

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 7 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 7 年 5 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 7 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市喜田村六丁目
地 番 399番1
地 目 宅地
地 積 880.81平方メートル
- 2 所 在 今治市喜田村六丁目 400番地、399番地1
家屋 番号 400番
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 243.81平方メートル
2階 223.56平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 50.05平方メートル
2階 50.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市喜田村六丁目
地 番 3 9 9 番 1
地 目 宅地
地 積 8 8 0 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 今治市喜田村六丁目 4 0 0 番地、3 9 9 番地 1
家屋 番号 4 0 0 番
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 3 . 8 1 平方メートル
2 階 2 2 3 . 5 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 0 5 平方メートル
2 階 5 0 . 0 5 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 2 月 1 9 日受理
令和 7 年 3 月 1 3 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

物 件 目 録

- 1 所 在 今治市喜田村六丁目
地 番 399 番 1
地 目 宅地
地 積 880.81 平方メートル
- 2 所 在 今治市喜田村六丁目 400 番地、399 番地 1
家屋 番号 400 番
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 243.81 平方メートル
2 階 223.56 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 50.05 平方メートル
2 階 50.05 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	今治市喜田村六丁目1番22号				
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記土地所有者会社が、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					
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 上記建物所有者会社が、本主である建物を事務所・居宅、附属建物を倉庫として管理占有している（ただし、同会社は既に廃業し、事務所・倉庫は稼働していない。また、居宅部分に居住者はなく、当該建物全体として空き家であり、いずれも残置物が存する状況である。）。 ☐ 「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	所在につき、400番の合筆により、現況は「今治市喜田村六丁目399番地1」				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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
 （ 2 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者会社代表者)	1 私は、所有者会社の井上商事株式会社の代表者です。 弊社はタオルの製造卸を業としてきましたが、令和6年2月8日頃廃業し、同年4月26日裁判所で破産手続開始決定を受けました。 2 現在、本件物件は空き家です。事務所や倉庫部分は、弊社廃業後は使用してなく、居宅部分は弊社役員の両親が住んでいましたが、令和6年9月頃に転居しました。 本件物件に関し、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件物件の不具合としては、 主である建物について、2階の浴室付近の配管に水漏れが発生し、階下へ漏れていました。1階の当該天井部分は補修しましたが、配管の水漏れ発生箇所は不明です。 主である建物の外壁等において、鉄筋が剥き出しになっています。水漏れ等により、コンクリートの鉄筋が爆裂している可能性があります。 また、大雨時には、本件土地上に排水設備がないため、主である建物の西側の土地部分に雨水が滞留します。 4 本件物件内にリース物件はありません。 5 床版の設置及び使用に関し、市の法定外公共用財産の占用許可は得ています。しかし、有効期限の到来により、更新手続を行う必要があります。 6 本件物件内に存する弊社関係書類及び個人情報関係書類等については、近日中に持ち出す予定です。しかし、本件競売による売却時において存在する残置物に関しては、すべて不用品ですので、買受人の方で適宜処分していただけますと幸いです。
☒ B (債務者会社破産管財人)	1 私は本件債務者井上商事株式会社の破産管財人弁護士です。 2 本件物件については、令和7年2月14日付けで財団放棄の許可を得ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見



1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

今治市役所での調査によると、本件物件は都市計画区分として市街化区域（用途地域：準工業地域）内に位置している。

3 【接道】

物件1土地の北東方において、幅員約18mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、同土地の南西方において、幅員約2.3mの舗装市道（建築基準法上の道路ではない。）に、それぞれ接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、物件2主である建物及び附属建物の敷地として利用されている。

(2) 物件1土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には地図に準ずる図面、地積測量図（ただし、地積については残地）及び建物図面（ただし、建物の床面積の積算表記は附属建物のみ）が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件2建物は空き家である。全体的に経年（登記記録上：主である建物につき昭和50年12月11日新築、附属建物につき平成2年10月15日新築）劣化を認めた。

その他、主である建物については、関係人が述べた1階天井の雨漏り痕の補修箇所（写真6番）、内壁の汚損及び外壁、庇及び基礎部分等にコンクリートの鉄筋爆裂現象等（写真4番）を認めた。

附属建物については、柱及び外階段の鉄錆を認めた。また、1、2階相互に行き来する荷物用小型軽量昇降機（写真33番）が設置されていた。

6 【法定外公共用財産の占有許可について】

北東方市道と物件1土地との間の水路上に鉄筋コンクリート製の床版が2ヶ所架橋されている。今治市役所用地管理課での調査によると、水路上の床版設置及び使用について、法定外公共用財産の占有許可を得ているものの、その更新手続を要するとのことである。

