

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 9 月 2 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 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）
1～3	870,000 696,000	一括	174,000	30,152	0
1	360,000				
2	120,000				
3	390,000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

- 1 所 在 喜多郡内子町城廻
地 番 849 番
地 目 宅地
地 積 483.20 平方メートル
- 2 所 在 喜多郡内子町城廻 849 番地
家屋 番号 849 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 34.26 平方メートル
- 3 所 在 喜多郡内子町城廻 849 番地
家屋 番号 849 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.45 平方メートル
2 階 29.21 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 71.45 平方メートル
2 階 29.21 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 22.83 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造トタン葺2階建

床 面 積 1 階 約 14 平方メートル
2 階 約 14 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 12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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者亡■J■相続財産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件現況調査時、各不動産の共有者は、前所有者である亡■J■の相続人である■A■ないし■I■の9名であることを前提に調査を行ったが、前記9名については、いずれも亡■J■を被相続人とする相続放棄の手続を行ったことが判明した。前記の結果、亡■J■については相続人のあることが明らかではなく、現在の所有者は亡■J■相続財産である。

《 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 喜多郡内子町城廻
 地 番 8 4 9 番
 地 目 宅地
 地 積 4 8 3 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 喜多郡内子町城廻 8 4 9 番地
 家屋 番号 8 4 9 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 3 4 . 2 6 平方メートル

- 3 所 在 喜多郡内子町城廻 8 4 9 番地
 家屋 番号 8 4 9 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 4 5 平方メートル
 2 階 2 9 . 2 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 7 1 . 4 5 平方メートル
 2 階 2 9 . 2 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.83 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造トタン葺2階建

床 面 積 1階 約14 平方メートル
2階 約14 平方メートル

令和 6年(ケ)第 74号
令和 6年12月 4日受理
令和 6年12月20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 喜多郡内子町城廻

地 番 8 4 9 番

地 目 宅地

地 積 4 8 3 . 2 0 平方メートル

共有者	A	持分 1 2 分の 1
共有者	B	持分 1 2 分の 1
共有者	C	持分 1 6 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 1 6 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 1 6 分の 1
共有者	H	持分 1 2 分の 1
共有者	I	持分 4 分の 1

2 所 在 喜多郡内子町城廻 8 4 9 番地

家屋 番号 8 4 9 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 3 4 . 2 6 平方メートル

共有者	A	持分 1 2 分の 1
共有者	B	持分 1 2 分の 1
共有者	C	持分 1 6 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1
共有者	E	持分 1 6 分の 1
共有者	F	持分 1 6 分の 1
共有者	G	持分 1 6 分の 1
共有者	H	持分 1 2 分の 1
共有者	I	持分 4 分の 1

3 所 在 喜多郡内子町城廻 8 4 9 番地

家屋 番号 8 4 9 番の 2

(1 枚目)



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	71.45平方メートル
	2階	29.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.83平方メートル

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分16分の1
共有者	D	持分4分の1
共有者	E	持分16分の1
共有者	F	持分16分の1
共有者	G	持分16分の1
共有者	H	持分12分の1
共有者	I	持分4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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形 状</td> <td colspan="/> ☒ 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(共有) ☐ その他の者 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。 ☐ 「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 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(共有) ☐ その他の者 上記の者らが、本建物を住居(空き家)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		(住居表示未実施)	
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: 1階 約71.45平方メートル 2階 29.21平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:木造トタン葺2階建 床面積: 1階 約14平方メートル 2階 約14平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有) ☐ その他の者 上記の者らが、本建物を住居等(空き家)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

そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件1の土地の西側及び北東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、道が隣接している。この点、当該道については、物件1の土地の南西端付近までコンクリート舗装されているものの、同所以北については、未舗装の状態である。また、現況では、物件1の土地の北東付近には、未舗装の道が隣接している。
2. 物件1の土地のうち、西側付近には物件2の建物が存し、中央付近には物件3の主たる建物が存する。また、北側付近には、物件3の附属建物符号1が存し、東側付近には、物件3の未登記附属建物が存する。当該未登記附属建物は、現時点において課税されていないとのことであるが、建物の現況や、土地及び建物の位置関係を踏まえると、物件3の建物の前所有者である「J」において建築されたものと推測される。
3. 物件1の土地の北東付近や、物件3の附属建物符号1の西側付近には、木造の工作物（工作物①及び②）が存する。現況から窺われるところでは、当該各所は、いずれも物置として利用されていたものと思われる。また、物件1の土地の中央付近（物件3の主たる建物の北側付近）の石垣上には、祠が存する。なお、物件3の未登記附属建物の南側付近には、差し掛け（工作物）が存する。
4. 物件1の土地周辺は、南側方向から北側方向にかけて標高が増す地形となっている関係上、特に、物件3の主たる建物以北は、概ね急傾斜面となっている（物件3の主たる建物の存する地盤面と、物件3の附属建物符号1の存する地盤面とでは、高低差が約5、6メートル程度ある。ただし、単純な急傾斜面ではなく、いわば雛壇状の地形となっており、例えば、物件3の附属建物符号1が存する付近は、概ね平坦な地盤面になっている。物件3の主たる建物以北の法面には、複数箇所に入り、石垣が築造されている。）。また、現況では、物件1の土地は、一面に亘り雑草が繁茂している状況であり、加えて、同土地の北側付近については、雑草のほか、竹木も生い茂っている状況にある。そのため、物件1の土地と、同土地の北側隣接地（地番：850番、地目：山林、地積：135平方メートル）との境界は、一見して明らかではない（ただし、国土調査済みである。）。
5. 物件1の土地と、同土地の南側各隣接地（①地番：847番、地目：宅地、地積：191.84平方メートル、②地番：848番、地目：宅地、地積：198.48平方メートル）や、物件1の土地の東側隣接地（地番：852番、地目：山林、地積：240平方メートル）の一部との間には高低差があり（物件1の土地の方が、約3メートル程度高い。）、物件1の土地の南側境界付近及び東側境界付近の一部には、石垣等が構築された急傾斜の法面となっている。なお、関係資料によると、物件1の土地の北側付近は、土砂災害特別警戒区域に含まれている。
6. 物件2の建物と物件3の主たる建物との間には工作物が築造されており、現況では、当該工作物を介して、両建物内部より、相互に行き来できる仕様となっている。
7. 物件2及び3の各建物には、当該各建物及び物件1の土地の前所有者であった「J」が居住していたとのことであるが、戸籍等の関係資料によると、同人は、推定令和3年12月9日に亡くなったとされている。また、当該関係書類等によると、本調査時点における同人の法定相続人は、物件目録記載の共有者らと推定される。この点、本調査によるも、関係人からの陳述は得られなかったものの、現況から窺われる様子や近隣住民の話を踏まえると、前所有者の没後、現在に至るまで、物件2及び3の各建物は空き家となっているものと推測される。
8. 物件2の建物内には、井戸が存する。
9. 物件3の主たる建物の1階部分は、公簿上反映されていない増・減築部分が存するところ、現況の床面積については、結論として、ほぼ公簿上の数値と同程度であるものと思われる。
10. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。なお、老朽化が顕著である。
 - (1) 複数箇所に入り、雨漏り痕が認められる。
 - (2) 複数箇所に入り、建具の建付け不良が認められる。
11. 物件3の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。なお、老朽化が顕著である。
 - (1) 主たる建物
 - ア 複数箇所に入り、雨漏り痕が認められる。
 - イ 複数箇所に入り、建具の建付け不良が認められる。
 - ウ 1階の廊下等の床面につき、全面に亘りカビの発生が認められるほか、床抜けが疑われる箇所がある。
 - エ 屋根に落葉が堆積しているほか、外周に雑草等が繁茂し、一部の蔓草類が建物内部にも侵入している。
 - (2) 附属建物符号1
 - 屋根に落葉が堆積しているほか、外周に雑草等が繁茂し、一部の蔓草類が建物内部にも侵入している。
 - (3) 未登記附属建物
 - 屋根に落葉が堆積しているほか、外周に雑草等が繁茂し、一部の蔓草類が建物内部にも侵入している。
12. 物件2及び3の各建物内外には、大量の家財道具等が残置されている。なお、物件1の土地の中央付近（物件3の附属建物符号1の南側付近）には、雑草に覆われた状態の太陽熱温水器が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月6日(金) 9:00~9:30	松山地方法務局大洲支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和6年12月6日(金) 10:00~10:30	内子町役場	建物間取図等资料収集
令和6年12月6日(金) 15:00~15:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和6年12月12日(木) 10:00~12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
(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 6年12月12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



地番区域見出

城廻

請 求 部 分	所 在					喜多郡内子町城廻		地 番	849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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年11月30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。

A3版をA4に縮小

令和6年12月5日
松山地方法務局大洲支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和49年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和6年12月5日 松山地方方法務局大洲支局

제품명

(8 枚目)

請求番号: 15-2

502116

家屋番号

~~593-1~~ 849番 /

建物の所在

喜三子你大才成週字卡

面區
圖面
平
物階
建各

作 製 年 月 日

昭和四年九月三十日

作者

申請人

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

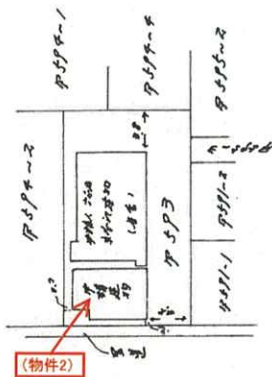
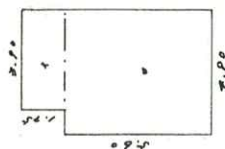
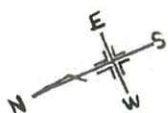
(S 48.3 200冊)

