

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 今治市波方町大浦字大浦 | | |
| | 地 番 | 乙 4 4 9 番 1 2 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 6 . 7 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 今治市波方町大浦字大浦 乙 4 4 9 番地 1 2 8 | | |
| | 家屋 番号 | 乙 4 4 9 番 1 2 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 7 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 0 . 5 7 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 | 今治市波方町大浦字大浦 |
| | 地 番 | 乙 4 4 9 番 1 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市波方町大浦字大浦 乙 4 4 9 番地 1 2 8 |
| | 家屋 番号 | 乙 4 4 9 番 1 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 2 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 54 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 13 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 今治市波方町大浦字大浦
地 番 乙449番128
地 目 宅地
地 積 246.78平方メートル
- 2 所 在 今治市波方町大浦字大浦 乙449番地128
家屋 番号 乙449番128
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 56.72平方メートル
2階 40.57平方メートル

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の土地の北東側には、地番乙449番49の土地（地目：公衆用道路、地積：659平方メートル、所有者：今治市、以下「乙449-49」の土地という。）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北東側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。
2. 物件1の土地の周辺一帯は、住宅団地として造成された一団の土地の一画である。この点、14条地図上、物件1の土地の西側には、乙449番85の土地（地目：公衆用道路、地積：1154平方メートル、所有者：今治市）が隣接するとされている。この点、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（市道）が存するものの、物件1の土地は雑壇状に造成された土地であるため、同土地と同道路との間には高低差があり（道路よりも物件1の土地の方が高い。）、当該土地の西側境界付近は、擁壁が構築された法面となっている。そのため、専ら物件1の土地への人や車両の進入は、上記1記載の道路（乙449-49の土地）から行われている。
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、同土地の東側付近の一部は、コンクリート等で舗装され、同所には、カーポート（工作物）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

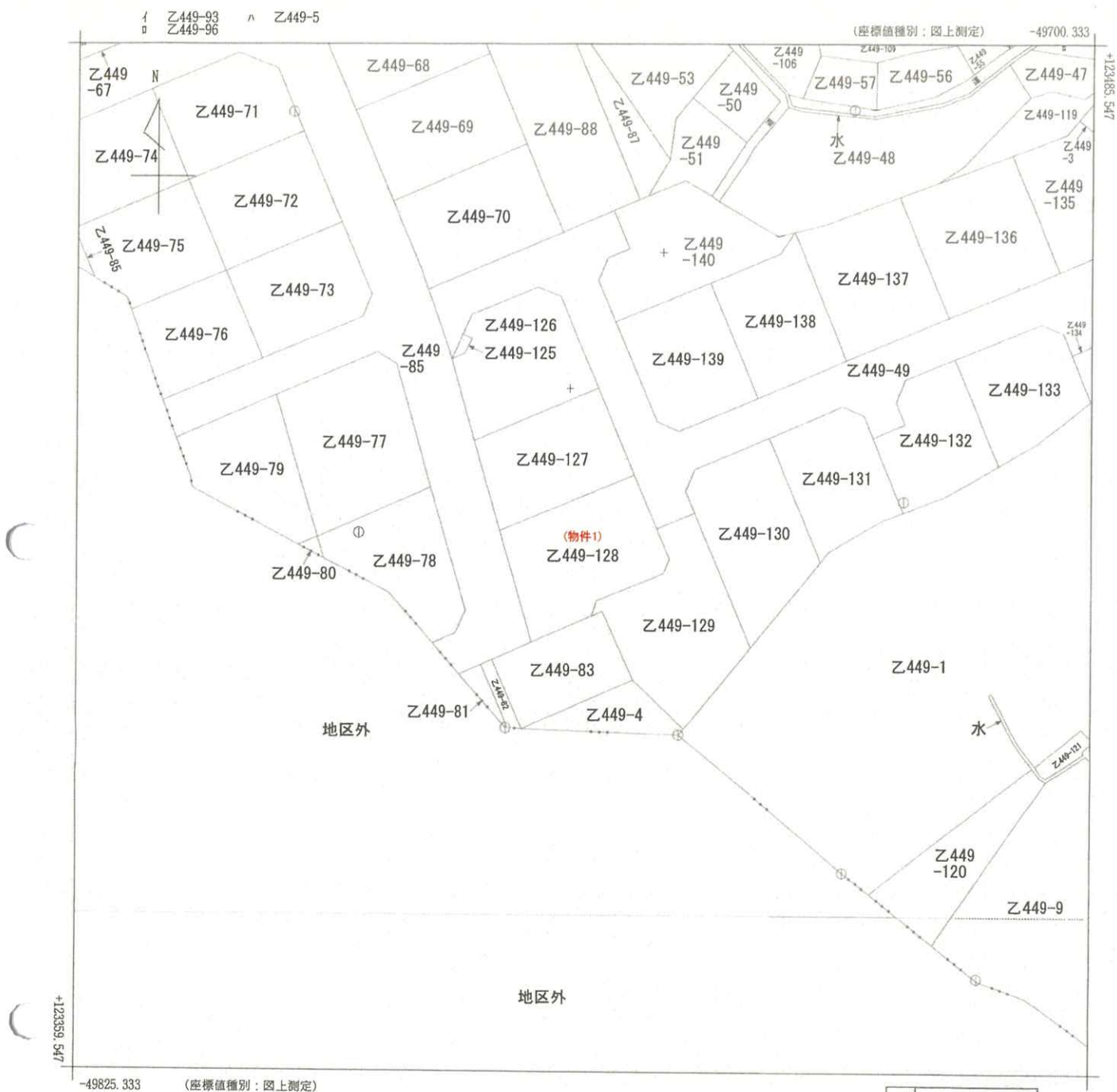
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 私は、令和元年6月に物件1の土地を購入し、令和2年3月に、同土地上に物件2の建物を新築しました。現在、同建物には、私が、子らとともに居住しています。 2. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 3. 物件1の土地への進入経路としては、同土地の西側境界付近は、高低差のある法面となっているため、同土地の北東側に隣接する道路（地番乙449番49の土地）から進入しています。ちなみに、以前、西側の法面に、人の通行の便宜のために階段の設置を要望したこともあったのですが、危険と判断されたのか、設置されることはありませんでした。 4. 物件2の建物の新築後の少し後の時期に、物件1の土地の東側のコンクリート舗装やエントランスのほか、カーポート等を設置しました。 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ありません。また、特段の不具合箇所もありません。 6. 物件2の建物に設置している設備機器につき、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 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) 16:00～16:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 関係人から聴取
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25日(金) 13:30～14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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



