

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日
 岡山地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 川 口 智 子

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 4時30分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月13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 6年 4月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番10
地 目 宅地
地 積 931.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番13
地 目 宅地
地 積 272.84平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番22
地 目 公衆用道路
地 積 40平方メートル

共有者 B 持分8分の1

4 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番29
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番30
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル

所有者 B

6 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番31
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

共有者 B 持分8分の1

7 所 在 倉敷市東塚七丁目346番地10
家屋 番号 346番10
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 299.10平方メートル
2階 180.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 299.10平方メートル
2階 240.00平方メートル

所有者 A

8 所 在 倉敷市東塚七丁目346番地30



物 件 目 録

家屋 番号 346番30

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.18平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 22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1～8】

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1～8】

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, 4】

物件番号7の建物部分以外につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3, 6】

共有者らが占有している。

【物件番号5】

物件番号8の建物部分以外につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号7】

トキメック有限会社が1階を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

本件所有者が2階を占有している。

【物件番号8】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番10
地 目 宅地
地 積 931.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番13
地 目 宅地
地 積 272.84平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番22
地 目 公衆用道路
地 積 40平方メートル

共有者 B 持分8分の1

4 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番29
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番30
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル

所有者 B

6 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番31
地 目 公衆用道路
地 積 1.31平方メートル

共有者 B 持分8分の1

7 所 在 倉敷市東塚七丁目346番地10
家屋 番号 346番10
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 299.10平方メートル
2階 180.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 299.10平方メートル
2階 240.00平方メートル

所有者 A

8 所 在 倉敷市東塚七丁目346番地30



物 件 目 録

家屋 番号 346番30
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 63.18平方メートル
所有者 B



令和5年(ケ)第70号
令和5年9月29日受理
令和6年1月10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 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番10
地 目 宅地
地 積 931.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番13
地 目 宅地
地 積 272.84平方メートル

所有者 A

3 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番22
地 目 公衆用道路
地 積 40平方メートル

共有者 B 持分8分の1

4 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番29
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番30
地 目 宅地
地 積 372.45平方メートル
所有者 B
- 6 所 在 倉敷市東塚七丁目
地 番 346番31
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル
共有者 B 持分8分の1
- 7 所 在 倉敷市東塚七丁目346番地10
家屋 番号 346番10
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 299.10平方メートル
2階 180.00平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 倉敷市東塚七丁目346番地30
家屋 番号 346番30
種 類 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.18平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	倉敷市東塚七丁目14番48号														
土地	物件1、2、4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、建物建築部分以外の本件土地は月極駐車場として、それぞれ占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	建物建築部分以外の本件土地は、月極駐車場として使用されている														
建物	物件7														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 299.10平方メートル(公簿上の記載とほぼ同一) 2階 240.00平方メートル(約60平方メートル増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物1階を動産を残置して占有し、本建物2階を家族とともに住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	倉敷市東塚七丁目14番48号														
土 地	物件5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、建物建築部分以外の本件土地は月極駐車場として、それぞれ占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	建物建築部分以外の本件土地は、月極駐車場として使用されている														
建 物	物件8														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	倉敷市東塚七丁目14番48号	付近
土地	物件3、6	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3、6） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が進入路として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	本件各土地は位置指定道路（42条1項5号）である 本件各土地には、上水道・下水道・都市ガスの埋設管がある	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
(6 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階元店舗・倉庫部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> トキメック有限会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (所有者) ■C (債務者破産管財人))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 (令和4年9月8日からは使用借権) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年3月頃
最初の契約等	契約日 昭和62年3月頃
契約等	期間 昭和62年3月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和4年9月8日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	令和4年7月まで毎月金7万円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	関係人の陳述並びに関係書類によると、トキメック有限会社は、令和4年9月6日岡山地方裁判所倉敷支部の破産手続開始により、破産管財人Cが選任されていること、本建物1階部分の動産類については、価値がないため破産財団ではないこと、破産手続開始決定後は、契約等当事者間で賃料等金銭の授受はないことから、令和4年9月8日以降の占有権限は使用借権に変更されたと考えられる
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(7 枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■関係人(■ A (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成元年頃
最初の契約日	年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(8 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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件1、2、4の各土地及び物件7建物は私の所有です。</p> <p>2 物件5土地及び物件8建物は弟Bの所有です。</p> <p>3 物件5土地及び物件8建物の管理は私がしています。</p> <p>4 物件3、6の各土地は公衆用道路でBとその他の人との共有です。</p> <p>5 現在、物件7建物2階に、私と息子2人と息子夫婦とその子ども4人の合計8人が住んでいます。なお、物件7建物2階は増築しています。</p> <p>6 物件7建物の1階店舗部分は、トキメック有限会社の動産類が残置されています。</p> <p>7 物件7建物1階はトキメック有限会社が会社成立した昭和62年3月頃から月7万円で賃貸していました。賃貸料は、令和4年7月までもらっていました。</p> <p> なお、令和4年9月8日の破産手続開始決定以降は、トキメック有限会社と金銭のやり取りはありません。</p> <p>8 物件7建物1階厨房・カウンターは扉がありますが、締め切っており、中に入ることはできません。</p> <p>9 物件7建物には雨漏り等、特に問題はありません。</p> <p>10 物件7建物でペットは飼っていません。</p> <p>11 物件8建物は平成元年頃から無償で私が物置として使用しています。中の動産類は私のものです。</p> <p>12 物件1、2、4、5の各土地は月極駐車場として賃貸しています。</p> <p>13 月極駐車場は、近隣の個人が4名と会社2社に賃貸しており、個人は、それぞれ1台で月3,000円の契約ですが、契約書は作っていません。会社の方はアストロ興産が6台ないし7台で月1万7250円の契約、ヤマト運輸(株)が約10台の契約で、台数は繁忙期に変動しますが、月6万1111円で貸しています。駐車場所については空いているところに適当に置いてもらうという形で貸しています。</p>
<p>■ B (所有者)</p>	<p>1 物件5土地及び物件8建物は私の所有です。</p> <p>2 物件5土地及び物件8建物の管理は兄Aに任せています。</p> <p>3 物件3、6の各土地は公衆用道路で私とその他の人との共有です。</p> <p>4 物件8建物には雨漏り等、特に問題はありません。</p>
<p>■ C (債務者破産管財人)</p>	<p>1 私はトキメック有限会社の破産管財人です。</p> <p>2 物件7建物1階元店舗・倉庫部分に残っている動産類は、売却に付しましたが、売れ残ったもので、価値がなく、破産財団ではありません。</p> <p>3 破産管財人としては、物件7建物1階を占有しているものではありませんが、トキメック有限会社の動産類には間違いありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各建物の外観及び本件各土地の状況は、写真1ないし10のとおりである。
- 2 本件各建物内の状況は、写真11ないし37のとおりである。
- 3 本件各建物の占有状況については、「占有者及び占有権原（物件7関係）」及び「占有者及び占有権原（物件8関係）」記載のとおりである。
なお、上記「占有者及び占有権原（物件7関係）」については、トキメック有限会社の営業実態は認められず、現況を総合的に考慮して、仮に占有権原を認めるとしても使用借権と解するが、最終的な判断は執行裁判所に委ねる。
- 4 物件3及び6の各土地は、私道（42条1項5号、位置指定道路）となっており、同土地には上水道・下水道・都市ガスの埋設管があるので、この点、留意されたい。
- 5 現場の状況から、物件1土地南側にある看板については、架橋上に設置されていると思われるので、この点留意されたい。
- 6 物件1及び4の各土地南側の架橋並びに看板については、占用許可の申請が必要になるが、占用許可の申請はなされていないので、この点も併せて留意されたい。
- 7 間取り
別紙建物間取図のとおり
- 8 接面道路
物件1及び4の各土地南側が架橋を介して国道430号線に、物件3及び6の各土地東側が市道東塚115号線に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。

