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（ケ）第　　１１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　島　内　雄　司

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	6,120,000 4,896,000	一括	1,224,000	143,944	0
1	810,000				
2	540,000				
3	720,000				
4	4,050,000				
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。				

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲１５７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６４．１９平方メートル

２　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲１５８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．００平方メートル

３　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲１５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２３．００平方メートル

４　所　　在　　松山市上野町　甲１５７番地、甲１５８番地１、甲１５８番地２

　　家屋　番号　　甲１５７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４２．１４平方メートル
　　２階　　６２．２７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　７４．９３平方メートル
　　２階　　２３．７５平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．５３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　６９．８２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年　４月１０日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　合　田　由紀子

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１～４】
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　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲１５７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６４．１９平方メートル

２　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲１５８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．００平方メートル

３　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲１５８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２３．００平方メートル

４　所　　在　　松山市上野町　甲１５７番地、甲１５８番地１、甲１５８番地２

　　家屋　番号　　甲１５７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１４２．１４平方メートル
　　２階　　６２．２７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　７４．９３平方メートル
　　２階　　２３．７５平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．５３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　６９．８２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１１号
令和　８年　２月２５日受理
令和　８年　３月１９日提出

現 況 調 査 報 告 書

松 山 地 方 裁 判 所

執行官　住　田　克　明

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

1　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲157番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　364．19平方メートル

2　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲158番1

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　257．00平方メートル

3　所　　在　　松山市上野町

　　地　　番　　甲158番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　323．00平方メートル

4　所　　在　　松山市上野町　甲157番地、甲158番地1、甲158番地2

　　家屋　番号　　甲157番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　　142．14平方メートル
　　2階　　62．27平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　　７４．９３平方メートル
　　２階　　２３．７５平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　３５．５３平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　６９．８２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１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□公衆用道路（物件　）　□（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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が，本土地上に下記の建物を所有し，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	「その他の事項」のとおり（４枚目及び５枚目）
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，本建物を住居や倉庫として利用している。 □「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	「その他の事項」のとおり（４枚目及び５枚目）
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

その他の事項

１．公図上，物件１の土地の北側のほか，物件１及び２の各土地の西側には，それぞれ水路を介して道が存するとされている。現況では，物件１の土地の北側には，水路を介してアスファルト舗装された道路（市道，建築基準法上の道路に準ずる道路とのことである。）が隣接している。また，物件１の土地の西側には，一部に鋼製グレーチングが敷設された暗渠水路を介して，アスファルト舗装された道路（市道，建築基準法上の道路に準ずる道路とのことである。）が隣接するとともに，物件２の土地の西側にも，水路を介して（ただし，概ね物件４の附属建物符号３の西側付近に隣接する水路上には，コンクリート製ないし鋼製の床板が敷設されている。），アスファルト舗装された道路（市道，建築基準法上の道路に準ずる道路とのことである。）が隣接している。

２．物件１ないし３の各土地（以下「本件各土地」という。）は，一体となり，物件４の建物の敷地として利用されているほか，建物の躯体自体が存立している場所以外の部分については，庭等として利用されている。本件各土地を一体として見た場合において，北側付近には物件４の主たる建物が，東側中央付近には物件４の附属建物符号１が，南東付近には物件４の附属建物符号２が，南西付近には物件４の附属建物符号３が，それぞれ存している。

３．物件１の土地の東側中央付近には，鋼製の柱が存し，同柱には，テレビアンテナ等が設置されている（ただし，同アンテナは，倒れていることが認められる。）。また，物件４の附属建物符号１の南西付近には，差し掛け（工作物）が存するところ，同差し掛けについては，屋根材の破損が認められる。なお，物件２の土地の南西端付近には，同土地に隣接する地番甲１５９番の土地（地目：田，地積：６０１平方メートル，所有者：本件所有者である[A]）への進入の用に供することが目的と思われる，コンクリート舗装されたスロープが設置されている。

４．物件１ないし３の各土地は，線引き都市計画地域内の市街化調整区域に属する（線引き実施時期は，昭和４６年１２月２０日である。）。公簿によると，物件１の土地の地目は，少なくとも昭和２４年１月８日受付の登記において，宅地であったとされている。さらに，公簿上，同土地上には，旧家屋番号２０８番の建物（種類：居宅，構造：木造瓦葺平家建，床面積：１０４．４２平方メートル，所有者：本件各土地の所有者と同じ）が存していたとされているところ，同建物の家屋番号は，昭和４５年１月１９日付けの登記により，１５７番に変更された後，平成９年７月８日付けで，現在の物件４の建物の家屋番号である，甲１５７番に変更されたとされている。一方，物件２の土地の従前の地目は田であったところ，平成１０年９月３０日付けで，宅地に変更されたとされている（登記年月日は，同年１０月２８日付けである。）。同様に，物件３の土地の従前の地目も田であったところ，平成５年５月１７日付けで，宅地に変更されたとされている（登記年月日は，平成１０年１０月２８日付けである。）。なお，本件各土地に関する開発許可申請がされた形跡は確認できなかった。

５．公簿上，物件４の建物の所在は，当初，物件１の土地のみとされていたところ，昭和３０年月日不詳変更，平成１１年月日不詳変更として，平成２１年２月１９日付けで，本件各土地全体である旨が登記されている。また，物件４の主たる建物は，平成６年６月３０日付け新築として，同年１１月８日付けで登記がされている一方，物件４の附属建物符号１は，平成２１年２月２３日付けで，昭和３０年月日不詳新築，昭和６０年月日不詳増築及び昭和６３年月日不詳増築として，更正登記がされている。なお，物件４の附属建物符号２については，昭和５６年月日不詳新築と，物件４の附属建物符号３については，平成１１年月日不詳新築と，いずれも平成２１年２月２３日付けで，更正登記がされている。

