

## 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 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 8年 1月 8日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                            | 日 時 令和 8年 1月22日 午前10時00分<br>場 所 松山地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                      | 日 時 令和 8年 2月12日 午前10時00分<br>場 所 松山地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                    | 令和 8年 1月23日 午前10時00分から<br>令和 8年 1月26日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）                                   | 一括<br>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） |
| 1～3  | 2,780,000<br>2,224,000                                   | 一括       | 556,000    | 39,432   | 0        |
| 1    | 760,000                                                  |          |            |          |          |
| 2    | 420,000                                                  |          |            |          |          |
| 3    | 1,600,000                                                |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
|      |                                                          |          |            |          |          |
| 備考   | <p>売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により<br/>執行裁判所が職権で変更したものである。</p> |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |    |    |                     |
|---|----|----|---------------------|
| 1 | 所  | 在  | 西条市三津屋東             |
|   | 地  | 番  | 36番7                |
|   | 地  | 目  | 宅地                  |
|   | 地  | 積  | 222.80平方メートル        |
| 2 | 所  | 在  | 西条市三津屋東             |
|   | 地  | 番  | 36番8                |
|   | 地  | 目  | 宅地                  |
|   | 地  | 積  | 124.00平方メートル        |
| 3 | 所  | 在  | 西条市三津屋東 36番地7、36番地8 |
|   | 家屋 | 番号 | 36番7                |
|   | 種  | 類  | 居宅                  |
|   | 構  | 造  | 軽量鉄骨造瓦葺2階建          |
|   | 床  | 面  | 積                   |
|   |    | 1階 | 77.00平方メートル         |
|   |    | 2階 | 28.00平方メートル         |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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1～3】

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 西条市三津屋東  
 地 番 36 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 222.80 平方メートル
  
- 2 所 在 西条市三津屋東  
 地 番 36 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 124.00 平方メートル
  
- 3 所 在 西条市三津屋東 36 番地 7、36 番地 8  
 家屋 番号 36 番 7  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 77.00 平方メートル  
           2 階 28.00 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 58 号  
令和 7 年 7 月 23 日受理  
令和 7 年 7 月 31 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   | 西条市三津屋東                          |
|   | 地 番   | 36番7                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.80平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 西条市三津屋東                          |
|   | 地 番   | 36番8                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 124.00平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 西条市三津屋東 36番地7、36番地8              |
|   | 家屋 番号 | 36番7                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 77.00平方メートル<br>2階 28.00平方メートル |



(土地・建物用)

|           |                |                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |
|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 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 1 , 2                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
|           | 現況地目           | ■宅地(物件 1 , 2)    □公衆用道路(物件 )    □(物件 )                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
|           | 形状             | ■ 1 4 条地図のとおり<br>□建物図面(各階平面図)のとおり<br><div style="float:right;">■地積測量図のとおり(物件 1)<br/>□土地建物位置関係図のとおり</div>                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |
|           | 占有者及び占有状況      | ■土地所有者    □その他の者<br>上記の者が、物件 1 及び 2 の各土地上に下記の建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□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 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物    □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |
|           | 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |
|           | 占有者及び占有状況      | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が、本建物を住居(空き家)として利用している。<br>□「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<br>□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<br>□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. 14条地図上、物件1及び2の各土地の北東側には、地番59番5の土地（地目：公衆用道路、地積：686平方メートル、表題部所有者：東予市（現在は合併により西条市）が隣接するとされている。現況では、物件1及び2の各土地の北東側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。
2. 物件1及び2の各土地は、一体として、物件3の建物の敷地として利用されている。当該各土地を一体として見た場合において、同敷地の概ね南側付近には、物件3の建物が存し、当該敷地の北側付近には、カーポート（工作物）が存する。その余の部分については、概ね未舗装の庭等として利用されているところ、現況では、全面に亘り雑草が繁茂している状況である。
3. 物件1の土地の西側付近には、掘抜き井戸及びポンプが存する。
4. 物件3の建物の南西側には、差し掛け（工作物）が存する。
5. 物件3の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
  - (1) 複数箇所に亘り、床材の傷みのほか、床抜けが疑われる箇所がある（1階ホール等）。
  - (2) 複数箇所に亘り、雨染みが生じている箇所がある（1階北東側の和室等）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ A (所有者)         | <p>1. 私は、平成3年ころから、家族とともに物件3の建物に居住していました。当時は、所有者側から同建物を賃借して居住していましたが、所有者側から売却の打診があったことを受け、令和5年7月に、私は、物件1ないし3の土地建物（以下「本家土地建物」という。）を購入しました。その後、色々と事情があり、令和6年7月に、私は、別地に転居しましたので、それ以降、物件3の建物は空き家となっており、現在、私が、同建物を管理しています。</p> <p>2. 物件1及び2の各土地につき、当該各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。なお、当該各土地は、一体敷地として利用していますので、物件1及び2の土地間の明確な境界の位置までは分かりません。</p> <p>3. 敷地の北側付近にあるカーポートは、本件土地建物の購入時に併せ、私において築造したものです。</p> <p>4. 物件3の建物については、古い建物（公簿上、昭和53年5月27日付け新築とされている。）ですので、老朽化が進んでおり、1階のホールや北側の洋室等の床には、床抜けが生じている箇所があります。また、複数箇所に亘り、雨染み等が生じている箇所もあります。</p> <p>5. 物件3の建物につき、私たち家族が居住を始めて以降、特段の増改築は行っていないです。修繕の履歴としては、約8年前に、2階洋室の内壁のクロスのほか、1階北側の洋室の天井の一部のクロスの張替えを行いました。また、約4年前に、1階脱衣洗面所の床が壊れたことに伴い、床材等の張替えのほか、洗面台を新調しました。</p> <p>6. 物件3の建物に供する上水は、地下水を利用しています。また、熱源はプロパンガスです。なお、同建物の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。</p> <p>7. 別地への転居前までの間、物件3の建物内において、猫1匹を飼育していました。</p> <p>8. 本件土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。</p> |

