

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 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 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	15, 150, 000 12, 120, 000	一括	3, 030, 000	109, 789	0
1	3, 080, 000				
2	12, 070, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 |
| | 地 番 | 6 1 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 1 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル |
| | | 2 階 4 5 . 3 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
地 番 6 1 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 9 8 平方メートル
- 2 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 7 番地 7
家屋 番号 6 1 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 3 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 5 1 号
令和 8 年 7 月 1 5 日受理
令和 8 年 7 月 3 0 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 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷
地 番 6 1 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 9 8 平方メートル
- 2 所 在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 7 番地 7
家屋 番号 6 1 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 3 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条地区のとおり ☒ 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 ☐ 地区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 — 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 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 [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

(2 枚目)

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、地積測量図が備え付けられているほか、現地に境界紙、塀等の工作物等が設置されているため、境界は明確である。
- 2 物件1土地は、土地所有者が物件2建物の敷地として利用している。
- 3 物件1土地の西側は登記地目、現況共に公衆用道路（建築基準法上の道路（建築基準法42条1項2号、幅員約4.0m）である地番617番4の土地（所有者伊予郡松前町）に接する。
- 4 物件2建物は、公簿によれば平成30年2月3日に新築された建物となっているが、愛媛県中予地方局に平成29年に建築確認を受け、平成30年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物はオール電化住宅である。屋根等に太陽光発電設備（太陽光パネル、パワーコンディショナー、蓄電池設備）が設置されている。太陽光発電設備は株式会社ジャックスのローンを組んで設置されたもので、ローンが完済されるまでは同社に所有権が留保される契約である。ヒートポンプ給湯器は、買い取りで、建物所有者の所有である。
- 6 物件2建物は、建物所有者が居宅として使用している。建物内で平成7年から1年半くらいハムスターを飼育したことがあるとの所有者の陳述がある。
- 7 物件2建物には、壁、建具に落書き等があるほか、壁クロスに損傷がある。
- 8 物件1土地の水は、西側道路内に整備されている公共水道から引き込んで利用されている。
- 9 物件1土地の下水は、西側道路内に整備されている公共下水に接続して処理されている。

(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なく、明確です。 2 物件2建物に未登記の増築はありません。 3 物件2建物は、私が居宅として使用しています。 4 物件2建物は、オール電化住宅です。ヒートポンプ給湯器は、買い取りで、私の所有物です。太陽発電設備は、株式会社ジャックスのローンを組んで設置したもので、ローンが完済するまで所有権は同社に留保される契約です。 5 物件2建物の不具合は、壁に落書きがあるほか、壁クロスに損傷があります。建物内で令和7年から1年半くらいの間ハムスターを飼育していたことがあります。 6 物件2建物の水道は、西側の道路内に整備されている公共水道から引き込んで利用しています。 7 下水は、西側の道路内に整備されている公共下水に接続して処理しています。 8 物件2建物内で事故等はありません。

(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7月15日(水) 9:15 - 9:45	当庁等	申請書等作成
令和8年7月15日(水) 10:20 - 10:45	松前町役場	建物間取図等資料収集, 上下水道について調査
令和8年7月15日(水) 10:50 - 11:05	当庁等	所有者から電話で聴取
令和8年7月15日(水) 11:20 - 11:45	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 写真撮影
令和8年7月15日(水) 13:00 - 13:15	愛媛県中予地方局	建築計画概要書等閲覧, 接道について調査
令和8年7月16日(木) 13:10 - 13:25	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和8年7月23日(木) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 所有者から聴取
令和8年7月23日(木) 17:30 - 17:50	当庁等	株式会社ジャックス大阪コレクションセンターに太陽光発電設備等について照会(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させて臨場した。
- ☐ 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 を立ち合わせ、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)

A3判をA4判に縮小

イ 614-2
ロ 614-3

ハ 道

(座標値種別：測量成果)

-73397.984

+85473.344



-73522.984

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

大字南黒田

請求部	所在	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷					地番	617番7		
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27年7月				備付年月日(原図)	平成28年12月7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7月16日
松山地方事務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

