

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 上 松 雄 喜

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 場 所 令和 7 年 10 月 9 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 30 日 午前 10 時 00 分 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	4,560,000 3,648,000	一括	912,000	67,866	0
1	1,540,000				
2	3,020,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西条市喜多台 |
| | 地 番 | 104番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市喜多台 104番地15 |
| | 家屋 番号 | 104番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 | 西条市喜多台 | |
| | 地 番 | 104番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 245.34平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西条市喜多台 104番地15 | |
| | 家屋 番号 | 104番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.00平方メートル |
| | | 2階 | 54.00平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 43 号
令和 7 年 6 月 25 日受理
令和 7 年 7 月 16 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 西条市喜多台
地 番 104 番 15
地 目 宅地
地 積 245.34 平方メートル
- 2 所 在 西条市喜多台 104 番地 15
家屋 番号 104 番 15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.00 平方メートル
2 階 54.00 平方メートル



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		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に下記の建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり (3 枚目)		
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、本建物を住居 (空き家) として利用している。 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり (3 枚目)		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の北東側には、道が隣接し、水路を介して、地番162番2の土地（地目：公衆用道路、地積：13平方メートル、所有者：東予市（現在は合併により西条市）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北東側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。
2. 物件1の土地のうち、中央付近から西側付近にかけては、物件2の建物が存する。一方、同土地の北側から東側付近にかけては概ねコンクリート等で舗装され、同所は駐車場として利用されている。同駐車場部分と、物件2の建物が存する部分との間には、鋼製フェンスにより仕切られている。
3. 物件2の建物の北西付近には、差し掛け（工作物）が存する。
4. 物件1の土地の北側付近には、掘抜き井戸及びポンプが設置されている。
5. 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、平成27年6月に、中古住宅として物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を購入しました。物件2の建物は、平成18年新築とのことですが、購入当時から、駐車場と庭との間のフェンスや、物件2の建物の北西付近にある差し掛けは設置されている状況でした。なお、購入後しばらくしてから、玄関に至るエントランスの整備を行いました。 2. 購入後、物件2の建物には、私のほか、元妻であるBや、私の子らのほか、元妻の母であるCが居住していましたが、私は、令和3年ころに物件2の建物から転居しました。引き続き同建物には、元妻や元義母らが居住していましたが、その後、同人らは令和7年6月ころに同建物から転居したと聞いています。現時点で、私は物件2の建物の鍵を所持していませんが、おつて、元妻らから、同建物の鍵が返還されると思います。したがって、現状では、私が、空き家の状態で物件2の建物を管理しているということになると思います。この点、元妻や元義母らが物件2の建物に居住するに当たり、同人らと私との間で家賃等のやりとりはありませんでした。 3. 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。 4. 私が物件2の建物に居住していた当時に比べると、現状では、同建物の外壁の塗装や屋根材が新調されているようです。元妻らが施工したものだと思いますが、施工時期等の詳細は分かりません。なお、私が居住していた当時には、物件2の建物につき、特段の修繕等は行っていません。 5. 私が物件2の建物に居住していた当時、同建物につき、特段の不具合箇所はありませんでした。 6. 私が物件2の建物に居住していた当時、上水は、専ら地下水を利用しており、公共上水を利用しているという認識はありませんでした。 7. 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅です。電気給湯器は私の買取り物件であり、同建物の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。 8. 本件土地建物の購入後、1年程度の間ですが、物件2の建物内において、小型犬を1匹飼育していました。 9. 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。

