

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

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 1 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 18 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)
4, 5	2,980,000 2,384,000	一括	596,000	43,931	0
4	1,170,000				
5	1,810,000				
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

- 4 所 在 大洲市長浜町沖浦
地 番 丙 2 2 5 5 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 9 9 平方メートル
- 5 所 在 大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 5 5 番地 1 8
家屋 番号 丙 2 2 5 5 番 1 8
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 6 6 . 8 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

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

- 4 所 在 大洲市長浜町沖浦
地 番 丙2255番18
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル
- 5 所 在 大洲市長浜町沖浦 丙2255番地18
家屋 番号 丙2255番18
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 266.80平方メートル

令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 5 月 14 日受理
令和 7 年 6 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書 （物件 4、5）

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

- 4 所 在 大洲市長浜町沖浦
地 番 丙 2 2 5 5 番 1 8
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 9 9 平方メートル
- 5 所 在 大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 5 5 番地 1 8.
家屋 番号 丙 2 2 5 5 番 1 8
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 6 6 . 8 0 平方メートル

そ の 他 の 事 項

- 1 物件4土地周辺は、法務局に14条地図が整備されていて、周囲の土地との境界は明確である。
- 2 物件4土地の南西側は地番丙2081番126の土地（地目公衆用道路、所有者大洲市、市道、建築基準法上の道路）に接する。物件4土地の北西側は地番丙2081番125の土地（地目公衆用道路、所有者愛媛県、国道、建築基準法上の道路）に接するが、橋道となっていて、高低差があり、物件4土地から直接出入りはできない状態である。
- 3 物件4土地内に公共水道が引き込まれているが、現在は量水器が取り外された状態である。
- 4 物件5建物は、昭和51年に建築確認を受けた建物であるが、完了検査を受けた記録は残っていない。
- 5 物件5建物は空き家の状態で、建物所有者（破産管財人）が管理している。
- 6 物件5建物の天井及び外壁に損傷がある。
- 7 物件5建物の北東側隣地上の建物の屋根が物件4土地上にはみだしている可能性がある。

(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 (所有者稲田木工株式会社 元代表者)	1 物件4土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2 物件5建物は、所有者稲田木工株式会社が倉庫として令和6年ころまで使用していましたが、現在は空き家の状態で、所有者の破産管財人の管理下にあります。建物内にある動産類は不要物で、価値のあるものは残っていません。 3 物件5建物に未登記の増築はありません。 4 物件5建物の屋根及び外壁に損傷があります。 5 物件4土地内に公共水道を引き込んでいますが、現在は量水器を取り外ずした状態です。
■ E (所有者破産管財人)	1 私は所有者の破産管財人です。 2 物件4、5は、破産管財人である私が管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年5月14日 (水) 13:00 - 13:50	当庁等	申請書等作成
令和7年5月16日 (金) 10:20 - 10:50	松山地方法務局大洲支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年5月16日 (金) 11:00 - 12:30	大洲市役所	建物間取図等資料収集、上下水道について調査
令和7年5月16日 (金) 13:40 - 14:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年5月23日 (金) 10:00 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者元代表者 A から聴取
令和7年5月26日 (月) 16:50 - 17:00	当庁等	所有者破産管財人 E から聴取
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

