

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18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 7月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月24日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月18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 四国中央市金生町山田井  
地 番 1356番1  
地 目 宅地  
地 積 289.06平方メートル
- 2 所 在 四国中央市金生町山田井 1356番地1  
家屋 番号 1356番1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 113.03平方メートル  
2階 63.34平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

1階南西部分につき、**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。その余の部分につき、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   | 四国中央市金生町山田井                                  |
|   | 地 番   | 1 3 5 6 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 8 9 . 0 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 四国中央市金生町山田井 1 3 5 6 番地 1                     |
|   | 家屋 番号 | 1 3 5 6 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 1 1 3 . 0 3 平方メートル<br>2階 6 3 . 3 4 平方メートル |

令和 8年(ケ)第17号  
令和 8年4月 8日受理  
令和 8年4月24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 四国中央市金生町山田井  
地 番 1 3 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 8 9 . 0 6 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市金生町山田井 1 3 5 6 番地 1  
家屋 番号 1 3 5 6 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 1 3 . 0 3 平方メートル  
2 階 6 3 . 3 4 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	■14条地区のとおり □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 □地区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 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が異なる(□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 上記の者が本建物のうち、下記の者が占有している以外の部分を居宅として使用している ■その他の者(■B) 上記の者が本建物のうち、1階南西部分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 □地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 □ある □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2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階南西側部分約43.89平方メートル)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (所有者の母)	
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"/>	
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 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23年7月26日	
最初の契約等	契約日	平成23年7月26日
	期間	平成23年7月26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		
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 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されているほか、隣接地と工作物等で区分されているため、境界は明確である。
- 2 物件1土地は、土地所有者が物件2建物の敷地として使用している。
- 3 物件1土地の南西側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、幅員約6m）に接する。物件1土地の南東側は、水路（幅員約0.3m）に接し、さらにその南東側は里道（建築基準法上の道路に非該当、幅員約0.7m）に接する。
- 4 物件2建物は、公簿によれば平成23年7月に新築された建物となっているが、平成23年3月に建築確認を受け、平成23年7月に完了検査を受けた記録が愛媛県四国中央土木事務所に残っている。
- 5 物件2建物は、二世帯住宅である。1階北東側部分と1階南西側部分にそれぞれ入口があり、内部で行き来できない構造となっている。それぞれに台所、浴室、便所が設置されている。いずれもオール電化となっていて、北東側部分にヒートポンプ給湯器、南西側部分に電気温水器が設置されているが、いずれもリース品である。
- 6 南西側市道内に整備されている公共水道から水道が引き込まれている。下水は、浄化槽により処理されている。
- 7 物件2建物の北東側の1階部分で、約3年間小型犬が飼育されている。
- 8 南西側部分の屋根裏に、北東側部分の2階から入る屋根裏収納がある。

(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
<p>■ <b>A</b> (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。</li> <li>2 物件2建物には未登記の増築はありません。</li> <li>3 物件2建物に不具合は特にありません。</li> <li>4 物件2建物は、二世帯住宅です。1階の北東側部分と2階部分を私が使用し、1階の南西側部分を私の母<b>B</b>が新築当初から使用しています。北東側部分と南西側部分は、玄関も別々で、内部で行き来できない構造です。それぞれに台所、浴室、トイレが設置されています。<b>B</b>から賃料等は受け取っておらず、使用貸借です。将来的には内部で行き来できるようにすることも考えています。</li> <li>5 物件2建物は、オール電化住宅です。北東側部分にはエコ給湯器、南西側部分には電気温水器がそれぞれ設置されていますが、いずれもリース品です。リース料は、私と<b>B</b>が、それぞれ支払っています。電気代も同様です。</li> <li>6 水道は、公共水道を引き込んでいます。水道代は私が支払っていますが、<b>B</b>から使用料相当額を受け取っています。下水は、物件1土地内に設置されている浄化槽により、処理しています。</li> <li>7 物件2建物に不具合は特にありませんが、北東側部分の1階で小型犬1匹を約3年間飼育しています。</li> <li>8 物件2建物には北東側の2階部分から入る屋根裏収納があります。</li> </ol>
<p>■ <b>B</b> (所有者の母、物件2、1階南西側部分占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、物件1、2所有者の母です。</li> <li>2 物件2建物のうち、1階南西側部分を私が新築時から無償で使用しています。</li> <li>3 南西側部分にも、玄関、台所、浴室、トイレがあり、北東側部分と内部で行き来できない構造になっています。</li> <li>4 南西側部分の電気代、電気温水器のリース料は、私が支払っています。水道代については、建物所有者が支払っていますが、私から建物所有者に南西側部分の使用料相当額を渡しています。</li> <li>5 建物所有者と私は、世帯は完全に別にしてしています。</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