以上

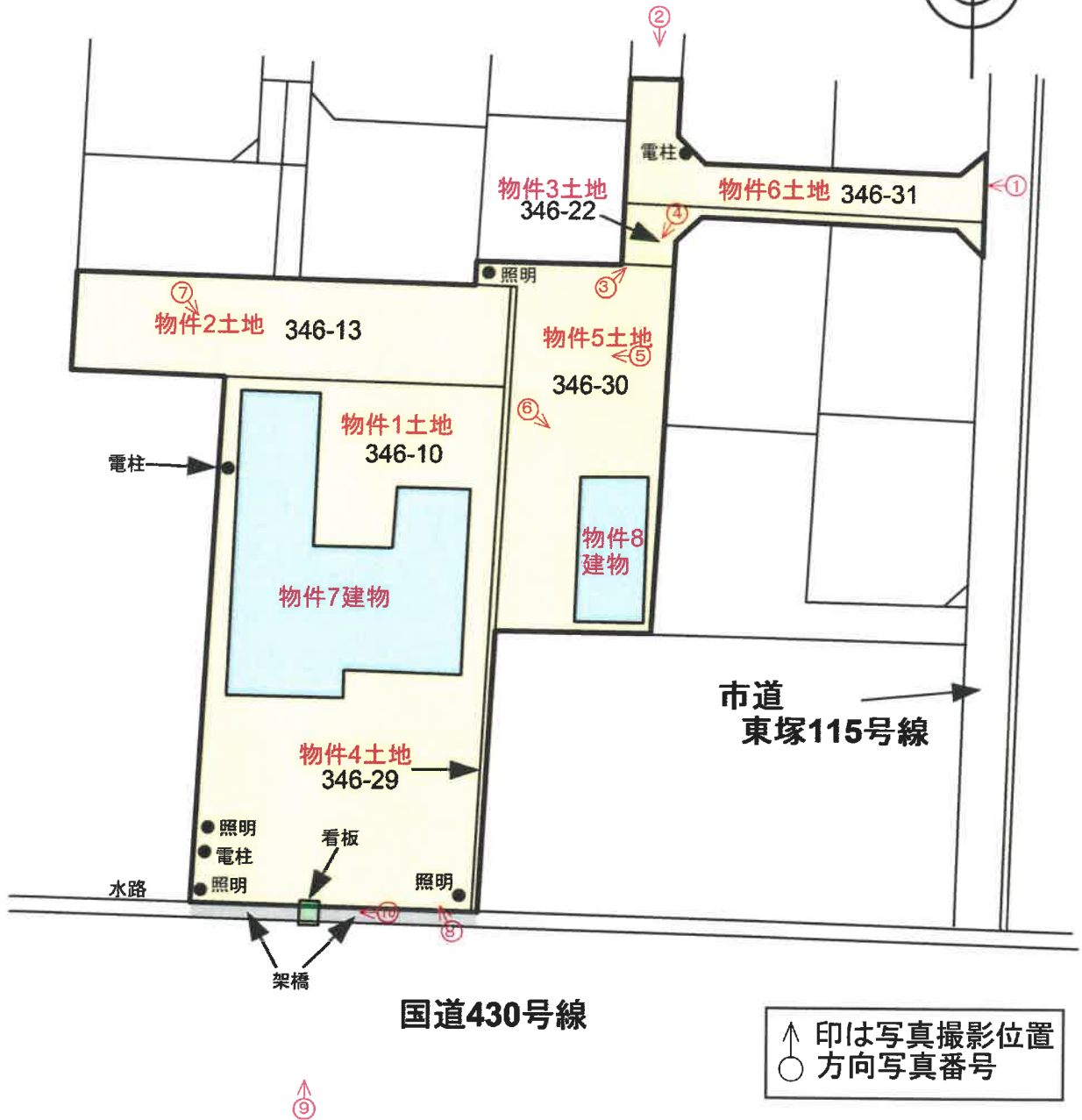
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月 2日 (月) 9:50-10:25	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
5年10月 2日 (月) 11:00-11:50	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 Aより聴取 立入調査期日通知
5年10月 2日 (月) : - :	当庁執行官室(郵便)	Bに対し求陳述書郵送切 10/11 (切手代84円)
5年10月10日 (火) 15:20-15:30	当庁執行官室(電話)	Aより聴取
5年10月24日 (火) 10:15-11:35	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 Aより聴取
5年10月25日 (水) 16:05-16:15	当庁執行官室(電話)	Aより聴取
5年10月25日 (水) 16:15-16:25	当庁執行官室(電話)	Cより聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

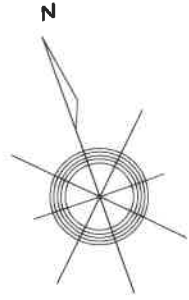
(11 枚目)

土地建物位置関係図 (概略)

