

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 9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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 8年 6月18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 8年 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 1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 8年 4月 9日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 今治市波止浜字赤崎 |
| | 地 番 | 10番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市波止浜字赤崎 10番地23 |
| | 家屋 番号 | 10番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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 | 今治市波止浜字赤崎 |
| | 地 番 | 10番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市波止浜字赤崎 10番地23 |
| | 家屋 番号 | 10番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 57.96平方メートル |



令和 8年(ケ)第 2号
令和 8年2月 4日受理
令和 8年2月18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 今治市波止浜字赤崎
地 番 10番23
地 目 宅地
地 積 192.42平方メートル
- 2 所 在 今治市波止浜字赤崎 10番地23
家屋 番号 10番23
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 57.96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	□14条地区のとおり ■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 □地区に準ずる図面のとおり
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	別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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	別紙「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 物件1土地は、法務局に地積測量図が備え付けられているほか、境界付近に工作物等が設置されるなどして近隣土地と区分されていて、境界は明確である。
- 2 物件1土地の南側は、登記地目、現況共に公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、現況幅員約4.2m）である地番6番1の土地（所有者今治市）に接する。東側は、公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、現況幅員約4.0m）に接する。
- 3 物件1土地は、土地所有者が物件2建物の敷地として利用している。
- 4 物件2建物は、公簿によれば平成29年10月新築とされているが、平成29年6月に建築確認を受け、同年10月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物は、オール電化住宅である。
- 6 物件2建物は、2階のトイレの給水管から水漏れがあるほかは特に不具合はないとの所有者の陳述がある。
- 7 物件2建物の水は、公共水道から引き込んで使用されている。
- 8 物件2建物の下水は、公共下水に接続して処理されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。2 物件2建物に未登記の増築はありません。3 物件2建物は、2階のトイレの給水管から水漏れがあるほかは、特に不具合はありません4 物件2建物は、オール電化住宅です。リース品等の第三者所有物はありません。5 物件2建物は、私が居宅として使用しています。6 物件2建物の水道は、公共水道を引き込んで使用し、下水は公共下水に接続して処理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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8年2月4日(水) 9:00 - 9:30	当庁等	申請書等作成
令和8年2月4日(水) 19:10 - 19:30	当庁等	所有者から電話で聴取
令和8年2月5日(木) 8:30 - 8:50	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8年2月5日(木) 9:40 - 10:00	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8年2月5日(木) 11:40 - 12:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和8年2月12日 (木) 8:50 - 9:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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
(5枚目)

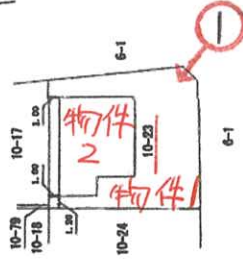
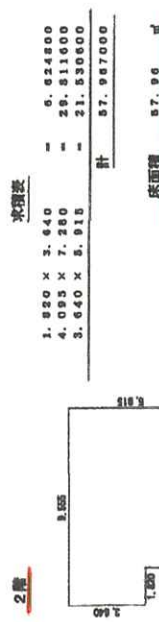
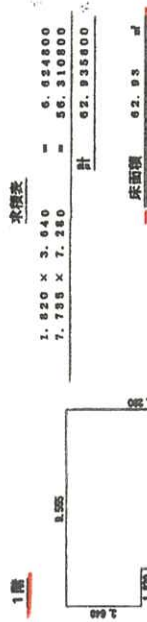
A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号

建物各階平面図

家屋番号	10番23
建物の所在	今治市波止浜字赤崎10番地23

各階平面図



縮尺 1 / 500

申請人

縮尺 1 / 250

作成者

登記年月日：平成29年10月13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8年2月5日 松山地方支庁今治支局

