

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 4 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 12 月 24 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 12 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 30 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, 2	320,000 256,000	一括	64,000	4,168	0
1	140,000				
2	180,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 今治市波方町郷字郷
 地 番 甲 1 3 8 0 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 3 . 1 3 平方メートル

- 2 所 在 今治市波方町郷字郷 甲 1 3 8 0 番地 1
 家屋 番号 甲 1 3 8 0 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 . 8 6 平方メートル
 2 階 3 1 . 0 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 4 6 . 9 6 平方メートル
 2 階 3 1 . 0 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

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	今治市波方町郷字郷
	地 番	甲 1 3 8 0 番 4
	地 目	宅地
	地 積	7 3. 1 3 平方メートル
2	所 在	今治市波方町郷字郷 甲 1 3 8 0 番地 1
	家屋 番号	甲 1 3 8 0 番 1
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3 5. 8 6 平方メートル 2 階 3 1. 0 1 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1 階 約 4 6. 9 6 平方メートル 2 階 3 1. 0 1 平方メートル



令和 6 年 (又) 第 4 3 号
令和 6 年 1 0 月 9 日受理
令和 6 年 1 0 月 2 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

(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 | 今治市波方町郷字郷 | |
| | 地 番 | 甲 1 3 8 0 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 73.13 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 今治市波方町郷字郷 甲 1 3 8 0 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 甲 1 3 8 0 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 35.86 平方メートル |
| | | 2 階 | 31.01 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	☒ 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		
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: 1階 約46.96㎡ (概測) 2階 31.01㎡ 計 約77.97㎡	
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居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「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	分筆により現在の「所在」は、「今治市波方町郷字郷甲1380番地4」である。	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 東側隣接地共有者	1 私は東側隣接地である甲1380番1土地の共有者です。 同土地は実家で、昔住んでいました。 2 本件物件は、約30年前頃から空き家です。 3 物件1土地と甲1380-1土地との境界は、現在ブロック塀があるところだと思います。
■ 近隣者ら	1 本件物件は、昔は賃借人が住んでいましたが、転居後は空き家です。 本件物件に人が出入りするのを見たことはありません。 2 本件物件の庭木が繁茂し、枝葉が道路側へはみ出すので困っています。

(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)

執行官の意見

■

1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

今治市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域内の市街化区域（用途地域：第一種住居地域）に位置している。

3 【接道】

物件1土地の南方において、現況幅員約3mのアスファルト舗装市道（郷線・建築基準法42条2項道路）に接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

(2) 本件土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図及び建物図面が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件2建物（登記記録上：昭和33年10月10日新築）は、1階洋室部分等が増築（未登記）されており、建物全体的に損傷部分が多く見受けられ、老朽化が著しい。

