

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

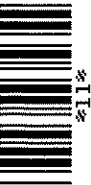
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 12 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 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 18 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, 870, 000 11, 096, 000	一括	2, 774, 000	103, 638	0
1	10, 240, 000				
2	3, 630, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松山市東野五丁目 |
| | 地 番 | 甲 9 3 0 番 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市東野五丁目 甲 9 3 0 番地 4 8 |
| | 家屋 番号 | 甲 9 3 0 番 4 8 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 8 0 平方メートル
2 階 1 0 1 . 9 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月27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】

物件番号2の建物の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

【物件番号1】

現況上、周囲の土地との境界が不明確な部分がある。

《 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 松山市東野五丁目
地 番 甲930番48
地 目 宅地
地 積 331.45平方メートル

共有者 **A** 持分4分の1
共有者 **B** 持分4分の3

2 所 在 松山市東野五丁目 甲930番地48
家屋 番号 甲930番48
種 類 居宅・事務所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 126.80平方メートル
2階 101.98平方メートル

所有者 **B**

令和 7 年（ケ）第 7 4 号
令和 7 年 9 月 1 0 日受理
令和 7 年 1 0 月 9 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 松山市東野五丁目

地 番 甲 9 3 0 番 4 8

地 目 宅地

地 積 3 3 1 . 4 5 平方メートル

共有者 **A** 持分 4 分の 1

共有者 **B** 持分 4 分の 3

2 所 在 松山市東野五丁目 甲 9 3 0 番地 4 8

家屋 番号 甲 9 3 0 番 4 8

種 類 居宅・事務所

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 6 . 8 0 平方メートル
2 階 1 0 1 . 9 8 平方メートル

所有者 **B**

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 (B) □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	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・事務所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	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 □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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
(2枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地の北西側は、登記地目、現況共に公衆用道路（市道、建築基準法上の道路に準ずる道路）である地番甲898番22の土地（所有者松山市）に接するが、物件1土地は道路後退が行われている。物件1土地の北東側は現況公衆用道路（私道、位置指定道路）である地番甲930番44の土地（地目畑）に接する。物件1土地の北隅付近は隅切りされ道路の一部となっている。物件1土地の南西側は、境界から引いてブロック塀が設置されている。
- 2 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ものの、上記の事情から一見して境界が明確な状態ではない。
- 3 物件2建物は、平成4年に併用住宅で建築確認を受けているが、完了検査を受けた記録は残っていない。
- 4 物件2建物は、建物所有者が家族と共に居宅、事務所として占有している。
- 5 物件2建物の2階廊下部分から上がる屋根裏収納がある。
- 6 物件2建物の屋根に太陽熱温水器が設置されている。

(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
■ B (物件1、物件2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ありません。物件1土地の北隅付近は隅切りして、現況道路となっています。物件1土地の南西側の塀は境界線から引いて設置しています。塀の南西側に設置されているコンクリート基礎の外側が境界です。 2 私と■ A が共有する物件1土地上に、私が単独所有する物件2建物を建てていますが、私から■ A に地代等を交付していません。 3 物件2建物に未登記の増築はありません。 4 物件2建物に特に不具合はありません。 5 物件2建物は、私が■ A と共に居宅として使用しています。物件2建物の2階部分の一部を事務所仕様にして、外階段を利用して出入りできるようにしていました。現在は事務所としての使用はありません。物件2建物内で猫を十年くらい飼育していました。 6 物件2建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。

(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9月24日 (水) 12:00 — 12:20	当庁等	申請書等作成
令和7年9月25日 (木) 9:00 — 9:20	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和7年9月25日 (木) 10:00 — 10:30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年9月25日 (木) 13:40 — 14:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者 B から聴取
令和7年10月2日 (木) 15:00 — 16:10	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)

