

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 8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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 9月11日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18日 午前10時00分 場 所 岡山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月 9日 午前10時00分 場 所 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 8月 8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	27, 440, 000 21, 952, 000	一括	5, 490, 000	111, 975	40, 483
1	3, 220, 000				
2	24, 220, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 倉敷市玉島長尾字五丁目 |
| | 地 番 | 54番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市玉島長尾字五丁目54番地11 |
| | 家屋 番号 | 54番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階76.18平方メートル
2階77.67平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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】

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 | 倉敷市玉島長尾字五丁目 |
| | 地 番 | 54番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市玉島長尾字五丁目54番地11 |
| | 家屋 番号 | 54番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階76.18平方メートル
2階77.67平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 3 1 号
令和 7 年 4 月 2 1 日受理
令和 7 年 6 月 3 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 | 倉敷市玉島長尾字五丁目 |
| | 地 番 | 5 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 倉敷市玉島長尾字五丁目 5 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 7 7 . 6 7 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が異なる(☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を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 ☐ 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

(2 枚目)

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4のとおりである。
- 2 本件建物内の状況は、写真5ないし19のとおりである。
- 3 本件建物の占有について、債務者兼所有者に対して投函並びに郵便により求陳述をするも現在まで回答はなく、関係人からの陳述が得られていないが、立入調査期日に当職らが臨場した際に、郵便受けには当職が債務者兼所有者に宛てた立入調査期日通知書が貼り付けてあり、インターホンには「カギ開いてます。」という張り紙がしてあったこと、不動産競売開始決定正本の送達が郵便局の窓口で同居者によりなされていること、並びに立入調査した現場の状況等から、債務者兼所有者が家族とともに占有しているものと認定した。
- 4 その他、本件建物1階には動物用のゲージが存在し、2階にはペットフード等があり、建物内で動物を飼っていると考えられるので、この点留意されたい。
- 5 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 6 接面道路
物件1土地北側が市道（玉島長尾400号線）に、同土地西側が市道（玉島長尾327号線）に、それぞれ接道している（土地建物位置関係図参照）。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月30日 (水) 10:10-10:35	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
7年 4月30日 (水) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し求連絡書面郵送ㄥ切5/7 (切手代110円)
7年 5月 2日 (金) 12:10-12:40	岡山地方法務局倉敷支局	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 5月 8日 (木) : - :	当庁執行官室(郵便)	Aに対し立入調査期日通知 (切手代110円)
7年 5月16日 (金) 9:15- 9:50	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年5月16日

目的物件は不在であったが張り紙があり、施錠されていなかったため、立会人 B を立ち会わせてうえ、建物内に立ち入った。

□ 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ため、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ため、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 (概略)



