

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,440,000 5,152,000	一括	1,288,000	50,353	0
1	770,000				
2	280,000				
3	320,000				
4	1,340,000				
5	3,730,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 今治市近見町四丁目
 地 番 甲 4 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 5 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 今治市近見町四丁目
 地 番 甲 4 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6 4 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 今治市近見町四丁目
 地 番 甲 4 3 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 今治市近見町四丁目
 地 番 甲 4 3 3 番 1
 地 目 田
 地 積 3 0 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 今治市近見町四丁目 甲 4 3 4 番地 3、甲 4 3 4 番地
 1



物 件 目 録

家屋 番号 甲 4 3 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 130.38平方メートル
2階 31.69平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨・木造スレート葺平家建

床 面 積 約100平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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1～5】

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1～5】

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

【物件番号4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



※11

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 5 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 4 番 4
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 7 2 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 3 番 1
地 目 田
地 積 3 0 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 今治市近見町四丁目 甲 4 3 4 番地 3、甲 4 3 4 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 甲434番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 130.38平方メートル
2階 31.69平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨・木造スレート葺平家建

床 面 積 約100平方メートル



令和 7年(ヌ)第 20号

令和 7年 7月 9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 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 5 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 4 番 4
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 7 2 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 今治市近見町四丁目
地 番 甲 4 3 3 番 1
地 目 田
地 積 3 0 6 平方メートル
- 5 所 在 今治市近見町四丁目 甲 4 3 4 番地 3、甲 4 3 4 番地
1
家屋 番号 甲 4 3 4 番 3
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	130.38 平方メートル
	2 階	31.69 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		愛媛県今治市近見町四丁目5-43	
土地		物件1～4	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 宅地(物件4, ただし公簿上の地目は田である。)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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, 物件1ないし4の各土地に, 物件5の主たる建物と物件5の未登記附属建物とをそれぞれ所有し, 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(4枚目)		
建物		物件5	
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, 構造及び床面積の概要は, 「その他の事項」のとおり(4枚目))		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が, 物件5の建物を住居等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(4枚目)		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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. 公団上、物件2の土地の北側には、地番434番5の土地（地目：公衆用道路、地積：27平方メートル、所有者：今治市）が隣接し、同土地のさらに北側には、地番甲434番2の土地（地目：用悪水路、地積：3.30平方メートル、所有者：今治市土地改良区）を介して、水路や道が隣接するとされている。現況では、物件2の土地の概ね北側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。なお、同道路の一部の路面上には、マンホールの蓋が設置されていることが認められる（暗渠水路が存するものと思われる。）。
2. 公団上、物件3の土地の南側には、水路を介して道が隣接するとされている。この点、水路ないし道が存すると思われる付近については、現況で、雑草等が著しく繁茂している状況であるため、目視の限りでは、明確に水路や道の存在を認識することはできなかったが、南方に存する土地の排水口が、水路付近に存することは認められた。
3. 物件1ないし4の各土地は、線引き都市計画区域内の市街化区域に属している。この点、物件4の土地の公簿上の地目は田であるところ、今治市農業委員会によれば、同土地は、現況では非農地であるとのことであり、既に昭和49年10月9日付けで、同土地の前所有者である■Bにおいて、車庫建築のために、農地転用の届出がされているとのことである（仮に、土地所有者において、地目変更登記申請を行うとした場合には、その旨の証明書を発することも可能とのことである。）。以上に加え、現況においても、物件4の土地の一部は、後記のとおり物件5の建物の敷地として利用されているほか、敷地以外の部分についても、庭等として利用されていることから、現況における同土地の地目は、宅地であるものと思われる。
4. 物件1ないし4の各土地は、一体として、物件5の建物の敷地として利用されている。当該各土地を一体敷地として見た場合において、当該敷地の概ね南側付近には物件5の主たる建物が存し、同建物は住居として利用されている。また、当該敷地の概ね北側付近には、本件所有者である■Aが所有する未登記の倉庫が存する。この点、現況における当該未登記建物の概要は、次のとおりである。
(未登記建物の概要等)
 - (1) 所 在
愛媛県今治市近見町四丁目甲433番地1、甲434番地3、甲434番地4
 - (2) 種 類
倉庫、作業所（ただし、公課証明書上の用途は、倉庫及び工場とされている。）
 - (3) 構 造
鉄骨・木造スレート葺平家建（ただし、当該未登記建物の南側付近には、小屋裏に中2階部分が存し、内部の階段で昇降できる仕様となっている。）
 - (4) 床面積
約100平方メートル（ただし、公課証明書上の床面積は、合計101.86平方メートルとされている。）
 - (5) 建築時期
公課証明書上の記載を踏まえると、まず、当該未登記建物の南側部分が昭和52年に新築された後、昭和60年に、北側部分が増築されたものと推測される。
 - (6) その他
当該未登記建物の位置関係のほか、その利用形態等を踏まえると、当該未登記建物は、物件5の附属建物であるものと認められる。なお、公課証明書上、当該未登記建物の納税義務者は、本件所有者であるとされている。
5. 前記のとおり、物件1ないし4の各土地は、一体として利用されていることから、当該各土地間の境界は、現況では一見して明らかではないが、地積測量図や建物図面等の関係資料と、現況における物件5の建物の建築位置とを対照すると、同建物の一部（未登記附属建物）は、公簿上の所在地である物件1及び3の各土地のみならず、物件4の土地にも跨がって築造されている。
6. 物件1の土地と、物件3の土地との西側境界付近には、差し掛け（工作物）が存し、同所直下には、掘抜き井戸及びポンプらしきものが存する（外観上察するに、現状では利用されていないようである。）。
7. 物件2の土地の北側付近（一部は、物件4の土地に跨がっている。）には、鉄骨やスレートで構成された差し掛け（工作物）が存する。また、物件5の主たる建物と未登記附属建物との間のほか、物件5の主たる建物の南西付近には、それぞれ差し掛け（工作物）が存する。
8. 物件5の建物（特に未登記附属建物）の建築時期を踏まえると、一般論として、躯体や構造物にアスベストを含有する建材等が使用されている可能性があるものと考えられるが、アスベストの存在の有無のほか、その量等を明らかにするためには、別途、専門家による調査を要するものと考えられる。
9. 物件5の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 主たる建物
 - ア 複数箇所を亘り、床抜けが疑われる箇所がある。
 - イ 板張りの外壁面につき、一部に著しい劣化が認められる。
 - (2) 未登記附属建物
柱や階段の鉄骨に、錆の発生が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

