

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 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 10 月 8 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 四国中央市村松町字日吉縄
地 番 229 番 1
地 目 宅地
地 積 150.97 平方メートル

2 所 在 四国中央市村松町字日吉縄 229 番地 1
家屋 番号 229 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 63.17 平方メートル
2 階 52.34 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約 6.75 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 230 番 1）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

上記法定地上権は、土地の平成元年 1 月 12 日付け根抵当権設定登記に後れる。

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 1】

北東側の土地との境界が不明確である。

《 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 四国中央市村松町字日吉縄
地 番 229番1
地 目 宅地
地 積 150.97平方メートル

2 所 在 四国中央市村松町字日吉縄 229番地1
家屋 番号 229番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 63.17平方メートル
2階 52.34平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造鋼板吹平家建
床 面 積 約6.75平方メートル

令和 8 年（ケ）第 37 号
令和 8 年 6 月 10 日受理
令和 8 年 6 月 26 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 四国中央市村松町字日吉縄
地 番 229 番 1
地 目 宅地
地 積 150.97 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市村松町字日吉縄 229 番地 1
家屋 番号 229 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 63.17 平方メートル
2 階 52.34 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	☒ 14 条地図のとおり ☐ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり													
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	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	☒ 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) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：													
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">種類：</td> <td>事務所</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">構造：</td> <td>軽量鉄骨造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">床面積：</td> <td>約 6.75 m²</td> </tr> </table>		種類：	事務所	構造：	軽量鉄骨造鋼板葺平家建	床面積：	約 6.75 m ²						
種類：	事務所													
構造：	軽量鉄骨造鋼板葺平家建													
床面積：	約 6.75 m ²													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を居宅 (空き家)、附属建物を事務所 (空き家) として占有している ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり													
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年 () 第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
[	地方裁判所	支部	平成	年 () 第	号									
保管開始日	平成	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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されているが、現況は北東側にある道、水路（法定外公共物）、地番230番1の土地（地目宅地、所有者「A」）と一体となって物件2建物の敷地として利用されているため、一見して境界が明確な状態ではない。道、水路については、四国中央市の管理下にあるところ、四国中央市に払い下げ、占用許可の記録は残っていない。買受人において、引き続き現状の形で使用を希望する場合には、四国中央市国土管理課に事前に相談等を行うことが好ましい。地番230番1の土地についても、土地所有者等と相談を要する。
- 2 物件1土地内に、事務机、石等の多量の動産が置かれた状態である。
- 3 物件1土地の南東側は公衆用道路（県道、建築基準法上の道路、現況幅員約16.3m（四国中央市都市計画課によれば、同道路は都市計画道路であり、一部未整備部分はあるものの、物件1土地については特に後退等の必要はないとのことであった。））に接する。物件1土地内で植栽されている樹木の枝の一部が南東側道路に越境している。
- 4 物件1土地の北東側は公衆用道路（県道、建築基準法上の道路、現況幅員約26.5m（四国中央市都市計画課によれば、同道路は都市計画道路であり、既に整備が完了しているとのことであった。））に接する。
- 5 物件2主たる建物は、公簿によれば平成8年6月1日に新築された建物となっているが、愛媛県四国中央土木事務所に平成7年11月に建築確認を受けた記録が残っているが、完了検査を受けた記録が残っていない。
- 6 物件2主たる建物は、1階台所の床に損傷、汚損、2階の部屋に雨漏り跡、壁クロスに複数の亀裂、外壁に損傷等の不具合がある。
- 7 物件2主たる建物は、平成7年2月ころから、動産が残されたまま、空き家の状態である。
- 8 物件1土地の南隅付近にある未登記附属建物は、主たる建物新築と同時期ころに、所有者が建てたものである。所有者が代表を務める会社が事務所として使用していたが、会社は現在活動していないため、所有者が空き家の状態で管理しているとのことである。
- 9 物件1土地の北東側道路、南東側道路内に公共水道が整備され、物件1土地内に引き込まれている。
- 10 物件1土地の北東側道路、南東側道路内に公共下水が整備され、公共下水に接続している。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	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。 2 地番230番1の土地については、都市計画道路を造るために土地が愛媛県に買収される際に、少しでも残してほしいと頼んで残してもらったものです。現在、物件2建物の敷地として使用している部分の土地の中に、物件1土地、地番230番1の土地のほかに四国中央市管理の水路や農道が含まれていることは知りませんでした。私は、道路が拡張された平成8年よりかなり以前から、水路や農道部分も含めて、自分の所有地として、占有してきました。 3 物件2主たる建物に未登記の増築はありません。 4 物件2主たる建物は、私が居宅として使用していましたが、令和7年2月末ころから空き家の状態です。不定期に帰っています。 5 物件2主たる建物で水道管が損傷して、台所近くの床が水浸しになったことがあり、そのことにしばらく気づかなかったために、床の土台が下がったことがあります。応急処置として床板を張りましたが、土台部分の修繕等をしていないため、根本的な解決はしていません。 6 物件1土地の南隅付近にあるプレハブの建物は、私が、経営する有限会社石の大山等の事務所として使用するために、物件2主たる建物新築時と同時期ころに設置したもので、未登記附属建物です。有限会社石の大山は平成19年に株式会社石の大山に商号変更しましたが、令和5年くらいから活動はありません。現在は私が占有しています。 7 物件2主たる建物、未登記附属建物、物件1土地内にある動産は、リース品であるファックスとコピー機の複合機を除き、いずれも私の所有物で、不要物です。 8 物件2建物内に水道を引き込んでいますが、現在は休止しています。 9 下水は、公共下水に接続して放流しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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6月10日(水) 9:20 - 9:50	当庁等	申請書等作成
令和8年6月10日(水) 13:00 - 13:30	四国中央市役所、消防センター	建物間取図等資料収集、道路等について調査
令和8年6月10日(水) 13:35 - 13:55	愛媛県四国中央土木事務所	建築確認概要書等閲覧
令和8年6月10日(水) 14:05 - 14:20	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6月10日(水) 14:40 - 14:50	四国中央市水道局	上下水道について調査
令和8年6月10日(水) 15:10 - 15:40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和8年6月19日(金) 9:00 - 9:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、
令和8年6月22日(月) 13:05 - 13:20	当庁等	所有者から電話で聴取

