

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 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 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 令和 7 年 9 月 11 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 10 月 2 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 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	5,800,000 4,640,000	一括	1,160,000	46,150	0
1	4,650,000				
2	1,150,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊予郡砥部町麻生 |
| | 地 | 番 | 1 3 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊予郡砥部町麻生 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 4 . 1 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 11 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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番：137番1及び138番2。所有者は、いずれも**B**）との間には、現況では特段の囲障はなく、物件番号1及び同2と隣地との境界は一見して明らかではない。もっとも、周辺地域は国土調査済であるほか、物件番号1及び同2の各土地に関する地積測量図も存在する。

《 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 | 伊予郡砥部町麻生 |
| | 地 | 番 | 1 3 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 伊予郡砥部町麻生 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 4 . 1 7 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 25 号
令和 7 年 4 月 16 日受理
令和 7 年 5 月 2 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 | 伊予郡砥部町麻生 |
| | 地 番 | 138 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.82 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊予郡砥部町麻生 |
| | 地 番 | 137 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.17 平方メートル |



(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 1
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (物件)
形 状	☒ 14条地区のとおり ☒ 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 ☐ 物件現況図のとおり
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、下記の目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が、本土地を資材置場や駐車場等として使用し、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	「その他の事項」のとおり (4 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
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

(2 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2
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 農地(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 ☐ 物件現況図のとおり
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、下記の目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が、本土地を資材置場や駐車場等として使用し、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	「その他の事項」のとおり(4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
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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件2の土地の北側には、地番137番4の土地（地目：公衆用道路、地積：13平方メートル、所有者：伊予郡砥部町）が隣接し、同土地のさらに北側には、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、アスファルト舗装された道路（町道）が隣接している。なお、物件2の土地の北西方に存する地番136番の土地の公簿上の地目は、墳墓地である（ただし、目視の限りでは、墓石等は見当たらない。）。
2. 物件1の土地は、物件2の土地を介して、上記1の道路に隣接している。物件1及び2の各土地を一体と見た場合、当該各土地は、いわゆる旗竿地となっている。
3. 物件1及び2の各土地と、当該各土地に隣接する各土地（①地番：137番1、地目：宅地、地積：118.37平方メートル、②地番：138番2、地目：宅地、地積：109.51平方メートル、所有者：①及び②とも「B」）との間には、現況では特段の囲障は存せず、両者は、いわば一体様となった更地となっており、これらの各土地間の境界は、一見して明らかではない（ただし、周辺地域は国土調査済みであるほか、物件1及び2の各土地等に関する地積測量図も存する。）。なお、現況では、物件1の土地については、主に南側付近を中心に、雑草が繁茂している状況である。
4. 物件2の土地の北側付近には、汚水マスが設置されている。
5. 物件1及び2の各土地は、線引き都市計画地域内の市街化区域に属する（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及び2の各土地は、いずれも平成19年7月7日付けで、地目が、従前の畑から宅地に変更されたとされている（地目変更の登記年月日は、物件1の土地が平成20年4月18日付けであり、物件2の土地が平成21年10月15日付けである。）。物件1及び2の現況等を踏まえると、当該各土地は、分譲宅地予定地として整備されたものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

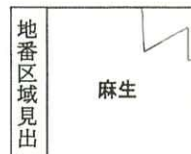
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1. 私は、平成29年12月に、物件1及び2の各土地（以下「本件各土地」という。）を購入しました。購入の動機としては、将来的に、当時私が経営していた会社の事務所等を同所に建築するというものでしたが、結局、事務所等を建築しないまま、現在に至っています。 2. 以前、本件各土地については、これらを駐車場として第三者に賃貸していましたが、2年くらい前までに賃貸借契約を解約し、現在、本件各土地は、更地の状態で私が管理しています。 3. 本件各土地につき、当該各土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 4. 本件各土地については、宅地として開発できるように、汚水マスを設置しています。 5. 本件各土地につき、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。 (4月25日 電話により聴取)

(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)

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17日(木) 15:00～15:20	松山地方法務局砦部出張所	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年4月17日(木) 15:30～15:50	砦部町役場	地籍図等資料収集
令和7年4月17日(木) 16:00～16:20	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年4月25日(金) 9:30～10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
令和7年4月25日(金) 12:28～12:40	携帯電話	関係人から聴取(電話)
(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 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



A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：平成21年10月14日

令和7年4月17日 松山地方裁判所民事部出書所

(8 枚目)