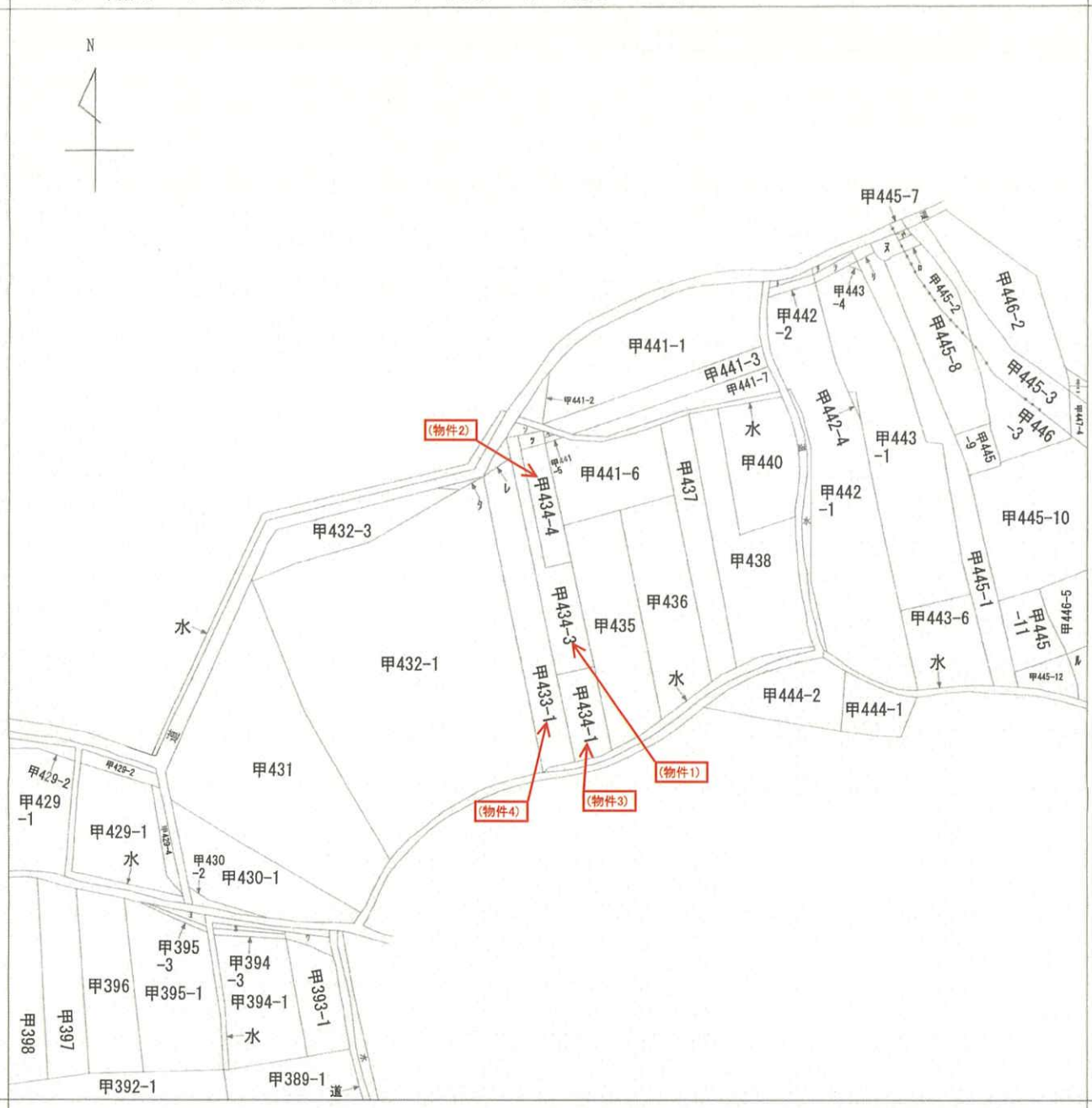
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 物件1ないし5の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の前所有者■ Bは、私の母方の祖父に当たる者です。ちなみに、私は、平成25年2月の結婚を機に、祖父と、私の母方の祖母に当たる■ Cとの間で養子縁組を行いましたので、祖父母は、私の養父母ということになります。その上で、私は、物件5の主たる建物において、祖父母と2世帯で同居することになりました。その後、事情があり、私は離婚することになり、平成29年3月に、今治市内の別地にある私の実家に転居することになりました。 2. 私が転居した後、物件5の主たる建物には、引き続き祖父母が居住していましたが、祖父は平成27年4月6日に亡くなり、平成の終わりに、祖母も介護のために、私の実家に転居しました。その後、建物の管理も兼ねて、一時期は、私の兄に当たる■ Dが、物件5の主たる建物に居住していたこともありましたが、兄も、6年くらい前に別地に転居しました。 3. 祖父の没後、私は本件土地建物を相続しました。なお、倉庫（未登記附属建物）についても、同様に私が相続しました。 4. 現在、私は、実家で生活することが多いのですが、一方で物件5の主たる建物でも起居しており、両方の家で交互に暮らしているような状況です。物件5の建物に関する電気代は、私が支払っています。なお、上水道は使用停止にしています。 5. 物件1ないし4の各土地につき、当該各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。当該各土地の四囲の各土地との境界は、囲障（北側を除く各境界付近に、コンクリートブロック塀が設置されている。）の外側だと思います。 6. 以前、不動産業者から、物件4の土地の地目が、田のままであると聞いたことがあります。 7. 物件5の主たる建物につき、新築や増改築の履歴は、私が生まれる前のことなので、詳細は分かりません。ただし、私が祖父母と同居する機会に、同建物のうち、2階建となっている南側部分をリフォームしています。その他には、当該建物につき、特段の増改築や修繕等はありません。 8. 物件5の未登記附属建物の一部につき、公課証明書上の用途が、工場となっている理由は分かりませんが、ずっと以前に、祖母が、同所に何台かミシンを置き、タオル関係の縫製作業を行っていましたので、おそらく、その点を捉えたものではないかと思います。 9. 物件5の建物につき、特段の不具合箇所はないと思いますが、古い建物ですので、それなりに劣化していることは否めないと思います。 10. 物件5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。 11. 物件5の主たる建物内において、祖母が居住していた当時、小型犬1匹を飼育していました。 12. 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。

(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7月11日(金) 13:00~13:30	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11日(金) 13:40~14:10	今治市役所	建物間取図等資料収集
令和7年7月11日(金) 15:00~15:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年7月25日(金) 8:30~10:50	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25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

イ 甲445-4 ハ 甲445-6 ホ 甲447-5 ト 甲442-3 リ 甲445-15 ル 甲446-6
ロ 甲445-5 ニ 甲447-2 ヘ 甲441-4 チ 甲443-3 ス 甲445-3 っつく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 近見町3丁目

請求部	所在	今治市近見町四丁目				地番	甲434番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面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10日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：5-4
(1/2)

(7 枚目)

公用

ヲ 甲443-2
ワ 甲393-2
カ 甲394-2
コ 甲395-2
ク 甲432-2
ケ 甲433-2
コ 甲434-2
ク 甲434-5

A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和41年1月7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10日 松山地方裁判所今治支部

登記官

(9 枚目)

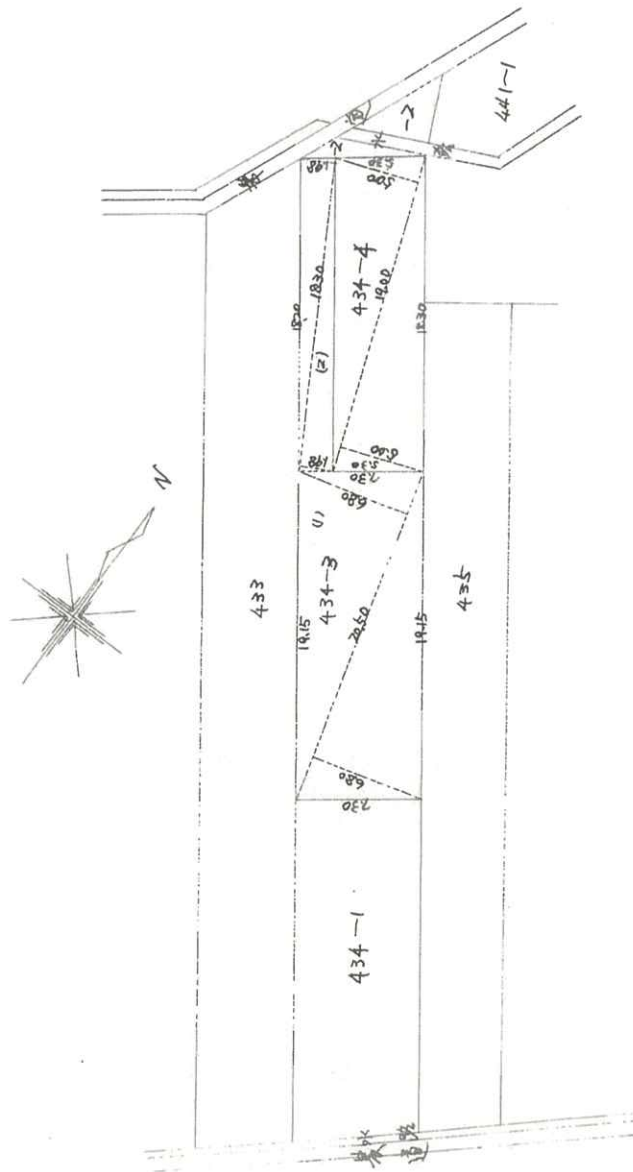
請求番号：5-5

144937

④ 甲434-1 近見町丁目 ④ 434-1, -3~5

地 積 測 量 図

地 番	434-3 434-4, -1 後
土地の所在	今治市大湊字子ノ井



求積

$$\begin{aligned}
 &434-3 \\
 &\quad (1) 20.50 \times (6.80 + 6.80) \div 2 = 139.40 \text{ m}^2 \\
 &\quad (2) 18.30 \times (1.98 + 1.98) \div 2 = 36.234 \text{ m}^2 \\
 &\quad \left. \begin{aligned} &(1) 20.50 \times (6.80 + 6.80) \div 2 = 139.40 \text{ m}^2 \\ &(2) 18.30 \times (1.98 + 1.98) \div 2 = 36.234 \text{ m}^2 \end{aligned} \right\} = 175.634 \text{ m}^2 \times 0.3025 = 53.1 \text{ 坪 (1畝23方)} \\
 &434-4 \\
 &\quad 19.00 \times (5.00 + 5.00) \div 2 = 95.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 = 28.73 \text{ 坪 (28方)} \\
 &434-1 \\
 &\quad 3畝13方 - (1畝23方 + 28方) = 22方
 \end{aligned}$$

縮 尺 1/300m

(松山土地家屋調査士会今治支部用紙)

S 41.1.7

登記年月日：昭和49年3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7年7月10日 松山地方方法務局今治支局

