

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 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 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 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 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	3,570,000 2,856,000	一括	714,000	58,775	0
1	3,370,000				
2	180,000				
3	20,000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 四国中央市川之江町字宝洞山 |
| | 地 | 番 | 3 0 9 2 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 四国中央市川之江町字宝洞山 |
| | 地 | 番 | 3 0 9 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 四国中央市川之江町字宝洞山 |
| | 地 | 番 | 3 0 9 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 5 8 平方メートル |

持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 9 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 ～ 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

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

【物件番号 3】

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 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 0 9 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 5 2 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 0 9 3 番 3

地 目 宅地

地 積 8 . 9 9 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 0 9 2 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 8 平方メートル

共有者 **A** 持分 6 分の 1

令和 8 年(ケ)第 7 号
令和 8 年 2 月 1 8 日受理
令和 8 年 3 月 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松 山 地 方 裁 判 所

執行官 住 田 克 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 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 0 9 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 5 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 0 9 3 番 3

地 目 宅地

地 積 8 . 9 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 0 9 2 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

(土地用)

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, 2
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑(物件) ☐ 農地(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 ☐ 物件現況図のとおり
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、下記の各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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」のとおり(4枚目)
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
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

(2枚目)

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3
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件3) ☐ 田 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (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 ☐ 物件現況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (共有) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が、本土地上に、下記の各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。 ☒ 上記の者らが、各自の共有持分に基づき、公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」のとおり (4枚目)
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
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)

そ の 他 の 事 項

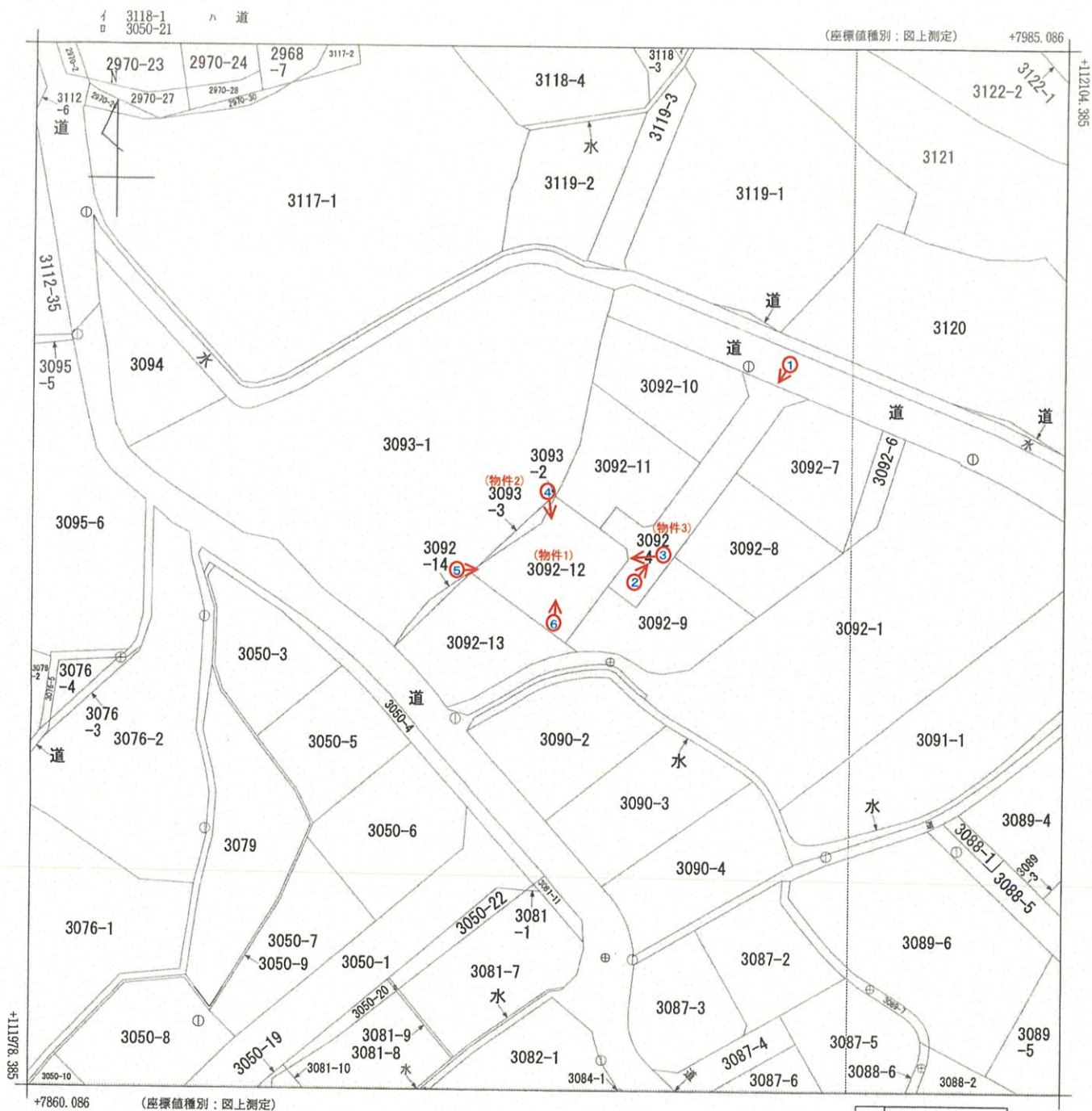
1. 公図上、物件3の土地の北東側には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北東側には、アスファルト舗装された道路が隣接している。
2. 現況では、物件3の土地はアスファルト舗装され、物件1及び2の各土地のほか、近隣地の各所有者らにおいて、各自の共有持分に基づき、公衆用道路として利用されている。なお、物件3の土地は、建築基準法上の道路（位置指定道路）であるとされている。
3. 現況では、物件1及び2の各土地は、一体となった更地となっており、全面に亘り、雑草が生い茂った状態となっている。本調査によるも、本件所有者である「A」との接触はかなわなかったが、当該各土地の状況等の状況も踏まえると、当該各土地は、分譲された住宅団地の一画であり、特段、第三者の占有を窺わせる徴表も認められないことから、本件所有者において占有しているものと思われる。なお、物件1の土地の東側付近には、汚水枡や雨水枡が設置されている。
4. 物件1の土地の東側付近には、電柱及び支線が存する。

(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)