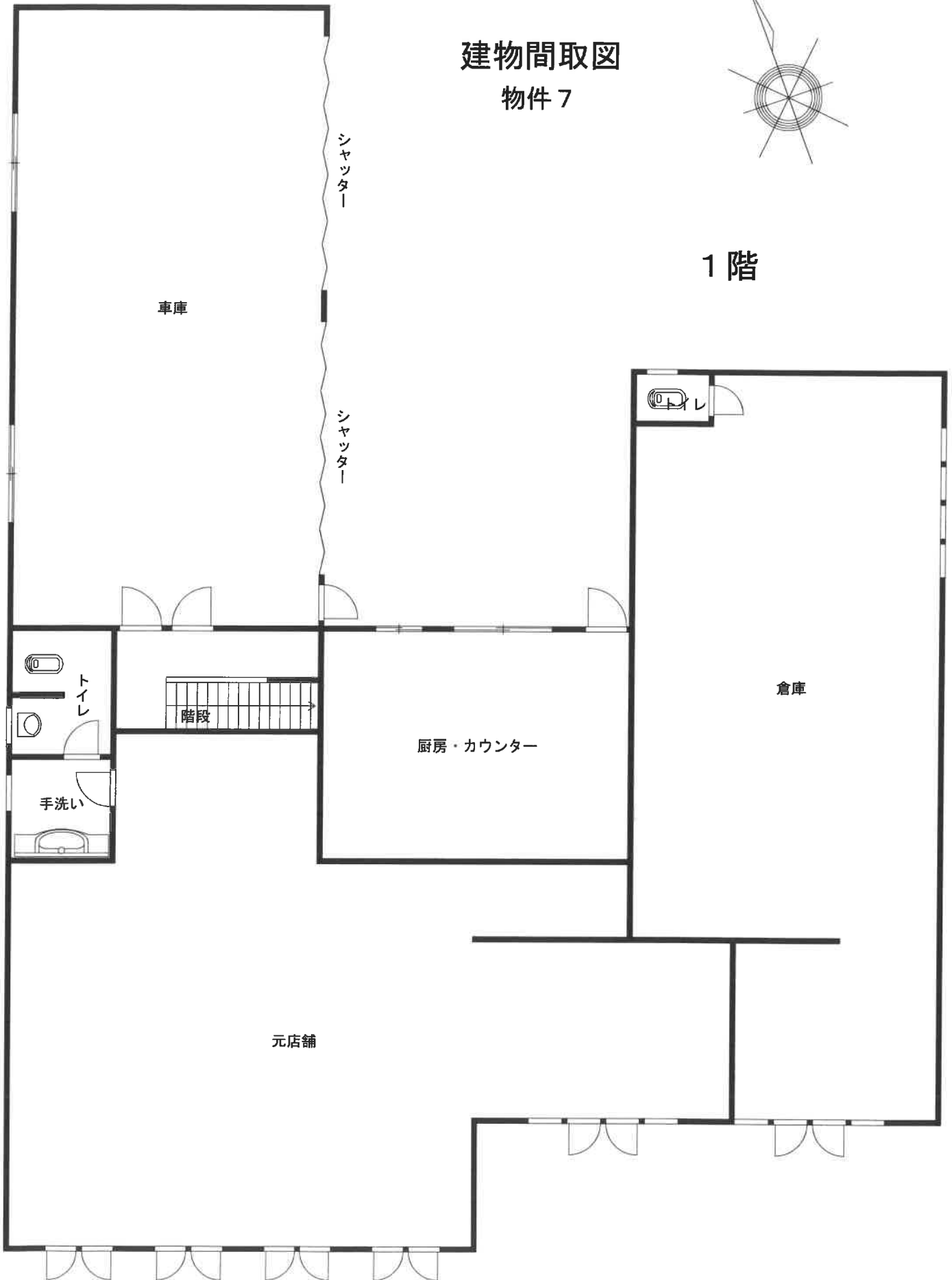


※本図に示す土地建物の範囲及び位置関係は概略であり、正確な測量等によるものではないことに留意して下さい。

建物間取図
物件 7



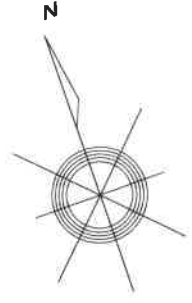
1 階



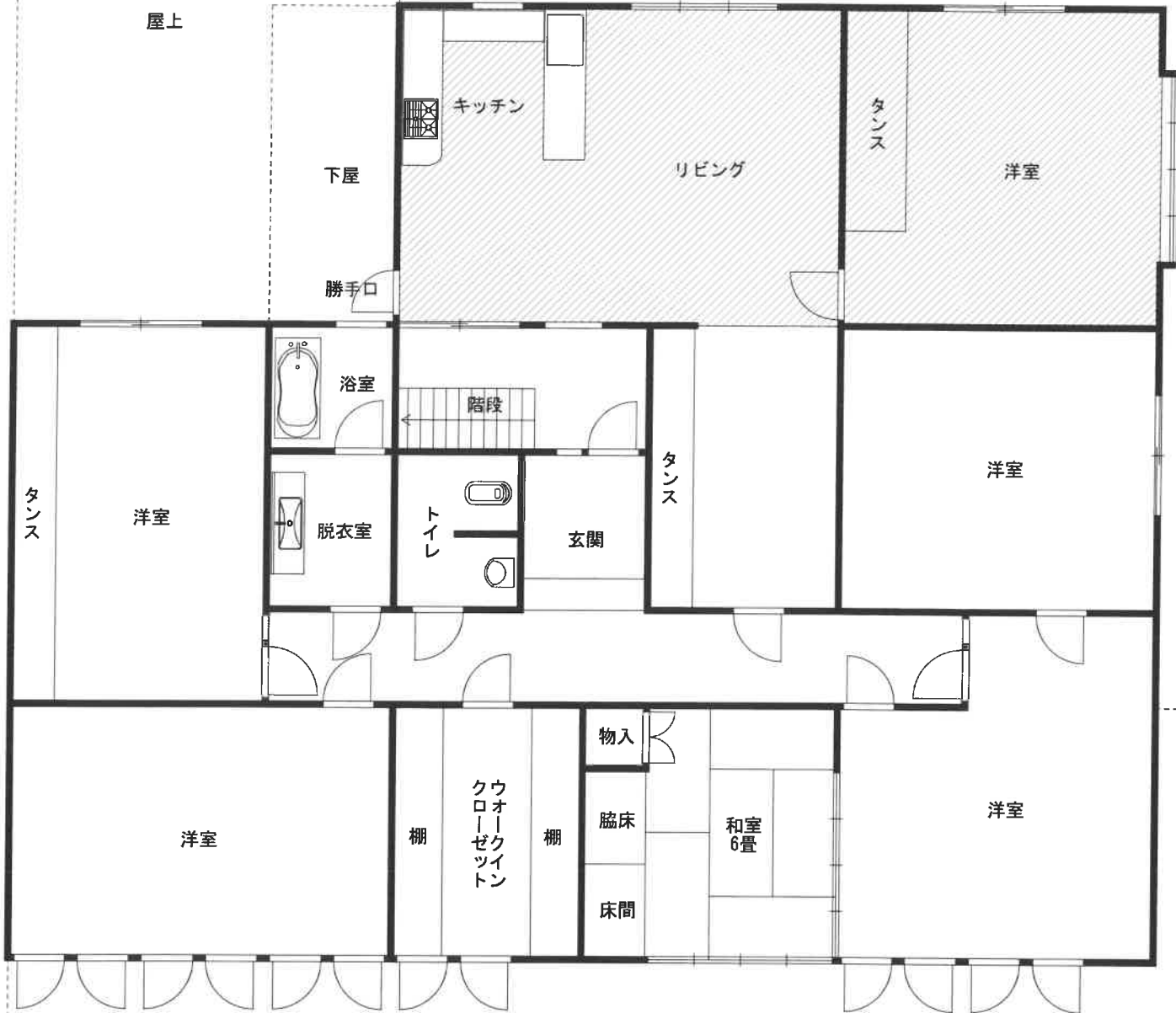
(13 枚目)

