

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官 今 村 正 詞

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 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 7 年 6 月 12 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 西予市三瓶町下泊字トマリ
 地 番 1936 番
 地 目 宅地
 地 積 387.73 平方メートル

2 所 在 西予市三瓶町下泊字トマリ 1936 番地
 家屋 番号 1936 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.41 平方メートル
 2 階 74.52 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業場
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 12.86 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件2の建物共有者らが占有している。

【物件番号2】

本件共有者 **A** 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】

現況上、北側及び西側隣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 西予市三瓶町下泊字トマリ

地 番 1936 番

地 目 宅地

地 積 387.73 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西予市三瓶町下泊字トマリ 1936 番地

家屋 番号 1936 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 106.41 平方メートル
2 階 74.52 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 12.86 平方メートル

共有者 **A** 持分 10 分の 7

共有者 **B** 持分 10 分の 3

令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 4 月 28 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 明

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 西予市三瓶町下泊字トマリ
 地 番 1936 番
 地 目 宅地
 地 積 387.73 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西予市三瓶町下泊字トマリ 1936 番地
 家屋 番号 1936 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 106.41 平方メートル
 2 階 74.52 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業場
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 12.86 平方メートル

共有者 **A** 持分 10 分の 7
 共有者 **B** 持分 10 分の 3

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 (☒ A) ☒ その他の者 (☒ B) 上記の者ら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 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 種類: ☐ ある — 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (☒ A) ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を居宅、附属建物符号 1 を作業場 (いずれも空き家) 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	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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は都市計画区域外に属する。
- 2 物件1土地は、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に属するほか、急傾斜地崩壊危険区域に属する。
- 3 物件1土地周辺は法務局に14条地図が備え付けられているものの、物件1土地の北側境界付近には水路があり、その水路の一部が物件1土地内に設置されている、物件1土地の西側境界付近に設置されているコンクリート擁壁の一部は物件1土地内に設置されているとの土地所有者の陳述があるなど、現況は専門家による測量等を実施しないと、一見して境界が明確な状態ではない。
- 4 物件2建物は、**A**と**B**の共有であるが、共有者**B**は、物件2主たる建物から退去して既に十年以上が経過しているため、物件2建物は共有者**A**の単独占有とした。共有者**A**が物件2主たる建物から退去した令和6年8月ころから、物件2建物は、空き家の状態である。物件2建物内には多数の動産が残されている。
- 5 物件2主たる建物は、壁クロス等に経年相応の汚損が見られるほか、玄関の引き戸がスムーズに開閉できないとの**A**の陳述がある。
- 6 物件2附属建物符号1は、かつて豆腐製造の作業場として使用されていたが、八年くらい前からは作業場としての使用はないとのことである。附属建物符号1内には動産が多数残されている。建物の外壁に穴が開いている箇所があるが、煙突を撤去した跡であるとの**A**の陳述がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (物件2 共有者)	1 ☒ A が所有する物件1 土地を私と ☒ A が共有する物件2 建物の敷地として使用していますが、私から ☒ A に地代を払ったことはありません。 2 私は、物件2 建物を十年以上前に退去しています。私は、物件2 建物の共有者として、☒ A から賃料等を受け取ったことはありません。 3 物件2 建物内には、私所有の動産はないと思います。仮に私所有の動産があったとしても不要物です。所有権を放棄しますので処分してもらってかまいません。
☒ A (物件1 所有者、物件2 共有者)	1 物件1 土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2 物件1 土地の北側境界付近にある水路の一部は物件1 土地内にあります。水路の中心線が物件1 土地と北側隣地との境界と聞いています。 3 物件1 土地の西側境界付近にあるコンクリート擁壁の一部は物件1 土地内に設置されています。 4 私が単独所有する物件1 土地を私と ☒ B が共有する物件2 建物の敷地として使用していますが、☒ B から地代を受け取ったことはありません。 5 物件2 主たる建物は、私が母と一緒に居宅として使用していました。建物の共有者である ☒ B に賃料を支払ったことはありません。物件2 建物は、私が退去した令和6年8月くらいから空き家の状態です。 6 物件2 主たる建物には、玄関引き戸の開閉がスムーズにできないなどの不具合があります。 7 物件2 附属建物符号1 は、豆腐製造の作業場として使用していましたが、八年くらい前からは作業場としての使用はありません。外壁の損傷は、煙突を撤去した跡です。 8 物件2 主たる建物、附属建物符号1 内に多数の動産が残っていますが、いずれも不要物です。物件2 建物が競売で売却された場合に、私が撤去することは困難な状況です。 9 物件1 土地内にある動産物置2 棟及び物置内の動産も私の所有ですが、私が撤去することは困難な状況です。 10 物件2 建物の炊事場はIHクッキングヒーターを設置していますが、風呂等はガスを使用していました。 11 物件1 土地内に上水道を引き込み、下水は物件1 土地内に設置している浄化槽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

