

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 5月 8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 7年 3月13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)
1, 2	9,870,000 7,896,000	一括	1,974,000	77,841	0
1	2,530,000				
2	7,340,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市石手一丁目  
地 番 甲 3 3 3 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 7 3 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 松山市石手一丁目 甲 3 3 3 番地 3  
家屋 番号 甲 3 3 3 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 4 8 . 0 2 平方メートル  
2階 4 4 . 7 1 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月16日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

---

---

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, 2】

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   | 松山市石手一丁目                                   |
|   | 地 番   | 甲 3 3 3 番 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 7 3 . 4 4 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 松山市石手一丁目 甲 3 3 3 番地 3                      |
|   | 家屋 番号 | 甲 3 3 3 番 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 4 8 . 0 2 平方メートル<br>2階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和 6年(々)第 99号  
令和 6年12月11日受理  
令和 6年12月25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 松山市石手一丁目  
地 番 甲 3 3 3 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 7 3 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 松山市石手一丁目 甲 3 3 3 番地 3  
家屋 番号 甲 3 3 3 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2階建  
床 面 積 1階 4 8 . 0 2 平方メートル  
2階 4 4 . 7 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	松山市石手1丁目4番30-2号
<b>土地</b>	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	別紙「その他の事項」記載のとおり
<b>建物</b>	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 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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	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 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)

## その他の事項

- 1 物件1土地は、いわゆる旗竿地の形状をした不整形な形状の土地である。物件1土地と南東側隣地及び南西側隣地との間には高低差がある。
- 2 物件1土地は、土砂災害警戒区域内に属する。
- 3 物件1土地の北東側は、市道（建築基準法42条に準ずる道路）に接する。物件1土地の北西側は里道に接し、里道のさらに北西側は水路になっている。
- 4 物件2建物は、オール電化住宅である。ヒートポンプ給湯機は、リース品である。
- 5 物件2建物は、所有者が居宅として使用している。物件2建物内で猫を飼育していて、内壁等に損傷があるほか、動物臭がある。

(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)	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2 物件2建物は平成24年12月に新築後、未登記の増築はありません。</li><li>3 物件2建物は、私が家族と共に居宅として使用しています。物件2建物内で猫を飼育しています。</li><li>4 物件2建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。下水は北東側道路内にある公共下水に放流して処理しています。</li><li>5 物件2建物は、オール電化住宅です。ヒートポンプ給湯機は四電エナジーサービス株式会社からのリース品です。</li><li>6 物件2建物は、内壁等に引っ掻き傷があるほかは、特に不具合はありません。</li></ol>

(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6年12月11日 (水) 10:30 - 11:00	当庁等	申請書等作成
令和6年12月11日 (水) 15:10 - 15:50	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者の同居者から聴取
令和6年12月12日 (木) 9:10 - 9:40	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和6年12月12日 (木) 13:10 - 13:40	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和6年12月20日 (金) 11:00 - 11:45	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和6年12月20日 (金) 17:25 - 17:40	当庁等	所有者から電話で聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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させて臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月20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、所有者から借り受けた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

登記年月日：平成24年12月6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6年12月12日 松山地方裁判所

登記官

(6枚目)

請求番号：14-10

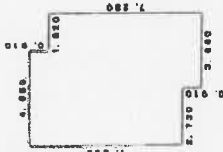
# 建物図面 各階平面図

家屋番号 甲333番3

建物の所在 松山市石手一丁目甲333番地3

## 各階平面図

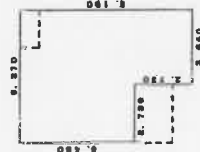
1階



求積表

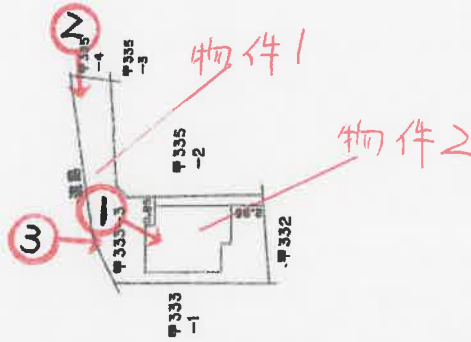
7.280 x 4.880=	33.124000
0.910 x 1.880=	1.690200
7.280 x 1.880=	13.686400
合計	48.028800
床面積	48.028㎡

