

## 期間入札の公告

令和 8年 3月12日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今村正詞

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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 3月12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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4~6	830,000 664,000	一括	166,000	14,282	0
4	340,000				
5	10,000				
6	480,000				
備考	<p style="text-align: center;"><b>売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。</b></p>				



物 件 目 録

4 所 在 松山市古川南三丁目  
地 番 840番16  
地 目 宅地  
地 積 53.71平方メートル

5 所 在 松山市古川南三丁目  
地 番 840番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル

持分12分の2

6 所 在 松山市古川南三丁目 840番地16  
家屋 番号 840番16  
種 類 居宅  
構 造 木造鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 31.59平方メートル  
2階 29.97平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

---

### 1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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4、6】

本件共有者らが占有している。

---

### 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

4 所 在 松山市古川南三丁目  
地 番 840番16  
地 目 宅地  
地 積 53.71平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1  
共有者 **B** 持分2分の1

5 所 在 松山市古川南三丁目  
地 番 840番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル

共有者 **A** 持分12分の1  
共有者 **B** 持分12分の1

6 所 在 松山市古川南三丁目 840番地16

家屋 番号 840番16

種 類 居宅

構 造 木造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 31.59平方メートル  
2階 29.97平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1  
共有者 **B** 持分2分の1

令和 7年(ケ)第 14号  
令和 7年 5月28日受理  
令和 7年 6月13日提出

# 現況調査報告書

(物件4～6)

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

4 所 在 松山市古川南三丁目  
地 番 840番16  
地 目 宅地  
地 積 53.71平方メートル

共有者 

A
---

 持分2分の1  
共有者 

B
---

 持分2分の1

5 所 在 松山市古川南三丁目  
地 番 840番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル

共有者 

A
---

 持分12分の1  
共有者 

B
---

 持分12分の1

6 所 在 松山市古川南三丁目 840番地16  
家屋 番号 840番16  
種 類 居宅  
構 造 木造鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 31.59平方メートル  
2階 29.97平方メートル

共有者 

A
---

 持分2分の1  
共有者 

B
---

 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	松山市古川南三丁目23-23
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 松山市地番図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが、本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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(4枚目)
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが、本建物を住居(空き家)として利用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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(4枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

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5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件5) <input type="checkbox"/> 田 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が、本土地上に、下記の目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が、本土地を資材置場や駐車場等として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、公衆用道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が、更地の状態で占有している。  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」のとおり (4枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

## そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件5の土地の北側には、地番838番1の土地（地目：公衆用道路、地積：233平方メートル、所有者：松山市）が隣接し、同土地のさらに北側には、道が隣接するとされている。現況では、物件5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。
2. 物件5の土地の地目は、公簿及び現況とも公衆用道路である。現況では、同土地はアスファルト舗装された道路（位置指定道路）であるところ、随所に舗装面の劣化が認められる。
3. 物件4の土地の西側には、公簿上の地目が用悪水路であるとされる、地番840番10の土地（地積：5.71平方メートル、所有者：**G**）が隣接している。
4. 物件4の土地は、物件6の建物の敷地として利用されている。物件4の土地は、同土地の北東付近において、物件5の土地と隣接している。
5. 物件6の建物の2階東側にはベランダが存し、同所には差し掛け（工作物）が設置されている。
6. 現況では、物件6の建物は空き家となっており、同建物内外には、多数の家財道具等が残置されている。また、物件4の土地は、雑草等が繁茂しているほか、物件6の建物の一部の外壁面には、蔓草が絡まっている状況である。
7. 物件6の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
  - (1) 1階のDKの天井材の一部に、破損箇所が認められる（雨漏りによるものと思われる。）。
  - (2) 2階の洋室の天井につき、雨染みによると思われるシミが認められる。
  - (3) 屋根に設置されているテレビアンテナが傾いている。

