

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 合 田 由紀子

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 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 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 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 松山市河野別府
 地 番 3 6 1 番
 地 目 宅地
 地 積 8 9 5 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 松山市河野別府 3 6 1 番地
 家屋 番号 3 6 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 5 7 . 7 6 平方メートル
 2 階 3 6 . 1 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 2 5 9 . 2 6 平方メートル
 2 階 3 6 . 1 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 納屋
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 3 . 2 0 平方メートル
 符 号 3
 種 類 納屋・便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 7 . 6 4 平方メートル



物 件 目 録

符 号	5
種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	4.95 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 17 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 合 田 由紀子

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 | 松山市河野別府 | |
| | 地 番 | 3 6 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 9 5. 9 2平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松山市河野別府 3 6 1 番地 | |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 2 5 7. 7 6平方メートル |
| | | 2階 | 3 6. 1 0平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 約2 5 9. 2 6平方メートル |
| | | 2階 | 3 6. 1 0平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 納屋 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 4 3. 2 0平方メートル | |
| | 符 号 | 3 | |
| | 種 類 | 納屋・便所 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 2 7. 6 4平方メートル | |



物 件 目 録

符 号	5
種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	4.95 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 24 号
令和 8 年 5 月 13 日受理
令和 8 年 6 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

（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 松山市河野別府
 地 番 361番
 地 目 宅地
 地 積 895.92平方メートル

- 2 所 在 松山市河野別府 361番地
 家屋 番号 361番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 257.76平方メートル
 2階 36.10平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 納屋
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 43.20平方メートル
 符 号 3
 種 類 納屋・便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 27.64平方メートル
 符 号 5
 種 類 浴室
 構 造 木造瓦葺平家建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 4.95 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	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
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			
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) ☒ 床面積: 1階 約259.26㎡ 2階 36.10㎡ 計 約295.36㎡(概測)		
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() 上記の者が、主である建物を居宅、附属建物(符号1)を納屋、附属建物(符号3)を納屋・便所、附属建物(符号5)を浴室として、それぞれ使用している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(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 (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件において、一人暮らしです。 第三者との間に貸借関係等はありません。 3 主である建物は、昭和28年に亡祖父が建てました。 そして、昭和46年に東側部分を増築しました。 本件建物は、附属建物も含め、いずれも老朽化しており、各所で雨染みが生じています。 主である建物は、約30年前に業者によりシロアリの駆除を行いました。その後は、羽アリを見ることはありません。 また、主である建物西側部分の屋根上に設置している太陽熱温水器は、2、3年前まで使用していました。しかし、故障し、現在は使用していません。 4 本件物件において、リース物件はありません。 5 建物内でペットは飼育していません。 6 上水道を引き込み使用し、浄化槽を設置し排水しています。 7 本件物件につき、これまでに事件や事故等はありません。 また、自然災害に見舞われたことはありません。

(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)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域の市街化調整区域に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の西側において、水路を介し現況幅員約3mのアスファルト舗装市道（別府3号線・建築基準法42条に準ずる道路・写真29番）に、北側において、水路を介し現況幅員約3mのアスファルト舗装市道（別府4号線・建築基準法42条に準ずる道路・写真28番）に、東側において、現況幅員約1mのコンクリート舗装道（写真30番）に、それぞれ接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、物件2建物（主である建物及び附属建物）の敷地として利用されている。

(2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局に法14条1項地図及び建物図面が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

(1) 物件2主である建物は、居宅として利用され、全体的に経年（登記上：新築年の記載はないが、「昭和47年9月30日変更、増築」の記載がある。）劣化が認められほか、関係人の陳述のとおり、各所で雨染み及び床の撓み等が見受けられた。

建築年について、関係人は「昭和28年に新築、昭和46年に増築」の旨述べ、令和8年固定資産公課証明書によれば、「建築年 昭和29年」との記載がある。

なお、西側にトイレが増築（未登記・写真8番）されている。

(2) 物件2附属建物（符号1）は、納屋として利用され、経年（登記上：「昭和47年5月30日一部取毀」の記載がある。）相応の劣化が見受けられ、老朽化している。

(3) 物件2附属建物（符号3）は、納屋・便所として利用され、経年（登記上：「昭和37年10月30日一部取毀、昭和38年2月1日変更、増築」の記載がある。）相応の劣化が見受けられ、老朽化している。

