

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 8 年 9 月 3 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,240,000 4,192,000	一括	1,048,000	212,725	0
1	2,190,000				
2	2,030,000				
3	1,020,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 西条市中野字木挽原
 地 番 甲 1 2 9 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2 7 . 2 2 平方メートル

- 2 所 在 西条市中野字木挽原 甲 1 2 9 3 番地 1
 家屋 番号 甲 1 2 9 3 番 1
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 2 5 2 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 西条市中野字木挽原 甲 1 2 9 3 番地 1
 家屋 番号 甲 1 2 9 3 番 1 の 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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 ～ 3】

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, 3】

有限会社白石重機が占有している。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 西条市中野字木挽原
 地 番 甲 1 2 9 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2 7 . 2 2 平方メートル

- 2 所 在 西条市中野字木挽原 甲 1 2 9 3 番地 1
 家屋 番号 甲 1 2 9 3 番 1
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 2 5 2 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 西条市中野字木挽原 甲 1 2 9 3 番地 1
 家屋 番号 甲 1 2 9 3 番 1 の 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 0 0 平方メートル



令和 8 年（ヌ）第 3 4 号
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 6 月 2 2 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 西条市中野字木挽原
地 番 甲 1 2 9 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 2 7 . 2 2 平方メートル
- 2 所 在 西条市中野字木挽原 甲 1 2 9 3 番地 1
家屋 番号 甲 1 2 9 3 番 1
種 類 作業場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 5 2 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 西条市中野字木挽原 甲 1 2 9 3 番地 1
家屋 番号 甲 1 2 9 3 番 1 の 2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 0 0 平方メートル
2 階 5 0 . 0 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	(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	☒ 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物件 2 建物及び物件 3 建物を所有して、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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 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 (有限会社白石重機) 上記の者が本建物を作業場 (空き家) として占有している ☒ 「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	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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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)

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	☒ 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物件 2 建物及び物件 3 建物を所有して、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 3	
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： ☐ 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 (有限会社白石重機) 上記の者が本建物を事務所 (空き家) として占有している ☒ 「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	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 ☐ あり 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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
(3枚目)

(占有関係用 (単独))

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 ☒ 有限会社白石重機	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 作業場 (空き家)	
☒ 関係人 (☒ B (占有者代表者) ☐ ()) 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6年1月26日	
最初の契約等	契約日	平成6年1月26日	
	期間	平成6年1月26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	
占有開始日、最初の契約等の契約日、期間開始日は、占有者の会社成立時とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社白石重機	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 事務所 (空き家)	
☒ 関係人 (☒ B (占有者代表者) ☐ ()) 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6年1月26日	
最初の 契約等	契約日	令和6年1月26日	
	期間	令和6年1月26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 占有開始日、最初の契約等の契約日、期間開始日は、占有者の会社成立時とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されていて、近隣土地と高低差が生じているなどして区分されているため、境界は明確である。
- 2 物件1土地は、土地所有者が物件2建物、物件3建物の敷地として利用している。
- 3 物件1土地の南東側は、水路を介して公衆用道路(国道、建築基準法上の道路、幅員約10m)に接する。水路上に水路架橋(幅約3.2m、長さ約10m)をして国道からの出入りに使用しているが、西条市、愛媛県東予地方局には占有許可の記録が残っていない。
- 4 物件2建物は、公簿によれば昭和48年11月10日に新築された建物となっているが、西条市に昭和48年6月に建築確認(用途自動車修理工場)を受けた記録が残っているが完了検査を受けた記録が残っていない。
- 5 物件3建物は、公簿によれば平成4年9月24日に新築された建物となっているが、西条市に建築確認を受けた記録が残っていない。
- 6 物件2建物は、自動車修理工場として使用されていたが、建物及びその周辺に複数の工具、オイル缶、ペール缶、ドラム缶が放置された状態である。
- 7 物件2建物の外壁及び屋根に損傷箇所が複数見られる。物件2建物及び周辺には、オイル跡等と思われる染みがあり、土壌汚染の可能性を否定できない。屋根及び外壁に使用されているスレートにアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。いずれも専門家による調査をまたないと詳細は不明である。
- 8 物件3建物は、事務所として使用されていたが、現在は、事務机等の動産類が多量に残されたまま空き家の状態である。
- 9 物件1土地の水は、北東側市道内に整備されている公共水道から、甲1293番3の土地を経由して引き込まれている。現在は供給停止の状態である。
- 10 北東側市道内に公共下水が整備されているが、物件1土地は下水道区域外であり、接続していない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者有限会社白石重機 代表者)	1 私は、有限会社白石重機の代表者です。 2 少なくとも私が代表者になった令和4年ころから、有限会社白石重機の実質的な活動はありません。 3 有限会社白石重機が、所有者から物件2建物を作業所として、物件3建物を事務所としてそれぞれ借り受けて使用していましたが、所有者に賃料等を支払っていたという話は聞いたことはありません。 4 物件2、3建物内の動産は、主として有限会社白石重機の所有物です。 5 現在、物件1から3所有者■ Aとは連絡がとれない状態です。 6 物件2、3建物の不具合等については分かりません。
■ C (甲1293番3の土地所有者)	1 甲1293番3の土地の南東側にある市道内に公共水道が整備されています。 2 上記の公共水道から甲1293番3の土地を経由して物件1土地内に水道が引き込まれていますが、甲1293番3の土地内に水道管の配管をする際に承諾しています。物件1土地所有者から金銭等を受領していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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8年6月3日(水) 11:20 - 11:50	当庁等	申請書等作成
令和8年6月5日(金) 8:30 - 8:45	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年6月5日(金) 9:05 - 10:15	西条市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査、水路の占用許可について調査
令和8年6月5日(金) 10:50 - 11:20	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣所有者 C から聴取
令和8年6月12日(金) 11:05 - 11:25	愛媛県東予地方局	水路の占用許可等について聴取
令和8年6月12日(金) 13:20 - 14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、解錠技術者、立会人同行
令和8年6月18日(木) 11:00 - 11:10	松山地方法務局	会社履歴事項全部証明書収集
令和8年6月18日(木) 12:20 - 12:30	当庁等	有限会社白石重機代表者 B から電話で聴取

