

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 2月19日 午前 8時30分から 令和 8年 2月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5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 3月26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 3月 6日 午前10時00分から 令和 8年 3月 9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 8年 1月29日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



物 件 目 録

2 所 在 松山市小坂三丁目
地 番 79番5
地 目 宅地
地 積 312.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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2】

■ B ■ が所有する売却対象外建物2棟（家屋番号79番5及び未登記建物）が、本件土地上に存在する。

なお、上記未登記建物の概要は以下のとおり。

- ・種 類 共同住宅
- ・構 造 木造スレート葺2階建
- ・床面積 1階 約60平方メートル
2階 約60平方メートル

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

2 所 在 松山市小坂三丁目
地 番 79番5
地 目 宅地
地 積 312.83平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	F	持分2分の1

令和 7年(ケ)第 76号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年10月24日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 松山市小坂三丁目
地 番 79番5
地 目 宅地
地 積 312.83平方メートル

共有者

A

 持分2分の1
共有者

F

 持分2分の1

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南西部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> L
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> H(占有者の妻), <input checked="" type="checkbox"/> J(共有者の代理人)) <input type="checkbox"/> 文書() <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> H(目的外建物1及び2の所有者の妻), <input checked="" type="checkbox"/> J(共有者の代理人)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借(転借) <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成4年6月1日 平成25年1月ころ
最初の契約等	平成4年6月1日 平成25年1月ころ
契約等	平成4年6月1日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし 平成25年1月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(B)
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 毎月金 円 (毎月日限り月分払い) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円) <input type="checkbox"/> 毎月金 円 (毎月日限り月分払い) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円 <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	1. 占有者は、物件2の土地共有者であるA及びFの兄である。 2. 物件2の土地は、占有者や物件2の土地共有者らの父であるIの所有名義であったが、同人が平成4年6月1日に亡くなったことに伴い、上記1の現共有者らが取得したとされている。 1. 物件2の土地に存する目的外建物1及び2は、いずれも当該各建物の所有者であるBにおいて、賃貸用の共同住宅として利用されている。 2. 占有者は、目的外建物1の一室に居住する者である。この点、関係人の陳述によると、占有者は、建物の保守管理を行う代償として、事実上、家賃等の支払いを免除されているとのことである。 3. 物件2の土地は、目的外建物1及び2の入居者の駐車場としても利用されているところ、当該利用方法は、少なくとも物件2の土地共有者らの黙示的な承諾を得ているものと認められる。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(目的外建物等用<複数>)

目的外建物の概況 (物件2関係)		
1	所在地	松山市小坂三丁目79番地5
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 79番5
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/>
	構造	木造スレート葺き2階建
	床面積(概略)	1階 85.24平方メートル 2階 81.67平方メートル (公簿)
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input checked="" type="checkbox"/> B) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和44年2月28日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	「その他の事項」のとおり(5枚目)	
2	所在地	松山市小坂三丁目79番地5
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/>
	構造	木造スレート葺き2階建
	床面積(概略)	1階 約60平方メートル 2階 約60平方メートル (公課証明書上の総床面積は、121平方メートルである。)
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input checked="" type="checkbox"/> B) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (<input checked="" type="checkbox"/> I) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	「その他の事項」のとおり(5枚目)	

(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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件2の土地の北側には、水路を介して道が隣接し、同道のさらに北側には、地番83番2の土地（地目：公衆用道路、地積：71平方メートル、所有者：松山市）が隣接するとされている。現況では、物件2の土地の北側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。なお、当該道路の南側には、暗渠水路が存するほか、当該道路の中央付近には、マンホールの蓋が設置されている。
2. 公図上、物件2の土地の南側には、水路を介して道が隣接し、同道のさらに南側には、地番78番2の土地（地目：公衆用道路、地積：112平方メートル、所有者：有限会社愛媛エステート）や、地番77番4の土地（地目：公衆用道路、地積：58平方メートル、所有者：**K**)が隣接するとされている。現況では、物件2の土地の南側には、アスファルト舗装された道路が隣接している。なお、当該道路の北側には、暗渠水路が存するほか、当該道路の中央付近には、マンホールの蓋が設置されている。
3. 物件2の土地のうち、北側付近には目的外建物1が、南側付近には目的外建物2が、それぞれ存し、当該各建物は、いずれも共同住宅として利用されている。ちなみに、目的外建物1の住居表示は、松山市小坂三丁目6番24であり、目的外建物2の住居表示は、同番20であるとされている。この点、関係人の陳述によると、現時点における入居者は、目的外建物1につき、1名が居住しているのみであり、目的外建物2については、入居者はいないとのことである。なお、外観上、目的外建物1及び2とも、著しく老朽化が進んでおり、差し掛け等の工作物の錆や破損のほか、外壁材の剥落箇所が認められる。
4. 物件2の土地のうち、目的外建物1及び2の敷地以外の部分は、入居者用の駐車場として利用されていたとのことであるが、現時点では、同土地の南西付近（目的外建物2の西側付近）につき、目的外建物1の入居者である**L**の利用する自動車が増車されているのみである。
5. 物件2の土地の北東端付近には、電柱が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり

