

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 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	13,490,000 10,792,000	一括	2,698,000	124,989	0
1	2,430,000				
2	11,060,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松山市北斎院町 |
| | 地 番 | 387番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市北斎院町 387番地7 |
| | 家屋 番号 | 387番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.21平方メートル
2階 53.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 松山市北斎院町

地 番 387 番 7

地 目 宅地

地 積 127.85 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 松山市北斎院町 387 番地 7

家屋 番号 387 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.21 平方メートル

2 階 53.04 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

令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 7 年 7 月 2 日受理
令和 7 年 7 月 15 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 松山市北斎院町

地 番 387番7

地 目 宅地

地 積 127.85平方メートル

共有者

 持分2分の1共有者

 持分2分の1

2 所 在 松山市北斎院町 387番地7

家屋 番号 387番7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.21平方メートル
2階 53.04平方メートル共有者

 持分2分の1共有者

 持分2分の1

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	☐ 1 4 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	☒ 土地所有者兩名 ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 建物所有者兩名 ☐ その他の者 上記の者ら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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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

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、現地に境界紙等が設置されているため、隣接地との境界は明確である。
- 2 物件1土地は平成30年に開発許可を受けた土地の一区画である。
- 3 物件1土地の西側は、登記地目、現況共に公衆用道路（建築基準法上の道路）である地番387番12の土地（所有者松山市）に接する。
- 4 物件2建物は、平成31年に建築確認を受け、令和元年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物は、建物所有者らが居宅として使用して占有している。物件2建物の玄関部分で小型犬1匹を飼育していて、動物臭がある。
- 6 地番387番12の土地内に公共水道が整備され、物件1土地内に水道が引き込まれている。地番387番12の土地内に公共下水が整備されているが、公共下水と接続がされていないため、物件1土地内に設置されている浄化槽により処理されている。

(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2建物に未登記の増築はありません。 3 物件2建物に不具合はありません。 4 物件2建物は、所有者らが居宅として使用しています。物件2建物内で小型犬を1匹飼育しています。 5 物件2建物にリース品等の第三者所有物はありません。 6 物件1土地内に市の公共水道を引き込んでいます。 7 物件1土地の西側道路内に公共下水が整備されていますが、接続していないため、浄化槽により処理しています。
■ B (所有者)	1 物件1、2の現況等については、■ A が陳述したとおりです。 2 物件2建物内の玄関部分で、三、四年間くらい小型犬一匹を飼育しています。

(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7月2日(水) 9:30 - 10:00	当庁等	申請書等作成
令和7年7月2日(水) 12:00 - 12:30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年7月2日(水) 13:30 - 14:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年7月3日(木) 8:30 - 9:10	松山市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等確認、上下水道について調査
令和7年7月8日(火) 18:45 - 18:55	物件所在地	立会依頼文書差し置き
令和7年7月9日(水) 7:10 - 7:15	当庁等	所有者 A から電話で聴取
令和7年7月10日(木) 9:20 - 9:45	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者 B 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させて臨場した。
- 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 を立ち合わせ、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)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, 387-6,
387-7, 387-8, 387-9, 387-10, 387-11,
387-12, 387-13

