

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 13 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

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 4 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 4 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 4 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 5 月 8 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 4 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 4 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
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 3 月 13 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



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）
3, 4	2,780,000 2,224,000	一括	556,000	156,691	0
3	1,740,000				
4	1,040,000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

3 所 在 西条市三津屋

地 番 183 番 2

地 目 宅地

地 積 631.25 平方メートル

4 所 在 西条市三津屋 183 番地 2

家屋 番号 183 番 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	109.72 平方メートル
	2 階	109.72 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 131.72 平方メートル
	2 階	約 131.72 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 8月13日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

1 不動産の表示

【物件番号3, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 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

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を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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

3	所 在	西条市三津屋	
	地 番	183 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	631.25 平方メートル	
4	所 在	西条市三津屋 183 番地 2	
	家屋 番号	183 番 2	
	種 類	店舗	
	構 造	鉄骨造鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階	109.72 平方メートル
		2 階	109.72 平方メートル
	(現況)		
	床 面 積	1 階	約 131.72 平方メートル
		2 階	約 131.72 平方メートル



令和 6年(ケ)第 43号
令和 6年 6月26日受理
令和 6年 7月29日提出

現況調査報告書 (物件3、4)

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 明

(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

3	所 在	西条市三津屋
	地 番	183番2
	地 目	宅地
	地 積	631.25平方メートル
4	所 在	西条市三津屋 183番地2
	家屋 番号	183番2
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 109.72平方メートル
		2階 109.72平方メートル



22

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3		
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 14条地図のとおり ☐ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人 A) ☐ 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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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: 1階 約 131.72 m ² 2階 約 131.72 m ²		
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(破産管財人 A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を貸し店舗(空き家)として占有している ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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)

その他の事項

- 1 物件3土地は、物件4建物の敷地として使用されているが、物件4建物の北西側部分はアスファルト舗装された駐車場になっている。所有者の元代表者によれば、物件3土地は、所有者の社員の駐車場として使用するために取得したとのことである。
- 2 物件3土地の南東側は市道（建築基準法42条1項1号）に接し、北西側は現況道（建築基準法42条2項）に接する。物件3土地の北西側は約0.9m道路後退している。
- 3 物件4建物は、1階、2階共に3室ある飲食店用の貸し店舗であり、店舗内にはいずれもカウンターが設置されている。建物所有者元代表者によれば、2階部分の一部は、一時期所有者社員の寄宿舍として使用していたとのことであり、2階の店舗にはシャワー設備が設置されている。1、2階の店舗全て空き家の状態で、店舗内には椅子、ベッド等が残置されている。
- 4 物件4建物1階、2階共に北東側を壁等で囲った未登記増築部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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 (所有者破産管財人)	1 物件3土地及び物件4建物は、所有者の破産管財人である私が鍵を保管して管理しています。 2 物件4建物は現在空き家の状態です。物件4建物の一部を一時期建物所有者の社員の寄宿舎として使用していたと聞いています。
■ B (所有者元代表者)	1 物件3土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。 2 物件3土地及び物件4建物は、主として物件4建物の北西側部分を所有者の従業員用の駐車場として使用するために取得したものです。 3 物件4建物は、飲食店に賃貸するための建物で、1階、2階ともに3店舗分あり、それぞれ貸与が可能です。1階、2階の廊下部分は、所有者が取得した平成22年時点で既に現在の状態でした。 4 物件4建物の2階部分を所有者の社員の寄宿舎として使用するために、シャワー設備を設置するなどの改修を行いました。各室あたり2名を寝泊まりさせることを考えていました。 5 物件4建物は、現在は空き家の状態です。物件4建物内に残されている動産は、建物所有者の所有です。 6 物件4建物に特に不具合はありませんでした。 7 物件4建物は、地下水をくみ上げて使用していました。

