

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 西条市福武字犬付
地 番 甲 6 3 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 西条市福武字犬付
地 番 甲 6 3 2 番 4
地 目 宅地
地 積 2 4 . 2 3 平方メートル
- 3 所 在 西条市福武字犬付 甲 6 3 2 番地 5
家屋 番号 甲 6 3 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 0 0 . 2 8 平方メートル
2階 5 2 . 5 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 9 9 . 2 0 平方メートル
2階 5 2 . 5 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1～3】

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1～3】

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

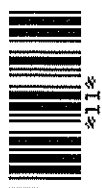
なし

《 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 | 西条市福武字犬付 |
| | 地 番 | 甲632番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市福武字犬付 |
| | 地 番 | 甲632番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西条市福武字犬付 甲632番地5 |
| | 家屋 番号 | 甲632番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.28平方メートル
2階 52.51平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約99.20平方メートル
2階 52.51平方メートル |



令和 7年(ケ)第 79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

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 | 西条市福武字犬付 |
| | 地 番 | 甲 6 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市福武字犬付 |
| | 地 番 | 甲 6 3 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西条市福武字犬付 甲 6 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 甲 6 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 0 . 2 8 平方メートル
2階 5 2 . 5 1 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input "="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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
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、本土地上に下記の建物を所有し、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3
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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約99.20平方メートル 2階 52.51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 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(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 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2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <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"/> 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 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 <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 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、通路として使用し、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. 公図上、物件2の土地の北側には、地番甲633番2の土地(地目:田,地積:164平方メートル,所有者:西条市)が隣接し、同土地のさらに北側には、道等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。
2. 物件1及び2の各土地は、一体として、旗竿状の住宅用地として利用されており、物件1の土地は、物件2の土地を介して、上記の道路と接している。物件1の土地は、主に物件3の建物の敷地として、また、物件2の土地は、概ね舗装され、物件1の土地への進入路(通路)として利用されている。
3. 物件1の土地の北側付近には、差し掛け(工作物)が存するほか、同土地の東側付近には、カーポート(工作物)が存する。また、物件3の建物の南側付近にも、差し掛け(工作物)が存する。なお、物件1の土地の北側付近には、掘抜き井戸及びポンプが存する。
4. 現況では、物件3の建物の電気は切れており、熱源であるプロパンガスもガスボンベが撤去されている状況である。本調査によるも、物件1ないし3の土地建物の所有者である「A」との接触はかなわなかったが、近隣住民によると、物件3の建物には、本件所有者が、同人の父とともに居住していたところ、2か月くらい前に、同人の父が入院し、本件所有者も、同建物から転居している状況とのことである。加えて、物件3の建物につき、第三者による占有の徴表はなく、併せて当該建物内外の状況等も踏まえると、同建物については、空き家の状態で、所有者が占有しているものと認められる。
5. 物件3の建物内外には、大量の家財道具等が残置されたままとなっている。また、物件1の土地のうち、物件3の建物の敷地以外の部分は、雑草等が繁茂している状況である。
6. 物件3の建物につき、現況における1階北西付近の形状は、建物図面のそれとは異なっていることが認められ、現況の形状は、公簿上反映されていない。したがって、1階の床面積は、公簿上の床面積よりも、若干減少するものと思われる(概測では、減少する床面積は、約1.08平方メートルである。)
7. 物件3の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 1階南側の中央にある和室の天井板が破損している。
 - (2) 1階台所の床につき、ふわつきが認められるほか、流し台手前の床面は、若干、北側方向に向けて傾斜しているものと思われる。

(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)

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3日(金) 11:00~11:30	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7年10月3日(金) 11:40~12:10	西条市役所	地番図等資料収集
令和7年10月3日(金) 13:20~13:50	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7年10月17日(金) 10:00~11:10	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10月17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

(5枚目)



地番区域見出
福武

請求部	所在	西条市福武字犬付			地番	甲632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(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和46年11月			備付年月日(原図)			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判をA4に縮小

