

売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により
執行裁判所が職権で変更したものである。

令和 7年(ケ) 第 71号

期間入札の公告

令和 8年 6月18日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 合 田 由紀子

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 7月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月23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 8月13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 7月24日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月18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 | 今治市中寺字中河原 |
| | 地 番 | 1015番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 458.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市中寺字中河原 1015番地4 |
| | 家屋 番号 | 1015番4 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 315.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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, 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】

有限会社安野産業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

有限会社安野産業が占有している。

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 今治市中寺字中河原
地 番 1015番4
地 目 宅地
地 積 458.61平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 今治市中寺字中河原 1015番地4
家屋 番号 1015番4
種 類 倉庫・事務所・作業所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 315.04平方メートル

所有者 有限会社安野産業

令和 7年(ケ)第 71号
令和 7年 9月10日受理
令和 7年 9月26日提出

現況調査報告書


松山地方裁判所

執行官 住田 克明

(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 今治市中寺字中河原
地 番 1015番4
地 目 宅地
地 積 458.61平方メートル

所有者 

2 所 在 今治市中寺字中河原 1015番地4
家屋 番号 1015番4
種 類 倉庫・事務所・作業所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 315.04平方メートル

所有者 有限会社安野産業

(占有関係用<単独>)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) | |
|---|--|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分 (約 平方メートル) |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社安野産業 |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者兼占有者会社代表者) <input type="checkbox"/>) の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 (契約書) の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 占有開始時期 | 平成3年7月1日 |
| 最初の契約等 | 契約日 平成3年7月1日 |
| 契約等 | 期間 <input checked="" type="checkbox"/> 平成3年7月1日から <input type="checkbox"/> 平成年月日まで年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input 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 令和年月日から <input type="checkbox"/> 令和年月日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者 | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | <input type="checkbox"/> 毎月金万円 (毎月日限り月分払い) <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 type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明 |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | 1. 公簿上、占有者会社は、平成3年7月1日に設立され、タオルや衣料用繊維製品の製造等に関する事業を行う有限会社とされている。なお、物件1の土地所有者は、占有者会社の前代表者である。 2. 公簿等によると、物件1の土地の前所有者は、同土地の現所有者の父である <input checked="" type="checkbox"/> C であったが、同人が平成3年12月23日に亡くなったことに伴い、現所有者が同土地を相続したとされている。 3. 公簿によると、物件2の建物の前所有者は、 <input checked="" type="checkbox"/> C であったが、平成3年7月1日に、占有者会社が、同人から同建物を買い受けたとされている。 4. 関係人によると、占有者会社は、同社の設立時以降、物件1の土地の前所有者から、同土地を物件2の建物の敷地として無償無期限で利用していたところ、前所有者の没後も、引き続き同社が、無償無期限で敷地として利用しているとのことである。 |
| 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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の南東側には、地番1015番2の土地（地目：用悪水路、地積：12平方メートル、所有者：今治市）が隣接し、同土地のさらに南東側には、水路を介して道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の概ね南東側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。なお、同道路には、マンホールが設置されている。
2. 物件1の土地のうち、南側付近はコンクリート舗装され、同所には、カーポートや差し掛け（いずれも工作物）が設置された駐車場等として利用されている。一方、その余の部分については、その大部分が物件2の建物の敷地として利用されている。なお、物件1の土地の南端付近には、看板（工作物）が設置されているほか、同土地の南西付近には、プレハブ物置（動産）が存する。
3. 物件2の建物は、同建物の所有者である有限会社安野産業において、タオルや衣料用繊維製品の製造等を行う作業所等として利用されていたところ、同社は、令和6年10月1日付けで、松山地方裁判所今治支部より破産手続開始の決定を受け、現在は稼働していない。なお、同社の破産管財人として、弁護士Bが選任されている。
4. 現況では、物件1の土地の南西付近に生育している庭木の枝葉が、隣接地（地番：1014番1等）に越境している。
5. 物件1の土地は、線引き都市計画地域内の市街化調整区域に属する（線引き実施時期は、昭和48年12月28日である。）。公簿によると、物件1の土地が属する分筆前の地番1015番1の土地の地目は、従前、畑であったが、昭和46年10月5日付けで、宅地へと変更（登記年月日は同月30日付けである。）されている。
6. 物件2の建物の建築時期（公簿上、同建物は、昭和50年9月15日に新築された後、昭和57年12月に、増築されたとされている。）を踏まえると、一般論として、躯体や構造物にアスベストを含有する建材等が使用されている可能性があるものと考えられるが、アスベストの存在の有無のほか、その量等を明らかにするためには、別途、専門家による調査を要するものと考えられる。
7. 物件2の建物内には、大型の機械類（業務用マシン機）等が存するほか、多数の原材料や半製品、什器類等が残置されている。
8. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 複数箇所に亘り、床材の劣化等が認められる。
 - (2) 複数箇所に亘り、天井材に雨漏り痕が認められる。

