

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 令和 8 年 10 月 8 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 29 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松山市久谷町 |
| | 地 番 | 甲 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.94 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市久谷町 甲 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 甲 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.90 平方メートル
2 階 45.13 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 松山市久谷町
地 番 甲 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 松山市久谷町 甲 2 番地 6
家屋 番号 甲 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 9 0 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 33 号
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 6 月 19 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 松山市久谷町
地 番 甲 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 松山市久谷町 甲 2 番地 6
家屋 番号 甲 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 . 1 . 9 0 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル



そ の 他 の 事 項

1. 公図（地図に準ずる図面、旧土地台帳附属地図）上、物件1の土地の西側には、地番甲2番1の土地（地目：公衆用道路、地積：211平方メートル、所有者：株式会社恵比寿）が存するとされている。現況では、物件1の土地の概ね西側には、アスファルト舗装された道路が隣接している。なお、物件1の土地は、北東の一部が都市計画区域内に属するものの、その余の部分は、都市計画区域外に属することである（物件1の土地の過半は、都市計画区域外に属することである。）。
2. 公図上、物件1の土地の東側には、道が隣接し、同道のさらに東側には、地番甲4番の土地（地目：堤、地積：65平方メートル、所有者：建設省）等が存するとされている。現況では、物件1の土地の東側境界付近は、ほぼ垂直状のコンクリート擁壁が築造され、同擁壁の東側は、雑草が生い茂った未舗装の道（農道）ないしは堤が隣接しており（なお、同道等は、物件1の土地よりも低く、両者の間には、かなりの高低差があり、往来はできない。）、さらに東方には、河川（御坂川）が存している。
3. 物件1の土地のうち、概ね北側付近から中央付近にかけては、物件2の建物が存する。一方、同土地の南側付近は概ねコンクリート舗装され、同所には、カーポートやサイクルポート（いずれも工作物）が設置されている。
4. 物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）は、亡■A（以下「亡所有者」という。）所有名義であったところ、公簿上にも記載されているとおり、同人は、令和6年8月9日ごろ亡くなったとのことである。現在、本件土地建物は、同人の相続財産法人に帰属する形となっており、令和8年1月13日付けで、松山家庭裁判所により、相続財産清算人として、弁護士■Bが選任されている。この点、同清算人のほか、債権者側や松山南警察署によると、亡所有者は、死後10日程度経過した時期に、安否確認により、物件2の建物内において亡くなっているところを発見されたとのことである。
5. 関係人から聴取したところによると、物件1の土地の東側境界付近について、地盤沈下が認められるとのことである。仮に、この点を明らかにするためには、別途、専門家による調査を要する。
6. 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。当該設備は、おそらく亡所有者が設置したものと推測されるところ、同人からの聴取がかなわないため、当該設備の権原や所有権留保の有無のほか、その仕様等、詳細は不明である。
7. 物件2の建物の2階東側洋室には、押入上にロフトが設置されている。
8. 本件土地建物内外には、多数の家財道具等が残置されたままとなっている。
9. 物件1の土地のうち、未舗装の部分は、雑草が繁茂した状態となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相続財産清算人)	1. 私は、物件1及び2の土地建物の所有者であった亡■ A (以下「亡所有者」という。)の相続財産清算人の弁護士です。 2. 松山南警察署によると、亡所有者の親族より、亡所有者と連絡が取れない旨の通報を受けて安否確認が行われたところ、死後10日程度経過した時期に、物件2の建物の1階リビングにおいて亡くなっているところを発見されたとのことです。なお、私は、物件2の建物の鍵は所持していません。 3. 物件1及び2の土地建物について、任意売却を試みましたが、前述のとおり、いわゆる孤独死のあった物件であることや、場所が郊外地域であること、さらには、物件1の土地の東側境界の擁壁付近に、地盤沈下の兆候が認められること等の理由により、売却には至りませんでした。 (6月11日 電話により聴取)