また、当該増築により建蔽率が超過しており、既存不適格建築物となっていることが窺える。

6 【その他】

(1) 物件1土地の北東端に井戸（写真12番）がある。

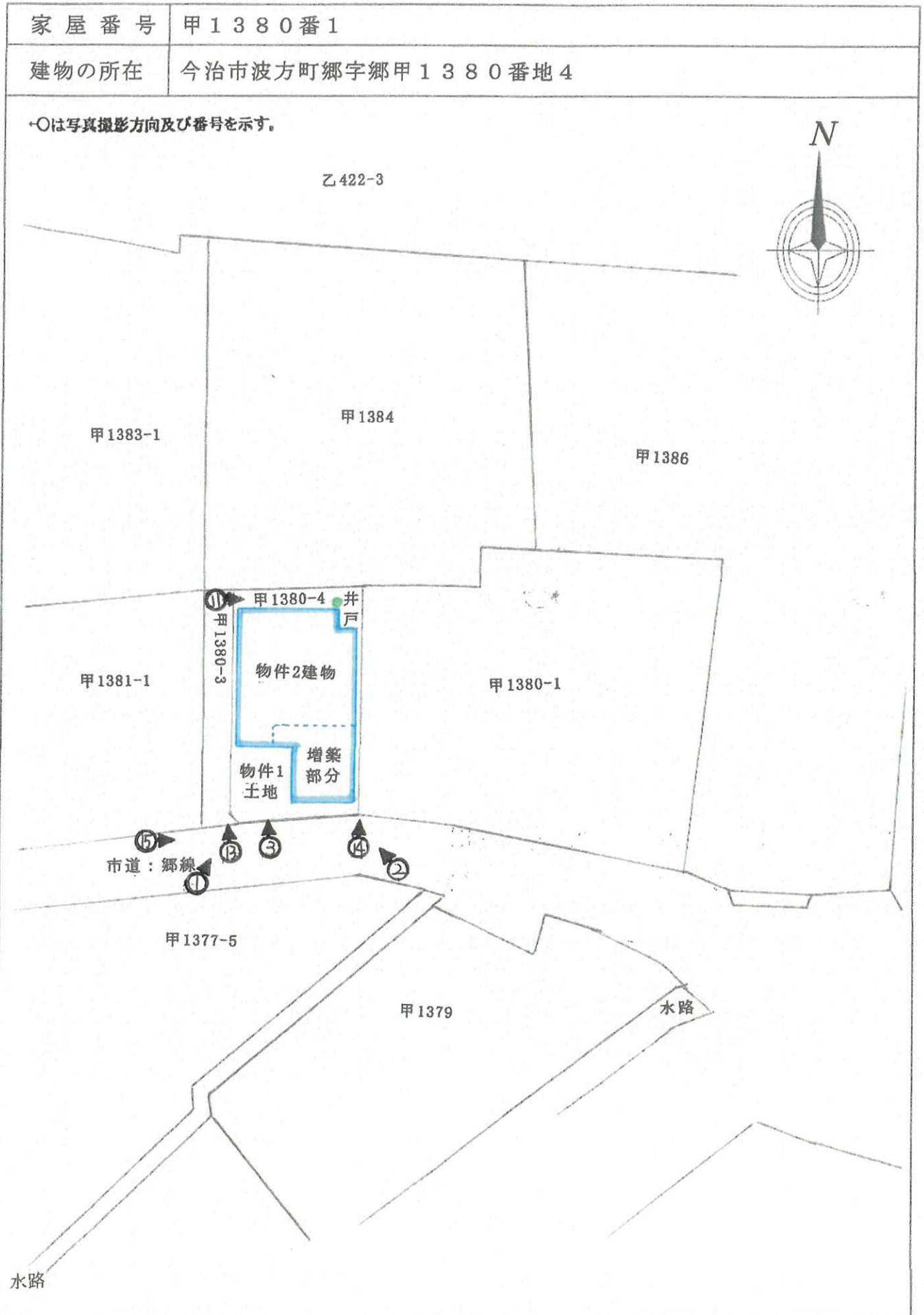
(2) 同土地の西側に接面する道路は、北側隣接地への進入私道（写真番号13）である。

以上

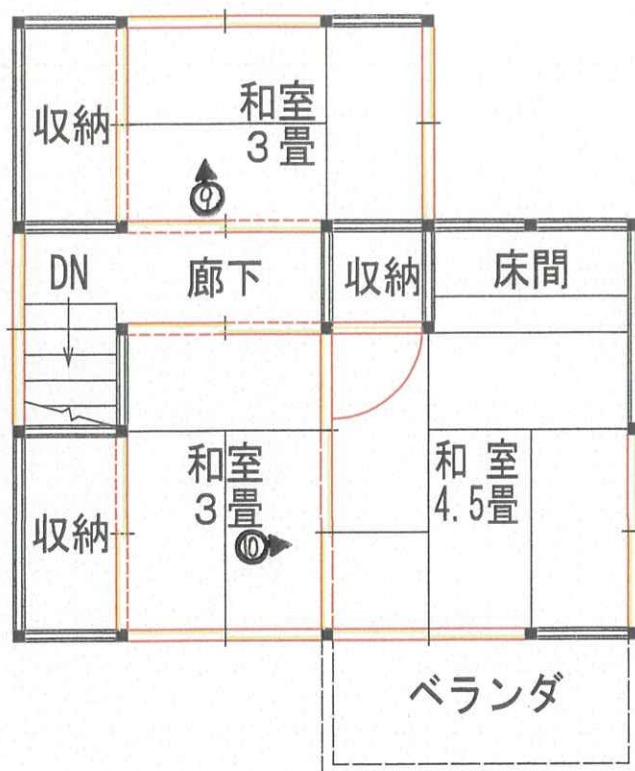
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月10日 (木) 9:00-9:30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和6年10月16日 (水) 8:00-8:40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣者ら聴き取り調査
令和6年10月16日 (水) 8:45-9:00	隣接地共有者方	東側隣接地共有者らから聴き取り調査
令和6年10月16日 (水) 9:30-10:00	今治市役所	地籍図等資料収集 公法上の規制等調査
令和6年10月22日 (火) 8:35-9:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項) 令和6年10月22日 目的建物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。		

(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)

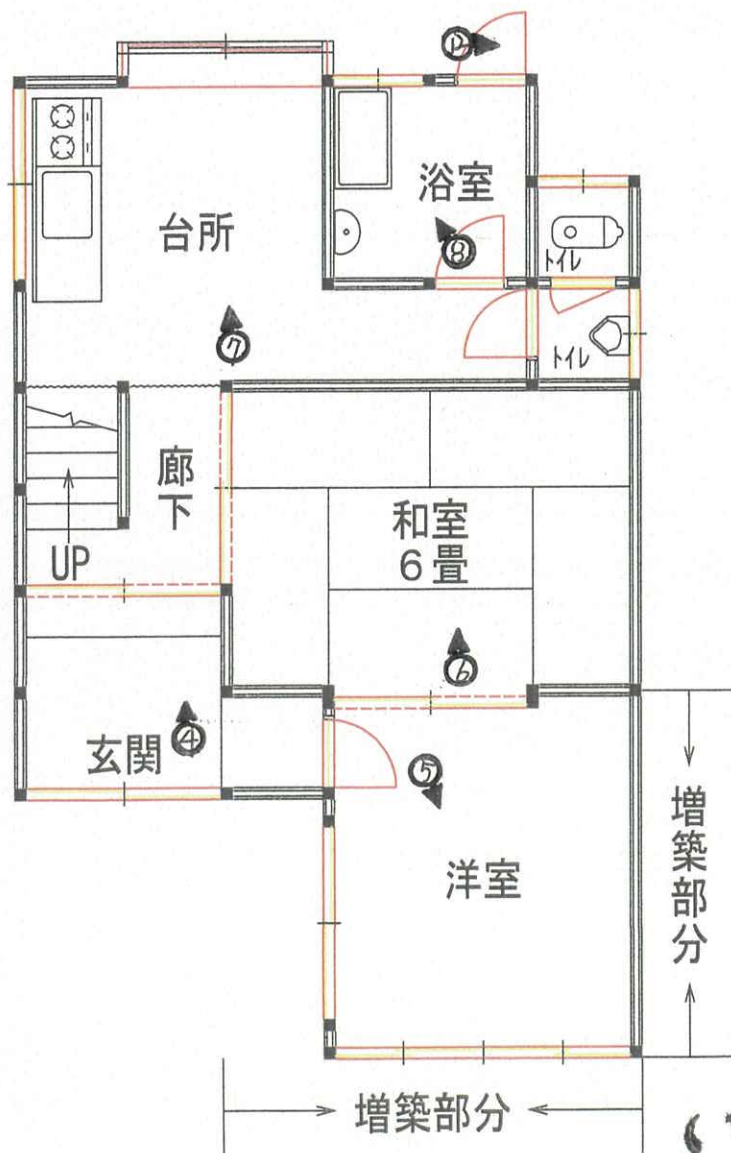
土地建物位置関係図



①～⑩は写真撮影方向及び番号を示す。



2 階



1 階

(7 枚目)

1

物件2建物

2



受命物件の状況

3



物件1土地

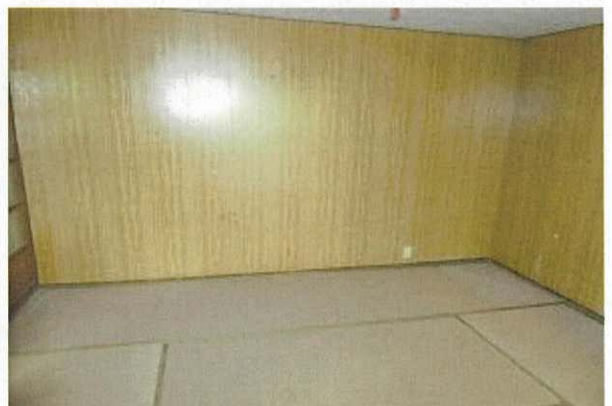
4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

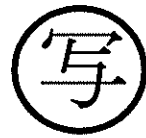


接面道路の状況

令和 6 年 (又) 第 43 号
令和 6 年 10 月 22 日 現地調査
令和 6 年 10 月 23 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 630,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 280,000 円
物件2(建物)	金 350,000 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	今治市波方町郷字郷 甲 1 3 8 0 番 4 宅地 7 3 . 1 3 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市波方町郷字郷甲1380番地1 甲1380番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階35.86m ² 、2階31.01m ²	今治市波方町郷字郷甲1380番地4 1階約46.96m ² 、2階31.01m 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)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「波止浜」駅の北西方・道路距離約1,300m 最寄バス停「郷入口」の東方・約240m(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、今治市役所波方支所の北東方、直線距離にして約1.45km、今治市立波止浜小学校の西方、直線距離にして約250m附近に位置している。古くからの戸建一般住宅が多くみられる住宅地域である。山裾の道路条件が劣る地域であり、住宅環境もやや劣る状況にある。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域、瀬戸内海国立公園：普通地域 高潮による浸水想定区域
画 地 条 件	地 積：73.13㎡ 形 状：ほぼ長方形（間口約5.6m、奥行約11.5m） 地 勢：ほぼ平坦 地 盤：普 通	
接面道路の状況	方位：南方 種別：市道：郷線（建築基準法第42条2項道路） 幅員：約3.0m 舗装：有（アスファルト） 歩道：無 勾配：無 高低差：等高	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。（現況調査報告書の記載通り）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし（堀抜き井戸あり） 都 市 ガ ス：なし 下 水 道：なし (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断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 本件土地の西側に接面する道路は北側隣接地の進入私道である。 ④ 建物の再建築の際は、南方市道：郷線に接面する土地部分は前面道路の中心線から2mまでのセットバックが必要である。	

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33年10月10日新築 年月日不詳増築 経 過 年 数：66年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：セメントスレート瓦葺 外 壁：モルタルリシン吹付・杉板張り等 内 壁：繊維壁・しっくい壁・プリント合板張り等 天 井：竿縁天井・吸音ボード天井等 床：畳・板張り・寄木フローリング等 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	1階約46.96㎡、2階31.01㎡、延77.97㎡（評価人概測）
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	劣る
保守管理の状態	かなり劣る（屋根・外壁・天井・内壁・床等に損傷が多く認められる。）
建物の利用状況	現在空家の状態にあり、所有者の占有下にあるものと判断した。 （詳細は現況調査報告書参照）
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。 ③1階部分の増築により建蔽率が超過しており、既存不適格建築物となっている。

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	28,400	0.90	73.13	0.55	1,030,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)－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

$$39,900\text{円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 = 28,400\text{円/㎡}$$

◇ 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：標準的である。

◇ 地 域 格 差：街路条件、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、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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	151,000	77.97	0.001	10,000

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、残存利用期間等を考慮して現価率を0.1%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	1,030,000	0.55	法定地上権	570,000

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	1,030,000	-570,000	1.00	1.00	0.60	280,000
2	10,000	+570,000	1.00	1.00	0.60	350,000
一 括 価 格 (合 計)						630,000

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）－7

所 在：今治市地堀4丁目272番10

価 格：39,900円/㎡

位 置：波止浜駅の北西方道路距離約1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側4.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,321,113円

