

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 上 眞 基

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 7年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 3月14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 岡山市東区西祖字谷ノ前
地 番 560番
地 目 宅地
地 積 436.36平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物件明細書

令和 7年 1月16日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村上 眞基

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】

本件共有者A及び売却対象外共有持分を有するB、Cが占有している。同人ら所有の売却対象外建物(家屋番号47番、(現況)床面積約250㎡)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 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)。
- 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 岡山市東区西祖字谷ノ前
地 番 560番
地 目 宅地
地 積 436.36平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和6年(ヌ)第39号
令和6年11月5日受理
令和6年12月3日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 石 岡 伸 治

(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 岡山市東区西祖字谷ノ前
地 番 560番
地 目 宅地
地 積 436.36平方メートル
共有者 A 持分4分の1

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)	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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" 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 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 [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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	岡山市東区西祖字谷ノ前560番地 (登記簿上の所在地)
家 屋 番 号	■ 47番
種 類	■ 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
構 造	■ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (登記簿上)
床面積 (概略)	■ 16.52㎡ (登記簿上)
所 有 者	■ 土地共有者 A, B, C <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	■ 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現共有者 ■ その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>■ 登記簿上の附属建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 符号1 種類：納屋 構造：木造瓦葺平家建 面積：47.93㎡ ■ 符号2 種類：納屋 構造：木造瓦葺平家建 面積：51.23㎡ ■ 符号3 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 面積：18.51㎡ ■ 符号4 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 面積：30.41㎡ ■ 符号5 種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 面積：18.84㎡ <p>■ 本建物は、関係人の陳述のとおり、増改築等が繰り返され、現在の現況は、概略、土地建物位置関係図記載のとおり (面積：約250㎡) と認めた。</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

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 (土地共有者)</p>	<p>1 私は、物件1の土地（以下「本件土地」という。）の共有者の一人で、債務者の叔母になります。</p> <p>2 本件土地は目的外建物の敷地として利用しており、同建物には、現在、債務者が1人で住んでいます。</p> <p>3 本件土地につき、隣接土地所有者との間で境界等について特に争いはありません。</p>
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 Bの陳述と同旨。</p> <p>2 目的外建物は非常に古い建物で、表示登記上、主である建物のほかに附属建物が5つあるようになっていますが、増改築等を繰り返しており、現在は、土地建物位置関係図記載の現況となっています。</p> <p>3 目的外建物の表示登記の所有者名義人Dは、私の曾祖父になります。Dは既に亡くなっており、その所有関係については、本件土地と同様に考えています。</p> <p>4 本件土地の西側一部分は家庭菜園として利用しています。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし3のとおりである。
- 2 本件土地が所在する付近一帯は国土調査が未了の地域であり法務局備え付けの切絵図は不正確であり、目的外建物も非常に古い建物で法務局備え付け建物図面は存しないうえ増改築等が繰り返されていることが認められた。したがって、土地建物位置関係図は、概略、推測によるものであるので、リスクがあることを十分留意されたい。
- 3 本件土地は、関係人の陳述のとおり、目的外建物の敷地として利用されていることが認められた。
- 4 本件土地の西側一部分は、関係人の陳述のとおり、家庭菜園として利用されていることが認められた。
- 5 土地建物位置関係図記載のとおり下屋が存するが、いずれも目的外建物と一体となっている。
- 6 その他、本件土地は、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 接面道路
本件土地の東及び西側一部がそれぞれ市道に接している。なお、北側一部も市道に接しているが、同市道は幅員が狭い（土地建物位置関係図、写真1ないし3参照）。

