

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月14日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

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。

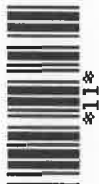
記

入札期間	令和 7年12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年12月18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 8年 1月 8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11月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,004,000 10,403,200	一括	2,610,000	156,726	0
1	2,551,000				
2	841,000				
3	9,612,000				



物 件 目 録

1 所 在 岡山市東区中尾

地 番 1番247

地 目 宅地

地 積 290.69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 岡山市東区中尾

地 番 1番253

地 目 雑種地

地 積 96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 岡山市東区中尾1番地247

家屋 番号 1番247

種 類 居宅・事務所・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階138.34平方メートル

2階121.56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 7年 8月22日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 木 山 真由美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 岡山市東区中尾

地 番 1 番 2 4 7

地 目 宅地

地 積 2 9 0 . 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 岡山市東区中尾

地 番 1 番 2 5 3

地 目 雑種地

地 積 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 岡山市東区中尾 1 番地 2 4 7

家屋 番号 1 番 2 4 7

種 類 居宅・事務所・物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 8 . 3 4 平方メートル
2 階 1 2 1 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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
土地用		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
建物間取図		8
写真 (1 2 葉)		9 ~ 1 2

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 岡山市東区中尾
地 番 1 番 2 4 7
地 目 宅地
地 積 290.69 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 岡山市東区中尾
地 番 1 番 2 5 3
地 目 雑種地
地 積 96 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 岡山市東区中尾 1 番地 2 4 7
家屋 番号 1 番 2 4 7
種 類 居宅・事務所・物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 138.34 平方メートル
2 階 121.56 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 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 3		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物空き家の状態で占有している ☐ 「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

(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	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 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 ☒ 上記の者が擁壁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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件共有者)	(1) 物件共有者のAは、私の父親です。物件3建物には、私の両親が住んでいましたが、A、次に母親と順次建物から出て行き、令和6年の年末頃までに家財道具も搬出し、以降、空き家になっています。

(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3建物については、関係人の陳述及び現場の状況から、物件共有者らが、空き家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。
- (2) 物件3建物の2階南側洋室の天井には、穴が一箇所開いている。
- (3) 物件1土地は、その南側で市道（中尾79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 6月10日 (火) 14:15-14:40	岡山地方法務局岡山西出張所	公図閲覧、要約書申請
7年 6月10日 (火) 15:10-15:30	物件所在地	物件調査 (不在)、写真撮影 (外観)
7年 6月27日 (金) : - :		物件共有者らに対し求陳述書郵送 (切手代110円×2)
7年 7月 4日 (金) 16:35-16:45	当庁執行官室	Bから電話聴取
7年 7月14日 (月) 9:50-11:45	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、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7年7月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

