

## 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 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 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   | 大洲市菅田町菅田                         |
|   | 地 番   | 甲1010番33                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.75平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大洲市菅田町菅田                         |
|   | 地 番   | 丙257番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 41.16平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 大洲市菅田町菅田 甲1010番地33、丙257番地6       |
|   | 家屋 番号 | 甲1010番33                         |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 95.45平方メートル<br>2階 95.45平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月16日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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。

【物件番号3】

101号室を **B** が、201号室を **C** が、202号室を **D** が、それぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分について、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   | 大洲市菅田町菅田                                     |
|   | 地 番   | 甲 1 0 1 0 番 3 3                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 8 . 7 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大洲市菅田町菅田                                     |
|   | 地 番   | 丙 2 5 7 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 4 1 . 1 6 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 大洲市菅田町菅田 甲 1 0 1 0 番地 3 3、丙 2 5 7 番地 6       |
|   | 家屋 番号 | 甲 1 0 1 0 番 3 3                              |
|   | 種 類   | 共同住宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造スレート葺 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 4 5 平方メートル<br>2 階 9 5 . 4 5 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 5号  
令和 8年 2月10日受理  
令和 8年 3月 2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   | 大洲市菅田町菅田                         |
|   | 地 番   | 甲1010番33                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.75平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大洲市菅田町菅田                         |
|   | 地 番   | 丙257番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 41.16平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 大洲市菅田町菅田 甲1010番地33、丙257番地6       |
|   | 家屋 番号 | 甲1010番33                         |
|   | 種 類   | 共同住宅                             |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 95.45平方メートル<br>2階 95.45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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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		
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 上記の者(土地所有者)が、 1 物件1、2土地上(2の部分を除く)に、下記物件3建物を所有し、 2 物件1、2土地の南側更地部分(区画割りされていない。)につき、物件3建物の賃借人らの駐車場として使用させて、それぞれ占有している。 <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 <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			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である(ただし、「執行官の意見」第5項(3)欄参照)。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる。( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者( <input checked="" type="checkbox"/> A ) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( <input checked="" type="checkbox"/> B ~ <input checked="" type="checkbox"/> D )ら 1 上記の者(その他の者ら)が、別紙「占有者及び占有権原」記載の占有範囲(ただし、「空室」を除く)につき、それぞれ居宅として、使用している。 2 上記の者(建物所有者)が、102号室を、居宅(ただし、「空室」として、管理占有している。 <input checked="" 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 <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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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、「

( 2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 <b>B</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・8・1 自 R7・8・1 至 R8・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4万2000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 4万2000円	共益費込み 駐車場 (区画割りなし) 代込み 水道代 実費
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 建物所有者 <b>A</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	【空室】
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 <b>C</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H11・10・1 自 H12・10・1 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4万2000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷又は保 7万8000円	共益費込み 駐車場 (区画割りなし) 代込み 水道代 実費
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 <b>D</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18頃 自 H19頃 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 4万2000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 不明	共益費込み 駐車場 (区画割りなし) 代込み 水道代 実費

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
<p>■ <b>A</b> (債務者兼所有者)</p>	<p>1 私は、本件物件の所有者です。 2 賃貸借の内容は、「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 3 本件建物の不具合は、特にありません。 4 入居者らの家賃の滞納はありません。</p>
<p>■ <b>B</b> (物件3建物 101号室占有者)</p>	<p>1 私は、101号室の賃借人です。 2 賃貸借の内容は、「賃貸借契約書」記載のとおりです。 3 不具合としては、台所の水栓に難があり、水が止まりません。 4 家賃の滞納はありません。 5 駐車場は、本件建物の南側の更地部分です。駐車区画はなく、青空駐車です。</p>
<p>■ <b>C</b> (同201号室占有者)</p>	<p>1 私は、201号室の占有者です。 2 賃貸借の内容は、提示した「賃貸借契約書」記載のとおりです。 当初、平成11年頃、同部屋で妻が姉らと同居し始めました。 その後、平成23年頃、同部屋で私が妻と同居し始め、現在に至ります。 3 不具合としては、トイレの水漏れ、浴室の換気扇が故障しています。また、台所のタイルが剥落し、床が撓みます。 4 家賃を数か月分滞納しています。滞納金額の合計額は分かりません。大家さんからは滞納分の請求はありません。</p>
<p>■ <b>D</b> (同202号室占有者)</p>	<p>1 私は、202号室の占有者です。 2 賃貸借契約当時は不動産屋が仲介しており、当該契約書も交付されたように思います。しかし、同契約書を探しましたが、現存しません。 占有開始時期は明確に覚えていませんが、平成18年頃、独身時に入居した後、平成23年頃、夫と同居し始めたように思います。 現在の契約内容は、「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 なお、敷金については、入居時に預けたと思いますが、敷金額までは覚えていません。 現在、家賃の滞納はありません。 3 不具合としては、水回りの水栓等に難があります。</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

( 4 枚目)

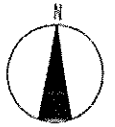
執行官の意見

- 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、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分等】  
大洲市役所での調査によれば、本件物件は、非線引都市計画区域（用途地域：指定なし）に位置している。
- 3 【接道等】  
物件2土地の西側において、幅員約4mのアスファルト舗装市道（能登団地3号線・建築基準法42条1項1号道路・写真23番）に、接面している。
- 4 【本件土地の形状・利用状況等】  
物件1、2土地は一体となって、物件3建物の敷地として利用されている。  
法務局には、地図に準ずる図面、地積測量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】
  - (1) 物件3建物は、「アーバン大丸」と称する共同住宅であり、1、2階に各階それぞれ2室、合計4室の賃貸物件として利用されている。ただし、調査日現在、102号室は空室で、入居中はそれ以外の3室である。  
当該占有関係については、「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
  - (2) 同建物は、全体的に経年（登記上、平成1年2月20日新築）劣化を認めた。  
外装について、全体的に劣化が進んでおり、特に鋼製外階段の腐食（写真15番）、軒天の一部の腐食、バルコニー外装部の亀裂などが見受けられた。  
内装について、全住戸ともクロスの汚れやめくれ、タイルの浮きや剥離（写真11、12、18番）、浴室壁のカビによる汚れ、床の擦り傷等が目立つ状態である。特に102号室及び201号室については、台所やトイレ前面の床（板張り）が劣化して、凹む状況が見受けられた。  
設備について、入居者らから、水道の不具合（蛇口や蛇口ハンドルと本体接続部付近からの漏水など）が述べられたことから、空室の102号室についても、同様の不具合の可能性が疑われる。
  - (3) 同建物の構造について、登記上、「鉄骨・木造スレート葺」、大洲市役所税務課保有の平面図では「1階・鉄骨造」「2階・木造」と記載されている。  
なお、立入調査時、目視可能な範囲において、詳細にそれらの確認等は困難であった。
- 6 【駐車場について】  
物件3建物の南側更地部分は、入居者らの駐車場（写真22番）として利用されている。  
同駐車場使用部分に駐車区画はなく、青空駐車である。