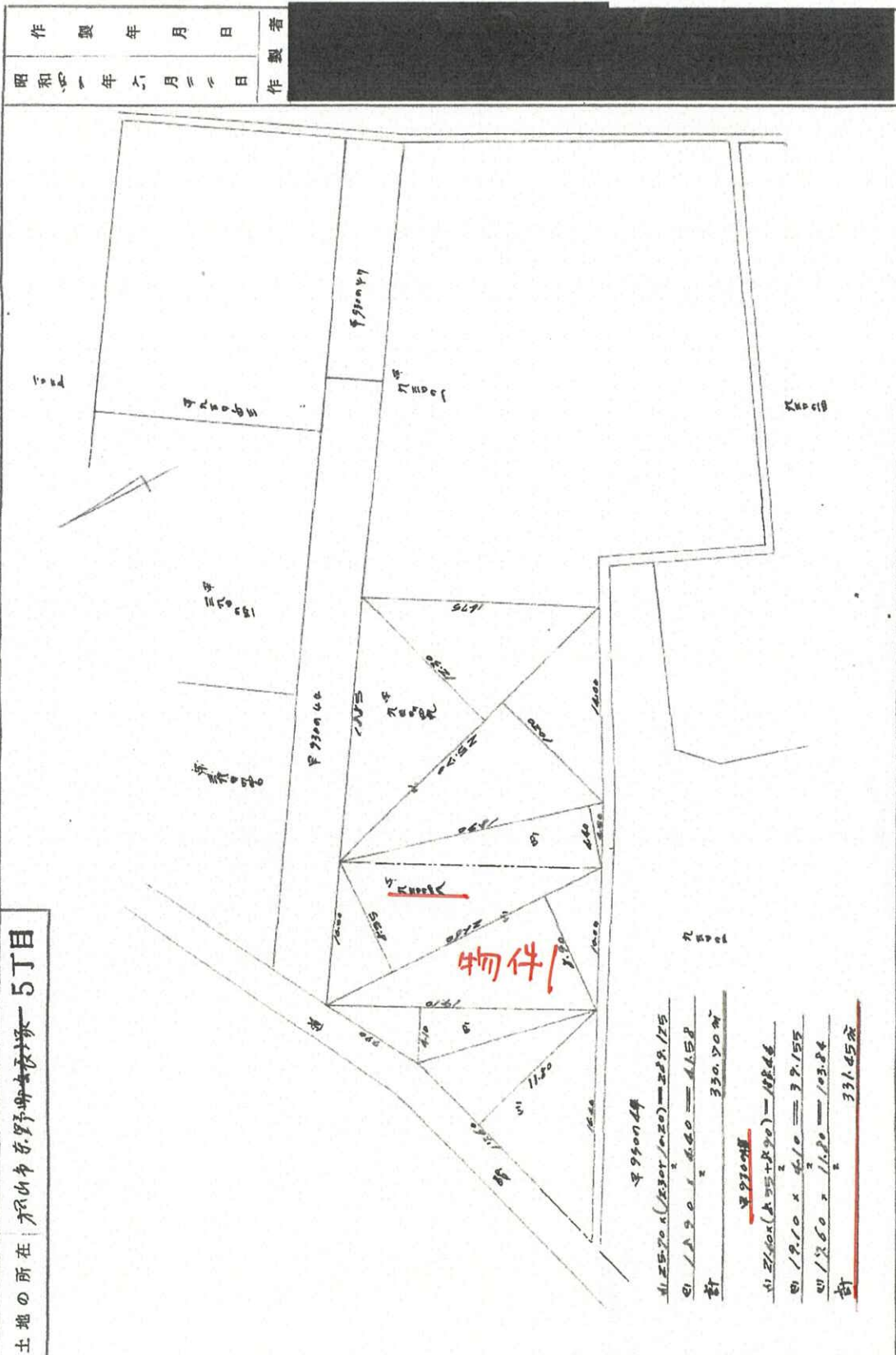
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和42年7月10日