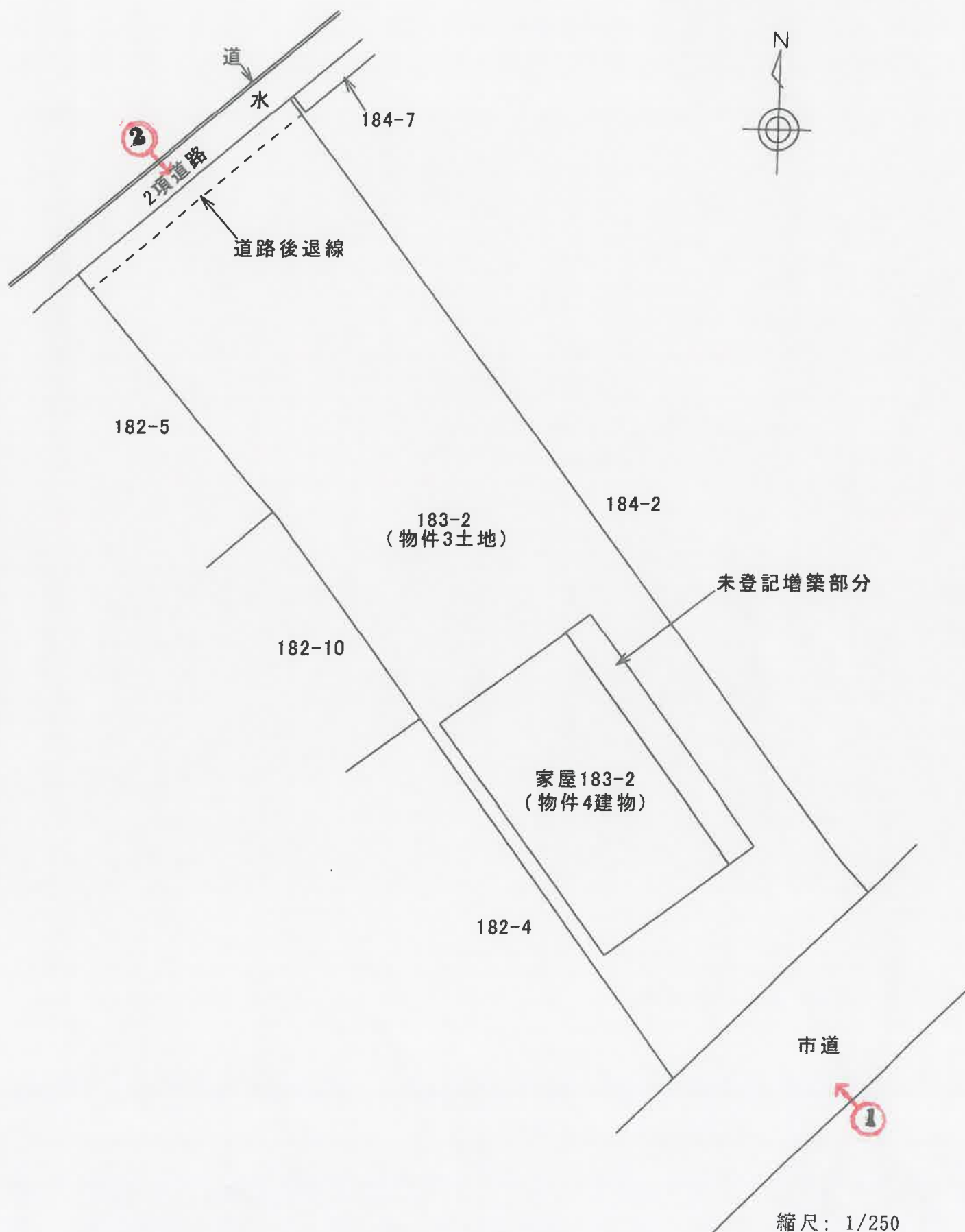
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年6月28日 (金) 11:10 - 11:20	所有者破産管財人事務所 (新居浜市一宮町)	物件4建物の鍵受領、所有者破産管財人 A から占有状況聴取
令和6年6月28日 (金) 11:50 - 12:30	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和6年6月28日 (金) 12:50 - 13:20	西条市役所	建物間取図等資料収集
令和6年6月28日 (金) 13:35 - 13:50	西条市消防本部	建物平面図等調査
令和6年6月28日 (金) 14:20 - 15:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、立入調査、写真撮影
令和6年7月11日 (木) 14:30 - 15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行), 解錠技術者同行
令和6年7月24日 (水) 16:30 - 16:40	当庁等	所有者破産管財人 A から電話で聴取
令和6年7月24日 (水) 17:10 - 17:30	当庁等	所有者元代表者 B から電話で聴取
(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させて臨場した。 ☒ 令和6年7月11日 目的物件は不在で一部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調査を実施した。 ☐ 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
(5 枚目)