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8年2月10日 (火) 11:20-11:30	当庁(電話)	申立債権者担当者から聴き取り調査
令和8年2月10日 (火) 11:50-12:00	当庁(電話)	■ A ■ から聴き取り調査
令和8年2月13日 (金) 9:25-9:40	松山地方法務局 大洲支局	公簿公図等閲覧等調査
令和8年2月13日 (金) 9:45-10:15	大洲市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査、上下水道に関する聴き取り調査
令和8年2月13日 (金) 10:30-11:00	物件所在地	物件確認、接道外観調査、写真撮影、入居者らに通知文書投函、101号室入居者と面談
令和8年2月13日 (金) 13:40-13:50	■ A ■ 方	■ A ■ と面談、資料等の提示、資料及び鍵借り受け
令和8年2月17日 (火) 11:50-12:15	当庁(電話)	201、202号入居者から聴き取り調査
令和8年2月20日 (金) 9:40-10:35	物件所在地	101、102、201及び202号室の立入調査、写真撮影、入居者らと面談、評価人同行
令和8年2月20日 (金) 10:50-10:55	■ A ■ 方	資料及び鍵返還
<p>(特記事項)</p> <p>令和8年2月20日</p> <p>物件3建物のうち102号室につき、不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者から鍵を借用し、それにより解錠して、建物内に立ち入った。</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)



丙257-14

甲1010-34



丙257-13

道



物件3  
家屋番号  
甲1010-33

甲1010-32



物件2  
丙257-6

物件1  
甲1010-33

丙257-24



丙257-5

甲1010-30

甲1010-31

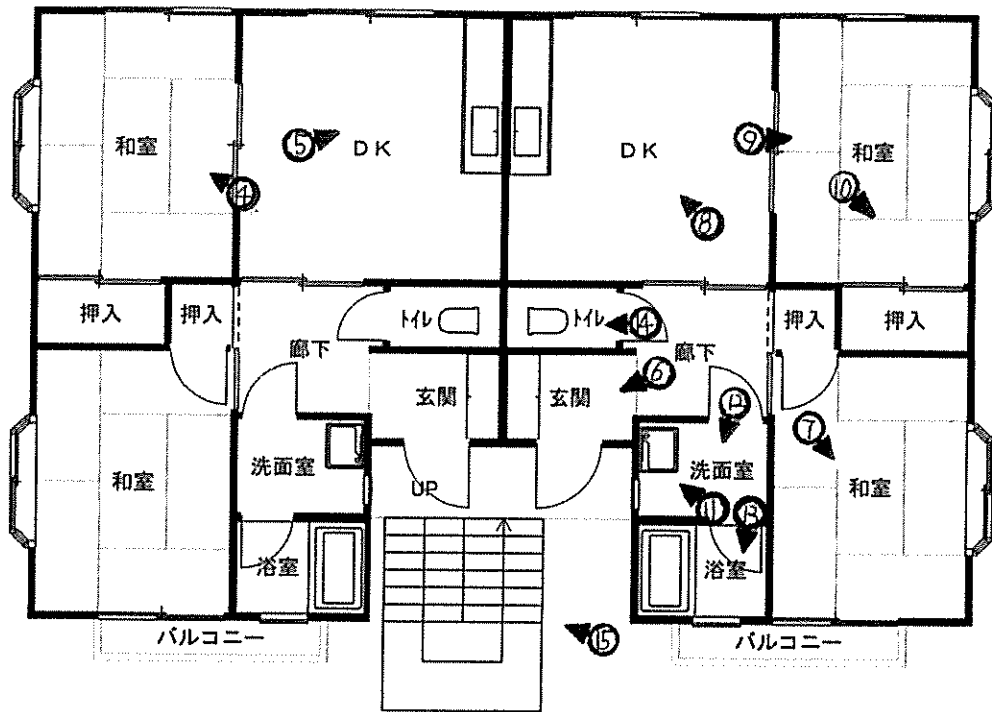
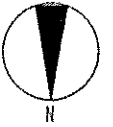
丙257-12

土地建物位置関係図

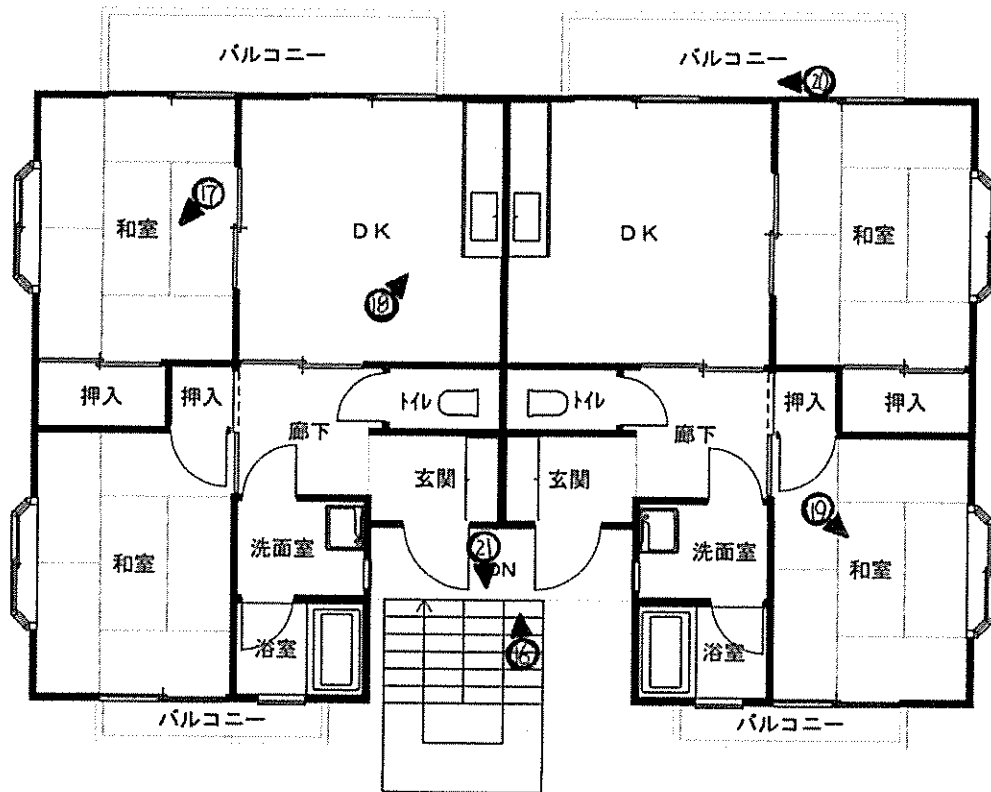
( 7 枚目 )

