

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 10 月 2 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 7 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 松山市福音寺町
 地 番 300 番 7
 地 目 宅地
 地 積 83.13 平方メートル

- 2 所 在 松山市福音寺町 300 番地 7
 家屋 番号 300 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.15 平方メートル
 2 階 27.27 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき高床式平家建
 床 面 積 9.61 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

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 松山市福音寺町
 地 番 300 番 7
 地 目 宅地
 地 積 83.13 平方メートル

- 2 所 在 松山市福音寺町 300 番地 7
 家屋 番号 300 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.15 平方メートル
 2 階 27.27 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき高床式平家建
 床 面 積 9.61 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 30 号
令和 7 年 5 月 7 日受理
令和 7 年 5 月 23 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 松山市福音寺町
 地 番 300 番 7
 地 目 宅地
 地 積 83.13 平方メートル

- 2 所 在 松山市福音寺町 300 番地 7
 家屋 番号 300 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.15 平方メートル
 2 階 27.27 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき高床式平家建
 床 面 積 9.61 平方メートル



(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 物件1の土地の北東側に隣接する地番300番の1の土地(地目:宅地,地積:104.91平方メートル,所有者:東栄産業有限会社)の現況は,アスファルト舗装された道路(位置指定道路)である。
2. 物件1の土地の西側には,公図上記載のない水路が存する。ちなみに,公図上,物件1の土地の西側に隣接するとされている地番315番3の土地(地積:34.76平方メートル,所有者:■B)の公簿上の地目は,宅地であるとされている。
3. 物件1の土地の南側境界付近に築造されている,コンクリートブロック製の囲障につき,鉄筋の爆裂や亀裂が生じていることが認められる。
4. 物件1の土地につき,物件2の主たる建物と同附属建物符号1との間付近には,差し掛け(工作物)が存する。
5. 物件1の土地の南方には,鉄道線路(伊予鉄道横河原線)が存する。
6. 物件2の主たる建物の屋根には,太陽熱温水器が設置されている。
7. 物件2の附属建物符号1の構造は,公簿のとおり高床式となっており,床面の直下は,外気遮断性のない車庫として利用されている。また,同建物に至るために,鉄製の外階段が設置されている。
8. 物件2の建物の主たる建物には,次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 床面にふわつきが認められる(1階の玄関ホール等)。
 - (2) 天井板に雨漏り痕様のシミが生じている(2階南側の和室等)。

(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)