登記官

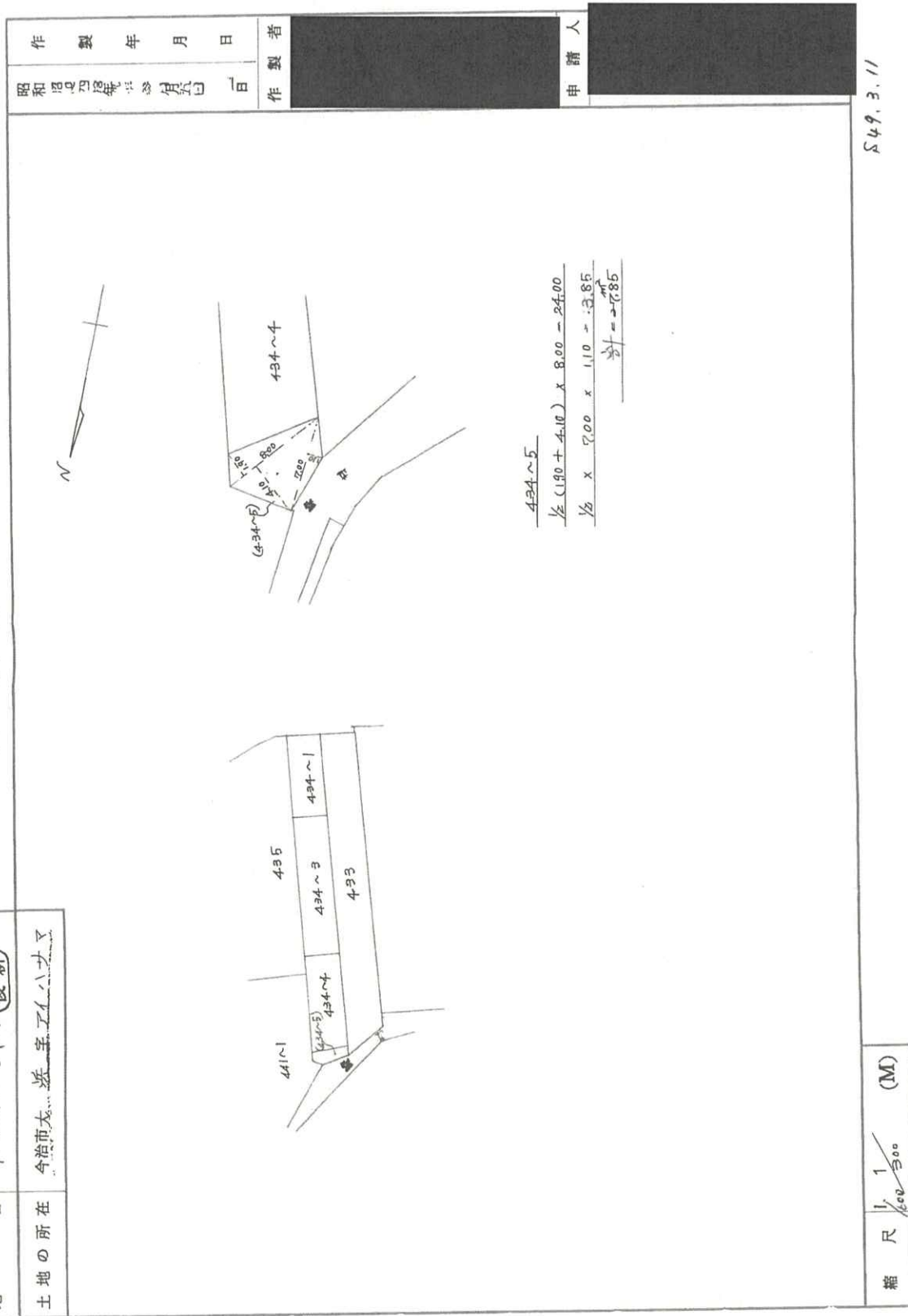
(10 枚目)

請求番号：5-7

④ 434-1 近見町4丁目 144938

地番	甲 434 ~ 5, -1 (後・新)
土地の所在	今治市太田区 送字アイハナマ

地積測量図



登記年月日：昭和49年3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7年7月10日 松山地方裁判所今治支部

登記官

(11 枚目)

請求番号：5-8

144936

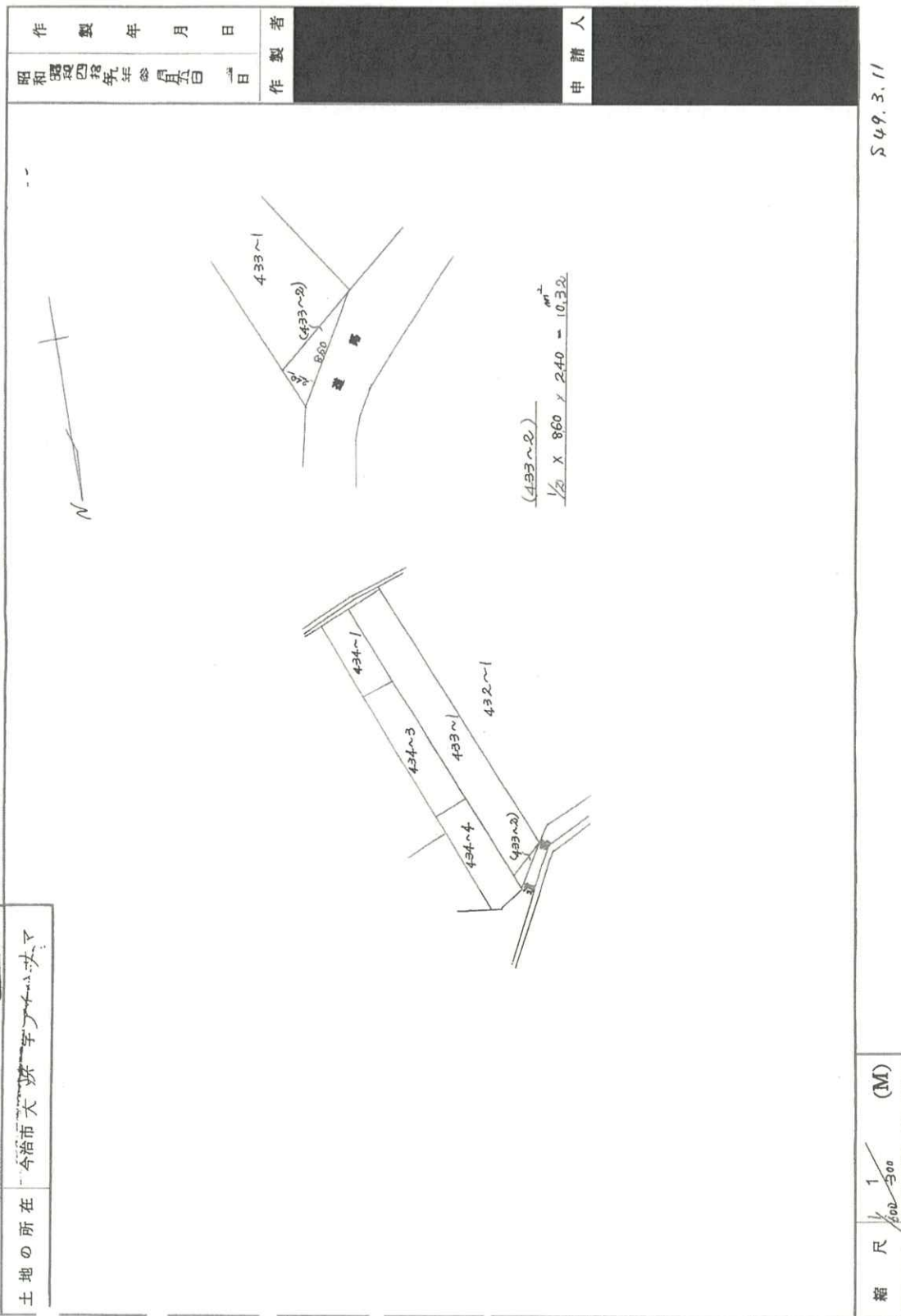
近見町(丁目)

前 433

番 甲 433~2、-1 (後・新)

土地の所在 今治市大塚字アサキ

地 積 測 量 図



A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和56年10月5日

337949

各階平面図

五馬町丁目

建物図面

家屋番号

甲 4244-1

建物の所在

今治市本森字 711-1 又 甲 4244-1 甲 4244-1

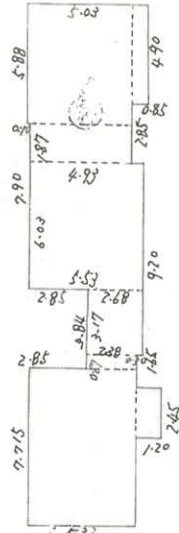
2階



床面積

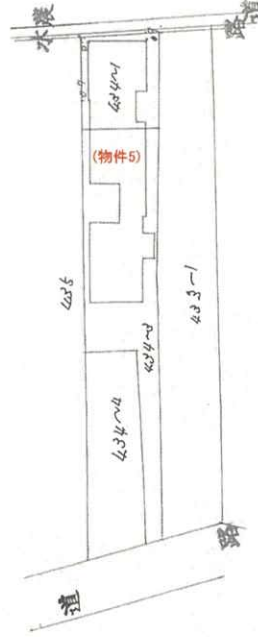
$$\begin{aligned} 0.98 \times 2.94 &= 2.8812 \\ 4.9 \times 5.88 &= 28.812 \\ \hline \text{合計} &31.6932 \end{aligned}$$

1階



床面積

$$\begin{aligned} 7.75 \times 5.32 &= 41.4438 \\ 2.45 \times 1.2 &= 2.94 \\ 0.67 \times 2.38 &= 1.5946 \\ 3.17 \times 2.68 &= 8.4956 \\ 6.03 \times 5.53 &= 33.3659 \\ 1.87 \times 4.93 &= 9.2791 \\ 5.88 \times 5.83 &= 29.5764 \\ 4.9 \times 0.98 &= 4.802 \\ \hline \text{合計} &130.3804 \end{aligned}$$



