令和　８年（ケ）第　　１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１０日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 岡山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７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１１月１３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）
1～4	21,869,000 17,495,200	一括	4,380,000	764,968	163,919
1	10,584,000				
2	4,963,000				
3	6,211,000				
4	111,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　倉敷市水島福崎町

　　地　　番　　１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３２．５０平方メートル

２　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

　　家屋　番号　　１番２９

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄筋コンクリートブロック造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階２２７．５４平方メートル
　　２階１７６．８９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　受電室

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１９．４４平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　機械室

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２８．００平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　休憩所・物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

床　面　積　　約３３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　約６４平方メートル

３　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

家屋　番号　　１番２９の２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　１６７．６１平方メートル

（現況）

主建物は滅失しており不存在

（附属建物）

符　　号　　７

種　　類　　冷蔵庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・木・鉄骨造陸屋根・セメント瓦・スレート葺５階建

床　面　積　　１階５８３．３８平方メートル
２階４８６．５３平方メートル
３階４５１．３７平方メートル
４階４２６．５３平方メートル
５階　３３．７７平方メートル

（現況）

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

床　面　積　　１階４６３．３８平方メートル
　　２階４９０．５３平方メートル

４　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

家屋　番号　　１番２９の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

床　面　積　　１階５０．８８平方メートル
　　２階２６．６４平方メートル

（現況）

主建物は滅失しており不存在

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所・浴室

構　　造　　コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　１２．６３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７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１～４】

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１～４】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号２～４】

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

【物件番号１】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号１番２９の２の主建物及び家屋番号１番２９の３の主建物）の登記が存在する。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　倉敷市水島福崎町

　　地　　番　　１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３２．５０平方メートル

２　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

　　家屋　番号　　１番２９

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄筋コンクリートブロック造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階２２７．５４平方メートル
　　２階１７６．８９平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　受電室

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１９．４４平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　機械室

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２８．００平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　休憩所・物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

床　面　積　　約３３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　約６４平方メートル

３　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

家屋　番号　　１番２９の２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　１６７．６１平方メートル

（現況）

主建物は滅失しており不存在

（附属建物）

符　　号　　７

種　　類　　冷蔵庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・木・鉄骨造陸屋根・セメント瓦・スレート葺５階建

床　面　積　　１階５８３．３８平方メートル
２階４８６．５３平方メートル
３階４５１．３７平方メートル
４階４２６．５３平方メートル
５階　３３．７７平方メートル

（現況）

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

床　面　積　　１階４６３．３８平方メートル
　　２階４９０．５３平方メートル

４　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

家屋　番号　　１番２９の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

床　面　積　　１階５０．８８平方メートル
　　２階２６．６４平方メートル

（現況）

主建物は滅失しており不存在

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所・浴室

構　　造　　コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　１２．６３平方メートル

令和８年（ケ）第１９号
令和８年５月７日受理
令和８年６月２４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

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　倉敷市水島福崎町

　　地　　番　　１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３２．５０平方メートル

２　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

　　家屋　番号　　１番２９

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄筋コンクリートブロック造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階２２７．５４平方メートル
　　２階１７６．８９平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　受電室

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１９．４４平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　機械室

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　２８．００平方メートル

３　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

　　家屋　番号　　１番２９の２

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　１６７．６１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　７

種　　類　　冷蔵庫

構　　造　　鉄筋コンクリート・木・鉄骨造陸屋根・セメント瓦・スレート葺５階建

床　面　積　　１階５８３．３８平方メートル
２階４８６．５３平方メートル
３階４５１．３７平方メートル
４階４２６．５３平方メートル
５階　３３．７７平方メートル

４　所　　在　　倉敷市水島福崎町１番地２９

家屋　番号　　１番２９の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

床　面　積　　１階５０．８８平方メートル
２階２６．６４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　便所・浴室

構　　造　　コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　１２．６３平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山県倉敷市水島福崎町３番１５号
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（物件２、３、４）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）
物件目録にない附属建物	■ある ■３ ■種　類：休憩所・物置 ■構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ■床面積：約３３平方メートル ■４ ■種　類：倉庫 ■構　造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ■床面積：約６４平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物に動産類を残置して占有している □「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　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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山県倉敷市水島福崎町３番１５号
土地	
現況地目	□宅地（物件　　）　□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が異なる（■主たる建物　■附属建物） ■主たる建物 ■取り壊され現存しない ■附属建物符号７ ■床面積：１階約４６３．３８平方メートル（約１２０平方メートル滅失） ２階約４９０．５３平方メートル（約４平方メートル増築） ■種類、構造については登記どおり
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 上記の者が本建物に動産類を残置して占有している
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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	岡山県倉敷市水島福崎町３番１５号
土地	
現況地目	□宅地（物件　　）　□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４
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： ■取り壊され現存しない
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 上記の者が本建物に動産類を残置して占有している □「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　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者特別代理人）	1　私は弁護士で、水島冷凍株式会社の特別代理人です。 2　以前、水島冷凍株式会社の破産管財人をしていましたが、同社の破産手続きは終了しており、各建物内の機械・器具等で換価価値のあるものは残っていないと思います。 3　隣地所有者と境界等の争いはありません。

（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　本件各建物の外観及び本件土地の状況は、写真１ないし５のとおりである。
2　本件建物内の状況は、写真６ないし４２のとおりである。
3　物件３及び４建物については、登記上の主である建物は取り壊されて現存しないので、この点留意されたい。
4　物件２及び３建物には、備え付けた機械・器具その他工場供用物が散見されるが、すべて無価値である。
5　本件土地建物は関係人の陳述に沿った状況がうかがえ、その他第三者の占有はうかがえない。
6　間取り
　別紙建物間取図のとおり
7　接面道路
　物件１土地北側から西側が臨港道路（水島１０号線）に、同土地南側が西準幹線臨港道路にそれぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
　なお、上記臨港道路はいずれも建築基準法道路に非該当であるので、この点留意されたい。

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
8年 5月12日（火） 13：05－13：35	物件所在地	物件確認、形状調査、写真撮影 求連絡書面投函
8年 5月22日（金） 10：05－10：20	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
8年 5月27日（水） 11：30－11：35	（当職携帯電話）	所有者特別代理人Ａより聴取 立入調査期日通知
8年 6月11日（木） 10：15－12：50	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（　） ：　－　：		
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８年６月１１日
　目的物件のうち物件３附属建物符号７の１階事務室南側階段については、不在で施錠されていたので、立会人　　B　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

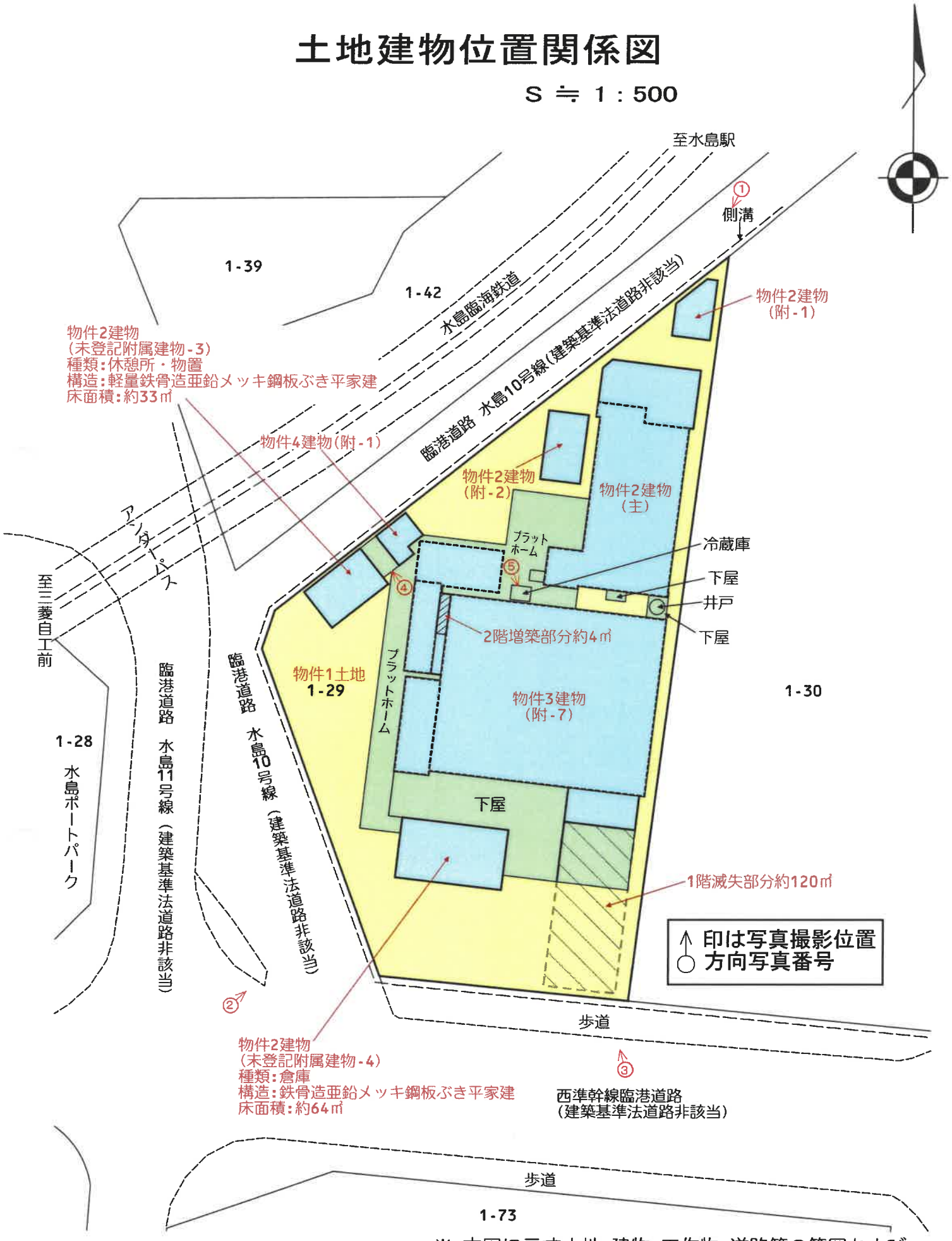
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　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

