

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 8 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 西予市宇和町上松葉
 地 番 4 1 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1. 2 7 平方メートル

- 2 所 在 西予市宇和町上松葉
 地 番 4 1 3 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 2 1 平方メートル
 持分 5 分の 1

- 3 所 在 西予市宇和町上松葉 4 1 3 番地 1
 家屋 番号 4 1 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 0. 6 5 平方メートル
 2 階 4 8. 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 4 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 ～ 3】

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】

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 西予市宇和町上松葉
地 番 4 1 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 2 7 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西予市宇和町上松葉
地 番 4 1 3 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 3 2 1 平方メートル

共有者 **A** 持分 5 分の 1

3 所 在 西予市宇和町上松葉 4 1 3 番地 1
家屋 番号 4 1 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 6 5 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

所有者 **A**

令和 7 年（ケ）第 6 9 号
令和 7 年 9 月 3 日受理
令和 7 年 9 月 24 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 西予市宇和町上松葉
地 番 4 1 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 2 7 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西予市宇和町上松葉
地 番 4 1 3 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 3 2 1 平方メートル

共有者 **A** 持分 5 分の 1

3 所 在 西予市宇和町上松葉 4 1 3 番地 1
家屋 番号 4 1 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 6 5 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

所有者 **A**

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	☒ 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 ☐ 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 3	
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 — ☐ 種類： ☐ ある — ☐ 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 ☐ あり 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ あり 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2
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (☒ A 外4名) ☐ その他の者 ☒ 上記の者ら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 仮処分の	☒ 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
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、2土地は非線引き都市計画区域に属する土地である。いずれも地目田であったが、平成23年に建売住宅建築の用途で転用許可を受けた土地である。
- 2 物件1、2土地は、法務局に14条地図及び地積測量図が備え付けられ、現地に境界紙の設置があるなど、周囲の土地との境界は明確である。
- 3 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 4 物件2土地は、土地所有者らによって、南側市道（建築基準法42条1項1号、地番413番2の土地（地目公衆用道路、所有者西予市）を含む。）からの進入路（私道、位置指定道路）として使用されている。物件2土地のうち南西隅付近は電柱敷地として使用されている。
- 5 物件3建物は、平成23年に建築確認を受け、平成24年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 6 物件3建物は、動産類が残されたまま空き家の状態である。物件3建物はオール電化住宅である。
- 7 物件1土地の東側にある道内に整備されている水道本管から、物件1土地の南側市道内及び物件2内に設置されている私設管を経由して、物件1土地内に水道が引き込まれている。
- 8 物件1土地の下水は、南側市道内に整備されている公共下水に接続して処理されている。

(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)

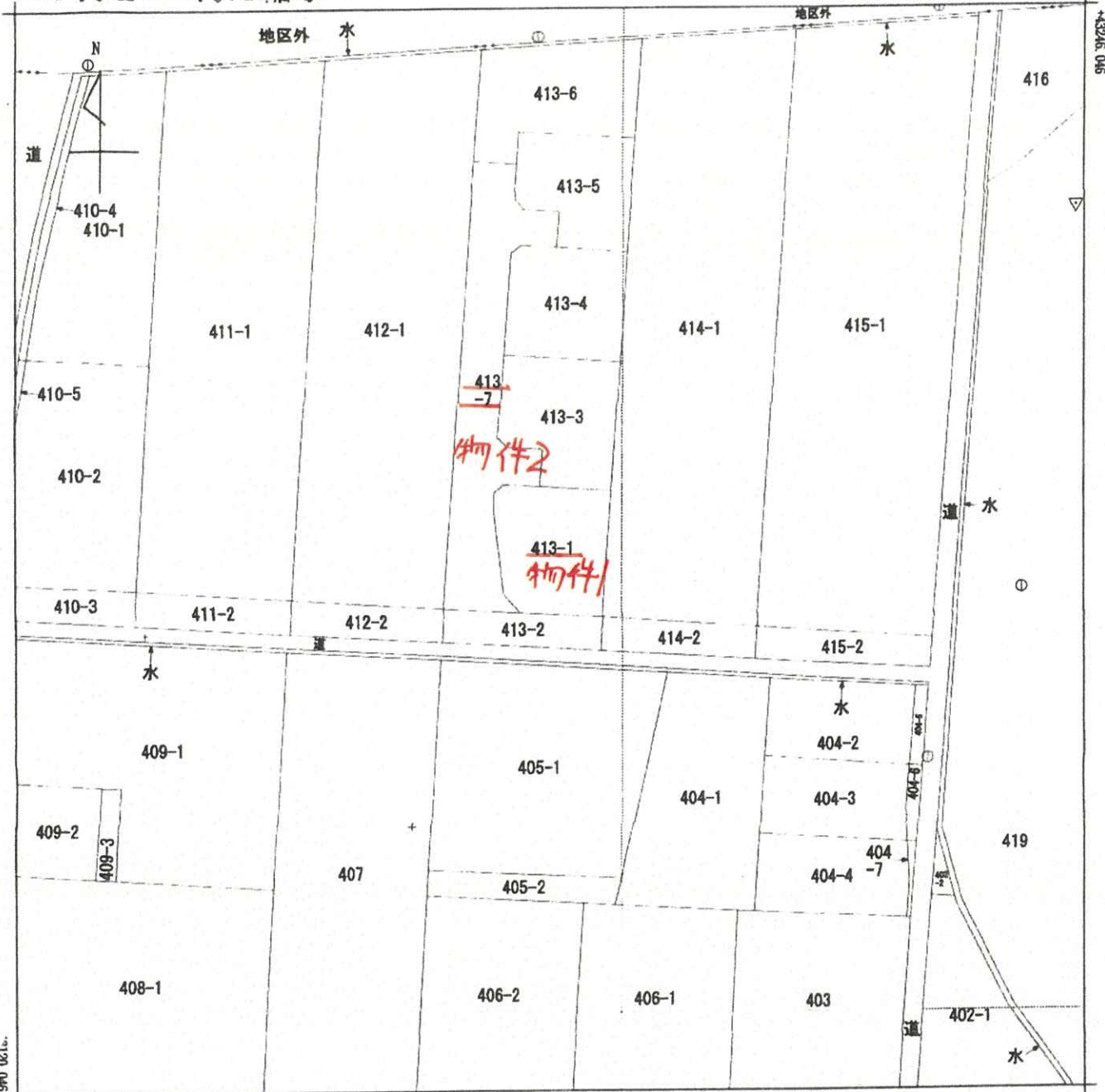
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月3日(水) 9:00 - 9:30	当庁等	申請書等作成
令和7年9月3日(水) 11:00 - 11:30	松山地方法務局大 洲支局	登記事項等の閲覧、謄写
令和7年9月3日(水) 12:00 - 12:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣住民から聴取
令和7年9月3日(水) 12:50 - 13:15	西予市役所	建物間取図等资料収集、上下水道について調査
令和7年9月3日(水) 13:15 - 13:25	西予市農業委員会	転用許可等について調査
令和7年9月3日(水) 14:00 - 14:15	南予地方局	建築計画概要書等閲覧、接道について調査
令和7年9月16日 (火) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、解錠技術者同行
(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させて臨場した。 ☒ 令和7年9月16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
(5枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