(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。

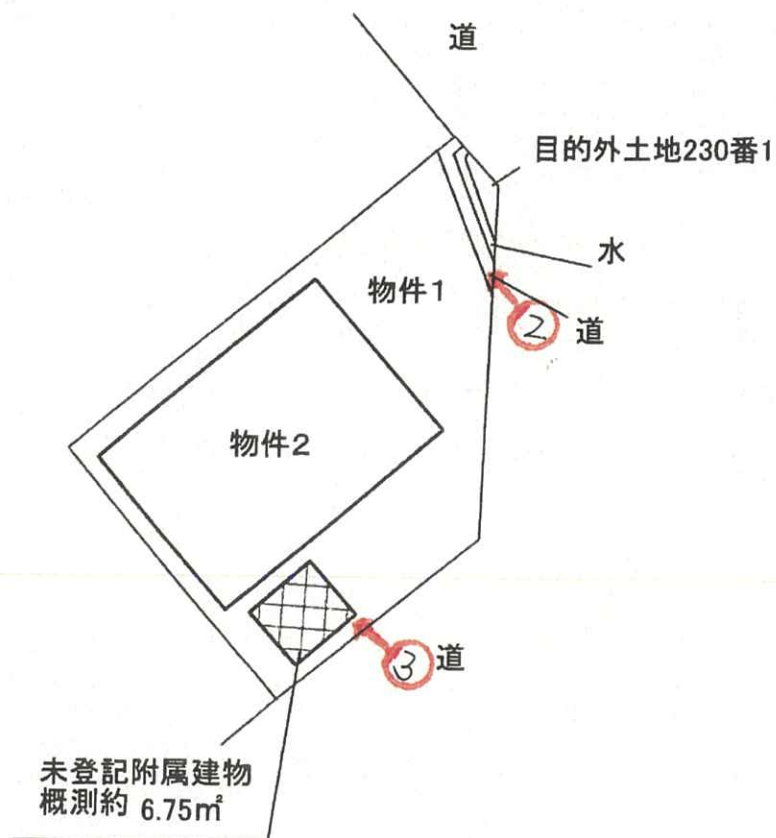
☒ 令和8年6月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者から提供を受けた鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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

