

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 今 村 正 詞

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 今治市高市字徳森
 地 番 甲 2 0 7 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 3 0 . 4 9 平方メートル

2 所 在 今治市高市字徳森
 地 番 甲 2 0 7 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 3 4 . 8 7 平方メートル

3 所 在 今治市高市字徳森
 地 番 甲 2 0 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 . 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 1 2 分の 1

4 所 在 今治市高市字徳森 甲 2 0 7 番地 1 6、甲 2 0 7 番地
 1 3

家屋 番号 甲 2 0 7 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	77.84 平方メートル
	2 階	52.99 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 11 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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、4】

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 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

公図上、隣地（甲 207 番 3）との筆界が未定である。

《 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 今治市高市字徳森
地 番 甲 2 0 7 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 3 0 . 4 9 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 今治市高市字徳森
地 番 甲 2 0 7 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4 . 8 7 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 今治市高市字徳森
地 番 甲 2 0 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 **A** 持分 1 2 分の 1

4 所 在 今治市高市字徳森 甲 2 0 7 番地 1 6、甲 2 0 7 番地
1 3

家屋 番号 甲 2 0 7 番 1 6

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	77.84平方メートル
	2階	52.99平方メートル

所有者 **A**

令和 8 年（ヌ）第 49 号
令和 8 年 8 月 5 日受理
令和 8 年 8 月 27 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

（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 今治市高市字徳森
地 番 甲 2 0 7 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 3 0 . 4 9 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 今治市高市字徳森
地 番 甲 2 0 7 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 4 . 8 7 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 今治市高市字徳森
地 番 甲 2 0 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 4 2 平方メートル

共有者 **A** 持分 1 2 分の 1

4 所 在 今治市高市字徳森 甲 2 0 7 番地 1 6、甲 2 0 7 番地
1 3

家屋 番号 甲 2 0 7 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積	1 階	77.84 平方メートル
	2 階	52.99 平方メートル

所有者 **A**

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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、物件1、2土地上に下記物件4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			
建物	物件4		
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が異なる(☐ 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、物件4建物を住居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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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3	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件3) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 物件1、2土地及び隣接する宅地のための公衆用道路 (私道) として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	物件3土地は、 ☒ A持分12分の1である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
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)	
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
(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、本件物件の所有者です。 本件物件において、家族3人が住んでいます。 第三者との間に貸借関係はありません。 2 物件1、2土地は一体となって、物件4建物の敷地として利用しています。 物件3土地は、公衆用道路として利用されています。 物件1、2一体土地と周囲の土地との境界は明確と思います。 本件土地の境界やその他、近隣との間に揉め事などはありません。 3 本件建物は、新築後、増築はしていません。 約3、4年前に浴室とトイレをリフォームしました。 現在、建物の不具合は特にありません。ただし、芸予地震による影響からかベランダから雨漏りしていたので補修し、同じ頃に外壁を再塗装しました。 その他、少なくとも約10年前頃の台風により、次項の「OMソーラー」の集熱パネル部分が吹き飛び、当該部分は瓦がないため、雨漏りしました。現在は、補修済で雨漏りすることはありません。 4 新築時、屋根上に集熱パネルを据え置き、「OMソーラー」の設備を設置し、使用しています。「OMソーラー」は、太陽の熱を利用して家全体を暖め、お湯をつくり出す仕組みです。太陽光発電システムとは異なります。 5 本件物件において、リース物件はありません。 6 建物内でペットは飼育していません。 7 上水道を引き込み、使用しています。 排水は浄化槽を設置し、使用しています。 8 本件物件につき、これまでに事件や事故等はありません。 また、浸水など自然災害に見舞われたこともありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3、4枚目記載のとおり認めた。

2【都市計画区分】

今治市役所での調査によると、本件物件は市街化調整区域に位置している。

3【接道等】

物件1、2一体土地の北西及び南西側において、幅員約4m（北西側は暗渠水路を含む）のアスファルト舗装私道（開発道路・建築基準法42条1項2号道路・写真23、24番）に接面している。

4【本件土地の利用状況・範囲等】

- (1) 物件1、2土地は一体となって、物件4建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件3土地は、公衆用道路（私道）として利用されている。
- (3) 現況上、物件1、2土地の相互の境界は判然としないものの、一体土地として周囲の土地との境界は明らかである。
- (4) 現況目視上、共有地「甲207番1（物件3土地は、**A**持分）土地の範囲は比較的明らかと思われる。しかし、公図によれば、目的外土地（地番：甲207番3、登記上：墓地、1,65㎡、第三者所有）と「筆界未確定により不明」を示す表記がされており、その詳細は不明である。
- (5) 法務局には、物件1～3土地につき、地図に準ずる図面及び地積測量図（ただし、物件3土地は残地求積）並びに物件4建物の建物図面が備え付けられている。