○は写真撮影方向及び番号を示す。

1階



2階



### 建物間取図

( 8 枚目)

・Oは写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2

物件3建物



3

101号室

102号室



4

以下、101号室の状況



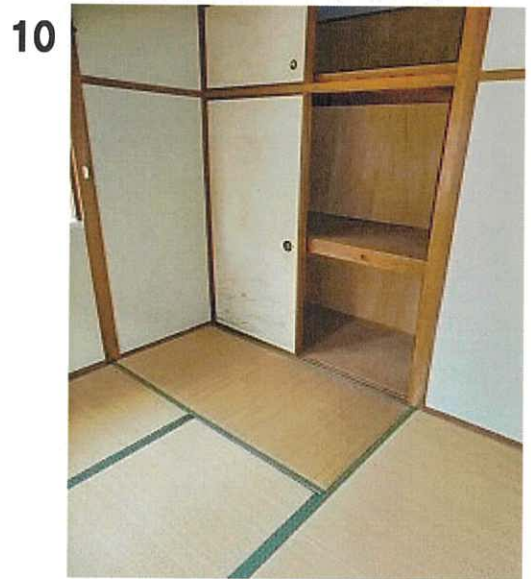
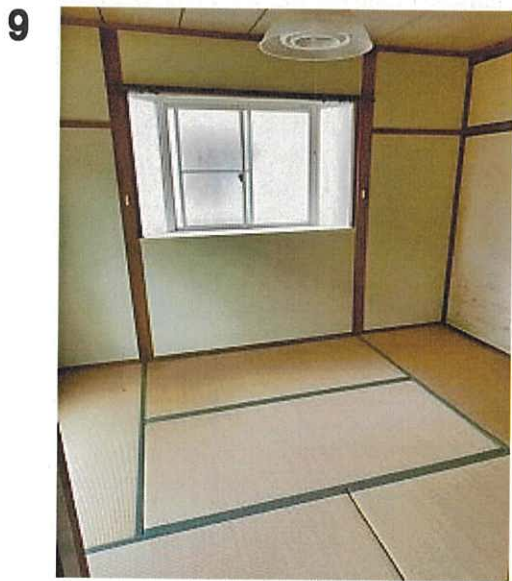
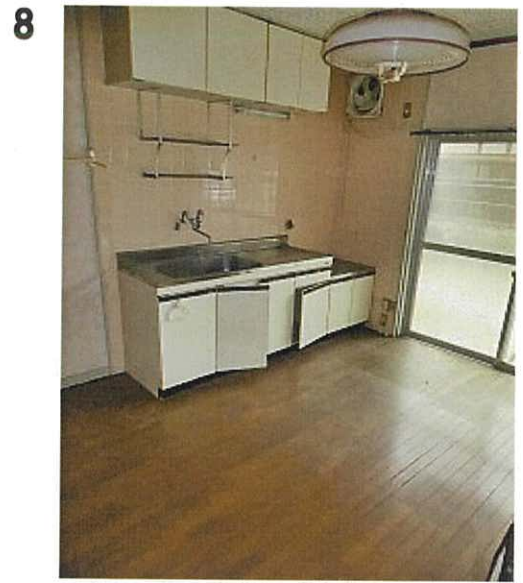
5



6

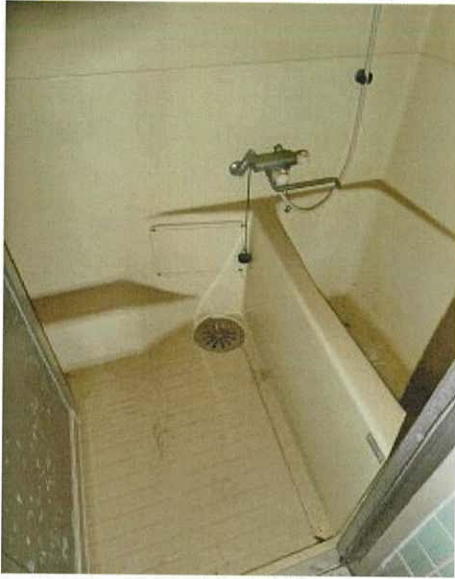
以下、102号室（空室）の状況





壁面タイルの剥落状況

13



14



15

錆の発生



階段の状況

16

201号室

202号室



17

以下、201号室の状況



18

壁面タイルの剥落状況



19

以下、202号室の状況



20



バルコニーの状況

21



22



物件1土地

物件2土地

23

物件3建物



接面道路の状況

市道

【 B I T 】

令和 8 年 ( ケ ) 第 5 号  
令和 8 年 2 月 20 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 3 日 評 価

松山地方裁判所民事部 御中



# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
高 月 新 介

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,370,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,240,000 円
物件2 (土地)	金 260,000 円
物件3 (建物)	金 2,870,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	大洲市菅田町菅田 甲1010番33 宅地 198.75m <sup>2</sup>	ほぼ同左
2	所在地 地目 地積	大洲市菅田町菅田 丙257番6 宅地 41.16m <sup>2</sup>	ほぼ同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大洲市菅田町菅田 甲1010番地33、 丙257番地6 甲1010番33 共同住宅 鉄骨・木造スレート葺2階建 1階： 95.45m <sup>2</sup> 2階： 95.45m <sup>2</sup> 延べ： 190.90m <sup>2</sup>	ほぼ同左
番号	特記事項		
1、2	地積合計 : 239.91m <sup>2</sup>		
3	<p>登記上の建物構造は鉄骨・木造と表示されているが、現地調査での目視可能な範囲では、厳密な確認が困難であった。</p> <p>なお、愛媛県南予地方局建築指導課（八幡浜支局）での調査によると建築計画概要書記載の建物構造は「鉄骨造一部木造」と記載されており、大洲市役所の税務関連資料（建物平面図）には、1階が鉄骨造で2階が木造と記載されている。</p>		

