

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30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 7年11月20日 午前 8時30分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月24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12月 5日 午前10時00分から 令和 7年12月 8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10月30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	1, 510, 000 1, 208, 000	一括	302, 000	95, 262	0
1	620, 000				
2	890, 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。				



物 件 目 録

- 1 所 在 西条市小松町新屋敷字小松
 地 番 甲 2 9 7 9 番
 地 目 宅地
 地 積 6 3 7 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 西条市小松町新屋敷字小松 甲 2 9 7 9 番地
 家屋 番号 甲 2 9 7 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 1 . 7 3 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 3 4 . 2 0 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 7 . 3 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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, 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

【物件番号1】

西側隣地（地番甲2982番1及び甲2982番2）との境界部分において、
囲障の設置位置が、14条地図上の境界と大きく異なっており、同隣地との相互
の利用範囲は、必ずしも14条地図上の境界と一致するとは限らない。したがっ
て、本件土地の有効利用面積は、公簿上の地積よりも減少する可能性がある。

《 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 西条市小松町新屋敷字小松
 地 番 甲 2 9 7 9 番
 地 目 宅地
 地 積 6 3 7 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 西条市小松町新屋敷字小松 甲 2 9 7 9 番地
 家屋 番号 甲 2 9 7 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 1 . 7 3 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 3 4 . 2 0 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 7 . 3 5 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 18 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 西条市小松町新屋敷字小松
地 番 甲 2 9 7 9 番
地 目 宅地
地 積 6 3 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 西条市小松町新屋敷字小松 甲 2 9 7 9 番地
家屋 番号 甲 2 9 7 9 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 1 . 7 3 平方メートル
2 階 3 9 . 7 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 3 4 . 2 0 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 7 . 3 5 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	☒ 1 4 条地図のとおり ☐ 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(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、本建物を住居等(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 { 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)

そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件1の土地の南西側には道が隣接しているとされている。現況では、物件1の土地の南西側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。この点、物件1の土地の南西側の境界付近の一部には、上部に囲障が築造された石垣が設置され、当該石垣の内側は、物件2の建物の敷地として利用されているところ、当該石垣を隔てた外側（南西側）については舗装され、その地盤面は、概ね上記の道路と同程度の高さとなっており、同部分（外側部分）は、当該石垣の内部とは一線を画している（道路後退による結果と推測される。）。
2. 物件1の土地の南東角付近に隣接する2筆の各土地（①地番：甲2996番2、地積：7.86平方メートル、②地番：甲2996番3、地積：15平方メートル、所有者：①及び②ともに周桑郡小松町（現在は合併により西条市））の地目は、公簿及び現況ともに公衆用道路である。
3. 物件1の土地の外周境界付近には、車庫として利用されている物件2の附属建物符号1の建物の南側付近を除き、概ね囲障が構築されているところ、そのうち、現況における北西側から南西側にかけての囲障（コンクリートブロック製等）の設置位置については、14条地図に示されている同土地の境界の形状とかなり異なっていることが認められるほか、現況における同土地の南西角の境界付近の形状についても、14条地図上の形状とは異なる隅切り様となっていることから、物件1の土地や、同土地の西側隣接地（地番：甲2982番1、地目：宅地、地積：147.00平方メートル、所有者：**B**）等の現況における相互の利用範囲は、必ずしも14条地図上の境界線を反映していないものと思われる。したがって、現況における物件1の土地の有効利用面積は、上記1に記載した現況も踏まえると、公簿上の地積よりも減少する可能性があるものと思われる。このような現況となっている理由については、過去の両土地の所有者らによる事実上の土地交換があったとも推測されうるが、詳細は不明である。なお、公簿上、物件2の主たる建物の新築時期は、昭和55年4月8日（なお、昭和60年8月5日に増築されている。）とされており、地番甲2982番1の土地上に存する家屋番号甲2982番1の建物の新築時期は、昭和47年11月20日であるとされている。
4. 物件1の土地のうち、中央付近には物件2の主たる建物が存し、南側付近には物件2の附属建物符号1が、北側付近には物件2の附属建物符号2が、それぞれ存している。また、物件1の土地は、コンクリート舗装されている南側付近の一部を除き、庭園等として利用されている。
5. 物件1の土地の南側付近（物件2の附属建物符号1の東側付近）には、木造の門（工作物）が存するところ、現況では、同門につき、扉等の破損が認められる。また、物件1の土地の北西付近には、物干し台（工作物）が存する。なお、物件1の土地の北側付近には、地下水用と思われる浄化・活水システムが設置されている。
6. 現況では、物件1の土地の外周境界付近に生育している庭木の枝葉が、同土地の各隣接地（例えば、地番甲2996番1の土地（地目：田、地積：866平方メートル、所有者：**C**）等）に越境している。
7. 物件2の附属建物符号1の天井裏には小屋裏収納が存し、同建物の天井には、同所へと至る格納式梯子が設置されている。
8. 物件2の附属建物符号2内には、かつて電気給湯器が設置されていた痕跡があるところ、現況では、給湯器は取り外されており、現存しない。
9. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 主たる建物
 - ア 1階の中庭を取り囲む形状で存する廊下を中心に、複数箇所に亘り、床抜けが生じている。
 - イ 複数箇所に亘り、建具類等の破損箇所が認められる。
 - (2) 附属建物符号1
 - ア 北東付近に存するドアのガラスが破損している。
 - イ 北西角付近の柱に、腐食箇所が認められる（白アリの被害によると思われる。）。
 - ウ 北西付近の内壁面に、亀裂が生じている。
10. 本調査によるも、本件所有者である**A**との接触はかなわなかったが、物件2の建物内外の状況を踏まえると、同建物は、空き家の状態で、同人が管理しているものと思われる。この点、現況では、物件2建物内外には、相当数の家財道具等が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:40~12:10	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 立会依頼 文書を投函
令和7年4月18日(金) 10:00~11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)

