

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月10日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛利 剛

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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月20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12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10月10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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4, 463, 000 3, 570, 400	一括	900, 000	83, 752	20, 906
1	3, 230, 000				
2	1, 233, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市児島下の町十丁目
地 番 384番3.2
地 目 宅地
地 積 170.74平方メートル
- 2 所 在 倉敷市児島下の町十丁目384番地32
家屋 番号 384番32
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階79.91平方メートル
2階85.04平方メートル
3階85.04平方メートル
(現況)
床 面 積 1階約108平方メートル
2階約111平方メートル
3階85.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 毛 利 剛

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

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 倉敷市児島下の町十丁目
地 番 384番32
地 目 宅地
地 積 170.74平方メートル
- 2 所 在 倉敷市児島下の町十丁目384番地32
家屋 番号 384番32
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階79.91平方メートル
2階85.04平方メートル
3階85.04平方メートル
(現況)
床 面 積 1階約108平方メートル
2階約111平方メートル
3階85.04平方メートル



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、8
写真（15 葉）	9～13

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 | 倉敷市児島下の町十丁目 |
| | 地 番 | 384番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市児島下の町十丁目384番地32 |
| | 家屋 番号 | 384番32 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階79.91平方メートル
2階85.04平方メートル
3階85.04平方メートル |



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 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 階の北西部分が約 28 m ² 、2 階北西部分が約 26 m ² 増築されており、1 階現況概測床面積は、約 108 m ² 、2 階現況概測床面積は、約 111 m ² である		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗及び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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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
■ B (所有者の妻)	(1) 私は物件所有者の妻です。物件2建物に現在住んでいるのは、私たち夫婦と子供一人ですが、夫は現在入院中です。建物の増築部分は昭和60年頃に造りました。建物で、雨漏りがする箇所があります。なお、建物の店舗、倉庫部分については、「ギフトショップ太陽社」の屋号で、所有者個人がギフトショップを営んでいましたが、現在は閉めています。

(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、所有者が店舗として、また、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) 建物3階の南側和室6帖の天井に、雨漏りによると思われるシミが認められる。また、建物内の床が何カ所か「ふわふわ」している。
- (3) 物件1土地は、その北西側で市道（児島下の町303号線）に接し、その北東側で市道（児島下の町301号線）にそれぞれ接する。

(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20日 (金) 11:40-12:00	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、要約書申請
7年 6月20日 (金) 13:05-13:15	物件所在地	物件調査、B面談
7年 7月30日 (水) 10:00-10:50	物件所在地	物件立入調査 (評価人同行)、B面談、間取確認、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

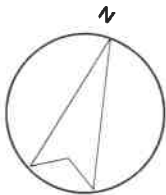
土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

