

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 7 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 5 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 4 月 1 7 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 | 今治市喜田村五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市喜田村五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 今治市喜田村五丁目 1 1 0 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 7 1 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 3月10日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 崎 義 人

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, 3】

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 | 今治市喜田村五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市喜田村五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 今治市喜田村五丁目 1 1 0 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 7 1 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 1 月 2 9 日受理
令和 7 年 2 月 2 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

（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 | 今治市喜田村五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市喜田村五丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 今治市喜田村五丁目 1 1 0 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 7 1 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	今治市喜田村五丁目10番7号		
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	☐ 公図のとおり ☒ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、物件1土地上に下記物件3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			
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 上記の者が、物件3建物を住居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			
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	今治市喜田村五丁目10番7号 付近	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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 ☐	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
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	
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)	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 私は本件物件の所有者です。 2 現在、本件物件に妻 B と二人で住んでいます。 第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件物件の不具合は特にありません。 4 本件建物に太陽光発電システムを設置しています。 同システムは、同建物新築後暫くした頃に設置しました。
☒ B (債務者兼所有者の妻)	1 私は本件物件の所有者 A の妻です。 2 本件建物の不具合としては、和室とリビング・ダイニングとの間の敷居部分が膨張し浮き上がっています。現在、ガムテープで応急措置しています。 それ以外の不具合はありません。 3 太陽光発電システムは、本件建物新築後の令和4年2月末頃に設置しました。 同システムについては、クレジット会社との間にソーラーローン契約を締結し、割賦購入しました。同支払は完済していません。 同システムに関し、補助金は受領していません。 売電収入としては、年平均月額約1万円前後です。 同システムについて、クレジット会社との間に所有権留保特約が附帯しているか分かりません。 4 本件建物内の一部で喫煙しています。 5 本件物件にリース物件はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見



1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から 2、3 枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

今治市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域の市街化区域（用途地域：第一種住居地域）内に位置している。

3 【接道】

北東方において、幅員約 1.8 m（物件 2 土地を含めた有効幅員約 2.9 m）のアスファルト舗装市道（建築基準法外道路）に接面している。

なお、今治市役所での調査によると、物件 3 建物を建築するに当たり、建築基準法 4 3 条 2 項二号許可を受けている模様である。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。

(2) 物件 2 土地は、公衆用道路として利用されている。

(3) 物件 1、2 土地の各境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には地図に準ずる図面、物件 1、2 土地の地積測量図及び建物図面が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件 3 建物は、全体的に経年（登記記録上：令和 3 年 7 月 24 日新築）劣化が認められたほか、関係人が述べた和室とリビング・ダイニングとの間の敷居部分の損傷（写真 6 番）を認めた。それ以外は、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。

いわゆるオール電化住宅である。

6 【太陽光発電システム】

(1) 設置場所：屋根据え置き型の太陽光パネル（写真 15 番）

洗面・脱衣場内にパワーコンディショナ（写真 16 番）

ダイニング内に表示ユニット（写真 17 番）

(2) 設置時期：令和 4 年 2 月末頃

(3) 出力：6.90kw

(4) 稼働状況：稼働中

(5) 所有権留保特約の有無：有

ただし、（株）オリコプロダクトファイナンスに対する照会等によると、同システムにつき「所有権留保」特約が附帯しているが、物件 3 建物から同システムを引き上げる予定はない。同システムの所有権は放棄する。」との回答を得た。

7 【その他】

物件 1 土地の南西側にプレハブ物置（動産・写真 2 番）が存する。

以上

（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）

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 1 月 30 日 (木) 13:00-13:30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 1 月 30 日 (木) 13:50-14:20	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 1 月 30 日 (木) 14:25-15:20	今治市役所	建物間取図等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 1 月 31 日 (金) 14:30-14:40	当庁 (電話)	■ A ■ から聴き取り調査
令和 7 年 2 月 7 日 (金) 9:40-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ B ■ と面談、評価人同行
令和 7 年 2 月 10 日 (月) 16:50-17:00	当庁 (電話)	クレジット会社担当者に対し、太陽光発電システムに関する聴き取り調査
令和 7 年 2 月 12 日 (水) 13:10-13:25	当庁 (電話)	クレジット会社担当者に対し、太陽光発電システムに関する追加聴き取り調査 (2 月 21 日回答書受送付)
(特記事項) なし		

(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)