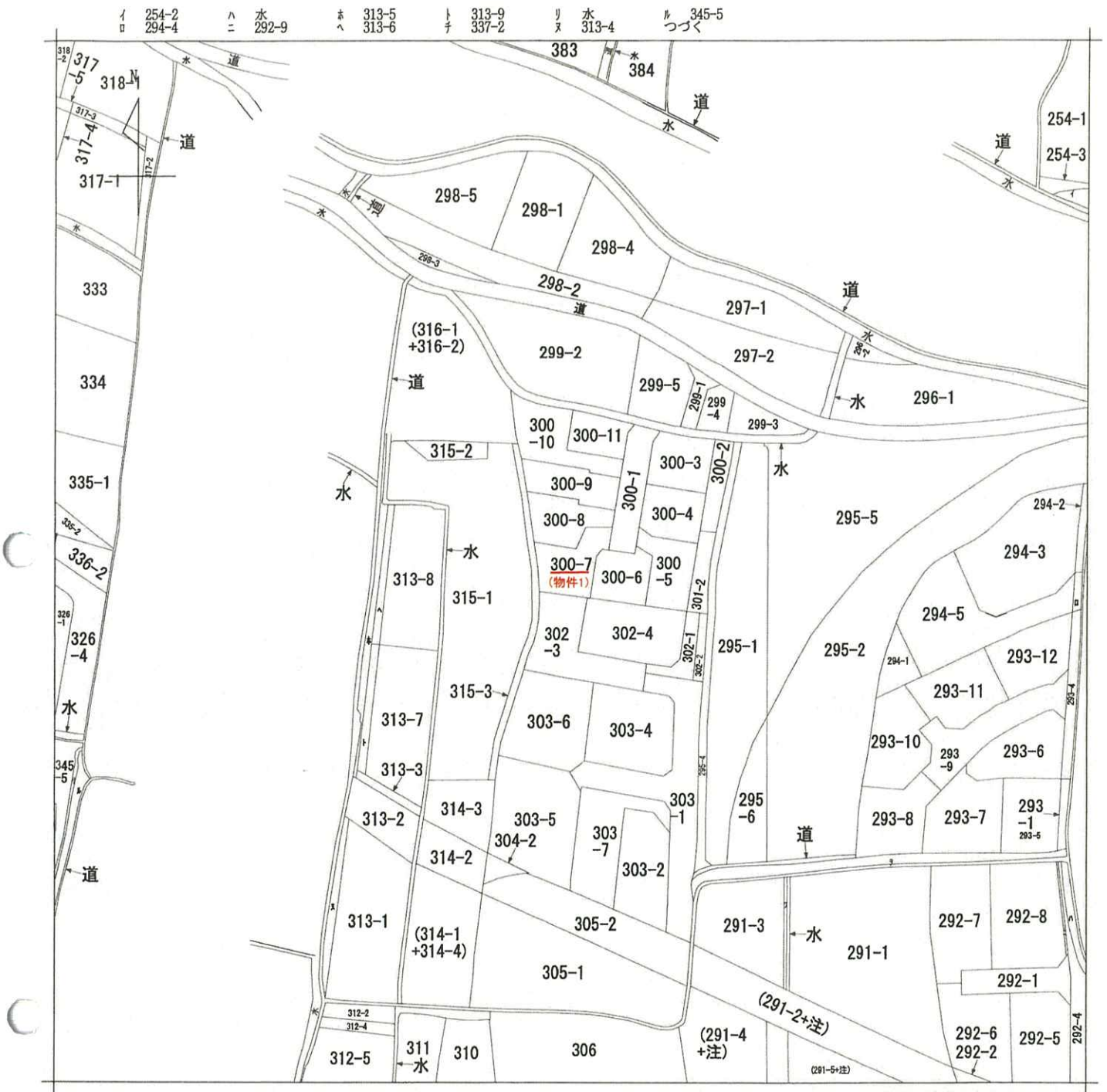
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 私は、昭和58年に物件1の土地を購入し、同年、同土地上に物件2の主たる建物を新築しました。その後、平成14年に、私は、同土地上に物件2の附属建物符号1を新築しました。現在、物件2の主たる建物には、私が、妻とともに居住しています。ちなみに、物件2の附属建物符号1は、新築時から物置として利用してきました。 2. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界をめぐる争いはありません。なお、当該土地に隣接する道路（地番：300番1）につき、特段の負担はありません。 3. 物件2の主たる建物と、同附属建物符号1との間にある差し掛けは、物件2の主たる建物の新築時ころに、私が築造したものです。 4. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築や修繕は行っていません。ただし、1階のトイレについては、最近、便器等を新装したところです。また、物件2の建物の不具合箇所としては、主たる建物が古いということもあり、あちこちに傷みが生じています。 5. 物件2の主たる建物は、公共上水道を利用しており、雑排水は、浄化槽を利用しています。台所の仕様はプロパンガスであり、浴室については、灯油のボイラーと太陽熱温水器とを併用しています。この点、太陽熱温水器については、4年くらい前に、従前から利用していた太陽熱温水器が壊れたため、新調したのですが、当該機器の代金等については、完済済みです。なお、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。 6. 物件1の土地の南方には鉄道線路が通っていますが、騒音や振動は、特段気になりません。 7. 物件1及び2の土地建物につき、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。 8. 私も妻も高齢であることに加え、私は、過去に患った脳梗塞の後遺症のため、目や耳が悪く、携帯電話や固定電話は、全くと言っていいほど利用していません。また、妻も病気がちで、頻繁に病院へ通院している状況です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

