

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。

令和 5年(ケ)第 75号

期間入札の公告

令和 6年12月19日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武田 隆寛

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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 6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 7年 4月18日 午前10時00分から 令和 7年 4月21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 6年12月19日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

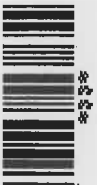


物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	620,000 496,000		124,000	2,801	0
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

☆1 所 在 今治市高市字千田
地 番 甲148番1
地 目 田
地 積 1467平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年12月21日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 幸 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番号1】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

地籍図上筆界未定である。

隣地(地番甲148番2)との境界が不明確である。

今治市土地改良区に対し、高市部落を通じて年間10アール当たり300円の水利費を支払う必要がある。

《 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	今治市高市字千田
	地	番	甲148番1
	地	目	田
	地	積	1.467平方メートル

令和 5年(ケ)第 75号
令和 5年11月15日受理
令和 5年12月 6日提出

現況調査報告書

松山地方裁判所

執行官 住田 克明

(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 今治市高市字千田
地 番 甲 1 4 8 番 1
地 目 田
地 積 1 4 6 7 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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件1)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(ただし、「その他の事項」(3枚目)を参照) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、本土地を農地(耕作放棄地)の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」のとおり(3枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地については、地番甲148番2の土地（地目：田、地積：16平方メートル、所有者：■B、以下「甲148-2の土地」という。）との集合地番とされている。ちなみに、旧土地台帳によれば、物件1の土地の一部は、昭和24年8月10日付けで第二種地となり、昭和26年10月3日付けで、物件1の土地と甲148-2の土地とに分割されたとされている。また、閉鎖用紙謄本及び閉鎖登記簿謄本等によると、甲148-2の土地については、明治36年4月16日受付（受付番号不詳）、年月日不詳売買（彦一家督相続人）を原因とする順位1番の所有権移転登記が、昭和21年11月27日受付第32335号滅失回復により登記されており、年月日不詳で物件1の土地と甲148-2の土地とに分筆されている。この点、現時点では周辺地域において国土調査は実施されておらず、当該分筆手続に伴う地積測量図等の関係書類は存しないことに加え、閉鎖された旧公図等によるも、甲148-2の土地の所在位置や形状は判然としない。したがって、物件1の土地と甲148-2の土地との正確な位置関係や形状等は不明である。なお、縮尺不明ではあるもの、現況や航空写真も踏まえると、物件1の土地と甲148-2の土地との形状は、概ね公図のとおりであると認められる。
2. 公図上、集合地番となっている物件1の土地と甲148-2の土地（以下、両土地を併せて「物件1の土地等」という。）との北東側及び南西側には、それぞれ水路が隣接しており、当該各水路は、道に隣接しているとされている。現況では、物件1の土地等の北東側には、アスファルト舗装された道が隣接しており、同道のさらに北東側には、水路が隣接している。また、物件1の土地等の南西側には、水路を介してアスファルト舗装された道路（市道）が存しており、現況では、物件1の土地等の南西側に隣接する水路上には、特段の床板（橋）等は設置されていない。なお、物件1の土地等と、これに隣接する地番甲149番3の土地（地目：宅地、地積：330.00平方メートル、所有者：三陽捺染株式会社）との境界付近には、公図上記載のない水路が存する。
3. 物件1の土地の公簿上の地目は田であるところ、現況では、物件1の土地等については、全面に亘って雑草や雑木が繁茂しており、少なくとも数年間は特段の肥培耕作がされている様子は窺われない（いわゆる耕作放棄地然とした状況である。ちなみに、債権者によれば、約3年程度前までは、第三者が耕作していたとのことであるが、現在、同人は耕作していないとのことである。）。本調査によるも、本件所有者である■Aとの接触はかなわなかったが、以上述べたとおり、外形上、第三者が物件1の土地等を耕作するなどして利用している様子は窺われず、後記のとおり、物件1の土地は自作地であるとの回答も踏まえると、現時点において、同土地は、一応、本件所有者が占有しているものと推測される。また、目視の限り、物件1の土地等は、物件1の土地と甲148-2の土地とが、特段区別されている様子はなく、一体様の農地となっている。この点、物件1の土地等の北西側及び南西側の各境界付近には、概ねコンクリート製の畦畔が築造されているところ、南端付近及び西端付近については、いずれもコンクリート製の畦畔が途切れており、土の畦畔となっている（概測の結果によれば、南端付近の土の畦畔の長さは約3.4メートルであり、西端付近の土の畦畔の長さは約3.5平方メートルである。）。
4. 今治市農業委員会によれば、物件1の土地は、農地であり、かつ、自作地であるとのことである。
5. 物件1の土地の所属する今治市土地改良区によると、現在、物件1の土地所有者は、同人が有する他の農地分も含め、同土地改良区に対し、年間で、10アール当たり300円の水利費を支払う必要があるとのことである（賦課の基準時は、毎年4月1日時点での所有者とのことである。）。また、支払方法については、毎年11月から12月ころに、各部落（物件1の土地の所属する部落は、高市部落とのことである。）に対し、当該部落の水利費の総額を請求し、これを徴収しているとのことである。なお、現時点において、当該土地改良区に対する高市部落分の水利費の滞納はないとのことである。

