

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 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 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）
1～3	5,170,000 4,136,000	一括	1,034,000	37,095	0
1	2,270,000				
2	10,000				
3	2,890,000				



物 件 目 録

1 所 在 松山市南吉田町
 地 番 2 7 8 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 4 . 9 4 平方メートル

2 所 在 松山市南吉田町
 地 番 2 7 8 6 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 6 平方メートル

持分 4 分の 1

3 所 在 松山市南吉田町 2 7 8 6 番地 4
 家屋 番号 2 7 8 6 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 0 3 平方メートル
 2 階 2 5 . 4 6 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1 階 約 7 5 . 9 2 平方メートル
 2 階 約 2 5 . 2 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 19 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者及び合同会社山本工務店が占有している。合同会社山本工務店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 松山市南吉田町
 地 番 2 7 8 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 4 . 9 4 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 松山市南吉田町
 地 番 2 7 8 6 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 6 平方メートル

共有者 **A** 持分 4 分の 1

3 所 在 松山市南吉田町 2 7 8 6 番地 4
 家屋 番号 2 7 8 6 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 3 . 0 3 平方メートル
 2 階 2 5 . 4 6 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1 階 約 7 5 . 9 2 平方メートル
 2 階 約 2 5 . 2 7 平方メートル

所有者 **A**

令和 7 年（ケ）第 42 号
令和 7 年 6 月 18 日受理
令和 7 年 7 月 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

（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 松山市南吉田町
地 番 2786番4
地 目 宅地
地 積 164.94平方メートル
所有者 **A**
- 2 所 在 松山市南吉田町
地 番 2786番1
地 目 公衆用道路
地 積 146平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1
- 3 所 在 松山市南吉田町 2786番地4
家屋 番号 2786番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.03平方メートル
2階 25.46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	未実施（住居表示未実施地区）		
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	☒ 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	☐ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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。 ☒ 公衆用道路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	本件対象は、 A の持分4分の1である。		
執行官保管の仮処分	☒ 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）

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ 合同会社山本工務店	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ B (占有者会社代表社員の妻)) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年10月31日 (登記記録上の会社成立の年月日) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		物件3建物は、建物所有者と上記会社との共同占有であり、本欄は上記会社の占有に関するものである。	
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
(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
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 私は、本件物件の所有者 A の妻です。 2 物件3建物に家族で住んでいましたが、令和7年1月頃に転居しました。転居後、同建物は空き家です。 また、同建物は、A が営む合同会社山本工務店の事務所としても使用していました。家賃等の授受はありません。 本件物件に関し、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 同建物の不具合箇所は、和室2の押入及び台所など各所で雨漏りします。 また、UBやWCなど水まわり箇所付近ではシロアリ被害により床等が一部腐食しています。その他、各所で床の沈みがあります。 なお、玄関及び洋室2をリフォームしました。 4 リース物件はありません。 5 室内で中型犬一匹を飼育していました。 6 上水道を引き込み使用し、下水道に接続し使用していました。 7 郵便ポスト内の郵便物は、私が時々確認しています。私宛の郵便物は持ち帰り、A 宛の郵便物は未開封のまま、同建物内に入れています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2～4枚目記載のとおり認めた。

2【都市計画区分】

松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域の市街化区域（用途地域：準工業地域）に位置している。

3【接 道】

物件1土地の東側において、幅員約4mのアスファルト舗装私道（物件2土地：公衆用道路・建築基準法42条1項5号道路）に、接面している。

4【本件土地の利用状況・範囲等】

- (1) 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件2土地は、公衆用道路として利用されている。
- (3) 上記物件1、2土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図及び建物図面が備え付けられている。

5【本件建物の利用状況・占有等について】

- (1) 物件3建物は、動産類が残置された空き家の状態で、以下に述べる状況等から、建物所有者「A」と合同会社山本工務店（以下、「会社」という。）が重疊的に占有しているものと判断した。

松山地方法務局での調査によれば、登記記録上、会社の所在地は物件1土地とされていた。同建物内には会社宛の郵便物、関係書類及び会社が使用していたと推察されるコピー機などが存在し、建物内外には会社又は個人が所有していると推察される動産類が区別なく混在して残置された状況である。そのため、現況上、事務所部分を特定することは困難と思われる。