請求部	所在	今治市波方町大浦字大浦				地番	Z449番128			
出力縮	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3月11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：5-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成19年11月8日

公用

地積測量図

地番 乙449-49、乙449-125~乙449-140

土地の所在 今治市波万町大浦字大浦

市境境界線：建築第295号：H18.11.7付
(点11~12~21)

補遺点

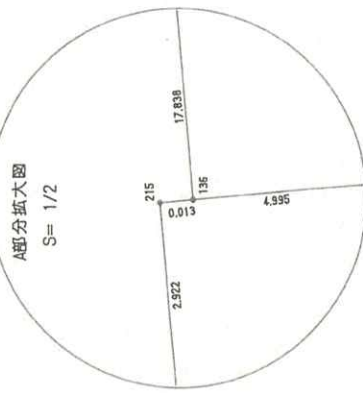
面点名	X座標	Y座標	距離	実角
153	123435.266	-49757.360		
154	123457.376	-49757.188	64.105	235°42'06"
175	123455.008	-49777.944	25.313	222°38'13"
176	123446.869	-49779.450	24.892	227°38'13"
178	123443.400	-49761.158	21.677	26°17'44"
154	123443.400	-49761.158	21.677	26°17'44"
135	123426.210	-49758.006	9.628	85°42'27"
136	123428.157	-49749.398	10.657	61°53'46"
133	123437.367	-49742.242	17.248	15°06'45"
130	123437.367	-49722.247	30.188	16°07'40"
101	123447.004	-49717.161	41.878	3°53'53"
104	123447.590	-49702.775	55.953	7°27'11"
109	123459.152	-49697.503	64.447	35°25'16"
111	123457.757	-49704.356	57.578	35°10'58"
112	123452.125	-49717.871	42.937	35°03'24"
166	123446.830	-49730.611	29.142	356°42'46"
165	123442.211	-49741.689	17.141	356°16'26"
208	123451.593	-49759.141	16.424	283°57'01"
158	123465.167	-49759.403	29.391	286°15'23"

面点名	X座標	Y座標
152	123452.186	-49765.542

(ステンレス鉄)

倒壊

道路



A3判をA4に縮小

1/2



作成者

(平成19年11月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋課)

(7枚目)

請求番号：5-2

(1/2)