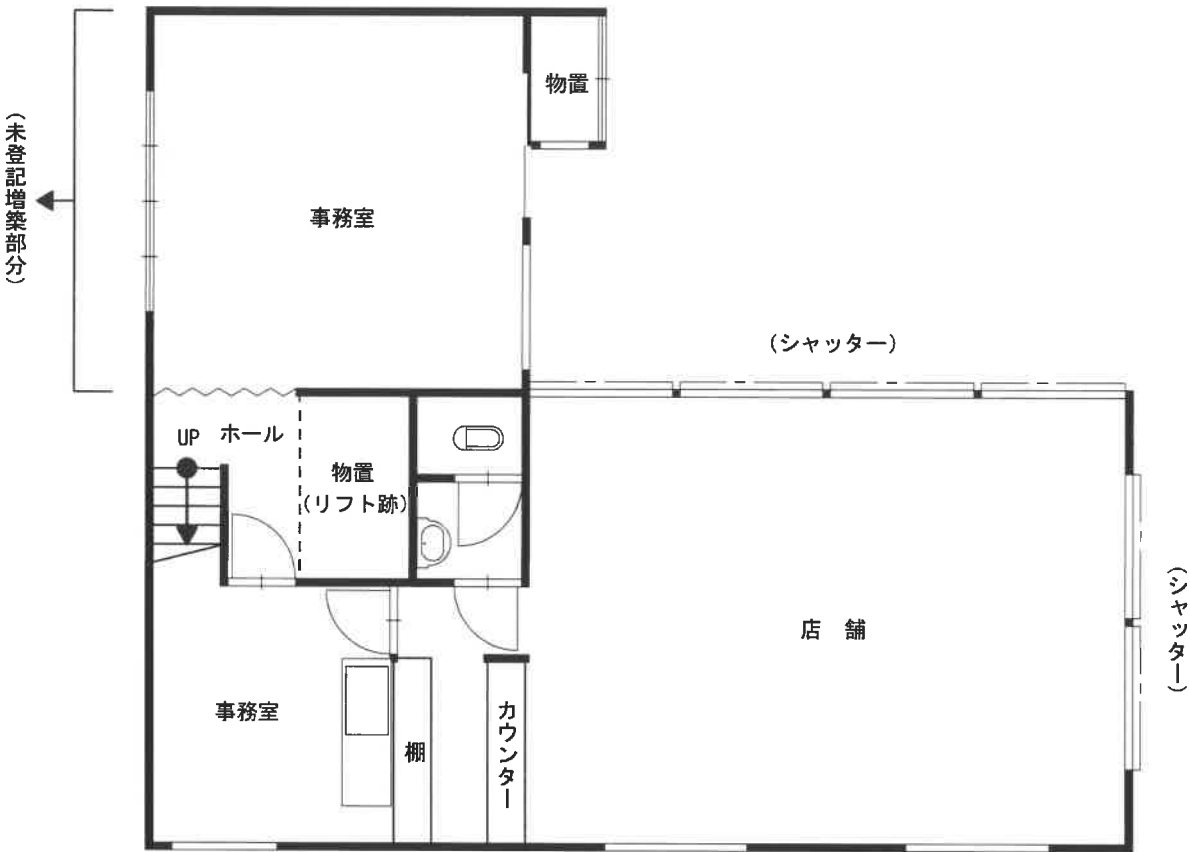


↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

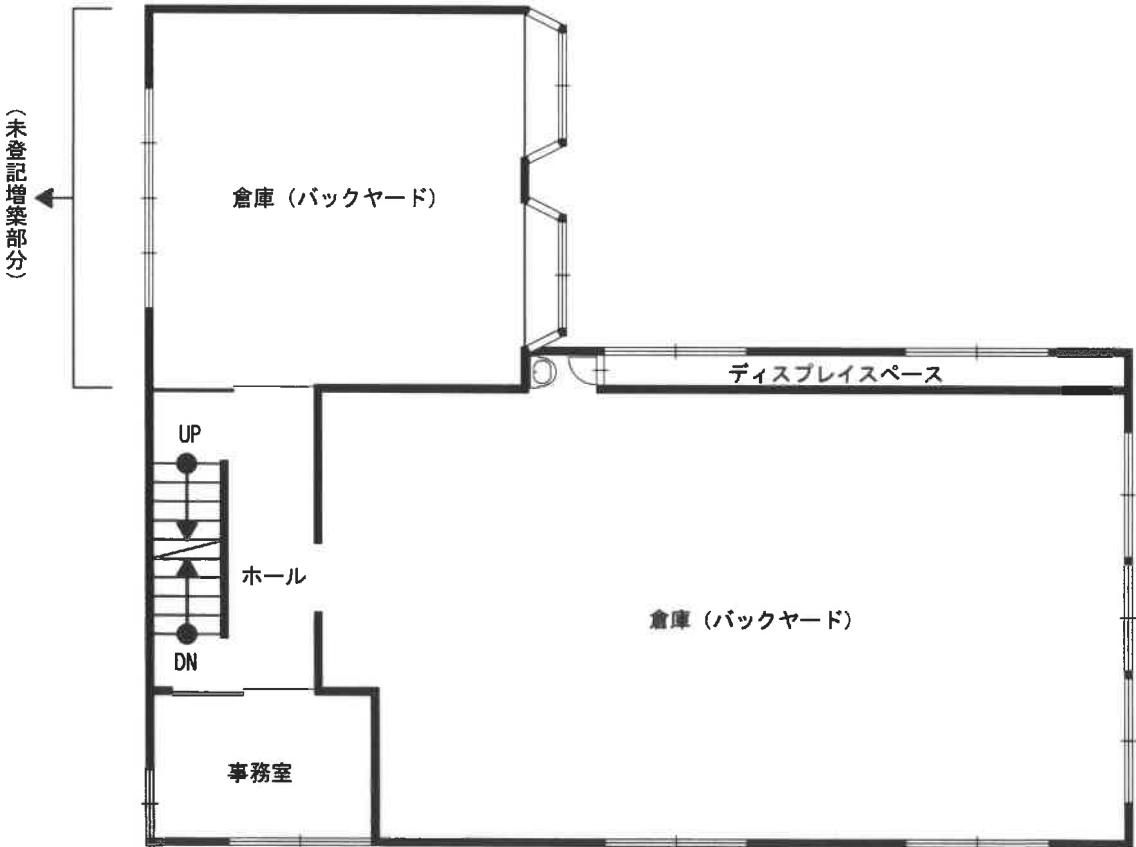
建物間取図
物件2建物



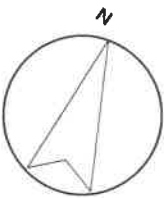
1階



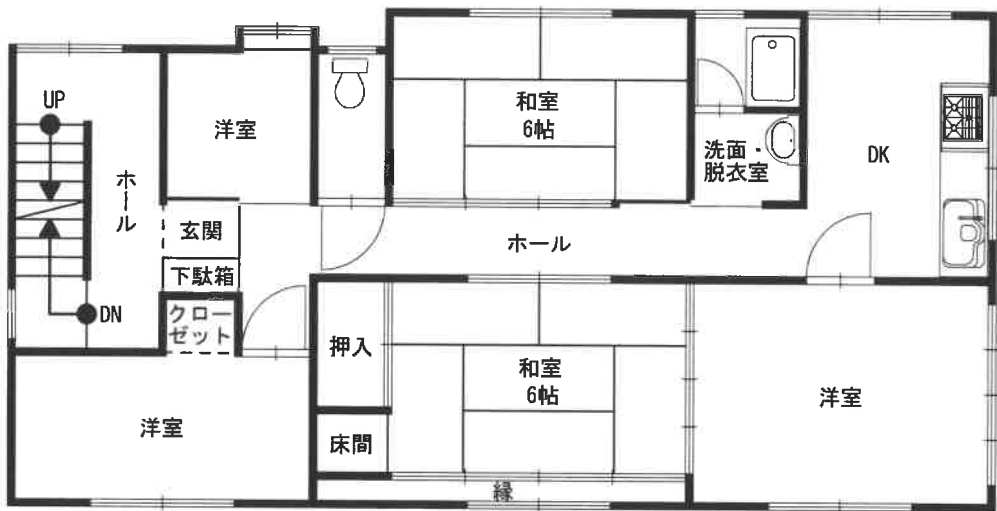
2階



建物間取図
物件2建物



3階



屋上

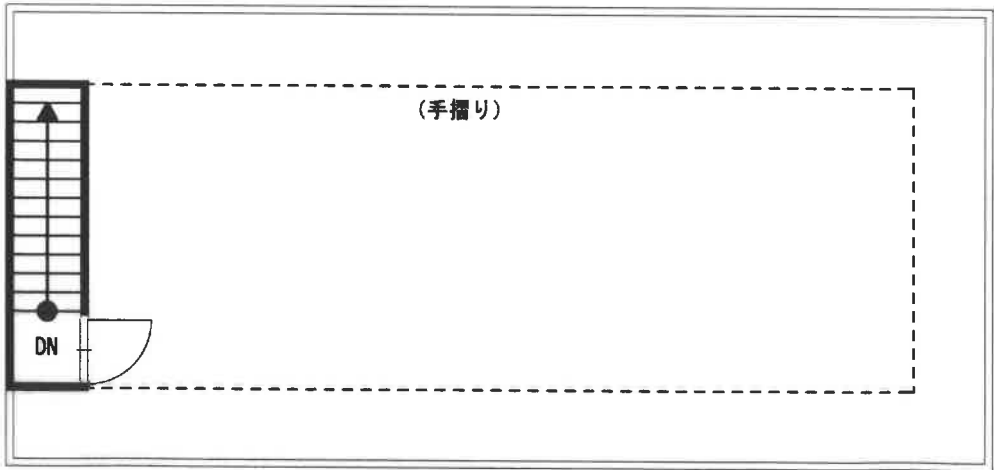


写真 1

物件 2 建物

物件 1 土地



市道

市道

写真 2

物件 2 建物

物件 1 土地



市道

写真 3

物件 1 土地

物件 2 建物



市道

写真4 (1階北西側事務室)



写真5 (1階東側店舗)



写真6 (2階北西側倉庫 (バックヤード))



写真7 (2階南西側事務室)



写真8 (2階東側倉庫 (バックヤード))



写真9 (3階南東側洋室)



写真10 (3階ダイニングキッチン)



写真11 (3階北側和室6帖)



写真12 (3階北西側洋室)



写真1 3 (3階浴室)



写真1 4 (3階トイレ)



写真1 5 (屋上)



鑑 第 25 - 470 号
令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 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 4,463,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,230,000 円
	2	建物	金 1,233,000 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