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5月8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5月8日(木) 10:30~11:00	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和7年5月8日(木) 14:30~15:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 関係人から聴取
令和7年5月16日(金) 9:30~10:50	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 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 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



(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。



請求部	所在	松山市福音寺町				地番	300番7			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成年月日				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5月7日
松山地方務局

請求番号：14-9
(1/2)

登記官

(6 枚目)

A3版をA4に縮小

105439

土地測量図
所在地

前3M-1 後新

地番 300-3~-11

土地の所在 松山市福音寺町



300-7	5.26	x	5.17	=	15.0742
	5.26	x	0.77	=	4.0502
	4.50	x	3.06	=	13.7700
	3.31	x	0.97	=	3.2107
	4.35	x	0.26	=	1.1510
	6.30	x	0.91	=	5.7330
	6.48	x	0.85	=	5.5080
	9.75	x	3.41	=	33.2475
	11.20	x	1.83	=	20.4960
	11.20	x	5.53	=	61.9360
				=	144.2766
				=	83.1383

300-8	5.96	x	2.40	=	14.3040
	5.96	x	2.41	=	14.3656
	8.75	x	5.65	=	49.4250
	8.75	x	0.19	=	1.6625
	8.52	x	3.45	=	29.3940
	7.73	x	8.90	=	68.9670
	6.81	x	1.40	=	9.5340
				=	148.9301
				=	74.46605

300-9	7.47	x	3.76	=	28.0872
	7.47	x	0.21	=	1.5687
	7.26	x	8.31	=	60.3306
	9.31	x	3.97	=	36.9607
	9.59	x	0.41	=	3.9319
	9.59	x	5.24	=	50.2406
				=	149.7897
				=	72.89485

300-10	5.54	x	2.42	=	13.4068
	5.54	x	0.43	=	2.3822
	9.10	x	2.30	=	20.9300
	9.31	x	2.10	=	19.5510
	9.25	x	4.95	=	45.9875
	9.25	x	5.75	=	53.1875
	7.26	x	1.28	=	9.2928
	5.46	x	3.19	=	17.4174
				=	183.8172
				=	91.9286

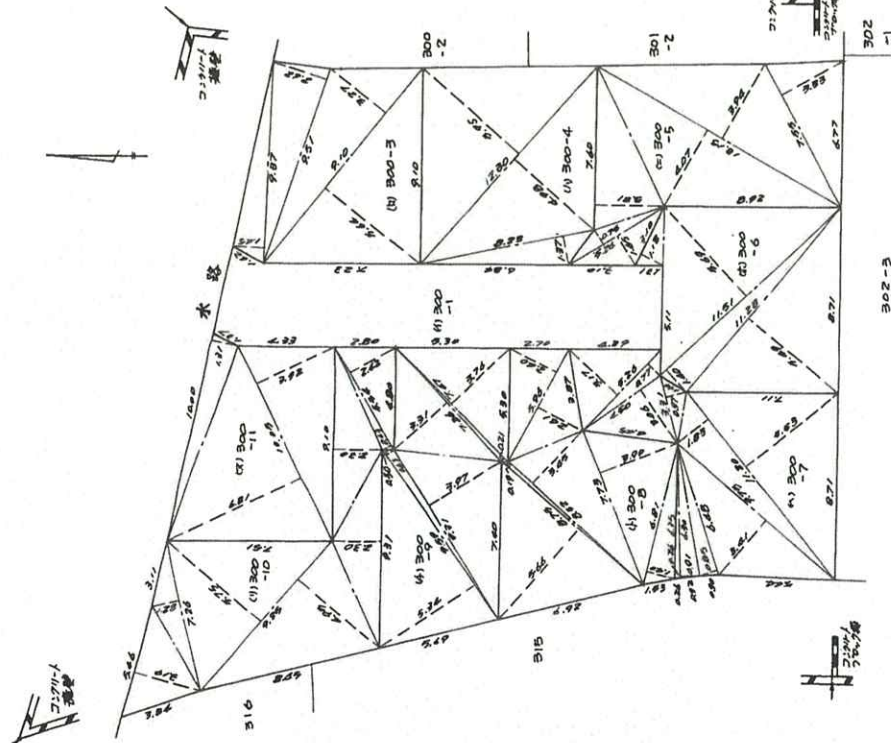
300-11	10.00	x	1.31	=	13.1000
	10.00	x	6.81	=	68.1000
	10.05	x	3.92	=	39.3960
				=	120.5965
				=	60.29825

