

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 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 今治市片山一丁目 403番地11 |
| | 家屋 番号 | 403番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 53.36平方メートル
2階 32.98平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺2階建

6 所 在 今治市片山一丁目 403番地12

家屋 番号 403番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.36平方メートル
2階 32.98平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺2階建

7 所 在 今治市片山一丁目 403番地14

家屋 番号 403番14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.36平方メートル
2階 32.98平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺2階建

8 所 在 今治市片山一丁目 403番地15

家屋 番号 403番15



物 件 目 録

種 類	居宅	
構 造	木造スレート葺2階建	
床 面 積	1階	53.36平方メートル
	2階	32.98平方メートル
(現況)		
構 造	木造鋼板葺2階建	



物件明細書

令和 8年 3月17日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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

【物件番号6～8】

別紙賃借権目録記載のとおり

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

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 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 今治市片山一丁目 403番地11 |
| | 家屋 番号 | 403番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 53.36平方メートル
 2階 32.98平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺2階建

6 所 在 今治市片山一丁目 403番地12

家屋 番号 403番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.36平方メートル
 2階 32.98平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺2階建

7 所 在 今治市片山一丁目 403番地14

家屋 番号 403番14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.36平方メートル
 2階 32.98平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺2階建

8 所 在 今治市片山一丁目 403番地15

家屋 番号 403番15

物件目録

種類	居宅
構造	木造スレート葺2階建
床面積	1階 53.36平方メートル
	2階 32.98平方メートル

(現況)

構造	木造鋼板葺2階建
----	----------

賃借権目録

物件番号	占有権原	範囲	賃借人	期限	賃料(月額)	敷金	備考
6	賃借権	全部	B	令和8年 6月15 日まで	70,000円	210,000円 ただし、解約時 において契約期間 が1年以上となる ため、50パー セントを差引き返還 する必要がある旨 の特約あり。	最先の賃借権で ある。期限後の 更新は買受人に 対抗できる。
7		全部	株式会 社木場 技装	令和9年 5月24 日まで	70,000円	210,000円 ただし、敷金 は、本契約が終了 し本物件を明渡 し、賃貸人(仲介 業者)の確認を得 た後、損害金等が あればこれを差引 き、本物件明渡し 後15日以内に、そ の残金を賃借人に 返還する必要がある 旨の特約あり。	最先の賃借権で ある。期限後の 更新は買受人に 対抗できる。
8		全部	C	令和8年 3月31 日まで	65,000円	130,000円 ただし、一年以 上入居した後の解 約の場合は、敷金 は退去して、部屋 の修繕の精算を 行ってから賃借人 に返還する旨の特 約あり。	最先の賃借権で ある。期限後の 更新は買受人に 対抗できる。

※売却基準価額は、上記敷金の返還義務を考慮して定められている。

令和 7年(ケ)第107号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 1月23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 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 今治市片山一丁目 |
| | 地 番 | 403番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.80平方メートル |
| 5 | 所 在 | 今治市片山一丁目 403番地11 |
| | 家屋 番号 | 403番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

- | | | |
|-------|------------------|-------------|
| 床面積 | 1階 | 53.36平方メートル |
| | 2階 | 32.98平方メートル |
| 6 所 在 | 今治市片山一丁目 403番地12 | |
| 家屋番号 | 403番12 | |
| 種 類 | 居宅 | |
| 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| 床面積 | 1階 | 53.36平方メートル |
| | 2階 | 32.98平方メートル |
| 7 所 在 | 今治市片山一丁目 403番地14 | |
| 家屋番号 | 403番14 | |
| 種 類 | 居宅 | |
| 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| 床面積 | 1階 | 53.36平方メートル |
| | 2階 | 32.98平方メートル |
| 8 所 在 | 今治市片山一丁目 403番地15 | |
| 家屋番号 | 403番15 | |
| 種 類 | 居宅 | |
| 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| 床面積 | 1階 | 53.36平方メートル |
| | 2階 | 32.98平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	今治市片山1丁目5-11
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5
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:木造鋼板葺2階建 □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(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	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	今治市片山1丁目5-12
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 14条地区のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件6
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造鋼板葺2階建 <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 — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(<input checked="" type="checkbox"/> B) 上記の者が本建物を居宅として占有している <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	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 [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、「」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	今治市片山1丁目5-14
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 14条地区のとおり <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件7
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造鋼板葺2階建 <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 — 種類: — 構造: — 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社木場技装) 上記の者が本建物を居宅として占有している <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	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 [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、「」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	今治市片山1丁目5-15		
土地	物件4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件8		
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 <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) <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>種類: <input checked="" type="checkbox"/>構造: 木造鋼板葺2階建 <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 — <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積: 		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(<input checked="" type="checkbox"/> C) 上記の者が本建物を居宅として占有している <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	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 [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、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

占有者及び占有権原 (物件6関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (住宅賃貸借契約書等) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成12年6月16日	
最初の契約等	契約日	平成12年6月9日
	期間	平成12年6月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成13年6月15日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年6月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月15日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金7万円 (毎月末日限り翌月分を支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金21万円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(7 枚目)

占有者及び占有権原 (物件7関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社木場技装	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> D (占有者代表者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (建物賃貸借契約書 (一般)、賃貸借契約書 (更新) 等の要旨)		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和元年5月25日	
最初の契約等	契約日	令和元年5月ころ
	期間	令和元年5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年5月24日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年5月24日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金7万円 (毎月末日限り翌月分を支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金21万円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	当初の借主は長崎船舶装備株式会社であり、占有者が賃貸借契約を承継した。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(8 枚目)

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> E (占有者の同居者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述/ ■提示文書 (賃貸借契約書 (居住用) 等) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年4月1日
最初の契約等	契約日 平成24年3月27日
	期間 平成24年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成25年3月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月31日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金6万5000円 (毎月末日限り翌月分を支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金13万円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(9 枚目)

その他の事項

- 1 物件1から4土地は、法務局に地積測量図の備え付けがあり、境界は概ね明確である。
- 2 物件1から4土地は、それぞれ物件5から8建物の敷地として利用されている。
- 3 物件1、2土地の南東側は水路を挟んで公衆用道路（建築基準法上の道路）に接する。物件1土地の南東側は、水路上にコンクリート橋（占用許可を受けた者株式会社LOFAH、期間令和7年4月1日から令和12年3月31日、範囲3.6平方メートル）が設置されている。
- 4 物件2、4土地の南西側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路）に接する。
- 5 物件3、4土地の北西側は、登記地目、現況共に公衆用道路である地番403番1の土地（私道、建築基準法上の道路ではない。所有者株式会社しまなみ地所）に接する。物件3土地及び物件4土地のために、地番403番1の土地の全部に目的を通行とする地役権が設定されている。
- 6 地番403番1の土地内に複数の量水器が設置され、物件1から4土地内へ水道の配管が整備され、一体利用されている。下水道管も地番403番1の土地内に整備されていて、物件1土地から物件3土地を通じて連結され、物件2土地から物件4土地を通じて連結されている。
- 7 物件5建物と物件7建物及び物件6建物と物件8建物は、いずれも一棟の建物として平成8年7月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建物と物件7建物は壁を接し1棟の建物になっている。物件6建物と物件8建物も壁を接し1棟の建物になっている。物件5建物から物件8建物は、賃貸物件として利用されている。
- 8 物件6建物は、ビー玉を置くと転がりだす程度の傾斜が生じている。2階のベランダの接合部分が浮いている状態である。
- 9 物件8建物の2階部分に雨漏り跡がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 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 (物件6建物占有者)</p>	<p>1 私は物件6建物の賃借人です。 2 物件6建物の賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 物件6建物には2階に設置されているベランダの接合部分が浮いていて、強度に不安があるため体重をかけることができない状態です。また、物件8建物と壁を接しているため、隣家の音が聞こえてきます。</p>
<p>■ E (物件8建物占有者の同居者)</p>	<p>1 私は物件8建物の賃借人の家族です。 2 物件8建物の賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 物件8建物は、平成28年ころ雨漏りをして屋根を葺き替えたことがあります。2階部分に雨漏り跡が残っています。また、物件6建物と壁を接しているため、隣家の音が聞こえてきます。換気扇のフードが破損しています。</p>
<p>■ F (物件7建物入居者)</p>	<p>1 物件7建物は、トイレの排水管から匂いが上がってきます。そのほかの不具合は特にありません。</p>
<p>■ D (物件7建物占有者代表者)</p>	<p>1 物件7建物は、株式会社木場技装が社宅として借り受け、社員を住まわせています。かつて、複数名の社員が住んでいたこともありますが、現在は一人の社員だけが住んでいます。 2 物件7建物の賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。当社の親会社である長崎船舶装備株式会社が令和元年5月から借り受けていたものを、令和7年に当社が賃貸借を承継しました。</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

