

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 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,250,000 9,800,000	一括	2,450,000	108,744	0
1	2,400,000				
2	80,000				
3	9,770,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 西条市福武字西久保
地 番 甲 1 6 7 6 番 7
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 西条市福武字西久保
地 番 甲 1 6 7 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 7 平方メートル
持分 3 分の 1
- 3 所 在 西条市福武字西久保 甲 1 6 7 6 番地 7
家屋 番号 甲 1 6 7 6 番 7
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 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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 1～3】

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

【物件番号 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 西条市福武字西久保甲 1 6 7 6 番 1

西条市福武字西久保甲 1 6 7 6 番 2

設定日 平成 29 年 4 月 10 日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者及び **B** が占有している。**B** の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 西条市福武字西久保
地 番 甲 1 6 7 6 番 7
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 4 6 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西条市福武字西久保
地 番 甲 1 6 7 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 7 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 分の 1

3 所 在 西条市福武字西久保 甲 1 6 7 6 番地 7
家屋 番号 甲 1 6 7 6 番 7
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 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル

共有者 **A** 持分 7 分の 6
共有者 **B** 持分 7 分の 1

令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 8 年 5 月 12 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 西条市福武字西久保
地 番 甲 1 6 7 6 番 7
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 4 6 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西条市福武字西久保
地 番 甲 1 6 7 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 7 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 分の 1

3 所 在 西条市福武字西久保 甲 1 6 7 6 番地 7
家屋 番号 甲 1 6 7 6 番 7
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 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル

共有者 **A** 持分 7 分の 6
共有者 **B** 持分 7 分の 1

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	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 甲 1 6 7 6 番 3 土地は、A ほか、隣接土地 (甲 1 6 7 6 番 6 及び甲 1 6 7 6 番 8 土地) 所有者ら 3 名の共有であり、隣接土地 (宅地) への私道として利用されている。 2 甲 1 6 7 6 番 1 及び甲 1 6 7 6 番 2 土地について、登記上、甲 1 6 7 6 番 3 土地を承役地とする要役地地役権が、それぞれ設定されている。 3 物件 2 土地について、本件対象は、A 持分 3 分の 1 である。
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
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)
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼物件3建物共有者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者)) の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年9月28日 (登記上、物件3建物の新築年月日) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記記載は、敷地である物件1土地は■Aの単独所有であるところ、物件3建物共有者■Bの同土地利用に関するものである。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
(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
☒ B (債務者兼共有者)	1 私は、本件建物の共有者です。 2 同建物の相共有者 A は、元夫です。 本件物件において、当初は私ら家族4人が住んでいました。 しかし、令和5年7月末に私が転居し、その後、A は一人で本件物件に住んでいましたが、令和7年8月頃に転居しました。 A の転居先は不明で、現在は音信不通です。 第三者との間に貸借関係等はありません。 現在、本件物件は空き家です。 3 A との間に地代等の授受はありません。 4 本件建物の不具合は、特にありません。ただし、私が転居する前の約1年間は、猫一匹を飼っていたので、LDKや2階西側洋室は内壁等に猫による引っ掻きキズがあります。 5 本件物件において、リース物件はありません。 6 本件建物内で喫煙していません。 7 同建物内に多少の動産がありますが、近日中に、A の持ち物も含めて、必要な物はすべて持ち出す予定です。 よって、本件売却時における同建物内の残置物は、すべて不用品です。適宜、処分等してください。 8 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もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 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2～4枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】
西条市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（特定用途制限地域・田園居住地区）に位置している。
- 3 【接 道】
東側幅員約5mのアスファルト舗装私道（物件2土地の甲1676番3）に接面している。
なお、上記私道は、建築基準法上の道路に該当しない。
ただし、物件2土地につき、持分3分の1を共有することにより、敷地延長方式により北側道路（法42条2項道路）との接道を確保している模様である。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
 - (1) 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
 - (2) 物件2土地は、公衆用道路として利用されている。
なお、北側接面道路と甲1676番3土地（物件2土地）との間に介在する土地の概要は、次のとおりである。
 - ① 地番：甲1676番4、公衆用道路、0.55㎡、所有者：西条市
 - ② 地番：甲1676番9、公衆用道路、1.81㎡、所有者：西条市
 - (3) 物件1、2土地の境界は、現況上、明らかである。
なお、法務局には法14条1項地図、地積測量図（ただし、物件2土地については、「甲1676番5」土地の合筆前のものである。）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】
物件3建物は、全体的に経年（登記上：平成29年9月28日新築）劣化が認められたほか、関係人の陳述のとおり、内壁や床等にペットによる引っ掻きキズ（写真8、17番）、壁クロスの剥離（写真18番）及び内壁の損傷が見受けられた。
その他は、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。
いわゆるオール電化住宅である。
- 6 【**B**の物件1土地の敷地利用権原について】
物件3建物の**B**の敷地利用権は、元夫婦関係等に基づいて、合意があるものとみなし、黙示の使用借権と史料する。
- 7 【上下水道について】
西条市役所での調査及び関係人の陳述によると、本件物件は地下水を使用し、下水道に排水している模様である。
- 8 【その他】
 - (1) 物件1土地の南部にカーポート、南西部に駐輪場（写真19番）が定着している。
 - (2) 物件3建物の西部にさしかけ（写真20番）が存する。

