

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 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 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	4,680,000 3,744,000		936,000	74,409	0



物 件 目 録

1.（一棟の建物の表示）

所 在 西条市大町字加茂新地 1181 番地 5

建物の名称 サントノーレ大町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大町字加茂新地 1181 番 5 の 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 63.84 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 西条市大町字加茂新地 1181 番 5

地 目 宅地

地 積 2439.75 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西条市大町字加茂新地 1181 番 29

地 目 宅地

地 積 10.03 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西条市大町字加茂新地 1181 番 30

地 目 宅地

地 積 28.97 平方メートル

（敷地権の表示）



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 374926分の6384



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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】

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

【物件番号1】(敷地権の目的である土地符号2)

地上権

目 的 排水管の敷設

範 囲 西南隅の地点を含む水平面を基準として下1m10cmから1m
60cmの範囲

地上権者

C

存続期間

永年

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 西条市大町字加茂新地 1181番地5

建物の名称 サントノーレ大町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町字加茂新地 1181番5の506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.84平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 西条市大町字加茂新地1181番5

地 目 宅地

地 積 2439.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西条市大町字加茂新地1181番29

地 目 宅地

地 積 10.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西条市大町字加茂新地1181番30

地 目 宅地

地 積 28.97平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 374926分の6384

令和 6 年（ケ）第 107 号
令和 7 年 1 月 29 日受理
令和 7 年 2 月 14 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 (一棟の建物の表示)

所 在 西条市大町字加茂新地 1181 番地 5

建物の名称 サントノーレ大町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大町字加茂新地 1181 番 5 の 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 63.84 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 西条市大町字加茂新地 1181 番 5

地 目 宅地

地 積 2439.75 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西条市大町字加茂新地 1181 番 29

地 目 宅地

地 積 10.03 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西条市大町字加茂新地 1181 番 30

地 目 宅地

地 積 28.97 平方メートル

(敷地権の表示)

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 374926分の6384



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	西条市大町1181番地5 サントノーレ大町506号	
建物	物件1	
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)。	
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使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 (月額・以下同じ) 6800円 修繕積立金 4500円 駐車場使用料 4000円 水質検査負担金 720円	令和7年1月27日現在 ☒ 滞納がある。 (令和6年8月～令和7年2月分) 管理費の滞納額 4万7600円 修繕積立金の滞納額 3万1500円 駐車場使用料の滞納額 2万6500円 水質検査負担金の滞納額 4320円 遅延損害金 (年利12%) 3227円
管理費等照会先	(株) 合人社計画研究所 松山営業所 松山市二番町4-5-2 R-2番町ビル7階	
その他の事項	「執行官の意見」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合: 374926分の6384	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
(3 枚目)

