

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 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 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 12 日 午前 10 時 00 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 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 18 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, 2	3, 010, 000 2, 408, 000	一括	602, 000	23, 489	0
1	1, 320, 000				
2	1, 690, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市立花四丁目
地 番 4 4 1 番 5 7
地 目 宅地
地 積 9 0 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 松山市立花四丁目 4 4 1 番地 5 7、4 4 1 番地 8 6
家屋 番号 4 4 1 番 5 7
種 類 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 0 . 8 4 平方メートル
2階 2 8 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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, 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

C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

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 松山市立花四丁目
地 番 441番57
地 目 宅地
地 積 90.46平方メートル
- 2 所 在 松山市立花四丁目 441番地57、441番地86
家屋 番号 441番57
種 類 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.84平方メートル
2階 28.88平方メートル

令和 7 年(ケ)第 81 号
令和 7 年10月 8 日受理
令和 7 年10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 松山市立花四丁目
地 番 441番57
地 目 宅地
地 積 90.46平方メートル
- 2 所 在 松山市立花四丁目 441番地57、441番地86
家屋 番号 441番57
種 類 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.84平方メートル
2階 28.88平方メートル



(2枚目)

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 部分 (約 平方メートル)	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 資材置場 ☐ 工場 ☐ 通路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☒ C (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成 2 7 年 9 月 1 6 日	
最初の契約等	契約日	平成 2 7 年 9 月 1 6 日
	期 間	☒ 平成 2 7 年 9 月 1 6 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日 から ☐ 令和 年 月 日 まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸 主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借 主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 毎月金 万円 (毎月日限り月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) ☐ 不明	
特 約 等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
そ の 他	1. 占有者は、本件所有者の母に当たる者である。	
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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の南東側及び北東側には、地番441番32の土地（地目：公衆用道路，地積：859平方メートル，所有者：松山市）が隣接し、同土地には、水路を介して道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の南東側及び北東側には、それぞれアスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。この点、現況における物件1の土地の北東側の道路の幅員を踏まえると、仮に、同土地において建物を再築する際には、道路後退の必要があるものと思われる。
2. 公簿上、物件1の土地には、地図作成を原因として、旧地番441番86の土地（地目：宅地，地積：29.05平方メートル，所有者：本件所有者）が、令和7年3月31日付けで合筆登記されたとされており、これに伴い、錯誤を原因として、物件1の土地の地積が、現在の面積に更正されている。
3. 公簿によれば、物件2の建物は、昭和60年2月10日付けで分棟、一部取毀がされた後、同年10月10日付けで増築され、床面積が変更されたとされている。
4. 物件1の土地のうち、中央付近から北側付近にかけては物件2の建物が存する。南側付近については、レンガ調のインターロッキングが敷設され、同所は駐車場等として利用されている。なお、物件1の土地の南側付近には、自動販売機が設置されている。
5. 物件2の建物のうち、1階東側付近には木製の工作物が、2階東側付近にはベランダが、それぞれ存する。また、1階の陸屋根部分には、鋼製の据置コンテナ型物置（動産）が設置されている。
6. 現在、物件2の建物内において、小型犬2匹が飼育されている。
7. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 1階の洋室や台所等の床面につき、広範囲に亘り傷みが生じているほか、汚損が認められる。
 - (2) 1階の台所の天井材につき、雨漏り痕のほか、破損箇所が認められる。
 - (3) 2階の和室につき、畳の腐蝕や汚損が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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. 私は、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者です。本件土地建物の現況等は、概ね別件（当庁令和7年（又）第15号）の現況調査（令和7年4月24日実施）時において、私が述べたとおりであり、特段の変更点はありません。この点、本件調査については、仕事の都合で立ち会えませんが、調査当日は、その代わりに、私の母が説明します。 (10月9日 電話で聴取)
■ C (占有者)	1. 本件土地建物は、平成20年に、私の長男であるBが購入し、その後、平成27年9月16日に、私の二男であるAが、長男から本件土地建物を受贈しました。なお、物件1の土地は、元々、2筆の土地でしたが、令和7年3月に、国土調査により1筆化されました。 2. 二男は、平成23年3月まで、物件2の建物に居住していましたが、その後、住民票上の住所を同所に置いたままの状態、生活の本拠を別地に移しました。したがって、現在、物件2の建物には、私のみが居住しており、二男は、時々、同建物に立ち寄っている状況です。この点、私が、物件2の建物に居住するに当たり、二男と私との間に家賃等のやり取りはなく、同建物の所有名義が二男となって以降、無償無期限で、私が住居として利用しています。 3. 物件1の土地につき、同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. 物件2の建物につき、1階東側付近にある木製の工作物や、2階東側付近にあるベランダのほか、1階陸屋根上にある据置コンテナ型物置は、いずれも、長男において本件土地建物を購入した時点から設置されていました。なお、据置コンテナ型物置については、以前は居室として使用していましたが、現在では、半ば物置のような形で利用しています。 5. 物件1の土地の南側付近にある自動販売機は、販売業者から、電気代相当額を受領する代わりに、これを設置しています。 6. 物件2の建物については、長男において本件土地建物を購入する機会に併せ、台所のほか、1階東側中央の居室を、従前の和室から洋室に改装するなどのリフォームを行いました。なお、当該リフォーム以後については、物件2の建物につき、特段の増改築や修繕は、これを行っていません。 7. 現在、物件2の建物内において、小型犬2匹を飼育しています。前件の現況調査時には、4匹飼育していましたが、その後、2匹がなくなりました。なお、飼育頭数は、多いときには10匹余りでした。 8. 物件2の建物の不具合箇所としては、犬を室内に飼育していることもあり、広範囲に亘り、床面の傷みや汚損が生じています。また、台所の天井については、従前から雨漏りが生じていたのですが、昨年（令和6年）ころから雨漏りの症状が更に悪化し、天井材の破損も認められます。 9. 物件2の建物は、公共上下水道を利用しています。なお、同建物の熱源は、都市ガスです。 10. 本件土地建物につき、特段の事件や事故等はありません。ただし、5、6年くらい前に、近所の人々が、酔っ払って同建物の玄関扉を壊したという、ちょっとした事件があったとのことで、破損箇所については、加害者が弁償して修繕済みです。また、自然災害に見舞われたこともありません。