建物間取図

物件 7



※斜線部分が増築

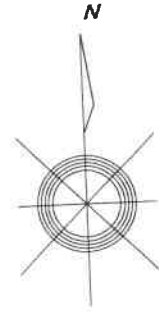


2階

(14 枚目)

建物間取図

物件 8



(15 枚目)

写真1 物件3 土地 物件6 土地 電柱

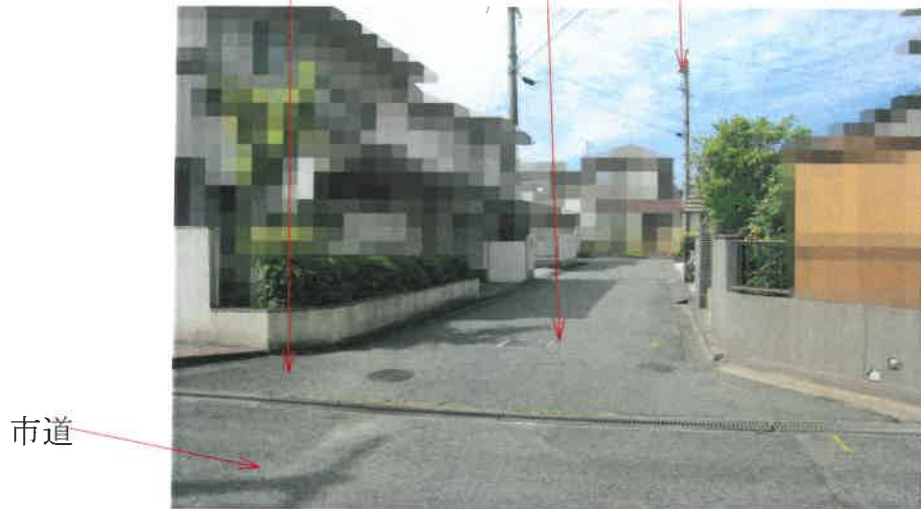


写真2 物件3 土地 物件8 建物 物件5 土地



写真3 電柱 物件6 土地 物件3 土地 物件5 土地



写真4 物件8建物 物件5土地 物件7建物 物件3土地



写真5 物件7建物 物件1土地 物件2土地



物件5土地

写真6 物件8建物 物件5土地



写真7 物件8建物 物件2土地 物件7建物 電柱



物件1土地

写真8

物件1土地 物件7建物



写真9 電柱 物件1土地 看板 物件7建物

照明



写真10 国道 架橋 看板 電柱 物件1土地

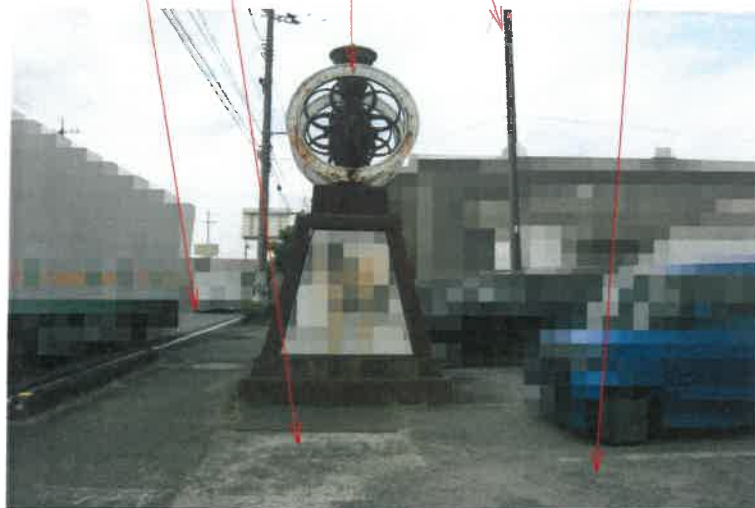


写真11 物件7建物・1階車庫



写真12 物件7建物・1階倉庫（南側）



写真13 物件7建物・1階倉庫（北側）



写真14 物件7建物・1階倉庫・トイレ



写真15 物件7建物・1階元店舗



写真16 物件7建物・1階元店舗



写真17 物件7建物・1階元店舗・手洗い



写真18 物件7建物・1階元店舗・トイレ



写真19 物件7建物・2階玄関



写真20 物件7建物・2階トイレ



写真21 物件7建物・2階トイレ



写真2 2 物件7建物・2階脱衣室



写真2 3 物件7建物・2階浴室



写真2 4 物件7建物・2階北西側洋室



写真25 物件7建物・2階南西側洋室



写真26 物件7建物・2階ウォークインクローゼット



写真27 物件7建物・2階和室6畳



写真28 物件7建物・2階南東側洋室



写真29 物件7建物・2階東側洋室



写真30 物件7建物・2階リビング



写真3 1 物件7建物・2階キッチン



写真3 2 物件7建物・2階北東側洋室



写真3 3 物件7建物・2階屋上 下屋



写真34 物件7建物・2階下屋内



写真35 物件7建物・2階ベランダ



写真36 物件8建物・物置



写真37 物件8建物・簡易キッチン



評 第 1343 号
令和5年 (ケ) 第 70 号
令和5年10月24日 現地調査
令和6年1月15日 評 価

岡山地方裁判所 第三民事部 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1~8)	土地建物	金 33,004,000 円
内訳価格	1	土地	金 6,993,000 円
	2	土地	金 2,040,000 円
	3	土地	金 13,000 円
	4	土地	金 170,000 円
	5	土地	金 4,305,000 円
	6	土地	金 43,000 円
	7	建物	金 15,080,000 円
	8	建物	金 4,360,000 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	倉敷市東塚七丁目 346番10 宅地 931.16㎡	概ね同左。
2	土地	所在地 地目 地積	倉敷市東塚七丁目 346番13 宅地 272.84㎡	概ね同左。
3	土地	所在地 地目 地積	倉敷市東塚七丁目 346番22 公衆用道路 40㎡	概ね同左。
4	土地	所在地 地目 地積	倉敷市東塚七丁目 346番29 雑種地 22㎡	地目は宅地である。 その他は、概ね同左。
5	土地	所在地 地目 地積	倉敷市東塚七丁目 346番30 宅地 372.45㎡	概ね同左。
6	土地	所在地 地目 地積	倉敷市東塚七丁目 346番31 公衆用道路 131㎡	概ね同左。
7	建物	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	倉敷市東塚七丁目346番地10 346番10 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階： 299.10 m ² 2階： 180.00 m ² 延 479.10 m ²	2階に約60㎡の増築がある。 その他は、概ね同左。