松山市北高院町

名称	地積測量番号
松山市道、水路	3005(道路)第1185号 平成20年10月4日 測量済

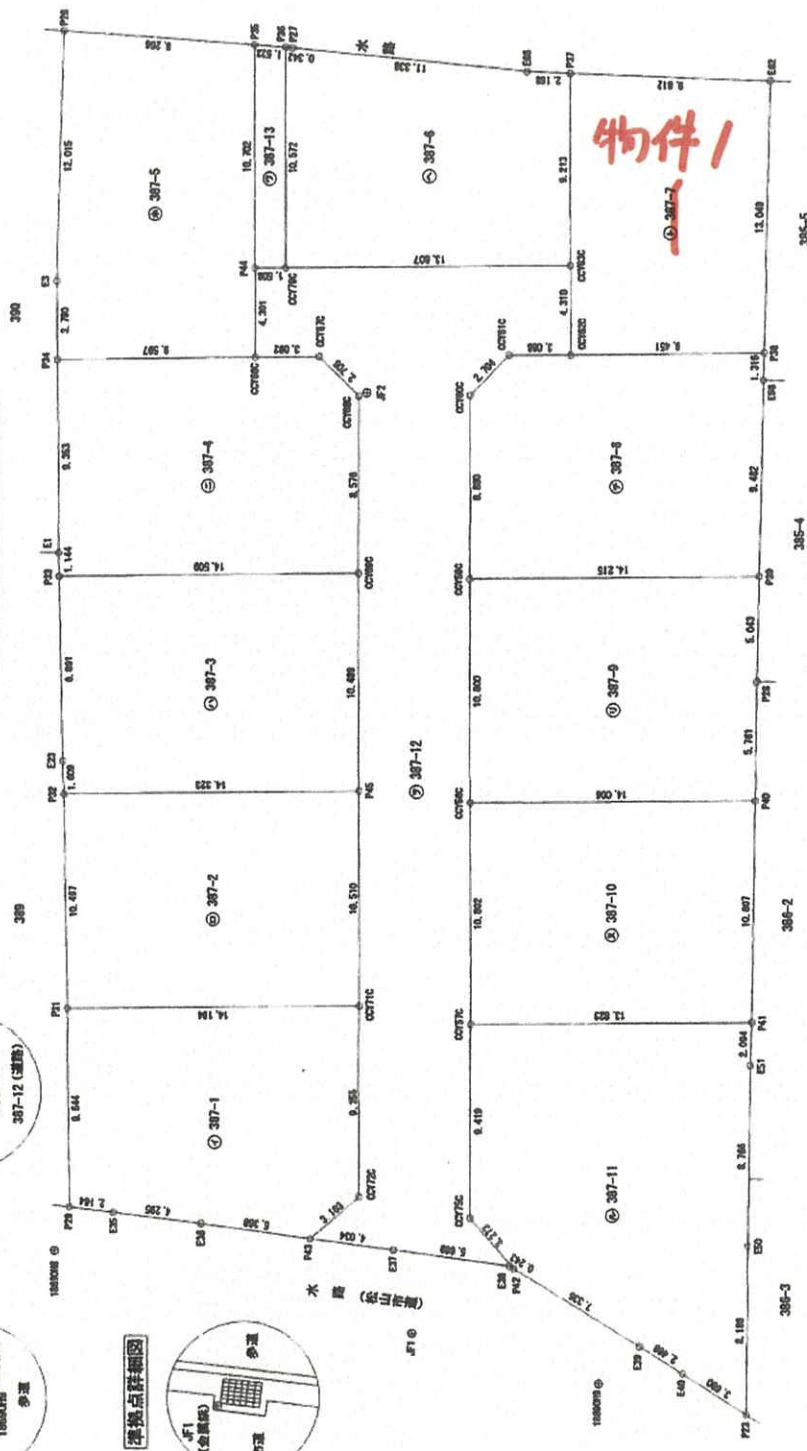
地積測量図



登記基準点詳細図



標準点詳細図



物件1
③ 387-2

測量年月日	測量者
平成31年2月28日	世界測量株式会社

作成者

(平成31年2月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成31年3月7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7月2日 松山地方裁判所

登記官

請求番号：14-6

公用

(6枚目)

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7月2日 松山地方裁判所

登記官

作成者

(平成31年2月28日作成)

申請人

縮尺 1/

地積測量図

地番 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, 387-6, 387-7, 387-8, 387-9, 387-10, 387-11, 387-12, 387-13

土地の所在 松山市北斎院町

2/4

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-6	P30	新設合部プレート	93225.876	-71158.687	9.266
	P31	新設合部プレート	93224.021	-71149.476	10.702
	P32	新設合部プレート	93213.933	-71150.019	4.301
	P33	新設合部プレート	93209.037	-71150.235	9.897
	P34	新設合部プレート	93210.115	-71159.850	3.790
	E3	新設合部プレート	93213.901	-71159.054	12.015
		併面積	291.898242		
		面積	145.9491210		
		地積	145.94		㎡
		坪数	44.14		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-6	P36	新設合部プレート	93224.415	-71147.987	0.242
	P37	新設合部プレート	93224.309	-71147.026	11.338
	P38	新設合部プレート	93222.572	-71136.435	2.198
	P39	新設合部プレート	93222.360	-71134.275	9.213
	CCY63C	新設合部プレート	93213.158	-71134.724	13.807
	CCY78C	新設合部プレート	93213.857	-71148.513	10.872
		併面積	271.457975		
		面積	135.7289875		
		地積	135.72		㎡
		坪数	41.05		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-7	P37	新設合部プレート	93222.360	-71134.275	9.812
	E62	新設合部プレート	93221.388	-71124.510	13.049
	P38	新設合部プレート	93208.387	-71125.505	9.451
	CCY62C	新設合部プレート	93208.354	-71134.944	4.310
	CCY63C	新設合部プレート	93213.158	-71134.724	9.213
		併面積	255.713218		
		面積	127.8566090		
		地積	127.85		㎡
		坪数	38.67		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-8	CCY61C	新設合部プレート	93208.019	-71138.028	3.088
	CCY62C	新設合部プレート	93208.354	-71134.944	9.451
	P38	新設合部プレート	93208.387	-71125.505	1.318
	E58	新設合部プレート	93207.073	-71126.806	9.482
	P39	新設合部プレート	93197.616	-71126.288	14.315
	CCY69C	新設合部プレート	93198.334	-71140.483	6.880
	CCY60C	新設合部プレート	93207.202	-71140.033	2.704
		併面積	305.005732		
		面積	152.5033655		
		地積	152.50		㎡
		坪数	46.22		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-1	P31	新設合部プレート	93176.645	-71161.021	14.194
	CCY71C	新設合部プレート	93177.929	-71146.845	9.266
	CCY72C	新設合部プレート	93168.686	-71147.314	3.103
	P43	新設合部プレート	93166.793	-71149.773	5.368
	E36	新設合部プレート	93167.834	-71155.039	4.295
	E38	新設合部プレート	93168.625	-71159.281	2.184
	P29	新設合部プレート	93169.008	-71161.391	9.044
		併面積	294.085368		
		面積	147.0420840		
		地積	147.04		㎡
		坪数	44.48		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-2	P32	新設合部プレート	93189.134	-71160.618	14.323
	P45	新設合部プレート	93188.426	-71146.313	10.810
	CCY71C	新設合部プレート	93177.929	-71146.845	14.194
	P31	新設合部プレート	93176.645	-71161.021	10.497
		併面積	299.516853		
		面積	149.7584265		
		地積	149.75		㎡
		坪数	45.30		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-3	P33	新設合部プレート	93199.628	-71160.267	14.509
	CCY69C	新設合部プレート	93199.301	-71145.776	10.489
	P45	新設合部プレート	93188.426	-71146.313	14.323
	P32	新設合部プレート	93189.134	-71160.618	1.809
	E23	新設合部プレート	93190.742	-71160.536	8.891
		併面積	302.462582		
		面積	151.2312910		
		地積	151.23		㎡
		坪数	45.74		坪

