

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 17 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 9 年 2 月 10 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 12 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 21 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 9 月 3 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）
1,2☆	590,000 472,000	一括	118,000	11,164	0
1	530,000				
2	60,000				



物 件 目 録

1 所 在 今治市大西町脇
地 番 甲 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 3 0 . 5 2 平方メートル

☆ 2 所 在 今治市大西町脇
地 番 甲 5 2 番 2
地 目 畑
地 積 2 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 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、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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

1 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床面積 約 239.25 平方メートル

2 種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約 9.91 平方メートル

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 2】

現況調査報告書添付の土地建物位置関係図記載の「耕作部分」につき、**B** が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分につき、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 今治市大西町脇
地 番 甲 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 3 0 . 5 2 平方メートル

2 所 在 今治市大西町脇
地 番 甲 5 2 番 2
地 目 畑
地 積 2 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

令和 8 年（ヌ）第 19 号
令和 8 年 5 月 13 日受理
令和 8 年 6 月 4 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 | 今治市大西町脇 |
| | 地 | 番 | 甲 5 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 0 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 今治市大西町脇 |
| | 地 | 番 | 甲 5 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 9 4 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) ☐ 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、物件1土地に、下記目的外建物1、2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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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
(2 枚目)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	今治市大西町脇 甲52番地1
	家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺2階建て
	床面積(概略)	約239.25㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	1 上記「床面積」については、令和8年度固定資産公課証明書の記載による。 2 課税建物である。	
2	所 在	今治市大西町脇 甲52番地1
	家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床面積(概略)	約9.91㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和47年 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	1 「種類、床面積及び建築時期」については、令和8年度固定資産公課証明書の記載による。 2 課税建物である。 3 種類について、同公課証明書に「倉庫」と記載されているが、現況上の外観目視及び近隣者の陳述によれば、「浴室」である可能性がある。

(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)

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) ☒ 農地 (畑・物件2) ☐ 雑種地 ☐ 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 ☐ 配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (☒ B) 1 上記の者 (その他の者) が、物件2土地のうち、土地建物位置関係図記載の「耕作部分」を、家庭菜園として使用し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり 2 上記の者 (土地所有者) が、物件2土地のうち、上記1以外の土地 (同図面記載の「耕作放棄部分」) を、占有している。			
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 平成 年 () 第 号 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
(4 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図記載の「耕作部分」	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (☒ B (占有者) の妻 ☒ C) 及び 近隣者の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5、6年頃	
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			
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
(5 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
■ C (物件2土地(耕作部分) の占有者の妻)	1 私は、物件2土地の一部において、耕作しているBの妻です。 2 同土地は、Aが使用していなかったため、約2、3年前からBが借りて、そこでジャガイモ、ピーナッツ及び生姜等を栽培し、家庭菜園として無償で使用しています。 3 同土地に関し、所有権の移転があり、何か支障があれば、いつでも返還します。
■ 近隣者ら	1 私らは、本件物件の近くに住む者です。 2 物件1土地上の目的外建物において、Aは一人暮らしです。 3 物件2土地のうち「耕作部分」については、Bが家庭菜園として使っています。 賃料等の授受はなく、無償で使っているはずですが、 なぜなら、私らも約10年前まで、約5年間、同土地を耕作していました。 Aの亡父から生前に、同土地を使用していないので、耕作してほしいと頼まれ、無償で畑として使用していました。
■ 脇地区 部落総代	1 私は、脇地区の部落総代を務める者です。 2 当地区には、土地改良区はありません。 3 本件土地に係る賦課金については、「部落費」名目で徴収しています。 物件1土地については、宅地割として年額2700円を、物件2土地については、把握している耕作面積はもっと広く、同土地に割り付けた場合、耕作割として年額数百円程度を徴収しています。 現在、滞納はありません。 4 本件土地の所有権移転があった場合、新所有者は当方まで連絡いただけると幸いです。

(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)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人、近隣者らの陳述及び現況等から、2～5枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

