

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 010, 000 1, 608, 000	一括	402, 000	47, 987	0
1	1, 650, 000				
2	360, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大洲市長浜町沖浦
地 番 丙 2 2 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 6 3 番地 3、丙 2 2 6 3 番地 4
家屋 番号 丙 2 2 6 3 番 3
種 類 車庫・物置
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 1 7 8 . 2 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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】

本件債務者が占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人は本件債務者会社の元代表者である。

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 大洲市長浜町沖浦
地 番 丙 2 2 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 5 6 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 6 3 番地 3、丙 2 2 6 3 番地 4

家屋 番号 丙 2 2 6 3 番 3

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 7 8 . 2 6 平方メートル

所有者 稲田木工株式会社

令和 7 年（ケ）第 51 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 8 月 1 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 大洲市長浜町沖浦
地 番 丙 2 2 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 5 6 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 6 3 番地 3、丙 2 2 6 3 番地 4

家屋 番号 丙 2 2 6 3 番 3

種 類 車庫・物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 7 8 . 2 6 平方メートル

所有者 稲田木工株式会社

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (福田木工株式会社破産管財人 B) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ A (所有者兼占有者元代表者) ■ B (所有者及び占有者破産管財人) 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7年7月1日	
最初の 契約等	契約日	平成7年7月1日	
	期間	平成7年7月1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)

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 ☒ A (破産管財人 ☒ B)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫 ☒ 物置	
☒ 関係人 (☒ A (占有者兼所有者元代表者) ☒ B (所有者及び占有者破産管財人) 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		令和6年ころから	
最初の 契約等	契約日	令和6年ころから	
	期間	令和6年ころから ☐ 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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されるなど、近隣地との境界は明確である。物件1土地のうち南側部分は水路敷きになっている。この水路は、現在は使用されていないとのことであった。
- 2 物件1土地の西側は、登記地目、現況共に公衆用道路（建築基準法上の道路）である地番丙2081番122の土地（所有者愛媛県）に接する。
- 3 物件2建物は、平成7年に建築確認を受けた記録が残っている。
- 4 物件2建物の公簿上の所在は、丙2263番3の土地及び丙2263番4の土地となっているが、丙2263番4の土地は、令和2年に国土調査の成果により丙2263番3の土地に合筆されている。
- 5 物件2建物内には、多量の動産が置かれた状態である。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1所有者兼物件2所有者元代表者)	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 私所有の物件1土地に稲田木工株式会社が物件2建物を所有して、同土地を占有していますが、賃料等の授受はなく使用貸借です。 3 物件2建物内にある動産は、私の所有物です。物件2建物は、令和6年ころから、私が使用していますが、賃料の授受はなく使用貸借です。 4 物件2建物に未登記の増築はありません。 5 物件2建物に雨漏りは特にありませんが、外壁に錆が見られます。 6 物件2建物に使用している外壁、屋根材にアスベスト含有材を使用しているかどうかは分かりません。 7 物件1土地の西側道路内に公共水道が整備されていますが、物件1土地に水道の引き込みをしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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7月9日(水) 9:30 - 10:00	当庁等	申請書等作成
令和7年7月10日 (木) 11:00 - 11:30	大洲市役所	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年7月10日 (木) 11:50 - 12:10	松山地方法務局大洲支局	建物間取図等资料収集、上下水道について調査
令和7年7月10日 (木) 14:00 - 14:20	南予地方局八幡浜支局(八幡浜市北浜)	建築計画概要書等閲覧、聴取
令和7年7月10日 (木) 15:00 - 15:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年7月25日 (金) 16:50 - 17:00	当庁等	所有者 A 及び所有者稲田木工株式会社破産管財人 B から電話で聴取
令和7年7月28日 (月) 9:20 - 9:50	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者及び所有者稲田木工株式会社元代表者 A 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。