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7年7月17日 松山地方裁判所今治支部

區壘測積地

地 番

浦大字浦方町今治市
所在地

2/2

世界高度系標

乙449-125 (イ)				
地点名	標高	Y 座標	X 座標	距離
11	K	123465.990	-87762.410	7.695
168	K	123466.187	-87764.600	2.962
189	K	123460.872	-87747.484	5.002
160	K	123469.448	-87760.104	2.984
169	K	123466.984	-87761.264	2.974
200	K	123466.984	-87761.264	2.974
237	K	123463.267	-87769.141	6.525
207	K	123466.221	-87764.624	13.290
164	K	123463.190	-87761.260	2.947
165	K	123462.311	-87761.411	12.920
168	K	123466.950	-87765.611	12.920
112	K	123466.187	-87747.481	13.187
113	K	123466.187	-87747.481	13.187
114	K	123466.187	-87747.481	13.187
109	K	123466.187	-87747.481	13.187
110	K	123466.187	-87747.481	13.187
111	K	123466.187	-87747.481	13.187
209	K	123466.770	-87760.999	2.664
210	K	123466.770	-87760.999	2.664
108	K	123461.241	-87760.999	2.664
109	K	123461.241	-87760.999	2.664
110	K	123461.241	-87760.999	2.664
111	K	123461.241	-87760.999	2.664
112	K	123461.241	-87760.999	2.664
113	K	123461.241	-87760.999	2.664
114	K	123461.241	-87760.999	2.664
115	K	123461.241	-87760.999	2.664
116	K	123461.241	-87760.999	2.664
117	K	123461.241	-87760.999	2.664
118	K	123461.241	-87760.999	2.664
119	K	123461.241	-87760.999	2.664
120	K	123461.241	-87760.999	2.664
121	K	123461.241	-87760.999	2.664
122	K	123461.241	-87760.999	2.664
123	K	123461.241	-87760.999	2.664
124	K	123461.241	-87760.999	2.664
125	K	123461.241	-87760.999	2.664
126	K	123461.241	-87760.999	2.664
127	K	123461.241	-87760.999	2.664
128	K	123461.241	-87760.999	2.664
129	K	123461.241	-87760.999	2.664
130	K	123461.241	-87760.999	2.664
131	K	123461.241	-87760.999	2.664
132	K	123461.241	-87760.999	2.664
133	K	123461.241	-87760.999	2.664
134	K	123461.241	-87760.999	2.664
135	K	123461.241	-87760.999	2.664
136	K	123461.241	-87760.999	2.664
137	K	123461.241	-87760.999	2.664
138	K	123461.241	-87760.999	2.664
139	K	123461.241	-87760.999	2.664
140	K	123461.241	-87760.999	2.664
141	K	123461.241	-87760.999	2.664
142	K	123461.241	-87760.999	2.664
143	K	123461.241	-87760.999	2.664
144	K	123461.241	-87760.999	2.664
145	K	123461.241	-87760.999	2.664
146	K	123461.241	-87760.999	2.664
147	K	123461.241	-87760.999	2.664
148	K	123461.241	-87760.999	2.664
149	K	123461.241	-87760.999	2.664
150	K	123461.241	-87760.999	2.664
151	K	123461.241	-87760.999	2.664
152	K	123461.241	-87760.999	2.664
153	K	123461.241	-87760.999	2.664
154	K	123461.241	-87760.999	2.664
155	K	123461.241	-87760.999	2.664
156	K	123461.241	-87760.999	2.664
157	K	123461.241	-87760.999	2.664
158	K	123461.241	-87760.999	2.664
159	K	123461.241	-87760.999	2.664
160	K	123461.241	-87760.999	2.664
161	K	123461.241	-87760.999	2.664
162	K	123461.241	-87760.999	2.664
163	K	123461.241	-87760.999	2.664
164	K	123461.241	-87760.999	2.664
165	K	123461.241	-87760.999	2.664
166	K	123461.241	-87760.999	2.664
167	K	123461.241	-87760.999	2.664
168	K	123461.241	-87760.999	2.664
169	K	123461.241	-87760.999	2.664
170	K	123461.241	-87760.999	2.664
171	K	123461.241	-87760.999	2.664
172	K	123461.241	-87760.999	2.664
173	K	123461.241	-87760.999	2.664
174	K	123461.241	-87760.999	2.664
175	K	123461.241	-87760.999	2.664
176	K	123461.241	-87760.999	2.664
177	K	123461.241	-87760.999	2.664
178	K	123461.241	-87760.999	2.664
179	K	123461.241	-87760.999	2.664
180	K	123461.241	-87760.999	2.664
181	K	123461.241	-87760.999	2.664
182	K	123461.241	-87760.999	2.664
183	K	123461.241	-87760.999	2.664
184	K	123461.241	-87760.999	2.664
185	K	123461.241	-87760.999	2.664
186	K	123461.241	-87760.999	2.664
187	K	123461.241	-87760.999	2.664
188	K	123461.241	-87760.999	2.664
189	K	123461.241	-87760.999	2.664
190	K	123461.241	-87760.999	2.664
191	K	123461.241	-87760.999	2.664
192	K	123461.241	-87760.999	2.664
193	K	123461.241	-87760.999	2.664
194	K	123461.241	-87760.999	2.664
195	K	123461.241	-87760.999	2.664
196	K	123461.241	-87760.999	2.664
197	K	123461.241	-87760.999	2.664
198	K	123461.241	-87760.999	2.664
199	K	123461.241	-87760.999	2.664
200	K	123461.241	-87760.999	2.664
201	K	123461.241	-87760.999	2.664
202	K	123461.241	-87760.999	2.664
203	K	123461.241	-87760.999	2.664
204	K	123461.241	-87760.999	2.664
205	K	123461.241	-87760.999	2.664
206	K	123461.241	-87760.999	2.664
207	K	123461.241	-87760.999	2.664
208	K	123461.241	-87760.999	2.664
209	K	123461.241	-87760.999	2.664
210	K	123461.241	-87760.999	2.664
211	K	123461.241	-87760.999	2.664
212	K	123461.241	-87760.999	2.664
213	K	123461.241	-87760.999	2.664
214	K	123461.241	-87760.999	2.664
215	K	123461.241	-87760.999	2.664
216	K	123461.241	-87760.999	2.664
217	K	123461.241	-87760.999	2.664
218	K	123461.241	-87760.999	2.664
219	K	123461.241	-87760.999	2.664
220	K	123461.241	-87760.999	2.664
221	K	123461.241	-87760.999	2.664
222	K	123461.241	-87760.999	2.664
223	K	123461.241	-87760.999	2.664
224	K	123461.241	-87760.999	2.664
225	K	123461.241	-87760.999	2.664
226	K	123461.241	-87760.999	2.664
227	K	123461.241	-87760.999	2.664
228	K	123461.241	-87760.999	2.664
229	K	123461.241	-87760.999	2.664
230	K	123461.241	-87760.999	2.664
231	K	123461.241	-87760.999	2.664
232	K	123461.241	-87760.999	2.664
233	K	123461.241	-87760.999	2.664
234	K	123461.241	-87760.999	2.664
235	K	123461.241	-87760.999	2.664
236	K	123461.241	-87760.999	2.664
237	K	123461.241	-87760.999	2.664
238	K	123461.241	-87760.999	2.664
239	K	123461.241	-87760.999	2.664
240	K	123461.241	-87760.999	2.664
241	K	123461.241	-87760.999	2.664
242	K	123461.241	-87760.999	2.664
243	K	123461.241	-87760.999	2.664
244	K	123461.241	-87760.999	2.664
245	K	123461.241	-87760.999	2.664
246	K	123461.241	-87760.999	2.664
247	K	123461.241	-87760.999	2.664
248	K	123461.241	-87760.999	2.664
249	K	123461.241	-87760.999	2.664
250	K	123461.241	-87760.999	2.664
251	K	123461.241	-87760.999	2.664
252	K	123461.241	-87760.999	2.664
253	K	123461.241	-87760.999	2.664
254	K	123461.241	-87760.999	2.664
255	K	123461.241	-87760.999	2.664
256	K	123461.241	-87760.999	2.664
257	K	123461.241	-87760.999	2.664
258	K	123461.241	-87760.999	2.664
259	K	123461.241	-87760.999	2.664
260	K	123461.241	-87760.999	2.664
261	K	123461.241	-87760.999	2.664
262	K	123461.241	-87760.999	2.664
263	K	123461.241	-87760.999	2.664
264	K	123461.241	-87760.999	2.664
265	K	123461.241	-87760.999	2.664
266	K	123461.241	-87760.999	2.664
267	K	123461.241	-87760.999	2.664
268	K	123461.241	-87760.999	2.664
269	K	123461.241	-87760.999	2.664
270	K	123461.241	-87760.999	2.664
271	K	123461.241	-87760.999	2.664
272	K	123461.241	-87760.999	2.664
273	K	123461.241	-87760.999	2.664
274	K	123461.241	-87760.999	2.664
275	K	123461.241	-87760.999	2.664
276	K	123461.241	-87760.999	2.664
277	K	123461.241	-87760.999	2.664
278	K	123461.241	-87760.999	2.664
279	K	123461.241	-87760.999	2.664
280	K	123461.241	-87760.999	2.664
281	K	123461.241	-87760.999	2.664
282	K	123461.241	-87760.999	2.664
283	K	123461.241	-87760.999	2.664
284	K	123461.241	-87760.999	2.664
285	K	123461.241	-87760.999	2.664
286	K	123461.241	-87760.999	2.664
287	K	123461.241	-87760.999	2.664
288	K	123461.241	-87760.999	2.664
289	K	123461.241	-87760.999	2.664
290	K	123461.241	-87760.999	2.664
291	K	123461.241	-87760.999	2.664
292	K	123461.241	-87760.999	2.664
293	K	123461.241	-87760.999	2.664
294	K	123461.241	-87760.999	2.664
295	K	123461.241	-87760.999	2.664
296	K	123461.241	-87760.999	2.664
297	K	123461.241	-87760.999	2.664
298	K	123461.241	-87760.999	2.664
299	K	123461.241	-87760.999	2.664
300	K	123461.241	-87760.999	2.664
301	K	123461.241	-87760.999	2.664
302	K	123461.241	-87760.999	2.664
303	K	123461.241	-87760.999	2.664
304	K	123461.241	-87760.999	2.664
305	K	123461.241	-87760.999	2.664
306	K	123461.241	-87760.999	2.664
307</				