買受人は同課に対し、「法定外公共用財産占有等権利譲渡等許可申請書」の提出を要するとのことである。詳しくは同課に問い合わせされたい。

なお、占用料は無償である。

7 【その他】

(1) 物件2主である建物内には、大量の目的外動産（重量物である金庫2つを含む。写真9番）が存する。

(2) 物件1土地の南東部分に大きな庭石が存する。

以上

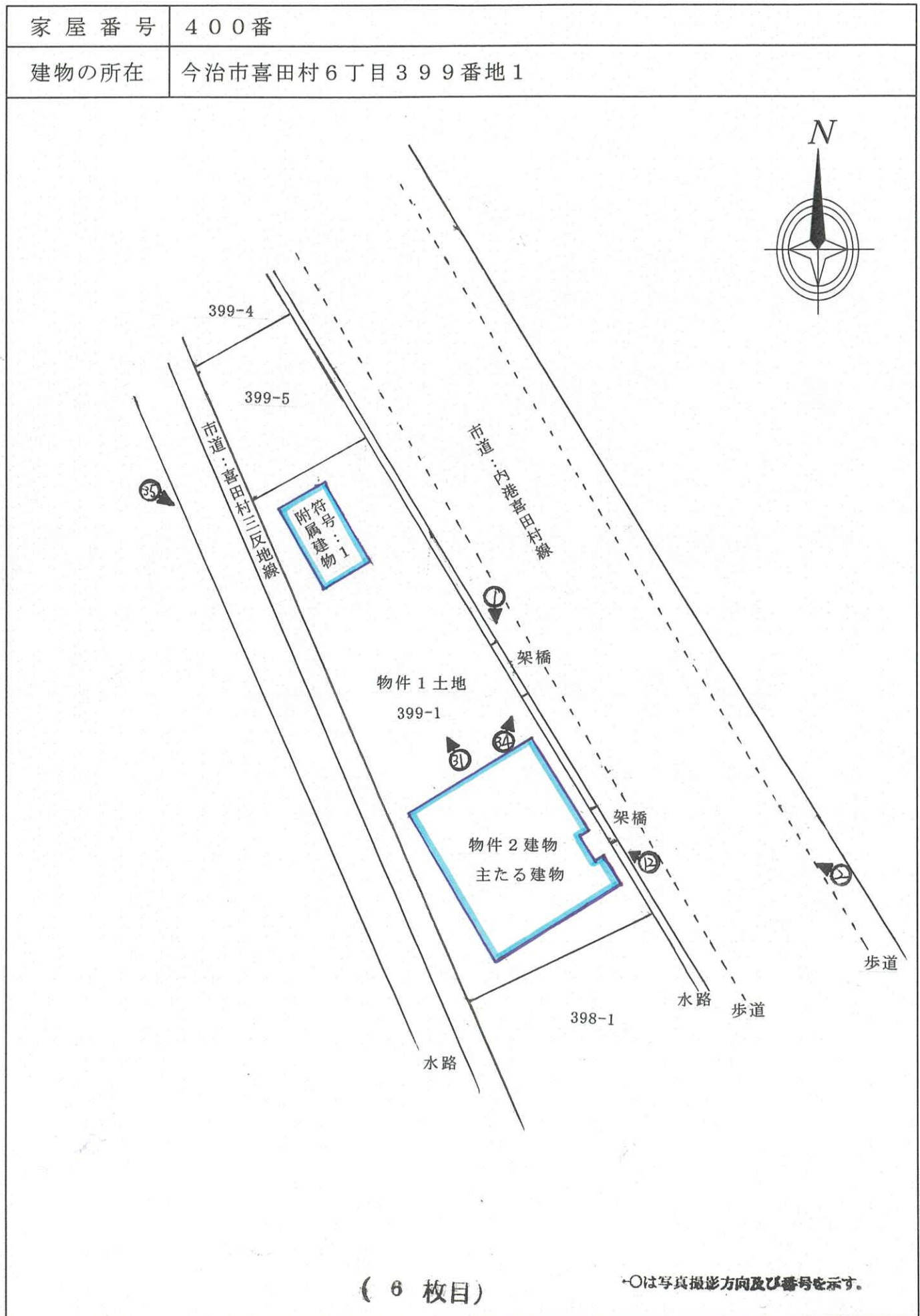
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 4 枚目）

