

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	9,610,000 7,688,000	一括	1,922,000	463,435	0
1	1,610,000				
2	8,000,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 松山市久米窪田町 | | |
| | 地 番 | 389番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 439.87平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 松山市久米窪田町 389番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 389番3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 232.00平方メートル | |
| | | 2階 | 225.45平方メートル | |
| | | 3階 | 38.45平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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

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 松山市久米窪田町
地 番 389番3
地 目 宅地
地 積 439.87平方メートル
- 2 所 在 松山市久米窪田町 389番地3
家屋 番号 389番3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 232.00平方メートル
2階 225.45平方メートル
3階 38.45平方メートル



令和 7 年（ケ）第 49 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 31 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 松山市久米窪田町
地 番 389番3
地 目 宅地
地 積 439.87平方メートル
- 2 所 在 松山市久米窪田町 389番地3
家屋 番号 389番3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 232.00平方メートル
2階 225.45平方メートル
3階 38.45平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施地区）		
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			
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（空き家）として管理占有している。 ☐ 「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	登記記録上、種類について、令和3年5月31日、「診療所」から「居宅」に変更されているが、都市計画法上の建築物の用途変更等の手続は、未了の様様である。		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件物件の所有者です。 2 令和7年3月頃まで本件物件に住んでいました。 転居後は空き家です。 第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件物件は、令和4年11月頃、住居として買い受けました。 売買当時、本件建物は既に居宅としてリフォーム済みの状態でした。 私がリフォームしたのは、令和6年7月頃、1階LDKの南面窓を二重サッシに変更しただけです。 4 本件土地の境界は明らかだと思います。 5 本件建物の不具合は特にありません。 6 リース物件はありません。 本件土地の南側中央部分にガス庫及び配管が設けられています。 7 上水道を引き込み使用していました。 下水道は整備されていません。 また、本件土地の南東端に汲み上げ井戸があり、使用可能です。 8 屋上にキュービクルが設置されているとのことですが、本件建物は住居として利用していたので、キュービクルは使用したことがありません。 また、有害物質の処置など、詳しいことは分かりません。 9 本件物件に関し、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

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見



1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区分として、市街化調整区域に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の北側において、幅員約5mのアスファルト舗装市道（久米11号線・建築基準法42条1項1号道路、写真40番）に、

同土地の西側において、幅員約4.2～4.4mのアスファルト舗装市道（久米55号線・建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

(2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には地図に準ずる図面、地積測量図及び建物図面が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件2建物は、全体的に経年（登記記録上：昭和53年8月24日新築）劣化が認められた他は、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。

6 【都市計画法上の用途制限等について】

物件1土地は、登記記録上、昭和53年9月4日に「田」から「宅地」に地目変更、令和3年2月1日に「389番7」に分筆されている。

一方、物件2建物は、登記記録上、令和3年5月31日に種類が「診療所」から「居宅」に変更、さらに令和3年6月4日に附属建物（符号1：居宅、木造スレート葺2階建、1階：113.42㎡、2階：39.69㎡）は、「389番7」に分割されている。

物件1土地は、地上建物の用途制限を受けた宅地の模様である。具体的には評価書の記載を参照されたい。

7 【上下水道について】

松山市公営企業局上下水道部での調査によれば、本件物件は上水道を引き込んでおり、公共下水道については整備地区外であった。

8 【その他】

(1) 物件1土地の北西部分に広告支柱（写真1番）が、南西端に敷地内電柱（写真39番）が、それぞれ存する。

(2) 物件1土地の南側中央部分にガス庫（写真38番・関係人の陳述）が、南東端に井戸が、それぞれ存する。

以 上

(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7月9日 (水) 11:30-12:00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和7年7月9日 (水) 15:30-15:55	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和7年7月11日 (金) 9:30-10:00	松山市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和7年7月17日 (木) 8:45-8:55	松山市公営企業局 上下水道部	上下水道に関する聴き取り調査
令和7年7月17日 (木) 13:10-14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、 A と面談、評価人同行
令和7年7月17日 (木) 15:25-15:40	松山地方法務局 砦部出張所	目的外建物に関する公簿公図等閲覧等追加調査
(特記事項) なし		

(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：令和3年6月4日

各階平面図

家屋番号 389番3

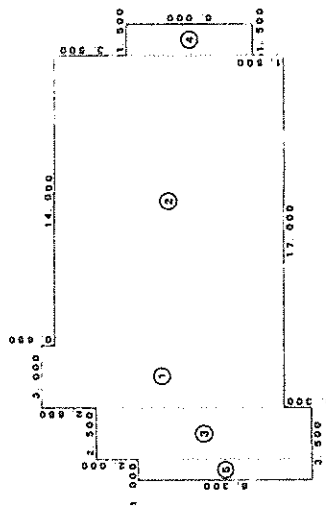
建物図面

建物の所在 松山市久米窪田町389番地3

1/3

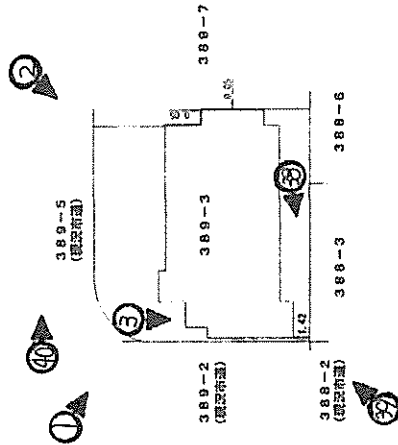
A3判をA4判に縮小

1階



求積表

①	11,650 x 3,000	=	34,950,000
②	14,000 x 11,000	=	154,000,000
③	10,300 x 2,500	=	25,750,000
④	6,000 x 1,500	=	9,000,000
⑤	8,300 x 1,000	=	8,300,000
合計			232,000,000
底面積			232.00㎡



