

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 23 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>松山地方裁判所売却場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>松山地方裁判所民事部                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 23 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   | 伊予郡松前町大字北黒田字堅田              |                 |
|   | 地 番   | 4 9 1 番 1 1                 |                 |
|   | 地 目   | 宅地                          |                 |
|   | 地 積   | 1 6 2. 5 9 平方メートル           |                 |
| 2 | 所 在   | 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 4 9 1 番地 1 1 |                 |
|   | 家屋 番号 | 4 9 1 番 1 1                 |                 |
|   | 種 類   | 居宅                          |                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                   |                 |
|   | 床 面 積 | 1 階                         | 5 5. 8 9 平方メートル |
|   |       | 2 階                         | 2 5. 9 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

---

### 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 伊予郡松前町大字北黒田字堅田

地 番 4 9 1 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 5 9 平方メートル

2 所 在 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 4 9 1 番地 1 1

家屋 番号 4 9 1 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル  
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 25 号  
令和 8 年 5 月 7 日受理  
令和 8 年 5 月 19 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 伊予郡松前町大字北黒田字堅田  
地 番 4 9 1 番 1 1  
地 目 宅地  
地 積 1 6 2 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 4 9 1 番地 1 1  
家屋 番号 4 9 1 番 1 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 5 . 8 9 平方メートル  
2 階 2 5 . 9 2 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"/> (物件 )                                                                                                                                              |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 14条地区のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある — 種類：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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<br><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 [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>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土地は、法務局に14条地図が整備され、現況は境界付近にブロック塀等の工作物、境界鍔が設置されるなど、境界は明確である。
- 2 物件1土地は、土地所有者が物件2建物の敷地として利用している。
- 3 物件1土地の南側は登記地目、現況共に公衆用道路である地番491番1の土地（所有者伊予郡松前町、私道、建築基準法上の道路（開発道路）、幅員約4m）に接する。
- 4 物件2建物は、公簿によれば昭和52年6月に新築された建物となっているが、愛媛県中予地方局に昭和51年12月に建築確認を受け、昭和52年6月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物には、1階の台所、洋室、廊下等の床に老朽化等による損傷がある。洋室の床下に白蟻の腐食があったが、駆除していないとの所有者の陳述がある。2階の和室押入部分に雨漏り跡がある。
- 6 物件1土地の水は、南側道路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。
- 7 上記の道路内に公共下水が整備されているが物件2建物とは接続されていない。物件2建物の下水は物件1土地内に整備されている浄化槽により処理されている。
- 8 物件1土地の北側にある地番541番14の土地（登記地目宅地）を借り受け、駐車場、家庭菜園場等として利用しているほか、同土地内にプロパンガスの容器を設置し、物件2建物内にガスを引き込んでいる。
- 9 物件2建物に設置されている差し掛け（工作物）の一部が地番541番14の土地にはみだしている。

(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<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者) | <p>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。</p> <p>2 物件2建物に未登記の増築はありません。</p> <p>3 物件2建物には、1階の台所、洋室、廊下等の床が老朽化し、歩くとポコポコと音がします。1階洋室のピアノを置いているところの床が腐っていて、白蟻の腐食が見られましたが、業者による駆除はしていません。台所の床下を一部簡易補強しています。2階の部屋の押入の天袋部分に大雨時に雨漏りがします。屋根、外壁共に25年以上の間、大規模修繕を実施していません。</p> <p>4 物件2建物は、私が家族と共に居宅として使用しています。</p> <p>5 物件2建物の水道は、松前町の公共水道を引き込んでいます。</p> <p>6 物件1土地の南側の道路内に公共下水が整備されていますが、接続していないため、物件2建物の下水は浄化槽により処理しています。</p> <p>7 物件1土地の北側にある地番541番14の土地を借り受け、駐車場、家庭菜園場として利用しています。同土地内にプロパンガスの容器を設置し、配管して物件2建物内にガスを引き込んでいます。配管等の設置費用は、ガス会社が負担しています。</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  
( 4 枚目)