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7年1月30日 松山地方法務局今治支局

令和7年1月30日

松山地方方法務局今治支局

地積測量圖

1106-1, 1106-3~1106-5

采時

A3判をA4判に縮小

目下五反田町市治今	左の十
-----------	-----

求積表

地名	① 1106-1	文 憑 簿	Y 座 標	X n + 1 - X n - 1	Y (X n + 1 - X n - 1)
栗丘城遺					
12	15.04	81.473	-13.708	-1281.00394	
13	18.656	78.628	4.616	345.60048	
14	20.150	73.697	14.682	1075.04654	
15	21.038	68.414	18.717	1515.88314	
16	28.867	58.414	1.189	100.115004	
17	34.224	92.440	-23.233	-2147.696820	
信濃 信				-305.706584	
18				186.3962920	
19				186.35 正	

地名	地 带	◎ 1106-3				
测点号	测点名称	X 座 标		Y 座 标	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
12	测点1-永顺	54.324	92.440	-13.154	-2115.955760	
13	测点2-永顺	58.807	94.414	8.837	830.309518	
229	金质坑	44.091	87.419	17.859	1561.215921	
323		54.728	94.746	7.900	754.178169	
381	件田 测 点	52.021	102.940	-92.602	-2518.358680	
	面 积				-386.537041	
	面 积				145.2085005	
	面 积				155.26 m ²	

地名	地 带	⑤ 1106-4	X 座標	Y 座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
E1	陸家子公園	15.364	81.325	4.504	358.02890	
E6	陸家子公園	19.538	73.494	4.700	350.12464	
E4		20.150	73.597	-1.892	-103.05594	
D3	金泉村	18.656	78.628	-4.516	-348.80048	
E2		15.654	81.473	-3.072	-250.29608	
併 田 間					-4.789214	
區 間					2.294070	
偏 度					1.39	度

地 带	⑤ 1104-5	X 座 標	Y 座 標	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
測点名	測点座標				
K22		59.726	94.746	-6.655	-438.786300
B31		52.021	102.940	-3.705	-357.672940
A1	金原紙	52.000	102.940	6.655	668.255870
K3		57.576	96.205	3.705	358.084125
佐田 賀					20.682455
面 積					10.2413189
備 考					10.34 ㎡

總合計面額	404,354,7375 ■ 2
-------	------------------

引照点			
测点名	程	X 座標	Y 座標
J1	金照岙	57.553	95.822
J2	金照岙	74.037	65.297
S72	金照岙	17.224	77.591

