

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 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 30 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 9 月 4 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 西条市古川字新田
地 番 甲 3 5 7 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 西条市古川字新田 甲 3 5 7 番地 1 0
家屋 番号 甲 3 5 7 番 1 0
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 0 5 平方メートル
2 階 5 9 . 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 17 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

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 西条市古川字新田
 地 番 甲 3 5 7 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 4 7 平方メートル

- 2 所 在 西条市古川字新田 甲 3 5 7 番地 1 0
 家屋 番号 甲 3 5 7 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 0 5 平方メートル
 2 階 5 9 . 4 6 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 38 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 6 月 27 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 西条市古川字新田
地 番 甲357番10
地 目 宅地
地 積 165.47平方メートル
- 2 所 在 西条市古川字新田 甲357番地10
家屋 番号 甲357番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 64.05平方メートル
2階 59.46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	☒ 公図のとおり ☒ 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、本土地上に下記の建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり (3 枚目)		
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 :		
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 上記の者が、本建物を住居 (空き家) として利用している。 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり (3 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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の北側には、地番甲357番9の土地(地目:公衆用道路,地積:344平方メートル,所有者:西条市)が隣接するとされている。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(開発道路)が隣接している。
2. 物件1の土地のうち、中央付近には、物件2の建物が存する。また、同土地の北側付近は概ねコンクリート等で舗装され、北東付近には、カーポート(工作物)が存するほか(なお、同カーポートの支柱につき、ぐらつきが認められる。)、同土地の南側付近には、ウッドデッキ(工作物)が存する。なお、物件1の土地の北西付近には、掘抜き井戸及びポンプが存する。
3. 物件1の土地の西側付近には、物件2の建物に供する電気給湯器が設置されているところ、同給湯器には、当該給湯器が、四電エナジーサービス株式会社のレンタル物件である旨表示されている。
4. 本調査によるも、本件所有者との接触はかなわなかったが、現況では、物件2の建物は切れている状況であるほか、近隣住民からの聴取結果も踏まえると、同建物は、現在、空き家の状態で、本件所有者ないしは同人の占有補助者たる家族らにおいて、管理されているものと思われる。この点、物件2の建物内外には、相当数の家財道具等が残置されているほか、物件1の土地の南側付近を中心に、やや雑草が繁茂している状況である。
5. 物件2の建物の1階LDKには、ケージが残置されていることから、かつて、同建物内において、動物が飼育されていたものと推測される。
6. 物件2の建物につき、一部に建具の開閉不良が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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6月13日(金) 8:30~9:00	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7年6月13日(金) 9:10~9:40	西条市役所	地番図等資料収集
令和7年6月13日(金) 9:50~10:20	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会 依頼文書を投函
令和7年6月20日(金) 10:00~11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)

(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 7 年 6 月 2 0 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

(4枚目)



(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。

地番区域見出	樋之口
	古川

請求部	所在	西条市古川字新田				地番	甲357番10			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年10月				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。

令和7年6月12日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(5 枚目)

A3版をA4に縮小

公用

登記年月日：平成20年10月20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6月12日 松山地方方法務局西条支局

登記官

(6 枚目)

請求番号：5-2

地 番 土地積 土地所在 図
土地の所在 西条市古川字新田

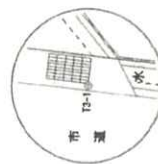
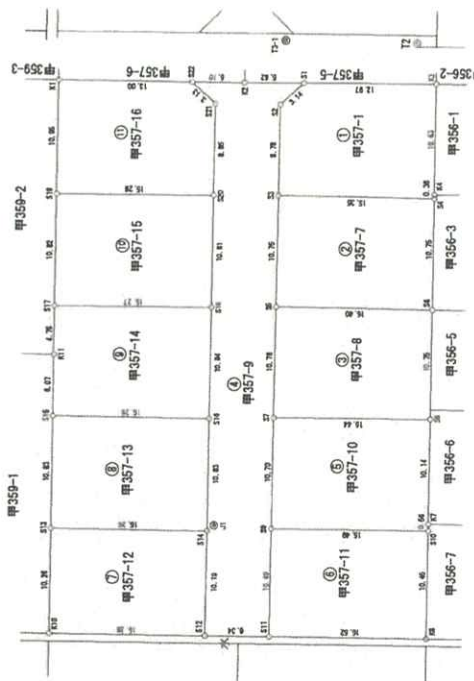
任意座標