(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10月9日(木) 9:30~10:00	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年10月9日(木) 10:30~11:00	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和7年10月9日(木) 16:55~17:00	当庁	関係人から聴取(電話)
令和7年10月10日(金) 10:30~11:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年10月21日(火) 9:30~10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
(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

ヲ 446-2
リ 446-3
カ 水
ヨ 水
ダ 道

A3版をA4に縮小

登記年月日：令和7年3月31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10月9日 松山地方裁判所

登記官

(9 枚目)

A3版をA4に縮小

地 番 441-57 地 積 測 量 図

土地の所在 松山市立花四丁目

座標求積表

地番	441-57	X座標	Y座標	①:X(n+1)-X(n-1)	①×Y
1482		92058.314	-67796.615	-3.746	253966.119790
1481		92049.616	-67786.599	-14.252	966094.608948
1480		92044.062	-67789.918	-2.265	153544.164270
X0039		92047.351	-67793.856	9.300	-630482.860800
0071		92053.362	-67801.054	10.963	-743302.955002
倍面積					180.922794
面積					90.4613970
地積					90.46㎡



基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種別	標識
RS-175	92076.847	-67765.527	4級基準点	金属板
RS-174	92028.416	-67823.072	4級基準点	金属板
RS-173	92042.713	-67790.423	4級基準点	金属板
RS-172	92041.435	-67760.098	4級基準点	金属板

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
測量年月日	令和7年1月27日

境界線の種類	境界線の種類
田	コンクリート杭
石	杭
コンクリート杭	杭
プラスチック杭	杭
金	金属標
金	金属標
計	算

(単位: m)

