

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,650,000 10,120,000	一括	2,530,000	145,704	0
1	1,570,000				
2	2,620,000				
3	10,000				
4	8,450,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
 地 番 6 1 4 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7. 9 5 平方メートル

- 2 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
 地 番 6 1 4 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 2 9. 9 5 平方メートル

- 3 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
 地 番 6 1 4 番 2 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 4 平方メートル

- 4 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 4 番地 1 8、
 6 1 4 番地 1 9
 家屋 番号 6 1 4 番 1 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 3. 1 3 平方メートル
 2 階 1 0 5. 8 1 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 事務所・倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 2.6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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 ～ 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, 2, 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

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 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
地 番 6 1 4 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
地 番 6 1 4 番 1 9
地 目 宅地
地 積 2 2 9 . 9 5 平方メートル
- 3 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
地 番 6 1 4 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 平方メートル
- 4 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 4 番地 1 8、
6 1 4 番地 1 9
家屋 番号 6 1 4 番 1 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 3 . 1 3 平方メートル
2 階 1 0 5 . 8 1 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所・倉庫

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 26 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 37 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 13 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 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
 地 番 6 1 4 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7. 9 5 平方メートル
- 2 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
 地 番 6 1 4 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 2 9. 9 5 平方メートル
- 3 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
 地 番 6 1 4 番 2 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 4 平方メートル
- 4 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 4 番地 1 8、
 6 1 4 番地 1 9
 家屋 番号 6 1 4 番 1 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 3. 1 3 平方メートル
 2 階 1 0 5. 8 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	(住居表示未実施)			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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、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) ☐ 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：事務所・倉庫 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約 26 m² </td> </tr> </table>		{	種類：事務所・倉庫 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約 26 m ²
{	種類：事務所・倉庫 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約 26 m ²			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物のうち主たる建物を居宅として、附属建物を事務所、倉庫として使用している ☐ 「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	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 <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 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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

(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 3
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☐ 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

(3 枚 目)

その他の事項

- 1 物件1ないし3土地周辺は、法務局に14条地図が整備されていて、近隣土地との境界は明確である。
- 2 物件1、2土地は、所有者が物件4建物の敷地として使用している。
- 3 物件3土地は、公衆用道路で、建築基準法上の道路の一部となっている。不特定多数の者に通路として使用されている。
- 4 物件1土地の西側は、地番615番2の土地（地目公衆用道路、所有者松前町、開発道路）に接するが、建築基準法上の接面道路に該当しない。
- 5 物件4主たる建物は、オール電化住宅である。屋根等に太陽光発電設備が設置されている。
- 6 物件4主たる建物内で猫を十年くらい飼育していて、壁等に引っ掻き傷がある。
- 7 物件4主たる建物の東側に未登記附属建物事務所・倉庫がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