官民境界確認 平成20年 6月 3日付 西条第 618号の2	地図番号 西 R 3 4 - 2
市道境界証明 平成20年 5月12日付 西条第 219号	市道境界証明 平成20年 5月12日付 西条第 220号
境界点 K 8 ~ K 10	境界点 K 1 ~ K 2

地番	① 甲357-1	測点	標高	X	Y	辺長
S1	隣地士会館			50.939	101.280	3.14
S2				53.471	99.416	8.78
S3	隣地士会館			54.489	90.698	15.35
S4				39.244	88.900	0.36
K4				39.204	89.261	10.63
K3	隣地士会館			38.049	99.826	12.97
倍面積					-330.461229	
面積					165.2306145	
地積					165.23	m ²

地番	② 甲357-7	測点	標高	X	Y	辺長
S3	隣地士会館			54.489	90.698	10.75
S5	隣地士会館			55.734	80.016	15.40
S6				40.437	78.220	10.75
S4				39.244	88.900	15.35
倍面積					-330.600188	
面積					165.3000940	
地積					165.30	m ²

地番	③ 甲357-8	測点	標高	X	Y	辺長
S7	隣地士会館			56.974	69.308	15.44
S8				41.634	67.536	10.75
S6				40.437	78.220	15.40
S5	隣地士会館			55.734	80.016	10.78
倍面積					-332.040960	
面積					166.0204800	
地積					166.02	m ²



作成者

年 10 月 8 日 (作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成20年10月20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6月12日 松山地方方法務局西条支局

登記官

(7 枚目)

A3版をA4に縮小

請求番号：5-2

図 2/3

土地積測量

地番

土地の所在
西条市古川字新田

⑦ 甲357-12				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
K10		80.890	50.678	15.28
S12		65.709	48.967	10.19
S14	隣接士会区画	64.535	59.092	15.26
S13		79.696	60.868	10.26
倍面積			-312.327473	
面積			156.1637365	
地積			156.16	m ²

⑧ 甲357-13				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
S13		79.696	60.868	15.26
S14	隣接士会区画	64.535	59.092	10.83
S16	隣接士会区画	63.290	69.855	15.26
S15		78.446	71.629	10.83
倍面積			-330.700179	
面積			165.3500895	
地積			165.35	m ²

⑨ 甲357-14				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
S15		78.446	71.629	15.26
S16	隣接士会区画	63.290	69.855	10.84
S18	隣接士会区画	62.042	80.619	15.27
S17		77.209	82.379	4.75
K11		77.755	77.662	6.07
倍面積			-330.610077	
面積			165.3050385	
地積			165.30	m ²

⑩ 甲357-15				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
S17		77.209	82.379	15.27
S18	隣接士会区画	62.042	80.619	10.81
S20	隣接士会区画	60.787	91.360	15.28
S19		75.964	93.126	10.82
倍面積			-330.423436	
面積			165.2117180	
地積			165.21	m ²

⑪ 甲357-9				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
S1	隣接士会区画	50.939	101.280	3.14
S2		53.471	99.416	8.78
S3	隣接士会区画	54.489	90.698	10.75
S5	隣接士会区画	55.734	80.016	10.78
S7	隣接士会区画	56.974	69.308	10.70
S9	隣接士会区画	58.205	58.675	10.49
S11		59.413	48.258	6.34
S12		65.709	48.967	10.19
S14	隣接士会区画	64.535	59.092	10.83
S16	隣接士会区画	63.290	69.855	10.84
S18	隣接士会区画	62.042	80.619	10.81
S20	隣接士会区画	60.787	91.360	8.85
S21		59.758	100.148	3.13
S22		61.792	102.525	5.10
K2		56.721	101.954	5.82
倍面積			689.612574	
面積			344.8062870	
地積			344.80	m ²