・○は写真撮影方向及び番号を示す。

作成者 土地家屋調査士

3年5月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(松山県土地家屋調査士会)

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7月10日 松山地方裁判所

(6 枚目)

登記簿

請求番号：5-12

(1/3)

登記年月日：令和3年6月4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10日 松山地方建設局

(7 枚目)

登記官

請求番号：5-12

各 階 平 面 図

家屋番号 389番3

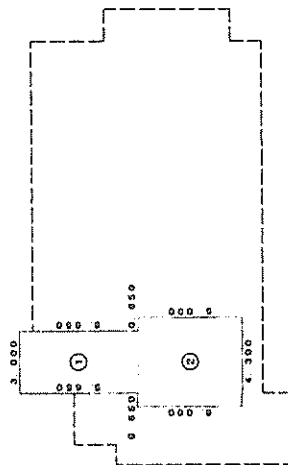
建 物 図 面

建物の所在 松山市久米窪田町389番地3

1/2

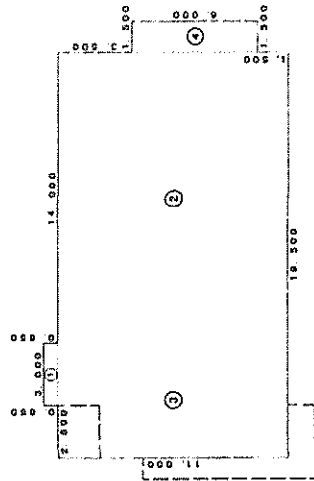
A3判をA4判に縮小

3階



①	5,050 x 3,000 =	15,150,000
②	5,000 x 4,300 =	21,500,000
各	計	36,650,000
床面積		36,450㎡

2階



③	3,000 x 0,650 =	1,950,000
④	14,000 x 11,000 =	154,000,000
⑤	11,000 x 5,500 =	60,500,000
⑥	6,000 x 1,500 =	9,000,000
各	計	225,450,000
床面積		225,450㎡

作成者 土蔵

3年5月14日作成

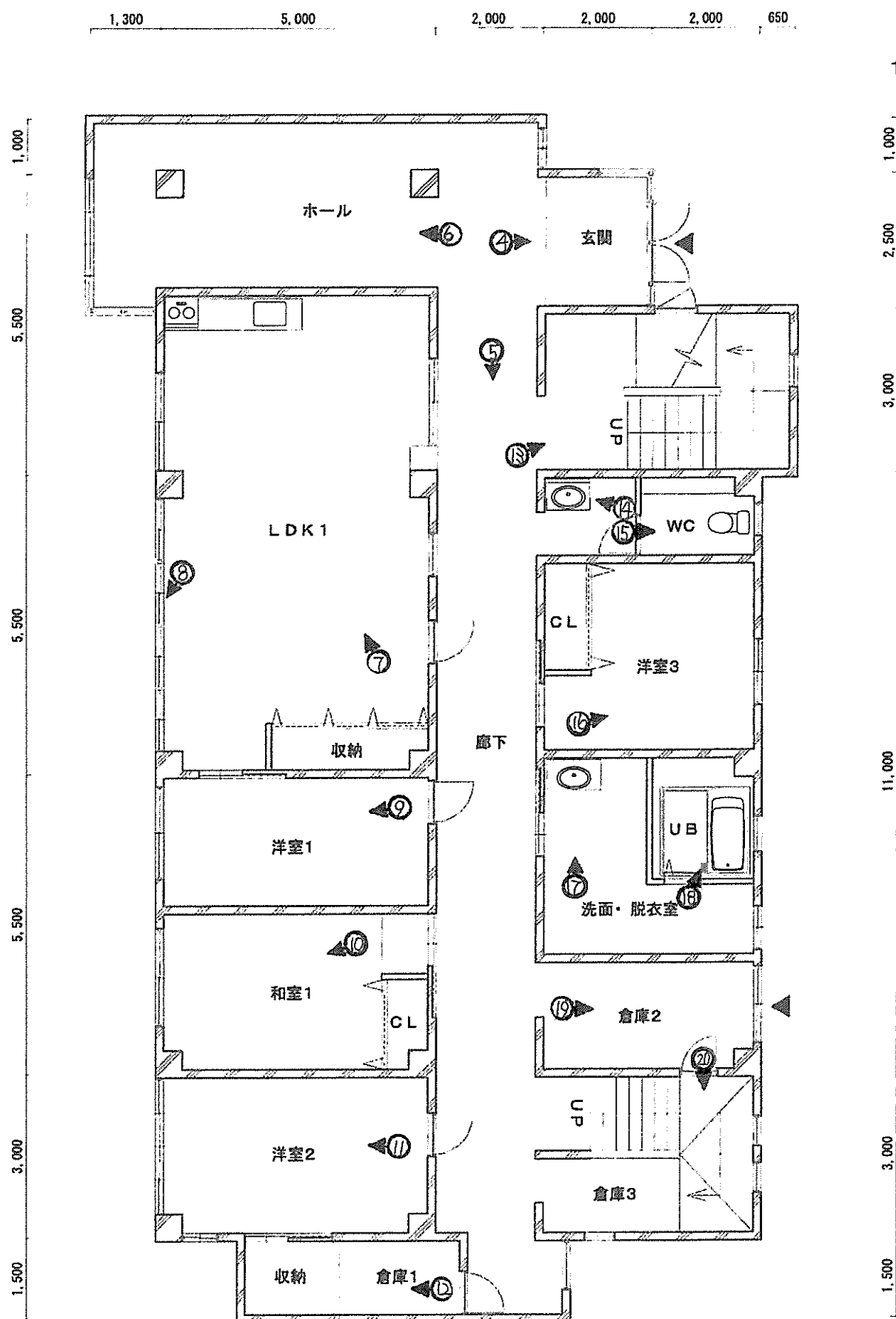
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