300-3	9.37	x	1.45	=	13.5865
	9.31	x	2.62	=	24.1962
	11.65	x	3.27	=	37.9955
	11.65	x	5.64	=	65.7060
				=	142.3042
				=	71.1521

300-4	12.30	x	5.95	=	73.1850
	12.30	x	4.98	=	61.2540
	8.23	x	1.37	=	11.2751
				=	145.7141
				=	72.85705

300-5	5.24	x	0.75	=	3.9300
	5.24	x	1.65	=	8.6460
	7.60	x	3.21	=	24.3960
	13.15	x	4.07	=	53.5205
	18.16	x	3.94	=	71.8110
	7.55	x	3.83	=	28.9115
				=	167.4450
				=	83.7225

300-6	5.10	x	1.18	=	6.0180
	11.31	x	5.89	=	66.4919
	11.31	x	1.40	=	15.8340
	11.38	x	5.49	=	62.2962
				=	147.1911
				=	73.59555



(U) 300-1
789.1177 - (D) - (N) - (3) - (E) - (A) - (5) - (4) - (U) - (3) = 104.91545 m

作製者

昭和58年1月21日作製

申請人

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

53 NO 33725

558.1.22

53. 3. 500

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5月7日 松山地方裁判所

登記官

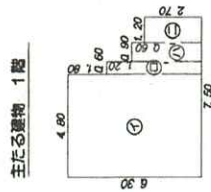
(9 枚目)

A3版をA4に縮小

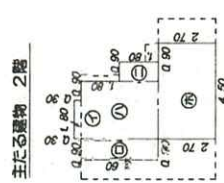
建物図面
各階平面図

家屋番号	300番7
建物の所在	松山市福音寺町300番地7

各階平面図

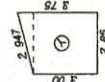


求積表		
①	4.80 x 6.30 =	30.2400
②	0.60 x 4.50 =	2.7000
③	0.90 x 3.30 =	2.9700
④	1.20 x 2.70 =	3.2400
計		39.1500
床面積		39.15 m ²

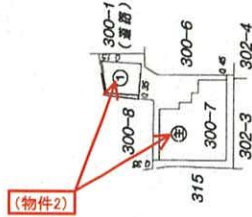


求積表		
①	1.80 x 0.30 =	0.5400
②	0.90 x 3.60 =	3.2400
③	2.70 x 3.60 =	9.7200
④	0.90 x 1.80 =	1.6200
⑤	4.50 x 2.70 =	12.1500
計		27.2700
床面積		27.27 m ²

附属建物 (符号1)



