令和　８年（ケ）第　　６５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	4, 700, 000 3, 760, 000	一括	940, 000	103, 673	0
1	1, 610, 000				
2	3, 090, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　四国中央市寒川町字沢ノ原

　　地　　番　　１１７６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．４９平方メートル

２　所　　在　　四国中央市寒川町字沢ノ原　１１７６番地４

　　家屋　番号　　１１７６番４

　　種　　類　　店舗・居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　４５．６０平方メートル
　　２階　　１２０．１７平方メートル
　　３階　　１１８．１８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６５号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　７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

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】

屋上の北西隅約４平方メートルの部分につき、Ｗｉｒｅｌｅｓｓ　Ｃｉｔｙ　Ｐｌａｎｎｉｎｇ株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

その余の部分につき、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２】

現況では１階部分を使用することはできない。

《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　　65号

物　件　目　録

1　所　　在　　四国中央市寒川町字沢ノ原

　　地　　番　　１１７６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．４９平方メートル

2　所　　在　　四国中央市寒川町字沢ノ原　１１７６番地４

　　家屋　番号　　１１７６番４

　　種　　類　　店舗・居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　４５．６０平方メートル
　　２階　　１２０．１７平方メートル
　　３階　　１１８．１８平方メートル

令和　８年（ケ）第６５号
令和　８年８月１２日受理
令和　８年９月１６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（ケ）第　　65号

物　件　目　録

1　所　　在　　四国中央市寒川町字沢ノ原

　　地　　番　　１１７６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．４９平方メートル

2　所　　在　　四国中央市寒川町字沢ノ原　１１７６番地４

　　家屋　番号　　１１７６番４

　　種　　類　　店舗・居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　４５．６０平方メートル
　　２階　　１２０．１７平方メートル
　　３階　　１１８．１８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　　□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 上記の者が本建物を店舗・居宅・倉庫（空き家）として占有している ■その他の者（Ｗｉｒｅｌｅｓｓ　Ｃｉｔｙ　ｐｌａｎｎｉｎｇ株式会社） 上記の者が屋上の一部を携帯電話等電波基地局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２関係）

占有範囲	□全部　■屋上の一部（北西隅約４㎡）
占有者	□債務者　■（Ｗｉｒｅｌｅｓｓ　Ｃｉｔｙ　ｐｌａｎｎｉｎｇ株式会社）
占有状況	□敷地　□駐車場　■携帯電話等電波基地局 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■ B （占有者社員）■ A （所有者））の陳述／
■提示文書（ＰＨＳ基地局設置契約書，賃貸借契約に関する変更覚書等）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成９年３月１９日
最初の契約等	契約日	平成９年４月１日
	期間	平成９年４月１日から　■平成１０年３月３１日まで１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	令和８年４月１日から　■令和９年３月３１日まで１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		毎年　金５万５０００円（税別）（毎年３月末日限り翌年分支払） □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		上記賃料のほかに電気料金として年額１０万２２００円（税別）を支払う。 最初の契約等の貸主は建物所有者が代表者を務めたベストハウス株式会社、借主はディーディーアイ四国ポケット電話株式会社である。その後、建物所有者及び占有者が承継した。
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

その他の事項

1　物件１土地は、法務局に１４条地図が整備されるなど、境界は概ね明確である。
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土地の北側は公衆用道路（国道、建築基準法上の道路、幅員約１２ｍ、地番１１７６番６の土地（地目公衆用道路、所有者四国中央市）を含む。）に接する。
4　物件２建物は、公簿によれば昭和５３年５月２０日に新築された建物となっているが、愛媛県四国中央土木事務所に昭和５２年１０月に建築確認を受けた記録は残っているものの、完了検査を受けた記録は残っていない。
5　物件２建物は平成３０年頃から空き家の状態で建物所有者が占有している。屋上の一部を携帯電話等の電波基地局設置のために賃貸している。
6　物件２建物の１階部分は、令和６年ころ土入れした上で、出入口部分がつぶされているため、使用できない状態である。
7　物件２建物の１階部分の南側の天井のコンクリート内の鉄筋に錆びが生じ、コンクリートがひび割れして、多量に落下したことがある。現在も複数箇所でコンクリートの落下があるとの所有者の陳述がある。２階、３階に雨漏り跡が複数あるほか、壁クロスに汚損、剥離が複数箇所ある。
8　物件１土地周辺の水は、物件１土地の約４００ｍ東側にある道路内に整備されている公共水道から物件１土地の南側の農道内に設置されている私設管を経由して、各戸に引き込まれている。この私設管は、かつて物件１土地周辺は簡易水道を利用していたため、各戸への引き込みのために使用されていたものを引き続き使用しているとのことで、物件１土地については、地番１１７６番１の土地を経由して南東隅付近に引き込まれている。物件１土地の南側部分に受水槽、ボイラー、空調設備の室外機が置かれているがいずれも使用できないとの所有者の陳述がある。物件２建物の水は、建物の壁内を配管して各階に配水されていたが、配管が損傷して水漏れが生じたため、応急的に露出で配管して使用していたとの所有者の陳述がある。
9　物件１土地の約４００ｍ東側にある道路内に公共下水が整備されているが、物件１土地は下水供用開始地区に該当しない。物件１土地の下水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
■ 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ありません。 2　物件２建物に未登記の増築はありません。物件２建物の１階部分は、北側の国道より低くなっていて、スロープで下ってから出入りするようになっていました。令和６年ころ、１階倉庫部分に土入れをして使用できないようにしました。その際に１階の出入口部分を塞いでいます。現在は、１階部分の一部に浄化槽を設置しています。 3　物件２建物は、平成３０年くらいから空き家の状態で私が管理しています。 4　物件２建物は、昭和５０年代に南側にある河川が氾濫し、１階と２階の一部が浸かったことがあります。 5　物件２建物の１階部分の南側の天井のコンクリート内の鉄筋が腐食して、大きなコンクリート片が落下したことがあります。現在もコンクリート片の落下が見られます。２階、３階部分は複数箇所で雨漏りがあります。物件２建物の給水管は壁内に埋設されていますが、給水管に損傷があり、水漏れをしたため、応急的に露出で配管しなおして使用していました。給湯配管についても同様です。物件２建物の１階の南側のスペースに受水槽、ボイラー、空調設備の室外機等を設置して利用していましたが、これらは現在いずれも使用できない状態です。 6　物件１土地周辺は、東側にある道内に公共水道が整備され、そこから、南側の農道内に設置された私設管を介して各戸に配水しています。元々物件１土地周辺は簡易水道を利用していて、その際に利用していた私設管をそのまま利用しています。物件１土地については、地番１１７６番１の土地を介して南東隅付近に引き込んでいます。 7　物件１土地周辺は、下水道の供用開始地区ではないため、下水は浄化槽により処理していました。 8　物件２建物の屋上の一部を携帯電話等電波基地局として賃貸しています。
■ B （占有者Ｗｉｒｅｌｅｓｓ Ｃｉｔｙ ｐｌａｎｎｉｎｇ株式会社社員）	1　物件２建物の屋上の北西隅付近約４㎡を当社が携帯電話等電波基地局として賃借しています。 2　当初の賃借人はディーディーアイ四国ポケット電話株式会社がですが、当社が同社の賃貸借契約を承継しています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。

