

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 鎌 田 晃 生

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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 500, 000 3, 600, 000	一括	900, 000	75, 828	0
1	1, 640, 000				
2	2, 860, 000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市朝生田町二丁目
地 番 3 1 2 番 4
地 目 宅地
地 積 7 4 . 8 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市朝生田町二丁目 3 1 2 番地 4
家屋 番号 3 1 2 番 4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造鋼板・スレートぶき高床式 2 階建
床 面 積 1 階 4 5 . 5 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 晃 生

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】

本件所有者及び株式会社英成が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

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 松山市朝生田町二丁目
地 番 3 1 2 番 4
地 目 宅地
地 積 7 4 . 8 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市朝生田町二丁目 3 1 2 番地 4
家屋 番号 3 1 2 番 4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造鋼板・スレートぶき高床式2階建
床 面 積 1階 4 5 . 5 9 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 23 号
令和 8 年 5 月 7 日受理
令和 8 年 5 月 20 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 松山市朝生田町二丁目
地 番 3 1 2 番 4
地 目 宅地
地 積 7 4 . 8 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市朝生田町二丁目 3 1 2 番地 4
家屋 番号 3 1 2 番 4
種 類 居宅
構 造 鉄骨造鋼板・スレートぶき高床式 2 階建
床 面 積 1 階 4 5 . 5 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松山市朝生田町二丁目12-33	
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 ☐ 松山市地番図のとおり ☐ 物件現況図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が、本土地上に下記建物（高床式）を所有し、占有している。 ☒ その他の者（株式会社英成） 上記の者が、本土地上に存する下記の建物の高床直下のうち、北西付近に設置された工作物内を物置や作業所等として使用するとともに、その余の部分を経営場所等として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり（3枚目）	
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	「その他の事項」のとおり（5枚目）	
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 { 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（株式会社英成） 上記の者が、本建物を住居（空き家）等として利用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり（4枚目）	
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	「その他の事項」のとおり（5枚目）	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある {	
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)

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社英成	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 資材置場等 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ (), ☐ ()) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有 ☒ 不明	
占有開始時期		平成27年6月30日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期等	☐ 毎月金 円 (毎月日限り月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円 ☐ 不明	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		1. 公簿(商業登記簿)によると、占有者会社は、物件1の土地所有者が代表者を務め、建築工事業等を営む株式会社として、平成26年4月8日付けで別地において設立された後、平成27年6月30日付けで、本店が、物件1の土地に移転されたとされている。 2. 物件1の土地は、主に高床式の構造である物件2の建物の敷地として利用されている。加えて、同建物の高床直下は、物置等として利用されていたと思われる工作物のほか、資材置場や駐車場としても利用されていたと思われるところ、現況等に加え、物件1の土地所有者と占有者会社との関係も踏まえると、両者は、特段、各自の占有範囲を区切ることなく、物件1の土地を重疊的に占有しているものと推測される。	
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

(3枚目)