-103641.588



三瓶町下泊

公用

(6 枚目)

登記年月日：平成15年8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7年4月10日 松山地方支庁大洲支局

登記官

請求番号：7-2

建物図面 各階平面図

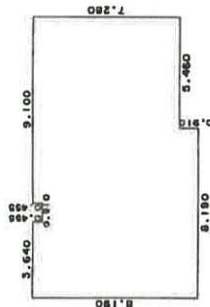
612516

家屋番号 1936番

建物の所在 愛媛県西予市三瓶町下泊
西予和郡三瓶町大字下泊字トマリ1936番地

252-3

主たる建物 1階



求積数
3.640 x 0.455 = 1.656200
4.550 x 7.755 = 35.194250
3.640 x 8.190 = 29.811600
5.460 x 7.280 = 39.748800
計 106.410850

床面積 106.41 m²

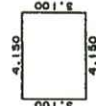
主たる建物 2階



求積数
10.920 x 6.370 = 69.560400
5.460 x 0.910 = 4.968600
計 74.529000

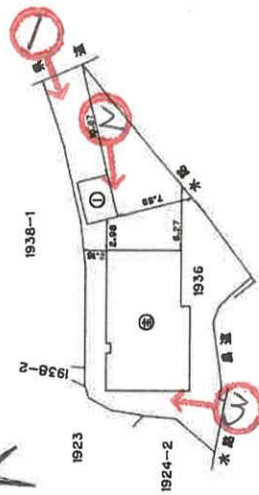
床面積 74.52 m²

附属建物 (符1)



