

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月15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 6月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 7月10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 6月20日 午前10時00分から 令和 7年 6月23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 5月15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 伊予市下吾川字北西原
地 番 1975 番 3
地 目 宅地
地 積 124.15 平方メートル
- 2 所 在 伊予市下吾川字北西原 1975 番地 3
家屋 番号 1975 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.82 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 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 伊予市下吾川字北西原
地 番 1975 番 3
地 目 宅地
地 積 124.15 平方メートル
- 2 所 在 伊予市下吾川字北西原 1975 番地 3
家屋 番号 1975 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.82 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル



令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年 2月26日受理
令和 7年 3月11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 伊予市下吾川字北西原
地 番 1975番3
地 目 宅地
地 積 124.15平方メートル
- 2 所 在 伊予市下吾川字北西原 1975番地3
家屋 番号 1975番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 48.85平方メートル



(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、地番1975番4の土地（地目：公衆用道路、地積：307平方メートル、所有者：株式会社清友）が隣接するとされている。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（開発道路）が隣接している。この点、物件1の土地の東側には、県道が隣接しているところ、現況では、物件1の土地の東側には、囲障が構築されており、同土地への進入経路としては、地番1975番4の土地が利用されている。なお、同土地の南東側は、上記県道と隣接している。
2. 物件1の土地の北東側に隣接する地番1975番18の土地（地目：雑種地、地積：4.70平方メートル、所有者：株式会社清友）は、ごみ置場として利用されている。
3. 物件1の土地の西側付近には、カーポート（工作物）が存する。なお、同土地の南側付近には、止水栓が設置されているところ、同止水栓の蓋が破損している。
4. 物件1の土地の北西付近には、物件2の建物に供されている電気給湯器が設置されているところ、同給湯器には、当該給湯器が、四電エナジーサービス株式会社のレンタル物件である旨表示されている。
5. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 1階の洗面脱衣所の床面につき、床材が剥がれている箇所がある。
 - (2) 1階のシステムキッチンの引出しにつき、破損が認められる。
6. 本件所有者によると、2階のトイレに排水不良があり、現状では、これを利用してい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22年1月に、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を、いわゆる建売住宅として購入した後、家族とともに物件2の建物に居住していました。その後、今年（令和7年）の始めころに、私は、生活の本拠を別地に移しましたが、未だ物件2の建物内には、家財道具等を置いており、時々、同建物に必用な物を取りに行ったりしています。 2. 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。 3. 物件1の土地の北東側隣接地（地番：1975番18）は、近隣住民のごみ置場として利用されています。 4. 物件1の土地の西側付近や南側付近は、コンクリート舗装されているところ、同所は、購入当初から舗装されていました。その後、平成の終わりに、同土地の西側付近にカーポートを設置しました。 5. 物件2の建物につき、本件土地の購入時以降、特段の増改築や修繕は行っていない。また、同建物の不具合箇所としては、システムキッチンに傷みが見られる点のほか、2階のトイレに排水不良が生じており、直近では、同所の利用を控えており、専ら1階のトイレを利用していました。 6. 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅です。この点、同建物に供する電気給湯器は、四電エナジーサービス株式会社のレンタル物件であり、毎月5000円程度のレンタル料を支払っています。なお、このほかに、物件2の建物に関する設備機器につき、リース等に係る物件はありません。 7. 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。 (3月2日 電話により聴取)

(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7年2月27日(木) 9:30~10:00	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年2月27日(木) 15:00~15:30	伊予市役所	建物間取図等資料収集
令和7年2月27日(木) 16:20~16:50	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年3月2日(日) 17:23~17:38	携帯電話	関係人から聴取(電話)
令和7年3月7日(金) 9:30~10:30	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 3月 7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

(5枚目)

登記年月日：平成20年9月16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2月27日 松山地方裁判所

(7枚目)

登記官

請求番号：10-7

(1/2)

A3版をA4に縮小

土地積測量図

1975-3・1975-19

地番

伊予市下吾川字北西原

土地の所在

A1580~A1608：平成19年4月11日 18松登第10161号 瀬野 済

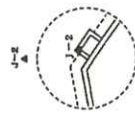
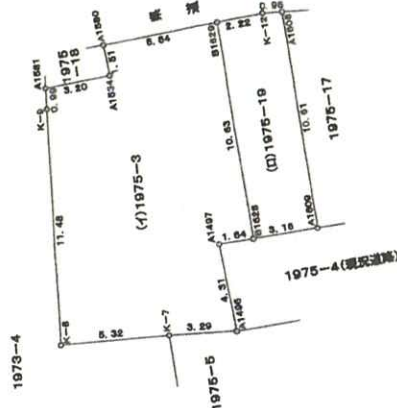
求積表

