

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 78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 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 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 今治市喜田村五丁目  
地 番 1116番2  
地 目 宅地  
地 積 191.64平方メートル
- 2 所 在 今治市喜田村五丁目 1116番地2  
家屋 番号 1116番2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 77.84平方メートル  
2階 46.37平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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 今治市喜田村五丁目  
地 番 1116番2  
地 目 宅地  
地 積 191.64平方メートル
- 2 所 在 今治市喜田村五丁目 1116番地2  
家屋 番号 1116番2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 77.84平方メートル  
2階 46.37平方メートル



令和 7年(ケ)第 78号  
令和 7年10月 1日受理  
令和 7年10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 今治市喜田村五丁目  
地 番 1 1 1 6 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 9 1 . 6 4 平方メートル
- 2 所 在 今治市喜田村五丁目 1 1 1 6 番地 2  
家屋 番号 1 1 1 6 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル  
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	今治市喜田村5丁目9番13号
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□14条地図のとおり ■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 □地図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
<b>建物</b>	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など、境界は明確である。
- 2 物件1土地は、建築基準法上の道路に直接は接していない。北東側は、国有地を介して建築基準法上の道路（今治市道、建築基準法42条1項1号）に接するが、平成29年5月に建築基準法43条1項ただし書きによる許可を受けている。
- 3 物件1土地の南東側は農道に接している。
- 4 物件2建物は平成29年6月に建築確認を受け、平成30年7月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件1土地の水道は、北東側市道に整備されている公共水道から国有地を経由して引き込まれている。
- 6 物件1土地の下水は、南東側農道内に整備されている公共下水に接続して放流している。
- 7 物件2建物は、建物所有者が居宅として使用している。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>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。 物件1土地の北西側境界付近にある塀は、隣地所有者が、設置したものです。</li><li>2 物件2建物に未登記の増築はありません。</li><li>3 物件2建物は、私が居宅として使用しています。</li><li>4 物件2建物に不具合は特にありません。</li><li>5 物件1土地の水道は、物件1土地の北東側にある市道内に整備されている公共水道を北東側の国有地を経由して引き込んでいます。</li><li>6 物件1土地の下水は、南東側の農道内に整備されている公共下水に接続して放流しています。</li></ol>