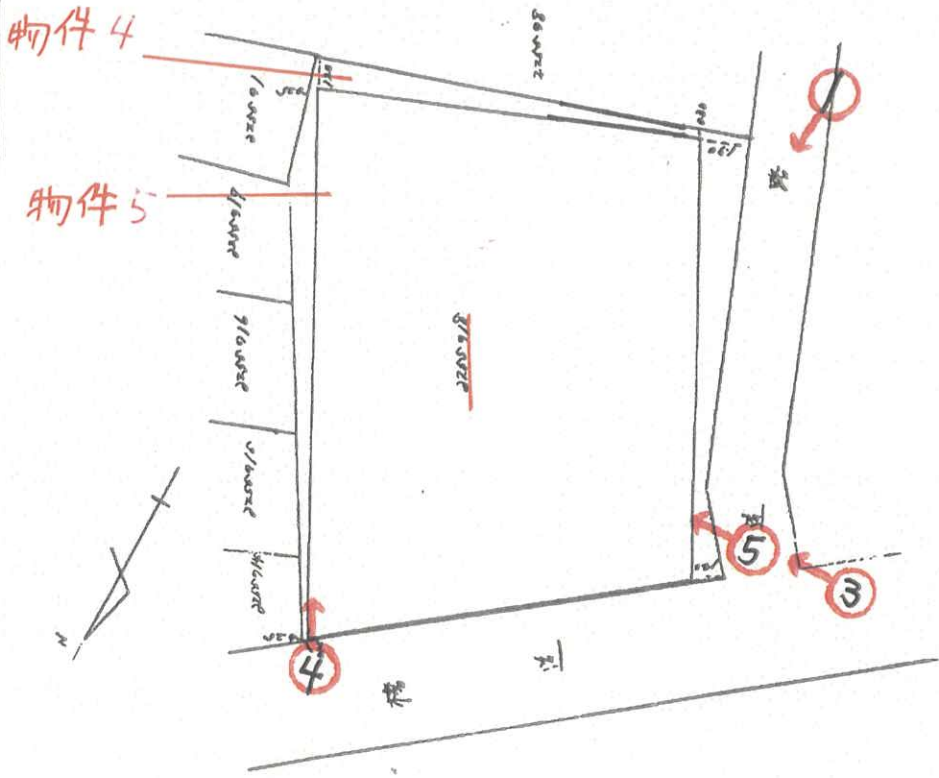
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○

