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　　３３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	2, 360, 000 1, 888, 000	一括	472, 000	50, 516	0
1	620, 000				
2	1, 740, 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　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市久谷町

　　地　　番　　甲２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．９４平方メートル

２　所　　在　　松山市久谷町　甲２番地６

　　家屋　番号　　甲２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．９０平方メートル
　　２階　　４５．１３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月１７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
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。

令和　８年（ケ）第　　３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市久谷町

　　地　　番　　甲２番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．９４平方メートル

２　所　　在　　松山市久谷町　甲２番地６

　　家屋　番号　　甲２番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　６１．９０平方メートル
　　２階　　４５．１３平方メートル

令和　８年(ケ)第　　３３号
令和　８年　６月　３日受理
令和　８年　６月１９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

令和　8年（ケ）第　　33号

物　件　目　録

1　所　　在　　松山市久谷町

　　地　　番　　甲2番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　165．94平方メートル

2　所　　在　　松山市久谷町　甲2番地6

　　家屋　番号　　甲2番6

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　　6.1．90平方メートル
　　2階　　45．13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	□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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が，本土地上に下記の建物を所有し，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（３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，本建物を住居（空き家）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（３枚目）
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

そ　の　他　の　事　項

１．公図（地図に準ずる図面，旧土地台帳附属地図）上，物件１の土地の西側には，地番甲２番１の土地（地目：公衆用道路，地積：２１１平方メートル，所有者：株式会社恵比寿）が存するとされている。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が隣接している。なお，物件１の土地は，北東の一部が都市計画区域内に属するものの，その余の部分は，都市計画区域外に属するとのことである（物件１の土地の過半は，都市計画区域外に属するとのことである。）。

２．公図上，物件１の土地の東側には，道が隣接し，同道のさらに東側には，地番甲４番の土地（地目：堤，地積：６５平方メートル，所有者：建設省）等が存するとされている。現況では，物件１の土地の東側境界付近は，ほぼ垂直状のコンクリート擁壁が築造され，同擁壁の東側は，雑草が生い茂った未舗装の道（農道）ないしは堤が隣接しており（なお，同道等は，物件１の土地よりも低く，両者の間には，かなりの高低差があり，往来はできない。），さらに東方には，河川（御坂川）が存している。

３．物件１の土地のうち，概ね北側付近から中央付近にかけては，物件２の建物が存する。一方，同土地の南側付近は概ねコンクリート舗装され，同所には，カーポートやサイクルポート（いずれも工作物）が設置されている。

４．物件１及び２の土地建物（以下「本件土地建物」という。）は，亡A（以下「亡所有者」という。）所有名義であったところ，公簿上にも記載されているとおり，同人は，令和６年８月９日ころ亡くなったとのことである。現在，本件土地建物は，同人の相続財産法人に帰属する形となっており，令和８年１月１３日付けで，松山家庭裁判所により，相続財産清算人として，弁護士Bが選任されている。この点，同清算人のほか，債権者側や松山南警察署によると，亡所有者は，死後１０日程度経過した時期に，安否確認により，物件２の建物内において亡くなっているところを発見されたとのことである。

５．関係人から聴取したところによると，物件１の土地の東側境界付近について，地盤沈下が認められるとのことである。仮に，この点を明らかにするためには，別途，専門家による調査を要する。

６．物件２の建物には，太陽光発電設備が設置されており，同建物には，太陽光パネルやパワーコンディショナー等が設置されている。当該設備は，おそらく亡所有者が設置したものと推測されるところ，同人からの聴取がかなわないため，当該設備の権原や所有権留保の有無のほか，その仕様等，詳細は不明である。

