令和　８年（ヌ）第　　４５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　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	1, 920, 000 1, 536, 000	一括	384, 000	76, 053	0
1	110, 000				
2	1, 810, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊予市中山町出渕

　　地　　番　　２番耕地２８８９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８３．９２平方メートル

２　所　　在　　伊予市中山町出渕　２番耕地２８８９番地

　　家屋　番号　　２番耕地２８８９番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７１．７６平方メートル
　　２階　　５９．５６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　４５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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、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

【物件番号１】

本件土地の一部につき、下記の売却対象外未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

１　種　類　　工場・倉庫
　　構　造　　鉄骨造スレート葺２階建
　　床面積　　１階　５１．８３平方メートル
　　２階　５１．８３平方メートル

２　種　類　　居宅
　　構　造　　木造瓦葺２階建
　　床面積　　１階　１９．８３平方メートル
　　２階　　９．９１平方メートル

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

【物件番号１】

現況上、隣地（地番：２番耕地２８７８番１、２番耕地２８８７番）との境界が不明確である。売却対象外である同土地を通行のため無償で利用している。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号：２番耕地２８８９番）の登記が存在する。

《　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（ヌ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊予市中山町出渕

　　地　　番　　２番耕地２８８９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８３．９２平方メートル

２　所　　在　　伊予市中山町出渕　２番耕地２８８９番地

　　家屋　番号　　２番耕地２８８９番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１７１．７６平方メートル
　　２階　　５９．５６平方メートル

令和　８年（ヌ）第４５号
令和　８年７月２９日受理
令和　８年８月２５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

令和　8年（ヌ）第　　45号

物　件　目　録

1　所　　在　　伊予市中山町出渕

　　地　　番　　2番耕地2889番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　583．92平方メートル

2　所　　在　　伊予市中山町出渕　2番耕地2889番地

　　家屋　番号　　2番耕地2889番の2

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　　171．76平方メートル
　　2階　　59．56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 □地図に準ずる図面のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者（ A ） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、その敷地部分を占有している ■その他の者（亡き B 相続人　A ら） 上記の者らが本土地上に下記目的外建物を所有して、その底地部分を占有している。 ■「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（ C ） 上記の者が本建物を居宅（空き家）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	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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	□全部　■目的外建物１及び２の底地部分
占有者	□債務者　■亡き B 相続人　A ら
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■ C （占有者）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■所有権
占有開始時期		平成９年１月１８日
最初の契約等	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	□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　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
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

占有開始時期は、B の死亡時とした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■C
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■C（占有者）□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成２３年ころ
最初の契約等	契約日	平成２３年ころ
	期間	平成２３年ころから　□　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	■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　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
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

占有者は建物所有者の弟である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物１の概況（物件１関係）	
所在	伊予市中山町出渕２番耕地２８８９番地
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　■工場　■倉庫　□
構造	鉄骨造スレート葺２階建
床面積（概略）	１階　５１．８３㎡ ２階　５１．８３㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（亡き B 相続人　土地所有者ら）　□不明
建築時期	■昭和５５年１２月ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（亡き B ）　□不明
その他の事項	上記は課税資料による。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物２の概況（物件１関係）	
所在	伊予市中山町出渕２番耕地２８８９番地
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	１階　１９．８３㎡ ２階　９．９１㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（亡き[B]相続人　土地所有者ら）　□不明
建築時期	■昭和３０年１２月ころ □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	上記は課税資料等による。１階の大部分が倒壊している状態であり、現地で近くで確認等ができず、正確な床面積等の確認はできなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　物件１土地は、法務局に１４条地図が整備されているものの、隣接する地番２番耕地２８７８番１の土地（地目畑）、地番２番耕地２８８７番の土地（地目畑）（いずれも所有者亡き B 相続人ら）と区分する工作物等が設置されていないため、一見して境界が明確な状態ではない。

2　北東側にある道（幅員約２．７ｍから３ｍ）と物件１土地は接していないため、地番２番耕地２８７８番１の土地、地番２番耕地２８８７番の土地を経由しないと出入りが困難な状態である。地番２番耕地２８８７番の土地の南側にある道は雑草等が繁茂していて、現況は常時通行されていない状態である。

3　物件１土地は、都市計画区域外に属する土地である。

4　物件１土地は、物件２建物、目的外建物１、２の敷地として使用されている。目的外建物１の北側に設置されている差し掛けが地番２番耕地２８７８番１の土地上に、南側に設置されている差し掛けが地番２番耕地２８８７番の土地上にはみだしている。公簿上は、物件１土地上に家屋番号２番耕地２８８９番の建物（種類居宅、構造木造杉皮葺平家建、床面積８４．２９㎡、附属建物符号１、種類物置、構造木造瓦葺平家建、床面積２３．１４㎡、附属建物符号２、種類畜舎、構造木造杉皮葺平家建、床面積２４．７９㎡、所有者亡き B ）が存在するが、現況は物件１土地上に存在しない。

