令和　８年（ケ）第　　４８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　千　場　勇　太

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）
1～5	3,430,000 2,744,000	一括	686,000	142,786	0
1	1,210,000				
2	30,000				
3	160,000				
4	700,000				
5	1,330,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４０８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１２．００平方メートル

２　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４０９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．５３平方メートル

３　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４０９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７３．８２平方メートル

４　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８８．０４平方メートル

５　所　　在　　西条市中野字中ノ段　甲１４１０番地１、甲１４０９番地１、甲１４０８番地１

　　家屋　番号　　甲１４１０番１

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　２６５．２９平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１６８平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３９．２０平方メートル

（現況）

不存在

符　　号　　４

種　　類　　車庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　３３．８５平方メートル

（現況）

不存在

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　千　場　勇　太

1　不動産の表示
【物件番号１～５】
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１～４】
本件所有者が占有している。
【物件番号５】
[redacted]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
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　　４８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４０８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１２．００平方メートル

２　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４０９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５．５３平方メートル

３　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４０９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７３．８２平方メートル

４　所　　在　　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　　甲１４１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８８．０４平方メートル

５　所　　在　　西条市中野字中ノ段　甲１４１０番地１、甲１４０９番地１、甲１４０８番地１

　　家屋　番号　　甲１４１０番１

　　種　　類　　居宅

令和　8年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　２６５．２９平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　約１６８平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３９．２０平方メートル

（現況）

不存在

符　　号　　４

種　　類　　車庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　３３．８５平方メートル

（現況）

不存在

令和　８年（ケ）第　４８号
令和　８年　８月１２日受理
令和　８年　９月１１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　　48号

物　件　目　録

1　所　　在　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　甲１４０８番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６１２．００平方メートル

2　所　　在　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　甲１４０９番3

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３５．５３平方メートル

3　所　　在　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　甲１４０９番4

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７３．８２平方メートル

4　所　　在　西条市中野字中ノ段

　　地　　番　甲１４１０番1

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８８．０４平方メートル

5　所　　在　西条市中野字中ノ段　甲１４１０番地1、甲１４０９番地1、甲１４０８番地1

　　家屋　番号　甲１４１０番1

　　種　　類　居宅

令和　８年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　　２６５．２９平方メートル
　　２階　　８２．０８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　２

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３９．２０平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　車庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　３３．８５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１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）□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（物件２、３） □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（亡 A 相続財産）　□その他の者 上記の者が、物件２～４土地上に下記物件５建物を所有するなどして、物件１～４土地を同建物の敷地等として占有している。 □「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５
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（■主である建物　■附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階 約１６８㎡・２階 ８２.０８㎡ 附属建物 符号２、４は取り壊されて、現存しない。
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（ B ） 上記の者が、主である建物を 居宅 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

占有者及び占有権原（物件５関係）

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

■関係人（■ B （占有者））の陳述

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和７年９月５日頃 （登記名義人が「亡 A 相続財産」と変更された原因日付）
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

（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 （被相続人の妻）	1　私は、本件被相続人 A の妻です。 令和７年９月５日に夫が亡くなり、引き続き、物件５主である建物に無償で住んでいます。 現在、一人暮らしです。 2　本件土地について、境界争いや近隣との揉め事などはありません。 3　令和２年頃、分筆前の目的外土地（地番：甲 1409 番１）から物件２、３土地が分筆されていますが、これは同土地上に物件５主である建物の一部が建っており、同建物が建っていない分筆後の同目的外土地のみを任意売却することを検討していたためです。 物件３土地と同目的外土地との境界は、物件３土地の境界付近に設置している塀の西側の線だと思います。 4　物件４土地への進入路は、東側にある農道のほか、物件１、４土地の東側部分の一部も含まれています。この進入路部分を経由して、物件４土地内に水道を引き込んでいます。 5　主に物件１土地上に設置されている太陽光発電設備は、平成２８年頃、夫が融資を受けて設置しました。残債務も残っていると思います。過去に、夫が「太陽光発電設備は私の所有物であり、同設備は目的外動産に当たり、敷地部分と共に売られることは承諾できない。」旨述べていたのであれば、そのとおりなのだと思います。 同設備の設置から約１０年が経過し、メーターの取替時期が到来している模様です。業者が取替費用の見積もりをしましたが、それ相当な金額であったため、私が当該費用を立て替えて、メーターの取替えはしていません。現在、同設備による売電はしていない状況です。 6　本件建物のうち、平成２８年頃、主である建物の東側部分を取り壊しました。また、附属建物符号２の物置及び同符号４の車庫も取り壊しています。その時期は、主である建物の東側部分を取り壊した数年前頃と思います。 7　主である建物に未登記の増築はしていません。平成１０年頃、台所をリフォームしました。 主である建物の不具合としては、ペットによる壁クロスや床に引っかきキズがあります。また、屋外のテラス部分から雨漏りします。 8　物件４土地の北東側に祠があります。 9　本件物件において、これまでに事件や事故はありません。 また、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

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】

西条市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：なし）に位置している。

3【接　道】

東側において、幅員約５ｍの舗装市道（建築基準法 42 条１項１号道路）に接面している。

4【本件土地の利用状況・範囲等】

(1)　物件１土地は、主として太陽光発電設備用地として利用されており、東部が通路となっている。

物件２土地は、物件５主である建物の敷地として利用されている。

物件３土地は、南部が同設備用地として利用されている。

物件４土地は、主として物件５主である建物の敷地として利用されており、南部が同設備用地として、東部が通路として利用されている。

(2)　法務局には、法 14 条１項地図、物件２、３土地の地積測量図及び建物図面（ただし、物件２，３土地分筆前のもの）が備え付けられている。

5【本件建物の状況・不具合等】

(1)　物件５主である建物の１階東側部分は、関係人の陳述によると、平成２８年頃に取り壊されており、現況上、１階の床面積は約 168 ㎡（概則）となっている。

また、附属建物符号２、４については、詳細な時期は不明であるが取り壊されている。

(2)　物件５主である建物は、全体的に経年（建築年月日：年月日不詳新築、登記上、昭和５７年１０月３０日変更、一部取毀、増築、平成９年２月４日増築）劣化が認められたほか、関係人の陳述のとおり、ペットによる壁クロス等に損傷を認めた。

