

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 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 7 月 3 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 2 日から当庁民事書記官室に備え置きます。		

物 件 目 録

- 1 所 在 西条市大町字弁財天
 地 番 704 番 1
 地 目 宅地
 地 積 535.80 平方メートル

- 2 所 在 西条市大町字弁財天 704 番地 1
 家屋 番号 704 番 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 275.17 平方メートル
 2 階 286.05 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・店舗



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25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, 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

- 1 所 在 西条市大町字弁財天
地 番 704 番 1
地 目 宅地
地 積 535.80 平方メートル
- 2 所 在 西条市大町字弁財天 704 番地 1
家屋 番号 704 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 275.17 平方メートル
2 階 286.05 平方メートル
(現況)
種 類 事務所・店舗



令和 7 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 3 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

（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 西条市大町字弁財天
地 番 7 0 4 番 1
地 目 宅地
地 積 5 3 5 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 西条市大町字弁財天 7 0 4 番地 1
家屋 番号 7 0 4 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 7 5 . 1 7 平方メートル
2 階 2 8 6 . 0 5 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(破産管財人) ☐ 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: 事務所・店舗 ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・店舗(空き家)として管理占有している。 ☐ 「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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者会社代表者)	1 私は株式会社マーク住研の代表者です。 弊社は、建築及び不動産売買並びに賃貸仲介等を業とする会社でしたが、令和6年1月末頃に廃業しました。 また、同年6月5日、松山地方裁判所西条支部において破産手続開始決定を受け、現在、破産手続中です。 2 本件建物の不具合として、外壁にクラックが生じています。 それ以外には、大きな不具合はありません。 3 本件建物内に動産等を残置していますが、すべて不用品です。 展示用ユニットバスや引戸等のサンプルも同様です。 4 屋上にキュービクルがありますが、P C B等の有害物質が残存しているか否か、その詳細は不明です。
■ B (破産管財人)	1 私は破産者株式会社マーク住研の破産管財人弁護士です。 2 破産管財人として、本件物件を管理占有しています。 3 現在、本件物件につき、破産財団から放棄していません。 4 本件建物内の動産等について、売却予定のものはありません。
■ 株式会社中央電気保安協会担当者	1 弊社は、本件破産会社が廃業するまで、本件物件の電気保安業務を請け負っていました。 2 本件建物の屋上にキュービクルが設置されていますが、それにはコンデンサ並びに電灯用変圧器及び動力用変圧器が設置されています。メーカー名は不明ですが、製造年は電灯用変圧器が1997年製、コンデンサ及び動力用変圧器が1998年製です。 それら製造年次から、P C B含有の可能性は否定できないと思われます。 なお、確定的には、専門調査機関の分析調査をお勧めします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】
西条市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：商業地域）に位置している。
- 3 【接 道】
西方において幅員約20mの舗装県道（建築基準法42条1項1号道路）に、
南方において幅員約5mの舗装市道（同法42条1項1号道路）に、それぞれ接面している。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。
 - (2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。なお、法務局には地図に準ずる図面及び建物図面が備え付けられている。
- 5 【本件建物の状況・不具合等】
物件2建物は、全体的に経年（登記記録上：平成10年5月18日新築）劣化が認められたほか、関係人の陳述のとおり、外壁にクラックを認めた。
それ以外は、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。
住宅設備機器等の展示のため、各所で間仕切りされている。
また、同建物の屋上にキュービクルが存する。キュービクル内のコンデンサ及び変圧器にPCBが含有されている可能性は否定できない旨の保守管理業者の担当者の陳述がある。
- 6 【その他】
 - (1) 物件1土地の北東端に、プレハブ物置（動産、写真32番）が複数個存する。
 - (2) 物件2建物内には、住宅設備機器等の展示用ユニットバス、外壁及び引戸等のサンプル並びに事務所の目的外動産等が多数存する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 3 月 26 日 (水) 13 : 25 - 13 : 35	当庁 (電話)	破産管財人から聞き取り調査
令和 7 年 3 月 27 日 (木) 10 : 45 - 11 : 15	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 3 月 27 日 (木) 11 : 20 - 11 : 50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 3 月 27 日 (木) 12 : 00 - 12 : 55	西条市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和 7 年 4 月 3 日 (木) 9 : 15 - 9 : 25	破産管財人 事務所	■ B から聞き取り調査
令和 7 年 4 月 3 日 (木) 9 : 30 - 11 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、立会人立会い
令和 7 年 4 月 3 日 (木) 11 : 15 - 11 : 25	携帯電話	(株) 中央電気保安協会担当者から聞き取り調査
令和 7 年 4 月 3 日 (木) 11 : 35 - 11 : 40	携帯電話	■ A から聞き取り調査
(特記事項) 令和 7 年 4 月 3 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、破産管財人から本件建物の鍵を借り受け、立会人を立ち会わせ、同鍵により解錠して建物内に立ち入った。		