(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7月25日(金)<br>15:20～15:50 | 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7月25日(金)<br>16:00～16:30 | 西条市役所       | 地番図等資料収集                  |
| 令和7年7月25日(金)<br>16:50～17:20 | 物件所在地       | 占有等現地調査，近隣調査              |
| 令和7年7月29日(火)<br>10:00～11:00 | 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)

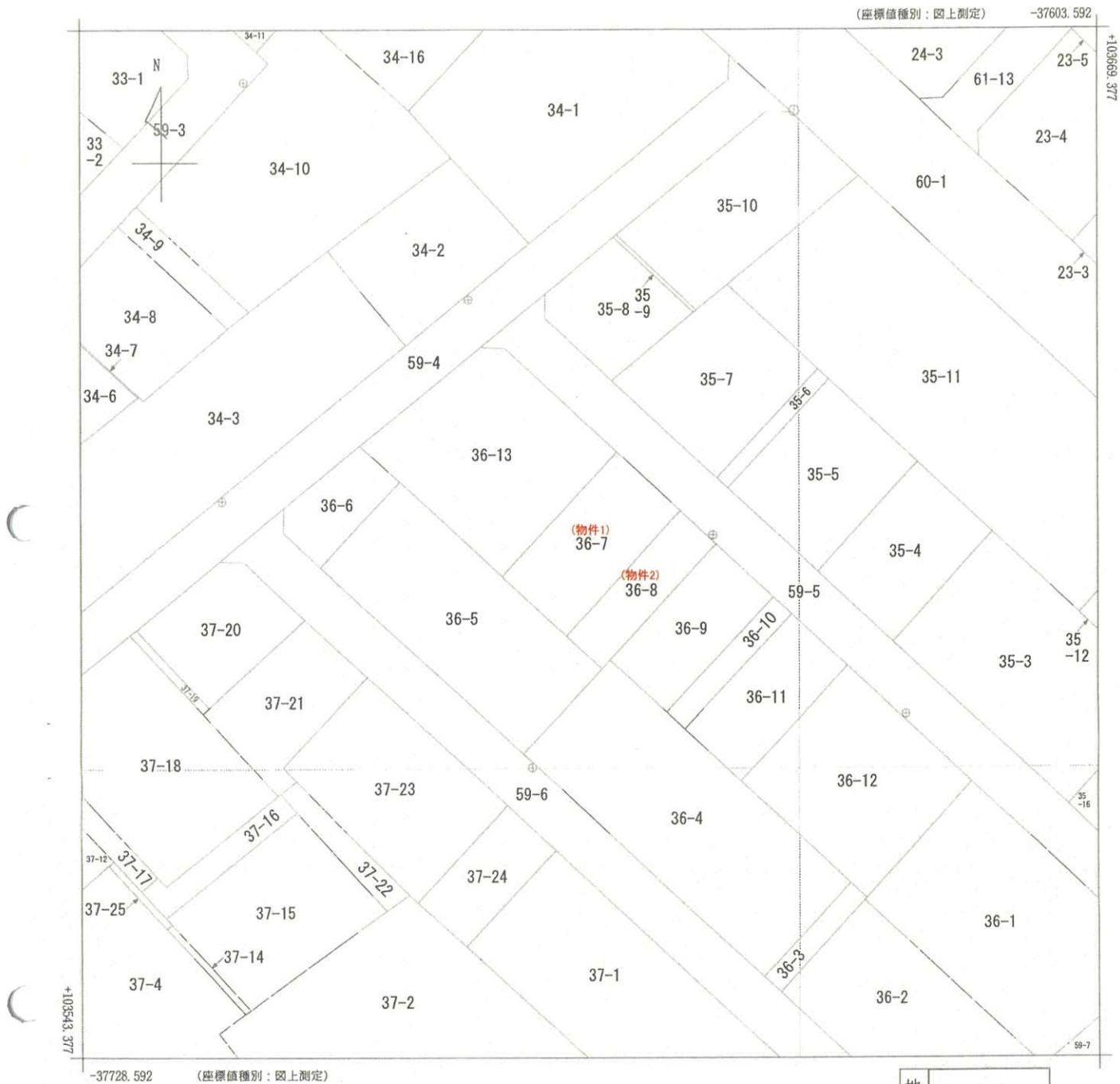
☒ 令和 7年 7月29日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(5枚目)