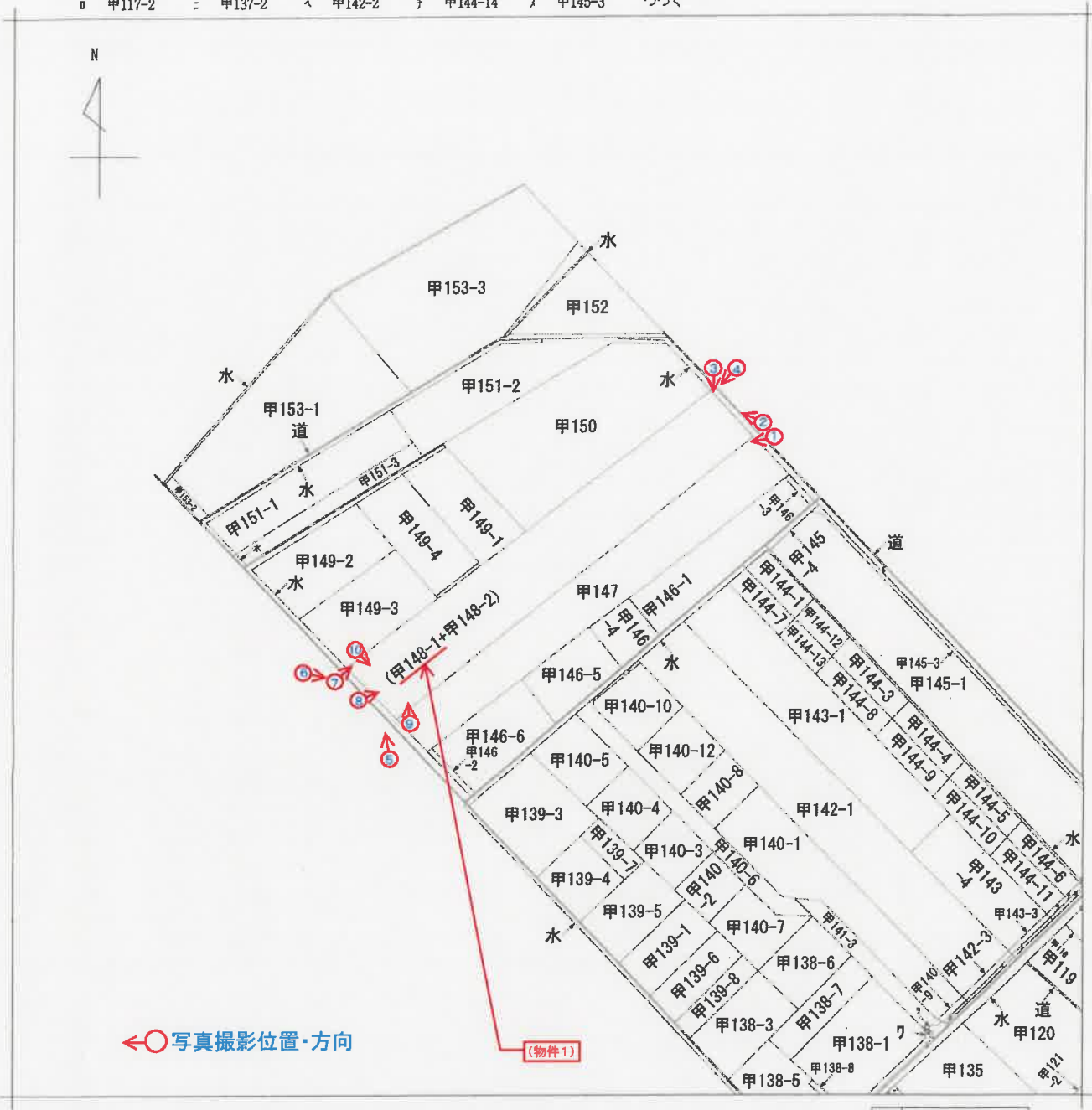
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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5年11月17日(金) 10:00~10:30	松山地方法務局今治支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和5年11月17日(金) 10:40~11:00	今治市役所 (資産税課)	建物間取図等資料収集
令和5年11月17日(金) 11:00~11:30	今治市役所 (農業委員会等)	農地の現況等につき照会等 (11月29日回答)
令和5年11月17日(金) 11:50~12:20	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和5年11月17日(金) 13:30~14:30	所有者宅	調査立会依頼文書等を投函
令和5年11月30日(木) 10:00~10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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