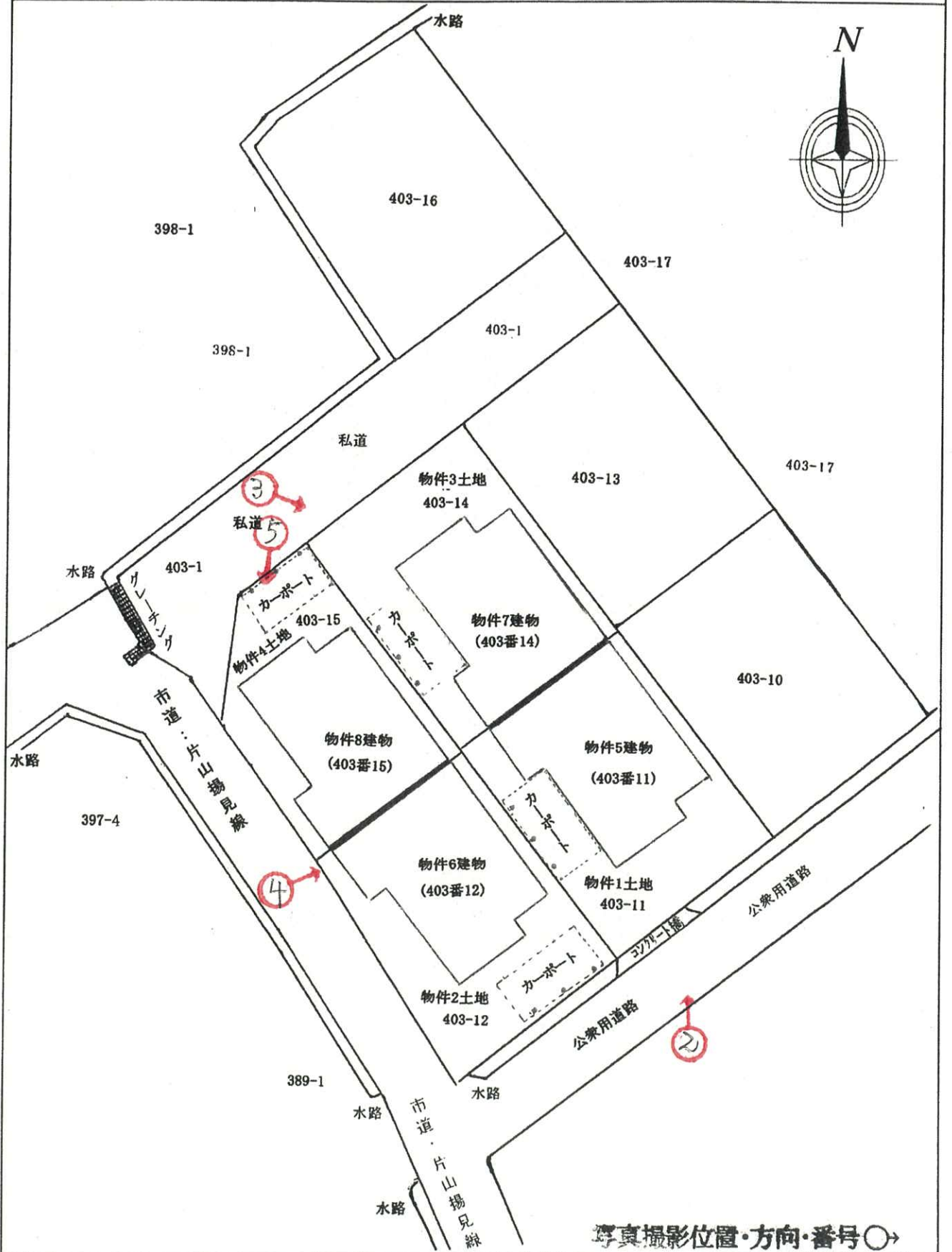
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月7日(水) 10:00 - 10:50	当庁等	申請書等作成
令和8年1月9日(金) 8:30 - 9:00	松山地方法務局今 治支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年1月9日(金) 11:20 - 12:00	今治市役所	建物間取図等资料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道 について調査
令和8年1月9日(金) 15:00 - 16:20	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、占有者の家族 E から聴取、立会依頼文書、交付、差し置き
令和8年1月14日 (水) 16:30 - 16:40	松山地方法務局	会社登記事項証明書収集
令和8年1月15日 (木) 9:00 - 9:20	当庁等	入居者 F から電話で聴取
令和8年1月16日 (金) 9:00 - 10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、占有者 B 、占有 者の家族 E から聴取、解錠技術者同行
令和8年1月16日 (金) 11:00 - 11:10	今治市役所	水路の占用許可について調査
令和8年1月16日 (金) 13:05 - 13:15	当庁等	占有者代表者 D から電話で聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月16日 物件7建物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。物件5建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせて、管理会社から借りた鍵を使用して解錠して立ち入った。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(12 枚目)