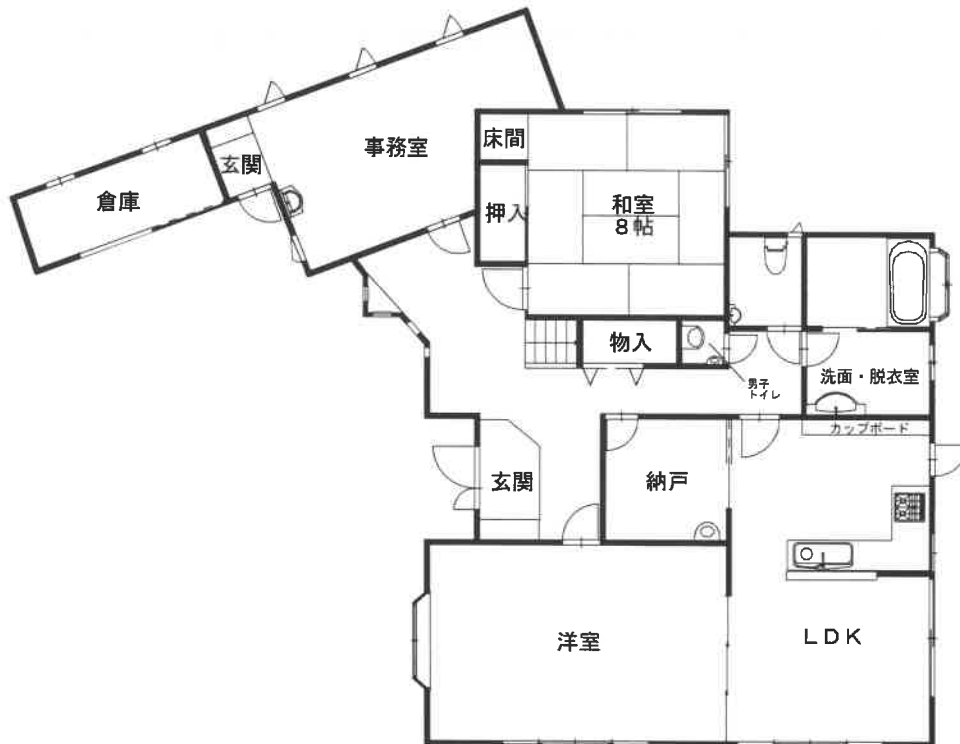


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

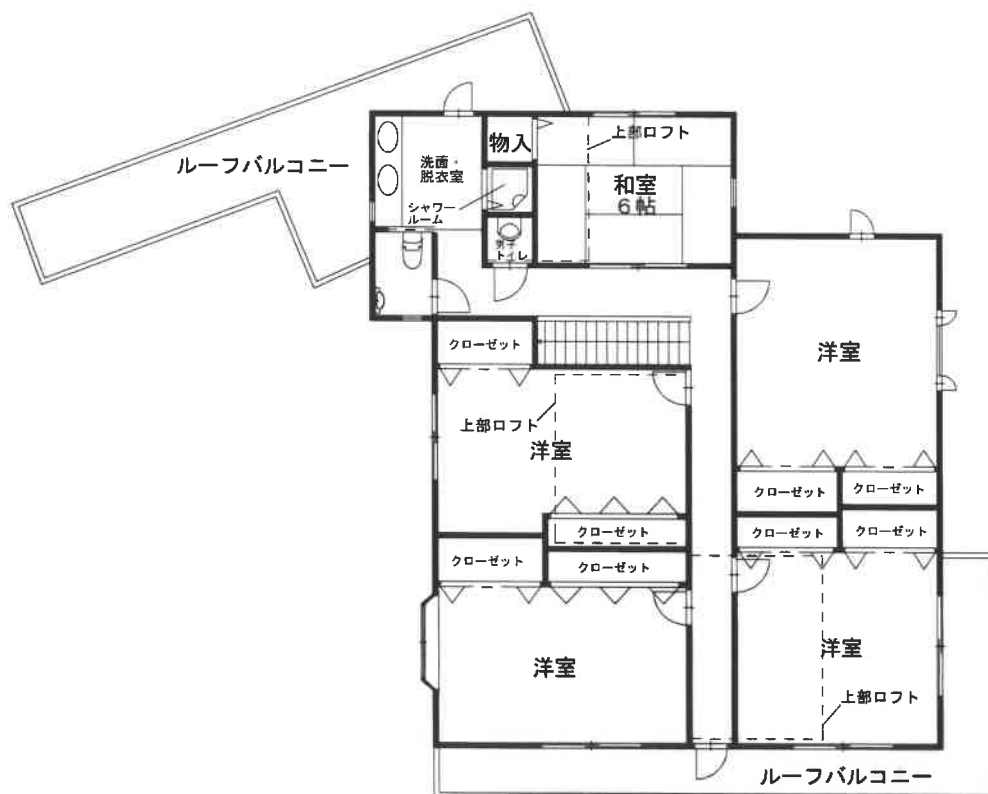
(7 枚目)

建物間取図

物件3建物



1階



2階

写真 1



写真 2



写真 3



写真4 (1階南東側リビングダイニング)



写真5 (1階キッチン)



写真6 (1階北西側和室8帖)



写真7 (1階浴室)



写真8 (1階トイレ)



写真9 (1階北西側事務所)



写真10（2階南側洋室）



写真11（2階北側洋室）



写真12（2階北西側和室6帖）



評 第 倉競25003 号
令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 7 月 24 日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 石井 宏典