(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 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (所有者)</p> | <p>1. 私は、物件2の建物において、タオルや衣料製品等の製造加工を営んでいた、有限会社安野産業（以下「本件会社」という。）の前代表者です。本件会社は、元々、私の父に当たるCが個人企業として創業し、平成3年7月1日付けで法人成りました。その後、事情があり、本件会社は令和6年8月ころに営業を停止し、同年10月1日付けで、破産手続開始の決定を受けるとともに、管財人として、弁護士のBが選任され、現在、当該手続中にあります。</p> <p>2. 物件1の土地は、元々、父が所有していましたが、平成3年12月23日に父が亡くなったことに伴い、私が同土地を相続しました。また、物件2の建物も、昭和50年9月に父が新築して所有していましたが、本件会社の法人成りの機会に併せ、平成3年7月1日に、本件会社が、父から同建物を購入しました。</p> <p>3. 本件会社が、物件2の建物の敷地として、物件1の土地を利用するに当たり、父や私との間で地代等のやり取りはなく、無償無期限で敷地として利用してきました。</p> <p>4. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。</p> <p>5. 物件1の土地の南側付近にあるカーポートや差し掛けは、いずれも昭和57年か昭和58年ころに設置されたものです。ちなみに、差し掛けの直下については、駐輪場として利用していました。また、同土地の南端付近に設置している看板は、平成4年か平成5年ころに設置されたものです。なお、カーポート付近には、私に心当たりのない自動車が増車されているところ、おそらく、これは、近隣住民が勝手に駐車しているものだろうと思います。</p> <p>6. 公簿にも記載されているとおり、物件2の建物については、昭和57年12月に、南東付近を増築しています。このほかには、増床を伴う増改築はしていませんが、増築に伴い、既存の建物内部が暗くなったので、明かり取り用に窓を増やしました。</p> <p>7. 物件2の建物の不具合箇所としては、全般に亘り、床材の劣化が認められる点のほか、増築された部分と既存部分との間にゴミが堆積しやすく、これが原因で、雨漏りが発生したことが2回ほどありました。これまでは、ゴミの撤去を、2か月に1回程度実施してきました。また、既存部分についても、屋根のスレートの傷みから、雨漏りすることがありました。</p> <p>8. 物件2の建物につき、流し台の排水については、公共下水道に排水していますが、トイレについては、汲み取り式のままです。</p> <p>9. 物件2の建物内の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。また、同建物内には、大型の機械類のほか、半製品や原材料、什器類や事務機器等が多数残っていますが、これらについては、今後、利用する予定はありません。</p> <p>10. 物件1及び2の土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありませんが、昭和63年ころ、落雷によりショートが発生し、繊維品が焦げるということがありました。その際には、すぐに消火器で火を消し止めており、建物の躯体に被害はありませんでした。</p> <p>11. 物件2の建物につき、吹付けアスベストは施工されていませんが、建築年時に鑑みると、スレート等の建材には、これが含有されている可能性はあります。また、同建物内に、PCBが含有される変圧器等は保管されていません。なお、本件会社の業態を踏まえると、おそらく土壌汚染の可能性はないだろうと思います。</p> |