5　物件２建物は、公簿によれば平成９年５月１８日に新築された建物である。

6　物件２建物は、令和６年１０月ころから空き家の状態であるが、建物内には、動産が残された状態である。

7　物件１土地周辺には公共水道の整備がないため、山水を引いて地番２番耕地２８７８番１の土地に設置されたタンクに一旦貯めた上で利用しているほか、地下水を汲み上げて利用している。

8　物件１土地周辺は、公共下水未整備地区であり、下水処理は浄化槽により処理されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ C （所有者の弟）	1　物件１土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2　物件２建物は未登記の増築はありません。 3　建物所有者は、約二十年前に物件２建物から離れ、その後何度か連絡が取れただけです。 4　私が家族と共に約十五年前から令和６年１０月ころまで物件２建物に居住し、居宅として使用していました。建物所有者に家賃等は払っておらず、使用貸借です。物件２建物内に残っている動産は、私の家族の所有物、母の所有物がほとんどですが、一部建物所有者の所有動産も残っています。現在は、建物の鍵を私が保管して空き家の状態で管理しています。 5　物件２建物に特に不具合はありません。 6　物件２建物の東側にある目的外建物１、南西側にある目的外建物２は、いずれも父 B の所有物でした。目的外建物１は、農業用の工場、倉庫として、目的外建物２は居宅としていずれも父 B が使用していました。父 B が亡くなり、母と建物所有者、私、姉が相続しています。 7　公簿上は、物件１土地上に父 B 名義の家屋番号２番耕地２８８９番の建物（木造杉皮葺平家建居宅、木造瓦葺平家建物置、木造杉皮葺平家建畜舎）が存在するとのことですが、いずれも物件２建物を建てる前に取り壊され、現存しません。 8　物件１土地の北東側にある通路から物件１土地へは、父 B 名義の地番２番耕地２８７８番１の土地、地番２番耕地２８８７番の土地を経由しないと入ることができない状態です。なお、物件１土地の南側にある通路は、現在は草木が繁茂しているため、通路としては使用されていない状態です。 9　物件１土地の水は、地番２番耕地２８７８番１の土地上に設置してあるタンクに山水を引いて貯めて使用しているほか、地下水をくみ上げて使用していました。 10　下水は、物件１土地の南西隅付近に設置している浄化槽により処理していました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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29日(水) ９：00　　－９：30	当庁等	申請書等作成
令和８年７月29日(水) 10：30　　－10：50	伊予市役所	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29日(水) 11：40　　－12：40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣住民から聴取
令和８年７月29日(水) 16：20　　－16：50	伊予市役所	住民票除票等収集
令和８年７月31日(金) 10：30　　－11：30	伊予市役所	除籍謄本等収集
令和８年７月31日(金) 13：00　　－13：30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和８年８月12日(水) 15：00　　－16：00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、開錠技術者同行、所有者の弟 C の妻から聴取
令和８年８月17日(月) ８：20　　－８：35	当庁等	所有者の弟 C から電話で聴取

