

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 11 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 7 年 10 月 2 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 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 7 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 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 6 . 1 8 平方メートル

- 3 所 在 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 4 4 . 1 1 平方メートル

- 4 所 在 伊予市上吾川 甲 9 9 8 番地
 家屋 番号 甲 9 9 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 9 . 4 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

床 面 積 約 18 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

朽廃している。



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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, 3, 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, 3, 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

【物件番号1】

- ・隣地(地番甲998番2)と一体となっており、現況上、境界が明確でない。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番甲997番、甲1002番)への通行のため無償で利用されている。

【物件番号3】

隣地(地番甲1001番2)の一部と一体となっており、現況上、境界が明確でない。

《 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 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 6 . 1 8 平方メートル

- 3 所 在 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 4 4 . 1 1 平方メートル

- 4 所 在 伊予市上吾川 甲 9 9 8 番地
 家屋 番号 甲 9 9 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 9 . 4 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル



物 件 目 録

(現 況)

床 面 積 約 1 8 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 9 . 8 3 平方メートル

(現 況)

朽廃している。



令和 7 年 (ヌ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 16 日受理
令和 7 年 5 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1、3、4)

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 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 7 6 . 1 8 平方メートル

~~2 所 在 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 8 番 2
 地 目 畑
 地 積 1 0 1 平方メートル~~

3 所 在 伊予市上吾川字向井
 地 番 甲 9 9 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 4 4 . 1 1 平方メートル

4 所 在 伊予市上吾川 甲 9 9 8 番地
 家屋 番号 甲 9 9 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 9 . 4 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	23.14 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.83 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	☒ 1 4 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異なる (☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) 主たる建物 附属建物符号 1 ☐ 種 類 : ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 約 7 7 m ² ☒ 床面積 : 約 1 8 m ²	
物件目録にない 附 属 建 物	附属建物符号 2 は朽廃し、存在しない。 ☒ 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 上記の者が主たる建物を居宅として、附属建物符号 1 を居宅 (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 ☐ 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

(3 枚目)

(土地用)

