

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 1月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月12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 8年 1月23日 午前10時00分から 令和 8年 1月26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12月18日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 松山市鷹子町
 地 番 67 番 3
 地 目 宅地
 地 積 208.93 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市鷹子町 67 番地 3
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 86.21 平方メートル
 2 階 93.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷹子町 67 番 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 83.16 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市鷹子町 67 番地 3
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 86.21 平方メートル
 2 階 93.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷹子町 67 番 3 の 2
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 90.89平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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1～3】

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】

■ A ■ 及び ■ B ■ が占有している。■ B ■ の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

■ A ■ 及び ■ B ■ が占有している。■ A ■ 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。

物 件 目 録

1 所 在 松山市鷹子町
 地 番 67 番 3
 地 目 宅地
 地 積 208.93 平方メートル

所有者 **A**

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市鷹子町 67 番地 3
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 86.21 平方メートル
 2 階 93.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷹子町 67 番 3 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 83.16 平方メートル

所有者 **A**

3 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市鷹子町 67 番地 3
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 86.21 平方メートル
 2 階 93.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 鷹子町 67番3の2

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 90.89平方メートル

所有者 B

令和 7年(ケ)第 83号
令和 7年10月15日受理
令和 7年11月 5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 松山市鷹子町
地 番 67 番 3
地 目 宅地
地 積 208.93 平方メートル

所有者 **A**

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市鷹子町 67 番地 3
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 86.21 平方メートル
2 階 93.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷹子町 67 番 3 の 1
種 類 居宅
構 造 木造 1 階建
床 面 積 1 階部分 83.16 平方メートル

所有者 **A**

3 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市鷹子町 67 番地 3
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 86.21 平方メートル
2 階 93.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

(1 枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 鷹子町 67番3の2

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 90.89平方メートル

所有者 B

(3枚目)

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)	
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 (☒ A) 上記の者らが、本建物を住居として利用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり (7枚目)	
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 (8枚目)	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 部分 (約 平方メートル)	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 資材置場 ☐ 工場 ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☒ B (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成14年10月14日	
最初の契約等	契約日	平成14年10月14日
	期間	☒ 平成14年10月14日から ☐ 平成年月日まで年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 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	☐ 毎月金万円 (毎月日限り月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1. 占有者は、物件1の土地所有者の夫に当たる者である。 2. 公簿上、物件3の建物は、1棟の建物の2階部分を専有部分として、平成14年10月14日に、同建物の現所有者において新築されたとされている。	
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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □部分	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □倉庫 ■居宅 □事務所 □店舗 □	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(所有者), ■B(占有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □所有 □不明	
占有開始時期		平成21年4月20日	
最初の契約等	契約日	平成21年4月20日	
	期間	平成21年4月20日から □平成 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	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他 ()	
	賃料・支払時期等	□毎月金 円 (毎月末日限り当月分払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない	□ない	
	□ある { □敷金 □保証金 金 円	□ある { □敷金 □保証金 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		1. 物件2の建物は、元々、Cの所有名義であったが、同人が、平成21年4月20日に亡くなったことに伴い、同日、現所有者が同建物を相続したものである。 2. 占有者と、物件2建物の所有者とは、特段区別することなく、重疊的に同建物を利用している。	
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

(6枚目)

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 部分	☒ 全部 ☐ 部分
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ 所有者
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ B(所有者), ☒ A(占有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ B(所有者), ☐ ()) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有 ☐ 不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有 ☐ 不明
占有開始時期		平成14年10月14日	平成14年10月14日
最初の契約等	契約日	平成14年10月14日	平成 年 月 日
	期間	平成14年10月14日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期等		☐ 毎月金 円 (毎月末日限り当月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	☐ 毎月金 円 (毎月日限り月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円 ☐ 不明	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円 ☐ 不明
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		1. 公簿上, 物件3の建物は, 平成14年10月14日に, 同建物の現所有者において新築されたとされている。 2. 占有者と, 物件3建物の所有者とは, 特段区別することなく, 重疊的に同建物を利用している。	1. 左記1記載のとおり 2. 左記の占有者と, 物件3建物の所有者とは, 特段区別することなく, 重疊的に同建物を利用している。
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	☒ 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