土地建物位置関係図

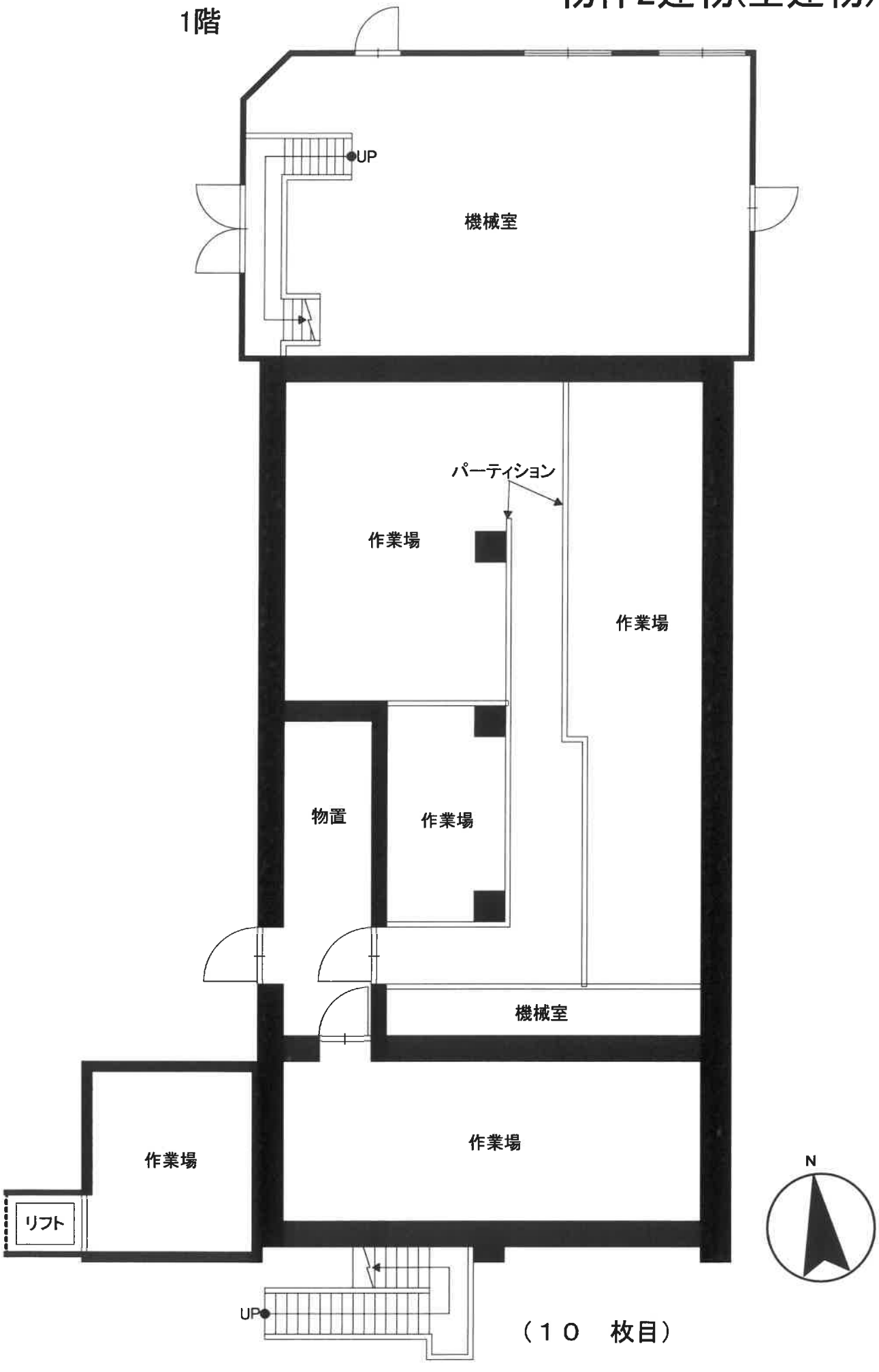
S ≒ 1：500



※ 本図に示す土地，建物，工作物，道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。

建物間取図
物件2建物(主建物)

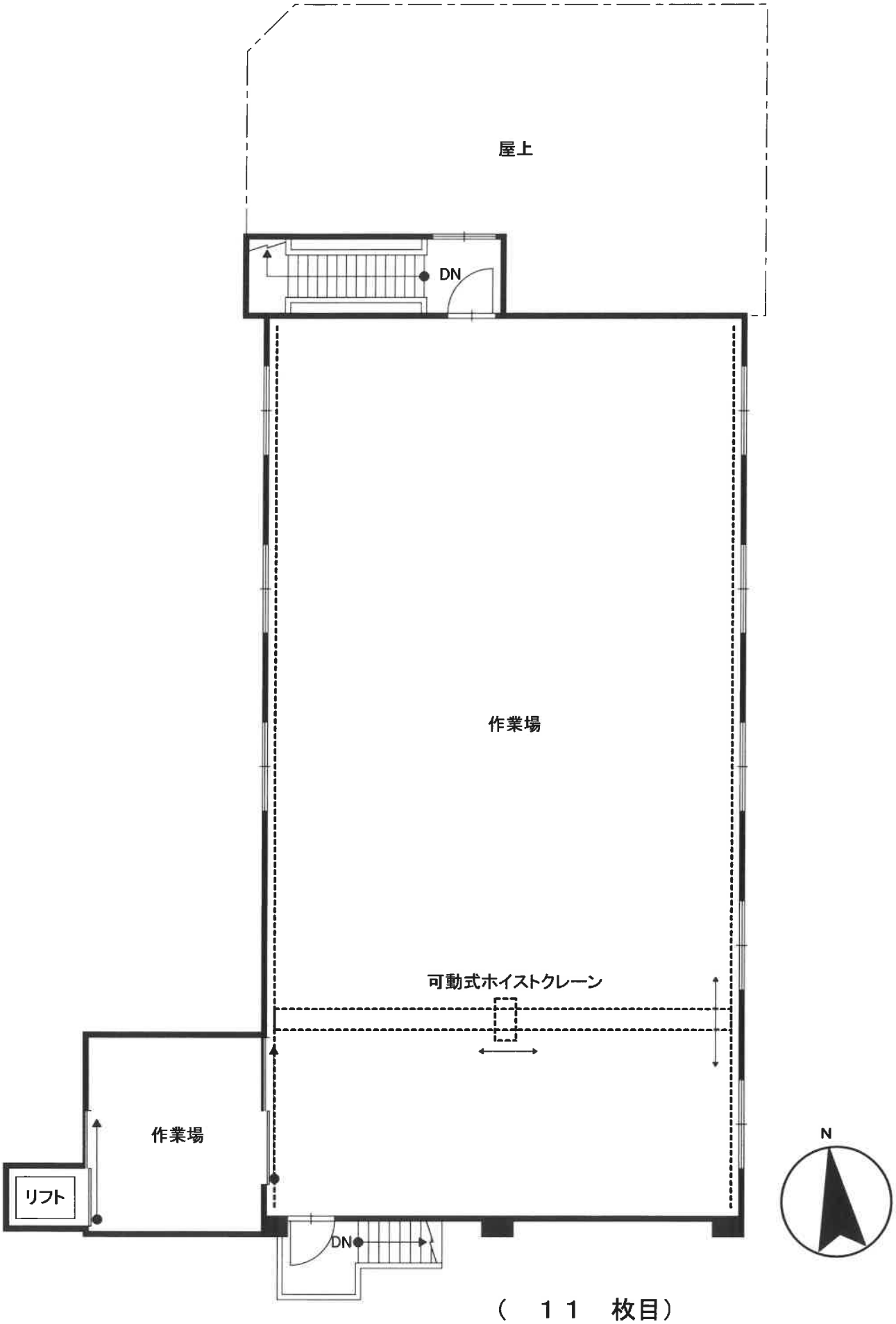
1階



（１０　枚目）

建物間取図
物件2建物(主建物)