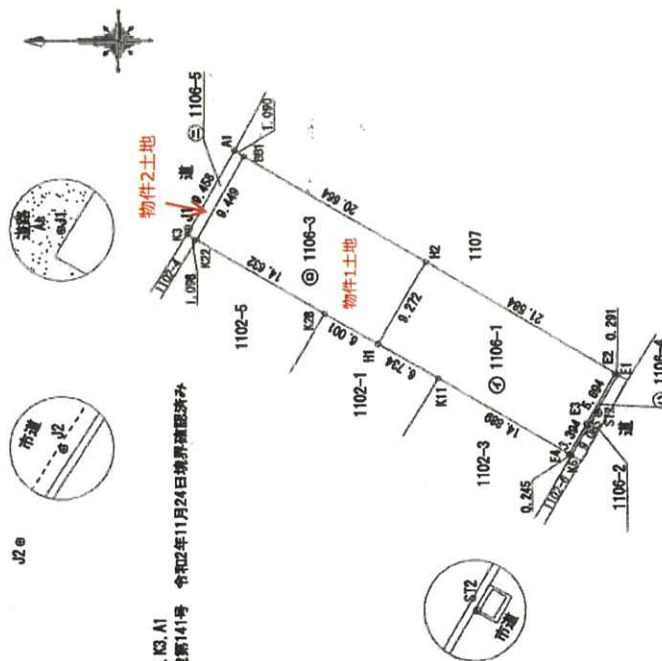
測量年月日	令和3年1月20日
測量者	任書

作成者

(令和3年1月20日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$



静缺点	测点	测角	方向角	距
J1	J2	0° 00' 00"	298° 22' 16"	34.692
	S12	268° 00' 31"	204° 22' 41"	44.166
	E2	268° 31' 32"	198° 53' 48"	44.306
	E3	267° 53' 43"	206° 16' 59"	43.988
	E4	272° 21' 35"	211° 43' 51"	43.512
	K1	272° 42' 56"	211° 05' 15"	28.025
	H1	273° 02' 05"	211° 24' 21"	21.892
	H2	249° 52' 41"	188° 14' 57"	23.572
K28	K28	273° 32' 46"	211° 55' 02"	15.894
K22	K22	294° 07' 01"	232° 29' 17"	1.358
B81	B81	189° 28' 40"	127° 50' 56"	9.014
E1	E1	260° 36' 05"	198° 58' 21"	44.590
K6	K6	272° 21' 23"	210° 43' 39"	43.757
K1	K1	182° 31' 53"	120° 54' 08"	8.941
K3	K3	244° 53' 37"	283° 15' 53"	0.540

登記年月日：令和3年7月27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7年1月30日 松山地方方法務局 今治支局

(8 枚目)

登記官

各 階 平 面 図

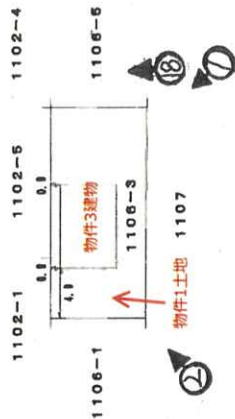
建 物 図 面

家 屋 番 号 1106番3

建 物 の 所 在 今治市喜田村五丁目1106番地3

A3判をA4判に縮小

1階、2階 (各階同型)



求 積 表

8,190 x 5,460 = 44,717,400
床面積 44,717m²

←Oは写真撮影方向及び番号を示す。

作 製 者

(令和 3 年 7 月 24 日作成)

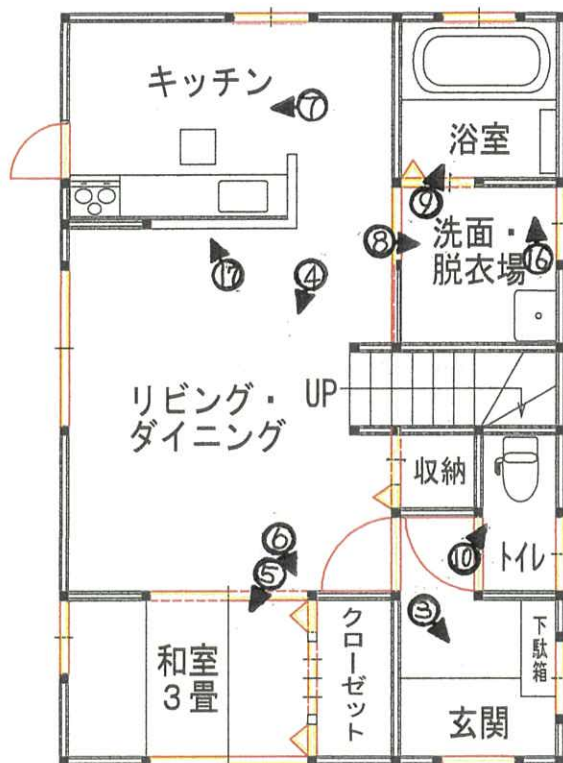
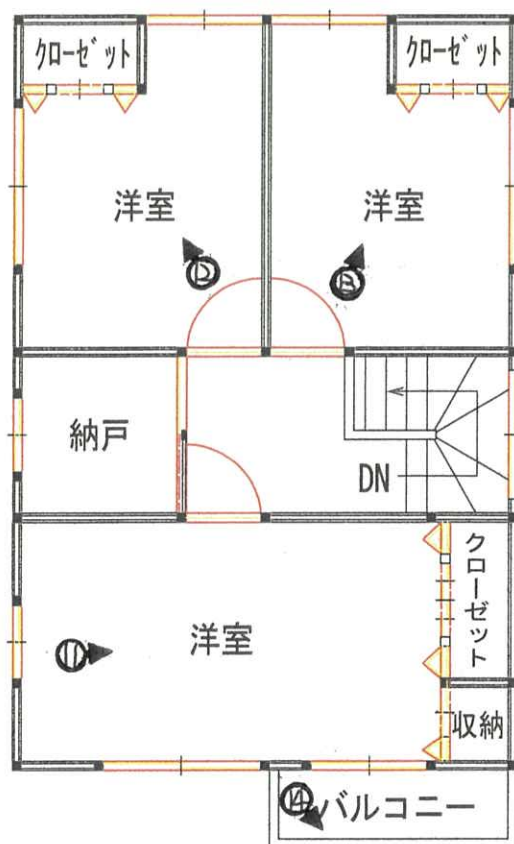
縮 尺 1/ 250