(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)

登記年月日：平成10年5月22日

404623

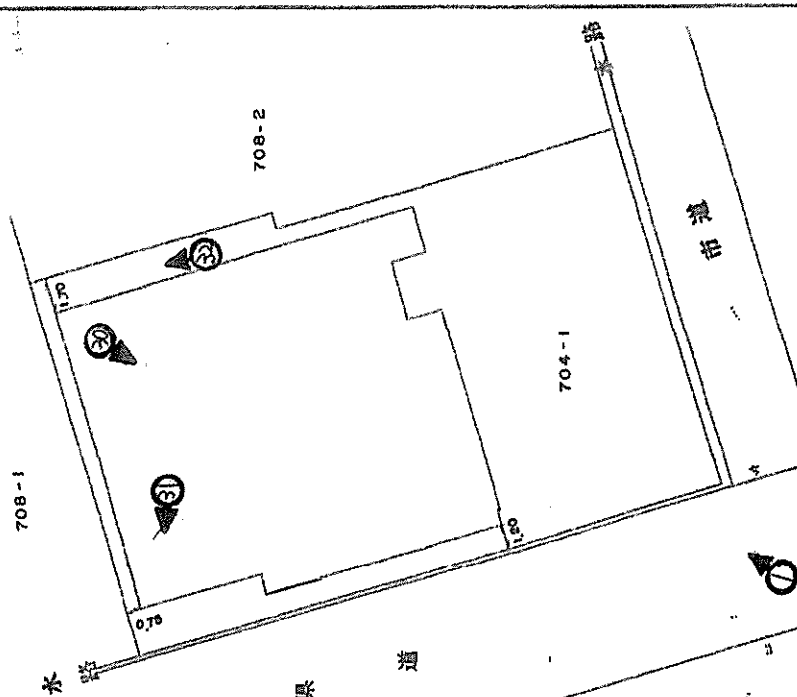
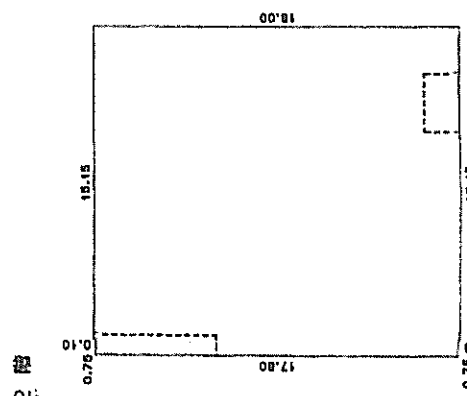
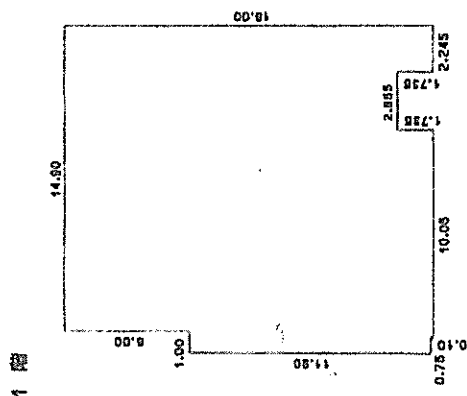
各階平面図