７．物件２の建物の２階東側洋室には，押入上にロフトが設置されている。

８．本件土地建物内外には，多数の家財道具等が残置されたままとなっている。

９．物件１の土地のうち，未舗装の部分は，雑草が繁茂した状態となっている。

（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
■ B （相続財産清算人）	１．私は，物件１及び２の土地建物の所有者であった亡 A （以下「亡所有者」という。）の相続財産清算人の弁護士です。 ２．松山南警察署によると，亡所有者の親族より，亡所有者と連絡が取れない旨の通報を受けて安否確認が行われたところ，死後１０日程度経過した時期に，物件２の建物の１階リビングにおいて亡くなっているところを発見されたとのことです。なお，私は，物件２の建物の鍵は所持していません。 ３．物件１及び２の土地建物について，任意売却を試みましたが，前述のとおり，いわゆる孤独死のあった物件であることや，場所が郊外地域であること，さらには，物件１の土地の東側境界の擁壁付近に，地盤沈下の兆候が認められること等の理由により，売却には至りませんでした。 （６月１１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６月３日（水） １１：４７～１２：０３	携帯電話	関係人から聴取
令和８年６月５日（金） ８：３０～９：００	松山地方法務局砥部出張所	公図，登記事項等の閲覧，謄写
令和８年６月５日（金） ９：１０～９：４０	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６月５日（金） １０：３０～１１：００	松山市役所（資産税課）	地番図等資料収集
令和８年６月８日（月） １３：００～１４：４０	松山市役所（建築指導課）	開発許可の内容等調査
令和８年６月９日（火） １６：１０～１６：４０	松山南警察署（刑事一課）	安否確認時の状況等調査
令和８年６月１１日（木） ９：３０～１０：３０	物件所在地	立入調査，写真撮影（評価人と同行）
令和８年６月１１日（木） １０：４５～１０：５０	携帯電話	関係人から聴取（電話）

（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　８年　６月１１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。

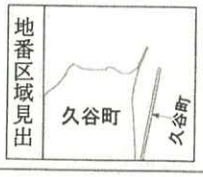
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ 甲8-4　ハ 水　ホ 甲8-20　ト 水　リ 甲11-11　ル 甲11-6
ロ 甲2-4　ニ 道　ヘ 甲8-9　チ 甲8-3　ヌ 甲11-4　つづく



（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	松山市久谷町				地番	甲2番6		
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。

A3判をA4に縮小

令和8年6月4日
松山地方法務局砥部出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/2)

公用

（ 6 枚目）

ヲワカヨタレツネナラムウノオクヤマケ　甲20-11
甲21-10
水
水
甲20-13
甲11-3
甲14-9
甲16-7
甲139
甲85-13
甲85-15
甲85-4
甲85-7
甲88-2
道
水
甲21-1
甲21-12
水

A3判をA4に縮小

請求番号：7-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：平成8年4月15日

207981

前 甲2　　後.新

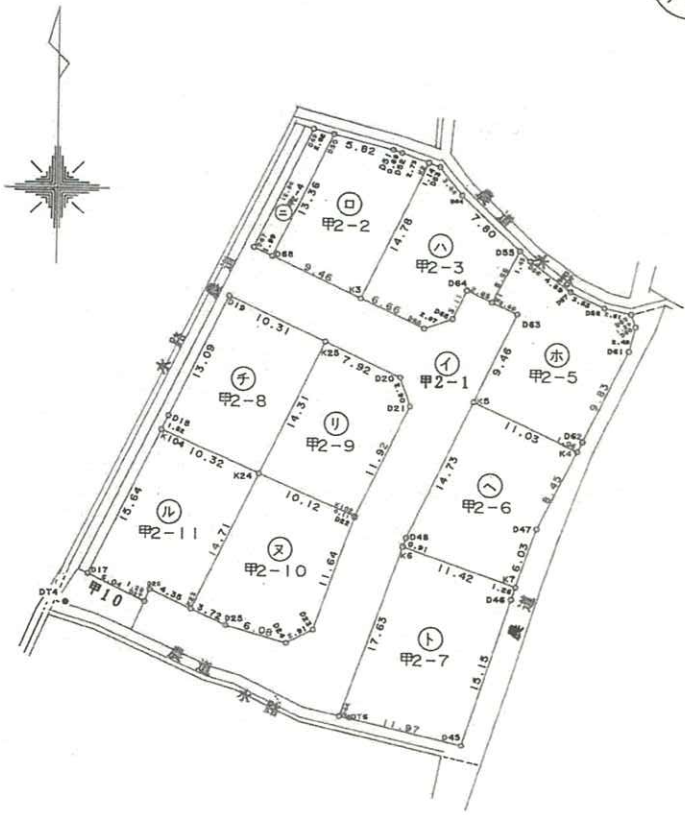
土地所在図 地積測量図 1/2

地番	甲2-1、甲2-2、-3、-4、-5、-6、-7、-8、-9、-10、-11
土地の所在	松山市久谷町

1/2

分筆地形図　地図番号 №1









準拠点 詳細図

準拠点 位置図

準 拠 点 表

P 1	DT4	X座標	108.174	P 1 から P 2 の方向角
		Y座標	88.743	
P 2	DT6	X座標	97.185	111-50-41
		Y座標	116.155	

境界点	点間距離 P 1	P 2	方向角 P 1	P 2
K24	22.36	25.34	55-23-14	339-11-05
D17	3.44	28.80	37-24-31	298-27-14