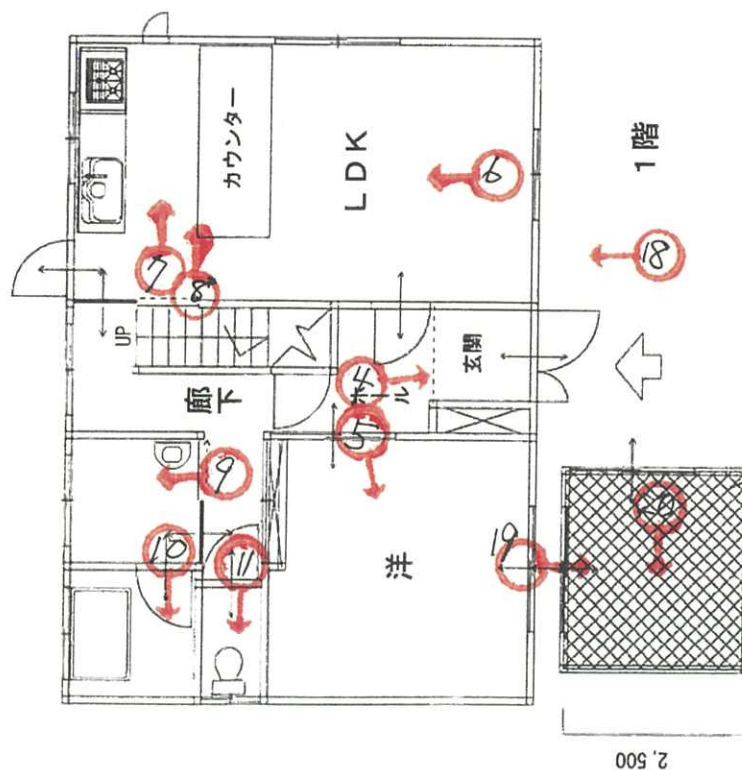
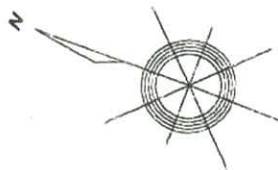
(5 枚目)