求積表		
①	(3.75+3.00)	
	x 2.85 / 2 =	9.61875
床面積		9.61 m ²



作成者

4月2日作成

縮尺 1/250

申請人

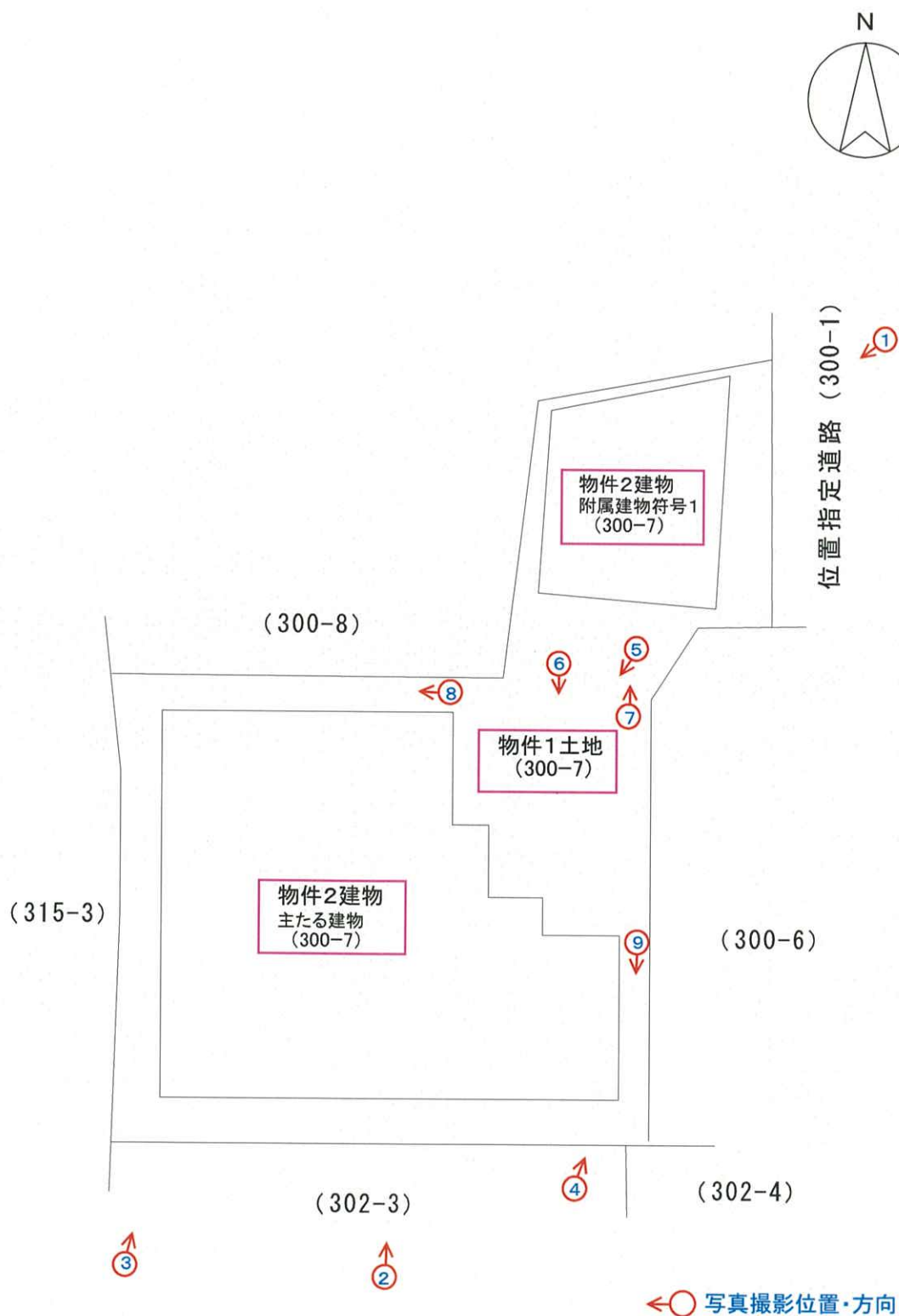
縮尺

1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

(物件1, 2・概略図)



※ 公図、建物図面、航空写真等を参考にした概略図であり、境界を示すものではない。

間取図 (物件2・概略図)