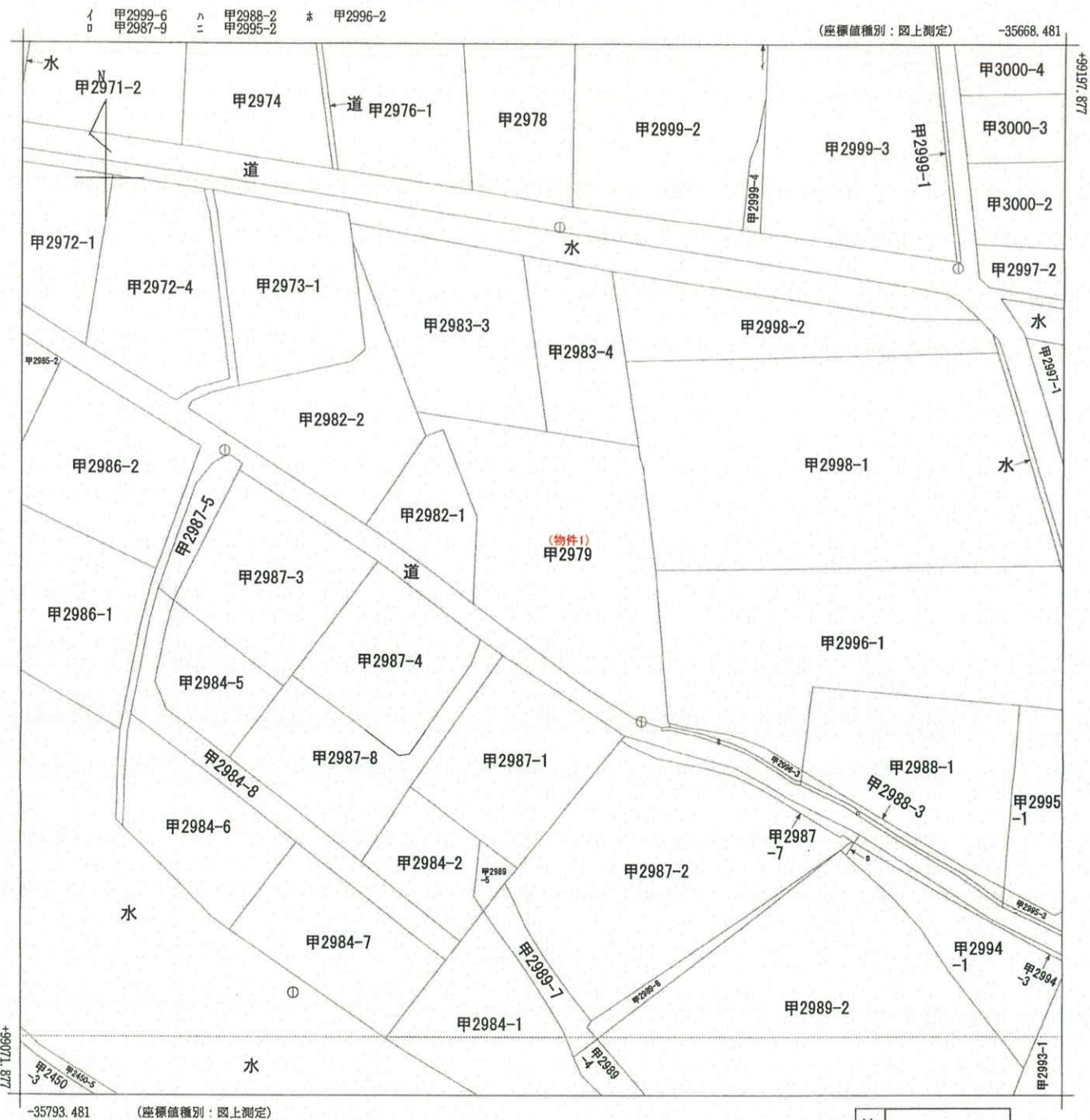
(特記事項)

☐ 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 7年 4月18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



請 求 部	所 在		西条市小松町新屋敷数字小松				地 番		甲2979番			
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(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年8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。

A3版をA4に縮小

令和7年4月10日
 松山地方方法務局西条支局
 登記官

請求番号：17-1
 (1/1)

(5 枚目)

公用

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

總品類

(6 枚目)

請求番号: 17-4

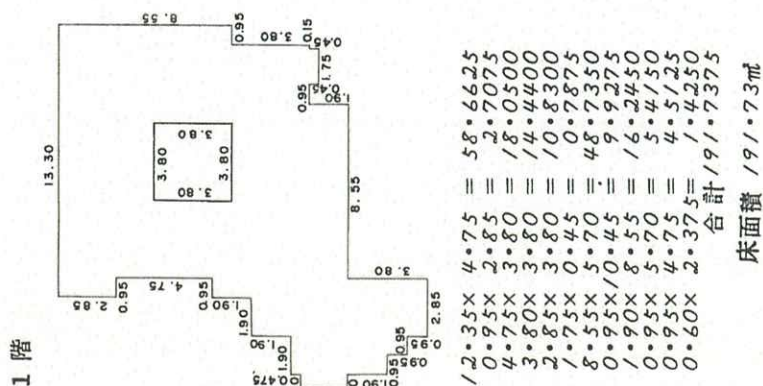
416443

各階平面圖

家屋番号 甲2979番

建築物の所在

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖



床面積 191.73㎡

A3版をA4に縮小

61.4.9

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

(日本土産物産調査会連合会用紙)