間取図

1 F



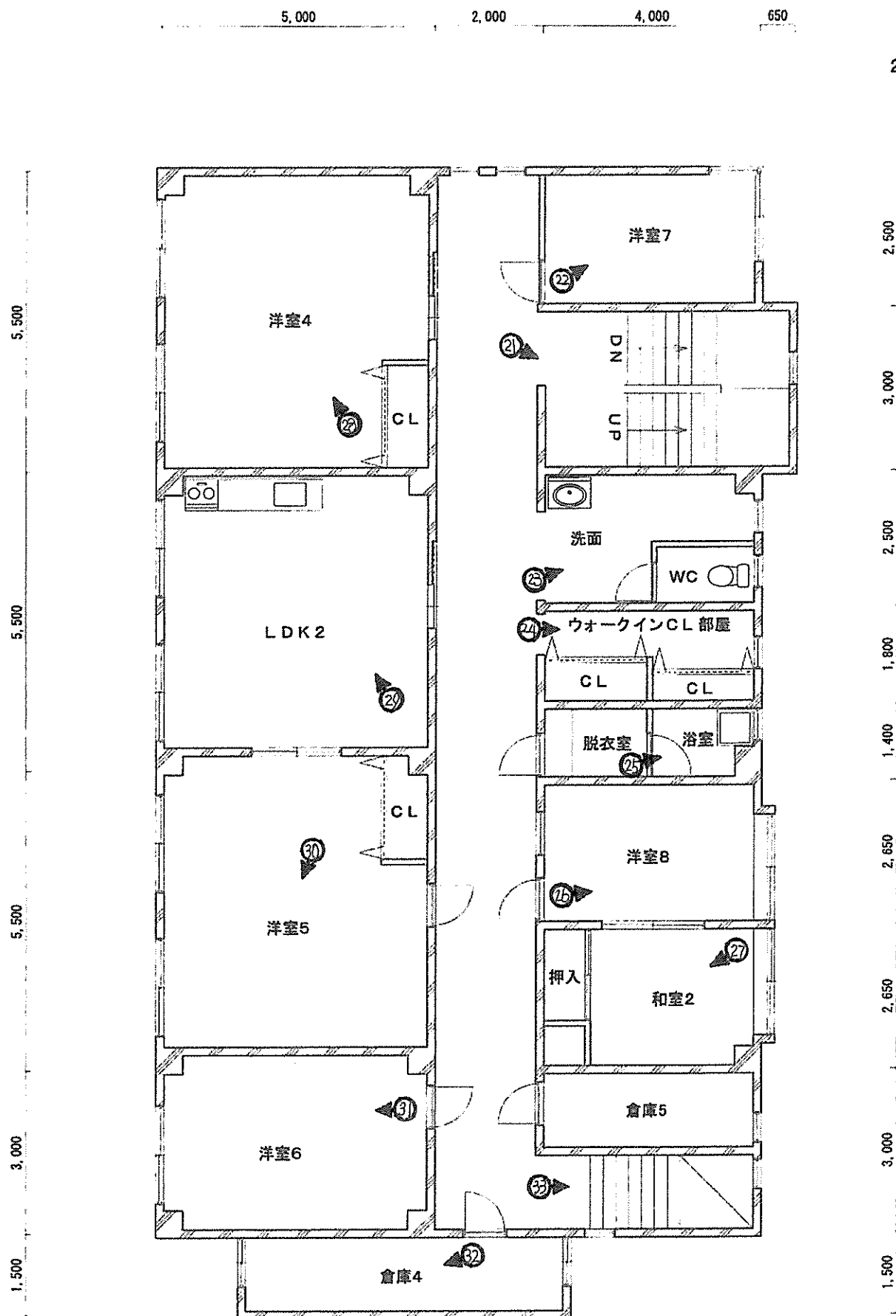
○は写真撮影方向及び番号を示す。



S = 1/100

間取図

2 F



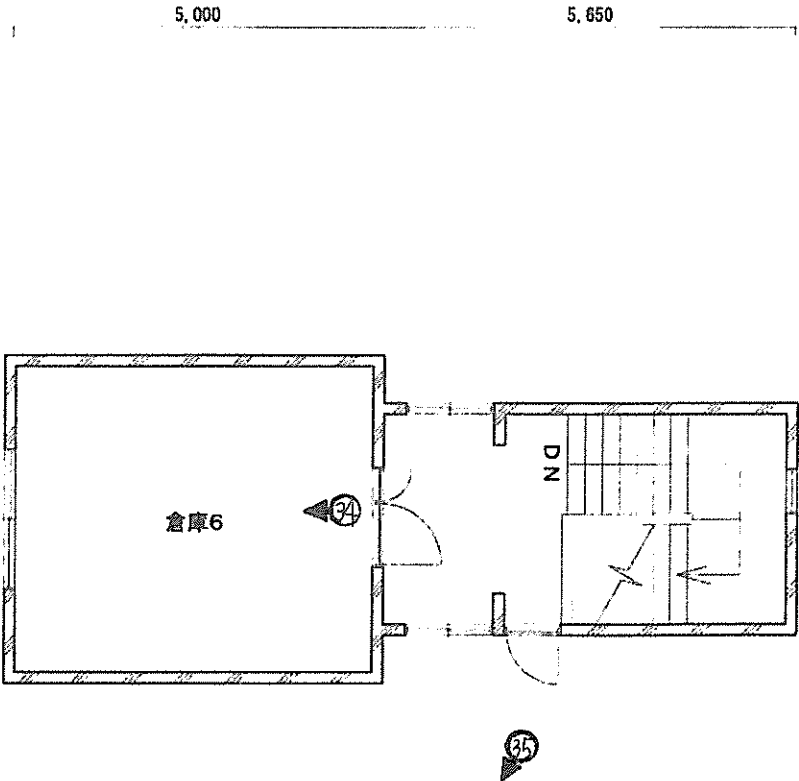
・○は写真撮影方向及び番号を示す。



S = 1/100

間取図

3 F



○は写真撮影方向及び番号を示す。



S = 1/100

1



受命物件の状況

2



物件1土地

3



4



