

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 9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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月18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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 1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 4月 9日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市来住町
地 番 629番3
地 目 宅地
地 積 166.51平方メートル
- 2 所 在 松山市来住町 629番地3
家屋 番号 629番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 22.68平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦・鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約90.08平方メートル
2階 22.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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】

B 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 松山市来住町
地 番 629番3
地 目 宅地
地 積 166.51平方メートル
- 2 所 在 松山市来住町 629番地3
家屋 番号 629番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 22.68平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦・鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約90.08平方メートル
2階 22.68平方メートル

令和 7年(ケ)第 113号
令和 8年 1月28日受理
令和 8年 2月10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 松山市来住町
地 番 629番3
地 目 宅地
地 積 166:51平方メートル
- 2 所 在 松山市来住町 629番地3
家屋 番号 629番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 55.08平方メートル
2階 22.68平方メートル



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
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 松山市地番図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 □その他の者 上記の者が、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 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦・鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約90.08平方メートル 2階 22.68平方メートル
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 type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者(■B) 上記の者が、本建物を住居として利用している。 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 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)

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人 (■A (所有者) ■B (占有者)) の陳述 / □提示文書 (契約書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成12年3月27日
最初の契約等	契約日 平成12年3月27日
	期間 <input checked="" type="checkbox"/> 平成12年3月27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
更新の種別	<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	期間 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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 毎月金万円 (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 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1. 住民票上、物件2の建物の所有者であるA (以下「本件所有者」という。) は、平成12年3月27日付けで、同建物の所在地より現住所に転居したとされている。なお、住民票上、物件2の建物の占有者であるB (以下「本件占有者」という。) は、昭和63年3月28日付けで、同建物の所在地に住所を定めたとされている。 2. 本件所有者は、本件占有者の義弟である。
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