6【本件建物の占有権原について】

物件５主である建物につき、**B**が占有している。

占有権原については、占有者は被相続人の配偶者であり、黙示の合意があるとみなし、使用貸借とした。

7【その他】

(1)　物件１、３及び４土地上に、太陽光発電設備が設置されている。

(2)　物件３土地の西側境界付近に設置されている塀の笠木部分が、目的外土地（地番：甲 1409 番１、宅地、491.36 ㎡、登記上の所有者：**A**）上にはみ出している可能性がある。

(3)　物件４土地の北東部に祠が存する。

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）

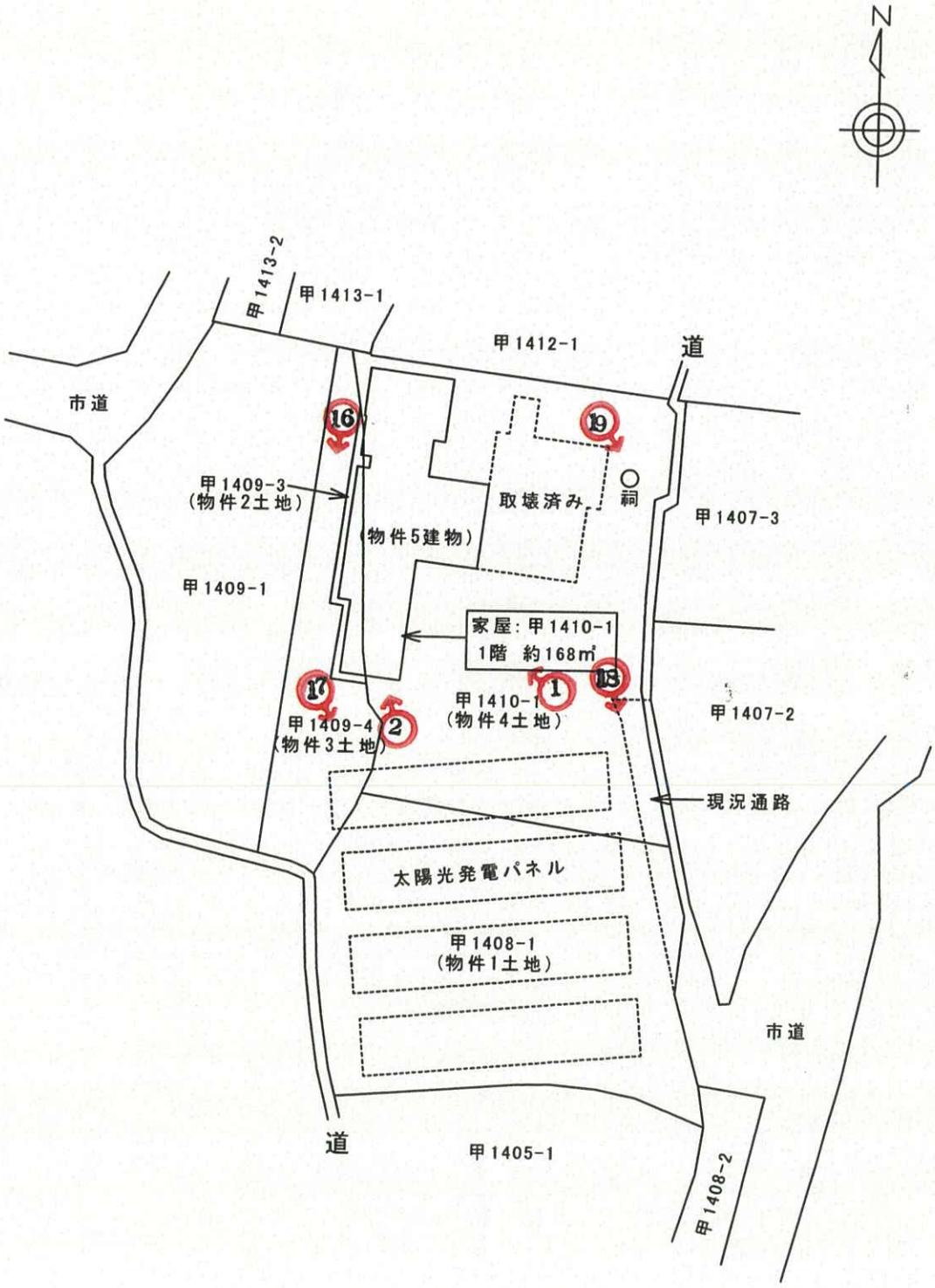
調　査　の　経　過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年８月 12 日 （水） 13：20－13：40	当庁	立入期日通知書並びに法務局及び市役所に対する各種申請書作成及び送付
令和８年８月 13 日 （木） 10：50－11：00	当庁（電話）	B から受電。聴き取り調査
令和８年８月 14 日 （金） 11：10－11：30	西条市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和８年８月 14 日 （金） 11：35－11：55	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和８年８月 14 日 （金） 13：10－13：50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和８年８月 27 日 （木） 9：35－10：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、 B 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

