

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	9,750,000 7,800,000	一括	1,950,000	72,770	0
1	3,250,000				
2	6,500,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市星岡四丁目
地 番 1 4 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 2 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市星岡四丁目 1 4 2 番地 5
家屋 番号 1 4 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 10月7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 松山市星岡四丁目
- 地 番 1 4 2 番 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 2 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市星岡四丁目 1 4 2 番地 5
- 家屋 番号 1 4 2 番 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 28 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	松山市星岡四丁目		
	地 番	1 4 2 番 5		
	地 目	宅地		
	地 積	1 4 2. 4 3 平方メートル		
2	所 在	松山市星岡四丁目 1 4 2 番地 5		
	家屋 番号	1 4 2 番 5		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレートぶき 2 階建		
	床 面 積	1 階	5 5. 4 8 平方メートル	
		2 階	5 1. 3 4 平方メートル	



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	松山市星岡四丁目21番22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 — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> </tr> </table>			種類：	構造：	床面積：			
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 — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和 年（ ）第 号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和 年（ ）第 号	保管開始日	令和 年 月 日	
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
■ 近隣者	1 本件物件には、 A ら家族が住んでいます。 2 第三者らが本件物件に出入りしているのを見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域内の市街化区域（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土地の南側において、幅員約4.0mの舗装道路（写真22番・建築基準法42条1項2号道路）に、

東側において、幅員約0.8mの未舗装道路（写真19番・建築基準法上の道路に非該当）に、

北側において、幅員約0.8mの未舗装道路（写真21番・建築基準法上の道路に非該当、公図上は「水路」と表示されている。）に、それぞれ接面している。

なお、上記道路は、いずれも市道認定されていない。

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20年9月21日新築）劣化が認められたほか、床及び内壁等にペットによる汚損等が散見された（写真6、15番）。

6【本件物件の占有認定について】

本件物件の占有状況については、申立債権者担当者及び近隣者の陳述、当職が玄関ドアに差し込んだ通知書が翌日には無くなっていた状況、当職が差し出した速達郵便が配達されている事実、**A**宛の開封された直近日付の郵便物の存在及び本件物件内外の状況並びに第三者占有の表徴の不存在等を総合的に考慮し、**A**が占有しているものと認定した。

7【上下水道について】

松山市役所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、公共下水道は接続及び使用されている模様である。

8【その他】

(1) 物件1土地の北東部分にプレハブ物置が存する。

(2) 同土地の南側部分に、いずれも車検の切れた軽自動車及び自動二輪車が駐車されていた。

なお、軽自動車検査協会愛媛事務所での調査によれば、当該軽自動車は、所有者及び使用者は**A**、初年度検査年月は平成18年12月、有効期間の満了日は平成30年12月10日であった。

(3) 物件2建物内において猫が約4、5匹飼育されていた。

(4) 敷地内電柱（写真1番）が存する。

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) 11:00-11:30	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) 14:50-15:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、通知文書差置
令和7年7月10日 (木) 16:00-16:10	物件所在地	物件及び通知文書の確認、
令和7年7月10日 (木) 16:25-16:35	携帯電話	申立債権者担当者から聴き取り調査
令和7年7月11日 (金) 9:00-9:30	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7月17日 (木) 8:55-9:05	松山市公営企業局 上下水道部	上下水道に関する調査
令和7年7月17日 (木) 14:45-15:05	軽自動車検査協会 愛媛事務所	車両照会
令和7年7月22日 (火) 9:40-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣者聴き取り調査
(特記事項) 令和7年7月22日 目的建物は施錠されていなかった。 所有者不在のため、立会人を立ち会わせて、目的建物に立ち入って調査した。		

(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)

登記年月日：平成20年9月25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 松山地方庁務局

(8 枚目)

