

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 上 松 雄 喜

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 9 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 9 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 30 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	15,450,000 12,360,000	一括	3,090,000	92,273	0
1	520,000				
2	3,050,000				
3	970,000				
4	10,910,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 今治市八町東五丁目

地 番 57 番 10

地 目 雑種地

地 積 97 平方メートル
- 2 所 在 今治市八町東五丁目

地 番 59 番 4

地 目 宅地

地 積 572.52 平方メートル
- 3 所 在 今治市八町東五丁目 59 番地 4

家屋 番号 59 番 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 37.98 平方メートル
- 4 所 在 今治市八町東五丁目 59 番地 4

家屋 番号 59 番 4 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.89 平方メートル
2 階 74.88 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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 今治市八町東五丁目
 地 番 57番10
 地 目 雑種地
 地 積 97平方メートル

- 2 所 在 今治市八町東五丁目
 地 番 59番4
 地 目 宅地
 地 積 572.52平方メートル

- 3 所 在 今治市八町東五丁目 59番地4
 家屋 番号 59番4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 37.98平方メートル

- 4 所 在 今治市八町東五丁目 59番地4
 家屋 番号 59番4の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 79.89平方メートル
 2階 74.88平方メートル



令和 7年(ケ)第 33号
令和 7年 6月11日受理
令和 7年 6月30日提出

現 況 調 査 報 告 書

松 山 地 方 裁 判 所

執行官 住 田 克 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市八町東五丁目
 地 番 57番10
 地 目 雑種地
 地 積 97平方メートル

- 2 所 在 今治市八町東五丁目
 地 番 59番4
 地 目 宅地
 地 積 572.52平方メートル

- 3 所 在 今治市八町東五丁目 59番地4
 家屋 番号 59番4
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 37.98平方メートル

- 4 所 在 今治市八町東五丁目 59番地4
 家屋 番号 59番4の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 79.89平方メートル
 2階 74.88平方メートル



不 動 産 の 表 示	物件目録のとおり
住 居 表 示	愛媛県今治市八町東五丁目6－8付近
土 地	物件1
現 況 地 目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 田（物件） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（物件） ☐ 畑（物件） ☐ 農地（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、下記の目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が、本土地を資材置場や駐車場等として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が、公衆用道路として使用している。 ☐ 上記の者が、更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、通路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり（5枚目）
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
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

(2枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	愛媛県今治市八町東五丁目6-8	
土 地	物件2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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、本土地上に物件3及び4の各建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり（5枚目）	
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、本建物を倉庫として利用している。 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり（5枚目）	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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

(3枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	愛媛県今治市八町東五丁目 6 - 8	
建 物	物件 4	
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を住居として利用している。 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり (5 枚目)	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の北東側には、地番57番11の土地（地目：公衆用道路、地積：1.75平方メートル、所有者：今治市）が隣接するとされ、さらに同土地には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北東側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。
2. 現況では、物件1の土地は、未舗装の通路として利用されており、同土地の南東側は、水路を介して物件2の土地に接している。この点、物件1の土地と、物件2の土地との間の一部の水路上には、コンクリート製の床板が敷設されており、物件1の土地は、物件2の土地への進入路として利用されている。
3. 現況では、物件1の土地に隣接する地番57番2の土地（地目：田、地積：276平方メートル、所有者：本件所有者と同じ、以下「57-2の土地」という。）の北東端の一部は、コンクリート畦畔が構築されて嵩上げがされ、物件1の土地と一体様となっており、その余の57-2の土地の現況（田として利用されている。）とは、一線を画している。
4. 公図上、物件2の土地の南東側には、道が隣接し、さらに同道には、水路が隣接するとされている。現況では、物件2の土地の南東側には、アスファルト舗装された道（農道）が隣接し、同道の南東側には、河川（竜登川）が隣接している。
5. 物件2の土地のうち、東側付近には、物件3の建物が存し、同建物は、倉庫として利用されている。ちなみに、公簿によると、物件3の建物は、元々、昭和29年11月15日に新築された木造瓦葺2階建の居宅を主たる建物として、昭和50年5月10日に新築された附属建物であったところ、平成16年10月4日付けで主たる建物が取り壊されたことに伴い、同日付けで主たる建物に変更されたとされている。一方、物件2の土地のうち、北西付近には、物件4の建物が存し、同建物は、居宅として利用されている。また、物件2の土地の南西側から南側付近にかけては、庭木等が植栽された庭園として利用されている。なお、物件2の土地の西側付近には、先端にアンテナが設置された、コンクリート製の支柱が存する。
6. 物件1及び2の各土地は、線引き都市計画地域内の市街化調整区域に属する（線引き実施時期は、昭和48年12月28日である。）。公簿（閉鎖用紙謄本）によると、物件2の土地は、昭和25年3月16日受付の登記により、宅地として分割されたとされている。一方、物件1の土地は、昭和29年月日不詳で、地目が、従前の田から雑種地へと変更されている（ただし、登記年月日は、平成16年9月21日付けである。）。以上のような事情に加え、物件1及び2の各土地が、都市計画法等の法令の規制に服することを踏まえると、本競売手続において入札手続に参加するに当たっては、事前に、所轄行政庁（今治市都市政策課等）に確認の上、手続に臨むことが望ましい。
7. 物件2の土地の北西付近には、物件4の建物に供する電気給湯器が設置されているところ、同給湯器には、当該給湯器が、四電エナジーサービス株式会社のレンタル物件である旨が表示されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 物件1及び2の各土地は、元々、私の母である■ Bの所有名義でしたが、昭和58年3月14日に母が亡くなったことに伴い、私が、当該各土地を相続しました。当時、物件2の土地には、私の父である■ Cの所有名義であった、前の母屋（旧の家屋番号59番4の主たる建物）と、物件3の建物とが建っていましたが、昭和60年に、私は、父から、前の母屋と、物件3の建物とを受贈しました。その後、平成16年10月に、前の母屋を取り壊した上、同年12月に、物件2の土地に、物件4の建物を新築しました。現在、物件4の建物には、私と妻とが居住しています。 2. 物件1の土地は、元々、私が所有する田（地番：57番2、以下「57-2の土地」という。）の一部でしたが、物件4の建物を新築するに当たり、物件2の土地への進入路として利用するために、57-2の土地より、物件1の土地を分筆した上、同土地の地目を雑種地とする転用許可を受けました。なお、物件1の土地と物件2の土地との間に築造しているコンクリート製床板の設置許可は受けています。 3. 平成18年ころだったと思いますが、車両の出入りを行うに当たり、物件1の土地の北西付近の隅切り部分が、やや狭隘であったため、57-2の土地の北東付近の一部に畦畔を設置して嵩上げし、一体として、隅切りとして利用するようになりました。ちなみに、物件2の土地の南東側にある道からは、同道の幅員上、人は措くとして、車両を利用しての進入はできません。 4. 物件1及び2の各土地につき、当該各土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 5. 物件3の建物は、農機具等を収納する倉庫として利用しています。また、物件4の建物については、私の住居として利用していますが、2階の一部の部屋については、以前、私が自営で経営していた電子部品の設計や製造の作業場としても利用していました。 6. 物件2の土地の西側付近にあるコンクリート製の支柱には、テレビアンテナ等を設置しています。 7. 物件3及び4の各建物につき、当該各建物の新築以来、特段の増改築や修繕は行っていません。なお、物件3の建物は、公簿上、昭和50年に新築されたとのことですが、そのころに新築されたことで間違いないと思います。 8. 物件3及び4の各建物につき、それなりの経年劣化はあると思いますが、雨漏り等、使用に支障を来すような不具合箇所はありません。もっとも、物件3の建物については、入口のシャッターの開閉に当たって、作動がやや重いことのほか、スレート壁の一部に、芸予地震（平成13年3月に発生）の際に生じたひび割れ箇所が見受けられるなど、ごく若干の不具合箇所が見られます。なお、物件4の建物については、先般、施工メーカーによる築20年点検を受けましたが、特段の不具合箇所はないとの点検結果でした。 9. 物件4の建物は、いわゆるオール電化住宅です。ちなみに、同建物に供する電気給湯器は、四電エナジーサービス株式会社のレンタル物件であり、同社に対し、月額5千円弱のレンタル料を支払っています。 10. 物件1ないし4の土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。なお、過去には、竜登川が溢水したこともありましたが、物件2の土地が浸水することはありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月13日(金) 11:10～11:40	松山地方法務局今治支局	公図，登記事項等の閲覧，謄写
令和7年6月13日(金) 11:50～12:20	今治市役所	建物間取図等資料収集
令和7年6月13日(金) 12:30～13:00	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査
令和7年6月24日(火) 10:00～11:30	物件所在地	立入調査，写真撮影(評価人と同行) ，関係人から聴取