土地建物位置関係図

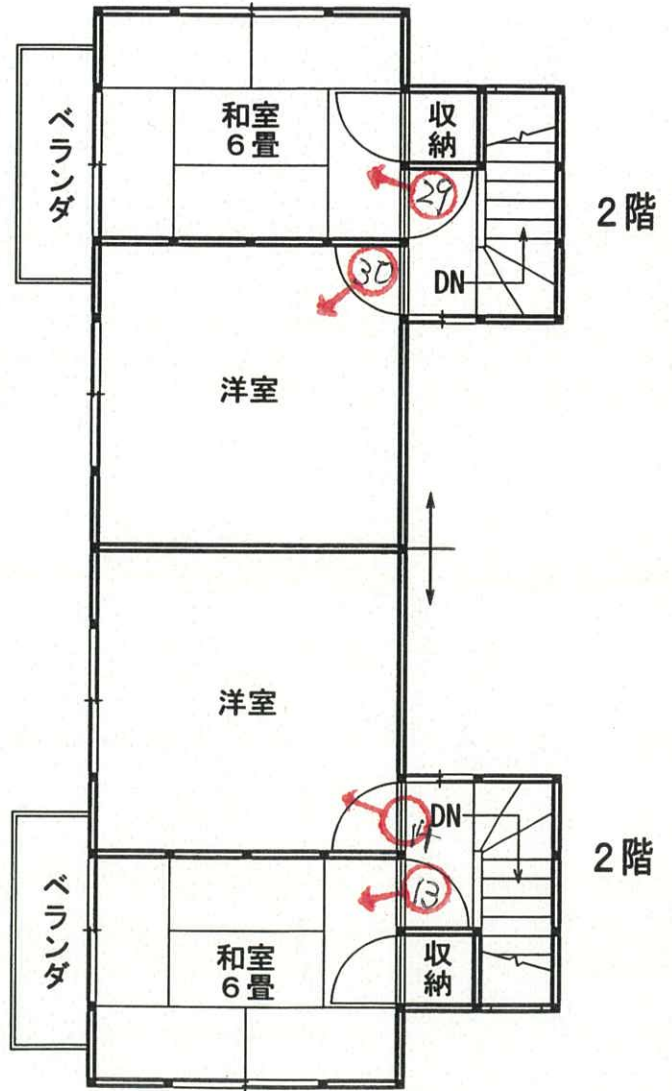
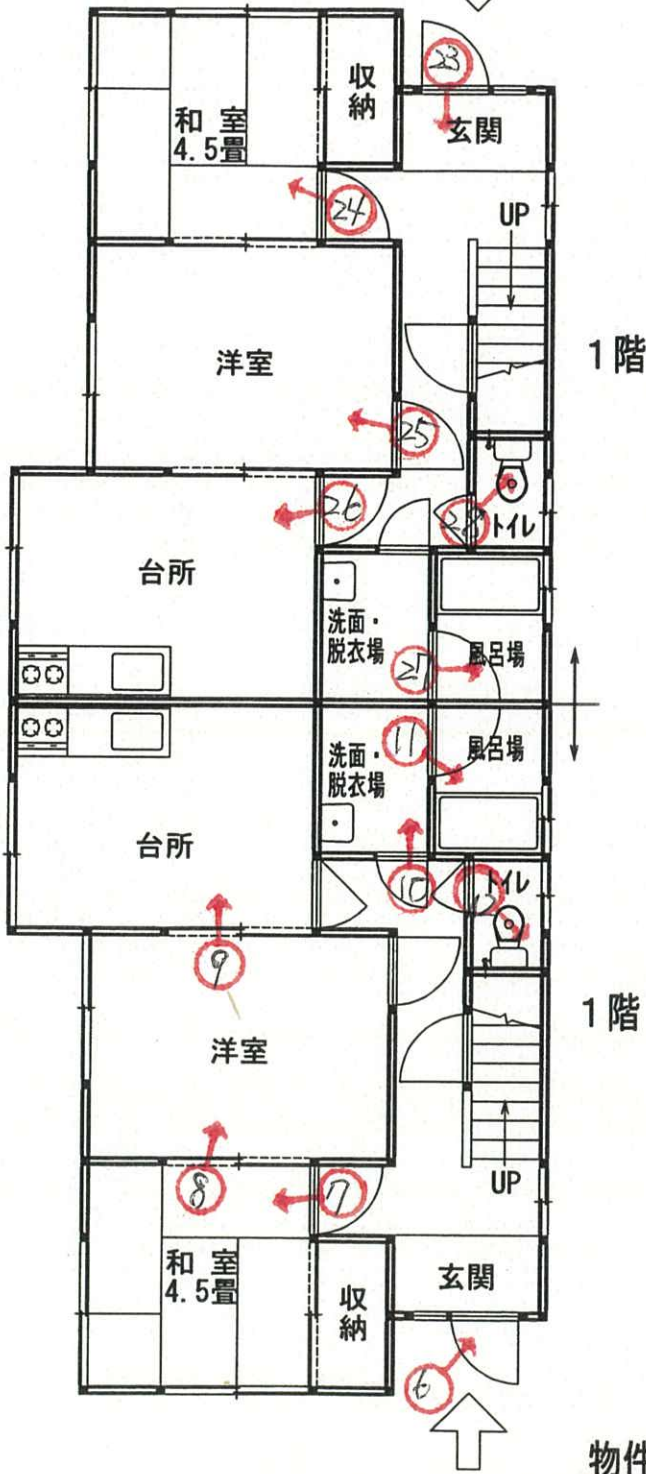
家屋番号	403番11、403番12、403番14、403番15
建物の所在	今治市片山一丁目403番地11、12、14、15



(13 枚目) 



物件7建物
(家屋番号:403番14)



物件5建物
(家屋番号:403番11)

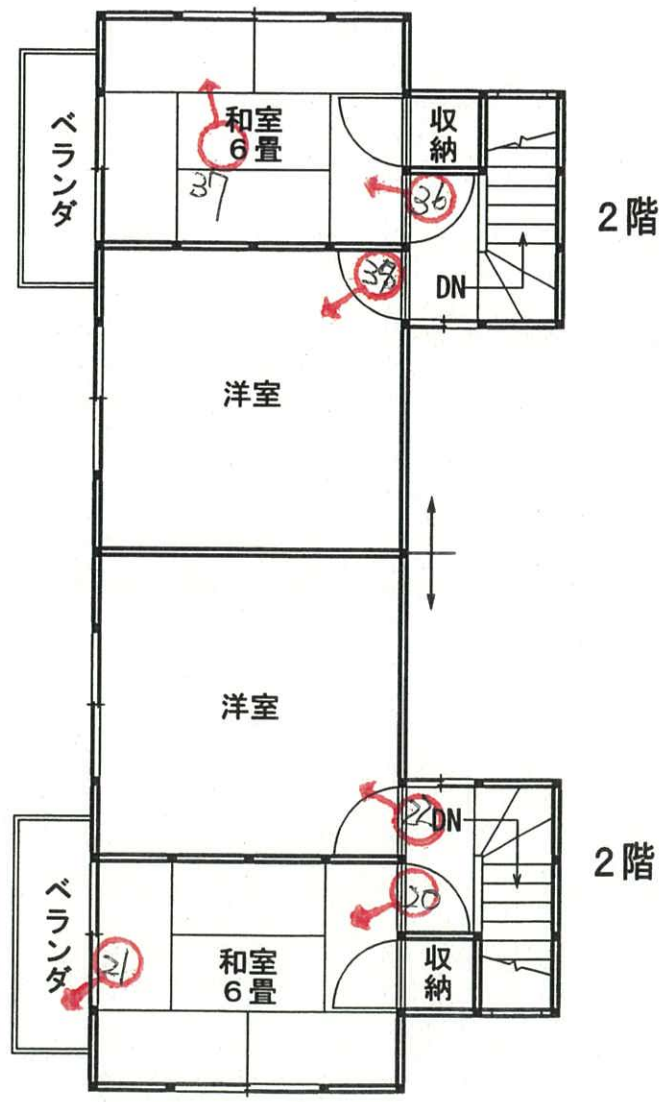
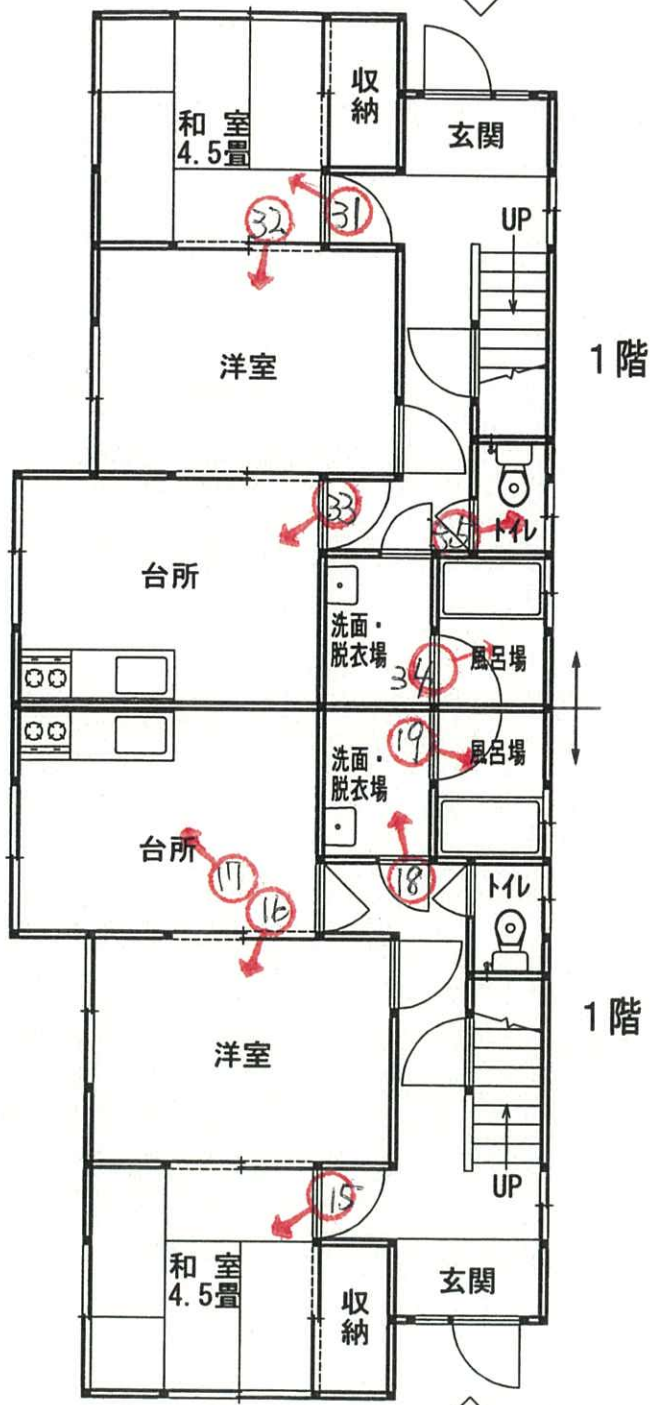
建物間取図