境界確認書
松局建設第５４０１号
平成７年５月３０日

作製者 [redacted]（平成 8 年 4 月 10 日作製）

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

H8.4.15 4　№ 013268　7. 2. 400番

令和8年6月4日　松山地方法務局砥部出張所　登記官 [redacted]

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。

A3判をA4に縮小

（８枚目）

請求番号：7-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成8年4月15日

207982

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6月4日　松山地方法務局砥部出張所

登記官 [redacted]

（9枚目）

A3判をA4に縮小

前 甲2　後.新

~~土地所在図~~ 地積測量図 2/2

地番	甲2-2，-3，-4，-5，-6，-7，-8，-9，-10，-11、甲2-1
土地の所在	松山市久谷町

2/2

地番 ① 測2-7				
No.	種別	X	Y	辺長
K6	境界点	113.957	121.030	17.63
D44	境界点	97.311	115.197	11.97
D45	境界点	94.531	126.844	15.15
D46	境界点	108.988	131.397	1.26
K7	境界点	110.179	131.810	11.42
合筆後	397.005470	面積	198.5027350	
		地積	198.50	㎡

地番 ② 測2-8				
No.	種別	X	Y	辺長
K25	境界点	133.752	113.404	10.31
D19	境界点	138.126	104.062	13.09
D18	境界点	126.351	93.341	1.52
K104	境界点	124.977	92.672	10.32
K24	プラスチック杭	120.677	107.148	14.31
合筆後	298.424097	面積	149.2120485	
		地積	149.21	㎡

地番 ③ 測2-9				
No.	種別	X	Y	辺長
K24	プラスチック杭	120.677	107.148	10.12
K102	境界点	116.854	116.443	11.92
D21	境界点	127.638	121.522	2.90
D20	境界点	130.391	120.582	7.92
K25	境界点	133.752	113.404	14.31
合筆後	280.040225	面積	140.0201125	
		地積	140.02	㎡

地番 ④ 測2-10				
No.	種別	X	Y	辺長
K23	境界点	107.640	100.717	3.72
D25	境界点	106.071	104.091	6.08
D24	境界点	104.427	109.952	2.81
D23	境界点	105.770	112.543	11.64
D22	境界点	116.754	116.397	0.11
K102	境界点	116.854	116.443	10.12
K24	プラスチック杭	120.677	107.148	14.71
合筆後	311.538889	面積	155.7694445	
		地積	155.76	㎡

地番 ⑤ 測2-11				
No.	種別	X	Y	辺長
K24	プラスチック杭	120.677	107.148	10.32
K104	境界点	124.977	97.672	15.64
D17	境界点	110.907	90.834	6.04
D27	境界点	108.286	96.280	1.28
D26	境界点	109.474	96.772	4.35
K23	境界点	107.640	100.717	14.71
合筆後	315.716741	面積	157.8583705	
		地積	157.85	㎡

残地番 ⑥ 測2-1				
公簿	1438.00	総計	1426.3907210	
		残地	211.6082780	
		地積	211.60	㎡

地番 ⑦ 測2-2				
No.	種別	X	Y	辺長
K2	境界点	151.416	123.036	2.73
D52	境界点	152.338	120.464	0.89
D51	境界点	152.644	119.626	5.82
D50	境界点	154.095	113.982	13.36
D68	境界点	142.049	108.187	9.46
K3	境界点	138.029	116.752	14.78
合筆後	266.471726	面積	133.2358630	
		地積	133.23	㎡

地番 ⑧ 測2-3				
No.	種別	X	Y	辺長
K3	境界点	138.029	116.752	6.66
D66	境界点	135.195	122.788	2.87
D65	境界点	136.157	125.498	3.11
D64	境界点	136.961	126.862	2.65
K1	境界点	137.829	129.261	5.68
D55	境界点	142.894	131.851	7.80
D54	境界点	148.331	126.257	3.44
D53	境界点	151.033	124.111	1.14
K2	境界点	151.416	123.036	14.78
合筆後	264.648357	面積	132.3241785	
		地積	132.32	㎡

地番 ⑨ 測2-4				
No.	種別	X	Y	辺長
D50	境界点	154.095	113.982	2.02
D49	境界点	154.588	112.016	12.96
D67	境界点	142.908	106.388	1.99
D68	境界点	142.049	108.187	13.36
合筆後	52.386143	面積	26.1930715	
		地積	26.19	㎡