2階



建物間取図
物件2建物

（附属建物符号-1）



（附属建物符号-2）

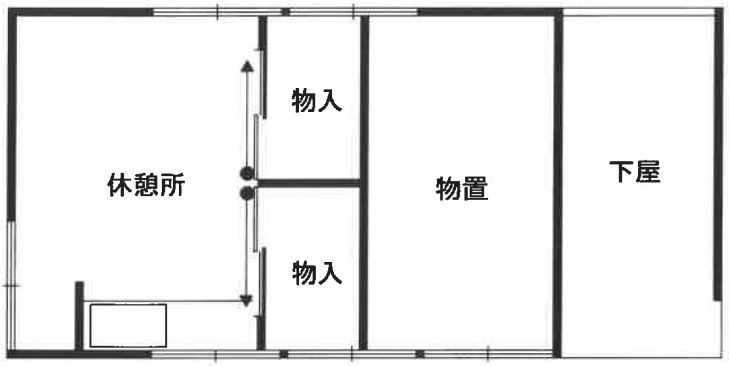




建物間取図

物件2建物

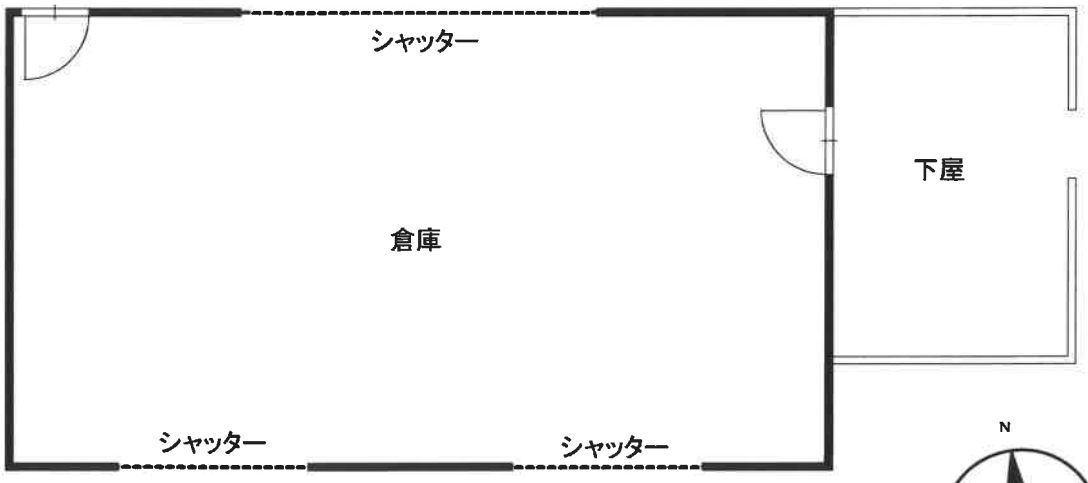
（未登記附属建物-3）





種類:休憩所・物置
構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積:約33㎡

（未登記附属建物-4）





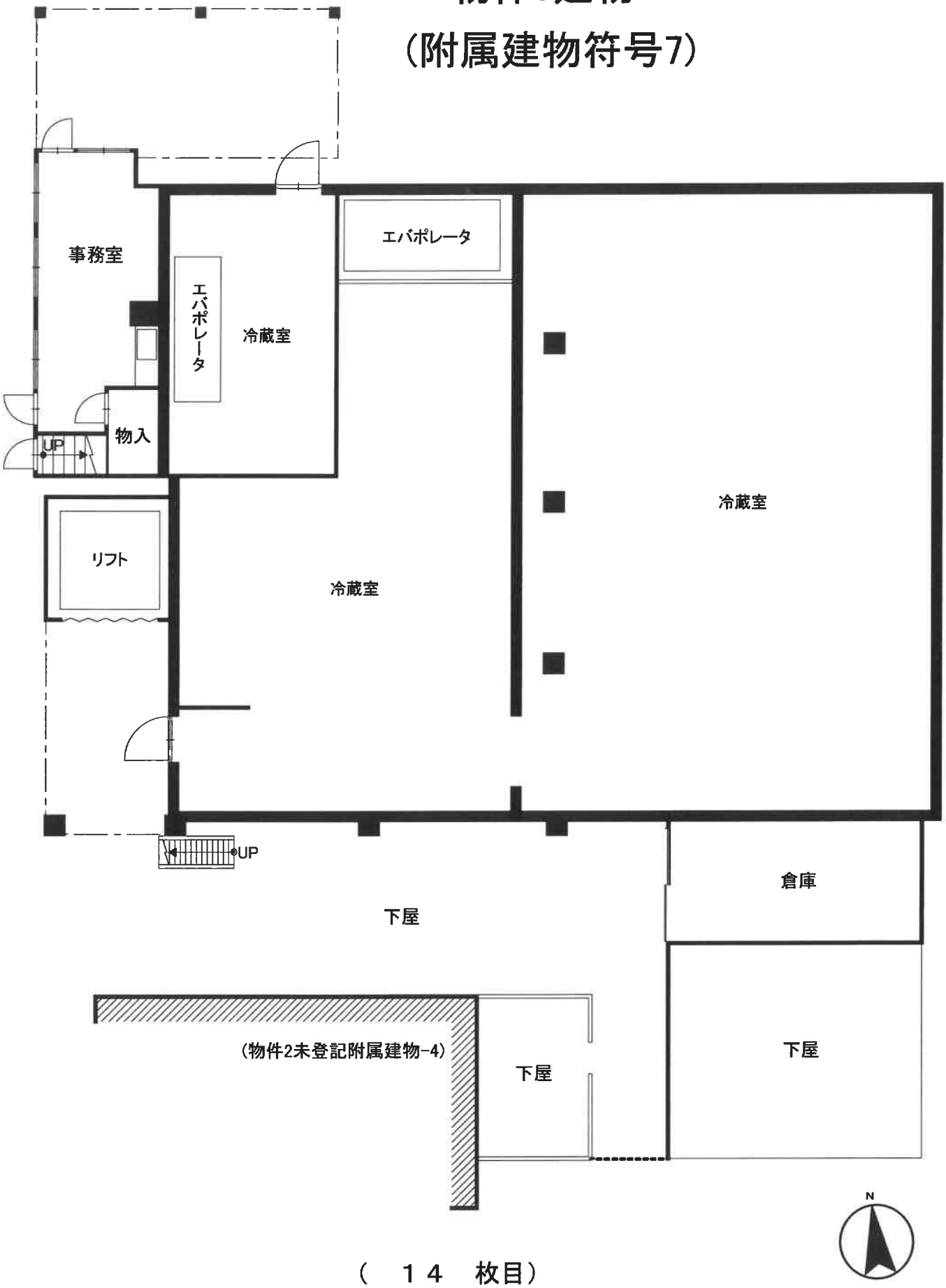
種類:倉庫
構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積:約64㎡

建物間取図

物件3建物

（附属建物符号7）

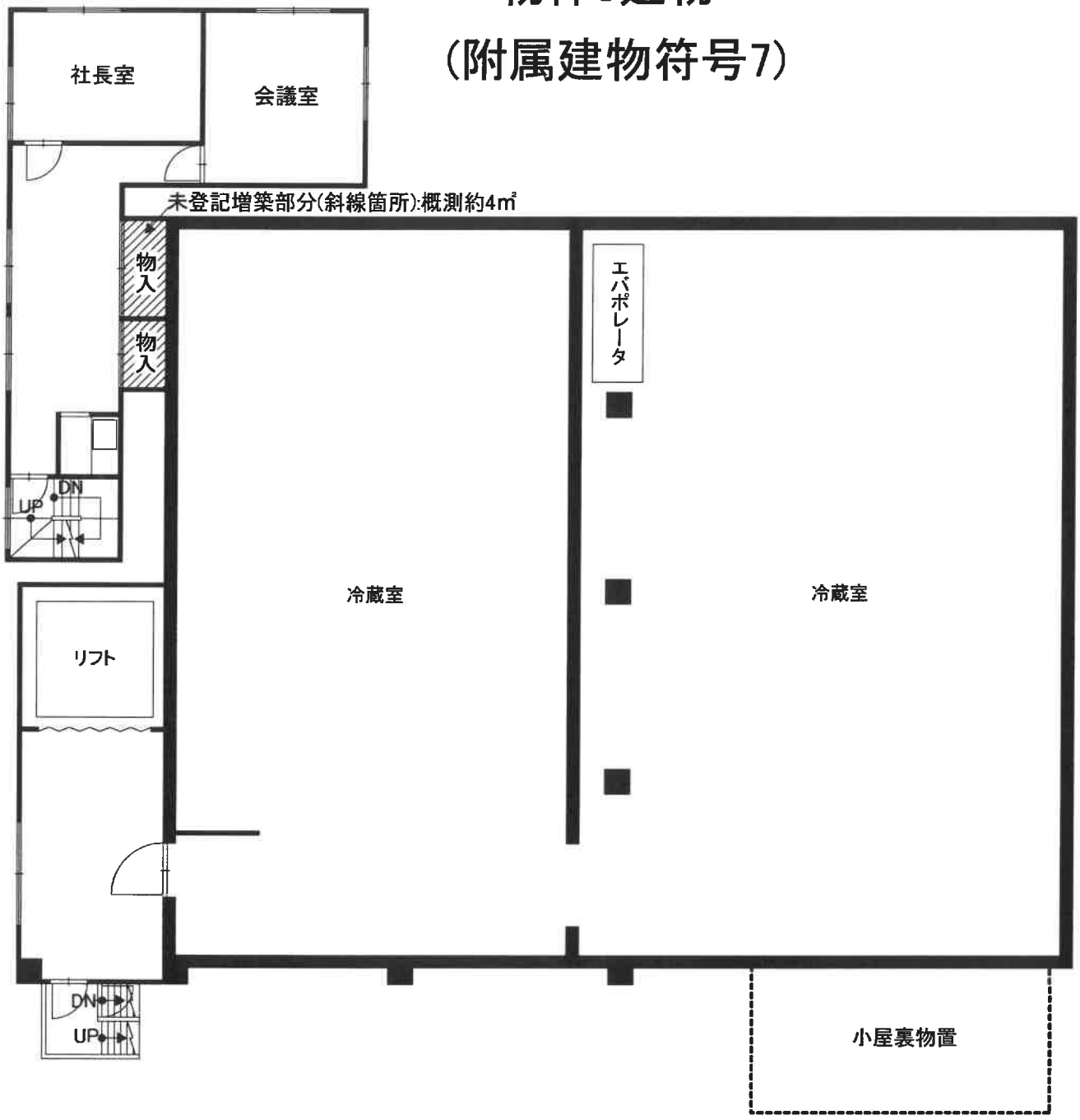
1階



（　１４　枚目）

建物間取図
物件3建物
(附属建物符号7)

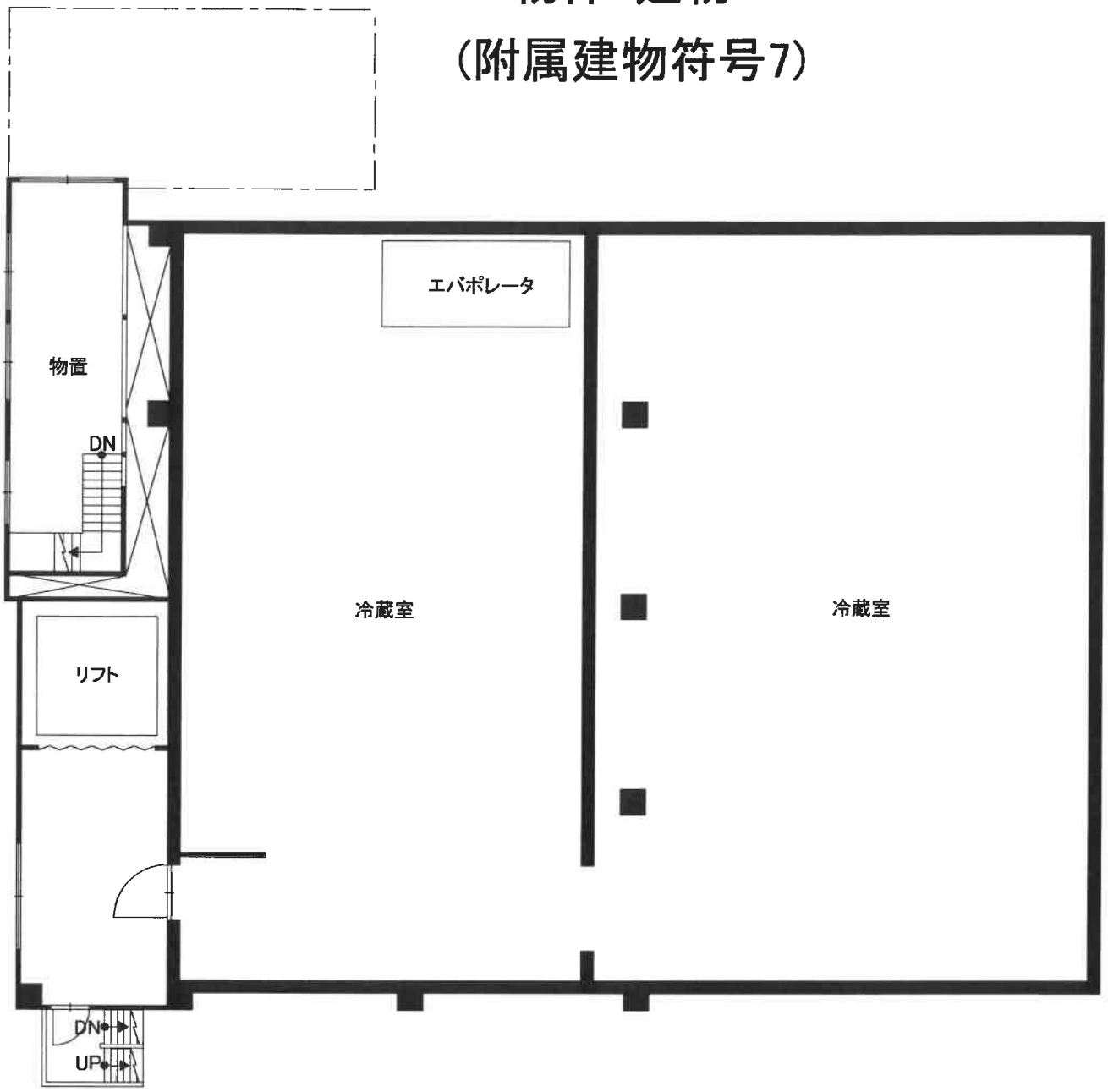
2階



N

建物間取図
物件3建物
(附属建物符号7)

