

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 目 録

- 1 所 在 松山市森松町
地 番 6 2 5 番 3
地 目 宅地
地 積 2 8 9 . 4 0 平方メートル
- 2 所 在 松山市森松町 6 2 5 番地 3
家屋 番号 6 2 5 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 8 . 0 8 平方メートル
2 階 5 5 . 9 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

■ C ■ 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。

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 松山市森松町
 地 番 6 2 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 8 9 . 4 0 平方メートル

- 2 所 在 松山市森松町 6 2 5 番地 3
 家屋 番号 6 2 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 8 . 0 8 平方メートル
 2 階 5 5 . 9 5 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 8 平方メートル

令和 8 年(ヌ)第 23 号
令和 8 年 5 月 13 日受理
令和 8 年 5 月 28 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 松山市森松町
地 番 6 2 5 番 3
地 目 宅地
地 積 2 8 9 . 4 0 平方メートル
- 2 所 在 松山市森松町 6 2 5 番地 3
家屋 番号 6 2 5 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 8 . 0 8 平方メートル
2 階 5 5 . 9 5 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) <input 3"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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		
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	「その他の事項」のとおり(4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：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約 8 平方メートル (課税証明書上の床面積： 6 平方メートル) }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (☒ C) 上記の者が、本建物を住居として利用している。 ☒ 「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	「その他の事項」のとおり(4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 ☐ ある { 保管開始日 令和 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、「☒

(2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 ☐ 部分	
占有者	☐ 債務者 ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (☒ C)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 資材置場 ☐ 工場 ☐ 通路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成29年8月28日	
最初の契約等	契約日	平成29年8月28日
	期間	☒ 平成29年8月28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	
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
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	☐ 毎月金万円 (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 円 ☐ 保証金 円) ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1. 物件2の建物は、亡 ☒ B の所有名義であったが、同人が平成29年8月28日に亡くなったことに伴い、同人の子である ☒ A が同建物を相続した。 2. 占有者は、物件2の建物所有者の母 (亡 ☒ B の妻) に当たる者である。	
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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図（分類：地図に準ずる図面、種類：旧土地台帳附属地図）上、物件1の土地の北西側には、地番625番2の土地（地目：公衆用道路、地積：117平方メートル、共有者：**B**外3名）が隣接するとされている。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（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の土地の概ね南側には、水路を介して道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の概ね南側には、暗渠水路を含めてアスファルト等で舗装された道路（市道、建築基準法42条に準ずる道路）が隣接している。この点、物件2の主たる建物に関する建築確認概要書によれば、同書面には道路後退に関する記載が認められ、現況においても、物件1の土地の南側境界付近には、同所付近に築造されている囲障と暗渠水路との間に、道路後退部分と推測される部分が存することが認められる。一方、公図上、当該道路後退部分に相当すると思われる土地の地番は認められず、加えて、現況と地積測量図とは概ね合致していることからすると、当該道路後退部分については、当時、分筆登記等の整理がなされないまま、現在に至っている可能性がある。したがって、将来的に、物件1の土地において再築等を行う場合において、道路後退の要否等を検討するに当たっては、事前に、所轄行政庁との協議等を要するものと思われる。