(7枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の西側及び南側には、地番67番1の土地（地目：宅地、地積：40.57平方メートル、所有者：**D**）と、地番67番4の土地（地目：公衆用道路、地積：159平方メートル、共有者：**E**、**F**）とが、いわゆる集合地番の形で隣接するとされている。現況では、物件1の土地の西側及び南側には、それぞれアスファルト舗装された道路（位置指定道路）が隣接している。
2. 物件1の土地のうち、西側付近や南側付近は概ね舗装され、南東付近には、カーポート（工作物）が設置されている。なお、物件1の土地の南側付近の一部には、同土地の境界よりさらに内側（北側）に、東西方向にかけて囲障が設置されている。
3. 物件2及び3の各建物は、いわゆる区分所有建物であり、当該各建物は、2階部分へと至る外階段（共用部分）を含めた木造スレート葺2階建の一棟の建物を区分する形で構成されている。そのうち、1階部分には、住居として利用されている物件2の建物が、2階部分には住居として利用されている物件3の建物が、それぞれ存している。物件2の建物には、専ら同建物の北西付近に設けられた玄関より進入する仕様となっている一方、物件3の建物には、一棟の建物の西側付近に存する外階段を利用して進入する仕様となっており、物件2及び3の各建物は、内部からは行き来できない仕様となっている。
4. 公簿によれば、物件2及び3の各建物を含む一棟の建物のうち、現在の物件2の建物を含む旧家屋番号67番3の建物（以下「旧建物」という。）は、まず、昭和47年4月1日に、2階建の建物（床面積：1階 86.21平方メートル、2階 27.07平方メートル）として新築された後、昭和53年7月30日に増築されたとされている（床面積：1階 86.21平方メートル、2階 45.12平方メートル）。さらに、平成14年8月19日に、旧建物については、その一部が取り壊され、同年10月14日に、現在の物件3の建物に当たる2階部分や共用部分を新築した上、これらに既存の物件2の建物も併せる形で、現在の区分所有建物が築造されたとされている。なお、区分所有に係る登記年月日は、同月23日であり、これに併せ、同日、旧建物に係る登記は、閉鎖されている。
5. 物件2の建物につき、北東側の和室の天井板に、雨漏り痕が認められる。
6. 物件3の建物につき、LDの内壁面に、破損箇所（穴）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
☒ B (所有者) ☒ A (所有者)	1. 私 (B) は、物件3の建物の所有者です。本調査には、私の妻であり、物件1及び2の土地建物の所有者である A とともに説明します。 2. 物件1の土地は、元々、私の父である C の所有名義であり、同土地には、父が所有する旧家屋番号67番3の建物（以下「旧建物」という。）が建っていました。旧建物は、昭和47年4月に父が新築し、昭和53年7月に、2階の一部を増築しました。その後、平成14年10月に、旧家屋の1階部分に、新たな2階部分を新築する形で、現在の一棟の建物を新築しました。また、新築に併せ、一棟の建物のうち、1階部分を2建物と、2階部分を3建物とする区分所有建物として登記しました。これは、2建物を父世帯、3建物を私世帯として利用するために区分したものです。この点、父所有の1土地を、物件3の建物の敷地として利用するに当たり、父と私との間で地代等のやり取りはなく、無償無期限で敷地として利用してきました。 3. 平成21年4月20日に父が亡くなったことに伴い、同人の養子でもあった妻が、父母の意向に従い、物件1及び2の土地建物を相続しました。その後、平成30年12月から令和6年9月までの間は、妻の父母が物件2の建物に居住していましたが、現在は、所有名義やその範囲を特に意識することなく、物件2及び3の各建物を、私と妻とで、住居として利用しています。この点、私が物件2の建物を利用することや、妻が物件3の建物を利用するに当たり、相互に、賃料等のやり取りはなく、無償無期限で利用しています。もっとも、普段は、私も妻も、主に物件3の建物にて生活しています。物件2の建物には、未だ、父母や義父母の家財道具等が残っていますが、これらは、いずれも私ないし妻が相続しているということになるかと思います。 4. 物件3の建物の南西側の洋室については、専ら、私が代表者を務めていた運送会社の事務所として利用していました。同室の利用に当たり、同社と私との間で家賃等のやり取りはありませんでした。その後、事情があり、同社は既に廃業しており、同社名義の物品は、ほぼ残っていません。 5. 物件1の土地につき、同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。ちなみに、物件1の土地の南側境界付近にあるコンクリート基礎の外側には、旧家屋が建っていた当時、囲障が設置されていましたが、物件3の建物の新築時に、同囲障を取り壊して、現在の囲障を築造しました。なお、上記のコンクリート基礎は、行政当局の指導に従い、取り壊した囲障よりも15センチメートル程度内側（北側）に控える形で設置しています。 6. 物件1の土地の南東付近にあるカーポートは、物件3の建物の新築時に併せて築造したものです。 7. 物件3の建物の南西側の洋室は、同建物の新築時には、2室に分かれていましたが、7、8年くらい前に、両室間の仕切りを取り払う形で一室化し、現在の仕様となっています。このほかに、物件2及び3の各建物につき、物件3の建物の新築時以降、特段の増改築や修繕は行っていません。 8. 物件2の建物の北東側の和室については、天井板に雨漏り痕がありますが、物件3の建物の新築時以降は、雨漏りはないと思います。また、物件3の建物につき、特段の不具合箇所はありませんが、リビングの内壁面の一部に、損傷箇所が見受けられます。 9. 物件1ないし3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。 10. 将来的に、私や妻が、別地に転居した場合において、物件1ないし3の土地建物内外に残置した家財道具等については、すべて不要物として差し支えありません。

