

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 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 30 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 9 月 4 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）
1～3	650,000 520,000	一括	130,000	4,551	0
1	570,000				
2	10,000				
3	70,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 四国中央市金生町下分字小山
 地 番 3 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 四国中央市金生町下分字小山
 地 番 3 8 1 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 平方メートル

- 3 所 在 四国中央市金生町下分字小山 3 8 1 番地
 家屋 番号 3 8 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 6 . 2 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 約 1 1 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 約 1 3 . 2 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 1 3 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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1～3】

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, 3】

物件番号3の建物所有者 **B** 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 四国中央市金生町下分字小山

地 番 3 8 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 2 . 4 1 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1

共有者 **B** 持分 2 分の 1

2 所 在 四国中央市金生町下分字小山

地 番 3 8 1 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1

共有者 **B** 持分 2 分の 1

3 所 在 四国中央市金生町下分字小山 3 8 1 番地

家屋 番号 3 8 1 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 6 . 2 8 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 1 2 . 0 0 平方メートル

2 階 約 1 3 . 2 0 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約 1 3 . 0 0 平方メートル

所有者 **B**

令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 10 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 所 在 四国中央市金生町下分字小山

地 番 381 番 1

地 目 宅地

地 積 182.41 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1

共有者 **B** 持分 2 分の 1

2 所 在 四国中央市金生町下分字小山

地 番 381 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 11 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1

共有者 **B** 持分 2 分の 1

3 所 在 四国中央市金生町下分字小山 381 番地

家屋 番号 381 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 46.28 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	四国中央市金生町下分381番地1		
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	☒ 公図のとおり ☐ 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	☒ 土地共有者 B ☐ その他の者 上記の者が、物件1土地上に下記物件3建物を所有し、占有している。 ☒ 相共有者 A 持分につき、「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			
建物	物件3		
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：木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根2階建 ☒ 床面積：1階 約112.00㎡ 2階 約13.20㎡ 延 約125.20㎡（概測）		
物件目録にない附属建物（未登記）	☐ ない ☒ ある — 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約13.00㎡（概測）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、物件3建物を居宅（空き家）として占有している。 ☐ 「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	上記物件3建物の所在は、土地の分筆により、現況は381番1上に存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	四国中央市金生町下分381番地1 付近	
土地	物件2	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
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	
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)	
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関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■物件3建物所有者 ☐	
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) ■ A (土地相共有者)) 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		昭和61年2月13日 (登記記録上の贈与日) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 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	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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		上記は、物件1土地相共有者 A の持分2分の1に関するものである。	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (共有者)	1 私は本件土地の共有者です。 2 本件建物には、私が小学生の頃まで、家族で住んでいました。 3 本件物件に関しては、それ以上分かりません。
☒ B (共有者)	1 私は本件土地の共有者、本件建物の所有者です。 2 本件建物は、現在、空き家です。 同建物には、私が小学生の頃まで、家族で住んでいました。 転居後、第三者に賃貸していましたが、約10年前に賃借人が転居した以降は空き家です。 3 同建物は、私が生まれた頃は平家だったそうです。その後、増築し2階建てとなった旨聞きました。2階は一部屋のみです。 それら具体的な増築時期等は不明です。 4 本件建物内の残置動産は、すべて不用品です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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2～4枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

四国中央市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：第一種住居地域）に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の北東側において、幅員約1mの舗装道路（写真18番）に、
同土地の北側において、幅員約0.7～0.9mの舗装私道（物件2土地：公衆用道路・写真17番）に、それぞれ接面している。

なお、上記道路は、いずれも建築基準法上の道路ではない。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

- (1) 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件2土地は、公衆用道路として利用されている。
- (3) 物件1、2土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件3建物（建築及び増築年月日不詳）は、長期間空き家の模様に、保守管理の状況が劣っていることを認めた。天井及び床等の各所において損傷（写真9・14番）が散見され、著しく老朽化していた。

なお、未登記附属建物については、その建築時期は不明で、保守管理の状況が劣っていることを認め、老朽化していた。

以 上

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 29 日 (木) 10 : 15 - 10 : 45	四国中央市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 5 月 29 日 (木) 10 : 50 - 11 : 20	松山地方法務局 四国中央支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 5 月 29 日 (木) 11 : 35 - 12 : 10	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣者ら聴き取り調査
令和 7 年 5 月 29 日 (木) 18 : 25 - 18 : 31	当庁 (電話)	■ A から受電。聴き取り調査
令和 7 年 5 月 30 日 (金) 10 : 30 - 10 : 40	当庁 (電話)	■ B から受電。聴き取り調査
令和 7 年 6 月 5 日 (木) 13 : 15 - 14 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項) 令和 7 年 6 月 5 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。		

