

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 10 月 2 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 7 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,650,000 12,520,000	一括	3,130,000	254,201	0
1	4,970,000				
2	10,680,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市空港通三丁目
地 番 9 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 松山市空港通三丁目 9 4 番地 2
家屋 番号 9 4 番 2 の 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 6 4 . 2 0 平方メートル
2 階 1 4 6 . 4 7 平方メートル
3 階 1 6 4 . 2 0 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫・事務所

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 27日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

本件債務者が占有している。

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。



※11

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市空港通三丁目
 地 番 94 番 2
 地 目 宅地
 地 積 276.31 平方メートル

- 2 所 在 松山市空港通三丁目 94 番地 2
 家屋 番号 94 番 2 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	164.20 平方メートル
2 階	146.47 平方メートル
3 階	164.20 平方メートル

 (現況)
 種 類 倉庫・事務所



令和 7 年（ケ）第 36 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 / / 日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

- 1 所 在 松山市空港通三丁目
- 地 番 9 4 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 2 7 6 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 松山市空港通三丁目 9 4 番地 2
- 家屋 番号 9 4 番 2 の 2
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------------|
| 1 階 | 1 6 4 . 2 0 平方メートル |
| 2 階 | 1 4 6 . 4 7 平方メートル |
| 3 階 | 1 6 4 . 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松山市空港通3丁目9番31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	☒ 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 ☐ 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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：倉庫、事務所 ☐ 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（伊豫商事株式会社） 上記の者が本建物を倉庫、事務所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	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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 店舗 ■倉庫 ■事務所 ☐	
■関係人 (■ A (占有者代表者の陳述) ☐ ()) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年6月30日	
最初の 契約等	契約日	平成16年6月30日	
	期間	平成16年6月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有開始時期、最初の契約等の契約日、期間開始日は、建物所有者の所有権取得時期とした。			

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

その他の事項

- 1 物件1土地周辺は、法務局に14条地図が整備されているなど、隣地との境界は明確である。
- 2 物件1土地の東側は市道（建築基準法上の道路に準ずる道路、地番94番4の土地（地目公衆用道路、所有者松山市）を含む）に接する。物件1土地の北側も道（建築基準法上の道路に非該当）に接する。
- 3 物件2建物は、平成4年に建築確認を受け、同年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 4 物件2建物は、債務者伊豫商事株式会社が1階と2階を倉庫、3階を事務所として使用している。建物3階部分には建物所有者の所有動産も一部残っている。
- 5 物件2建物の1階の鉄骨部分の吹付材にアスベスト含有材が使用されている否か不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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 (債務者代表者)	1 物件1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2建物に未登記の増築はありませんが、平成15年ころ3階部分の壁、天井等の改修を行い、倉庫から事務所に變更しています。 3 物件2建物に特に不具合はありません。 4 物件2建物は、伊豫商事株式会社が1、2階を倉庫、3階を事務所として使用しています。伊予ファミリー有限会社の代表者である☒ B は、私の母です。伊豫商事株式会社から建物所有者である伊予ファミリー有限会社に対し、賃料等は払っておらず、使用貸借です。3階部分に伊予ファミリー有限会社所有の動産も一部残っていますが、占有は伊豫商事株式会社にあります。 5 1階部分の保護材にアスベスト含有材を使用しているかどうか、施工した業者に確認したところ、はっきりしないということでした。 6 物件2建物の水道は、物件1土地内に市の公共水道を引き込んでいます。下水は公共下水に接続して放流しています。

(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)

C

C

C

イ 水
口 水

ハ 水

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：測量成果)

-70466.928



-70591.928

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出
空港通3丁目

請 求 部 分	所 在	松山市空港通三丁目					地 番	94番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅳ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成24年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成25年2月28日			補 事 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29日
松山地方法務局

請求番号：1-4
(1/1)

登記官

(枚目)