(5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
■ H (占有者の妻)	<p>1. 私は、物件2の土地に存する家屋番号79番5の建物（以下「目的外建物1」という。）及び未登記建物（以下「目的外建物2」という。）の所有者であるBの妻です。夫は、建築事業等を営む有限会社一眞建設の代表者を務めていましたが、先般、作業中に脚立から転落したことをきっかけに体調を崩し、現在、入院中であるため、私が夫の代わりに説明します。</p> <p>2. 物件2の土地は、元々、夫の父に当たるIの所有名義でしたが、義父が平成4年6月1日に亡くなったことに伴い、夫の弟であるAと、夫の妹であるFとが共有する形で、同土地を相続しました。</p> <p>3. 義父が物件2の土地を取得した後、昭和44年に、夫は、同土地に目的外建物1を新築しました。この点、義父が所有する物件2の土地の一部を、目的外建物1の敷地として利用するに当たり、義父と夫との間で、地代等のやり取りはなく、無償無期限で敷地として利用していました。また、目的外建物1の敷地以外の部分は、当然に入居者用の駐車場として利用していたところ、同様に、無償無期限で駐車場として利用していました。このことは、義父の没後も同様であり、義弟妹との間で地代等のやり取りはありません。</p> <p>4. 正確な時期は忘れましたが、目的外建物1の新築から2、3年後くらい後に、義父において、同土地に目的外建物2を新築しました。義父の没後、目的外建物2については、夫が相続したところ、目的外建物1と同様に、夫と義弟妹との間で、地代等のやり取りはなく、無償無期限で、目的外建物2の敷地や、入居者用の駐車場として、物件2の土地を利用しています。</p> <p>5. 従前の目的外建物1及び2の賃料は、駐車料込みの月額2万円で、毎月末日限り翌月分払いという約定でした。その後、入居者は順次退去していき、現在の入居者は、目的外建物1の2階西側の居室に、Lが居住しているのみです。この点、本来であれば、同人から月額賃料を受領すべきなのですが、目的外建物1及び2とも老朽化が進んでいるほか、他の入居者がいないこともあり、同人には、当該各建物の日常の保守管理を依頼する代償として、駐車料も含めた月額賃料は受領していませんし、敷金も預かっていません。また、同人には、物件2の土地の南西付近を、無償で駐車場として利用させています。</p> <p>6. 目的外建物1及び2は、公共の上下水道を利用しています。</p> <p>7. 目的外建物1及び2につき、これまでに流し台等の設備機器を更新したことはありますが、特段の増改築や修繕等はありません。先ほど説明したとおり、かなり老朽化が進んでおり、例えば、目的外建物2については、隣接地への外壁等の剥落防止の観点から、シートを張っている状況です。</p> <p>8. 物件2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。</p> <p>9. 物件2の土地や、目的外建物1及び2において、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> <p>(10月2日 聴取)</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

(6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
■ J (共有者の代理人)	1. 私は、物件2の土地の共有者である A の代理人弁護士です。 2. A が共有する物件2の土地を、B が所有する目的外建物1及び2の敷地として利用するに当たり、同人と同土地の共有者らとの間で、地代等のやり取りはありません。また、目的外建物1及び2の敷地以外の部分は、これまで、当然に入居者用の駐車場として利用されていました。 (10月6日 電話で聴取)

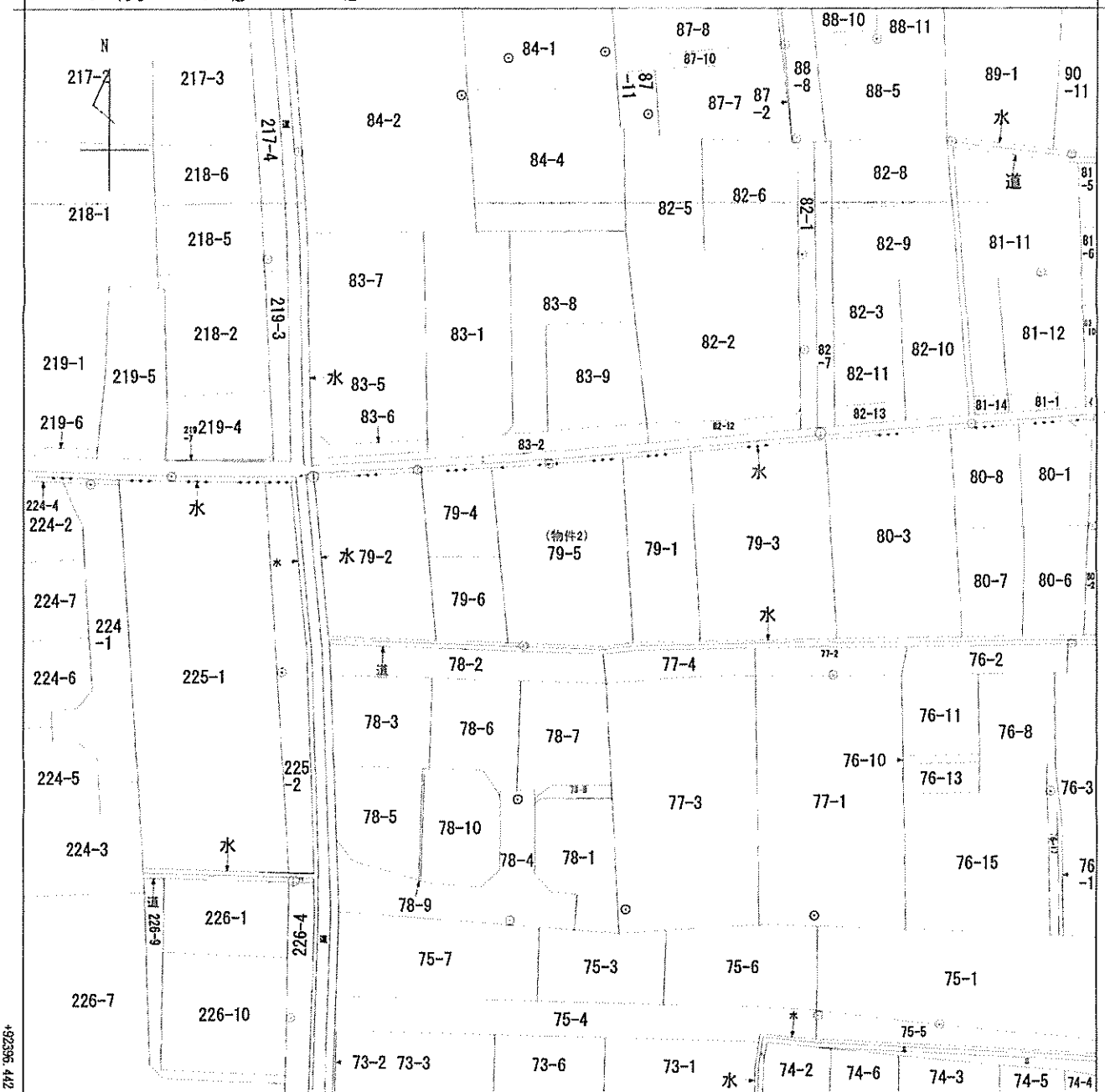
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