(4) 物件2附属建物（符号5）は、浴室として利用され、経年（登記上：「昭和47年9月30日新築」）相応の劣化が見受けられた。

6 【その他】

(1) 物件2主である建物の西側部分の屋根上に、使用されていない太陽熱温水器（写真2番）が存する。

(2) 物件1土地の北西側水路上にゴミ置き場（写真28番）が存する。

(3) 西側ブロック塀にひび割れが見受けられた。

7 【上下水道について】

松山市公営企業局給排水設備課での調査によると、本件物件は上水道を引き込み使用している。下水道については未整備であり、浄化槽により処理されている模様である。

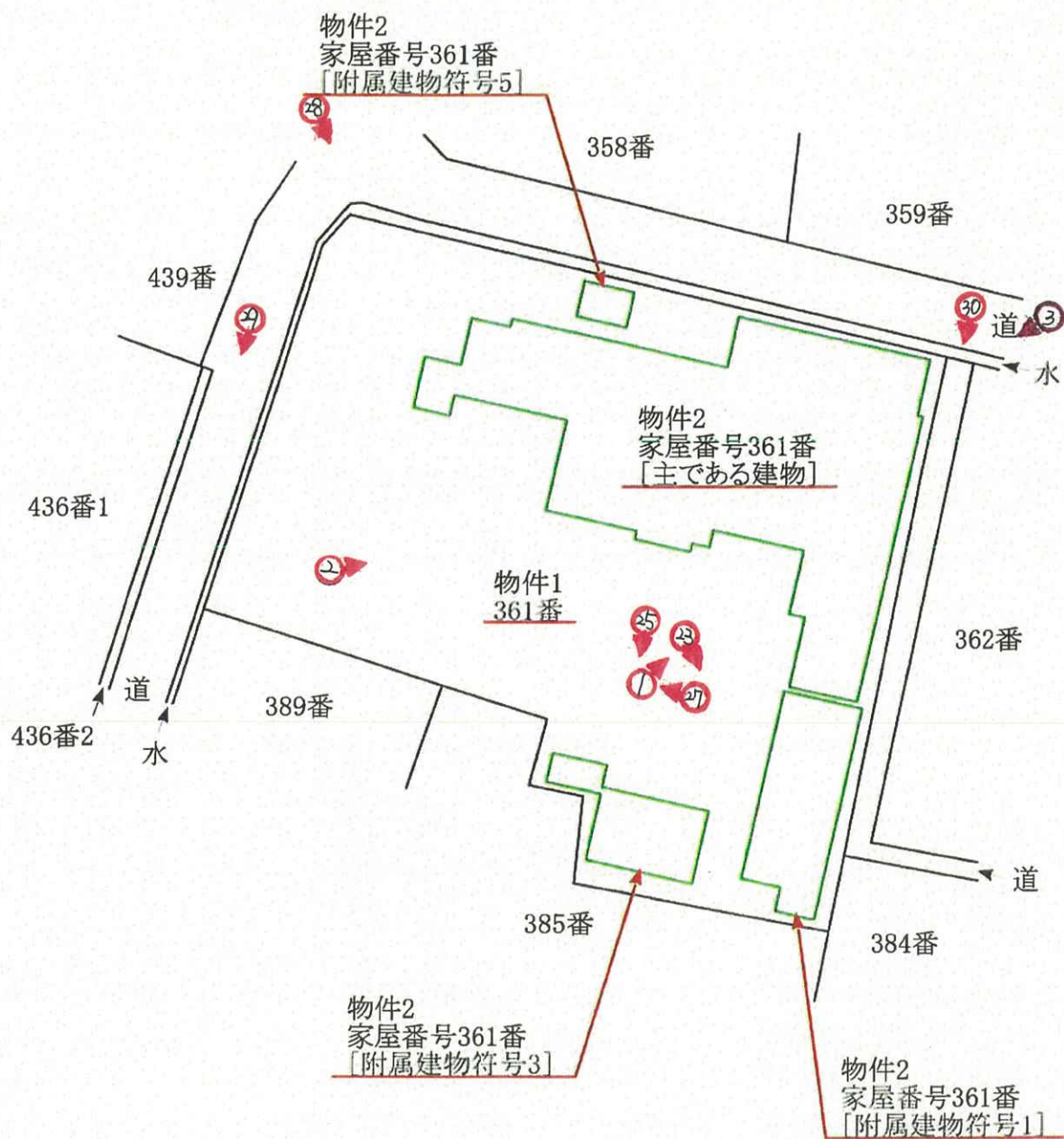
以 上

(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 5 月 13 日 (水) 11:30-11:45	当庁 (電話)	■ A から聴き取り調査
令和 8 年 5 月 14 日 (木) 9:00-9:20	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 5 月 14 日 (木) 10:15-10:50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 8 年 5 月 18 日 (月) 9:00-9:30	松山市役所	資産税課において、建物図面等資料収集
令和 8 年 5 月 29 日 (金) 9:30-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ A と面談、評価人同行
令和 8 年 6 月 2 日 (火) 11:20-11:30	松山市公営企業局	給排水設備課において、上下水道に関する聴き取り調査
令和 8 年 6 月 2 日 (火) 11:55-12:05	松山市役所	建築指導課において、公法上の規制等調査
(特記事項) なし		

