

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 上 松 雄 喜

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。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,980,000 8,784,000	一括	2,196,000	56,779	0
1	1,730,000				
2	9,250,000				



111

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市南高下町二丁目
地 番 1 6 1 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 今治市南高下町二丁目 1 6 1 0 番地 8
家屋 番号 1 6 1 0 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 6 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 7 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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, 2】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 今治市南高下町二丁目
地 番 1 6 1 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 今治市南高下町二丁目 1 6 1 0 番地 8
家屋 番号 1 6 1 0 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 6 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 1 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 7 号
令和 7 年 2 月 2 6 日受理
令和 7 年 3 月 1 7 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

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市南高下町二丁目
地 番 1 6 1 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 今治市南高下町二丁目 1 6 1 0 番地 8
家屋 番号 1 6 1 0 番 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 6 3 平方メートル
2 階 7 0 . 5 1 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		愛媛県今治市南高下町二丁目2-64			
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 ☐				
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	「その他の事項」のとおり（3枚目）				
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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（空き家）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（3枚目）				
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> </tr> </table> 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号			{	地方裁判所 保管開始日
{	地方裁判所 保管開始日				
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. 14条地図上、物件1の土地の北東付近から南東付近にかけては、地番1610番1の土地（地目：公衆用道路、地積：1249平方メートル、所有者：今治市）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北東付近から南東付近にかけては、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。
2. 物件2の建物の2階北東付近の直下は、コンクリート舗装された開口部となっている。また、同開口部と接続する、物件1の土地の北東側付近は、一部を除きコンクリート舗装されている。現況を踏まえると、当該各所は、駐車場として利用されていたものと思われる。
3. 物件2の建物につき、1階LDKの床面に、損傷箇所が認められる。
4. 本調査によるも、本件所有者との接触はかなわなかったが、物件1及び2の土地建物内部の状況等を踏まえると、物件2の建物は、本件所有者が、空き家の状態で占有しているものと思われる。