地番区域見出  
三津屋東

|       |         |         |    |           |          |    |                       |      |           |  |
|-------|---------|---------|----|-----------|----------|----|-----------------------|------|-----------|--|
| 請求部分  | 所在      | 西条市三津屋東 |    |           |          | 地番 | 36番7                  |      |           |  |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分    | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅳ        | 分類 | 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定 | 種類   | 土地区画整理所在図 |  |
| 作成年月日 | 平成3年12月 |         |    | 備付年月日(原図) | 平成4年6月1日 |    |                       | 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。

A3判をA4に縮小

令和7年7月24日  
松山地方税務局西条支局  
請求番号：3-1  
(1/1)  
登記官

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成22年6月29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7月24日 松山地方方法務局西条支局

登記官

( 7 枚目 )

請求番号：3-2

地積測量図

地番 36番7, 36番13

土地の所在 西条市三津屋東

任意座標

求積表

| 地番 | ④ 36-7 | $X_n$   | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|----|--------|---------|---------|---------------------------------|
| N0 |        |         |         |                                 |
| K7 |        | 291.497 | 344.187 | -6458.407532                    |
| K6 |        | 298.953 | 336.473 | 2012.252643                     |
| K2 |        | 313.875 | 350.918 | 6954.214500                     |
| A1 |        | 306.411 | 358.629 | -2082.452441                    |
|    | 合計     |         |         | 445.607170                      |
|    | 合計面積   |         |         | 222.803550                      |
|    | 地積     |         |         | 222.80 ㎡                        |

| 地番 | ⑤ 36-13 | $X_n$   | $Y_n$   | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|----|---------|---------|---------|---------------------------------|
| K6 |         | 298.953 | 336.473 | -9296.301743                    |
| A7 |         | 315.371 | 319.487 | -643.867582                     |
| A5 |         | 327.099 | 334.431 | 5876.967733                     |
| A4 |         | 326.907 | 337.454 | 5389.715709                     |
| K2 |         | 313.875 | 350.918 | -307.911375                     |
|    | 合計      |         |         | 918.412742                      |
|    | 合計面積    |         |         | 459.203710                      |
|    | 地積      |         |         | 459.20 ㎡                        |

| 引張点・境界点表 | T4           |
|----------|--------------|
| 引張点      | T3           |
| X座標      | 308.111      |
| Y座標      | 309.555      |
| 距離       | 52.193       |
| 方位角      | 317° 47' 25" |
| 傾斜角      | 317° 47' 25" |
| 傾斜率      | 31.295       |
| 傾斜率      | 321° 05' 34" |
| 傾斜率      | 341° 07' 43" |

西条市第223号平成22年6月24日測量簿A7~A1

A3判をA4に縮小



作成者

(平成 22 年 6 月 24 日作成)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和5年6月22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7月24日 松山地方法院西条支局

