

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 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 10 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 27 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 11 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 2 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	730,000 584,000	一括	146,000	10,281	0
1	300,000				
2	430,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 四国中央市土居町津根 |
| | 地 番 | 3 4 0 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四国中央市土居町津根 3 4 0 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 3 4 0 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 7 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 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 四国中央市土居町津根
地 番 3408番8
地 目 宅地
地 積 260.36平方メートル
- 2 所 在 四国中央市土居町津根 3408番地8
家屋 番号 3408番8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 66.77平方メートル



令和 7 年（ケ）第 56 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 25 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 四国中央市土居町津根
地 番 3408 番 8
地 目 宅地
地 積 260.36 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市土居町津根 3408 番地 8
家屋 番号 3408 番 8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 66.77 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある </		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣者ら	1 本件物件は、Aが住んでいましたが、少なくとも約10年以上前から空き家です。 2 本件建物に人が出入りするのを見たことはありません。 また、同建物内に動物が侵入しているのを見たことがあります。 建物内は相当荒れているのではないかと思います。 3 強風時、工作物内の廃材が風でなびく音が耳障りで、困っています。 4 本件物件に関し、事件や事故等があった旨聞いたことはありません。

(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、近隣者ら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】

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：指定なし）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4.3mのアスファルト舗装市道（建築基準法42条1項1号道路・写真14番）に、

同土地の西側において幅員約2.8mのアスファルト舗装市道（建築基準法42条2項道路・写真13番）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。

また、同土地の北側部分に工作物（写真13～15番）が存する。

(2) 本件土地の境界は、現況上、南辺が不明確である。ただし、同土地については国土調査が実施済みであり、法14条1項地図が法務局に備え付けられていることから、それに基づいて土地の範囲の復元は容易であると思われる。

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43年月日不詳新築、昭和50年月日不詳増築）劣化が認められた。そのほか、長期間空き家であることが窺われ、保守管理の状況は著しく劣っている。屋根（写真2番）及び天井の各損傷が散見された。窓ガラスが一部ない箇所（写真10番）を認めた。

建物内はゴミ等が散乱し、劣悪な状況である。

また、北西側の底が西側市道に越境している可能性がある。

6 【水道等について】

四国中央市水道局での調査によれば、本件物件は上水道の引込みはなく、下水道の整備地区外である。地下水が使用されていた模様である。

7 【その他】

(1) 物件2建物の屋根上に使用されていない太陽熱温水器（写真1,2番）が存する。

(2) 同建物及び上記工作物内には相当量の動産類が残置されている。

(3) 敷地内樹木の枝葉の一部が北側市道に越境（写真14,15番）している。

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 10 日 (木) / 11 : 20 - 11 : 55	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣者聴き取り調査
令和 7 年 7 月 10 日 (木) / 12 : 20 - 12 : 45	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 7 月 10 日 (木) / 14 : 15 - 14 : 45	四国中央市役所	税務課において建物間取図等資料収集
令和 7 年 7 月 10 日 (木) / 14 : 50 - 15 : 15	四国中央市 消防防災センター	都市計画課等において、公法上の規制等調査
令和 7 年 7 月 14 日 (月) / 10 : 20 - 10 : 30	当庁 (電話)	四国中央市水道局に対し、上下水道に関する聴き取り調査
令和 7 年 7 月 18 日 (金) / 9 : 15 - 10 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣者ら聴き取り調査
(特記事項) 令和 7 年 7 月 18 日 目的建物は施錠されていた。債務者不在のため、立会人を立ち会わせて、目的建物に立ち入った。		

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

これは圖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 松山地方方法務局四國中央支局

令和7年7月10日

松山地方方法務局四國中央支局

練習問題

(8 枚目)

請求番号: 4-2

082280

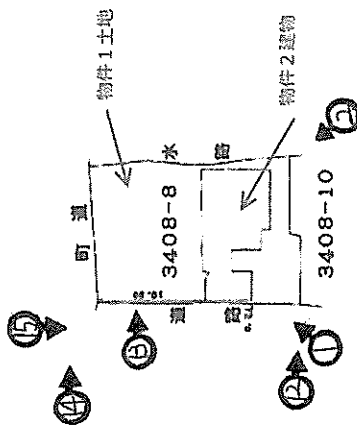
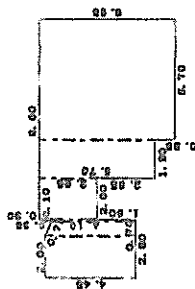
圖
四
十
五
六

時報 3408番

3408番通8
宇摩郡土居町大字津根
建物の所在

圖國中央市土居町津掘

A3判をA4判に縮小



(	4.45	x	2.00	)	x	0.70/2	=	3.0925	0
	4.45	x	0.10				=	0.4450	5
	4.45	x	0.00				=	0.7000	5
	2.25	x	1.90				=	10.8300	10
	5.70	x	5.70				=	37.9050	37
	5.65	x						66.7725	66
						合計		66.7725	66