-92586.001



-92711.001

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

宇和町上松葉

請求部	所在地					地番		413番1		
出力尺	1/500	精度分	乙一	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	昭和44年12月				備付年月日(原図)			補事記項		

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9月3日

松山地方方法務局大洲支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)



公用

(6 枚目)

地積測量図

1/2

番 413-1, 413-3~413-7

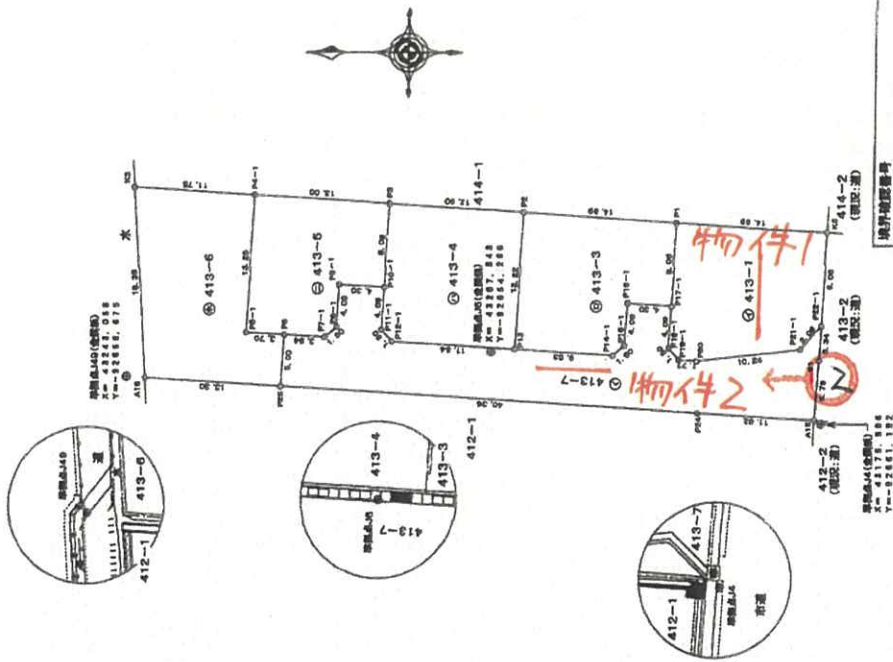
土地の所在 西予市宇和町上松葉

求積表 「任意座標使用」

地番	④ 413-1		X n	Y n	X n+1 (Y n+1 - Y n+1)	距離
NO	境界線					
P17-1	全線		43180.378	-92848.778	-523840.106500	4.09
P18-1	境界線		43180.627	-92853.856	-224807.213535	1.50
P18-1	全線		43188.632	-92854.981	-53286.005888	1.77
P20	全線		43187.888	-92855.080	45001.755330	16.24
P21-1	全線		43177.887	-92853.939	145595.160564	3.06
P22-1	全線		43176.678	-92853.718	486977.321704	9.08
K5	全線		43175.017	-92842.680	431145.718752	14.89
P1	全線		43189.880	-92841.732	-307338.188080	8.06
	合計				-382.554643	
	面積				181.273315	
	地積				181.27	

地番 413-3							
NO	境界線	X n	Y n	X n+1 (Y n+1 - Y n-1)	距離		
P1	全線	43189.880	-92641.732	387542.783240	14.89		
P2	全線	43204.742	-92640.803	-530078.891867	13.22		
P3	全線	43206.855	-92864.001	-595545.370120	9.53		
P14-1	全線	43196.044	-92654.517	17667.181996	1.50		
P15-1	全線	43194.918	-92653.552	218214.208850	4.09		
P16-1	全線	43194.687	-92648.512	164830.848272	4.30		
P17-1	全線	43190.375	-92848.776	336021.117500	8.06		
合計					-348.211129		
合計面積					174.1055645		
合計地積					174.10	㎡	

