

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 倉敷市浜ノ茶屋二丁目
地 番 797番272
地 目 宅地
地 積 143.71平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目
地 番 797番273
地 目 宅地
地 積 2.20平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目797番地272
家屋 番号 797番272
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 45.13平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 藤 原 直 人

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】

本件共有者らが占有している。

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 倉敷市浜ノ茶屋二丁目
地 番 797番272
地 目 宅地
地 積 143.71平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目
地 番 797番273
地 目 宅地
地 積 2.20平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目797番地272
家屋 番号 797番272
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 45.13平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和5年(ケ)第75号
令和5年10月16日受理
令和5年11月28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 倉敷市浜ノ茶屋二丁目
地 番 797番272
地 目 宅地
地 積 143.71平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目
地 番 797番273
地 目 宅地
地 積 2.20平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目797番地272
家屋 番号 797番272
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 45.13平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	岡山県倉敷市浜ノ茶屋二丁目1番4号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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	物件1、2土地は一体面地となっている														
建物	物件3														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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(共有者2名) <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と思われる <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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)

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14のとおりである。
- 3 A、Bに対し、求連絡書面を投函及び郵送するも連絡はなく、また立入調査時、在宅していたAと思われる男性は当職からの話しかけに全く答えなかったが、現場の状況からすると、A、B以外の第三者の表象が全くないこと並びにBについてはBの物と思われる動産が残置されていたことから、本件建物をA、Bが住居として使用しているものと思われる。
- 4 本件建物2階の間取図については、立入調査時、Aと思われる男性が間取りの調査に対し、非協力的であったため、目視による概略で作成しているため、留意されたい。
- 5 本件建物2階の南側洋室の壁面は、大きな穴が数カ所あり、補修の必要性があると思われるので、留意されたい。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
物件2土地南西側が市道（浜ノ茶屋25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