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

↑ 印は写真撮影位置
○ 方向写真番号

建物間取図

物件 2

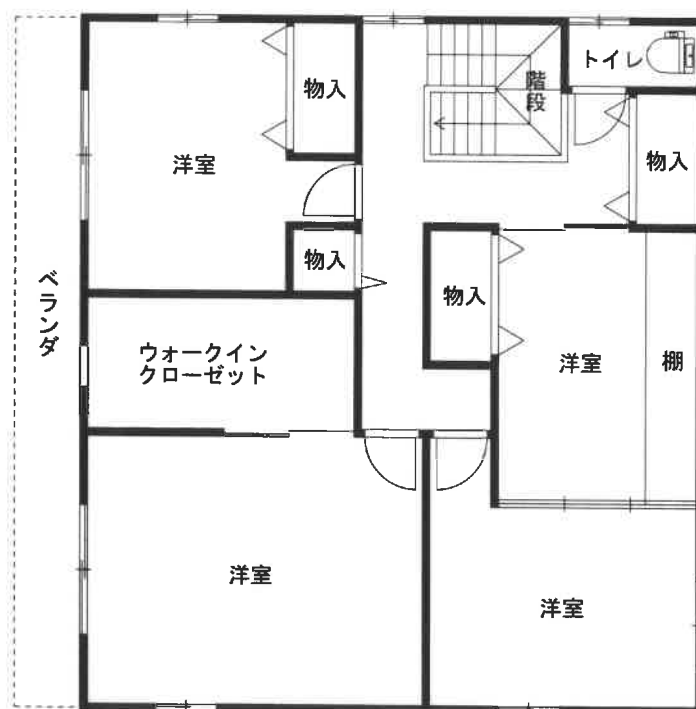
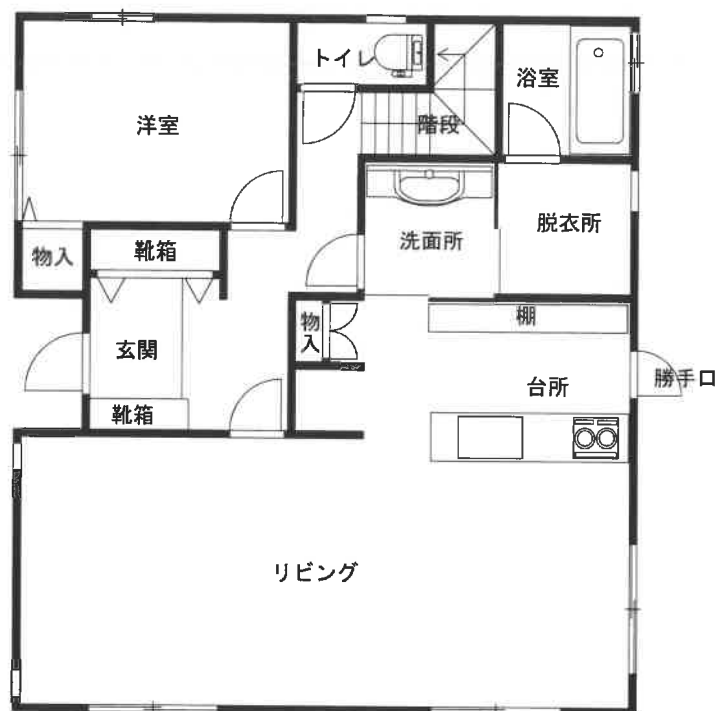
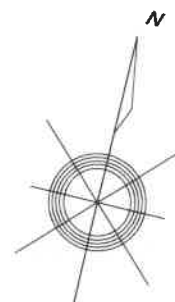