S49. 12. 2

縮尺	$\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$
----	---------------------------------

A3版をA4に縮小

11.	390	x	1.75	=	6.825
101	590	x	5.60	=	32.84
					38.265
					38.2642



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6年12月5日 松山地方法務局大洲支局

令和6年12月5日

松山地方法務局大洲支局

產品名

請求番号：16-1

$$\frac{(1/2)}{}$$

愛媛県土地家屋調査士会(用紙)

(S 48.3 200附)

S49: 12.2

502117

号 番 屋 家

889 毒a2

建築物の所在

階

陽 2

A3版をA4に縮小

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------	-----------------

階床兩梯計算

101	1.90	x	0.75	=	1.425
102	1.05	x	0.65	=	0.6925
103	0.98	x	0.55	=	0.539
				+	21.4565

乙丙庚癸癸計算

$$\frac{6.15 \times 4.75}{29.2/12^5} = \frac{29.2/12^5}{29.2/12^2}$$

(1) 平成26年6月11日
建物図面閉鎖

A3版をA4に縮小

(10 枚目)

登記年月日：平成26年6月11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6年12月5日 松山地方支務局大洲支局

登記官

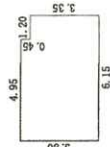
各階平面図

建物図面

家屋番号 849番の2

建物の所在 喜多郡内子町城廻849番地

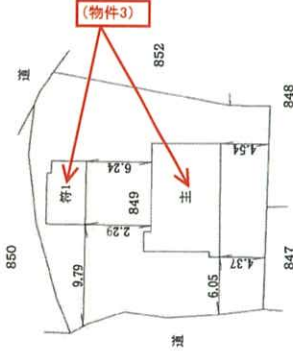
附属建物 (符号1)



求積表

4.95 x 3.80	=	18.8100
1.20 x 3.35	=	4.0200
計		22.8300

床面積 22.83 ㎡



A3版をA4に縮小

作成者

平成26年 5月29日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



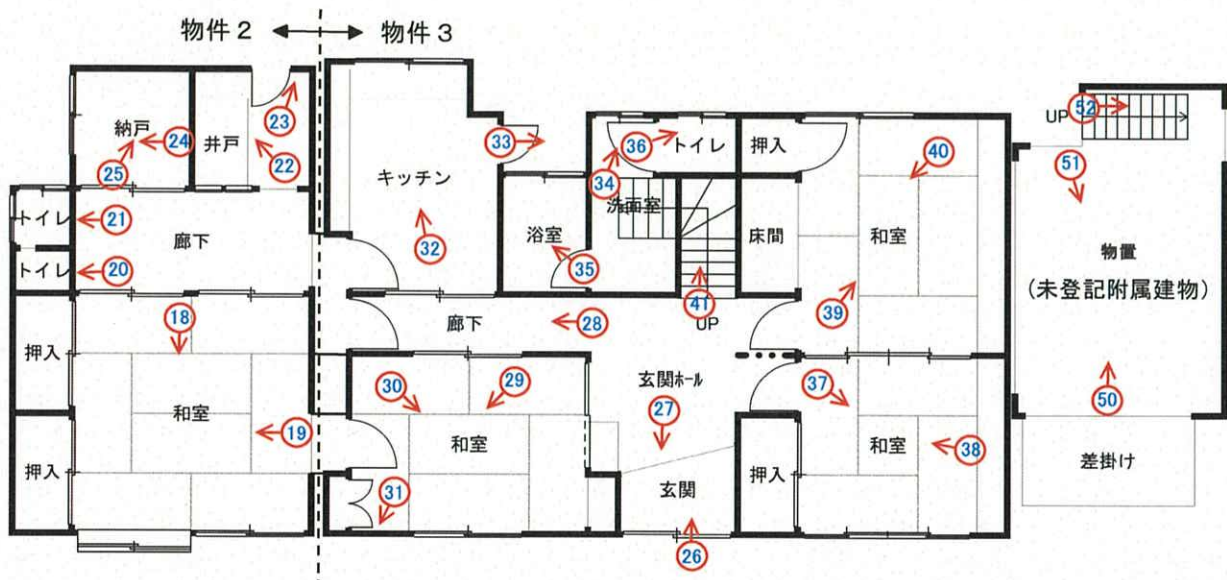
(12 枚目)

土地建物位置関係図

(物件1～3・概略図)