附属建物 符号1



主である建物



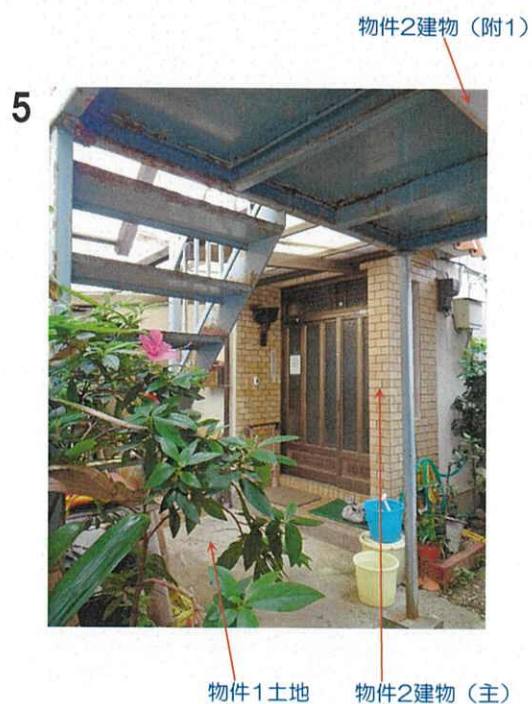
2 階



1 階

写真撮影位置・方向

(11 枚目)





物件1土地

物件2建物（附1）



物件2建物（主）

地番300-8上の建物



物件2建物（主）

地番300-6上の建物

10 以下、物件2主たる建物内部



11



12



13



14



15



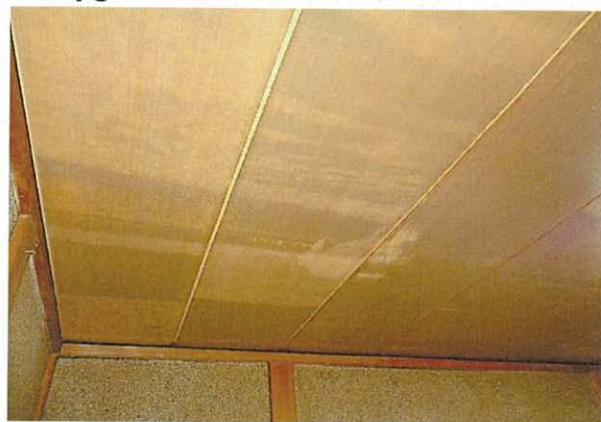
16



17



18 (天井板のシミの状況)



19



20



21



22



23



24



25 (天井板のシミの状況)



26



27 以下, 物件2附属建物符号1内部



28



29



30





令和 7 年（ケ）第 30 号

令和 7 年 5 月 16 日 現地調査

令和 7 年 5 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

大河 功一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,150,000 円
物件2(建物)	金 1,600,000 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	松山市福音寺町 300番7 宅地 83.13 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市福音寺町 300番地7 300番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 39.15 m ² 2階 27.27 m ²	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造セメントかわらぶき高床式平家建 9.61 m 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	伊予鉄道高浜横河原線「福音寺」駅の東方・道路距離約400m 最寄バス停「スポーツセンター前」の南方・約400m（徒歩約5分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	伊予鉄道高浜横河原線の沿線に位置する低層住宅を中心とする住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地積 : 83.13 m ² 形状 : 不整形 間口 : 約 4.4 m 奥行 : 約 8.7 m	
接面道路の状況	東幅員約4m舗装私道(位置指定道路)に概ね等高に接面。 ※ 当該道路は、建築基準法第42条道路に該当する。	
土地の利用状況等	目的建物（物件2）の敷地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 下 水 道 なし (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	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。 <埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 <その他> ・ 西側には公図上記載のない水路が存する。 ・ 南側境界付近のコンクリートブロック製の囲障が鉄筋の爆裂や亀裂が生じている。	

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) : 昭和 58 年 2 月 16 日新築 経 過 年 数 : 42 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : リシン吹付塗装、モルタル等 内 壁 : 繊維壁、ビニルクロス、タイル等 天 井 : 化粧石膏ボード、板張等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備、浄化槽等 そ の 他 :
床面積(現況)	延 66.42㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ※ 経年相応の劣化があるほか、要修繕箇所多数あり。
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	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。