（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８月14日(金) ８：30　－９：00	四国中央市役所、防災センター	建物間取図等資料収集
令和８年８月14日(金) ９：30　－９：40	愛媛県四国中央土木事務所	建築計画概要書等閲覧
令和８年８月14日(金) 10：00　－10：10	四国中央市上下水道局	上下水道について調査
令和８年８月14日(金) 10：30　－10：50	松山地方法務局四国中央支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和８年８月14日(金) 12：40　－13：40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から聴取
令和８年８月21日(金) 10：00　－11：00	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８月25日(火) 12：40　－12：50	当庁等	ソフトバンク株式会社に対し、賃貸借契約について照会（郵送）
令和８年８月28日(金) 17：30　－17：40	当庁等	Ｗｉｒｅｌｅｓｓ　Ｃｉｔｙ　ｐｌａｎｎｉｎｇ株式会社に対し、賃貸借契約について照会（郵送）
令和８年９月14日(月) ９：10　－９：20	当庁等	占有者Ｗｉｒｅｌｅｓｓ　Ｃｉｔｙ　ｐｌａｎｎｉｎｇ株式会社社員 B 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。

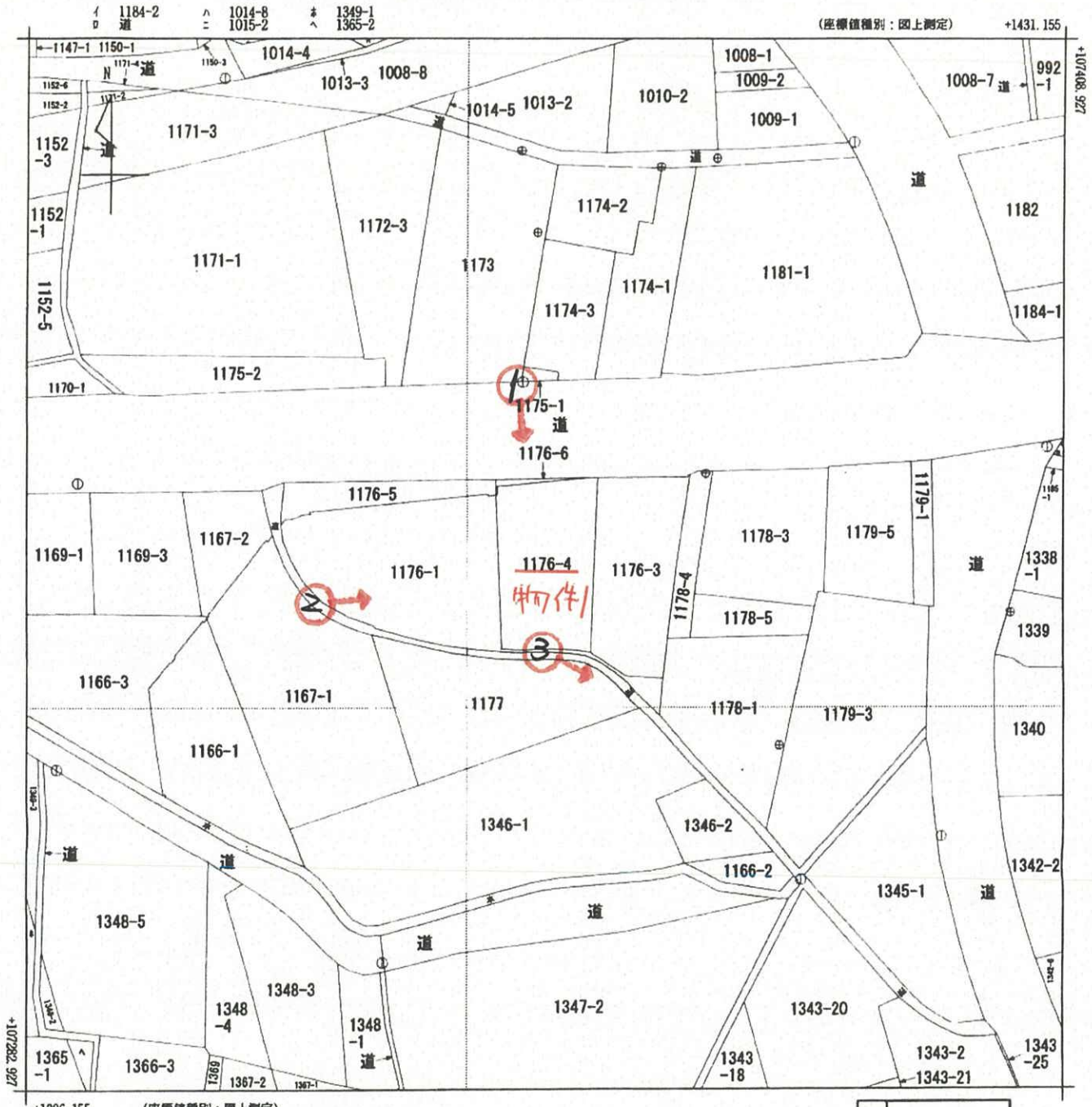
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小　写真撮影位置・方向・番号



