

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月11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 8月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 8月14日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月21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 9月11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 7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 目 録

1 所 在 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子

地 番 3 6 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 . 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地(分筆前の363番)上に現存しない建物(家屋番号363番)の登記が存在する。

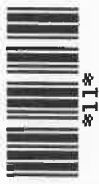
《 注 意 書 》

- 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 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子

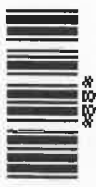
地 番 3 6 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 . 2 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



現況調査報告書（物件1）

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地用		2
関係人の陳述等用		3
執行官の意見用		4
調査経過用		5
第 2 分類		
土地位置関係図		6
写真（9 葉）		7 ～ 9

岡山地方裁判所

執行官 田野口 慎

（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 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 7 . 2 1 平方メートル |



(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(1) 物件1土地は、現在不動産屋に任意売却を依頼しています。売却を依頼して以降は、物件1土地については、誰かが使ったり、何かに使っているということはありません。

(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) 物件1土地については、関係人の陳述及び現場の状況から、所有者が雑種地の状態で占有しており、その他第三者の占有はうかがえない。なお、土地上に売物件である旨の不動産屋の看板が掲げられている。
- (2) 物件1土地上に建物は存在しないが、登記上、分筆前の363番地上に家屋番号363番の木造瓦葺平家建の居宅建物の登記が存在する。
- (3) 物件1土地は、その南側で市道（瀬戸町光明谷4号線）に接する。

(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
7年 3月18日 (火) 14 : 15 - 14 : 25	物件所在地	物件調査
7年 3月24日 (月) 12 : 45 - 12 : 50	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年 4月 3日 (木) 13 : 45 - 14 : 05	物件所在地	物件調査 (評価人同行)、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

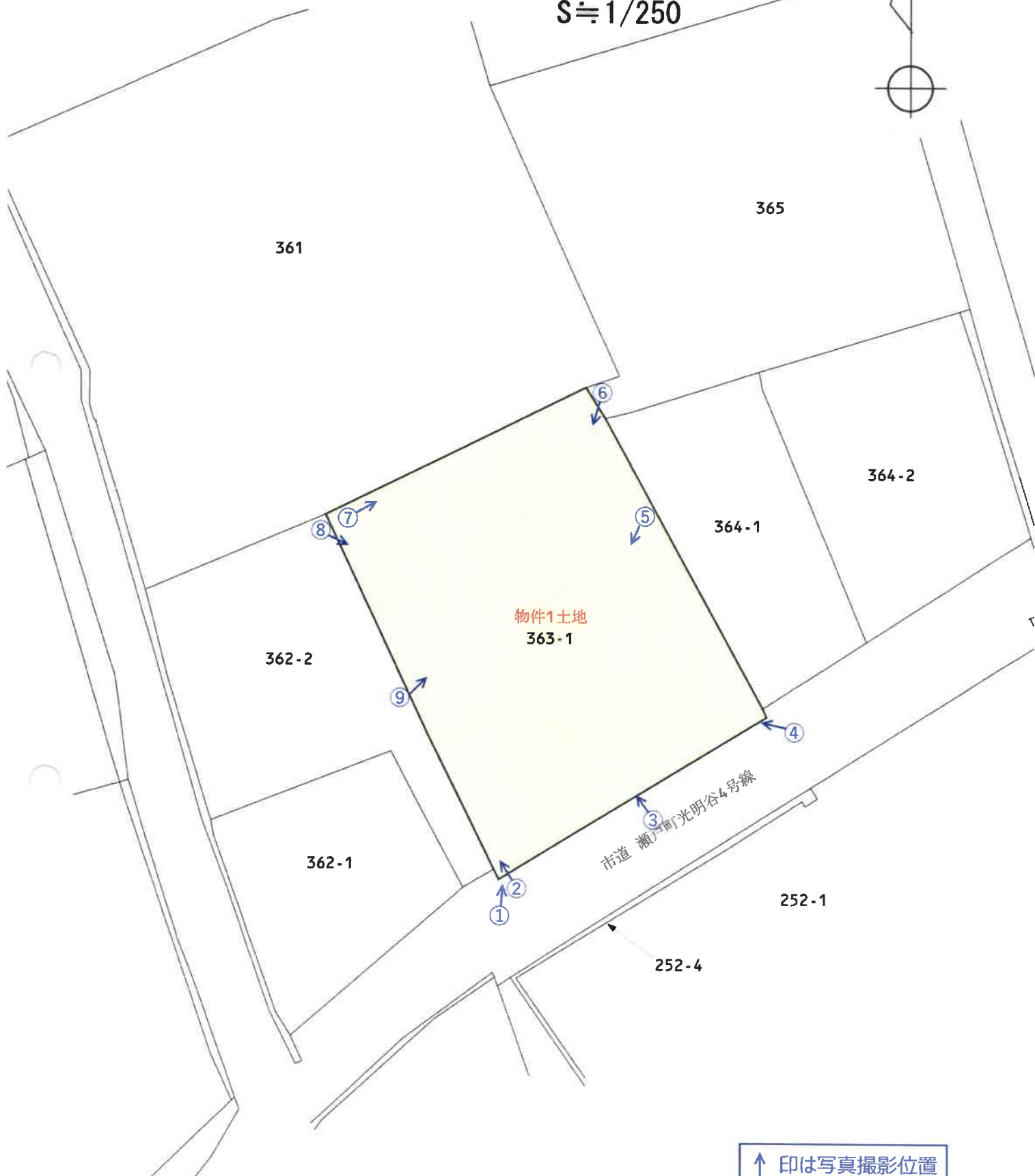
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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