地番	NO	境界線	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
413-4	P2	全線	43204.742	-92840.803	604932.811486	12.90	
	P3	全線	43217.615	-92838.999	-313075.972975	8.08	
	P18-1	全線	43218.112	-92848.088	-525056.842688	4.09	
	P11-1	全線	43218.883	-92852.148	-224894.797775	1.50	
	P12-1	全線	43217.388	-92853.274	-80081.782904	11.84	
	P13	全線	43208.555	-92854.001	538816.476405	13.22	
		合計	43205.55	-92854.001	538816.476405	-340.108454	
	合計面積			170.054270	170.65		



地籍測量所
平成25年5月13日 西予地籍課174号
測量地区図
A18-31~422-1~45, 83~A18

作成者

年 0 月 1 4 日作成

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成23年10月21日

公用

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9月3日 松山地方方法務局大洲支局 登記官

地積測量図

413-1,413-3~413-7

西予市宇和町上松葉

(2/2)

総合計面積	1208.3743660 m ²
-------	-----------------------------

引張点	X座標	Y座標
J6	43207.843	-92664.268
J4	43178.506	-92661.192
J49	43243.036	-92666.878

引張点・境界点線	座標	距離
引張点J6	43207.843	43178.506
引張点J4	43178.506	-92661.192
境界点線	192°05'21"	距離 33.070
境界点	162°59'51"	距離 35.287
J49	162°59'51"	距離 35.287
A16	192°32'57"	距離 37.924
K5	238°20'21"	距離 34.817
A15	359°35'23"	距離 32.375

平面図内諸地積の記号 IV式
測量年月日 平成23年10月13日

地積測量図

413-1,413-3~413-7

西予市宇和町上松葉

(2/2)

地番	NO	地積	X _n	Y _n	X _n - (Y _{m1} - Y _{m1})	面積
P5-1	全額		43231.404	-92662.411	-581462.38800	3.70
P6	全額		43227.713	-92652.438	-20373.78648	3.94
P7-1	全額		43223.780	-92653.489	32547.508340	1.50
P8-1	全額		43222.655	-92651.835	12938.196740	4.09
P9-1	全額		43227.404	-92647.804	16478.91004	4.30
P10-1	全額		43218.112	-92648.088	387517.340180	8.08
P1	全額		43217.616	-92639.933	387772.421208	12.00
P4-1	全額		43230.980	-92639.188	-136579.08300	13.26
			合計		-298.854797	
			合計面積		149.4273985	
			合計		149.42 m ²	

地番 ④ 413-6						
NO	地積	X _n	Y _n	X _n - (Y _{m1} - Y _{m1})	面積	
P8	90坪	43227.711	-92653.432	3.70	3.70	
P8-1	90坪	43231.404	-92662.411	621462.23800	13.25	
P4-1	90坪	43230.980	-92639.188	583282.883450	11.75	
K3	90坪	43242.314	-92638.488	-782089.238832	15.38	
A18	90坪	43241.286	-92636.811	-824092.138832	12.38	
P25	90坪	43228.018	-92657.428	180290.51814	5.00	
合計				-426.871883		
合計面積				212.338418	坪	
				213.33	坪	

地番	NO	地積	X _n	Y _n	X _n - (Y _{m1} - Y _{m1})	面積
	P18-1	0.00	43180.827	-92653.856	224807.213555	4.08
	P17-1	0.00	43190.375	-92648.776	187618.888000	4.30
	P16-1	0.00	43194.687	-92648.512	-218630.819272	4.08
	P15-1	0.00	43194.918	-92653.582	-219214.240880	1.50
	P14-1	0.00	43196.046	-92654.587	-176647.181908	8.82
	P13	0.00	43205.553	-92654.001	58728.923716	11.84
	P12-1	0.00	43217.388	-92653.274	80081.762804	1.50
	P11-1	0.00	43218.383	-92652.148	224894.737778	4.08
	P10-1	0.00	43218.112	-92648.088	187739.418328	4.30
	P9-1	0.00	43222.404	-92647.804	184878.316082	4.08
	P8-1	0.00	43223.688	-92651.835	-219388.136760	1.50
	P7-1	0.00	43227.780	-92652.480	-235447.809340	3.94
	P6	0.00	43227.711	-92652.438	-203245.171828	6.00
	P5	0.00	43228.018	-92657.828	-222678.086442	40.38
	P4	0.00	43187.787	-92660.107	-153789.444241	11.82
	A15	0.00	43178.188	-92660.481	218428.937201	3.78
	P2-1	0.00	43176.782	-92655.048	390202.113846	3.34
	P21-1	0.00	43178.576	-92653.718	47881.713784	3.06
	P20	0.00	43177.687	-92655.898	-145686.140564	10.24
	P20	0.00	43187.688	-92655.080	-448001.765350	1.77
	P18-1	0.00	43188.832	-92654.381	53288.805888	1.50
	合計				-842.551832	
	合計面積				221.1788180	
	合計				221.17 m ²	