（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。

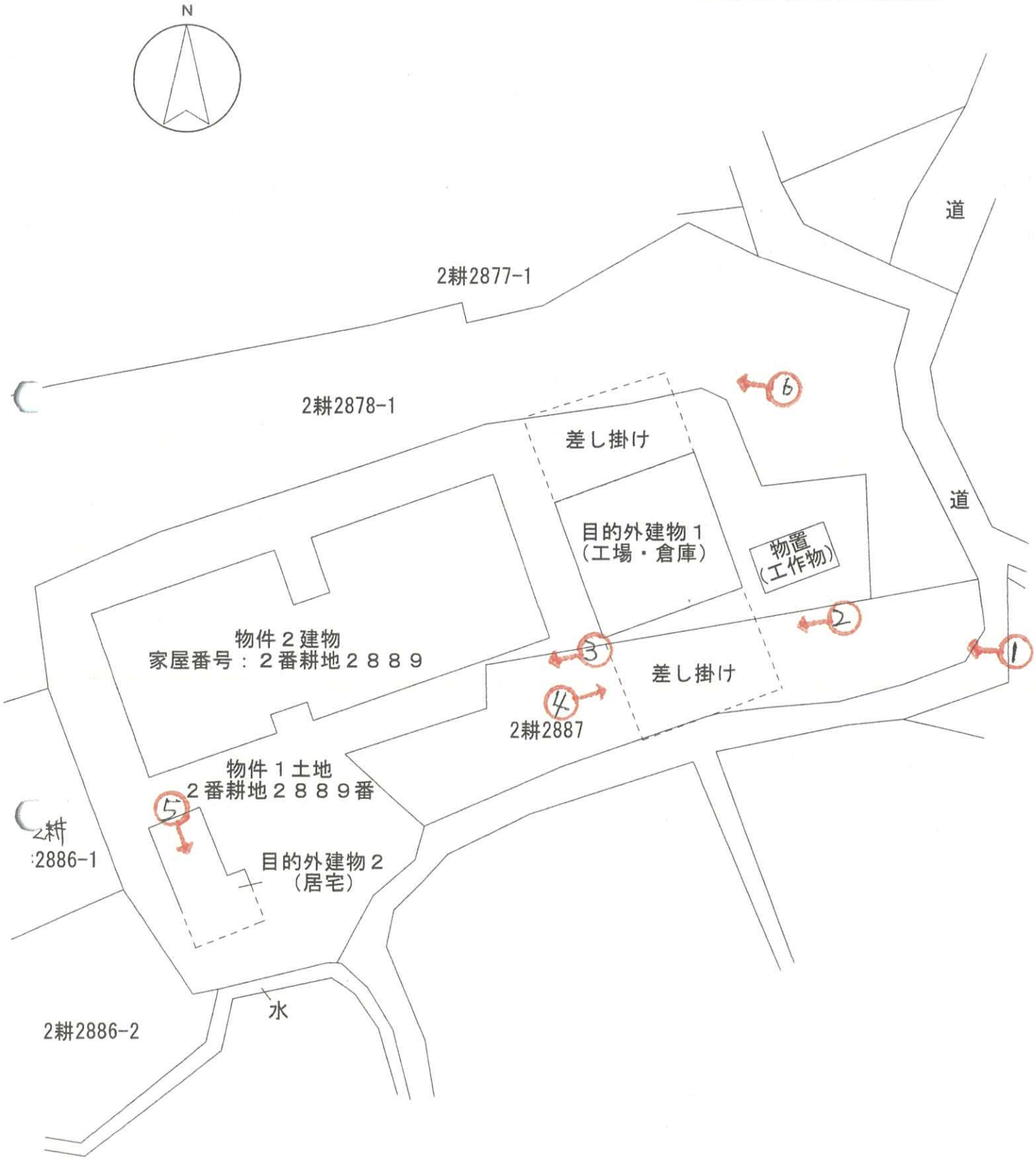
■　令和８年８月１２日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

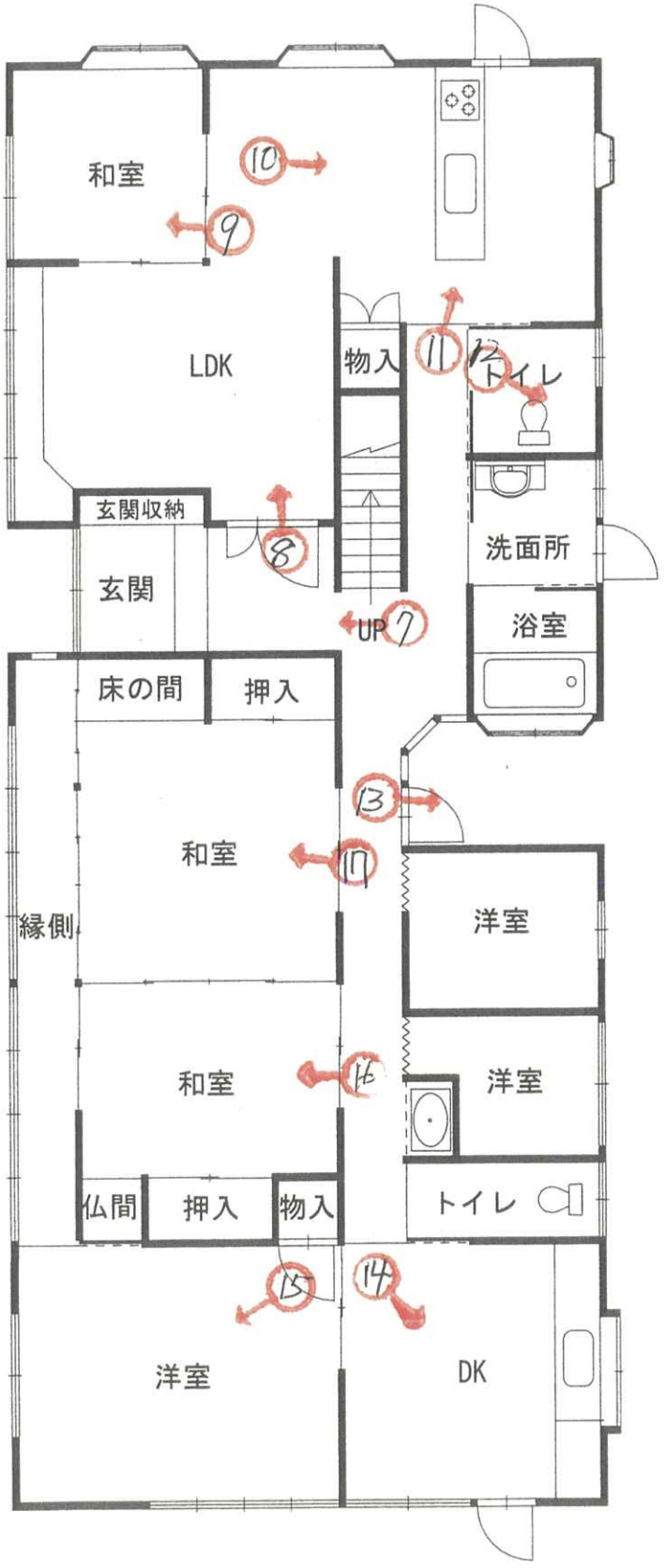
令和８年（ヌ）第４５号
伊予市中山町出渕
土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向・番号○→

