

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 10 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 27 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 11 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 2 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 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻
地 番 甲 9 0 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 4 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻 甲 9 0 0 番地 1
家屋 番号 甲 9 0 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 4 5 平方メートル
2 階 3 8 . 8 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻
地 番 甲 9 0 0 番 1
地 目 宅地
地 積 5 6 4 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻 甲 9 0 0 番地 1
家屋 番号 甲 9 0 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 4 5 平方メートル
2 階 3 8 . 8 0 平方メートル

令和 7年(ヌ)第 29号
令和 7年 7月16日受理
令和 7年 7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 | 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻 |
| | 地 | 番 | 甲 9 0 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 4 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻 甲 9 0 0 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 甲 9 0 0 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 5 . 4 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8 . 8 0 平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □（物件 ）		
形 状	■ 1 4 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 上記の者が、本土地上に下記の建物を所有し、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（3 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（3 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
(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件1の土地の北側及び東側には、一部（北東付近及び東側付近）水路を介して、道が隣接するとされている。しかしながら、現況では、物件1の土地の北側及び東側には、アスファルト舗装された道路が存するものの、同土地の周辺は、概ね東方にかけて標高が低くなる地形となっている関係で、当該土地の北東付近や東側付近は、石垣やコンクリート擁壁が構築された法面となっており、専ら物件1の土地への人や車両の進入は、一部がコンクリート舗装された同土地の北西付近から行われている。この点、物件1の土地のうち、物件2の建物の敷地として利用されている部分は、概ね平坦地となっているところ、上記のとおり、同土地の北東付近や東側付近が法面となっている関係で、当該土地の有効利用面積は、公簿上の地積よりも減少するものと思われる。
2. 14条地図上、物件1の土地の周囲には、北西付近の一部を除き、水路が存するとされている。現況においても、後記の点を除き、概ね同様に水路が存する。ただし、西側の水路については、途中までは、同水路の西側隣接地（地番：甲901番1、地目：宅地、地積：810.48平方メートル）の東側境界付近に存する石垣に沿って存するものの、物件1の土地の南西付近の水路については、14条地図上の記載とは異なり、より東側に湾曲する形状となっており、同湾曲部分は、物件1の土地の南西付近内に位置しているものと思われる。なお、当該水路が、このような形状となっている経緯等は不明である。
3. 物件1の土地の中央付近には、物件2の建物が存する。また、同土地の西側付近は、未舗装の駐車場等として利用されている一方、南東付近や東側付近は、庭木等の植栽のある庭園として利用されている。なお、物件1の土地の南側付近には、コンクリートで築造された池様の工作物（なお、内部に水は蓄えられていない。）が存するところ、本件所有者である■Aによれば、当該工作物は、かつて鯉用の養魚池として利用されていた残滓であるとのことである。
4. 物件2の建物の北側付近には、差し掛け（工作物）が存する。また、同建物の1階北西付近の屋根上には、太陽熱温水器が設置されている。なお、当該建物の北西付近には、内部にボイラーが格納された工作物が存する。
5. 物件2の建物については、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 複数箇所に亘り、床抜けが疑われる箇所がある（1階の廊下等）。
 - (2) 浴室入口のドアにつき、下部に設置されていたと思われる目隠し用ガラスが存しない。

(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)

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. 私は、昭和57年に物件1の土地を購入し、昭和59年末ころに、同土地上に物件2の建物を新築しました。現在、同建物には、私が、妻とともに居住しています。 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。なお、物件1の土地の東側付近や北東付近の境界は、石垣等の法尻になると思います。 3. 物件1の土地の西側境界付近にある水路の位置につき、南西付近については、公図上の記載と異なり、物件1の土地の内部に湾曲する形状となっているとのことですが、このような形状となっている経緯等は分かりません。 4. 物件1の土地の南側付近にある池様の工作物は、私が同土地を購入する以前に、鯉用の養魚池として利用されていた名残です。 5. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築や修繕等は行っていません。また、同建物の不具合箇所としては、床抜けが生じている箇所があることが挙げられます。なお、当該建物につき、雨漏り箇所はなく、白アリによる食害箇所もないと思います。 6. 物件2の建物の屋根に設置している太陽熱温水器は、私の買取物件であるところ、現状では故障しているため利用しておらず、風呂の熱源は、灯油のボイラーを利用しています。なお、物件2の建物に設置した設備機器につき、リース等に係る物件はありません。 7. 物件1及び2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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