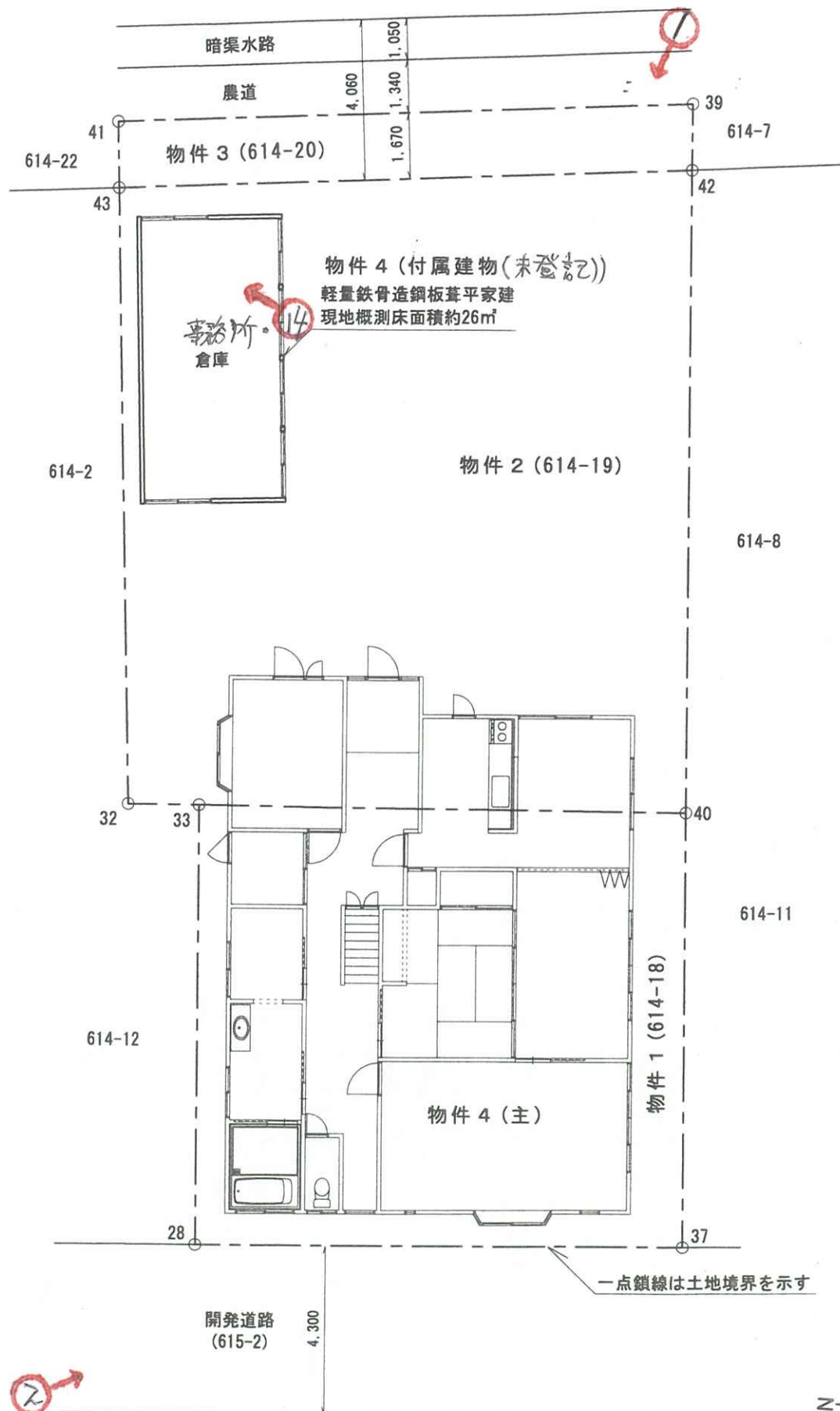
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 物件1、2、3土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。物件3土地は、公衆用道路です。 2 物件4主たる建物は未登記の増築はありません。 3 物件4主たる建物の東側にある事務所・倉庫は、主たる建物新築前である平成10年くらいに建てたもので、私の所有です。物件3主たる建物の新築時からは主たる建物の附属建物として、私が使用しています。 4 物件4主たる建物は、オール電化住宅です。太陽光発電設備は、十年くらい前に私が設置したもので、私の所有です。容易に取り外すことができないため、物件4建物と共に売却されても異議はありません。 5 物件4主たる建物及び未登記附属建物に不具合は特にありませんが、物件4主たる建物内で十年くらい猫を飼育しているため、壁等に引っ掻き傷があります。 6 物件4建物の水道は、物件1土地の西側道路上に整備されている町の公共水道を引き込んでいます。 7 物件2土地の東側道路内に公共下水が整備されていますが、接続をしていないため、浄化槽により処理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(