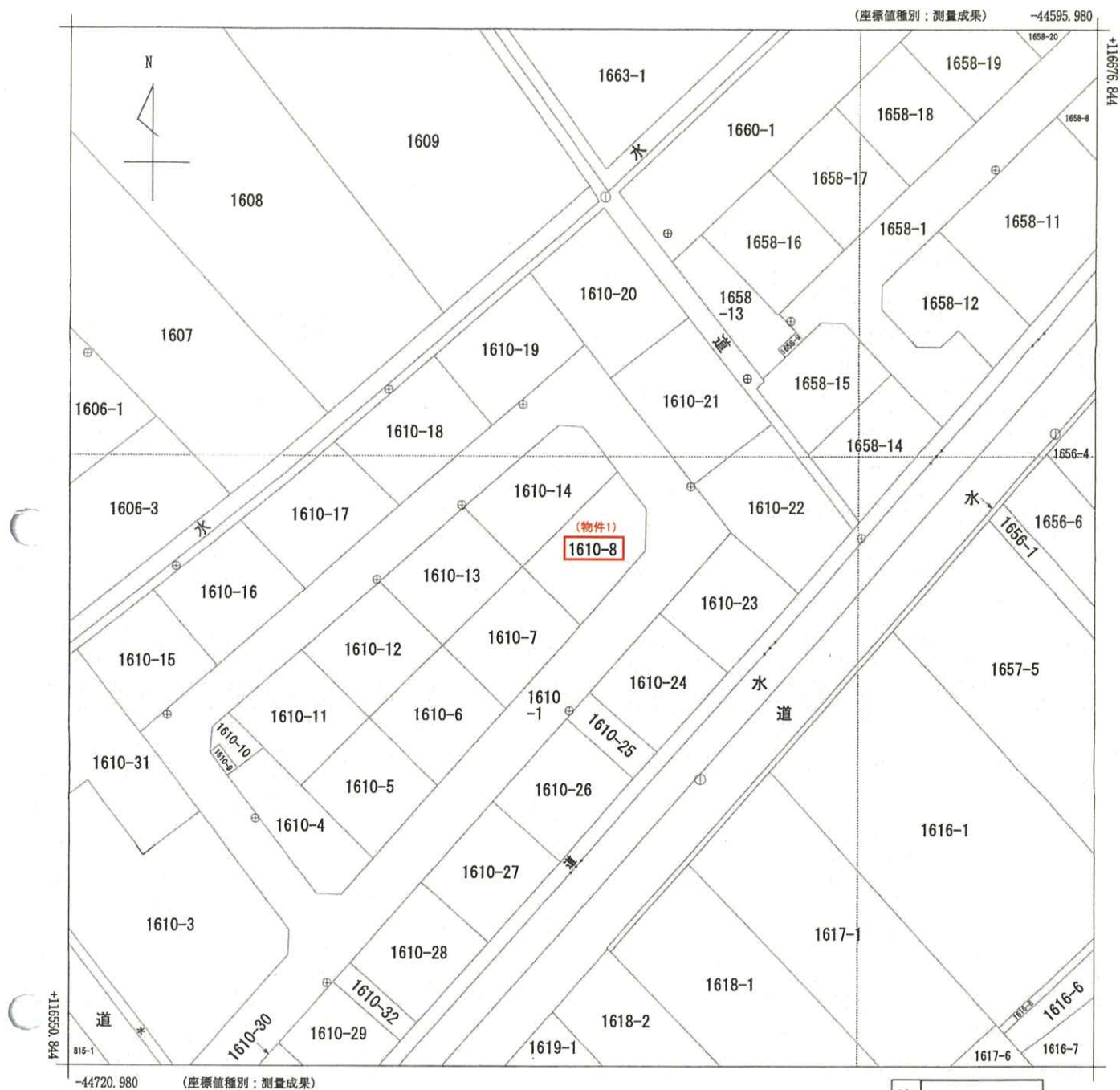
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年2月28日(金) 13:10～13:40	松山地方法務局今治支局	公図，登記事項等の閲覧，謄写
令和7年2月28日(金) 13:50～14:20	今治市役所	建物間取図等資料収集
令和7年2月28日(金) 14:30～15:00	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査
令和7年3月11日(火) 10:00～11:00	物件所在地	立入調査，写真撮影(評価人と同行)
(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して臨場した。 ☒ 令和 7年 3月11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

(4枚目)



地番区域見出
南高下町
2丁目
表干町
1丁目

請求部	所 在	今治市南高下町二丁目					地 番	1610番8		
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲二	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28年12月				備 付 年月日 (原図)	平成29年10月2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。

A3版をA4版に縮小

令和7年2月27日
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成16年9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7年2月27日 松山地方方法務局今治支局

令和7年2月27日

松山地方法務局今治支局

登記官

請求番号：6-2

(6 枚目)

A3版をA4版に縮小

建 物 図 面
(各階平面図)

平成16年9月2日

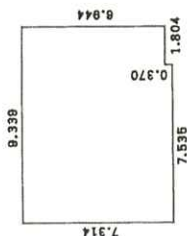
房屋番号	1610番8
------	--------

今治市南高下町二丁目1610番地8	建物の所在
-------------------	-------

各階平面図

353642

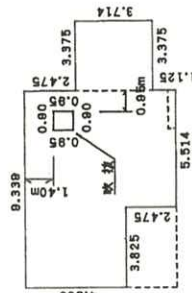
附



求積表

合 計	7.535 × 7.314 =	55.110990
床 面 積	1.804 × 6.944 =	12.526976
		67.637966
		67.63 m²

附 2



求積表

吹き抜付	0.900	×	0.950	=	-0.855000
合計					70.518321
床面積					70.51 m ²

作者

(平成16年9月2日作製)

