

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 5月 8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 4月18日 午前10時00分から 令和 7年 4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 7年 3月13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	750,000 600,000	一括	150,000	41,366	0
1	510,000				
2	30,000				
3	60,000				
4	150,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 松山市中島大浦 |
| | 地 | 番 | 3079番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 177.81平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松山市中島大浦 |
| | 地 | 番 | 3079番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9.16平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松山市中島大浦 |
| | 地 | 番 | 3081番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 13.54平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 松山市中島大浦 3079番地4、3079番地7、
3079番地9 |
| | 家屋 | 番号 | 3079番4 |
| | 種 | 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 128.23平方メートル |
| | | 2階 | 88.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9月12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1～4】

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】

■ B ■ が占有している。物件番号1ないし3につき、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

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3079番)の登記が存在する。

《 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 松山市中島大浦
地 番 3079 番 4
地 目 宅地
地 積 177.81 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松山市中島大浦
地 番 3079 番 9
地 目 宅地
地 積 9.16 平方メートル

所有者 A

3 所 在 松山市中島大浦
地 番 3081 番 6
地 目 宅地
地 積 13.54 平方メートル

所有者 A

4 所 在 松山市中島大浦 3079 番地 4、3079 番地 7、
3079 番地 9
家屋 番号 3079 番 4
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 2 8 . 2 3 平方メートル
	2 階	8 8 . 9 9 平方メートル

所有者 **B**

令和 6 年 (ケ) 第 56 号
令和 6 年 8 月 7 日受理
令和 6 年 8 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1 から 4)

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 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 松山市中島大浦
 地 番 3079番4
 地 目 宅地
 地 積 177.81平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 松山市中島大浦
 地 番 3079番9
 地 目 宅地
 地 積 9.16平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 松山市中島大浦
 地 番 3081番6
 地 目 宅地
 地 積 13.54平方メートル

所有者 **A**

4 所 在 松山市中島大浦 3079番地4、3079番地7、
 3079番地9
 家屋 番号 3079番4
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	128.23平方メートル
	2階	88.99平方メートル

所有者 **B**

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、2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2、3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 14条地区図のとおり ☐ 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(B) 上記の者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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 4	
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居宅・店舗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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 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

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1、2、3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 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成6年6月9日	
最初の 契約等	契約日	平成6年6月9日	
	期間	平成6年6月9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		最初の契約時の所有者は D 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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1ないし3土地は、一体となって物件4建物の敷地として利用されている。14条地図は存在するものの、各土地を区分する工作物等が設置されていないため、各土地間の境界は一見して明確な状態ではない。
- 2 物件4建物は、建物所有者が、居宅、店舗として使用している。かつては債務者有限会社三浦電機商會が店舗部分を使用していたが、令和6年3月ころから営業活動をしていないため、同時期ころから建物所有者が店舗部分も含めて占有している。店舗内には債務者所有の動産も一部残されているものの、いずれも不要物とのことである。
- 3 物件4建物は、1階、2階共に複数箇所で雨漏りがあるほか、天井、床板、畳等に多数の損傷が見られる。
- 4 物件4建物と北側隣地である地番3079番5の土地上の建物が近接して建てられているため、底等が互いに越境している可能性がある。
- 5 物件1ないし3土地の東側は市道（幅員約3m）に接する。物件1ないし3土地の西側は里道（法定外公共物）に接するが、里道と西側の土地との間に両者を区分する工作物等が設置されていないため、道の範囲が一見して明確でない状態である。
- 6 公簿上は、地番3079番の土地上に家屋番号3079番の主たる建物及び附属建物が存在するが、物件1及び2土地には存在しない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件4所有者)	1 私は、物件4建物の所有者です。物件1ないし3土地の所有者である ■ A は、私の子です。 2 物件4建物の前所有者 ■ C は、私の亡くなった夫です。 3 物件1、2、3土地の前所有者 ■ D は、■ C の父です。 4 物件1、2、3土地を物件4建物の敷地として使用していますが、私から ■ A に地代等は払ったことはなく、使用貸借です。前所有者のときも同様です。 5 物件1ないし3土地と周囲の土地との境界に争いはなく明確ですが、物件4建物と北側の地番3079番5の土地上の建物が近接して建てられています。 6 物件4建物のうち1階店舗部分は、私が代表者をしている有限会社三浦電機商会在店舗として使用していましたが、令和6年3月ころから、有限会社三浦電機商会の営業活動はなく、同時期ころからは、私が個人で米や雑貨販売の店舗として使用しています。居宅部分については、私が物件4建物の所有者となってから、私が住居として使用しています。 7 物件4建物に未登記の増築はありません。二十年くらい前にベランダ部分の塗り直しと1階の廊下と台所の床板を張り替える修繕を行いました。 8 物件4建物には、1階、2階共に複数箇所で雨漏りがあるほか、床、天井、畳に損傷があります。店舗東側の底部分に設置されていたタイルが剥がれ落ちたことがあったため、現在は、タイルはほとんど除去しています。 9 物件4建物は、市の簡易水道を引き込んで使用しているほか、地下水を汲み上げて使用しています。 10 下水は、物件4建物の西側に設置している浄化槽により処理しています。 11 物件1ないし4が売却された場合、物件4建物内の動産を私が全部撤去することは困難です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和6年8月8日(木) 9:10 - 9:40	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和6年8月8日(木) 13:10 - 13:40	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和6年8月9日(金) 9:30 - 10:10	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者 B から聴取
令和6年8月9日(金) 11:00 - 11:10	松山市役所中島支所	水道の引き込み等の調査
令和6年8月16日(金) 9:15 - 10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者 B から聴取