登記官

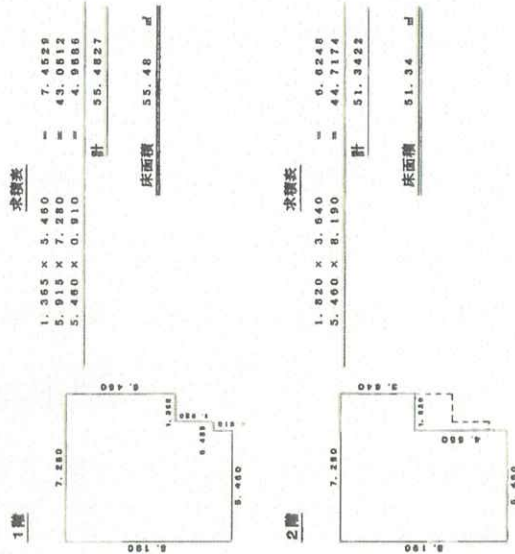
請求番号：5-14

建物図面
各階平面図

家屋番号
142番5

建物の所在
松山市星岡四丁目142番地5

A3判をA4判に縮小



※Oは写真撮影方向及び番号を示す。

作成者
土地家屋

(平成20年9月22日作成)

縮尺 1/250

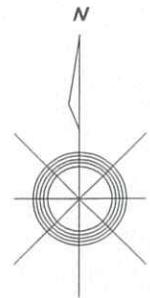
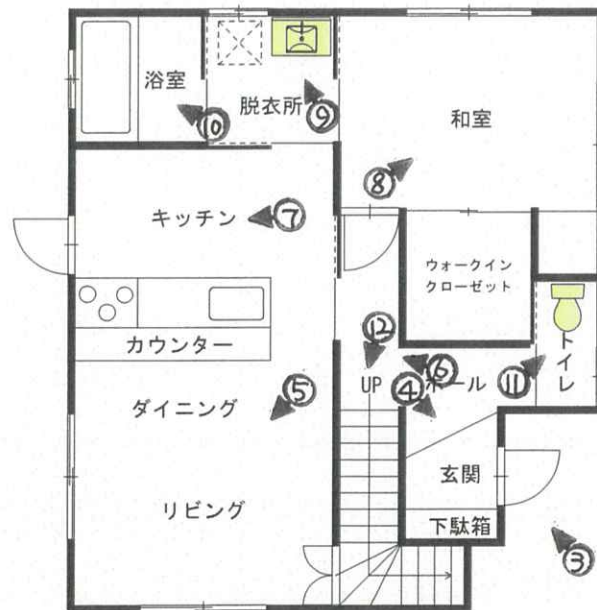
申請人

縮尺 1/500

平成20年9月25日登記

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

令和7年（ケ）第52号
松山市星岡四丁目
建物間取図



1階



2階

→○は写真撮影方向及び番号を示す。

1

物件2建物



受命物件の状況

物件1土地

2



自動2輪車の駐車場所

3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



接面道路の状況

16



17



18

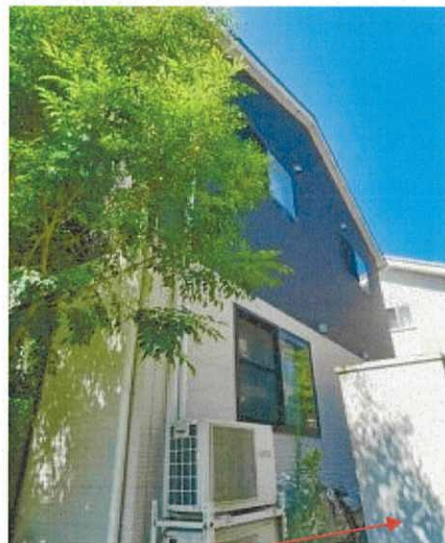


19



東側未舗装道路の状況

20



プレハブ物置（動産）

21



北側未舗装道路の状況

22



接面道路（南側）の状況

令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 7 月 22 日現地調査
令和 7 年 7 月 25 日評 価