④は写真撮影方向及び番号を示す。

報國

年 3月12日作製)

縮尺 1/250

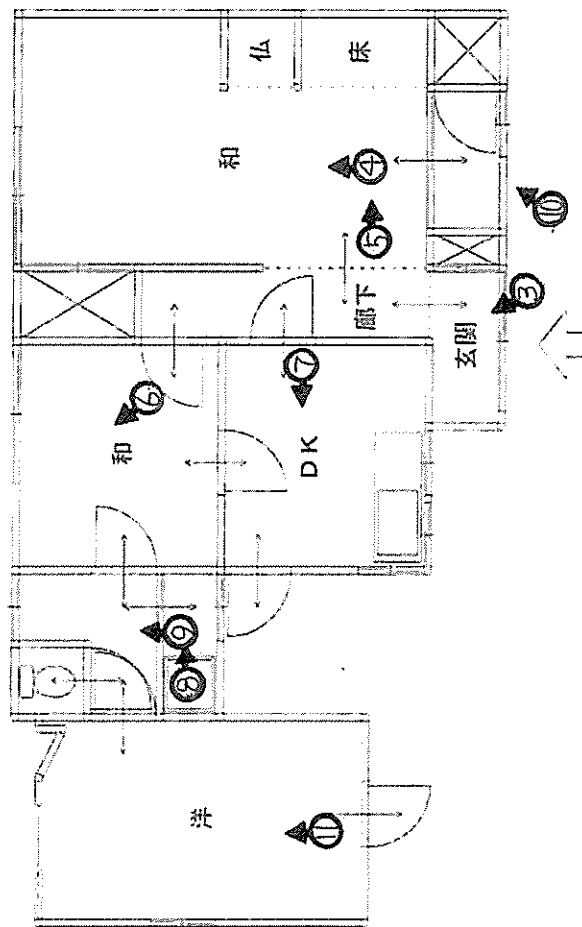
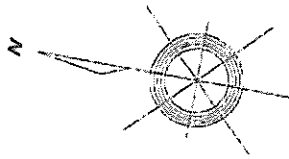
中野人

縮尺 1/500

(3) 设计工作(会审版)

10 № 009383

H12.3.170.1. 200007



→○は写真撮影方向及び番号を示す。

令和7年(ケ)56 物件2

間取図



7



8



9



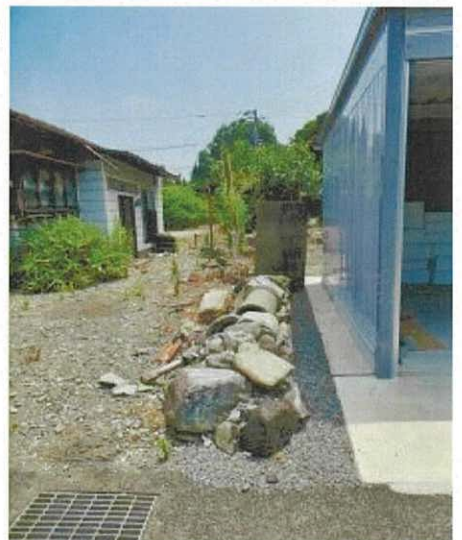
10



11

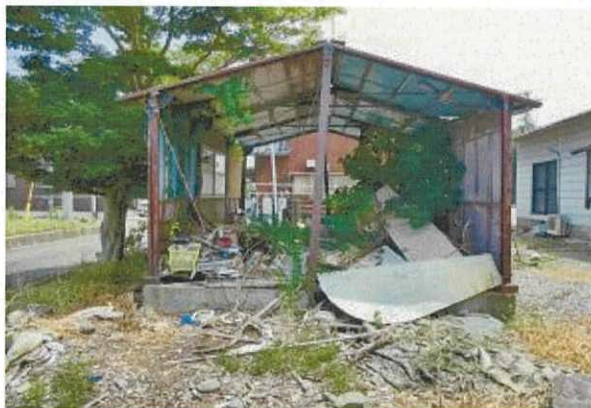


12



南側境界付近の状況

13



工作物の状況

14



以下、接面道路の状況

15



令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 7 月 18 日現地調査
令和 7 年 7 月 30 日評 価

