

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	日 時 令和 7 年 8 月 21 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 9 月 11 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 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）
1, 2	6,084,000 4,867,200	一括	1,220,000	49,157	0
1	1,776,000				
2	4,308,000				



物 件 目 録

1 所 在 赤磐市桜が丘西七丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 236.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 赤磐市桜が丘西七丁目2番地5
家屋 番号 2番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階90.67平方メートル
2階69.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約109.67平方メートル
2階 69.13平方メートル

共有者 A 持分40分の38
共有者 B 持分40分の1
共有者 C 持分40分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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, 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】

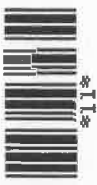
本件共有者A及びCが占有している。

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 赤磐市桜が丘西七丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 236.67平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 赤磐市桜が丘西七丁目2番地5
家屋 番号 2番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階90.67平方メートル
2階69.13平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約109.67平方メートル
2階 69.13平方メートル

- 共有者 A 持分40分の3.8
共有者 B 持分40分の1
共有者 C 持分40分の1



現 況 調 査 報 告 書

第 1 分類		枚目
物件目録		1
土地・建物用		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		
土地建物位置関係図		6
建物間取図		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

1 所 在 赤磐市桜が丘西七丁目

地 番 2番5

地 目 宅地

地 積 236.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 赤磐市桜が丘西七丁目2番地5

家屋 番号 2番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階90.67平方メートル
2階69.13平方メートル

共有者 A 持分40分の38

共有者 B 持分40分の1

共有者 C 持分40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（建物共有者ら） 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） 建物 1 階南西側が約 1 9 m ² 増築されており、1 階部分の現況概測床面積は、約 1 0 9 . 6 7 m ² である		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床 面 積 : }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者のうち A, C ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (建物占有補助者)	■ (1) 亡Eは私の娘で、AはEの夫です。この建物に現在住んでいるのは、私とAとAの子供のCの3人です。建物で雨漏りがしたり、不具合な箇所はありません。 (2) 建物に「平田建築」とか「英建築工房」とかの表示がありますが、これらはいずれもEが個人でやっていた建築関係の屋号で、Aもその手伝いをしていました。なお、Eが亡くなってからは、建築関係の仕事は止めています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■

- (1) 物件 2 建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、建物共有者の A 及び C が家族とともに住居として使用しており、その他第三者の占有はうかがえない。
- (2) 物件 1 土地は、その北側で市道（桜が丘西補助幹線 1 1 号）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 1月23日 (木) 11:00-11:20	岡山地方法務局	公図閲覧、要約書申請
7年 1月24日 (金) 14:50-15:10	物件所在地	物件調査 (不在)、求陳述書面投函 (回答なし)
7年 2月 7日 (金) : - :		求陳述書面郵送 (切手代110円、回答なし)
7年 3月31日 (月) : - :		現況調査期日通知郵送 (切手代110円)
7年 4月 7日 (月) 10:00-10:25	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、D面談、間取確認、写真撮影
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