1 階



2 階



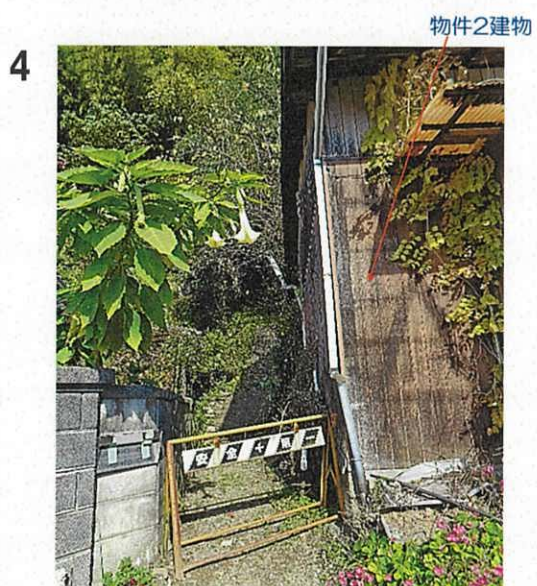
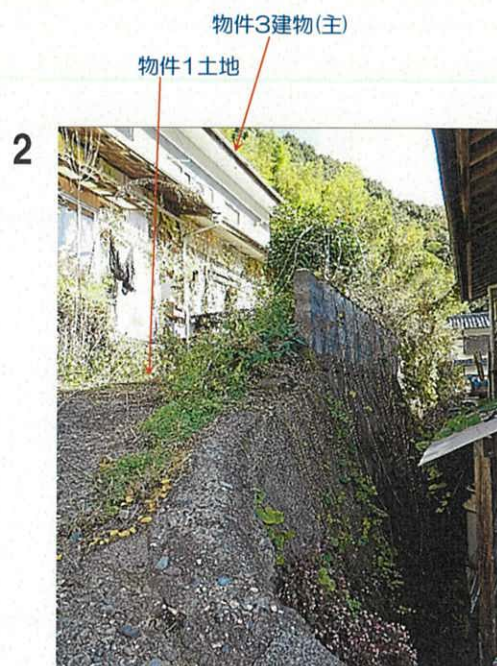
附属建物符号 1・工作物①・②

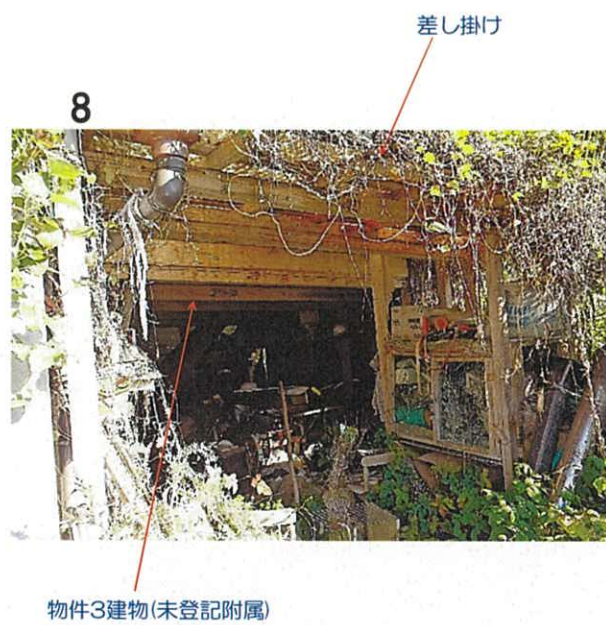


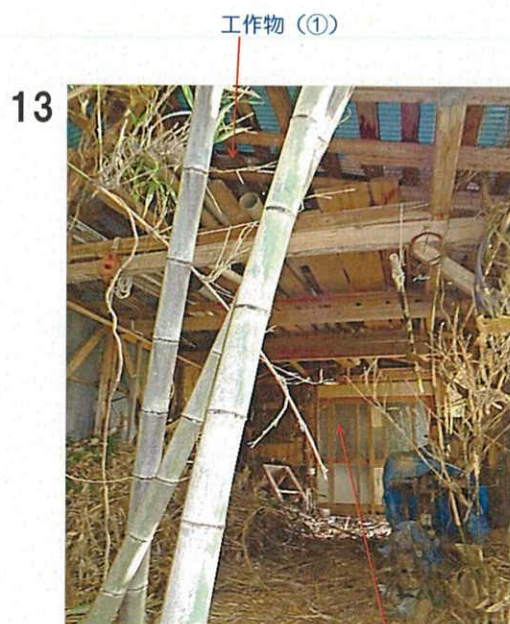
←○写真撮影位置・方向

建物間取図

(物件 2, 3・概略図)