登記官

( 8 枚目)

請求番号：3-3

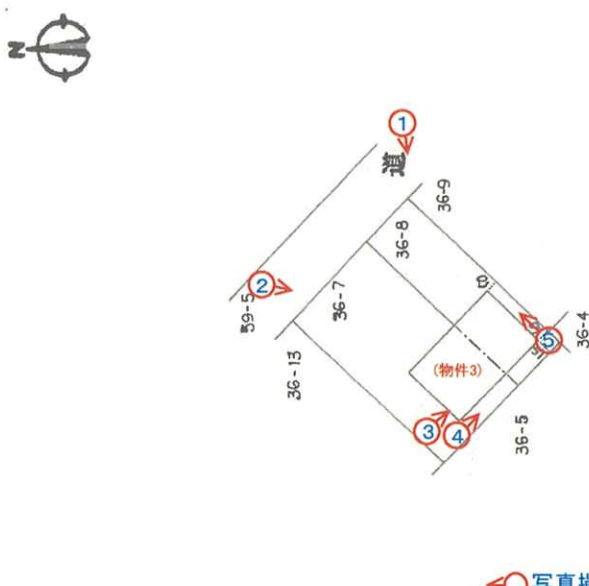
建物図面  
各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 36番7               |
| 建物の所在 | 西条市三津屋東36番地7・36番地8 |

各階平面図

|     |            |                |            |         |
|-----|------------|----------------|------------|---------|
| 作成者 | [REDACTED] | 和成 5年 6月 21日作成 | 縮尺         | 1 / 500 |
|     |            | 申請人            | [REDACTED] | 縮尺      |





写真撮影位置・方向

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和53年6月5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7月24日 松山地方事務局西条支局

( 9 枚目)

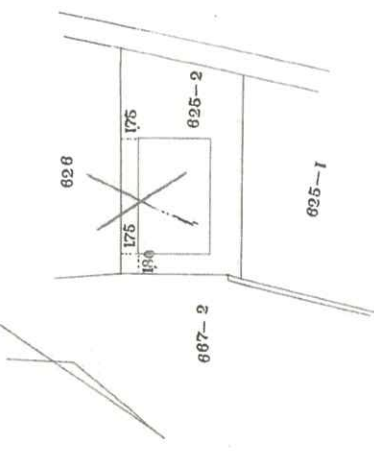
登記官

請求番号：3-8

460579

建築物各階平面図

家屋番号 6-2-5-2-36-7  
建築物の所在 西条市二津屋東 6-2-5番地2  
東条市三津屋東 36-7-36-8



床面積計

1階 11.00 × 7.00 = 77.00  
床面積 = 77.00 m²  
2階 7.00 × 4.00 = 28.00  
床面積 = 28.00 m²

A3版をA4に縮小

縮尺 1/200 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

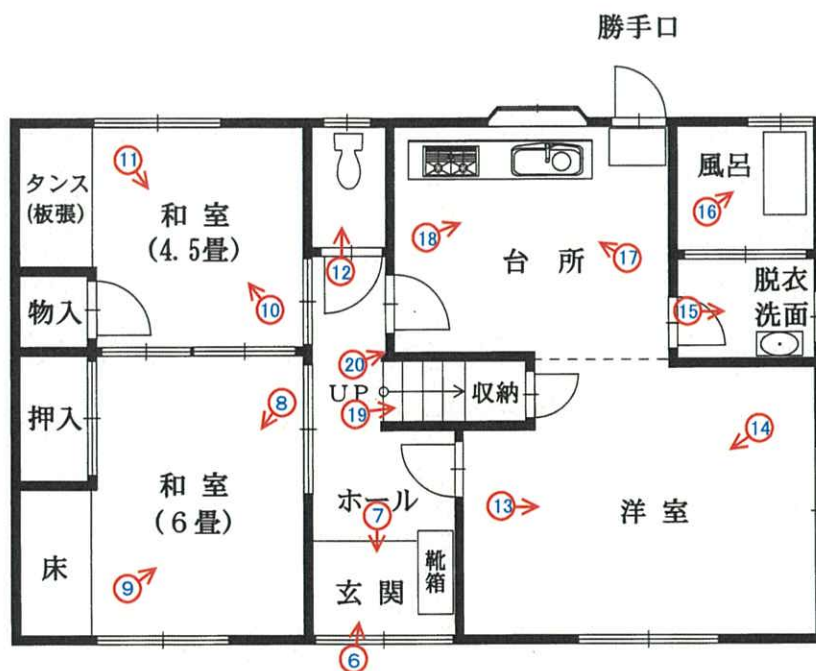
(S48.3 200冊)