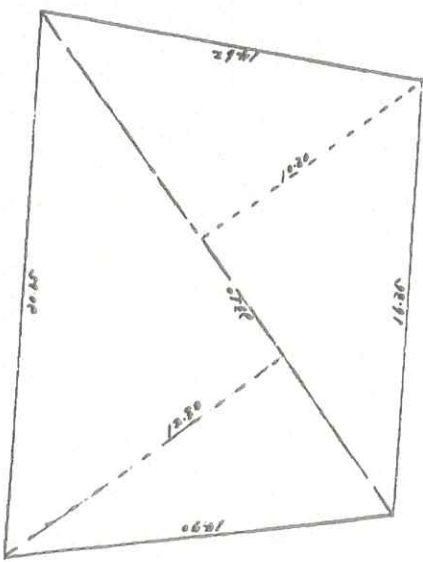
②

作製年月日	昭和52年 / 月 / 日	作製者	
-------	---------------	-----	--

建物階平面図



家屋番号	412187	450297	図	2255	番	4/8
建物の所在	大洲市長浜町沖浦					



$$23.10 \times (22.80 + 1.30) \div 2 = 266.30$$
 床面積
266.30

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺	1/M	1/M
----	-----	-----

552.1.14

登記年月日：昭和52年1月14日

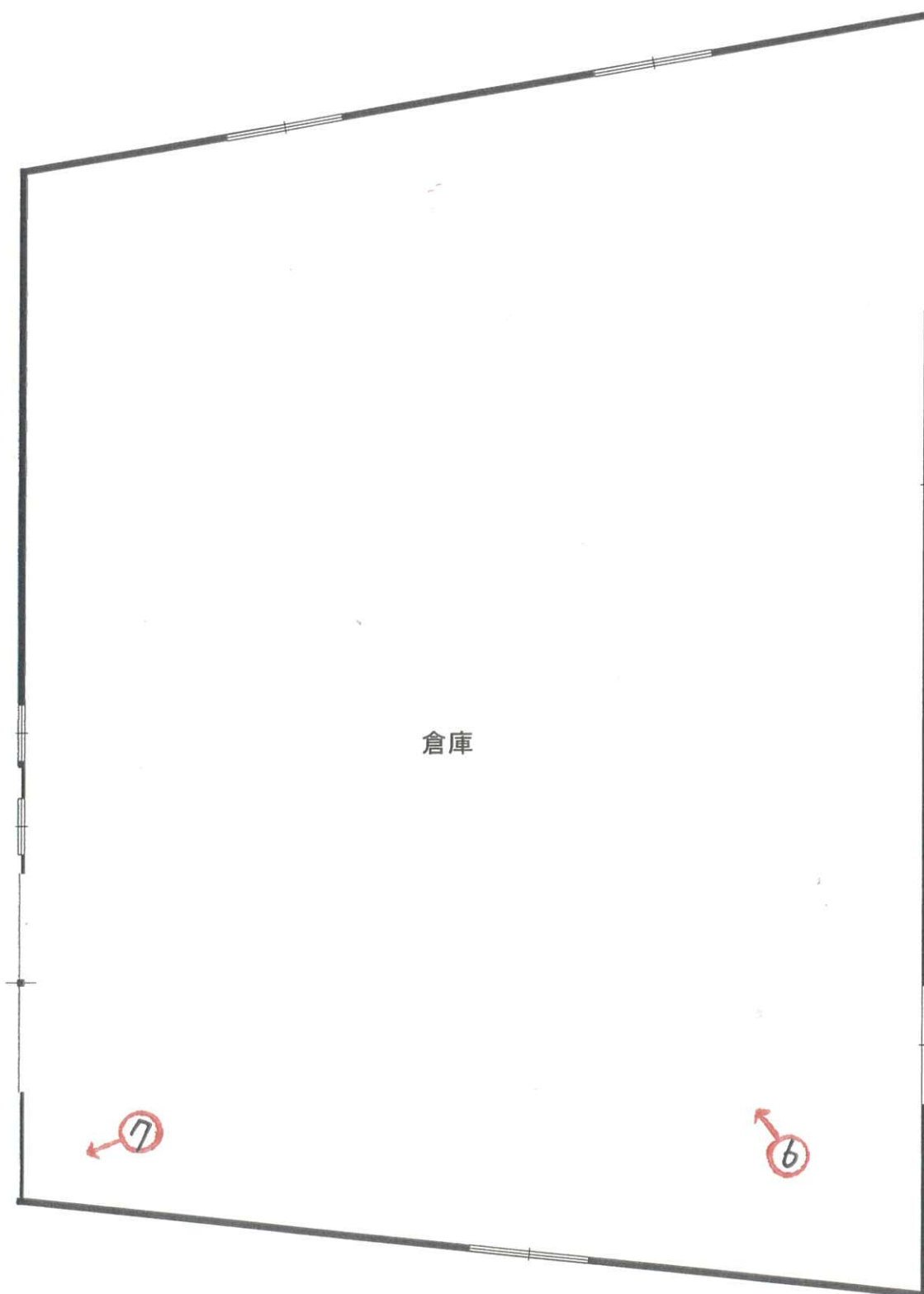
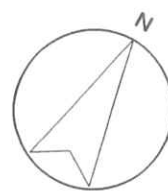
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年5月15日 松山地方裁判所大洲支部

登記官

(6枚目)

請求番号：7-3

公用



写真撮影位置・方向・番号○→

1/100

(7枚目)



⑦ 屋根損傷部分





令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 4 、 5)