地番 ⑩ 測2-5				
No.	種別	X	Y	辺長
K4	境界点	123.431	137.603	1.06
D62	境界点	124.379	138.063	9.83
D61	境界点	133.234	142.368	2.49
D60	境界点	135.659	142.976	1.29
D59	境界点	136.877	142.540	2.61
D58	境界点	137.445	139.991	3.53
D57	境界点	138.958	136.792	4.89
D56	境界点	141.991	132.873	1.43
D55	境界点	142.894	131.851	5.68
K1	境界点	137.829	129.261	2.65
D63	境界点	136.498	131.660	9.46
K5	境界点	128.143	127.621	11.03
合筆後	334.650431	面積	167.3252155	
		地積	167.32	㎡

地番 ⑪ 測2-6				
No.	種別	X	Y	辺長
K7	境界点	110.179	131.810	6.03
D47	境界点	115.584	133.783	8.45
K4	境界点	123.431	137.603	11.03
K5	境界点	128.143	127.621	14.75
D46	境界点	114.817	121.331	0.91
K6	境界点	113.957	121.030	11.42
合筆後	331.899363	面積	165.9496815	
		地積	165.94	㎡

作製者	[redacted]	平成 8 年 4 月 10 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

8.4.18　4　№ 013274　7. 2. 400番

請求番号：7-2　(2/2)

公用

登記年月日：平成11年1月7日

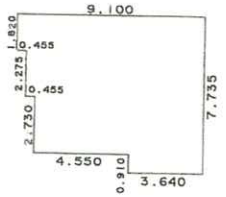
042707

各階平面図

家屋番号	甲2番6
建物の所在	松山市久谷町甲2番地6

建物図面

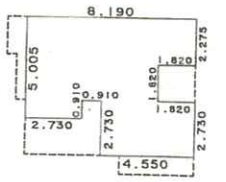
1　階



求積表

1.820	X	0.455	=	0.828100
4.095	X	0.455	=	1.863225
6.825	X	4.550	=	31.053750
7.735	X	3.640	=	28.155400
合　計				61.900475
床面積				61.90 ㎡

2　階



求積表

2.275	X	8.190	=	18.632250
1.820	X	6.370	=	11.593400
0.910	X	2.730	=	2.484300
2.730	X	4.550	=	12.421500
合　計				45.131450
床面積				45.13 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

(平成10 年12 月24 日作製)

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

9　№ 019056　H11.1.7　9.1. 200冊

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6月4日　松山地方法務局砥部出張所

登記官　[redacted]

[redacted]