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2月20日(金) 13:00～13:30	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2月20日(金) 13:40～14:10	四国中央市役所	地番図等資料収集
令和8年2月20日(金) 14:30～15:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査
令和8年2月20日(金) 15:10～15:20	所有者宅	調査立会依頼文書を投函
令和8年2月27日(金) 10:00～10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、
(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して臨場した。 ☐ 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



写真撮影位置・方向

地番区域見出
川之江町

請求部分	所在	四国中央市川之江町字宝洞山				地番	3092番12			
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	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成15年11月28日			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。

A3判をA4に縮小

令和8年2月19日
松山地方法務局四国中央支局
登記官

請求番号: 2-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成17年10月21日

令和8年2月19日 松山地方支庁 四国中央支局

201264 平成17年10月21日登記

前3092-11

後土地所在図
新土地積測量図
1/2

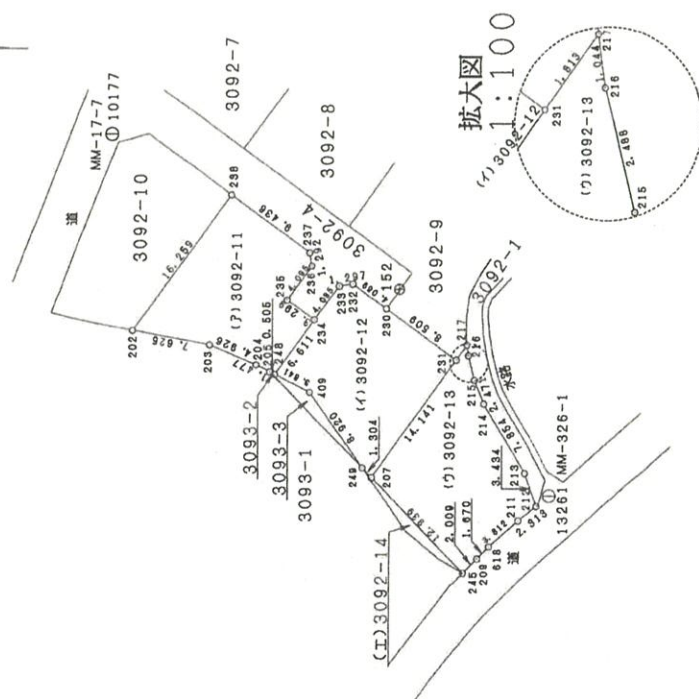
地番 3092-11、-12、-13、-14

土地の所在 四国中央市川之江町宇宝洞山

座標求積表

地番	NO	種	積	X	Y	辺長	測線
(7)3092-11	202	(	全積	112064.054	7927.433		
	203	(		7926.562	7926.017	7.625	202-203
	204	(		7924.036	7924.079	4.926	203-204
	205	(		7923.392	7923.392	1.477	204-205
	248	(		7923.162	7923.162	0.505	205-248
	234	(	全積	112046.388	7928.509	6.611	248-234
	235	(		7930.446	7930.446	3.298	234-235
	236	(		7933.754	7933.754	4.095	235-236
	237	(		7935.028	7935.028	1.292	236-237
	238	(	全積	112054.487	7940.579	9.436	237-238
	202	(	全積	112064.054	7927.433	16.269	238-202
倍面積				333.453416	㎡	地積	166.72 ㎡
面積				166.7267080	㎡	地積	166.72 ㎡
坪数				50.4346			
(7)3092-12	234	(	全積	112046.388	7928.509		
	248	(		7923.162	7923.162	6.611	234-248
	409	(		7921.413	7921.413	3.841	248-409
	249	(		7914.098	7914.098	8.920	409-249
	207	(	全積	112040.846	7913.159	1.304	249-207
	231	(	全積	112032.530	7924.596	14.141	207-231
	230	(	全積	112039.408	7929.605	8.509	231-230
	232	(		7932.001	7932.001	4.069	230-232
	233	(		7931.809	7931.809	1.297	232-233
	234	(	全積	112043.980	7928.509	4.085	233-234
倍面積				331.042954	㎡	地積	165.52 ㎡
面積				165.5214770	㎡	地積	165.52 ㎡
坪数				50.0702			
(7)3092-13	207	(	全積	112040.846	7913.159		
	245	(		7903.850	7903.850	12.939	207-245
	209	(		7905.279	7905.279	2.009	245-209
	618	(	国土地院新	7906.467	7906.467	1.870	209-618
	211	(		7908.990	7908.990	3.812	618-211
	212	(	国土地院新	7910.377	7910.377	2.313	211-212
	213	(	国土地院新	7913.600	7913.600	3.434	212-213
	214	(	国土地院新	7920.326	7920.326	7.854	213-214
	215	(	国土地院新	7922.619	7922.619	2.471	214-215
	216	(	国土地院新	7925.035	7925.035	2.488	215-216
	217	(		7926.068	7926.068	1.044	216-217
	231	(	全積	7924.596	7924.596	1.813	217-231
	207	(	全積	7913.159	7913.159	14.141	231-207
倍面積				349.556334	㎡	地積	174.77 ㎡
面積				174.7791670	㎡	地積	174.77 ㎡
坪数				52.8706			
(7)3092-14			公簿	515.0323590	㎡		
			地積	507.0278520	㎡		
			現地	8.0050070	㎡	地積	8.00 ㎡
			坪数	2.4215			

*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年10月6日作製)

H17.10.21

(1/2)

請求番号：2-2

A3判をA4に縮小

登記年月日：平成17年10月21日

平成17年10月21日登記

201265

1枚目と同様

地

番 3092-11、-12
-13、-14土地所在図
土地積測量図
2/2

土地の所在

四国中央市川之江町字宝洞山

点 名 及 び 種 類	座 標 点	
	X	Y
10177 (国土調査図根点)	112066.112	7946.425
13261 (国土調査図根点)	112023.296	7911.425
距離点	角 度 及 び 距 離	
	視準点	距離
10177	13261	0-00-00 55.301
	202	44-33-04 19.103
	238	347-25-57 13.012
	234	2-59-08 26.646
	248	16-29-21 28.142
	207	13-31-06 41.773
	231	353-45-37 40.053
	230	352-56-28 31.560
	217	351-10-38 40.179
	212	1-41-00 55.004
	245	11-55-07 54.643

この座標は
世界測地系の数値による。

座 標 リ ス ト

NO	点 名	X	Y
10177	MM-17-7	112066.112	7946.425
13261	MM-326-1	112023.296	7911.425
152	準拠点版	112038.102	7931.511

作 製 者

申 請 人

縮 尺

(平成17年10月6日作製)

