

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 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 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 目 録

- 1 所 在 松山市福音寺町
地 番 173番6
地 目 宅地
地 積 198.05平方メートル
- 2 所 在 松山市福音寺町 173番地6
家屋 番号 173番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 38.09平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約18平方メートル
- 3 所 在 松山市福音寺町
地 番 173番4
地 目 公衆用道路
地 積 341平方メートル

持分33分の3



物件明細書

令和 7年 1月20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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 松山市福音寺町
地 番 173番6
地 目 宅地
地 積 198.05平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 松山市福音寺町 173番地6
家屋 番号 173番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 38.09平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約18平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 松山市福音寺町
地 番 173番4
地 目 公衆用道路
地 積 341平方メートル

共有者 **A** 持分33分の3

令和 6年(ケ)第 100号
令和 6年12月11日受理
令和 7年 1月 8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 松山市福音寺町
地 番 173番6
地 目 宅地
地 積 198.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 松山市福音寺町 173番地6
家屋 番号 173番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 38.09平方メートル

所有者 A

3 所 在 松山市福音寺町
地 番 173番4
地 目 公衆用道路
地 積 341平方メートル

共有者 A 持分33分の3

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分 (約 平方メートル)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
■関係人 (■A (所有者) ■B (占有者)) の陳述/ ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和6年7月1日
最初の契約等	契約日 令和6年6月15日
契約等	期間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和年月日から <input type="checkbox"/> 令和年月日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 毎月金12万円 (毎月27日限り翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 24万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1. 本件賃貸借契約の関係書類 (重要事項説明書) によると, 物件2の主たる建物に設置しているエアコンの修理, 取替及び維持管理は, 借主の負担であるとされている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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の土地に隣接する物件3の土地の地目は、公簿及び現況ともに公衆用道路（開発道路）であり、アスファルト舗装されている。
2. 物件1の土地のうち、西側付近には物件2の主たる建物が存する。また、南東付近には、未登記の附属建物が存し、同所はシャッター付の車庫として利用されている。なお、未登記の附属建物については、現時点において、課税されていないとのことである。
3. 物件1の東側中央付近はコンクリート舗装され、同所にはカーポート（工作物）が設置されている。また、物件1の土地の南側付近には、さしかけ（工作物）が存する。なお、同土地の北側付近には、プレハブ物置（動産）が存する。
4. 物件1の土地の東方には、物件3の土地のほか、水路や道を介して、墓地（地番：188番、地積：899平方メートル、表題部所有者：久米村大字福音寺）が存する。
5. 物件2の建物には、太陽光発電設備が設置されており、同建物には、パワーコンディショナーのほか、目視では明らかではないが、太陽光パネル等が設置されている。ちなみに、本件所有者によると、当該各設備は、物件2の建物の新築時（公簿上は、令和2年9月10日付けとされている。）ころに、本件所有者において設置されたものであるところ、当該設備の設置費用については、当該建物等に係る住宅ローンに含まれているとのことである。
6. 物件2の建物には、蓄電池が設置されている。この点、本件所有者によると、当該蓄電池は、物件2の建物の新築後、約1年以上経過したところに、本件所有者において、割賦購入により設置したものであるが、本調査によるも、当該蓄電池の仕様や所有権留保の有無等、詳細は不明である。
7. 本件占有者（物件2の建物の賃借人）によると、物件2の主たる建物には、次のとおりの不具合箇所があるとのことである。
 - (1) 主たる建物の1階LDKの換気扇が故障している。
 - (2) 玄関と1階LDKとを隔てるドアが、意図せずに勝手に開く。
 - (3) 1階LDKの台所の流し台から下水臭がする。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<p>1. 私は、令和2年5月に物件1の土地等を購入し、同年9月に、物件2の主たる建物を新築して同建物に居住していましたが、令和6年6月に別地に転居しました。現在、同建物は、仲介業者を通じて賃貸しているところ、賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。なお、私は、遠方に居住していることもあって、現地において、本調査に立ち会うことはできません。</p> <p>2. 物件1の土地等につき、当該土地との間で、境界を巡る争いはありません。</p> <p>3. 物件1の土地の南東付近にある車庫（未登記附属建物）は、物件2の主たる建物の新築後、約1年弱経過したところに、私が新築したものです。また、この機会に併せ、物件1の土地の外構工事のほか、同土地の東側中央付近にあるカーポートも築造しました。</p> <p>4. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築や修繕工事は行っていません。なお、同建物につき、特段の不具合箇所はありません。</p> <p>5. 物件2の主たる建物は、いわゆるオール電化住宅です。また、同建物には、太陽光発電設備を設置しているところ、当該設備は、当該建物の新築時ころに設置したものであり、当該設備の設置費用については、当該建物等に係る住宅ローンに含まれています。ちなみに、当該設備に関する売電契約は、既に解約しています。なお、物件2の建物に設置している電気給湯器は、私の買取り物件になります。</p> <p>6. 物件2の建物には、蓄電池を設置しているところ、同蓄電池は、当該建物の新築後、約1年以上経過したところに、私が設置したものです。ちなみに、当該蓄電池は、割賦購入したのですが、未だ完済はしていません。なお、私は、弁護士に依頼して債務整理手続中であるところ、現時点で、割賦購入に係る信販会社から、当該蓄電池の引上げの請求はありません。</p> <p>7. 物件1ないし3の土地建物において、事件や事故はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。</p> <p>8. 別地に転居するに当たり、必要な物は搬出済みであるため、物件2の建物内外に、私が必要とする物品は残っていません。</p> <p>(12月17日 電話により聴取)</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