2階



求積表

6.370 x 6.480=	34.780200
3.940 x 2.780=	9.987200
合計	44.717400
床面積	44.717㎡



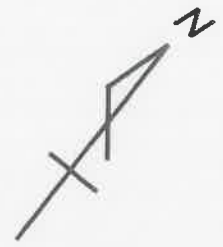
作成者

縮尺 1/250

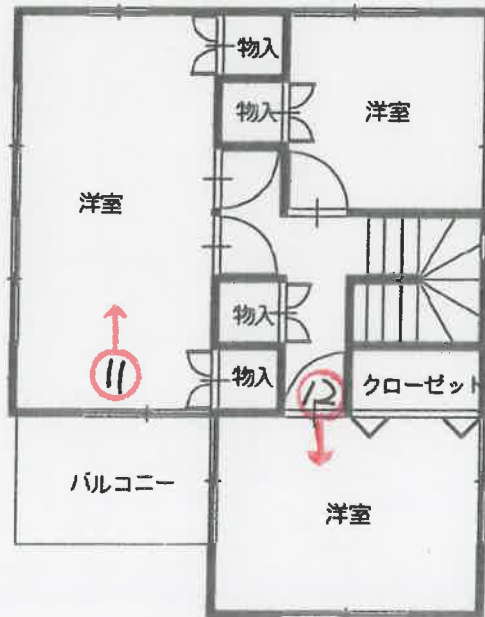
申請人

縮尺 1/500

# 建物間取図



1 F



2 F

写真撮影位置・方向・番号〇➔

17 枚目)

① 物件2 物件1



② 物件1 里道 水路  
市道



③ 物件1 物件2



④ 物件2内部 1階



⑤



⑥



⑦ 引っ掻き傷



⑧



⑨



⑩



⑪ 2階



⑫





令和 6 年（ケ）第 99 号  
令和 6 年 12 月 20 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 7 日 評 価

松山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
岡田 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,530,000 円
物件2(建物)	金 7,340,000 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 地 地 地	在 番 目 積	松山市石手1丁目 甲333番3 宅地 173.44㎡	同左
2	所 家 屋 番 号 種 構 床 面 積	在 号 類 造 積	松山市石手1丁目甲333番地3 甲333番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 48.02㎡ 2階 44.71㎡	同左
番号	特 記 事 項			
1 2	3、4ページの特記事項の欄参照。			

## 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	伊予鉄道「道後温泉」駅の東・道路距離約1.8Km 最寄バス停「上石手」の北東方約250m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)												
付近の状況	石手1丁目地区の山裾に形成された、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。												
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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第1種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>土砂災害警戒区域</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第1種住居地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	—	その他の規制	土砂災害警戒区域
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第1種住居地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火規制	—												
その他の規制	土砂災害警戒区域												
画地条件	北東側接面間口約3.9m、奥行約19.5m、規模173.44㎡、形状は後添図のとおり不整形地である。地盤面はほぼ平坦。 高低差：南西側隣接地より約1～1.5m高位にあり、南東側隣接地より約1.5m高位にある。その他はいずれもほぼ等位。												
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側が現況幅員約4.0～4.1mの松山市道（道後34号線）にほぼ等高に接面する。市道管理幅員も現況のとおりである。法第14条第1項地図上は甲335番3、「道」、「水」及び甲315番5より構成される。建築基準法第42条に準ずる道として、同法上の道路として取り扱っている。甲335番3の登記上の地目は公衆用道路で所有者は松山市。甲315番5の登記上の地目は公衆用道路で所有者は私人である。なお、現時点では甲315番5は松山市道の道路区域には含まれない。</li> <li>・北西側は、法第14条第1項地図上は幅約0.6～0.95mの「道」及び幅約0.3～0.35mの「水」である。これらは法定外公共物として松山市が管理している。</li> </ul>												
土地の利用状況	物件2の敷地として利用されている。												
供給処理施設	<p>上水道あり 都市ガスなし（オール電化住宅仕様である） 下水道あり</p> <p>(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。</p>												
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・過去において土壤汚染の可能性のある用途で使用されたことがあるとは判断できなかったため、土壤汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。</li> </ul>												