(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7年10月16日(木) 9:30~10:00	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年10月16日(木) 10:30~11:00	松山市役所(資産税課)	建物間取図等資料収集
令和7年10月16日(木) 12:00~12:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 立会依頼 文書を投函
令和7年10月23日(木) 14:30~15:00	松山市役所(建築指導課)	建築確認概要書等閲覧
令和7年10月24日(金) 13:00~13:30	物件所在地	関係人から聴取
令和7年10月30日(木) 9:30~11:40	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 7 年 10 月 30 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, 立会人を立ち合わせ, 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

(10枚目)

(座標値種別：測量成果) -64019.096

+90026.702



-64144.096 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
鷹子町

請求部	所在	松山市鷹子町				地番	67番3			
出力縮尺	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	法務局作成地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年4月1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に縮小

令和7年10月16日
松山地方法務局

請求番号：1-15
(1/1)

登記官

(11 枚目)

公司

登記年月日：平成14年10月23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10月16日 松山地方方法務局

登記官

(12 枚目)

請求番号：1-38

505

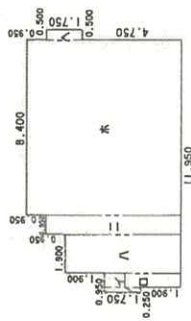
504646

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
鷹子町
67番3の1

建物の所在
松山市鷹子町67番地3



求 積 表

イ 1.750 X 0.250 = 0.437500
ロ 3.650 X 0.700 = 2.555000
ハ 5.550 X 1.900 = 10.545000
ニ 6.500 X 0.950 = 6.175000
ホ 7.450 X 8.400 = 62.580000
ヘ 1.750 X 0.500 = 0.875000