(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
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1. 私は、物件2の建物所有者であるA（以下「本件所有者」という。）から、同建物を賃借（以下「本件賃貸借契約」という。）している者であり、令和6年7月1日以降、物件2の主たる建物に家族とともに居住しています。ちなみに、賃借の対象範囲は、物件2の主たる建物のほか、車庫（未登記附属建物）や敷地（物件1の土地）も含まれています。</p> <p>2. 本件賃貸借契約の内容は、基本的に契約書記載のとおりですが、当初の賃料は、確か月額11万5000円だったと思います。その後、現在の月額12万円に改定されています。賃料の滞納はありません。また、光熱水料につき、電気料金については、本件賃貸借契約上、月々の賃料支払いの機会に併せ、月額1万5000円を所有者に支払い、1年経過後に過不足の清算を行う旨記載されているところ、令和6年11月分以降の電気料金については、私が、直接、電力会社に支払うという方法に改定されました。</p> <p>3. 物件2の主たる建物は、いわゆるオール電化住宅です。当該建物には、私の入居以前から、太陽光発電設備が設置されているところ、私自身は、当該設備を利用した売電は行っていません。ちなみに、電気料金の支払方法が変更となったところに、所有者と使用者が異なる形で、当該設備を利用することができないという話を、本件所有者側から聞きました。また、物件2の主たる建物には、蓄電池も設置されていることですが、そもそも私は、蓄電池が設置されていること自体を知りませんでした。なお、太陽光発電設備や蓄電池に関する契約関係書類や仕様書等は、物件2の主たる建物内には、保管されていないと思います。</p> <p>4. 物件2の建物につき、私の入居以来、特段の増改築はされていません。</p> <p>5. 物件2の建物に関する不具合箇所としては、主たる建物の1階リビングの換気扇が故障しているほか、玄関とリビングとを隔てるドアが、意図せずに勝手に開いてしまうこと、さらに、台所の流し台から下水臭がすることなどの点があります。下水臭については、入居時の時点では、もっと臭いがきつかったのですが、自分で清掃等を試みた結果、幾分改善されました。</p> <p>6. 物件2の建物内外にある家財道具等は、ほとんどが私の物ですが、物件1の土地の南西付近に置かれているテーブルやいす、物件2の主たる建物の洗面脱衣所に置いている棚のほか、防犯カメラやモニターは、本件所有者が残していったものです。なお、防犯カメラのうち、2基については、モニター画面が写らないので、おそらく故障しているのではないかと思います。</p> <p>7. 物件2の主たる建物に設置しているエアコンのうち、1階和室と南西側の洋室に設置している物は、いずれも私が設置したものです。なお、1階リビングに設置しているエアコンは本件所有者の物ですが、私の入居後に故障したため、私が修繕しました。修繕費用は、2、3万円だったと思います。</p> <p>8. 物件1及び2の土地建物につき、私の入居後、事件や事故はありません。また、自然災害に見舞われたこともありませんが、今秋の大雨の際には、物件1の土地の東方を流れる水路が、道路（物件3の土地）に溢水しそうになったということがありました。</p>

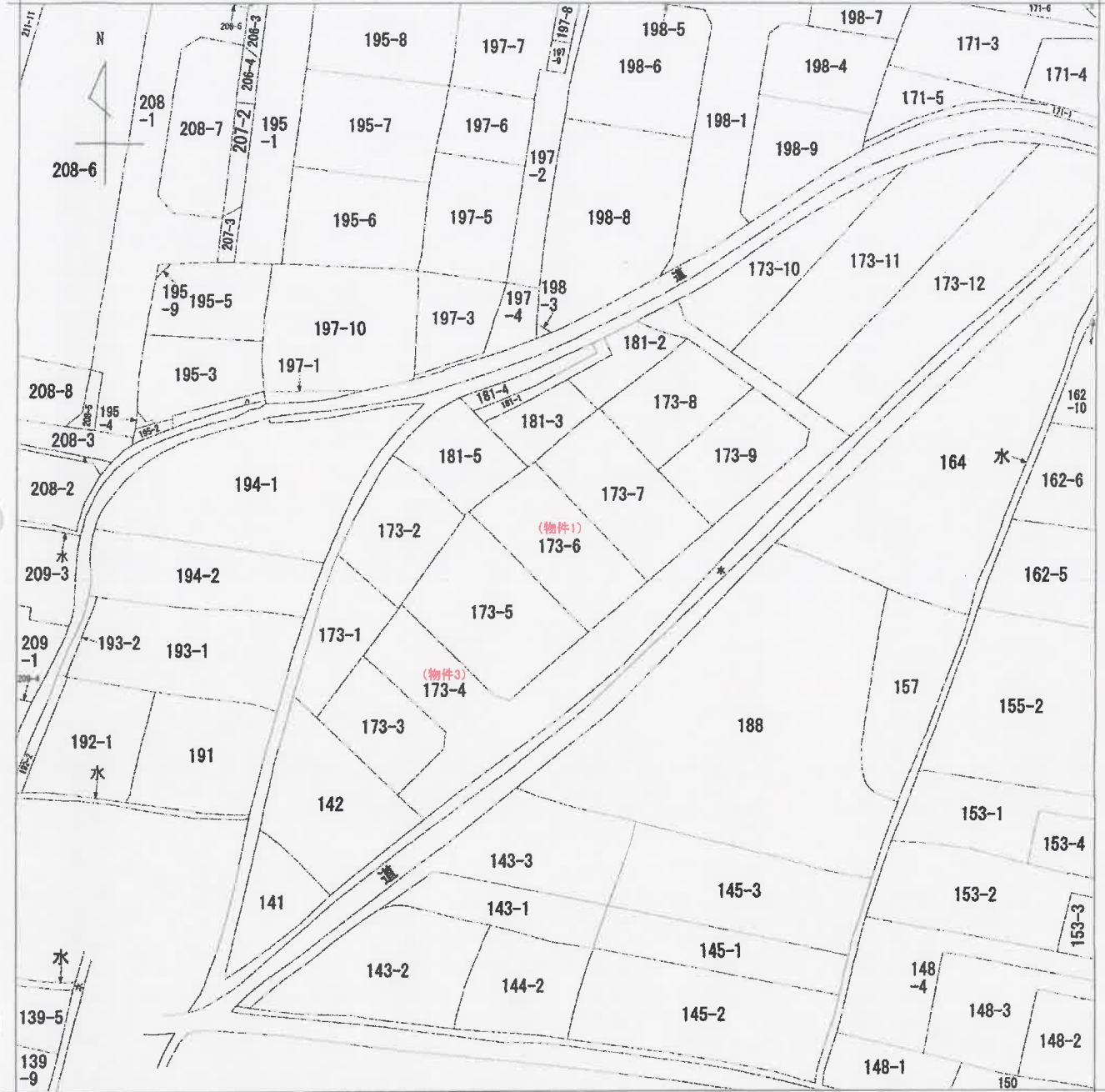
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年12月12日(木) 9:30~10:00	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13日(金) 10:30~11:00	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和6年12月13日(金) 14:30~15:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和6年12月17日(火) 12:41~12:54	携帯電話	関係人から聴取(電話)
令和6年12月19日(木) 14:00~15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
(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 162-11 ハ 196-2 * 208-4
 □ 171-2 ニ 206-2



(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	松山市福音寺町		地番	173番6	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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に縮小

令和6年12月12日
 松山地方務局

請求番号：14-16
 (1/1)

登記官

(9 枚目)