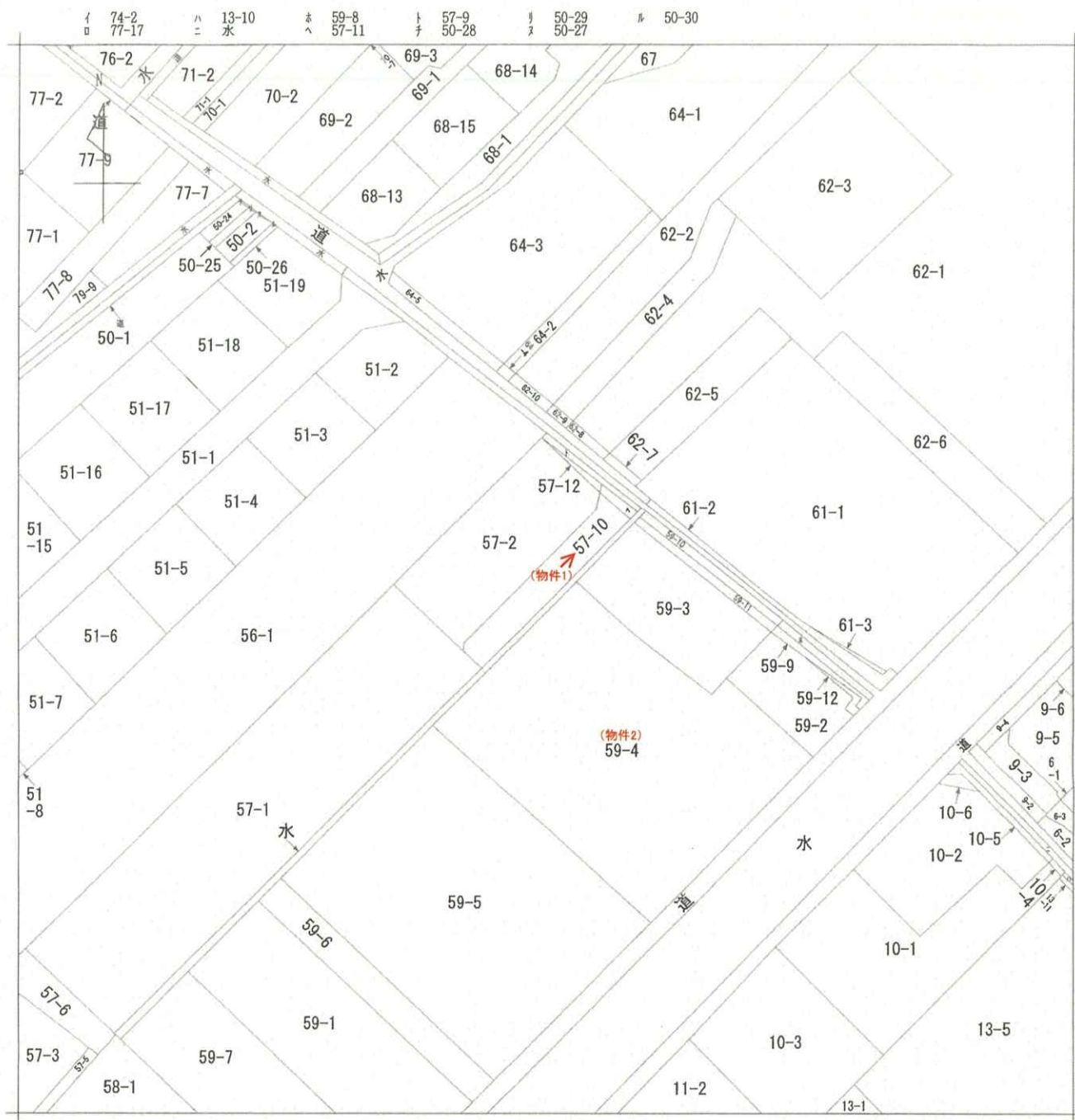
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
八町東五丁目