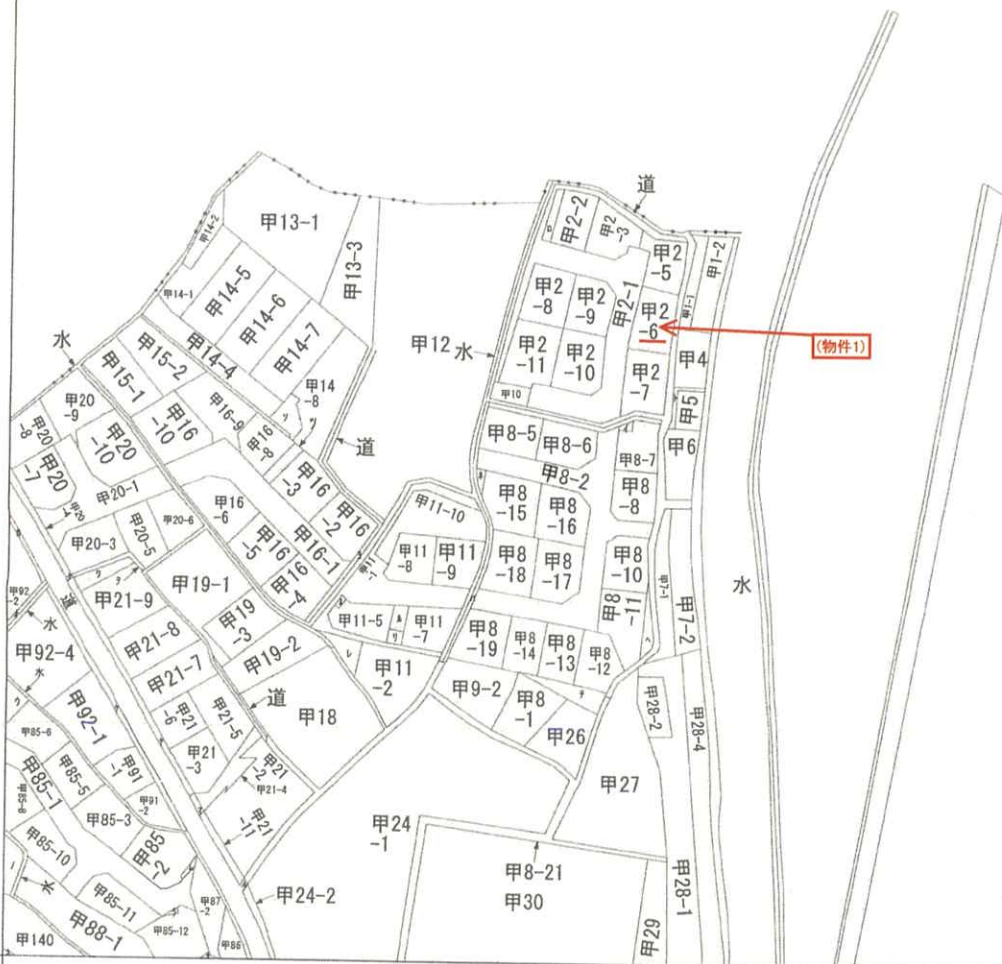
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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3日(水) 11:47～12:03	携帯電話	関係人から聴取
令和8年6月5日(金) 8:30～9:00	松山地方法務局祇部出張所	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年6月5日(金) 9:10～9:40	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6月5日(金) 10:30～11:00	松山市役所(資産税課)	地番図等資料収集
令和8年6月8日(月) 13:00～14:40	松山市役所(建築指導課)	開発許可の内容等調査
令和8年6月9日(火) 16:10～16:40	松山南警察署(刑事一課)	安否確認時の状況等調査
令和8年6月11日(木) 9:30～10:30	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11日(木) 10:45～10:50	携帯電話	関係人から聴取(電話)
(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 6 月 1 1 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

(5枚目)

イ 甲8-4 甲2-4 ハ 水道 ホ 甲8-20 甲8-9 ト 水 甲8-3 リ 甲11-11 甲11-4 ル 甲11-6 につく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分		所在地			松山市久谷町		地番		甲2番6						
出力縮尺		縮尺不明		精度区分		座標系番号又は記号		分類		地図に準ずる図面		種類		旧土地台帳附属地図	
作成年月日						備付年月日(原図)						補記事項			

これは地図に準ずる図面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6月4日

松山地方方法務局庶部出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

ヲ 甲20-11
リ 甲21-10
ル 水
ル 水
ヲ 甲20-13
レ 甲11-3
ソ 甲14-9
ツ 甲16-7
キ 甲139
キ 甲85-13
ヲ 甲85-15
ム 甲85-4
ク 甲85-7
ノ 甲88-2
イ 道
ク 水
ヤ 甲21-1
マ 甲21-12
ケ 水

A3判をA4に縮小

登記年月日：平成8年4月15日

207981

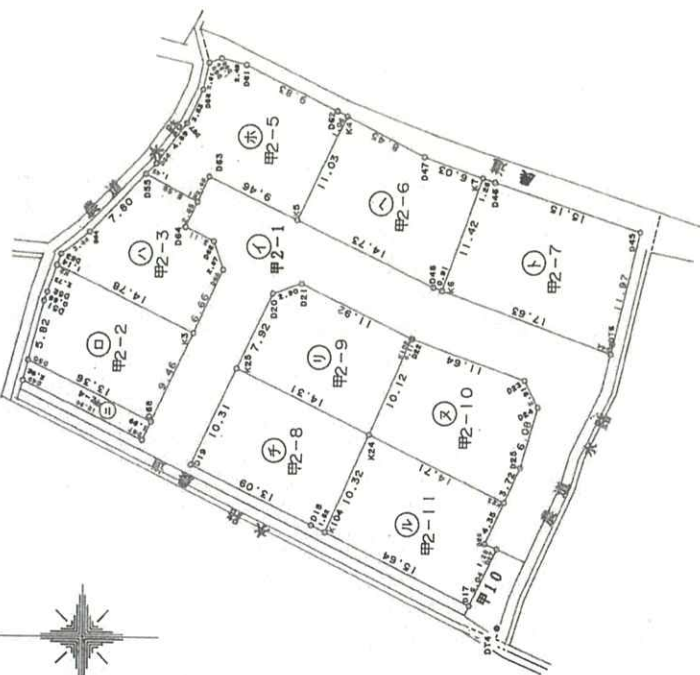
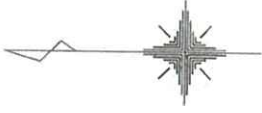
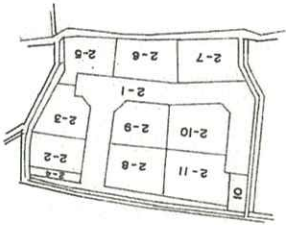
分筆地形図 地図番号 Ⅷ-1