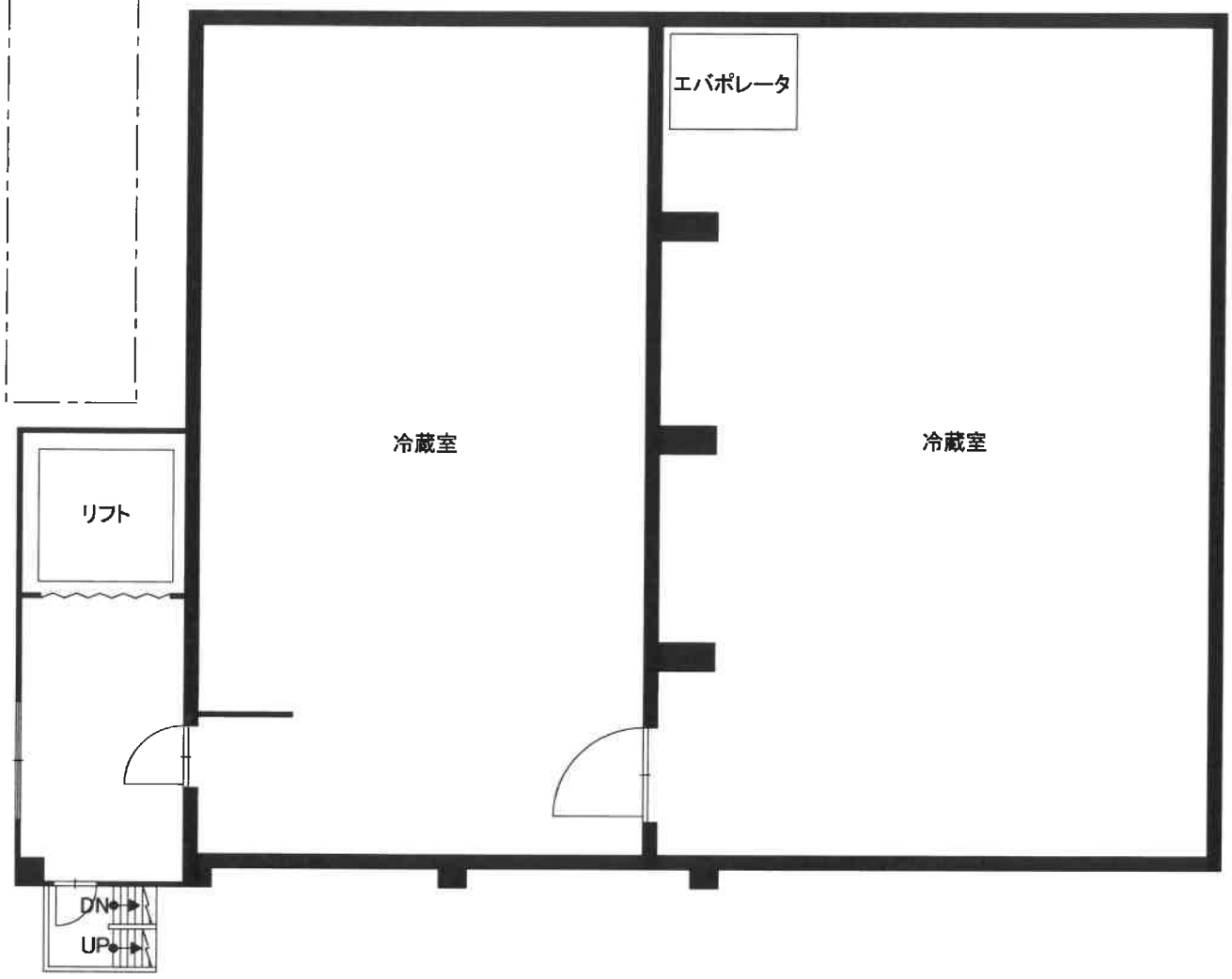
3階



N

建物間取図
物件3建物
(附属建物符号7)

4階



N

建物間取図

物件3建物

(附属建物符号7)

5階

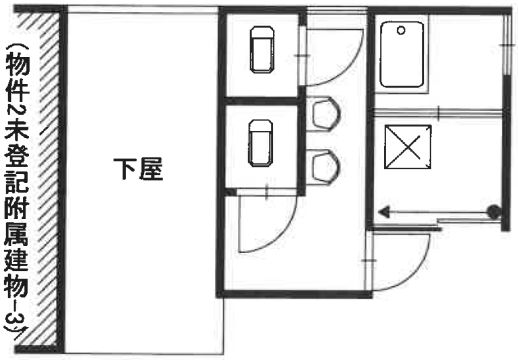




建物間取図

物件4建物

（附属建物符号-1）



N

（　１９　枚目）

写真１　物件２建物（附・1）　物件２主建物　物件２建物（附・2）



写真２　物件２建物（未登記・3）　物件３建物（附・7）　物件２建物（未登記・4）

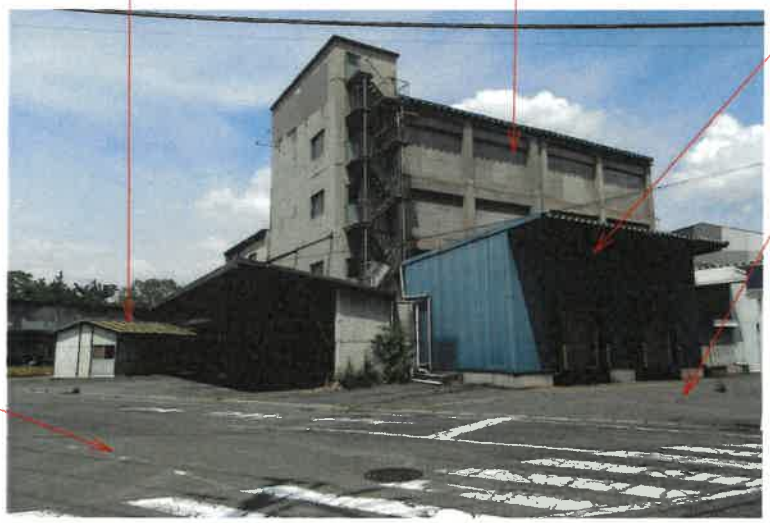


写真３　物件２建物（未登記・4）　下屋　物件３建物（附・7）　物件１土地



写真４　物件２建物(未登記･3)　下屋　物件１土地　　物件４建物(附･1)



写真５　　ﾌﾟﾗｯﾄﾎｰﾑ　　冷蔵庫　　物件３建物(附・７)

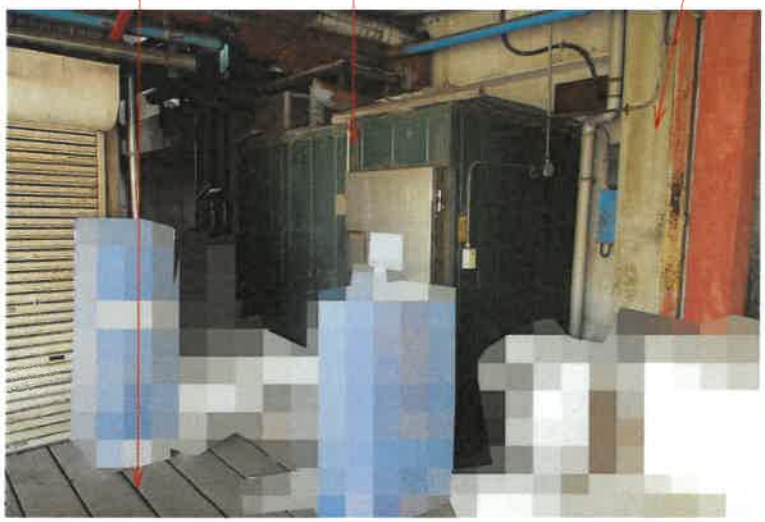


写真６　物件２主建物・１階機械室



写真７　物件２主建物・１階東側作業場



写真８　物件２主建物・１階南側作業場



写真９　物件２主建物・２階中央作業場



写真１０　物件２主建物・２階南西側作業場



写真１１　物件２附属建物符号２・機械室



写真１２　物件２附属建物３（未登記）・休憩所（キッチン部分）



写真１３　物件２附属建物３（未登記）・休憩所



写真１４　物件２附属建物３（未登記）・物置



写真１５　物件２附属建物４（未登記）・倉庫



写真１６　物件３附属建物符号７・１階事務室（簡易キッチン部分）



写真１７　物件３附属建物符号７・１階事務室



写真１８　物件３附属建物符号７・１階事務室（物入）



写真１９　物件３附属建物符号７・１階北西側冷蔵室　ｴﾊﾞﾎﾟﾚｰﾀ



写真２０　物件３附属建物符号７・１階西側冷蔵室



写真２１　物件３附属建物符号７・１階東側冷蔵室



写真２２　物件３附属建物符号７・２階簡易キッチン部分



写真２３　物件３附属建物符号７・２階社長室



写真２４　物件３附属建物符号７・２階会議室



写真２５　物件３附属建物符号７・２階リフト部分



写真２６　物件３附属建物符号７・２階西側冷蔵室



写真２７　物件３附属建物符号７・２階東側冷蔵室



写真２８　物件３附属建物符号７・３階物置



写真２９　物件３附属建物符号７・３階リフト部分



写真３０　物件３附属建物符号７・３階西側冷蔵室



写真３１　物件３附属建物符号７・３階エバポレータ



写真３２　物件３附属建物符号７・３階東側冷蔵室



写真３３　物件３附属建物符号７・４階リフト部分



写真３４　物件３附属建物符号７・４階西側冷蔵室



写真３５　物件３附属建物符号７・４階東側冷蔵室



写真３６　物件３附属建物符号７・５階塔屋



写真３７　物件３附属建物符号７・５階巻上機



写真３８　物件４附属建物符号１・男性用トイレ



写真３９　物件４附属建物符号１・トイレ



写真４０　物件４附属建物符号１・トイレ



写真４１　物件４附属建物符号１・脱衣所



写真４２　物件４附属建物符号１・浴室



評　第 26 - 0x223　号
令和　8　年（ケ）　第 19 号
令和　8　年　6月 11日　現地調査
令和　8　年　7月 15日　評　　価

岡山地方裁判所　第3民事部　御中

評　　価　　書

評価人　　白神　学

第１　評価額

項 目	物件番号	種 類	評 価 額
一括価格	一括 （物件1～4）	土 地 建 物	金 21,869,000 円
内訳価格	1	土 地	金 10,584,000 円
	2	建 物	金 4,963,000 円
	3	建 物	金 6,211,000 円
	4	建 物	金 111,000 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	倉敷市水島福崎町 1番29 宅地 2,032.50㎡	概ね同左。
2	建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物） 倉敷市水島福崎町 1番地29 1番29 工場 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階：　227.54㎡ 2階：　176.89㎡ 延：　404.43㎡	概ね同左。
		符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 1 受電室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 19.44㎡	内部への立入りができなかったが、概ね同左と推定。
		符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 2 機械室 軽量鉄骨造スレート葺平家建 28.00㎡	内部への立入りができなかったが、概ね同左と推定。
		符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 未登記附属建物3 休憩所・物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約 33 ㎡	左記未登記附属建物が存する。
		符号 種類 構造 床面積	（附属建物） 未登記附属建物4 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約 64 ㎡	左記未登記附属建物が存する。

物件番号	種類	所在等	登記	現況
3	建物		（主である建物）	
		所在	倉敷市水島福崎町 1番地29	
		家屋番号	1番29の2	現存しない。
		種類	倉庫	
		構造	木造セメント瓦葺平家建	
		床面積	167.61㎡	
			（附属建物）	
		符号	7	
		種類	冷蔵庫	1階が約120㎡滅失、2階が約4㎡増築されており、現況床面積は次のとおりである。
		構造	鉄筋コンクリート・木・鉄骨造陸屋根・セメント瓦・スレート葺5階建	
		床面積	1階: 583.38㎡ 2階: 486.53㎡ 3階: 451.37㎡ 4階: 426.53㎡ 5階: 33.77㎡ 延： 1981.58㎡	1階: 約 463.38㎡ 2階: 約 490.53㎡ 3階: 451.37㎡ 4階: 426.53㎡ 5階: 33.77㎡ 延： 約 1,865.58㎡
4	建物		（主である建物）	
		所在	倉敷市水島福崎町 1番地29	
		家屋番号	1番29の3	
		種類	居宅	現存しない。
		構造	木造セメント瓦葺2階建	
		床面積	1階: 50.88㎡ 2階: 26.64㎡ 延： 77.52㎡	
			（附属建物）	
		符号	1	
		種類	便所・浴室	
		構造	コンクリートブロック造スレート葺平家建	概ね同左。
		床面積	12.63㎡	

物件番号	特記事項
1	対象物件の所在する地域は臨港地区に指定されており、都市計画法のほか港湾法および岡山県条例による規制を受けるので留意されたい。また、接面道路は建築基準法上の道路に該当しない臨港道路であるため、建築にあたっては建築基準法第43条第2項第1号の認定及び第2号許可が必要となるので、買受けにあたっては十分に留意されたい。