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) : 平成 24年12月5日新築 経 過 年 数 : 12 年 経済的残存耐用年数 : 13 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレート瓦 外 壁 : サイディングほか 内 壁 : ビニールクロス、合板ほか 天 井 : ビニールクロス、合板ほか 床 : フローリング、CF、タイルほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 そ の 他 :
床面積(現況)	1階 48.02㎡ 2階 44.71㎡ 延 92.73㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 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
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	所有者が家族とともに居住して占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認 : 第H24建確-1543号、平成24年8月30日交付</li> <li>・ 完了検査 : 第H24建完検-2148号、平成24年12月7日交付。</li> <li>・ 室内で猫を飼育していて、内壁にひっかき傷が見受けられる。</li> </ul>

## 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	81,200	0.70	173.44	0.95	9,370,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $108,000\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 133 \approx 81,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因を考慮した。

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	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	182,000	92.73	0.42	7,090,000

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数12年、 経済的残存年数13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 ▲20%と査定した。

・ 
$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (13\text{年} / (12\text{年} + 13\text{年}))\} \times (1 - 20\%)$$
  
 $\approx 0.42$

## 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	9,370,000	0.55	法定地上権	5,150,000

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	9,370,000	-5,150,000	1.00	1.00	0.6	2,530,000
2	7,090,000	+5,150,000	1.00	1.00	0.6	7,340,000
一括価格(合計)						9,870,000

ウ 占有減価修正 : -

エ 市場性修正 : -

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 ( 松山 ( 県 ) -24 )

所 在 : 松山市石手白石甲78番6

価 格 : 108,000 円 / m<sup>2</sup>

位 置 : 伊予鉄道「道後公園」駅の南東方約2.0Km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 373 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス

接 面 街 路 : 北 側 4.5 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (50%, 80%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

### 2 固定資産税評価額

評価額 ( 令和6年度 )

