令和　８年（ケ）第　　６２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 松山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 松山地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１２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） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,280,000 2,624,000	一括	656,000	140,066	0
1	80,000				
2	600,000				
3	1,290,000				
4	260,000				
5	250,000				
6	800,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１５０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９．６６平方メートル

２　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１６９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．７４平方メートル

３　所　　在　　今治市国分三丁目　甲１６９番地、甲１７０番地１、甲１７０番地２

　　家屋　番号　　甲１６９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨コンクリートブロック造瓦・ルーフィング・鋼板葺二階建

　　床　面　積　　１階　　１７３．０７平方メートル
　　２階　　７０．８９平方メートル

４　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１７０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

５　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１７０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．９２平方メートル

６　所　　在　　今治市国分三丁目　甲１７０番地２、甲１７０番地１

　　家屋　番号　　甲１７０番２

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　２３９．３３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８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１～６】
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１～５】
本件所有者が占有している。
【物件番号６】
本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１５０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９．６６平方メートル

２　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１６９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．７４平方メートル

３　所　　在　　今治市国分三丁目　甲１６９番地、甲１７０番地１、甲１７０番地２

　　家屋　番号　　甲１６９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨コンクリートブロック造瓦・ルーフィング・鋼板葺二階建

　　床　面　積　　１階　　１７３．０７平方メートル
　　２階　　７０．８９平方メートル

４　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１７０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

５　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１７０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．９２平方メートル

６　所　　在　　今治市国分三丁目　甲１７０番地２、甲１７０番地１

　　家屋　番号　　甲１７０番２

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　２３９．３３平方メートル

令和　８年（ケ）第　６２号
令和　８年　８月　５日受理
令和　８年　９月　３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

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１５０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９．６６平方メートル

２　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１６９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１０．７４平方メートル

３　所　　在　　今治市国分三丁目　甲１６９番地、甲１７０番地１、甲１７０番地２

　　家屋　番号　　甲１６９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄骨コンクリートブロック造瓦・ルーフィング・鋼板葺二階建

　　床　面　積　　１階　　１７３．０７平方メートル
　　２階　　７０．８９平方メートル

４　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１７０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

５　所　　在　　今治市国分三丁目

　　地　　番　　甲１７０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２８．９２平方メートル

６　所　　在　　今治市国分三丁目　甲１７０番地２、甲１７０番地１

　　家屋　番号　　甲１７０番２

　　種　　類　　倉庫・事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　２３９．３３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	今治市国分三丁目１５番２６号
土地	物件１、２、４、５
現況地目	■宅地（物件１、２、４、５）　□公衆用道路（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者（破産管財人）　□その他の者 上記の者が、物件１、２、４、５土地上に、下記物件３、６建物を所有し、各占有している。 □　「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	
建物	物件３
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（破産管財人）　□その他の者 上記の者が、物件３建物を 居宅 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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┬ 地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 　　└ 保管開始日　令和　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	今治市国分三丁目１５番２２号
土地	
現況地目	□宅地（物件　　）□公衆用道路（物件　　）
形状	□公図のとおり　□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 □
占有者及び占有状況	□土地所有者　□その他の者 上記の者が、物件　地上に、下記物件　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	
建物	物件６
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（株式会社山本（破産管財人）） 上記の者が、物件６建物を 倉庫・事務所（空き家） として管理占有している。 なお、株式会社山本は廃業し、目的外動産等を残置した状態で使用されていない状況である。 ■「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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┬ 地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 　　└ 保管開始日　令和　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

占有者及び占有権原（物件６関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■ 株式会社山本（破産管財人）
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　■倉庫　□

■関係人（■ A （所有者兼占有者会社代表者））の陳述

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		昭和４９年５月２０日（登記上、占有者会社成立の年月日）頃
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　■「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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	1　私は、本件物件の所有者です。 　また、本件債務者の株式会社山本（以下「会社」という。）の代表者です。 2　私と会社は、令和７年１２月２４日、松山地方裁判所今治支部において破産手続開始決定を受け、現在、いずれも破産手続中です。 3　本件土地について、本件土地相互の境界は分かりませんが、本件一体土地とその周囲の土地との境界は明確だと思います。 　近隣との間に境界争いや揉め事などはありません。 4　物件３建物は、私ら家族４人が住んでいます。 　同建物は、亡父が、昭和５０年頃に新築し、５５年、６０年及び平成７年頃と順次増築し、それら複数回の増築は登記にも反映されていると思います。 　同建物の不具合は、１階の和室において、雨漏りし、床が抜け落ちそうな状況です。２階のトイレで水漏れしています。 　また、同建物内で、猫を３匹飼っています。 5　物件６建物は、令和７年９月末日まで、会社の事務所及び倉庫として使用していました。しかし、同日限り廃業し、そのままの状態です。 　同建物は、亡父が、昭和４１、２年頃に新築し、４９年、５２年及び平成２年頃と順次増築し、それら複数回の増築は登記にも反映されていると思います。 　同建物の不具合は、各所で雨漏りします。 　同建物内の石油及び油脂製品等は、業者に引き取ってもらいました。よって、危険物は残っていません。 6　元々、同建物は亡父が、ガソリンスタンドを営んでいました。そのため、敷地の地中には地表から約５０㎝の深さに地下タンク（以下、「タンク」という。）２基が埋設されています。地表はコンクリートで覆われています。北西側のタンクは１０ｋｌの、南東側のタンクは５又は１０ｋｌの各容量と思われます。タンク内には人が入ることができる空間があります。 　現在、タンクを使用していないため、消防に対し届出義務等はありません。また、ガソリンスタンドを営業していた当時、地下タンク等の図面や資料を作成し、消防に届出していたかもしれません。しかし、その時期は昭和４１、２年頃であり、当時の資料等は保存されていないと思います。また、当時、私も幼児ですから、当然に明確な記憶もありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
	なお、同建物付近の使用履歴は、概ね次のとおりです。 (1) 昭和４１、２年頃、亡父がガソリンスタンド店の営業を始めました。 (2) 昭和４５年頃、同店は別の場所に移転し、それ以降、数年間は利用していませんでした。 (3) 昭和４９年頃、会社を設立し、同建物において石油及び油脂製品の販売を始めました。具体的には、廃油を精製しＣ重油を製造して、ボイラーを使用する事業所などに販売していました。 その際に、先述したタンクを使用していました。廃油業者に廃油は引き取ってもらっていました。最後に引き取ってもらったのは、令和７年春頃が最後です。 また、タンクにはヘドロが堆積しています。約３年前、タンク内のヘドロを除去する費用として、約３０万円要する旨業者から言われました。 なお、タンクには空気穴が残っているので、爆発することはないと思います。 7 本件物件において、リース物件はありません。 8 本件物件は、上水道を引き込み使用していましたが、引込みは１箇所で物件６建物には分岐して使用していました。しかし、現在は、物件６建物の事務所部分への配管は切断しており、同事務所では水道が使用できない状態です。 また、浄化槽も物件３、６建物で共有使用していました。 9 本件物件につき、これまでに事件や事故等はありません。 また、浸水など自然災害に見舞われたこともありません。
■ B （破産管財人）	1 私は、 A 及び会社の破産管財人を務める弁護士です。 2 本件物件については、破産管財人として私が管理占有しています。 3 現在、本件物件については、破産財団から放棄していません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から３～５枚目記載のとおり認めた。