令和7年10月2日
松山地方務局西条支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和50年6月9日

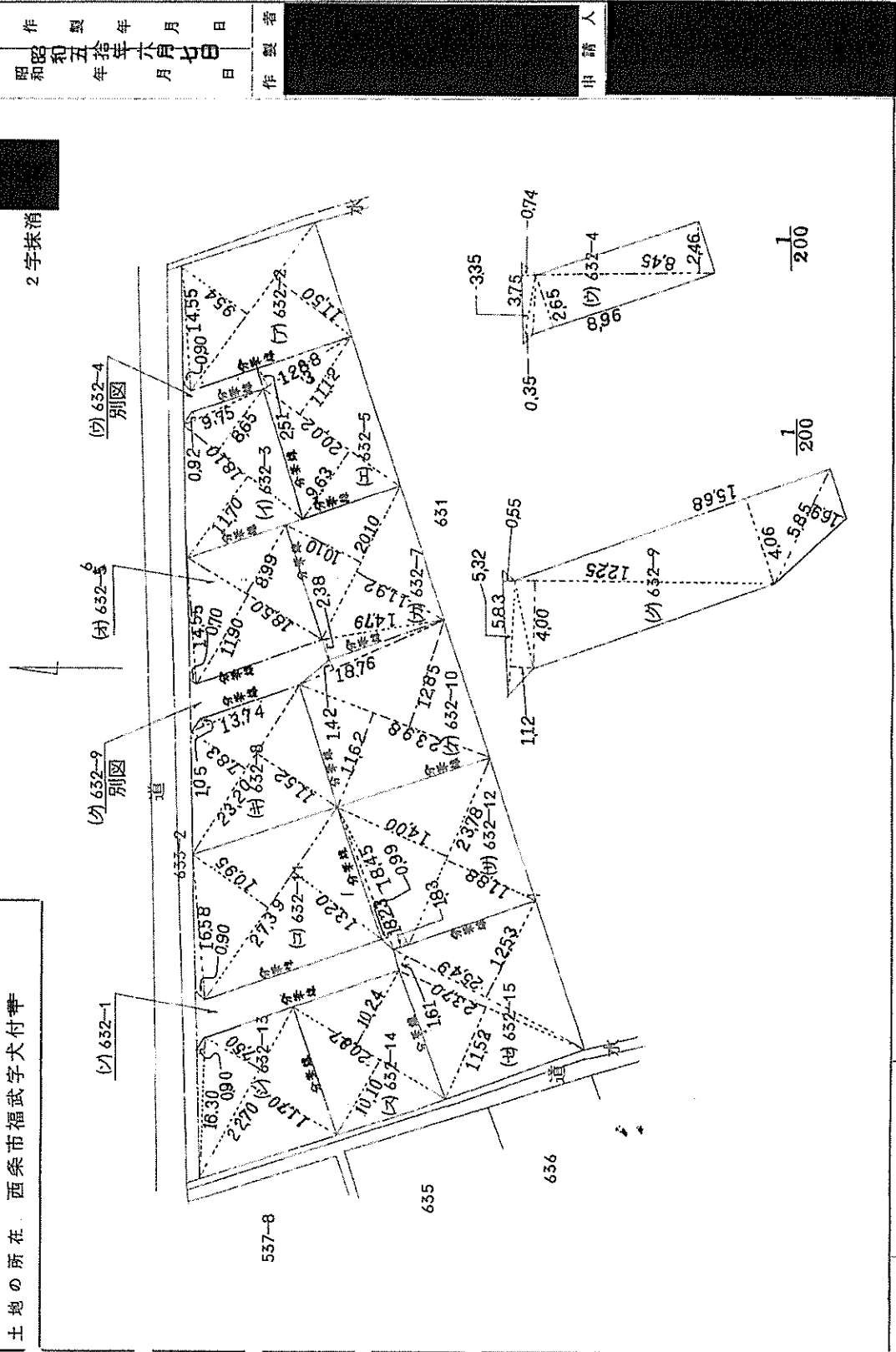
106152

地積測量図

地番 甲 632-2 乙 632-15 丙 632-1

土地の所在 西条市福武字犬付聿

(1/3)



製作年月日 昭和五十年六月七日

申請人

縮尺 1/500 1/200

A3判をA4に縮小

これは図面に記録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 松山地方支庁西条支局 登記官

(7枚目)

請求番号：10-2

(1/3)

S.50.6.9

登記年月日：昭和50年6月9日

令和7年10月2日 松山地方方法務局西条支局 登記官

(一枚目と同じ)

地番 甲 632-2 から 甲 632-15 まで

土地の所在 西条市福武字犬付早

106153 土地積

所測

在量

図 図

(2/3)

昭和50年6月9日	作製年月日
作製者	申請人

(甲) 632-8 求積
 $23,20 \times 7,83 = 181,6560$
 $23,20 \times 11,52 = 267,2640$
 $13,74 \times 1,05 = 14,4270$
計 $463,3470 \times \frac{1}{2} = 231,6735$
地積 $231 \text{ m}^2 67$