公用

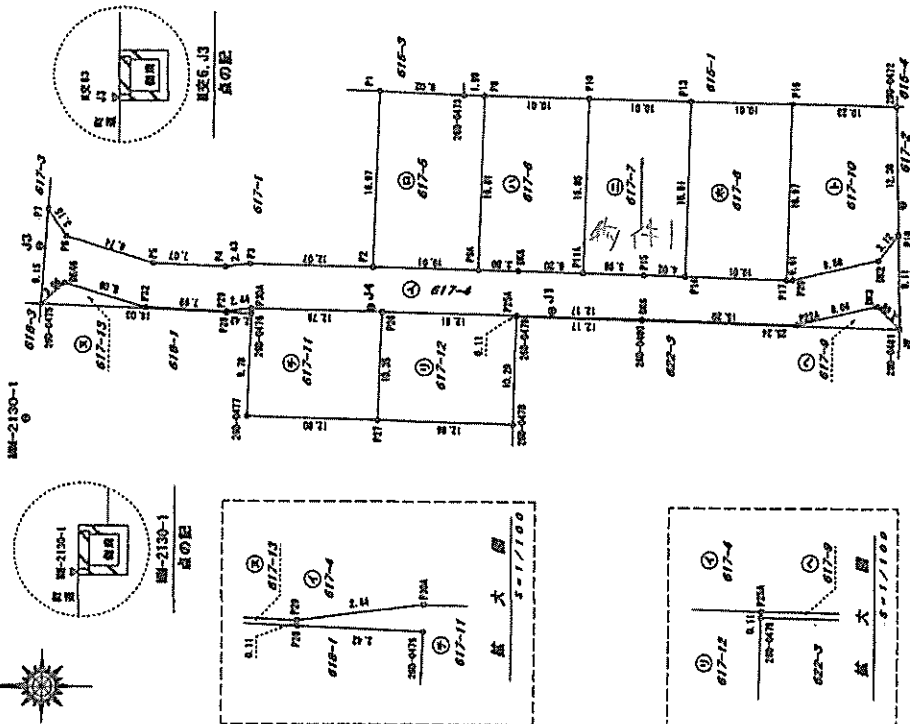
令和8年7月16日 松山地下法務局

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
土地の所在 伊予郡松前町大字南黒田字下懸敷

(617-3, 618-3)
町道 71-200-0476
(616-4, 617-2, 3)
250-0472-250-0481



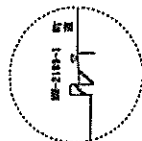
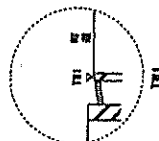
1/2

測量点の位置及び級別表

点番	級別	X	Y	備考
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員

点番	級別	X	Y	備考
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員
617-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13	測量点	72400.183	72412.547	測量点：測量員

測量員(28年2月15日)
松前町産業課
国土調査課



測量員	測量員
測量員	測量員

測量員
測量員
測量員

作成者 (平成28年2月8日作成)

申請人

縮尺 1/500

(28年2月8日作成)

公印

A3判をA4判に縮小

(1) 平成28年12月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成28年2月19日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
令和8年7月16日 松山地方方法務局

登記官

(9 枚目)

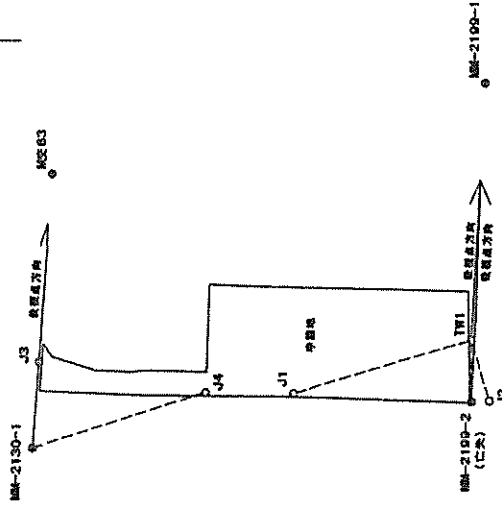
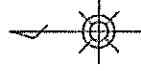
地積測量図

番 617-4、-5、-6、-7、-8、-9、-10、-11、-12、-13

土地の所在 伊予郡松前町大字南黒田字下懸敷

A3判をA4判に縮小

(2/2)



基準点配置図

S=1/1000

松前町産業課
国土調査係

昭和28年2月15日

縮尺 1/

申請人

(平成28年2月9日作成)

作成者

測量者	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員

測量式 A=1/2・(X1+X2)・(Y1+Y2)

請求番号：6-2

(3/4)

A3判をA4判に縮小

(1) 平成28年12月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：平成30年2月8日

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7月16日 松山地方裁判所

登記官

(// 枚目)