2【都市計画区分】

今治市役所での調査によると、本件物件は市街化調整区域に位置している。

3【接　道】

物件２、４土地の北東側において、幅員約１６ｍのアスファルト舗装県道（桜井山路線・建築基準法４２条１項１号道路・写真1､32番）に、

物件１，２土地の南東側において、幅員約２．４～４．３ｍのアスファルト舗装市道（桜井団地１号線・建築基準法４２条２項道路・写真１番）に、それぞれ接面している。

4【本件土地の利用状況・範囲等】

⑴　物件1，2，4，5土地は一体となって、物件３、６建物の敷地として利用されている。

⑵　本件土地の境界については、現況上、一体となって利用されていることから、物件相互の境界は判然としないものの、本件一体土地と周囲の土地との境界は、概ね明らかである。

⑶　物件６建物の敷地部分は、関係人の陳述及び現地立入調査によると、その範囲は判然としないものの、ガソリンスタンド跡地であることが窺われ、物件６建物内の地中には地下タンク２基が埋設されている模様である。

土地の使用履歴からも、長年、油等の製造及び販売を行っていた模様であり、それらを考慮すると、土壌汚染の可能性を完全には否定できないものと思料する。それらを確定させるためには、別途専門家等による土壌汚染調査等を要する。

⑷　法務局には、地図に準ずる図面及び建物図面が備え付けられている（地積測量図は備え付けられていない。）。

5【本件建物の状況・不具合等】

⑴　物件３建物は、複数回の増築を経て、経年相当の劣化が認められた。登記上、昭和５０年１月１７日新築、昭和５０年２月２８日変更、昭和５２年月日不詳変更、昭和６０年月日不詳変更、増築、平成７年月日不詳変更、増築の各記載がある。

関係人の陳述のとおり、雨漏り痕及び各所で床の撓みなどを認めた。

⑵　物件６建物は、複数回の増築を経て、経年相当の劣化が認められた。登記上、昭和４２年月日不詳新築、昭和４９年月日不詳増築、昭和５２年２月日不詳増築、平成２年７月日不詳増築の各記載がある。

関係人の陳述のとおり、各所で雨漏り痕を認めた。

倉庫内の北側には地上タンク（３ｋｌ・写真27番）が残置されている。

また、関係人の陳述及び現地立入調査によれば、ガソリンスタンドの跡地であることが窺われ、敷地内の地中には、地下タンク２基（タンクマンホールにつき、写真22、23番）が埋設されている模様である。それら撤去及び砂入れを行うには、相当な費用を要することが推察される。

今治市消防本部予防課での調査によると、当時のガソリンスタンドの休止及び廃止届並びに地下タンク等に関する記録及び参考資料は、いずれも保存されていなかった。それらの詳細は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

6 【物件６建物の占有権原について】

物件６建物につき、債務者会社（破産管財人）が占有している。

占有権原については、会社が無償で使用していることから、使用借権とした。

なお、会社の代表者は A である。

7 【その他】

(1) 物件６建物内には、大量の目的外動産を残置している。

(2) 本件物件の南西側はJR予讃線の線路であり、物件１、２土地の南側に踏み切りが存する。

また、南東側市道は、普通自動車は通行不可である（補助標識有り）。

(3) 物件１，２一体土地の南側に物置（動産・写真２番）存する。

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

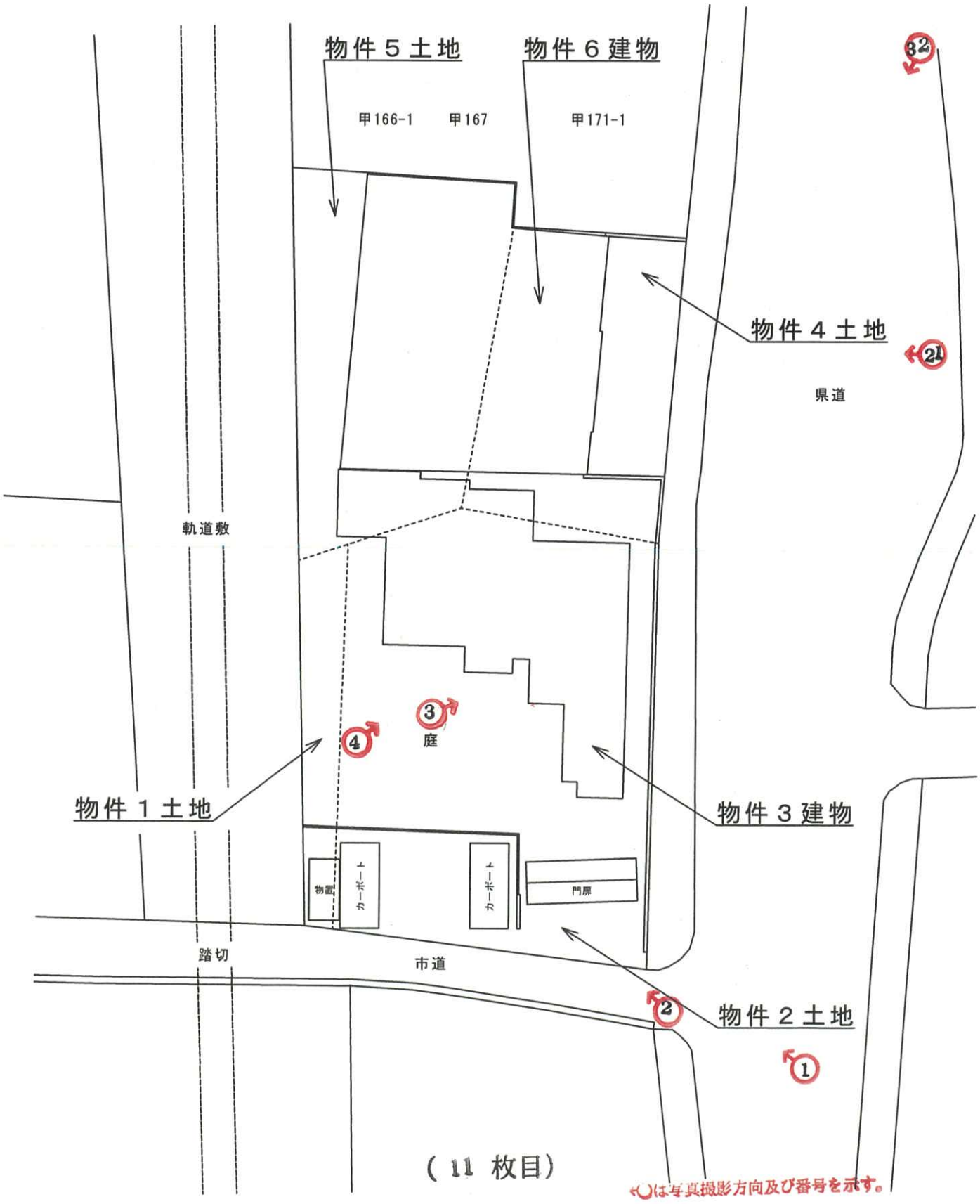
（調査経過用）

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８月５日 （水） 13：00－13：20	当庁	法務局及び市役所に対する各種申請書等作成及び送付
令和８年８月５日 （水） 15：25－15：35	当庁（電話）	破産管財人弁護士から電話聴き取り
令和８年８月６日 （木） 14：40－14：50	当庁（電話）	A から電話聴き取り
令和８年８月７日 （金） 8：00－8：25	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和８年８月７日 （金） 10：20－10：30	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査
令和８年８月７日 （金） 11：50－12：05	今治市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和８年８月17日 （月） 13：40－13：50	松山地方法務局 今治支局	閉鎖登記簿謄本交付申請等 追加調査
令和８年８月18日 （火） 9：40－11：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、A と面談、評価人同行
令和８年８月27日 （木） 12：45－13：00	今治市消防本部	予防課において、ガソリンスタンドの休止及び廃業届並びに地下タンクに関する聴き取り調査