以 上

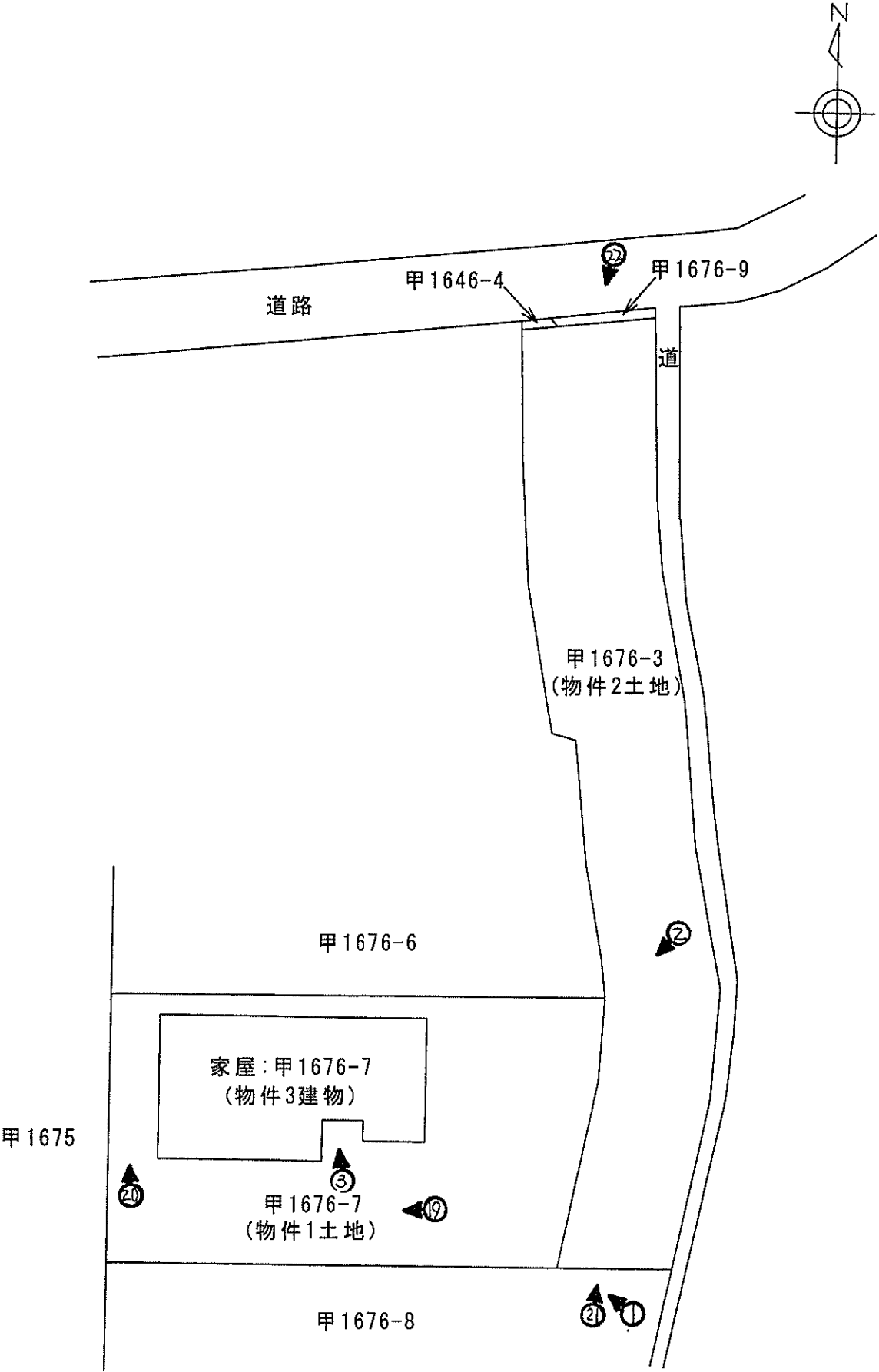
(注) チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり

(6 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 24 日 (金) 10:35-10:45	携帯電話	■ B から聴き取り調査
令和 8 年 4 月 24 日 (金) 12:15-12:40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 8 年 4 月 24 日 (金) 12:50-13:10	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 4 月 24 日 (金) 13:15-13:45	西条市役所	課税課において、建物図面等資料収集
令和 8 年 4 月 30 日 (木) 13:10-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ B と面談、評価人同行
令和 8 年 4 月 30 日 (木) 14:00-14:20	西条市役所	水道工務課及び下水道工務課において、上下水道に関する聴き取り調査 都市計画課において、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
(7 枚目)

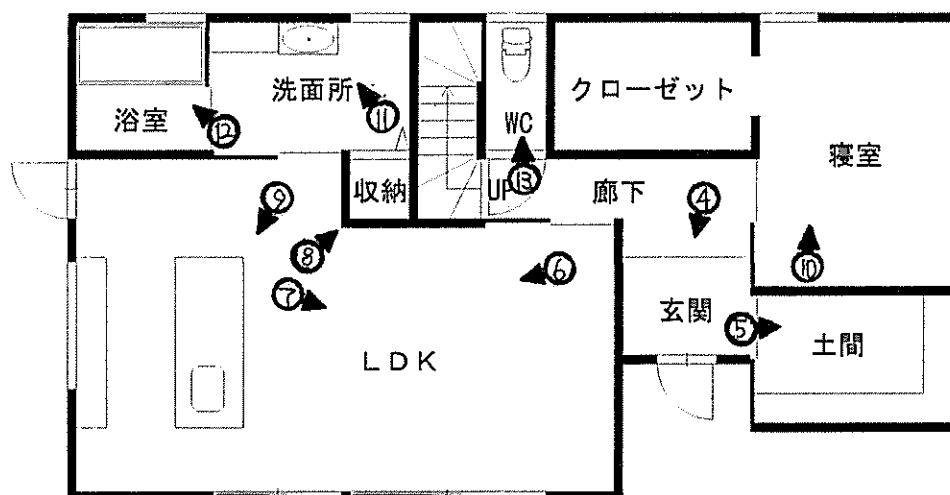
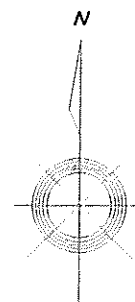
土地建物位置関係図



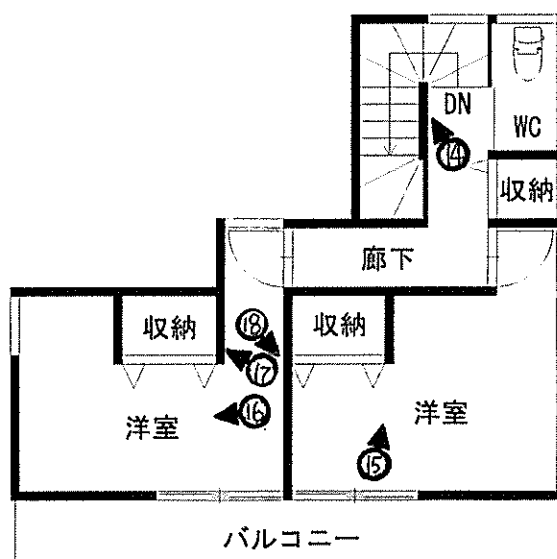
(8 枚目)

縮尺: 1/250
●○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図



1 階



2 階

→○は写真撮影方向及び番号を示す。

(9 枚目)