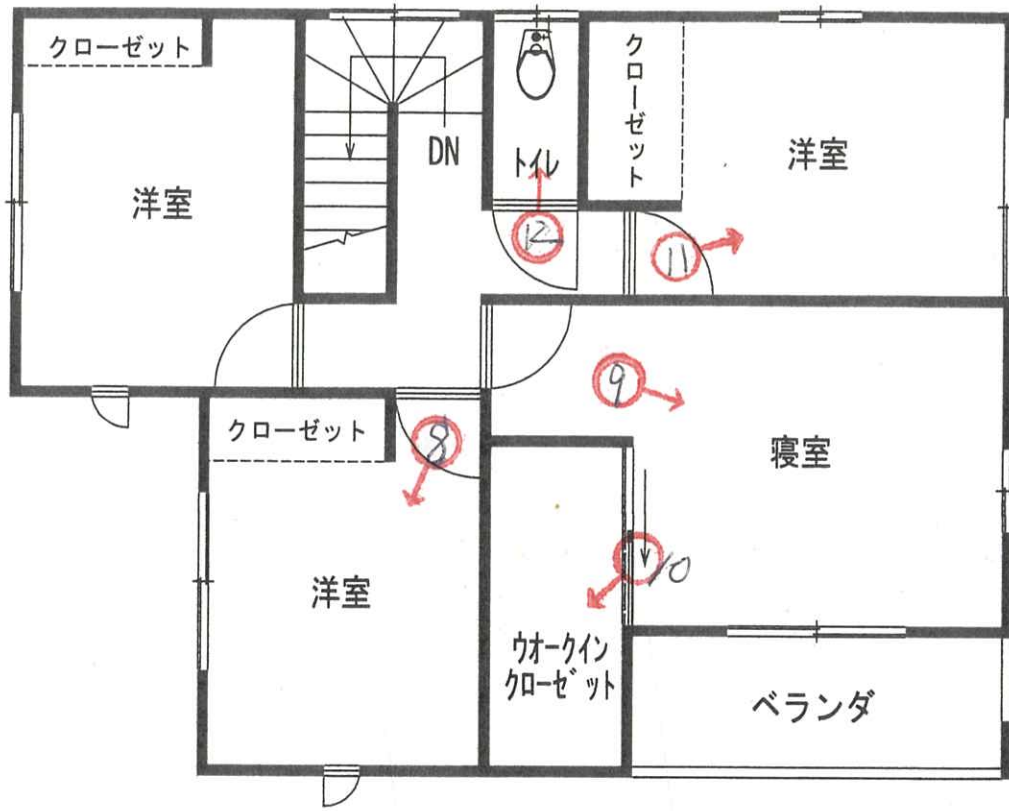
登記官

公用

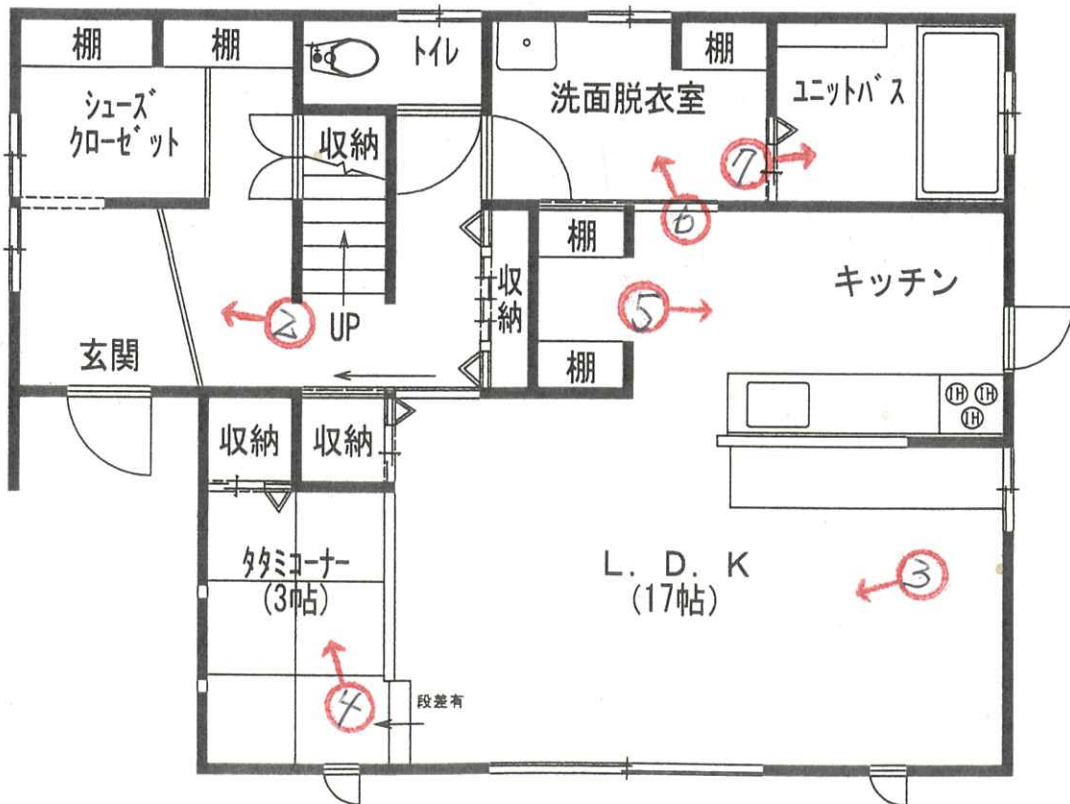
(66枚目)