以下、物件2建物1階内部

5



6



7



8

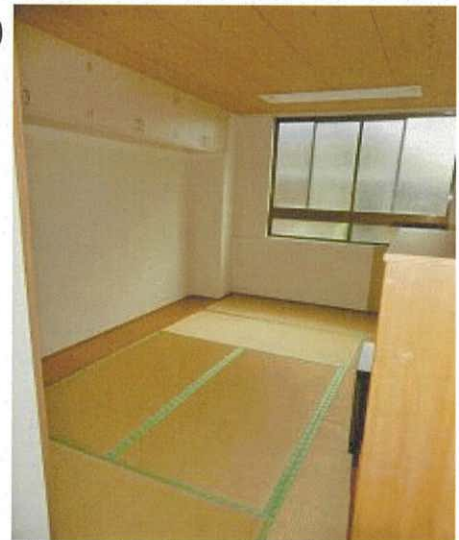
二重サッシの状況



9



10



11



12



13



14



15



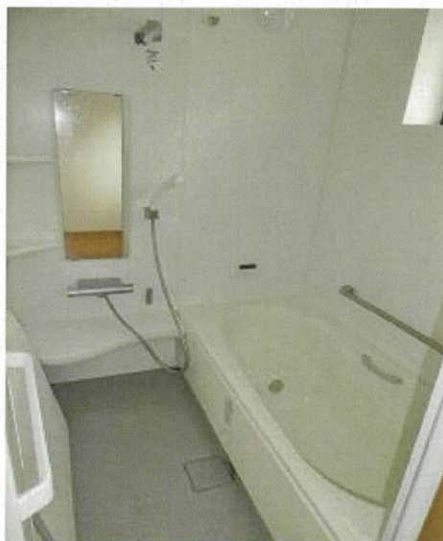
16

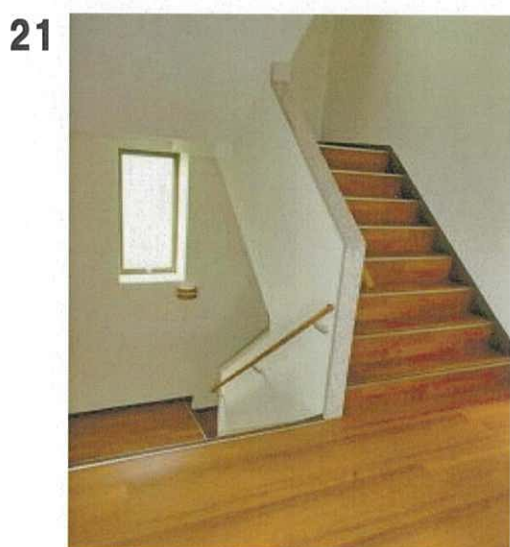
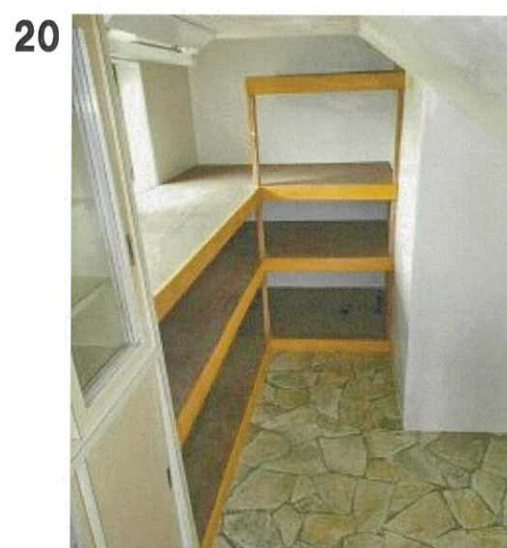


