

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7 年 12 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松山地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松山地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7 年 12 月 5 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 8 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 4 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～6☆ | 27,300,000<br>21,840,000 | 一括       | 5,460,000  | 241,189  | 0        |
| 1    | 2,850,000                |          |            |          |          |
| 2    | 4,260,000                |          |            |          |          |
| 3    | 3,530,000                |          |            |          |          |
| 4    | 5,790,000                |          |            |          |          |
| 5    | 5,890,000                |          |            |          |          |
| 6    | 4,980,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
| </   |                          |          |            |          |          |



物 件 目 録

1 所 在 松山市勝岡町

地 番 1280番2

地 目 宅地

地 積 936.08平方メートル

2 所 在 松山市勝岡町 1280番地2

家屋 番号 1280番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 151.49平方メートル

(現況)

床 面 積 約159.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 44.68平方メートル  
2階 33.94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36平方メートル



# 物 件 目 録

3 所 在 松山市勝岡町  
 地 番 1279番  
 地 目 宅地  
 地 積 1160.33平方メートル

4 所 在 松山市勝岡町 1279番地  
 家屋 番号 1279番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 105.78平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫  
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根2階建  
 床 面 積 1階 約309平方メートル  
 2階 約59平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 土蔵造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 19.83平方メートル  
 2階 19.83平方メートル

符 号 2  
 種 類 納屋



## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 36.36 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約 12 平方メートル

☆5 所 在 松山市勝岡町  
地 番 1280 番 1  
地 目 畑  
地 積 801 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆6 所 在 松山市勝岡町  
地 番 2738 番 3  
地 目 畑  
地 積 842 平方メートル

(現況)

地 目 農地, 一部宅地, 一部公衆用道路



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 16 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 1～6】

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, 5, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者及び **B** が占有している。**B** 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

【物件番号 6】

土地の南西側部分及び南東側部分が道路敷きになっているなど、境界は一見して明確な状態ではない。

土地改良事業等による賦課金等の滞納あり。

## 《 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 松山市勝岡町

地 番 1280 番 2

地 目 宅地

地 積 936.08 平方メートル

2 所 在 松山市勝岡町 1280 番地 2

家屋 番号 1280 番 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 151.49 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 159.49 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造スレートぶき 2 階建

|       |     |              |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 44.68 平方メートル |
|       | 2 階 | 33.94 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 36 平方メートル

## 物 件 目 録

3 所 在 松山市勝岡町  
 地 番 1 2 7 9 番  
 地 目 宅地  
 地 積 1 1 6 0 . 3 3 平方メートル

4 所 在 松山市勝岡町 1 2 7 9 番地  
 家屋 番号 1 2 7 9 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫  
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根 2 階建  
 床 面 積 1 階 約 3 0 9 平方メートル  
 2 階 約 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 9 . 8 3 平方メートル  
 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 納屋

## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 36.36 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

5 所 在 松山市勝岡町

地 番 1280 番 1

地 目 畑

地 積 801 平方メートル

(現況)

地 目 農地

6 所 在 松山市勝岡町

地 番 2738 番 3

地 目 畑

地 積 842 平方メートル

(現況)

地 目 農地, 一部宅地, 一部公衆用道路

令和 7 年（ケ）第 32 号  
令和 7 年 5 月 28 日受理  
令和 7 年 6 月 20 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 松山市勝岡町  
 地 番 1280番2  
 地 目 宅地  
 地 積 936.08平方メートル
  
- 2 所 在 松山市勝岡町 1280番地2  
 家屋 番号 1280番2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 151.49平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 44.68平方メートル  
                   2階 33.94平方メートル
  
- 3 所 在 松山市勝岡町  
 地 番 1279番  
 地 目 宅地  
 地 積 1160.33平方メートル
  
- 4 所 在 松山市勝岡町 1279番地  
 家屋 番号 1279番



## 物 件 目 録

種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 105.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 土蔵造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 19.83 平方メートル  
 2階 19.83 平方メートル

符 号 2  
 種 類 納屋  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 36.36 平方メートル

5 所 在 松山市勝岡町  
 地 番 1280 番 1  
 地 目 畑  
 地 積 801 平方メートル

6 所 在 松山市勝岡町  
 地 番 2738 番 3  
 地 目 畑  
 地 積 842 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 checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 14 条地図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類 :<br><input type="checkbox"/> 構造 :<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 約 159.49 m <sup>2</sup> |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類 : 車庫<br><input type="checkbox"/> 構造 : 軽量鉄骨造鋼板葺平家建<br><input type="checkbox"/> 床面積 : 約 36 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物のうち主たる建物及び附属建物符号 1 を居宅として、未登記附属建物を車庫として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 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 checked="" 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

( 3 枚目)

(

( 4 枚目)

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件 5)<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を現況地目の状態で、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |
| 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<br>仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                      |  |
| 建物<br>(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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                      |  |

(土地用)

(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)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件 6) <input checked="" type="checkbox"/> 一部宅地 (物件 6) <input checked="" type="checkbox"/> 一部公衆用道路 (物件 6)<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件     ) <input type="checkbox"/> 山林                      (物件     ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>        |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 1 4 条地図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                               |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を現況地目の状態で、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| 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<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部 平成    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                |
| 建 物<br>(目的外建物)       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 checked="" 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  
( 6 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件4関係)                                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (主たる建物の東端倉庫部分を除く全部)                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有者                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (前共有者、所有者の従兄弟)                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有状況                                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 納屋 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                                                              |     | 平成23年1月20日                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約等                                                                                                                              | 契約日 | 平成23年1月20日                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                     | 期間  | 平成23年1月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" 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  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 契約等当事者                                                                                                                              | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                     | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                            |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )                                                                                                                                                                                  |  |
| 特約等                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                 |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                                                                              |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり<br>占有者は、物件4建物の前共有者であり、現所有者が所有権を取得する以前から物件4建物を占有していたが、現所有者の所有になって以降も引き続き物件4建物の大半を占有しているものである。<br>占有開始時期、最初の契約等の契約日、期間開始日については、現所有者が所有権を取得した時期とした。                              |  |