申 請 人

縮 尺 1/ 500

(愛媛県土地家屋調査士会刊)

建物間取図



(9 枚目)



○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



3



4



5



6



敷居部分の損傷状況

7



8



9



10



11



12



13



14



15

据え置き型太陽光パネル



16

パワーコンディショナ



17



18

物件2土地

市道



接面道路の状況

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 26 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,750,000 円
物件2(土地)	金 10,000 円
物件3(建物)	金 11,070,000 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3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。

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	今治市喜田村五丁目 1 1 0 6 番 3 宅地 1 9 3 . 2 6 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市喜田村五丁目 1 1 0 6 番 5 公衆用道路 1 0 m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市喜田村五丁目 1 1 0 6 番地 3 1 1 0 6 番 3 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1 階 4 4 . 7 1 m ² 、2 階 4 4 . 7 1 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
	物件 3 建物の屋根等に太陽光発電設備(約 6 . 9 kW)が設置されている。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予富田」駅の北東方・道路距離約2,800m 最寄バス停「喜田村」の北東方・約550m(徒歩約7分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所の南東方、直線距離にして約3.5km附近に位置する。周辺地域は戸建住宅・共同住宅等が存する。街路条件としては全体的に幅員が狭く、すれ違いが出来ない道路が多く存する状況にある。	
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)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	浸水想定区域
画 地 条 件	地 積：203.26㎡(物件1：193.26㎡、物件2：10㎡) 形 状：長方形(間口約9.4m、奥行約21.7m) 地 勢：ほぼ平坦 地 盤：普 通	
接面道路の状況	方 位：北東方 種 別：市道：喜田村浜中線(建築基準法上の道路ではない。但し 特記事項③参照) 幅 員：約1.8m(物件2土地を含めた有効幅員約2.9m) 舗 装：有(アスファルト) 歩 道：無 勾 配：無 高低差：ほぼ等高	
土地の利用状況等	物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は 公衆用道路となっている。(特記事項③参照) (詳細は現況調査報告書参照)	
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	① 土壤汚染が懸念される履歴は特にない。 ② 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③ 本件物件1・2土地については、接面する市道が幅員1.8mしかない 事から物件3建物を建築するにあたり建築基準法第43条第2項第二 号許可を受けている。(R3年3月30日付R02許可通知今治市000029号) その前提条件のため物件2土地は市道より幅1.1mのセットバック をした部分となっており、現況も公衆用道路である。	

2 建物の概況及び利用状況(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）：令和3年7月24日新築 経過年数：3年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構造：木造ルーフィングぶき2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード張り等 内壁：塩ビクロス貼り等 天井：塩ビクロス貼り天井等 床：フローリング・畳・クッションフロア等 設備：電気設備・給排水設備・衛生設備・オール電化住宅等 その他：太陽光発電設備及びその他上記の建物本体の一部と看做される附合物を含む。
床面積（現況）	1階44.71㎡、2階44.71㎡、延89.42㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書の記載通り
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（1階の和室とLDとの間の敷居に損傷が認められる。）
建物の利用状況	所有者及びその家族が居住していた。（詳細は現況調査報告書参照）
特記事項	①競売手続においては、建物に付属する各種付帯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。 ②今治市役所建築住宅課で調査したところ、本件建物の建築確認は令和3年4月5日付第2021建確-0031号にて確認がなされていた。又、令和3年7月20日付第2021建完検-1045号にて完了検査手続もなされていた。 ③本件建物について、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低いものと判断したが完全否定はできない。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。 ④太陽光発電設備（約6.9kW）については、建物所有者が設置したものであり、建物の附合物である。但し、設備自体の所有権については現況調査報告書参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格及び更地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格及び更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	34,800	0.98	193.26	0.98	6,460,000
2	34,800	0.05	10.00	—	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 95 = 34,800\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1土地については、建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して減価率を判定した。

：物件2土地については、公衆用道路である。

(2) 建物価格（物件3 主である建物）

目的建物（太陽光発電設備等を含む）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
3	196,000	89.42	0.85	14,900,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数3年、 経済的残存年数22年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況等 やや劣る)による補正 -3.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (22\text{年} / (3\text{年} + 22\text{年}))\} \times (1 - 3\%)$
 $= 0.85$