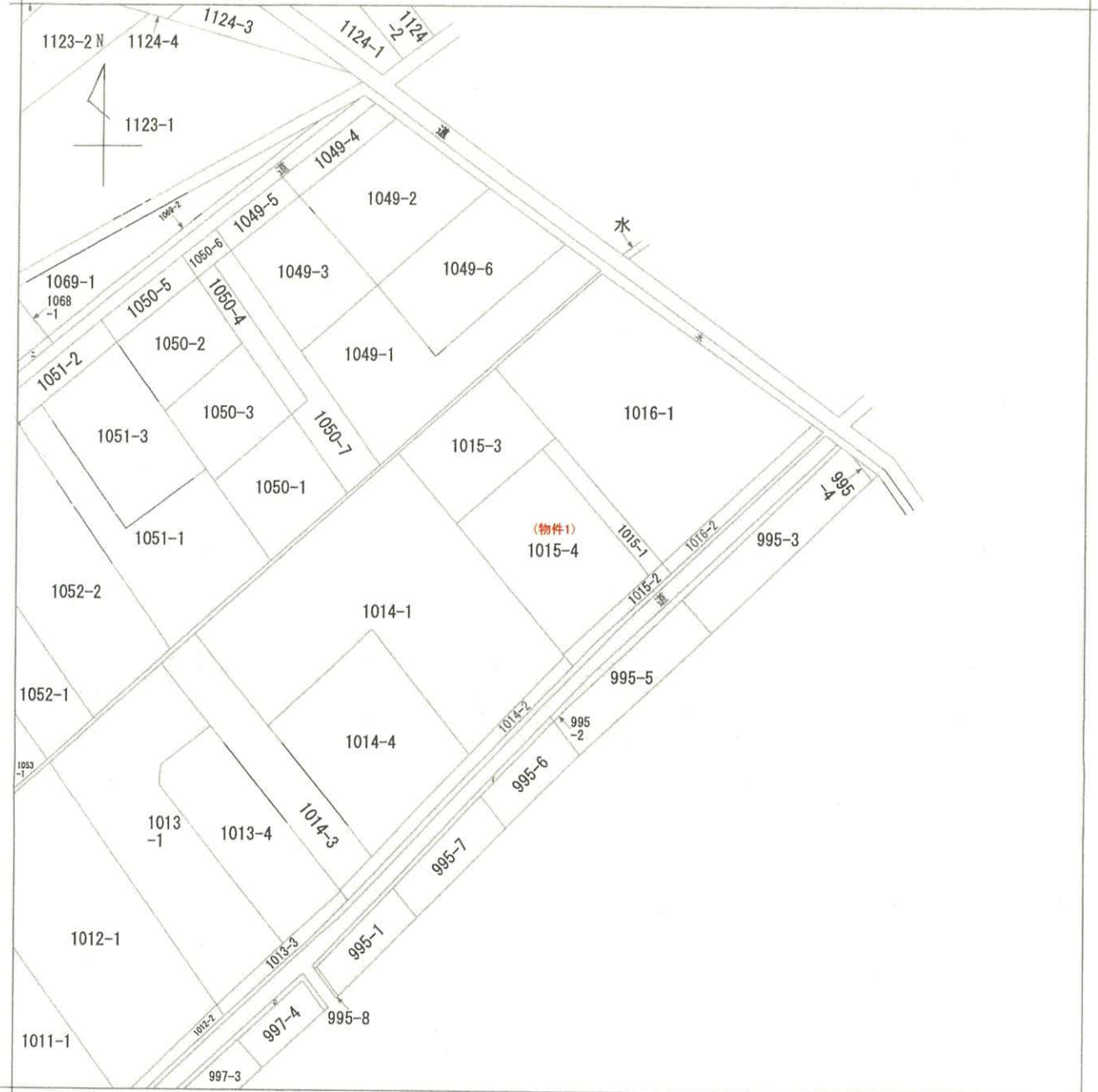
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月12日(金) 9:00~9:30 | 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9月12日(金) 9:40~10:10 | 今治市役所(資産税課) | 地番図等資料収集 |
| 令和7年9月12日(金) 10:10~10:40 | 今治市役所(建築住宅課) | 建築確認概要書等閲覧 |
| 令和7年9月12日(金) 11:30~12:00 | 物件所在地 | 占有等現地調査, 近隣調査 |
| 令和7年9月18日(木) 10:00~11:20 | 物件所在地 | 立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <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して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 996-3 ハ 1052-4 ホ 道
 ロ 997-1 ニ 1068-2



(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。



| | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|------|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 今治市中寺字中河原 | | | 地番 | 1015番4 | | |
| 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。

