

## 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 松山市市坪北二丁目  
地 番 204番7  
地 目 宅地  
地 積 106.76平方メートル
- 2 所 在 松山市市坪北二丁目 204番地7  
家屋 番号 204番7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 47.90平方メートル  
2階 48.85平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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, 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, 2】

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 松山市市坪北二丁目  
地 番 204番7  
地 目 宅地  
地 積 106.76平方メートル
- 2 所 在 松山市市坪北二丁目 204番地7  
家屋 番号 204番7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 47.90平方メートル  
2階 48.85平方メートル



令和 8年(ケ)第 1号

令和 8年 1月28日受理

令和 8年 2月13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   | 松山市市坪北二丁目                        |
|   | 地 番   | 204番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 106.76平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 松山市市坪北二丁目 204番地7                 |
|   | 家屋 番号 | 204番7                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 47.90平方メートル<br>2階 48.85平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	松山市市坪北二丁目13番31-5号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checkbox"="" type="checkbox/&gt;(物件 )&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;tr&gt; &lt;td&gt;形状&lt;/td&gt; &lt;td&gt;&lt;input type="/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上下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(3枚目)
建物	物件2
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居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(3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 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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の西側から南西側にかけては、地番204番1の土地（地目：公衆用道路、地積：193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の土地の西側から南西側にかけては、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の土地の東側には、道が隣接し、同道のさらに東側には、水路を介して道が存するとされている。現況では、物件1の土地の東側には、コンクリート舗装された道（なお、同道は、現時点において、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、北側付近から中央付近にかけては、物件2の建物が存する。一方、同土地の南側付近はコンクリート舗装され、同所は、駐車場等として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、令和3年5月31日に、物件1の土地を購入し、令和4年1月21日に、同土地上に物件2の建物を新築しました。現在、物件2の建物は、私の住居として利用しています。</li><li>2. 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。</li><li>3. 物件1の土地の南側付近は、駐車場等として利用しています。なお、同所のコンクリート舗装は、物件2の建物の新築時に施工しました。</li><li>4. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築や修繕等はありません。また、同建物につき、設備機器も含め、特段の不具合箇所はありません。</li><li>5. 物件2の建物の熱源は、プロパンガスです。また、上下水は、公共の上下水道を利用しています。</li><li>6. 物件1及び2の土地建物につき、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。</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

(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)	建物間取図等資料収集
令和8年1月30日(金) 9:00~9:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会 依頼文書を投函
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6日(金) 15:30~16:20	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





登記年月日：令和3年2月9日

地積測量図

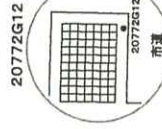
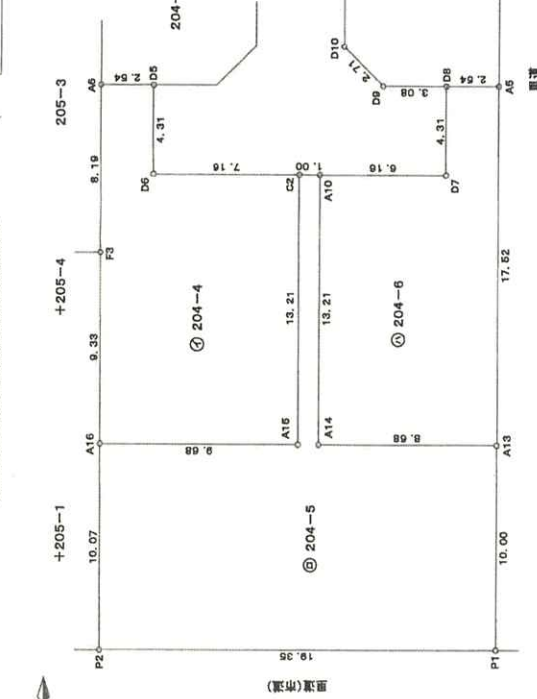
地番 204-4、204-5、204-6  
204-7、204-8