区 分	附属建物
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 14 年 11 月日不詳新築 経 過 年 数 : 23 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメントかわらぶき 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニルクロス 天 井 : ビニルクロス 床 : フローリング 設 備 : 電気設備 その他 :
床面積(現況)	9.61㎡
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ※ 経年相応の劣化があるほか、鉄骨階段の錆が目立つ。
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	

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	88,800	0.72	83.13	0.80	4,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,900\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90.0 = 88,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的である。

◇ 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 : 形状等の画地条件を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円)
主	200,000	66.42	0.02	270,000
附	120,000	9.61	0.04	50,000
合計				320,000

ウ 現価率(定額法)

《主である建物》

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数42年、 経済的残存年数1年、 残価率0%

観察減価法 (建物の設計、設備等の機能性) による補正を ▲10%と査定した。

・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (42\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.02$

《附属建物》

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数23年、 経済的残存年数1年、 残価率0%

観察減価法 (建物の設計、設備等の機能性) による補正を ▲10%と査定した。

・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (23\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.04$

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	4,250,000	0.55	法定地上権	2,340,000

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	4,250,000	-2,340,000		1.00	0.6	1,150,000
2	320,000	+2,340,000	1.00	1.00	0.6	1,600,000
一括価格(合計)						2,750,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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)－10)
所 在 : 松山市福音寺町 1 0 7 番 2
価 格 : 79,900 円／㎡
位 置 : 北久米駅 約500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 294 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 4m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% 、容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件 1 3,373,332 円
物件 2 1,323,420 円

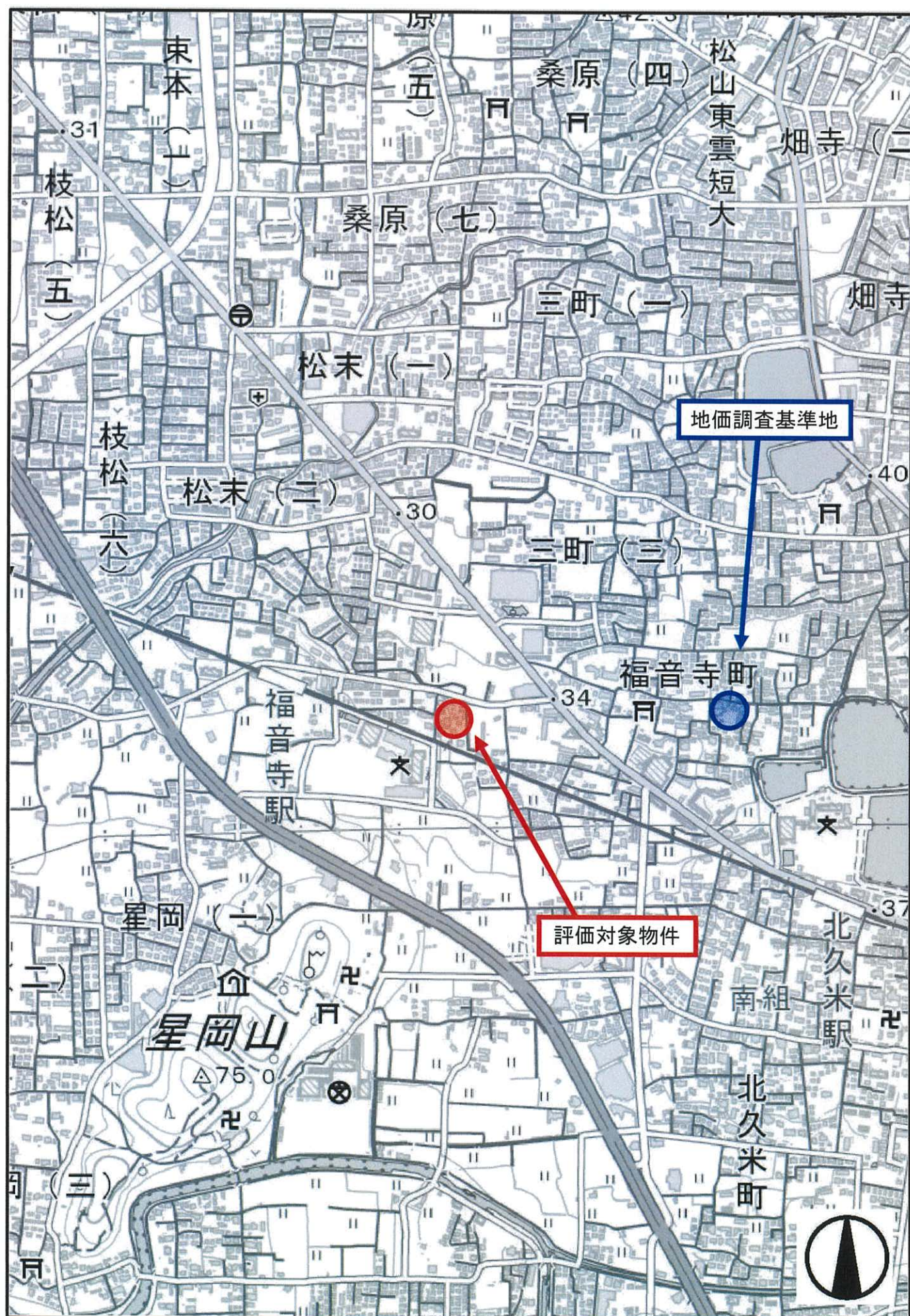
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