1

物件3建物



受命物件の状況

物件1土地

2

物件3建物



物件1土地

3

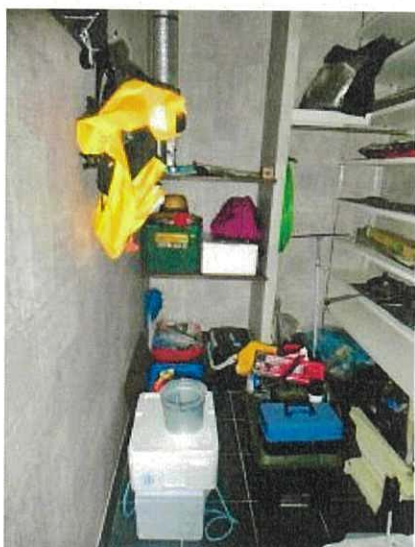


玄関付近の状況

4



5



6



7



8



内壁の損傷状況

9



10



11

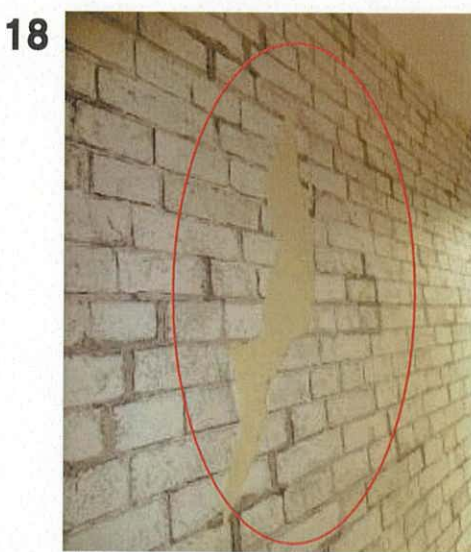


12





内壁の損傷状況



壁クロスの剥離状況

19

カーポート

駐輪場



バーベキュー設備

20



さしかけの状況

21

甲1676-3 (物件2土地)



接面道路の状況

22

甲1676-3 (物件2土地)



北側道路



令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 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12,250,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,400,000円
物件2(土地)	金80,000円
物件3(建物)	金9,770,000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土地の内訳価格は物件3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3建物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	西条市福武字西久保 甲1676番7 宅地 250.46㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西条市福武字西久保 甲1676番3 公衆用道路 227㎡	同 左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市福武字西久保甲1676番地7 甲1676番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 69.56㎡ 2階 31.46㎡ 延 101.02㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	○物件2土地について、評価対象は持分3分の1に限る。		

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「伊予西条」駅の南東方・道路距離約1.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は西条市役所の南東方約2.8km(道路距離)付近の福武地区内に存する。対象不動産の存する地域は周囲に農地も散見される中、私道沿いに戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約5.0～6.0mの舗装私道であり、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性については普通程度であると思料する。	
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 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域：田園居住地区 法22条区域
画 地 条 件	地 積 形 状	250.46㎡ 長方形(間口：約12m、奥行：約21m)
接面道路の状況	東側幅員約5.0mの舗装私道(物件2土地)にほぼ等高接面 ※当該私道は建築基準法上の道路に該当しない	
土地の利用状況	目的土地は物件3建物の敷地として利用されている。隣接地は戸建住宅用地である。	
供給処理施設	上 水 道 なし(地下水利用) 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	○接面私道(物件2土地)は建築基準法上の道路ではないが、持分3分の1を共有することにより、敷地延長方式により北側道路(法42条2項道路)との接道を確保している。 ○目的土地内の南部にカーポート、南西部に駐輪場が設置されている。 ○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。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予西条」駅の南東方・道路距離約1.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は西条市役所の南東方約2.8km (道路距離) 付近の福武地区内に存する。対象不動産の存する地域は周囲に農地も散見されるなか、戸建住宅が多い住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約3.2mの舗装道路であり、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性については普通程度であると思料する。	
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 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域：田園居住地区 法22条区域
画 地 条 件	地 積 形 状	227㎡ 带状画地 (間口：約6m、奥行：約42m)
接面道路の状況	北側幅員約3.2mの舗装道路にほぼ等高接面 (法42条2項)	
土地の利用状況	目的土地は、3名による共有地であり、物件1土地及び隣接する宅地のための私道として利用されている。隣接地は戸建住宅用地及び事業所用地である。	
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	○北側接面道路は土地改良区の管理する農道である。当該道路はいわゆる2項道路に該当しており、道路中心から2mの道路後退が必要であるが、目的土地は既に道路後退を行っている ○目的土地の全部について、甲1676番1及び甲1676番2を要役地とする通行地役権が設定されている。 ○目的土地と道路との間に介在する土地の概要は下記のとおりである。 地番：甲1676番4、地目：公衆用道路、地積：0.55㎡、所有者：西条市 地番：甲1676番9、地目：公衆用道路、地積：1.81㎡、所有者：西条市 ○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) : 平成29年9月28日 新築 経 過 年 数 : 9 年 経済的残存耐用年数 : 16 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 合金メッキ鋼板 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、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 : いわゆるオール電化住宅
床面積(現況)	1階 69.56㎡ 2階 31.46㎡ 延 101.02㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空き家の状態で所有者が占有している。
特 記 事 項	○目的建物内でペット(猫)が飼育されていたとのことであり、複数箇所において爪とぎによる内壁のキズが認められた。 ○目的建物の西部にさしかけが設置されている。 ○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。 ○建築確認番号 : H29. 6. 8第H29建確-0726号 検査済証番号 : H29. 10. 12第H29建完検-1878号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1・2)

