

## 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	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 倉敷市水島南亀島町  
地 番 60番10  
地 目 宅地  
地 積 173.88平方メートル





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 | 倉敷市水島南亀島町    |
|   | 地 | 番 | 60番10        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 173.88平方メートル |



令和5年(ケ)第114号  
令和6年1月16日受理  
令和6年2月6日提出

# 現況調査報告書

(物件1)

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 倉敷市水島南亀島町  
地 番 60番10  
地 目 宅地  
地 積 173.88平方メートル  
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	岡山県倉敷市水島南亀島町8番2号	付近
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
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 <span style="font-size: 2em;">[</span> 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)	<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）	
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 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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者会社代表清算 人兼土地所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1土地は私の所有で、駐車場です。</li><li>2 物件1土地上に勝手に車を置いている者がいますが、貸しているわけではありません。現在は誰にも貸していません。</li><li>3 本件土地を第三者に賃貸・占有等させている事実はありません。</li><li>4 隣地所有者と境界等の争いはありません。</li></ol>

(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

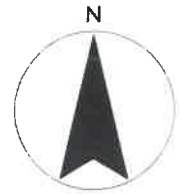
- 1 本件土地の状況は、写真1ないし4のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び現場の状況から、本件土地には無断で自動車が駐車されているので、この点留意されたい。
- 3 接面道路  
物件1土地西側が市道（水島南亀島町24号線（法42条2項道路））に、同土地東側が市道（水島南亀島町23号線（法42条2項道路））に、それぞれ接している（土地位置関係図参照）。  
以 上

(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
6年 1月19日 (金) 14:00-14:15	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
6年 1月19日 (金) 14:55-15:10	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
6年 1月19日 (金) : - :	当庁執行官室(郵便)	A住所宛にA、(株)三宅工務店に対し求陳述書郵送 切 1/26 (切手代94円)
6年 1月23日 (火) 12:00-12:10	(当職携帯電話)	Aより聴取 立入調査期日通知
6年 1月30日 (火) 10:15-10:40	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より聴取
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  
( 5 枚目)