建物図面図

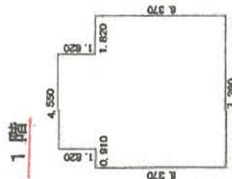
617番7

家屋番号

伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷617番地7

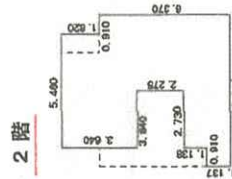
建物の所在

各階平面図



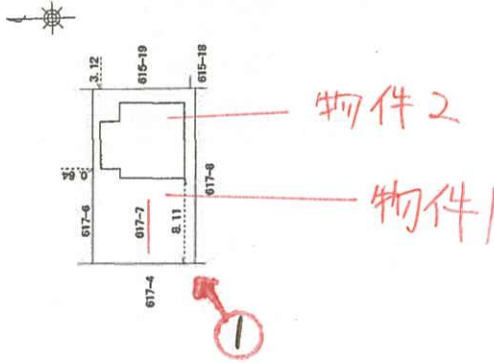
求積表

6.370 x 7.260	=	46.373600
1.820 x 4.550	=	8.281000
計		54.654600
床面積		54.65 m ²



求積表

0.910 x 4.550	=	4.140500
1.820 x 5.460	=	9.937200
6.370 x 6.370	=	40.576900
2.275 x 3.640	=	-8.281000
1.138 x 0.910	=	-1.035580
計		45.338020
床面積		45.33 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

公用

請求番号：6-3

令和8年(ケ)第51号

伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷

建物間取図



1 階



1/100

写真摄影位置·方向·番号○→

(12 枚目)

① 物件1 物件2
地番617番4の土地



② 物件2内部



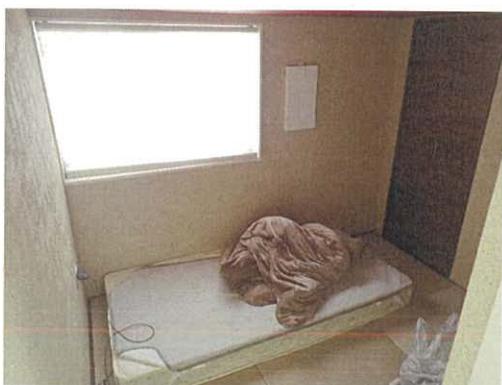
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

壁クロス損傷



⑮





令和 8 年（ケ）第 51 号
令和 8 年 7 月 23 日現地調査
令和 8 年 7 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

藤井 徹哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,080,000 円
物件2(建物)	金 12,070,000 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 地番 地目 地積	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 7 番 7 宅地 168.98㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷 6 1 7 番地 7 6 1 7 番 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 54.65㎡ 2階 45.33㎡ 計 99.98㎡	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	伊予鉄道郡中線「地蔵町」駅南東方・道路距離約500m 最寄バス停「黒田保育所前（ひまわりバス）」の南西方・約100m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊予郡松前町の南部で松前町役場の南西方約1,300m(直線距離)に位置する。中規模の戸建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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	168.98㎡ 長方形(間口約10m、奥行約16.9m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	西側幅員約4.0m舗装道路に等高接面。 西側道路は建築基準法42条1項2号道路(開発行為による道路)に該当。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③開発許可番号：27中局建(開)第40号	

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 30年2月3日新築 経 過 年 数 : 8 年 経済的残存耐用年数 : 22 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス張り等 天 井 : クロス張り等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生、太陽光発電・蓄電設備等 そ の 他 : オール電化
床面積(現況)	1階 54.65㎡ 2階 45.33㎡ 99.98㎡
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
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅して占有している。 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：平成29年9月22日 第H29建確1879号、完了検査：平成30年2月9日 第H29建完検2992号 ②一部の壁クロス、建具等に落書きがあるほか、壁クロスの剥がれが認められる。 ③屋根上の太陽光パネルは目視できなかったが、建物外部にパワーコンディショナー、蓄電池等の設備が確認できた。所有者によるとこれらの設備は令和4年頃に設置され、ローンの完済まで株式会社ジャックスに所有権が留保されている。

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	67,400	1.00	168.98	1.0	11,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松前-2

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 = 67,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的である。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 標準的である。

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、建物の価格を求めた。

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	99.98	0.660	13,860,000

ウ 現価率(定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数8年、 経済的残存年数22年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (22\text{年} / (8\text{年} + 22\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.660$

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	11,390,000	0.55	法定地上権	6,260,000

