

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 2月19日 午前 8時30分から 令和 8年 2月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 5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 3月26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 3月 6日 午前10時00分から 令和 8年 3月 9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 8年 1月29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	780,000 624,000	一括	156,000	39,116	0
1	310,000				
2	470,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 西条市小松町大頭字山本
地 番 甲 8 4 番
地 目 宅地
地 積 4 0 6 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 西条市小松町大頭字山本 甲 8 4 番地
家屋 番号 甲 8 4 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 1 2 . 8 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12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 西条市小松町大頭字山本
地 番 甲 8 4 番
地 目 宅地
地 積 4 0 6 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 西条市小松町大頭字山本 甲 8 4 番地
家屋 番号 甲 8 4 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 1 2 . 8 2 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 11 月 5 日受理
令和 7 年 11 月 21 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 西条市小松町大頭字山本
地 番 甲 8 4 番
地 目 宅地
地 積 4 0 6 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 西条市小松町大頭字山本 甲 8 4 番地
家屋 番号 甲 8 4 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 1 2 . 8 2 平方メートル



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	☒ 14条地区のとおり ☐ 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 ☐ 地区に準ずる図面のとおり	
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	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 (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	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土地周辺は、法務局に14条地図が備え付けられているほか、現地の境界付近に塀等の工作物が設置されているなど、境界は概ね明確である。
- 2 物件1土地は、昭和12年月日不詳変更を原因として昭和46年10月に国土調査の成果により畑から宅地に地目変更された土地である。
- 3 物件1土地の東側は道路（建築基準法上42条2項）の道路に接する。
- 4 物件2建物は昭和54年8月に建築確認を受けた記録が残っているが、完了検査を受けた記録が残っていない。昭和59年12月31日新築の登記が平成20年9月5日に行われている。
- 5 物件2建物は、廊下にビー玉を置くと転がる現象が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A (所有者)	1 物件2建物は、空き家の状態で、所有者である私が管理しています。 2 物件2建物は、十年くらい前まで、私の祖父母が居宅として使用していました。その後は、一年に二、三回くらい風を通しに行く程度でした。私は、物件2建物に住んだことはありません。 3 物件1土地、物件2建物内にある動産類は私の所有です。 4 物件2建物は、電気、水道共に生きた状態です。ガスは引いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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11月5日 (水) 10:00 - 10:30	当庁等	申請書等作成
令和7年11月5日 (水) 13:00 - 13:30	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年11月5日 (水) 14:10 - 14:40	西条市役所	建物間取図等資料収集、建築確認等について調査、上下水道について調査
令和7年11月5日 (水) 16:10 - 16:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣所有者から聴取
令和7年11月7日 (金) 9:00 - 9:10	当庁等	所有者 A から電話で聴取
令和7年11月14日 (金) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、解錠技術者同行

(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7年11月14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

乙1-3
甲225-1

甲96-4

(座標値種別：図上測定)

-39222.295



-39347.295

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
小松町大頭

請求部	所在	西条市小松町大頭字山本				地番	甲84番			
出力尺	1/500	精度区分		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	昭和41年2月				備付年月日(原図)		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11月5日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)



(6 枚目)

公用

建物間取図



写真撮影位置・方向・番号○→

(8 枚目)

① 物件2 物件1



② 物件1内の庭等



③ 物件2内部



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪





令和 7 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 27 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 裕康^印

第1 評価額

一括価格	
金780,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金310,000円
物件2(建物)	金470,000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	西条市小松町大頭字山本 甲84番 宅地 406.99㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市小松町大頭字山本甲84番地 甲84番 居宅 木造かわらぶき平家建 112.82㎡	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	J R 予讃線「伊予小松」駅の南西方・道路距離約4.7km (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は西条市役所小松サービスセンターの南西方約4.3km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市小松町の郊外部に位置する農家住宅の多い農家集落地域であり、周囲には農地が多く見られる。 当該地域の標準的街路は幅員約2.1mの舗装農道で、その系統・連続性は劣る。公共・公益的施設への接近性についても劣るものと思料する。	
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 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域：田園居住地区
画 地 条 件	地 積 形 状	406.99m ² ほぼ長方形(間口：約21m、奥行：約20m)
接面道路の状況	東側幅員約2.1m舗装農道に等高接面(法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び庭等として利用されている。隣接地は農地・戸建住宅・事業所用地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし(浄化槽) (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	○接面道路はいわゆる2項道路に該当するため、道路中心より2mの道路後退が必要となる。 ○浄化槽について西条市小松町土地改良区に確認したが、目的土地についての記録が無く、詳細は不明だった。 ○目的土地に駐車場は設置されていない。 ○目的土地の庭園には多くの庭石が設置されている。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。	