物件番号	種類	所在等	登記	現況
8	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	倉敷市東塚七丁目346番地30 346番30 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 63.18 m ²	概ね同左。
物件番号	特 記 事 項			
3・6	位置指定道路の共有持分（8分の1）である。			

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・2・4)

位置・交通	水島臨海鉄道 水島 駅 の 東 方直線約 2.5 km (「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、事業所、住宅等が連たんしている地域	
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 : 準工業地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 法22条区域 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 1,226.00 m ² 間口 : 約22.5m 奥行 : 約50m 形状 : 略台形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 南側 幅員 : 約20m 舗装 : 有 種類 : 国道(430号線) 高低差 : 略等高 摘要 : 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7の建物が存する。隣地は事業所、住宅等である。	
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、通常のコスト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	建物建築部分以外は、月極駐車場として使用されている。 南側国道とは水路を介して接面する。 南側の架橋及び看板については、占用の許可はない。 照明施設や電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

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51年11月1日新築(登記上) 経過年数 : 48年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : 不明
仕 様	外壁 : タイル貼り、吹付タイル等 天井 : クロス貼り、板張り等 内壁 : クロス貼り、板張り、タイル貼り等 床 : コンクリート打放、畳、絨毯、フローリング等 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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	築後約48年が経過しており老朽化が進んでいるものと思われる。 1階は店舗であるが現在閉鎖されている。2階は住居として利用されている。 1階の厨房・カウンター施設があると説明を受けた部分は締めきられており中に入れなかった。

3 土地の概況及び利用状況等 (物件5)

位置・交通	水島臨海鉄道 水島 駅 の 東 方直線約 2.5 km (「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路の背後に戸建住宅、アパート、農地等が見られる地域	
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 : 準工業地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 法22条区域 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 372.45 m ² 間口 : 約15m (接面間口は約4m) 奥行 : 約29m 形状 : 略長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : 北側 幅員 : 約4m 舗装 : 有 種類 : 私道 (位置指定道路) 高低差 : 略等高 摘要 : 42条1項5号	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件番号8の建物が存する。隣地は事業所、住宅等である。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 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、通常のコスト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	建物建築部分以外は、月極駐車場として使用されている。照明施設が存する。	

4 土地の概況及び利用状況等 (物件3・6)

位置・交通	水島臨海鉄道 水島 駅 の 東 方直線約 2.5 km (「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路の背後に戸建住宅、アパート、農地等が見られる地域	
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 : 準工業地域 建ぺい率 : 60 % 容積率 : 200 % 防火規制 : 法22条区域 その他の規制 : 大規模集客施設制限地区	
画地条件 (規模・形状等)	規模 : 171m ² 間口 : 約4m 奥行 : 約27m 形状 : 不整形 接面状況 : - 地勢 : 略平坦	
接面道路	方位 : - 幅員 : - 舗装 : - 種類 : - 高低差 : - 摘要 : -	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	位置指定道路として一般の通行の用に供されている。	
供給処理施設	上水道 : - ガス配管 : - 下水道 : -	※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、通常のコスト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	上水道、下水道、都市ガスの埋設管が存する。 持分は8分の1である。	

5 建物の概況及び利用状況等 (物件8)

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58年月日不詳(登記上) 経過年数 : 41年 経済的残存耐用年数 : 0年 (主体部分) 増改築時期 : なし
仕 様	外壁 : ボード貼り等 天井 : 板張り等 内壁 : 板張り等 床 : コンクリート打放等 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「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	外壁に汚れや壊れがあり、建具も一部欠落している。

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)	(B 地域)
種 別	:	路線商業地域	混在住宅地域
街路 幅員	:	約 20.0m	約 4.0m
地 積	:	約 500 m ²	約 180 m ²
間口・奥行	:	約20m×約25m	約12m×約15m
形 状	:	略長方形	略長方形
高 低 差	:	略等高	略等高
接面 状況	:	中間画地	中間画地
そ の 他	:	-	-

地域符号	公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	規準価格等	標準画地価格
	(円/m ²) ア	イ	ウ	エ	(円/m ²) オ	(円/m ²) カ
A	49,400	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	49,200	49,200
	基準地 倉敷(県)5-15	公示価格等の価格から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、行政的条件的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。
B	41,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{110}$	36,800	36,800
	公示地 倉敷-68	公示価格等の価格から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、行政的条件的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	個別格差	持分割合	地積	建付減価補正率	建付地等価格
	(円/m) ア	イ	ウ	(m ²) エ	オ	(円) カ
1・2・4	49,200	1.03	1.00	1,226.00	0.50	31,100,000
	A地域	角地 1.03	-	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 1.03				
5	36,800	0.90	1.00	372.45	1.00	12,300,000
	B地域	規模 0.90	-	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 0.90				
3・6	36,800	0.10	0.125	171	1.00	79,000
	B地域	私道 0.10	-	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 0.10				

iii 建付地等内訳価格

物件番号	一体画地の建付地等価格	各物件の面積割合	各物件の内訳価格
	(円) ア	イ	(円) ウ：ア×イ
1	31,100,000	76.0%	23,636,000
2		22.2%	6,904,000
4		1.8%	560,000
3	79,000	23.4%	18,000
6		76.6%	61,000

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	持分割合	現況延床面積	現価率	建物価格
	(円/㎡) ア		イ		
7	238,000	1.00	539.10	0.028	3,590,000
8	54,500	1.00	63.18	0.023	79,000
	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。	-	現況数量及び登記数量	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				※ 類型による 市場性修正 エ	土地価格及び 底地価格等 (円) オ：ア×イ×ウ
		細符号	制約権利等	イ 面積割合	ウ 底地等割合		
1	23,636,000	-	法定地上権	1.000	0.50	0.60	7,091,000
		計	-	1.000	-		
2	6,904,000	-	法定地上権	1.000	0.50	0.60	2,071,000
		計	-	1.000	-		
4	560,000	-	法定地上権	1.000	0.50	0.60	168,000
		計	-	1.000	-		

※底地単独での市場性を考慮し、応分の修正を査定した。

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	
5	12,300,000	a	法定地上権	1.000	0.50	6,150,000
		計	-	1.000	-	6,150,000
3	18,000	a	なし	1.000	1.00	18,000
		計	-	1.000	-	18,000
6	61,000	a	なし	1.000	1.00	61,000
		計	-	1.000	-	61,000

