

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日  
 岡山地方裁判所第3民事部  
 裁判所書記官 守 安 孝之郎

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月23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 6年 6月13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 6年 4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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,026,000 820,800		210,000	9,290	0
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。				



物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 岡山市南区彦崎字木藤羅 |
|   | 地 | 番 | 2653番3      |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 86.07平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 2月16日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 守 安 孝之郎

---

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

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 岡山市南区彦崎字木藤羅  
地 番 2653番3  
地 目 宅地  
地 積 86.07平方メートル



# 現況調査報告書

第1分類		枚目
物件目録	.....	1
土地用	.....	2
目的外建物用〈単独〉	.....	3
目的外土地用〈複数1〉	.....	4
執行官の意見用	.....	5
調査経過用	.....	6
第2分類		
土地位建物置関係図	.....	7
写真(9葉)	.....	8~10

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 | 岡山市南区彦崎字木藤羅 |
|   | 地 | 番 | 2653番3      |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 86.07平方メートル |







目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	岡山市南区彦崎字木藤羅 2 6 5 4 番地、2 6 5 4 番地 1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2 6 5 4 番
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	木造瓦・セメント瓦葺 2 階建
床面積 (概略)	1 階 1 4 8 . 4 2 m <sup>2</sup> 2 階 7 2 . 2 2 m <sup>2</sup>
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 5 0 年 9 月 3 0 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( B ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	附属建物 符号 1 種類 物置 構造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 3 7 . 4 5 m <sup>2</sup> 2 階 2 6 . 8 9 m <sup>2</sup>  符号 2 種類 物置 構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積 1 9 . 5 3 m <sup>2</sup>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

件外土地の概況(その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	岡山市南区彦崎字木藤羅
	地 番	2 6 5 4 番
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	2 7 7 . 6 6 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	岡山市南区彦崎字木藤羅
	地 番	2 6 5 4 番 1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	2 5 7 . 2 7 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	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

## 執行官の意見

- 
- (1) 物件1土地には、下屋状物置が設置されているが、下屋状物置の南側の一部は、件外土地1上に存在する。
  - (2) 物件1土地には、件外主建物2階のバルコニーがはみ出しており、また件外主建物の軒の一部もはみ出している。なお、件外建物は、現在誰かが使っている形跡はない。
  - (3) 物件1土地は、その北側で市道（彦崎21号線）に接する。
  - (4) 物件1土地及び件外土地1、2の市道と接する部分に沿って、ロープが張られており、ロープには、「管理物件 立入禁止 グレイストラスト（株）」の札が吊り下げられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