合 計 83.167500
内 積 算 83.16 ㎡

写真撮影位置・方向

建物の存する部分 | 階

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品紙)

平成14年10月23日 登記 平成14年10月22日 登録

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成14年10月23日

504647

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	鷹子町 67番3の2
建物の所在	松山市鷹子町67番地3



求積表

7.450 x 12.200 = 90.8900000

90.8900000

床面積 90.89 ㎡



建物の存する部分2階

作製者

平成14年10月5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

平成14年10月23日登記 平成14年10月22日登記

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10月16日 松山地方裁判所

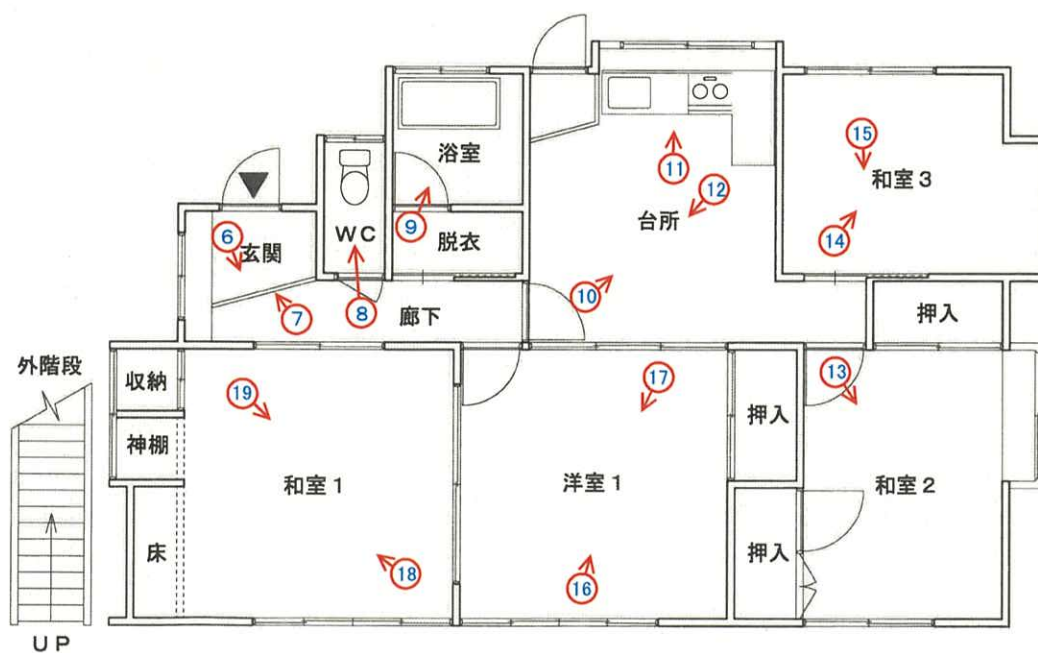
登記官

間取図

(物件2, 3・概略図)



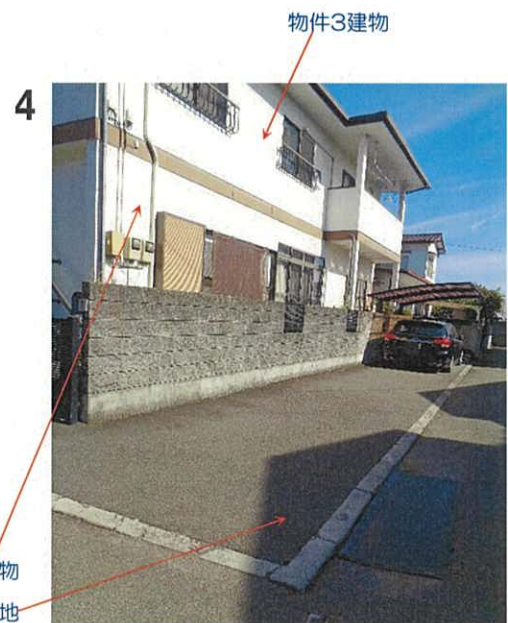
2 F
(物件3建物)



