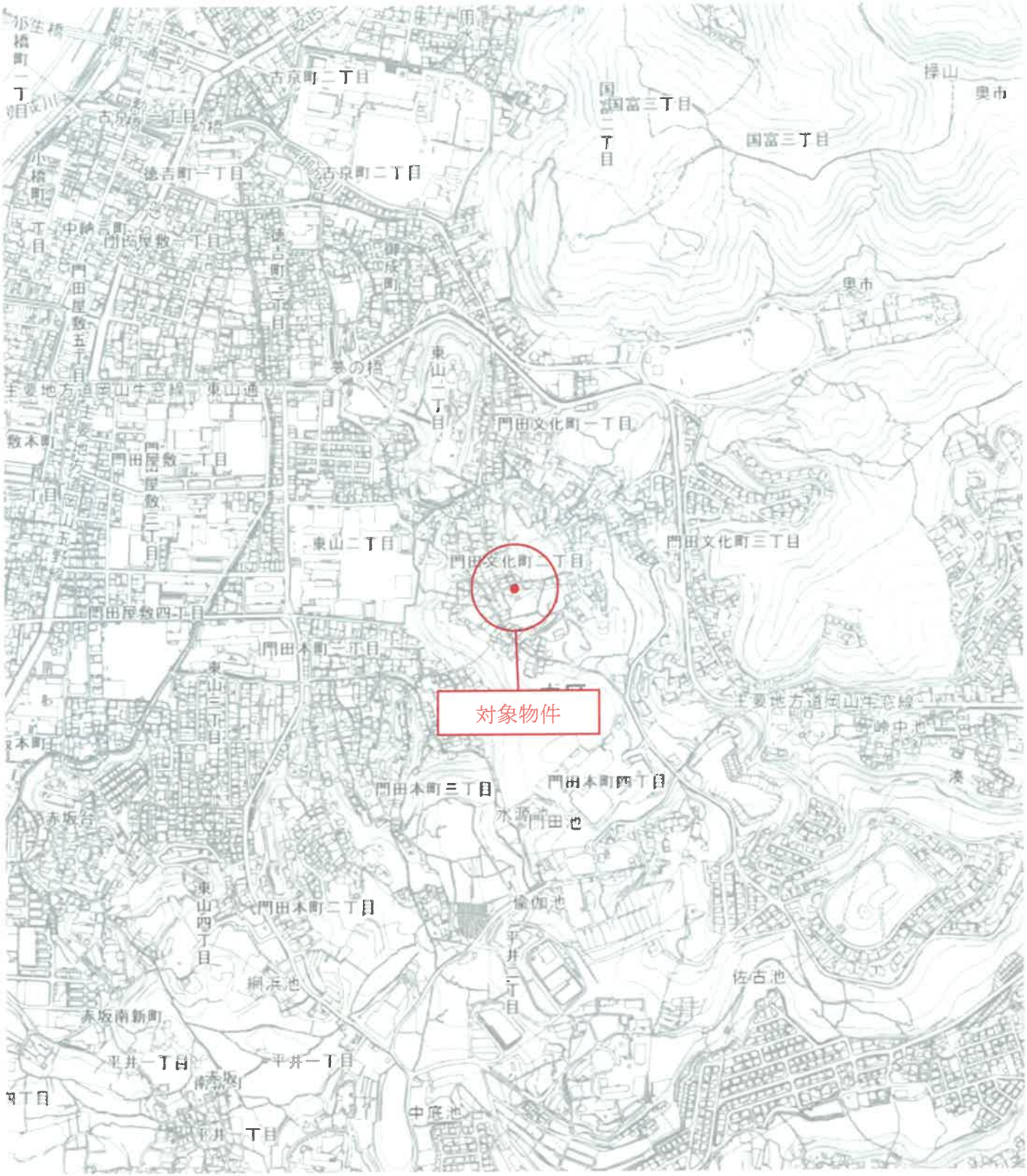
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図写
3　建物図面写
4　土地建物位置関係図(概略図)

