

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,850,000 11,880,000	一括	2,970,000	100,487	0
1	3,830,000				
2	11,020,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市竹原三丁目
地 番 257番8
地 目 宅地
地 積 170.72平方メートル
- 2 所 在 松山市竹原三丁目 257番地8
家屋 番号 257番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 43.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 22 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, 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】

地番 2 5 7 番 1 0 を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 松山市竹原三丁目
地 番 257 番 8
地 目 宅地
地 積 170.72 平方メートル
- 2 所 在 松山市竹原三丁目 257 番地 8
家屋 番号 257 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 41.40 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 6 月 18 日受理
令和 7 年 7 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

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 松山市竹原三丁目
地 番 2 5 7 番 8
地 目 宅地
地 積 1 7 0 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 松山市竹原三丁目 2 5 7 番地 8
家屋 番号 2 5 7 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松山市竹原3丁目5-21-3号	
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	☐ 14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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり	
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が異なる（ ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に地積測量図が備え付けられているほか、現地にブロック塀等の工作物が設置されているため、境界は明確である。
- 2 物件1土地の南側は、現況、登記地目共に公衆用道路（建築基準法上の道路）である地番257番9の土地（所有者松山市）に接する。同土地内に公共水道、公共下水が整備されていて、物件1土地内に水道が引き込まれているほか、公共下水に接続して放流されている。
- 3 物件1土地のために、地番257番10の土地（地目公衆用道路、所有者 **B**）の全部に目的を通行とする要役地役権が設定されている。
- 4 物件1土地は、開発許可を受けた土地の一区画に属する。
- 5 物件2建物は、松山市に令和元年に建築確認を受け、令和2年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 6 物件2建物は、所有者が居宅として使用している。令和7年当初から1階のリビングで小型犬1匹を飼育している。
- 7 物件2建物は、オール電化住宅であり、屋根等に太陽光発電設備が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。 2 物件1土地の南側にある地番257番9の土地を進入路として無償で使用しています。 3 物件2建物に未登記の増築はありません。 4 物件2建物はオール電化住宅です。屋根等に設置されている太陽光発電設備は、物件2新築時に設置されたもので、私の所有物です。容易に取り外すことができないため、物件1、2が売却される際に共に売却されてもやむをえません。物件1、2内に第三者の所有物はありません。 5 物件2建物は、私が居宅として使用しています。令和7年当初から、1階のリビング内で小型犬一匹を飼育しています。 6 物件2建物に特に不具合はありません。 7 物件2建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。 8 下水は、公共下水に接続して放流しています。

(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6月18日 (水) 11:00 - 11:30	当庁等	申請書等作成
令和7年6月18日 (水) 12:30 - 13:00	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年6月18日 (水) 13:40 - 14:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、立会依頼文書差し置き
令和7年6月19日 (木) 9:10 - 9:40	松山市役所	建物間取図等収集
令和7年6月23日 (月) 17:30 - 17:40	物件所在地	立会依頼文書差し置き
令和7年6月24日 (火) 14:30 - 15:10	松山市役所	建築計画概要書等閲覧、水道、下水について調査
令和7年6月30日 (月) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取、立会人、解錠技術者同行

(特記事項)

■ 令和7年6月30日
 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたため、立会人及び解錠技術者を同行した。所有者は在宅していたため、玄関で所有者から事情聴取を行い、一旦、外部で評価人の到着を待つこととしたところ、所有者が所要で以降の立会ができない旨陳述して、当職に鍵を預けて外出したため、評価人臨場後、立会人を立ち会わせて、鍵を利用して建物内に立ち入った。

☐ 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
 (5 枚目)

登記年月日：平成30年12月25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6月18日 松山地方裁判所

登記官

(6 枚目)

請求番号：6-14

(1/3)

公用

作製者

(平成 30年 12月 12日 測量)
(平成 30年 12月 12日 作成)

