

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）
1, 2	1,397,000 1,117,600	一括	280,000	40,197	0
1	1,261,000				
2	136,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 赤磐市沼田字下打越

地 番 931番11

地 目 宅地

地 積 313.63平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 赤磐市沼田字下打越931番地11

家屋 番号 931番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階83.49平方メートル
2階31.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人は所有権を主張している。

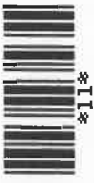
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 赤磐市沼田字下打越
地 番 931番11
地 目 宅地
地 積 313.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 赤磐市沼田字下打越931番地11
家屋 番号 931番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階83.49平方メートル
2階31.99平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第10号
令和7年4月14日受理
令和7年5月 2 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 赤磐市沼田字下打越
地 番 931番11
地 目 宅地
地 積 313.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 赤磐市沼田字下打越931番地11
家屋 番号 931番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階83.49平方メートル
2階31.99平方メートル
共有者 A 持分2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	■土地共有者ら □その他の者 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 □ある { 種 類： 構 造： 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者(B) □その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で管理している。 □「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 平成 年()第 号 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

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)	1 物件1の土地(以下「本件土地」という。)及び物件2の建物(以下「本件建物」という。)は、私に所有(共有)権がありません。 2 本件土地建物は亡くなった母Cの所有でしたが、同人が亡くなった時、遺産分割の協議をして、弟であるBが相続をしました。
■ B (債務者の弟)	1 Aの陳述と同旨。 2 Cが亡くなった時に遺産を分割する話をし、私が本件土地建物を単独で相続することとなり遺産分割協議書を作成しています。しかし、費用がかかるので相続登記は未了にしていました。なお、本件土地建物の固定資産税等は私がずっと支払っています。 3 本件建物は、私が所有者として、動産類を残置した空き家の状態で管理占有しています。 4 本件建物につき、何人とも賃貸借関係はありません。 5 本件建物を増改築したことはありません。 6 本件建物は著しい老朽化が認められ、雨漏りがある所、床が抜けている所がそれぞれ数カ所あり、とても住める状況ではありません。なお、1階南東側の和室の窓ガラスは割れた状態となっています。 7 本件土地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。しかし、本件土地内は雑木等が繁茂した状態で、特に北西側のカイヅカイブキは隣地に越境して茂った状態となっており迷惑をかけていると思います。 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、相当量の動産類が残置された空き家の状態で、B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、関係人の陳述のとおり、建物の状態は良くなく、著しい老朽化が認められたので注意されたい。
- 5 本件土地内は、関係人の陳述のとおり、敷地外から本件建物の全景が確認できないほどに雑木等が繁茂した状態となっていることが認められたので注意されたい(写真1, 2参照)。
- 6 本件土地東付近には車庫、物置及び犬小屋が、本件建物北西側には下屋がそれぞれ存するが、いずれも土地に固定されているか建物と一体となっている(土地建物位置関係図参照)。
- 7 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。
- 8 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 9 接面道路
本件土地の南側が市道に接している(土地建物位置関係図、写真1参照)。