A3版をA4に縮小

令和7年9月11日
 松山地方方法務局今治支局
 登記官

請求番号：10-5
 (1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年5月15日

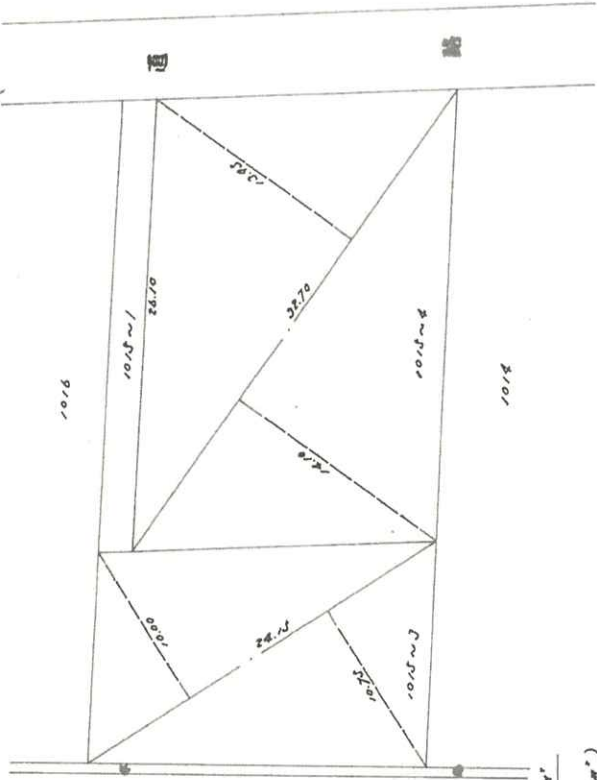
153195

新 1015-1 1015-1

土地積測量所 在量 図 図

| | |
|-------|---------------|
| 地番 | 1015-1 1015-1 |
| 土地の所在 | 今治市中寺 |

| | |
|------------|-------|
| 昭和50年5月15日 | 作製年月日 |
| 作製者 | |



地積

$$\frac{(1015 \times 3) + 24.25 \times (1000 + 1075)}{2} = 501.1125$$

$$= 250.55625 \text{ m}^2 \quad (250.55 \text{ m}^2)$$

地積

$$\frac{(1015 \times 4) + 32.70 \times (1410 + 1385)}{2} = 917.235$$

$$= 458.6175 \text{ m}^2 \quad (458.61 \text{ m}^2)$$

地積

$$(1015 \times 1) + 783.00 - (250.55625 + 458.6175) = 73.87625 \text{ m}^2$$

$$(73.87 \text{ m}^2)$$

(948.3) 50.5.15

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

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

A3版をA4に縮小

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9月11日 松山地方裁判所 今治支局

登記官

登記年月日：平成12年7月5日

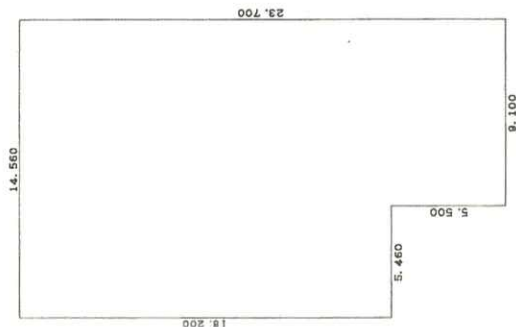
342011

各階平面図

家屋番号 1015番4

建物の所在 今治市中寺字中河原1015番地4

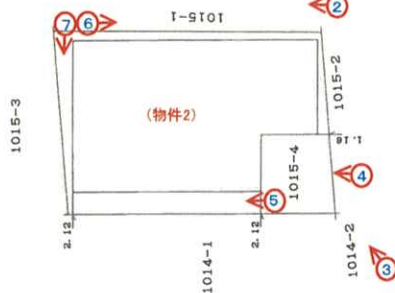
建物図面
各階平面図



求積表

| | |
|-------------------|------------|
| 14.560 X 18.200 = | 264.992000 |
| 9.100 X 5.500 = | 50.050000 |
| 合計 | 315.042000 |
| 床面積 | 315.04㎡ |

写真撮影位置・方向



A3版をA4に縮小

作製者

12年6月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県工務部建築士会用紙)

H12.7.5

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。

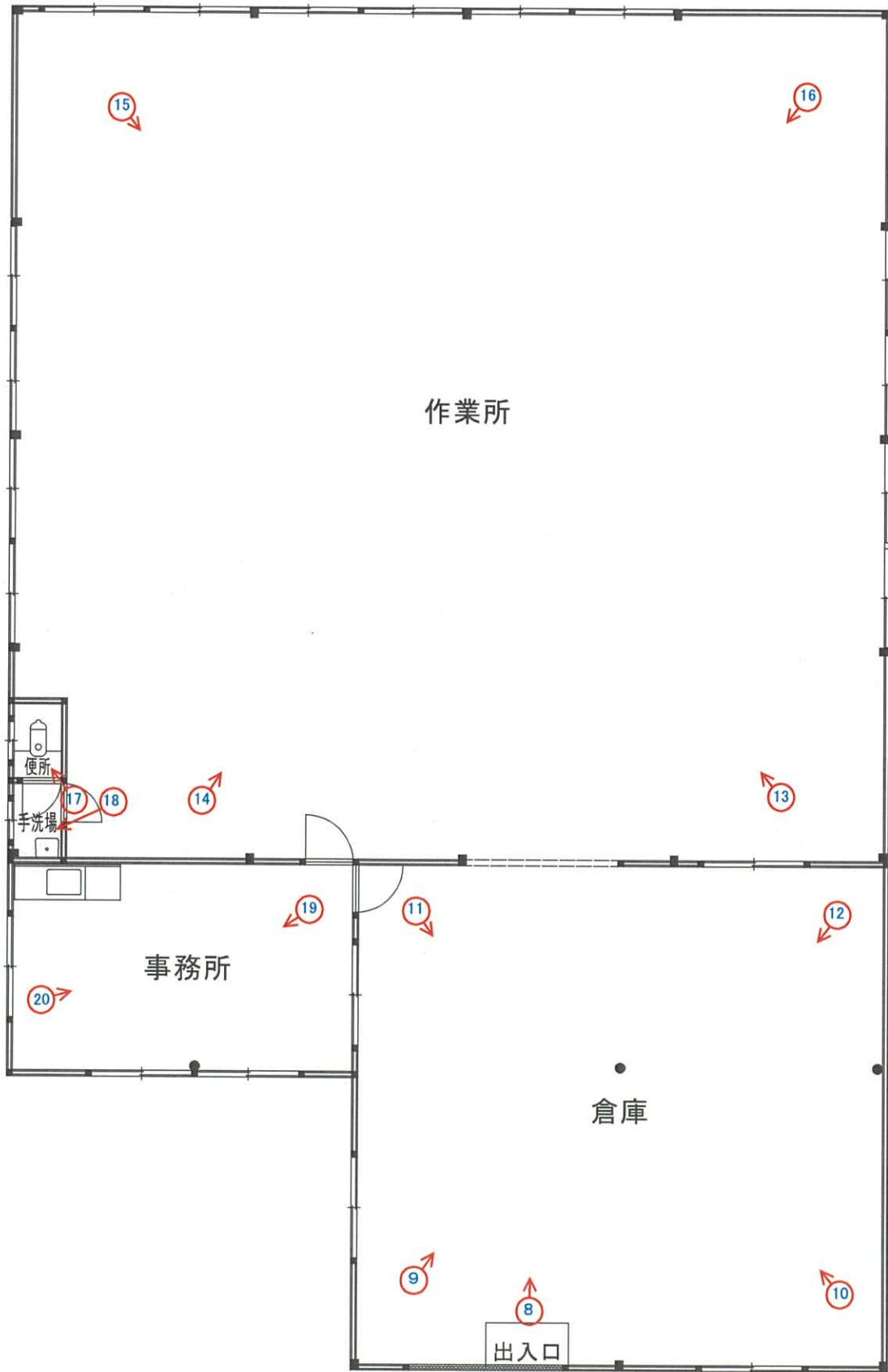
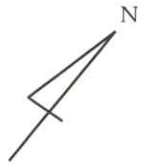
令和7年9月11日