（特記事項）
なし

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

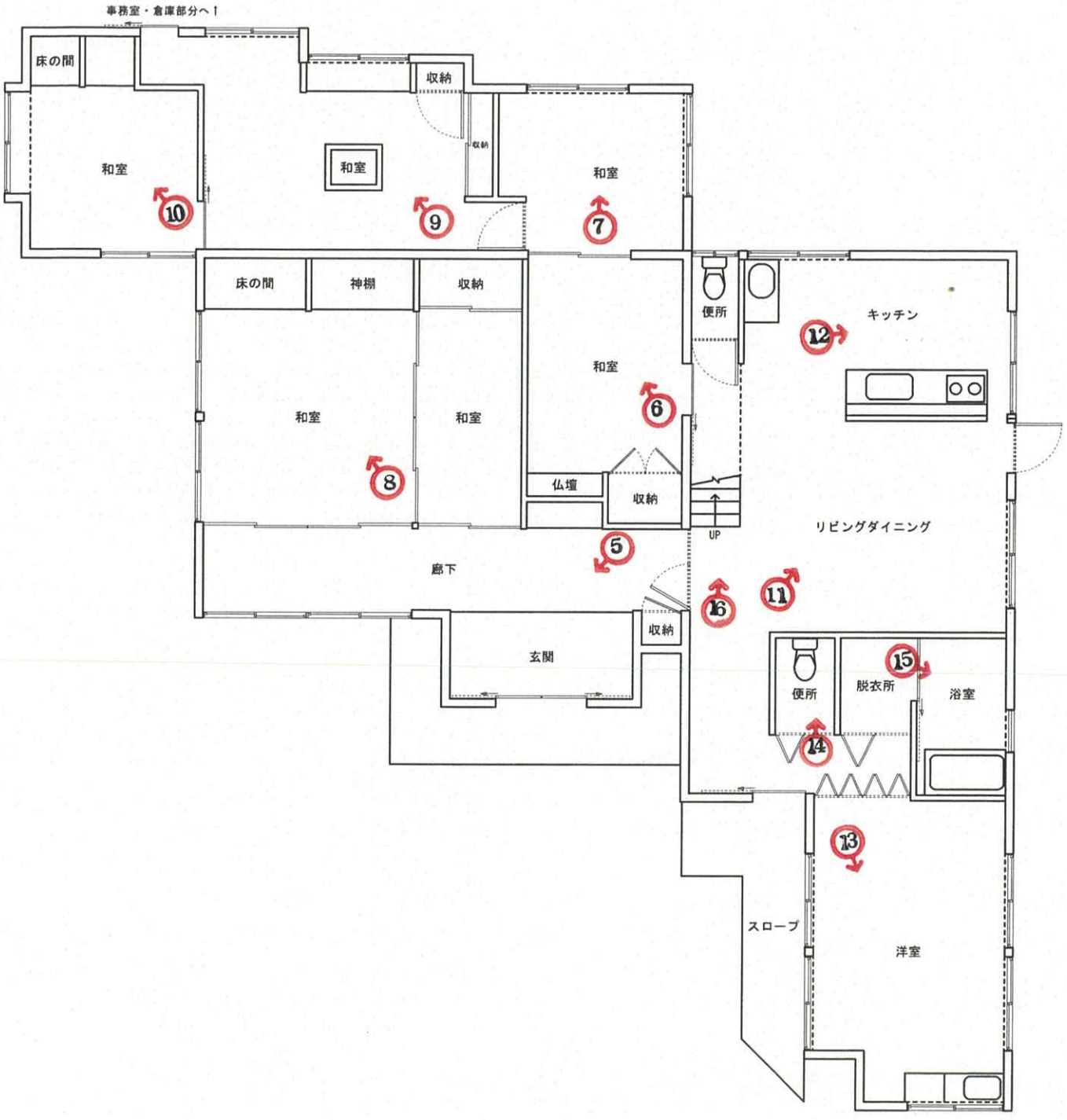
土地建物位置関係図



（11 枚目）

○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図（物件３）

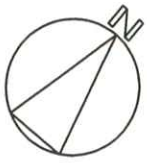


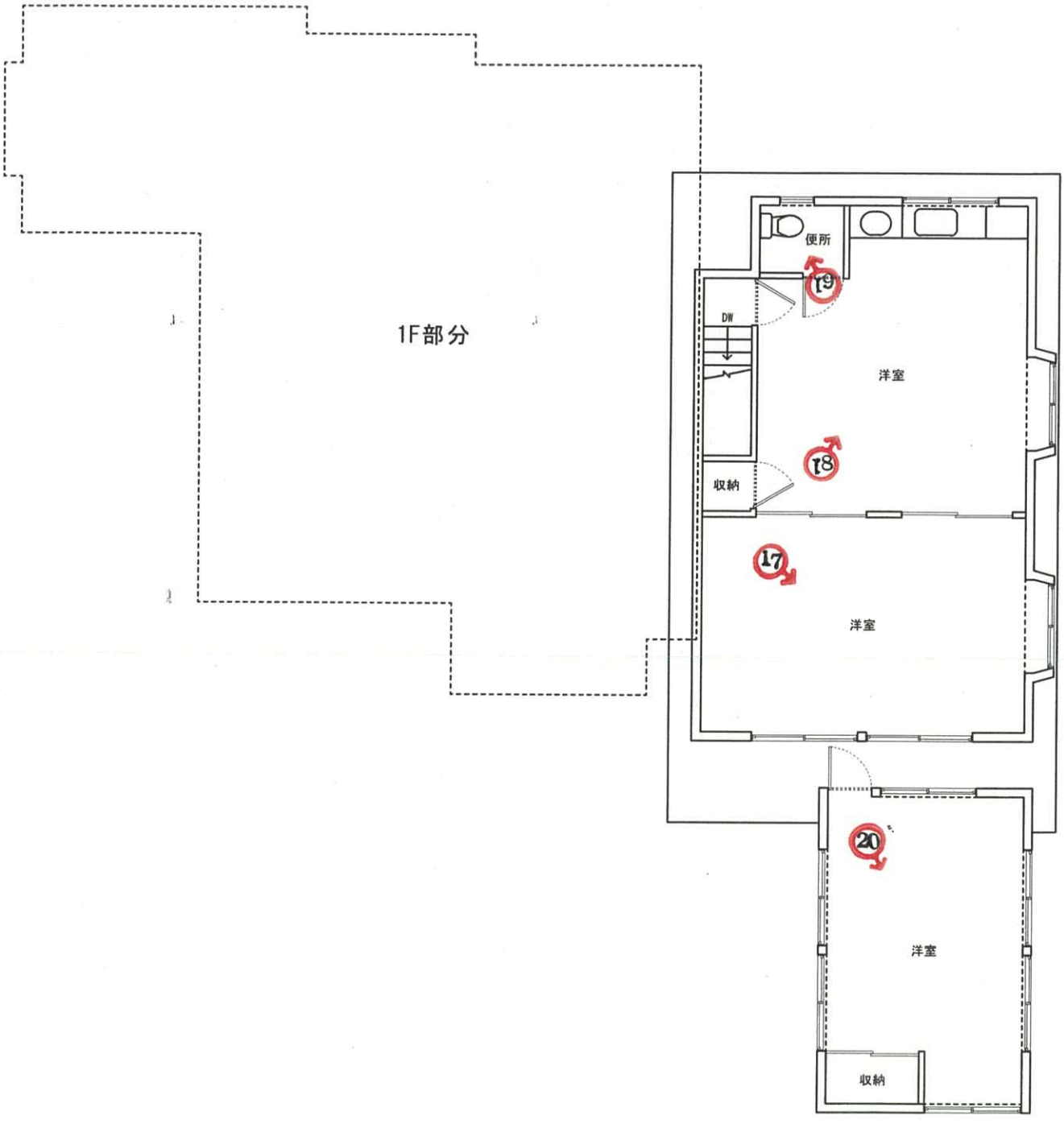
１Ｆ

（12 枚目）

○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図（物件３）

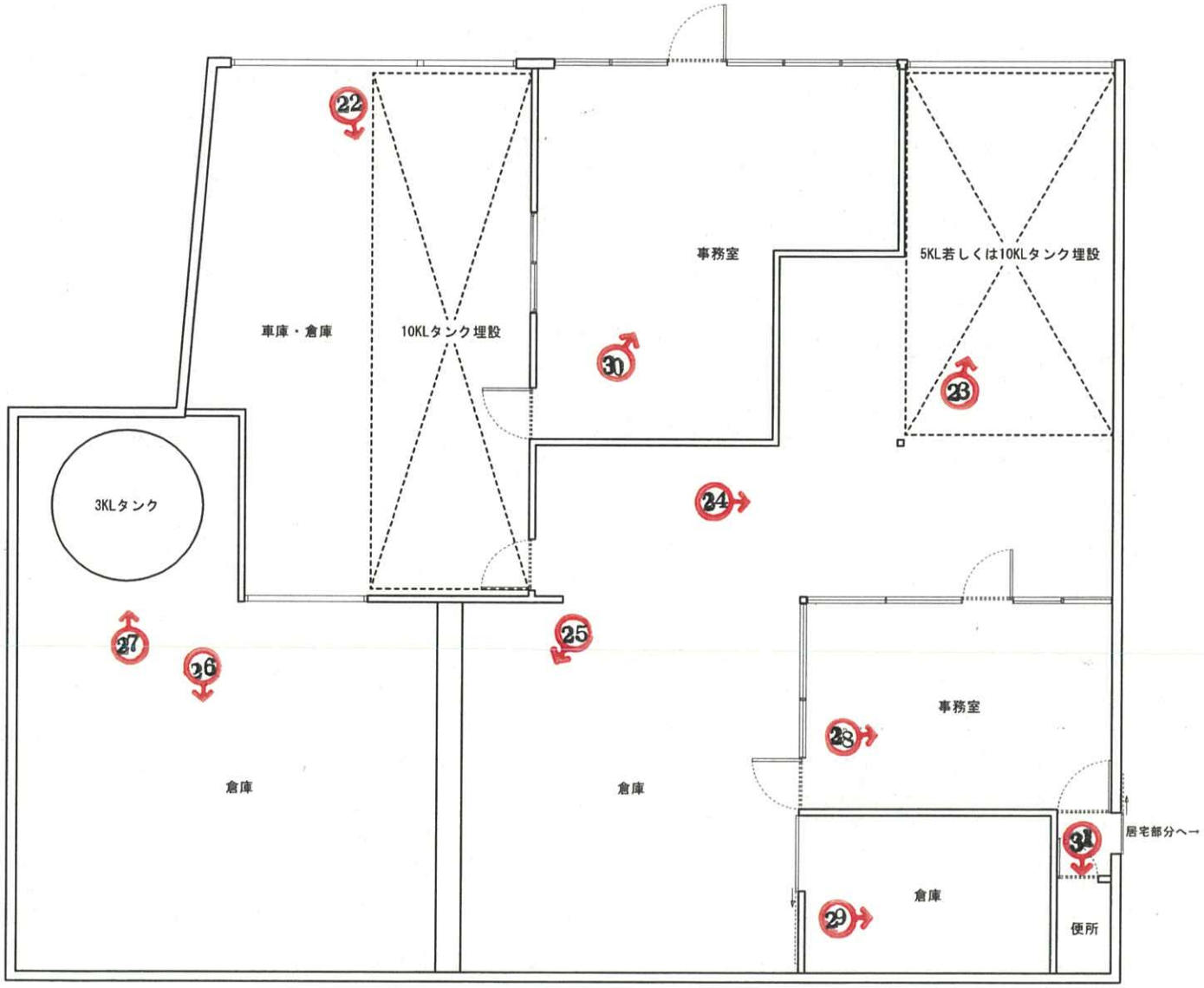




２Ｆ

←○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図（物件６）



○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



3

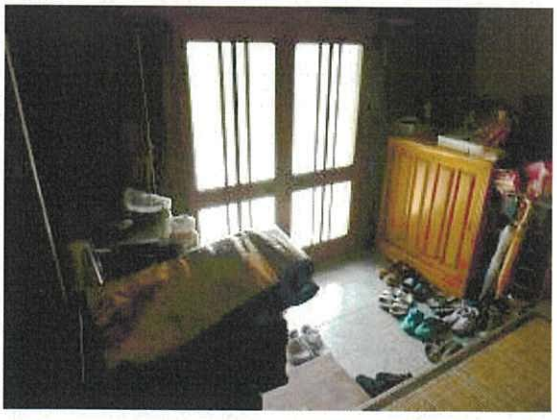


4



5

以下、物件３建物内部の状況



6



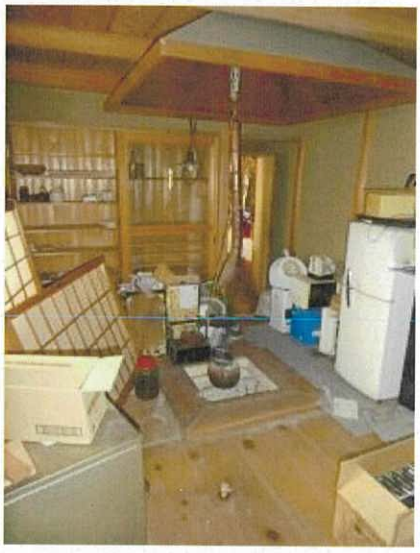
7



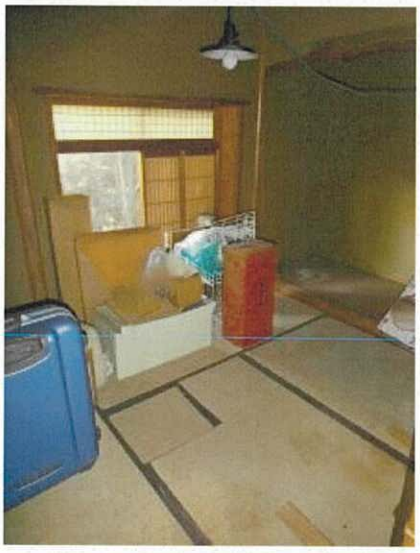
8



9



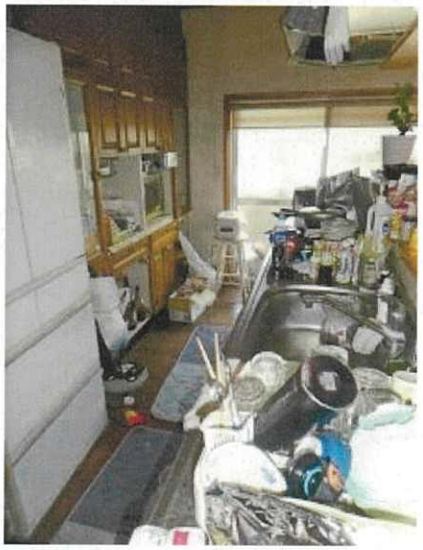
10



11



12



13



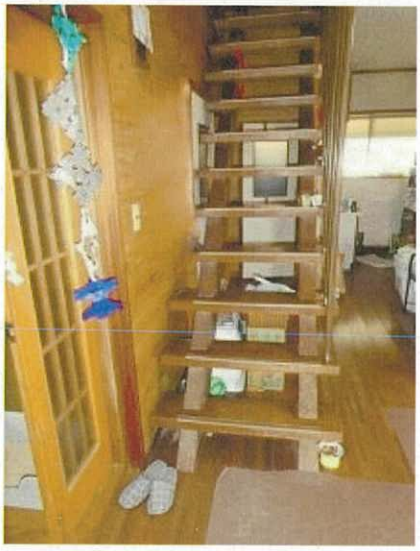
14



15



16



17



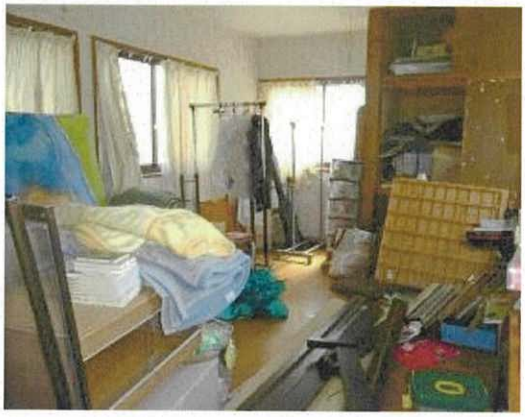
18



19



20



21



22

以下、物件６建物内部の状況



23



24



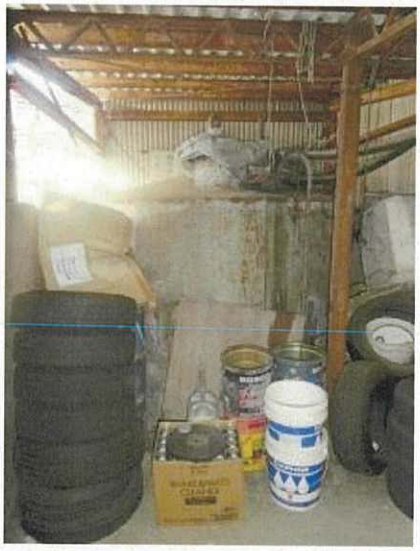
25



26



27

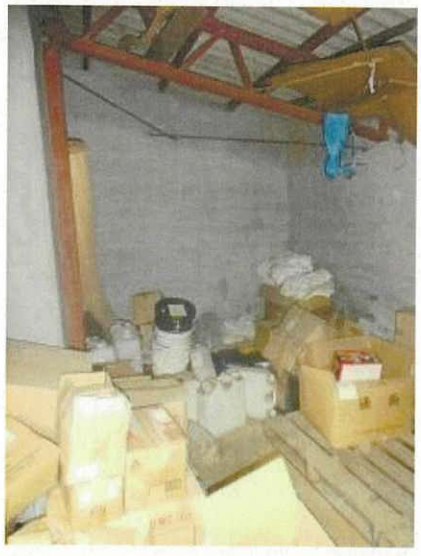


地上タンクの状況

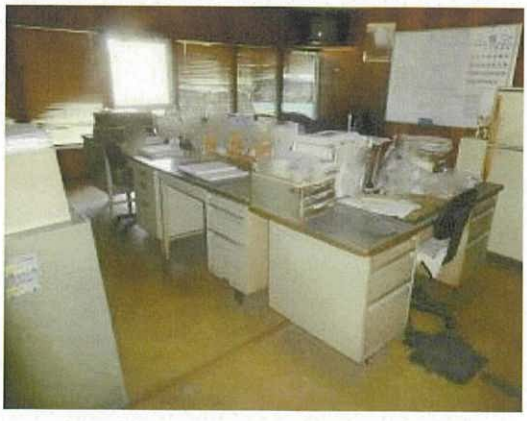
28



29



30



31



32