861.4-11

登記年月日：昭和61年4月11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

(7 枚目)

登記官

請求番号：17-4
(2/2)

416444

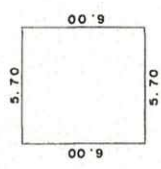
各 階 平 面 図

家 屋 番 号
甲 2979 番

建物の所在
西条市小松町新屋敷
一居家郡小松町大字新屋敷字小松甲 2979 番地

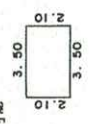
建 物 図 面
各 階 平 面 図

附/

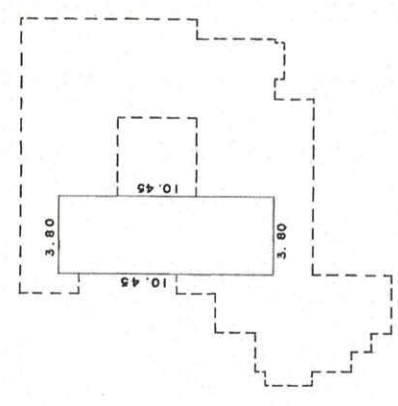


5・70×6・00=34・2000
床面積 34・20㎡

附2



3・50×2・00=7・0000
床面積 7・00㎡



3・80×10・45=39・7100
床面積 39・71㎡

作 製 者

61.4.9
和 年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

申 請 人

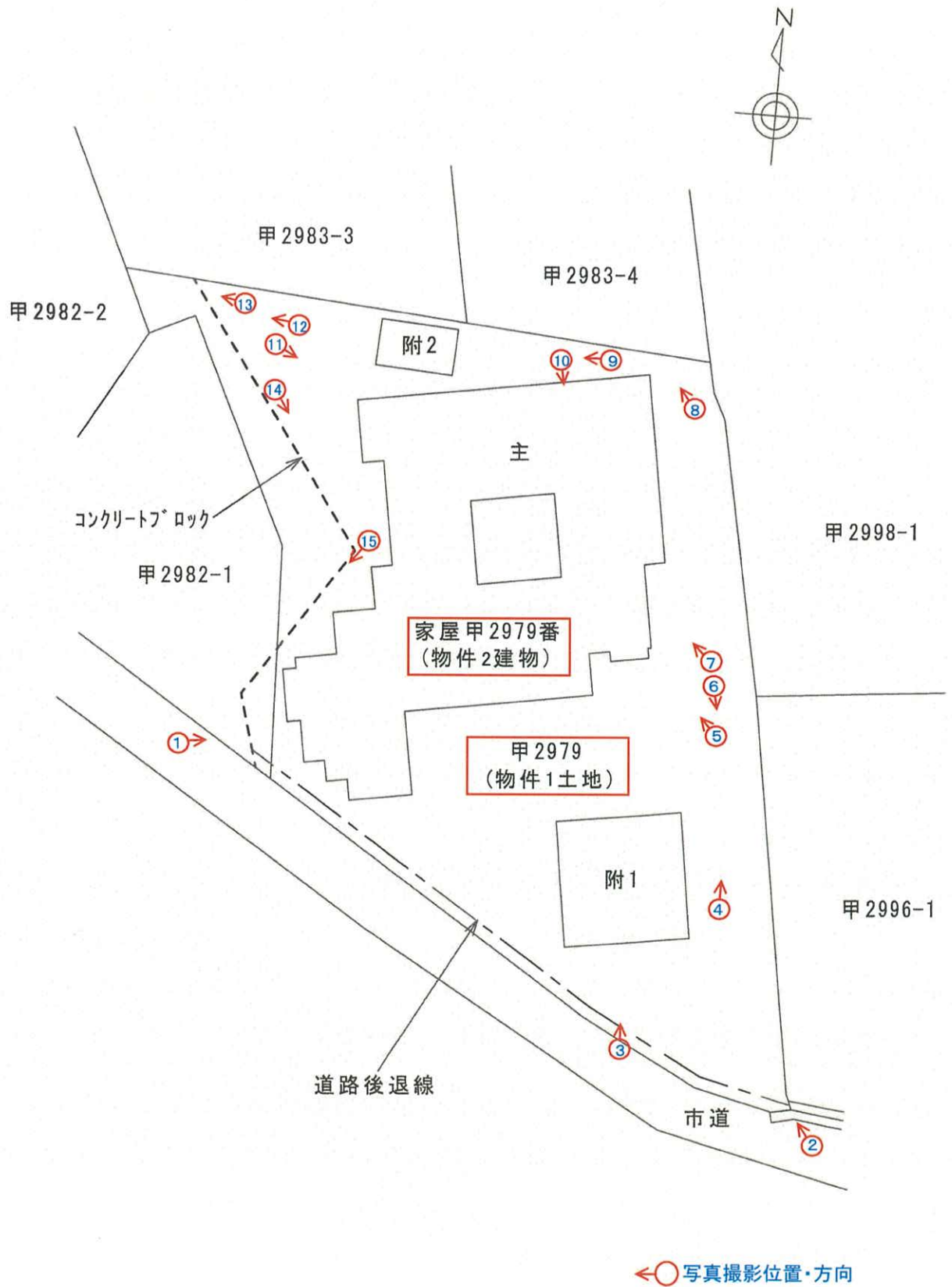
縮尺 1/250

昭和61.4.11

A3版をA4に縮小

土地建物位置関係図

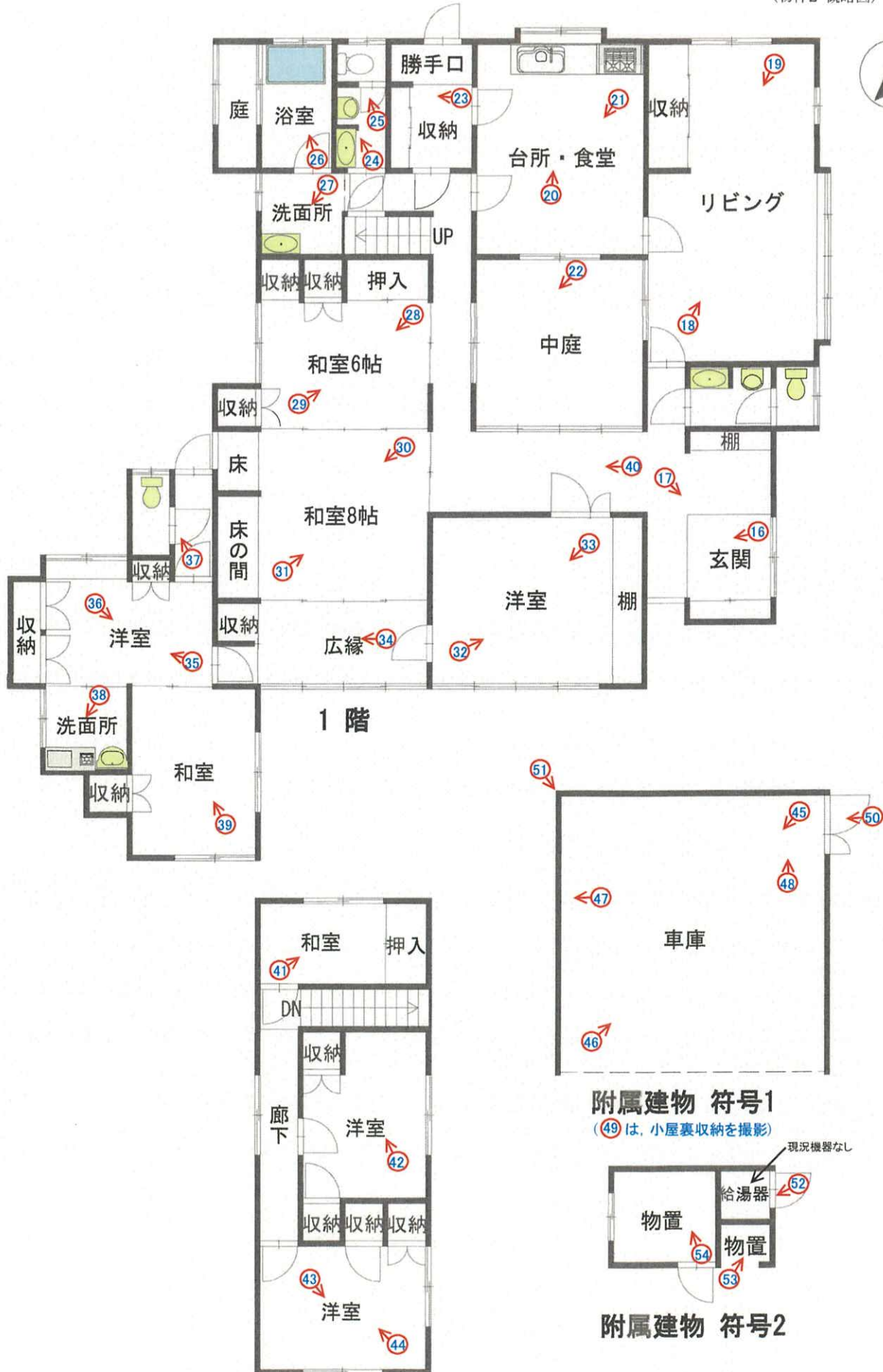
(物件1, 2・概略図)



主である建物

建物間取図

(物件2・概略図)



(49 は、小屋裏収納を撮影)

現況機器なし

←○写真撮影位置・方向





10 (浄化・活水システムの状況)



12 (北西側の囲障の状況①)



13 (北西側の囲障の状況①)



14 (北西側の囲障の状況②)



物件2主たる建物

15 (南西側の囲障の状況)