19



20



21



22



23



雨漏り痕

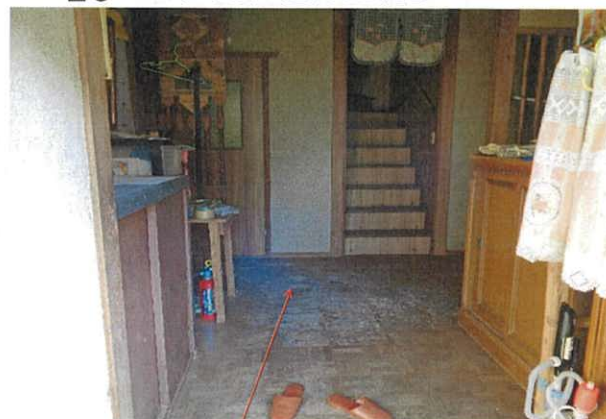
24



25



26 以下、物件3建物(主)内部



カビ

27



28



カビ

29



30



31



雨漏り痕

32



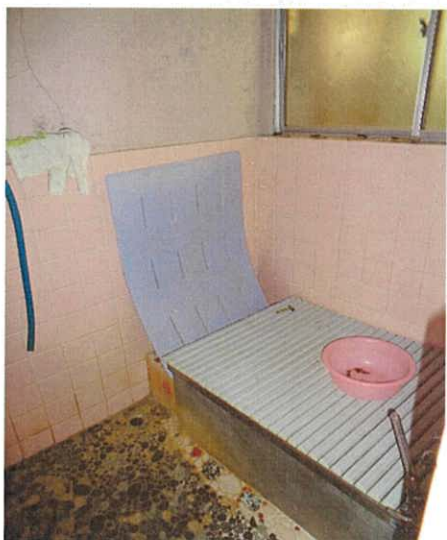
33



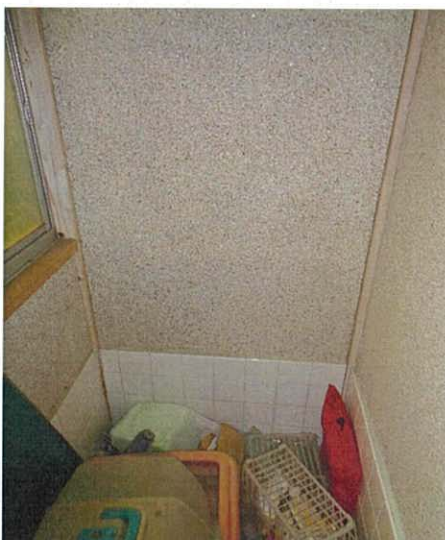
34



35



36



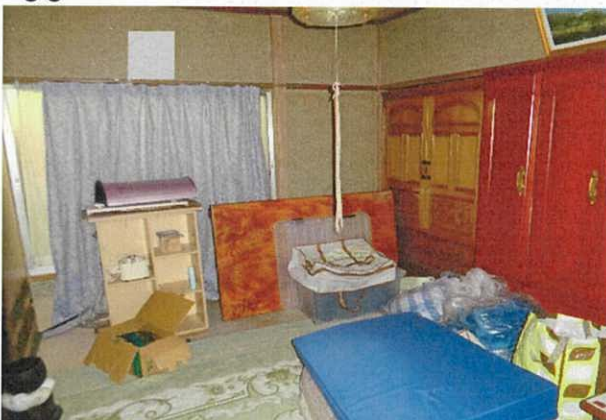
37



38



39



40



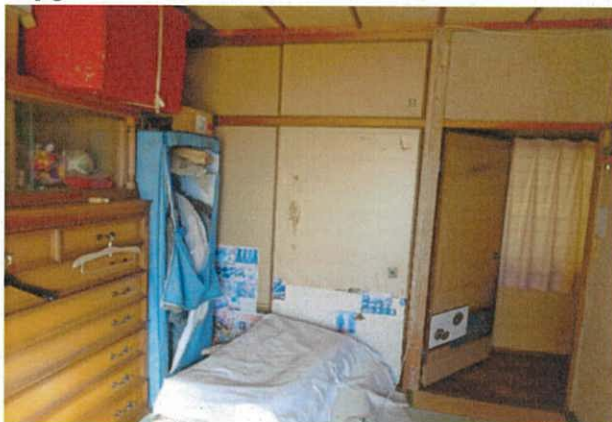
41



42



43



44



雨漏り痕

雨漏り痕

45



46



47



祠

48 以下、物件3建物(附属符1)内部



49



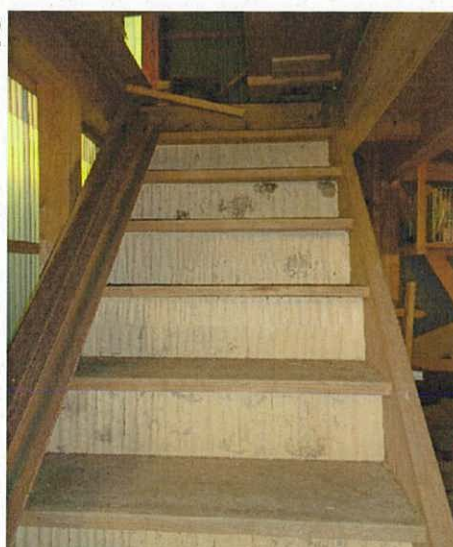
50 以下、物件3建物(未登記附属)内部



51



52



53



54



【 B I T 】

令和 6 年（ケ）第 74 号
令和 6 年 12 月 12 日現地調査
令和 6 年 12 月 23 日評 価

松山地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
高 月 新 介

第1 評価額

一括価格	
金 1,240,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 510,000 円
物件2 (建物)	金 170,000 円
物件3 (建物)	金 560,000 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	所在地目地積	喜多郡内子町城廻 849番 宅地 483.20㎡	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多郡内子町城廻849番地 849番の1 居宅 木造スレート葺平家建 34.26㎡	ほぼ同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	喜多郡内子町城廻849番地 849番の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階： 71.45㎡ 2階： 29.21㎡ 延べ： 100.66㎡	床面積以外ほぼ同左 1階： 約71.45㎡ 2階： 29.21㎡ 延べ： 約100.66㎡
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 物置 木造鋼板ぶき平家建 22.83㎡	ほぼ同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記 物置 木造トタン葺2階建 1階： 約14㎡ 2階： 約14㎡ 延べ： 約28㎡
番号	特記事項		
3	物件3主である建物は1階部分に登記に反映されていない増築と減築があり、増減床面積は何れも同程度（概測約1.3㎡）である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「内子」駅の北東方・直線距離約1,850m 伊予鉄南予バス「岡町」下りバス停の 北方・道路距離約520m (徒歩約7分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧内子町北部近郊の住宅団地	