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

3 【接 道】

物件1土地の南側において、現況幅員約2.2mのアスファルト舗装市道（打越田船線・建築基準法42条2項道路）に、同土地の西側において、現況幅員約1.2mの未舗装農道に、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、目的外建物1、2（いずれも未登記）の敷地として利用されている。

(2) 物件2土地のうち、土地建物位置関係図記載の「耕作部分」につき、**B**が家庭菜園として使用している。

同人の占有権原は、無償使用であることなどから、使用借権と思料する。

なお、農業委員会への届出等はされていない。

物件2土地のうち、同図記載の「耕作放棄部分」は、雑木や雑草が繁茂し、特に利用されていない。

(3) 物件1、2土地の境界については、現況上、概ね明らかである。

なお、法務局には、現地復元力のある法14条1項地図が備え付けられている。

5 【物件2土地の現況地目等について】

物件2土地の現況等について、農業委員会に対する照会回答書（調査結果）の内容は、次のとおりである。

(1) 現況地目：農地

(2) 転用許可の有無：無

(3) 自作地か否か：自作地

(4) 農業経営基盤強化促進法による権利の設定：無

(5) 農振法関係：農振地域内・農用地区域内

以 上

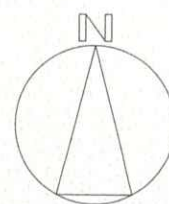
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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) 13:00-13:15	当庁	農業委員会に対する「農地等の現況について照会書」 作成及び送付 (5 月 23 日: 回答書受理) 期日通知書作成及び送付
令和 8 年 5 月 15 日 (金) 9:00-9:20	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 5 月 15 日 (金) 9:25-9:50 10:45-11:00	今治市役所 今治市農業委員会	地籍図等資料収集、目的外建物 1、2 に関する調査、公 法上の規制等調査 農地の現況等に関する聴き取り調査
令和 8 年 5 月 15 日 (金) 12:40-12:50	今治市役所 大西支所	土地改良区等に関する聴き取り調査
令和 8 年 5 月 15 日 (金) 13:00-14:00	物件所在地	(不在)、物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣 者ら聴き取り調査
令和 8 年 5 月 15 日 (金) 14:00-14:10	携帯電話等	部落総代から賦課金等に関する聴き取り調査
令和 8 年 5 月 26 日 (火) 9:40-10:25	物件所在地	(不在)、立入調査、写真撮影、 C 及び近隣者か ら聴き取り調査、評価人同行
(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
(8 枚目)

土地建物位置関係図



1

目的外建物 1



2

目的外建物 1



物件 1 土地

受命物件の状況

3

目的外建物 1



市道

4



5



物件 2 土地の状況

6



「耕作部分」の状況

7

目的外建物2



「耕作放棄部分」の状況

8



農道の状況

令和 8 年（ヌ）第 19 号
令和 8 年 5 月 26 日現地調査
令和 8 年 6 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

八木 真人

第1 評価額

一括価格	
金590,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金530,000円
物件2(土地)	金60,000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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	今治市大西町脇 甲52番1 宅地 530.52 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市大西町脇 甲52番2 畑 294 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地には、以下の未登記目的外建物2棟が存する。なお、以下建物概要については、今治市発行の固定資産公課証明書記載事項及び評価人による実地調査に基づくものである。また同建物には現在土地所有者が居住しており、前記公課証明書記載の納税義務者も同一人となっていることから、土地所有者と建物所有者が同一として評価を行う。 ①種 類 : 居宅 構 造 : 木造瓦葺2階建 延床面積 : 239.25m² ②種 類 : 倉庫 構 造 : コンクリートブロック造平家建 延床面積 : 9.91m²		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「大西」駅の南西方・道路距離約2,500m 最寄バス停「小西」の南方・道路距離約1,200m(徒歩約15分) (別添「位置図①」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所大西支所の南西方、直線距離にして約1,300m、今治市立大西小学校の南西方、直線距離にして約1,500m付近に位置している。市街化調整区域内で、中規模の農家住宅、既存の一般住宅、農業用倉庫等が混在する集落の周辺に農地が広がる地域である。市内郊外部に位置し市中心部からは離れており、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はやや劣る。	
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 — 70% 200% — —
画 地 条 件	地積： 530.52m ² 間口： 約32.5m(南側接道間口) 奥行： 約21.5m(平均奥行) 形状： 台形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	南側が幅員約2.2mのアスファルト舗装市道(打越田船線)にほぼ等高に接面する。※当該道路は建築基準法42条2項の道路に該当する。 また西側が幅約1.2mの未舗装農道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1土地は目的外建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし (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 ③登記記載事項等から、本件土地が今治市「開発許可制度の手引き」が規定する市街化調整区域内のいわゆる「線引き前宅地」であるかの確認は出来なかった。また、今治市役所建築課への聴取から、土地上の目的外建物についての建築確認履歴は確認出来なかった。よって、本件において建物の建替行為等を行う場合には都市計画法による許可申請が必要であり、詳細については別途今治市役所都市政策課ほか担当部署への照会を要する。 ④南側接面道路は建築基準法42条2項道路に該当するため、建築行為を行うにあたっては道路中心線から2mの範囲まで敷地後退が必要である。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(物件2)

