

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

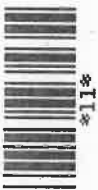
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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	4,774,000 3,819,200	一括	960,000	46,010	0
1	1,883,000				
2	2,891,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岡山市中区米田字東向当摩 |
| | 地 番 | 39番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区米田字東向当摩39番地22 |
| | 家屋 番号 | 39番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 60.45平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2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

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、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 | 岡山市中区米田字東向当摩 |
| | 地 番 | 39番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市中区米田字東向当摩39番地22 |
| | 家屋 番号 | 39番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 60.45平方メートル |



令和6年(ケ)第106号
令和6年10月8日受理
令和6年11月13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 岡山市中区米田字東向当摩
地 番 39番22
地 目 宅地
地 積 151.56平方メートル
- 2 所 在 岡山市中区米田字東向当摩39番地22
家屋 番号 39番22
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 60.45平方メートル



(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
■ B (債務者兼所有者の子)	1 私は、債務者兼所有者 A の子です。 2 物件 2 の建物（以下「本件建物」という。）には、令和 6 年 6 月ころまで A と私、そして私の子 1 人の計 3 人で住んでいましたが、その後、転居し、現在は空き家の状態で管理しています。 3 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 4 本件建物を増改築したことはありません。なお、本件建物の屋根上には太陽光パネルを設置し中国電力と売電契約をしていましたが、既に売電契約の期間は終了しています。ただ、同設備の費用は別途ローンを組んでおり、まだ支払いが残っていると思います。 5 本件建物について、特に雨漏り等の大きな損傷箇所に気付いたことはありません。なお、トイレと風呂は、一度、修理をしています。おって、本件建物の 2 階南西側洋室内では、犬を 6 匹飼っていました。 6 物件 1 の土地（以下「本件土地」という。）と隣接土地所有者との間で特に境界等について争いはありません。 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

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ないし3のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真4ないし14のとおりである。
- 3 本件建物は、関係人の陳述のとおり、空き家の状態で債務者兼所有者が管理占有していることが認められた。
- 4 本件建物は、立入調査した結果、雨漏り等の大きな損傷箇所は特に認められなかった。なお、建物の増築等は認められなかった。おって、本件建物2階の南西側洋室内では、関係人の陳述のとおり、犬が飼育されていたことが認められ、壁クロス等の汚れ及び動物臭が認められたので注意されたい。
- 5 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。
- 6 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 7 接面道路
本件土地の西側が市道に接している（土地建物位置関係図、写真1，2参照）。

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10月 9 日 (水) 14 : 00－15 : 00 うち30分	岡山地方法務局	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10月10日 (木) 14 : 30－15 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
6 年10月10日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者兼所有者に対し求陳 ス 切 10/18 (郵券110+110)
6 年10月28日 (月) : - :	当庁執行官室(郵便)	立入調査期日通知 11/6 14:00 再度, 求陳書同封(郵券110+110)
6 年11月 6 日 (水) 13 : 40－14 : 30	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 債務者兼所有者の子から聴取
年 月 日 () : - :		
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。

