

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 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 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 10 月 30 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 伊予市米湊字中ノ町
地 番 851番2
地 目 宅地
地 積 333.17平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊予市米湊字中ノ町 851番地2
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 268.56平方メートル
2階 230.80平方メートル
3階 59.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米湊 851番2の1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 2階部分 147.25平方メートル
3階部分 57.79平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 伊予市米湊字中ノ町 851番地2
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 268.56平方メートル
2階 230.80平方メートル
3階 59.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	米湊 851 番 2 の 2		
種 類	事務所・車庫		
構 造	鉄骨造 2 階建		
床 面 積	1 階部分	256.67	平方メートル
	2 階部分	76.86	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 2 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 1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者及び有限会社郡中タクシーが占有している。有限会社郡中タクシーの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

有限会社郡中タクシーが占有している。

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 伊予市米湊字中ノ町
地 番 851 番 2
地 目 宅地
地 積 333.17 平方メートル
所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊予市米湊字中ノ町 851 番地 2
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 268.56 平方メートル
2 階 230.80 平方メートル
3 階 59.92 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米湊 851 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 2 階建
床 面 積 2 階部分 147.25 平方メートル
3 階部分 57.79 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 伊予市米湊字中ノ町 851 番地 2
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 268.56 平方メートル
2 階 230.80 平方メートル

物 件 目 録

3階 59.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米湊 851番2の2

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	1階部分	256.67平方メートル
	2階部分	76.86平方メートル

所有者 有限会社郡中タクシー

令和 7 年（ケ）第 66 号
令和 7 年 8 月 27 日受理
令和 7 年 9 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件 1 から 3）

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 伊予市米湊字中ノ町
 地 番 851番2
 地 目 宅地
 地 積 333.17平方メートル
 所有者 **A**

2（一棟の建物の表示）

所 在 伊予市米湊字中ノ町 851番地2
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
 床 面 積 1階 268.56平方メートル
 2階 230.80平方メートル
 3階 59.92平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 米湊 851番2の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造2階建
 床 面 積 2階部分 147.25平方メートル
 3階部分 57.79平方メートル
 所有者 **A**

3（一棟の建物の表示）

所 在 伊予市米湊字中ノ町 851番地2
 構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
 床 面 積 1階 268.56平方メートル
 2階 230.80平方メートル

（ノ 枚目）

物 件 目 録

3階 59.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 米湊 851番2の2

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 256.67平方メートル
2階部分 76.86平方メートル

所有者 有限会社郡中タクシー

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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 14条地図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(有限会社郡中タクシー) 土地所有者が本土地上に下記物件 2 建物をその他の者が本土地上に下記物件 3 建物をそれぞれ所有し、一棟の建物の敷地として、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 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 上記の者が本区分所有建物を居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 14条地図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(有限会社郡中タクシー) 土地所有者が本土地上に下記物件 2 建物を、その他の者が本土地上に下記物件 3 建物をそれぞれ所有し、一棟の建物の敷地として、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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が異なる(☐ 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 上記の者が本区分所有建物を事務所・車庫として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社郡中タクシー	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ A (土地所有者兼占有者代表者)) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5、6年ころ	
最初の契約等	契約日	令和5、6年ころ	
	期間	令和5、6年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		使用形態は、土地所有者と共同使用である。 占有開始時期、最初の契約等の契約日、期間開始日は、地代の支払いがなくなった時期とした。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