請求番号：2-3

建物間取図



2階



1階

(7 枚目)

写真撮影位置・方向・番号

① 物件1 物件2

市道（建築基準法上の道路）



② 物件2 内部 1階



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 2階



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 2 月 12 日 現地調査
令和 8 年 2 月 17 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

写

評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,690,000 円
物件2(建物)	金 13,130,000 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 地番 地目 地積	今治市波止浜字赤崎 10番23 宅地 192.42㎡	ほぼ同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市波止浜字赤崎10番地23 10番23 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階62.93㎡、2階57.96㎡	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」駅の北東方・道路距離約920m 最寄バス停「旭方」の北西方・約150m(徒歩約2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4.6km、今治市立波止浜小学校の南東方、直線距離にして約820m付近に位置している。周辺地域は、昭和42年頃に地元デベロッパーによって開発された中規模住宅団地、事業所、共同住宅等が混在する地域である。市内中心部やその他利便施設にも比較的近く、生活上の利便性はほぼ問題のない状況にある。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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1種住居地域 60% 200% — —
面地条件	地積：192.42㎡ 形状：ほぼ長方形(間口約12.5m、奥行約14.5m) 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：赤崎7号線 (建築基準法第42条1項1号道路) 幅員：約4.2m 舗装：有(アスファルト) 歩道：無 勾配：無 高低差：ほぼ等高～約0.5m高	東方 市道：赤崎3号線 (建築基準法第42条1項1号道路) 約4.0m 有(アスファルト) 無 無 0.3～1.0m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：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。	

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）：平成29年10月11日新築 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：22年
仕様	構造：木造ルーフィング葺2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード張り 内壁：塩ビクロス張り等 天井：クロス天井等 床：フローリング・クッションフロアー・畳等 設備：電気設備・給排水設備・衛生設備・オール電化 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62.93㎡、2階57.96㎡、延120.89㎡
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	やや劣る（2階トイレの給水管から水漏れがある。）
建物の利用状況	所有者が居住していた。 (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今治市役所建築住宅課で調査したところ、平成29年6月13日付第H29建確-0777号にて確認申請がなされていた。又、平成29年10月17日付第H29建完検-1922号にて完了検査がなされていた。 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。

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	32,600	1.05	192.42	0.95	6,260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$34,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 = 32,600\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件等を考慮した。

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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	212,000	120.89	0.720	18,450,000

ウ 現価率

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数8年、 経済的残存年数22年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況等 やや劣る)による補正 -2.0%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (22\text{年} / (8\text{年} + 22\text{年}))\} \times (1 - 2\%) \\ &= 0.72 \end{aligned}$$

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	6,260,000	0.55	法定地上権	3,440,000

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	6,260,000	-3,440,000	1.00	1.00	0.60	1,690,000
2	18,450,000	+3,440,000	1.00	1.00	0.60	13,130,000
一括価格(合計)						14,820,000

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 今治一12

所 在：今治市波止浜字赤崎10番68

価 格：34,600円/㎡

位 置：波止浜駅の北東方道路距離約1.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側5.0m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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 4,475,689円