17



18





以下、物件2建物2階内部



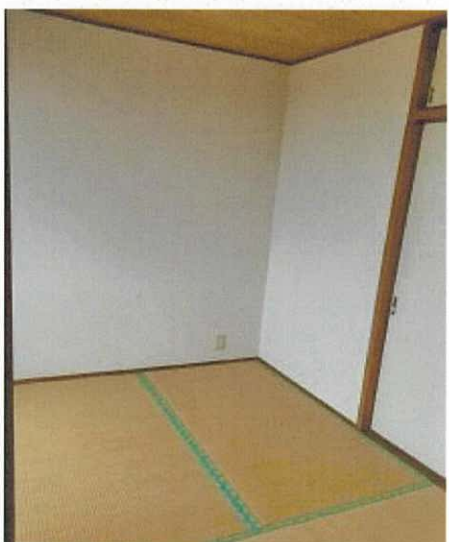
25



26



27



28



29



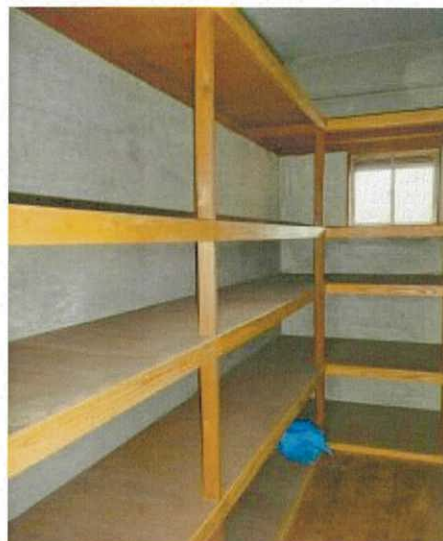
30



31



32



33



34



以下、物件2建物3階内部

35



以下、屋上の状況

36



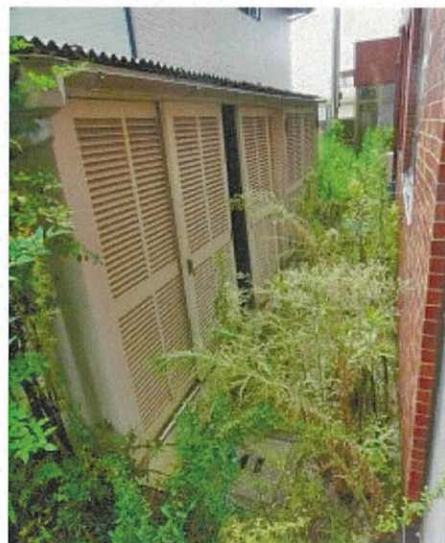
写真37番のキュービクル

37



キュービクルの状況

38



ガス庫の状況

39

物件2建物



南西側の状況

40

市道



接面道路（北側）の状況



令和 7 年（ケ）第 49 号

令和7年7月17日 現 地 調 査

令和7年7月22日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

第1 評価額

一括価格	
金9,610,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,610,000円
物件2（建物）	金8,000,000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き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	松山市久米窪田町	同左
	地 番	389番3	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	439.87㎡	同左
2	所 在	松山市久米窪田町389番地3	同左
	家屋番号	389番3	同左
	種 類	居宅	同左
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	同左
	床 面 積	1階： 232.00㎡ 2階： 225.45㎡ 3階： 38.45㎡	同左
番号	特記事項		
2	建物種類（登記）は、令和3年5月31日、診療所から居宅に変更されているが、都市計画法の建築物の用途変更等の手続きは未了である。（3頁、4頁特記事項参照）		

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	伊予鉄高浜横河原線 鷹ノ子駅 の 南方 道路距離約 1,100m 最寄バス停 伊予鉄「久米窪田中央バス停」 の 南東方 約10m (徒歩約 1 分) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	物件は、農地が残る中、一般住宅等がみられる地域を形成している。
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 市街化調整区域 用 途 地 域 — 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 地 域 — そ の 他 規 制 —
画 地 条 件	地積: 439.87㎡ 間口: 約15m 奥行: 約16m ~ 約20.5m 形状: やや不整形 地勢: ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側は、幅員約 5mアスファルト舗装市道久米11号線(建築基準法42条 1 項 1 号)にほぼ等高接面する。 西側は、幅員約4.2m~4.4mアスファルト舗装市道久米55号線(建築基準法42条 1 項 1 号)にほぼ等高接面する。
土地の利用状況等	地上建物(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	○土壌汚染について 各種資料、ヒヤリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について 該当ナシ ○土砂災害警戒(特別)区域 該当ナシ ○都市計画法について 都市計画法第29条第1項第3号の一部改正(平成18年5月31日公布、平成19年11月30日施行)により「社会福祉施設、医療施設、学校等の公共公益施設にかかる開発許可について許可不要から許可制に変更」されたが、本物件は当該変更前である昭和53年「診療所及び住宅」の建築目的(許可不要)で宅地に地目変更された土地である。 なお、当該「診療所及び住宅」は別棟であり、「住宅」は令和3年6月4日分割され、住宅の敷地部分は令和3年2月1日、本物件から目的外土地(389-7)に分筆されている。 以上のとおり本物件は地上建物の用途制限を受けた宅地であり、かかる制限(法規制)を前提とした評価を行う。 当該用途以外の土地利用に関しては都市計画法の許可等が必要であり、買受希望者は松山市建築指導課における事前相談を要する。

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53年8月24日		新築	
	経過年数		47 年			
	経済的残存耐用年数		8 年			
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造					
	屋根：陸屋根					
	外壁：磁器質タイル張					
	内壁：ビニールクロス貼（洋室 外）					
	耐水ボード張（浴室）					
	モルタルコテ押エ（倉庫）					
	天井：ビニールクロス貼（洋室 外）					
	バスリブ（浴室）					
	モルタルコテ押エ（倉庫）					
	床：フローリング（洋室 外）					
タタミ（和室）						
磁器タイル張（浴室 外）						
ビニールシート張（倉庫 外）						
合板ボード（倉庫）						
	設備：電気設備、給排水設備、衛生器具設備					
	キュービクル					
	その他：－					
	建具：アルミドア、アルミサッシ、フラッシュ戸					
	スチールドア					
床面積（現況）	1 階	232.00㎡	2 階	225.45㎡	3 階	38.45㎡
					延床	495.90㎡
現況用途等	現況用途：居宅※ 間取り：現況調査報告書添付のとおり					
品 等	使用資材の質量		普通	施工の程度		普通
	設計の良否		普通			
保守管理の状態	普通					
建物の利用状況	・ 空家の状態で所有者が占有する。 ・ 建物に付属する各種住宅設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。					
特 記 事 項	○都市計画法（前頁参照） ※ 現況は居宅であるが、建物用途変更等手続きは未了である。					
	○建築基準法 建築確認：昭和53年1月13日第4471号 検査済み：昭和53年8月24日第1448号 建物用途：診療所及住宅 （診療棟、住宅棟、建築面積356.77㎡、延べ面積646.51㎡）					
	・ 居宅リフォームについて 現所有者が購入した時点で居宅としてリフォームされていたところ、現所有者が約1年前にLDK1の南面窓を二重サッシに変更した旨聴取した。					