前 地 番 甲 2-1

土地の所在 松山市久谷町

新 主 地 所 在 図 縮 尺 1/500

1/2



境界点詳細図



境界点詳細図



測量点表

P1	DT4	X座標	109.174	P1からP2の方向角
P2	DT6	Y座標	88.743	
		X座標	97.185	
		Y座標	116.135	111-50-41
境界点	P1	点間距離	方角	
	P2	55-23-14	339-11-05	
DT4		22.36	25.34	
DT6		3.44	26.80	37-24-31 238-27-14

境界確認書
松局建設第5401号
平成7年5月30日

作製者

申請人

平成8年4月10日作製

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

4

NO 013268

7. 2. 400

請求番号：7-2

登記年月日：平成8年4月15日

207982

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6月4日 松山地方方法務局証明出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：7-2

(2/2)

作製者

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

平成8年4月10日（作製）

申請人

〒890-0001 松山市久谷町

縮尺 1/

7. 2. 400番

前 地 番

土地の所在

土地の所在

甲2-2、-3、-4、-5、-6、-7
-8、-9、-10、-11、甲2-1

後新土地所在図
地積測量図

地番① ⑦-7			
No.	面積	X	Y
K2	113.977	121.030	17.63
K3	113.977	121.030	17.63
K4	97.311	115.197	11.37
K5	94.031	126.844	15.15
K6	109.895	131.397	1.26
K7	110.179	131.810	11.42
合算面積	597.005470		189.502750

地番② ⑦-8			
No.	面積	X	Y
K1	133.782	113.404	10.31
K2	138.126	104.062	13.09
K3	128.351	98.341	1.35
K4	124.877	97.872	10.32
K5	120.877	107.146	14.31
合算面積	544.912		49.21

地番③ ⑦-9			
No.	面積	X	Y
K1	116.854	107.146	10.12
K2	127.435	116.443	11.82
K3	120.381	120.582	7.82
K4	133.782	113.404	14.31
合算面積	498.054		43.07

地番④ ⑦-10			
No.	面積	X	Y
K1	107.640	104.091	3.72
K2	104.427	109.352	2.81
K3	112.543	111.84	11.84
K4	116.854	116.443	10.12
K5	120.877	107.146	14.31
合算面積	562.737		42.61

地番⑤ ⑦-11			
No.	面積	X	Y
K1	120.877	107.146	10.12
K2	124.877	97.872	10.32
K3	110.179	90.354	6.04
K4	109.895	96.772	1.26
K5	107.640	107.146	14.31
合算面積	573.770		42.61

地番⑥ ⑦-12			
No.	面積	X	Y
K1	142.894	131.851	3.45
K2	137.828	128.281	3.45
K3	136.430	131.850	9.46
K4	127.821	127.821	11.03
合算面積	545.002		27.39

地番⑦ ⑦-13			
No.	面積	X	Y
K1	151.415	123.036	2.73
K2	150.349	120.464	8.89
K3	152.445	119.824	5.82
K4	154.095	117.882	13.36
K5	142.048	109.352	3.46
K6	135.029	115.782	14.78
合算面積	885.671726		57.03

地番⑧ ⑦-14			
No.	面積	X	Y
K1	138.029	116.782	6.66
K2	135.185	122.786	2.87
K3	136.157	125.488	3.11
K4	129.961	126.962	2.45
K5	127.828	129.261	6.88
K6	142.894	131.851	7.80
K7	149.331	126.257	3.44
K8	151.033	124.111	1.14
K9	151.415	123.036	14.78
合算面積	1,244.837		65.32

地番⑨ ⑦-15			
No.	面積	X	Y
K1	154.095	112.016	2.02
K2	154.586	112.016	12.86
K3	142.508	106.388	1.99
K4	142.048	108.187	13.36
合算面積	593.237		28.19

地番⑩ ⑦-16			
No.	面積	X	Y
K1	123.431	127.603	1.08
K2	124.329	135.083	9.83
K3	125.241	142.388	2.49
K4	125.241	142.388	1.29
K5	124.329	142.388	2.49
K6	123.431	127.603	1.08
合算面積	748.002		28.19

地番⑪ ⑦-17			
No.	面積	X	Y
K1	110.179	131.810	6.03
K2	110.179	131.810	6.03
K3	125.431	137.603	11.03
K4	125.431	137.603	11.03
K5	125.431	137.603	11.03
K6	125.431	137.603	11.03
合算面積	742.284		56.15

縮尺 1/

7. 2. 400番

7. 2. 400番

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6月4日 松山地方法務局延部出張所

令和8年6月4日

松山地方法務局庶務部出張所

2014年12月

(10 枚目)