家屋番号 704番1

建物図面

建物の所在 西条市大町字井財天704番地1 A3判をA4判に縮小

・○は写真撮影方向及び番号を示す。



作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

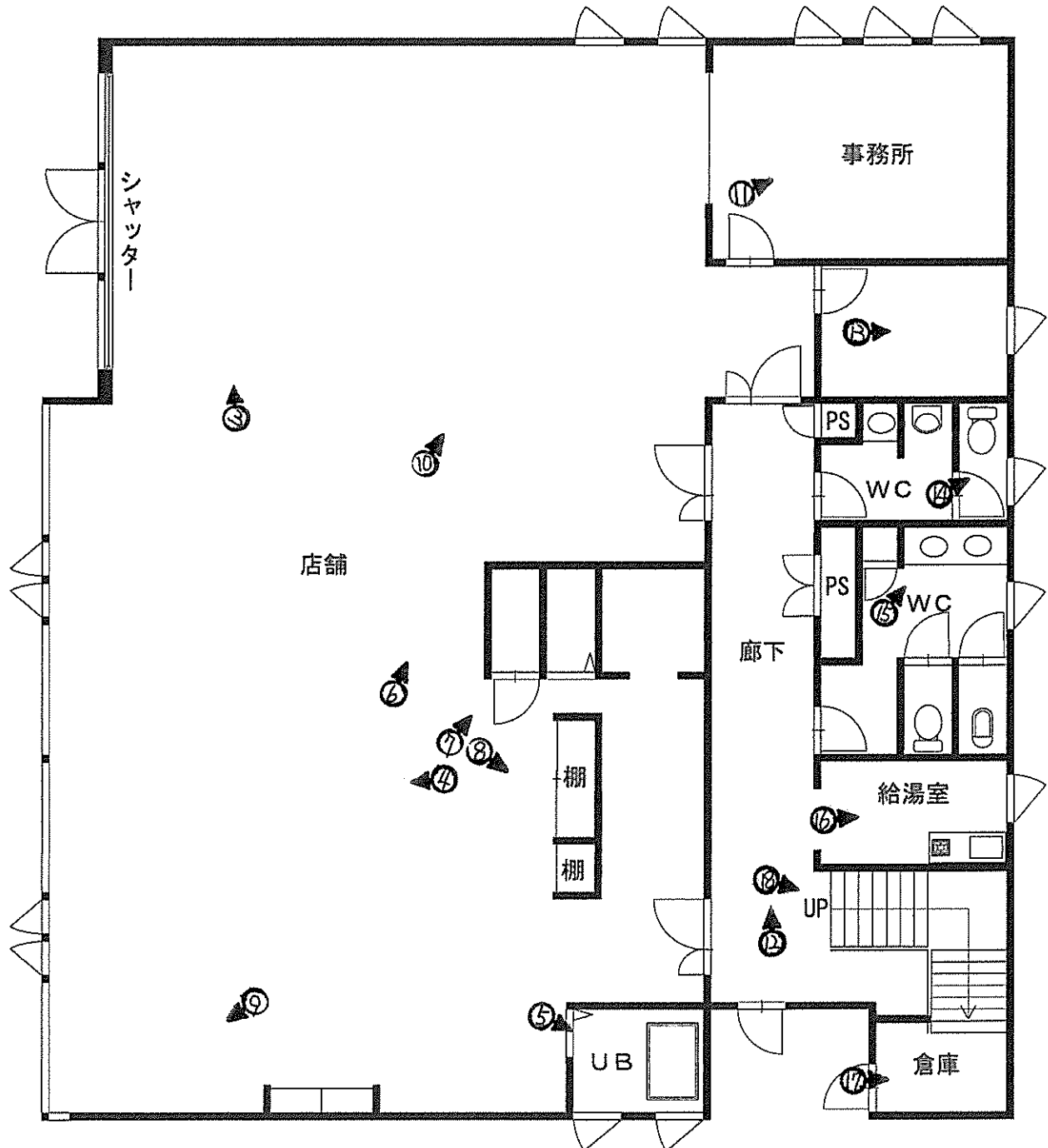
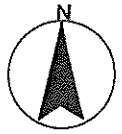
縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会印)