1	250
縮尺	

申請人

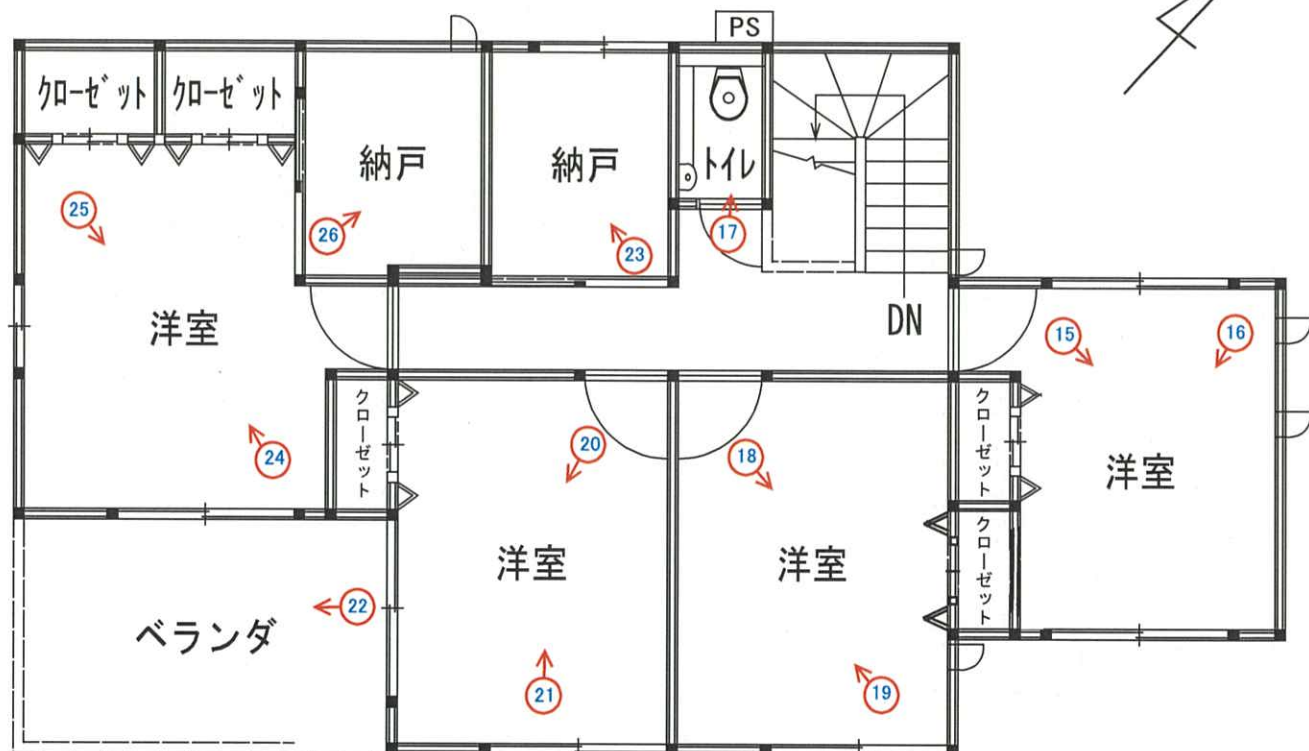
縮尺

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

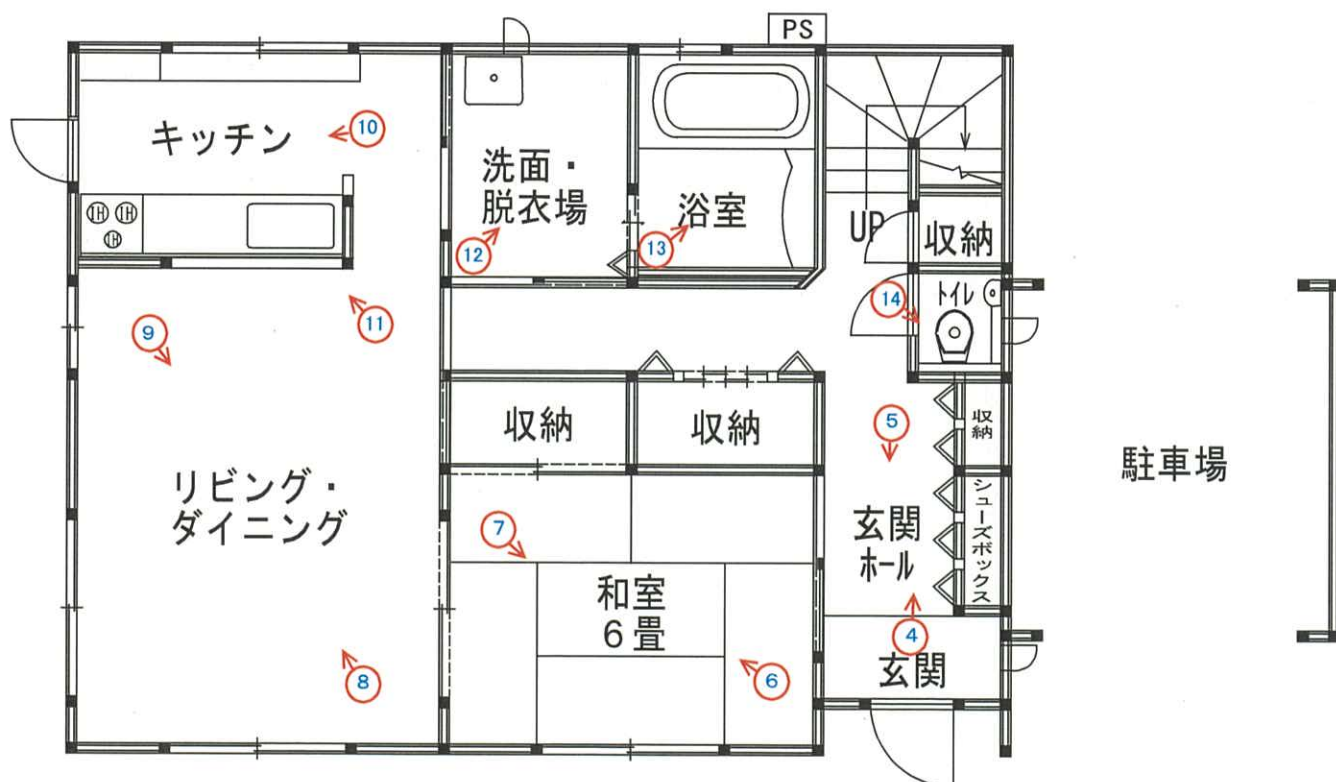
H16.9.2

建物間取図
(物件2・概略図)

2階



1階



駐車場



4 以下、物件2建物内部



7



8



9



10



11 (床面の状況)



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 月 17 日 評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