地番	NO	種別	積算	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _{n-1})
1975-3	K-8	既設調査士会食料	86080.013	-73754.893	942920.482402	
	K-9	既設調査士会食料	86080.782	-73743.429	1072480.482938	
	A1581	既設調査士会食料	86080.856	-73742.434	140483.956982	
	A1584	既設調査士会食料	86077.712	-73741.797	182570.827152	
1975-19	A1580	既設調査士会食料	86078.030	-73740.313	225610.516630	
	B1629	既設調査士会食料	86072.499	-73739.176	-804433.575854	
	B1628	既設調査士会食料	86070.681	-73749.659	-926580.880965	
	A1497	既設調査士会食料	86072.305	-73749.941	-387755.734025	
1975-3	A1496	既設調査士会食料	86071.424	-73754.184	-383329.285408	
	K-7	既設調査士会食料	86074.708	-73754.393	-82746.482132	
	併合面積			248.307930		
				124.153960		
			124.15		坪	
			37.55		坪	

地番	(甲) 1975-19		X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1-Y _n -1)
NO	種別				
B1628	既設調査士会食料		86070.681	-73749.659	855714.710502
B1629	既設調査士会食料		86072.499	-73739.176	940772.414070
K-12	既設調査士会食料		86070.324	-73738.729	44240.148536
A1608	既設調査士会食料		86069.371	-73738.682	-894174.695319
A1609	既設調査士会食料		86067.558	-73749.118	-946484.935326
併合面積				併合	87.640483
				面積	33.8202315
				地積	33.82 ㎡
				坪	10.23 坪

地番	種別	積算
(イ) 1975-3	地	124.15 m ²
(ロ) 1975-19	地	33.82 m ²

引換点・境界点表		観測点	
引換点	境界点	観測点	距離
観測点 J-1	既設金庫底 86062.900 Y座標 -73772.001	既設金庫底 86062.900 Y座標 -73772.001	既設金庫底 86062.900 Y座標 -73772.001
観測点 J-2	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 K-7	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 K-8	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 K-9	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1581	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1584	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1580	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 K-12	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1608	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1609	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1497	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 A1496	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 B1628	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012
観測点 B1629	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012	既設金庫底 86062.071 Y座標 -73754.012



(座標系：世界測地系)

縮尺 1/250m

申請人

平成20年9月16日 登記

平成20年9月8日 作成

作成者

(愛媛県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成20年9月16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2月27日 松山地方方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：10-7

A3版をA4に縮小

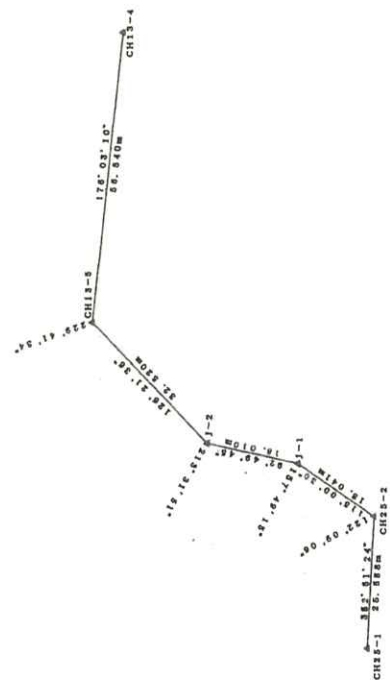
土地積測量図

地番 1975-3・1975-19

土地の所在 伊予市下番川字北西原

2/2

点網図



点 名	X座標	Y座標	備 考
CH25-1	85085.977	-73781.533	既設其跡板
CH25-2	85070.587	-73788.351	既設其跡板
J-1	85082.900	-73772.001	既設金具板
J-2	85082.071	-73754.012	既設金具板
CH13-5	85042.791	-73727.823	既設其跡板
CH13-4	85086.385	-73723.931	既設其跡板

作成者

平成20年9月8日作成

申請人

縮尺

1/1000m

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

平成20年9月16日登記

(2/2)

登記年月日：平成21年5月28日

令和7年2月27日 松山地方裁審局

登記官

(9 枚目)