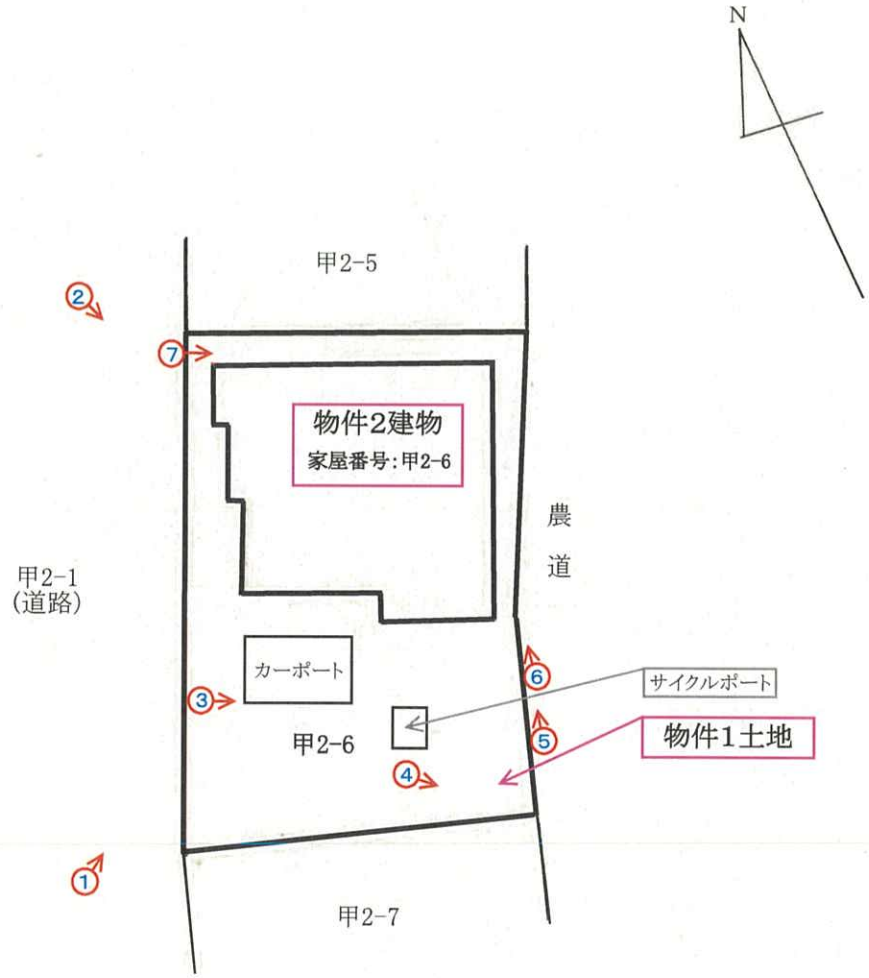
A3判をA4に縮小

（10 枚目）

請求番号：7-3

＜ 土 地 建 物 位 置 関 係 図（概 略 ）＞

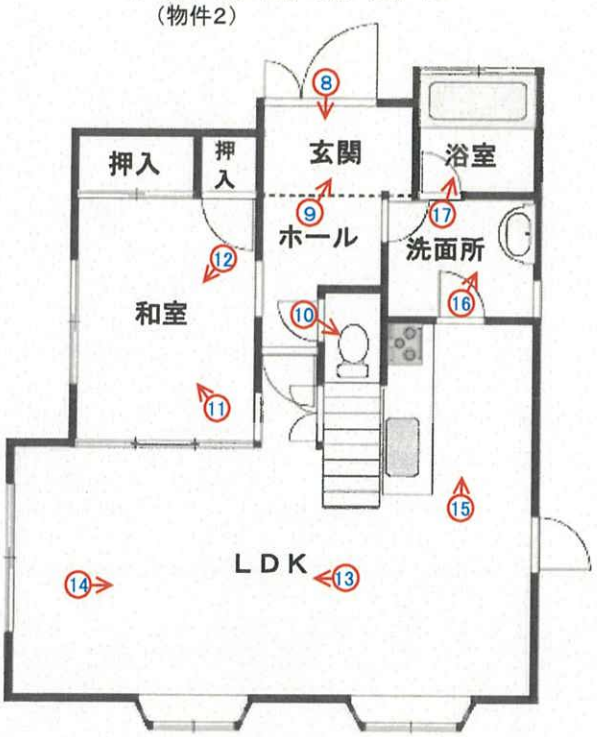
（物件1，2）



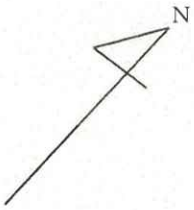
←○写真撮影位置・方向

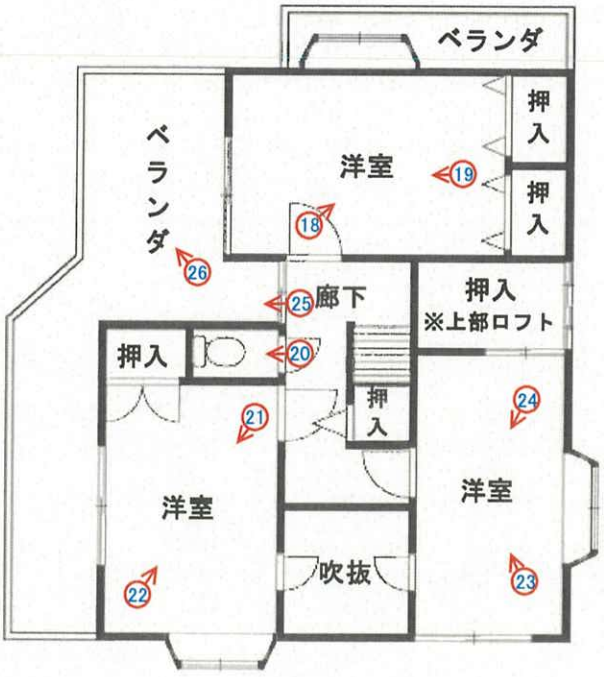
＜ 建 物 間 取 図 ＞

（物件2）



1階





2階

←○写真撮影位置・方向

1


物件2建物
物件1土地

2


物件2建物
物件1土地

3


物件2建物
カーポート
物件1土地
サイクルポート

4


物件1土地

5


物件2建物
物件1土地

6


物件1土地
物件2建物

7



8 以下，物件2建物内部



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



令和 8年（ケ）第 33 号
令和 8 年 6 月 11 日現地調査
令和 8 年 6 月 18 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　3,370,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１(土地)	金　880,000　円
物件２(建物)	金　2,490,000　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	松山市久谷町	
	地番	甲2番6	同左
	地目	宅地	
	地積	165.94㎡	
2	所在	松山市久谷町 甲2番地6	
	家屋番号	甲2番6	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺2階建	同左
	床面積	1階　61.90㎡ 2階　45.13㎡ 107.03㎡	