- (2) 会社の占有権原については、代表社員は「A」であり、無償で使用していることから黙示の使用貸借関係と史料する。

6【本件建物の不具合等】

物件3建物は、全体的に経年（登記記録上：昭和51年4月22日新築）劣化が認められた。各所で内壁の汚損及び雨漏り跡（写真8番）が散見された。その他、床の沈み込み及び洋室1東側コンクリート布基礎の損傷（写真15番）等を認めた。

また、時期等は不明であるが、増築（未登記）箇所を認めた。

7【ライフライン調査について】

松山市公営企業局上下水道部での調査によれば、令和7年1月末日まで、水道が使用されていた。現在は、閉栓されている。

8【供給処理施設について】

上下水道サービス課での調査によれば、本件物件は上水道を引き込み、公共下水道に接続している模様である。

9【その他】

同建物の南側（写真15番）及び西側にさしかけ（写真16番）が存する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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 18 日 (水) 15:30-16:00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 6 月 18 日 (水) 16:20-16:30	携帯電話	申立債権者担当者から聴き取り調査
令和 7 年 6 月 18 日 (水) 16:50-17:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 6 月 20 日 (金) 15:30-16:00	松山市役所	建物間取図等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 6 月 23 日 (月) 12:10-12:20	松山市公営企業局 上下水道部	上下水道に関する聴き取り調査
令和 7 年 6 月 26 日 (木) 13:45-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和 7 年 6 月 26 日 (木) 16:40-17:00	当庁 (電話)	■ B ■ から聴き取り調査
令和 7 年 6 月 30 日 (月) 11:15-11:30	松山地方法務局	会社法人現在事項全部証明書交付申請
(特記事項) 令和 7 年 6 月 26 日 物件 3 建物是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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

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18日 松山地方方法務局

令和7年6月18日

松山地方方法務局

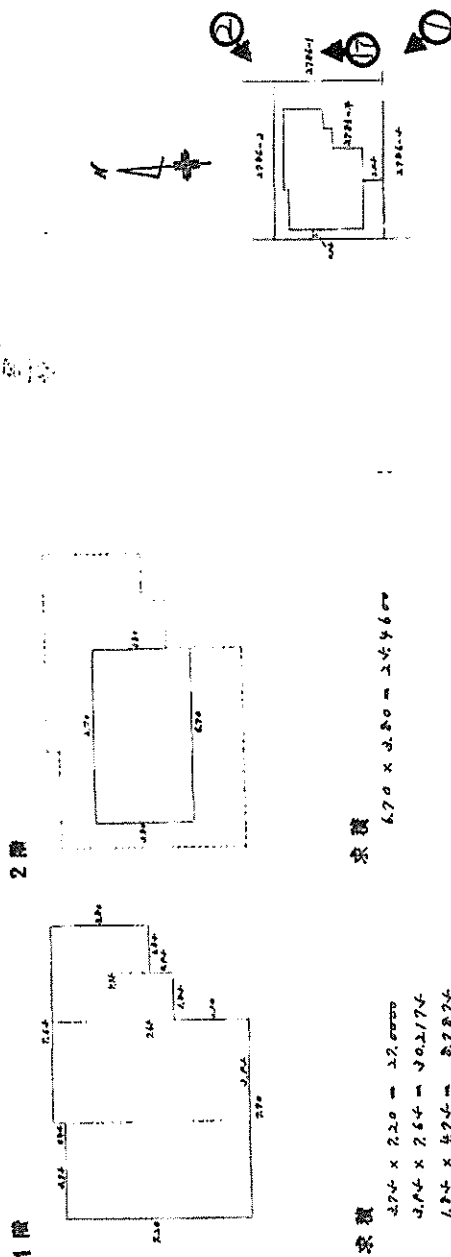
(8 枚目)

574042

家屋番号	第 2786巻4	姓名
建物の所在	松山市南台田町 2786巻地4	

圖面
圖面
物階
圖面

A3判をA4判に縮小



解

鄒氏

73. 國產紙

2. 病床西費 24,246

14

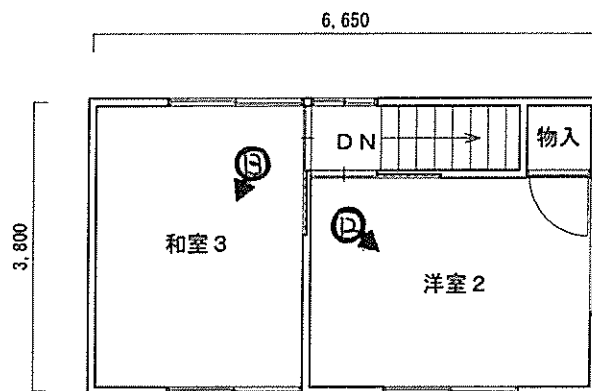
~~SECRET~~

1

(愛媛縣松山市支那調查會)