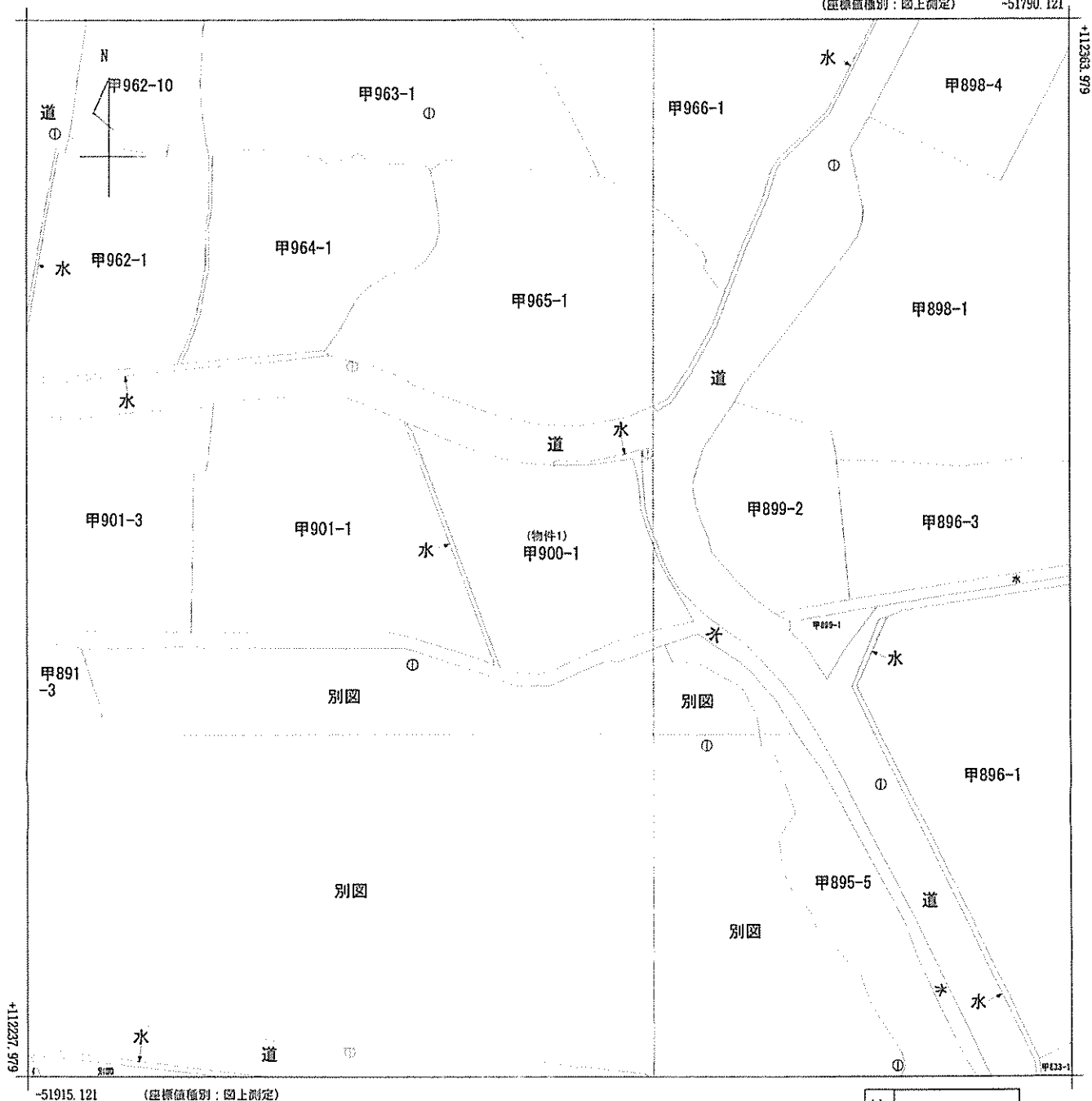
(4枚目)