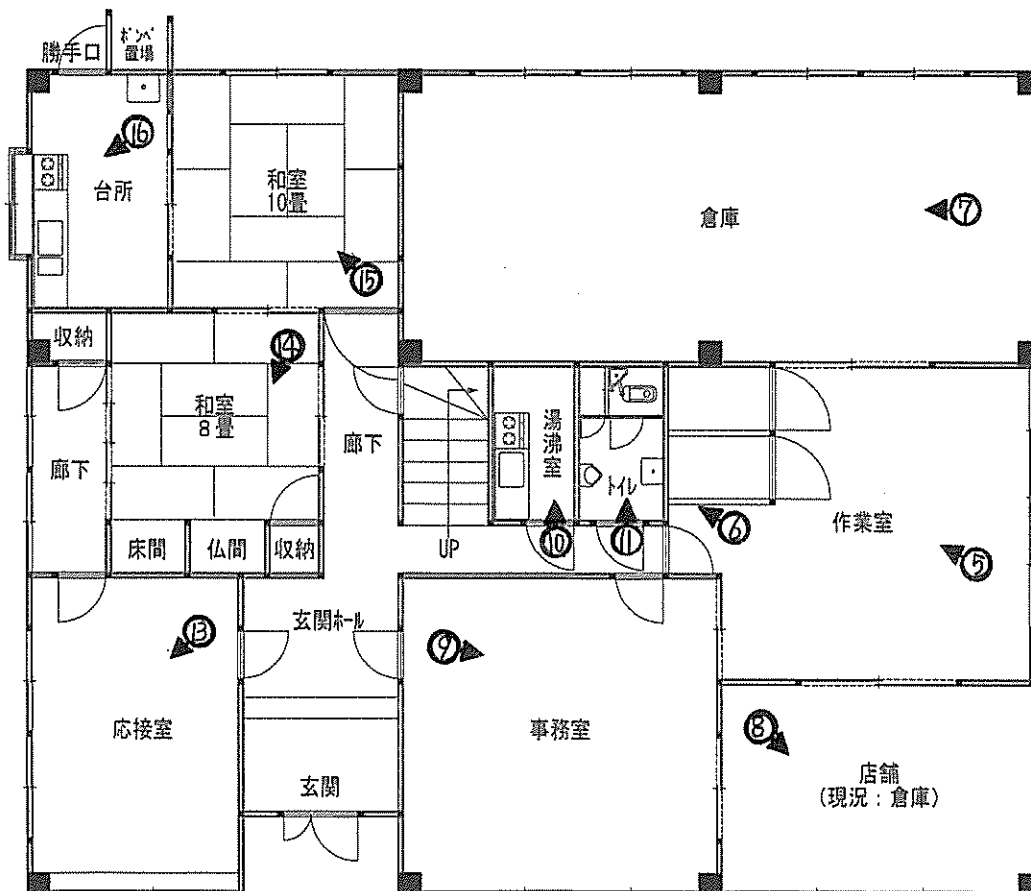
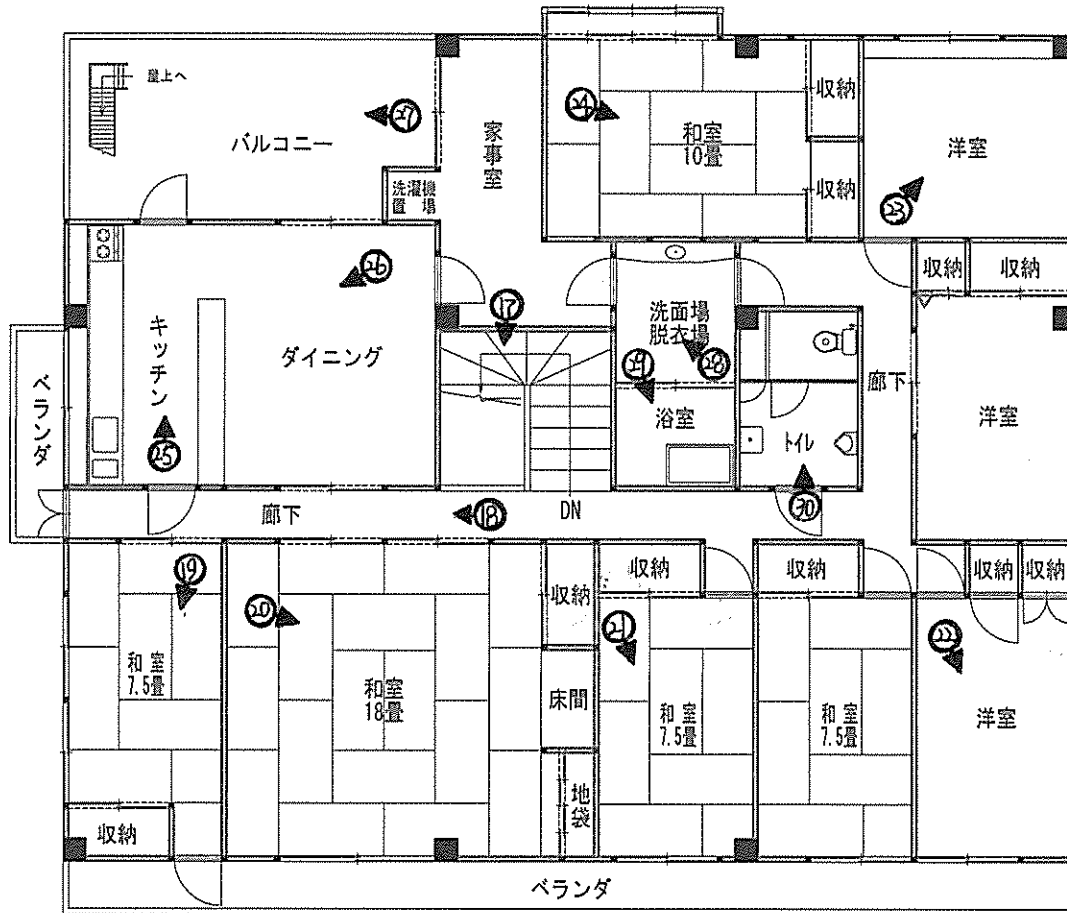
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月19日 (水) 13:40-13:50	当庁(電話)	債務者会社破産管財人 ■ B から聴き取り調査
令和7年2月20日 (木) 9:00-9:30	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査
令和7年2月20日 (木) 10:05-10:35	今治市役所	建物間取図等資料収集 公法上の規制等調査
令和7年2月20日 (木) 11:15-11:45	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和7年2月28日 (金) 9:40-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、 ■ A と面談、評価人同行
令和7年2月28日 (金) 14:15-14:30	今治市役所	用地管理課において、法定外公共用財産占用許可手続等に関する聴き取り調査
(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
(5 枚目)