5【本件建物の状況・不具合等】

物件4建物は、全体的に経年（登記上：平成5年10月26日新築）劣化が認められたほか、建具の一部に汚損（写真8番）が見受けられた。

また、関係人の陳述のとおり、OMソーラー設備（写真20番）が設置及び使用されている模様である。

6【その他】

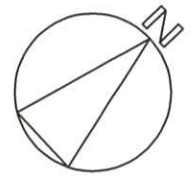
- (1) 物件1土地の南隅に電柱（写真22番）が存する。
- (2) 物件2土地付近の南東端にプレハブ物置（動産・写真21番）が存する。

以 上

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8月5日 (水) 13:20-13:40	当庁	法務局及び市役所に対する各種申請書等作成及び送付
令和8年8月7日 (金) 8:55-9:30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、 A の妻と面談
令和8年8月7日 (金) 10:40-10:50	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査
令和8年8月7日 (金) 11:20-11:35	今治市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和8年8月17日 (月) 13:50-14:00	松山地方法務局 今治支局	閉鎖登記簿謄本申請等追加調査
令和8年8月18日 (火) 13:15-13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、 A と面談、評価人同行
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図



農地

物件 2 土地

暗渠水路 ②

私道（開発道路）

物件 1 土地

甲214-3

甲207-12

物件 4 建物

甲207-17

物件 3 土地

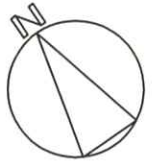
甲214-1

甲207-19

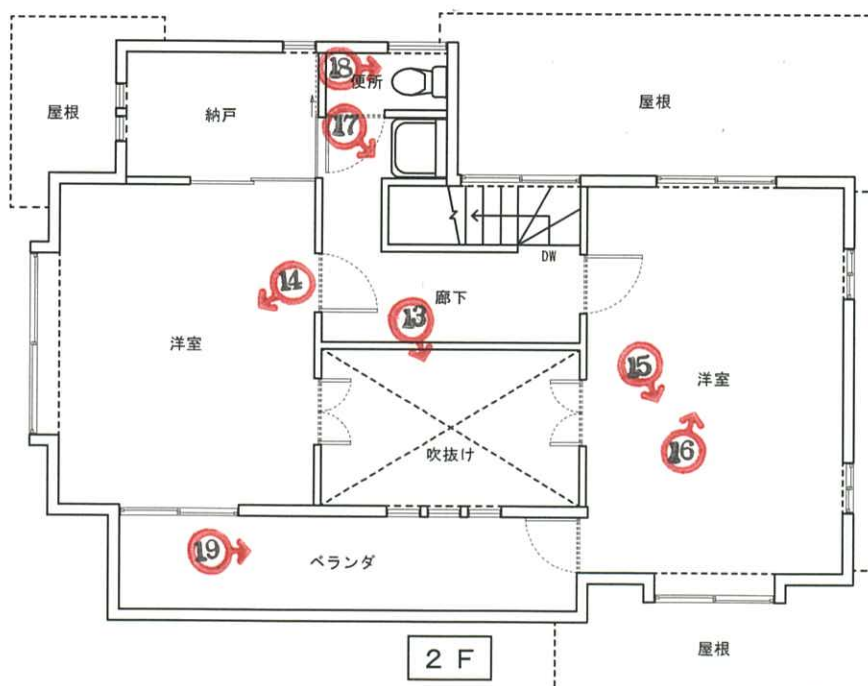
（ 8 枚目）

②は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図



1 F



2 F

(9 枚目) ←○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



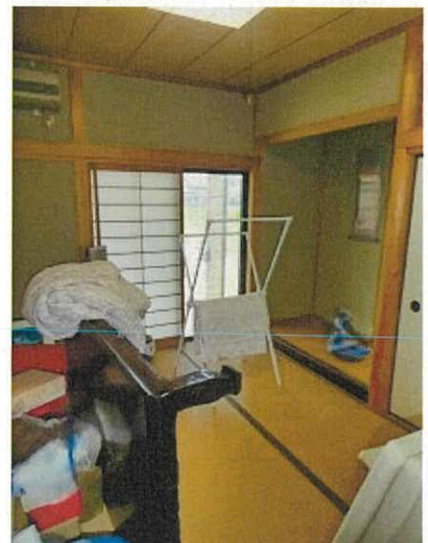
物件2建物

物件1土地

3



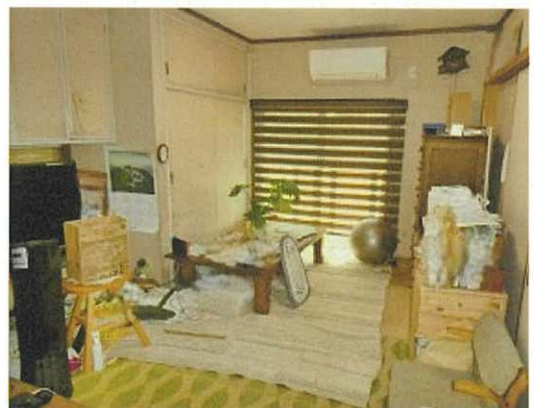
4



5



6



7



8



建具の汚損の状況

9



10



11



12



13



吹き抜けの状況

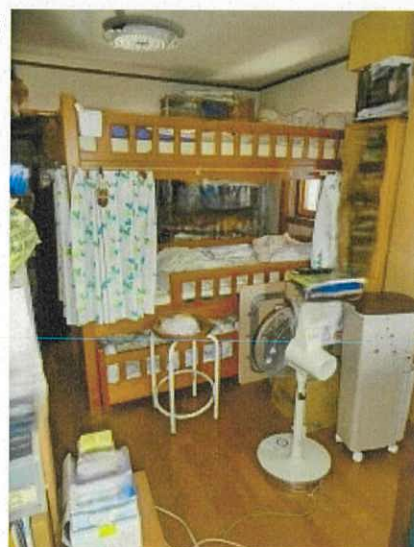
14



15



16



17



18



19



20

OMソーラーの集熱パネルの状



21



プレハブ物置（動産）の状況

22



物件1土地の南側付近の状況

23



接面道路（北西側）の状況

24

物件3土地を含む「甲207-1」土地



接面道路（南西側）の状況

令和 8 年（ヌ）第 49 号
令和 8 年 8 月 18 日現地調査
令和 8 年 9 月 5 日評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金910,000円
物件2(土地)	金240,000円
物件3(土地)	金10,000円
物件4(建物)	金2,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	今治市高市字徳森 甲207番16 宅地 130.49 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市高市字徳森 甲207番13 宅地 34.87 m ²	ほぼ同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市高市字徳森 甲207番1 宅地 132.42 m ²	※特記事項 参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市高市字徳森甲207番地16、甲207番地13 甲207番16 居宅 木造スレート2階建 1階77.84m ² 、2階52.99m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