(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させて臨場した。

☐ 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
(7 枚目)



*この図は公図、地積測量図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

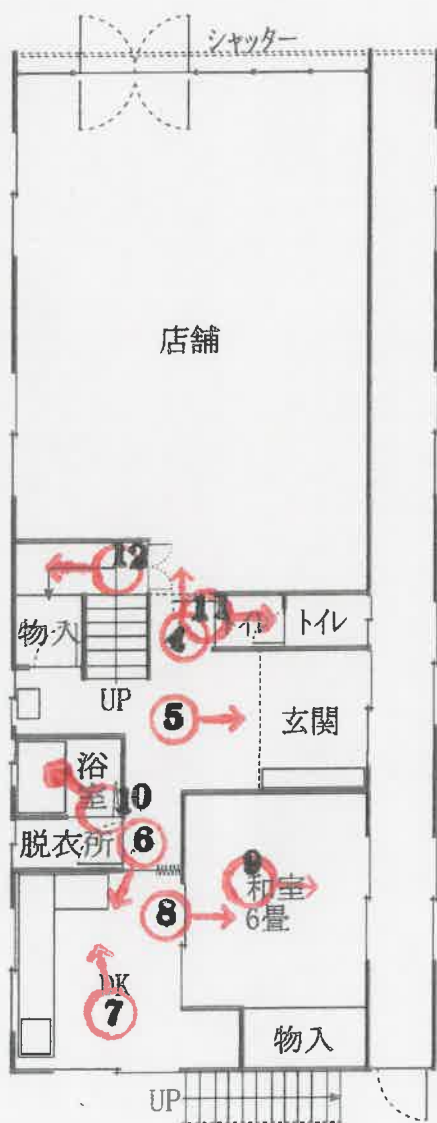
土地建物位置関係図

(3 枚目)

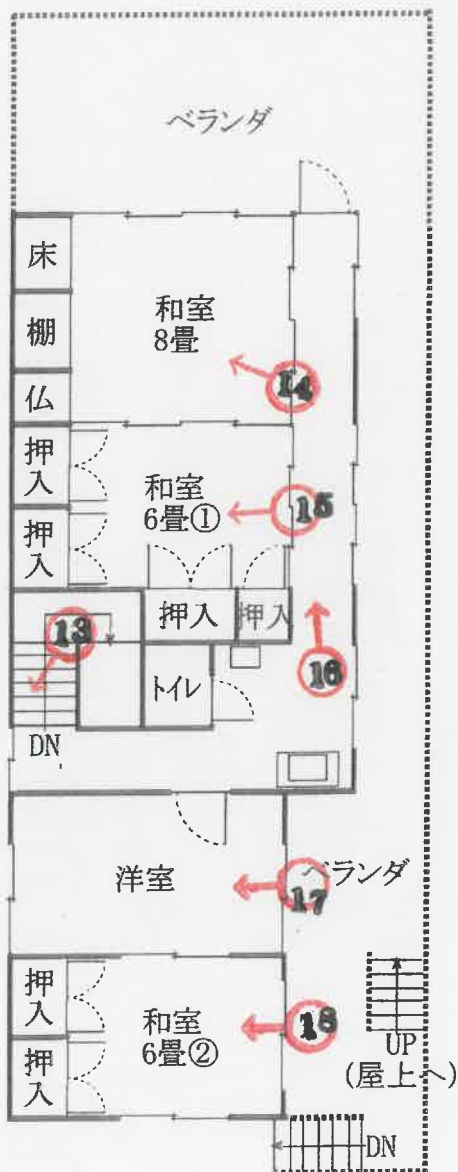
写真撮影位置・方向・番号○→



物件4
家屋番号
3079番4
居宅・店舗



1階



2階

(概略図)

