

## 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   | 今治市近見町二丁目                                    |
|   | 地 番   | 辛 8 4 番 3 0                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 8 . 3 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 今治市近見町二丁目                                    |
|   | 地 番   | 辛 8 4 番 3 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 5 5 . 6 6 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 今治市近見町二丁目                                    |
|   | 地 番   | 辛 8 4 番 3 4                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 4 9 . 8 0 平方メートル                             |
| 4 | 所 在   | 今治市近見町二丁目 辛 8 4 番 地 3 2、辛 8 4 番 地 3 4        |
|   | 家屋 番号 | 辛 8 4 番 3 2                                  |
|   | 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 4 6 . 3 7 平方メートル<br>2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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1～4】

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1～4】

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   | 今治市近見町二丁目                        |
|   | 地 番   | 辛84番30                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 108.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 今治市近見町二丁目                        |
|   | 地 番   | 辛84番32                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 55.66平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 今治市近見町二丁目                        |
|   | 地 番   | 辛84番34                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 49.80平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 今治市近見町二丁目 辛84番地32、辛84番地34        |
|   | 家屋 番号 | 辛84番32                           |
|   | 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 46.37平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



令和 8年(ケ)第12号  
令和 8年3月 4日受理  
令和 8年3月25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   | 今治市近見町二丁目                                  |
|   | 地 番   | 辛 8 4 番 3 0                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 0 8 . 3 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 今治市近見町二丁目                                  |
|   | 地 番   | 辛 8 4 番 3 2                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 5 5 . 6 6 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 今治市近見町二丁目                                  |
|   | 地 番   | 辛 8 4 番 3 4                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 4 9 . 8 0 平方メートル                           |
| 4 | 所 在   | 今治市近見町二丁目 辛 8 4 番地 3 2、辛 8 4 番地 3 4        |
|   | 家屋 番号 | 辛 8 4 番 3 2                                |
|   | 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 4 6 . 3 7 平方メートル<br>2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	今治市近見町2丁目4-4	
土地	物件1、2、3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2、3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> （物件　　）	
形状	<input type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり	
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 上記の者が物件2、3土地上に下記建物を所有するなどして、物件1から3土地を占有している <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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件4	
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         — <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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居宅として使用している <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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 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 物件1から3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ないほか、残地分の地積測量図しか備え付けられていないため、正確な形状、地積等を把握するためには、関係人立会の基に境界確認を行い専門家による測量を要するところ、現況で工作物等により区分された範囲の土地は、建物図面の形状と概ね一致するほか、現地での概測結果も概ね公簿地積と一致する。
- 2 物件1土地から3土地は、土地所有者が物件4建物の敷地として利用している。
- 3 物件3土地の西側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、幅員約13m（歩道部分を含む）、地番辛84番43の土地（所有者今治市）等を含む。）に接するが、市道と物件3土地の間には約2mの高低差が生じているため、現況では西側道路から直接出入りすることが困難な状況である。
- 4 物件1から3土地の北側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、幅員約5mから5.3m）（地番辛84番36の土地（所有者今治市）を含む。）に接する。物件1から3土地と北側市道とは最大で約2mの高低差が生じている。
- 5 物件1から3土地の南側は水路に接している。
- 6 物件4建物は、公簿によれば令和6年6月に新築された建物となっているが、今治市に令和5年11月に建築確認を受け、令和6年7月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 7 物件4建物はオール電化住宅である。屋根等に設置されている太陽光発電設備は株式会社オリコプロダクトファイナンスのローンを組んで設置されたものであるが、仮に同社に所有権が留保される契約であったとしても、同社においては競売事件の買受人に対し、太陽光発電設備の所有権を主張しないとの回答がある。
- 8 物件4建物は、西側市道を大型車両が通行する際には振動が生じるとの建物所有者の陳述がある。
- 9 物件4建物の水は、北側市道内に整備されている公共水道から引き込んで利用されている。
- 10 物件4建物の汚水は北側市道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

( 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 物件1から3土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。物件1から3土地の南側にある水路は、物件1から3土地に含まれていないと思います。</li><li>2 物件4建物に未登記の増築はありません。</li><li>3 物件4建物はオール電化住宅です。ヒートポンプ給湯機は買い取りです。太陽光発電設備は株式会社オリコプロダクトファイナンスのローンを組んで設置しました。同社に対する債務は完済していません。設置する際に補助金の支給を受けたかどうかは覚えていません。</li><li>4 物件4建物に特に不具合はありませんが、西側市道を大型車両が通行する際に振動が生じます。</li><li>5 物件4建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。</li><li>6 下水は、公共下水に接続して放流しています。</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

