

令和 7年(ケ)第 105号

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 3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 9月 24日 午前 8時30分から<br>令和 8年10月 1日 午後 5時00分まで                                                                           |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年10月 8日 午前10時00分<br>場 所 松山地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年10月 29日 午前10時00分<br>場 所 松山地方裁判所民事部                                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年10月 9日 午前10時00分から<br>令和 8年10月 13日 午後 5時00分まで                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>9月 3日から当庁民事書記官室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）                                          | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|-----------------------------------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                                                                 |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 4,640,000<br>3,712,000                                          | 一括       | 928,000    | 51,838   | 0        |
| 1    | 2,050,000                                                       |          |            |          |          |
| 2    | 830,000                                                         |          |            |          |          |
| 3    | 1,760,000                                                       |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
|      |                                                                 |          |            |          |          |
| 備考   | <p><b>売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により<br/>執行裁判所が職権で変更したものである。</b></p> |          |            |          |          |

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市東方町  
地 番 甲 4 6 6 番  
地 目 宅地  
地 積 4 3 4 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 松山市東方町 甲 4 6 6 番地  
家屋 番号 甲 4 6 6 番の 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 3 5 . 1 5 平方メートル
- 3 所 在 松山市東方町 甲 4 6 6 番地  
家屋 番号 甲 4 6 6 番の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 7 2 . 7 7 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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1～3】

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

【物件番号1】

周囲の土地との境界が不明確である。

### 《 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   | 松山市東方町            |
|   | 地 番   | 甲 4 6 6 番         |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 4 3 4. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 松山市東方町 甲 4 6 6 番地 |
|   | 家屋 番号 | 甲 4 6 6 番の 1      |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建           |
|   | 床 面 積 | 3 5. 1 5 平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 松山市東方町 甲 4 6 6 番地 |
|   | 家屋 番号 | 甲 4 6 6 番の 2      |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき平家建        |
|   | 床 面 積 | 7 2. 7 7 平方メートル   |

令和 7 年（ケ）第 105 号  
令和 8 年 3 月 4 日受理  
令和 8 年 3 月 17 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 松山市東方町  
地 番 甲466番  
地 目 宅地  
地 積 434.24平方メートル
- 2 所 在 松山市東方町 甲466番地  
家屋 番号 甲466番の1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 35.15平方メートル
- 3 所 在 松山市東方町 甲466番地  
家屋 番号 甲466番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 72.77平方メートル





|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |   |                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|-----------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |   |                                         |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |   |                                         |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |   |                                         |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |  |   |                                         |
| 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<br>上記の者が、物件1土地上に下記物件2、3建物を所有し、占有している。<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |   |                                         |
| 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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                           |  |  |   |                                         |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </td> </tr> </table>     |  |  | { | 種類:<br>構造:<br>床面積:                      |
| {              | 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |   |                                         |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、物件2建物を居宅(空き家)として占有している。<br><input 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<br><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         | 物件2建物は、著しく朽廃している。<br>詳しくは「執行官の意見」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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </td> </tr> </table> |  |  | { | 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 |
| {              | 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |   |                                         |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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

( 2 枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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 type="checkbox"/> ない<br><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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、物件3建物を居宅(空き家)として占有している。<br><input 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<br><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 令和 年( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                              |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等                                       |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                             | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 申立債権者 担当者 | 1 申立債権者の担当者です。<br>2 物件2、3建物は、いずれも空き家です。                                                                                                                                                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者ら      | 1 本件物件の近くに住む者らです。<br>2 本件物件に <input checked="" type="checkbox"/> A が住んでいましたが、約3年前から空き家です。<br>本件物件を使用している者はいません。<br>3 物件2建物は、倒壊しそうで危険です。<br>4 本件物件について、これまでに事件や事故等があったという話は聞いたことはありません。<br>また、この辺りは自然災害に見舞われたことはありません。 |