土地の所在 松山市市坪北二丁目

市道・里道：令和2年5月18日  
2松(警)第157号の境界証明により確認済み

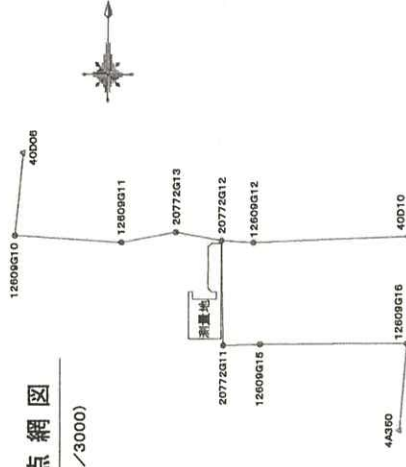
1/2

新換点	現換点	測角	方向角	距離
20772G11	20772G12	0-00-00	358-58-39	61.360
A13	358-08-08	354-04-37	13.847	
A14	324-48-33	323-44-02	17.099	
A15	322-08-37	321-07-06	17.713	
A16	304-38-01	303-33-30	24.969	
C2	338-40-66	337-39-24	29.196	
20772G12	20772G11	0-00-00	178-58-39	61.360
P4	10-08-08	189-04-37	1.368	
A3	27-32-31	206-31-00	17.808	
A4	1-58-46	180-55-15	15.880	
A5	1-34-21	180-32-50	30.048	



基準点網図

(縮尺：1/3000)



点名	標高	文座標	Y座標	備考
40D06	金属標	80471.630	-69430.627	街区多角点
40D10	金属標	80423.782	-69202.800	街区多角点
4A350	金属板	80308.668	-69208.058	新点
12609G10	金属板	80424.011	-69435.363	登記基準点
12609G11	金属板	80420.057	-69272.804	登記基準点
12609G12	金属板	80420.084	-69294.361	登記基準点
12609G15	金属板	80360.380	-69290.209	登記基準点
12609G16	金属板	80360.977	-69203.601	登記基準点
20772G11	金属板	80359.755	-69312.378	新点
20772G12	金属板	80421.106	-69313.477	新点
20772G13	金属板	80426.154	-69340.894	新点

A3版をA4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8年1月29日 松山地方裁判所

登記官

( 8 枚目)

作成者

(令和3年2月2日測量)

(令和3年2月2日作成)

申請人

縮尺

1 / 250

(1/2)

請求番号：4-13

登記年月日：令和3年2月9日

地積測量図

地番 204-4、204-5、204-6  
204-7、204-8

土地の所在 松山市市坪北二丁目

2/2

求積表

<世界測地系-旧案>

地番	④ 204-4	⑤ 204-5	⑥ 204-6
NO.	06	A16	A8
種別	調査士会簿	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90391.084	90373.558	90391.068
Y座標	-69330.639	-69333.187	-69313.704
辺長	4.31	9.69	17.82
NO.	06	A16	A13
種別	調査士会簿	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90380.770	90366.769	90373.529
Y座標	-69330.645	-69323.498	-69313.808
辺長	7.16	13.21	8.88
NO.	C2	A10	A14
種別	調査士会簿	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90386.769	90386.767	90373.544
Y座標	-69323.478	-69322.474	-69322.494
辺長	13.21	13.21	8.68
NO.	A18	A14	A13
種別	調査士会簿	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90373.544	90373.542	90373.523
Y座標	-69323.498	-69322.494	-69313.803
辺長	9.88	8.68	10.00
NO.	A10	A13	P1
種別	調査士会簿	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90373.558	90373.523	90352.521
Y座標	-69333.187	-69313.803	-69313.833
辺長	9.39	10.00	19.36
NO.	P9	P2	
種別	調査士会簿	調査士会簿	
X座標	90382.881	90383.487	
Y座標	-69333.183	-69333.182	
辺長	8.19	10.07	
NO.	A8		
種別	宗廟地		
X座標	90391.068		
Y座標	-69333.178		
辺長	2.84		
合計面積	278.176473	415.461231	207.7285158
地	136.0882365	207.72	207.72
	136.08		