番号	特記事項

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「鷹ノ子」駅の南東方・道路距離約7.6ｋｍ 最寄バス停「小村」の南東方・約4.1ｋｍ（徒歩約51分） （別添「位置図」参照）
付近の状況	重信川の南側、松山市南端の久谷地区にあって、農家集落地域内に開発された住宅団地である。松山市郊外の都市計画区域外に存し、住宅需要は限定的であることから、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　都市計画区域外※下記「特記事項」参照 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制　なし その他の規制
画地条件	地積：165.94㎡ 間口：約14.7m、奥行：約11.2m 形状：ほぼ整形 地勢：概ね平坦
接面道路の状況	西側：幅員約5.0m道路 舗装：あり 歩道：なし 接面状況：中間画地・等高接面
土地の利用状況	物件２の建物（戸建住宅）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：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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・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できなかったが、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。 ・上記「都市計画区分」について、物件１の北東側一部は市街化調整区域（建ぺい率：70%，容積率：200%）に該当しているが、過半は都市計画区域外に属する。 ・地積測量図等に記載のある東側農道は、物件１に対して2m以上低位に存する。 ・関係人からの聴取によると、物件１の東側境界付近について、地盤沈下の兆候が認められるとのことであるが、詳細は別途専門家による調査を要する。 ・物件１の南側部分には、工作物2基（カーポート及びサイクルポート）の設置が認められる。

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)：　平成 10年12月3日新築 経　過　年　数：　27 年 経済的残存耐用年数：　6 年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：サイディング等 内　　壁：ビニルクロス等 天　　井：ビニルクロス等 床　　：フローリング等 設　　備：電気・給排水・衛生設備、ｼｽﾃﾑｷｯﾁﾝ、ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ、自動洗浄機付きﾄｲﾚ、太陽光発電設備 そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階　61.90㎡ 2階　45.13㎡ 107.03㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	空家の状態であり、現在は相続財産清算人が管理している（多量の残置物有）。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	・所有者は、1階リビングで、死後10日程度経過した時期（令和6年8月9日頃に亡くなられたと推定）に安否確認により発見されている（特殊清掃済み）。 ・屋根等に太陽光発電設備が設置されているが、設備の権原等具体的な詳細は不明である。 ・登記内容と異なる増築等は現地調査の結果、確認されなかった。なお、目的土地は都市計画区域外等に存し、建築当時は建築確認不要であったが、建築基準法改正（令和7年4月1日施行）により、今後同規模同用途（木造2階建住宅）の建て替えを行う場合は建築確認を要する。 ・目的建物の建築時期，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。

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	32,800	0.90	165.94	0.95	4,650,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　　松山（県）-52

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
33,200円／㎡ ×	98.8 ／ 100 ×	100 ／ 100 ×	100 ／ 100 ＝	32,800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 ： 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 ： 地盤の状態等を考慮した。
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	210,000	107.03	0.15	3,370,000

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27年、　経済的残存年数6年、　残価率0%
観察減価法（保守管理の状況　やや劣る）による補正　▲20%と査定した。

・ 現価率 ＝{0%＋(1　−0%)×(　6年／　(27年＋ 6年)　)　}×(1−20%)
＝0.15

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	4,650,000	0.55	法定地上権	2,560,000

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	4,650,000	-2,560,000		0.70	0.6	880,000
2	3,370,000	+2,560,000	1.00	0.70	0.6	2,490,000
一括価格(合計)						3,370,000

ウ 占有減価修正 ： 特にない

エ 市場性修正 ： 心理的瑕疵物件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　地価調査価格　松山(県)-52

所　　在：松山市東方町甲1297番1

価　　格：　33,200　円／㎡

位　　置：伊予鉄道高浜横河原線「鷹ノ子」駅の南方約5ｋｍ

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：　336 ㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北4.0m市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１	1,908,310円
物件２	2,272,506円

