

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 中山 泰 成

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。

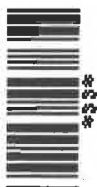
記

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 | 倉敷市中島字外新田四 |
| | 地 番 | 1751番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市中島字外新田四1751番地17 |
| | 家屋 番号 | 1751番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物件明細書

令和 6年 2月20日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中山 泰成

-
- 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

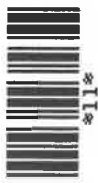
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 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、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 | 倉敷市中島字外新田四 |
| | 地 番 | 1751番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市中島字外新田四1751番地17 |
| | 家屋 番号 | 1751番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和5年(ケ)第86号
令和5年11月10日受理
令和6年1月17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 | 倉敷市中島字外新田四 |
| | 地 番 | 1751番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市中島字外新田四1751番地17 |
| | 家屋 番号 | 1751番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 52.17平方メートル |



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	■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) □種類: □構造: □床面積:
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 上記の者が本建物に動産を残置して占有している □「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 平成 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
(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物は私の所有です。2 本件建物は現在空家です。3 本件建物は雨漏り等不具合はありません。4 建物内2階で以前猫を2匹飼っていたので、引っ掻き傷等があります。5 隣地所有者と境界等の争いはありません。6 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。7 本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されています。名義は私のものですが、設置費用は売電収益で回収される予定でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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及び2のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真3ないし22のとおりである。
- 3 関係人の陳述のとおり、本件建物の屋根にはソーラーパネルが設置されているが、設置費用は未だ回収されていないと思われるので、この点留意されたい。
- 4 本件建物内は、現場の状況から、キズ及び凹み並びに穴が空いている箇所が数カ所あり、特に2階西側洋室は天井部分まで落書があるので、この点留意されたい。
- 5 本件建物内の1階物入下収納には動産類が残置されている。
- 6 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、その他第三者の占有はうかがえない。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
物件1土地北西側が市道（中島367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