松山地方裁判所 御中

書 価 評

評価人 不動産鑑定士
眞 鍋 健 二

第1 評価額

一括価格	
金 730,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 300,000 円
物件2 (建物)	金 430,000 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	四国中央市土居町津根 3408番8 宅地 260.36㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	四国中央市土居町津根3408番地8 3408番8 居宅 木造セメント瓦葺平家建 66.77㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	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「赤 星」 駅 の 西 方 ・ 道 路 距 離 約 850 m 最 寄 バ ス 停「西 大 道」 の 北 西 方 ・ 約 840 m (徒 歩 約 11 分) (別 添「位 置 図」 参 照)		
付 近 の 状 況	近 隣 の 地 域 は、四 国 中 央 市 土 居 町 津 根 に 位 置 し、農 地 が 多 い 中 に 一 般 住 宅 が 見 ら れ る 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	非 線 引 都 市 計 画 区 域 指 定 な し 70% 200% な し 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 に 該 当 し な い。	
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢	260.36㎡ (登 記 記 載) 約 13.0m (北 側) 約 19.0m ほ ぼ 長 方 形 (別 添「不 動 産 登 記 法 第 14 条 地 図 写 し」 参 照) ほ ぼ 平 坦	
接 面 道 路 の 状 況	① 北 側 が、幅 員 約 4.3m の 舗 装 市 道 (建 築 基 準 法 上 の 道 路) に ほ ぼ 等 高 に 接 面 ② 西 側 が、幅 員 約 2.8m の 舗 装 市 道 (建 築 基 準 法 上 の 道 路) に ほ ぼ 等 高 に 接 面		
土 地 の 利 用 状 況	物 件 1 は、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 な し (特 記 事 項 参 照) 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	① 上 水 道 に つ い て、四 国 中 央 市 水 道 局 に よ る と、北 側 市 道 に 埋 設 管 は あ る が 引 込 は さ れ て い な い と の こ と で あ っ た。詳 細 は、担 当 課 問 い 合 わ せ の こ と。 ② セ ッ ト バ ッ ク を 要 す る。 ③ 昭 和 59 年 の 住 宅 地 図 及 び 土 地 の 登 記 簿 に よ る と、従 前 の 土 地 利 用 の 状 態 は、農 地 で、そ の 後、宅 地 に 転 用 さ れ 現 在 に 至 っ て い る も の と 推 定 さ れ る。有 害 物 質 使 用 特 定 施 設 の 届 出 は な い。 ④ 庭 木 の 雑 草 が 繁 茂 し て お り、樹 木 の 一 部 が 北 側 市 道 上 へ 越 境 し て い る 可 能 性 が あ る。 ⑤ 物 件 2 の 軒 の 一 部 が 西 側 市 道 上 へ 越 境 し て い る 可 能 性 が あ る。 ⑥ 工 作 物 が 設 置 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）：昭和43年月日不詳 新築 昭和50年月日不詳 増築 経 過 年 数：57年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：繊維壁、ブロック塗装ほか 天 井：竿縁天井、ボード貼ほか 床：クッションフロア、畳、板張、タイル貼ほか 設 備：トイレ、浴室、キッチン そ の 他：特別なものはない
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
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	劣る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	空き家である。 なお、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	① 建築確認の申請状況は、不明である。 ② 物件2について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材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。 ③ 屋根上に使用されていない太陽熱温水器が設置されている。 ④ 室内及び屋外には、多量の動産が残置されている。 ⑤ 床にたわみがあり、内壁及び建具等に損傷が見られる。 ⑥ 屋根及び天井の破損により雨漏りが生じていることから、腐食が見られる。 ⑦ 工作物内には相当量の動産類が残置されている。

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 格 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	7,300	0.98	260.36	0.60	1,120,000

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) - 16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{141} \approx 7,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件等(セットバック、角地等)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及び取壊し費用等を考慮した。

(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	66.77	0.01	100,000

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 57年 経済的残存耐用年数 0年 残価率0%
 経済的耐用年数を満了しており、 0.01 と査定

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	1,120,000	0.55	法定地上権	620,000

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	1,120,000	-620,000		1.00	0.60	300,000
2	100,000	+620,000	1.00	1.00	0.60	430,000
一括価格(合計)						730,000

ウ 占有減価修正 : 不要

エ 市場性修正 : 不要

オ 競売市場修正 : 第2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）－16）

所 在：四国中央市土居町北野甲1619番1

価 格：10,500 円／㎡

位 置：JR予讃線「関川」駅の南方約280 mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：603 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東 側 4.3 m 市道

用 途 指 定 等：指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 1,354,392 円

物件 2 456,363 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 受命物件の位置図

2 不動産登記法第14条地図写し

3 建物図面写し・各階平面図

以 上

添付資料

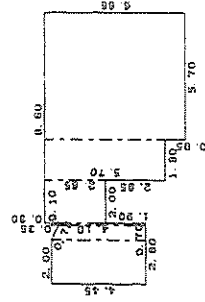


1 : 500

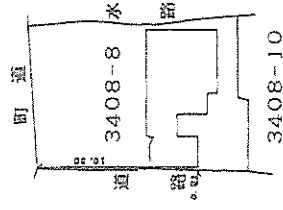
不動産登記法第14条地図写し

面
圖
物
建

四国中央市土居町津根



(	4.45	x	2.00	=	8.9000
	4.45	x	4.10	=	2.9925
	4.45	x	0.10	=	0.4450
	2.85	x	2.00	=	5.7000
	5.70	x	1.90	=	10.8300
	6.65	x	5.70	=	37.9050
				合計	66.7725
				床面積	66.77 ^m



縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建築物面写し・各階平面図