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

## そ の 他 の 事 項

- 1 物件1ないし6は市街化区域内に属する。
- 2 物件1土地及び物件5土地の東側は、市道（建築基準法上の道路）に接する。
- 3 物件1、3、5、6土地周辺は、令和元年に国土調査が終了し、物件1、3、5、6土地と周囲の土地との境界は明確であるが、物件1土地の南西側が、生け垣から最大で約2m北東側に入ったところが物件5土地との境界となっていたり、物件6土地の南西側部分及び南東側部分が道路敷きになっているなど、境界は一見して明確な状態ではない。
- 4 物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。
- 5 物件2主たる建物と附属建物符号1は、三十年以上前に設置された連絡通路（主たる建物の未登記増築部分）で接着し、同通路部分を介して内部で行き来が可能な状態になっている。物件1土地の南東隅付近に物件2未登記附属建物車庫が存在する。所有者によれば、同建物の正確な新築時期は不明であるが、少なくとも平成20年以前に建築したものとのことである。
- 6 物件2主たる建物のDKの天井部分に雨漏り跡があるほか、連絡通路部分の天井に損傷がある。物件2附属建物符号1内で二十年以上小型犬1匹を飼育していたとのことで、1階和室の畳に劣化が見られる。物件2附属建物符号1の2階部分へは、主たる建物の連絡通路部分から上がる仕様になっている。所有者によれば、未登記附属建物の電動シャッターが壊れているとのことである。
- 7 物件1土地への水道は、東側市道内に設置されている公共水道から物件5土地の進入路部分を経由して引き込まれている。庭木用の水は、主たる建物の西側に設置されている井戸から地下水を汲み上げて使用していたとのことである。
- 8 物件3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。南側部分は、雑草が繁茂した状態である。物件3土地は、建築基準法上の道路に接しておらず、東側市道からの進入路として物件5土地の一部（北側通路部分）が利用されている。
- 9 物件4主たる建物の東側及び南西隅付近に未登記増築部分がある。附属建物符号1、2のほか、主たる建物の西側に未登記附属建物物置が存在する。附属建物符号2及び貯水槽が物件6土地にはみだしている。
- 10 物件4主たる建物の東端部分を所有者が占有しているほかは、**■B■**が物件4主たる建物のそのほかの部分及び附属建物符号1、2、未登記附属建物を占有している。物件4主たる建物は、占有者家族が転居のための搬出作業を行っているとのことで、主たる建物居宅部分は、動産類が散らばった状態である。
- 11 物件4主たる建物、附属建物とも老朽化が進行し、外壁、屋根等に損傷が見られるほか、雨漏り跡が存在する。
- 12 物件3土地への水道は、北側道路内に整備されている公共水道から地番1278番1の土地（地目畑、所有者**■C■**）を経由して引き込まれている。
- 13 物件5土地の北側は通路、南側は雑草が繁茂した状態となっていて、所有者によれば、十年以上前から栽培等が行われていない状態であるとのことであるが、依然として現況は農地であるとの松山市農業委員会の回答がある。物件5土地は、太山寺土地改良区によれば、所有者から農地としての申告がないため、現在賦課金は課されていないとのことであった。
- 14 物件6土地の北西側部分は、物件4附属建物符号2の敷地等として、西端、南端は道路敷き、その他の部分は雑草が生い茂った状態であり、所有者によれば十年以上前から栽培等は行われていないとのことである。現況は一部農地、一部非農地で、農地転用について許可等が必要であるところ得ていないが原状回復命令を行わないとの松山市農業委員会の回答がある。太山寺土地改良区によれば、所有者からの申告により賦課金を課しているところ、物件6土地の公簿地積は842㎡であるが、所有者からの申告が978㎡であったため、年額978円の賦課金を課しているとのことであった。令和5年度から令和7年分の賦課金が滞納となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 8 枚目)

| 関係人の陳述等                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                   | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>■ <b>A</b><br/>(所有者)</p>         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2主たる建物、附属建物符号1は、私が居宅として、占有しています。附属建物符号1は物置として使用しているのみです。</li> <li>2 物件2主たる建物と附属建物符号1との間に、三十年以上前に連絡通路を設置しています。当該部分は主たる建物の未登記増築部分です。</li> <li>3 物件1土地の南東隅付近にある車庫は、正確な新築時期は不明ですが、少なくとも平成20年以前には建っていました。物件2主たる建物の未登記附属建物です。</li> <li>4 物件2主たる建物は、DK部分、連絡通路部分の天井に雨漏りがありましたが、現在雨漏りはありません。附属建物符号1の建物内で小型犬1匹を約二十年間飼育していました。犬が1階の和室内に入ることあったため、畳等が損傷しています。未登記附属建物車庫は、電動シャッターが損傷しています。</li> <li>5 物件1、3、5、6土地周辺は、令和元年に国土調査が終了していて、境界は明確ですが、物件1土地の南西側の生け垣の内側に、物件5土地の一部が含まれています。また、物件6土地の西端及び南端が道路敷きになっています。</li> <li>6 物件1土地の水道は、物件5土地の現況通路部分を経由して引き込まれています。庭で使用する水等は地下水を汲み上げて利用していました。物件1土地の下水は、東側市道内に設置されている公共下水に接続して放流しています。</li> <li>7 物件4主たる建物、附属建物符号1、符号2、未登記附属建物物置は、私が平成23年1月に所有権を取得しましたが、その後も、前持分権者である■ <b>B</b> に対し、主たる建物の未登記増築部分倉庫の東端部分を除く全部について、無償で引き続き使用することを認めています。同人は近日中に退去予定で、現在搬出作業中です。</li> <li>8 物件4主たる建物の東側の倉庫部分は昭和43年ころ増築したと■ <b>B</b> から聞いています。西側の未登記増築部分離れ家の増築時期、未登記附属建物物置の新築時期は分かりません。</li> <li>9 物件4建物は、主たる建物、附属建物共に老朽化が進行しています。壁、屋根等に劣化があります。</li> <li>10 物件4附属建物符号2の一部が物件6土地にはみだしています。</li> </ol> |
| <p>■ <b>D</b><br/>(太山寺土地改良区理事長)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件5、6土地周辺は、太山寺土地改良区が賦課金等の徴収をしています。所有者から申告のあった土地、地積について、畑については1㎡あたり1円の賦課金を徴収しています。</li> <li>2 物件5土地については、所有者から申告がされていないこともあり、令和7年6月現在、賦課金の徴収はありません。</li> <li>3 物件6土地については、公簿上の地積は842㎡ですが、所有者から978㎡の申告があったため、年額978円の賦課金を徴収しています。</li> <li>4 現在、物件6土地の令和5年度から令和7年度分の賦課金の滞納があります。</li> <li>5 なお、所有者が農地転用をするにあたっては、当土地改良区の同意等が必要であり、同意等にあたり1㎡あたり100円をいただくことになります。</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