( 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3月4日(水) 9:00 - 9:30	当庁等	申請書等作成
令和8年3月4日(水) 10:40 - 11:30	今治市役所	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3月4日(水) 11:40 - 12:10	松山地方法務局今治支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年3月4日(水) 12:30 - 12:50	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和8年3月9日(月) 9:45 - 10:00	当庁等	所有者から電話で聴取
令和8年3月12日(木) 9:40 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取
令和8年3月12日(木) 17:00 - 17:15	当庁等	株式会社オリコプロダクトファイナンスに対し、照会書作成、送付
<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> <p><input type="checkbox"/></p>		

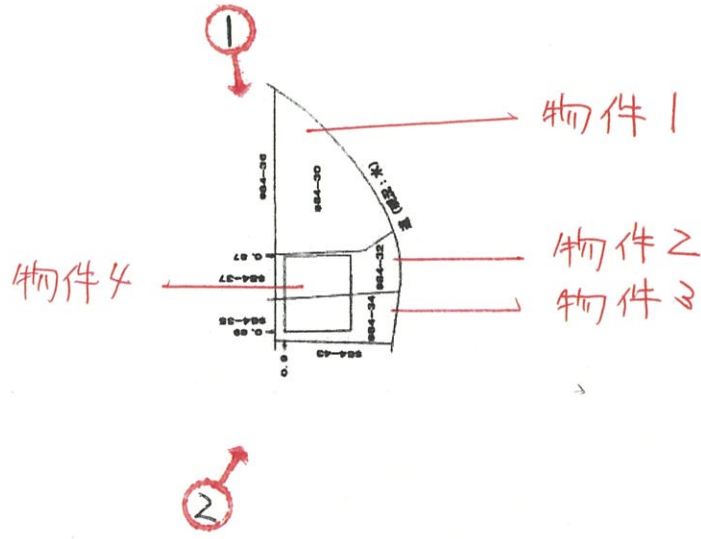
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○→

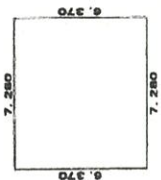
建築物図面

家屋番号 辛84番32  
 建築物の所在 今治市近見町二丁目辛84番地32、辛84番地34

各階平面図



1~2階  
 (各階同型)



床面積  
 $6.370 \times 7.280 = 46.373600$   
 46.373600  
 床面積 46.37 m<sup>2</sup>

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(令和6年6月12日作成)

作成者

登記年月日：令和6年6月20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3月4日 松山地方裁判所今治支部

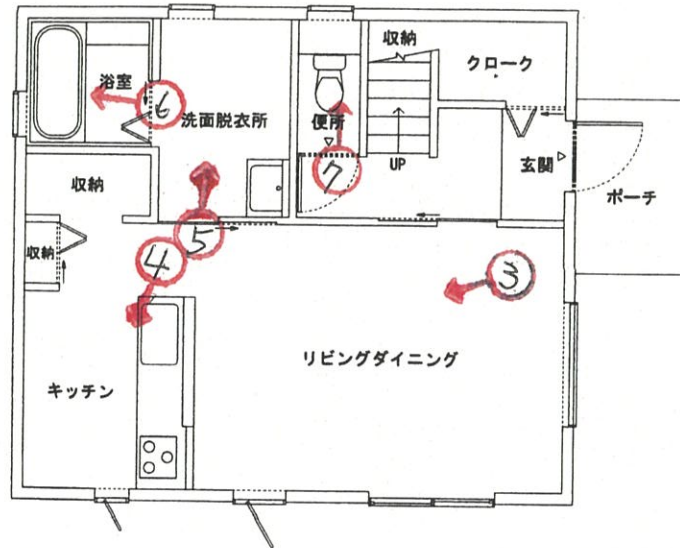
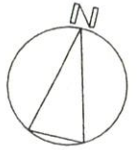
登記官