評 価 書

阿部 一大

第1 評価額

一括価格	
金 9,750,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,250,000 円
物件2(建物)	金 6,500,000 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	松山市星岡四丁目 142番5 宅地 142.43㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市星岡四丁目 142番地5 142番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 55.48㎡ 2階 51.34㎡ 延べ 106.82㎡	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	伊予鉄道横河原線「福音寺駅」駅の南方・道路距離約1.4km 最寄バス停「東石井」の東方・道路距離約1.1km（徒歩約14分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松山市役所の南東方約3.4km（直線距離）、松山市郊外部の星岡四丁目地区のうち、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	142.43㎡ ほぼ長方形（間口約10.0m、奥行約15.0m） ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	・南側幅員約4.0m舗装道路に等高接面 ・東側幅員約0.8m未舗装道路に約0.6m高く接面 ・北側幅員約0.8m未舗装道路に約0.6m高く接面（特記事項欄参照） ※上記道路のうち、南側道路は建築基準法第42条1項2号道路（開発許可番号：第248号、許可年月日：平成18年9月4日）に該当する。また、東側及び北側道路については同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：なし 下 水 道：あり （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。 ・本件土地北側の接面道路について、公図（14条地図）上は「水路」と表示されているが、現況は未舗装の道路状となっている。なお、松山市農林水産施設整備課への調査によれば、当該道路は水路として譲与を受けたものであるとの回答が得られている。	

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) : 平成20年9月21日新築 経過年数 : 17年 経済的残存耐用年数 : 13年						
仕 様	構造 : 木造 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>55.48m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>51.34m²</td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td>106.82m²</td> </tr> </table>	1階	55.48m ²	2階	51.34m ²	延べ	106.82m ²
1階	55.48m ²						
2階	51.34m ²						
延べ	106.82m ²						
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	劣る						
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	・ 建物内部では複数の猫が飼育されており、飼育環境は劣悪で、糞尿の散乱および清掃不良が確認された。床及び壁等の内装仕上げにはペット飼育に起因する汚損が認められる。						

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	82,000	1.03	142.43	1.00	12,030,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-37

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
 $96,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 115 = 82,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 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	130,000	106.82	0.303	4,210,000

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17年、 経済的残存年数13年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 劣る)による補正 ▲30%と査定した。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (13\text{年} / (17\text{年} + 13\text{年}))\} \times (1 - 30\%)$
 $= 0.303$

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	12,030,000	0.55	法定地上権	6,620,000

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	12,030,000	-6,620,000		1.00	0.60	3,250,000
2	4,210,000	+6,620,000	1.00	1.00	0.60	6,500,000
一括価格(合計)						9,750,000

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）-37

所 在：松山市星岡4丁目270番27

住 居 表 示：星岡4-10-47

価 格：96,600 円／㎡

位 置：伊予鉄道横河原線福音寺駅の南西方約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：204 ㎡

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：南側約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：中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,694,210円