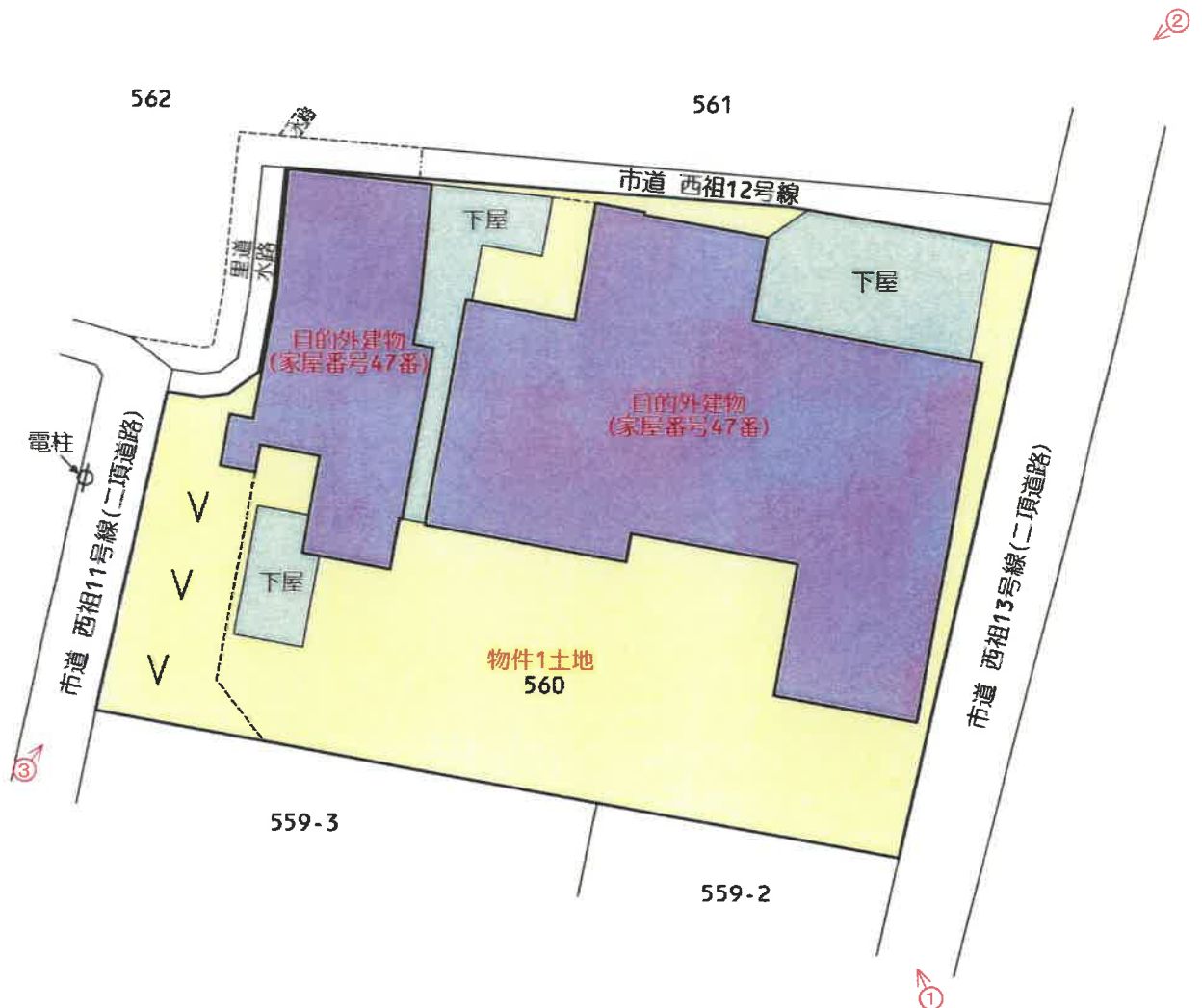
以 上

(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11月6日(水) 15:00-15:40	岡山地方法務局 岡山西出張所	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11月7日(木) 15:00-15:30	物件所在地	物件確認, 形状調査, 占有調査, 写真撮影
6年11月8日(金) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳 ^ス 切 11/18 (郵券110+110)
6年11月14日(木) 16:30-16:45	当庁執行官室	土地共有者Bから聴取
6年11月21日(木) 13:30-15:00	物件所在地	評価人同行, 占有調査, 形状調査, 写真撮影 債務者A, 土地共有者Bから聴取
6年11月22日(金) 11:45-12:00	岡山地方法務局 岡山西出張所	目的外建物登記全部事項証明書交付申請
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