公用

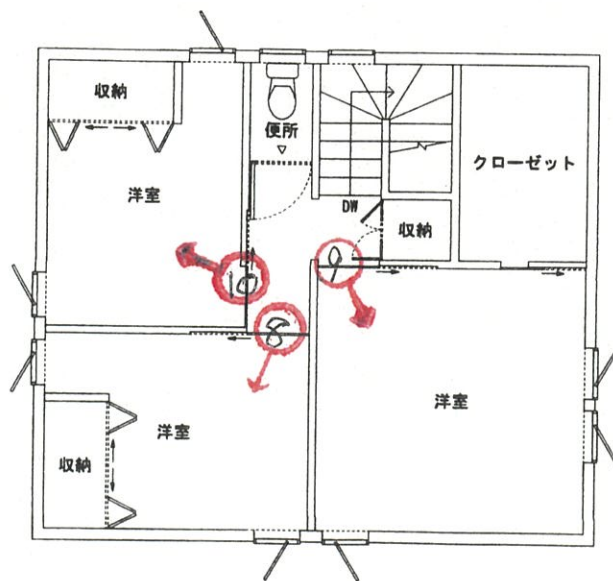
(6枚目)

請求番号：3-4

建物間取図  
(物件 4)



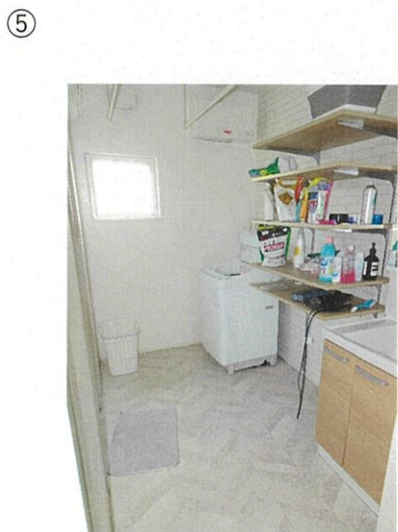
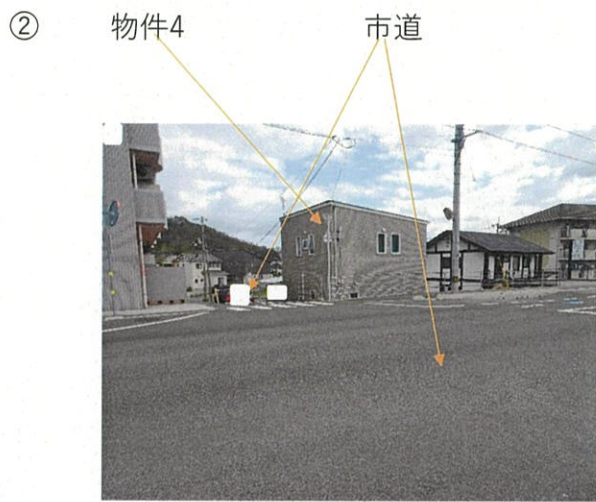
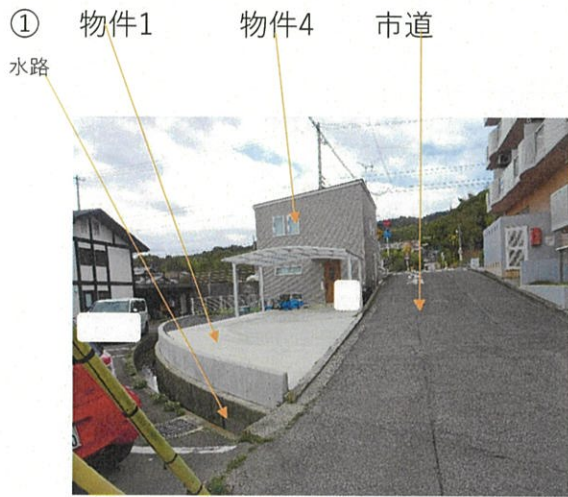
1 F



2 F

写真撮影位置・方向・番号○→

( 7 枚目)