(占有關係用　　〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件１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 / ■提示文書（建物賃貸借契約書等）の要旨					
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成２７年１０月１日頃			
最初の 契約等	契約日	平成２７年１０月１日			
	期間	平成２７年１０月１日から平成２９年９月３０日まで ２年間			
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新			
現在の 契約等	期間	平成２９年１０月１日から、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		月額５万３０００円 （毎月末日限り翌月分を、指定の口座振込みによる方法で支払） ☐ 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
(4 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
■ ■ B ■ (占有者)	1 私は本件物件に一人で住んでいます。 平成27年10月頃、本件物件につき、知人の■ A ■との間に、不動産会社の仲介により、賃貸借契約を締結しました。 当該賃貸借契約の内容は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 以後、ずっと住居として使用しています。 2 本件物件に関し、特に不具合箇所はありません。 また、生活上、気になる事項等ありません。 3 近年、■ A ■と音信不通です。
■ 管理会社担当者	1 本件物件の管理会社の担当者です。 2 本件物件の大規模修繕の予定は未定です。 3 近年、■ A ■と音信不通です。 4 本件物件はペットの飼育は禁止されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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3、4枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件は都市計画区分として非線引都市計画区域（用途地域：指定なし）内に位置している。
- 3 管理受託会社である（株）合人社計画研究所が提出した照会回答書等によると、本件物件は、「サントノーレ大町」と称するマンションの「506号室」である。
総戸数は51室、エレベーター1基（9人乗り）及び駐輪場などが備え付けられている。
- 4 駐車場については、総区画数53台（来客用1台を含む）のうち空き区画はない（令和7年1月31日現在）。新旧所有者間の権利承継可（承継可能台数1台）、一住戸一台の権利は無く、使用者選定方法は募集抽選による。
駐車場使用料は、区画により4000円～5000円とのことである。
- 5 駐輪場については、総台数118台のうち空き区画数15台である（令和7年1月31日現在）。新旧所有者間の権利承継可、一住戸一台の権利は有り、使用者選定方法は募集抽選による。
駐輪場使用料は無料である。
定期的に駐輪場使用者の募集抽選を行っているとのことである。
なお、区画は無い（フリー）ものの、バイク置場も備え付けられている。
- 6 玄関ドア横に小規模のトランクルームが存する。
- 7 管理組合の名称は、「サントノーレ大町管理組合」（以下、「管理組合」という。）であり、同管理組合が（株）合人社計画研究所に管理を委託している。
管理清掃員は、日勤で平日月曜日から金曜日の午前9時から正午まで、管理人室に駐在している。
- 8 上記回答書等によると、令和6年12月31日現在の修繕積立金総額は、3389万5622円である。今後の具体的な実施については未定とのことである。
- 9 管理規約において、区分所有者は、管理組合に対し、管理費等（管理費、駐車場使用料、修繕積立金、修繕積立一時金）を納入しなければならない旨の規定がある。
- 10 管理規約において、区分所有者が納付期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、管理組合は未払金額に対し、年利12%の割合による遅延損害金を加算して請求できる旨の規定がある。
- 11 管理規約において、管理組合は、管理費等に対して有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の規定がある。
- 12 本件物件は、全体的に経年（登記記録上、平成17年10月26日新築）劣化は認められたものの、同経年劣化以外には、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。
- 13 本件物件は、ペットの飼育不可のマンションである。
- 14 本件物件につき、**B**が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されるものと思料する。
- 15 土地の符号2（地番：1181番29）につき、登記記録上、第三者を地上権者とする排水管の敷設を目的とする地上権が設定されている。

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

(6 枚目)

(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
7年1月29日(水) 15:25-15:35	当庁(電話)	管理会社担当者から本件物件に関する聴き取り調査 管理費等に関する照会 (回答書1月31日提出)
7年1月30日(木) 8:30-9:00	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
7年1月30日(木) 9:35-10:05	西条市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
7年1月30日(木) 10:40-11:05	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、 B と面談
7年1月30日(木) 11:10-11:20	A 方	(不在) 占有調査等
7年2月6日(木) 9:35-10:15	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
(7 枚目)

登記年月日：平成17年11月7日

405811

各階平面図

平成17年11月7日

建物図面
各階平面図

家屋番号
一六五号
1181番5の506

建物の所在
西条市大町字加茂新地1181番地5

A3判をA4判に縮小

建物の写す部分5階

1181-40

1181-33

1181-38

1181-36

1181-32

1181-28

1181-9

※Oは写真撮影方向及び番号を示す。

作製者

平成17年11月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

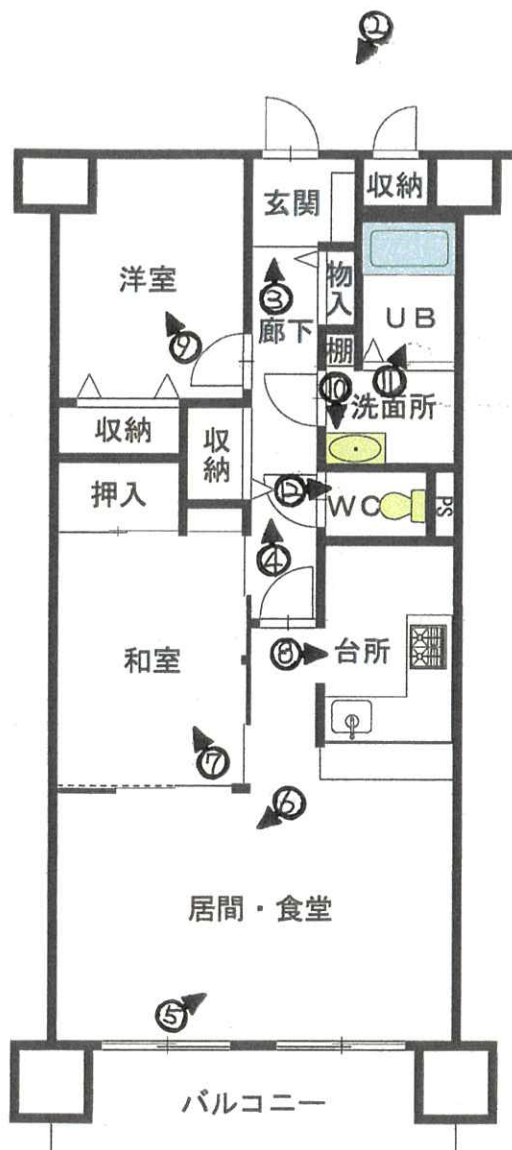
(愛媛県土地家屋調査士会印)