(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の土地の北側には、地番626番2の土地（地目：公衆用道路、地積：368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1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. 公図上、物件1の土地の西側には、地番630番6の土地（地目：公衆用道路、地積：35平方メートル、所有者：■C）や、地番629番5の土地（地目：公衆用道路、地積：2.05平方メートル、所有者：■C）が隣接し、両土地のさらに西側には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の西側には、アスファルト舗装された道（なお、現時点において、同道は、建築基準法上の道路ではないとのことである。）が隣接している。
3. 物件1の土地のうち、北西付近及び南側付近には、それぞれカーポート（工作物）が存する。また、同土地の北側付近（物件2の建物の北側付近）には、差し掛け（工作物）が存し、同所は、物置等として利用されている。
4. 物件2の建物の1階南側付近や南西付近には、公簿上反映されていない未登記増築部分（土地建物位置関係図中の未登記増築部分①及び②のとおり）が存する。概測や関係資料等を踏まえると、当該部分の床面積は、約35平方メートルであると認められる。ちなみに、公簿上、同建物の総床面積は、77.76平方メートルであるとされているところ、公課証明書上、当該建物の総床面積は、これと異なる103.68平方メートルであるとされている。
5. 物件2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、床抜けが疑われる箇所がある（1階中央付近の廊下等）。
 - (2) 複数箇所に亘り、天井材の劣化が認められる（1階東側中央の和室等）。
 - (3) 複数箇所に亘り、内壁面の劣化や破損が認められる（2階階段横の内壁面等）。
 - (4) 複数箇所に亘り、建具の破損が認められる（1階中央付近の和室のガラス戸等）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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"/> A (所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)	<p>1. 私 (B) は、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者である A の義姉に当たります。本日の調査には、義弟とともに説明します。</p> <p>2. 物件1の土地は、昭和52年に、私の夫である E や義弟の父に当たり、私にとっては義父にも当たる、D が購入し、同年、義父は、同土地に物件2の建物を新築しました。その後、平成元年に、義弟は、義父から本件土地建物を購入しました。また、私は、昭和63年3月から、別地より物件2の建物に転居しました。</p> <p>3. 義弟は、平成12年3月27日に、物件2の建物から別地へと転居しました。義弟の転居の時点で、物件2の建物には、私と夫のほか、子らや義父母が居住していましたが、現在、同建物には、私が、子1人とともに居住しています。この点、私が、義弟の所有名義である物件2の建物に居住するに当たり、義弟と私との間で家賃等のやり取りはありません。ちなみに、居住する期限については、私と義弟との間で見解の相違がありますが、結果的には、私や子は、物件2の建物に居住し続けて、現在に至っています。なお、子は独身であり、物件2の建物における世帯主は、私ということになります。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 公簿上、物件1の土地の西側に隣接する道の一部は、C 名義の私道であるとのことですが、これまで、同道を利用するに当たり、利用料等の負担はありませんし、私も義弟も、同道の名義人と面識はありません。なお、同道と物件1の土地との間にある鉢植えは、私が置いているものです。</p> <p>6. 物件2の建物につき、1階の南側にある増築部分（未登記増築部分①）は、課税資料にもあるとおり、昭和56年2月ごろに、義父が増築したものです。また、1階の南西付近にある増築部分（未登記増築部分②）は、私が、実母の介護の目的で、同人を呼び寄せた際に増築したものです。当該部分の正確な増築時期は分かりませんが、確か10年くらい前だったと思います。</p> <p>7. 物件2の建物の1階の北側付近にある差し掛けのほか、物件1の土地の北西付近にあるカーポートは、いずれも当該建物の新築時ごろに、義父が築造したものです。また、物件1の土地の南側付近にあるカーポートは、物件2の建物の1階の南西付近の増築時ごろに、私が築造したものです。</p> <p>8. 物件2の建物につき、設備機器も含め、生活する上で特段の支障となるような不具合箇所はありません。ただ、経年なりの老朽化はあり、例えば、1階中央付近の廊下等につき、床面のふわつきが見られるほか、天井材や内壁面の劣化や破損が認められます。なお、雨漏りや白アリの食害が認められる箇所はありません。夫によれば、同人の生前（令和6年6月16日没とのことである。）に、物件2の建物の防蟻処理を行ったとのことでした。</p> <p>9. 物件2の建物の修繕履歴としては、確かではありませんが、昭和56年2月ごろの増築時に併せ、2階の屋根瓦を葺き替えているような気がします。また、1階の南西付近の増築時ごろには、私が、1階の玄関から台所へと至る廊下の床材の張替えを施工しています。</p> <p>10. 物件2の建物に供する上水は、公共上水道を利用しています。一方、雑排水は、公共下水道には接続しておらず、引き続き浄化槽を利用しています。ちなみに、熱源については、1階の南西付近の造築時に併せ、いわゆるオール電化住宅に改装しました。</p> <p>11. 物件2の建物に供する電気給湯器は、私の買取り物件です。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>12. 1年くらい前まで、物件2の建物内において、小型犬1匹を飼育していました。</p> <p>13. 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月29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8年1月29日(木) 10:00~10:30	松山市役所(資産税課)	建物間取図等资料収集
令和8年1月30日(金) 10:30~11:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和8年2月2日(月) 8:30~9:00	松山市役所(建築指導課)	建築確認概要書等閲覧
令和8年2月5日(木) 9:30~11:10	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) <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



請求分	所在	松山市来住町			地番	629番3			
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	地籍図
作成年月日	平成27年2月			備付年月日(原図)	平成28年3月18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。

A3版をA4に縮小

令和8年1月29日
松山地方方法務局

請求番号：4-8
(1/1)