申請人

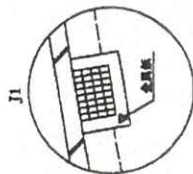
縮尺 1/250

図 図
土地積量
所在地

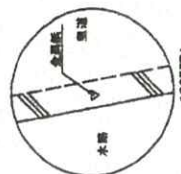
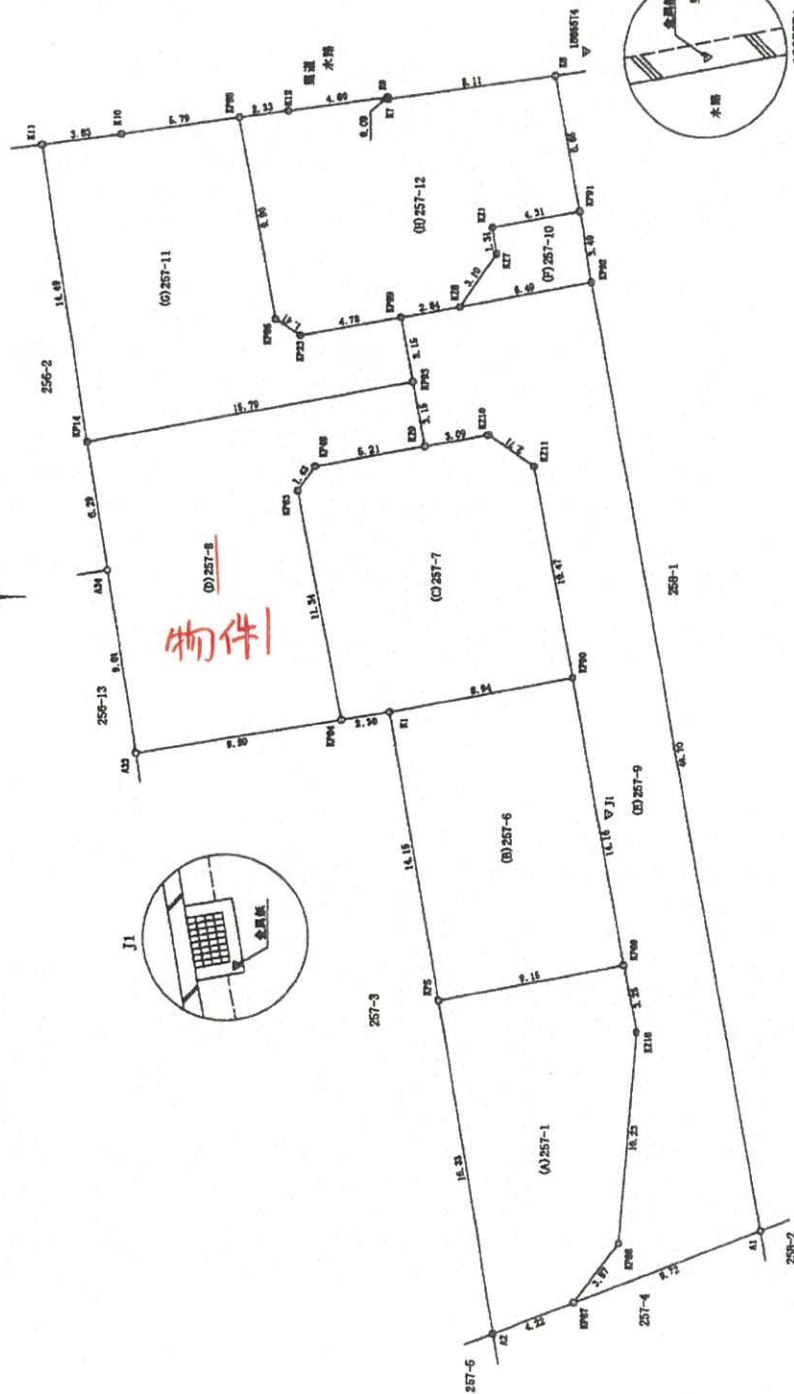
地番
257-1, 257-6, 257-7, 257-8, 257-9
257-10, 257-11, 257-12

松山市竹原三丁目

1/3



物件1



A1~42 (河川), 42~411 (国道、水路) ... 平成30年7月18日 30枚 (第419号による測量所)

(松山地方裁判所工務部)

土地
地積
測所
在量
図図

257-1. 257-8. 257-7. 257-6. 257-9	番
257-10. 257-11. 257-12	地

土地の所在

A3判をA4判に縮小

2/3

校 長 蔣 經 國

[illegible]

地点	番名	面积	X	Y	边长	周长
KP40	(阿拉士土舍)	92.624	606	-6037.181	14.16	
KP49	(阿拉士土舍)	92.624	556	-6038.326	8.84	
K1	(阿拉士土舍)	92.626	259	-6039.417	14.15	
KP5	(阿拉士土舍)	92.633	604	-6040.798	8.15	
估面积						256.211088
面积	公顷	公顷	公顷	公顷	公顷	128.1055340
坪数	坪	坪	坪	坪	坪	128.10
数据	数据	数据	数据	数据	数据	38.75

