

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	3,120,000 2,496,000	一括	624,000	142,527	29,877
1	1,130,000				
2	1,990,000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

1 所 在 新居浜市西連寺町一丁目
地 番 1039番10
地 目 宅地
地 積 330.58平方メートル

2 所 在 新居浜市西連寺町一丁目 1039番地10
家屋 番号 1039番10
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.74平方メートル
2階 155.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約144.74平方メートル
2階 155.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 崎 義 人

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 建物の底地部分を本件所有者が占有している。

その余の部分につき、**B** が駐車場等として使用し占有している。

B の占有権原は 使用借権と認められる。

【物件番号 2】

B が占有している。同人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

【物件番号 1】

北東側市道との出入りのため、売却対象外の土地（地番 1039 番 1）を無償で利用していると共に、本件土地の一部は、同市道と売却対象外の同土地との出入りのため、無償で利用されている。

《 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 新居浜市西連寺町一丁目
 地 番 1039 番 10
 地 目 宅地
 地 積 330.58 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市西連寺町一丁目 1039 番地 10
 家屋 番号 1039 番 10
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 142.74 平方メートル
 2 階 155.19 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 144.74 平方メートル
 2 階 155.19 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 98 号
令和 6 年 12 月 14 日受理
令和 6 年 12 月 18 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 新居浜市西連寺町一丁目
地 番 1039番10
地 目 宅地
地 積 330.58平方メートル
- 2 所 在 新居浜市西連寺町一丁目 1039番地10
家屋 番号 1039番10
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.74平方メートル
2階 155.19平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	愛媛県新居浜市西連寺町1丁目14-3	
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その底地部分を占有している ☒ その他の者 (☒ B) 上記の者が本土地を駐車場等として使用して、土地所有者が占有する以外の部分を占有している ☒ 「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 : 1階約 144.74 m ² 2階 155.19 m ²	
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 (☒ B) 上記の者が本建物を店舗・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 ☐ 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (物件2建物の底地を除く全部)	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場等 ☐ 自転車置場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☒ B (占有者) ☒ A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成24年ころ	
最初の契約等	契約日	平成24年ころ
	期間	平成24年ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	占有者は所有者の子である。	
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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有者)) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	□貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成24年ころ	
最初の契約等	契約日	平成24年ころ
	期間	平成24年ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 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	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐	
その他	占有者は、所有者の子である。	
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
(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は周囲の土地との境界は明確である。
- 2 物件1土地の北東側は、市道（建築基準法42条1項1号）に接する。北東側市道と物件1土地の出入りの際に地番1039番1の土地の一部が無償で使用されていると共に、市道と地番1039番1の土地との出入りの際に物件1土地の一部が無償で使用されている。
- 3 物件1土地は物件2建物の敷地として使用されている。債務者が、物件1土地内に犬小屋、自転車置き場、看板（いずれも工作物）を設置している。
- 4 物件2建物は、公簿によると昭和57年に新築後、昭和58年に変更、増築、平成2年に一部取り壊しの上、変更、増築が行われているが、新居浜市都市計画課での調査によれば、新築時については、建築確認を受けた記録が残っているものの、完了検査の記録は見当たらないということであった。昭和58年の変更、増築、平成2年の一部取り壊しの上での変更、増築については、建築確認、完了検査を受けた記録が残っていた。物件2建物は、上記の増築等の後に内部改修を複数回行い、平成24年ころに行われた最終の改修の際に、増築（未登記）が行われている。
- 5 物件2建物は、空き家の状態であるが、なお、多量の動産が残された状態である。
- 6 物件2建物に設置されている太陽光発電設備は、債務者が令和3年にローンを組んで設置したものであるが、ローン会社は所有権を主張しないとのことであり、債務者においても独自の所有権を主張しないとのことであった。
- 7 物件2建物は、外壁にクラックが生じているところがあるほか、居宅部分の1階の床が劣化している。2階の一部で大雨の際に複数回雨水がしみてきたことがあるとの債務者の陳述がある。居宅部分で犬が飼育されていたことがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
☒ ■ B (債務者)	1 父 ☒ ■ A 所有の物件1土地及び物件2建物を私が平成24年ころから使用していますが、賃料等は支払っておらず、使用貸借です。 2 物件2建物は、昭和57年に新築後、昭和58年と平成2年に増築をしています。その後、複数回内部の改修をしています。最後の改修は平成24年ころで、店舗の厨房部分を改修し、その際に一部増築をしています。この増築については登記をしていません。私は、平成24年の改修後、父から店舗の経営を引き継ぐと共に、居宅部分で家族と共に暮らし始めました。 3 物件2建物での店舗の営業は令和4年11月で終了し、居宅は令和6年7月には退去し、現在は空き家の状態です。物件2建物は、私が鍵を保管し、動産等を置いたままの状態です。 4 物件2建物に設置されている太陽光発電設備は、令和3年ころ、私がローンで組んで設置したものです。現在も売電により得た金額を物件1、2の固定資産税の支払い等に充てています。取り外しに多額の費用を要するため、私は太陽光発電設備について独自の所有権を主張しません。 5 物件2建物にリース品等はありません。建物内には、多量の動産が残されていますが、店舗部分に、勤め先から預かった動産を私が一部保管しています。その他の動産については、不要物ですが、私が搬出することはできません。 6 物件2建物は、1階の居宅部分の床が経年により劣化しています。また、平成24年の改修後、大雨のときに複数回、2階部分で雨水がしみてくることがありました。 7 物件1土地内に設置されている自転車置場、犬小屋、看板は、私が設置したものです。いずれも撤去することができないため、独自の所有権を主張しません。 8 物件2建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。 9 下水は、公共下水に接続して放流しています。 10 物件2建物は、いわゆる事故物件等ではありません。
☒ ■ A (所有者)	1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。 2 北東側市道から、物件1土地への出入りに地番1039番1の土地の一部を、市道から地番1039番1の土地への出入りに物件1土地の一部を、それぞれ無償で使用するについて、双方の所有者の間で合意ができています。 3 物件1土地、物件2建物を ☒ ■ B に無償で使用させています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒ ■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(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6年12月4日 (水) 13:00 - 13:30	当庁等	申請書等作成
令和6年12月4日 (水) 15:25 - 15:50	当庁等	債務者 ■ B ■ から電話で聴取
令和6年12月4日 (水) 16:05 - 16:15	当庁等	オリコプロダクトファイナンス株式会社カスタマーデスク社員から太陽光発電設備について電話で聴取
令和6年12月5日 (木) 12:30 - 13:00	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和6年12月5日 (木) 13:30 - 14:30	新居浜市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書閲覧、水道、下水について調査
令和6年12月5日 (木) 15:00 - 15:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和6年12月13日 (金) 9:50 - 10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、債務者 ■ B ■ 、所有者 ■ A ■ 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