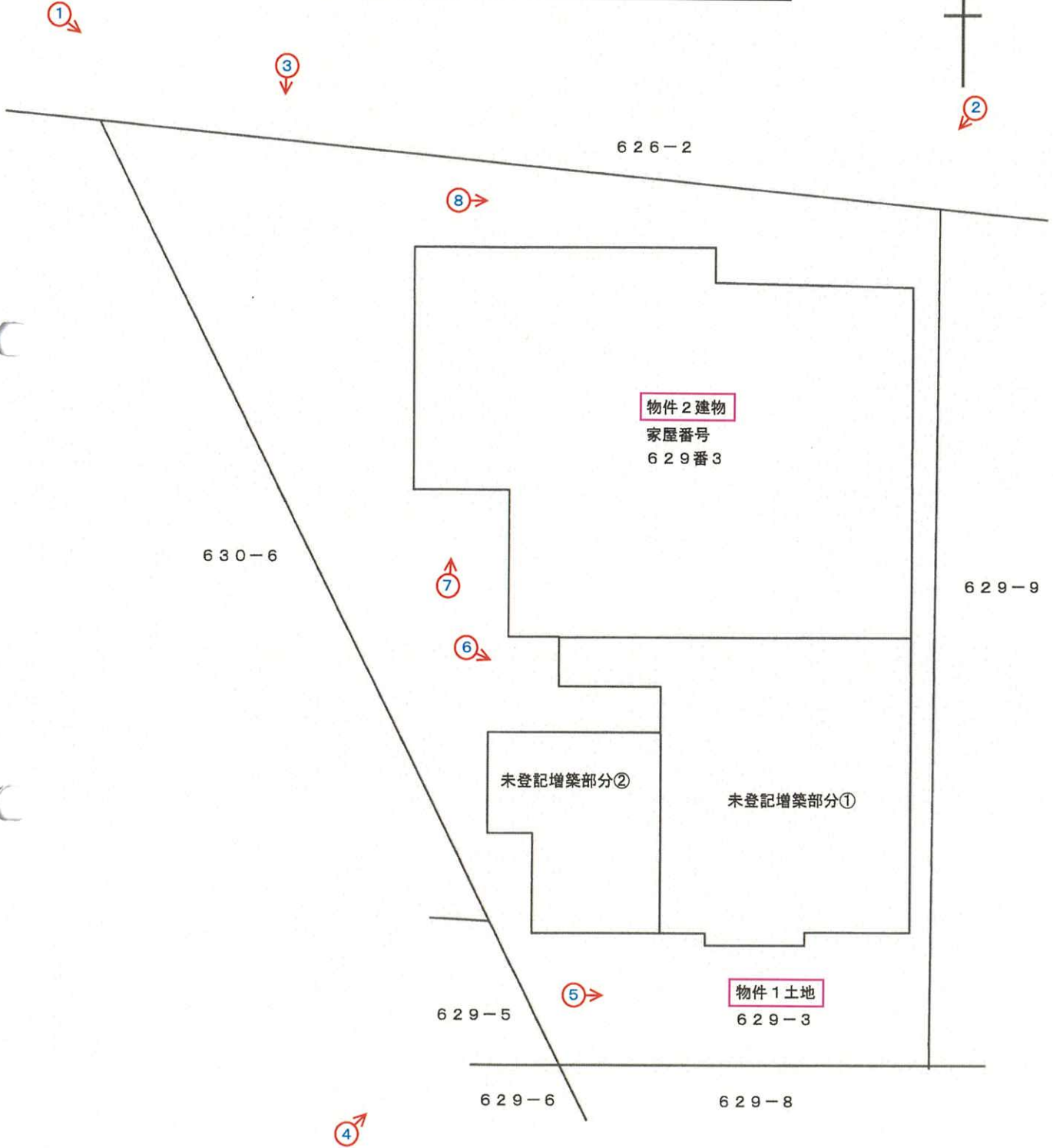
登記官

(7 枚目)