令和 8年（ケ）第 62 号
令和 8年 8月 18日現地調査
令和 8年 9月 5日評　　価

松山地方裁判所 御中

写

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3,280,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金80,000円
物件２（土地）	金600,000円
物件３（建物）	金1,290,000円
物件４（土地）	金260,000円
物件５（土地）	金250,000円
物件６（建物）	金800,000円

１　一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件1、2、4、5の内訳価格は物件3、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、6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	今治市国分3丁目	ほぼ同左
	地番	甲150番3	
	地目	宅地	
	地積	39.66 ㎡	
2	所在	今治市国分3丁目	ほぼ同左
	地番	甲169番	
	地目	宅地	
	地積	310.74 ㎡	
3	所在	今治市国分3丁目甲169番地、甲170番地1、甲170番地2	ほぼ同左
	家屋番号	甲169番	
	種類	居宅	
	構造	木・鉄骨コンクリートブロック造 瓦・ルーフィング・鋼板葺2階建	
	床面積	1階173.07㎡、2階70.89㎡	
4	所在	今治市国分3丁目	ほぼ同左
	地番	甲170番1	
	地目	宅地	
	地積	132.23 ㎡	
5	所在	今治市国分3丁目	ほぼ同左
	地番	甲170番2	
	地目	宅地	
	地積	128.92 ㎡	
6	所在	今治市国分3丁目甲170番地2、甲170番地1	ほぼ同左
	家屋番号	甲170番2	
	種類	倉庫・事務所	
	構造	軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建	
	床面積	239.33㎡	

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、２、４、５）