(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】  
松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区分として、市街化調整区域に位置している。
- 3 【接 道】  
物件1土地の北側において、現況幅員約3.5～4mのアスファルト舗装市道（久谷10号線）に接面している。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
  - (1) 物件1土地は、物件2、3建物の敷地として利用されている。
  - (2) 法務局には同土地の地積測量図は備え付けられていない。また、国土調査も未実施であることから、法務局備え付けの「地図に準ずる図面」等関係資料に基づいて、現地概測するなどして立入調査を実施した。  
正確な境界及び地積等を確定するには、境界確定協議及び別途専門家による地積測量等が必要であると思料する。
- 5 【本件建物の状況・不具合等】
  - (1) 物件2建物は、登記上、新築年月日の記載はないが、固定資産公課証明書に建築年として「昭和22年」の記載がある。  
同建物は、屋根の一部が崩落し、瓦が落下するなど著しく朽廃している（写真3～5番）。  
また、道路側には、危険回避のために「松山市」と表示されたスコッチコーンが置かれている（写真3、15番）。
  - (2) 物件3建物は、登記上、「昭和54年12月日不詳新築」との記載があるが、固定資産公課証明書に建築年として「昭和56年」の、松山市役所資産税課保有の間取図に、建築年月として「昭和56年4月」の、それぞれ記載がある。  
同建物の建築計画概要書の受付日が、昭和54年4月16日であることから、昭和54年に新築された可能性が大きいと思われる。  
同建物は、全体的に老朽化している。  
同建物内には、三箇所にカレンダーが掲示されていたが、いずれも令和6年5月を示していた。  
同建物の屋根上に太陽熱温水器（写真6番）が残置されている。
- 6 【その他】
  - (1) 松山市公営企業局給排水設備課での調査によると、本件物件に上水道の引込みがあり、公共下水道については整備地区外であった。
  - (2) 物件2、3建物内には、目的外動産が残置されている。
  - (3) 本件債務者兼所有者は、亡 **A** 相続財産である。

以 上

(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8年3月4日<br>(水)<br>9:10-9:15                                                                                                         | 当庁(電話)                       | 申立債権者代理人弁護士から聴き取り調査           |
| 令和8年3月4日<br>(水)<br>10:30-10:40                                                                                                       | 松山市公営企業局                     | 給排水設備課において、上下水道に関する聴き取り調査     |
| 令和8年3月4日<br>(水)<br>13:50-14:00                                                                                                       | 社会福祉法人愛媛県社会福祉協議会<br>(松山市持田町) | 申立債権者担当者から聴き取り調査、鍵借受け         |
| 令和8年3月4日<br>(水)<br>14:30-15:00                                                                                                       | 松山地方法務局<br>砦部出張所             | 公簿公図等閲覧等調査                    |
| 令和8年3月4日<br>(水)<br>15:15-15:45                                                                                                       | 物件所在地                        | 物件確認、接道外観等調査、写真撮影             |
| 令和8年3月5日<br>(木)<br>9:00-9:30                                                                                                         | 松山市役所                        | 建物図面等資料収集、公法上の規制等調査           |
| 令和8年3月12日<br>(木)<br>8:25-9:35                                                                                                        | 物件所在地                        | 立入調査、写真撮影、評価人同行<br>近隣者ら聴き取り調査 |
| 令和8年3月12日<br>(木)<br>11:05-11:10                                                                                                      | 社会福祉法人愛媛県社会福祉協議会<br>(松山市持田町) | 鍵の返還                          |
| (特記事項)<br>令和8年3月12日<br>物件3建物は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、予め申立債権者から借り受けた鍵を使用して解錠しようとしたが、解錠できなかった。<br>そのため、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて、同建物内に立ち入った。 |                              |                               |