(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)

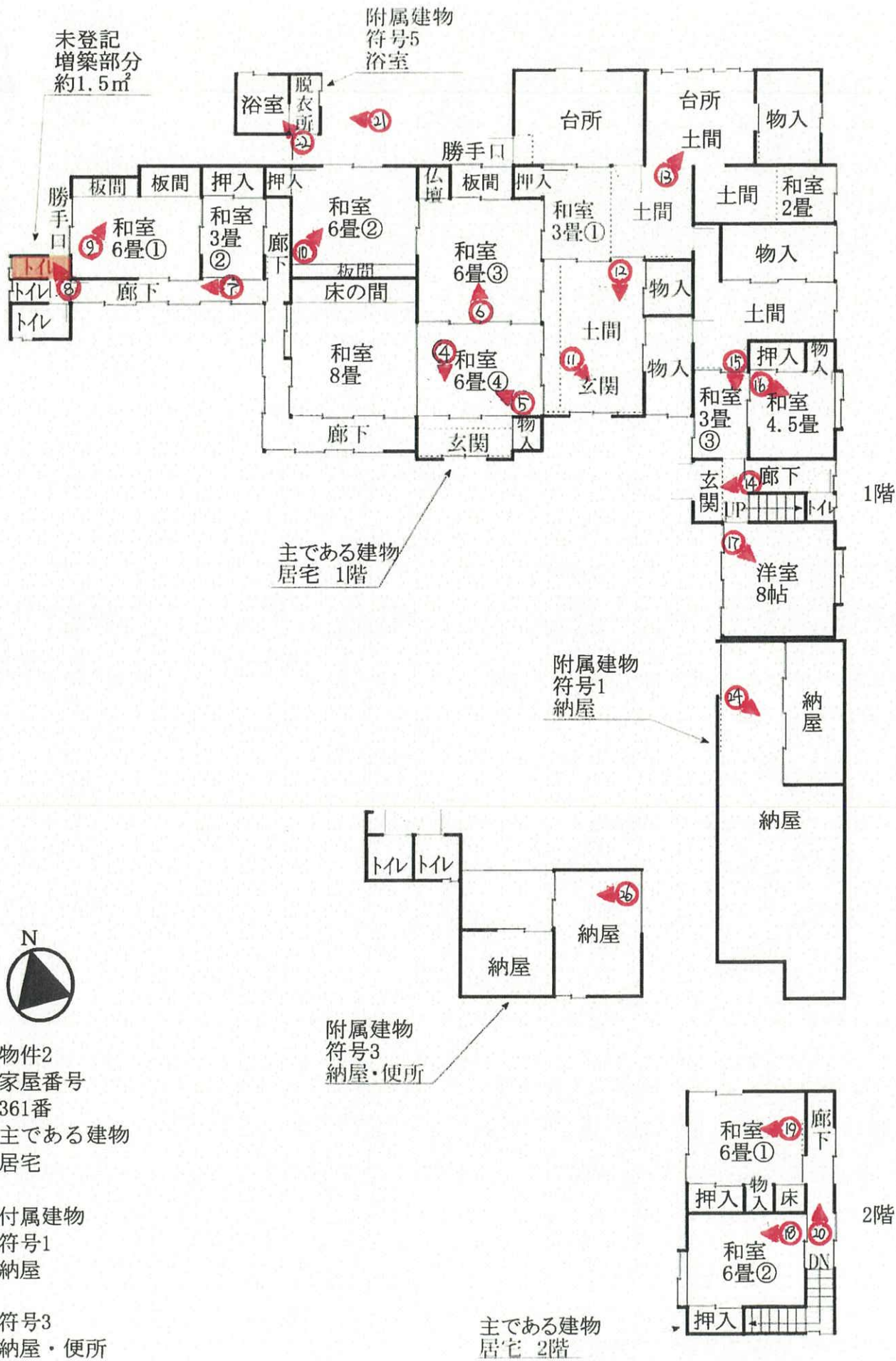


→○は写真撮影方向及び番号を示す。

*この図は公図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

(1 枚目)



