

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 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 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 | 西条市玉津字乗越 |
| | 地 番 | 279番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市玉津字乗越 279番地5 |
| | 家屋 番号 | 279番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.97平方メートル
2階 47.77平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月13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】

本件債務者が占有している。

【物件番号2】

A 及び **C** が占有している。同人ら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

【物件番号1】

南側隣地(地番279番13)との境界が不明確である。

《 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 西条市玉津字乗越
地 番 279番5
地 目 宅地
地 積 127.22平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西条市玉津字乗越 279番地5
家屋 番号 279番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 47.77平方メートル

所有者 **B**

令和 7年(ケ)第114号
令和 8年 2月10日受理
令和 8年 2月27日提出

現況調査報告書

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 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 西条市玉津字乗越
地 番 279番5
地 目 宅地
地 積 127.22平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西条市玉津字乗越 279番地5
家屋 番号 279番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 47.77平方メートル

所有者 **B**

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	■地図に準ずる図面のとおり □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 □地図に準ずる図面のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者(A C) 上記の者らが本建物を居宅として使用している ■「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり
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
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■ B (占有者) ■ A (所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年11月5日
最初の契約等	契約日 平成24年11月5日
	期間 平成24年11月5日から <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <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)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有者は、物件1土地所有者の子の元夫である。
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)

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"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (建物所有者の元妻) <input checked="" type="checkbox"/> A (C の母兼物件1土地所有者)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (所有者)) の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年7月10日	
最初の契約等	契約日	平成25年7月10日
	期間	平成25年7月10日から <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <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)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	占有者らが共同して占有している。	
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
(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されておらず、地図に準ずる図面しか整備されていないほか、地積測量図の備え付けもないため、境界を把握して、正確な地積を算出するためには、関係者立ち会いの基に境界査定を行った上で専門家による測量を要するところ、地図に準ずる図面の形状と現況工作物等で区分されている部分の土地の形状がほぼ一致するほか、現地で概測した結果も公簿地積と概ね一致する。ただし、物件1土地は道路後退しているほか、現況で物件1土地の南西側には水路が存在するが、地図に準ずる図面では水路は存在しない。
- 2 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 3 物件1土地の北東側は公衆用道路（法定外公共物、建築基準法42条2項、土地改良区管理、現況幅員約3.8m）に接する。
- 4 物件2建物は、公簿によれば平成24年11月5日に新築された建物となっているが、西条市に平成24年5月に建築確認を受け、同年11月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物はオール電化住宅であり、屋根等に太陽光発電設備が設置されている。電気温水器はレンタル品である。
- 6 物件2建物には、建物所有者の元妻 **G** 及び元妻の母兼物件1土地所有者 **A** が共同で、居宅として占有している。建物内で新築時から約7年間中型犬を飼育していたことがある。
- 7 物件2建物には、台所の勝手口のドアの建て付けが悪い、玄関の鍵が損傷しているなどの不具合がある。
- 8 物件2建物の水は、地下水をくみあげて使用している。
- 9 物件2建物の汚水は 北東側道路内に整備されている公共下水に接続して処理されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
<p>■ B (物件2建物所有者)</p>	<p>1 私の元妻■Cの母■Aが所有する物件1土地に私が物件2建物を所有していますが、地代を支払ったことはありません。</p> <p>2 物件2建物新築後、間もなくして私は物件2建物から転居しました。私が転居した後は■Cと■Aが物件2建物に居住して使用しています。建物の使用料等を受け取ったことはありません。物件2建物の住宅ローンを元妻らが支払うという約束でした。</p> <p>3 私は、物件2建物の未登記増築等。不具合についてはよくわかりません。</p> <p>4 物件2建物に太陽光発電設備が設置されているとのことですが、その所有権の帰属についてはよくわかりません。もし、私の所有である場合には、建物から撤去することは費用等の点から事実上困難と思われるので、独自の所有権を主張するものではありません。</p>
<p>■ A (物件1土地所有者)</p>	<p>1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。</p> <p>2 物件1土地は、道路後退をしています。</p> <p>3 物件1土地の南西側にある水路は、物件2建物新築以前から存在しています。この水路部分の土地が、物件1土地に属するかどうか私はわかりません。</p> <p>4 私が所有する物件1土地上に■Bが物件2建物を所有していますが、建物所有者から地代等を受領したことはありません。</p> <p>5 物件2建物は、私と■Cが、共同で居宅として、使用しています。賃料を支払ったことはありませんが、住宅ローンの支払いについては私と■Cが負担していました。</p> <p>6 物件2建物に未登記の増築はありません</p> <p>7 物件2建物は、台所の勝手口の建て付けが悪い、玄関の鍵が損傷しているなどの不具合があります。</p> <p>8 物件2建物内で、新築後7年間くらい中型犬を飼育していたことがあります。</p> <p>9 物件2建物はオール電化住宅です。屋根等に設置されている太陽光発電設備の費用は、住宅ローンに含まれていて買い取りという認識です。電気温水器はレンタル品です。</p> <p>10 物件2建物の水道は、地下水を汲み上げて使用している。</p> <p>11 汚水は、公共下水に接続して放流しています。</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)