H17.10.21

A3判をA4に縮小

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2月19日 松山地方方法務局四国中央支局

登記官

登記年月日：平成17年10月21日

平成17年10月21日登記 201263

新 校 図
土地積測量図

地番 3093-2-3-1

土地の所在 四国中央市川之江町字宝洞山

座標求積表

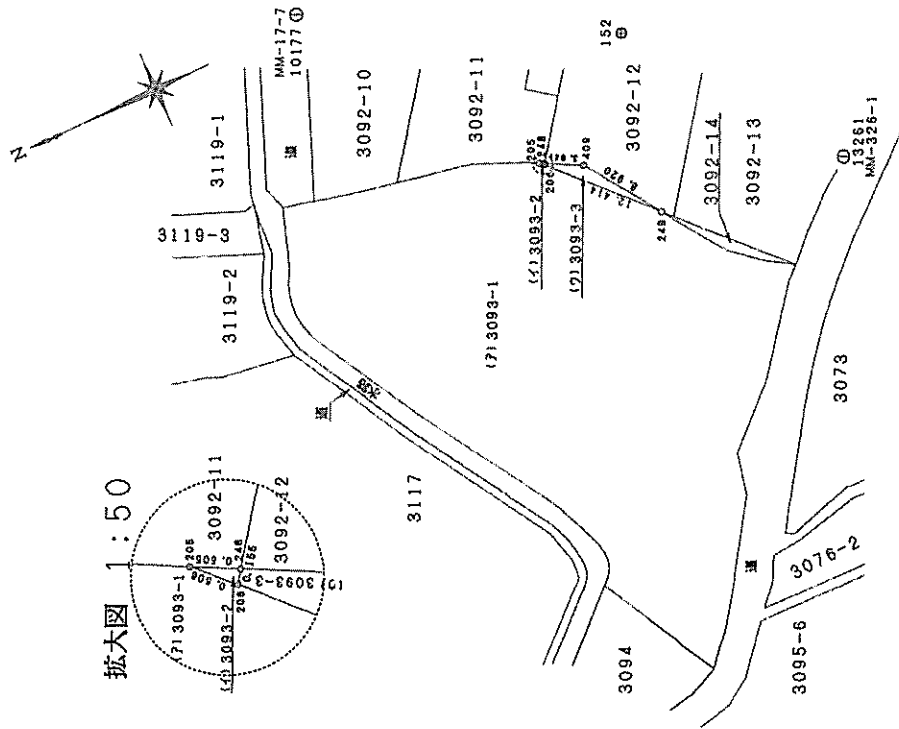
地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(1)3093	205 (		112050.725	7923.392		
-2	248 (		112050.275	7923.162	0.505	205- 248
206 (	206 (	206 (	112050.366	7923.036	0.155	248- 206
205 (	205 (	205 (	112050.725	7923.392	0.506	206- 205
倍面積						
面積			0.077630		㎡	
面積			0.0388150		㎡	0.03 ㎡
面積			0.0117		㎡	
(2)3093	206 (	206 (	112050.366	7923.036		
-3	248 (	248 (	112050.275	7923.162	0.155	206- 248
409 (	409 (	409 (	112046.855	7921.413	3.841	248- 409
249 (	249 (	249 (	112041.751	7914.098	8.920	409- 249
206 (	206 (	206 (	112050.366	7923.036	12.414	249- 206
倍面積						
面積			17.989252		㎡	
面積			8.9946260		㎡	8.99 ㎡
面積			2.7208		㎡	
(7)3093-1		公簿	1345.6554050			
		設計	9.0334410			
		残地	1336.6219640			
		坪数	404.3281			

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

この図は
世界測地系に基く。

緯		點	
點名及び種類	X	Y	
10177 (国土調査図根点)	112056.112	7946.425	
13261 (国土調査図根点)	112023.296	7911.425	
西緯点	角度	及	距離
	視緯点	角度	距離
10177	13261	0-00-00	55.301
	205	16-59-28	27.700
	248	16-29-21	28.142
	206	16-47-10	28.195
	249	13-44-05	40.478

座標リスト	NO	点名	X	Y
	10177	MM-17-7	112056.112	7946.425
	13261	MM-326-1	112023.296	7911.425
	152	距離点	112038.102	7931.511



作製者

(平成17年10月6日作製)

申請人

縮尺 1/500

H17.10.21

A3判をA4に縮小

請求番号：2-6

登記年月日：平成17年8月29日

公用

201262

平成17年8月20日登記

新3092-4-7~14

土地積測量図 1/2

地番

3092-4-7, -8
-9, -10, -11

土地の所在

四国中央市川之江町字宝洞山

図面士 34号 測量士 4017年 5月17日
図面士 65号 測量士 4017年 7月20日

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(7)3092-4	241	(会)	112065.488	7945.623	3.036	241-239
-4	239	(会)	112062.565	7946.442	9.981	239-238
	238	(会)	112054.487	7950.579	9.436	238-237
	237	(会)	112046.857	7935.028	1.292	237-236
	236	(会)	112046.645	7933.754	4.095	236-235
	235	(会)	112049.058	7930.446	3.299	235-234
	234	(会)	112046.388	7928.509	4.065	234-233
	233	(会)	112043.980	7931.809	1.297	233-232
	232	(会)	112042.697	7932.001	4.069	232-230
	230	(会)	112039.408	7929.605	4.300	230-229
	229	(会)	112036.874	7933.079	7.705	229-208
	208	(会)	112043.106	7937.610	12.648	208-228
	228	(会)	112053.334	7945.050	9.870	228-227
	227	(会)	112061.313	7950.860	3.136	227-226
	226	(会)	112062.187	7953.872	6.985	226-241
	241	(会)	112065.488	7945.623	158.30	241-226
		倍面積	316.617540	7945.623	面積	158.30
		坪数	158.3087700	7945.623	坪数	158.30
(7)3092-7	226	(会)	112062.187	7953.872	3.136	226-227
-7	227	(会)	112061.313	7950.860	9.870	227-228
	228	(会)	112053.334	7945.050	12.648	228-242
	242	(会)	112043.690	7958.206	15.616	242-225
	225	(会)	112058.546	7953.019	9.845	225-226
	226	(会)	112062.187	7953.872	186.95	226-225
		倍面積	373.916209	7953.872	面積	186.95
		坪数	186.9581045	7953.872	坪数	186.95
(7)3092-8	224	(会)	112035.761	7947.708	13.156	224-242
-8	242	(会)	112043.690	7958.206	16.312	242-228
	228	(会)	112053.334	7945.050	12.648	228-208
	208	(会)	112043.106	7937.610	12.487	208-224
	224	(会)	112035.761	7947.708	363.485780	224-208
		倍面積	363.485780	7947.708	面積	181.74
		坪数	181.7428900	7947.708	坪数	181.74