物件2主たる建物

16 以下、物件2主たる建物内部



17



18



19



20



21



22



23



24



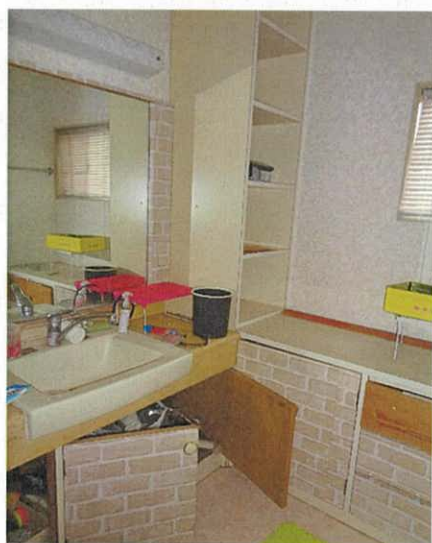
25



26



27



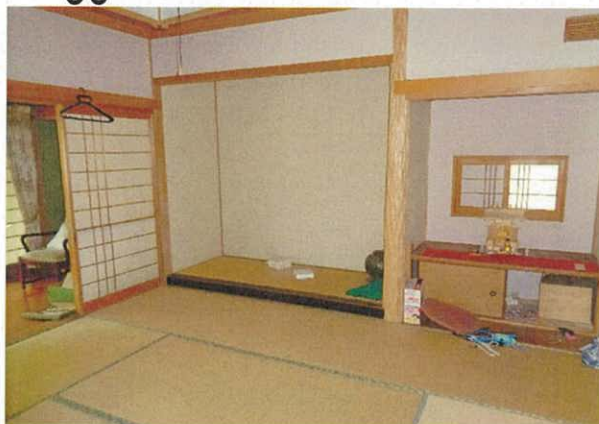
28



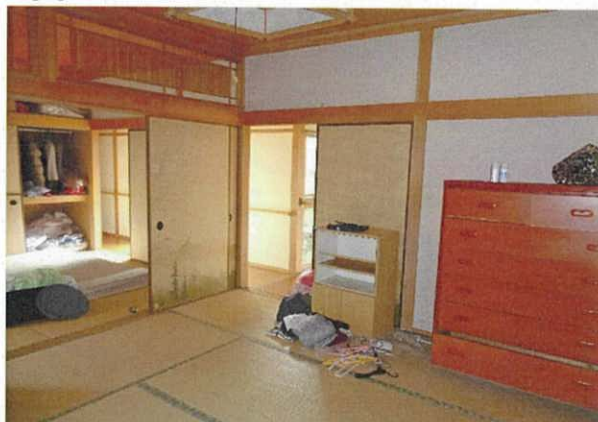
29



30



31



32



33



34

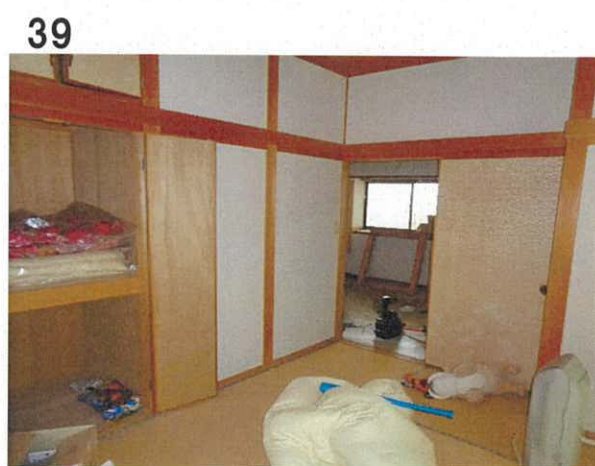


35

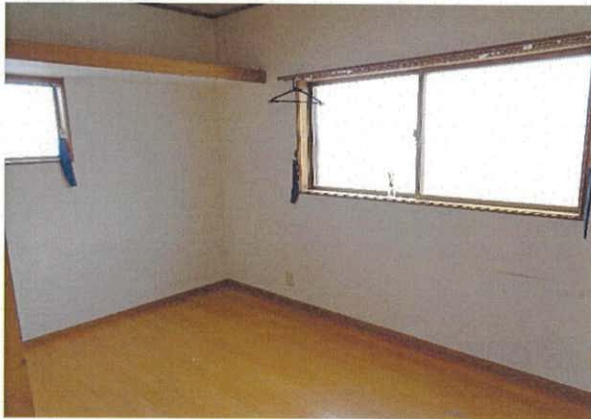


36





43



44



45 以下，物件2附属建物符号1内部



46



47 (内壁面の亀裂の状況)



48 (格納式梯子の状況)



49 (小屋裏収納の状況)



50 (ドアのガラスの破損状況)



51 (柱の腐食状況)



52 以下、物件2附属建物符号2内部



53



54





令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 4 月 18 日 現地調査
令和 7 年 4 月 30 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 銘康^印

第1 評価額

一括価格	
金2,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金880,000円
物件2(建物)	金1,270,000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	西条市小松町新屋敷字小松 甲2979番 宅地 637.00㎡	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 符 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市小松町新屋敷字小松 甲2979番地 甲2979番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 191.73㎡ 2階 39.71㎡ 延 231.44㎡ 1 車庫 木造瓦葺平家建 34.20㎡ 2 物置 コンクリートブロック造スレート葺平家建 7.35㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	○なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	J R予讃線「伊予小松」駅の南西方・道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は西条市役所小松サービスセンターの南方約600m (道路距離) 付近に位置する。 当該地域の標準的街路は幅員約2.9mの舗装市道で、その系 統・連続性はやや劣る。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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化計画:居住誘導区域内
画地条件	地積 形状	637.00㎡ 不整形(間口:約32m、奥行:約34m)
接面道路の状況	南西側幅員約2.9m舗装市道に0~1.3m高位接面 (法42条2項道路)	
土地の利用状況等	・土地所有者が物件1建物の敷地、庭等として利用している。 ・隣接地は戸建住宅及び農地である。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし(単独処理浄化槽) (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件内に引込がされている場 合をいい、「なし」とは、目的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	○目的土地の西側隣接地：甲2982番1及び甲2982番2との境界部分において、法14条地図と現況のブロック塀の位置が大きく異なっている。隣接地の所有者との間で土地交換等がなされたものと推測されるが詳細は不明であり、専門家による境界確認及び測量等が必要であるものと思料する。 ○接面市道はいわゆる2項道路であり、道路中心から2mの道路後退が必要となるが、目的土地は後退済みであると推測される。 ○目的土地の北部に地下水用と推測される浄化・活水器が設置されている。 ○目的土地が南東部で接する土地の概要は下記の通りである。 地番：甲2996番2及び地番：甲2996番3、ともに公衆用道路、所有者：ともに周桑郡小松町（現西条市） ○目的土地には多数の庭石及び樹木が存する。 ○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55年4月8日 新築 増築年月日(登記記載) : 昭和60年8月5日 増築 経 過 年 数 : 45年 経済的残存耐用年数 : 満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス、繊維壁、プリント合板、タイル等 天 井 : クロス、敷目板、化粧石膏ボード等 床 : 板張り、畳、塩ビシート、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : いわゆるオール電化住宅
床面積(現況)	1階 191.73㎡ 2階 39.71㎡ 延 231.44㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は空き家の状態にある。室内には動産が残置されている。
特 記 事 項	○目的建物内には多くの床沈み箇所や建具の破損箇所が認められた。 ○平成22年頃、建物のリフォーム(オール電化、浴室改装、クロス・床の一部張替え)が行われている。 ○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 : 昭和54年9月5日第337号 検査済証番号 : 昭和55年4月8日第7号