土地建物位置関係図

〇は写真撮影方向及び番号を示す。



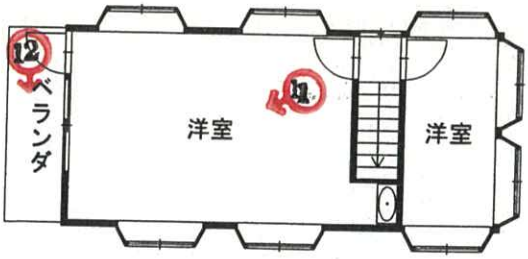
S: 1/500

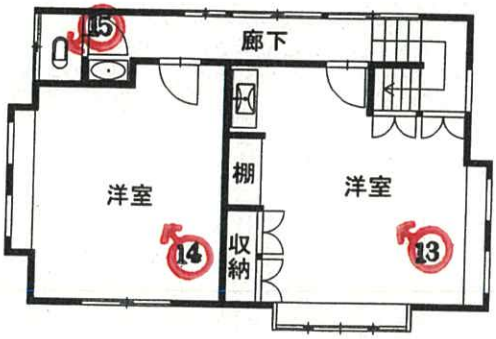
建物間取図





1 階





○は写真撮影方向及び番号を示す。

2 階

1



受命物件の状況

2



3

以下，物件５主である建物内部



4

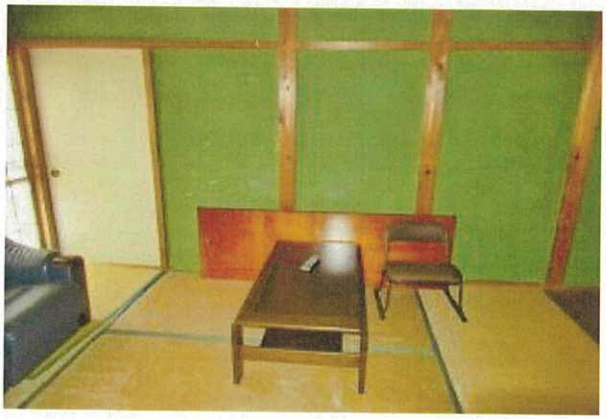


LDK

5



6



7



8



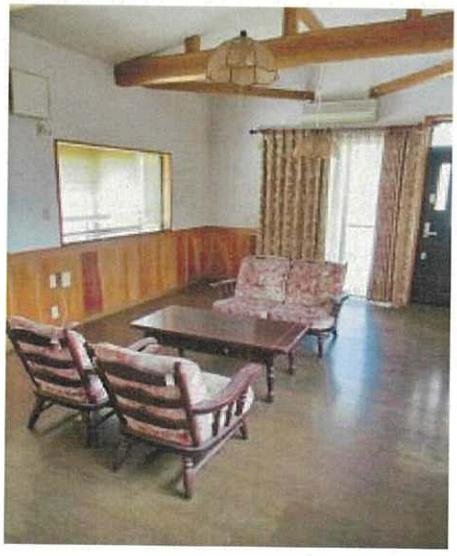
9



10



11



12



13



14



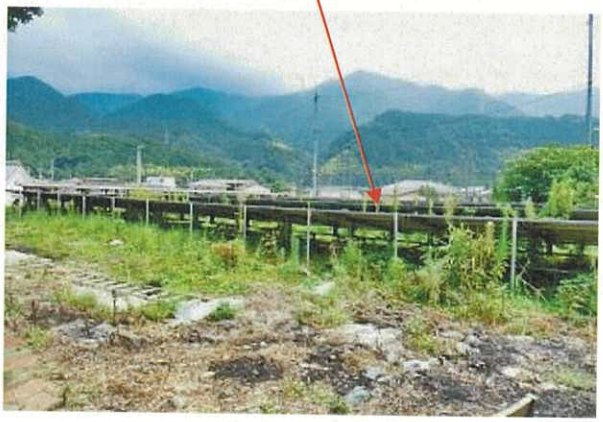
15



16



17

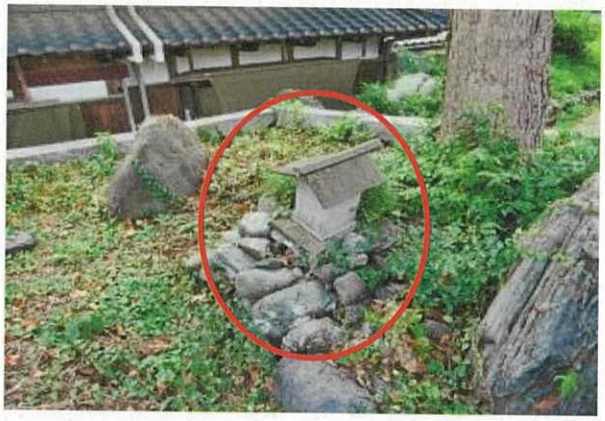


18



進入路の状況

19



祠の状況

写

令和　8年（ケ）第　48　号
令和8年8月27日現地調査
令和8年9月7日評　　価

松山地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
石川裕康　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金3,430,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金1,210,000円
物件２（土地）	金30,000円
物件３（土地）	金160,000円
物件４（土地）	金700,000円
物件５（建物）	金1,330,000円

１　一括価格は、物件１～５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２～４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５の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	西条市中野字中ノ段 甲1408番1 宅地 612.00㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	西条市中野字中ノ段 甲1409番3 宅地 35.53㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	西条市中野字中ノ段 甲1409番4 宅地 173.82㎡	同左
4	所在 地番 地目 地積	西条市中野字中ノ段 甲1410番1 宅地 788.04㎡	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	西条市中野字中ノ段甲1410番地1、甲1409番地1、甲1408番地1 甲1410番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 265.29㎡ 2階 82.08㎡ 延 347.37㎡ 2 物置 木造瓦葺平家建 39.20㎡ 4 車庫 木造スレート葺平家建 33.85㎡	1階 約168㎡ 2階 82.08㎡ 延 約250.08㎡ ※附属建物符号２及び４は既に取壊されており現存しない。

番号	特記事項
	・物件5建物の1階部分の一部は取壊されており、1階部分の現況床面積は約168㎡となっている。また、附属建物符号２及び４も既に取壊されており現存しない。

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１～４）

位置・交通	ＪＲ予讃線「伊予西条」駅の南方・道路距離約3.6km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象不動産は西条市役所の南方約4.3km（道路距離）付近の西条市中野地区に存する。対象不動産の存する地域は、周囲に農地も見られる中、市道沿いに農家住宅の多い地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約5ｍの舗装市道であり、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性についてもやや劣るものと思料する。	
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 なし 60% 200% なし 特定用途制限地域：田園居住地区 立地適正化計画：居住誘導区域外
画地条件	地積 形状	約1,609.39㎡（物件1～4一体） 不整形（間口：約13m、奥行：約57m）
接面道路の状況	東側幅員約5ｍの舗装市道に約4.5ｍ高位接面 （法第42条1項1号） ※幅員約2.6ｍの敷地内通路により平坦地部分に通じている。	
土地の利用状況	物件1土地は主として太陽光発電設備用地として利用されており、東部が通路となっている。物件2土地は物件5建物の敷地として利用されている。物件3土地は南部が太陽光発電設備用地として利用されている。物件4土地は主として物件5建物の敷地として利用されており、南部が太陽光発電設備用地として、東部が通路として利用されている。 隣接地は農家住宅地等である。	
供給処理施設	上水道　あり 都市ガス　なし（ＬＰガス） 下水道　なし（接続可） (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	○物件1、3、4土地上に、太陽光発電設備が設置されている。 ○物件3土地の西側境界付近に設置されている塀の笠木部分が、西側隣接地である地番：甲1409番1の土地上にはみだしている可能性がある。 ○目的土地の北東部に「祠」が存する。 ○西条市役所建築課によると、建築基準法上の接道義務により、目的土地における建物の建築は1棟に制限される可能性が高いとのことである。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○目的土地は土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場または事業場の敷地であった履歴を有する土地を含まない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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)：年月日不詳新築 増築年月日(登記記載)：昭和57年10月30日 一部取毀、増築 平成9年2月4日 増築 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：竪羽目板張、サイディング等 内　壁：クロス、じゅらく等 天　井：クロス、敷目板、化粧石膏ボード等 床　：畳、フローリング、塩ビシート等 設　備：電気、給排水、衛生設備その他 その他：汲取式便所
床面積(現況)	1階　約168㎡ 2階　82.08㎡ 延　約250.08㎡
現況用途等	現況用途：居宅
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は亡所有者の家族が居宅として利用しており、第三者の占有は認められない。
特記事項	○過去に目的建物内でペット（猫）が飼育されていたとのことであり、柱等に爪とぎ跡が認められた。 ○目的建物の軒天の一部に雨漏りによる腐食が認められた。 ○目的建物の1階部分の一部は平成28年頃に取壊されており、1階部分の現況床面積は約168㎡となっている。また、附属建物符号2及び4も平成28年頃に取壊されており現存しない。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 ○建築確認番号：H8.6.28第H08認建西条000136号（増築） 検査済証番号：なし 新築時の建築確認番号及び検査済証番号はなし

