

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 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 7 年 8 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 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 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 7 年 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,310,000 3,448,000	一括	862,000	57,905	0
1	1,450,000				
2	2,860,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西条市大町字広坪
地 番 3 2 6 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 2 7 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 西条市大町字広坪 3 2 6 番地 1 4
家屋 番号 3 2 6 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 5 5 . 4 0 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 27 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】

B 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西条市大町字広坪 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市大町字広坪 3 2 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 0 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 19 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 4 月 28 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西条市大町字広坪 |
| | 地 番 | 3 2 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 0 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市大町字広坪 3 2 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 4 0平方メートル
2階 5 6. 3 1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	☒ 土地所有者 ☐ 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 (4 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 (B) 上記の者が、本建物を住居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 (4 枚目)		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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)

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 部分 (約 平方メートル)	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 資材置場 ☐ 工場 ☐ 通路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成16年8月ころ	
最初の契約等	契約日	平成16年8月ころ
	期間	☒ 平成16年8月ころから ☐ 平成年月日まで年間 ☒ 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	令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☒ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 毎月金万円 (毎月日限り月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) ☐ 不明	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	1. 占有者は、本件所有者の元妻に当たる者である。	
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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の西側には、地番326番1の土地（地目：宅地、地積：278.39平方メートル、所有者：島津不動産商事株式会社）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の西側には、アスファルト舗装された道路（開発道路）が隣接している。
2. 物件1の土地のうち、中央付近から北側付近にかけては、物件2の建物が存する。南側付近については舗装され、同所は駐車場等として利用されている。なお、同土地の南東付近には、プレハブ物置（動産）が存する。
3. 物件1の土地の東側付近には、打抜き井戸及びポンプが存する。
4. 物件1の土地の南方には、鉄道線路（JR予讃線）が存する。
5. 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。ちなみに、関係書類のほか、本件所有者によると、当該各設備は、物件2の建物の新築時（公簿上は、平成15年5月14日付けとされている。）以降である平成16年11月ころに、本件所有者が、割賦により購入して設置したものとのことである。この点、関係書類によると、当該各設備の割賦金の約定支払期間は、既に終了してから4年余り経過していることが認められる。なお、本件所有者によると、現時点において、信販会社からの支払請求等はないとのことである。