( 9 枚目)

(調査経過用)

## 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5月28日<br>(水)<br>10:00 - 10:30 | 当庁等      | 申請書等作成                       |
| 令和7年5月28日<br>(水)<br>13:00 - 13:20 | 松山地方法務局  | 公図、登記事項等の閲覧、謄写               |
| 令和7年5月28日<br>(水)<br>17:50 - 18:30 | 物件所在地    | 占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から聴取    |
| 令和7年5月29日<br>(木)<br>14:40 - 15:20 | 松山市役所    | 建物間取図等资料収集                   |
| 令和7年5月29日<br>(木)<br>15:25 - 15:40 | 松山市農業委員会 | 農地の現況等について照会                 |
| 令和7年6月6日(金)<br>9:00 - 11:00       | 物件所在地    | 立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取    |
| 令和7年6月17日(火)<br>9:40 - 9:50       | 当庁等      | 太山寺土地改良区理事長 <b>D</b> から電話で聴取 |
|                                   |          |                              |

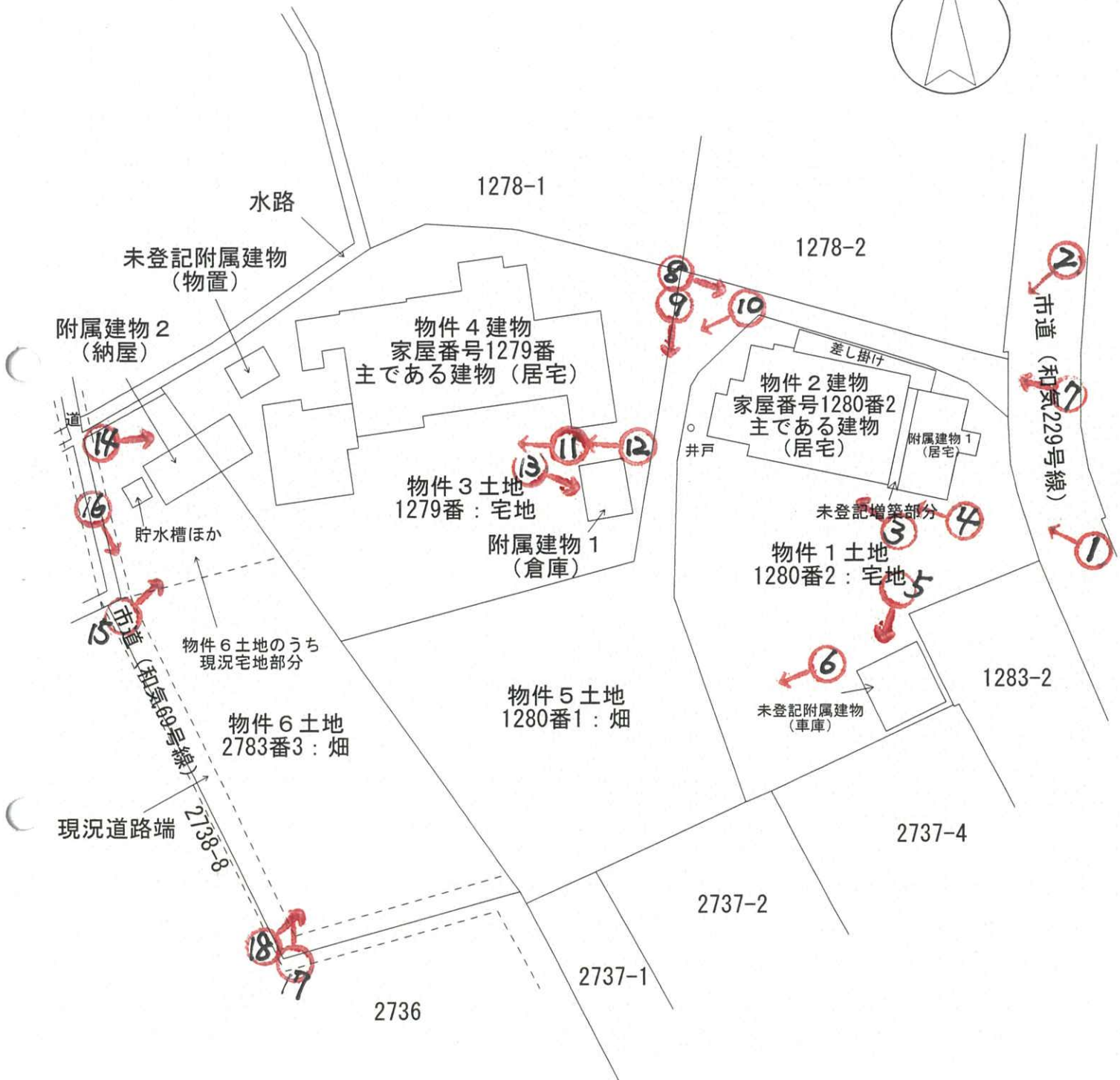
(特記事項)

- ☐ 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 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

( 10 枚目)

令和7年(ケ)第32号  
松山市勝岡町  
土地建物位置関係図  
(概測図)