#### 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)

位置・交通	JR予讃線「伊予大洲」駅の東方・直線距離約3.9km 宇和島自動車「下東」バス停の 南西方・道路距離約250m（徒歩約4分） (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に小規模な共同住宅も散見される大洲市郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — 土砂災害警戒区域
画地条件	面積 形状	239.91㎡（登記面積合計） *現況は登記面積合計に概ね一致 間口：約16.7m、奥行：約14.1m 略長方形・略平坦地
接面道路の状況	西側	幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）
土地の利用状況等	土地の利用状況 隣地の状況	所有者が目的建物（物件3）の敷地として利用している。 一般住宅、共同住宅等
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込あり) なし(LPガスあり) 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別できない場合や疑義がある場合等をいう。
特記事項	*登記簿、住宅地図による地歴確認、現地目視確認の範囲では 土壌汚染が価格形成に大きな影響を及ぼす可能性は低いと考えられるので、評価において当該要因を考慮外とした。 なお、厳密に土壌汚染の有無を判定するためには別途専門家による調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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1年2月20日 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構造：鉄骨・木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング張 内壁：クロス貼、塗壁等 天井：クロス貼、ボード張等 床：板張、畳、CF等 設備：給排水、衛生等
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	劣 る：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、目的建物に付属する各種付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
建物の利用状況	全4戸のうち3戸は第三者が賃貸借により居住している。 その他1戸は空家の状態で所有者が管理占有している。
特 記 事 項	<p>* 目的建物は全4戸の共同住宅で、うち3戸に第三者が居住しており、うち1戸が空家である。 （建物賃貸借の詳細は現況調査報告書参照）</p> <p>* 目的建物は鋼製外階段の腐食、軒天の一部腐食、外装部の亀裂（バルコニー付近）等の劣化が認められる。 また、建物内部についてもクロスの汚れやめくれ、タイルの浮きや剥離、浴室壁のカビによる汚れ、床の擦傷等が全住戸で認められ、一部の住戸では台所やトイレ前面の板張りに沈み込みが認められた。 入居者らから水道設備の不具合（蛇口や蛇口ハンドル付近からの漏水など）が述べられたことから、空室の水道設備についても同様の不具合が疑われる。</p> <p>* 目的建物について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的物件は収益用共同住宅であるが、経済的残存耐用年数が僅かで、全4戸のうち1戸の空家状態が長期に及ぶこと、周辺土地利用も自己使用目的の一戸建住宅が大部分を占める地域内に立地することから、収益還元法は適用しなかった。

#### ① 建付地価格 (物件1、2)

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	30,400	1.00	198.75	0.95	5,740,000
2			41.16		1,190,000
計	—	—	239.91	—	6,930,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査 大洲(県)-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $27,900\text{円}/\text{㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 \cong 30,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：考慮不要

◇ 地域格差：地価公示地等の所在する地域は対象地域に対して街路条件が優り環境条件が劣ると判断した。

イ 個別格差：考慮不要

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在や、老朽化の程度等を考慮した。

#### ② 建物価格 (物件3)

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、建物の価格を求めた

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	226,000	190.90	0.05	2,160,000

ウ 現価率(定額法)

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数37年、 経済的残存年数3年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 不良 )による補正 ▲30%と査定した。

・ 現価率  $= [0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (37\text{年} + 3\text{年}))] \times (1 - 30\%)$   
 $\cong 0.05$

## 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

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=エ
1	5,740,000	0.55	法定地上権	3,160,000
2	1,190,000	0.55	法定地上権	650,000
計	6,930,000	—	—	3,810,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,740,000	-3,160,000		0.80	0.6	1,240,000
2	1,190,000	-650,000				260,000
3	2,160,000	+3,810,000	1.00			2,870,000
一括価格 (合計)						4,370,000

ウ 占有減価修正：収益目的の賃貸共同住宅であることから、減価考慮しなかった。

エ 市場性修正：地上建物の老朽による入居率の低下、建物維持管理のための費用負担の増加、建物の建替え、取壊し時に予想される費用負担の発生等の可能性を考慮した。

オ 競売市場修正：第2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 (大洲(県) - 4)

所 在 : 大洲市菅田町菅田甲1775番2

価 格 : 27,900 円/㎡

位 置 : JR新谷駅3.2km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 303 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北 側 5.1 m 市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定 (70%・200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農家住宅等が多い古くからの住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1 : 4,210,518 円

物 件 2 : 871,974 円

物 件 3 : 1,203,231 円 (木造部分)

2,306,872 円 (鉄骨部分)

