売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により
執行裁判所が職権で変更したものである。

令和　８年（ケ）第　　１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１２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	990, 000 792, 000	一括	198, 000	73, 907	0
1	440, 000				
2	550, 000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市祝谷六丁目

　　地　　番　　１１００番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．５４平方メートル

２　所　　在　　松山市祝谷六丁目　１１００番地１、１１００番地２、
１０９９番地１

　　家屋　番号　　１１００番１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　７３．６７平方メートル
２階　　２８．８８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　６１．８７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月　２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】
本件共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
・隣地（地番：１０９９番１、１０９９番２、１１００番２）との境界が不明確である。
・売却対象外の土地（地番：１０９９番１、１０９９番２）を通行のため無償で利用している。
【物件番号２】
共有者[redacted]持分につき、本件建物のために，その敷地（地番：１０９９番１、１１００番２，所有者[redacted]）につき使用借権が存する。買受人は，敷地利用権の設定を要する。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市祝谷六丁目

地　　番　　１１００番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４．５４平方メートル

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

２　所　　在　　松山市祝谷六丁目　１１００番地１、１１００番地２、１０９９番地１

家屋　番号　　１１００番１の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　７３．６７平方メートル
２階　　２８．８８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６１．８７平方メートル

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

令和　８年（ケ）第　１９号
令和　８年　４月　８日受理
令和　８年　５月　８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

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　松山市祝谷六丁目

地　　番　　１１００番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４．５４平方メートル

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

2　所　　在　　松山市祝谷六丁目　１１００番地１、１１００番地２、
１０９９番地１

家屋　番号　　１１００番１の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　７３．６７平方メートル
２階　　２８．８８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　６１．８７平方メートル

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

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	□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	■土地共有者ら （共有者及び持分については、物件目録記載のとおり） 上記の者らが、物件１土地上に下記物件２建物（主である建物及び附属建物）を共有し、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	■建物共有者ら （共有者及び持分については、上記土地と同じ） 上記の者らが、物件２建物（主である建物及び附属建物）を、それぞれ居宅として占有している。 □「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

目的外土地の概況（その１）（物件２関係）		
1	所在	松山市祝谷六丁目
	地番	１０９９番１
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	４２．９７平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	建物共有者 B
	その他の事項	
2	所在	松山市祝谷六丁目
	地番	１１００番２
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　■田　（登記上）
	地積	５２平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
	所有者	建物共有者 B
	その他の事項	
3	所在	
	地番	番
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	平方メートル　（□全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　□その他の者（　　）
	その他の事項	
4	所在	
	地番	番
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	平方メートル　（□全部　□約　　平方メートル）
	所有者	□建物所有者　□その他の者（　　）
	その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（その２）（物件２関係）

関係人（ B （建物共有者兼目的外土地所有者））の陳述

占有権原		■所有権（ B 持分につき）　■使用借権（ A 持分につき）
占有開始時期		平成８年３月１７日（ A が持分４分の１を相続した日）頃
最初の契約日	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物共有者 A　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）
その他		上記「占有の開始時期」及び「契約等当事者」欄は、建物共有者 A に関するものである。 （建物共有者 B については、目的外土地１及び２の所有者である。）
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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （相手方）	1　私は、本件物件の共有者です。 申立人の相共有者 A は、姉に当たります。 2　本件物件は、約３０年間空き家です。 第三者との間に貸借関係等はありません。 空き家となる前は、最後に私が住んでいました。 そして、私が転居した後、令和８年１月頃に本件共有物分割請求事件の判決が言い渡された頃まで、本件物件の管理は私が行っていました。 3　本件土地は、西側はコンクリート擁壁、南側は道があり、それらとの境界は比較的明らかですが、それ以外の境界は判然としません。 本件建物は、本件土地と私が所有する目的外土地１及び同２に跨がって建てられていると思われます。 なお、本件競売手続は、境界を確定する手続ではないことは分かりました。 4　目的外土地１及び２は、いずれも私の所有ですが、本件建物の相共有者 A との間に、地代等の対価の授受などはありません。 5　附属建物は、主である建物の新築後に建てられました。 当該附属建物は、旧建物を取り壊した後、その跡地に建てられました。 6　主である建物と附属建物は、いずれも大きな不具合はありません。 7　主である建物と附属建物は、電力契約は別々ですが、水道配管は分岐し共有しています。 8　本件土地内に祠はあるかもしれません。なぜなら、北側の境界が判然としないため、北側のお宮近辺には祠などがあるかもしれないと思うからです。 9　本件物件においてリース物件はありません。 10　本件建物内でペットは飼育していませんでした。 11　上水道を引き込んでおり、下水道に排水していました。 12　本件物件に関し、事件や事故等が起こったことはありません。 また、自然災害など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

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２～４枚目記載のとおり認めた。

2【都市計画区分】

松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域内の市街化区域（用途地域：第一種中高層住居専用地域）に位置している。