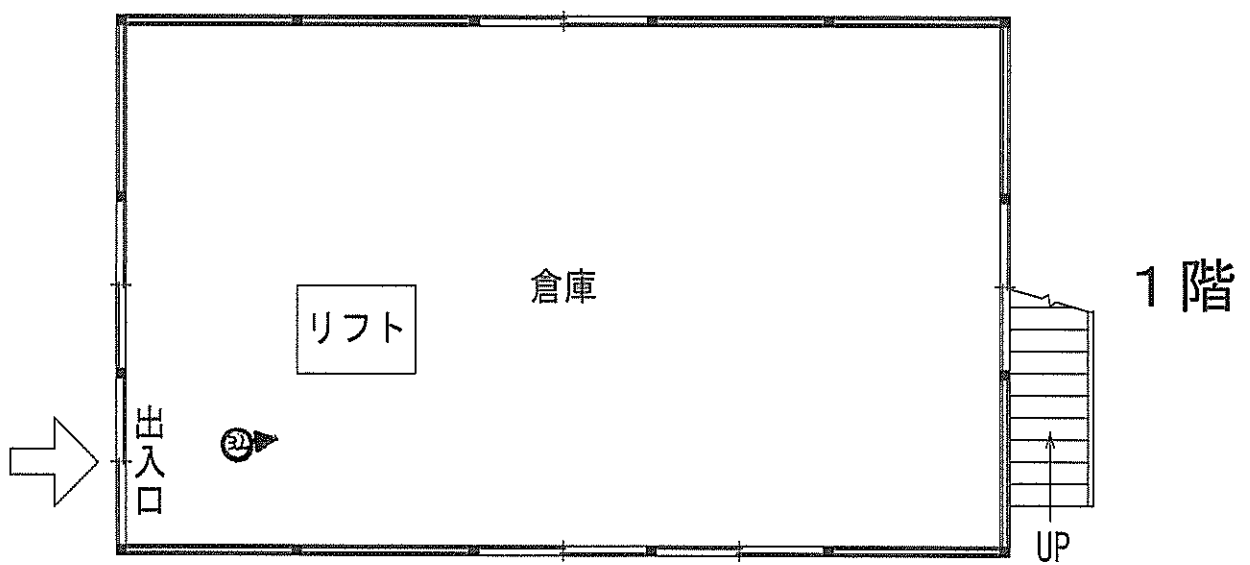
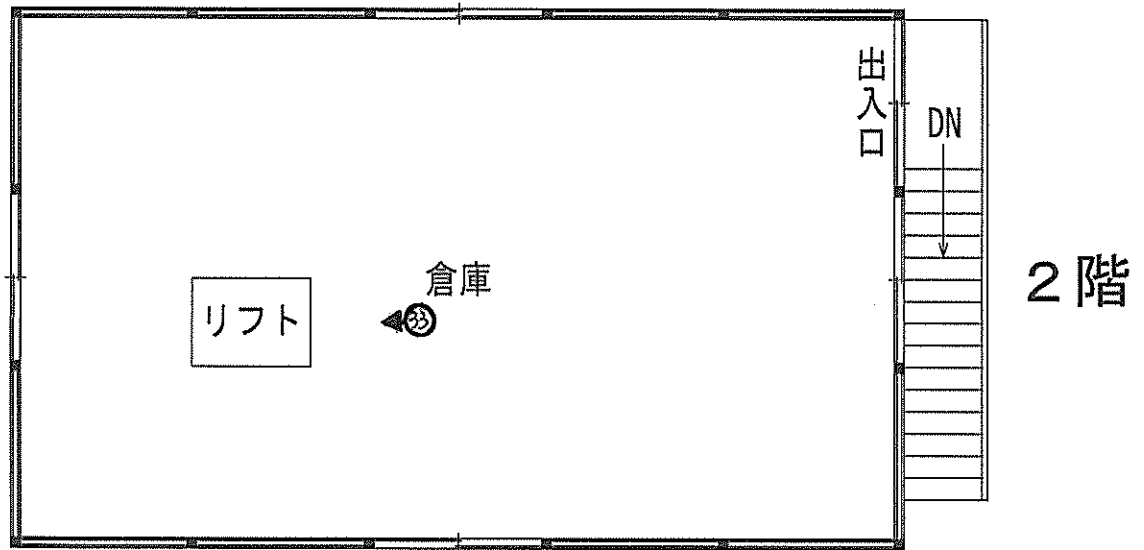
土地建物位置関係図