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

地番	NO	面積	X	Y	辺長
387-4	P34	新設合部プレート	93210.115	-71159.820	9.597
	CCY60C	新設合部プレート	93209.637	-71150.235	3.092
	CCY67C	新設合部プレート	93209.478	-71147.147	2.708
	CCY68C	新設合部プレート	93207.466	-71145.339	5.576
	P33	新設合部プレート	93199.628	-71160.267	1.144
	E1	新設合部プレート	93200.771	-71160.230	9.353
		併面積	301.896697		
		面積	150.9983455		
		地積	150.99		㎡
		坪数	45.67		坪

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

登記年月日：令和2年3月18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7月2日 松山地方方法務局

登記官

(8 枚目)

公用

請求番号：14-7

各階平面図

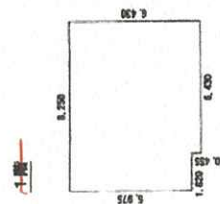
387番7

建物図面

松山市北斎院町387番地7

家屋番号
建物の所在

1階
求積表
 $6.430 \times 6.430 = 41.3445000$
 $1.820 \times 5.975 = 10.8745000$
計 52.2190000

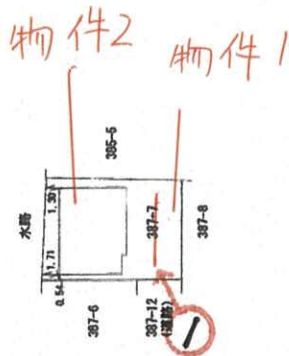


床面積 52.21 m²

2階
求積表
 $8.250 \times 6.430 = 53.0475000$



床面積 53.04 m²



作成者

2年 3月 14日(作成)

縮尺

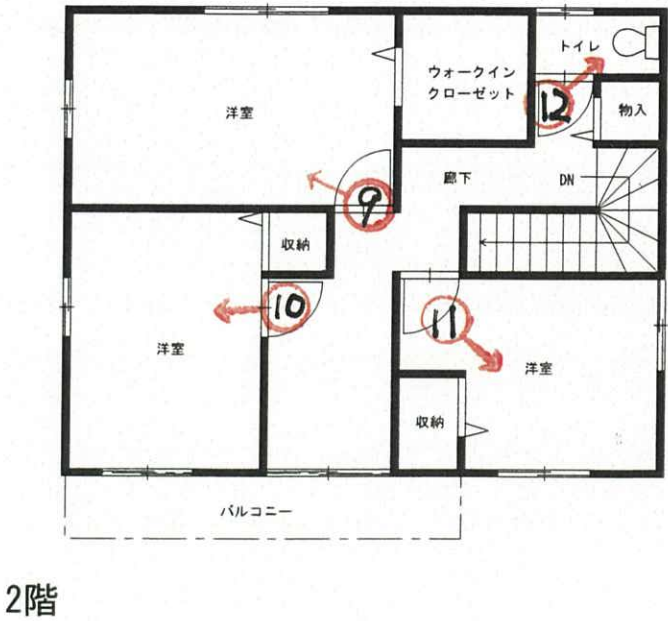
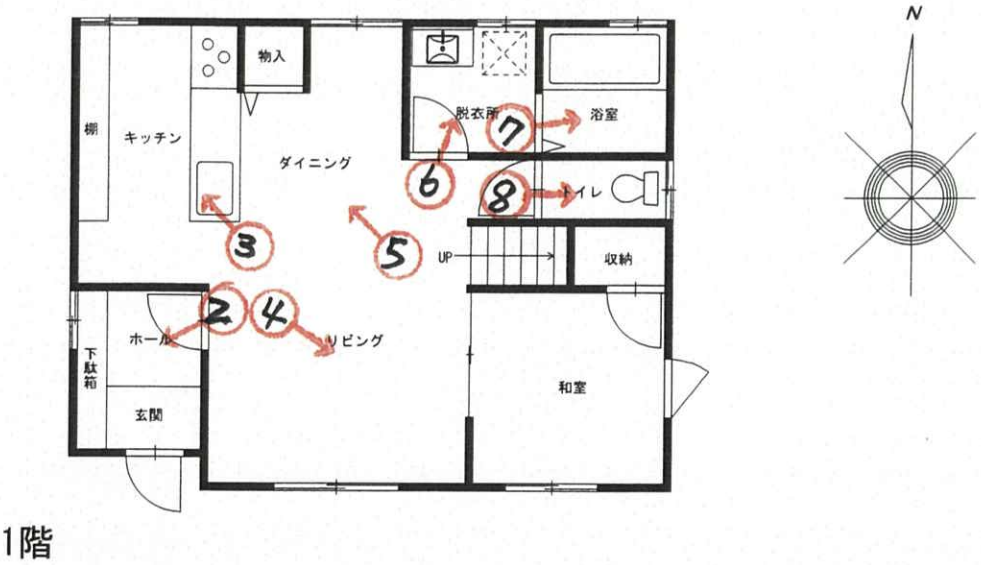
1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

令和7年（ケ）第41号
松山市北斎院町
建物間取図



写真撮影位置・方向・番号○→

① 物件1 物件2
地番387番12の土地



② 物件2内部 玄関



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



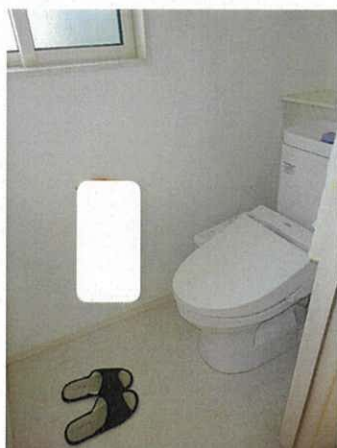
⑩



⑪



⑫





令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 7 年 7 月 10 日現地調査
令和 7 年 7 月 17 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿部 一大