地番	⑦ 204-7	⑧ 204-8
NO.	A3	D11
種別	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90406.439	90417.559
Y座標	-69321.294	-69321.276
辺長	7.66	3.10
NO.	A4	D12
種別	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90406.428	90419.752
Y座標	-69313.729	-69319.081
辺長	14.37	6.38
NO.	A5	P4
種別	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90391.058	90419.754
Y座標	-69313.754	-69313.893
辺長	2.84	14.32
NO.	DB	A4
種別	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90391.052	90406.428
Y座標	-69316.309	-69313.729
辺長	3.08	7.66
NO.	D9	A3
種別	調査士会簿	調査士会簿
X座標	90391.057	90406.439
Y座標	-69319.393	-69321.284
辺長	2.71	12.12
NO.	D10	
種別	調査士会簿	
X座標	90392.882	
Y座標	-69321.313	
辺長	12.44	
合計面積	213.627482	212.064820
地	106.7637410	106.02
	106.76	

縮小率公式 A=1/2I (X2-X1) (Y1+Y2)

縮小率 695.4301285 m

地番	⑨ 204-8
NO.	A8
種別	調査士会簿
X座標	90391.068
Y座標	-69313.704
辺長	17.82
NO.	A13
種別	調査士会簿
X座標	90373.529
Y座標	-69313.808
辺長	8.88
NO.	A14
種別	調査士会簿
X座標	90373.542
Y座標	-69322.494
辺長	13.21
NO.	D7
種別	調査士会簿
X座標	90386.748
Y座標	-69316.511
辺長	4.31
NO.	D8
種別	調査士会簿
X座標	90391.052
Y座標	-69316.305
辺長	2.84
合計面積	231.850341
地	126.8262706
	126.82

(令和3年2月2日測量)  
(令和3年2月2日作成)

縮尺 1/

申請人

作成者

A3版をA4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8年1月29日 松山地方測量局

登記官

(9枚目)

請求番号：4-13 (2/2)

登記年月日：令和4年2月8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8年1月29日 松山地方裁判所

登記官

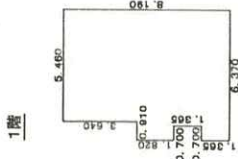
( 10 枚目 )

請求番号：4-30

建物図面  
各階平面図

家屋番号 204番7  
建物の所在 松山市市坪北二丁目204番地7

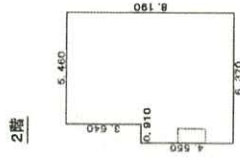
各階平面図



求積表

5.460 x 8.190	=	44.7174000
0.700 x 1.820	=	1.2740000
0.210 x 4.550	=	0.9555000
0.700 x 1.366	=	0.9555000
計		47.9024000

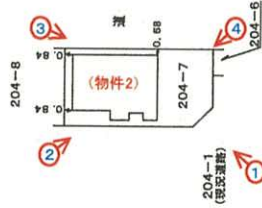
床面積 47.90 m<sup>2</sup>



求積表

5.460 x 8.190	=	44.7174000
0.910 x 4.550	=	4.1405000
計		48.8579000

床面積 48.85 m<sup>2</sup>



写真撮影位置・方向

A3版をA4に縮小

作成者

(令和4年2月5日作成)