(14枚目)

写真撮影位置・方向・番号○→



物件8建物
(家屋番号:403番15)



物件6建物
(家屋番号:403番12)

建物間取図
(15枚目)

写真撮影位置・方向・番号○→

① 物件 2, 1 市道
物件 8, 6 物件 5



② 物件 5 物件 7 物件 1
水路上のコンクリート橋



③ 物件 3 物件 7 物件 5 物件 8



④ 物件 8, 6



⑤ 物件 4 物件 8
私道 (地番 4 0 3 番 1 の土地) 量水器



⑥ 物件 5



⑦ 1階



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬ 2階



⑭



⑮ 物件6建物 1階



⑯



⑰



⑱



①9

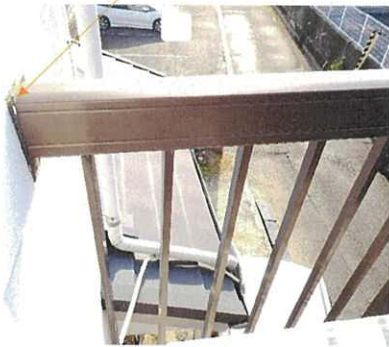


②0

2階



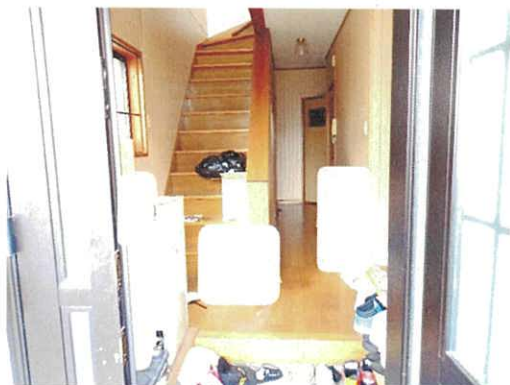
②1 ベランダ接合部浮いている状況



②2



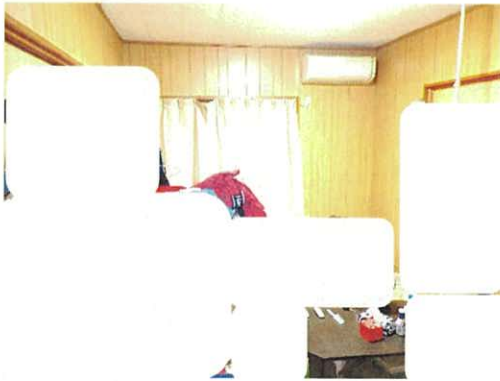
②3 物件7 1階



②4



25



26



27



28



29 2階



30



③1 物件 8 1階



③2



③3



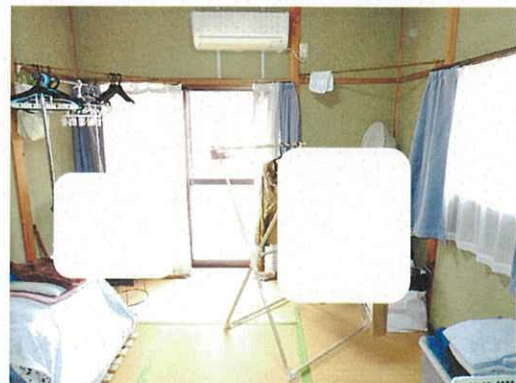
③4



③5



③6



③⑦ 雨漏り跡



③⑧



令和 7 年 (ケ) 第 107 号
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査
令和 8 年 1 月 21 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 13,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,190,000 円
物件2(土地)	金 1,190,000 円
物件3(土地)	金 1,180,000 円
物件4(土地)	金 950,000 円
物件5(建物)	金 2,340,000 円
物件6(建物)	金 2,230,000 円
物件7(建物)	金 2,310,000 円
物件8(建物)	金 2,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～4の内訳価格は物件5～8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～8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 地積	今治市片山一丁目 403番11 宅地 116.80㎡	ほぼ同左
2	所在地 地積	今治市片山一丁目 403番12 宅地 113.81㎡	ほぼ同左
3	所在地 地積	今治市片山一丁目 403番14 宅地 115.77㎡	ほぼ同左
4	所在地 地積	今治市片山一丁目 403番15 宅地 94.80㎡	ほぼ同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市片山一丁目403番地11 403番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階53.36㎡、2階32.98㎡	木造鋼板葺2階建
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市片山一丁目403番地12 403番12 居宅 木造スレート葺2階建 1階53.36㎡、2階32.98㎡	木造鋼板葺2階建
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市片山一丁目403番地14 403番14 居宅 木造スレート葺2階建 1階53.36㎡、2階32.98㎡	木造鋼板葺2階建
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市片山一丁目403番地15 403番15 居宅 木造スレート葺2階建 1階53.36㎡、2階32.98㎡	木造鋼板葺2階建
番号	特記事項		
5 } 8	物件5建物と物件7建物は長屋建築構造となっており、物件6建物と物件8建物も長屋建築構造となっているが、不動産登記上は個別に登記されており、物件1土地と物件3土地との筆界は物件5建物と物件7建物との共通壁の中心線となり、物件2土地と物件4土地との筆界は物件6建物と物件8建物との共通壁の中心線上となっている。物件5～8建物の屋根は平成28年頃鋼板で葺き替えられていた。		

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	JR予讃線「今治」駅の南西方・道路距離約1,900m 最寄バス停「片山新田」の北西方・約570m(徒歩約8分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該評価対象物件は、今治市役所の南西方、直線距離にして約2.3km、西瀬戸自動車道今治ICの東方、直線距離にして約640m付近に位置している。周辺地域は、国道196号線の北東側背後において一般住宅、共同住宅等が存する地域である。小学校にはやや遠いもののスーパーマーケットや金融機関には比較的近く、生活上の利便性はほぼ良好な状況にある。	
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 準工業地域 60% 200% - -
画地条件	地積：441.18㎡ (物件1:116.80㎡、物件2:113.81㎡、物件3:115.77㎡、物件4:94.80㎡) 形状：ほぼ長方形(間口約17.5m、奥行約26.0m) 地勢：ほぼ平坦 地盤：普通	
接面道路の状況	方位：南西方 種別：市道：片山揚見線 (建築基準法第42条2項道路) 幅員：約3.5m 舗装：有(アスファルト) 歩道：無 勾配：無 高低差：ほぼ等高～約0.1m高	南東方 公衆用道路 (建築基準法第42条2項道路) 約3.7m 有(アスファルト) 無 無 ほぼ等高～約0.2m高
土地の利用状況等	物件5～8建物の敷地として利用されている。 (詳細は現況調査報告書参照)	
供給処理施設	上水道：有(特記事項参照) 都市ガス：可(現況はプロパンガス) 下水道：有(特記事項参照) <small>(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。</small>	
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 本件土地は2棟の長屋形式の借家4軒の敷地として利用されている。 ④ 上水道管の敷設は本件土地の北西側の私道(片山1丁目403番1：評価対象外)の南西端部に存するメーター部分から物件1～4土地に配管が設置されており、一体利用されている。又、下水道管も同様に私道部分に埋設されている管に物件1土地から物件3土地内を通じて連結され、物件2土地から物件4土地を通じて連結されている。又、物件3・4土地は北西側の私道に対し通行地役権の設定がなされている。	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件5)