請求番号：10-8

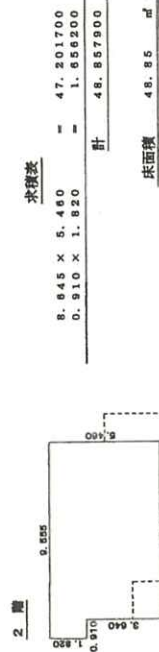
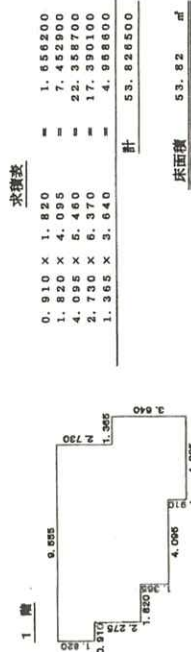
A3版をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 1975番3

建物の所在 伊予市下吾川字北西原1975番地3

各階平面図



作成者

21年5月27日作成

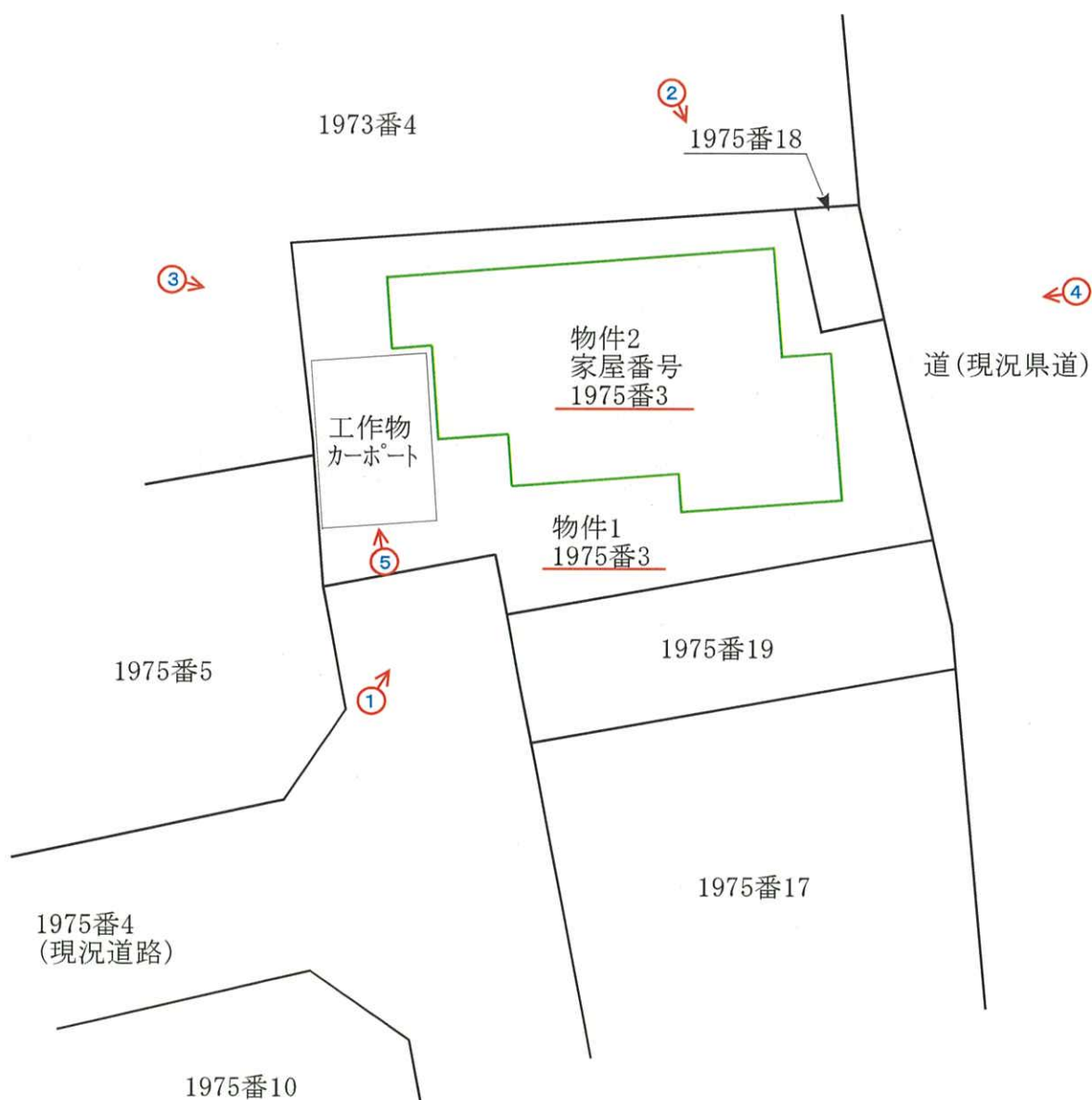
縮尺 1/250m

申請人

縮尺

1/500m

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)