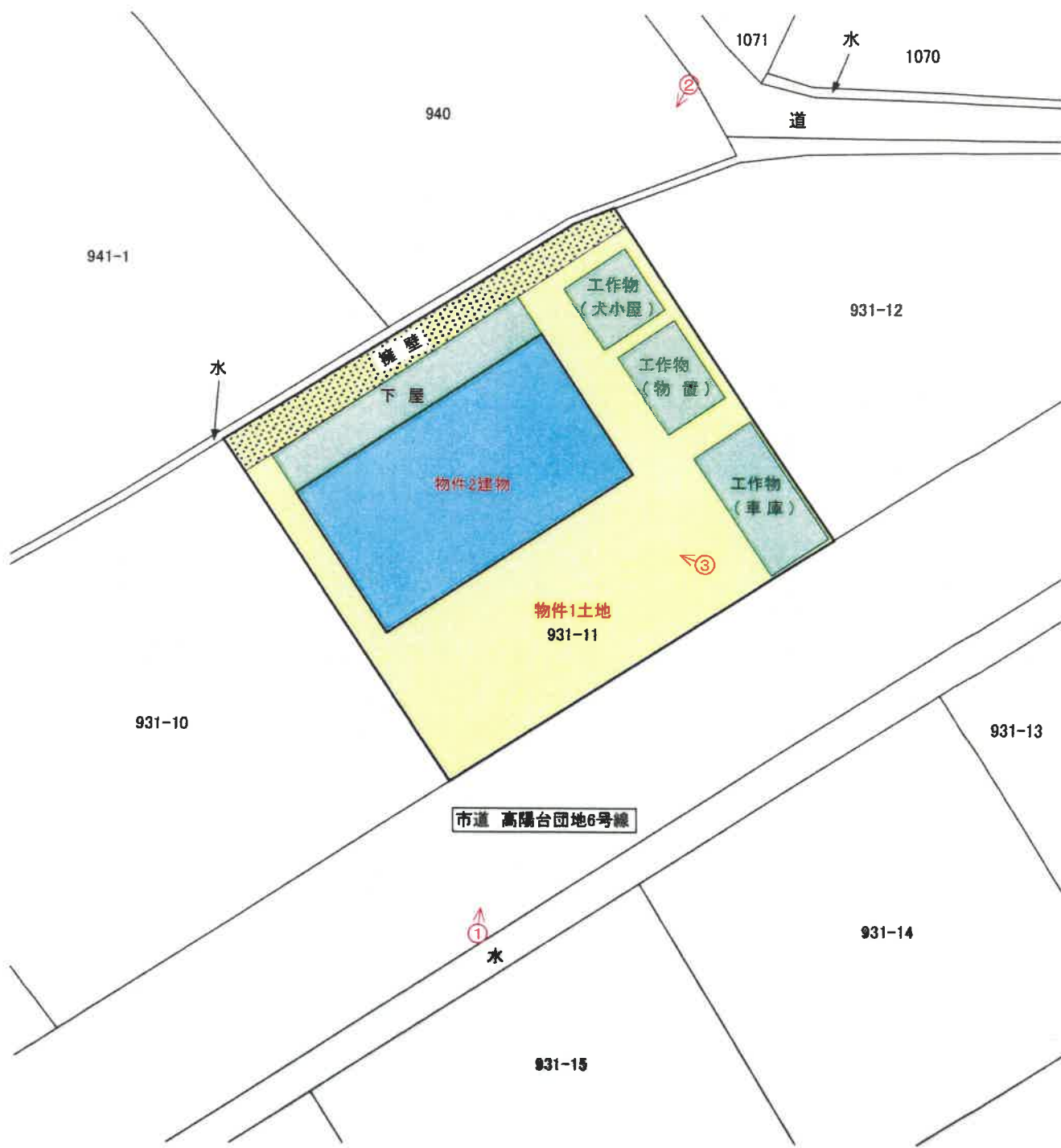
以 上

(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
7 年 4 月 14 日 (月) 13 : 00 - 13 : 30	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
7 年 4 月 14 日 (月) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 形状調査, 写真撮影
7 年 4 月 14 日 (月) : - :	当庁執行官室(郵便)	債務者に対し求陳〆切 4/23 (郵券110+110)
7 年 4 月 23 日 (水) 13 : 30 - 13 : 40	当庁執行官室(電話)	債務者から聴取
7 年 4 月 28 日 (月) 10 : 30 - 11 : 45	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, B 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

