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　８年（ヌ）第　　４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,650,000 1,320,000	一括	330,000	74,429	0
1	430,000				
2	300,000				
3	430,000				
4	490,000				
備考	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。				

物　件　目　録

1　所　　在　　伊予市湊町字西町

　　地　　番　　２２２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．４０平方メートル

2　所　　在　　伊予市湊町字西町

　　地　　番　　２２３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．８８平方メートル

3　所　　在　　伊予市湊町字西町　２２２番地

　　家屋　番号　　２２２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３２．４９平方メートル
　　２階　　２８．８８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約４０平方メートル

4　所　　在　　伊予市湊町字西町　２２３番地１、２２０番地２

　　家屋　番号　　２２３番１

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　目　録

構　　造　木造瓦・スレート葺２階建

床　面　積　１階　１３６．８５平方メートル
　　２階　１３４．１９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年　４月　６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１～４】

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１，２，４】

本件所有者が占有している。

【物件番号３】

本件所有者が未登記附属建物を占有している。

B が主たる建物を占有している。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

【物件番号１，２】

周囲の土地との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番２２２番２（家屋番号２２３番の建物の南側部分を含む。））を通行のため無償で利用している。

【物件番号１】

本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番２２２番２）への通行のため利用されている。

本件土地の一部が，南側隣接地への通行のため無償で利用されている可能性がある。

【物件番号４】

売却対象外の土地（地番２２２番２の一部（家屋番号２２３番の建物の南側部分を含む。）及び地番２１８番８）を通行のため無償で利用している。

《 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　　伊予市湊町字西町

　　地　　番　　２２２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３８．４０平方メートル

2　所　　在　　伊予市湊町字西町

　　地　　番　　２２３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７０．８８平方メートル

3　所　　在　　伊予市湊町字西町　２２２番地

　　家屋　番号　　２２２番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３２．４９平方メートル
　　２階　　２８．８８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約４０平方メートル

4　所　　在　　伊予市湊町字西町　２２３番地１、２２０番地２

　　家屋　番号　　２２３番１

　　種　　類　　居宅

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦・スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　１３６．８５平方メートル
　　２階　　１３４．１９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　４号
令和　８年２月２５日受理
令和　８年３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

令和　8年（ヌ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　伊予市湊町字西町

　地　　番　２２２番１

　地　　目　宅地

　地　　積　１３８．４０平方メートル

2　所　　在　伊予市湊町字西町

　地　　番　２２３番１

　地　　目　宅地

　地　　積　１７０．８８平方メートル

3　所　　在　伊予市湊町字西町　２２２番地

　家屋　番号　２２２番

　種　　類　居宅

　構　　造　木造スレート瓦葺２階建

　床　面　積　１階　　３２．４９平方メートル
　　２階　　２８．８８平方メートル

4　所　　在　伊予市湊町字西町　２２３番地１、２２０番地２

　家屋　番号　２２３番１

　種　　類　居宅

　構　　造　木造瓦・スレート葺２階建

　床　面　積　１階　　１３６．８５平方メートル
　　２階　　１３４．１９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	■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
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：倉庫 構　造：軽量鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約４０㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 上記の者が本建物のうち未登記附属建物を倉庫として使用している ■その他の者（B） 上記の者が本建物のうち主たる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

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２
現況地目	■宅地（物件２）□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
建物	物件４
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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■主たる建物全部　□
占有者	□債務者　■ B （所有者の弟）
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

□関係人（■ B （占有者）■ A （所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成２６年９月２４日
最初の契約等	契約日	平成２６年９月２４日
	期間	平成２６年９月２４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

