

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 11 日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岸 野 孝 昭

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 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 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 4 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,671,000 4,536,800	一括	1,140,000	42,775	0
1	2,510,000				
2	3,161,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市連島町連島
地 番 2831番129
地 目 宅地
地 積 208.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 倉敷市連島町連島2831番地129
家屋 番号 2831番129
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階59.33平方メートル
2階57.24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 7年 2月28日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 智 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】

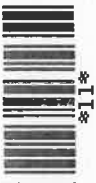
本件共有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市連島町連島

地 番 2831番129

地 目 宅地

地 積 208.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市連島町連島2831番地129

家屋 番号 2831番129

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階59.33平方メートル
2階57.24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6年(ケ)第133号
令和6年12月13日受理
令和7年1月31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
地 番 2831番129
地 目 宅地
地 積 208.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 倉敷市連島町連島2831番地129
家屋 番号 2831番129
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階59.33平方メートル
2階57.24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	(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 B 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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 (共有者 2 名) ☐ 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 ☐ 「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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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)	1 本件土地は私の所有です。 2 本件建物は私と配偶者Bの共有です。 2 本件建物には私とBの合計2人で住んでいます。 3 本件土地建物に関してBと金銭のやり取りはありません。 4 本件土地建物について、共有者であるBと何ら取り決めはありません。 5 本件建物内で、以前犬を多数頭飼っていました。 6 本件建物は雨漏りはありません。 なお、2階トイレ前には多量の荷物を置いているため、同トイレは使用できない状態になっています。 7 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。 8 隣地所有者と境界等の争いはありません。 9 本件建物の屋根には、(株)エコライフジャパンの太陽光発電を設置しています。ローンの支払い中であり、所有権留保が付いていると思います。

(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１８のとおりである。
- 3 関係人の陳述のとおり、２階トイレ前には多量の動産類が置いてあったため、同トイレ内の確認はできない状態であったので、この点留意されたい（写真１０参照）。
- 4 関係人の陳述によると、本件建物内で犬を多数頭飼っていたとのことであるが、そのためか、建物内の壁面は、複数箇所に穴あき、剥がれ、削れが見受けられ、相当程度の補修が必要になると思われるので、この点留意されたい（階段及び２階廊下について、写真１１ないし１３参照）。
- 5 本件建物の屋根には太陽光発電が設置されているが、関係人の陳述によると、ローンの支払い中であり、所有権留保も付いていると思われるとのことであるので、この点留意されたい。
- 6 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土地北側が市道（連島町連島１７９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
6年12月17日 (火) 10:20-10:50	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12月24日 (火) 11:00-11:20	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12月24日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し求連絡書面郵送 $\times$ 切1/7 (切手代110円 $\times$ 2)
7年 1月 8日 (水) 13:10-13:25	(当職携帯電話)	Aより聴取
7年 1月16日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し立入調査期日通知 (切手代110円)
7年 1月23日 (木) 12:50-13:35	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 () : - :		

(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 を立ち会わせ、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

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地, 建物, 工作物, 擁壁, 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。

(6 枚目)

建物間取図

物件2建物

1階



2階

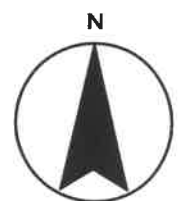
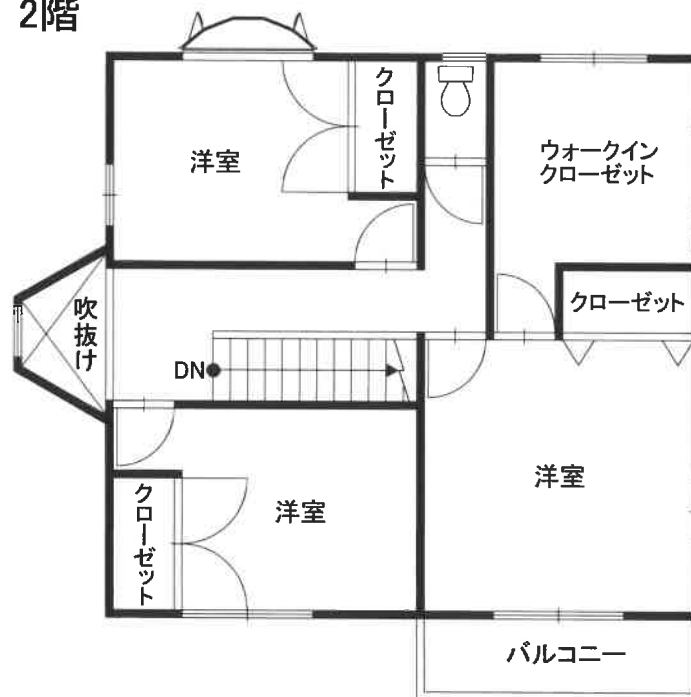