請求部	所在	今治市八町東五丁目				地番	57番10			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4に縮小

令和7年6月12日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成26年3月10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6月12日 松山地方方法務局今治支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：13-2

土地所在図
(1/2)地積測量図

地番 57-10-11

土地の所在 今治市八町東五丁目

平面直角座標系第4

座標系は世界測地系に換る

平成24年5月1日測量

境界点複元計算表

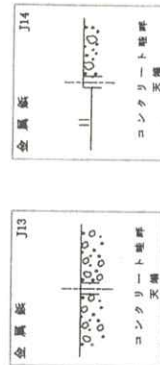
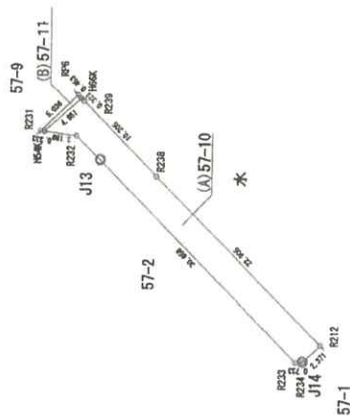
境界点	X座標	Y座標	距離
J13	115008.700	-45842.942	
J14	115008.700	-45843.354	
J13			
J14			
H66K	224-15-41	0-00-00	27.814
R229	72-24-57	205-09-16	6.220
R230	72-54-55	205-09-15	5.937
R231	194-14-14	332-00-33	5.711
R232	210-29-08	335-13-27	28.043
R233	224-20-05	0-04-24	27.894
R234	225-24-09	1-00-28	27.373
R235	44-23-45	180-00-04	3.288
H54K	24-12-38	181-56-57	6.143
H66K	70-31-40	205-15-59	6.821
R231	25-15-21	190-59-40	6.459

座標求積表

地番	(B) 57-11	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
R236		115031.916	-45837.700	181654.805100	0.453
H66K		115031.588	-45838.013	-151448.784952	4.851
H54K		115035.220	-45841.229	-181668.790527	0.333
R231		115035.551	-45841.186	151459.278544	5.036
			倍面積	-3.501835	
			面積	1.750917	
			地積	1.75	m ²

地番	(A) 57-10	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
H66K		115031.588	-45838.013	177209.788258	0.323
R239		115031.354	-45838.237	337415.262557	10.205
R238		115024.227	-45845.542	1087650.982086	22.905
R212		115008.066	-45861.774	663619.869780	2.371
R234		115009.757	-45863.436	-111172.968864	0.733
R233		115010.490	-45863.433	-1022754.555900	30.658
R232		115032.057	-45841.643	-1130663.831390	3.189
H54K		115035.220	-45841.229	21499.536401	4.851
			倍面積	-195.947062	
			面積	97.973531	
			地積	97	m ²

A3版をA4に縮小



作成者

(平成24年5月24日作成)

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成26年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 松山地方裁判所 今治支部

登記簿

(10 枚目)