物件2
家屋番号
361番
主である建物
居宅

付属建物
符号1
納屋

符号3
納屋・便所

符号5
浴室

○は写真撮影方向及び番号を示す。(概略図)

(8 枚目)

建 物 間 取 図

1

物件2主である建物



2

物件2主である建物
太陽熱温水器



物件1土地

3

物件2主である建物



4

以下、物件2主である建物内部



5



6



7



8



(未登記) 増築部分

9



10



11



12



13



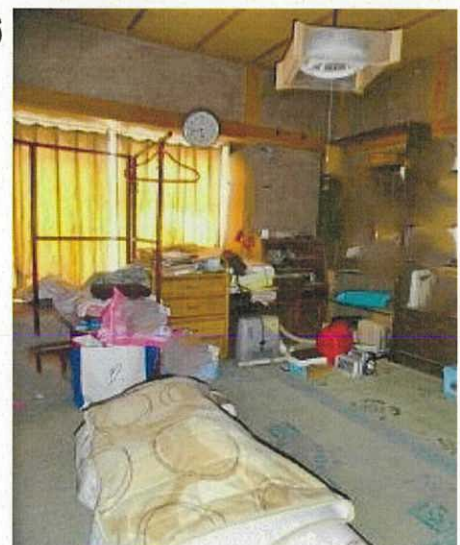
14



15



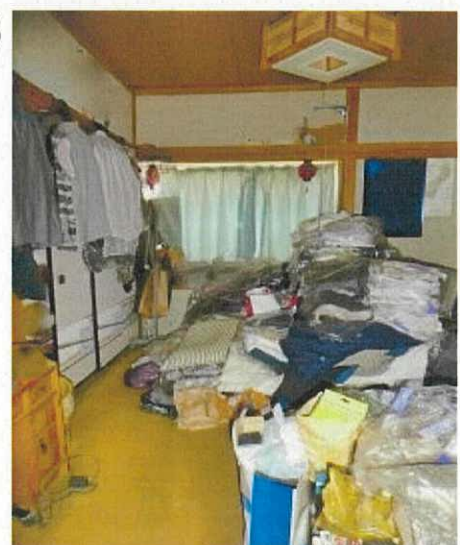
16



17



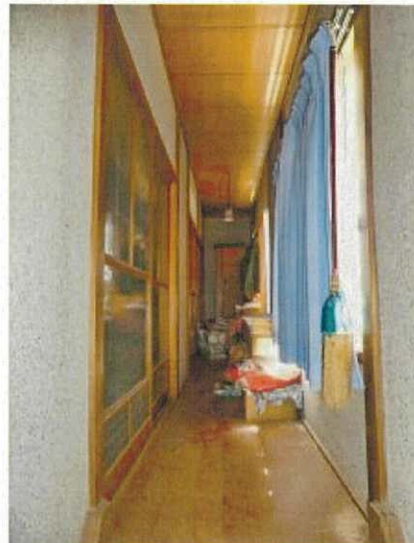
18



19

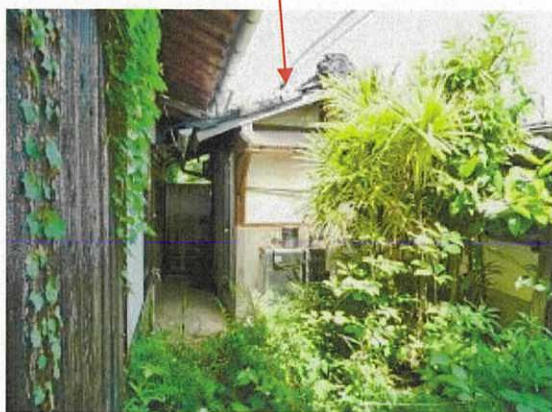


20



21

附属建物（符号5）



附属建物（符号5）の状況

22



23

附属建物（符号1）



附属建物（符号1）の状況

24



25

附属建物（符号3）



附属建物（符号3）の状況

26



27



物件1 土地

28



接面道路（北側）の状況

市道

29



接面道路（西側）の状況

30



接面道路（東側）の状況

令和8年 (ケ) 第 24 号

令和8年5月29日 現地調査

令和8年6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

藤 本 孝 明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,080,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	2,120,000	円
物件2(建物)	金	2,960,000	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建物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 番 地 目 地 積	松山市河野別府 361番 宅地 895.92㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (付属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市河野別府361番地 361番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 257.76㎡ 2階 36.10㎡ 1 納屋 木造瓦葺平家建 43.20㎡ 3 納屋・便所 木造瓦葺平家建 27.64㎡ 5 浴室 木造瓦葺平家建 4.95㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1	登記上、物件1土地は市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地(線引前宅地)に該当する可能性が高いが、松山市役所建築指導課にて聴取したところ、物件1土地は過去に地番や地積の変更の履歴があり、物件1土地の全てが市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地(線引前宅地)に該当するかどうかについては、必要な書類の提出を経て、より詳細な調査が必要であるとの陳述を得た。		
2	物件2建物はトイレが増築されており、現況は以下のとおりである。 床 面 積 1階 約 259.26㎡ (評価人概測) 2階 36.10㎡ 約 295.36㎡		

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「柳原」駅の東方 (別添「位置図」参照)		道路距離 約 1,000m
付 近 の 状 況	松山市役所から北方、旧北条市「河野別府」地区に位置し、中小規模の農家住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ地域である。 地域の標準的街路は幅員約3mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。		
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	市街化調整区域 指定なし 70% 200% — —	
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	895.92㎡ ほぼ整形地 間口 約22m 奥行 約32m —	
接面道路の状況	西側 幅員 約3m 舗装 市道 (別府3号線) 北側 幅員 約3m 舗装 市道 (別府4号線) 東側 幅員 約1m 舗装 道路 ・ 上記市道はいずれも建築基準法上の道路である。 ・ 上記市道及び道路とそれぞれほぼ等高に接面している。 ・ 上記市道との間にはそれぞれ幅約0.5mの水路が介在する。 ・ 上記市道はいずれも幅員が4m未満のため、道路の中心線から2mの道路後退が必要である。		
土地の利用状況等	・ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・ 隣地は農家住宅、戸建住宅等である。		
供給処理施設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし (LPガスを使用) 下 水 道 : なし (浄化槽を使用) (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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土壌汚染について、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。		