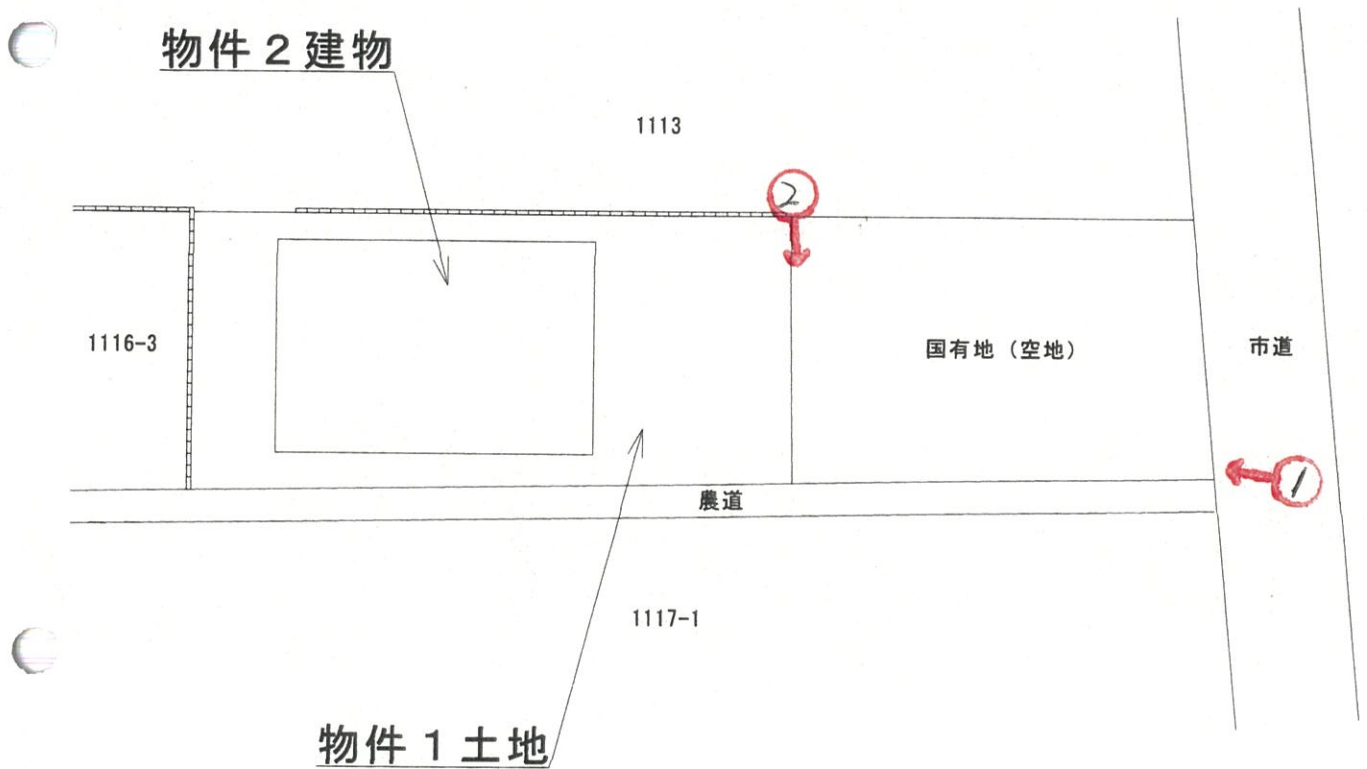
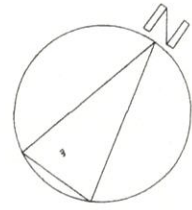
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月1日 (水) 11:00 - 11:30	当庁等	申請書等作成
令和7年10月3日 (金) 13:00 - 13:30	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10月3日 (金) 13:40 - 14:20	今治市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査
令和7年10月3日 (金) 14:50 - 15:20	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年10月9日 (木) 17:15 - 17:30	当庁等	所有者から電話で聴取
令和7年10月10日 (金) 15:00 - 15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)
<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7年10月10日 目的物件は不在であったが施錠されていなかったため、立会人を立ち合わせ、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)

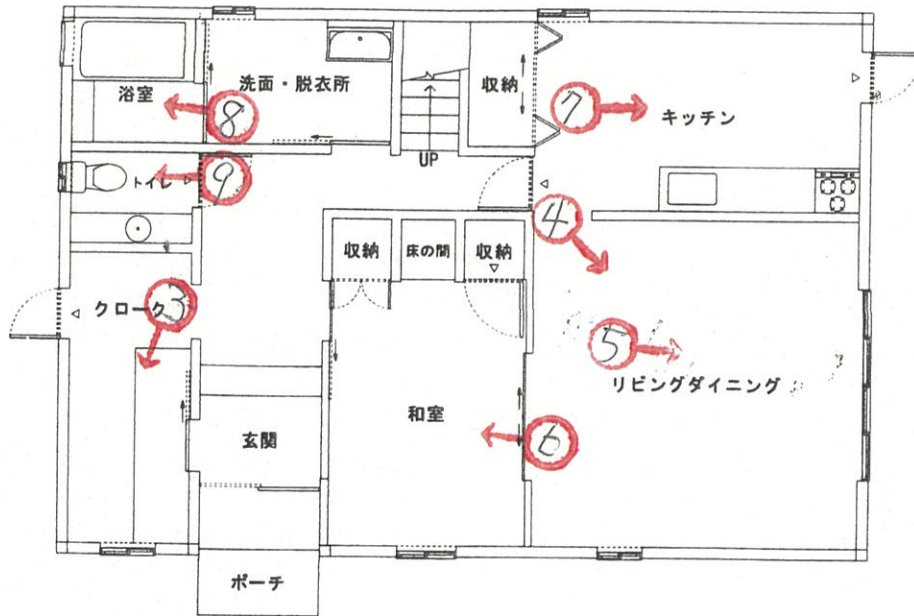
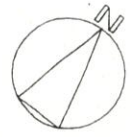
土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向・番号○→