⑫ 甲357-10				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
S9	隣接士会区画	58.205	58.675	15.49
S10		42.818	56.907	0.56
K7		42.755	57.461	10.14
S8		41.634	67.536	15.44
S7	隣接士会区画	56.974	69.308	10.70
倍面積			-330.946978	
面積			165.4734890	
地積			165.47	m ²

⑬ 甲357-11				
地番	標識	X	Y	辺長
測点				
S11		59.413	48.258	15.52
K8		43.990	46.520	10.45
S10		42.818	56.907	15.49
S9	隣接士会区画	58.205	58.675	10.49
倍面積			-324.657760	
面積			162.3288800	
地積			162.32	m ²

作成者

0年10月8日作成

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

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6月12日 松山地方方法務局西条支局

令和7年6月12日

松山地方法務局西条支局

登記冊

(8 枚目)

請求番号：5-2

(3/3)

A3版をA4に縮小

地番	第357-1, 第357-7, 第357-8, 第357-8, 第357-10, 第357-11, 第357-12, 第357-13, 第357-14
土地の所在	第357-15, 第357-16 西条市古川字新田

地 帶	① 甲 357-16	標 識	X	Y	辺 長
測 点					
S19			75. 964	93. 126	15. 28
S20		國土庁会置	60. 787	91. 360	8. 85
S21			59. 758	100. 148	3. 13
S22			61. 792	102. 525	13. 00
K1		國土庁会置	74. 705	104. 002	10. 95
倍 積				-330. 298431	
面 積				165. 1492155	
地 積				165. 14	m

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X2-X1) \cdot (Y2+Y1)$

準拠点	標 識	X	Y
J1	金属铈	63.838	59.484
T3-1	金属铈	52.360	105.565
T2	金属铈	39.504	103.953

軍界點	器械點	後視點	距離	離	夾	角
	J1	T3-1				
S2			47.49m		0°00'00"	
S3			41.26m		0°34'01"	
S5			32.58m		2°41'13"	
S7			22.07m		7°33'09"	
S9			11.98m		20°57'19"	
S11			5.69m		84°11'10"	
S12			12.07m		144°30'01"	
S14			10.68m		176°06'03"	
S16			0.80m		226°39'34"	
S18			10.39m		349°02'17"	
S20			21.21m		350°52'14"	
S21			32.02m		351°28'51"	
	T3-1	J1	40.87m		351°44'34"	
S2			47.49m		0°00'00"	
S3			6.25m		356°15'18"	
S5			15.02m		354°09'46"	
S7			25.77m		353°32'11"	
S9			36.55m		353°15'57"	
S11			47.25m		353°07'08"	
S12			57.74m		353°01'47"	
S14			58.15m		359°17'04"	
S16			48.04m		0°41'38"	
S18			37.35m		3°01'53"	
S20			26.76m		7°13'32"	
S21			16.52m		16°41'29"	
			9.17m		39°48'03"	

	作成者		縮尺	1 /	申請人		縮尺	1 /
--	-----	--	----	-----	-----	--	----	-----

登記年月日：平成21年1月21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6月12日 松山地方裁判所西条支部

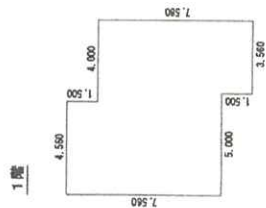
登記官

(9 枚目)

請求番号：5-6

家屋番号 甲357番10 建物図面 階平面図

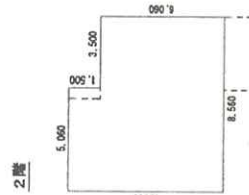
建物の所在 西条市古川字新田甲357番地10



求積表

4.550	×	1.500	=	6.8400
8.550	×	6.050	=	51.8736
3.550	×	1.500	=	5.3400
計				64.0536

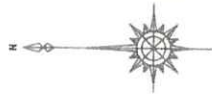
底面積 64.05 m²



求積表

5.050	×	1.500	=	7.5900
8.550	×	6.050	=	51.8736
計				59.4636

底面積 59.46 m²



写真撮影位置・方向



持分50分の47 持分50分の3

作成者

21年1月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A3版をA4に縮小

建物間取図



(物件2・概略図)