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2日(木) 9:00~9:30	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2日(木) 9:50~10:20	松山市役所(資産税課)	地番図等資料収集
令和7年10月2日(木) 11:30~12:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年10月2日(木) 13:10~14:10	所有者宅	関係人から聴取
令和7年10月6日(月) 13:30~14:00	松山市役所(建築指導課)	建築確認概要書等の有無の照会・閲覧
令和7年10月6日(月) 15:35~15:38	携帯電話	関係人から聴取
令和7年10月16日(木) 10:20~11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
令和7年10月22日(水) 15:00~15:30	軽自動車検査協会愛媛事務所	車両照会等
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

(8枚目)



-66491.110 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
小坂2丁目
小坂3丁目
A 小坂2丁目

請求部	所在	松山市小坂三丁目			地番	79番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	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30年2月1日			備付年月日(原図)	平成30年3月26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版をA4に縮小

令和7年10月2日
松山地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

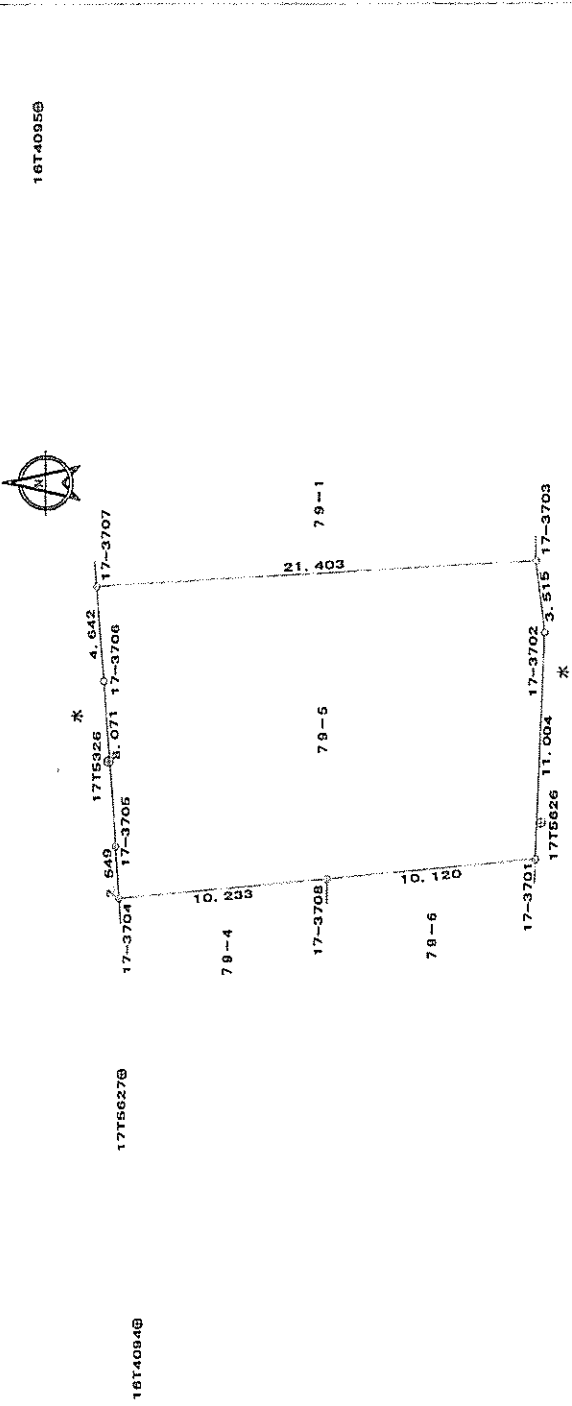
登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成30年3月26日

地積測量図

地番 79-5
土地の所在 松山市小坂三丁目



座標求積表 (座標系：世界測地系)

測点	種類	X	Y	距離
17-3707	法務局境界線	92470.337	-66421.617	21.403
17-3703	法務局境界線	92448.969	-66420.381	3.515
17-3702	法務局境界線	92448.546	-66423.871	11.004
17-3701	金網板(仮)	92448.955	-66434.868	10.120
17-3708	法務局境界線	92459.027	-66435.955	10.233
17-3704	法務局境界線	92469.213	-66436.839	2.549
17-3705	法務局境界線	92469.366	-66434.284	8.071
17-3706	法務局境界線	92469.968	-66426.245	4.642
積面積		625.664436		
面積積算		312.8322180		
地積積算		312.83 ㎡		
坪数		94.63 坪		

点名	標高	X	Y	H
16T4094	4級基準点	92468.216	-66457.644	28.815
16T4095	4級基準点	92473.232	-66398.376	29.241
17T5326	補助基準点	92469.730	-66430.150	28.974
17T5625	補助基準点	92445.558	-66461.306	28.693
17T5626	補助基準点	92448.682	-66433.095	28.899
17T5627	補助基準点	92469.032	-66445.444	28.852