⑦



⑧

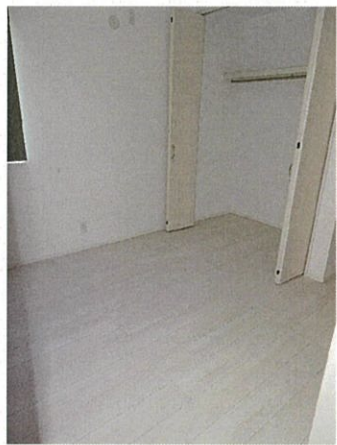
2階



⑨



⑩



令和 8 年（ケ）第 12 号  
令和 8 年 3 月 12 日現地調査  
令和 8 年 3 月 25 日評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金14,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,030,000円
物件2(土地)	金530,000円
物件3(土地)	金470,000円
物件4(建物)	金12,730,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	今治市近見町2丁目 辛84番30 宅地 108.36 m <sup>2</sup>	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市近見町2丁目 辛84番32 宅地 55.66 m <sup>2</sup>	ほぼ同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市近見町2丁目 辛84番34 宅地 49.80 m <sup>2</sup>	ほぼ同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市近見町2丁目 辛84番地32、辛84番地34 辛84番32 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階46.37m <sup>2</sup> 、2階46.37m <sup>2</sup>	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		

## 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、3)

位置・交通	JR予讃線「波止浜」駅の南東方・道路距離約2,200m 最寄バス停「近見」の南西方・道路距離約200m(徒歩約3分) (別添「位置図①」参照)	
付近の状況	当該評価対象物件は、今治市役所の北西方、直線距離にして約2,600m、今治市立近見小学校の南西方、直線距離にして約300m付近に位置している。周辺地域は低層の戸建住宅を主として、中層共同住宅等も見られる住宅地域である。市内郊外部に位置し市中心部からは若干離れているが、交通施設及び生活利便施設との位置関係から見ても居住環境面ではほぼ問題ない状況にある。	
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種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条地区 居住誘導地区
画地条件	地積： 213.82㎡ 間口： 約23.6m(北側接道間口) 奥行： 約9m(平均奥行) 形状： 不整形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	北側が幅員約5～5.3mのアスファルト舗装市道(ツルメン線)にほぼ等高から約2m低位に接面し、北側からの敷地進入可能幅は約4mである。※当該道路は建築基準法上の道路に該当する。 なお西側市道については、敷地と約2mの高低差があり、進入不可である。	
土地の利用状況等	物件1、2、3は地上建物(物件4)の敷地として利用されている。 目的外建物はない。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし(オール電化住宅。ただし北側市道下に四国ガス管が布設されている。) 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	①土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ②埋蔵文化財包蔵地について：該当なし	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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(登記情報)：令和6年6月12日 新築 経過年数：2年 経済的残存耐用年数：23年
仕様	構造：木造2階建 屋根：ガルバリウム鋼板葺き 外壁：窯業サイディング張り 内壁：ビニールクロス張り等 天井：ビニールクロス張り等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生設備、太陽光発電等 その他：その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階46.37㎡、2階46.37㎡ 延床面積92.74㎡ 増改築の有無：無
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	良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①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。 ②今治市役所建築住宅課での聴取により、建築確認(令和5年11月7日、第R05確認建築今治市00095号)を取得し、完了検査(令和6年7月1日、第R06確済建築今治市00030号)を受けていることを確認した。

## 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、3）

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	56,600	0.65	108.36	0.96	3,830,000
2	56,600	0.65	55.66	0.96	1,970,000
3	56,600	0.65	49.80	0.96	1,760,000
合計					7,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 今治(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $35,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 61.0 = 56,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：交通接近条件、環境格差条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件等を考慮した。

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、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率を判定した。

#### ② 建物価格（物件4 主である建物）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4	200,000	92.74	0.920	17,060,000

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した。

経過年数2年、 経済的残存年数23年、 残価率0%

観察減価法( 保守管理の状況等 良好 )による補正 △0%と査定した。

・ 現価率  $= \{0\% + (1 - 0\%) \times [23\text{年} / (2\text{年} + 23\text{年})]\} \times (1 - 0\%)$   
 $= 0.920$

## 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	3,830,000	0.55	法定地上権	2,110,000
2	1,970,000	0.55	法定地上権	1,080,000
3	1,760,000	0.55	法定地上権	970,000
合計				4,160,000

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	3,830,000	-2,110,000	/	1.00	0.60	1,030,000
2	1,970,000	-1,080,000	/	1.00	0.60	530,000
3	1,760,000	-970,000	/	1.00	0.60	470,000
4	17,060,000	+4,160,000	1.00	1.00	0.60	12,730,000
一括価格(合計)						14,760,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

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 今治（県）-2

所 在：今治市近見町4丁目甲301番7

価 格：35,000円/㎡

位 置：波止浜駅の南東方道路距離約2,500mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：118 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側幅員4m舗装市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)  
土砂災害警戒区域