登記官

請求番号：8-2

地積測量図

地番 138番1・138番2

土地の所在 伊予郡砥部町麻生

任意座標 求積表

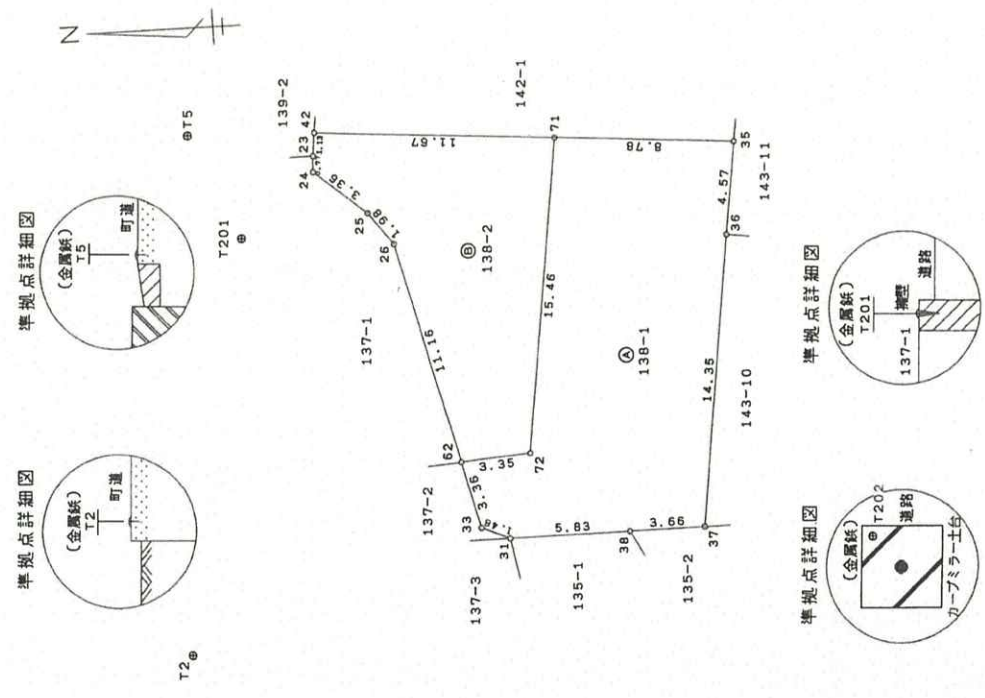
地番	① 138-1	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
NO					
71		95.745	126.289	1402.759995	8.78
35		86.992	125.608	-453.054336	4.57
36		87.622	121.081	-1643.613476	14.35
37		89.487	106.850	-1273.578984	3.66
38		93.152	106.849	-0.186304	5.83
31		98.989	106.848	58.502499	1.48
33		100.351	107.440	387.655913	3.36
62		101.143	110.711	355.718931	3.35
72		97.795	110.957	1523.450510	15.46
合計					
合計面積					178.8278740
坪数					178.82
坪数					54.09

地番	② 138-2	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
NO					
42		107.380	127.195	23.301460	11.67
71		95.745	126.289	-1554.707310	15.46
72		97.795	110.957	-1523.450510	3.35
62		101.143	110.711	1072.722658	11.16
26		103.770	121.563	1289.446020	1.98
25		104.979	123.137	392.201544	3.36
24		107.556	125.299	315.676860	0.77
23		107.505	126.072	203.829480	1.13
合計					219.020202
合計面積					109.5101010
坪数					109.51
坪数					33.12

合計面積 288.3379750 m²

境界点	T2	後地点	T5
X座標	114.735		113.516
Y座標	102.053		127.403
方位角	92°45'11"		25°37'9"
境界点 (境界角)		距離	距離
23 (測量角)	13°59'58"	25.083	
24 (測量角)	14°24'33"	24.329	
25 (測量角)	22°04'40"	23.231	
26 (測量角)	26°35'02"	22.380	
31 (測量角)	70°18'37"	16.460	
33 (測量角)	66°42'55"	15.359	
35 (測量角)	46°54'51"	36.393	
36 (測量角)	52°11'06"	33.123	
37 (測量角)	76°29'21"	25.699	
38 (測量角)	74°43'07"	22.109	
42 (測量角)	13°33'11"	26.195	
62 (測量角)	54°45'00"	16.115	
71 (測量角)	35°19'38"	30.789	
72 (測量角)	59°31'11"	19.137	