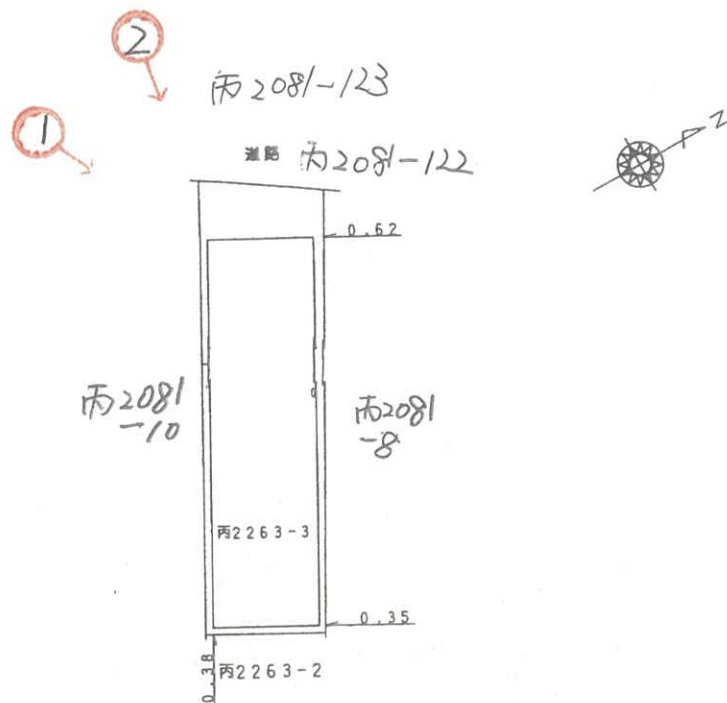
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

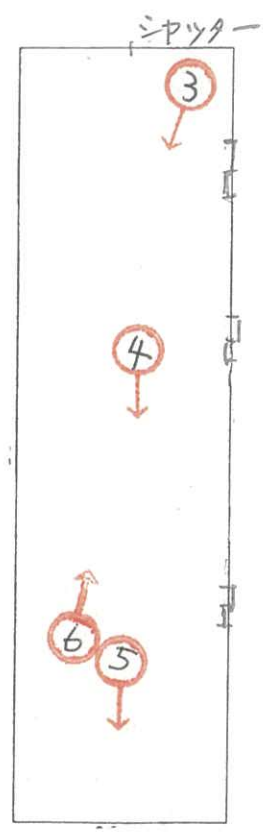
(7 枚目)



1/500

写真撮影位置・方向・番号○→

土地建物位置関係図



1/250

写真撮影位置・方向・番号○→

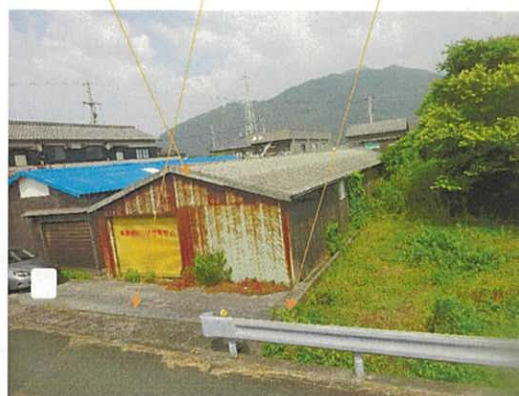
建物間取図

(9 枚目)

① 物件2 物件1



② 物件2 物件1 物件1内の水路



③ 物件2内部



④



⑤



⑥





令和 7 年（ケ）第 5 1 号
令和 7 年 7 月 2 8 日現地調査
令和 7 年 7 月 3 1 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井上 往美 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,360,000 円
物件2（建物）	金 520,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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建物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瑕疵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 地 地 積	大洲市長浜町沖浦 丙 2 2 6 3 番 3 宅地 2 3 9.5 6 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大洲市長浜町沖浦丙 2 2 6 3 番地 3、 丙 2 2 6 3 番 4 丙 2 2 6 3 番 3 車庫・物置 鉄骨造スレート葺平家建 1 7 8.2 6 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1	国土調査により、令和2年2月27日付けで丙 2 2 6 3 番 4 を合筆して、現在の地積となっている。		

