

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 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 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	9, 772, 000 7, 817, 600	一括	1, 960, 000	314, 862	0
1	7, 671, 000				
2	2, 101, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 岡山市北区横井上字坂禰 |
| | 地 番 | 8 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡山市北区横井上字坂禰 |
| | 地 番 | 8 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 3 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月24日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 智 子

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1, 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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 岡山市北区横井上字坂禰 |
| | 地 | 番 | 8 3 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岡山市北区横井上字坂禰 |
| | 地 | 番 | 8 3 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第85号
令和6年8月27日受理
令和6年10月9日提出

現況調査報告書

岡山地方裁判所

執行官 谷 隆 之

(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 | 岡山市北区横井上字坂禰 |
| | 地 | 番 | 836番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 841平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岡山市北区横井上字坂禰 |
| | 地 | 番 | 836番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 231平方メートル |



(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 1、2				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 1、2) ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地上に簡易事務所、簡易物置、仮設トイレを設置し、駐車場として使用し、占有しているものと思われる ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし6のとおりである。
- 2 債務者兼所有者(株)丸勝荷役運輸に対して投函、郵便により求連絡をするも現在まで何らの回答もないが、現場の状況から(株)丸勝荷役運輸が簡易事務所、簡易物置、仮設トイレを設置し、駐車場としても本件土地を利用しているものと思われる。
なお、東側農道には、軽自動車、仮設トイレ、焼却炉、簡易物置が置かれており、本件土地とともに一体として使用しているものと思われるので、この点留意されたい。
- 3 近隣者は付近にいなかったため、関係人からの聴取は行っていないので、この点留意されたい。
- 4 接面道路
本件各土地の南側が市道（横井上1号線）に、物件1土地の東側が農道に、それぞれ接している（土地位置関係図参照）。

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 9月 4日 (水) 11:25-11:45	物件所在地	物件確認、形状調査、占有調査、写真撮影 求連絡書面投函
6年 9月 4日 (水) 12:05-12:35	岡山地方法務局西出張 所	公図閲覧、地積測量図、登記事項要約書交付申請
6年 9月 4日 (水) : : :	当庁執行官室(郵便)	(株)丸勝荷役運輸に対し求連絡書面郵送ㄥ切9/11 (切 手代84円)
6年 9月24日 (火) : : :	当庁執行官室(郵便)	(株)丸勝荷役運輸に対し立入調査期日通知 (切手代84 円)
6年 9月30日 (月) 8:45- 9:40	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 なお、(株)丸勝荷役運輸代表者 A 宅を訪問するも不在
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
(4 枚目)

土地位置関係図

S ≒ 1 : 500



※本図面はあくまで概略図であって、土地、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。

写真1 物件1土地 物件2土地 簡易事務所 市道



写真2 市道 下屋 仮設トイレ 物件1土地

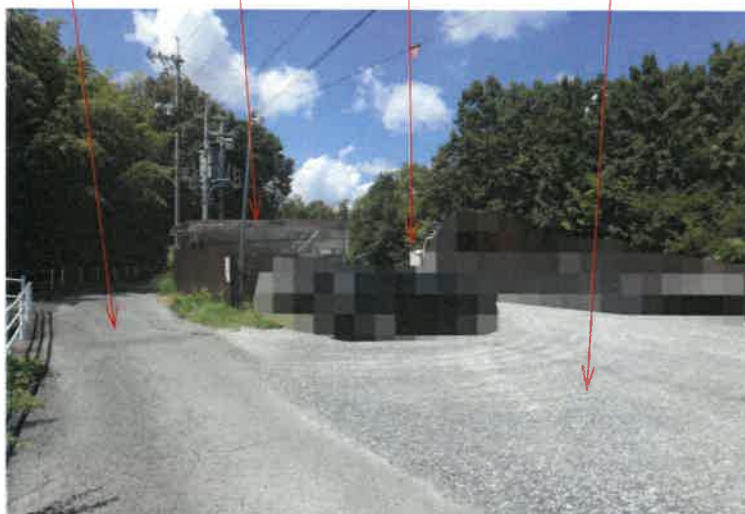


写真3 市道 農道



写真4 物件1土地 下屋 簡易物置 下屋 簡易事務所



物件2土地

写真5 物件1土地 下屋 簡易物置 下屋 簡易事務所 物件2土地



写真6 物件1土地 焼却炉 簡易物置 仮設トイレ 農道



評 第 24-08182 号
令和 6 年 (ケ) 第 85 号
令和 6 年 9 月 30 日 現地調査
令和 6 年 10 月 10 日 評 価

岡山地方裁判所第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 青井 純三

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	金 19,940,000 円
内訳価格	1	土地	金 15,653,000 円
	2	土地	金 4,287,000 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 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 地 地 地	在 番 目 積	岡山市北区横井上字板禰 836番1 雑種地 841 m ²	概ね同左
2	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	岡山市北区横井上字板禰 836番3 雑種地 231 m ²	概ね同左
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・2 一体 ）

位 置・交 通	JR山陽本線 岡山 駅 の 北 方直線約 4,800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山陽自動車道の高架下付近に位置し、周辺は墓地やポンプ場等が混在する地域	
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 : 屋外広告物第2種許可地域	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 1,072 m ² 間 口 : 約 50 m (南側) 奥 行 : 約 25 m 形 状 : 稍不整形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方位 : 南～南西側 幅 員 : 約3.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道（横井上1号線） 高低差 : 略等高 摘 要 : 法42条2項道路	東側 公図上約2m 無 農道 略等高 法定外道路
土地 の 利用状況 及び隣地の状況等	現況では事業所として利用されており、簡易事務所や駐車場等が存する。隣地はポンプ場等が存する。	
供給 処理 施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	※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出来るかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・東側の農道部分は雑草等が繁茂し、複数の動産が残置されており、境界が判然としない状況なので留意されたい。 ・本土地の南端付近に複数の電柱があるが、雑草等が原因で立地している箇所が判然としない。	