６．所轄行政庁（松山市建築指導課）や関係資料等によると，物件４の主たる建物は，平成５年６月に農業用倉庫併用住宅（農家住宅）の新築として，建築確認を受けているとのことである。また，物件４の附属建物のうち，符号１は，昭和６０年３月に既存建物（倉庫）（なお，既存建物とされている箇所は，符号１の南側部分とされている。）の増築として，符号３は，平成１１年７月に農業用倉庫（倉庫業を営まない倉庫（農機具））の新築として，それぞれ建築確認を受けているとのことである。ちなみに，符号２自体に関する建築確認申請を行った形跡は確認できなかったが，符号１の建築確認関係書類上では，既に，符号２が存する旨記載されていることが認められた。

７．上記の経緯に加え，物件１ないし４の土地建物については，都市計画法等の所定の制限に服するものと考えられることを踏まえると，本件競売手続において入札を行うに当たっては，事前に，所轄行政庁等に現実に赴いて相談し，十分に検討を重ねた上で入札手続に参加することが望ましい。

８．物件４の建物のうち，主たる建物のほか，附属建物符号１の北側部分は，いずれも住居として利用されている。一方，附属建物符号１の南側部分のほか，附属建物符号２及び３は，いずれも倉庫として利用されており，倉庫内には，多数の農具や農業用機械類等が格納されている。

９．物件４の建物には，次のとおりの不具合箇所がある。

(1)　主たる建物

ア　１階のトイレにつき，便器の外装等が取り外されている。この点，本件所有者によると，同トイレのほか，２階のトイレについても，水漏れ等の不具合が生じていることにより，いずれも利用していないとのことである。

イ　１階の洗面台が，撤去されている。

ウ　複数箇所に亘り，建具類の建付け不良箇所が認められる。

(2)　附属建物符号１

１階のトイレ前の床面につき，ふわつきが認められる。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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及び３の各土地は，元々，私の父に当たる B の所有名義でしたが，父が昭和５８年１月３１日に亡くなったことに伴い，私が相続しました。また，物件２の土地は，平成１０年８月２５日に，私が購入しました。 2．物件１及び３の各土地には，以前，古い母屋や納屋が建っていましたが，昭和６０年と昭和６３年の二度に亘り，物件４の附属建物符号１の北側部分を増築しました。その後，概ね母屋を取り壊す形で，平成６年６月に，物件４の主たる建物を新築しました。この点，同建物は，いわゆる農家住宅や分家住宅ではありません。ちなみに，物件４の附属建物符号１の南側部分の納屋は，私が小さいころには，既に建っていました（なお，本件所有者は，昭和３４年生まれである。）。なお，物件４の附属建物符号２の建築時期は分かりませんが，公簿に記載されている時期（昭和５６年）だろうと思います。 3．物件２の土地は，購入以前の現況は，確か田であったように記憶しています。同土地については，農業用倉庫として物件４の附属建物符号３を新築するに当たり，これを転用して宅地化しました。 4．以前，物件４の主たる建物には，私が，家族とともに居住していました。また，物件４の附属建物符号１の北側部分には，母が居住していました。現在は，母が高齢となり，施設に移ったことから，専ら私は，物件４の附属建物符号１の北側部分で起居しています。一方，物件４の主たる建物については，家財道具等を置いてはいますが，ほとんど利用していない状況です。また，物件４の附属建物符号１の南側部分や，物件４の附属建物符号２及び３については，農業用倉庫として利用してきましたが，先般，私が体調を崩したこともあり，現状では営農活動は止め，大型の農業用機械も処分しました。 5．物件１ないし３の各土地につき，当該各土地の四囲の各土地との間で，境界を巡る争いはありません。もっとも，当該各土地の東側隣接地（地番：甲１６２番１及び甲１６０番）や，南側隣接地（地番：甲１５９番）は，いずれも私の所有名義です。なお，物件２の土地の南西端付近にあるスロープは，農業用機械を地番甲１５９番の土地に進入させるためのものです。 6．物件１の土地の東側付近に設置している柱は，テレビアンテナ等を設置するために設けているものです。 7．物件２の土地の西側に隣接する水路上の床板については，コンクリート製及び鋼板ともに，設置の許可を得ています。 8．物件４の建物につき，建物図面作成（平成２１年２月６日付けである。）時以降，特段の増改築や修繕等は行っていません。 9．物件４の建物の不具合箇所としては，主たる建物につき，１階及び２階のトイレに水漏れが生じていることがあって，いずれも利用していない状況であることや，１階の洗面台を撤去している点が挙げられます。また，普段，起居していないこともあって，建具の建付け不良も認められます。また，附属建物符号１につき，１階のトイレ前の廊下に，床抜けが生じています。 10．物件４の主たる建物及び附属建物符号１の北側部分については，公共上水道を利用しています。雑排水は，両建物で共通の浄化槽を利用しており，確か１０人槽だったと記憶しています。風呂の熱源については，灯油のボイラーを利用しており，台所のコンロについては，プロパンガス仕様です。 11．物件１ないし４の土地建物につき，事件や事故等はありません。また，自然災害に見舞われたこともありません。

（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２６日（木） １２：００～１２：３０	松山地方法務局砥部出張所	公図，登記事項等の閲覧，謄写
令和８年２月２６日（木） １３：００～１３：３０	松山市役所（資産税課）	地番図等資料収集
令和８年２月２６日（木） １４：００～１４：３０	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査，調査立会依頼文書を投函
令和８年２月２６日（木） １５：１０～１５：４０	松山市役所（建築指導課）	建築確認概要書等閲覧
令和８年３月２日（月） １０：３０～１１：００	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査，調査立会依頼文書を投函
令和８年３月６日（金） １０：００～１２：１０	物件所在地	立入調査，写真撮影（評価人と同行），関係人から聴取

（特記事項）

■　令和　８年　３月　６日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



(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	松山市上野町				地番	甲157番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4に縮小

令和8年2月26日
松山地方法務局砥部出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成6年11月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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　松山地方法務局砥部出張所　登記官