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「伊予長浜」駅から南西方へ 1.5km（道路距離）大洲市役所長浜支所の南西方約 630 m（道路距離）最寄りバス停「長浜」の南西方約 860 m（徒歩約 11 分）（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象地の近隣地域は、肱川左岸河口に形成された沖浦地区にあって、狹隘な平坦地に、一般住宅のほか、作業所、倉庫が混在している地域の一角に存する。付近の標準的な街路は、幅員約 4.7 m の舗装市道で、系統連続性は普通である。古くからの混在住宅地域で、当面は、現状維持で推移すると思われる。	
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 防火地域 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 80% 200% 指定なし なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	間口約 8.5 m 奥行約 30 m 地積 239.56 m ² 形状 長方形 地勢 平坦 日照・通風 普通 嫌悪施設等 なし	
接面道路の状況	西側 幅員約 4.7 m の舗装市道：沖浦大橋 2 号線（アスファルト舗装）に接面。スロープ状に 0～0.8 m 低位。一方路地である。※上記道路は建築基準法の道路である。	
土地の利用状況等	物件 1 は、物件 2 主たる建物の敷地として利用されている。敷地南側部分は水路敷きであるが、現在は使用されていない模様である。	
供給処理施設	上水道：なし 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. 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 土壌汚染について、登記簿謄本、土地取得の経緯や履歴についての所有者聴取等により、調査の範囲内においては、土壌汚染の可能性の端緒は認められがたく、特段の減価考慮は行わなかった。	

2 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物（家屋番号：丙2263番3）	
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7年7月1日新築 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：1年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレート葺 亜鉛メッキ鋼板貼 仕上げなし、一部合板 仕上げなし コンクリート打放 特になし
床面積（現況）	178.26 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 車庫・物置 間 取 り 現況調査報告書添付の「間取図」参照	
品 等	使用資材の質量	普通
	施工の程度	普通
	設計の良否	普通
保守管理の状態	やや劣る ※経年相応の劣化が認められるほか、外壁は錆による変色が見られる。	
建物の利用状況	多量の動産が置かれている状態である。土地所有者が、令和6年ころから、使用占有している。	
特 記 事 項	1. 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行ったが、屋根材にアスベスト含有建材が使用されているかは、不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1）

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,900	0.97	239.56	0.90	4,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 大洲（県）－7

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600 \text{ 円/㎡} \times 98.3/100 \times 100/101 \times 100/110 \div 20,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：地価調査基準地の個別性を考慮した。

◇ 地 域 格 差：環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：間口・奥行きの関係等を考慮した。

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等を考慮し、地上建物の存在による減価率を、▲10%と判断した。

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	80,000	178.26	0.03	430,000

ウ 現価率（定額法）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数30年、経済的残存耐用年数1年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況 [やや劣る]）による補正 ▲5%と査定。

・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times 1 \text{ 年} / (1 \text{ 年} + 30 \text{ 年})\} \times (1 - 0.05) \div 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた価格の内、建付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	4,370,000	0.10	使用借権	440,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権は使用借権と判断し、その割合を上記のとおり査定した。

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	4,370,000	－ 440,000		1.00	0.6	2,360,000
2	430,000	＋ 440,000	1.00	1.00	0.6	520,000
	一括価格 (合計)					2,880,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

オ 競売市場修正率：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 地価調査基準地価格：大洲（県）－7