5-15-4

間取図



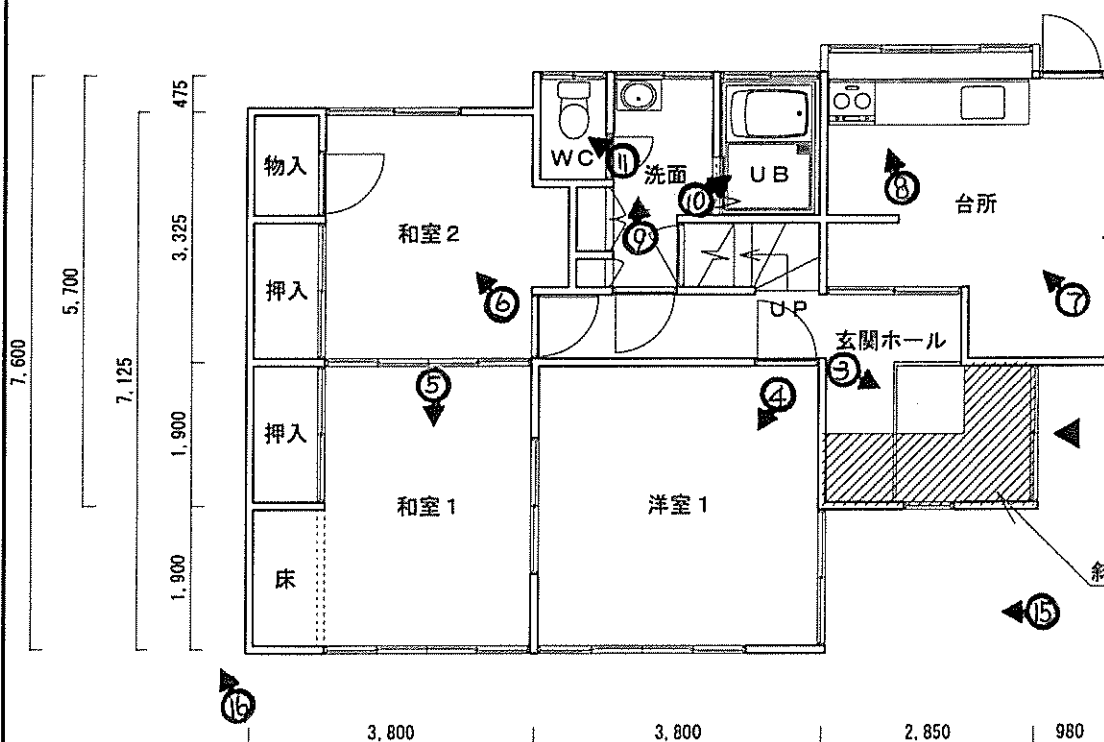
2 F

現況床面積求積

$$6.650 \times 3.800 = 25.27$$

$$= 25.27\text{m}^2$$

(登記 : 25.46m²)



1 F

斜線部 : 未登記増築部分

現況床面積求積

$$3.800 \times 7.125 = 27.075$$

$$3.800 \times 7.600 = 28.880$$

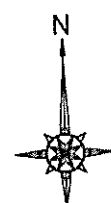
$$2.850 \times 5.700 = 16.245$$

$$0.980 \times 3.800 = 3.724$$

$$\text{合計} = 75.924$$

$$\approx 75.92\text{m}^2$$

(登記 : 73.03m²)



S = 1/100

(注) 現況床面積は評価人による現地概測に基づく

(9 枚目)