作成者

23年10月14日作成

申請人

縮尺 1/

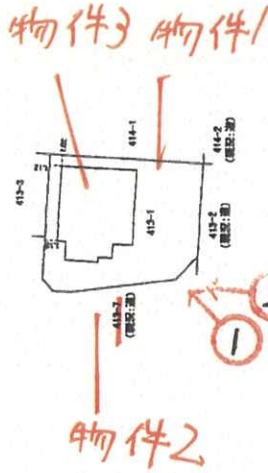
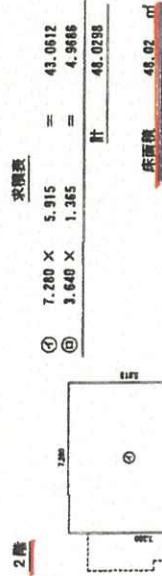
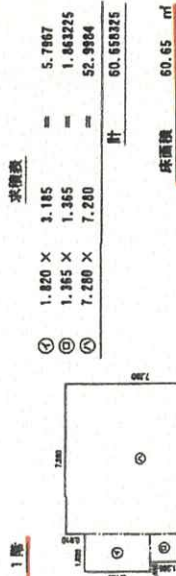
A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○

建物図面
各階平面図

家屋番号 413番1

建物の所在 西予市宇和町上松葉413番地1

各階平面図



縮尺 1/500

縮尺 1/250

29日作成

作成者

申請人

登記年月日：平成24年3月6日

公用

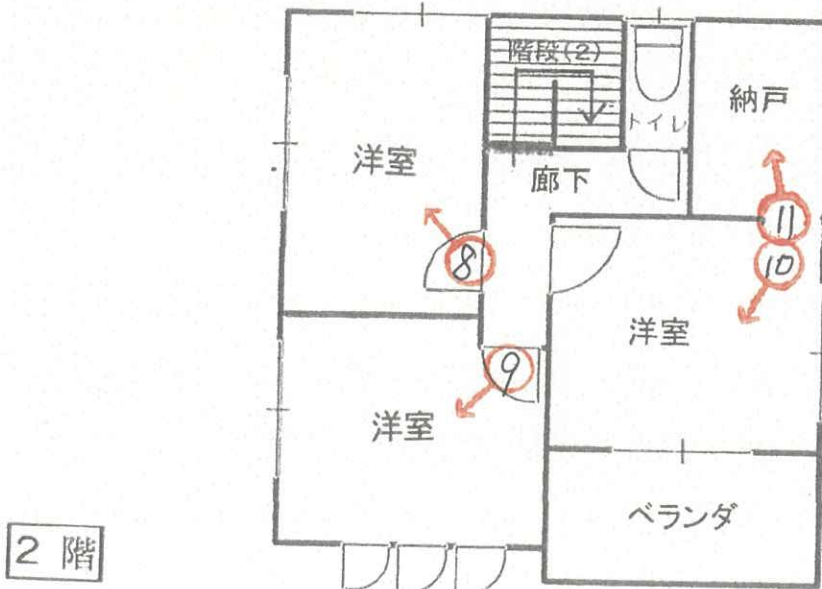
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月3日 松山地方裁判所大洲支部

登記官

請求番号：7-3

建物間取図

(物件3・概略図)



写真撮影位置・方向・番号

(10 枚目)

① 物件1 物件2 物件3
市道



② 物件1 物件3
物件2 (位置指定道路部分) (電柱敷地部分)



③ 物件3 内部 1階



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 2階



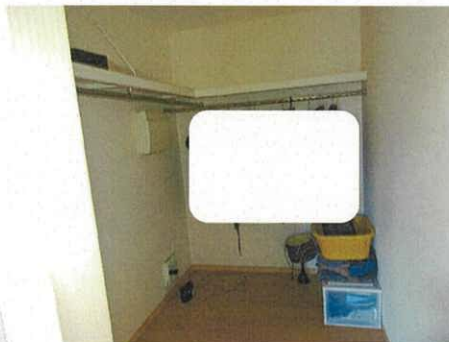
⑨



⑩



⑪





令和 7 年（ケ）第 6 9 号
令和 7 年 9 月 1 6 日現地調査
令和 7 年 9 月 1 9 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井上往美 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,050,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,180,000 円
物件2（土地）	金 100,000 円
物件3（建物）	金 6,770,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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瑕疵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	西予市宇和町上松葉 4 1 3 番 1 宅地 1 8 1.2 7 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西予市宇和町上松葉 4 1 3 番 7 公衆用道路 3 2 1 m ²	ほぼ同左
3	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西予市宇和町上松葉 4 1 3 番地 1 4 1 3 番 1 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 6 0.6 5 m ² 2 階 4 8.0 2 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
2	現況、位置指定道路となっており、所有者持分は5分の1である。		