縮尺 1/250

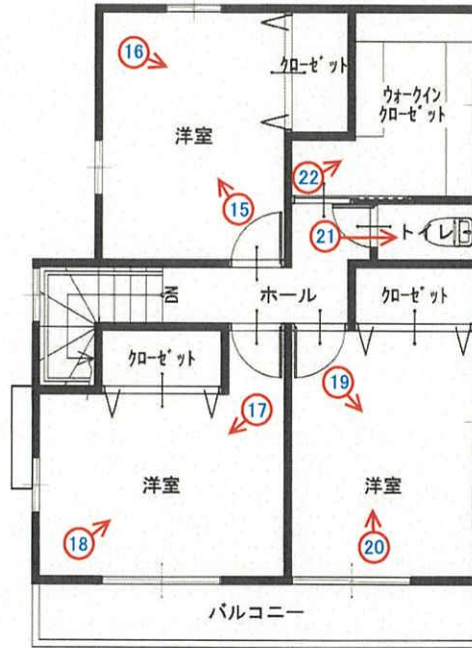
申請人

縮尺 1/500

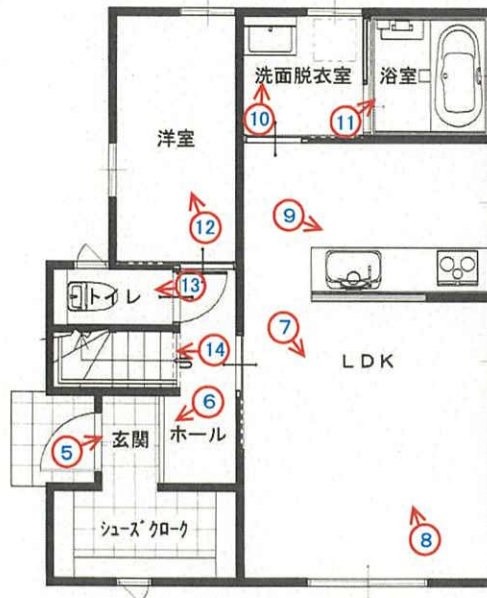
間取図  
(物件2・概略図)



2階 平面図

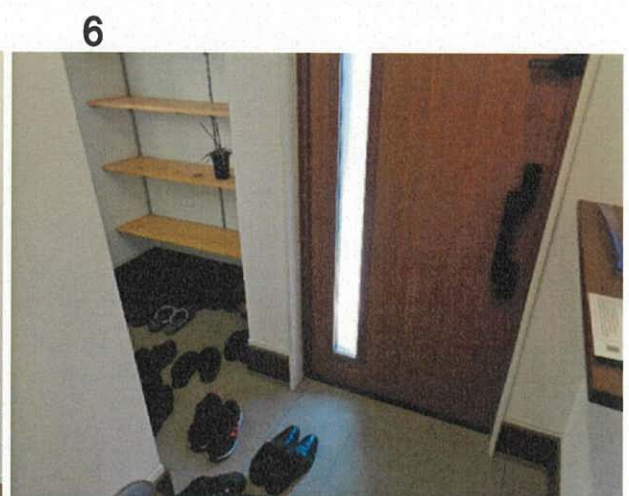
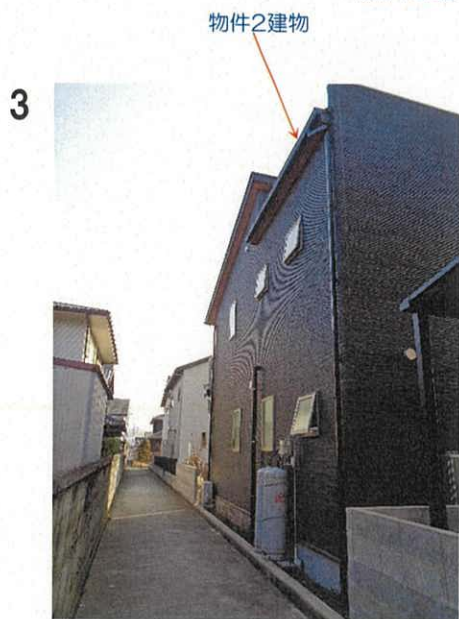
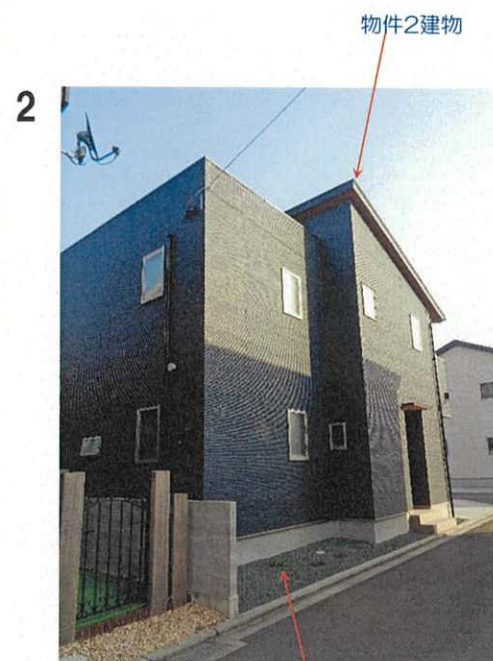


1階 平面図



←○ 写真撮影位置・方向

( 11 枚目)