1



受命物件の状況

2



物件2建物

物件3土地

3



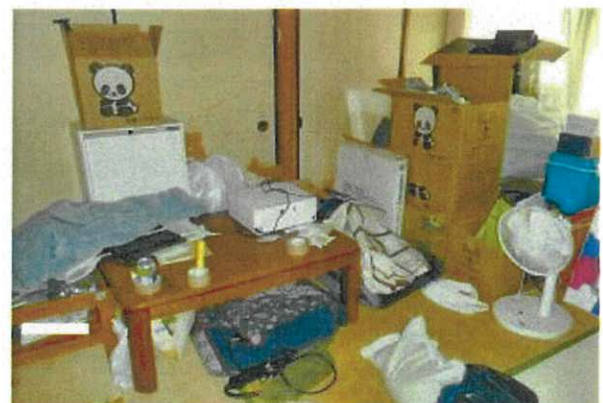
4



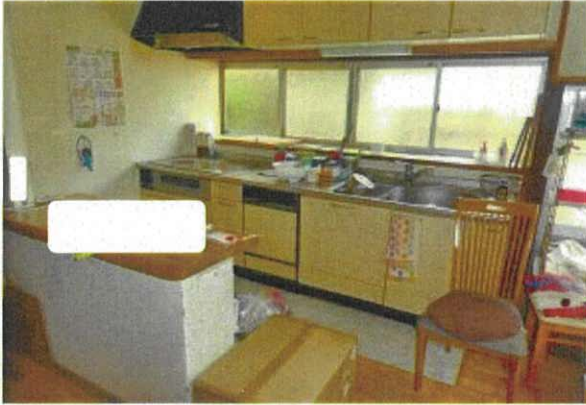
5



6



7



8

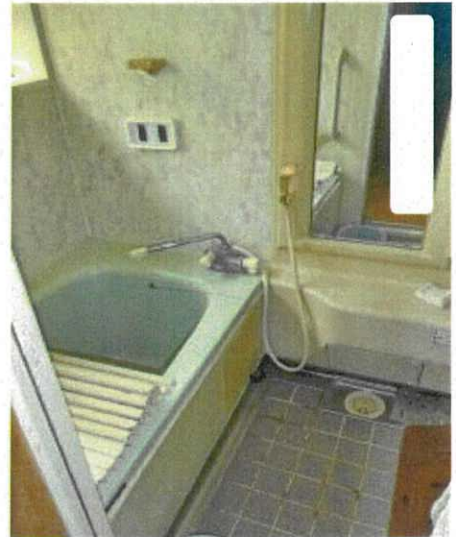


雨漏り跡の状況

9



10



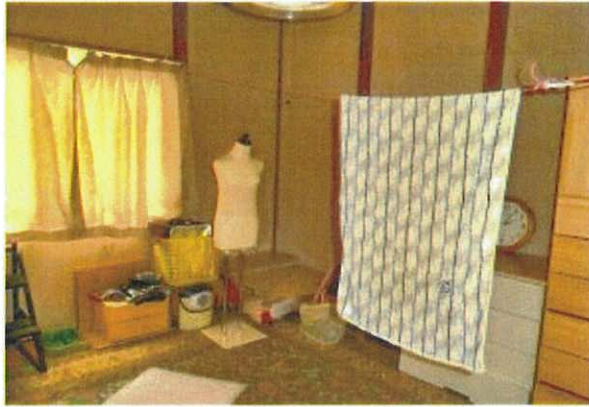
11



12



13



14



15



コンクリート布基礎の損傷状況

16



さしかけの状況

17



物件2土地の状況



令和 7 年（ケ）第 42 号

令和7年6月26日 現 地 調 査

令和7年6月30日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,270,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金2,890,000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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	松山市南吉田町 2786番 4 宅地 164.94㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松山市南吉田町 2786番 1 公衆用道路 146㎡	同左 同左 同左 同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市南吉田町2786番地 4 2786番 4 居宅 木造スレート瓦葺 2 階建 1 階 : 73.03㎡ 2 階 : 25.46㎡	同左 同左 居宅・事務所 同左 1 階 : 75.92㎡ 2 階 : 25.27㎡
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)