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	61,500	0.55	439.87	0.40	5,950,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 松山(県)－53

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105.0 = 61,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 特段の増減価要因は認めない。

◇ 地域格差 : 街路条件、環境条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 地積過大、形状、角地、法規制(都市計画法)
を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地 積 : 上記のとおり(登記数量)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して -60.0% と判断した。

(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	290,000	495.90㎡	0.07	10,070,000

ウ 現価率(定額法)

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 47年 経済的残存耐用年数 8年 残価率 0%

観察減価法 (規模、建物用途制限による市場性等
を総合的に勘案して -50.0% と査定した。)

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \times (8\text{年} / (47\text{年} + 8\text{年})) \} \\ &\quad \times (1 - 50.0\%) \\ &= 0.07 \end{aligned}$$

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	5,950,000	0.55	法定地上権	3,270,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	5,950,000	-3,270,000		1.0	0.60	1,610,000
2	10,070,000	+3,270,000	—	1.0	0.60	8,000,000
一括価格(合計)						9,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価調査価格 松山(県)ー53

所 在	松山市久米窪田町676番16
価 格	64,600円/㎡
位 置	鷹ノ子駅1.1km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	251㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北4m市道
用 途 指 定 等	「調区」
建 ぺ い 率 ・ 容 積 率	(70 200)
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	19,121,148円
物件2	28,177,820円

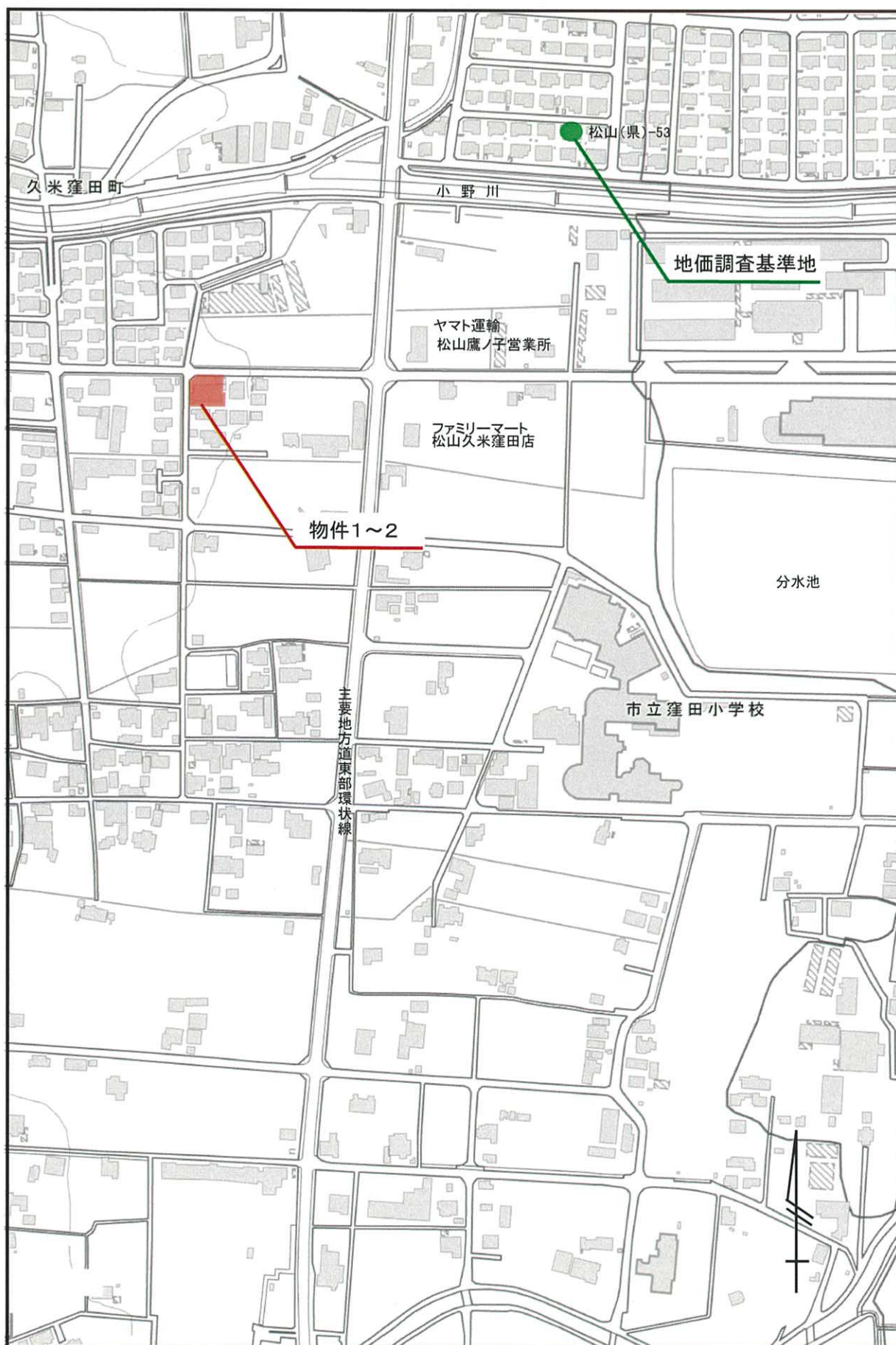
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