1 F
(物件2建物)

○ 写真撮影位置・方向





7



8



9



10



11



12



13



14



15 (天井板の状況)



16



17



18



19



20 以下、物件3建物内部



21



22



23



24



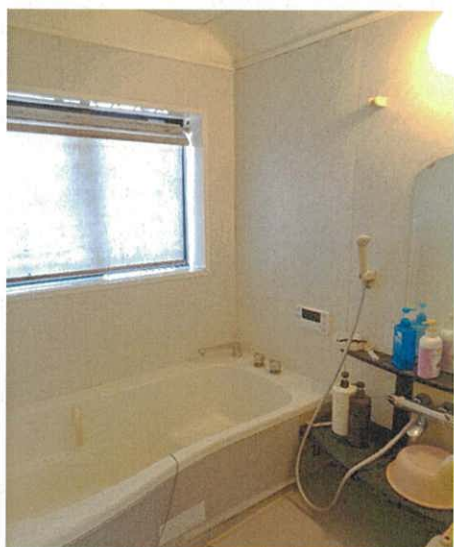
25



26



27



28



29



30



31



32 (内壁面の状況)



33



34





令和 7 年（ケ）第 83 号
令和7年10月30日 現 地 調 査
令和7年11月4日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金11,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金7,220,000円
物件2（建物）	金2,050,000円
物件3（建物）	金2,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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、3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	松山市鷹子町 67番3 宅地 208.93㎡	同左 同左 同左 同左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市鷹子町67番地3 木造スレート葺2階建 1階: 86.21㎡ 2階: 93.86㎡ 鷹子町67番3の1 居宅 木造1階建 1階部分: 83.16㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市鷹子町67番地3 木造スレート葺2階建 1階: 86.21㎡ 2階: 93.86㎡ 鷹子町67番3の2 居宅 木造1階建 2階部分: 90.89㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 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	伊予鉄高浜横河原線 久米駅 の 南東方 道路距離約 1,000m 最寄バス停 伊予鉄「久米学校前バス停」 の 南東方 約270m (徒歩約 4 分) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	物件は、戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成している。
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 市街化区域 用途地域 近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200% 防火地域 — その他規制 —
画 地 条 件	地積: 208.93㎡ 間口: 約13m 奥行: 約16m ~ 約17m 形状: ほぼ長方形 地勢: ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側及び南側は幅員約 4mアスファルト舗装私道(建築基準法42条1項5号道路) ^{※1} にほぼ等高接面する。
土地の利用状況等	地上建物(物件2、3)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 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	○土壌汚染について 各種資料、ヒヤリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について 該当ナ ○土砂災害警戒(特別)区域 該当ナ ^{※1} 指定の年月日: 昭和43年1月12日、番号: S42-195 (指定) 指定道路の延長: 94.24m (松山市建築指導課備付け、指定道路調書による) ○専有部分の土地利用権について 建物の区分所有等に関する法律22条に規定する分離処分禁止の適用を受けるものとして、土地利用権を「敷地占有利益」と表現し建物価格に加算する。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2 、 3)

(1) 一棟の建物の概要

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47年4月1日		新築（物件2）
	昭和53年7月30日		増築（物件2）
	平成14年10月14日		新築（物件3）
	経過年数	54年	
	経済的残存耐用年数	5年	
構造	木造2階建		
仕様	屋根	スレート葺	
	外壁	サイディング張・吹付仕上	
	その他	—	
建物の品等	使用資材	普通	設計の良否 普通
	施工	普通	
特記事項	・ 建築確認：昭和46年度・第3235号（工事種別：新築） 昭和53年度・第281号（工事種別：増築） 平成14年度・第596号（工事種別：増築）		