地域の概要：小規模な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）

物 件 1：2,509,981 円

物 件 2 1,289,272 円

物 件 3 1,153,535 円

物 件 4：7,927,099 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

資料NO.1 位置図①

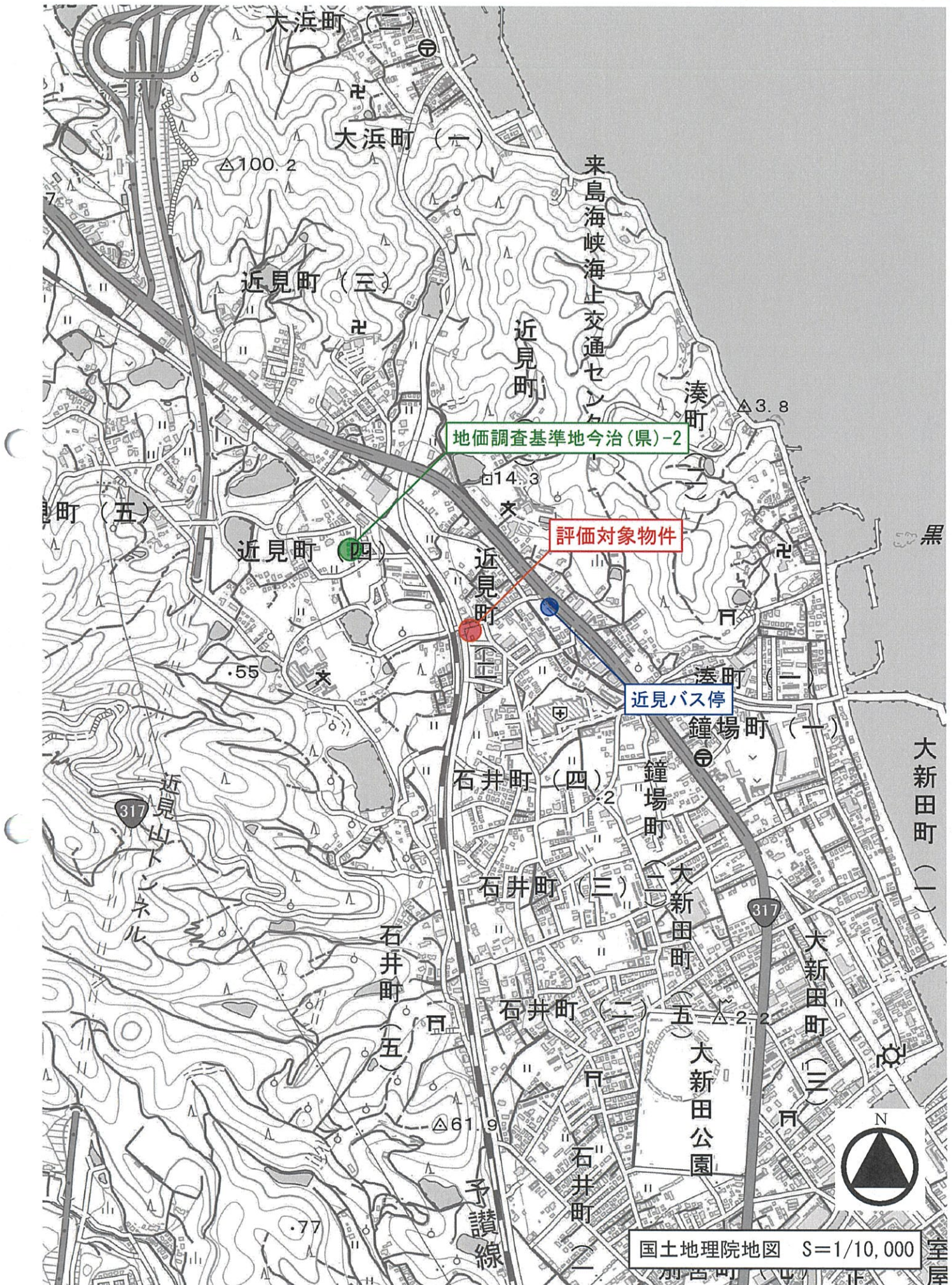
資料NO.2 位置図②

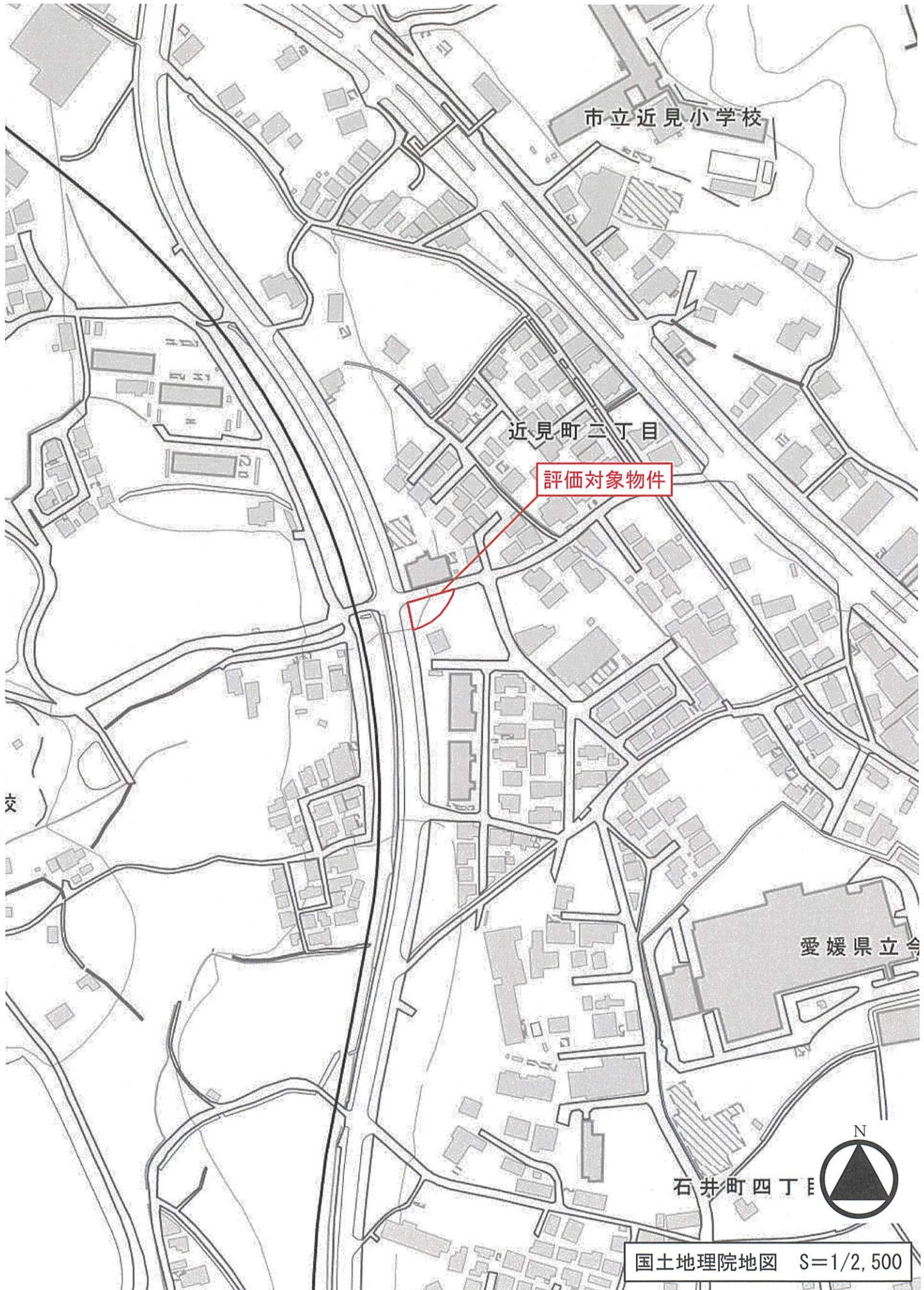