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

一括価格	
金 4,250,000 円	
内訳価格	
物件4(土地)	金 1,670,000 円
物件5(建物)	金 2,580,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 5 5 番 1 8 宅地 299.99m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 5 5 番地 1 8 丙 2 2 5 5 番 1 8 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 266.80m ²	同左
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4)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「長浜」駅の南西方・道路距離約1,400m 最寄バス停「沖浦」の北方・約200m(徒歩約3分) (いずれも道路距離 別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大洲市の北西部、大洲市役所の北西方約13.1km(直線距離)に位置し、旧長浜町の肱川河口付近に一般住宅、倉庫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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 80% 200% 無し 特に無し
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	299.99㎡ 台形(間口約16.5m、奥行約17m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南西側幅員約4.6m舗装市道(沖浦・大橋1号線)に等高接面。 北西側幅員約10m舗装国道(378号)に約5m低く接面。 上記市道及び国道は建築基準法42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況	物件5建物の敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：なし 下 水 道：なし (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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③北西側国道からは出入りができない状態であり、建築基準法において接道しているとは見なされない可能性が高い。	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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12月25日新築 経 過 年 数 : 48 年 経済的残存耐用年数 : 2 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 波形スレート葺き 外 壁 : 波形スレート 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : コンクリート 設 備 : 電気 そ の 他 : 特に無し
床面積(現況)	266.80㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間 取 り : 現況調査報告書参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状況	やや不良
建物の利用状況	破産管財人の管理の下、所有者が空き家の状態で占有している。 競売手続においては、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	①建築確認：昭和51年8月3日第186号、完了検査記録なし。 ②建築確認の際には、北東側隣接地も敷地として確認を受けており敷地面積は455.04㎡であった。現況敷地面積は299.90㎡であり指定建蔽率を超過している可能性が高い。 ③外壁、屋根の破損、鉄骨の腐食等、経年相応の劣化が認められる。

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4)

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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	22,900	1.00	299.99	0.9	6,180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大洲(県)－7

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 = 22,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 方位+1

◇ 地 域 格 差 : 地域格差は無いものと判断した。

イ 個 別 格 差 : 標準的と判断した。

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5)

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
5	120,000	266.80	0.028	900,000

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。

(主である建物)

経過年数48年、 経済的残存年数2年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲30%と査定した。

現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (2\text{年} / (48\text{年} + 2\text{年}))\} \times (1 - 30\%)$
 $= 0.028$

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
4	6,180,000	0.55	法定地上権	3,400,000

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
4	6,180,000	-3,400,000		1.00	0.6	1,670,000
5	900,000	+3,400,000	1.00	1.00	0.6	2,580,000
一括価格(合計)						4,250,000

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 地価公示価格 大洲(県)－7

所 在：大洲市長浜町沖浦丙2 2 6 3 番1

価 格：23,600 円／m²

位 置：JR予讃線「長浜」駅の南西方約1,500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：106 m²

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：無、都市ガス：無

接 面 街 路：東側約4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域

(建蔽率80%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか倉庫等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件4 2,710,409円