(

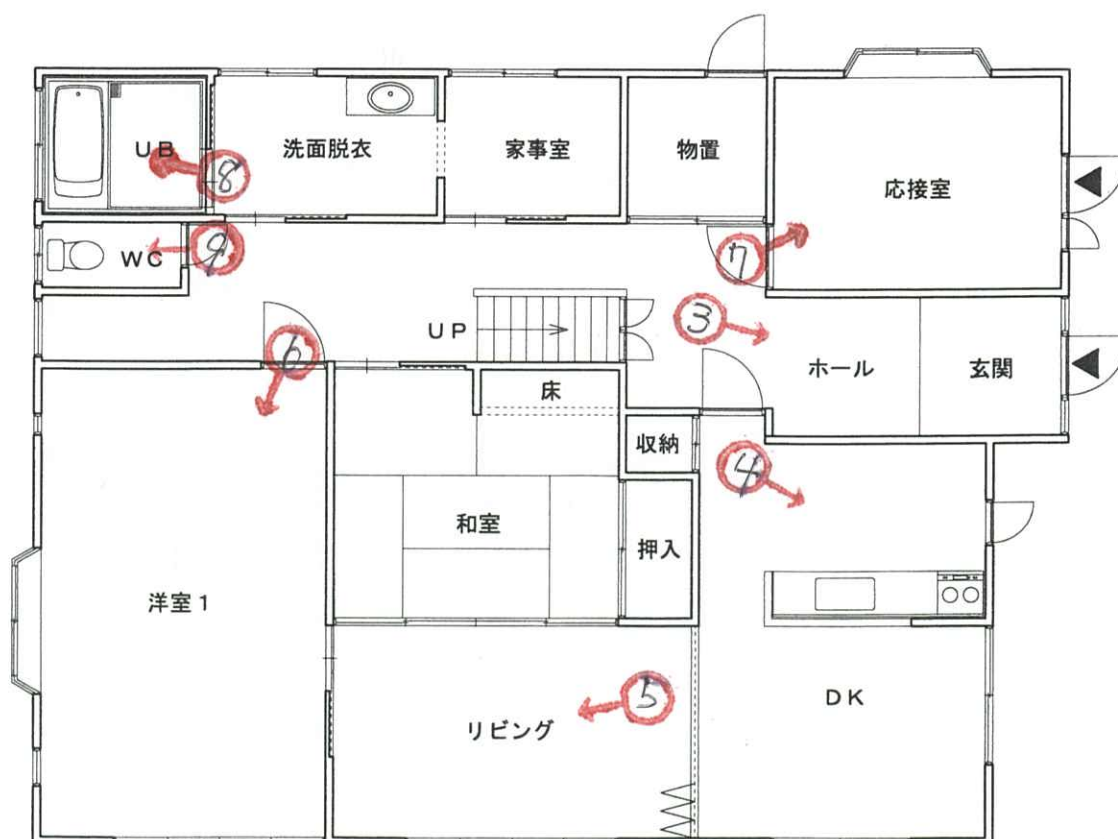
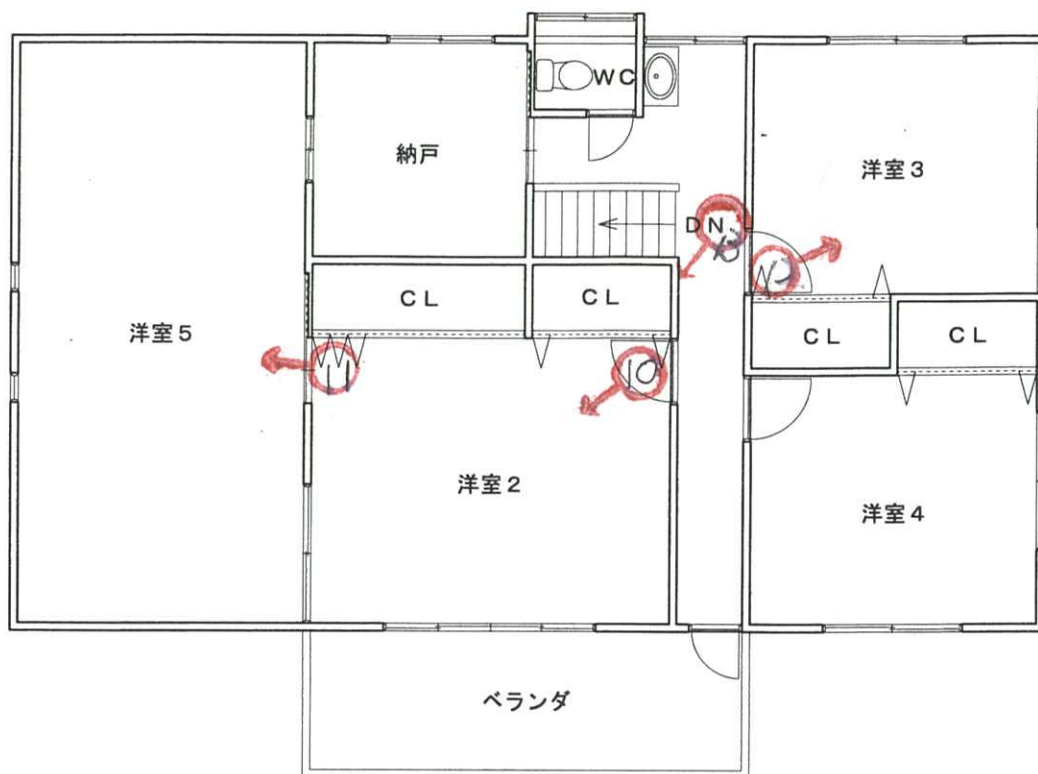