座標リス	ト	X	Y
NO	点名	X	Y
10177	旧建設部測量点	112066.112	7946.425
12101	国土院測量点	112055.143	7973.992
13261	国土院測量点	112023.296	7911.425
152	測量点	112038.102	7931.511

A3判をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月19日 松山地方裁判所四国中央支部

登記官

(10 枚目)

作製者

平成17年8月19日作製

申請人

縮尺

500

H17 8.29

(1/2)

請求番号：2-4

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2月19日 松山地方法務局四国中央支局

登記官

(11 枚目)

請求番号：2-4

201263 平成17年8月29日登記

枚目と同様

土地積測圖

2/2

準拠点				
点名及び種類	X	Y	角度	距離
10177 (旧建設省基準点)	112066.112	7946.425		
12101 (国土院設省基準点)	112065.143	7973.992		
器械点	視準点	角度	距離	
10177	12101	0-00-00	29.669	
	225	2-48-46	18.237	
	226	6-05-39	8.418	
	228	74-26-38	12.852	
	242	40-35-02	25.329	
	224	65-52-54	30.378	
	208	89-16-02	24.637	
	231	101-19-37	40.053	
	230	100-30-28	31.560	
	234	110-33-08	26.646	
	238	94-59-57	13.012	
	202	152-07-04	19.103	
	200	177-22-37	18.296	
準拠点				
点名及び種類	X	Y	角度	距離
152 (準拠点用金属桩)	112038.102	7931.511		
10177 (旧建設省基準点)	112066.112	7946.425		
器械点	視準点	角度	距離	
152	10177	0-00-00	31.733	
	241	359-13-44	30.808	

地 名	NO	類 級	X	Y	辺 長	測 線
(I) 3092	230	(会 標)	112039.408	7929.605		
-9		(会 標)	112032.530	7924.596	8.509	230-
217		(会 標)	112031.472	7926.068	1.813	231-
218		(国土地調査班)	112031.535	7926.492	0.429	217-
219		(国土地調査班)	112031.538	7928.701	2.209	218-
220		(国土地調査班)	112031.264	7930.768	2.085	219-
221		(国土地調査班)	112031.105	7931.144	0.408	220-
9266		(国土地調査班)	112030.941	7931.441	0.339	220-
222		(国土地調査班)	112030.139	7932.957	1.715	9266-
247		(国土地調査班)	112029.121	7934.456	1.812	222-
244		(国土地調査班)	112028.898	7936.237	1.785	247-
223		(国土地調査班)	112029.326	7939.477	3.268	244-
224		(会 標)	112035.761	7947.708	10.449	223-
208		(会 標)	112043.106	7937.610	12.487	224-
229		(会 標)	112036.874	7933.079	7.705	229-
230		(会 標)	112039.408	7929.605	4.300	230-
借面積			343.054881			
面積			171.5274405	地 積	171.52	㎡
坪 数			51.8870			
(h) 3092	240	(会 標)	112067.391	7940.927		
-10		(会 標)	112072.091	7928.134	12.685	240-
201		(会 標)	112068.553	7928.284	3.639	201-
202		(会 標)	112064.054	7927.433	4.579	201-
238		(会 標)	112054.487	7940.579	18.259	202-
239		(会 標)	112062.585	7946.442	9.981	238-
241		(会 標)	112065.488	7945.623	3.036	239-
240		(会 標)	112067.391	7940.927	5.067	241-
借面積			361.568512			
面積			180.7832560	地 積	180.78	㎡
坪 数			54.6869			
(h) 3092-11		公 計	1394.3528200	面 積		
		総 数	879.3204610	坪 数		
		残 地 敷	515.0323590	地 積	515.03	㎡
		残 地 敷	155.76729			

A3判をA4に縮小

作者

平成 17 年 8 月 19 日(作製)

申請人

縮尺

H17829

(2/2)



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 2 月 27 日現地調査
令和 8 年 3 月 5 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
眞 鍋 健 二

第1 評価額

一括価格	
金 5,110,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,820,000 円
物件2(土地)	金 260,000 円
物件3(土地)	金 30,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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 地目 地積	四国中央市川之江町字宝洞山 3092番12 宅地 165.52㎡	同左
2	所在地 地目 地積	四国中央市川之江町字宝洞山 3093番3 宅地 8.99㎡	同左
3	所在地 地目 地積	四国中央市川之江町字宝洞山 3092番4 公衆用道路 158.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件1～3)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「川之江」駅の南東方・道路距離約 1.5 km 最寄バス停「コミュニティセンター」の南東方・約 260 m (徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣の地域は、四国中央市川之江町に位置する小規模分譲地で、周辺には商業施設や大型分譲地等も見られる住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する(特記事項参 照)。 日影規制 種別(二) 5mライン: 5時間 10mライン: 3時間
画 地 条 件	地 間 積 口 奥 行 形 状 地 勢	332.51㎡ (登記記載、公衆用道路を含む地積) 約9.5m (有効宅地部分<物件1・2>・北東側) 約8.9m (公衆用道路部分<物件3>) 約12.0m (有効宅地部分<物件1・2>) 約31.5m (公衆用道路部分<物件3>) 有効宅地部分は、ほぼ整形地(別添「不動産登記法 第14条地図写し」参照) ほぼ平坦
接面道路の状況	有効宅地部分(物件1, 2)の北東側が、幅員約4.2mの舗装私道(建 築基準法上の道路・物件3)にほぼ等高に接面	
土地の利用状況	物件1, 2は、更地で、物件3は、道路敷で、アスファルト舗装さ れ、私道(建築基準法上の道路)として、当該私道周辺の居住者等 の通行の用に供されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 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 固定資産公課証明書によると、物件3は非課税である。 ② 上記記載間口(有効宅地部分)は道路に実際に接面する部分(北 東側及び南東側)の合計である。 ③ 四国中央市教育委員会文化財担当で調査したところ、周知の埋蔵 文化財包蔵地には該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「宝洞 山1号墳(天生津古墳)」に近接するとのことである。文化財保護 法96条の規定により、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所におい ても、工事中に遺跡等を発見した場合には、現状を変更すること なく、遅滞なく届け出ることが義務付けられている。 ④ 物件1, 2上には雑草が繁茂している。 ⑤ 物件1の南側付近に、電柱が設置されている。 ⑥ 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、宅地等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。 ⑦ 物件1, 2は、下記都市計画道路の影響がある。詳細は、担当課問い 合わせのこと。 告 示 日 : 昭和54年3月9日 県告第322号 路線番号 : 3・3・1 塩谷川東線 予定幅員 : 29m	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の価格の基礎となる価格を、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	共有持分 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	50,600	0.96	165.52		8,040,000
2	50,600	0.96	8.99		440,000
3	50,600	0.05	158.00	1/6	70,000