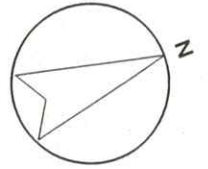
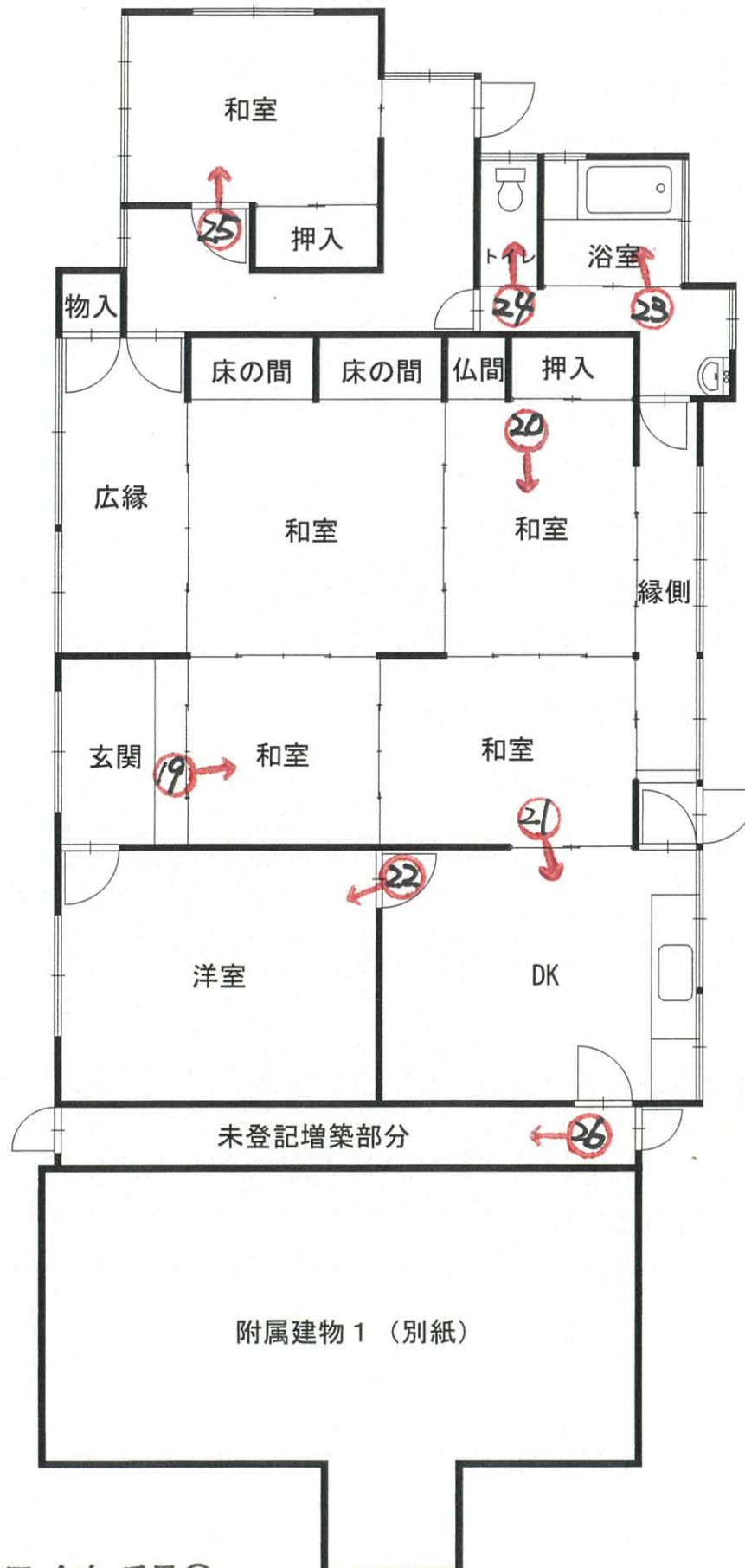


写真撮影位置・方向・番号○→

(11 枚目)

令和7年(ケ)第32号  
松山市勝岡町  
建物間取図(物件2)

主である建物  
(居宅)



附属建物1(住宅)

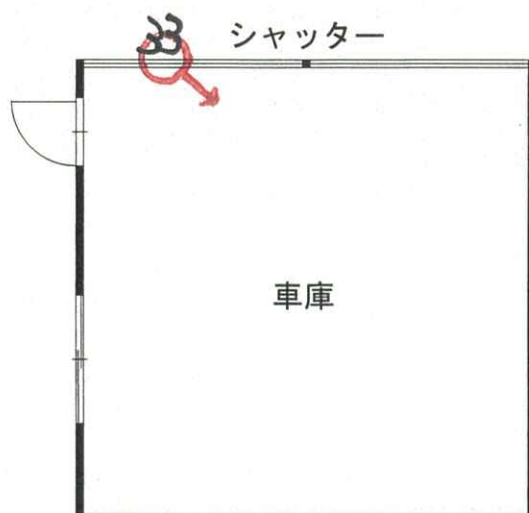


1階



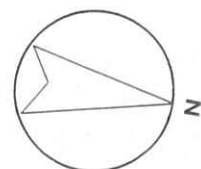
2階

未登記附属建物(車庫)