縮尺 1/250

計面機關

作成者

(令和7年2月4日作成)

請求番号: 1-22

登記年月日：昭和63年6月28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10月9日 松山地方裁判所

登記官

(10 枚目)

510291

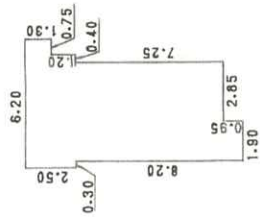
各階平面図

家屋番号 441-57

建物図面

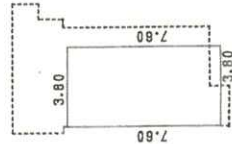
建物の所在 松山市立花4丁目441番地57, 441番地86

1階

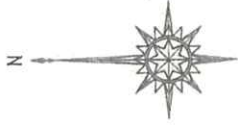


求積表									
0.300	x	2.500	=	0.750000					
1.800	x	10.700	=	19.260000					
2.000	x	2.500	=	5.000000					
0.750	x	1.300	=	0.975000					
計				50.842500					
床面積				50.84 m ²					

2階



求積表	3.800 x 7.800	=	28.880000
床面積			28.88 m ²



作製者

和63年 6月 8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(松山県土地家屋調査士会)

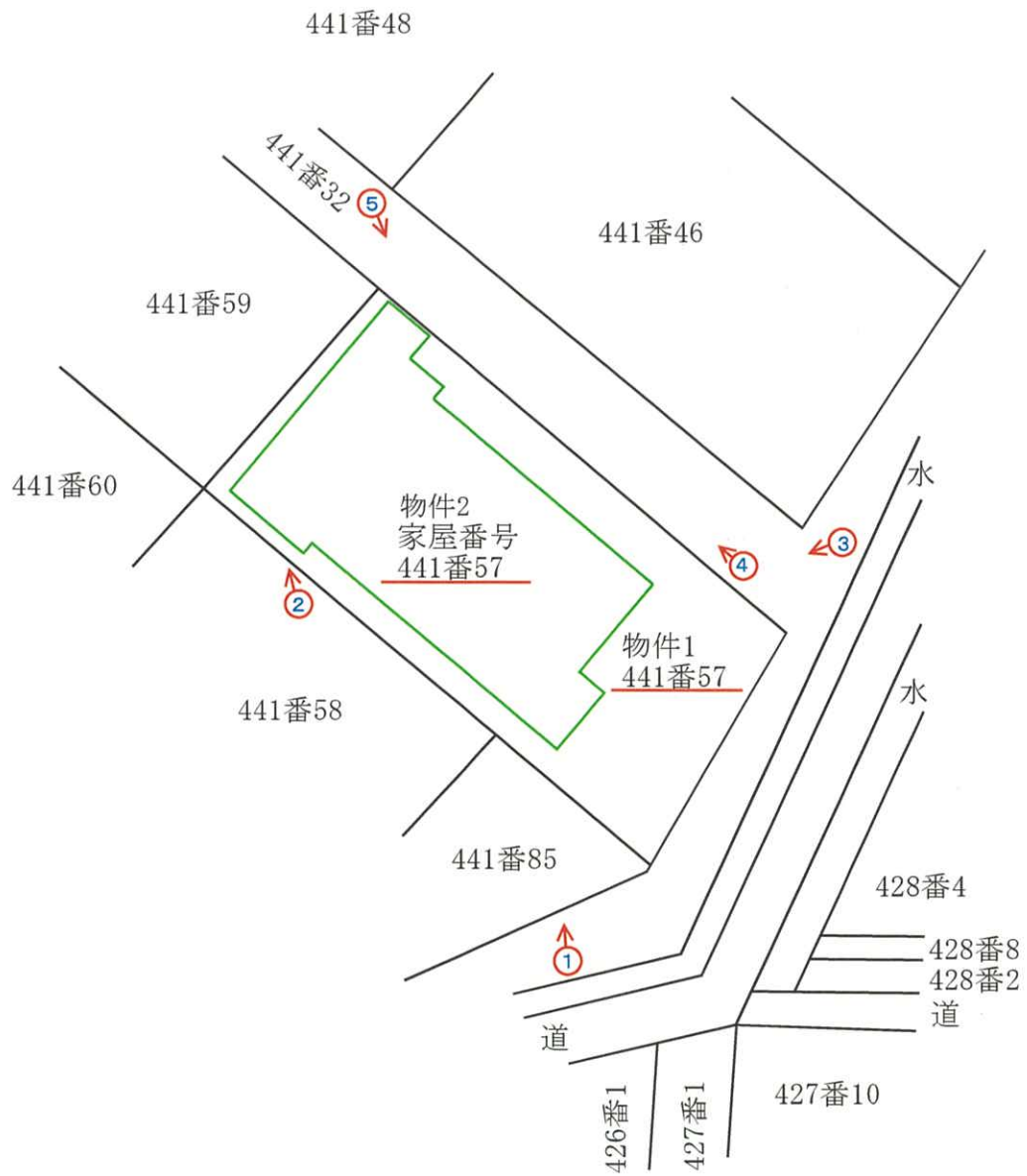
62 No 005862

S63.6.28

62.1.100冊

A3版をA4に縮小

請求番号：1-29



←○ 写真撮影位置・方向

*この図は公図、地積測量図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

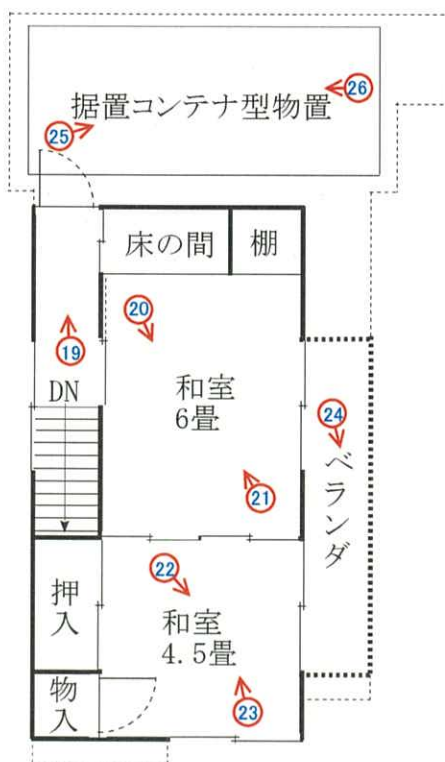
(11 枚目)



物件2
家屋番号
441番57
居宅



1階



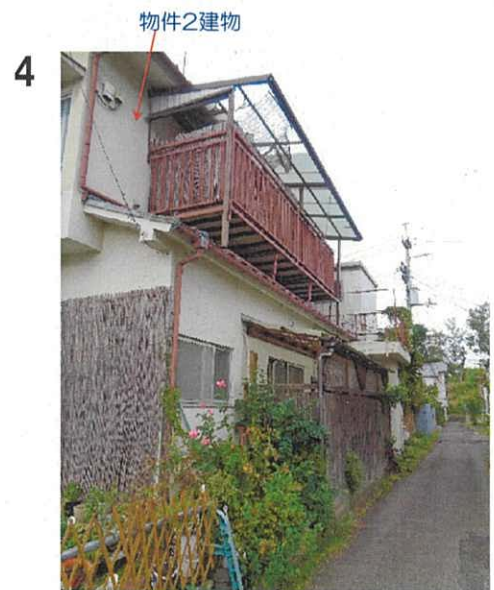
2階

←○ 写真撮影位置・方向

(概略図)

建 物 間 取 図

(12 枚目)



7



8



9



10



11



12 (床材の状況)



13



14



15



16 (天井材の状況)