土地建物関係位置図

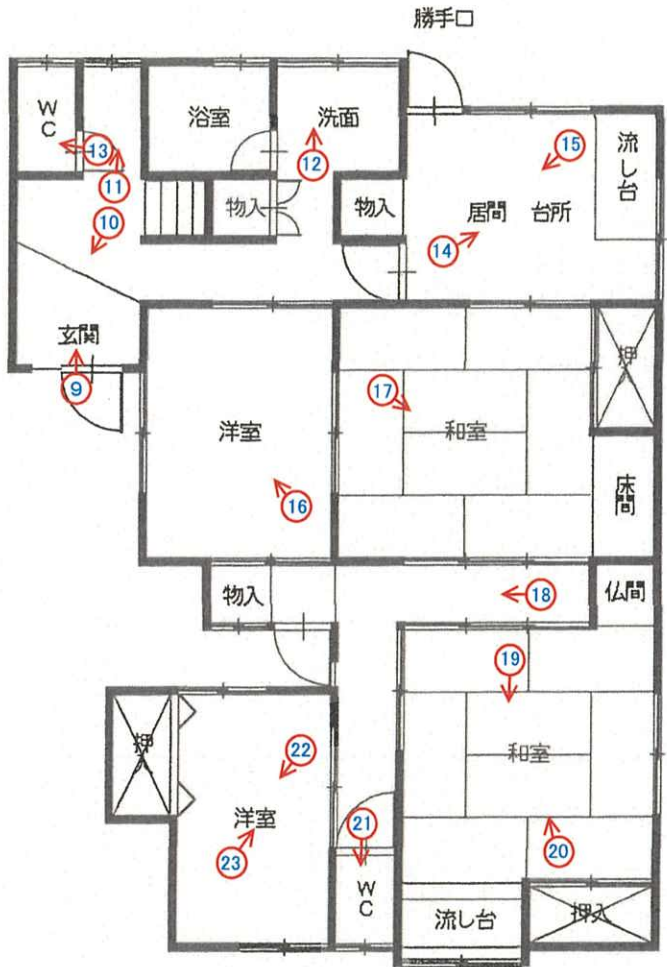
(物件1, 2・概略図)



◁○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(物件2・概略図)



1 F



2 F

◀○ 写真撮影位置・方向

(10 枚目)



7



物件2建物

物件1土地

8

(差し掛け内部の状況)