地番区域見出	寒川町

請求部分	所在	四国中央市寒川町字沢ノ原			地番	1176番4			
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5年3月			備付年月日(原図)	平成6年8月24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8月13日
松山地方法務局四国中央支局
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

公用

(1 枚目)

公用

登記年月日：昭和53年6月15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13日　松山地方法務局四国中央支局

登記官

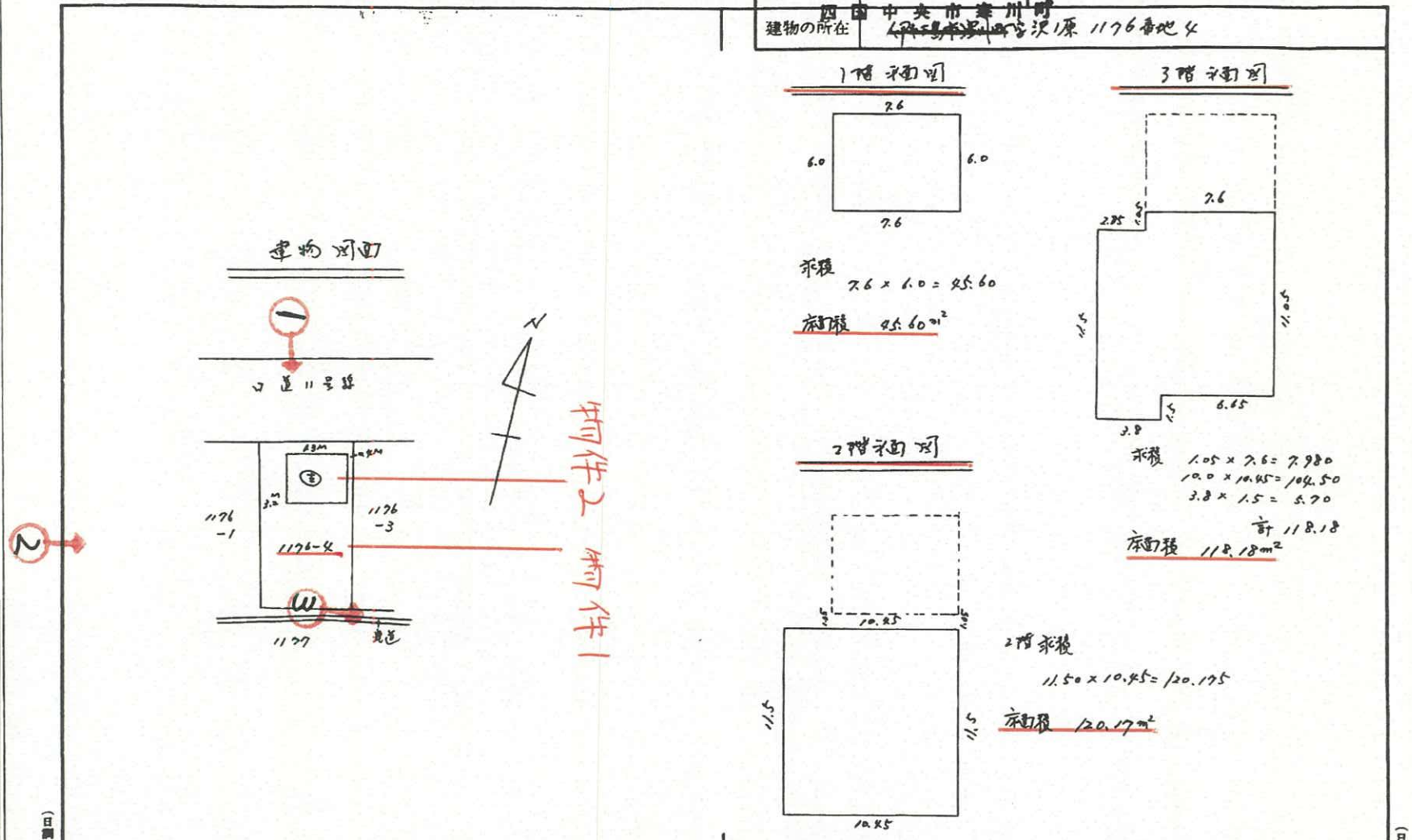
（　枚目）

503833　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1176番4
建物の所在	四国中央市妻川町 [illegible] 1176番地4