(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7月17日(木) 17:00～17:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会 依頼文書を投函
令和7年7月18日(金) 15:00～15:30	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7月18日(金) 15:40～16:10	今治市役所	地番図等資料収集
令和7年7月24日(木) 14:30～15:50	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 7 年 7 月 2 4 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

(5枚目)



地番区域見出

請 求 部 分	所 在					今治市玉川町長谷字柳ヶ辻		地 番	甲900番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	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61年7月18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判をA4に縮小

令和7年7月17日
松山地方法務局今治支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和60年2月4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7月17日 松山地方方法務局今治支局

(7 枚目)

登記官

0406141

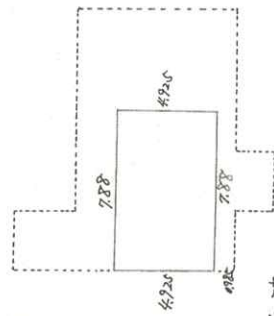
各階平面図



一階床面積

$$\begin{aligned} 2,955 \times 2,955 &= 8,732,025 \\ 12,805 \times 788 &= 10,090,34 \\ 2,955 \times 1,977 &= 5,821,35 \\ 115,456,775 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

二階



二階床面積

$$788 \times 4,925 = 38,809 \text{ m}^2$$

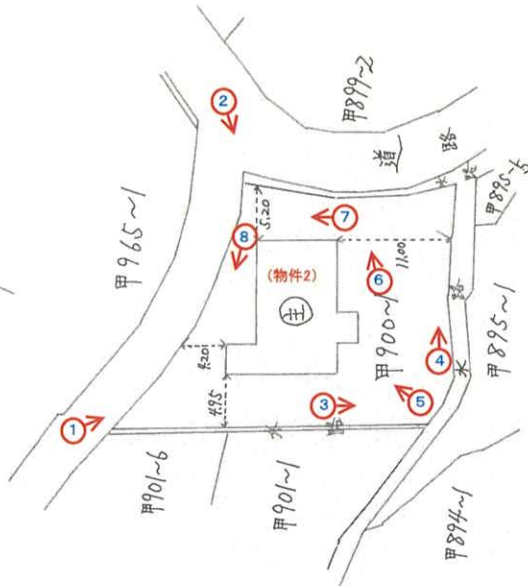
A3判をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 9900番 /