請求番号：13-2

土地所在図
土地積測量図

地番 57-10,-11

土地の所在 今治市八町東五丁目

基準点網図 S=1:1500

座標系は世界測地系に換る

街区基準点座標一覧表

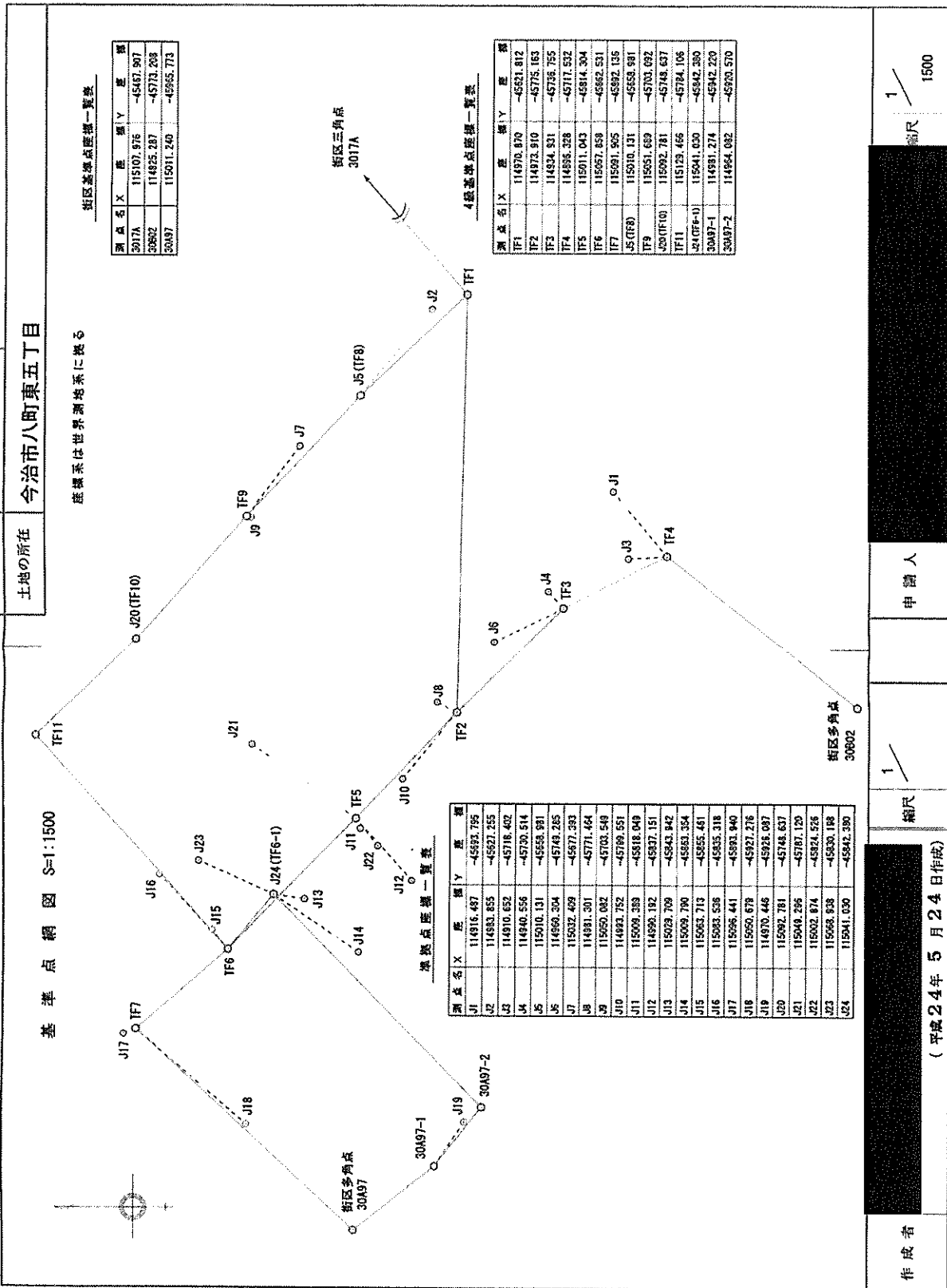
測点名	X	座標 Y	座標
3017A	115107.976	-45457.907	
30802	114925.237	-45713.293	
30497	115011.240	-45955.773	

測点名	X	座標 Y	座標
J1	114916.487	-45993.795	
J2	114931.855	-45927.255	
J3	114910.652	-45718.402	
J4	114940.556	-45730.314	
J5	115010.131	-45558.981	
J6	114960.304	-45749.265	
J7	115032.409	-45677.393	
J8	114981.301	-45771.464	
J9	115050.042	-45703.549	
J10	114931.752	-45789.551	
J11	115009.339	-45818.049	
J12	114990.192	-45937.151	
J13	115023.709	-45843.842	
J14	115009.790	-45953.354	
J15	115063.713	-45855.451	
J16	115083.538	-45935.318	
J17	115096.441	-45993.940	
J18	115050.679	-45927.276	
J19	114970.446	-45925.087	
J20	115092.781	-45748.637	
J21	115049.296	-45783.120	
J22	115002.874	-45924.528	
J23	115068.938	-45930.188	
J24	115041.030	-45942.390	

基準点座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
TF1	114970.970	-45821.812	
TF2	114972.910	-45755.163	
TF3	114934.831	-45738.755	
TF4	114896.328	-45717.532	
TF5	115011.043	-45814.304	
TF6	115057.659	-45892.531	
TF7	115091.905	-45992.135	
J5(TF8)	115010.131	-45558.981	
TF9	115051.659	-45703.092	
J25(TF10)	115092.781	-45748.637	
TF11	115123.466	-45784.106	
J24(TF6-1)	115041.030	-45942.390	
30497-1	114991.274	-45942.220	
30497-2	114964.082	-45970.570	

4級基準点座標一覧表



申請人

縮尺 1/1500

作成者

(平成24年5月24日作成)

A3版をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 松山地方方法務局今治支局

令和7年6月12日 松山地方法務局今治支局

登記官

(11 枚目)

請求番号: 13-3

登記年月日：昭和58年4月8日

346609

各階平面図

家屋番号

建物の所在

八町東5丁目

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

床面積

床面積

床面積

作者

年 月 日(製作)

尺蠖

2.00

人請申

縮尺

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

56 No 012148

558.48

56.11. 500冊

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成16年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 松山地方方法務局今治支局

登記官

(12 枚目)

請求番号：13-4

建物図面
各階平面図

平成16年12月6日

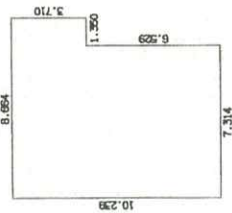
家屋番号 59番4の2

建物の所在 今治市八町東5丁目59番地4

各階平面図

346610

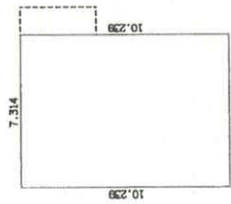
1階



求積表

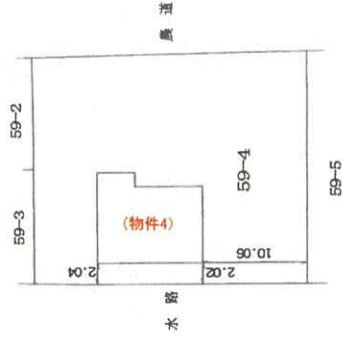
7.314 X 10.239	=	74.889046
1.350 X 3.710	=	5.008500
計		79.897546
床面積		79.89 m ²