その他の事項

1　物件１、２土地は、法務局に１４条地図が整備されているものの、物件１、２土地の間に地番２２２番２の土地が介在するなど、周囲の土地との境界は一見して明確な状態ではない。
2　物件１土地の西側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、幅員約３m）に接する。
3　物件２土地の東側は道路（建築基準法上の道路に非該当、幅員約１．９m）に接する。
4　物件１土地の南側部分は通路様（幅員約１m）になっていて、西側市道から地番２２２番２の土地、物件２土地への通路として使用されている。地番２２２番２の土地は、無道路地である。なお、物件１土地の通路様の部分には、地番２２２番２の土地への水道管が埋設されているほか、南側に隣接する土地への引き込みのための水道管が埋設されている可能性が高い。南側隣接地の勝手口やプロパンガスの容器がこの通路様の部分の近くに設置されているため、南側隣接地の通路として無償で利用されている可能性が高い。
5　物件１土地と物件２土地との出入りや物件２土地から西側市道への出入りに、上記の物件１土地の通路様の部分のほか、地番２２２番２の土地（家屋番号２２３番の建物の南側部分を含む。）も無償で使用されている。
6　物件３主たる建物は、公簿によれば昭和４８年１０月に新築された建物となっているが、愛媛県中予地方局に建築確認を受けた記録は確認できなかった。
7　物件３主たる建物は、B が家族と共に居宅として使用している。物件３主たる建物内で小型犬１匹を約２年間飼育している。物件３主たる建物には浴室がなく、物件４建物に設置されている浴室が利用されている。物件３主たる建物には、経年による劣化が見られ、床が弱っている、軒裏が損傷している、外壁がはがれかけているなどの不具合がある。物件３未登記附属建物は、建物所有者及び B が不要物等を保管するなどして利用している。
8　物件３建物は、隣接地上の建物と近接して建てられているため、隣接場の建物と互いに軒や庇が越境している可能性が高い。
9　物件３主たる建物の水は、西側市道内に整備されている公共水道から引き込んで利用されている。汚水は、くみ取りにより処理されている。
10　物件４建物は、公簿では昭和４０年１０月新築、平成５年３月一部取り壊し、平成５年１２月増築となっているが、愛媛県中予地方局で建築確認を受けた記録は確認できなかった。
11　物件４建物は、法定の建蔽率の上限を超過した建物である。
12　物件４建物は、建物所有者が居宅として使用しているが、日常的に使用しているのは、１階のＤＫから西側部分だけであるとの建物所有者の陳述がある。
13　物件４建物には、１階和室の畳に白蟻の腐食が見られるほか、床が抜けそうになっているところがある、２階の天井に雨漏り跡があるなどの不具合がある。
14　西側市道から物件４建物への出入りに、物件１土地の南側部分及び地番２２２番２の土地の一部（家屋番号２２３番の建物内部を含む）を無償で通行しているほか、物件２土地の南西側にある地番２１８番８の土地（地目公衆用道路、私道）を無償で通行している。
15　物件４建物の水道は、東側道路内に整備されている公共水道から引き込まれている。東側道路内に公共下水の整備はあるが接続しているかどうかは不明である。また、南西側の地番２１８番８の土地内にも公共下水が整備され、物件２土地内で接続されているが、物件４建物のものか、家屋番号２２３番の建物のものかは伊予市役所での調査では不明であった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　物件１土地、物件２土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありませんが、私は境界を現地で指し示すことはできません。 2　物件１土地と物件２土地の間にある地番２２２番２の土地の公簿上の所有者 C は、私の父の弟で、既に亡くなっています。現在は、その妻 D が相続しています。 3　物件１土地の南側部分は幅約１メートルの東西に延びる通路様となっています。同部分の土地は、地番２２２番２の土地上に建っている家屋番号２２３番の建物の住民等が無償で通行しています。私も物件４建物への通路として使用しています。 4　物件１土地の通路部分の東側には地番２２２番２の土地上の家屋番号２２３番の建物が建っていますが、建物の南側部分が通路様になっていて、私は、その部分も物件４建物に入る通路として無償で使用しています。 5　物件３主たる建物は、私の弟である B が居宅として無償で使用しています。物件３主たる建物には、風呂がないため、 B とその家族は、物件４建物の風呂を使用しています。その際に物件４建物への通路として、家屋番号２２３番の建物内を無償で通行しています。 6　物件３主たる建物の西側にある未登記附属建物倉庫の建築時期は、はっきりしません。少なくとも物件３主たる建物より後に建てられています。かつては珍味を製造する作業場として使用していたと聞いていますが、現在は倉庫として、私と B が不要物等を入れています。 7　物件４建物は、公簿によれば昭和４０年の新築で、平成５年に一部取り壊し及び増築となっているとのことですが、その後の未登記の増築はありません。 8　物件４建物は、私が居宅として使用していますが、私が日常的に使用しているのは、１階のＤＫ部分から西側だけです。 9　物件４建物は、１階東側の和室の畳に白蟻の腐食、畳床の劣化、２階の東側の和室６畳に雨漏りなどの不具合があります。 10　物件４建物の水道は、東側道路内に整備されている市の公共水道から引き込んでいます。汚水は、南西側の地番２１８番８の土地内に整備されている公共下水に接続して処理しています。 11　地番２１８番８の土地は、私が物件４建物と西側市道との出入りに通路として使用しています。 12　物件３建物の水道は、西側市道内に整備されている公共水道から引き込んでいます。下水はくみ取りにより処理しています。

（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
■ B （所有者の弟、物件３建物占有者）	1　物件３主たる建物の西側にある未登記附属建物倉庫は、かつては珍味を製造する作業場として使用されていたと聞いていますが、現在は倉庫として不要物を入れるなどして使用されています。 2　物件３主たる建物居宅は、私が無償で使用しています。 3　物件１土地と物件２土地の間にある地番２２２番２の土地の公簿上の所有者 C は私の父の亡くなった弟です。その妻 D が相続して、現在所有しています。 4　物件１土地の南側部分は幅約１メートルの東西に延びる通路様になっています。同部分の土地は、地番２２２番２の土地上に建っている家屋番号２２３番の建物の住民等が無償で通路として使用しています。物件４建物に西側市道から入る通路としても使用されています。 5　地番２２２番２の土地の南側の通路様の部分（家屋番号２２３番の建物の一部を含む。）は、建物所有者及び私とその家族が物件４建物に入る通路として無償で使用しています。 6　物件３建物には、風呂がないため、私らは、物件４建物の風呂を使用しています。物件３建物のトイレは水洗ではなく、くみ取りにより処理しています。 7　物件３主たる建物は、庇の裏に損傷がある、外壁がはがれかかっている、床に損傷があるなどの不具合があります。物件３主たる建物内で、小型犬を約２年間飼育しています。
■ D （地番２２２番２の土地及び家屋番号２２３番の建物所有者）	1　私は、地番２２２番２の土地、地番２２３番の建物の公簿上の所有者 C の妻です。 C は亡くなり、現在の所有者は私です。 2　西側の市道と地番２２２番２土地の出入りに、少なくとも昭和３９年から物件１土地の南側部分を無償で通行しています。 3　物件１から４所有者が、物件４建物と西側市道との出入りに、地番２２２番２の土地の南側通路様の部分及び家屋番号２２３番の建物内部を無償で通行することを認めています。さらに、物件３建物の占有者が、物件３建物と物件４建物を出入りする際にも通行することを認めています。

（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２月 25 日 （水） 12：40　　－13：20	当庁等	申請書等作成
令和８年２月 25 日 （水） 14：20　　－14：55	伊予市役所	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８年２月 25 日 （水） 15：10　　－16：10	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、占有者 B から聴取
令和８年２月 27 日 （金） 15：00　　－15：30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和８年３月９日（月） 13：10　　－14：30	物件所在地	立入調査、写真撮影（評価人と同行）、所有者から聴取、占有者 B から聴取、 D から聴取

（特記事項）

□　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。

□　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　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