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	
7	1・2・4	31,100,000	a	法定地上権	1.000	0.50	15,550,000
			計	-	1.000	-	15,550,000
8	5	12,300,000	a	法定地上権	1.000	0.50	6,150,000
			計	-	1.000	-	6,150,000

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	※ 類型による 市場性修正 ウ	土地利用権等付建物価格 (円) エ：(ア+イ)×ウ
7	3,590,000	15,550,000	0.8	15,312,000

※土地利用権付建物単独での市場性を考慮し、応分の修正を査定した。

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
8	79,000	6,150,000	6,229,000

④ 個別価格 (積算価格) の査定

物件番号	底地価格、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	評価額 (円) カ	構成割合 キ
1	7,091,000	—	1.00	0.70	1.00	4,964,000	28.8%
2	2,071,000	1.00	1.00	0.70	1.00	1,450,000	8.4%
4	168,000	1.00	1.00	0.70	1.00	118,000	0.7%
7	15,312,000	1.00	1.00	0.70	1.00	10,718,000	62.1%
計	24,642,000	—	—	—	—	17,250,000	100.0%
	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	各物件の個別価格の構成割合。

⑤ 一括価格 (積算価格) の査定

物件番号	土地建物一括価格 (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
一括 (物件1・2・4・7)	34,690,000	1.00	1.00	0.70	1.00	24,283,000
	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

⑥ 内訳価格(積算価格)の査定

物件番号	一括価格	個別価格の構成割合	内訳価格
	ア (円)	イ	ウ (円)
1	24,283,000	28.8%	6,993,000
2		8.4%	2,040,000
4		0.7%	170,000
7		62.1%	15,080,000
	上記⑤参照	上記④参照	ウ：ア×イ

⑦ 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	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
	ア (円)	イ	ウ	エ	オ	カ (円)
3	18,000	—	1.00	0.70	1.00	13,000
5	6,150,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,305,000
6	61,000	1.00	1.00	0.70	1.00	43,000
8	6,229,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,360,000
一括 (物件1~8)	—	—	—	—	—	33,004,000
	上記①から⑥参照	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

対象不動産は所有者等により利用されており、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(県)5-15
所在 : 倉敷市東塚1丁目284番10 「東塚1-13-35」
価格 : 49,400 円/m²
位置 : 水島駅2.2km(道路距離)
価格時点 : 令和5年7月1日
地積 : 366 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 南20m国道
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 : 国道沿いに店舗、営業が多く、倉庫等も混在する路線商業地域

地域符号 : B
番号 : 倉敷-68
所在 : 倉敷市東塚6丁目80番3 「東塚6-8-28」
価格 : 41,700 円/m²
位置 : 水島駅2.8km(道路距離)
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 182 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 東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 : 一般住宅に中小工場、倉庫等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額

(令和 5 年度)

物件番号	種類	固定資産評価額	摘要
1	土地	24,287,446 円	—
2	土地	7,116,485 円	—
3	土地	105,360 円	持分全体の価格
4	土地	573,826 円	—
5	土地	7,900,409 円	—
6	土地	345,054 円	持分全体の価格
7	建物	18,437,535 円	—
8	建物	361,278 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。

