

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7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 8月 28日 午前 8時30分から<br>令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで                                                                           |
| 開札期日                                                            | 日 時 令和 7年 9月 11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 7年 10月 2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 9月 12日 午前 10時00分から<br>令和 7年 9月 16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<br>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 8月 7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, 2 | 2, 970, 000<br>2, 376, 000 | 一括       | 594, 000   | 32, 484  | 0        |
| 1    | 1, 270, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 700, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 伊予郡砥部町宮内           |
|   | 地 番 | 2 4 5 6 番          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 2 8 2 . 7 5 平方メートル |
- 
- |   |       |              |                  |
|---|-------|--------------|------------------|
| 2 | 所 在   | 伊予郡砥部町宮内     | 2 4 5 6 番地       |
|   | 家屋 番号 | 2 4 5 6 番    |                  |
|   | 種 類   | 居宅           |                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建 |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階          | 5 1 . 8 9 平方メートル |
|   |       | 2 階          | 2 7 . 6 7 平方メートル |
- (現況)
- |  |     |           |
|--|-----|-----------|
|  | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
|--|-----|-----------|



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 0 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, 2】

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, 2】

本件共有者らが占有している。

---

### 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 伊予郡砥部町宮内  
 地 番 2 4 5 6 番  
 地 目 宅地  
 地 積 2 8 2 . 7 5 平方メートル

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分 2 分の 1 |
| 共有者 | B | 持分 2 分の 1 |

2 所 在 伊予郡砥部町宮内 2 4 5 6 番地  
 家屋 番号 2 4 5 6 番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 1 . 8 9 平方メートル  
 2 階 2 7 . 6 7 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分 2 分の 1 |
| 共有者 | B | 持分 2 分の 1 |

令和 7年(ケ)第 28号  
令和 7年 4月23日受理  
令和 7年 5月14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 伊予郡砥部町宮内  
地 番 2 4 5 6 番  
地 目 宅地  
地 積 2 8 2 . 7 5 平方メートル  
共有者 

|   |
|---|
| A |
|---|

 持分 2 分の 1  
共有者 

|   |
|---|
| B |
|---|

 持分 2 分の 1
  
- 2 所 在 伊予郡砥部町宮内 2 4 5 6 番地  
家屋 番号 2 4 5 6 番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 1 . 8 9 平方メートル  
2 階 2 7 . 6 7 平方メートル  
共有者 

|   |
|---|
| A |
|---|

 持分 2 分の 1  
共有者 

|   |
|---|
| B |
|---|

 持分 2 分の 1



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 (共有) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが、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          | 「その他の事項」のとおり (3 枚目)                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 建物              | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<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 checked="" type="checkbox"/> 構造：木造瓦葺 2 階建<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが、本建物を住居 (空き家) として利用している。<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          | 「その他の事項」のとおり (3 枚目)                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない {                      地方裁判所                      支部    令和    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある {                      保管開始日                      令和    年    月    日                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input checked="" 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                                                                                                                                                                                                   |  |  |

(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)

## そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件1の土地の西側には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の西側には、アスファルト舗装された道路(町道)が隣接している。
2. 物件1の土地のうち中央付近には、物件2の建物が存する。また、南側付近には、プラスチック製波板等により構成されるカーポート(工作物)が存するほか、西側付近には、カーポート(工作物)が存する。さらに、東側付近には、さしかけ(工作物)が存するほか、北側付近には、プラスチック製波板等により構成される工作物が存し、同工作物内部には、給湯器が設置されている。なお、物件1の土地のその余の部分は、庭園等として利用されている。
3. 現況では、物件1の土地内に生育する庭木の枝葉は、十分な剪定がされていないことが認められるほか、庭園内については、全面に亘り雑草等が繁茂している状況である。
4. 物件1の土地の北東付近には、プレハブ物置(動産)が存する。
5. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
  - (1) 複数箇所に亘り、天井板に雨染みと思われる痕跡が認められる(玄関や2階の和室等)。
  - (2) 複数箇所に亘り、内壁面等に落書きが認められる(1階東側の和室や2階の洋室等)。
  - (3) 1階洗面室の床面につき、ふわつきが認められる。
  - (4) 1階から2階へと至る階段につき、歩行時に軋み音が生じることが認められる。
6. 本件共有者や近隣住民の話によると、4年くらい前に、物件1の土地の南側隣接地(地番:2457番, 地目:宅地, 地積:308.02平方メートル)上に存する建物にて火災が発生し、同火災により、同建物の居住者が亡くなったとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■ A (共有者)         | <p>1. 物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）は、昭和55年8月に、私の父である■ Cが、いわゆる建売住宅として購入しました。その後、父は平成27年6月23日に亡くなり、物件2の建物には、私の母である■ Dが一人で居住していましたが、母も令和3年1月2日に亡くなったことに伴い、私と、兄である■ Bとが、本件土地建物を相続して現在に至っています。ちなみに、物件2の建物は、空き家となっているところ、同建物の鍵は、私と兄とが、それぞれ所持しています。なお、本件土地建物を含む父母所有の遺産については、令和6年2月に成立した家庭裁判所による遺産分割調停により、私と兄とで、これらを分割することになりました。</p> <p>2. 物件1の土地につき、同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。</p> <p>3. 物件1の土地の南側にあるカーポートは、昭和の終わりに、父が築造したものであり、同所は、駐車場として利用していました。ちなみに、物件1の土地の北西付近についても、駐車場として利用していました。</p> <p>4. 物件2の建物につき、同建物の新築時（公簿上、昭和54年3月20日付けとされている。）以来、増床を伴うような増改築は行っていません。</p> <p>5. 物件2の建物の修繕履歴としては、ずっと以前に、屋根瓦の葺替えを行ったと思いますが、時期は分かりません。また、平成の終わりに、外壁の再塗装のほか、トイレを、従前の和式から洋式に改装しました。</p> <p>6. 物件2の建物の不具合箇所としては、床面にふわつきが生じている箇所が見られるほか、兄によると思われる落書きがされている箇所があります。</p> <p>7. 物件2の建物については、公共の上水道や浄化槽設備を利用しています。熱源はプロパンガスですが、給湯は、買取り物件の給湯器を利用しています。なお、物件2の建物の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。</p> <p>8. 本件土地建物につき、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。ただし、物件1の土地の南側隣接地（地番2457番の土地）上の建物につき、母が亡くなる1年くらい前に火災があり、同建物に居住していた方が亡くなるという事故がありました。なお、同火災による物件2の建物等への被害はありませんでした。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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4月24日(木)<br>11:52~12:15 | 携帯電話         | 関係人から聴取(電話)                    |
| 令和7年4月25日(金)<br>10:30~11:00 | 松山地方法務局砦部出張所 | 公図, 登記事項等の閲覧, 謄写               |
| 令和7年4月25日(金)<br>13:30~14:00 | 砦部町役場        | 地籍図等資料収集                       |
| 令和7年4月25日(金)<br>14:20~14:50 | 物件所在地        | 占有等現地調査, 近隣調査                  |
| 令和7年5月2日(金)<br>9:30~10:40   | 物件所在地        | 立入調査, 写真撮影(評価人と同行),<br>関係人から聴取 |
|                             |              |                                |
|                             |              |                                |
|                             |              |                                |