請求番号：7-3

A3判をA4に縮小

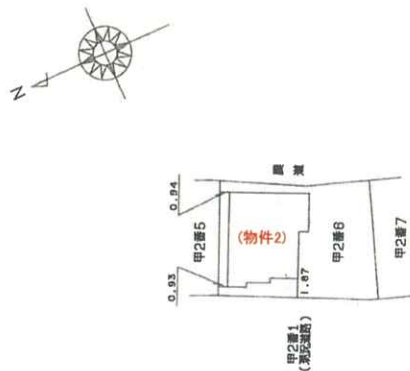
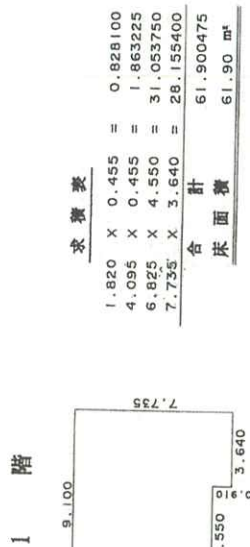
042707 各階平面図

042707

家屋番号

松山市久谷町甲2番地6

面
圖
物
建



作製者

(平成10年12月24日作製)

申請人

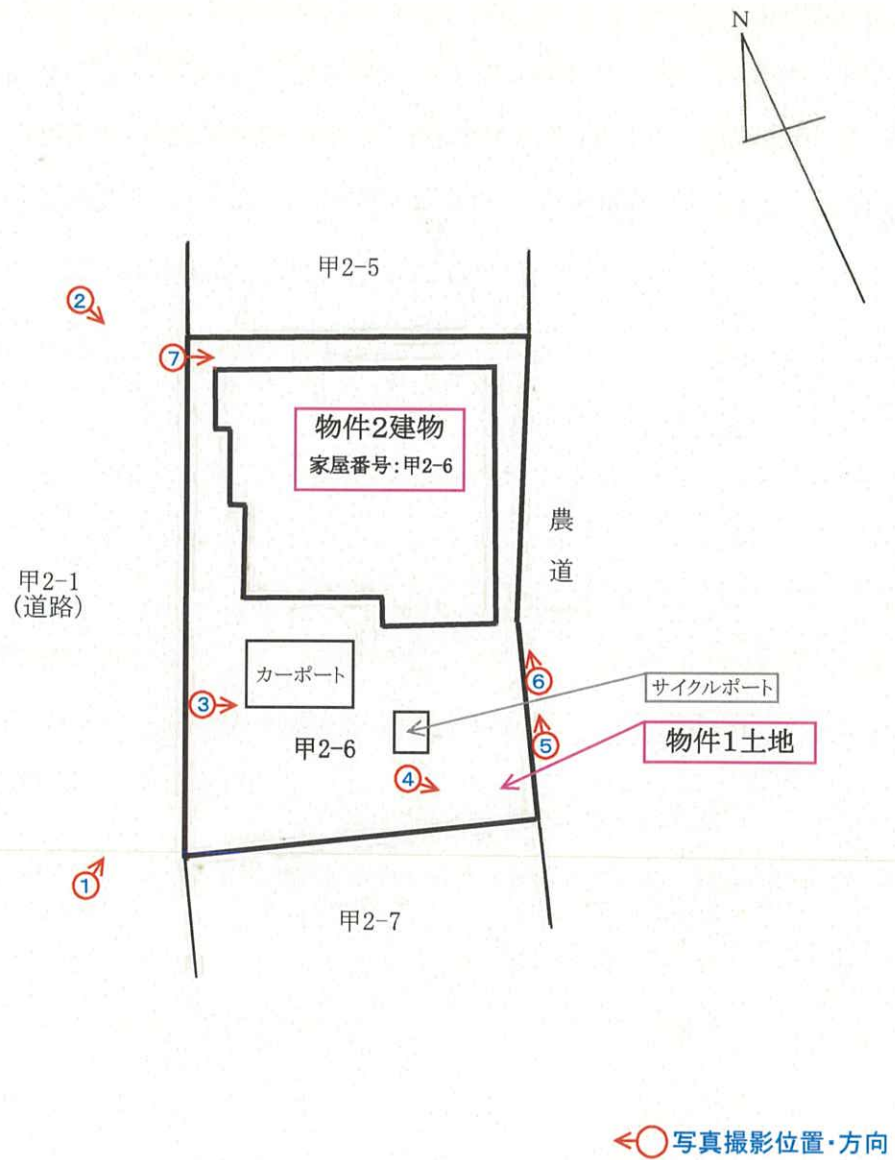
縮尺	1/250
----	-------

9 № 019056 ХИ. 1.7

縮尺 $1/500$

9.1. 200冊

< 土地建物位置関係図（概略） >
 (物件1, 2)



< 建物間取図 >
(物件2)