公用

登記年月日：平成4年10月2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29日 松山地方裁判所

登記官

請求番号：1-5

439782

各階平面図

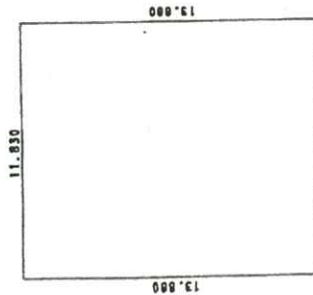
家屋番号 94番2の2

建物の所在 松山市番町94番地2

建物図面

松山市空港通三丁目

1 階

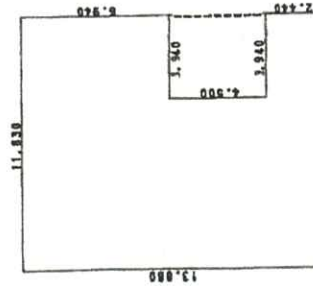


求積表

$$13.880 \times 11.830 = 164.200400$$

$$\text{床面積} \div 164.20 \text{ m}^2$$

2 階



求積表

$$13.880 \times 7.890 = 109.513200$$

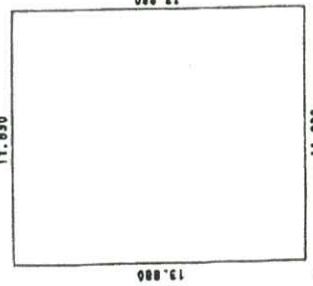
$$6.940 \times 3.940 = 27.343600$$

$$2.440 \times 3.940 = 9.613600$$

$$\text{合 計} 146.470400$$

$$\text{床面積} 146.47 \text{ m}^2$$

3 階



求積表

$$13.880 \times 11.830 = 164.200400$$

$$\text{床面積} \div 164.20 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

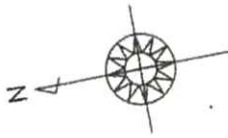
（国土利用法）

3 № 002940 H4.10.2

3.4 300番

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号○



道路

0.55

0.55

94-1

94-5

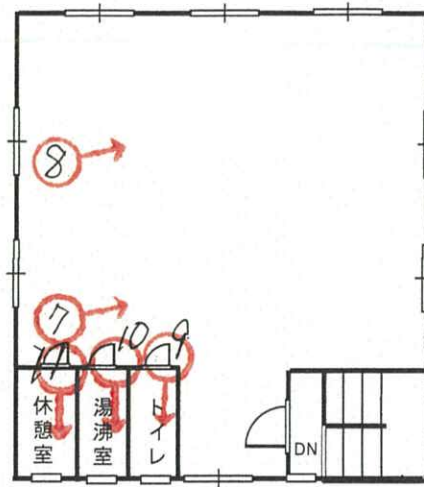
物件2

物件1

(建築関係)

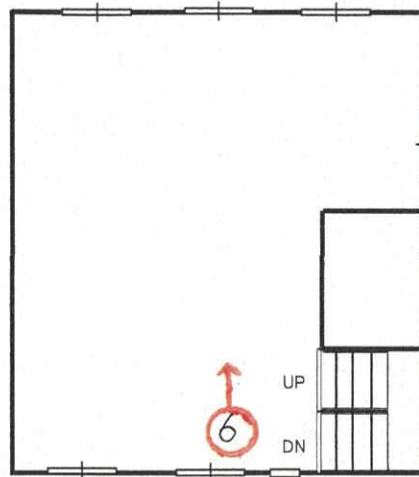
94-4

94-6



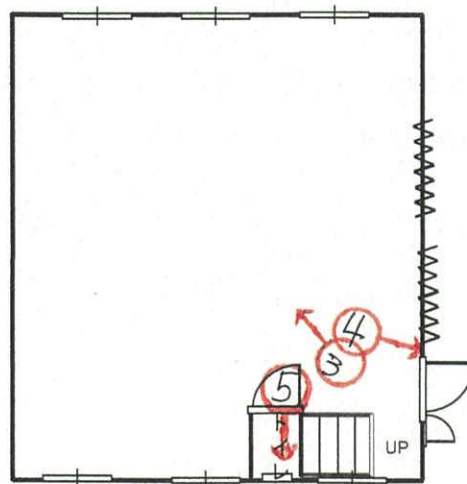
事務所

3階



倉庫

2階



倉庫

1階



写真撮影位置・方向・番号○→

7(ケ)36 物件2建物間取図

(9 枚目)