←○写真撮影位置・方向

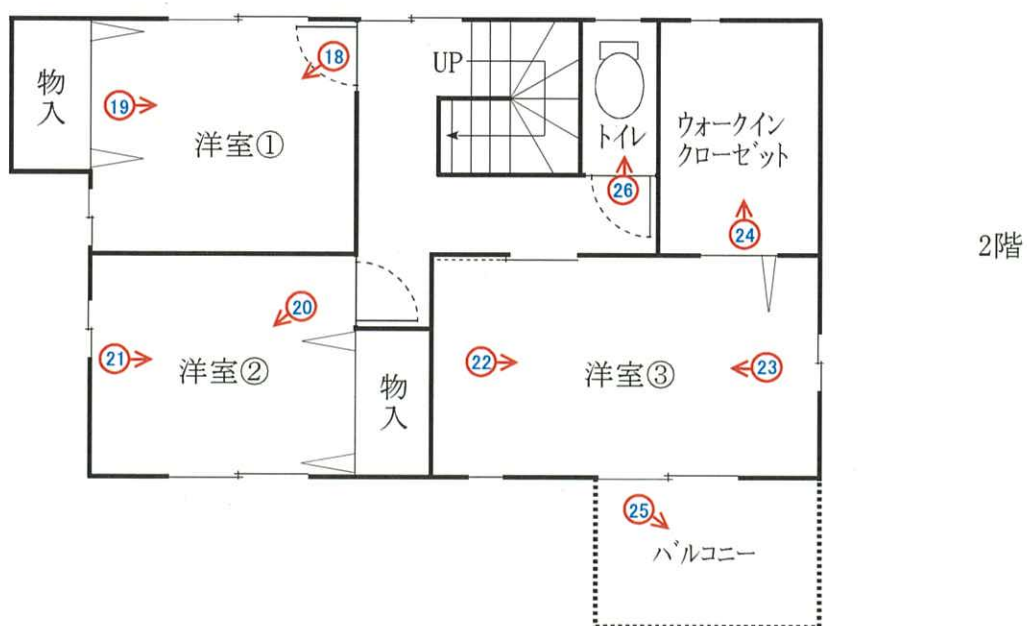
*この図は公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、現況等を参考にした概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

(10 枚目)



物件2
家屋番号
1975番3
居宅



←○写真撮影位置・方向

(概略図)

建 物 間 取 図

(11 枚目)



7



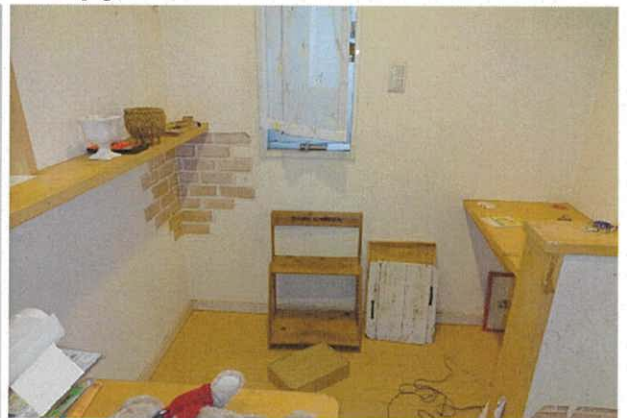
8



9



10



11



12 (システムキッチンの引出しの状況)



13



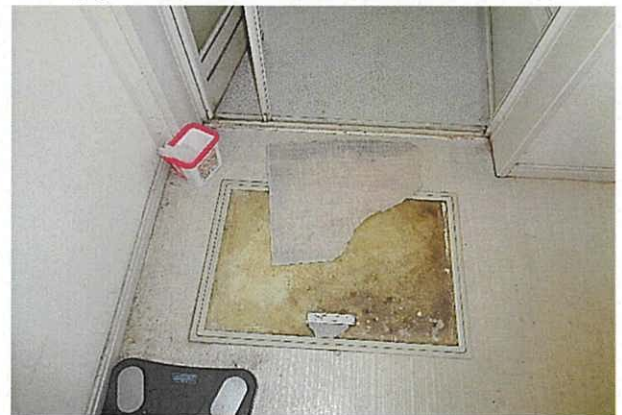
14



15



16 (洗面脱衣所の床面の状況)