3	物件3土地について、登記地目は宅地となっているが、現況は第三者所有の目的外土地（地番：甲207番3、登記地目：墓地、地積：1.65m²）と一体として公衆用道路（開発道路）として利用されており、同目的外土地とは「筆界未確定により不明」を示す表記がされていることから、位置関係等の詳細は不明である。なお、物件3の評価対象は持分12分の1に限る。		

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、2、3)

位 置 ・ 交 通	JR予讃線「伊予富田駅」の南東方・道路距離約1,300m 最寄バス停「上徳」の南西方・道路距離約700m(徒歩約9分) (別添「位置図①」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所の南東方、直線距離にして約4.4km、今治市立富田小学校の南西方、直線距離にして約700m付近に位置している。周辺地域は農地が残る中に低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域である。市内南東部郊外の市街化調整区域に位置し、市中心部までは距離があるが、生活利便施設との距離等から見て、居住環境は概ね普通程度と判断される。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	—
物 件 1 、 2 画 地 条 件	地積： 165.36㎡ (物件1、2の合計地積) 間口： 約15m (北西側接道間口) 奥行： 約20m (平均奥行) 形状： ほぼ整形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
物 件 3 画 地 条 件	地積： 132.42㎡ ※共有持分12分の1 間口・奥行・形状： 筆界未確定により不明 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高 ※現況道路	
接面道路の状況	物件1、2は北西及び南西側で幅員約4.0m (北西側は暗渠水路含む) のアスファルト舗装私道 (開発道路) にほぼ等高に接面する。※当該道路は建築基準法第42条1項2号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1、2は地上建物 (物件4) の敷地として利用されている。また物件3は共有地であり、物件1、2及び隣接する宅地のための公衆用道路 (私道) として利用されている。目的外建物はない。	
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	①土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ②埋蔵文化財包蔵地について：該当なし ③今治市市役所建築課での聴取から、開発許可 (昭和58年6月30日 第12号) を受けていることを確認しており、物件3については同許可に基づき築造された開発道路に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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(登記情報):平成5年10月26日 新築 経過年数:33年 経済的残存耐用年数:3年
仕 様	構 造:木造2階建 屋 根:薄型化粧スレート葺き等 外 壁:窯業サイディング張り 内 壁:ビニールクロス張り等 天 井:ビニールクロス張り等 床 :フローリング、畳等 設 備:電気、給排水、衛生設備等 そ の 他:その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階77.84㎡、2階52.99㎡ 延床面積130.83㎡ 増改築の有無:無
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
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①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。 ②今治市役所建築課での聴取により、建築確認(平成5年4月21日、第64号)を取得し、完了検査(平成5年10月28日、第194号)を受けていることを確認した。 ③屋根上に「OMソーラー」が設置・使用されている。同設備は太陽熱を暖房、給湯等に利用するものであり、一般的な太陽光発電システムとは異なる設備である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地等価格（物件1、2、3）

