

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 江 本 徹

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	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月13日 午前10時00分 場 所 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 目 録

1 所 在 倉敷市連島町連島字四合

地 番 2311番16

地 目 宅地

地 積 221.23平方メートル

共有者 A 持分100分の83

共有者 B 持分100分の17

2 所 在 倉敷市連島町連島字四合2311番地16

家屋 番号 2311番16

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.43平方メートル

2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分100分の83

共有者 B 持分100分の17



物件明細書

令和 5年 9月29日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 藤 澤 直 子

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】

本件共有者A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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市連島町連島字四合

地 番 2311番16

地 目 宅地

地 積 221.23平方メートル

共有者 A 持分100分の83

共有者 B 持分100分の17

2 所 在 倉敷市連島町連島字四合2311番地16

家屋 番号 2311番16

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.43平方メートル

2階 59.62平方メートル

共有者 A 持分100分の83

共有者 B 持分100分の17



令和5年(ケ)第55号
令和5年8月2日受理
令和5年9月15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 倉敷市連島町連島字四合
地 番 2311番16
地 目 宅地
地 積 221.23平方メートル
共有者 A 持分100分の83
共有者 B 持分100分の17
- 2 所 在 倉敷市連島町連島字四合2311番地16
家屋 番号 2311番16
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.43平方メートル
2階 59.62平方メートル
共有者 A 持分100分の83
共有者 B 持分100分の17

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)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)2名 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A(共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ B (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件土地建物は私と元配偶者Aの共有です。 2 本件土地建物の使用についてAとは特に取り決めはありません。 3 私は令和4年12月に転居しましたので、今はAが1人で本件建物に住んでいると思いますが、詳しいことはわかりません。 4 転居するまで本件建物内で猫を2匹飼っていました。今もいると思います。 5 本件建物に雨漏り等不具合はありませんでした。 6 隣地所有者と境界等の争いもありませんでした。 7 太陽光パネルは、本件建物を買ってしばらくしてからAがローンで購入したものだと思います。リースではないと思います。 8 私の物は持って出ていますので、本件建物内に残っていたとしても処分していただいて結構です。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件土地建物は私と元配偶者Bの共有です。 2 本件建物には私が1人で住んでいます。 3 本件建物内で猫を2匹飼っています。 4 本件建物に雨漏り等不具合はありません。 5 本件土地建物を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。 6 本件建物の屋根に設置している太陽光パネルは、備付であり、リースではありません。ローンの支払いをしています。</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
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物の外観及び本件土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
 - 2 本件建物内の状況は、写真7ないし21のとおりである。
 - 3 関係人の陳述によると、本件建物の屋根に設置されている太陽光パネルについては、備付のものであるが、ローンで購入したものであり、弁済未了であるので留意されたい。
 - 4 その他、本件土地建物は関係人の陳述に沿った状況がうかがえ、第三者の占有はうかがえない。
 - 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
 - 6 接面道路
物件1土地南西側が市道（連島町連島204号線）に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 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
5年 8月 3日 (木) 11:30-11:45	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
5年 8月 3日 (木) 14:15-14:35	岡山地方法務局倉敷支 局	公図閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交 付申請
5年 8月 3日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し求陳述書郵送 ^メ 切 8/10 (切手代84円× 2)
5年 8月 8日 (火) 16:20-16:30	当庁執行官室(電話)	Bより聴取
5年 8月 16日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知 (切手代84円)
5年 8月 17日 (木) 18:05-18:15	(当職携帯電話)	Bより聴取 Bに対し立入調査期日通知
5年 9月 1日 (金) 16:00-16:40	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 Aから聴取