(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。

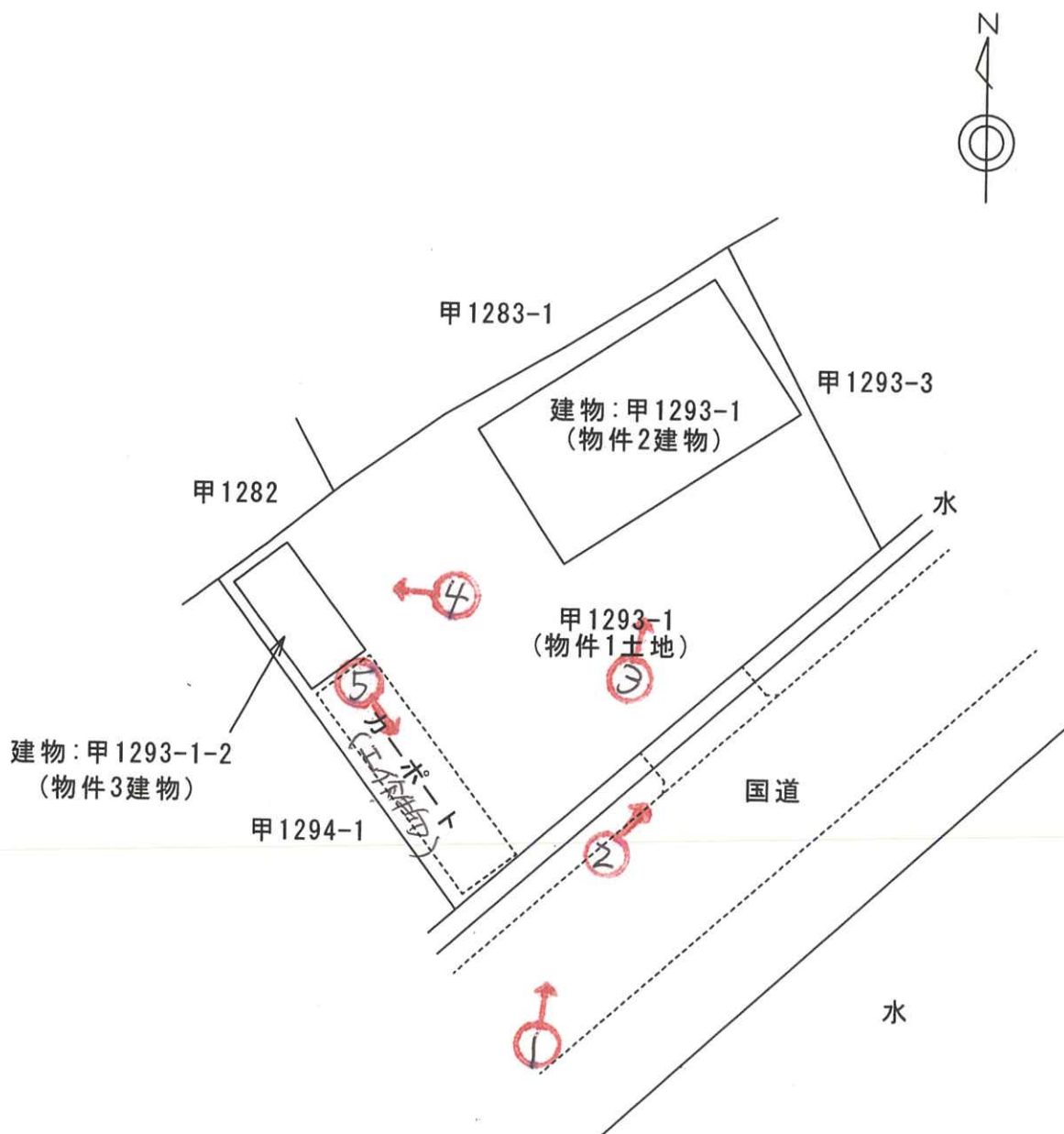
☒ 令和8年6月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(8枚目)