(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)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件4及び6の土地建物や、付近住民の共有地であり、公衆用道路として利用されている物件5の土地の共有持分（以下「本件土地建物」という。）については、元々、私の母に当たる<b>C</b>の父である<b>E</b>と、私の母の母である<b>F</b>とが共有し、物件6の建物を同人らの住居として利用していました。なお、公簿によると、母方の祖父は、平成17年に、本件土地建物を、母方の祖母に贈与されているとのことでした。</li> <li>2. 平成21年7月11日に、母方の祖母が亡くなったことに伴い、私の母が本件土地建物を相続しましたが、母も平成22年4月21日に亡くなり、私の父に当たる<b>D</b>が、本件土地建物を相続しました。さらに、平成28年8月1日に父が亡くなったことに伴い、私と、私の弟に当たる<b>B</b>とが、本件土地建物を相続し、現在に至っています。</li> <li>3. 祖父母の没後、物件6の建物は空き家となっており、現状で、特段の利用はしておらず、第三者への貸借もありません。ちなみに、現状では、本件土地建物に関する固定資産税については、私が支払っています。なお、私は、物件6の建物の鍵は所持していません。</li> <li>4. 物件6の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いがあったという話は聞いていません。なお、物件5の土地を利用するに当たり、経済的な負担を求められたことはありません。</li> <li>5. 物件6の建物に関する増改築や修繕の履歴のほか、破損箇所の有無等については、よく分かりません。</li> <li>6. 本件土地建物につき、事件や事故等のほか、自然災害に遭ったという話は、聞いたことはありません。</li> <li>7. 私は、遠隔地に居住しているため、本件土地建物の調査には、立ち会うことはできません。 (5月29日 電話により聴取)</li> </ol>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>B</b> (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、兄の<b>A</b>とともに、本件土地建物を共有しています。この点、共有するに至った経緯については、兄が説明したとおりですが、補足すると、母方の祖父は、母方の祖母よりも先に亡くなりました。したがって、最後に物件6の建物に居住していたのは、祖母ということになります。</li> <li>2. 私は、かつて利用していた多数の他物件の鍵を所持していますが、多数の鍵が混在している状況にあるため、これらの鍵の中に、物件6の建物の鍵があるのか、これを特定することができない状況です。</li> <li>3. 本件土地建物の固定資産税については、現時点で、これを支払っていない状況です。</li> <li>4. 物件6の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いがあったという話は聞いていません。なお、物件5の土地を利用するに当たり、経済的な負担を求められたことはありません。</li> <li>5. 私は、祖父母の生存中、主に盆暮れの時期に、物件6の建物を訪れたことはありましたが、祖父母の没後は、同建物を訪れたことは、ほぼありません。したがって、物件6の建物に関する増改築や修繕の履歴のほか、破損箇所の有無等については、よく分かりません。</li> <li>6. 本件土地建物につき、事件や事故等のほか、自然災害に遭ったという話は、聞いたことはありません。</li> <li>7. 私は、遠隔地に居住しているため、本件土地建物の調査には、立ち会うことはできません。 (5月30日 電話により聴取)</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

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5月29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5月29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5月29日(木) 14:30~15:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年5月29日(木) 18:06~18:24	携帯電話	関係人 <b>A</b> から聴取(電話)
令和7年5月30日(金) 19:05~19:24	携帯電話	関係人 <b>B</b> から聴取(電話)
令和7年6月5日(木) 13:00~14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月 5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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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)



-68386.672 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	古川南3丁目
--------	--------

請求部	所在	松山市古川南三丁目			地番	840番16			
出力尺	1/250	精度区	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	地籍図
作成年月日	平成17年3月			備付年月日(原図)			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。

A3版をA4に縮小

令和7年5月29日  
松山地方法務局

請求番号：4-1  
(1/1)

登記官

( 7 枚目)



登記年月日：平成4年3月12日

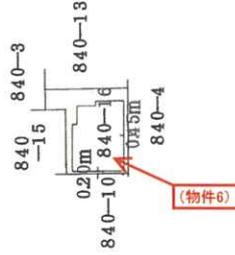
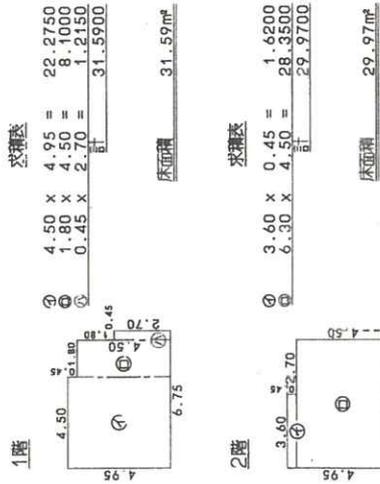
547931