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）：昭和47年9月30日 増築 経 過 年 数：約 54 年（増築時より） 経済的残存耐用年数：約 1 年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：土塗り、板張り外 内 壁：土塗り、板張り外 天 井：板張り外 床：板張り、畳敷き外 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：－						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1 階</td><td>約 259.26m²（評価人概測）</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>36.10m²</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>約 295.36m²</td></tr> </table>	1 階	約 259.26m ² （評価人概測）	2 階	36.10m ²	合 計	約 295.36m ²
1 階	約 259.26m ² （評価人概測）						
2 階	36.10m ²						
合 計	約 295.36m ²						
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	やや劣る						
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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	・建築確認概要書は閲覧できなかった。 ・対象建物について、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。 ・本件建物の不具合等、詳細は現況調査報告書参照。						

次頁に続く

特 記 事 項	・附属建物の概要 符 号：1 建築年月日(登記記載)：昭和47年5月30日一部取毀 種 類：納屋 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：43.20㎡ 外壁等：土塗り、板張り外、コンクリート土間 符 号：3 建築年月日(登記記載)：昭和37年10月30日一部取毀、 昭和38年2月1日増築 種 類：納屋・便所 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：27.64㎡ 外壁等：土塗り、板張り外、コンクリート土間 符 号：5 建築年月日(登記記載)：昭和47年9月30日新築 種 類：浴室 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：4.95㎡ 外壁等：土塗り、板張り外 内壁等：タイル張り外 なお、附属建物の経過年数については主である建物と同じであると判定した。
---------	---

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	22,400	0.56	895.92	0.70	7,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査 松山(県)-55

公示価格等 18,100円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 80 = 標準画地価格 22,400円/㎡
(百円未満四捨五入)

◇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。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2主	185,000	295.36	0.01	550,000
2符1	80,000	43.20	0.01	30,000
2符3	80,000	27.64	0.01	20,000
2符5	125,000	4.95	0.01	10,000
物件2 計		371.15	物件2 計	610,000

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 54年、経済的残存耐用年数 1年、残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況： やや劣る)による補正

▲40%を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 = { 0% + (1 - 0%) × (1年 / (54年 + 1年)) } × (1 - 40%)
= 0.01

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	7,870,000	0.55	法定地上権	4,330,000

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

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,870,000	-4,330,000		1.00	0.60	2,120,000
2	610,000	+4,330,000	1.00	1.00	0.60	2,960,000
一括価格 (合計)						5,080,000