区 分	主である建物(家屋番号:403番11)
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9年3月1日新築 経過年数:29年 経済的残存耐用年数:6年
仕 様	構 造:木造鋼板葺2階建 屋 根:ガルバリウム鋼板葺 外 壁:サイディングボード張りリシン吹付等 内 壁:プリント合板張り・じゅらく壁等 天 井:石膏ボード・合板敷目張り 床 :フローリング・畳等 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53.36㎡、2階32.98㎡、延86.34㎡
現況用途等	現況用途:居宅 間取り:現況調査報告書の記載のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家の状態であった。 (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8年7月11日付第301号にて物件7建物と一体となった長屋式賃貸用建物として確認申請がなされていた。尚、完了検査はなされていなかった。現況においても屋根・外壁等は一棟の状況であり、内壁については物件5建物と物件7建物は接合部分では1階・2階とも共通の内壁を使用している状態となっている。 ③本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いものと判断したが完全否定はできない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2-2 建物の概況及び利用状況(物件6)

区 分	主である建物(家屋番号:403番12)
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9年3月1日新築 経過年数:29年 経済的残存耐用年数:6年
仕 様	構 造:木造鋼板葺2階建 屋 根:ガルバリウム鋼板葺 外 壁:サイディングボード張りリシン吹付等 内 壁:プリント合板張り・じゅらく壁等 天 井:石膏ボード・合板敷目張り 床 :フローリング・畳等 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53.36㎡、2階32.98㎡、延86.34㎡
現 況 用 途 等	現況用途:居宅 間 取 り:現況調査報告書の記載のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る(本件建物は南方向にやや傾いているものと認められる。)
建物の利用状況	借家人が居住していた。 (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8年7月11日付第299号にて物件8建物と一体となった長屋式賃貸用建物として確認申請がなされていた。尚、完了検査はなされていなかった。現況においても屋根・外壁等は一棟の状況であり、内壁については物件6建物と物件8建物は1階・2階とも接合部分では共通の内壁を使用している状態となっている。 ③本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いものと判断したが完全否定はできない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2-3 建物の概況及び利用状況(物件7)

区 分	主である建物(家屋番号:403番14)
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9年3月1日新築 経 過 年 数:29年 経済的残存耐用年数:6年
仕 様	構 造:木造鋼板葺2階建 屋 根:ガルバリウム鋼板葺 外 壁:サイディングボード張りリシン吹付等 内 壁:プリント合板張り・じゅらく壁等 天 井:石膏ボード・合板敷目張り 床 :フローリング・畳等 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53.36㎡、2階32.98㎡、延86.34㎡
現 況 用 途 等	現況用途:居宅 間 取 り:現況調査報告書の記載のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	借家人が居住していた。 (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8年7月11日付第301号にて物件5建物と一体となった長屋式賃貸用建物として確認申請がなされていた。尚、完了検査はなされていなかった。現況においても屋根・外壁等は一棟の状況であり、内壁については物件7建物と物件5建物は1階・2階とも接合部分では共通の内壁を使用している状態となっている。 ③本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いものと判断したが完全否定はできない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2-4 建物の概況及び利用状況(物件8)

区 分	主である建物(家屋番号:403番15)
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9年3月1日新築 経 過 年 数:29年 経済的残存耐用年数:6年
仕 様	構 造:木造鋼板葺2階建 屋 根:ガルバリウム鋼板葺 外 壁:サイディングボード張りリシン吹付等 内 壁:プリント合板張り・じゅらく壁等 天 井:石膏ボード・合板敷目張り 床 :フローリング・畳等 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53.36㎡、2階32.98㎡、延86.34㎡
現 況 用 途 等	現況用途:居宅 間 取 り:現況調査報告書の記載のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	借家人が居住していた。 (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8年7月11日付第299号にて物件6建物と一体となった長屋式賃貸用建物として確認申請がなされていた。尚、完了検査はなされていなかった。現況においても屋根・外壁等は一棟の状況であり、内壁については物件8建物と物件6建物は1階・2階とも接合部分では共通の内壁を使用している状態となっている。 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

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1～4)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,400	1.01	116.80	0.90	6,090,000
2	57,400	1.03	113.81	0.90	6,060,000
3	57,400	1.00	115.77	0.90	5,980,000
4	57,400	0.98	94.80	0.90	4,800,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$59,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 102 = 57,400\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して減価率を判定した。

(2)-1 建物価格 (物件5 主である建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
5	136,000	86.34	0.17	2,000,000

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29年、 経済的残存年数6年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 ±0.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (29\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 0\%) = 0.17$

(2)－2 建物価格 (物件6 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=エ
6	136,000	86.34	0.15	1,760,000

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29年、 経済的残存年数6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 -10.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (29\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.15$

(2)－3 建物価格 (物件7 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=エ
7	136,000	86.34	0.17	2,000,000

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29年、 経済的残存年数6年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 ±0.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (29\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.17$

(2) - 4 建物価格 (物件8 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=エ
8	136,000	86.34	0.17	2,000,000

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29年、 経済的残存年数6年、 残価率 0%
観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 ±0.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (29\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.17$

2 積算価格の査定

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価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	6,090,000	0.55	法定地上権	3,349,000
2	6,060,000	0.55	法定地上権	3,333,000
3	5,980,000	0.55	法定地上権	3,289,000
4	4,800,000	0.55	法定地上権	2,640,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権価格 の控除及び加算 (円)	積算価格 (円)	構成比 %
	ア (1(1)オ, 1(2)エ)	イ (2①ウ)	ア±イ=ウ	
1	6,090,000	-3,349,000	2,741,000	8.9%
2	6,060,000	-3,333,000	2,727,000	8.9%
3	5,980,000	-3,289,000	2,691,000	8.8%
4	4,800,000	-2,640,000	2,160,000	7.1%
5	2,000,000	+3,349,000	5,349,000	17.4%
6	1,760,000	+3,333,000	5,093,000	16.6%
7	2,000,000	+3,289,000	5,289,000	17.2%
8	2,000,000	+2,640,000	4,640,000	15.1%
積算価格 (合計)			30,690,000	100.0%

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	その他 補正 ウ	粗利 回り エ	収益価格 (円) ア×イ×ウ÷エ ÷ オ
2,460,000	1.0	1.00	÷15.0%	16,400,000

総収益・賃貸概要その他詳細は、現況調査報告書参照

ア 総収益：実際支払月額家賃等 205,000円 × 12ヶ月 = 2,460,000円

イ 家賃等補正：1.0（4戸中3戸のみが賃貸中であるが、空室率も概ね標準的と判断される。よって、現在の賃貸市場及び対象物件の個別的要因を勘案した結果補正の必要はないものと判断した。）

ウ その他補正：特に必要なし

エ 粗利回り：賃貸用共同住宅の売買事例、空室率等を分析し、敷金返還債務を勘案した結果15%と判定した。

III. 評価額の判定

収益価格は、空家を所与とした価格である事を考慮し、（積算価格と収益価格を50：50のウエイトで考慮）して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	23,550,000	8.9%	1.00	× 0.95	0.6	1,190,000
2		8.9%	1.00	× 0.95	0.6	1,190,000
3		8.8%	1.00	× 0.95	0.6	1,180,000
4		7.1%	1.00	× 0.95	0.6	950,000
5		17.4%	1.00	× 0.95	0.6	2,340,000
6		16.6%	1.00	× 0.95	0.6	2,230,000
7		17.2%	1.00	× 0.95	0.6	2,310,000
8		15.1%	1.00	× 0.95	0.6	2,030,000
一括価格 (合計)						13,420,000