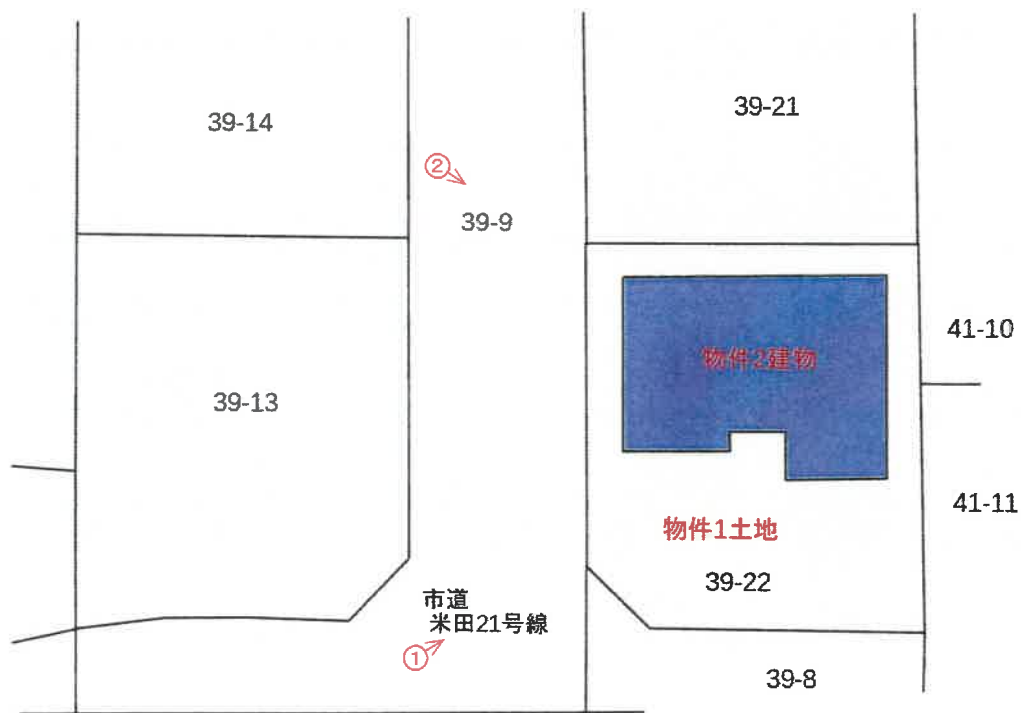
☐ 令和 年 月 日

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

土地建物位置関係図

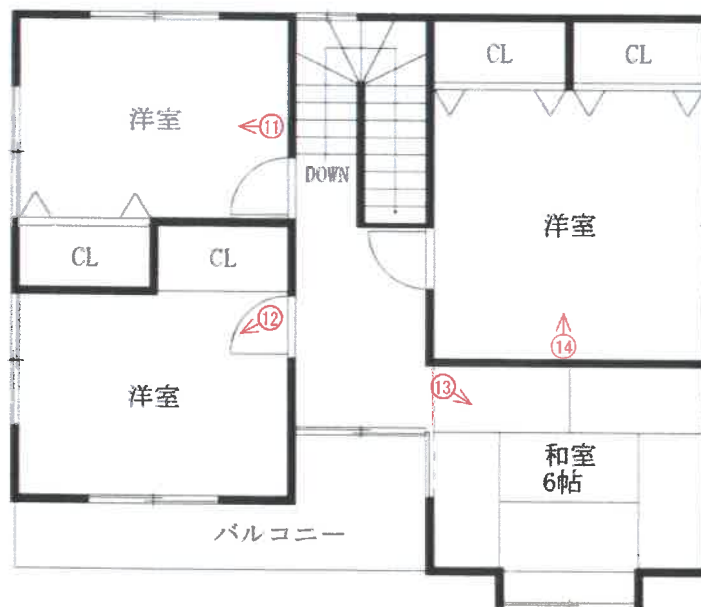


本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

(物件2建物)



↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

(7枚目)

写真 1

物件 2



物件 1

市道

写真 2

物件 2



物件 1

市道

写真 3

物件 2



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真1 0



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



評 第 1227 号
令和6年 (ケ) 第 106 号
令和6年11月6日 現地調査
令和6年11月19日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

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 4,774,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,883,000 円
	2	建物	金 2,891,000 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具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	岡山市中区米田字東向当摩 39番22 宅地 151.56 m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市中区米田字東向当摩 39番地22 39番22 居宅 木造瓦葺2階建 1階: 59.62 m ² 2階: 60.45 m ² 延 120.07 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1)

位 置・交 通	JR山陽本 線 東岡山 駅 の 南東 方直線約 1,000 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	岡山市の市街地東部の中区米田地区に位置し、戸建住宅のほか共同住宅等も見られる分譲住宅地域を形成している。	
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 : 第1種住居地域 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 埋蔵文化財包蔵地、屋外広告物第3種許可地域 景観形成重点地区(後楽園背景保全地区)	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 151.56 m ² 間 口 : 約 11.3 m 奥 行 : 約 11.4 m 形 状 : 略正方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位: 西 幅 員: 約 6.0m 舗 装: 有 種 類: 市道 高低差: 略等高 摘 要: 42条1項道路 米田21号線	
土地の利用状況及び隣地の 状況等	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。隣地は住宅等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ 配 管 : 無 下 水 道 : 無	※供給処理施設における「有」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。「無」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	—	