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： 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 松山(県)-55
所 在 : 松山市中西外400番3
価 格 : 18,100円/㎡
位 置 : 伊予北条 2.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西4.2m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

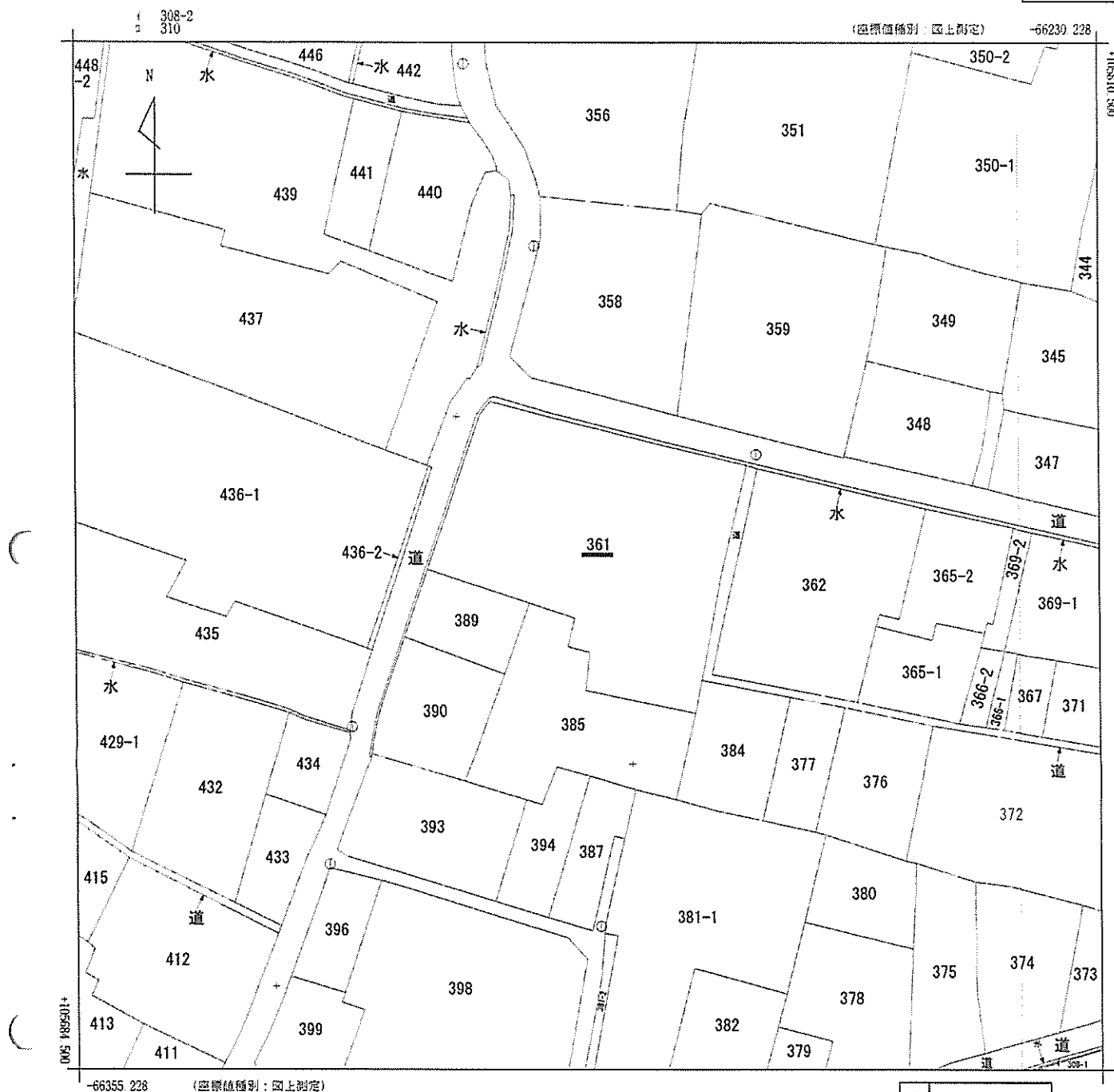
- 物 件 1 : 12,046,540円
物 件 2 : 1,201,345円

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た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 公図写し
3 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



地番区域見出し
河野別府

請求部	所在	松山市河野別府				地番	361番			
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50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。

令和8年5月14日
松山地方方法務局

請求番号: 4-7
(1/1)

登記官