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 3
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 公衆用道路 (物件 1) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☒ 1 4 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 ☒ 上記の者が本土地を現況地目の状態で、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が、更地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」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
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)
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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地及び物件3土地は、市街化調整区域内の宅地である。物件1土地は、分筆される前の土地である甲998番の土地の閉鎖登記簿によれば、明治36年当時の地目は宅地となっている。中予地方局によれば、物件1土地は市街化調整区域となった時点で宅地であった土地である。物件3土地は、登記事項証明書によれば、平成8年2月に国土調査による成果により田から畑に地目変更登記がされ、その後、平成13年5月に畑から宅地に錯誤による地目変更登記がされている土地である。
- 2 物件1土地、物件3土地周辺は国土調査が終了し、法務局に14条地図が整備されているが、物件1土地の一部は、地番甲998番2の土地の一部と共に樹木等が繁茂している状態で、境界は一見して明確な状態ではない。物件3土地の一部も地番甲1001番2の土地の一部と一体となっていて、樹木、雑草が繁茂している状態であり、境界は一見して明確な状態ではない。
- 3 物件1土地の西側は、道（市道、建築基準法42条2項）、物件3土地の東側は、道（法定外公共物、建築基準法42条2項）に接する。
- 4 物件1土地は、物件4建物の敷地として使用されている。物件1土地の東南隅付近に工作物（車庫）が存在するが、老朽化している状態である。
- 5 物件1土地の西端部分は、西側市道から物件1土地の進入路として使用されているほか、地番甲997番の土地及び甲1002番の土地への進入路としても無償で使用されている。
- 6 物件3土地は、工作物（農機具等置場）の敷地として使用されている。この工作物は、かつて牛舎として使用されていたとのことである。
- 7 物件4建物は、法務局に建物図面の備え付けがなく、現況の床面積は公簿上の床面積と異なるが、種類や所有者の陳述等から、3枚目のとおりとした。なお、増築等の範囲、その時期については不明である。
- 8 物件4主たる建物は、経年により老朽化が進行し、外壁、屋根に複数の損傷がある。東側外壁の一部は崩落している。主たる建物内部には雨漏り箇所、床が劣化している箇所が複数ある。現在、建物所有者が居宅として使用しているが、浴室、トイレは使用していないとの陳述がある。
- 9 物件4附属建物符号1は、昭和50年ころから居宅としての使用はなく、物が置かれたままの状態では放置されている。屋根、外壁に多数の損傷があるほか、内部には雨漏り跡がある。
- 10 物件4附属建物符号2の物置は、令和6年に朽廃により屋根、壁等がくずれ落ちるなど、残骸が残っているだけの状態であり、建物としての使用はないとのことである。所有者が残っている柱等の一部をトタンで囲い、屋根にも一部トタンを設置しているが、簡易な構造で、耐久性もないことから、建物と考えることは困難で、附属建物符号2は朽廃により、存在しないものとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
A (所有者)	1 物件1土地、物件3土地と周囲の土地との境界に特に争いはありませんが、物件1土地と地番甲998番2の土地、物件3土地と甲1001番2の土地は、一見して境界が明確な状態ではありません。 2 物件1土地は、物件4建物の敷地として使用されています。物件1土地の西側の進入路部分の一部を甲997番の土地、甲1002番の土地への進入路としても無償で使用することを認めています。 3 物件3土地上にある工作物は、元々牛舎として使用されていたものです。柱、屋根はあるものの、周壁が一部しかないため、建物ではなく、工作物です。現在は、近所の人に農機具置場等として無償で使用させていますが、独自の占有権原を認めたものではありません。 4 物件4主たる建物は、私が居宅として使用しています。外壁の一部が崩落しているほか、外壁、屋根に複数の損傷があります。内部は、雨漏りをするとところが複数あるほか、床板が弱っています。浴室、トイレは使用していません。 5 物件4主たる建物の西側にある附属建物符号1の居宅は、私の祖父が隠居部屋として使用していました。昭和50年頃から居宅としての使用はなく、物を置いているだけの状態です。建物内に入っていないため、内部の状態はよく分かりません。 6 物件4主たる建物の北東側にある残骸は、附属建物符号2の物置です。令和6年に壁、屋根が倒壊しました。その後、私が一部をトタンで囲った上、屋根部分にもトタンを設置しました。簡易な構造で、耐久性がないため、建物とは言えないと思います。 7 物件1土地の北東隅付近にある工作物は車庫として使用していましたが、現在は壊れているため使用していません。 8 物件4建物では地下水を汲み上げて使用しています。市の水道の引き込みはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

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4月16日(水) 11:30 - 12:00	当庁等	申請書等作成
令和7年4月16日(水) 15:00 - 15:20	伊予市役所	建物間取図等资料収集、上下水道について調査
令和7年4月16日(水) 16:40 - 17:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から聴取
令和7年4月17日(木) 9:40 - 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4月22日(火) 9:20 - 10:50	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

(特記事項)