求積数
4.150 x 3.100 = 12.865000

床面積 12.86 m²



作製者

年 8 月 5 日 作製

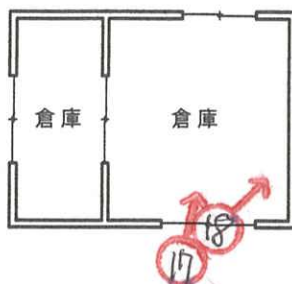
申請人

縮尺 1/500m

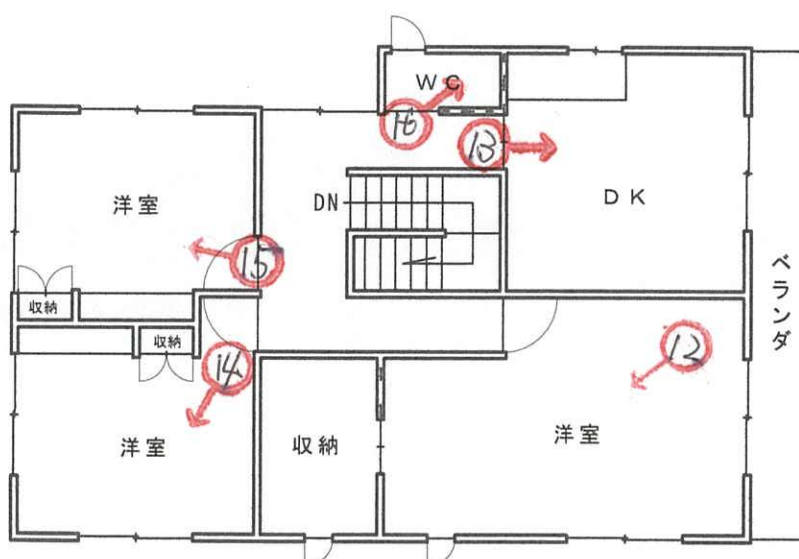
平成15年8月6日 登記

間取図

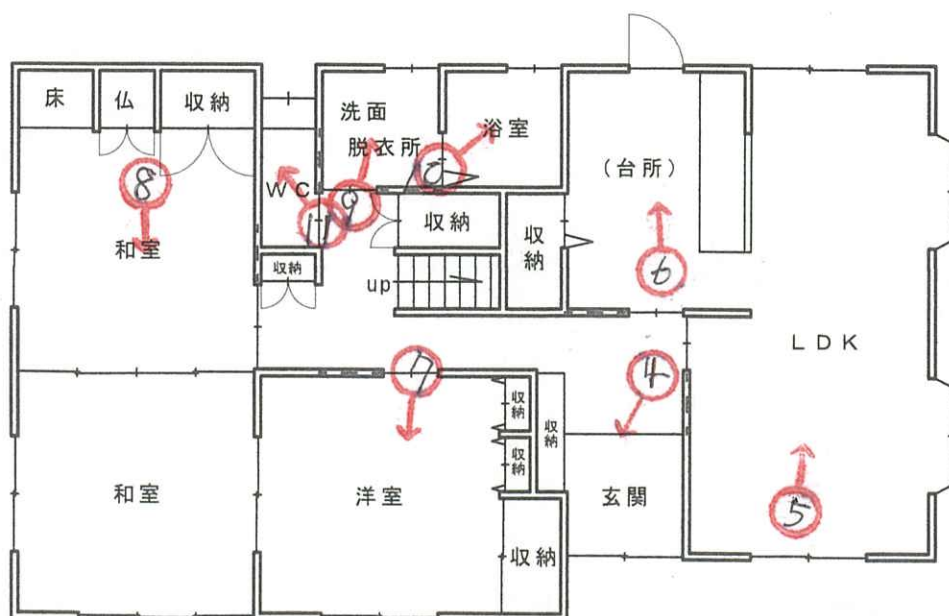
附属建物



主である建物



2 階



1 階

写真撮影位置・方向・番号○→

(8 枚目)