境界は隣地立会によるものではなく、第14条地図、現地調査等から推定したものであり、境界を保証するものではない。

写真撮影位置・方向・番号〇

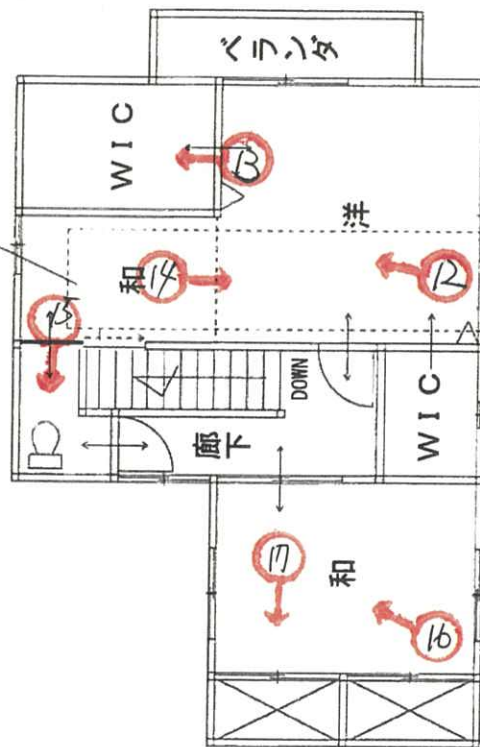
土地建物位置関係図



1階

未登記附属建物
概測約6.75㎡

小屋裏収納
概測約8.8㎡



2階

令和8年(ケ)37 物件2

間取図・概測図

写真撮影位置・方向・番号

① 物件2主たる建物 県道
物件2未登記附属建物



② 物件1
道 水路 地番230番1の土地



③ 未登記附属建物 立て看板



④ 物件2内部 1階



⑤



⑥



⑦



⑧

床汚損 応急処置跡



⑨



⑩



⑪



⑫

2 階



⑬



⑭

小屋裏収納



⑮



⑯



⑰

雨漏り跡

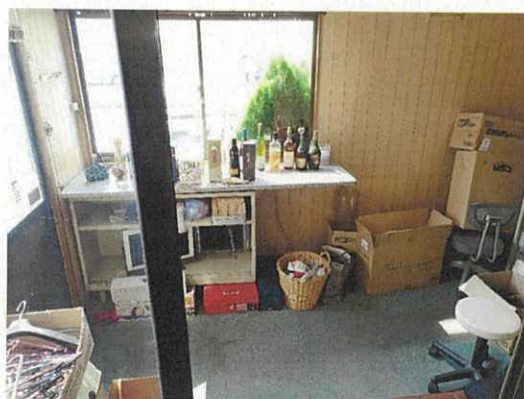


⑱

外壁損傷



⑪ 未登記附属建物内部（主たる建物 1 階から撮影）



⑫ 未登記附属建物内部



令和 8 年（ケ）第 37 号
令和 8 年 6 月 19 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 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 4,150,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,750,000 円
物件2(建物)	金 2,400,000 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 地 番 地 目 地 積	四国中央市村松町字日吉縄 229番1 宅地 150.97㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	四国中央市村松町字日吉縄229番地1 229番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 63.17㎡ 2階 52.34㎡	特記事項記載のとおり
番号	特 記 事 項		
2	以下の未登記附属建物がある（現況調査報告書参照）。 種 類 : 事務所 構 造 : 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床 面 積 : 約6.75㎡（概測）		

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「伊予三島」駅の北東方・道路距離約 2.7 km 最寄バス停「大師前」の南東方・約 470 m (徒歩約6分) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣の地域は、四国中央市村松町に位置し、県道沿いに、一般住宅や店舗、事業所等が見られる商業地域である。		
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 準工業地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 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	地積 間口 奥行 形状 地勢	積口行状 150.97m ² (登記記載) 約17.4m (南東側) 約11.5m 不整形 (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	① 南東側が、幅員約16.3mの両側歩道付舗装県道(建築基準法上の道路)に等高～やや高く接面 ② 北東側が、幅員約26.5mの両側歩道付舗装県道(建築基準法上の道路)に等高に接面		
土地の利用状況	物件1は、物件2の敷地として利用されている(特記事項参照)。		
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 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。 ② 樹木の一部が接面道路等に越境している。 ③ 物置が設置されている。 ④ 多量の動産が残置されている。 ⑤ 接面道路について、四国中央市都市計画課で調査したところ、南東側県道金生三島線及び北東側県道三島川之江線は都市計画道路だが、調査時点で整備済みとのことである。詳細は、担当課問い合わせのこと。 ⑥ 物件1と北東側にある目的外土地(地番230番1)及び法定外公共物(道・水)は一体化し、物件2の敷地として利用されている可能性がある。法定外公共物(道・水)について、四国中央市国土管理課で調査したところ、占用許可等の確認はできなかった。詳細は、担当課問い合わせのこと。		

