

(注意)

本件は、

土地のみの売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 9日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月12日 午後 4時30分まで
開札期日 場 所	令和 8年 2月19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 3月12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 8年 1月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	5,964,000 4,771,200		1,200,000	58,074	12,444
	</				



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市真備町川辺字水車

地 番 1480番1

地 目 宅地

地 積 465.29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11月27日

岡山地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 中 優 樹

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

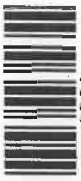
本件共有者らが占有している。

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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 倉敷市真備町川辺字水車
地 番 1480番1
地 目 宅地
地 積 465.29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



令和 7 年（ケ）第 8 7 号
令和 7 年 9 月 1 2 日受理
令和 7 年 1 0 月 8 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 倉敷市真備町川辺字水車
地 番 1480番1
地 目 宅地
地 積 465.29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



(土地用)

[illegible]

(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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件土地は私と配偶者Bの共有です。 2 本件土地上の構築物はカーポートですが、この構築物も私と配偶者Bの共有です。 3 本件土地を第三者に賃貸・占有させている事実はありません。 4 隣地所有者と境界等の争いはありません。 5 現況調査には立ち会うことができないので、そちらの都合で期日を決めていただいて結構です。

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、写真1ないし5のとおりである。
- 2 本件土地には、AB共有の構築物（カーポート）があるので、留意されたい。
なお、カーポート内には、太陽光パネル等動産類が残置されているので、この点も留意されたい（写真5参照）。
- 3 接面道路
物件1土地西側が市道（真備町川辺179号線）に接している（土地位置関係図参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過

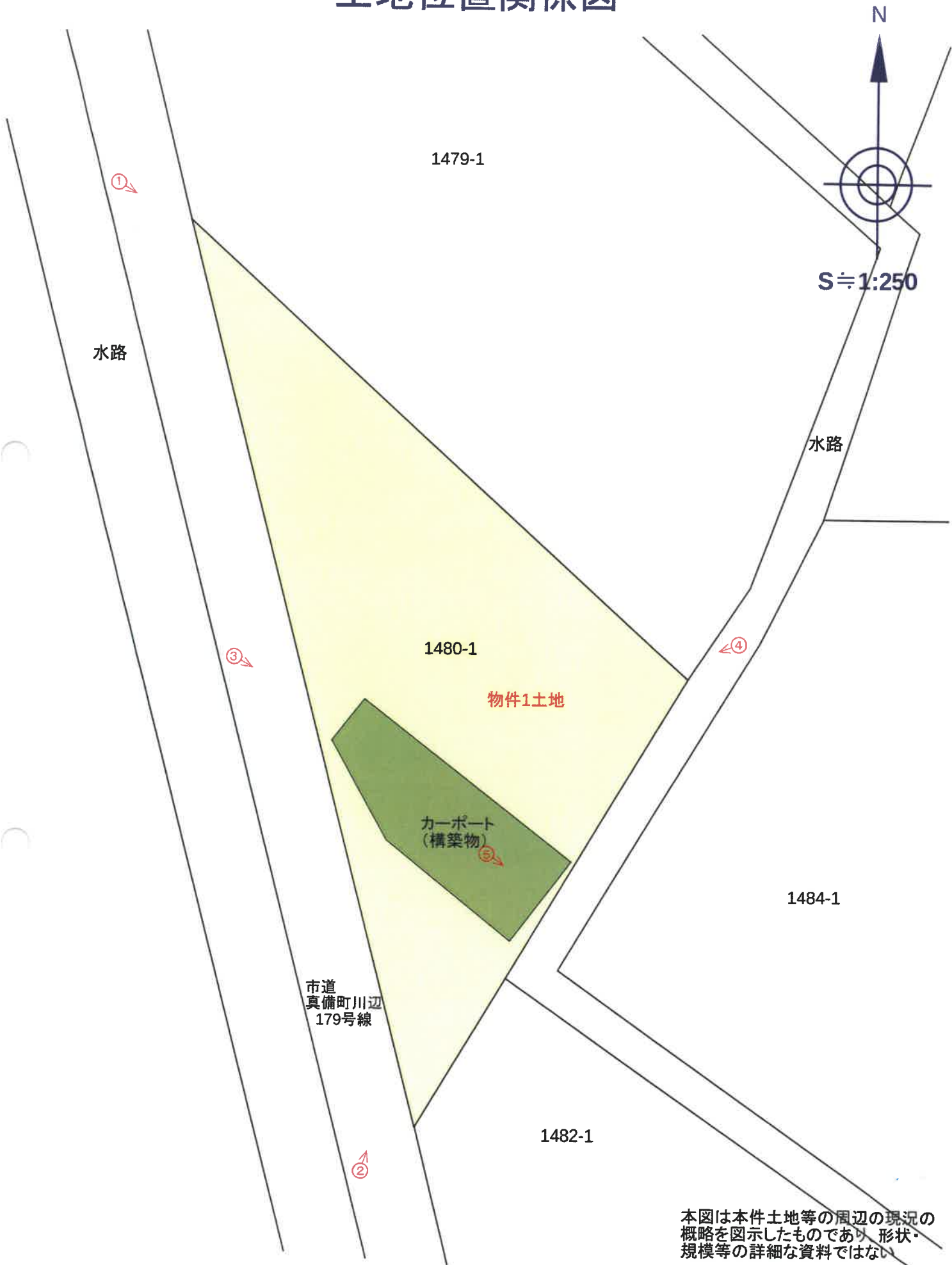
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月16日 (火) 14:40-15:00	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影
7年 9月16日 (火) : - :	当庁執行官室(郵便)	A、Bに対し求連絡書面郵送ㄥ切9/24 (切手代110円×2)
7年 9月25日 (木) 15:00-15:10	(当職携帯電話)	Aより聴取
7年 9月26日 (金) 9:55-10:00	(当職携帯電話)	Aに対し立入調査期日通知
7年 9月26日 (金) 13:20-13:45	岡山地方法務局倉敷支局	公図閲覧、地積測量図、登記事項要約書交付申請
7年10月 2日 (木) 10:00-10:30	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
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。
- ☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図