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

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図の備え付けがあり、近隣土地との境界は明確である。
- 2 物件1土地は、物件2、3区分所有建物の一棟の建物の敷地として使用されている。
- 3 物件1土地の北西側は公衆用道路（市道、建築基準法42条1項1号）に、南西側は公衆用道路（建築基準法上の道路ではない。）に接する。
- 4 物件2区分所有建物、物件3区分所有建物は、一棟の建物の主要用途が事務所、併用住宅で、平成4年に建築確認を受け、平成5年に完了検査を受けた建物である。
- 5 物件2区分所有建物、物件3区分所有建物は各建物所有者が占有している。
- 6 物件2区分所有者が平成27年と平成28年に株式会社オリコプロダクトファイナンスのローン組んで、物件2区分所有建物及び物件3区分所有建物に太陽光発電設備を設置している。ローンは現在も残っているが、ローンが完済するまでは太陽光発電設備の所有権はローン会社に留保されるとの特約がある。
- 7 物件2区分所有建物の2階部分に、3階バルコニー部分に設置されている天窓部分の不具合が原因と思われる雨漏りがある。物件2区分所有建物、物件3区分所有建物共に壁クロスに剥離があるなどの経年相応の劣化が見られる。1階部分の車庫にシャッターが4箇所設置されているが、現在閉めたままの状態である1箇所を除き、閉められるかどうかは不明であるとの所有者代表者の陳述がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1、2所有者兼物件3所有者代表者)	1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。南東側隣地所有者との間で、境界付近にある塀が物件1土地上に設置されていることを確認しています。 2 私が所有する物件1土地上に、私が区分所有建物である物件2建物を、有限会社郡中タクシーが区分所有建物である物件3建物をそれぞれ所有して、一棟の建物の敷地として使用しています。以前は、有限会社郡中タクシーから地代等を受け取っていたことありますが、一、二年くらい前からは受け取っていないため、現在は使用貸借です。 3 物件2建物、物件3建物に未登記の増築はありません。 4 物件2建物は、私が居宅として使用しています。3階のベランダ部分に不具合があり、2階居宅部分に雨漏りがあります。そのほかは、壁クロスの剥離や網戸に損傷がある程度です。 5 物件3建物は、有限会社郡中タクシーが事務所、車庫として占有しています。有限会社郡中タクシーは現在休業中です。物件3建物の北西側外壁や底の接合部に不具合があり、1階の事務所部分に雨漏りをしたことがあります。2度修繕を行った後は雨漏りはありません。1階の車庫にはシャッターが4箇所設置されていますが、現在閉めている一箇所を除き、閉めることができるかどうかは不明です。車庫の吹付材にアスベスト様の物が使用されていますが、物件2、3建物を設計した人に新築後しばらくしてから確認したところ、ロックウールという素材を使用していて、アスベストは使用していないとのことでした。 6 物件2、3建物内に仏像や陶器が合わせて200体くらい置かれていますが、物件1から3が売却されても全てを搬出することは困難です。三分の二くらいは残ると思います。 7 物件2、3建物の南東側にある物置は、基礎定着性がなく、動産です。 8 物件1土地の物件2、3建物の北西側に設置されているお地蔵は、私が交通安全を祈願して設置したものです。物件1から3が売却されても私が撤去することは困難です。 9 物件2、3建物に設置されている太陽光発電設備は、私が株式会社オリコプロダクトファイナンスのローンを組んで2回に分けて設置しました。いずれのローンも現在も残っています。太陽光発電による月々の売電金は前記のローンの月々の返済金約4万円より上回ることが多い状態でした。なお、太陽光発電設備を設置する際に補助金等は受けていません。物件2、3建物が売却された場合に、物件2、3建物から太陽光発電設備を取り外すことは多大な費用がかかるため、私が独自の所有権を主張することはありません。 10 物件1土地内に市の水道を引き込んでいます。量水機が2機設置されていますが、物件2建物分と物件3建物分で分けているか否かは分かりません。下水は公共下水に接続して放流しています。

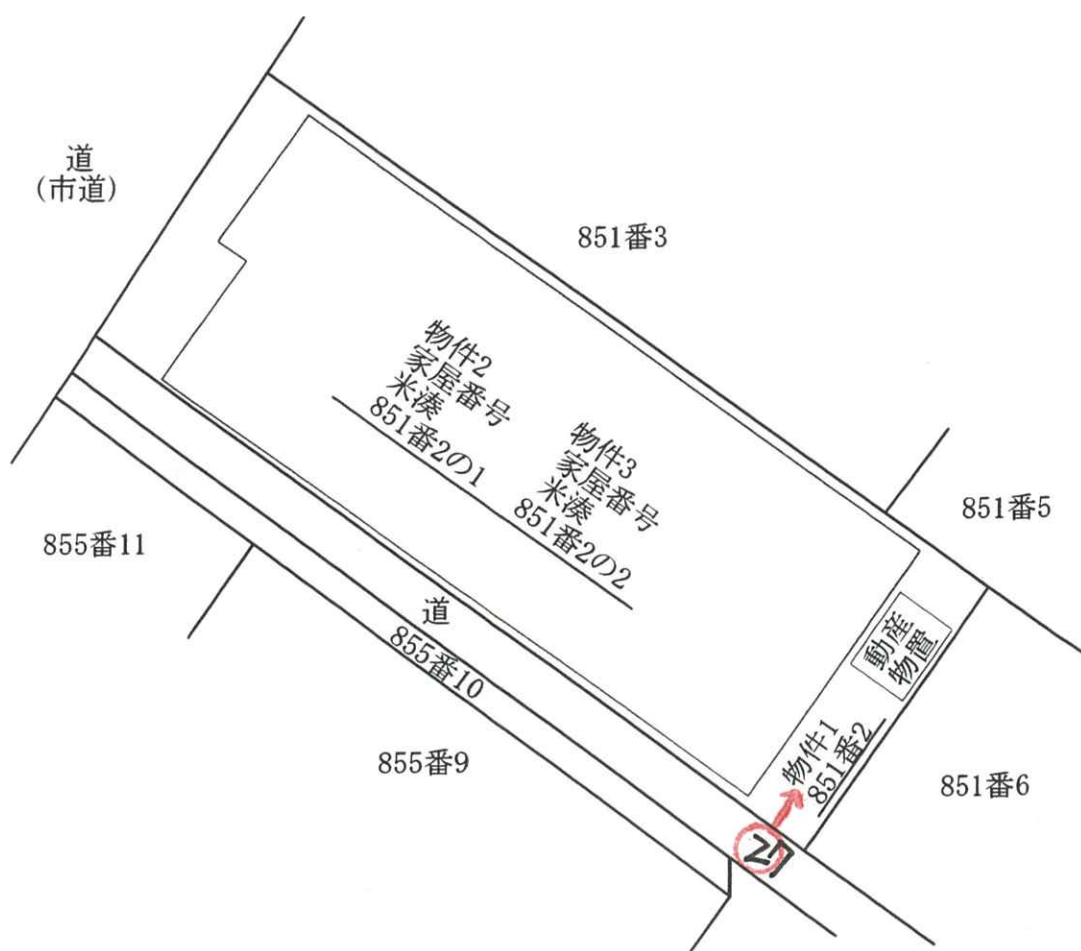
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(調査経過用)