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11年5月頃 (登記上) 経 過 年 数 : 26 年 経済的残存耐用年数 : 2 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : 窯業系サイディング等 天井 : クロス張り等 内壁 : クロス張り等 床 : フローリング、タタミ等 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 : 現況調査報告書記載のとおり
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	2階南西側洋室は動物が飼育されていたことによる汚損、動物臭が認められる。

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
 街路 幅員 : 約 6.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約13m×約16m
 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	40,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{106}$	36,600	36,600
	公示地 岡山中-11	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/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	建付地等価格 (円) カ
1	36,600	1.020	1/1	151.56	0.95	5,380,000
	A地域	方位 1.02	-	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 1.020				

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 (主建物)	187,000	1/1	120.07	0.06429	1,440,000
	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。	-	登記数量	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
計					1,440,000

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	建付地等価格 (円) ア	底地等割合				土地価格・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	
1	5,380,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,690,000
		計	-	1.000	-	2,690,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地等価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円)
建物	土地	ア	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	5,380,000	-	法定地上権	1.000	0.50	2,690,000
			計	-	1.000	-	2,690,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ:ア+イ
2	1,440,000	2,690,000	4,130,000

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)	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	カ
1	2,690,000	-	1.00	0.70	1.00	1,883,000
2	4,130,000	1.00	1.00	0.70	1.00	2,891,000
一括 (物件1~2)	6,820,000	-	-	-	-	4,774,000
	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、対象不動産の用途及び個別性等を考慮すると、対象不動産が賃貸借に供せられることは一般的であるとはいえない。従って、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 : 岡山中-11
所 在 : 神下字溝越490番11
価 格 : 40,000 円/㎡
位 置 : 東岡山1200m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 138 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東4m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途 指定 等 : 1住居 (60、200)
地域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

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	3,895,092 円	
2	建物	1,942,827 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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図



岡山市地図情報「地形図」

位置図



国土地理院地図



登記年月日：平成11年2月16日

0721361

新・後39-9前 地積測量図

土地所在図 1/5

地番 39-13-14-15-16
17-18-19-20-21-22 9

土地の所在 岡山県米田寺町向原

記録簿

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
39-13	K-136	620.724	591.524	-12.638	-2.644.703312
	K-89	612.571	596.131	-2.321	-1.421.772291
	K-72	607.167	589.298	2.119	1.985.588879
	K-6	607.070	592.250	5.836	3.422.850520
	K-7	606.612	595.044	6.171	3.743.402652
	K-139	605.964	598.421	5.857	3.749.131148
	319	607.559	600.901	4.348	2.642.144812
	K-113	616.830	602.769	9.372	5.299.871760
		合計		302.03958	
		面積		151.01 m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
39-14	K-131	633.816	593.808	-13.438	-8.625.895728
	K-136	620.724	591.525	0.961	5.862.307764
	K-137	638.830	602.769	13.458	8.928.214140
	K-139	631.932	604.987	1.961	-5.662.742552
		合計		302.116476	
		面積		151.05 m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
39-15	K-132	646.993	596.103	-13.388	-8.661.942184
	K-134	633.816	591.604	6.881	5.830.921344
	K-135	631.932	604.987	13.388	8.469.305616
	K-133	645.124	607.196	1.884	-5.711.284116
		合計		302.096440	
		面積		151.04 m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
39-16	K-130	660.266	598.411	-13.330	-8.801.245780
	K-132	646.993	596.103	8.782	5.661.892526
	K-133	645.124	607.196	13.510	8.599.502920
	K-131	658.408	603.433	8.781	-5.742.139156
		合計		302.063390	
		面積		151.04 m ²	

作製者 土地測量士

(平成11年2月10日現在)

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会館)

H11.2.16

A3を紙A4に縮小コピーしたものである

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(岡山地方庁務局管轄)
令和6年10月11日 岡山地方庁務局岡山西出張所 記録係