地区	名称	面积	X	Y	边长	周长
K990	(新亚士会堂前)	92 028.558	-66983.256	10.47		
K211	(新亚士会堂前)	92 028.392	-66982.925	2.71		
K210	(新亚士会堂前)	92 030.821	-66981.377	3.09		
K29	(新亚士会堂前)	92 031.673	-66981.915	5.21		
K248	(新亚士会堂前)	92 038.808	-66982.828	1.43		
K273	(新亚士会堂前)	92 038.804	-66984.087	11.34		
K244	(新亚士会堂前)	92 037.634	-66986.171	2.30		
K1	(新亚士会堂前)	92 035.359	-66984.817	8.94		
		面积	274.16542			
		面积	137.0781710			
		面积	137.07			
		面积	41.45			

地	點	標	名	類	圖	註
KP94	()	()	()	()	()	()
KP93	()	()	()	()	()	()
KP98	()	()	()	()	()	()
K29	()	()	()	()	()	()
KP93	()	()	()	()	()	()
KP94	()	()	()	()	()	()
A34	()	()	()	()	()	()
A33	()	()	()	()	()	()

地点	番 (2) 257-4	名	額	額	X	Y	辺	長
K232	(國士堂会)		92425.585			-60574.065		0.43
K23	(國士堂会)		92431.976			-60578.207		2.84
K239	(國士堂会)		92434.772			-60578.707		3.16
K242	(國士堂会)		92434.223			-60574.800		3.15
K29	(國士堂会)		92433.673			-60581.815		3.09
K210	(國士堂会)		92430.521			-60581.277		2.71
K211	(國士堂会)		92428.382			-60582.925		10.47
K290	(國士堂会)		92428.558			-60591.226		14.18
K298	(國士堂会)		92424.096			-60607.181		3.25
K216	(國士堂会)		92423.608			-60610.206		10.23
K296	(國士堂会)		92424.575			-60620.587		3.57
K297	(國士堂会)		92424.532			-60623.440		9.72
AI	(國士堂会)		92417.415			-60628.053		44.70
	位	面	積	積	513.42121			
	田	積	積	積	258.7108105			㎡
	地	積	積	積	254.71			㎡
	域	積	積	積	71.65			㎡

地点	名称	面积	Y	边	共
KP92	(南生土条带)	92425.585	-985714.085		3.49
KP91	(南生土条带)	92428.194	-98570.026		4.31
K21	(南生土条带)	92430.379	-98571.379		1.31
K27	(南生土条带)	92433.204	-98572.850		3.10
K28	(南生土条带)	92431.974	-98575.705		6.49
估值				34.849147	
面积				17.470735	
长度				17.47	17.47
精度				5.23	5.23

(平成 30 年 12 月 12 日 測量)
(平成 30 年 12 月 12 日 作成)

人
類
母

五、

粘 液 性

◎ 俗文化語彙 · 一

(2/3)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年12月25日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年6月18日 松山地方裁判所

登記官

(8 枚目)

請求番号：G-14

図 図
土地積測量
土地の所在

地番 257-1, 257-4, 257-7, 257-8, 257-9
257-10, 257-11, 257-12

土地の所在 松山市竹原三丁目

3/3

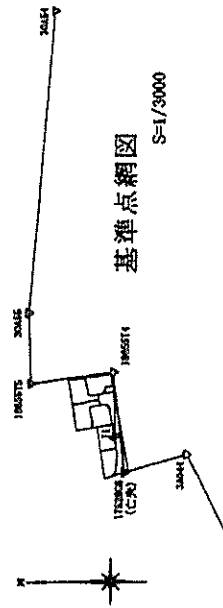
地番	面積	地積	延	延	延
257-1	0.0257-11				
257-4					
257-7					
257-8					
257-9					
257-10					
257-11					
257-12					

地番	面積	地積	延	延	延
257-1	0.0257-12				
257-4					
257-7					
257-8					
257-9					
257-10					
257-11					
257-12					

*公式 $A=1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

点名	座標	X	Y
257-1			
257-4			
257-7			
257-8			
257-9			
257-10			
257-11			
257-12			

点名	座標	X	Y
257-1			
257-4			
257-7			
257-8			
257-9			
257-10			
257-11			
257-12			



作製者

(平成 30 年 12 月 12 日 測量)
(平成 30 年 12 月 12 日 作成)

申請人

縮尺

(3/3)

登記年月日：令和2年2月12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6月18日 松山地方裁判所

登記官

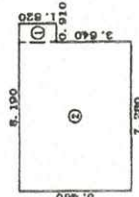
(9 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号	257番8
建物の所在	松山市竹原三丁目257番地8