以　上

位置図

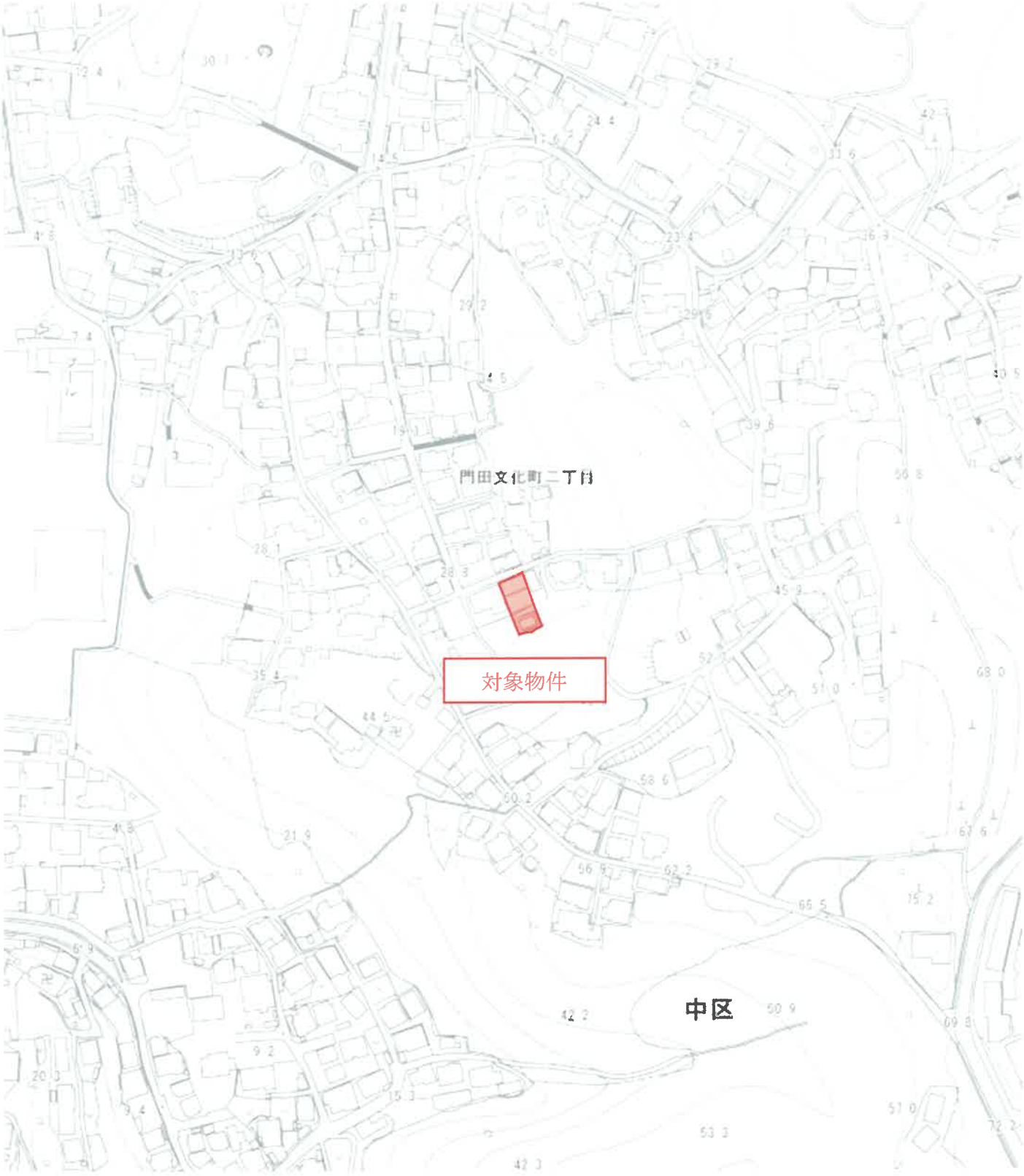
1：10,000



【岡山市】岡山市域図

位置図

1：2,500



【岡山市】岡山市域図

公図写

A3 を A4 に縮小



請求部分	所在	岡山市中区門田文化町二丁目			地番	880番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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）			補記事項			

登記年月日：昭和38年5月2日

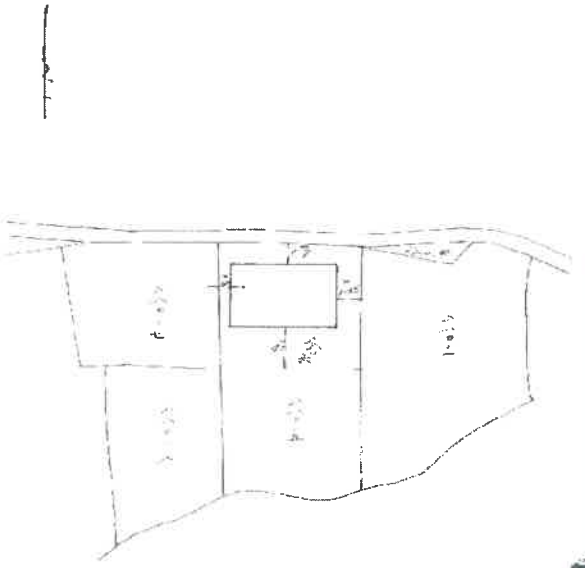
後頁に図面に関する変更内容を示す。

0354374

建　物　図　面

家屋番号	880-6
建物の所在	岡山市門田字鳥居ノ越880～6 門田文化町二丁目

作製年月日 昭和参拾八年四月廿四日



物件3 建物(主)

昭和参拾八年五月弐日

縮尺	1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S38.5.2

14

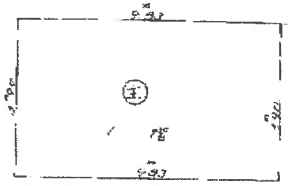
A3 を A4 に縮小

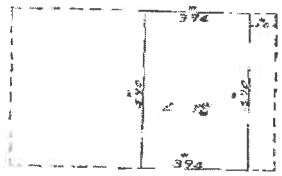
[年月日：昭和38年5月2日]　　次頁に図面に関する変更内容を示す。

0354375

家屋番号	880－6
建物の所在	岡山市門田~~屋敷~~一般 880~6 門田文化町2丁目

各　階　平　面　図





物件 3 建物(主)

求積

1) [illegible]

2) [illegible]

縮尺	1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S 38. 5. 2

作製年月日　昭和参拾八年四月廿四日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

昭和参拾八年五月弐日

A3 を A4 に縮小

15

B

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。