第1 評価額

一括価格	
金 13,490,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,430,000 円
物件2(建物)	金 11,060,000 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 地番 地目 地積	松山市北斎院町 387番7 宅地 127.85㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市北斎院町 387番地7 387番7 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 52.21㎡ 2階 53.04㎡ 延べ 105.25㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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「松山駅」駅の西方・道路距離約2.4 k m 最寄バス停「地蔵前」の北西方・道路距離約120m（徒歩約2分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松山市役所の西方約3.2 k m（直線距離）、松山市郊外部の北斎院町地区のうち、一般住宅等が多く見られる住宅地域。	
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 準工業地域（特記事項欄参照） 60% 200% なし 特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	127.85㎡ ほぼ長方形（間口約4.3m、奥行約9.5m） ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	西側幅員約4.0m舗装市道に接面 ※上記道路は建築基準法上の道路に該当する。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：あり 下 水 道：なし（特記事項欄参照） （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	・各種資料、ヒアリング等より、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・松山市役所上下水道課への調査によると、対象地西側市道に下水道本管が埋設されており、対象地内まで公共枿の設置が完了している。しかし、現況では公共枿への接続は未了であり、敷地内の浄化槽により排水処理が行われている。なお、受益者負担金は既に納付済みである。 ・対象地は異なる用途地域にまたがって存しており、対象地北方の県道18号線（松山空港線）の道路境界から約50mの範囲は準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、それ以南は第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定されている。	

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)：令和1年6月7日新築 経 過 年 数：6 年 経済的残存耐用年数：24 年						
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：特になし						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1階</td><td>52.21㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>53.04㎡</td></tr> <tr> <td>延べ</td><td>105.25㎡</td></tr> </table>	1階	52.21㎡	2階	53.04㎡	延べ	105.25㎡
1階	52.21㎡						
2階	53.04㎡						
延べ	105.25㎡						
現況用途等	現況用途：居宅						
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	・本件建物全体を債務者兼建物所有者が占有している。 ・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	・玄関部分で小型犬1匹を飼育しており、動物臭が認められる。						

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	74,200	0.95	127.85	1.00	9,010,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-21

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,900\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 = 74,200\text{円/㎡}$

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

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。

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	160,000	105.25	0.800	13,470,000

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6年、 経済的残存年数24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。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (24\text{年} / (6\text{年} + 24\text{年}))\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.800$

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	9,010,000	0.55	法定地上権	4,960,000

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	9,010,000	-4,960,000		1.00	0.60	2,430,000
2	13,470,000	+4,960,000	1.00	1.00	0.60	11,060,000
一括価格(合計)						13,490,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価調査基準地価格 松山（県）-21

所 在：松山市北斎院町1091番2

価 格：74,900 円／㎡

位 置：伊予鉄道高浜線山西駅の南方約2.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：103 ㎡

供給処理施設：上水道：あり、公共下水道：あり、都市ガス：あり

接 面 街 路：東側約4.0m私道

用 途 指 定 等：市街化区域、1住居(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 5,461,752円