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	6,460,000	0.55	法定地上権	3,550,000

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	6,460,000	-3,550,000		1.00	0.60	1,750,000
2	20,000	—		1.00	0.60	10,000
3	14,900,000	+3,550,000	1.00	1.00	0.60	11,070,000
一 括 価 格 (合 計)						12,830,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

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 今治（県）－9

所 在：今治市喜田村4丁目1012番5

価 格：34,100円/㎡

位 置：伊予富田駅の北東方道路距離約2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：143㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m私道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域 第1種住居地域

（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅、アパート、工場等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,954,558円

物件2 ー

物件3 6,575,801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

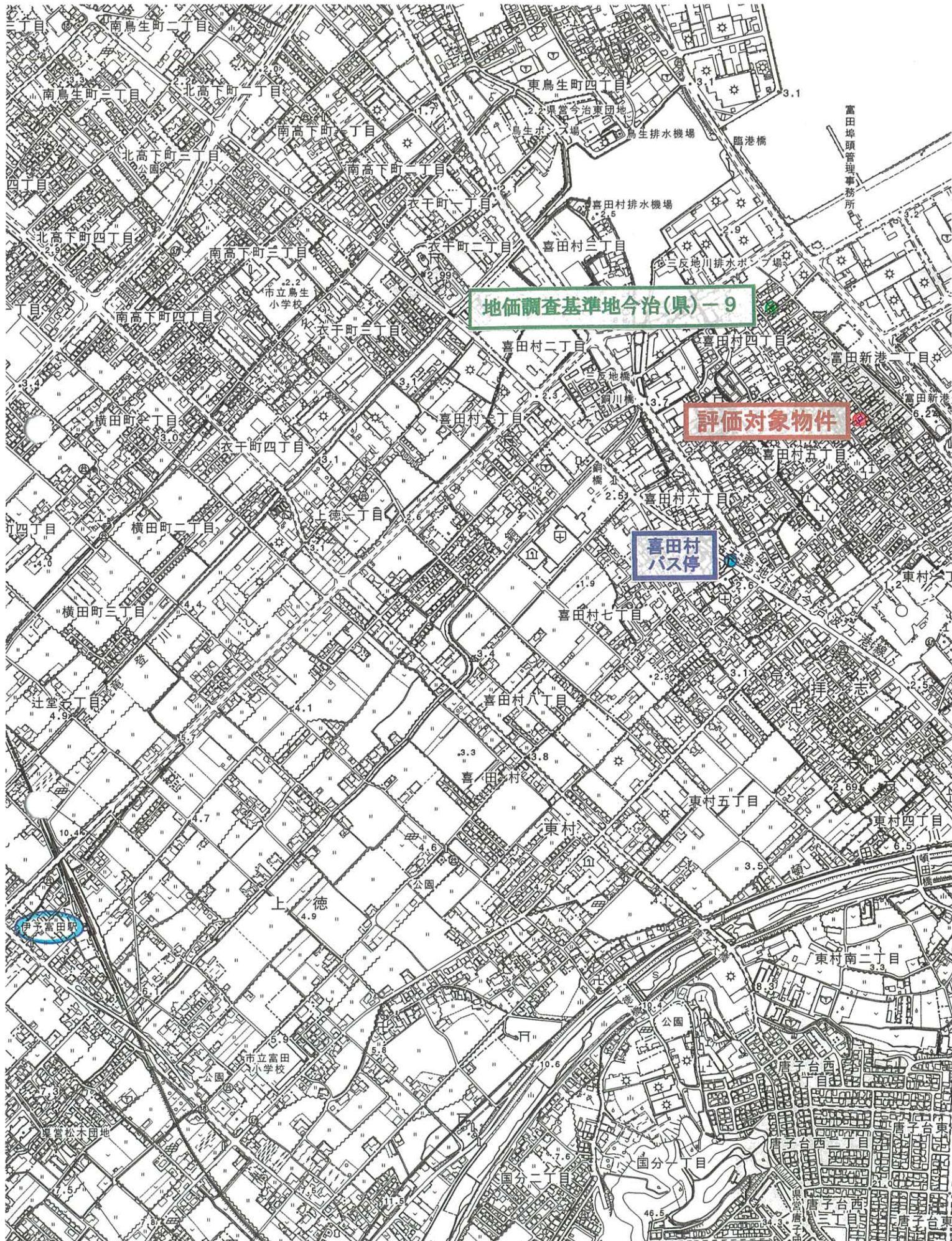
資料No. 1 位置図

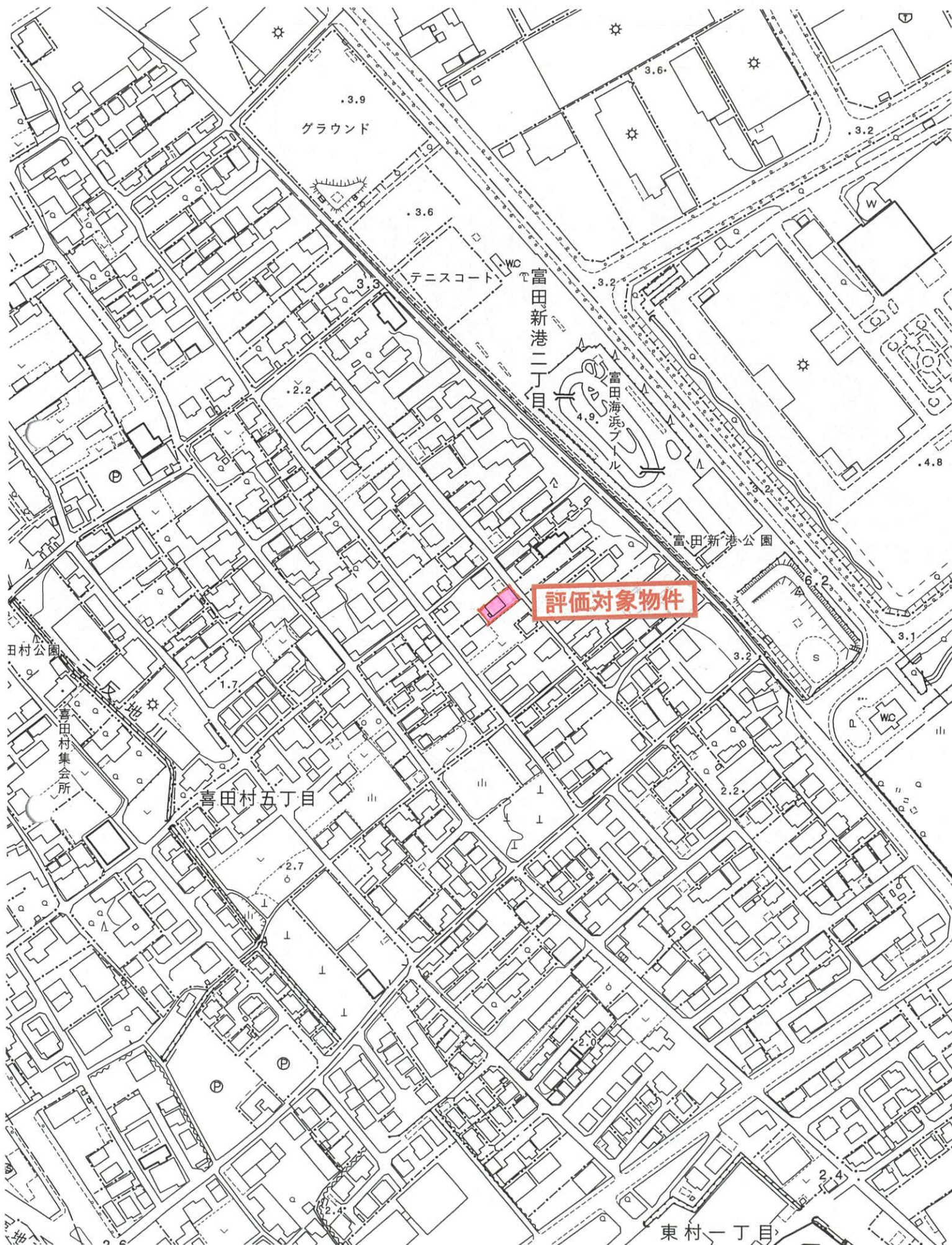
資料No. 2 公図写

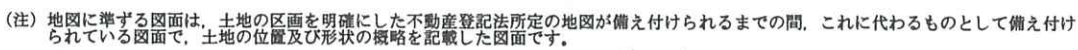
資料No. 3 地積測量図写

資料No. 4 建物図面、各階平面図写

以 上







喜田村5丁目

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。

公用

ヲ 1090-4
ワ 1087-4
カ 1087-5
コ 1057-1
タ 1058-5
レ 1119-4
ソ 1121-6
ツ 1121-7
ネ 1125-5
ナ 1130-4
ラ 1130-5
ム 1130-6
ウ 1044-12
ノ 1102-2
オ 1106-2