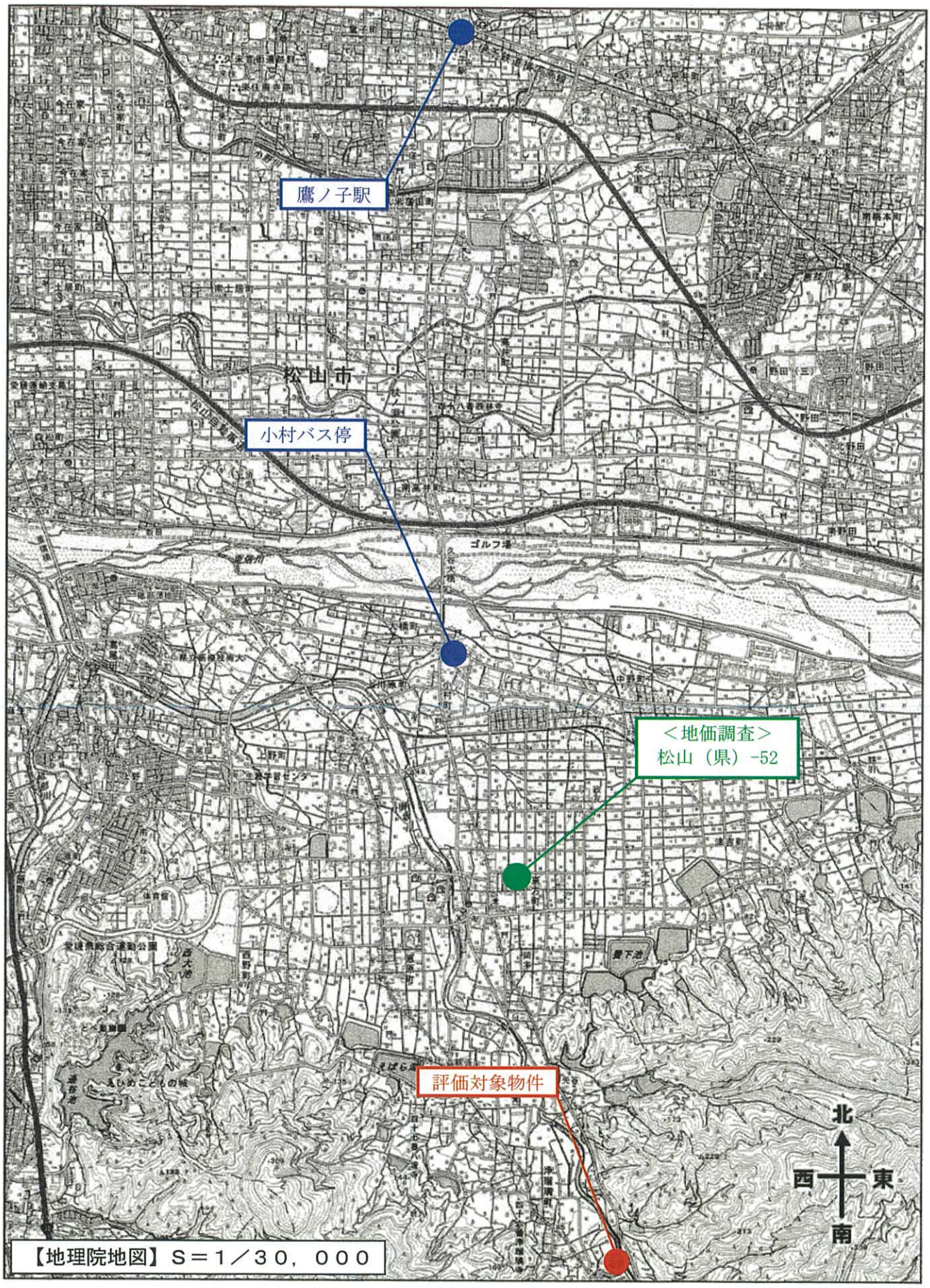
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料

資料１	位置図
資料２	公図(写)
資料３	地積測量図(写)
資料４	建物図面・各階平面図(写)

以　上

資料１　位置図

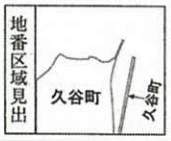


資料２　公図(写)

Ａ３版をＡ４版に縮小



（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	松山市久谷町				地番	甲2番6		
出力尺縮	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6月4日
松山地方法務局砥部出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/2)

