

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30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 7年11月20日 午前 8時30分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月24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12月 5日 午前10時00分から 令和 7年12月 8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10月30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	20,680,000 16,544,000	一括	4,136,000	697,847	0
1	4,970,000				
2	15,710,000				
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

- 1 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下
 地 番 2529番211
 地 目 宅地
 地 積 1544.62平方メートル

- 2 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番地211、
 2529番地232
 家屋 番号 2529番211
 種 類 事務所・工場
 構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建
 床 面 積 1階 391.25平方メートル
 2階 118.00平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 395.05平方メートル
 2階 119.50平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 687.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 19 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 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】

新関西加工株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 四国中央市川之江町字宮ノ下
 地 番 2529番211
 地 目 宅地
 地 積 1544.62平方メートル

- 2 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番地211、
 2529番地232
 家屋 番号 2529番211
 種 類 事務所・工場
 構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺2階建
 床 面 積 1階 391.25平方メートル
 2階 118.00平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 395.05平方メートル
 2階 119.50平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 687.41平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 5 月 14 日受理
令和 7 年 6 月 6 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 四国中央市川之江町字宮ノ下
 地 番 2 5 2 9 番 2 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 4 4 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下 2 5 2 9 番地 2 1 1、
 2 5 2 9 番地 2 3 2
 家屋 番号 2 5 2 9 番 2 1 1
 種 類 事務所・工場
 構 造 鉄骨造陸屋根スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 1 . 2 5 平方メートル
 2 階 1 1 8 . 0 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造鋼板ぶき平家建
 床 面 積 6 8 7 . 4 1 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	四国中央市川之江町2529番地211		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積： 1階 約395.05㎡ 2階 約119.50㎡ 延 約514.55㎡（概測）		
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（新関西加工株式会社） 上記の者が物件2主である建物を事務所・工場として、附属建物を工場として、それぞれ使用している。 ☒ 「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			
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）

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 ■新関西加工株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場	
■関係人 (■ A (占有者会社代表者)) 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24年8月24日 (登記記録上の会社成立日) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 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	

(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 (占有者会社代表者)	1 私は、新関西加工株式会社（以下、「新関西加工」という。）の代表者です。 弊社は、シール、ラベル印刷の製造販売を業とする会社です。 弊社は、本件物件を事務所兼工場として、現在、使用しています。 2 本件債務者兼所有者の株式会社関西加工（以下、「関西加工」という。）は、十数年前に民事再生手続を行いました。 関西加工は新関西加工に会社分割しました。 昔から本件物件を使用し、その業務内容は同じですが、会社名が異なります。会社分割により「関西加工」は廃業し、それ以降は「新関西加工」として、本件物件において営業しています。 弊社は、本件物件を無償で使用しています。 また、入口の表札は「関西加工」のまま、業務は「新関西加工」名義で行い、郵便はどちらの会社名でも配達されます。関西加工名義の債務にかかる金融機関への支払は、「新関西加工」名義で行っていました。 なお、関西加工の登記記録上の代表者は妻の B であり、私は取締役となっています。 3 本件物件に備え付けられている機械器具類のうち、別紙「機械器具等の一覧」記載の機械器具類は弊社の所有です。それらは、会社分割時に「関西加工」から承継しました。 また、それら以外の多数の機械器具類については、新タック化成株式会社（以下、「新タック化成」という。）の所有です。新タック化成は弊社の主要取引先です。新タック化成と弊社間の契約により、弊社は無償で新タック化成所有のそれら機械器具類を借り受け、さらに原材料の提供を受けて、受注品を弊社で製造の上納品し、新タック化成から弊社に工賃が支払われます。 4 関西加工の清算手続に関しては分かりません。私としては、当時、弁護士に委任していたので、その指示等に従っただけです。当時の関西加工の再生手続や会社分割について、詳しい経緯及び内容等は分かりません。 5 本件建物の不具合としては、物件2主である建物1階の工場部分と附属建物との間の接合部、同主である建物2階の倉庫部分の天井が、それぞれ雨漏りします。 また、同主である建物1階倉庫にはインクを貯蔵しています。コンクリートの床面であり、地中の土壌汚染の心配はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件受命物件の占有関係等は、関係人の陳述及び現況等から2、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】
四国中央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：準工業地域・三島川之江臨港地区）に位置している。
- 3 【接 道】
物件1土地の北西方において幅員約8mのアスファルト舗装市道（東港2号線）に、同土地の東方において幅員約3mのアスファルト舗装市道（三軒屋線）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主である建物及び附属建物の敷地として利用されている。
 - (2) 物件1土地の境界は、現況上、明らかである。
なお、法務局には法14条1項地図及び建物図面が備え付けられている（地積測量図は、国土調査実施前提出図面である。）。
- 5 【本件建物の状況・不具合等】
 - (1) 物件2主である建物は、全体的に経年（登記記録上：昭和54年10月1日新築、平成15年月日不詳変更、増築）劣化が見受けられたほか、関係人の陳述のとおり、2階の倉庫部分の天井に雨漏り痕（写真9番）を認めた。
平成16年頃に建築されたと思われる未登記増築箇所がある。
同主である建物の1階工場部分の倉庫は、「少量危険物貯蔵取扱所」として、インクが保管（写真16、17番）されていた。
 - (2) 同附属建物は、全体的に経年（登記記録上：平成16年11月15日新築、平成20年6月1日増築）劣化が見受けられた。
- 6 【本件建物の占有権原について】
 - (1) 物件2建物につき、新関西加工が事務所・工場として占有している。
法務局での会社閉鎖事項等の調査によれば、本件債務者兼所有者関西加工は、平成24年10月11日松山地方裁判所西条支部の再生計画認可決定確定、同年11月30日新関西加工に会社分割、同年12月27日再生手続終結している事実を認めた。
 - (2) 立入調査時、**A** から、関西加工が経営する事業のうち、シール、ラベル印刷の製造販売業務につき、平成24年11月30日付で分割し、新関西加工が承継する旨の関西加工と新関西加工との間の「分割契約書」の提示があった。同書面には、承継する権利義務等の明細として「建物、建物附属設備、構築物、機械・装置、工具・器具・備品、土地」との記載があった。
 - (3) 新関西加工は、本件土地建物について、対抗要件を備えていない。新関西加工は、本件建物の所有権を対抗できないとすれば、無償で使用していることから使用貸借関係にあるものと思料する。
- 7 【機械器具等について】
 - (1) 別紙「機械器具等の一覧」記載の機械器具類について、関西加工から新関西加工へ対抗要件を備える引渡しを受けたならば、本件につき、上記機械器具類は他人の所有物となり、本件工場抵当権の効力は及ばないものと思料する。
 - (2) 物件2建物内のその他の機械器具類は、新タック化成株式会社の所有である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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) 10:10-10:20	当庁 (電話)	申立債権者担当者から聴き取り調査
令和 7 年 5 月 14 日 (水) 11:10-11:20	当庁 (電話)	■ A ■ から聴き取り調査
令和 7 年 5 月 19 日 (月) 9:00-9:30	松山地方法務局 四国中央支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 5 月 19 日 (月) 10:05-10:20	四国中央市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 5 月 19 日 (月) 10:40-10:55	消防防災センター	公法上の規制等調査
令和 7 年 5 月 19 日 (月) 11:20-11:50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、■ A ■ と面談
令和 7 年 5 月 21 日 (水) 11:50-12:30	松山地方法務局	会社閉鎖事項等調査
令和 7 年 5 月 23 日 (金) 9:45-12:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、■ A ■ と面談
令和 7 年 5 月 23 日 (金) 16:45-17:00	松山地方裁判所 西条支部	再生手続等調査
(特記事項) なし		