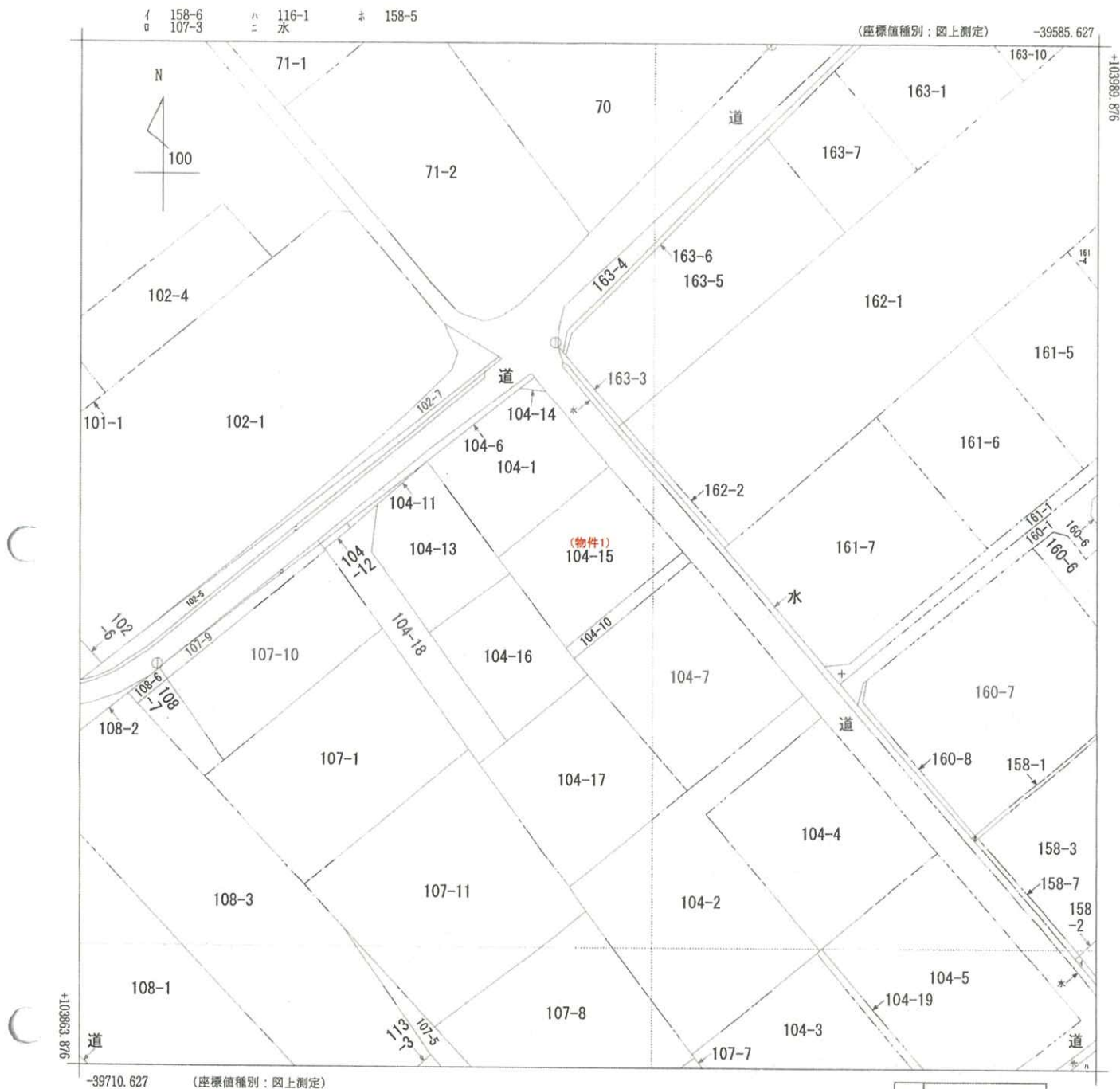
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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27日(金) 13:00～13:30	松山地方法務局西条支局	公図，登記事項等の閲覧，謄写
令和7年6月27日(金) 13:40～14:10	西条市役所	地番図等資料収集
令和7年6月27日(金) 14:30～15:00	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査，調査立会 依頼文書を投函
令和7年7月10日(木) 10:00～11:00	物件所在地	立入調査，写真撮影（評価人同行） ，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 7年 7月10日 目的物件は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)



地番区域見出
喜多台

請求部	所在	西条市喜多台				地番	104番15			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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	昭和42年3月				備付年月日(原図)			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。