歩道

市道 桜が丘西補助幹線11号

①

②

歩道

2-6

2-4

カーポート

テラス

物件2建物

増築部分

物件1土地
2-5

③

テラス

2-11

2-12

2-13

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

※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。

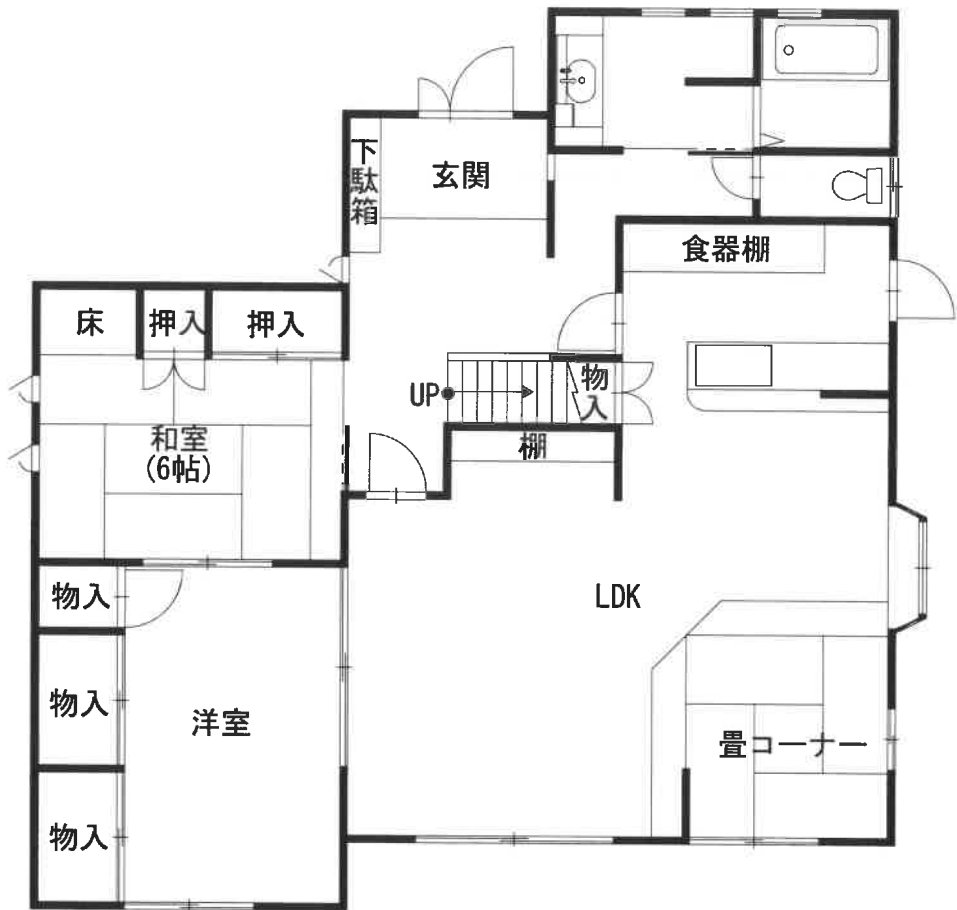
(6 枚目)

建物間取図

物件2建物



・ 1階



・ 2階

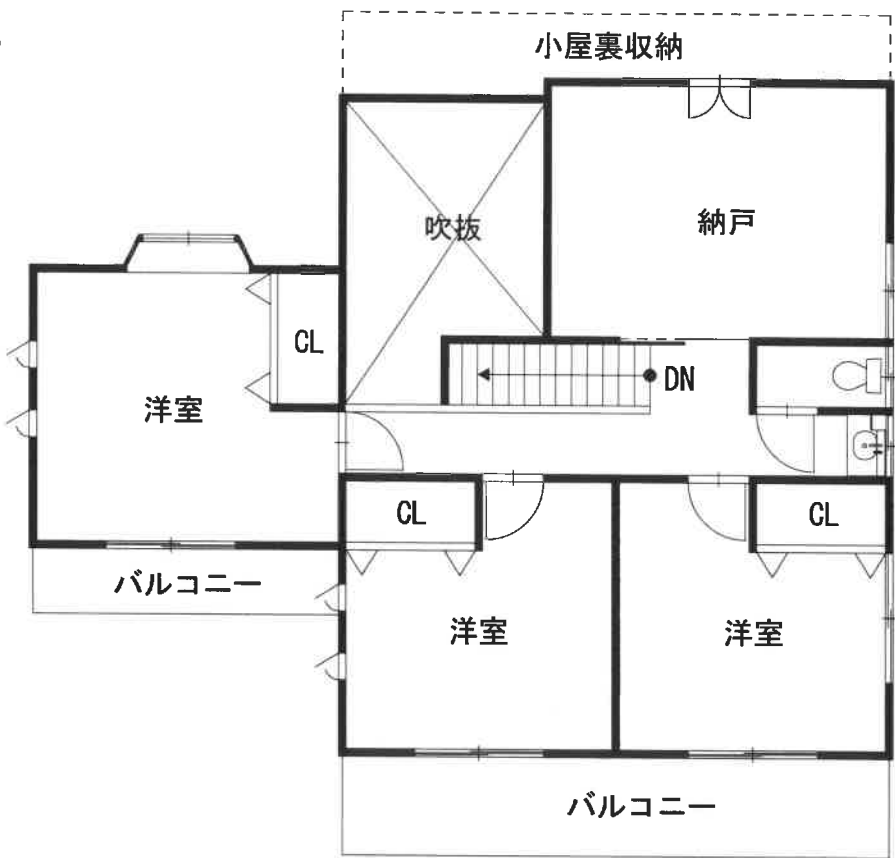


写真1



写真2



写真3



写真4 (1階リビング)



写真5 (1階キッチン)



写真6 (1階浴室)



写真7 (1階トイレ)