測量年月日 平成29年10月24日
座標系 IV 系

(作業機関) [Redacted] 29年12月26日作成

計図機関 [Redacted] (法第14条地図作成作業) 縮尺 1/250

A3版をA4に縮小

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2日 松山地方裁判所

登記官

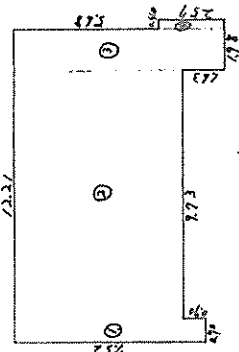
登記年月日：昭和46年2月19日

446130

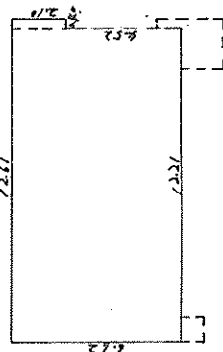
家屋番号 77-5

建物の所在 石山市小坂三丁目 77-5

1階

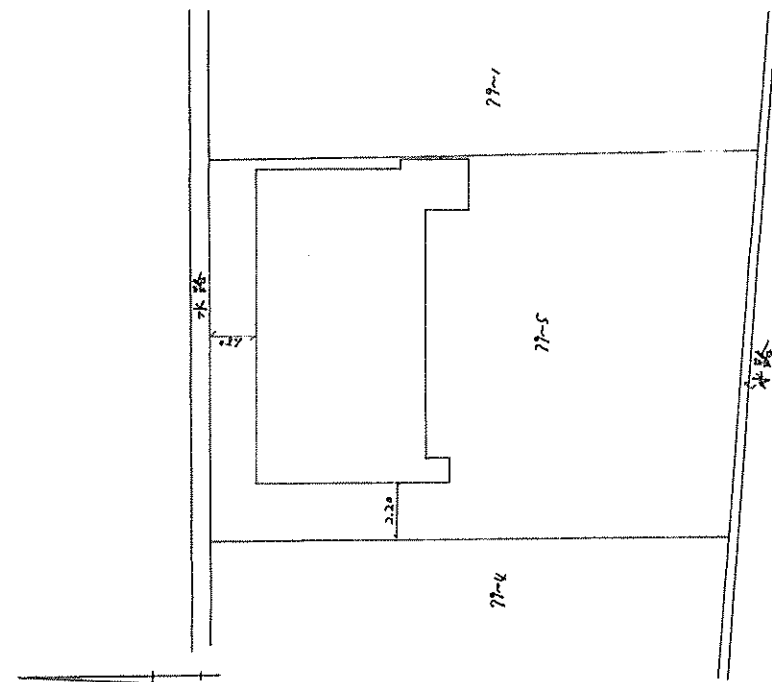


2階



縮尺 1/200

建築物階平面図



作製年月日 昭和46年2月16日

作製者

申請人

546.2.19 (S49)

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

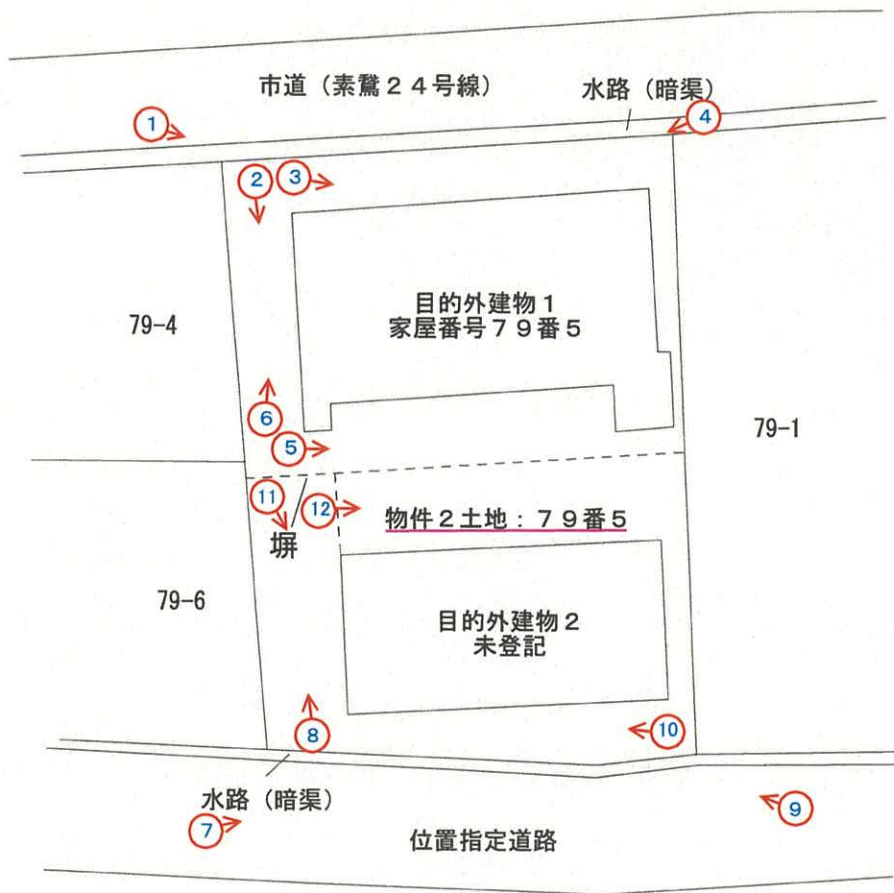
A3版をA4に縮小

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10月2日 松山地方裁務局

登記官

令和7年(ケ)第76号
松山市小坂三丁目(物件2)
土地建物位置関係図(概略図)