境界点	T201	後地点	T202
X座標	111.199		114.275
Y座標	122.255		95.459
方位角	276°32'55"	距離	距離
境界点 (境界角)		距離	距離
23 (測量角)	217°30'48"	5.312	
24 (測量角)	223°34'12"	4.747	
25 (測量角)	255°22'50"	6.282	
26 (測量角)	268°46'23"	7.461	
31 (測量角)	315°03'17"	19.659	
33 (測量角)	317°14'19"	18.362	
35 (測量角)	255°33'55"	24.438	
36 (測量角)	266°18'07"	23.606	
37 (測量角)	298°48'28"	26.622	
38 (測量角)	303°56'15"	23.728	
42 (測量角)	211°09'29"	6.244	
62 (測量角)	312°23'32"	15.310	
71 (測量角)	248°49'18"	15.972	
72 (測量角)	303°34'42"	17.530	



作成者

(平成21年 4月15日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成21年10月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月17日 松山地方方法務局庶務出張所

(9枚目)

登記官

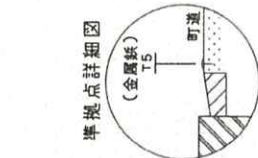
請求番号：8-3

地積測量図

地番 137番1, 2, 3, 4

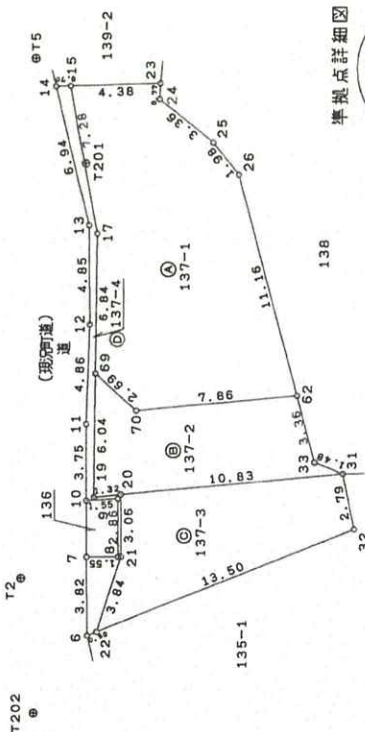
土地の所在 伊予郡砥部町麻生

1/2



任意図添

標準点・境界点表			
標準点	境界点	距離	距離
T202	T201	111.199	114.275
X座標	111.199	111.199	114.275
Y座標	122.255	122.255	95.459
方向角	276°32'55"	276°32'55"	26.972
境界点	(境界線)	距離	距離
6	(金属板)	354°28'02"	23.068
7	(金属板)	354°27'50"	19.241
8	(金属板)	349°51'28"	19.304
9	(金属板)	349°03'05"	16.449
10	(金属板)	354°27'36"	16.476
11	(金属板)	354°27'04"	12.725
12	(金属板)	353°06'59"	7.867
13	(金属板)	351°37'29"	3.012
14	(金属板)	153°11'39"	4.017
15	(境界線)	163°06'38"	3.838
16	(境界線)	345°20'16"	3.451
17	(境界線)	353°08'31"	16.286
18	(境界線)	348°28'49"	16.260
19	(境界線)	349°26'46"	19.313
20	(境界線)	353°17'46"	22.888
21	(境界線)	217°30'48"	5.312
22	(境界線)	223°34'12"	4.747
23	(木杭)	255°22'50"	6.282
24	(木杭)	268°46'23"	7.461
25	(木杭)	318°03'17"	19.659
26	(木杭)	318°26'57"	22.165
27	(木杭)	317°14'19"	16.362
28	(木杭)	312°23'32"	15.310
29	(調整不足木杭)	351°54'56"	10.251
30	(調整不足木杭)	343°04'48"	12.320



道 (境界線)
(町道)
(6~11~14)
平成19年 5月21日
19年建設第73号 境界確認済

作成者

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

(1/2)

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

(平成21年 4月15日作成)

登記年月日：平成21年10月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月17日 松山地方方法務局庶務出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：8-3