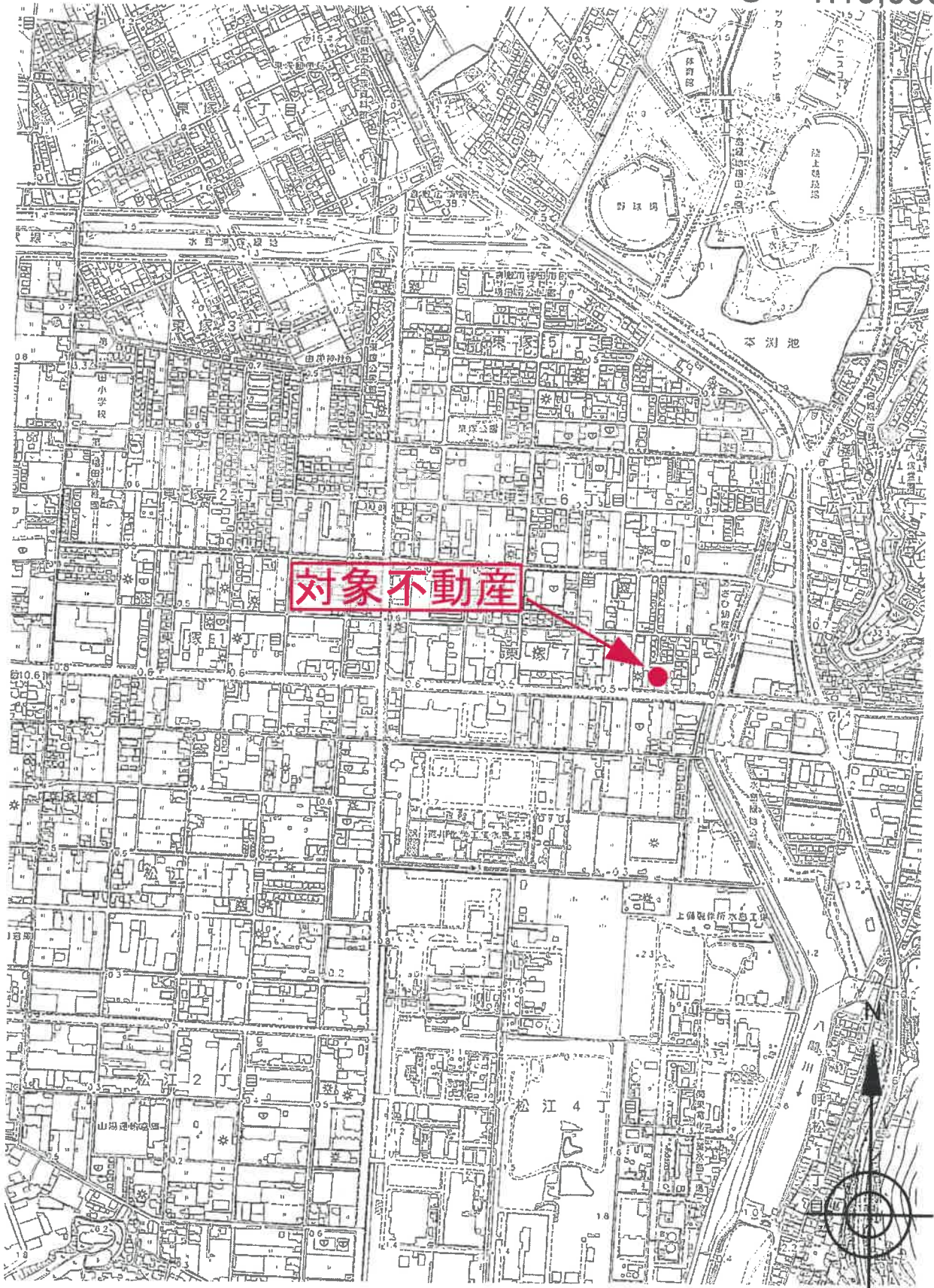
第7 附属資料の表示

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

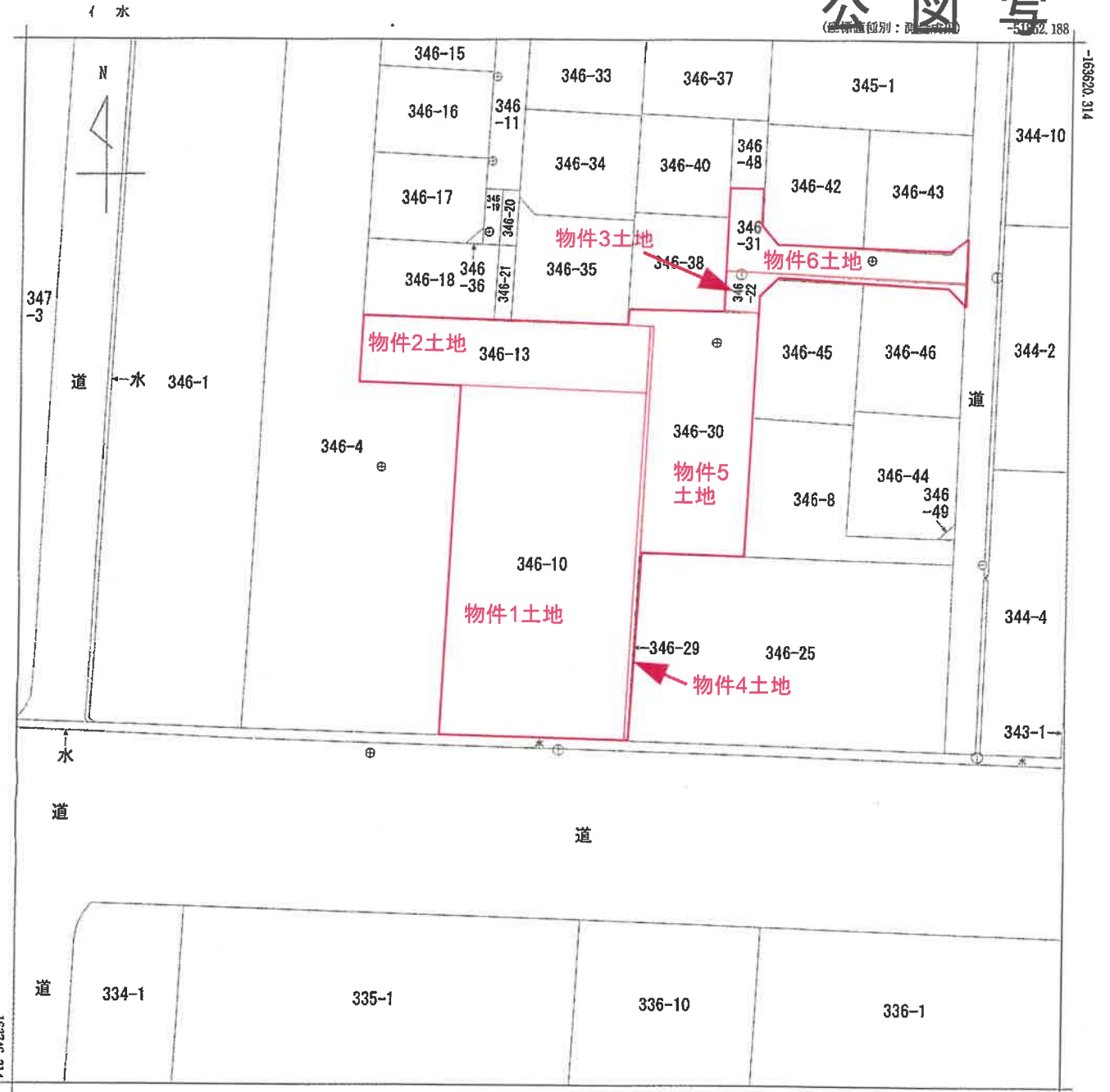
以 上

位置図

S = 1:10,000



岡山県南広域都市計画図(倉敷)



-51977.188 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
東塚7丁目

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

請求部	所在	倉敷市東塚七丁目				地番	346番10			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成21年12月			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月11日
岡山地方法務局倉敷支局
登記官

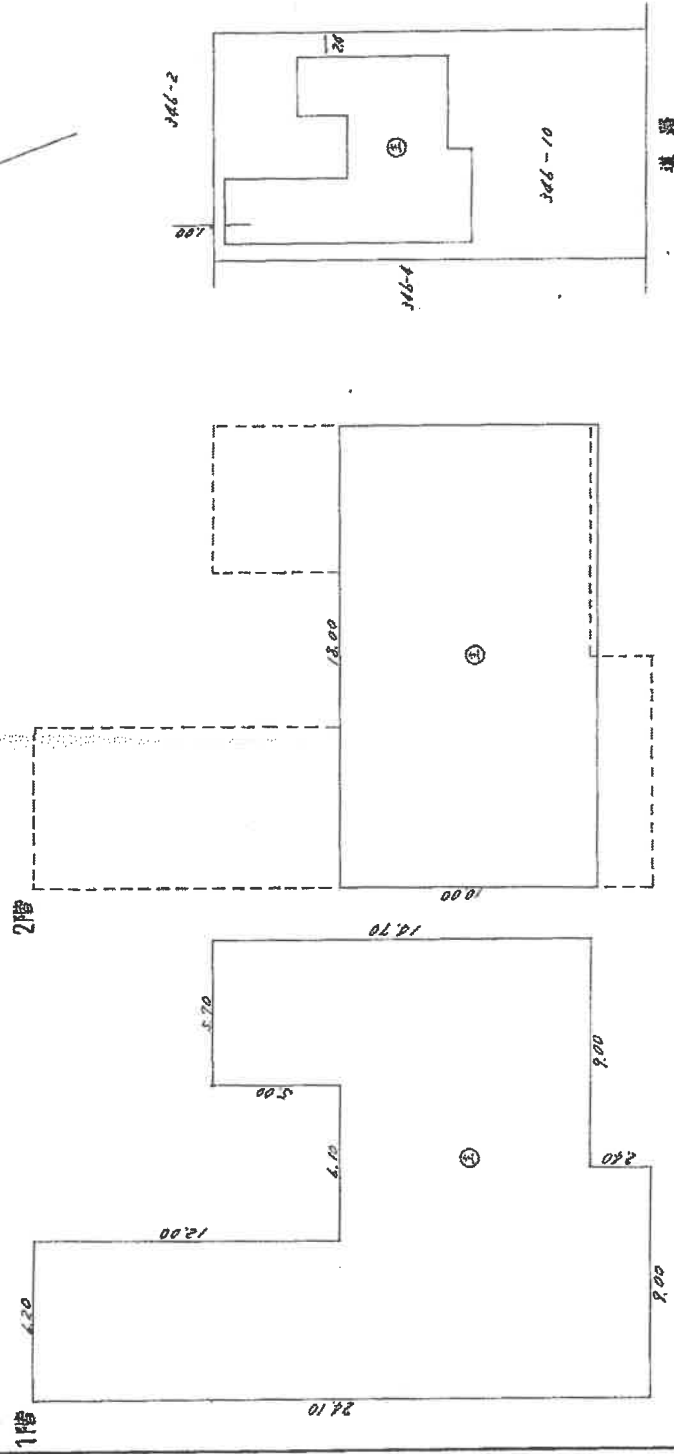
請求番号：35-1
(1/1)