( 5 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4月8日(水) 12:30 - 12:50	当庁等	申請書等作成
令和8年4月9日(木) 13:05 - 13:20	松山地方法務局四 国中央支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年4月9日(木) 13:30 - 13:50	四国中央市役所	建物間取図等資料収集
令和8年4月9日(木) 13:55 - 14:15	四国中央市防災セ ンター	建築住宅課、国土管理課で、道路等について調査
令和8年4月9日(木) 14:25 - 14:40	愛媛県四国中央土 木事務所	建築計画概要書等閲覧
令和8年4月9日(木) 14:55 - 15:10	四国中央市水道局	上下水道について調査
令和8年4月9日(木) 15:30 - 16:10	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4月21日 (火) 15:00 - 15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者の母 <b>B</b> 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  
( 6 枚目)

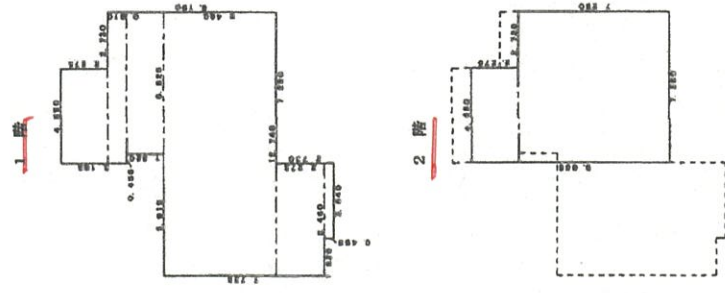
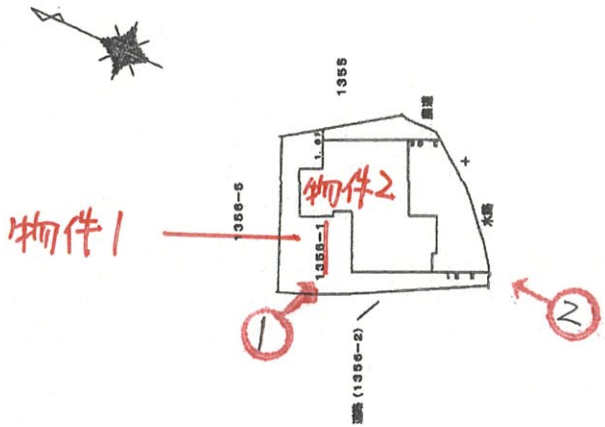
A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○→

建物図面

1356番1

四国中央市金生町山井字フシ石1356番地1

各階平面図



1階

3.040 x 0.408	=	1.006200
5.460 x 2.278	=	12.421800
12.740 x 0.460	=	09.900400
8.828 x 1.820	=	12.421800
7.280 x 0.910	=	0.924800
4.860 x 2.278	=	10.951200
合計		113.039600
床面積		113.03 ㎡

2階

7.280 x 7.280	=	82.998400
4.860 x 2.278	=	10.951200
合計		93.949600
床面積		93.94 ㎡

1 / 500 縮尺

1 / 250 縮尺

申請人

作製者

登記年月日：平成23年8月2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4月9日 松山地方支務局四国中央支局