土地建物位置関係図



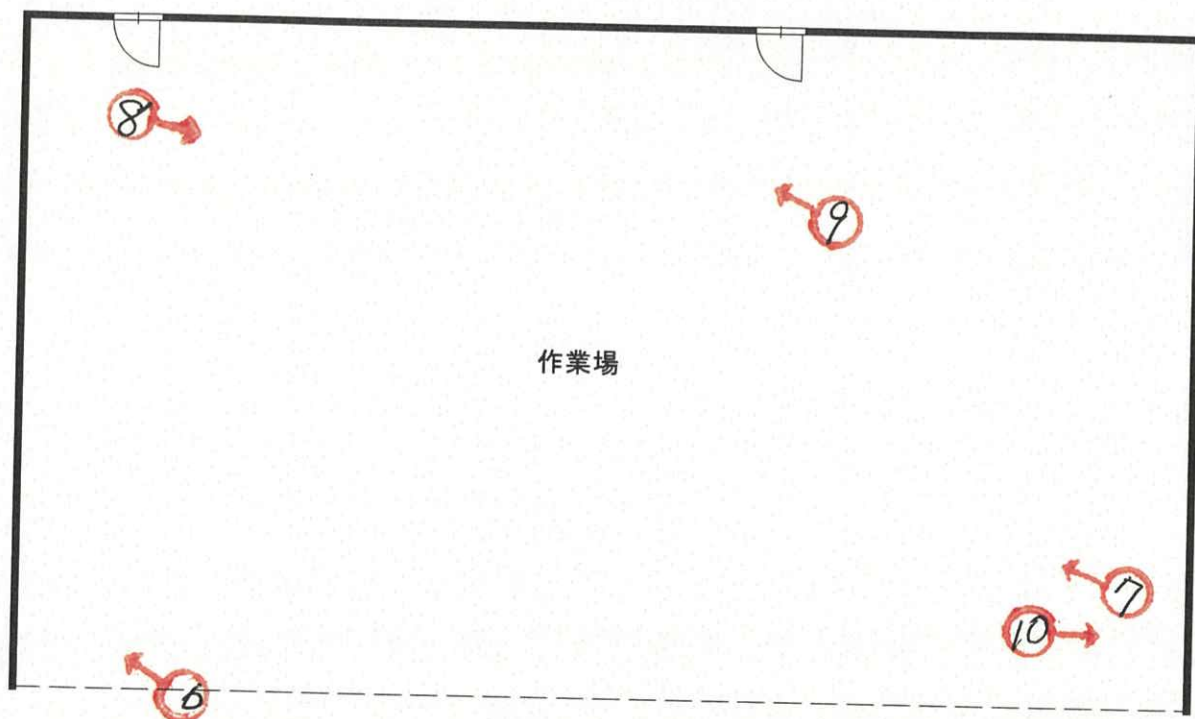
写真撮影位置・方向・番号○➡

S: 1/500

(9 枚目)