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	水島臨海鉄道水島本 線 水島 駅 の 南西 方 直線 約 400 m （別添「位置図」参照）
付 近 の 状 況	水島港水島船だまりに面し、事業所のほか港湾合同庁舎、公園等が立地する地域である。都市計画法上臨港地区に指定され、分区は商港区に指定されている。
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　：　商業地域 建 ぺ い 率　：　80 % 容　積　率　：　400 % 防 火 規 制　：　防火地域 その他の規制　：　港湾法および岡山県条例により構築物の用途規制がなされている（臨港交通施設や荷さばき施設等に限定、詳細は県条例を参照されたい。）
画 地 条 件 （規模・形状等）	規　　模　：　2,032.50 ㎡ 間　　口　：　約 25.0 m（南側間口） 奥　　行　：　約 76.0 m（南北方向） 形　　状　：　台形 接面状況　：　三方路 地　　勢　：　概ね平坦
接 面 道 路	方　位　：　南　／　南西　／　北西 幅　員　：　約 20.0m　／　約4～10m　／　約5.5m 舗　装　：　舗装　／　舗装　／　舗装 種　類　：　臨港道路（西準幹線臨港道路）　／　臨港道路（水島10号線）　／　臨港道路（水島10号線） 高低差　：　等高　／　等高　／　等高 摘　要　：　いずれも建築基準法上の道路に該当しない。
土地の利用状況及び隣地の状況等	全体が物件2～4建物の敷地として利用されている（付属資料「土地建物位置関係図」参照）。周辺には事業所、港湾事務所、公園、水島臨海鉄道（高架）等が見られる。
供給処理施設	上 水 道　：あり ガス配管　：あり 下 水 道　：あり ※供給処理施設における「あり」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。「なし」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	・ハザードマップの状況（予測震度6弱、津波浸水（南海トラフ地震）深0.5m未満、洪水想定浸水（最大）-（計画）-、液状化可能性とても高い、土砂災害警戒区域外、津波災害警戒区域外） ・建築基準法上の道路に面していないため、建築等にあたっては建築基準法第43条第2項第1号の認定および第2号の許可を要するので留意されたい。

2 建物の概況及び利用状況等（物件　　2　　）

区　　分	主である建物・附属建物符号1・附属建物符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　：　昭和37年7月頃　　新築（　登記　） 経過年数　：　約 64 年 経済的残存耐用年数　：　略満了 増改築時期　：　昭和48年3月頃　　増築（　登記　）
仕　　様	外　壁　：　モルタル等 （作業場）　（機械室） 天　井　：　－　－ 内　壁　：　－　－ 床　：　コンクリート土間・板張り等　コンクリート土間 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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	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 留意事項	・建物内外に機械類が存在するがいずれも無価値と判断した。 ・設備、機械類が正常に動作するかどうかは不明である。 ・低温作業のための冷蔵機能を有し、建築時期を勘案すると建材への石綿使用等リスクが認められるので留意されたい。 ・附属建物符号1の受電室は出入口が把握できず立入りできなかった。内部の状況は不明であるが、老朽化しているものと推定する。 ・附属建物符号2の機械室も老朽化しており、機械が正常に動作するかどうかは不明である。

3 建物の概況及び利用状況等（物件　　2　　）

区　　分	未登記附属建物3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　：　不詳　　新築（　不詳　） 経　過　年　数　：　40年以上と推定 経済的残存耐用年数　：　略満了 増　改　築　時　期　：　－
仕　　様	外　壁　：　鉄板 （休憩所・物置） 天　井　：　石膏ボード、合板等 内　壁　：　合板等 床　：　合板等 その他　：　－
建物の品等	並品等
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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	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 留意事項	・建物内に工具類が散在するがいずれも無価値と判断した。 ・建築時期は不明であるが、現況から建築後40年以上は経過していると推定した。

４ 建物の概況及び利用状況等（物件　　２　　）

区　　分	未登記附属建物4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　：　平成15年以降　　新築（　推定　） 経　過　年　数　：　約 23 年 経済的残存耐用年数　：　約 7 年 増　改　築　時　期　：　－
仕　　様	外　壁　：　鉄板等 （倉庫） 天　井　：　石膏ボード等 内　壁　：　石膏ボード等 床　：　コンクリート土間 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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	普通
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	・建物内に工具類が散在するがいずれも無価値と判断した。 ・建築時期は不明であるが、平成15年頃と推定した。

5 建物の概況及び利用状況等（物件　　3　　）

区　　分	附属建物符号7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　：　不詳　　新築（　不詳　） 経　過　年　数　：　約 53 年以上と推定 経済的残存耐用年数　：　略満了 増　改　築　時　期　：　昭和48年3月頃外　　変更、増築（ 登記 ）
仕　　様	外　壁　：　コンクリート打放し （冷蔵庫）　（事務所等） 天　井　：　アラワシ、断熱材等　石膏ボード等 内　壁　：　アラワシ、断熱材等　化粧合板等 床　：　コンクリー土間等　コンクリート土間、塩ビタイル等 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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	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 留意事項	・主である建物は現存しない。 ・建物内に機械類が散在するがいずれも無価値と判断した。 ・設備、機械類が正常に動作するかどうかは不明である。 ・建築時期は不明であるが、航空写真等から昭和45～48年頃と推定した。 ・建物のほぼ全部である1階から4階までが冷凍冷蔵庫（5階は塔屋）であり、冷凍冷蔵設備を有している。建築時期を勘案すると建材への石綿使用等リスクが認められるので留意されたい。

6 建物の概況及び利用状況等（物件　　4　　）

区　　分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日　：　昭和48年3月頃　　新築（　登記　） 経　過　年　数　：　約 53 年 経済的残存耐用年数　：　略満了 増　改　築　時　期　：　－
仕　　様	外　壁　：　モルタル等 （便所・風呂） 天　井　：　モルタル等 内　壁　：　モルタル、タイル張り等 床　：　コンクリート土間等 その他　：　－
建物の品等	並品等
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　：　現況調査報告書添付の「建物間取図」のとおり
保守管理の状態	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 留意事項	・主である建物は現存しない。 ・老朽化し、管理の状態も劣る。

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およ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	：	工場地
街路幅員	：	約 20.0 m
地　　積	：	約 2,000 ㎡
間口・奥行	：	約 65 m　×　約 30 m
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
A	31,800	101/100	100/102	100/80	39,400	39,000
	公示地 倉敷9-1	公示価格等の価格時点から評価時点までの地価変動率を推定である。	公示地価格等の地域要因の比較および個別的要因の比較をした。	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　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	土地価格 (円) カ
1	39,000	1.09	1.00	2,032.50	0.50	43,200,000
	A地域	三方路　1.15 形状　0.95 相乗積　1.09	-	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 (主)	144,000	1.00	404.43	0.0025	150,000
	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 (附1)	70,700	1.00	19.44	0.0058	10,000
	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 (附2)	66,000	1.00	28.00	0.0069	10,000
	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 (未附3)	65,500	1.00	33.00	0.0051	10,000
	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 (未附4)	92,400	1.00	64.00	0.1120	660,000
	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 (合計)				合計	840,000

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
3 (附7)	155,000	1.00	1,865.58	0.0020	580,000
	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
4 (附1)	79,900	1.00	12.63	0.0139	10,000
	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 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	43,200,000	a	法定地上権	0.43	0.50	9,288,000
		b	法定地上権	0.56	0.50	12,096,000
		c	法定地上権	0.01	0.50	216,000
		計	-	1.00	-	21,600,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測に拠った。

② 土地利用権等価格

物件番号		土地価格 (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	43,200,000	a	法定地上権	0.43	0.50	9,288,000
			計	-	0.43	-	9,288,000

物件番号		土地価格 (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	1	43,200,000	b	法定地上権	0.56	0.50	12,096,000
			計	-	0.56	-	12,096,000
4	1	43,200,000	c	法定地上権	0.01	0.50	216,000
			計	-	0.01	-	216,000

※ 建物配置状況を考慮して図上概測に拠った。

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	840,000	9,288,000	10,128,000
3	580,000	12,096,000	12,676,000
4	10,000	216,000	226,000

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	21,600,000	-	0.70	0.70	1.00	10,584,000
2	10,128,000	1.00	0.70	0.70	1.00	4,963,000
3	12,676,000	1.00	0.70	0.70	1.00	6,211,000
4	226,000	1.00	0.70	0.70	1.00	111,000
一括 (物件1～4)	44,630,000	-	-	-	-	21,869,000
	上記①②③参照。	必要なし	特殊な物件、石綿リスク等から売却困難物件と認められ、その市場性を考慮して査定した。	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9-1
所　　在　：　倉敷市南畝3丁目158番2
価　　格　：　31,800　円/㎡
位　　置　：　水島駅 約1.8km（道路距離）
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　4,331 ㎡
供給処理施設　：　水道
接面街路　：　北 9m 市道、三方路
都市計画区分　：　市街化区域
用途指定等　：　工業（ 60, 200 ）
地域の概要　：　中小工場、倉庫が立地する工業地域

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	46,497,502 円	
2	建 物	4,599,752 円	4件合計
3	建 物	17,493,952 円	3件合計
4	建 物	262,124 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。