7



8



9



10



11



12



13



14



15



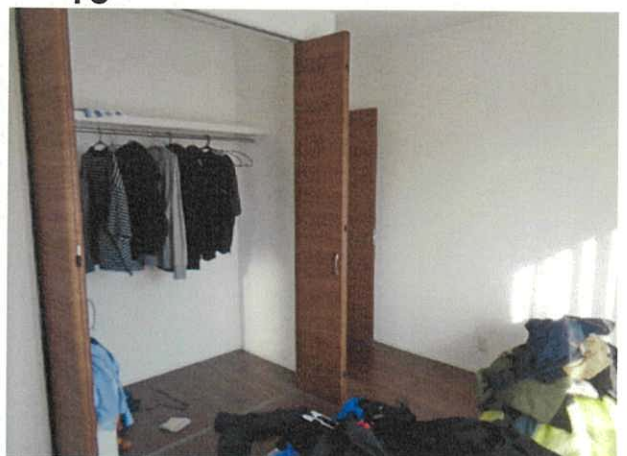
16



17



18



19



20



21



22



令和 8 年（ケ）第 1 号  
令和 8 年 2 月 6 日現地調査  
令和 8 年 2 月 12 日評 価

松山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
久保 琢哉 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,310,000 円
物件2(建物)	金 10,670,000 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	松山市市坪北二丁目 204番7 宅地 106.76㎡	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	松山市市坪北二丁目204番 地7 204番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2 階建 1階：47.90㎡ 2階：48.85㎡	ほぼ同左
特記事項			
1	・物件1の東側には現況幅員約2.2mのコンクリート舗装通路が南北に走っている。公図によれば当該通路は（道、水、道）である。		

#### 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	JR予讃線「市坪」駅の北東方・道路距離約590m 最寄バス停：いよてつバス「市坪住宅前」バス停の南西方約160m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松山市役所から南西方直線距離約3.2kmに所在する。西方にはJRの線路が走っており、線路の西側にはスタジアム、武道館等が配置された松山中央公園がある。	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口 奥行 形状 高低差	:約14.3m :約7.6m :ほぼ長方形 :西側道路とほぼ等高
接面道路の状況	西側  東側	:現況幅員約4.3mアスファルト舗装市道(余土264号線)に接面 :上記の道路は建築基準法上の道路である。 :法定外公共物(里道)
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地及び南側一部はコンクリート舗装がされた駐車場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(LP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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。</li> <li>・土壌汚染について、全部事項証明書、聴聞等により調査を行ったが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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）：令和4年1月24日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング貼り 内壁：クロス貼り等 天井：クロス貼り等 床：フローリング、クッションフロア等 設備：電気設備 上水道設備、下水道設備 その他：
床面積（現況）	1階：約47.90㎡ 2階：約48.85㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居住中である。 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認：令和3年6月11日 780号</li> <li>・ 完了検査：令和4年1月24日 2924号</li> <li>・ 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。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	91,000	0.88	106.76	1.00	8,550,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 松山 (県) - 16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

88,000円/m<sup>2</sup> × 100.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 97.0 ≒ 91,000円/m<sup>2</sup>

◇ 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 : ほぼ標準的である。

◇ 地 域 格 差 : 環境等要因を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 規模、奥行等を考慮した。

ウ 地 積 : 公簿地積を採用。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	161,000	96.75	0.84	13,080,000

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4年、 経済的残存年数21年、 残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況 普通 )による補正 ▲0%と査定した。

- 現価率 =  $[0\% + (1 - 0\%) \times (21年 / (4年 + 21年))] \times (1 - 0\%)$   
= 0.84

## 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	8,550,000	0.55	法定地上権	4,700,000

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	8,550,000	-4,700,000	/	1.00	0.6	2,310,000
2	13,080,000	+4,700,000	1.00	1.00	0.6	10,670,000
一括価格 (合計)						12,980,000

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） - 16

所 在：松山市市坪北1丁目90番7

価 格：88,000 円/m<sup>2</sup>

位 置：市坪760m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：176 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西 側 4m 私道