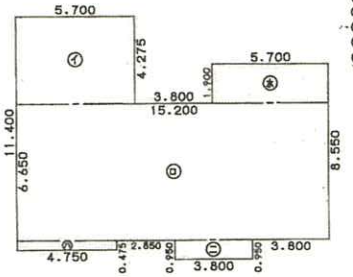
（9枚目）

040652　各階平面図

家屋番号	甲157番
建物の所在	松山市上野町甲157番地

建物図面

1階平面図

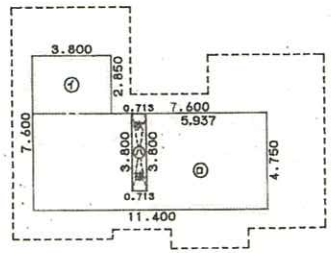


求積

㋑	5.700	× 4.275	=	24.367500
㋺	15.200	× 6.650	=	101.080000
㋩	4.750	× 0.475	=	2.256250
㋥	3.800	× 0.950	=	3.610000
㋭	5.700	× 1.900	=	10.830000
		合計		142.143750

床面積　142.14㎡

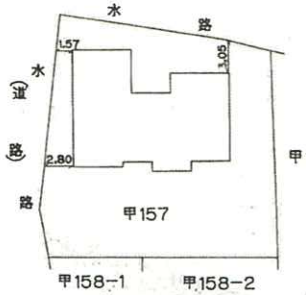
2階平面図



求積

㋑	3.800	× 2.850	=	10.830000
㋺	11.400	× 4.750	=	54.150000
㋩	0.713	× 3.800	=	-2.709400
		合計		62.270600

床面積　62.27㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250M
申請人	[redacted]	縮尺	1/500M

（平成6年10月28日作製）

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

5　№ 003072　H6.11.8　5.5. 260冊

A3版をA4に縮小

請求番号：7-5　(1/2)　A

公用

松山市上野町甲157

(1)　平成23年2月17日
建物図面閉鎖　平成２１年２月１９日登記

(2)　平成23年2月17日
所在を松山市上野町甲１５７番地、甲１５８番地１、甲１５８番地２と変更　平成２１年２月１９日登記

（ 10 枚目）

A3版をA4に縮小

請求番号：7-5　(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

公用

登記年月日：平成21年2月19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　松山地方法務局砥部出張所　登記官 [redacted]

（11枚目）

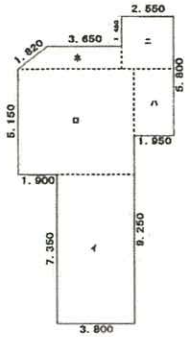
建物図面
各階平面図

家屋番号	甲１５７番
建物の所在	松山市上野町甲１５７番地、甲１５８番地１、甲１５８番地２

各階平面図

附属建物　符号１

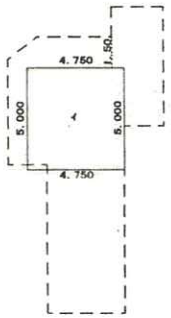
１階



求　積　表

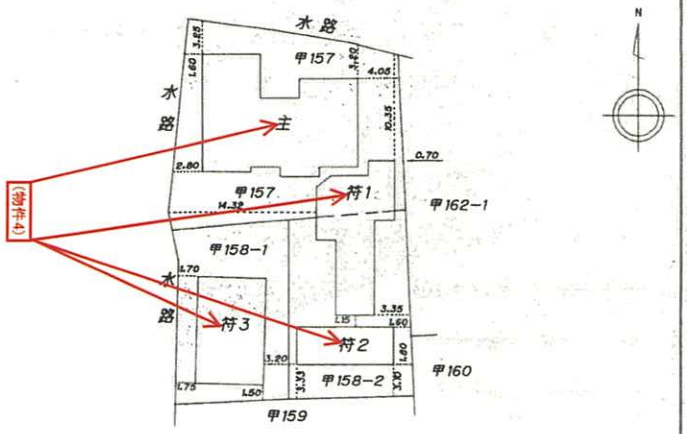
イ	3.800	X	7.350	=	27.930000
ロ	5.700	X	5.150	=	29.355000
ハ	1.950	X	3.250	=	6.337500
ニ	2.550	X	2.550	=	6.502500
水（	3.650 ＋	5.100）	X	1.100 /2	=	4.8125000
				計		74.9375000
				床面積		74.93 ㎡

２階

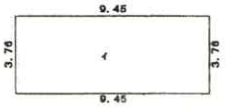


求　積　表

イ	4.750	X	5.000	=	23.750000
				計	23.750000
				床面積	23.75 ㎡



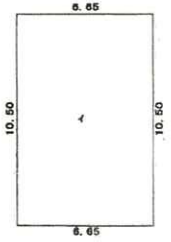
附属建物　符号２



求　積　表

イ	9.45	X	3.76	=	35.5320
				計	35.5320
				床面積	35.53 ㎡

附属建物　符号３



求　積　表

イ	6.65	X	10.50	=	69.8250
				計	69.8250
				床面積	69.82 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（日調連12）　21年2月6日作成）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