主たる建物



附属建物 符号：1



+Oは写真撮影方向及び番号を示す。

1



以下，受命物件の状況

物件1土地

2



3



4



5



6



雨漏り補修痕の状況

7



8



9



金庫2つ

10



11



12



居宅部分の玄関付近の状況

13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



バルコニーの状況

28



29



30



31

附属建物（倉庫）



物件1土地の状況

32



33



荷物用小型軽量昇降機の状況

34



床版の設置状況

35

附属建物（倉庫）



南西方市道の状況

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

渡辺正隆

第1 評価額

一括価格	
金 17,740,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,740,000 円
物件2(建物)	金 10,000,000 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	今治市喜田村六丁目 3 9 9 番 1 宅地 8 8 0 . 8 1 m ²	ほぼ同左
2	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	今治市喜田村六丁目400番地、399番地1 4 0 0 番 事務所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階243.81m ² 、2 階223.56m ² ----- 符号：1 倉庫 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建 1 階50.05m ² 、2 階50.05m ²	今治市喜田村六丁目399番地1
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	J R 予讃線「伊予富田」駅の北東方・道路距離約2,200m 最寄バス停「済生会病院前」の北東方・約210m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所の南東方、直線距離にして約3.2km 附近に位置し、幅員18mの都市計画道路(市道：内港喜田村線)沿線 において各種店舗や事業所が連たんする路線商業地域内に存する。車輛 の通行量も多く、繁華性も比較的高い状況にある。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積：880.81㎡ 形 状：ほぼ台形(間口約54.5m、平均奥行約16.4m) 地 勢：ほぼ平坦 地 盤：普 通	
接面道路の状況	方 位：北東方 種 別：市道：内港喜田村線 (建築基準法第42条1項1号道路) 幅 員：約18.0m 舗 装：有(アスファルト) 歩 道：有 勾 配：やや有 高低差：約0.2m低～等高～約0.4m高	南西方 市道：喜田村三反地線 (建築基準法上の道路ではない。) 約2.3m 有(アスファルト) 無 無 約0.4m高
土地の利用状況等	物件2建物の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(LPガス利用) 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	① 土壤汚染が懸念される履歴は特にない。 ② 埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③ 前面道路との間に幅約0.9mの水路があるが、長さ約4m及び約6mの鉄筋コンクリート製の2ヶ所の架橋にて出入りしている。尚、水路の占有許可は今治市より受けている。 (詳細は現況調査報告書参照)	

2-1 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50年12月11日新築 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 屋 根：陸屋根（ベルシート防水コンクリート施工） 外 壁：コンクリート打放しリシン吹付、小口タイル、鋼板張り 内 壁：ラワン合板下地ビニールクロス貼、銘木合板、ラスポード下地、繊維壁等 天 井：ジプトーン、杉貼桧合板等 床：フローリング、畳、カーペット、コンクリート土間等 設 備：電気設備・給排水設備・衛生設備等 そ の 他：その他上記の建物本体の一部と看做される付加物を含む。
床面積（現況）	1階243.81㎡、2階223.56㎡、延467.37㎡
現況用途等	現況用途：事務所・居宅 間取り：現況調査報告書の記載通り
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（天井部分からの雨漏りや内壁の一部に損傷が認められる他、外壁や底、基礎部分にコンクリートの鉄筋爆裂現象が数ヶ所確認された。）
建物の利用状況	空家の状態であった。尚、動産類が残置されたままである。（詳細は現況調査報告書参照）
特記事項	①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。 ②今治市役所建築住宅課で調査したところ、本件建物の建築確認は昭和50年5月30日付第304号にて申請がなされていた。又、昭和50年12月11日付第324号にて完了検査手続きもなされていた。 ③本件建物について、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、吹付アスベストは視認出来なかったが、アスベスト含有建材が使用されている可能性はあるものと判断した。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。

2-2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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：平成2年10月15日新築 経 過 年 数：34年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造鋼板葺2階建 屋 根：折板鋼板屋根 外 壁：鋼板張り 内 壁：ラワン合板張り 天 井：1階床天井、2階ラワン合板張り 床：ラワン合板張り 設 備：電気設備、小型軽量昇降設備 そ の 他：その他上記の建物本体の一部と看做される付加物を含む。
床面積（現況）	1階50.05㎡、2階50.05㎡、延100.10㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：現況調査報告書の記載通り
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（柱や外階段の鉄錆が数ヶ所確認された。）
建物の利用状況	空家の状態であった。
特 記 事 項	①今治市役所建築住宅課で調査したところ、本件附属建物符号：1については平成2年9月20日付第445号にて建築確認申請がなされていた。尚、完了検査手続きはなされていなかった。 ②1階から2階への荷物用小型軽量昇降機が設置されていた。

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	48,200	0.90	880.81	0.75	28,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 今治5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$57,900\text{円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 = 48,200\text{円/㎡}$

◇ 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 : 標準的である。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 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 : 建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して減価率を判定した。

(2)-1. 建物価格 (物件2 主である建物)