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

登記年月日：平成20年7月2日

602440

各 階 平 面 図

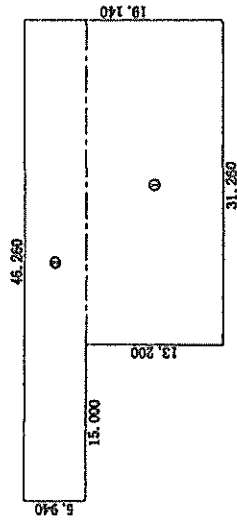
建 物 図 面 (1/2)
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 2529番211

建物の所在 四国中央市川之江町宇古ノ下2529番地211、2529番地232

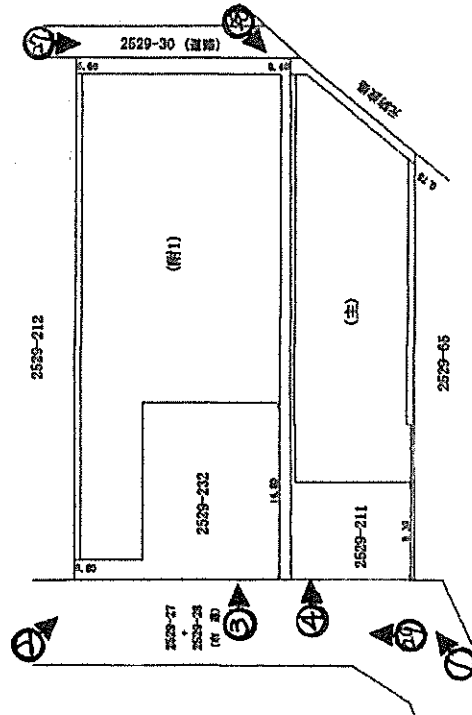
A3判をA4判に縮小

附属建物符号1



求 積 算

- ① $31.260 \times 13.200 = 412.632000$
② $46.260 \times 5.940 = 274.784400$
合 計 687.416400
床面積 687.41 m²



○は写真撮影方向及び番号を示す。

作成者

20 年 6 月 17 日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(原産士会用紙)

H20.7.2

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 松山地方裁判所四国中央支部

登記年月日：平成16年12月27日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年5月15日 松山地方広務局四国中央支局 登記官

(8 枚目)

請求番号：6-3

建物図面 (1/2)
各階平面図

602441 各階平面図

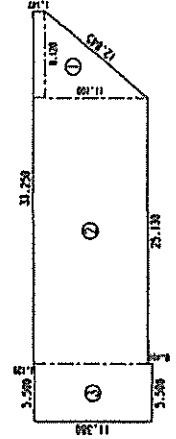
家屋番号	2529番211
建物の所在	四国中央市川之江町宇宮ノ下 2529番地211, 2529番地232

A3判をA4判に縮小



主たる建物

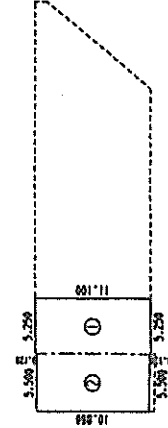
1 階



面積表

①	$(1.147 + 11.100) \times 8.120 / 2$	$= 49.72820$
②	11.100×25.130	$= 278.943000$
③	11.380×5.500	$= 62.590000$
合計		391.258200
床面積		391.25 m^2