3【接　道】

現況上、物件１土地の南側に現況幅員約２ｍのコンクリート舗装の道（スロープ）が存する。

主である建物の建築当時の「建築計画概要書」の記載によれば、建築敷地を前提として、目的外土地１及び目的外土地３（地番：１０９９番２、宅地、１９．８３㎡、所有者：B ）の一部が、東側県道へ至る接道部分として扱われたことが推認される。

物件１土地単独では、建築基準法上の道路に接続していないものと推認される。

4【本件土地の利用状況・範囲等】

(1)　物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されている。

(2)　同土地の境界については、西側はコンクリート擁壁があることから、当該西側部分は概ね明らかであるが、その余の境界は不明確である。現況上、南側にスロープが存するが、物件１土地の一部が含まれている可能性も考えられ、判然としない。

物件１土地は、現況上、目的外土地１及び２土地等と一体利用されていることが推認される。しかし、当該土地において、それら境界を示すものは見当たらない。また、それら土地及び近辺の土地については、国土調査が実施されておらず、法務局には地積測量図が備え付けられていない。

よって、現地における関係人の陳述、法務局に備え付けられている公図（地図に準ずる図面）、建物図面、航空写真及びその他の関係資料に基づいて、本調査を実施した。

なお、正確な境界及び地積等を確定させるには、別途専門家らによる境界確認及び地積測量（実測）等が必要であると思料する。

5【本件建物の状況・不具合等】

(1)　主である建物は、全体的に経年（登記上：昭和５５年８月１日新築）劣化が認められたほか、２階において床面の傾斜を感じた。

(2)　附属建物は、全体的に経年（登記上：平成４年５月１日新築）劣化が認められたほか、東側和室の窓ガラスにヒビ割れ（写真21番）を認めた。

(3)　関係人の陳述によれば、本件建物は、いずれも約３０年間空き家とのことである。

(4)　主である建物は、物件１土地と目的外土地２とに、附属建物は、物件１土地と目的外土地１とに、それぞれ跨がって建てられている模様である。

6【目的外土地１及び２の占有権原について】

目的外土地１及び同２は、いずれもB の所有であるところ、建物共有者A の敷地利用権については、無償であること並びに相続及び親族関係に基づいて、黙示の合意があるとみなし、使用借権と思料する。