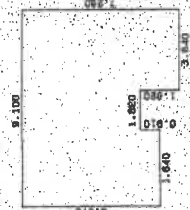
次頁に図面に関する変更内容を示す。

0264450

各階平面図

建物図面
各階平面図

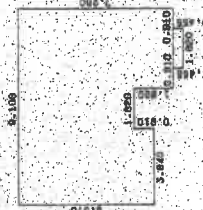
家屋番号	39番22
建物の所在	岡山市米田字東向当摩39番地22



1 階

求積表

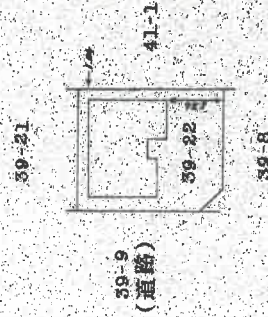
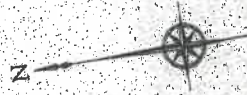
$5.460 \times 9.100 = 49.686000$
$1.820 \times 3.640 = 6.624800$
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
合計 59.623200
床面積 59.62 ㎡



2 階

求積表

$5.460 \times 9.100 = 49.686000$
$1.820 \times 3.640 = 6.624800$
$0.455 \times 1.820 = 0.829100$
$0.910 \times 3.640 = 3.312400$
合計 60.451300
床面積 60.45 ㎡



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

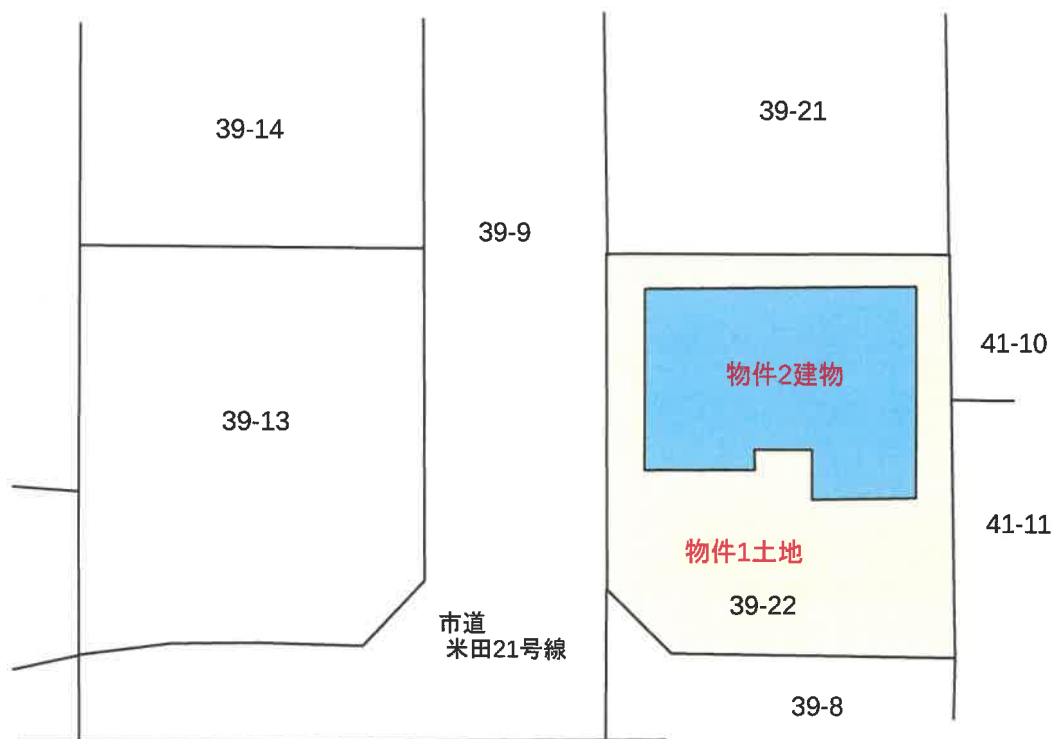
縮尺 1/500

(岡山市土地家屋調査士会用紙)

411.5.19

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

土地建物位置関係図



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない