

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 8年 2月19日 午前 8時30分から<br>令和 8年 2月27日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                            | 日 時 令和 8年 3月 5日 午前10時00分<br>場 所 松山地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                      | 日 時 令和 8年 3月26日 午前10時00分<br>場 所 松山地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                    | 令和 8年 3月 6日 午前10時00分から<br>令和 8年 3月 9日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8年 1月29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)<br>買受可能価額 (円)                                 | 一括<br>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  | 3,020,000<br>2,416,000                                   | 一括       | 604,000     | 89,955    | 0         |
| 1    | 430,000                                                  |          |             |           |           |
| 2    | 460,000                                                  |          |             |           |           |
| 3    | 40,000                                                   |          |             |           |           |
| 4    | 260,000                                                  |          |             |           |           |
| 5    | 1,830,000                                                |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
|      |                                                          |          |             |           |           |
| 備考   | <b>売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により<br/>執行裁判所が職権で変更したものである。</b> |          |             |           |           |



物件目録

- |   |      |                                                  |
|---|------|--------------------------------------------------|
| 1 | 所在地  | 今治市宅間字七反地                                        |
|   | 地番   | 甲 3 3 3 番 1                                      |
|   | 地目   | 宅地                                               |
|   | 地積   | 1 6 1. 0 0 平方メートル                                |
| 2 | 所在地  | 今治市宅間字七反地                                        |
|   | 地番   | 甲 3 3 4 番 1                                      |
|   | 地目   | 宅地                                               |
|   | 地積   | 1 7 1. 0 0 平方メートル                                |
| 3 | 所在地  | 今治市宅間字七反地                                        |
|   | 地番   | 甲 3 3 2 番 4                                      |
|   | 地目   | 宅地                                               |
|   | 地積   | 1 3. 7 8 平方メートル                                  |
| 4 | 所在地  | 今治市宅間字七反地                                        |
|   | 地番   | 甲 3 3 2 番 2                                      |
|   | 地目   | 宅地                                               |
|   | 地積   | 9 6. 0 0 平方メートル                                  |
| 5 | 所在地  | 今治市宅間字七反地 甲 3 3 4 番地 1、甲 3 3 3 番地 1、甲 3 3 2 番地 2 |
|   | 家屋番号 | 甲 3 3 4 番 1                                      |
|   | 種類   | 工場                                               |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.60平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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1～4】

本件各土地の境界がいずれも不明確である。

### 《 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 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 6 1. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 7 1. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 2 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 3. 7 8 平方メートル
- 4 所 在 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 2 番 2  
地 目 宅地  
地 積 9 6. 0 0 平方メートル
- 5 所 在 今治市宅間字七反地 甲 3 3 4 番地 1、甲 3 3 3 番地  
1、甲 3 3 2 番地 2  
家屋 番号 甲 3 3 4 番 1  
種 類 工場



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.60平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



令和 7 年（ケ）第 6 8 号  
令和 7 年 8 月 2 0 日受理  
令和 7 年 9 月 3 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所  
執行官 松 本 高 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 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 6 1. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 7 1. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 2 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 3. 7 8 平方メートル
- 4 所 在 今治市宅間字七反地  
地 番 甲 3 3 2 番 2  
地 目 宅地  
地 積 9 6. 0 0 平方メートル
- 5 所 在 今治市宅間字七反地 甲 3 3 4 番地 1、甲 3 3 3 番地  
1、甲 3 3 2 番地 2  
家屋 番号 甲 3 3 4 番 1  
種 類 工場



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 334.60 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、2、3、4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1、2、3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                              |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (物件 3、4)<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり (物件 1 から 4)<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり<br><input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり                                                                                    |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| その他の事項          | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 建物              | 物件 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物         )<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：倉庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                      |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を倉庫として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| その他の事項          | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">           地方裁判所         </div>           支部 平成 年 ( ) 第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

## そ の 他 の 事 項

- 1 物件1から4土地は市街化調整区域内の宅地である。
- 2 物件1土地、物件2土地、物件4土地は、いずれも昭和49年3月25日地目変更を原因として、昭和49年5月2日に物件1、2土地については畑から宅地に、物件4土地については田から宅地にそれぞれ地目変更登記がされている土地である。今治市農業委員会での調査によれば、昭和48年12月27日に転用目的を工場1棟の敷地として畑、田から宅地への転用許可を受けた記録が残っていた。
- 3 物件3土地は、原因及び日付不詳で、昭和52年1月8日に地目宅地として表示登記された土地である。今治市農業委員会での調査によれば、物件3土地が今治市農業委員会の土地台帳に農地として記載された記録は残っていなかった。
- 4 物件1から4土地は、一体となって物件5建物の敷地として利用されている。物件1、2土地は法務局に地積測量図の備え付けがなく、物件3、4土地は、法務局に地積測量図の備え付けがあるものの、物件4土地については、残地分の地積測量図しかない。物件1から4土地の個別の位置、形状、地積を明確にするためには、土地所有者、近隣土地所有者等の立会の下に境界査定を行った上で、専門家による測量を実施する必要がある。所有者代表者によれば物件1から4土地と周囲の土地との境界に特に争いはないが、個別の位置、形状等については把握していないとのことであった。物件1から4土地の個別の位置、形状、境界については不分明である。物件5建物の敷地として一体利用されている土地を概測したところ、物件1から4土地の公簿地積の合計と大きな差が認められなかったため、地積については公簿地積とした。
- 5 物件1から4一体土地の東側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路）に接する。北東側は水路を介して公衆用道路（市道、建築基準法上の道路）に接する。水路上にコンクリート製の床版橋及び鉄板が設置され市道との出入りに利用されているが、今治市での調査では、占用許可を受けた記録は残っていなかった。
- 6 物件5建物は、昭和48年12月27日に建築確認を受けた記録が残っているものの、完了検査を受けた記録は残っていない。物件5建物は、昭和48年5月10日新築の登記が昭和51年5月18日に行われている。
- 7 物件5建物は公簿上の種類は工場となっているが、少なくとも現所有者が所有権を取得した平成8年からは、工場としての使用はなく、倉庫として使用されている。物件5建物の内部は、北側の一部がコンクリート土間となっているほかは、大部分について床板が設置されている。建物内には動産が残されたままの状態である。物件5建物の南西隅付近にある突出した部分のドアに歪み生じているなどの理由からドアの開閉ができない状態であった。所有者代表者によれば、所有者購入後、当該部分を使用していないとのことであった。
- 8 物件5建物に雨漏り跡が存在するほか、内壁、外壁に損傷がある。
- 9 物件5建物の外壁及び屋根材にスレートが使用されているが、アスベスト含有材が使用されているかどうかは不明である。
- 10 物件1ないし4一体土地の東側及び北東側道路内に公共水道及び公共下水が整備されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

| 関係人の陳述等                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                 | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者代表者) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1から物件4土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。物件1から4土地の個別の位置、形状、境界は分かりません。</li> <li>2 物件5建物を芝田タオル株式会社が平成8年に購入してから、増築等はありませんが、内部に床板を張りました。</li> <li>3 物件5建物は、登記上の種類は工場となっていますが、芝田タオル株式会社が購入してからは、工場としての使用はなく、倉庫として使用していました。</li> <li>4 物件5建物の南東隅付近に雨漏り跡と思われる損傷がありますが、私は雨漏りがあるという認識はありませんでした。物件5建物の内壁、外壁に損傷箇所があります。</li> <li>5 物件5建物内にある動産は、建物所有者の所有です。</li> <li>6 物件1ないし4土地内に水道を引き込んでいないと思っていましたが、詳細は分かりません。平成8年から物件1ないし4土地及び物件5建物内で水道を使用したことはありませんでした。</li> <li>7 下水についても公共下水と接続はしていません。</li> </ol> |

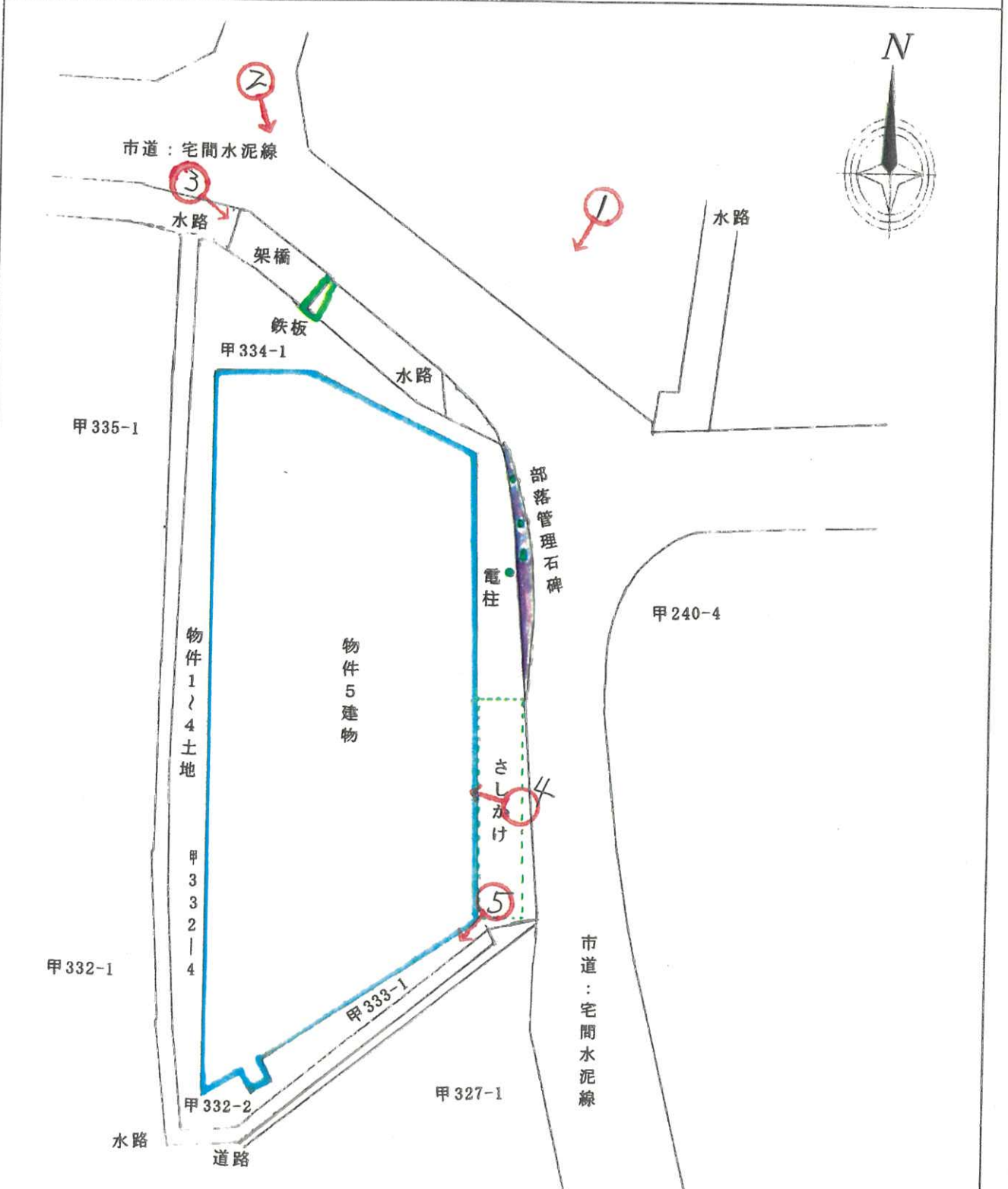
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

| 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8月20日(水)<br>9:00 - 9:40                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁等         | 申請書等作成                                         |
| 令和7年8月20日(水)<br>10:00 - 10:15                                                                                                                                                                                                                                                                        | 当庁等         | 所有者代表者 <b>A</b> から電話で聴取                        |
| 令和7年8月22日(金)<br>8:40 - 9:10                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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8月22日(金)<br>9:20 - 9:50                                                                                                                                                                                                                                                                          | 今治市役所       | 建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査               |
| 令和7年8月22日(金)<br>10:25 - 10:40                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 占有等現地調査、近隣調査、写真撮影                              |
| 令和7年8月29日(金)<br>9:50 - 10:20                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 占有等現地調査(評価人と同行)、近隣調査、写真撮影、所有者代表者 <b>A</b> から聴取 |
| 令和7年8月29日(金)<br>10:50 - 11:05                                                                                                                                                                                                                                                                        | 今治市農業委員会    | 転用許可の有無等について調査                                 |
| 令和7年8月29日(金)<br>11:10 - 11:20                                                                                                                                                                                                                                                                        | 今治市役所       | 占用許可の有無について調査                                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                                |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

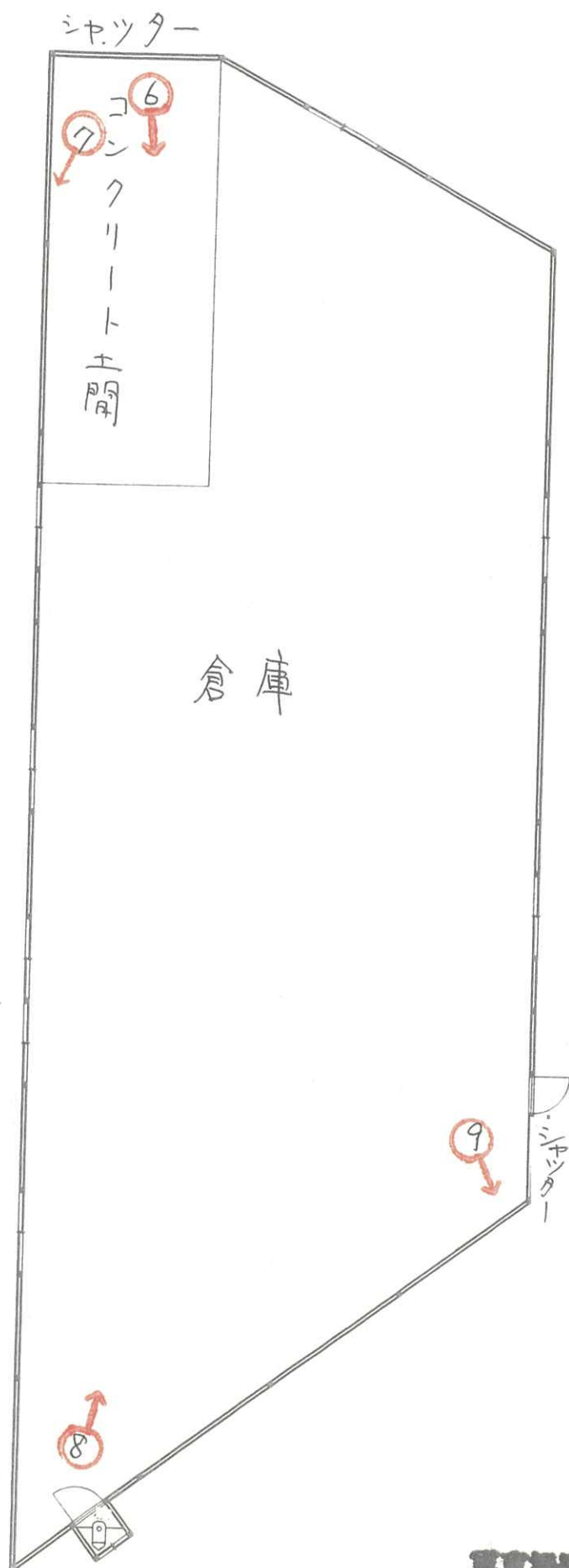
# 土地建物位置関係図（概略図）

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 家屋番号  | 甲334番1                                |
| 建物の所在 | 今治市宅間字七反地甲334番地1、甲333番地1、甲332番地2、同番地4 |



本図面は、地図に準ずる図面、建物図面（各階平面図）、現況等を基に、物件1から4一体土地の概略を記載したものである。物件1から4土地の個別の位置、形状、境界等は不明である。

写真撮影位置・方向・番号○



写真撮影位置・方向・番号○

# 建物間取図

( 8 枚目)

① 物件5 水路



② 物件5 水路架橋



③ 水路架橋 物件5



④ 物件5 外壁スレート損傷



⑤ 物件5



⑥ 物件5 内部 土間コンクリート



⑦ 内壁損傷箇所



⑧



⑨ 雨漏り跡



令和 7 年 (ケ) 第 68 号  
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 4 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 4,310,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 620,000 円   |
| 物件2(土地)       | 金 650,000 円   |
| 物件3(土地)       | 金 50,000 円    |
| 物件4(土地)       | 金 370,000 円   |
| 物件5(建物)       | 金 2,620,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 今治市宅間字七反地<br>甲 3 3 3 番 1<br>宅地<br>1 6 1. 0 0 m <sup>2</sup>                                                             | ほぼ同左                                                                          |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 今治市宅間字七反地<br>甲 3 3 4 番 1<br>宅地<br>1 7 1. 0 0 m <sup>2</sup>                                                             | ほぼ同左                                                                          |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 今治市宅間字七反地<br>甲 3 3 2 番 4<br>宅地<br>1 3. 7 8 m <sup>2</sup>                                                               | ほぼ同左                                                                          |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 今治市宅間字七反地<br>甲 3 3 2 番 2<br>宅地<br>9 6. 0 0 m <sup>2</sup>                                                               | ほぼ同左                                                                          |
| 5  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 今治市宅間字七反地<br>甲 3 3 4 番地 1、甲 3 3 3 番地 1<br>甲 3 3 2 番地 2<br>甲 3 3 4 番 1<br>工場<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>3 3 4. 6 0 m <sup>2</sup> | 今治市宅間字七反地<br>甲 3 3 4 番地 1、甲 3 3 3 番地 1<br>甲 3 3 2 番地 2、甲 3 3 2 番地 4<br><br>倉庫 |
| 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「大西」駅の東方・道路距離約2,200m<br>最寄バス停「宅間」の北方・約350m(徒歩約5分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 当該評価対象物件は、今治市役所の西方、直線距離にして約4.6km附近に位置する。田が多く残る中で古くからの農家住宅や一般住宅・タオル工場・倉庫等が混在する地域である。道路条件がやや悪く、土地需要力が弱い状況にある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 市街化調整区域(法第34条第11号条例指定区域)<br>—<br>70%<br>200%<br>—<br>—                                   |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積: 441.78㎡ (物件1:161.00㎡、物件2:171.00㎡、物件3:13.78㎡、物件4:96.00㎡)<br>形 状: ほぼ台形(間口約21.5m、奥行平均約16.0m)<br>地 勢: ほぼ平坦<br>地 盤: 普 通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 方 位: 東方<br>種 別: 市道: 宅間水泥線<br>(建築基準法第42条1項1号道路)<br>幅 員: 約4.0~4.5m<br>舗 装: 有(アスファルト)<br>歩 道: 無<br>勾 配: 有(約2度)<br>高低差: 等高                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 北東方<br>市道: 宅間水泥線<br>(建築基準法第42条1項1号道路)<br>約3.9~4.1m<br>有(アスファルト)<br>無<br>やや有<br>等高~約0.8m高 |
| 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<br>都 市 ガ ス: なし<br>下 水 道: なし<br><br>(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。<br>② 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>③ 物件1~4土地は物件5建物の敷地として一体利用されているが、各土地の筆界は不明確である。<br>④ 今治市農業委員会で確認したところ、物件1、2土地は昭和48年12月27日付愛媛県指令農計(地5)第5682号にて農地転用許可(目的:工場用地)を受けており、物件4土地は同じく第5683号にて農地転用許可を受けていた。又、昭和49年4月30日付にて転用確認済みとなっている。物件3土地は元水路であった土地の払下げを受けたものと推定され、農地転用許可の必要はないものと判断した。<br>⑤ 東側市道の一部に祭祀用の石碑等があり、部落管理となっており、本件土地への出入が困難である。<br>⑥ 北東側市道との間に幅員1.2~1.8m前後の水路があり、コンクリート製架橋及び鉄板にて車輛の出入をしているが、水路への架橋による占用許可を受けていない可能性が高い。 |                                                                                          |

## 2 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 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和48年5月10日新築(下記特記事項②参照)</p> <p>経 過 年 数：約51年</p> <p>経済的残存耐用年数：0年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造：鉄骨造スレート葺平家建</p> <p>屋 根：スレート葺</p> <p>外 壁：波型石綿スレート張り</p> <p>内 壁：合板</p> <p>天 井：合板</p> <p>床：板張り・コンクリート土間等</p> <p>設 備：電気設備・給排水設備・衛生設備等</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 床面積（現況）         | 334.60㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 現況用途等           | <p>現況用途：倉庫</p> <p>間 取 り：現況調査報告書記載のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状態         | やや劣る（内壁・天井等が損傷している箇所がある。）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項         | <p>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。</p> <p>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48年12月27日付第2032号にて申請されていたが、完了検査は受けていなかった。尚、不動産登記簿では昭和48年5月10日新築（但し、登記の日付は昭和51年5月18日となっている。）となっているが、今治市資産税課の家屋課税台帳に登録されている建築年は昭和49年となっている。又、本件土地が農地から宅地転用がなされ、今治市農業委員会による確認済みとなった日が昭和49年4月30日付であることを考慮すると、本件建物は昭和49年に建築がなされているものと推定される。</p> <p>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、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。</p> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------|
| 1  | 23,700               | 0.80            | 161.00          | 0.75      | 2,290,000           |
| 2  | 23,700               | 0.80            | 171.00          | 0.75      | 2,430,000           |
| 3  | 23,700               | 0.80            | 13.78           | 0.75      | 200,000             |
| 4  | 23,700               | 0.80            | 96.00           | 0.75      | 1,370,000           |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)－37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,800\text{円}/\text{m}^2 \times 96.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 93 = 23,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：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) 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|------------|------------------|
| 5  | 90,000              | 334.60             | 0.030      | 900,000          |

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3.0%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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 2,290,000     | 0.55          | 法定地上権 | 1,260,000          |
| 2  | 2,430,000     | 0.55          | 法定地上権 | 1,340,000          |
| 3  | 200,000       | 0.55          | 法定地上権 | 110,000            |
| 4  | 1,370,000     | 0.55          | 法定地上権 | 750,000            |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1               | 2,290,000           | -1,260,000                  |                 | 1.00            | 0.60             | 620,000                   |
| 2               | 2,430,000           | -1,340,000                  |                 | 1.00            | 0.60             | 650,000                   |
| 3               | 200,000             | -110,000                    |                 | 1.00            | 0.60             | 50,000                    |
| 4               | 1,370,000           | -750,000                    |                 | 1.00            | 0.60             | 370,000                   |
| 5               | 900,000             | +3,460,000                  | 1.00            | 1.00            | 0.60             | 2,620,000                 |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                             |                 |                 |                  | 4,310,000                 |

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）－37

所 在：今治市宅間字町田甲825番4

価 格：22,800円/㎡

位 置：大西駅の北東方道路距離約2,200mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：415㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域

(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅、タオル工場等が見られる地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,550,240円

物件2 2,708,640円

物件3 218,275円

物件4 1,520,640円

物件5 1,527,006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

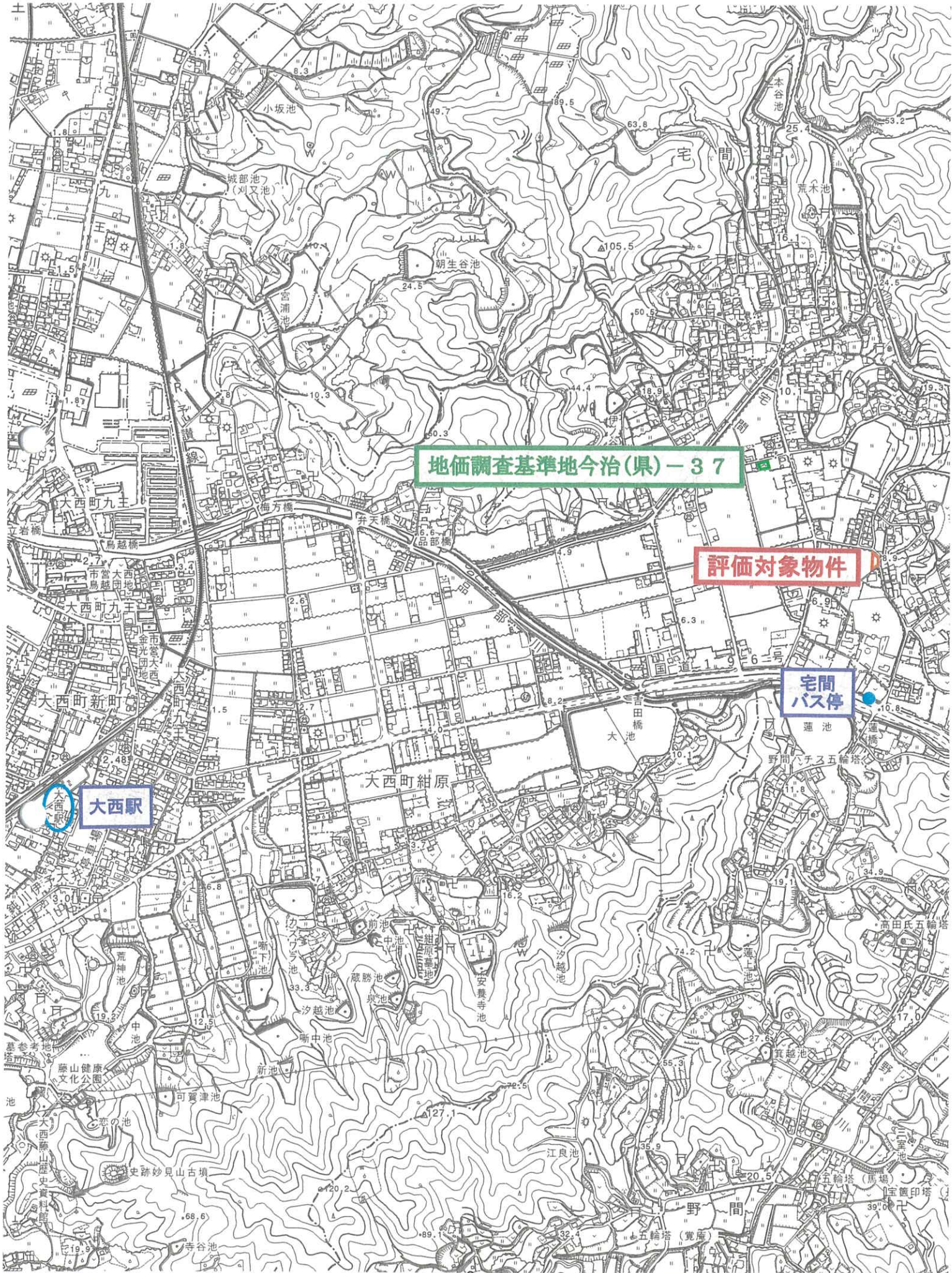
資料No. 1 位置図

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

以 上





イ 甲319-2    ハ 甲335-2    ホ 水  
ロ 甲333-2    ニ 甲346-4



(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。



|       |      |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 今治市宅間字七反地 |  |           |           | 地番 | 甲333番1   |      |    |           |
| 出力縮尺  | 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8月21日  
松山地方法務局今治支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

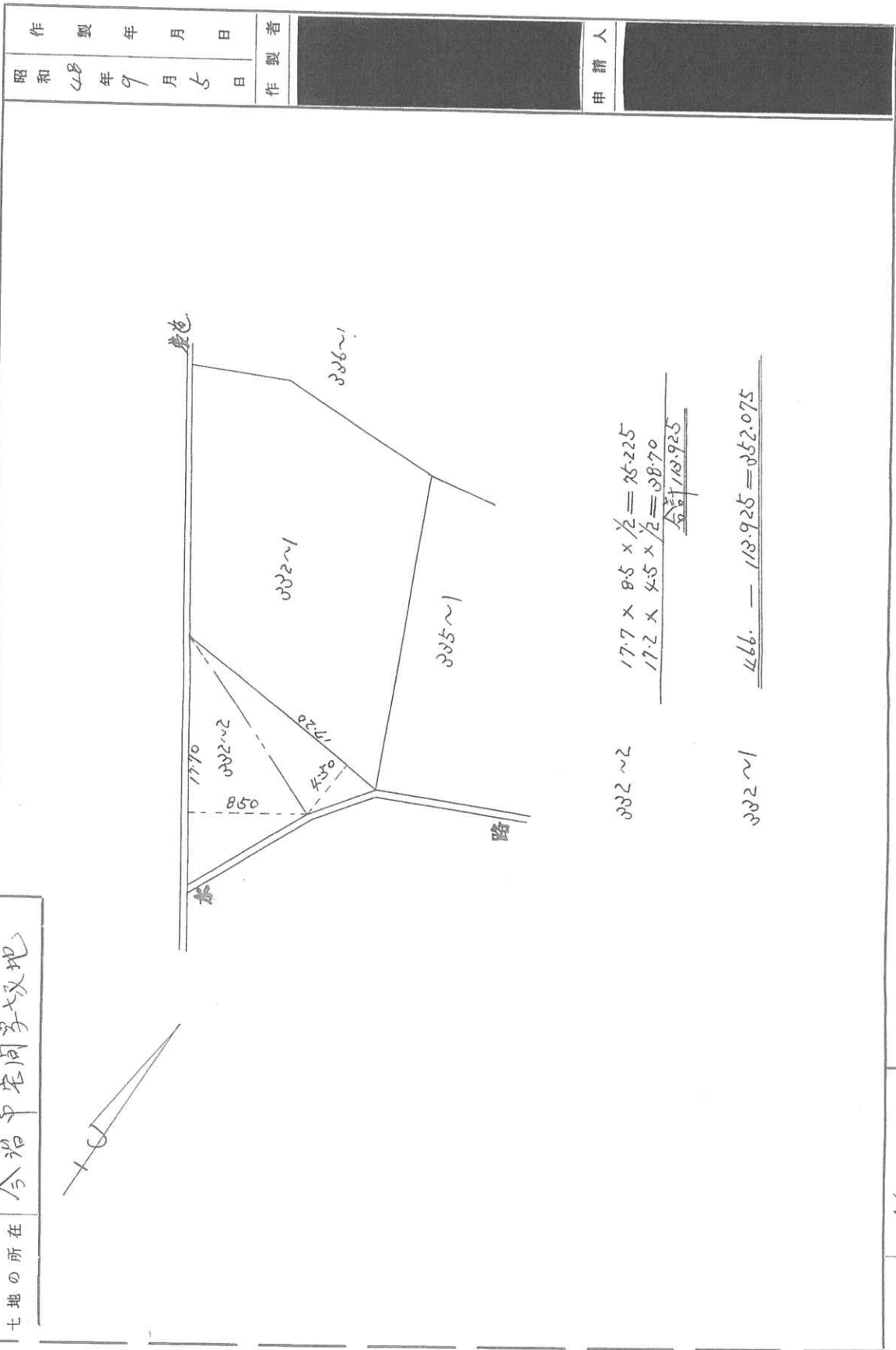
登記年月日：昭和48年9月5日

公用

前 甲 332 141104 新 甲 332-1-3

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 地番    | 甲 332-1-1 (後・新) |
| 七地の所在 | 今治市花岡字七又地       |

土地積測量所 在 図 図



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8月21日

松山地方方法務局今治支局

登記官

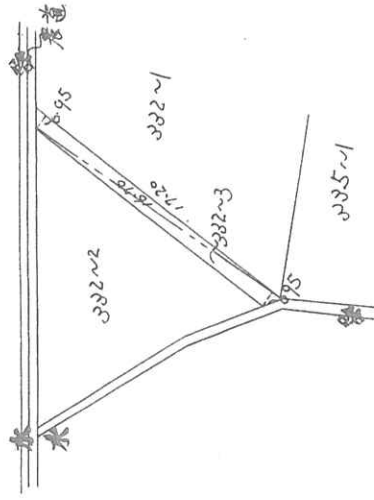
登記年月日：昭和48年12月14日

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8月21日 松山地方裁判所今治支部

前 甲 332-2 141105

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 甲 332-2 (後・新) |
| 土地の所在 | 今治市花園町七反地     |

土地積測量図



332~3

$$\begin{array}{r} 16.7 \times 0.95 \times \frac{1}{2} = 7.9825 \\ 17.2 \times 0.95 \times \frac{1}{2} = 8.17 \\ \hline \text{合計 } 16.1025 \end{array}$$