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	182,000	467.37	0.010	850,000

ウ 現価率

- ・すでに経済的耐用年数は満了しているので、建物の状況、残存利用期間、近い将来の建物の取壊し費用等を考慮して現価率を1.0%と査定した。

(2)－2. 建物価格 (物件2 附属建物 符号：1)

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	60,000	100.10	0.010	60,000

ウ 現価率

- ・すでに経済的耐用年数は満了しているので、建物の状況、残存利用期間、近い将来の建物の取壊し費用等を考慮して現価率を1.0%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	28,660,000	0.55	法定地上権	15,760,000

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	28,660,000	-15,760,000		1.00	0.60	7,740,000
2	910,000	+15,760,000	1.00	1.00	0.60	10,000,000
一 括 価 格 (合 計)						17,740,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

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 今治5-5

所 在 : 今治市南高下町1丁目825番1

価 格 : 57,900円/㎡

位 置 : 今治駅の南東方道路距離約2,700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 675㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南西側9m県道に接面、背面道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 準工業地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 27,231,826円

物件2 16,442,459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

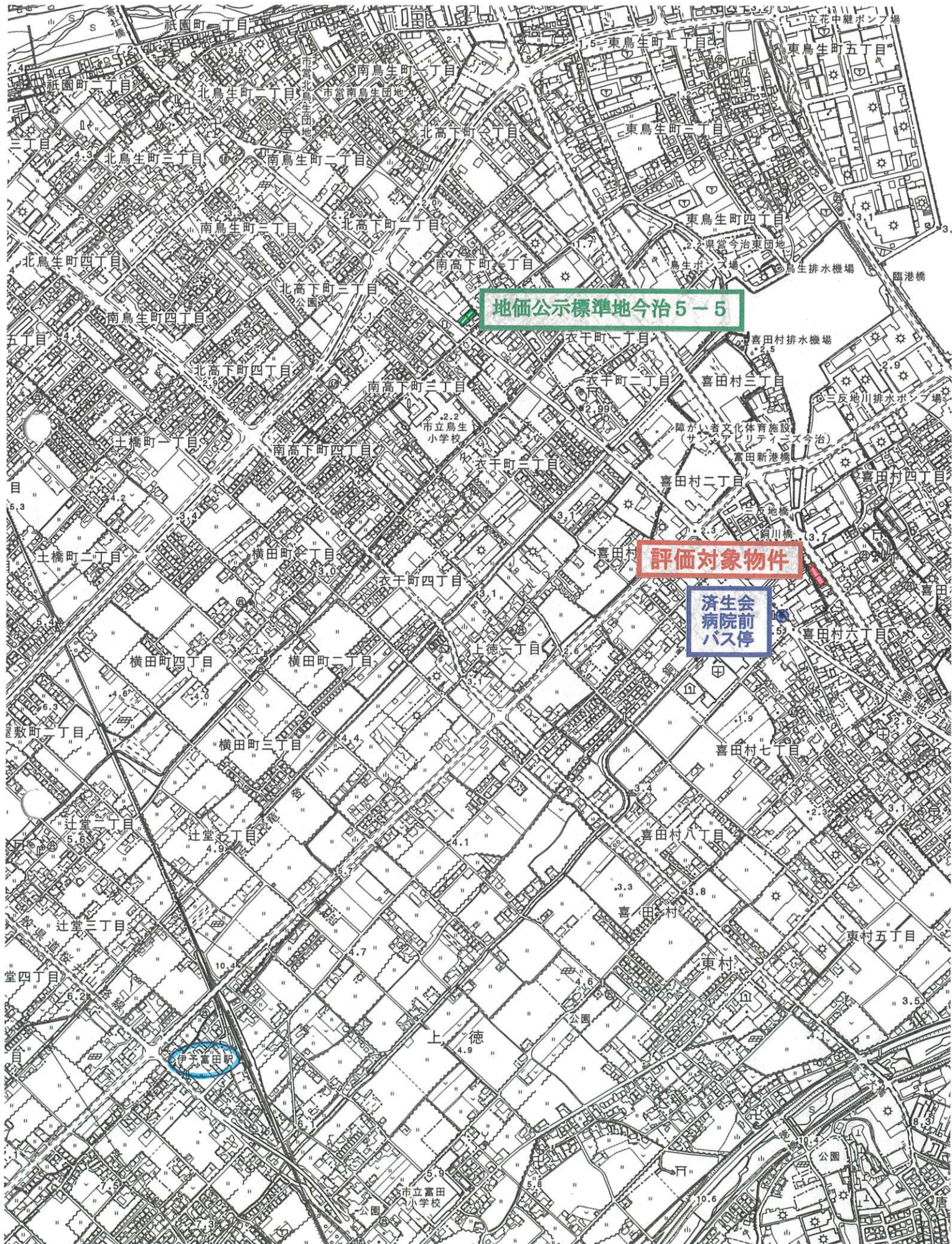
資料No. 1 位置図

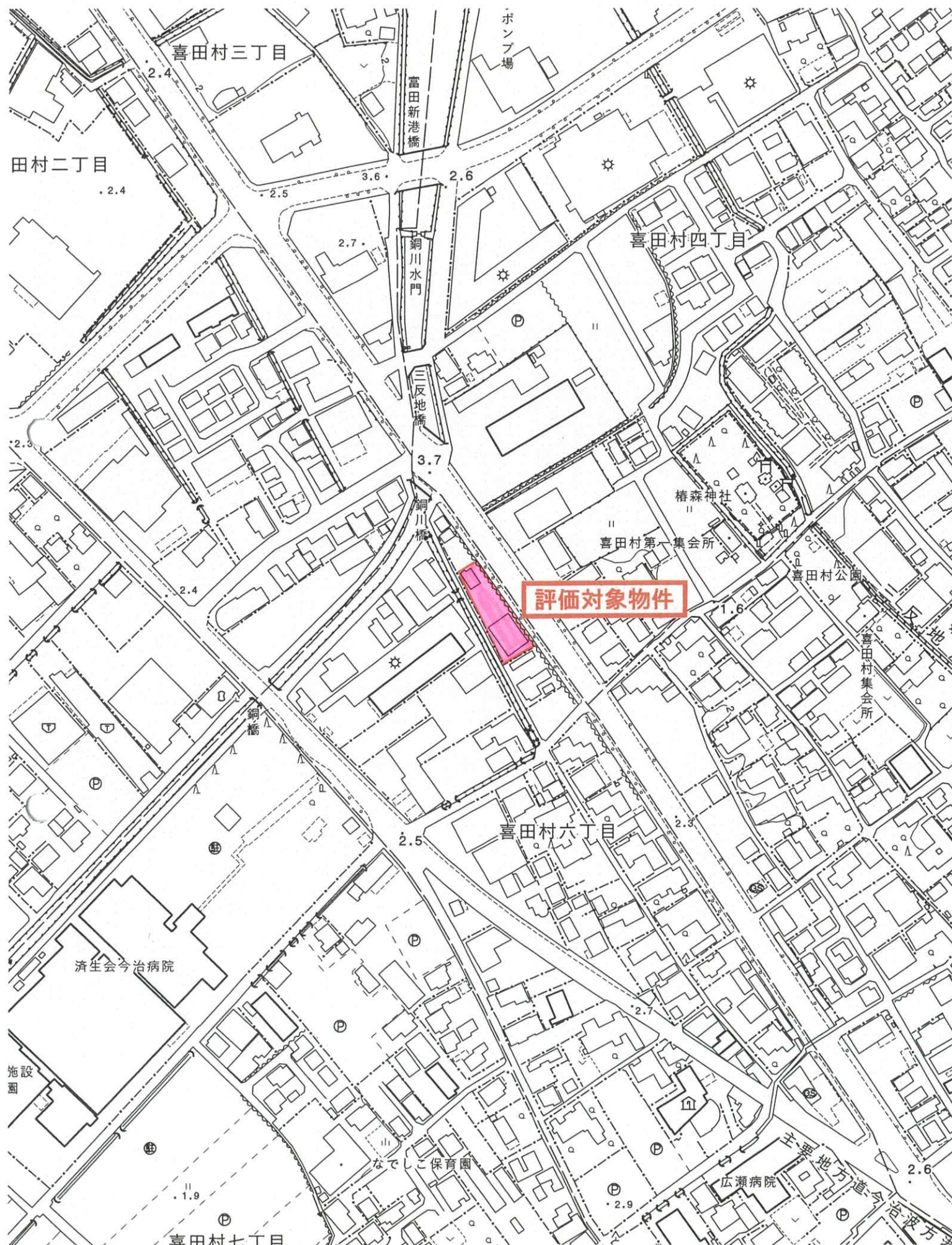
資料No. 2 公図写

資料No. 3 地積測量図写

資料No. 4 建物図面、各階平面図写

以 上





イ	427-6	ハ	水	ホ	401-2
ロ	425-1	ニ	433-5	ヘ	水



(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。



A 喜田村4丁目

請求 部分	所 在	今治市喜田村六丁目					地 番	399番1		
出力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号 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7年2月20日
松山地方法務局今治支局
登記官

請求番号 : 5-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小 ☐ 公用

登記年月日：平成10年9月30日

公用

117801

図
在
所
地
積
測
量
図

地 番 399番5 -1
土地の所在 今治市喜田村6丁目

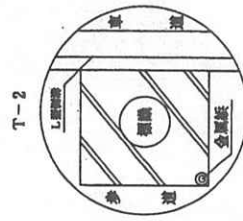
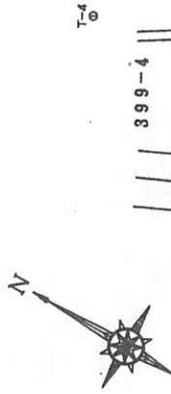
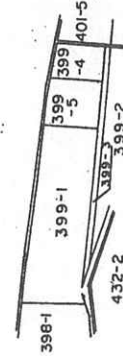
座標求積表