物件2 8,017,500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

資料1：位置図

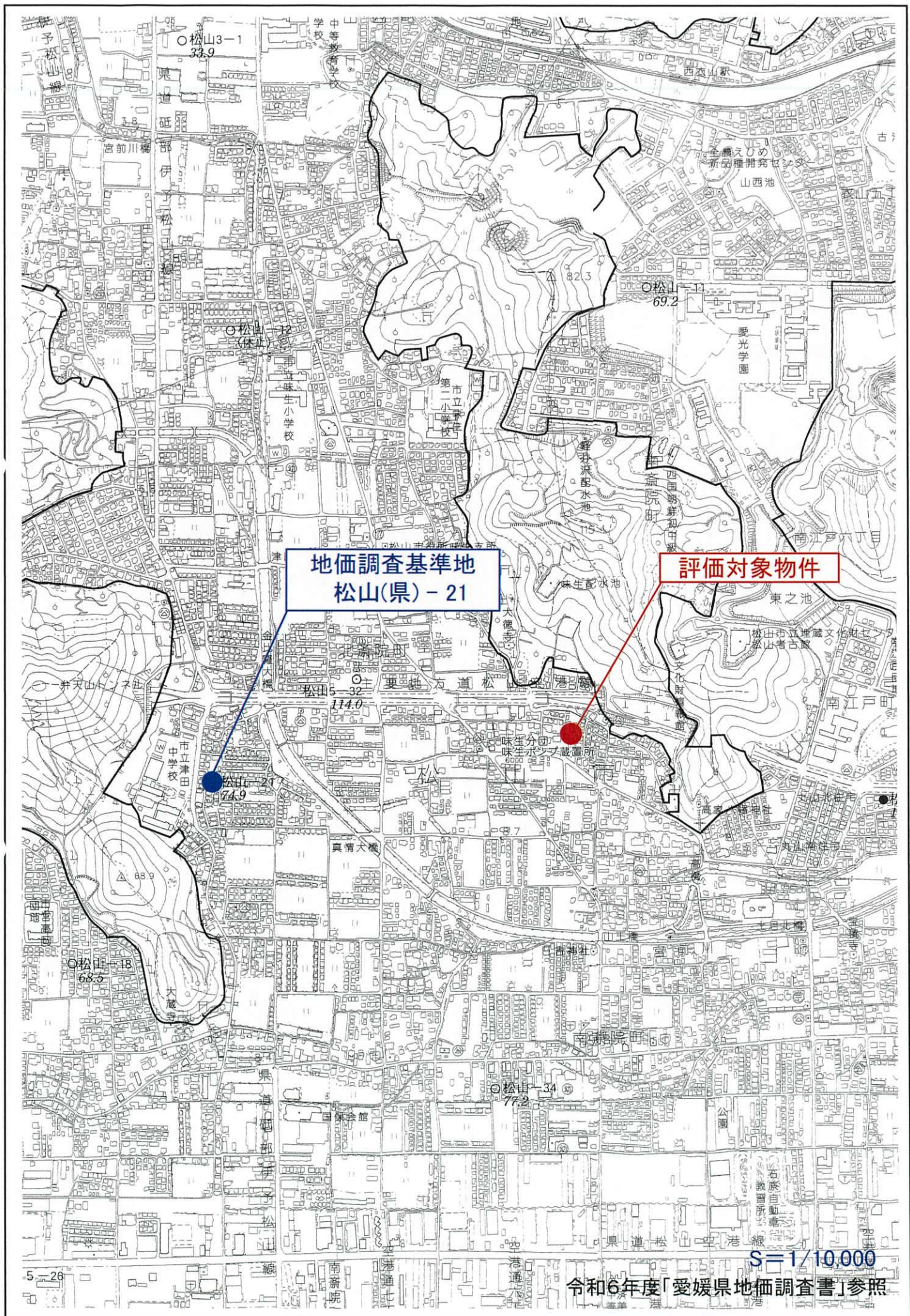
資料2：公図写

資料3：松山市地番図

資料4：地積測量図

資料5：建物図面・各階平面図

以 上



イ 375-2 ハ 376-15 ホ 381-2 ト 384-14 リ 384-26 ル 384-4
ロ 376-14 ニ 379-1 ヘ 383-8 チ 384-2 ス 384-3 ヲ 384-8



(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 分	所 在	松山市北斎院町				地 番	387番7			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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7月2日
松山地方法務局

請求番号：14-5

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

松山

松山市地番図

発行日： 2025年07月02日



(備考) この地図は、航空測量による地形図(1:500)及び土地台帳附図(公図)を資料図として作製したもので、各画地及び境界については確定されていないものであり、権利等を証明するものではありません。

登記年月日：平成31年3月7日

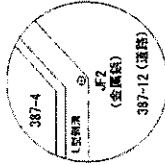
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月2日 松山地方方法務局

地積測量図

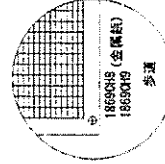
地番
387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, 387-6,
387-7, 387-8, 387-9, 387-10, 387-11,
387-12, 387-13