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □部分	■全部 □部分
占有者		□債務者 ■株式会社英成	□債務者 ■所有者
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■敷地 □駐車場 □倉庫 □居宅 □事務所 □店舗 □
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		□陳述 (□(), □()) □文書 (□)	□陳述 (□(), □()) □文書 (□)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 □所有 ■不明	□賃借 □使用借 □転借 ■所有
占有開始時期		平成27年6月30日	平成27年6月10日
最初の	契約日	平成 年 月 日	平成 年 月 日
契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 年 月 日から □令和 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 ()	□所有者 □その他 ()
	借主	□占有者 □その他 ()	□占有者 □その他 ()
賃料・支払時期等		□毎月金 円 (毎月日限り月分払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	□毎月金 円 (毎月日限り月分払い) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金		□ない □ある { □敷金 □保証金 金 円 □不明	□ない □ある { □敷金 □保証金 金 円 □不明
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		1. 公簿(商業登記簿)によると、占有者会社は、物件2の建物所有者が代表者を務め、建築工事業等を営む株式会社として、平成26年4月8日付けで別地において設立された後、平成27年6月30日付けで、本店が、物件2の建物所在地に移転されたとされている。 2. 物件2の建物は、主に同建物所有者の住居として利用されているところ、主に当該建物の1階には、占有者会社が利用していたと思われる複合機等の事務機器のほか、請求書等の同社に関する関係書類等が存する。以上に加えて、物件2の建物所有者と占有者会社との関係も踏まえると、両者は、特段、各自の占有範囲を区切ることなく、物件2の建物を重疊的に占有しているものと推測される。	1. 公簿上、物件2の建物所有者は、平成27年6月10日付け売買を原因として、同土地の所有権を取得したとされている。 2. 物件2の建物は、主に同建物所有者の住居として利用されているところ、主に当該建物の1階には、占有者会社が利用していたと思われる複合機等の事務機器のほか、請求書等の同社に関する関係書類等が存する。以上に加えて、物件2の建物所有者と占有者会社との関係も踏まえると、両者は、特段、各自の占有範囲を区切ることなく、物件2の建物を重疊的に占有しているものと推測される。
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	■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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図（14条地図）上、物件1の土地の南側には、地番312番1の土地（地目：公衆用道路、地積：144平方メートル、共有者：有限会社泰鵬 外1名）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の南側には、アスファルト舗装された道路（位置指定道路、建築基準法42条1項5号の道路）が隣接している。また、公図上、物件1の土地の東側には、水路を介して道が隣接し、同道のさらに東側には、地番300番2の土地（地目：公衆用道路、地積：95平方メートル、所有者：松山市）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の東側には、水路（現況では、コンクリートやグレーチング等が敷設された暗渠水路ないしは鉄板が敷設された水路となっている。）を介して、アスファルト舗装された道路（市道、建築基準法42条1項1号の道路）が隣接している。この点、物件2の建物の新築時に申請された建築確認概要書によると、物件1の土地に関する接道は、同土地の南側に隣接する道路においてなされており、東側の道路ではなされていない。
2. 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。この点、物件2の建物は、公簿上の構造にもあるとおり、鉄骨により支持される高床式の構造となっている。ちなみに、同建物の新築時における課税資料によると、高床直下の地盤面は車庫であるとされ、高床の上部には、建物図面上の1階及び2階が存するとされている。また、物件2の建物の1階部分へは、同建物の南東付近に設置された外階段を介して至る仕様となっている。一方、現況では、高床の直下の地盤面のうち、北西付近には、物置や作業所等として利用されていたと思われる工作物（当該工作物については、外観上、一応、壁等による外気遮断性は認められるものの、基礎部分について見ると、当該工作物は、地盤面に固定しているのではなく、単に木材等の桁上に設置されていることが認められる。）が設置され、その余の部分は、概ね東側及び南側部分を開口部として、資材置場や駐車場等として利用されている。なお、現況においても、高床の上部には、建物図面上の1階及び2階が建築されている。
3. 物件1の土地の南西付近には、物件2の建物に供すると思われるプロパンガス設備が設置されているところ、現在、同設備は、利用者の都合により閉栓中である旨が表示されている。
4. 航空写真等によると、物件2の建物には、太陽光発電設備が設置されており、同建物には、太陽光パネルやパワーコンディショナー等が設置されているほか、上記2記載の工作物の内壁面には、当該設備の操作盤と思われる機器が設置されている。この点、本調査によるも、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者である■Aとの接触はかなわなかったため、当該設備の設置時期のほか、設置に係る権原や所有権留保の有無、さらには、公的補助金の受給の有無や仕様等、いずれも詳細は不明である。
5. 物件2の建物の玄関脇の表札には、同建物の前所有者と思われる氏が表示されているものの、同所宛ての郵便物の宛名や、物件2の建物内外の状況、同所における上水道供給契約の名義人、さらには近隣住民からの聴取結果（物件2の建物には、平成27年から令和7年秋ころまでの間、一貫して、同建物所有者が、同居人とともに居住していたとのことである。）も踏まえると、物件2の建物は、専ら同建物の所有者の住居として利用され、現在、空き家の状態であるものと推測される。
6. 本件土地建物内外には、相当数の家財道具や建築資材等が残置されている。
7. 物件2の建物につき、2階の一部に内壁面のクロスの剥離等が認められる。