(注) 土地境界座標No、座標数値は地積測量図のものを援用した。
道路幅員等数値は建築確認概要書記載内容を転記した。
建物配置等は評価人による概測に基づく。

写真撮影位置・方向・番号○→ S = 1/150

間取図

物件 4 (主)



写真撮影位置・方向・番号

S = 1/100

① 物件4主たる建物 未登記附属建物
物件2



② 物件4主たる建物 物件1



③ 物件4主たる建物内部



④



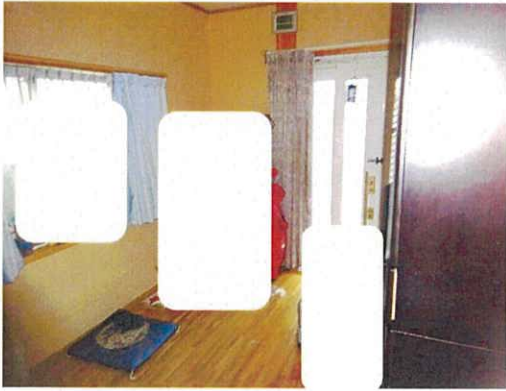
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



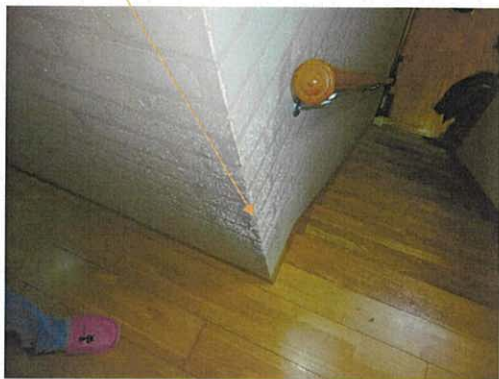
⑪



⑫



⑬ 引っ掻き傷



⑭ 未登記附属建物内部





令和 7 年（ケ）第 37 号

令和7年6月10日現地調査

令和7年6月12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12,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,570,000円
物件2（土地）	金2,620,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（建物）	金8,450,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2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	所在地目地積	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 614番18 宅地 137.95㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地目地積	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 614番19 宅地 229.95㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地目地積	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 614番20 公衆用道路 24㎡	同左 同左 同左 同左
4 (主)	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷614番地18、614番地19 614番18 居宅 木造瓦葺2階建 1階：133.13㎡ 2階：105.81㎡	同左 同左 同左 同左 同左
4 物（ 1 附 ）属 建	種類 構造 床面積	 なし 	事務所・倉庫 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 約26㎡
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 ～ 3)