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 べ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
画 地 条 件	面 積 形 状	483.20㎡ (登記面積) 東西：約20m、南北：約22m 略整形、画地北側半分程度は雛壇状である。
接面道路の状況	西 側 北 東 側	幅員約2～1mの舗装道 幅員約1mの未舗装道
土地の利用状況等	土地の利用状況 隣地の状況	目的建物(物件2、3)の敷地として利用されている。 民家、山林、農地等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり(引込あり) なし なし (接続可能) (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	* 目的土地は北側の概ね半分以上が土砂災害特別警戒区域に該当し、建物の再建築時等に構造や用途等の制限が生じる。厳密な該当範囲や具体的な制限については愛媛県や内子町の関係窓口で確認を要する。 * 目的土地は埋蔵文化財包蔵地(曾根城跡)に隣接しており、掘削を伴う作業を実施する場合には、事前に内子町教育委員会と協議を行う必要がある。 * 目的土地は物件2建物、物件3主である建物の北側背後が雛壇状の急傾斜地となっており、物件3附属建物符号1付近とは各地盤面に約5～6mの高低差がある。 また、画地南端は擁壁となっており、南側目的外土地847番、848番に対して約3m高くなっている。 * 目的土地は西側赤道の一部(画地の南西隅約3～4m)を敷地進入に利用しており、当該接道箇所付近での赤道の幅員は約1.5m～2m程度で、路面も舗装済であるが、当該箇所より北側は未舗装で幅員も1m程度となっている。	

特 記 事 項	* 目的土地には雑草が繁茂しており、加えて北側雛壇状の傾斜地には竹木も生い茂っている。 * 物件 3 附属建物符号 1 の東側には木造の工作物が存する。 * 目的土地の雛壇状傾斜地部分には小規模な祠と雑草に覆われた温水器が設置されている。 * 登記簿、住宅地図による地歴確認、現地目視確認の範囲では土壤汚染が価格形成に大きな影響を及ぼす可能性は低いと考えられるので、評価において当該要因を考慮外とした。 なお、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには別途専門家による調査を要する。
----------------	---

2.1 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)：登記記載なし 昭和30年(課税資料記載) 経過年数：約70年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：板張等 内壁：塗壁等 天井：板張等 床：タタミ、板張等 設備：トイレ
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る：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、目的建物に付属する各種付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
建物の利用状況	共有者が空家の状態で管理している。
特記事項	* 物件2は劣化顕著で、複数個所に亘り、外装材の腐食、雨漏り痕や建具の建付け不良等が認められる。 * 物件2は東側工作物で物件3主である建物と相互に行き来できようになっている。 * 物件2の建物内には井戸が存する。 * 物件2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。