一括価格	
金 10,980,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,730,000 円
物件2(建物)	金 9,250,000 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	今治市南高下町二丁目 1 6 1 0 番 8 宅地 1 4 4 . 4 3 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市南高下町二丁目 1 6 1 0 番地 8 1 6 1 0 番 8 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 6 7 . 6 3 m ² 、2 階 7 0 . 5 1 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「伊予富田」駅の北北東方・道路距離約2,400m 最寄バス停「衣干3丁目」の北北東方・約200m(徒歩約3分) (別添「位置図」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2.5km、 今治市立鳥生小学校の東北東方、直線距離にして約370m付近に位置している。 周辺地域は、小規模住宅団地、事業所、共同住宅等が混在する地域である。 市内中心部やその他利便施設にも比較的近く、生活上の利便性はほぼ問題のない状況にある。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積：144.43㎡ 形 状：ほぼ長方形（間口約17.0m、奥行約9.8m） 地 勢：ほぼ平坦 地 盤：普 通	
接面道路の状況	方 位：南東方 種 別：市道：高下川9号線 (建築基準法第42条1項1号道路) 幅 員：約6.3m 舗 装：有（アスファルト） 歩 道：無 勾 配：無 高低差：ほぼ等高	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。（現況調査報告書の記載通り）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 都 市 ガ ス：なし 下 水 道：有 (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 土壌汚染が懸念される履歴は特にない。 ② 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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16年8月28日新築 経 過 年 数：20年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：タイル調サイディングボード張り 内 壁：塩ビクロス張り等 天 井：クロス天井等 床：畳・フローリング等 設 備：電気設備・給排水設備・衛生設備・オール電化住宅 そ の 他：その他上記の建物本体の一部と看做される付加物を含む。
床 面 積	1階67.63㎡、2階70.51㎡、延138.14㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書の記載通り
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（LDKの床の一部に水漏れによる損傷が認められた。）
建物の利用状況	空家の状態であった。建物の内部には少量の動産類が放置されていた。 （詳細は現況調査報告書参照）
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今治市役所建築住宅課で調査したところ、平成16年6月29日付第H16-0724号にて確認申請がなされていた。又平成16年8月24日付H16完-0777号にて完了検査がなされていた。 ③本件建物について、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低いものと判断したが、完全否定はできない。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）

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	44,500	1.05	144.43	0.95	6,410,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 95 = 44,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

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2 主である建物）

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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	205,000	138.14	0.420	11,890,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数20年、 経済的残存年数15年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況等 やや劣る)による補正 -2.0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (15\text{年} / (20\text{年} + 15\text{年}))\} \times (1 - 2\%) = 0.42$

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	6,410,000	0.55	法定地上権	3,530,000

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	6,410,000	-3,530,000	1.00	1.00	0.60	1,730,000
2	11,890,000	+3,530,000	1.00	1.00	0.60	9,250,000
一 括 価 格 (合 計)						10,980,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

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 今治－5

所 在：今治市南高下町3丁目788番5

価 格：42,300円/㎡

位 置：今治駅の南東方道路距離約2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側4.0m私道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域 第1種住宅地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,169,116円