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。一方、同土地の南西側から南側付近にかけては、植栽された庭園等として利用されているほか、当該土地の北側付近の一部には、カーポート（工作物）が築造され、同所は、コンクリート舗装された駐車場等として利用されている。
3. 物件1の土地の東側付近には、打抜き井戸及びポンプが存する。
4. 物件1の土地の北東付近には、2枚目記載の未登記建物が建築されており、同未登記建物は、専ら倉庫として利用されている。この点、当該未登記建物に関する課税証明書上の納税義務者は、物件2の建物の占有者である**C**（**B**分）とされているものの、関係人からの聴取結果等を踏まえると、当該未登記建物は、平成29年8月28日に、物件2の主たる建物の前所有者である**B**が亡くなったことに伴い、物件1の土地や物件2の主たる建物とともに、**A**が相続したものと考えられる。これを前提とすると、物件2の主たる建物と、当該未登記建物との用途や位置関係等も踏まえると、当該未登記建物は、物件2の附属建物であるものと思われる。なお、当該未登記建物の建築時期は、公課証明書上、昭和58年であるとされている。
5. 物件1の土地の四囲の境界付近には、一部を除き、概ね囲障が構築されており、同土地の西側付近には、専ら人の通行に供するための門が築造されている。
6. 物件2の建物につき、2階の廊下付近に、若干の床面のふわつきが認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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. 私は、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者です。なお、現在、私は、外国（イギリス）に居住しているため、本調査には立ち会えません。 2. 物件1の土地は、昭和56年に、私の父に当たる■ B が購入し、父は、昭和58年に、同土地上に物件2の主たる建物を新築しました。また、同建物の新築時ころに、物件1の土地の北東付近に、倉庫（未登記附属建物）も併せて新築しました。その後、平成29年8月28日に父が亡くなったことに伴い、跡継ぎである私が、倉庫も含め、本件土地建物を相続しました。なお、私は、平成初頭ころまで、物件2の主たる建物に居住していましたが、進学等の関係で同建物を出て、現在に至っています。 3. 物件2の主たる建物には、現在、私の母である■ C が居住しています。この点、母は、私の所有名義である当該建物に居住するに当たり、私と母との間に賃料等のやり取りはなく、無償無期限で母が居住しています。 4. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 5. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築や大規模な修繕は行っていないと思います。また、当該建物や設備機器につき、居住に支障が生ずるような不具合箇所もないと思います。 6. 本件土地建物に関する固定資産税は、倉庫も含め、全て私が負担しています。一方、物件2の建物に関する電気料金等は、母が負担しています。 7. 物件2の建物に関する設備機器につき、リース等に係る物件はありません。 8. 本件土地建物につき、事件や事故等はありませんが、母から聞いたところでは、2か月くらい前に、物件1の土地の境界付近に築造している囲障に、自動車衝突する物損事故があり、既に、囲障は修復したとのこと。なお、本件土地建物につき、自然災害に見舞われたことはありません。 (5月18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5月14日(木) 12:00～12:30	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5月14日(木) 13:00～13:30	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14日(木) 14:00～14:30	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15日(金) 11:20～11:50	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18日(月) 8:40～9:10	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18日(月) 10:00～10:30	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18日(月) 13:30～14:00	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21 日回答書受領)
令和8年5月18日(月) 16:51～17:18	携帯電話	関係人から聴取
令和8年5月25日(月) 9:30～10:30	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 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。 ☒ 令和 8年 5月25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て建物内に立ち入った。なお，解錠技術者を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和56年4月17日