# 土地位置関係図



S ≒ 1:250



↑ 印は写真撮影位置  
○ 方向写真番号

※本図に示す土地、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

写真1

物件1 土地

市道



写真2

物件1 土地

市道

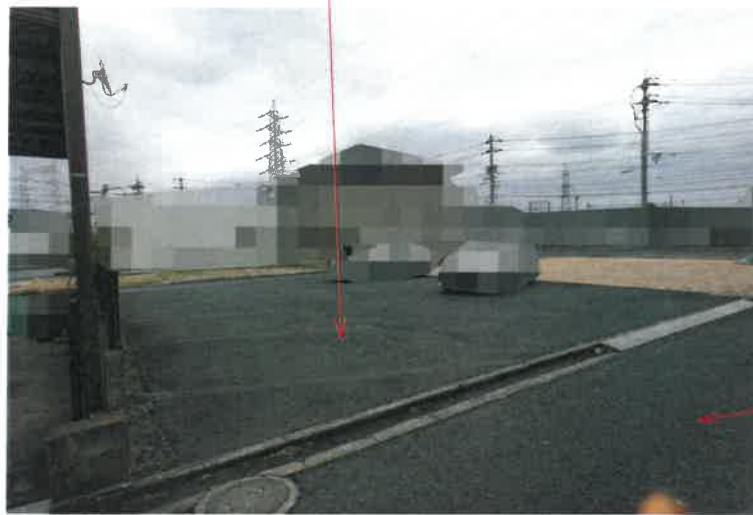


写真3

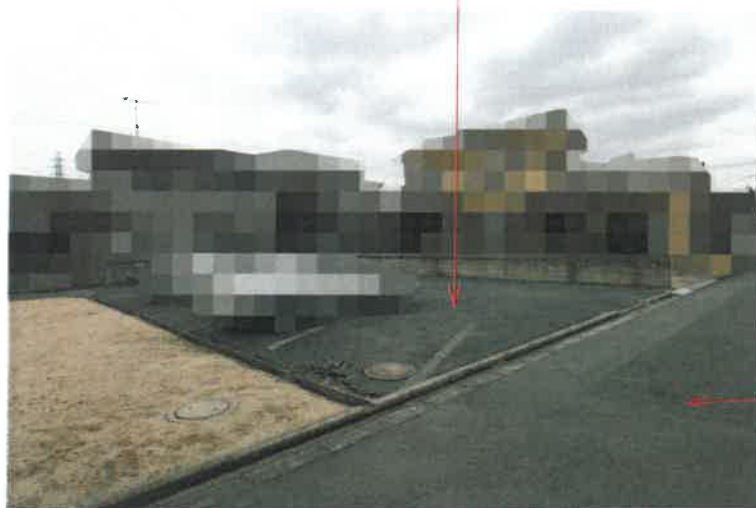
物件1 土地

市道



写真4

物件1 土地



市道

評 第 24-252 号  
令 和 5 年 (ケ) 第 114 号  
令 和 6 年 1 月 30 日 現地調査  
令 和 6 年 2 月 6 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書  
( 物件1 )

評価人 高見 康弘



## 第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
-	1	土地	金 3,088,000 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 在番 地目 地積	倉敷市水島南亀島町 60番10 宅地 173.88 m <sup>2</sup>	概ね同左
物件番号	特記事項			
	当該地域は国土調査が実施されていないため、別添「土地位置関係図」はあくまでも概略図であり、また、地積及び境界についてはリスクがあるので留意されたい。			

## 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 水島 駅 の 西 方直線約 1,550 m  (別添「位置図」参照)
付近の状況	倉敷市水島地区稍西部「水島南亀島町地区」の一郭、国道430号北側背後に位置する住宅地域である。
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 : 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 : 大規模集客施設制限地区 屋外広告物第3種許可地域
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 173.88 m <sup>2</sup> 間口 : 約 12 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 : 南東側 北西側 幅員 : 約 3.7m 約 3.7m 舗装 : 有 有 種類 : 市道 市道 (水島南亀島町23号線) (水島南亀島町24号線) 高低差 : 略等高 略等高 摘要 : 法42条2項道路 法42条2項道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況アスファルト舗装された露天駐車場として利用されている。 隣地周辺は一般住宅が建ち並んでいる。
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	特に無し。

## 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 : 住宅地  
 街路 幅員 : 約 3.7m  
 地 積 : 約 180 m<sup>2</sup>  
 間口・奥行 : 約12m×約15m  
 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 <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	42,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{167}$	24,400	24,400
	基準地 倉敷(県)-19	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	24,400	1.04	1.00	173.88	-	4,412,000
		方位 二方路 セットバック 相乗積	1.02 1.03 0.99 1.04	- 登記数量	必要なし	カ：ア×イ×ウ ×エ×オ

## 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 エ：ア×イ×ウ (円)
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	4,412,000	-	無	1.000	1.00	4,412,000
		計	-	1.000	-	4,412,000

### ② 評価額の査定

物件 番号	土地価格及び 底地価格等 ア (円)	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 カ (円)
1	4,412,000	-	1.00	0.70	1.00	3,088,000
1	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(県) -19  
所在 : 倉敷市亀島1丁目1番312  
価格 : 42,000 円/㎡  
位置 : 常盤駅約2km (道路距離)  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地積 : 240 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 南6m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途指定等 : 2住居(60、200)  
地域の概要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

### 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	2,712,354 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、固定資産税評価額とは、その性質を異にしている。