(7 枚目)

面
区
物
建

1039-10

家屋番号

南居浜市西郷町1丁目103番地10

各階平面圖

520324

登記年月日：平成3年3月7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6年12月5日 松山地方法務局西条支局

令和6年12月5日 松山地方法務局西条支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：6-4

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

作製者

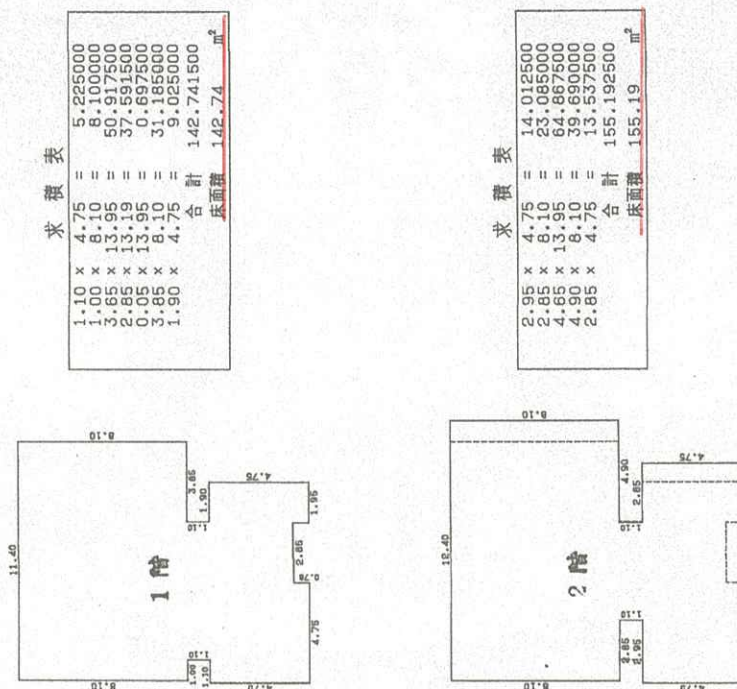
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