A3版をA4に縮小

令和7年6月26日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成18年5月19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6月26日 松山地方方法務局西条支局 登記官

平成18年5月19日登記

024057

前 104-1

土地所在図
地積測量図

後・新

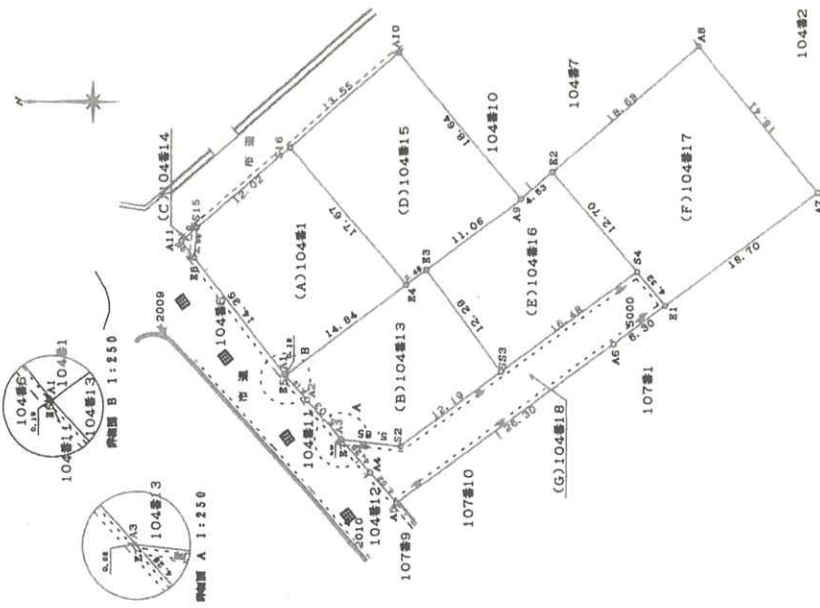
地番 104番1 5000
104番13 104番18
土地の所在 西条市喜多台

点名及び備考	座標点	X	Y
2009 (金属版)		103572.169	-39423.075
2010 (金属版)		103553.679	-39442.216
距離点	視準点	角度及び距離	距離
2009	A7	302-32-54	66.007
	A8	286-47-16	59.365
	A9	294-55-35	37.130
	E2	292-39-13	41.390
	E4	304-22-38	24.570
	S2	340-01-04	26.309
	S15	244-26-16	10.342
	S16	260-00-04	21.660
	SS3	321-23-07	33.757

点名及び備考	座標点	X	Y
2010 (金属版)		103553.679	-39442.216
2009 (金属版)		103572.169	-39423.075
距離点	視準点	角度及び距離	距離
2010	A7	99-05-15	56.347
	A8	80-32-35	57.618
	A9	71-57-48	35.412
	E2	74-23-26	39.659
	E4	57-51-42	23.949
	S2	78-08-37	9.187
	S15	16-42-42	32.446
	S16	35-04-46	37.116
	SS3	89-21-25	21.069

点名	座標点	X	Y
2009		103572.169	-39423.075
2010		103553.679	-39442.216
5000		103524.835	-39421.921

A3版をA4に縮小



西条建設第572号
平成17年11月30日

作製者

18年5月3日作製

申請人

縮尺

1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

H.18.5.19

(1/2)

請求番号：3-2

登記年月日：平成18年5月19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6月26日 松山地方支局 西条支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：3-2

平成13年5月19日登記 024058

024058

土地所在図
地積測量図

地番 104番1
104番13 104番18
土地の所在 西条市喜多台

(1/2)

座標求積表

地番 (E)104-16				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
S53	(全番)103538.691	-39427.409	-20.581	811455.504629
S4	(全番)103525.397	-39417.678	-5.070	199847.627460
E2	(全番)103533.621	-39408.003	11.682	-460364.281046
A9	(全番)103537.079	-39410.936	12.357	-487000.936152
E3	(全番)103545.978	-39417.511	1.612	-63541.027732
倍面積		396.877159		
面積		198.4385795		
地積		198.43		
坪		60.028		