登記年月日：令和3年1月27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。

(松山地方方法務局今治支局管轄)

令和6年12月16日

東京法務局

登記目

地積測量図

地番 1106-1, 1106-3~1106-5

土地の所在 今治市喜田村五丁目

求積表

地番	①1106-1	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
境界線					
E2		15,004	81,473	-15,789	-1284,66294
E3		18,456	76,528	4,516	345,60048
E4		20,150	73,587	14,582	1073,04634
E1		33,038	81,042	13,717	1515,98314
H1		38,887	84,414	1,186	-109,11604
E2		34,224	92,440	-23,233	-2147,63850
面積					-396,70034
地積					198,350220
地積					198.35 m ²

地番	②1106-3	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
境界線					
E2		34,224	92,440	-13,154	-1215,95760
H1		38,887	84,414	9,837	830,380518
E3		44,061	87,419	17,659	1561,21921
E2		56,726	94,766	7,580	754,173160
E1		52,021	102,940	-22,502	-2316,353880
面積					-586,537041
地積					193,2685205
地積					193.26 m ²

地番	③1106-4	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
境界線					
E1		15,384	81,325	4,304	350,028600
E6		19,938	73,464	4,766	350,129424
E4		20,150	73,587	-1,482	-109,05934
E3		18,456	76,528	-4,516	-345,600448
E2		15,004	81,473	-3,072	-250,282665
面積					-4,782214
地積					2,3916070
地積					2.39 m ²

地番	④1106-5	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
境界線					
E2		56,726	94,766	-5,655	-535,788639
E1		52,021	102,940	-3,766	-387,670040
A1		52,960	103,494	5,655	585,258270
E1		57,676	95,296	3,766	358,887236
面積					20,862636
地積					10,4313189
地積					10.43 m ²

総合計面積 404,35412375 m²

引張点	X座標	Y座標
J1	57,552	95,522
J2	74,037	85,597
S72	17,324	77,591

測量年月日 令和3年1月20日

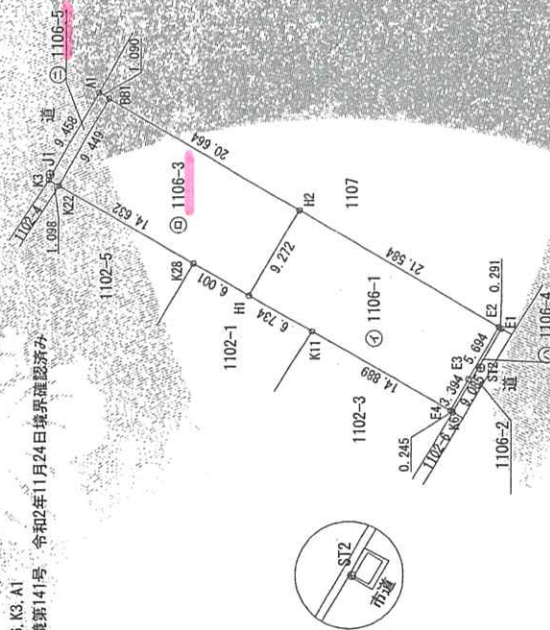
測量者 佐藤 隆

作成者

(令和3年1月20日作成)