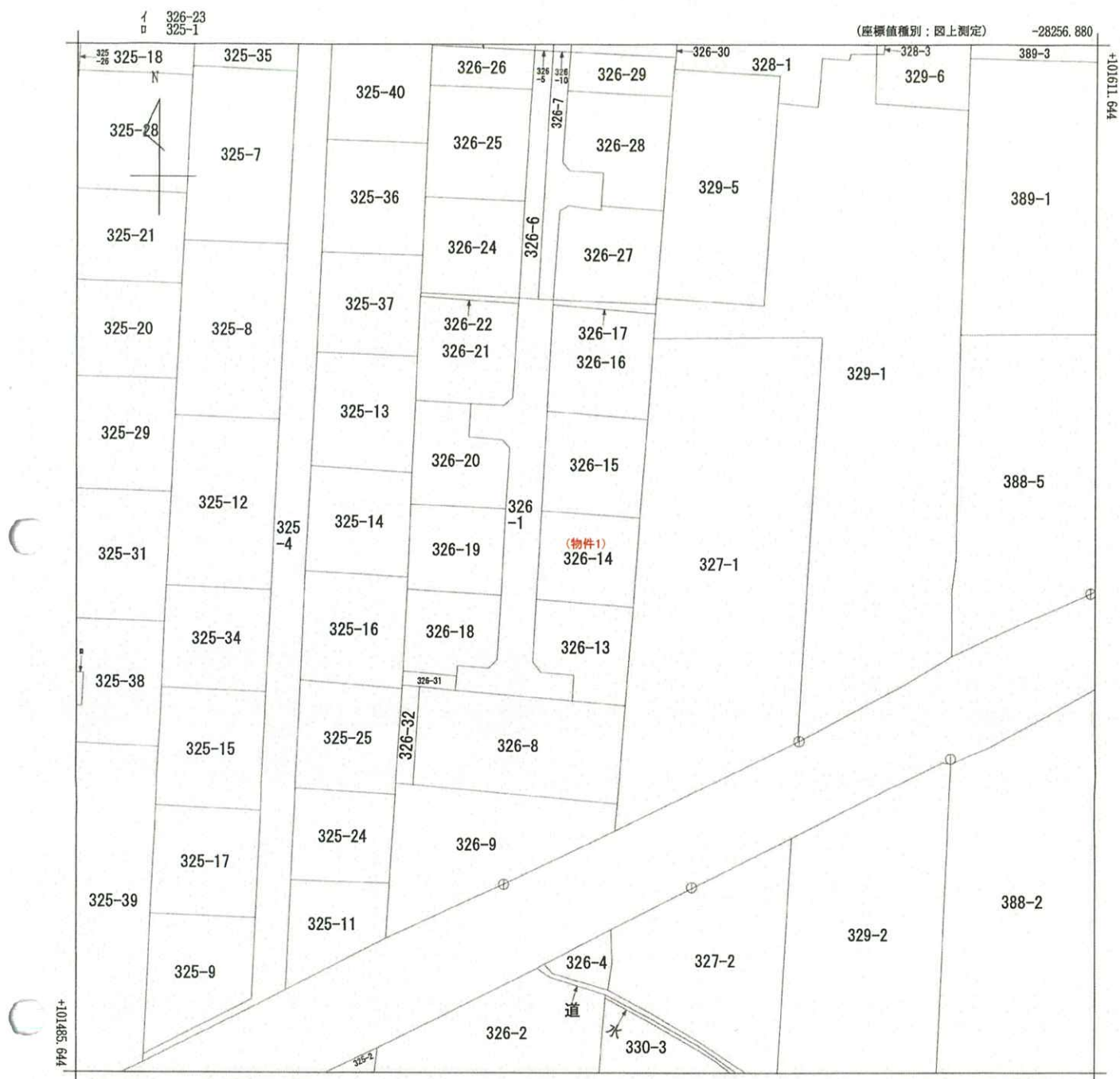
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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. 私は、平成15年1月に物件1の土地を購入し、同年5月に物件2の建物を新築して同建物に居住していましたが、妻であった■ Bと離婚したため、私は、同所に住民票上の住所を置いたままの状態、平成16年8月ころから別地に生活の本拠を移しました。現在、物件2の建物には、元妻が世帯主として、成人した子らとともに居住しています。なお、物件2の建物内外の家財道具等は、いずれも元妻らの物であり、現時点では、同建物内外に、私の所有物は、ほとんど残っていません。 2. 元妻が、私の所有する物件2の建物に居住するに当たり、私と元妻との間に家賃等のやり取りはなく、無償無期限で元妻が住居として利用しています。ちなみに、私としては、将来的に、子らに物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の名義を譲渡するつもりでいました。 3. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で境界を巡る争いはありません。 4. 物件1の土地の南側付近は、駐車場等として利用しています。同所の舗装は、物件2の建物の新築時に併せて施工されたものです。なお、物件1の土地の南東付近に置いてあるプレハブ物置は、私が購入したのですが、現在は元妻の物であり、同人が利用しています。 5. 物件2の建物の新築時の間取りに比べると、2階西側部分と中央部分の洋室との間に新たに内壁が築造されているほか、北東付近にあるウォークイン・クローゼットにつき、廊下側からの出入りが可能な仕様に改装されているようです。私が確認した限りでは、このほかに、改装された部分や大規模修繕された箇所はないと思います。また、特段の不具合箇所もないと思います。 6. 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅です。同建物に供する電気給湯器は、私の買取り物件であり、リース物品ではありません。なお、物件2の建物の設備機器につき、リース等に係る物件はないと思います。 7. 物件2の建物の新築時以降である平成16年11月ころ、私の名義にて、信販会社からの割賦購入を利用する方法により、同建物に太陽光発電設備を設置しました。当該各設備の設置に当たり、公的補助金を受給したかどうかは分かりません。割賦購入の契約書類等によると、既に約定の支払期間は終了して4年余り経過しているところ、現時点において、信販会社から、私に対し、当該各設備の割賦金の支払請求等はありません。 8. 本件土地建物につき、事件や事故等はありません。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

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4月11日(金) 9:30~10:00	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年4月11日(金) 10:10~10:40	西条市役所	地番図等資料収集
令和7年4月11日(金) 10:50~11:20	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7年4月16日(水) 16:53~17:06	携帯電話	関係人から聴取
令和7年4月18日(金) 13:30~15:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行) 、関係人から聴取
(特記事項) ☒ 令和 7年 4月18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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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



(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。

地番区域見出	大町
--------	----

請求部	所 在				西条市大町字広坪		地 番	326番14			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年12月				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版をA4に縮小

令和7年4月10日
松山地方事務局西条支局
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和59年5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7年4月10日 松山地方法務局西条支局