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(登記記載) : 昭和55年4月 新築 経 過 年 数 : 45年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : ボード等 天 井 : 石膏ボード等 床 : コンクリートタタキ等 設 備 : 電気設備その他 そ の 他 : 電動シャッター、屋根裏収納(収納はしご)
床面積(現況)	1階 約34.20㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、当該建物は空き家の状態にある。
特記事項	○当該建物は築年数が古く、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断した。柱の一部にシロアリの食害と思われる腐食箇所が認められた。 ○当該建物の建築時期は、課税台帳記載事項証明書を参考とした。 ○競売手続きにおいては、当該建物に付属する各種設備(電動シャッター等)の動作確認ができないため、正常に作動するかどうかは不明である。 ○当該建物について、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 : なし 検査済証番号 : なし

区 分	附属建物 符号2
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55年4月 新築 経過年数 : 45年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : - 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気設備その他 そ の 他 : なし
床面積(現況)	1階 約7.35㎡
現況用途等	現況用途 : 物置
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、当該建物は空き家の状態にある。
特記事項	○当該建物は築年数が古く、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断した。 ○当該建物の建築時期は、課税台帳記載事項証明書を参考とした。 ○当該建物内には、かつて電気給湯器が設置されていたものと推測されるが、調査時点では撤去されていた。 ○当該建物について、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 : なし 検査済証番号 : 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)

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	19,000	0.54	637.00	0.50	3,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 139 = 19,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮し上記の通り判断した。

イ 個 別 格 差 : 規模、形状及び境界不明瞭等を考慮した。

ウ 地 積 : 公簿数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物取壊費用を参考に、建物と敷地との適応の状態等を考慮し判定した。

(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、現況より査定した現価率を乗じて建物の価格を求めた。なお、附属建物については価値は無いものと判断した。

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	140,000	231.44	0.01	320,000
附1	110,000	34.20	-	0
附2	90,000	7.35	-	0
計				320,000

ウ 現価率

○ 主である建物

・ 建物の現況から現価率を上記の通りと判断した。

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	3,270,000	0.55	法定地上権	1,800,000

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	3,270,000	-1,800,000		1.0	0.6	880,000円
2	320,000	+1,800,000	1.00	1.0	0.6	1,270,000円
一括価格(合計)						2,150,000円

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 (地価公示) 西条-12

所 在 : 西条市小松町新屋敷字小松甲225番1外
価 格 : 27,000円/㎡
位 置 : 伊予小松駅650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 304㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側5.1m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (60%, 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	7,803,250円	評価額
	30,698円	税額
物件2	4,599,392円	評価額
	64,389円	税額