H 17.11.7

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1月30日 松山地方裁判所西条支部

登記官

建物間取図



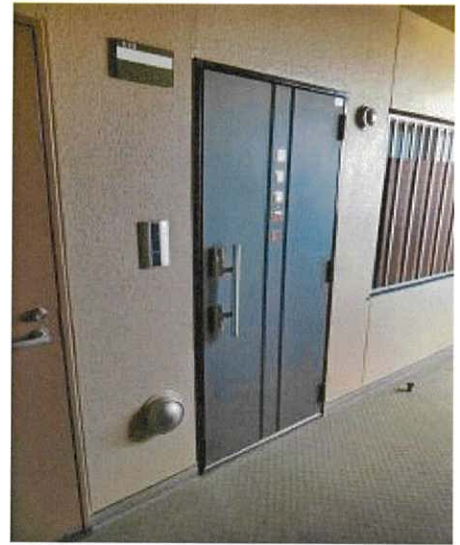
①-⑪は写真撮影方向及び番号を示す。

1



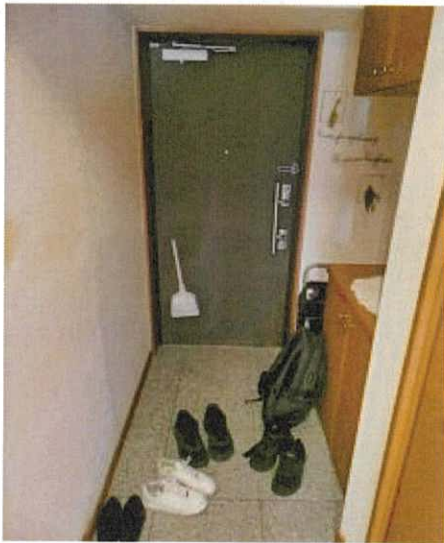
一棟の建物「サントノーレ大町」の全景

2



玄関扉

3



4



5



6



7



8



9



10



11



12





駐輪場



令和 6 年（ケ）第 107 号
令和 7 年 2 月 6 日 現地調査
令和 7 年 2 月 20 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

番号	評 価 額
物件1	金 6,690,000 円

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

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、瑕疵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	(一棟の建物の表示) 所在 西条市大町字加茂新地1181番地5 建物の名称 サントノーレ大町 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 大町字加茂新地 1181番5の506 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 5階部分 63.84㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 西条市大町字加茂新地1181番5 地目 宅地 地積 2,439.75㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 西条市大町字加茂新地1181番29 地目 宅地 地積 10.03㎡ 土地の符号 3 所在及び地番 西条市大町字加茂新地1181番30 地目 宅地 地積 28.97㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1・2・3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 374926分の6384		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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予西条」駅の南西方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は西条市役所の南方約2.1km付近において加茂川右岸に近接する住宅地域に存する。目的物件の存する地域は、市道沿いに戸建住宅の多い中、店舗・事業所の点在する混在住宅地域である。当該地域の標準的街路は幅員約5.0mの舗装市道で、その系統・連続性は普通程度である。 公共・公益的施設及び日用品店舗等への接近性については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 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域:田園居住地区 法22条区域 立地適正化計画:居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 形 状	2,478.75㎡ 長方形(間口:約93m、奥行:約35m)
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約5.0m舗装市道 0~3m低位接面(法第42条1項道路) 南西側幅員約2.3m舗装道路 ほぼ等高接面(建築基準法外道路) 南東側幅員約2.8m未舗装私道 ほぼ等高接面(建築基準法外道路)	
土地の利用状況等	一棟の建物の敷地の用に供せられている。 隣接地は戸建住宅敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし(地下水) 都 市 ガ ス なし(プロパンガス) 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	○土地符号2(1181番29)について下記の地上権が設定されている。 目的:排水管の敷設 範囲:西南隅の地点を含む水平面を基準として下1m10cmから1m60cmの範囲 存続期間:永年 ○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。 ○目的土地は土壤汚染対策法第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