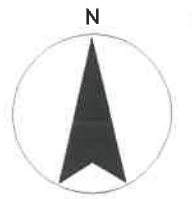
## 第7 附属資料の表示

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

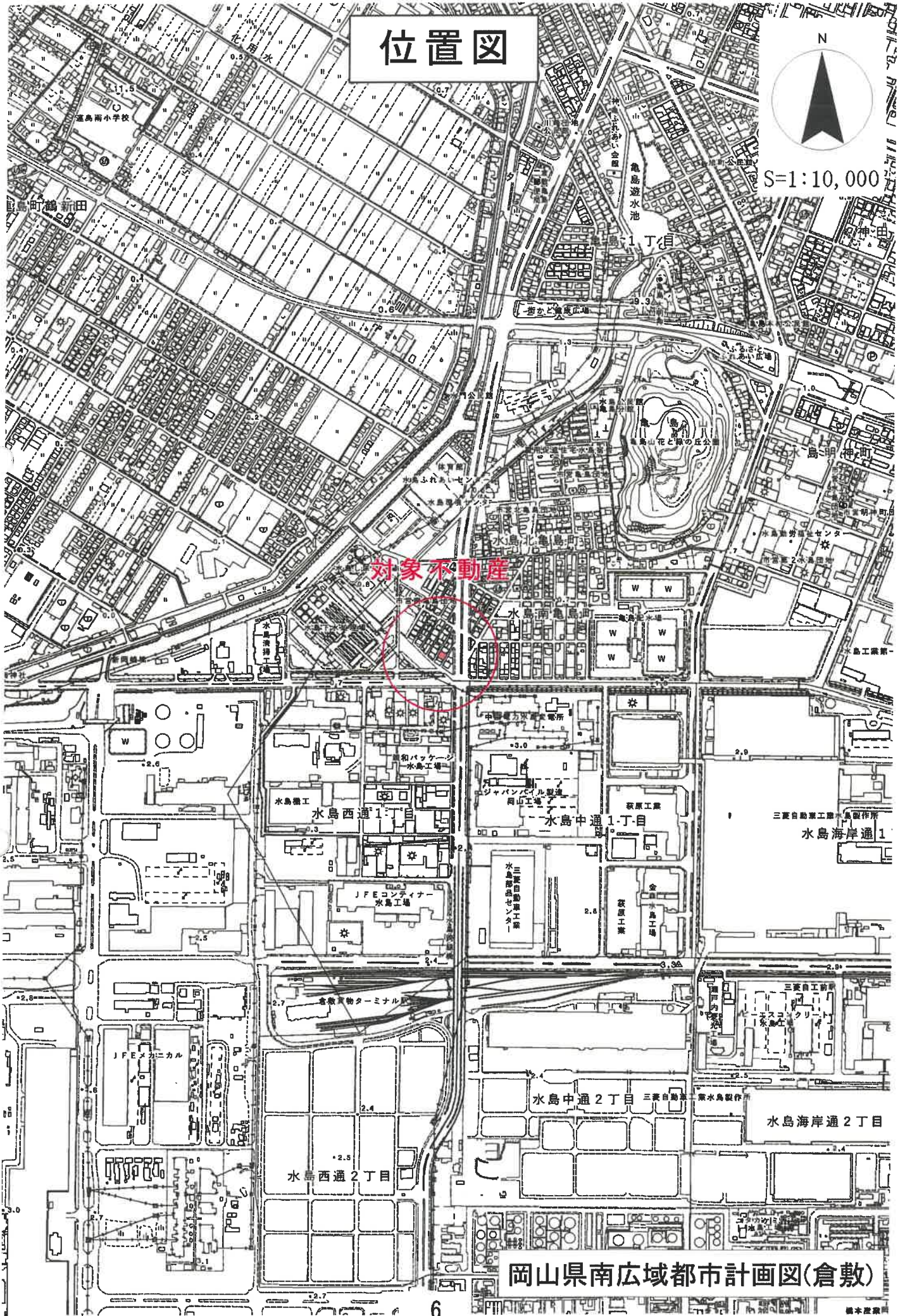
以上



# 位置図



S=1:10,000



岡山県南広域都市計画図(倉敷)









登記年月日：昭和43年10月1日

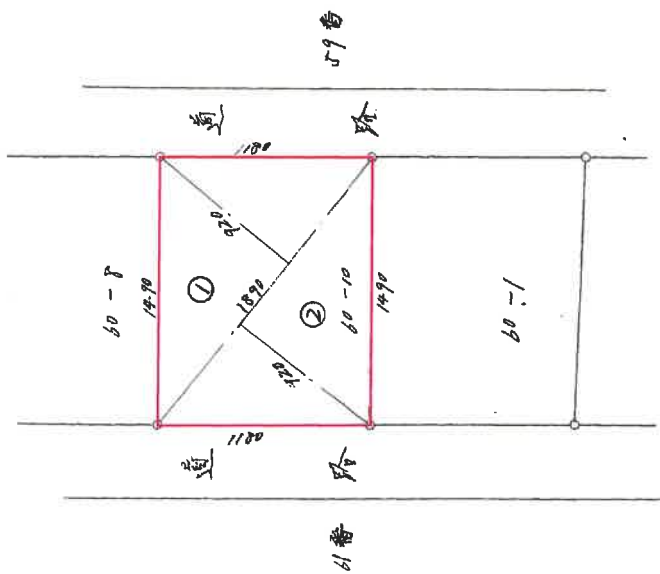
60-1

地番	60番1 60番10
土地の所在	定数中水島南島町字巻島町6丁目

01002364

# 地積測量図

物件1土地



60-1 求積表

積算	高さ	積	
1	18.90	9.20	173.8800
2	18.90	9.20	173.8810
計			347.7610
二	合		173.88

縮小図  
約71%

製作年月日	昭和四十年九月十日
製作者	[Redacted]