(乙) 632-9 求積
 $5,83 \times 0,55 = 3,2065$
 $5,32 \times 1,12 = 5,9584$
 $12,25 \times 4,00 = 49,0000$
 $15,68 \times 4,06 = 63,6608$
 $5,85 \times 1,69 = 9,8865$
計 $131,7122 \times \frac{1}{2} = 65,8561$
地積 $65 \text{ m}^2 85$

(丙) 632-10 求積
 $23,98 \times 11,62 = 278,6476$
 $23,98 \times 12,85 = 308,1450$
 $18,76 \times 1,42 = 26,6392$
計 $613,4298 \times \frac{1}{2} = 306,7149$
地積 $306 \text{ m}^2 71$

(甲) 632-5 求積
 $20,02 \times 9,63 = 192,7926$
 $20,02 \times 11,12 = 222,6224$
 $12,38 \times 2,51 = 31,0738$
計 $446,4888 \times \frac{1}{2} = 223,2444$
地積 $223 \text{ m}^2 24$

(乙) 632-6 求積
 $14,55 \times 0,70 = 10,1850$
 $18,50 \times 11,9 = 220,1500$
 $18,50 \times 8,99 = 166,3150$
計 $396,6500 \times \frac{1}{2} = 198,3250$
地積 $198 \text{ m}^2 32$

(丙) 632-7 求積
 $20,10 \times 10,10 = 203,0100$
 $20,10 \times 11,92 = 239,5920$
 $14,79 \times 2,38 = 35,2002$
計 $477,8022 \times \frac{1}{2} = 238,9011$
地積 $238 \text{ m}^2 90$

(丁) 632-2 求積
 $24,21 \times 9,54 = 230,9634$
 $24,21 \times 11,50 = 278,4150$
 $14,55 \times 0,90 = 13,0950$
計 $522,4734 \times \frac{1}{2} = 261,2367$
地積 $261 \text{ m}^2 23$

(イ) 632-3 求積
 $18,10 \times 11,70 = 211,7700$
 $18,10 \times 8,65 = 156,5650$
 $9,75 \times 0,92 = 8,9700$
計 $377,3050 \times \frac{1}{2} = 188,6525$
地積 $188 \text{ m}^2 65$

(ウ) 632-4 求積
 $8,45 \times 2,46 = 20,7870$
 $8,96 \times 2,65 = 23,7440$
 $3,35 \times 0,35 = 1,1725$
 $3,75 \times 0,74 = 2,7750$
計 $48,4785 \times \frac{1}{2} = 24,23925$
地積 $24 \text{ m}^2 23$

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/

A3判をA4に縮小

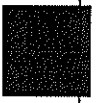
登記年月日：昭和50年6月9日

一枚目と同じ

106154

地番	甲 632-2 から 632-15 まで
土地の所在	西桑市福武字犬付半

土地積
地積
在量



(3/3)

昭和五十年六月七日	製作年月日
申請者	申請人

(イ) 632-11 求積	(ウ) 632-13 求積
16,58 × 0,90 = 14,9220	16,30 × 0,90 = 14,6700
27,39 × 10,95 = 299,9205	22,70 × 7,50 = 170,2500
27,39 × 13,20 = 361,5480	22,70 × 11,70 = 265,5900
計 676,3905 × 1/2 = 338,19525	計 450,5100 × 1/2 = 225,2550
地積 338 m ² 19	地積 225 m ² 25
(ロ) 632-12 求積	(エ) 632-14 求積
18,32 × 0,99 = 18,0477	20,87 × 10,10 = 210,7870
18,45 × 1,85 = 35,7635	20,87 × 10,24 = 213,7088
23,78 × 14,00 = 332,9200	計 424,4958 × 1/2 = 212 m ² 2479
23,78 × 11,88 = 282,5064	地積 212 m ² 24
計 667,2376 × 1/2 = 333,6188	(オ) 632-15 求積
地積 333 m ² 61	25,70 × 11,52 = 273,0240
	25,49 × 1,61 = 41,0369
	25,49 × 12,53 = 319,3897
	計 633,4526 × 1/2 = 316,7265
	地積 316 m ² 72