物件2 6,624,554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

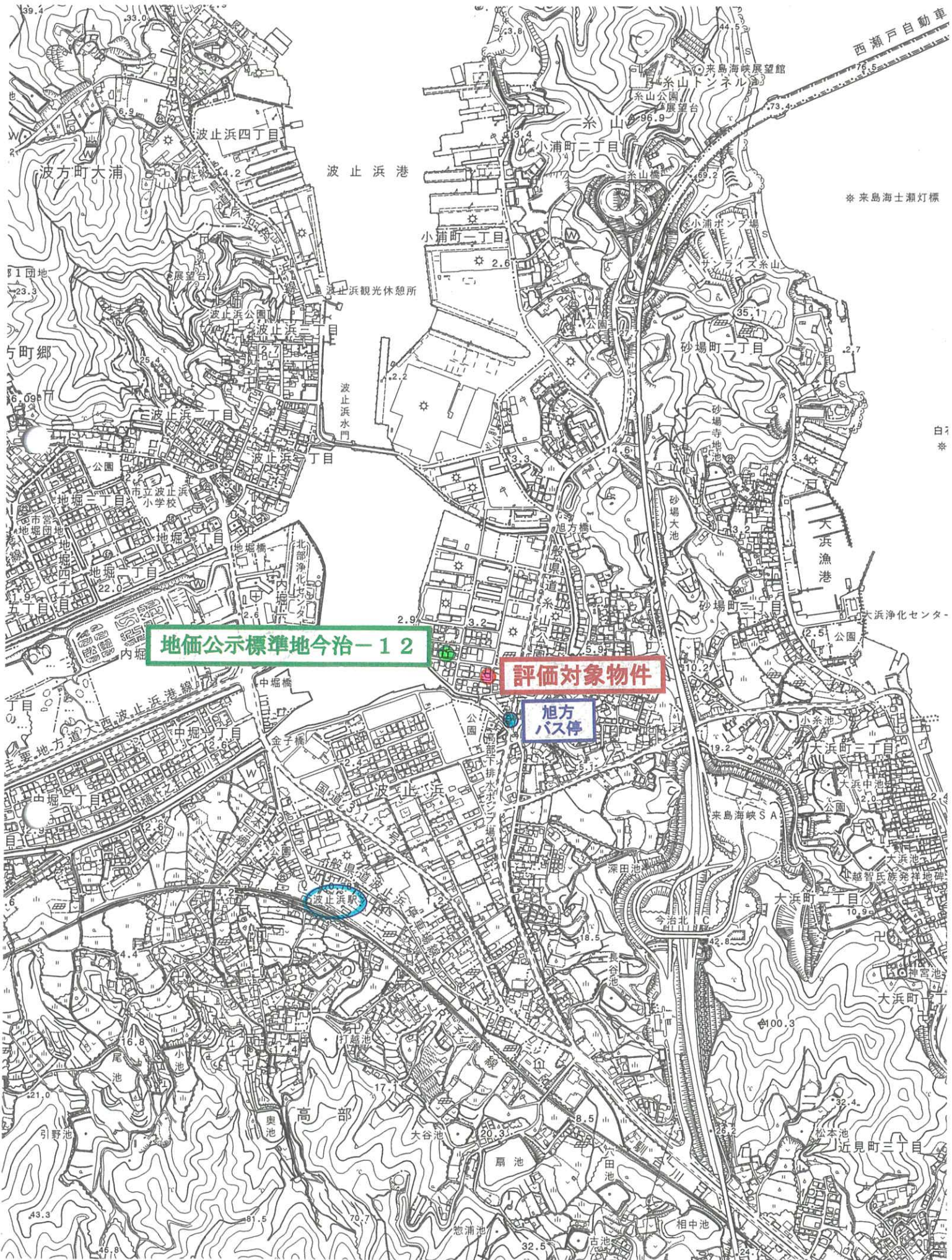
資料No. 1 位置図

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



地価公示標準地今治-12

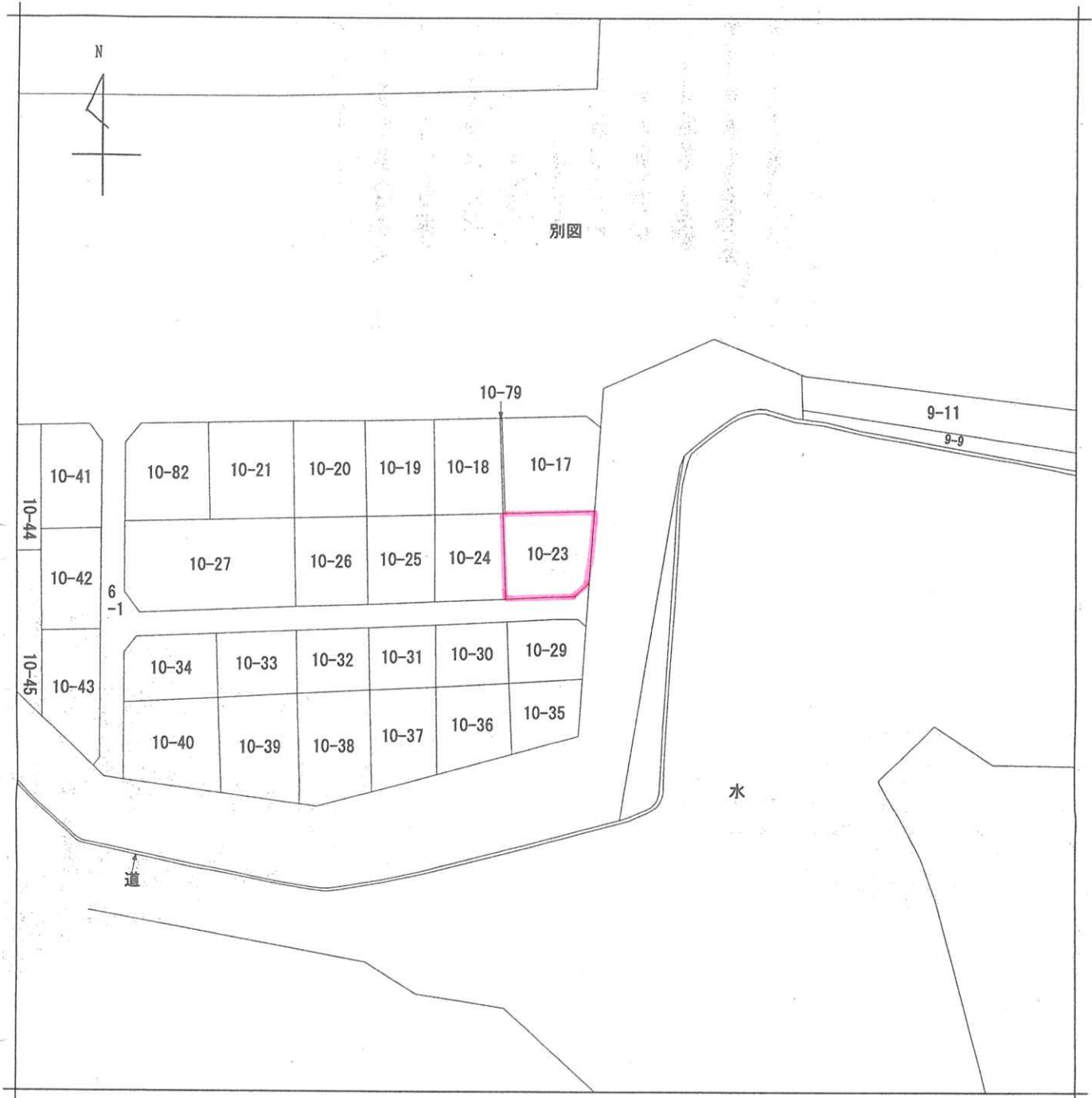
評価対象物件

旭方バス停

波止浜駅



評価対象物件



(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	今治市波止浜字赤崎			地番	10番23			
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8年2月5日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