各階平面図

家屋番号 840番16

建築物図面

建築物の所在 松山市古川南3丁目840番地16



A3版をA4に縮小

製作者

平成4年3月4日(作製)

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

(愛媛県土地家屋調査士会)

2 NO 012874 H4.3.12

2.5.200冊

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5月29日 松山地方務局

登記官

請求番号：4-2

# 土地建物位置関係図

(物件4～6・概略図)



📍 写真撮影位置・方向

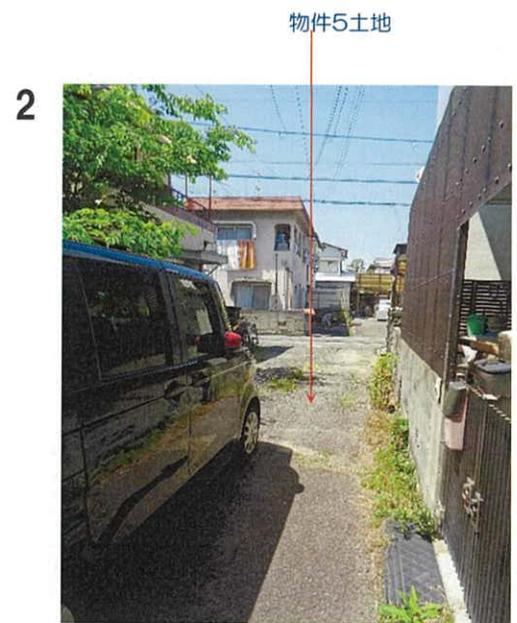
※ 14条地図、建物図面、航空写真等を参考にした概略図であり、境界を示すものではない。

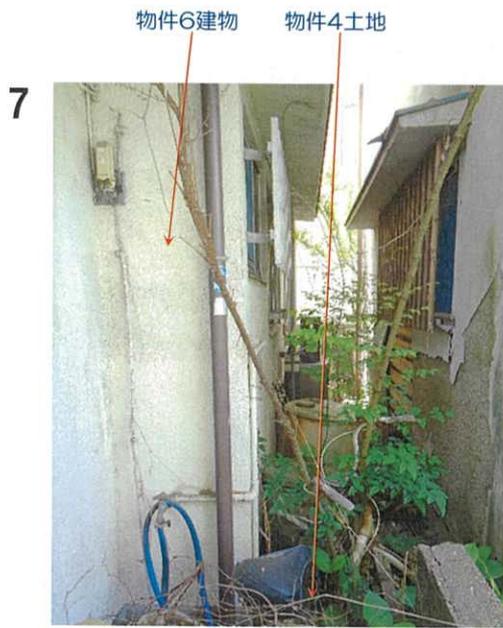
間取図  
(物件6・概略図)



◀○写真撮影位置・方向

( 10 枚目)





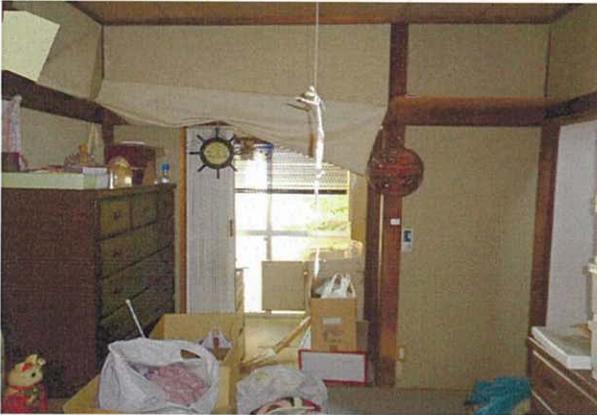
13



14



15



16



17



18



19



20 (天井材の状況)



21



22





令和 7 年 (ケ) 第 14 号

令和 7 年 6 月 5 日 現地調査

令和 7 年 6 月 16 日 評 価

松山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大河 功一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件4(土地)	金 700,000 円
物件5(土地)	金 10,000 円
物件6(建物)	金 970,000 円