松山地方事務所今治支局

登記官

建物間取図

(物件2・概略図)



←○写真撮影位置・方向

(10 枚目)

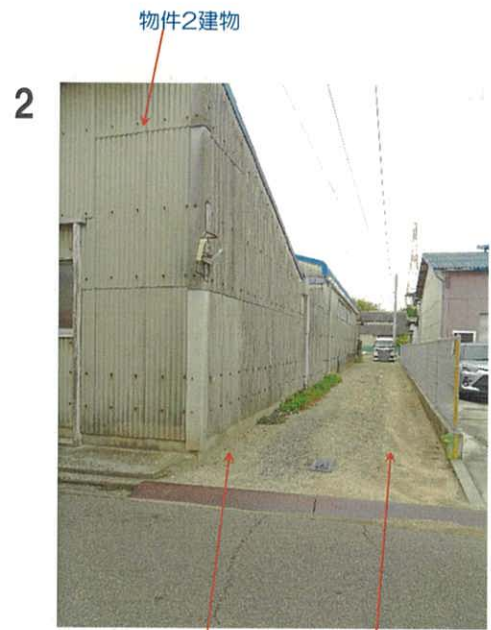


物件2建物

1

物件1土地

物件2建物



物件2建物

2

物件1土地

1015-1土地



3

物件1土地

物件2建物



4

物件1土地

1015-1土地

カーポート

物件2建物



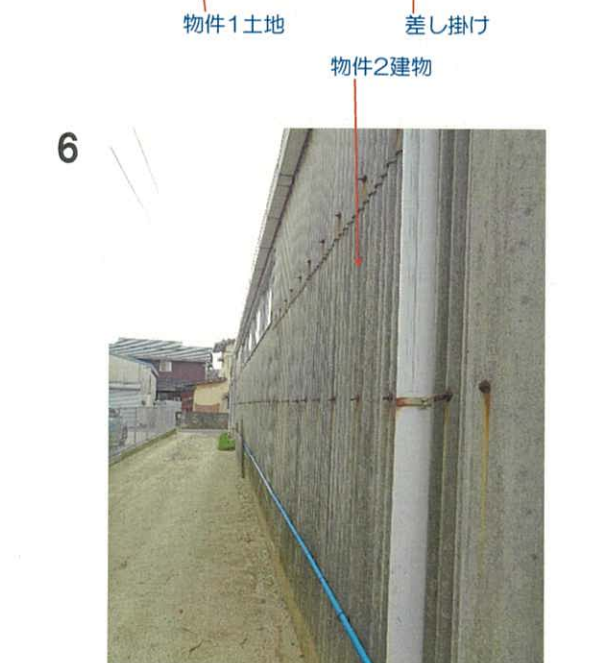
物件1土地

物件2建物

5



プレハブ物置 物件1土地



物件1土地

差し掛け

6

物件2建物



8 以下、物件2建物内部



13



14



15



16



17



18



19



20



令和 7 年 (ケ) 第 71 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 9 月 24 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 7,580,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 6,640,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 940,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|----|------------------------------------|--|------|
| 1 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 今治市中寺字中河原 1 0 1 5 番 4 宅地 4 5 8 . 6 1 m ² | ほぼ同左 |
| 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 今治市中寺字中河原 1 0 1 5 番地 4 1 0 1 5 番 4 倉庫・事務所・作業所 鉄骨造スレート葺平家建 3 1 5 . 0 4 m ² | 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「今治」駅の南南西方・道路距離約3,300m 最寄バス停「郷橋」の南西方・約950m(徒歩約12分) (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 当該評価対象物件は、今治市役所の南南西方、直線距離にして約2.9km、今治市立清水小学校の北方、直線距離にして約1km付近に位置している。周辺地域は、蒼社川の南東側において畑や田も残る中で一般住宅、倉庫、小規模の工場等が混在する地域である。道路幅員がやや狭い部分もあり、道路条件や居住環境条件はやや劣る状況にある。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化調整区域(法第34条第11号条例指定区域) 無 70% 200% — — |
| 画地条件 | 地積:458.61㎡ 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:南東方 種別:市道:中河原線(建築基準法第42条1項1号道路) 幅員:約4.7m 舗装:有(アスファルト) 歩道:無 勾配:無 高低差:ほぼ等高 | |
| 土地の利用状況等 | 物件2建物の敷地として利用されている。(詳細は現況調査報告書参照) | |
| 供給処理施設 | 上水道:有 都市ガス:なし 下水道:有(但し便所は汲み取り式のままである。) (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。 ③ 本件土地は市街化調整区域に指定される以前の昭和46年10月5日付にて宅地となっている。(詳細は現況調査報告書参照) | |