1階

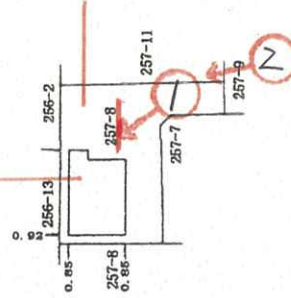


2階



物件1

物件2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

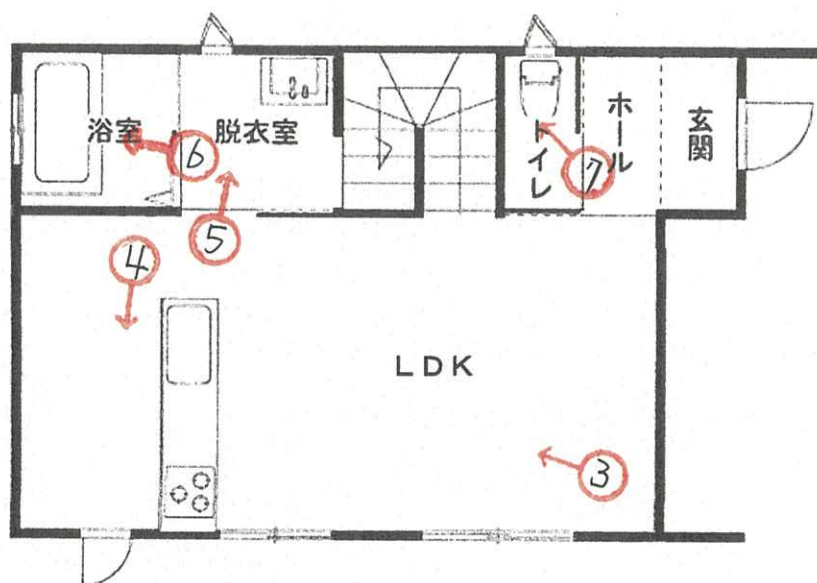
(松山県土地建物測量士会所属)

請求番号：6-15

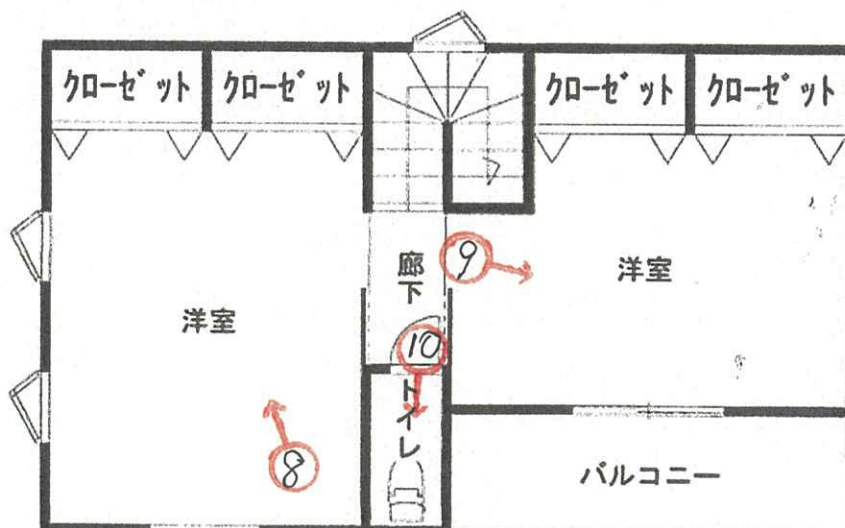
事件番号：令和7年(ケ)第39号

所 在：松山市竹原3丁目

< 建物間取図 >



1 階



2 階

写真撮影位置・方向・番号○→

(10 枚目)

① 物件2 物件1



②

物件2
地番257番9の土地(市道) 物件1



③ 物件2 内部1階



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 2階



⑨



⑩



令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 6 月 30 日現地調査
令和 7 年 7 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

長井俊輔

第1 評価額

一括価格	
金 14,850,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,830,000 円
物件2(建物)	金 11,020,000 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	松山市竹原三丁目 257番8 宅地 170.72㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市竹原三丁目 257番地8 257番8 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 41.40㎡ 2階 43.47㎡ 84.87㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	上記目的土地等を要役地、目的土地の南東至近に存する地番257番10の全域を承役地とし、通行を目的とした地役権が設定されている。		

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「土橋」駅の南西方・道路距離約1.1km 最寄バス停「西河原」の南東方・約280m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市内中心部へのアクセスの良い住宅エリアに位置し、近年ミニ開発により分譲された戸建住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地積：170.72㎡ 間口：約3.2m、奥行：約15.8m 形状：不整形 地勢：概ね平坦	
接面道路の状況	南側：幅員約4.0m市道（雄郡204号線）（建基法42条1項1号） 舗装：あり 歩道：なし 接面状況：中間画地・等高接面	
土地の利用状況	物件2の建物(戸建住宅)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：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。 ・過去の住宅地図及び地歴(登記地目：田)、周辺土地利用状況等の調査の範囲においては土壤汚染の端緒は確認できなかったが、実際の有無については、土壤汚染調査会社等の専門家による詳細調査を要する。 ・目的土地の南東方に位置する地番257番10(地目：公衆用道路)に、目的土地のための通行地役権が設定(登記済)されている(詳細は「現況調査報告書」参照)。両土地の位置、規模、形状等から、目的土地利用者の車両転回のために設定されたものと推定される。 ・目的土地は幅員約4mの開発道路(現在は市道)の転回広場部分に接面する旗竿地であり、当該転回広場部分の幅員は約6mである。	