- 1 一括価格は、物件4、5、6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4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
4	所在地目地積	松山市古川南三丁目 840番16 宅地 53.71 m <sup>2</sup>	同左
5	所在地目地積	松山市古川南三丁目 840番3 公衆用道路 69 m <sup>2</sup>	同左
6	所在家屋番号種類構造床面積	松山市古川南三丁目 840番地16 840番16 居宅 木造鋼板葺2階建 1階 31.59 m <sup>2</sup> 2階 29.97 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
5	共有持分6分の1についての売却		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-1 土地の概況及び利用状況等 (物件4)

位置・交通	JR予讃線「市坪」駅の南東方・道路距離約1.5km 最寄バス停「南古川」の南東方・約300m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	生活利便施設への接近性が良好な市南部郊外の低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし
画地条件	地積 : 53.71 m <sup>2</sup> 形状 : 不整形 間口 : 約 8 m ※ 接道長ではない。 奥行 : 約 6 m	
接面道路の状況	北幅員約 4 m舗装私道(位置指定道路)に概ね等高に接面。 ※ 当該道路は、建築基準法第42条道路に該当する。	
土地の利用状況等	目的建物（物件6）の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 なし ※ 詳細は不明 都市ガス なし 下水道 なし  (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	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。  <埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

1 - 2 土地の概況及び利用状況等 (物件5)

位置・交通	JR予讃線「市坪」駅の南東方・道路距離約1.5km 最寄バス停「南古川」の南東方・約280m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	生活利便施設への接近性が良好な市南部郊外の低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし
面地条件	地積：69 m <sup>2</sup> (共有持分1/6) 形状：不整形 東西：約8 m 南北：約16.5 m	
接面道路の状況	本物件は、物件4の接面道路である。	
土地の利用状況等	物件4の接面道路（建築基準法第42条道路）として利用されている。	
供給処理施設	上水道 なし ※ 詳細は不明 都市ガス なし 下水道 なし  (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	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。  <埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件6)

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 50 年 4 月 25 日新築 昭和 62 年 9 月 8 日増築 経 過 年 数 : 50 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 吹付塗装、モルタル等 内 壁 : ビニルクロス、繊維壁、タイル等 天 井 : ビニルクロス、化粧石膏ボード、目透かし天井等 床 : フローリング、畳、クッションフロア、タイル等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備、浄化槽等 そ の 他 :
床面積(現況)	延 61.56㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ※ 経年相応の劣化があるほか、要修繕箇所あり。
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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 更地価格又は建付地価格 (物件4・5)

目的土地の更地価格又は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
4	84,200	0.64	53.71	0.90	2,600,000
5	—	—	69		10,000

※ 物件5は、公衆用道路として利用されており、市場価値はないと認められるので、評価の最低単位である上記価格が妥当と判断した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 125.0 & = & 84,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 接面街路との関係等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模等の画地条件を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。物件5は持分1/6の売却である。

エ 建 付 減 価 : 建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件6)

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
6	150,000	61.56	0.02	180,000

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50年、 経済的残存年数1年、 残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等 やや劣る )による補正を ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (50\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.02 \end{aligned}$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
4	2,600,000	0.55	法定地上権	1,430,000

※ 物件5は、公衆用道路として利用されていることから、土地利用権等は考慮しない。

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 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
4	2,600,000	-1,430,000		1.00	0.6	700,000
5	10,000			1.00	0.6	10,000
6	180,000	+1,430,000	1.00	1.00	0.6	970,000
一括価格(合計)						1,680,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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-4 )  
所 在 : 松山市居相6丁目230番30  
価 格 : 108,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 市坪駅 約2.2km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 128 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側 4m 私有  
用途指定等 : 1低専 (建ぺい率 50%、容積率 80%)  
地域の概要 : 中小規模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4	2,542,577 円
物件5	0 円
物件6	596,459 円