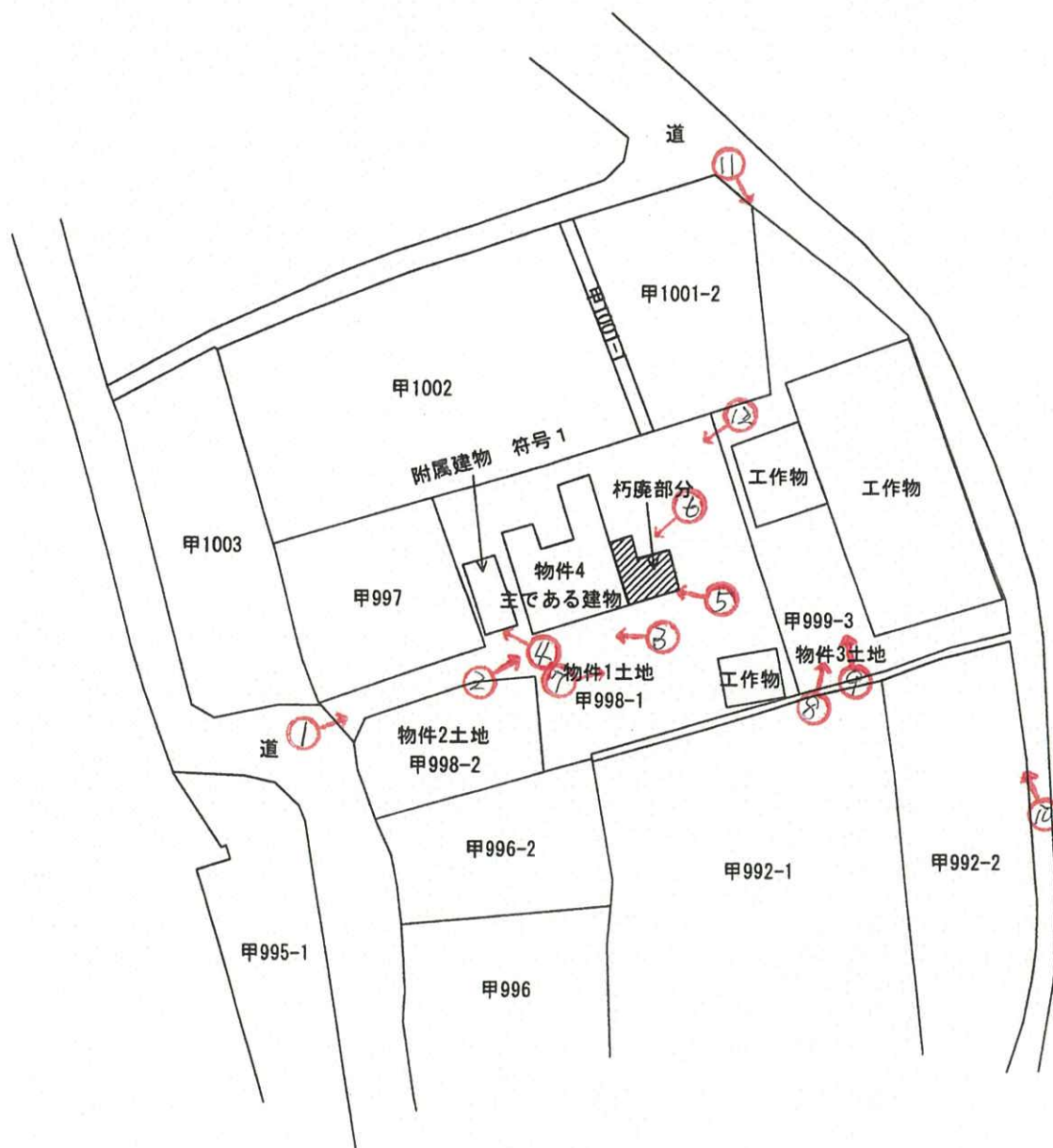
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

☐ 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
(7 枚目)



土地建物位置関係図 (概略図)

写真撮影位置・方向・番号○→

(8 枚目)