所 在 大洲市長浜町沖浦丙2263番1

価 格 23,600円/㎡

位 置 伊予長浜駅南西方約1.5km

価 格 時 点 令和6年7月1日

地 積 106㎡

供給処理施設 上水道：あり 公共下水道：なし 都市ガス：なし

接 面 街 路 東4.5m舗装市道

用途指定等 非線引都市計画区域・1住居
(建ぺい率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）

土地（物件1） 3,533,107 円

建物（物件2） 954,514 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 付属資料の表示

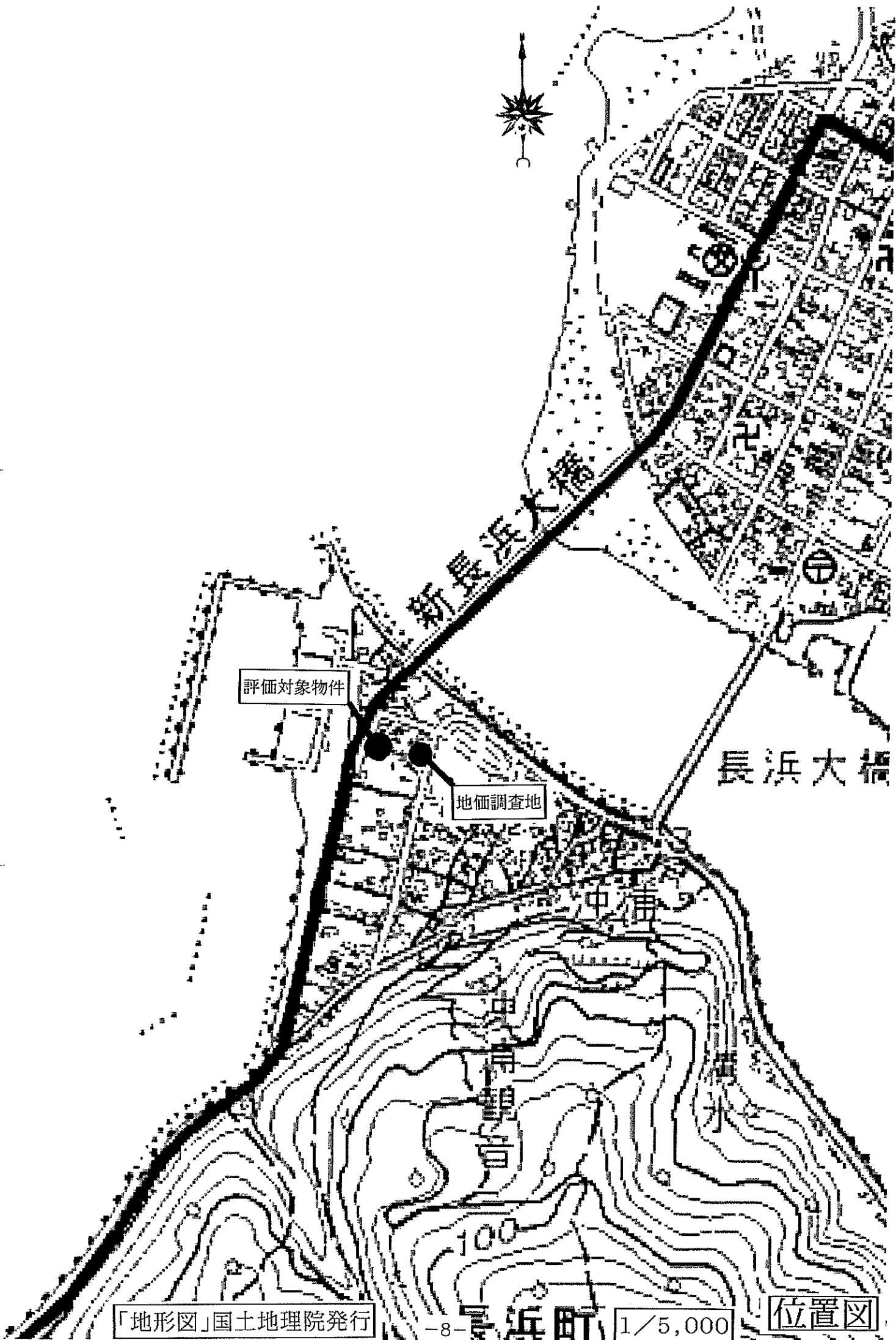
資料1 位 置 図

資料2 物件配置見取図

資料3 公 図 写

資料4 建 物 図 面

以 上



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

長

1/500

物件配置見取図

大洲市長浜町沖浦

地番 丙2263番3

精度
区分

甲三

IV
系又号
標号記
座番は

分類

地図(法第14条第1項)