231039

図 測量地積新

地番 625~2, ~3, ~4
~5, ~6, ~7

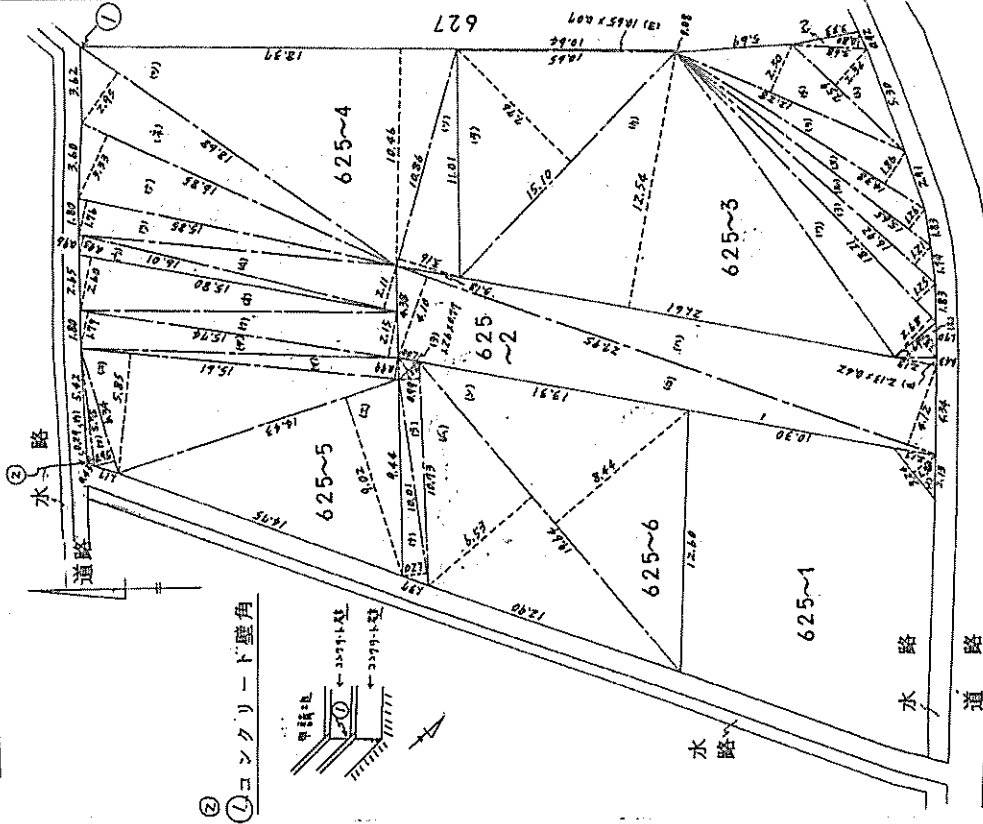
土地の所在 松山市森松町

求積 625~2
a) $3.24 \times 1.38 = 4.4712$
b) $27.45 \times 4.10 = 114.5950$
c) $27.95 \times 4.12 = 115.1540$
d) $2.13 \times 0.42 = 0.8946$
e) $2.69 \times 1.32 = 3.5508$
計 238.6656
二除 地積 119.3328 M^2

求積 625~4
a) $10.86 \times 3.16 = 34.3176$
b) $18.37 \times 10.46 = 192.1502$
c) $18.68 \times 2.95 = 55.1080$
d) $16.85 \times 3.33 = 56.1105$
e) $15.25 \times 1.76 = 2.6840$
f) $16.01 \times 2.11 = 33.7811$
g) $16.01 \times 0.83 = 14.8893$
計 414.2507
二除 地積 207.1253 M^2

求積 625~6
a) $10.01 \times 1.20 = 12.0120$
b) $10.93 \times 0.99 = 10.8227$
c) $19.64 \times 6.53 = 128.2492$
d) $19.64 \times 8.44 = 165.7616$
計 316.6455
二除 地積 158.3227 M^2

求積 625~1
 $1057.85 - (119.3328 + 207.1253 + 174.1862 + 158.3227) = 109.4931$
地積 109.4931 M^2



作製者

(昭和56年4月10日作製)

申請人

縮尺 1/250

53 No 06413 56.4.17

(愛媛県土地家屋調査士会連合会)

53. 3. 500冊

A3版をA4に縮小

(8 枚目)

請求番号：16-2

登記年月日：昭和58年4月18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5月13日 松山地方法務局証部出張所

令和8年5月13日

松山地方法務局延部出張所

登記官

(9 枚目)