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

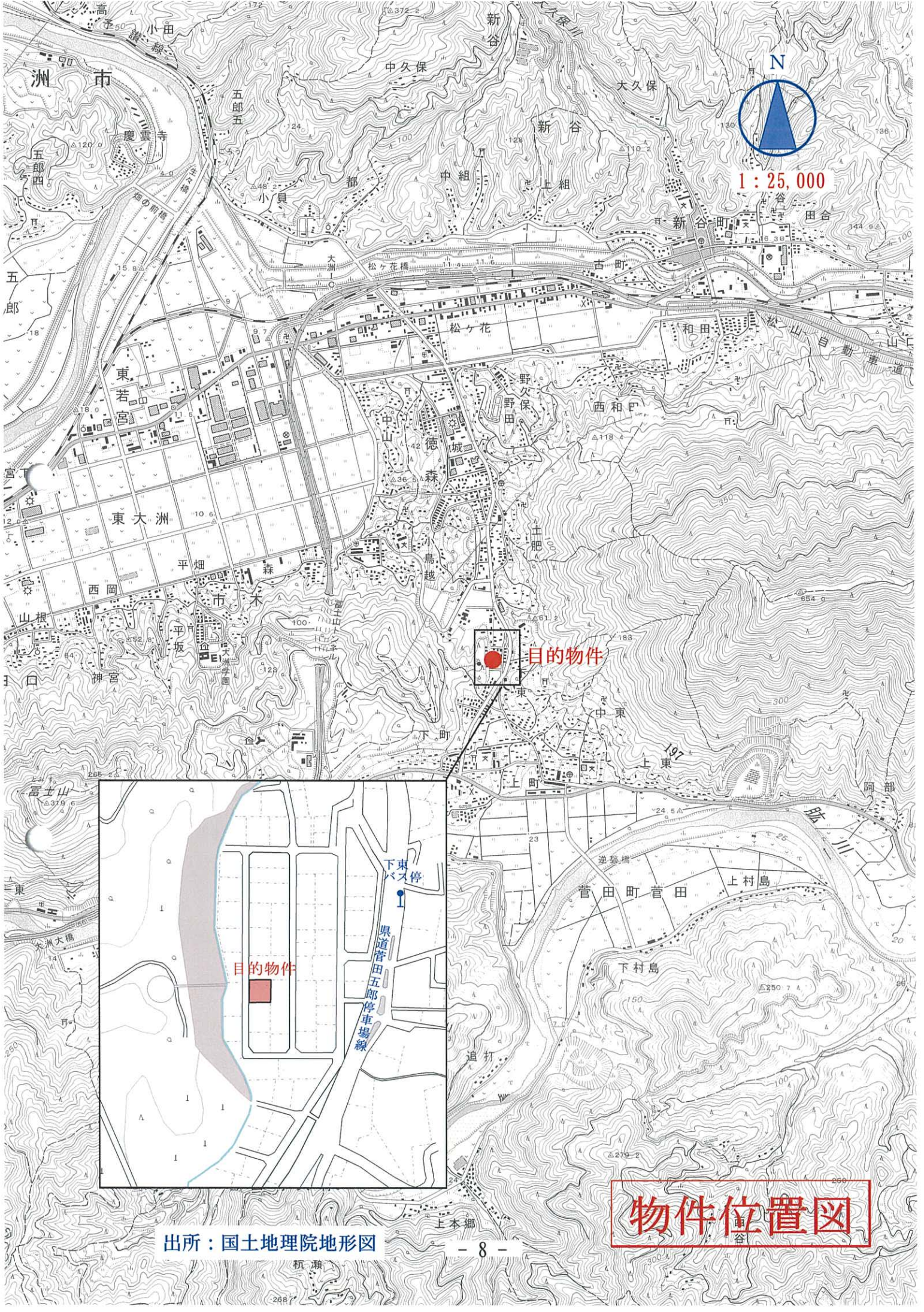
1 物 件 位 置 図

2 公 図 写

3 地 積 測 量 図

4 建 物 図 面

以 上



1 : 25, 000

目的物件

目的物件

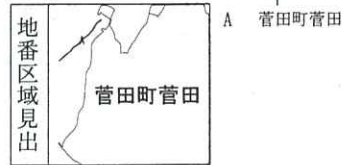
物件位置図

出所：国土地理院地形図

イ 甲989-1    ハ 甲990-3    ホ 甲958-2    ト 甲963    リ 甲961-2    ル 甲960-8  
 ロ 甲989-2    ニ 甲957-3    ヘ 甲963    チ 甲961-7    ス 甲961-11    ヅ つづく



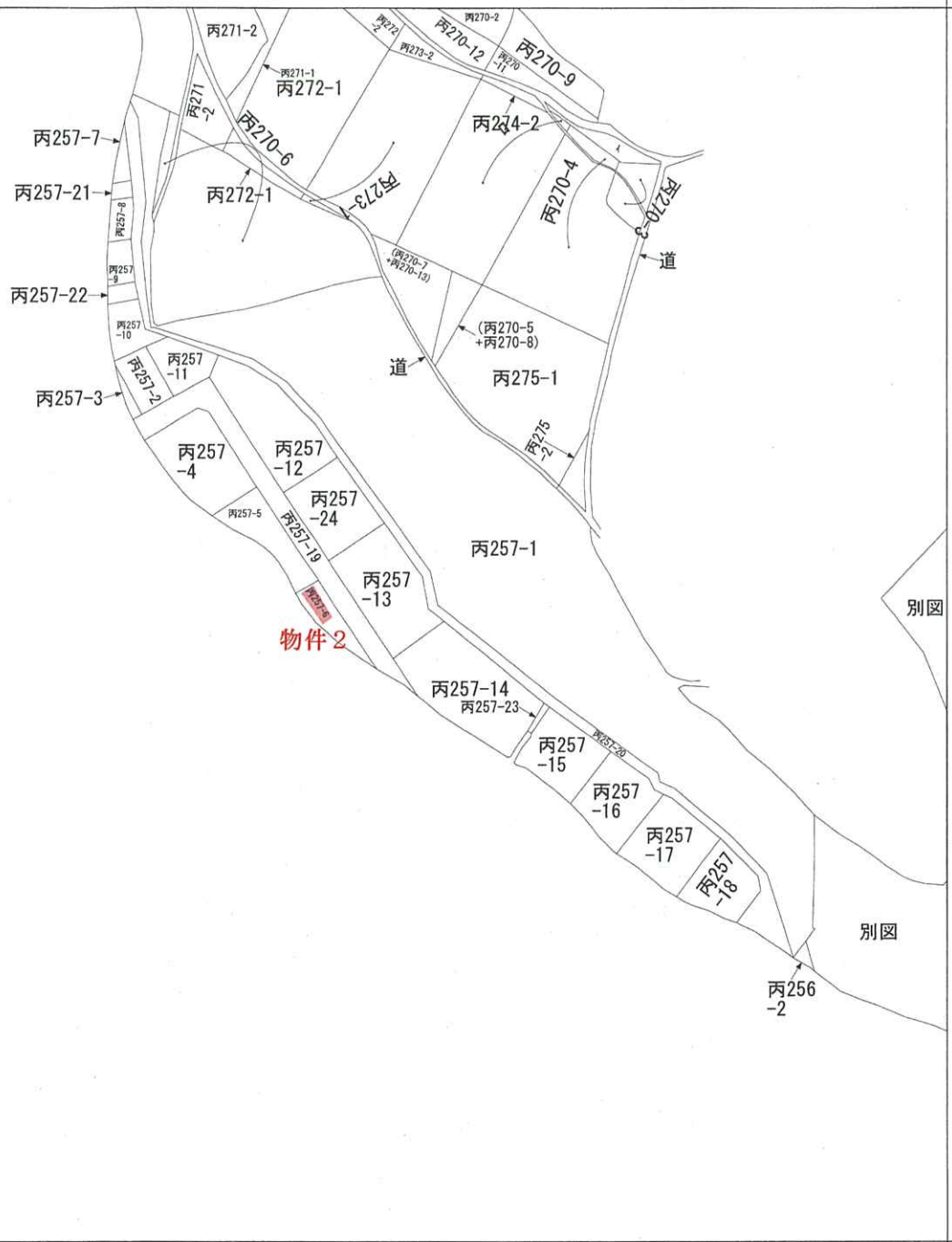
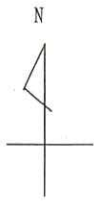
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	大洲市菅田町菅田		地番	甲1010番33	
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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)			昭和56年3月30日	補記事項	

(物件1)

公 図 写



請求部分	所在	大洲市菅田町菅田			地番	丙257番6			
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)	昭和56年3月30日		補記事項		

(物件2)