建 物 間 取 図

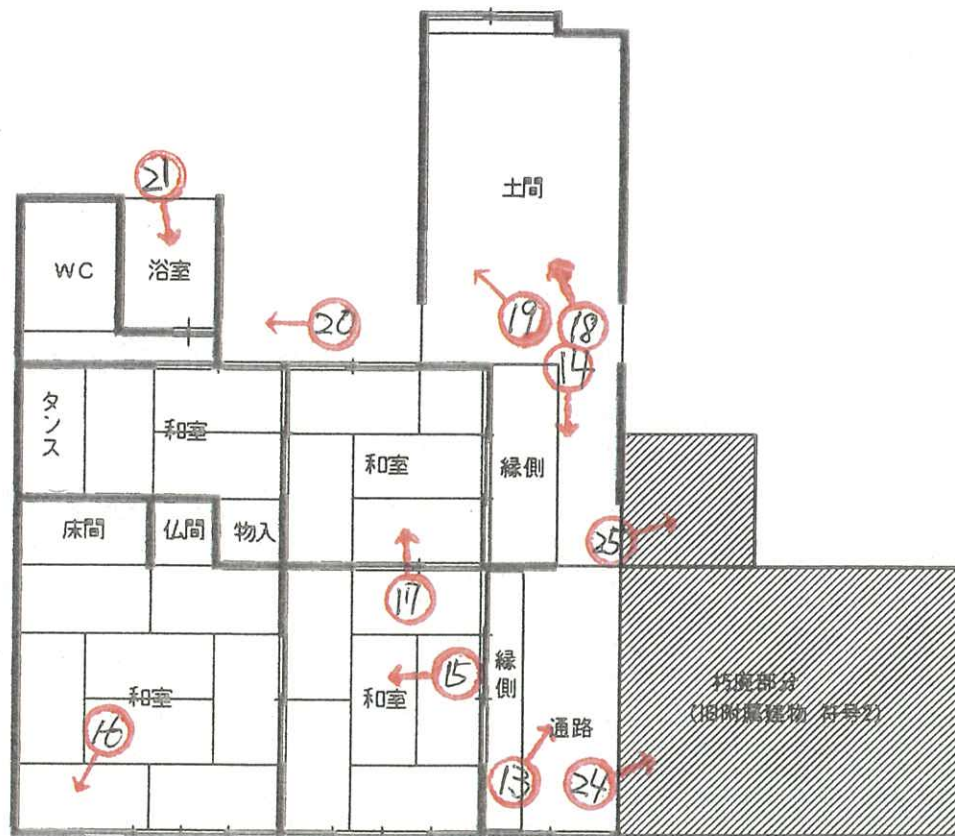


主である建物

附属建物
符号 1



現況床面積
約18㎡



現況床面積 約77㎡

写真撮影位置・方向・番号○→

(9 枚目)

① 物件1 地番甲998番2の土地
地番甲997番の土地 市道



② 物件4主たる建物 物件1
物件4附属建物符号1



③ 物件4主たる建物



④ 物件4附属建物符号1 物件4主たる建物



⑤ 物件4主たる建物
物件4附属建物2の残骸，差し掛け等



⑥ 物件4主たる建物
物件4附属建物2の残骸にトタンで囲んだ部分



⑦ 物件4主たる建物
物件1上の工作物（元車庫）



⑧ 物件3
物件3上の工作物



⑨ 物件3
物件3上の工作物



⑩ 道（法定外公共物）
物件3 物件3上の工作物



⑪ 物件3 地番甲1001-2の土地
道（法定外公共物）



⑫ 物件1 物件4主たる建物



⑬ 物件4主たる建物内部 周壁崩壊部分
物件4附属建物符号2崩壊部分，残骸



⑭



⑮



⑯

雨漏り跡



⑰



⑱



⑪



⑫



⑬ 物件4附属建物符号1



⑭ 物件4附属建物符号1



⑮ 雨漏り跡



⑯ 物件4附属建物符号2の残骸





令和 7 年（ 又 ）第 11 号
（物件1・3・4）

令和 7 年 4 月 22 日現地調査

令和 7 年 5 月 15 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡田 浩

第1 評価額

一括価格	
金 4,440,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,220,000 円
物件3(土地)	金 1,720,000 円
物件4(建物)	金 1,500,000 円

- 1 一括価格は、物件1、3、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 等 地 番 地 目 地 積	伊予市上吾川字向井 甲998番1 宅地 476.18㎡	同左
3	所 在 等 地 番 地 目 地 積	伊予市上吾川字向井 甲999番3 宅地 444.11㎡	同左
4	所 在 等 (主である建物) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物 符号1) 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物 符号2) 種 類 構 造 床 面 積	伊予市上吾川 甲998番地 甲998番 居宅 木造瓦葺平家建 69.42㎡ 居宅 木造瓦葺平家建 23.14㎡ 物置 木造瓦葺平家建 19.83㎡	 現況約77㎡ 現況約18㎡ 朽廃している。
番号	特 記 事 項		
1 3 4	4、5ページの特記事項の欄参照。		

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・3)