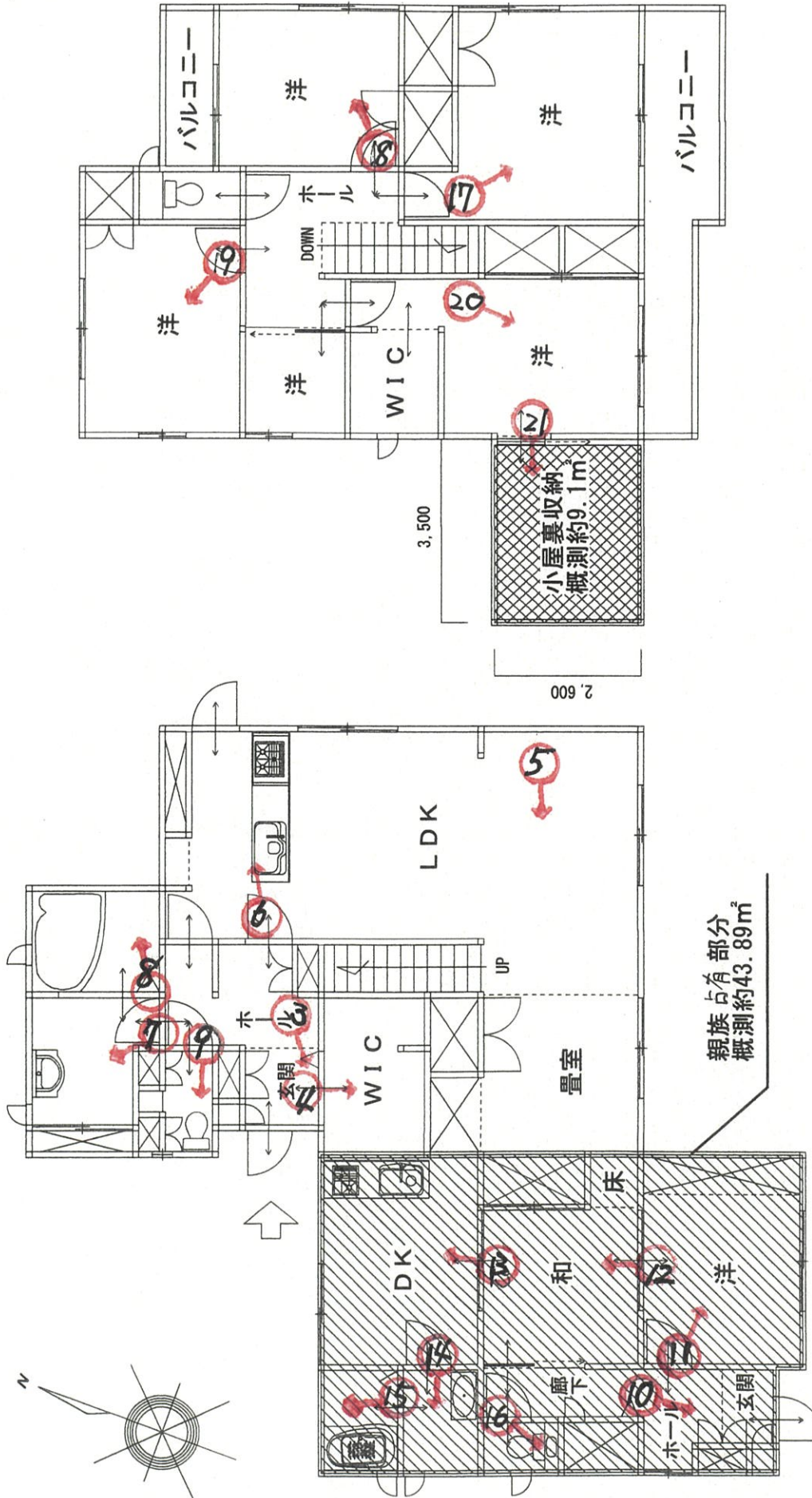
登記官

(7枚目)