←○ 写真撮影位置・方向



物件2土地

目的外建物1



目的外建物1

物件2土地



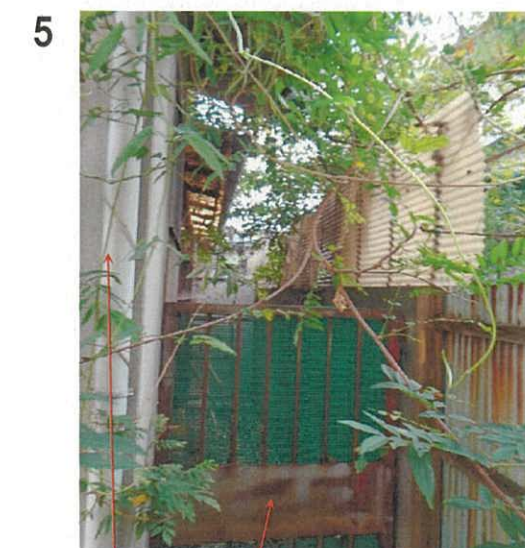
物件2土地

目的外建物1



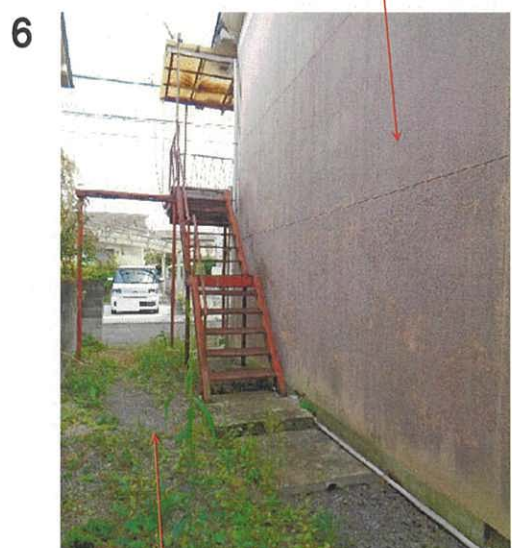
目的外建物1

物件2土地



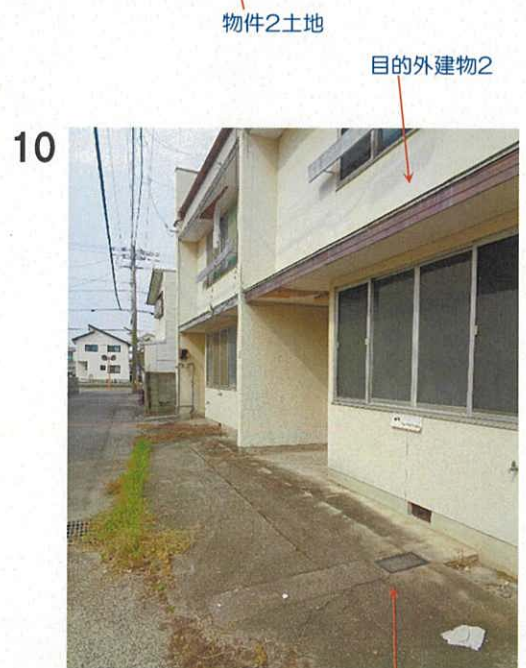
目的外建物1

物件2土地



物件2土地

目的外建物1





令和7年(ケ)第76号
令和7年10月16日現地調査
令和7年10月23日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書
(物件2)

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

物件2(土地)	金 8,510,000 円
---------	---------------

- 1 物件2の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	所在地 地番 地目 地積	松山市小坂三丁目 79番5 宅地 312.83㎡	同左
番号	特記事項		
	<p>物件2上に以下の目的外建物が存在する。</p> <p>所在地 松山市小坂三丁目 79番地5 家屋番号 79番5 種類 共同住宅 構造 木造スレート瓦葺2階建 床面積 1階 85.24㎡ 2階 81.67㎡</p> <p>所在地 松山市小坂三丁目 79番地5 家屋番号 未登記 種類 共同住宅 構造 木造スレート瓦葺2階建 床面積 1階 約60㎡ 2階 約60㎡ ※固定資産税課税上の延床面積は121㎡</p>		

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2)

位置・交通	伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花」駅の北東方約1,200m 最寄バス停「南小坂」の南方・約280m(徒歩約4分) (いずれも道路距離 別添「位置図」参照)	
付近の状況	松山市の中心部近く、松山市役所の南東方約1,800m(直線距離)に位置し、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画地条件	地積 形状 地勢 地盤	312.83㎡ ほぼ長方形(間口約14.5m、奥行約21.4m) 平坦 普通
接面道路の状況	北側幅員約3.6m舗装市道(素鷲24号線)に等高接面。 南側側幅員約4.2m舗装私道に等高接面。 ※北側市道は建築基準法の道路に準ずる道路、南側道路は同法第42条1項5号道路(位置指定道路)に該当する。	
土地の利用状況	物件2土地は、目的外建物の敷地として利用されている。	
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	①登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ③物件2土地の北側部分に家屋番号79番5、南側部分に未登記の目的外建物が所在している。	

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2)

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	83,300	0.84	312.83	0.90	19,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山-30

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 116 = 83,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 公示地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 : 方位+1

◇ 地域格差 : 街路、交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 地積、二方路等を考慮した。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を実施して、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
2	19,700,000	0.10	使用借権	1,970,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 (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
2	19,700,000	-1,970,000		0.80	0.6	8,510,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的外建物が存在する土地のみの売却による市場性の減価を-20%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 地価公示価格 松山ー30

所 在：松山市中村4丁目399番8

価 格：97,600 円/m²

位 置：伊予鉄道高浜横河原線いよ立花駅の北東方約360m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：157 m²

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：有

接 面 街 路：東側約4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率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2 20,834,478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