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

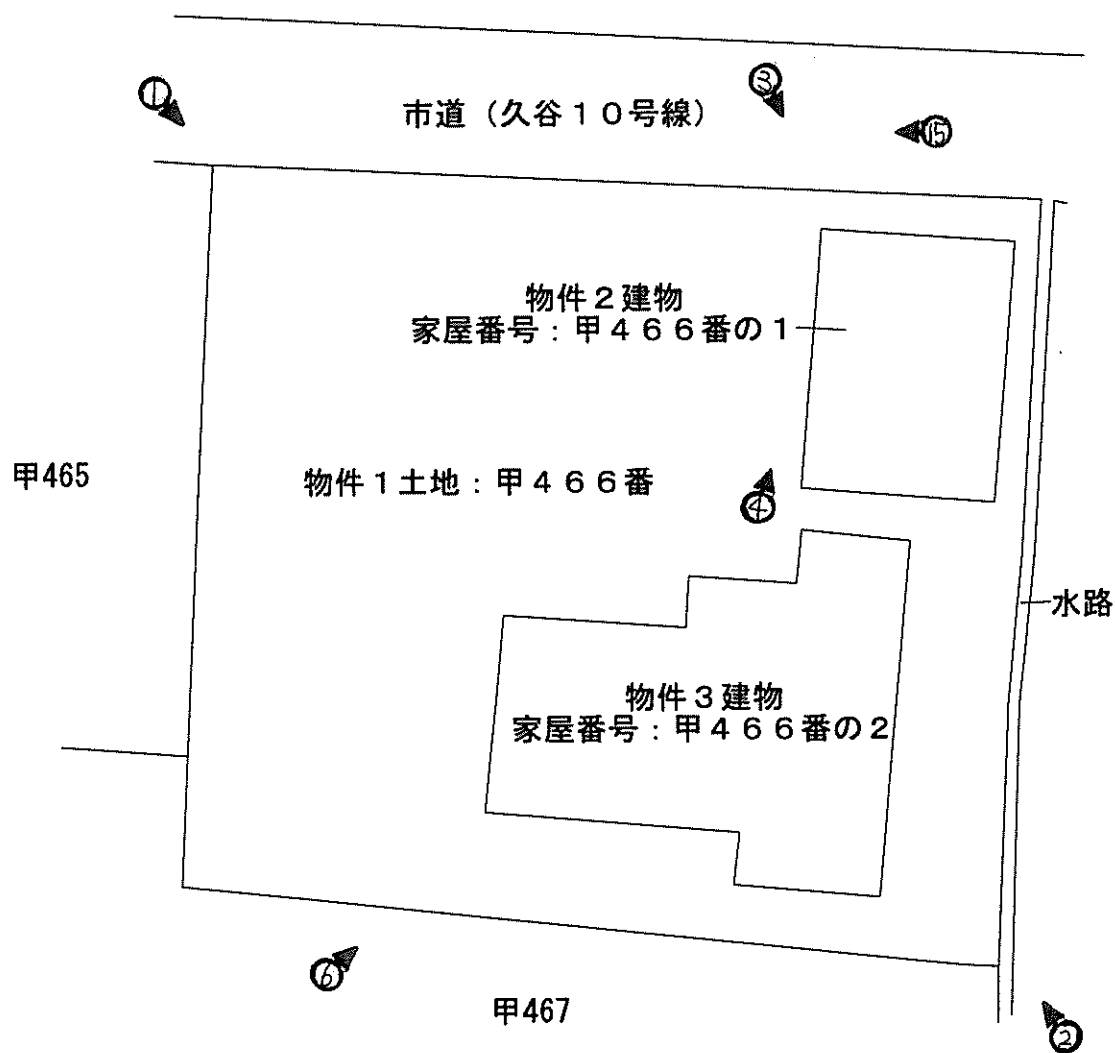
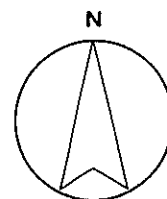