17



18



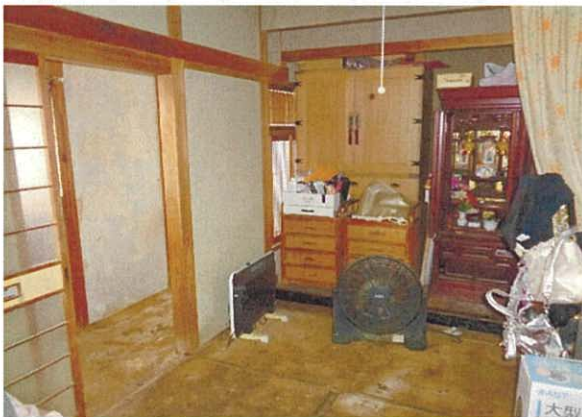
19



20



21



22



23



24



25 (以下、据置コンテナ型物置内部)



26



令和7年（ケ）第 81 号

令和7年10月21日 現地調査

令和7年10月21日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本孝明

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,010,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	1,320,000	円
物件2(建物)	金	1,690,000	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建物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	松山市立花四丁目 441番57 宅地 90.46㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市立花四丁目441番地57、441番地86 441番57 居 宅 木・コンクリートブロック造 陸屋根スレート葺2階建 1階 50.84㎡ 2階 28.88㎡	441番地57
番 号	特 記 事 項		
2	物件2建物のうち、1階東側付近には木製の工作物が、2階東側付近にはベランダが、それぞれ存する。また、1階の陸屋根部分には、鋼製の据置コンテナ型物置(動産)が設置されている。		
1	物件1土地は令和7年3月31日に錯誤、地図作成に伴い、地番441番86と合筆され地番441番57となった経緯がある。		

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）

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道高浜横河原線「石手川公園」駅の南西方 道路距離 約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から南方、「立花」地区に位置し、中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 地域の標準的街路は幅員約4mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 —
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	90.46㎡ 台形地 間口 約6m 奥行 約14m —
接面道路の状況	南東側 幅員 約4m 舗装 市道（素鷲2号線） 北東側 幅員 約2m 舗装 市道（素鷲140号線） ・上記市道はいずれも建築基準法上の道路である。 ・上記市道とそれぞれほぼ等高に接面している。 ・上記北東側市道は幅員が4m未満のため、道路の中心線から2mの道路後退が必要である。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道： あり 都市ガス： あり 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

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60年2月10日 分棟、一部取毀 昭和60年10月10日 変更、増築 経 過 年 数：約 40 年（増築時より） 経済的残存耐用年数：約 1 年						
仕 様	構 造：木・コンクリートブロック造 屋 根：陸屋根・スレート葺 外 壁：モルタル塗り外 内 壁：土塗り、板張り外 天 井：板張り外 床：板張り、畳敷き外 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：－						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1 階</td><td>50.84㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>28.88㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>79.72㎡</td></tr> </table>	1 階	50.84㎡	2 階	28.88㎡	合 計	79.72㎡
1 階	50.84㎡						
2 階	28.88㎡						
合 計	79.72㎡						
現況用途等	現況用途：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	やや劣る						
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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。						
特 記 事 項	・建築確認概要書 S59.11.2 No.2101 にて増築状況を確認した。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・現在、物件2建物内において、小型犬2匹が飼育されている。 ・1階の洋室や台所等の床面につき、広範囲に亘り傷みが生じているほか、汚損が認められる。 ・1階の台所の天井材につき、雨漏り痕のほか、破損箇所が認められる。 ・2階の和室につき、畳の腐蝕や汚損が認められる。						

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。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	78,600	0.86	90.46	0.80	4,890,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 松山-30

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 97,600\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 123 & = & 78,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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： 交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差： 画地条件等を考慮した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	160,000	79.72	0.01	130,000

ウ 現価率(定額法)：

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 40年、経済的残存耐用年数 1年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況： やや劣る)による補正

▲40%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \} \times \{ 1\text{年} / (40\text{年} + 1\text{年}) \} \times (1 - 40\%) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	4,890,000	0.55	法定地上権	2,690,000

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

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,890,000	-2,690,000		1.00	0.60	1,320,000
2	130,000	+2,690,000	1.00	1.00	0.60	1,690,000
一括価格 (合計)						3,010,000