建物の所在 越前郡玉川町大字長谷柳ケ辻甲900番地 /

今治市玉川町長谷



写真撮影位置・方向

作製者

和60年1月26日作製
(実地調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

56 No 033658

260,2.4

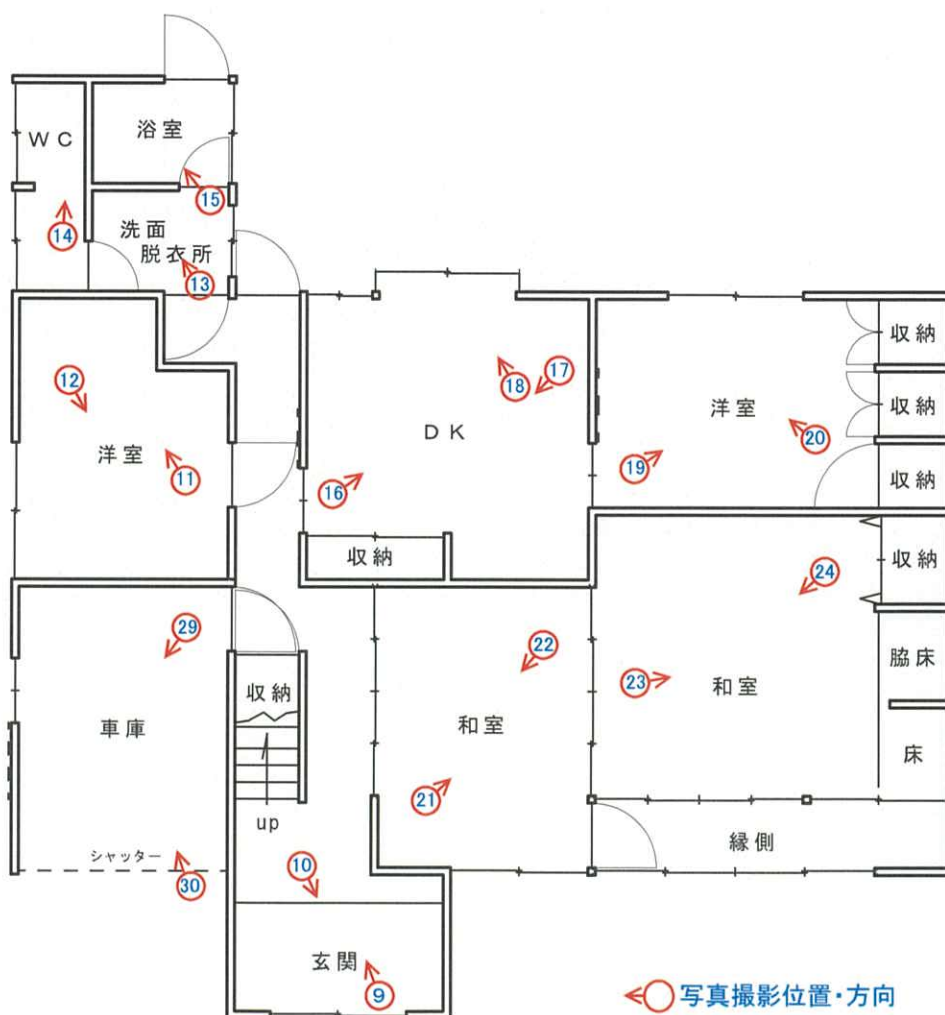
56.11. 500冊

間取図

(物件2・概略図)



2 階

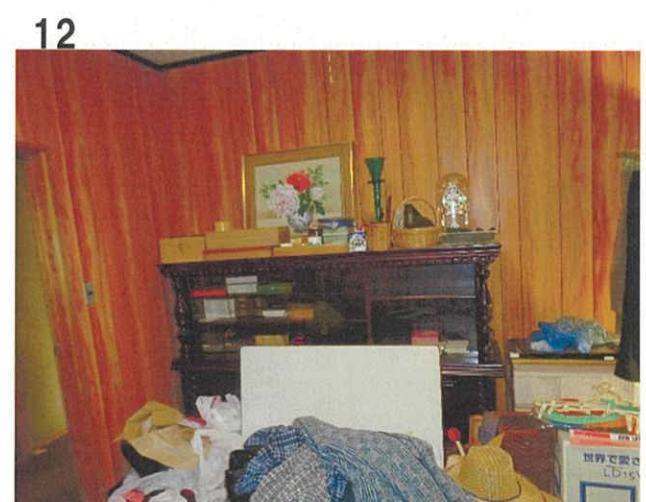


1 階

←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)





13

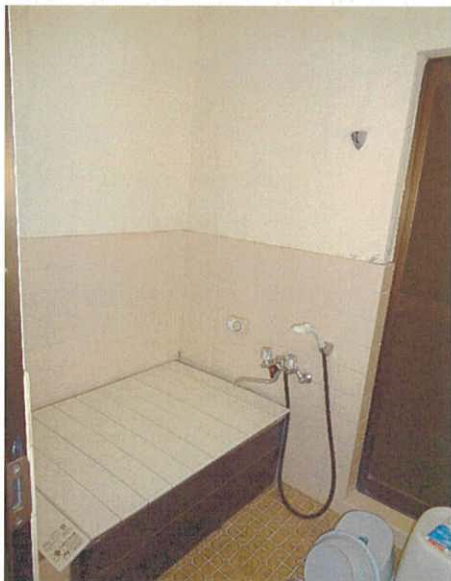


(下部のガラスなし)

14



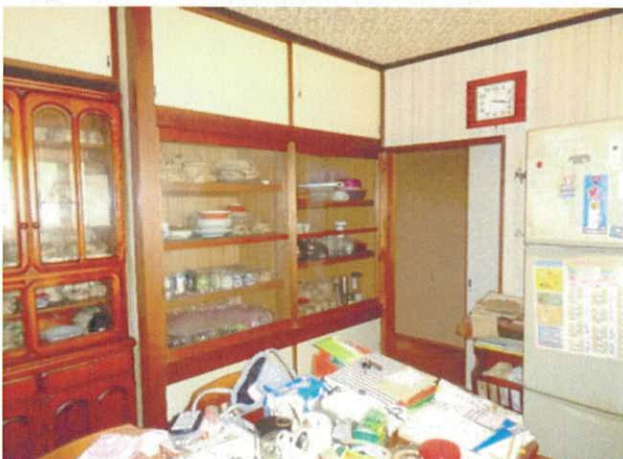
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30