本図は本件土地等の周辺の現況の概略を図示したものであり、形状・規模等の詳細な資料ではない

写真1

物件1 土地 カーポート 市道



写真2

市道 カーポート 物件1 土地



写真3

物件1 土地 カーポート



市道

写真4

カーポート

物件1 土地



写真5

物件1 土地

太陽光パネル



評 第 1276 号
令和7年 (ケ) 第 87 号
令和7年10月2日 現地調査
令和7年10月17日 評 価

岡山地方裁判所 第3民事部 御中

評 価 書

評価人 浮田 幹夫

第1 評価額

項目	物件番号	種類	評価額
—	1	土地	金 5,964,000 円

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 在番 目積	倉敷市真備町川辺字水車 1480番1 宅地 465.29㎡	概ね同左
物件番号	特 記 事 項			
—				

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	井原鉄道 線 川辺宿 駅の 東 方直線約 430 m (「位置図」参照)
付 近 の 状 況	倉敷市北西部の真備町川辺地区に位置し、県道背後の農地の中に一般住宅等が見られる地域を形成している。
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種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : -
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 465.29 m ² 間 口 : 約 48.0 m 奥 行 : 約 19.0 m (最大) 形 状 : 不整形 (略三角形) 接面状況 : 中間画地 地 勢 : 略平坦
接 面 道 路	方 位: 西 幅 員: 約 4.5m 舗 装: 有 種 類: 市道 高低差: 略等高 摘 要: 真備町川辺179号線
土地の利用状況及び隣地の状況等	概ね更地で中央やや南部にカーポートが設置されている。隣地は農地等である。
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、対象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、対象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	平成30年7月の西日本豪雨で水害による被災があったものと思われる。

第5 評価額算出の過程

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 4.5m
 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
 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
	29,700	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{107}$	27,000	27,000
A	基準地 倉敷(県)-40	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	建付地等価格 (円) カ
	27,000	0.678	1/1	465.29	1.00	8,520,000
1	A 地域	形状 0.70 方位 1.02 規模過大 0.95 相乗積 0.678	-	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

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	
1	8,520,000	-	無	1.000	1.00	8,520,000
		計	-	1.000	-	8,520,000