＊この図は公図、建物図面、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

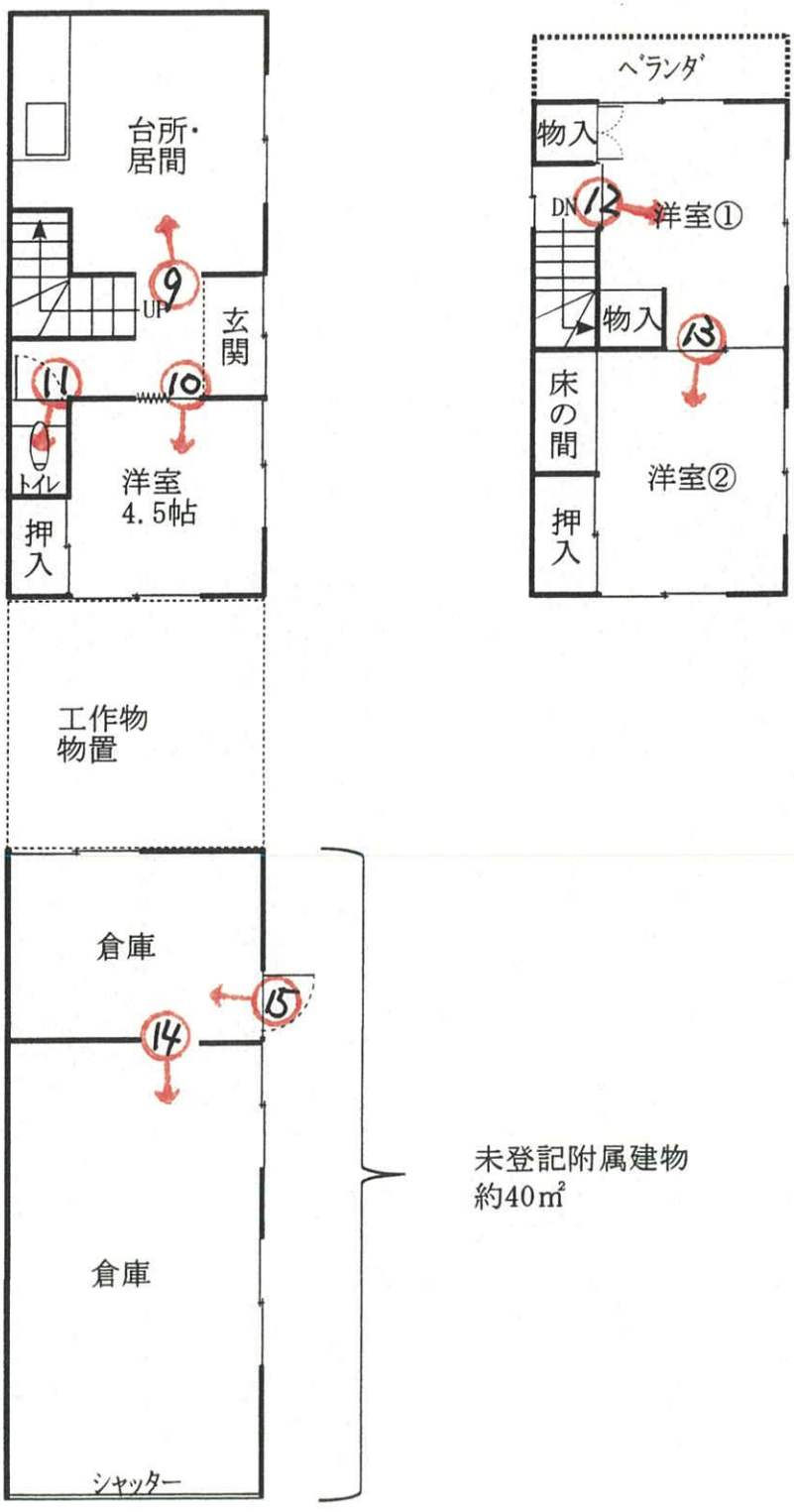
（9枚目）

1階

2階

N

物件3
家屋番号
222番
居宅

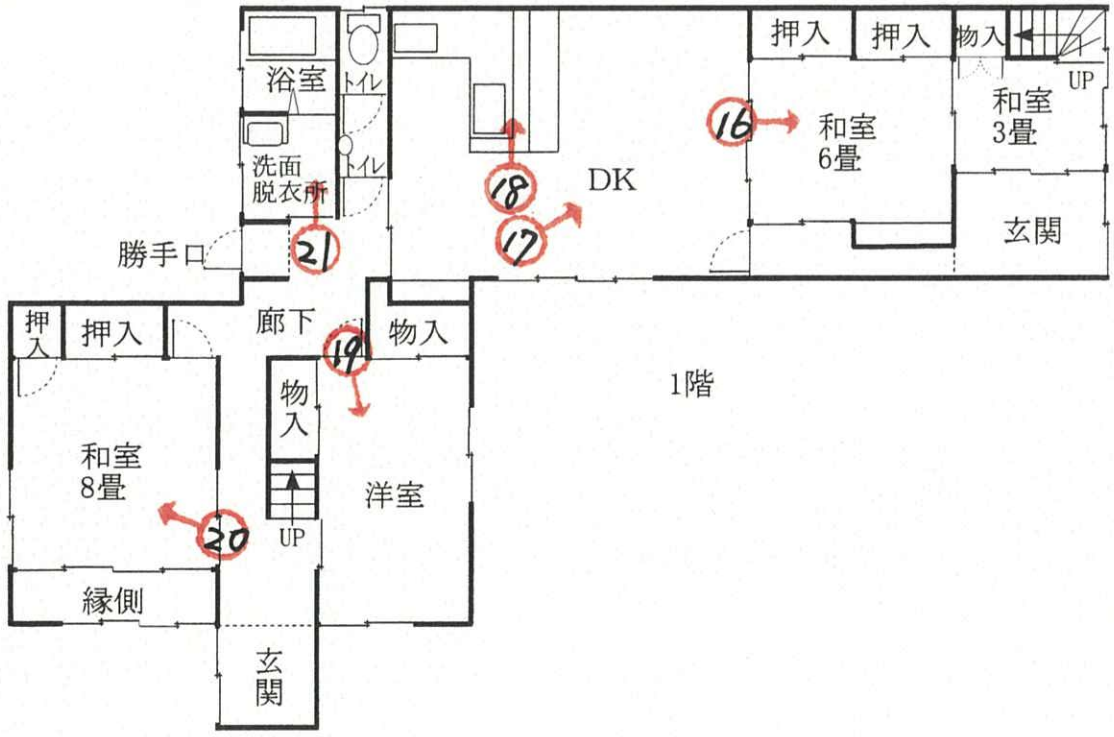


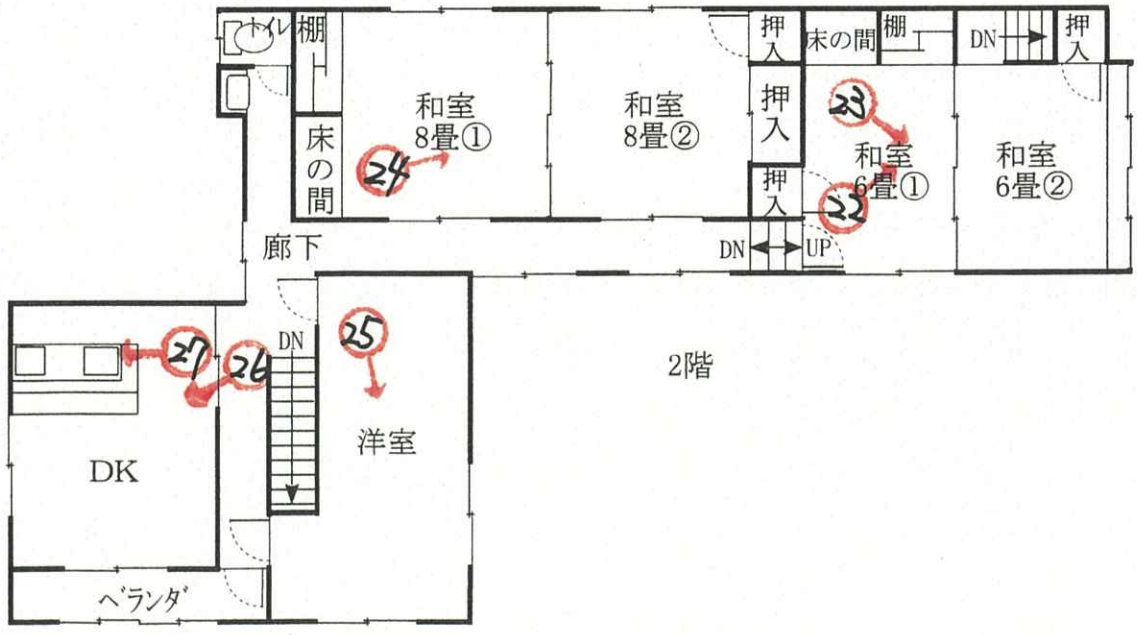
写真撮影位置・方向・番号○→

(概略図)

建　物　間　取　図

(10 枚目)





物件4
家屋番号
223番1
居宅

写真撮影位置・方向・番号 ○→

(概略図)

建 物 間 取 図

(11 枚目)

① 物件３未登記附属建物



② 物件３未登記附属建物
物件１通路様の部分



③ 物件３未登記附属建物



④ 物件３主たる建物
家屋番号２２３番の建物



⑤ 家屋番号２２３番の建物
家屋番号２２３番の建物の通路として使用されている部分



⑥ 物件４



⑦　物件４



⑧　地番２１８番８の土地　物件２



⑨　物件３建物　１階



⑩



⑪



⑫　２階



⑬



⑭　物件３　未登記附属建物



⑮



⑯　物件４建物　１階　白蟻腐食跡



⑰



⑱



⑲



⑳



㉑



㉒　２階



㉓



㉔



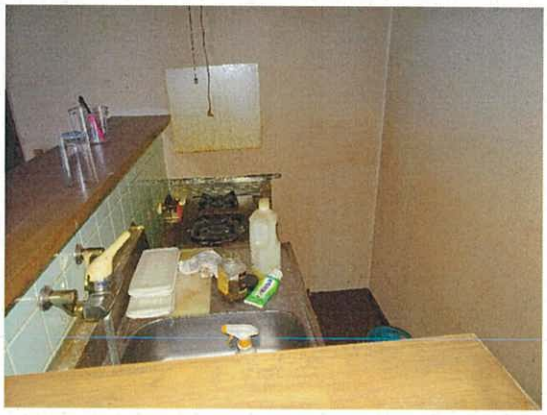
㉕



㉖



㉗



令和8年　（ヌ）　第 4 号

令和8年3月9日　　現地調査

令和8年3月13日　　評　　価

松山地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

藤本孝明　印

第１　評価額

一　括　価　格		
金　3,390,000　円		
内　訳　価　格		
物件1(土地)	金　890,000　円	
物件2(土地)	金　620,000　円	