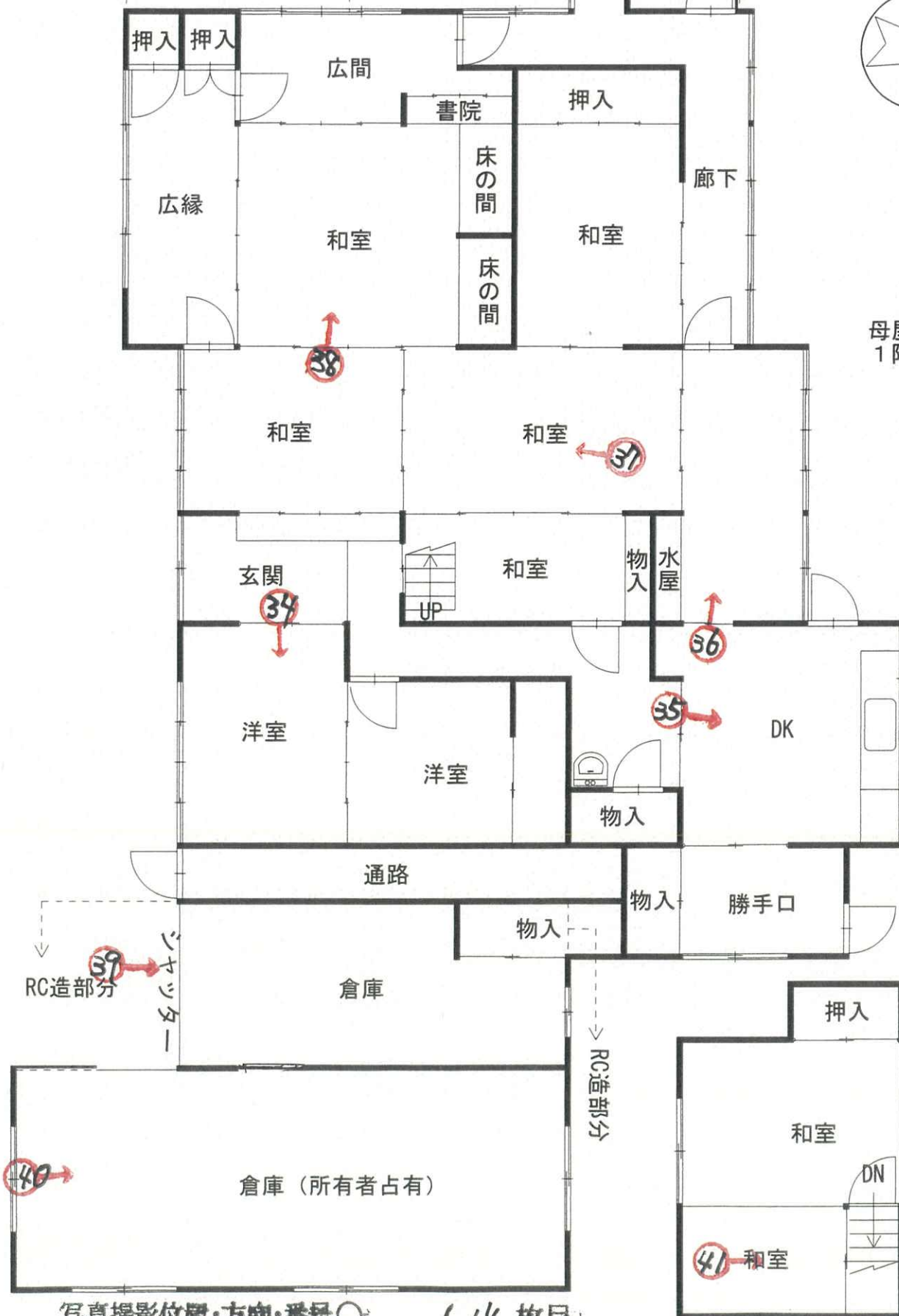


1/100

離屋(増築部分 別紙)



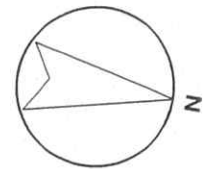
母屋  
1階



離屋(増築部分)



1階



2階

附属建物符号1(倉庫)



1階



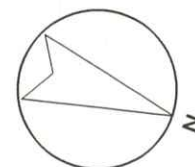
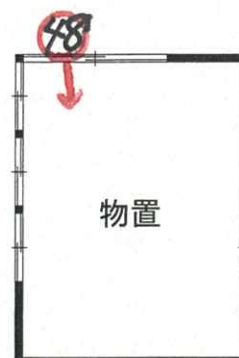
2階



附属建物符号2(納屋)



未登記附属建物(物置)



① 物件1 物件2 附属建物符号1  
市道



② 物件2 附属建物符号1 物件2 主たる建物  
物件5



③ 物件2 主たる建物 附属建物符号1



④ 物件2 主たる建物 附属建物符号1



⑤ 物件2 未登記附属建物



⑥ 物件1 物件5



⑦ 物件 5



⑧

物件 5 物件 2 主たる建物  
物件 2 附属建物符号 1



⑨ 物件 5 物件 3 物件 4 附属建物符号 1



⑩

物件 4 主たる建物未登記増築部分  
物件 5 物件 3 物件 4 附属建物符号 1



⑪ 物件 4 主たる建物



⑫

物件 4 主たる建物 未登記増築部分



⑬ 物件4 附属建物符号1



⑭ 物件4 主たる建物 未登記増築部分  
未登記附属建物 物件4 附属建物符号2



⑮ 物件4 主たる建物未登記増築部分  
物件4 附属建物符号2 物件6



⑯ 物件6 物件6 の道路敷き部分  
物件5



⑰ 物件6 物件6 道路敷き部分 物件5  
物件4 附属建物符号2 物件4 主たる建物未登記増築部分



⑱ 物件6 物件6 道路敷き部分  
物件5



①9 物件2主たる建物内部



②0



②1



②2

床劣化



②3



②4



②5



②6

物件2主たる建物未登記増築部分



②7 物件2 附属建物符号1内部



②8



②9



③0



③① 2階



③②



③③ 物件2 未登記附属建物内部



③④ 物件4 主たる建物 母屋1階内部



③⑤



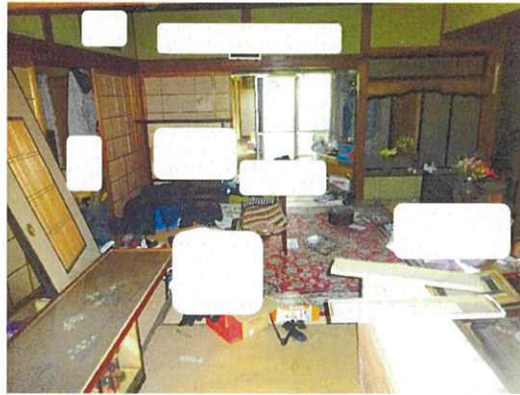
③⑥ 天井損傷



③⑦



③⑧



③⑨ 未登記増築部分倉庫



④⑩ 未登記増築部分（所有者占有部分）



④① 母屋 2 階 雨漏り跡



④② 離れ家（未登記増築部分）1 階



④3



④4



④5 離れ家（未登記増築部分） 2 階



④6 物件 4 附属建物符号 1 内部 1 階



④7 物件 4 附属建物符号 2 内部



④8 物件 4 未登記附属建物 内部





令和 7 年（ケ）第 32 号  
令和 7 年 6 月 6 日現地調査  
令和 7 年 6 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