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： 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 地価公示価格 松山-30

所 在 : 松山市中村4丁目399番8[中村4-4-28]
価 格 : 97,600円/㎡
位 置 : いよ立花 360m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 東4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 住宅、アパート等が密集する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

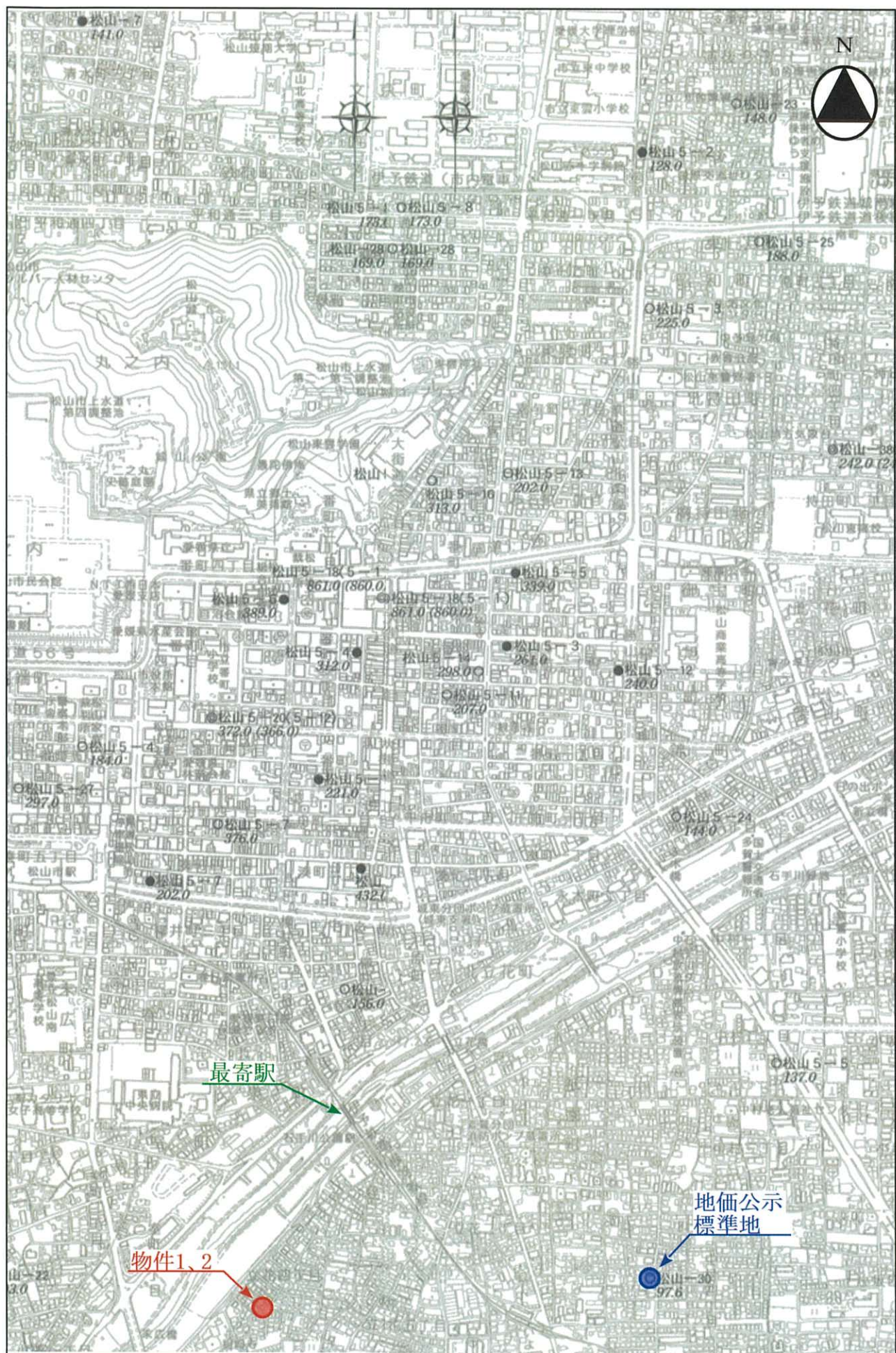
物 件 1 : 4,710,629円 (合筆前の2筆の評価額を合計し記載した。)
物 件 2 : 892,785円