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8月27日 (水) 14:00 - 14:30	当庁等	申請書等作成
令和7年8月27日 (水) 15:00 - 15:20	当庁等	所有者、所有者有限会社郡中タクシー代表者 ■ A から電話で聴取
令和7年8月28日 (木) 8:30 - 9:00	伊予市役所	建物間取図等収集、上下水道について調査
令和7年8月28日 (木) 9:20 - 9:40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年8月28日 (木) 10:15 - 10:35	中予地方局	建築計画概要書等調査、接道等について調査
令和7年8月28日 (木) 13:00 - 13:30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年9月5日(金) 9:15 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者兼所有者有限会社郡中タクシー代表者 ■ A 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 を立ち合わせ、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
(8 枚目)



写真撮影位置・方向・番号○→

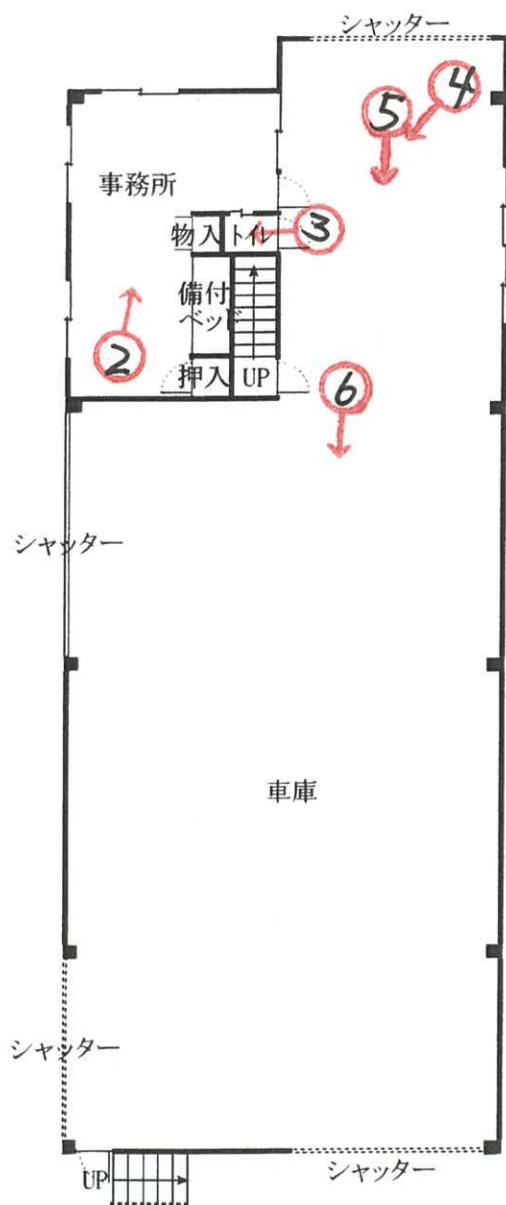
*この図は公図、建物図面、住宅地図、現況等を参考に
作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

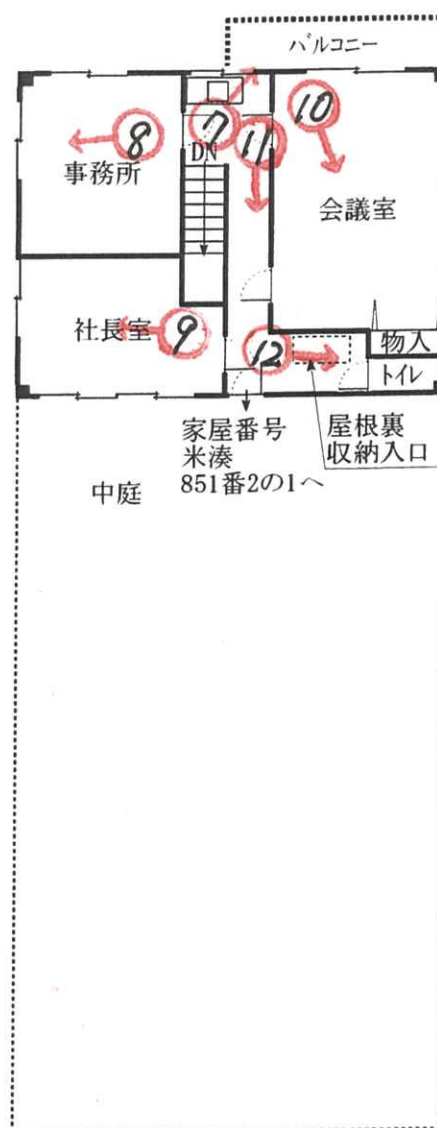
(9 枚目)