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) : 令和 2年2月7日新築 経過年数 : 5年 経済的残存耐用年数 : 25年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニルクロス等 天 井 : ビニルクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生、太陽光発電設備 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 41.40㎡ 2階 43.47㎡ 84.87㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書添付の通り
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が使用、占有している。なお、競売手続きにおいては、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	・屋根等に太陽光発電設備が設置されている(権利関係等の詳細は「現況調査報告書」参照)。 ・検査済証取得済である。なお、登記内容と異なる増築等は現地調査の結果、確認されなかった。 ・目的建物の建築時期、構造、用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。

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。

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	91,000	0.96	170.72	0.95	14,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $90,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 91,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示地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、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：間口、形状等を考慮した。なお、本件地役権については、経済価値は無いものと判断した。

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) ア×イ×ウ
2	150,000	84.87	0.83	10,570,000

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5年、経済的残存年数25年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲0%と査定した。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (25\text{年} / (5\text{年} + 25\text{年}))\} \times (1 - 0\%) = 0.83$

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	14,170,000	0.55	法定地上権	7,790,000

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	14,170,000	-7,790,000		1.00	0.6	3,830,000
2	10,570,000	+7,790,000	1.00	1.00	0.6	11,020,000
一括価格(合計)						14,850,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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 松山(県)-25

所 在 : 松山市竹原3丁目256番12「竹原3-5-25」

価 格 : 90,500 円/㎡

位 置 : 伊予鉄郡中線「土橋」駅の南西方約1.1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 118 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北4.0m私道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 7,148,046円