土地建物位置関係図



※ 本図に示す土地、建物、工作物、道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1



目的外建物

物件1

市道

目的外建物

写真2



市道付近

市道

物件1

目的外建物

写真3



市道

物件1

評 第 24 - 0x1FE 号
令和 6 年 (又) 第 39 号
令和 6 年 11月 21日 現地調査
令和 6 年 12月 26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
-	1	土地 (持分1/4)	金 283,000 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 上記土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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续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	所在地目録 評価対象	岡山市東区西祖字谷ノ前 560番 宅地 436.36㎡ 持分 4 分の 1	下記特記事項参照。また、後記目的外建物が存する。
物件番号	特記事項			
1	評価対象は共有持分1/4のみであるので留意されたい。 対象物件の所在する地域は国土調査未了のいわゆる切絵図地域であり、管轄登記所には地積測量図や地上建物の図面も備付けがなかった。隣接する土地も大半に地積測量図がなく、土地の筆界自体が判然としなかった。付属資料「土地建物位置関係図」は隣接所有者の立会いなく、現地において土地の境界を推定し作成した概略のものであり、土地の境界を特定したものではないので留意されたい。 また地積も判然としないことから、評価にあたっては登記数量を採用したので留意されたい。			

目的外物件等

物件番号	種類	所在等	登記等	現況
目的外 建物	建物	所在	(主である建物) 岡山市東区西祖字谷ノ前 560番地	物件1土地には左記建物が存 する。なお、現在の状況は、 増改築等が繰り返され、添付 「土地建物位置関係図」記載 のとおり(面積：約250㎡)と推 定した。
		家屋番号	47番	
		種類	居宅	
		構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床面積	16.52㎡	
		符号	(附属建物) 1	
種類	納屋			
構造	木造瓦葺平家建			
床面積	47.93㎡			
符号	(附属建物) 2			
種類	納屋			
構造	木造瓦葺平家建			
床面積	51.23㎡			
符号	(附属建物) 3			
種類	物置			
構造	木造瓦葺平家建			
床面積	18.51㎡			
符号	(附属建物) 4			
種類	居宅			
構造	木造瓦葺平家建			
床面積	30.41㎡			
符号	(附属建物) 5			
種類	倉庫			
構造	木造瓦葺平家建			
床面積	18.84㎡			

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赤穂線長船駅の北西方直線約2,100m (別添「位置図」参照)
付近の状況	国道2号北背後の山裾にあつて、農家住宅が立ち並ぶ旧来の農家集落地域である。
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 : 市街化調整区域 用途地域 : 指定なし 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : なし その他の規制 : 特になし
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 436.36 m ² 間口 : 約22.0m 奥行 : 約28.0m 形状 : 略長方形 接面状況 : 三方路 地勢 : 略平坦
接面道路	方位 : 東 西 北 幅員 : 約3m 約2.5m 約1.0m 舗装 : 舗装 舗装 未舗装 種類 : 市道(西祖13号線) 市道(西祖11号線) 市道(西祖12号線) 高低差 : 略等高 略等高 略等高 摘要 : 42条2項道路 42条2項道路 建築基準法上の道路ではない
土地の利用状況 及び隣地の状況等	全体が目的外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、農家住宅、農地が見られる。
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。「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	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップの状況(予測震度6弱、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)5.0~10.0m(計画)2.0~5.0m、液状化可能性あり、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・評価対象は共有持分1/4のみであるので留意されたい。 ・土地は境界が不明であり、地積も判然としないので十分に留意されたい。

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。

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 3.0 m
 地 積 : 約 500 m²
 間口・奥行 : 約 20 m × 約 25 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 号 地 域 符 号	公示価格等 (円/m ²)	時点 修正	標準化 補 正	地 域 格 差	規準価格等 (円/m ²)	標準画地価格 (円/m ²)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
A	17,000	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{165}$	10,100	10,000
	公示地 岡山東-16	公示価格等 の価格から 時点から 評価日まで の推定で 変動率で ある。	公示地 等の条件 を標準的 なものに 補正した。	街路条件、 交通接近 条件、環 境行政的 条件等の 格差を考 慮の上査 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 検討の上 査定した。

② 土地価格

物 件 号 番 号	標準画地価格 (円/m ²)	個別格差		持 分 割 合	地 積 (m ²)	建付減価 補 正 率	土地価格 (円)
	ア	イ		ウ	エ	オ	カ
1	10,000	0.87		0.25	436.36	0.80	カ:ア×イ×ウ ×エ×オ
	A 地域	形状	0.97	-	登記数量	地域との適合 性・敷地との 適応性等を考 慮の上査定 した。	
		境界不明	0.90				
		相乗積	0.87				