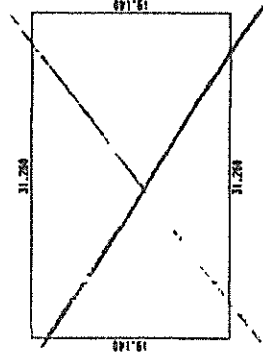
2 階



面積表

①	5.250×11.100	$= 58.275000$
②	5.500×10.860	$= 59.730000$
合計		118.005000
床面積		118.00 m^2

附属建物1



面積表

	31.250×19.140	$= 598.316400$
合計		598.316400
床面積		598.31 m^2

作製者

12月17日(作製)

縮尺 1/500

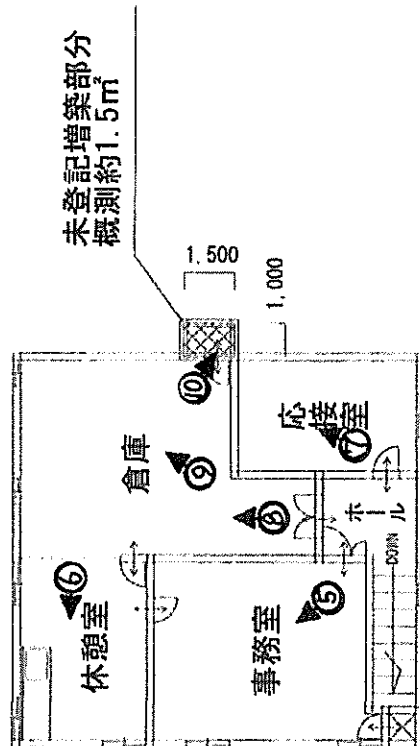
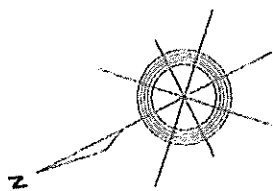
申請人

縮尺 1/500

(松山地方広務局四国中央支局)