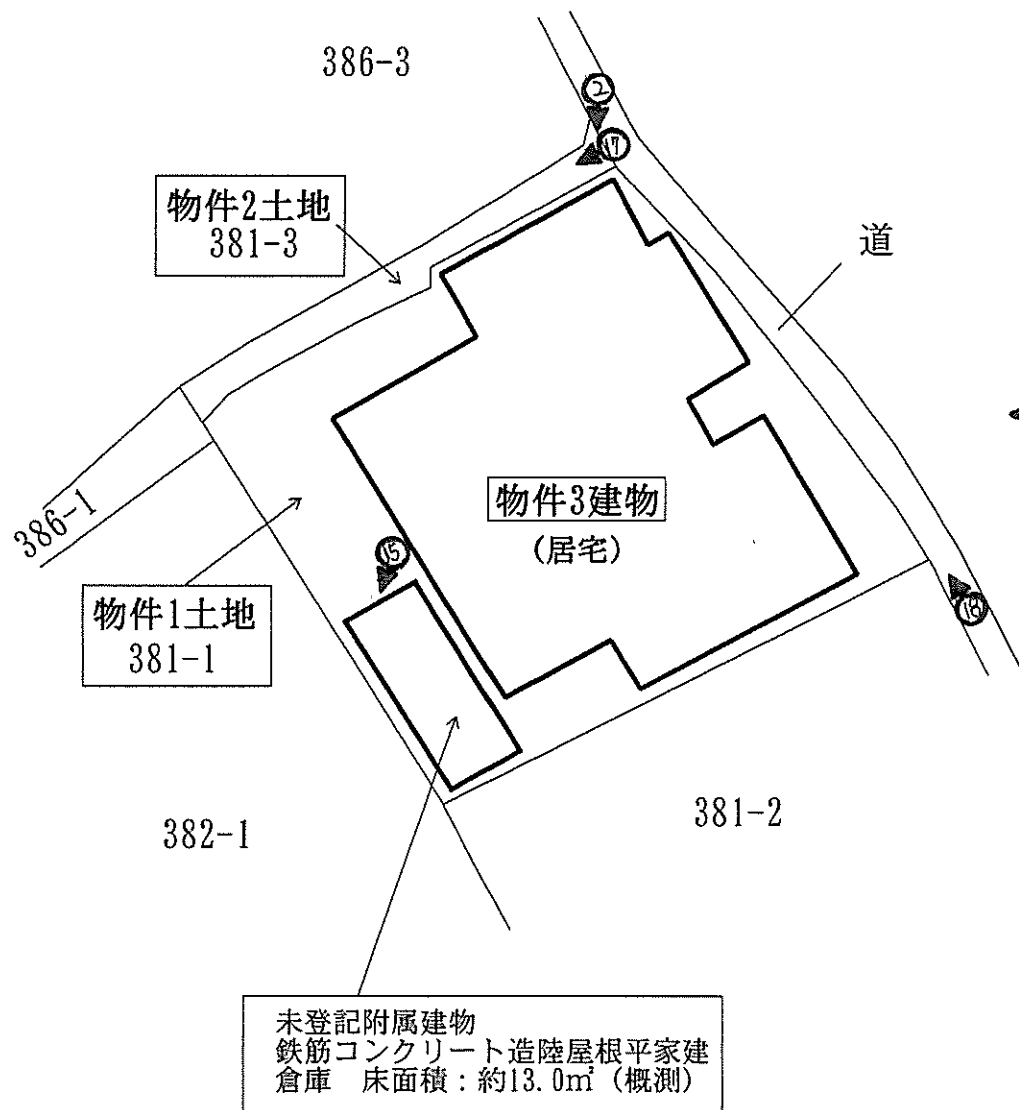
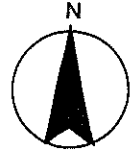
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図

(概略図)