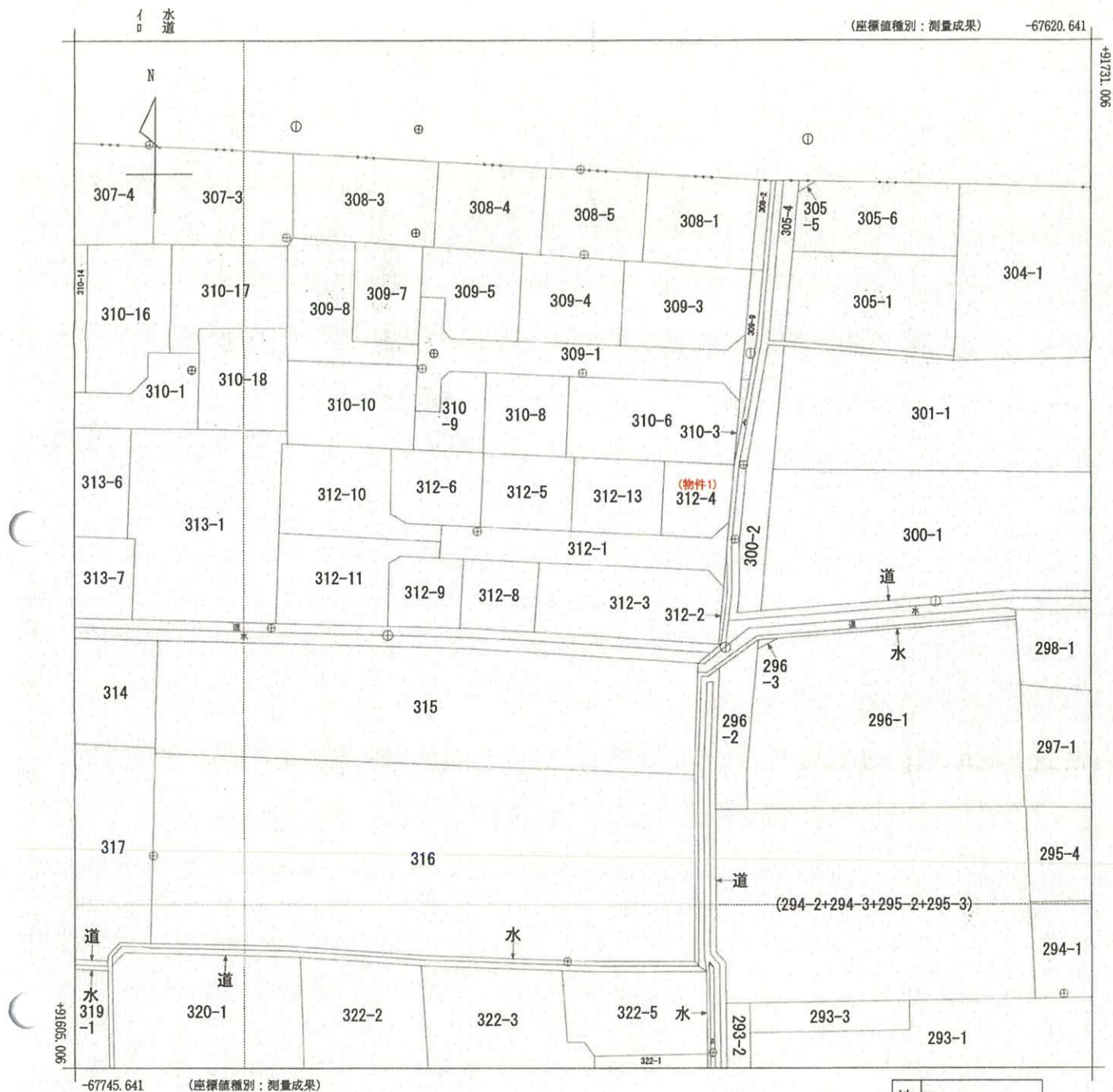
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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8日(金) 9:00~9:30	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和8年5月8日(金) 10:00~10:30	松山市役所(資産税課)	建物間取図等資料収集
令和8年5月8日(金) 15:00~15:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会依頼文書を投函
令和8年5月11日(月) 10:30~11:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会依頼文書を投函
令和8年5月11日(月) 11:30~12:00	松山市役所(建築指導課)	建築確認概要書等閲覧
令和8年5月11日(月) 15:30~16:00	松山市公営企業局(上下水道部)	上水道利用者に関する照会(5月13日回答書受領)
令和8年5月12日(火) 11:00~11:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 近隣住民から聴取, 調査立会依頼文書を投函
令和8年5月15日(金) 9:30~10:50	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 8 年 5 月 1 5 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