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2月10日 (火) 9:30 - 10:00	当庁等	申請書等作成
令和8年2月10日 (火) 19:00 - 19:20	当庁等	所有者 B から電話で聴取
令和8年2月12日 (木) 12:50 - 13:20	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年2月12日 (木) 13:30 - 14:10	西条市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査
令和8年2月12日 (木) 14:30 - 14:50	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から聴取
令和8年2月12日 (木) 15:00 - 15:15	当庁等	所有者 A から電話で聴取
令和8年2月19日 (木) 15:00 - 15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者 A から聴取
<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させて臨場した。</p> <p><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。</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
(7 枚目)

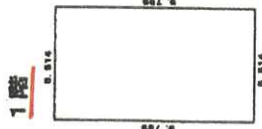
A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○

登記年月日：平成24年11月13日

建物図面

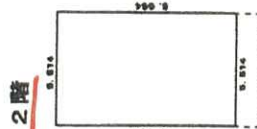
各階平面図

家屋番号	279番5
建物の所在	西条市玉津子東越279番地5



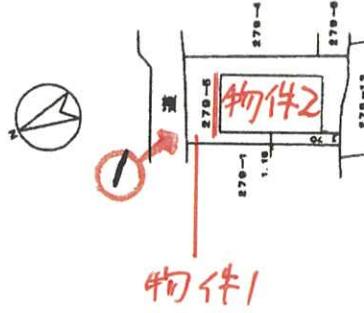
求積表

8.514 x 8.789 =	73.8546
床面積	73.87 m ²



求積表

8.514 x 5.664 =	47.79206
床面積	47.77 m ²



作製者	縮尺 1/250	中置人	縮尺 1/500
(平成24年11月9日現在)			

これは図面に記載されている内容を基にした平面図である。

令和8年2月12日 松山地方支庁西条支局

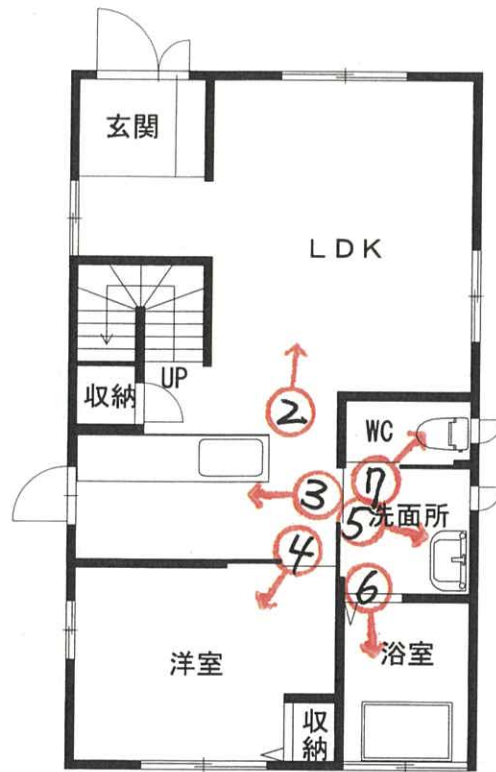
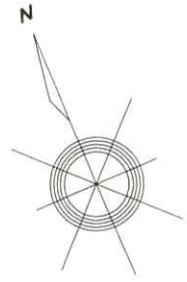
登記官