地番 (F)104-17				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
E1	(全番)103522.597	-39420.969	-17.919	706384.343511
A7	(全番)103507.478	-39409.960	-3.218	126821.251280
A8	(全番)103519.379	-39395.920	26.143	-1029927.536560
E2	(全番)103533.621	-39408.003	6.018	-237157.362054
S4	(全番)103525.397	-39417.678	-11.024	434540.482272
倍面積		661.178449		
面積		330.5892245		
地積		330.58		
坪		100.003		

地番 (G)104-18				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
A5	(全番)103548.902	-39440.225	-23.835	940057.762875
A6	(全番)103527.688	-39424.676	-26.308	1037066.102180
E1	(全番)103522.597	-39420.969	-2.281	90313.439978
S4	(全番)103525.397	-39417.678	16.094	-634388.109732
SS3	(全番)103538.691	-39427.409	23.127	-911837.687943
S2	(全番)103548.524	-39434.612	15.650	-617151.677800
E7	(全番)103554.341	-39433.954	2.999	-118262.428046
A4	(全番)103551.523	-39437.177	-5.439	214498.805703
倍面積		296.207216		
面積		148.1036080		
地積		148.10		
坪		44.801		

総計

1366.6012385

正面積算表

地番 (A)104-1				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
E5	(全番)103559.878	-39427.780	-12.058	475420.171240
E4	(全番)103547.945	-39418.964	-0.438	17265.506232
S16	(全番)103559.440	-39405.550	20.614	-812306.007700
S15	(全番)103568.559	-39413.383	9.403	-370604.040349
E6	(全番)103568.843	-39416.330	-8.556	337246.119480
A1	(全番)103560.003	-39427.643	-8.965	353468.819495
倍面積			490.588398	
面積			245.2841990	
地積			245.28	
坪			74.198	

地番 (B)104-13				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
E7	(全番)103554.341	-39433.954	-5.872	231556.177888
S2	(全番)103548.524	-39434.612	-15.650	617151.677800
SS3	(全番)103538.691	-39427.409	-2.546	100382.183314
E3	(全番)103545.978	-39417.511	9.254	-364769.646794
E4	(全番)103547.945	-39418.964	13.900	-547923.599600
E5	(全番)103559.878	-39427.780	9.799	-386313.388440
A2	(全番)103557.743	-39430.136	-5.482	216156.005552
A3	(全番)103554.396	-39433.891	-3.402	134154.037182
倍面積			393.506902	
面積			196.7534510	
地積			196.75	
坪			59.518	

地番 (C)104-14				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
A11	(全番)103570.103	-39414.718	0.284	-11193.779912
E6	(全番)103568.843	-39416.330	-1.544	60858.813520
S15	(全番)103568.559	-39413.383	1.260	-48660.862580
倍面積			4.171028	
面積			2.0855140	
地積			2.08	
坪			0.631	

地番 (D)104-15				
N O 標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
E4	(全番)103547.945	-39418.964	-13.462	530658.093368
E3	(全番)103545.978	-39417.511	-10.866	428310.674526
A9	(全番)103537.079	-39410.936	3.175	-125129.721800
A10	(全番)103549.153	-39396.729	22.361	-880950.257169
S16	(全番)103559.440	-39405.550	-1.208	47601.904400
倍面積			490.693325	
面積			245.3466625	
地積			245.34	
坪			74.217	

作製者

申請人

縮尺 1/

8年 5 月 3 日作製

(愛媛県土地家屋調査士会印)

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成18年9月19日

413286

平成18年9月19日登記

各階平面図

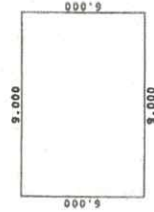


家屋番号 104番15

建物の所在 西条市喜多台104番地15

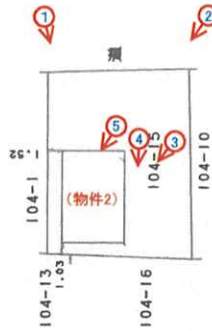
建物図面
各階平面図

1~2階
(各階図型)