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）：平成8年6月1日新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロス貼、じゅらく壁ほか 天 井：クロス貼、板張ほか 床：板張、畳、クッションフロアほか 設 備：トイレ2（1階：1・2階：1）、浴室、キッチン そ の 他：特別なものはない
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	空家である。 なお、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	① 建築確認の申請状況は以下のとおりである。 平成7年11月16日確認 確認番号：第465号 敷地面積：153.44㎡ 建築面積：68.59㎡ 延べ面積：115.51㎡ ② 外壁の一部に損傷が見られる。 ③ 内壁の一部に破損、剥離等が見られる。 ④ 床の一部が腐食しており、軋み等が生じている。 ⑤ 小屋裏スペースが概測で約8.8㎡ある。 ⑥ 物件2について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成8年6月日不詳 新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板ほか 内 壁：板張ほか 天 井：ボードほか 床：カーペットほか 設 備：特別なものはない そ の 他：特になし
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所 間 取 り：現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家である。 なお、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	① 建築確認の申請状況は不明である。 ② 固定資産税は課税されていない。 ③ 正確な建築年月日は不明だが、関係人の陳述によると平成8年6月頃とのことである。詳細は、現況調査報告書参照。 ④ 附属建物（未登記）について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。

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 (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	57,500	0.98	150.97	0.95	8,080,000
目的外 土 地	57,500	0.98	1.22	0.95	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)5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,300\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \approx 57,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的画地と判定した。

◇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：画地条件(形状、角地等)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、建物価格を求めた。

番号	区 分	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
2	主である建物	150,000	115.51	0.03	520,000
	附 属 建 物 (未 登 記)	110,000	6.75	0.03	20,000
				合 計	540,000

ウ 現価率(定額法)

(主である建物)

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 30年 経済的残存耐用年数 0年 残価率0%
 経済的耐用年数を満了しており、 0.03 と査定

(附属建物(未登記))

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 30年 経済的残存耐用年数 0年 残価率0%
 経済的耐用年数を満了しており、 0.03 と査定

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	8,080,000	0.55	法定地上権	4,440,000
目的外土地	70,000	0.10	敷地占有利益	10,000
合計				4,450,000

イ 土地利用権等割合 物件1について、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、目的外土地について、土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(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	8,080,000	-4,440,000		0.80	0.60	1,750,000
2	540,000	+4,450,000	1.00	0.80	0.60	2,400,000
一括価格(合計)						4,150,000

ウ 占有減価修正：不要

エ 市場性修正：撤去に相当の費用負担が見込まれる動産があること、目的外土地とともに一体化した土地であること、目的外土地上に法定地上権が及ぶ余地が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）5-2）

所 在：四国中央市三島宮川4丁目字五反地947番32「三島宮川4-1-24」

価 格：63,300 円/㎡

位 置：JR予讃線「伊予三島」駅の東方約 620 m に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：223 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側 13.0 m 県道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)

地 域 の 概 要：低層店舗や店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件 1 5,716,780 円