作製者

日作製

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

53 NO 42051

536.10.5

53. 3. 500M

A3判をA4に縮小

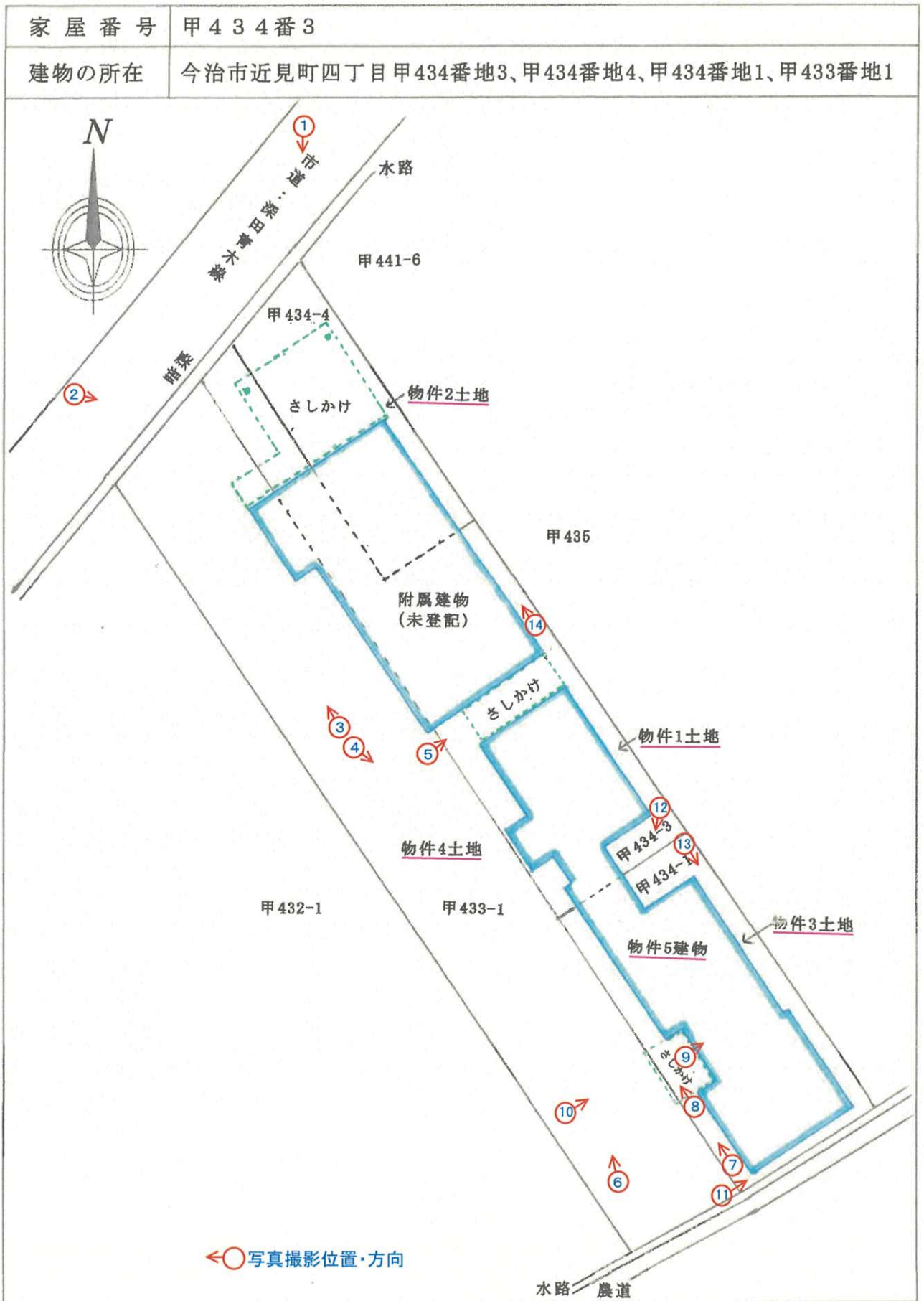
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月10日

松山地方裁判所今治支部

登記官

土地建物位置関係図 (物件1～5, 概略図)



建物間取図

(物件5・概略図)

主たる建物



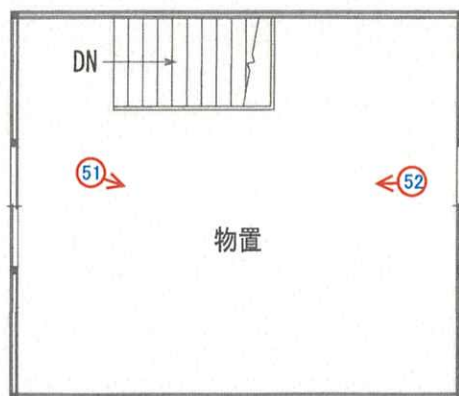
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(物件5・概略図)



附属建物 (未登記)



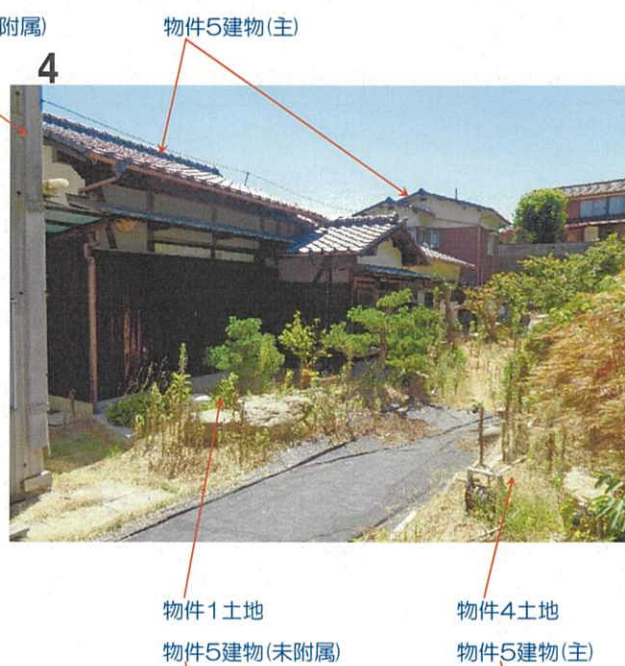
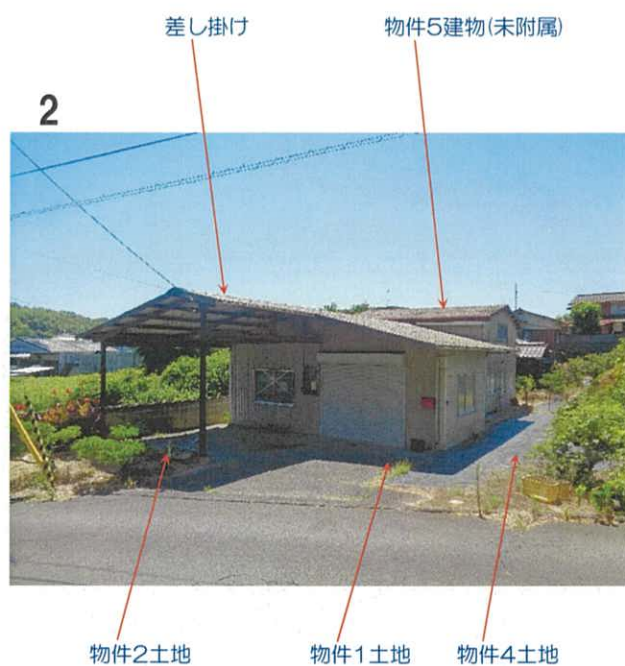
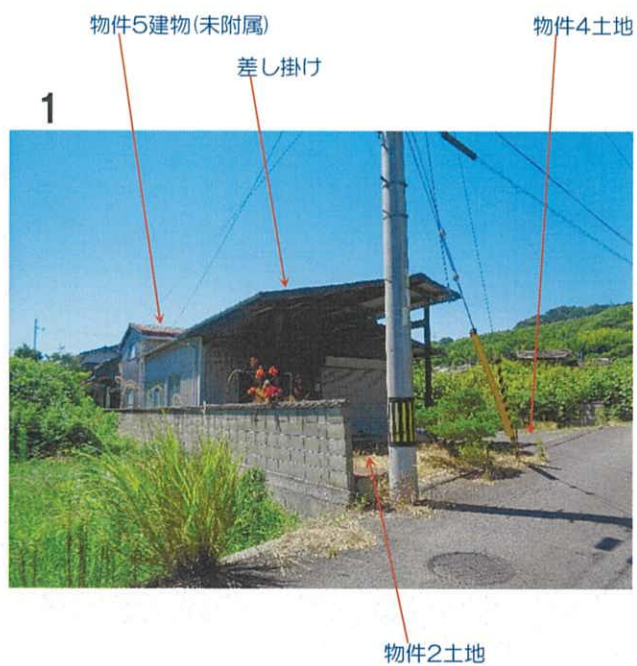
小屋裏