令和 7 年（ヌ）第 29 号

令和 7 年 7 月 24 日 現地調査

令和 7 年 7 月 31 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 3,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,300,000 円
物件2(建物)	金 2,040,000 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 地 番 地 目 地 積	今治市玉川町長谷字柳ヶ辻 甲 9 0 0 番 1 宅地 564.23 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市玉川町長谷字柳ヶ辻 甲 9 0 0 番地 1 甲 9 0 0 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 115.45 m ² 2 階 38.80 m ²	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)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予富田」駅の南西方・道路距離約9.3km 最寄バス停「玉川支所」の南西方・約1.0km（徒歩約13分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市南西部郊外の農家住宅を中心とする住宅地域であり、周辺には農地等が多く残る状況である。	
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	都市計画区域外 — — — —
画 地 条 件	地積 : 564.23 m ² (法面部分を含む) 形状 : 不整形 間口 : 約 27 m 奥行 : 約 23 m	
接面道路の状況	北幅員約4m舗装市道（玉川長谷大下1号線）に等高乃至高位に接面。 東幅員約5m舗装市道（竹ヶ田本線）に約5m高位に接面。	
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 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> 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。 <埋蔵文化財> 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 59 年 12 月 28 日新築 経 過 年 数 : 41 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張、漆喰、モルタル等 内 壁 : じゅらく壁、ビニールクロス、合板等 天 井 : 目透かし天井、テックス等 床 : クッションフロア、畳、フローリング、タイル等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備等 そ の 他 :
床面積(現況)	延 154.25㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 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 ※ 経年相応の劣化があるほか、床等の修繕必要箇所あり。
建物の利用状況	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	

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	12,400	0.76	564.23	0.90	4,790,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,300\text{円}/\text{㎡} \times 95.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110.0 = 12,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 形状、道路との高低差等の画地条件を考慮した。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	250,000	154.25	0.02	770,000

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。

経過年数41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 ▲10%と査定した。

・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (41\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.02$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	4,790,000	0.55	法定地上権	2,630,000

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	4,790,000	-2,630,000		1.00	0.6	1,300,000
2	770,000	+2,630,000	1.00	1.00	0.6	2,040,000
一括価格(合計)						3,340,000

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 (今治(県)－17)
所 在 : 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻甲 9 6 6 番 5
価 格 : 14,300 円／m²
位 置 : 今治駅 約8.9km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 466 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 都計外 (建ぺい率 — 、容積率 —)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 4,932,549 円