令和7年4月10日

松山地方法務局西条支局

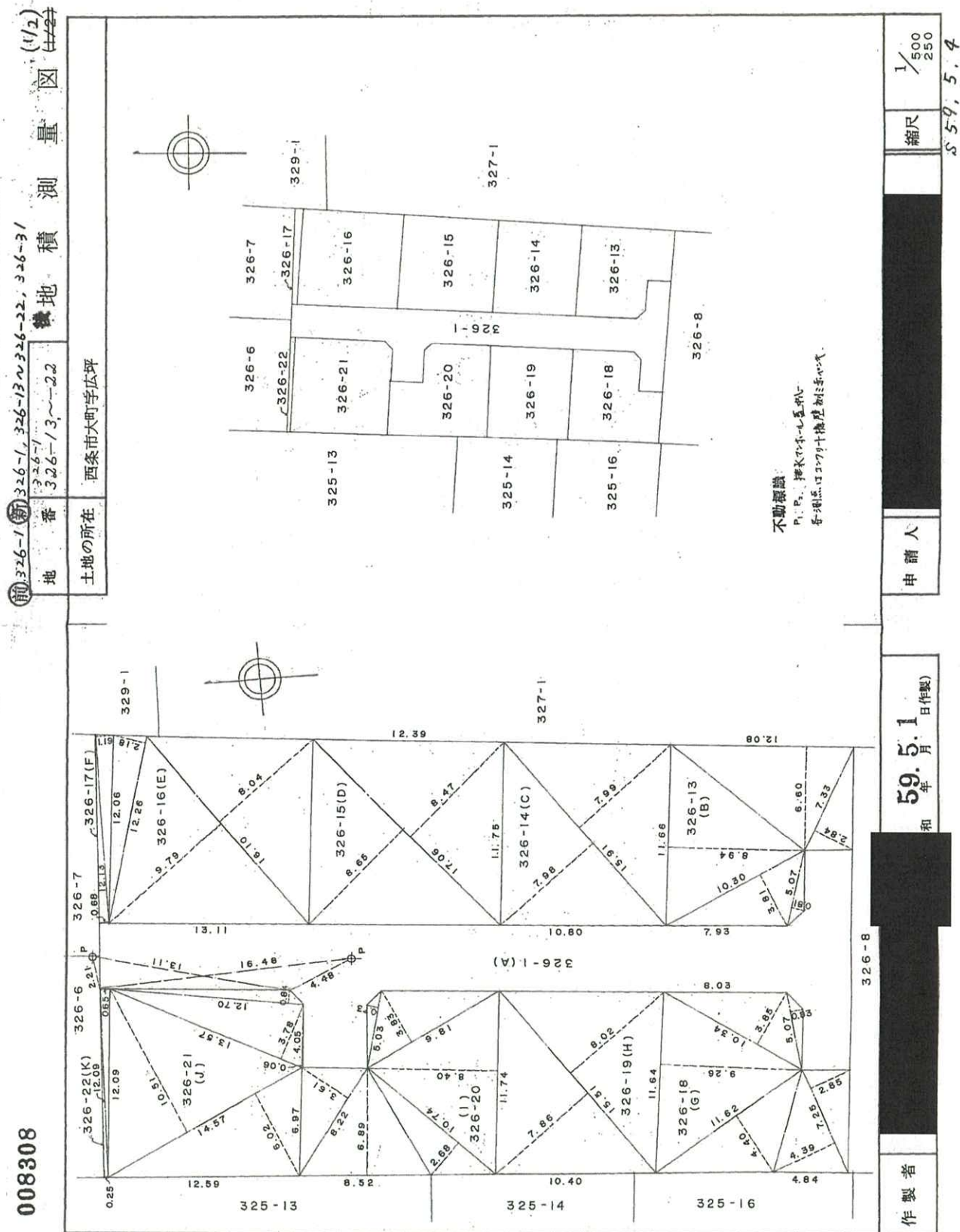
附記

(8 枚目)

請求番号: 13-2

$$\frac{(1/2)}{}$$

A3版をA4に縮小



登記年月日：昭和59年5月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月10日 松山地方建設局西条支局

(9 枚目)

登記官

A3版をA4に縮小

枚目と同じ
地 番 326-13-22
土地の所在 西条市大町字広坪

008309

(2/2)
地積測量図

(J) $12.70 \times 0.84 = 10.6680$
 $13.57 \times 3.78 = 51.2946$
 $4.05 \times 0.06 = 0.2430$
 $14.57 \times 0.51 = 7.4280$
 $14.57 \times 6.02 = 87.7114$
合計 303.0477
 $\times \frac{1}{2} = 151.52385$
(K) $12.09 \times (0.65 + 0.25)$
 $\times \frac{1}{2} = 5.4405$

地積 (A) 278.39m^2
(B) 124.06m^2
(C) 127.04m^2
(D) 146.03m^2
(E) 156.89m^2
(F) 11.34m^2
(G) 127.71m^2
(H) 123.14m^2
(I) 128.51m^2
(J) 151.52m^2
(K) 5.44m^2