公 図 写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和54年6月13日

前甲1010-1 後甲1010-1, -5~-41 新甲1010-1, -5~-41

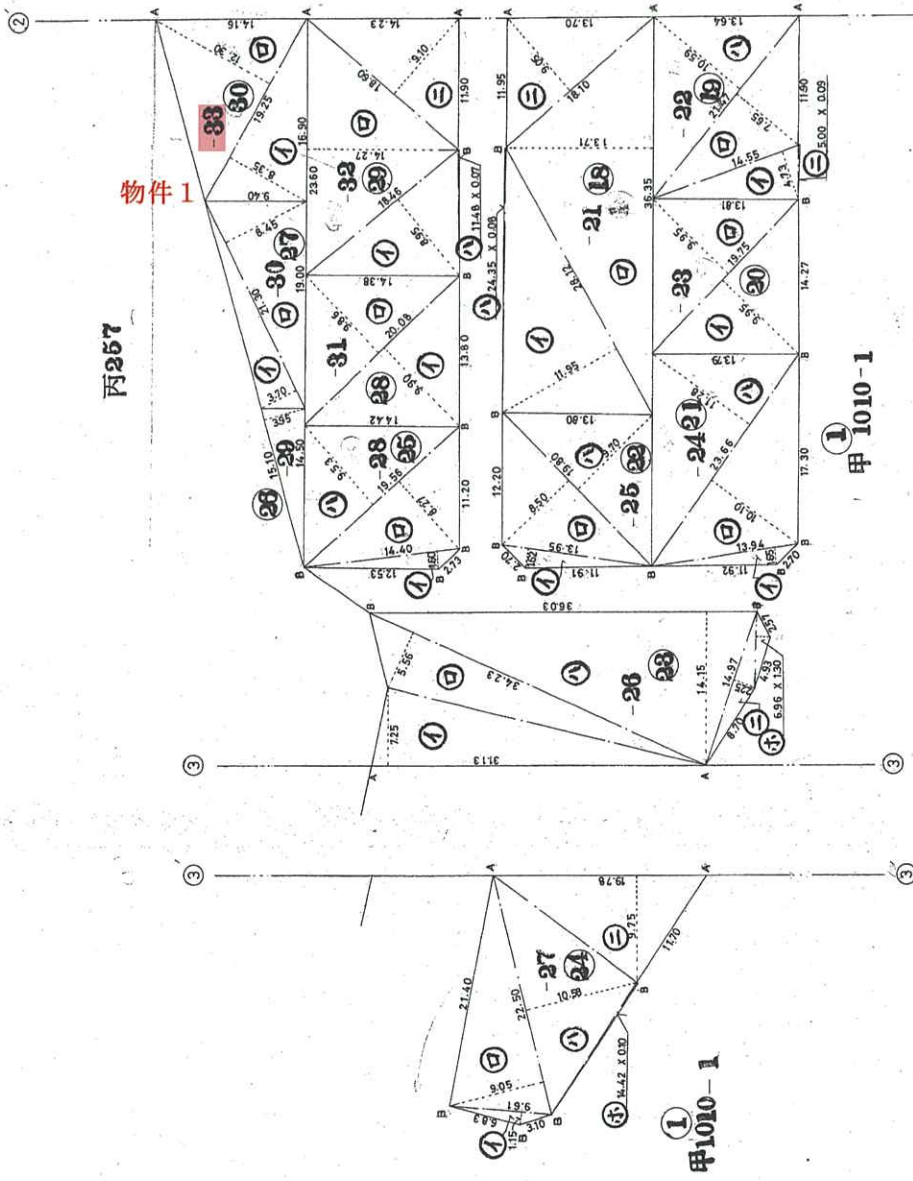
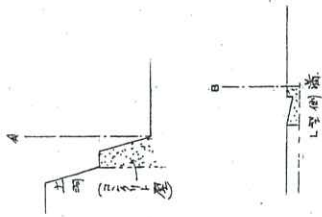
110131

地番 甲10021乃至甲10038

地積測量図

25

土地の所在 大洲市 菅田町 菅田字 能登



(日加納)

(日加納)

作製者	土地家屋調査士	申請人	1/500
	(昭和54年6月11日作製)		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S.54.6.13

1.37

地積測量図

(物件1)