目的土地の建付地等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	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	31,200	1.03	130.49	0.80	—	3,350,000
2	31,200	1.03	34.87	0.80	—	900,000
3	31,200	0.05	132.42	—	12分の1	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 111.0 = 31,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 交通接近条件、環境格差条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 物件1、2については画地条件等を、物件3については私道減価を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1、2について建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率を判定した。物件3については公衆用道路につき、建付減価は不要。

② 建物価格（物件4）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4	185,000	130.83	0.08	1,940,000

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した。

経過年数33年、 経済的残存年数3年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 △10%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times [3\text{年} / (33\text{年} + 3\text{年})]\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.08$

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	3,350,000	0.55	法定地上権	1,840,000
2	900,000	0.55	法定地上権	500,000
合計				2,340,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	3,350,000	-1,840,000		1.00	0.60	910,000
2	900,000	-500,000		1.00	0.60	240,000
3	20,000	—		1.00	0.60	10,000
4	1,940,000	+2,340,000	1.00	1.00	0.60	2,570,000
一括価格(合計)						3,730,000

ウ 占 有 減 価 修 正：修正の必要なし

エ 市 場 性 修 正：修正の必要なし

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 地価公示価格 今治-20

所 在 : 今治市高市字コモイケ甲42番15
価 格 : 35,300円/㎡
位 置 : 伊予富田駅の南方道路距離約730mに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南西側幅員4.0m舗装私道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

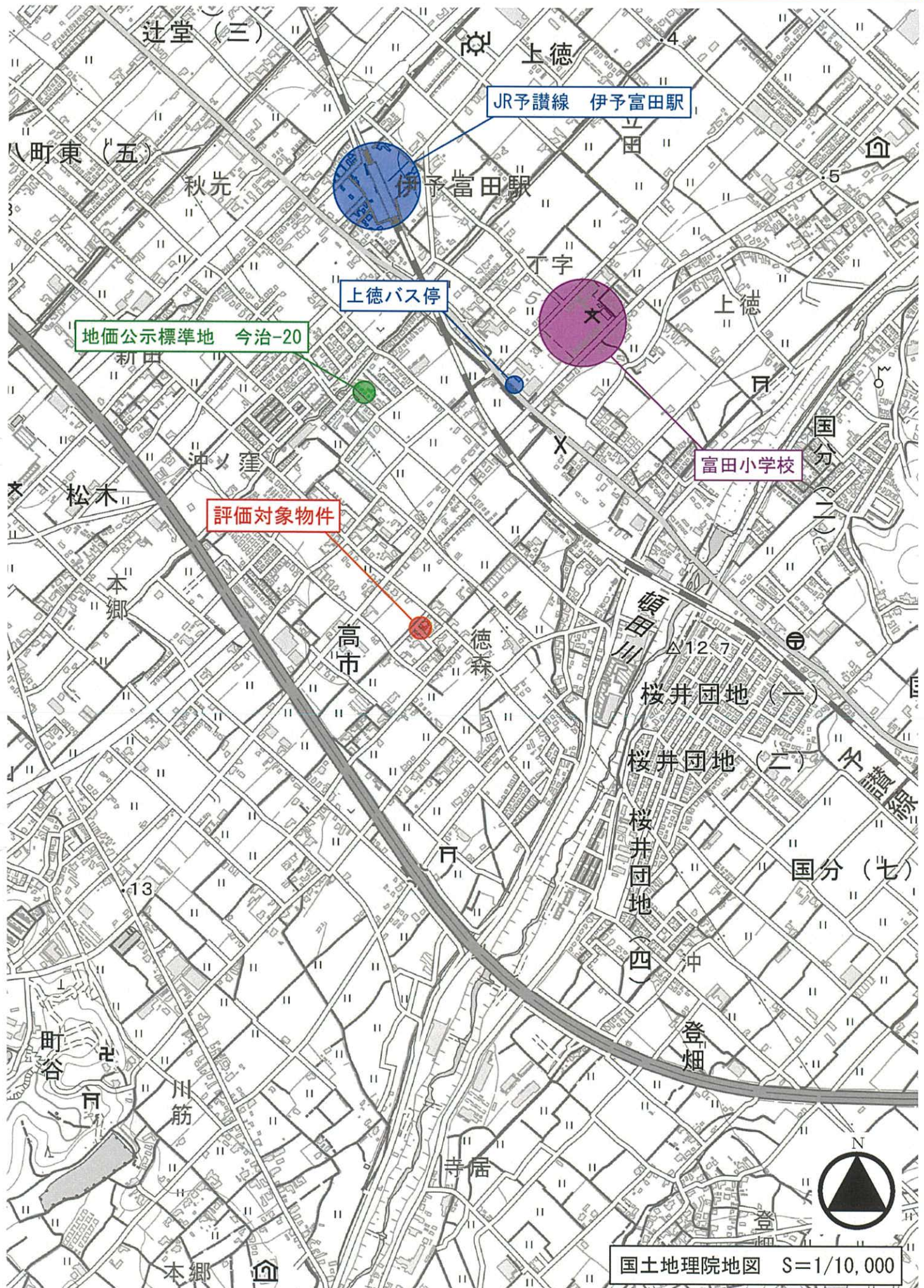
物 件	1 :	2,847,363 円	
物 件	2 :	760,882 円	
物 件	3 :	0 円	※非課税
物 件	4 :	1,929,657 円	