1	土地	所在地番 地目 地積	倉敷市児島下の町十丁目 384番32 宅地 170.74 m ²	概ね同左
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市児島下の町十丁目 384番地32 384番32 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階： 79.91 m ² 2階： 85.04 m ² 3階： 85.04 m ² 延： 249.99 m ²	1、2階に未登記の増築部分 が存し、概測の床面積は以 下の通りである。 1階： 約 108 m ² 2階： 約 111 m ² 3階： 85.04m ² 延： 約 304.04m ²
物件 番号	特記事項			
一	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 ）

位 置・交 通	JR瀬戸大橋線 児島駅 の 北東 方直線約 2,100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に低層の戸建住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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 : 準工業地域 建 ぺ い 率 : 60 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : ー	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 170.74 m ² 間 口 : 約 12 m 奥 行 : 約 14 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 略平坦	
接 面 道 路	方 位 : 北東側 幅 員 : 約 7.5m 舗 装 : 有 種 類 : 市道 (児島下の町301号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号道路	北西側 約 4m 有 市道 (児島下の町303号線) 略等高 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、低層戸建住宅等が連たんする。	
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を利用してする場合や、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	・物件2建物の現況の建付面積は概測約111m ² であるので、物件1土地との関係では基準建ぺい率60%を超過した状態にある。	

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55年9月頃 新築(登記上) 経 過 年 数 : 約 45 年 経済的残存耐用年数 : 約 2 年 (躯体部分) 増 改 築 時 期 : 昭和60年頃 新築(推認)
仕 様	外壁 : 吹付けタイル等 天井 : ボード張り、敷目張り等 内壁 : 板張り、ジュラク塗り等 床 : Pタイル、フローリング、畳等 その他 : ー
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	稍不良
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	・1・2階の北西部分が未登記で増築されているが、当該増築部分については建築基準法に基づく建築確認を得ておらず、不法状態にあるものと推認される。 ・全体的に老朽化しており、3階南側天井には雨漏りによるものと思われる水シミが存する。 ・建物西側の1・2階間にリフトが存したが、現在は使用されていない。