用 途 指 定 等：2中専

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）

土地（物件1）：5,659,347 円（評価額）

建物（物件2）：7,295,838 円（評価額）

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 測量図

4 建物図面

以 上

位置図

松山(県)一16

市坪北一丁目

市坪集会所

傍示川橋

美のん川橋

市坪南集会所

市坪南

玉善寺

市坪南一丁目

外新田A水源地

松山市発行 都市計画図 1/2,500

評価対象物件

建設中

市坪西団地

県道久米

市坪北一丁目

市坪集会所

傍示川橋

美のん川橋

市坪南集会所

市坪南

玉善寺

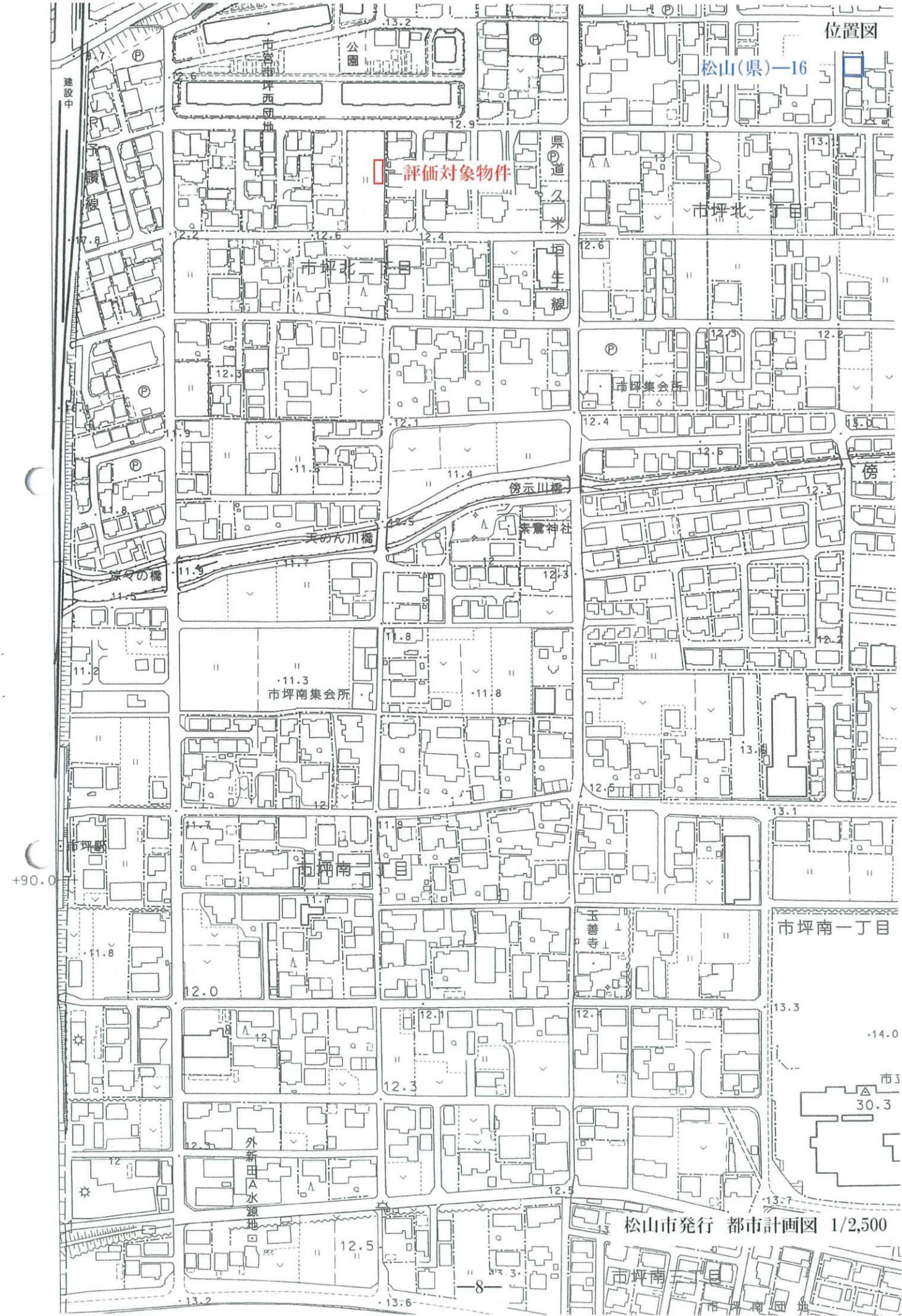
市坪南一丁目

外新田A水源地

市坪南

市坪南団地

+90.0





-69441.992 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
 松山市  
 松山市  
 市坪北2丁目