イ 甲140-11 ハ 甲137-1 ニ 甲137-2 ホ 甲141-2 ト 甲142-2 ケ 甲143-2 コ 甲143-14 セ 甲144-2 ソ 甲145-2 ツ 甲145-2



←○写真撮影位置・方向

(物件1)

(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。



請求部	所在	今治市高市字千田			地番	甲148番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

A3版をA4版に縮小

令和5年11月16日
松山地方法務局今治支局
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

ヲ
ワ
カ
ヨ
ク
レ
甲141-5
甲138-4
甲141-6
甲141-4
甲144-15
道

A3版をA4版に縮小

物件1土地等

1



物件1土地等

2



物件1土地等

3



物件1土地等

4



物件1土地等

5



物件1土地等

6



7



物件1土地等

8



物件1土地等

9 南端付近のコンクリート製畦畔の状況



物件1土地等

コンクリート畦畔

10 西端付近のコンクリート製畦畔の状況



物件1土地等

コンクリート畦畔

令和 5 年 (ケ) 第 75 号
令和 5 年 11 月 30 日 現地調査
令和 5 年 12 月 8 日 評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

写

評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 1,270,000 円

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	今治市高市字千田 甲148番1 田 1467㎡	ほぼ同左
特記事項			
1	物件1土地は目的外土地（今治市高市字千田甲148番2、地目：田、地積：16㎡）との集合地番となっており両土地の筆界は不明である。		

第4 目的物件の位置や環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR予讃線「伊予富田駅」の南方約840m(道路距離) 最寄バス停「富田駅前」の南方約750m(道路距離)(徒歩約10分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該評価対象物件は、今治市役所の南方、直線距離にして約4km附近の郊外部に位置する高市地区に存する田である。周辺地域は都市計画法上市街化調整区域に指定されており、原則は宅地開発が出来ない事もあって田が多く残るものの、農家住宅や戸建借家・一般住宅等も比較的多くみられる。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 － 70% 200% 農用地の指定なし －
画地条件 (規模、形状等)	間口・奥行 地積 形状 高低差	約15m・約107m 1467㎡ 概ね整形地と思われるが筆界が不明であり確定できない。 南西側市道より約0.5m低、北東側道路にほぼ等高接面
自然的条件	地勢 日照 灌漑・排水 土壌の状態 耕作の難易	平坦 やや優る 普通・普通 普通(PH6.8) かなり劣る(現況は雑木や雑草が繁茂している)
接面道路	南西側幅員約4.1m舗装市道：松木桜井団地線に水路(幅約0.9m)を隔てて接面、北東側幅員約3.5m舗装農道に接面	
土地の利用状況	目的外の土地(今治市高市字千田甲148番2、地目：田、地積：16㎡)と一体となって一画地の田として利用されていたものの、本件土地との筆界は不明である。 その他詳細は現況調査報告書の記載通り。	
特記事項	① 今治市役所生涯学習課で確認したところ、埋蔵文化財包蔵地の指定はないとの説明がなされた。 ② 土壌汚染が懸念される履歴は特にない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析して、目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別 格差	地積 (m ²)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	2,000	0.72	1,467	2,110,000