7【その他】

附属建物の西側にさしかけ（写真２番）が存する。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

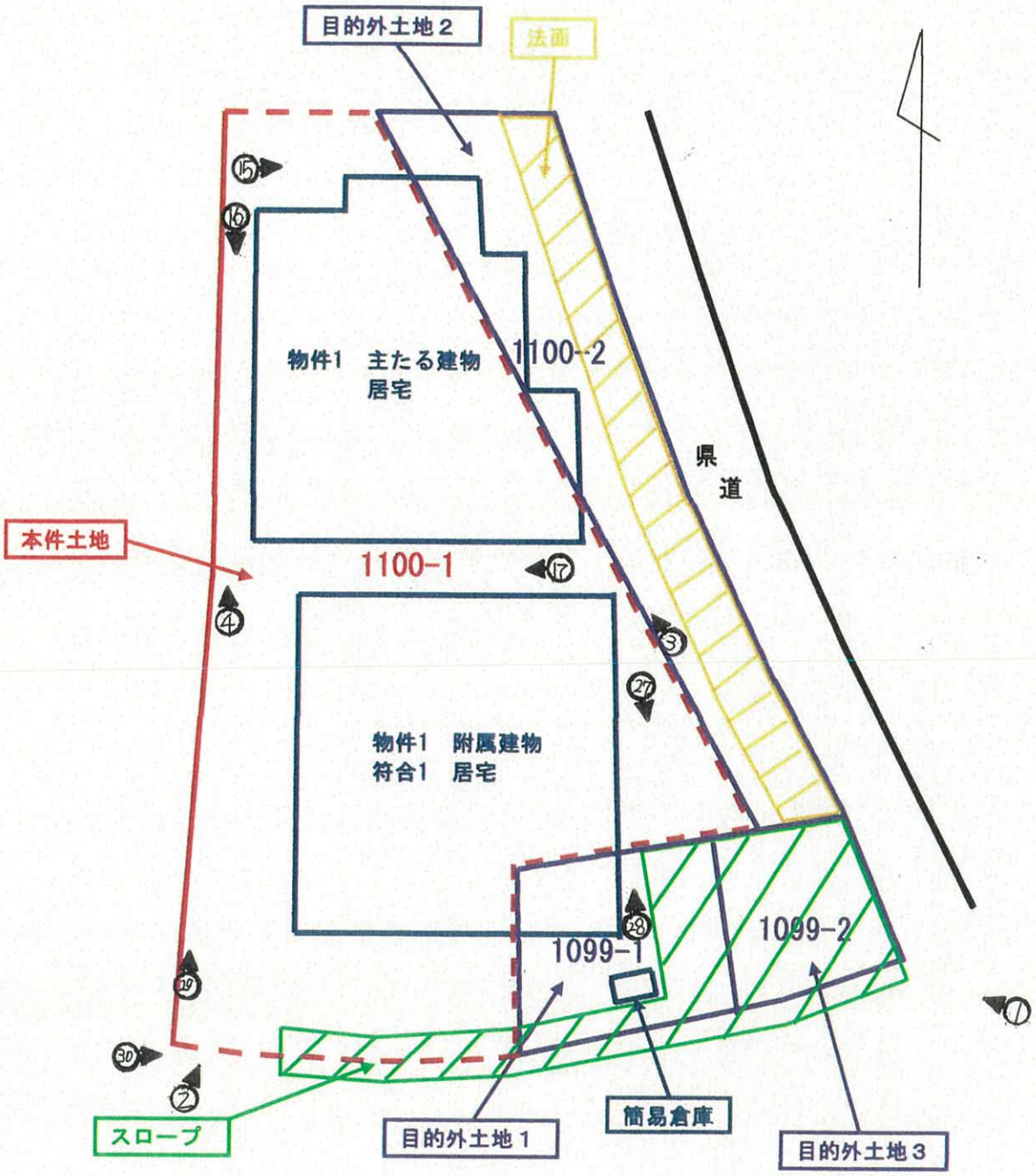
（調査経過用）

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４月８日 （水） 16：50－17：00	当庁（電話）	申立人代理人から聴き取り調査
令和８年４月８日 （水） 16：00－16：20	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和８年４月９日 （木） 17：15－17：30	当庁（電話）	相手方から聞き取り調査
令和８年４月10日 （金） 11：05－11：25	松山市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和８年４月11日 （土） 8：50－9：50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、**B**と面談
令和８年４月17日 （金） 14：45－14：55	松山市公営企業局	給排水設備課において、上下水道に関する聴き取り調査
令和８年４月20日 （月） 9：40－10：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和８年４月22日 （水） 9：00－9：20	松山地方法務局	目的外土地に関する、追加公簿公図等閲覧等調査

（特記事項）
令和８年４月２０日
目的建物は、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、あらかじめ**B**から合鍵を借り受けて、同合鍵により解錠して、建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

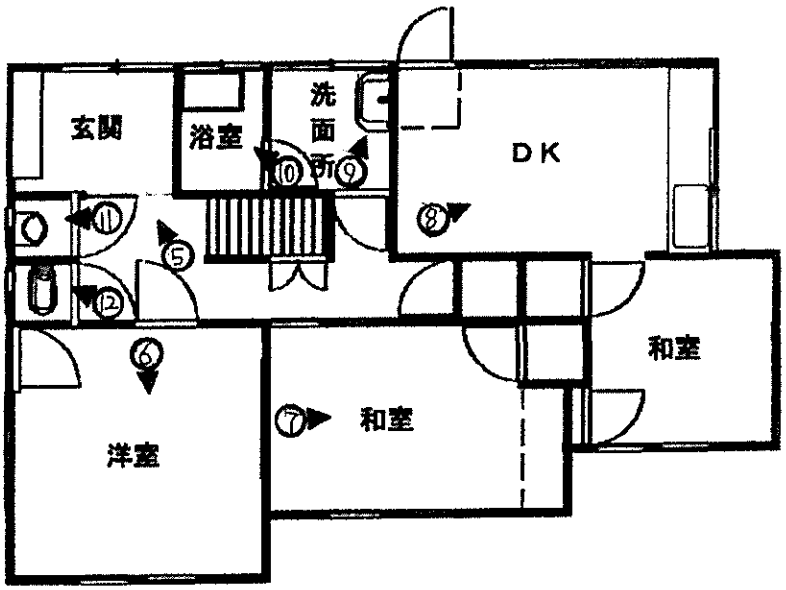
＜土地建物位置関係図（概略）＞



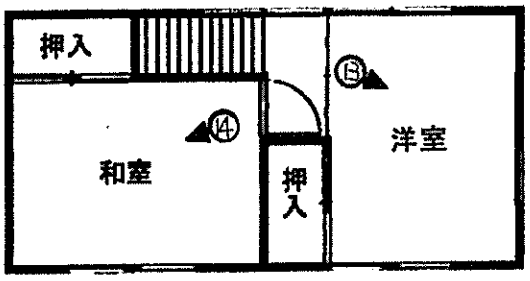
※ 本図は、公図、建物図面、航空写真等に基づき、目的物件等の概略を示したものであり、実測に基づくものではないため、現況と相違がある旨留意願いたい。