① 物件1 物件2

市道（建築基準法上の道路に準ずる道路）



②

物件2

道（建築基準法上の道路に非該当）



③ 物件2 内部 1階 2階



④

物件2 内部 1階 吹付部分



⑤



⑥

2階



⑦ 3階



⑧



⑨



⑩



⑪





令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
亀 田 武 志

第1 評価額

一括価格	
金 15,650,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,970,000 円
物件2(建物)	金 10,680,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳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の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
1	所在 地番 地目 地積	松山市空港通三丁目 94番2 宅地 276.31㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市空港通三丁目 94番地2 94番2の2 倉庫 鉄骨造スレート葺3階建 1階 164.20㎡ 2階 146.47㎡ 3階 164.20㎡ 延 474.87㎡	倉庫, 事務所
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	伊予鉄道郡中線「土居田」駅の北西方・道路距離約1,100m 最寄バス停「空港通三丁目」の北方・約130m(徒歩約2分) (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市空港通3丁目のうち県道松山空港線の北側背後に、倉庫、 営業所、一般住宅、アパート等が混在する地域である。	
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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % なし 特別用途地区、都市機能誘導区域
画 地 条 件	間 口 : 約14.5m 奥 行 : 約18m 地 積 : 276.31㎡ 形 状 : 略長方形地	
接面道路の状況	東側が幅員約3.2～6mの舗装市道(水路暗渠部分を含む)(味 生156号線)にほぼ等高に接面および北側が幅員約6.5m舗装道路 (水路暗渠部分を含む)に0～0.3m程度高く接面。 ※東側市道は建築基準法上の道路に該当するが、北側道路は 建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし (なお東側市道に都市ガスが埋設されているが引 込はされていない。) 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	①土地の閉鎖登記簿、昭和53年の住宅地図並びに地元精通者への 聴取調査による限りにおいては、土壤汚染の可能性は確認できな かったので、当該要因は考慮外とした評価 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③物件1は東側間口のうち約11.5mが幅約6mの舗装市道(水路暗 渠部分を含む)に接面し、東側間口のうち残り約3mが幅員約3.2 mの舗装市道に接面している。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）：平成 4年9月18日新築 経 過 年 数： 33 年 経済的残存耐用年数： 7 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート 内 壁：クロスほか 天 井：ジプトーンほか 床：コンクリート打放し、Pタイル 設 備：電気、給排水、衛生、冷暖房設備 そ の 他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：1階、2階倉庫、3階事務所 間 取 り：現況調査報告書添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者以外の伊豫商事株式会社が平成16年6月30日（期間の定めなし）から使用借権により倉庫、事務所として占有し使用している。 競売手続きにおいては、建物に付属する各種付帯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。
特 記 事 項	①1階のコンクリート打放しの床に一部クラックが見られる。 ②1階の鉄骨部分に吹付が多数見られるが、アスベスト含有材が使用されているか否かは不明とのことである。また、外壁と屋根に使用されているスレートについても同じく不明とのことである。 ③3階は平成15年頃に壁、天井等の改修を行い倉庫から事務所に変更したとのことである。

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1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 イ 別 差	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	71,800	1.03	276.31	0.9	18,390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 松山 (県) 9-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,100\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 74 = 71,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : ない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 角地であることを考慮した。

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等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

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
2	135,000	474.87	0.12	7,690,000

ウ 現価率 (定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数33年、 経済的残存年数7年、 残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等を考量) による補正 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [0\% + (1 - 0\%) \times (7\text{年} / (33\text{年} + 7\text{年}))] \times (1 - 30\%) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

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。

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
1	18,390,000	0.55	法定地上権	10,110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

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
1	18,390,000	-10,110,000		1.00	0.6	4,970,000
2	7,690,000	+10,110,000	—	1.00	0.6	10,680,000
一括価格 (合計)						15,650,000

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

オ 競売市場修正： 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 基準地価格 (松山 (県) 9-3)

所 在 : 松山市空港通3丁目118番2

価 格 : 53,100 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道郡中線「土居田」駅の北西方道路距離約950m
に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 1,308 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側7m市道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)、特別用途地区

地 域 の 概 要 : 中小規模の工場、事業所等が建ち並ぶ工業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 15,596,041 円

物件2 7,240,038 円

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た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。