2階



求積表

7.314 X 10.239	=	74.889046
計		74.889046
床面積		74.89 m ²



作製者

平成16年12月3日(製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

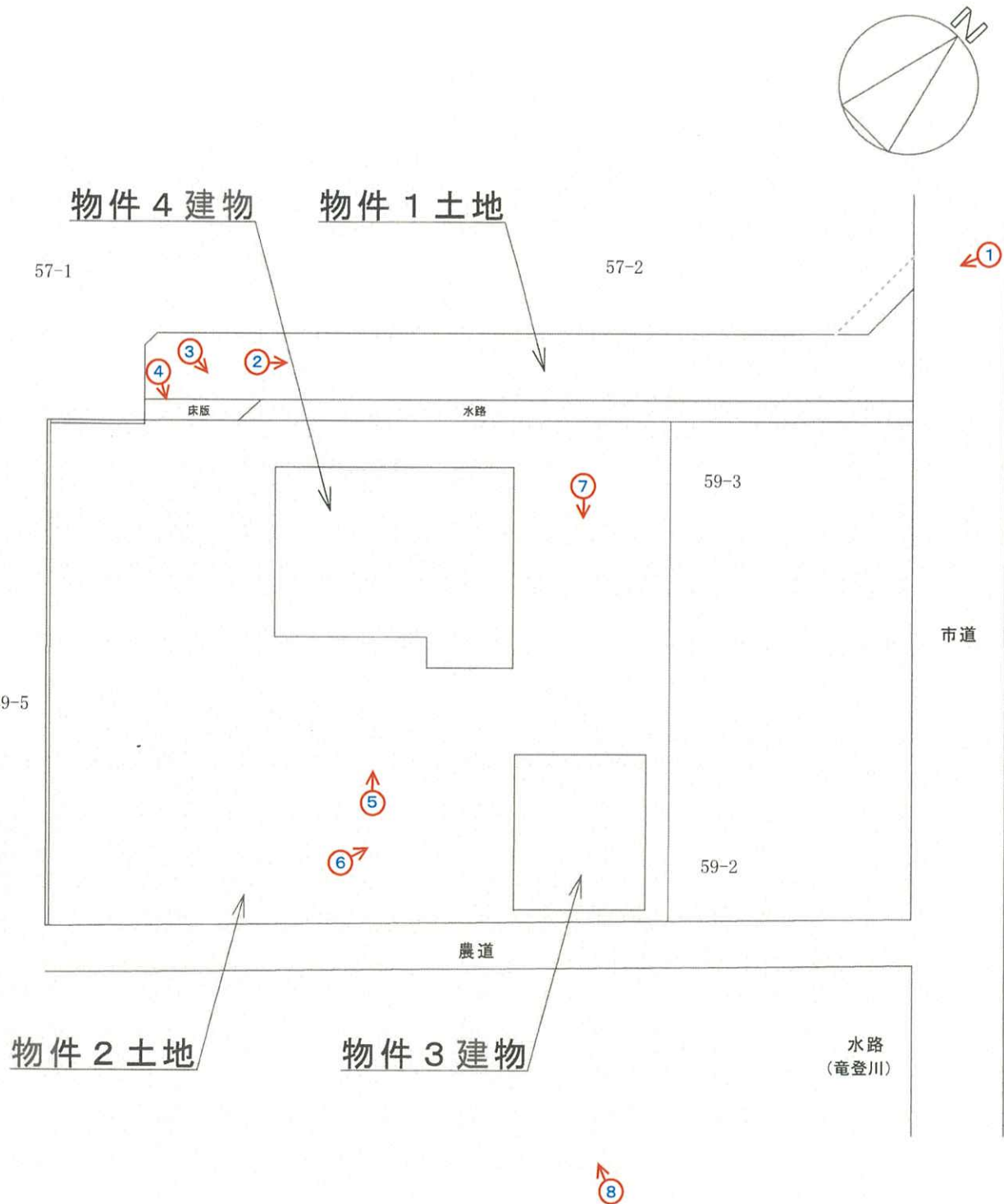
1 / 500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

H16.12.6

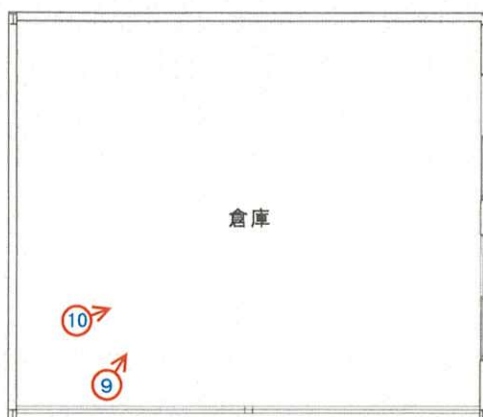
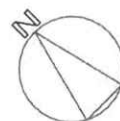
A3版をA4に縮小

土地建物位置関係図
(物件1～4・概略図)