(ウ) 632-1 求積
3275-(ウ) から (オ) まで
= 110,1133
地積 110 m² 11

縮尺 1/

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

A3判を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7年10月2日 松山地方建設局調査課

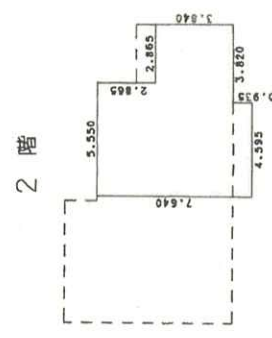
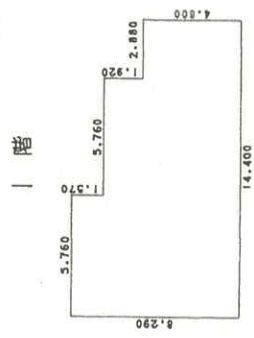
登記官

公用

登記年月日：平成10年5月12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 松山地方裁判所西条支局 登記官

452874 各階平面図



建物図面

家屋番号甲632番5

建物の所在 西条市福武字犬付甲632番地5



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4に縮小

平成10年5月1日作製
(愛媛県土地家屋調査士会用品)

9 NO 004136 H10.5.12 9.1.200冊

請求番号：10-3

土地建物位置関係図

(物件1~3・概略図)





1 階



2 階

←○ 写真撮影位置・方向



物件1土地 物件2土地
物件3建物



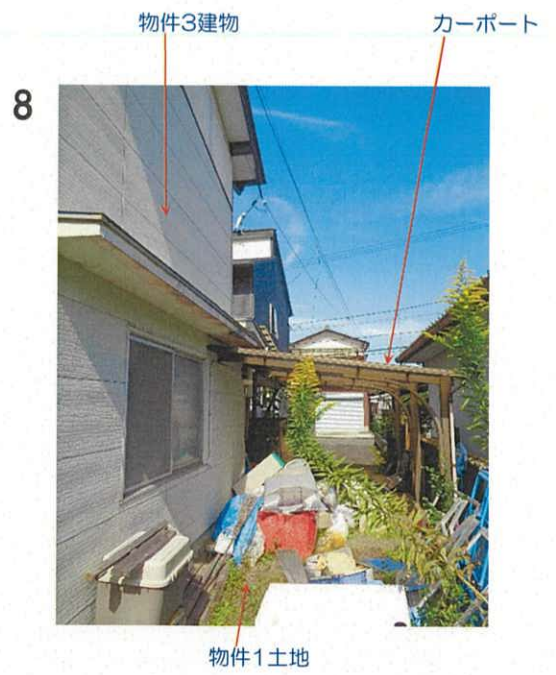
カーポート 差し掛け

物件1土地 差し掛け



物件3建物 物件1土地





10 以下, 物件3建物内部



13



14



15



16



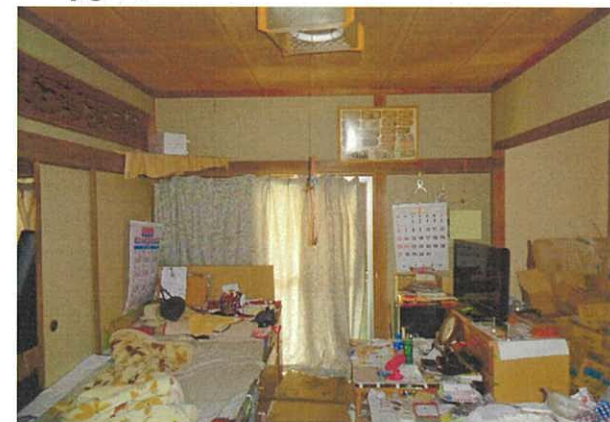
破損

17

破損



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



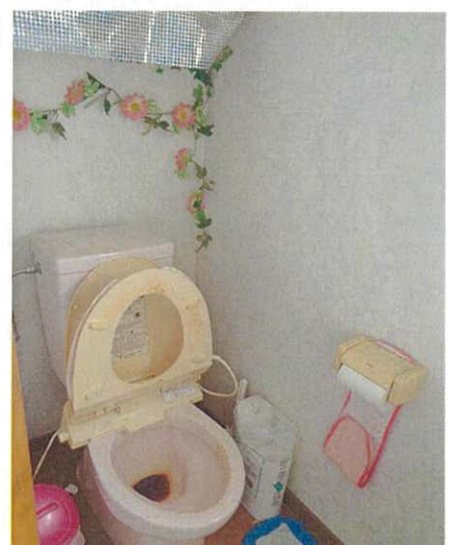
28



29



30



31



32



33



34





令和 7 年 (ケ) 第 79 号
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 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1,520,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金590,000円
物件2(土地)	金70,000円
物件3(建物)	金860,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	西条市福武字犬付 甲632番5 宅地 223.24㎡	同左
2	所在地目地積	西条市福武字犬付 甲632番4 宅地 24.23㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西条市福武字犬付甲632番地5 甲632番5 居宅 木造瓦・スレート葺2階建 1階 100.28㎡ 2階 52.51㎡ 延 152.79㎡	1階 約99.20㎡ 延 約151.71㎡
番号	特記事項		
	○物件3建物の1階部分の床面積について、現況床面積と登記床面積が異なっている。評価に際しては、評価人が概測した現況床面積を採用した。		