写真1

物件2建物 物件1土地

市道



写真2

カーポート 物件1土地 物件2建物

市道



市道

写真3

物件2建物 物件1土地 カーポート



市道

写真4

物件2建物

カーポート



写真5 1階玄関

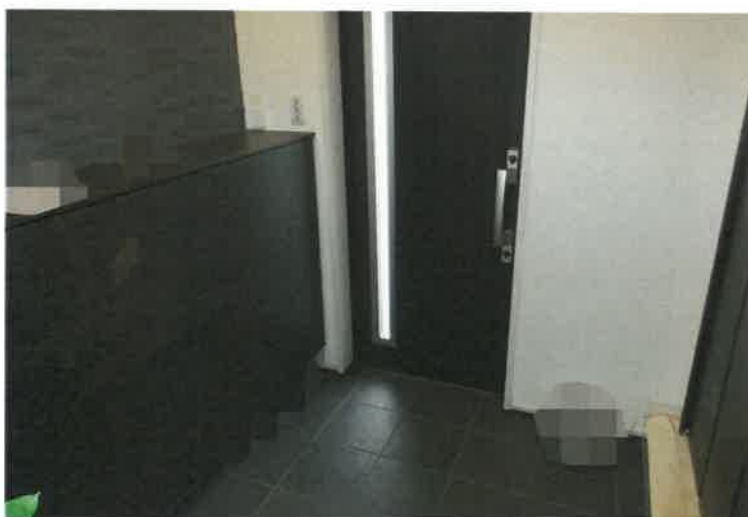


写真6 1階トイレ



写真7 1階洗面所



写真8 1階浴室



写真9 1階台所



写真10 1階リビング



写真11 1階洋室



写真12 2階トイレ



写真1 3 2階トイレ横物入



写真1 4 2階北西側洋室



写真1 5 2階南西側洋室



写真16 2階ウォークインクローゼット



写真17 2階南東側洋室



写真18 2階東側洋室



写真19 2階ベランダ



評 第 1479 号
令和7年 (ケ) 第 31 号
令和7年5月16日 現地調査
令和7年6月13日 評 価

岡山地方裁判所 第 3 民事部 御中

評 価 書

評価人 藤川 亮

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 27,440,000 円
内訳価格	1	土地	金 3,220,000 円
	2	建物	金 24,220,000 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 地目 地積	倉敷市玉島長尾字五丁目 54番11 宅地 164.64m ²	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	倉敷市玉島長尾字五丁目54番地11 54番11 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階：76.18 m ² 2階：77.67 m ² 延 153.85 m ²	概ね同左。
物件番号	特記事項			
	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山陽本線 新倉敷 駅 の 東 方直線約 1,300 m (「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	新しい戸建住宅やアパートがやや雑然と建ち並んでいる住宅地域	
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種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50 % 容 積 率 : 100 % 防 火 規 制 : 建基法第22条区域 その他の規制 : 高さ制限10m	
画 地 条 件 (規模・形状等)	規 模 : 164.64 m ² 間 口 : 約 16.0 m 奥 行 : 約 10.0 m 形 状 : 略長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 平坦	
接 面 道 路	方 位 : 西側 幅 員 : 約6m 舗 装 : 有 種 類 : 市道(玉島長尾327号線) 高低差 : 略等高 摘 要 : 42条1項1号	北側 約5m 有 市道(玉島長尾400号線) 略等高 42条1項1号
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号2の建物が存する。隣地は戸建住宅、公園である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ 配 管 : 有 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	隣接する54番28はゴミステーションである。	

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 : 令和2年1月新築（登記上） 経 過 年 数 : 5 年 経済的残存耐用年数 : 25 年 （主体部分） 増 改 築 時 期 : なし
仕 様	外壁 : サイディング 天井 : クロス貼り 内壁 : クロス貼り 床 : フローリング、磁器質タイル その他: -
建 物 の 品 等	中の上品等
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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	外壁及び室内には汚れや傷みは見られない。 室内でペットを飼育している様子である。

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 : 住宅地域
 街路 幅員 : 約 6.0m
 地 積 : 約 180 m²
 間口・奥行 : 約12m×約15m
 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
	57,800	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{103}$	53,200	53,200
A	公示地 倉敷-54	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
1	53,200	1.05	1.00	164.64	1.00	9,200,000
1	A 地域	角地 1.03 方位 1.02 相乗積 1.05	—	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 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	253,000	1.00	153.85	0.771	30,000,000
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。	—	登記数量	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、下記のとおり評価額を求めた。

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	9,200,000	—	法定地上権	1.000	0.50	4,600,000
		計	—	1.000	—	4,600,000

② 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円)	土地利用権等割合				土地利用権等価格 (円)
建物	土地	ア	細符号	土地利用権等	イ 面積割合	ウ 権利等割合	エ：ア×イ×ウ
2	1	9,200,000	-	法定地上権	1.000	0.50	4,600,000
			計	-	1.000	-	4,600,000

③ 土地利用権等付建物価格

物件番号	建物自体の価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	土地利用権等付建物価格 (円)
	ア	イ	ウ：ア＋イ
2	30,000,000	4,600,000	34,600,000

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)	占有減価 修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	その他減価	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	4,600,000	-	1.00	0.70	1.00	3,220,000
2	34,600,000	1.00	1.00	0.70	1.00	24,220,000
一括 (物件1～2)	39,200,000	-	-	-	-	27,440,000
	上記①②③参照	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

対象不動産は現在、債務者が占有しており、想定収益を用いて計算することは実現性の観点から誤解を生じる可能性もあるため、収益還元法は適用しなかった。

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-54
所在 : 倉敷市玉島長尾字四丁目181番20
価格 : 57,800 円/㎡
位置 : 新倉敷駅1.4km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 188 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 南4m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 : 一般住宅が建ち並ぶ中規模な分譲住宅地域

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	6,366,134 円	—
2	建物	11,372,395 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。