藤井 徹哉

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 27,300,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1(土地)        | 金 2,850,000 円 |
| 物件2(建物)        | 金 4,260,000 円 |
| 物件3(土地)        | 金 3,530,000 円 |
| 物件4(建物)        | 金 5,790,000 円 |
| 物件5(土地)        | 金 5,890,000 円 |
| 物件6(土地)        | 金 4,980,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～6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、3、6の内訳価格は物件2、4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、4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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                   | 松山市勝岡町<br>1 2 8 0 番 2<br>宅地<br>936.08㎡                                                                                                          | 同左     |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 松山市勝岡町 1 2 8 0 番地 2<br>1 2 8 0 番 2<br>居宅<br>木造かわらぶき平家建<br>151.49㎡<br>1<br>居宅<br>鉄筋コンクリート造スレートぶき 2 階建<br>1階 44.68㎡<br>2階 33.94㎡<br><u>78.62㎡</u> | 特記事項参照 |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                   | 松山市勝岡町<br>1 2 7 9 番<br>宅地<br>1,160.33㎡                                                                                                          | 同左     |

| 番号 | 所 在 等                                                                                                        | 登 記                                                                                                                                                           | 現 況    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 松山市勝岡町 1 2 7 9 番地<br>1 2 7 9 番<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>105.78㎡<br>1<br>倉庫<br>土蔵造瓦葺 2 階建<br>1階 19.83㎡<br>2階 19.83㎡<br><hr/> 39.66㎡<br>2<br>納屋<br>木造瓦葺平家建<br>36.36㎡ | 特記事項参照 |
| 5  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                     | 松山市勝岡町<br>1 2 8 0 番 1<br>畑<br>801㎡                                                                                                                            | 特記事項参照 |
| 6  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                     | 松山市勝岡町<br>2 7 8 3 番 3<br>畑<br>842㎡                                                                                                                            | 特記事項参照 |

| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 2 主である建物と附属建物符号 1 との間に未登記増築部分が有る。(約8㎡)</li> <li>・ 物件 1 の南東部分に未登記附属建物（車庫、軽量鉄骨造鋼板葺平家建、約36㎡）が存在する。</li> </ul>                         |
| 4  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 4 主である建物の現況用途は居宅・倉庫、構造は木造・鉄筋コンクリート造 2 階建であり、未登記増築部分及び未登記附属建物が有る。</li> <li>・ 物件 4 附属建物符号 2 納屋は物件 3 土地と物件 6 土地にまたがって所在する。</li> </ul> |
| 5  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 5 の一部は東側市道からの進入路として利用されている。</li> </ul>                                                                                             |
| 6  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 6 の一部は宅地、一部は公衆用道路（市道）として利用されている。</li> </ul>                                                                                        |

## 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、5、6)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 予讃線「伊予和氣」駅の北西方・道路距離約2,400m<br>最寄バス停「運転免許センター」の南西方・約260m(徒歩約4分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                        |                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 松山市の北西部、松山市役所の北西方約7.9km(直線距離)に位置する。愛媛県運転免許センターの近くに一般住宅、農地等が見られる地域である。                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>特になし                                                               |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>地 盤                                                                                                                                                                                                                                 | 3,739.41㎡(登記地積合計)<br>〔物件1:936.08㎡、物件3:1,160.33㎡〕<br>〔物件5:801㎡、物件6:842㎡〕<br>不整形(間口約18m、奥行約80m)<br>ほぼ平坦<br>普通 |
| 接面道路の状況                                                         | 東側幅員約6.6m舗装市道(和気229号線)に等高接面。<br>西側幅員約2.5m舗装市道(和気69号線)に等高接面。<br>東側市道は建築基準法42条1項1号道路、西側市道は建築基準法上の道路に準ずる道路に該当。                                                                                                                                              |                                                                                                             |
| 土地の利用状況                                                         | 物件1:物件2建物の敷地として利用されている。<br>物件3:物件6の一部とともに物件4建物の敷地として利用されている。<br>物件5:一部が東側市道からの進入路として利用されているほかは大部分が雑草が繁茂する耕作放棄地である。<br>物件6:一部が物件4建物の敷地、西端及び南端が市道として利用されているほかは大部分が雑草が繁茂する耕作放棄地である。                                                                         |                                                                                                             |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道:あり<br>都 市 ガ ス:なし<br>下 水 道:あり<br>(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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。<br>②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。<br>③松山市公営企業局の上水道管理図によると物件4建物への上水道は物件3北側の土地1278番1を通して引き込まれている。<br>④物件6は西側及び南側で市道(和気69号線)に接面する。当該市道は建築基準法上の道路に準ずる道路であり物件6の一部も現況道路として利用されているが建築にあたってさらに道路後退が必要となるかは松山市建築指導課において確認が必要である。 |                                                                                                             |

## 2 建物の概況及び利用状況(物件2-1)

|                 |                                                                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 26年3月日不詳新築<br>経過年数 : 74 年<br>経済的残存耐用年数 : 2 年                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : 板張り<br>内 壁 : 土壁、化粧合板、クロス等<br>天 井 : 竿縁天井、ボード張り等<br>床 : 畳、カーペット、クッションフロア等<br>設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 159.49㎡ (未登記増築部分を含む)                                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途 : 居宅<br>間取り : 現況調査報告書参照                                                                                                                       |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居として占有している。<br>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。                                                                          |
| 特記事項            | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②東側の附属建物符号1との連結部分が増築されており内部から行き来が可能になっている。(増築面積約8㎡)<br>③建具、壁面、床等建物全般に経年相応の劣化が認められる。                                          |

建物の概況及び利用状況(物件2-2)

| 区 分             | 附属建物(符号1)                                                                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 43年3月日不詳新築<br>経過年数 : 57 年<br>経済的残存耐用年数 : 3 年                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造 : 鉄筋コンクリート造2階建<br>屋 根 : スレート葺き<br>外 壁 : 吹き付け<br>内 壁 : 化粧合板、クロス等<br>天 井 : 竿縁天井、ボード張り等<br>床 : 畳、フローリング等<br>設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 1階 : 44.68㎡<br>2階 : 33.94㎡<br>78.62㎡                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途 : 居宅<br>間取り : 現況調査報告書参照                                                                                                                       |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | 所有者が住居として占有している。<br>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。                                                                          |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②主である建物の増築部分を通じて内部から行き来が可能になっている。<br>③建具、壁面、床等建物全般に経年相応の劣化が認められる。                                                            |