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



令和7年 (ケ) 第 11 号

令和7年3月7日 現地調査

令和7年3月10日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 本 孝 明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		6,180,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	1,670,000	円
物件2(建物)	金	4,510,000	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	伊予市下吾川字北西原 1975番3 宅地 124.15㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊予市下吾川字北西原1975番地3 1975番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 53.82㎡ 2階 48.85㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地の西側付近には、カーポート(工作物)が存する。なお、同土地の南側付近には、止水栓が設置されているところ、同止水栓の蓋が破損している。		

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）

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道郡中線「新川」駅の北方・道路距離 約 200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊予市役所から北方、「下吾川」地区に位置し、県道沿い及び周辺に戸建住宅、店舗併用住宅、店舗、事業所等が混在する地域である。 地域の標準的街路は幅員約4m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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	124.15㎡ やや不整形地 間口 約4m 奥行 約10m —
接面道路の状況	南側 幅員 約4m 舗装 道路 (開発道路) 東側 幅員 約10m 舗装 県道 (伊予松山港線) ・上記南側道路及び東側県道は建築基準法上の道路である。 ・上記南側道路及び東側県道とほぼ等高に接面している。 ・上記東側県道との接面部分には全面に塀があり、進入には利用されていない。 ・上記南側道路は開発道路(19松局(開)第25号)である。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2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。 ・北東側で隣接する目的外土地 地番1975番18 の土地はごみ置場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 (オール電化住宅) 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	・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、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21年5月24日 新築 経 過 年 数：約 16 年（新築時より） 経済的残存耐用年数：約 9 年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：板張り外 内 壁：クロス張り、板張り外 天 井：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：オール電化住宅						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1 階</td><td>53.82㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>48.85㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>102.67㎡</td></tr> </table>	1 階	53.82㎡	2 階	48.85㎡	合 計	102.67㎡
1 階	53.82㎡						
2 階	48.85㎡						
合 計	102.67㎡						
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	やや劣る						
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 H20.9.30 No. 2172 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階の洗面脱衣所の床面につき、床材が剥がれている箇所がある。 ・ 1階のシステムキッチンの引出しにつき、破損が認められる。 ・ 本件所有者によると、2階のトイレに排水不良があり、現状では、これを利用していないとのことである。 ・ 現在設置されている電気給湯器はレンタル物件である。						

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)

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	51,400	1.02	124.15	0.95	6,180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 伊予-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,200\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 100 & = & 51,400\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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： 交通接近条件、環境条件等を考慮した。

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
2	160,000	102.67	0.25	4,110,000

[物件2]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 16年、経済的残存耐用年数 9年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況： やや劣る)による補正

▲30%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \times (9\text{年} / (16\text{年} + 9\text{年})) \} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.25 \end{aligned}$$

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	6,180,000	0.55	法定地上権	3,400,000

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

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	6,180,000	-3,400,000		1.00	0.60	1,670,000
2	4,110,000	+3,400,000	1.00	1.00	0.60	4,510,000
一括価格 (合計)						6,180,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 地価公示価格 伊予-2
所 在 : 伊予市下吾川字北西原2025番26
価 格 : 52,200円/㎡
位 置 : 新川 470m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