(6枚目)



請求部	所在	松山市朝生田町二丁目				地番	312番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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22年2月			備付年月日(原図)	平成23年3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版をA4に縮小

令和8年5月8日
松山地方法務局

請求番号：7-7
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成11年9月13日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年5月8日 松山地方法務局

(8 枚目)

登記官

請求番号：14-1

公用

401927

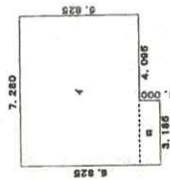
各階平面図

建物図面

家屋番号 312番4

建物の所在 松山市朝生田町二丁目312番地4

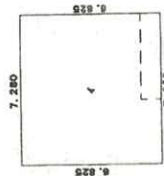
1階



求積表

イ	5.825 X 7.280	=	42.408000
ロ	1.000 X 3.185	=	3.185000
計			45.593000
床面積			45.59 m ²

2階



求積表

イ	5.825 X 7.280	=	42.408000
ロ	1.000 X 3.185	=	3.185000
計			45.593000
床面積			45.59 m ²

A3版をA4に縮小



写真撮影位置・方向

作製者

令和8年9月6日作製

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

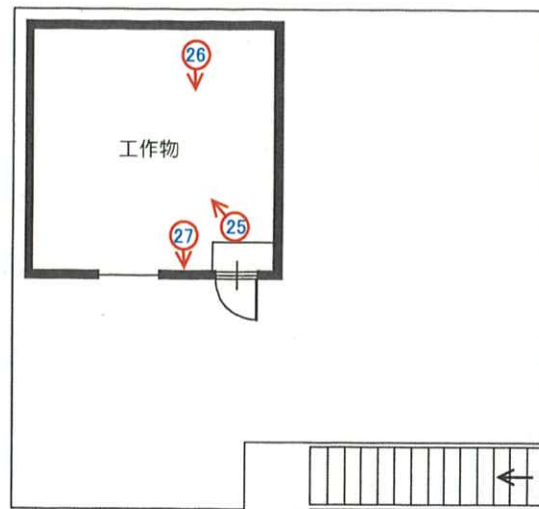
H11.9.13

建 物 間 取 図

(物件2・概略図)



地盤面



1 F

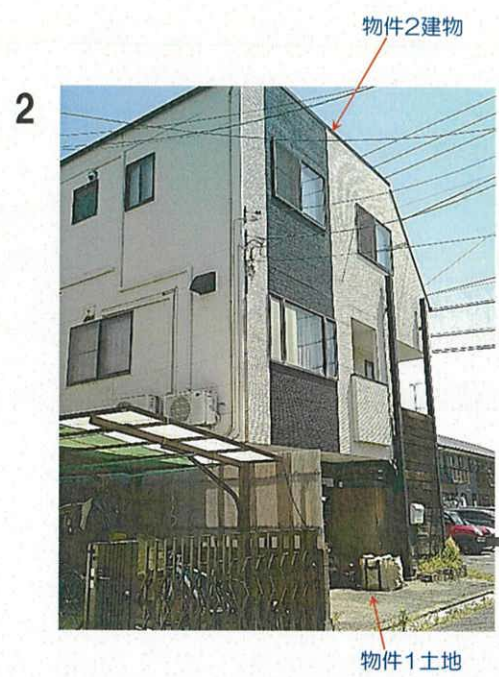


2 F



←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)



7 以下、物件2建物内部



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18





クロス剥離

25 以下，高床直下の工作物内部



26



27 (太陽光発電設備機器の状況)



令和 8 年（ケ）第 23 号
令和 8 年 5 月 15 日現地調査
令和 8 年 5 月 25 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡田 浩

第1 評価額

一括価格	
金 4,500,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,640,000 円
物件2(建物)	金 2,860,000 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 等 地 番 地 目 地 積	松山市朝生田町2丁目 312番4 宅地 74.83㎡	同左
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市朝生田町2丁目312番地4 312番4 居宅 鉄骨造鋼板・スレートぶき高床式2 階建 1 階 45.59㎡ 2 階 49.68㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1 2	3、4ページの特記事項の欄参照。		