№ 002190 H3.3.7

縮尺 $\frac{1}{500}$

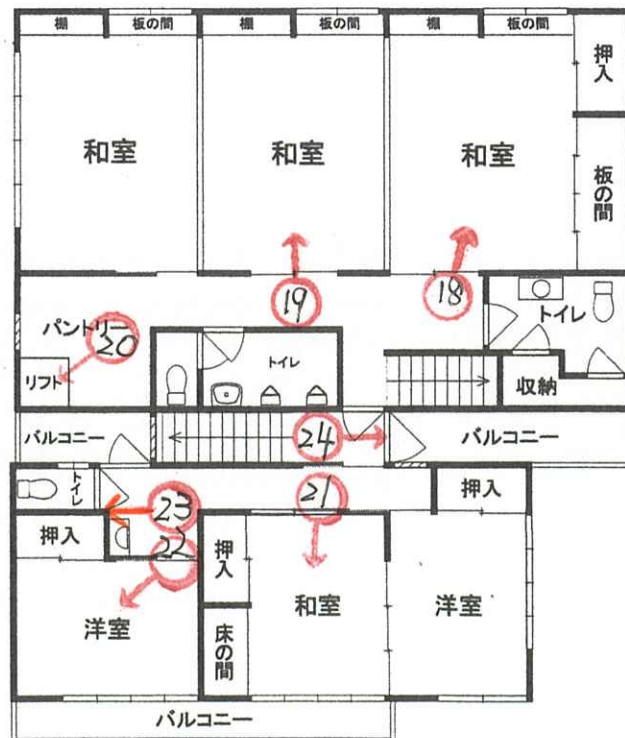
1.4. 100冊



間取図



1F



2F

写真撮影位置・方向・番号○→

(9 枚目)

① 物件1 物件2
犬小屋（工作物） 自転車置き場（工作物） 看板（工作物）



② 物件1 地番1039番1の土地
看板（工作物）



③ 物件1 地番1039番1の土地
物件2 自転車置き場（工作物）



④ 犬小屋(工作物) 未登記増築部分



⑤ 外壁クラック



⑥ 1階店舗 厨房



⑦ 店舗 厨房



⑧ 店舗



⑨ 店舗客室



⑩ 店舗客室



⑪ エアコン撤去跡



⑫ 店舗 トイレ



⑬ 店舗客室



⑭ 1階居宅 床劣化 犬飼育部分



⑮



⑯



⑰ 1階未登記増築部分



⑱ 2階店舗 客室 エアコン撤去跡



①⑨ 客室 エアコン撤去跡



②⑩ リフト



②⑪ 2階 居宅



②⑫



②⑬



②⑭ 雨漏り跡



令和 6 年（ケ）第 98 号
令和 6 年 12 月 13 日現地調査
令和 6 年 12 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
山 口 貴 弘

第1 評価額

一括価格	
金 4,460,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,620,000 円
物件2(建物)	金 2,840,000 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	新居浜市西連寺町一丁目 1039番10 宅地 330.58m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新居浜市西連寺町一丁目1039番地10 1039番10 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根瓦葺2階建 1階：142.74m ² 2階：155.19m ²	1階：144.74m ² 2階：155.19m ²
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「新居浜」駅の南方・道路距離約3.0 k m 最寄バス停「西連寺」の西方・約360m(徒歩約5分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は戸建一般住宅が多い新居浜市郊外の住宅地域である。地域の標準的街路は、幅員約5.5mの舗装市道である。各公共施設等への接近性は普通程度。周辺居住環境も普通程度と思料する。	
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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 : 330.58㎡ 形 状 : 不整形 間 口 × 奥 行 : 約3.0m × 約22.5m 地 勢 : 平坦 高 低 差 : 等高	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約5.5m舗装市道(土橋山根線)等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) 都 市 ガ ス なし(L P ガスあり) 下 水 道 あり(引込あり) (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	○対象地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○対象土地は土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係わる工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含まない。 ○対象地と南側土地(地番:1039番1)は、進入の際、互いに隣地使用している。	