地積測量図

地番 137番1, 2, 3, 4

土地の所在 伊予郡砥部町麻生

任意座標

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	距離
① 137-4	6	111.608	99.191	407.369200	3.82
	7	111.539	103.017	423.625122	1.55
	8	109.989	102.989	312.038793	2.86
	9	109.937	105.854	307.054041	1.55
	10	111.489	105.782	410.055542	3.75
	11	111.421	109.532	958.889126	4.86
	12	111.153	114.388	1079.629089	4.85
	13	111.103	119.245	1292.794508	6.94
	14	112.590	126.024	764.035740	0.70
	15	111.888	126.031	-803.915280	7.28
	17	110.712	118.839	-1553.621496	6.84
	69	110.924	111.998	-1428.701120	6.04
	19	111.111	105.959	-860.221562	1.32
	20	109.790	106.056	-326.076300	3.84
	21	109.850	102.989	-734.786650	3.84
	22	111.137	99.367	-422.098326	0.50
合計		合計	合計	合計	合計
		面積	面積	面積	面積
		坪数	坪数	坪数	坪数
		227.8986345	227.8986345	227.8986345	227.8986345
		m ²	m ²	m ²	m ²

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	距離
② 137-1	15	111.888	126.031	809.285904	4.38
	23	107.505	126.072	-78.693660	0.77
	24	107.558	125.299	-315.876860	3.36
	25	104.979	123.137	-392.201544	1.98
	26	103.770	121.563	-1289.446020	11.16
	62	101.143	110.711	-1155.761061	7.86
	70	108.981	110.136	140.258547	2.59
	69	110.924	111.998	965.371572	6.94
	17	110.712	118.839	1553.621496	7.28
合計		合計	合計	合計	合計
		面積	面積	面積	面積
		坪数	坪数	坪数	坪数
		118.37	118.37	118.37	118.37
		m ²	m ²	m ²	m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	距離
③ 137-2	69	110.924	111.998	463.329548	2.89
	70	108.981	110.136	-140.258547	7.86
	62	101.143	110.711	-272.681528	3.36
	33	100.351	107.440	-387.655913	1.48
	31	98.989	106.848	-137.000776	10.83
	20	109.790	106.056	-97.603310	1.32
	19	111.111	105.959	660.221562	6.04
合計		合計	合計	合計	合計
		面積	面積	面積	面積
		坪数	坪数	坪数	坪数
		44.17	44.17	44.17	44.17
		m ²	m ²	m ²	m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	距離
④ 137-3	20	109.790	106.056	423.679610	10.83
	31	98.989	106.848	-193.721473	2.79
	32	98.485	104.099	-736.766285	13.50
	22	111.137	99.367	-123.362070	3.84
	21	109.850	102.989	734.786650	3.06
合計		合計	合計	合計	合計
		面積	面積	面積	面積
		坪数	坪数	坪数	坪数
		52.30	52.30	52.30	52.30
		m ²	m ²	m ²	m ²

作成者

(平成21年4月15日作成)

申請人

縮尺

A3版をA4版に縮小

(2/2)



物件1土地

7



物件1土地

8



物件1土地

9



物件2土地

物件1土地

10





令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 4 月 25 日現地調査
令和 7 年 5 月 7 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

一括価格	
金 5,800,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,650,000 円
物件2(土地)	金 1,150,000 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。

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き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	伊予郡砥部町麻生 1 3 8 番 1 宅地 178.82m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊予郡砥部町麻生 1 3 7 番 2 宅地 44.17m ²	同左
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、2)

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花駅」の南東方・道路距離約6,200m 最寄バス停「麻生」の南西方・約200m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊予郡砥部町の中心部、砥部町役場の北方約3,100m(直線距離)に位置する。旧砥部町の中心部に近い住宅地域であり、中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	222.99㎡(登記地積の合計) (物件1:178.82㎡、物件2:44.17㎡) 不整形(間口約6m、奥行約22m) 物件1土地はほぼ平坦、物件2土地は町道に向かってやや傾斜している。 普通
接面道路の状況	北側幅員約3.7m舗装町道(高尾田麻生線)に等高接面。 西側幅員約4.0m舗装私道に等高接面。 ※上記町道は建基準法42条2項道路に該当、私道は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況	更地の状態で特に利用されていない。	
供給処理施設	上 水 道 : なし(引込可) 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	①登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ③物件1土地の西側に接する私道(135番1、登記地目:公衆用道路、99㎡)は建築基準法上の道路ではなく通行の可否も不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件1、2)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,000	0.76	178.82		7,750,000
2	57,000	0.76	44.17		1,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 祇部-1

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 95 = 57,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正 : 公示地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 : 方位+3

◇地 域 格 差 : 街路、環境条件、行政的条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に市場性修正、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,750,000		1.00	0.6	4,650,000
2	1,910,000		1.00	0.6	1,150,000
一括価格(合計)					5,800,000