目的土地の建付地等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	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	35,100	1.01	250.46	1.00	—	8,880,000
2	33,500	0.05	227	—	3分の1	130,000

物件1土地

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(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
 $47,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 133 = 35,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：接面道路方位を考慮した。

◇ 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：接面道路方位を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価は発生していないものと判断した。

物件2土地

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(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
 $47,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 139 = 33,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：接面道路方位を考慮した。

◇ 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：私道減価を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要

(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	185,000	101.02	0.61	11,400,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数9年、 経済的残存年数16年、 残価率0%

観察減価法による補正を▲5%と査定した。

・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (16\text{年} / (9\text{年} + 16\text{年}))\} \times (1 - 5\%)$
 $= 0.61$

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	8,880,000	0.55	法定地上権	4,880,000

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	8,880,000	-4,880,000		1.00	0.6	2,400,000円
2	130,000	—		1.00	0.6	80,000円
3	11,400,000	+4,880,000	1.00	1.00	0.6	9,770,000円
一括価格(合計)						12,250,000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 (地価調査) 西条(県)-5

所 在 : 西条市大町字善恵川980番37

価 格 : 47,100円/㎡

位 置 : 伊予西条駅まで1.4km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 176㎡

供給処理施設 : 下水

接 面 街 路 : 西6.3m道路

用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建ぺい率 : 60%、容積率 : 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い環境良好な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)