令和7年(ㄱ) 第14号

縮尺≒ 1 : 200



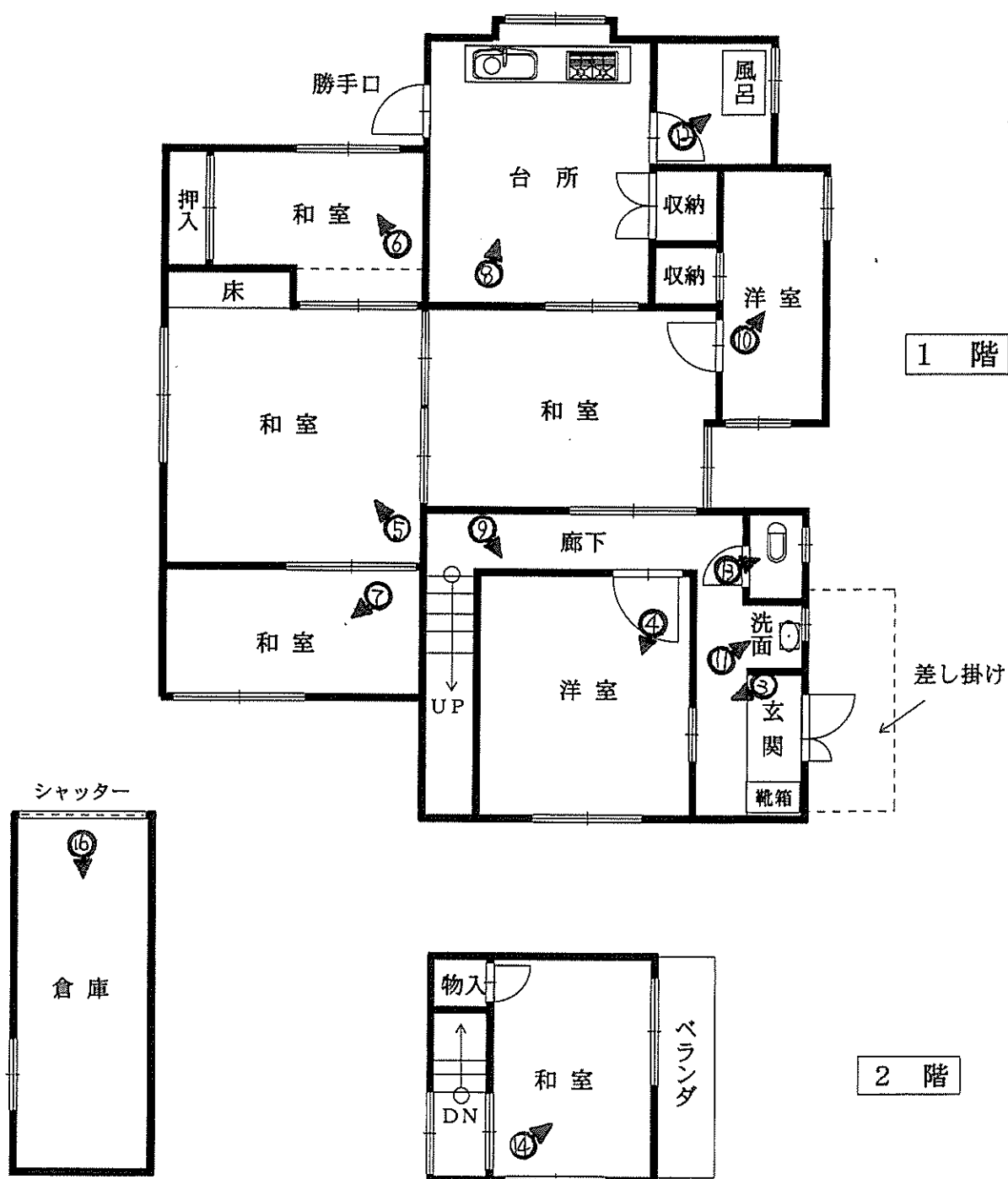
●○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図

(概略図)

令和7年 (㇏) 第14号 物件3建物 間取図

縮尺≒ 1 : 1 0 0



未登記附属建物

○は写真撮影方向及び番号を示す。

(9 枚目)