物件2建物

物件1土地

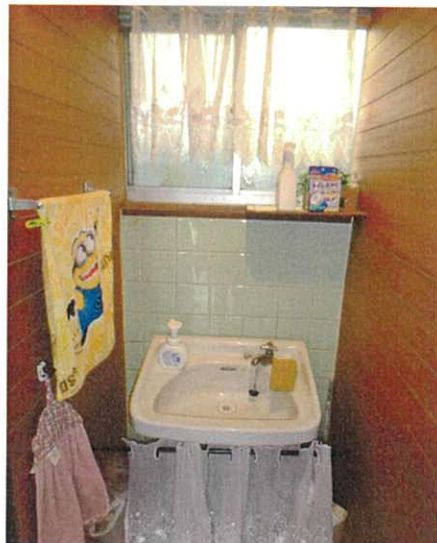
9 以下、物件2建物内部



10



11



12



13



14



15



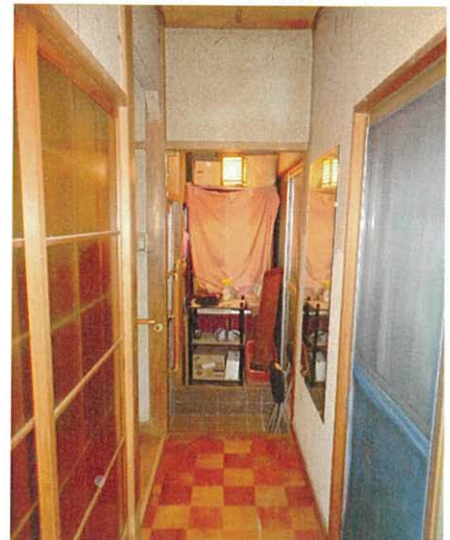
16



17



18



19



20



21



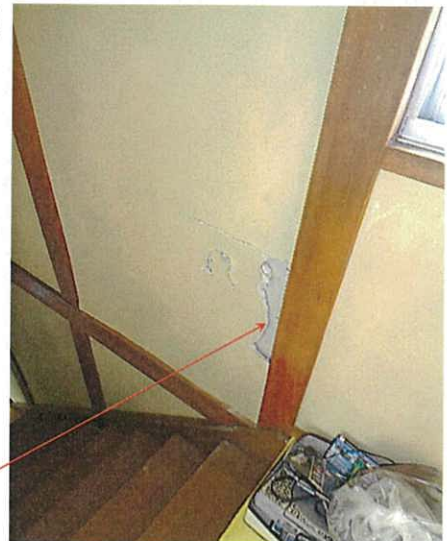
22



23



24



破損

25



26



27



28



令和 7 年 (ケ) 第 113 号
令和 8 年 2 月 5 日 現地調査
令和 8 年 2 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
岡田 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,020,000 円
物件2(建物)	金 3,830,000 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 目 地 積	松山市来住町 629番3 宅地 166.51m ²	同 左
2	所 在 地 積 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市来住町629番地3 629番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 55.08m ² 2階 22.68m ²	同左 木造瓦・鋼板葺2階建 1階に未登記増築部分 ①約25m ² ②約10m ² が あり、これらを合計した 1階の床面積は約90.08 m ² 。2階は同左。
番号	特 記 事 項		
1 2	3～6ページの特記事項の欄参照。		

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「久米」駅の南方・道路距離約1.4Km 最寄バス停「新久米」の南西方約480m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% —
画地条件	北東側間口約13m、奥行約16m、登記上の規模166.51㎡、形状は後添図のとおり台形状の角地である。東側及び南側隣接地とほぼ等位。 地盤面は概ね平坦である。	
接面道路の状況	北東側が現況幅員約5.8mの舗装市道(久米53号線)にほぼ等高に接面する。 南西側が現況幅員約4mの舗装道路(南側の対面部分は一部未舗装)にほぼ等高に接面する。この道路は①私道部分(地番:630番6、629番5、629番4)と②法定外公共物として松山市が管理する里道により構成されている。建築基準法上の道路には該当しない(松山市建築指導課)。	
土地の利用状況	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし(オール電化住宅である) 下水道なし(処理区域内であるが浄化槽を使用) (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	・過去において土壌汚染の可能性がある用途で使用されたことがあるとは判断できなかったため、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。	

2-1. 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	登記部分
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 52年3月1日新築 経過年数 : 49年 経済的残存耐用年数 : -年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタルリシン吹付ほか 内 壁 : ビニールクロス、繊維壁、板貼、ジュラク調クロス、角 タイルほか 天 井 : 板貼、ビニールクロス、竿縁天井ほか 床 : フローリング、タタミほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 そ の 他 : 北側に工作物(物置・車庫)がある。
床面積(現況)	1階 55.08㎡ 2階 22.68㎡ 延 77.76㎡
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	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	不具合として①床抜けが疑われる床②天井材の劣化③内壁の劣化や破損④ガラス戸の破損等が複数箇所に亘り認められるなど、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・建築確認 : 昭和51年度第2383号、昭和51年8月17日確認 ・完了検査 : 松山市建築指導課に記録がない。

2-2. 建物の概況及び利用状況

区 分	未登記増築部分①
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 56年頃増築 経過年数 : 約45年 経済的残存耐用年数 : -年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタルリシン吹付ほか 内 壁 : ビニールクロス、繊維壁、ジュラク調クロス、角タイルほか 天 井 : 板貼、竿縁天井、ビニールクロスほか 床 : タタミ、フローリングほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 そ の 他 :
床面積(現況)	約 25㎡
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	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	老朽化の程度が大きく、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・建築確認 : 松山市建築指導課に記録がない。

2-3. 建物の概況及び利用状況

区 分	未登記増築部分②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成 28年頃増築 経過年数 : 約10年 経済的残存耐用年数 : 約15年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : サイディングボードほか 内 壁 : ビニールクロス、板張りほか 天 井 : ビニールクロス 床 : フローリングほか 設 備 : 電気、給排水 そ の 他 : 南側に工作物(車庫)がある。
床面積(現況)	約 10m ²
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	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・建築確認 : 松山市建築指導課に記録がない。

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)

目的土地に対応する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	82,500	0.96	166.51	0.85	11,210,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,400\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \approx 82,500\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 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 : 交通、環境条件格差等を考慮した。
- イ 個別格差 : 規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因を考慮した。
- ウ 地 積 : 登記数量による。
- エ 建付減価 : 建物(未登記部分を含む)と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