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
 $44,900\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 87 \approx 50,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差：物件1,2について、画地条件(都市計画道路予定地、間口狭小等)等を考慮し、物件3について、私道(建築基準法上の道路)であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,040,000	1.00	1.00	0.60	4,820,000
2	440,000	1.00	1.00	0.60	260,000
3	70,000	1.00	0.70	0.60	30,000
一括価格(合計)					5,110,000

ウ 占有減価修正：不要

エ 市場性修正：物件3について、転用が極めて困難な道路敷き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 5,688,591 円

物件 2 308,968 円

物件 3 0 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

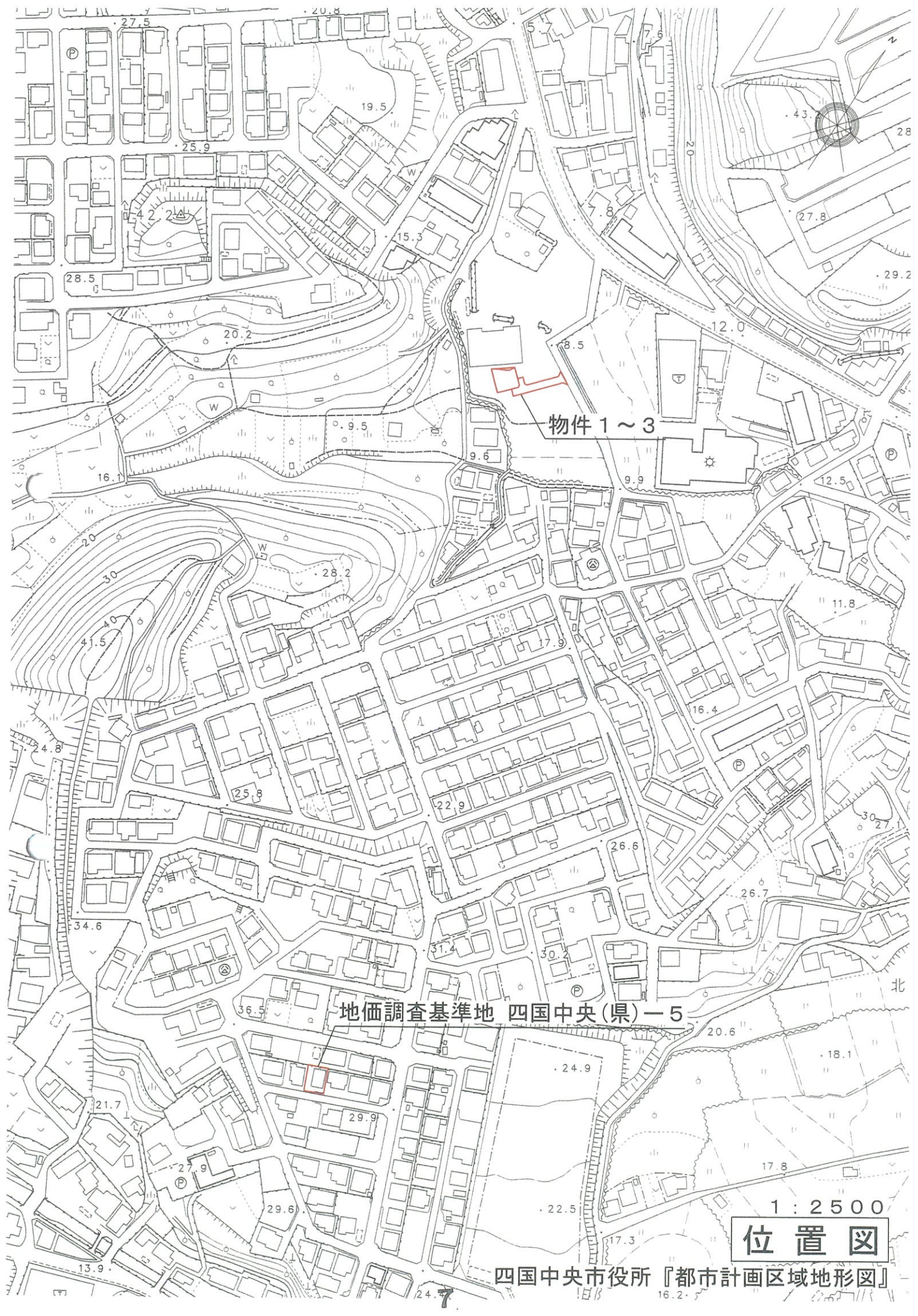
1 受命物件の位置図

2 不動産登記法第14条地図写し

3 地積測量図写し

以 上

添付資料



物件 1 ~ 3

地価調査基準地 四国中央(県)一5

1 : 2500

位置図

四国中央市役所『都市計画区域地形図』

201264 平成17年10月21日登記

前 3092-11

後 土地所在図
新 土地積測量図
1/2

地 番 3092-11-12
-13-14

土地の所在 四国中央市川之江町字宝洞山

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
(1) 3092-11	202	(全線)	112064.054	7927.433		
	203	(全線)	112056.552	7926.017	7.025	202-203
	204	(全線)	112052.036	7924.073	4.926	203-204
	205	(全線)	112050.725	7923.392	1.477	204-205
	206	(全線)	112050.275	7923.162	0.505	205-206
	207	(全線)	112046.388	7928.509	6.611	206-207
	208	(全線)	112046.058	7930.446	3.299	207-208
	209	(全線)	112046.845	7933.754	4.085	208-209
	210	(全線)	112046.857	7938.028	1.292	209-210
	211	(全線)	112054.487	7940.579	9.436	210-211
	212	(全線)	112064.054	7927.433	16.259	211-212
	213	(全線)	333.453416			
	214	(全線)	166.7267080			
	215	(全線)	50.4348			
	216	(全線)	112046.388	7928.509		
	217	(全線)	112050.275	7923.162	6.611	214-215
	218	(全線)	112046.855	7921.413	3.841	215-216
	219	(全線)	112041.751	7914.088	8.970	216-217
	220	(全線)	112040.846	7913.159	1.304	217-218
	221	(全線)	112032.530	7924.596	14.141	218-219
	222	(全線)	112039.408	7929.605	6.509	219-220
	223	(全線)	112042.697	7932.001	4.069	220-221
	224	(全線)	112043.980	7931.809	1.297	221-222
	225	(全線)	112046.388	7928.509	4.085	222-223
	226	(全線)	331.042954			
	227	(全線)	166.5214770			
	228	(全線)	50.0702			
	229	(全線)	112040.846	7913.159		
	230	(全線)	112031.860	7903.850	12.939	223-224
	231	(全線)	112030.448	7905.279	2.009	224-225
	232	(全線)	112029.275	7906.467	1.670	225-226
	233	(全線)	112026.418	7908.990	3.812	226-227
	234	(全線)	112024.567	7910.377	2.313	227-228
	235	(全線)	112025.751	7913.600	3.434	228-229
	236	(全線)	112029.907	7920.326	7.854	229-230
	237	(全線)	112030.729	7922.519	2.471	230-231
	238	(全線)	112031.324	7925.035	2.488	231-232
	239	(全線)	112031.472	7926.068	1.044	232-233
	240	(全線)	112032.530	7924.596	1.813	233-234
	241	(全線)	112040.846	7913.159	14.141	234-235
	242	(全線)	349.558334			
	243	(全線)	174.7791670			
	244	(全線)	52.8706			
	245	(全線)	515.0323590			
	246	(全線)	507.0273520			
	247	(全線)	8.0050070			
	248	(全線)	2.4215			
	249	(全線)				
	250	(全線)				
	251	(全線)				
	252	(全線)				
	253	(全線)				
	254	(全線)				
	255	(全線)				
	256	(全線)				
	257	(全線)				
	258	(全線)				
	259	(全線)				