1

物件3建物

2



受命物件の状況

3



4



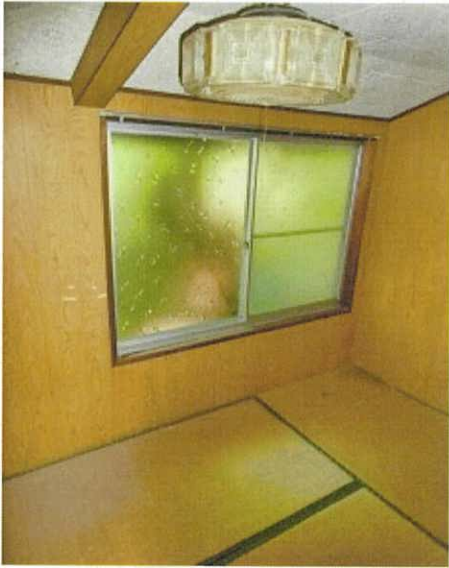
5



6



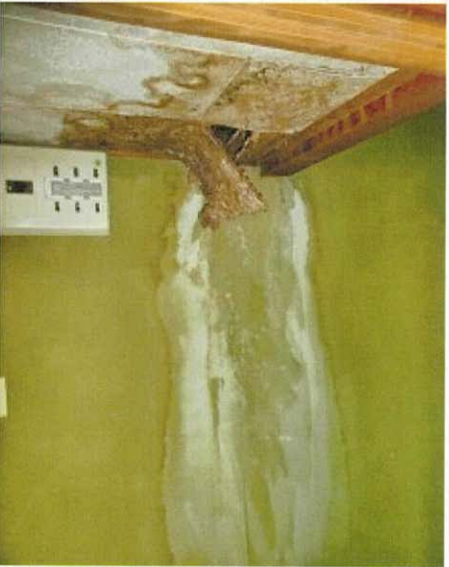
7



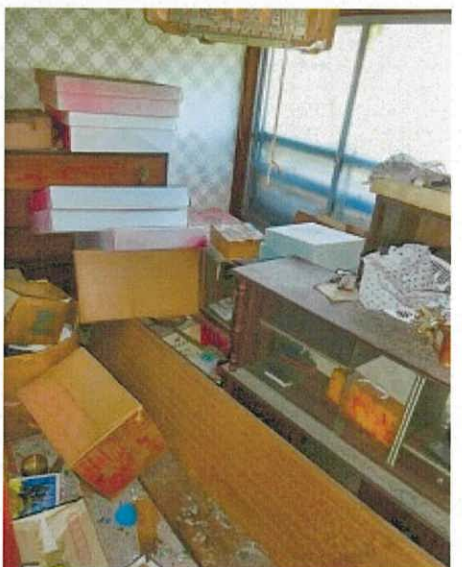
8



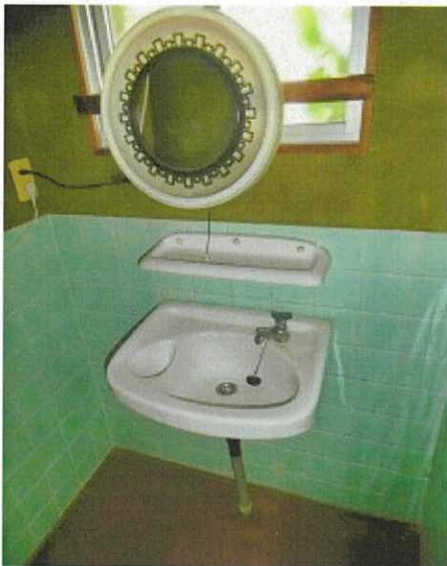
9



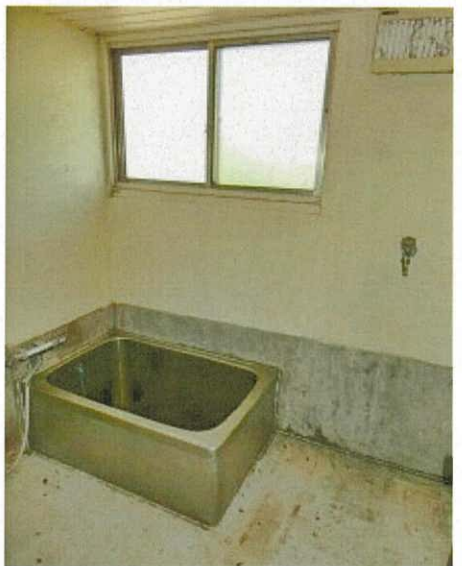
10

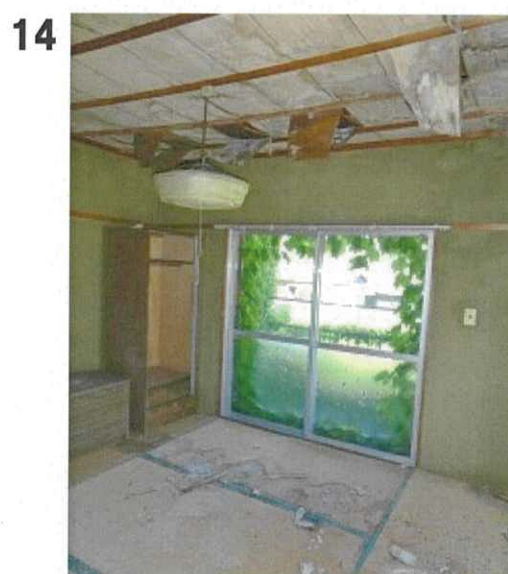
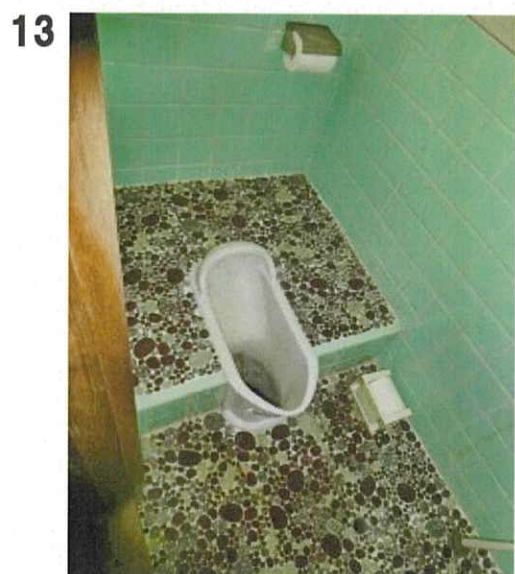


11



12





16



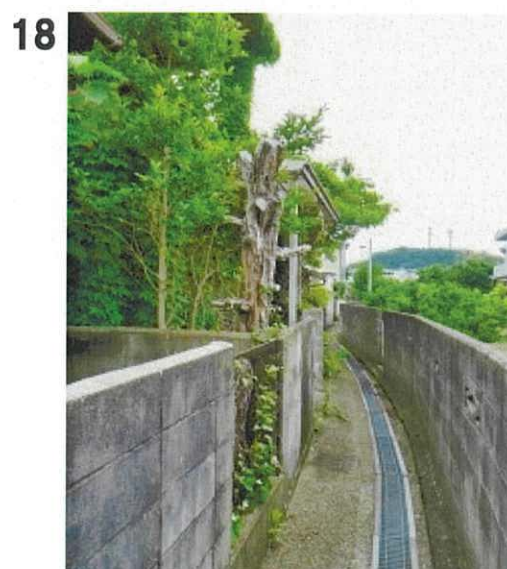
未登記附属建物内部の状況

未登記附属建物の状況

物件2土地



物件2土地の状況（公衆用道路）



接面道路（東側）の状況

写 し

令和 7 年 (ケ) 第 1 4 号
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

高 橋 宏 明

第1 評価額

一括価格	
金	650,000 円
内訳価格	
物件1（土地）	金 570,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（建物）	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	四国中央市金生町下分字小山 381番1 宅地 182.41㎡	ほぼ同左
2	所在地 地目 地積	四国中央市金生町下分字小山 381番3 公衆用道路 11㎡	ほぼ同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	四国中央市金生町下分字小山 381番地 381番 居宅 木造瓦葺平家建 46.28㎡	木・鉄筋コンクリート造 瓦葺・陸屋根2階建 1階：約112.00㎡ 2階：約 13.20㎡ (以上 評価人概測) ※未登記附属建物あり (下記特記事項参照)
番号	特記事項		
3	○物件3建物の所在は、土地の分筆により現況は381番1上に存する。 ○物件3建物には下記の未登記附属建物がある。 (構造)：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 (種類)：倉庫 (床面積)：約13.00㎡ (評価人概測) (建築時期)：不明		