登記年月日：昭和42年11月13日

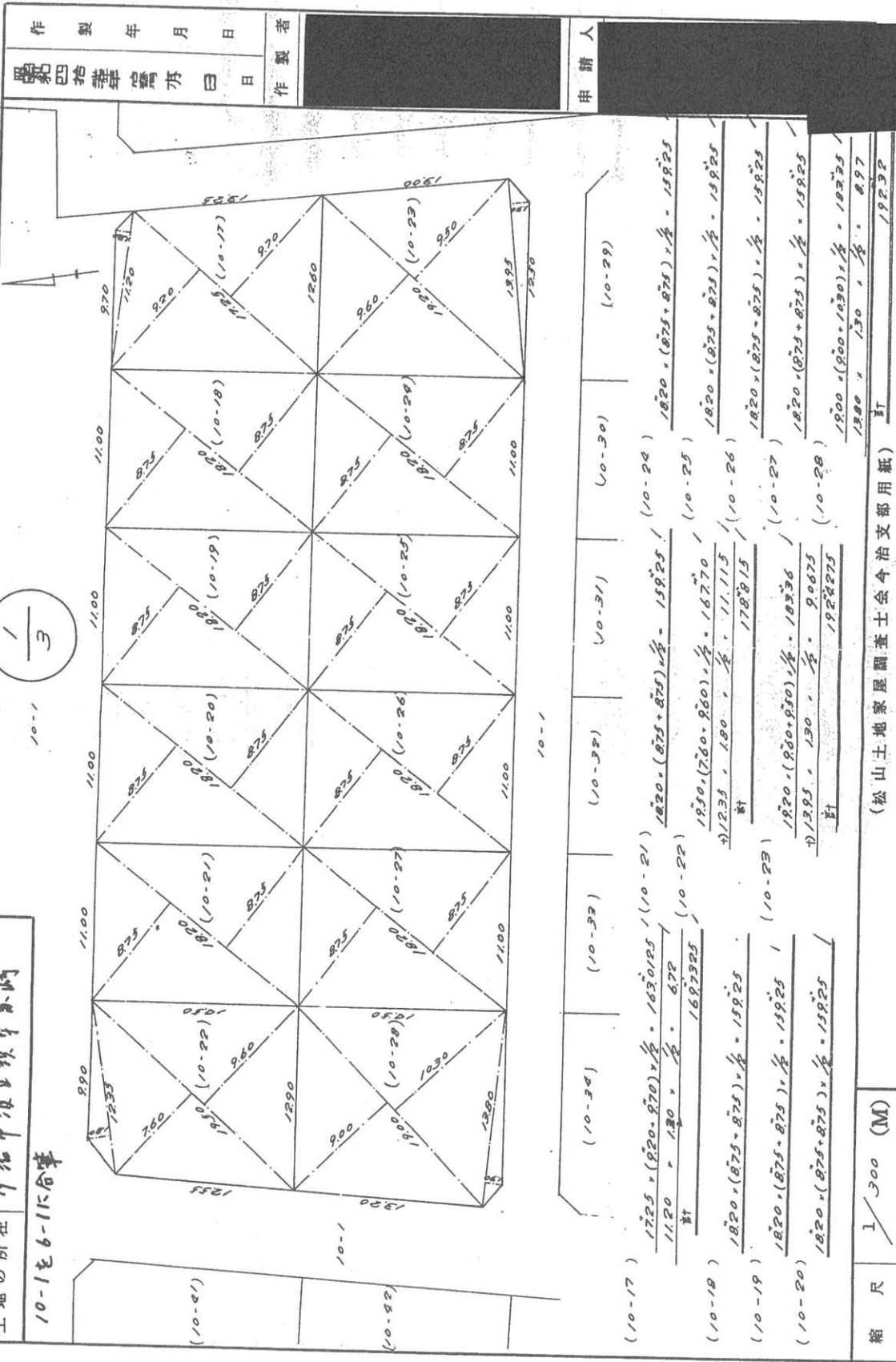
前 160279

10-17 10-18 10-19 10-20 10-21 10-22 10-23 10-24 10-25 10-26 10-27 10-28 10-29 10-30 10-31 10-32 10-33 10-34 10-35 10-36 10-37 10-38 10-39 10-40 10-41 10-42 10-43 10-44 10-45 10-46 10-47 10-48 10-49 10-50 10-51 10-52 10-53 10-54 10-55 10-56 10-57 10-58 10-59 10-60 10-61 10-62 10-63 10-64 10-65 10-66 10-67 10-68 10-69 10-70 10-71 10-72 10-73 10-74 10-75 10-76 10-77 10-78 10-79 10-80

土地の所在
10-1号6-11合筆

地積測量図

1/3



(松山土地家屋調査士会今治支部用紙)

1542.11.13

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8年2月5日 松山地方務局今治支局 登記官

登記年月日：平成29年10月13日

公用

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号
10番23

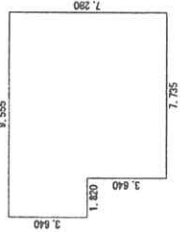
建物の所在
今治市波止浜字赤崎10番地23

1階

求積表

1. 820 × 3. 640	=	6. 624800
7. 735 × 7. 280	=	56. 310800
計		62. 935600

床面積 62. 93 ㎡

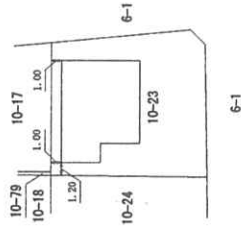
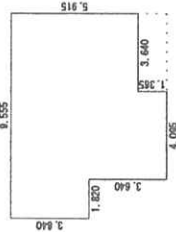


2階

求積表

1. 820 × 3. 640	=	6. 624800
4. 095 × 7. 280	=	29. 811600
3. 640 × 5. 915	=	21. 530600
計		57. 967000

床面積 57. 96 ㎡



作成者

29年10月11日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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8年2月5日

松山地方務局今治支局

登記官

A3版をA4版に縮小