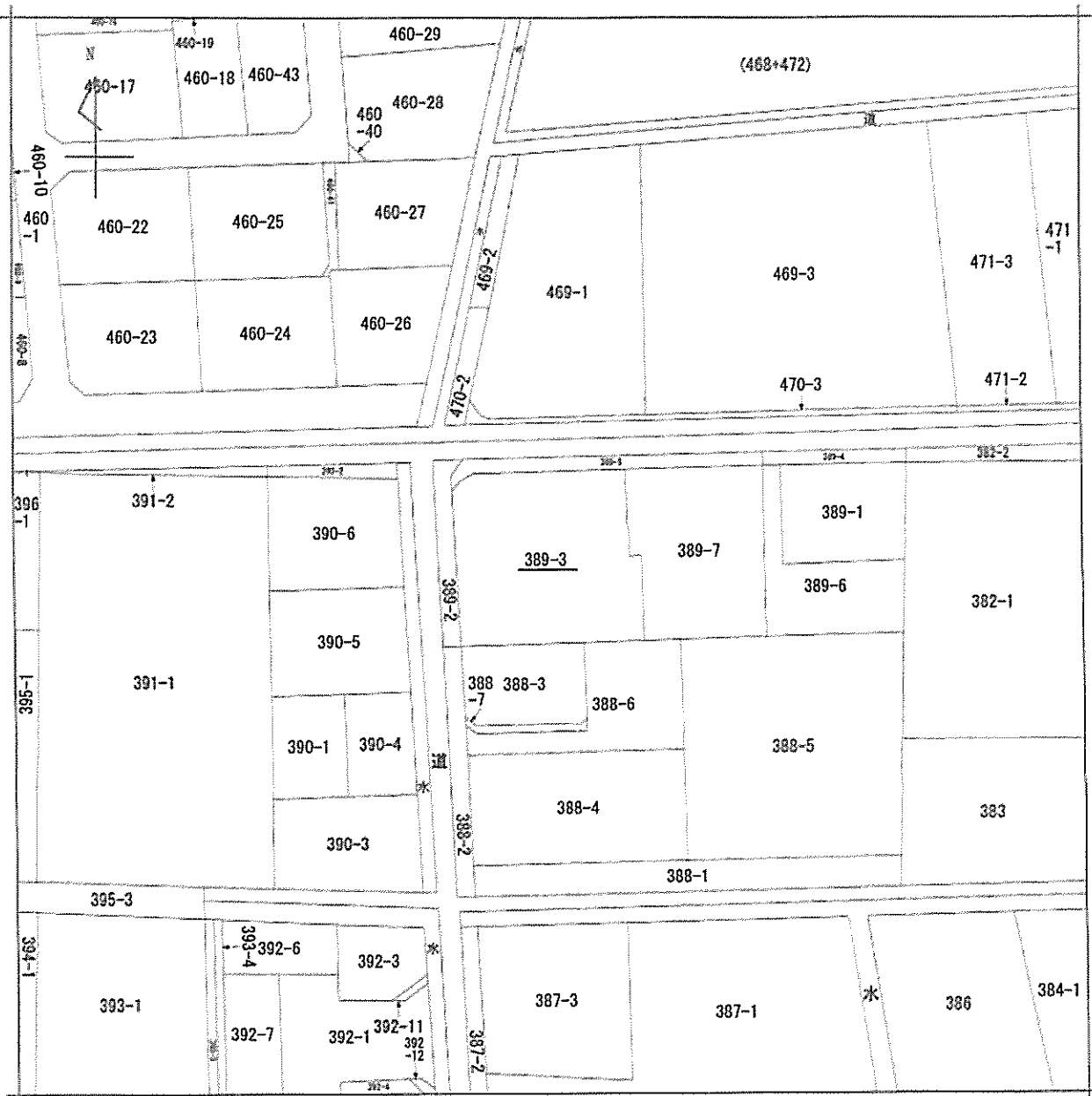
以上

物件位置図



出典:「地理院地図(電子国土基本図)」(国土地理院)を加工して作成

396-5



(注) 地図に準ずる図面は、土地の區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。

地番区域見出
久米窪田町

請 求 部 分	所 在				松山市久米窪田町				地 番		389番3	
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	座 標 系 又 是 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 日 月 年 (原図)					補 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。

令和7年7月10日
松山地方方法務局

請求番号：5-10
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小



登記年月日：令和3年2月1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3年7月10日 松山地方裁判所 登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-11

地積測量図

地番 389-3 389-7

土地の所在 松山市久米窪田町

北側、西側市道・・・2段（通管）第3040号にて令和4年1月8日確認済

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	長さ	面積
(389-3 403)	A00	(新設金庫)	504.236	404.289	0.007 A00	K06
	A01	()	504.844	404.576	0.788 A01	A00
	A02	()	505.516	405.007	0.804 A02	A01
	A03	()	506.138	405.617	0.812 A03	A02
	A04	()	506.872	406.129	0.806 A04	A03
	A05	()	507.126	406.706	0.904 A05	A04
	A06	()	507.478	407.519	0.788 A06	A05
	A07	()	507.741	408.273	0.804 A07	A06
	A08	()	507.967	409.060	0.806 A08	A07
	A09	()	507.952	409.885	0.804 A09	A08
	A10	()	507.900	410.668	15.036 F3-1	A09
	F3-1	(新設金庫)	505.628	425.523	6.027 K016	F3-1
	K010	()	499.087	424.532	0.135 F4	K016
	F4	(新設金庫)	499.067	424.666	3.804 F5	F4
	F5	()	495.600	424.152	1.505 F6	F5
(389-7)	F6	(新設金庫)	495.377	425.841	0.230 F8	F6
	F8	()	495.219	424.094	4.135 K016	F8
	K016	()	484.034	424.035	7.292 K05	K016
	K05	()	486.081	418.833	13.812 A118	K05
	A118	()	488.253	403.192	1.388 A45	A118
	A45	(新設金庫)	488.446	401.817	14.267 K06	A45
	A06	()	502.536	404.031	1.720 K06	A06
	総面積		879.753800		地積	439.87
	面積		433.0769000		地積	439.87