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、2土地】

位 置 ・ 交 通	JR 予讃線「川之江駅」 南東方 道路距離約1.5km 最寄りバス停「JA金生前バス停」 北西方 約470m（徒歩約6分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、一般住宅等が多く見られる住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はなく、当面の間現状の環境で推移するものと思われる。	
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 地 域 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	物件1土地：182.41㎡ 物件2土地：11㎡ 物件1土地：ほぼ正方形（間口約13.5m×奥行約14m） 物件2土地：帯状（幅約0.7～0.9m×長さ約13.5m） 概ね平坦地 物件1土地：宅地、物件2土地：公衆用道路
接面道路の状況	○物件1土地北東側幅員約1.0m舗装道路にほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路に該当しない。 ※物件2土地（公衆用道路）についても建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	物件1土地については物件3建物の敷地として、物件2土地については公衆用道路として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：あり（前面道路に上水道管あり）※現在給水停止 ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし（前面道路に下水道管あり）※接続していない （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。	
特 記 事 項	○危険、嫌悪施設：なし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 ○四国中央市建築住宅課によれば、建築基準法の接道義務等から判断し、再建築は不可である。	

2 建物の概況及び利用状況【物件3建物】

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：年月日不詳新築 増築年月日：年月日不詳増築 経過年数：詳細不明 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：瓦葺・陸屋根 外 壁：板張、リシン吹付仕上げ等 内 壁：じゅらく、ビニールクロス貼、プリント合板張等 天 井：竿縁、化粧ボード張等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積（現況）	床面積：（1階）約112.00㎡、（2階）約13.20㎡ 延：約125.20㎡ ※上記床面積は評価人概測数量
現況用途等	：居宅 ※間取りについては、「現況調査報告書」参照
品 等	：劣る
保守管理の 状態	：劣る
建物の利用 状況	現況調査報告書参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができな いたため、正常に作動するか否かは不明である。 ○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。 ○空き家の状態が長く、天井や床等の各所に損傷が見られる等劣化が著し い状態であった。 ○新築、増築等の建築確認申請の記録については確認できなかった。 ○現況は建坪率を超過しているものと思われる。 ○物件3建物には、下記の未登記附属建物がある。 （構造）鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 （種類）倉庫 （床面積）約13.00㎡ （建築年月日）不明 （品等）やや劣る （保守管理状態）劣る （仕様）天井、内壁：なし 床：土間コンクリート （経済的残存耐用年数）0年

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地（更地）価格（物件1、2）

目的土地の建付地（更地）価格を以下の通り求めた。

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（更地）価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	22,500	0.50	182.41	0.60	1,230,000
2	22,500	0.10	11	—	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 四国中央（県）－5

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$44,900\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/195 \approx 22,500\text{円/㎡}$$

◇ 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： 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差： 街路、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 物件1土地の減価要因：接面道路の状況を考慮して査定。

物件2土地の減価要因：現況が公衆用道路であることを考慮して査定。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 現況建物の状況、用途、築年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、物件1土地について上記の通り補正した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3 (主)	—	125.20	—	※ 10,000
未登記附属 建物	—	13.00	—	※ 10,000
合計				20,000

※ 物件3建物（主）及び未登記附属建物については、経済的価値は認められないため、評価の最低単位である10,000円を採用した。

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。なお、物件3建物についての土地利用権等の及ぶ範囲は物件1土地全体に及ぶものと判断した。

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	1,230,000	0.10	敷地占有利益	120,000

イ 土地利用権等割合： 物件1土地については敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定。

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	1,230,000	-120,000		0.85	0.6	570,000
2	20,000	—		0.85	0.6	10,000
3	20,000	+120,000	—	0.85	0.6	70,000
一括価格（合計）						650,000

ウ 占有減価修正： 特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 接面道路の状況、老朽化した建物の状態、建坪率超過等による市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正： 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 四国中央（県）-5

所	在	四国中央市金生町山田井乙10番35
価	格	44,900円／㎡
位	置	J R 予讃線「川之江駅」から道路距離約2.2km
価	時	令和6年7月1日
地	積	174㎡
供	施	水道
接	設	南東側4m市道に接面
用	道	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
途	路	（建ぺい率60％、容積率150％）
指	等	
定		
地	域	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
の	概	
要		

②固定資産税評価額（令和6年度）

物件1土地 1,749,311円

物件2土地 0円 ※非課税

物件3建物 33,585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た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