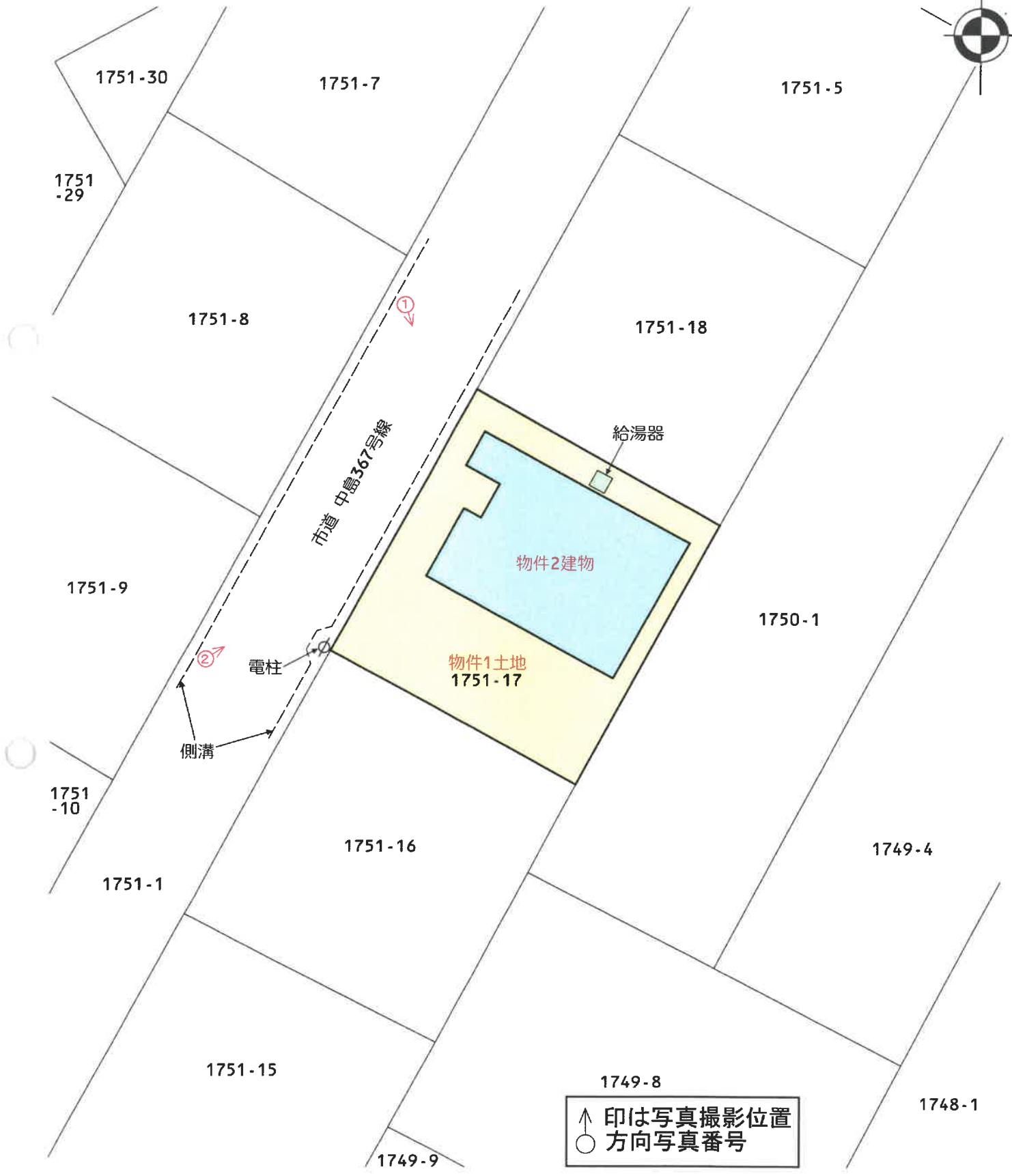
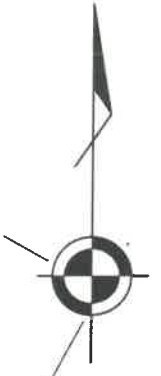
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月14日(火) 9:55-10:10	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11月15日(水) 11:00-11:15	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11月15日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求陳述書郵送切11/22(切手代84円)
5年11月29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12月12日(火) 13:50-14:10	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影 Aより聴取、立入調査期日通知書交付
5年12月25日(月) 10:30-11:15	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 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月25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。</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"/> 令和 年 月 日</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

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

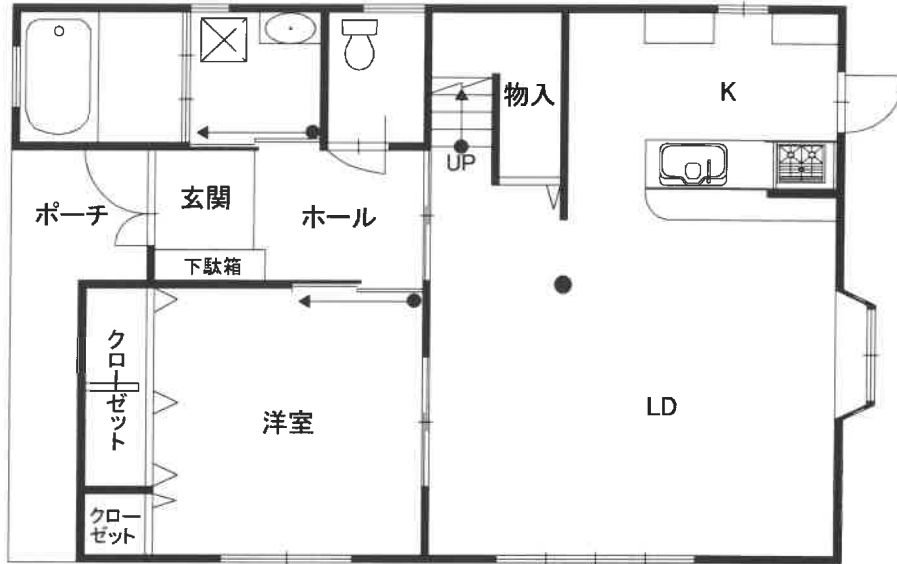


(6 枚目)