(1)一棟の建物の概要

マンション名	サントノーレ大町
建物の用途	居宅 (総戸数51戸)
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17年10月26日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約21年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積4,336.74㎡(登記記載)
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：特になし
設備等	エレベーター：1基(9人乗り) 駐車場：有り(特記事項参照) その他：集合郵便受け、宅配ボックス、集会室、駐輪場
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：サントノーレ大町管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：㈱合人社計画研究所 管理形態：管理人 有、管理人室 有 月～金曜日(9：00～12：00)
管理の状況	普通
特記事項	○修繕積立金総額：33,895,622円(令和6年12月末) ○駐車場について、敷地内の駐車場は全53台であり全戸数に1台の割り当てがあるとのこと。目的物件の駐車場割当区画(屋外23番4,000円)の使用契約は継続しており、新旧所有者間の権利承継は可とのこと。管理組合によると概ね3年に1度抽選を行い駐車位置を決定しているとのこと。 ○駐輪場について、総台数118台のうち空きは15台であり、1住戸につき1台の権利があるとのこと。駐輪場使用料は無料であり、使用者選定方法は募集抽選による。 ○サントノーレ大町管理規約によるとペットの飼育は禁止されている。 ○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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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：H16.11.10第ERI04034405号 検査済証番号：H17.10.27第ERI05027972号

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分 (506号室) 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	63.84㎡ (登記面積) (専有面積 : 79.33㎡)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : 南東面バルコニー (9.22㎡)
保守管理の状態	○保守管理の状態は普通程度である。
管 理 費 等	管 理 費 : 6,800 円(月額) 修繕積立金 : 4,500 円(月額) 駐車場使用料 : 4,000 円(月額) 水質検査負担金 : 720 円(月額) 滞 納 額 : あり (令和7年1月27日時点) 管理費 : 47,600円 修繕積立金 : 31,500円 駐車場使用料滞納額 : 26,500円 水質検査負担金滞納額 : 4,320円 滞納額合計 : 109,920円 (令和6年8月～令和7年2月分) 遅延損害金 : 3,227円 (遅延損害金利率 年12%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	○調査時点において、目的建物は下記の賃借人が占有している。
特 記 事 項	○賃貸借契約の概要 契約日:平成27年10月1日 占有開始時期:平成27年10月1日頃 契約期間:平成27年10月1日から平成29年9月30日まで2年間 更新の種別:法定更新 賃料:月額53,000円 (駐車場代含む、毎月末日限り翌月分支払) 敷金:なし ○駐車場の使用については、管理組合と駐車場使用契約を締結する必要がある。 ○各種住宅設備について、動作確認を行っていないため使用可能かどうかは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
270,000	63.84	0.50	8,620,000

ア 再調達原価：対象建物と類似の建物の建築費を参考とした。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数19年、経済的残存年数21年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲5%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (21\text{年} / (19\text{年} + 21\text{年}))\} \times (1 - 5\%) \\ &= 0.50\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準面地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
33,800	0.86	2,478.75	1.0	6384 / 374926	1,230,000

ア 標準面地価格：

地価調査 西条(県)-5

$$\begin{aligned}\text{公示価格等} & \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準面地価格} \\ 47,200\text{円/㎡} & \times 99.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 137 = 33,800\text{円/㎡}\end{aligned}$$

◇ 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・環境条件等を考慮して上記の通り判断した。

イ 個 別 格 差：規模、形状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：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ
8,620,000	1,230,000	1.00	9,850,000

ウ 個 別 格 差：物件の存する位置別・階層別効用比、維持管理の状態を総合的に勘案して、上記の通り査定した。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格(円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ
9,850,000	1.0	1.00	0.7	0.97	6,690,000

イ 占有減価修正：不要

ウ 市場性修正：不要

エ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を調整後の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1 (地価調査) 西条(県)-5