建物間取図

家屋番号：甲1293番1（物件2建物）



家屋番号：甲1293番1の2（物件3建物）



1 階



2 階

写真撮影位置・方向・番号○→

（10 枚目）

① 物件3 工作物 物件2 物件1
国道



② 物件1 水路 水路架橋 国道



③ 物件2



④ 物件3



⑤ 工作物



⑥ 物件2内部



⑦



⑧



⑨



⑩

外壁損傷



⑪ 物件3 内部 1階



⑫



⑬



⑭

2 階



⑮





令和 8 年 (又) 第 34 号

令和 8 年 6 月 12 日 現地調査

令和 8 年 6 月 25 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5,240,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,190,000円
物件2(建物)	金2,030,000円
物件3(建物)	金1,020,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、3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、3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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	西条市中野字木挽原 甲1293番1 宅地 1,227.22㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市中野字木挽原 甲1293番地1 甲1293番1 作業場 鉄骨造スレート葺平家建 252.00㎡	同 左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市中野字木挽原 甲1293番地1 甲1293番1の2 事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 50.00㎡ 2階 50.00㎡ 延 100.00㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	○特になし		

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「伊予西条」駅の南方・道路距離約3.9km (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方約4.5km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市中野地区において周囲に農地も見られるなか、国道沿いに事業所、住宅の混在する地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約10mの舗装国道で、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やや劣るものと思料する。	
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 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域:田園居住地区 立地適正化計画:居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状	1,227.22㎡ ほぼ長方形(間口:約42m、奥行:約29m)
接面道路の状況	南東側幅員約10m舗装国道にほぼ等高接面(法第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及び3建物の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接地は事業所用地及び農地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし(浄化槽) (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	○上水道について西条市役所にて確認したところ、目的土地の北東方約30mに位置する市道に敷設された水道管から引き込んでいるとのこと。隣接地の関係者によると、目的外の北東側隣接地:甲1293番3上を、所有者の同意を得て無償にて配管されているとのこと。 ○目的土地は幅員約1mの水路を挟んで国道に接しており、そこに幅員約10mの架橋が設置されている。水路の管理者は神戸土地改良区であるが、架橋については設置時期が古いため、詳細は不明とのことである。また、西条市、愛媛県にも確認したが、水路の占用許可等の記録は確認できなかった。 ○目的土地内の南西部にカーポートが設置されている。 ○目的土地内に、多くのドラム缶、ペール缶、工具等が残置されている。 ○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、目的土地は重機の修理工場として利用されていたため、現地において油染み等が認められた。よって、土壌汚染の可能性は否定できず、専門家による調査が必要であるものと思料する。	

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48年11月10日 新築 経 過 年 数 : 53年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 波型スレート 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート 設 備 : 電器設備等 そ の 他 : 天井クレーン
床面積(現況)	1階 252.00㎡
現況用途等	現況用途 : 作業場
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	目的建物内には、工具、ドラム缶等の動産が残置されている。 建物の占有状況等については、執行官作成の現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	○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高いものと思料する。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。 ○建築確認番号 : S48.6.29第442号 検査済証番号 : なし

(物件3)

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24日 新築 経 過 年 数 : 34年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ボード吹付けタイル仕上げ 内 壁 : プリント合板、クロス等 天 井 : 化粧石膏ボード、クロス等 床 : 土間コンクリート、フローリング、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 50.00㎡ 2階 50.00㎡ 延 100.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 事務所
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	目的建物内には、多くの動産が残置されている。建物の占有状況等については、執行官作成の現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	○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。 ○建築確認番号 : なし 検査済証番号 : なし

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	17,200	0.48	1,227.22	0.80	8,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(県)-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 130 = 17,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：接面道路方位を考慮した。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件及び環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：規模、水路介在等を考慮した。

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及び建物の取壊し費用を考慮した。

(2) 建物価格(物件2・3)

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	120,000	252.00	0.01	300,000
3	160,000	100.00	0.02	320,000

ウ 現価率

・ 建物の築年数及び現況を勘案し、各建物の現価率を上記の通り判断した。

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。

また、物件2建物及び物件3建物それぞれの敷地利用権の効力の及ぶ範囲については、それぞれの効力の及ぶ面積(評価人図上概測)から求めた面積按分割合(ウ)を乗じた。

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		面積按分割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
2	8,110,000	0.55	法定地上権	0.69	3,080,000
3	8,110,000	0.55	法定地上権	0.31	1,380,000
合計					4,460,000