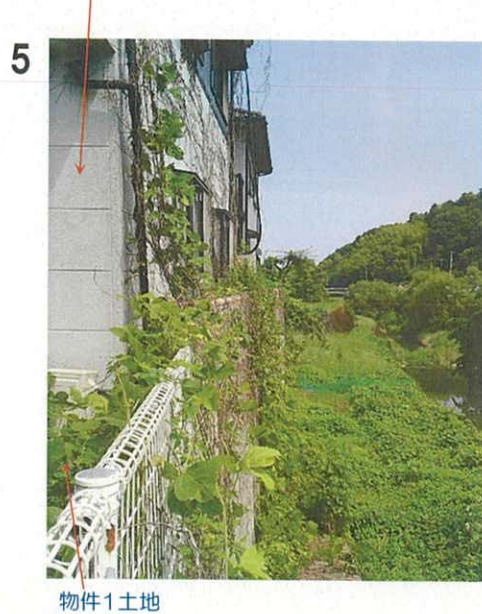
1 階



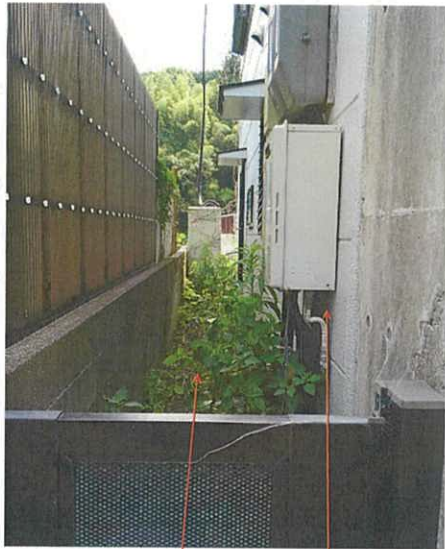
2 階

←○写真撮影位置・方向

(12 枚目)



7



物件1土地 物件2建物

8 以下, 物件2建物内部



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



令和 8 年（ケ）第 33 号
令和 8 年 6 月 11 日現地調査
令和 8 年 6 月 18 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長井俊輔

第1 評価額

一括価格	
金 3,370,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 880,000 円
物件2(建物)	金 2,490,000 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	松山市久谷町 甲2番6 宅地 165.94m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市久谷町 甲2番地6 甲2番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 61.90m ² 2階 45.13m ² 107.03m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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	伊予鉄道横河原線「鷹ノ子」駅の南東方・道路距離約7.6km 最寄バス停「小村」の南東方・約4.1km(徒歩約51分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	重信川の南側、松山市南端の久谷地区にあって、農家集落地域内に開発された住宅団地である。松山市郊外の都市計画区域外に存し、住宅需要は限定的であることから、土地利用は静態的な様相を呈している。	
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	都市計画区域外※下記「特記事項」参照 なし
画 地 条 件	地積：165.94m ² 間口：約14.7m、奥行：約11.2m 形状：ほぼ整形 地勢：概ね平坦	
接面道路の状況	西側：幅員約5.0m道路 舗装：あり 歩道：なし 接面状況：中間画地・等高接面	
土地の利用状況	物件2の建物(戸建住宅)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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・過去の住宅地図及び地歴(登記地目：田)、周辺土地利用状況等の調査の範囲においては土壤汚染の端緒は確認できなかったが、実際の有無については、土壤汚染調査会社等の専門家による詳細調査を要する。 ・上記「都市計画区分」について、物件1の北東側一部は市街化調整区域(建ぺい率：70%、容積率：200%)に該当しているが、過半は都市計画区域外に属する。 ・地積測量図等に記載のある東側農道は、物件1に対して2m以上低位に存する。 ・関係人からの聴取によると、物件1の東側境界付近について、地盤沈下の兆候が認められるとのことであるが、詳細は別途専門家による調査を要する。 ・物件1の南側部分には、工作物2基(カーポート及びサイクルポート)の設置が認められる。	

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 10年12月3日新築 経 過 年 数 : 27 年 経済的残存耐用年数 : 6 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニルクロス等 天 井 : ビニルクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水・衛生設備、システムキッチン、ユニットバス、自動洗浄機付きトイレ、太陽光発電設備 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 61.90㎡ 2階 45.13㎡ 107.03㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書添付の通り
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空家の状態であり、現在は相続財産清算人が管理している(多量の残置物有)。なお、競売手続きにおいては、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	・所有者は、1階リビングで、死後10日程度経過した時期(令和6年8月9日頃に亡くなられたと推定)に安否確認により発見されている(特殊清掃済み)。 ・屋根等に太陽光発電設備が設置されているが、設備の権原等具体的な詳細は不明である。 ・登記内容と異なる増築等は現地調査の結果、確認されなかった。なお、目的土地は都市計画区域外等に存し、建築当時は建築確認不要であったが、建築基準法改正(令和7年4月1日施行)により、今後同規模同用途(木造2階建住宅)の建て替えを行う場合は建築確認を要する。 ・目的建物の建築時期、構造、用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。

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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	32,800	0.90	165.94	0.95	4,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-52

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 32,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 特になし

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 地盤の状態等を考慮した。

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	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	210,000	107.03	0.15	3,370,000

ウ 現価率(定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数27年、経済的残存年数6年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや劣る)による補正 ▲20%と査定した。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (27\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 20\%)$
 $= 0.15$

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	4,650,000	0.55	法定地上権	2,560,000

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	4,650,000	-2,560,000		0.70	0.6	880,000
2	3,370,000	+2,560,000	1.00	0.70	0.6	2,490,000
一括価格(合計)						3,370,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：心理的瑕疵物件であること等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 松山(県)-52

所 在 : 松山市東方町甲1297番1

価 格 : 33,200 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道高浜横河原線「鷹ノ子」駅の南方約5km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 336 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北4.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1 1,908,310円