物件2 5,986,380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

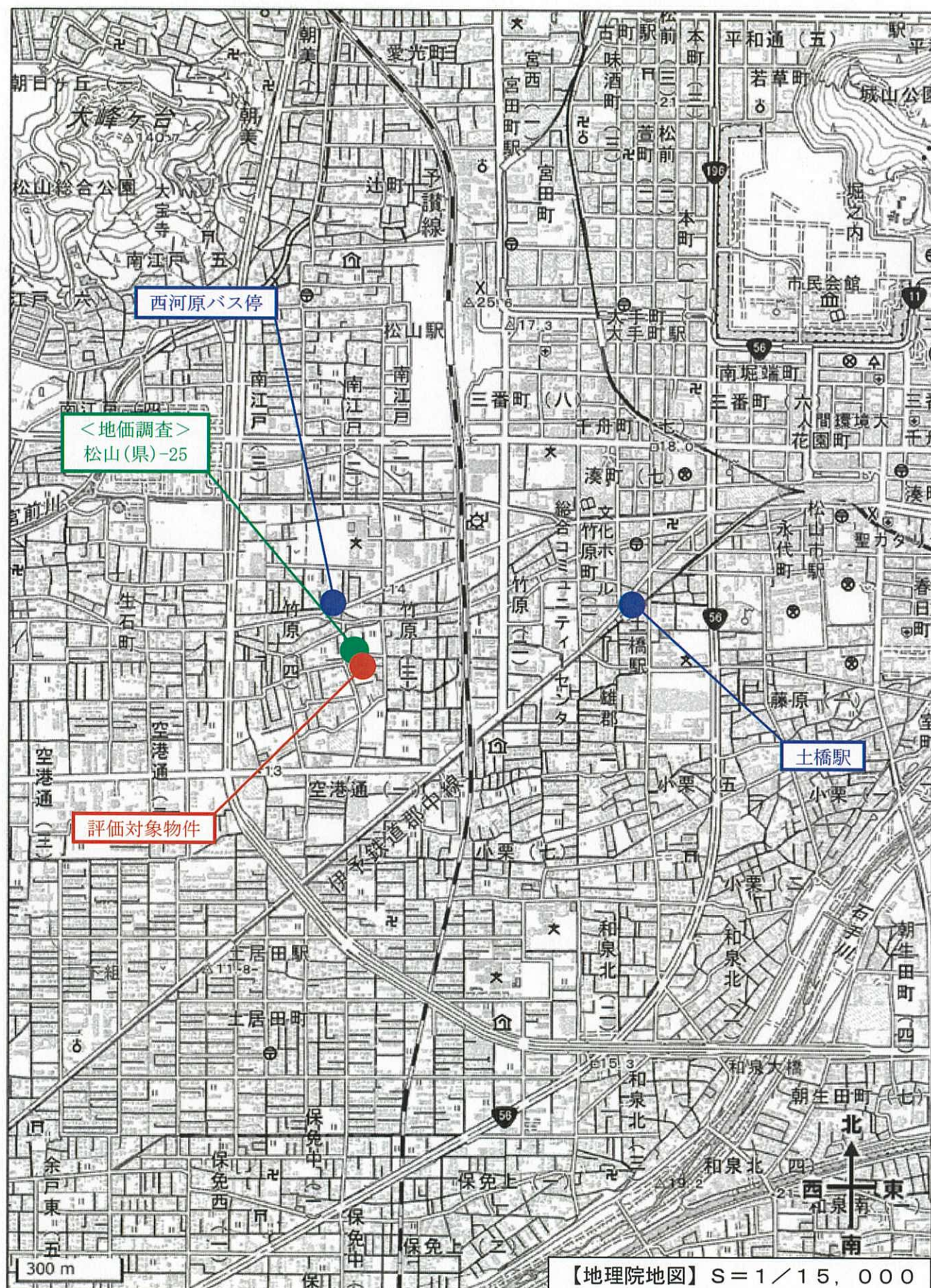
資料1 位置図

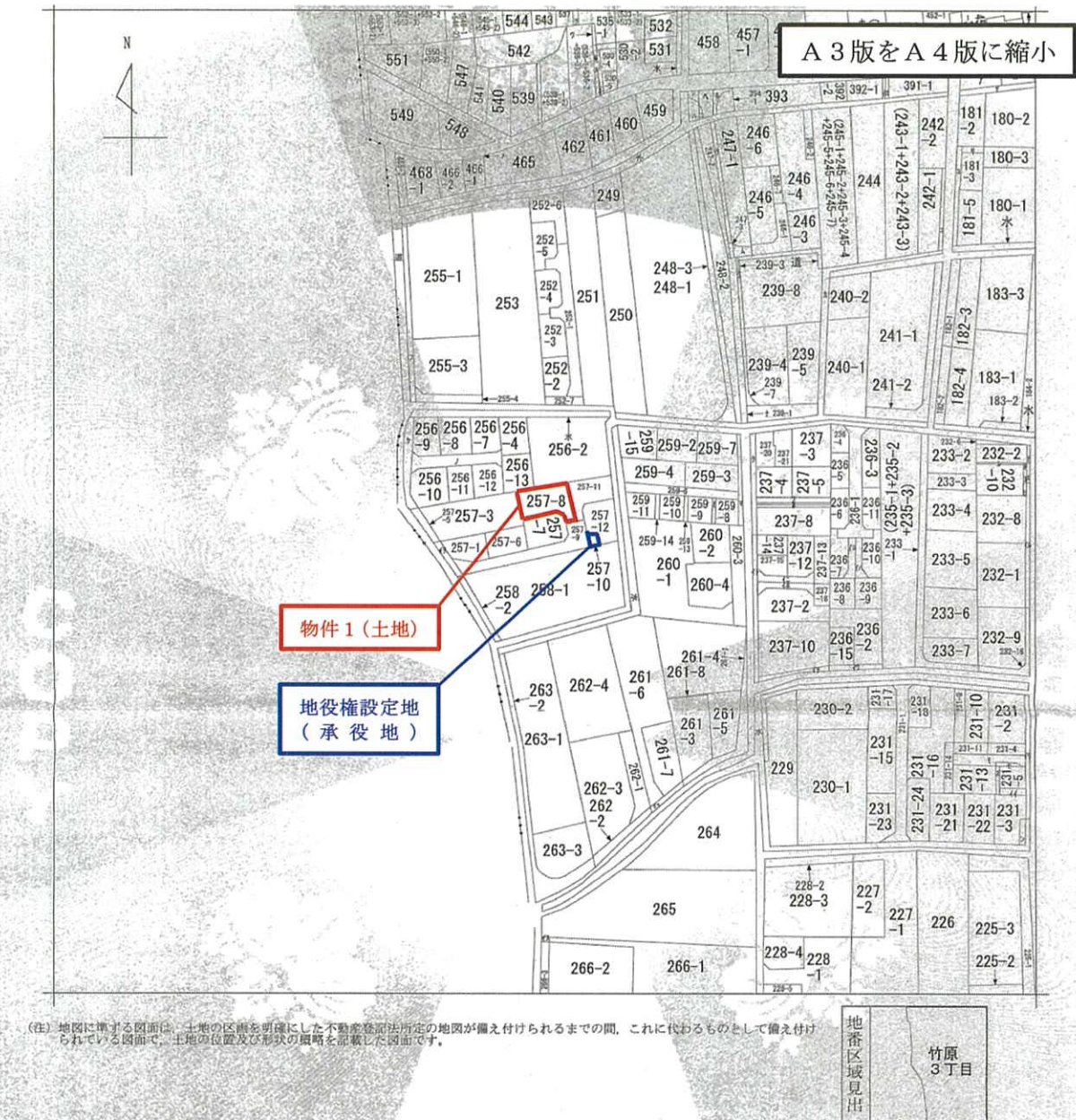
資料2 公図(写)