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。

ウ 面積按分割合：物件2建物 $841.22\text{m}^2 \div 1,227.22\text{m}^2 = 0.69$

物件3建物 $386.00\text{m}^2 \div 1,227.22\text{m}^2 = 0.31$

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	8,110,000	-4,460,000		1.00	0.6	2,190,000
2	300,000	+3,080,000	1.00	1.00	0.6	2,030,000
3	320,000	+1,380,000	1.00	1.00	0.6	1,020,000
一括価格(合計)						5,240,000

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 (地価調査) 西条(県)-8

所 在 : 西条市洲之内字森長甲289番

価 格 : 22,800円/㎡

位 置 : 伊予西条駅2.8km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 362㎡

供給処理施設 : 下水

接 面 街 路 : 南4.1m市道

用 途 指 定 等 : 用途指定なし (60%、200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域。

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

評価額

物件1 15,291,161円

物件2 1,707,971円

物件3 2,782,998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

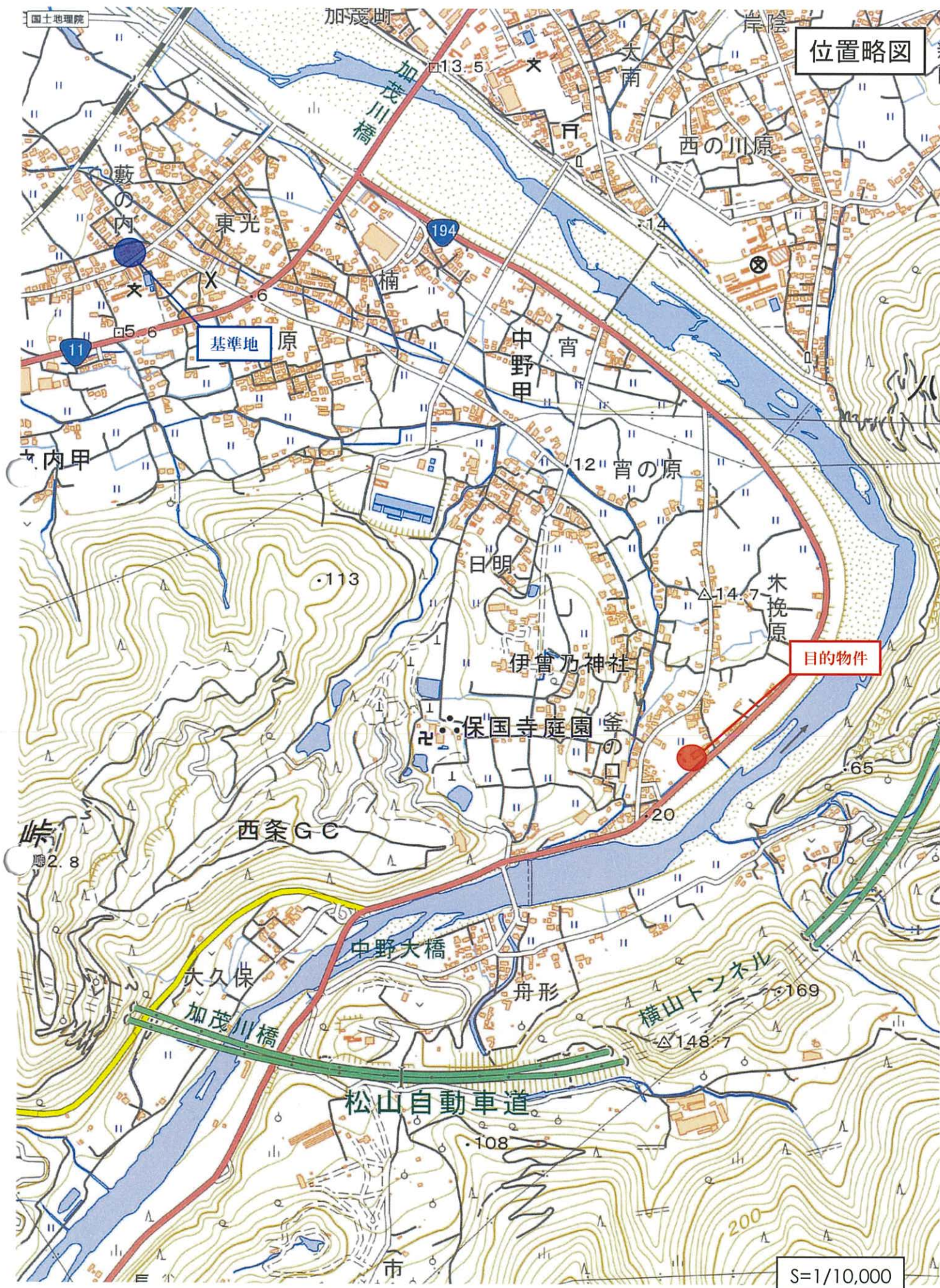
位置略図

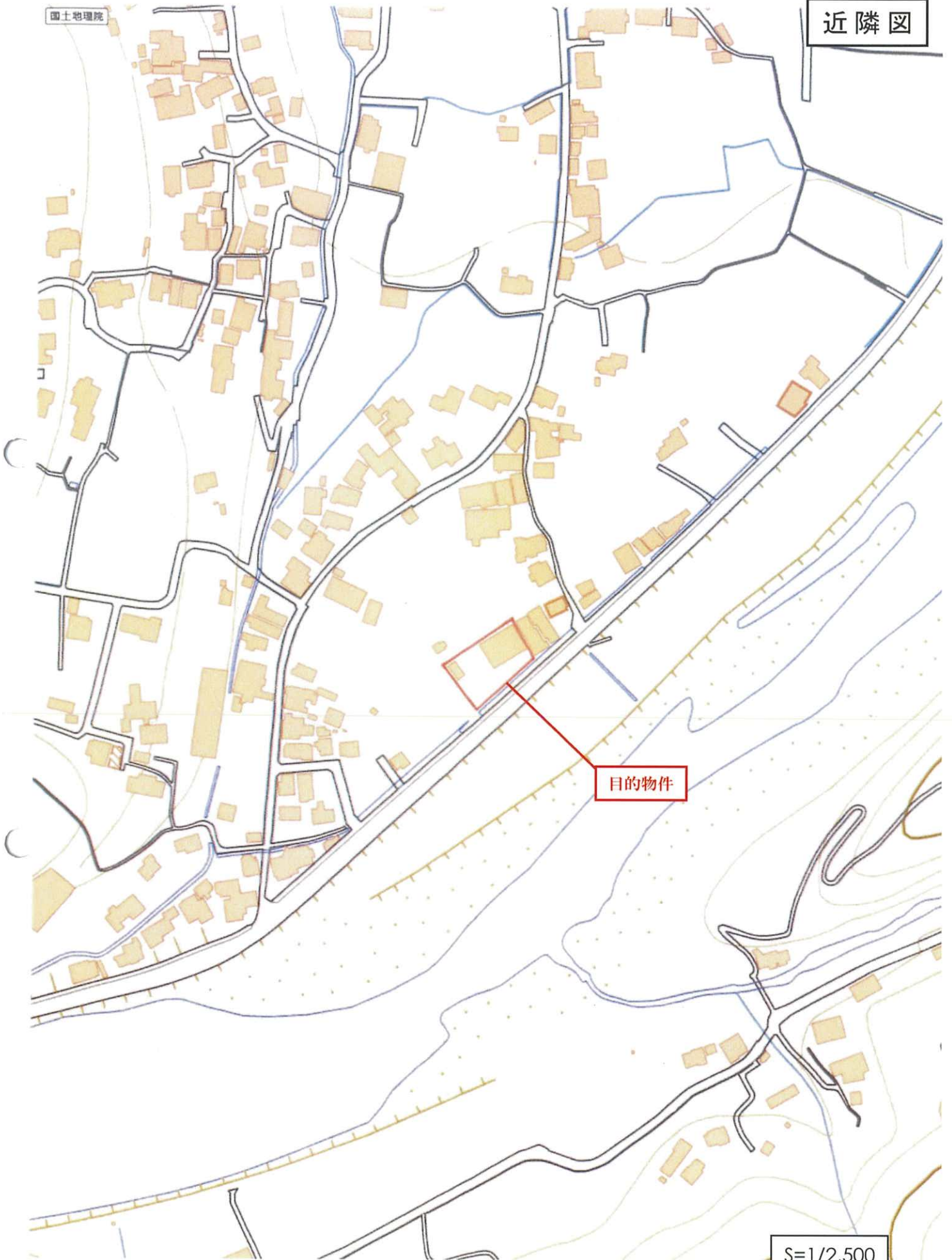
近隣図

法14条地図

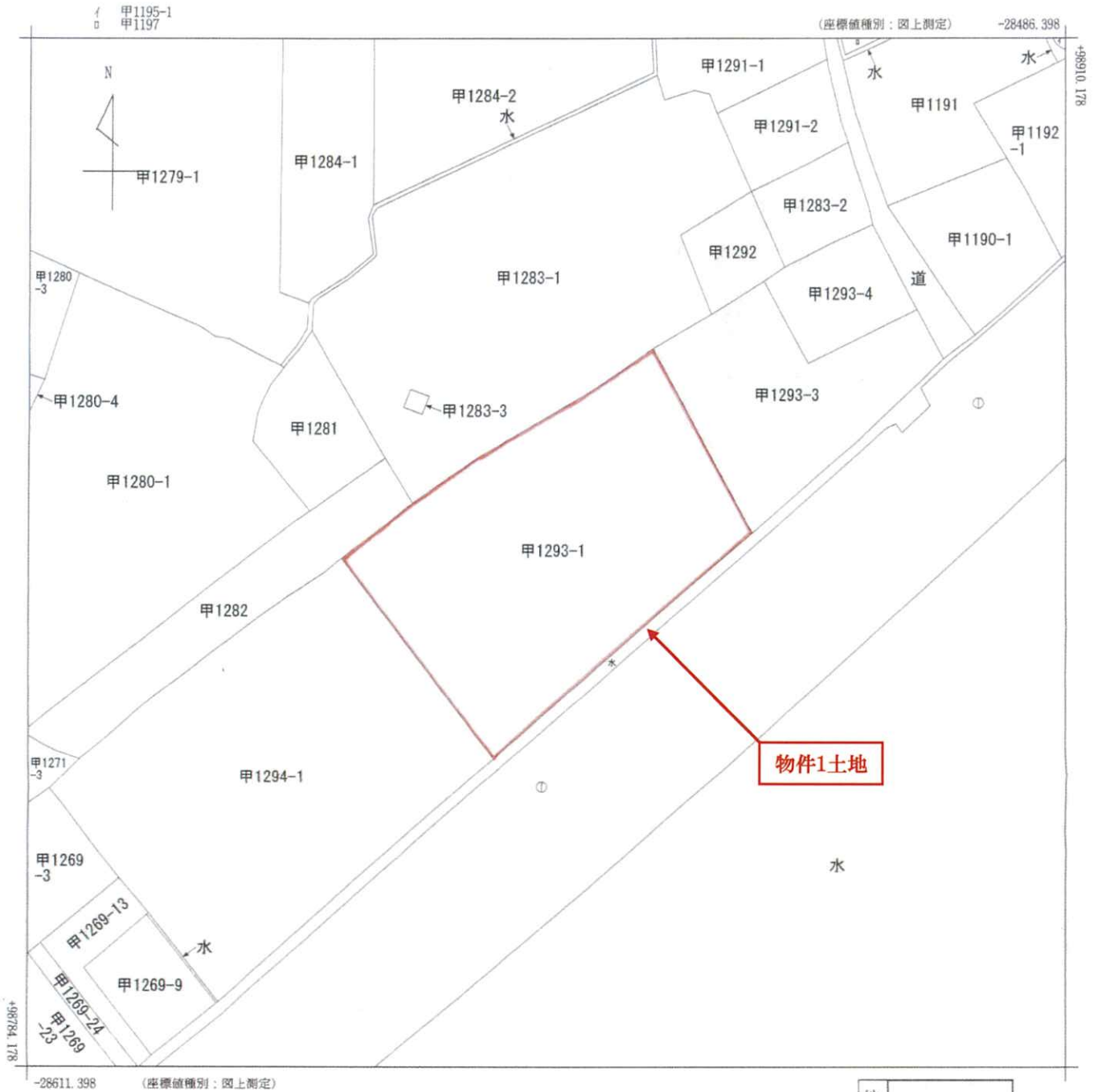
建物図面

以 上





法14条地図



地番区域見出
中野

請求部	所在	西条市中野字木挽原				地番	甲1293番1			
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	昭和46年11月				備付年月日(原図)			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8年6月4日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