所 在 : 西条市大町字善恵川980番37

価 格 : 47,200円/㎡

位 置 : JR予讃線伊予西条駅まで1.4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 176㎡

供給処理施設 : 下水

接 面 街 路 : 西側6.3m道路

用 途 指 定 等 : 準住居地域(建ぺい率:60%、容積率:200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い環境良好な区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

	評価額	税額
土地	1,052,219円	2,546円
建物	5,133,134円	71,863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

公図

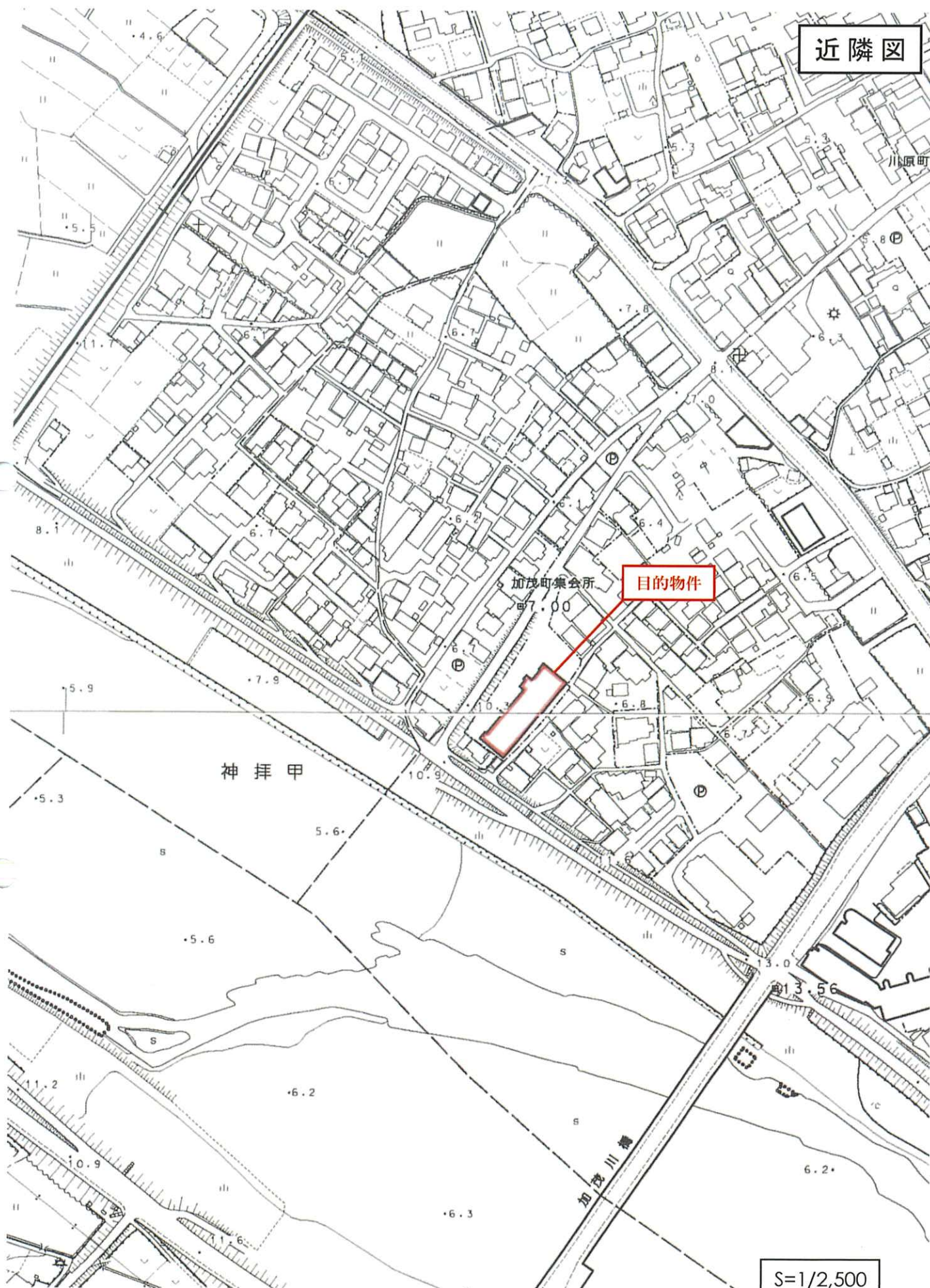
地積測量図

建物図面

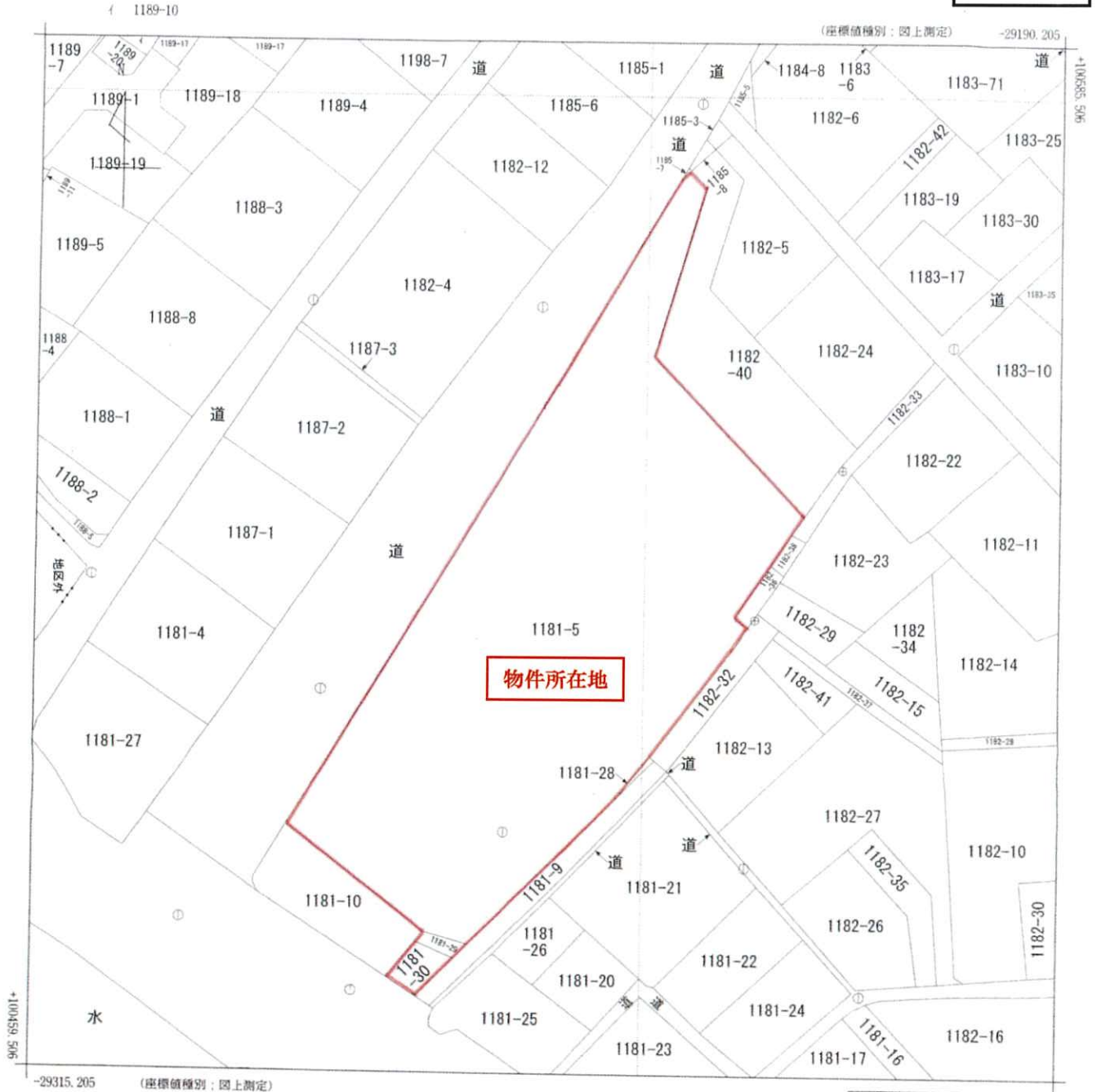
以 上

[illegible]
$$S=1/10,000$$

近隣図



S=1/2,500



(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	西条市大町字加茂新地				地番	1181番5			
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11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。

令和7年1月30日
松山地方務局西条支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：平成17年3月15日