資料NO.3 公図写

資料NO.4 地積測量図写

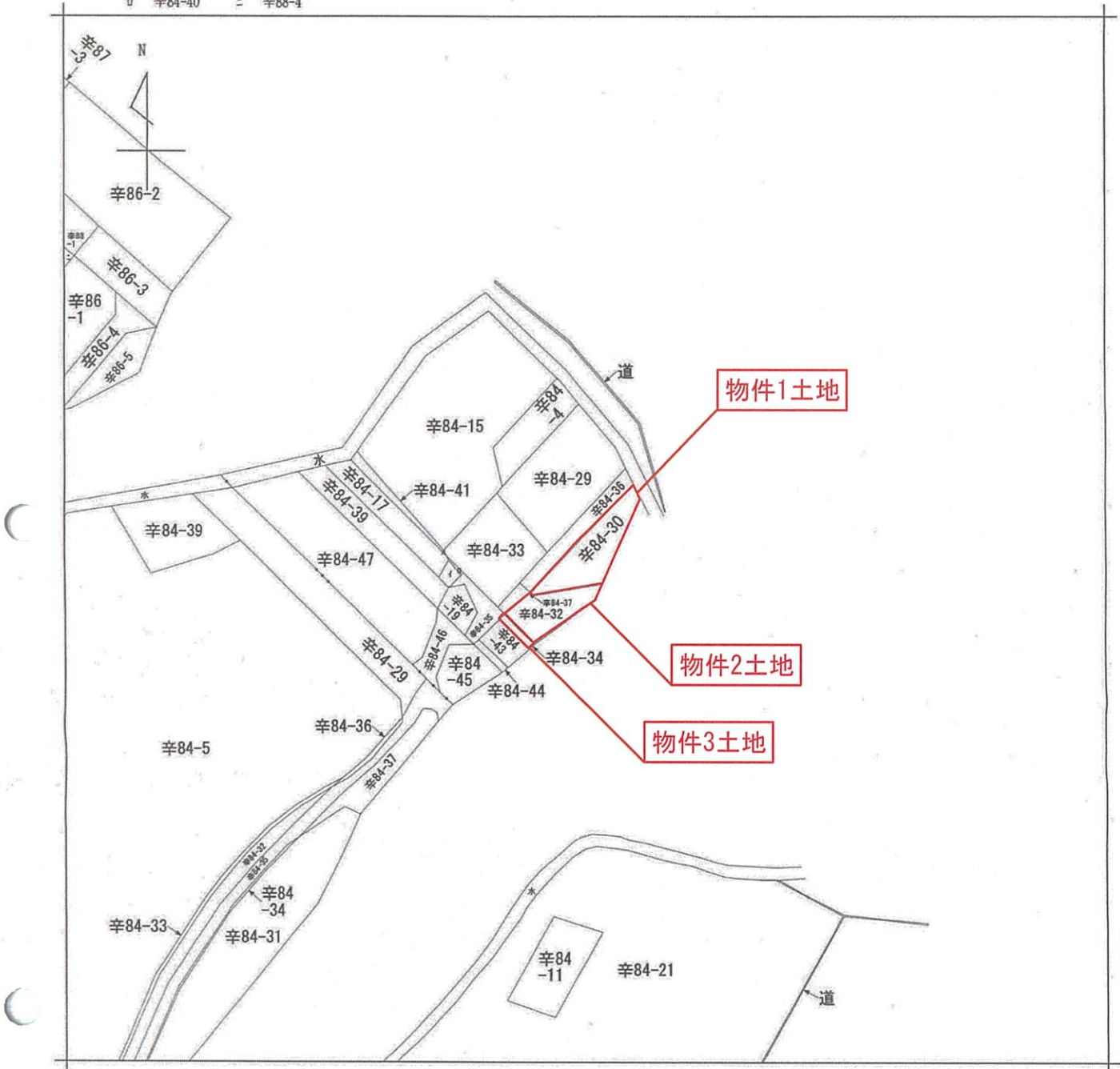
資料NO.5 建物図面・各階平面図写

以 上





イ 辛84-38    ハニ 辛84-42  
 0 辛84-40    辛88-4



(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。



- A 近見町4丁目
- B 近見町4丁目
- C 近見町2丁目

請求部	所在	今治市近見町二丁目			地番	辛84番30		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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3月4日  
 松山地方務局今治支局  
 登記官

請求番号：3-1  
 (1/1)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：昭和60年2月20日

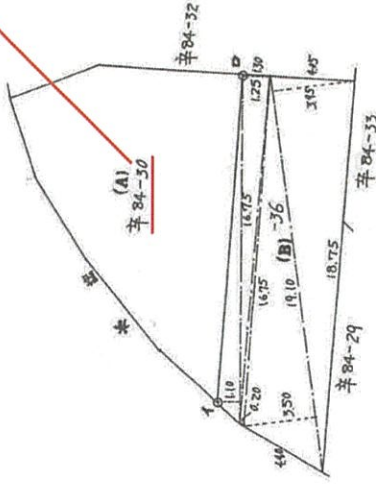
144498

地積測量図

前番 辛84-30 (後・新)