資料1：位置図

資料2：近隣見取図

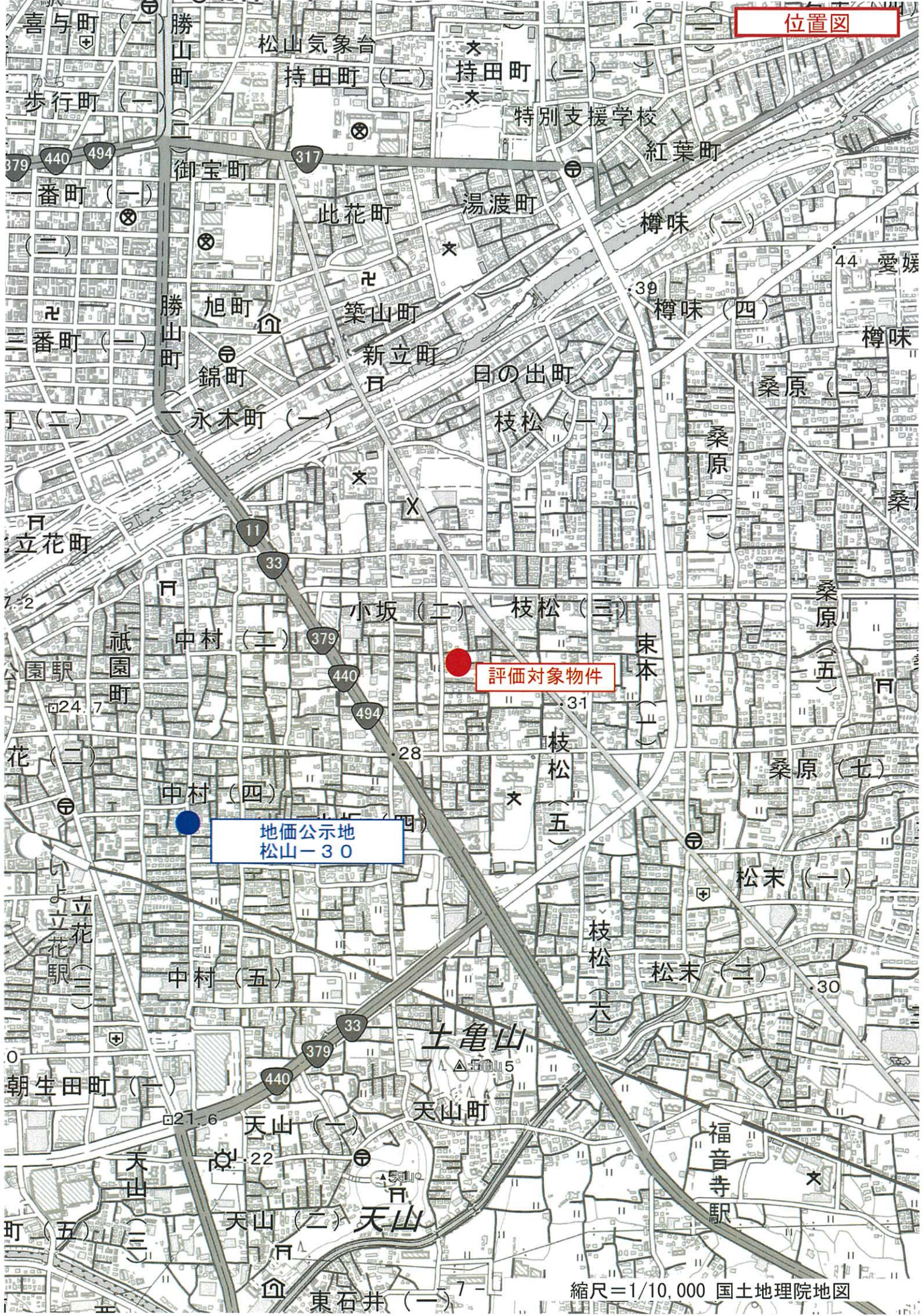
資料3：公図写

資料4：地積測量図

資料5：建物図面・各階平面図

以 上

位置図



評価対象物件

地価公示地
松山-30

松山東警察署素鷲交番

小坂二丁目

評価対象物件

小坂三丁目

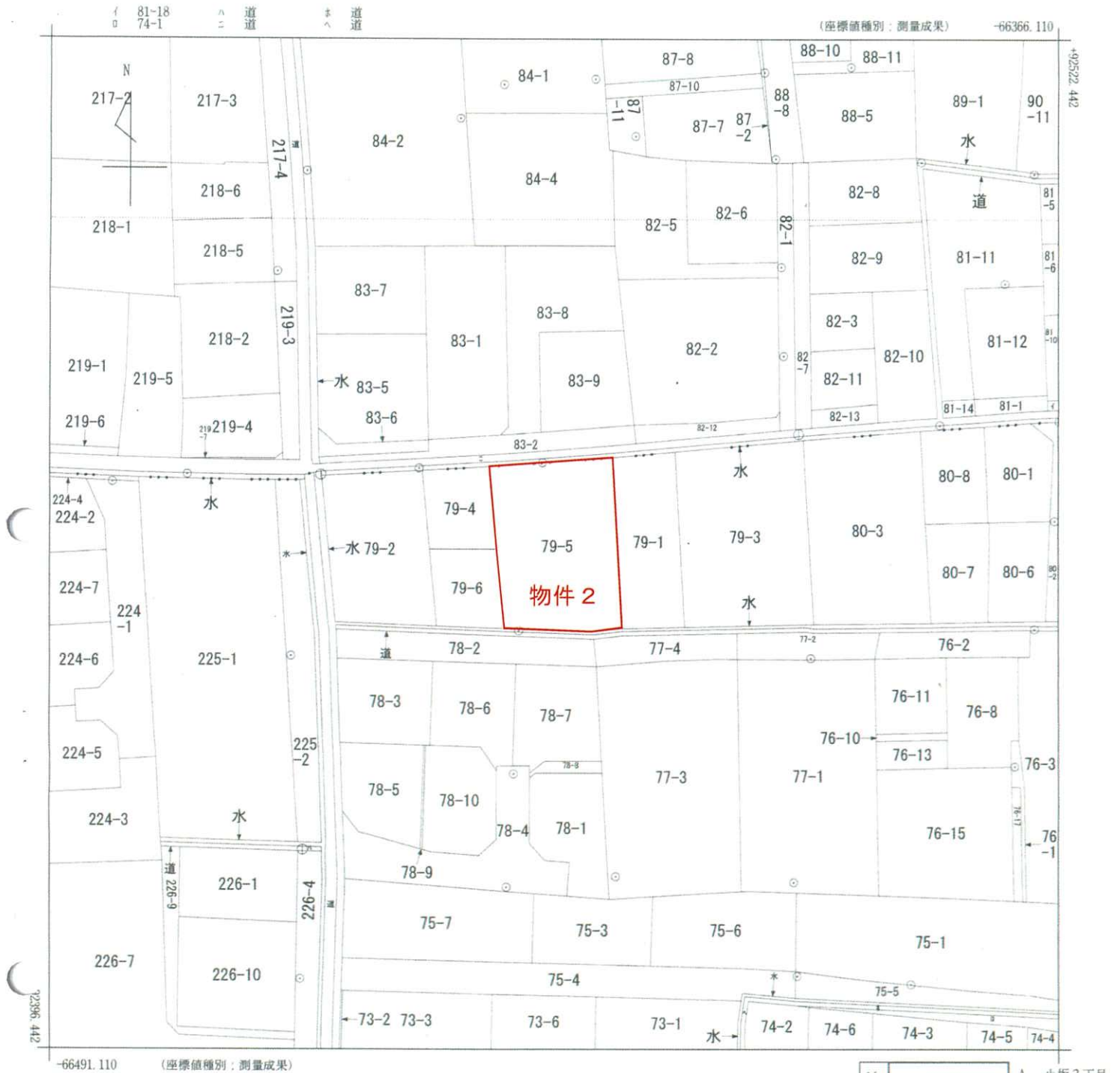
枝松

枝村

494

市立拓南中学校

公図写 (法第14条第1項地図)



地番区域見出
 小坂2丁目
 小坂3丁目
 A 小坂2丁目

請求部	所在	松山市小坂三丁目		地番	79番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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30年2月1日			備付年月日(原図)	平成30年3月26日		補記事項		

これは地図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2日
 松山地方法務局

請求番号: 6-1
 (1/1)