位 置 ・ 交 通	伊予鉄郡中線 最寄バス停 伊予鉄「鯛崎バス停」 (別添「位置図」参照)	余戸駅 の 北西方 道路距離約 3,600m の 南西方 約350m (徒歩約 5 分)
付 近 の 状 況	物件は、戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成している。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — —
物 件 1 画 地 条 件	地積： 164.94m ² 形状： ほぼ長方形 地勢： ほぼ平坦地	間口： 約10.7m 奥行： 約15.5m
物 件 2 画 地 条 件	地積： 146m ² 形状： 道路状 地勢： ほぼ平坦地 (現況道路)	幅： 約4m 延長： 約33.5m
接面道路の状況	物件1の東側は、物件2である幅員約4mアスファルト舗装私道(建築基準法42条1項5号道路※)にほぼ等高接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、地上建物(物件3)の敷地として利用されている。 物件2は、建築基準法の道路として接面画地の所有者等の自由通行の用に供されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 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	○土壤汚染について 各種資料、ヒヤリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について 該当ナシ ○土砂災害警戒(特別)区域 該当ナシ ○物件2の評価額について 物件2の現況が上記のとおりであり、宅地等の用途への転換可能性が低いこと、現況公衆用道路として固定資産税が課税されていないこと等を総合的に勘案するに、本件道路の価値は、これと隣接する物件1土地(宅地)等の価値に転化していると判断される。したがって、物件1～3を一括売却することを前提に、物件2の内訳価格を10,000円と評価した。 ※ 位置指定道路 指定番号S51-24 (S51.3.12) 検査済みS51.3.12付け告示第48号	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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51年4月22日	新築
	経過年数	49 年	
	経済的残存耐用年数	0 年	
仕 様	構造 : 木造 屋根 : スレート瓦葺 外壁 : サイディング張 内 壁 : ビニールクロス貼 (洋室 外) ジュク壁 (和室 外) 杉板張 (洋室) 天井 : 石膏ボード貼 (洋室 外) 杉柵(貼天)・敷目 (和室 外) ビニールクロス貼 (洋室) 床 : フローリング (洋室 外) タタミ (和室 外) 化粧板張 (洗面、WC) 磁器タイル (玄関) 設 備 : 電気設備 、 給排水設備 、 衛生器具設備 その他 : - 建 具 : アルミドア 、 アルミサッシ 、 フラッシュ戸 襖		
	床面積 (現況)	1 階 75.92㎡ 2 階 25.27㎡	延床 101.19㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅・事務所 間 取 り : 現況調査報告書添付のとおり		
品 等	使用資材の質量 普通 施 工 の 程 度 普通 設 計 の 良 否 普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・ 動産類が残置された空家の状態で、所有者と合同会社山本工務店が共同して占有する。合同会社山本工務店の占有権原は使用借権と認めた。 ・ 建物に付属する各種住宅設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。		
特 記 事 項	・ 雨漏り跡が数か所みられる。 ・ 廊下床の沈み込み等がみられる。 ・ 洋室1 東側コンクリート布基礎の損傷等がみられる。		

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	63,900	1.01	164.94	0.79	8,410,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 松山(県)ー23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $66,500\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 103.0 = 63,900\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ個別格差：方位等

を勘案して上記のとおり査定した。

ウ地積：上記のとおり(登記数量)

エ建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して -21.0% 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	192,000	101.19㎡	0.01	190,000

ウ 現価率 (定額法)

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 49年 経済的残存耐用年数 0年 残価率 1%

観察減価法 不要

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \{ 1\% + (1 - 1\%) \times (0\text{年} / (49\text{年} + 0\text{年})) \} \\
 &\quad \times (1 - 0.0\%) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

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

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	8,410,000	0.55 法定地上権	4,630,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を 法定地上権 と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,410,000	-4,630,000		1.0	0.60	2,270,000
2						10,000
3	190,000	+4,630,000	—	1.0	0.60	2,890,000
一括価格(合計)						5,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 松山(県)－23

所	在	松山市南吉田町1843番19
価	格	66,500円/㎡
位	置	余戸駅3.3km
価	格	令和6年7月1日
地	積	131㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接面街路		東4m市道
用途指定等		1住居
建ぺい率・容積率		(60 200)
地域の概要		中小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	7,471,782円
物件2	0円
物件3	1,404,413円