位 置 ・ 交 通	物件1と概ね同じ。	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所大西支所の南西方、直線距離にして約1,300m、今治市立大西小学校の南西方、直線距離にして約1,500m付近に位置している。市街化調整区域内で、中規模の農家住宅、既存の一般住宅、農業用倉庫等が混在する集落の周辺に農地が広がる地域である。	
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 農地法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% 農振地域内・農用地区域内(青地) —
画 地 条 件	地積： 294m ² 間口： 約27.8m(西側接道間口) 奥行： 約10.6m(平均奥行) 形状： 不整形 高低： 概ね等高	
自 然 的 条 件	地 勢：普通 日 照：普通 灌 漑・排 水：普通 土 壌 の 状 態：普通 耕 作 の 難 易：やや劣る	
接面道路の状況	西側が幅員約1.2mの未舗装農道にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	①土壤汚染について：現況利用状況等から土壤汚染の可能性は低く、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 ③地区部落総代への聴取によると、賦課金については、物件2の存する今治市大西町には土地改良区がなく、地区部落から「部落費」として徴収が行われているが、物件2については年数百円程度の金額であり、調査時点現在で滞納等がないことを確認した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

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	12,600	0.70	530.52	0.60	2,810,000

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)-42

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 147.0 = 12,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：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 物件2（畑）

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析して、目的土地の土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	土地価格(円) ア×イ×ウ
2	1,000	0.50	294	150,000

ア 標準画地価格：取引事例等を参考に査定した。

イ 個 別 格 差：画地条件、維持管理状態等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた物件1の価格から目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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1）

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	2,810,000	0.55	法定地上権	1,550,000

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 評価額（物件1）

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除(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	2,810,000	-1,550,000		0.70	0.60	530,000

ウ 占 有 減 価 修 正：修正の必要なし

エ 市 場 性 修 正：目的外建物の敷地として利用されている市街化調整区域内の土地のため、市場性の減退を考慮した。

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。

③ 評価額（物件2）

前記より求めた物件2の土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納賦課金等 相当額の減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	150,000	1.00	0.70	0.60	1.00	60,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 修正の必要なし

エ 市 場 性 修 正 : 買受人が限定されること等による市場性の劣位を考慮した。

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。

④ 内訳価格及び一括価格

番 号		評価額 (円)
1	物件1 (宅地)	530,000
2	物件2 (畑)	60,000
	一括価格 (合計)	590,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 今治（県）-42

所 在：今治市大西町星野浦甲58番46

価 格：19,100円/㎡

位 置：大西駅の南西方道路距離約2,300mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：271 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側幅員4.5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：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 1：2,853,348 円