物件2 4,082,245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

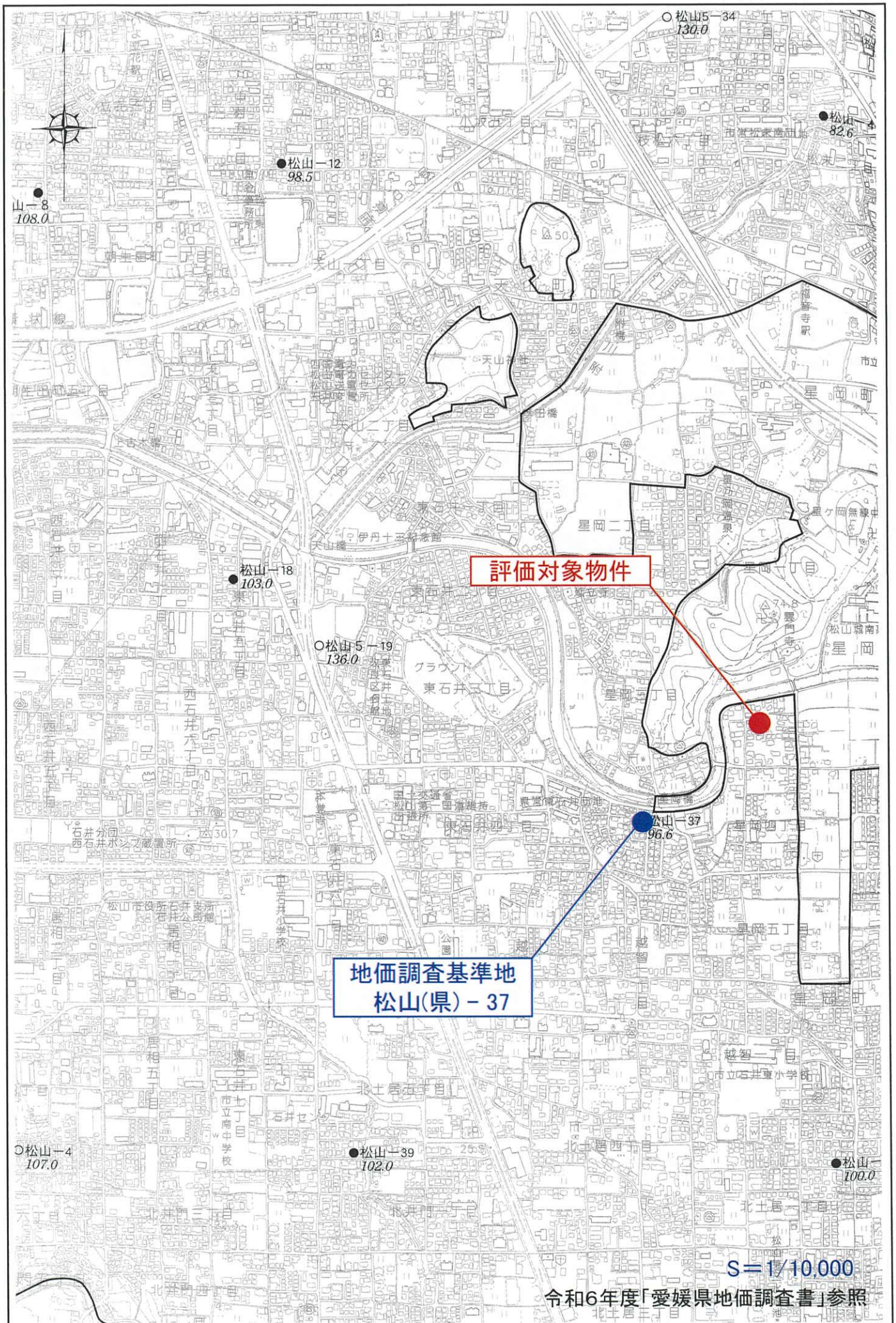
資料1：位置図

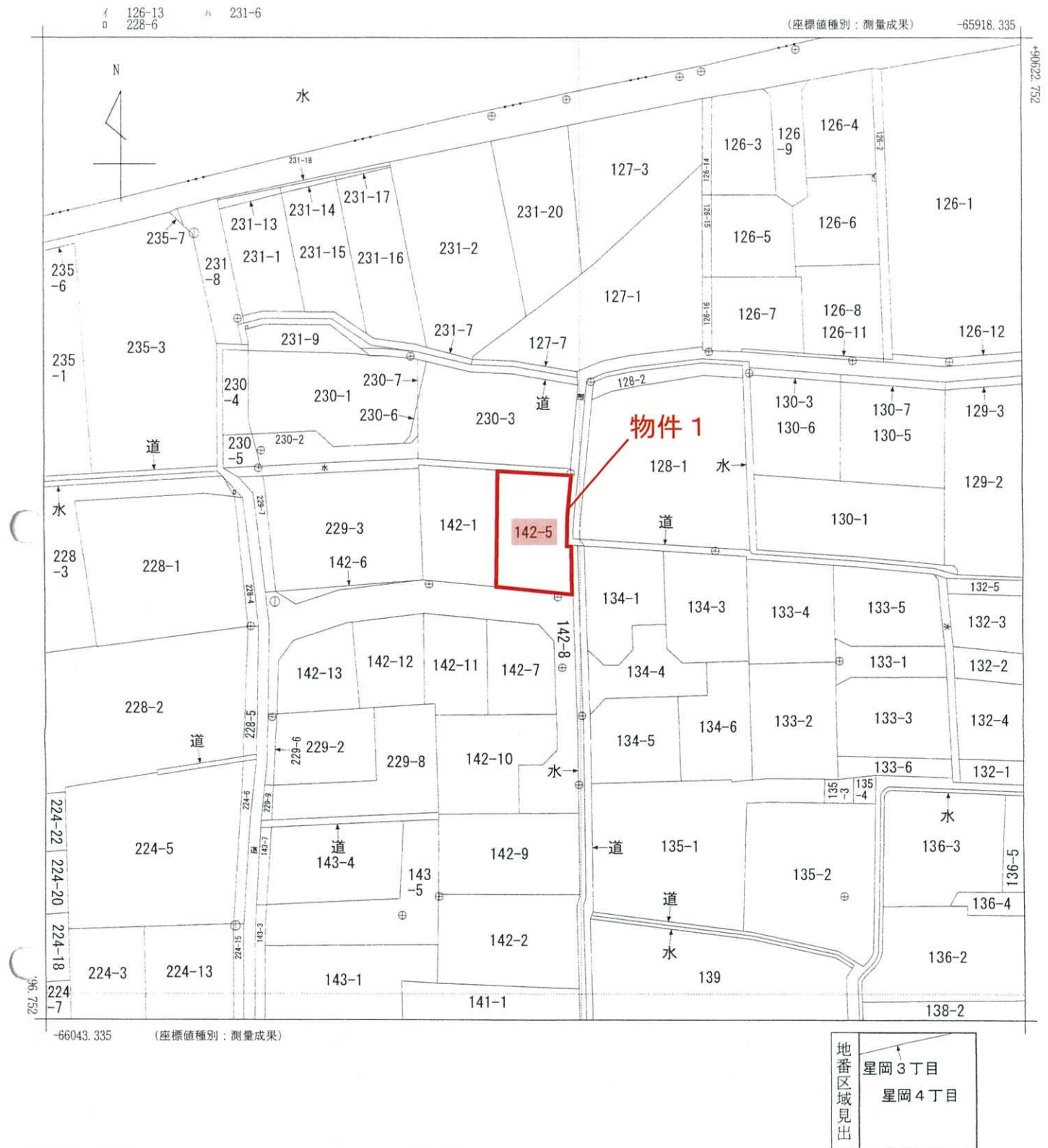
資料2：公図写

資料3：松山市地番図

資料4：建物図面・各階平面図

以 上





請求部	所在	松山市星岡四丁目				地番	142番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年2月			備付年月日(原図)	平成27年3月25日			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。