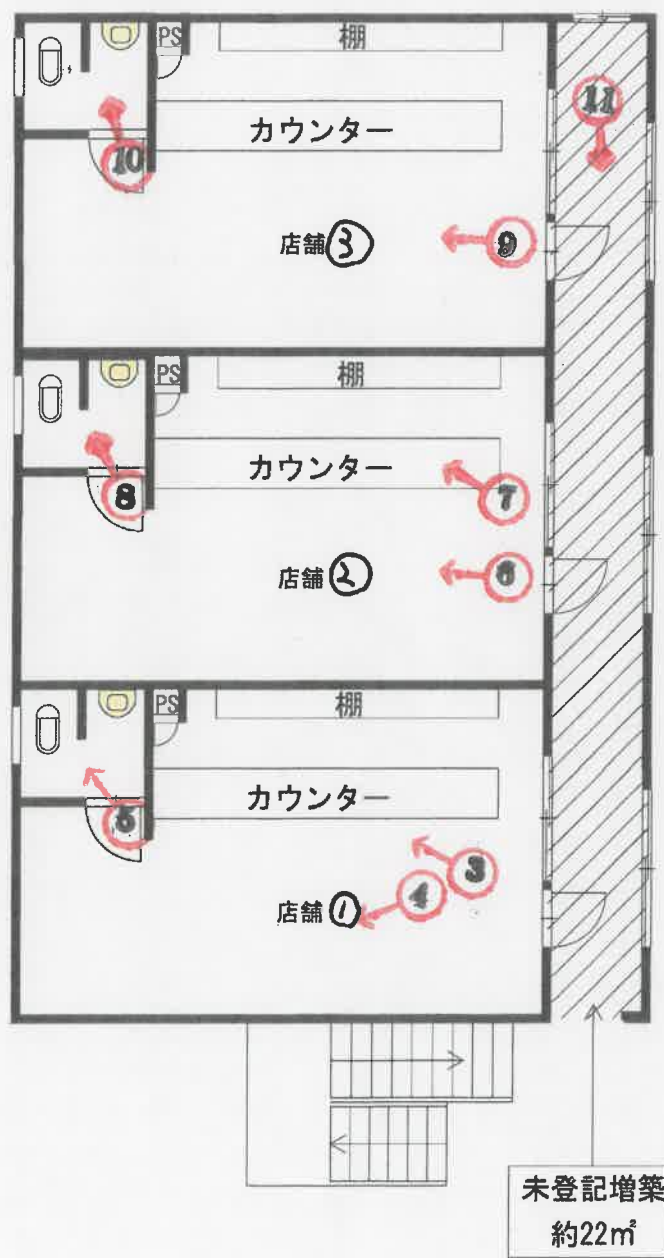
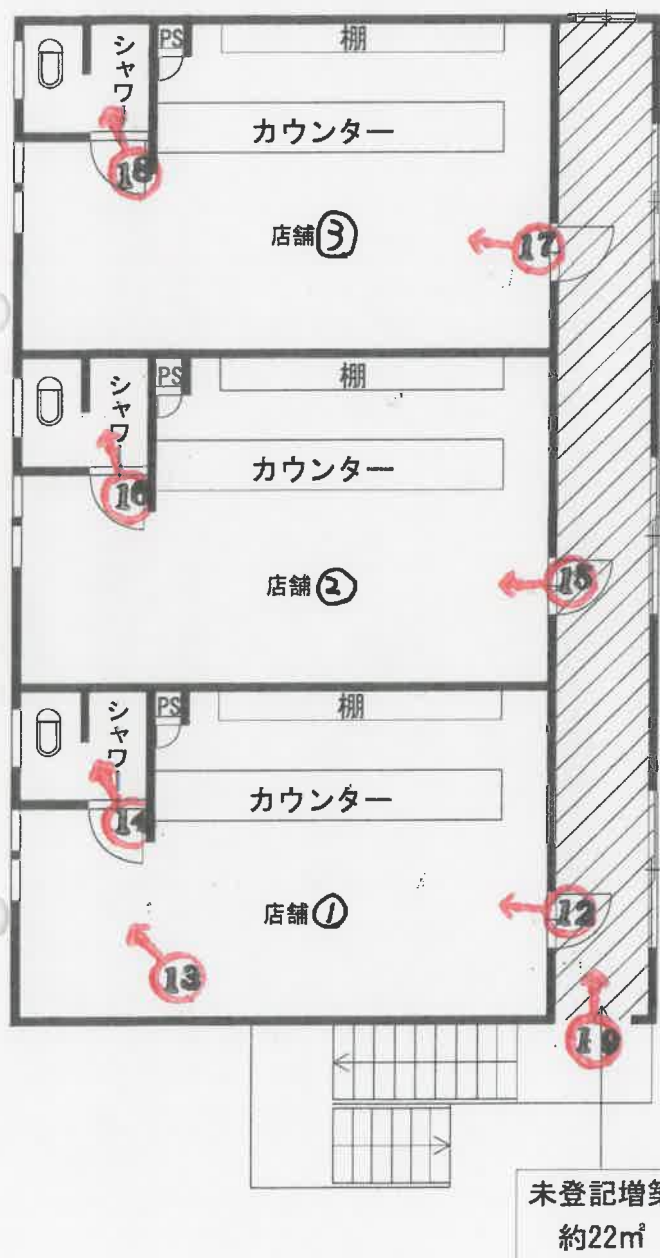
土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向・番号

(6 枚目)