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				※ 類型による 市場性修正 エ	土地価格及び 底地価格等 (円) オ：ア×イ×ウ ×エ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
1	760,000	-	敷地占有利益	1.00	0.95	0.80	578,000
		計	-	1.00	-	-	578,000

※ 底地独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

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 (円) カ
1	578,000	-	0.70	0.70	1.00	283,000
	上記①参照。	必要なし	共有持分のみの売却であり、売却困難物件としての市場性を勘案して査定した。	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 : 岡山東-16
所在 : 岡山市東区榑原字広田95番
価格 : 17,000 円/㎡
位置 : 上道駅 約4.3km (道路距離)
価格時点 : 令和6年1月1日
地積 : 804 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 南東 5m 市道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : 指定なし (60, 200)
地域の概要 : 農家、一般住宅が見られる国道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	2,552,706 円	持分1/1の価格

※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

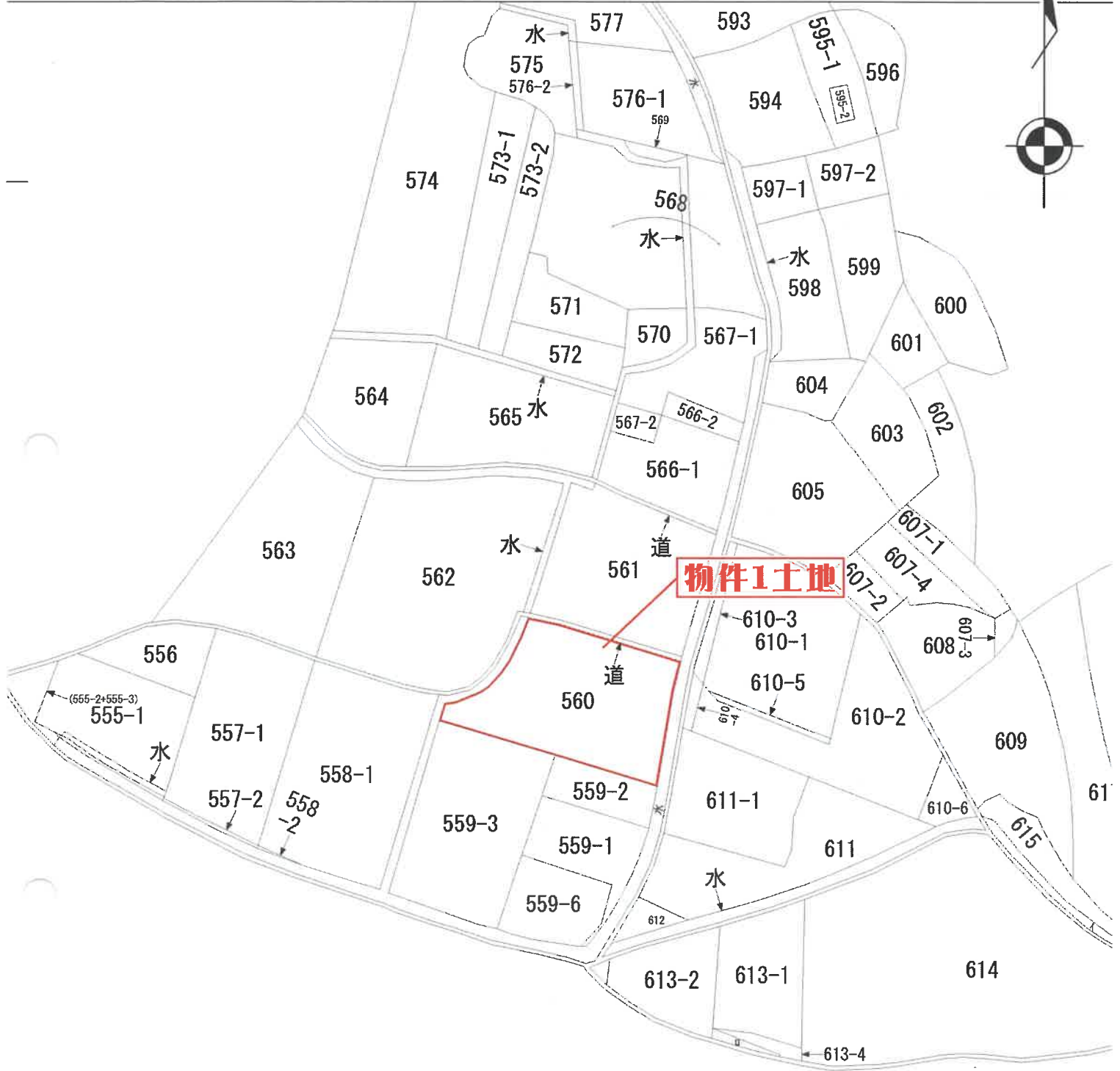
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以上