① 登記部分

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	145,000	77.76	0.01	110,000

通常の木造住宅の経済的耐用年数を超過していること、内部観察による状況から全体として当該建物に独立した市場価値は殆ど認められないので、残価率1%と査定した。

② 未登記増築部分①

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	145,000	25	0.01	40,000

通常の木造住宅の経済的耐用年数を超過していること、内部観察による状況から全体として当該建物に独立した市場価値は殆ど認められないので、残価率1%と査定した。

③ 未登記増築部分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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	160,000	10	0.48	770,000

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数10年、 経済的残存年数15年、 残価率0%
観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲20%と査定した。

- ・
$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (15\text{年} / (10\text{年} + 15\text{年}))\} \times (1 - 20\%)$$

$$\approx 0.48$$

④ 物件2建物価格

登記部分	110,000 円
未登記増築部分①	40,000 円
未登記増築部分②	770,000 円
合計	920,000 円

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	11,210,000	0.55	法定地上権	6,170,000

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 (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	11,210,000	-6,170,000	1.00	1.00	0.6	3,020,000
2	920,000	+6,170,000	1.00	0.90	0.6	3,830,000
一括価格(合計)						6,850,000

ウ 占有減価修正 : 物件1土地は不要。物件2建物は占有権原が使用借権のため減価しない。

エ 市場性修正 : 未登記増築部分①②に建築確認の記録がないことを考慮した。

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-36)
所 在 : 松山市久米窪田町1000番13
価 格 : 78,400 円/㎡
位 置 : 伊予鉄道高浜横河原線「鷹ノ子」駅の南西方約1.1Km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 137 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 東 側 4 m 私道、背面道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (50%, 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額

評価額 (令和7年度)