9 № 008109

H/O. 5. 22

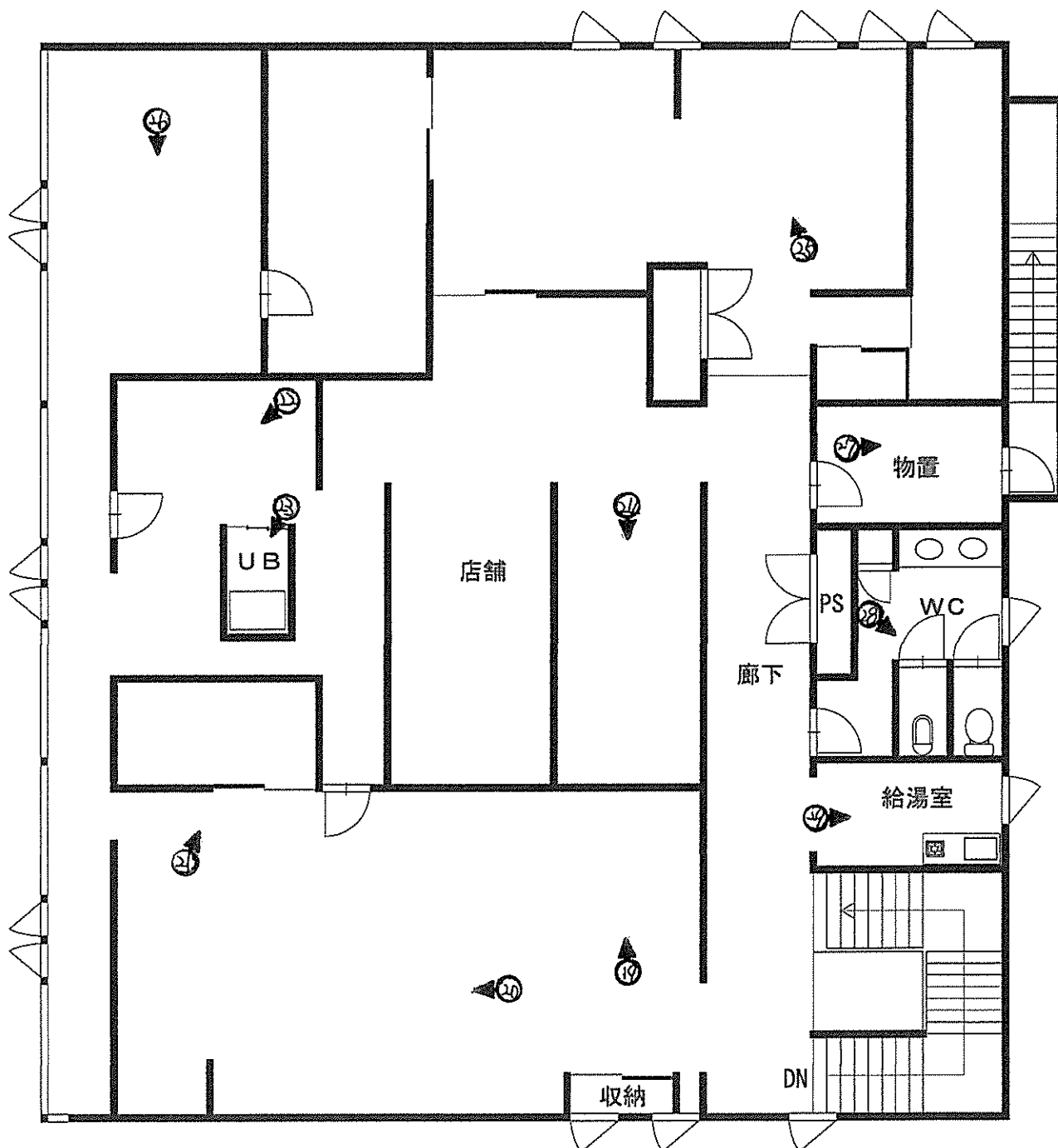
建物間取図



1 階

○は写真撮影方向及び番号を示す。

(7 枚目)



2 階

←○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



県道

差し掛け 物件2建物

3



以下、物件2建物内部

4



5



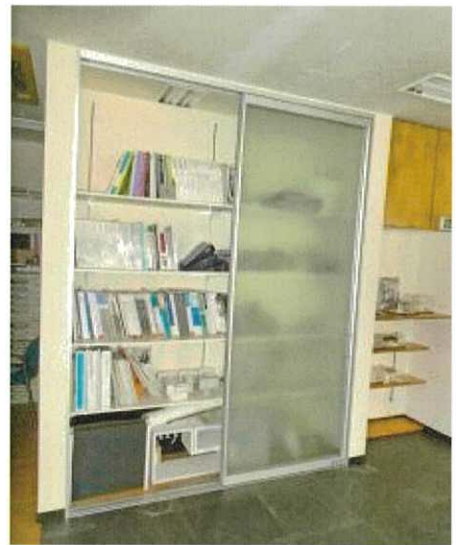
6



7



8



9



10



11



12



13



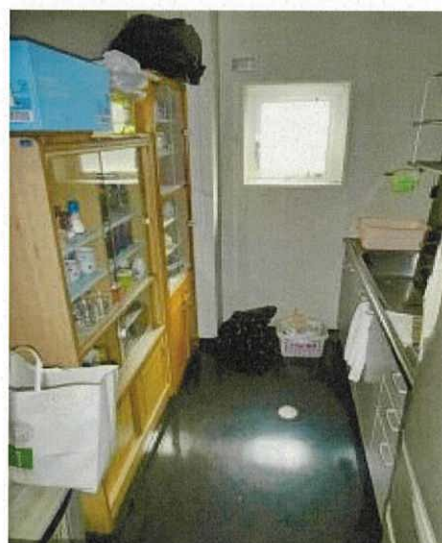
14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