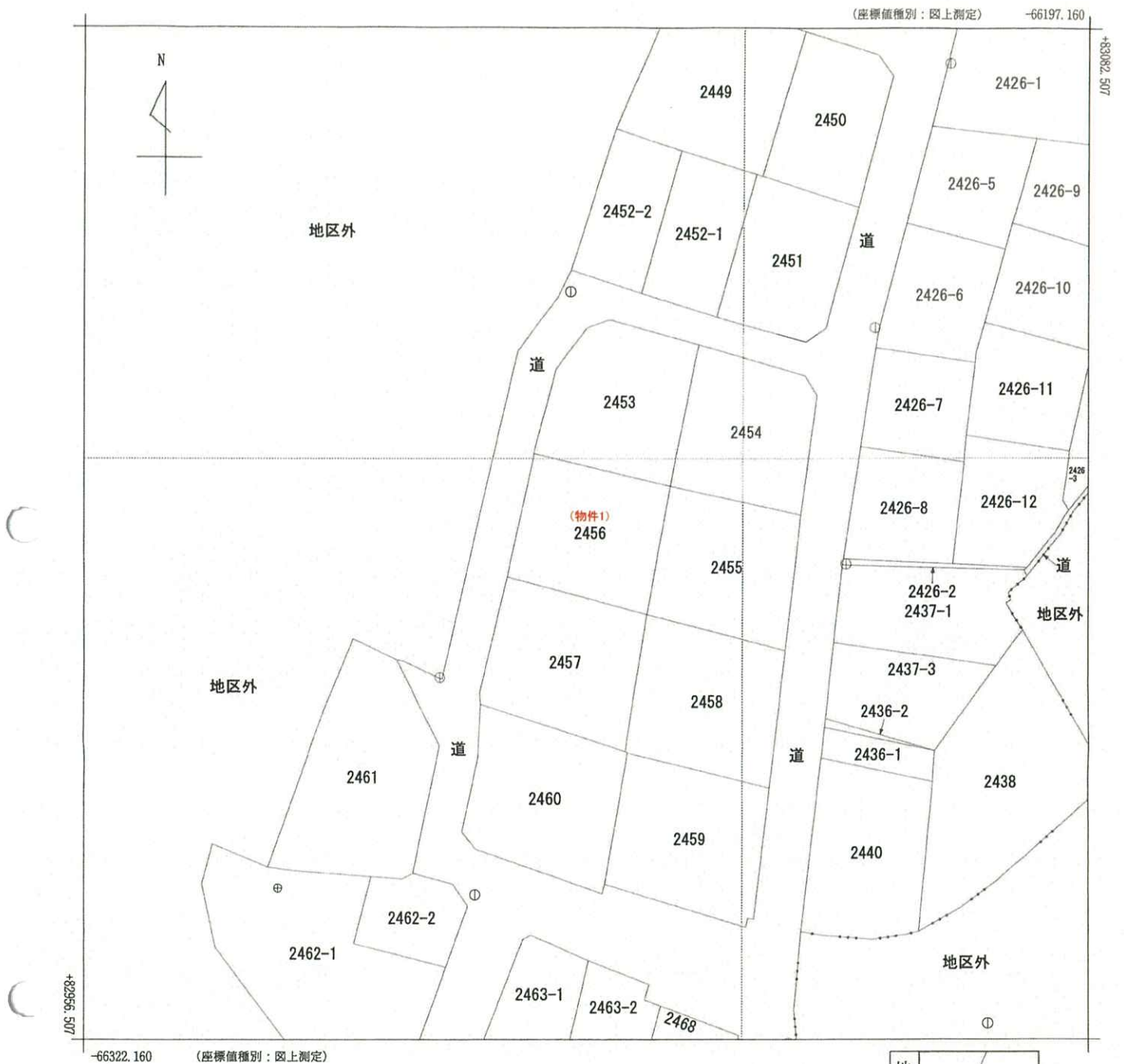
(特記事項)

☐ 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



|       |       |          |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|----------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 伊予郡砥部町宮内 |    |           |           | 地番 | 2456番        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | Ⅳ         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |          |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 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。

A3版をA4に縮小

令和7年4月24日  
松山地方法務局砥部出張所  
登記官

請求番号：10-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：昭和55年8月13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4月24日 松山地方方法務局庶務出張所 登記官

(7 枚目)

請求番号：10-2

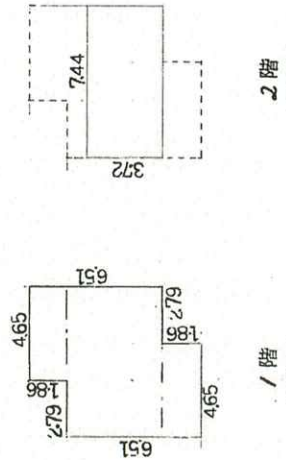
016613

各階平面図

建物図面  
各階平面図

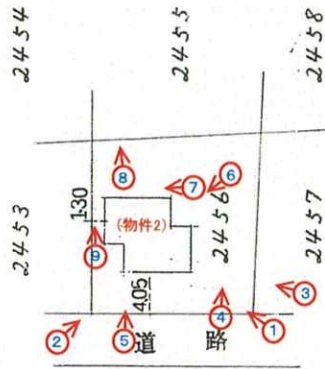
家屋番号 2456番

建物の所在 伊予郡砥部町宮内2456番地



|    |      |   |      |       |                |
|----|------|---|------|-------|----------------|
| 1階 | 4.65 | × | 1.86 | =     | 8.6490         |
|    | 7.44 | × | 4.65 | =     | 34.5960        |
|    | 4.65 | × | 1.86 | =     | 8.6490         |
|    |      |   | 床面積  | 51.89 | m <sup>2</sup> |

|    |      |   |      |       |                |
|----|------|---|------|-------|----------------|
| 2階 | 7.44 | × | 3.72 | =     | 27.6768        |
|    |      |   | 床面積  | 27.67 | m <sup>2</sup> |