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	伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花」駅の南西方・道路距離約720m(徒歩約9分) 最寄バス停「拓川町」の南東方約440m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市中心部の南部郊外にあって、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% —
画 地 条 件	南側接面間口約6.2m、奥行約9m、登記上の規模74.83㎡、形状は後添図のとおりほぼ整形な角地である。北側及び西側隣接地とほぼ等位である。	
接面道路の状況	南側が現況幅員約4mの舗装私道にほぼ等高に接面する。この道路は建築基準法第42条第1項第5号の指定を受ける(※)。登記上は、地番：312番1、地目：公衆用道路、地積：144㎡、所有者：有限会社泰鵬外1名。物件2建物は、この道路を建築基準法第43条の接面道路として建築確認を受けている。 (※) 指定道路調書によれば、整理番号：S54-130、告示番号：第212号、指定の年月日：昭和54年12月3日、幅員：4.00m、延長：35.00m。 東側が現況幅員約4.1mの舗装市道(石井44号線)に、現況は幅約0.6mの水路上に設置されたコンクリート床板、鉄板、グレーチング等を介してほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	物件2の敷地として利用されている。その他占有状況については、現況調査報告書のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし(LPガス利用) 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	・過去において土壌汚染の可能性がある用途で使用されたことがあるとは判断できなかったため、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。	

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 11年9月5日新築 経 過 年 数 : 27 年 経済的残存耐用年数 : 3 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造高床式2階建 屋 根 : 鋼板・スレートぶき 外 壁 : サイディングボードほか 内 壁 : ビニールクロスほか 天 井 : ビニールクロスほか 床 : フローリング、ビニル床シートほか 設 備 : 電気、給排水、衛生、太陽光発電 そ の 他 : 敷地の北西部に工作物(物置、約12㎡)がある。
床面積(現況)	1階 45.59㎡ 2階 49.68㎡ 延 95.27㎡
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	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状況	2階北側洋室部分の壁クロスが損傷している。調査時点現在、空家状況と推測され、保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	建物利用状況及び占有状況は現況調査報告書のとおり。
特記事項	・太陽光発電 : 所有者に接触かなわず、詳細は不明である。 ・建築確認 : 第H11認建松山000638号、平成11年6月14日交付 ・完了検査 : 松山市建築指導課に記録がない。

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 格 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	103,000	0.97	74.83	0.90	6,730,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-8

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$108,000\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \approx 103,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因を考慮した。

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	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	240,000	95.27	0.07	1,600,000

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数27年、 経済的残存年数3年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 不良)による補正 ▲30%と査定した。

・ $\text{現価率} = (0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (27\text{年} + 3\text{年}))) \times (1 - 30\%)$
 ≈ 0.07

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	6,730,000	0.55	法定地上権	3,700,000

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

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	6,730,000	-3,700,000	1.00	0.90	0.6	1,640,000
2	1,600,000	+3,700,000	1.00	0.90	0.6	2,860,000
一括価格(合計)						4,500,000

ウ 占有減価修正 : -

エ 市場性修正 : 物件1上の建築資材等、物件2及び工作物内の事務機器等の残置物が存することを考慮した市場性減価。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (松山 (県) -8)

所 在 : 松山市朝生田町2丁目222番2

価 格 : 108,000 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花」駅の南西方約550m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 331 ㎡

供給処理施設 : 上道、下水、都市ガス

接 面 街 路 : 東 側 5.4 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (60%, 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額

評価額 (令和8年度)