A3判をA4判に縮小　写真撮影位置・方向・番号○イ



（日調連12）

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	6月11日作製）	縮尺 1/500

（迷合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（日加新）

S53. 6. 15

[redacted]

請求番号：7-3

令和８年（ケ）６５　物件２

間取図

N

1階
現況使用不能

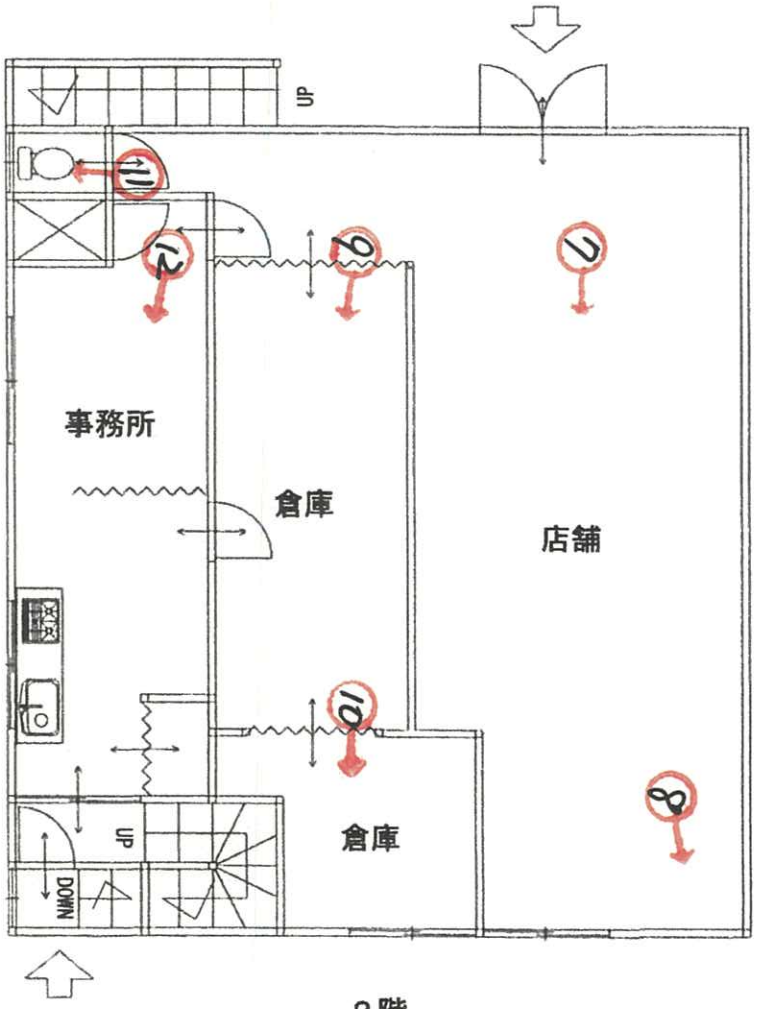
スロープ

5

6

4

写真撮影位置・方向・番号



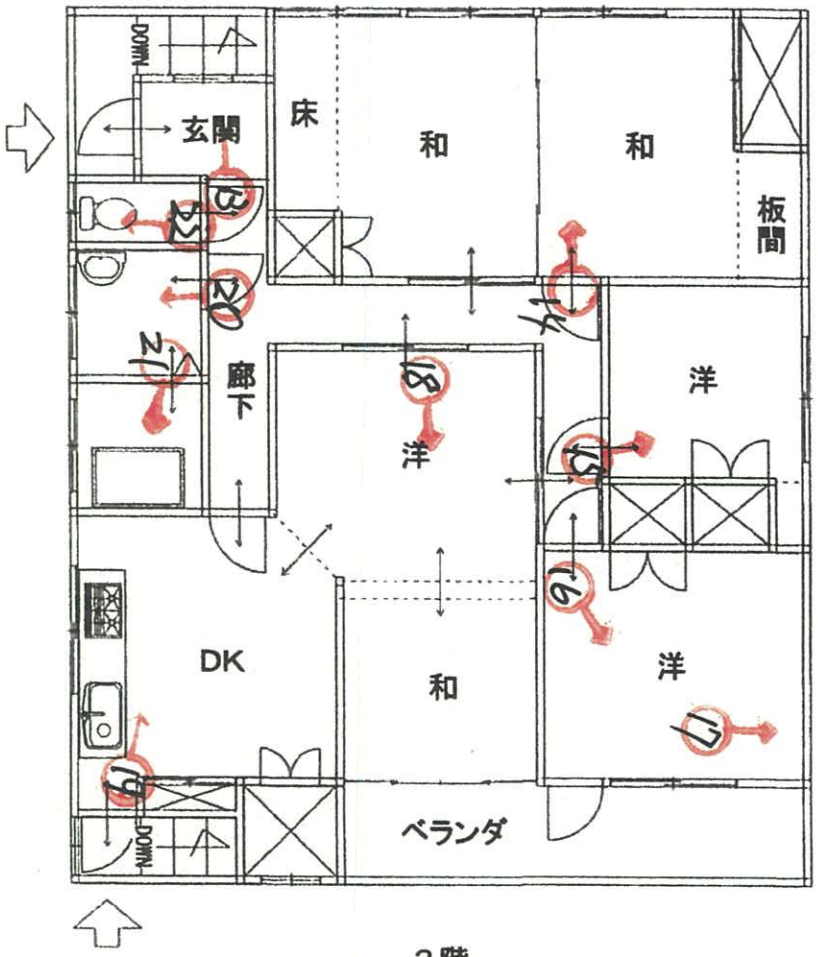
2階



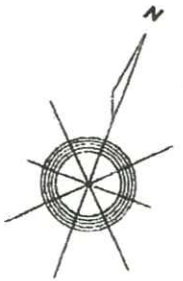
令和８年（ケ）６５　物件２
間 取 図

（07 枚目）

写真撮影位置・方向・番号〇



3階



令和８年（ケ）６５　物件２
間 取 図

写真撮影位置・方向・番号

（表／裏）

① 物件２　物件１　国道
２階　３階　スロープ　携帯電話等電波基地局



② 物件２　１階　２階　３階
スロープ



③ 物件１　地番１１７６番１の土地　農道



④ 物件２　１階　出入口を閉鎖している状況



⑤ 天井のコンクリートが損傷して落下している状況



⑥ 使用されていない受水タンク等



⑦　2階



⑧　天井損傷部分



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬　3階



⑭



⑮



⑯



⑰　天井損傷



⑱



⑲



⑳



㉑



㉒



令和 8年（ケ）第 65 号
令和 8年 8月21日現地調査
令和 8年 9月 1日評　　価

松山地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
眞 鍋 健 二

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　4,700,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　1,610,000　円
物件2（建物）	金　3,090,000　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 地番 地目 地積	四国中央市寒川町字沢ノ原 1176番4 宅地 230.49㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	四国中央市寒川町字沢ノ原1176番地4 1176番4 店舗・居宅・倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階　45.60㎡ 2階　120.17㎡ 3階　118.18㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

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「伊予寒川」駅の東方・道路距離約 1.4 km 最寄バス停「江之元」の東方・約 90 m (徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣の地域は、四国中央市寒川町の国道11号線沿いに位置し、事業所や店舗、一般住宅等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	230.49㎡　(登記記載) 約12.0m 約19.9m ほぼ整形（別添「不動産登記法第14条地図写し」参照） ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が、幅員約12.0mの片側歩道付舗装国道（建築基準法上の道路）に低く接面しており、2階部分が当該国道とおおむね等高となっている。	