第 1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
一括価格	一括 (物件1～3)	土地 建物	金 13,004,000 円
内訳価格	1	土地	金 2,551,000 円
	2	土地	金 841,000 円
	3	建物	金 9,612,000 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具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	岡山市東区中尾 1番247 宅地 290.69 m ²	概ね同左
2	土地	所在地 番地 目地 積	岡山市東区中尾 1番253 雑種地 96 m ²	概ね同左 (擁壁部分と概ね一致する)
3	建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡山市東区中尾 1番地247 1番247 居宅・事務所・物置 木造瓦葺2階建 1階: 138.34 m ² 2階: 121.56 m ² 延 : 259.90 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 一体 ）（物件1・2）

位 置・交 通	JR山陽本線 上道 駅 の 東 方直線約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の傾斜地に造成された分譲住宅地域である。	
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 : 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : - その他の規制 : 中尾住宅団地地区計画	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 386.69 m ² 間 口 : 約 17 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 略整形地 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 南側 幅 員 : 約 6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 中尾79号線 高低差 : 略等高 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	現況は物件3建物の敷地として利用されている。 物件2土地は対象地の擁壁（法面）部分と概ね一致する。 隣地の状況は戸建住宅である。	
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	ガスは集中プロパン。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3 ）

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16年3月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約21 年 経済的残存耐用年数 : 9 年 (主体部分) 増 改 築 時 期 : -
仕 様	外 壁 : サイディング(窯業系)、モルタル (洋室) (和室) 天 井 : クロス貼り 敷目天井等 内 壁 : クロス貼り等 クロス貼り等 床 : フローリング 畳 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	玄関ドアシーートの破損、壁の汚損、2階洋室に天井の破損等が認められ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	2階にはロフト部分が3か所存する。

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 6.0m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約13m×約16m
 形 状 : 略長方形
 高 低 差 : 略等高
 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
	36,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	35,700	35,700
A	公示地 岡山東-11	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
	35,700	0.78	1.00	386.69	0.90	9,691,000
一体 (物件1・2)	A 地域	方位 1.03 擁壁を有する 0.76	—	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 0.78				

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
	187,000	1.00	259.90	0.18283	8,886,000
3	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
		細番号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合	
一体 (物件1・2)	9,691,000	一体	法定地上権	1.000	0.50	4,846,000
		計	-	1.000	-	4,846,000

② 底地内訳価格

物件 番号	一体画地の底地価格 (円) ア	各物件の面積割合 イ	各物件の内訳価格 (円) ウ：ア×イ
1	4,846,000	75.2%	3,644,000
2		24.8%	1,202,000

③ 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 面積割合	ウ 権利等割合	
3	一体 (物件1・2)	9,691,000	一体	法定地上権	1.000	0.50	4,846,000
			計	-	1.000	-	4,846,000

④ 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
3	8,886,000	4,846,000	13,732,000

⑤ 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	3,644,000	-	1.00	0.70	1.00	2,551,000
2	1,202,000	-	1.00	0.70	1.00	841,000
3	13,732,000	1.00	1.00	0.70	1.00	9,612,000
一括 (物件1～3)	18,578,000	-	-	-	-	13,004,000
	上記①②③④参 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-11
所在 : 岡山市東区城東台西2丁目18番125
価格 : 36,800 円/㎡
位置 : 上道駅 約800m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 168 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南6m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	5,696,942 円	-
2	土地	26,592 円	-
3	建物	7,735,217 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