响轴求器: 16-3

050923

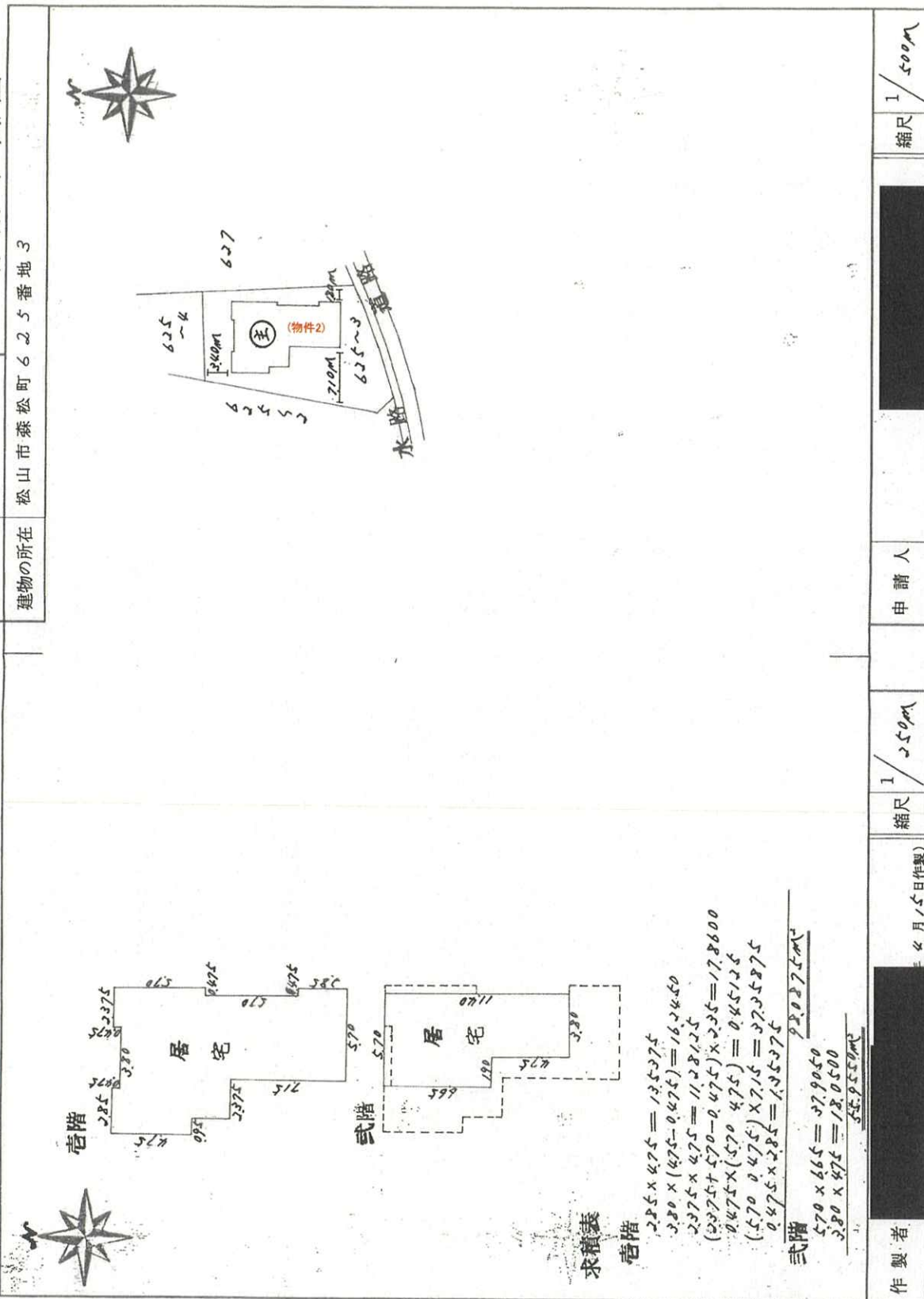
各階平面図

$$6.25 \sim 3$$

家	屋	番	号
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

松山市森松町625番地3

圖面
圖面
階平
各建



A3版をA4に縮小

53 № 05954

令和8年（又）第23号
松山市森松町
土地建物位置関係図
（物件1、2・概略図）



←○写真撮影位置・方向

未登記附属建物



物件2建物（主たる建物）



1階



2階

←○写真撮影位置・方向





物件2建物(主)

物件1土地

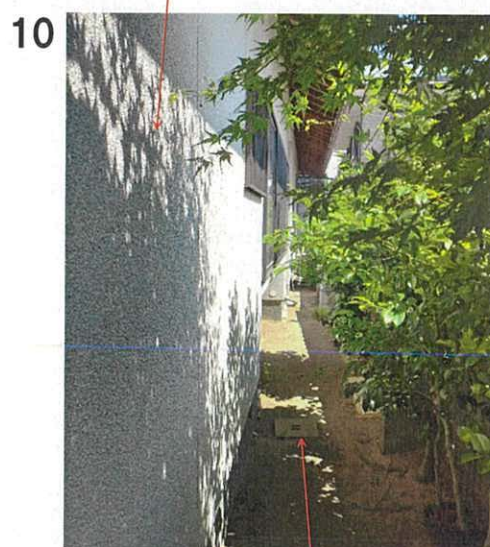


物件1土地



物件2建物(主)