イ 占有減価修正 : 特になし

ウ 市場性修正 : 特になし

エ 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 砥部ー1

所 在 : 伊予郡砥部町高尾田796番
価 格 : 55,800円/㎡
位 置 : 伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花駅」の南方約6,100m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 上水道 : 有、公共下水道 : 有、都市ガス : 無
接 面 街 路 : 南側約4.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,767,737円

物件2 : 930,661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 : 近隣見取図
資料3 : 公図写
資料4 : 地積測量図

以 上



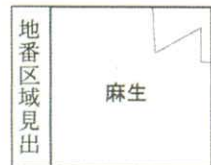
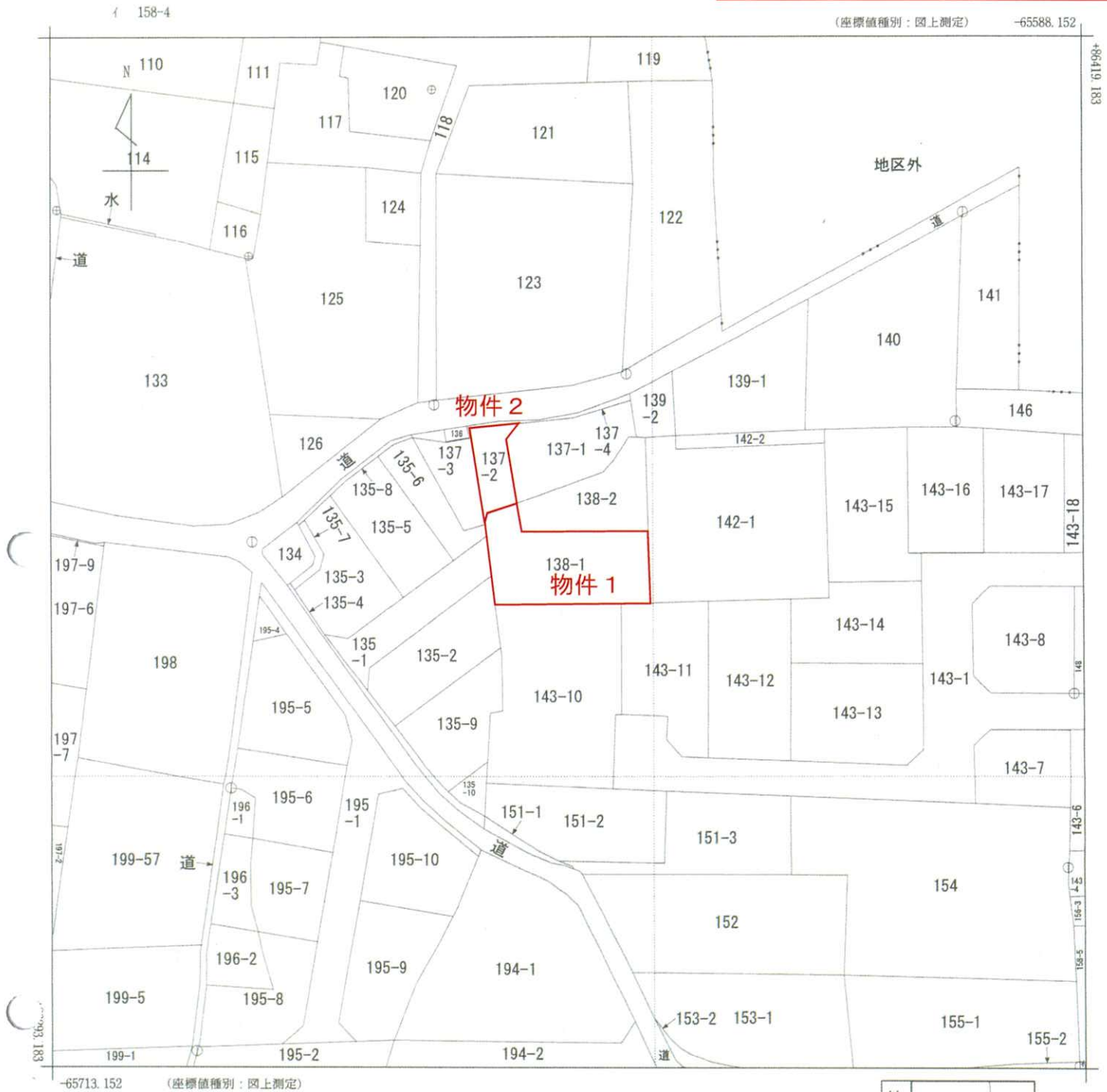
地価公示地
砥部-1