物件5 1,207,770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

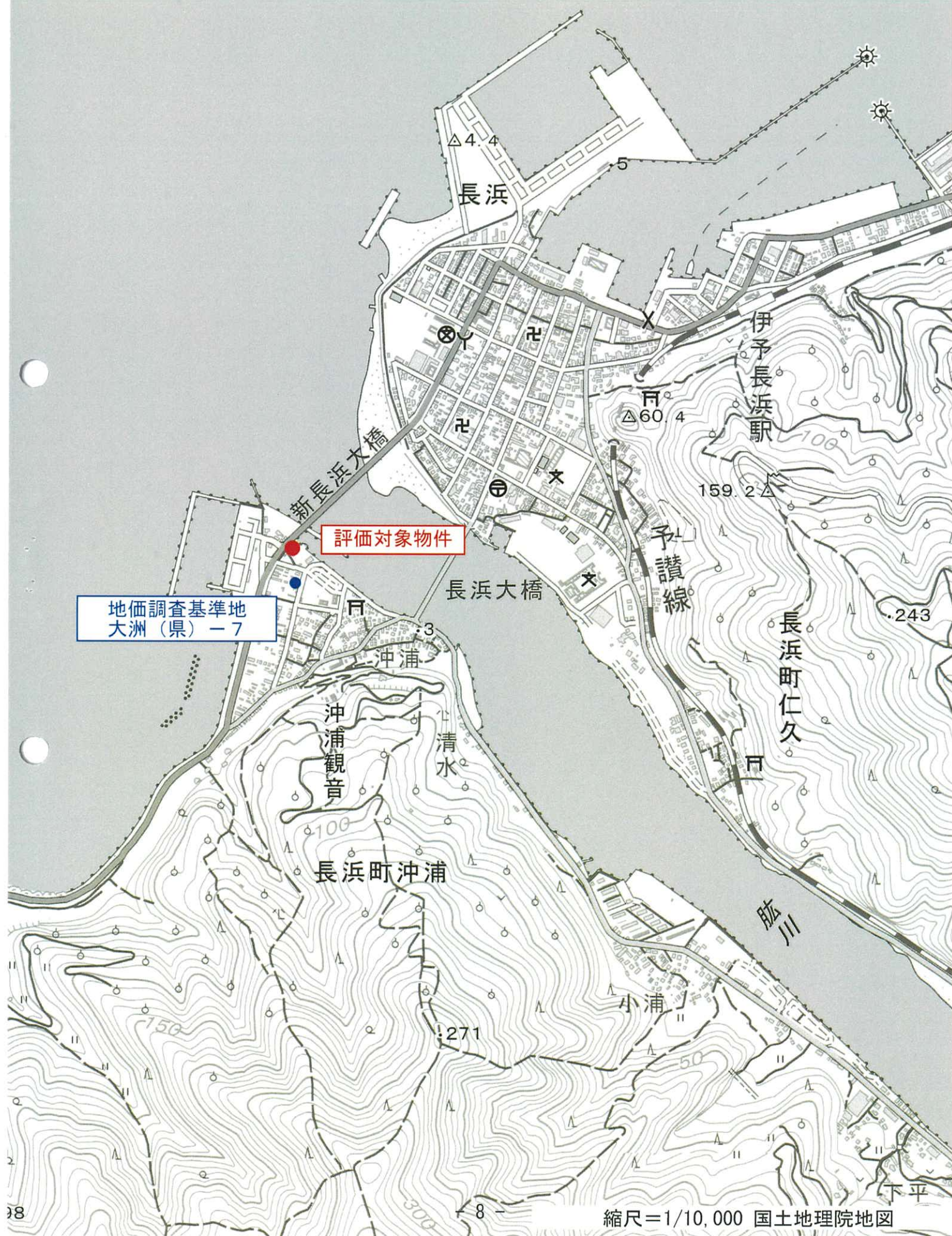
資料1：位置図

資料2：近隣見取図

資料3：公図写

資料4：建物図面・各階平面図

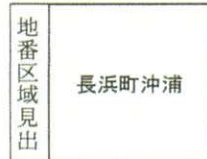
以 上



新長浜大橋

評価対象物件

-94904.929

公用

登記年月日：昭和52年1月14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15日 松山地方方法務局大洲支局

令和7年5月15日

松山地方法務局大洲支局

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

- 11 -

請求番号：7-3

家屋番号	図 2255 番 418	延 各
建物の所在	東京都豊島区大塚市仲井田町19番地418 大洲市長浜町沖浦	

$23.10 \times (12.80 + 14.30) \div 2 = 266.805$
 床面積
266.80

縮 尺	$\frac{1}{200}$ $\frac{1}{M}$
-----	-------------------------------

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

(S 50.7.100III) (

552. 1. 14

面圖
面圖
平
物
階
建各

412187 450297

阿 2265 番 818

大洲市長浜町沖浦

昭和 52 年 / 月 / 日

作者

申請人

縮尺	$\frac{1}{\partial \sigma \sigma}$	$\frac{1}{\partial \sigma \sigma}$
----	------------------------------------	------------------------------------

$$23.10 \times (12.80 + 10.30) \frac{1}{2} = 266.805$$

床面積 266.80²