2053.6.5

建物間取図

(概略図)

令和7年 (ㄱ) 第58号 物件3建物 間取図



1 階



2 階

←○写真撮影位置・方向



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



写し

令和7年（ケ） 第58号  
令和7年 7月29日現地調査  
令和7年 8月 1日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 宏 明

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,970,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,080,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 600,000 円   |
| 物件3（建物）       | 金 2,290,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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の内訳価格は当該土地及び目的外土地の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<br>地 目<br>地 積                     | 西条市三津屋東<br>36番7<br>宅地<br>222.80m <sup>2</sup>                                                       | ほぼ同左 |
| 2  | 所 在 地<br>地 目<br>地 積                     | 西条市三津屋東<br>36番8<br>宅地<br>124.00m <sup>2</sup>                                                       | ほぼ同左 |
| 3  | 所 在 地<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 西条市三津屋東 36番地7、36番地8<br>36番7<br>居宅<br>軽量鉄骨造瓦葺2階建<br>1階：77.00m <sup>2</sup><br>2階：28.00m <sup>2</sup> | ほぼ同左 |
| 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、2土地 一体画地】

|                                          |                                                                                                                                                |                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | J R 予讃線「壬生川駅」北東方 道路距離 約900m<br>最寄りバス停「共立病院入口」南東方 約390m（徒歩約5分）                                                                                  |                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                | 対象地周辺は、戸建て一般住宅のほか共同住宅、店舗、事業所等も見られる住宅地域である。                                                                                                     |                                                                    |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 地 域<br>その他の規制                                                                                     | 非線引都市計画区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>特になし                |
| 画地条件<br>（規模、形状等）                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>地 目                                                                                                                       | 物件1、2土地合計：346.80㎡<br>ほぼ長方形（間口約17m×奥行約20.8m）<br>ほぼ平坦地<br>物件1、2土地：宅地 |
| 接面道路の状況                                  | ○北東側：幅員約6.0m舗装市道にほぼ等高接面<br>※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当                                                                                            |                                                                    |
| 土地の利用状況等                                 | 「現況調査報告書」を参照                                                                                                                                   |                                                                    |
| 供給処理施設                                   | 上 水 道：なし（前面道路に上水道管あり）※地下水利用<br>ガ ス 配 管：なし<br>下 水 道：あり（前面道路に下水道管あり）<br><br>（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。 |                                                                    |
| 特 記 事 項                                  | ○土壌汚染について現況利用状況、登記履歴、昭和54年過去地図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。<br><br>○危険、嫌悪施設：なし<br><br>○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし                                          |                                                                    |

## 2 建物の概況及び利用状況【物件3建物】

| 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53年5月27日新築<br>経過年数：約47年経過<br>経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | 構 造：軽量鉄骨造2階建<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：リシン吹付仕上げ等<br>内 壁：じゅらく、繊維壁、ビニールクロス貼等<br>天 井：化粧ボード張、敷目板張、ビニールクロス貼等<br>床：畳、板張等<br>設 備：電気、給排水等<br>そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。                                                                                                                                                                                                                   |
| 床面積（現況）         | 1階：77.00㎡ 2階：28.00㎡ 現況延床面積：105.00㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 現況用途等           | 居宅 ※間取りについては「現況調査報告書」参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 品 等             | 普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 保守管理の<br>状態     | やや劣る ～ 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 建物の利用<br>状況     | 「現況調査報告書」を参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 特記事項            | <p>○競売手続においては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができな<br/>いたため、正常に作動するか否かは不明である。</p> <p>○建築確認年月日：昭和53年1月17日 第592号<br/>検査済み年月日：昭和53年5月27日 第 26号</p> <p>○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地調査を<br/>行った結果、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できな<br/>い。なお、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析<br/>調査を要する。</p> <p>○天井の雨染み、クロスの汚れ、床の軋みや損傷等が複数箇所に見られ<br/>る。</p> <p>○令和6年7月頃から空き家の状態。居住していた頃は、ペット（猫）を1<br/>匹飼育していた。</p> |