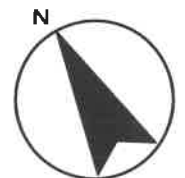
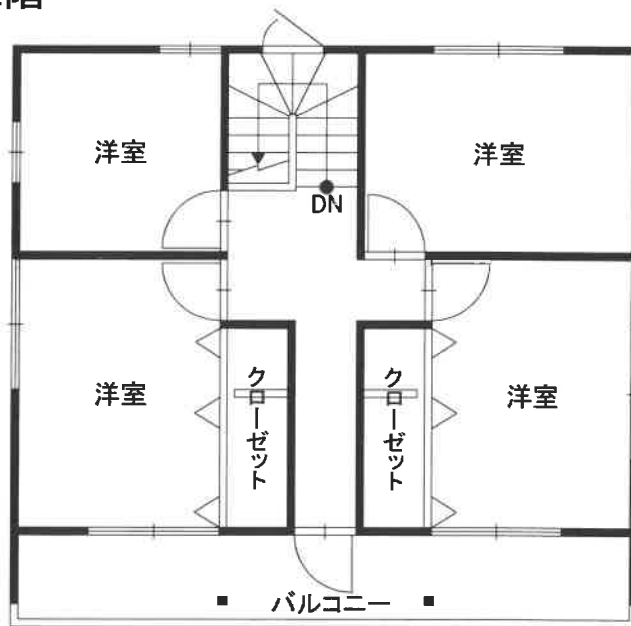
建物間取図

物件2建物

1階



2階



(7 枚目)

写真1 給湯器

物件2建物

物件1土地



市道

写真2

物件2建物

物件1土地



市道

写真3 1階玄関



写真4 1階ホール



写真5 1階ホール東側扉（キズ・凹み）



写真6 1階トイレ



写真7 1階洗面所



写真8 1階浴室



写真9 1階LD



写真10 1階K



写真11 1階洋室



写真12 1階物入



写真13 1階物入下収納



写真14 1階物入下収納



写真15 1階物入下収納



写真16 2階北側洋室



写真17 2階東側洋室



写真18 2階南側洋室



写真19 2階西側洋室



写真20 2階西側洋室



写真21 2階西側洋室 (天井部分落書)



写真22 2階バルコニー



評 第 24 - 0x1E4 号
令和 5 年 (ケ) 第 86 号
令和 5 年 12月 25日 現地調査
令和 6 年 1月 23日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 白神 学

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 12,040,000 円
内訳価格	1	土地	金 4,102,000 円
	2	建物	金 7,938,000 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 番地目積	倉敷市中島字外新田四 1751番17 宅地 183.45 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市中島字外新田四 1751番地17 1751番17 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 72.87 m ² 2階: 52.17 m ² 延: 125.04 m ²	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山陽本線 西阿知 駅の南方直線約 1,200 m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道2号南側に広がる平坦地に所在する住宅地域である。もともと水田地帯であったが宅地開発が進み一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域となった。
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種低層住居専用地域 建ぺい率 : 50 % 容積率 : 100 % 防火規制 : - その他の規制 : -
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 183.45 m ² 間口 : 約 14.0 m 奥行 : 約 13.0 m 形状 : 長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦
接面道路	方位 : 北西 幅員 : 約 6.0m 舗装 : 舗装 種類 : 市道(中島367号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が物件2建物の敷地として利用されている(付属資料「土地建物位置関係図」参照)。周辺には一般住宅、農地等が見られる。
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり <small>※供給処理施設における「あり」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、通常費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」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。</small>
特記事項	・ハザードマップの状況(予測震度6弱、想定浸水(最大)5~10m、(計画)2~5m、液状化可能性高い、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外)