資料3 地積測量図(写)

資料4 建物図面・各階平面図(写)

以 上





請 求 部	所 在	松山市竹原三丁目			地 番	257番8		
出 縮	縮尺不明	精 度 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)			施 事 記 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。

(松山地方法務局管轄)

令和7年4月25日

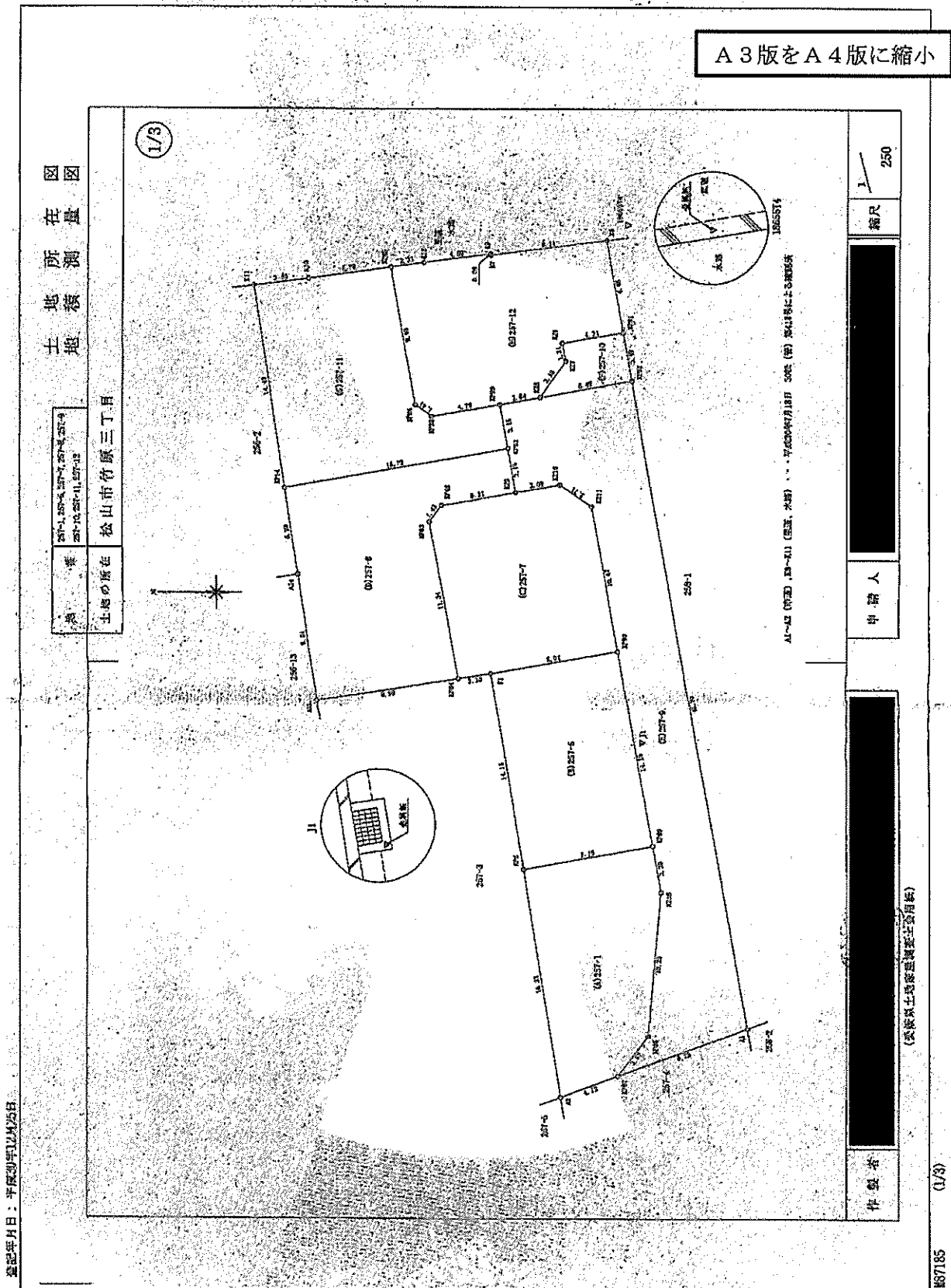
東京法務局

地図整理番号：M87184

(1/2)