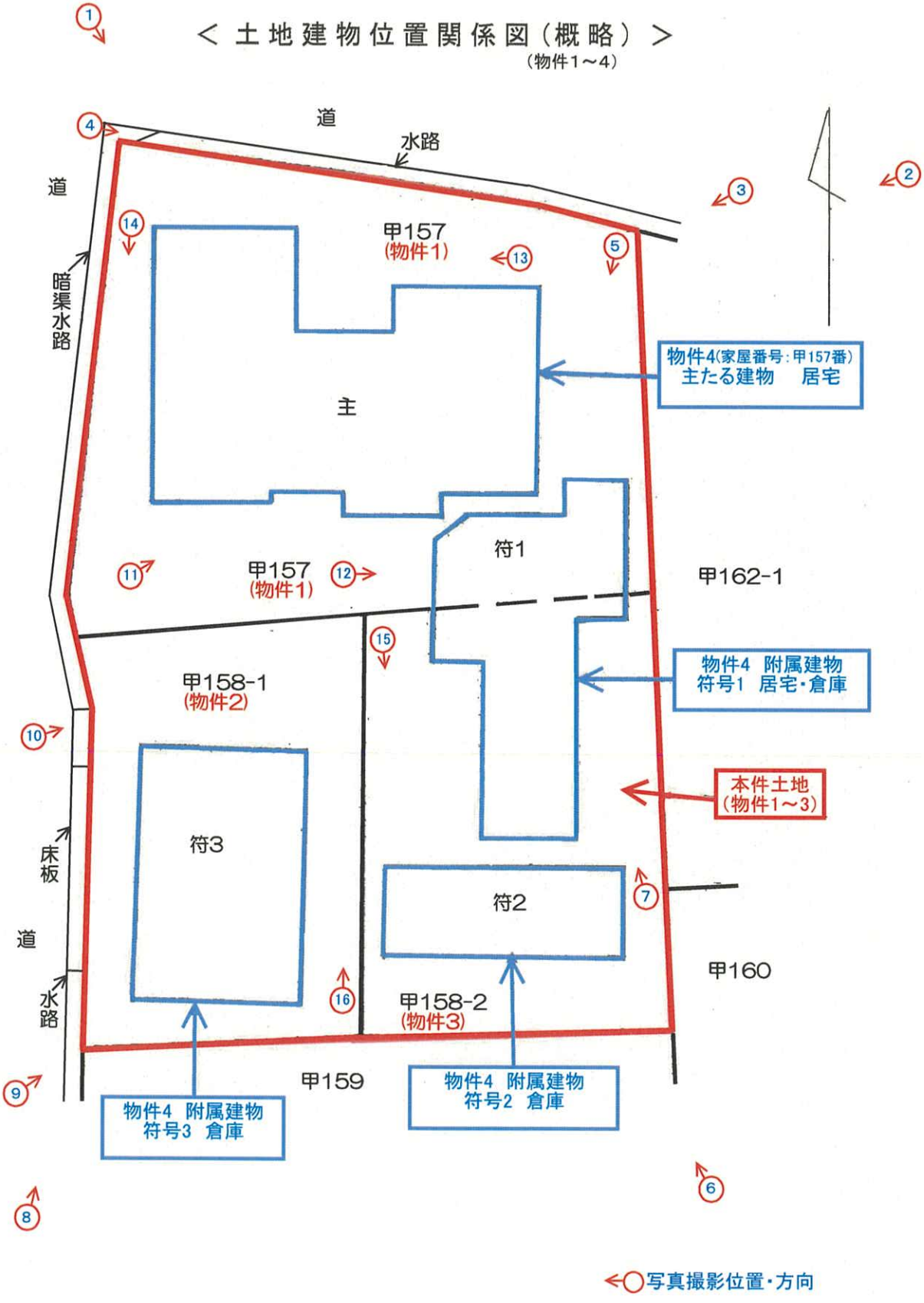
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3版をA4に縮小

請求番号：7-4

＜土地建物位置関係図（概略）＞

（物件1～4）



＜ 建物間取図（物件4・主たる建物）＞
（概略図）



＜ 建物間取図（物件4・附属建物符号1）　＞
（概略図）



1階



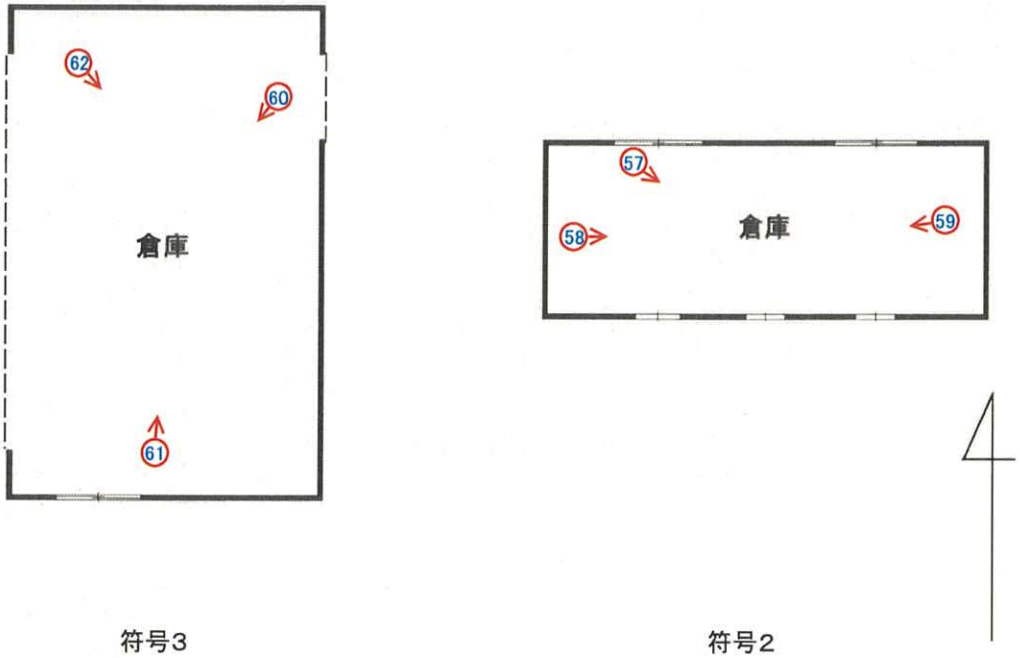
2階



写真撮影位置・方向

＜ 建物間取図（物件4・附属建物符号2，同3） ＞

（概略図）



符号3　　符号2

写真撮影位置・方向

1


物件4建物(主)

2


物件4建物(附符2)
物件4建物(附符1)
物件4建物(主)

3


物件4建物(附符1)
物件4建物(主)
物件1土地

4


物件4建物(主)