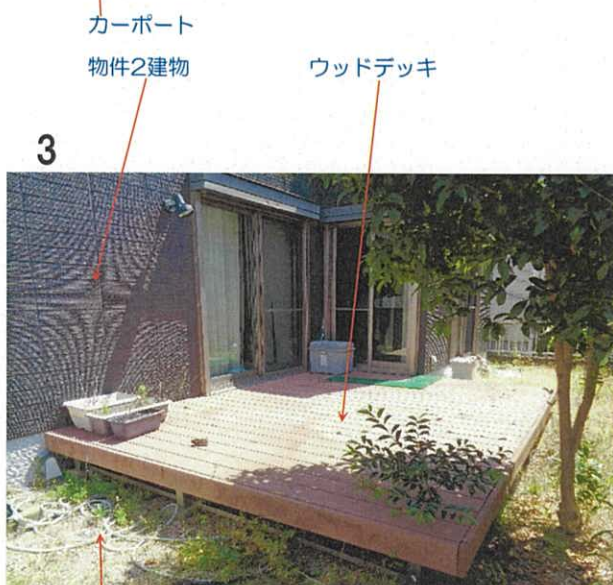
1 階



2 階

写真撮影位置・方向

(10 枚目)



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24





令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 6 月 20 日 現地調査
令和 7 年 6 月 26 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 裕康

印

第1 評価額

一括価格	
金10,420,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,050,000円
物件2(建物)	金8,370,000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	所在地目地積	西条市古川字新田 甲357番10 宅地 165.47m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西条市古川字新田甲357番地10 甲357番10 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 64.05m ² 2階 59.46m ² 延 123.51m ²	同左
番号	特記事項		
	○特になし		

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「伊予西条」駅の西方・道路距離約2.4km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	目的物件は西条市役所の西方約1.7km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市中心部周辺に位置する戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約6mの舗装道路で、その系統・連続性は普通程度である。公共・公益的施設への接近性についても普通程度であると思料する。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化計画:居住誘導区域 津波災害警戒区域
画地条件	地積 形状	165.47㎡ ほぼ長方形(間口:約10.7m、奥行:約15.4m)
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装道路に等高接面(法第42条1項2号道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接地は戸建住宅用地等である。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし(地下水利用) なし 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	○接面道路はいわゆる開発道路(H20.7.17第12号)である。地番の概要は下記の通り。 地番:甲357番9、公衆用道路、344㎡、所有者:西条市 ○目的土地の北東部にカーポートが設置されている。当該カーポートの支柱基礎部分にぐらつきが認められた。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。	

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) : 平成21年1月10日 新築 経 過 年 数 : 16年 経済的残存耐用年数 : 14年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : サイディング張り 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、塩ビシート、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : いわゆるオール電化住宅
床面積(現況)	1階 64.05㎡ 2階 59.46㎡ 延 123.51㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は所有者が空家の状態で占有している。建物内には多数の動産が残置されている。
特 記 事 項	○室内でペットを飼育していた可能性が高い。 ○一部の建具において開閉不良が認められた。 ○屋外に設置されている家庭用ヒートポンプ給湯器には、レンタル機器である旨のシールが貼付されていた。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○建築確認番号 : H20. 10. 30第2460号 検査済証番号 : H21. 1. 23第2841号

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	46,300	1.00	165.47	0.99	7,580,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 = 46,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 特段の格差は無いものと判断した。

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 特段の格差は無いものと判断した。

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、建物の価格を求めた。

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	180,000	123.51	0.44	9,780,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数16年、 経済的残存年数14年、 残価率0%

観察減価法による補正を▲5%と査定した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (14\text{年} / (16\text{年} + 14\text{年}))\} \times (1 - 5\%)$
 $= 0.44$

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	7,580,000	0.55	法定地上権	4,170,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	7,580,000	-4,170,000		1.00	0.6	2,050,000
2	9,780,000	+4,170,000	1.00	1.00	0.6	8,370,000
一括価格(合計)						10,420,000

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 : 第2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) 西条-13

所 在 : 西条市古川字新田甲389番4

価 格 : 46,300円/㎡

位 置 : 伊予西条駅2.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 163㎡

供給処理施設 : 下水

接 面 街 路 : 北側6m私道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (50%、80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