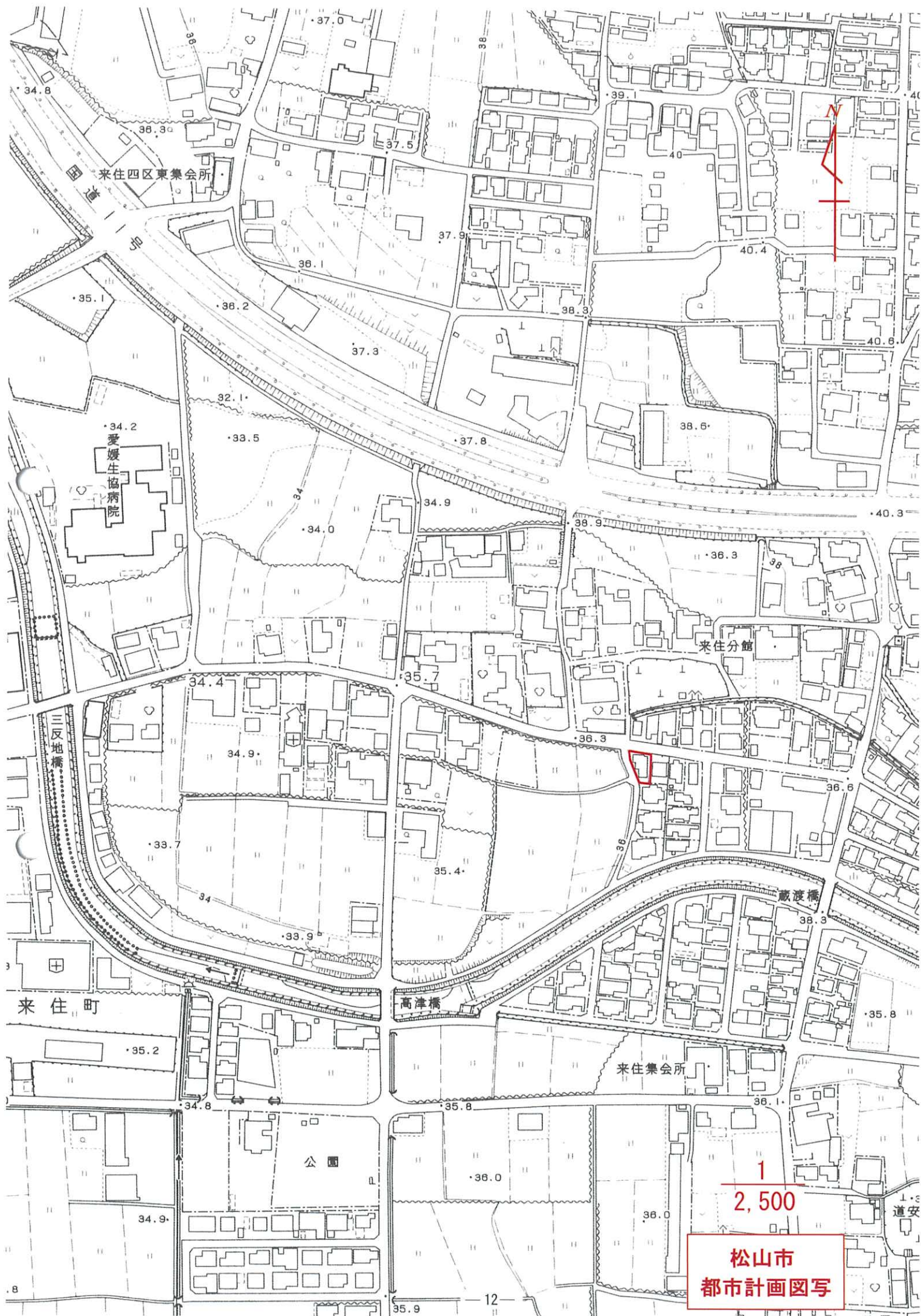
物件1	8,915,611円
物件2	1,321,561円

注) 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 受命物件の位置図、都市計画図写し
- 2 法第14条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し