←○は写真撮影方向及び番号を示す。

＜ 建物間取図（主たる建物）＞



1階



2階

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

＜ 建物間取図（附属建物・符合１）＞



4

１階

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



3

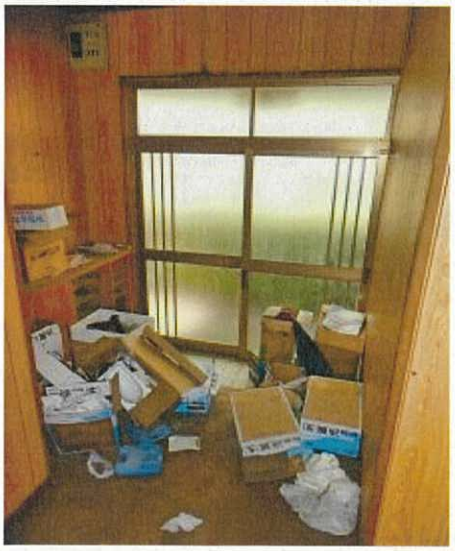
以下、物件２主である建物（３～14番）の状況



4



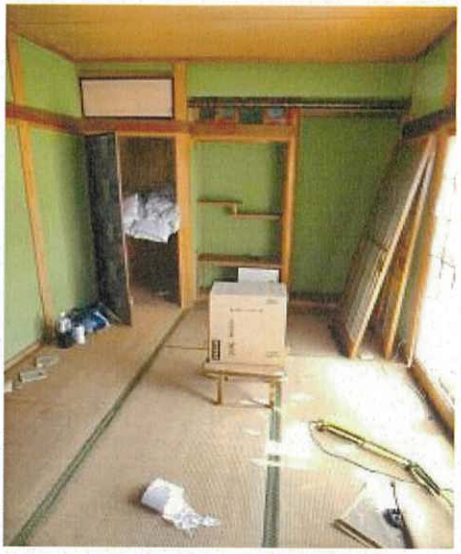
5



6



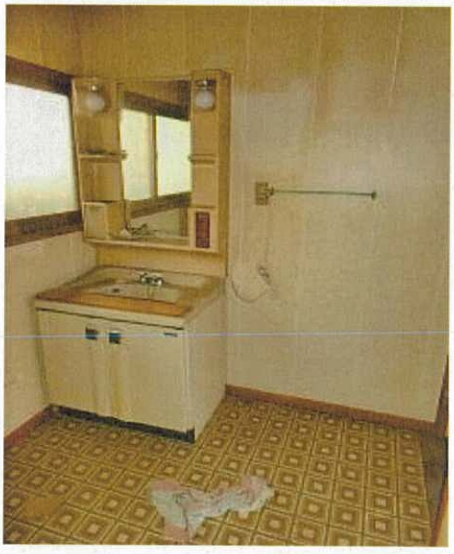
7



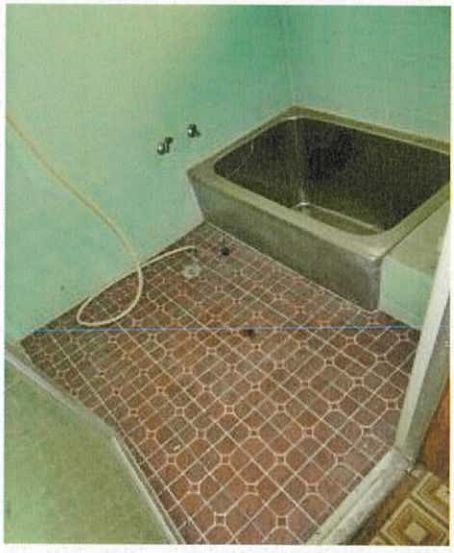
8



9



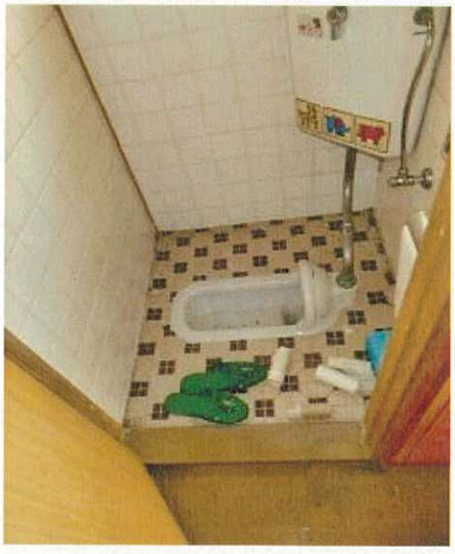
10



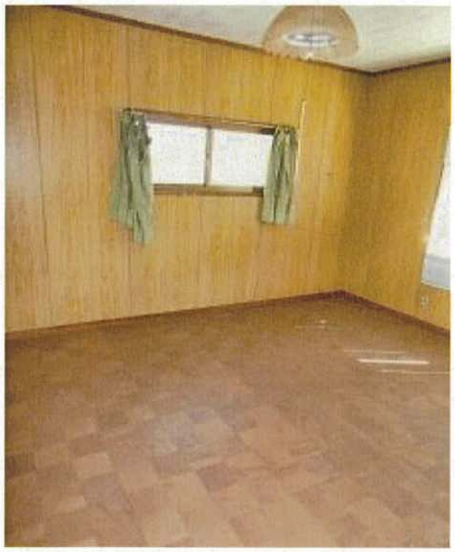
11



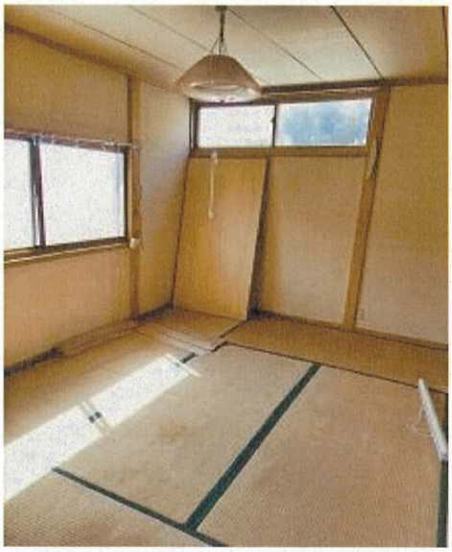
12



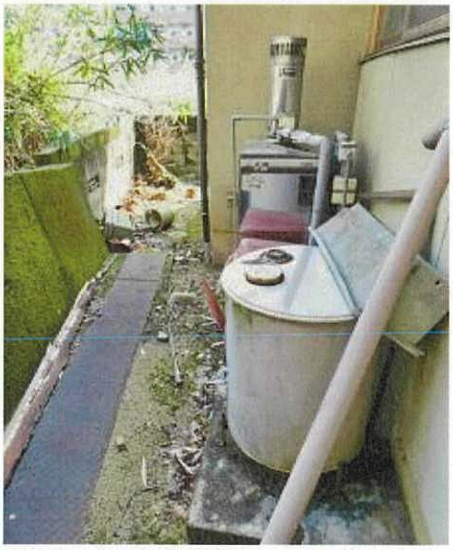
13



14

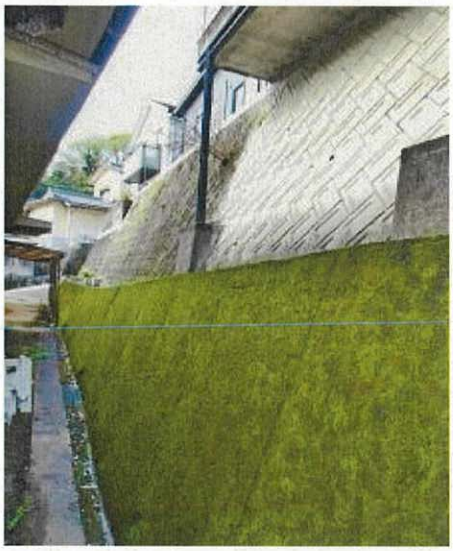


15



物件2主である建物の北側の状況

16



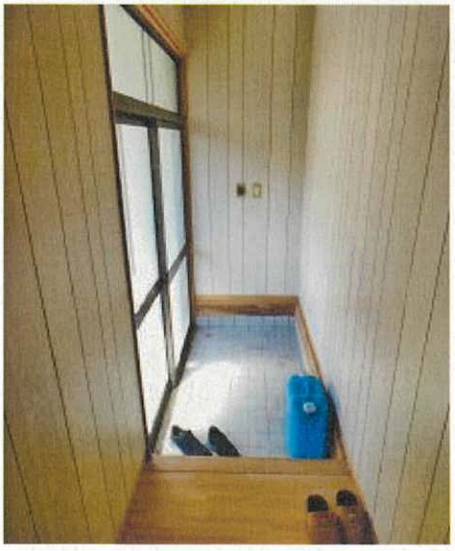
西側のコンクリート擁壁の状況

17

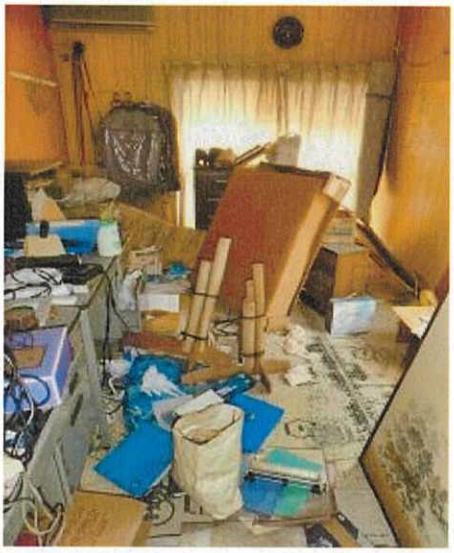


附属建物　　物件２主である建物

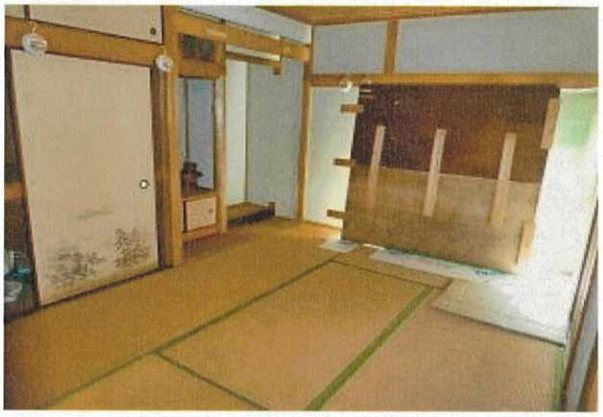
18 以下、物件２附属建物（18～26番）の状況



19



20



21



窓ガラスのヒビ割れの状況

22



23



24



25



26

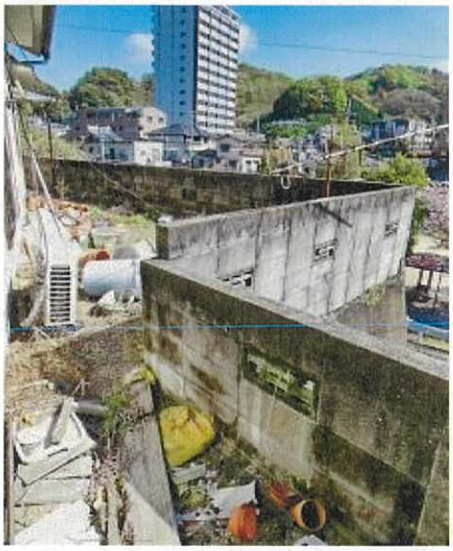


簡易物置

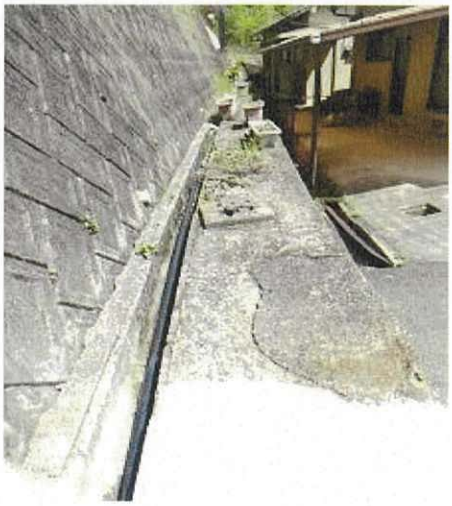