評価額

物件1 5,185,829円

物件2 6,634,142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

位置略図

近隣図

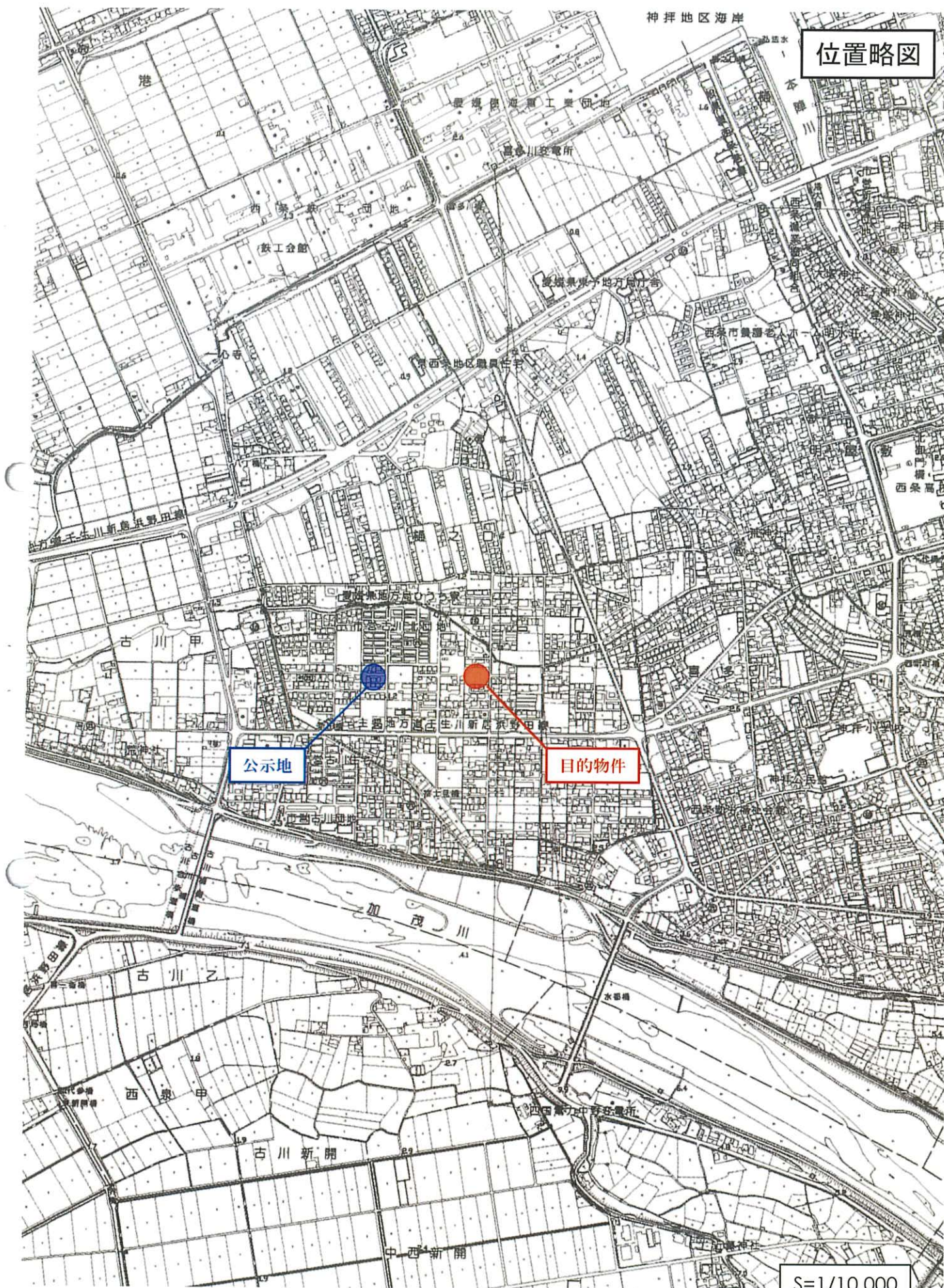
公図

地積測量図

建物図面

以 上

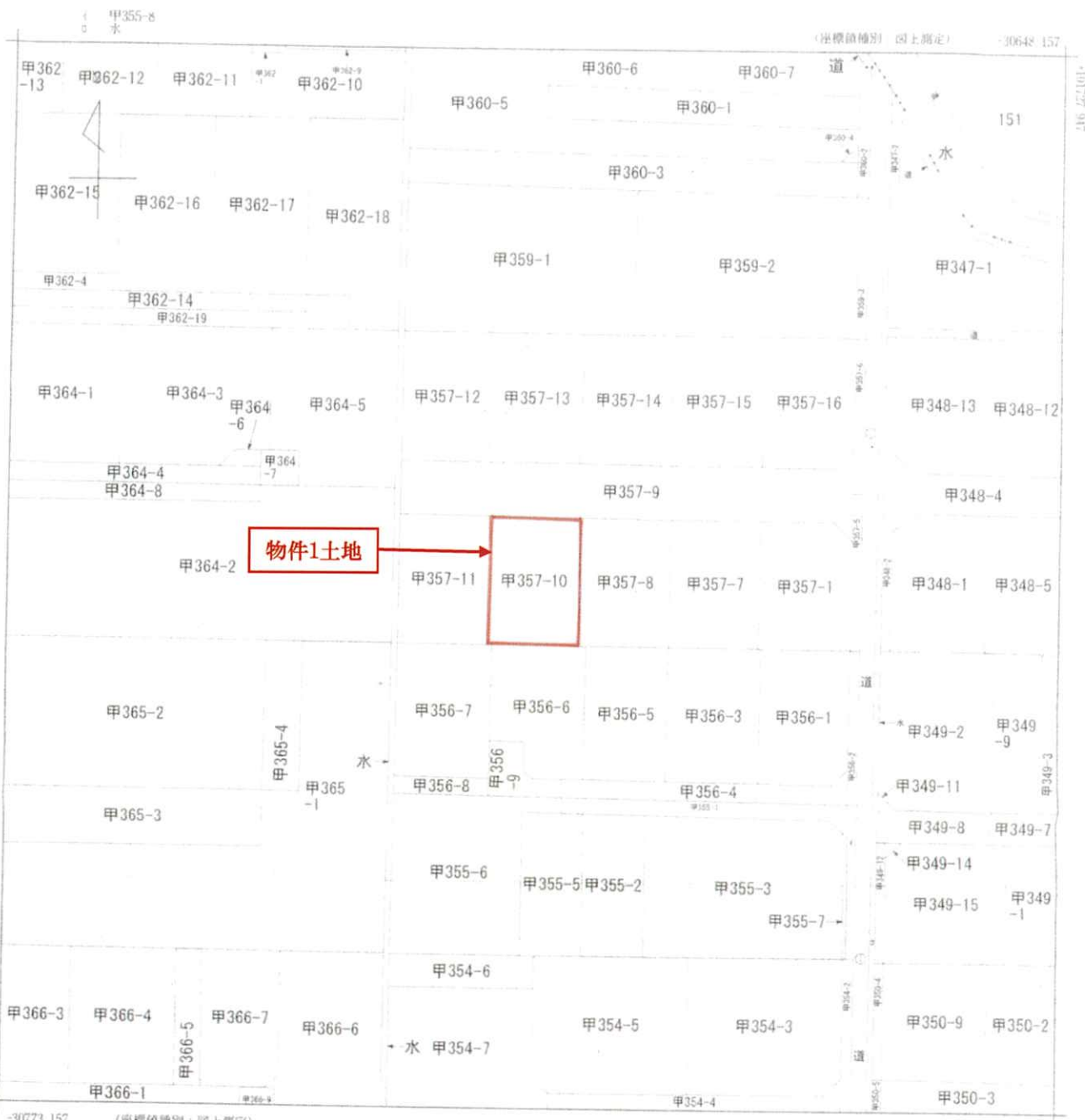
位置略図



S=1/10,000

近隣図





(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。

地番区域見出
樋之口
古川

請求部	所在	西条市古川字新田				地番	甲357番10			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年10月				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。