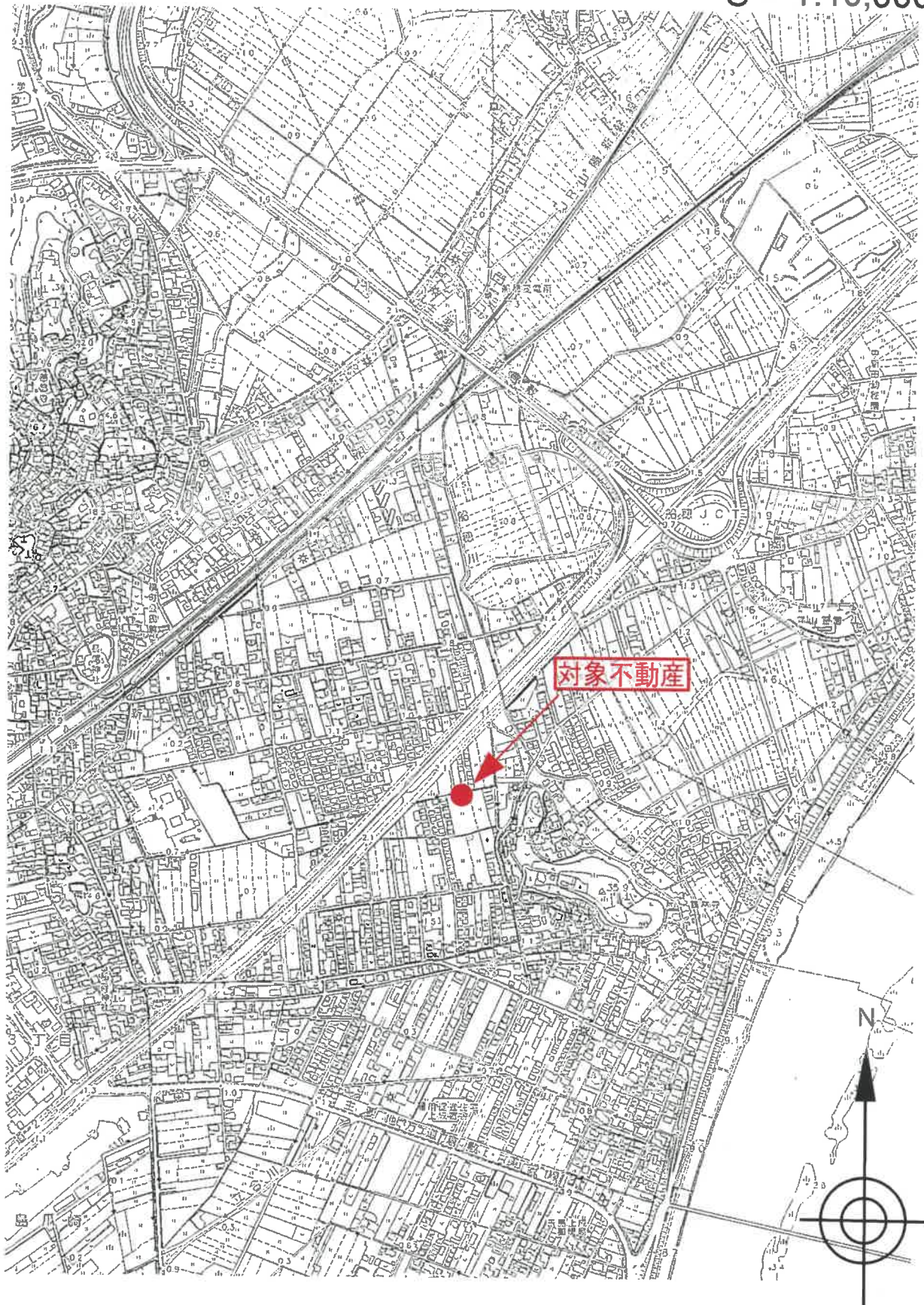
第7 附属資料の表示

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

以 上

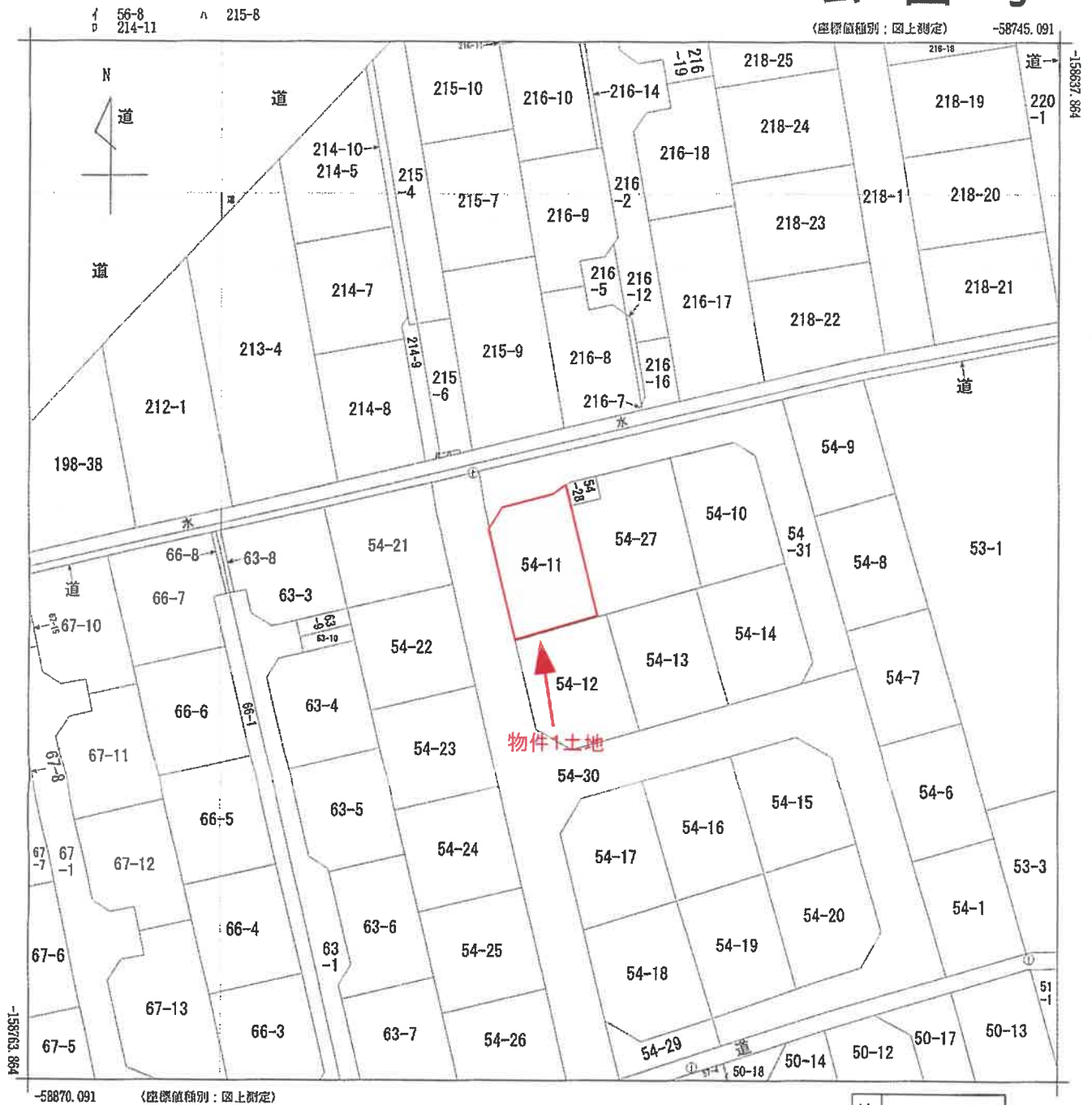
位置図

S = 1:10,000



岡山県南広域都市計画図(倉敷)

公 図 写



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

地番区域見出
玉島長尾

請 求 部 分	所 在	倉敷市玉島長尾字五丁目				地 番	54番11			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月28日
岡山地方裁判所倉敷支局
登記官

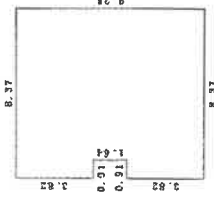
請求番号：44-1
(1/1)

建物図面写

各階平面図

家屋番号	54番11
建物の所在	倉敷市玉島長尾字五丁目54番地11

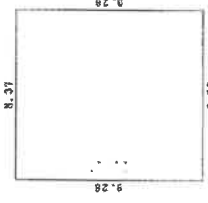
1階



求積表

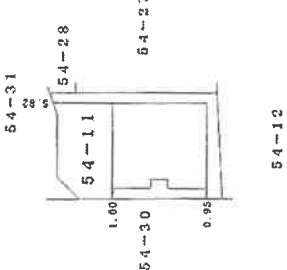
0.91 x 3.82 =	3.47520
7.46 x 9.28 =	69.22880
0.91 x 3.82 =	3.47520
計	76.18120
床面積	76.18㎡