物件2 77,596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

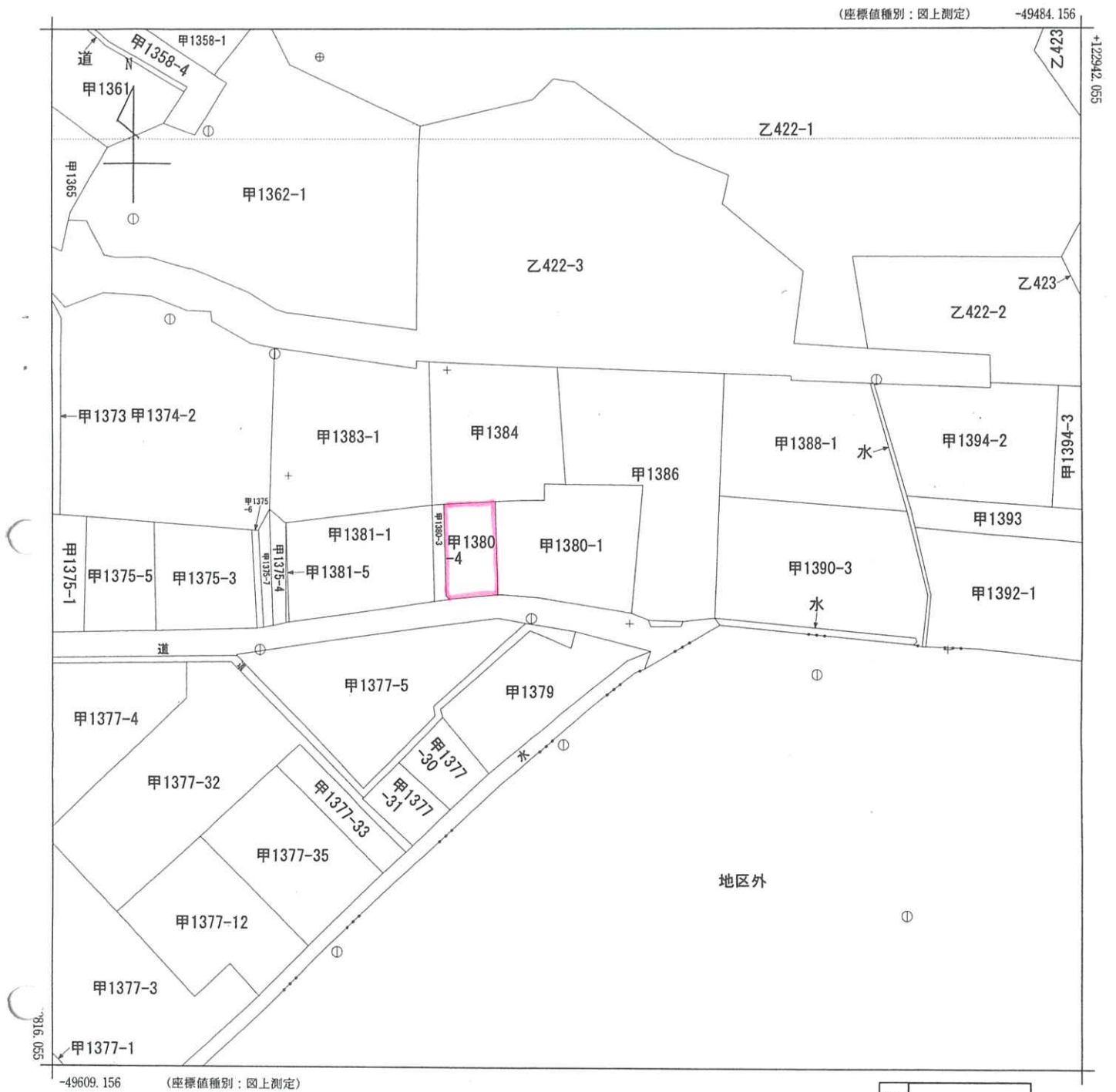
資料No. 2 公図写

資料No. 3 建物図面、各階平面図写

資料No. 4 土砂災害警戒区域の指定図書写

以 上





請求部	所在	今治市波方町郷字郷				地番	甲1380番1			
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54年9月1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。

(松山地方法務局今治支局管轄)

令和6年10月10日

松山地方法務局

請求番号：4-1

(1/1)

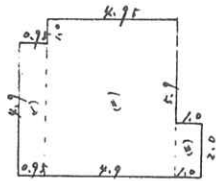
登記官

登記年月日：昭和44年4月10日

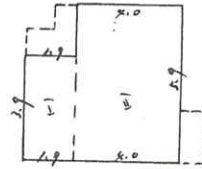
408437

建物各階平面図

家屋番号	甲 1380~1
建物の所在	愛媛県越前郡波方町 1380~1
今治市波方町 郷	



$$\begin{aligned}
 \text{① } 2.9 \times 2.9 &= 8.41 \\
 \text{② } 2.9 \times 2.0 &= 5.8 \\
 \text{③ } 2.0 \times 2.0 &= 4.0 \\
 \hline
 &18.21
 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned}
 \text{① } 2.9 \times 2.9 &= 8.41 \\
 \text{② } 2.9 \times 2.0 &= 5.8 \\
 \text{③ } 2.0 \times 2.0 &= 4.0 \\
 \hline
 &18.21
 \end{aligned}$$

縮

尺 1/200 Ⅲ

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

(S45.7.20用)

S44.4.10

(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。)