5


物件4建物(附符1)
物件4建物(主)
物件3土地
物件1土地

6


物件4建物(附符3)
物件4建物(附符2)
物件4建物(附符1)
物件3土地

7


物件4建物(附符2)
物件4建物(附符1)
物件3土地

8


物件4建物(主)
物件4建物(附符3)
物件4建物(附符2)
物件2土地

9


物件4建物(主)
物件4建物(附符3)
物件2土地

10


物件4建物(主)
物件4建物(附符1)
物件4建物(附符3)
物件1土地
物件2土地

11


物件4建物(主)
物件1土地

12


物件4建物(附符1)
物件1土地
物件2土地

13



14



15



16



17 以下，物件4建物(主)内部



18



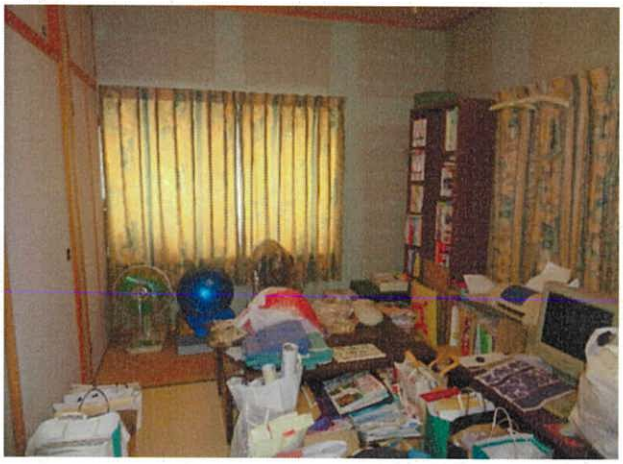
19



20



21



22



23



24



25



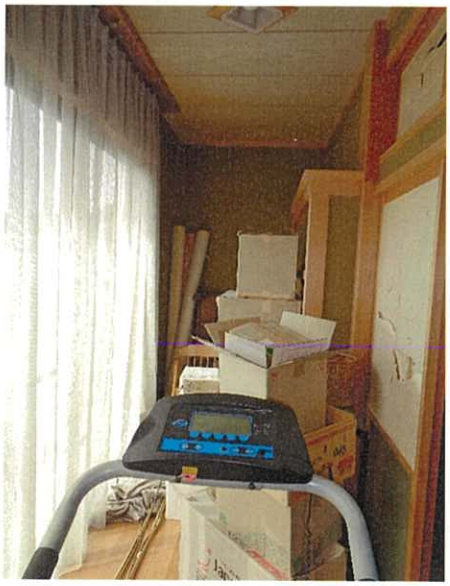
26



27



28



29



30



31



32



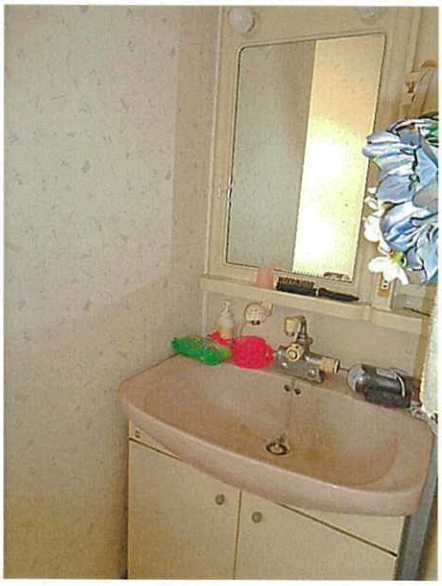
33



34



35



36



37



38



39



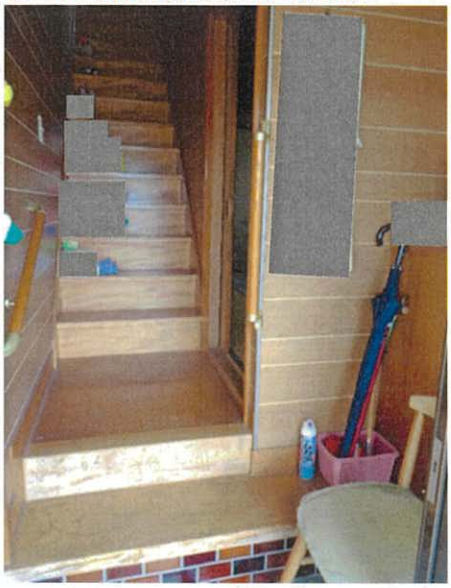
40



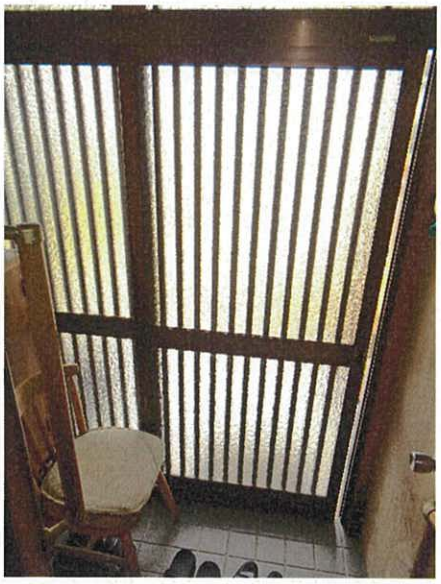
41



42 以下，物件4建物(附符1)内部



43



44



45



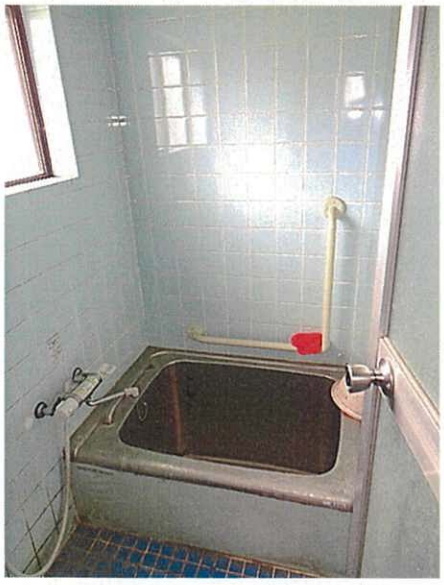
46



47



48



49



50



51



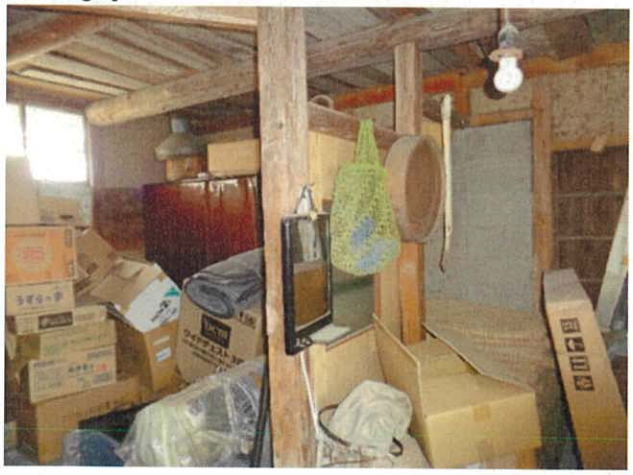
52



53



54



55



56



57 以下，物件4建物(附符2)内部



58



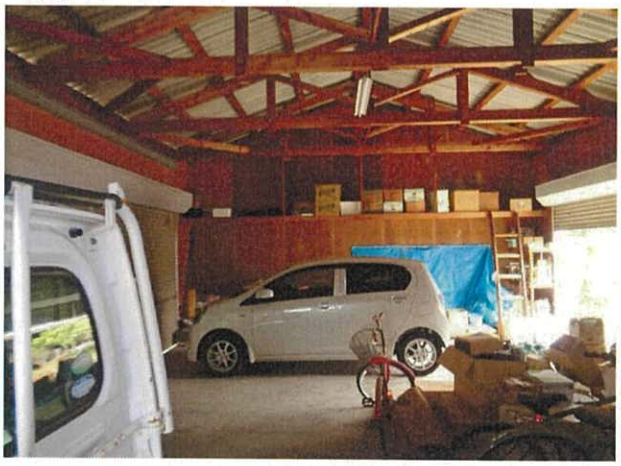
59



60 以下，物件4建物(附符3)内部



61



62



令和 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 3 月 6 日現地調査
令和 8 年 3 月 23 日評　　価

松山地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
長井俊輔

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　12,500,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　1,660,000　円
物件２（土地）	金　1,100,000　円
物件３（土地）	金　1,470,000　円
物件４（建物）	金　8,270,000　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、２、３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	松山市上野町 甲157番 宅地 364.19㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	松山市上野町 甲158番1 宅地 257.00㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	松山市上野町 甲158番2 宅地 323.00㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	松山市上野町甲157番地、甲158番地1、甲158番地2 甲157番 居宅 木造瓦葺2階建 1階　142.14㎡ 2階　62.27㎡ 204.41㎡ 1 居宅・倉庫 木造かわらぶき2階建 1階　74.93㎡ 2階　23.75㎡ 98.68㎡ 2 倉庫 木造かわらぶき平家建 35.53㎡ 3 倉庫 木造スレートぶき平屋建 69.82㎡	同左

番号	特記事項
	特になし

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、３）

位置・交通	伊予鉄道高浜・横河原線「鷹ノ子」駅の南西方・道路距離約4.8ｋｍ 最寄バス停「西野」の北東方・約1ｋｍ（徒歩約13分） （別添「位置図」参照）
付近の状況	重信川の南側、松山市南端の久谷地区にあって、農地の中に一般住宅、農家住宅等が見られる地域である。松山市郊外の調整区域に存し、住宅需要は限定的であることから、土地利用は静態的な様相を呈している。