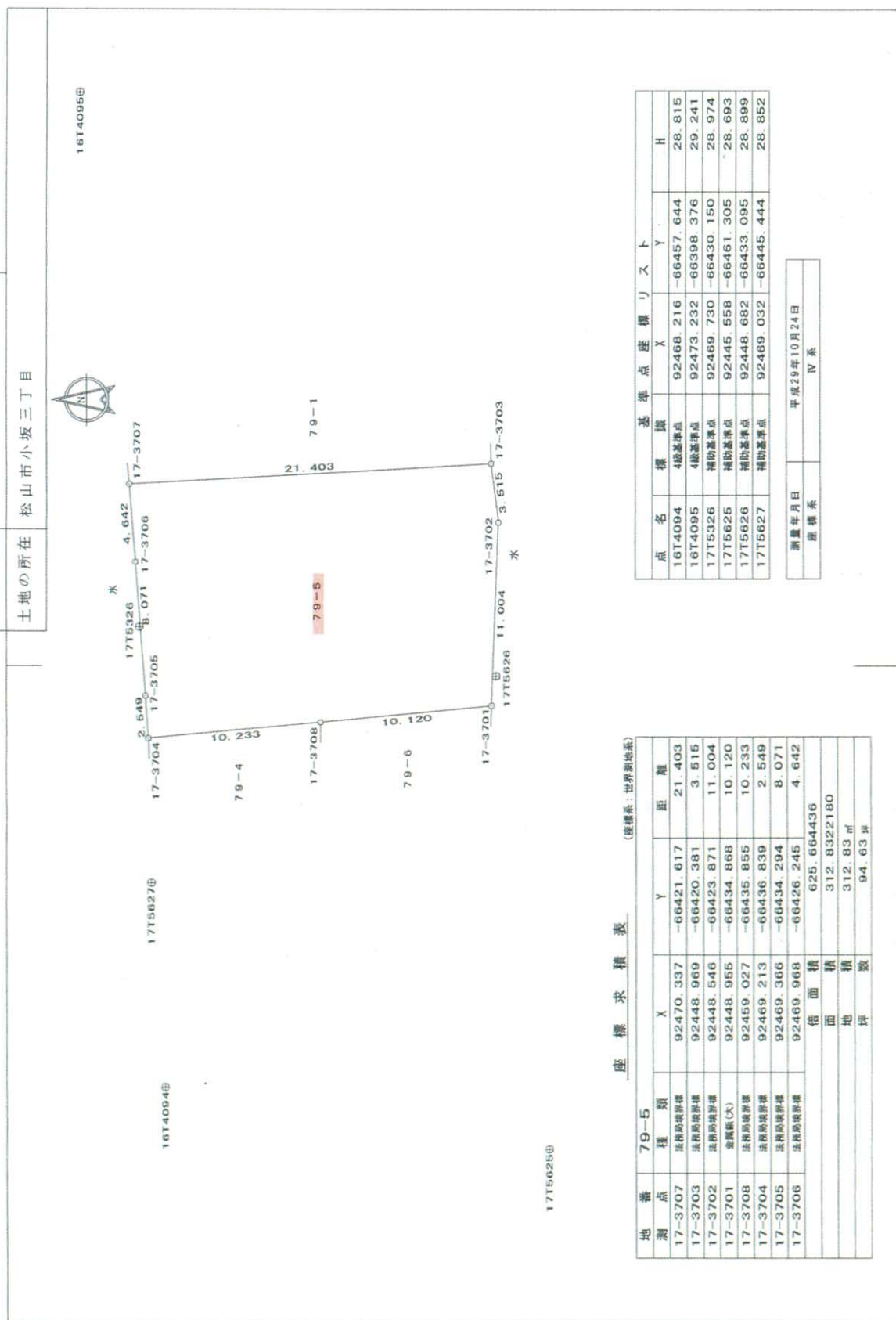
登記官

A 3判をA 4判に縮小



地積測量図

地番 79-5
 土地の所在 松山市小坂三丁目



座標求積表 (座標系：世界測地系)

地番	測点	種類	X	Y	距離
79-5	17-3707	法務局座標	92470.337	-66421.617	21.403
	17-3703	法務局座標	92448.969	-66420.381	3.515
	17-3702	法務局座標	92448.546	-66423.871	11.004
	17-3701	変換点(大)	92448.955	-66434.868	10.120
	17-3708	法務局座標	92459.027	-66435.855	10.233
	17-3704	法務局座標	92469.213	-66436.839	2.549
79-6	17-3705	法務局座標	92469.366	-66434.294	8.071
	17-3706	法務局座標	92469.968	-66426.245	4.642
倍面積			625.664436		
面積			312.8322180		
地積			312.83㎡		
坪数			94.63坪		

点名	標高	X	Y	H
16T4094	4級基準点	92468.216	-66457.644	28.815
16T4095	4級基準点	92473.232	-66398.376	29.241
17T5326	補助基準点	92469.730	-66430.150	28.974
17T5625	補助基準点	92445.558	-66461.305	28.693