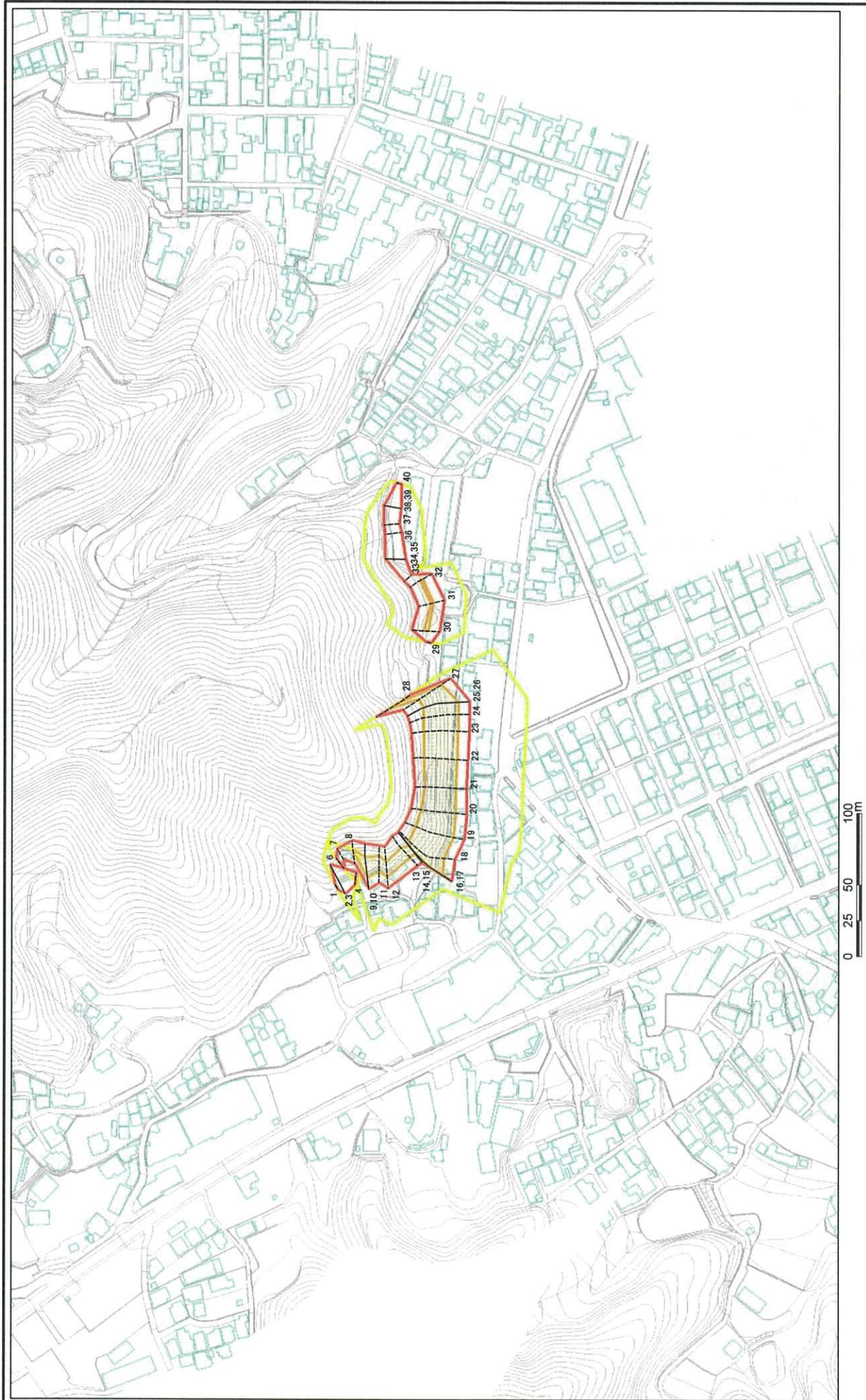
(松山地方方法務局 今治支局 管轄)

令和6年10月10日

松山地方方法務局

登記官

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)



土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域			
図面(その1)			
土砂災害防止法施行令第二条の基準に該当する区域		N 人	自然現象の種類
土砂等の移動等により、 $\geq 1m/d$ の場合、土砂等の移動によるが、 $>100N/m^2$ を超える区域			急傾斜地の崩壊
施行令第1条第二條の規定に該当する区域			豪晴報告示第289号
土砂等の崩壊の高さが3mを超える区域		縮尺	告示番号
それ以外の区域		1:2,500	告示年月日
			令和3年3月16日
			所在地
			箇所名
			箇所番号
			343- I -32(1)
			標
			今治市波方