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	JR 予讃線「上宇和」駅から北東方へ 800 m（道路距離） 西予市役所の北方約 2.8 km（道路距離） 最寄りバス停「上松葉」の北方約 300 m（徒歩約 4 分） （別添位置図参照）												
付 近 の 状 況	対象地の近隣地域は、宇和町北部の上松葉地区に位置し、国道 56 号背後にミニ開発された分譲地内に存する。付近の標準的な街路は、幅員約 4.8 m の舗装私道で、系統連続性は普通である。宇和町近郊の路線商業地背後の普通住宅地として、熟成が進んでおり、当面は、現状維持で推移すると思われる。												
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）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第一種住居地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防火地域</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	第一種住居地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火地域	指定なし	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	第一種住居地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火地域	指定なし												
その他の規制	埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし												
画 地 条 件 （規模、形状等）	（物件1） 間口約 16.0 m 奥行約 13.0 m（最大） 地積 181.27 m ² 形状 ほぼ台形 地勢 平坦 日照・通風 普通 嫌悪施設等 なし												
接面道路の状況	（物件1）西側幅員約 4.8 m の舗装私道「位置指定道路」（平成 23 年南局建築道第 1 号）にほぼ等高に接面。 （建築基準法上の道路である） 南側幅員約 5.4 m の舗装市道（旧町地区 330 号線）にほぼ等高に接面。 角地である。												
土地の利用状況等	物件1は、物件3建物の敷地として利用されている。 物件2は、物件1に接面する位置指定道路として機能している。南西端の一部が三角形の砂利敷の電柱敷地となっている。 西側：店舗 東側：農地												
供給処理施設	上水道：あり 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. 対象土地は、従前農地であった土地を宅地分譲された住宅地として現在に至っており、調査の範囲内においては、土壌汚染の可能性の端緒は認められがたく、特段の減価考慮は行わなかった。												

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物（家屋番号：413番1）	
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24年2月25日新築 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：17年	
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 窯業系サイディング等 内壁 クロス貼、じゅらく壁、合板、タイル張り等 天井 ボード、クロス貼、 床 フローリング、畳、タイル 設備 電気設備（オール電化）、給排水設備、洋式便 器、システムキッチンなど その他	
床面積（現況）	1階 60.65 m ² 2階 48.02 m ² 108.67 m ²	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「建物間取図」参照	
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、住宅（空き家）として利用している。 若干の残置家具等があるほか、一部エアコンを取り外している。建物に付随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。	
特記事項	・建築確認：平成23年11月18日 第11043268号 ・完了検査：平成24年3月15日 第11043268号	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格等（物件1,2）

物件1は、目的土地の建付地価格を、物件2は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	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,700	1.03	181.27	0.95		4,380,000
2	24,700	0.10	321		1/5	160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 西予-4

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$32,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 24,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：標準的である。

◇ 地域格差：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：角地を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を▲5%と判断した。

② 建物価格（物件3）

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
3	160,000	108.67	0.51	8,870,000

ウ 現価率（定額法）

・経過年数13年、経済的残存耐用年数17年、残価率 0%

定額法と観察減価法（保守管理の状況〔普通〕による補正▲10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝{0%＋(1－0%)×17年/30年}×(1－10%)÷0.51

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(物件1)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	土地利用権割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,380,000	0.55	法定地上権	2,410,000

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	4,380,000	－ 2,410,000		1.00	0.6	1,180,000
2	160,000			1.00	0.6	100,000
3	8,870,000	＋ 2,410,000	1.00	1.00	0.6	6,770,000
	一括価格 (合計)					8,050,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

オ 競売市場修正率：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 地価公示標準地価格：西予－4

所 在 西予市宇和町下松葉140番11

価 格 32,100円/㎡

位 置 JR予讃線「上宇和」駅南西方約1,000m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 256㎡

供給処理施設 上水道：あり 公共下水道：あり 都市ガス：なし

接 面 街 路 東4.0m舗装市道

用途指定等 非線引都市計画区域・第一種低層住居専用地域
(建ぺい率60%・容積率80%)

地域の概要 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

土地(物件1) 1,896,809 円

土地(物件2) 0 円

建物(物件3) 5,230,619 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た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 付属資料の表示