平成17年3月15日登記 009547

後新地積測量図

1181-5

1181-29, 1181-30

土地の所在 西条市大町字加茂新地

座標求積表

地番	① 1181-29	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	層
測点	03	104.002	-30.434	-102.988656		1.516
TK2		105.514	-30.328	-17.044326		5.206
TK1		104.564	-35.447	119.952040		2.466
TK3		102.130	-35.845	20.144000		5.726
倍面積				20.064546		
面積				10.0322730		
地積				10.03	m ²	

地番	② 1181-30	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	層
測点	TK2	105.514	-30.328	-202.924848		5.755
3F1		111.255	-20.927	-167.201030		4.464
3F0		111.104	-34.376	230.023198		6.627
TK1		104.564	-35.447	198.140730		5.206
倍面積				57.955350		
面積				28.9776750		
地積				28.97	m ²	

築地番	① 1181-5	公積	2470.76	総計	39.0098480
築地				2439.7500520	
地積				2439.75	m ²

測点	① 1181-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	層
測点	03	104.002	-30.434	-102.988656		1.516
TK2		105.514	-30.328	-17.044326		5.206
TK1		104.564	-35.447	119.952040		2.466
TK3		102.130	-35.845	20.144000		5.726
倍面積				20.064546		
面積				10.0322730		
地積				10.03	m ²	