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

| 区分 | 主である建物 |
|-----------------|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和50年9月15日新築 増築年月日(登記記載) : 昭和57年12月日不詳増築 経過年数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 0年 |
| 仕様 | 構造 : 鉄骨造スレート葺平家建 屋根 : 波型石綿スレート葺 外壁 : 波型石綿スレート張り等 内壁 : ベニヤ合板張り等 天井 : 無、事務所部分のみボード張り 床 : 板張り等 設備 : 電気設備・給排水設備・衛生設備 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 | 315.04㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 : 倉庫・事務所・作業所 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(床のへこみや天井の雨漏り箇所が認められる。) |
| 建物の利用状況 | 建物の内部には縫製機械・マシン等の動産類が放置されていた。 (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、昭和50年6月16日付第412号にて確認申請がなされていた。又、増築については昭和54年1月30日付第1209号にて確認申請がなされていた。尚、何れも完了検査はなされていない。 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があるものと判断した。尚、アスベスト含有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 | 38,700 | 0.99 | 458.61 | 0.70 | 12,300,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$34,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 38,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 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) 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 | 105,000 | 315.04 | 0.010 | 330,000 |

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1.0%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) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格(円) ア×イ |
|----|---------------|---------------|------|--------------------|
| 1 | 12,300,000 | 0.10 | 使用借権 | 1,230,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 | 12,300,000 | -1,230,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 6,640,000 |
| 2 | 330,000 | +1,230,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 940,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 7,580,000 |

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 今治一22

所 在：今治市徳重字川崎71番12

価 格：34,800円/㎡

位 置：伊予富田駅の西方道路距離約2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側4.0m私道に接面

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、農家住宅等が散在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 10,903,315円