( 6 枚目 )

建物間取図  
(物件 2)



1 F



写真撮影位置・方向・番号○→

2 F

(枚目)

① 物件2 国有地 市道 農道



② 境界鉄 物件1



③ 物件2内部 1階



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

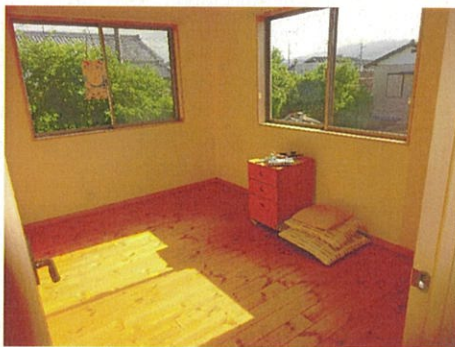


⑩

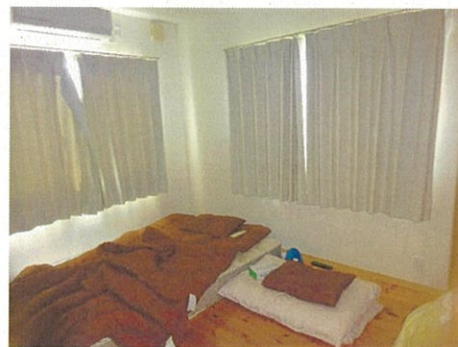
2階



⑪



⑫



令和 7 年（ケ）第 78 号  
令和 7 年 10 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 22 日 評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金930,000円
物件2(建物)	金9,990,000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	今治市喜田村5丁目 1116番2 宅地 191.64 m <sup>2</sup>	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市喜田村5丁目 1116番地2 1116番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階77.84m <sup>2</sup> 、2階46.37m <sup>2</sup>	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	JR予讃線「伊予富田」駅の北東方・道路距離約3,000m 最寄バス停「喜田村」の北東方・道路距離約600m(徒歩約8分) (別添「位置図①」参照)	
付近の状況	当該評価対象物件は、今治市役所の南東方、直線距離にして約3.5km、今治市立富田小学校の北東方、直線距離にして約1.9km付近に位置している。周辺地域は海岸線に程近く、海浜公園背後に低層の中小規模戸建住宅が建ち並ぶ地域である。市内中心部からはやや離れているものの、生活利便施設との位置関係から見ても居住環境はほぼ問題ない状況にある。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件	地積： 191.64m <sup>2</sup> 間口： 約20.7m (南東側接道間口) 奥行： 約9.3m 形状： ほぼ整形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	○南東側は幅員約1.1mのアスファルト舗装農道(喜田村部落管理農道)にほぼ等高に接面する。 ※上記道路は建築基準法上の道路に該当しない。 ○北東側市道(鳥生東村海岸線)の間には、官有地(国有地)が存しており接道していない。	
土地の利用状況等	物件1は地上建物(物件2)の敷地として利用されている。 目的外建物はない。	
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	○土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について：該当なし	

## 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(登記情報) : 平成 30年 7月 9日 新築 経過年数 : 7年 経済的残存耐用年数 : 18年
仕様	構造 : 木造2階建 屋根 : 瓦葺き 外壁 : 左官塗仕上げ 内壁 : ビニールクロス張り等 天井 : ビニールクロス張り等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、給排水、衛生設備等 その他 : その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階77.84㎡、2階46.37㎡ 延床面積124.21㎡ 増改築の有無 : 無
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 現況調査報告書参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	○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。 ○今治市役所建築住宅課での聴取等によれば、建築確認(平成29年6月5日、第H29確認建築今治市000047号)を取得し、完了検査(平成30年7月9日、第H30確済建築今治市00049号)を受けていることを確認した。 また、建築確認時に建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可(平成29年5月31日、第H29許可通知今治市000011号)を受けているが、現況建家滅失後における再建築時には現行の同法第43条第2項第2号による許可申請が必要であり、その場合には官民境界確定作業及び南東側農道からのセットバックが必要になる可能性がある旨を確認した。