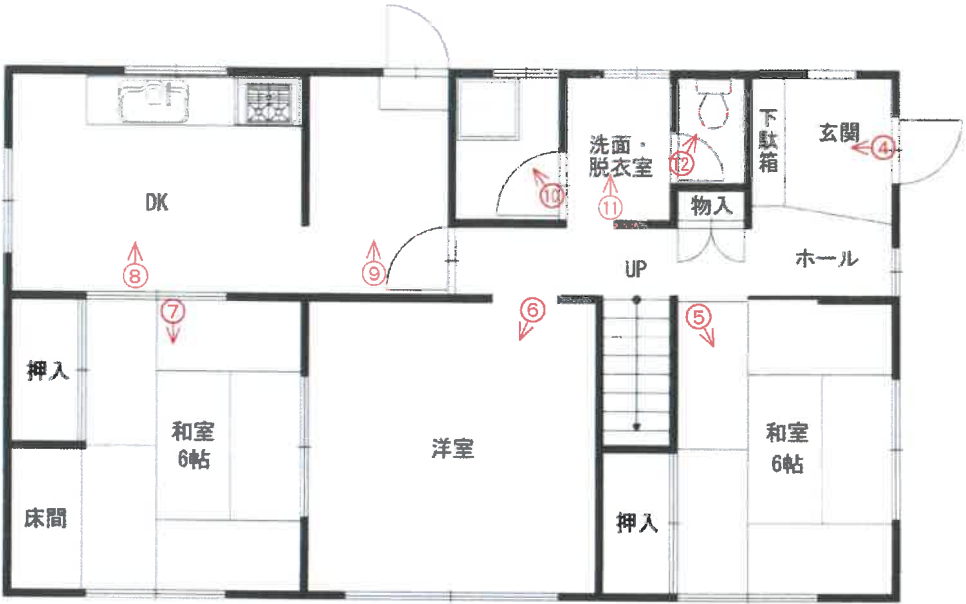
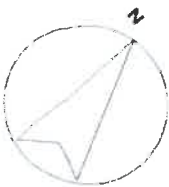
土地建物位置関係図



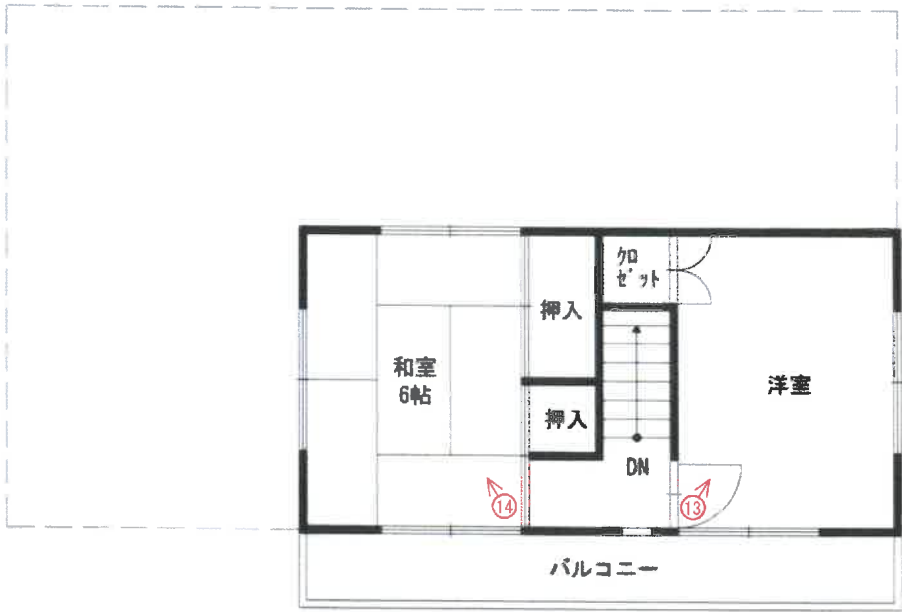
↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件2建物



1階



2階

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

写真 1



写真 2



写真 3



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



鑑 第 25 - 465 号
令和 7 年 (又) 第 10 号
令和 7 年 4 月 28 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 林 陽一郎