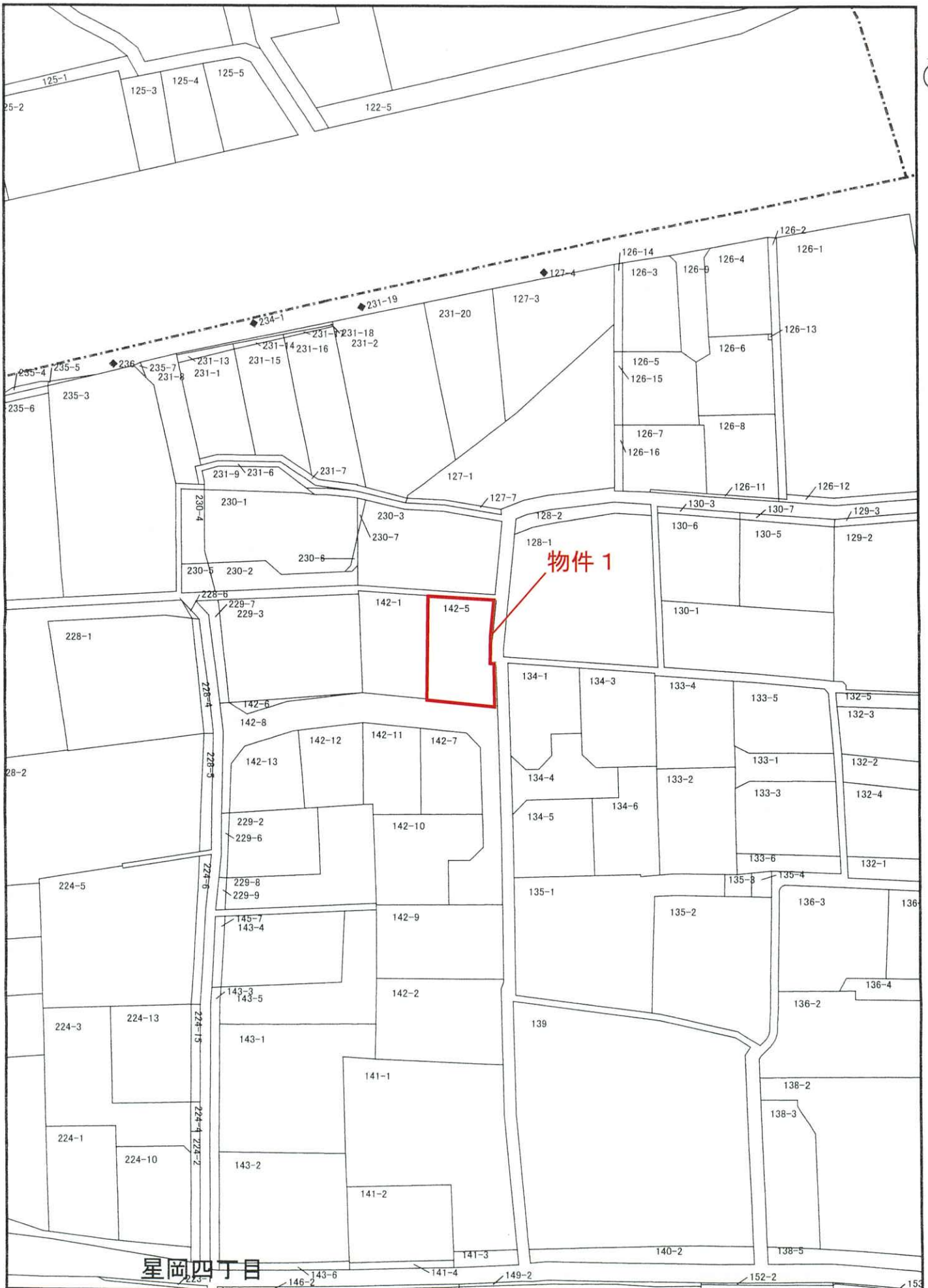
令和7年7月10日
松山地方務局

請求番号：5-13
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

松山市地番図



星岡四丁目

登記年月日：平成20年9月25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 松山地方方法務局

建物図面 各階平面図

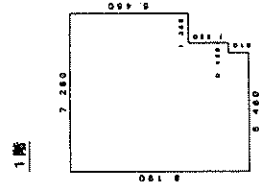
家屋番号 142番5

建物の所在 松山市星岡四丁目142番地5

各階平面図

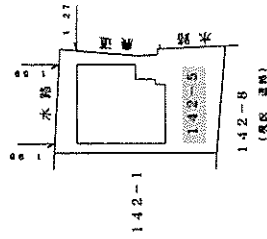
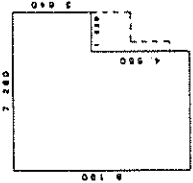
1階

求積表	
1,385 x 5,460	= 7,452.9
5,915 x 7,280	= 43,061.2
5,460 x 0,910	= 4,968.6
計	55,482.7

床面積 55.48 m²

2階

求積表	
1,820 x 3,640	= 6,624.8
5,460 x 8,190	= 44,717.4
計	51,342.2

床面積 51.34 m²

作成者

0年9月22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用紙)

平成20年9月25日登記

A3判をA4判に縮小