	260	(全線)				
	261	(全線)				
	262	(全線)				
	263	(全線)				
	264	(全線)				
	265	(全線)				
	266	(全線)				
	267	(全線)				
	268	(全線)				
	269	(全線)				
	270	(全線)				
	271	(全線)				
	272	(全線)				
	273	(全線)				
	274	(全線)				
	275	(全線)				
	276	(全線)				
	277	(全線)				
	278	(全線)				
	279	(全線)				
	280	(全線)				
	281	(全線)				
	282	(全線)				
	283	(全線)				
	284	(全線)				
	285	(全線)				
	286	(全線)				
	287	(全線)				
	288	(全線)				
	289	(全線)				
	290	(全線)				
	291	(全線)				
	292	(全線)				
	293	(全線)				
	294	(全線)				
	295	(全線)				
	296	(全線)				
	297	(全線)				
	298	(全線)				
	299	(全線)				
	300	(全線)				
	301	(全線)				
	302	(全線)				
	303	(全線)				
	304	(全線)				
	305	(全線)				
	306	(全線)				
	307	(全線)				
	308	(全線)				
	309	(全線)				
	310	(全線)				
	311	(全線)				
	312	(全線)				
	313	(全線)				
	314	(全線)				
	315	(全線)				
	316	(全線)				
	317	(全線)				
	318	(全線)				
	319	(全線)				
	320	(全線)				
	321	(全線)				
	322	(全線)				
	323	(全線)				
	324	(全線)				
	325	(全線)				
	326	(全線)				
	327	(全線)				
	328	(全線)				
	329	(全線)				
	330	(全線)				
	331	(全線)				
	332	(全線)				
	333	(全線)				
	334	(全線)				
	335	(全線)				
	336	(全線)				
	337	(全線)				
	338	(全線)				
	339	(全線)				
	340	(全線)				
	341	(全線)				
	342	(全線)				
	343	(全線)				
	344	(全線)				
	345	(全線)				
	346	(全線)				
	347	(全線)				
	348	(全線)				
	349	(全線)				
	350	(全線)				
	351	(全線)				
	352	(全線)				
	353	(全線)				
	354	(全線)				
	355	(全線)				
	356	(全線)				
	357	(全線)				
	358	(全線)				
	359	(全線)				
	360	(全線)				
	361	(全線)				
	362	(全線)				
	363	(全線)				
	364	(全線)				
	365	(全線)				
	366	(全線)				
	367	(全線)				
	368	(全線)				
	369	(全線)				
	370	(全線)				
	371	(全線)				
	372	(全線)				
	373	(全線)				
	374	(全線)				
	375	(全線)				
	376	(全線)				
	377	(全線)				
	378	(全線)				
	379	(全線)				
	380	(全線)				
	381	(全線)				
	382	(全線)				
	383	(全線)				
	384	(全線)				
	385	(全線)				
	386	(全線)				
	387	(全線)				
	388	(全線)				
	389	(全線)				
	390	(全線)				
	391	(全線)				
	392	(全線)				
	393	(全線)				
	394	(全線)				
	395	(全線)				
	396	(全線)				
	397	(全線)				
	398	(全線)				
	399	(全線)				
	400	(全線)				
	401	(全線)				
	402	(全線)				
	403	(全線)				
	404	(全線)				
	405	(全線)				
	406	(全線)				
	407	(全線)				
	408	(全線)				
	409	(全線)				
	410	(全線)				
	411	(全線)				
	412	(全線)				
	413	(全線)				
	414	(全線)				
	415	(全線)				
	416	(全線)				
	417	(全線)				
	418	(全線)				
	419	(全線)				
	420	(全線)				
	421	(全線)				
	422	(全線)				
	423	(全線)				
	424	(全線)				
	425	(全線)				
	426	(全線)				
	427	(全線)				
	428	(全線)				
	429	(全線)				
	430	(全線)				
	431	(全線)				
	432	(全線)				
	433	(全線)				
	434	(全線)				
	435	(全線)				
	436	(全線)				
	437	(全線)				
	438	(全線)				
	439	(全線)				
	440	(全線)				
	441	(全線)				
	442	(全線)				
	443	(全線)				
	444	(全線)				
	445	(全線)				
	446	(全線)				
	447	(全線)				
	448	(全線)				
	449	(全線)				
	450	(全線)				
	451	(全線)				
	452	(全線)				
	453	(全線)				
	454	(全線)				
	455	(全線)				
	456	(全線)				
	457	(全線)				
	458	(全線)				
	459	(全線)				
	460	(全線)				
	461	(全線)				
	462	(全線)				
	463	(全線)				</