登記年月日：昭和49年1月16日

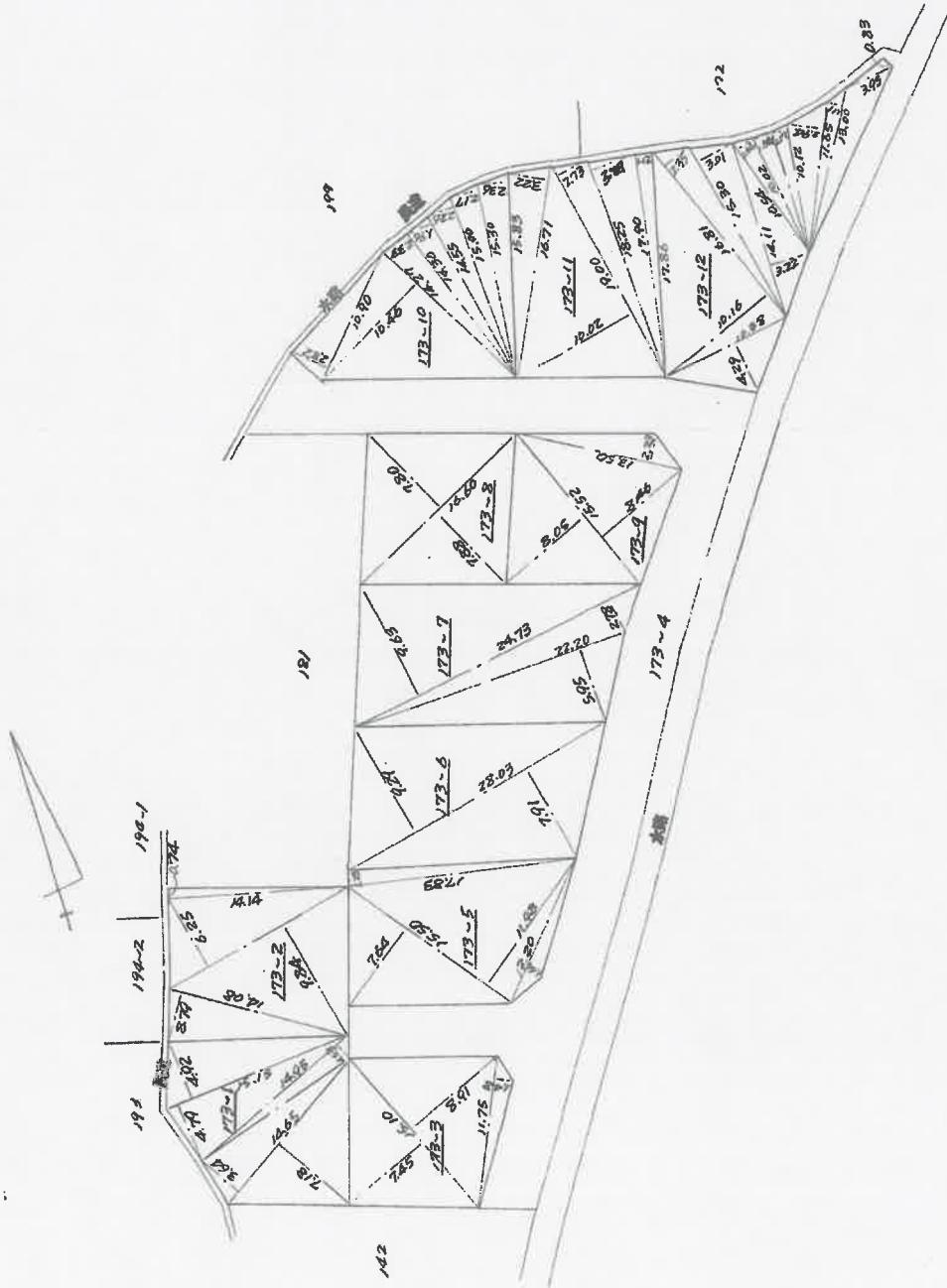
前173-1後新 105278

土地積地所測量図

地番	173-1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
土地の所在	松山市福苗寺町

作製年月日	昭和48年12月20日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

112



(S48)

(愛媛県土地家屋調査士会松山支部用紙)

S49.1.16

S49.1.16

縮尺	1/400 m
----	---------

A3版をA4に縮小

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 松山地方支務局

登記官

(10 枚目)

請求番号：14-17

前173-1 後新 105279

土地積地積所測在量図

地番	173-1.2.3. 5.6. 7.8. 9.10. 11.12
土地の所在	松山市福音寺町

42

昭和49年12月24日	作製年月日
作製者	申請人

173-1	173-6	173-7	173-9	173-10
14.65 × 7.18 = 105.1870	23.03 × (7.91+9.29) × 1/2 = 98.0580(m ²)	22.90 × 5.95 = 132.0900	15.52 × 8.05 = 124.9360	10.90 × 2.82 = 30.7230
14.65 × 3.64 = 53.3260	(59.91坪)	24.73 × 2.78 = 68.7494	15.52 × 8.46 = 131.2992	14.27 × 10.46 = 149.2642
14.95 × 1.53 = 22.8735		21.73 × 9.63 = 208.1499	13.50 × 2.23 = 30.1050	14.55 × 1.96 = 28.5180
15.15 × 4.79 = 72.5685		計	計	計
15.15 × 4.92 = 74.5320		219.4946(m ²)	286.3402	15.30 × 2.17 = 33.2010
計		(149.68坪)	(43.30坪)	15.83 × 2.36 = 37.3538
1/2				計
173-2	173-8	173-9	173-10	173-5
14.08 × 3.79 = 53.3632	16.60 × (7.80+7.88) × 1/2 = 130.1440(m ²)	15.52 × 8.05 = 124.9360	10.90 × 2.82 = 30.7230	15.50 × 7.64 = 118.4200
15.90 × 9.84 = 156.4560	(39.36坪)	15.52 × 8.46 = 131.2992	14.27 × 10.46 = 149.2642	15.50 × 1.98 = 30.6900
15.90 × 6.25 = 99.3750		13.50 × 2.23 = 30.1050	14.55 × 1.96 = 28.5180	12.20 × 1.44 = 17.5680
14.44 × 0.74 = 10.6836		計	計	17.83 × 1.23 = 21.9309
計		319.6578	286.3402	計
1/2		(159.8289(m ²))	(43.30坪)	343.6089
		(148.34坪)		171.8044(m ²)
173-3	173-11	173-12	173-10	173-5
15.10 × 7.45 = 112.4950	16.71 × 3.22 = 53.8062	10.38 × 4.29 = 44.5302	10.90 × 2.82 = 30.7230	15.50 × 7.64 = 118.4200
15.10 × 8.91 = 134.5410	19.00 × 10.02 = 190.9800	16.81 × 10.16 = 170.7896	14.27 × 10.46 = 149.2642	15.50 × 1.98 = 30.6900
14.75 × 1.48 = 21.8300	18.25 × 2.73 = 50.8275	16.81 × 2.35 = 39.5035	14.55 × 1.96 = 28.5180	12.20 × 1.44 = 17.5680
計	計	計	計	計
132.2130(m ²)	386.7317	10.38 × 3.22 = 33.8216	15.30 × 2.17 = 33.2010	17.83 × 1.23 = 21.9309
(39.99坪)	(58.49坪)	14.44 × 1.44 = 20.7936	15.83 × 2.36 = 37.3538	計
1/2		14.44 × 1.54 = 22.2376	171.8044(m ²)	1/2
		10.12 × 1.17 = 11.8404	(52.37坪)	
		11.65 × 2.94 = 34.2510		
		13.00 × 1.11 = 14.4300		
		15.75 × 2.56 = 40.3200		
		計		
		481.0388		
		240.5174(m ²)		
		(72.75坪)		