物件3
家屋番号
米湊 851番2の2
事務所・車庫



1階部分



2階部分

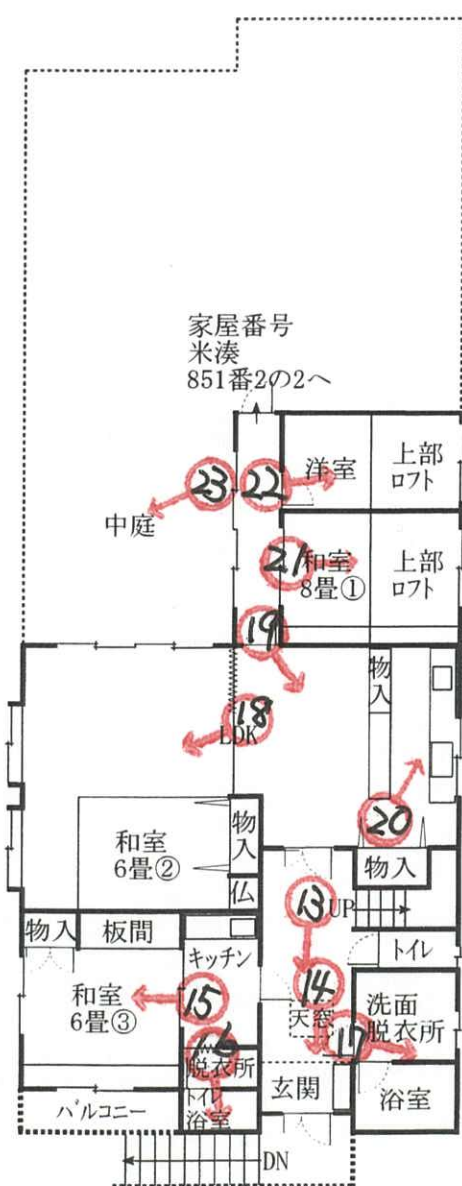
写真撮影位置・方向・番号○→

(概略図)

建 物 間 取 図



物件2
家屋番号
米湊 851番2の1
居宅



2階部分



3階部分

写真撮影位置・方向・番号

(概略図)

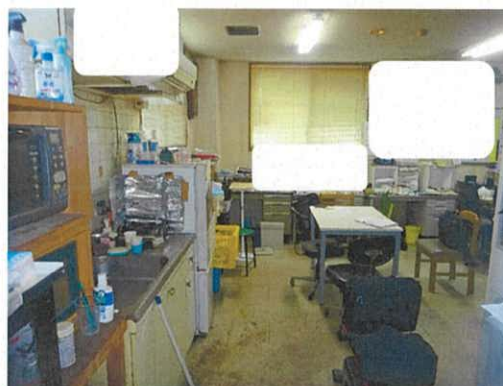
建 物 間 取 図

(// 枚目)

① 物件3 物件2
市道（建築基準法上の道路） 道路（建築基準法上の道路に非該当）



② 物件3 1階事務所



③



④ 物件3 1階車庫



⑤



⑥



⑦ 物件3 2階



⑧



⑨



⑩



⑪ 物件2と出入りするドア



⑫ 屋根裏収納への梯子



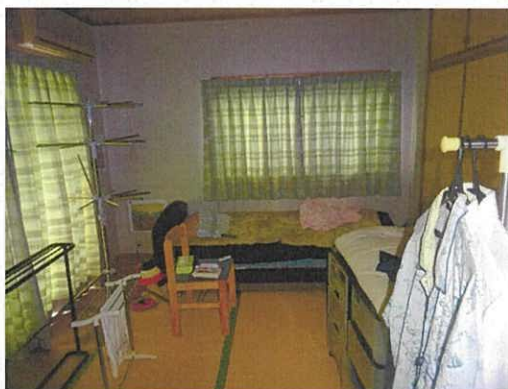
⑬ 物件 2 2 階 玄関



⑭ 雨漏り箇所



⑮



⑯



⑰



⑱



⑪



⑫



⑬ ロフト



⑭



⑮ 中庭



⑯ 物件2 3階



②⑤



②⑥

3 階バルコニー



②⑦ 物件 2 の 2 階部分への階段



令和7年（ケ）第 66 号

令和7年9月5日 現地調査

令和7年9月8日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 孝明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		10,810,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	5,450,000	円
物件2(建物)	金	2,060,000	円
物件3(建物)	金	3,300,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、3建物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、3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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	伊予市米湊字中ノ町 851番2 宅地 333.17㎡	同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊予市米湊字中ノ町851番地2 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建 1階 268.56㎡ 2階 230.80㎡ 3階 59.92㎡ 米湊 851番2の1 居宅 鉄骨造2階建 2階部分 147.25㎡ 3階部分 57.79㎡	同左
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊予市米湊字中ノ町851番地2 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建 1階 268.56㎡ 2階 230.80㎡ 3階 59.92㎡ 米湊 851番2の2 事務所・車庫 鉄骨造2階建 1階部分 256.67㎡ 2階部分 76.86㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR予讃線「伊予市」駅の西方・道路距離 約 240m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊予市役所から南西方、「米湊」地区に位置し、店舗、店舗併用住宅、事業所、共同住宅等が見られる商業地域である。 地域の標準的街路は幅員約8mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% — 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	333.17㎡ ほぼ長方形地 間口 約11m 奥行 約31m —
接面道路の状況	北西側 幅員 約8m 舗装 市道（灘町中央線） 南西側 幅員 約3m 舗装 道路 ・上記市道は建築基準法上の道路である。 ・上記市道及び道路とそれぞれほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	・物件1土地は地上建物(物件2、3)の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅、駐車場等である。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし (LPガスを使用) 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2、3）