110132

地番 甲1010-5乃至甲1010-84


地積測量図 35


土地の所在 大州市普田町普田字 能登


<p>② 求積 積甲1010-5</p> <p>① 16.80 X 6.95 = 116.76 ② 21.30 X 11.75 = 215.8475 ③ 18.37 X 5.75 = 105.6275 ④ 6.00 X 0.07 = 0.42 438.655 1/2, 219.3275 M<sup>2</sup></p> <p>③ 求積 積 - 6</p> <p>① 2.85 X 1.72 = 22.102 ② 4.90 X 2.00 = 29.80 ③ 7.80 X 7.40 = 131.72 ④ 7.80 X 8.25 = 146.85 330.472 1/2, 165.236 M<sup>2</sup></p> <p>④ 求積 積 - 7</p> <p>① 2.15 X 9.74 = 206.001 ② 2.115 X 3.55 = 75.0825 ③ 19.45 X 10.85 = 211.0325 ④ 8.55 X 3.30 = 61.215 553.331 1/2, 276.6655 M<sup>2</sup></p> <p>⑤ 求積 積 - 8</p> <p>① 18.80 X 2.75 = 51.70 ② 20.55 X 4.50 = 92.475 ③ 20.55 X 7.86 = 161.523 ④ 20.10 X 5.60 = 112.56 ⑤ 20.10 X 5.05 = 101.505 519.763 1/2, 259.8815 M<sup>2</sup></p> <p>⑥ 求積 積 - 9</p> <p>① 20.80 X 4.55 = 94.64 ② 22.30 X 11.85 = 264.255 ③ 22.30 X 7.80 = 173.94 ④ 17.74 X 2.65 = 47.011 ⑤ 17.74 X 8.12 = 144.0488 532.835 1/2, 266.4175 M<sup>2</sup></p>	<p>⑦ 求積 積 - 10</p> <p>① 21.30 X 1.15 = 24.495 ② 21.30 X 1.70 = 36.21 ③ 21.30 X 2.80 = 59.64 ④ 21.00 X 4.20 = 88.20 ⑤ 20.20 X 5.30 = 107.06 ⑥ 20.20 X 14.70 = 296.94 ⑦ 1.60 X 7.00 = 11.20 ⑧ 13.70 X 10.00 = 137.00 ⑨ 3.80 X 0.33 = 4.554 ⑩ 3.80 X 4.00 = 55.20 925.499 1/2, 462.7495 M<sup>2</sup></p> <p>⑧ 求積 積 - 11</p> <p>① 25.17 X 1.75 = 44.0475 ② 30.85 X 12.70 = 391.795 ③ 30.85 X 15.65 = 482.8025 ④ 26.35 X 3.40 = 89.59 ⑤ 26.35 X 2.00 = 52.70 1 060.935 1/2, 530.4675 M<sup>2</sup></p> <p>⑨ 求積 積 - 12</p> <p>① 19.00 X 9.30 = 176.70 ② 19.00 X 7.90 = 150.10 ③ 15.15 X 1.35 = 20.4525 347.2525 1/2, 173.62625 M<sup>2</sup></p> <p>⑩ 求積 積 - 13</p> <p>① 15.64 X 4.21 = 65.8444 ② 15.64 X 4.20 = 65.688 131.5324 1/2, 65.7662 M<sup>2</sup></p>	<p>⑪ 求積 積 - 15</p> <p>① 28.56 X 8.00 = 228.48 ② 28.56 X 8.04 = 229.6224 ③ 10.67 X 0.10 = 1.067 ④ 29.51 X 10.00 = 295.10 ⑤ 29.51 X 9.94 = 293.3294 ⑥ 10.72 X 0.09 = 0.9648 1048.5636 1/2, 524.2818 M<sup>2</sup></p> <p>⑫ 求積 積 - 16</p> <p>① 6.07 X 7.11 = 114.2577 ② 8.32 X 0.07 = 0.5824 ③ 22.43 X 6.00 = 134.58 ④ 22.43 X 12.20 = 273.646 ⑤ 3.75 X 2.20 = 30.25 553.3161 1/2, 276.65805 M<sup>2</sup></p> <p>⑬ 求積 積 - 17</p> <p>① 21.61 X 10.57 = 228.4777 ② 21.61 X 10.61 = 229.2821 457.6998 1/2, 228.8499 M<sup>2</sup></p> <p>⑭ 求積 積 - 18</p> <p>① 28.40 X 12.06 = 342.504 ② 24.78 X 0.08 = 1.9824 ③ 36.90 X 13.70 = 505.53 ④ 18.23 X 7.15 = 130.3445 ⑤ 13.56 X 2.25 = 30.51 1070.8709 1/2, 505.43545 M<sup>2</sup></p> <p>⑮ 求積 積 - 19</p> <p>① 7.93 X 7.25 = 129.9925 ② 18.15 X 14.85 = 269.5275 ③ 8.15 X 7.64 = 138.666 ④ 8.75 X 0.08 = 0.70 538.886 1/2, 269.443 M<sup>2</sup></p>	<p>⑭ 求積 積 - 20</p> <p>① 4.23 X 6.70 = 95.341 ② 16.93 X 1.46 = 194.0178 ③ 14.35 X 6.90 = 99.015 ④ 8.57 X 0.09 = 0.7713 389.1451 1/2, 194.57255 M<sup>2</sup></p> <p>⑮ 求積 積 - 21</p> <p>① 28.12 X 1.195 = 336.034 ② 36.35 X 1.371 = 498.3585 ③ 24.35 X 0.08 = 1.948 ④ 18.10 X 9.05 = 163.805 1000.1455 1/2, 500.07275 M<sup>2</sup></p> <p>⑯ 求積 積 - 22</p> <p>① 4.55 X 4.73 = 68.8215 ② 21.47 X 7.65 = 164.2455 ③ 21.47 X 10.59 = 227.3673 ④ 5.00 X 0.09 = 0.45 460.8943 1/2, 230.44215 M<sup>2</sup></p> <p>⑰ 求積 積 - 23</p> <p>① 9.30 X 9.30 = 176.70 ② 19.00 X 7.90 = 150.10 ③ 15.15 X 1.35 = 20.4525 347.2525 1/2, 173.62625 M<sup>2</sup></p> <p>⑱ 求積 積 - 24</p> <p>① 19.00 X 9.30 = 176.70 ② 19.00 X 7.90 = 150.10 ③ 15.15 X 1.35 = 20.4525 347.2525 1/2, 173.62625 M<sup>2</sup></p>	<p>⑲ 求積 積 - 25</p> <p>① 19.95 X 1.62 = 22.599 ② 19.80 X 8.50 = 168.30 ③ 19.80 X 9.70 = 192.06 382.959 1/2, 191.4795 M<sup>2</sup></p> <p>⑳ 求積 積 - 26</p> <p>① 31.13 X 7.25 = 225.6925 ② 34.23 X 5.58 = 190.3188 ③ 35.03 X 14.15 = 509.8245 ④ 14.97 X 2.25 = 33.6825 ⑤ 6.95 X 1.30 = 9.048 968.5663 1/2, 484.28315 M<sup>2</sup></p> <p>㉑ 求積 積 - 27</p> <p>① 9.61 X 1.15 = 11.0515 ② 22.50 X 9.05 = 203.625 ③ 22.50 X 10.58 = 238.05 ④ 19.78 X 9.75 = 192.855 ⑤ 14.42 X 0.10 = 1.442 647.0235 1/2, 323.51175 M<sup>2</sup></p> <p>㉒ 求積 積 - 28</p> <p>① 14.40 X 1.60 = 23.04 ② 19.56 X 8.27 = 161.7612 ③ 19.56 X 9.53 = 186.4068 371.208 1/2, 185.604 M<sup>2</sup></p> <p>㉓ 求積 積 - 29</p> <p>① 15.10 X 3.95 = 59.645 ② 15.10 X 3.95 = 59.645 119.29 1/2, 59.645 M<sup>2</sup></p>	<p>㉔ 求積 積 - 30</p> <p>① 21.30 X 3.70 = 78.81 ② 21.30 X 8.45 = 179.985 258.795 1/2, 129.3975 M<sup>2</sup></p> <p>㉕ 求積 積 - 31</p> <p>① 20.08 X 9.90 = 198.792 ② 20.08 X 9.86 = 197.9888 396.7808 1/2, 198.3904 M<sup>2</sup></p> <p>㉖ 求積 積 - 32</p> <p>① 18.46 X 8.95 = 165.217 ② 23.60 X 14.27 = 336.772 ③ 11.48 X 0.07 = 0.8036 ④ 18.60 X 9.10 = 169.26 672.0526 1/2, 336.0263 M<sup>2</sup></p> <p>㉗ 求積 積 - 33</p> <p>① 9.25 X 8.35 = 160.7375 ② 9.25 X 12.30 = 236.775 397.5125 1/2, 198.75625 M<sup>2</sup></p> <p>㉘ 求積 積 - 34</p> <p>① 20.45 X 7.65 = 156.4425 ② 20.85 X 15.37 = 317.3905 ③ 20.65 X 7.90 = 163.135 ④ 8.68 X 0.10 = 0.868 637.836 1/2, 318.918 M<sup>2</sup></p>
--	--	---	--	--	--

(日加納)

(日羅連)

申請人 

土地家屋調査士 

作製者 

土地家屋調査士 会連合会 用紙 (昭和54年6月11日作製)

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 54.6.13

地積測量図

(物件1)