建物間取図



写真撮影位置・方向・番号○

① 物件4 物件3 市道
物件4 未登記増築部分



② 物件4 物件3 駐車場部分



③ 物件4 1階店舗①



④



⑤



⑥ 1階店舗②



⑦



⑧



⑨ 1階店舗③



⑩



⑪ 1階未登記増築部分



⑫ 2階店舗①



⑬



⑭



⑮ 2階店舗②



⑯



⑰ 2階店舗③



⑱



①⑨ 2階未登記増築部分





令和 6 年 (ケ) 第 43 号②
令 和 6 年 7 月 11 日 現地調査
令 和 6 年 7 月 30 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 3 ・ 4)

評価人 不動産鑑定士

石川 裕康

印

第1 評価額

一括価格	
金5,680,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金3,550,000円
物件4(建物)	金2,130,000円

- 1 一括価格は、物件3、4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価格である。
- 2 内訳価格は、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 物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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の現状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

番号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西条市三津屋 183番2 宅地 631.25m ²	同 左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市三津屋183番地2 183番2 店舗 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 109.72m ² 2階 109.72m ² 延 219.44m ²	1階 約131.72m ² 2階 約131.72m ² 延 約263.44m ²
番号	特 記 事 項		
	○物件4建物の1・2階部分に未登記増築(約44m ²)が存する。		

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3)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「壬生川」駅の北方・道路距離約900m (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は西条市役所西部支所の北方約1.7km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、市道沿いに飲食店舗、小売店舗等の建ち並ぶ商業地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約7.5mの舗装市道で、国道196号線の背後に位置するため、その系統・連続性は概ね良好である。公共・公益的施設への接近性については普通程度であると思料する。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし ・津波災害警戒区域 ・立地適正化計画:都市機能誘導区域
画 地 条 件	地 積 形 状	631.25m ² 長方形(間口:約13.2m、奥行:約49m)
接面道路の状況	南東側幅員約7.5m舗装市道に等高接面(法第42条1項1号道路) 北西側幅員約2.2m舗装市道に等高接面(法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地の用に供せられており、残余の部分は駐車場等として利用されている。隣接地は太陽光発電用地、店舗地及び戸建住宅地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。 「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。	
特 記 事 項	○上水道について、現況では揚水ポンプによる地下水を利用しており、上水道の利用は休止している。 ○目的土地の現況と法14条地図は概ね一致している。 ○北西側市道はいわゆる2項道路に該当し、道路中心から2mの道路後退が必要となる。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壤汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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(登記記載) : 平成10年3月5日 新築 経 過 年 数 : 26年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 吹付けタイル仕上げ等 内 壁 : クロス、タイル、ボード等 天 井 : クロス、化粧石膏ボード等 床 : 塩ビシート、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : なし
床面積(現況)	1階 約131.72㎡ 2階 約131.72㎡ 延 約263.44㎡
現況用途等	現況用途 : 店舗
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は空店舗の状態です所有者(破産管財人)が管理している。
特 記 事 項	○目的建物の1・2階部分に未登記増築(各22㎡計44㎡)が存する。 ○2階のテナントはシャワーが設置されており、社員寮として利用されていたとのこと。 ○目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。 ○建築確認番号 : H9.9.17第203号 検査済証番号 : なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件4建物による建付減価は物件3土地全体には及ばず、目的建物の存する南東部分(278㎡〔3-1〕)にのみ建付減価が発生しているものと判断した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3-1	29,800	0.45	278.00	0.70	2,610,000
3-2	29,800	0.45	353.25	—	4,740,000
物件3合計			631.25		7,350,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 134 = 29,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 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。

◇ 標準化補正 : 特段の補正は不要と判断した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 二方路、規模、間口奥行きの関係、道路後退等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮し、建物の取壊費用等も勘案した。

(2) 建物価格(物件4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	200,000	263.44	0.04	2,110,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定し、上記の通り査定した。

経過年数26年、 経済的残存年数4年、 残価率0%

観察減価法について、対象建物はテナントビル(いわゆるスナックビル)であるが、地域におけるテナントニーズを考慮し▲70%の補正が必要であると判断した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (4\text{年} / (26\text{年} + 4\text{年}))\} \times (1 - 70\%)$
 $= 0.04$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、物件4建物の土地利用権は、建付減価と同様に物件3土地の一部(278㎡ [3-1])に及ぶものと判断した。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
3-1	2,610,000	0.55	法定地上権	1,440,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
3	7,350,000	-1,440,000		1.00	0.6	3,550,000円
4	2,110,000	+1,440,000	1.00	1.00	0.6	2,130,000円
一括価格(合計)						5,680,000円

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 (地価公示) 西条5-4

所 在 : 西条市三津屋南7番11

価 格 : 40,400円/㎡

位 置 : 壬生川駅530m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 359㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東20m市道、南西側道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (80、400)