評価額

物件1 5,575,239円

物件2 0円

物件3 6,651,105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

位置略図

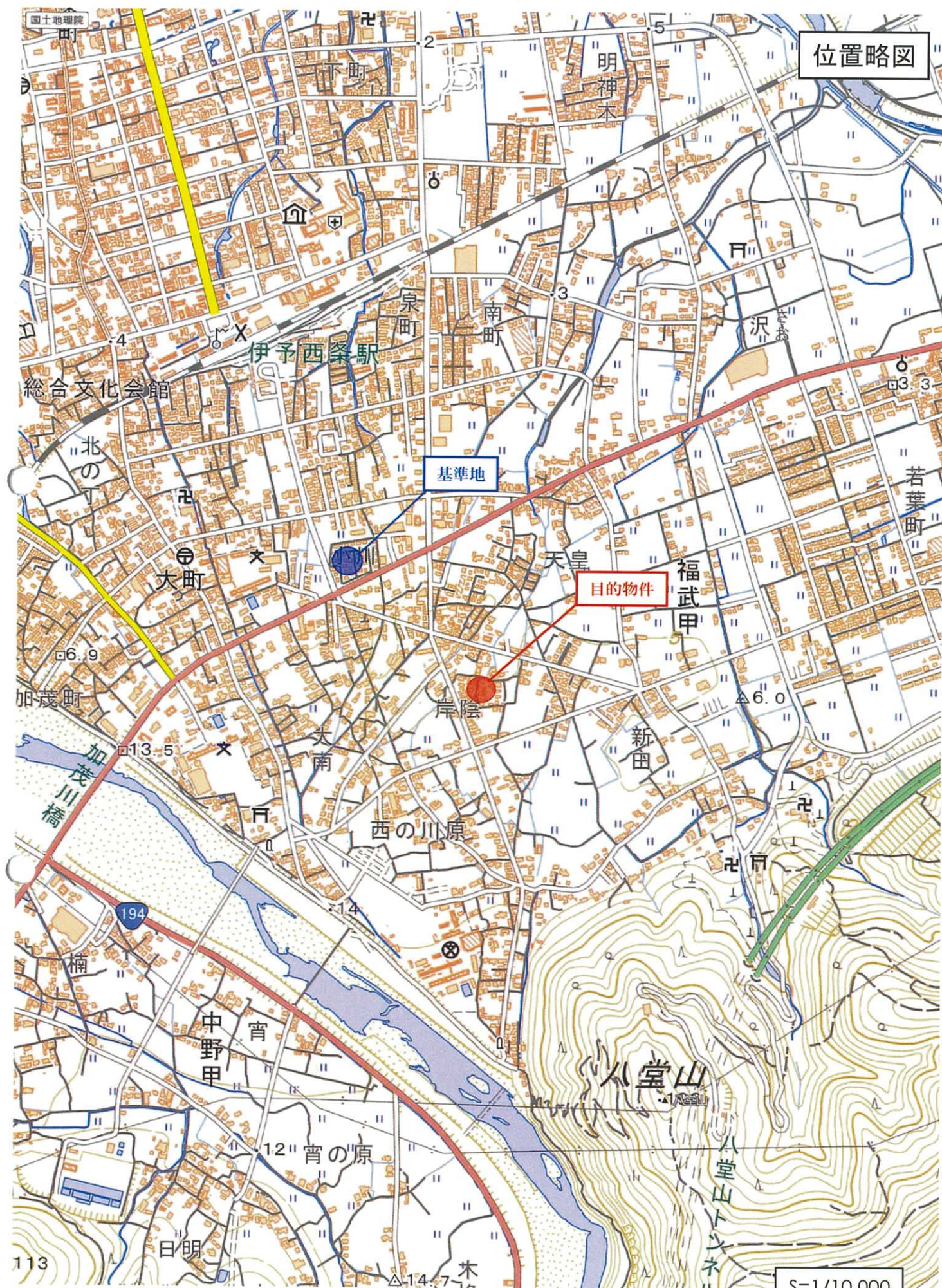
近隣図

法14条地図

地積測量図

建物図面

以 上



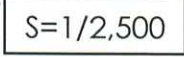
位置略図

目的物件

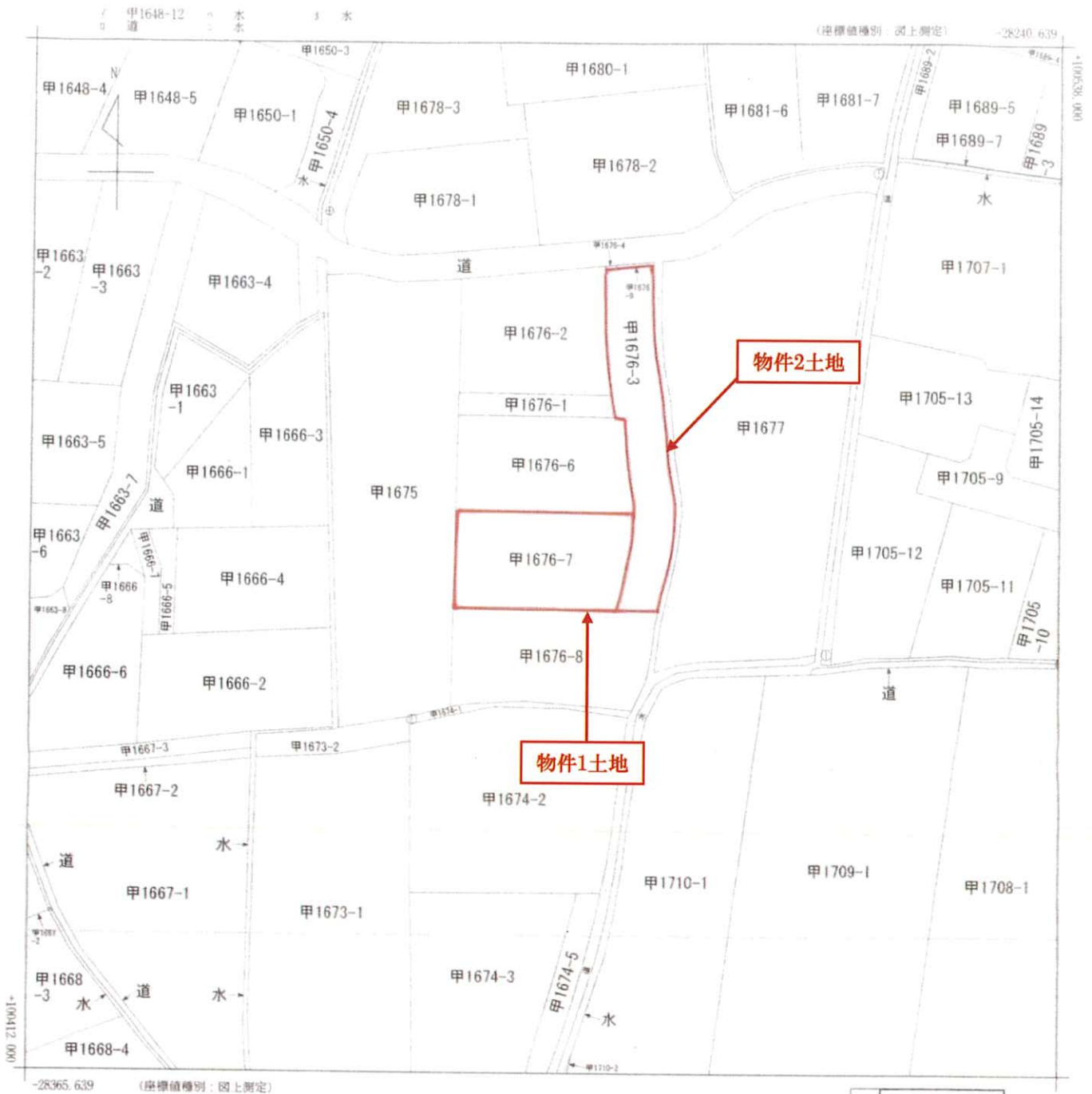
基準地

S=1/10,000

近隣図



法14条地図



地番区域見出
福武

請求部	所在	西条市福武字西久保				地番	甲1676番7			
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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43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4月23日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号: 4-1
(1/1)

※原図を70%に縮小

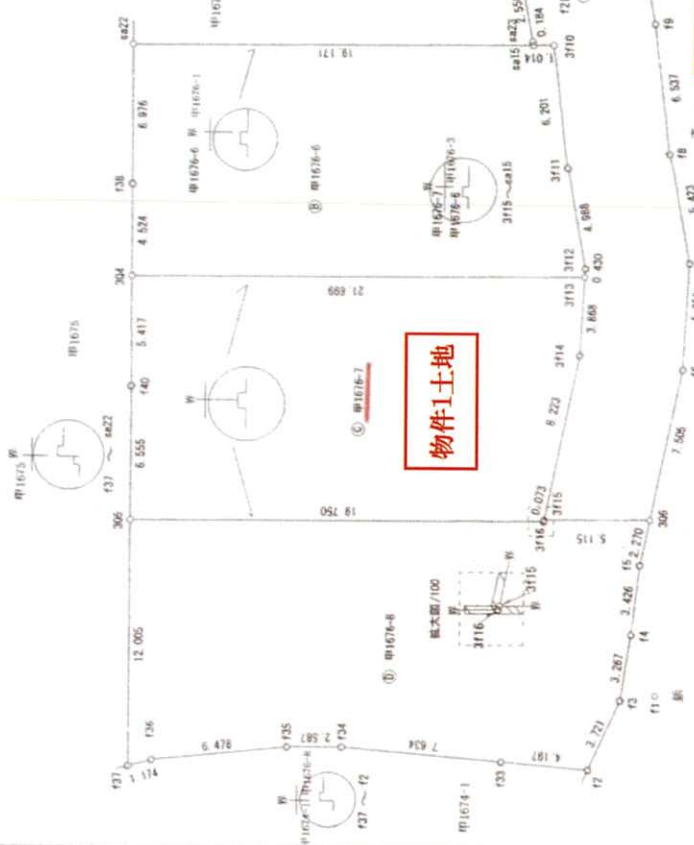
地番	甲1676-3, 甲1676-6, 甲1676-7, 甲1676-8, 甲1676-9
土地の所在	西条市福武字西久保

引潮点	高程	里程	方位角
W5	1005.114	28291.629	176° 59' 49"
41	100460.335	28288.949	

引测点、境界点表		仪器测定		计算	
		方位角	距离	方位角	距离
X 座標	100511.210			8° 44' 41"	18.922
Y 座標	-28791.629			4° 00' 33"	30.357
方向角	176° 59' 40"			6° 33' 50"	42.313
				359° 38' 09"	42.344



任意座標



機 型	年 月	1976-3	x_n	y_n	$y_{n-1}-y_n$	$x_n - (y_{n-1}-y_n)$
306			100468 939	-28289 142	6 770	-680174 717030