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59年12月31日 新築 経 過 年 数 : 41年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : モルタルリシン吹付け 内 壁 : クロス、プリント合板等 天 井 : クロス、化粧石膏ボード、敷目板等 床 : フローリング、畳、塩ビシート等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : なし
床面積(現況)	1階 112.82㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は所有者が空家の状態で占有している。建物内には多数の動産が残置されている。
特 記 事 項	○台所にガス設備は設置されておらず、卓上IHクッキングヒーターで調理を行っていたようである。 ○目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○建築確認番号 : S59.8.1第181号 検査済証番号 : なし

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	8,700	0.80	406.99	0.40	1,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(県)-18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 198 = 8,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件、街路条件、環境条件を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 規模及び道路後退を考慮した。

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建物取壊し費用を考慮した。

(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、これに建物の築年数及び現況から査定した現価率を乗じて、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	150,000	112.82	0.01	170,000

ウ 現価率

・ 建物の築年数及び現況より、上記の現価率を査定した。

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	1,130,000	0.55	法定地上権	620,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	1,130,000	-620,000		1.00	0.6	310,000
2	170,000	+620,000	1.00	1.00	0.6	470,000
一括価格(合計)						780,000

ウ 占有減価修正 : 不要と判断した。

エ 市場性修正 : 不要と判断した。

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) 西条(県)-18

所 在 : 西条市小松町大頭字松縄甲1096番5

価 格 : 17,700円/㎡

位 置 : 伊予小松駅4.6km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 182㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側4m私道に接面

用 途 指 定 等 : 用途地域の指定無し (60%、200%)

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)