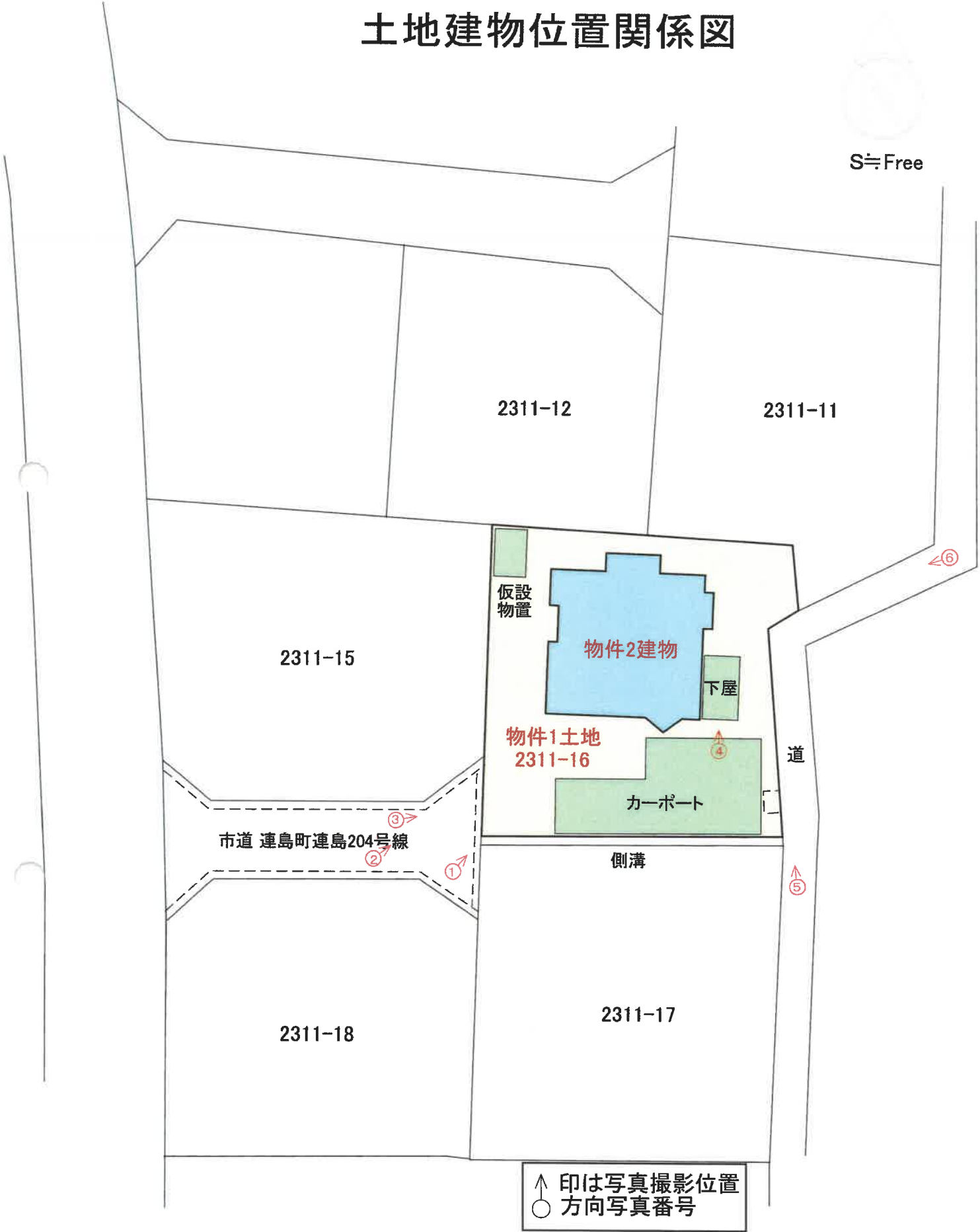
(特記事項)

- 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。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