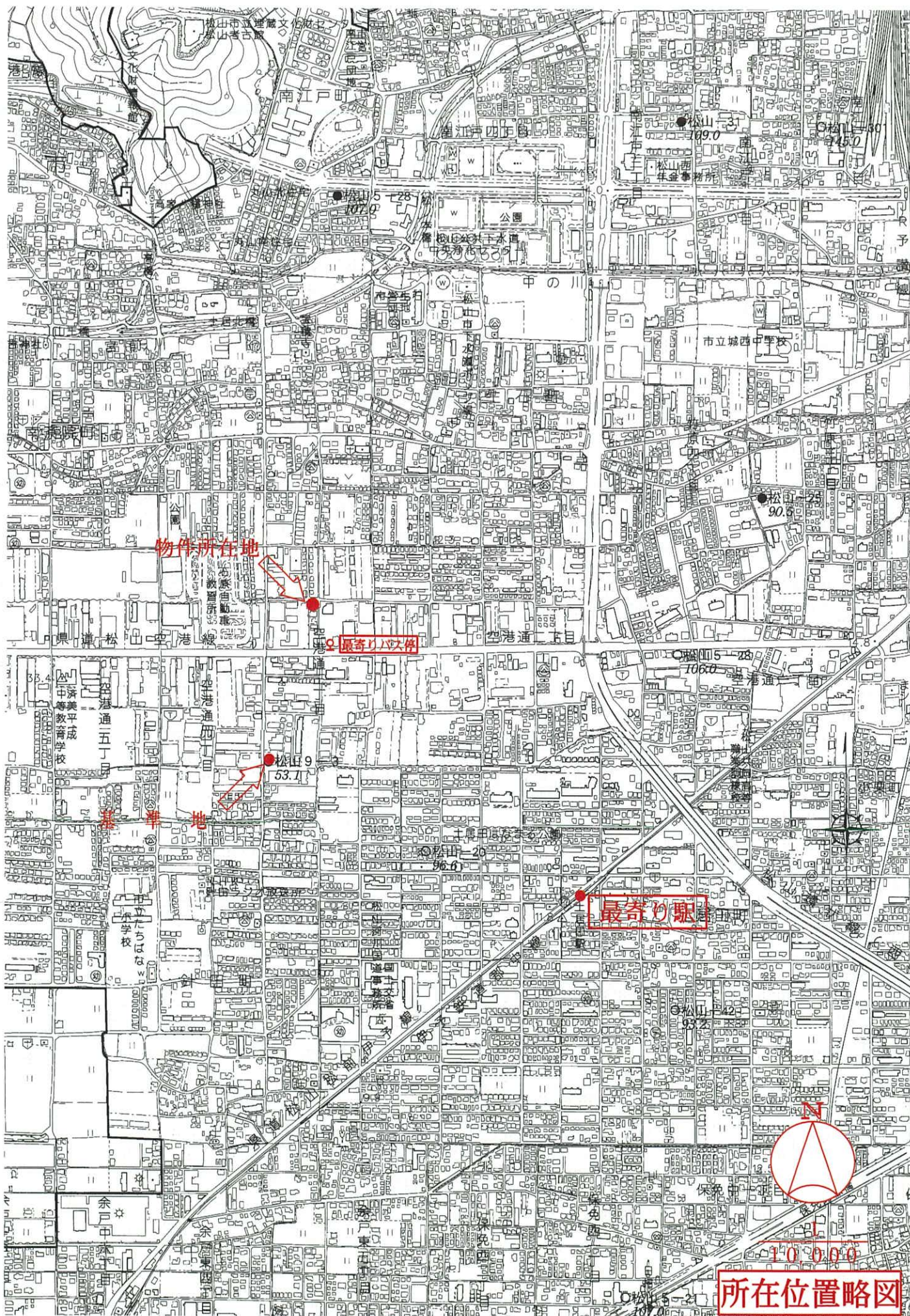
第7 附属資料

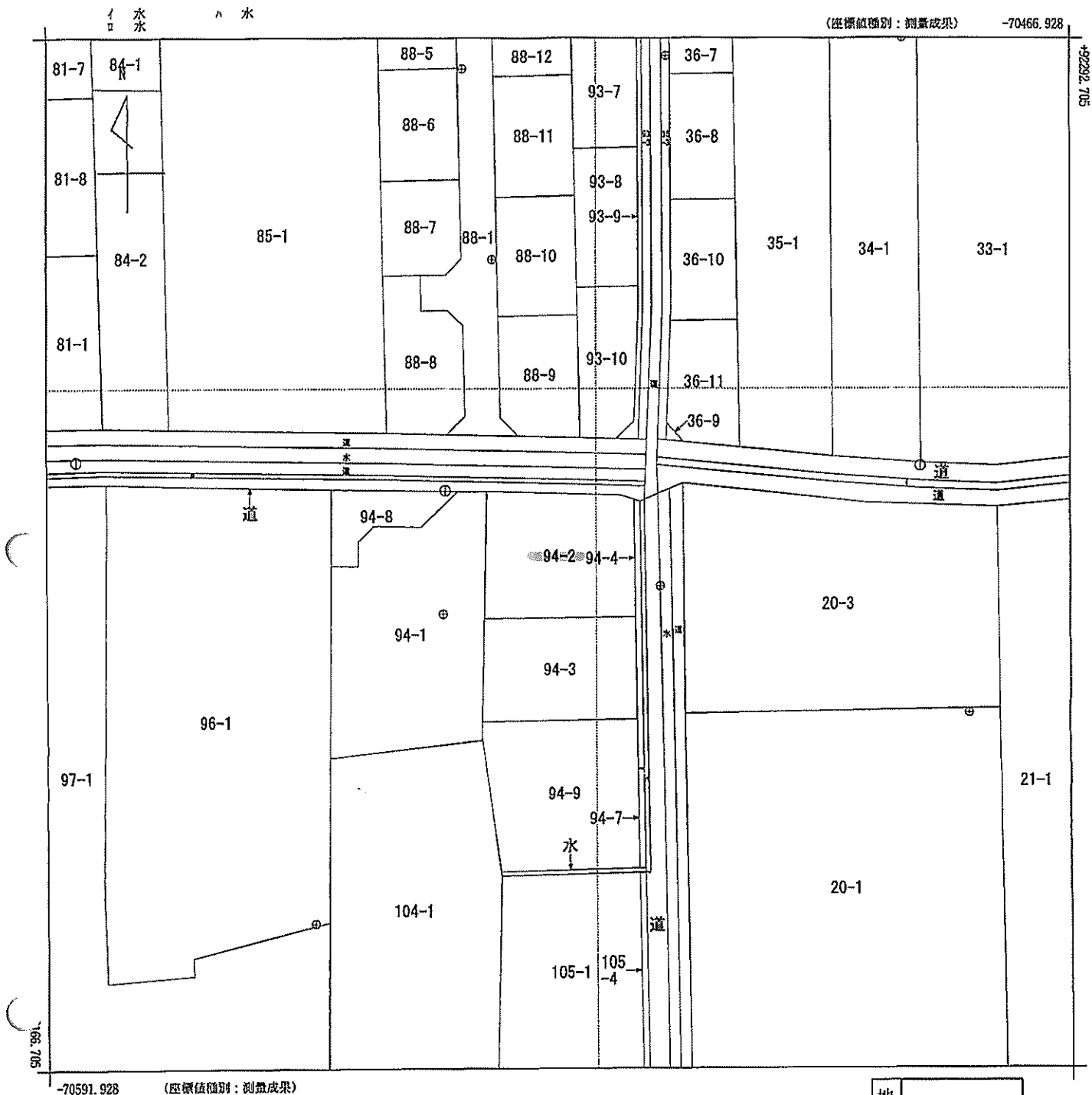
1 所在位置略図

2 地図写 (不動産登記法第14条第1項)

3 建物図面・各階平面図写

以 上





請求部	所在	松山市空港通三丁目					地番	94番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年2月				備付年月日(原図)	平成25年2月28日			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年5月29日
松山地方法務局

請求番号: 1-4
(1/1)

登記官

登記年月日：平成4年10月2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7年5月29日 松山地方裁判所

登記官

請求番号：1-5

-10-

A3判をA4判に縮小

439782

各階平面図

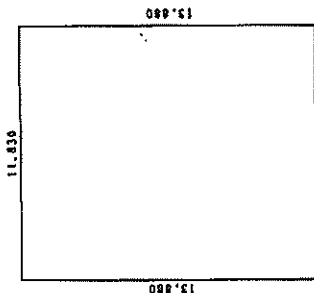