123719 新 930-1 後 930-1.48.49

地番	930-1.48.49
土地の所在	松山市東区野田町5丁目

土地積地所測量図



作製年月日
昭和42年6月22日

作製者
[Redacted]

930-1.48.49

1. 25.70 x (23.01 + 2.20) = 28.9.125

2. 1.20 x 4.40 = 4.8.8

計 330.30 m²

930-1.48.49

1. 21.40 x (2.35 + 2.90) = 18.8.46

2. 1.9.10 x 4.10 = 3.9.153

3. 1.3.60 x 1.80 = 1.3.84

計 331.45 m²

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

42.7.10

縮尺 1/300

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9月25日 松山地方裁判所

登記官

(6枚目)

請求番号：7-2

登記年月日：平成4年12月18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9月25日 松山地方延務局

登記官

(7 枚目)

539368

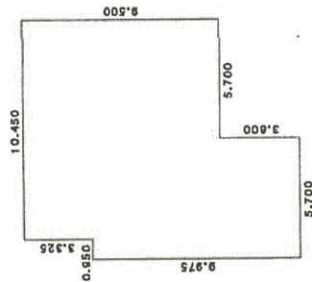
各階平面図

家屋番号 甲930番48

建物図面

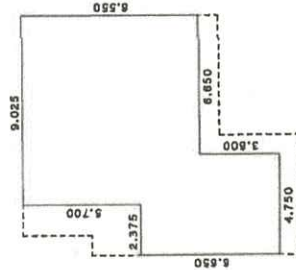
建物の所在 松山市東野五丁目930番地48

1 階

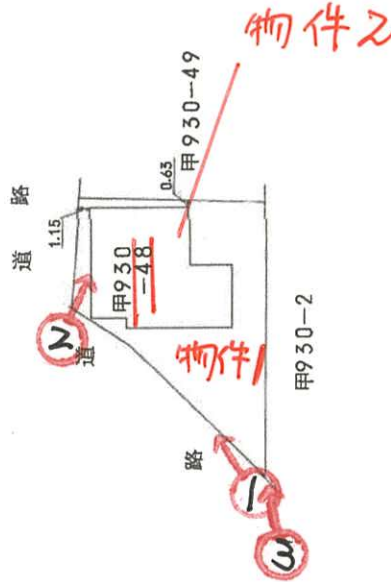


水増量	
3.325 x 10.450 =	34.746250
6.175 x 11.400 =	70.385000
3.800 x 5.700 =	21.660000
合計	126.801250
床面積	126.80 m ²

2 階



水増量	
5.700 x 9.025 =	51.442500
2.850 x 11.400 =	32.490000
3.800 x 4.750 =	18.050000
合計	101.982500
床面積	101.98 m ²