写真1

カーポート 物件2建物 物件1土地 電柱

市道



写真2

カーポート 物件2建物 物件1土地 電柱

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階和室6帖



写真10 2階トイレ前



写真11 階段



写真12 2階廊下（階段横）



写真1 3 2階廊下（階段横）



写真1 4 2階南西側洋室



写真1 5 2階北西側洋室



写真16 2階南東側洋室



写真17 2階ウォークインクローゼット



写真18 2階バルコニー



評 第 25 - 0x202 号
令和 6 年 (ケ) 第 133 号
令和 7 年 1月 23日 現地調査
令和 7 年 2月 25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 5,671,000 円
内訳価格	1	土 地	金 2,510,000 円
	2	建 物	金 3,161,000 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 地目 地積	倉敷市連島町連島 2831番129 宅地 208.24 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 2831番地129 2831番129 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階: 59.33 m ² 2階: 57.24 m ² 延: 116.57 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	水島臨海鉄道水島本 線 浦田 駅 の 西 方 直線 約 1,200 m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	大平山の南東部に位置する略南向き傾斜地に開発された大規模住宅団地「サニータウン倉敷」である。中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅団地である。
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 : 宅地造成工事規制区域 都市計画法第41条の大規模開発団地
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 208.24 m ² 間 口 : 約 12.0 m 奥 行 : 約 17.5 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦(南側法面を含む)
接 面 道 路	方 位 : 北 幅 員 : 約 6.0m 舗 装 : 舗装 種 類 : 市道(連島町連島179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)。周辺には一般住宅が建ち並ぶ。
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり ※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。
特 記 事 項	・ハザードマップの状況(予測震度5強、津波浸水深-m、洪水想定浸水(最大)-m(計画)-m、液状化可能性なし、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外) ・大規模盛土造成地である。 ・近隣に周知の埋蔵文化財包蔵地が存する。

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13年8月頃 新築(登記) 経 過 年 数 : 約 24 年 経済的残存耐用年数 : 略満了 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : 窯業系サイディング等 (和室) (洋室) 天 井 : 敷目板張り天井等 クロス貼り等 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 床 : 畳 フローリング等 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 留 意 事 項	・ 屋内で犬を飼育していたとのことであり、屋内各所に臭気、汚損、 損傷が認められる。 ・ 2階トイレ内部は目視できなかったので留意されたい。

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 200 m²
 間口・奥行 : 約 13 m × 約 15 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
	38,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	42,100	42,000
A	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。	公示地画 件条件を 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 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
	42,000	0.82	1.00	208.24	1.00	7,170,000
1	A 地域	方位 1.00 法面含む 0.82	-	登記数量	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 0.82				

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	174,000	1.00	116.57	0.0458	930,000
	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) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	7,170,000	-	法定地上権	1.00	0.50	3,585,000
		計	-	1.00	-	3,585,000

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) エ：ア×イ×ウ
			細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	7,170,000	-	法定地上権	1.00	0.50	3,585,000
			計	-	1.00	-	3,585,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	土地利用権等付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	930,000	3,585,000	4,515,000

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 (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	3,585,000	-	1.00	0.70	1.00	2,510,000
2	4,515,000	1.00	1.00	0.70	1.00	3,161,000
一括 (物件1・2)	8,100,000	-	-	-	-	5,671,000
	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 : 38,700 円/㎡
位 置 : 浦田駅 約1.3km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6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 6 年度)

物件 番号	種 類	固定資産評価額	摘 要
1	土 地	5,795,735 円	
2	建 物	2,051,253 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