写真撮影位置・方向・番号○→

(9 枚目)

建 物 間 取 図

① 物件4 物件1 市道



② 物件4 物件3 里道



③ 物件1,3土地と北側隣地との境界付近



④ 物件4 1階店舗部分



⑤ 1階居宅玄関



⑥



⑦ 雨漏り跡



⑧ 損傷した畳の上に敷かれたカーペット



⑨ 天井損傷



⑩



⑪



⑫ 壁損傷



⑬ 雨漏り跡



⑭ 2階



⑮ 雨漏り跡



⑯ 雨漏り跡



⑰ 雨漏り跡



⑱ 雨漏り跡



令和6年 (ケ) 第 56 号

令和6年8月16日 現地調査

令和6年8月20日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1、2、3、4)

評価人 不動産鑑定士

藤本 孝明

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,510,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	1,040,000	円
物件2(土地)	金	50,000	円
物件3(土地)	金	110,000	円
物件4(建物)	金	310,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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	松山市中島大浦 3079番4 宅地 177.81㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松山市中島大浦 3079番9 宅地 9.16㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松山市中島大浦 3081番6 宅地 13.54㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市中島大浦 3079番地4、 3079番地7、3079番地9 3079番4 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 128.23㎡ 2階 88.99㎡	松山市中島大浦 3079番地4、 3079番地9
番 号	特 記 事 項		
4 1、2 、3	物件4建物と北側隣地である 目的外土地 地番3079番5 の土地上の建物が近接して建てられているため、庇等が互いに越境している可能性がある。 物件1ないし3土地の東側は道(幅員約3m)に接する。物件1ないし3土地の西側は道に接するが、道と西側の土地との間に両者を区分する工作物等が設置されていないため、道の範囲が一見して明確でない状態である。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	中島汽船「大浦」の西方・道路距離 約 200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から北西方、旧中島町中心部「中島大浦」地区に位置し、店舗、戸建住宅等が混在する地域である。 地域の標準的街路は幅員約3mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	200.51㎡ (物件1 + 物件2 + 物件3) ほぼ長方形地 間口 約8m 奥行 約26m —
接面道路の状況	東側 幅員 約3m 舗装 市道 (大浦～小浜線) 西側 幅員 約2m 舗装 道路 ・ 上記市道及び道路とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	・ 物件1～3土地は一体で物件4建物の敷地として利用されている。 ・ 隣地は戸建住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道 : あり (地下水も使用) 都市ガス : なし (LPガスを使用) 下 水 道 : なし (浄化槽を使用) (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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土壌汚染について、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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54年2月14日 新築 経 過 年 数 : 約 46 年 (新築時より) 経済的残存耐用年数 : 約 1 年						
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル塗り外 内 壁 : クロス張り、板張り外 天 井 : クロス張り、板張り外 床 : 畳敷き、板張り外 設 備 : 電気、給排水設備等 そ の 他 : -						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1 階</td><td>128.23㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>88.99㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>217.22㎡</td></tr> </table>	1 階	128.23㎡	2 階	88.99㎡	合 計	217.22㎡
1 階	128.23㎡						
2 階	88.99㎡						
合 計	217.22㎡						
現況用途等	現況用途 : 居宅・店舗 間 取 り : 現況調査報告書参照						
品 等	普通						
保守管理の状態	劣る						
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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。						
特 記 事 項	・ 建築確認概要書 S53.8.4 No.184 にて建築状況を確認した。 ・ 対象建物について、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。 ・ 1階、2階共に複数箇所で雨漏りがあるほか、天井、床板、畳等に多数の損傷が見られる。						

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、2、3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	15,500	0.97	177.81	0.80	2,140,000
2	15,500	0.97	9.16	0.80	110,000
3	15,500	0.97	13.54	1.00	200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準) :

地価調査 松山(県)5-25

公示価格等 17,700円/㎡ × 時点修正 96.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 110 = 標準画地価格 15,500円/㎡
(百円未満四捨五入)

◇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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : [物件1、2、3]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 : [物件1、2]建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

[物件3]必要なし

(2) 建物価格(物件4)

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
4	165,000	217.22	0.01	360,000