卷之十 賦類 十

1941年1月1日(平成)

作者

申請人

尺蠖

A3判をA4に縮小

登記年月日：令和2年3月25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7月17日 松山地方裁判所 今治支局

(9 枚目)

登記官

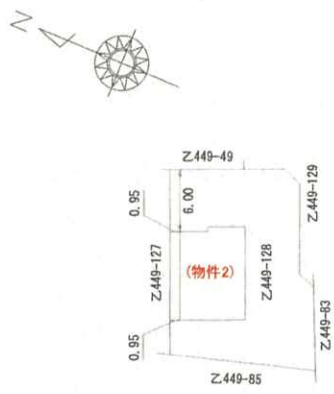
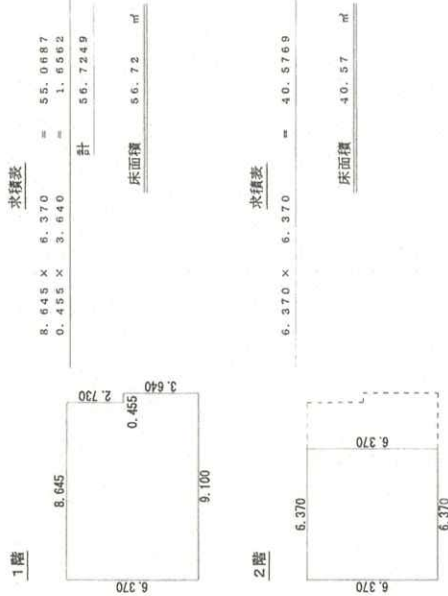
請求番号：5-4

各 階 平 面 図

家屋番号 乙449番128

建物の所在 今治市波方町大浦字大浦乙449番地128

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図



A3判をA4に縮小

作成者

(平成 2 年 3 月 11 日作成)

