

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

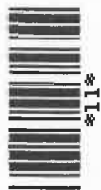
裁判所書記官 村 上 眞 基

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）
2, 3	443,000 354,400	一括	90,000	5,393	0
2	418,000				
3	25,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 番 | 3 6 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 . 3 9 平方メートル |



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2, 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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物(種類:倉庫, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積(概略):約64平方メートル)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2, 3】

売却対象外の土地(地番367番1)を通行のため利用している。

《 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。



11

- 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 | 番 | 3 6 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 8 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 | 番 | 3 6 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 . 3 9 平方メートル |



現況調査報告書（物件2, 3）

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地用		2
目的外建物用〈単独〉		3
関係人の陳述等用		4
執行官の意見用		5
調査経過用		6
第 2 分類		
土地建物位置関係図		7
写真（9 葉）		8～10

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

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 2 | 所 在 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 番 | 3 6 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 |
| | 地 番 | 3 6 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 3 9 平方メートル |



(土地用)

(土地用)	
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 2, 3
現況地目	☒ 宅地（物件 2, 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子366番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約64㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和27年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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2土地上に建っている建物の現在の所有者は私です。建物については、誰も住んでなく、現在は倉庫として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

■

- (1) 物件 2, 3 土地については、一体的に未登記目的外建物の敷地として使用されている。
- (2) 物件 2 土地の西側及び物件 2, 3 土地の東側には、排水溝（開渠）が存在し、物件 2, 3 土地を利用するために、南側の件外土地（3 6 7－1）を通行している様子である。

(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) 14:25-14:35	物件所在地	物件調査
7年 3月24日 (月) : - :	当庁執行官室	所有者から電話聴取
7年 4月 3日 (木) 14:05-14:25	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。

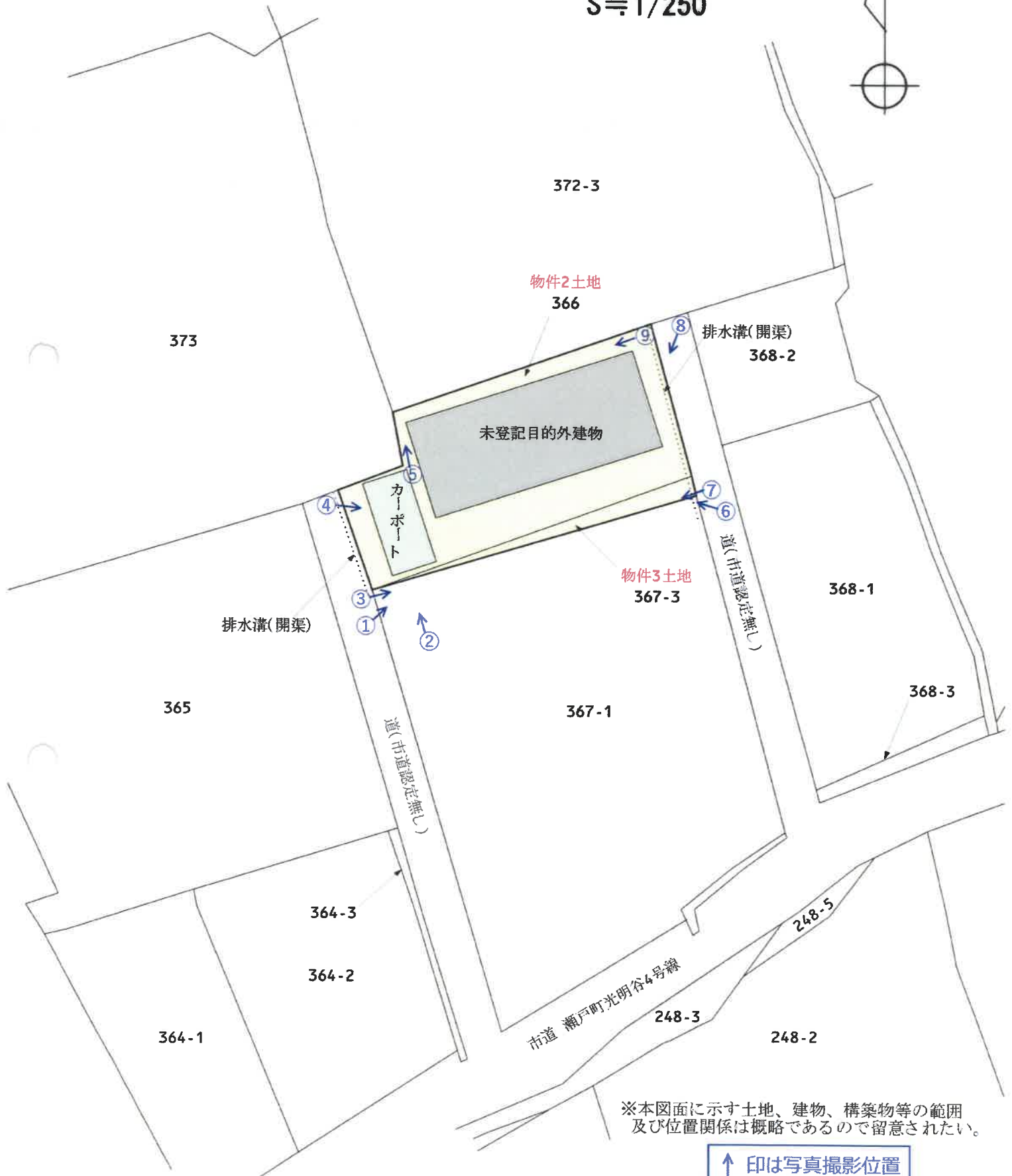
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真1