(2) 物件2専有部分の概要

種	類	居宅		
構	造	木造 1 階建		
現 況 床 面 積		1 階部分	83.16㎡	
仕 様	天 井	：	ポ ^ー ト [↓] 下 [↓] ペ [↓] イント	（ 玄関、台所、洋室 外 ）
			杉 ^柵 （貼天）・敷目	（ 和室 ）
			バ ^ス リ ^ブ	（ 浴室 ）
	床	：	板張	（ 洋室、台所 ）
			タイル張	（ 浴室、WC 外 ）
			タ ^タ ミ ^敷	（ 和室 ）
	内 壁	：	フ ^リ ント合板張	（ 洋室 外 ）
			繊 ^維 壁	（ 和室 ）
			タイル張	（ 浴室、WC 外 ）
設 備	：	電 ^気 設備	、 給排水設備	、 衛 ^生 器具設備
そ の 他	：	－		
建 具	：	合板玄関ドア	、 アルミサッシ	、 フラッシュ戸 襖
保守管理の状態		普通		
専 有 部 分 の 利 用 状 況		・ 所有者等が居住して占有する。 ・ 建物に付属する各種住宅設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。		
特 記 事 項		－		

(3) 物件3 専有部分の概要

種 類	居 宅
構 造	木造1階建
現 況 床 面 積	2階部分 90.89㎡
仕 様	天 井 : ビニルクロス貼 (玄関、洋室、LDK 外) 杉柵(貼天)・敷目 (和室) 床 : フローリングボード張 (洋室、LDK 外) CFシート貼 (洗面・脱衣、WC) タタミ敷 (和室) 内 壁 : ビニルクロス貼 (洋室、LDK 外) 繊維壁 (和室) 設 備 : 電気設備 、 給排水設備 、 衛生器具設備 そ の 他 : — 建 具 : アルミドア 、 アルミサッシ 、 フラッシュ戸 襖 、 障子
保守管理の状態	普通
専 有 部 分 の 利 用 状 況	・所有者等が居住して占有する。 ・建物に付属する各種住宅設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。
特 記 事 項	—

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	87,700	1.02	208.93	0.92	17,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 松山(県)－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $93,600\text{円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 106.0 = 87,700\text{円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：環境条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差：準角地等

を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地 積：上記のとおり(登記数量)

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して -8.0% と判断した。

(2) 建物価格 (物件 2、3)

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	190,000	83.16㎡	0.06	950,000
3	220,000	90.89㎡	0.06	1,200,000

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。

経過年数 54年 経済的残存耐用年数 5年 残価率 0%

観察減価法 (規模、市場性 等)

を総合的に勘案して -30.0% と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (54\text{年} + 5\text{年})) \} \\ &\quad \times (1 - 30.0\%) \\ &= 0.06 \end{aligned}$$

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	17,190,000	0.3 敷地占有利益	5,160,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を 敷地占有利益 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	17,190,000	-5,160,000		1.0	0.60	7,220,000
2	950,000	+2,470,000	—	1.0	0.60	2,050,000
3	1,200,000	+2,690,000	—	1.0	0.60	2,330,000
一括価格(合計)						11,600,000

(注) 物件2、3の土地利用権等は下記のとおり、各建物の専有面積で按分した。

土地利用権等価格 専有面積按分 物件2の土地利用権等価格
 $5,160,000円 \times \frac{83.16m^2}{83.16m^2 + 90.89m^2} \approx 2,470,000円$

土地利用権等価格 専有面積按分 物件3の土地利用権等価格
 $5,160,000円 \times \frac{90.89m^2}{83.16m^2 + 90.89m^2} \approx 2,690,000円$

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：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 松山(県)ー15

所	在	松山市来住町1153番4
価	格	93,600円/㎡
位	置	北久米駅910m
価	格	令和7年7月1日
地	積	160㎡
供給処理施設	水道	
接面街路	東4m私道	
用途指定等	1低専	
建ぺい率・容積率	(50 80)	
地域の概要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	10,592,751円
物件2	1,079,498円
物件3	2,696,124円