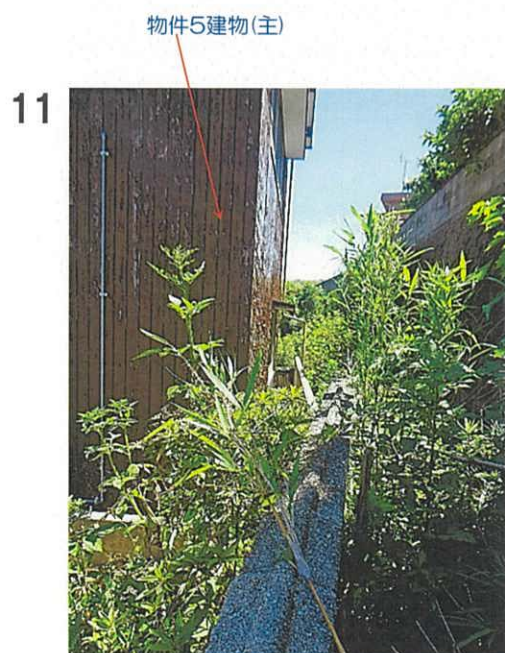
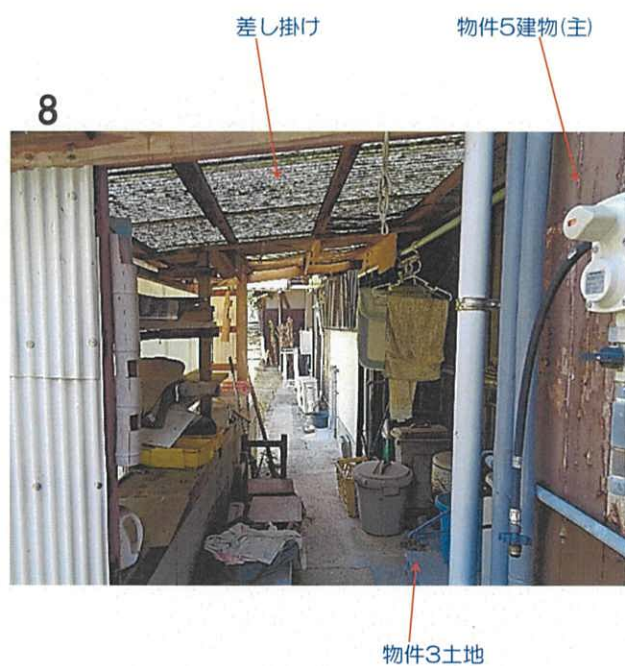


1 階

←○写真撮影位置・方向

(15 枚目)





13



物件5建物(主)

物件3土地

14



物件5建物(未附属)

物件2土地

15 以下、物件5主たる建物内部



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



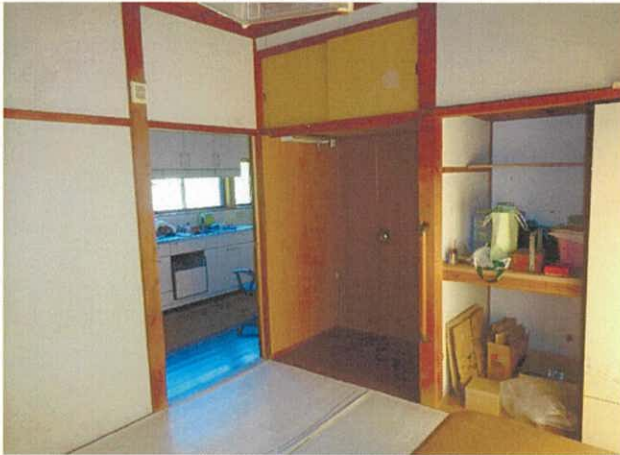
31



32



33



34



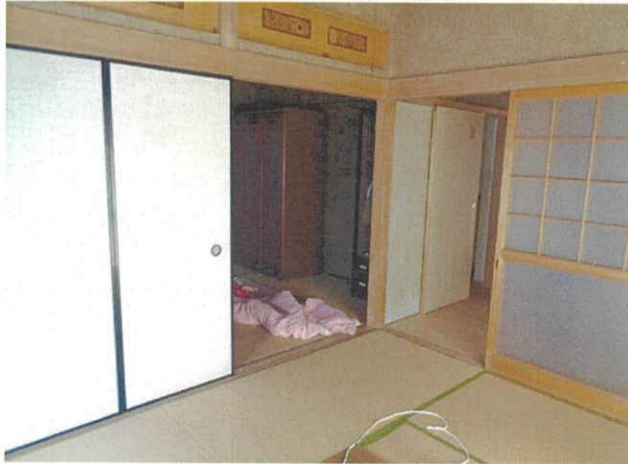
35



36



37



38



39



40



41



42



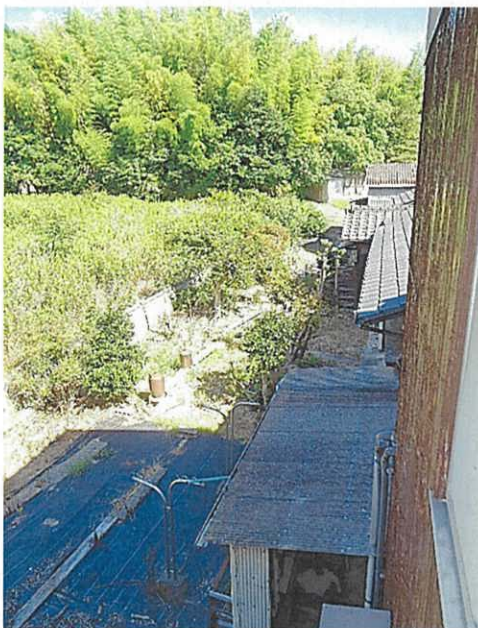
43



44



45



46



47 以下，物件5未登記附属建物内部



48



49



50



51



52



令和 7 年 (又) 第 20 号
令和 7 年 7 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 30 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

一括価格	
金 6,440,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 770,000 円
物件2(土地)	金 280,000 円
物件3(土地)	金 320,000 円
物件4(土地)	金 1,340,000 円
物件5(建物)	金 3,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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、2、3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	今治市近見町四丁目 甲 4 3 4 番 3 宅地 1 7 5 . 0 0 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市近見町四丁目 甲 4 3 4 番 4 宅地 6 4 . 0 0 m ²	ほぼ同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市近見町四丁目 甲 4 3 4 番 1 宅地 7 2 . 0 0 m ²	ほぼ同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市近見町四丁目 甲 4 3 3 番 1 田 3 0 6 m ²	宅地
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市近見町四丁目甲434番地3、 甲434番地1 甲434番3 居宅 木造スレート瓦葺 2 階建 1 階130.38m ² 、2 階31.69m ²	今治市近見町四丁目甲434番地3、 甲434番地4、甲434番地1、甲433番地1
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 倉庫・作業所 鉄骨・木造スレート葺平家建 約100m ² （評価人概測）
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、2、3、4)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「波止浜」駅の南東方・道路距離約1,800m 最寄バス停「白津」の南西方・約210m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所の北西方、直線距離にして約3km附近に位置する。近見町4丁目地区の丘陵地帯において田や畑・山林等が多く残る中で古くからの農家住宅や一般住宅等が点在する地域である。道路条件が悪く、住宅地域としては需要力が弱い状況にある。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 : 617.00㎡ (物件1:175.00㎡、物件2:64.00㎡、物件3:72.00㎡、物件4:306㎡) 形 状 : ほぼ長方形 (間口約13.8m、奥行平均約48.4m) 地 勢 : ほぼ平坦 地 盤 : 普 通	
接面道路の状況	方 位 : 北西方 種 別 : 市道 : 深田青木線 (建築基準法第42条1項1号道路) 幅 員 : 約4.0～4.5m 舗 装 : 有 (アスファルト) 歩 道 : 無 勾 配 : 約5度 高低差 : 等高～約0.4m低	
土地の利用状況等	物件5建物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	① 土壌汚染が懸念される履歴は特にない。 ② 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③ 本件土地と前面市道との間に公図上水路が存するが、現況では土管が埋設され暗渠状態になっている。 ④ 物件4土地は登記地目が田となっているが、昭和49年10月9日付にて農地法第5条による転用許可を受けており、現況も宅地である。 (詳細は現況調査報告書参照)	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件5)

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41年3月25日新築 増築年月日(登記記載) : 昭和49年10月1日増築 増築年月日(登記記載) : 昭和56年9月28日変更、増築 経過年数 : 約59年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造 : 木造スレート瓦葺2階建 屋 根 : 和瓦葺 外 壁 : 堅羽目板張り、モルタル・リシン吹付等 内 壁 : じゅらく壁・繊維壁・塩ビクロス張り・プリント合板張り等 天 井 : 竿縁天井・敷目天井・吸音ボード天井等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 電気設備・給排水設備・衛生設備等 そ の 他 : その他上記の建物本体の一部と看做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階130.38㎡、2階31.69㎡、延162.07㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の記載通り
品 等	普通
保守管理の状態	劣る(床の損傷も認められる他、外壁が損傷している箇所がある。)
建物の利用状況	所有者が管理している。
特 記 事 項	①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。 ②今治市役所建築住宅課で調査したところ、本件建物の建築確認は昭和41年1月7日付第1051号にて申請されていたが、完了検査は受けていなかった。昭和49年8月17日付第712号にて増築の確認申請され昭和49年10月26日付第279号にて完了検査手続きをされていた。昭和56年6月5日付第299号にて増築の確認申請され昭和56年9月28日付第314号にて完了検査手続きをされていた。 ③本件建物について、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低いものと判断したが完全否定はできない。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5)