2階



求積表

8.37 x 9.28 =	77.67360
床面積	77.67㎡



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

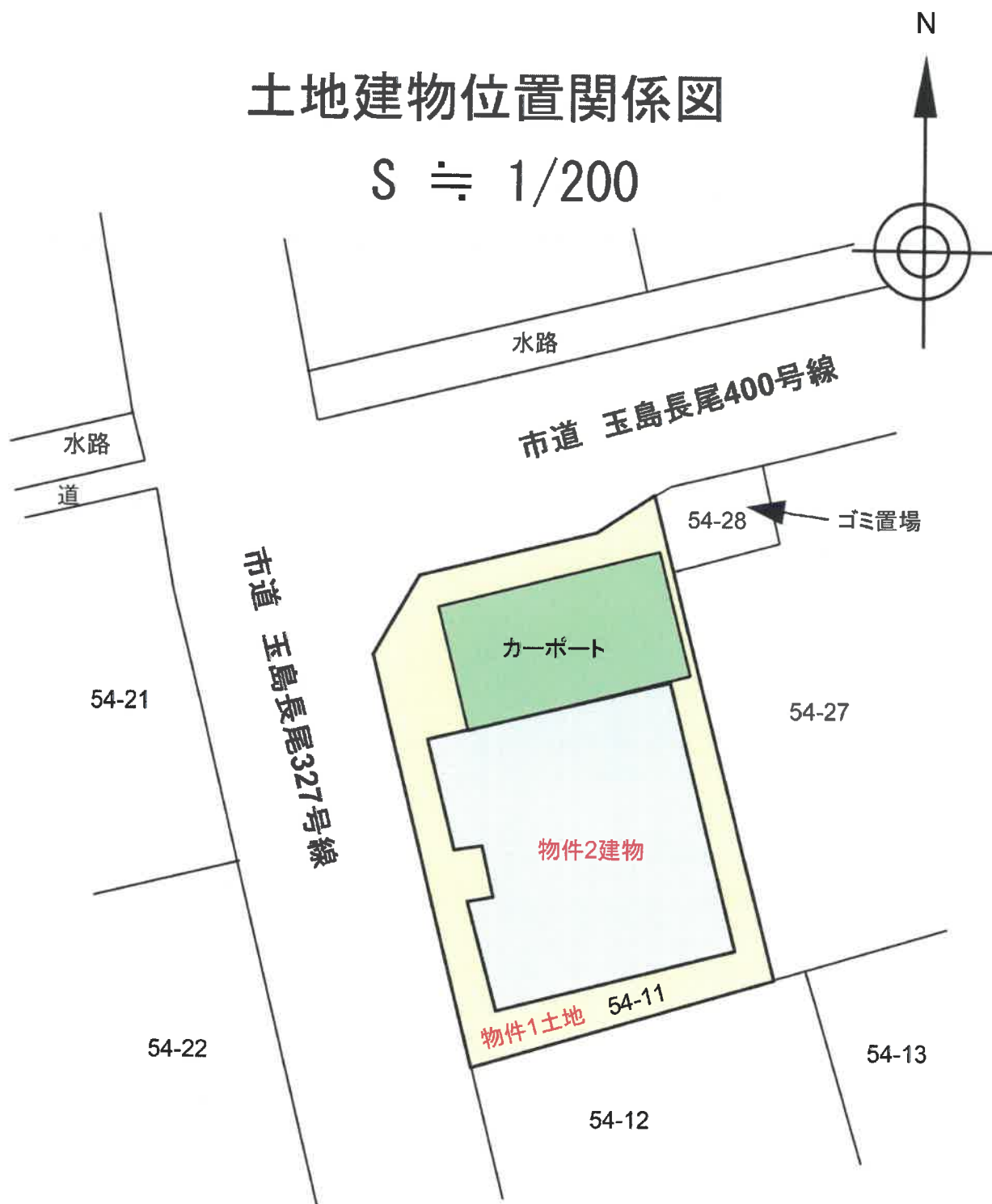
登記年月日：令和2年1月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月28日 岡山地方方法務局倉敷支局

登記官

土地建物位置関係図

S ≒ 1/200



※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。