ア 積算価格と収益価格の調整割合について（理由）

本件は戸建形式の賃貸用住宅建物及びその敷地であり、投資用複合不動産である。したがって、今治市内の収益用不動産の市場性等を勘案し、積算価格に50%、収益価格に50%のウエイトを置いた。

イ 構成比は積算価格の内訳価格（11頁）を採用した。

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正率については、長屋形式の賃貸用建物及びその敷地である事から、-5%の減価修正の必要性を認めた。

オ 競売市場修正率：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-14

所 在：今治市片山2丁目289番5

価 格：59,100円/㎡

位 置：今治駅の南西方道路距離約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：256㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側4.5m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

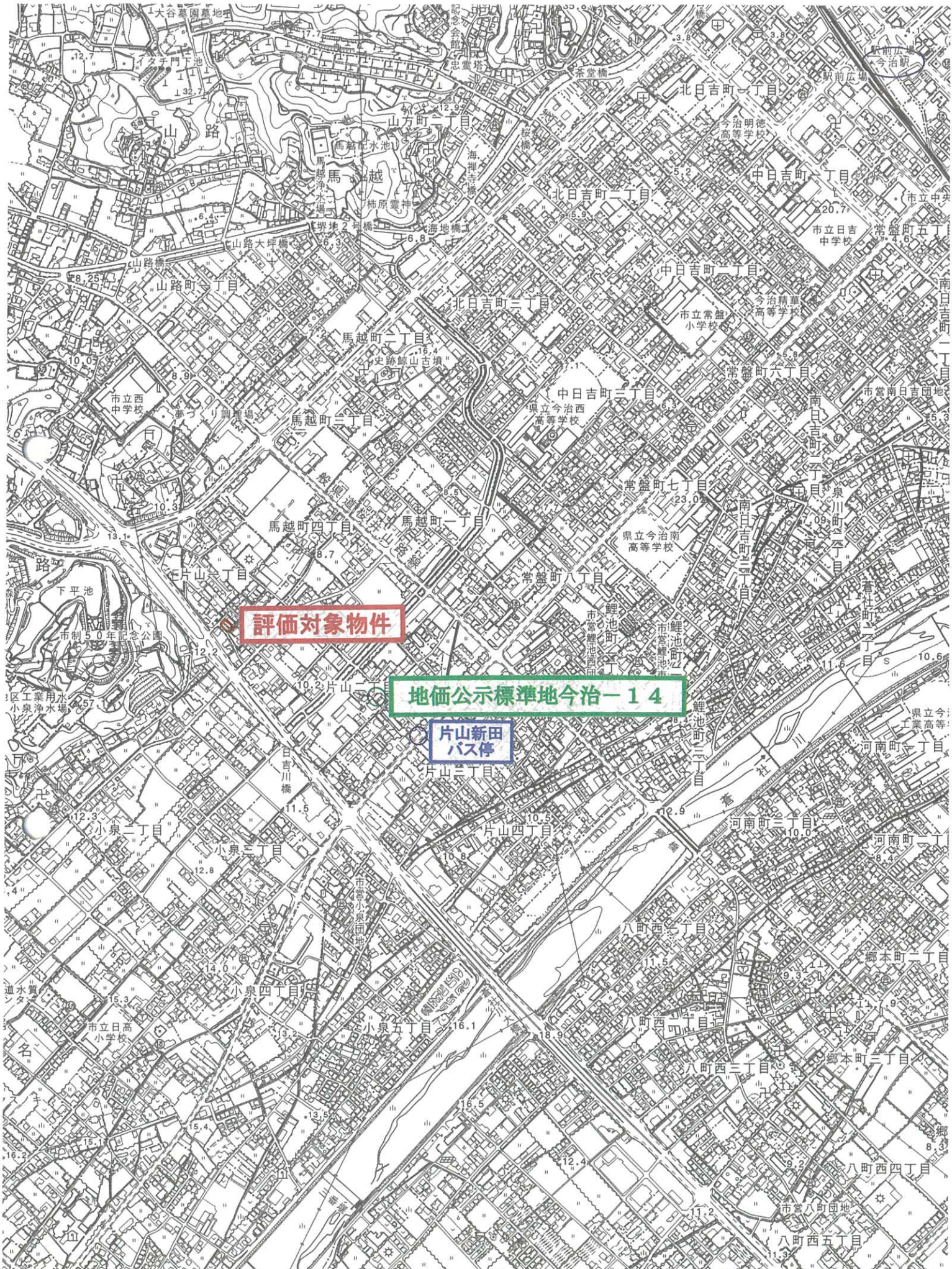
物件1	3,765,029円
物件2	3,948,875円
物件3	3,731,827円
物件4	3,289,284円
物件5	1,290,064円
物件6	1,290,064円
物件7	1,290,064円
物件8	1,290,064円