A 市坪北1丁目  
 B 市坪西町

請求部	所在	松山市市坪北二丁目		地番	204番7	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	IV	分類	地図に準ずる図面
種類	地籍図		作成年月日	昭和30年10月	備付年月日(原図)	補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4版に縮小

令和8年1月29日  
 松山地方務局

請求番号：4-12  
 (1/2)

登記官

登記年月日：令和3年2月9日

地積測量図

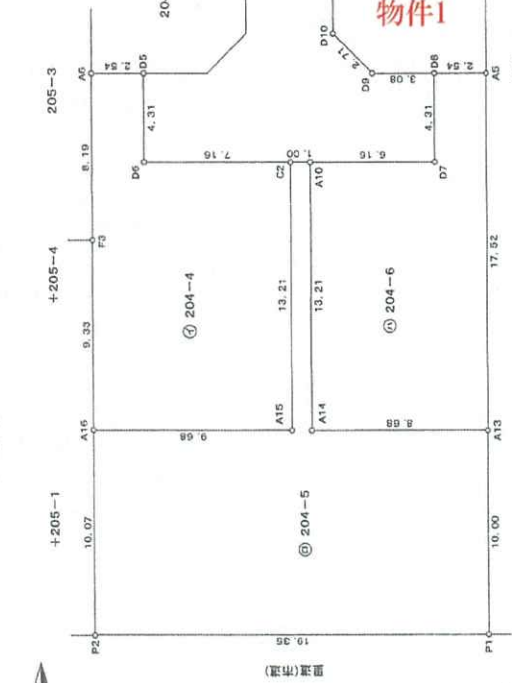
地番 204-4、204-5、204-6  
204-7、204-8

土地の所在 松山市市坪北二丁目

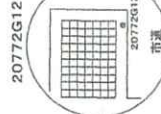
市道・国道：令和2年5月18日  
2公(警)第157号の境界証明により確認済み

1/2

登録点	測角点	測角	方向角	距離
20772G11	20772G12	0-00-00	358-58-29	51.360
A13	A14	355-06-08	354-04-37	13.847
A14	A15	324-45-33	323-44-02	17.089
A15	A16	322-08-37	321-07-06	17.710
A16	C2	304-35-01	303-33-30	24.959
C2	P4	338-40-55	337-38-24	28.185
20772G12	20772G11	0-00-00	178-58-29	51.360
P4	A3	10-00-08	189-04-37	1.358
A3	A4	27-32-31	206-31-00	17.508
A4	A5	1-56-46	180-55-15	15.680
A5	A6	1-34-21	180-32-50	30.049

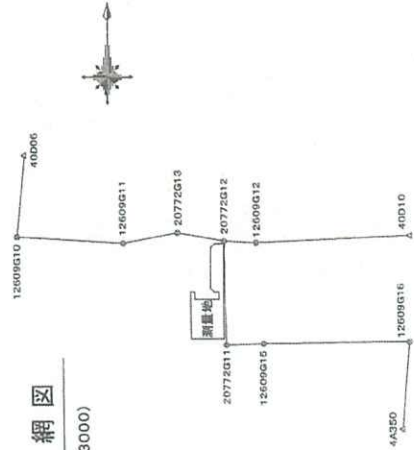


(正北) 真北



基準点網図

(縮尺：1/3000)



点名	基準点一覽表		備考
	X座標	Y座標	
40D06	90471.630	-69430.627	街区各角点
40D10	90423.782	-69202.890	街区各角点
4A350	90309.588	-69208.058	新点
12609G10	90424.011	-69436.363	登記基準点
12609G11	90420.067	-69372.804	登記基準点
12609G12	90420.084	-69294.361	登記基準点
12609G15	90300.380	-69280.203	登記基準点
12609G16	90390.977	-69203.601	登記基準点
20772G11	90359.755	-69312.379	新点
20772G12	90421.106	-69313.477	新点
20772G13	90426.154	-69340.894	新点