[物件4]ウ 現価率(定額法) :

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 46年、経済的残存耐用年数 1年、残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況 : 劣る)による補正

▲30%を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 = { 0% + (1 - 0%) × (1 年 / (46年 + 1年)) } × (1 - 30%)

= 0.01

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	2,140,000	0.10	使用借権	210,000
2	110,000	0.10	使用借権	10,000
物件1 + 物件2				220,000

イ 土地利用権等割合：[物件1、2]土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,140,000	-210,000		0.90	0.60	1,040,000
2	110,000	-10,000		0.90	0.60	50,000
3	200,000			0.90	0.60	110,000
4	360,000	+220,000	1.00	0.90	0.60	310,000
一括価格 (合計)						1,510,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 対象地の存する地域(島嶼部)の市場性の規模、動向等による需要の減退を考慮した。

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 地価調査価格 松山(県)5-25
所 在 : 松山市中島大浦3075番17
価 格 : 17,700円/㎡
位 置 : 中島港 170m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南9m市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 店舗、事務所、一般住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

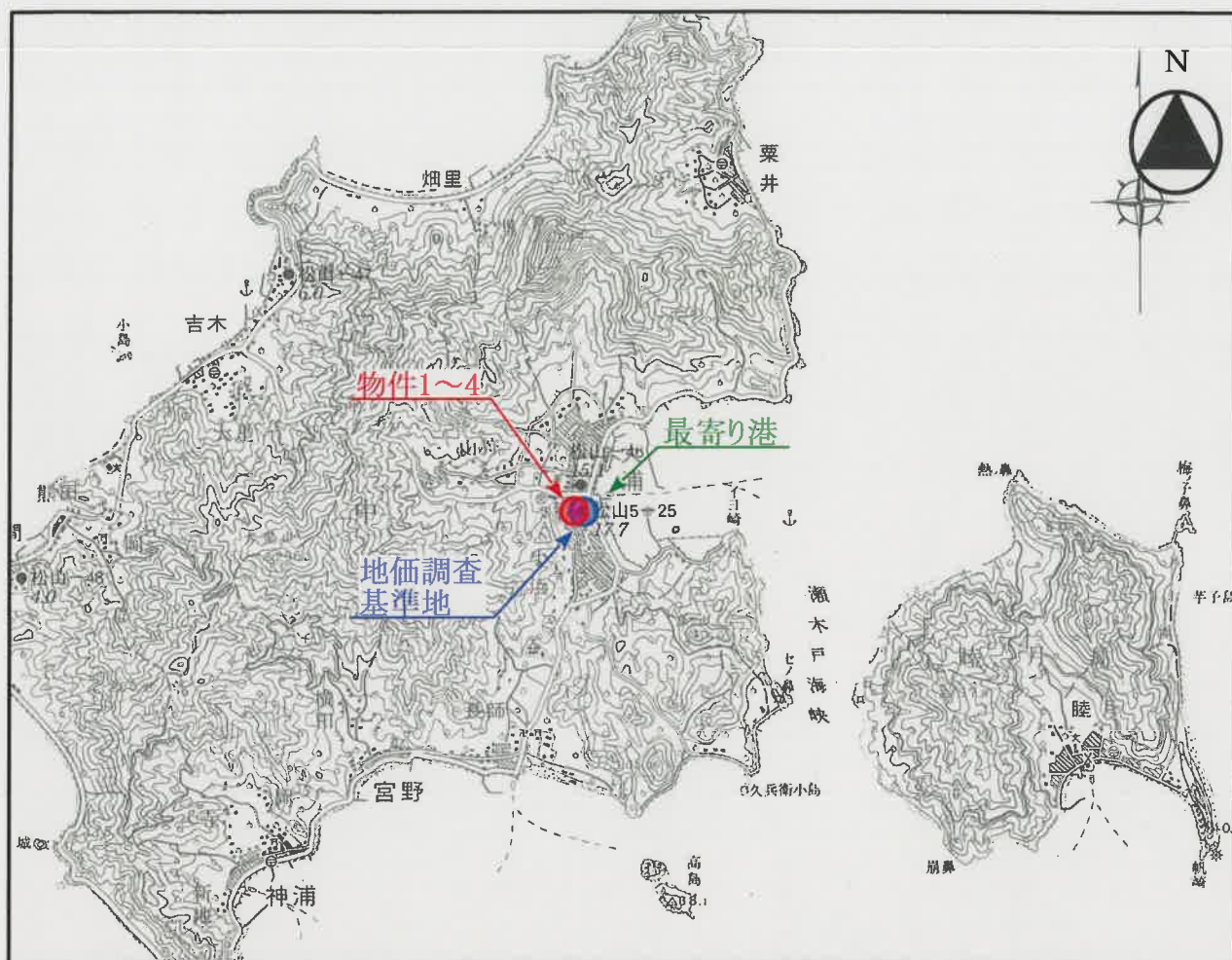
- 物 件 1 : 1,756,762円
物 件 2 : 90,500円
物 件 3 : 133,775円
物 件 4 : 2,623,887円