332~2

$$11.3 - 16.1025 = 96.8975$$

高さ 1500M

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

548.12.14

登記年月日：昭和52年1月8日

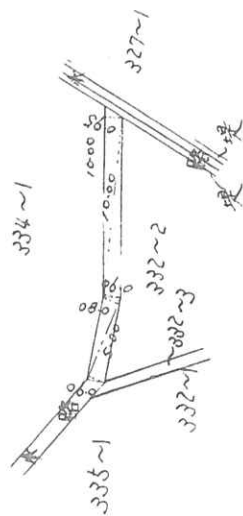
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年8月21日 松山地方裁判所今治支部

前(後・新) 141106

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 甲 332 へ 巻 |
| 土地の所在 | 今治市宅間字七及地 |

土地積測量図

|       |             |
|-------|-------------|
| 作製年月日 | 昭和51年11月15日 |
| 作製者   |             |
| 申請人   |             |



求積表

$$\begin{aligned} 5.0 \times (0.9 + 0.8) \times \frac{1}{2} &= 4.25 \text{ (m}^2\text{)} \\ 10.0 \times 0.9 \times \frac{1}{2} &= 4.50 \\ 10.0 \times 0.95 \times \frac{1}{2} &= 5.035 \\ \hline \text{合計} &= 13.785 \text{ (m}^2\text{)} \end{aligned}$$

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/300M |
|----|--------|

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

52.1.8

登記年月日：昭和51年5月18日

旺公

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8月21日 松山地方方法務局今治支局

令和7年8月21日

松山地方法務局今治支局

登記官

- 14 -

## A3版をA4版に縮小

請求番号: 6-1

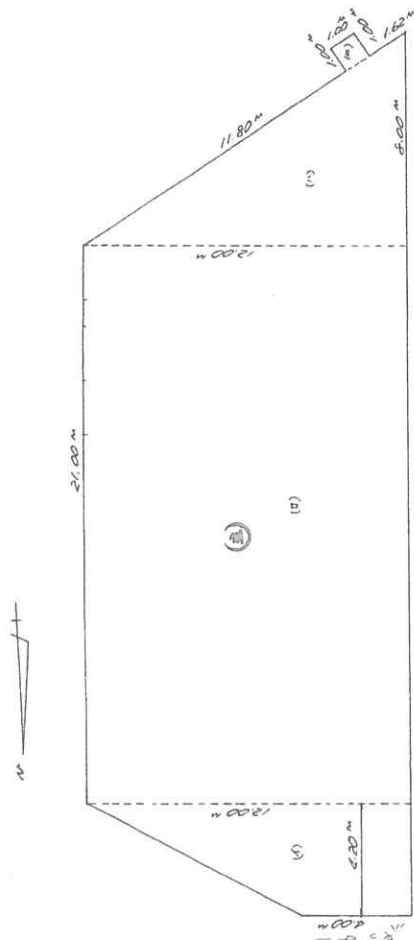
၀၃၆၃

圖面  
圖面  
物階  
建各

|       |           |                    |
|-------|-----------|--------------------|
| 家屋番号  | 甲 334~1   | 甲 334~1            |
| 建物の所在 | 今治市宅間字七反地 | 甲 333~1<br>甲 332~2 |

昭 和 五 十 五 年 五 月 參 日

人 讀 申 作 製 者

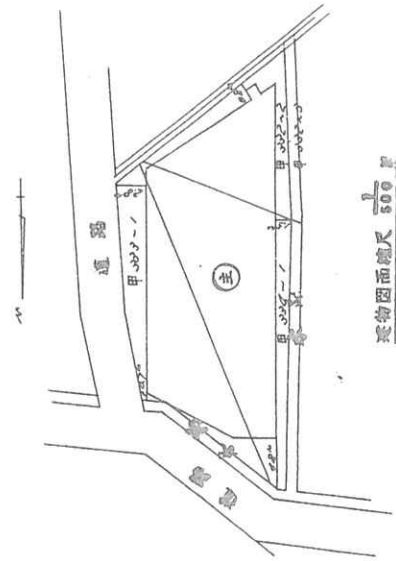


48

|     |                                     |     |                 |
|-----|-------------------------------------|-----|-----------------|
| (a) | $\frac{(4000 + 1200) \times 40}{2}$ | $=$ | $330000$        |
| (b) | $2000 \times 1200$                  | $=$ | $2520000$       |
| (c) | $\frac{800 \times 1200}{2}$         | $=$ | $480000$        |
| (d) | $1000 \times 1000$                  | $=$ | $1000000$       |
|     | <b>합</b>                            |     | <b>3340000원</b> |



334.60 m



建筑物面积  $\frac{1}{500}$  尺

(日本土地家屋調査士連合会紙用紙)

81.5.155

( 日 調 連 15 )

|   |   |                  |               |
|---|---|------------------|---------------|
| 縮 | 尺 | $\frac{1}{200x}$ | $\frac{1}{1}$ |
|---|---|------------------|---------------|