平成16年12月27日登記

H16.12.27

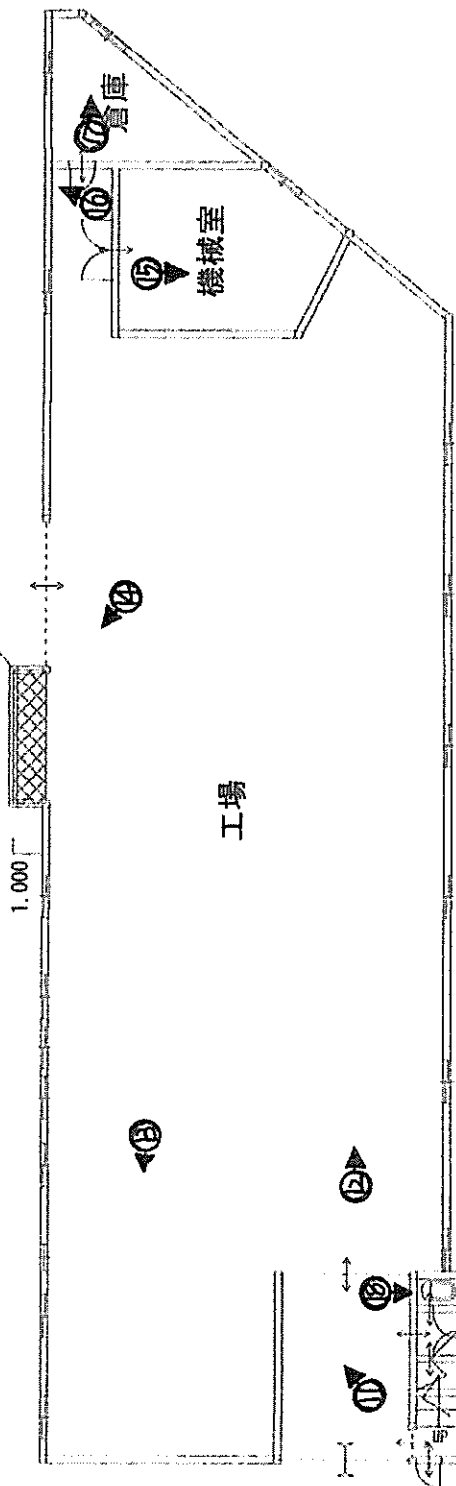


主である建物 2階

未登記増築部分
概測約3.8m²

3,800

1,000

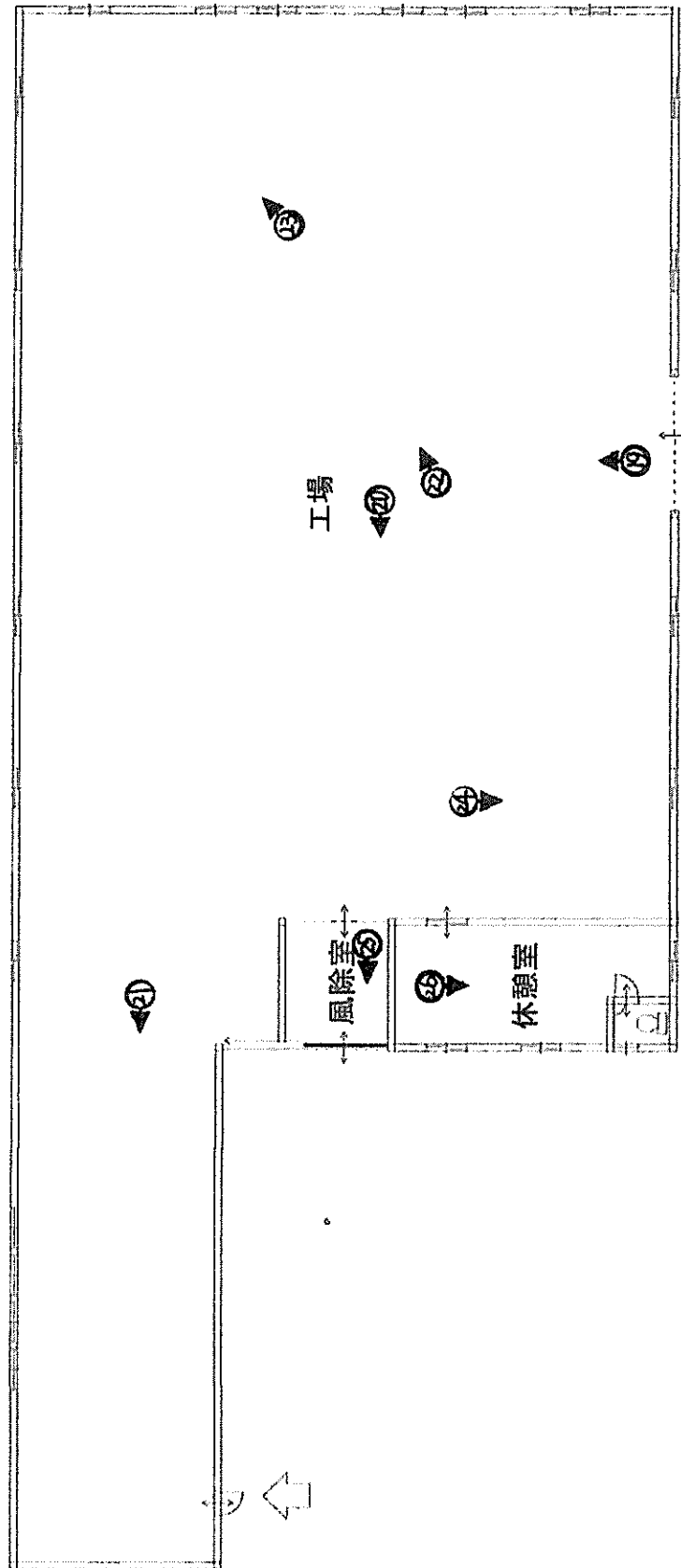
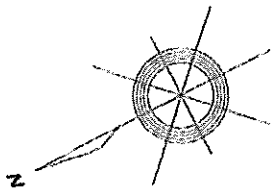


主である建物 1階

○は写真撮影方向及び番号を示す。

令和7年(ケ)35 物件2

間取図・概測図



(10 枚目)

・Oは写真撮影方向及び番号を示す。

附属建物 符号 1

令和 7 年 (ケ) 3 5 物件 2

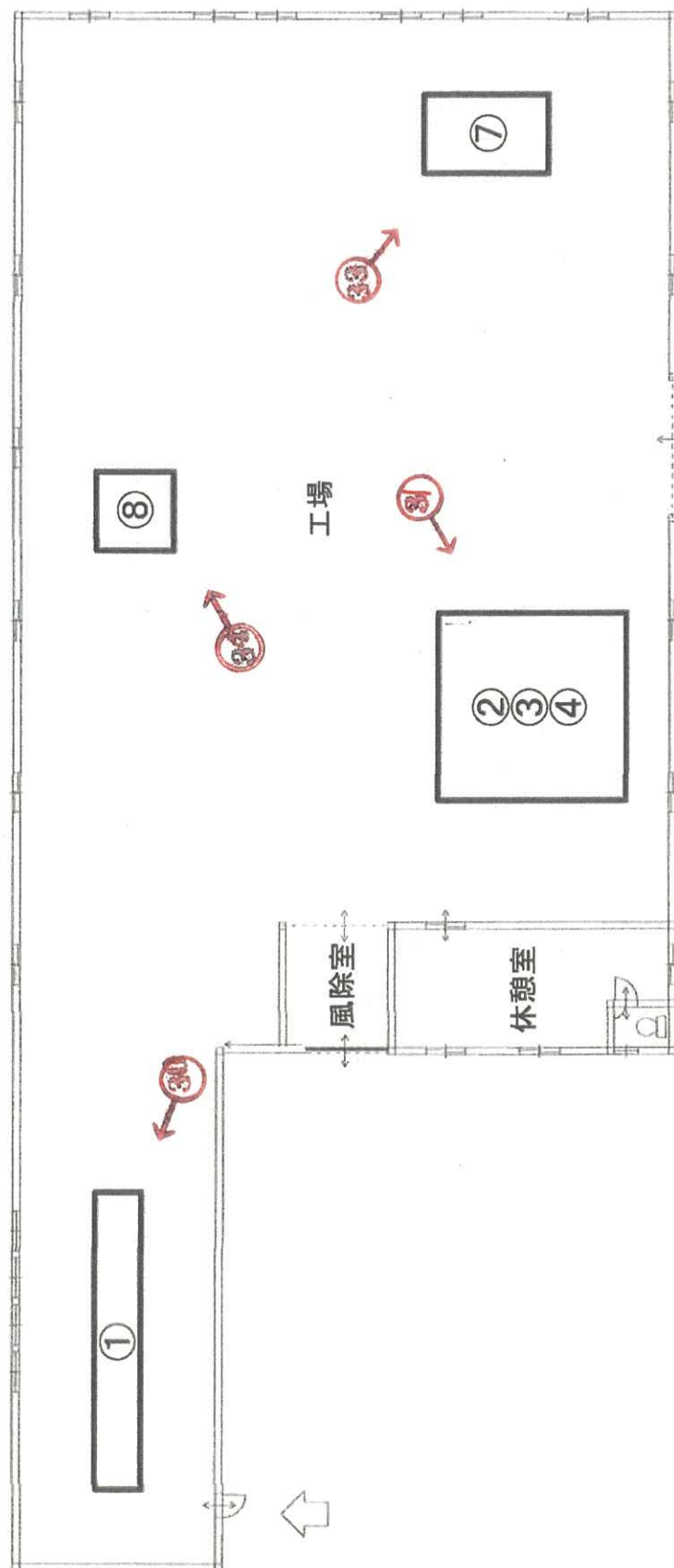
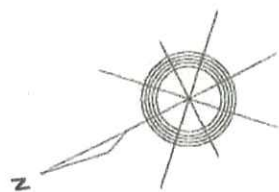
間 取 図