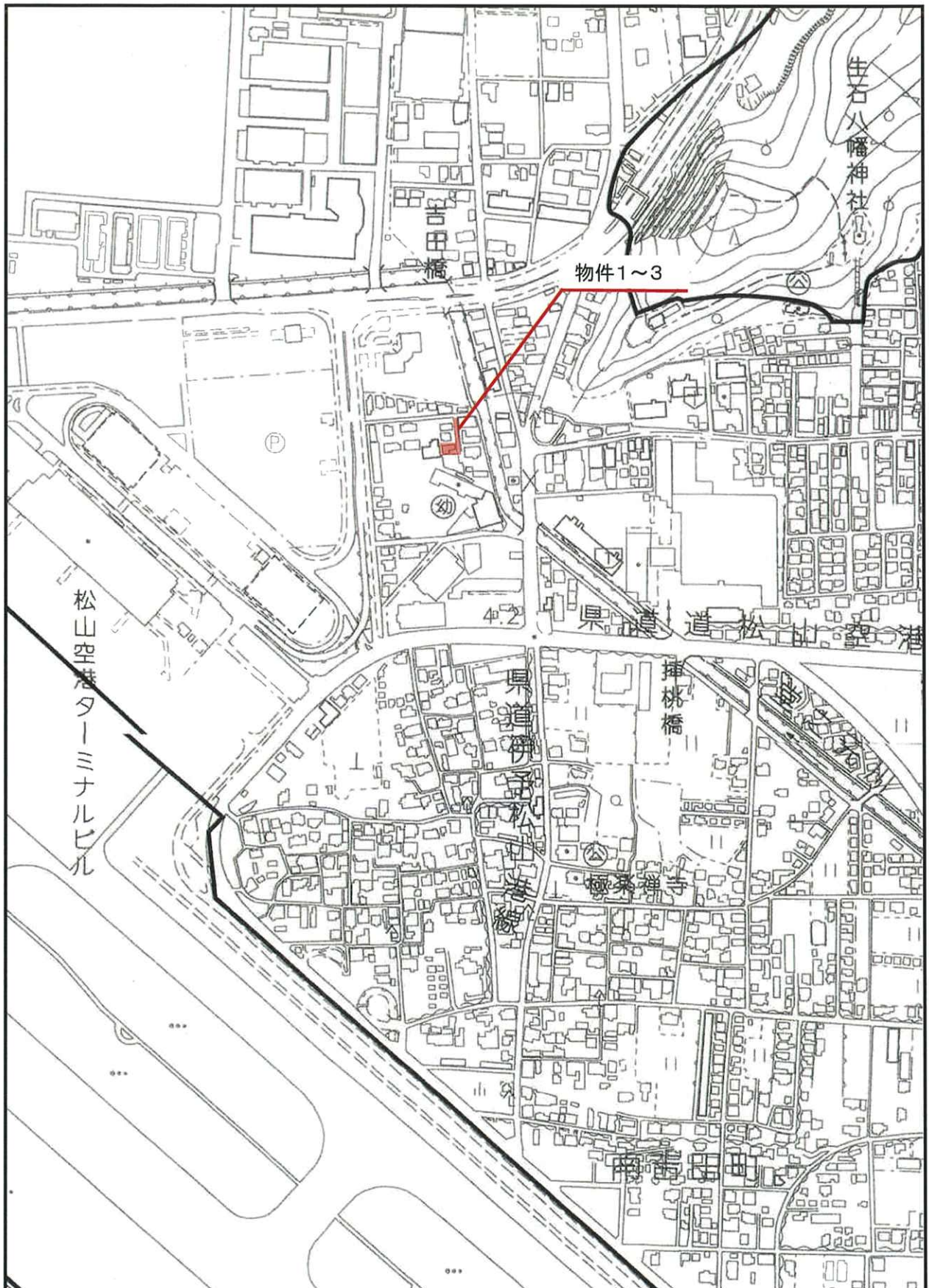
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図