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 : 平成21年11月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 15 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 窯業系サイディング等 (洋室) 天 井 : クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 床 : フローリング、塩ビシート等 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 : 現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋内で猫を飼育していたとのことである。 ・ 2階洋室の一部の部屋に天井、内壁、床に著しい汚損、損傷が認められる。 ・ 内装の配色等に個人的趣向が認められる。

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およ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 6.0 m
 地積 : 約 180 m²
 間口・奥行 : 約 14 m × 約 13 m
 形状 : 略長方形
 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 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	58,100	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	65,200	65,200
	公示地 倉敷-11	公示の価格から 時点評価の推定 変動率を考慮 する。	公示の地積を 標準的なものに 補正した。	街路条件、交通 接近条件、環境 行政的条等の格 差を考慮し、 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 を調査した。

ii 土地価格

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	土地価格 (円) カ
1	65,200	0.98	1.00	183.45	1.00	11,720,000
	A 地域	方位 0.98	-	登記数量	地域との適合 性・敷地との 適応性等を考 慮し、査定 した。	カ:ア×イ×ウ ×エ×オ
		相乗積 0.98				

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/m ²)	持分 割合	現況延 床面積 (m ²)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	195,000	1.00	125.04	0.2247	5,480,000
	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 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)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	エ：ア×イ×ウ
1	11,720,000	-	法定地上権	1.00	0.50	5,860,000
		計	-	1.00	-	5,860,000

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (円) ア	土地利用権等割合				土地利用権等 価 格 (円)
建 物	土 地		細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
2	1	11,720,000	-	法定地上権	1.00	0.50	5,860,000
			計	-	1.00	-	5,860,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格	土地利用権等価格	土地利用権等付建物価格
	(円) ア	(円) イ	(円) ウ：ア+イ
2	5,480,000	5,860,000	11,340,000

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	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	5,860,000	-	1.00	0.70	1.00	4,102,000
2	11,340,000	-	1.00	0.70	1.00	7,938,000
一括 (物件1・2)	17,200,000	-	-	-	-	12,040,000
	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-11
所在 : 倉敷市中島字外新田四1723番19外
価格 : 58,100 円/㎡
位置 : 西富井駅 約1.4km (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 217 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東 4m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1低専 (50, 100)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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	6,957,524 円	
2	建物	4,311,457 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