## 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土地）

目的土地の建付地価格を以下の通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 26,600               | 0.90          | 222.80          | 0.75      | 4,000,000               |
| 2  | 26,600               | 0.90          | 124.00          | 0.75      | 2,230,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西条（県）－10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/82 \approx 26,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： 街路、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 物件1、2土地一体画地の減価要因：規模等 ▲10.0%

∴個性率：90.0%

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 現況建物の状況、構造、用途、築年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、上記の通り補正した。

## (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、建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3  | 180,000             | 105.00             | 0.02     | 380,000              |

### ウ 現価率について

経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約2.0%と査定

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 4,000,000         | 0.55          | 法定地上権 | 2,200,000              |
| 2  | 2,230,000         | 0.55          | 法定地上権 | 1,230,000              |
| 合計 |                   |               |       | 3,430,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 4,000,000           | -2,200,000                      |                 | 1.00           | 0.6             | 1,080,000                 |
| 2        | 2,230,000           | -1,230,000                      |                 | 1.00           | 0.6             | 600,000                   |
| 3        | 380,000             | +3,430,000                      | —               | 1.00           | 0.6             | 2,290,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                |                 | 3,970,000                 |

ウ 占有減価修正：特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正：特に必要なしと判断した。

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 |   | 西条（県）－10                |
| 所       | 在 | 西条市壬生川562番14            |
| 価       | 格 | 22,500円／㎡               |
| 位       | 置 | JR予讃線「壬生川駅」から道路距離約1.6km |
| 価       | 時 | 令和6年7月1日                |
| 地       | 積 | 155㎡                    |
| 供       | 給 | 水道、下水                   |
| 接       | 面 | 南東側4.3m道路に接面            |
| 用       | 途 | 非線引都市計画区域 第一種住居地域       |
| 指       | 定 | （建ぺい率60％、容積率200％）       |
| 地       | 域 | の                       |
| 概       | 要 | 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域       |

## ②固定資産税評価額（令和7年度）

|       |            |
|-------|------------|
| 物件1土地 | 4,275,532円 |
| 物件2土地 | 2,379,560円 |
| 物件3建物 | 1,237,948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 附属資料

- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（縮尺：500分の1 法第14条第1項地図）
- 4 地積測量図写し（物件1）
- 5 建物図面・各階平面図写し