位 置 ・ 交 通	JR予讃線「伊予市」駅の南東・道路距離約1.9Km 最寄バス停「伊予市」の南東方約1.3Km(徒歩約17分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊予市南部の上吾川地区の市街化調整区域内で、中規模の農家住宅、既存の一般住宅、農業用倉庫等が混在する集落で、周辺は農地が広がる地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定無し 70% 200% —
画 地 条 件	物件1・3一体として、西側の市道との接面間口約3.7m、奥行約50m、規模は2筆合計で920.29㎡、形状は後添図のとおり不整形な二方路地である。地盤面は全体的にほぼ平坦であるが、物件1の西部の長狭部分が西向きに緩傾斜している。北西側隣接地(甲997番)より約0.5～0.8m程度高位。北側隣接地(甲1002番)より約0～0.8m高位。南西側隣接地(甲998番2)より約0～1.2m低位。南側は甲992番1より法定外公共物たる道を介して約0.7m低位。この道は、法第14条第1項地図上では幅員約0.6m程度であるが、現況は明確でない。その他の隣接地とは概ね等位である。 過去の宅地化の経緯に拠れば、物件1はいわゆる線引き前宅地であり、愛媛県土木部道路都市局都市計画課「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」第4章4-2(都市計画法第34条第14号愛媛県運用基準)のうち、8【市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等】の適用が可能である(中予地方局建築指導課より聴取)。物件3は登記事項証明書によれば、平成8年2月21日、国土調査による成果として登記地目が田から畑に変更された。その後平成13年5月15日、錯誤を原因として地目が畑から宅地に変更された経緯である。 以上、物件1と3は都市計画法上の取り扱いを異にする。	
接面道路の状況	西側が現況幅員約3.8～5.2mの舗装市道(布部向井1号線)にほぼ等高に接面する。この道路は、建築基準法第42条第2項の道路に該当する(中予地方局建築指導課より聴取)。 東側が現況幅員約2m程度の簡易舗装道路(伊予市の管理する法定外公共物たる道)に約0.5m程度低く接面する。この道路は、建築基準法第42条第2項の道路に該当する(中予地方局建築指導課より聴取)。	
土地の利用状況等	物件1：物件4建物の敷地として利用されている。工作物(現況：車庫)が1個存する。 物件3：工作物が2個存する。これらは現況：車庫や農業用資機材置場である。	

供給処理施設	上水道 なし（物件1南西部の打ち抜き井戸使用。上水道管は西側市道下に布設されていて引込可） 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。 ・過去において土壌汚染の可能性のある用途で使用されたことがあるとは判断できなかったため、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。 ・物件3土地の北東部に電柱が1本ある。

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 : 大正15年12月 (伊予市の台帳記載事項証明書) 経 過 年 数 : 98 年 経済的残存耐用年数 : - 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁、モルタルほか 内 壁 : 繊維壁、板貼ほか 天 井 : 竿縁天井、板貼ほか 床 : タタミ、土間コンクリートほか 設 備 : 電気 そ の 他 :
床面積(現況)	約77㎡
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	総 合 : 劣る 使用資材 : 劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状況	劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・当初の建築時から98年以上経過した木造住宅で、建物の老朽化の程度は著しく大きく市場価値は認められない。

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 : 大正15年12月 (伊予市の台帳記載事項証明書) 経 過 年 数 : 98 年 経済的残存耐用年数 : - 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁ほか 内 壁 : 繊維壁、板貼ほか 天 井 : 板貼ほか 床 : タタミ、土間コンクリートほか 設 備 : - そ の 他 :
床面積(現況)	約18m ²
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	総 合 : 劣る 使用資材 : 劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・当初の建築時から98年以上経過した木造建物で、建物の老朽化の程度は著しく大きく市場価値は認められない。

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	18,800	0.72	476.18	0.70	4,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 伊予-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 160 \approx 18,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因のほか、都市計画法等の行政的条件を考慮した。

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。

(2) 土地価格（物件3）

目的土地の土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	その他 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	18,800	0.43	444.11	0.80	2,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 伊予-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 160 \approx 18,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 物件1との一体利用を前提とした規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因のほか、過去における地目変更等の経緯による都市計画法等の行政的条件を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ その他 : 地上工作物の存在による市場性減価を上記のとおり判定。

(3) 建物価格（物件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た。現価率は、本件建物は通常の木造住宅の経済的耐用年数を大幅に超過しており、外部及び内部観察による状況から本件建物に独立した市場価値は殆ど認められないので、各々備忘価格水準の10,000円と査定した。

	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
主である建物	180,000	77	－	10,000

	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
附属建物 符号 1	150,000	18	－	10,000

計 20,000

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) 物件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	4,510,000	0.55	法定地上権	2,480,000

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) 物件1・4 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	4,510,000	-2,480,000	1.00	1.00	0.60	1,220,000
4	20,000	+2,480,000	1.00	1.00	0.60	1,500,000
一括価格(合計)						2,720,000

ウ 占有減価修正 : -

エ 市場性修正 : -

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。

(3) 物件3 評価額

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
3	2,870,000	-	1.00	1.00	0.60	1,720,000

ウ 占有減価修正 : -

エ 市場性修正 : -

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 (伊予-4)

所 在 : 伊予市下三谷字中小路1431番4

価 格 : 30,200 円/㎡

位 置 : 「伊予横田」駅の南西方約900m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 501 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東 側 5.2 m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (70%, 200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額