求積数
 $6.000 \times 9.000 = 54.000000$
 床面積 54.000000
 54.00 m²

写真撮影位置・方向



A3版をA4に縮小

作成者

平成18年9月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H18.9.19

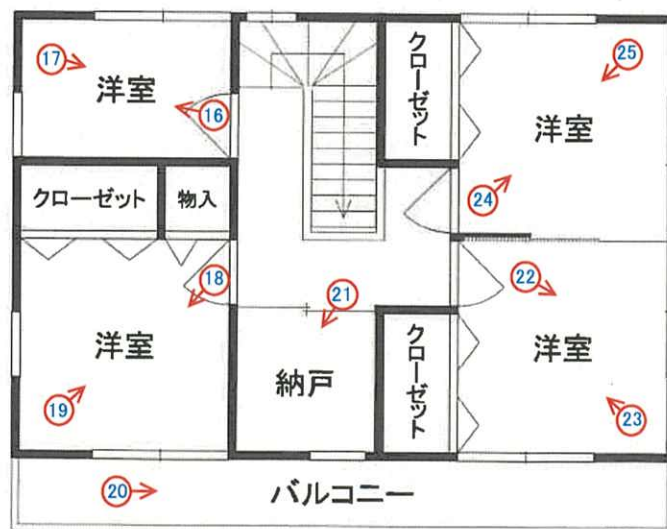
(愛媛県土地家屋調査士会用品)

間取図

(物件2・概略図)

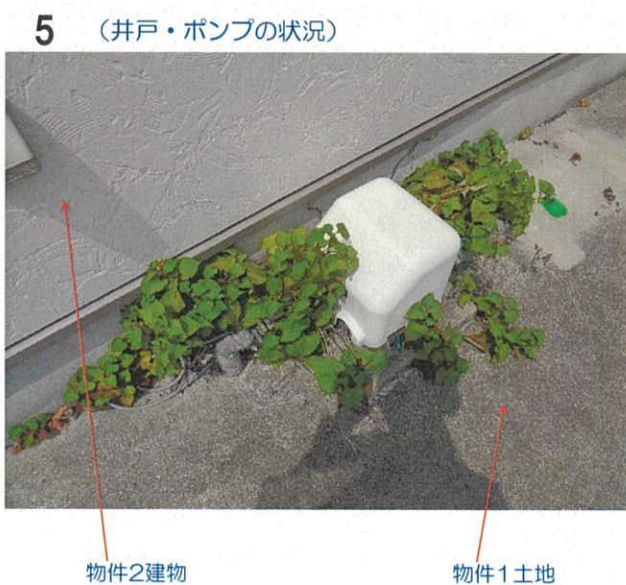


1F



2F

←○写真撮影位置・方向



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



令和 7 年（ケ）第 43 号
令和 7 年 7 月 10 日現地調査
令和 7 年 7 月 14 日評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 口 貴 弘

第1 評価額

一括価格	
金 4,560,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,540,000 円
物件2(建物)	金 3,020,000 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	西条市喜多台 104番15 宅地 245.34㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西条市喜多台104番地15 104番15 居宅 木造スレートぶき2階建 1階：54.00㎡ 2階：54.00㎡	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	J R 予讃線「壬生川」駅の北西方・道路距離約1,900m 最寄バス停「国安公民館前」の南東方・約1,000m(徒歩約13分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は、一般住宅、農地等等が存する住宅地域である。各公共施設等への接近性は普通程度。周辺居住環境も普通程度と思料する。	
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	非線引都市計画区域 指定無し 60% 200% なし 田園居住地区・幹線道路沿線地区(特記事項参照)
画 地 条 件	地 積:245.34㎡ 形 状:ほぼ長方形 間 口 × 奥 行:約13.5m×約18.1m 高 低 差:接面道路と等高の平坦地	
接面道路の状況	北東側幅員約4.2m舗装市道(円海寺喜多台線)等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込あり) 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、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	○対象地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○対象土地は土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係わる工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含まない。 ○南西側道路端より50m迄:幹線道路沿線地区、50m超:田園居住地区 ○上水道の引込はあるが、地下水を使用している。	