縮尺 1/10000

549.1.16

松山支那用紙 (S48)

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 松山地方裁務局

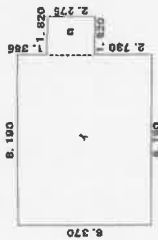
登記年月日：令和2年9月10日

建物図面 各階平面図

家屋番号	173番6
建物の所在	松山市福音寺町173番地6

各階平面図

1階



求積表

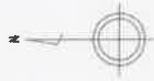
イ	8,100 x 8,370	=	52,170,900
ロ	1,820 x 2,275	=	4,146,500
計			56,317,400
	床面積		56.31 m ²

2階



求積表

イ	7,280 x 4,550	=	33,124,000
ロ	1,820 x 2,730	=	4,968,600
計			38,092,600
	床面積		38.09 m ²



A3版をA4に縮小

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6年12月12日 松山地方裁量局

登記官

(12 枚目)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者
昭和2年9月10日作成

作成者

(愛媛県土地家屋調査士会印)

請求番号：14-18



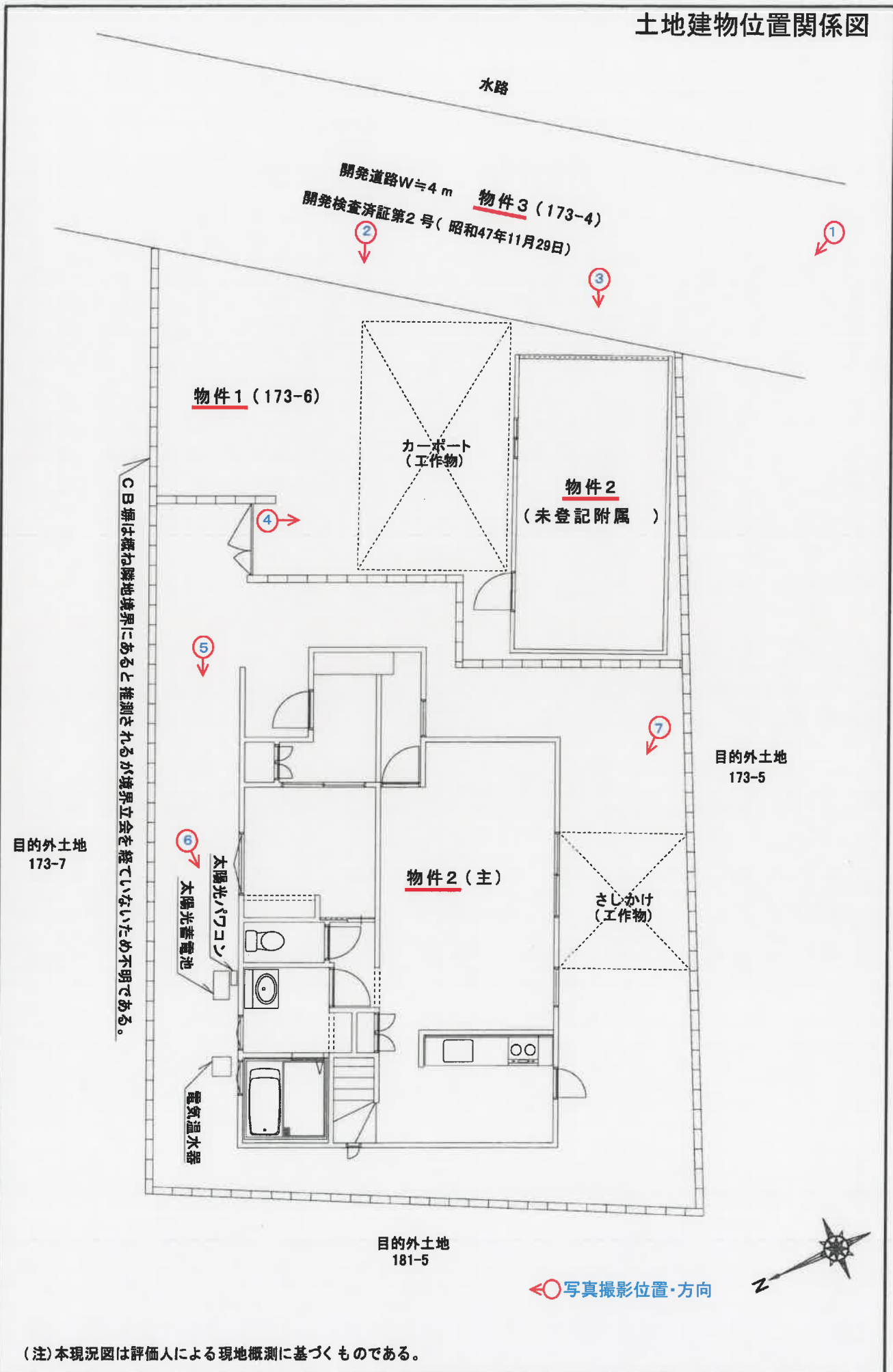
松山市

A3版をA4版に縮小

(13 枚目)

(備考) この地図は、航空測量による地形図(1:500)及び土地台帳附図(公図)を資料図として作製したもので、
 各図地及び境界については確定されていないものであり、権利等を証明するものではありません。