(別 紙)

機械器具等の一覧

番号	種 類	個数	配置場所
1	ミヤコシ製 MVTF-18B型 オフ2色機	1	機 械 器 具 等 の 配 置 図 記 載
2	トタニ技研製 自動製袋機 BH80型	1	
3	トタニ技研製 自動製袋機 BH80型	1	
4	トタニ技研製 自動製袋機 BH60型	1	
5	キョウエイ製 自動製袋機 KY-802型	1	
6	キョウエイ製 自動製袋機 KY-700型	1	
7	ウシオ製 UV電源装置 MB-362-0502	1	
8	中古印刷機 (LD200×2、LD100、VSD250)	1	
合 計			

(11 枚目)



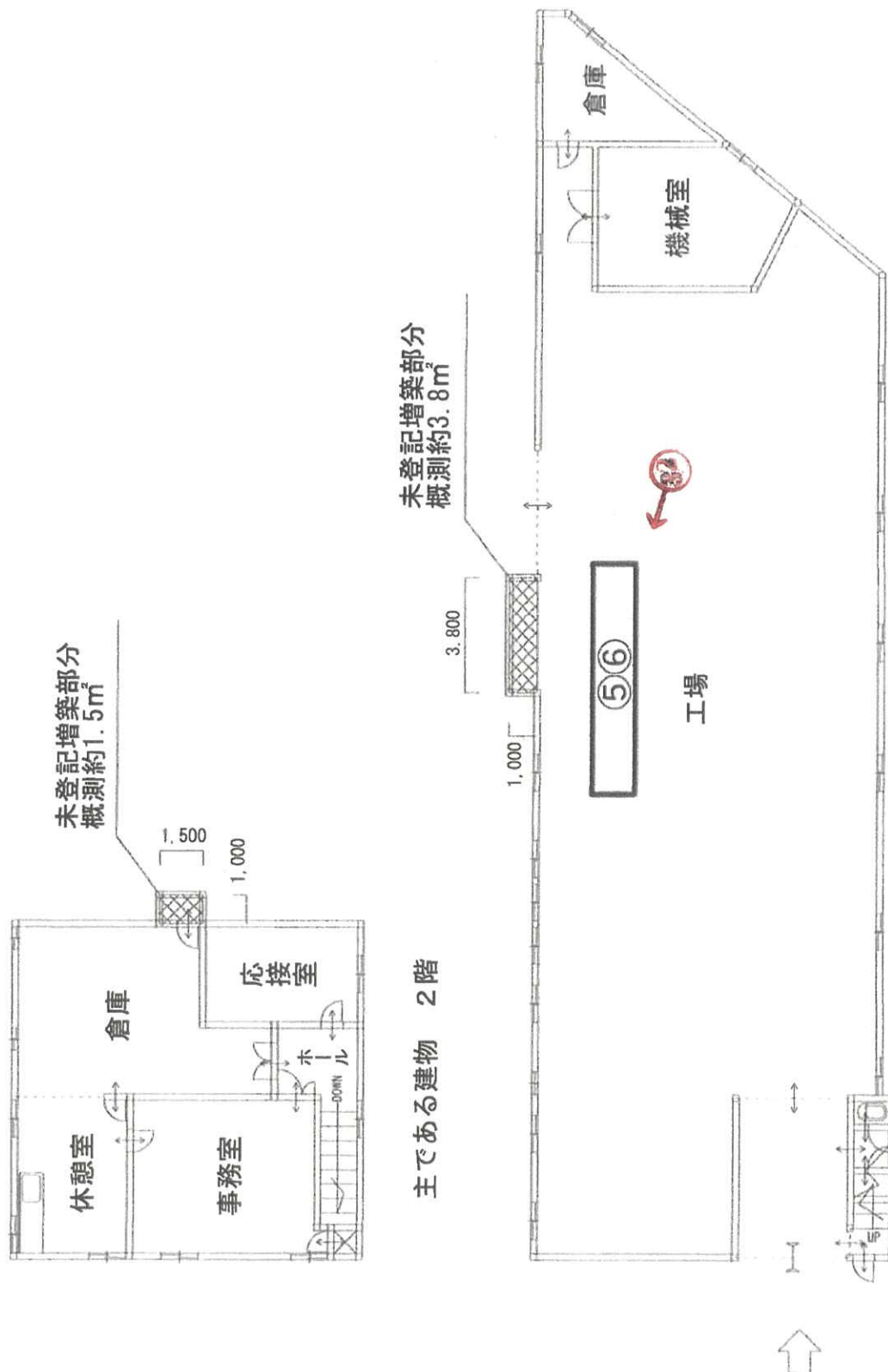
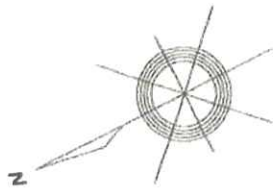
(12 枚目)