位置・交通	JR予讃線「伊予富田駅」の南東方・道路距離約1,500m 最寄バス停「寺山」の南東方・道路距離約40m（徒歩約1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4.8km、今治市立国分小学校の南西方、直線距離にして約1.2km付近に位置している。周辺地域は県道沿いの農地が残る中に低層の戸建住宅、事業所等が見られる地域である。市内南東部郊外の市街化調整区域に位置し、市中心部までは距離があるが、生活利便施設との距離等から見て、居住環境は概ね普通程度と判断される。
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　市街化調整区域 用途地域　― 建ぺい率　70% 容積率　200% 防火規制　― その他の規制　―
画地条件	地積：　611.55㎡（物件1、2、4、5の合計地積） 間口：　約42m（北東側接道間口）　奥行：　約20m（平均奥行） 形状：　ほぼ整形 地勢：　ほぼ平坦地　高低：　等高
接面道路の状況	北東側で幅員約16mのアスファルト舗装県道（桜井山路線）にほぼ等高に接面する。※当該道路は建築基準法第42条1項１号の道路に該当する。 また、南東側で幅員約2.4m～4.3mのアスファルト舗装市道（桜井団地1号線）にほぼ等高に接面する。※当該道路は建築基準法第42条2項の道路に該当する。
土地の利用状況等	物件1、2、4、5は一体となって地上建物（物件3、6）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　なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。
特記事項	①土壌汚染について：各種資料、ﾋｱﾘﾝｸﾞ調査等の結果、本物件は過去にガソリンスタンドとして営業していた経緯があり、また現在は廃業しているものの、地下タンクが残置されており土壌汚染対策も施されていないため、土壌汚染の可能性を否定することは出来ない。但し、土壌汚染の有無についての詳細は別途専門家による調査が必要である。 ②埋蔵文化財包蔵地について：該当なし ③今治市役所建築課での聴取によると、南東側道路は現況幅員4m未満（道路台帳認定幅員は2.5m～4.6mであるが、現地での評価人概測による幅員は約2.4m～4.3mである）の建築基準法第42条2項道路に該当するため、建物再建築時には道路中心線から2.0mまでの敷地後退が必要となることを確認した。なお、現況では敷地後退該当部分に建物、塀等は築造されていない。更に、平成7年増築時（建築確認　平成7年11月2日　第517号）において、都市計画法第43条に基づく既存宅地に該当することが確認されているが、再建築時には別途同法に基づく建築許可の再照会が必要となる。 ④南西側にJR予讃線軌道敷有り