地 域 の 概 要 : 低層の店舗等が多く見られる商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件3	12,721,581円	評価額
-----	-------------	-----

	29,683円	税額
--	---------	----

物件4	9,072,032円	評価額
-----	------------	-----

	127,008円	税額
--	----------	----

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置略図

近隣図

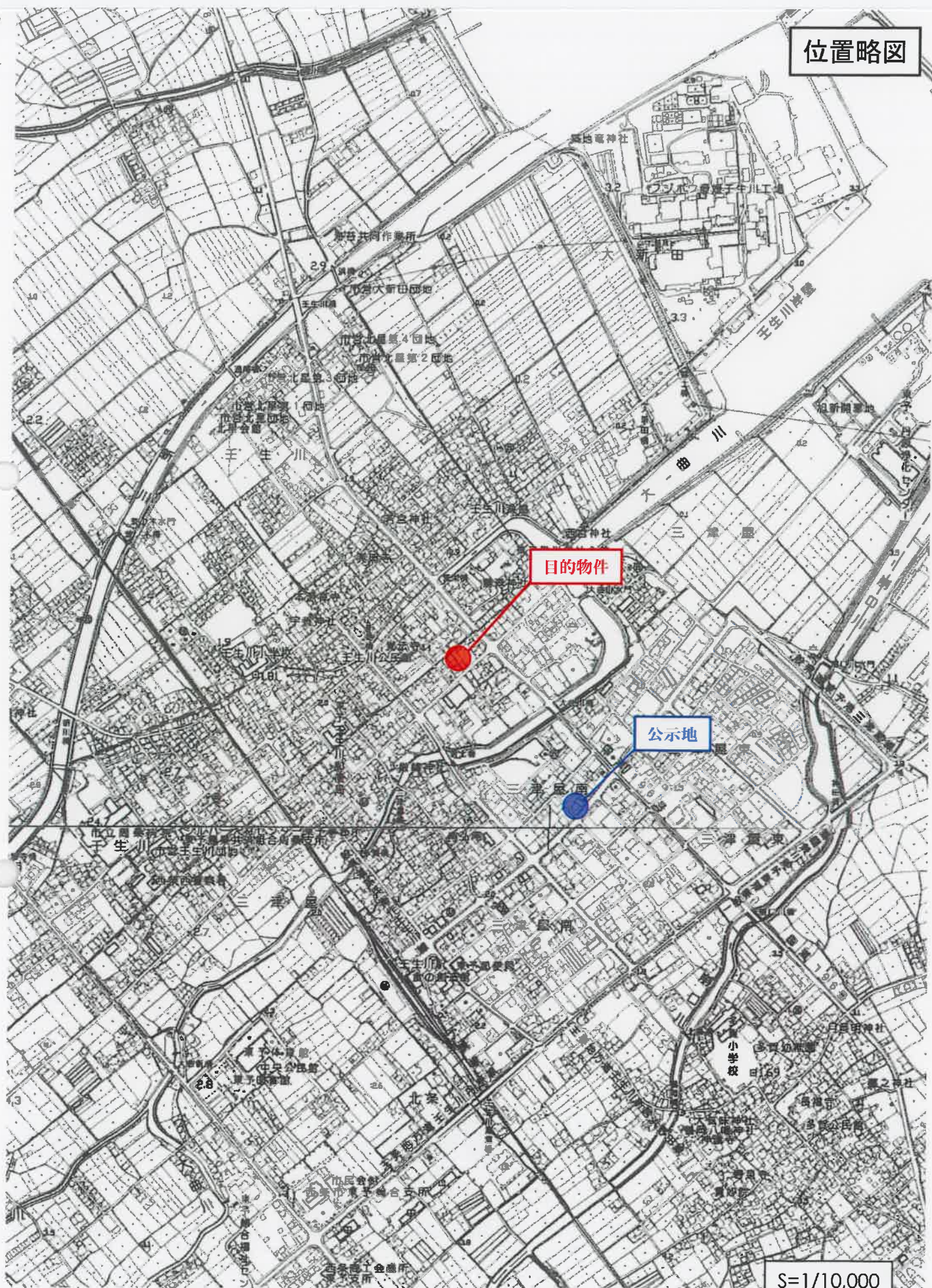
法14条地図

地積測量図(残地)