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

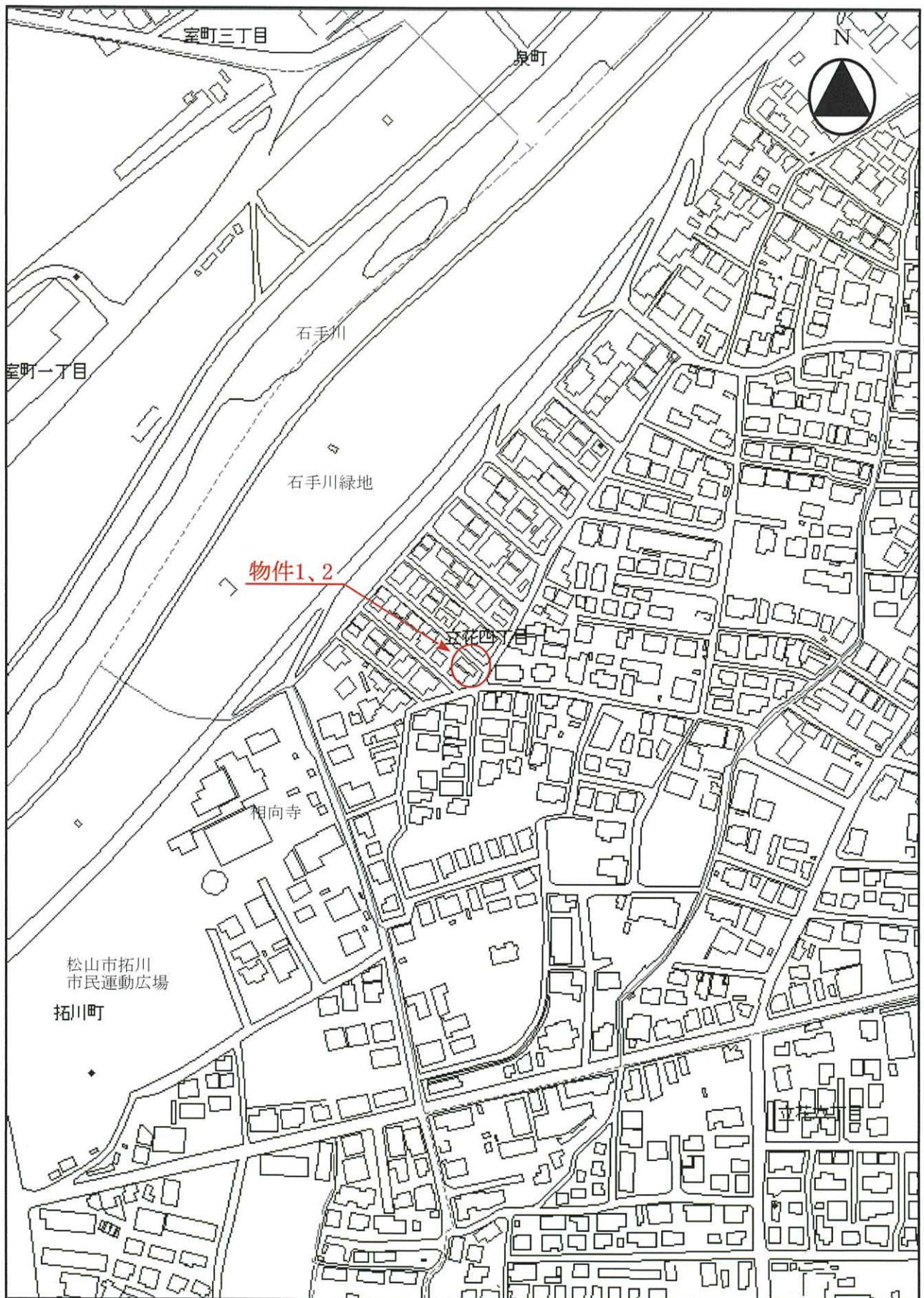
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