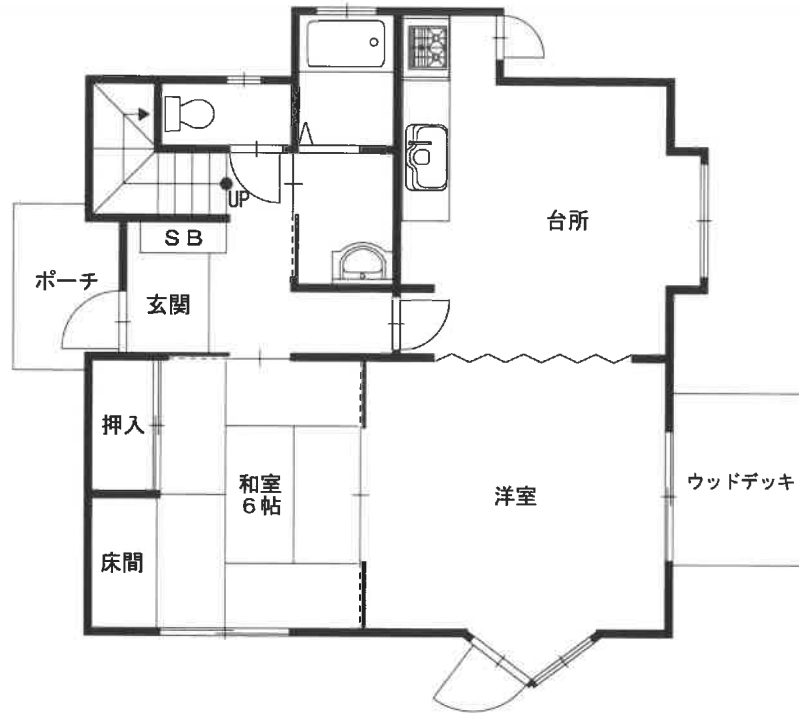
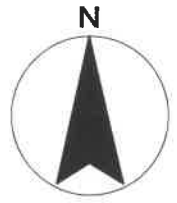
土地建物位置関係図



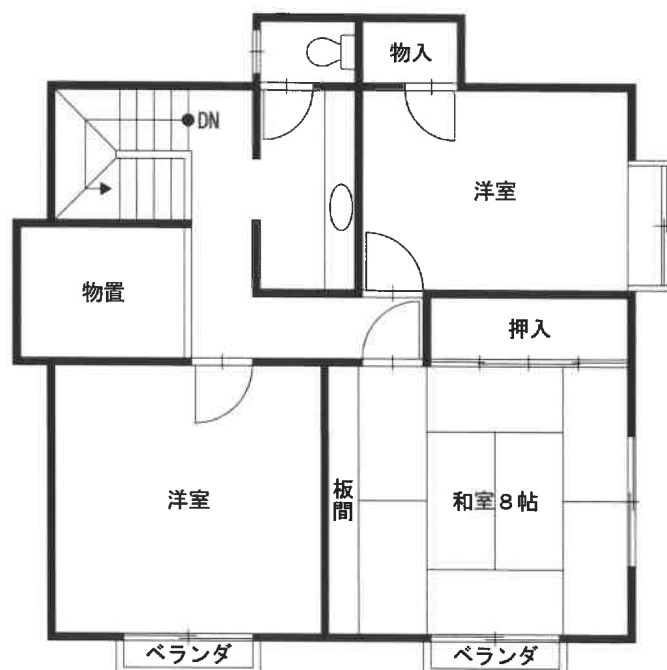
※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図

物件2建物



1階



2階

(7 枚目)

写真1 物件1 土地 物件2 建物 カーポート



写真2 物件2 建物 物件1 土地 カーポート



写真3 物件2 建物 物件1 土地 カーポート 側溝



写真4 物件2建物 カーポート 下屋 ウッドデッキ



写真5 物件2建物 カーポート



写真6 カーポート 下屋 物件2建物



写真7 1階玄関



写真8 1階トイレ



写真9 1階洗面所



写真10 1階浴室



写真11 1階和室6帖



写真12 1階洋室



写真1 3 1階台所



写真1 4 2階洗面所



写真1 5 2階トイレ



写真16 2階物置



写真17 2階北東側洋室



写真18 2階和室8帖



写真19 2階南東側ベランダ



写真20 2階南西側洋室



写真21 2階南西側ベランダ



評 第 23-2014 号
令和 5 年 (ケ) 第 55 号
令和 5 年 9 月 1 日 現地調査
令和 5 年 9 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 石田 慎治

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 5,521,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,488,000 円
	2	建物	金 3,033,000 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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該敷地利用権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	登記上	現況
1	土地	所在地 地積	倉敷市連島町連島字四合 2311番16 宅地 221.23 m ²	概ね同左
2	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市連島町連島字四合 2311番地16 2311番16 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階: 59.43 m ² 2階: 59.62 m ² 延: 119.05 m ²	概ね同左
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 ）