令和7年（ケ）第105号

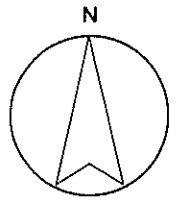
松山市東方町

土地建物位置関係図

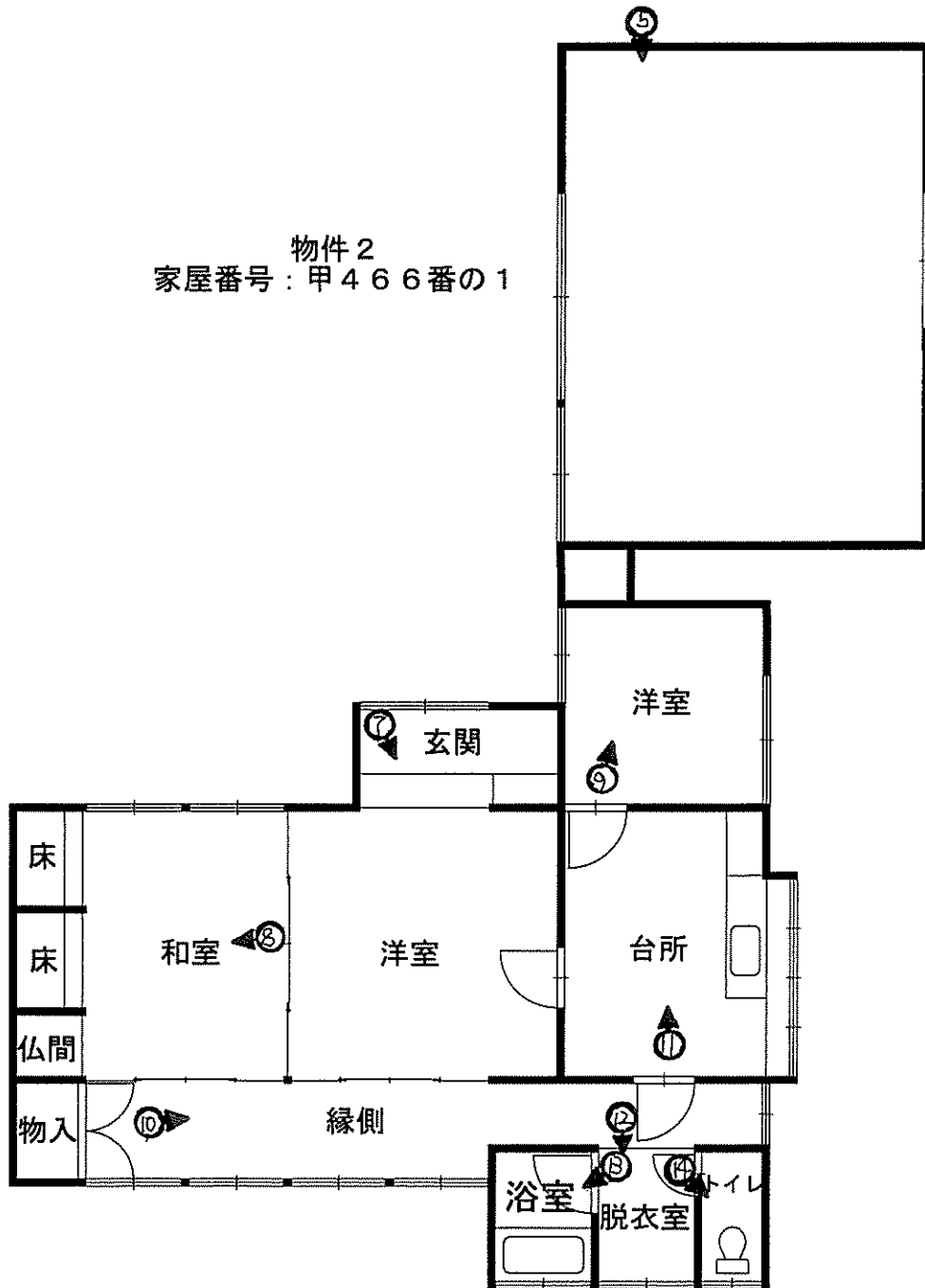
○は写真撮影方向及び番号を示す。



（ 7 枚目）



物件2  
家屋番号：甲466番の1



物件3  
家屋番号：甲466番の2  
・○は写真撮影方向及び番号を示す。



受命物件の状況

物件1土地



以下、物件3建物の状況



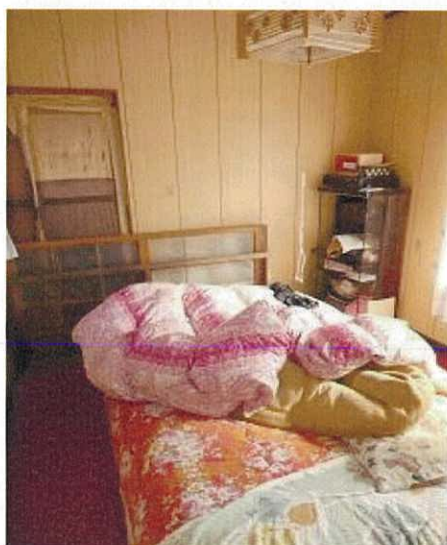
7

8

以下、物件3建物 室内の状況



9



10



11



12



13



14



15



接面道路の状況



令和 7 年（ケ）第 105 号  
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 26 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉



## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 6,620,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 2,930,000 円 |
| 物件2(建物)       | 金 1,180,000 円 |
| 物件3(建物)       | 金 2,510,000 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の内訳価格は物件2、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2、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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 松山市東方町<br>甲 4 6 6 番<br>宅地<br>434.24m <sup>2</sup>                            | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 松山市東方町 甲 4 6 6 番地<br>甲 4 6 6 番の 1<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>35.15m <sup>2</sup>    | 同左  |
| 3  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 松山市東方町 甲 4 6 6 番地<br>甲 4 6 6 番の 2<br>居宅<br>木造かわらぶき平家建<br>72.77m <sup>2</sup> | 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                                                       | 伊予鉄道高浜横河原線「鷹ノ子」駅の南方・道路距離約5,900m<br>最寄バス停「小村」の南方・約2,400m(徒歩約30分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                    |                                              |
| 付 近 の 状 況                                                       | 松山市の南東部、松山市役所の南東方約9.7km(直線距離)に位置する。松山市郊外部の市街化調整区域に広がる農家集落地域である。                                                                                                   |                                              |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                             | 市街化調整区域<br>—<br>70%<br>200%<br>なし<br>特になし    |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>地 盤                                                                                                                                          | 434.24㎡<br>台形(間口約22m、最長奥行約20m)<br>ほぼ平坦<br>普通 |
| 接面道路の状況                                                         | 北側幅員約3.5～4.0m舗装市道(久谷10号線)に等高接面。<br>上記市道は建築基準法の道路に準ずる道路に該当。                                                                                                        |                                              |
| 土地の利用状況                                                         | 物件2、3建物の敷地として利用されている。<br>目的外建物：なし                                                                                                                                 |                                              |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道：あり<br>都 市 ガ ス：なし<br>下 水 道：なし<br>(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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。<br>②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。<br>③閉鎖登記簿によれば本件土地は明治38年に既に宅地であったことが確認でき、市街化調整区域となった時点で宅地であった土地に該当し再建築は可能であると思われる。              |                                              |

2 - 1 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) : 年月日不詳新築<br>経過年数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : -                                                                 |
| 仕 様             | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : 鋼板張り<br>内 壁 : 不詳<br>天 井 : 不詳<br>床 : 不詳<br>設 備 : 不詳<br>そ の 他 : 特に無し                |
| 床面積(現況)         | 35.15㎡                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 現況調査報告書参照                                                                                      |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 不良                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         | 所有者が空き家の状態で占有している。<br>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。                                         |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②屋根の一部が崩落する等、朽廃が進んでおり建物内部への立ち入りが危険なため外部から観察した。<br>③登記には新築年月日の記載はないが、固定資産公課証明書に建築年昭和22年の記載がある。 |

2-2 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) : 昭和 54年12月 日不詳新築<br>経 過 年 数 : 46 年<br>経済的残存耐用年数 : 1 年                                                                           |
| 仕 様             | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 瓦葺き<br>外 壁 : 板張り等<br>内 壁 : 土壁、化粧合板、クロス等<br>天 井 : 敷目板天井、ボード張り等<br>床 : 畳、フローリング等<br>設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等<br>そ の 他 : 特に無し |
| 床面積(現況)         | 72.77㎡                                                                                                                                       |
| 現況用途等           | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 現況調査報告書参照                                                                                                               |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                            |
| 保守管理の状態         | やや不良                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況         | 所有者が空き家の状態で占有している。<br>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。                                                                  |
| 特 記 事 項         | ①建築確認：昭和54年4月16日受付第252号、完了検査：記録なし。<br>②建具、壁面、床等建物全般に経年相応の劣化が認められる。<br>③登記上の新築年月日、建築確認は上記の通りであるが、固定資産公課証明書には建築年昭和56年4月の記載がある。                 |