区 分	附属建物 未登記
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭 和 5 2 年 1 1 月 1 1 日 新 築 増 築 年 月 日 : 昭 和 5 9 年 1 2 月 1 7 日 増 築 経 過 年 数 : 約 48 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨・木造スレート葺平家建 屋 根 : 波型石綿スレート葺 外 壁 : 波型石綿スレート張り 内 壁 : ラワン合板張り、一部なし 天 井 : 床天井、吸音ボード天井、一部なし 床 : ラワン合板張り、コンクリート土間、一部なし 設 備 : 電気設備 そ の 他 : その他上記の建物本体の一部と看做される付加物を含む。
床面積(現況)	約 1 0 0 m ² (評価人概測)
現況用途等	現況用途 : 倉庫・作業所 間 取 り : 現況調査報告書の記載通り
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る(柱や階段の鉄錆が数ヶ所確認された。)
建物の利用状況	所有者が管理している。
特 記 事 項	①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。 ②今治市役所建築住宅課で調査したところ、本件附属建物(未登記)については昭和52年11月11日付第1085号及び昭和59年12月17日付第744号にて建築確認申請がされていた。尚、いずれも完了検査は受けていなかった。 ③一部の小屋裏が中2階構造となっている。 ④本件建物について、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、吹付アスベストは視認出来なかったが、アスベスト含有建材が使用されている可能性はあるものと判断した。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、2、3、4）

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	28,900	0.75	175.00	0.75	2,840,000
2	28,900	0.75	64.00	0.75	1,040,000
3	28,900	0.75	72.00	0.75	1,170,000
4	28,900	0.75	306	0.75	4,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)－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
 $35,200\text{円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 120 = 28,900\text{円/㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

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)－1. 建物価格（物件5 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	建物価格(円) ア×イ×ウ
5	182,000	162.07	0.020	590,000

ウ 現価率

- ・すでに経済的耐用年数は満了しているので、建物の状況、残存利用期間、近い将来の建物の取壊し費用等を考慮して現価率を2.0%と査定した。

(2)－2. 建物価格 (物件 5 附属建物 未登記)

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
5	60,000	100.00	0.020	120,000

ウ 現価率

- ・すでに経済的耐用年数は満了しているので、建物の状況、残存利用期間、近い将来の建物の取壊し費用等を考慮して現価率を2.0%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

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	2,840,000	0.55	法定地上権	1,560,000
2	1,040,000	0.55	法定地上権	570,000
3	1,170,000	0.55	法定地上権	640,000
4	4,970,000	0.55	法定地上権	2,730,000

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	2,840,000	-1,560,000		1.00	0.60	770,000
2	1,040,000	-570,000		1.00	0.60	280,000
3	1,170,000	-640,000		1.00	0.60	320,000
4	4,970,000	-2,730,000		1.00	0.60	1,340,000
5	710,000	+5,500,000	1.00	1.00	0.60	3,730,000
一 括 価 格 (合 計)						6,440,000

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 地価調査価格 今治（県）－2

所 在：今治市近見町4丁目甲301番7

価 格：35,200円/㎡

位 置：波止浜駅の南東方道路距離約2,500mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：118㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側4.0m市道に接面

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：小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,135,732円