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１～４)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件1土地は物件5建物の土地利用権の効力は及んでいないものの、土地上に太陽光発電設備が存することから建付地に準じて評価を行った。

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	13,100	0.36	612.00	0.70	2,020,000
2	13,100	0.36	35.53	0.70	120,000
3	13,100	0.36	173.82	0.70	570,000
4	13,100	0.36	788.04	0.70	2,600,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　西条(県)-8

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

22,800円／㎡ × 98.0 ／ 100 × 100 ／ 102 × 100 ／ 167 ＝ 13,100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：接道方位を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件及び環境条件等を考慮した。

イ　個別格差：規模、形状及び高低差等を考慮して上記の通り判断した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物等の取り壊し費用相当額を考慮した。

(2)建物価格(物件５)

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、これに建物の現況より査定した現価率を乗じて、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
5	160,000	250.08	0.01	400,000

ウ　現価率

・建物の現況より現価率を上記の通り査定した。

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、建物については当該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。なお、物件5建物の土地利用権等は物件2、3、4号土地に及んでおり、物件1土地には及んでいないものと判断した。

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
2	120,000	0.55	法定地上権	70,000
3	570,000	0.55	法定地上権	310,000
4	2,600,000	0.55	法定地上権	1,430,000
計				1,810,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	2,020,000	—		1.00	0.6	1,210,000
2	120,000	−70,000		1.00	0.6	30,000
3	570,000	−310,000		1.00	0.6	160,000
4	2,600,000	−1,430,000		1.00	0.6	700,000
5	400,000	+1,810,000	1.00	1.00	0.6	1,330,000
一括価格(合計)						3,430,000

ウ 占有減価修正 ： 不要と判断した。
エ 市場性修正 ： 不要と判断した。
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（地価調査）　西条(県)-8

所　　在：西条市洲之内字森長甲289番

価　　格：22,800円／㎡

位　　置：伊予西条駅2.8km

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：362㎡

供給処理施設：下水

接面街路：南側4.1m市道

用途指定等：用途指定なし（建ぺい率：60%、容積率：200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

２固定資産税評価額（令和8年度）

	評価額
物件1	6,477,408円
物件2	376,049円
物件3	1,839,710円
物件4	8,340,615円
物件5	4,874,283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