公用

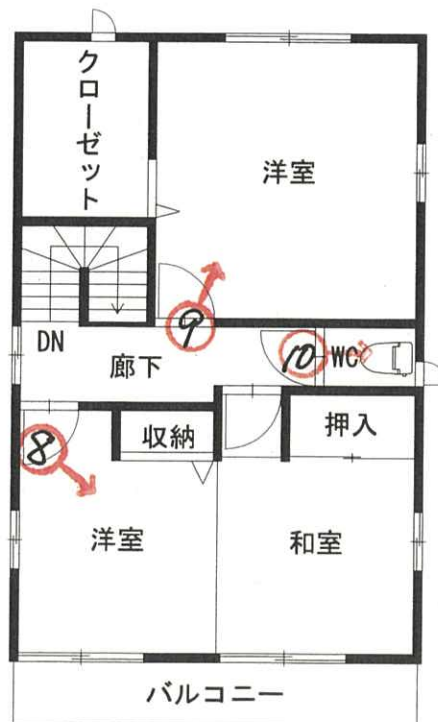
(9 枚目)

請求番号：10-2

建物間取図



1 階



2 階

写真撮影位置・方向・番号○→

(10 枚目)

① 物件1 物件2



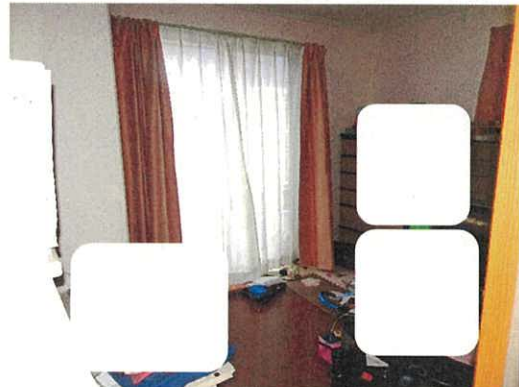
② 物件2 1階



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 2階



⑨



⑩





令和 7 年 (ケ) 第 114 号
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川裕康 印

第1 評価額

一括価格	
金4,950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金770,000円
物件2(建物)	金4,180,000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
1	所在地 地番 地目 地積	西条市玉津字乗越 279番5 宅地 127.22m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西条市玉津字乗越279番地5 279番5 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2階建 1階 53.97m ² 2階 47.77m ² 延 101.74m ²	同左
番号	特記事項		
	○特になし		

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「伊予西条」駅の北東方・道路距離約1.9km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	目的物件は西条市役所の東方約1.8km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市東部において渦井川左岸付近に戸建住宅の多い住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約3.8mの舗装道路で、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性についてもやや劣るものと思料する。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域: 田園居住地区
画地条件	地積 形状	127.22㎡ ほぼ長方形(間口:約8.3m、奥行:約14.6m)
接面道路の状況	北側幅員約3.8m舗装道路に等高接面(法第42条2項道路)	
上地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地等として利用されている。隣接地は戸建住宅用地等である。	
供給処理施設	上水道なし(地下水利用) 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	○物件1土地上には、土地所有者の子の元夫が所有する建物が存するが、地代等の授受は無く、土地利用権は使用借権であると判断した。 ○地積について、評価人が現地及び机上にて概測を行ったところ、公簿数量と概ね同様の数値を得た。なお、目的土地南部に現況水路が存するが、当該水路が目的土地と隣接地のいずれに含まれるかは不明である。 ○現況において、目的土地には駐車スペースが確保されていない。 ○接面道路は土地改良区管理の法定外公共物である。当該道路はいわゆる2項道路に該当するため、道路中心より2mの道路後退が必要であるところ、目的土地はすでに道路後退済みである。なお、公図上、対面は河川となっているが、西条市役所で調査したところ、一方後退は不要であることを確認した。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壤汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。	