物 件 2：16,117 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。

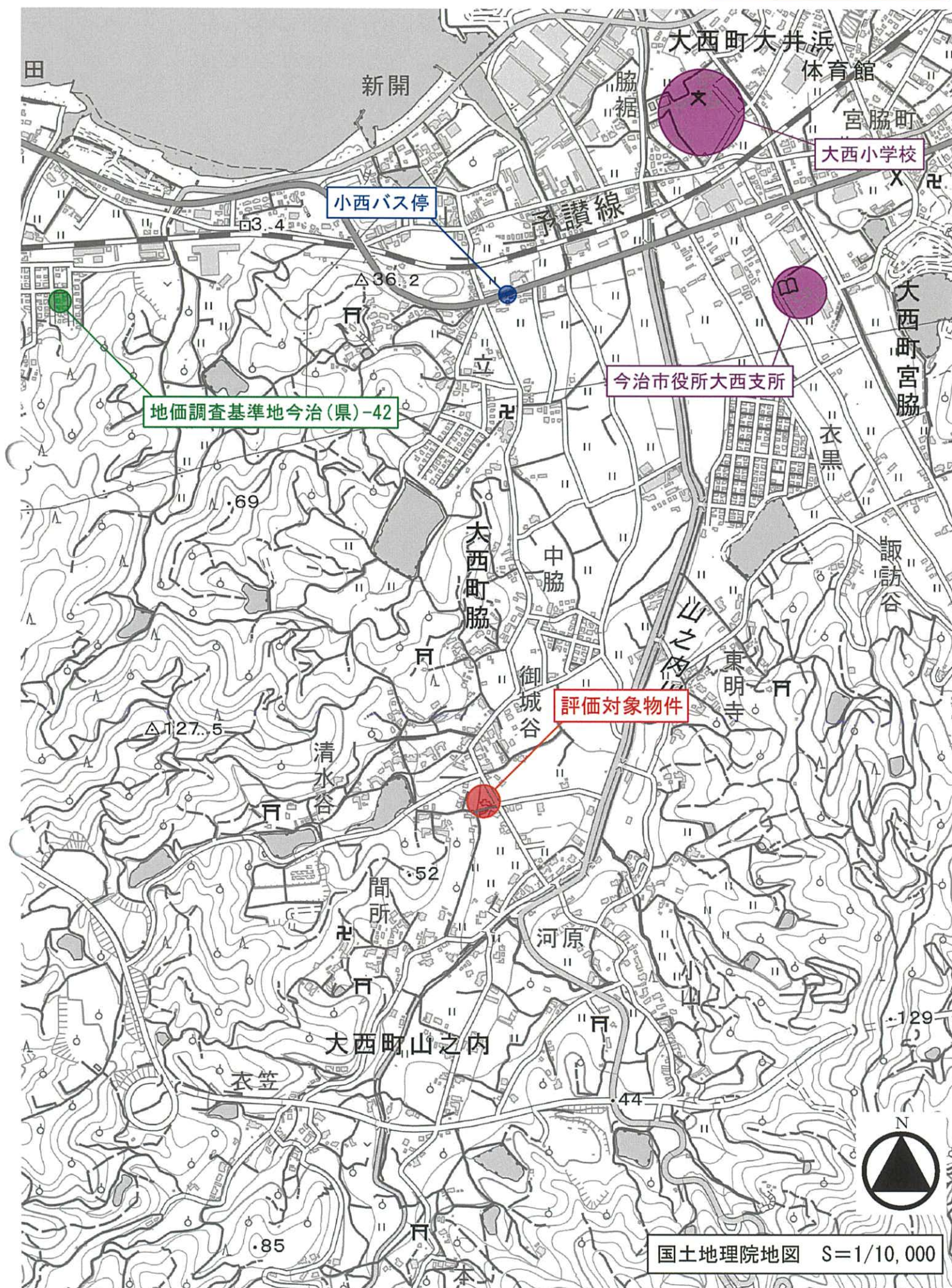
第7 附属資料

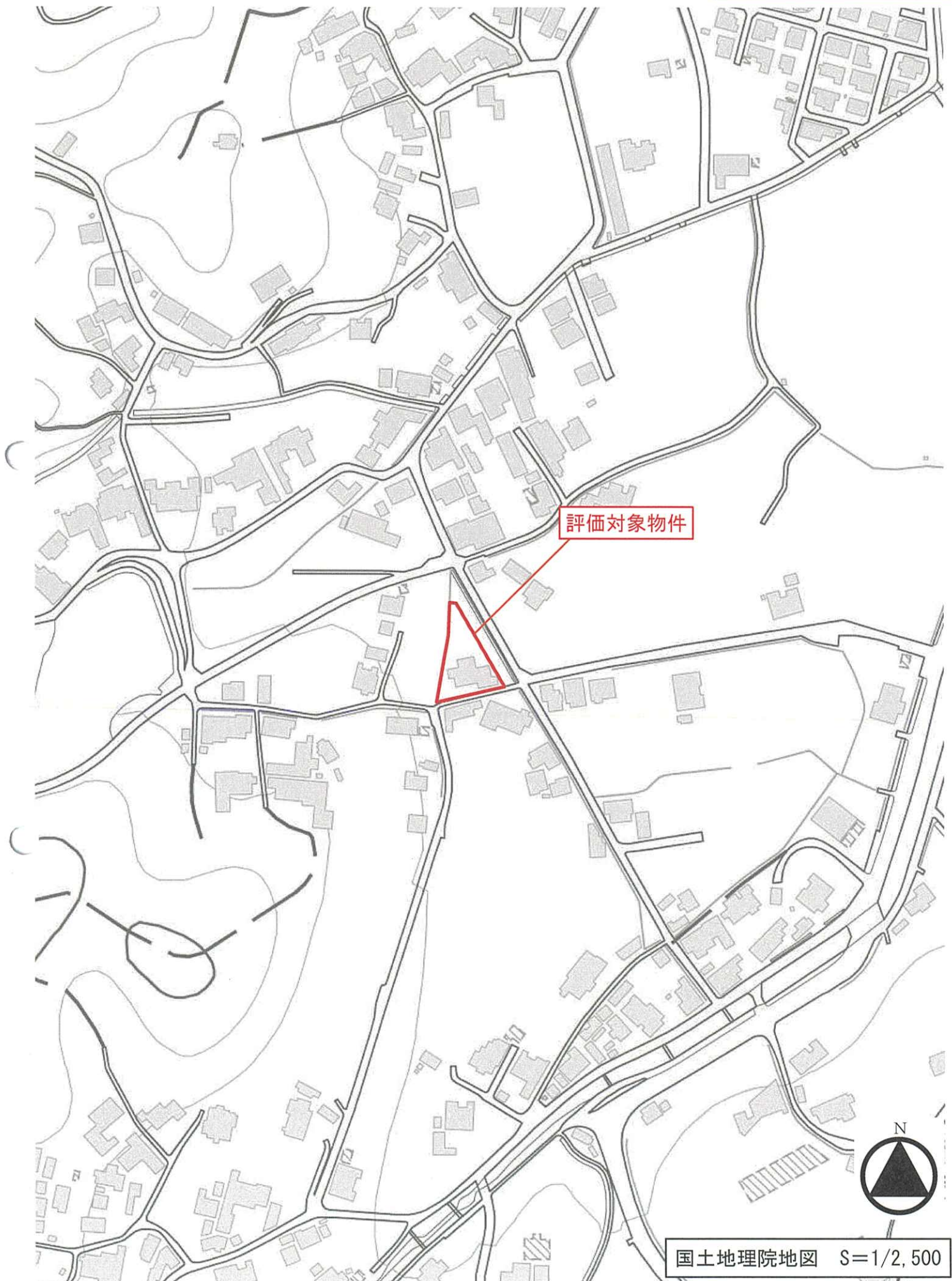