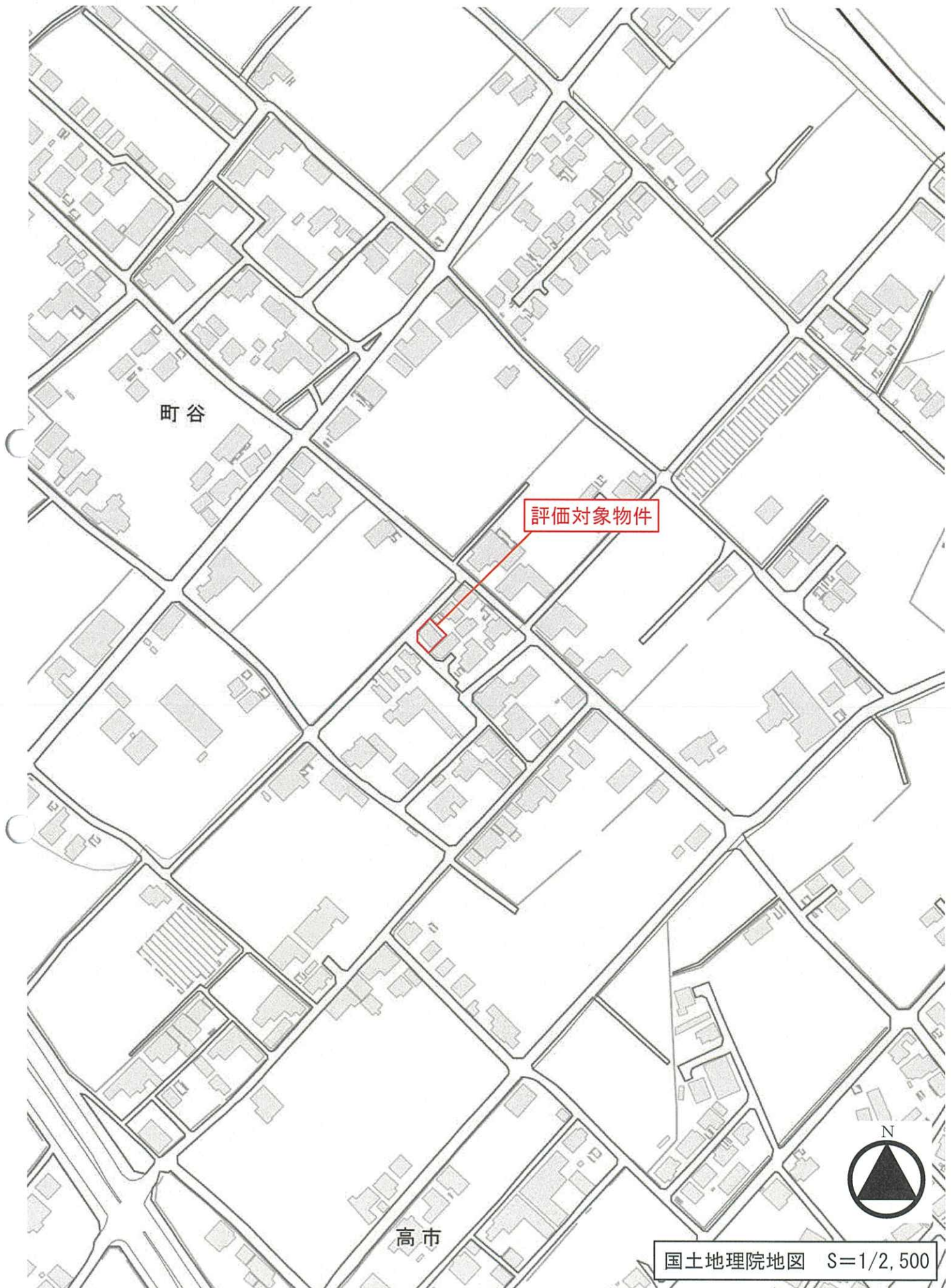
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