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) : 昭和 57年9月13日新築 経 過 年 数 : 42 年 経済的残存耐用年数 : 一 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造2階建 屋 根 : 陸屋根瓦葺 外 壁 : モルタルリシン 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼、敷目張等 床 : コンクリートコテ、畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 上記建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階 : 142.74㎡、2階 : 155.19㎡、延床 : 297.93㎡ (1階 : 144.74㎡、2階 : 155.19㎡、延床 : 299.93㎡) 増改築の有無 : 有(特記事項参照)
現況用途等	現況用途 : 店舗・居宅 間 取 り : 現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	○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。 ○建築確認証:有 年月日:平成2年4月24日 番号:1111号 ○検査済証:有 年月日:平成2年11月21日 番号:新完690号 ○屋根に太陽光発電システムが設置されている。主な概要は以下の通り。 ・パワーコンディショナー ・品番 : S P S M-4448-N X ・最大許容入力電圧 : D C 450 V ・定格出力 : 4.4 K W ・定格出力電圧 : 単相 202 V ・定格周波数 : 50 / 60 H z ・定格出力電流 : 23.0 A ・債務者が設置したものである。 ○増改築については以下の通り ・昭和58年3月30日変更、増築(登記記載) ・昭和58年11月22日変更、増築(登記記載) ・平成2年11月16日一部取壊、変更、増築(登記記載) ・平成24年頃、1階約2㎡(評価人概測)増築

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	30,600	0.66	330.58	0.9	6,010,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 新居浜(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
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 = 30,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 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て上記の通り査定した。

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) 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、これに建物の現況より査定した現価率を乗じて、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	159,000	299.93	0.03	1,430,000

ウ 現価率

・ 建物の現況等より現価率を上記の通り査定した。

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	6,010,000	0.55	法定地上権	3,310,000

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	6,010,000	-3,310,000		1.00	0.6	1,620,000
2	1,430,000	+3,310,000	1.00	1.00	0.6	2,840,000
一括価格(合計)						4,460,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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 (新居浜(県)－15)

所 在 : 新居浜市中西町1827番6
価 格 : 33,100 円/㎡
位 置 : 新居浜駅 2,900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 184 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4.3m私道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 土地 5,878,373 円
物件2 建物 780,015 円
6,432,571 円
420,721 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. 受命不動産の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面写し・各階平面図

以 上

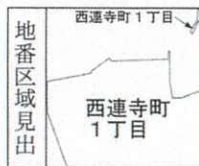
位置図



評価対象物件



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新居浜市西連寺町一丁目				地番	1039番10			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年12月5日
松山地方方法務局西条支局
登記官