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・2)

位置・交通	JR予讃線「伊予西条」駅の南東方・道路距離約3km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	対象不動産は西条市役所の南東方約3.6km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、市道沿いに住宅の多く見られる住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約5mの舗装市道で、その系統・連続性は普通程度である。公共・公益的施設への接近性については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 用途指定なし 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	247.47㎡(物件1・2一体) 旗竿地(間口:約2.5m、奥行:約21m)
接面道路の状況	北側約5m舗装市道にほぼ等高接面(法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件3建物の敷地、駐車場及び庭として利用されており、物件2土地は主として市道からの進入路として利用されている。隣接地は住宅等である。	
供給処理施設	上水道なし 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	○上水道について、目的建物の北部に揚水ポンプが設置されており、地下水を利用している。 ○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。 ○土壌汚染について、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、土壌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3)

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51年3月19日 新築 増築年月日(登記記載) : 平成10年4月15日 増築 経 過 年 数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・スレート葺 外 壁 : サイディング張り・リシン吹付け 内 壁 : クロス、プリント合板等 天 井 : 数目板、クロス等 床 : フローリング、畳、ビニールシート等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 約99.20㎡ 2階 52.51㎡ 延 約151.71㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は空き家の状態で所有者が占有している。建物内外には大量の動産が残置されている。
特記事項	○目的建物の1階部分の床面積について、現況床面積と登記床面積が異なっている。 ○目的建物の北部及び南部に差し掛けが設置されており、北東部にカーポートが設置されている。 ○目的建物の給湯器及びガスボンベは撤去されている。 ○目的建物は築年数が古く、1階和室天井部の破損や台所部分の床沈み及び傾斜等の不具合が認められた。 ○目的建物について、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。 ○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。 ○目的建物の新築時の建築確認申請は確認できなかった。下記は増築時の確認番号である。 建築確認番号 : H10.2.9 H09認建西条000425号 検査済証番号 : なし

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・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/㎡) ア	個 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	29,300	0.61	223.24	0.55	2,190,000
2	29,300	0.61	24.23	0.55	240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 113 = 29,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：特段の補正は不要と判断した。

◇ 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・形状等を考慮して上記の通り判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現況と建物取壊し費用相当額を勘案した。

(2) 建物価格(物件3)

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
3	140,000	151.71	0.005	110,000

ウ 現価率

・ 建物の現況から現価率を上記の通りと判断した。

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	2,190,000	0.55	法定地上権	1,200,000
2	240,000	0.55	法定地上権	130,000
計				1,330,000

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	2,190,000	-1,200,000		1.00	0.6	590,000円
2	240,000	-130,000		1.00	0.6	70,000円
3	110,000	+1,330,000	1.00	1.00	0.6	860,000円
一括価格(合計)						1,520,000円

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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 (地価公示) 西条-6

所 在 : 西条市福武字出晴甲890番34
価 格 : 33,400円/㎡
位 置 : 伊予西条駅2.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : 下水
接 面 街 路 : 西側4.3m道路に接面
用 途 指 定 等 : 用途指定なし (60%、200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	4,441,136円	評価額
物件2	482,031円	評価額
物件3	2,175,127円	評価額