位置略図

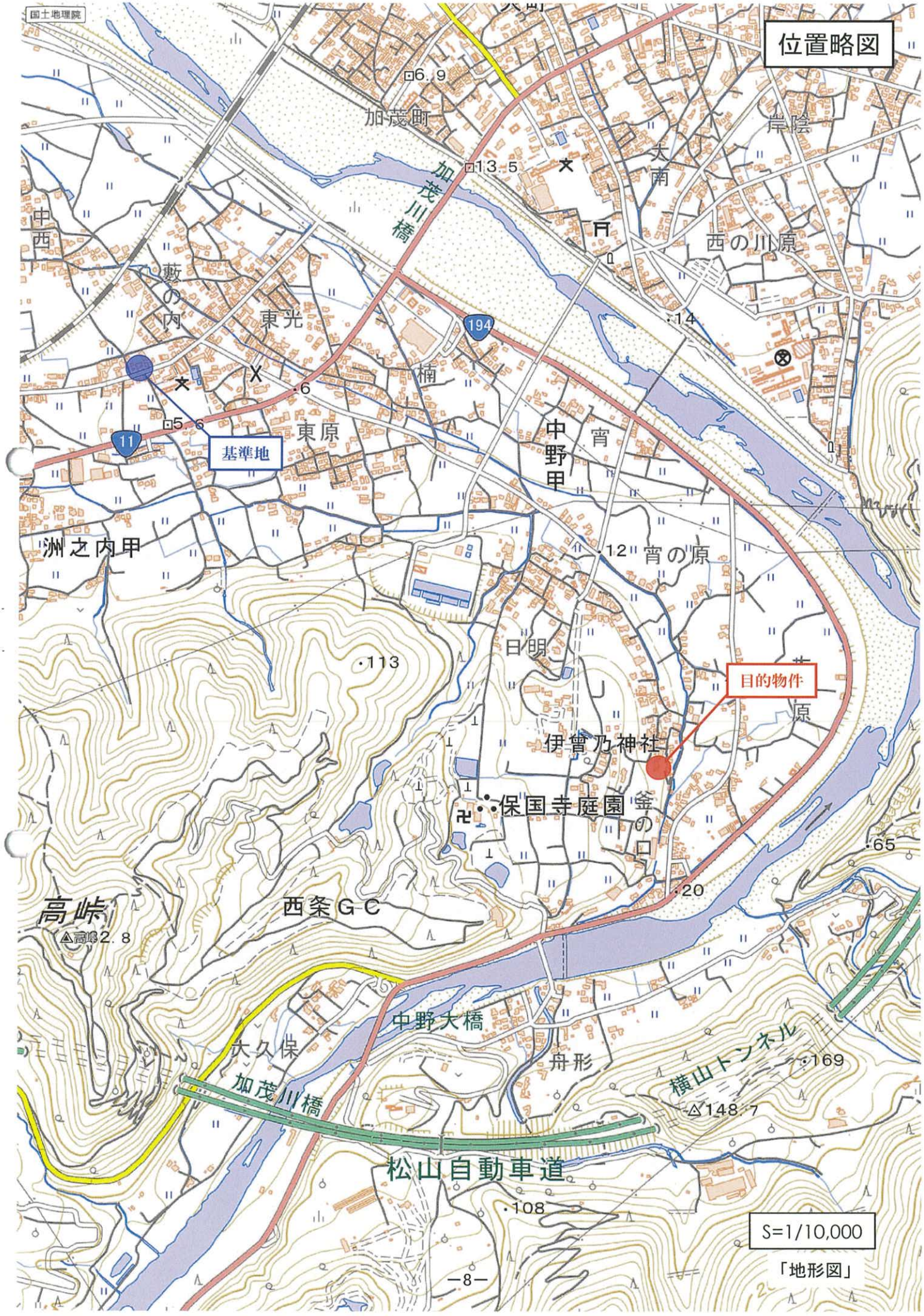
近隣図

法14条地図

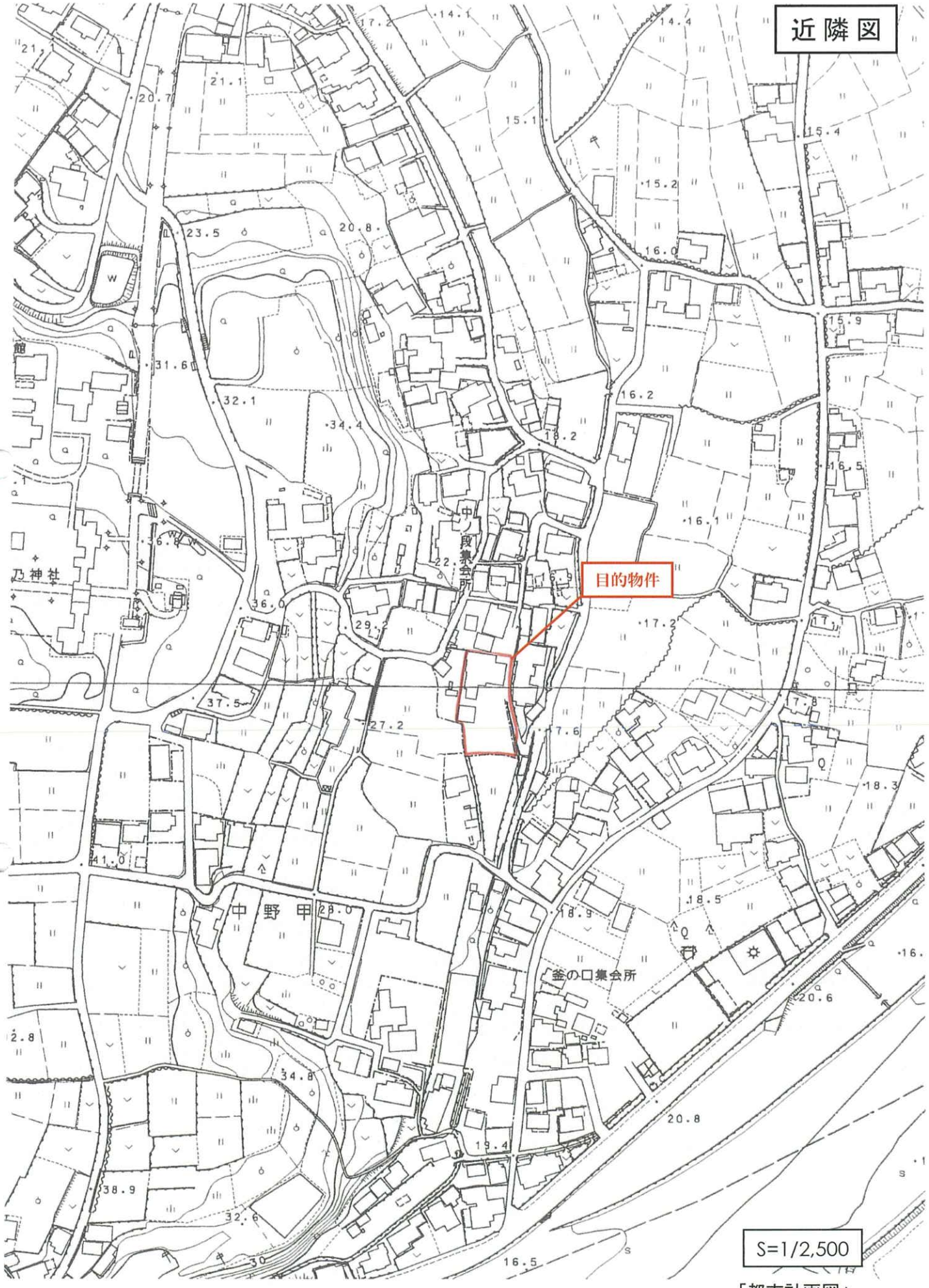
地積測量図

建物図面

以　上


位置略図
国土地理院
加茂町
加茂川橋
岸陰
大南
西の川原
中西
藪の内
東光
東原
楠
中野甲
宵
洲之内甲
宵の原
日明
目的物件
伊曾乃神社
保国寺庭園
釜の口
高峠
西条ＧＣ
中野大橋
大久保
舟形
横山トンネル
加茂川橋
松山自動車道
基準地
S=1/10,000
「地形図」
－8－