建物図面写

建物各階平面図

家屋番号	3023131
建物の所在	倉敷市東塚7丁目 346-10

製作年月日	昭和52年2月28日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



$$10.00 \times 18.00 = 180.0000$$

$$\text{床面積} \quad 180.00 \text{ m}^2$$

$$12.00 \times 6.20 = 74.4000$$

$$5.00 \times 5.70 = 28.5000$$

$$8.70 \times 18.00 = 156.6000$$

$$2.40 \times 9.00 = 21.6000$$

$$\text{合計} \quad 281.1000$$

$$\text{床面積} \quad 281.10 \text{ m}^2$$

A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

(土地家屋調査士 難波孝義事務所用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

登記年月日：昭和52年3月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年10月11日 岡山地方事務所倉敷支局 登記官

登記年月日：平成1年9月27日

3023139

各階平面図

346-30

家屋番号

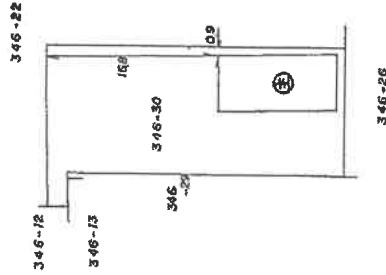
建物の所在
倉敷市東塚7丁目 346-30

建物図面
(各階平面図)



** 功 効 時 **

5.40 X 11.70 = 63.1800
ケイ 63.1800
63.18



建物図面写



A3を概ねA4に縮小コピーしたものである

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

63.1.4.000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月11日

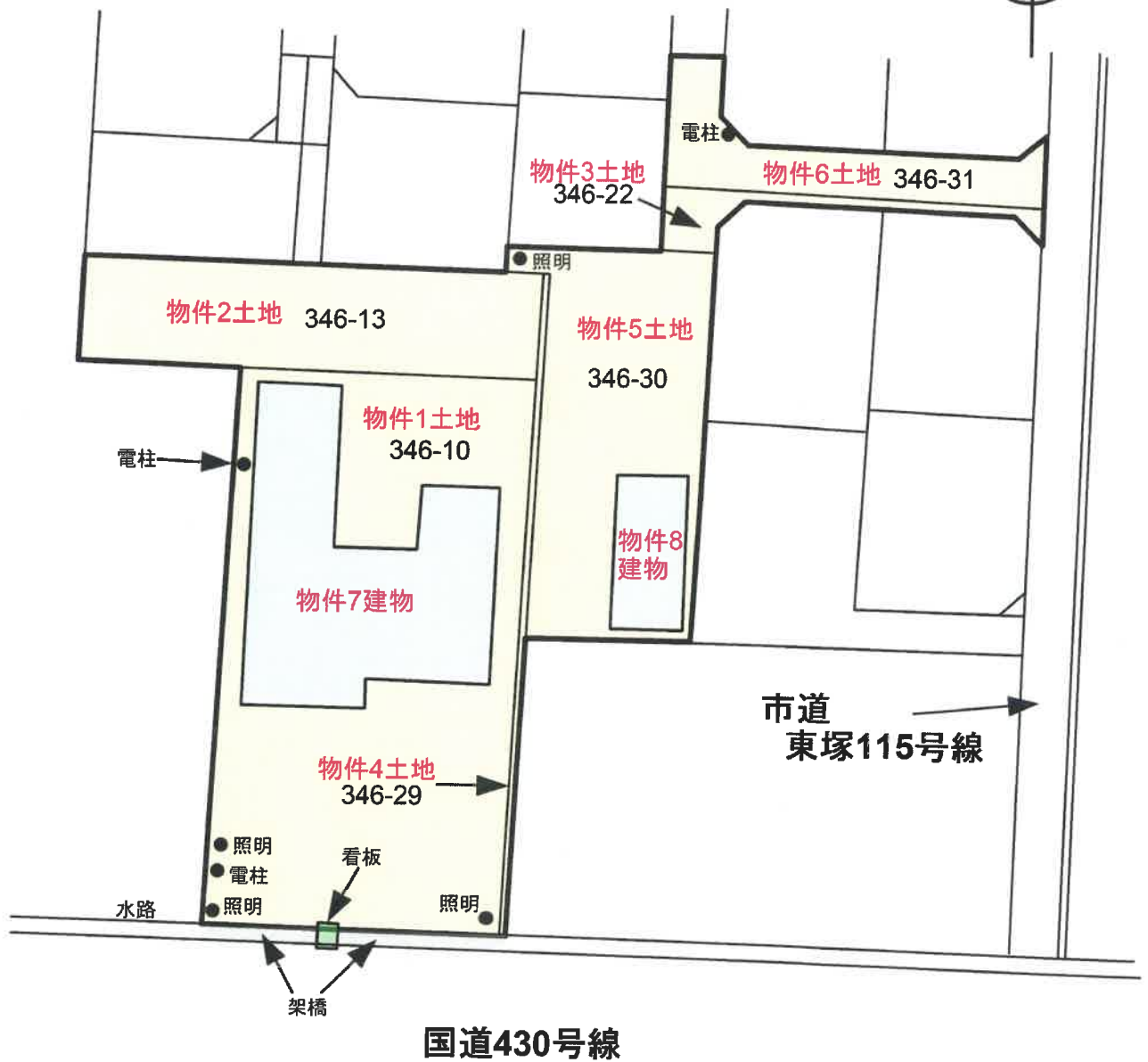
岡山地方公務局倉敷支局

登記官

請求番号：35-3

土地建物位置関係図

S ≒ 1/500



※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。