位置・交通	水島臨海鉄道線 浦田 駅の 北西 方直線約 800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高台に開発された戸建住宅地域で戸建住宅が建ち並ぶ。	
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 用地区 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : ー その他の規制 : 宅造規制区域 土砂災害警戒区域	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 221.23 m ² 間口 : 約 3.8 m 奥行 : 約 15 m 形状 : 略長方形 接面状況 : 二方路 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 西側 幅員 : 約 4.0 m 舗装 : 有 種類 : 市道 連島町連島204号線 高低差 : 等高 摘要 : 42条1項道路	東側 約 1.1 m 有 ー 道より0.4m～約1m程度高い 建築基準法上の道路でない
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地の状況は、戸建住宅である。	
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	「現況調査報告書」の通りである。	

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 : 住宅地域
 街路幅員 : 約 4.0m
 地積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12m×約17m
 形状 : 長方形
 高低差 : 等高
 接面状況 : 中間画地
 その他 : -

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	38,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{107}$	35,700	35,700
	公示地 倉敷-21	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	35,700	0.90	1.00	221.23	1.00	7,108,000
	A 地域	間口狭小 0.90	-	公簿数量	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 0.90				

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
	2	160,000	1.00	119.05	0.0409
現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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、土地については敷地利用権等を考慮した底地等割合を乗じ、建物については敷地利用権価格を加算し、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	7,108,000	1	法定地上権	1.000	0.50	3,554,000
		計	-	1.000	-	3,554,000

② 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円) エ：ア×イ×ウ
建物	土地		細符号	敷地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	7,108,000	2	法定地上権	1.000	0.50	3,554,000
			計	-	1.000	-	3,554,000

③ 敷地利用権付建物価格

物件 番号	建物自体の価格	敷地利用権価格	敷地利用権付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア+イ
2	779,000	3,554,000	4,333,000

④ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件 番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格	占 有 減価修正	市場性 修正率	競売市場 修 正 率	その他減価	積算価格
	(円) ア	イ	ウ	エ	オ	(円) カ
1	3,554,000	-	1.00	0.70	1.0	2,488,000
2	4,333,000	1.0	1.00	0.70	1.0	3,033,000
一括 (物件1~2)	7,887,000	-	-	-	-	5,521,000
	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、対象不動産の用途および個別性等から、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的でない。したがって、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 : 倉敷-21
所在 : 倉敷市連島町連島字四合2261番234
価格 : 38,600 円/㎡
位置 : 浦田駅1.3km (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 161 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東6m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1中専 (60、200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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	5,292,264 円	
2	建物	1,503,578 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
- 4 土地建物位置関係図