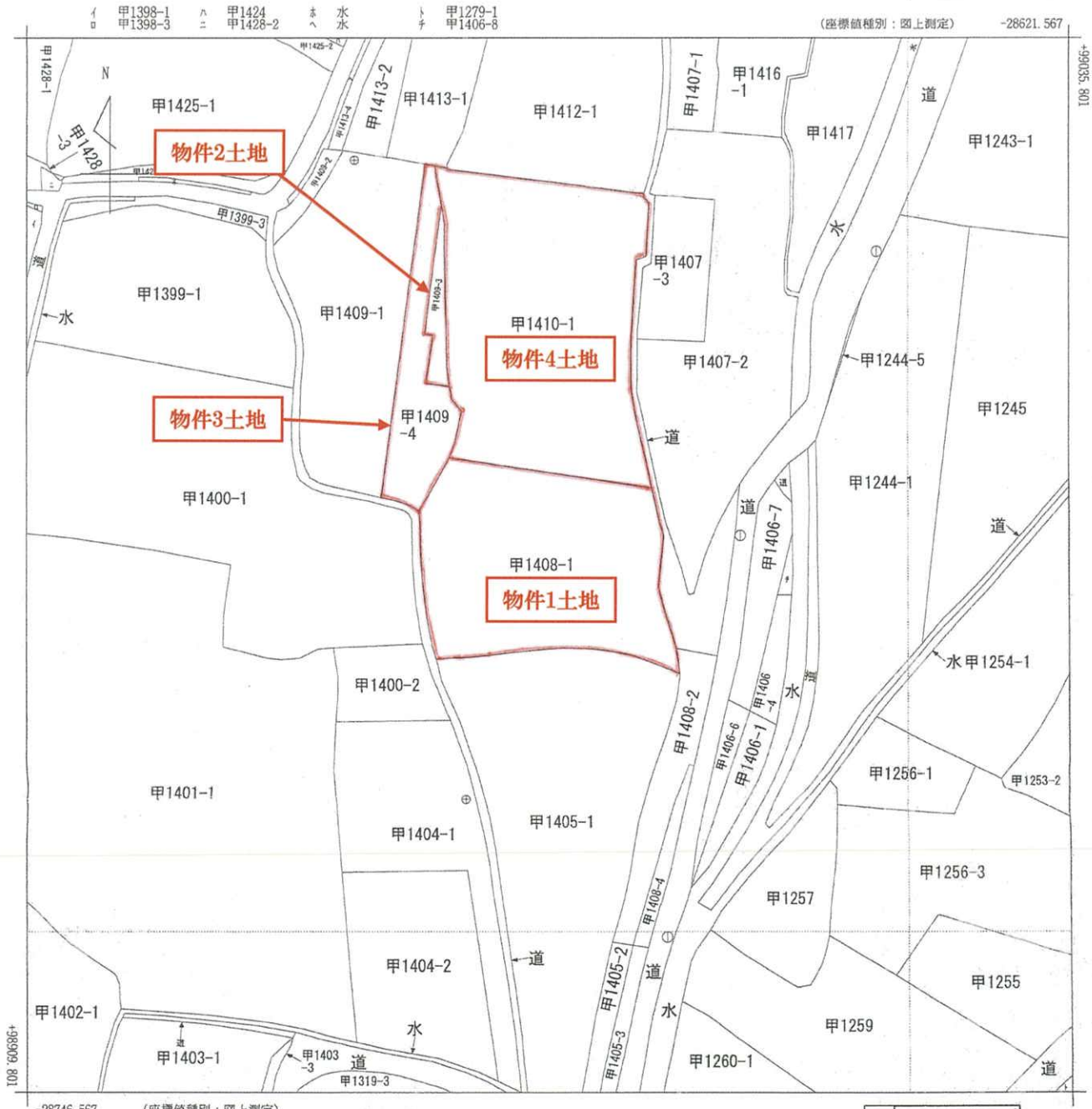
近隣図



S=1/2,500

「都市計画図」

法14条地図



地番区域見出	中野

請求部分	所在	西条市中野字中ノ段				地番	甲1408番1		
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	昭和46年11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8月13日
松山地方法務局西条支局
登記官 [redacted]

請求番号：3-1
(1/1)

※原図を70%に縮小

公用

公用

登記年月日：令和2年1月16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　松山地方法務局西条支局　登記官

地積測量図

地番	甲1409-1, 甲1409-3
土地の所在	西条市中野字中ノ段

座標求積表

地番	②甲1409-3			
測点	標識	X座標	Y座標	辺長
y508		99015.560	-28696.722	15.52
y507		99000.162	-28698.724	1.00
y506		99000.033	-28697.733	5.77
y505		98994.316	-28698.525	2.88
y504		98993.944	-28695.663	2.18
y461		98996.099	-28695.993	6.03
y462		99002.127	-28696.151	10.98
y463		99013.114	-28696.311	2.48
倍面積	71.063959	面積	35.5319795	
地積	35.53 ㎡	坪数	10.74	

使用公式　A=1/2Σ(X2-X1)(Y1-Y2)

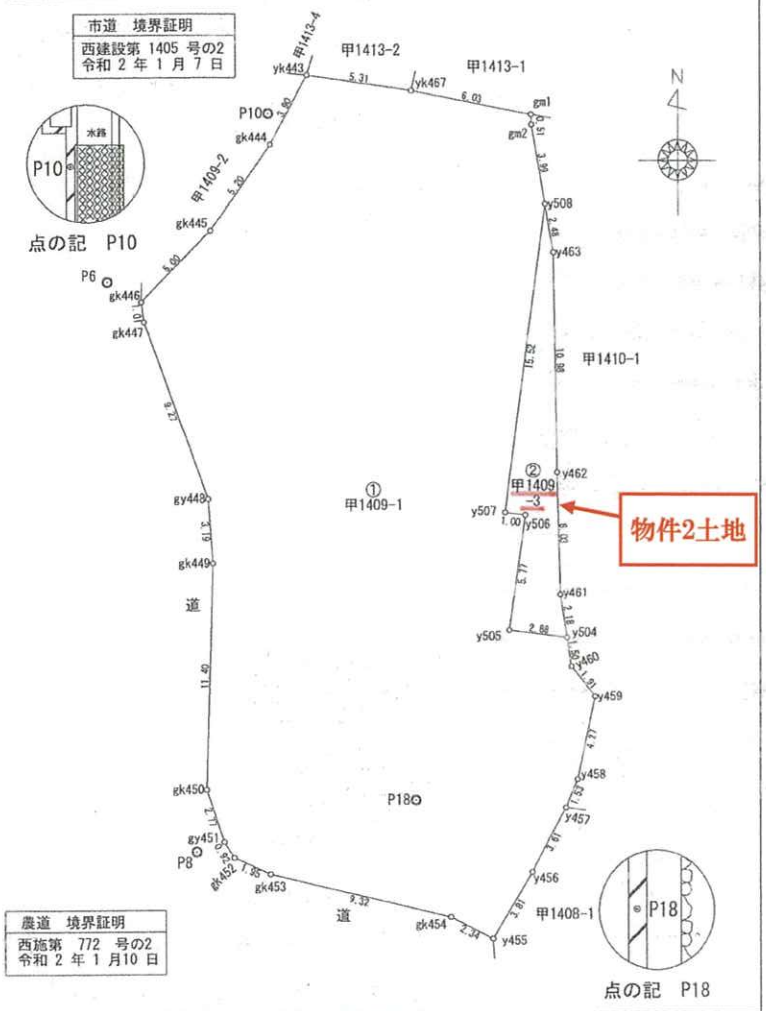
地番	①甲1409-1			
測点	標識	X座標	Y座標	辺長
yk467		99021.181	-28703.326	5.31
yk443		99021.974	-28708.577	3.90
gk444		99018.546	-28710.438	5.20
gk445		99014.270	-28713.397	5.00
gk446		99010.629	-28716.824	1.01
gk447		99009.621	-28716.690	9.27
gy448	金属鋲	99000.895	-28713.548	3.19
gk449		98997.709	-28713.320	11.40
gk450		98986.308	-28713.645	2.77
gy451	金属鋲	98983.671	-28712.790	0.92
gk452		98982.886	-28712.309	1.95
gk453		98982.085	-28710.525	9.32
gk454		98979.940	-28701.451	2.34
y455		98978.866	-28699.365	3.81
y456		98982.140	-28697.414	3.61
y457		98985.333	-28695.725	1.53
y458		98986.759	-28695.150	4.27
y459		98990.941	-28694.268	1.91
y460		98992.450	-28695.436	1.50
y504		98993.944	-28695.663	2.88
y505		98994.316	-28698.525	5.77
y506		99000.033	-28697.733	1.00
y507		99000.162	-28698.724	15.52
y508		99015.560	-28696.722	3.99
gm2		99019.496	-28697.384	0.51
gm1		99020.014	-28697.404	6.03
倍面積	1330.381439	面積	665.1907195	
地積	665.19 ㎡	坪数	201.22	