資料NO.1 位置図①

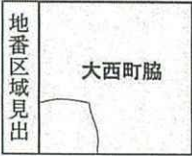
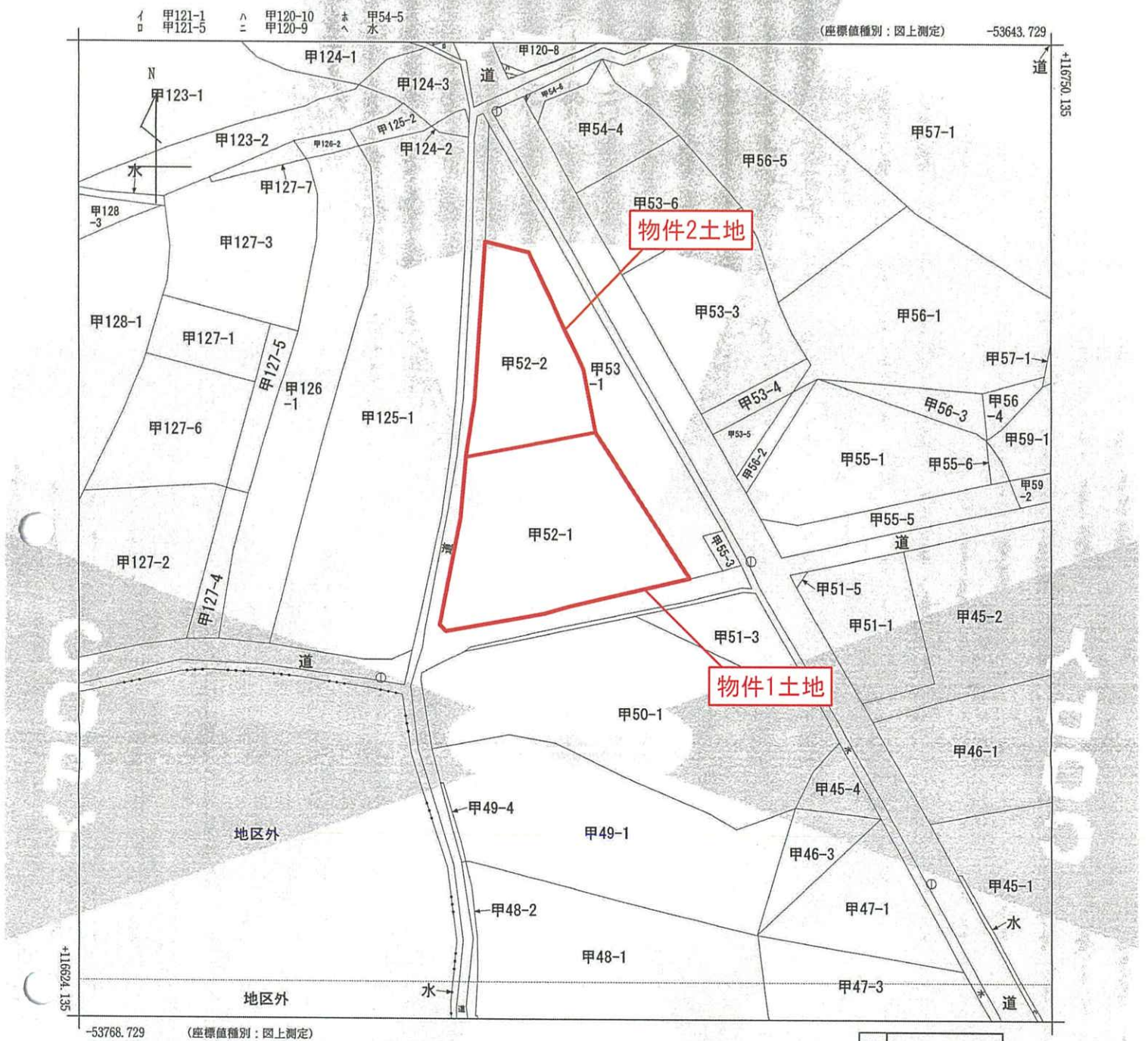
資料NO.2 位置図②

資料NO.3 公図写

以 上







請求部	所在	今治市大西町脇				地番	甲52番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)	昭和50年1月13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。

令和8年5月14日
松山地方裁判所今治支部
登記官

請求番号：14-2
(1/1)

※A3版をA4版に縮小

公用