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　なし その他の規制　なし
画地条件	地積：944.19㎡ 間口：約23.5m※、奥行：約22.7m　※水路介在部分除く 形状：ほぼ整形 地勢：概ね平坦
接面道路の状況	西側：幅員約4.0～4.2m市道（久谷34号線）（建築基準法42条に準ずる道路） 北側：幅員約4.0m市道（久谷35号線）（建築基準法42条に準ずる道路） 舗装：あり 歩道：なし 接面状況：角地・等高接面 ※目的土地と西側市道の間に水路（幅約0.9m）が介在しているが、物件1は暗渠により直接接面し、物件2は一部開渠となっている。また、北側市道と目的土地の間も同様に水路（幅約1.2m）が介在し、こちらは開渠となっている。
土地の利用状況	物件４の建物（戸建住宅等）敷地として利用されている。
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・過去の住宅地図及び地歴（登記地目：田）、周辺土地利用状況等の調査の範囲においては土壌汚染の端緒は確認されなかったが、実際の有無については、土壌汚染調査会社等の専門家による詳細調査を要する。 ・目的土地のうち、物件1・3は線引き前宅地と推定される。物件2は公簿上、平成10年9月30日に地目変更（田から宅地）がなされ、平成11年に物件4・附属建物・符合3が建築されている。開発許可は取得していないが、建物用途（農業用倉庫）との関連性から、遵法性は概ね問題ないものと推定される（詳細は「現況調査報告書」参照）。

2　建物の概況及び利用状況(物件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)：　平成 6年6月30日新築 経　過　年　数：　32 年 経済的残存耐用年数：　8 年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：サイディング等 内　　壁：クロス、砂壁等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、空調、給排水、衛生 そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階　142.14㎡ 2階　62.27㎡ 204.41㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書添付の通り
品　　等	総　　合：普通 使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現在は使用されていない（以前は債務者兼所有者が居住していた）。なお、競売手続きにおいては、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階及び2階のトイレに水漏れが見られるとのことである。また、1階の洗面所における洗面台が撤去されている状態である（その他建物・設備等の不具合については、「現況調査報告書」参照）。 ・建築確認申請手続きを経ており、増改築等も認められないことから遵法性は概ね問題ないものと判断される。 ・目的建物の建築時期，構造，用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。

区　　分	附属建物(符号１)
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 30年月日不詳新築 経　過　年　数：　71 年 経済的残存耐用年数：　1 年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：板張り等 内　　壁：砂壁、クロス、タイル、板等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、空調、給排水、衛生 そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階　74.93㎡ 2階　23.75㎡ 98.68㎡
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 間 取 り：現況調査報告書添付の通り
品　　等	総　　合：普通 使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	債務者兼所有者が使用、占有している。なお、競売手続きにおいては、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	・南側倉庫部分は天井部分に一部損傷が認められる。 ・目的建物の建築時期，構造，用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。