(1) 一棟の建物の概要

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成5年4月6日 新築 経 過 年 数 : 約 32 年 (新築時より) 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
構 造	鉄骨造3階建
仕 様	屋 根 : スレート葺陸屋根 外 壁 : モルタル塗り外 そ の 他 : 太陽光発電設備
建 物 の 品 等	普通
特 記 事 項	・ 建築確認概要書 H4. 10. 7 No. 332 にて建築状況を確認した。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 太陽光発電設備については、現況調査報告書参照。

(2) 物件2専有部分の概要

種 類	居宅						
構 造	鉄骨造2階建						
床 面 積(現 況)	<table> <tr> <td>2階部分</td><td>147.25㎡</td></tr> <tr> <td>3階部分</td><td>57.79㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>205.04㎡</td></tr> </table>	2階部分	147.25㎡	3階部分	57.79㎡	合 計	205.04㎡
2階部分	147.25㎡						
3階部分	57.79㎡						
合 計	205.04㎡						
仕 様	天 井 : 板張り外 床 : 板張り、畳敷き外 内 壁 : クロス張り、板張り外 設 備 : 電気、給排水設備等 そ の 他 : -						
保守管理の状態	普通						
専 有 部 分 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり 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	・ 2階部分に3階バルコニー一部分に設置されている天窓部分の不具合が原因と思われる雨漏りがある。 ・ 壁クロスに剥離があるなどの経年相応の劣化が認められる。						

(3) 物件3専有部分の概要

種 類	事務所・車庫						
構 造	鉄骨造2階建						
床 面 積(現 況)	<table> <tr> <td>1階部分</td><td>256.67m²</td></tr> <tr> <td>2階部分</td><td>76.86m²</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>333.53m²</td></tr> </table>	1階部分	256.67m ²	2階部分	76.86m ²	合 計	333.53m ²
1階部分	256.67m ²						
2階部分	76.86m ²						
合 計	333.53m ²						
仕 様	天 井 : 板張り外 床 : アスファルト敷き、板張り外 内 壁 : クロス張り、板張り外 設 備 : 電気、給排水設備等 そ の 他 : -						
保守管理の状態	普通						
専 有 部 分 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり 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階部分の車庫にシャッターが4箇所設置されているが、現在閉めたままの状態である1箇所を除き、閉められるかどうかは不明であるとの所有者代表者の陳述がある。 ・壁クロスに剥離があるなどの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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	43,300	1.00	333.17	0.90	12,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査 伊予(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,100\text{円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 120 & = & 43,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差： 画地条件等を考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 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、3)

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。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	190,000	205.04	0.06	2,340,000
3	185,000	333.53	0.06	3,700,000

[物件2、3]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。

経過年数 32年、経済的残存耐用年数 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%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \} \times \{ 3\text{年} / (32\text{年} + 3\text{年}) \} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.06 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	12,980,000	0.30	敷地占有利益	3,890,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を30%と査定した。

(注) 物件2、3の土地利用権等は下記の通り、各建物の専有面積で按分した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{土地利用権等価格} & & \text{専有面積按分} & & \text{物件2の} \\ \text{(円)} & & \text{(㎡)} & & \text{土地利用権等価格(円)} \\ 3,890,000 & \times & \frac{205.04}{205.04 + 333.53} & \div & 1,480,000 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} \text{土地利用権等価格} & & \text{専有面積按分} & & \text{物件3の} \\ \text{(円)} & & \text{(㎡)} & & \text{土地利用権等価格(円)} \\ 3,890,000 & \times & \frac{333.53}{205.04 + 333.53} & \div & 2,410,000 \end{array}$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	12,980,000	-3,890,000		1.00	0.60	5,450,000
2	2,340,000	+1,480,000	1.00	0.90	0.60	2,060,000
3	3,700,000	+2,410,000	1.00	0.90	0.60	3,300,000
一括価格 (合計)						10,810,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2、3については、規模の大きな複合用途建物(居宅、事務所、車庫)であることによる需要の減退を上記の通り考慮した。

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 伊予(県)5-1
所 在 : 伊予市灘町字東317番5
価 格 : 52,100円/㎡
位 置 : 伊予市 70m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 74㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南7m県道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 商業地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