評価対象物件

町立麻生小学校

評価対象物件

公図写（法第14条地図）



請求部	所在	伊予郡砥部町麻生				地番	138番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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17日
松山地方方法務局砥部出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A 3 判を A 4 判に縮小

A 3判をA 4判に縮小

地積測量圖

地番	138番1・138番2
土地の所在	伊予郡砥部町麻生

任意座標

求積表

地 番	④ 138-1	X_n	Y_n	$X_n + (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
71		95.745	126.289	1402.759995	8.78
35		86.992	125.608	-453.054336	4.57
35		87.622	121.081	-1643.613476	14.35
37		89.487	106.950	-1273.578984	3.66
38		93.152	106.849	-0.186304	5.83
31		98.989	106.848	58.502499	1.48
33		100.351	107.440	387.655913	3.36
62		101.143	110.711	355.719931	3.35
72		97.795	110.957	1523.450510	15.45
合 計			合計	357.655748	
合 計			合計	178.8278740	
地 積			地積	178.82	m ²
坪 數			坪數	54.09	坪

地 番		④ 138-2		Y n	X n • (Y n + 1 - Y n - 1)	距離
NO	X n	Y n	X n			
42	97.380	127.195	23.301460	11.67		
71	95.745	126.289	-1554.707310	15.46		
72	97.795	110.957	-1523.450510	3.35		
62	101.143	110.711	1072.722658	11.15		
26	103.770	121.563	1289.446020	1.98		
25	104.879	123.137	392.201544	3.36		
24	107.556	125.299	315.676860	0.77		
23	107.505	126.072	203.829480	1.13		
		合計	219.020202			
		面積	109.5101010			
		地積	109.51			
		採算	33.12			

總合計面積	288.3379750 m ²
-------	----------------------------

準拠点・境界点表			
準拠点	境界点	T2	T5
X座標	114.735	後端点	113.516
Y座標	102.053		127.403
方位角	92°45'11"		25.379
境界点		鞍削角	距離
23 (隔壁)	13°59'56"		25.083
24 (隔壁)	14°24'33"		24.329
25 (木杭)	22°04'40"		23.231
26 (木杭)	26°35'02"		22.380
31 (隔壁角)	70°18'37"		16.460
33 (木杭)	66°42'55"		15.359
35 (隔壁合板)	64°54'51"		36.393
36 (隔壁合板)	52°11'08"		33.123
37 (隔壁合板)	76°29'21"		25.699
38 (金属板)	74°43'07"		22.109
42 (隔壁角)	13°33'11"		26.195
62 (隔壁木杭)	54°45'00"		16.115
71 (金属板)	35°19'38"		9.187
72 (隔壁木杭)	59°31'11"		30.739

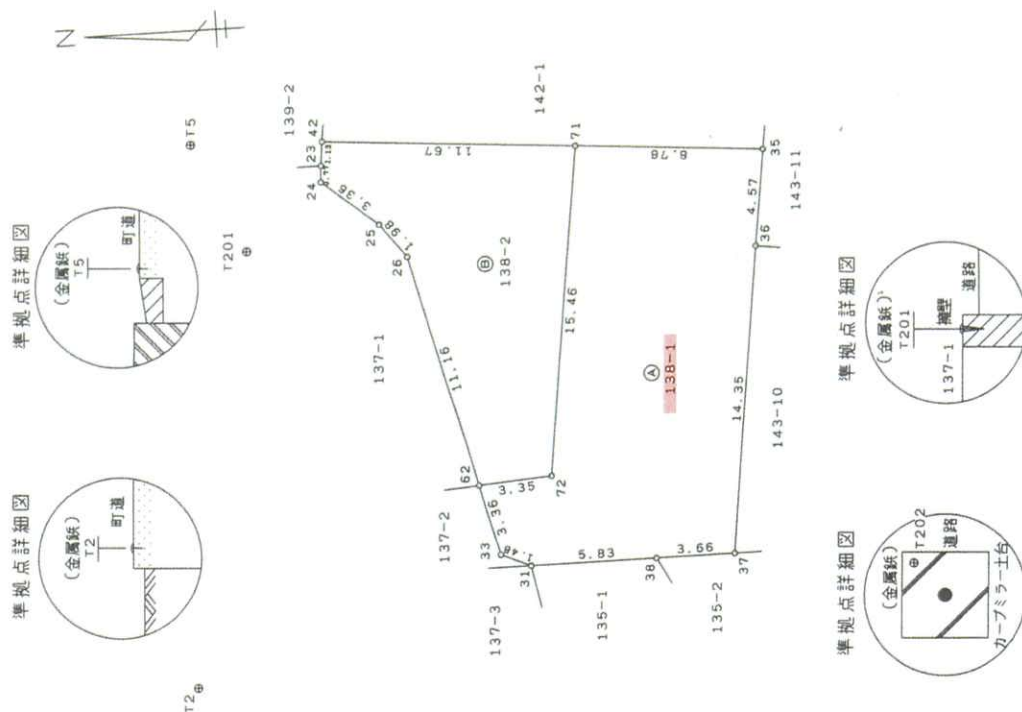
埠名	境界表		T201	T202
	坡底	坡頂		
X徑樓	111.199			114.275
Y徑樓	122.255			95.459
Z徑坡	276° 32' 55"			26.972
埠名	(坡底)	坡頂	距 離	距 離
23	(麗翠角)	217° 30' 48"	5.312	
24	(木柱)	223° 34' 12"	4.747	
25	(木柱)	268° 46' 20"	6.280	
26	(木柱)	265° 46' 23"	7.461	
31	(麗翠角)	315° 03' 17"	19.659	
33	(木柱)	217° 34' 19"	18.362	
35	(麗翠角)	255° 33' 55"	24.438	
36	(麗翠角)	266° 18' 07"	23.606	
37	(麗翠角)	298° 48' 28"	26.622	
38	(金蘭角)	303° 56' 15"	23.728	
42	(麗翠角)	311° 09' 29"	6.244	
62	(麗翠角)	212° 23' 32"	15.310	
71	(金蘭角)	288° 49' 18"	15.972	
72	(麗翠角)	303° 34' 42"	7.530	