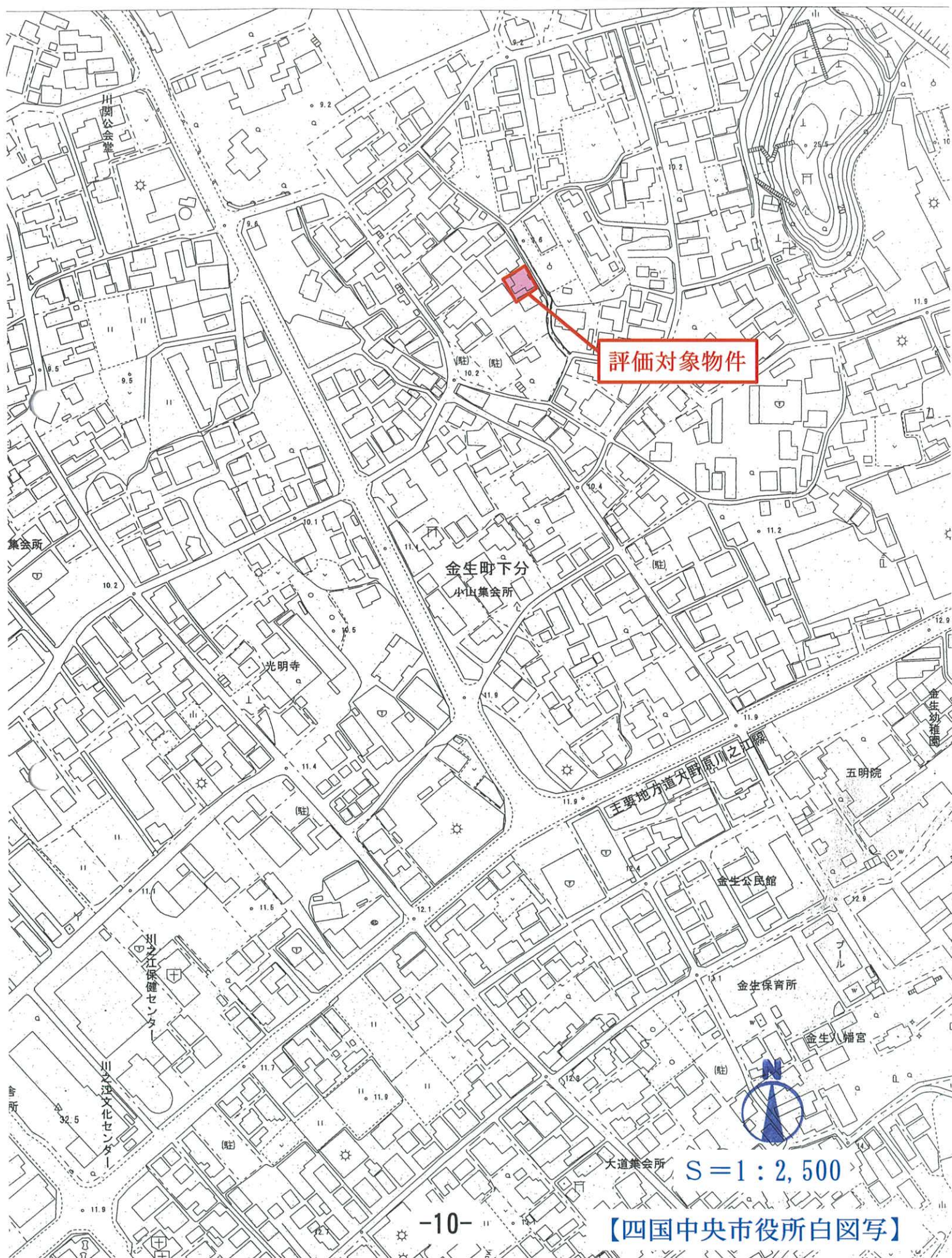
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（法第14条第1項地図 縮尺500分の1）

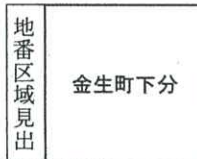
以上

位置図(1)



位置図 (2)





請求部	所在地	四国中央市金生町下分字小山				地番	381番1			
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は 番号は記号	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3月				備付年月日 (原図)	平成10年8月12日		補記事項		

公用