物件3(建物)	金　880,000　円	
物件4(建物)	金　1,000,000　円	

１　一括価格は、物件1～4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3建物のための土地利用権等価格を控除した価格、物件2の内訳価格は物件4建物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、4の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	伊予市湊町字西町 222番1 宅地 138.40㎡	同左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	伊予市湊町字西町 223番1 宅地 170.88㎡	同左
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	伊予市湊町字西町222番地 222番 居宅 木造スレート瓦葺２階建 1階　32.49㎡ 2階　28.88㎡	未登記附属建物有り 詳細は下記特記事項 参照
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	伊予市湊町字西町223番地1、220番地2 223番1 居宅 木造瓦・スレート葺２階建 1階　136.85㎡ 2階　134.19㎡	同左

番　号	特　記　事　項
1	物件1の土地上で、物件3建物の未登記附属建物と物件3の間には、工作物である物置が設置されている。
1、2	物件1、2土地は、法務局に14条地図が整備されているものの、物件1、2土地の間に目的外土地(地番222番2、宅地)の土地が介在するなど、周囲の土地との境界は一見して明確な状態ではない。
3	物件3建物の西側には未登記の附属建物があり、現況は以下のとおりである。 種　類　倉庫 構　造　軽量鉄骨造陸屋根平家建 床面積　1階　約 40㎡　(評価人概測)