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

附属建物 符号 1

令和 7 年 (ケ) 3 5 物件 2

機械器具等の配置図



※Oは写真撮影方向及び番号を示す。

主である建物 1階

令和7年(ケ)35 物件2

機械器具等の配置図



受命物件の状況



物件3土地

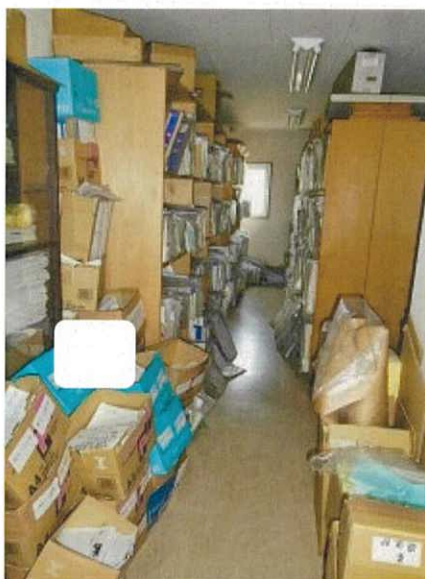


以下、主である建物2階の状況

7



8



9



倉庫の天井・雨漏り痕の状況

10



未登記増築部分の状況

11



以下、主である建物1階の状況

12



13



14



15



機械室の状況

16



17



倉庫の状況

18



19



20



以下、附属建物の状況

21



22



23



24



25



風除室の状況

26

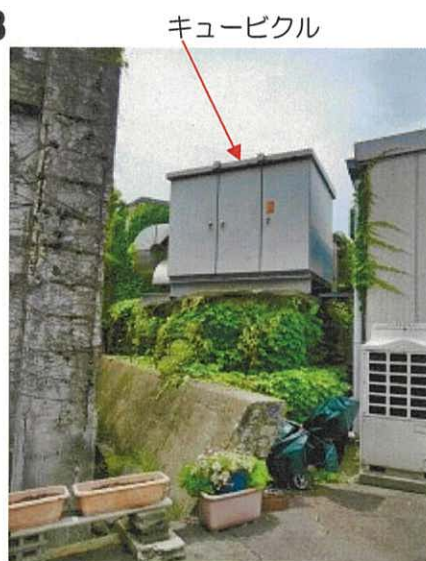


27



接面道路（東方）の状況

28



29



接面道路（北西方）の状況

30



以下、「機械器具等の一覧」記載の機械類の状況

31



32



33



34



令和 7 年（ケ）第 35 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
合 田 英 昭

第1 評価額

一括価格	
金 29,540,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,100,000 円
物件2(建物)	金 22,440,000 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 目 地 積	四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番211 宅地 1,544.62㎡	同左
2	(主である建物)		
	所 在	四国中央市川之江町字宮ノ下2529番地211、 2529番地232	特記事項記載のとおり
	家 屋 番 号	2529番211	
	種 類	事務所・工場	
	構 造	鉄骨造陸屋根スレート葺2階建	
	床 面 積	1階 391.25㎡ 2階 118.00㎡	
	(附属建物)		
	符 号	1	同左
	種 類	工場	
	構 造	鉄骨造鋼板ぶき平家建	
床 面 積	687.41㎡		
番号	特 記 事 項		
2	主である建物に未登記増築部分が、概測で、1階に約3.8㎡、2階に約1.5㎡ある (現況調査報告書参照)。		

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	J R 予讃線「川之江」駅の北方・道路距離約 1.3 km 最寄バス停「川之江駅」の北方・約 1.3 km (徒歩約17分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣の地域は、四国中央市川之江町の臨海部に位置し、市道沿いに、工場や事業所、倉庫等が見られる工業地域である。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する (特記事項参照)。 日影規制 種別 (二) 5mライン : 5時間 10mライン : 3時間 三島川之江臨港地区
画 地 条 件	地 間 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢	1,544.62m ² (登記記載) 約32.4m (北西側) 約48.9m ほぼ長方形 (別添「不動産登記法第14条地図写し」参照) ほぼ平坦
接面道路の状況	① 北西側が、幅員約8.0mの舗装市道 (建築基準法上の道路) にほぼ等高に接面 ② 南東側が、幅員約3.0mの舗装市道 (建築基準法上の道路) にほぼ等高に接面	
土地の利用状況	物件1は、物件2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 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 昭和41年の住宅地図及び土地の登記簿によると、従前の土地利用の状態は雑種地で、その後、宅地に転用されたと推定される。有害物質使用特定施設の届出はないが、主である建物内に塗料倉庫 (「少量危険物貯蔵取扱所」としてインクが保管されている。) があり、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 四国中央市教育委員会文化財担当で調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「畠山城跡」に近接することである。文化財保護法96条の規定により、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所においても、工事中に遺跡等を発見した場合には、現状を変更することなく、遅滞なく届け出ることが義務付けられている。 ③ セットバックを要する。 ④ 自転車置場と工作物 (庇) が設置されている。 ⑤ 外構の一部が隣地 (地番2529番213) の門柱の一部と付着している。	

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）：昭和54年10月1日 新築 平成15年月日 不詳 増築 経過年数：46年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根、スレート葺 外壁：カラー鋼板ほか 内壁：現し、クロス貼ほか 天井：現し、化粧ボード、クロス貼ほか 床：カーペット敷、カラーコンクリート、土間コンクリート、ビニール床シートほか 設備：トイレ、キッチン その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所・工場 間取り：現況調査報告書参照
品等	普通
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 なお、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 建築確認の申請状況は不明である。 ② 未登記増築部分については、平成16年頃に増築されたとのことである（現況調査報告書参照）。 ③ 主である建物の屋根上にキュービクルが設置されており、内部にPCBを含む装置がある可能性を否定できない。 ④ 建物内に設置された第三者が所有する機械器具等については、現況調査報告書参照。 ⑤ 稼働中の工場であるため、建物内には上記④の機械器具等以外の動産が存在する。 ⑥ 雨漏りがある。 ⑦ 床の一部にクラックがあり、外壁の一部に損傷が見られる。 ⑧ 主である建物の外壁の一部が撤去され、附属建物と相互に往来が可能な状態になっている。 ⑨ 物件2（主である建物）について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。