屋上のキュービクルの設置状況

31



32

プレハブ物置（動産）





令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 11 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 裕康 印

第1 評価額

一括価格	
金29,980,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,670,000円
物件2(建物)	金22,310,000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	西条市大町字弁財天 704番1 宅地 535.80㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市大町字弁財天704番地1 704番1 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 275.17㎡ 2階 286.05㎡ 延 561.22㎡	種類:事務所・店舗
番号	特 記 事 項		
	○目的建物の一部は店舗としても利用されている。		

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1)

位置・交通	JR予讃線「伊予西条」駅の北方・道路距離約700m (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	目的物件は西条市役所の南東方約750m(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市中心部、駅前本通り沿いに店舗・事業所等の建ち並ぶ商業地域内に存する。 当該地域の標準的街路は幅員約20mの舗装県道で、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良好であると思料する。	
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% 準防火地域 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	535.80㎡ ほぼ長方形(間口:約29m、奥行:約18m)
接面道路の状況	西側幅員約20m舗装県道に等高接面(建築基準法42条1項1号道路) 南側幅員約5m舗装市道に等高接面(建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接地は事業所及び住宅用地である。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし(地下水利用) なし 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	○目的土地の北東部に、複数個のプレハブ物置が存する。 ○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。 ○土壌汚染について、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、土壌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10年5月18日 新築 経 過 年 数 : 27年 経済的残存耐用年数 : 8年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル、リシン吹き付け等 内 壁 : クロス、パネル等 天 井 : 化粧石膏ボード等 床 : フロアカーペット、フロアタイル、塩ビシート等 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 275.17㎡ 2階 286.05㎡ 延 561.22㎡
現況用途等	現況用途 : 事務所・店舗
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物では営業活動は行われておらず空き家の状態にある。目的建物内には、展示用のユニットバスや扉等を含む多数の動産が残置されている。
特 記 事 項	○目的建物の外壁の一部にクラック等が認められた。 ○目的建物の一部は店舗としても利用されている。2階部分はリフォーム等の展示場として利用されていたようであり、細かな間仕切りがなされている。 ○屋上にキュービクルが存する。PCB検査については不明である。詳細については執行官作成の現況調査報告書参照。 ○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:H9.10.7第H09認建西条000261号 検査済証:H10.5.18第H10証建西条000033号

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 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	76,900	0.92	535.80	0.75	28,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $77,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 76,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 不要と判断した。

◇ 地 域 格 差 : 特段の地域格差は無いものと判断した。

イ 個 別 格 差 : 接道状況、規模及び形状を考慮した。

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、建物の取壊し費用も勘案した。

(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
2	240,000	561.22	0.160	21,550,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数27年、 経済的残存年数8年、 残価率0%

観察減価法による補正を▲30%と査定した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (8\text{年} / (27\text{年} + 8\text{年}))\} \times (1 - 30\%)$
 $= 0.16$

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	28,430,000	0.55	法定地上権	15,640,000

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
1	28,430,000	-15,640,000		1.00	0.6	7,670,000
2	21,550,000	+15,640,000	1.00	1.00	0.6	22,310,000
一括価格(合計)						29,980,000

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5-2

所 在 : 西条市大町字弁財天706番7

価 格 : 77,100円/㎡

位 置 : 伊予西条駅まで370m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 290㎡

供給処理施設 : 下水

接 面 街 路 : 西側20m県道

用 途 指 定 等 : 商業地域(80%、400%)準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 31,430,028円 評価額