物件 1 5,146,283円

物件 2 4,558,644円

注) 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。

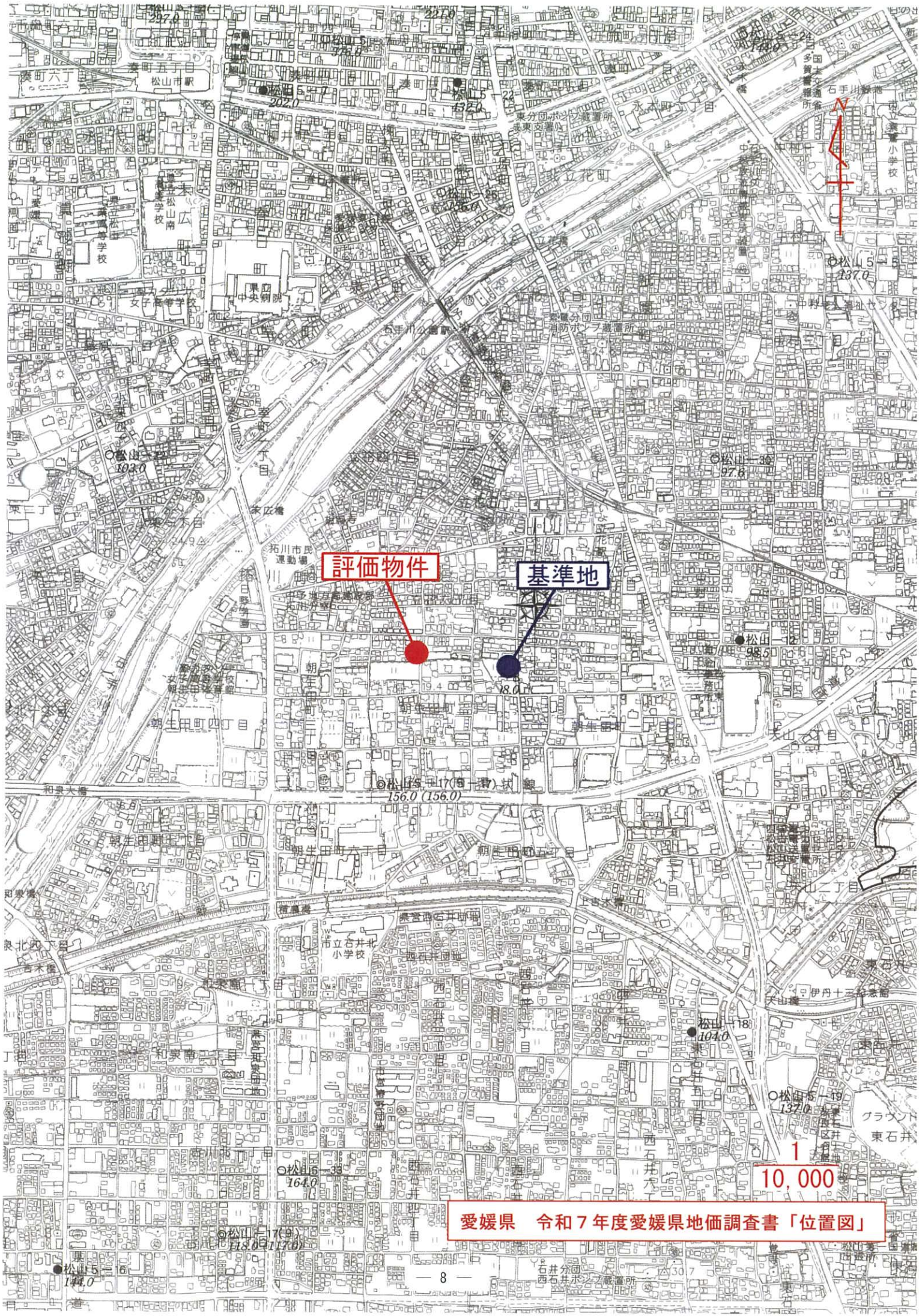
第7 附属資料

1 受命物件の位置図、都市計画図写し

2 法第14条地図写し

3 建物図面・各階平面図写し

以 上



評価物件

基準地

1
10,000

愛媛県 令和7年度愛媛県地価調査書「位置図」



登記年月日：平成11年9月13日

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5月8日 松山地方務局

登記官

401927

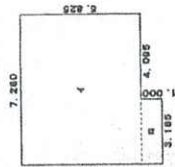
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 312番4

建物の所在 松山市朝生田町二丁目312番地4

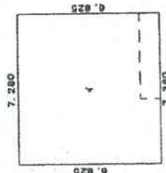
1階



求積表

イ	6.825 X 7.260	=	42.406000
ロ	1.000 X 3.185	=	3.185000
計			45.591000
床面積			45.59 m ²

2階



求積表

イ	6.825 X 7.260	=	49.696000
ロ	1.000 X 3.185	=	3.185000
計			52.881000
床面積			52.88 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印)

H11.9.13