作製者

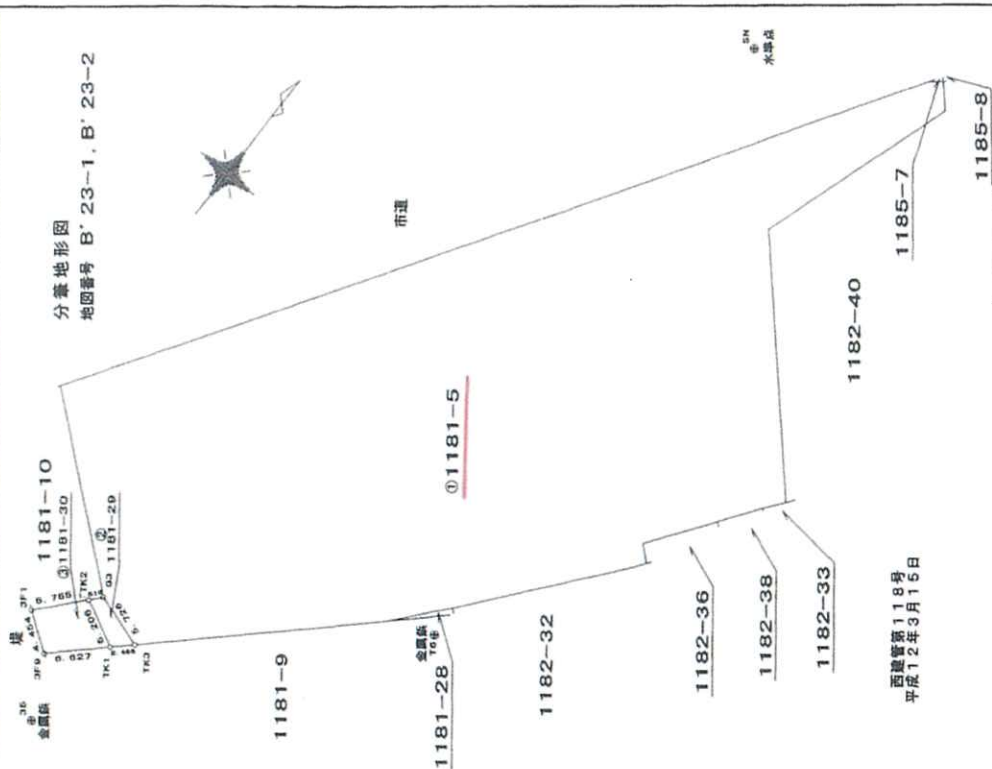
平成17年3月7日作製

(愛媛県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/500

H17.3.15



西条市第118号
平成12年3月15日

1182-40

1185-7

1185-8

① 1181-5

1181-28

1182-32

1182-36

1182-38

1182-33

1181-9

1181-10

1181-30

分筆地形図

地図番号 B' 23-1, B' 23-2



市道

SN
水準点

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1月30日 松山地方方法務局西条支局

登記官

建物図面

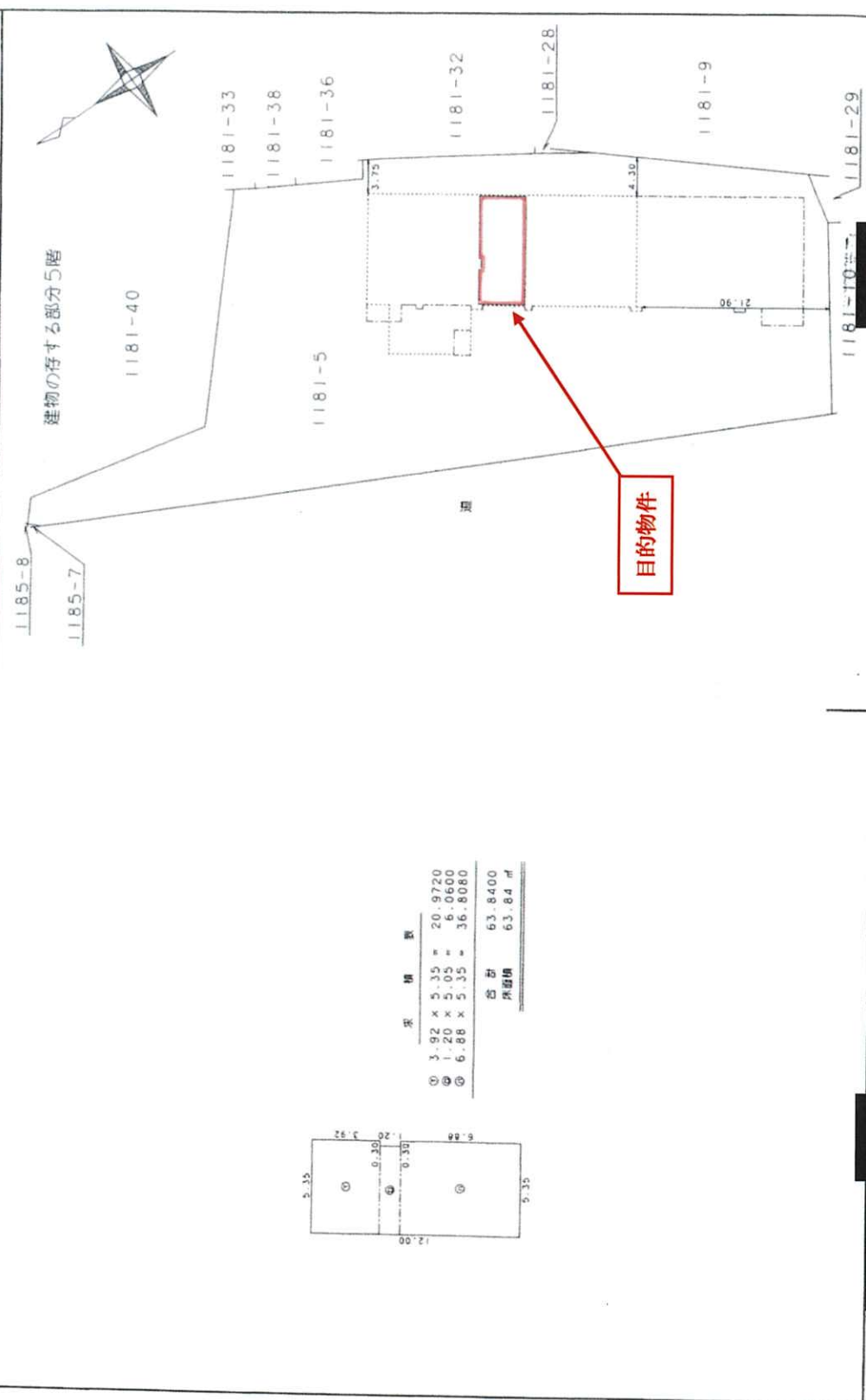
建物図面
各階平面図

405811
各階平面図

登記年月日：平成17年11月7日

家屋番号
1181番5の506
大田寺加改新地
西条市大田寺加改新地1181番地5

建物の所在
1185-8
1185-7



作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
月 1 日 作製			

H 17.11.7

(受検床土地家屋調査士会用紙)

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1月30日 松山地方裁判所西条支部

公用

※原図を70%に縮小