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



写真5

物件1 土地



写真6

物件1 土地



写真7

物件1 土地



写真8

物件1 土地



写真9

物件1 土地



評 第 25-280103 号
令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 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 山城 多賀夫

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
-	1	土地	金 4,444,000 円

- ① 上記土地の価格は、賃借権等の権利設定がある場合は、当該権利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続き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 目積	岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 363番1 宅地 297.21 m ²	地目は雑種地である
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	JR山陽本線 瀬戸 駅 の 北 方直線約 750 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	瀬戸町地区中心部に近く、県道背後に農家住宅、一般住宅等が見られる地域。	
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 : 無し 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : 土砂災害警戒区域(土石流)	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 297.21 m ² 間 口 : 約 16 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : ほぼ平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約 4.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(瀬戸町光明谷4号線) 高低差 : 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	一部畑として利用されていた形跡があるが、現状特に利用はされておらず、空地である。隣地は住宅等である。	
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	・登記地目は宅地であり、分筆前の363の地番で明治時代に売買された建物の登記が残っていることから、過去には建物が存在していたと考えられるが、取り壊されてからかなりの年月が経っていると推定される。 ・市街化調整区域であり、建物の建築には都計法上の許可が必要であるので留意されたい。	

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 4.0m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 長方形
 高 低 差 : 等高
 接面 状況 : 中間画地

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
	43,000	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{165}$	26,700	26,700
A	公示地 岡山東-10	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/㎡) 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
	26,700	0.80	1.00	297.21	-	6,348,000
1	A 地域	造成状態 0.80	-	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 0.80				

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 (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	6,348,000	-	無	1.00	1.00	6,348,000
		計	-	1.00	-	6,348,000

② 評価額の査定

物件 番号	土地価格及び 底地価格等 (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	評価額 (円) カ
1	6,348,000	-	1.00	0.70	1.00	4,444,000
	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 : 岡山東-10
所在 : 岡山市東区瀬戸町瀬戸字砂免521番6
価格 : 43,000 円/㎡
位置 : 瀬戸駅より約600m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 235 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北西4m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(50、100)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い県道背後の便利な住宅地域

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	23,458 円	課税地目は畑である

※ 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 土地位置関係図

以 上

位置図

1:10,000



対象物件

岡山市発行 都市計画図

位置図

1:2,500



対象物件

瀬戸町光明谷

立瀬戸高校

テニスコート

岡山県外務局
岡山県外務局

J A岡山東支店
J A岡山東本店

瀬戸農産加工場
瀬戸農産加工場

田原

339
387-2 ハ 241-1
 ニ 344-3

(座標値種別：図上測定)

公図写

1:500

水 → 370



369-1

水 →

368-1

368-3

物件1土地

7-1

水 →

367-2

248-3 248-5

248-4

248-1

+

249

252-1

252-4

253-2 253-4 253-5

253-1

254-7

254-19

254-11

254-18

254-17

254-15

254-16

254-1

254-20

254-10

254-21

251-1

251-4

362-2

362-1

362-3

363-1

363-2

364-1

364-2

364-5

364-4

365

361

357

359

358

356

355

351-1

352-2

352-1

353-1

353-3

54

338

338-1

347

344-2

345

(座標値種別：図上測定)

土地位置関係図

S≒1/250