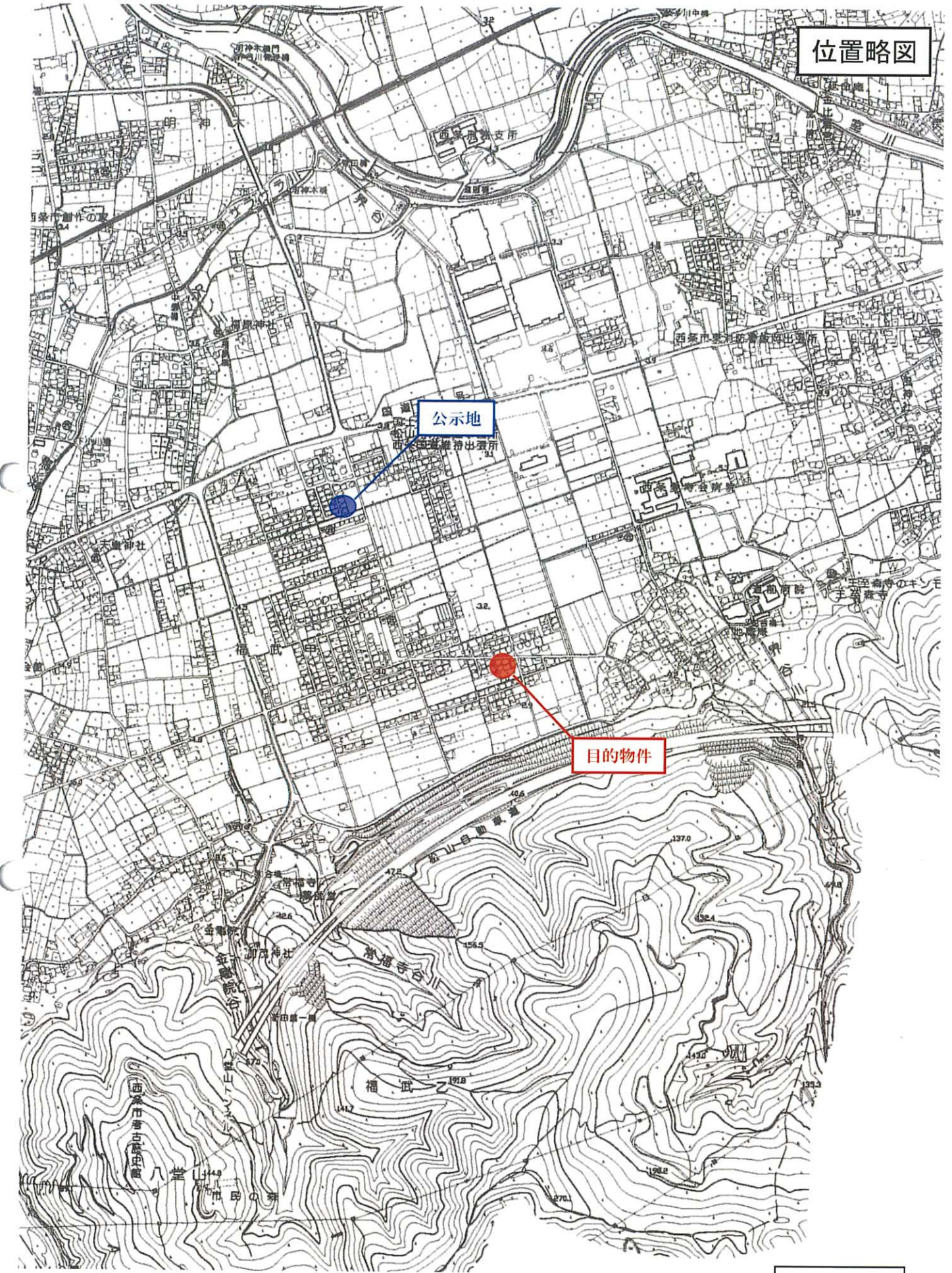
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置略図
近隣図
法14条地図
地積測量図
建物図面