物件2土地

カーポート



未登記目的外
建物

写真2

物件2土地

カーポート



写真3

物件2土地

件外土地（367-1）



写真4

未登記目的外建物

カーポート



物件2土地

写真5

物件2土地

未登記目的外建物



写真6

未登記目的外建物

物件2土地





評 第 25 - 281103 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2・3)

評価人 山城 多賀夫

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件2・3)	土地	金 443,000 円
内訳価格	2	土地	金 418,000 円
	3	土地	金 25,000 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
2	土地	所在地 番目積	岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 366番 宅地 138.11 m ²	概ね同左
3	土地	所在地 番目積	岡山市東区瀬戸町光明谷字中障子 367番3 宅地 8.39 m ²	概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
2	下記の目的外建物が存する。			

目的外物件

物件 番号	種類	所在等	種類・構造・床面積等	備考
目的外	建物	種類 構造 床面積	倉庫 木造瓦葺平家建 約64m ²	未登記である 所有者は土地所有者と同じ (陳述及び課税上)

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2・3）

位 置・交 通	JR山陽本 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 : 146.50 m ² 間 口 : 約 5.5 m 奥 行 : 約 18.0 m 形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 二方路 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 西側 東側 幅 員 : 約 1.8m 約 1.8m 舗 装 : 一部有り 無し 種 類 : 里道(市道認定無し) 里道(市道認定無し) 高低差 : 土地が約0.1～0.3m低い ほぼ等高 摘 要 : 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	一体として未登記目的外建物の敷地として利用されている。	
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、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できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・西側及び東側接面道路との間には開渠の排水溝が介在している。また、西側接面道路との間には高低差があり、現状、本件土地へ進入する際は南側で隣接する件外土地を経由していると推定される。 ・目的外建物は未登記であるが、固定資産評価証明書によれば昭和27年築であり、所有者の陳述から、元は居宅であったが現状は倉庫として利用されているとのことである。 ・岡山市開発指導課によると、調整区域の線引き前から存する居宅であれば同一用途、同一敷地であれば再建築可能とのことだが、上記内容だけでは許可なく再建築が可能とは言い切れず、その後建て替わっている可能性や敷地形状が変化している可能性などについて確認する必要があるため、結果によっては許可を求める可能性もあるとのことなので留意されたい。	

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 1.8m
 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
A	43,000	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{188}$	23,400	23,400
	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。

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 (2・3)	23,400	0.88	1.00	146.50	0.70	2,112,000
		形状 0.95	-	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
		接面状況 0.90				
		二方路 1.03				
		相乗積 0.88				

2 積算価格の査定

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 底地価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	底地等割合				※ 類型による 市場性修正 エ	底地価格 (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		
一体 (2・3)	2,112,000	目的外建物	法定地上権	1.00	0.50	0.60	633,600
		計	－	1.00	－	－	633,600

※ 底地単独での市場性を考慮し、応分の修正率を査定した。

② 土地及び底地内訳価格

物件 番号	一体画地の価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
2	633,600	94.3%	597,500
3		5.7%	36,100

③ 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
2	597,500	－	1.00	0.70	1.00	418,000
3	36,100	－	1.00	0.70	1.00	25,000
一括 (物件2・3)	633,600	－	－	－	－	443,000
	上記①②参照。	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。
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
2	土地	1,354,859 円	
3	土地	82,305 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 土地建物位置関係図