評価額 (令和6年度)

物件 1 3,785,180円

物件 3 3,113,211円

物件 4 72,767円 農家住宅

〃 15,523円 附属家 (農家)

〃 7,760円 附属家 (農家)

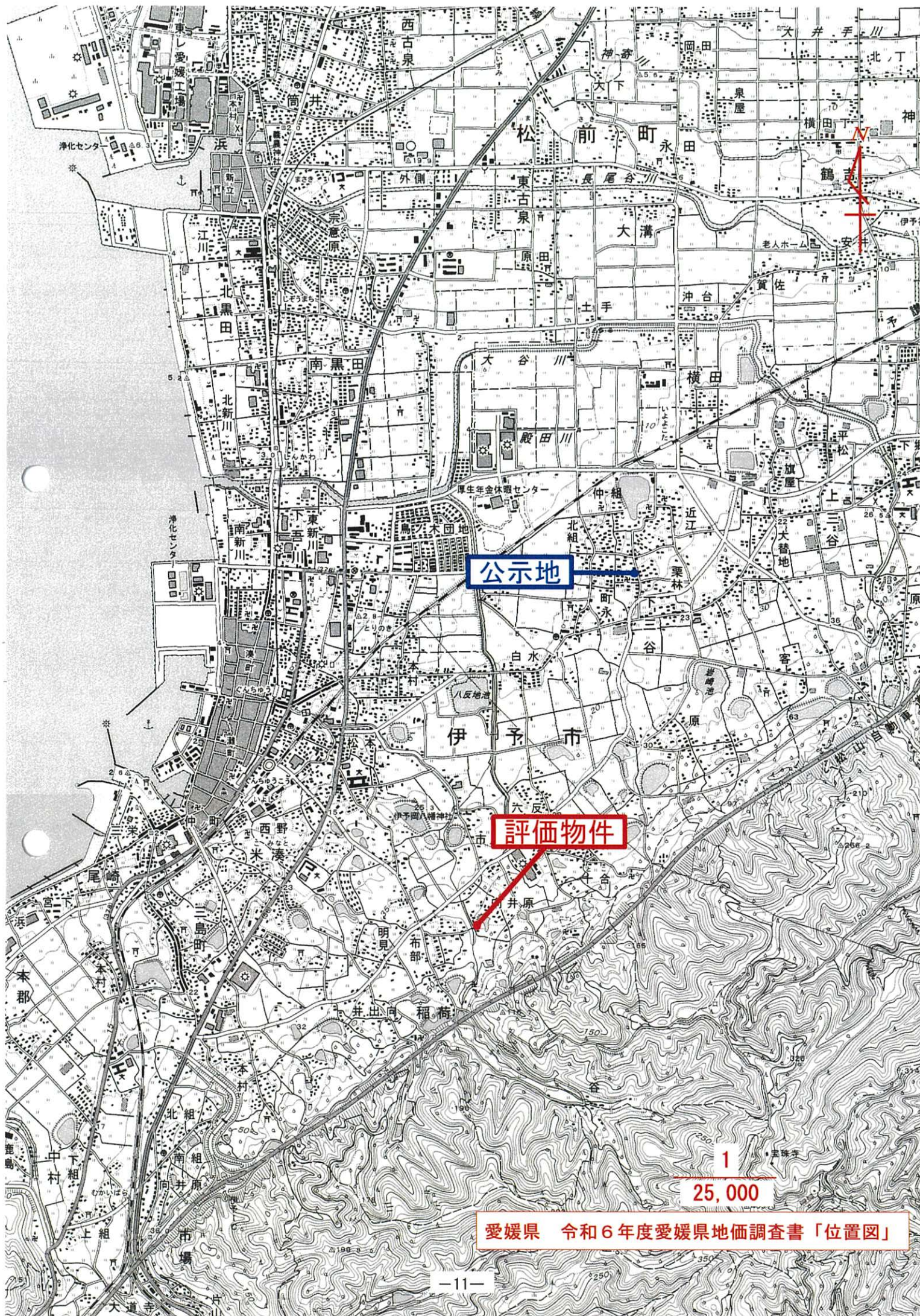
注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