-9-

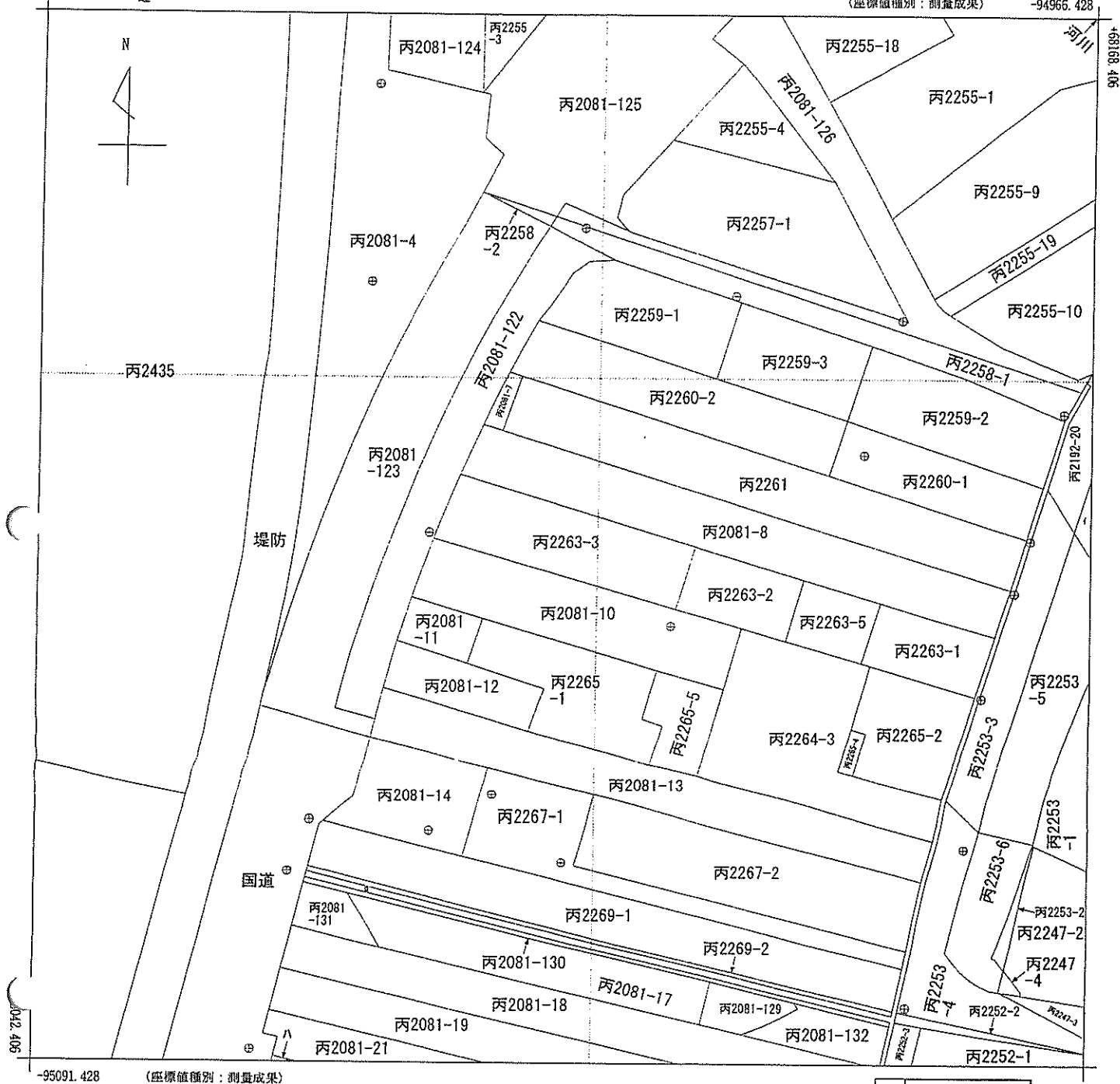
種類

地籍圖

丙2192-23 丙2081-20
道

(座標値種別：測量成果)

-94966.428



地番区域見出
長浜町沖浦

請求 部	所在	大洲市長浜町沖浦				地番	丙2263番3			
出力 縮尺	1/500	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29年12月				備付 年月日 (原図)	令和2年2月27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。

(松山地方法務局大洲支局管轄)

令和7年5月29日

広島法務局

地図整理番号：M04493

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

公図写

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。
(松山地方方法務局大洲支局管轄)
令和7年5月29日 広島法務局

450304

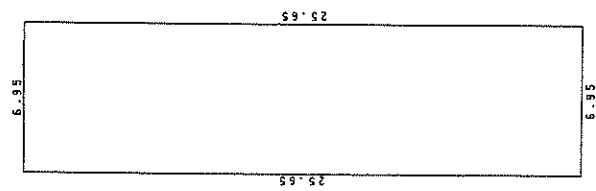
412194

各階平面図

家屋番号 丙2263番3

建物図面

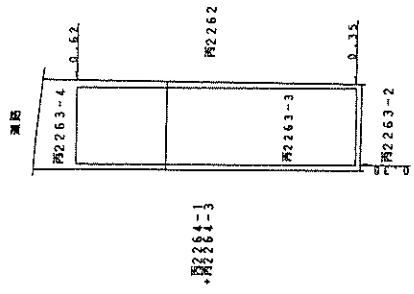
建物の所在 大洲市長浜町神浦
豊多利屋活用株式会社所有地
丙2263番地3・丙2263番地4



求積表

6.95 x 25.65 = 178.2675

床面積 178.26㎡



建物図面

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

地図整理番号: M04494

A3判をA4判に縮小