土地の所在
松山市北斎院町

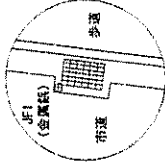
境界線詳細図



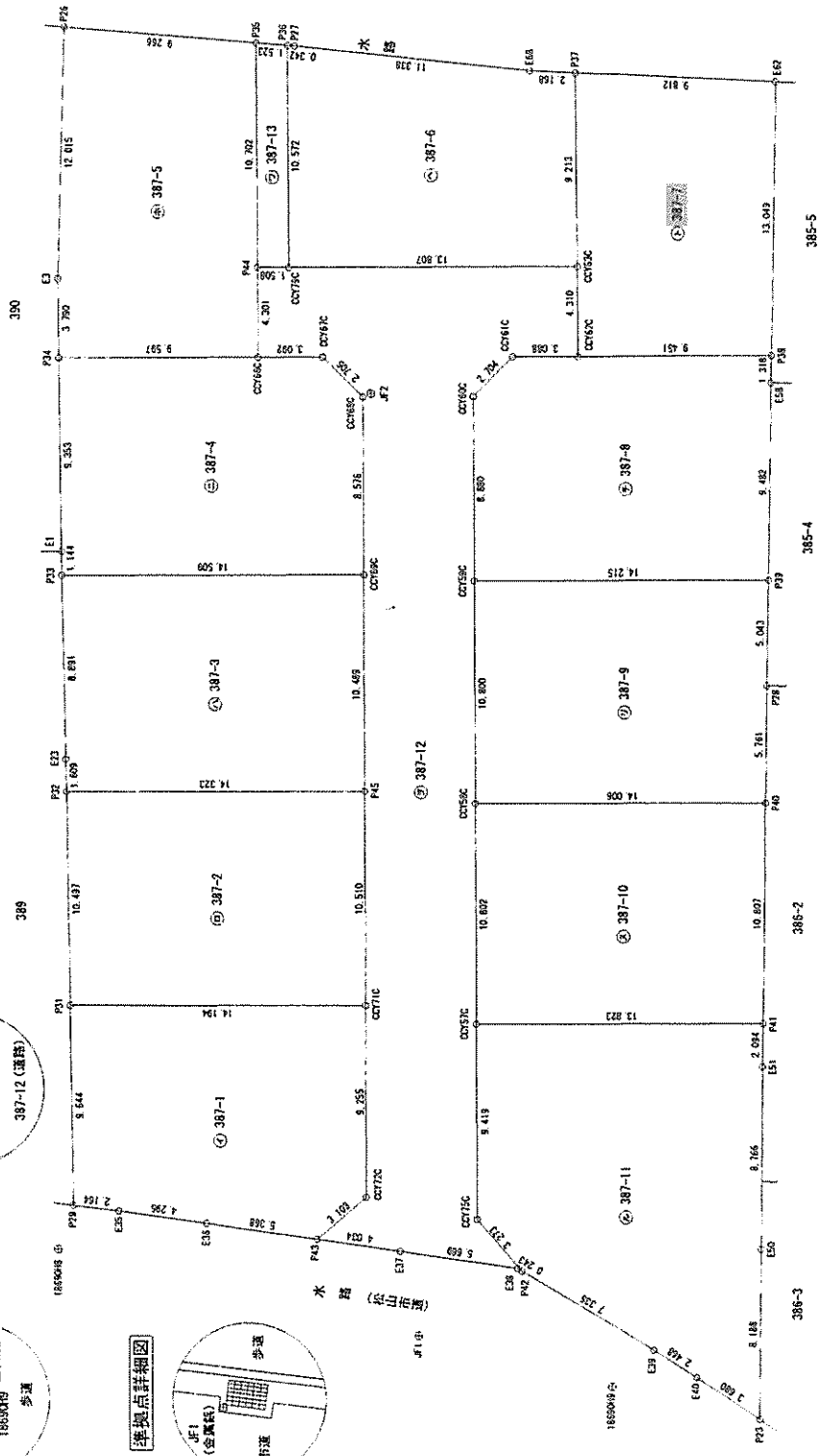
登記基準点詳細図



準拠点詳細図



名称	境界線図番号
松山市道、水路	30松(道第)第1188号 平成30年10月4日 確認済



測量年月日	平成31年2月28日
座標系	世界測地系 IV系

作成者

(平成31年2月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

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7月2日 松山地方法務局

令和7年2月2日

松山地方法務局

A3判をA4判に縮小

圖 量測積地

387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, 387-6,
387-7, 387-8, 387-9, 387-10, 387-11,
387-12, 387-13

松山市北斎院町

求積表

地 帯	① 387-1	NO	標 識	X	Y	辺 長
	P31		新設合資アレト	93178.635	-71161.021	14.194
			新設合資アレト	93177.959	-71146.845	9.255
			新設合資アレト	93169.866	-71147.314	3.101
			新設合資アレト	93166.793	-71148.775	3.368
			新設合資アレト	93167.834	-71155.035	4.203
			新設合資アレト	93168.025	-71150.261	2.196
			新設合資アレト	93169.008	-71161.391	9.644
倍面積				294.085568		
面積				147.042840		
地 積				147.04		坪
地 積				44.48		坪

使用公式 $A = 1/2 \cdot \sum \{X_2 - X_1\} \cdot \{Y_2 + Y_1\}$

地 番	⑨ 387-2	標 識	X	Y	辺 長
F32		新設会館アレ-ト	93189 134	-71150 618	14.323
F48		新設会館アレ-ト	93188 436	-71146 313	10.510
CCV71C		新設会館アレ-ト	93177 939	-71146 845	13.194
F31		新設会館アレ-ト	93178 645	-71151 021	10.497
			239 516853		
		価 値	面 積		
			149.7584205		㎡
		地 積	149.75		㎡
		坪 数	45.30		坪

使用公式 $A = 1/2 \cdot \sum (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

[illegible]

使用公式 $\lambda = 1/2 \cdot \Sigma (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

地 号	387-4		X	Y	辺 長
	NO	保 蔵			
P34		新設会館	93210.115	-71159.820	0.597
CC566C		新設会館	93209.637	-71130.235	2.705
CC567C		新設会館	93209.478	-71147.147	2.700
CC568C		新設会館	93207.466	-71145.330	8.576
CC569C		新設会館	93198.901	-71143.726	14.509
P33		新設会館	93199.628	-71160.267	1.144
E1		新設会館	93200.771	-71160.230	9.353
		信 用 債		301.996697	
		面 積		150.993485	
		地 積		150.99	坪
		坪 数		45.67	坪

体例公式 $A=1/2 \cdot \sum (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

地番	④ 387-5	区画	X	Y	辺長
P50			93225.876	71159.057	9.266
P51			93224.631	-71149.476	10.702
P55			93213.933	-71150.019	4.301
P56			93209.637	-71150.235	9.597
CCY68C			93210.118	-71150.820	3.790
P54			93213.800	-71158.954	12.015
E3			2311.538422		
		市道	145.9491210		
		地積	135.94		
		坪数	44.14		坪

使用公式 $\Lambda = 1/2 \cdot \Sigma (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

地 号	NO	保 護 鐵 道	387-6			Y	延長
			X	面 積	坪		
P36	136	新設全線ノート	93224.415	-71147.967	10.342		
P27	137	新設全線ノート	93224.359	-71147.628	11.358		
F58	138	新設全線ノート	93222.369	-71156.433	3.188		
P27	139	新設全線ノート	93222.369	-71154.275	9.213		
CG563C	140	新設全線ノート	93213.158	-71154.275	13.801		
CG579C	141	新設全線ノート	93213.857	-71146.513	10.572		
		併合面積		271.457975			
		併合坪数		136.7289875			
		延 長		135.72	戸		
		坪 数		41.05	坪		

使用公式 $A = 1/2 \cdot \sum \{X_2 - X_1\} \cdot (Y_2 + Y_1)$

地番	NO	①	387-7	坪数		X	Y		辺長
				延	坪		延	坪	
	P37		新設金庫プレート	93222	360	-71134	275	9.812	
	E62		既設金庫プレート	93221	398	-71124	510	13.049	
	P38		既設金庫プレート	93208	367	-71123	505	9.451	
	CCV62C		新設金庫プレート	93208	864	-71134	844	4.310	
	CCV61C		既設金庫プレート	93213	156	-71134	724	9.213	
				坪面積		255.713218			
				面積		127.956090			
				地積		127.85			
				敷設		38.67			