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



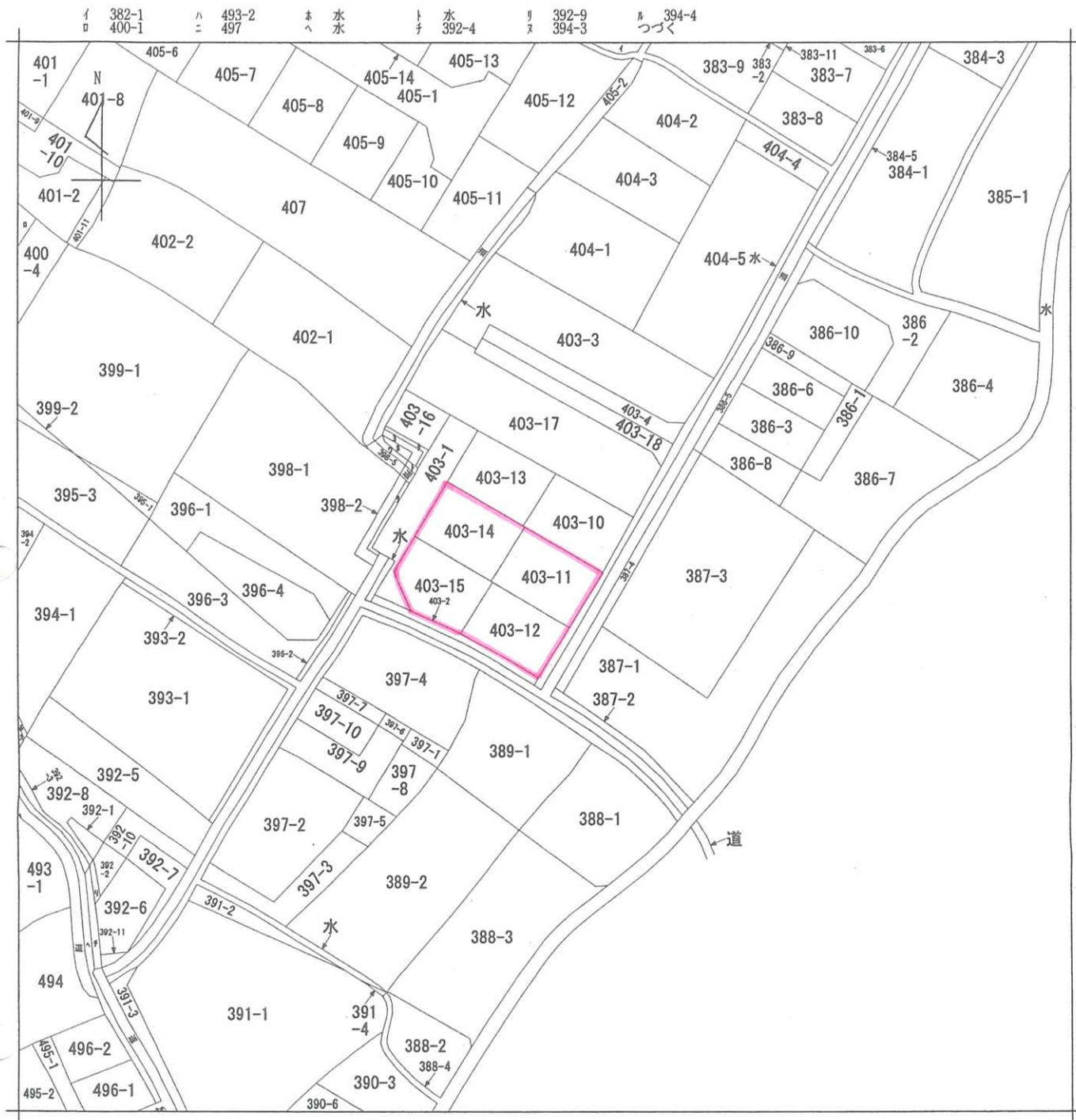
評価対象物件

地価公示標準地今治-14

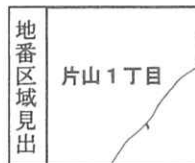
片山新田
バス停



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	今治市片山一丁目		地番	403番11		
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1月8日
松山地方法務局今治支局
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

A3版をA4版に縮小

公用

ヲ 398-3
リ 398-6
カ 403-5
コ 403-6
ク 403-7

登記年月日：平成8年11月15日

110i66

土地積測量図 1/2

地番 403-10, -11, -12, -13, 403-14, -15, -16, -17

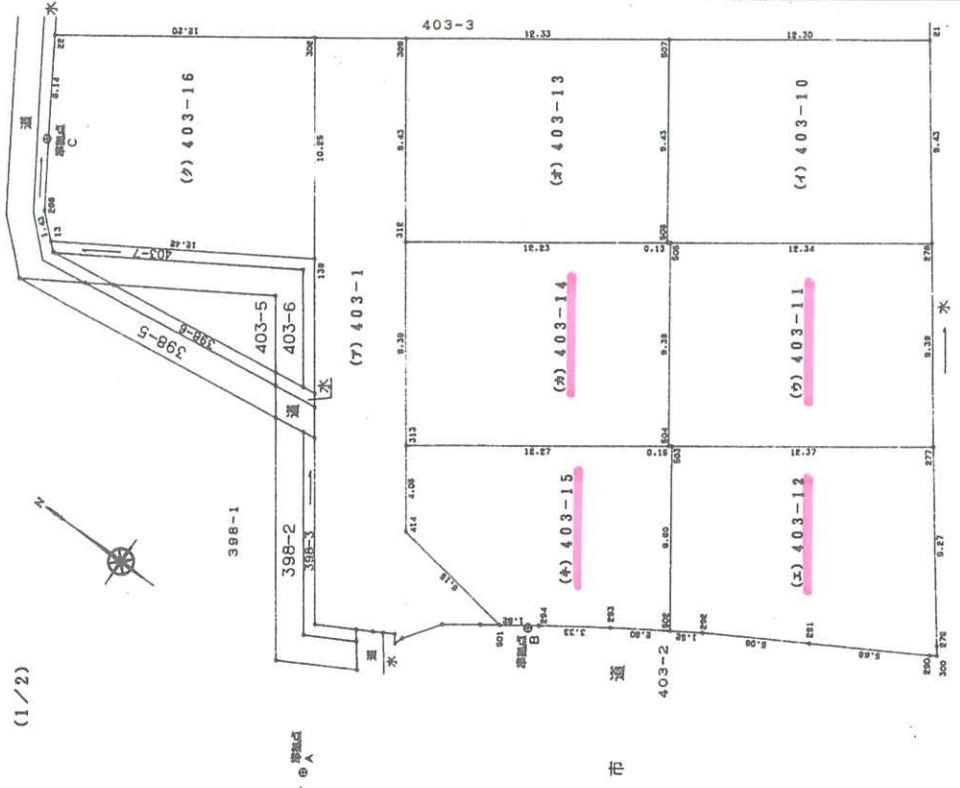
土地の所在 今治市片山1丁目

分筆地形図

[公図番号：95]



(1/2)



点名	準拠点 (金屬紙)		夾角	距離
	X	Y		
A	11.436	-37.128	0-00-00	31.28
B	6.786	-25.534	352-53-43	32.84
C	38.418	-20.351	316-50-58	5.56
J-1	3.360	8.895	282-59-47	24.97
J-2	-15.043	-16.408	318-51-35	43.61
			314-54-42	46.59
			304-26-58	40.02



宮民界認認済	3今局認 第3530号 平成4年2月26日
宮民界認認済	邊溝認 第147号 平成4年3月3日

作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

(平成8年11月8日作製)

4 NO 009390 6.3.400B

H 8. 11. 15

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年11月15日

110167

令和 8 年 1 月 8 日 松山地方事務局長 今治支局

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。

登記官

1/2に同じ

地番 403-10, -11, -12, -13, 403-14, -15, -16

土地積測量図

土地の所在 今治市片山1丁目

(2/2)

座標求積表

地番 NO	種別	X	Y	辺長	測線
(*) 403-10	()	21.936	-14.356	9.39	312-313
312	()	16.415	-21.958	12.27	313-504
313	()	6.415	-14.838	9.39	504-505
504	()	11.858	-7.181	0.13	505-506
505	()	11.966	-7.258	12.23	506-312
506	()	21.936	-14.356		
312	()				
倍面積		231.549185			
面積		115.7745925		115	m ²
坪数		35.0218			
(*) 403-11	()	16.415	-21.958	4.06	313-414
414	()	14.030	-25.253	6.15	414-501
501	()	7.940	-26.179	1.82	501-294
294	()	6.447	-25.131	3.33	294-293
293	()	3.677	-23.275	2.80	293-502
502	()	1.311	-21.764	8.60	502-503
503	()	6.291	-14.749	0.15	503-504
504	()	6.415	-14.838	12.27	504-313
313	()	16.415	-21.958		
倍面積		189.608311			
面積		94.8041555		94	m ²
坪数		28.6782			
(*) 403-12	()	30.992	-9.213	12.20	302-22
22	()	40.959	-16.249	8.14	22-288
288	()	36.577	-23.113	1.43	288-13
13	()	35.515	-24.091	12.42	13-139
139	()	24.965	-17.511	10.25	139-302
302	()	30.992	-9.213		
倍面積		246.554610			
面積		123.2773050		123	m ²
坪数		37.2913			
(*) 403-13	總計	906.2155830			
309	地積	797.2055560		109	m ²
312	地積	109.0100270			
506	坪数	32.9755			
507	坪数				

*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

座標求積表

地番 NO	種別	X	Y	辺長	測線
(*) 403-10	()	7.413	7.561	12.30	21-507
507	()	17.434	0.428	9.43	507-506
506	()	11.966	-7.258	0.13	506-505
505	()	11.858	-7.181	12.34	505-278
278	()	1.801	-0.021	9.43	278-21
21	()	7.413	7.561		
倍面積		233.708615			
面積		116.8543075		116	m ²
坪数		35.3484			
(*) 403-11	()	1.801	-0.021	12.34	278-505
505	()	11.858	-7.181	9.39	505-504
504	()	6.415	-14.838	0.15	504-503
503	()	6.291	-14.749	12.37	503-277
277	()	-3.786	-7.574	9.39	277-278
278	()	1.801	-0.021		
倍面積		233.603297			
面積		116.8016485		116	m ²
坪数		35.3324			
(*) 403-12	()	-3.786	-7.574	12.37	277-503
503	()	6.291	-14.749	8.60	503-502
502	()	1.311	-21.764	1.52	502-292
292	()	0.029	-20.946	5.08	292-291
291	()	-4.370	-18.389	5.68	291-290
290	()	-9.288	-15.534	0.33	290-300
300	()	-9.581	-15.364	0.43	300-276
276	()	-9.319	-15.012	9.27	276-277
277	()	-3.786	-7.574		
倍面積		227.634332			
面積		113.8171660		113	m ²
坪数		34.4296			
(*) 403-13	()	17.434	0.428	12.33	507-309
309	()	27.479	-6.723	9.43	309-312
312	()	21.936	-14.356	12.23	312-506
506	()	11.966	-7.258	9.43	506-507
507	()	17.434	0.428		
倍面積		231.752762			
面積		115.8763810		115	m ²
坪数		35.0526			