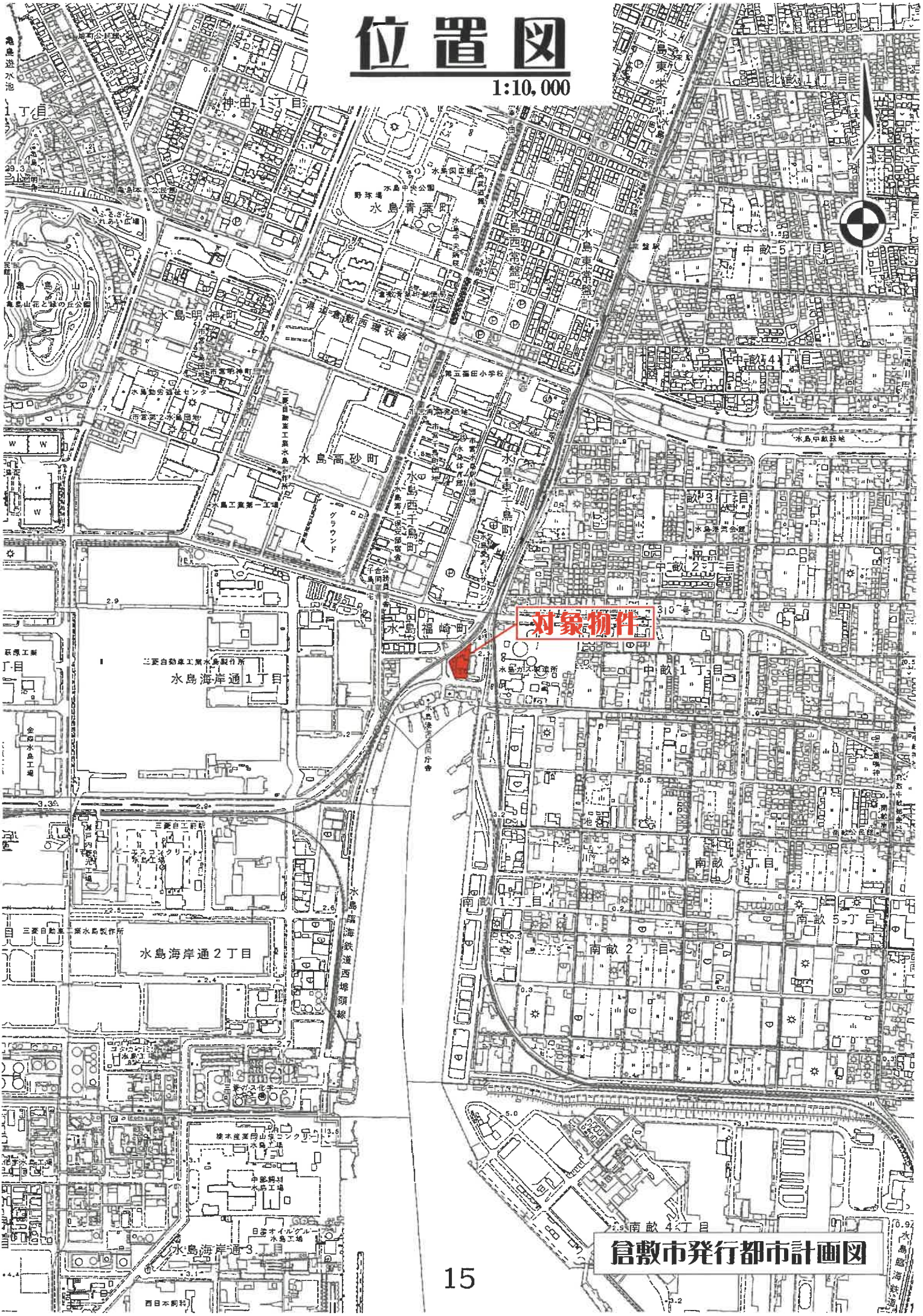
第７　附属資料の表示

1　位置図
2　公図写
3　建物図面
4　土地建物位置関係図

以　上

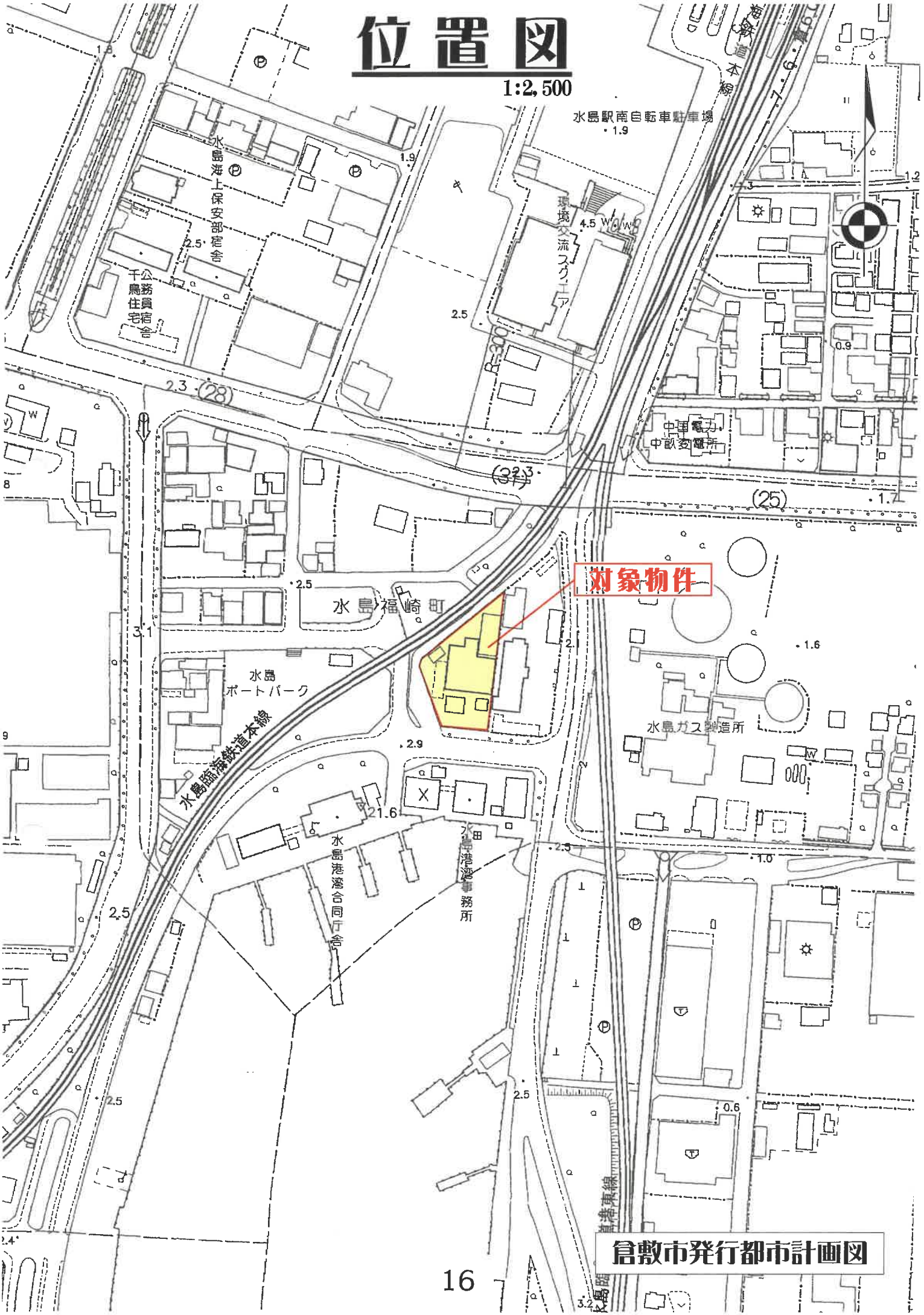
位置図

1:10,000


対象物件
水島海岸通１丁目
水島海岸通２丁目
水島海岸通３
水島高砂町
水島福崎町
水島青葉町
水島明神町
水島東千鳥町
水島西千鳥町
中畝１丁目
中畝２丁目
中畝３丁目
中畝４丁目
中畝５丁目
南畝１丁目
南畝２丁目
南畝４丁目
南畝５丁目
神田１丁目
水島臨海鉄道西埠頭線
倉敷市発行都市計画図

位置図

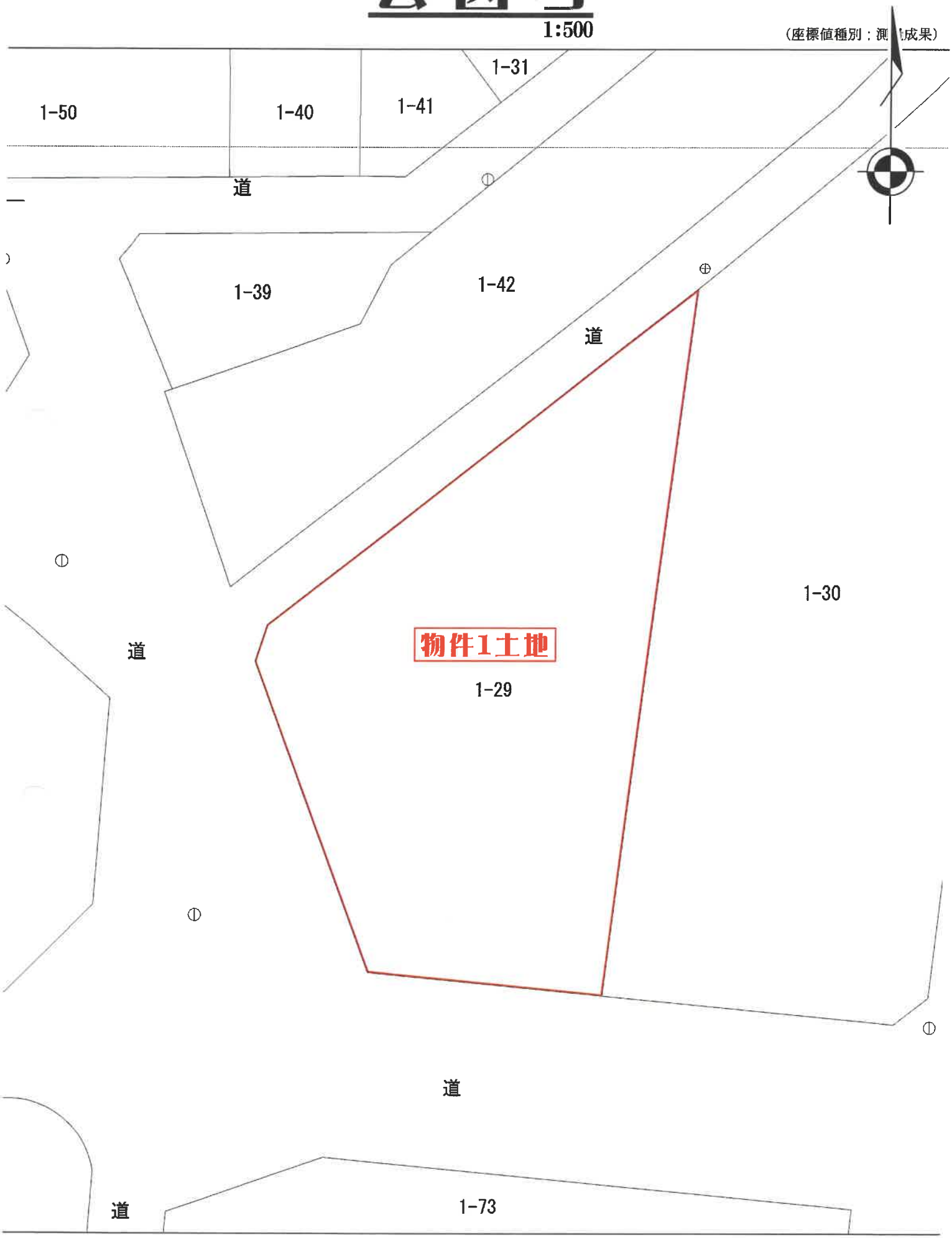
1:2,500


水島駅南自転車駐車場
水島海上保安部宿舎
千鳥公務員住宅宿舎
環境交流スクエア
中国電力 中畝変電所
対象物件
水島福崎町
水島ポートパーク
水島臨海鉄道本線
水島ガス製造所
水島港湾合同庁舎
水島港湾事務所
倉敷市発行都市計画図

公図写

1:500

（座標値種別：測量成果）



（座標値種別：測量成果）

地番

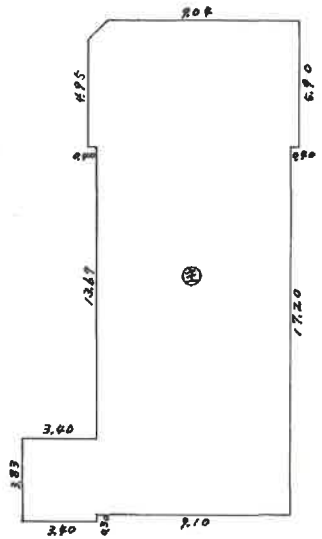
1000524

各階平面図

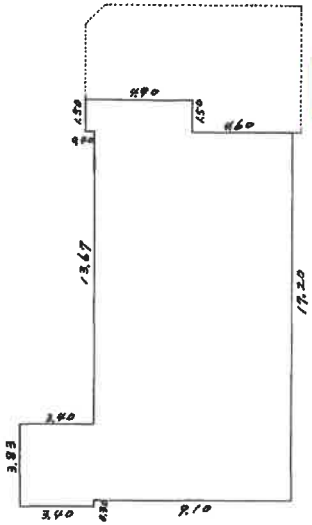
家屋番号	1-29
建物の所在	倉敷市水島福崎町 1-29

建物図面
~~各階平面図~~

1階



2階



物件2建物

床面積

1階

3.40×3.83−13.022
9.10×17.20−156.52
(4.95+5.90)×0.82÷2−4.6655
9.04×5.90−53.336
計 227.5435