以 上

位置図





(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。



請求部	所在	松山市福音寺町				地番	300番7			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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5月7日
松山地方方法務局

請求番号：14-9
(1/2)

登記官

A 3 版を A 4 版に縮小

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5月7日 松山地方法務局

请求番号: 14-10

令和7年5月7日

松山地方法務局

登記官

土地家屋調査
作製者

昭和
(愛媛県土地家屋調査士会連合会紙)

昭和58年1月21日作製)

人請申

縮尺 1/250

53 NO 33125

558.1.22

A3版をA4版に縮小

53. 3, 500冊

请求番号: 14-10

登記年月日：昭和58年1月22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5月7日 松山地方法務局

登記官

请求番号: 14-10

105439

令和7年5月7日

松山地方法務局

登記官

土地家屋調査
作製者

昭和
(愛媛県土地家屋調査士会連合会紙)

昭和58年1月21日作製)

人請申

縮尺 1/250

53 NO 33125

558.1.22

A3版をA4版に縮小

53. 3, 500冊

请求番号: 14-10

登記年月日：平成26年4月11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5月7日 松山地方裁判所

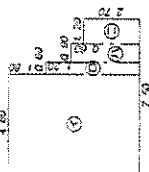
登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号	300番7
建物の所在	松山市稲荷寺町300番地7

各階平面図

主たる建物 1階



梁積算	
① 4.80 × 6.30 =	30.2400
② 0.60 × 4.50 =	2.7000
③ 0.90 × 3.30 =	2.9700
④ 1.20 × 2.70 =	3.2400
計	39.1500
床面積	39.15 m²

主たる建物 2階

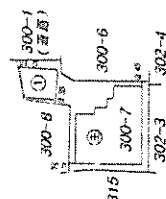


梁積算	
① 1.80 × 0.30 =	0.5400
② 0.90 × 3.60 =	3.2400
③ 2.70 × 3.60 =	9.7200
④ 0.90 × 1.80 =	1.6200
⑤ 4.50 × 2.70 =	12.1500
計	27.2700
床面積	27.27 m²

附属建物 (付番1)



梁積算	
① (3.75 × 3.00) × 2.85 / 2 =	9.61875
床面積	9.61 m²



作成者
土地調査
家屋

4月2日作成

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

A3版をA4版に縮小