（10 枚目）

令和８年（ヌ）第４５号
伊予市中山町出渕
建物間取図



N

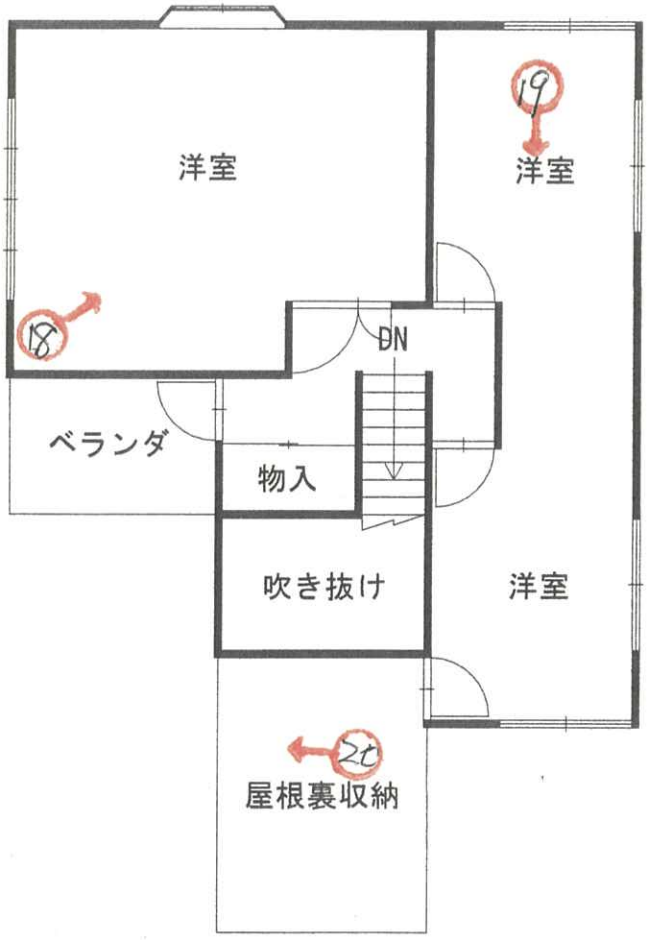
1階

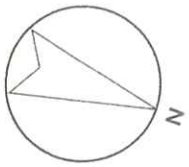
1/100

写真撮影位置・方向・番号○

（ 11 枚目）

令和８年（ヌ）第４５号
伊予市中山町出渕
建物間取図





２階

1/100

写真撮影位置・方向・番号○→

（12 枚目）

① 物件２　未登記目的外建物１

物件１　２番耕地２８８７番の土地

２番耕地２８７８番１の土地



② 物件１ ２番耕地２８８７番の土地　同２８７８番１の土地

物件２　未登記目的外建物１　　工作物　　差し掛け



③ 物件２　　物件１



④ 未登記目的外建物１　差し掛け

２番耕地２８８７番の土地



⑤ 目的外建物２　２階部分



⑥ ２番耕地２８７８番１の土地に設置された山水を溜めるタンク



⑦　物件２内部　１階



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱　2階



⑲



⑳　屋根裏収納



写

令和８年（ヌ）第　45　号
令和８年８月12日現地調査
令和８年８月21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　1,920,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　110,000　円
物件２（建物）	金　1,810,000　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と目的外建物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	伊予市中山町出渕 ２番耕地２８８９番 宅地 583.92㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊予市中山町出渕　２番耕地２８８９番地 ２番耕地２８８９番の２ 居宅 木造瓦葺２階建 1階　171.76㎡ 2階　59.56㎡ 計　231.32㎡	同左
番号	特記事項		
1	・物件１の東部分に目的外建物１（工場・倉庫、鉄骨造スレート葺2階建、1階51.83㎡、2階51.83㎡）が、南西部分に目的外建物２（居宅、木造瓦葺2階建、1階19.83㎡、2階9.91㎡）が存在する。 ・上記目的外建物はいずれも未登記であるが、市役所の固定資産課税台帳には物件１、２所有者の亡父名義で記載されており、物件１、２所有者らが相続し共有している。		