以上

位置図

出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



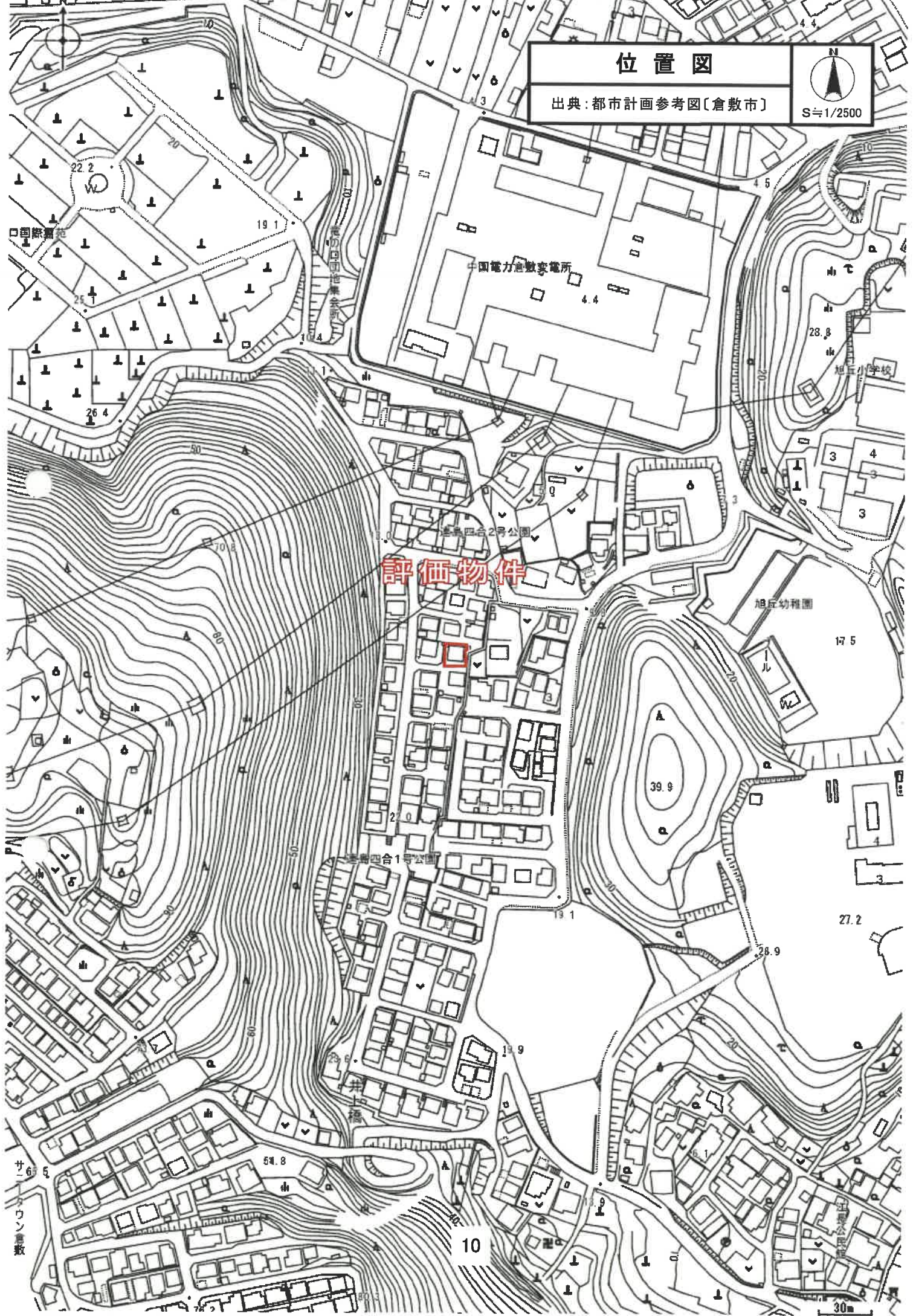
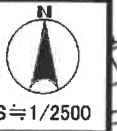
S≒1/10000