昭和四十年九月十日

縮尺	1/370
----	-------

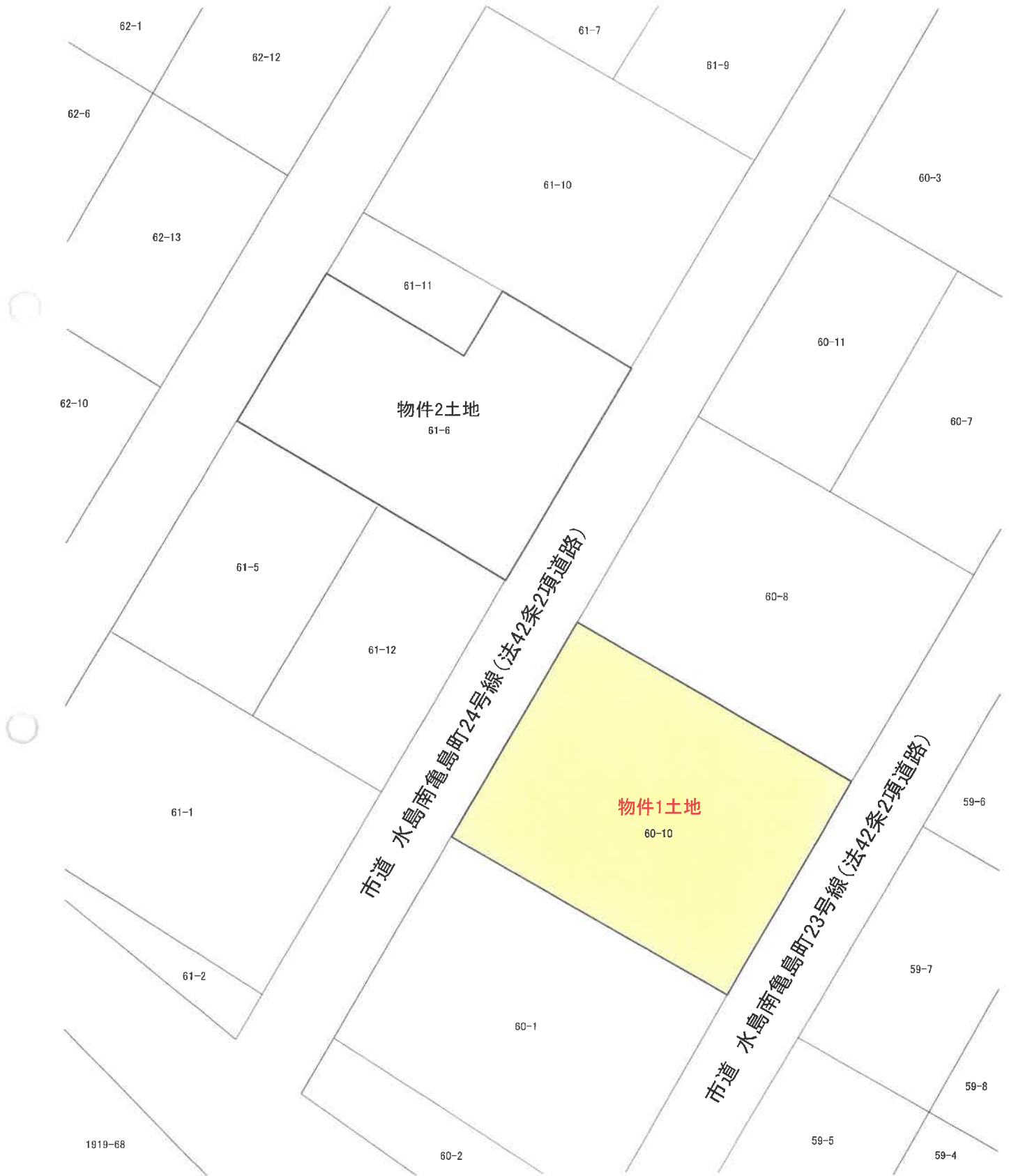
43-10-1

細目番号531 (管轄)

# 土地位置関係図



S ≒ 1:250



※本図に示す土地、道路等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。