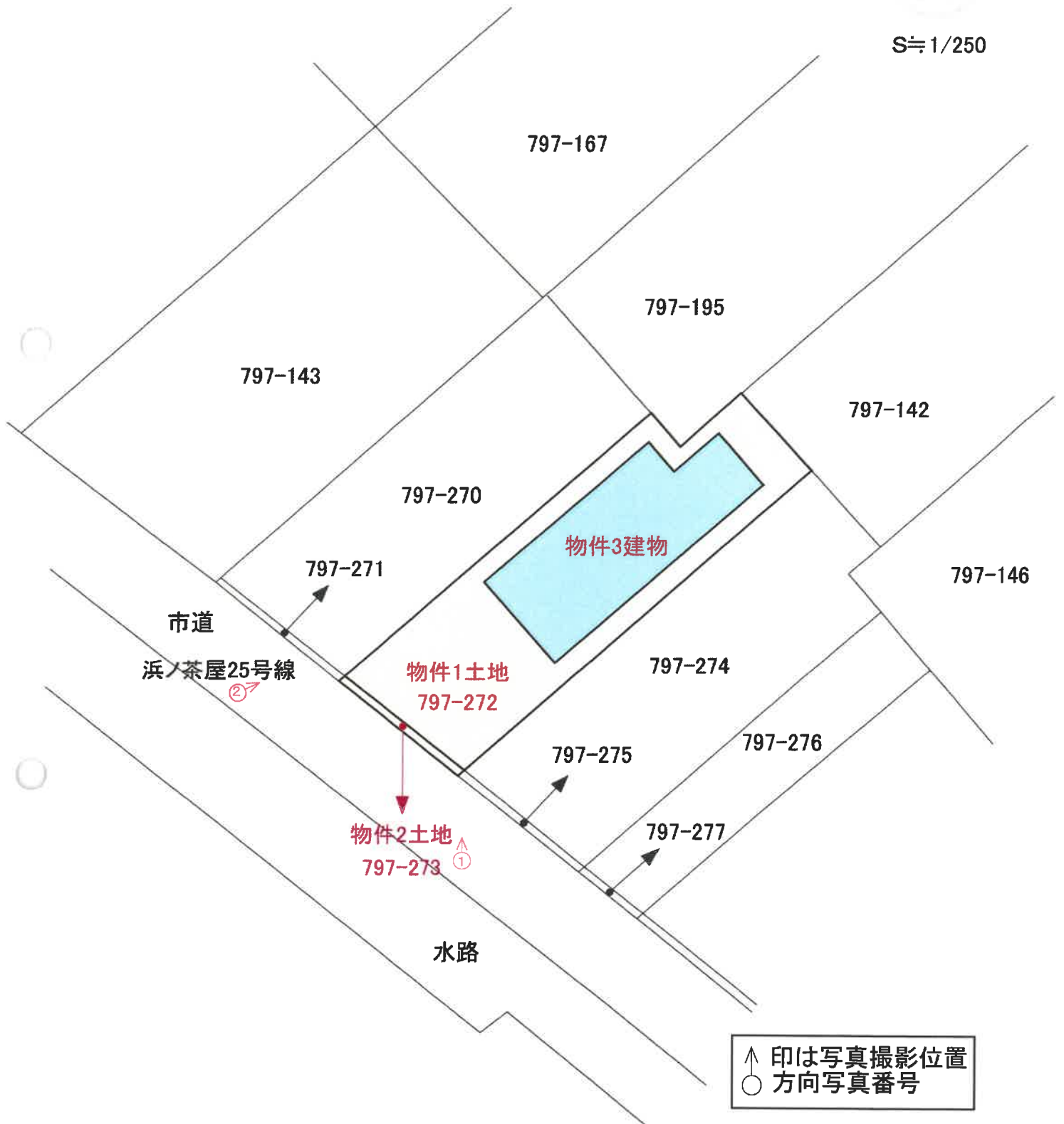
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月17日(火) 9:50-10:25	岡山地方法務局倉敷支局	公函閲覧、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
5年10月17日(火) 10:40-11:00	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
5年10月17日(火) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し求陳述書郵送切10/24(切手代84円×2)
5年11月1日(水) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し立入調査期日通知(切手代84円×2)
5年11月10日(金) 14:50-15:10	物件所在地	物件調査(評価人同行、不在)、写真撮影、立入調査期日通知書投函
5年11月20日(月) 13:00-13:45	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 () : - :		
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11月20日 目的物件は施錠されていたため、インターホンを鳴らし、何度も玄関先でA、Bの名前を呼ぶも返事がなかったため、不在であると判断し、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物2階の南側洋室にAと思われる男性が在宅していた。 なお、Aと思われる男性は当職の質問等に対し、全く答えず、立入調査にも非協力的であった。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