2.2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和49年11月25日 経 過 年 数：約 50年 経済的残存耐用年数：約 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル塗装仕上等 内 壁：塗壁、合板張等 天 井：板張、ボード張等 床：タタミ、板張等 設 備：給排水、衛生等
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状況	劣 る：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、目的建物に付属する各種付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
建物の利用状況	共有者が空家の状態で管理している。
特 記 事 項	* 物件3主である建物は劣化顕著で、複数個所に亘り、外装材の腐食、雨漏り痕や建具の建付け不良等が認められる。 また、1階廊下等の床面につき、全面に亘ってカビの発生が認められるほか、床抜けが疑われる箇所もある。 * 物件3主である建物は西側工作物で物件2と相互に行き来できるようになっている。 * 物件3主である建物は1階部分に登記に反映されていない増築と減築があり、増減床面積は何れも同程度(概測約1.3㎡)である。 * 以下の構造・仕様等が簡易な附属建物2棟がある。 符 号：1 構造・種類：木造鋼板ぶき平家建、物置 床 面 積：22.83㎡ 建 築 時 期：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0年 保 守 管 理：劣る

特 記 事 項	(附属建物符号 1 の続き) 仕 様 構 造：木造 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板張 床 ：コンクリート その他：簡易な構造・仕様の物置で格別の設備はない。 当該建物西側に接して木造工作物が存する。 符 号：（未登記） 構造・種類：木造トタン葺 2 階建、物置 1 階 約14m² 2 階 約14m² 述べ 約28m² 建 築 時 期：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0年 保 守 管 理：やや劣る 仕 様 構 造：木造 屋 根：トタン葺 外 壁：トタン張 附属建物には西側の壁がなく、物件 3 主である 建物に接して建てられており、当該建物の外壁 で開口部を塞ぐような構造となっている。 床 ：土間（1 階）、板張（2 階） その他：簡易な構造・仕様の物置で格別の設備はない。 当該建物南側入口に差し掛けが存する。 * 物件 3 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 (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	22,900	0.38	483.20	0.90	3,780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査 内子(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,300\text{円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \approx 22,900\text{円/㎡}$

◇ 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：考慮不要。

◇ 地 域 格 差：地価公示地等の所在する地域は対象地域に比して街路条件が劣り、
交通接近条件、環境条件が優ると判断した。

イ 個 別 格 差：目的土地の画地条件（袋地の有効宅地部分に近い状態であること、一部
傾斜地、規模）、行政上の制限（土砂災害特別警戒区域）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：地上建物の存在と老朽化の程度について考慮した。

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。

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
2	145,000	34.26	0.01	50,000
3主	166,000	約100.66	0.01	170,000
3附1	76,000	22.83	0.03	50,000
3附2	76,000	約28.00	0.03	60,000
合 計				330,000

物件番号3附1は附属建物符号1、同3附2は未登記附属建物である。

目的建物は経済的残存耐用年数がほぼ満了しているため、経年及び観察による減価の程度を総合的に勘案して、物件2、物件3主である建物につき、現価率を再調達原価の1%と、物件3附属建物につき同3%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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	建物 物件 番号	敷地対 象割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	3,780,000	2	0.24	0.55	法定地上権	500,000
		3	0.76	0.55	法定地上権	1,580,000
計						2,080,000

イ 敷地対象割合： 各建物(物件3は主である建物と附属建物の合計)の建築面積割合によった。

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、その割合を上記のとおり査定した。

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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,780,000	-2,080,000		0.50	0.6	510,000
2	50,000	+500,000	1.00			170,000
3	280,000	+1,580,000	1.00			560,000
一括価格 (合計)						1,240,000

ア 基礎となる価格： 物件3は主である建物と附属建物2棟の合計額である。

エ 市場性修正： 建物の継続利用は現実性に乏しく、また継続利用を行う場合においても多額の費用負担等が予想されること、老朽建物の部材飛散や敷地擁壁の損壊等による隣接家屋等への影響により、将来不測の負担が生じる可能性があること等を考慮した。

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 基準地価格（内子(県)－2）

所 在：喜多郡内子町城廻36番

価 格：24,300 円/㎡

位 置：岡町バス停800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側 5 m 町 道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（50%、80%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1：3,773,308 円

物 件 2：24,901 円

物 件 3：1,131,441 円（主である建物）

※附属建物は評価証明書に記載なし

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 物 件 位 置 図

2 公 図 写

3 建 物 図 面

以 上



1 : 25,000



目的物件

岡町バス停

出所：国土地理院地形図

物件位置図



請求部	所在	喜多郡内子町城廻				地番	849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)	昭和57年11月30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6年12月5日 A3版をA4版に縮小
松山地方法務局大洲支局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