２－１　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(登記情報)：昭和　50年 1月 17日　新築 増築年月日(登記情報)：昭和　55年 不詳　増築 増築年月日(登記情報)：昭和　60年 不詳　増築 増築年月日(登記情報)：平成　 7年 不詳　増築 経過年数：　52 年 経済的残存耐用年数：　 1 年
仕　　様	構　　造：木造・鉄骨コンクリートブロック造2階建 屋　　根：瓦葺き、鋼板葺き等 外　　壁：窯業サイディング張り、塗装仕上げ等 内　　壁：ビニールクロス張り等 天　　井：ビニールクロス張り、板張り等 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173.07㎡、2階70.89㎡ 延床面積243.96㎡ 増改築の有無：有
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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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今治市役所建築課での聴取により、増築部分について建築確認(平成7年11月2日、第517号)を取得していることを確認した。 ③建屋各所において、雨漏り痕及び床の撓み等の不良個所が認められる。

２－２ 建物の概況及び利用状況(物件６)

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記情報)：昭和　42年 不詳　　新築 増築年月日(登記情報)：昭和　49年 不詳　　増築 増築年月日(登記情報)：昭和　52年 不詳　　増築 増築年月日(登記情報)：平成　 2年 7月 不詳　増築 経　過　年　数：約60 年 経済的残存耐用年数：　 1 年
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨・木造平家建 屋　　根：波型スレート葺き等 外　　壁：波型スレート張り等 内　　壁：外壁現し等 天　　井：屋根現し等 床　　：モルタル仕上げ等 設　　備：電気、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)	延床面積239.33㎡ 増改築の有無：有
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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
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物件3は過去にガソリンスタンドとして利用されており、地下に5KLから10KLサイズのタンクが残置されている。 ③調査時点において上水道は配管が切断され使用不可となっている。 ④建屋各所において、雨漏り等の不良個所が認められる。

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、２、４、５）

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	20,900	0.70	39.66	0.70	410,000
2	20,900	0.70	310.74	0.70	3,180,000
4	20,900	0.70	132.23	0.70	1,350,000
5	20,900	0.70	128.92	0.70	1,320,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　今治（県）-36

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

23,100円／㎡ × 98.4 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 109.0 ＝ 20,900円／㎡

◇ 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：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３、６）

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
3	185,000	243.96	0.009	410,000
6	165,000	239.33	0.005	200,000

ウ　現価率（定額法）

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した。
経過年数52年、　経済的残存年数1年、　残価率0%
観察減価法（　保守管理の状況等　劣る　）による補正　△50%と査定した。

・ 現価率　＝｛0%＋(1　−0%)×〔 1年／ (52年＋ 1年)〕 ｝×(1−50%)
＝0.009

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した。
経過年数60年、　経済的残存年数1年、　残価率0%
観察減価法（　保守管理の状況等　劣る　）による補正　△70%と査定した。

・ 現価率　＝｛0%＋(1　−0%)×〔 1年／ (60年＋ 1年)〕 ｝×(1−70%)
＝0.005

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	410,000	0.55	法定地上権	230,000
2	3,180,000	0.55	法定地上権	1,750,000
4	1,350,000	0.55	法定地上権	740,000
5	1,320,000	0.55	法定地上権	730,000
合計				3,450,000

イ　土地利用権等割合　：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

②　内訳価格及び一括価格

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	410,000	−230,000		0.70	0.60	80,000
2	3,180,000	−1,750,000		0.70	0.60	600,000
3	410,000	+1,740,000	1.00	1.00	0.60	1,290,000
4	1,350,000	−740,000		0.70	0.60	260,000
5	1,320,000	−730,000		0.70	0.60	250,000
6	200,000	+1,710,000	1.00	0.70	0.60	800,000
一括価格(合計)						3,280,000

ウ占有減価修正　：修正の必要なし

エ市場性修正　：土地について土壌汚染の可能性を、また物件6について地下タンクの残置による影響をそれぞれ鑑み、市場における需要の減退を考慮した。

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。

（注）　物件3、6の土地利用権等価格は下記のとおり、各建物の延床面積で按分した。

土地利用権等価格　延床面積按分　物件3の土地利用権等価格

$$3,450,000\text{ 円} \times \frac{243.96\text{ m}^2}{243.96\text{m}^2 + 239.33\text{m}^2} \fallingdotseq 1,740,000\text{ 円}$$

土地利用権等価格　延床面積按分　物件6の土地利用権等価格

$$3,450,000\text{ 円} \times \frac{239.33\text{ m}^2}{243.96\text{m}^2 + 239.33\text{m}^2} \fallingdotseq 1,710,000\text{ 円}$$

第６　参考価格資料

１ 地価調査価格　今治（県）-36

所　　在：今治市桜井団地2丁目5番9

価　　格：　23,100円/㎡

位　　置：伊予富田駅の南東方道路距離約1,600ｍに位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：212 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接面街路：北西側幅員4m舗装市道

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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２ 固定資産税評価額（令和8年度）

物　件	1：	733,678	円
物　件	2：	5,748,444	円
物　件	3	3,680,324	円
物　件	4	2,446,150	円
物　件	5	2,384,918	円
物　件	6	1,010,396	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