以上

# 位置図 (1)



【国土地理院地図】

## 位置図 (2)



評価対象物件

三津屋東

グラウンド

三津屋東1号公園

三津屋東予港

三津屋南

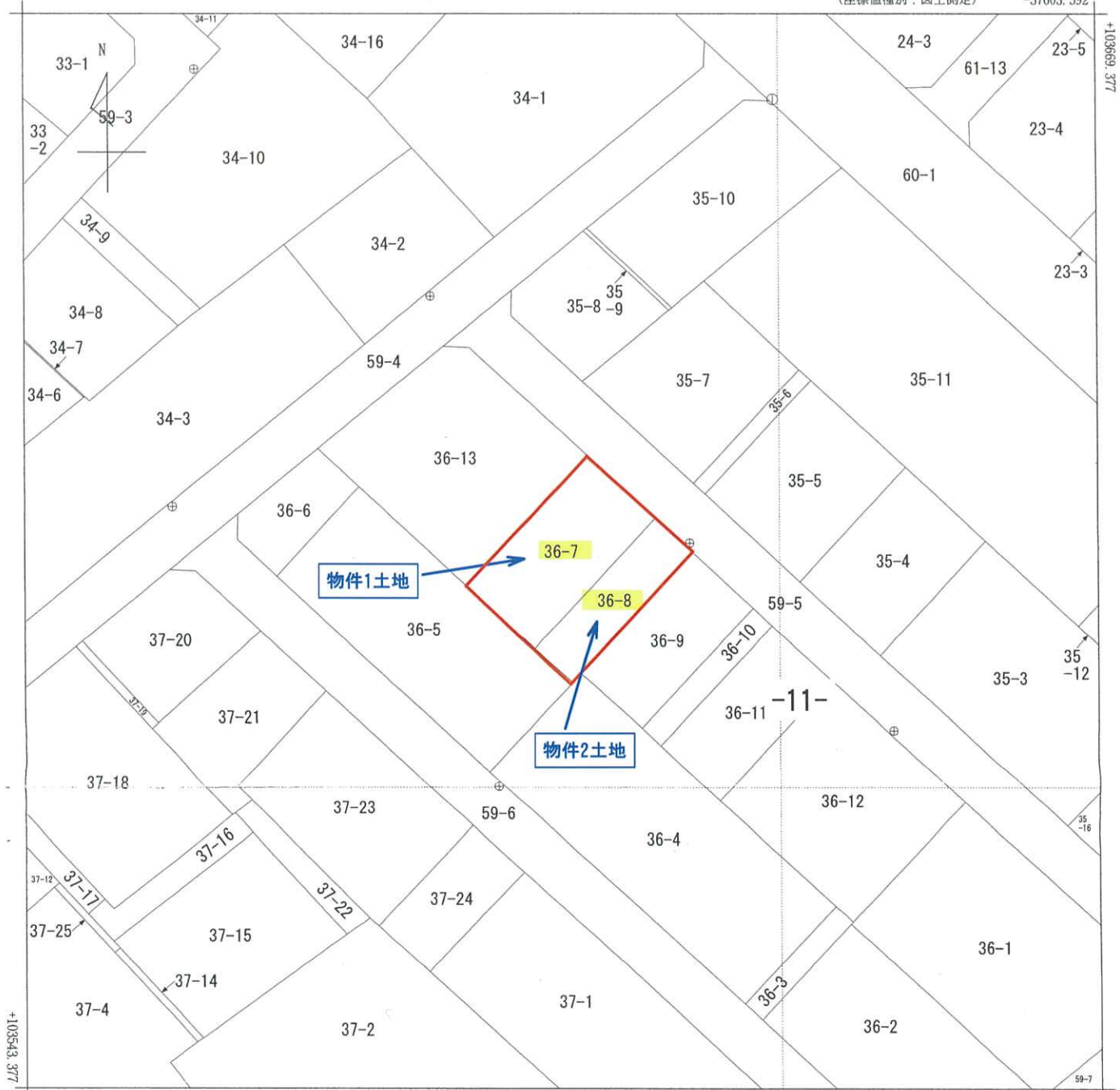


S=1:2,500

【西条市役所白図写】

(座標値種別：図上測定) -37603.592

+103669.377



-37728.592 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
三津屋東

※ A3判を A4判に縮小

|           |         |  |         |    |  |                   |          |     |      |                               |         |     |           |  |
|-----------|---------|--|---------|----|--|-------------------|----------|-----|------|-------------------------------|---------|-----|-----------|--|
| 請 求 部     | 所 在     |  |         |    |  | 西条市三津屋東           |          | 地 番 | 36番7 |                               |         |     |           |  |
| 出 力 縮 尺   | 1/500   |  | 精 度 区 分 | 甲二 |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | Ⅳ        |     | 分 類  | 地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定 |         | 種 類 | 土地区画整理所在図 |  |
| 作 成 年 月 日 | 平成3年12月 |  |         |    |  | 備 付 年 月 日 (原 図)   | 平成4年6月1日 |     |      |                               | 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7月24日  
松山地方法務局西条支局  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

登記年月日：平成22年6月29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7月24日 松山地方支務局西条支局

登記官

地積測量図

地番 36番7,36番13

土地の所在 西条市三津屋東

任意座標

物件1土地

求積表

| 地番 | ④ 36-7         |                |                                                       |   |   |
|----|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|---|---|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |   |   |
| K7 | 291.497        | 344.187        | -6488.407332                                          |   |   |
| K6 | 298.953        | 336.473        | 2012.252643                                           |   |   |
| K2 | 313.875        | 350.918        | 6954.214500                                           |   |   |
| A1 | 306.411        | 358.629        | -2062.452441                                          |   |   |
|    |                | 合計             | 445.607170                                            |   |   |
|    |                | 合計面積           | 222.803850                                            |   |   |
|    |                | 地積             | 222.80                                                | ㎡ | 2 |

| 地番 | ⑤ 36-13        |                |                                                       |   |   |
|----|----------------|----------------|-------------------------------------------------------|---|---|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |   |   |
| K6 | 298.953        | 336.473        | -9396.391743                                          |   |   |
| A7 | 315.371        | 319.487        | -643.887562                                           |   |   |
| A5 | 327.099        | 334.431        | 5876.987733                                           |   |   |
| A4 | 326.907        | 337.454        | 5389.715709                                           |   |   |
| K2 | 313.875        | 350.918        | -307.91375                                            |   |   |
|    |                | 合計             | 918.412742                                            |   |   |
|    |                | 合計面積           | 459.2063710                                           |   |   |
|    |                | 地積             | 459.20                                                | ㎡ | 2 |