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 7.5m
 地 積 : 約 200 m²
 間口・奥行 : 約12.5m×約16m
 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/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
	48,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{98}$	49,800	49,800
A	公示地 倉敷-70	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/m ²) ア	個別格差 イ	持分 割合 ウ	地積 (m ²) エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地等価格 (円) カ
	49,800	1.02	1.00	170.74	0.70	6,071,000
1	A 地域	角地 1.02	-	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 1.02				

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	163,000	1.00	304.04	0.03830	1,898,000
	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 面積割合	ウ 底地等割合	
1	6,071,000	一	敷地占有利益	1.000	0.95	5,767,000
		計	-	1.000	-	5,767,000

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 面積割合	ウ 権利等割合	
2	1	6,071,000	一	敷地占有利益	1.000	0.05	304,000
			計	-	1.000	-	304,000

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	1,898,000	304,000	2,202,000

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	5,767,000	－	0.80	0.70	1.00	3,230,000
2	2,202,000	1.00	0.80	0.70	1.00	1,233,000
一括 (物件1・2)	7,969,000	－	－	－	－	4,463,000
	上記①②③ 参照。	必要なし	不法状態にある 店舗併用住宅と 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 : 倉敷-70
所 在 : 倉敷市児島下の町10丁目384番39
価 格 : 48,300 円/㎡
位 置 : 児島駅 約2.4km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 170 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西6m市道
都市計画区分 : 市街化区域
用途指定等 : 準工 (60, 200)
地域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い塩田跡地の新興住宅地域

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	5,919,385 円	—
2	建物	4,995,840 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 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N