準拠点一覧

測点名	点属性	X座標	Y座標
P10	準拠点鋲	99020.095	-28710.534
P18	準拠点鋲	98985.744	-28703.188
P6	金属鋲	99011.649	-28718.532
P8	金属鋲	98983.185	-28714.155

引照点表

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	P18	P10	35.128	00-00-00
y504			11.129	54-36-45
y505			9.758	40-36-56
y506			15.294	32-58-01
y507			15.092	29-16-22
y508			30.508	24-18-22



世界測地系任意座標

作成者	[redacted]	測量年月日 令和2年1月4日 （令和2年1月10日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]

※原図を70%に縮小

地積測量図

請求番号：3-2

公用

登記年月日：令和2年2月19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　松山地方法務局西条支局　登記官

地積測量図

地番	甲1409-1, 甲1409-4
土地の所在	西条市中野字中ノ段

座標求積表

地番	②甲1409-4			
測点	標識	X座標	Y座標	辺長
k490		99020.285	-28698.781	40.10
k491		98980.504	-28703.837	2.45
gk454		98979.940	-28701.451	2.34
y455		98978.866	-28699.365	3.81
y456		98982.140	-28697.414	3.61
y457		98985.333	-28695.725	1.53
y458		98986.759	-28695.150	4.27
y459		98990.941	-28694.268	1.91
y460		98992.460	-28695.436	1.50
y504		98993.944	-28695.663	2.88
y505		98994.316	-28698.525	5.77
y506		99000.033	-28697.733	0.99
y507		99000.162	-28698.724	15.52
y508		99015.560	-28696.722	3.99
gm2		99019.496	-28697.384	0.51
gm1		99020.014	-28697.404	1.40
倍面積	347.640165	面積	173.8200825	
地積	173.82 ㎡	坪数	52.58	

使用公式　A=1/2Σ(X2-X1)(Y1-Y2)

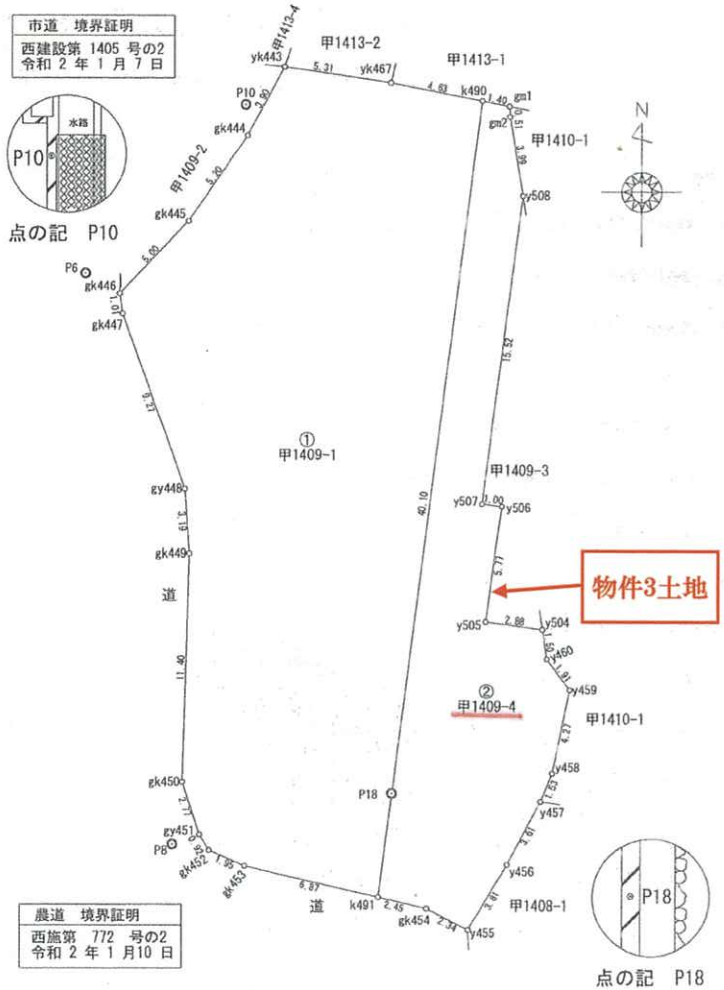
地番	①甲1409-1			
測点	標識	X座標	Y座標	辺長
k490		99020.285	-28698.781	4.63
yk467		99021.181	-28703.326	5.31
yk443		99021.974	-28708.577	3.90
gk444		99018.546	-28710.438	5.20
gk445		99014.270	-28713.397	5.00
gk446		99010.629	-28716.824	1.01
gk447		99009.621	-28716.690	9.27
gy448	金属鋲	99000.895	-28713.548	3.19
gk449		98997.709	-28713.320	11.40
gk450		98986.308	-28713.645	2.77
gy451	金属鋲	98983.671	-28712.790	0.92
gk452		98982.886	-28712.309	1.95
gk453		98982.085	-28710.525	6.87
k491		98980.504	-28703.837	40.10
倍面積	982.739411	面積	491.3697055	
地積	491.36 ㎡	坪数	148.63	