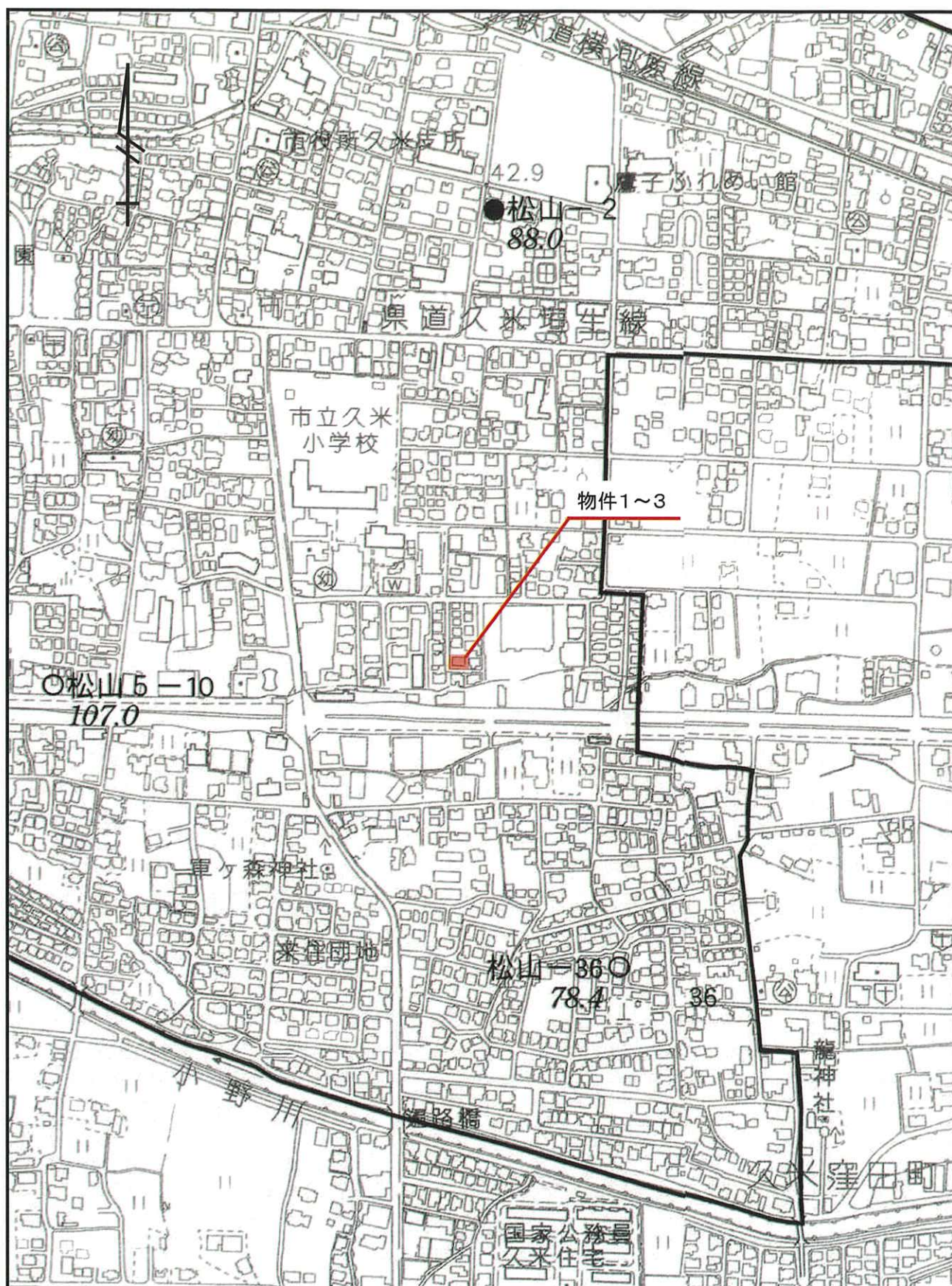
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図