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	11,390,000	-6,260,000		1.00	0.6	3,080,000
2	13,860,000	+6,260,000	1.00	1.00	0.6	12,070,000
一括価格(合計)						15,150,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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 地価公示価格 松前－2

所 在：伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷6 2 9 番6

価 格：61,300 円／m²

位 置：伊予鉄道郡中線「地蔵町」駅の南東方約670m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：155 m²

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：無

接 面 街 路：北側約4.0m道路

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 6,250,350円

物件2 6,800,394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：近隣見取図

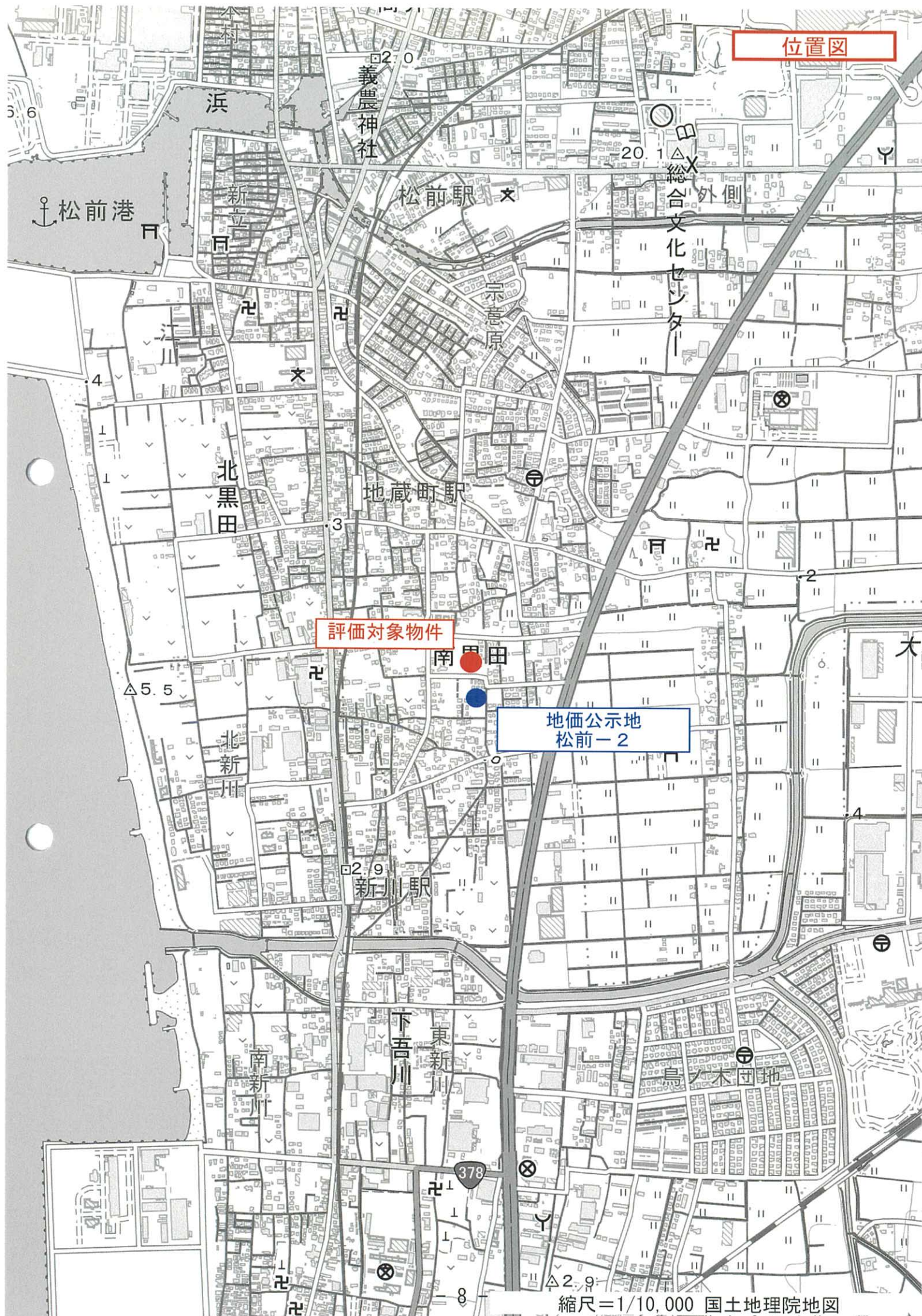
資料3：公図写

資料4：地積測量図

資料5：建物図面・各階平面図

以 上

位置図



評価対象物件

公図写 (法第 1 4 条第 1 項地図)