準拠点一覧

測点名	点属性	X座標	Y座標
P10	準拠点鋲	99020.095	-28710.534
P18	準拠点鋲	98985.744	-28703.188
P6	金属鋲	99011.649	-28718.532
P8	金属鋲	98983.185	-28714.155

引照点表

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	P18	P10	35.128	00-00-00
k490			34.821	19-20-29
k491			5.281	199-07-37



世界測地系任意座標

作成者	[redacted]	測量年月日 令和2年2月15日（令和2年2月16日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地積測量図

※原図を70%に縮小

[redacted]

[redacted]

請求番号：3-3

公用

登記年月日：平成10年4月14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。

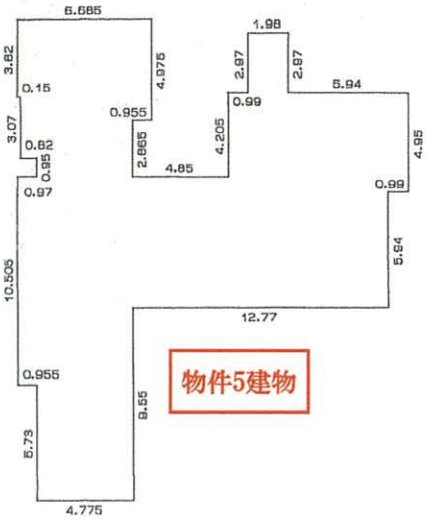
令和8年8月13日　松山地方法務局西条支局　登記官

440451

各階平面図

主たる建物

1階



求積表

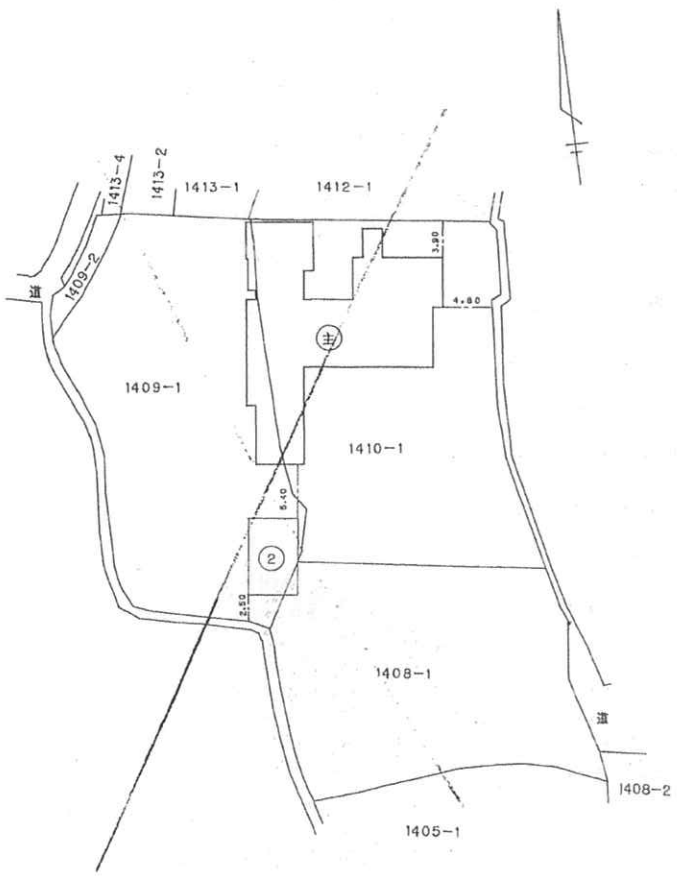
イ)	0.15	× 3.82	=	0.5730
ロ)	0.955	× 10.505	=	10.032275
ハ)	0.82	× 6.89	=	5.6498
ニ)	0.015	× 16.235	=	0.243525
ホ)	4.76	× 24.075	=	114.59700
ヘ)	4.85	× 6.685	=	32.42225
ト)	0.99	× 10.89	=	10.7811
チ)	1.98	× 13.86	=	27.4428
リ)	4.95	× 10.89	=	53.9055
ヌ)	0.99	× 4.95	=	4.9005
ル)	0.955	× 4.975	=	4.751125
	合計			265.298875
	床面積			265.29㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	年 4 月 5 日作製	縮尺	1/250

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

家屋番号	甲1410－1
建物の所在	西条市中野字中の段甲1410番地1、甲1409番地1、甲1408番地1

~~建物図面~~ (1/2)



申請人	[redacted]	縮尺	1/500

9　№ 008715　H10.4.14　9.1. 200枠

建物図面

※原図を70%に縮小

請求番号：3-5

(1/2)

公用

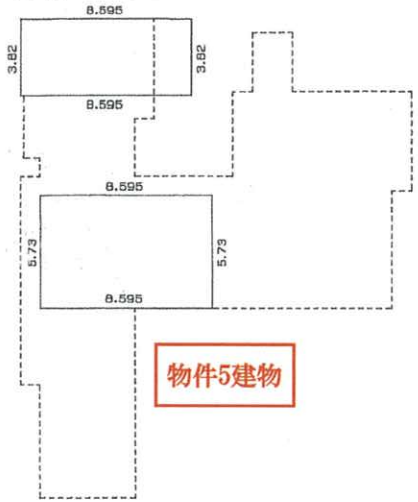
登記年月日：平成10年4月14日

440452

各階平面図

家屋番号	甲1410－1	~~建物図面~~ (2/2)
建物の所在	西条市中野字中の段甲1410番地1、甲1409番地1、甲1408番地1	

2階



求積表

イ)	8.595	× 3.82	=	32.83290
ロ)	8.595	× 5.73	=	49.24935
合計				82.08225
床面積				82.08㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 年 月 日作製)	縮尺 1/250	申請人 [redacted]	縮尺 1/

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

9 № 008716 H10.4.14 9.1. 200枚

建物図面

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 松山地方法務局西条支局 登記官 [redacted]

※原図を70%に縮小

請求番号：3-5

(2/2)