建物の概況及び利用状況(物件2-3)

|                 |                                                                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物                                                                                                            |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 年月日不詳新築<br>経 過 年 数 : 18 年<br>経済的残存耐用年数 : 12 年                                                          |
| 仕 様             | 構 造 : 軽量鉄骨造平家建<br>屋 根 : 鋼板葺き<br>外 壁 : 鋼板<br>内 壁 : 軀体现し<br>天 井 : 軀体现し<br>床 : 土間コンクリート<br>設 備 : 電気設備<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 約36㎡                                                                                                               |
| 現況用途等           | 現況用途 : 車庫                                                                                                          |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                  |
| 保守管理の状況         | 普通                                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | 所有者が車庫として占有している。<br>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。                                          |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②新築年月日は不詳であるが聞き取り及び現地調査より新築後約18年程度経過しているものと推定した。                                             |

建物の概況及び利用状況(物件4-1)

|                 |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 : 年月日不詳新築<br>経 過 年 数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : -                                                                                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造 : 木造2階建、鉄筋コンクリート造平家建<br>屋 根 : 瓦葺き、陸屋根<br>外 壁 : 漆喰塗、吹き付け等<br>内 壁 : 土壁、化粧合板、クロス等<br>天 井 : 竿縁天井、敷目板天井、ボード張り等<br>床 : 畳、フローリング、クッションフロア等<br>設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等<br>そ の 他 : 特に無し                                 |
| 床面積(現況)         | 約368㎡ (未登記増築部分を含む)<br>木造部分(母屋) : 1階 約194㎡、2階 約20㎡<br>R C部分(倉庫) : 約58㎡<br>木造部分(離屋) : 1階 約57㎡、2階 約39㎡                                                                                                              |
| 現況用途等           | 現況用途 : 居宅・倉庫<br>間 取 り : 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | やや不良                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の利用状況         | 前共有者である個人が大部分を住居として占有している。<br>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。                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②東側部分の鉄筋コンクリート造平家建倉庫(約58㎡)は昭和43年頃、西側部分の木造2階建離屋(1階約57㎡、2階約39㎡)は平成3年頃に増築されたとのことである。<br>③平成23年1月に現所有者に所有権が移転した後も、前共有者が引き続いて建物の大部分を占有している。東端部分の倉庫は現所有者が占有している。<br>④建具、壁面、床等建物全般に経年相応の劣化が認められる。 |

建物の概況及び利用状況(物件4-2)

| 区 分             | 附属建物(符号1)                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 年月日不詳新築<br>経 過 年 数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : -                                                    |
| 仕 様             | 構 造 : 土蔵造2階建<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : 漆喰塗、板張り等<br>内 壁 : -<br>天 井 : -<br>床 : 土間<br>設 備 : 無し<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 1階 : 19.83㎡<br>2階 : 19.83㎡<br>39.66㎡                                                                    |
| 現況用途等           | 現況用途 : 倉庫<br>間 取 り : 現況調査報告書参照                                                                          |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                       |
| 保守管理の状況         | 不良                                                                                                      |
| 建物の利用状況         | 前共有者である個人が倉庫として占有している。                                                                                  |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②屋根、壁面、建具等建物全般に経年相応の劣化が認められる。                                                     |

建物の概況及び利用状況(物件4-3)

| 区 分             | 附属建物(符号2)                                                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 年月日不詳新築<br>経 過 年 数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : -                                                   |
| 仕 様             | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : 漆喰塗、板張り等<br>内 壁 : -<br>天 井 : -<br>床 : 土間<br>設 備 : 無し<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 36.36㎡                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途 : 納屋<br>間 取 り : 現況調査報告書参照                                                                         |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                      |
| 保守管理の状況         | 不良                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 前共有者である個人が納屋として占有している。                                                                                 |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②屋根、壁面、建具等建物全般に経年相応の劣化が認められる。                                                    |

建物の概況及び利用状況(物件4－4)

|                 |                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物                                                                                               |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 年月日不詳新築<br>経 過 年 数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : -                                                  |
| 仕 様             | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : 漆喰塗<br>内 壁 : 合板<br>天 井 : -<br>床 : 板張り<br>設 備 : 電気設備<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 約12㎡                                                                                                  |
| 現況用途等           | 現況用途 : 物置                                                                                             |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                     |
| 保守管理の状況         | 不良                                                                                                    |
| 建物の利用状況         | 前共有者である個人が物置として占有している。                                                                                |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②屋根、壁面、建具等建物全般に経年相応の劣化が認められる。                                                   |

## 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、3、5、6)

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。ただし土地利用権の及ばない物件5は更地価格である。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別 差<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-------------------|-----------------|-----------|---------------------|
| 1  | 35,800               | 0.38              | 936.08          | 0.92      | 11,720,000          |
| 3  | 35,800               | 0.38              | 1160.33         | 0.92      | 14,520,000          |
| 5  | 35,800               | 0.38              | 801.00          | —         | 10,900,000          |
| 6  | 35,800               | 0.38              | 842.00          | 0.92      | 10,540,000          |
| 合計 |                      |                   |                 |           | 47,680,000          |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山-38

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $44,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 122 = 35,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 方位+2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件格差等を考慮した。

物件5及び6土地は登記地目畑であるが、市街化区域内の農地であるため届出によって転用が可能であり、現況も宅地と差異が無いことから標準画地価格は同一とした。

イ 個 別 格 差 : 形状、地積、セットバック、上水道が目的外土地を通して引き込まれている点等を考慮した。

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等を考慮した。

(2) 建物価格(物件2、4)