令和7年6月12日
松山地方裁判所西条支部
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

地積測量図

登記年月日 平成20年10月20日

所在地 西条市古川字新田

地番 甲357-1 甲357-2 甲357-3 甲357-4 甲357-5 甲357-6 甲357-7 甲357-8 甲357-9 甲357-10 甲357-11 甲357-12 甲357-13 甲357-14 甲357-15 甲357-16

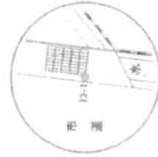
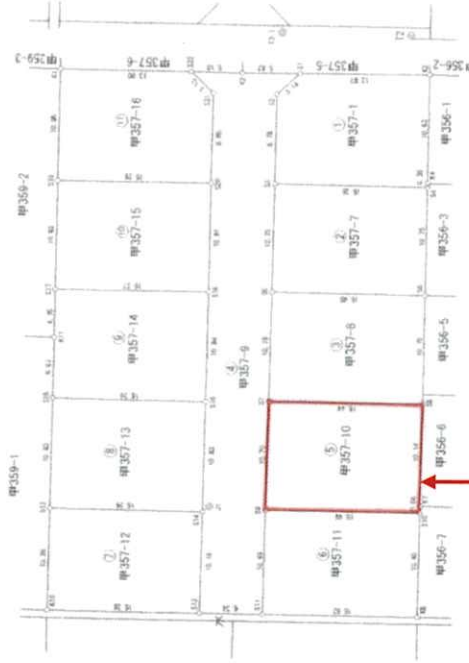
任意座標

官民境界確認 平成20年 6月 3日付 西条署 618号の2	地図番号 西 R34-2
市道境界証明 平成20年 5月12日付 西条署 219号	市道境界証明 平成20年 5月12日付 西条署 220号
境界点 K6 ~ K10	境界点 K1 ~ K2

地番	① 甲357-1	測量	X	Y	辺長
測点	S1	調査士会係	50.939	101.280	3.14
	S2	調査士会係	53.471	99.416	8.78
	S3	調査士会係	54.489	90.698	15.35
	S4	調査士会係	39.244	88.900	0.36
	K4	調査士会係	39.204	89.261	10.63
	K3	調査士会係	38.049	99.826	12.97
面積				-330.461229	
地積				165.2306145	
地積				165.23	㎡

地番	② 甲357-7	測量	X	Y	辺長
測点	S3	調査士会係	54.489	90.698	10.75
	S5	調査士会係	55.734	80.016	15.40
	S6	調査士会係	40.437	78.220	10.75
	S4	調査士会係	39.244	88.900	15.35
面積				-330.600188	
地積				165.3000940	
地積				165.30	㎡

地番	③ 甲357-8	測量	X	Y	辺長
測点	S7	調査士会係	56.974	69.308	15.44
	S8	調査士会係	41.634	67.536	10.75
	S6	調査士会係	40.437	78.220	15.40
	S5	調査士会係	55.734	80.016	10.78
面積				-332.040960	
地積				166.0204800	
地積				166.02	㎡



物件1土地

縮尺 1/500

申請人

縮尺

月 8 日作成

作成

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6月12日 松山地方裁判所西条支部

地 番 地 所 在 地 積 測 量 図 2/3

土地の所在
西条市古川字新田

⑤ 甲357-12

地 番	積 算	X	Y	辺 長
K10	積 算	80.890	50.678	15.26
S12	積 算	65.709	48.967	10.19
S14	積 算	64.535	59.092	15.26
S13	積 算	79.696	60.868	10.26
積 算			-312.327473	
面 積			159.1637365	
地 積			156.16	m ²

⑥ 甲357-13

地 番	積 算	X	Y	辺 長
S13	積 算	79.696	60.868	15.26
S14	積 算	64.535	59.092	10.83
S16	積 算	63.290	69.865	15.26
S15	積 算	78.446	71.629	10.83
積 算			-330.700179	
面 積			165.3500895	
地 積			165.35	m ²

⑦ 甲357-14

地 番	積 算	X	Y	辺 長
S15	積 算	78.446	71.629	15.26
S16	積 算	63.290	69.865	10.83
S18	積 算	62.042	80.619	15.27
S17	積 算	77.209	82.379	4.75
K11	積 算	77.755	77.662	6.07
積 算			-230.610077	
面 積			165.3050385	
地 積			165.30	m ²