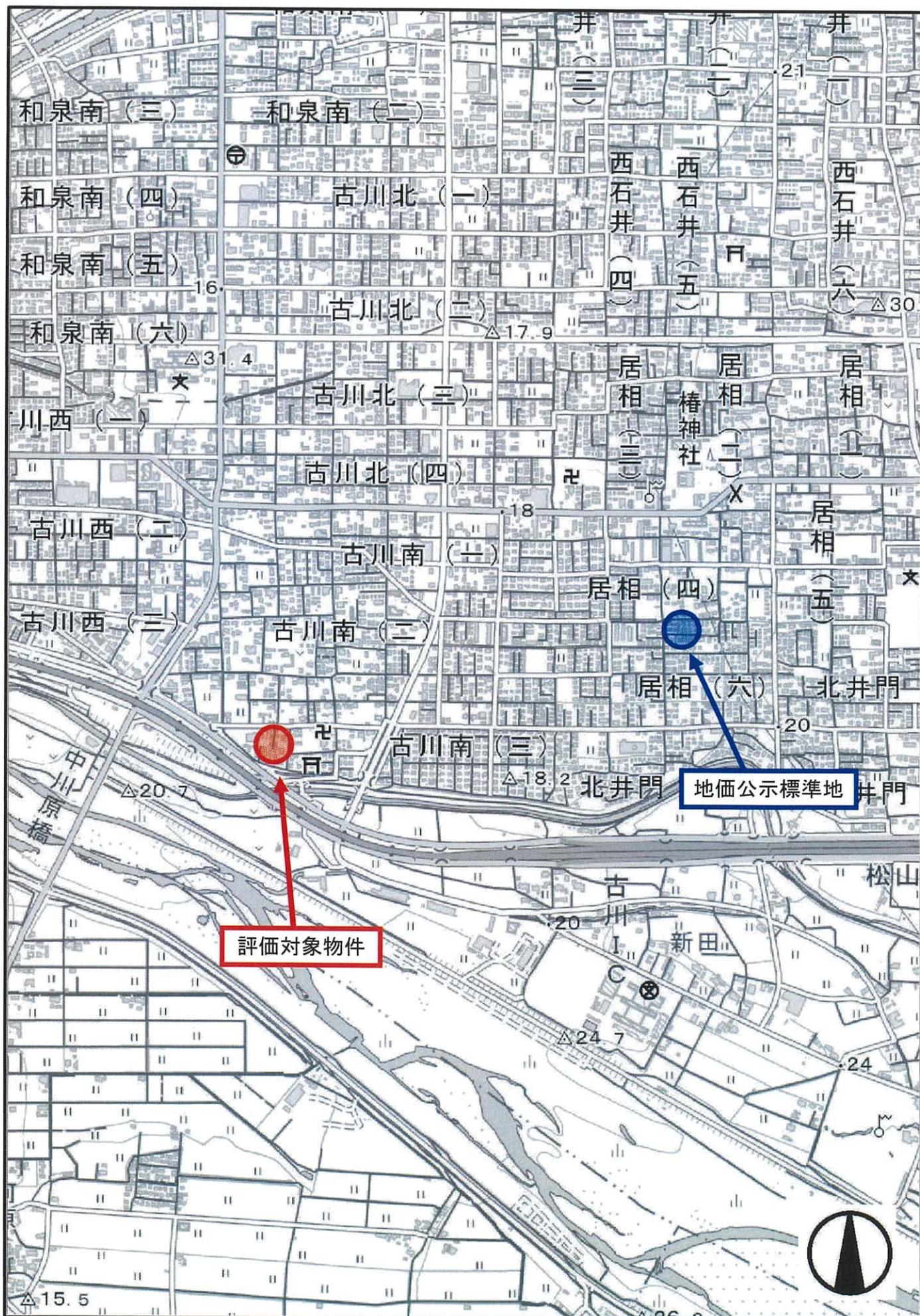
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 不動産登記法第14条地図
- 3 建物図面・各階平面図