ア 標準画地価格：農地の取引事例を参考に査定した。

イ 個別格差：画地条件(筆界不明)及び耕作放棄による管理状況が劣り、耕作の難易度がかなり劣る事等の要因を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

番号	土地価格 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	滞納賦課金等 相当額の減価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,110,000	1.00	1.00	0.60	1.00	1,270,000

イ 占有減価修正：特に必要なし

ウ 市場性修正：特に必要なし

エ 競売市場修正：評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納賦課金等相当額の減価：修正の必要なし

第6 参考価格資料

- ・ 固定資産税評価額（令和5年度）

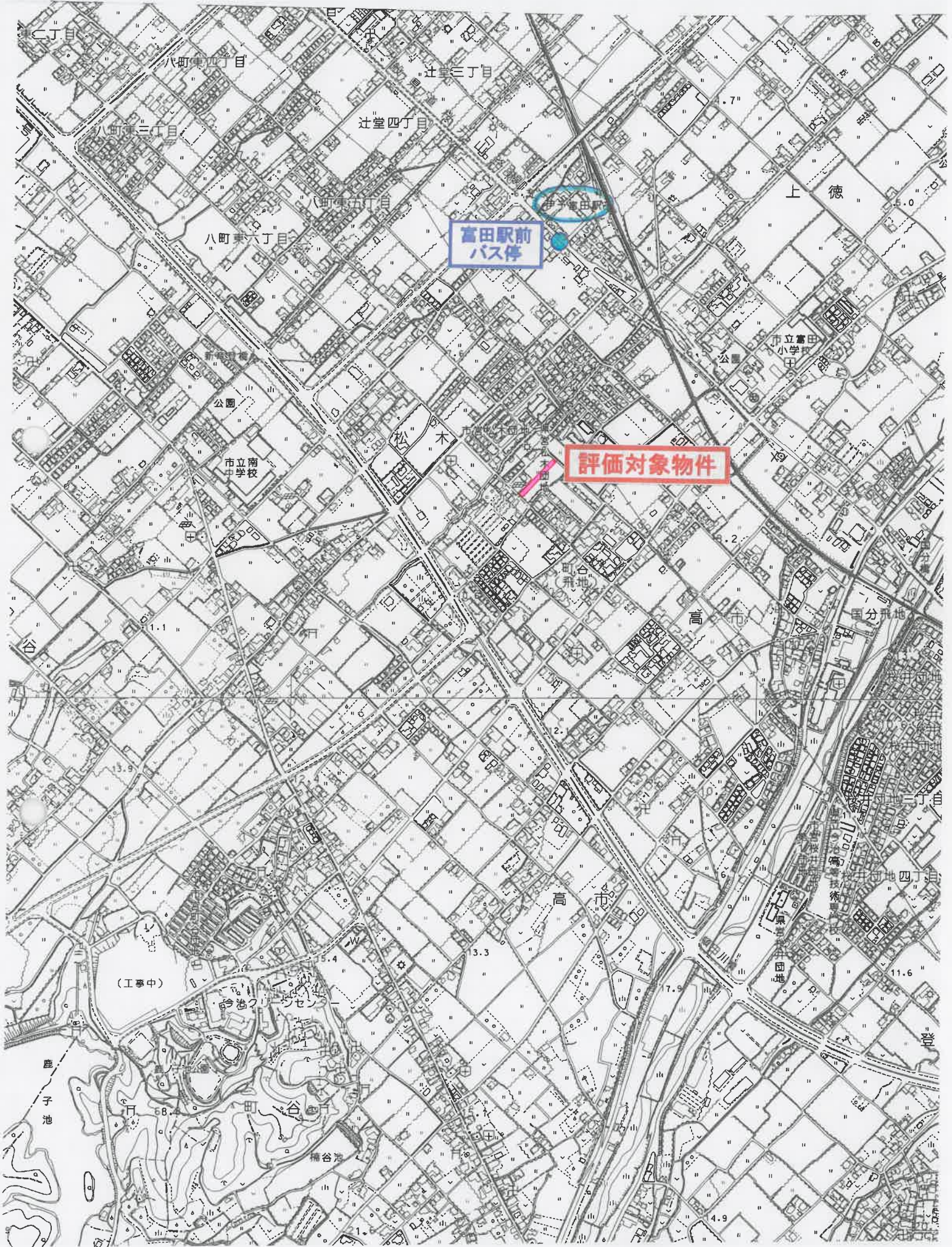
物件1 200,074円

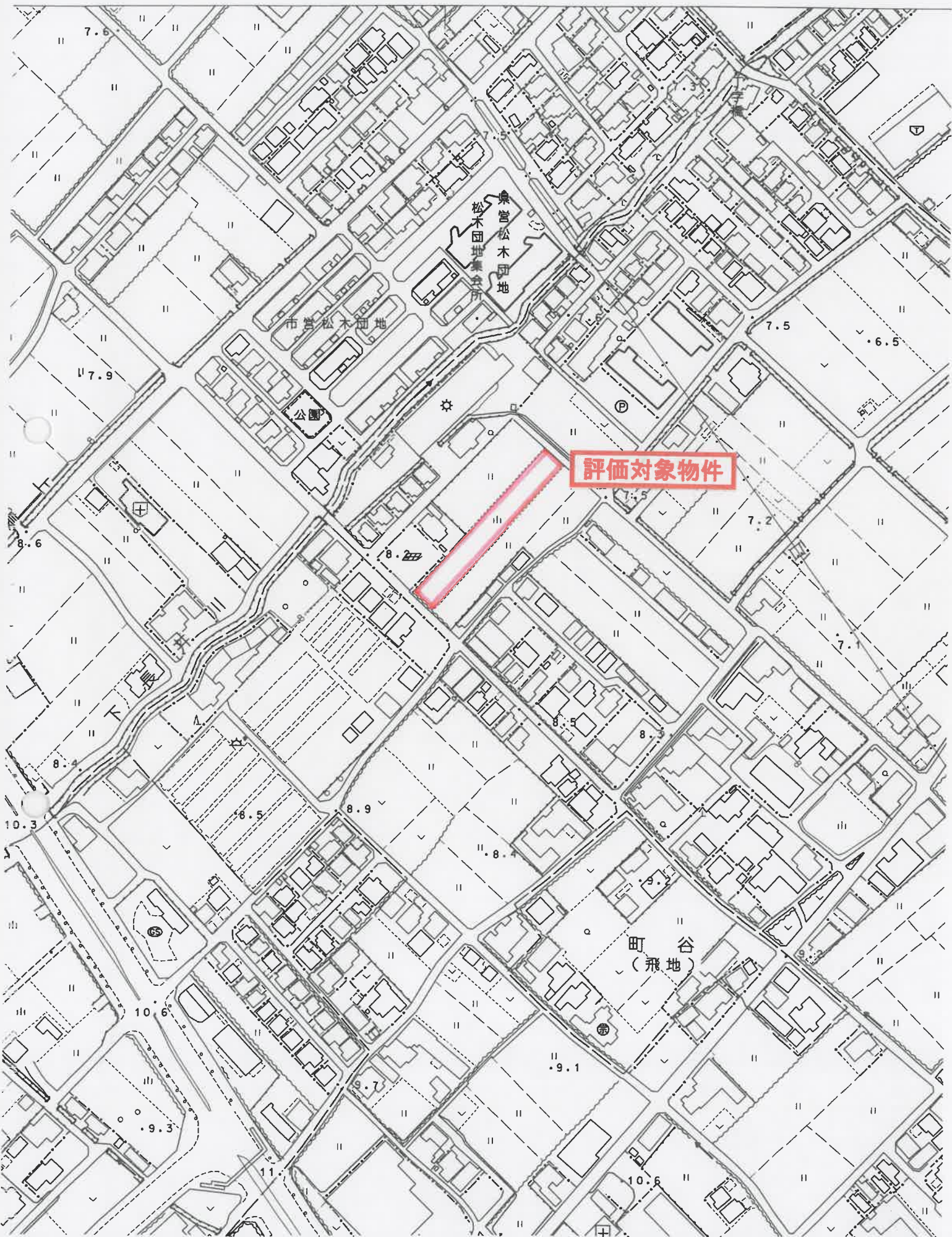
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

資料1	位置図
資料2	公図写
資料3	今治市資産税課地籍図写
資料4	今治市道路台帳平面図写

以 上





イ 甲140-11 ハ 甲137-1 ホ 甲141-2 ト 甲143-2 リ 甲144-2 ル 甲145-2
 ロ 甲117-2 ニ 甲137-2 ヘ 甲142-2 チ 甲144-14 ス 甲145-3 ヲ つづく



