

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 4 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 12 月 24 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 12 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 30 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市三町三丁目
地 番 65 番 9
地 目 宅地
地 積 167.53 平方メートル
- 2 所 在 松山市三町三丁目 65 番地 9
家屋 番号 65 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 68.59 平方メートル
2 階 57.76 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

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 松山市三町三丁目
地 番 65 番 9
地 目 宅地
地 積 167.53 平方メートル
- 2 所 在 松山市三町三丁目 65 番地 9
家屋 番号 65 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 68.59 平方メートル
2 階 57.76 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 67 号
令和 7 年 8 月 27 日受理
令和 7 年 9 月 11 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 松山市三町三丁目
地 番 65番9
地 目 宅地
地 積 167.53平方メートル
- 2 所 在 松山市三町三丁目 65番地9
家屋 番号 65番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.59平方メートル
2階 57.76平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松山市三町三丁目4番16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	☒ 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住居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			
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 本件物件において私ら夫婦二人が住んでいます。 第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件建物の不具合は特にありません。 また、騒音など生活上、気になる事項もありません。 4 本件物件においてリース物件はありません。 私は詳しく分かりませんが、妻によると、本件建物には都市ガスから発電ユニットで作られた電気を使用するシステムを設置しているようです。プロパンガスから都市ガスへの燃料転換期であった少なくとも約10年前頃、当時、発電ユニット等に対し約70万円前後の代金を支払い、同システムを導入し、現在も使用しています。 同システムは四国ガス株式会社から購入しました。 なお、同システムを使用することにより、電気代が従前の半額程度になったようです。 5 上水道を引き込み使用しています。 下水道については分かりません。浄化槽を使用しているのではないかと思います。 6 本件物件において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、市街化区域（用途地域：第一種低層住居専用地域）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4mの舗装私道（地番：65番1、公衆用道路、所有者：越智住宅産業（株）、建築基準法42条1項2号道路・写真18番）に、

同土地の東側において、幅員約1.1mの未舗装道路（写真1番）に、

同土地の南側において、幅員約1.3mの未舗装道路（写真19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。

(2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図、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：平成11年12月16日新築）劣化が認められたほか、開閉に多少難がある建具が見受けられた。それ以外は、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。

また、家庭用燃料電池システム、いわゆる「エネファーム」を導入し、システム関係機器（写真16番）を設置し、使用している模様である。

6 【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ると、本件物件につき、上水道を引込み、使用している。また、下水道については、台帳上前面道路には公共下水管の敷設がないため、接続している可能性は低いと思われる、とのことであった。