第４　目的物件の位置・環境等

１-１　土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	伊予鉄道郡中線「郡中」駅の北西方・道路距離　　約　500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	伊予市役所から北西部、「湊町」地区に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地域の標準的街路は、幅員約3mの舗装道路であり、系統連続性はやや劣る。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	郡中景観計画区域 津波災害警戒区域
画地条件	地積	138.40㎡
	形状	ほぼ長方形地
	間口・奥行	間口　約5.5m　　奥行　約25.5m
	その他	－
接面道路の状況	西側　　幅員　約3m　　舗装　市道　（内港新川線） ・上記市道は建築基準法上の道路である。 ・上記市道とほぼ等高に接面している。 ・上記市道は幅員が4m未満のため、道路の中心線から2mの道路後退が必要である。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅等である。	
供給処理施設	上水道：　あり 都市ガス：　なし　（LPガスを使用） 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	次頁に記載	

特　記　事　項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。 ・郡中景観計画区域内に存するため、建物再建築時に延床面積が100㎡以上の場合、事前に届出が必要となる。 ・物件1土地の東側に目的外土地地番222番2があるが、この土地は無道路地であり、物件1を通り利用する以外に進入路が無いため、物件1土地の南側部分約26㎡を当該目的外土地の有する通行権と査定した。 また、この部分には当該目的外土地に引き込むための上下水道管が埋設されている。 なお、この部分は南側で隣接する目的外土地数筆の水道管が埋設されている可能性が高いほか、勝手口やLPガス容器が設置されているため、通路として利用されている可能性が高い。

1-2　土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	伊予鉄道郡中線「郡中」駅の北西方・道路距離　約　450m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	伊予市役所から北西部、「湊町」地区に位置し、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地域の標準的街路は、幅員約3mの舗装道路であり、系統連続性はやや劣る。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	郡中景観計画区域 津波災害警戒区域
画地条件	地積	170.88㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口　約5m　　奥行　約24m
	その他	－
接面道路の状況	東側　　幅員　約1.9m　　舗装　道路　（次頁特記事項参照） ・上記道路は建築基準法上の道路ではない。 ・上記道路とほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	・物件2土地は物件4建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅等である。	
供給処理施設	上水道：　あり　（次頁特記事項参照） 都市ガス：　なし　（LPガスを使用） 下水道：　あり　（次頁特記事項参照） （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	次頁に記載	

特　記　事　項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。 ・郡中景観計画区域内に存するため、建物再建築時に延床面積が100㎡以上の場合、事前に届出が必要となる。 ・東側で接面する道路について、愛媛県中予地方局建築指導課にて聴取を行ったが、幅員が狭く、建築基準法上の道路に該当しない旨の回答であった。 したがって、現状では建物の再建築は困難である。 ・上水道について、伊予市役所水道課にて聴取を行ったが、東側道路から引き込まれているが、同課において正確な埋設位置等は把握していない旨の回答であった。 ・下水道について、伊予市役所下水道課にて聴取を行ったが、南西側道路から引き込まれている旨の回答であった。 この南西側道路は目的外土地地番218番8(地目：公衆用道路、地積：51㎡、所有者：個人)であり、本件対象土地とは、わずかしか接面していない。

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(登記記載)　：昭和48年10月14日　新築 経　過　年　数　：約 52 年　(新築時より) 経済的残存耐用年数　：約 1 年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：板張り外 内　壁　：クロス張り、土塗り外 天　井　：クロス張り、板張り外 床　：板張り外 設　備　：電気、ガス、給排水設備等 その他　：－
床面積(現況)	1　階　32.49㎡ 2　階　28.88㎡ 合　計　61.37㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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	・建築確認概要書は閲覧できなかった。 ・浴室は無く、トイレは汲み取りである。 ・床の弱り、軒裏の損傷等を確認した。 ・隣接する建物と互いに軒や庇が越境している可能性が高い。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・未登記附属建物の概要 建築年月日：主である建物と同時期 種　類：倉庫 構　造：軽量鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約40㎡(評価人概測) 外壁等：モルタル塗り外、コンクリート土間 その他：過去には珍味製造工場として利用されていた。

2-2　建物の概況及び利用状況（物件4）

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40年10月15日　新築 平成5年3月15日　一部取壊 平成5年12月3日　増築 経　過　年　数　：約 32 年　（増築時より） 経済的残存耐用年数　：約 1 年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦・スレート葺 外　壁　：モルタル塗り、板張り外 内　壁　：クロス張り、土塗り外 天　井　：クロス張り、板張り外 床　：畳敷き、板張り外 設　備　：電気、ガス、給排水設備等 その他　：－
床面積(現況)	1　階　136.85㎡ 2　階　134.19㎡ 合　計　271.04㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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	・建築確認概要書は閲覧できなかった。 ・建ぺい率オーバーの可能性が高い。 ・2階の東側和室6畳は劣化の程度が激しい。 ・白蟻の腐食及び床抜け、雨漏り跡等を確認した。 ・隣接する建物と互いに軒や庇が越境している可能性が高い。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格(物件1、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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)(万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	30,900	0.78	138.40	0.90	3,000,000
2	30,900	0.48	170.88	0.90	2,280,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査　伊予(県)-1

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
50,000円/㎡	×	100.0 / 100	×	100 / 101	×	100 / 160	＝	30,900円/㎡

(百円未満四捨五入)

◇時点修正　：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：　画地条件等を考慮した。

◇地域格差　：　街路条件、環境条件等を考慮した。

イ　個別格差：　[物件1、2]画地条件等を考慮した。

ウ　地　　積：　[物件1、2]登記数量による。

エ　建付減価：　[物件1、2]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3、4)

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。

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現　価　率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3主	145,000	61.37	0.01	90,000
3附	90,000	40.00	0.01	40,000
物件3主　＋　物件3附				130,000