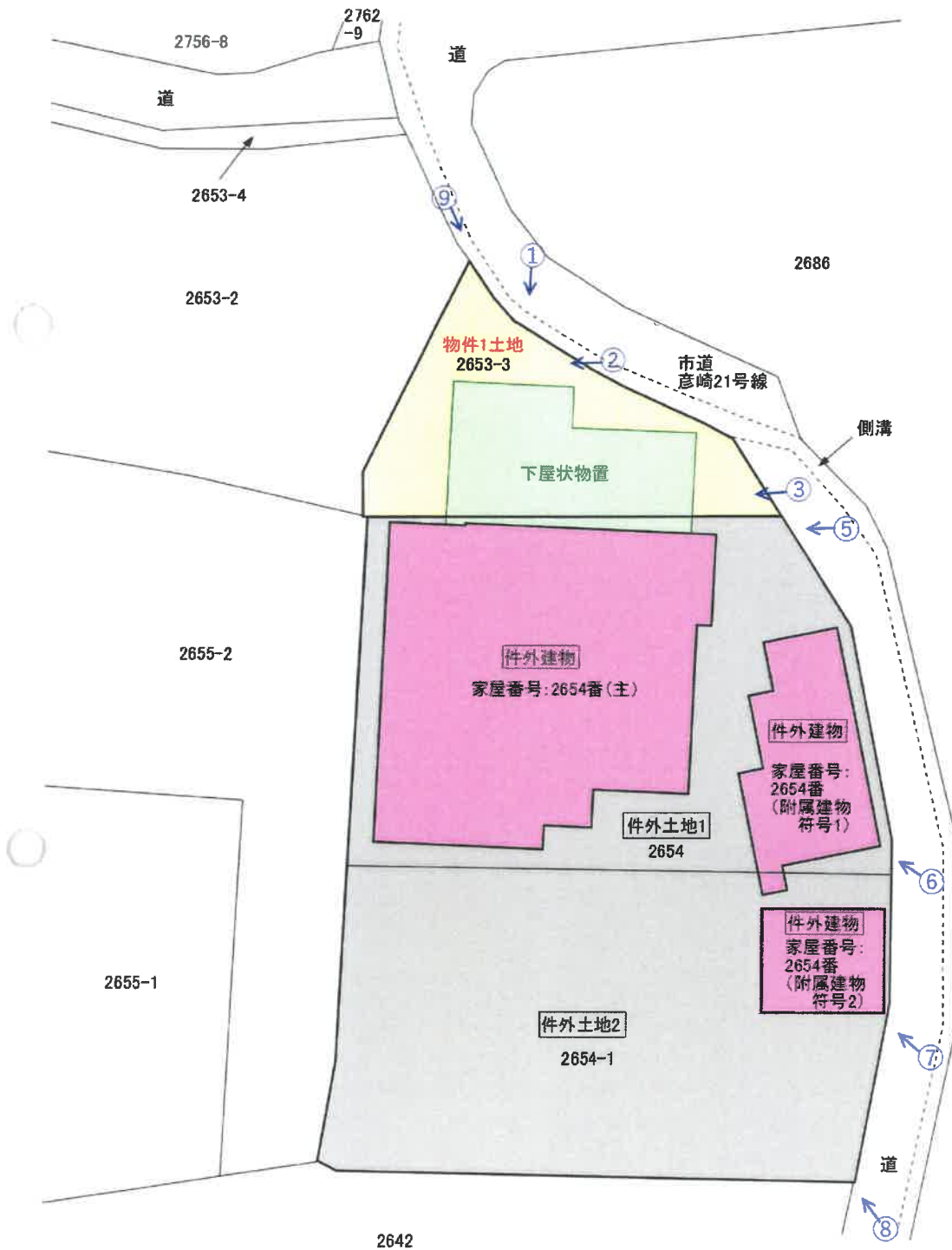
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 8月24日 (木) 14:15-14:30	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
5年 9月 5日 (火) 12:00-12:15	物件所在地	物件調査、写真撮影
5年 9月 5日 (火) : - :		債務者Aに対し求陳述書郵送 (切手代84円、回答なし)
5年11月 8日 (水) 9:50-10:15	物件所在地	物件調査 (評価人同行)、写真撮影
5年11月20日 (月) 9:15-9:25	岡山地方法務局岡山西出張所	不動産登記簿謄本申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(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

( 6 枚目)

# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

写真1

下屋状物置

物件1 土地

市道



写真2

物件1 土地

下屋状物置

市道



写真3

2654 主建物 2階のバルコニー

下屋状物置

件外建物  
(2654 主建物)

物件1 土地

市道



写真4 (下屋状物置内部)



写真5 件外建物 (2654 主建物)

下屋状物置



物件1 土地

市道

写真6

件外建物 (2654 符号1 附属建物)



市道



写真7

件外建物 (2654 符号 2 附属建物)



市道

写真8

件外土地 2

件外建物 (2654 符号 2 附属建物)



市道

写真9

物件 1 土地

下屋状物置



市道

鑑 第 23 - 426 号  
令 和 5 年 (又) 第 31 号  
令 和 5 年 11 月 8 日 現地調査  
令 和 5 年 12 月 15 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 林 陽一郎

## 第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	1	土地	金 1,026,000 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適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 地積	岡山市南区彦崎字木藤羅 2653番3 宅地 86.07 m <sup>2</sup>	概ね同左
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 1 ）

位置・交通	JR宇野線 彦崎駅 の南東方直線約 350 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	JR彦崎駅南側に、戸建住宅、事業所、公共施設等が混在する既成住宅地域である。	
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種住居地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 無 その他の規制 : 一	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 86.07 m <sup>2</sup> 間口 : 約 17 m 奥行 : 約 16 m (最長奥行) 形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 北東側 幅員 : 約 4.5m 舗装 : 有 種類 : 市道 (彦崎21号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項1号道路	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は件外建物 (家屋番号 : 2654番 主である建物) の北側に位置する仮設工作物 (下屋状物置) の敷地として使用されている。隣地には事務所、公共施設等が見られる。	
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、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 件外建物 (家屋番号 : 2654番 主である建物) の北側2階のバルコニーが本件土地にはみ出している。</li> <li>・ 本件土地全体にわたり動産類が残置されている。</li> </ul>	