位 置 ・ 交 通	伊予鉄郡中線 地蔵町駅 の 南東方 道路距離約 580m 最寄バス停 伊予鉄「伊予高校前バス停」 の 南西方 約600m (徒歩約 8 分) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	物件は、国道56号の西側背後に位置し、低層の一般住宅からなる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 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 80% 防 火 地 域 — そ の 他 規 制 —
物 件 1、2 画 地 条 件	物件1地積： 137.95㎡ 物件2地積： 229.95㎡ 合計： 367.90㎡ 物件1、2は、一体となって下記一団の敷地を形成している。 間口： 約14.5m 奥行： 約27m 形状： やや不整形 地勢： ほぼ平坦地
物 件 3 画 地 条 件	地積： 24㎡ 幅： 約1.6m 延長： 約14.5m 形状： 道路状 地勢： ほぼ平坦地 (現況道路)
接面道路の状況	物件1、2の東側は、物件3を含むアスファルト舗装された現況幅員約4m道路 (建築基準法42条2項※1) にほぼ等高接面する。 西側は、物理的に幅員約4.3m私道 (開発道路、松局伊土(開)第41号) にほぼ等高接面するが、建築基準法の接面道路ではない。
土地の利用状況等	物件1、2は、地上建物 (物件4) の敷地として利用されている。 物件3は、建築基準法の道路の一部として、不特定多数人の一般自由通行の用に供されている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし (東側道路に配管あるが未接続) (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 該当ナシ ○土砂災害警戒 (特別) 区域 該当ナシ ○物件3の評価額について 物件3の現況が上記のとおりであり、宅地等の用途への転換可能性が低いこと、現況公衆用道路として固定資産税が課税されていないこと等を総合的に勘案するに、本件道路の価値は、これと隣接する物件1、2土地 (宅地) 等の価値に転化していると判断される。したがって、物件1～4を一括売却することを前提に、物件3の内訳価格を10,000円と評価した。 ※1 令和7年5月29日、愛媛県中予地方局建築指導課で聴取確認した。

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（登記記載）	平成15年12月11日	新築	
	経 過 年 数	22 年		
	経済的残存耐用年数	3 年		
仕 様	構造：木造			
	屋根：瓦葺			
	外 壁：サイディング張			
	内 壁：ビニルクロス貼（洋室 外）			
	ジュラク壁（和室）			
	珪藻土（廊下）			
	杉板（洋室）			
	天 井：ビニルクロス貼（洋室 外）			
	杉柵(貼天)・敷目（和室）			
	床：フローリング・ボード張（洋室 外）			
	タタミ敷（和室）			
	CFシート貼（洗面、WC）			
	設 備：電気設備、給排水設備、衛生器具設備			
	太陽光発電			
	そ の 他：一			
	建 具：アルミドア、アルミサッシ、フラッシュ戸			
	襖			
床面積（現況）	1 階 133.13㎡	2 階 105.81㎡	延床 238.94㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅			
	間 取 り：現況調査報告書添付のとおり			
品 等	使用資材の質量 やや優る 施 工 の 程 度 普通			
	設 計 の 良 否 普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	・所有者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	・ 建築確認 確認済証番号：H14-1122、交付H15.1.31			
	・ 室内で猫を飼育しており内壁に損傷がみられる。			

(物件 4)

区 分	附属建物 1		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成10年	
	経 過 年 数	27 年	
	経済的残存耐用年数	0 年	
仕 様	構 造 軽量鉄骨造	屋 根 鋼板葺	
	外 壁 鋼板	内 壁 パネル	
	設 備 電気	建 具 アルミサッシ・アルミドア	
床面積(現況)	1 階 約26㎡	延 床 約26㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 事務所・倉庫 間 取 り : 現況調査報告書添付のとおり		
品 等	使用資材の質量 普通	施 工 の 程 度 普通	
	設 計 の 良 否 普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	所有者が事務所・倉庫として占有する。		
特 記 事 項	なし		

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、2)

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	62,900	0.84	137.95	0.80	5,830,000
2	62,900	0.84	229.95	0.80	9,720,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 松前-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,000\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97.0 = 62,900\text{円/㎡}$

◇ 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 : 特段の増減価要因は認めない。

◇ 地域格差 : 環境条件、街路条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 形状不整形、地積過大等

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 -20.0% と判断した。

(2) 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、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
4 (主)	230,000	238.94㎡	0.10	5,500,000
4 (附1)	76,000	26㎡	0.01	20,000
計				5,520,000

ウ 現価率 (定額法) (主)

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 22年 経済的残存耐用年数 3年 残価率 1%

観察減価法 (床面積過大等)

を総合的に勘案して -20.0% と査定した。

・ 現価率 = { $1\% + (1 - 1\%) \times (3\text{年} / (22\text{年} + 3\text{年}))$ }
 $\times (1 - 20.0\%)$
 = 0.10

(附1)