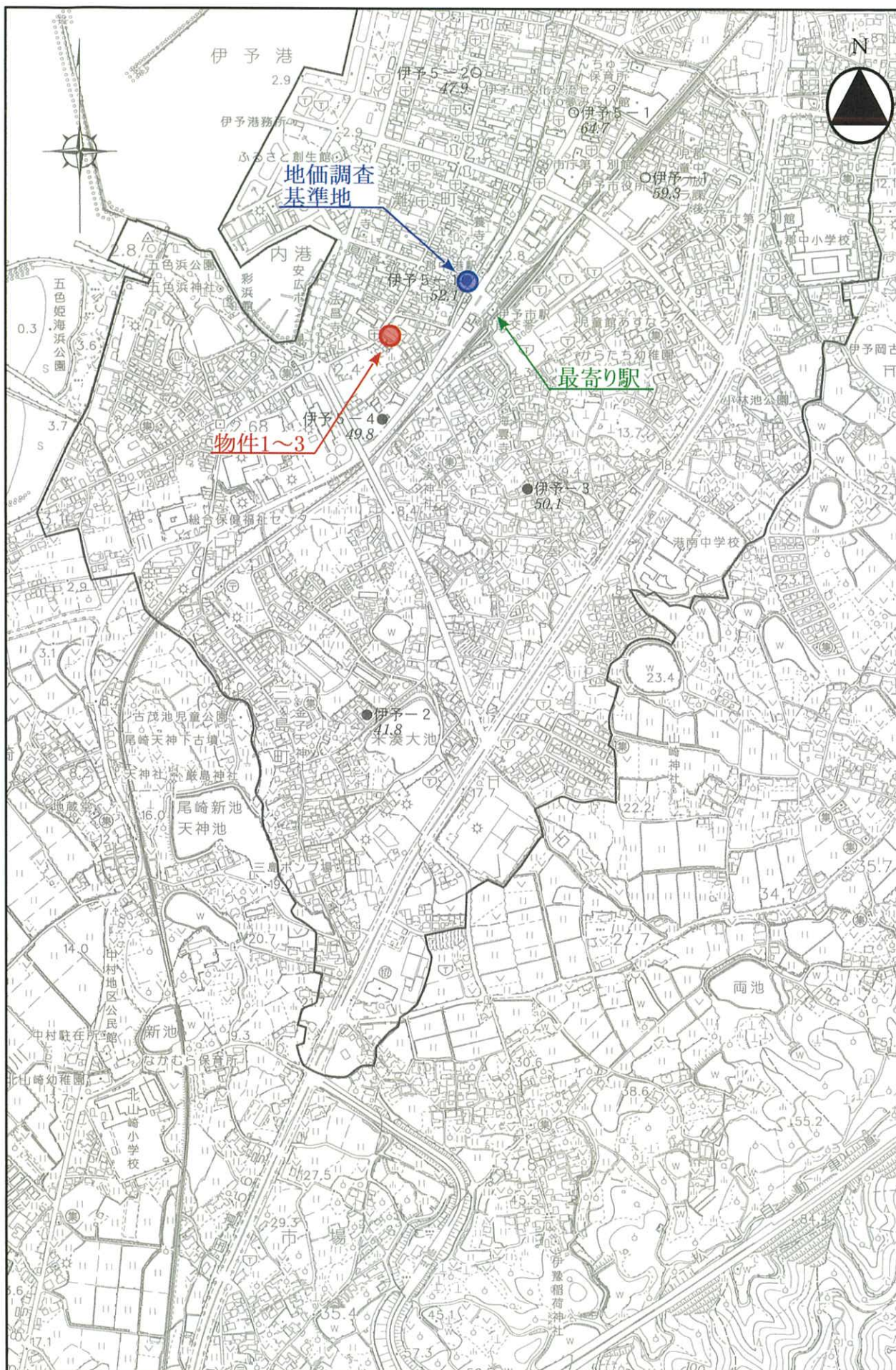
- 物 件 1 : 10,599,229円
物 件 2 : 6,626,859円
物 件 3 : 11,475,430円

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

第7 附属資料

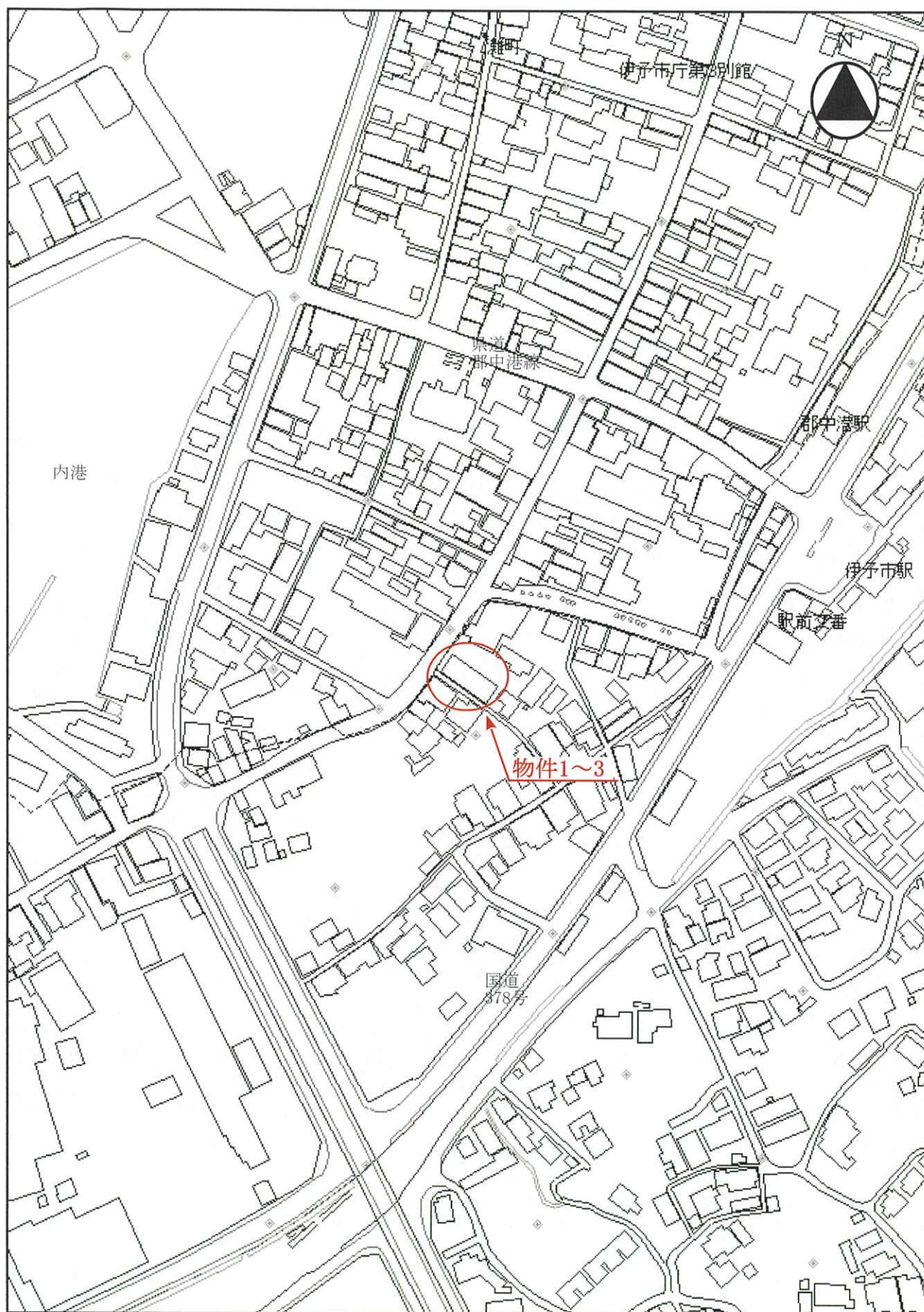
- 1 位置図
2 公図写し
3 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