写真8 (2階南東側洋室)



写真9 (2階南側洋室)



評 第 25-279213 号
令和 6 年 (ケ) 第 139 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 16 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

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1・2)	土地 建物	金 6,084,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,776,000 円
	2	建物	金 4,308,000 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 6 1 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 5 8 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 地積	赤磐市桜が丘西七丁目 2番5 宅地 236.67 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	赤磐市桜が丘西七丁目 2番地5 2番5 居宅 木造スレート葺 2階建 1階： 90.67 m ² 2階： 69.13 m ² 延： 159.80 m ²	1階が約19m ² 増築されてお り、延べ床面積は約178.80m ² である。
物件 番号	特記事項			
	特に無し。			

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 4,700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模住宅団地「岡山ネオポリス」内の幹線道路沿いの一郭であり、戸建住宅のほか店舗等も見られる。	
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 : 100 % 防 火 規 制 : 無し その他の規制 : 赤磐市桜が丘西地区地区計画	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 236.67 m ² 間 口 : 約 14.0 m 奥 行 : 約 17.0 m 形 状 : 長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : ほぼ平坦(画地内高低差あり)	
接 面 道 路	方 位 : 北側 幅 員 : 約 14.0m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(桜が丘西補助幹線11号) 高低差 : 一部等高 摘 要 : 42条1項道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	物件2建物の敷地として利用されている。カーポート部分は道路と等高、建物敷地部分は道路より0.5～1m程高い。 隣地は戸建住宅、空地等である。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 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	・特になし	

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9年11月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 27 年 経済的残存耐用年数 : 5 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : 不詳
仕 様	外 壁: サイディング 天 井: クロス等 内 壁: クロス等 床 : フローリング、畳等 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」のとおり
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・1階南西部分が増築されている。

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 14.0m
 地積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12m×約17m
 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/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
	19,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{87}$	22,100	22,100
A	公示地 赤磐-3	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
1	22,100	0.97	1.00	236.67	1.00	5,073,000
	A 地域	方位 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うえ査定した。	カ：ア×イ×ウ×エ×オ
		相乗積 0.97				

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	187,000	1.00	178.80	0.1082	3,618,000
	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				底地価格 (円) エ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等 法定地上権	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
1	5,073,000	-		1.00	0.50	2,536,500
		計	-	1.00	-	2,536,500

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (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 法定地上権	イ 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	5,073,000	-		1.00	0.50	2,536,500
			計	-	1.00	-	2,536,500

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	土地利用権付建物価格 (円) ウ：ア＋イ
2	3,618,000	2,536,500	6,154,500

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	2,536,500	-	1.00	0.70	1.00	1,776,000
2	6,154,500	1.00	1.00	0.70	1.00	4,308,000
一括 (物件1・2)	8,691,000	-	-	-	-	6,084,000
	上記①～③参照。	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 : 赤磐-3
所在 : 赤磐市桜が丘西6丁目27番7
価格 : 19,200 円/㎡
位置 : 瀬戸駅より7.2km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東9.5m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、80)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い丘陵の分譲住宅地域

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	3,546,736 円	
2	建物	2,828,593 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