請求番号：3-2

公用

写真撮影位置・方向・番号



2階

1階

親族占有部分  
概測約43.89㎡

小屋裏収納  
概測約9.1㎡

令和8年(ケ)17 物件2

間取図

① 物件1 物件2北東側部分 南西側部分  
市道



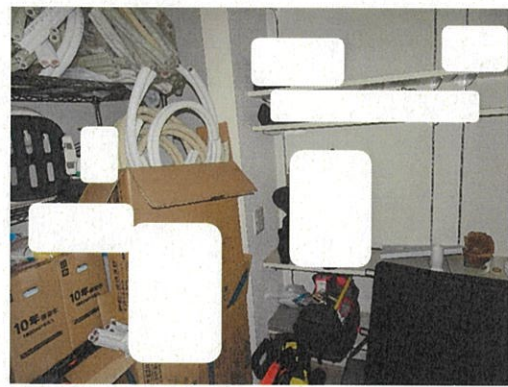
② 物件1 物件2南西側部分 北東側部分  
市道 水路



③ 物件2 1階北東側部分



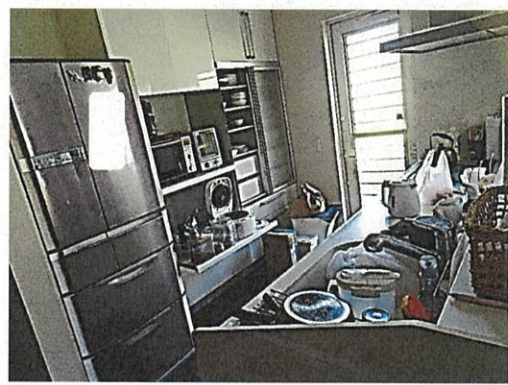
④



⑤



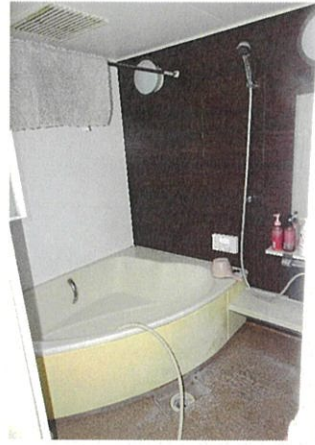
⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

1階 南西側部分



⑪



⑫



⑬



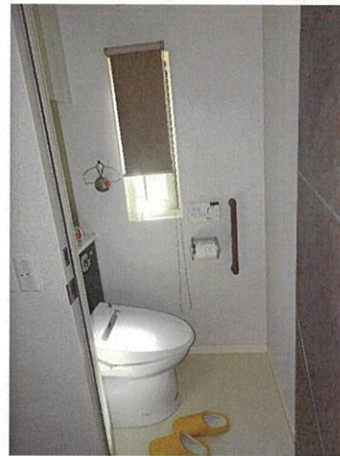
⑭



⑮



⑯



⑰ 2階



⑱



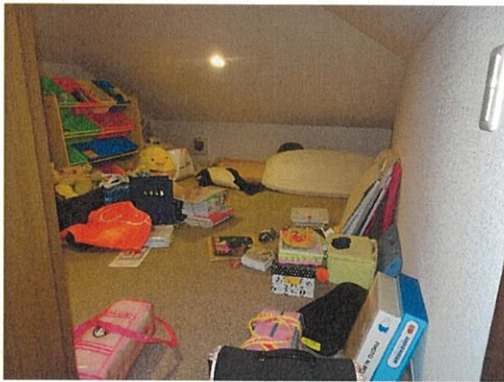
⑱



⑳



㉑ 屋根裏収納



令和 8 年（ケ）第 17 号  
令和 8 年 4 月 21 日現地調査  
令和 8 年 5 月 7 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
合 田 英 昭

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,420,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,350,000 円
物件2 (建物)	金 8,070,000 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	四国中央市金生町山田井 1356番1 宅地 289.06m <sup>2</sup>	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	四国中央市金生町山田井1356番地1 1356番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 113.03m <sup>2</sup> 2階 63.34m <sup>2</sup>	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2	2階に小屋裏スペースが概測で約9.1m <sup>2</sup> 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	J R 予讃線「川之江」駅の東方・道路距離約 2.8 km 最寄バス停「山田井」の北東方・約 1.1 km (徒歩約14分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣の地域は、四国中央市郊外部の金生町山田井に位置し、山田井川以北の市道沿いに、一般住宅が見られるほか農地も多い住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 土砂災害警戒区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	289.06㎡ (登記記載) 約20.2m 約16.8m ほぼ整形 (別添「不動産登記法第14条地図写し」参照) ほぼ平坦 (駐車スペースに若干傾斜あり)
接面道路の状況	① 南西側が、幅員約6.0mの舗装市道 (建築基準法上の道路) にほぼ等高に接面 ② 南東側が、幅員約0.7mの舗装道路 (建築基準法上の道ではない) にほぼ等高に接面 (幅約0.3mの水路介在)	
土地の利用状況	物件1は、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 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	① 駐車スペースあり。 ② 昭和41年の住宅地図及び土地の登記簿によると、従前の土地利用の状態は、農地で、その後、宅地に転用され現在に至っているものと推定される。有害物質使用特定施設の届出はない。	