物件1土地

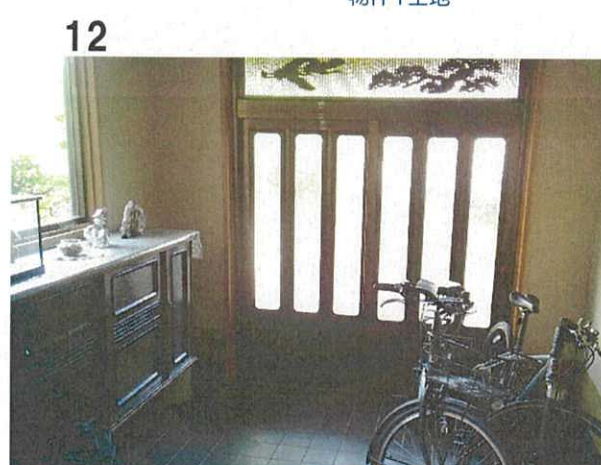


物件2建物(主)

物件1土地



以下、物件2建物(主)内部



13



14



15



16

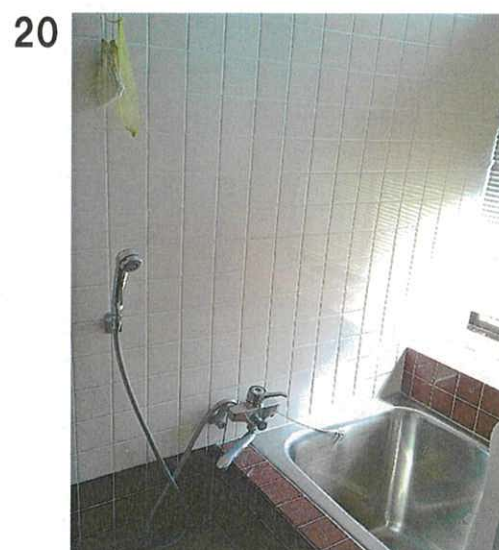


17



18





25



26



27



28



29



30



31



32



33



34 以下，物件2建物(未登記附属)内部





令和 8 年（ 又 ）第 23 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 5 月 28 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿部 一大

第1 評価額

一括価格	
金 11,090,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,790,000 円
物件2(建物)	金 6,300,000 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 地番 地目 地積	松山市森松町 625番3 宅地 289.40㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市森松町 625番地3 625番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 98.08㎡ 2階 55.95㎡ 延べ 154.03㎡	同左
番号	特記事項		
	物件1土地北東端部に未登記の附属建物（木造瓦葺平家建、倉庫、概測数量：約8㎡）が存している。		

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「久米駅」駅の南西方・道路距離約4.1km 最寄バス停「森松」の南東方・道路距離約200m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松山市役所の南東方約6km（直線距離）、松山市郊外部の森松町地区のうち、一般住宅・共同住宅等が多く見られる住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	289.40㎡ ほぼ台形（間口約23.3m、奥行約12.8m） ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	西側幅員約4.0m舗装私道に約0～0.5m高く接面 南側幅員約4.3m舗装市道に約0.5m高く接面 ※上記道路のうち、西側私道は建築基準法第42条第1項第5号に 基づく位置指定道路であり（指定日：昭和56年12月1日、整理 番号：S56-85）、南側市道は建築基準法第42条に準ずる道路と して取り扱われている。（特記事項欄参照）	
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：なし 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	・ 各種資料、ヒアリング等より、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ・ 埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・ 物件1土地の接面道路には上下水道本管は整備されておらず、現況では浄化槽が設置されている。また、本件土地東側付近には打抜き井戸及びポンプが認められた。 ・ 物件1土地は、西側で建築基準法上の位置指定道路に、南側で松山市道にそれぞれ接面する角地である。なお、南側市道についても建築基準法上の道路として取り扱われていることを確認している。なお、当該南側市道は現況において、公図上の里道及び水路（暗渠）部分を含めてアスファルト舗装がなされ、道路形態を呈している。 ・ 南側市道について、建築計画概要書によれば道路後退に関する記載が認められ、現況においても物件1土地と南側水路との間に当該後退部分と推定される部分が認められる。しかしながら、当該道路後退部分に対応する地番は確認できず、また現況は地積測量図と概ね整合していることから、道路後退部分については分筆登記等の法的整理が行われないまま現在に至っている可能性がある。なお、再建築等を行う場合における南側市道のセットバック要否その他建築基準法上の具体的取扱いについては、関係部局との協議・確認を要すると思料される。
---------	---