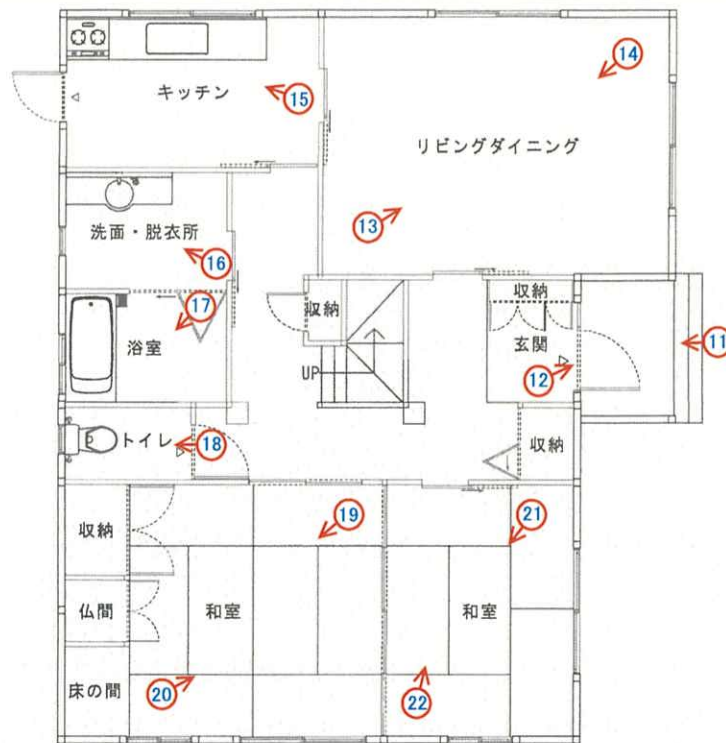
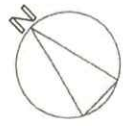
←○写真撮影位置・方向

建物間取図
(物件3)
(概略図)



←○写真撮影位置・方向

建物間取図
(物件4)
(概略図)



1 F

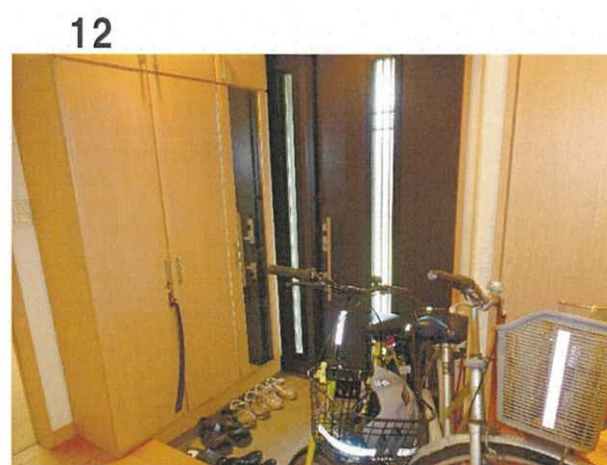


2 F

←○写真撮影位置・方向

(15 枚目)





13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 6 月 24 日現地調査
令和 7 年 7 月 4 日評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

第1 評価額

一括価格	
金15,450,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金520,000円
物件2(土地)	金3,050,000円
物件3(建物)	金970,000円
物件4(建物)	金10,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件3、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3、4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市八町東五丁目 57番10 雑種地 97.00 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市八町東五丁目 59番4 宅地 572.52 m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市八町東五丁目 59番地4 59番4 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 37.98m ²	ほぼ同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市八町東五丁目 59番地4 59番4の2 居宅 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 79.89m ² 2階 74.88m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予富田」駅の西方・道路距離約670m(徒歩約9分) 最寄バス停「辻堂」の南方・道路距離約450m(徒歩約6分) (別添「位置図①」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3.4km、今治市立立花小学校の南東方、直線距離にして約1.3km付近に位置している。周辺地域は、農地が残るなかに低層の中小規模戸建住宅が建ち並ぶ地域である。市内中心部からは若干離れているものの、生活利便施設からは比較的近く、居住環境はほぼ問題ない状況にある。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	物件1地積： 97.00㎡ 物件2地積： 572.52㎡ 合計： 669.52㎡ 物件1、2は、一体となって下記一団の敷地を形成している。 間口： 約4.8m (北東側接道間口) 奥行：約37m 形状： 不整形(袋地) 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	北東側は幅員約4.0mのアスファルト舗装市道八町松木1号線(建築基準法42条2項道路)にほぼ等高に接面する。 南東側は幅員約2.0mのアスファルト舗装農道(八町部落管理農道 ※建築基準法上の道路ではない)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1、2は一体となって地上建物(物件3、4)の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。	
特 記 事 項	○土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について：該当なし ○農地法について：平成16年9月13日 農地法第4条許可 ※物件1該当 ○都市計画法について：今治市役所都市政策課での調査では、物件1及び2に関する都市計画法における開発許可または建築許可に該当する履歴は確認出来なかった。 ○物件1と物件2との間には幅約0.9mの水路が介在しており、幅約4mの床版が設置されている。※架橋申請許可：平成16年9月6日	

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(登記情報): 昭和 50年 5月 10日 新築 経過年数: 50 年 経済的残存耐用年数: 3 年
仕 様	構 造: 鉄骨造平家建 屋 根: 大波スレート葺 外 壁: 小波スレート張り 内 壁: 外壁現し 天 井: 屋根現し 床 : 土間コンクリートモルタル仕上 設 備: 電気設備 そ の 他: その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	37.98㎡ 延床面積 同上 増改築の有無: 無
現況用途等	現況用途: 倉庫 間 取 り: 現況調査報告書参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○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。 ○建築確認証: 今治市役所住宅建築課での調査では履歴は確認出来なかった。 ○完了検査済証: 今治市役所住宅建築課での調査では履歴は確認出来なかった。 ○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地調査を行った結果、アスベスト含有建材の使用が疑われるが、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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(登記情報):平成16年12月1日 新築 経過年数:20年 経済的残存耐用年数:15年
仕様	構造:軽量鉄骨造2階建 屋根:鋼板折板葺 外壁:窯業系サイディングボード張り 内壁:PBボード下地ビニールクロス張り等 天井:ビニールクロス張り等 床:畳、フローリング等 設備:電気、給排水、衛生設備等 その他:その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階79.89㎡、2階74.88㎡ 延床面積154.77㎡ 増改築の有無:無
現況用途等	現況用途:居宅 間取り:現況調査報告書参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○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。 ○建築確認証:有 年月日:平成16年9月29日 番号:H16-1744号 ○完了検査済証:有 年月日:平成16年12月9日 番号:H16完-1551号 ○建築基準法第43条但し書許可:平成16年9月27日 番号:H16今治000021号