土地の所在 今治市近見町2丁目

物件1土地



境界線の種類  
1～ロ  
コンクリート道路壁外側予定(未成)

求積方法

(B)  $\frac{1}{2} \times 19.10 \times 3.95 = 37.7225$   
 $\frac{1}{2} \times 19.10 \times 3.50 = 33.425$   
 $\frac{1}{2} \times 16.75 \times 0.20 = 1.675$   
 $\frac{1}{2} \times 16.75 \times 1.25 = 10.46875$   
 $\frac{1}{2} \times 16.75 \times 1.10 = 9.2125$

92.50375㎡

(A)  $2008675 - 92.5$   
 $2008675 - 92.50375$   
 $2008582.49625$   
 $66375 \text{㎡}$   
 $1625 \text{㎡}$

昭和60年2月12日 制作  
( 年 月 日制作)

所有者 代位者

申請人

作製者

尺 1/250

S. 60. 2. 20

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3月4日 松山地方裁判所今治支局

登記官

公用



公用

登記年月日：平成7年1月18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3月4日 松山地方裁判所今治支部 登記官

144503

\*\*\* 直角座標面積計算書 \*\*\*

地番：B) 辛84-43

点名	X	Y	距離	測線
H149	120294.024	-47318.847	4.411	H149
H150	120298.380	-47319.805	0.481	H150
H151	120298.800	-47319.909	4.656	H151
H152	120303.327	-47320.997	15.004	H152
H86	120307.160	-47306.491	5.156	H86
H85	120302.147	-47305.287	4.989	H85
H84	120297.277	-47304.205	1.103	H84
H83	120296.200	-47303.966	2.057	H83
KK-441-1	120295.937	-47306.006	12.983	KK-441-1
H149	120294.024	-47318.847		

倍面積 = 311.408312  
 面積 = 155.7041560  
 地積 = 155 m<sup>2</sup>

地番：C) 辛84-44

点名	X	Y	距離	測線
H149	120294.024	-47318.847	2.317	H149
K-89-1	120293.682	-47321.139	1.714	K-89-1
K-89	120295.166	-47321.997	2.864	K-89
K-89-5	120297.701	-47323.329	4.970	K-89-5
K-89-2	120302.100	-47325.641	4.803	K-89-2
H152	120303.327	-47320.997	4.656	H152
H151	120298.800	-47319.909	0.481	H151
H150	120298.330	-47319.805	4.411	H150
H149	120294.024	-47318.847		

倍面積 = 67.601324  
 面積 = 33.8006620  
 地積 = 33 m<sup>2</sup>

公式 A = (1/2)Σ[(X2-X1)(Y2+Y1)]

前 辛84-34 (後・新) 辛84-43, -44  
 地番 辛84-43, -44  
 土地の所在 今治市近見町2丁目

在量所測地積土地 図 1/2

準拠点JC, JD

物件3土地

準拠点	金属鉄	JC, JD	金属鉄
JC~H83の距離	20.07 m	JC~H86	31.27 m
JC~H149	27.24 m	JC~H152	35.18 m
JC~H152	35.18 m	JD~H83	24.44 m
JD~H83	24.44 m	JD~H86	34.94 m
JD~H86	34.94 m	JD~H149	34.52 m
JD~H149	34.52 m	JD~H152	41.57 m

申請人 [Redacted] 250

(平成 7 年 / 月 / 日 作製)

作製者 [Redacted]

H7.1.18

(1/2)

請求番号：3-5

- 13 -

※A3版をA4版に縮小

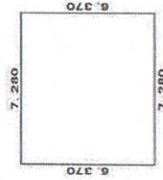
建物図面

家屋番号 辛84番32

建物の所在 今治市近見町二丁目辛84番地32、辛84番地34

各階平面図

1~2階  
(各階同型)



求積表

6.370 × 7.280 = 46.373600

床面積 46.373600

床面積 46.37 m<sup>2</sup>



物件4建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(令和6年6月12日作成)

作成者

登記年月日：令和6年6月20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3月4日 松山地方裁判所今治支局

登記官

請求番号：3-4

※A3版をA4版に縮小