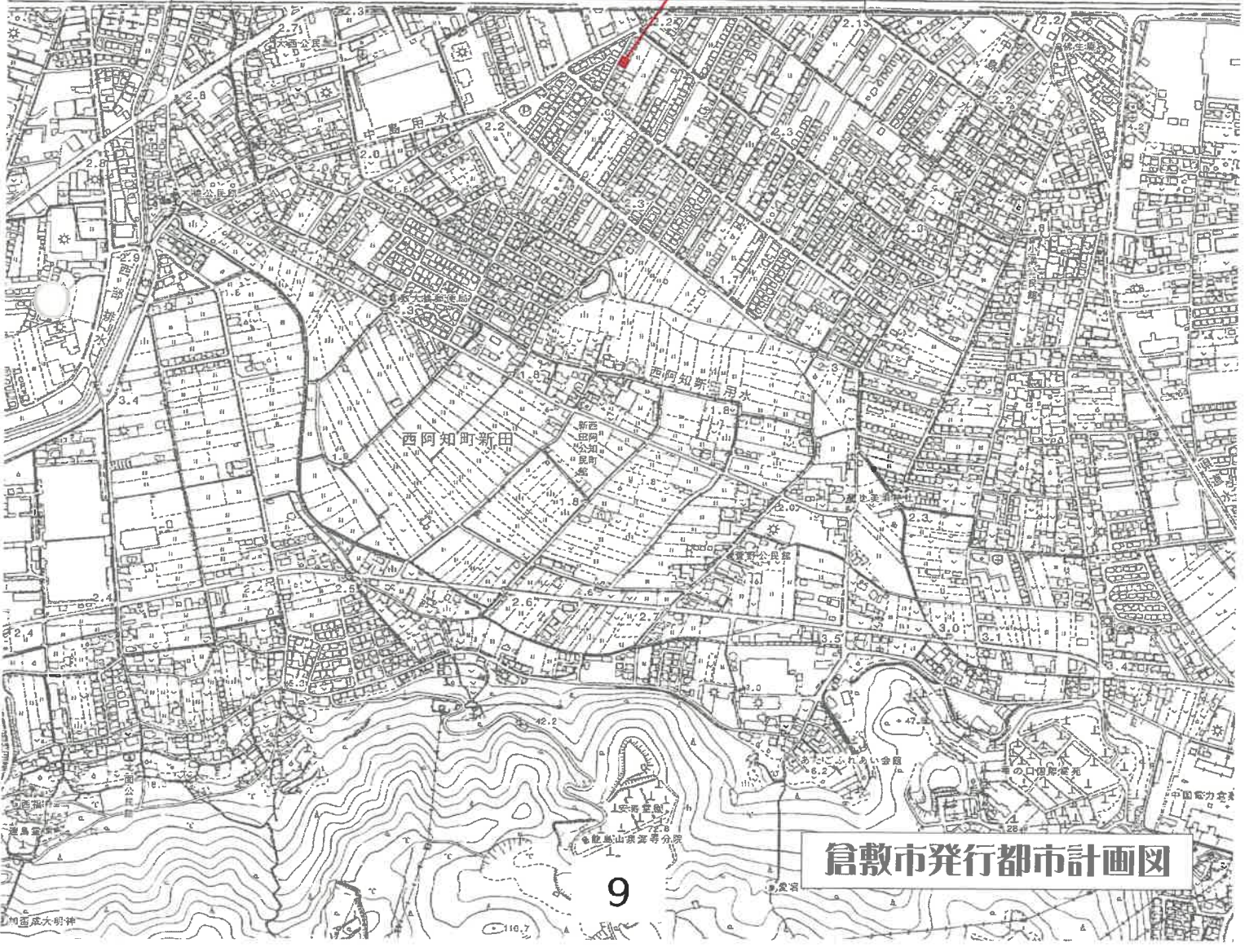
以上

位置図

1:10,000



対象物件



西阿知町新田

倉敷市発行都市計画図

9

位置図

1:2,500



対象物件

倉敷市発行都市計画図

10

公図写

1:500

(座標値種別：区：測定)

11-4
11-5 ハ 1537-2
 ニ 1526-7



(座標値種別：図上測定)

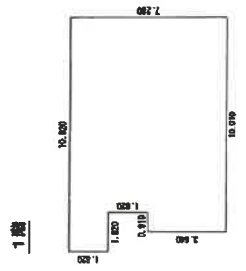
建物図面

各階平面図

家屋番号	1751番17
建物の所在	倉敷市中島字外新田四1751番地17



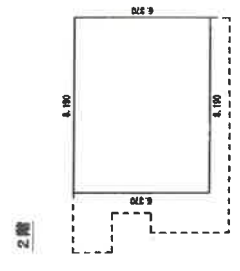
物件2建物



求積表

1. 820	x	1. 820	=	3. 31240
0. 910	x	3. 640	=	3. 31240
9. 100	x	7. 280	=	66. 24800
計				72. 87280

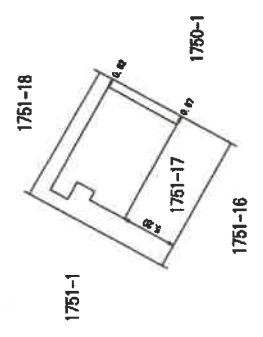
床面積 72. 87 m²



求積表

8. 190	x	8. 370	=	52. 17030
--------	---	--------	---	-----------

床面積 52. 17 m²



報告書番号

作成者

3月24日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