地番	NO	座標	X	Y	長さ	面積
(389-7 13-1)	F3-1	(新設金庫)	505.628	425.523	3.682 A01	F3-1
	A01	()	505.029	429.076	13.337 K01	A01
	K01	()	503.044	442.253	0.700 K02	K01
	K02	(新設金庫)	502.848	442.218	20.581 K03	K02
	K03	()	482.568	433.709	11.195 K04	K03
	K04	()	484.357	427.658	3.668 K05	K04
	K05	()	484.034	424.035	4.325 F9	K05
	F9	()	489.219	424.684	0.230 F8	F9
	F8	()	486.081	425.641	1.505 F6	F8
	F6	(新設金庫)	485.377	425.841	3.504 F4	F6
	F4	()	488.253	424.152	0.135 K010	F4
	K010	()	488.446	424.666	0.135 K010	K010
	総面積		657.165575		面積	378.59
	面積		328.592875		面積	378.59

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

任意検査
令和2年12月1日測量

作成者

土地家屋調査士

(令和 3年 1月 14 日)

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250



登記年月日：令和3年2月1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3年7月10日 松山地方裁判所

登記簿

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-11

地積測量図

番 389-3 389-7

土地の所在 松山市久米窪田町

(2/2)

基礎点座標リスト		
点名	X	Y
OT3	500.521	462.110
OT4	500.532	400.805
J2	507.622	444.151
J3	510.509	427.121
J4	488.647	397.725

角測量		
観測点	観測点	角度
OT4	OT3	0-00-00
	A45	78-14-44
	A90	44-10-00
	A91	37-10-49
	A92	59-09-36
	A93	22-48-20
	A94	18-25-25
	A95	11-22-53
	A96	7-38-21
	A97	6-02-44
	A98	5-33-54
	A99	0-14-08
	N91	0-26-10
	N92	26-48-51
	N93	47-05-24
	N94	58-05-33
	F3-1	0-50-58
	F9	22-34-10
	F9	21-23-38

縮尺 1/

申請人

作成者

(令和3年1月14日作成)

土地家屋調査士

(2/2)

登記年月日：令和3年6月4日

これは四角に記載されている内容を縮小した書面である。
令和3年7月10日 松山地方裁判所

登記官

請求番号：5-12

各階平面図

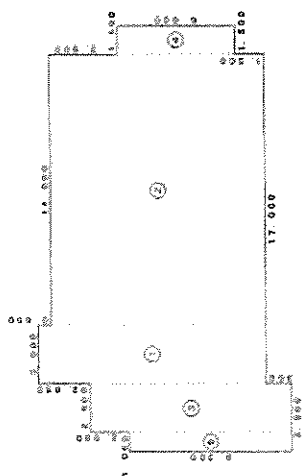
家屋番号 389番3

建物図面

建物の所在 松山市久米窪田町389番地3

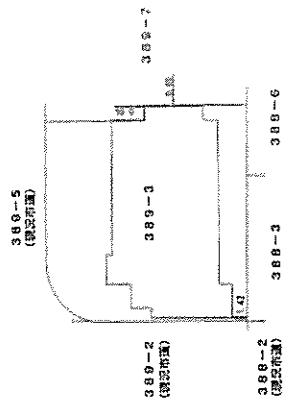
1/2

1階



求積表

①	11.650 x 3.000	34.950000
②	14.000 x 11.000	154.000000
③	10.300 x 2.500	25.750000
④	6.000 x 1.500	9.000000
⑤	8.300 x 1.000	8.300000
合 計		232.000000
床面積		232.00㎡



作成者 金田園芸士
分室

金田園芸士
分室

(令和3年6月31日作成)

縮尺 1/250

申請人

金田園芸士
分室

縮尺 1/500

(金田園芸士分室作成)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年6月4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7月10日 松山地方裁判所

登記官

請求番号 5-12

各階平面図

建物図面

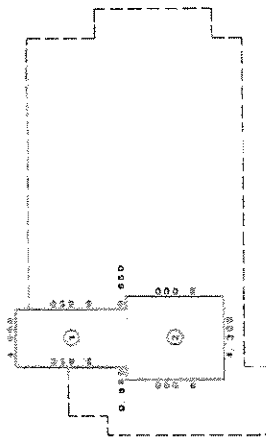
389番3

松山市久米窪田町389番地3

建築物の所在

3/3

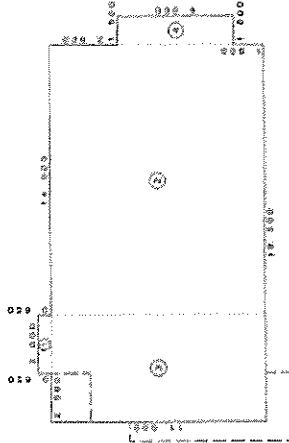
3階



求積表

①	5.650 x 3.000	16.950000
②	5.000 x 4.300	21.500000
合計		38.450000
床面積		38.45㎡

2階



求積表

①	3.000 x 0.650	1.950000
②	14.000 x 11.000	154.000000
③	11.000 x 5.800	63.800000
④	6.000 x 1.500	9.000000
合計		228.750000
床面積		228.75㎡

作成者
土佐測量士
深田 隆
(令和3年6月14日作成)

縮尺
1/250

申請人
[Redacted]

縮尺
1/250

A3判をA4判に縮小