物件2 1,146,782円

物件3 1,290,129円

物件4 1,458,396円

物件5 1,850,649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

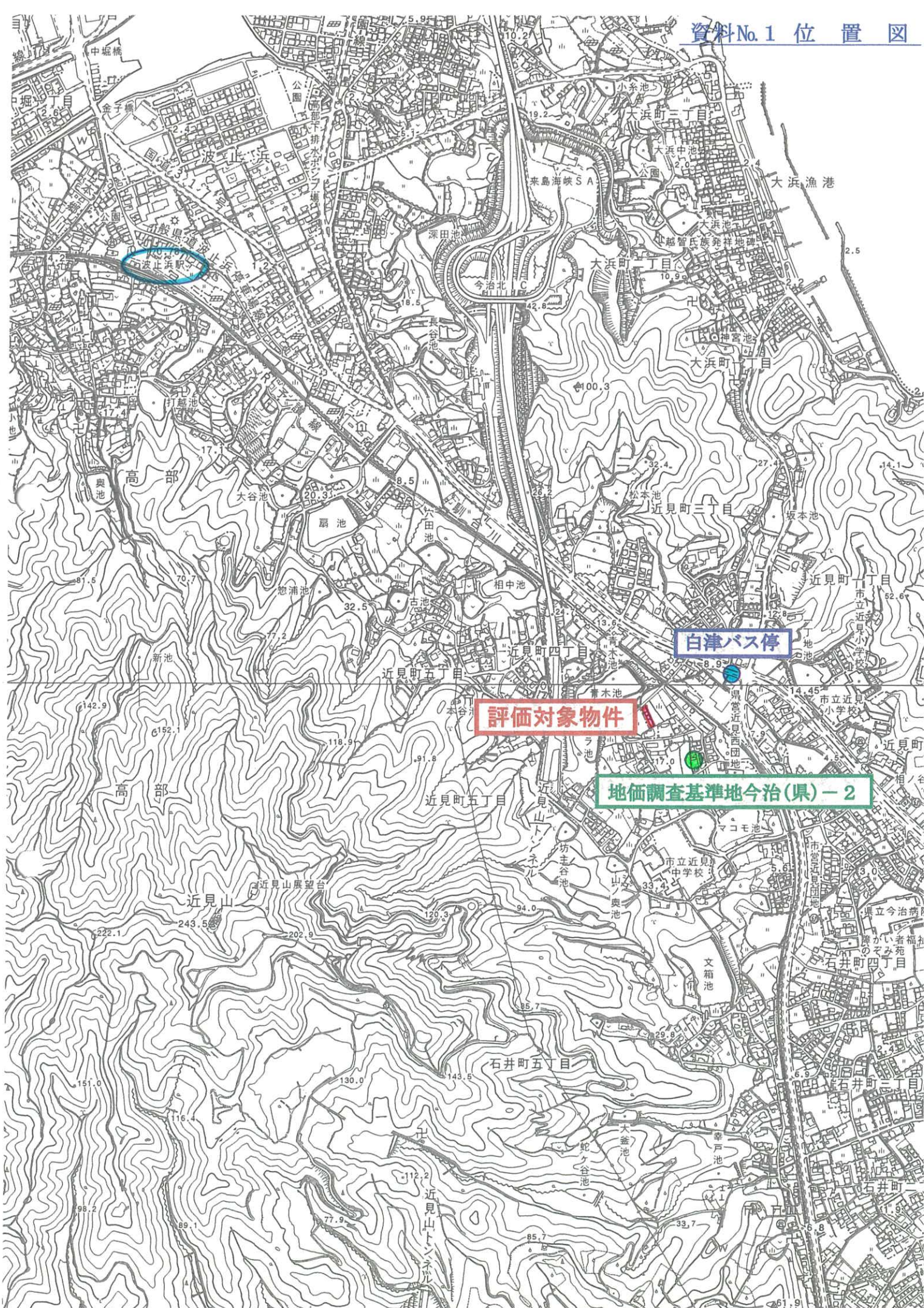
資料No. 2 公図写

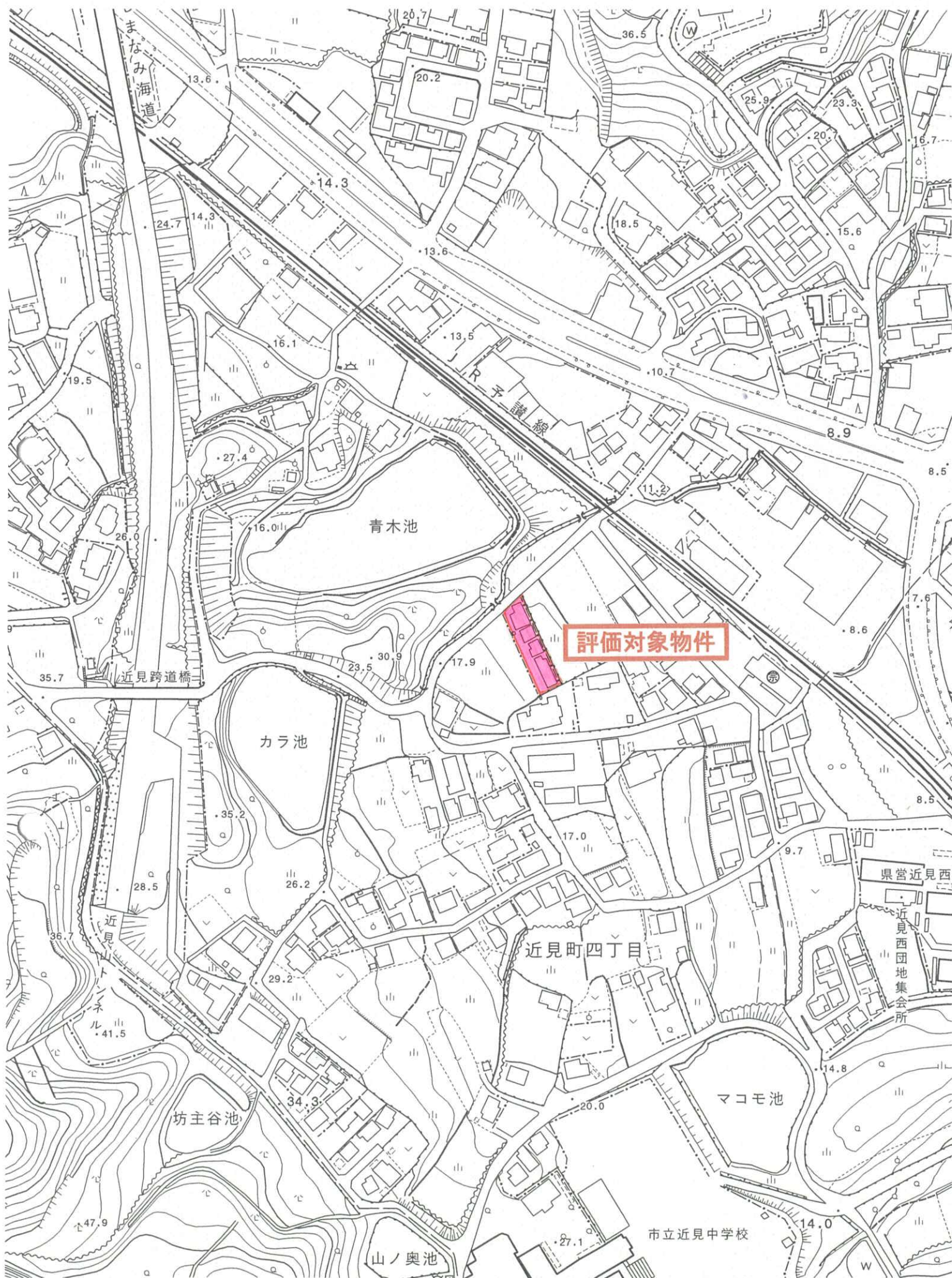
資料No. 3 地積測量図写

資料No. 4 建物図面、各階平面図写

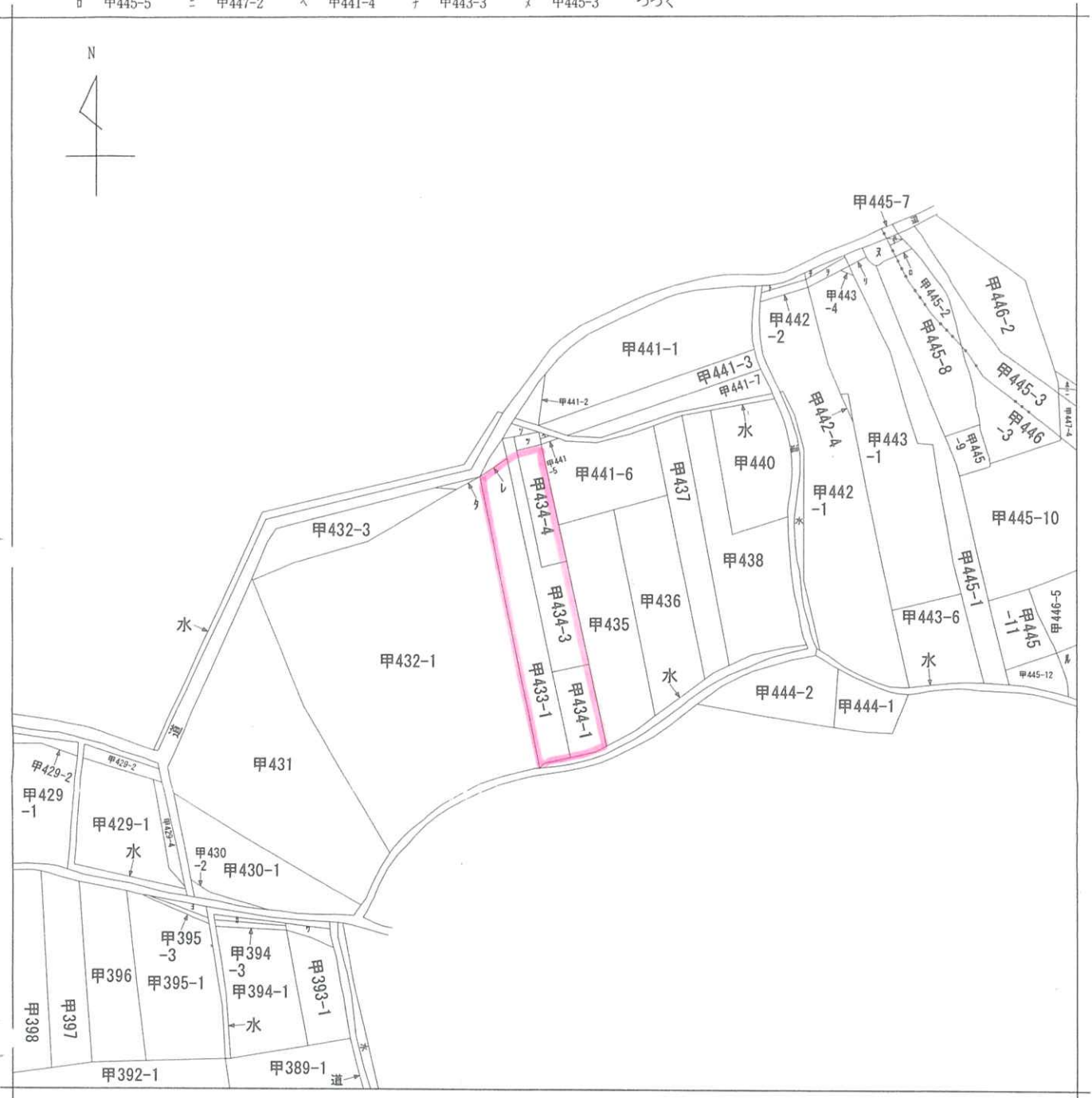
資料No. 5 土砂災害警戒区域の指定図書写

以 上





イ 甲445-4 ハ 甲445-6 ホ 甲447-5 ト 甲442-3 リ 甲445-15 ル 甲446-6
ロ 甲445-5 ニ 甲447-2 ヘ 甲441-4 チ 甲443-3 ス 甲445-3 っ 甲446-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 近見町3丁目

請求部	所在	今治市近見町四丁目				地番	甲434番3			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる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10日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：5-4
(1/2)

ヲ 甲443-2
ワ 甲393-2
カ 甲394-2
コ 甲395-2
タ 甲432-2
レ 甲433-2
ソ 甲434-2
ッ 甲434-5

登記年月日：昭和41年1月7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10日 松山地方方法務局今治支局

松山地方法務局今治支局

登記官

請求番号：5-5

144937

近見町々丁目 新 434-1. -3~5

③ 434-1

地積測量區

地番	434-3、434-4、-1 後
土地の所在	今治市大浜宮不仕サ

昭和41年1月5日

作者

申請人 住居氏

求積

434-3

434-3

(1) $2050 \times (6.80 + 6.80) \div 2 = 13940$ m^2
(2) $1830 \times (1.98 + 1.98) \div 2 = 36234$
 $\left. \begin{array}{l} \\ \end{array} \right\} = 175.634 \text{ m}^2 \times 0.3021 = 53.12 \text{ 畝} (53.1 \text{ 畝})$

434-4

$$434 - 4$$

434-1

$$3 \text{ 亩 } 13 \text{ 畝} - (1 \text{ 畝 } 23 \text{ 畝} + 28 \text{ 畝}) = 22 \text{ 畝}$$

縮尺 1/300

(松山土地家屋調査士会今治支部用紙)