建物図面

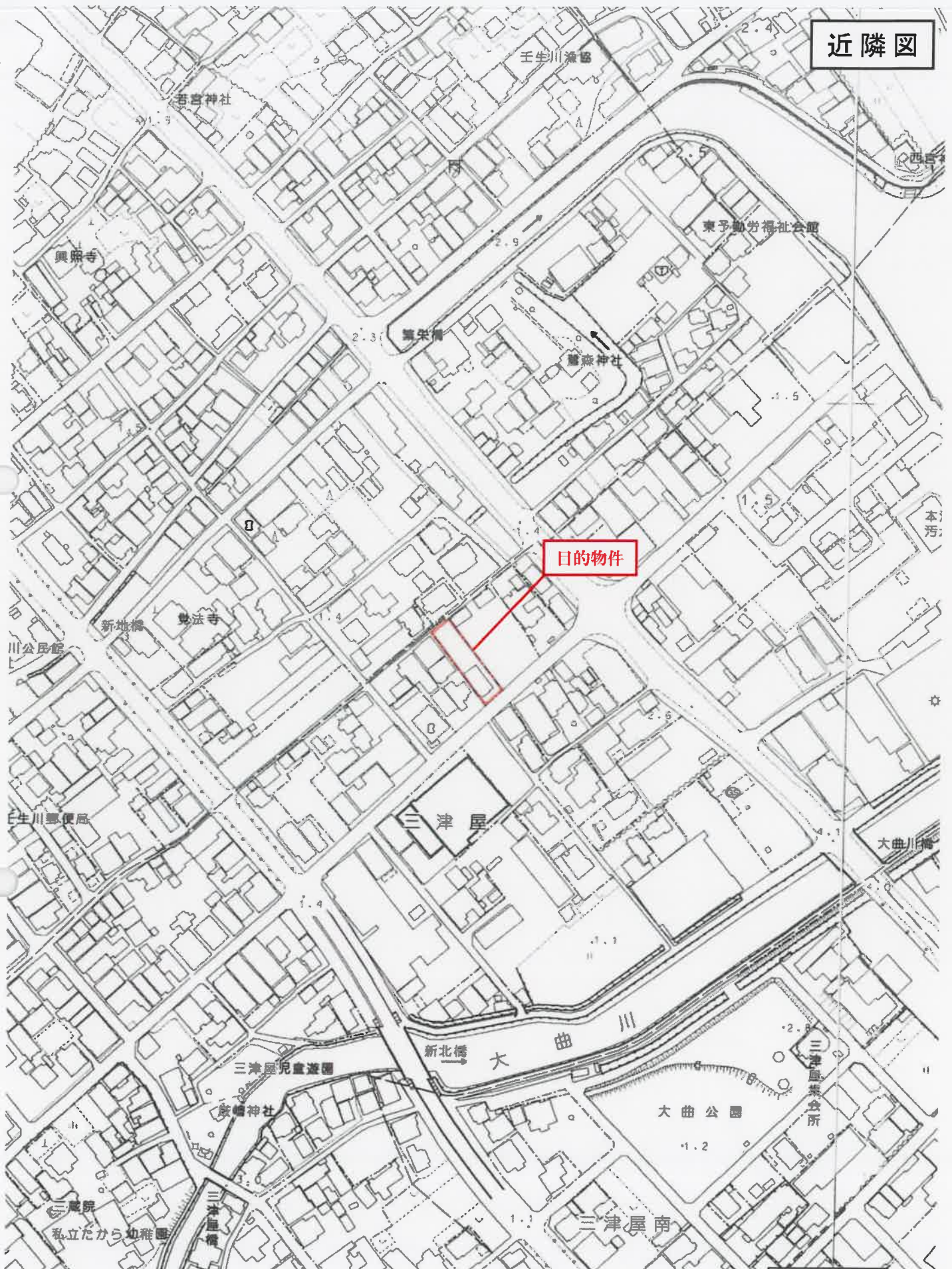
以 上

位置略図



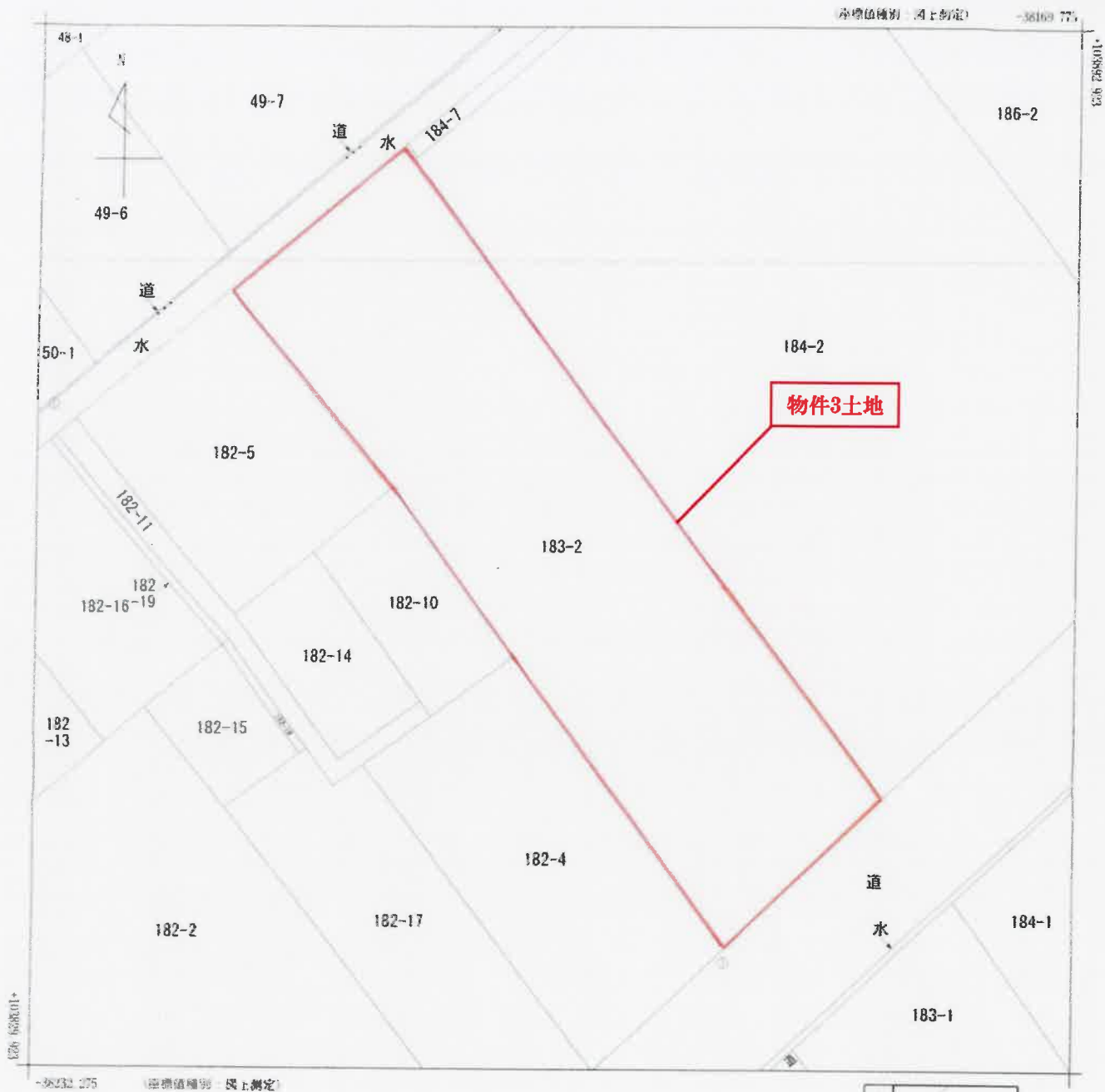
S=1/10,000

近隣図



S=1/2,500

法14条地図



地番区域見出
壬生川
三津屋

請求分	所在	西条市三津屋				地番	183番2			
出縮力尺	1/250	精度区	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

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6年6月27日
松山地方事務局西条支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

※原図を70%に縮小
公用

地積測量図(残地)