以上

位置図

1:10,000



西奥池

位置図

1:2500



対象物件

瀬戸町光明谷

県立瀬戸高校

瀬戸高校

テニスコート

岡山東部
瑞穂整形外科

J A岡山東瀬戸支店
J A岡山東本

J A岡山東
瀬戸農産加工場

遊園地

田原

岡山市発行 都市計画図

44-3
道
ハニ
253-1
253-5

公図写

(座標値種別：図上測定)

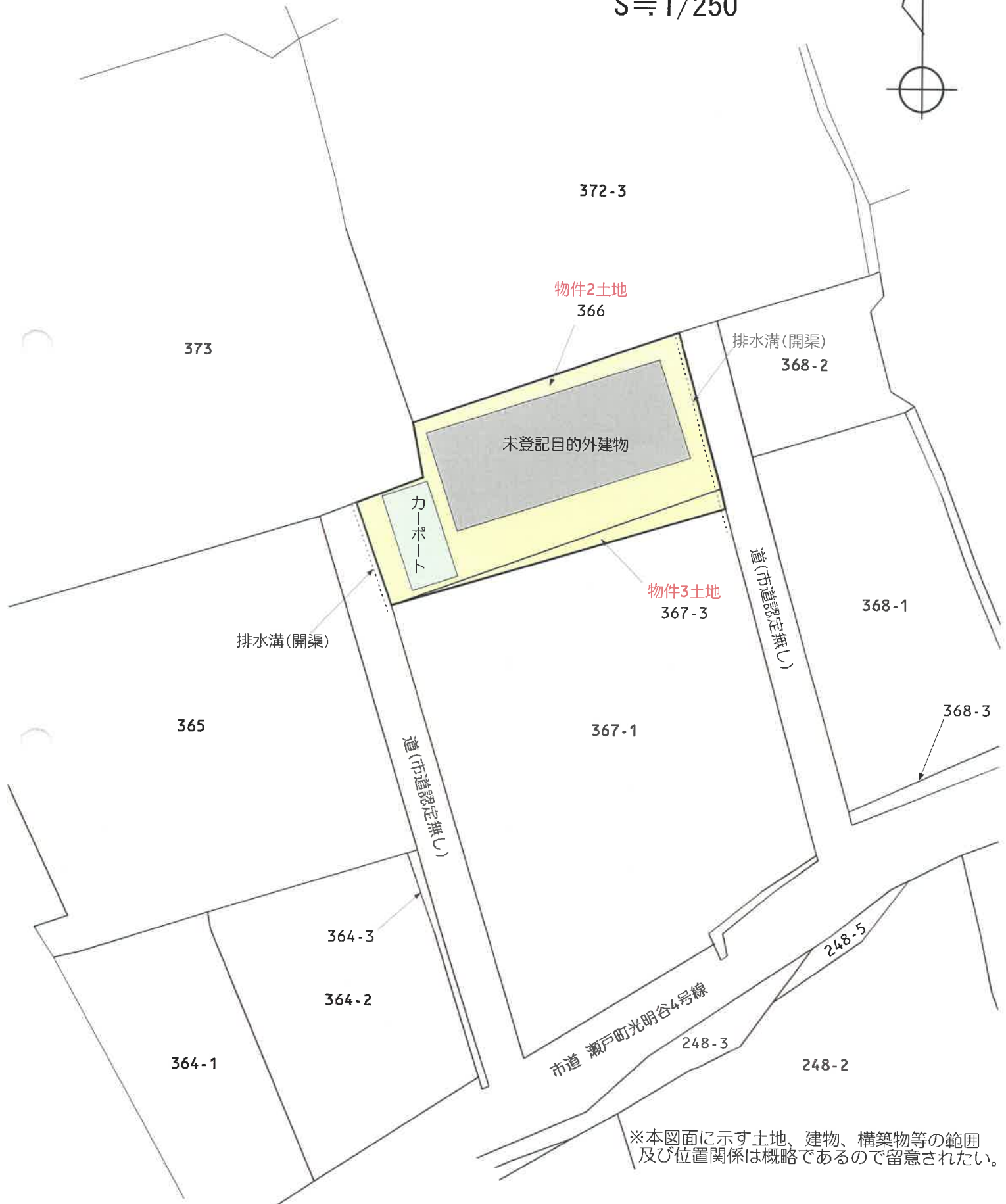
1:500
①



(座標値種別：図上測定)

土地建物位置関係図

S≒1/250



※本図面に示す土地、建物、構築物等の範囲及び位置関係は概略であるので留意されたい。