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

地帯	NO	品名	(c) 387-8		Y	延長
			X	Y		
常	CCV40	新設会館プレート	93209.016	-71138.028	3.088	
	CCV41	新設会館プレート	93208.864	-71134.944	9.451	
	CCV42	新設会館プレート	93208.397	-71125.503	3.318	
	P38	新設会館プレート	93207.073	-71125.606	9.482	
	P39	新設会館プレート	93197.016	-71156.288	14.215	
	CCV49C	新設会館プレート	93198.234	-71140.485	8.880	
端	CCV60C	新設会館プレート	93207.202	-71140.033	2.704	
		信用積		305.666733		
地		面積		152.803665		
		地積		152.80		㎡
帯		地積		4.6		㎡
		地積		4.6		㎡

$$A = 1/2 \cdot \sum (x_2 - y_1) : (y_2 + y_1)$$

作 成 者

(平成31年2月28日作成)

人請牢

籍尺

(2/4)

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7月2日 松山地方方法務局

令和7年7月2日

松山地方法務局

圖量測積地

番 地

土地の所在

局番	NO	信濃	X	Y	辺長
P43		新設会館Aプレート	93166.783	-71159.773	3.103
CCY775C		新設会館Aプレート	93168.686	-71147.314	9.255
CCY771C		新設会館Aプレート	93177.429	-71146.848	10.510
P45		新設会館Aプレート	93188.426	-71146.313	10.489
CCY69C		新設会館Aプレート	93198.901	-71145.776	8.576
CCY68C		新設会館Aプレート	93207.466	-71145.339	2.705
CCY67C		新設会館Aプレート	93209.478	-71147.147	3.082
CCV66C		新設会館Aプレート	93209.637	-71150.235	4.301
P44		新設会館Aプレート	93213.933	-71150.019	1.508
CCY775C		新設会館Aプレート	93213.857	-71158.513	12.807
CCY63C		新設会館Aプレート	93213.158	-71134.724	4.310
CCV62C		新設会館Aプレート	93208.834	-71134.944	9.088
CCY61C		新設会館Aプレート	93207.016	-71138.028	2.704
CCY60C		新設会館Aプレート	93207.202	-71140.033	8.890
CCV59C		新設会館Aプレート	93198.334	-71140.485	10.800
CCY58C		新設会館Aプレート	93187.548	-71141.030	10.802
CCV57C		新設会館Aプレート	93176.760	-71141.581	9.419
CCY775C		新設会館Aプレート	93167.353	-71142.063	3.273
P42		新設会館Aプレート	93164.788	-71140.055	0.243
E38		新設会館Aプレート	93164.905	-71140.256	5.569
E37		新設会館Aプレート	93166.010	-71145.816	4.084
		信面積	611.344835		
		面積	305.6723175		
		地積	305.67		
		坪数	92.46		

通用公式 $A = 1/2 \cdot \sum (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

地 番 NO	387-13		Y	辺長
	区 画 名	面 積		
P35	新井山田分譲地	93224.621	-71148.476	1.523
P36	新井分譲地	93224.415	-71147.967	10.523
CC790C	新井分譲地	93213.857	-71148.513	1.508
P44	新井分譲地	93213.933	-71150.019	10.702
	面 積		32.181894	
	面積		16.0909470	
	面積		16.09	㎡
	地 価		4.86	円

求和公式 $A = 1/2 \cdot \sum (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$

1987. 0697050 m

地 番	NO	④ 387-9	採 掘		X	Y	辺 長
			新設金屑プレート	採金屑プレート			
	GCY59C		新設金屑プレート		93198.334	-71140.483	14.215
	P39		採金屑プレート		93197.616	-71126.298	5.043
	P38		新設金屑プレート		93192.386	-71126.651	5.701
	P40		新設金屑プレート		93186.838	-71137.042	14.050
	GCY58C		採金屑プレート		93187.548	-71141.030	10.800
	GCY57C		採金屑プレート		93184.598	-71141.030	304.698562
			面積		152.340180		㎡
			地積		152.34		㎡
			枚数		46.08		片

$$\lambda = 1/\sqrt{2} \cdot \sum (x_2 - x_1) \cdot (y_2 + y_1)$$

地 号	④ 387-10		X	Y	辺 長
	NO	備 考			
GCY5BC	新設余留プレート		93187.548	-73141.030	14.006
P40	新設余留プレート		93186.838	-73127.042	10.807
P41	新設余留プレート		93176.059	-73127.776	13.823
GCY57C	新設余留プレート		93176.750	-73141.581	10.502
		市田内		300.556000	
		面積		150.32800000	
		地 積		150.32	坪
		地 数		45.37	坪

$$\text{相關公式 } A = 1/2 \cdot (X_1 + X_2 + \dots + X_n) \cdot (Y_1 + Y_2 + \dots + Y_n)$$

地 番	NO	④ 387-1-1	信 蔵		辺 長
			X	Y	
CCY57C		新設会館プレート	93176.760	-71141.581	13.823
P41		新設会館プレート	93174.056	-71127.776	2.094
E51		新設会館プレート	93173.987	-71127.919	8.760
E50		新設会館プレート	93168.250	-71128.489	4.186
E40		新設会館プレート	93157.048	-71129.002	3.680
P43		新設会館プレート	93159.219	-71131.973	2.468
E39		新設会館プレート	93160.639	-71133.992	7.335
P42		新設会館プレート	93164.768	-71140.055	3.273
CCY76C		新設会館プレート	93167.353	-71142.083	9.419
			係留面積		402.520651
			地積		201.2603255
			地積率		201.26
			敷 設		60.0.0.0

(証明) $\Delta = 1/2 \cdot \sqrt{(x_2 - x_1)^2 + (y_2 - y_1)^2}$

作者

1953年2月28日作(2)