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) : 昭和58年3月15日新築 経 過 年 数 : 43 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス、じゅらく壁、タイル等 天 井 : クロス、目透かし天井等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 98.08㎡ 2階 55.95㎡ 延べ 154.03㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	・本件建物全体を債務者兼建物所有者の家族が占有している。(現況調査報告書参照) ・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	・本件建物は、内覧の結果、経年に伴う通常の劣化のほか、建物2階の廊下付近に若干のたわみ等が認められるものの、維持管理の程度は標準的であると判断される。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和58年頃 (特記事項欄参照) 経 過 年 数 : 約43 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 板張り等 天 井 : 板張り等 床 : 板張り等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	約8㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫
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	・ 本件建物全体を債務者兼建物所有者の家族が占有している。(現況調査報告書参照) ・ 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	・ 未登記附属建物は、内覧の結果、経年に伴う通常の劣化が認められるものの、維持管理の程度は標準的であると判断される。 ・ 建物所有者からの陳述、現況等から、主である建物と同時期に新築されたものと判断した。

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	68,200	1.00	289.40	0.90	17,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-19

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
 $71,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 68,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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、交通、環境条件格差等を考慮した。

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 主	200,000	154.03	0.023	710,000
2 未登記 附属	100,000	約8	0.023	20,000
合計	-	約162.03	-	730,000

ウ 現価率(定額法) 物件2(主である建物及び未登記附属建物)

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数43年、経済的残存年数1年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ±0%と査定した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (43\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.023$

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	17,760,000	0.55	法定地上権	9,770,000

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	17,760,000	-9,770,000		1.00	0.60	4,790,000
2	730,000	+9,770,000	1.00	1.00	0.60	6,300,000
一括価格(合計)						11,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価調査基準地価格 松山（県）-19

所 在：松山市森松町497番10

価 格：71,600 円／㎡

位 置：伊予鉄道横河原線北久米駅の南西方約4.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：上水道：あり、公共下水道：なし、都市ガス：なし

接 面 街 路：北側約4.0m私道

用途指定等：市街化区域、2中専(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 13,514,980円