物件2 1,436,705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

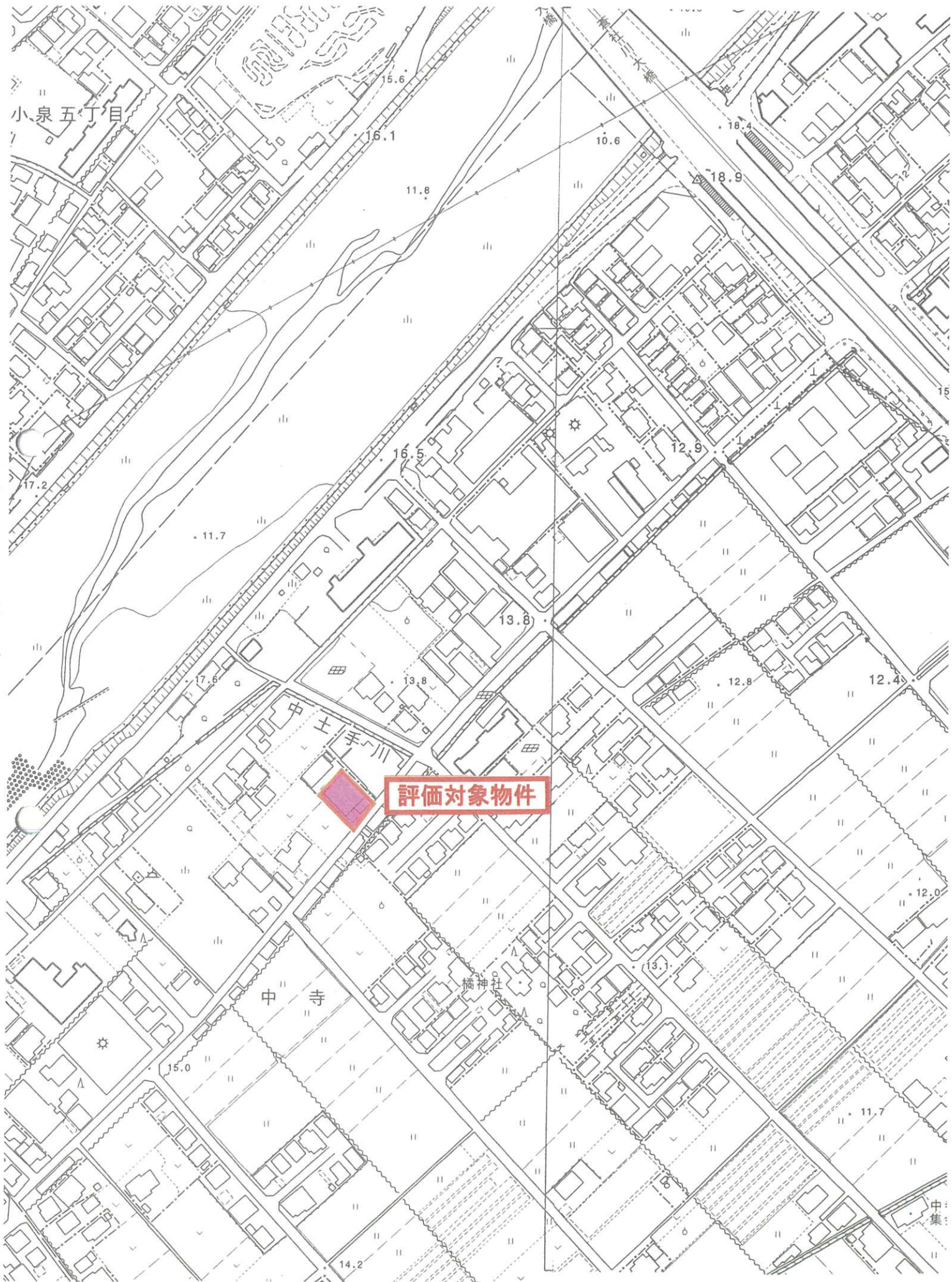
資料No. 1 位置図

資料No. 2 公図写

資料No. 3 地積測量図写

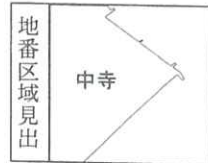
資料No. 4 建物図面、各階平面図写

以 上





(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 | 今治市中寺字中河原 | | | 地番 | 1015番4 | | |
| 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9月11日
松山地方法務局今治支局
登記官

請求番号：10-5
(1/1)

登記年月日：昭和50年5月15日

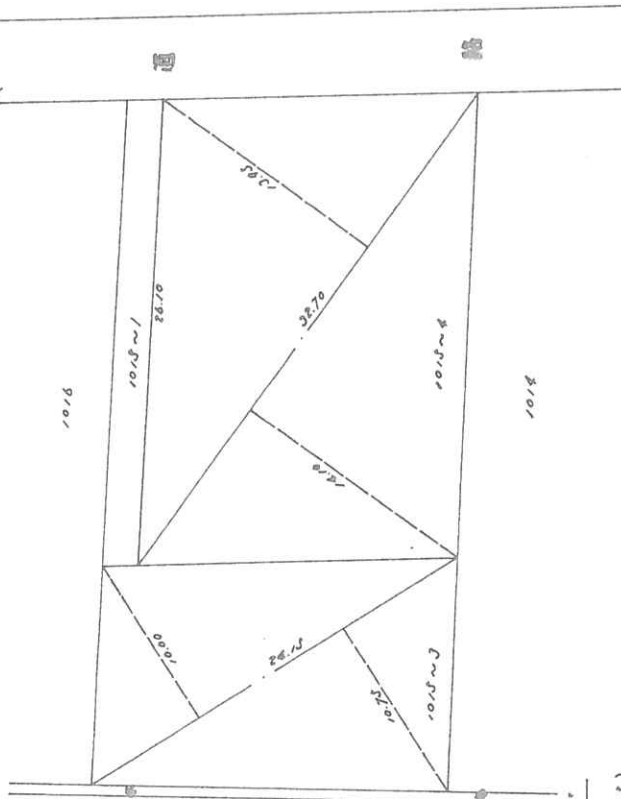
公用

新 1015-1 153195

| | |
|-------|--------|
| 地番 | 1015-1 |
| 土地の所在 | 今治市中寺 |

地積測量図
所在測量図

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和50年5月15日 |
| 作製者 | [Redacted] |



地積
$$\frac{(101.5 \sim 3) \cdot 28.70 \cdot (10.00 + 10.71)}{2} = 501.1725$$

$$= 250.58625 \text{ m}^2$$

地積
$$\frac{(101.5 \sim 4) \cdot 32.70 \cdot (14.10 + 13.65)}{2} = 917.235$$

$$= 458.6175 \text{ m}^2$$

地積
$$(101.5 \sim 1) \cdot 783.00 - (250.58625 + 458.6175) = 73,826.25 \text{ m}^2$$