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) : 平成 18年9月15日新築 経 過 年 数 : 19 年 経済的残存耐用年数 : 3 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 上記建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階 : 54.00㎡ 2階 : 54.00㎡ 延床 : 108.00㎡ (同上) 増改築の有無 : なし
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	○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。 ○建築確認証 : 有 年月日 : 平成18年6月14日 番号 : H18建確-1002号 年月日 : 平成18年9月20日 番号 : H18建計変-0232号 ○検査済証 : 有 年月日 : 平成18年9月21日 番号 : H18建完検-1497号 ○オール電化住宅である。 ○電気温水器は買取である。

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。

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	24,400	1.00	245.34	0.95	5,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(県)-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 24,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮して上記の通り査定した。

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	147,000	108.00	0.12	1,910,000

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19年、 経済的残存年数3年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (19\text{年} + 3\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.12$

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	5,690,000	0.55	法定地上権	3,130,000

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	5,690,000	-3,130,000		1.00	0.6	1,540,000
2	1,910,000	+3,130,000	1.00	1.00	0.6	3,020,000
一括価格(合計)						4,560,000

ウ 占有減価修正 : 不要と判断した。

エ 市場性修正 : 不要と判断した。

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 (西条(県)－12)

所 在 : 西条市喜多台497番8

価 格 : 25,200 円/㎡

位 置 : 壬生川駅 1km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 162 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側4.2m道路

用 途 指 定 等 : 1中専(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 土地 4,259,102 円

物件2 建物 4,006,577 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. 受命不動産の位置図

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

以 上

位置図



評価対象物件

喜多台集会所

喜多台児童遊園地

新市

西条市役所 都市計画図 写
S=1:2,500

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。
平成17年6月26日 松山地方支務局西条支局

024057

平成13年5月19日登記

前 104-1

土地所在図
地積測量図

(12新)