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) : 平成24年11月5日 新築 経過年数 : 13年 経済的残存耐用年数 : 12年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : ステンレス鋼板ぶき 外 壁 : サイディング張り 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、塩ビシート等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : いわゆるオール電化住宅 太陽光発電システム
床面積(現況)	1階 53.97㎡ 2階 47.77㎡ 延 101.74㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は建物所有者の元妻とその家族及び土地所有である元妻の母らが住居として利用している。
特 記 事 項	○目的建物には太陽光発電システムが設置されている。所有権の主張等についての詳細は、執行官作成の現況調査報告書を参照のこと。 ○屋外に設置されている電気温水器には、レンタル機器である旨のシールが貼付されていた。 ○占有者によると、室内(主として玄関部)において、新築当初から7年程度、中型犬を飼育していたとのことである。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○建築確認番号 : H24. 5. 10第H24建確-0351号 検査済証番号 : H24. 11. 6第H24建完検-1828号

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	18,100	0.86	127.22	0.90	1,780,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(県)-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 158 = 18,100\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：特段の格差は無いものと判断した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件及び環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：規模及び道路後退等を考慮した。

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) 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、建物の価格を求めた。

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
2	195,000	101.74	0.43	8,530,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数13年、 経済的残存年数12年、 残価率0%

観察減価法による補正を▲10%と査定した。(経済的要因による減価を考慮した。)

・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (12\text{年} / (13\text{年} + 12\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.43$

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	1,780,000	0.10	使用借権	180,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	1,780,000	-180,000	/	0.80	0.6	770,000
2	8,530,000	+180,000	1.00	0.80	0.6	4,180,000
一括価格(合計)						4,950,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：駐車場が設置されていないことによる市場性の減退を考慮した。

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 (地価調査) 西条(県)-7

所 在 : 西条市玉津字風間131番16

価 格 : 28,700円/m²

位 置 : 伊予西条駅2.6km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 196m²

供給処理施設 : なし

接 面 街 路 : 北側4.3m私道に接面

用 途 指 定 等 : 用途指定なし (60%、200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅、中小規模の工場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