- 物 件 1 : 3,332,583円
物 件 2 : 4,152,126円

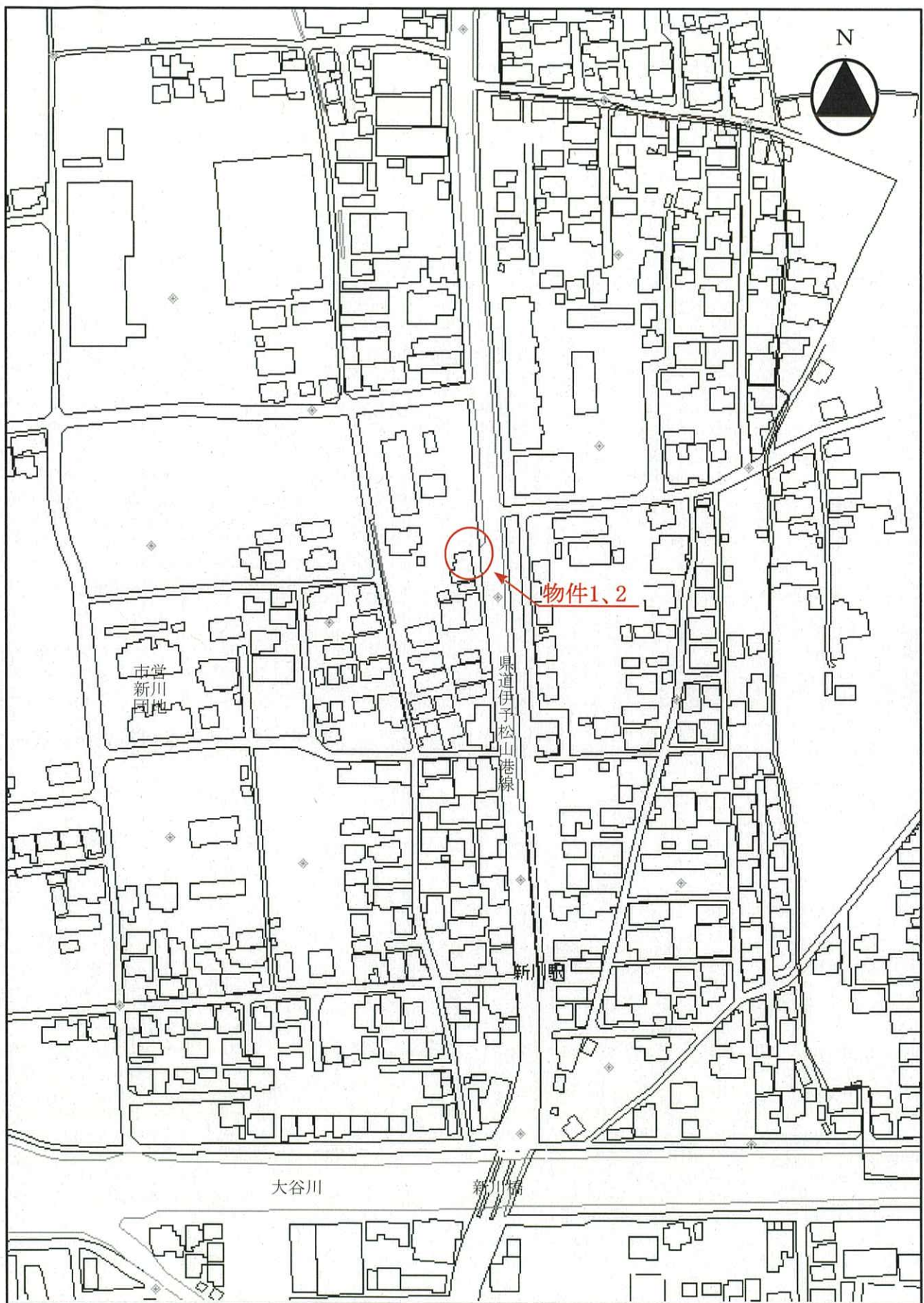
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
2 公図写し
3 地積測量図写し
4 建物図面写し・各階平面図写し