- 12 -

公 図 写

公用

登記年月日：昭和49年12月2日

公用

502116

建物階平面図

家屋番号 502116-1 849番

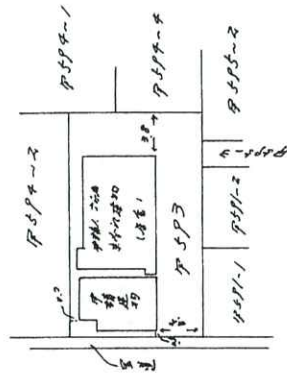
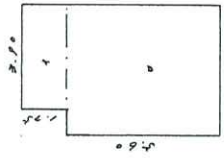
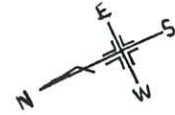
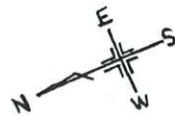
建物の所在 喜多郡内子町大字城廻字林下

製作年月日 昭和49年12月20日

製作者

土地家屋調査士

申請人



床面積計算
1) 3.90 x 1.75 = 6.825
2) 4.90 x 5.60 = 27.44
計 34.265
≒ 34.2642

縮尺 1/200 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

(S48.3 200冊)

S49.12.2

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6年12月5日 松山地方裁判所大洲支部

登記官

A3版をA4版に縮小

(物件2)
建物図面

登記年月日：昭和49年12月2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6年12月5日 松山地方裁務局大洲支局

登記官

A3版をA4版に縮小

- 14 -

(物件3主である建物)
建物図面

請求番号：16-1

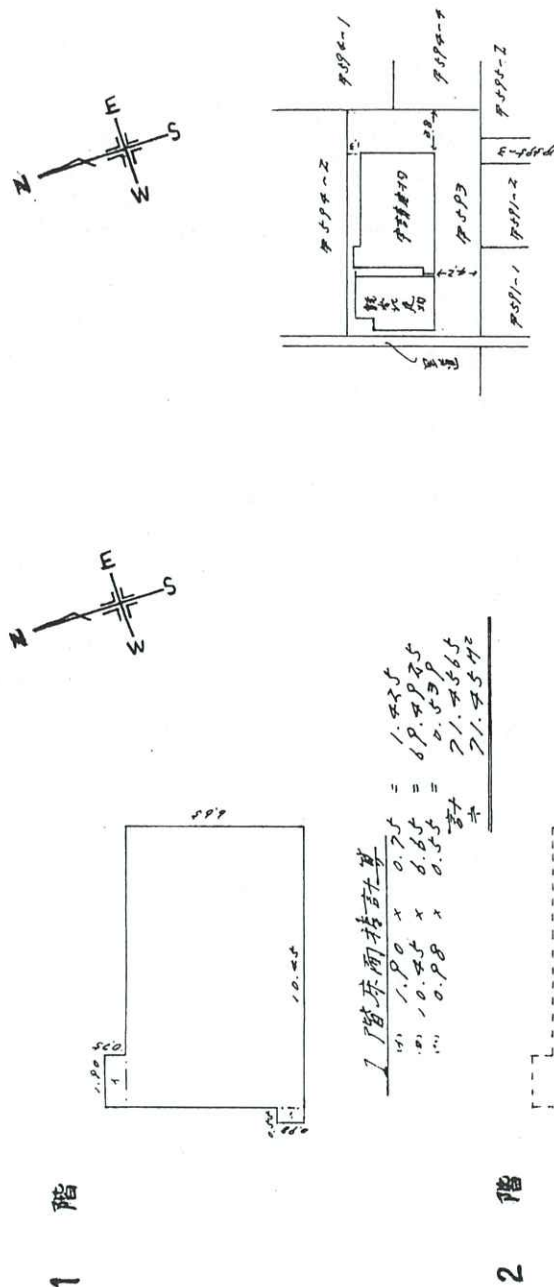
(1/2)

502117

家屋番号 502117 849番地

建物の所在 喜多郡内子町大字城廻字林野5021番地

建各階平面図



作製年月日 昭和49年12月2日	作製者 土地家屋調査士	申請人
---------------------	----------------	-----

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

S49.12.2

縮尺 1/200 1/500

(S48.3 200冊)

登記年月日：平成26年6月11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6年12月5日 松山地方務局大洲支局

A3版をA4版に縮小

登記官

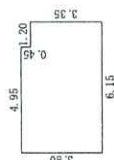
- 15 -

各階平面図 建物図面

家屋番号	849番の2
建物の所在	喜多郡内子町城廻849番地



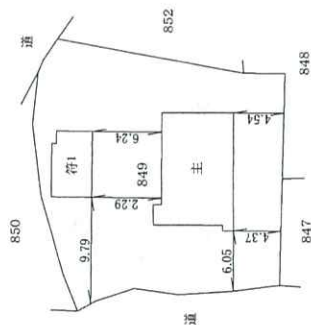
附属建物 (符号1)



求積表

4.95 × 3.80	=	18.8100
1.20 × 3.35	=	4.0200
計		22.8300

床面積 22.83 m²



作成者	土地調査士 家屋
縮尺	1 / 250
申請人	
縮尺	1 / 500

(物件3附属建物符号1)

建物図面

請求番号：15-3