240289

⑩1039-1

地番 1039-10-11 (後・前) 地積測量図

土地の所在 新居浜市西連寺町1丁目

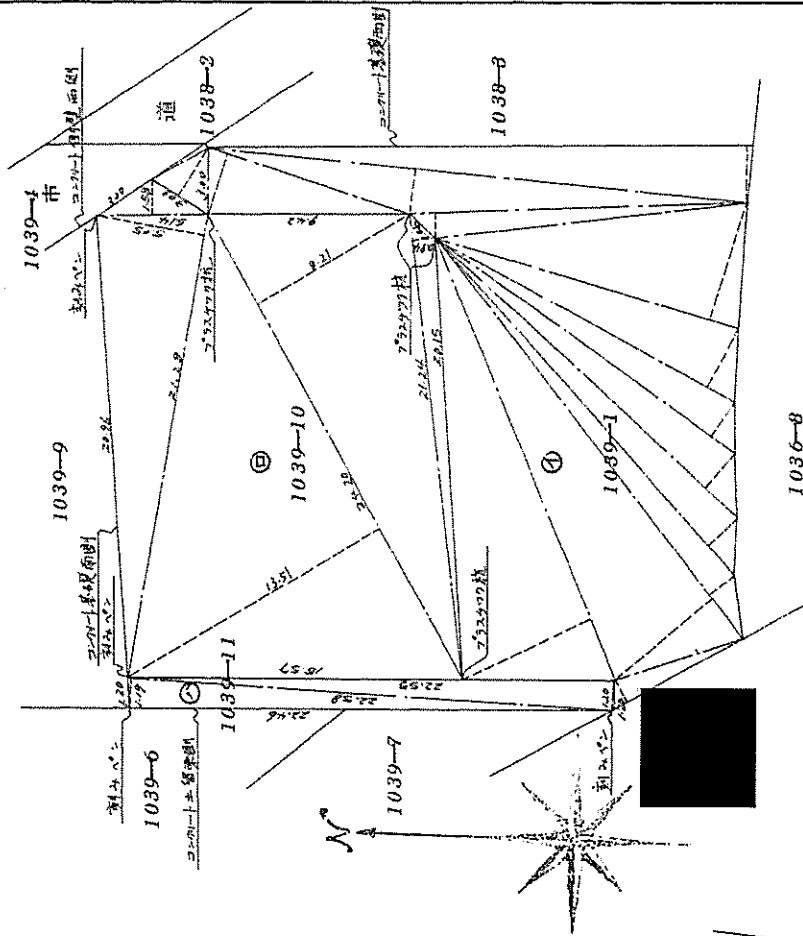
求積

①	6.75 × 1.05 =	7.0875
②	21.83 × 6.42 =	140.1486
③	23.08 × 5.90 =	136.1720
④	23.08 × 1.37 =	31.6196
⑤	20.65 × 1.90 =	39.2350
⑥	18.87 × 2.05 =	38.6835
⑦	16.94 × 1.86 =	31.5084
⑧	15.76 × [redacted] =	46.6496
⑨	14.65 × [redacted] =	81.6005
⑩	15.56 × [redacted] =	16.0268
⑪	3.00 × [redacted] =	0.5100
⑫	3.03 × 2.57 =	7.7871
⑬	9.85 × 2.86 =	28.2854
⑭	25.11 × 2.02 =	50.7222
⑮	25.31 × 2.56 =	64.7936
⑯	+ 720.8298	
⑰	÷ 2 = 360.4149	
⑱	22.58 × 1.19 =	26.8702
⑲	22.58 × 1.20 =	27.0960
⑳	+ 53.9662	
㉑	÷ 2 = 26.9831	
㉒	21.28 × 5.05 =	107.4640
㉓	5.14 × 1.58 =	8.1212
㉔	24.20 × 13.51 =	326.9420
㉕	24.20 × 8.21 =	198.6820
㉖	21.24 × 0.94 =	19.9656
㉗	+ 661.1748	
㉘	÷ 2 = 330.5874	
㉙	①841-⑩⑪	= 483.4295

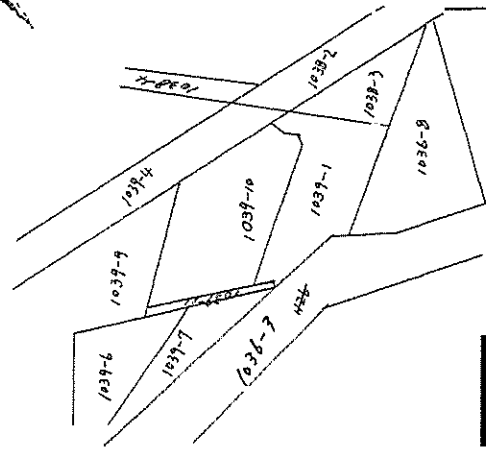
地積

①	48.3㎡
②	330㎡
③	26㎡

A3判をA4判に縮小



分筆地形図 219



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250m

53.3.900冊

53 N

557.4.28

(昭和57年6月26日作製)

(愛媛県土地家屋調査士会連合会印)

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6年12月5日 松山地方裁判所西条支部

登記官