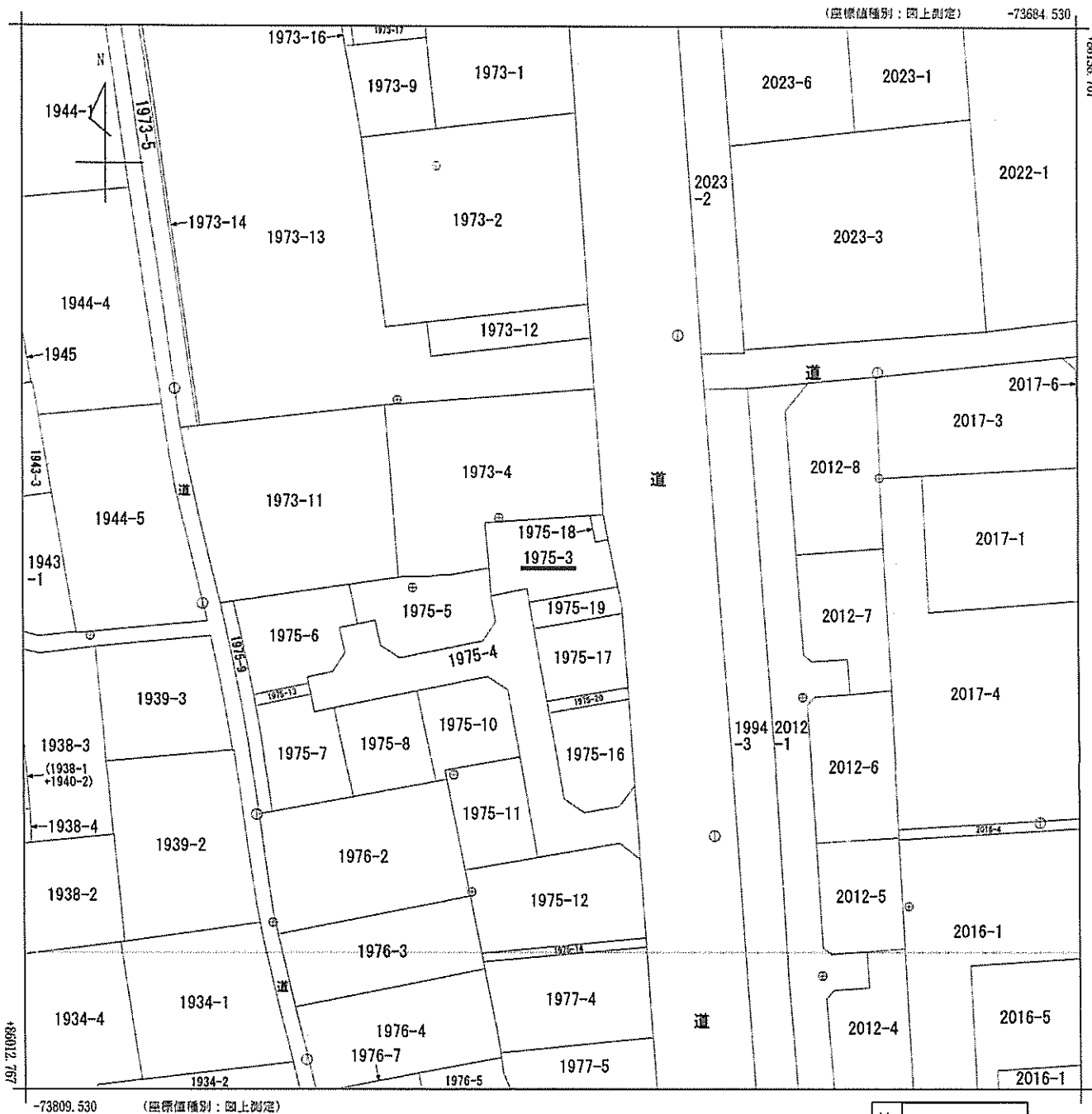
以 上





位置図

国土交通省 国土地理院
基盤地図情報サイトより S≒1/2,500
<https://maps.gsi.go.jp>



地番区域見出
下吾川

請求部	所在	伊予市下吾川字北西原				地番	1975番3			
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	平成9年2月				備付年月日(原図)	平成10年7月1日		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2月27日
松山地方法務局

請求番号：10-6
(1/1)

登記官

登記年月日：平成20年9月16日

これは図面に記録されている内容を証明した証明である。
令和7年2月27日 松山地方方法務局 登記官

土地積測量図

地番 1975-3・1975-19

土地の所在 伊予市下吾川字北西原

A1580-A1608：平成19年4月11日 18松線第10161号 測量図

求積表

(イ) 1975-3				
NO	測量	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K-8	既設測量士会区画	86080.013	-73754.893	942920.462492
K-9	既設測量士会区画	86080.792	-73743.429	1072480.482908
A1581	既設測量士会区画	86080.856	-73742.434	1404893.956992
A1534	既設測量士会区画	86077.712	-73741.797	182570.827152
A1580	既設測量士会区画	86078.030	-73740.313	226610.618830
B1029	既設測量士会区画	86072.499	-73739.176	-604433.376854
B1028	既設測量士会区画	86070.681	-73749.869	-926589.880885
A1497	既設測量士会区画	86072.305	-73749.941	-387756.734026
A1496	既設測量士会区画	86071.424	-73754.164	-383329.266408
K-7	既設測量士会区画	86074.708	-73754.383	-637474.482132
計		面積		248.507930
		面積		124.1539660
		坪数		124.16
		坪数		37.55

(ロ) 1975-19				
NO	測量	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
B1028	既設測量士会区画	86070.681	-73749.869	837714.710592
B1029	既設測量士会区画	86072.499	-73739.176	940772.414070
K-12	既設測量士会区画	86070.324	-73738.729	44240.146528
A1808	既設測量士会区画	86089.371	-73738.682	-894174.895319
A1809	既設測量士会区画	86087.656	-73749.118	-946484.935326
計		面積		87.840463
		面積		33.82
		坪数		10.23