(A) $1380 \div 11\text{m}^2 - (\text{B}) \sim (\text{K}) = 278.39625\text{m}^2$
(B) $11.66 \times 8.94 = 104.2404$
 $10.30 \times 3.81 = 39.2430$
 $5.07 \times 0.81 = 4.1067$
 $12.08 \times 6.60 = 79.7280$
 $7.33 \times 2.84 = 20.8172$
合計 248.1353
 $\times \frac{1}{2} = 124.06765$
(C) $15.91 \times (7.98 + 7.99)$
 $\times \frac{1}{2} = 127.04135$
(D) $17.06 \times (8.65 + 8.47)$
 $\times \frac{1}{2} = 146.0336$
(E) $12.26 \times 2.18 = 26.7268$
 $16.10 \times 9.79 = 157.6190$
 $16.10 \times 8.04 = 129.4440$
合計 313.7898
 $\times \frac{1}{2} = 156.8949$
(F) $12.13 \times (1.19 + 0.68)$
 $\times \frac{1}{2} = 11.34155$
(G) $5.07 \times 0.83 = 4.2081$
 $10.34 \times 3.85 = 39.8090$
 $11.64 \times 9.26 = 107.7864$
 $11.62 \times 4.40 = 51.1280$
 $7.25 \times 4.39 = 31.8275$
 $7.25 \times 2.85 = 20.6625$
合計 255.4215
 $\times \frac{1}{2} = 127.71075$
(H) $15.51 \times (8.02 + 7.86)$
 $\times \frac{1}{2} = 123.1494$
(I) $8.22 \times 3.61 = 29.6742$
 $8.52 \times 6.89 = 58.7028$
 $10.74 \times 2.68 = 28.7832$
 $11.74 \times 8.40 = 98.6160$
 $9.81 \times 3.83 = 37.5723$
 $5.03 \times 0.73 = 3.6719$
合計 257.0204
 $\times \frac{1}{2} = 128.5102$

作製者	申請人	縮尺
		1/

59.5.1
昭和59年5月1日(作製)

登記年月日：平成15年5月20日

404003

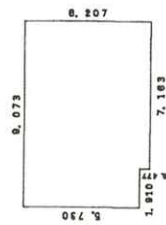
平成15年5月20日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 326番14

建物の所在 西条市大町字広坪326番地14

1 階



1階 求積表

5.730 X 1.910 = 10.94300
8.207 X 7.183 = 44.400741

計 55.405041
床面積 55.40 m²

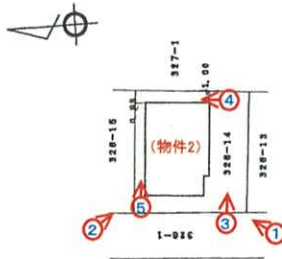
2 階



2階 求積表

8.207 X 8.073 = 58.318111

計 58.318111
床面積 58.31 m²



写真撮影位置・方向

作製者

年 5 月 16 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(受役株主地家屋調査士会用紙)