縮尺

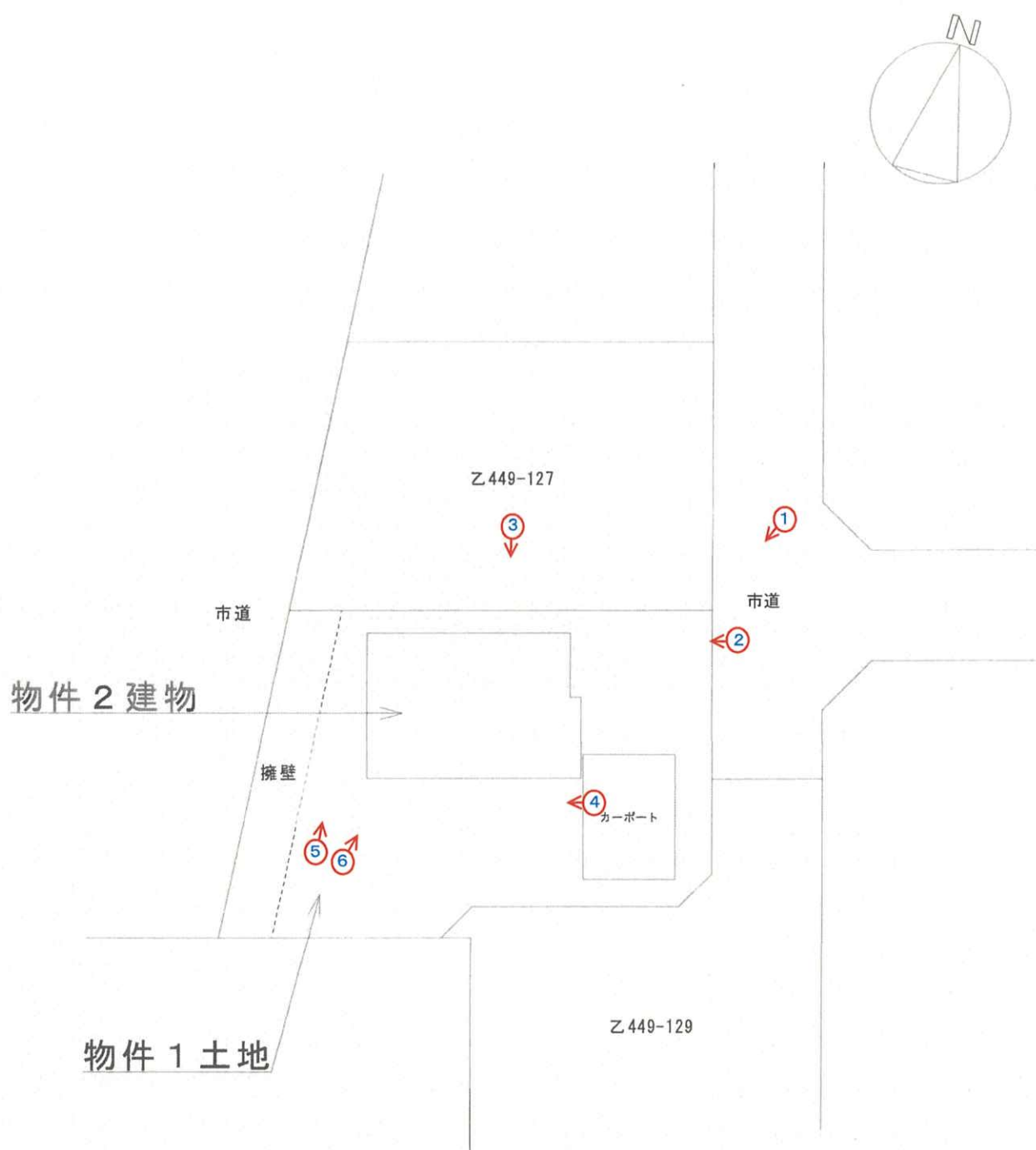
1 / 250

申請人

縮尺

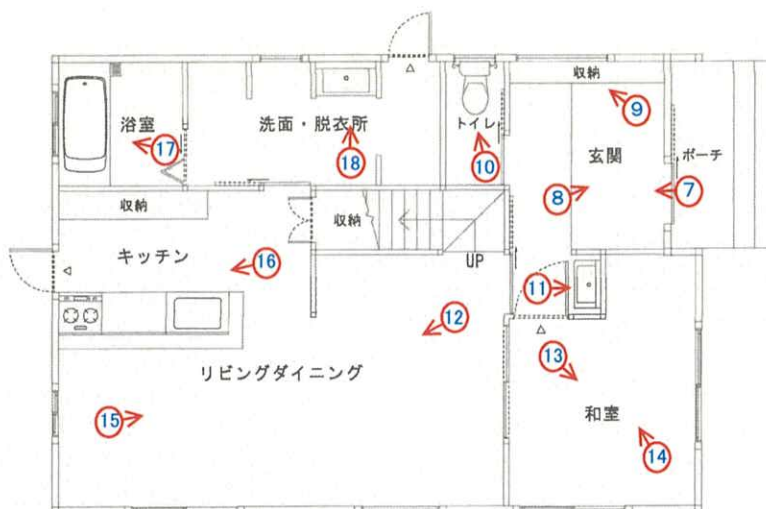
1 / 500

土地建物位置関係図
(物件1, 2・概略図)

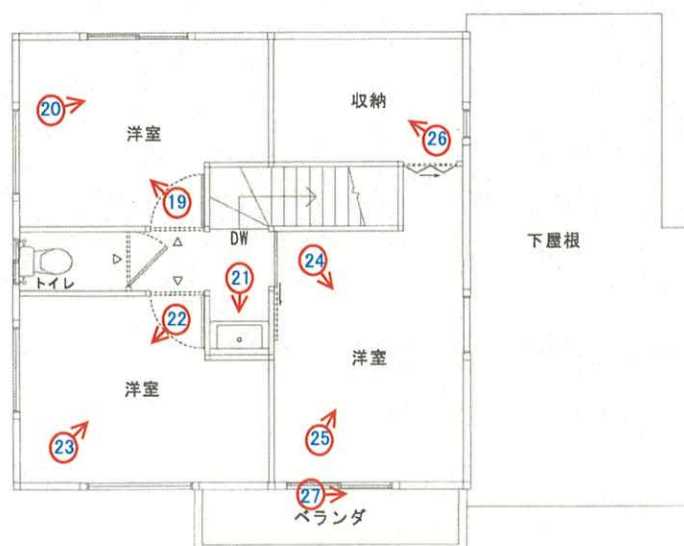


←○写真撮影位置・方向

建物間取図
(物件2)
(概略図)



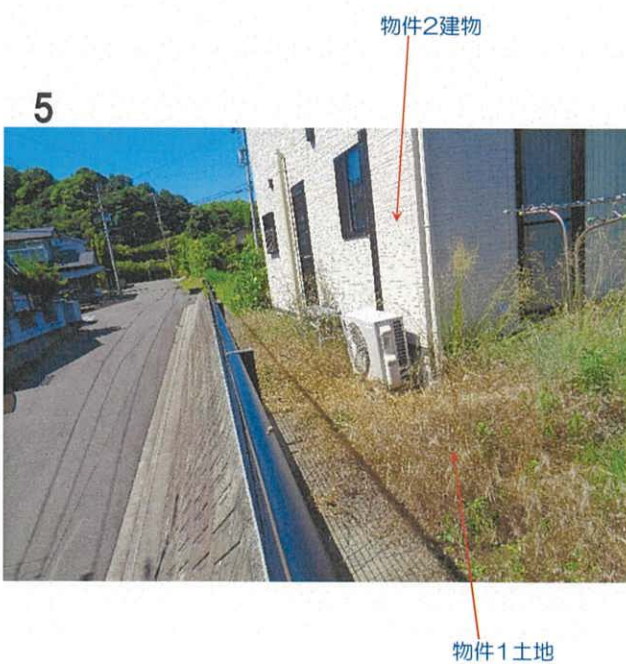
1 F



2 F

←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)