[物件3　主である建物：3主、未登記附属建物：3附]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。

経過年数 52年、 経済的残存耐用年数 1年、　　残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況：　やや劣る　)による補正

▲40%を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 ＝｛ 0% ＋（ 1 － 0% ）　×　（ 1 年 ／（ 52年 ＋ 1年 ）｝×　（ 1 － 40% ）

＝ 0.01

物件番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現　価　率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
4	150,000	271.04	0.01	410,000

[物件4]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。

経過年数 32年、 経済的残存耐用年数 1年、　　残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況：　やや劣る　)による補正

▲40%を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 ＝｛ 0% ＋（ 1 － 0% ）　×　（ 1 年 ／（ 32年 ＋ 1年 ）｝×　（ 1 － 40% ）

＝ 0.01

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。

①-1　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	敷地範囲（㎡） イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ×ウ
1-1	3,000,000	112.40 138.40	0.55	法定地上権	1,340,000
1-2	3,000,000	26 138.40	0.30	囲繞地通行権	170,000
1-1　＋　1-2					1,510,000

ウ　土地利用権等割合：　[1-1]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。

[1-2]土地利用権等を囲繞地通行権と判定し、その割合を30%と査定した。

①-2　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ
2	2,280,000	0.55	法定地上権	1,250,000

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

物件番号	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） （万円未満四捨五入） （ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	3,000,000	-1,510,000		1.00	0.60	890,000
2	2,280,000	-1,250,000		1.00	0.60	620,000
3	130,000	+1,340,000	1.00	1.00	0.60	880,000
4	410,000	+1,250,000	1.00	1.00	0.60	1,000,000
一括価格（合計）						3,390,000

ウ　占有減価修正：　必要なし
エ　市場性修正　：　必要なし
オ　競売市場修正：　第２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　　伊予(県)-1

所在	：	伊予市下吾川字宮田1318番2
価格	：	50,000円/㎡
位置	：	新川　500m
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	186㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	東3.8m市道
用途指定等	：	市街化区域　第1種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要	：	一般住宅、農家住宅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	：	2,035,864円
物件　2	：	1,318,339円
物件　3	：	825,453円
物件　4	：	3,932,000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。