2階

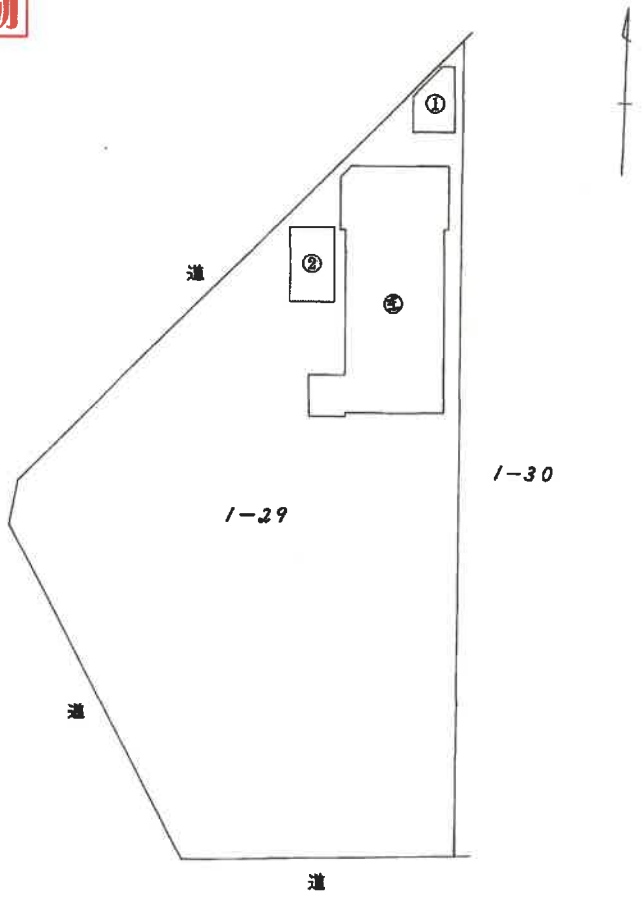
3.40×3.83−13.022
9.10×17.20−156.52
4.90×1.50−7.35
計 176.892



床面積
3.86×3.24−12.5064
(1.06+3.86)×(6.06−3.24)÷2−6.9372
計 19.4436



床面積
4.00×7.00=28.00



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

約71%縮小

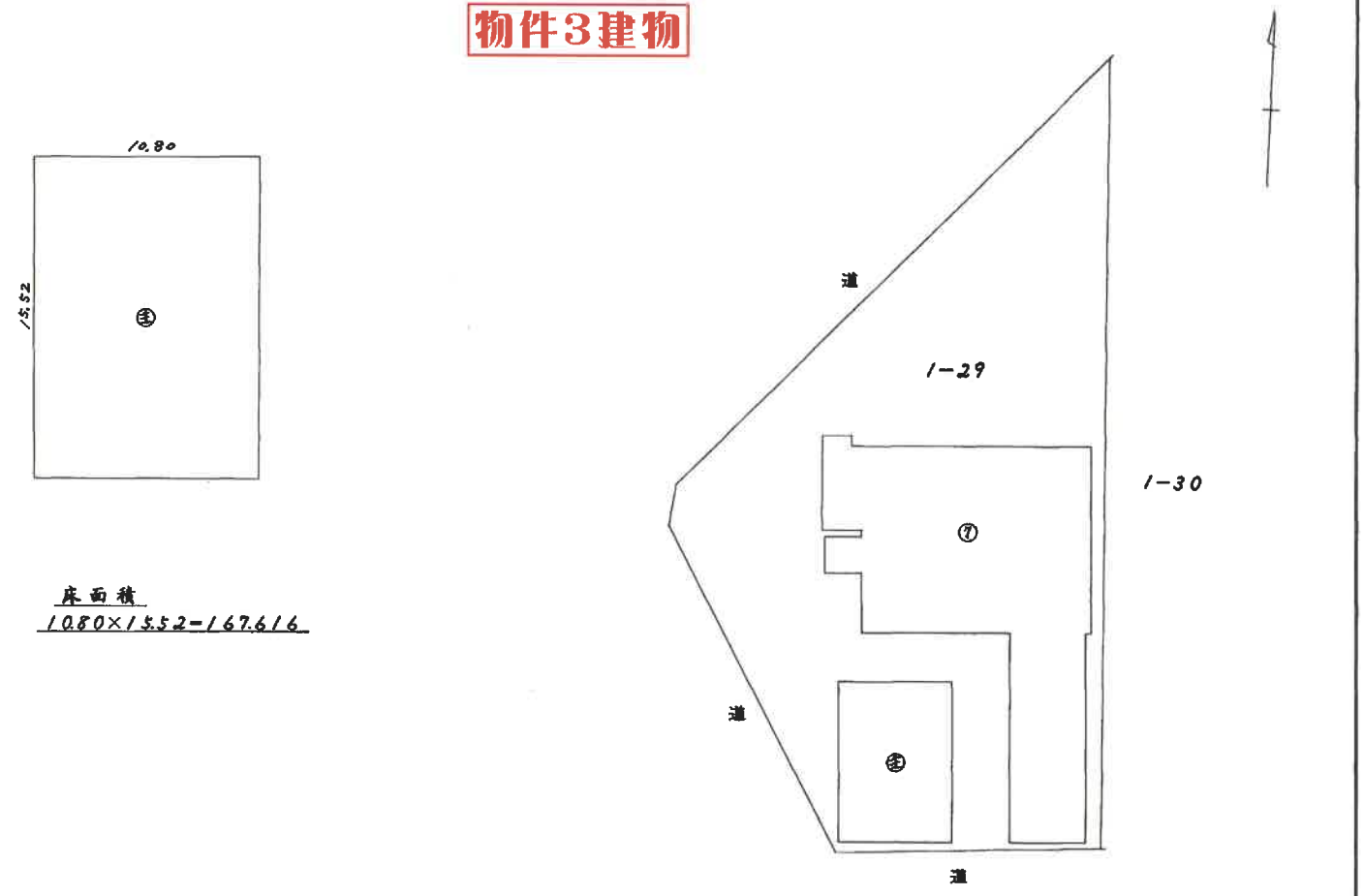
1000525

各階平面図

家屋番号	1-29-2
建物の所在	倉敷市水島福崎町 1-29

建物図面 1/4
~~各階平面図~~

物件3建物



床面積
10.80×15.52=167.616

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

約71%縮小

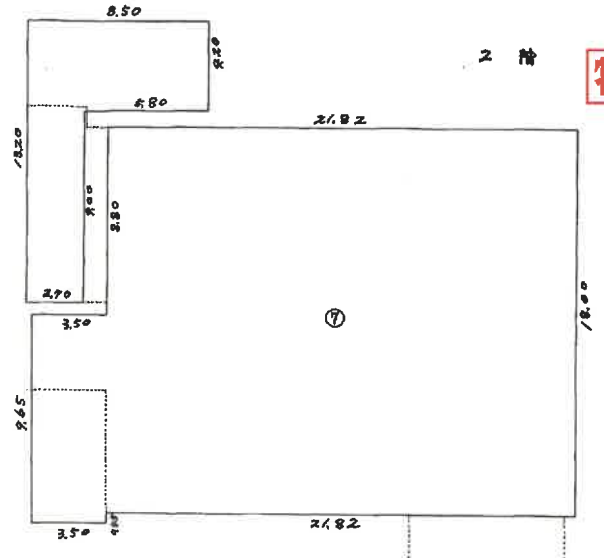
1000526

各階平面図

家屋番号	1-29-2
建物の所在	倉敷市水島福崎町 1-29

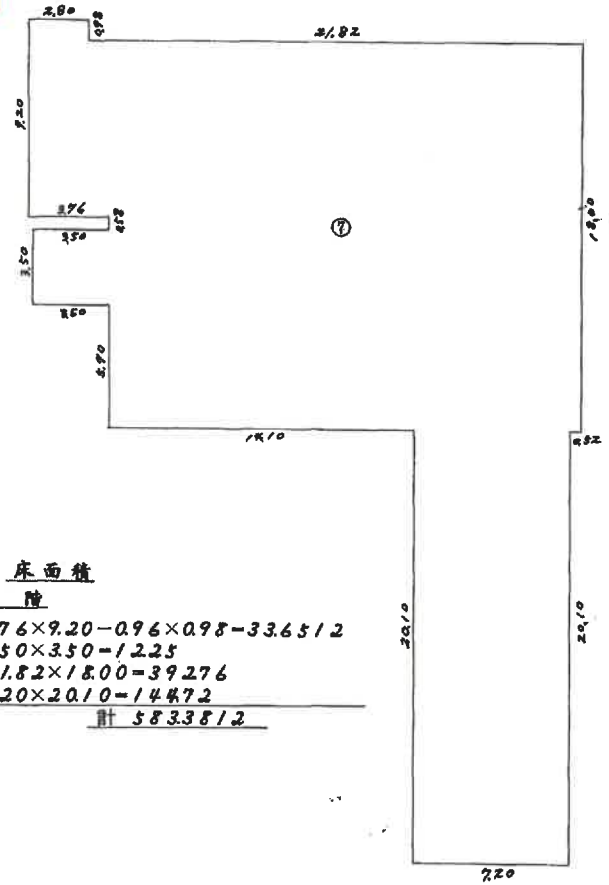
~~建物図面~~ 2/4
各階平面図 2/4

物件3建物



2階

2階
3.50×9.65−33.775
21.82×18.00−392.76
2.70×9.00−24.30
5.50×4.20−35.70
計 486.535



1階

床面積
1階
3.76×9.20−0.96×0.98−33.652
3.50×3.50−12.25
21.82×18.00−392.76
7.20×20.10−144.72
計 583.352