7 以下, 物件2建物内部



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



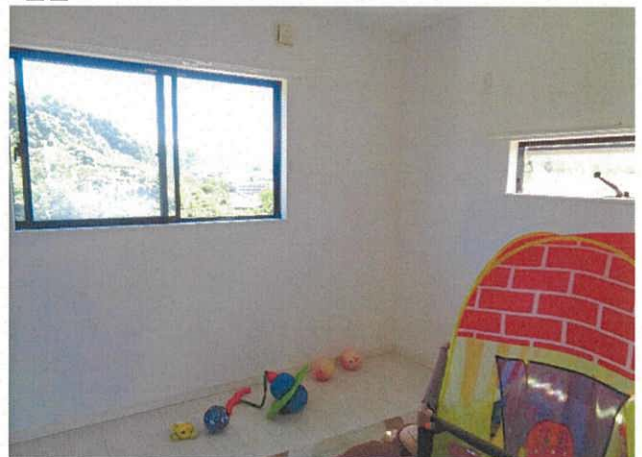
20



21



22



23



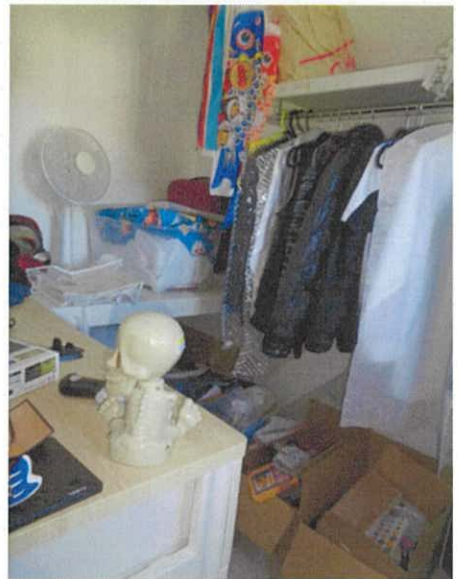
24



25



26



27



令和 7 年（ケ）第 54 号
令和 7 年 7 月 25 日現地調査
令和 7 年 8 月 12 日評 価

松山地方裁判所 御中



（ 評 価 書

（

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

第1 評価額

一括価格	
金11,190,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,570,000円
物件2(建物)	金9,620,000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	今治市波方町大浦字大浦 乙449番128 宅地 246.78 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市波方町大浦字大浦 乙449番地128 乙449番128 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階56.72m ² 、2階40.57m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「波止浜」駅の北西方・道路距離約2,500m(徒歩約31分) 最寄バス停「郷山」の北東方・道路距離約400m(徒歩約5分) (別添「位置図①」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所波方支所の北東方、直線距離にして約1.7km、今治市立波止浜小学校の北西方、直線距離にして約760m付近に位置している。周辺地域は、分譲団地として開発されたなかに低層の中小規模戸建住宅が建ち並ぶ地域である。市内中心部からは離れているものの、生活利便施設との位置関係から見ても居住環境はほぼ問題ない状況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分 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 第1種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地積： 246.78㎡ 間口： 約7.1m (北東側接道間口) 奥行： 約18m 形状： ほぼ整形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	北東側は幅員約4.8mのアスファルト舗装市道(郷団地6号線：建築基準法第42条1項1号道路)にほぼ等高に接面する。 南西側はアスファルト舗装市道と約3mから4m程度の高低差があり、接道無しと判定した。	
土地の利用状況等	物件1は地上建物(物件2)の敷地として利用されている。 目的外建物はない。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。	
特 記 事 項	○土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について：該当なし ○目的物件は第1種住居地域と第1種中高層住居専用地域に跨っているが、今治市役所都市政策課への聴取等により過半が属している第1種住居地域を適用用途地域と判定した。	

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(登記情報): 令和 2年 3月 19日 新築 経過年数: 5年 経済的残存耐用年数: 20年
仕 様	構 造: 木造2階建 屋 根: アスファルトシングル葺き 外 壁: 窯業サイディングボード張り 内 壁: ビニールクロス張り等 天 井: ビニールクロス張り等 床 : フローリング、畳等 設 備: 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他: その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階56.72㎡、2階40.57㎡ 延床面積97.29㎡ 増改築の有無: 無
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り: 現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	○競売手続においては、建物に付属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。 ○今治市役所住宅建築課での聴取等によれば、建築確認(令和元年11月13日、第2019建確-2621号)を取得し、完了検査(令和2年3月25日、第2019建完検-3872号)を受けていることを確認した。

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	29,100	0.85	246.78	0.95	5,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地

今治-16

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$29,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 29,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 特段の増減価要因は認めない。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境格差条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率を判定した。

② 建物価格（物件2 主である建物）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	165,000	97.29	0.800	12,840,000

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した。

経過年数5年、 経済的残存年数20年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 △0%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times [20\text{年} / (5\text{年} + 20\text{年})]\} \times (1 - 0\%) \\ &= 0.800 \end{aligned}$$

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

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	5,800,000	0.55 法定地上権	3,190,000

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	5,800,000	-3,190,000		1.00	0.60	1,570,000
2	12,840,000	+3,190,000	1.00	1.00	0.60	9,620,000
一括価格(合計)						11,190,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 修正の必要なし