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23年7月26日 新築 経 過 年 数：15年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリング、板張、畳、カーペット敷ほか 設 備：トイレ（1階：2・2階：1）、浴室（1階：2）、キッチン（1階：2） そ の 他：バルコニー、電気給湯器、小屋裏収納あり
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり なお、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	① 建築確認の申請状況は以下のとおり。 平成23年3月22日確認 確認番号：第ERI11007443号 敷地面積：289.31㎡ 建築面積：119.45㎡ 延べ面積：180.93㎡ ② 二世帯住宅であり、1階に親族が占有する部分が概測で約43.89㎡ある。 ③ 物件2について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。 ④ 電気給湯器については、現況調査報告書記載のとおり。 ⑤ オール電化住宅である。 ⑥ 室内でペットが飼育されている。

## 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	31,700	1.00	289.06	0.95	8,710,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 四国中央(県) -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $44,900\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 139 \approx 31,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : なし

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	180,000	185.47	0.36	12,020,000

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 15年 経済的残存耐用年数 10年 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通 )による補正 ▲10%と査定した。

現 価 率 =  $\{0\% + (1 - 0\%) \times (10\text{年} / (15\text{年} + 10\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$   
 $= 0.36$

## 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	8,710,000	0.55	法定地上権	4,790,000

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	8,710,000	-4,790,000	/	1.00	0.60	2,350,000
2	12,020,000	+4,790,000	1.00	0.80	0.60	8,070,000
一括価格(合計)						10,420,000

ウ 占有減価修正 : 不要

エ 市場性修正 : 建物について、建物の規模が標準的な建物より大きな二世帯住宅である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 地価調査価格（四国中央（県）－5）

所 在：四国中央市金生町山田井乙10番35

価 格：44,900 円/㎡

位 置：JR予讃線「川之江」駅の南東方約 2.2 km に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：174 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4.0 m 市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 6,215,946 円