(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。



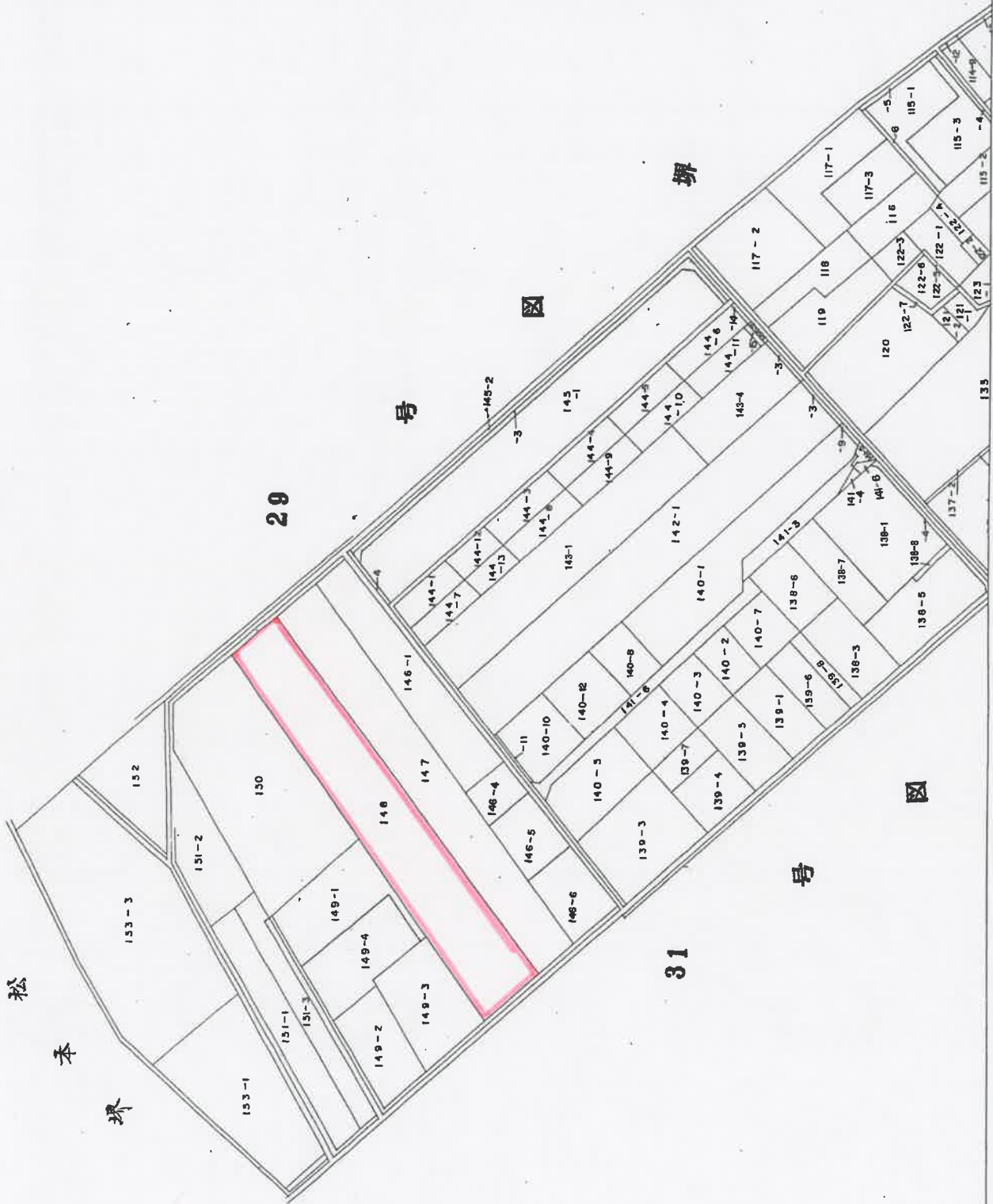
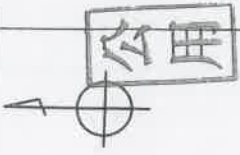
請求部	所在	今治市高市字千田			地番	甲148番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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5年11月16日
 松山地方法務局今治支局
 登記官

請求番号：5-1
 (1/2)