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、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	34,200	0.64	97.00	0.90	1,910,000
2	34,200	0.64	572.52	0.90	11,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地 今治-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,200\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 101 = 34,200\text{円/㎡}$

◇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、環境格差条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件等（地積過大、形状不整形、奥行逶減、二方路等）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、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率10.0%と判断した。

② 建物価格（物件3、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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	165,000	37.98	0.03	190,000
4	205,000	154.77	0.39	12,370,000

ウ 現価率(定額法)

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

〔主たる建物：物件3〕

経過年数50年、経済的残存年数3年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 やや劣る)による補正 △50%と査定した。

・現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times [3\text{年} / (50\text{年} + 3\text{年})]\} \times (1 - 50\%)$
 $= 0.03$

〔主たる建物：物件4〕

経過年数20年、経済的残存年数15年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 △10%と査定した。

・現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times [15\text{年} / (20\text{年} + 15\text{年})]\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.39$

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	1,910,000	0.55	法定地上権	1,050,000
2	11,280,000	0.55	法定地上権	6,200,000
物件1・2 合計				7,250,000

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	1,910,000	-1,050,000		1.00	0.60	520,000
2	11,280,000	-6,200,000		1.00	0.60	3,050,000
3	190,000	+1,430,000	1.00	1.00	0.60	970,000
4	12,370,000	+5,820,000	1.00	1.00	0.60	10,910,000
一括価格(合計)						15,450,000

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。

(注) 物件3、4の土地利用権等は下記のとおり、各建物の延床面積で按分した。

$$\begin{array}{llll} \text{土地利用権等価格} & \text{延床面積按分} & \text{物件3の土地利用権価格} & \\ 7,250,000 \text{ 円} & \times \frac{37.98 \text{ m}^2}{37.98 \text{ m}^2 + 154.77 \text{ m}^2} \rightleftharpoons & 1,430,000 \text{ 円} & \end{array}$$

$$\begin{array}{llll} \text{土地利用権等価格} & \text{延床面積按分} & \text{物件4の土地利用権価格} & \\ 7,250,000 \text{ 円} & \times \frac{154.77 \text{ m}^2}{37.98 \text{ m}^2 + 154.77 \text{ m}^2} \rightleftharpoons & 5,820,000 \text{ 円} & \end{array}$$

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 今治-20

所 在 : 今治市高市字コモイケ甲42番15
価 格 : 35,200円/㎡
位 置 : 伊予富田駅の南方道路距離約730mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南西側幅員4.0m舗装私道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件	1 :	99,560 円
物 件	2 :	11,107,804 円
物 件	3 :	123,393 円
物 件	4 :	3,342,083 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①