物件 2 8,978,696 円

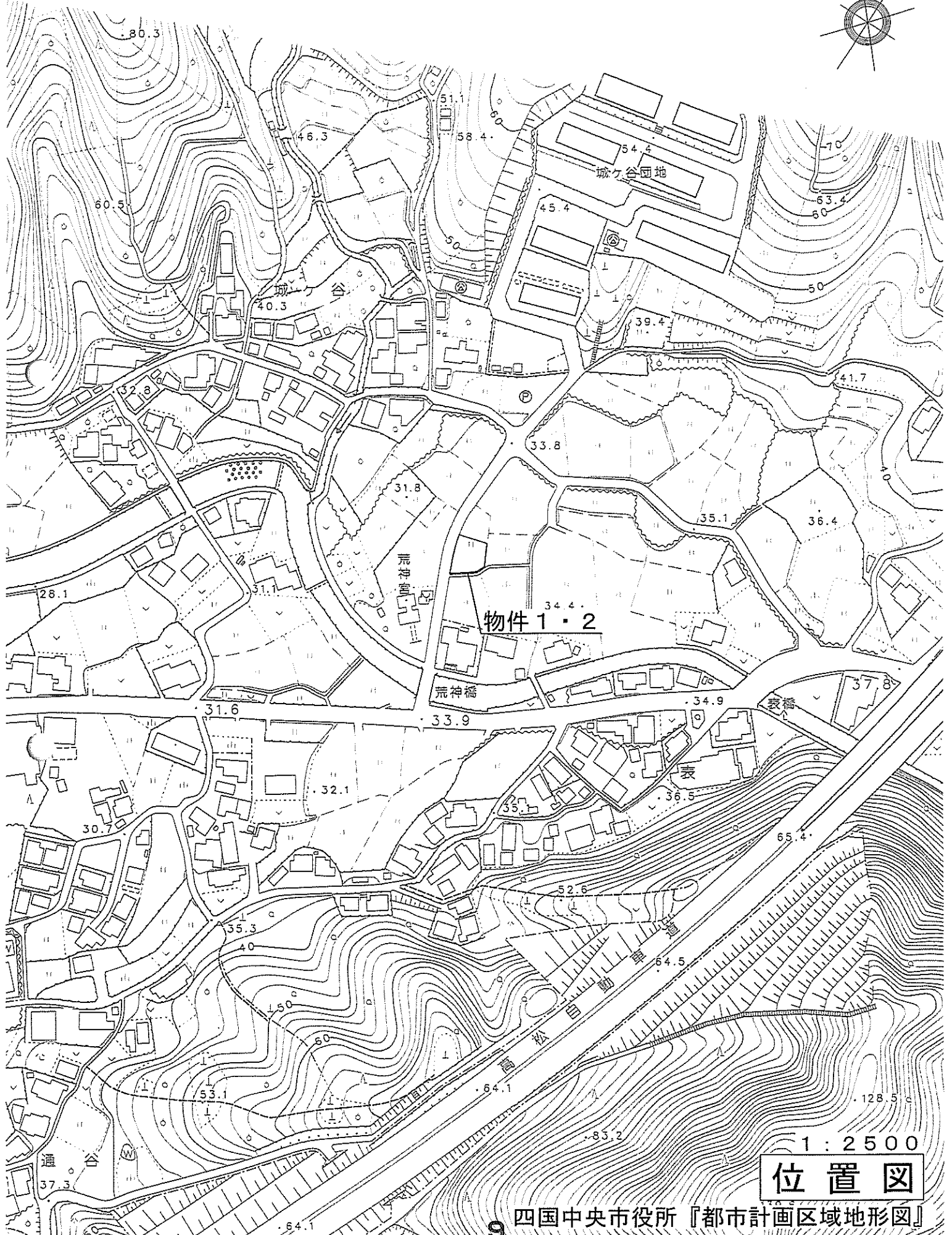
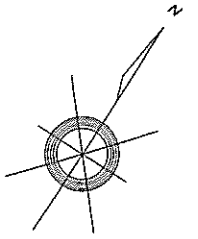
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