申請人

縮尺 1/500

E1, K6, K3, A1
都府境第141号 令和2年11月24日境界確認済み

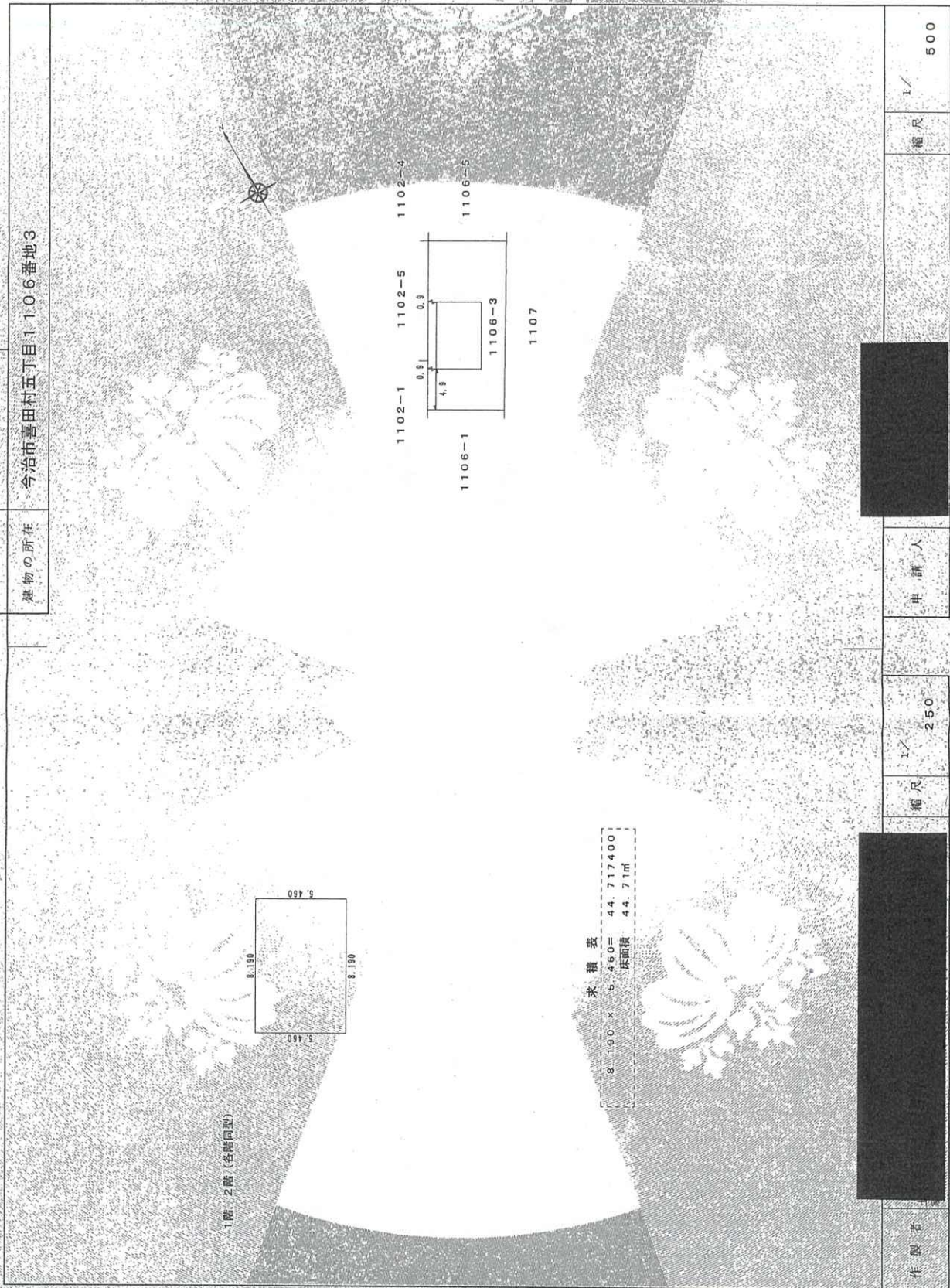
引張点	測点	測角	距離
J1	J2	0°00'00"	298' 22" 16"
E2	E2	266° 00' 31"	204' 22' 47"
E2	E2	260° 31' 49"	198' 53' 48"
E3	E3	267° 53' 43"	206' 15' 59"
E4	E4	272° 21' 35"	210' 43' 51"
K1	K1	273° 02' 05"	211' 05' 12"
H1	H1	273° 02' 05"	211' 24' 21"
H2	H2	249° 52' 41"	188' 14' 57"
K28	K28	273° 32' 46"	211' 55' 02"
K22	K22	294° 07' 01"	232' 29' 17"
B1	B1	189° 28' 40"	127' 50' 56"
E1	E1	260° 36' 05"	198' 58' 21"
K6	K6	272° 21' 23"	210' 43' 39"
A1	A1	182° 31' 52"	120' 54' 08"
K3	K3	344° 53' 37"	283' 15' 53"

登記年月日：令和3年7月27日

各階平面図

建物図面

家屋番号	1106番3
建物の所在	今治市喜田村五丁目1106番地3



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。

(松山地方裁判所今治支部管轄)

令和6年12月16日

東京法務局

登記官