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 27年 経済的残存耐用年数 0年 残価率 1%

観察減価法 : 不要

・ 現価率 = { $1\% + (1 - 1\%) \times (0\text{年} / (27\text{年} + 0\text{年}))$ }
 $\times (1 - 0.0\%)$
 = 0.01

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	5,830,000	0.55	法定地上権	3,210,000
2	9,720,000	0.55	法定地上権	5,350,000

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	5,830,000	-3,210,000		1.0	0.60	1,570,000
2	9,720,000	-5,350,000		1.0	0.60	2,620,000
3						10,000
4	5,520,000	+8,560,000	—	1.0	0.60	8,450,000
一括価格(合計)						12,650,000

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 地価公示価格 松前一 2

所 在	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷629番 6
価 格	61,000円/㎡
位 置	地蔵町駅670m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	155㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	北4.3m道路
用 途 指 定 等	1 低専
建 ぺ い 率 ・ 容 積 率	(50 80)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1	4,762,745円
物件 2	7,946,443円
物件 3	0円
物件 4	7,324,428円

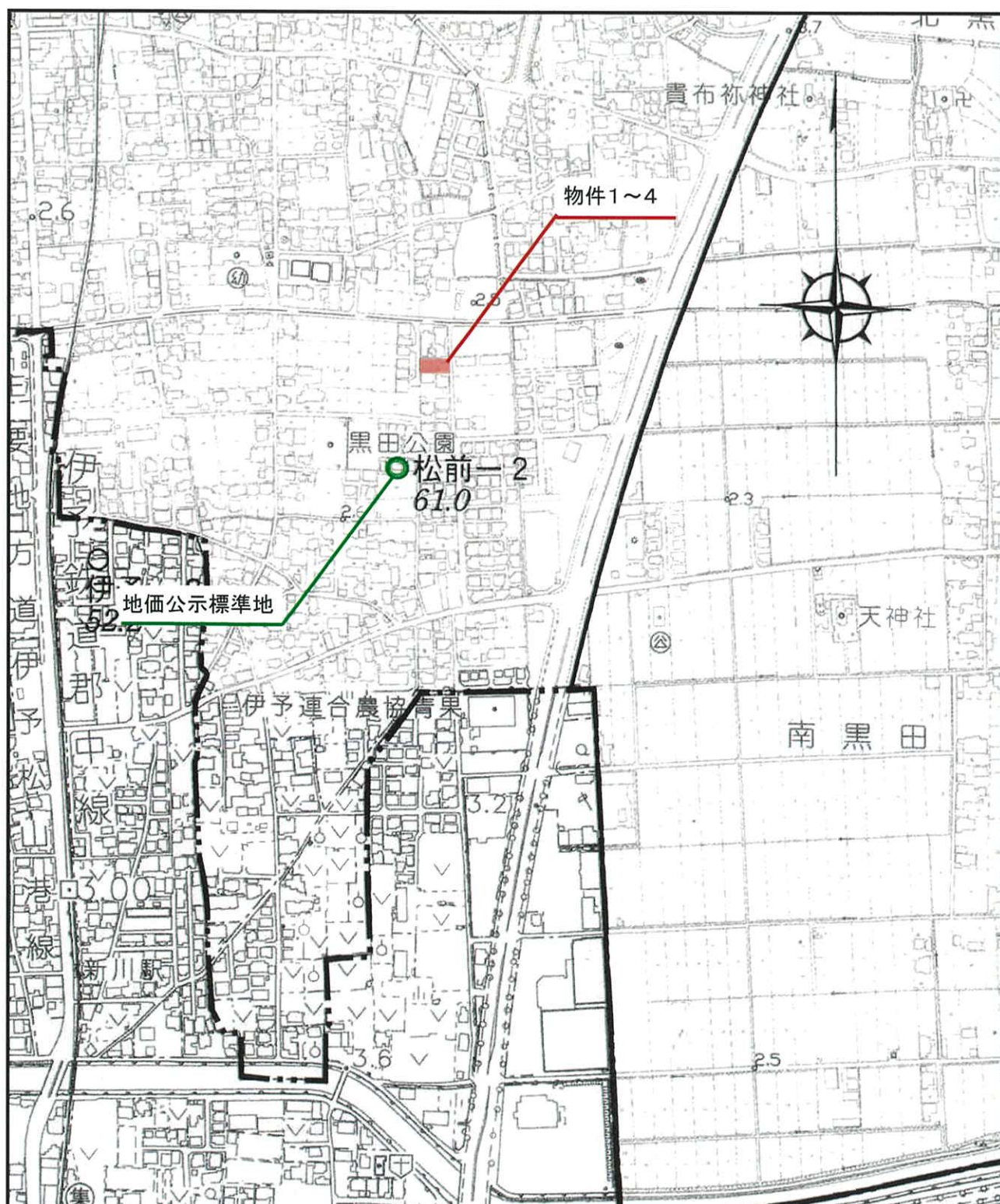
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図