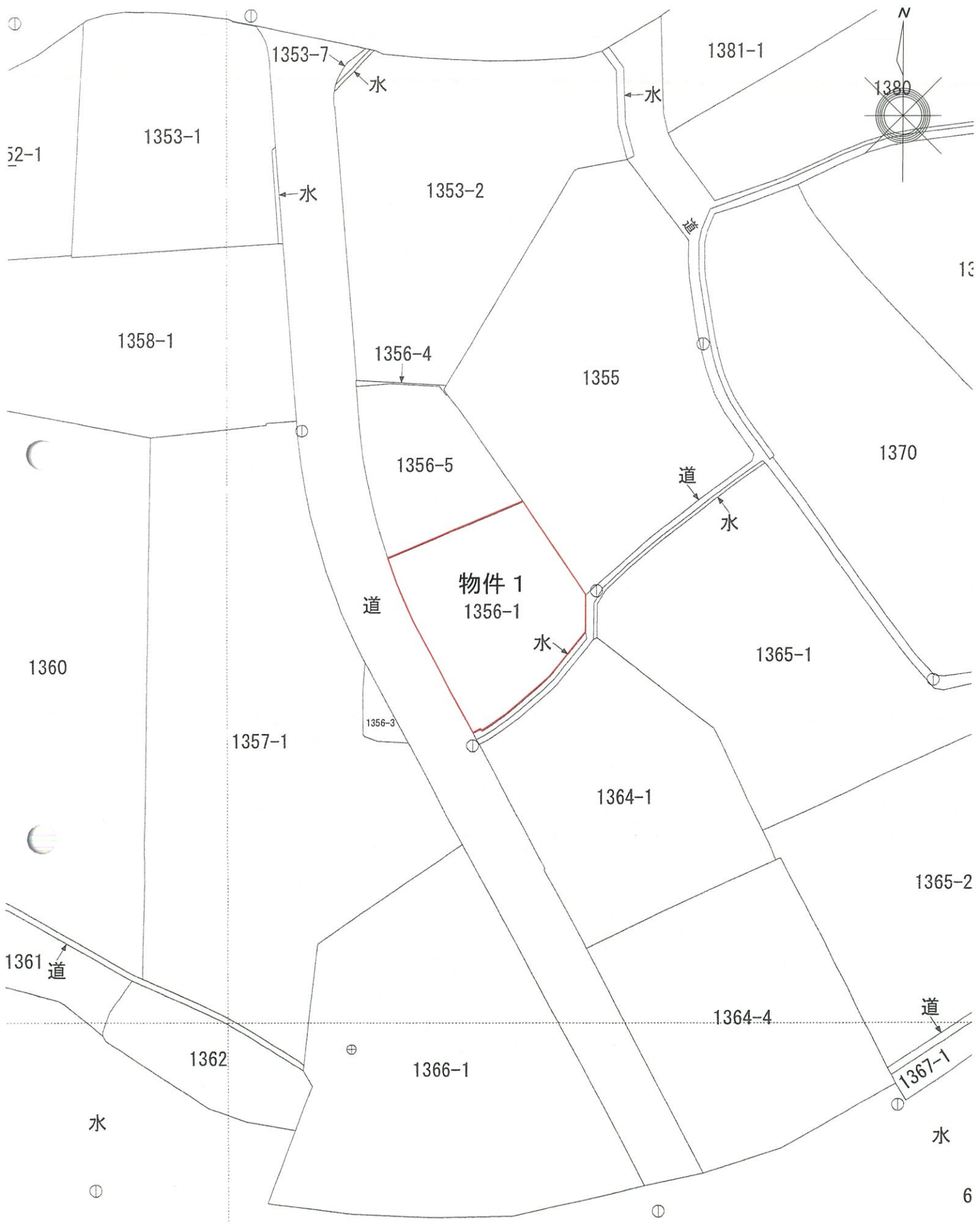
- 1 受命物件の位置図
- 2 不動産登記法第14条地図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図

以 上

# 添付資料



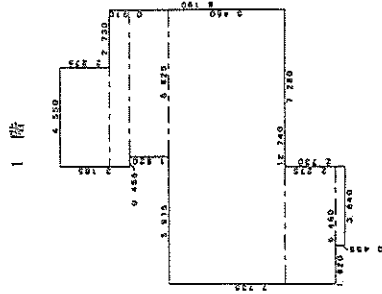
1 : 2500  
**位置図**



1 : 5 0 0  
**不動産登記法第14条地図写し**

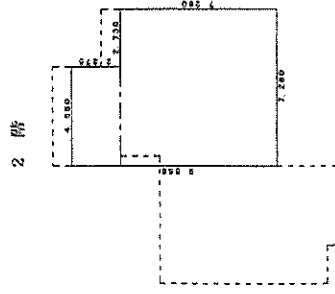
各階平面図 建物平面図

家屋番号	1356番1
建物の所在	四国中央市金生町山田井字ワシ石1356番地1



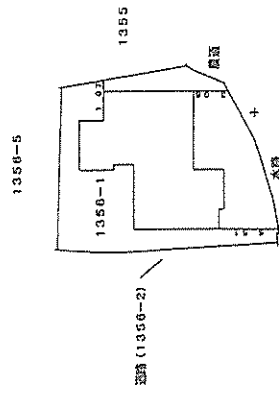
求積表

3.640 x 0.456	=	1.666200
5.400 x 2.275	=	12.421500
12.740 x 5.460	=	69.560400
0.825 x 1.820	=	1.221500
7.280 x 0.910	=	6.624800
4.660 x 2.276	=	10.361260
合計		113.038650
床面積		113.03 m <sup>2</sup>



求積表

7.280 x 7.280	=	52.988400
4.660 x 2.276	=	10.361260
合計		63.349660
床面積		63.34 m <sup>2</sup>



作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1 / 250	1 / 500

A3判をA4判に縮小  
建物図面写し・各階平面図