| 引張点・境界点表 |              |         |        |  |  |
|----------|--------------|---------|--------|--|--|
| 引張点      | T3           | T4      |        |  |  |
| X座標      | 308.111      | 303.618 |        |  |  |
| Y座標      | 309.555      | 361.554 |        |  |  |
| 距離       | 52.193       | 振幅      | 金属板    |  |  |
| 境界点      |              | 観測角     | 距離     |  |  |
| A5       | 317° 42' 25" |         | 31.295 |  |  |
| A4       | 321° 05' 34" |         | 33.640 |  |  |
| K2       | 347° 07' 43" |         | 41.783 |  |  |

西条市第223号平成22年6月24日境界線A7-A1



作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写し

※ A3判を A4判に縮小

登記年月日：令和5年6月22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7月24日 松山地方方法務局西条支局

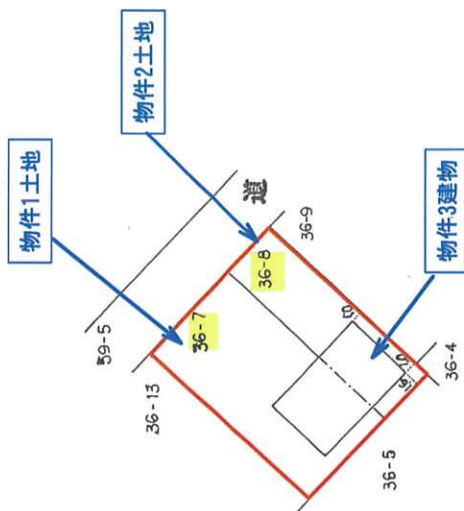
登記官

建物図面  
各階平面図

家屋番号 36番7

建物の所在 西条市三津屋東36番地7・36番地8

各階平面図



建物図面写し

※A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(愛媛県土地家屋調査士会館)

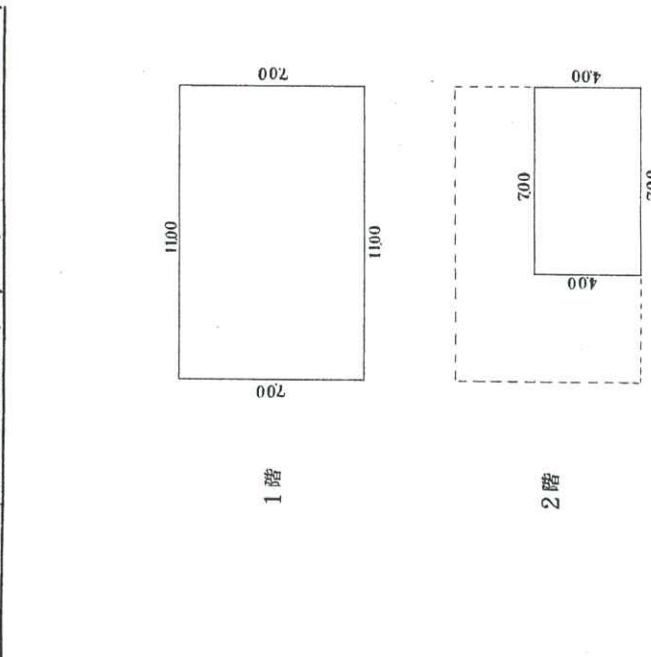
登記年月日：昭和53年6月5日

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7月24日 松山地方裁判所西条支部

460579

建築物各階平面図

|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| 家屋番号  | 6-2-5-2-36-7                                    |
| 建物の所在 | 西条市三津屋東<br>東条市三津屋東36-7-36-8<br>東条市三津屋東36-7-36-8 |



床面積計算

1階  $11.00 \times 7.00 = 77.00$   
床面積 =  $77.00 \text{ m}^2$

2階  $7.00 \times 4.00 = 28.00$   
床面積 =  $28.00 \text{ m}^2$

|       |           |
|-------|-----------|
| 製作年月日 | 昭和53年6月3日 |
|-------|-----------|

|     |  |
|-----|--|
| 製作者 |  |
|-----|--|

|     |  |
|-----|--|
| 申請人 |  |
|-----|--|

各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

(S48)

53.6.5