評価額

物件1 2,190,728円

物件2 6,318,820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

位置略図

近隣図

公図

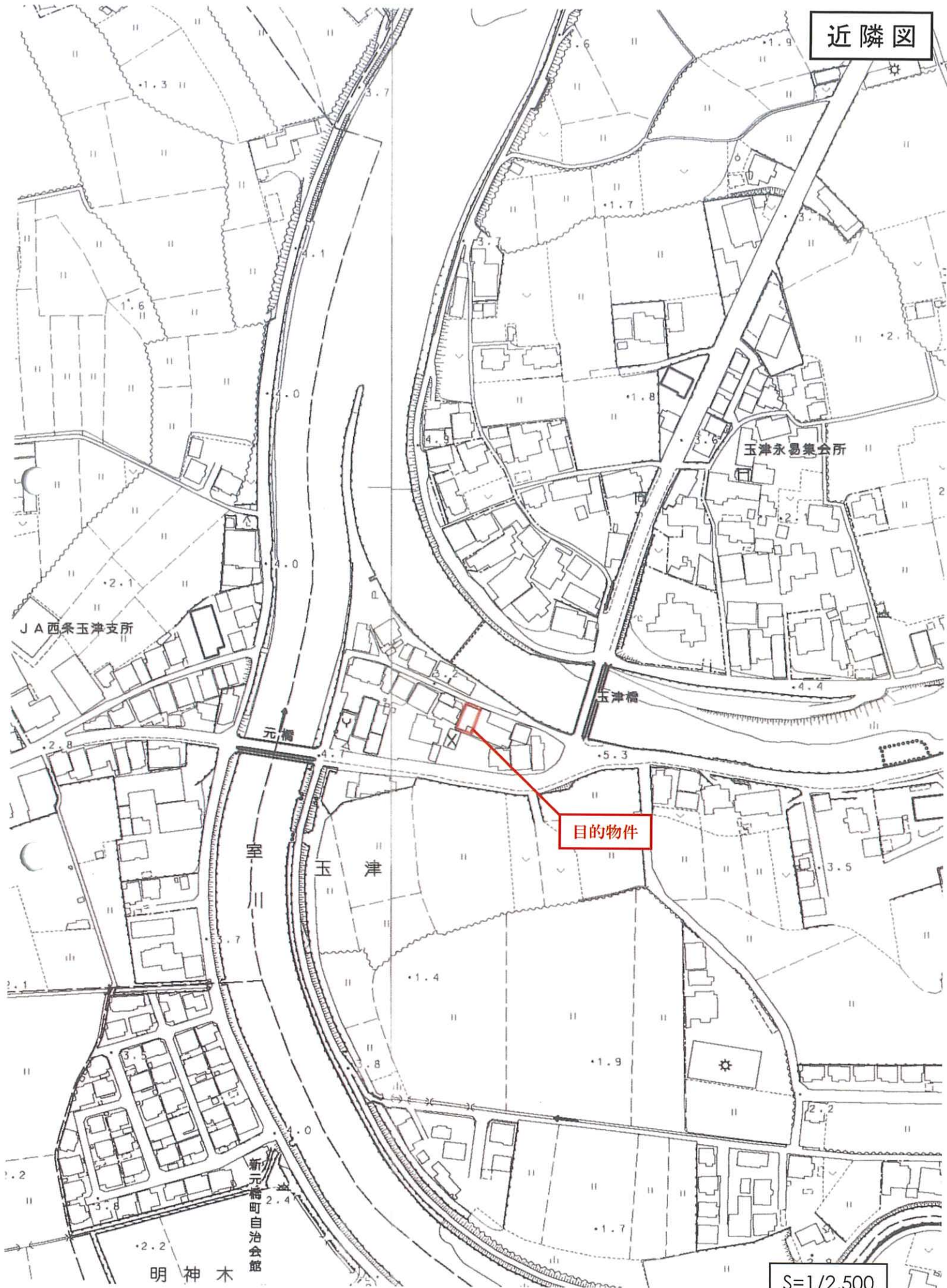
建物図面

以 上



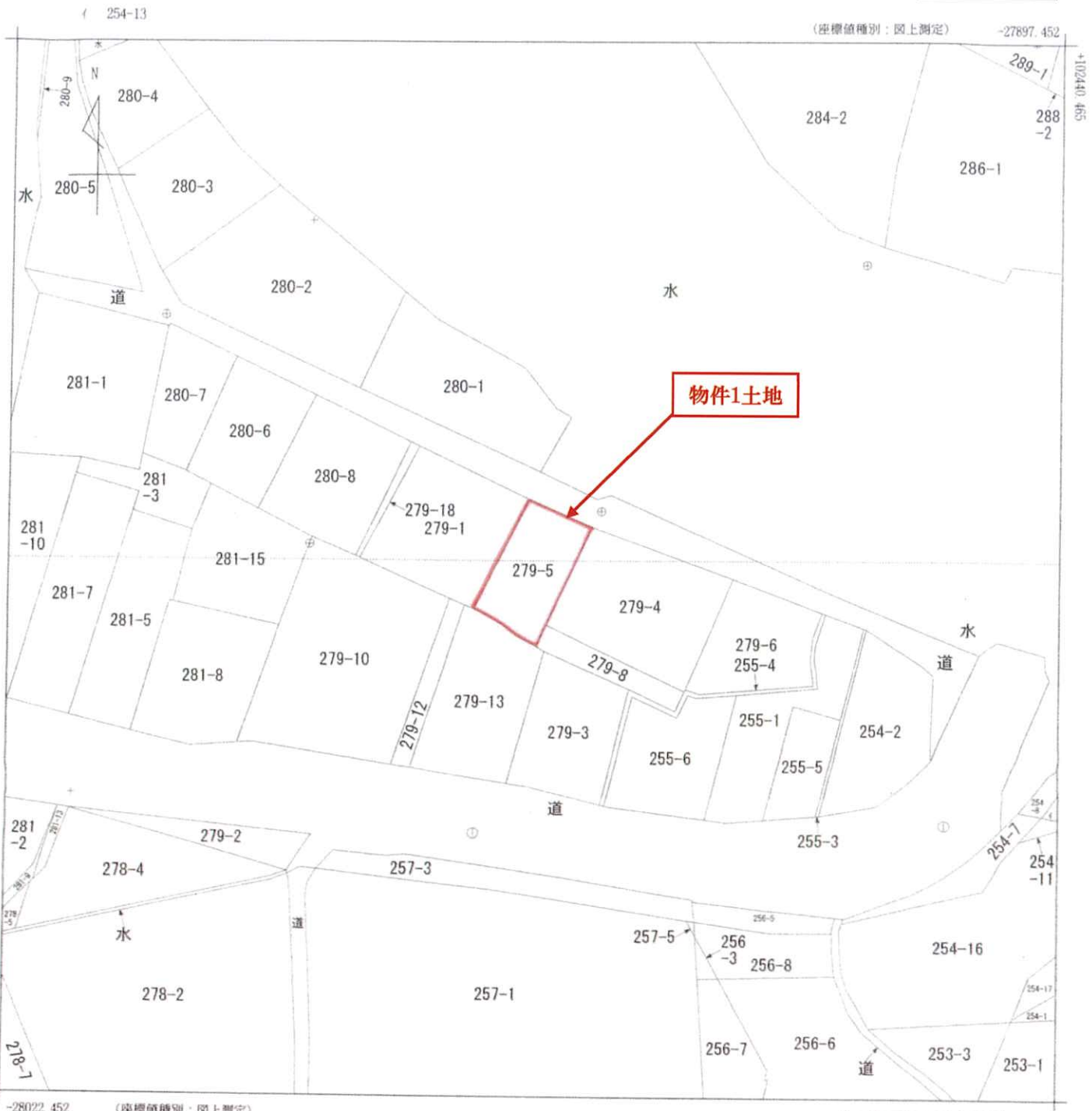
S=1/10,000

近隣図



目的物件

S=1/2,500



物件1土地

地番区域見出
玉津

(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。

請求分	所在	西条市玉津字乗越			地番	279番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和41年11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。

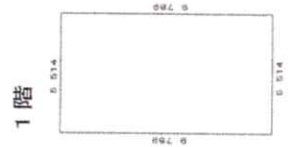
令和8年2月12日
松山地方方法務局西条支局
登記官

※原図を70%に縮小

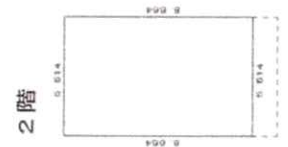
建物図面

家屋番号 279番5
 建築物の所在 西条市玉津字乗越279番地5

各階平面図



求積表
 5.514 x 9.789 = 53.976546
 床面積 53.97 m²



求積表
 5.514 x 8.664 = 47.773296
 床面積 47.77 m²



物件-2建物

作製者	申請人	縮尺 1/500
縮尺 1/250		
(平成24年11月9日現在)		

登記年月日：平成24年11月13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2月12日 松山地方方法務局西条支局

※原図を70%に縮小