写真撮影位置・方向

A3版をA4に縮小

作製者

55年8月5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連合会用紙)

53 NO 13426 55.8.13

53. 3. 500冊

# 間取図

(物件2・概略図)



2 階

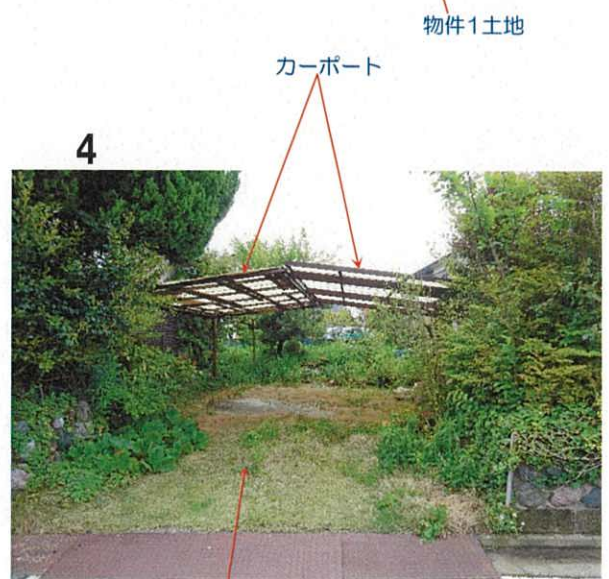


1 階

←○写真撮影位置・方向

( 8 枚目)











13



14



15



16



17



18



落書き



19



20



21



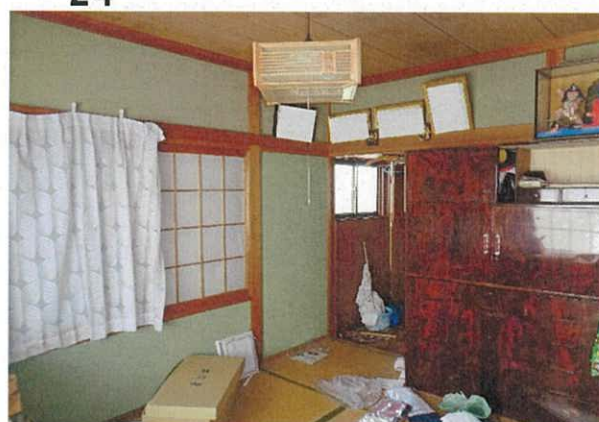
22



23



24



25



雨染み

26



落書き

27



落書き



令和 7 年（ケ）第 28 号

令和 7 年 5 月 2 日 現地調査

令和 7 年 5 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

大河 功一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,970,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 1,270,000 円 |
| 物件2(建物)       | 金 1,700,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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           | 伊予郡砥部町宮内<br>2 4 5 6 番<br>宅地<br>282.75 m <sup>2</sup>                                                       | 同左      |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 伊予郡砥部町宮内 2 4 5 6 番地<br>2 4 5 6 番<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 51.89 m <sup>2</sup><br>2階 27.67 m <sup>2</sup> | 木造瓦葺2階建 |
| 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)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                       |                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花」駅の南方・道路距離約9.9km<br>最寄バス停「砥部向南台前」の西方・約650m（徒歩約9分）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                       |                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 町中心部の西方に位置する丘陵地に形成された一般住宅を中心とする住宅地域。                                                                                                                                                  |                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                            | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>— |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 282.75 m <sup>2</sup><br>形状 : ほぼ整形<br>間口 : 約 15.5 m<br>奥行 : 約 17.5 m                                                                                                             |                             |
| 接面道路の状況                                                         | 西幅員約4.8m舗装町道(上南台2号線)に概ね等高に接面。                                                                                                                                                         |                             |
| 土地の利用状況等                                                        | 目的建物(物件2)の敷地として利用されている。                                                                                                                                                               |                             |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり<br><br>都市ガス なし<br><br>下 水 道 なし (集中污水处理施設)<br><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                                                         | <土壌汚染><br>公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。<br><br><埋蔵文化財><br>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。                                                                 |                             |