27



28



29



30



スロープ付近の状況

令和 8 年（ケ）第 19 号
令和 8 年 4 月 20 日現地調査
令和 8 年 5 月 8 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　1,410,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　630,000　円
物件２（建物）	金　780,000　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	松山市祝谷六丁目	同左
	地番	1100番1	
	地目	宅地	
	地積	254.54㎡	
2	所在	松山市祝谷六丁目　1100番地1、1100番地2、1099番地1	同左
	家屋番号	1100番1の2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階　73.67㎡ 2階　28.88㎡ 102.55㎡	
	（附属建物）		
	符号	1	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	61.87㎡	
番号	特記事項		
	・本件土地は国土調査未実施かつ法務局に地積測量図が備え付けられていないことから、数量については評価人概測を踏まえ登記数量を採用しているが、資料収集の制約上、現地調査において境界の確認は困難であった。従って、本件土地（境界及び数量）の確定にあたっては、別途専門家による境界確定及び実測等を要する。 ・現況は物件１、目的外土地3筆（地番1099-1、同1099-2、同1100-2）、物件２で一団地を構成している。上記同様、資料の制約から境界が不明瞭であるため、本件では法務局備付けの建物図面、現地調査結果を踏まえ、物件２・主である建物が目的外土地２（地番1100番2）、物件２・附属建物が目的外土地１（地番1099番1）に、それぞれ本件土地との間に跨って存しているものとする。		

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	「平和通一丁目」電停の北方・道路距離約1.６ｋｍ 最寄バス停「丸山橋」の南方・約100m(徒歩約1分) (別添「位置図」参照)