## 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<br>(円/㎡) | 個<br>格<br>別<br>差 | 地<br>積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格(円)   |
|----|-----------------|------------------|---------------|------|------------|
|    | ア               | イ                | ウ             | エ    | ア×イ×ウ×エ    |
| 1  | 31,300          | 1.00             | 434.24        | 0.8  | 10,870,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)－52

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $33,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 31,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正：公示地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：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：標準的である。

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等を考慮した。

#### (2) 建物価格(物件2、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。なお、物件2は築年数が不明であるので、現状を鑑みて建物価格を下記の通り求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率 | 建物価格(円) |
|----|----------------|---------------|-------|---------|
|    | ア              | イ             | ウ     | ア×イ×ウ   |
| 2  | —              | 35.15         | —     | 10,000  |
| 3  | 140,000        | 72.77         | 0.015 | 150,000 |

ウ 現価率(定額法)

(物件3)

経過年数46年、 経済的残存年数1年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (46\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.015\end{aligned}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等の<br>及ぶ範囲 (㎡)<br>イ | 土地利用<br>権等割合<br>ウ |           | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------|--------------------------|-------------------|-----------|----------------------|
| 1  | 10,870,000    | 141.43/434.24            | 0.55              | 法定地<br>上権 | 1,950,000            |
| 1  | 10,870,000    | 292.81/434.24            | 0.55              | 法定地<br>上権 | 4,030,000            |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：各建物の土地利用権を法定地上権と判定した。各建物の土地利用権の及ぶ範囲は床面積の比率に応じて案分した。

物件2  $434.24\text{㎡} \times 35.15\text{㎡} / (35.15\text{㎡} + 72.77\text{㎡}) \approx 141.43\text{㎡}$

物件3  $434.24\text{㎡} \times 72.77\text{㎡} / (35.15\text{㎡} + 72.77\text{㎡}) \approx 292.81\text{㎡}$

ウ 土地利用権等割合：法定地上権の割合を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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 10,870,000          | -5,980,000                      |                 | 1.00            | 0.6              | 2,930,000                 |
| 2        | 10,000              | +1,950,000                      | 1.00            | 1.00            | 0.6              | 1,180,000                 |
| 3        | 150,000             | +4,030,000                      | 1.00            | 1.00            | 0.6              | 2,510,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 6,620,000                 |

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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 松山(県)－52

所 在：松山市東方町甲1297番1

価 格：33,200 円/㎡

位 置：伊予鉄道高浜横河原線「鷹ノ子」駅の南方約5,000m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：336 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：無、都市ガス：無

接 面 街 路：北側約4.0m市道

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、農家住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9,726,976円