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	ＪＲ予讃線「伊予中山」駅の北東方・道路距離約9,300m 最寄バス停「中山」の北東方・約8,600m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	伊予市の南部、伊予市役所の南方約11.7km（直線距離）に位置する。標高500m程度の傾斜地に農地が見られるほか、農家住宅等が散見される地域である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	指定なし
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	583.92㎡
	形状	不整形（東西約40m、南北約25m）
	地勢	ほぼ平坦
	地盤	普通
接面道路の状況	接面道路なし。 （隣接地を介して北東方幅員約2.7～3.0m道路に接面。）	
土地の利用状況	物件２建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 目的外建物：あり	
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	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物件１への進入路である北東方の道路へは隣接する2番耕地2878番1や2番耕地2887番を経由する必要がある。当該隣接地の登記上の所有者は物件１所有者の亡父であり、現状は物件１所有者ら相続人による共有と推察される。 ④上水道は未整備であり、山からの水を2番耕地2878番1に設置したタンクに貯水して利用しているほか地下水も汲み上げて利用している。	

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 9年5月18日新築 経　過　年　数：　29 年 経済的残存耐用年数：　5 年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：瓦葺き 外　　壁：吹付塗装 内　　壁：クロス、土壁、板張り等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、ガス、給排水、衛生設備等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	1階：　171.76㎡ 2階：　59.56㎡ 計：　231.32㎡
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	やや不良
建物の利用状況	所有者の弟が空き家の状態で占有している。 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建具、壁面、床等建物全般に経年相応の劣化が認められる。 ②屋根裏に収納スペースがある。 ③空き家の状態であるが多くの動産が残置されている。

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	1,400	0.66	583.92	0.95	510,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　伊予（県）－６

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

3,270円／㎡ × 99.0 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 230 ＝ 1,400円／㎡

◇ 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、環境条件等の格差を考慮した。

イ　個別格差：形状、接面関係等を考慮した。

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	150,000	231.32	0.103	3,570,000

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。

（主である建物）

経過年数29年、　経済的残存年数5年、　残価率0%

観察減価法（保守管理の状況　やや不良）による補正　▲30%と査定した。

現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　5年／　(29年＋ 5年)　)　}×(1－30%)

＝0.103

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	土地利用権の及ぶ範囲（㎡） イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	510,000	412.02/583.92	0.55	法定地上権	200,000
1	510,000	(124.33+47.57)/583.92	0.55	法定地上権	80,000
土地利用権等価格（合計）					280,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲：物件２建物、目的外建物１及び２の土地利用権を法定地上権と判定した。各建物の土地利用権の及ぶ範囲は各建物の1階部分床面積に基づき下記の通り判定した。

	1階床面積	割合	利用権の及ぶ範囲
物件２	171.76㎡	70.56%	412.02㎡
目的外建物１	51.83㎡	21.29%	124.33㎡
目的外建物２	19.83㎡	8.15%	47.57㎡
計	243.42㎡	100.00%	583.92㎡

ウ 土地利用権等割合：法定地上権の割合を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	510,000	-280,000		0.80	0.6	110,000
2	3,570,000	+200,000	1.00	0.80	0.6	1,810,000
一括価格(合計)						1,920,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的外建物の存在を考慮した。

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　伊予(県)－６

所　　在：伊予市中山町出渕３番耕地１３６１番２

価　　格：　3,270　円／㎡

位　　置：ＪＲ予讃線「伊予中山」駅の東方約5,800m

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：　327 ㎡

供給処理施設：上水道：無、公共下水道：無、都市ガス：無

接面街路：南東側約6.0m県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅、倉庫等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１　　434,009円