付近の状況	松山市中心部東エリアの祝谷地区に存する住宅地域である。中心市街地に近いものの、東西を山に囲まれた谷あいの傾斜地に位置し、住宅需要の活発な地域ではないため、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　市街化区域 用途地域　第一種中高層住居専用地域 建ぺい率　60% 容積率　200% 防火規制　なし その他の規制　居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積：254.54㎡ 間口：約7m、奥行：約30m ※境界不明瞭であるため、建物図面等による概測である。 形状：不整形 地勢：概ね平坦と推定される。
接面道路の状況	南側：幅員約2m道路（建築基準法外道路） 舗装：あり（コンクリート舗装） 歩道：なし 接面状況：中間画地・概ね等高接面
土地の利用状況	目的外土地と一体で物件２の建物(戸建住宅等)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：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	・対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「祝谷六丁場遺跡」に指定されている。松山市文化財課への聴取によると、過去に試掘調査の履歴がないため、今後新たに土木工事を行う際には試掘調査を要するとのことである。 ・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壌汚染の端緒は確認されなかったが、実際の有無については、土壌汚染調査会社等の専門家による詳細調査を要する。 ・建築計画概要書によると、目的外土地１（1099番1）、同３（1099番2）を東側県道からの接道部分として建築確認手続きを行っているものと推定され、本件土地単独では基準法上道路への接続はないものと把握される。 ・境界不明瞭であるため詳細不明であるが、本件土地の南端部が南側道路の一部となっている可能性を有する（詳細は「現況調査報告書」参照）。 ・上水道及び下水道引込にあたって、東方県道本管から引込が行われており、目的外土地を通過している可能性を有する。