なお、評価書の「特記事項」欄の記載も参照されたい。

7 【その他】

(1) 物件1土地の北東端にカーポート（写真1,2番）が存し、土地に定着している。

(2) 同土地の南東端にプレハブ物置（動産、写真17番）が存する。

(3) 庭木の枝葉が隣接地に越境している。

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

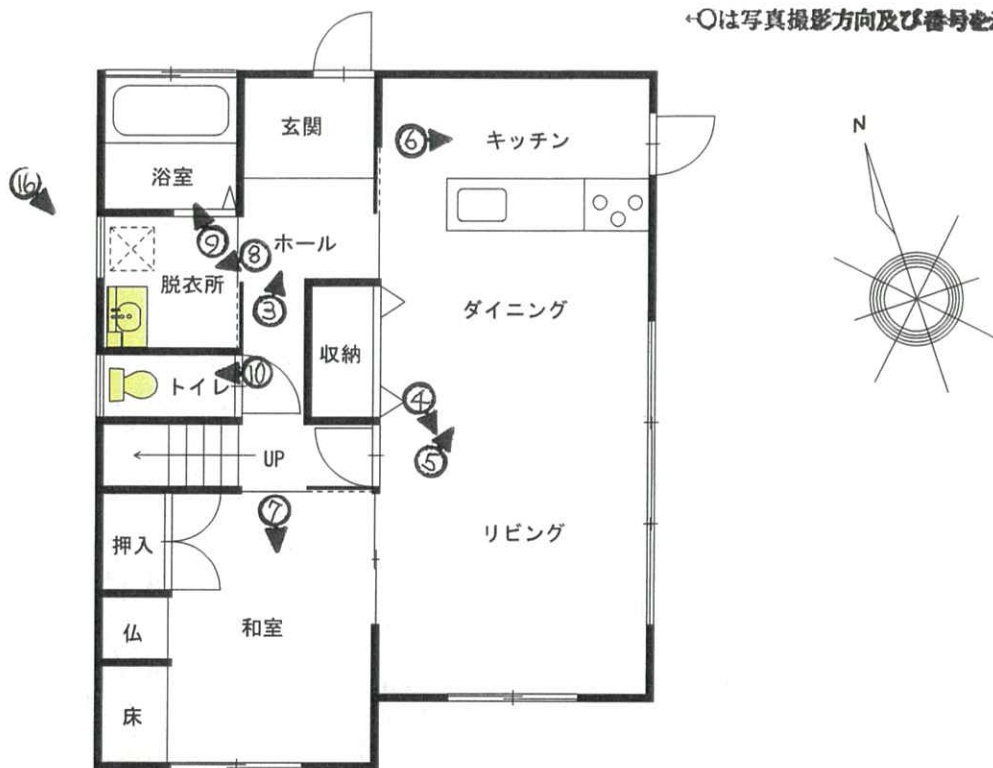
(4 枚目)

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 8 月 27 日 (水) 15 : 00 - 15 : 30	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 8 月 29 日 (金) 13 : 45 - 14 : 10	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 8 月 29 日 (金) 15 : 30 - 16 : 00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 9 月 4 日 (木) 9 : 45 - 11 : 20	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 9 月 5 日 (金) 9 : 40 - 9 : 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
(特記事項) なし		

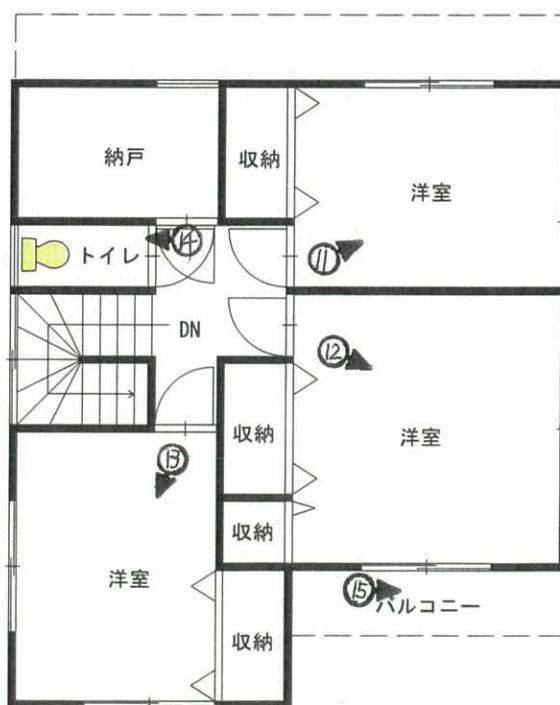
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

令和7年（ケ）第67号
松山市三町三丁目
建物間取図

←○は写真撮影方向及び番号を示す。



1階



2階

(7 枚目)