物件２　　5,312,507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

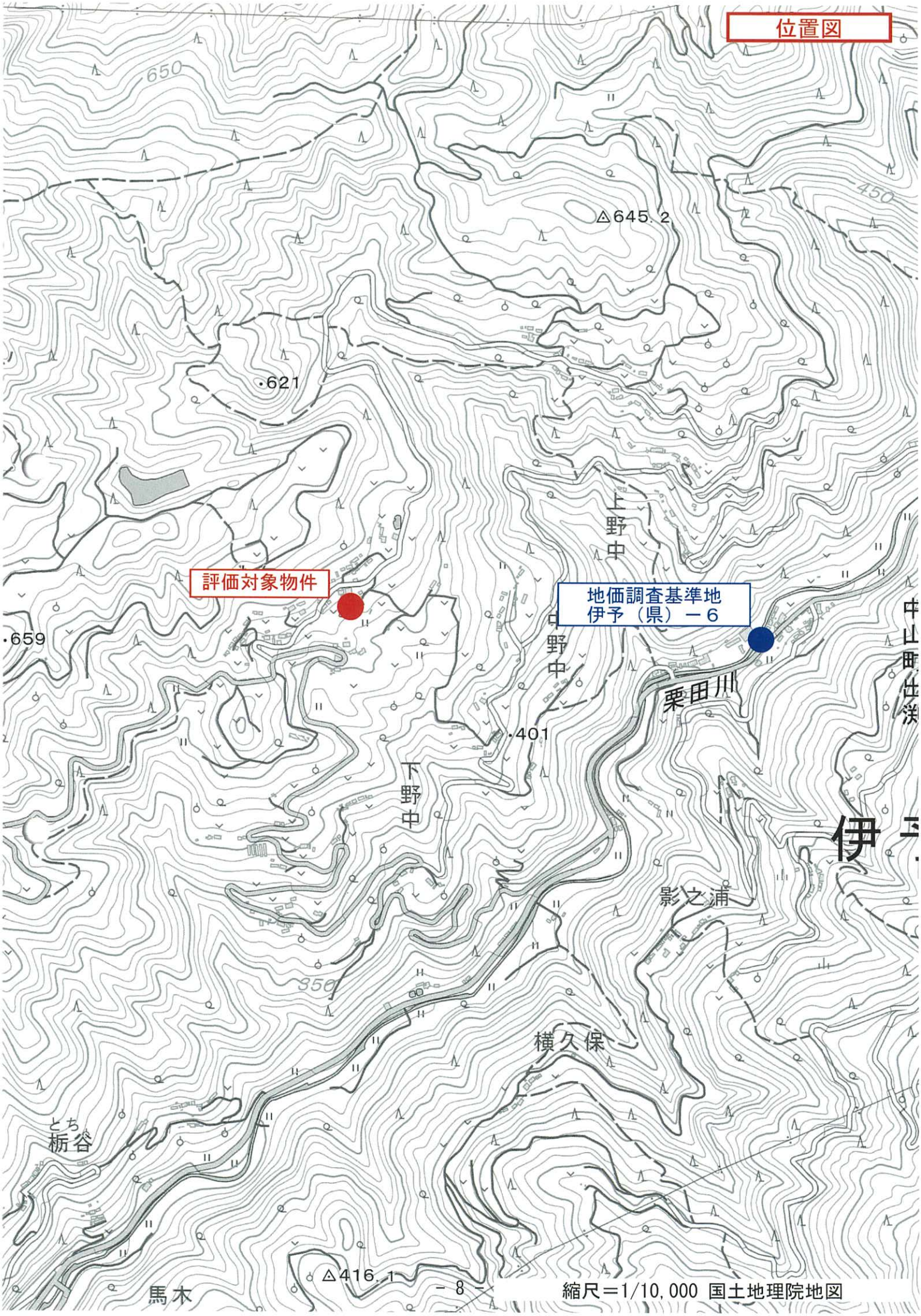
資料１　：位置図

資料２　：近隣見取図

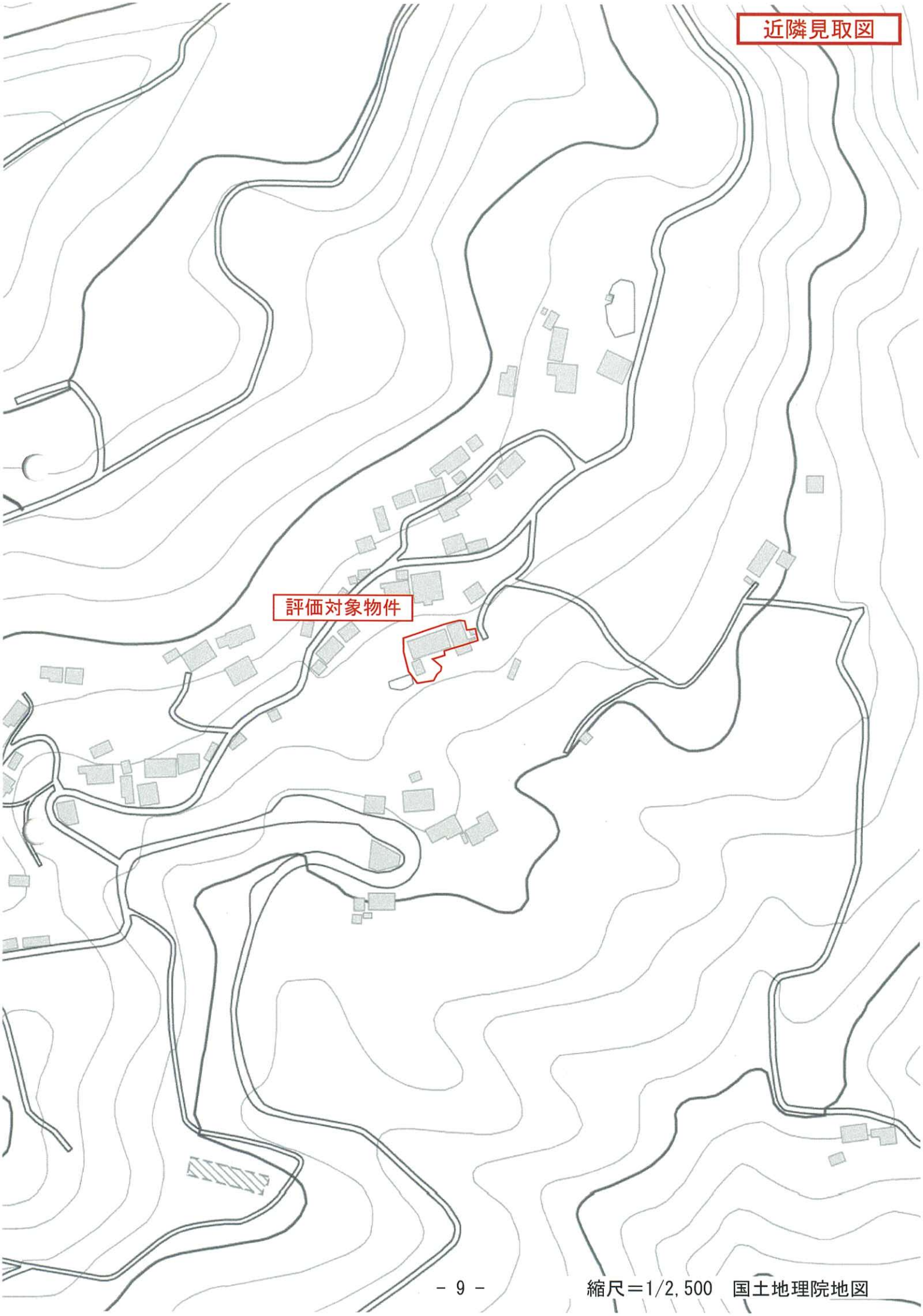
資料３　：公図写

資料４　：建物図面・各階平面図

以　上

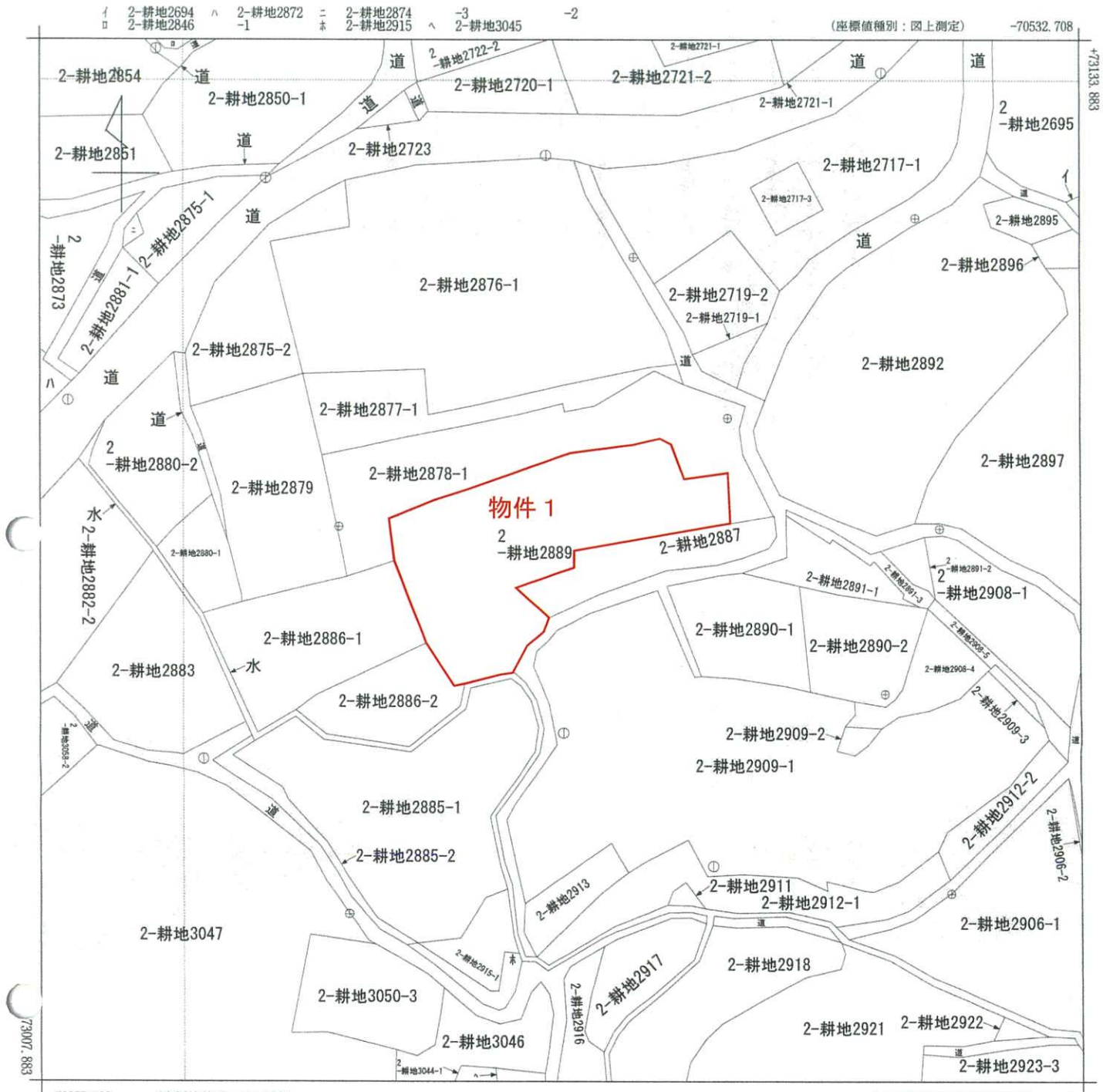


縮尺＝1/10,000 国土地理院地図



縮尺＝1/2,500　国土地理院地図

公図写（法第１４条第１項地図）



地番区域見出	中山町出渕

請求部分	所在	伊予市中山町出渕				地番	2番耕地2889番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和57年3月	備付年月日(原図)				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30日