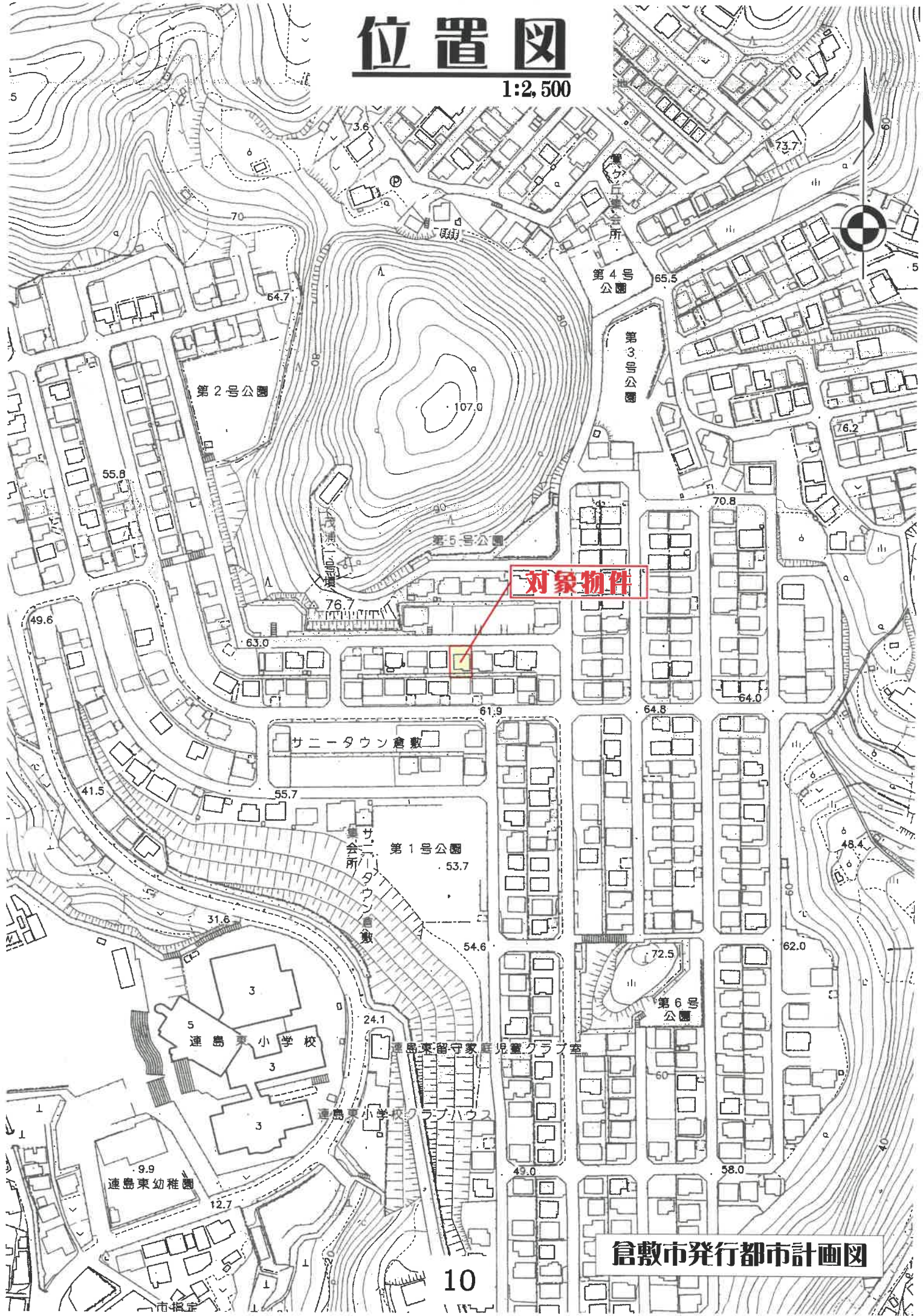


対象物件

倉敷市発行都市計画図

位置図

1:2,500



倉敷市発行都市計画図

公図写

1:500

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

4011110

各階平面図

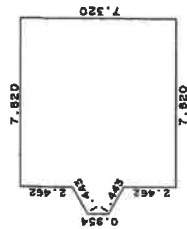
平成18年8月22日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 2831番129

建物の所在 倉敷市連島町連島2831番地129

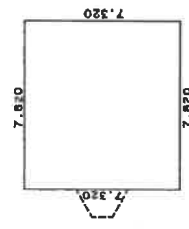
1 階



求積表

$(0.954 + 2.396) \times 1.250 \times 1/2 = 2.093750$			
7.320	X	7.820	= 57.242400
合計		59.336150	
床面積		59.33	m ²