111621

新地積測量図

前丙257  
丙257-1乃至丙257-6

土地の所在 大洲市 菅田町菅田字 正山

**B 求積 丙257-2**  
 ① 18.30 X 9.01 = 164.883  
 ② 18.30 X 9.05 = 165.615  
 330.498  
 $\frac{1}{2}$ , 165.249 M<sup>2</sup>

**C 求積 -3**  
 14.10 X 1.64 = 23.124

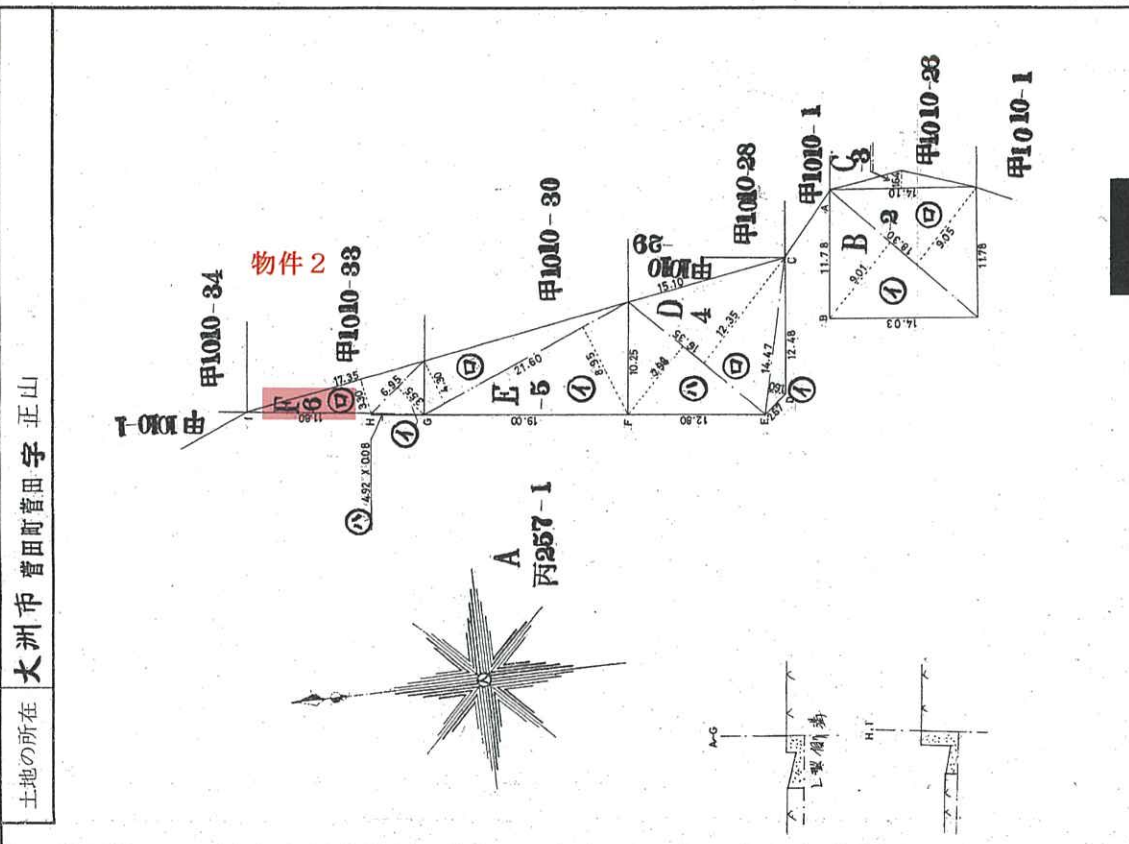
$\frac{1}{2}$ , 11.562 M<sup>2</sup>

**D 求積 -4**  
 ① 14.47 X 1.60 = 23.152  
 ② 16.35 X 12.35 = 201.9225  
 ③ 16.35 X 7.98 = 130.473  
 355.5475  
 $\frac{1}{2}$ , 177.77375 M<sup>2</sup>

**E 求積 -5**  
 ① 21.60 X 8.95 = 193.32  
 ② 21.60 X 4.30 = 92.88  
 286.20  
 $\frac{1}{2}$ , 143.10 M<sup>2</sup>

**F 求積 -6**  
 ① 6.95 X 3.55 = 24.6725  
 ② 17.35 X 3.30 = 57.255  
 ③ 4.92 X 0.08 = 0.3936  
 82.3211  
 $\frac{1}{2}$ , 41.16055 M<sup>2</sup>

**残地面積 = A**  
 $6939.61 \text{ M}^2 - (165.249 \text{ M}^2) - (11.562 \text{ M}^2) - (177.77375 \text{ M}^2) - (143.10 \text{ M}^2) - (41.16055 \text{ M}^2) = 6400.76470 \text{ M}^2$



(日調理 9)

(日加納)

作製者

土地家屋調査士

(昭和54年6月11日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 54.6.13 1:97

(1/2)

請求番号：8-5

登記年月日：昭和54年6月13日

111622

前丙257  
丙257-1  
丙257-2  
丙257-3  
丙257-4  
丙257-5  
丙257-6

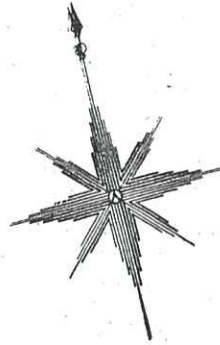
後新地積測量図

土地積測量図

大洲市菅田町菅田字正山

土地の所在

2/2



(日加納)

作製者

土地家屋調査士

(昭和54年6月11日作製)

申請人

縮尺 1/2000

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 54.6.13 1-37

(2/2)

403007

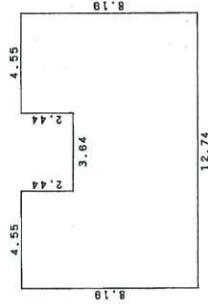
各階平面図

家屋番号 甲1010番33

建物図面

建物の所在 大洲市菅田町菅田字能登甲1010番地33・字正山丙257番地6

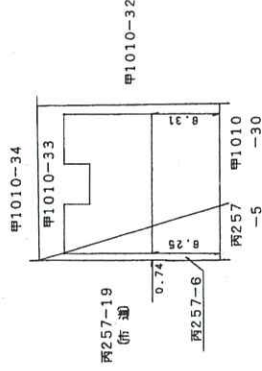
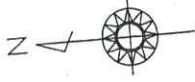
1階・2階各階同型



求積表

2.44 x 4.55	=	11.1020
2.44 x 4.55	=	11.1020
5.75 x 12.74	=	73.2550
計		95.4590

床面積 95.45 m<sup>2</sup>



製作者  
土地調査士  
家屋

縮尺 1/250  
元 年 4月22日作製  
(愛媛県工地区屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

61 No 008551 H1.4.27

(物件3)

建物図面