$$(73,826 \text{ m}^2)$$

縮尺 1/200

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

(S48.3 200mm)
50.5.15

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9月11日 松山地方事務局今治支局

登記簿

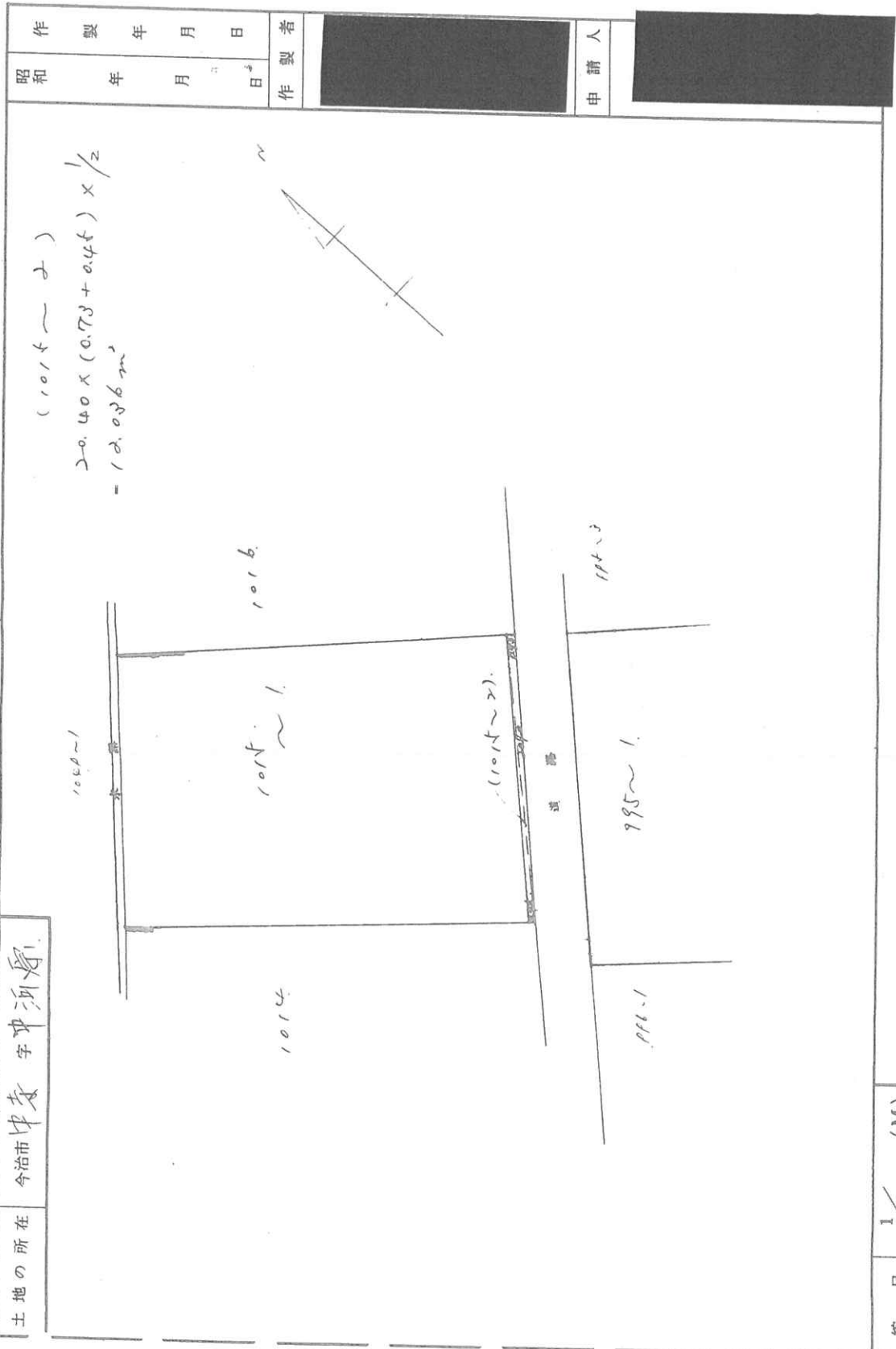
登記年月日：昭和46年4月9日

153194

新 1015-1-2-4

後 地積測量図

| | |
|-------|--------------|
| 地番 | 1015-1-2-1-1 |
| 土地の所在 | 今治市中央字中河原 |



(1015-2)
 $2 \times 0.40 \times (0.73 + 0.44) \times \frac{1}{2}$
 $= 12.036 \text{ m}^2$

| | | | |
|-------|------------|---|---|
| 昭和 | 年 | 月 | 日 |
| 作製者 | [Redacted] | | |
| 製作年月日 | [Redacted] | | |
| 申請人 | [Redacted] | | |

縮尺 1/2000 (M)

昭和46.4.9

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7年9月11日 松山地方事務局今治支局

公用

登記官

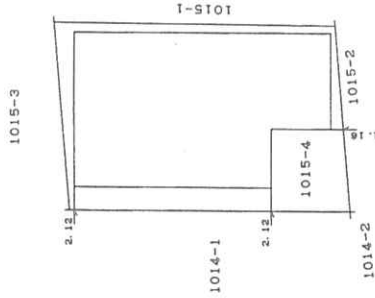
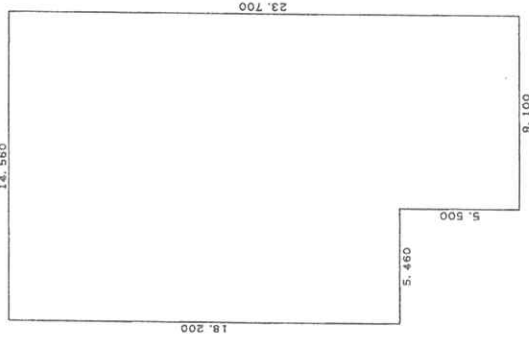
登記年月日：平成12年7月5日

公用

建物図面
各階平面図

342011
各階平面図

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 1015番4 |
| 建物の所在 | 今治市中寺字中河原1015番地4 |



求積表

14.560 x 18.200 = 264.992000
 9.100 x 5.500 = 50.050000
 合計 315.042000
 床面積 315.04㎡

| | | | |
|-----|-----|---------|---------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 縮尺 |
| | | 1 / 250 | 1 / 500 |
| | | | H12.7.5 |

12年6月27日(作製)

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

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9月11日 松山地方事務所 今治支局

登記官

A3版をA4版に縮小