松山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/1)

Ａ３判をＡ４判に縮小

登記年月日：平成9年7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7月30日　松山地方法務局　登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

300177

各階平面図

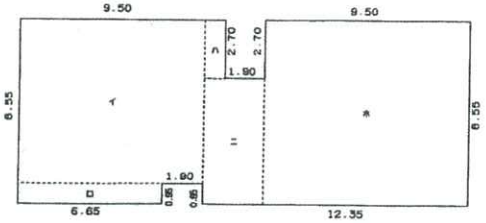
2番耕地、

家屋番号	2889番の2
建物の所在	~~伊予郡中山町大字出渕~~2番耕地2889番地

建物図面

伊予市中山町出渕

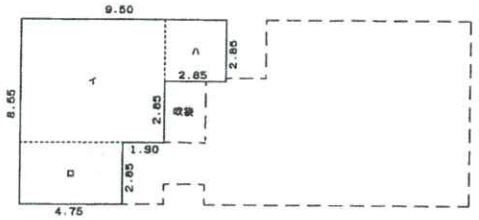
1階



求積表

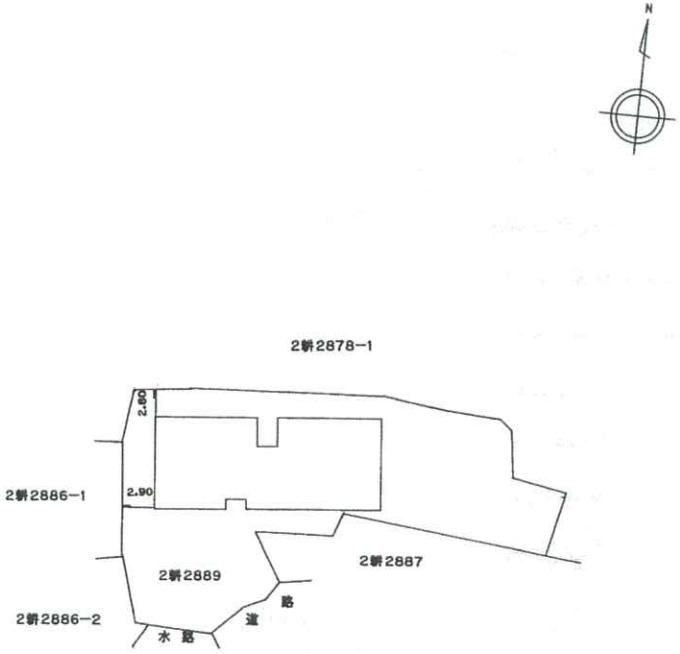
イ	8.55 X	7.60	=	64.9800
ロ	0.95 X	6.65	=	6.3175
ハ	2.70 X	0.95	=	2.5650
ニ	2.85 X	5.85	=	16.6725
ホ	8.55 X	9.50	=	81.2250
		計		171.7600
		床面積		171.76 ㎡

2階



求積表

イ	5.70 X	6.65	=	37.9050
ロ	2.85 X	4.75	=	13.5375
ハ	2.85 X	2.85	=	8.1225
		計		59.5650
		床面積		59.56 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

8　№ 012898　H09.07.04　8.2. 200冊

請求番号：6-2

建物図面・各階平面図