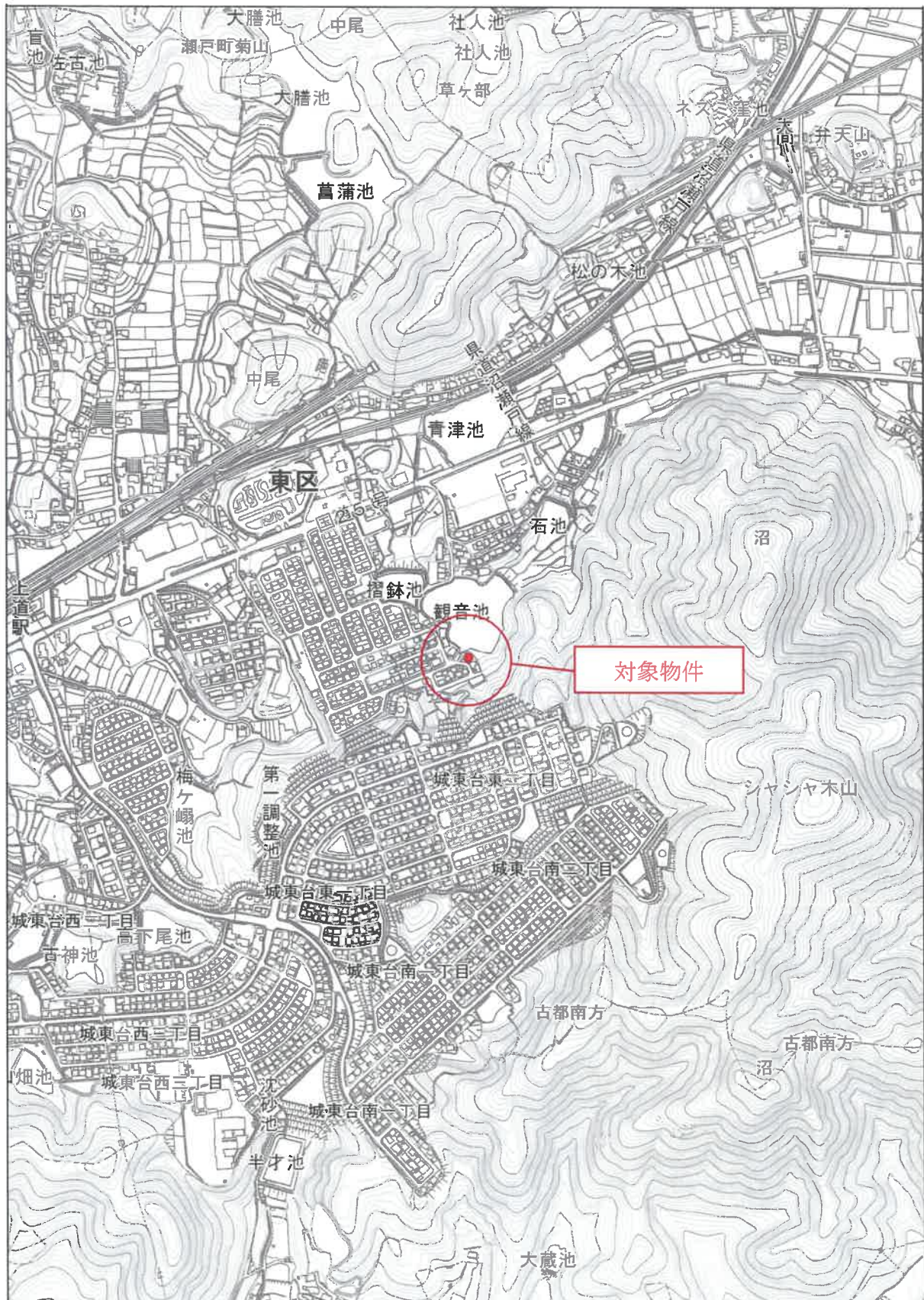
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図(概略図)