17T5626	補助基準点	92448.682	-66433.095	28.899
17T5627	補助基準点	92469.032	-66445.444	28.852

測量年月日 平成29年10月24日
 座標系 IV系

作業機関
 計画機関
 縮尺 1/250

登記年月日：平成30年3月26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2日 松山地方方法務局

A3判をA4判に縮小

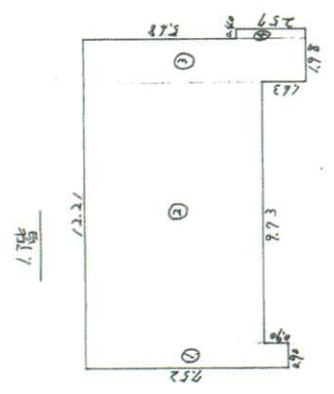
登記年月日：昭和46年2月19日

446130

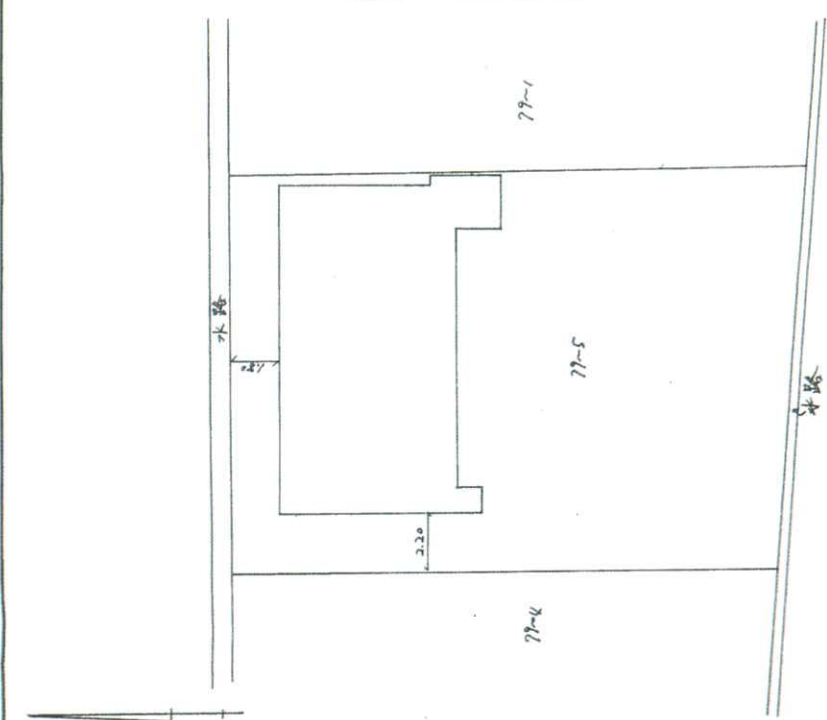
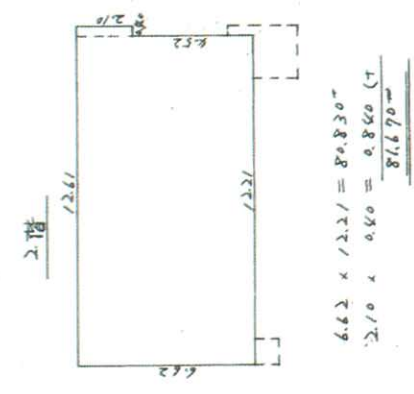
建物各階平面図

家屋番号 11~5
 建物の所在 石山市小坂町三丁目 11~5

製作年月日 昭和46年2月16日
 申請人



- ① 2.52 x 0.90 = 2.268
- ② 6.62 x 2.73 = 18.072
- ③ 8.25 x 1.58 = 13.035
- ④ 2.57 x 0.40 = 1.028
- 85.243



(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

546.2.19 (S44.9.200107)

縮尺 1/200

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2日 松山地方裁判所

A3判をA4判に縮小