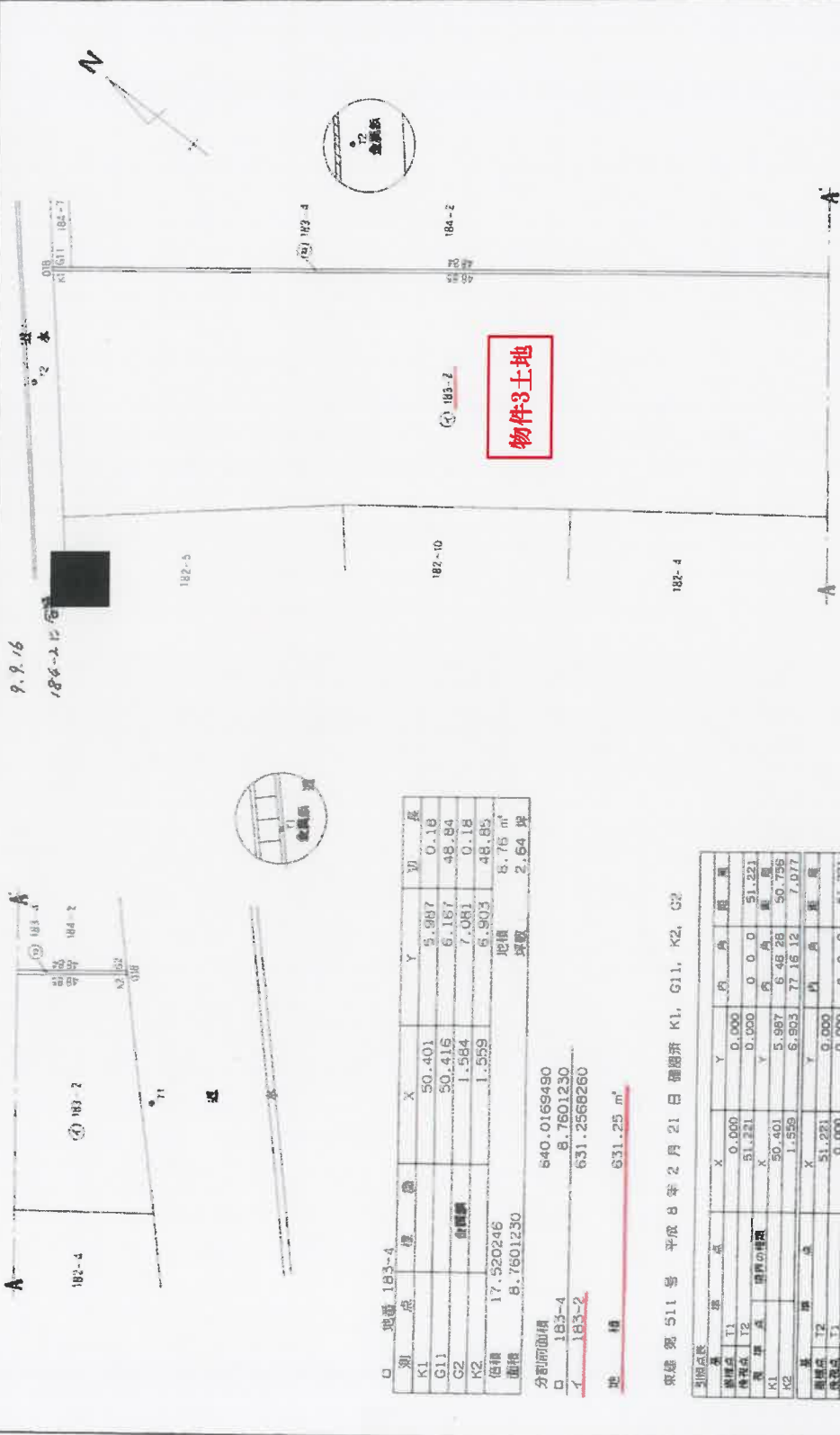
登記年月日：平成9年7月10日

120146

所在地 地積測量図

183-2 183-2.184-2 地積測量図

183番4-2 西条市三津屋



区	地番	183-4
別	点	線
K1	50.401	5.987
G1	50.416	6.187
G2	1.584	7.081
K2	1.559	6.903
面積	17.520246	48.85
面積	8.7601230	8.76 m ²
面積	2.54	2.54 m ²

分配面積 640.0169490
 口 183-4 8.7601230
 口 183-2 631.2566260
 地 積 631.25 m²

東建 第 511 号 平成 8 年 2 月 21 日 贈与証書 K1, G1, K2, G2

区	地番	183-4
別	点	線
K1	50.401	5.987
G1	50.416	6.187
G2	1.584	7.081
K2	1.559	6.903
面積	17.520246	48.85
面積	8.7601230	8.76 m ²
面積	2.54	2.54 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

№ 000428 H9.7.10

番号：6-2

※原図を70%に縮小

登記年月日 平成10年3月10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6年6月27日 松山地方裁判所西条支部

登記官

460191

各階平面図

建物図面

家屋番号 183番乙
建物の所在 四谷市津屋
東谷市津屋183番地2

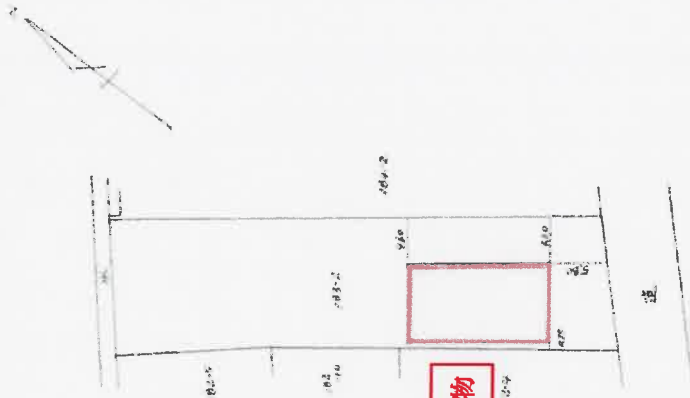
1階、2階図型



求積 7.70 ㎡ 142.5 ㎡ 109.2250 ㎡

1階床面積 109.22 ㎡
2階床面積 109.22 ㎡

物件4建物



作製者 土地家屋調査士

平成10年3月10日作製

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/8000

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

8 № 012658 H.10.3.10

5.2 200冊

※原図を70%に縮小

請求番号 6-3

建物図面