作製者

土佐誠造士
家屋

縮尺 1/250

申請人

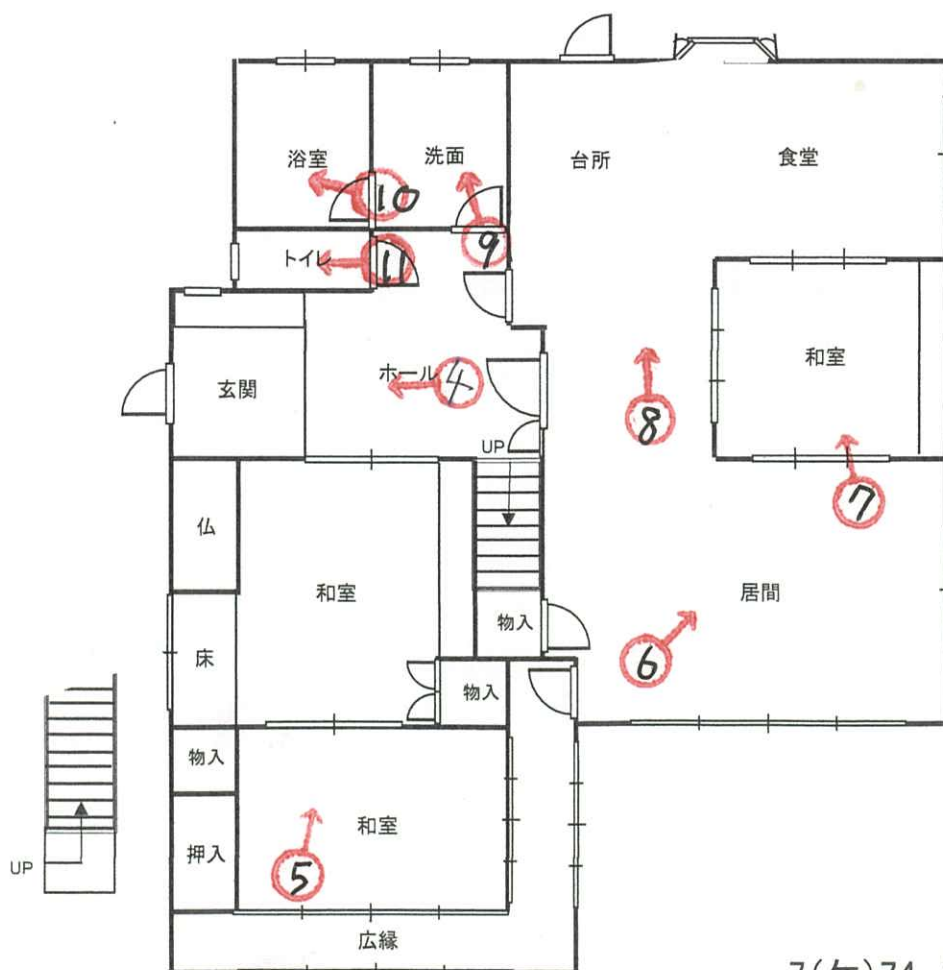
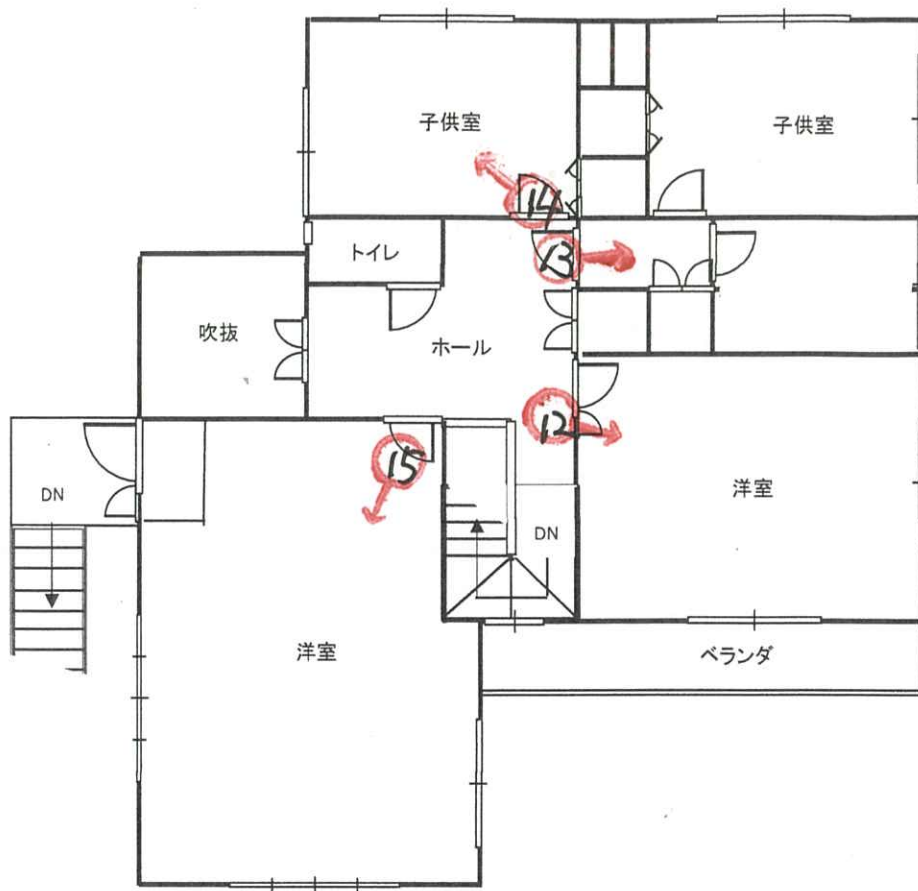
縮尺 1/500