H 15.5.20

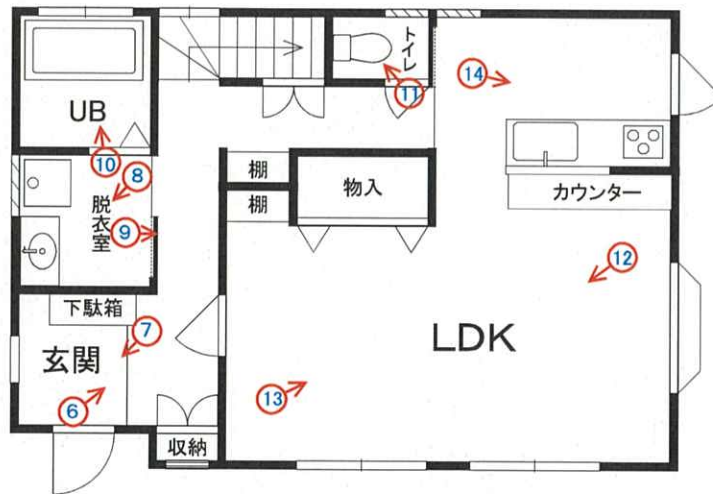
A3版をA4に縮小

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 4 月 10 日 松山地方法院西条支部

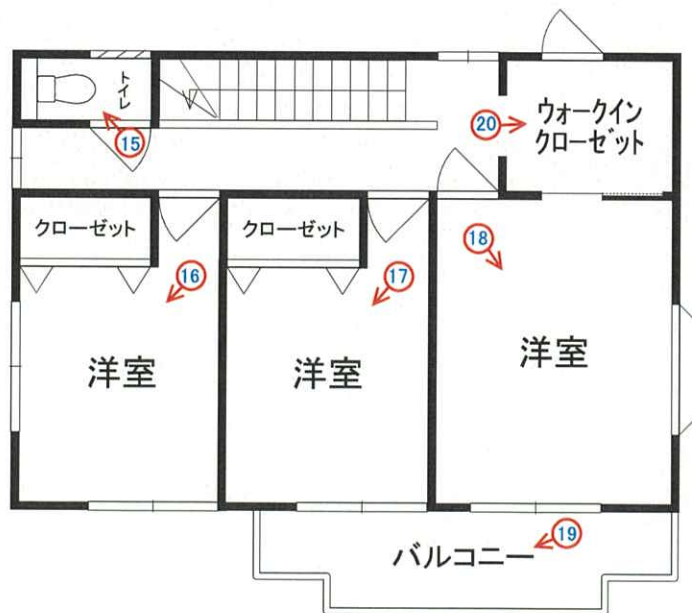
登記官

間取図

(物件2・概略図)

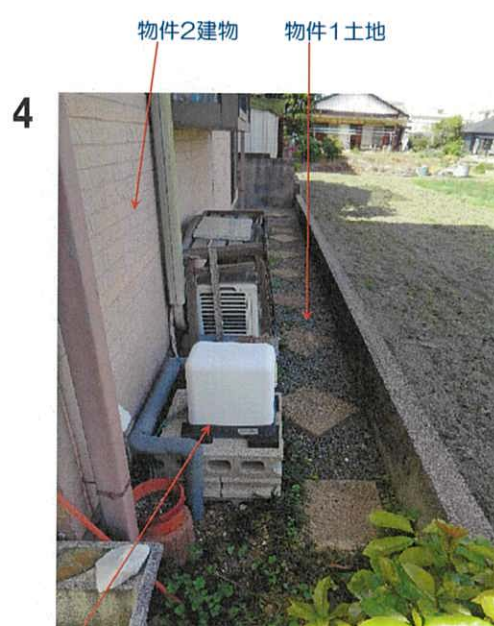


1F



2F

←○写真撮影位置・方向



打抜き井戸・ポンプ



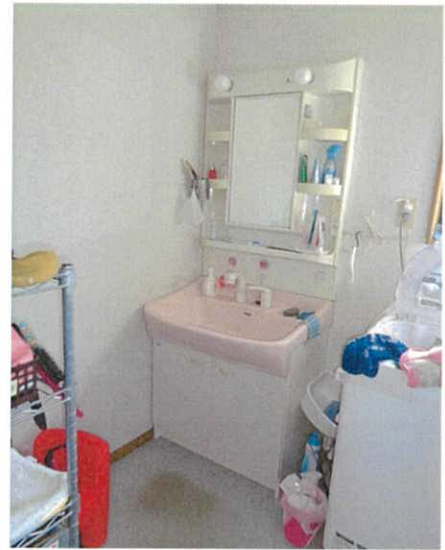
6 以下、物件2建物内部



7



8



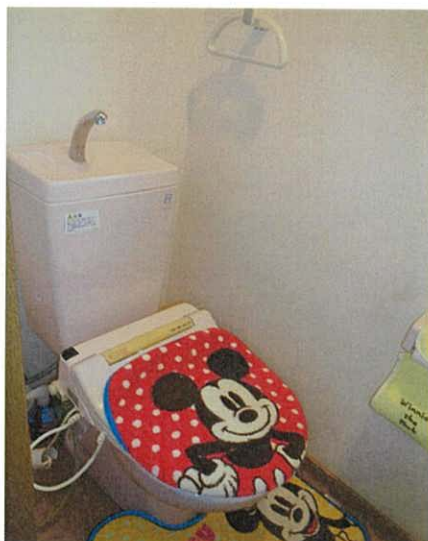
9 (太陽光発電設備の状況)



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 4 月 18 日現地調査
令和 7 年 4 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
山 口 貴 弘

第1 評価額

一括価格	
金 4,310,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,450,000 円
物件2(建物)	金 2,860,000 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	西条市大町字広坪 326番14 宅地 127.04m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西条市大町字広坪326番地14 326番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階：55.40m ² 2階：56.31m ²	同左
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「伊予西条」駅の北東方・道路距離約900m 最寄バス停「市民公園前」の南東方・約420m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は一般住宅が建ち並ぶ西条市中心部周辺の住宅地域である。各公共施設等への接近性は普通程度。周辺居住環境も普通程度と史料する。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし 都市計画道路予定地
画 地 条 件	地 積:127.04m ² 形 状:ほぼ正方形 間 口 × 奥 行:約10.8m×約11.7m 地 勢:平坦 高 低 差:等高	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約4.0m舗装私道等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項2号)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし 都 市 ガ ス なし(L P ガスあり) 下 水 道 あり(引込あり) (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	○対象地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○対象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わる工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含まない。 ○水道は地下水(うちぬき)を使用。 ○都市計画道路(西条駅前下島山線)予定地であり、建物の建替時においては届出が必要である。	