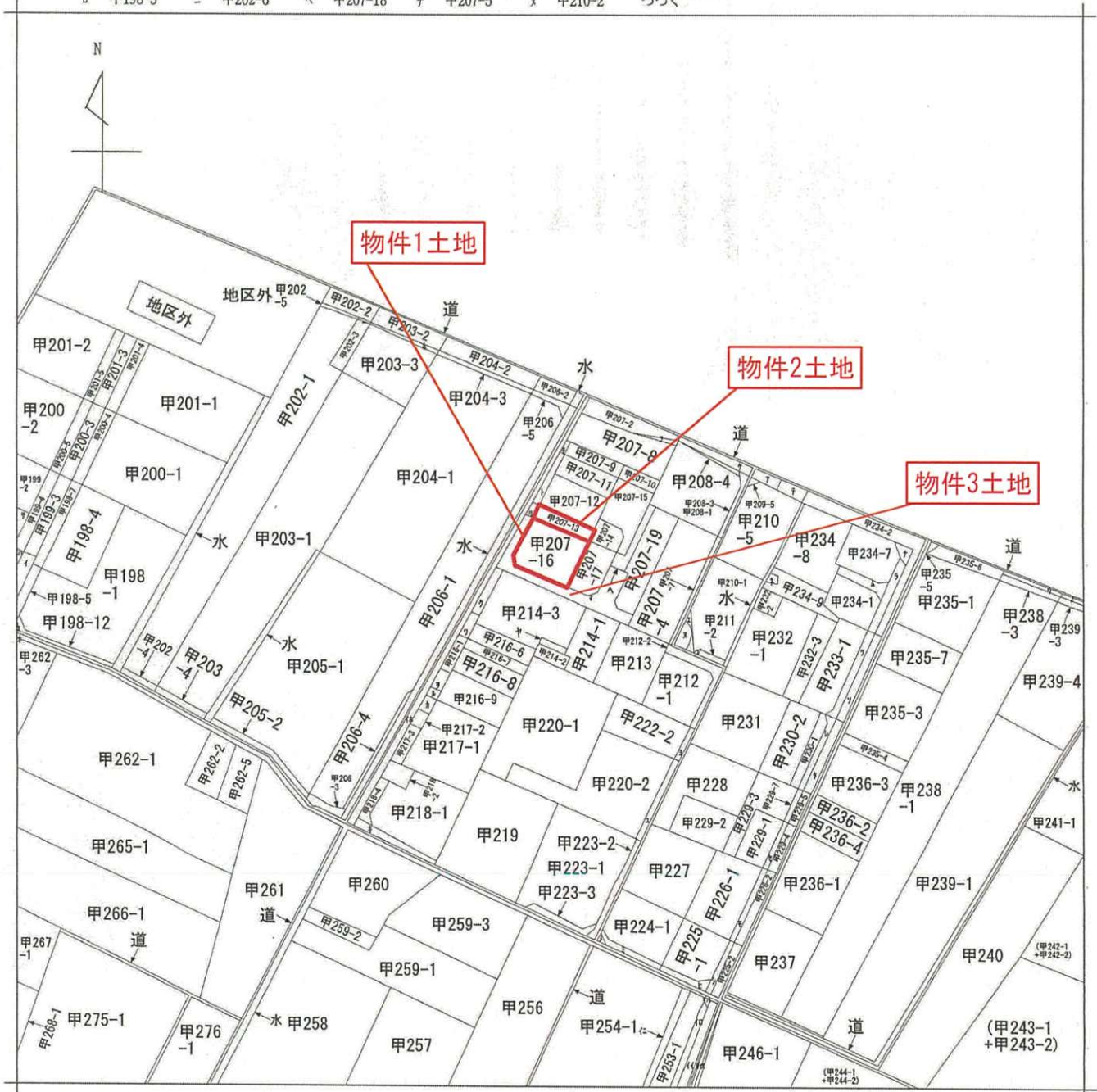
資料NO.1 位置図①
資料NO.2 位置図②
資料NO.3 公図写
資料NO.4 地積測量図写
資料NO.5 建物図面・各階平面図写