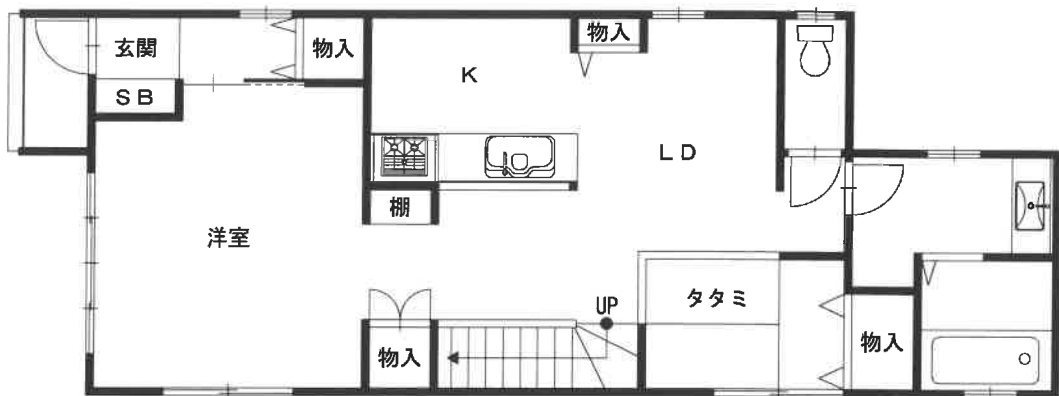
土地建物位置関係図

S≒ 1/250

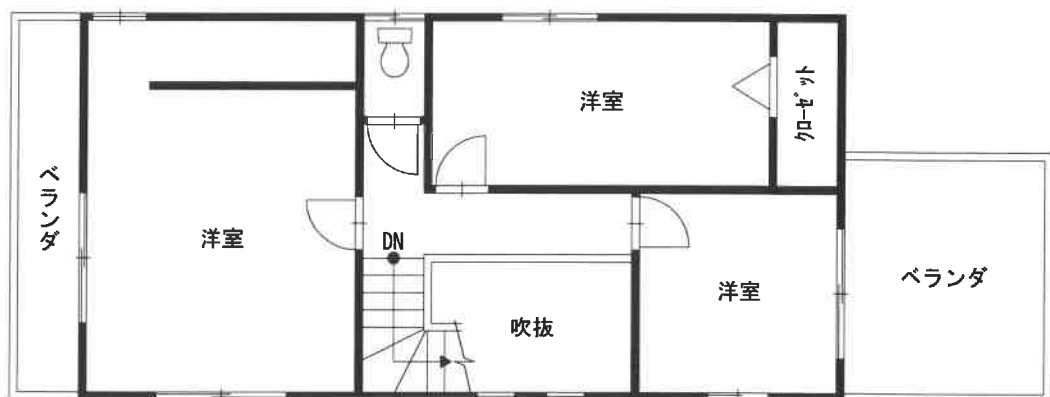


建物間取図

物件3建物



1階



2階

(6 枚目)

写真1 物件1、2土地

物件3建物

市道



写真2 物件3建物 物件1、2土地

市道



写真3 1階玄関



写真4 1階トイレ



写真5 1階洗面所



写真6 1階浴室



写真7 1階K



写真8 1階LD

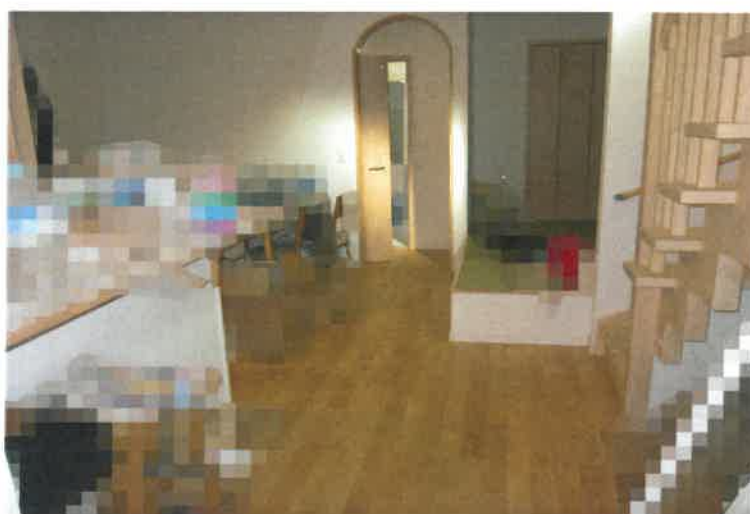


写真9 1階タタミ部分



写真10 2階トイレ



写真11 2階北側洋室



写真12 2階東側洋室



写真13 2階南側洋室



写真14 2階東側ベランダ



評 第 23-2018 号
令 和 5 年 (ケ) 第 75 号
令 和 5 年 11 月 20 日 現地調査
令 和 5 年 11 月 28 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1～3)	土地 建物	金 15,469,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,286,000 円
	2	土地	金 50,000 円
	3	建物	金 12,133,000 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 地目 地積	倉敷市浜ノ茶屋二丁目 797番272 宅地 143.71 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 地目 地積	倉敷市浜ノ茶屋二丁目 797番273 宅地 2.20 m ²	概ね同左
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市浜ノ茶屋二丁目 797番地272 居宅 木造スレートぶき2階建 1階： 58.79 m ² 2階： 45.13 m ² 延： 103.92 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 一体 ） （物件1・2）