-11-

※原図を70%に縮小

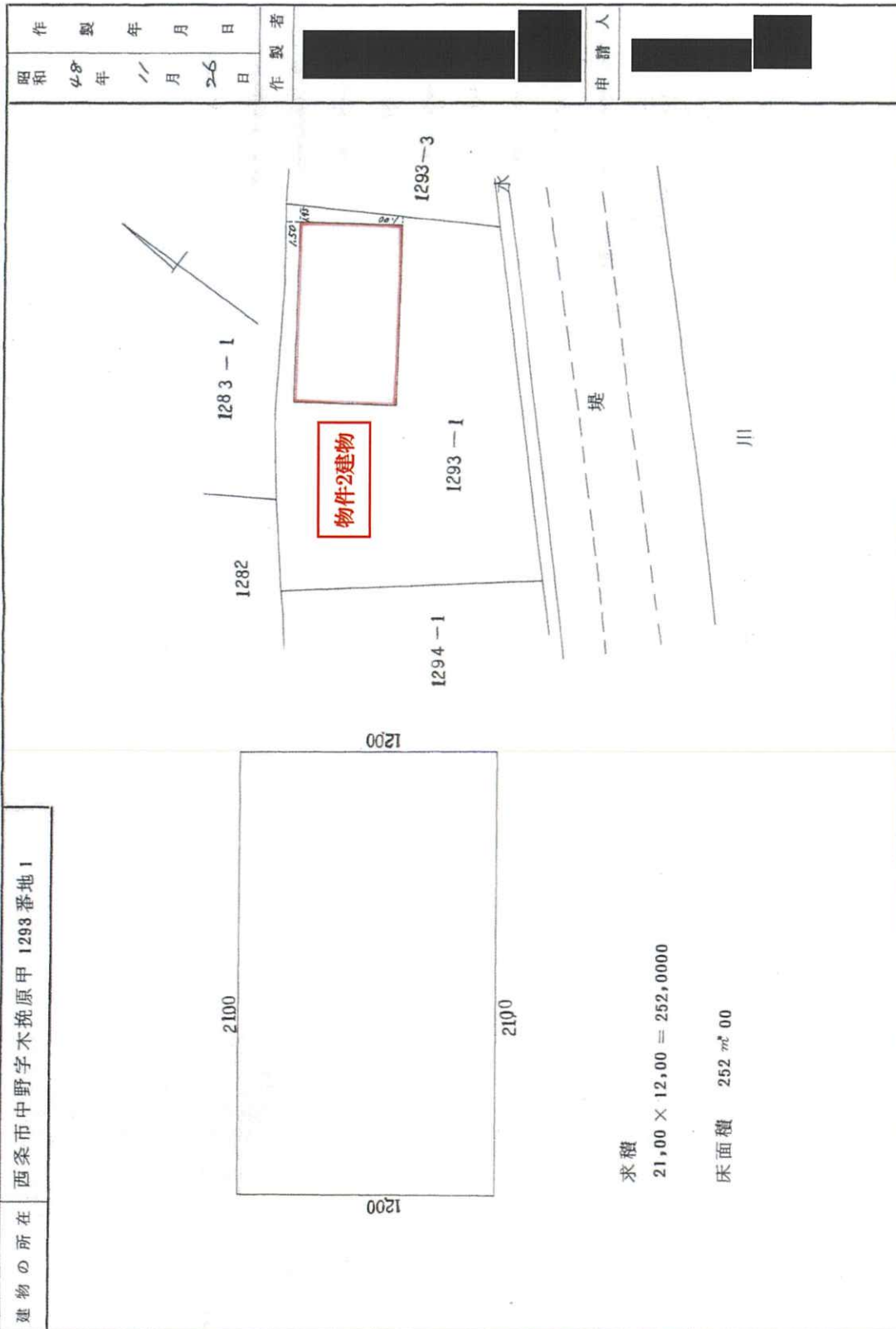
公用

建物図面

440413

家屋番号	甲1298番1
建物の所在	西条市中野字木挽原甲1293番地1

建物平面図



製作年月日	昭和48年11月26日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(S478 100冊)

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/200 1/500

S.48.12.11

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8年6月4日 松山地方裁判所西条支部

登記官

※原図を70%に縮小

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8年6月4日 松山地方裁判所西条支局 登記官

※原図を70%に縮小

440414

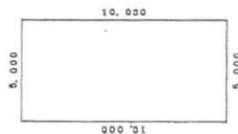
各階平面図

建物図面

家屋番号 甲1293-1の2

建物の所在 西条市中野字木挽原甲1293番地1

1階 - 2階



1-2階各階同型求積表		
10,000 X 5,000	=	50,000,000
計		50,000,000
床面積		50,00 m ²



作製者

9月28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

3 No 011116 H.4.10.2

3.4 200冊

建物図面