赤磐市発行 都市計画図

位置図

12500

桜が丘地域
保育センター

近隣公園

丁目

対象物件

赤磐市発行 都市計画図

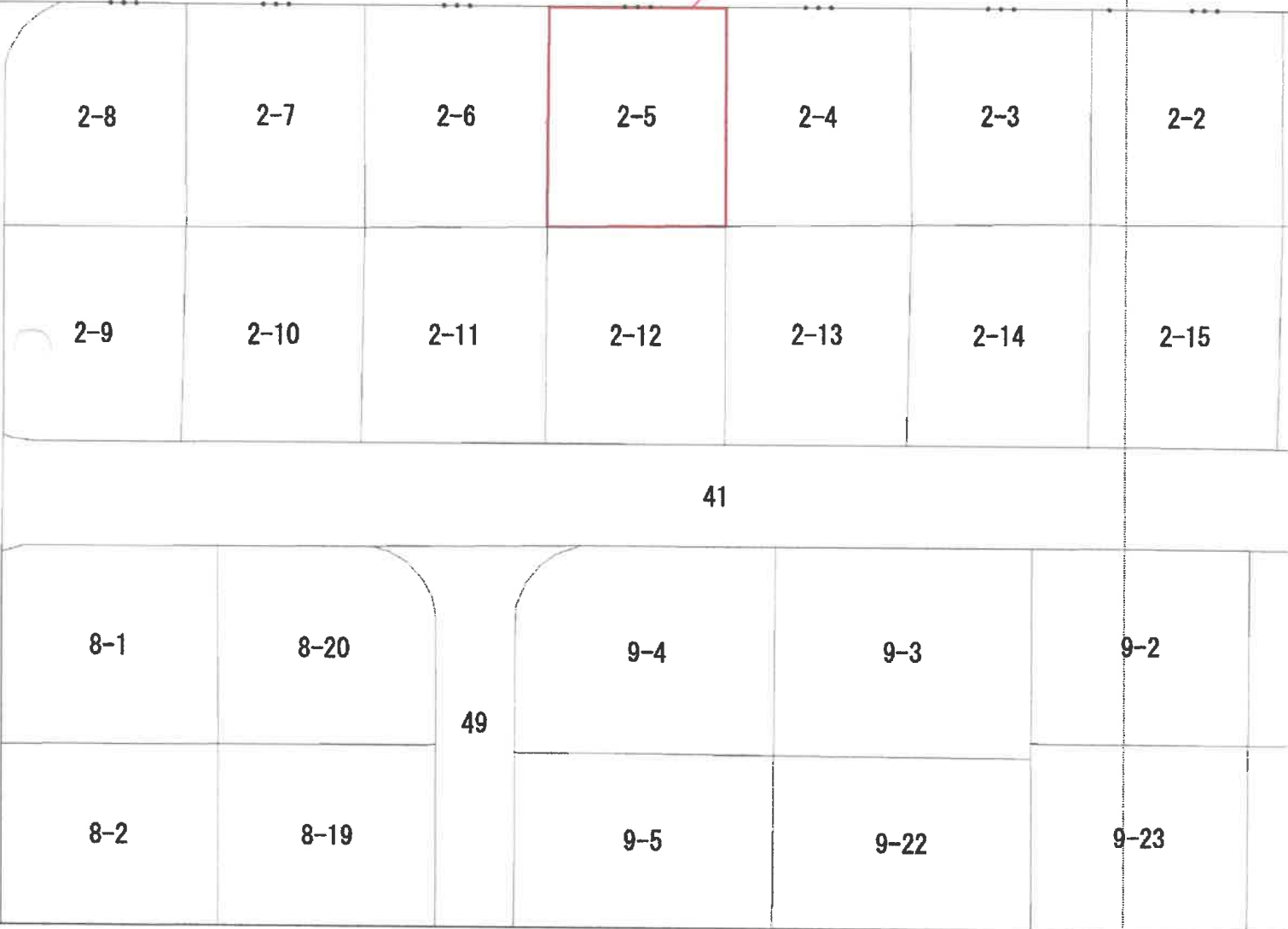
西7丁目

公図写

1:500



物件1土地



(座標値種別：図上測定)

0454488

各階平面図

建物図面

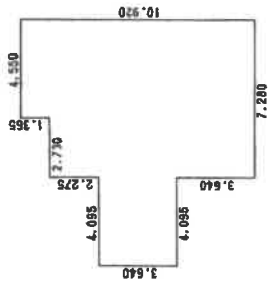
11.20

家屋番号 2番5

建物の所在 赤穂郡山陽町桜が丘西7丁目2番地5

赤穂市

1階



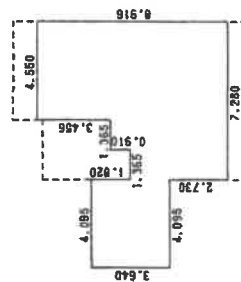
求積表

3.640 X 4.095	=	14.905800
9.555 X 2.730	=	26.085150
10.920 X 4.550	=	49.686000
合計		90.676950
床面積		90.67 m ²

物件2建物



2階



求積表

3.640 X 4.095	=	14.905800
4.550 X 1.365	=	6.210750
5.460 X 1.365	=	7.452900
8.916 X 4.550	=	40.567800
合計		69.137250
床面積		69.13 m ²

約71%に縮小

作製者 土地家屋調査士

11月19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(岡山県土地家屋調査士会印)

4.9.11.20

土地建物位置関係図

S ≒ 1/250



歩道

市道 桜が丘西補助幹線11号

歩道

カーポート

物件2建物

テラス

2-6

2-4

増築部分

物件1土地
2-5

テラス

2-11

2-12

2-13

※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。