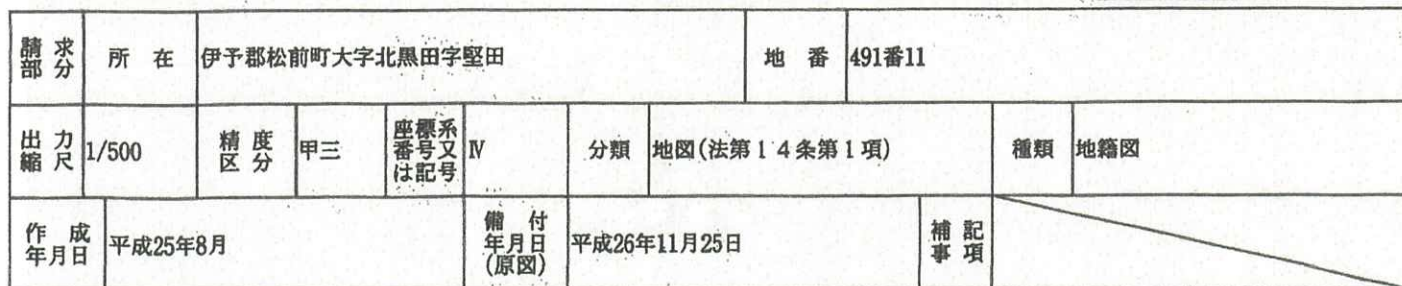
(調査経過用)

| 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5月7日(木)<br>9:00 - 9:30       | 当庁等      | 申請書等作成                    |
| 令和8年5月7日(木)<br>10:25 - 10:40     | 当庁等      | 所有者から電話で聴取                |
| 令和8年5月7日(木)<br>12:50 - 13:20     | 松前町役場    | 建物間取図等資料収集、上下水道について調査     |
| 令和8年5月7日(木)<br>13:35 - 13:55     | 物件所在地    | 占有等現地調査、近隣調査、写真撮影         |
| 令和8年5月7日(木)<br>14:25 - 14:40     | 愛媛県中予地方局 | 建築計画概要書等閲覧、接道について調査       |
| 令和8年5月8日(金)<br>13:10 - 13:40     | 松山地方法務局  | 公図、登記事項等の閲覧、謄写            |
| 令和8年5月15日<br>(金)<br>9:45 - 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 |
|                                  |          |                           |

(特記事項)  
☐ 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。  
  
☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  
  
☐ 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  
( 5 枚目)

-73300.788



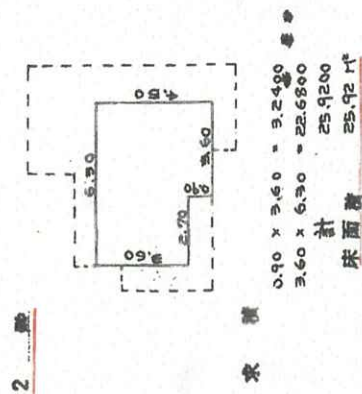
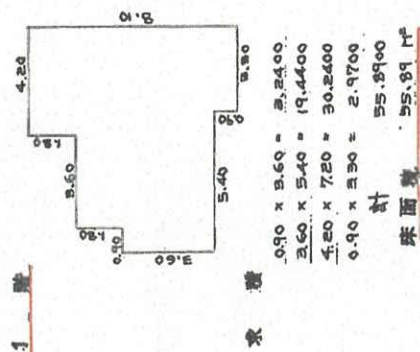
公用

写真撮影位置・方向・番号 ( ) →

登記年月日：昭和52年7月4日

314099

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 家屋番号  | 491-11                |
| 建物の所在 | 伊平郡松前町大字北黒田字堅田491番地11 |



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5月8日 松山地方方法務局

登記官

公明

請求番号：7-5

各建  
隋  
物  
平  
面  
圖  
面  
圖



(愛媛県土地家屋調査士会松山支部)

100

S52.74.