申請人

(平成 8 年 11 月 8 日作製)

作製者

縮尺 1/

松山地方事務所今治支局

4 N2 009392

6.3.0008

H8.11.15

A3版をA4版に縮小

H 9. 3. 11

建物図面

403番11

家屋番号

今治市片山1丁目403番地11

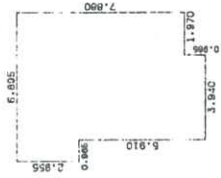
建物の所在

各階平面図

310278

登記年月日：平成9年3月11日

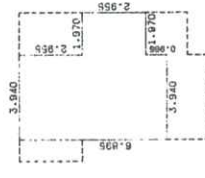
1階



求積表

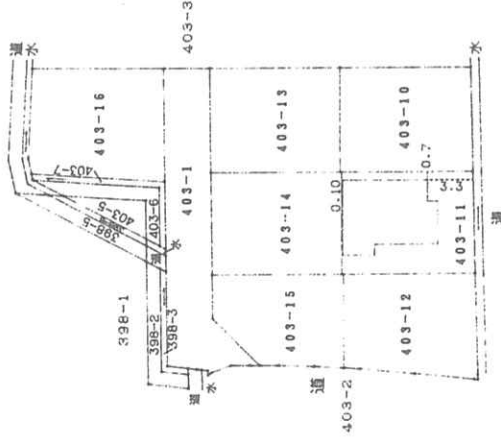
2.955 x 6.895	= 20.374725
4.825 x 5.910	= 28.506750
0.995 x 3.940	= 3.880900
合計	53.362375
床面積	53.36 m ²

2階



求積表

2.955 x 3.940	= 11.642700
2.955 x 5.910	= 17.464050
0.985 x 3.940	= 3.880900
合計	32.987650
床面積	32.98 m ²



作製者

平成9年3月3日(作製)
[調査士会用紙]

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

3 No. 014340 H9.3.11

3.4.200冊

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年3月11日

310279

各階平面図

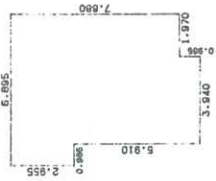
家屋番号
403番12

建物図面

建物の所在
今治市片山1丁目403番地12

H 9 . 3 . 11

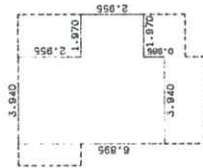
1階



求積表

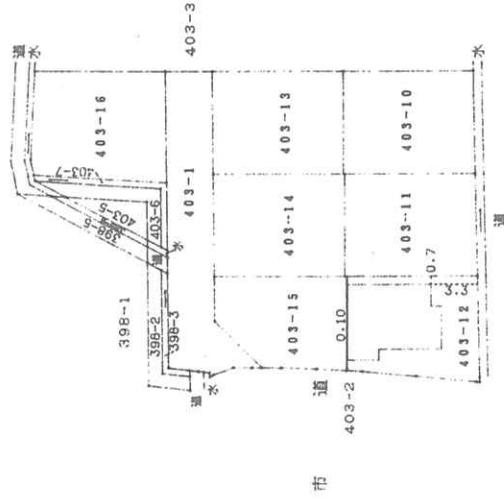
$2.955 \times 6.995 = 20.374725$
 $4.925 \times 3.910 = 29.106750$
 $0.985 \times 3.940 = 3.880900$
 合 計 53.362375
 床面積 53.36 m^2

2階



求積表

$2.955 \times 3.940 = 11.642700$
 $2.955 \times 5.910 = 17.464050$
 $0.985 \times 3.940 = 3.880900$
 合 計 32.987650
 床面積 32.98 m^2



作製者

申請人

縮尺

1/500

9年3月3日(作製)

縮尺

1/250

(土用紙)

3 NO. 014342 H9.3.11

3.4 200冊

A3版をA4版に縮小

請求番号：10-4

登記年月日：平成9年3月11日

公用

310281

各階平面図

403番14

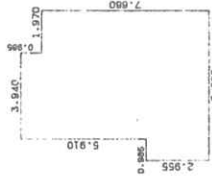
建物図面

今治市片山1丁目403番地14

家屋番号

建物の所在

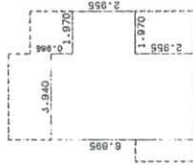
1階



求積表

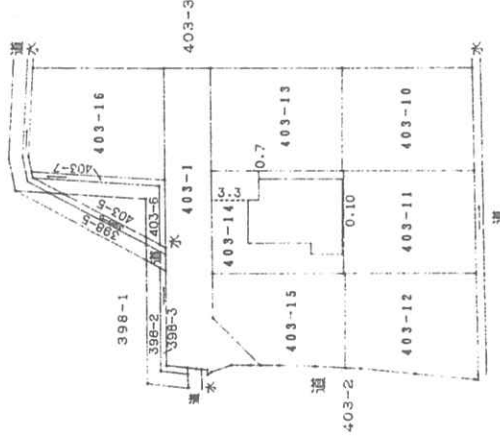
0.985 x 3.940 =	3.880900
4.925 x 5.910 =	28.106750
2.955 x 6.895 =	20.374725
合計	53.362375
床面積	53.36 m ²

2階



求積表

0.985 x 3.940 =	3.880900
2.955 x 5.910 =	17.464050
2.955 x 3.940 =	11.642700
合計	32.987650
床面積	32.98 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成9年3月3日作製

調査士会用品

3 NO 014347 H9.3.11

3.4 200冊

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1月8日

松山地方事務局今治支局

登記官

請求番号：10-6

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年3月11日

310282

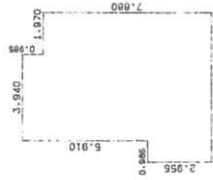
各階平面図

家屋番号 403番15

建物図面

建物の所在 今治市片山1丁目403番地15

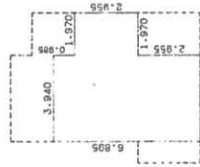
1階



求積表

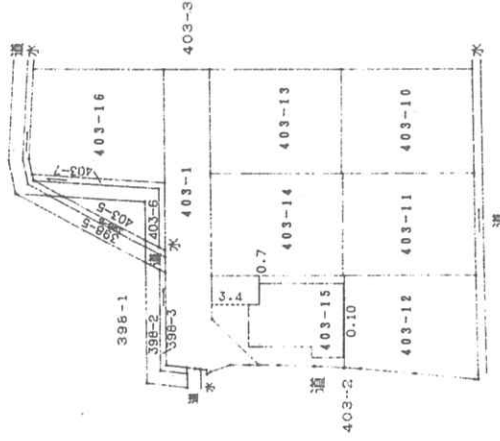
0.895 x 3.940 =	3.880900
4.955 x 5.910 =	29.286450
2.955 x 6.895 =	20.374725
合計	53.542075
床面積	53.36 m ²

2階



求積表

0.895 x 3.940 =	3.880900
2.955 x 5.910 =	17.464050
2.955 x 3.940 =	11.642700
合計	32.987650
床面積	32.98 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成9年3月3日作製

調査士会用紙

3 No 014346 H9.3.11 3.4 200

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1月8日

松山地方支務局今治支局

登記官

公用

A3版をA4版に縮小