エ 市 場 性 修 正 : 修正の必要なし

オ 競 売 市 場 修 正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 今治-16

所 在 : 今治市波方町郷字郷乙415番296

価 格 : 29,200円/㎡

位 置 : 波止浜駅の北西方道路距離約2,300mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 174 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員4.5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1 : 3,652,551 円

物 件 2 : 6,928,389 円

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

第7 附属資料

資料NO.1 位置図①

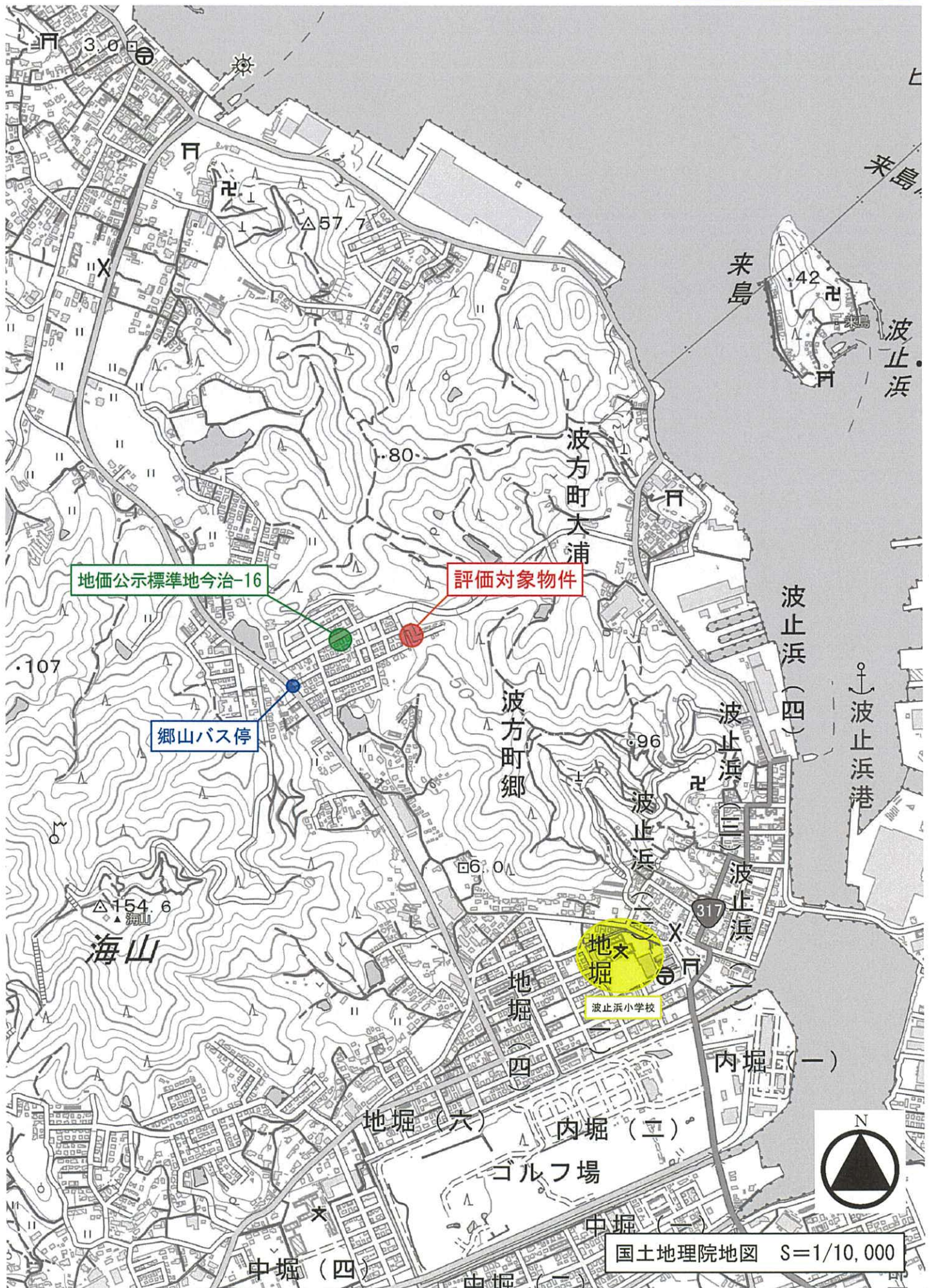
資料NO.2 位置図②

資料NO.3 公図写

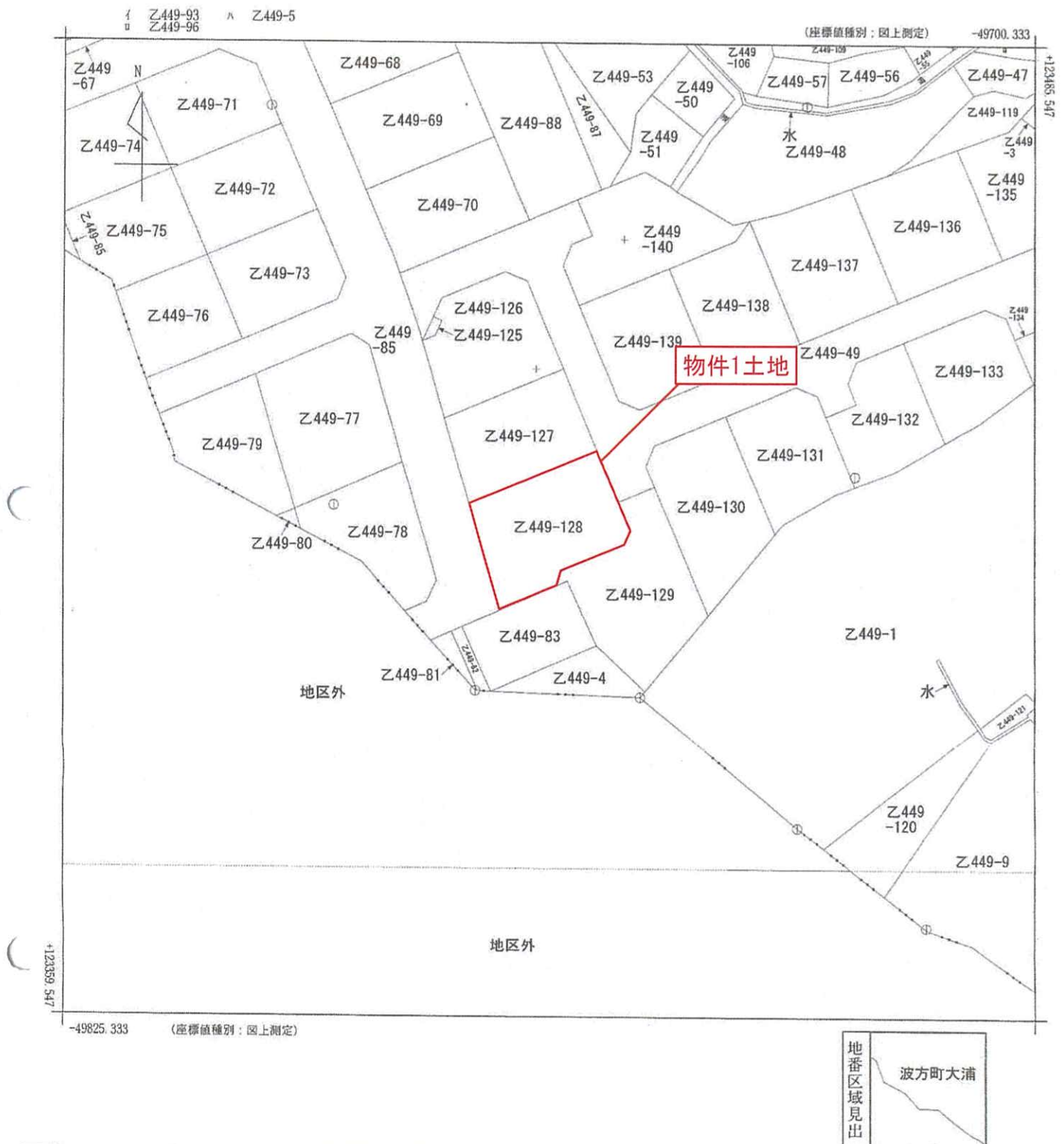
資料NO.4 地積測量図写

資料NO.5 建物図面・各階平面図写

以 上







請求部	所在	今治市波方町大浦字大浦				地番	Z 449番128			
出力縮	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3月11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7月17日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

※A3版をA4版に縮小

公用

地積測量図

地番 乙 449-49、乙 449-125~乙 449-140

土地の所在 今治市波方町大浦字大浦

市道境界線略書：建管第295号：H 18.11.7付
(点11~12~21)

準拠点

測点名	X座標	Y座標	面積	注
153	123,459.915	-49,752.340	54.106	
154	123,459.376	-49,697.188	26.119	235.47.08
155	123,459.009	-49,777.944	24.852	227.52.17
156	123,446.849	-49,778.450	8.871	265.08.47
157	123,443.400	-49,761.158	2.485	96.17.44
158	123,432.857	-49,755.761	9.629	85.12.27
159	123,426.240	-49,754.005	10.667	67.53.48
160	123,426.157	-49,749.398	17.245	15.06.45