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（登記記載）：平成16年11月15日 新築 平成20年6月1日 増築 経過年数：21年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：鋼板葺 外壁：ALC板、吹付タイルほか 内壁：現しほか 天井：化粧ボードほか 床：カラーコンクリート、Pタイルほか 設備：トイレ その他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：工場 間取り：現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり なお、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 新築時の建築確認の申請状況は以下のとおり。 平成16年9月3日確認 確認番号：第ERI04037662号 敷地面積：997.28㎡ 建築面積：598.31㎡ 延べ面積：598.31㎡ ② 工作物（庇）が設置されている。 ③ 建物内に設置された第三者が所有する機械器具等については、現況調査報告書参照。 ④ 稼働中の工場であるため、建物内には上記③の機械器具等以外の動産が存在する。 ⑤ 物件2（附属建物）について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保湿材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。

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	22,400	1.00	1,544.62	0.95	32,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 四国中央(県)9-1

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$22,200\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 \approx 22,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：標準的画地と判定した。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件(セットバック、二方路等)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	区 分	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	主である建物	105,000	514.55	0.05	2,700,000
	附 属 建 物 (符 号 1)	105,000	687.41	0.36	25,980,000
				合 計	28,680,000

ウ 現価率(定額法)

(主である建物)

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 46年 経済的残存耐用年数 0年 残価率0%

経済的耐用年数を満了しており、0.05 と査定

(附属建物(符号1))

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 21年 経済的残存耐用年数 14年 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現 価 率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (14\text{年} / (21\text{年} + 14\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.36 \end{aligned}$$

(3) 機械器具等

物件2の内部には、機械器具等が設置されているが、第三者が所有しているため(詳細は、現況調査報告書記載のとおり)、評価対象としなかった。

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	32,870,000	0.55	法定地上権	18,080,000

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	32,870,000	-18,080,000		0.80	0.60	7,100,000
2	28,680,000	+18,080,000	1.00	0.80	0.60	22,440,000
一括価格(合計)						29,540,000

ウ 占有減価修正： 不要

エ 市場性修正： 市場性が限定された工場であること等による市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格（四国中央（県）9-1）

所 在：四国中央市川之江町4087番19

価 格：22,200 円/㎡

位 置：JR予讃線「川之江」駅の西方約 1.9 km に位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：3,928 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 10.0 m 市道

用 途 指 定 等：工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：製紙関連の中規模工場、倉庫が混在する工業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 24,806,597 円