位置図

令和6年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/10,000



位置図

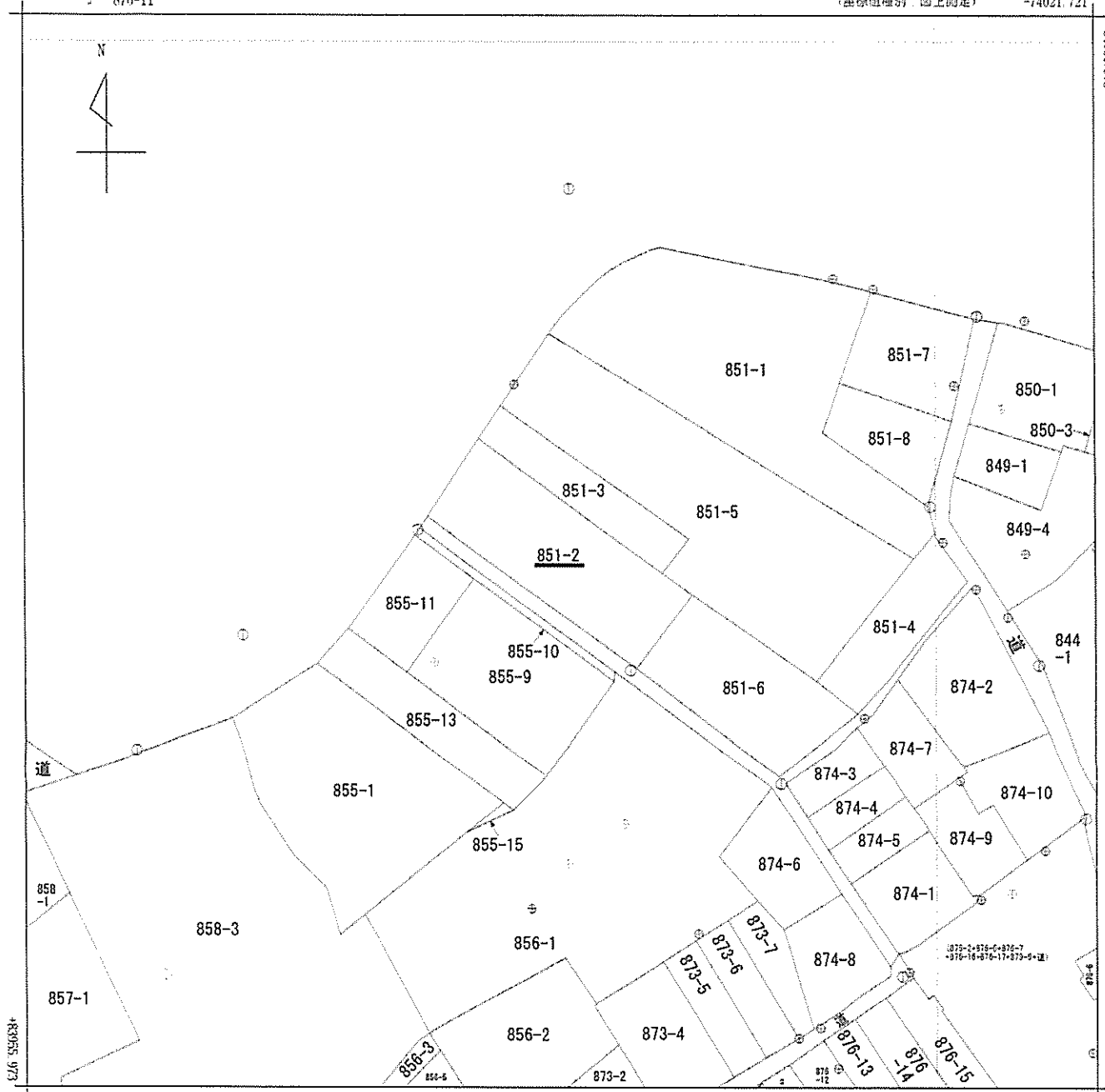
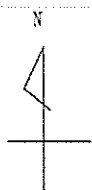
国土交通省 国土地理院
 基盤地図情報サイトより S≒1/2, 500
<https://maps.gsi.go.jp>