縮尺 1/250

申請人

作成者

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3年1月29日 松山地方事務局 登記官

地積測量図

地番 204-4、204-5、204-6  
204-7、204-8

土地の所在 松山市市坪北二丁目

2/2

求積表 <世界測地系-IV系>

地番	NO.	種別	X座標	Y座標	辺長
204-4	D6	調査士全線	90391.084	-69330.639	4.31
	D6	調査士全線	90386.770	-69330.645	7.16
	C2	調査士全線	90386.759	-69329.478	13.21
	A15	調査士全線	90373.544	-69323.438	9.68
	A16	調査士全線	90373.558	-69323.187	9.33
	F3	調査士全線	90382.881	-69323.183	0.10
合算	面積積		278.176473		2.84
	合計面積		139.082309		139.08 m <sup>2</sup>

地番	NO.	種別	X座標	Y座標	辺長
204-5	A15	調査士全線	90373.568	-69323.187	9.68
	A15	調査士全線	90373.644	-69323.489	13.21
	C2	調査士全線	90386.759	-69323.478	13.00
	A16	調査士全線	90386.757	-69322.474	13.21
	A14	調査士全線	90373.542	-69322.484	8.68
	A13	調査士全線	90373.529	-69313.808	10.00
合算	面積積		415.43231		19.36
	合計面積		207.726165		207.72 m <sup>2</sup>

地番	NO.	種別	X座標	Y座標	辺長
204-6	A5	調査士全線	90391.058	-69312.764	17.52
	A13	調査士全線	90373.629	-69313.808	8.68
	A14	調査士全線	90373.542	-69322.484	13.21
	A10	調査士全線	90386.757	-69322.474	6.16
	D7	調査士全線	90386.748	-69316.311	4.31
	D8	調査士全線	90391.062	-69316.306	2.54
合算	面積積		251.650541		125.8262706
	合計面積		125.8262706		125.82 m <sup>2</sup>

地番	NO.	種別	X座標	Y座標	辺長
204-7	A3	調査士全線	90405.439	-69321.284	7.66
	A4	調査士全線	90405.428	-69313.739	14.37
	A5	調査士全線	90391.058	-69313.764	2.64
	D8	調査士全線	90391.062	-69316.305	3.08
	D8	調査士全線	90391.067	-69316.389	2.71
	D10	調査士全線	90392.992	-69321.313	12.44
合算	面積積		213.927482		106.7637410
	合計面積		106.7637410		106.76 m <sup>2</sup>

地番	NO.	種別	X座標	Y座標	辺長
204-8	D11	調査士全線	90417.559	-69321.276	3.10
	D12	調査士全線	90418.752	-69318.081	5.38
	P4	調査士全線	90419.754	-69313.693	14.321
	A4	調査士全線	90405.428	-69313.729	7.66
	A3	調査士全線	90405.439	-69321.284	12.12
	合算	面積積		166.022690	
合計面積		166.022690		166.02 m <sup>2</sup>	

地合計面積 686.4301286 m<sup>2</sup>

※ 公式  $A = \frac{1}{2} \{ (X2 - X1) (Y1 + Y2) \}$

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和3年2月9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8年1月29日

松山地方事務局

登記官

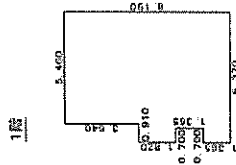
登記年月日：令和4年2月8日

建物図面

各階平面図

家屋番号 204番7

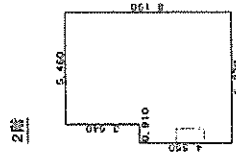
建物の所在 松山市坪北二丁目204番地7



床積算

6.460 x 8.190	=	44.7174000
0.750 x 1.820	=	1.2740000
0.210 x 4.550	=	0.9555000
0.750 x 1.366	=	0.9860000
<b>計</b>		<b>47.9024000</b>

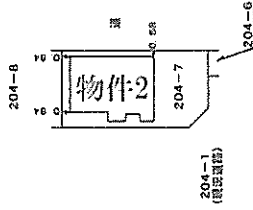
床面積 47.90 m<sup>2</sup>



床積算

5.460 x 8.190	=	44.7174000
0.910 x 4.550	=	4.1405000
<b>計</b>		<b>48.8579000</b>

床面積 48.86 m<sup>2</sup>



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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8年1月29日 松山地方方法務局

登記官

請求番号：4-30