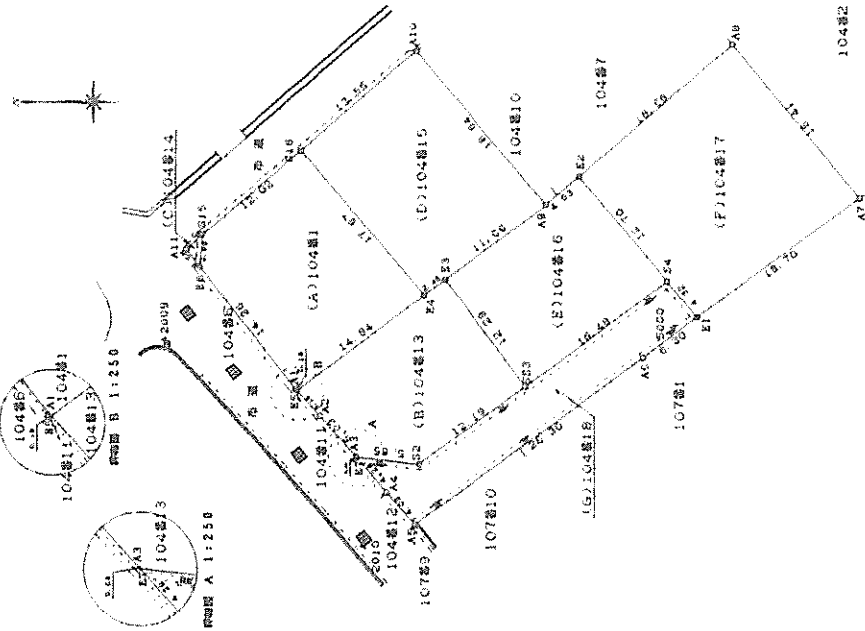
番 104番1 104番13 104番18

土地の所在 西条市喜多台

点名及び備考		座標点		角度及び距離	
		X	Y		
2009 (金剛)		103572.169	-39423.075		
2010 (金剛)		103553.679	-39442.216		
座標点		視準点		角度	
2009		A7	302-32-54	56.007	
		A8	286-47-16	59.365	
		A9	294-55-35	37.130	
		E2	292-39-13	41.390	
		E4	304-22-38	24.570	
		S2	340-01-04	26.309	
		S15	244-26-15	10.342	
		S16	260-00-04	21.660	
		SS3	321-23-07	33.757	

点名及び備考		座標点		角度及び距離	
		X	Y		
2010 (金剛)		103553.679	-39442.216		
2009 (金剛)		103572.169	-39423.075		
座標点		視準点		角度	
2010		A7	99-05-15	56.347	
		A8	90-32-35	57.618	
		A9	71-57-48	35.412	
		E2	74-23-26	39.659	
		E4	57-51-42	23.949	
		S2	76-08-37	9.187	
		S15	16-42-42	32.446	
		S16	35-04-46	37.116	
		SS3	99-21-25	21.069	

座標リスト			
点名		X	Y
2009	103572.169	-39423.075	
2010	103553.679	-39442.216	
5000	103524.835	-39421.921	



西条地第572号
平成17年11月30日

作製者

8年5月3日(複製)

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

H.18.5.19

A3判をA4判に縮小

これは國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6月26日 松山地方裁判所西条支局

昭和十一年五月二十六日 松山地方事務所西条支局

2422

- 11 -

33

(2.2)

024058

0248

地番	104番1 ないし 104番13 104番18
土地の所在	西条市喜多台

工

土地積測圖
土地所在圖

$$\left(\frac{1}{2}\right)$$

地番 (F)104-16				
NO	面積	X	Y	
S53	(全區)	1103538.691	-39427.409	$\frac{X_{53}-\bar{X}_{53}}{Y_{53}-\bar{Y}_{53}}[Y_0(X_{53}-\bar{X}_{53})-X_0(Y_{53}-\bar{Y}_{53})]$
S4	(全區)	1103525.387	-39417.678	-20.581 811455 504629
E2	(全區)	1103533.621	-39406.003	-5.070 198847 627460
A9	(全區)	1103537.079	-39410.936	11.682 -460364 291046
E3	(全區)	1103545.978	-39417.511	12.357 -487000 936182
	倍面積			1.612 -63541 021732
	面積			396 877159
	面積			198 4385795
	面積			198.43
	面積			60.028
地番 (F)104-17				
NO	面積	X	Y	
E1	(全區)	1103522.587	-39420.959	$\frac{X_{51}-\bar{X}_{51}}{Y_{51}-\bar{Y}_{51}}[Y_0(X_{51}-\bar{X}_{51})-X_0(Y_{51}-\bar{Y}_{51})]$
A7	(全區)	1103507.478	-39408.960	-17.919 706384 343511
A8	(全區)	1103519.379	-39395.920	3.218 126821 251280
E2	(全區)	1103533.621	-39408.003	26.143 -1029827 536560
S4	(全區)	1103525.387	-39417.678	6.018 -237157 362054
	倍面積			-11.024 434540 482272
	面積			661.178449
	面積			330 5892245
	面積			330.58
	面積			100.003
地番 (G)104-18				
NO	面積	X	Y	
A5	(全區)	1103548.902	-39440.225	$\frac{X_{51}-\bar{X}_{51}}{Y_{51}-\bar{Y}_{51}}[Y_0(X_{51}-\bar{X}_{51})-X_0(Y_{51}-\bar{Y}_{51})]$
A6	(全區)	1103527.688	-39424.676	-23.835 340057 762875
E1	(全區)	1103522.587	-39420.959	-26.305 037066 102180
S4	(全區)	1103525.387	-39417.678	-2.291 90313 438978
S2	(全區)	1103538.691	-39427.409	16.094 -634368 109732
S3	(全區)	1103536.691	-39427.409	23.127 -81.937 687943
S2	(全區)	1103548.902	-39434.612	15.650 -617151 677800
E7	(全區)	1103554.341	-39433.954	2.989 -119262 428046
A4	(全區)	1103551.523	-39437.177	-5.433 2144598 805703
	倍面積			296 207216
	面積			148 1036080
	面積			148.10
	面積			44.801