161	123,437.387	-49,740.242	30.188	16.07.40
162	123,437.357	-49,727.247	30.188	16.07.40
163	123,447.004	-49,712.161	41.878	37.52.57
164	123,447.590	-49,702.775	55.859	72.27.11
165	123,459.152	-49,692.503	64.447	35.25.18
166	123,457.757	-49,704.356	57.578	35.7.58
167	123,457.125	-49,717.871	42.937	35.7.58
168	123,446.830	-49,730.611	29.142	35.6.48
169	123,442.211	-49,741.649	17.141	28.57.01
170	123,451.593	-49,759.141	16.424	28.57.01
171	123,465.187	-49,753.409	23.991	28.6.23

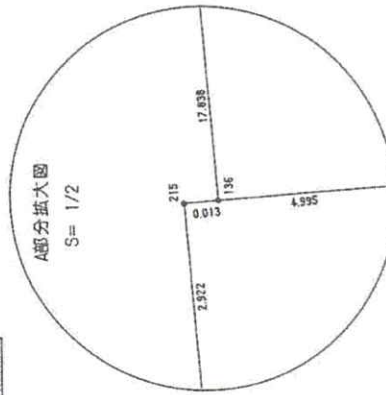
測点名	X座標	Y座標
152	123,462.186	-49,655.542

(ステンレス板)



部分拡大図

S= 1/2



土地家屋調査士

作成者

(平成19年11月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年11月8日

公用

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7月17日 松山地方裁判所今治支部

登記官

(1/2)

請求番号：5-2

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和2年3月25日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年7月17日 松山地方方法務局今治支局

登記官

請求番号：5-4

建物図面図

家屋番号 乙449番128

建物の所在 今治市波方町大浦字大浦乙449番地128

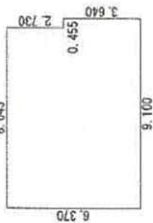
各階平面図

求積表

8.645 × 6.370	=	55.0687
0.455 × 3.640	=	1.6562
計		56.7249

床面積 56.72 m²

1階

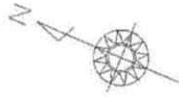


求積表

6.370 × 6.370	=	40.5769
---------------	---	---------

床面積 40.57 m²

2階



物件2建物



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成2年3月11日作成)

作成者

※A3版をA4版に縮小