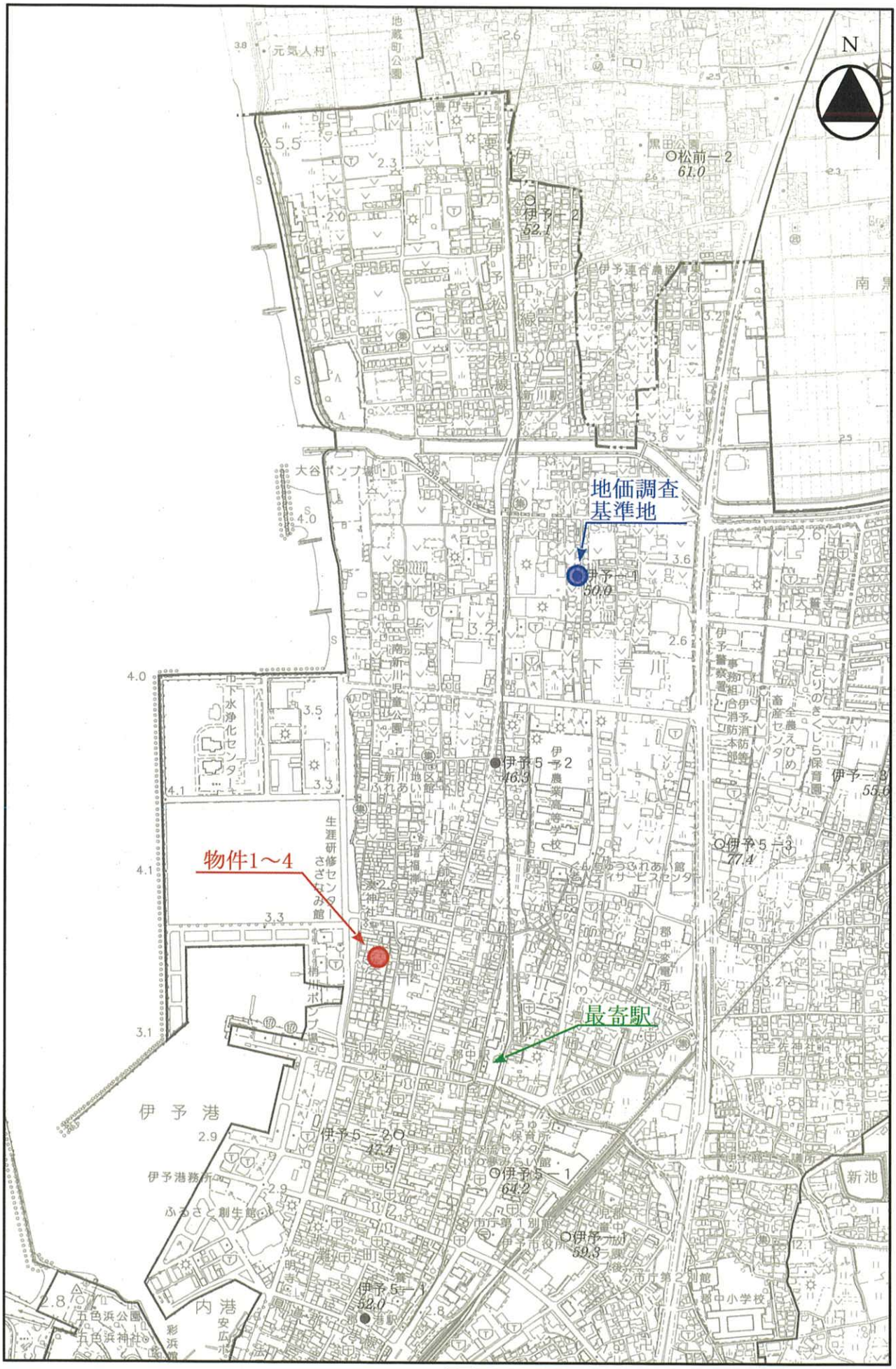
第７　附属資料

１　位置図

２　公図写し

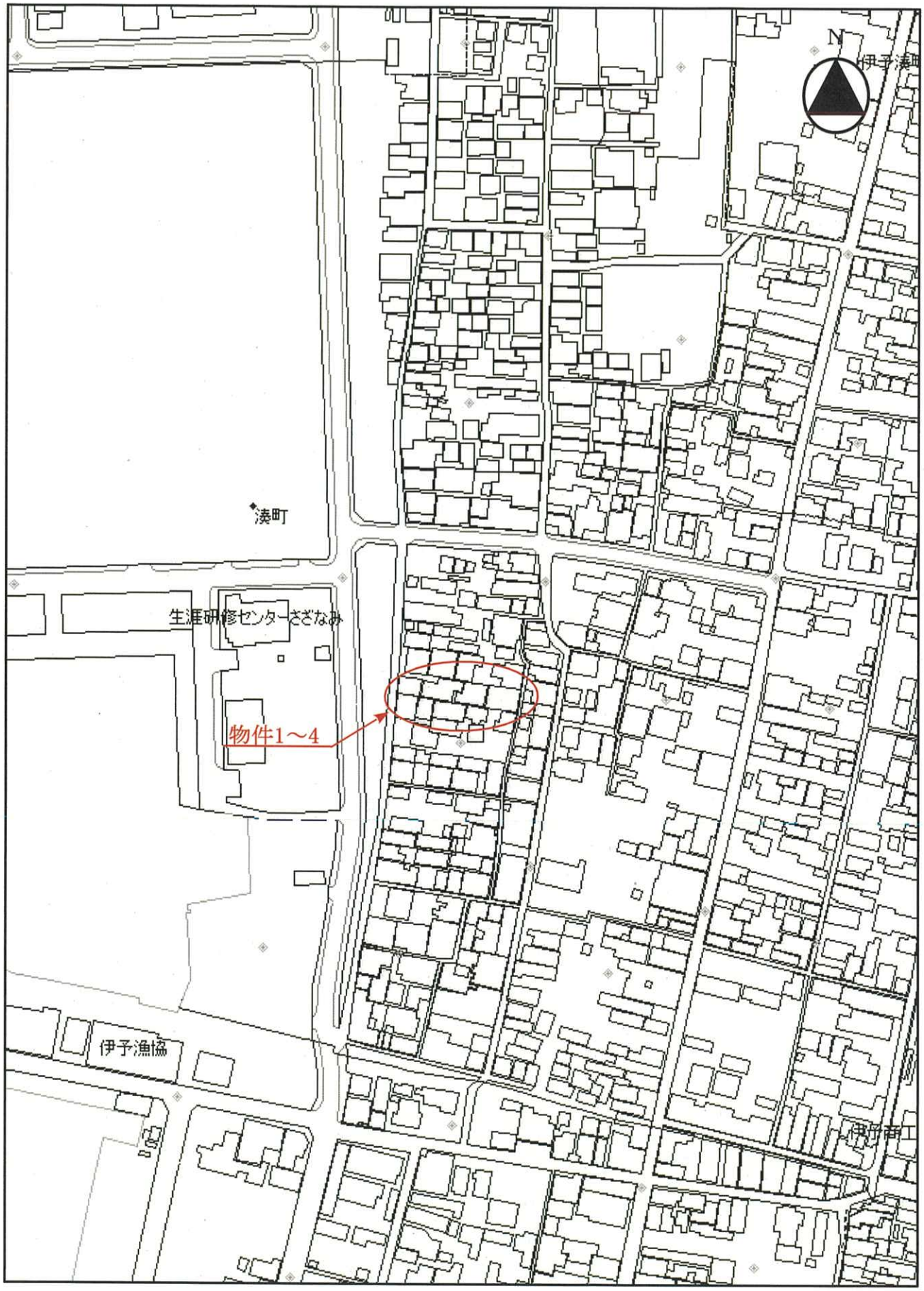
３　建物図面写し・各階平面図写し

以　上



位　置　図

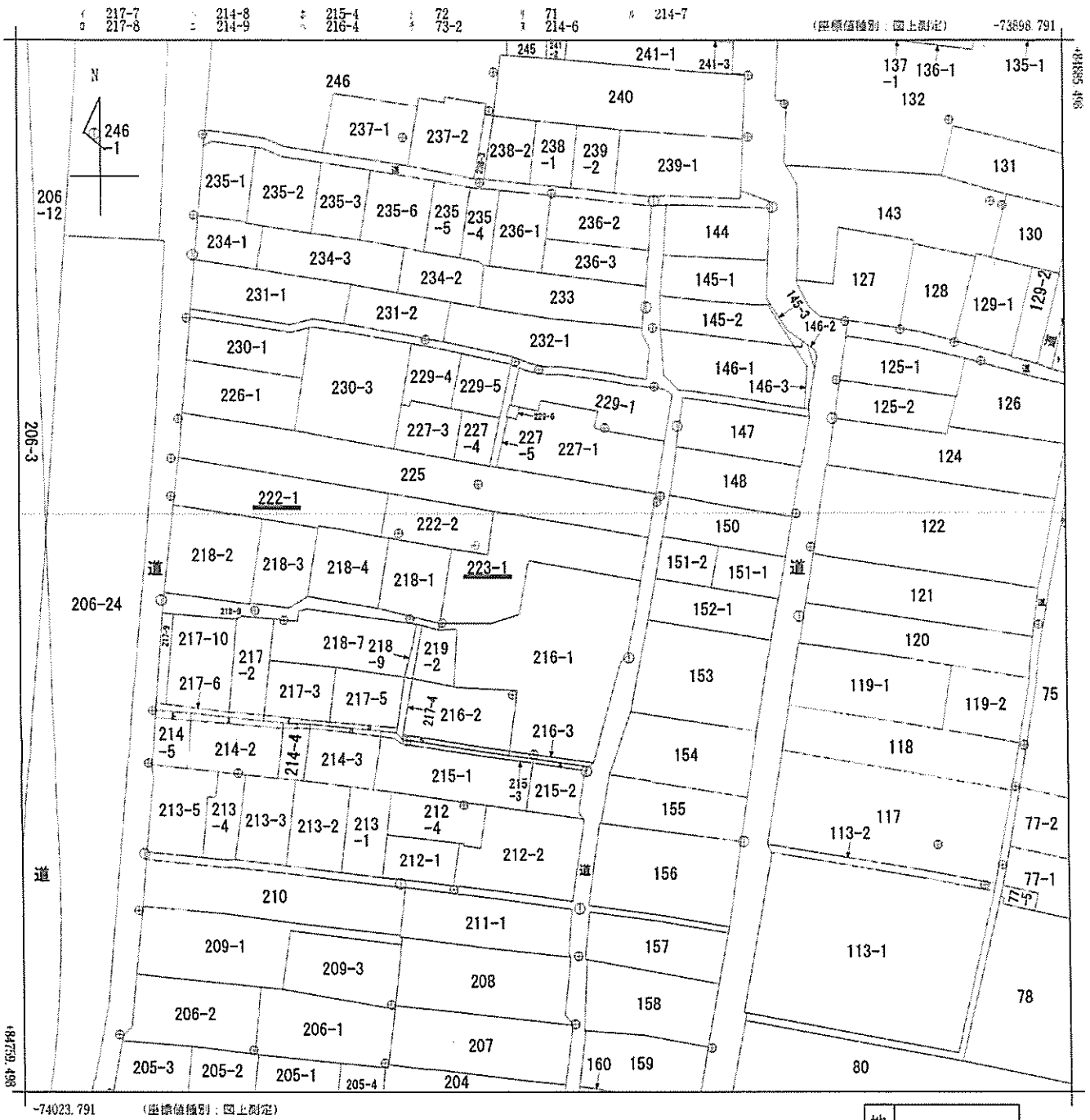
令和7年度『愛媛県地価調査書』　S≒1/10,000



位　置　図

国土交通省 国土地理院
基盤地図情報サイトより S≒1/2,500
https://maps.gsi.go.jp

公図写し
A3判をA4判に縮小



地番区域見出	湊町

請求部分	所在	伊予市湊町字西町				地番	223番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成12年3月			備付年月日(原図)	平成13年8月13日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月26日
松山地方法務局
請求番号：16-1　　登記官
(1/1)

[redacted]

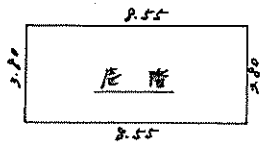
登記年月日：昭和49年5月11日

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3月4日　松山地方法務局　登記官

310412

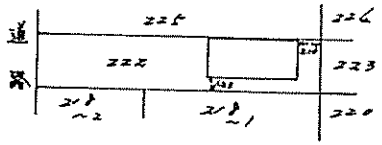
建物図面
各階平面図

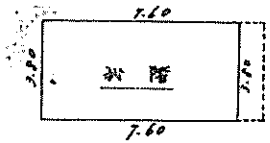
家屋番号	ZZZ
建物の所在	伊予市双海町高面町　ZZZ番地



3.55 × 3.80 = 32.4900

床面積 32.49 ㎡





7.60 × 3.80 = 28.8800

床面積 28.88 ㎡

縮尺 1/600 ㎡

縮尺	1/200 ㎡

（愛媛県土地家屋調査士会松山支部）