物件2 2,272,506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

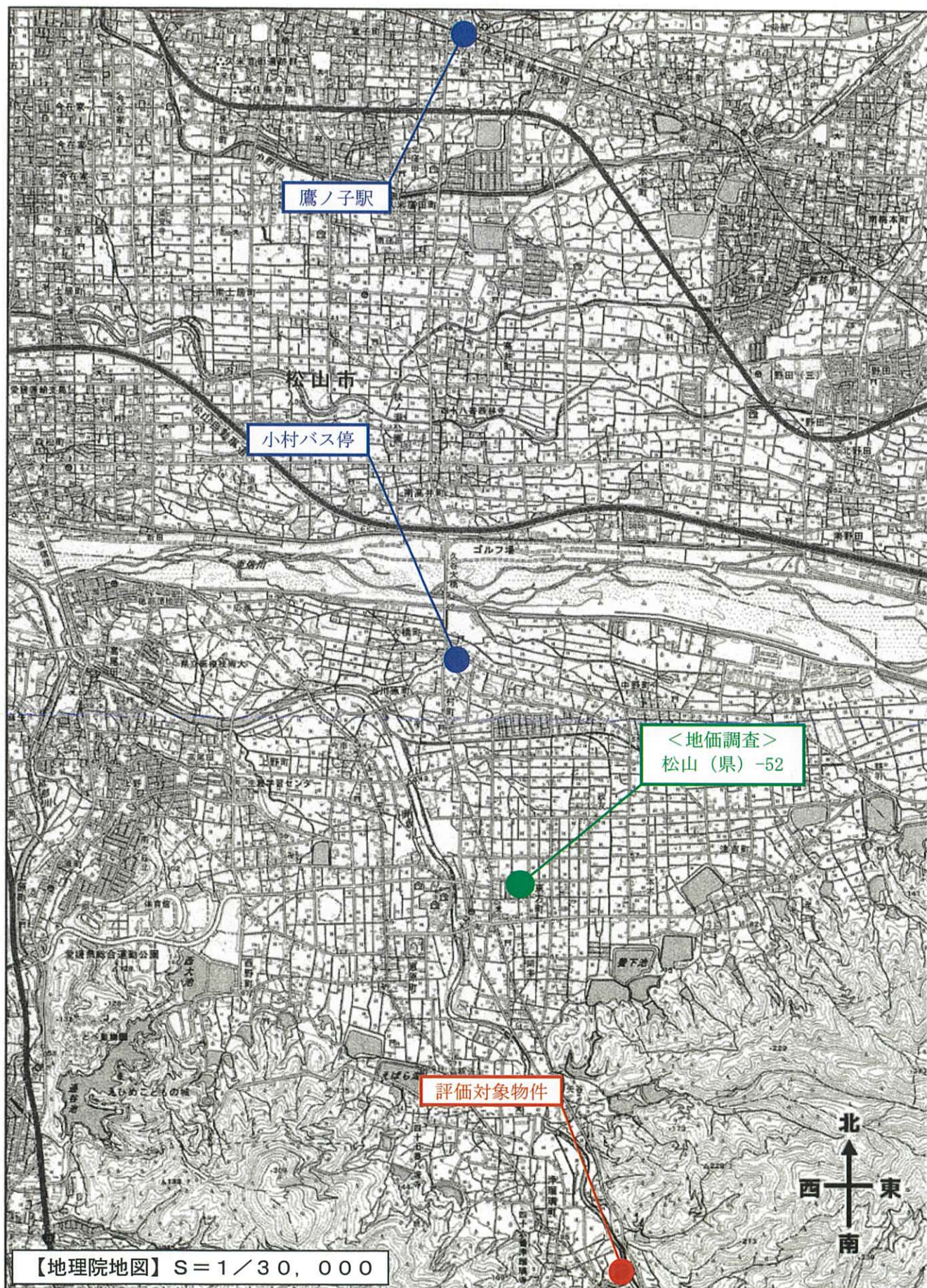
資料1 位置図

資料2 公図(写)

資料3 地積測量図(写)

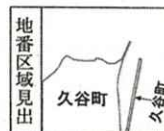
資料4 建物図面・各階平面図(写)

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	松山市久谷町			地番	甲2番6		
出力尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる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6月4日
松山地方方法務局低部出張所
登記官

請求番号: 7-1
(1/2)

公用

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成8年4月15日

207982

これは図面に記録されている内容を証明した謄画である。
令和8年6月4日 松山地方方法務局庶務課出張所

會報8年6月4日

松山地方気象観測所

解題知

(2/2)

請求番号：7-2

(蘇聯金十州蘇聯金十州蘇聯)

製者

人請中

4 N9 013274

1/	
----	--

1.2. 校費

[illegible]

土地の所在

2/2

[illegible]