地番	符号	種別	X	Y	辺長
(B) 399番5	K-1	(金庫)	142.797	96.759	
	K-2	(金庫)	157.107	96.088	14.32
	K-3	(金庫)	157.039	85.374	10.71
	K-4	(金庫)	142.732	84.217	14.35
	K-1	(金庫)	142.797	96.759	12.54
倍面積			332.726157		
面積			166.3630785	㎡ 地積	166.36 ㎡
坪数			50.3248		
(A) 399番1	公積	1047.1739470	㎡		
	總計	166.3630785	㎡		
	總積	890.8108685	㎡		890.81 ㎡
坪数			266.4452		

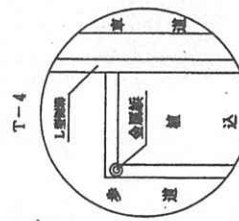
*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座 標 点		X	Y
T-2	(金庫)	122.750	100.000
T-4	(金庫)	166.090	98.117
角 度 及 び 面 積		角 度	面 積
T-2	測点	0-00-00	43.38
T-4	測点	353-18-15	20.30
T-2	測点	0-00-00	43.38
T-4	測点	15-12-56	9.20

分筆地形図



コンクリートと金庫



コンクリートと金庫



作製者

土地家

平成10年 9月 21日作製

申請人

縮尺 1/500

9 9.3.400番 410 9.30

N2 012575

請求番号：5-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和50年12月15日

公用

316041

家屋番号

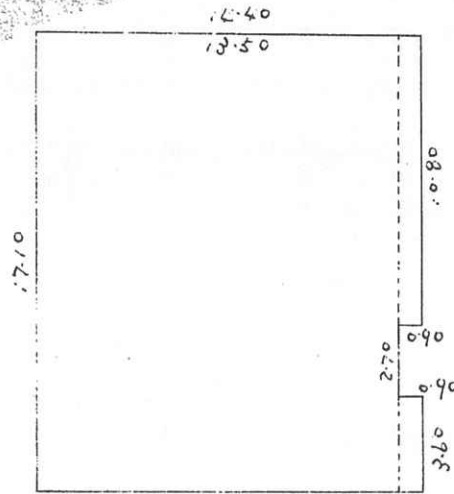
450

建物の所在

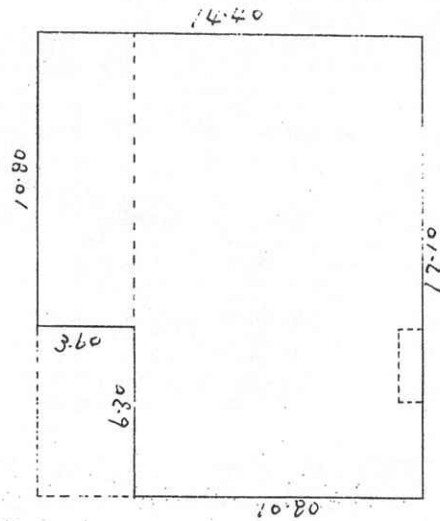
松本市喜田村字松之内 099-1
 400,399-1
 松本市喜田村6丁目

各階平面図
 1階
 2階

1 階



2 階



昭和50年12月15日
 作製年月日

作製者

土

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

550.12.15

縮尺 1/200 1/500

(日調連 15)

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7年2月20日 松山地方方法務局 今治支局 登記官

登記官

14

請求番号：5-4

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成4年12月1日

公用

316042

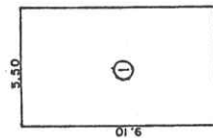
各階平面図

家屋番号 400

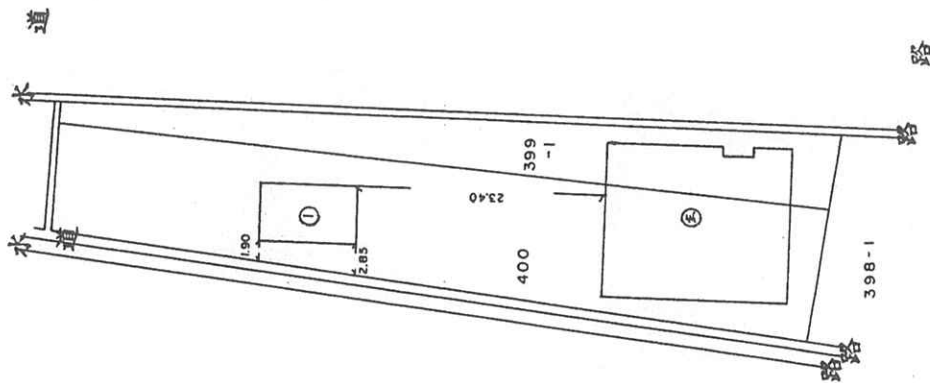
建物図面

建物の所在 今治市喜田村6丁目400、399~1

1階2階同型



5.50X 5.10=
コウガイ
7カンマビキ
50.0500
50.0500
50.05 M2



作製者
土地
家屋

年 11 月 13 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

3 NO 018613 H4.12.1 3.4 200冊

請求番号：5-3

A3版をA4版に縮小