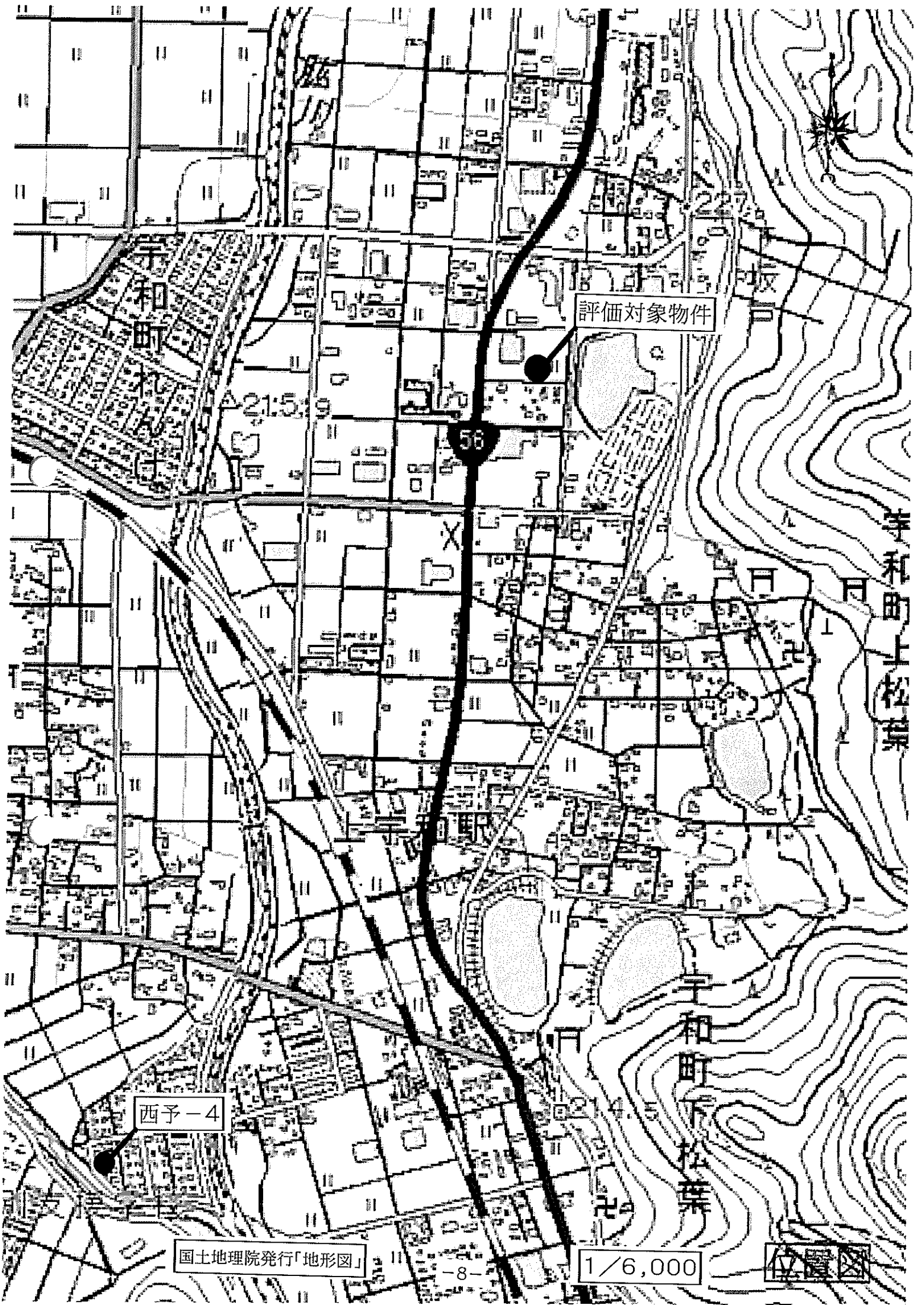
資料1 位 置 図

資料2 公 図 写

資料3 地 積 測 量 図

資料4 建 物 図 面

以 上



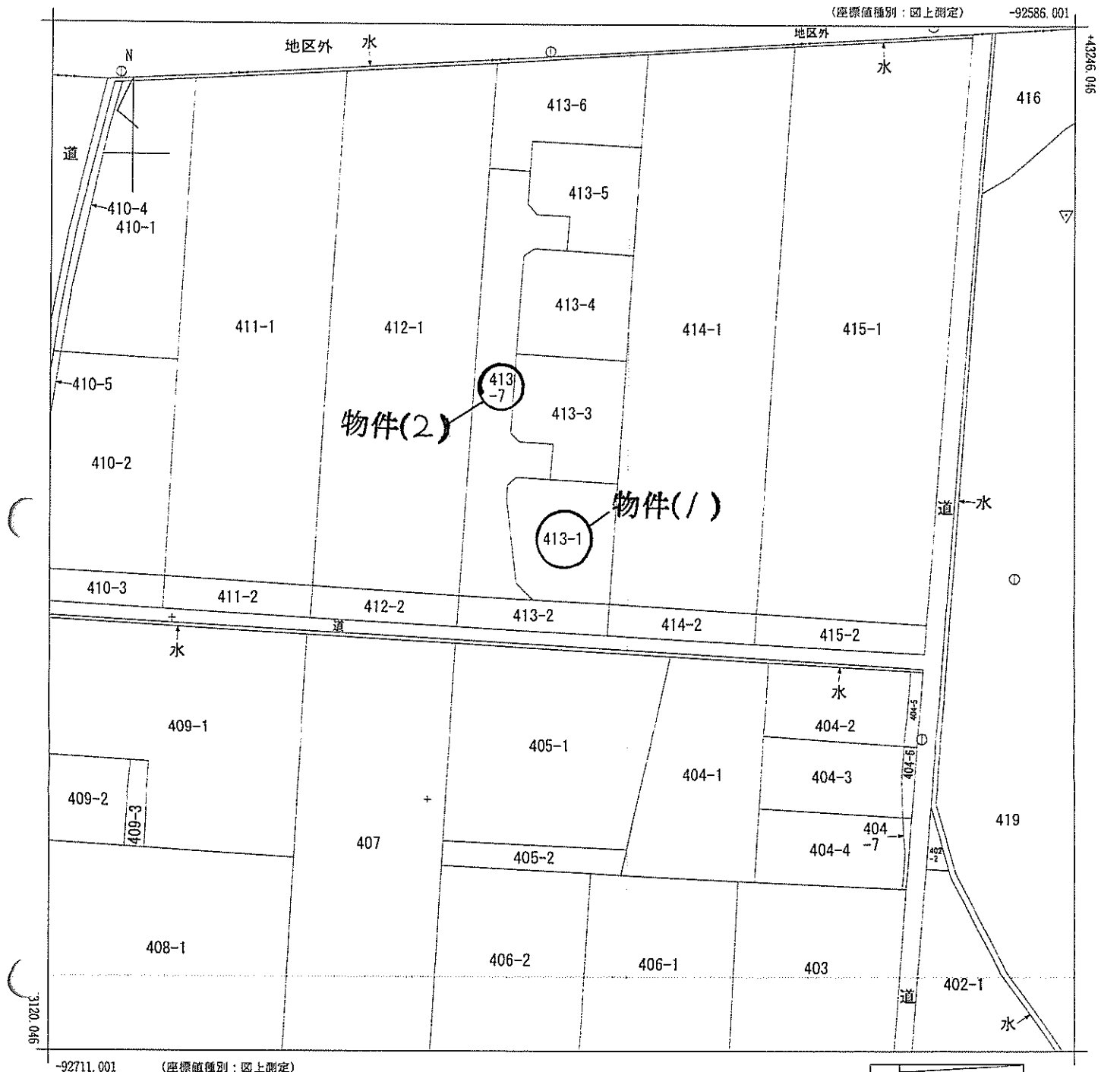
評価対象物件

西予-4

国土地理院発行「地形図」

1/6,000

位置図



請求部	所在	西予市宇和町上松葉				地番	413番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和44年12月				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9月3日
松山地方法務局大洲支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