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 1,397,000 円
内訳価格	1	土地	金 1,261,000 円
	2	建物	金 136,000 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 地目 地積 評価対象	赤磐市沼田字下打越 931番11 宅地 313.63 m ² 持分2分の1	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 評価対象	赤磐市沼田字下打越 931番地11 931番11 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1 階: 83.49 m ² 2 階: 31.99 m ² 延 : 115.48 m ² 持分2分の1	概ね同左
物件 番号	特 記 事 項			
1・2	・ 評価対象は共有持分2分の1であるので留意されたい。			

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 北西 方直線約 2,900 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の傾斜地勢下に低層戸建住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地である。	
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 : 市街化区域 用途地域 : 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 313.63 m ² 間 口 : 約 18.5 m 奥 行 : 約 17 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 地域は北西向き下り緩傾斜地勢であるが、対象土地は略平坦に造成されている。	
接 面 道 路	方 位 : 南東側 幅 員 : 約 6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（高陽台団地6号線） 高低差 : 約0.5m高い 摘 要 : 42条1項1号道路	
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	本件土地上に物件2建物が存する。 隣地は、低層戸建住宅が連たんする。	
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	・本件土地の北西側は擁壁となっている。	

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 : 昭和50年5月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外壁 : モルタル塗り吹付 天井 : ボード張り、敷目張り等 内壁 : 板張り、クロス貼り、ジュラック塗り等 床 : フローリング、カーペット貼り等 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	不良
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項 留 意 事 項	・築後相当年数が経過しているため、建物内部及び外部ともに傷んでいる箇所が見られる。 ・1階のホールに雨漏りによる水シミが見られる。 ・1階南東側和室の掃き出し窓が破損している。

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 6m
 地 積 : 約 300 m²
 間口・奥行 : 約15m×約20m
 形 状 : 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/㎡) 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
	25, 100	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	24, 500	24, 500
A	公示地 赤磐-1	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
	24, 500	0.94	0.50	313.63	0.75	2, 709, 000
1	A 地域	方位 1.02 擁壁含む 0.92	持分1/2	登記数量	地域との適合 性・敷地との適 応性を考慮の うえ査定した。	カ：ア×イ× ウ×エ×オ
		相乗積 0.94				

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
	140,000	0.50	115.48	0.01765	143,000
2	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。	持分1/2	-	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 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	イ 持分割合	ウ 底地等割合	
1	2,709,000	ー	敷地占有利益	1.00	0.95	2,574,000
		計	-	1.00	-	2,574,000

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
建物	土地		細符号	土地利用権等	イ 持分割合	ウ 権利等割合	
2	1	2,709,000	ー	敷地占有利益	1.00	0.05	135,000
			計	-	1.000	-	135,000

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	143,000	135,000	278,000

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	2,574,000	-	0.70	0.70	1.00	1,261,000
2	278,000	1.00	0.70	0.70	1.00	136,000
一括 (物件1・2)	2,852,000	-	-	-	-	1,397,000
	上記①②③ 参照。	必要なし	共有持分のみの 売却であること による売却困難 物件としての市 場性を考慮のう え査定した。	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 : 赤磐一1
所在 : 赤磐市沼田字久保田900番32
価格 : 25,100 円/㎡
位置 : 瀬戸駅 約4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 259 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南東6.5m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 1低専 (50, 100)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い北西傾斜の分譲住宅地域

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	5,472,059 円	持分1/1の評価額
2	建物	1,628,819 円	持分1/1の評価額

※ 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 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図



1:10,000

対象物件



位置図

N

1:2,500

対象物件

沼田

沼田

妙見池

公図写

16

1

(座標値種別)