① 物件2主たる建物 物件2附属建物符号1
物件1 浄化槽 水路



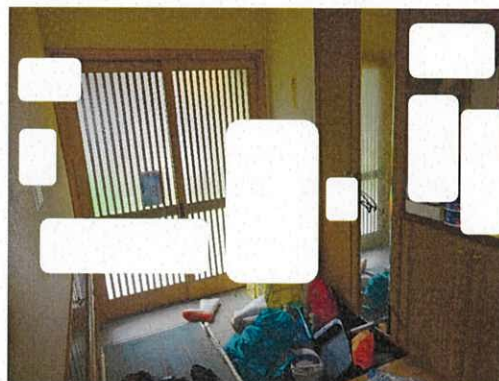
② 物件2主たる建物 物件2附属建物符号1
物件2附属建物符号1の損傷箇所



③ 物件1土地内に設置されているコンクリート擁壁
物件2 動産物置



④ 物件2内部 1階



⑤



⑥



⑦

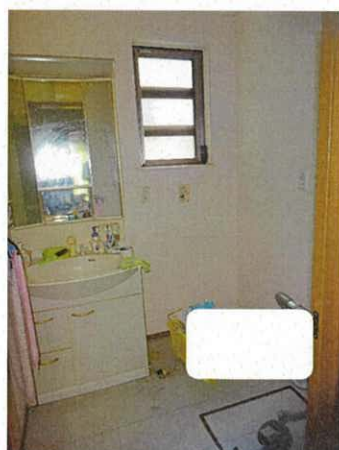


⑧

クロスの引っ掻き傷



⑨



⑩



⑪



⑫

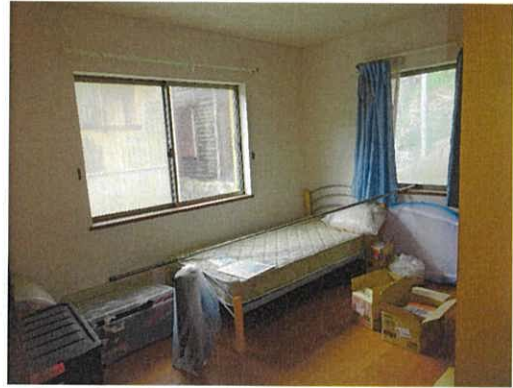
2 階



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰ 物件 2 附属建物符号 1 内部



⑱ かまど





令和 7 年 (ケ) 第 23 号

令和 7 年 4 月 18 日 現地調査

令和 7 年 4 月 25 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大河 功一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 180,000 円
物件2(建物)	金 3,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	西予市三瓶町下泊字トマリ 1 9 3 6 番 宅地 387.73 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西予市三瓶町下泊字トマリ 1936番地 1 9 3 6 番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 106.41 m ² 2階 74.52 m ²	ほぼ同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 12.86 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予石城」駅の南西方・道路距離約19.6km 最寄バス停「下泊」の西方・約200m (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	沿岸部に形成された農漁家住宅を中心とする住宅地域であり、市中心部への接近性や生活利便性は劣る。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害(特別)警戒区域、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地積 : 387.73 m ² 形状 : 不整形 間口 : 約 4 m 奥行 : 約 40 m	
接面道路の状況	北東幅員約 8 m 舗装国道 (3 7 8 号) に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	目的建物 (物件 2) の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	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。 <埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 <その他> 境界不明な部分があり、西側境界付近のコンクリート擁壁の一部は物件 1 土地内に設置されている可能性が高く、北側隣接地との間には不動産登記法第14条地図上記載のない溝渠が存する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成 15 年 7 月 31 日新築 経過年数 : 22 年 経済的残存耐用年数 : 13 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付塗装、モルタル等 内 壁 : ビニルクロス、板張等 天 井 : ビニルクロス、敷目板張り等 床 : フローリング、畳、タイル等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備、浄化槽等 その他 :
床面積(現況)	延 180.93㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ※ 経年相応の劣化があるほか、要修繕箇所あり。
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	<附属建物の概況> 主である建物と同時に建築された軽量鉄骨造スレート葺平家建、内部仕上げ等は施されていない作業場である。 附属建物は築後相当年数が経過し、維持補修の程度は劣り、機能的及び経済的な減価は著しく、最有効使用の観点からも市場価値はないと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,300	0.22	387.73	0.95	670,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西予(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150.0 = 8,300\text{円/㎡}$

◇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：概ね標準的である。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：形状、境界不明等の画地条件及び行政的条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

(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。なお、附属建物は物理的には利用可能な作業場であるが最有効使用の観点からは市場価値はないと認められるので、評価の最低単位である下記価格が妥当と判断した。

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)
主	300,000	180.93	0.11	5,970,000
附	—	12.86	—	10,000
合計				5,980,000

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。

経過年数22年、経済的残存年数13年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況及び経済的要因等)による補正を ▲70%と査定した。

・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (13\text{年} / (22\text{年} + 13\text{年}))\} \times (1 - 70\%)$
 $= 0.11$

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	670,000	0.55	法定地上権	370,000

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	670,000	-370,000		1.00	0.6	180,000
2	5,980,000	+370,000	1.00	1.00	0.6	3,810,000
一括価格(合計)						3,990,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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 (西予(県)－3)

所 在 : 西予市三瓶町蔵貫浦字ハタダ566番2
価 格 : 12,700 円/㎡
位 置 : 伊予石城駅 約14km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 181 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 2.5m 市道
用 途 指 定 等 : 都計外 (建ぺい率 — 、容積率 —)
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1	1,131,207 円
物件 2	5,690,898 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。