3 No 013220

H4.12.18 3.4 200

請求番号：7-3

公証



7(ケ)74 物件2建物間取図

写真撮影位置・方向・番号○→

(8 枚目)

① 物件1 物件2



② 物件1北隅付近の隅切り部分



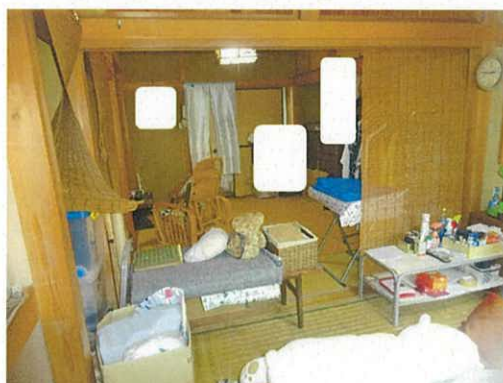
③ 物件1 ブロック塀 境界付近



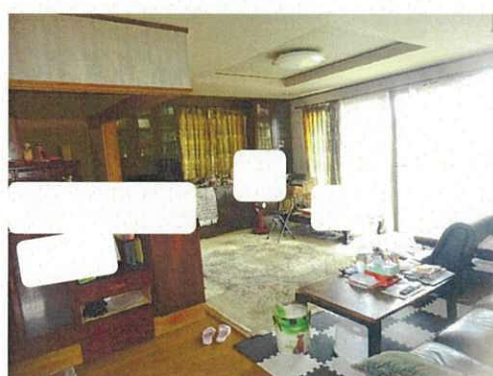
④ 物件2内部 1階



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

2階 居宅部分



⑬



⑭



⑮ 2階事務所部分





令和 7 年 (ケ) 第 74 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査
令和 7 年 10 月 9 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
亀 田 武 志

第1 評価額

一括価格	
金 13,870,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,240,000 円
物件2(建物)	金 3,630,000 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	松山市東野5丁目 甲930番48 宅地 331.45㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市東野5丁目 甲930番地48 甲930番48 居宅・事務所 木造スレート葺2階建 1階 126.80㎡ 2階 101.98㎡ 延 228.78㎡	同左
番号	特 記 事 項		

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	伊予鉄道市内電車「道後公園」駅の南東方・道路距離約2,600m 最寄バス停「正門寺」の南東方・約750m(徒歩約10分) (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	「市立桑原中学校」西側背後に、一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50 % 80 % なし
画 地 条 件	間 口 : 約25m 奥 行 : 約10~26m 地 積 : 331.45㎡ 形 状 : 略台形地	
接 面 道 路 の 状 況	北西側が幅員4mの舗装市道(桑原67号線)にほぼ等高に接面 北東側が幅員4mの舗装道路(位置指定S42-75)にほぼ等高に接面 ※建築基準法上の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物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(なお前面道路にはガス本管理設済) 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土地の閉鎖登記簿、昭和53年の住宅地図並びに地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかったもので、当該要因は考慮外とした評価 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③北西側市道接面部分と北隅の隅切り部分が道路後退されており、物件1土地はこの道路後退された道路敷部分を含む。 ④物件1土地の南西側は、境界から引いてブロック塀が設置されている。 ⑤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ものの、上記の事情から一見して境界が明確な状態ではない。	