物件2 13,942円

物件3 1,193,210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1：位置図

資料2：近隣見取図

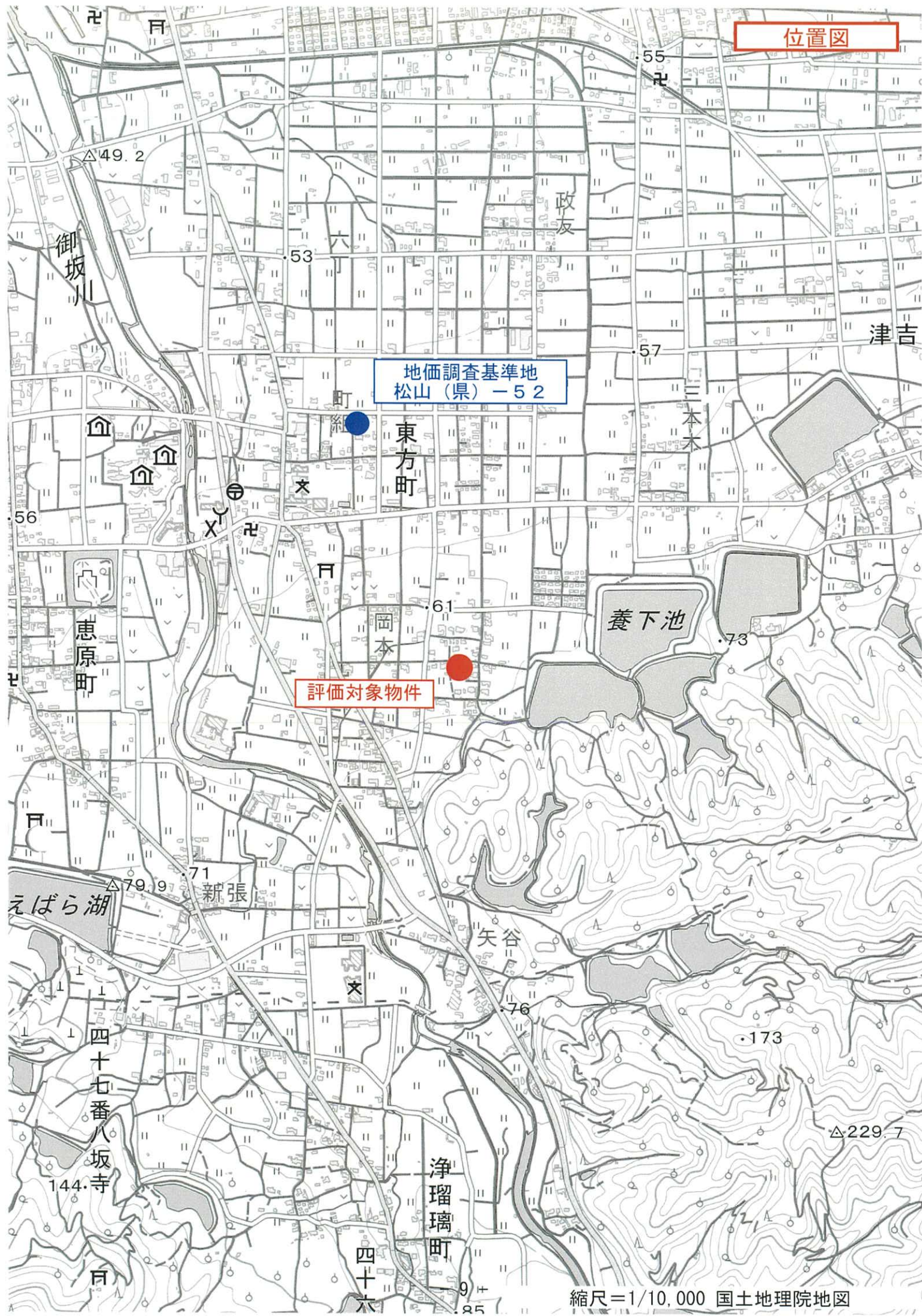
資料3：公図写

資料4：建物図面・各階平面図

以 上



位置図





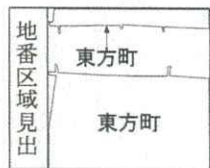
評価対象物件

東方町

公図写（地図に準ずる図面）



(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    | 松山市東方町 |  |         |           | 地番 | 甲466番    |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 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8年3月4日  
松山地方法務局低部出張所  
登記官