土地の利用状況	物件1は、物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり（特記事項参照） 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 物件1の南側にブロック塀が設置されている。なお、ブロック塀の構造が建築基準法等の法令に則っているかどうかについては、専門家の調査を要する。 ② 昭和41年の住宅地図及び土地の登記簿等によると、従前の土地利用の状態は、宅地であったと推定される。有害物質使用特定施設の届出はない。 ③ 四国中央市水道局で調査したところ、上水道の引込管は南側里道を経由しており、地番1176番1を介して物件1内に引込まれているとのことである。詳細は、担当課問い合わせのこと。 ④ 上水道の給水管は劣化しているとの所有者の陳述がある。 ⑤ 接面する国道は都市計画道路（3・5・9三島中央線）に指定されているが、松山河川国道事務所西条国道維持出張所で調査したところ、拡幅の予定はないとのことである。詳細は、担当課問い合わせのこと。	

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53年5月20日 新築 経　過　年　数：　48年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート造 屋　　根：陸屋根 外　　壁：吹付ほか 内　　壁：クロス貼ほか 天　　井：クロス貼ほか 床　　：クッションフロア、板張、畳、タイル敷ほか 設　　備：トイレ（2階：1・3階：1）、浴室、キッチン（2階：1・3階：1） そ　の　他：ベランダ、スロープ、外階段あり
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗、居宅、倉庫 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 なお、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 建築確認の申請状況は以下のとおり。 昭和52年10月17日確認 確認番号：第593号 敷地面積：237.35㎡ 建築面積：131.14㎡ 延べ面積：345.54㎡ ② 雨漏りがある。 ③ 天井の剥落、壁紙の剥離、内壁や外壁のクラック等の損傷が見られる。 ④ 屋上の一部を携帯電話基地局として賃貸している。詳細は、現況調査報告書記載のとおり。 ⑤ 物件2について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑥ 令和6年頃に1階倉庫部分の室内を土砂で埋めており、入口もつぶしていることから、現況使用不能である。 ⑦ 国道側からの入口は2階部分となっており、物件1の西端に1階へ降りるスロープが設置されている。また、1階部分にはピロティーが存し、多数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	37,900	0.80	230.49	0.95	6,640,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　四国中央5－3

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

32,500円／㎡ × 99 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 85 ≒ 37,900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：標準的画地と判定した。

◇ 地域格差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：画地条件（高低差等）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	243,000	283.95	0.03	2,070,000

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　48年　経済的残存耐用年数　0年　残価率0%

経済的耐用年数を満了しており、　0.04 と査定。

また、1階部分が使用できないことによる補正を行い、0.03と査定した。

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	6,640,000	0.55	法定地上権	3,650,000

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	6,640,000	-3,650,000		0.90	0.60	1,610,000
2	2,070,000	+3,650,000	1.00	0.90	0.60	3,090,000
一括価格(合計)						4,700,000