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 15年5月14日新築 経 過 年 数 : 22 年 経済的残存耐用年数 : 3 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備、太陽光発電等 そ の 他 : 上記建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階:55.40㎡、2階:56.31㎡、延床:111.71㎡ (同上) 増改築の有無:なし
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	普通
保守管理の状態	概ね良好
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	○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。 ○建築確認証:有 年月日:平成15年2月5日 番号:第254号 ○検査済証:無 ○オール電化住宅である。 ○屋根に太陽光発電システムが設置されている。主な概要は以下の通り。 ・パワーコンディショナー ・品番:SSI-TL40A2 ・最大許容入力電圧:DC370V ・定格出力:4.0KW ・定格出力電圧:単相200V ・定格周波数:50/60Hz ・定格出力電流:20.0A ○電気温水器は購入(新築)時、太陽光発電システムは平成16年11月頃に設置されており、レンタルではない。(所有者聴取)

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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	47,400	0.94	127.04	0.95	5,380,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条-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
 $47,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 47,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 行政的条件等を考慮して上記の通り査定した。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	147,000	111.71	0.11	1,810,000

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22年、 経済的残存年数3年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 概ね良好)による補正 ▲5%と査定した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (22\text{年} + 3\text{年}))\} \times (1 - 5\%)$
 $= 0.11$

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	5,380,000	0.55	法定地上権	2,960,000

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	5,380,000	-2,960,000		1.00	0.6	1,450,000
2	1,810,000	+2,960,000	1.00	1.00	0.6	2,860,000
一括価格(合計)						4,310,000

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 : 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（西条一3）

所 在：西条市大町字広坪326番22外
価 格：47,500 円／㎡
位 置：伊予西条駅 850m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：147 ㎡
供給処理施設：下水
接 面 街 路：東側4.1m私道
用 途 指 定 等：1住居(建ぺい60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 4,259,651 円
物件2 建物 3,418,798 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. 受命不動産の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し