物件 2 32,481,797 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

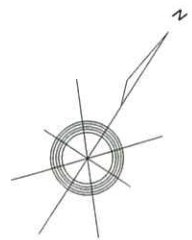
1 受命物件の位置図

2 不動産登記法第14条地図写し

3 建物図面写し・各階平面図

以 上

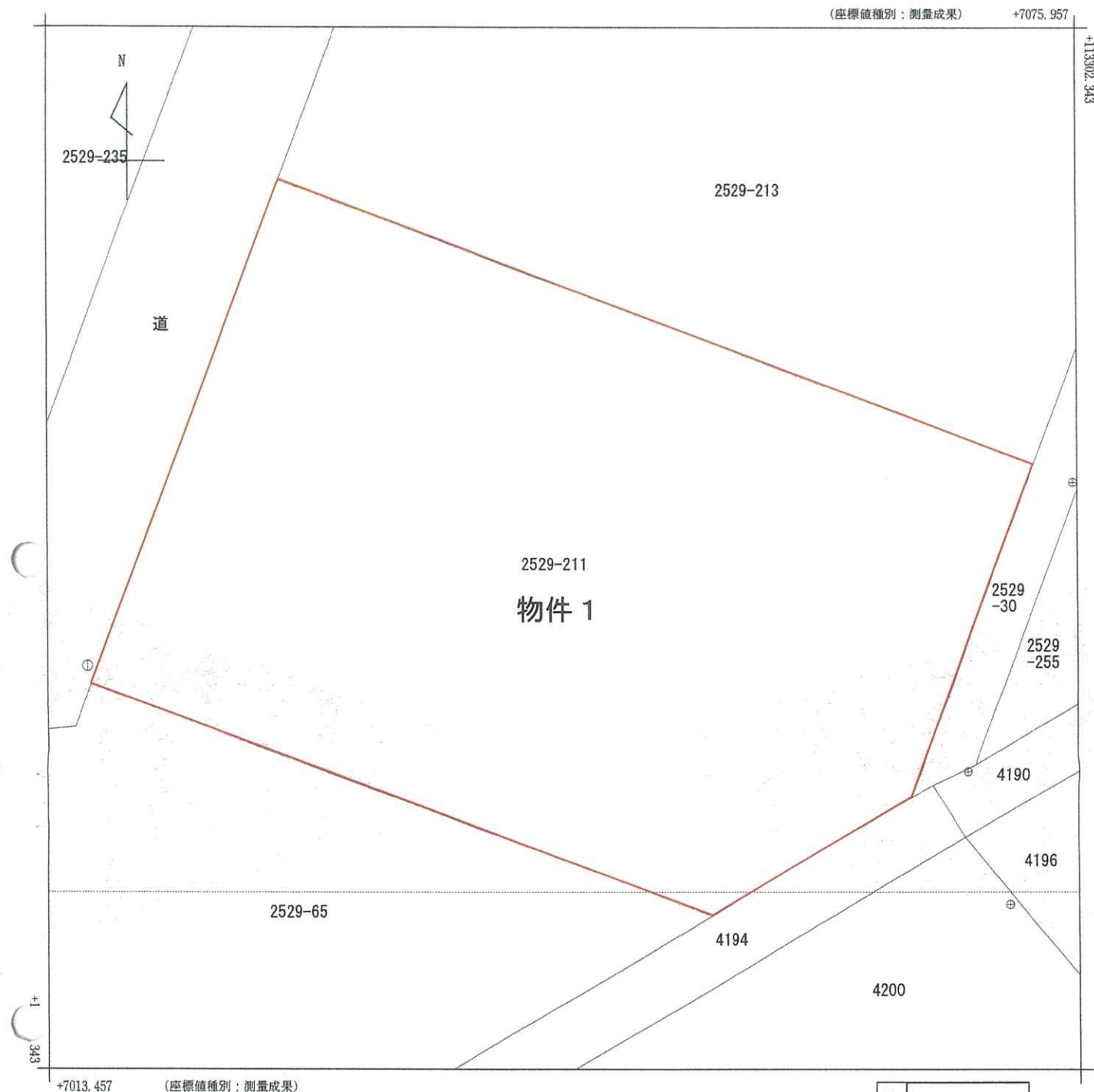
添付資料



1 : 2500

位置図

四国中央市役所『都市計画区域地形図』



地番区域見出
川之江町

請求部	所在	四国中央市川之江町字宮ノ下				地番	2529番211			
出力尺	1/250	精度区分	甲三	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21年2月			備付年月日(原図)	平成22年10月5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。

令和7年5月15日
松山地方方法務局四国中央支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

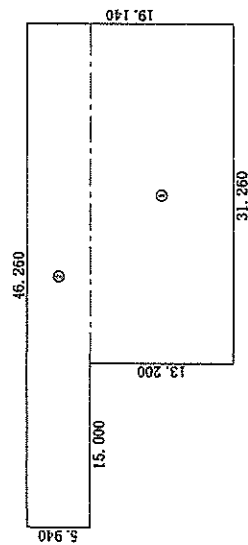
不動産登記法第14条地図写し

各階平面圖

建各階平面圖(1/2)

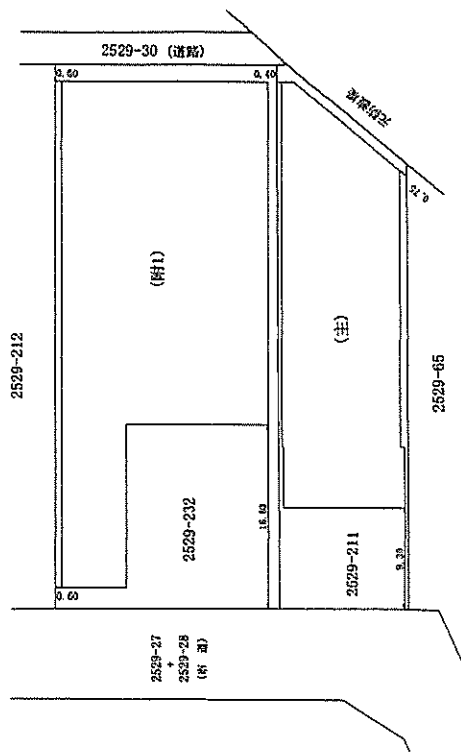
号番屋家

建築物の所在
四国中央市川之江町宇宮ノ下2529番地211、2529番地232



求 積 發

①	31.260×13.200	$= 412.632000$
②	46.250×5.940	$= 274.784400$
合計		687.416400
床面積		687.41 m ²


$$\frac{1}{500}$$
縮尺

人前

$$\frac{1}{500}$$

平成20年7月2日 登記

建築物図面写し・各階平面図

602441

各階平面図

建物図面 (1/2)

家屋番号 2529番211

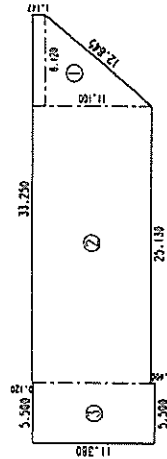
建物の所在

四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番地211, 2529番地232

2/2

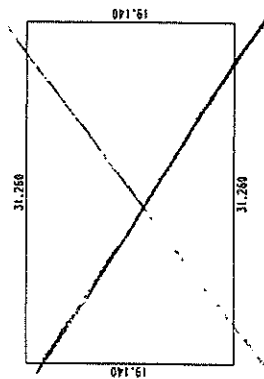
主たる建物

1階



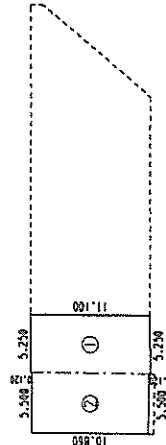
求積表			
①	$(1.147 + 11.100) \times 8.120 / 2$	=	49.722820
②	11.100×25.130	=	278.943000
③	11.380×5.500	=	62.590000
合計		391.258200	
床面積		391.25	m²

附属建物1



求積表			
	31.260×19.140	=	598.316400
合計		598.316400	
床面積		598.31	m²

2階



求積表			
①	5.250×11.100	=	58.275000
②	5.500×10.860	=	59.730000
合計		118.005000	
床面積		118.00	m²

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

平成 16年 12月 27日 登記

A3判をA4判に縮小

建物図面写し・各階平面図