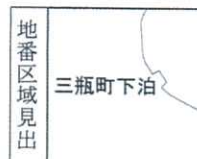
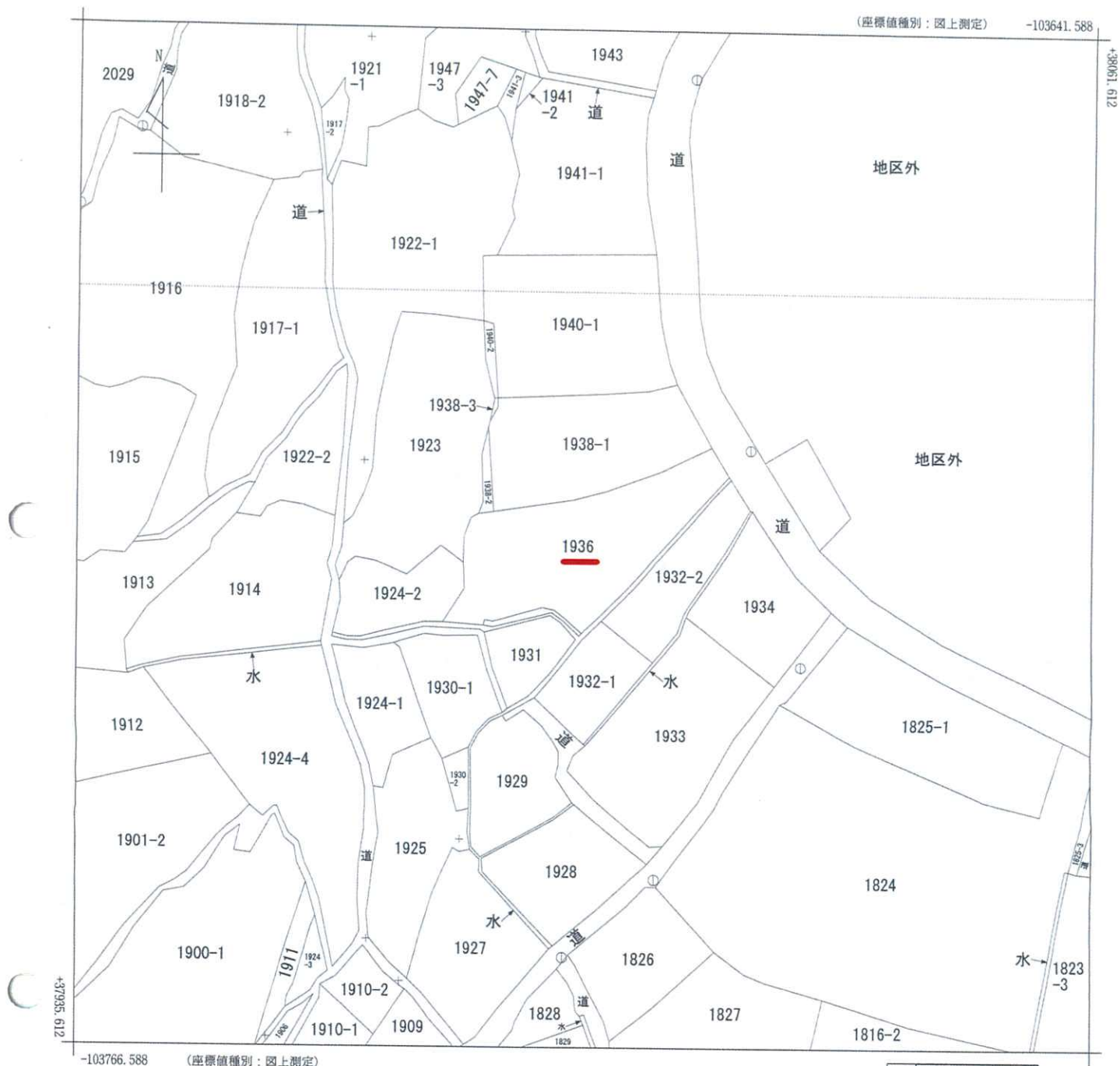
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 不動産登記法第14条地図
- 3 建物図面・各階平面図

以 上







請求部	所在	西予市三瓶町下泊字トマリ				地番	1936番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)			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7年4月10日
松山地方方法務局大洲支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成15年8月6日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年4月10日 松山地方裁判所木渕支部

登記官

A3版をA4版に縮小

平成15年8月6日 登記

(愛媛県土地家屋調査士会印紙)

612516 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1936番

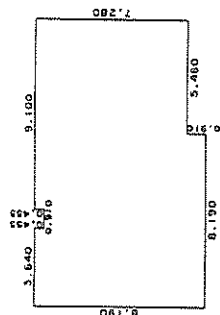
建物の所在

愛媛県西予市三瓶町下泊

西予和郡三瓶町大字下泊字トマリ936番地

251.3

主たる建物 1階

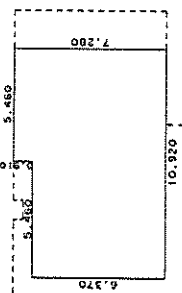


床面積

3.640 x 0.455 = 1.656200
4.550 x 7.735 = 35.194250
3.640 x 8.190 = 29.811600
5.460 x 7.280 = 39.748800
計 106.41050

床面積 106.41 m²

主たる建物 2階

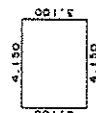


床面積

10.920 x 6.370 = 69.560400
5.460 x 0.910 = 4.968600
計 74.529000

床面積 74.52 m²

附属建物 (符1)



床面積

4.150 x 3.100 = 12.865000

床面積 12.86 m²

作製者

土地調査士

年 8 月 5 日 作製

縮尺

1 / 250m

申請人

縮尺

1 / 500m