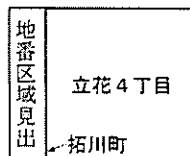
位置図

令和7年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/10,000



位置図

国土交通省 国土地理院
基盤地図情報サイトより S=1/2, 500
<https://maps.gsi.go.jp>



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。

-10-

446-2
446-3
水
水
道

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10月9日 松山地方裁判局

2014年

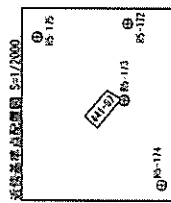
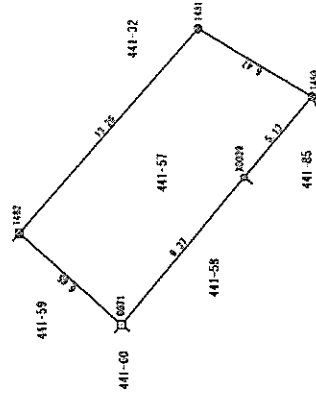
請求番号: 1-22

地積測量區

地 番	441-57
土地の所在	松山市立花四丁目

座標求值表

地 带	441-57	×座標	Y座標	$\sum_{i=1}^n X(n+1)-X(n-1)$	$\sum_{i=1}^n X \times Y$
測点名	1482	92058.314	-67796.615	-3.746	233966.119/90
	1481	92049.616	-67786.599	-14.252	966094.603948
	1480	92044.062	-67789.918	-2.265	153544.164270
X0039		92047.351	-67793.856	9.300	-670482.860800
X0071		92053.362	-67801.054	10.963	-743302.955002
倍面積					180.927294
面積					90.4613970
地 積					90.46m ²



及維時之學一覽

標識	類別	Y座標	X座標	測点名
金厝鎮	4級基準點	-67565.527	92076.847	R5-175
金厝鎮	4級基準點	-67823.072	92028.416	R5-174
金厝鎮	4級基準點	-67390.423	92028.713	R5-173
金厝鎮	4級基準點	-67760.088	92041.435	R5-172

[illegible]

(單位: cm)

250
1
縮尺

松山地方法務局
(登記所備付地図作成作業)

(令和7年2月4日作成)

作者

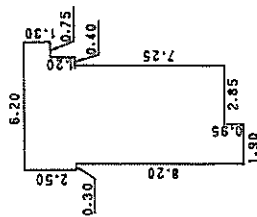
地積測量図写し
A3判をA4判に縮小

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
測量年月日	令和7年1月27日

家屋番号 441-57
建物の所在 松山市立花4丁目441番地57, 441番地86

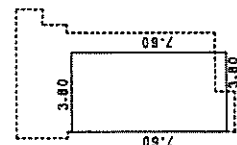
510291 各階平面図

1階

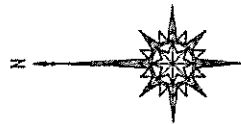
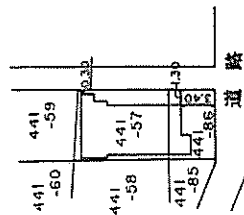


床面積	0.300 x 2.500 =	0.750000
	1.900 x 10.700 =	20.330000
	2.850 x 9.750 =	27.787500
	0.400 x 2.500 =	1.000000
	0.750 x 1.300 =	0.975000
合 計		50.842500
床 面 積		50.84 m ²

2階



床面積	3.800 x 7.600 =	28.880000
床 面 積		28.88 m ²



作製者

昭和63年 6月 8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

62 № 005862

S63.6.28 62.1.100冊

登記年月日：昭和63年6月28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10月9日 松山地方裁判所

登記官

請求番号：1-29