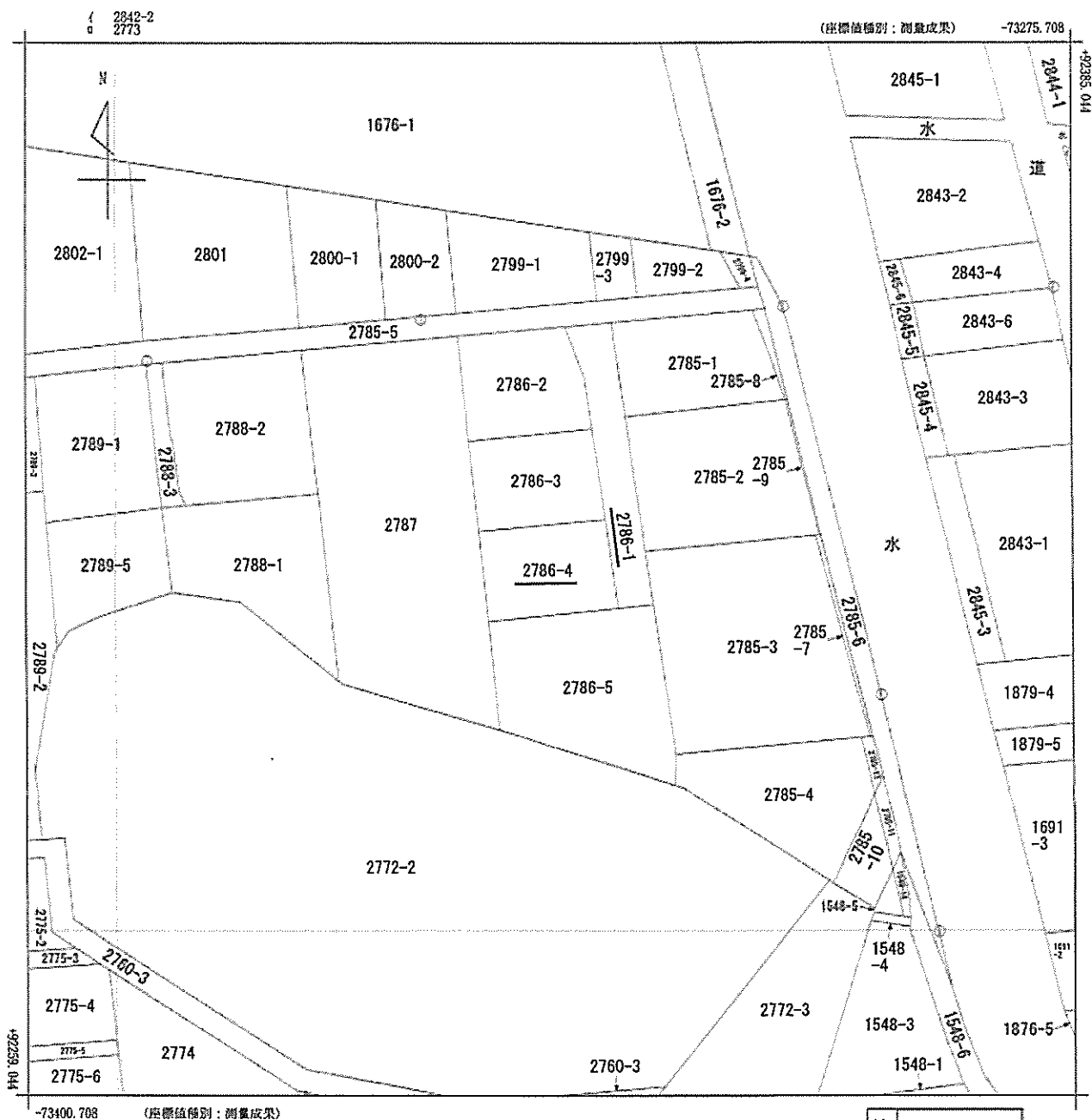
以上

物件位置図



出所:「愛媛県 令和6年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000



地番区域見出し
南吉田町

請求部	所在	松山市南吉田町				地番	2785番4			
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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成9年3月31日			備付年月日(原図)	平成9年8月21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6月18日
松山地方方法務局

請求番号：6-20
(1/1)

登記官

公用

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。
令和7年6月18日 松山地方方法務局

令和7年6月18日

松山地方法務局

例題 3

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-21

574042		家屋番号 第 2786番地		建物階面図		面図	
建物の所在 松山市南吉田町 2786番地4		昭和 〇 年 〇 月 〇 日 作製年 月 日 作製者 申請人					
1 階 求積 $27.4 \times 22.0 = 603.80$ $22.0 \times 26.4 = 580.80$ $26.4 \times 47.4 = 1251.36$ $47.4 \times 28.0 = 1327.20$ <u>計 720.00</u>		求積 $6.70 \times 3.80 = 25.56$					
2 階 2 階床面積 25.56		1 階床面積 720.00 2 階床面積 25.56 計 745.56					
縮尺 1/200		縮尺 1/200					