1 受命物件の状況



2

物件2建物



3



4



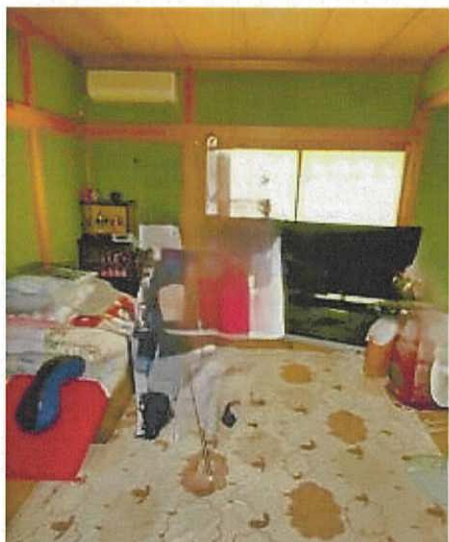
5



6



7



8



9



10

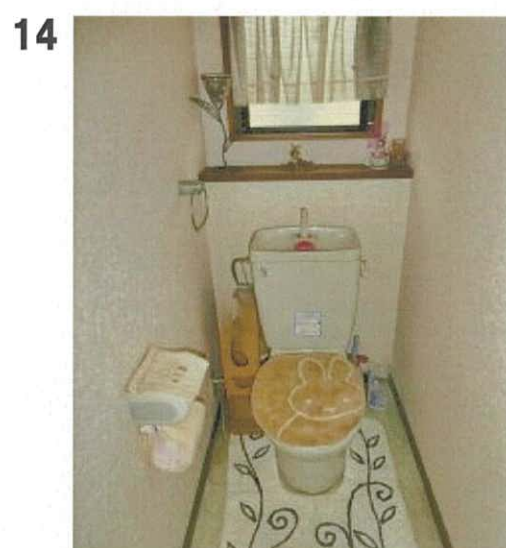


11

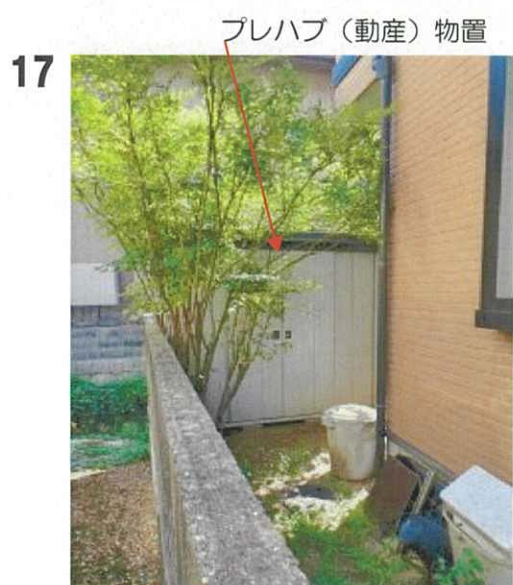


12





燃料電池ユニットの状況



接面道路（北側）の状況

19



接面道路（南側）の状況



令和 7 年 (ケ) 第 67 号
令和 7 年 9 月 4 日現地調査
令和 7 年 9 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

阿部 一大

第1 評価額

一括価格	
金 9,940,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,590,000 円
物件2(建物)	金 6,350,000 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 地 番 地 目 地 積	松山市三町三丁目 65番9 宅地 167.53㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市三町三丁目 65番地9 65番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階 68.59㎡ 2階 57.76㎡ 延べ 126.35㎡	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	伊予鉄道横河原「北久米」駅の北方・道路距離約780m 最寄バス停「三町」の南西方・道路距離約240m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松山市役所の南東方約3.5km（直線距離）、松山市郊外部の三町三丁目地区のうち、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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	167.53㎡ ほぼ台形（間口約10.0m、奥行約17.5m） ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	北側幅員約4.0m舗装私道にほぼ等高接面 東側幅員約1.1m未舗装道路にほぼ等高接面 南側幅員約1.3m未舗装道路に約0.7m高く接面 ※上記道路のうち、北側私道は建築基準法第42条第1項第2号に基づく道路に該当し、当該道路は平成8年5月23日付で開発許可（許可番号：第125号）を受けていることが確認された。一方で、東側及び南側道路は建築基準法上の道路には該当しない。	
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、土壌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。 ・対象地前面道路には公共下水管の敷設はなく、現況は浄化槽を利用している。現地調査では前面道路に汚水マンホールが確認されたが、松山市下水道課への調査によれば、当該マンホール及び汚水管等は公共下水道施設ではなく、松山市が管理するものではないとの回答が得られている。また、同課への調査では、本件土地に係る下水道受益者負担金は現時点では未賦課であり、将来的に公共下水管が敷設され下水道の供用が開始された場合には、平米当たり250円の受益者負担金が賦課されることになる。	