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

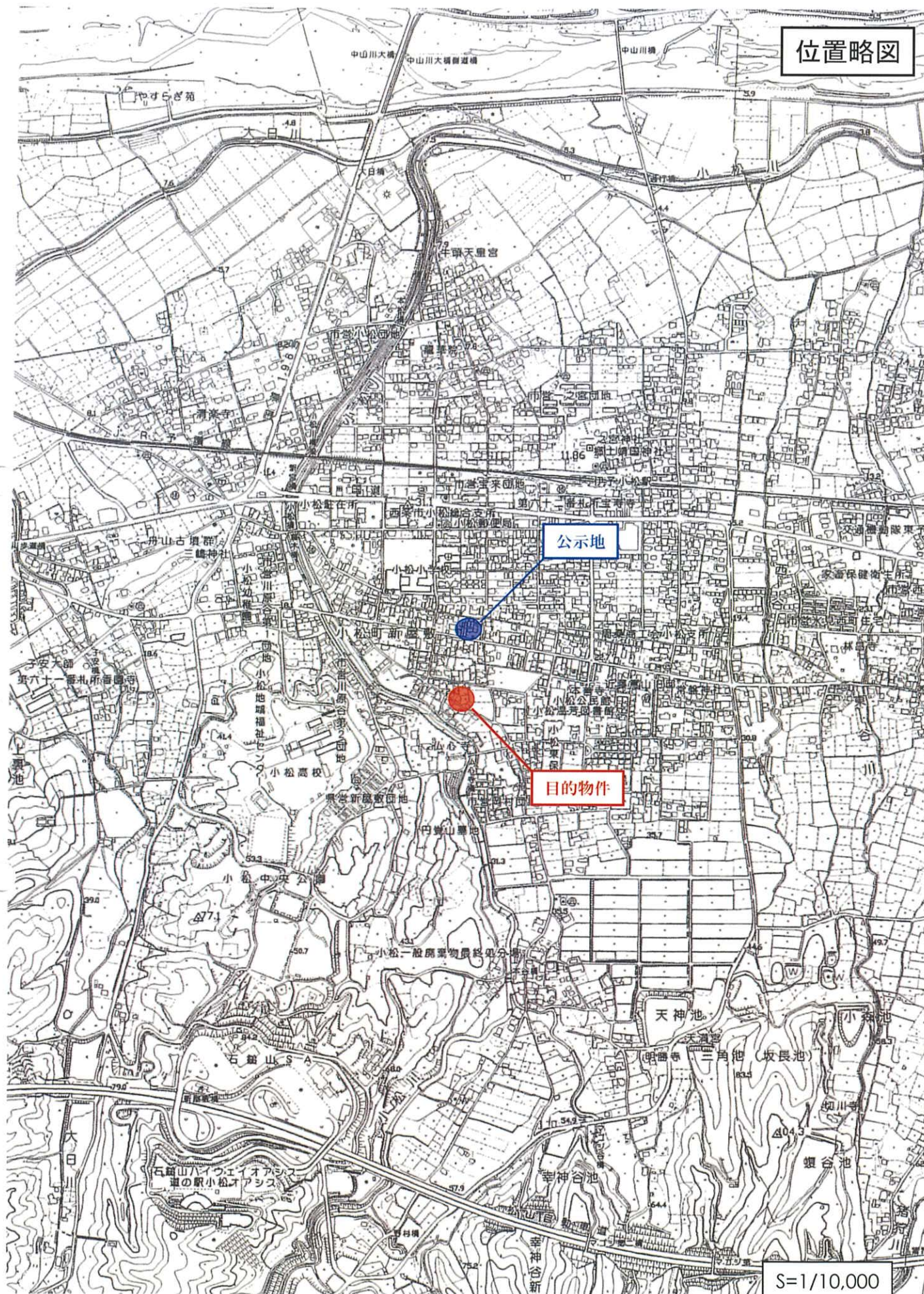
近隣図

法14条地図

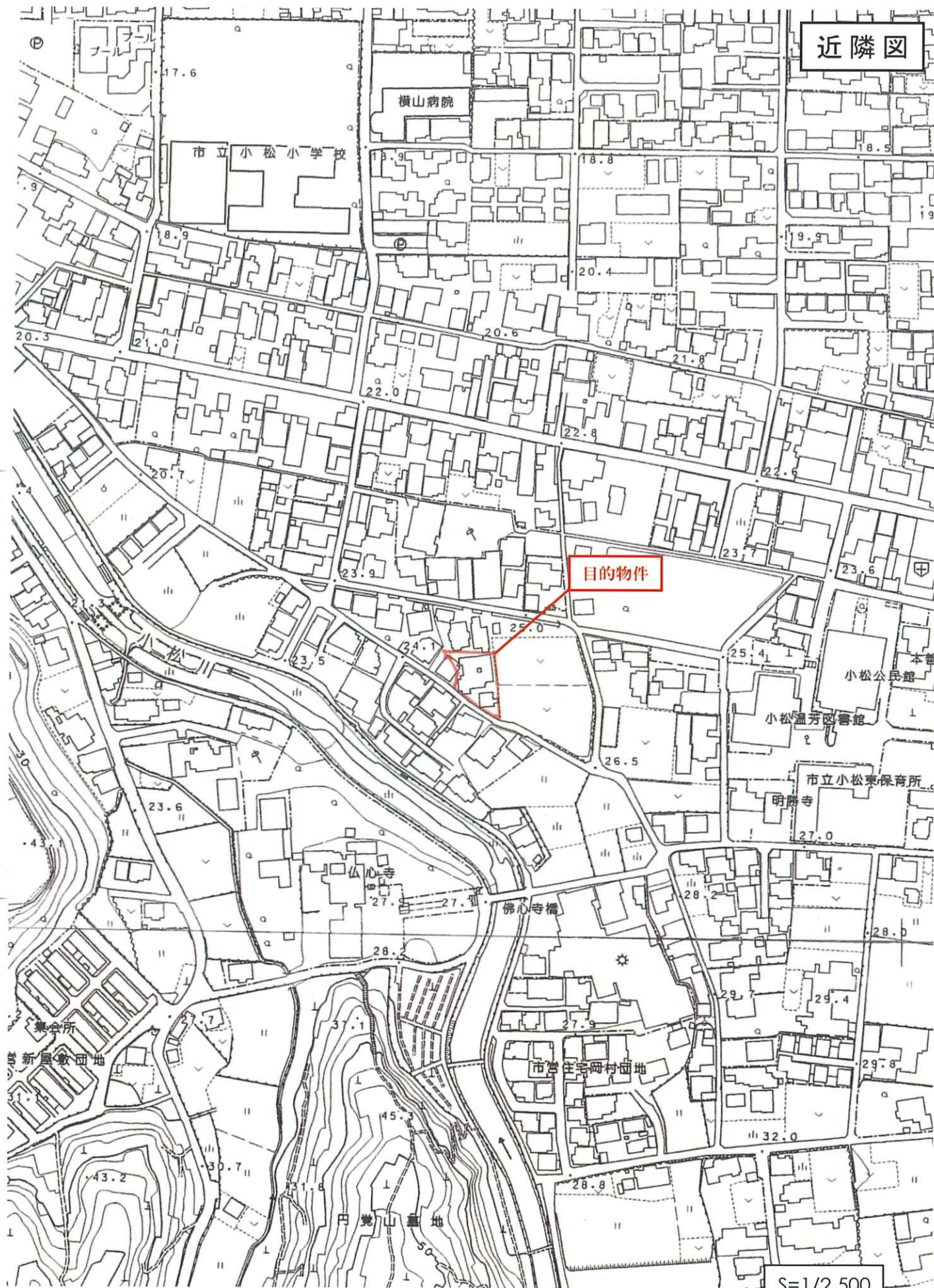
建物図面

以 上

位置略図

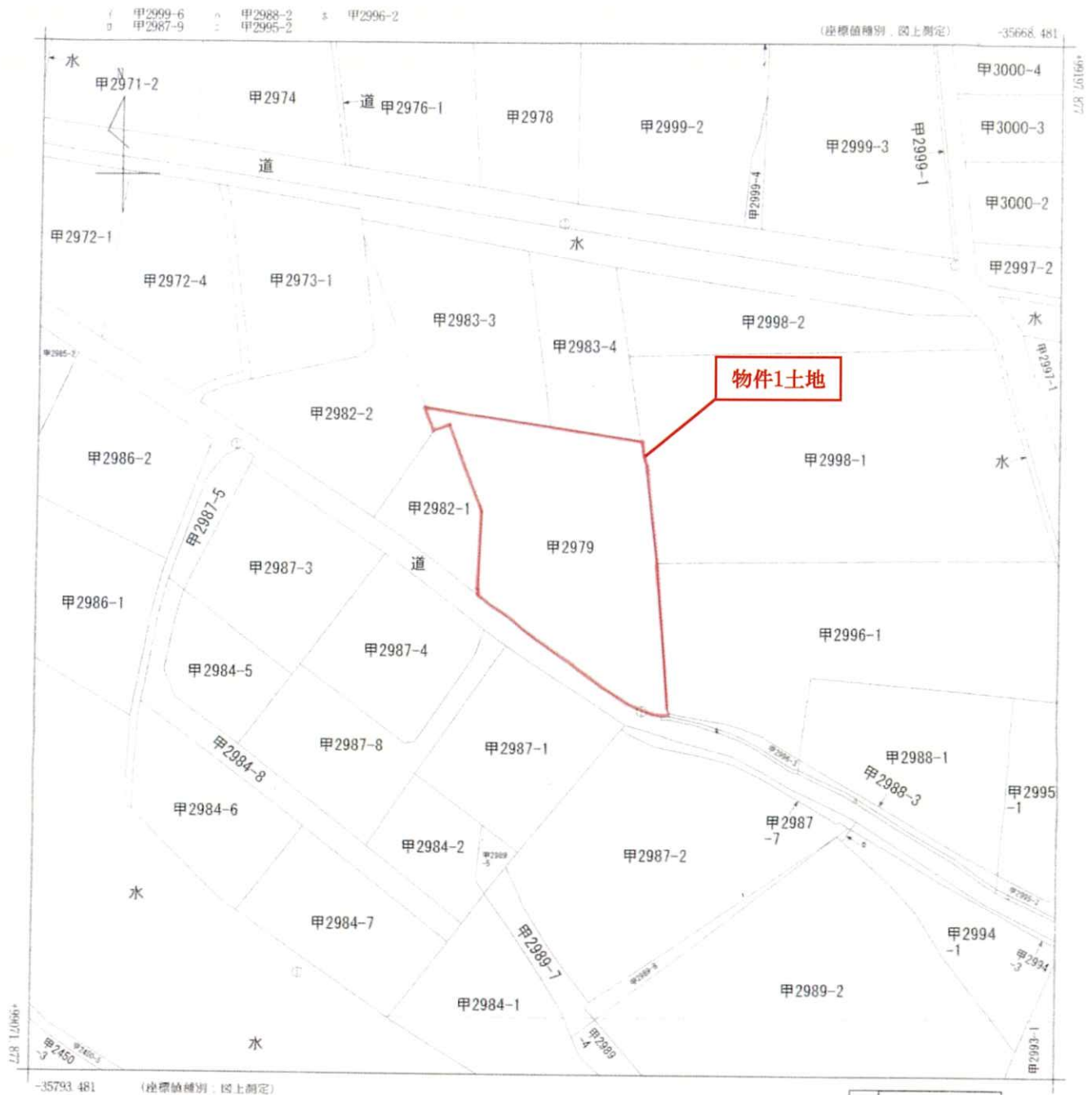


近隣図



S=1/2,500

法14条地図



地番区域見出
小松町新屋敷

請 求 部	所 在 西条市小松町新屋敷数字小松					地 番 甲2979番			
出 力 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44年8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7年4月10日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