位 置・交 通	JR山陽本線 倉敷 駅の 北東 方直線約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線街路背後に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2種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : -	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 145.91 m ² 間 口 : 約 7 m 奥 行 : 約 22 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南西側 幅 員 : 約 3.8 m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 浜ノ茶屋25号線 高低差 : 等高 摘 要 : 42条2項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況は、物件3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。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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30年6月頃 新築(登記上) 経過年数 : 約 5 年 経済的残存耐用年数 : 約 20 年 増改築時期 : -
仕 様	外壁 : サイディング (洋室) 天井 : クロス 壁 : クロス 床 : フローリング 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	「現況調査報告書」の通りである。築浅の建物で経年劣化、通常使用等による傷みは見られる。壁に損傷が激しい箇所がある。

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/㎡) 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	72,500	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	78,700	78,700
	公示地倉敷-4	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	78,700	0.83	1.00	145.91	1.00	9,531,000
	A 地域	間口小 形状 0.85 0.98	-	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 0.83				

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	160,000	1.00	103.92	0.7558
	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	
一体	9,531,000	1	法定地上権	1.000	0.50	4,765,500
		計	-	1.000	-	4,765,500

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	4,765,500	98.5%
2	1.5%		71,500

③ 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	
3	一体	9,531,000	3	法定地上権	1.000	0.50	4,765,500
			計	-	1.000	-	4,765,500

④ 敷地利用権付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	敷地利用権価格 (円) イ	敷地利用権付建物価格 (円) ウ：ア+イ
3	12,567,000	4,765,500	17,332,500

⑤ 内訳価格及び一括価格(積算価格)の査定

物件番号	底地価格及び敷地 利用権付建物価格 (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	4,694,000	-	1.00	0.70	1.0	3,286,000
2	71,500	-	1.00	0.70	1.0	50,000
3	17,332,500	1.0	1.00	0.70	1.0	12,133,000
一括 (物件1~3)	22,098,000	-	-	-	-	15,469,000
	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-4
所在 : 倉敷市平田字板宿155番165
価格 : 72,500 円/m²
位置 : 倉敷駅2km (道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 161 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北東4m 市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 2中専 (60、200)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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	6,301,539 円	
2	土地	96,467 円	
3	建物	6,484,346 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 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〕