物件2 3,136,478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

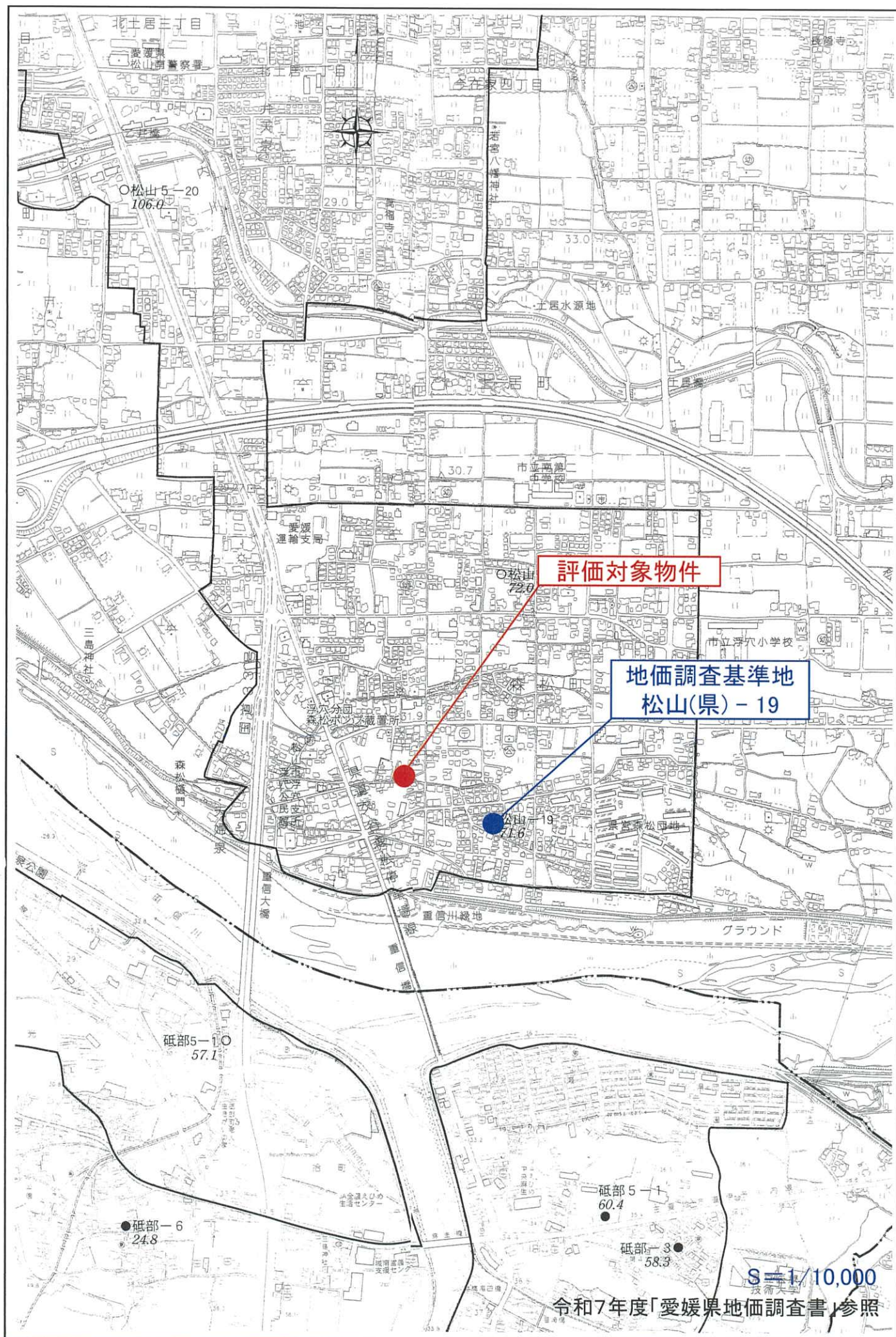
資料2：公図写

資料3：松山市地番図

資料4：地積測量図

資料5：建物図面・各階平面図

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	松山市森松町			地番	625番3		
出力縮	1/600	精度区	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	

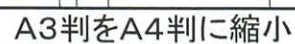
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月13日
松山地方方法務局祇部出張所