306			100468 939	-28289 142	6 770	-680174 717030
3115			100477 971	-28294 257	3 308	-332351 389532
3114			100477 971	-28292 450	2 095	-210499 317095
3113			100480 858	-28292 162	0 319	-32063 993702
3112			100481 267	-28292 131	-1 769	-717270 109703
3111			100486 210	-28292 831	-1 391	-139776 318110
3110			100492 383	-28293 522	-1 005	-161290 274715
sa15			100492 380	-28294 536	-1 002	-100708 136160
sa23			100492 583	-28294 554	-0 444	-44618 697972
sa24			100495 085	-28294 980	1 012	101701 026020
721			100495 069	-28293 542	1 215	122101 508835
720			100509 860	-28293 765	-0 840	-84428 283400
302			100510 405	-28294 382	3 766	378522 185270
303			100510 820	-28289 999	4 448	447072 127360
1101			100504 216	-28289 934	0 342	34272 442898
110			100499 595	-28289 657	1 331	133764 960945
16			100493 356	-28288 603	1 690	169933 771640
19			100486 850	-28287 967	1 495	150277 840750
f7			100481 495	-28287 108	0 480	48231 117600
16			100476 255	-28287 487	-2 034	-204388 110806
				合 計		393 063647
				合 計	座 牌	196 53132235
						96 53