公图写

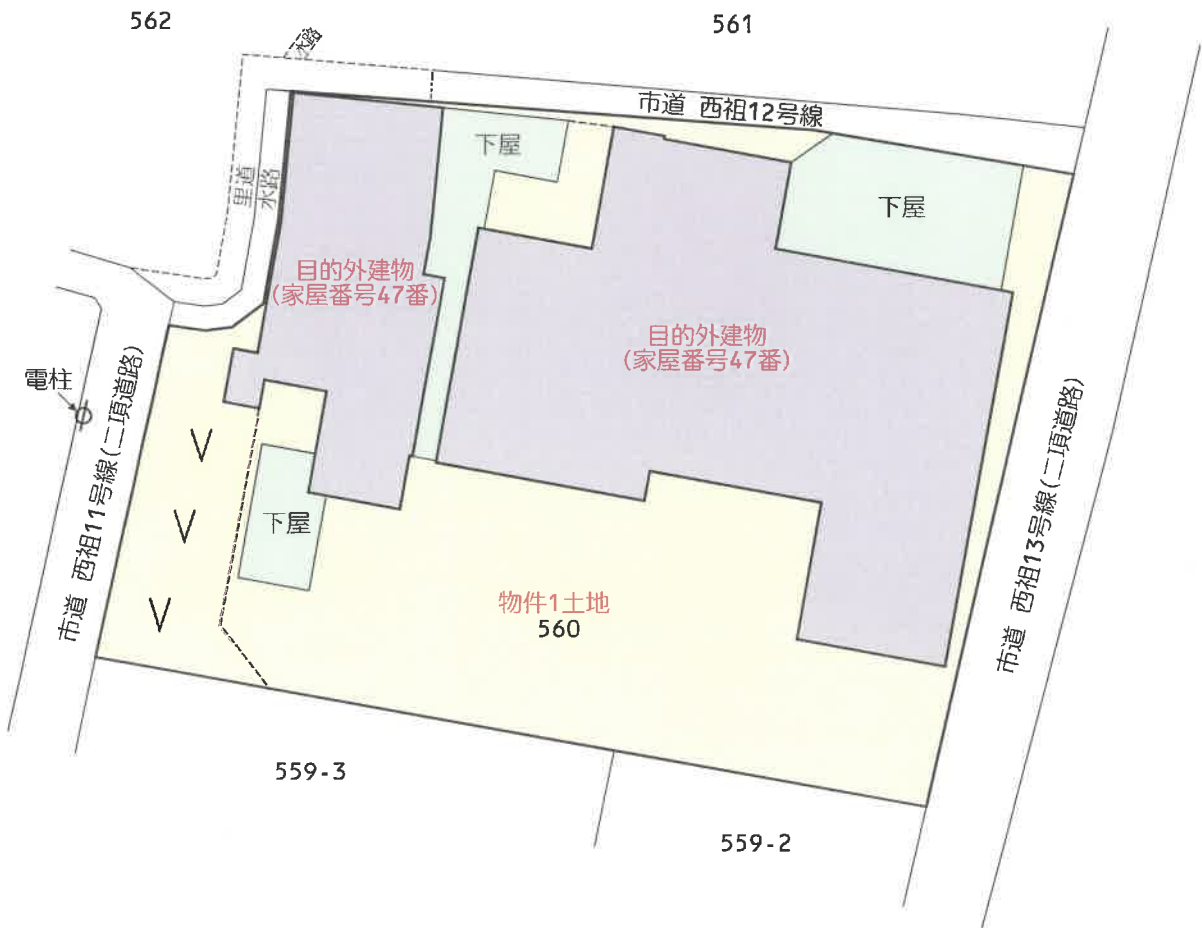
1/11

3-3



土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地, 建物, 工作物, 道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。