地番	面積
(イ) 1975-3	124.15 ㎡
(ロ) 1975-19	33.82 ㎡

引換点・換算点		換算点	
測量	既設測量士会区画	換算点	既設測量士会区画
X座標	86062.071	86062.340	86062.340
Y座標	-73754.012	-73772.001	-73772.001
方向角		距離	
272-49-46		18.010	
換算点		距離	
K-7		86-29-21	
K-8		84-21-35	
K-9		110-39-48	
A1581		118-49-05	
A1524		126-09-33	
A1520		127-48-43	
K-12		148-48-05	
A1808		151-44-11	
A1809		128-54-06	
A1497		108-51-47	
A1496		88-14-25	
B1028		113-59-27	
B1029		142-04-06	

作成者 土地家屋調査士

平成20年9月8日作成

申請人

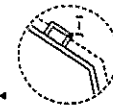
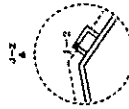
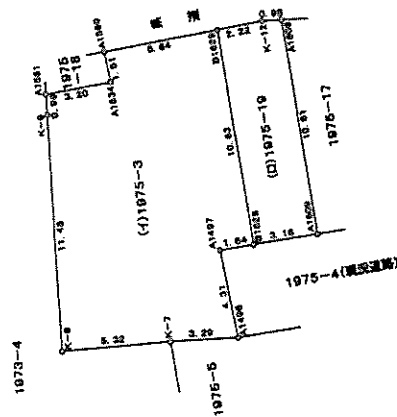
縮尺 1/250m

平成20年9月16日登記

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し
A3判をA4判に縮小

(座標系：世界測地系)



土地積測量図

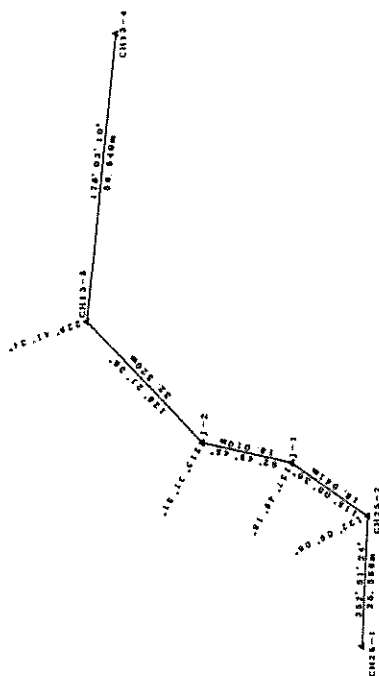
1975-3・1975-19

伊予市下番川字北西係

土地の所在

2/2

点 網 図



点 号	X 座標	Y 座標	既 取 得 年 月
CH25-1	86096.977	-73791.523	既 取 得 年 月
CH25-2	86070.507	-73789.351	既 取 得 年 月
J-1	86082.950	-73772.001	既 取 得 年 月
J-2	86082.071	-73754.012	既 取 得 年 月
CH13-3	86042.791	-73727.823	既 取 得 年 月
CH13-4	85986.385	-73723.931	既 取 得 年 月

縮尺 1/1000m

申請人

平成20年9月8日作成

土地家屋調査士

(愛媛県土地家屋調査士会印紙)

平成20年9月16日登記

登記年月日：平成20年9月16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2月27日 松山地方裁務局

登記官

登記年月日：平成21年5月28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2月27日 松山地方裁判所

登記官

請求番号：10-8

建物図面
各階平面図

家屋番号 1975番3

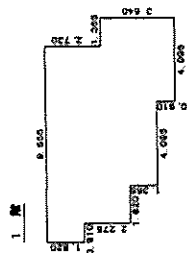
建物の所在 伊予市下香川字北西原1975番地3

各階平面図

床面積

0.910 x 1.820	=	1.656200
1.820 x 4.095	=	7.452900
4.095 x 4.460	=	18.267600
2.730 x 8.270	=	22.556100
1.368 x 3.140	=	4.285920
計		53.828720

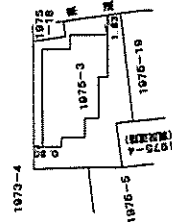
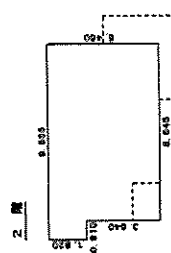
床面積 53.82 m²



床面積

8.645 x 5.460	=	47.201700
0.910 x 1.820	=	1.656200
計		48.557900

床面積 48.56 m²



縮尺 1/500m

申請人

縮尺 1/250m

1年6月27日作成

作成者

(愛媛県土地家屋調査士会印)

建物図面写し
A3判をA4判に縮小