S = 1/100

写真撮影位置・方向・番号(→)

① 物件1 物件2 地番491番1の土地



② 地番541番14の土地 物件2  
はみ出している差し掛け プロパンガスの容器



③ 物件2内部1階



④



⑤ 床板損傷



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

2階



⑪



⑫

雨漏り跡





令和 8 年（ケ）第 25 号

令和8年5月15日 現地調査

令和8年5月18日 評価

松山地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金5,120,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金2,260,000円 |
| 物件2（建物）     | 金2,860,000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   | 伊予郡松前町大字北黒田字堅田           | 同左  |
|    | 地 番   | 491番11                   | 同左  |
|    | 地 目   | 宅地                       | 同左  |
|    | 地 積   | 162.59㎡                  | 同左  |
| 2  | 所 在   | 伊予郡松前町大字北黒田字堅田491番地11    | 同左  |
|    | 家屋番号  | 491番11                   | 同左  |
|    | 種 類   | 居宅                       | 同左  |
|    | 構 造   | 木造瓦葺2階建                  | 同左  |
|    | 床 面 積 | 1階： 55.89㎡<br>2階： 25.92㎡ | 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)

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                            | 伊予鉄郡中線<br>最寄バス停<br>伊予鉄「伊予高前バス停」<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                           | 地蔵町駅 の 北東方 道路距離約 570m<br>の 西方 約460m (徒歩約 6 分) |
| 付 近 の 状 況                            | 物件は、一般住宅が建ち並ぶ古い時期に開発された住宅団地内に存する。                                                                                                                                                                                                        |                                               |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火地域<br>その他規制                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>—<br>—  |
| 画 地 条 件                              | 地積: 162.59㎡ 間口: 約10.7m 奥行: 約15m<br>形状: 長方形<br>地勢: ほぼ平坦地                                                                                                                                                                                  |                                               |
| 接面道路の状況                              | 南側は幅員約4mアスファルト舗装道路(建築基準法42条1項2号道路 <sup>※1</sup> )にほぼ等高接面する。                                                                                                                                                                              |                                               |
| 土地の利用状況等                             | 地上建物(物件2)の敷地等として利用されている。                                                                                                                                                                                                                 |                                               |
| 供給処理施設                               | 上水道 あり<br>都市ガス なし (プロパン)<br>下水道 あり (引込あるが接続なし、浄化槽利用)<br>(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                              | ○土壌汚染について<br>各種資料、ヒヤ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。<br>以上の結果及び現地において評価人としての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。<br>○埋蔵文化財包蔵地について 該当ナシ<br>○土砂災害警戒(特別)区域 該当ナシ<br><sup>※1</sup> 開発道路<br>S51.1.26付け伊土開32号 |                                               |

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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）                                    |        | 昭和52年6月22日 | 新築           |
|                         | 経 過 年 数                                        |        | 49 年       |              |
|                         | 経済的残存耐用年数                                      |        | 0 年        |              |
| 仕 様                     | 構 造：木造                                         |        |            |              |
|                         | 屋 根：瓦葺                                         |        |            |              |
|                         | 外 壁：モルタル下地リシン吹付                                |        |            |              |
|                         | 内 壁：ビニールクロス貼（洋室、台所 外）                          |        |            |              |
|                         | ジュラク壁（和室）                                      |        |            |              |
|                         | プリント合板張（洋室 外）                                  |        |            |              |
|                         | タイル張（浴室、WC）                                    |        |            |              |
|                         | 天 井：ビニールクロス貼（洋室、台所 外）                          |        |            |              |
|                         | 杉柵(貼天)・敷目（和室）                                  |        |            |              |
|                         | バスリブ（浴室）                                       |        |            |              |
|                         | 床：板張（洋室、台所 外）                                  |        |            |              |
|                         | タタミ（和室）                                        |        |            |              |
|                         | CFシート張（洗面脱衣）                                   |        |            |              |
|                         | 設 備：電気設備、給排水設備、衛生器具設備                          |        |            |              |
|                         | そ の 他：－                                        |        |            |              |
|                         | 建 具：アルミドア、アルミサッシ、フラッシュ戸                        |        |            |              |
|                         | 障子 外                                           |        |            |              |
| 床面積（現況）                 | 1 階                                            | 55.89㎡ | 2 階        | 25.92㎡       |
|                         |                                                |        |            | 延床 81.81㎡    |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅                                        |        |            |              |
|                         | 間 取 り：現況調査報告書添付のとおり                            |        |            |              |
| 品 等                     | 使用資材の質量                                        |        | 普通         | 施 工 の 程 度 普通 |
|                         | 設 計 の 良 否                                      |        | 普通         |              |
| 保守管理の状況                 | 普通                                             |        |            |              |
| 建物の利用状況                 | ・ 所有者が家族と共に居住して占有する。                           |        |            |              |
|                         | ・ 建物に付属する各種住宅設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。 |        |            |              |
| 特 記 事 項                 | ・ 建築確認：昭和51年12月27日、第742号                       |        |            |              |
|                         | 検査済：昭和52年6月22日、第1083号                          |        |            |              |
|                         | ・ 床損傷による沈み込み、雨漏り跡がみられる。                        |        |            |              |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 61,000               | 1.03          | 162.59         | 0.82      | 8,380,000               |