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

作者成者

申請人

縮尺 1/250



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17日 松山地方裁判所民事部出発所

登記官

A3判をA4判に縮小

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

作成者

申請人

縮尺

1/250

地積測量図

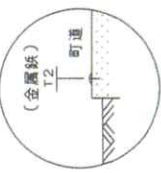
番 137番1, 2, 3, 4

土地の所在 伊予郡砥部町麻生

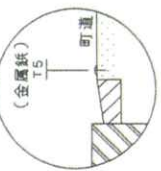
準拠点詳細図



準拠点詳細図

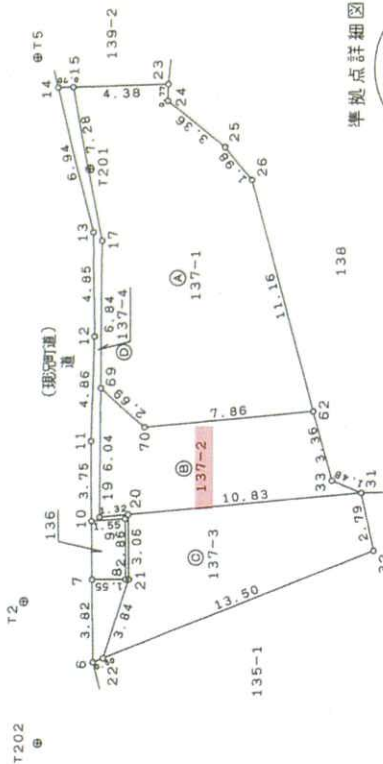


準拠点詳細図



任意座標

準拠点・境界点表				準拠点・境界点表			
T2		T5		T201		T202	
X座標	114.735	113.516		X座標	111.199	114.275	
Y座標	102.053	127.403		Y座標	122.255	95.459	
方向角	92°45'11"	25.379		方向角	276°32'55"	26.972	
境界点 (境界線)				境界点 (境界線)			
境界点	距離	方位	距離	境界点	距離	方位	距離
6 (金属鉄)	129°42'48"	4.239		6 (金属鉄)	354°28'02"	23.068	
7 (金属鉄)	70°27'44"	3.338		7 (金属鉄)	354°27'50"	19.241	
8 (金属鉄)	76°05'25"	4.837		8 (金属鉄)	349°51'28"	19.304	
9 (金属鉄)	48°51'38"	6.121		9 (金属鉄)	349°03'05"	16.449	
10 (金属鉄)	38°17'08"	4.943		10 (金属鉄)	354°27'36"	16.476	
11 (金属鉄)	21°08'44"	8.180		11 (金属鉄)	354°27'04"	12.725	
12 (金属鉄)	13°26'24"	12.844		12 (金属鉄)	353°06'59"	7.867	
13 (金属鉄)	9°10'33"	17.571		13 (金属鉄)	351°11'39"	3.012	
14 (金属鉄)	2°21'37"	24.066		14 (金属鉄)	153°11'39"	4.017	
15 (境界角)	4°01'05"	24.146		15 (境界角)	163°06'38"	3.838	
17 (境界角)	10°43'28"	17.261		17 (境界角)	345°20'16"	3.451	
19 (境界角)	40°06'08"	5.328		19 (境界角)	353°08'31"	16.296	
20 (境界角)	48°15'24"	6.362		20 (境界角)	348°28'49"	16.260	
21 (境界角)	76°24'01"	4.973		21 (境界角)	349°26'46"	19.313	
22 (境界角)	123°59'21"	4.490		22 (境界角)	353°17'46"	22.888	
23 (境界角)	13°59'58"	25.083		23 (境界角)	217°30'48"	5.312	
24 (木杭)	14°24'33"	24.329		24 (木杭)	223°34'12"	4.747	
25 (木杭)	22°04'40"	23.231		25 (木杭)	255°22'50"	6.282	
26 (木杭)	26°35'02"	22.380		26 (木杭)	268°46'23"	7.461	
31 (境界角)	70°18'37"	16.460		31 (境界角)	315°03'17"	19.659	
32 (金属鉄)	80°04'15"	16.378		32 (金属鉄)	318°26'57"	22.165	
33 (木杭)	66°42'55"	15.359		33 (木杭)	317°14'19"	18.362	
62 (境界角)	54°45'00"	16.115		62 (境界角)	312°23'32"	15.310	
69 (境界角)	18°12'51"	10.650		69 (境界角)	351°54'56"	10.261	
70 (境界角)	32°41'34"	9.921		70 (境界角)	343°04'48"	12.320	



準拠点詳細図



道 (境界番号)
(現況河川)
平成19年 5月21日
19低建第73号 境界確認済