## 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	24,900	0.80	191.64	0.90	3,440,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 今治(県)-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $33,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 132 = 24,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：交通接近条件、環境格差条件等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件等を考慮した。

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	165,000	124.21	0.720	14,760,000

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した。

経過年数7年、 経済的残存年数18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  $\Delta 0\%$ と査定した。

・ 現価率  $= \{0\% + (1 - 0\%) \times [ 18\text{年} / (7\text{年} + 18\text{年}) ] \} \times (1 - 0\%)$   
 $= 0.720$

## 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	3,440,000	0.55	法定地上権	1,890,000

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	3,440,000	-1,890,000	/	1.00	0.60	930,000
2	14,760,000	+1,890,000	1.00	1.00	0.60	9,990,000
一括価格(合計)						10,920,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 今治(県)-9

所 在 : 今治市喜田村4丁目1012番5

価 格 : 33,900円/m<sup>2</sup>

位 置 : 伊予富田駅の北東方道路距離約2,500mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 143 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員4m舗装私道

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 : 小規模一般住宅、アパート、工場等が混在する既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1 : 3,387,704 円

物 件 2 : 8,174,841 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①

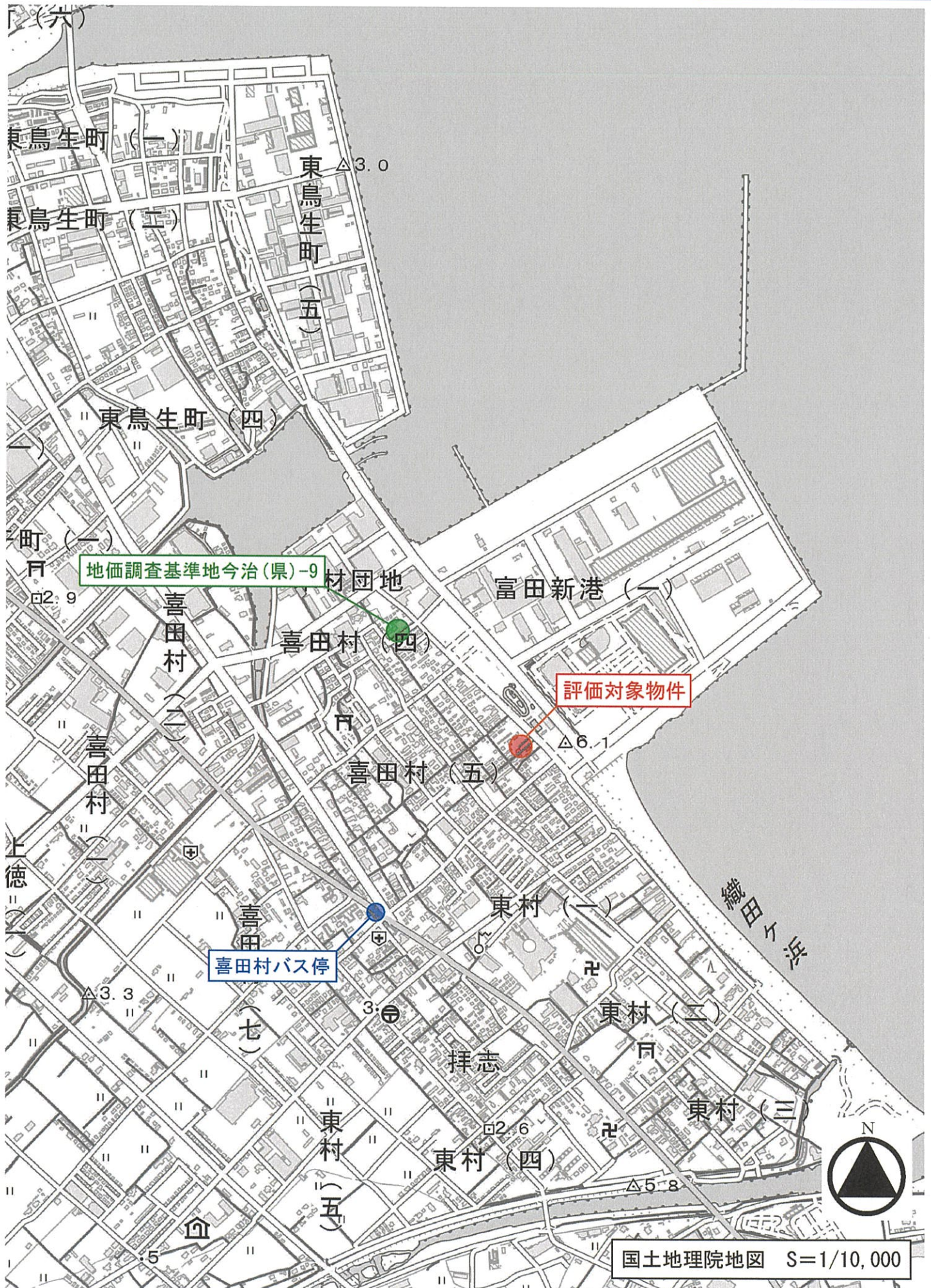
資料NO.2 位置図②

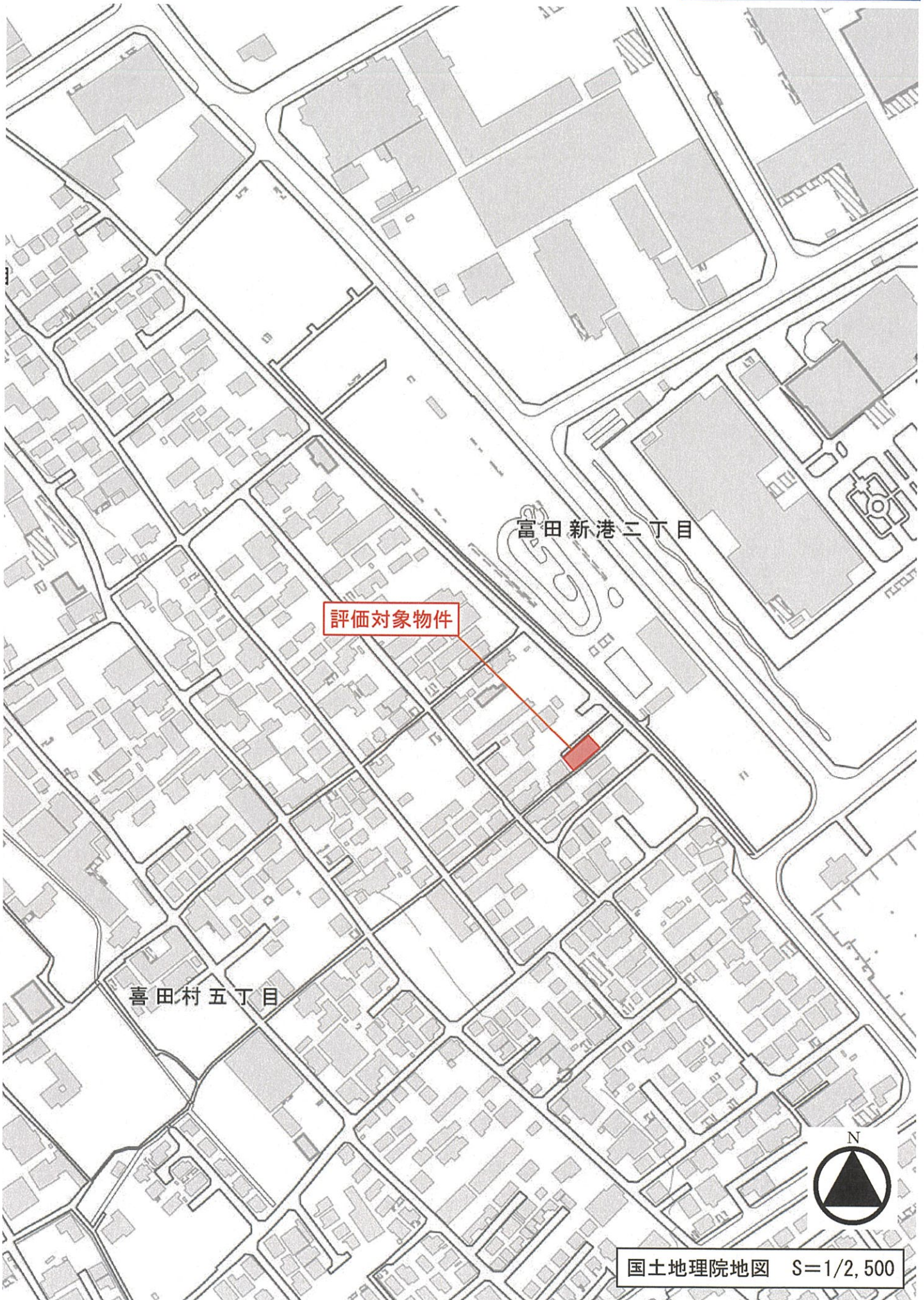
資料NO.3 公図写

資料NO.4 地積測量図写

資料NO.5 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。

地番区域見出  
喜田村  
5丁目

請求部	所在	今治市喜田村五丁目			地番	1116番2		
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)			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10月2日  
松山地方法務局今治支局  
登記官

請求番号：2-1  
(1/2)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：昭和59年12月24日

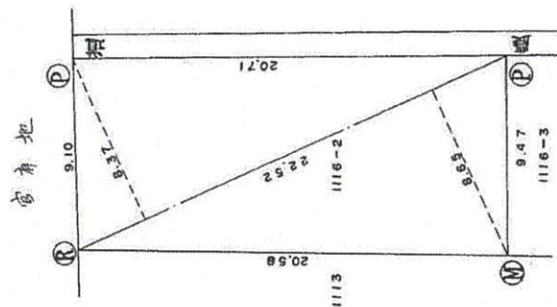