S 41.1.7

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和49年3月11日

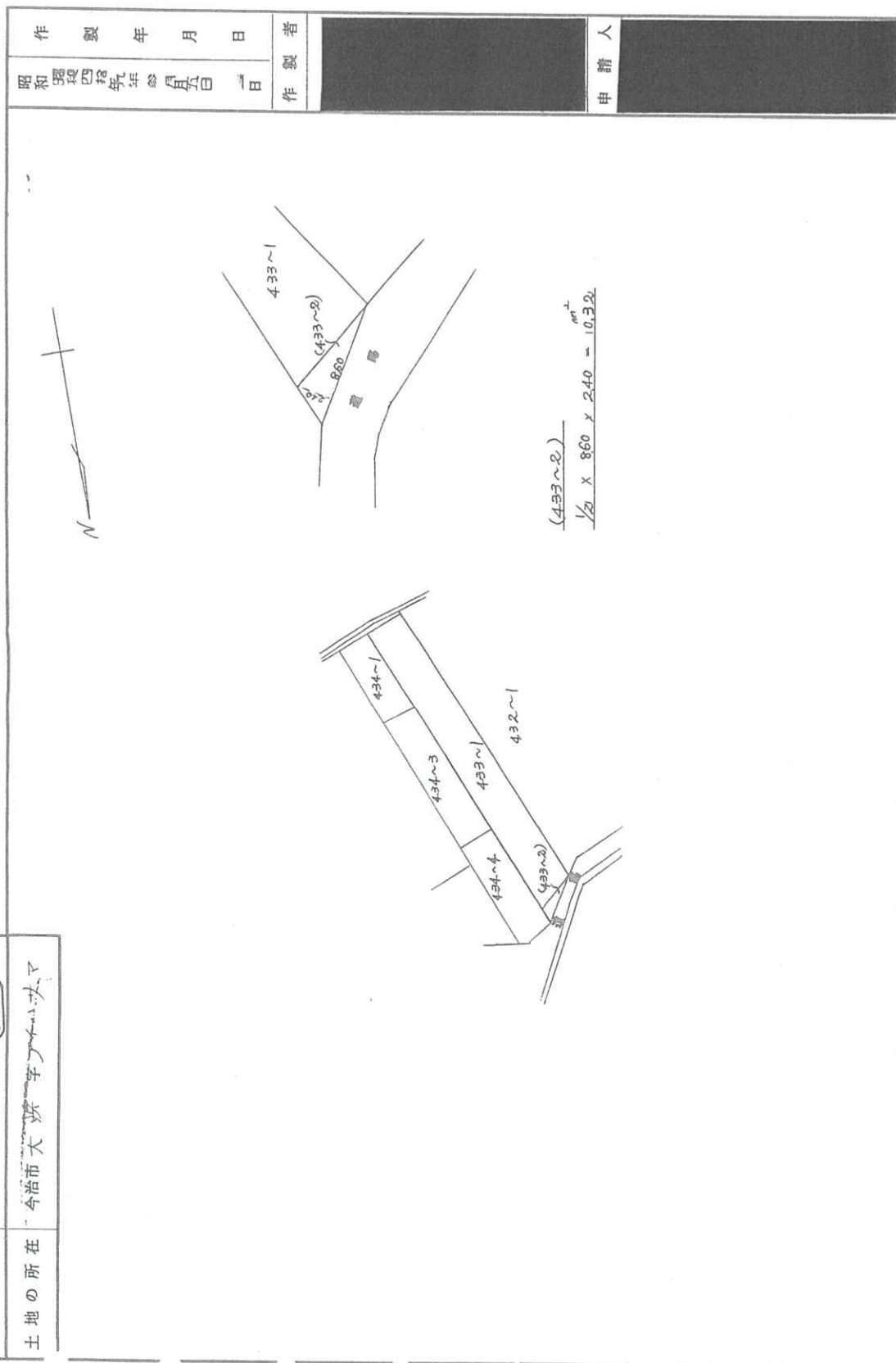
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 松山地方裁判所今治支部

登記官

③ 0433 近見町丁目 144936

地番	甲 433~2、-1 (後・新)
土地の所在	今治市大浜字アキハタマ

地積測量図



登記年月日：昭和56年10月5日

公用

建物図面
各階平面図

337949

各階平面図

近見町丁目

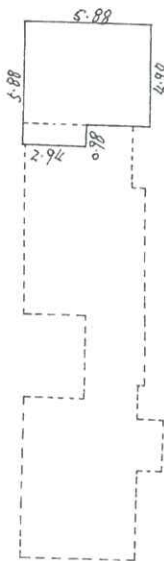
甲 4044へ3

家屋番号

建物の所在

今治市大森町 甲 4044へ3 甲 4044へ1

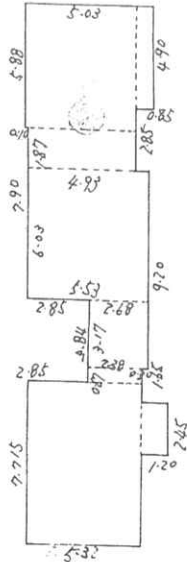
2階



床面積

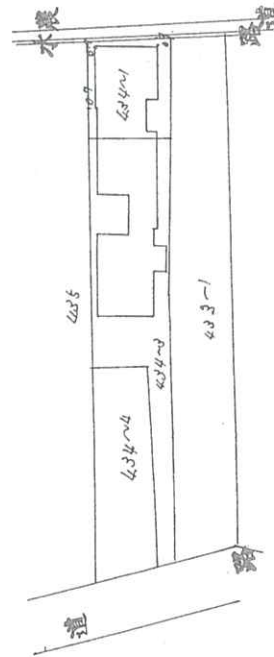
$$\begin{aligned} 0.98 \times 0.94 &= 0.9212 \\ 4.9 \times 5.88 &= 28.812 \\ \hline \text{合計} &= 29.7332 \end{aligned}$$

1階



床面積

$$\begin{aligned} 7.75 \times 5.88 &= 45.57 \\ 2.45 \times 1.2 &= 2.94 \\ 0.87 \times 1.87 &= 1.6369 \\ 3.17 \times 2.85 &= 9.0345 \\ 6.02 \times 5.88 &= 35.4176 \\ 1.87 \times 4.9 &= 9.263 \\ 5.88 \times 5.88 &= 34.5744 \\ 4.9 \times 0.87 &= 4.263 \\ \hline \text{合計} &= 130.3804 \end{aligned}$$



作製者

縮尺

1/2500

申請人

縮尺

1/5000

(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

53 NO 42051

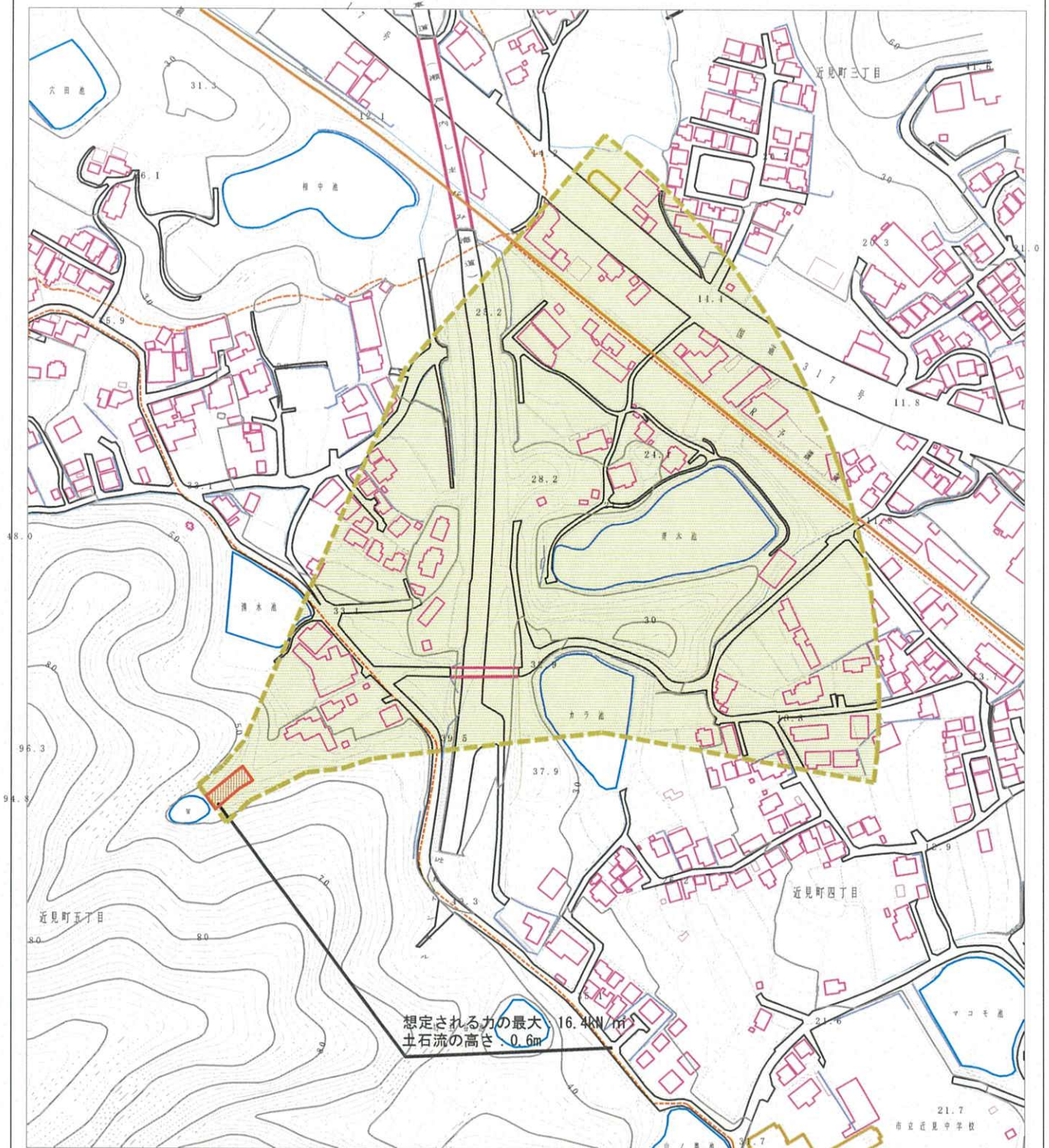
56.10.5

53.3.300

A3版をA4版に縮小

請求番号：5-6

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（その2）



様式-2(土)

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
区域図

土砂災害防止法施行令第2条の基準に該当する区域

土石流の高さが1mを超える場合、土石等の
移動による力が50kN/m²を超える区域土石流の高さが1mを超える場合、土石等の
移動による力が50kN/m²以下の区域

それ以外の区域

縮尺
1:2,500自然現象
の種類

土石流

告示番号

告示年月日

愛媛県告示第983号

平成27年7月31日

溪流番号

溪流名

所在地

202-1041
清水川
今治市近見町4丁目

(



+

区域图