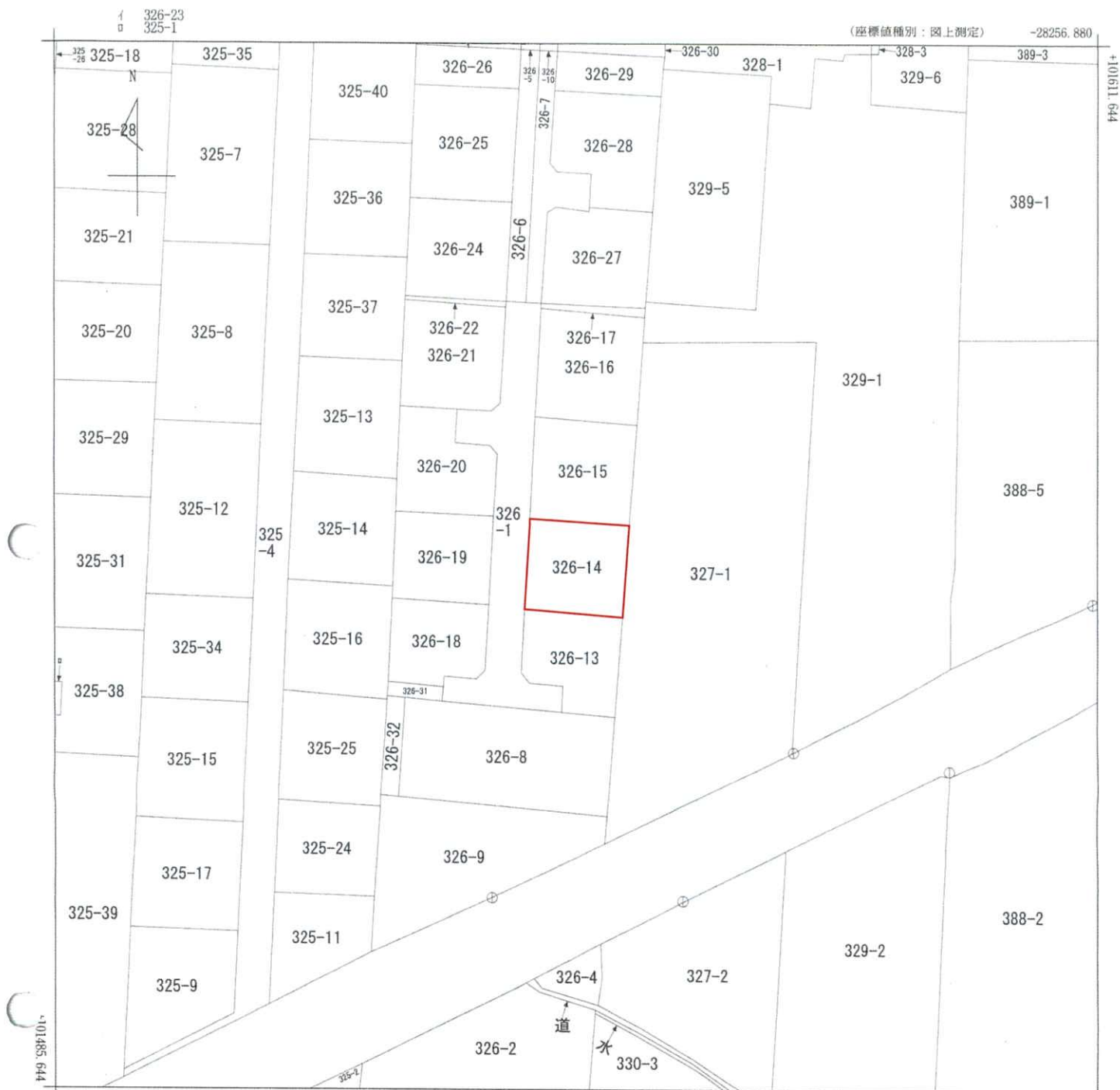
以 上

位置図



西条市役所 都市計画図 写
S=1:2,500

下小川児童公園



(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。

地番区域見出
大町

請求部	所在	西条市大町字広坪				地番	326番14		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日	昭和43年12月				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判に縮小

令和7年4月10日
松山地方法務局西条支局
登記官

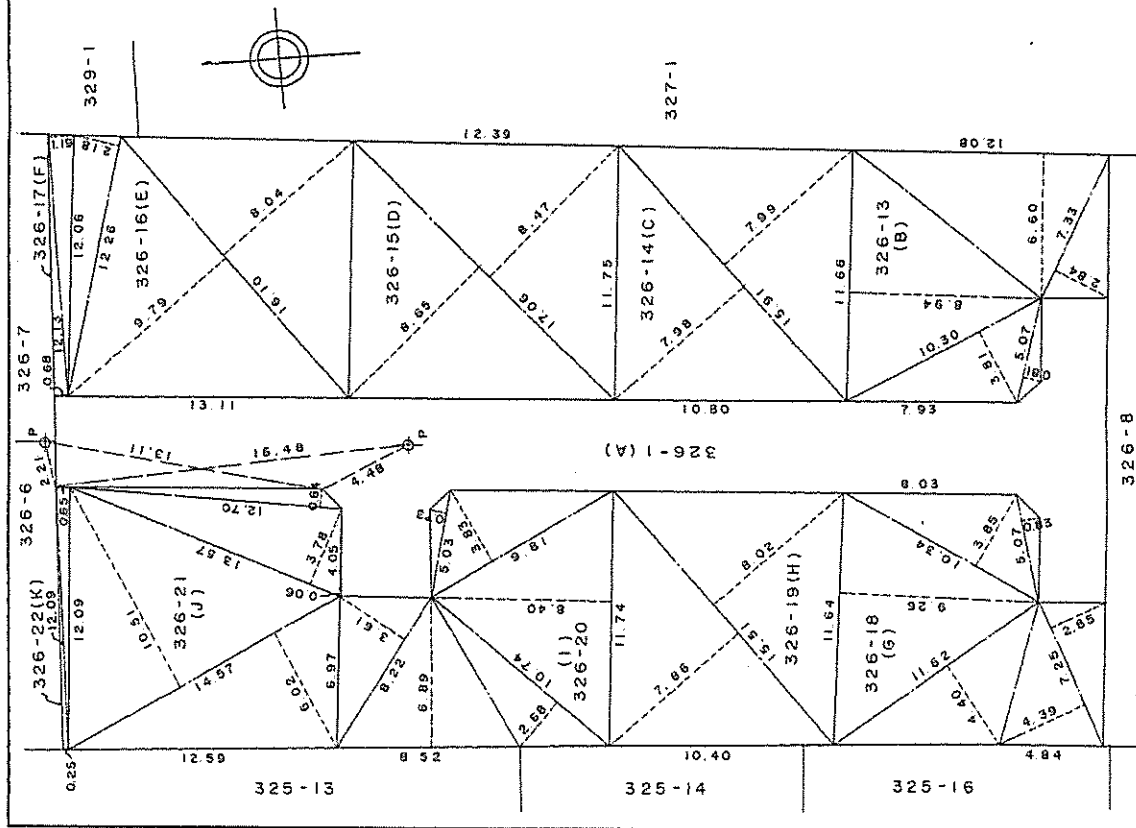
請求番号：13-1
(1/1)