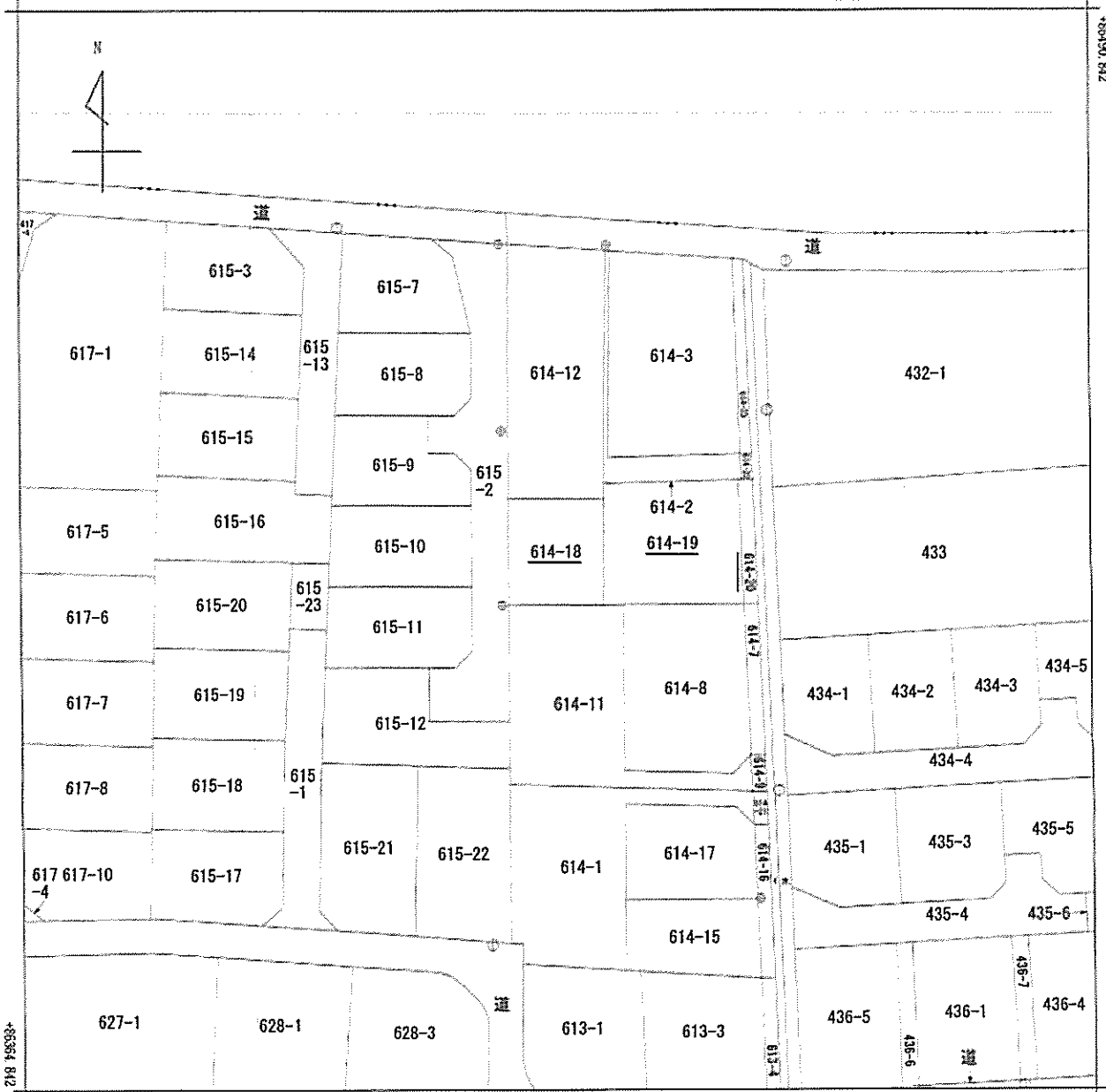
以上

物件位置図



出所:「愛媛県 令和6年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000



-73467.273

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大字南黒田

請求部	所在	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷				地番	614番18			
出力尺	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27年7月			備付年月日(原図)	平成28年12月7日			補事項		

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5月29日
松山地方法務局

請求番号：1-12
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小



令和7年5月29日

松山地方誌稿

附录三

A3判をA4判に縮小

請求番号: 1-16

(1/2)

2000

前614-2

圖 圖
在 量
所 測
地 積
土 地

地 番	614番18.19.20-2
-----	----------------

地積測量圖

反

2

又續表

測定	試料	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	合計
1	64.298	85.241	65.531298	11.17	
2	51.957	66.018	-59.7	12.35	
3	51.152	74.949	-209.015712	13.05	
4	63.502	74.112	553.542564	12.38	
5			275.33754		
6			137.6497080		
7			137.66		
8			41.66		

NO.	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	計 算
42	53.143	102.305	-792.15674	14.55
40	51.957	85.018	-885.555108	16.33
33	64.298	85.261	-55.610664	12.36
32	64.113	85.150	1023.098675	1.81
43	67.407	100.736	1159.798085	15.65
合計		459.372314		
合計		229.6861570		
平均		229.68		
標準		49.47		