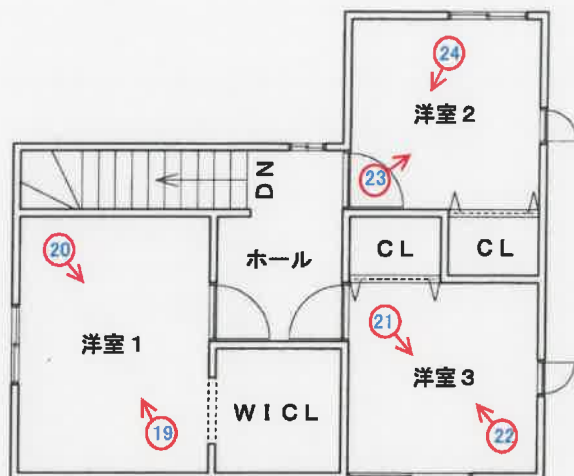
土地建物位置関係図



C/B欄は概ね隣地境界にあると推測されるが境界立会を控えていないため不明である。

(注) 本現況図は評価人による現地概測に基づくものである。

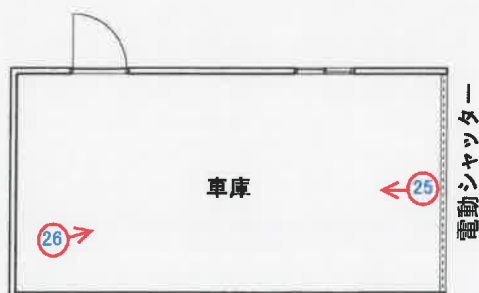
間取図



物件 2 (主)
2 F



物件 2 (主)
1 F

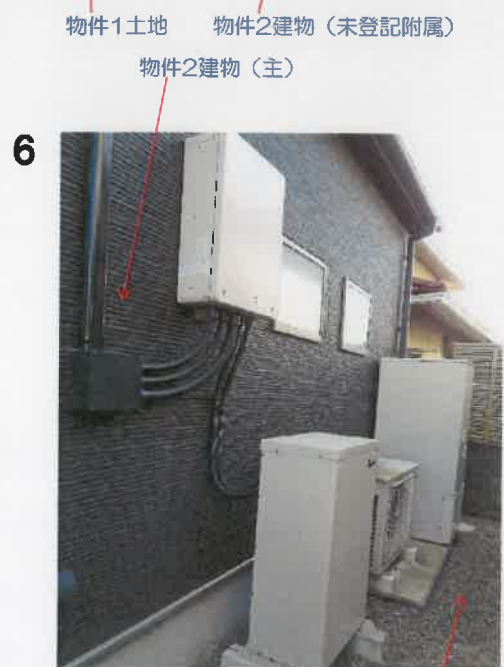


物件 2 (未登記附属)

軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積: 現地概測約18㎡

←○写真撮影位置・方向



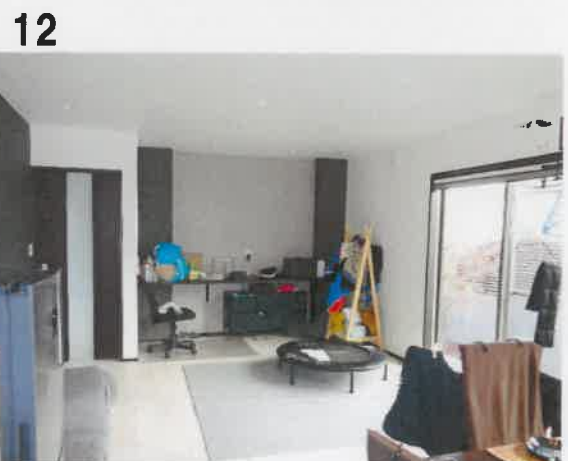


プレハブ物置

物件1土地



8 以下，物件2建物（主）内部



13



14



15 (太陽光発電関連機器の状況)



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25 以下，物件2建物（未登記附属）内部



26





令和 6 年 (ケ) 第 100 号

令和6年12月19日 現地調査

令和6年12月23日 評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金20,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,020,000円
物件2 (建物)	金15,970,000円
物件3 (土地)	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
- 4 評価額は返還保証金等を控除する前の価額である。

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 番 地 目 地 積	松山市福音寺町 173番 6 宅地 198.05㎡	同左 同左 同左 同左
2 (主)	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市福音寺町173番地 6 173番 6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階： 56.31㎡ 2階： 38.09㎡	同左 同左 同左 同左
2 物（ 1 附 ）属 建	種 類 構 造 床 面 積	 なし 	車庫 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 約18㎡
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松山市福音寺町 173番 4 公衆用道路 341㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
—	—		

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、3)

位置・交通	伊予鉄高浜横河原線 北久米駅 の 北方 道路距離約 630m 最寄バス停 伊予鉄「福音寺バス停」 の 北東方 約520m (徒歩約 7 分) (別添「位置図」参照)
付近の状況	物件は、既存住宅地域内で古い時期に開発された分譲住宅地域内に存し、低層の一般住宅からなる住宅地域を形成している。
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 市街化区域 用途地域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 80% 防火地域 — その他規制 —
物件1 画地条1件	地積： 198.05㎡ 間口： 約11m 奥行： 約17m ~ 約19m 形状： ほぼ台形 地勢： ほぼ平坦地
物件3 画地条3件	地積： 341㎡ 幅員： 約4m 延長： 約100m 形状： 道路状 地勢： ほぼ平坦地 (現況道路)
接面道路の状況	物件1の南東側は、物件3であるアスファルト舗装された幅員約4m私道 (建築基準法42条1項2号開発道路 ^{*1}) にほぼ等高接面する。
土地の利用状況等	物件1は、地上建物 (物件2) の敷地として利用されている。 物件3は、物件1を含む11画地の接面道路 (建築基準法の道路) として、これら画地所有者のみならず不特定多数人の自由通行の用に供されている。
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	○土壌汚染について 各種資料、ヒヤリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について 該当ナ ○土砂災害警戒 (特別) 区域 該当ナ ○物件3の評価額について 物件3の現況が上記のとおりであり、宅地等の用途への転換可能性が低いこと、現況公衆用道路として固定資産税が課税されていないこと等を総合的に勘案するに、本件道路の価値は、これと隣接する物件1土地 (宅地) 等の価値に転化していると判断される。したがって、物件1~3を一括売却することを前提に、物件3の内訳価格 (共有持分) を10,000円と評価した。 ○嫌悪施設等 道路を挟んで墓地に隣接し、溜池に近接する。 ^{*1} 昭和47年6月16日付け松土第11号都市計画法29条開発許可、昭和47年11月29日付け第2号検査済証