1:500



0450260

建物階平面図

家屋番号	931-11
建物の所在	東京都葛飾区新小岩下打越931番地11

昭和50年5月7日		製作年月日
申請人		製作者

2階

8.10 x 3.95 = 31.995
2階床面積 31.99 m²

1階

12.10 x 6.90 = 83.49
1階床面積 83.49 m²

約71%縮小

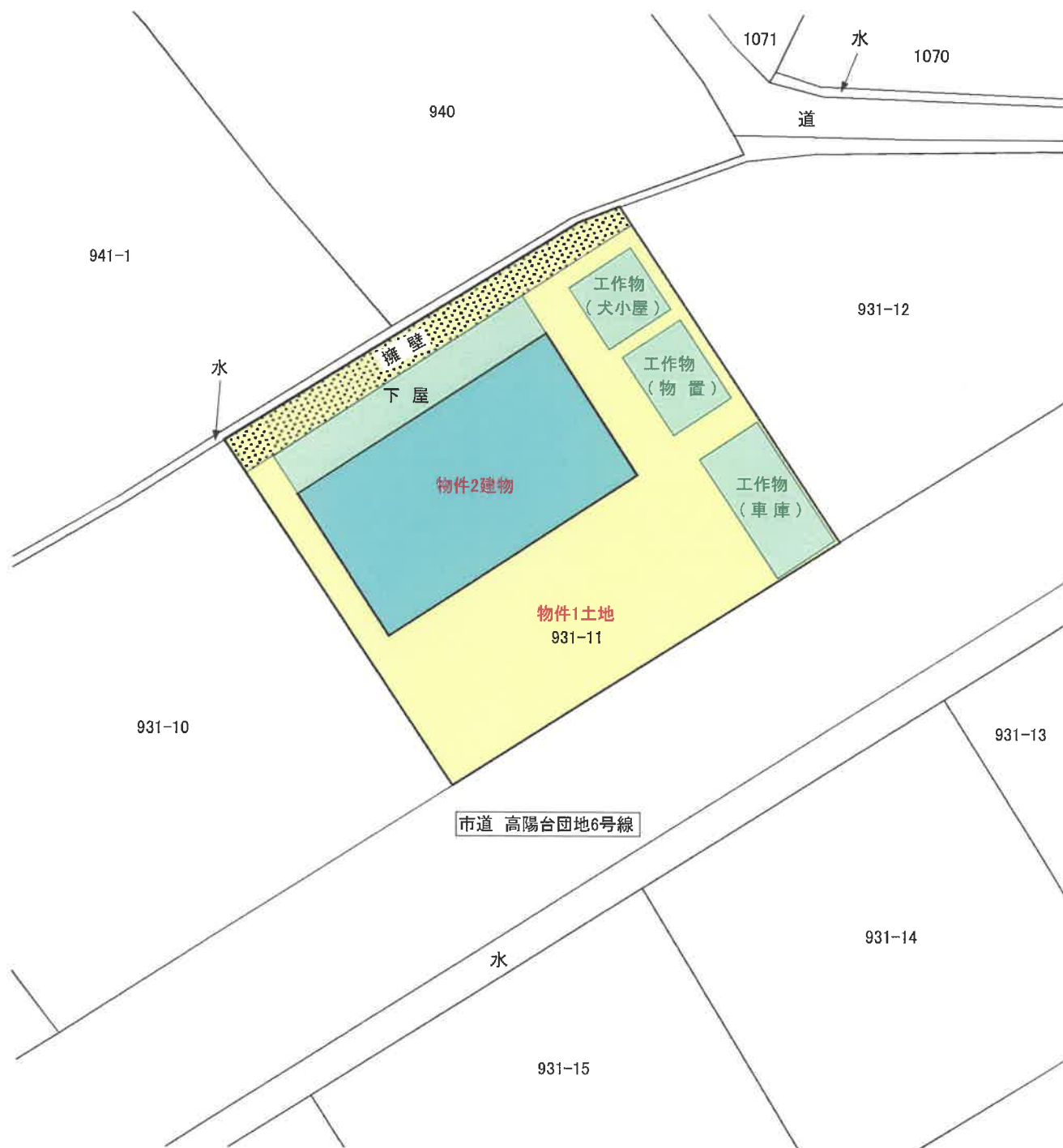
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

550.5.8

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250



※本図に示す土地建物、道路等の範囲及び位置関係は概略である。