家屋番号 94番2の2

建物図面

建物の所在 松山市番町94番地2

松山市空港通三丁目

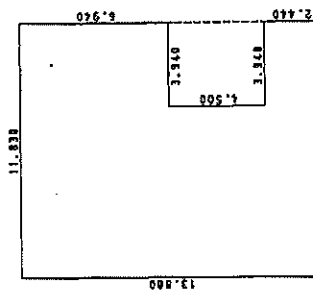
1 階



求積表

13.880 X 11.830 = 164.200400
床面積 ÷ 164.20 m²

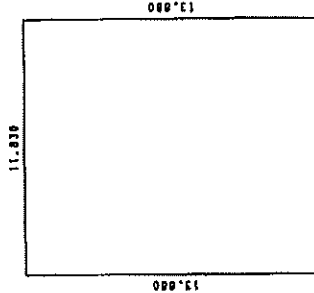
2 階



求積表

13.880 X 7.890 = 109.513200
6.940 X 3.940 = 27.343600
2.440 X 3.940 = 9.613600
合計 146.470400
床面積 146.47 m²

3 階



求積表

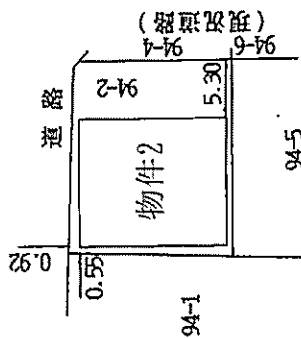
13.880 X 11.830 = 164.200400
床面積 164.20 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(愛媛県土地家屋調査士会)

3 № 002940

H4.10.2

3.4 200F