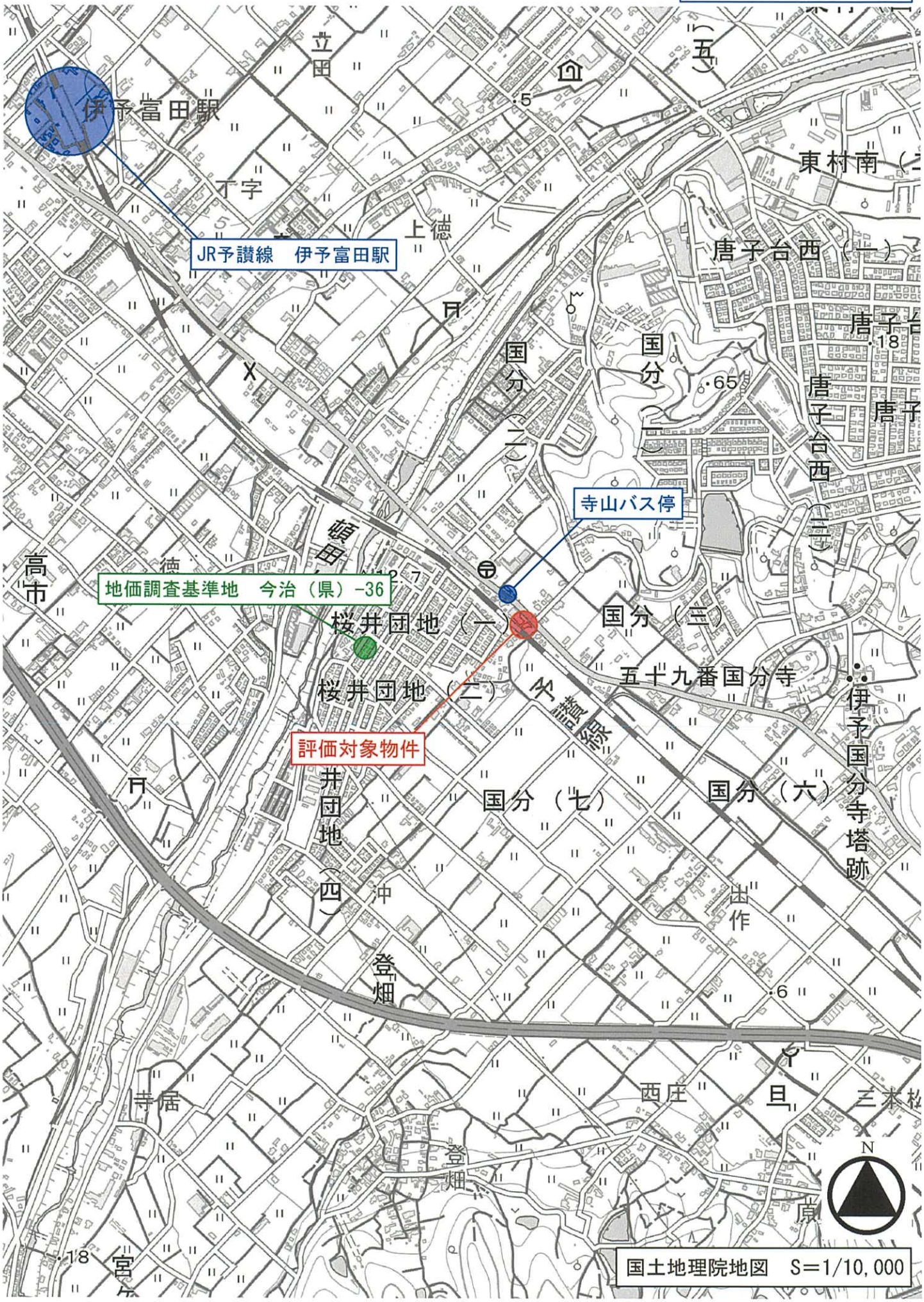
資料NO.２　位置図②

資料NO.３　公図写

資料NO.４　建物図面・各階平面図写

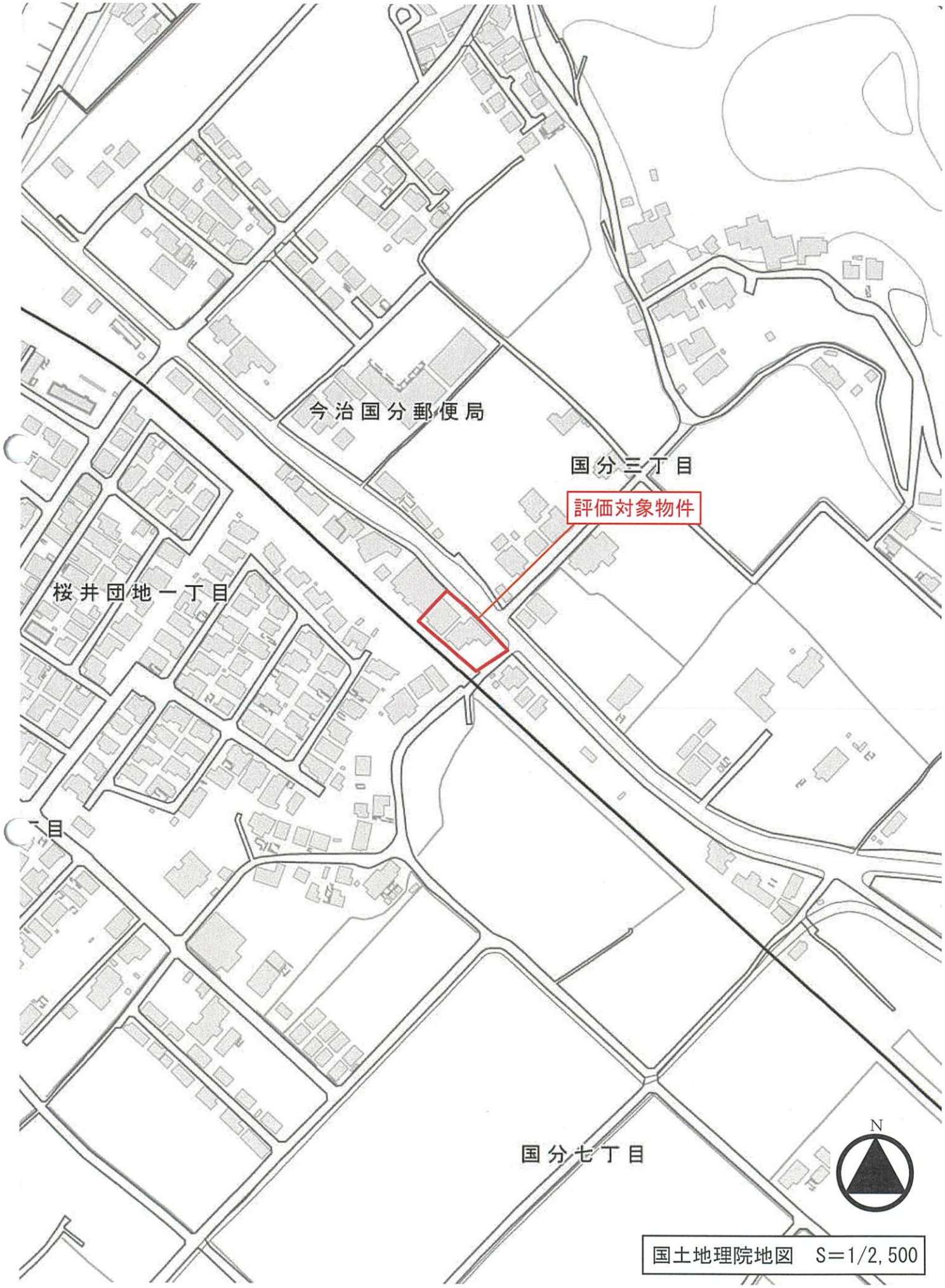
以　上

資料NO.1　位置図①



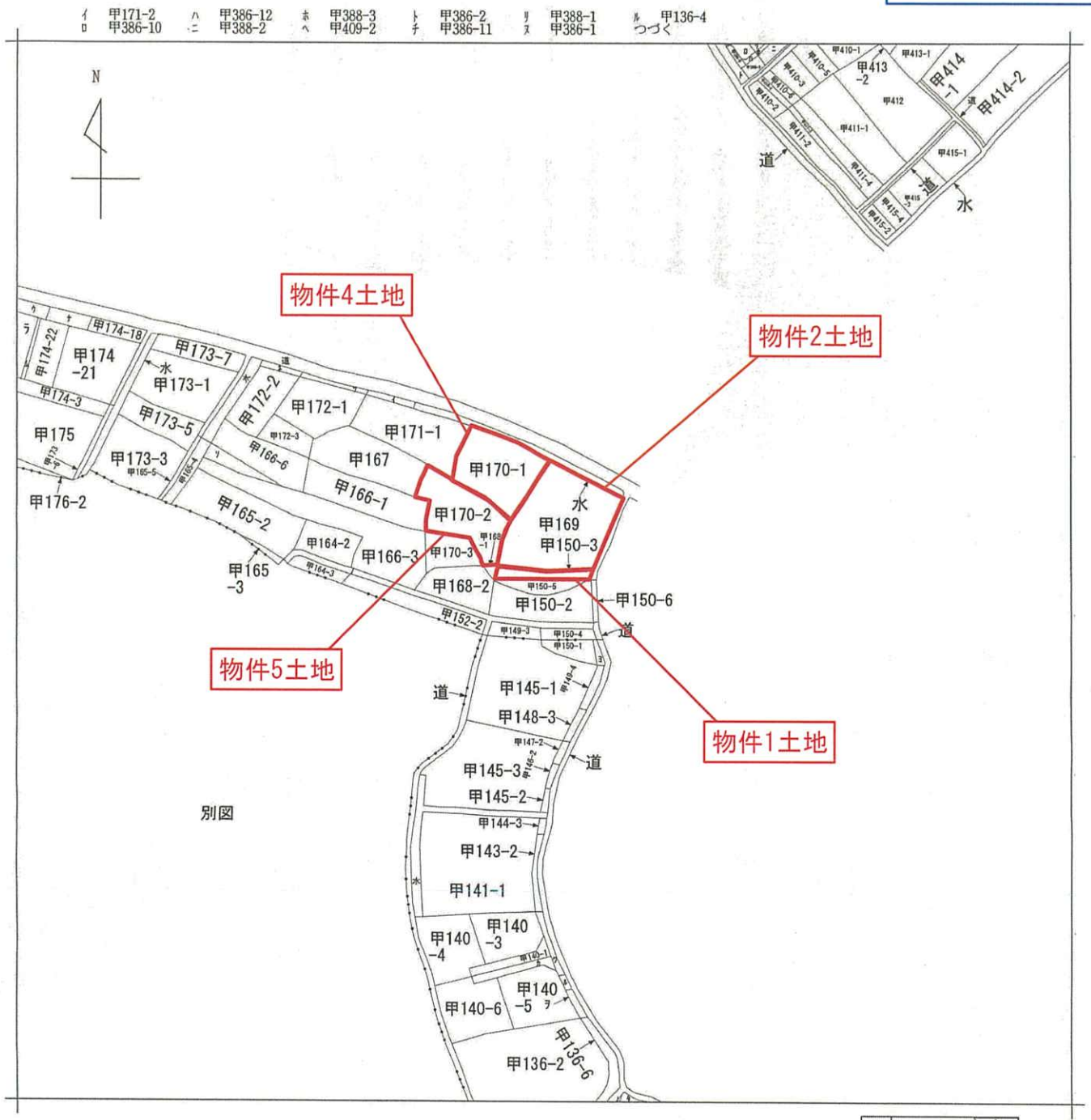
国土地理院地図　S=1/10,000

資料NO.2　位置図②

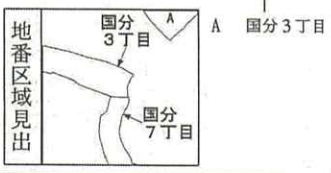


国土地理院地図　S＝1/2,500

資料NO.３　公図写



（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	今治市国分三丁目				地　番	甲150番3		
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8月6日
松山地方法務局今治支局
登記官

請求番号：10-4
(1/2)

※A3版をA4版に縮小

公用

公用

登記年月日：平成17年6月29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8年8月6日　松山地方法務局今治支局
登記官

325979

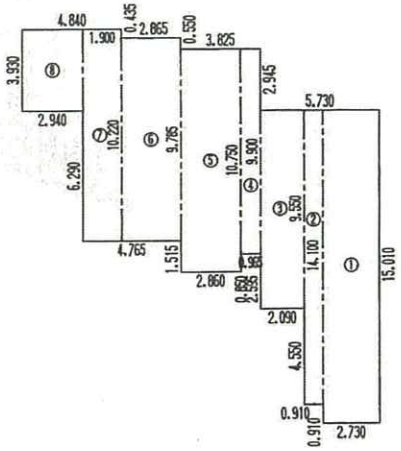
各階平面図

平成17年6月2[illegible]　建物図面　各階平面図　1/2

家屋番号	甲169番
建物の所在	今治市国分三丁目甲169番地、甲170番地1、甲170番地2

1/2

1階



求積表

①	15.010	× 2.730	=	40.977300
②⑦	14.100	× 0.910	=	12.831000
③	9.550	× 2.090	=	19.959500
④	9.900	× 0.965	=	9.553500
⑤	10.750	× 2.860	=	30.745000
⑥	9.785	× 2.865	=	28.034025
⑦	10.220	× 1.900	=	19.418000
⑧	3.930	× 2.940	=	11.554200
		合計		173.072525
		床面積		173.07㎡



作製者	[redacted]	17年 6月 24日作製	縮尺 1/250

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

H17.6.29

請求番号：10-5　(1/2)

※A3版をA4版に縮小