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 55年8月1日新築 経　過　年　数：　45 年 経済的残存耐用年数：　0 年
仕　　様	構　　造：木造2階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：モルタル等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、空調、給排水、衛生 そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階　　73.67㎡ 2階　　28.88㎡ 102.55㎡
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	劣る
建物の利用状況	空家の状態である。ただし、家財道具等が残置されている。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	・長期に亘り利用されていないため、建物内部（内装，設備等）において経年以上の劣化が認められる。また、2階洋室部分において傾きが認められたが、当該傾きが建物に起因するものか地盤に起因するものかは不明である。 ・目的建物の構造，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。 ・建物図面から、建物の東端部分が目的外土地２（地番1100番2）に跨っているものと推察されるが詳細は不明である。

区　　分	附属建物(符号１)
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 4年5月1日新築 経　過　年　数：　34 年 経済的残存耐用年数：　0 年
仕　　様	構　　造：木造平家建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：板張り等 内　　壁：砂壁、クロス、タイル等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、空調、給排水、衛生 そ の 他：特になし
床面積(現況)	61.87㎡
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	劣る
建物の利用状況	空家の状態である。ただし、家財道具等が残置されている。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	・長期に亘り利用されていないため、建物内部（内装，設備等）において経年以上の劣化が認められる。また、東側和室部分の窓ガラスに損傷が認められる。 ・目的建物の構造，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。 ・建物図面から、建物の南東部分が目的外土地１（地番1099番1）に跨っているものと推察されるが詳細は不明である。

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	67,100	0.38	254.54	0.6	3,890,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　　松山－13

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
77,200円／㎡	× 100.0 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 115	＝ 67,100円／㎡

◇ 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 ： 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 ： 形状、高低差、接道関係等の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 ： 地上建物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主	210,000	102.55	0.00	10,000
2①	210,000	61.87	0.00	10,000
合　計				20,000

番号 2主：物件2 主である建物　　※備忘価格として計上
2①：物件2 附属建物 符合1

ウ　現価率(定額法)

【2主】
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数45年、　経済的残存年数0年、　残価率0%
観察減価法(保守管理の状況　劣る　)による補正　▲0%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　0年／　(45年＋ 0年)　)　}×(1－0%)
＝0.00

【2①】
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数34年、　経済的残存年数0年、　残価率0%
観察減価法(保守管理の状況　劣る　)による補正　▲0%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　0年／　(34年＋ 0年)　)　}×(1－0%)
＝0.00

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	3,890,000	0.55	法定地上権	2,140,000

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×カ
1	3,890,000	-2,140,000		0.60	0.6	630,000
2	20,000	+2,140,000	1.00	0.60	0.6	780,000
一括価格(合計)						1,410,000

ウ 占有減価修正 ： 特にない

エ 市場性修正 ： 目的外土地と一体で一団地を構成する土地であること及び目的土地単独での再建築が困難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　地価公示価格　松山－13

所　　在：松山市祝谷5丁目823番5

価　　格：　77,200　円／㎡

位　　置：「南町」電停の北方約1,500m

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：　191 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：西4m市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１　　13,457,529円