地 帶	NO	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n - (Y_{n-1}-Y_n)$
① 甲1676-6	sa22	100492 589	-28313 706	19 264	1935889 734496
	sa15	100492 380	-28294 536	20 184	20282338 197920
	3f10	100492 383	-28292 522	1 605	161290 274715
	3f11	100486 210	-28292 931	1 391	139776 318110
	3f12	100481 287	-28292 131	0 769	71720 109703
	3f13	100480 858	-28292 162	-21 729	-2183348 563482
	304	100481 090	-28313 860	-21 638	-2174209 825420
	f18	100485 514	-28313 800	0 154	15474 784558
				合計	480 530598
				合計	240 2652990

西施第846号の2
平成28年11月8日

平成29年3月24日測量

物件2土地

作者

(平成 29 年 3 月 25 日作成)

申請人

縮尺	1 / 250
----	---------

地積測量図

地番 甲1676-3, 甲1676-6,
甲1676-7, 甲1676-8,
甲1676-9
土地の所在 西条市福武字西久保

地番	⑤ 甲1676-7	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
305	100469	119	-28314.025	-19.655	-1974821.00564
140	100475	672	-28313.932	0.165	16576.69645
304	100481	090	-28312.860	21.770	2187473.32600
3113	100486	858	-28292.162	21.410	2151795.169760
3114	100477	001	-28292.450	-2.095	-210499.317095
3115	100468	979	-28294.257	-1.826	-183456.355654
3116	100468	905	-28294.276	-19.769	-1990069.373344
合計					508.835960
合計面積					250.4679640
増積					750.46

地番	⑥ 甲1676-8	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
305	100469	119	-28314.025	19.919	2001244.381361
3116	100468	905	-28294.276	19.769	1989569.373344
3115	100468	979	-28294.257	5.134	515807.738186
306	100468	939	-28289.142	4.614	463563.694546
15	100466	725	-28289.643	-0.950	-95443.388750
14	100463	329	-28290.092	-1.016	-102070.742264
13	100460	112	-28290.659	-2.155	-216491.541360
12	100456	747	-28292.247	-5.764	-576022.699708
133	100457	169	-28296.423	-11.769	-1182260.421961
134	100457	959	-28304.016	-10.180	-1022682.022620
135	100457	974	-28306.603	-9.040	-908140.094960
136	100457	401	-28313.056	-7.592	-762672.588392
137	100457	115	-28314.195	-0.969	-97342.944435
合計					548.752967
合計面積					274.3764935
地積					274.37

地番	⑦ 甲1676-9	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
302	100510	405	-28294.382	-4.787	-481143.309735
112	100510	762	-28284.796	4.379	440136.626798
111	100511	217	-28290.003	4.787	481147.195778
303	100510	820	-28289.999	-4.379	-440136.626798
合計					3.633062
合計面積					1.8165310
地積					1.81

縮尺 1/

申請人

(平成 29 年 3 月 25 日作成)

作成者

登記年月日：平成29年3月30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 23 日 松山地方方法務局西条支局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 甲1676番7

建物の所在 西条市福武字西久保甲1676番地7



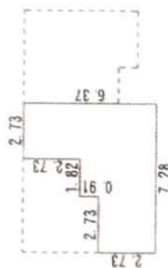
1階



求積表

2.73×5.46	=	14.9058
1.82×4.55	=	8.2810
7.28×6.37	=	46.3736
合計		69.5604
床面積		69.56 m ²

2階



求積表

2.73×6.37	=	17.3901
1.82×3.64	=	6.6248
2.73×2.73	=	7.4529
合計		31.4678
床面積		31.46 m ²

物件3建物



縮尺 500

縮尺 250

平成29年 9月 28日制作

作成者

申請人

登記年月日：平成29年9月29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23日 松山地方裁判所西条支部

登記官

公用