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小



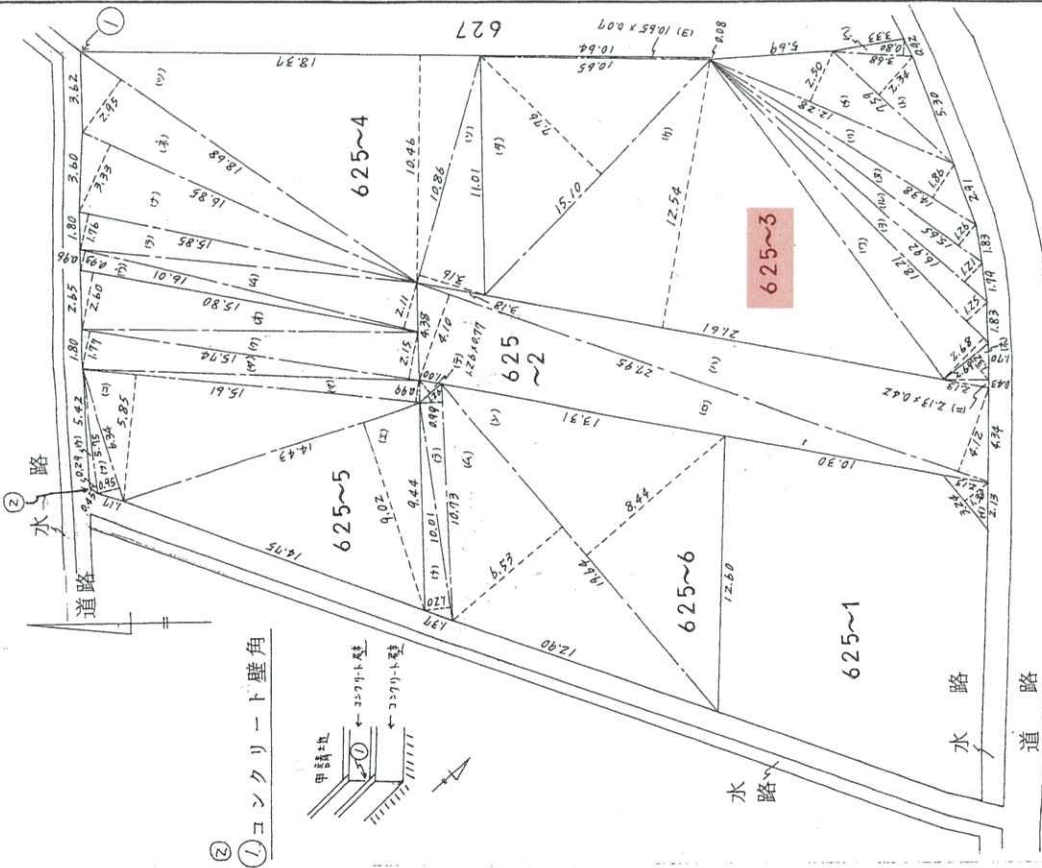
登記年月日: 昭和56年4月17日

231039

地積測量図

前地番 625~2, ~3, ~4
後地番 5, ~6, ~1

土地の所在 松山市森松町



求積 625~3

- (ア) $3.68 \times 0.80 = 2.9440$
 (イ) $7.59 \times 2.34 = 17.7606$
 (ウ) $12.28 \times 2.50 = 30.7000$
 (エ) $14.38 \times 1.86 = 26.7468$
 (オ) $15.65 \times 1.26 = 19.7190$
 (カ) $16.92 \times 1.21 = 20.4732$
 (キ) $18.21 \times 1.25 = 22.7625$
 (ク) $18.21 \times 2.68 = 48.8028$
 (ケ) $21.61 \times 12.54 = 270.9894$
 (コ) $10.65 \times 0.07 = 0.7455$
 (サ) $15.10 \times 7.76 = 117.1760$
 計 578.8198
 二 除 289.4099
 地 積 289.40 M^2

求積 625~5

- (ア) $15.80 \times 2.60 = 41.0800$
 (イ) $15.74 \times 2.15 = 33.8410$
 (ウ) $15.74 \times 1.77 = 27.8598$
 (エ) $15.61 \times 0.99 = 15.4539$
 (オ) $5.75 \times 0.29 = 1.6675$
 (カ) $6.34 \times 0.95 = 6.0230$
 (キ) $15.61 \times 5.85 = 91.3185$
 (ク) $14.43 \times 9.02 = 130.1586$
 (コ) $1.26 \times 0.77 = 0.9702$
 計 348.3725
 二 除 174.1862
 地 積 174.18 M^2

求積 625~2

- (ア) $3.24 \times 1.38 = 4.4712$
 (イ) $27.95 \times 4.10 = 114.5950$
 (ウ) $27.95 \times 4.12 = 115.1540$
 (エ) $2.13 \times 0.42 = 0.8946$
 (オ) $2.69 \times 1.32 = 3.5508$
 計 238.6656
 二 除 119.3328
 地 積 119.33 M^2

求積 625~4

- (ア) $10.86 \times 3.16 = 34.3176$
 (イ) $18.37 \times 10.46 = 192.1502$
 (ウ) $18.68 \times 2.95 = 55.1060$
 (エ) $16.85 \times 3.33 = 56.1105$
 (オ) $15.85 \times 1.76 = 27.8960$
 (カ) $16.01 \times 2.11 = 33.7811$
 (キ) $16.01 \times 0.93 = 14.8893$
 計 414.2507
 二 除 207.1253
 地 積 207.12 M^2

求積 625~6

- (ア) $10.01 \times 1.20 = 12.0120$
 (イ) $10.73 \times 0.99 = 10.6227$
 (ウ) $19.64 \times 6.53 = 128.2492$
 (エ) $19.64 \times 8.44 = 165.7616$
 計 316.6455
 二 除 158.3227
 地 積 158.32 M^2

求積 625~1

- $1057.85 - (119.3328 + 289.4099 + 207.1253 + 174.1862 + 158.3227) = 109.4731$
 地 積 109.47 M^2

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5月13日

松山地方方法務局庶務出張所

A3判をA4判に縮小