人譜

尺蠖

Figure 1

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7月2日 松山地方方法務局

地積測量図

387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, 387-6,
387-7, 387-8, 387-9, 387-10, 387-11,
387-12, 387-13

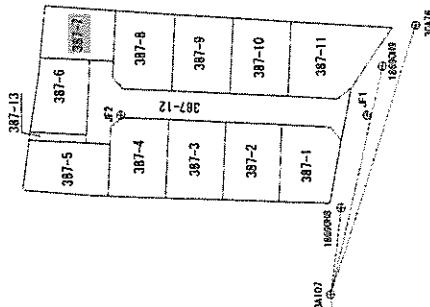
地 番

土地の所在 松山市北斎院町

引換点・境界点表			
引換点 18690H9		後視点 3A107	
X座標	93158.864	X座標	93169.044
Y座標	71136.091	Y座標	71178.605
夾角	0° 00' 00"	距離	43.693
境界点			
境界点	夾角	距離	距離
P41	102° 36' 14"	19.007	
CCY57C	59° 31' 01"	18.624	
E61	105° 14' 29"	17.085	
E50	127° 12' 33"	9.845	
P23	181° 47' 10"	7.343	
E49	163° 07' 06"	4.126	
P42	128° 04' 19"	2.685	
CCY71C	42° 19' 46"	7.028	
E38	41° 12' 55"	10.398	
E39	41° 31' 44"	7.256	
E37	22° 35' 09"	12.009	

基準点一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
30A76	93152.659	-71128.529	街区多角点
30A77	93156.778	-71285.761	街区多角点
3A107	93169.044	-71178.605	街区角点
18690H8	93166.944	-71162.232	街区角点
18690H9	93158.864	-71136.091	街区角点
JF1	93161.909	-71145.138	標識点
JF2	93207.608	-71144.933	標識点



基準点配置図 縮尺 1/1000

引換点・境界点表			
引換点 18690H9		後視点 3A107	
X座標	93158.864	X座標	93169.044
Y座標	71136.091	Y座標	71178.605
夾角	0° 00' 00"	距離	43.693
境界点			
境界点	夾角	距離	距離
P31	24° 57' 04"	11.762	
CCY71C	47° 06' 23"	21.802	
CCY72C	27° 33' 45"	14.868	
P43	16° 26' 23"	15.764	
E36	11° 44' 49"	20.921	
E35	9° 17' 45"	25.103	
P29	8° 18' 52"	27.221	
P32	37° 33' 07"	38.882	
P46	57° 31' 38"	31.185	
P33	45° 56' 44"	47.308	
CCY69C	63° 01' 49"	41.056	
E33	39° 04' 12"	40.105	
P24	51° 46' 30"	56.387	
CCY66C	61° 03' 58"	52.610	
CCY67C	64° 18' 58"	51.710	
CCY68C	65° 51' 59"	49.376	
E1	46° 39' 36"	48.275	
P26	58° 01' 29"	70.614	
P35	65° 08' 21"	67.067	
P44	62° 26' 38"	50.700	
E3	53° 26' 48"	59.777	
P36	66° 22' 38"	66.520	
P27	66° 39' 29"	68.415	
E68	76° 21' 13"	63.610	
P37	78° 18' 09"	63.422	
CCY83C	78° 06' 24"	54.211	
CCY79C	63° 54' 38"	56.281	
E82	87° 10' 12"	63.489	
P38	88° 45' 05"	50.544	
CCY62C	77° 38' 43"	48.303	
CCY61C	74° 26' 44"	50.093	
E58	88° 57' 24"	49.238	
P39	90° 53' 35"	39.876	
CCY89C	70° 17' 36"	39.614	
CCY80C	71° 58' 23"	48.399	
P28	92° 20' 41"	34.222	
P40	94° 38' 50"	29.308	
CCY88C	66° 51' 30"	29.008	

作成者

(平成31年2月28日作成)

申請人

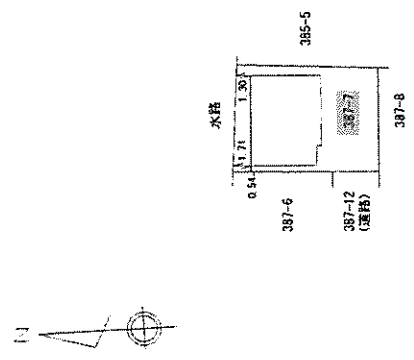
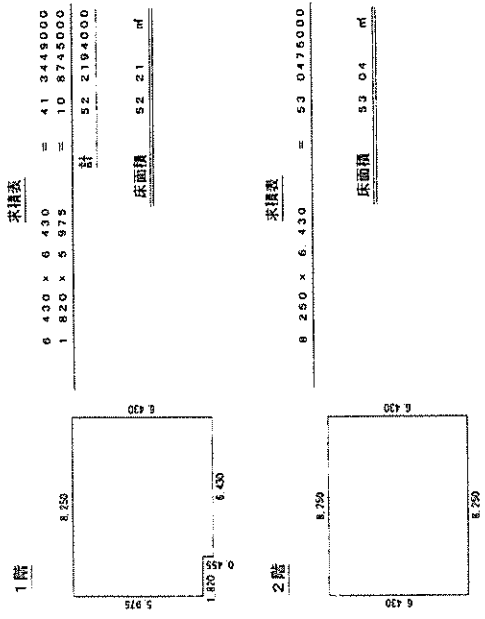
縮尺 1

登記年月日：令和2年3月18日

各階平面図

建物図面

家屋番号	387番7
建物の所在	松山市北斎院町387番地7



作成者	2年 3月 14日(作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	---------------	----------	-----	----------

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7月2日 松山地方裁判所

A3判をA4判に縮小