ウ 占 有 減 価 修 正　：　不要

エ 市 場 性 修 正　：　物件1について、隣地を介して給水管が敷設されていること、物件2について、1階部分が使用不能であることによる市場性の減退を考慮した。

オ 競 売 市 場 修 正　：　第2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　（四　国　中　央　５　－　３）

所　　在：四国中央市土居町小林1184番1

価　　格：　　32,500　円／㎡

位　　置：JR予讃線「伊予土居」駅の南東方約　920　m　に位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：　　418 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北　側　12.0ｍ　国道

用 途 指 定 等：指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の店舗等が見られる路線商業地域

２ 固定資産税評価額（令和8年度）

物件 1　　5,918,061 円

物件 2　　6,288,451 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

１ 受命物件の位置図

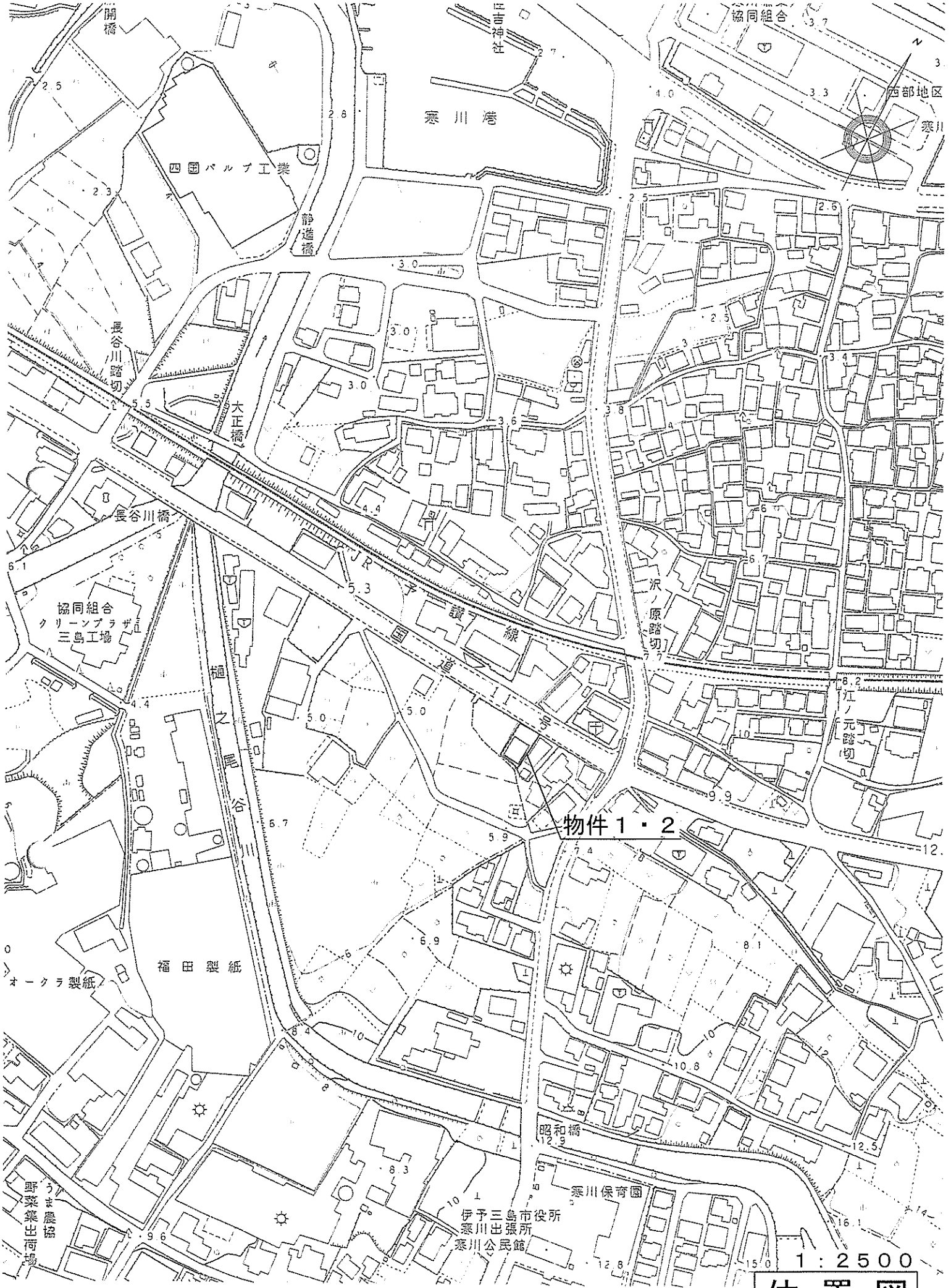
２ 不動産登記法第14条地図写し

３ 地積測量図写し・土地所在図