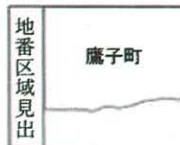
以上

物件位置図



出所:「愛媛県 令和7年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000



請求部分	所在	松山市鷹子町				地番	67番3			
出力縮尺	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	法務局作成地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年4月1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10月16日
松山地方法務局

請求番号：1-15
(1/1)

登記官



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年10月23日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年10月16日 松山地方裁判所

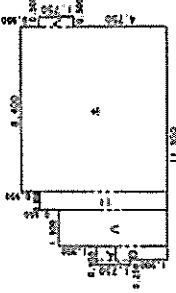
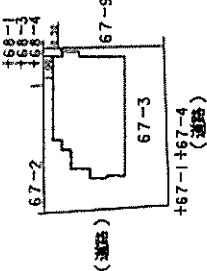
登記官

請求番号：1-38

建物図面 各階平面図

家屋番号	藤子町 67番3の1
建物の所在	松山市藤子町67番地3

504646 各階平面図

																											
床面積 <table><tr><td>イ</td><td>1.750 X 0.250 =</td><td>0.437500</td></tr><tr><td>ロ</td><td>3.650 X 0.700 =</td><td>2.555000</td></tr><tr><td>ハ</td><td>3.550 X 1.900 =</td><td>6.745000</td></tr><tr><td>ニ</td><td>7.450 X 1.400 =</td><td>10.430000</td></tr><tr><td>ホ</td><td>7.450 X 8.400 =</td><td>62.580000</td></tr><tr><td>ヘ</td><td>1.750 X 0.500 =</td><td>0.875000</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>83.157500</td></tr><tr><td>総面積</td><td></td><td>83.16 ㎡</td></tr></table>		イ	1.750 X 0.250 =	0.437500	ロ	3.650 X 0.700 =	2.555000	ハ	3.550 X 1.900 =	6.745000	ニ	7.450 X 1.400 =	10.430000	ホ	7.450 X 8.400 =	62.580000	ヘ	1.750 X 0.500 =	0.875000	合計		83.157500	総面積		83.16 ㎡	建物の存する部分1階	
イ	1.750 X 0.250 =	0.437500																									
ロ	3.650 X 0.700 =	2.555000																									
ハ	3.550 X 1.900 =	6.745000																									
ニ	7.450 X 1.400 =	10.430000																									
ホ	7.450 X 8.400 =	62.580000																									
ヘ	1.750 X 0.500 =	0.875000																									
合計		83.157500																									
総面積		83.16 ㎡																									
作製者	松山県土木建築調査士会	申請人	松山県土木建築調査士会																								
縮尺	1/250	縮尺	1/500																								

平成14年10月23日登記 平成14年10月23日登記

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年10月23日

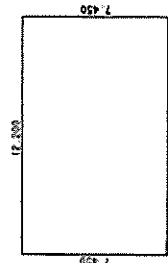
これは図面に記載されている内容を説明した説明図である。
令和7年10月16日 松山地方裁判所

建物図面 各階平面図

504647 各階平面図

家屋番号 鷹子町 67番3の2

建物の所在 松山市鷹子町67番地3

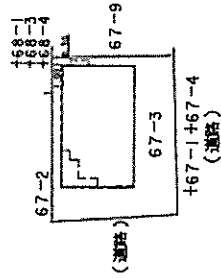


水 道 表

7,450 X 12,200 = 90.850000

90.850000

面積 90.85 ㎡



建物の存する部分2階

作製者

(平成14年10月5日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年10月23日登記 平成14年10月23日登記

(愛媛県土地家屋調査士会印)

請求番号：1-39