第 1 區 第 1 區 第 1 區					第 2 區 第 2 區 第 2 區				
第 1 區	第 2 區	第 3 區	第 4 區	第 5 區	第 1 區	第 2 區	第 3 區	第 4 區	第 5 區
101-001	101-002	101-003	101-004	101-005	101-006	101-007	101-008	101-009	101-010
101-011	101-012	101-013	101-014	101-015	101-016	101-017	101-018	101-019	101-020
101-021	101-022	101-023	101-024	101-025	101-026	101-027	101-028	101-029	101-030
101-031	101-032	101-033	101-034	101-035	101-036	101-037	101-038	101-039	101-040
101-041	101-042	101-043	101-044	101-045	101-046	101-047	101-048	101-049	101-050
101-051	101-052	101-053	101-054	101-055	101-056	101-057	101-058	101-059	101-060
101-061	101-062	101-063	101-064	101-065	101-066	101-067	101-068	101-069	101-070
101-071	101-072	101-073	101-074	101-075	101-076	101-077	101-078	101-079	101-080
101-081	101-082	101-083	101-084	101-085	101-086	101-087	101-088	101-089	101-090
101-091	101-092	101-093	101-094	101-095	101-096	101-097	101-098	101-099	101-100
101-101	101-102	101-103	101-104	101-105	101-106	101-107	101-108	101-109	101-110
101-111	101-112	101-113	101-114	101-115	101-116	101-117	101-118	101-119	101-120
101-121	101-122	101-123	101-124	101-125	101-126	101-127	101-128	101-129	101-130
101-131	101-132	101-133	101-134	101-135	101-136	101-137	101-138	101-139	101-140
101-141	101-142	101-143	101-144	101-145	101-146	101-147	101-148	101-149	101-150
101-151	101-152	101-153	101-154	101-155	101-156	101-157	101-158	101-159	101-160
101-161	101-162	101-163	101-164	101-165	101-166	101-167	101-168	101-169	101-170
101-171	101-172	101-173	101-174	101-175	101-176	101-177	101-178	101-179	101-180
101-181	101-182	101-183	101-184	101-185	101-186	101-187	101-188	101-189	101-190
101-191	101-192	101-193	101-194	101-195	101-196	101-197	101-198	101-199	101-200
101-201	101-202	101-203	101-204	101-205	101-206	101-207	101-208	101-209	101-210
101-211	101-212	101-213	101-214	101-215	101-216	101-217	101-218	101-219	101-220
101-221	101-222	101-223	101-224	101-225	101-226	101-227	101-228	101-229	101-230
101-231	101-232	101-233	101-234	101-235	101-236	101-237	101-238	101-239	101-240
101-241	101-242	101-243	101-244	101-245	101-246	101-247	101-248	101-249	101-250
101-251	101-252	101-253	101-254	101-255	101-256	101-257	101-258	101-259	101-260
101-261	101-262	101-263	101-264	101-265	101-266	101-267	101-268	101-269	101-270
101-271	101-272	101-273	101-274	101-275	101-276	101-277	101-278	101-279	101-280
101-281	101-282	101-283	101-284	101-285	101-286	101-287	101-288	101-289	101-290
101-291	101-292	101-293	101-294	101-295	101-296	101-297	101-298	101-299	101-300
101-301	101-302	101-303	101-304	101-305	101-306	101-307	101-308	101-309	101-310
101-311	101-312	101-313	101-314	101-315	101-316	101-317	101-318	101-319	101-320
101-321	101-322	101-323	101-324	101-325	101-326	101-327	101-328	101-329	101-330
101-331	101-332	101-333	101-334	101-335	101-336	101-337	101-338	101-339	101-340
101-341	101-342	101-343	101-344	101-345	101-346	101-347	101-348	101-349	101-350
101-351	101-352	101-353	101-354	101-355	101-356	101-357	101-358	101-359	101-360
101-361	101-362	101-363	101-364	101-365	101-366	101-367	101-368	101-369	101-370
101-371	101-372	101-373	101-374	101-375	101-376	101-377	101-378	101-379	101-380
101-381	101-382	101-383	101-384	101-385	101-386	101-387	101-388	101-389	101-390
101-391	101-392	101-393	101-394	101-395	101-396	101-397	101-398	101-399	101-400
101-401	101-402	101-403	101-404	101-405	101-406	101-407	101-408	101-409	101-410
101-411	101-412	101-413	101-414	101-415	101-416	101-417	101-418	101-419	101-420
101-421	101-422	101-423	101-424	101-425	101-426	101-427	101-428	101-429	101-430
101-431	101-432	101-433	101-434	101-435	101-436	101-437	101-438	101-439	101-440
101-441	101-442	101-443	101-444	101-445	101-446	101-447	101-448	101-449	101-450
101-451	101-452	101-453	101-454	101-455	101-456	101-457	101-458	101-459	101-460
101-461	101-462	101-463	101-464	101-465	101-466	101-467	101-468	101-469	101-470
101-471	101-472	101-473	101-474	101-475	101-476	101-477	101-478	101-479	101-480
101-481	101-482	101-483	101-484	101-485	101-486	101-487	101-488	101-489	101-490
101-491	101-492	101-493	101-494	101-495	101-496	101-497	101-498	101-499	101-500
101-501	101-502	101-503	101-504	101-505	101-506	101-507	101-508	101-509	101-510
101-511	101-512	101-513	101-514	101-515	101-516	101-517	101-518	101-519	101-520