1 受命物件の位置図、都市計画図写し

2 法第14条第1項地図写し

以 上



公示地

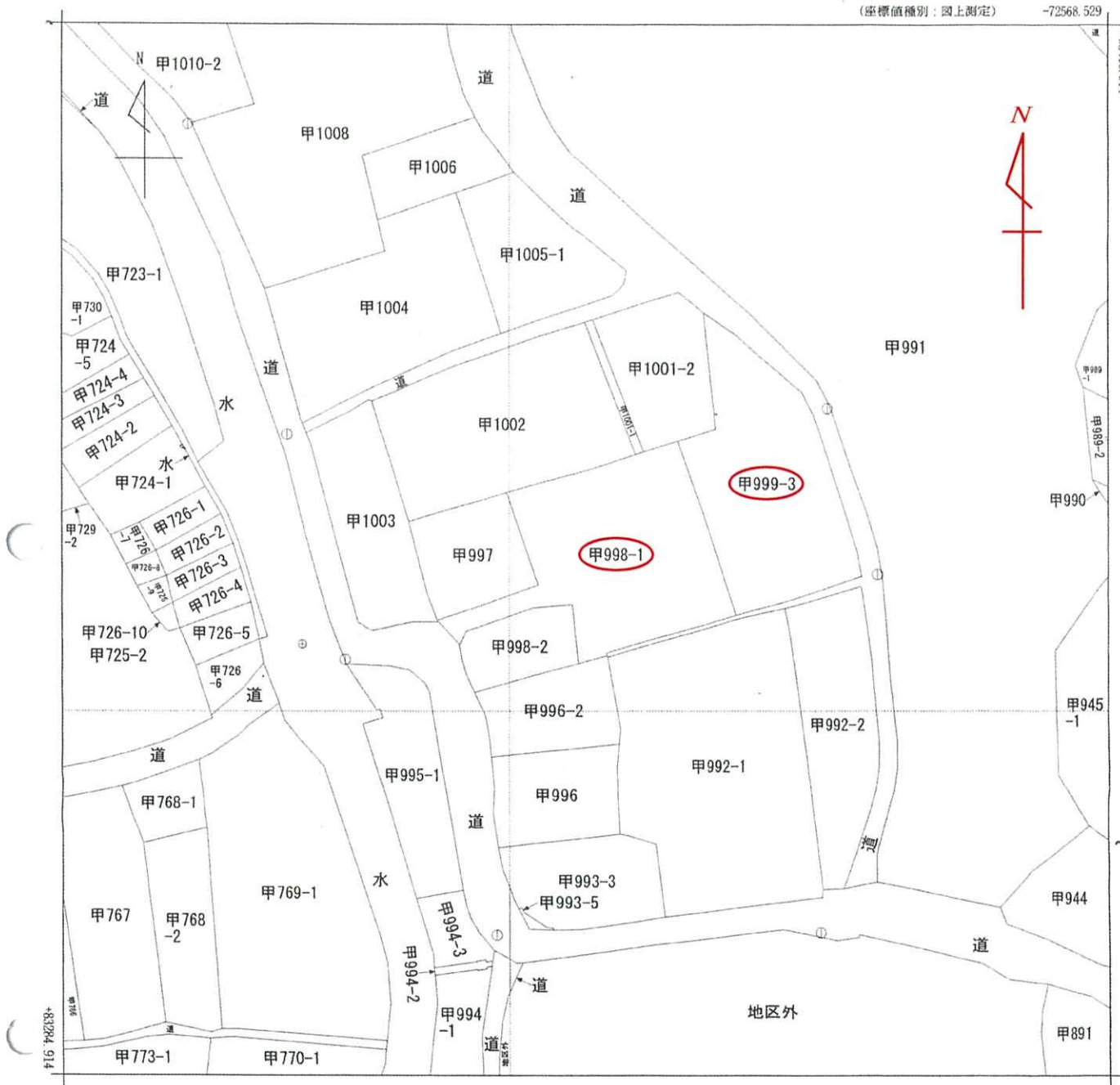
評価物件

1
25,000

愛媛県 令和6年度愛媛県地価調査書「位置図」

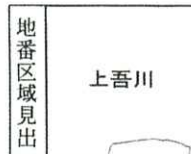


伊予市
都市計画図写



-72693.529

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	伊予市上吾川字向井				地番	甲998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6年2月			備付年月日(原図)	平成8年8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4月18日

松山地方方法務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

不動産登記法
第14条地図写