区　　分	附属建物(符号２)
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 56年月日不詳新築 経　過　年　数：　45 年 経済的残存耐用年数：　1 年
仕　　様	構　　造：木造平家建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：コンクリート等 内　　壁：なし 天　　井：なし 床　　：なし 設　　備：電気 そ の 他：特になし
床面積(現況)	35.53㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：現況調査報告書添付の通り
品　　等	総　　合：普通 使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	債務者兼所有者が使用、占有している。なお、競売手続きにおいては、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	目的建物の建築時期，構造，用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。

区　　分	附属建物(符号３)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：　平成 11年月日不詳新築 経　過　年　数：　27 年 経済的残存耐用年数：　3 年
仕　　様	構　　造：木造平家建 屋　　根：スレート葺 外　　壁：板張り等 内　　壁：板等 天　　井：なし 床　　：なし 設　　備：電気 そ の 他：特になし
床面積(現況)	69.82㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：現況調査報告書添付の通り
品　　等	総　　合：普通 使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が使用、占有している。なお、競売手続きにおいては、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	目的建物の建築時期，構造，用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。

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、３)

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	32,900	0.71	364.19	0.90	7,660,000
2	32,900	0.71	257.00	0.85	5,100,000
3	32,900	0.71	323.00	0.90	6,790,000
合　計					19,550,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 公示価格等		松山(県)-52 時点修正		標準化補正	地域格差	標準画地価格
33,200円／㎡	×	99.1 ／ 100	×	100 ／ 100	× 100 ／ 100	＝ 32,900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 ： 特になし
◇ 地 域 格 差 ： 街路、交通、環境条件等を考慮した。

イ　個 別 格 差 ： 規模、角地等の画地条件を考慮した。

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等を考慮した。
なお、物件2については、地上建物の状態等を考慮した。

（２）建物価格（物件２）

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

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現　価　率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
4主	180,000	204.41	0.16	5,890,000
4①	150,000	98.68	0.01	150,000
4②	60,000	35.53	0.01	20,000
4③	60,000	69.82	0.10	420,000
合　計				6,480,000

番号 4主：物件4 主である建物
4①：物件4 附属建物 符合1
4②：物件4 附属建物 符合2
4③：物件4 附属建物 符合3

ウ　現価率（定額法）

【4主】

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、　経済的残存年数8年、　残価率0%
観察減価法（保守管理の状況　劣る　）による補正　▲20%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　8年／　(32年＋ 8年)　)　}×(1－20%)
＝0.16

【4①】

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数71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　劣る　）による補正　▲30%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　1年／　(71年＋ 1年)　)　}×(1－30%)
＝0.01

【4②】

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数45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　劣る　）による補正　▲50%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　1年／　(45年＋ 1年)　)　}×(1－50%)
＝0.01

【4③】

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数27年、　経済的残存年数3年、　残価率0%
観察減価法（保守管理の状況　普通　）による補正　▲0%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　3年／　(27年＋ 3年)　)　}×(1－0%)
＝0.10

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	7,660,000	0.55	法定地上権	4,210,000
2	5,100,000	0.55	法定地上権	2,810,000
3	6,790,000	0.55	法定地上権	3,730,000
合　計				10,750,000

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	7,660,000	-4,210,000		0.80	0.6	1,660,000
2	5,100,000	-2,810,000		0.80	0.6	1,100,000
3	6,790,000	-3,730,000		0.80	0.6	1,470,000
4	6,480,000	+10,750,000	1.00	0.80	0.6	8,270,000
一括価格(合計)						12,500,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：行政的条件（市街化調整区域）に係る市場性を考慮した。

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。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　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：水道

接面街路：北4m市道、角地

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率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	5,735,992円
物件２	4,047,750円
物件３	5,087,250円
物件４	6,375,084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