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11年12月16日新築 経 過 年 数：26 年 経済的残存耐用年数：4 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、じゅらく壁等 天 井：クロス、敷目板天井等 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(特記事項欄参照) そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階 68.59㎡ 2階 57.76㎡ 延べ 126.35㎡
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	・対象建物には家庭用燃料電池システム(エネファーム)が設置されている。

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 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	80,100	0.99	167.53	1.00	13,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-10

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
 $79,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 80,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的である。

◇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	195,000	126.35	0.133	3,280,000

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26年、経済的残存年数4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。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (4\text{年} / (26\text{年} + 4\text{年}))\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.133$

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	13,280,000	0.55	法定地上権	7,300,000

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	13,280,000	-7,300,000		1.00	0.60	3,590,000
2	3,280,000	+7,300,000	1.00	1.00	0.60	6,350,000
一括価格(合計)						9,940,000

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）-10

所 在：松山市福音寺町107番2

価 格：79,900 円／㎡

位 置：伊予鉄道横河原線北久米駅の北西方約500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：294 ㎡

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：北側約4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、1低専(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,990,329円

物件2 2,702,007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

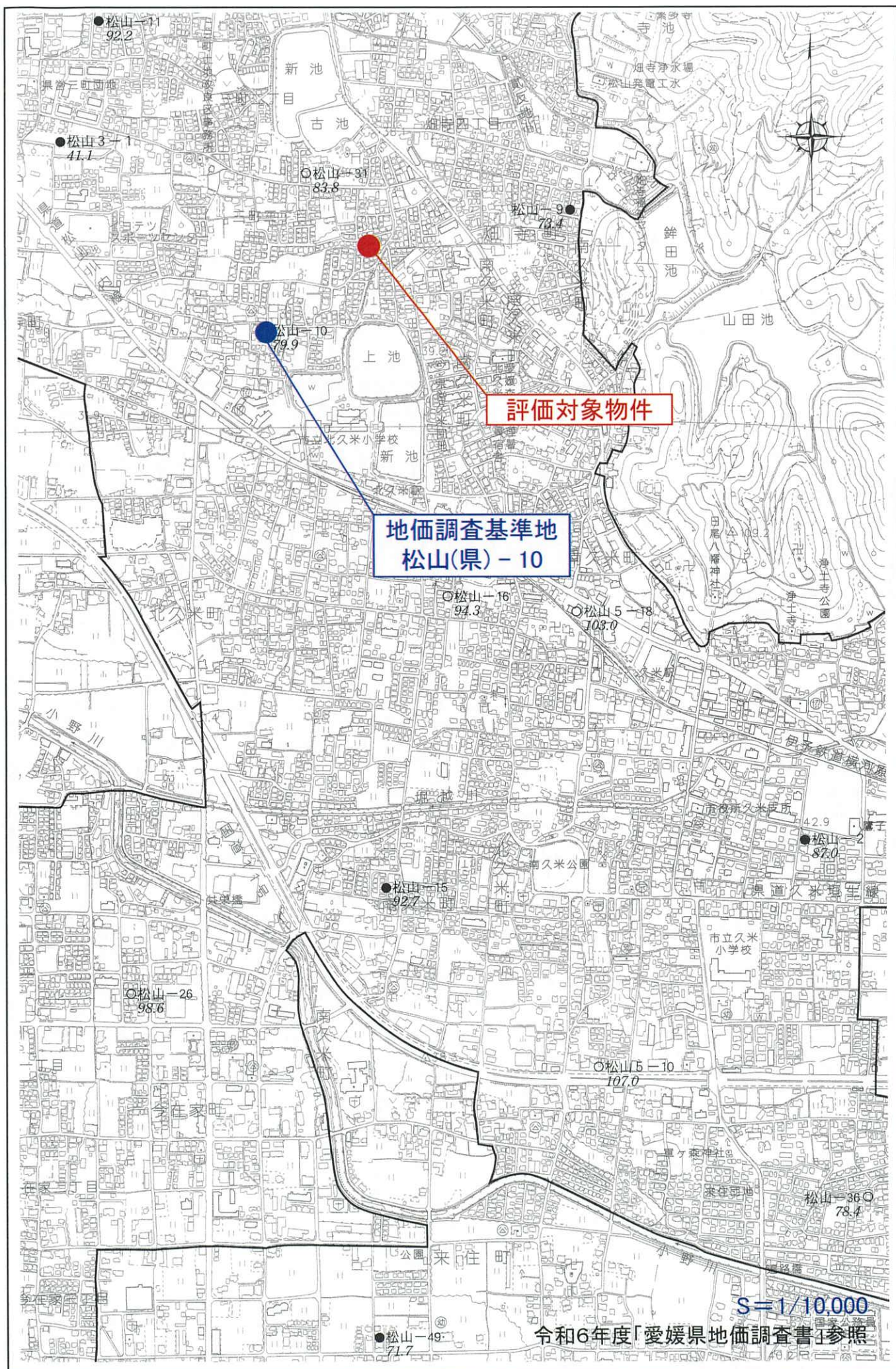
資料2：公図写

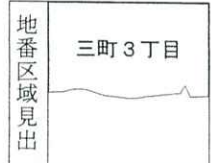
資料3：松山市地番図

資料4：地積測量図

資料5：建物図面・各階平面図

以 上

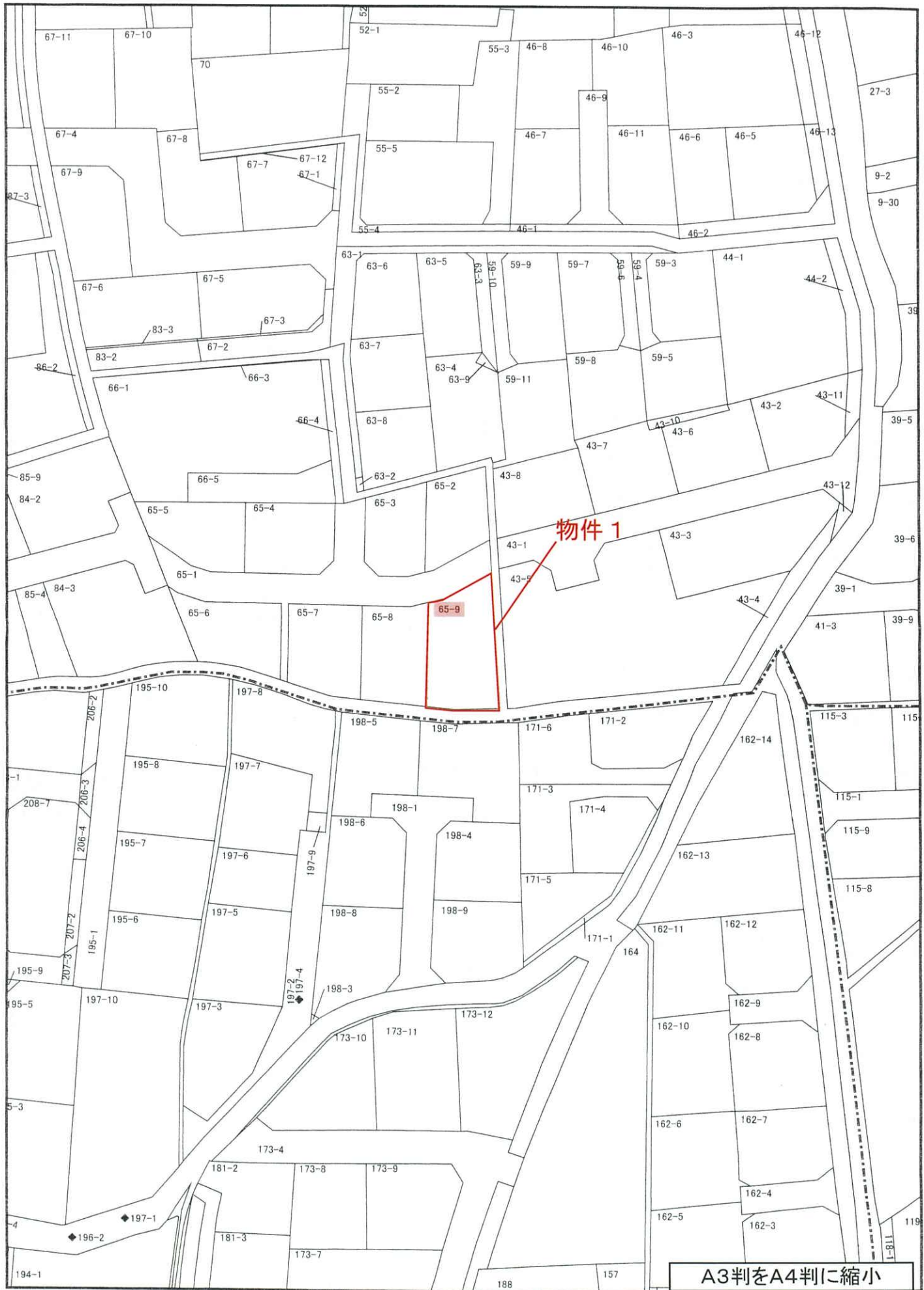




これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

- 9 -

発行日： 2025年08月27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：令和4年3月23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8月28日 松山地方方法務局

地積測量図

地番	65-9
土地の所在	松山市三町三丁目

座標求積表 (座標系：世界測地系)

地番	種類	X	Y	距離
21-8846	既設全線	91585.079	-64908.718	19.654
21-8847	既設全線	91565.460	-64907.539	6.633
21-8848	既設全線 (小)	91565.303	-64914.171	3.763