以 上

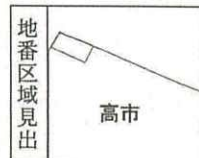




イ 甲198-3 ハ 甲198-6 ニ 甲203-5 ト 甲207-20 リ 甲207-6 ル 甲216-10
 ロ 甲198-5 ヒ 甲202-6 ヘ 甲207-18 チ 甲207-5 ヌ 甲210-2 ッ 甲216-10



(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	今治市高市字徳森				地番	甲207番16		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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8月6日

松山地方務局今治支局
登記官

請求番号：12-1
(1/2)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：昭和58年9月9日

135815

地積測量図

前甲207-1

地番 甲207-16 申207-18 申207-19, 1

土地の所在 新後 今治市高市字徳森

(B) 甲207-16			
面	積	割合	積
1	14.90	X	5.65
2	14.90	X	5.35
3	14.09	X	6.89
コウサイ			17.89
1/2			130.49005

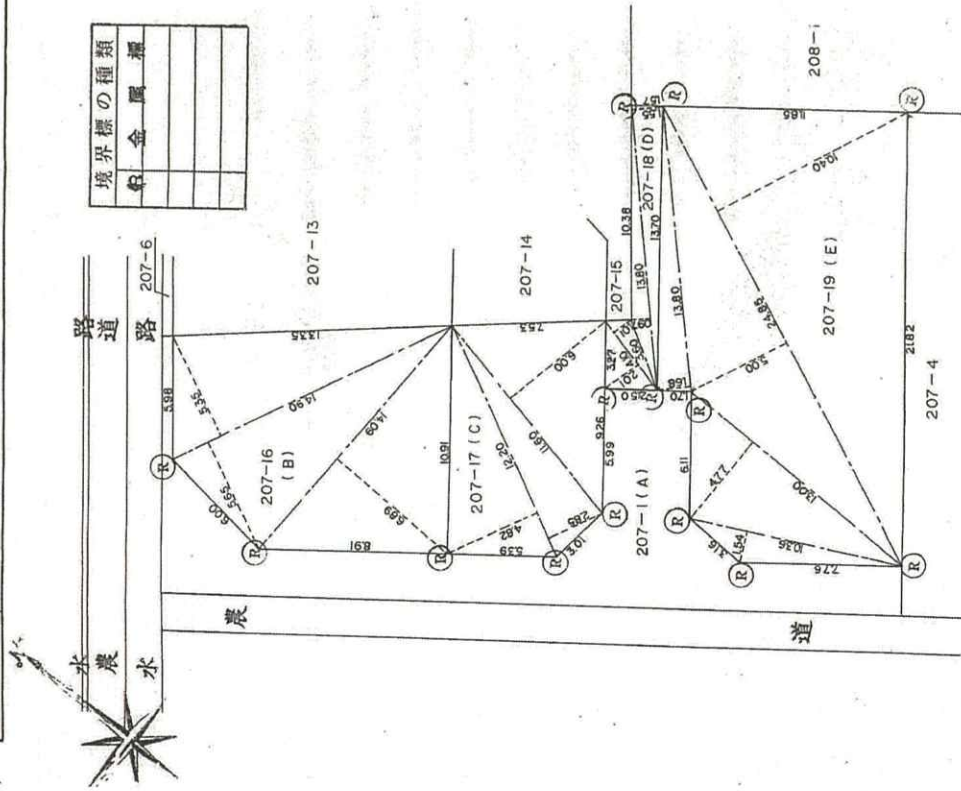
(C) 甲207-17			
面	積	割合	積
1	12.20	X	4.82
2	12.20	X	2.85
3	11.60	X	6.00
コウサイ			13.67
1/2			81.5870

(D) 甲207-18			
面	積	割合	積
1	4.10	X	2.01
2	4.10	X	1.01
3	13.80	X	0.97
4	13.80	X	1.55
コウサイ			47.1580
1/2			23.5790

(E) 甲207-19			
面	積	割合	積
1	13.80	X	1.68
2	10.36	X	1.54
3	13.00	X	4.77
4	24.85	X	5.00
5	24.85	X	10.40
コウサイ			483.8384
1/2			241.9192

(A) 甲207-1			
面	積	割合	積
コウサイ	610.00		477.57525
1/2			132.42475

境界標の種類	金	属	標



作製者

土地家屋調査士

昭和58年9月7日作製

申請人

縮尺 1/250M

(愛媛県土地家屋調査士会)