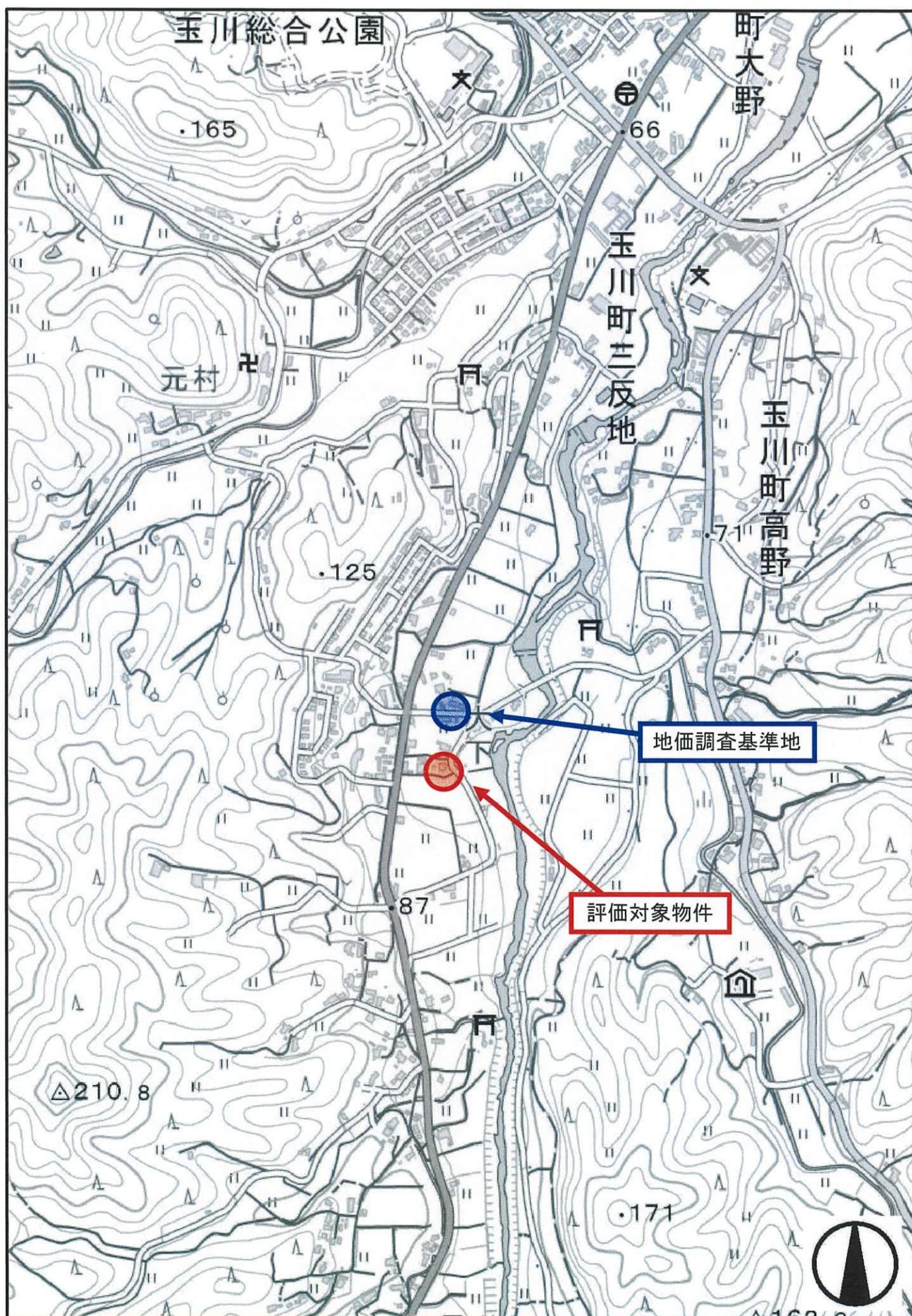
物件 2 2,367,802 円

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





地番区域見出

玉川町長谷

玉川町長谷

請求部分	所在地 今治市玉川町長谷字柳ヶ辻					地番 甲900番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)	昭和61年7月18日			補記事項	

令和7年7月17日
松山地方法務局今治支局
登記官

A 3 版を A 4 版に縮小

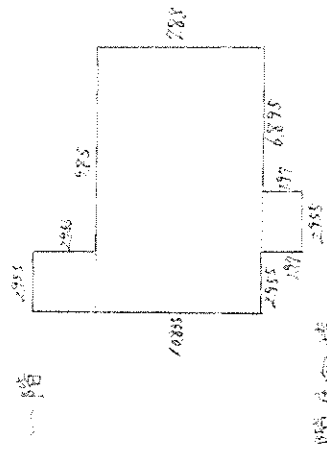
登記年月日：R2009年2月4日

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。
令和元年1月17日 松山地方広域庁 企画部

登記官

0406141

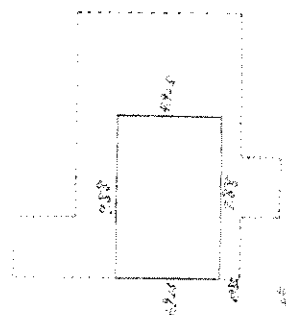
各階平面図



一階床面積

$$\begin{aligned} 2,955 \times 2,955 &= 8,732,025 \\ 2,805 \times 7,88 &= 100,9034 \\ 2,955 \times 1,97 &= 5,82135 \\ 115,456,775 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