ヲ 甲141-5
ワ 甲138-4
カ 甲141-6
コ 甲141-4
ク 甲144-15
レ 道



この地籍図は私法上の権利関係を表示したものではありません

図面番号	町名	高市	縮尺
30-1	地番	甲 114-153	

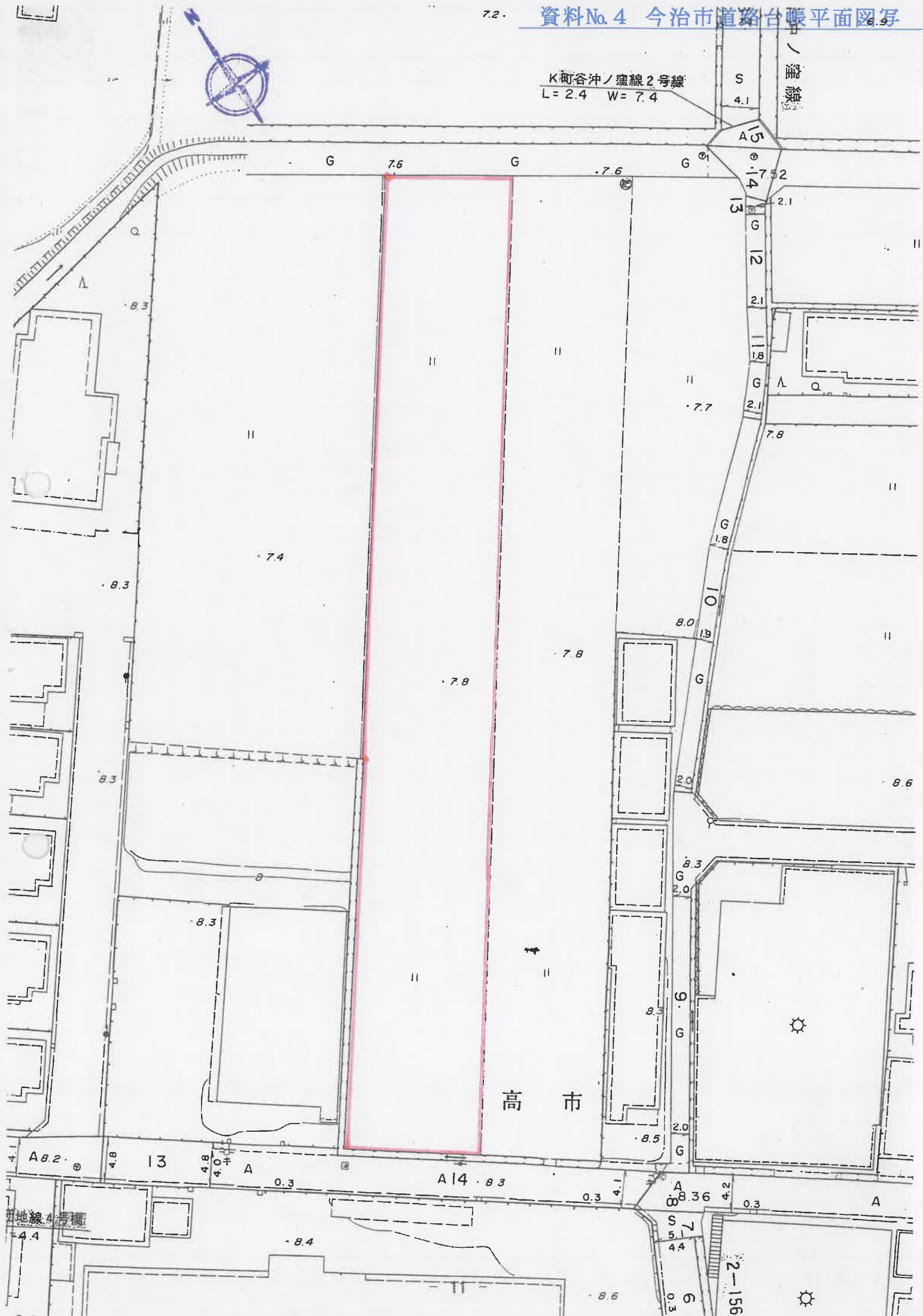
A3版をA4版に縮小



K町谷沖ノ窪線2号線
L=2.4 W=7.4

S
4.1

窪線



高市

地線4番

2-156