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

約71%縮小

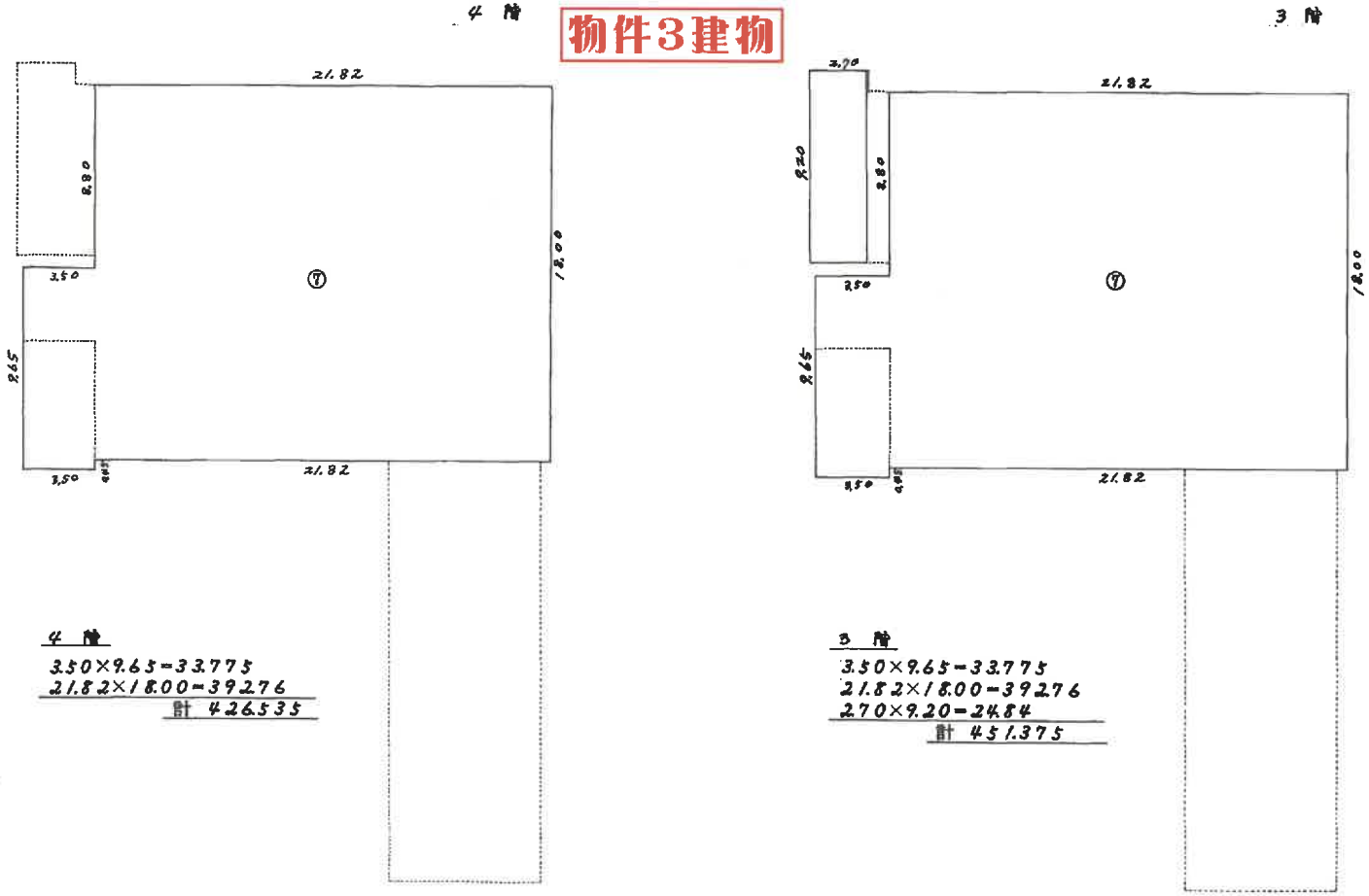
1000527

各階平面図

家屋番号	1-29-2
建物の所在	倉敷市水島福崎町 1-29

~~建物図面~~ 3/4
各階平面図

物件3建物



4階
3.50×9.65=33.775
21.82×18.00=392.76
計 426.535

3階
3.50×9.65=33.775
21.82×18.00=392.76
2.70×9.20=24.84
計 451.375

作製者	土地家屋調査士		縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

約71%縮小

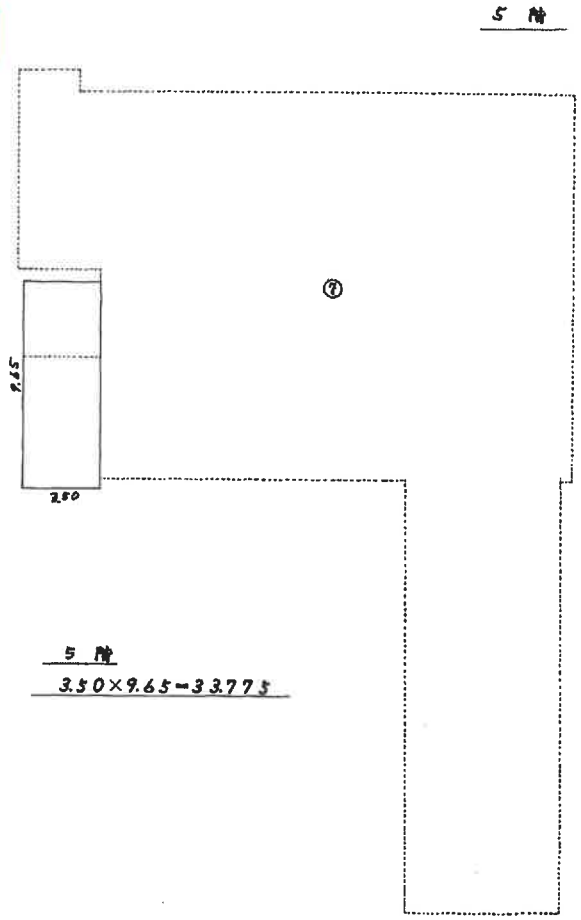
1000528

各階平面図

家屋番号	1-29-2
建物の所在	倉敷市水島福崎町 1-29

~~建物図面~~ 4/4
各階平面図

物件3建物



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

約71%縮小

1000529

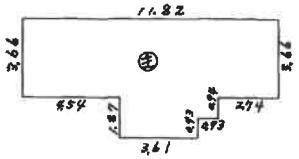
各階平面図

家屋番号	1-29-3
建物の所在	倉敷市水島福崎町 1-29

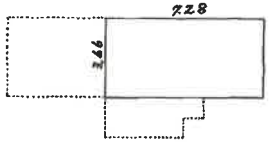
建物図面
~~各階平面図~~

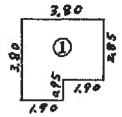
物件4建物

1階



2階





床面積

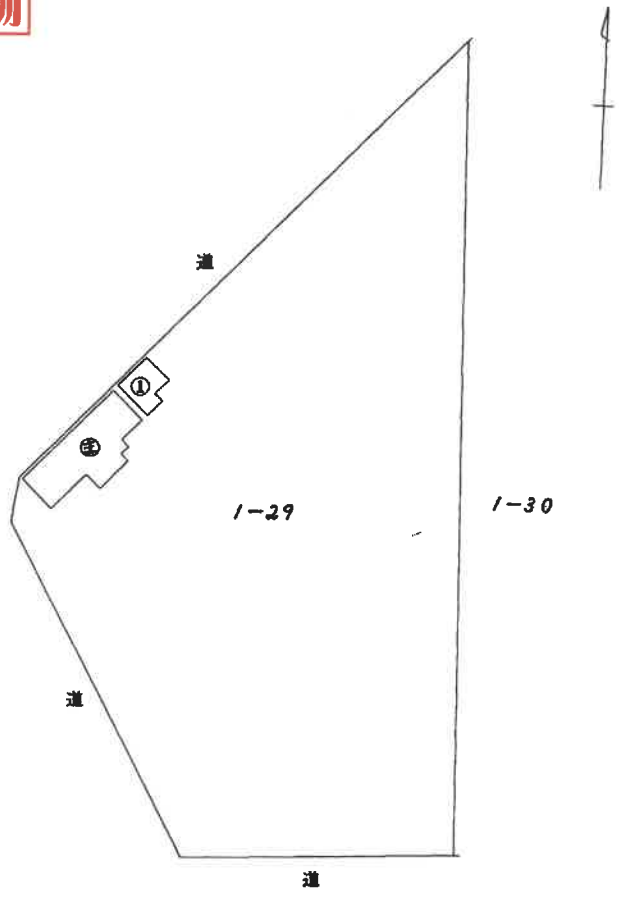
1階

① 3.66×11.82=43.2612
1.87×3.61−6.7507
0.94×0.93=0.8742
計 50.8861

2階

3.66×7.28=26.6448

① 2.85×3.80=10.83
0.95×1.90=1.805
計 12.635



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

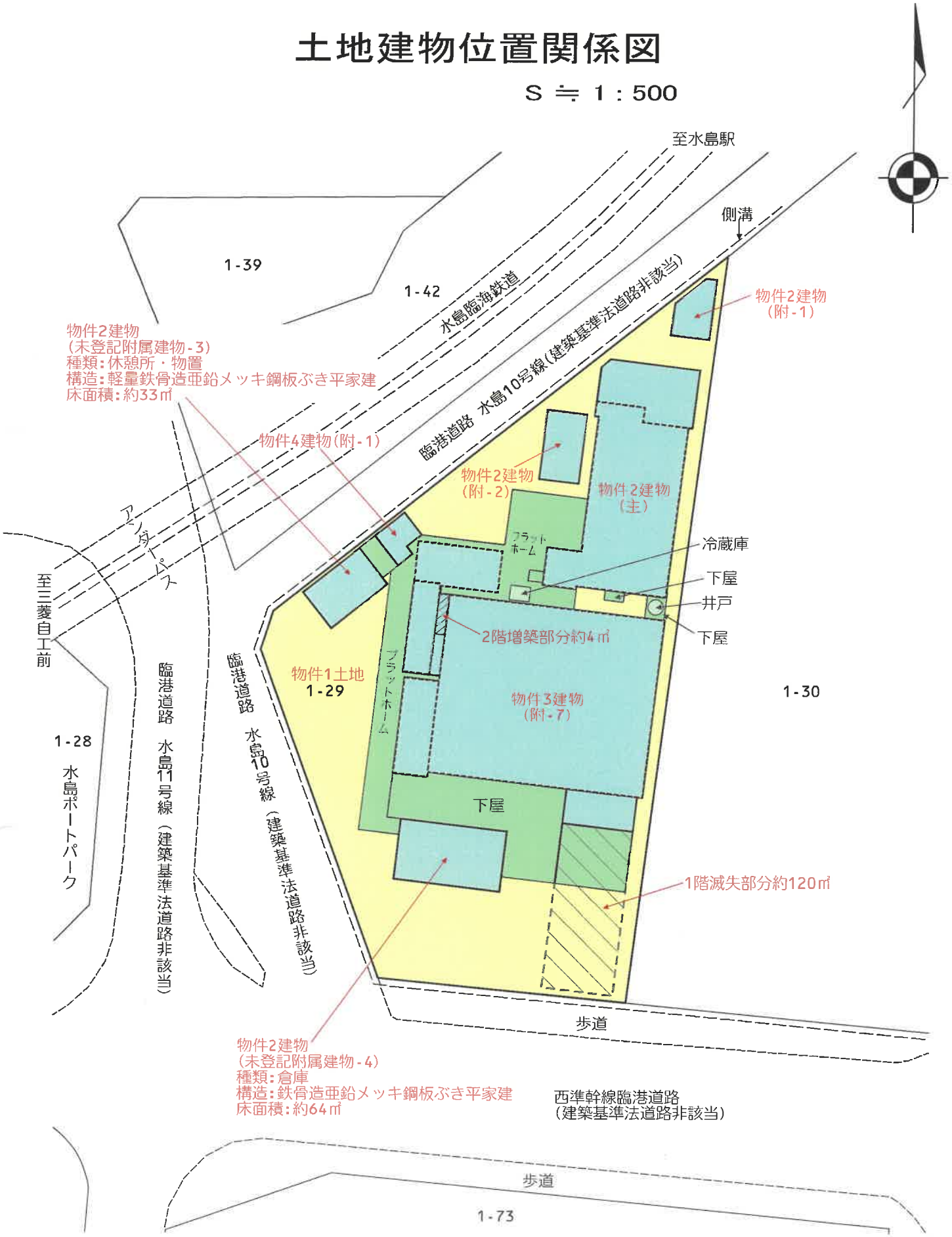
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（岡山県土地家屋調査士会用紙）

約71%縮小

土地建物位置関係図

S ≒ 1：500



※ 本図に示す土地，建物，工作物，道路等の範囲および位置関係は概略であるので注意されたい。