1:10,000



位置図

N

1:2,500

聖康病院

3 聖浦公民館

3 聖浦公民館

3 下の町ポンプ場

児島下の町10丁目

対象物件

下の町10丁目
第3公園

下の町10丁目
第5公園

児島下の町10丁目

聖浦ふれあい公園

下の町10丁目第2公園
下の町10丁目第1公園

下の町10丁目第4公園

下村川

聖浦南小学校
東公園

公図写



地番区域

児島下の町2丁目
児島下の町

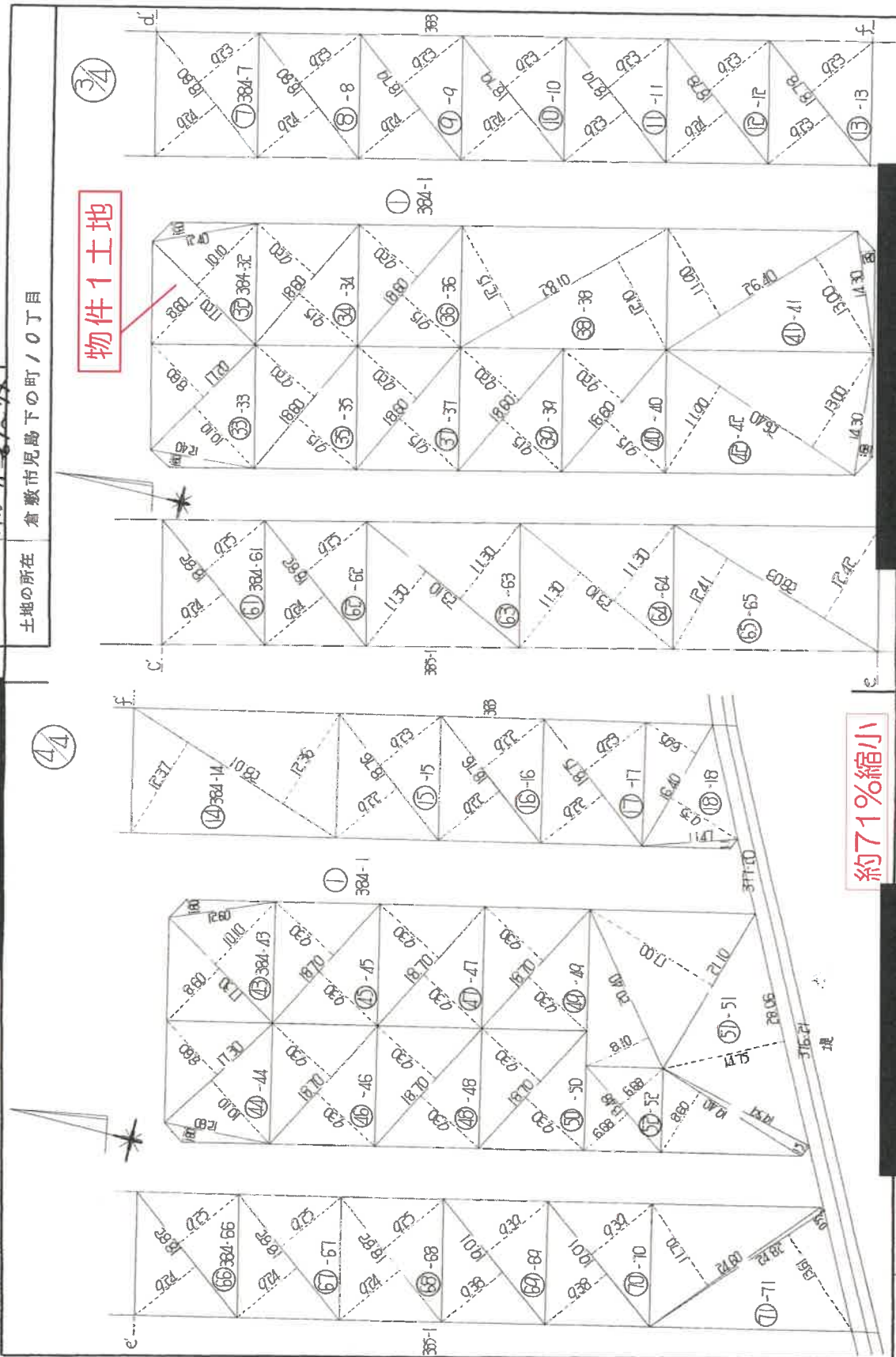
06002756

前 後・新

地積測量図
土地所在地

地番 384-37-18
土地の所在 倉敷市見島下の町10丁目

3/7



申請人

昭和53年10月18日作製

作製者 土地測量士

(岡山県土地家屋調査士会印)

53.10.18

地番 384-1247

土地の所在 倉敷市児島下の町/0丁目

[illegible]

約71%縮小

土地家屋調査
製作者

申請人

昭和53年10月18日作製)

(問) 山縣士家野田士金用(補)

尺

53.10

建物図面図

各階平面図

6003072

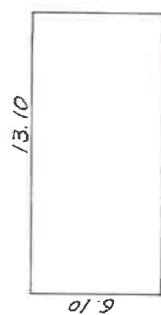
384番32

家屋番号

倉敷市児島下の町10丁目 384番地32

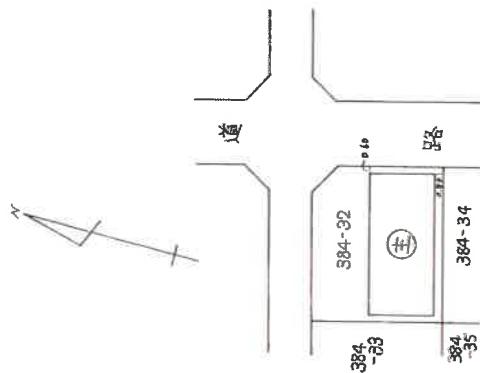
主たる建物

1階



床面積
 $13.10 \times 6.10 = 79.9100 \text{ m}^2$

物件2建物



2階 3階 (同型)



床面積
 $7.90 \times 0.65 = 5.1350$
 $13.10 \times 6.10 = 79.9100$
 85.0450

約71%縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

S ≒ 1 : 250