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 4年12月12日新築 経 過 年 数： 33 年 経済的残存耐用年数： 5 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロス、ジュラクほか 天 井：クロス、杉桤合板ほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水、衛生 そ の 他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 間 取 り：現況調査報告書添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が物件1土地の共有者と共に居宅・事務所（現在は事務所としての使用なし）として使用している。 競売手続きにおいては、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本件建物内で猫1匹を10年くらい飼育していたとのことである。 ②2階ホール付近に天井裏収納がある。 ③屋根に太陽熱温水器が設置されているとのことである。

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	74,800	0.85	331.45	0.9	18,970,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 松山-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,900\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 115 = 74,800\text{円/㎡}$

◇ 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 : 環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 角地、規模、道路敷を含むこと等を考慮した。

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	165,000	228.78	0.11	4,150,000

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33年、 経済的残存年数5年、 残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等を考量) による補正 ▲20%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (33\text{年} + 5\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.11 \end{aligned}$$

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	18,970,000	0.10	敷地占有利益	1,900,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は発生しないので、土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	18,970,000	-1,900,000		1.00	0.6	10,240,000
2	4,150,000	+1,900,000	—	1.00	0.6	3,630,000
一括価格 (合計)						13,870,000

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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 地価公示価格 (松山ー14)

所 在 : 松山市東野5丁目甲699番4外

価 格 : 86,900 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道市内電車「道後公園」電停の南東方道路距離約2.2km
に位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 191 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側4.3m市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模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 13,934,489 円

物件2 4,159,302 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 所在位置略図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

以 上



請 求 部 分	所 在	松山市東野五丁目					地 番	甲930番48		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 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		

A 3判をA 4判に縮小

登記官

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9月25日 松山地方方法務局

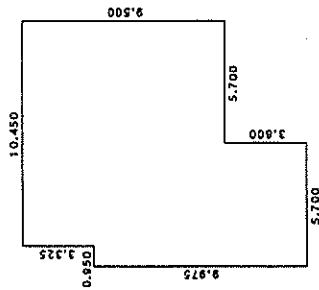
登記官

539368 各階平面図 建物図面

家屋番号 甲930番48

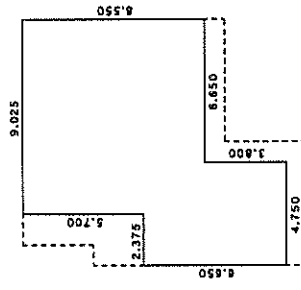
建物の所在 松山市東野五丁目甲930番地48

1 階

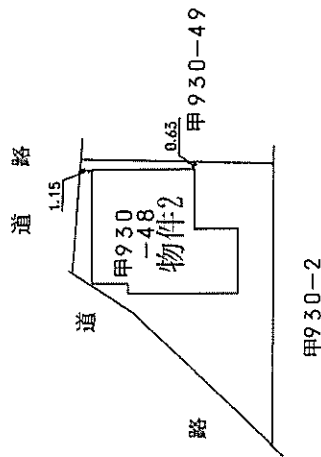
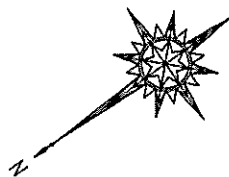


求積表		
3.325 x 10.450 =	34.746250	
6.175 x 11.400 =	70.395000	
3.800 x 5.700 =	21.660000	
合 計	126.801250	
床面積	126.80 ㎡	

2 階



求積表		
5.700 x 9.025 =	51.442500	
2.850 x 11.400 =	32.490000	
3.800 x 4.750 =	18.050000	
合 計	101.982500	
床面積	101.98 ㎡	



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

3 № 013220

H4.12.18

3.4 300 冊