平成 17 年 10 月 2 1 日 登記

201265

収図と同様

土地所在図
地積測量図
2/2

地番
3092-11-12
-13-14

土地の所在
四国中央市川之江町字室洞山

点名及び種類		座標		点	
		X	Y	X	Y
10177	(国土調査図限点)	112066.112	7946.425		
13261	(国土調査図限点)	112023.296	7911.425		
角 度 及 び 距 離					
視準点		角 度	距 離		
10177		0-00-00	55.301		
		44-32-04	19.103		
		347-25-57	13.012		
		2-59-08	26.646		
		16-29-21	28.142		
		13-31-06	41.773		
		353-48-37	40.053		
		352-56-28	31.560		
		351-10-38	40.179		
		1-41-00	55.004		
		11-58-07	54.643		

この図は、
世界測地系の数値による。

座標リスト			
NO	点名	X	Y
10177	MM-17-7	112066.112	7946.425
13261	MM-326-1	112023.296	7911.425
152	密点総数	112038.102	7931.511

作製者

申請人

縮尺

A 3 判を A 4 判に縮小

地積測量図写し

平成17年10月21日登記 201268

前3693 地番 3093-2-3-1 新 土地積測量図

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
(1)3093-2	205	()	112050.725	7923.392		
	248	()	112050.275	7923.162	0.505	205-248
	206	()	112050.366	7923.036	0.155	248-206
	205	()	112050.725	7923.392	0.506	206-205
		佐面積		0.077630	m ²	
		面積		0.0388150	m ²	0.03 m ²
		坪数		0.0117		
(2)3093-3	206	()	112050.366	7923.036		
	248	()	112050.275	7923.162	0.155	206-248
	409	()	112046.856	7921.413	3.841	248-409
	249	()	112041.751	7914.098	8.920	409-249
	206	()	112050.366	7923.036	12.414	249-206
		佐面積		17.989252	m ²	
		面積		8.9946280	m ²	8.99 m ²
		坪数		2.7208		
(7)3093-1		公簿	1345.6554050			
		総計	9.0334410			
		換地	1336.6219640			1336.62 m ²
		坪数	404.3281			

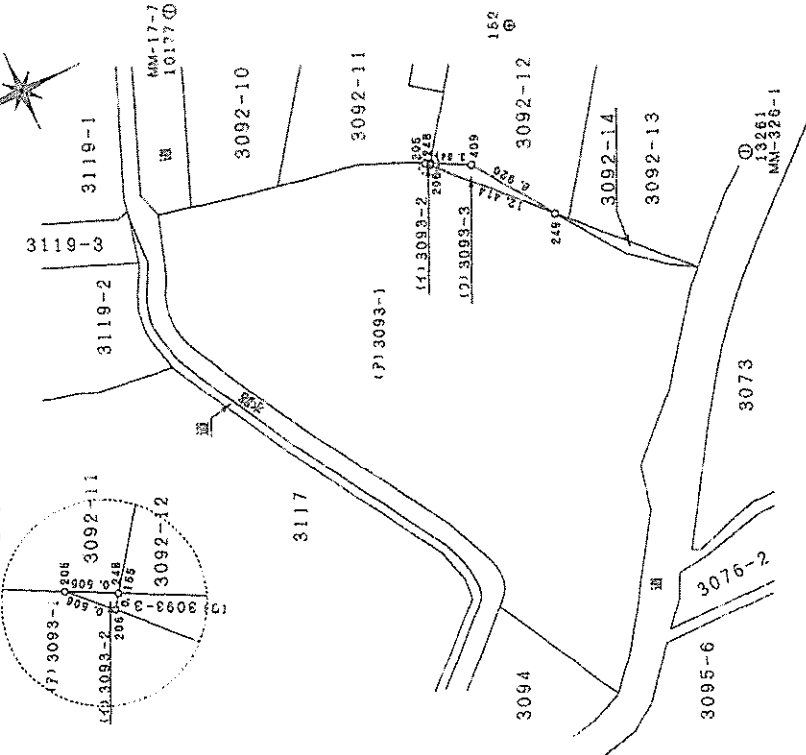
*公式 $A = 1/2 \sum (X2 - X1)(Y1 + Y2)$

この図表は
世界測地系の数値による。

準拠点			
点名及び種類	X	Y	
10177 (国土籍査図根点)	112066.112	7946.425	
13261 (国土籍査図根点)	112023.296	7911.425	
角度及び距離			
観測点	視準点	角度	距離
10177	13261	0-00-00	55.301
	205	16-59-28	27.700
	248	16-29-21	28.142
	206	16-47-10	28.195
	249	13-44-05	40.478

座標リスト		
NO	点名	X Y
10177	MM-17-7	112066.112 7946.425
13261	MM-326-1	112023.296 7911.425
152	存続点	112038.102 7931.511