※原図を70%に縮小

建物図面

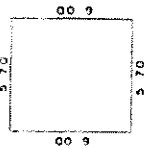
建物図面
各階平面図

家屋番号 甲2979番

建築物の所在 西条市小松町新屋敷
母系部小松町大字新屋敷字小松甲2979番地

416444 各階平面図

附1



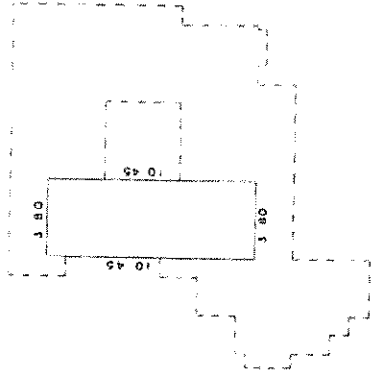
$5.70 \times 6.00 = 34.2000$
床面積 34.20㎡

附2



$3.50 \times 2.10 = 7.3500$
床面積 7.35㎡

$3.80 \times 10.45 = 39.7100$
床面積 39.71㎡



作製者

63.4.9
年 月 (制作日)

縮尺 1/250

申請人

審判 1/250

昭和61.4.11

登記年月日 昭和61年4月11日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
昭和61年4月10日 松山地方裁判所 松山支部