４ 建物図面写し・各階平面図

以　上

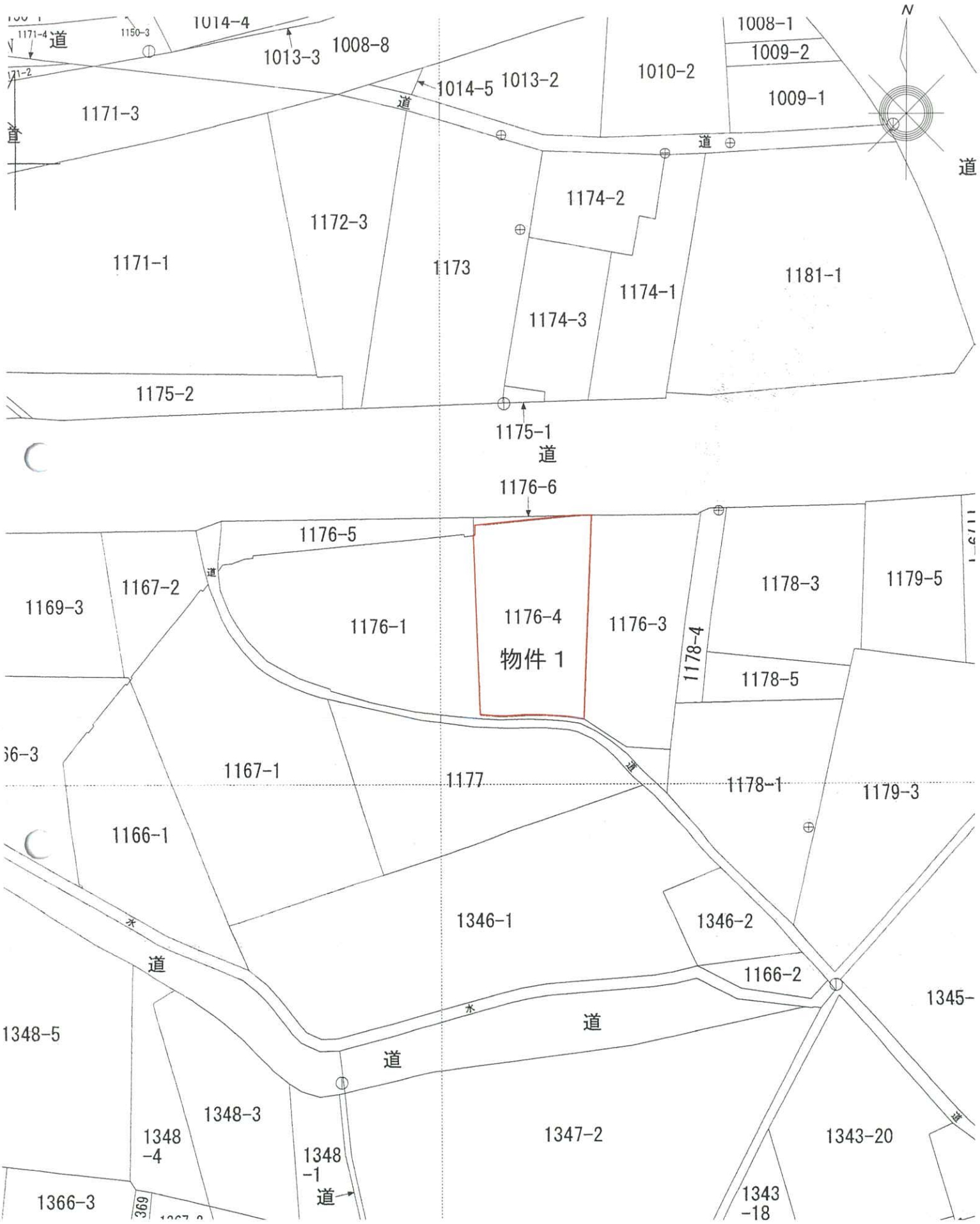
添付資料



1：2500

位置図

四国中央市役所『都市計画区域地形図』



1：５００

不動産登記法第１４条地図写し

[redacted]

地番	1176-4, 1176-6
土地の所在	四国中央市寒川町字沢ノ原

土地所在図
地積測量図

(1/2)

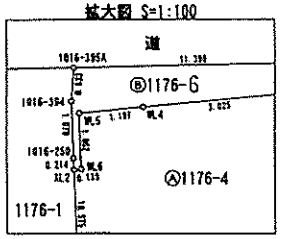
準拠点座標

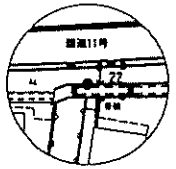
準拠点	X座標	Y座標	杭種類
J. 21	107336. 481	1353. 518	金属鋲
J. 22	107358. 271	1388. 748	金属鋲

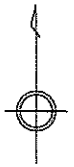
角度及び距離

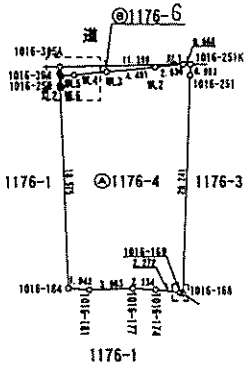
準拠点	視準点	内角	距離
J. 21	J. 22	0-00-00	41. 424
	XL1	347-22-12	28. 666
	WL5	327-38-29	21. 063
	XL2	328-42-48	20. 065
J. 22	J. 21	0-00-00	41. 424
	XL1	24-59-02	14. 840
	WL5	25-30-12	26. 183
	XL2	23-13-49	26. 419