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 位置図
2 公図写し
3 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



位置図

令和5年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/50,000



位 置 図

国土交通省 国土地理院地図
電子国土webより S≒1/2,000
<https://maps.gsi.go.jp>

(座標値種別：図上測定) -80517.808



地番区域見出
中島大浦

請 求 部	所 在					地 番				
	松山市中島大浦					3079番4				
出 力 縮	1/500	精 度 分	乙一	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成4年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成5年3月25日			補 事 記 項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年8月8日
松山地方法務局

請求番号：12-13
(1/1)

登記官



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6年8月8日 松山地方法務局



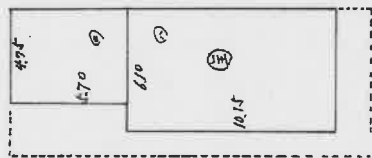
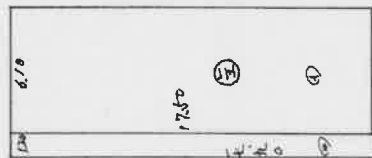
600424

	家屋番号	3079	
	建物の所在	温泉郡中島町大字(市)3079番地 3079番地 3079番地 3079番地	4 7 7 7

松山市中島大浦

一 階

二



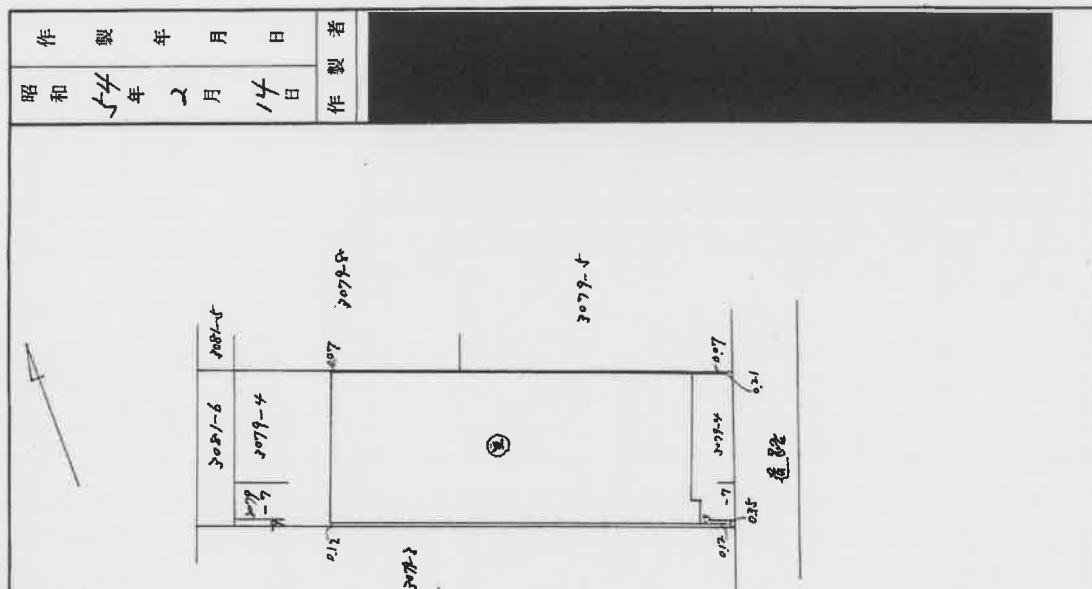
$$\begin{array}{r} \textcircled{1} \quad 17,50 \times 6,10 = 106,75 \\ \textcircled{2} \quad 17,90 \times 1,20 = 21,48 \\ \hline 128,23 \end{array}$$

床面積 128^坪23

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \quad 10.15 \times 6.10 &= 61.915 \\ \textcircled{2} \quad 5.70 \times 4.75 &= 27.075 \\ \hline &88.99 \end{aligned}$$

床面積 $88m^2$ 99

各建 階物 平面 圖面



(愛媛県土地家屋調査士会松山支部)

554.2.15

附錄

61