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)	令和2年9月10日	新築
	経過年数	4年	
	経済的残存耐用年数	21年	
仕様	構造 : 木造		
	屋根 : 合金メッキ鋼板葺		
	外壁 : サイディング張		
	内壁 : ビニールクロス貼	(洋室 外))
	天井 : ビニールクロス貼	(洋室 外))
	床 : フローリングボード張	(洋室 外))
	タミ敷	(和室))
	CFシート貼	(洗面、WC))
	設備 : 電気設備	給排水設備	衛生器具設備
	太陽光発電	太陽光蓄電池 ^{※2}	
	その他 : オール電化		
	建具 : アルミドア	アルミサッシ	フラッシュ戸
床面積 (現況)	1階 56.31㎡	2階 38.09㎡	延床 94.40㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 現況調査報告書添付のとおり		
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	普通		
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借され、賃借人が居住して占有する。占有権原は賃借権と認める。 ・ 建物に付属する各種住宅設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。 		
特記事項	<p>※2 所有権等に関する詳細は現況調査報告書参照のこと</p> <p>○ 本物件賃借人より以下の陳述を得た。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ LDK南東内壁の換気扇が故障している。 ・ LDKの玄関ホール側ドアが意図せず開く場合がある。 ・ LDK流し台シンクの下から下水臭がする。 		

(物件 2)

区分	附属建物 1		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	令和3年のはじめ頃と推定	
	経過年数	4年と推定	
	経済的残存耐用年数	21年	
仕様	構造	軽量鉄骨造	屋根 鋼板葺
	外壁	鋼板	内壁 仕上なし
	設備	電気	建具 アルミサッシ・アルミドア・シャッター
床面積(現況)	1階	約18㎡	延床 約18㎡
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：現況調査報告書添付のとおり		
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	普通		
建物の利用状況	賃借人が車庫として占有する。		
特記事項	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	78,300	0.96	198.05	1.00	14,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 松山(県)－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102.0 = 78,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 特段の増減価要因は認めない。

◇ 地域格差 : 環境条件、街路条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 形状不整形、嫌悪施設近接等を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地積 : 上記のとおり(登記数量)

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して 不要 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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	210,000	94.40㎡	0.84	16,650,000
2 (附1)	118,000	18㎡	0.84	1,780,000
計				18,430,000

ウ 現価率(定額法) (主)

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 4年 経済的残存耐用年数 21年 残価率 1%

観察減価法 : 不要と判断した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 1\% + (1 - 1\%) \times (21\text{年} / (4\text{年} + 21\text{年})) \} \\ &\quad \times (1 - 0.0\%) \\ &= 0.84 \end{aligned}$$

(附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 4年 経済的残存耐用年数 21年 残価率 1%

観察減価法 : 不要と判断した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 1\% + (1 - 1\%) \times (21\text{年} / (4\text{年} + 21\text{年})) \} \\ &\quad \times (1 - 0.0\%) \\ &= 0.84 \end{aligned}$$

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	14,890,000	0.55	法定地上権	8,190,000

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	14,890,000	-8,190,000	/	1.0	0.60	4,020,000
2	18,430,000	+8,190,000	—	1.0	0.60	15,970,000
3						10,000
一括価格(合計)						20,000,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価調査価格 松山(県)ー10

所 在 地 址	在 格 置 点	松山市福音寺町107番2
価 格	格	79,900円/㎡
位 置	置 点	北久米駅500m
格 時	点	令和6年7月1日
地 積	積	294㎡
供 給	施 設	水道、ガス、下水
接 面	街 路	北4m市道
用 途	指 定	1低専
建 ぺい	率・容積率	(50 80)
地 域	の 概 要	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	10,514,078円
物件2	6,602,193円
物件3	0円

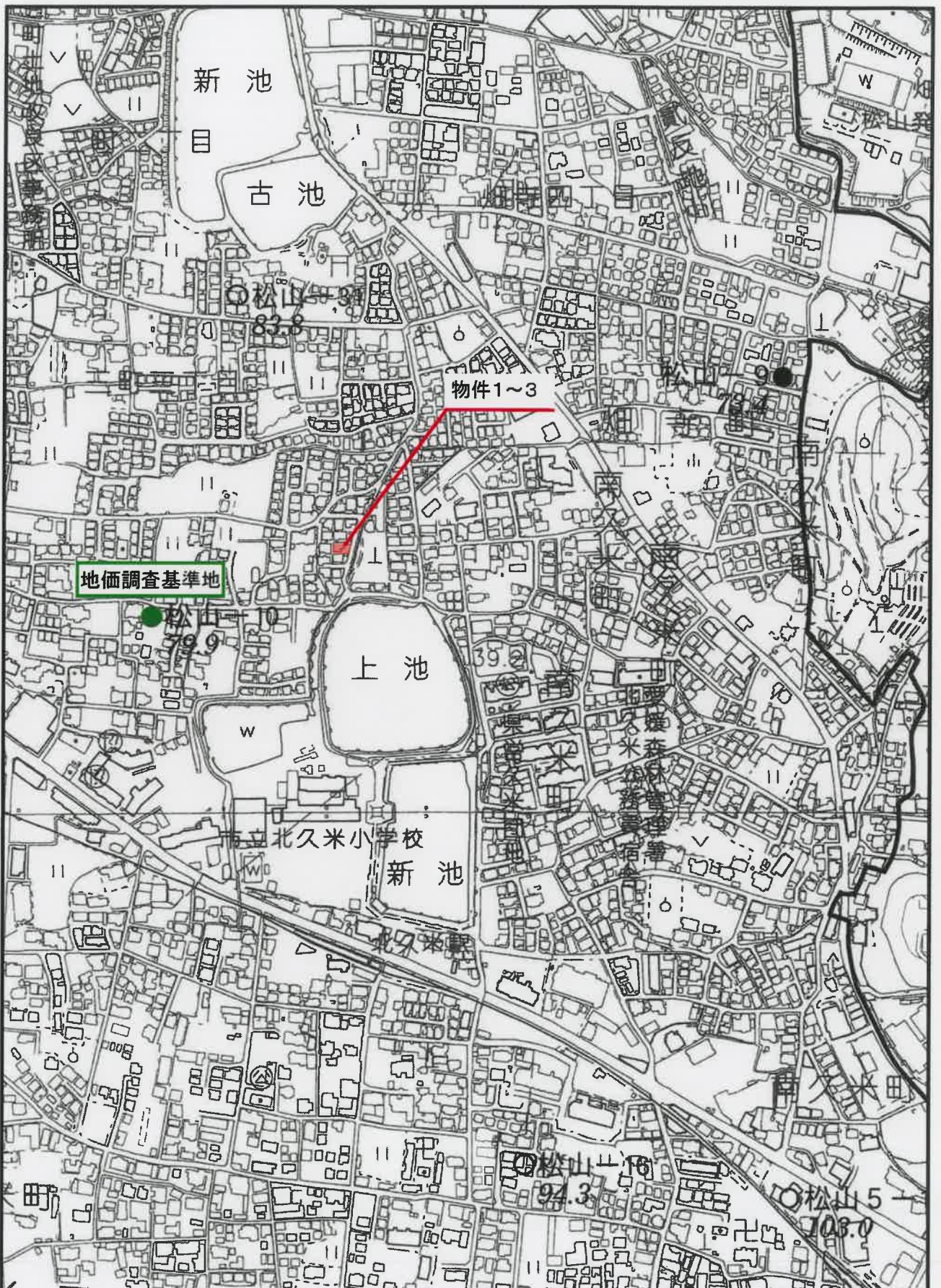
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図