4 876-10
5 876-11

(座標値種別：国上測定)

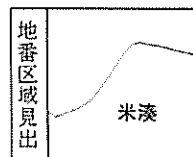
-74021.721

+84081.973



-74146.721

(座標値種別：国上測定)



請求部分	所 在 伊予市米湊字中ノ町					地 番 851番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号 IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年2月			備付年月日 (原図)	平成9年12月16日		補記事項		

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。

令和7年8月28日
松山地方裁判所

請求番号：6-4
(1/1)

登記官



登記年月日：平成6年2月18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8月28日 松山地方方法務局 登記官

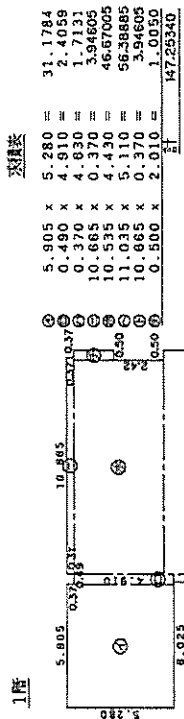
305843

各階平面図

家屋番号 米湊字中ノ坪85ノ番2の1

建物図面

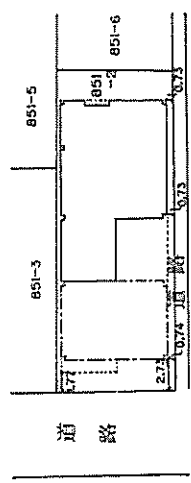
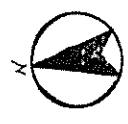
建物の所在 伊予市米湊字中ノ坪85ノ番地2



床面積 147.25㎡



床面積 57.79㎡



(建物の存する部分 2階, 3階)

作製者 土地調査士 家屋

(平成6年2月27日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

5 No 007749 H6.2.18

S.S. 250冊

建物図面写し
A3判をA4判に縮小

請求番号 6-5

公用

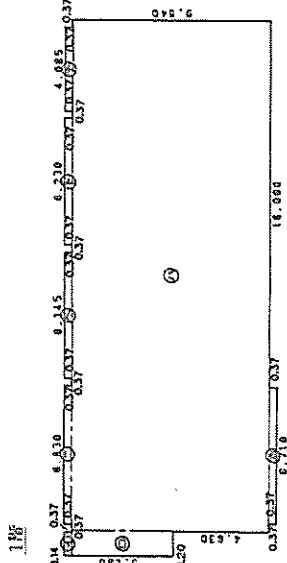
建物図面

家屋番号 米俵字中ノ町85ノ番地2

建物の所在 伊予市米俵字中ノ町85ノ番地2

各階平面図

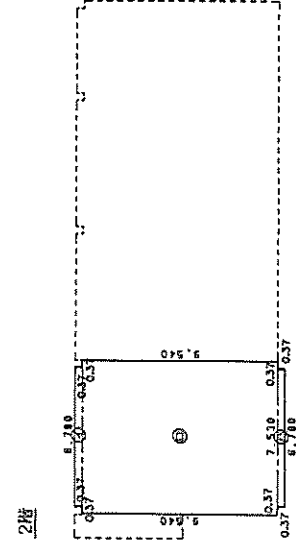
305844



求積表

①	1.140 x 0.370 =	0.4218
②	1.200 x 4.810 =	5.8920
③	75.080 x 9.540 =	239.2632
④	8.830 x 0.370 =	2.5271
⑤	8.710 x 0.370 =	2.4827
⑥	8.145 x 0.370 =	2.27365
⑦	8.230 x 0.370 =	2.3051
⑧	4.085 x 0.370 =	1.51145
⑨		256.87700

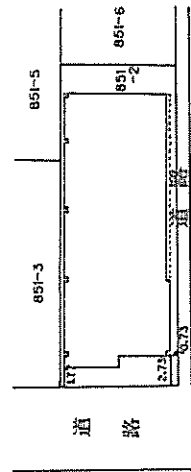
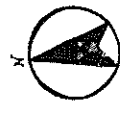
床面積 256.87m²



求積表

①	6.780 x 0.370 =	2.5123
②	7.530 x 9.540 =	71.8362
③	8.780 x 0.370 =	2.5123
④		78.8808

床面積 78.86m²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者 土地調査士 家屋

(愛媛県土地家屋調査士会印)

H6.2.18

S.S. 200冊