119,298円 税額

物件2 49,614,929円 評価額

694,609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

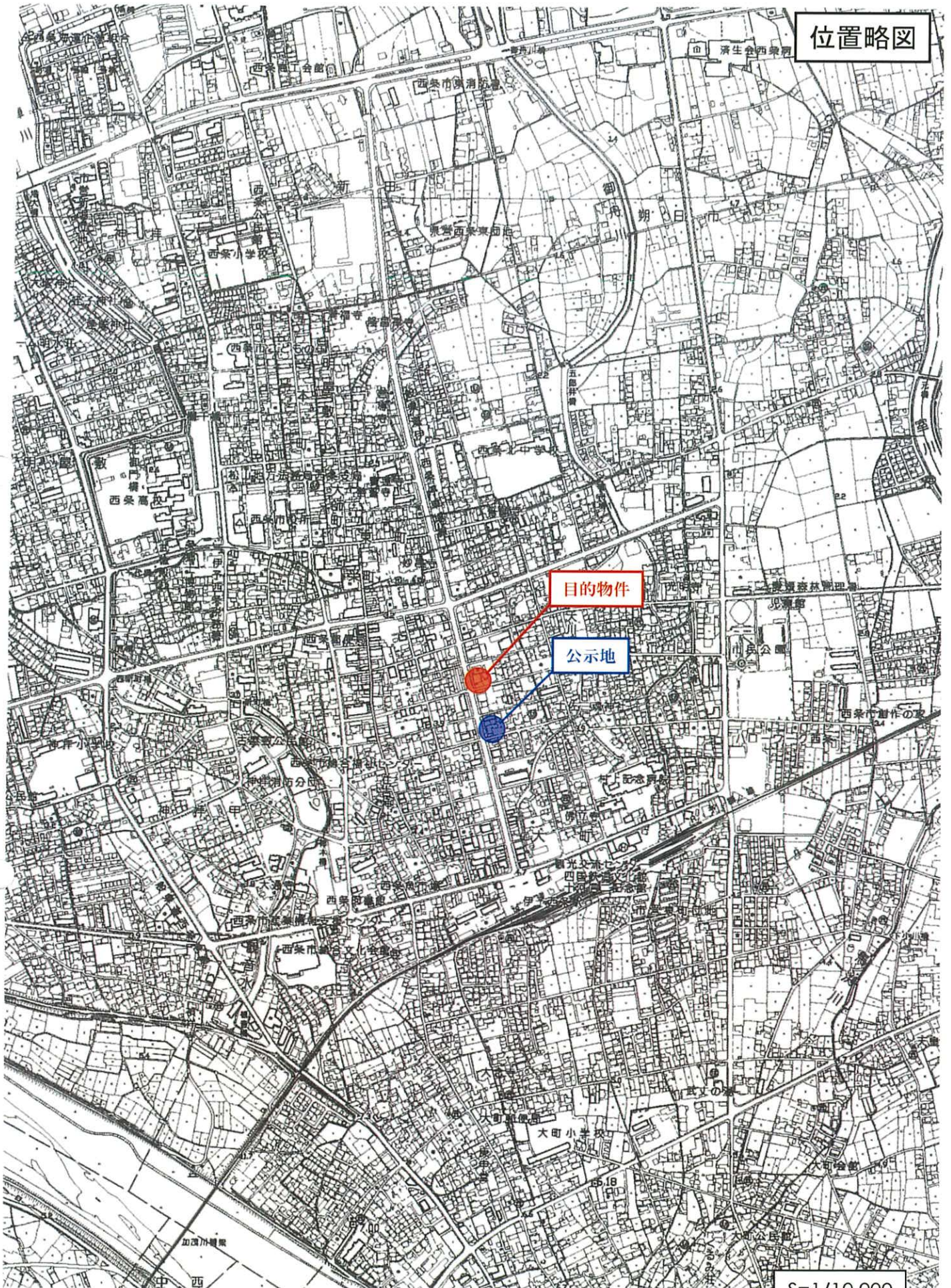
近隣図

公図

建物図面

以 上

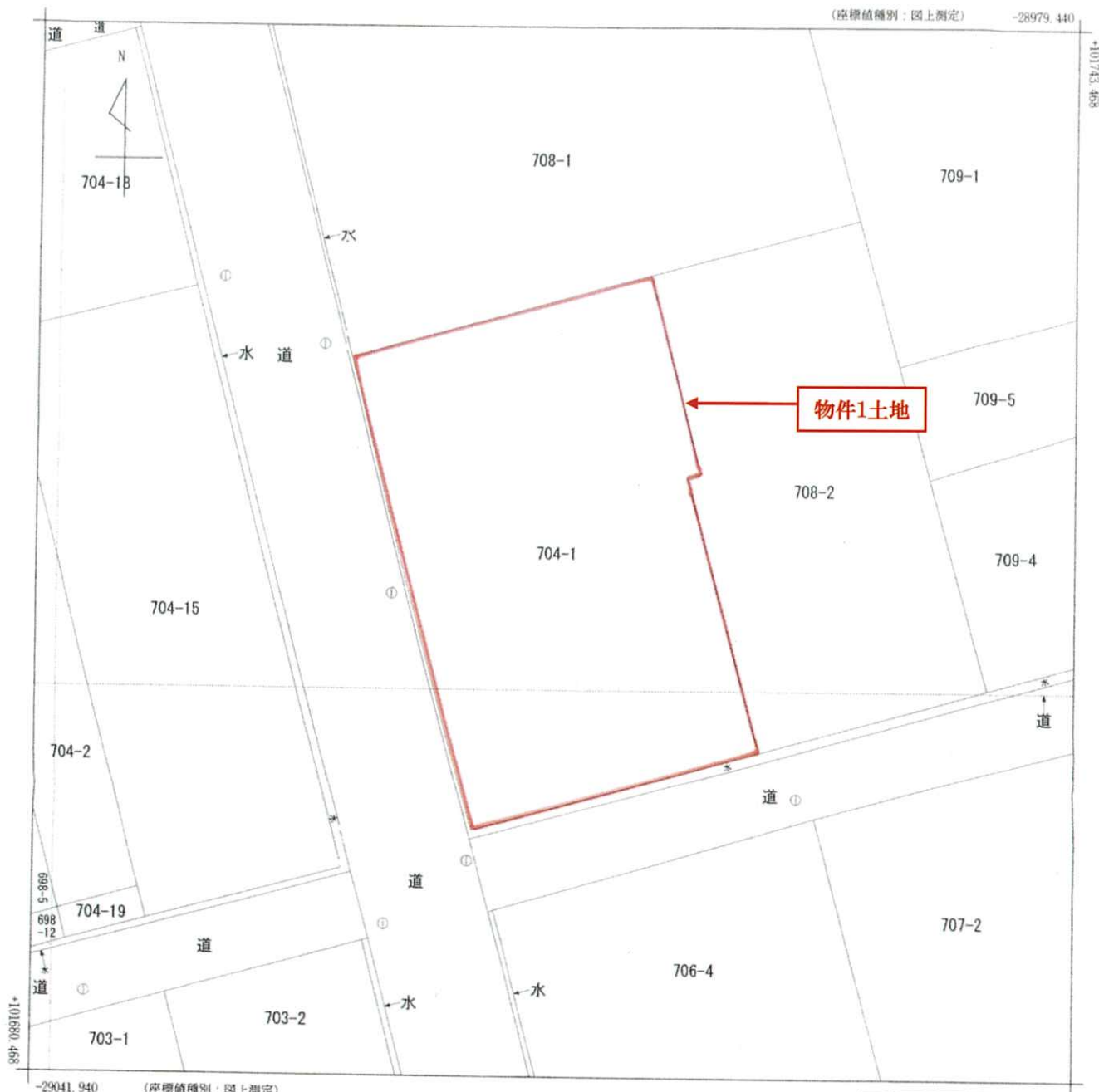
位置略図



近隣図



S=1/2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大町

請求部	所在	西条市大町字弁財天				地番	704番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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3月27日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

建物図面

404623		各階平面図		建物図面	
家屋番号		704番1		縮尺 1/250	
建物の所在		西桑市大町字井財天704番地1		申請人	
作製者		土地家屋調査士		9 No 008109	
縮尺 1/250		縮尺 1/250		H/O 5.1.2007	

1 階

求積数	6.00 × 14.90 =	89.4000
	10.265 × 15.90 =	163.21350
	1.535 × 10.80 =	17.65800
	1.535 × 2.245 =	3.485075
	0.10 × 10.05 =	1.0050
合計		275.171575
床面積		275.17㎡

2 階

求積数	0.10 × 15.15 =	1.5150
	17.80 × 15.90 =	283.0200
	0.10 × 15.15 =	1.5150
合計		286.0500
床面積		286.05㎡

708-1

708-2

704-1

物件2建物

水路

県道

市道

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3月27日

松山地方方法務局西条支局

登記官

公用

※原図を70%に縮小