登記年月日：平成21年10月14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17日 松山地方方法務局庶務部出書所

登記官

A3判をA4判に縮小

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

任意座標

地番 ① 137-4				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
6	111.608	99.191	407.369200	3.82
7	111.539	103.017	423.625122	1.55
8	108.989	102.989	312.038793	2.86
9	109.937	105.854	307.054041	1.55
10	111.489	105.782	410.056542	3.75
11	111.421	109.532	958.889126	4.86
12	111.153	114.388	1079.629089	4.85
13	111.103	119.245	1292.794508	6.94
14	112.590	126.024	764.035740	0.70
15	111.888	126.031	-803.915280	7.28
17	110.712	118.939	-1553.621496	6.84
69	110.924	111.998	-1428.701120	6.04
19	111.111	105.959	-660.221562	1.32
20	109.790	106.056	-326.078300	3.06
21	109.850	102.989	-734.786650	3.84
22	111.137	99.367	-422.098326	0.50
合計			26.071427	
合計面積			13.0357135	
合計地積			13.03	m ²
坪数			3.94	坪

総合計面積 227.8986345 m²

地積測量図

137番1, 2, 3, 4

伊予郡砥部町麻生

求積表

地番 ② 137-1				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
15	111.888	126.031	809.285904	4.38
23	107.505	126.072	-78.693660	0.77
24	107.556	125.299	-315.676860	3.36
25	104.979	123.137	-392.201544	1.98
26	103.770	121.563	-1289.446020	11.16
62	101.143	110.711	-1155.781061	7.86
70	108.981	110.136	140.258547	2.69
69	110.924	111.998	965.371572	6.84
17	110.712	118.939	1553.621496	7.28
合計			236.758374	
合計面積			118.3791870	
合計地積			118.37	m ²
坪数			35.80	坪

地番 ③ 137-2				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
69	110.924	111.998	463.329548	2.69
70	108.981	110.136	-140.258547	7.86
62	101.143	110.711	-272.681528	3.36
33	100.351	107.440	-387.655913	1.48
31	98.989	106.848	-137.006776	10.83
20	109.790	106.056	-97.603310	1.32
19	111.111	105.959	660.221562	6.04
合計			88.351036	
合計面積			44.1755180	
合計地積			44.17	m ²
坪数			13.36	坪

地番 ④ 137-3				
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
20	109.790	106.056	423.679610	10.83
31	98.989	106.848	-193.721473	2.79
32	98.485	104.099	-736.766285	13.50
22	111.137	99.367	-123.362070	3.84
21	109.850	102.989	734.786650	3.06
合計			104.616432	
合計面積			52.3082160	
合計地積			52.30	m ²
坪数			15.82	坪

作成者

申請人

縮尺 1/