計器

1366 6012385

五、經濟問題

地 區	(A) 104-1	X	Y	$\bar{X}_{A-1} - \bar{X}_{A-1} - \bar{X}_{A-1}$
NO 1	104-1	103559	878	-39427.780
E5	(全 縣)	103559	878	-39427.780
E4	(全 縣)	103547	945	-39418.964
S16	(全 縣)	103559	440	-39408.550
S15	(全 縣)	103568	559	-39413.393
E6	(全 縣)	103568	843	-39416.330
A1	(全 縣)	103560	003	-39427.843
			份面積	490 568398
			面 積	245 2841990
			地 區	245 28
				74 198

13-00000

N	O	標	X	Y	$X_{i-1} - X_{i-2}$	$Y_{i-1} - Y_{i-2}$
E7	+	全層	1103553.341	-39433.954	-5.872	231556.177889
E2	+	全層	1103548.521	-39434.512	-15.650	617151.677800
SS3	+	全層	1103538.691	-39427.409	-2.546	100382.183314
E3	+	全層	1103545.978	-39417.511	9.254	364769.646794
E4	+	全層	1103547.945	-39418.964	13.900	547923.339600
E5	+	全層	1103559.878	-39427.780	9.798	386313.398440
A2	+		1103557.743	-39430.136	-5.462	216156.005552
A3	+		1103554.396	-39433.691	-3.402	134154.037192
		背面		積	393	506992
		地面		積	196.7534510	
		地		面	196.75	
		積			50.618	

紫陽 (C)104-1

NO	線路	X	Y	$X_{i-1} - X_{i-1}$	$Y_i - Y_{i-1}$	$X_{i-1} - X_{i-1}$	$Y_i - Y_{i-1}$
A11	1	103570.103	-39474.719	0.284	-11.93	773912	
E6	2	103568.843	-39474.330	-1.544	60850.813520		
S15	3	103568.459	-39473.383	1.260	-43660.862590		
			面傾		4.171028		
			面傾		2.08551428		
			地傾		0.631		
			坪		0.631		

地 帶 (D) 104-15

	X	Y	$X_{A-1} - X_{A-2}$	$Y_A - (X_{A-1} - X_{A-2})$
E4	(全重) 1103547.545	-39416.964	-13.462	530658.093368
E3	(全重) 1103545.978	-39417.511	-10.866	428310.674526
A9	(全重) 1103537.079	-39410.926	3.175	-125129.721800
A10	(全重) 1103543.153	-39396.729	22.361	-980950.237199
S16	(全重) 1103559.440	-39405.550	-1.208	47601.904400
		估值額		490.633325
		面積		245.3466825
		地盤		245.34
		坪		7.217

此
說
不
確

人 形 圖

8573 573 (573)

愛媛県土地家屋調査士会刊紙

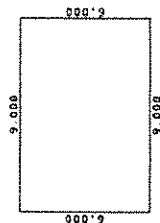
A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

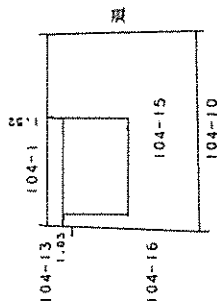
家屋番号	104番15
建物の所在	西条市喜多台104番地15

413286
平成18年9月19日登記

1~2階
(各階同型)



求 積 数
6.000 x 9.000 = 54.000000
54.000000
床面積 54.00 ㎡



A3判をA4判に縮小

作成者	8年9.1番 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)

H18.9.19

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26日 松山地方裁判所民事部