以 上

位置略図



S=1/10,000

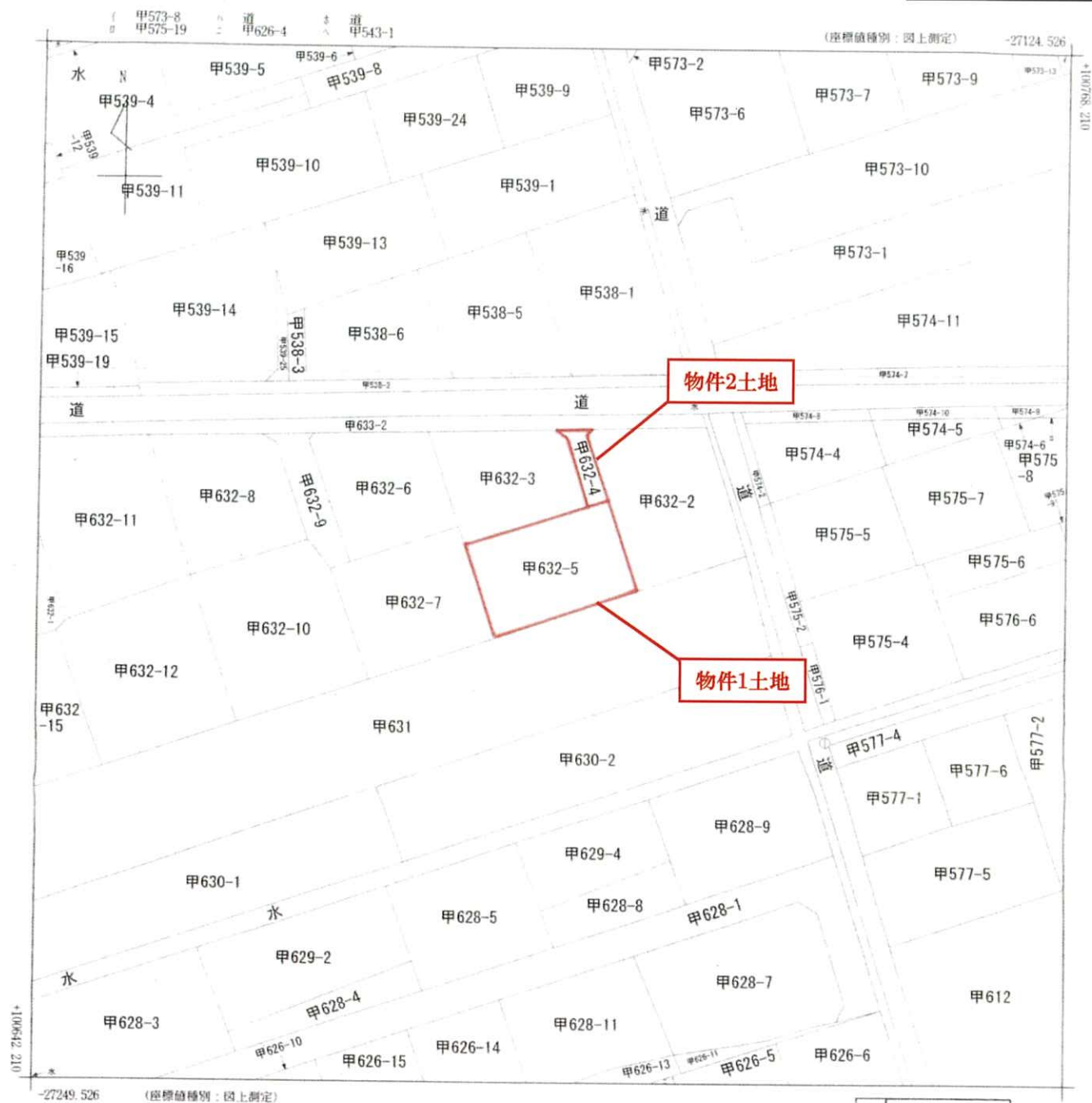
近隣図



目的物件

S=1/2,500

法14条地図



地番区域見出
福武

請求部分	所在 西条市福武字犬付				地番	甲632番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年11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10月2日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