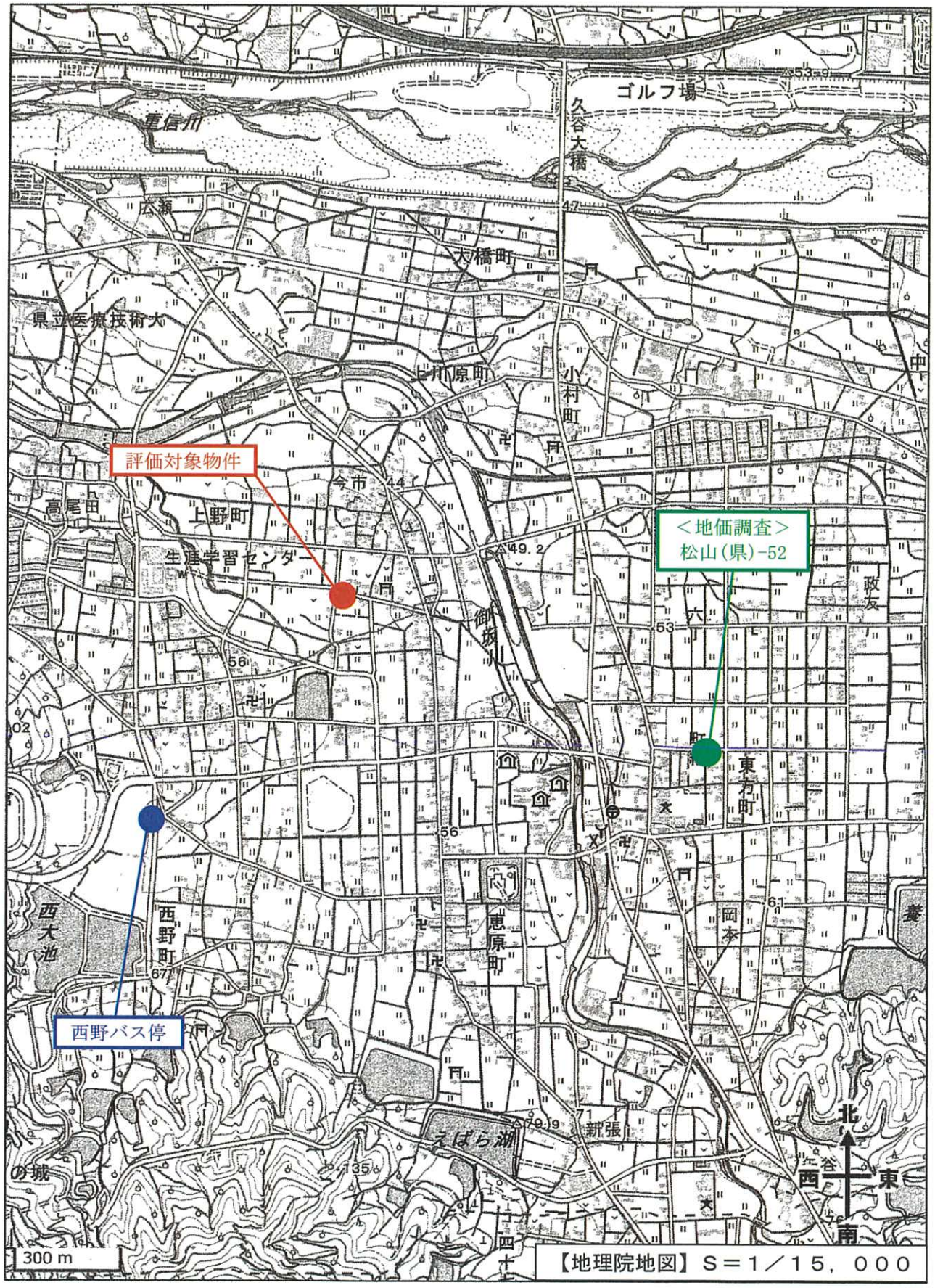
資料１　位置図

資料２　公図(写)

資料３　建物図面・各階平面図(写)

以　上

資料１　位置図


評価対象物件
＜地価調査＞
松山(県)-52
西野バス停
ゴルフ場
久谷大橋
大橋町
県立医療技術大
上川原町
小村町
上野町
生涯学習センター
御坂川
東方町
西野町
恵原町
岡本
西大池
えばら湖
新張
北
西
東
南
300 m
【地理院地図】Ｓ＝１／１５，０００

資料2　公図（写）

Ａ３版をＡ４版に縮小



（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	松山市上野町			地番	甲157番		
出力縮尺	1/600	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2月26日
松山地方法務局砥部出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成6年11月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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

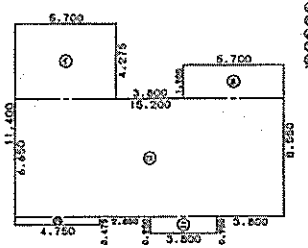
登記官

040652　各階平面図

家屋番号	甲／57番
建物の所在	松山市上野町甲／57番地

建物図面

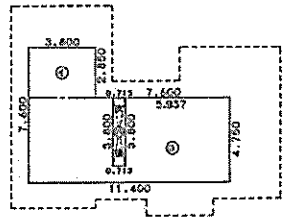
1階平面図



記号			
①	5.700	× 4.275	= 24.367500
②	15.200	× 6.650	= 101.080000
③	4.750	× 0.475	= 2.256250
④	3.800	× 0.950	= 3.610000
⑤	5.700	× 1.900	= 10.830000
	合計		142.143750

床面積　142.14m²

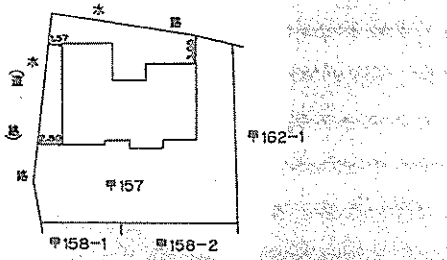
2階平面図



記号			
①	3.800	× 2.850	= 10.830000
②	11.400	× 4.750	= 54.150000
③	0.713	× 3.800	= -2.709400
	合計		62.270600

床面積　62.27m²

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/250M

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500M

5 № 003072　H6.11.8

(1/2)

請求番号：7-5

[redacted]

[redacted]

資料4　建物図面・各階平面図（写）

A3版をA4版に縮小

資料４　建物図面・各階平面図(写)

Ａ３版をＡ４版に縮小

公用

登記年月日：平成21年2月19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　松山地方法務局証明出張所
登記官

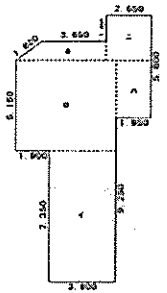
各階平面図

建物図面：各階平面図

家屋番号	甲１５７番
建物の所在	松山市上野町甲１５７番地、甲１５８番地１、甲１５８番地２

附属建物　符号１

１階



求　積　表

イ	3.800	X 7.350	=	27.930000
ロ	6.700	X 5.150	=	29.355000
ハ	1.950	X 3.250	=	6.337500
ニ	2.550	X 2.550	=	6.502500
ホ(	3.650	- 5.100) X 1.100 /2	=	-4.8125000
		計		74.9375000
		床面積		74.93 ㎡

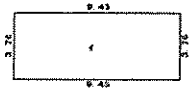
２階



求　積　表

イ	4.750	X 5.000	=	23.750000
		計		23.750000
		床面積		23.75 ㎡

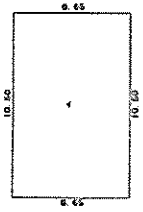
附属建物　符号２



求　積　表

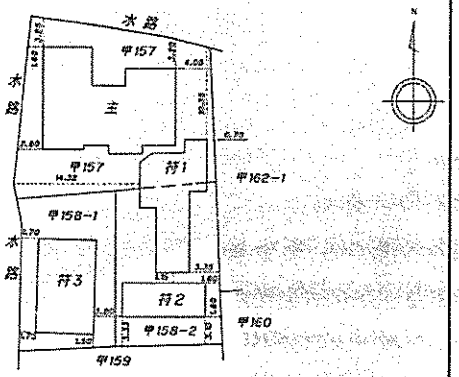
イ	9.45	X 3.76	=	35.5320
		計		35.5320
		床面積		35.53 ㎡

附属建物　符号３



求　積　表

イ	6.65	X 10.50	=	69.8250
		計		69.8250
		床面積		69.82 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：7-4

資料４　建物図面・各階平面図（写）

Ａ３版をＡ４版に縮小