公図写

登記年月日：平成23年10月21日

令和7年9月3日

松山地方事務所大洲支局

登記官

請求番号：7-2

A3判をA4判に縮小

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。

求積表

④ 413-1					
NO	境界線	Xn	Yn	Xn - (Ym1 - Ym1)	距離
P17-1	境界線	43190.375	-92649.776	-523640.106500	4.08
P18-1	境界線	43190.627	-92653.856	-224807.213535	1.50
P19-1	境界線	43189.632	-92654.981	-932296.005888	1.77
P20	境界線	43187.865	-92655.090	-48001.755330	10.24
P21-1	境界線	43177.687	-92653.939	145535.160584	3.06
P22-1	境界線	43175.576	-92651.718	486977.321704	5.02
K5	境界線	43175.017	-92642.650	431145.719762	14.89
P1	境界線	43189.880	-92641.732	-307339.186080	6.06
合計		合計面積		-362.554843	
		合計面積		181.2773215	181.27 m ²

⑤ 413-3					
NO	境界線	Xn	Yn	Xn - (Ym1 - Ym1)	距離
P1	境界線	43189.880	-92641.732	387642.793240	14.89
P2	境界線	43204.743	-92640.803	-830078.991867	13.22
P13	境界線	43205.555	-92654.001	-595545.370120	8.93
P14-1	境界線	43196.044	-92654.587	17867.181936	1.50
P15-1	境界線	43194.818	-92653.582	219214.208850	4.09
P16-1	境界線	43194.667	-92649.512	164830.849272	4.30
P17-1	境界線	43190.375	-92649.776	336021.117500	8.06
合計		合計面積		-346.211128	
		合計面積		174.1053845	174.10 m ²

⑥ 413-4					
NO	境界線	Xn	Yn	Xn - (Ym1 - Ym1)	距離
P2	境界線	43204.743	-92640.803	604952.811486	12.90
P3	境界線	43217.615	-92639.999	-313975.972975	8.08
P10-1	境界線	43218.112	-92648.068	-525056.842686	4.09
P11-1	境界線	43218.363	-92652.148	-224994.797778	1.50
P12-1	境界線	43217.368	-92653.274	-80081.792904	11.84
P13	境界線	43205.555	-92654.001	528816.476405	13.22
合計		合計面積		-340.108454	
		合計面積		170.0542270	170.05 m ²

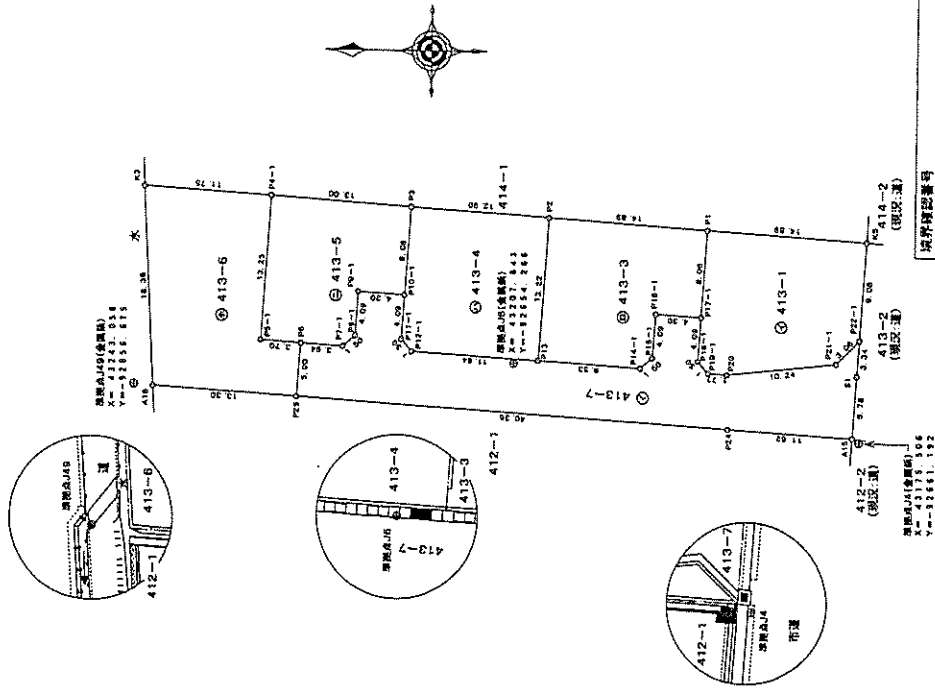
「任意座標使用」

地積測量図

地番 413-1, 413-3~413-7

土地の所在 西予市宇和町上松葉

1/2



境界線記号
平成23年5月13日 西予地政課174号
境界線記号
A15-31~P22-1~K5, K3~A15

縮尺 1/500

地積測量図

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

(1/2)