以 上



来住四区東集会所

愛媛生協病院

来住分館

三反地橋

来住町

高津橋

蔵渡橋

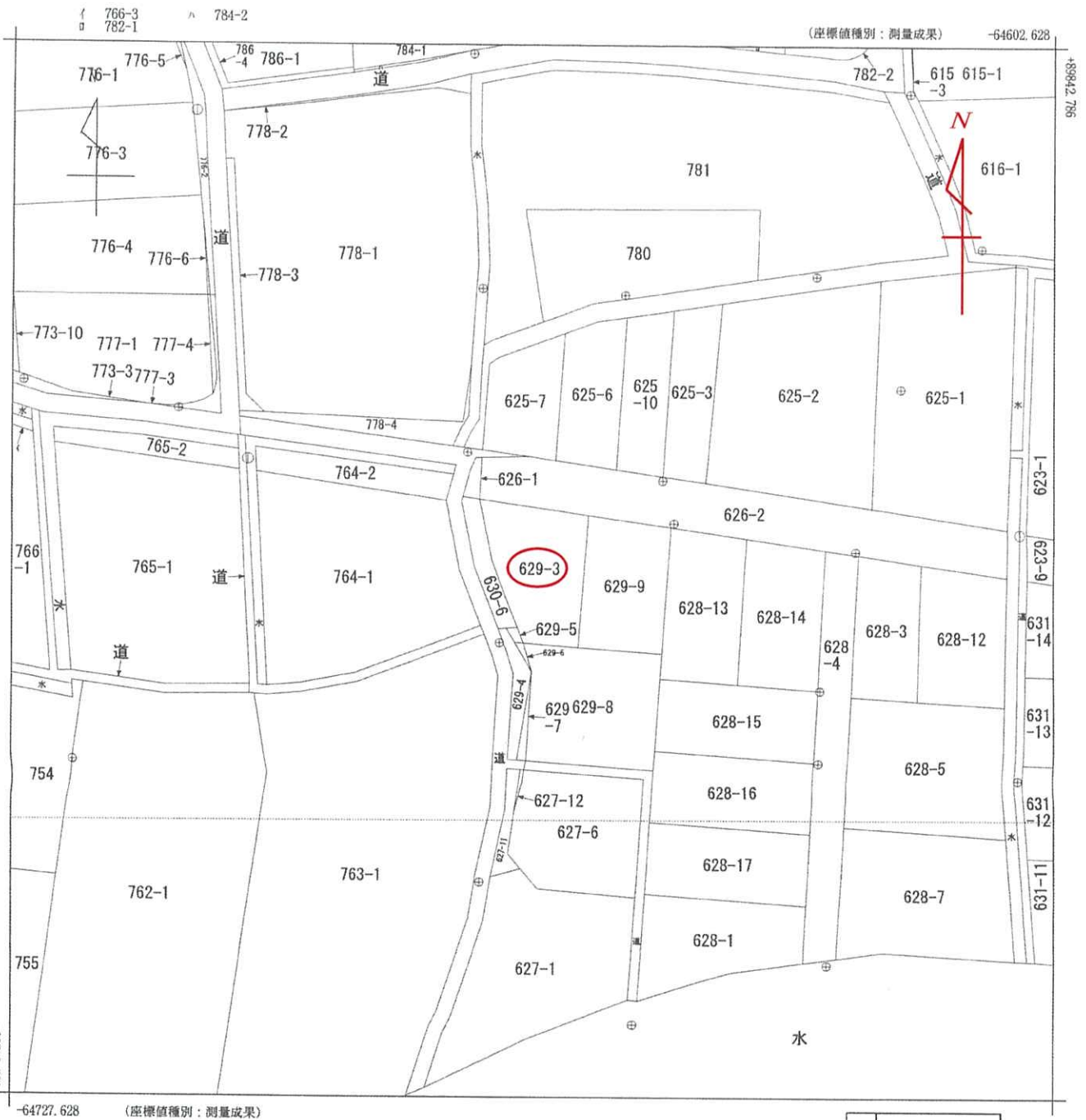
公園

来住集会所

道安

1
2,500

松山市
都市計画図写



地番区域見出
 来住町

請求部分	所在 松山市来住町				地番	629番3			
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	地籍図
作成年月日	平成27年2月			備付年月日(原図)	平成28年3月18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8年1月29日
 松山地方法務局

請求番号: 4-8
 (1/1)

登記官

A 3判をA 4判に縮小

不動産登記法
 第14条地図写

登記年月日：昭和52年4月30日

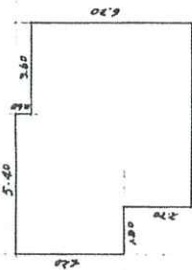
427723

家屋番号 629番3

建物の所在 松山市永住町629番3

建築物階面図

1 1階平面図

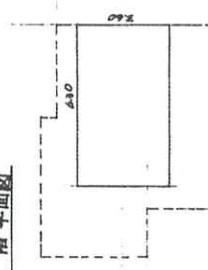


求積

$$\begin{aligned}
 3.60 \times 0.60 &= 3.2400 \\
 3.60 \times 1.80 &= 3.2400 \\
 7.20 \times 2.70 &= 19.4400 \\
 &= 25.9200
 \end{aligned}$$

床面積 25.92 ㎡

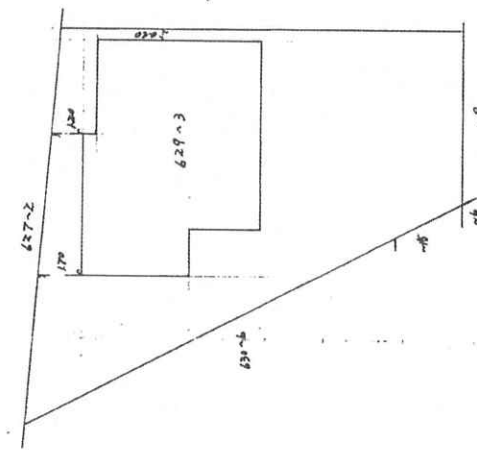
2 2階平面図



求積

$$6.30 \times 3.60 = 22.6800$$

床面積 22.68 ㎡



作製年月日
昭和52年4月27日

作製者

申請人

縮尺 1/M / 200 1/M / 200

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

52 No 001148

(S51.5.300冊)

S 52.4.30

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8年1月29日 松山地方事務所 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：4-9