以上

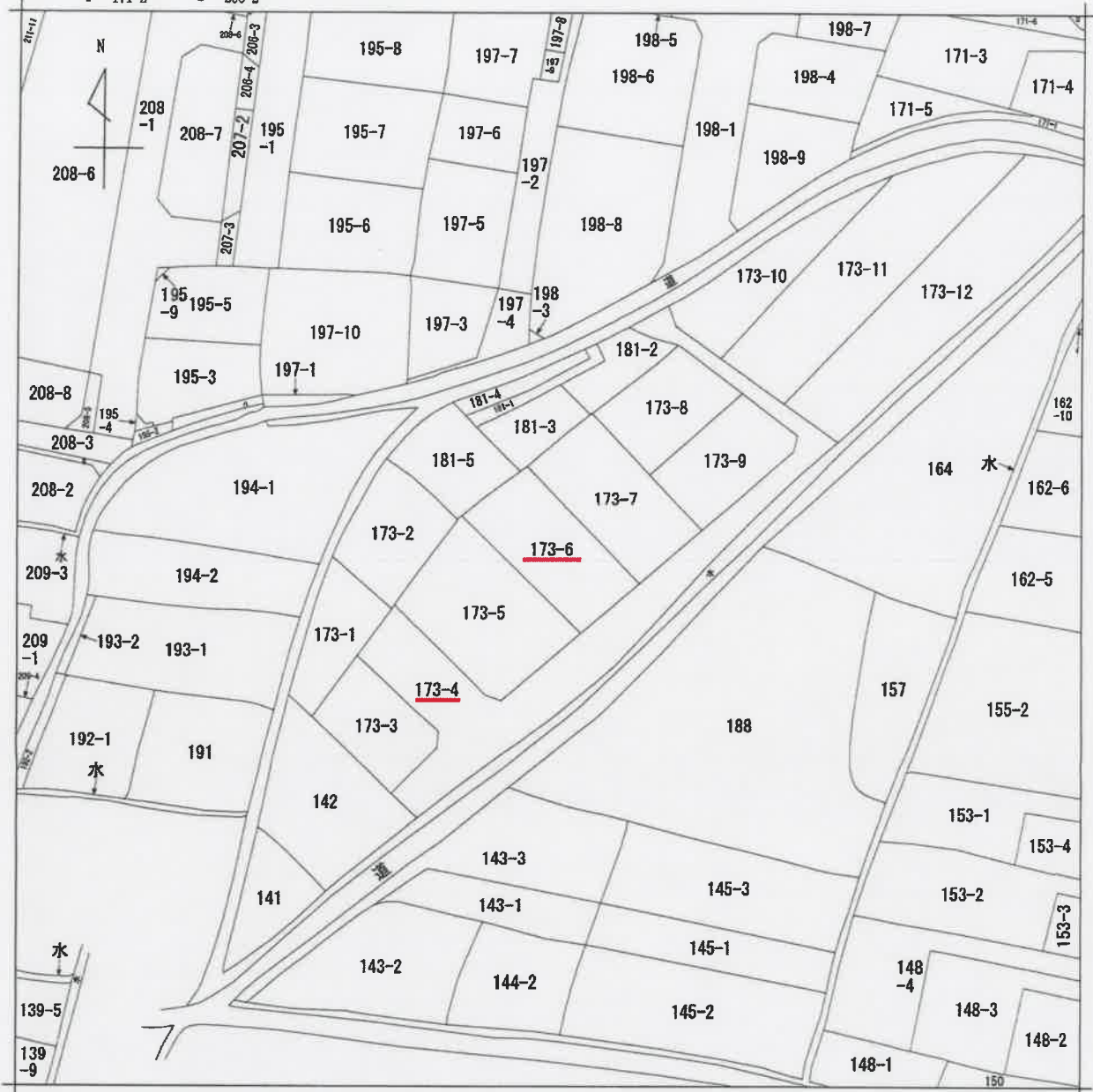
物件位置図



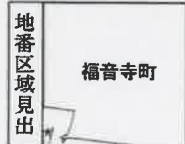
出所:「愛媛県 令和6年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000

1 162-11 △ 196-2 * 208-4
 □ 171-2 ▽ 206-2



(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。



A 福音寺町

請求部	所在	松山市福音寺町			地番	173番6		
出方	縮尺不明	精度	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。

令和6年12月12日
 松山地方務局

請求番号：14-16
 (1/1)