② 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	8,520,000	-	1.00	0.70	1.00	5,964,000
	上記①参照。	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 : 倉敷(県)-40
 所 在 : 倉敷市真備町川辺字中曾1692番13
 価 格 : 29,700 円/㎡
 位 置 : 川辺宿1000m (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 205 ㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接面街路 : 東4m市道
 都市計画区分 : 市街化区域
 用途指定等 : 1中専 (60,200)
 地域の概要 : 一般住宅の多い小規模分譲住宅地域

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	6,069,242 円	

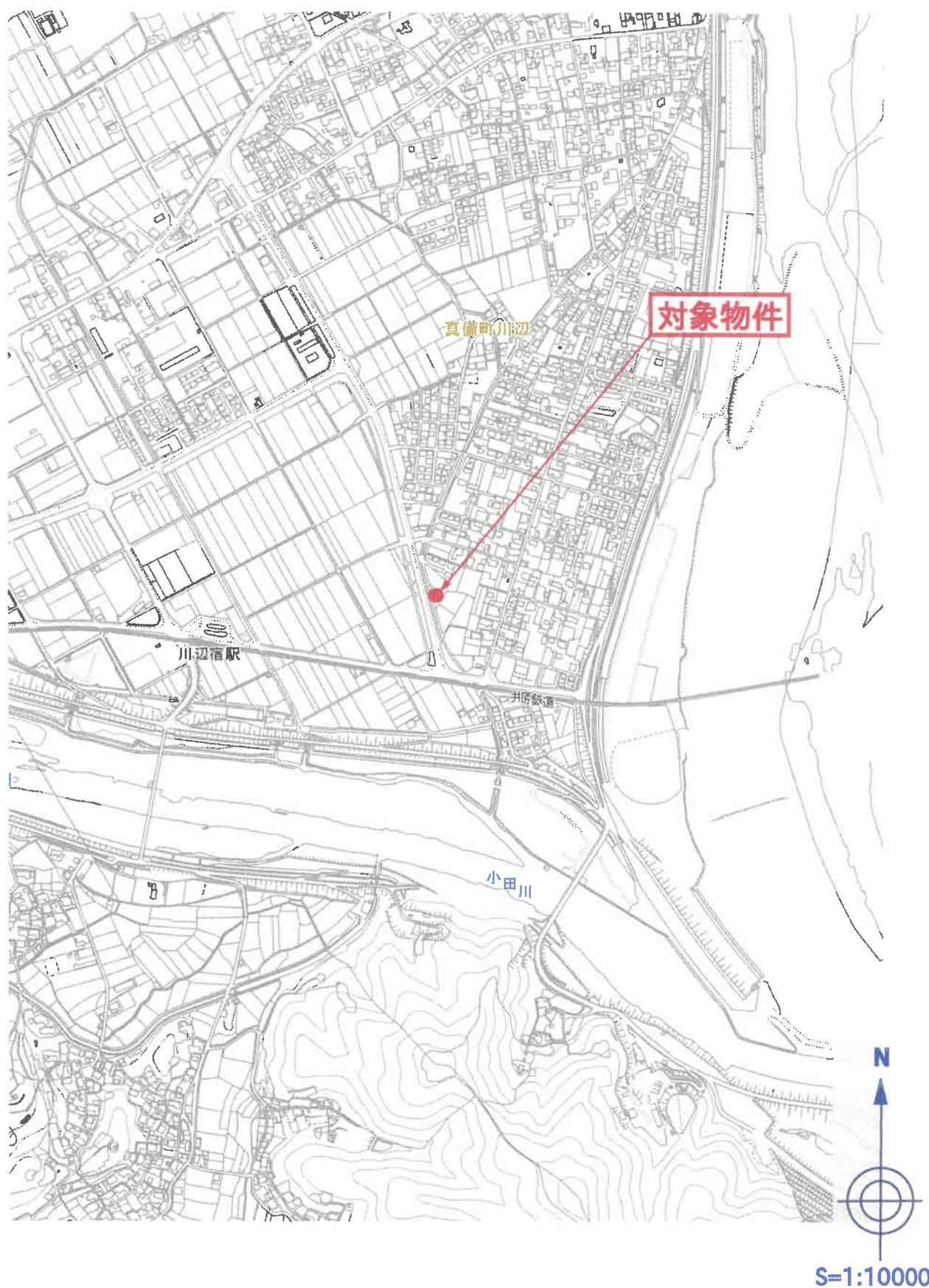
※ 参考価格資料のうち地価公示価格等は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、固定資産評価額とは、その性質を異にしている。