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 3.5m
 地 積 : 約 1,000 m²
 間口・奥行 : 約50m×約20m
 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/㎡) 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
	45,200	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{158}$	29,200	29,200
A	公示地 岡山北-7	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	土地価格 (円) カ
	29,200	0.91	1.00	1,072	1.00	28,485,000
一体 (物件1 ・2)	A 地域	形状 0.90 三方路 1.01 相乗積 0.91	-	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

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	
一体 (物件1・2)	28,485,000	1	無	1.000	1.00	28,485,000
		計	-	1.000	-	28,485,000

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
1	28,485,000	78.5%	22,361,000
2		21.5%	6,124,000

③ 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	22,361,000	-	1.00	0.70	1.00	15,653,000
2	6,124,000	-	1.00	0.70	1.00	4,287,000
一括 (物件1・ 2)	28,485,000	-	-	-	-	19,940,000
	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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

地域符号 : A
番 号 : 岡山北-7
所 在 : 岡山市北区横井上字鏡付免1603番1
価 格 : 45,200 円/㎡
位 置 : 岡山約7.2km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 171 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東4.2m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、共同住宅等が混在する住宅地域

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	21,516,144 円	—
2	土地	5,909,904 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 土地位置関係図(概略図)

以 上

位置図

1:10,000



位置図

1:2,500

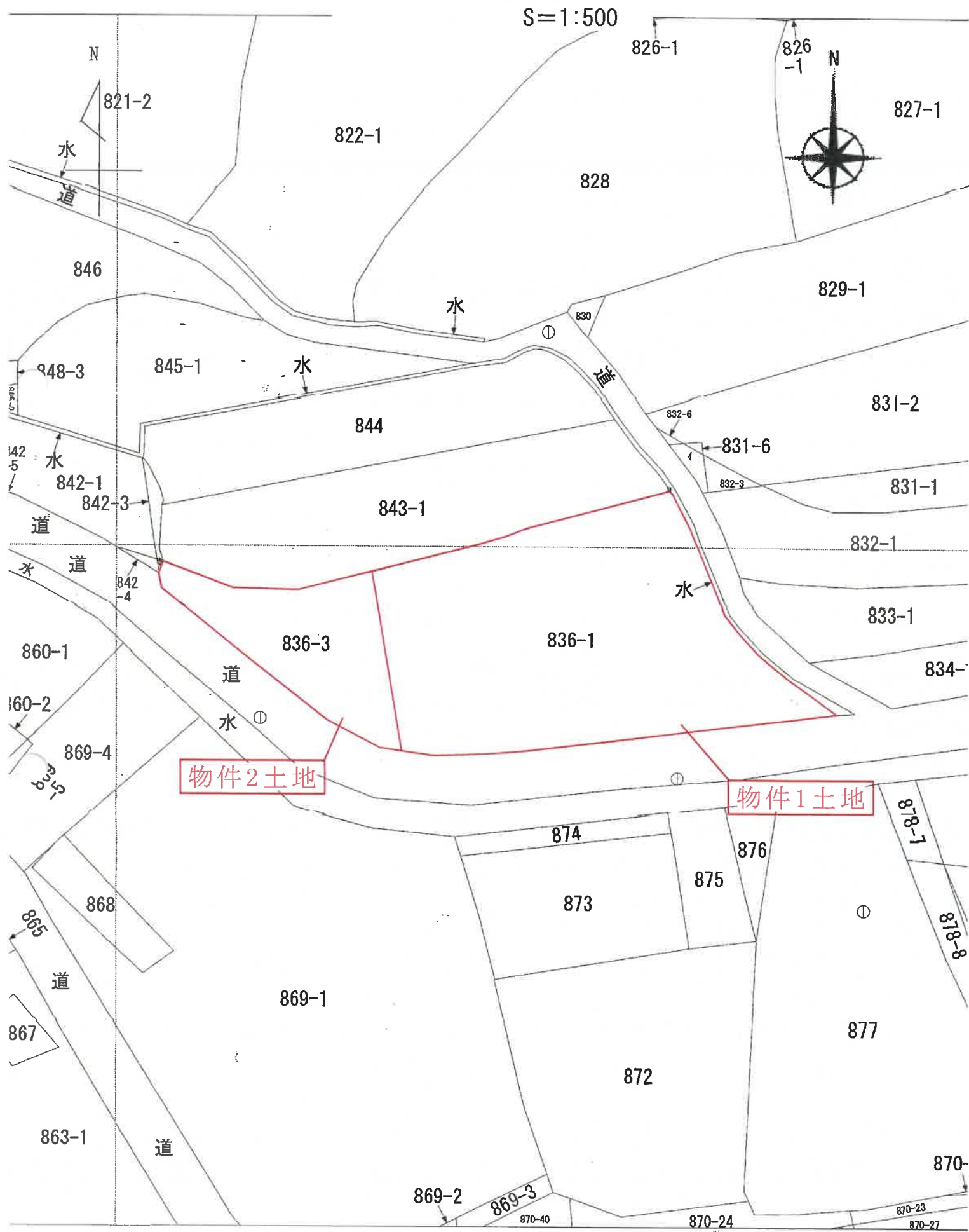


対象物件

新池

横井マスカット公園

公 冢 写



土地位置関係図

S ≒ 1 : 500



※本図面はあくまで概略図であって、土地、道路等の範囲及び位置関係を断定的に示すものではない。