物件2 3,360,887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

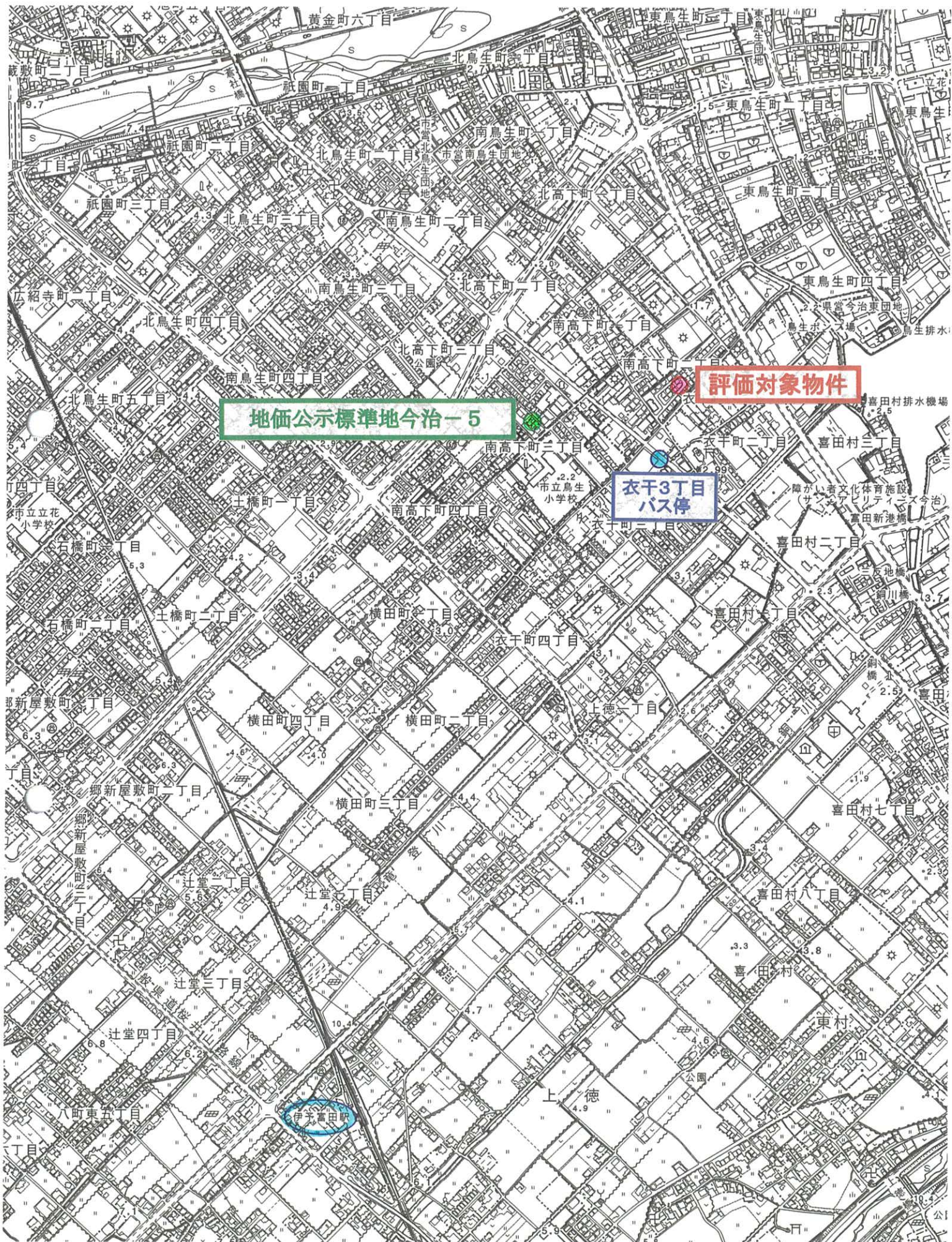
資料No. 1 位置図

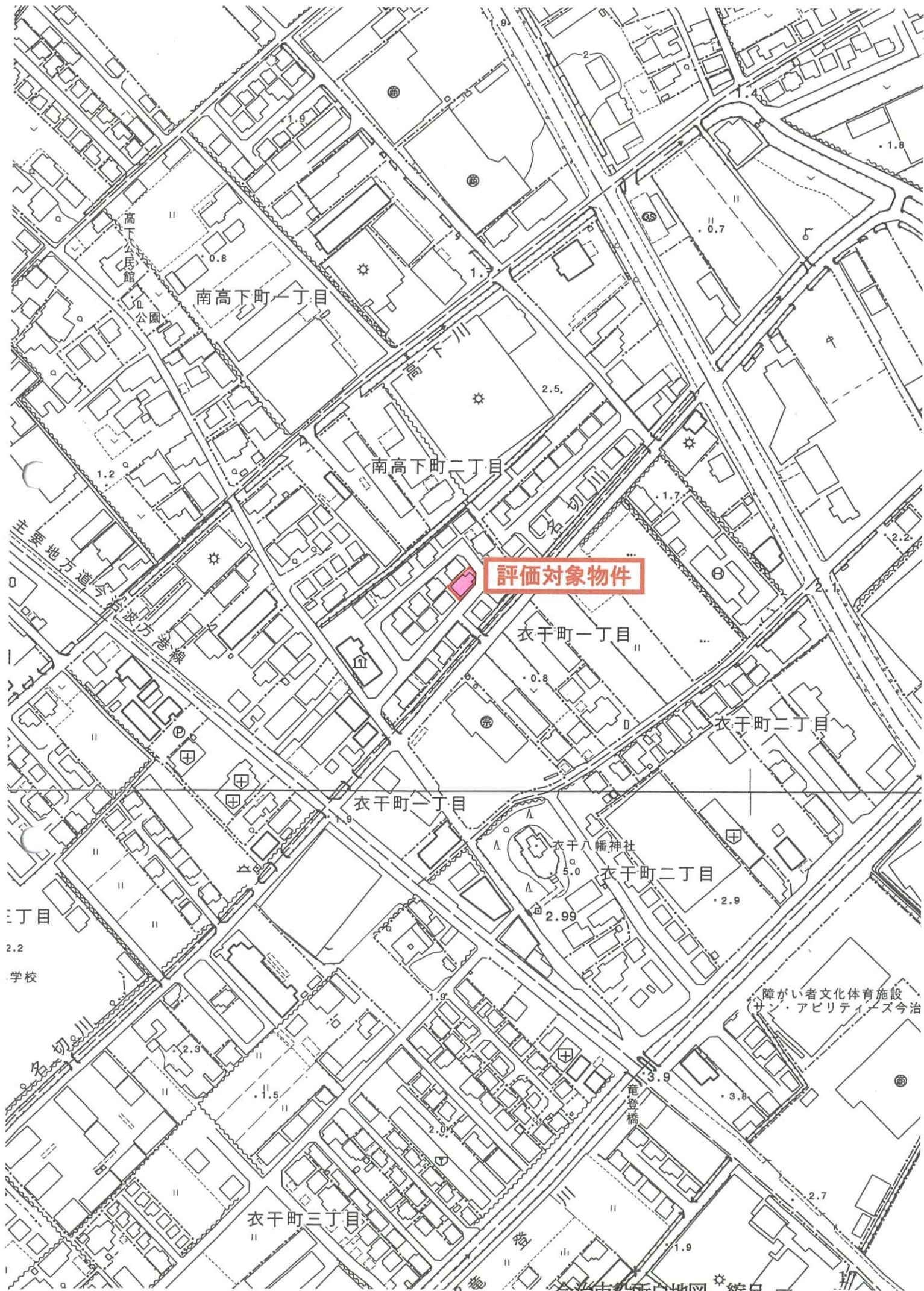
資料No. 2 公図写

資料No. 3 地積測量図写

資料No. 4 建物図面、各階平面図写

以 上





評価対象物件

南高下町一丁目

南高下町二丁目

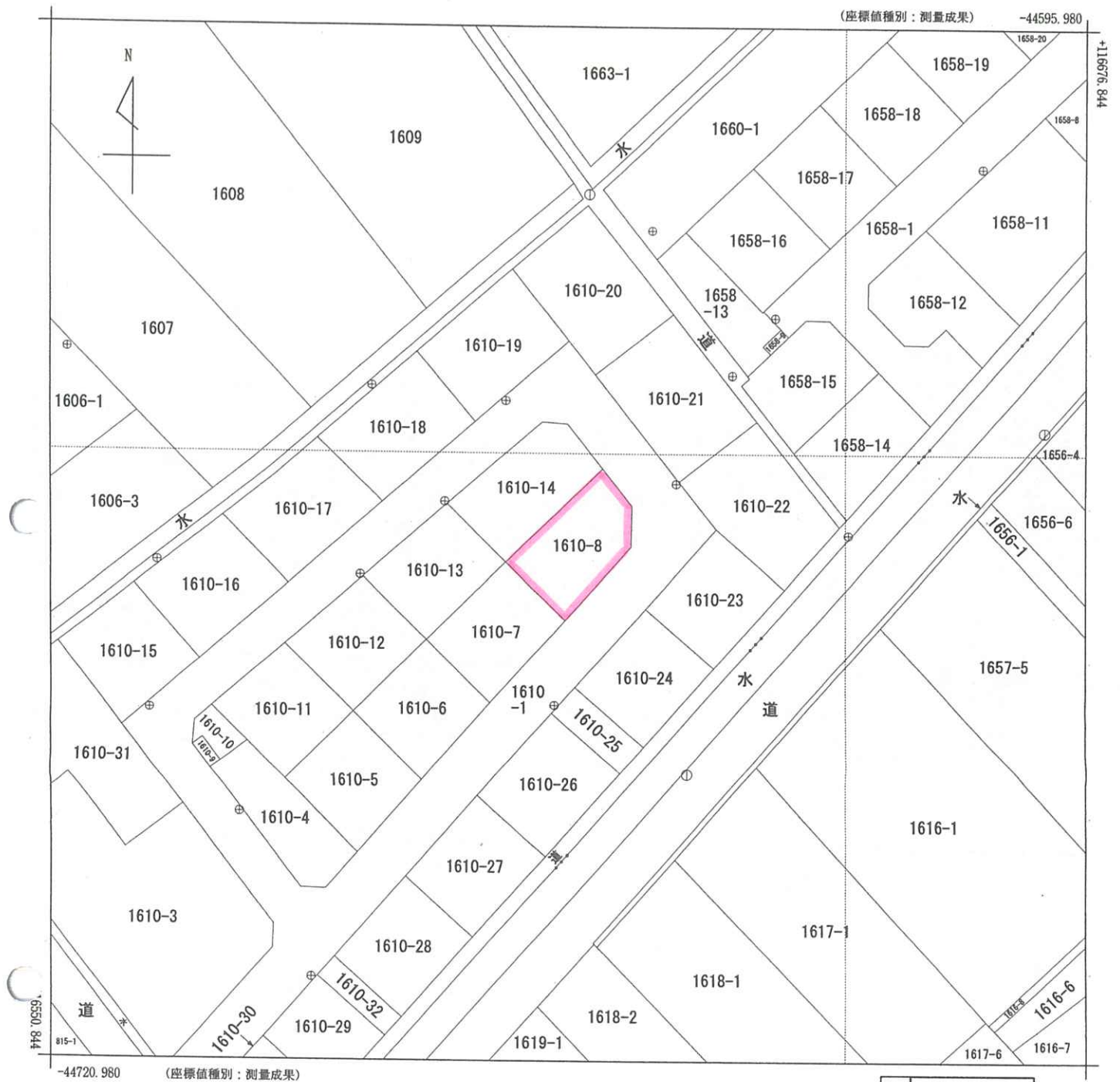
衣千町一丁目

衣千町二丁目

衣千町一丁目

衣千町二丁目

衣千町三丁目



地番区域見出
南高下町
2丁目
衣子町
1丁目

請求部分	所在地	今治市南高下町二丁目					地番	1610番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年12月				備付年月日 (原図)	平成29年10月2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7年2月27日