117755

前住町  
1116-2

土地積測量図  
No. 176

土地の所在  
今治市喜田村字大栗  
喜田村5丁目

境界標の種類	
① 金為標	
② フラスチック杭	
③ コンクリート刻印	



1116-2  
 求積  $22.52 \times 8.65 = 194.7980$   
 $22.52 \times 8.37 = 188.4924$   
 合計 383.2904  
 $\times \frac{1}{2} = 191.6452 \text{ m}^2$

地積 191.64 m<sup>2</sup>

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
(昭和59年12月24日作製)		

59. 12. 24

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10月2日

松山地方裁判所今治支部

登記官

公用

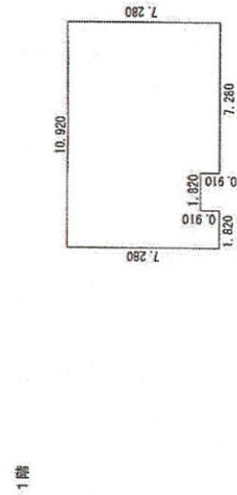
請求番号：2-2

※A3版をA4版に縮小

建物図面  
各階平面図

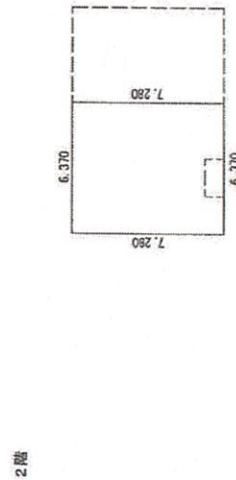
家屋番号 1116番2  
建物の所在 今治市喜田村五丁目11116番地2

各階平面図



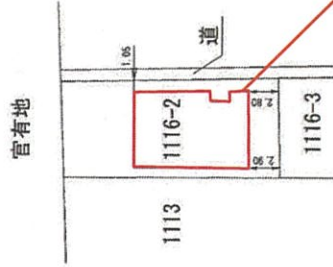
求積表

7.280 × 7.280 =	52.998400
6.370 × 3.640 =	23.186800
1.820 × 0.910 =	1.656200
合計	77.841400
床面積	77.84㎡



求積表

7.280 × 6.370 =	46.373600
床面積	46.37㎡



物件2建物



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成30年 7月20日作成)

登記年月日：平成30年7月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月2日 松山地方支務局今治支局

登記官

公用

請求番号：2-3

※A3版をA4版に縮小