公用

公用

登記年月日：平成8年4月15日

207981

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6月4日　松山地方法務局証憑出張所
登記官

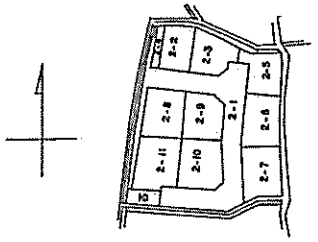
前 甲2　後.新

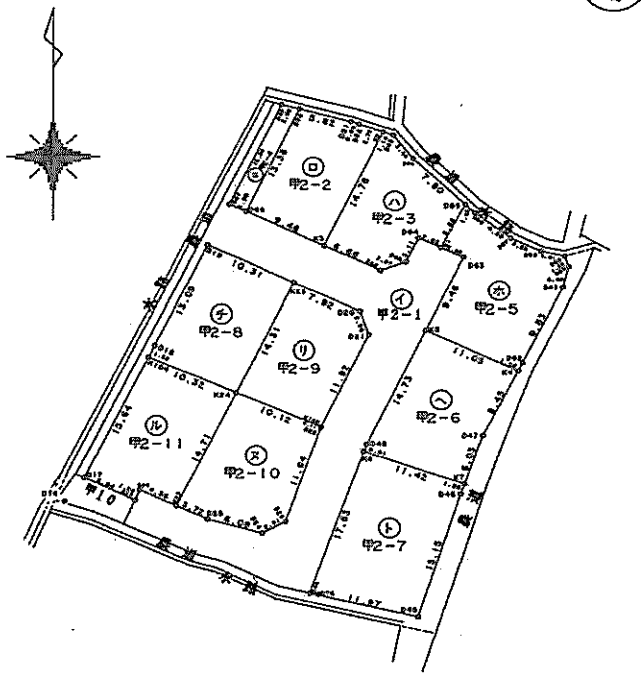
土地所在図 地積測量図 1/2

地番	甲2-1、甲2-2、-3、-4、-5、-6、-7、-8、-9、-10、-11
土地の所在	松山市久谷町

1/2

分筆地形図　地図番号　A1









境界点表

P 1	DT4	X座標	106.174	P 1 から P 2 の方向角			
		Y座標	60.743				
P 2	DT6	X座標	97.185	111-50-41			
		Y座標	116.185				
境界点		点間距離 P-1	点間距離 P-2	方向角 P-1	方向角 P-2		
KE4		72.36	25.34	55-53-14	332-11-06		
DT7		3.44	72.80	37-24-31	286-27-14		

境界確認書
松局建設第５４０１号
平成７年５月３０日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

H8.4.15 4　№ 013268

7.2. 400番

請求番号：7-2　(1/2)

資料３　地積測量図（写）

A３版をA４版に縮小

A３版をA４版に縮小

公用

登記年月日：平成8年4月15日

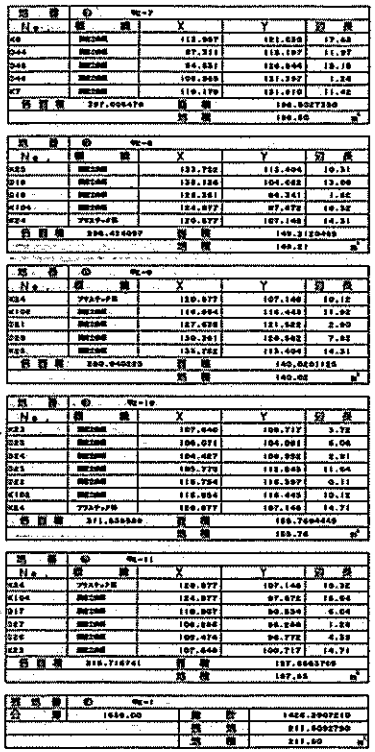
207982

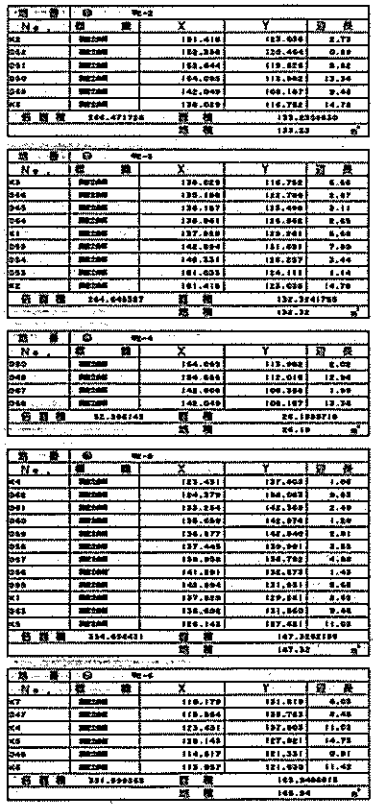
前 甲2　　後、新

土地所在図
地積測量図 2/2

地番	甲2-2, -3, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11、甲2-1
土地の所在	松山市久谷町

2/2





作製者	[redacted]
申請人	[redacted]
縮尺	1/

（受検県土地家屋調査士会用紙）

H8.4.15　4　№ 013274

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6月4日　松山地方法務局長部出張所　登記官　[redacted]

請求番号：7-2　(2/2)

資料４　建物図面・各階平面図(写)

Ａ３版をＡ４版に縮小