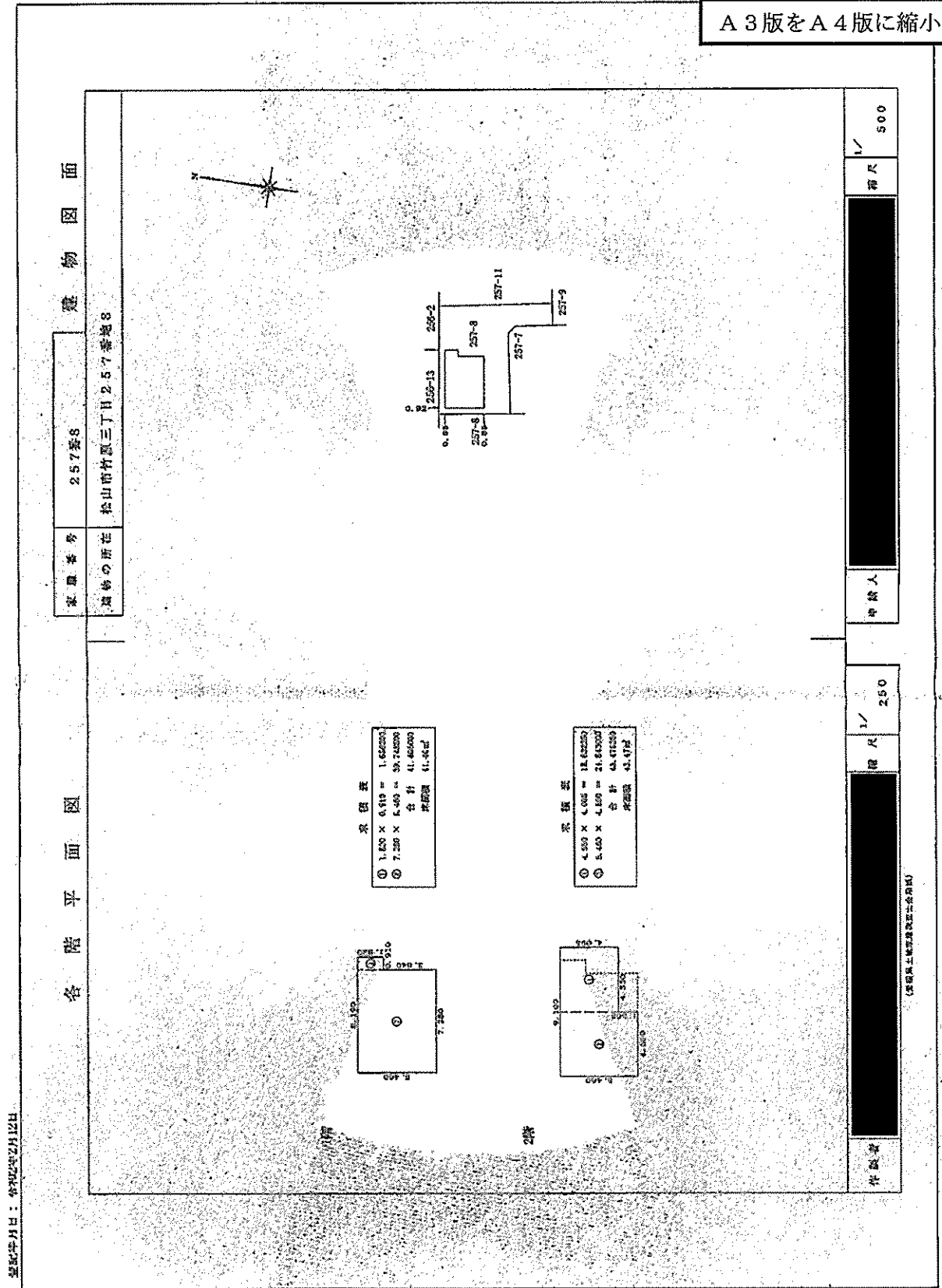
登記官

A3版をA4版に縮小



これは測量図と見做され、その真実性を保証するものではありません。
 (国土院が保証するものではありません)
 令和元年十月八日 国土院

A3版をA4版に縮小



これは図面と図説を対しての図面を記載した図面である。
 (松山市土木建築課作成)
 令和7年4月20日 東京建築局

図面整理番号: K87166