資料NO.4　建物図面・各階平面図写

公用

登記年月日：平成17年6月29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8年8月6日　松山地方法務局今治支局
登記官

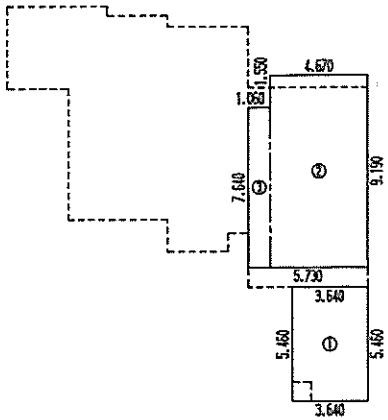
平成17年6月29日　~~建物図面~~ 各階平面図　2/2

325980　各階平面図

家屋番号	甲169番
建物の所在	今治市国分三丁目甲169番地、甲170番地1、甲170番地2

2/2

2階



求積表

①	5.460	× 3.640	=	19.874400
②	9.190	× 4.670	=	42.917300
③	7.640	× 1.050	=	8.098400
合計				70.890100
床面積				70.89㎡

作製者 [redacted] 7年 6月 24日作製)　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/250

H17.6.29

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：10-5　(2/2)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：平成22年12月2日

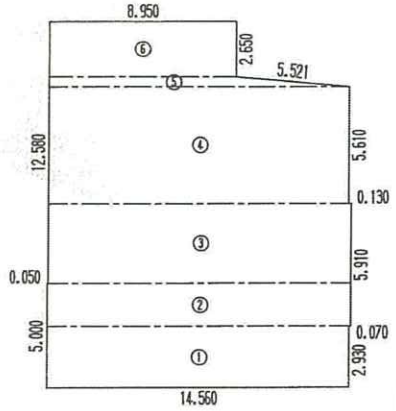
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月6日　松山地方法務局今治支局　登記官

建物図面

~~各階平面図~~

家屋番号	甲170番2
建物の所在	今治市国分三丁目甲170番地2、甲170番地1

各階平面図



求　積　表

①	14.560	×	2.930	=	42.660800
②	14.630	×	2.070	=	30.284100
③	14.580	×	3.840	=	55.987200
④	14.450	×	5.610	=	81.064500
⑤	(14.450 + 8.950)	×	0.480 / 2	=	5.616000
⑥	8.950	×	2.650	=	23.717500
			合　計		239.330100
			床面積		239.33 ㎡



作成者	[redacted] 22年 11月 3日作成)	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：10-6

※A3版をA4版に縮小