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 松前-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $61,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101.0 = 61,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 地価公示地等はほぼ標準的である。

◇ 地域格差 : 街路条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 方位等

を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地 積 : 上記のとおり (登記数量)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して -18.0% と判断した。

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 191,000             | 81.81㎡             | 0.01     | 160,000              |

#### ウ 現価率 (定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 49年 経済的残存耐用年数 0年 残価率 1%

観察減価法 : 不要

$$\begin{aligned}
 \cdot \text{現価率} &= \{ 1\% + (1 - 1\%) \times (0\text{年} / (49\text{年} + 0\text{年})) \} \\
 &\quad \times (1 - 0.0\%) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 8,380,000         | 0.55          | 法定地上権 | 4,610,000              |

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、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ                                                                | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| 1        | 8,380,000           | -4,610,000                      |  | 1.0            | 0.60                | 2,260,000             |
| 2        | 160,000             | +4,610,000                      | —                                                                                  | 1.0            | 0.60                | 2,860,000             |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                                                                                    |                |                     | 5,120,000             |

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 地価公示価格 松前一 3

|          |                      |
|----------|----------------------|
| 所 在      | 伊予郡松前町大字浜字仁右衛門1140番8 |
| 価 格      | 61,500円/㎡            |
| 位 置      | 地蔵町駅650m             |
| 価 格 時 点  | 令和8年1月1日             |
| 地 積      | 162㎡                 |
| 供給処理施設   | 水道                   |
| 接面街路     | 北西4m町道               |
| 用途指定等    | 1低専                  |
| 建ぺい率・容積率 | (50 80)              |
| 地域の概要    | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域     |

### 2 固定資産税評価額 ( 令和8年度 )

|     |            |
|-----|------------|
| 物件1 | 5,028,115円 |
| 物件2 | 1,252,406円 |