## 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  
 街路幅員 : 約 4.5m  
 地積 : 約 200 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約12.5m×約16m  
 形状 : 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 (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	36,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{130}$	28,000	28,000
	公示地 岡山南-15	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	土地価格 (円) カ	
1	28,000	0.76	1.00	86.07	-	1,832,000	
	A 地域	方位 地積小 形状	0.99 0.90 0.85	-	登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
		相乗積	0.76				

## 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	1,832,000	-	なし	1.000	1.00	1,832,000
		計	-	1.000	-	1,832,000

### ② 内訳価格及び一括価格の査定

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	1,832,000	-	0.80	0.70	1.00	1,026,000
	上記①参照。	必要なし	仮設工作物の存在、隣接地との利用状況に基づく市場性の減退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×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 : 岡山南-15  
所在 : 岡山市南区彦崎字西新田2976番8  
価格 : 36,000 円/m<sup>2</sup>  
位置 : 彦崎駅 約200m (道路距離)  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 160 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 西4.5m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途指定等 : 1住居 (60, 200)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	1,661,151 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 土地建物位置関係図

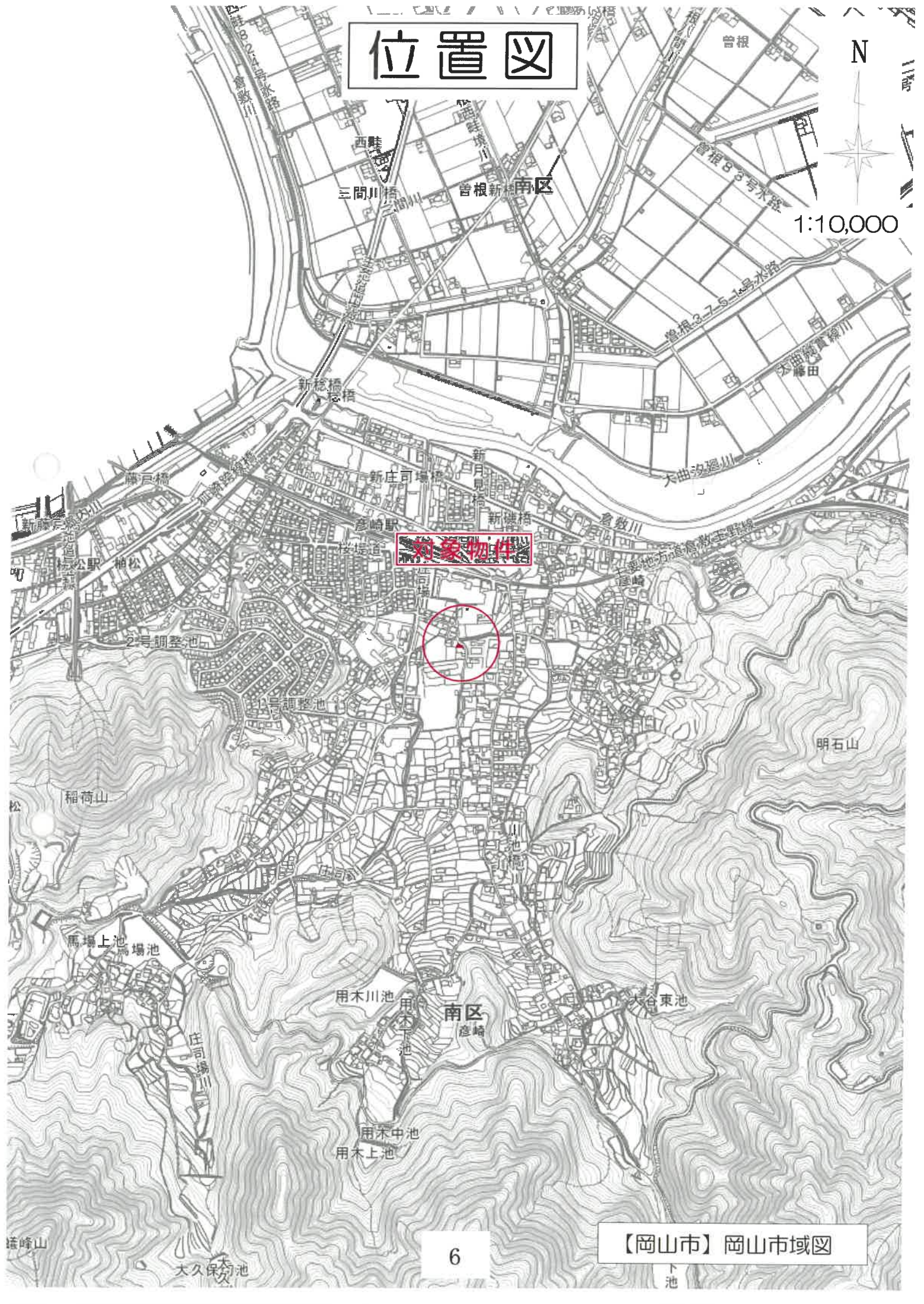
以上

# 位置図

N

1:10,000

対象物件

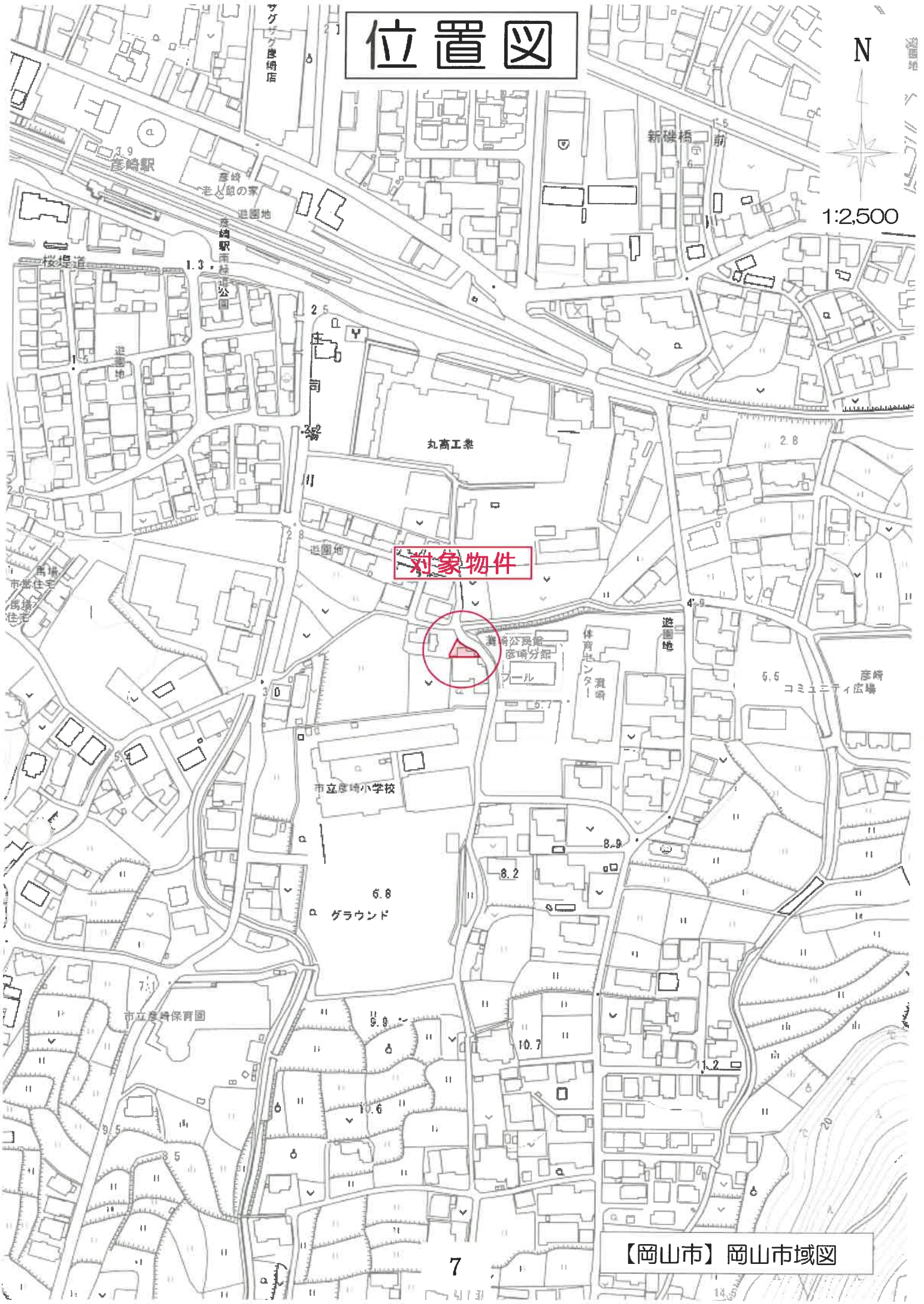




# 位置図

N

1:2,500



対象物件

【岡山市】岡山市域図

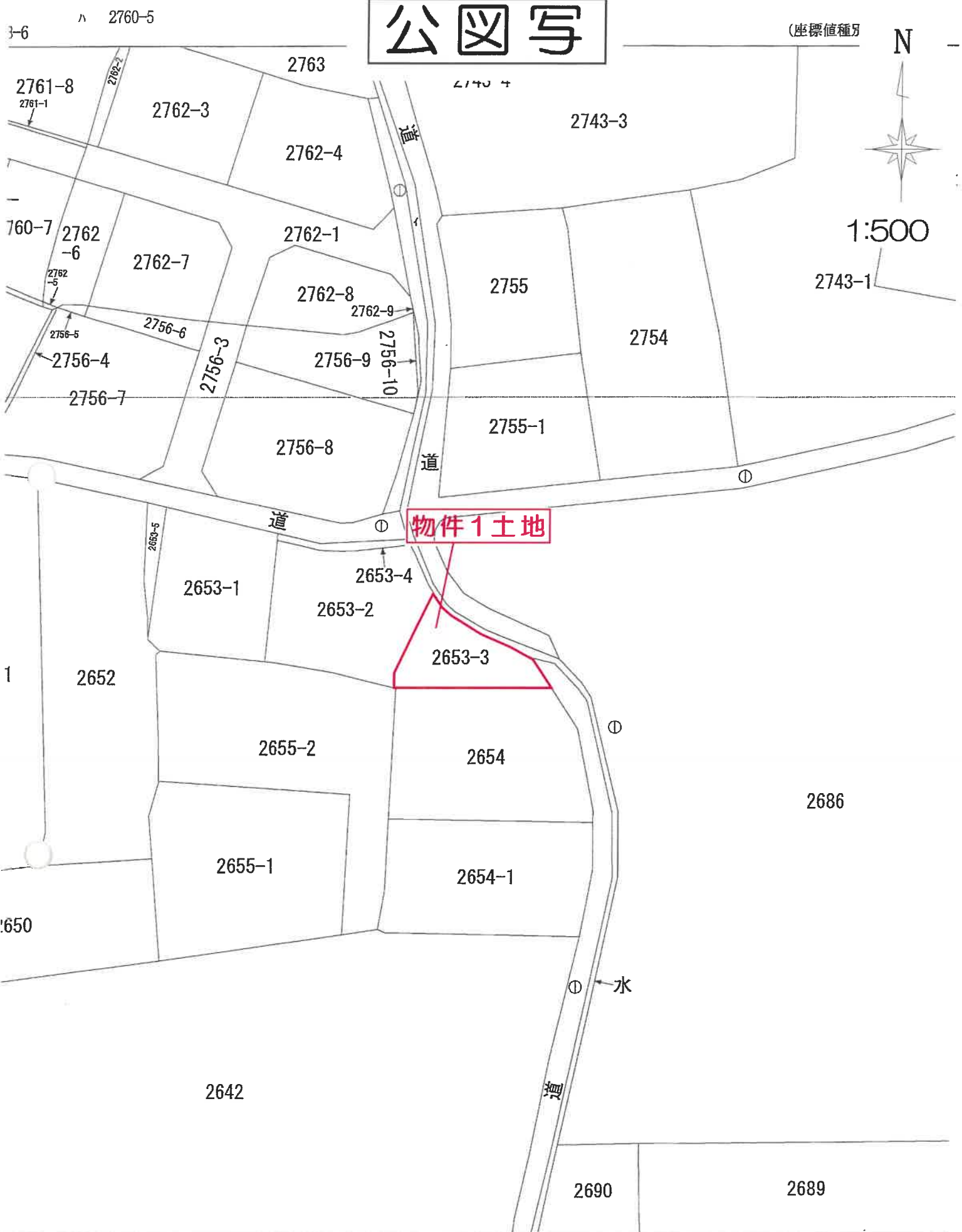
# 写図公

(座標値種別)

N



1:500



物件1土地

(座標値種別：図上測定)



# 土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