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。

なお、物件4主である建物のうち既存母屋部分と附属建物は築年数が不明であるが相当年数が経過した老朽建物であるので、現状を鑑みて建物価格を下記の通り求めた。

| 番号    | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------|---------------------|--------------------|------------|------------------|
| 2主    | 140,000             | 159.49             | 0.021      | 470,000          |
| 2附1   | 160,000             | 78.62              | 0.040      | 500,000          |
| 2未附   | 40,000              | 36.00              | 0.320      | 460,000          |
| 物件2合計 |                     |                    |            | 1,430,000        |
| 4主①   | 140,000             | 214.00             | 0.010      | 300,000          |
| 4主②   | 160,000             | 58.00              | 0.035      | 320,000          |
| 4主③   | 140,000             | 96.00              | 0.057      | 770,000          |
| 4附1   | —                   | 39.66              | —          | 10,000           |
| 4附2   | —                   | 36.36              | —          | 10,000           |
| 4未附   | —                   | 12.00              | —          | 10,000           |
| 物件4合計 |                     |                    |            | 1,420,000        |

- 番号
- 2主 : 物件2主である建物
  - 2附1 : 物件2附属建物符号1
  - 2未附 : 物件2未登記附属建物
  - 4主① : 物件4主である建物のうち木造母屋部分
  - 4主② : 物件4主である建物のうち鉄筋コンクリート造倉庫部分
  - 4主③ : 物件4主である建物のうち木造離屋部分
  - 4附1 : 物件4附属建物符号1
  - 4附2 : 物件4附属建物符号2
  - 4未附 : 物件4未登記附属建物

ウ 現価率(定額法)

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

(2主)

経過年数74年、 経済的残存年数2年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通 )による補正 ▲20%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (2\text{年} / (74\text{年} + 2\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.021\end{aligned}$$

(2附1)

経過年数57年、 経済的残存年数3年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通 )による補正 ▲20%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (57\text{年} + 3\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.040\end{aligned}$$

(2未附)

経過年数18年、 経済的残存年数12年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通 )による補正 ▲20%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (12\text{年} / (18\text{年} + 12\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.320\end{aligned}$$

(4主②)

経過年数57年、 経済的残存年数3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 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (57\text{年} + 3\text{年}))\} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.035\end{aligned}$$

(4主③)

経過年数34年、 経済的残存年数3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 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (34\text{年} + 3\text{年}))\} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.057\end{aligned}$$

4主①は現地調査より総合的に判断して現価率1%と査定した。

物件4 附属建物の価格は評価の最低単位である10,000円と査定した。

## 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。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権の及ぶ範囲 (㎡)<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------|---------------------|---------------|-------|----------------------|
| 1  | 11,720,000    | —                   | 0.55          | 法定地上権 | 6,450,000            |
| 3  | 14,520,000    | —                   | 0.55          | 法定地上権 | 7,990,000            |
| 6  | 10,540,000    | 190/842             | 0.55          | 法定地上権 | 1,310,000            |
| 合計 |               |                     |               |       | 15,750,000           |

イ 土地利用権の及ぶ範囲： 物件6土地における土地利用権の及ぶ範囲（現況宅地部分）は現地調査に基づき約190㎡と判定した。

ウ 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 11,720,000          | -6,450,000                      |                 | 0.90            | 0.6              | 2,850,000                 |
| 2        | 1,430,000           | +6,450,000                      | 1.00            | 0.90            | 0.6              | 4,260,000                 |
| 3        | 14,520,000          | -7,990,000                      |                 | 0.90            | 0.6              | 3,530,000                 |
| 4        | 1,420,000           | +9,300,000                      | 1.00            | 0.90            | 0.6              | 5,790,000                 |
| 5        | 10,900,000          | —                               |                 | 0.90            | 0.6              | 5,890,000                 |
| 6        | 10,540,000          | -1,310,000                      |                 | 0.90            | 0.6              | 4,980,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 27,300,000                |

イ 土地利用権等価格： 物件4には物件3と物件6の法定地上権価格を加算した。

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 買受にあたって買受適格証明が必要な農地を含むため減価した。

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－38

所 在：松山市勝岡町161番1

価 格：44,600 円／㎡

位 置：JR予讃線「伊予和氣」駅の北西方約2,000m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：183 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：無

接 面 街 路：南東側約6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、倉庫、作業場等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 19,876,722円

物件2 1,235,000円

物件3 19,804,512円

物件4 1,531,195円

物件5 3,601,296円

物件6 6,056,506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：近隣見取図

資料3：公図写

資料4：建物図面・各階平面図

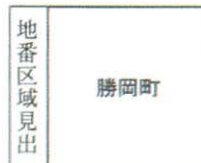
以 上



勝岡町

評価対象物件

勝岡町



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。

公用

登記年月日：平成22年8月13日

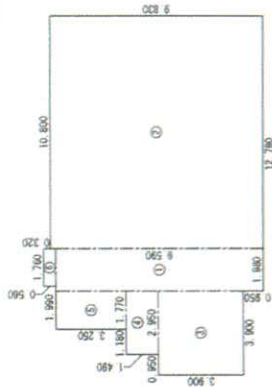
建物図面

各階平面図

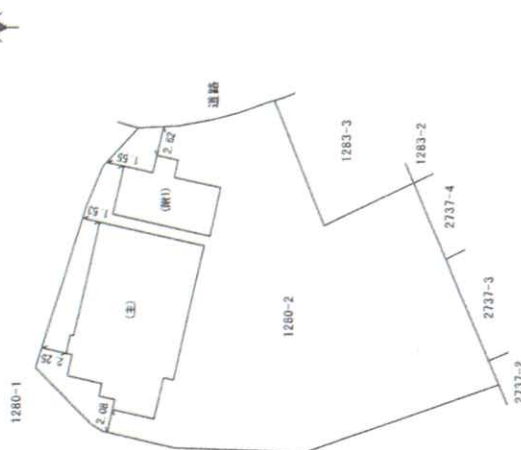
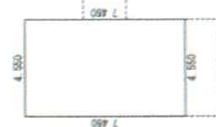
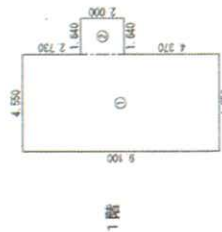
家屋番号 1280番2

建物の所在 松山市勝岡町 1280番地2

主たる建物



附属建物符号1



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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5月29日 松山地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小