S49.5.11

昭和 49 年 6 月 9 日	作製年月日
作製者	土地家屋 [redacted]
申請人	[redacted]

（S48.8.　100㎜）

建物図面写し
A3判をA4判に縮小

[redacted]

-16-

請求番号：3-1

登記年月日：平成5年12月6日

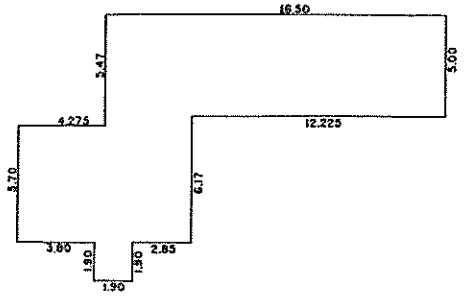
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月26日　松山地方法務局　登記官

310414　各階平面図

家屋番号	223番1
建物の所在	伊予市湊町宇西町223番地1・220番地2

建物図面

1　階

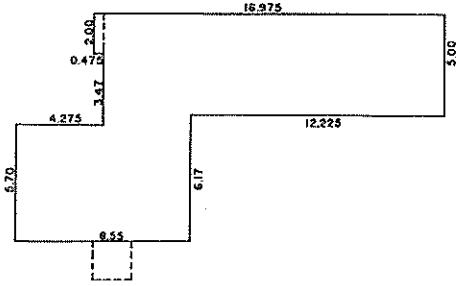


** 求積 **

5.000	×	16.500	= 82.500000
0.470	×	4.275	= 2.009250
5.700	×	8.550	= 48.735000
1.900	×	1.900	= 3.610000

合計　136.854250
床面積　136.85 ㎡

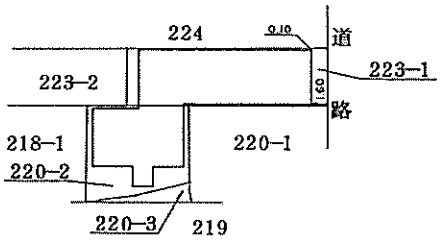
2　階



** 求積 **

2.000	×	16.975	= 33.950000
3.000	×	16.500	= 49.500000
0.470	×	4.275	= 2.009250
5.700	×	8.550	= 48.735000

合計　134.194250
床面積　134.19 ㎡



単位：m

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
	平成 5 年 12 月 3 日作製		

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H5.12.6　3　№ 003590

建物図面写し
A3判をA4判に縮小

[redacted]

請求番号：16-2