以 上

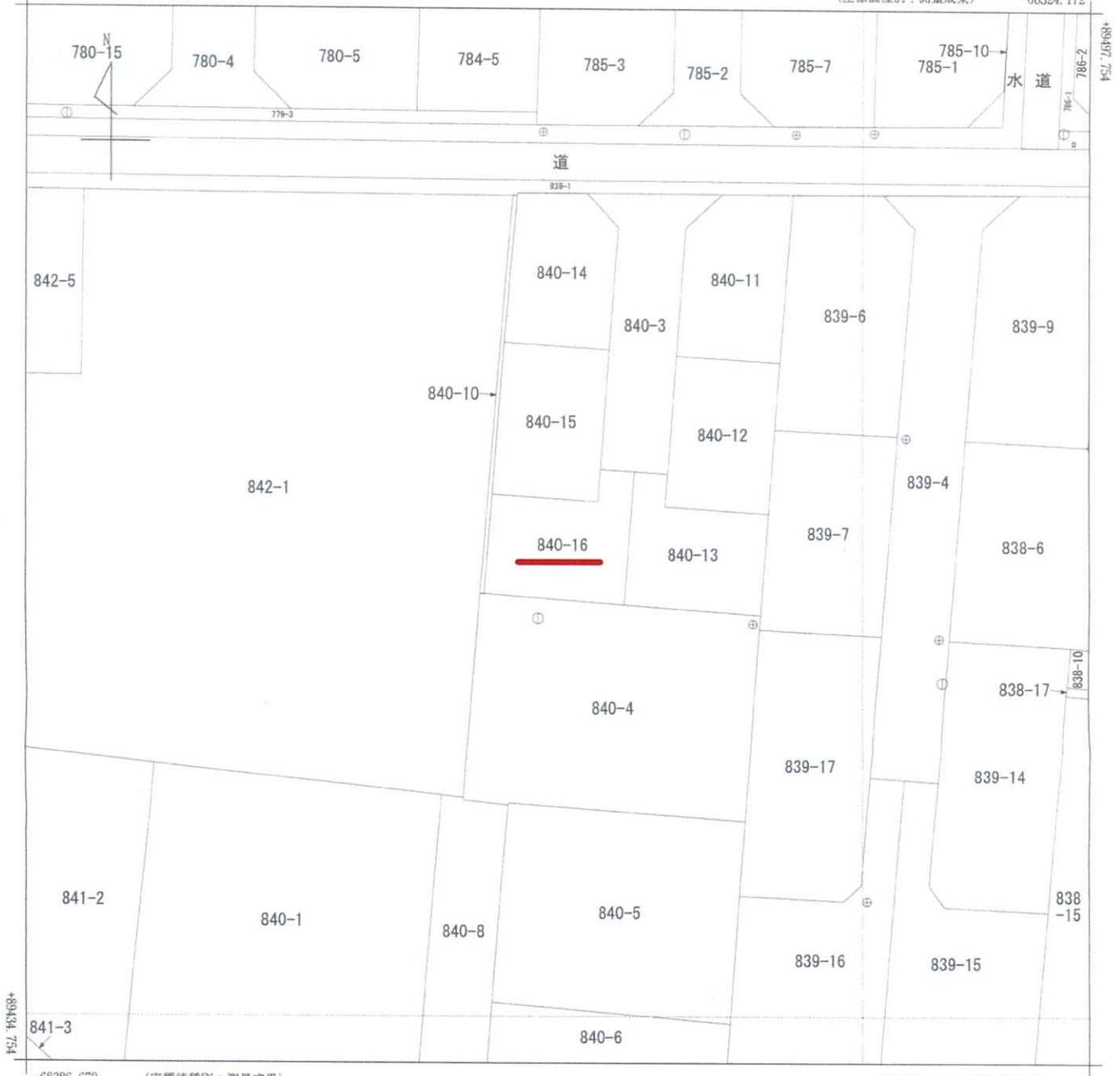
# 位置図



イ 838-5  
□ 水

(座標値種別：測量成果)

-68324.172



-68386.672

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
古川南3丁目

請求部	所在	松山市古川南三丁目			地番	840番16			
出力縮尺	1/250	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	地籍図
作成年月日	平成17年3月			備付年月日(原図)		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5月29日  
松山地方法務局

請求番号：4-1  
(1/1)

登記官



A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成4年3月12日

547931

各階平面図

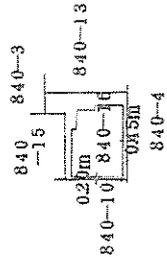
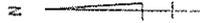
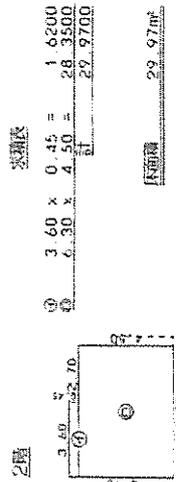
840番16

建築物図面

松山市古川南3丁目840番地16

家屋番号

建築物の所在



作製者 主税理士 家屋	申請人	縮尺 1/500M
平成4年3月4日作製		
縮尺 1/250M		
2	NO 012874	H4.3.12 2.5.200R

本図は図面に記載されている内容を証明した書面である。  
平成7年5月29日 松山地方事務所

登記簿

A3版をA4版に縮小