登記官



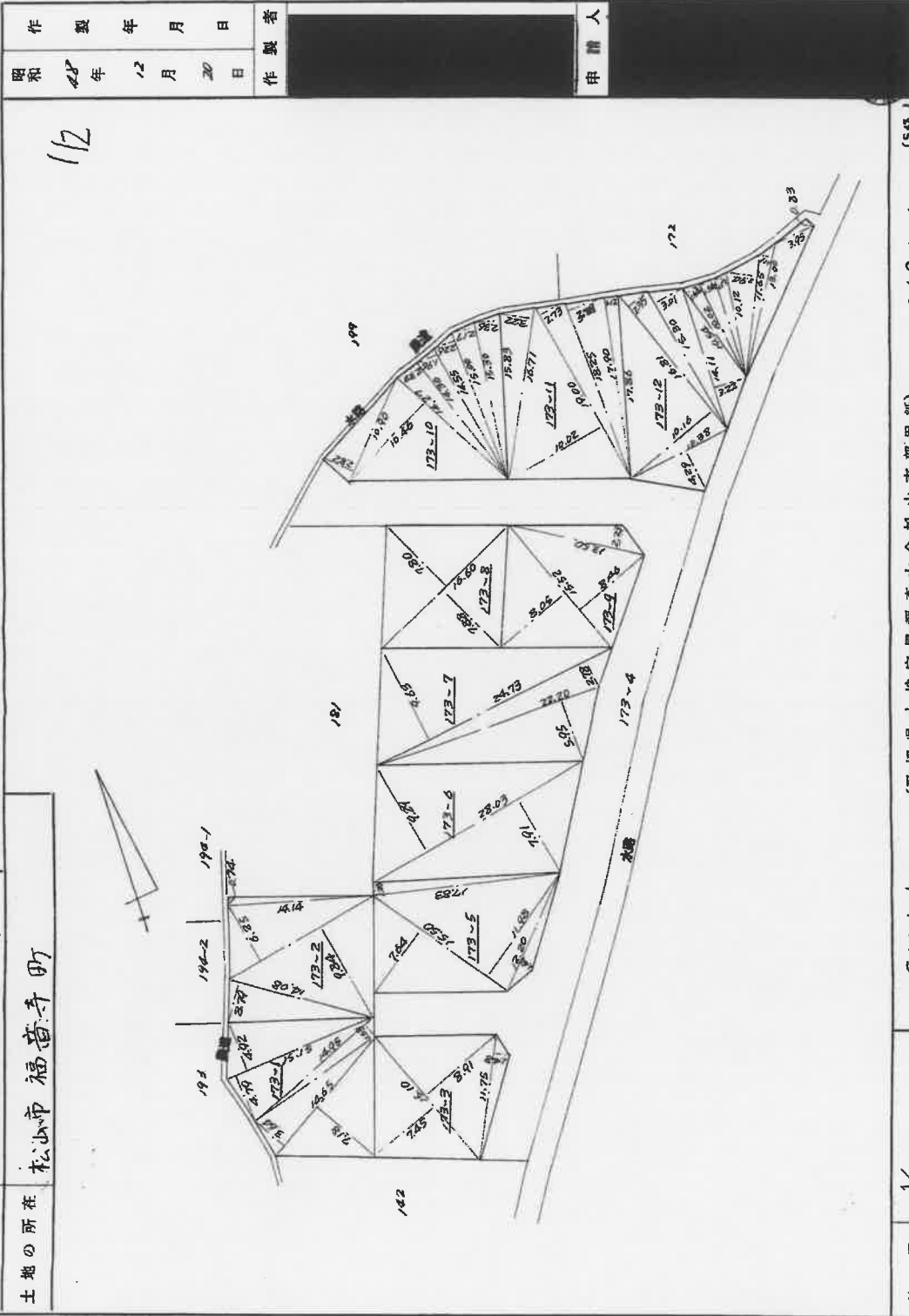
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年1月16日

前173-1後新 105278

地番	173-1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
土地の所在	松山市福富寺町

土地積地積所測在量図



作製年月日	昭和48年12月30日	申請者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

縮尺 1/400 m

S49.1.16

(愛媛県土地家屋調査士会松山支部用紙)

S49.1.16

(S45)

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 松山地方事務局 登記官

(1/2)

請求番号：14-17

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年1月16日

前173-1 後新 105279

土地の所在 179~1.2.3. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12

松山市福音寺町

土地積量所測

昭和48年12月24日 作製年月日

作製者

173-1	14.65	7.18	105.1870
	14.65	3.64	53.3260
	14.95	1.53	22.8735
	15.15	4.79	72.5685
	15.15	4.82	74.5380
計	328.4930	5.95	132.0900
1/2	164.2465 (m ²)	2.78	68.7494
	(49.68坪)	9.63	238.1499
計	438.9893		438.9893
			(66.39坪)

173-6	23.03	(7.91+9.29) × 1/2	198.0580 (m ²)
			(59.91坪)
173-7	22.90		132.0900
	24.73		68.7494
	24.73		238.1499
計	438.9893		438.9893
1/2	219.4946 (m ²)		(66.39坪)

173-2	14.08	3.79	53.3632
	15.90	9.84	156.4560
	15.90	6.25	99.3750
	14.14	0.74	10.4636
計	319.6578		319.6578
1/2	159.8289 (m ²)		(48.34坪)
173-3	15.10	7.45	112.4950
	15.10	8.91	134.5410
	11.75	1.68	17.3900
計	264.4260		264.4260
1/2	132.2130 (m ²)		(39.99坪)
173-5	15.50	7.64	118.4200
	15.50	11.98	185.6900
	12.20	1.44	17.5680
	17.83	1.23	21.9309
計	343.6089		343.6089
1/2	171.8044 (m ²)		(51.97坪)

173-8	16.60	(7.80+7.88) × 1/2	130.1440 (m ²)
			(39.36坪)
173-9	15.52	8.05	124.9360
	15.52	8.46	131.2992
	13.50	2.23	30.1950
計	286.3402		286.3402
1/2	143.1701 (m ²)		(43.30坪)
173-10	16.90	2.82	50.7380
	14.27	10.46	149.2642
	14.30	2.33	33.3190
	14.55	1.96	28.5180
	15.00	2.26	33.9000
	15.30	2.17	33.2010
	15.83	2.36	37.3538
計	346.2990		346.2990
1/2	173.1495		(52.37坪)

173-11	16.71	3.22	53.8062
	19.00	10.02	190.3800
	19.00	2.73	51.8700
	18.25	3.87	70.6275
	17.90	1.12	20.0480
計	386.7317		386.7317
1/2	193.3658 (m ²)		(58.49坪)
173-12	10.38	4.29	44.5302
	16.81	10.16	170.7896
	16.81	2.35	39.5085
	15.30	3.01	46.0530
	14.11	3.22	45.4342
	10.54	1.44	15.1776
	10.02	1.54	15.4308
	10.12	1.17	11.8404
	11.65	2.94	34.2510
	13.00	1.11	14.4300
	15.75	2.56	40.3200
	3.95	0.83	3.2785
計	481.0308		481.0308
1/2	240.5194 (m ²)		(72.75坪)

42

(945 | 300冊)

(愛媛県土地家屋調査士会松山支部用紙)

549.1.16

549.1.16

箱尺 1/

(2/2)

請求番号：14-17

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 松山地方法務局 登記官

A3判をA4判に縮小

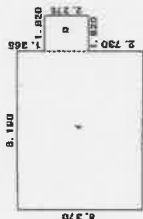
登記年月日：令和2年9月10日

建物図面図

家屋番号 173番6
 建築物の所在 松山市福音寺町173番地6

各階平面図

1階



求積表

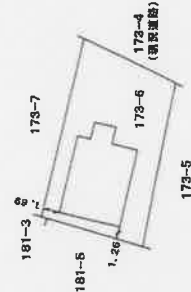
イ	8,140 x 8,370	=	52,170,800
ロ	1,820 x 2,275	=	4,140,500
計			56,311,300
	床面積		56.31 m ²

2階



求積表

イ	7,280 x 4,650	=	33,124,000
ロ	1,820 x 2,730	=	4,968,600
計			38,092,600
	床面積		38.09 m ²



作成者 土橋建設
 家屋

9月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会所属)

請求番号：14-18

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6年12月12日 松山地方支務局 登記官