登記年月日：平成23年10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9月3日 松山地方方法務局大洲支局

登記号

請求番号：7-2

A3判をA4判に縮小

地積測量図

総合計面積 1209.3783660 m²

引張点	X座標	Y座標
J6	43207.843	-92554.266
J4	43175.506	-92661.192
J49	43243.058	-92656.675

引張点・境界点表	附属点J6	後測点J4
X座標	43207.843	43175.506
Y座標	-92554.266	-92661.192
方位角	192°05'21"	距離 33.070
境界点	附属点	距離
J49	163°59'51"	35.297
A16	163°33'37"	33.550
K3	192°32'57"	37.924
K5	328°26'21"	34.817
A15	359°35'33"	32.375

平河屋角座標系の記号 N系
測量年月日 平成23年10月13日

地番 413-1,413-3~413-7
土地の所在 西予市宇和町上松葉

(2/2)

地番	NO	境界線	X n	Y n	X n - (Y n - 1)	距離
413-5	P5-1	全線	43231.404	-92652.411	-581462.383000	3.70
	P6	全線	43227.711	-92652.538	-20273.798459	3.94
	P7-1	全線	43223.780	-92652.680	92547.508340	1.50
	P8-1	全線	43222.655	-92651.885	219398.196780	4.09
	P9-1	全線	43222.404	-92647.804	164979.916068	4.30
	P10-1	全線	43218.112	-92648.068	337317.364160	8.08
	P3	全線	43217.615	-92639.988	383772.421200	13.00
	P4-1	全線	43230.590	-92639.188	-536578.083080	13.25
		合 計			-298.858791	
		合 計 面積			149.4283955	
		地 積			149.42	m ²

地番	NO	境界線	X n	Y n	X n - (Y n - 1)	距離
413-6	P8	全線	43227.711	-92652.538	225518.968287	3.70
	P5-1	全線	43231.404	-92652.411	581462.383000	13.25
	P4-1	全線	43230.590	-92639.188	603282.883450	11.75
	K3	全線	43242.314	-92638.456	-762059.299622	18.38
	A16	全線	43241.286	-92656.011	-829022.126912	13.30
	P25	全線	43228.018	-92657.628	180390.519714	5.00
		合 計			-426.671883	
		合 計 面積			213.3359415	
		地 積			213.33	m ²

地番	NO	境界線	X n	Y n	X n - (Y n - 1)	距離
413-7	P18-1	境界点間	43190.827	-92653.855	224807.213535	4.09
	P17-1	全線	43190.375	-92649.776	187618.989000	4.30
	P16-1	全線	43194.657	-92649.512	-164830.849272	4.09
	P15-1	全線	43194.318	-92653.592	-219214.208850	1.50
	P14-1	全線	43196.044	-92654.587	-17667.181998	9.53
	P13	全線	43205.555	-92654.001	56728.893715	11.84
	P12-1	全線	43217.388	-92653.274	80081.742904	1.50
	P10-1	全線	43218.363	-92652.148	245984.797778	4.09
	P9-1	全線	43218.112	-92648.068	187739.478558	4.30
	P8-1	全線	43222.404	-92647.804	-164979.916068	4.09
	P7-1	全線	43222.655	-92651.885	-219398.196780	1.50
	P6	全線	43223.780	-92652.680	-32547.508340	3.94
	P5	全線	43227.711	-92652.638	-205245.171828	5.00
	P24	全線	43187.737	-92660.107	-322870.066442	40.36
	A15	全線	43176.139	-92660.821	-137898.444241	11.62
	S1	全線	43175.782	-92655.048	393029.143546	5.78
	P22-1	全線	43175.576	-92651.719	47881.713784	3.06
	P21-1	全線	43177.687	-92653.939	-145535.160564	10.24
	P20	全線	43187.865	-92655.090	-45001.755330	1.77
	P19-1	全線	43189.632	-92654.981	93286.005888	1.50
		合 計			-642.351832	
		合 計 面積			321.1768160	
		地 積			321.17	m ²

縮尺 1/

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

(2/2)

登記年月日：平成24年3月6日

公用

令和7年9月3日

松山地方裁判所大洲支部

登記官

請求番号：7-3

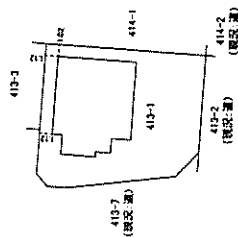
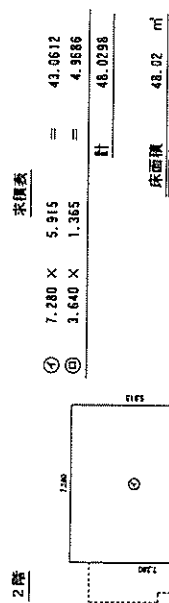
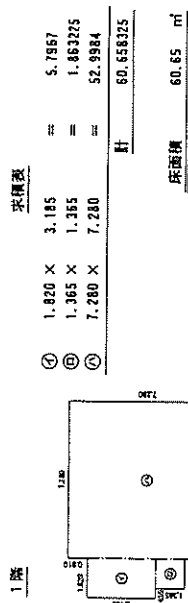
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

建物図面 各階平面図

家屋番号 413番1

建物の所在 西予市宇和町上松葉413番地1

各階平面図



A3判をA4判に縮小

建物図面

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)