以 上

位置図



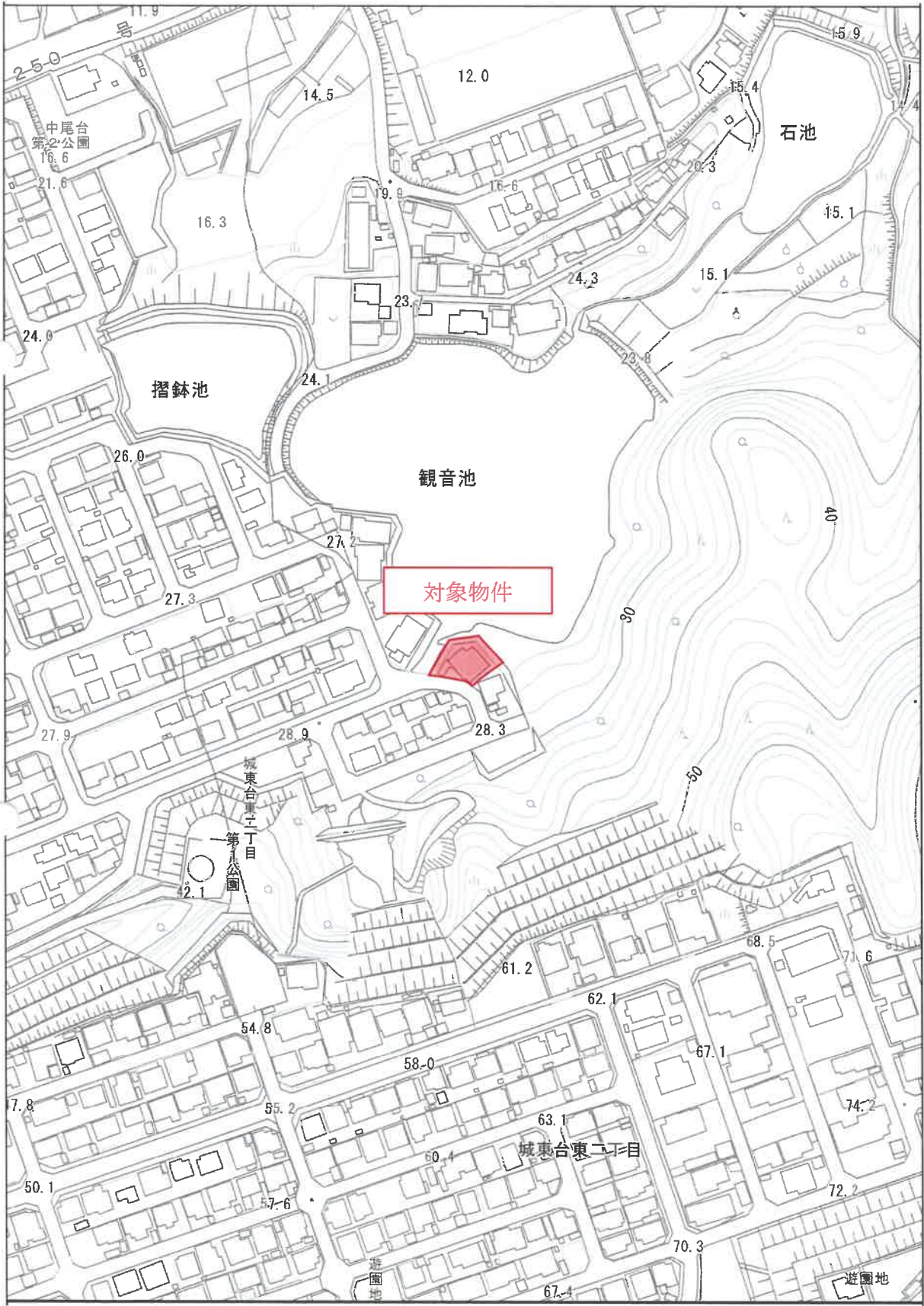
1 : 10,000



位置図



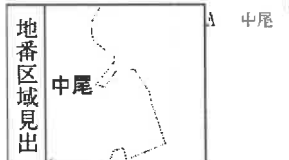
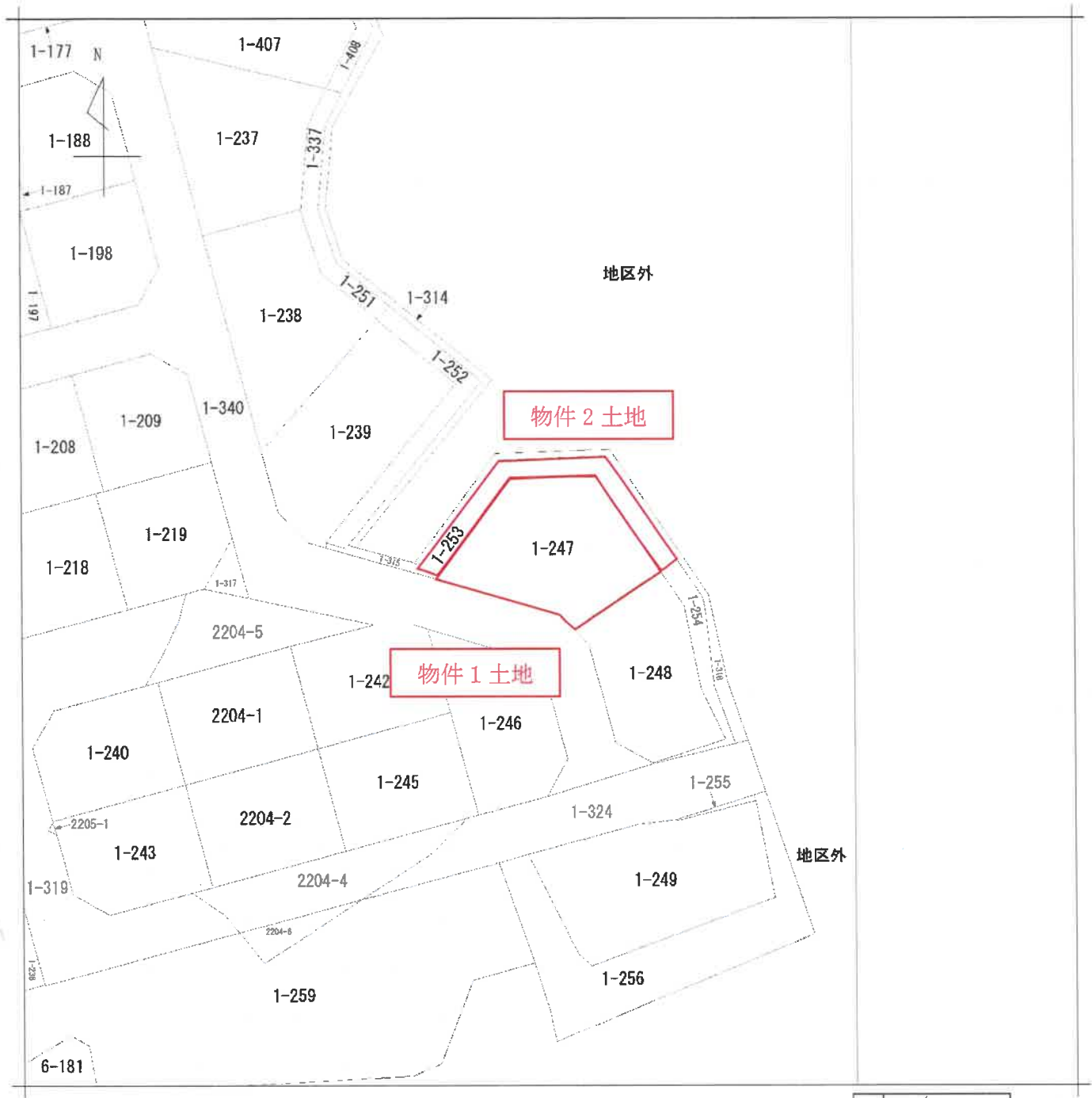
1 : 2,500



公図写

A3 を A4 に縮小

表示年月日: 2025/07/11



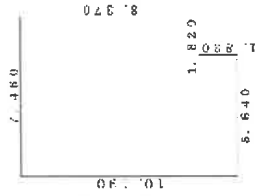
請求部	所在	岡山市東区中尾				地番	1番247			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成11年11月19日		補事項		

各階平面図

建物図面図

家屋番号	819番1
建物の所在	倉敷市連島町連島字・ノ割819番地1

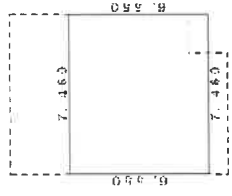
1階



求積表

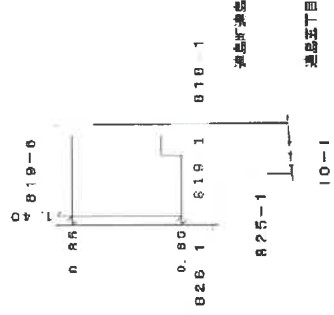
8.370 x 7.460 =	62.440200
5.640 x 1.820 =	10.264800
合計	72.705000
床面積	72.70㎡

2階



求積表

7.460 x 0.550 =	4.103000
床面積	4.10㎡



物件3建物

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

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。