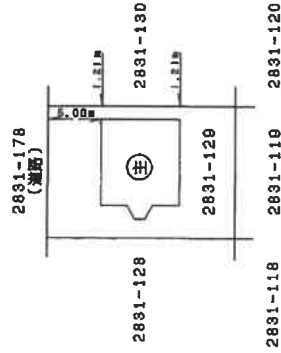
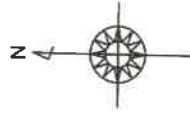
2 階



求積表

$7.320 \times 7.820 = 57.242400$			
床面積		57.24	m ²

物件2建物



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

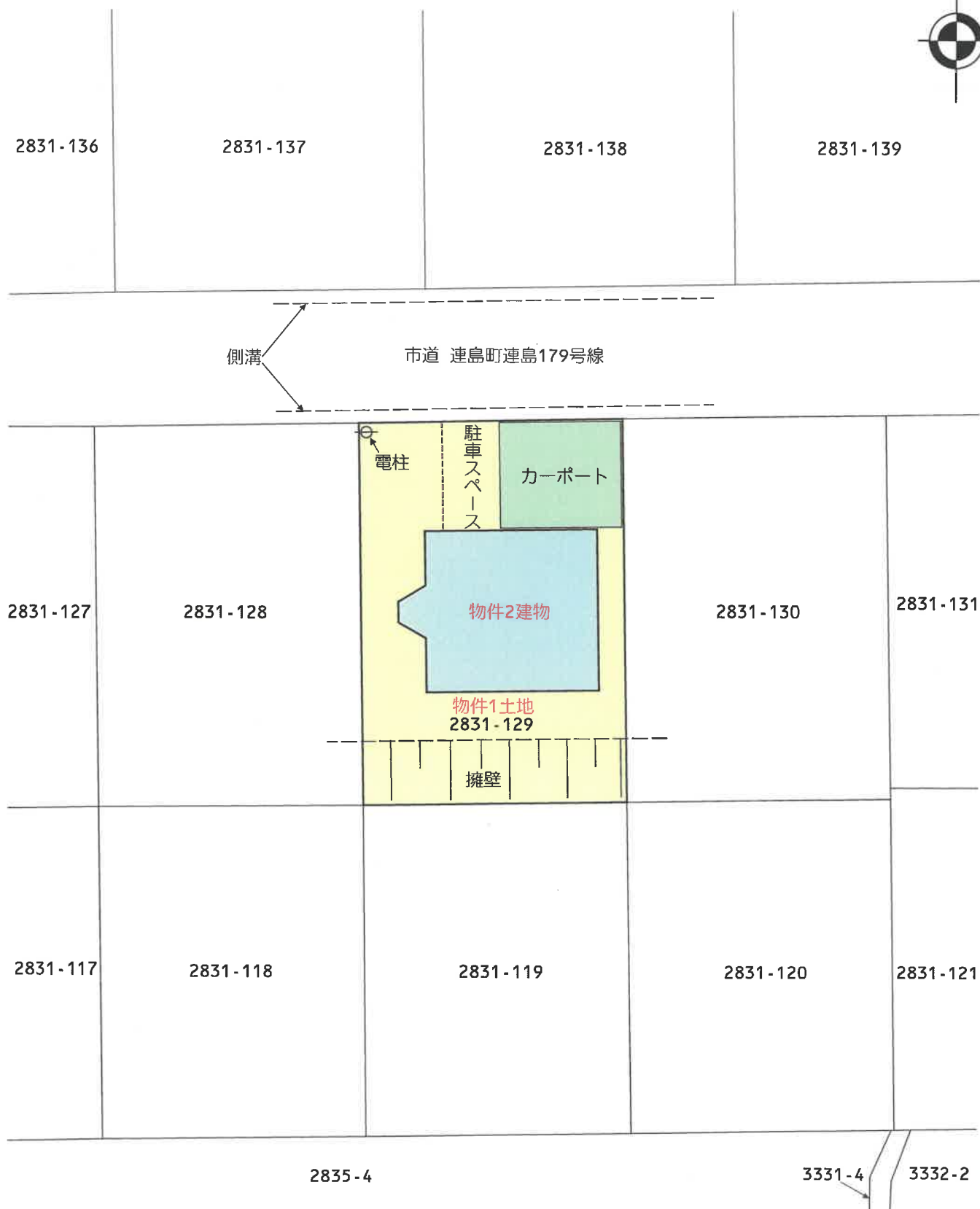
縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※ 本図に示す土地, 建物, 工作物, 擁壁, 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。