⑧ 甲357-15

地 番	積 算	X	Y	辺 長
S17	積 算	77.209	82.379	15.27
S18	積 算	62.042	80.619	10.81
S20	積 算	60.787	91.360	15.28
S19	積 算	75.964	93.126	10.82
積 算			-330.423436	
面 積			165.2117150	
地 積			165.21	m ²

⑨ 甲357-19

地 番	積 算	X	Y	辺 長
S1	積 算	50.939	101.280	3.14
S2	積 算	53.471	99.416	8.78
S3	積 算	54.489	90.696	10.75
S5	積 算	55.734	80.016	10.78
S7	積 算	56.974	69.308	10.70
S9	積 算	58.205	58.675	10.49
S11	積 算	59.413	48.258	6.34
S12	積 算	62.709	48.967	10.19
S14	積 算	64.535	59.092	10.83
S16	積 算	63.290	69.865	10.83
S18	積 算	62.042	80.619	10.81
S20	積 算	60.787	91.360	8.85
S21	積 算	59.758	100.148	3.13
S22	積 算	61.792	102.525	5.10
K2	積 算	56.721	101.954	5.82
積 算			689.615274	
面 積			344.8062870	
地 積			344.80	m ²

⑩ 甲357-10

地 番	積 算	X	Y	辺 長
S9	積 算	58.205	58.675	15.49
S10	積 算	42.818	96.907	9.56
K7	積 算	42.755	57.461	10.14
S8	積 算	41.634	67.336	15.44
S7	積 算	56.974	69.308	10.70
積 算			-330.946978	
面 積			155.4734890	
地 積			165.47	m ²

⑪ 甲357-11

地 番	積 算	X	Y	辺 長
S11	積 算	59.413	48.258	15.52
K8	積 算	43.996	46.520	10.45
S10	積 算	42.818	96.907	15.49
S9	積 算	38.205	58.675	10.49
積 算			-324.657760	
面 積			162.3288800	
地 積			162.32	m ²

作成者 申請人 縮尺

建物図面

登記年月日：平成21年1月21日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年6月12日 松山地方方法務局西条支局

公用

※原図を70%に縮小

家屋番号	甲357番10	建物略図	縮尺	1/500																																						
建物の所在	西条市古川字新田甲357番地10	持分50分の47	申請人	[REDACTED]																																						
1 階		2 階																																								
求積表 <table border="1"> <tr> <td>4.500</td> <td>×</td> <td>1.500</td> <td>=</td> <td>6.7500</td> </tr> <tr> <td>3.500</td> <td>×</td> <td>6.060</td> <td>=</td> <td>21.2100</td> </tr> <tr> <td>3.500</td> <td>×</td> <td>1.500</td> <td>=</td> <td>5.2500</td> </tr> <tr> <td colspan="3">計</td> <td>33.2100</td> </tr> </table> 延床積 33.2100 m²		4.500	×	1.500	=	6.7500	3.500	×	6.060	=	21.2100	3.500	×	1.500	=	5.2500	計			33.2100	求積表 <table border="1"> <tr> <td>3.500</td> <td>×</td> <td>1.500</td> <td>=</td> <td>5.2500</td> </tr> <tr> <td>3.500</td> <td>×</td> <td>6.060</td> <td>=</td> <td>21.2100</td> </tr> <tr> <td>3.500</td> <td>×</td> <td>1.500</td> <td>=</td> <td>5.2500</td> </tr> <tr> <td colspan="3">計</td> <td>31.7100</td> </tr> </table> 延床積 31.7100 m²			3.500	×	1.500	=	5.2500	3.500	×	6.060	=	21.2100	3.500	×	1.500	=	5.2500	計			31.7100
4.500	×	1.500	=	6.7500																																						
3.500	×	6.060	=	21.2100																																						
3.500	×	1.500	=	5.2500																																						
計			33.2100																																							
3.500	×	1.500	=	5.2500																																						
3.500	×	6.060	=	21.2100																																						
3.500	×	1.500	=	5.2500																																						
計			31.7100																																							
物件2建物		持分50分の3																																								
作成者		1月19日作成																																								