21-8858	既設全線	91565.685	-64917.915	15.093
21-8849	既設全線	91580.776	-64917.829	2.319
21-8845	既設全線	91581.346	-64915.381	7.637
面積積		335.074070		
面積積		167.5370350		
地積		167.53 ㎡		
坪数		50.67 坪		

20T4185④

拡大図 縮尺 1/50



21T5967④

20T4297④

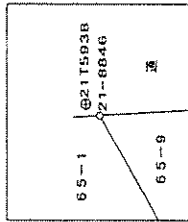
点名	種類	X	Y	H
20T4183	4級基準点	91591.144	-64901.412	37.207
20T4184	4級基準点	91580.837	-64929.252	36.832
20T4185	4級基準点	91586.973	-64960.634	36.625
20T4297	4級基準点	91570.644	-64953.142	35.953
20T4298	4級基準点	91564.273	-64915.674	36.357
21T5914	補助基準点	91595.363	-64930.799	36.791
21T5937	補助基準点	91600.596	-64909.111	37.018
21T5938	補助基準点	91585.207	-64908.613	37.200
21T5967	補助基準点	91582.025	-64952.130	36.676
21H8029	補助基準点	91599.145	-64916.462	36.931

測量年月日	令和3年10月31日
座標系	IV系

21T5937④

21H8029④

④21T5914



20T4184④

65-8

道

道

作業機関

計画機関

(法第14条地図作成作業)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年12月21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8月28日 松山地方裁判所

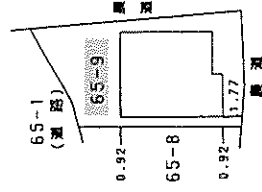
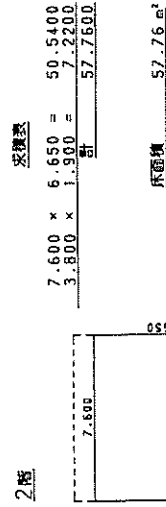
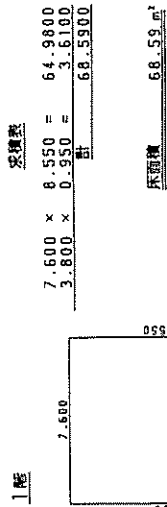
建物図面

447958

各階平面図

家屋番号 65番9

建物の所在 松山市三町3丁目65番地9



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

H11.12.21

A3判をA4判に縮小