拡大図 1:50



作製者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小
地積測量図写し

201262

平成17年8月29日登記

前3092-4 新3092-4-7-8-14

土地所在図

1/2

3092-4, -7, -8
-9, -10, -11

地番

後

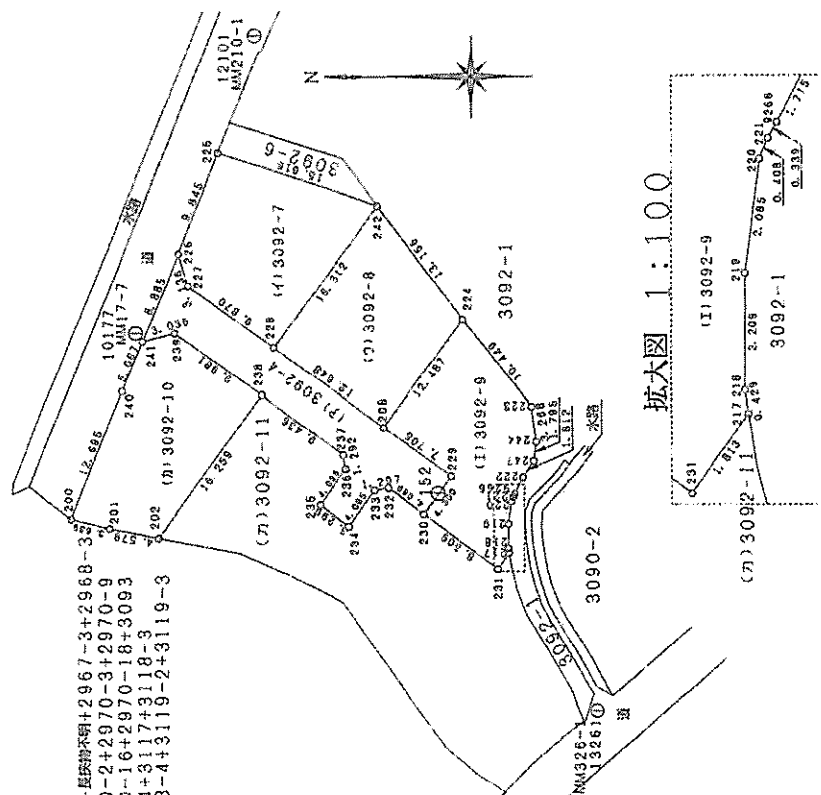
土地積測量図

土地の所在 四国中央市川之江町字室洞山

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
(7)3092-4	241	(会線)	112065.488	7945.623		
-4	239	(会線)	112062.565	7946.442	3.036	241-239
	238	(会線)	112054.487	7940.579	9.981	239-238
	237	(会線)	112046.857	7935.028	9.436	238-237
	236	(会線)	112046.645	7933.754	1.292	237-236
	235	(会線)	112049.058	7930.448	4.095	236-235
	234	(会線)	112046.388	7928.509	3.299	235-234
	233	(会線)	112043.980	7931.809	4.085	234-233
	232	(会線)	112042.697	7932.001	1.297	233-232
	230	(会線)	112039.408	7929.605	4.069	232-230
	229	(会線)	112036.874	7933.079	4.300	230-229
	208	(会線)	112043.106	7937.610	7.705	229-208
	228	(会線)	112053.334	7945.050	12.648	208-228
	227	(会線)	112061.313	7950.860	9.870	228-227
	226	(会線)	112062.187	7953.872	3.136	227-226
	241	(会線)	112065.488	7945.623	8.885	226-241
倍面積			316.617540		m ²	
面積			158.3087700		m ²	158.30 m ²
坪数			47.8884			
(7)3092-7	226	(会線)	112062.187	7953.872		
-7	227	(会線)	112061.313	7950.860	3.136	226-227
	228	(会線)	112053.334	7945.050	9.870	227-228
	242	(会線)	112043.690	7958.206	16.312	228-242
	225	(会線)	112058.546	7963.019	15.616	242-225
	226	(会線)	112062.187	7953.872	9.845	225-226
倍面積			373.916209		m ²	
面積			186.9581045		m ²	186.95 m ²
坪数			56.5548			
(7)3092-8	224	(会線)	112055.761	7947.708		
-8	242	(会線)	112043.690	7958.206	13.156	224-242
	228	(会線)	112053.334	7945.050	16.312	242-228
	208	(会線)	112043.106	7937.610	12.648	228-208
	224	(会線)	112055.761	7947.708	12.487	208-224
倍面積			363.485780		m ²	
面積			181.7428900		m ²	181.74 m ²
坪数			54.9772			

座標	リスト	X	Y
NO	点名		
10177	旧建設部測量点	112066.112	7946.425
12101	国土院測量点	112055.143	7973.992
13261	国土院測量点	112023.296	7911.425
152	測量所	112038.102	7931.511



拡大図 1:100

作製者

申請人

縮尺

500

A3判をA4判に縮小

地積測量図写し

201263 平成17年8月29日登記

校印と同様

地番 3092-4, -7, -8
-9, -10, -11

土地所在 地積測量図 2/2

準拠点		点	
点名及び種類	角度及び距離	X	Y
10177 (旧建設省基準点)	112066.112	7946.425	
12101 (国土調査図根点)	112056.143	7973.992	
器械点		距離	
10177	12101	0-00-00	29.669
	225	2-48-46	18.237
	226	6-05-39	8.418
	228	74-26-38	12.852
	242	40-35-02	25.329
	224	65-52-54	30.378
	208	89-16-02	24.637
	231	101-19-37	40.053
	230	100-30-28	31.560
	234	110-33-08	26.646
	238	94-59-57	13.012
	202	152-07-04	19.103
	200	177-22-37	18.296

準拠点		点	
点名及び種類	角度及び距離	X	Y
152 (準拠点用金属板)	112038.102	7931.511	
10177 (旧建設省基準点)	112066.112	7946.425	
器械点		距離	
152	10177	0-00-00	31.733
	241	359-13-44	30.808

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(11)3092-4, -7, -8	230 (全線)	112039.408	7929.605		8.509	230-231
-9	231 (全線)	112032.530	7924.596		1.813	231-217
	217 (全線)	112031.472	7926.068		0.429	217-218
	216 (国土調査線)	112031.535	7926.492		2.209	218-219
	219 (国土調査線)	112031.538	7928.701		2.085	219-220
	220 (国土調査線)	112031.264	7930.768		0.408	220-221
	221 (国土調査線)	112031.105	7931.144		0.339	221-9266
	9266 (国土調査線)	112030.941	7931.441		1.715	9266-222
	222 (国土調査線)	112030.139	7932.957		1.812	222-247
	247 (国土調査線)	112029.121	7934.466		1.795	247-244
	244 (国土調査線)	112028.899	7936.237		3.268	244-223
	223 (国土調査線)	112029.325	7939.477		10.449	223-224
	224 (全線)	112035.761	7947.708		12.487	224-208
	208 (全線)	112043.106	7937.610		7.705	208-229
	229 (全線)	112036.874	7933.079		4.300	229-230
	230 (全線)	112039.408	7929.605			
	倍面積	343.054881				
	面積	171.5274405				
	坪数	51.9870				
(11)3092-4, -7, -8	240 (全線)	112067.391	7940.927		12.695	240-200
-10	200 (全線)	112072.091	7929.134		3.639	200-201
	201 (全線)	112068.553	7928.284		4.579	201-202
	202 (全線)	112064.054	7927.433		16.259	202-238
	238 (全線)	112054.487	7940.579		9.981	238-239
	239 (全線)	112062.565	7946.442		3.036	239-241
	241 (全線)	112065.488	7945.623		5.067	241-240
	240 (全線)	112067.391	7940.927			
	倍面積	361.566612				
	面積	180.7832560				
	坪数	54.6869				
(11)3092-11	公簿	1394.3528200				
	総計	879.3204610				
	換地	516.0323590				
	坪数	155.7972				

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

作製者

申請人

縮尺

A3判をA4判に縮小

地積測量図写し