101-521	101-522	101-523	101-524	101-525	101-526	101-527	101-528	101-529	101-530
101-531	101-532	101-533	101-534	101-535	101-536	101-537	101-538	101-539	101-540
101-541	101-542	101-543	101-544	101-545	101-546	101-547	101-548	101-549	101-550
101-551	101-552	101-553	101-554	101-555	101-556	101-557	101-558	101-559	101-560
101-561	101-562	101-563	101-564	101-565	101-566	101-567	101-568	101-569	101-570
101-571	101-572	101-573	101-574	101-575	101-576	101-577	101-578	101-579	101-580
101-581	101-582	101-583	101-584	101-585	101-586	101-587	101-588	101-589	101-590
101-591	101-592	101-593	101-594	101-595	101-596	101-597	101-598	101-599	101-600
101-601	101-602	101-603	101-604	101-605	101-606	101-607	101-608	101-609	101-610
101-611	101-612	101-613	101-614	101-615	101-616	101-617	101-618	101-619	101-620
101-621	101-622	101-623	101-624	101-625	101-626	101-627	101-628	101-629	101-630
101-631	101-632	101-633	101-634	101-635	101-636	101-637	101-638	101-639	101-640
101-641	101-642	101-643	101-644	101-645	101-646	101-647	101-648	101-649	101-650
101-651	101-652	101-653	101-654	101-655	101-656	101-657	101-658	101-659	101-660
101-661	101-662	101-663	101-664	101-665	101-666	101-667	101-668	101-669	101-670
101-671	101-672	101-673	101-674	101-675	101-676	101-677	101-678	101-679	101-680
101-681	101-682	101-683	101-684	101-685	101-686	101-687	101-688	101-689	101-690
101-691	101-692	101-693	101-694	101-695	101-696	101-697	101-698	101-699	101-700
101-701	101-702	101-703	101-704	101-705	101-706	101-707	101-708	101-709	101-710
101-711	101-712	101-713	101-714	101-715	101-716	101-717	101-718	101-719	101-720
101-721	101-722	101-723	101-724	101-725	101-726	101-727	101-728	101-729	101-730
101-731	101-732	101-733	101-734	101-735	101-736	101-737	101-738	101-739	101-740
101-741	101-742	101-743	101-744	101-745	101-746	101-747	101-748	101-749	101-750
101-751	101-752	101-753	101-754	101-755	101-756	101-757	101-758	101-759	101-760
101-761	101-762	101-763	101-764	101-765	101-766	101-767	101-768	101-769	101-770
101-771	101-772	101-773	101-774	101-775	101-776	101-777	101-778	101-779	101-780
101-781	101-782	101-783	101-784	101-785	101-786	101-787	101-788	101-789	101-790
101-791	101-792	101-793	101-794	101-795	101-796	101-797	101-798	101-799	101-800
101-801	101-802	101-803	101-804	101-805	101-806	101-807	101-808	101-809	101-810
101-811	101-812	101-813	101-814	101-815	101-816	101-817	101-818	101-819	101-820
101-821	101-822	101-823	101-824	101-825	101-826	101-827	101-828	101-829	101-830
101-831	101-832	101-833	101-834	101-835	101-836	101-837	101-838	101-839	101-840
101-841	101-842	101-843	101-844	101-845	101-846	101-847	101-848	101-849	101-850
101-851	101-852	101-853	101-854	101-855	101-856	101-857	101-858	101-859	101-860
101-861	101-862	101-863	101-864	101-865	101-866	101-867	101-868	101-869	101-870
101-871	101-872	101-873	101-874	101-875	101-876	101-877	101-878	101-879	101-880
101-881	101-882	101-883	101-884	101-885	101-886	101-887	101-888	101-889	101-890
101-891	101-892	101-893	101-894	101-895	101-896	101-897	101-898	101-899	101-900
101-901	101-902	101-903	101-904	101-905	101-906	101-907	101-908	101-909	101-910
101-911	101-912	101-913	101-914	101-915	101-916	101-917	101-918	101-919	101-920
101-921	101-922	101-923	101-924	101-925	101-926	101-927	101-928	101-929	101-930
101-931	101-932	101-933	101-934	101-935	101-936	101-937	101-938	101-939	101-940
101-941	101-942	101-943	101-944	101-945	101-946	101-947	101-948	101-949	101-950
101-951	101-952	101-953	101-954	101-955	101-956	101-957	101-958	101-959	101-960
101-961	101-962	101-963	101-964	101-965	101-966	101-967	101-968	101-969	101-970
101-971	101-972	101-973	101-974	101-975	101-976	101-977	101-978	101-979	101-980
101-981	101-982	101-983	101-984	101-985	101-986</				

A3版をA4版に縮小

各階平面図		建物図面	
家屋番号	甲2番6	建物番号	甲2番6
建物の所在	松山市久保町甲2番地6		

1 階

全算表

1.820 X 0.455	=	0.828100
4.093 X 0.455	=	1.863225
6.025 X 4.550	=	27.412750
7.735 X 3.640	=	28.155400
合計		61.90475
床面積		61.90 m ²

2 階

全算表

2.275 X 8.190	=	18.632250
1.820 X 6.370	=	11.593400
0.910 X 2.730	=	2.484300
2.730 X 4.550	=	12.421500
合計		45.131450
床面積		45.13 m ²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

製作者

9 M9 019056 M11.7 9.1.300H

登記年月日：平成11年1月7日

これは図面に記載されし内容を示した図面である。

令和8年6月4日

松山地方広域農産物検査所

登録者

請求番号：7-3

公用