評価物件



位置図

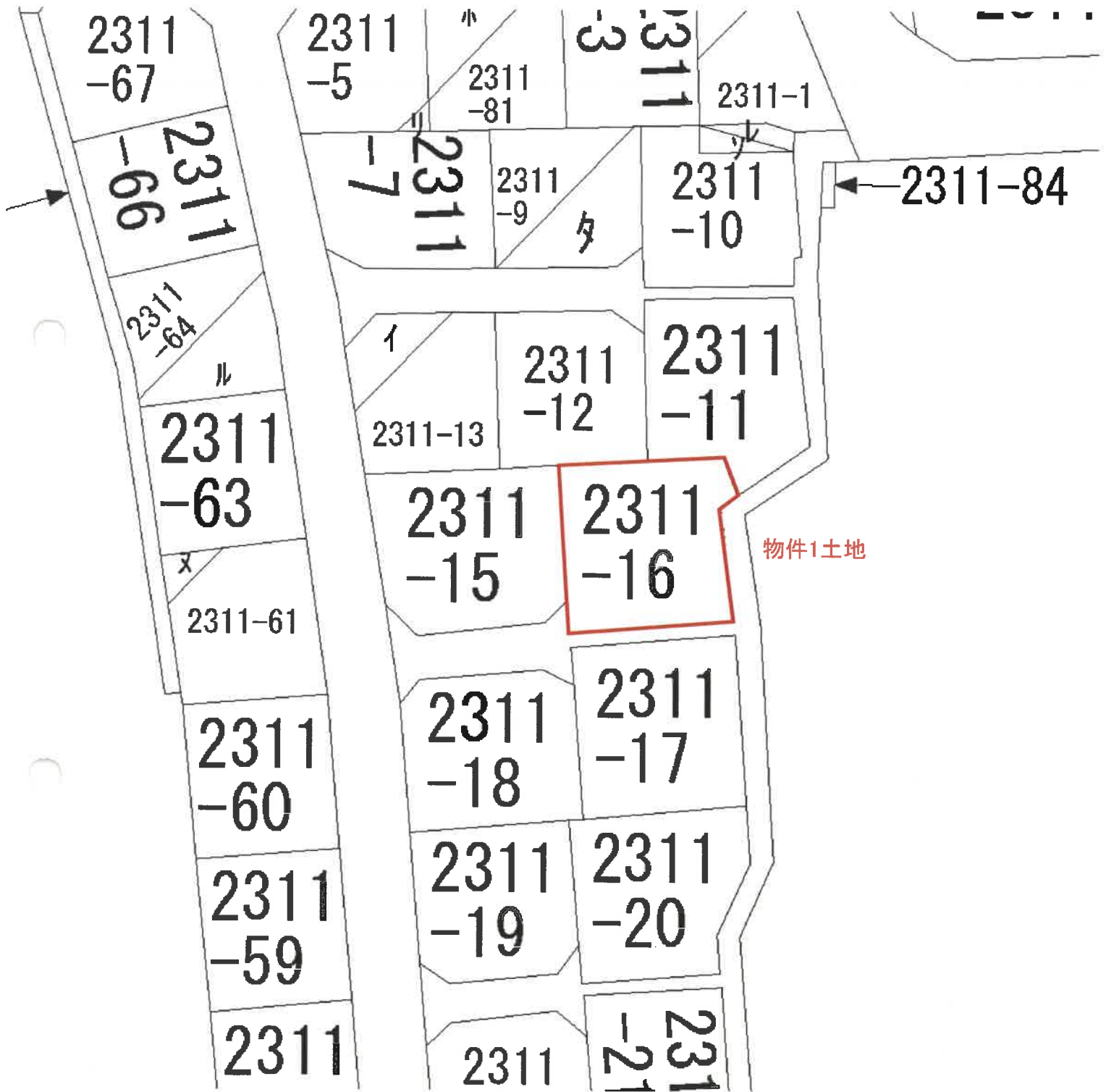
出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



評価物件

サンタウン倉敷

30m



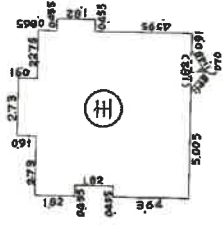
建物図面図

家屋番号 2311-16

建物の所在 倉敷市連島町連島字四合2311番地16

各階平面図

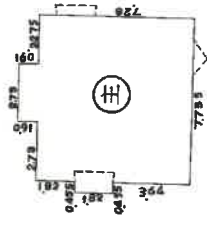
壹階



求積
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $1.82 \times 7.735 = 14.0777$
 $1.82 \times 7.28 = 13.2496$
 $3.64 \times 7.735 = 28.1554$
 $0.455 \times 1.82 = 0.8281$
 $1.82 \times 0.70 \times 0.5 = 0.6370$
 $\Sigma = 59.4321$

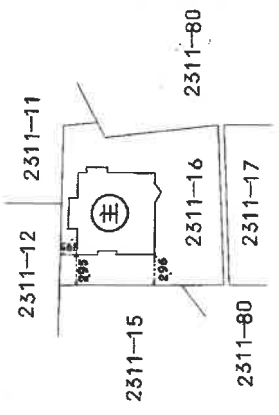
床面積 59.43 m^2

貳階



求積
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $1.82 \times 0.455 = 0.8281$
 $7.28 \times 7.735 = 56.3108$
 $\Sigma = 59.6232$

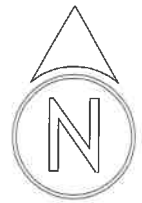
床面積 59.62 m^2



物件2建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S≒Free



※ 本図に示す土地・建物等の範囲及び位置関係は概略であるので注意されたい。