57 No 009908

558.9.9 57.6.500

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8月6日 松山地方裁判所今治支部

登記官

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8月6日 松山地方法務局今治支局

登記官

請求番号: 12-4

登記年月日：昭和58年9月9日

135814

前 甲 207-6

地積測量圖

今治市	高田字徳森
地の所在	

(B)	チヤツ :	207- 11			プ
22	チヤツ	15.25	X	3.81	54.2925
1		14.25	X	=	66.5475
2		14.25	X	=	120.8400
				1/2	60.4200

(C)	チヤツ :	207- 12			プ
22	チヤツ	15.50	X	6.43	99.6650
1		15.50	X	=	101.0600
2		15.50	X	=	200.7250
				1/2	100.3625

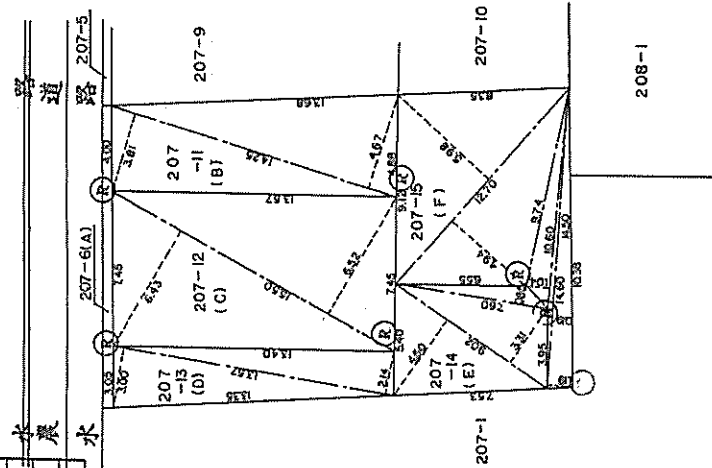
(D)	チヤツ :	207- 13			プ
22	チヤツ	13.57	X	3.00	40.7100
1		13.57	X	=	29.0398
2		13.57	X	=	69.7498
				1/2	34.8749

(E)	チヤツ :	207- 14			プ
22	チヤツ	9.02	X	4.50	40.5900
1		9.02	X	=	29.8562
2		9.02	X	=	6.4500
3		7.60	X	=	76.9062
				1/2	38.4531

(F)	チヤツ :	207- 15			プ
22	チヤツ	12.70	X	4.94	62.7380
1		12.70	X	=	75.9460
2		12.70	X	=	11.0240
3		10.60	X	=	2.7740
4		14.60	X	=	17.3740
5		14.60	X	=	160.8560
				1/2	84.9280

(A)	チヤツ :	207- 6			プ
22	チヤツ	325.00		319.0385	6.9615

境界標の種類				
金	銀			



作者

土地家庭網在「一」

3年9月7日作製)

人 請 申

箱尺 1/250 M

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

57 № 009907

58.9.9

57. 6, 500-772

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成5年11月4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8月6日 松山地方方法務局今治支局

松山地方法務局今治支局

登記官

請求番号: 12-2

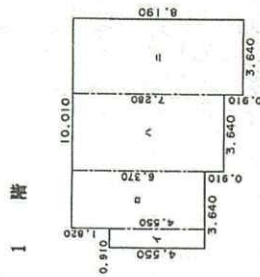
334635 各階平面図

334635

面
圖
物
建

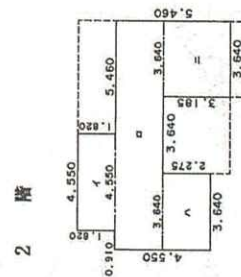
甲 207 番 16

建物の所在
今治市高市字徳森甲207番地16・同番地13



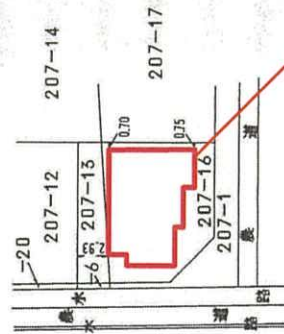
1

交 割 表			
イ	4,550	X 0.910	= 4,140500
ロ	6,370	X 2.730	= 17,390100
ハ	7,280	X 3,640	= 26,499200
ニ	8,190	X 3,640	= 29,811500
合 計			77,841400
床 面 積			77,84 m ²



2

求積表			
イ	1.820	X 4.550	= 8.281000
ロ	2.275	X 10.920	= 24.843000
ハ	2.275	X 3.640	= 8.281000
ニ	3.185	X 3.640	= 11.593400
合 計			52.998400
床 面 積			52.99 m ²



物件4建物

十地
作製者

1 月 2 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(愛媛県土地家屋調査士会紙)

4 № 010742 АБ, 11.4

4.4. 200冊

※A3版をA4版に縮小