二階



二階床面積

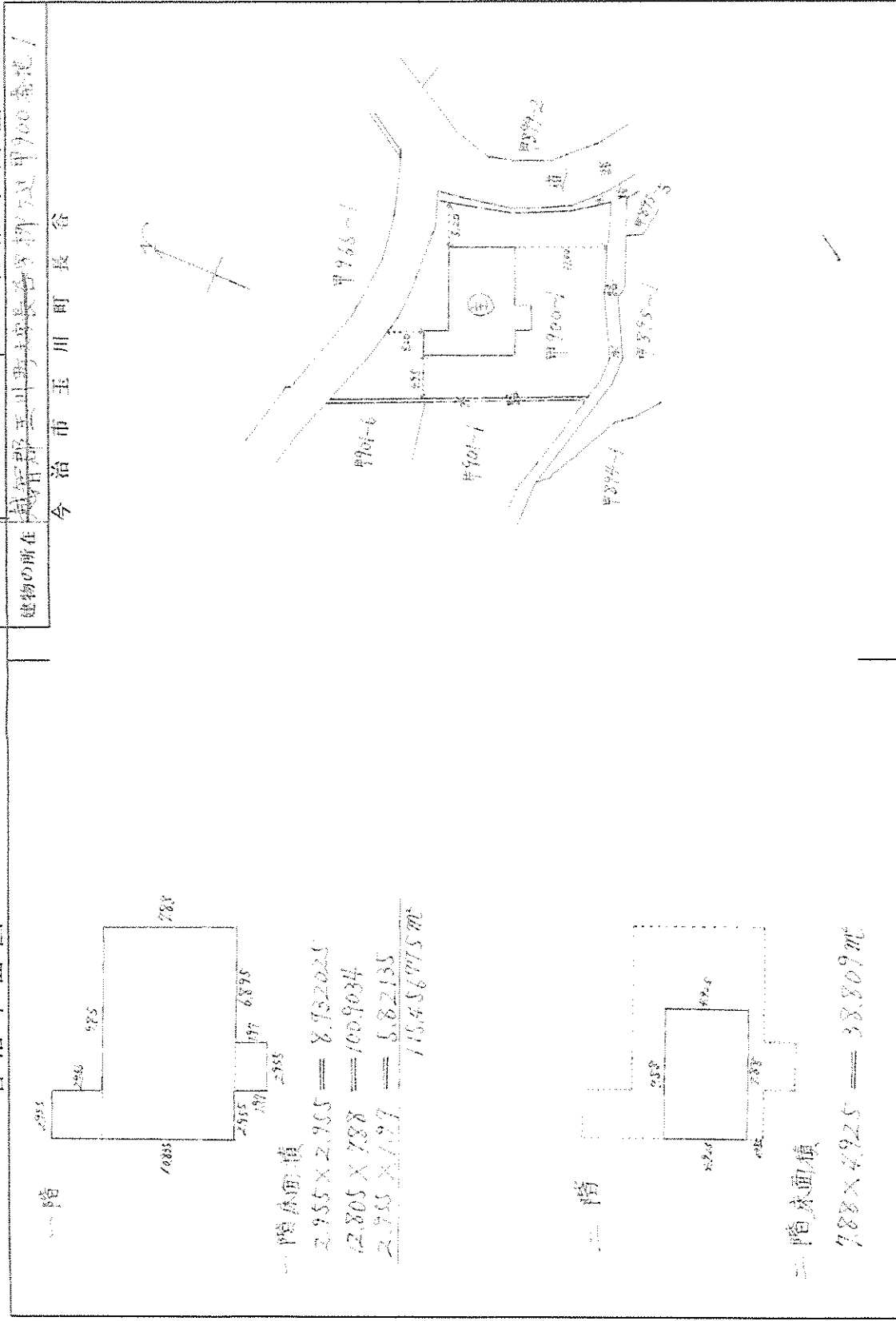
$$7,88 \times 4,925 = 38,809 \text{ m}^2$$

家屋番号 0900番 /

建物図面
各階平面図

建物の所在 松山県玉川郡玉川町長谷 甲900番地1

今治市玉川町長谷



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
調査士会用紙		56 № 033658 2011.04.14	

A3版をA4版に縮小