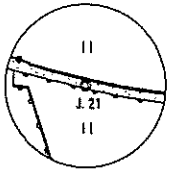
拡大図 S=1:100



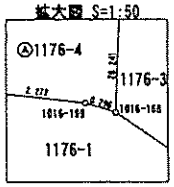




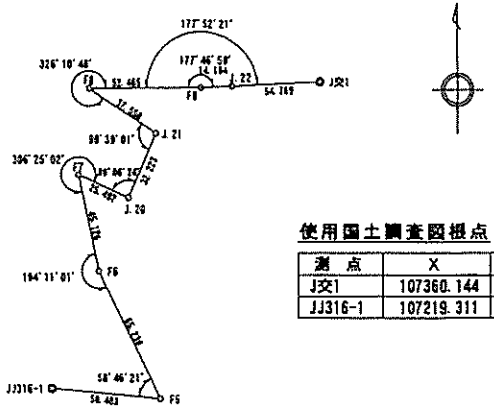




拡大図 S=1:50



基準点網図
S=1:2,500



使用国土調査図根点

測点	X	Y
J交1	107360. 144	1429. 309
JJ316-1	107219. 311	1305. 125

測量年月日	平成 30年 3月 7日
座標系	世界測地系 IV系

作成者 [redacted] 縮尺 1/

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

地積測量図写し・土地所在図

[redacted]

地番	1176-4, 1176-6
土地の所在	四国中央市寒川町字沢ノ原

土地所在図
地積測量図

(2/2)

座標求積表

地番	Ⓐ1176-4				
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）	辺長
XL1	107356.526	1374.011	-0.270	-370.982970	2.630
WL2	107356.270	1371.393	-0.692	-949.003956	4.491
WL3	107355.834	1366.923	-0.727	-993.753021	3.025
WL4	107355.543	1363.912	-0.406	-553.748272	1.197
WL5	107355.428	1362.720	-1.167	-1590.294240	1.052
WL6	107354.376	1362.759	-1.065	-1451.338335	0.139
XL2	107354.363	1362.620	-18.576	-25312.029120	18.575
1016-184	107335.800	1363.293	-18.707	-25503.122151	1.943
1016-181	107335.656	1365.231	-0.007	-9.556617	3.983
1016-177	107335.793	1369.212	0.012	16.430544	2.134
1016-174	107335.668	1371.343	-0.384	-526.595712	2.272
1016-169	107335.409	1373.601	-0.348	-478.013148	0.296
1016-168	107335.320	1373.884	20.138	27667.275992	20.241
1016-251	107355.547	1374.642	21.220	29169.903240	0.993
1016-251K	107356.540	1374.679	0.979	1345.810741	0.668
倍面積					460.982975
面積					230.4914875
地積					230.49 ㎡

地番	Ⓑ1176-6				
測点	X	Y	X－X	Y（X－X）	辺長
XL2	107354.363	1362.620	-0.201	-273.886620	0.139
WL6	107354.376	1362.759	1.065	1451.338335	1.052
WL5	107355.428	1362.720	1.167	1590.294240	1.197
WL4	107355.543	1363.912	0.406	553.748272	3.025
WL3	107355.834	1366.923	0.727	993.753021	4.491
WL2	107356.270	1371.393	0.692	949.003956	2.630
XL1	107356.526	1374.011	0.018	24.732198	11.399
1016-395A	107356.288	1362.614	-0.870	-1185.474180	0.633
1016-394	107355.656	1362.573	-1.711	-2331.362403	1.079
1016-250	107354.577	1362.613	-1.293	-1761.858609	0.214
倍面積					10.288210
面積					5.1441050
地積					5.14 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／

A３判をＡ４判に縮小

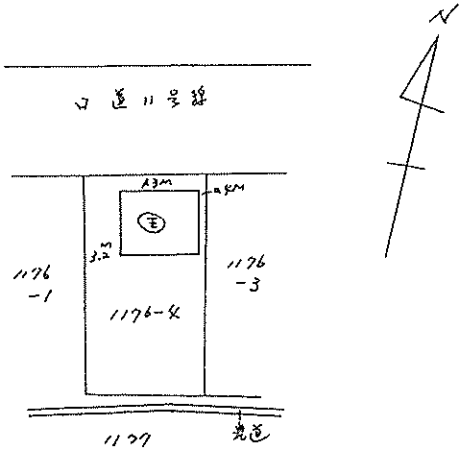
地積測量図写し・土地所在図

503833　各階平面図

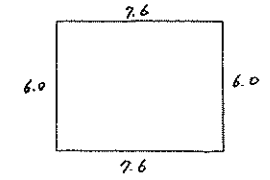
建物図面
各階平面図

家屋番号	1176番4
建物の所在	四国中央市寒川町 [redacted]字沢ノ原 1176番地4

建物附図



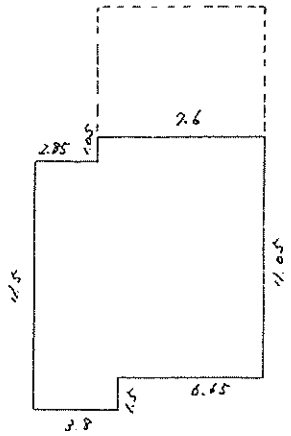
1階 種別



求積　7.6 × 6.0 = 45.60

床面積　45.60㎡

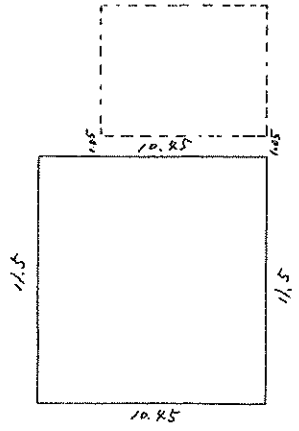
3階 種別



求積　1.05 × 7.6 = 7.980
10.0 × 10.45 = 104.50
3.8 × 1.5 = 5.70
計 118.18

床面積　118.18㎡

2階 種別



2階 求積
11.50 × 10.45 = 120.175

床面積　120.17㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A３判をＡ４判に縮小

建物図面写し・各階平面図