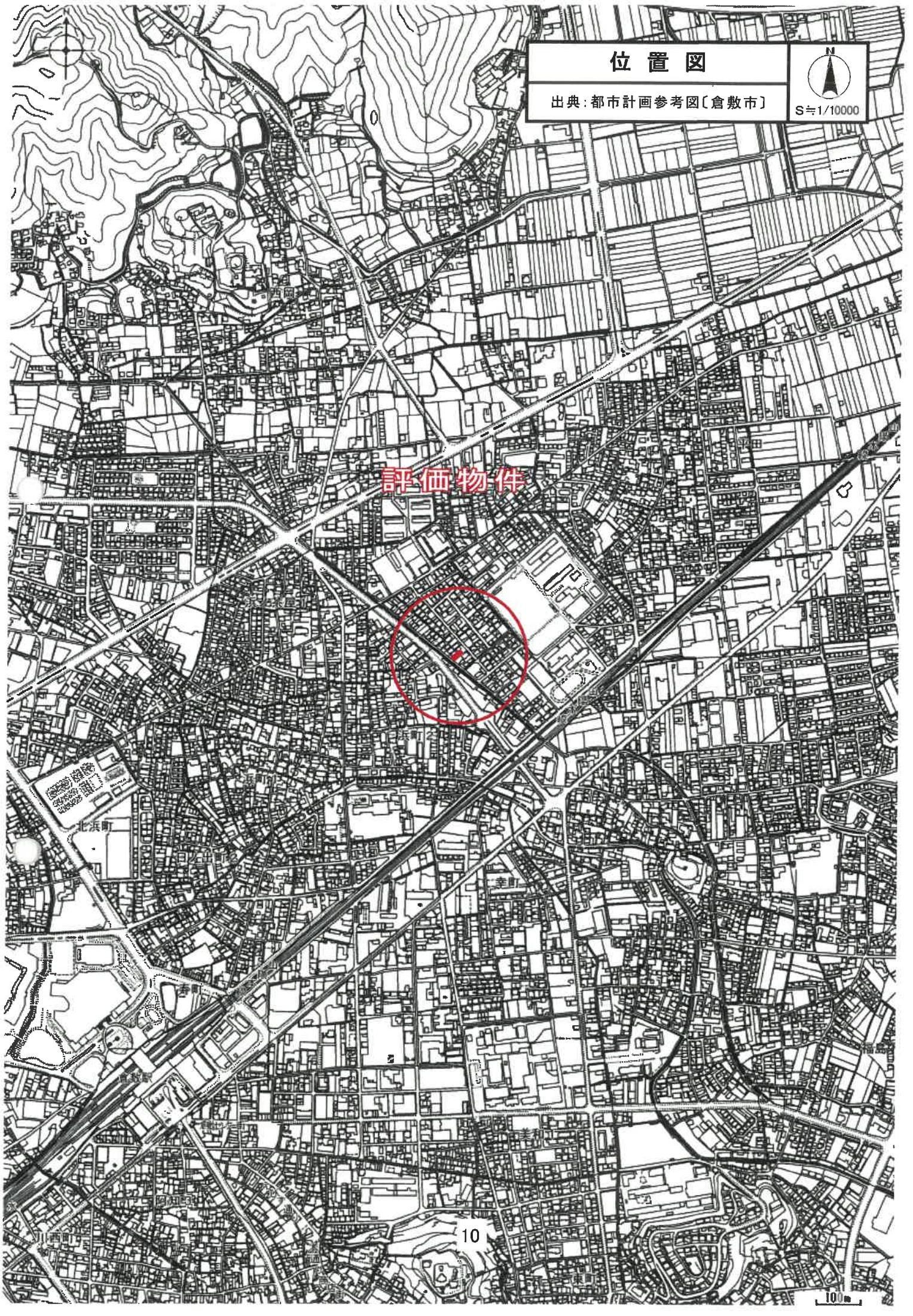
S=1/10000

評価物件



10

100



位置図

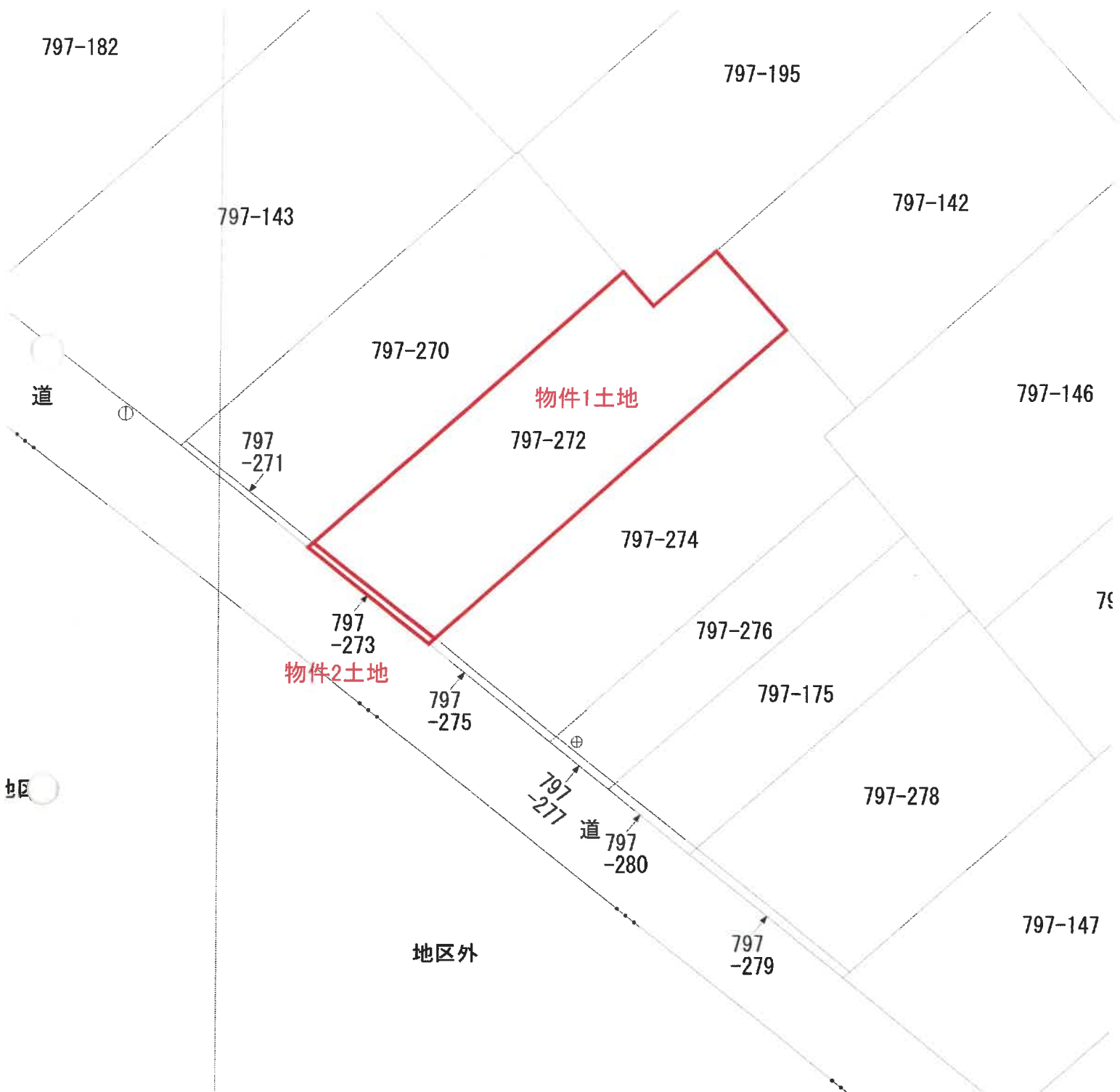
出典：都市計画参考図〔倉敷市〕



S≒1/2500

評価物件



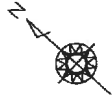


各階平面図

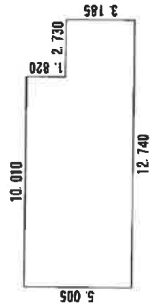
家屋番号 797番272

建物図面

建物の所在 倉敷市浜ノ茶屋二丁目797番地272



1階

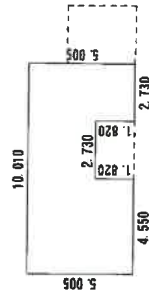


求積表

10.010 × 5.005	= 50.100050
2.730 × 3.185	= 8.695050
計	58.795100

床面積 58.79 m²

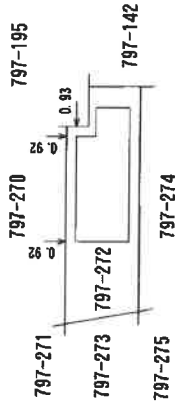
2階



求積表

10.010 × 3.185	= 31.881850
4.550 × 1.820	= 8.281000
2.730 × 1.820	= 4.968600
計	45.131450

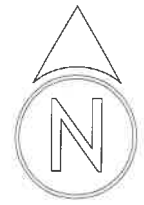
床面積 45.13 m²



物件3建物

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S ≒ 1/250