請求部	所在	伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷				地番	617番7			
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 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年7月			備付年月日(原図)	平成28年12月7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7月16日
松山地方務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

令和8年7月16日

松山地方方法務局

登記証

A 3判をA 4判に縮小

- 11 -

請求番号：6-2

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

[illegible]

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7月16日 松山地方方法務局 登記官

A 3判をA 4判に縮小

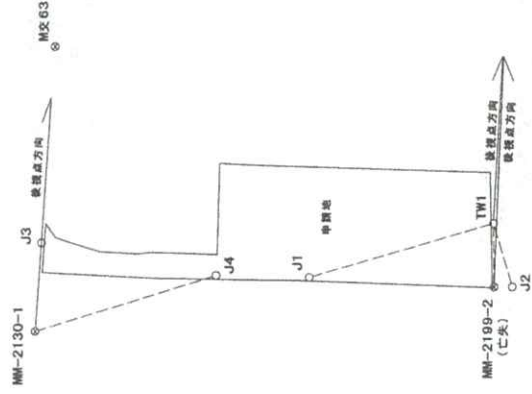
地積測量図

番 617-4、-5、-6、-7、-8、-9、-10、-11、-12、-13

土地の所在 伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷

④ 地番 617-4					⑤ 地番 617-5				
点	X	Y	面積	点	点	X	Y	面積	点
P18	86384.645	-73464.963	9.11	P1	86435.135	-73451.332	8.02	P10	86415.123
260-0461	86384.475	-73474.075	3.00	260-0473	86427.122	-73451.665	1.99	P11	86415.574
DK3	86386.648	-73471.879	8.06	P8	86425.132	-73451.708	16.81	DK8	86421.778
P22A	86394.513	-73473.678	15.20	P9A	86425.582	-73468.520	10.01	P9A	86425.582
DK6	86409.710	-73473.231	12.17	P2	86435.590	-73468.303	16.97	336.939027	168.46
P25A	86421.882	-73472.929	12.81	面積	168.983140	面積	51.11	面積	168.4605135
P26	86434.697	-73472.645	12.76	⑥ 地番 617-6	⑦ 地番 617-7	⑧ 地番 617-8	⑨ 地番 617-9	⑩ 地番 617-10	⑪ 地番 617-11
P30A	86447.463	-73472.369	2.44	P8	86425.132	-73451.332	8.02	P18	86396.106
P29	86446.891	-73472.669	7.99	P10	86415.123	-73451.924	16.85	260-0472	86384.876
P29	86447.574	-73472.669	7.99	P11A	86415.574	-73468.769	6.20	P18	86384.645
DK46	86457.824	-73472.382	8.09	DK8	86421.778	-73468.602	3.80	DK2	86386.571
面積	169.6268405	面積	168.983140	P9A	86425.582	-73468.520	10.01	P20	86394.943
⑫ 地番 617-12	⑬ 地番 617-13	⑭ 地番 617-14	⑮ 地番 617-15	⑯ 地番 617-16	⑰ 地番 617-17	⑱ 地番 617-18	⑲ 地番 617-19	⑳ 地番 617-20	㉑ 地番 617-21
面積	168.4605135	面積	168.4605135	面積	168.4605135	面積	168.4605135	面積	168.4605135

2/2



基準点配置図

S=1/1000

松前町産業課
松前町土調査係

測量年度	平成28年
測量月日	1月21日

申請人

作成者

縮尺 1/

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成30年2月8日

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7月16日 松山地方方法務局

登記官

A 3判をA 4判に縮小

公用

建物図面・各階平面図

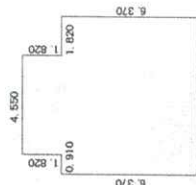
建物図面
各階平面図

家屋番号
617番7

建物の所在
伊予郡松前町大字南黒田字下屋敷617番地7

各階平面図

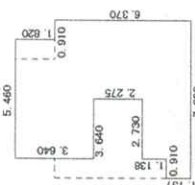
1階



求積表

6.370×7.280	$=$	46.373600
1.820×4.550	$=$	8.281000
計		54.654600
床面積		54.65 m ²

2階



求積表

0.910×4.550	$=$	4.140500
1.820×5.460	$=$	9.937200
6.370×6.370	$=$	40.576900
2.275×3.640	$=$	-8.281000
1.138×0.910	$=$	-1.035580
計		45.338020
床面積		45.33 m ²



縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作成者