松山地方法律局今治支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

公司

令和7年2月27日

松山地方法務局今治支局

登記官

請求番号: 6-2

(各階平面圖)

家屋番号	1610番8
------	--------

今治市下町二丁目10番地8

2 階

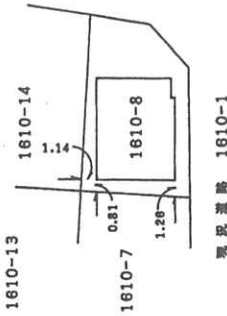


Figure 1 is a technical drawing of a rectangular building footprint with a central square courtyard. The drawing includes dimensions in meters (m) and feet (ft). The overall width is 4.838m (16.03ft) and the overall depth is 9.330m (30.61ft). The courtyard is 0.85m (2.82ft) wide and 0.90m (2.95ft) deep. The building walls are 0.80m (2.62ft) thick. The drawing is oriented with the courtyard at the top-left and the entrance at the bottom-right.

求積表	3.825 ×	4.839 =	18.509175
	5.514 ×	7.314 =	40.329386
	3.375 ×	3.714 =	12.534750
吹き抜付	0.950 ×	0.950 =	-0.855000
合計			70.518321
合床面積			70.51 m ²

土地調查士

縮尺 1/250

申請人

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

H16.9.2