機番 NO.	① 614-20	X_n	Y_n	$X_{n-1} - (Y_{n-1} - Y_{n-2})$	計 算 量
37	67.767	102.403		219.632841	1.67
39	53.265	103.977		15.219970	14.58
42	53.143	102.305		-172.236443	1.67
43	67.407	106.736		6252484	14.55
		合計	48.801900		
		合計	24.409500		
		合計	24.40		
		合計	7.38		

國產	④ 614-2	
公道	合計商標	異議
498,978,580	391,755,150	46,922,4430
	金額	46.82 億
	金額	14.10 億

分筆地形圖

No. 17

製者

(平成 10 年 6 月 20 日作製)

申請人

$$\frac{1}{250}$$

線尺

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

10 № 003754

H10. 6. 25

10. 3. 622号

請求番号: 1-16

(1/2)

- 11 -

登記年月日：平成15年12月16日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年5月29日 松山地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小

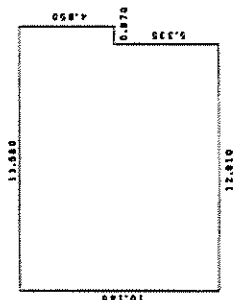
320761 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 614番18

建物の所在 伊予郡松山町大字南蔵園字下屋敷014番地18(同番地10)

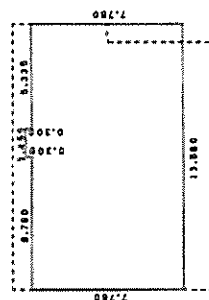
1 階



求積表

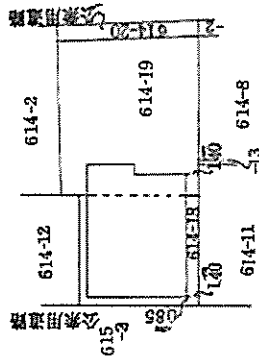
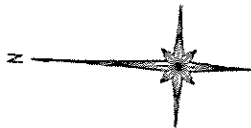
12.810 × 10.185 =	128.432850
0.970 × 4.850 =	4.704500
合計	133.137350
床面積	133.13 m²

2 階



求積表

6.790 × 7.760 =	52.690400
1.455 × 8.060 =	11.727300
5.335 × 7.760 =	41.399600
合計	105.817300
床面積	105.81 m²



作製者 松山建設士

15年12月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(家屋敷土地家屋調査士会印)

平成15年12月16日登記