物件 2 2,355,621 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

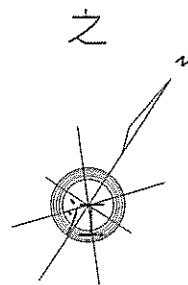
2 不動産登記法第14条地図写し

3 建物図面写し・各階平面図

以 上

添付資料

伊予段ギール工業



市

福助工業本社工場

枝村橋

エルモア

村松町

堀子川

銅山川上水道企業団
銅山川工業用水道企業団

物件 1・2

川之江造機三島工場

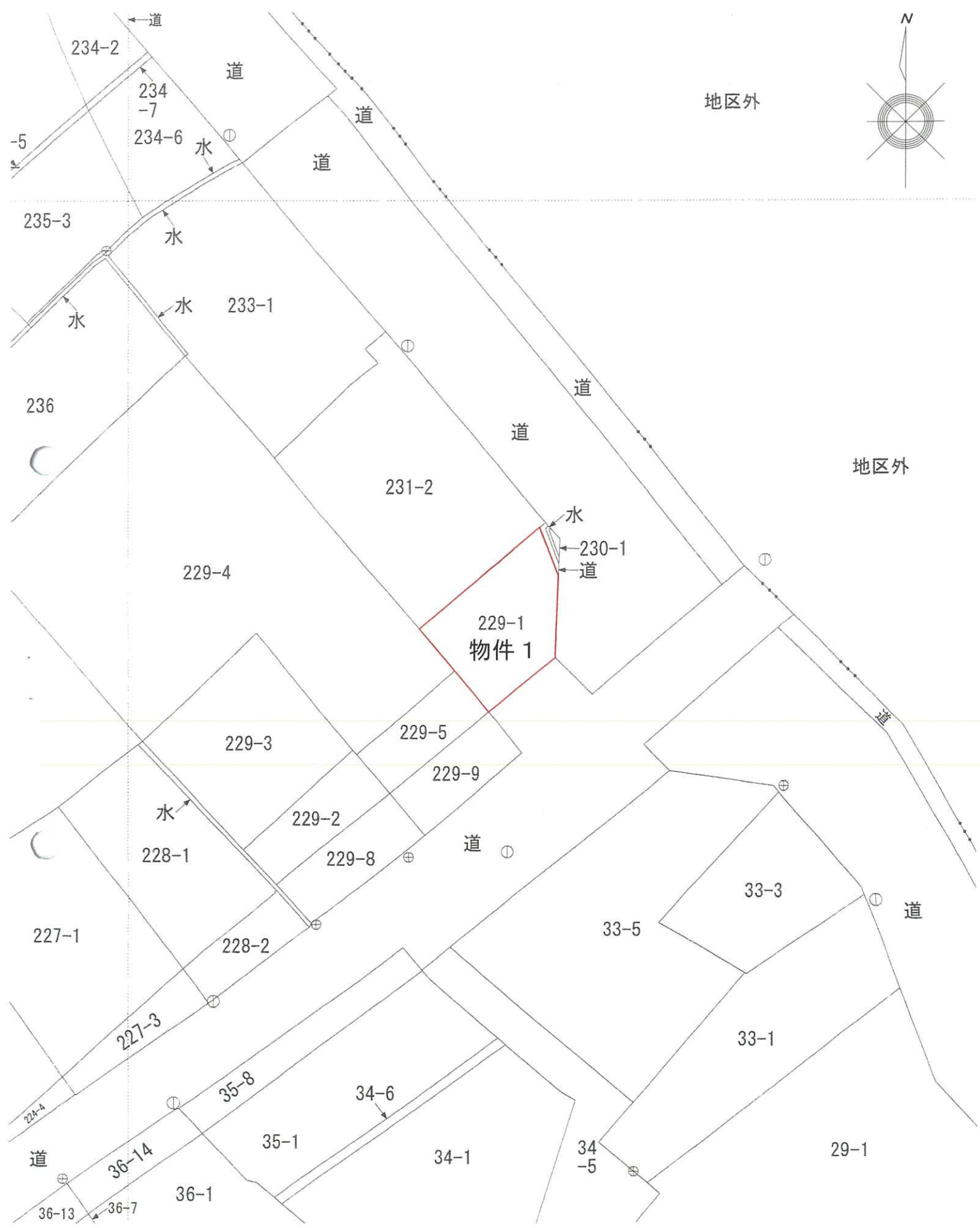
川茂川新橋

神楽橋

建設中

1 : 2500

位置図



1 : 5 0 0

不動産登記法第 1 4 条地図写し

510802

各階平面図

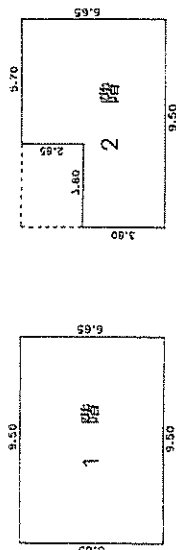
家屋番号 229番1

建物図面

建物の所在 伊予三島市村松町字日吉組229番地1

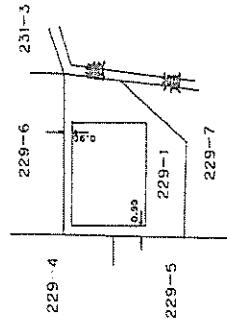
四国中央市村松町

縮尺 1/250



求 積	6.65	x	9.50	=	63.175
	2.85	x	5.70	=	16.245
	3.80	x	9.50	=	36.10
				+	52.345

1 階	63.17 m ²
2 階	52.34 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

7 No 003993

HA3判をA4判に縮小

建物図面写し・各階平面図