請求番号：17-1  
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小



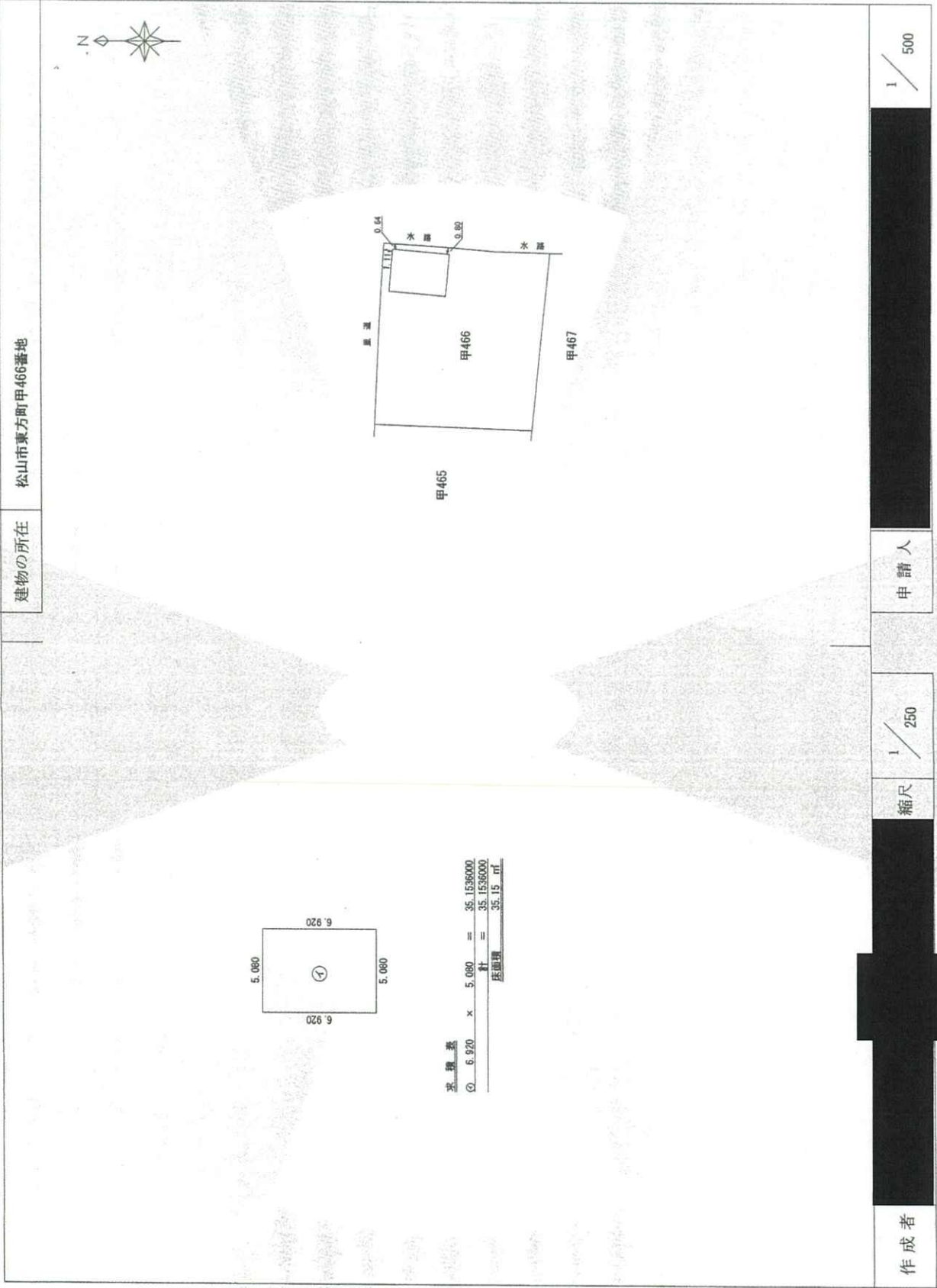
登記年月日：平成25年2月6日

公用

建物図面  
各階平面図

|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 甲466番の1      |
| 建物の所在 | 松山市東方町甲466番地 |

各階平面図



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3月4日

松山地方裁判所民事部出訴所

登記部

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成25年2月6日

公用

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3月4日 松山地方方法務局庶務出張所 登記係

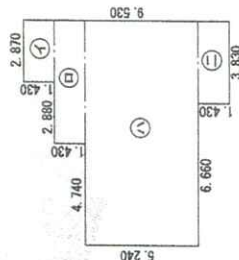
A3判をA4判に縮小

建物図面  
各階平面図

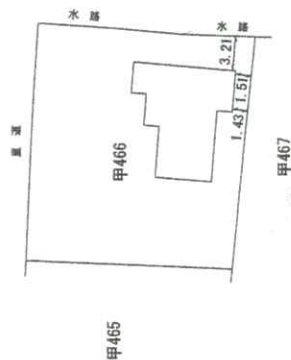
家屋番号  
甲466番の2

建物の所在  
松山市東方町甲466番地

各階平面図



| 表 積 算            |                      |
|------------------|----------------------|
| ① 1.430 × 2.870  | = 4.1041000          |
| ② 1.430 × 5.750  | = 8.2225000          |
| ③ 5.240 × 10.490 | = 54.9676000         |
| ④ 1.430 × 3.830  | = 5.4769000          |
| 計                | = 72.7711000         |
| 床面積              | 72.77 m <sup>2</sup> |



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500