物件 1 6,304,890円

物件 2 4,509,328円

注) 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、都市計画図写し

2 法第14条第1項地図写し

3 地積測量図写し

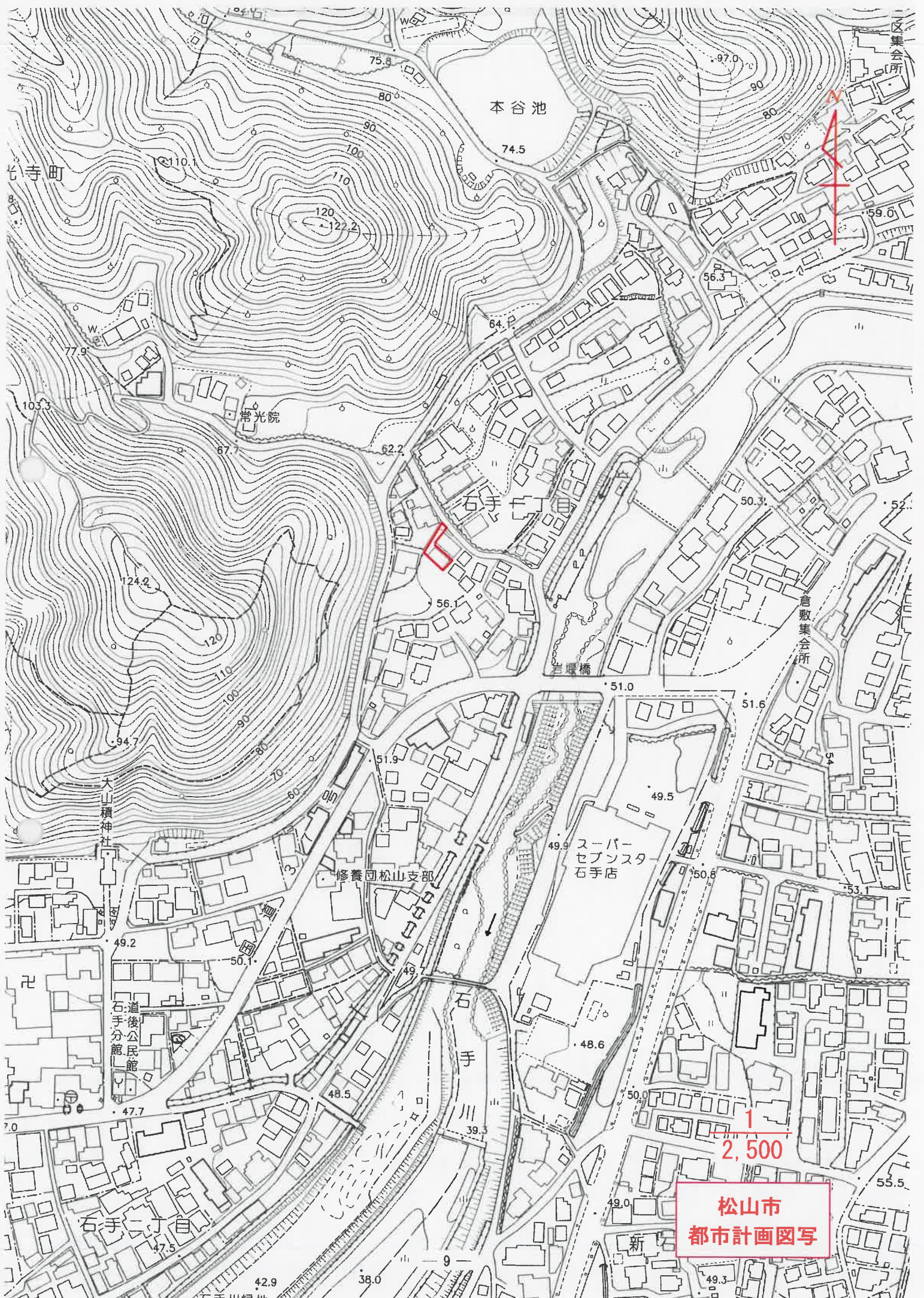
4 建物図面・各階平面図写し

以 上





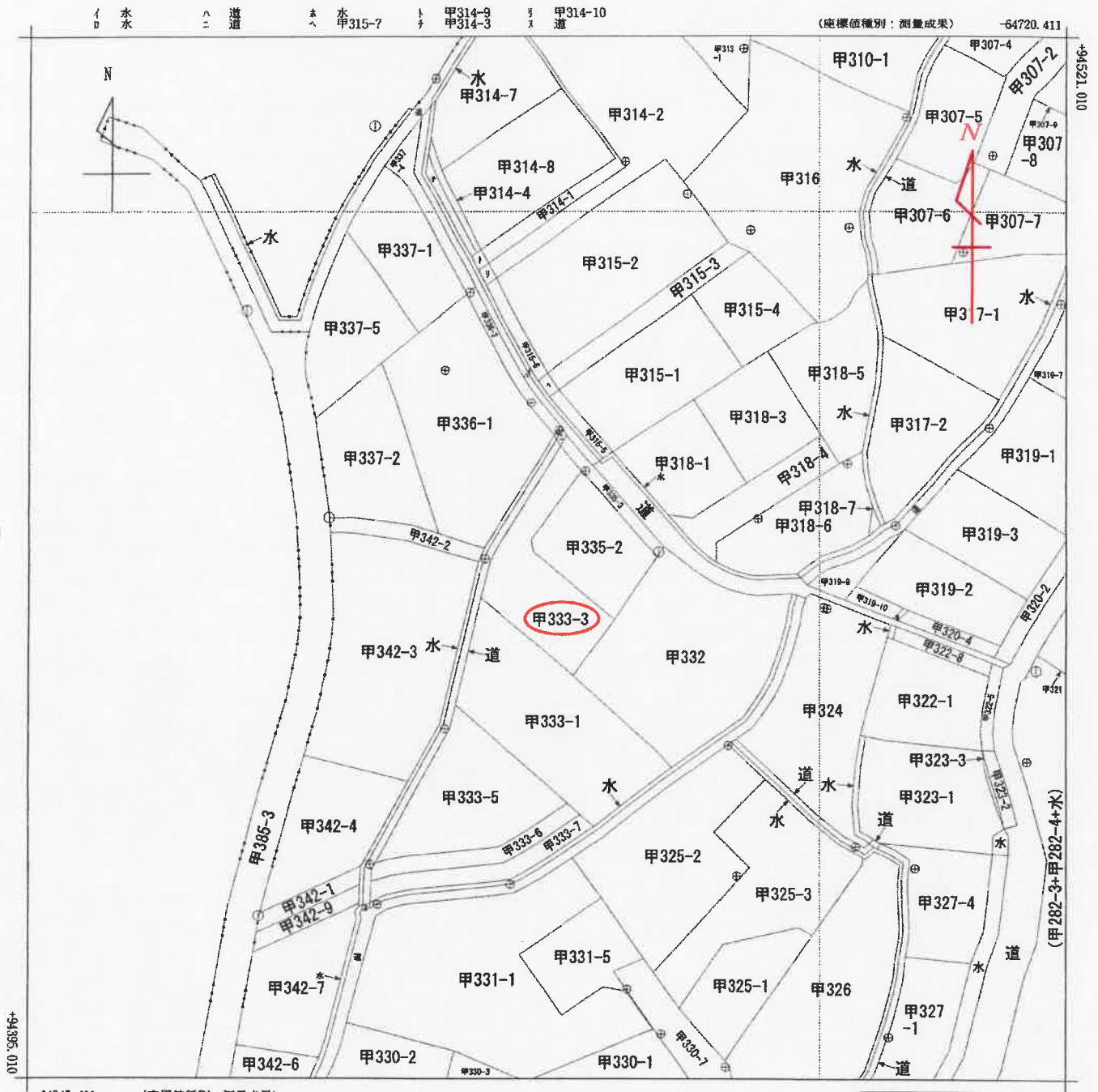




1  
2,500

松山市  
都市計画図写





請求部	所在	松山市石手一丁目				地番	甲333番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年2月1日			備付年月日(原図)	令和2年3月1日			箱事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月12日  
松山地方務局

請求番号：14-8  
(1/1)

登記官



A 3判を A 4判に縮小

不動産登記法  
第14条地図写



登記年月日：平成24年12月6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6年12月12日 松山地方延務局 登記官

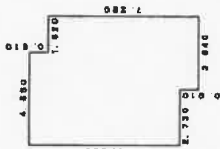
# 建物図面 各階平面図

家屋番号 甲333番3

建物の所在 松山市石手一丁目甲333番地3

# 各階平面図

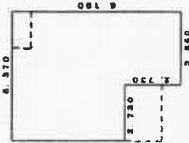
1階



### 求積表

7.280 x 4.550=	33.124000
0.910 x 1.820=	1.656200
7.280 x 1.820=	13.249600
合計	48.029800
床面積	48.02㎡

2階



### 求積表

8.370 x 5.460=	34.780200
3.640 x 2.730=	9.937200
合計	44.717400
床面積	44.71㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

請求番号：14-10