物件２　　3,036,273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

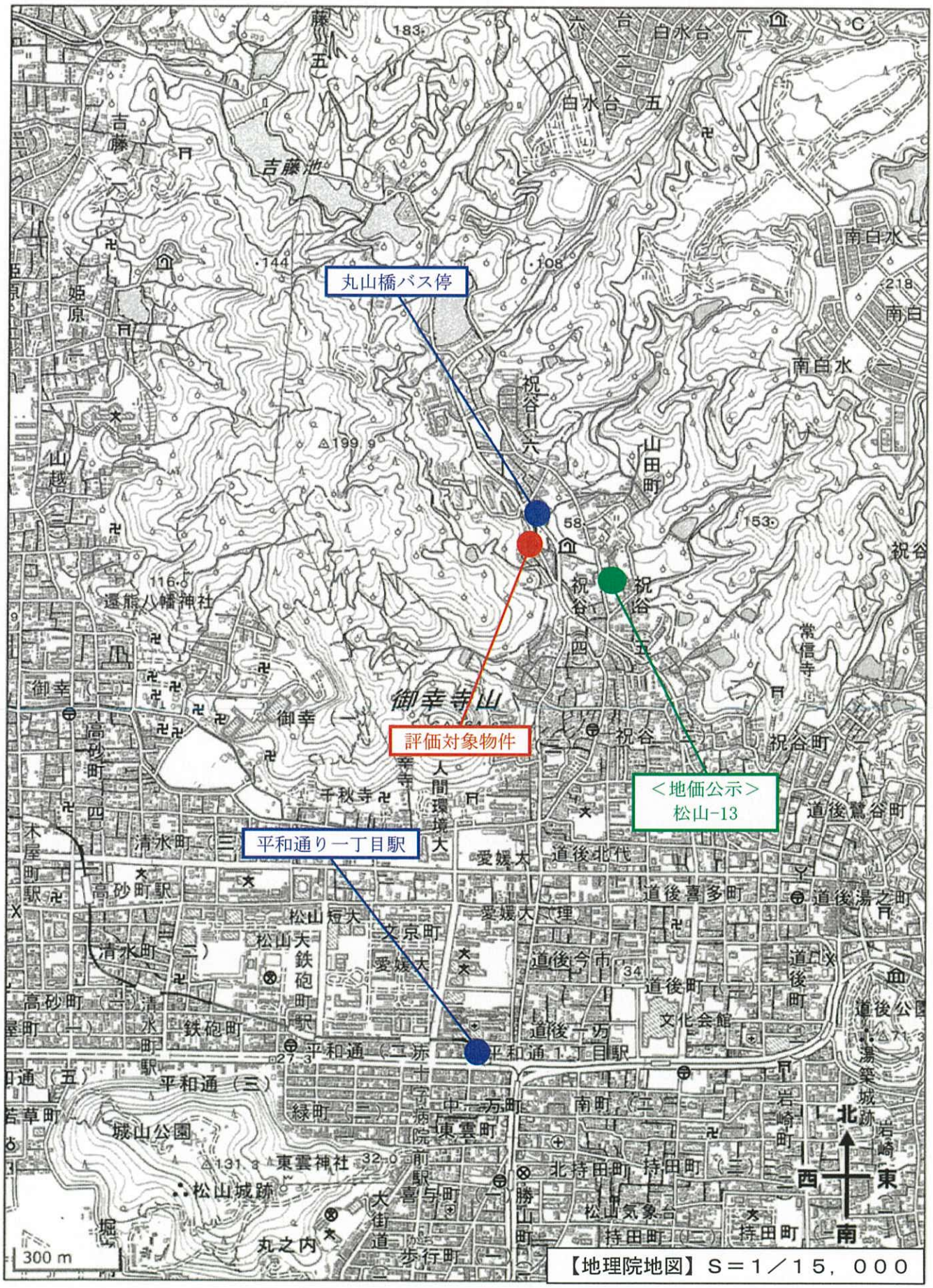
資料１　位置図

資料２　公図(写)

資料３　建物図面・各階平面図(写)

以　上

資料１　位置図



【地理院地図】Ｓ＝１／１５，０００

資料２　公図(写)



（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	松山市祝谷六丁目				地番	1100番1		
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。

令和8年4月9日
松山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：5-15
(1/1)

公用

登記年月日：平成10年8月7日

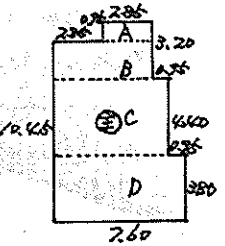
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月9日　松山地方法務局　登記官

415540

各階平面図

家屋番号	1100番1のス	建物図面
建物の所在	松山市祝谷六丁目1100番地1、1099番地1	

1階

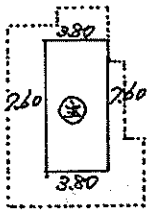


求積

A　0.96×2.86＝2.7075
B　2.26×5.70＝12.8260
C　4.40×6.66＝29.2600
D　3.80×2.60＝25.8800
合計　73.6725

1階床面積　73.67㎡

2階

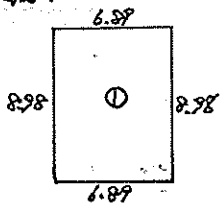


求積

2.60×3.80＝25.8800

2階床面積　25.88㎡

附属1

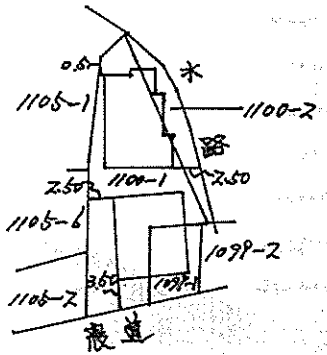


求積

8.98×6.89＝61.8722

附属1床面積　61.87㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/600

No.　1110.8.7　91.200枚

請求番号：5-14

資料3　建物図面・各階平面図（写）

A3版をA4版に縮小