資料NO.2 位置図②

資料NO.3 公図写

資料NO.4 建物図面・各階平面図写

以 上

資料NO.2 位置図②

辻堂三丁目

辻堂四丁目

八町東五丁目

評価対象物件

村野橋

N

今治市役所都市計画図 S=1/2,500

資料NO.2 位置図②

辻堂三丁目

辻堂四丁目

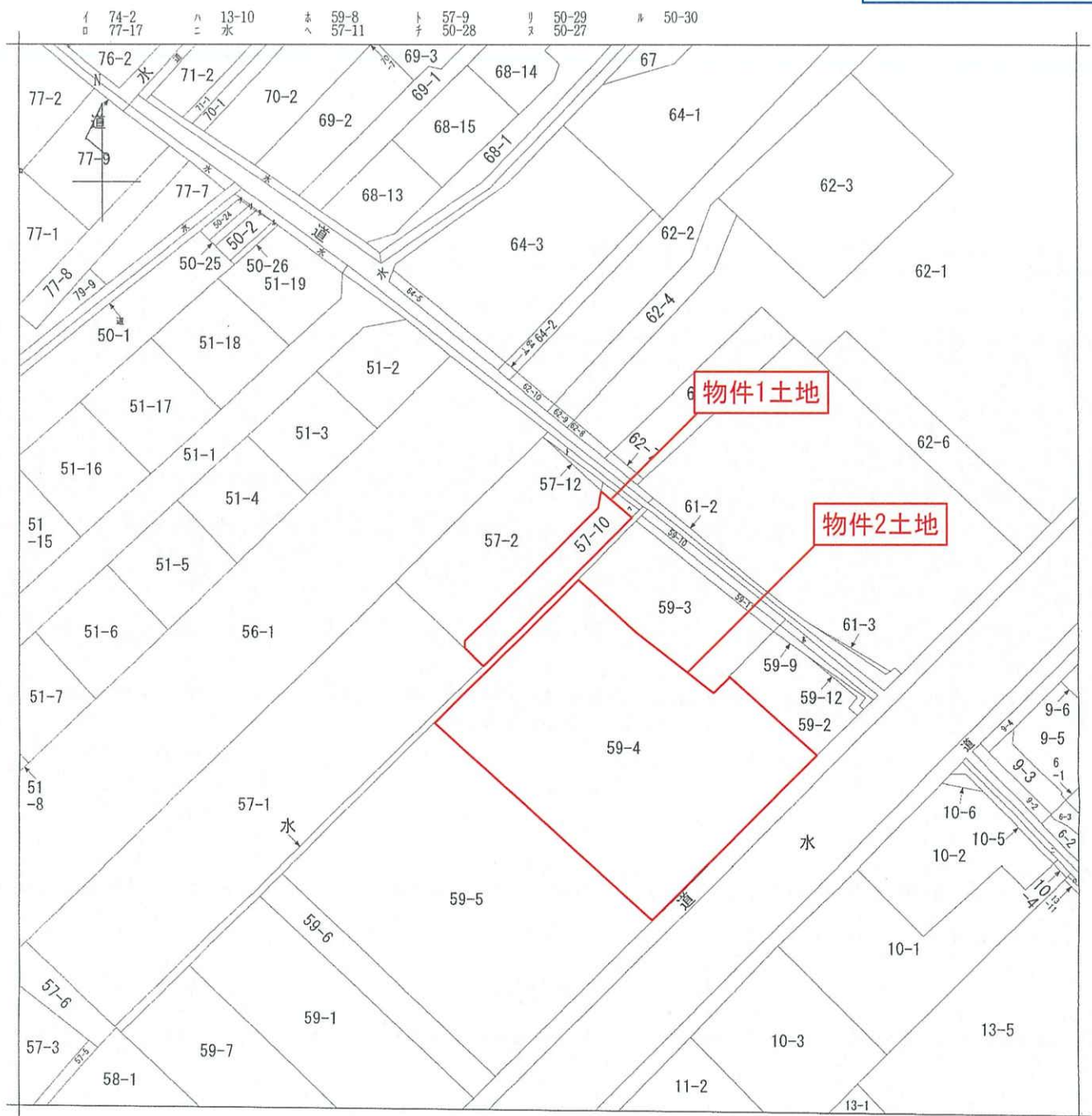
八町東五丁目

評価対象物件

村野橋

N

今治市役所都市計画図 S=1/2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
八町東五丁目

請求部	所在	今治市八町東五丁目				地番	57番10			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月12日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：昭和58年4月8日

公用

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6月12日 松山地方裁判所今治支部

登記官

建物図面
各階平面図

346609

各階平面図

家屋番号

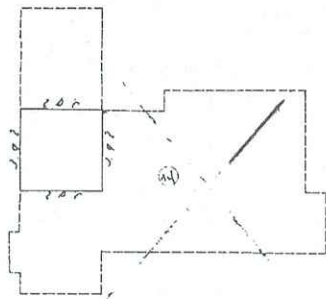
19-1

建物の所在

今治市 今治区 今治町 今治5丁目

八町東5丁目

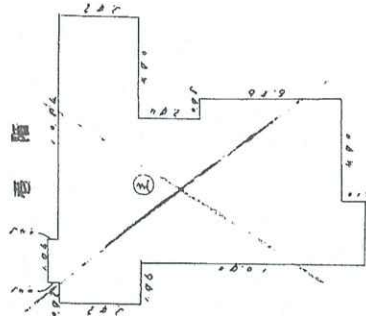
式 階



床面積

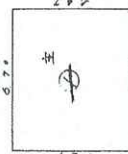
207.12㎡

2 階



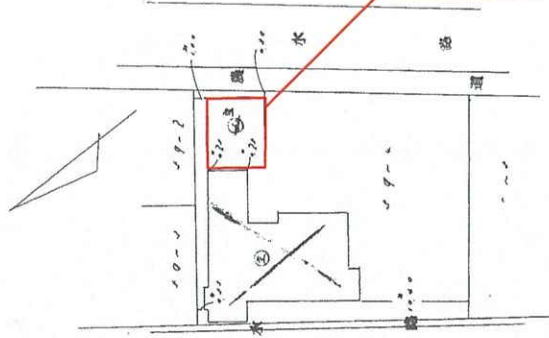
床面積

196.12㎡
 177.24㎡
 68.64㎡
 78.24㎡
 20.12㎡
 1,170.92㎡



床面積

67.00㎡



物件3建物

作製者

土地調査士

月 日 作製

縮尺

1/200

申請人

縮尺

1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

56 NO 012148 S 58-4-8 56.11.500冊

請求番号：13-3

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：平成16年12月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月12日 松山地方法務局今治支局

松山地方方法務司今和文郎

登品加

請求番号：13-4

※A3版をA4版に縮小

- 13 -

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

平成16年12月6日

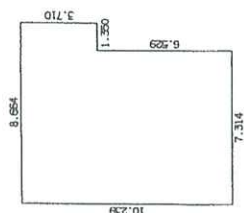
家屋番号 59番4の2

今治市八町東5丁目59番地4

圖面階各

346610

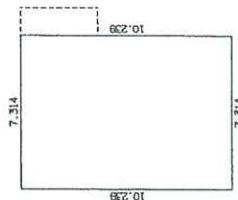
1階



求積表

7.314×10.239	$=$	74.888046
1.350×3.710	$=$	5.008500
計		79.896546
床面積		79.89 m ²

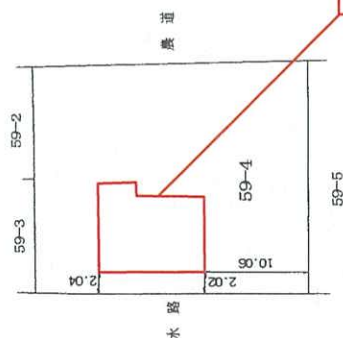
250



求積表

7.314 X 10.239	=	74.888046
計		
床面積		74.88 m ²

物件4建物



作者

16年 12月 3日(作製)

縮尺 1/

申請人

尺蠖

500

屋調查士會用紙)

416.12.6