※原図を70%に縮小

S.50.6.9

106152

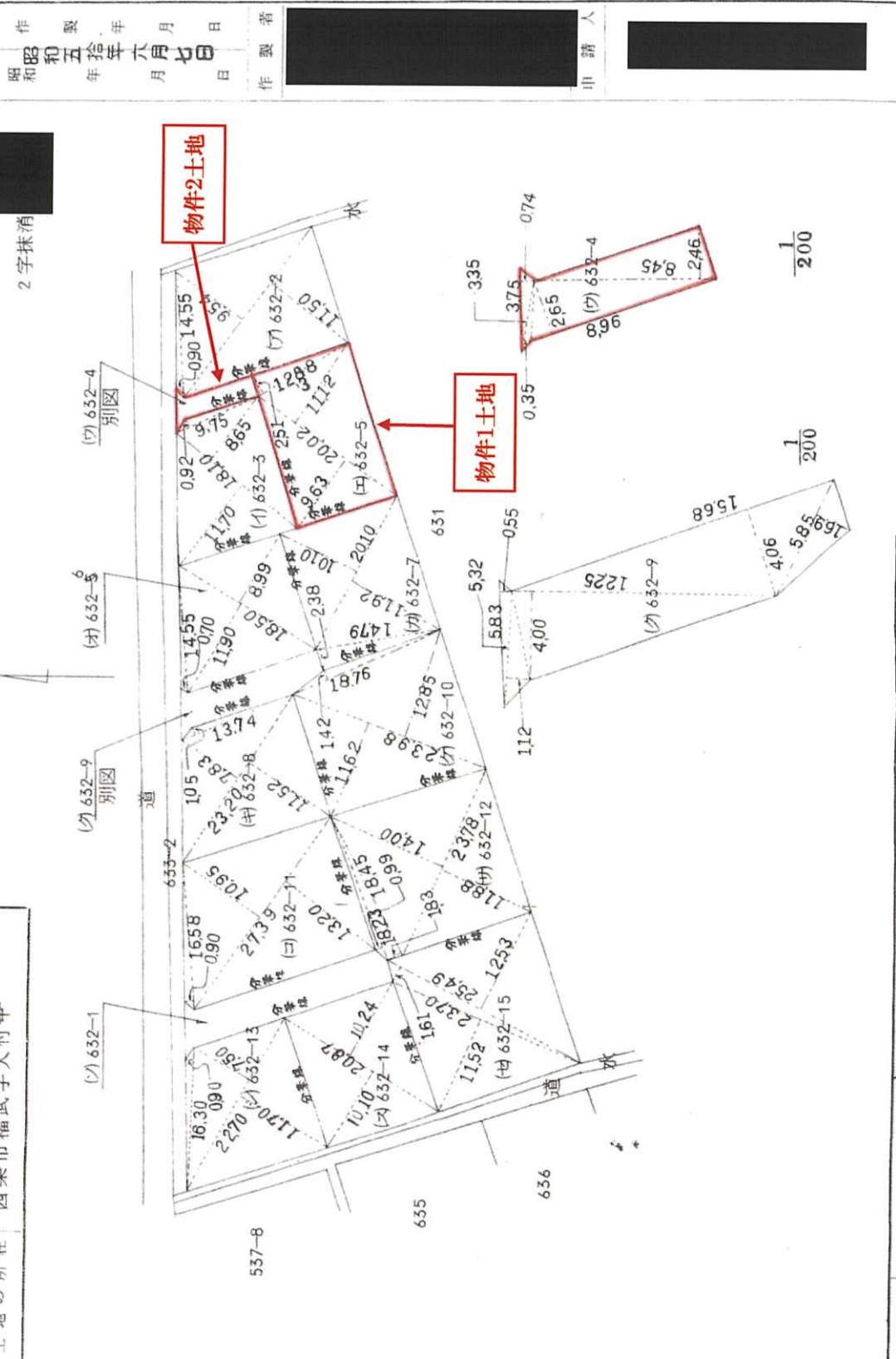
地積測量図

(1/3)

登記年月日：昭和50年6月9日

①A632

地番	甲 632-2 乙 632-15 丙 632-1
土地の所在	西条市福武字犬付畔



製作年 月 日
昭和五拾年六月七日

申請人

縮尺 1/500 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 松山地方方法務局西条支局

登記官

公用

※原図を70%に縮小

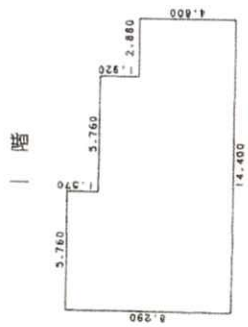
建物図面

建物図面

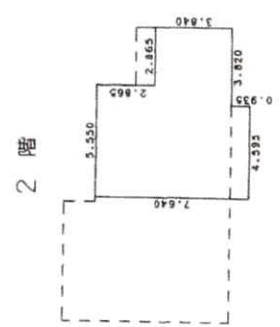
家屋番号 甲632番5
 建物の所在 西条市福武字犬付甲632番地5

452874 各階平面図

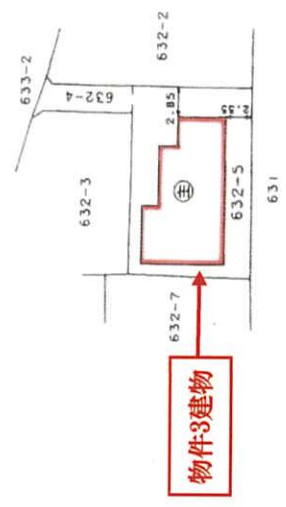
登記年月日：平成10年5月12日



区	面積
8.290 x 5.760	= 47.750400
6.720 x 5.760	= 38.707200
4.800 x 2.880	= 13.824000
合計	100.281600
床面積	100.28 m ²



区	面積
7.640 x 4.595	= 35.105800
6.705 x 0.955	= 6.403275
3.840 x 2.865	= 11.001600
合計	52.510675
床面積	52.51 m ²



製作者 [Redacted] 縮尺 1/250
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500
 平成10年5月1日作製
 (愛媛県土地家屋調査士会印紙)
 9 № 004136 H10.5.12 9.1.200冊

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 松山地方支務局西条支局 登記官

公用

※原図を70%に縮小