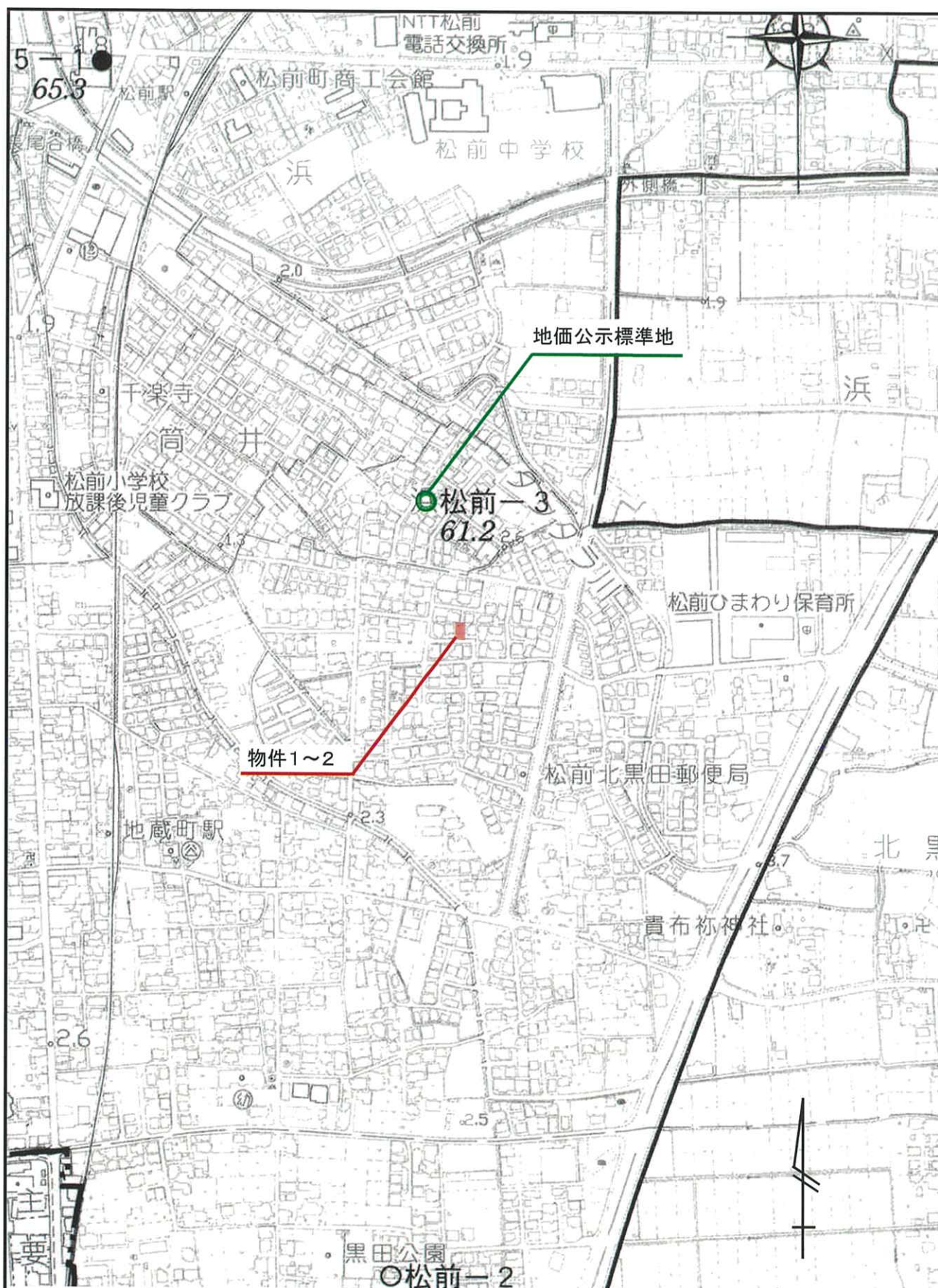
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図

以上

# 物件位置図



出所:「愛媛県 令和7年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000



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5月8日 松山地方裁判所

令和8年5月8日 松山地方方法務局

陳鳳如

## A3判をA4判に縮小

請求番号：7-5

|      |        |    |                      |
|------|--------|----|----------------------|
| 家屋番号 | 491-11 | 建物 | 伊平郡松前町大字北恵田字堅田49番地11 |
|------|--------|----|----------------------|

各建階物平面圖

昭和52年7月4日

作 製 繪



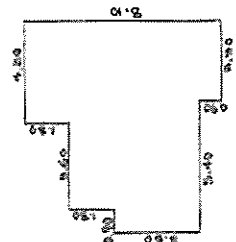
552.74

[illegible]

100

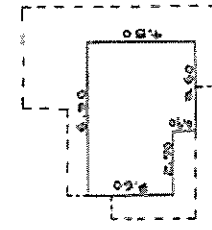
| 端 | 尺 | $\frac{1}{200}$ M | $\frac{1}{200}$ M |
|---|---|-------------------|-------------------|
|---|---|-------------------|-------------------|

12



泉

|      |                 |                      |
|------|-----------------|----------------------|
| 0.90 | $\times 3.60 =$ | 3.2400               |
| 3.50 | $\times 5.40 =$ | 19.4400              |
| 4.20 | $\times 7.20 =$ | 30.2400              |
| 9.90 | $\times 9.90 =$ | 98.0100              |
| 計    |                 | 55.5900              |
| 床面積  |                 | 55.89 m <sup>2</sup> |



新 刊

| 時間       | 緯度 | 經度    |
|----------|----|-------|
| 11.26.52 | 25 | 106.5 |
| 0026.52  | 25 | 106.5 |
| 0026.52  | 25 | 106.5 |
| 0026.52  | 25 | 106.5 |

491-12

491-11

491-10

541-10

1.00