2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

|                 |                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                            |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和 54 年 3 月 20 日新築<br>経 過 年 数 : 46 年<br>経済的残存耐用年数 : 1 年                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : 瓦葺<br>外 壁 : 吹付塗装、モルタル等<br>内 壁 : 板張、ビニルクロス、タイル等<br>天 井 : 化粧石膏ボード、ビニルクロス、板張等<br>床 : フローリング、畳、クッションフロア、タイル等<br>設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備等<br>そ の 他 : |
| 床面積(現況)         | 延 79.56㎡                                                                                                                                                          |
| 現 況 用 途 等       | 現 況 用 途 : 居宅<br>間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照                                                                                                                           |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | やや劣る<br>※ 経年相応の劣化があるほか、修繕必要な箇所あり。                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり<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         | 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。                                                              |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<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  | 26,100               | 0.80           | 282.75          | 0.80      | 4,720,000           |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 砥部(県)－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $37,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140.0 = 26,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：概ね標準的である。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：隣接地の状況等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<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  | 150,000             | 79.56              | 0.02       | 240,000          |

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46年、経済的残存年数1年、残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等 やや劣る )による補正を ▲5%と査定した。

・ 現価率  $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (46\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 5\%)$   
 $= 0.02$

## 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 | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 4,720,000     | 0.55          | 法定地上権 | 2,600,000          |

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<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×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1        | 4,720,000           | -2,600,000                      |                 | 1.00            | 0.6              | 1,270,000             |
| 2        | 240,000             | +2,600,000                      | 1.00            | 1.00            | 0.6              | 1,700,000             |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 2,970,000             |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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 ( 砥部(県)－7 )  
所 在 : 伊予郡砥部町北川毛251番  
価 格 : 37,100 円/㎡  
位 置 : いよ立花駅 約9.7km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 144 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北東側 6m 町道  
用 途 指 定 等 : 都計外 (建ぺい率 — 、容積率 — )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

|     |             |
|-----|-------------|
| 物件1 | 5,259,150 円 |
| 物件2 | 1,187,323 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

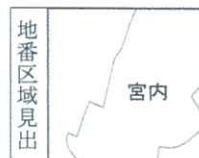
- 1 位置図
- 2 不動産登記法第14条地図
- 3 建物図面・各階平面図

以 上









|       |       |          |    |         |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|----------|----|---------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 伊予郡砥部町宮内 |    |         |           | 地番 | 2456番        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分     | 甲三 | 座標系又は番号 | Ⅳ         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |          |    |         | 備付年月日(原図) |    |              | 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4月24日

松山地方方法務局砥部出張所  
登記官

請求番号：10-1  
(1/1)

A 3 版を A 4 版に縮小



登記年月日 昭和三十五年八月十三日

016613

各階平面図

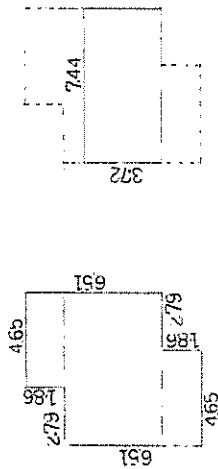
2456番

家屋番号

建物の所在 伊予郡砥部町管内2456番地

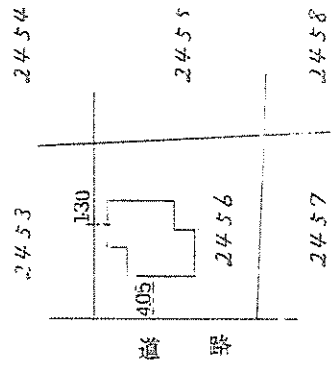
建物図面  
各階平面図

北



1階

|    |      |   |       |                |         |
|----|------|---|-------|----------------|---------|
| 1階 | 4.65 | × | 1.86  | =              | 8.6490  |
|    | 7.44 | × | 4.65  | =              | 34.5960 |
|    | 4.65 | × | 1.86  | =              | 8.6490  |
|    | 床面積  |   | 51.89 | m <sup>2</sup> |         |



2階

|    |      |   |       |                |         |
|----|------|---|-------|----------------|---------|
| 2階 | 7.44 | × | 3.72  | =              | 27.6768 |
|    | 床面積  |   | 27.67 | m <sup>2</sup> |         |

作製者

昭和35年5月5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連合会用紙)

53 № 13426 ぶ55.8.13