登記年月日：昭和59年5月4日

008308

前 326-1 (新) 326-1, 326-13 ~ 326-22, 326-31
地 番 326-1 326-13 ~ 22 土地積測量図 (1/2)

土地の所在 西条市大町字広坪



不動標識
P1, P2, 押込付地七五五
番地内、口コ、ア、イ、ロ、ハ、ニ、ホ、ヘ、

作製者

59.5.1
年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

1/500
250
559, 5.4

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月10日 松山地方裁判所西条支部

登記官

登記年月日：昭和59年5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7年4月10日 松山地方支務局西条支局

登記官

A3判をA4判に縮小

(2/2)

008309

1枚目と同じ

地番 326-13-22

地積測量図

土地の所在 西条市大町字広坪

(J) $12.70 \times 0.84 = 10.6680$
 $13.57 \times 3.78 = 51.2946$
 $4.05 \times 0.06 = 0.2430$
 $14.57 \times 0.51 = 7.4307$
 $14.57 \times 6.02 = 87.7114$
合計 303.0477
 $\times \frac{1}{2} = 151.52385$
(K) $12.09 \times (0.65 + 0.25)$
 $\times \frac{1}{2} = 5.4405$

地積 (A) 278.39m^2
(B) 124.06m^2
(C) 127.04m^2
(D) 146.03m^2
(E) 156.89m^2
(F) 11.34m^2
(G) 127.71m^2
(H) 123.14m^2
(I) 128.51m^2
(J) 151.52m^2
(K) 5.44m^2

(A) $1380 \cdot 1 / \text{m}^2 - (\text{B}) \sim (\text{K}) = 278.39625\text{m}^2$
(B) $11.66 \times 8.94 = 104.2404$
 $10.30 \times 3.81 = 39.2430$
 $5.07 \times 0.81 = 4.1067$
 $12.08 \times 6.60 = 79.7280$
 $7.33 \times 2.84 = 20.8172$
合計 248.1353
 $\times \frac{1}{2} = 124.06765$
(C) $15.91 \times (7.98 + 7.99)$
 $\times \frac{1}{2} = 127.04135$
(D) $17.06 \times (8.65 + 8.47)$
 $\times \frac{1}{2} = 146.0336$
(E) $12.26 \times 2.18 = 26.7268$
 $16.10 \times 9.79 = 157.6190$
 $16.10 \times 8.04 = 129.4440$
合計 313.7898
 $\times \frac{1}{2} = 156.8949$
(F) $12.13 \times (1.19 + 0.68)$
 $\times \frac{1}{2} = 11.34155$
(G) $5.07 \times 0.83 = 4.2081$
 $10.34 \times 3.85 = 39.8090$
 $11.64 \times 9.26 = 107.7864$
 $11.62 \times 4.40 = 51.1280$
 $7.25 \times 4.39 = 31.8275$
 $7.25 \times 2.85 = 20.6625$
合計 255.4215
 $\times \frac{1}{2} = 127.71075$
(H) $15.51 \times (8.02 + 7.86)$
 $\times \frac{1}{2} = 123.1494$
(I) $8.22 \times 3.61 = 29.6742$
 $8.52 \times 6.89 = 58.7028$
 $10.74 \times 2.68 = 28.7832$
 $11.74 \times 8.40 = 98.6160$
 $9.81 \times 3.83 = 37.5723$
 $5.03 \times 0.73 = 3.6719$
合計 257.0204
 $\times \frac{1}{2} = 128.5102$

作製者

59.5.1

和年月日作製

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成15年5月20日

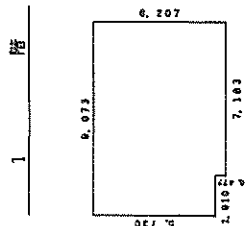
404003

平成15年5月20日登記各階平面図

建物図面
各階平面図

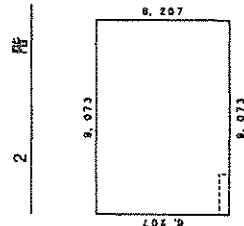
家屋番号 326番14

建物の所在 西条市大町字広平326番地14



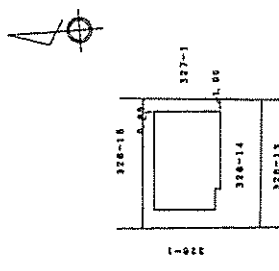
1階	求積表
5.730 X 1.910	= 10.84300
9.207 X 7.183	= 44.480741

計 95.405041
床面積 55.40 m²



2階	求積表
5.730 X 1.910	= 10.84300
9.207 X 7.183	= 44.480741

計 56.316111
床面積 56.31 m²



作製者

年 5 月 16 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)

H15.5.20

A3判をA4判に縮小

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4月10日

松山地方方法務局西条支局

登記官