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

以 上

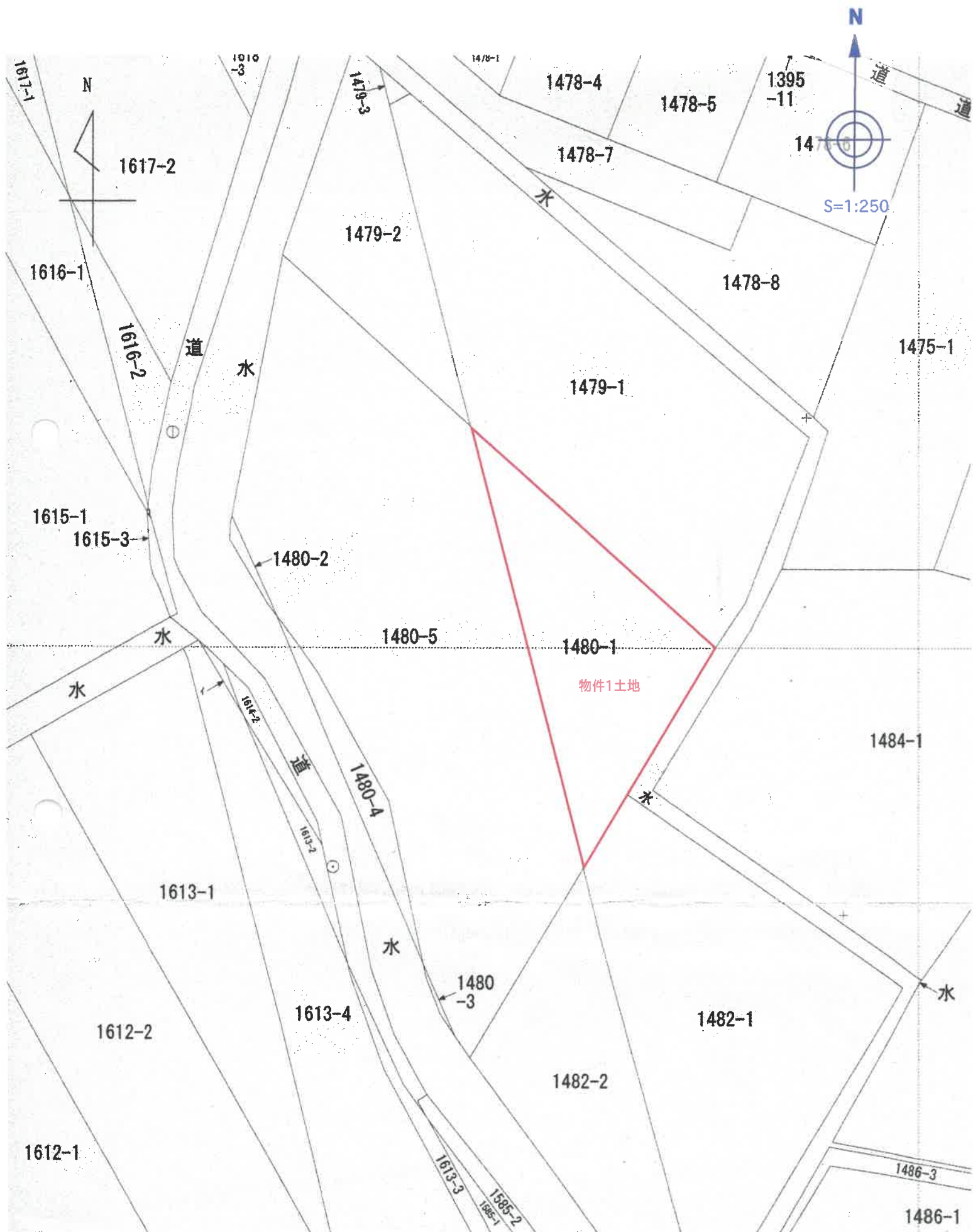
位置図



倉敷市統合型GIS「都市計画参考図」

位置図





土地位置関係図