評価額

物件1 2,891,663円

物件2 2,067,054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

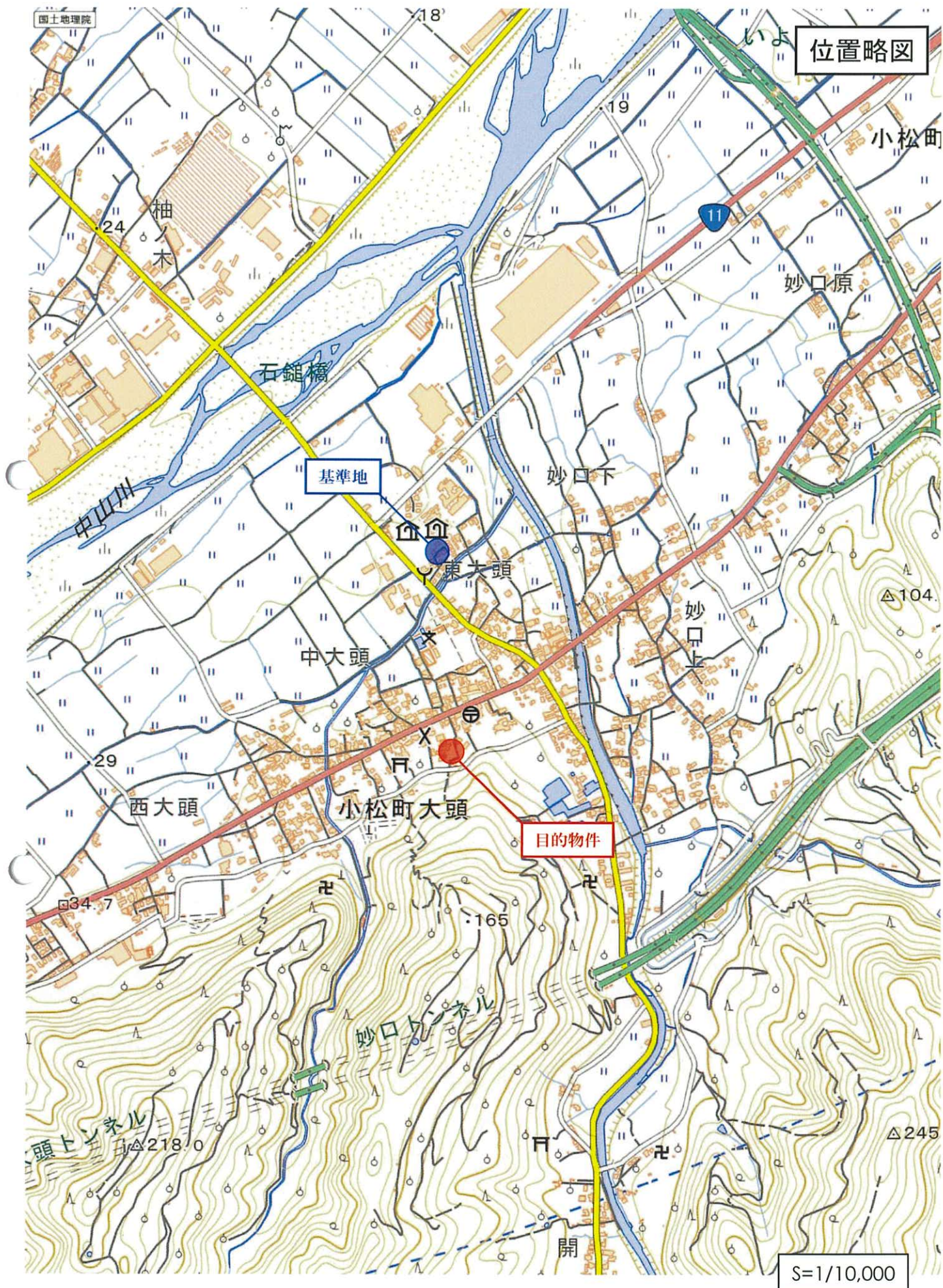
位置略図

近隣図

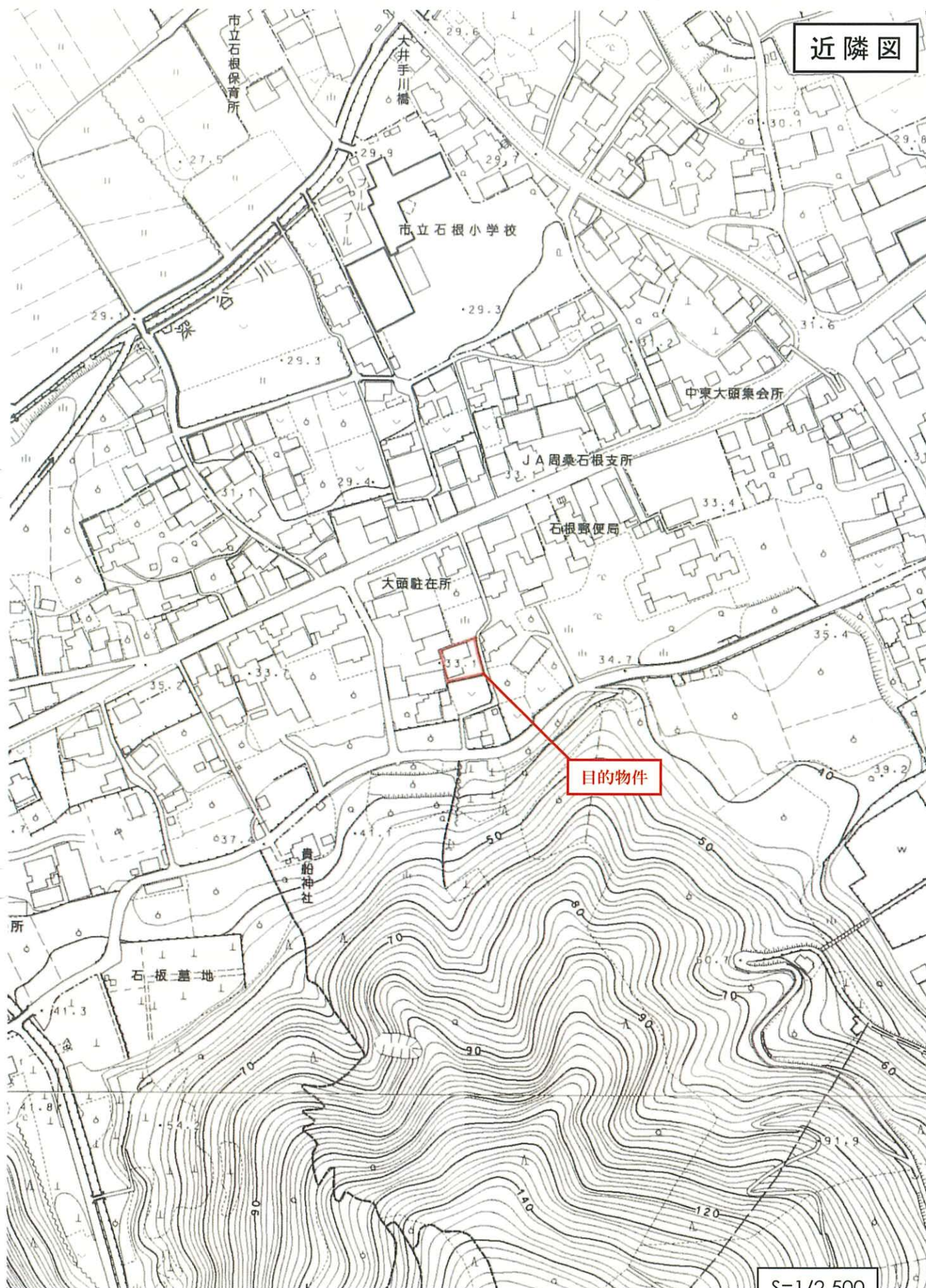
法14条地図

建物図面

以 上

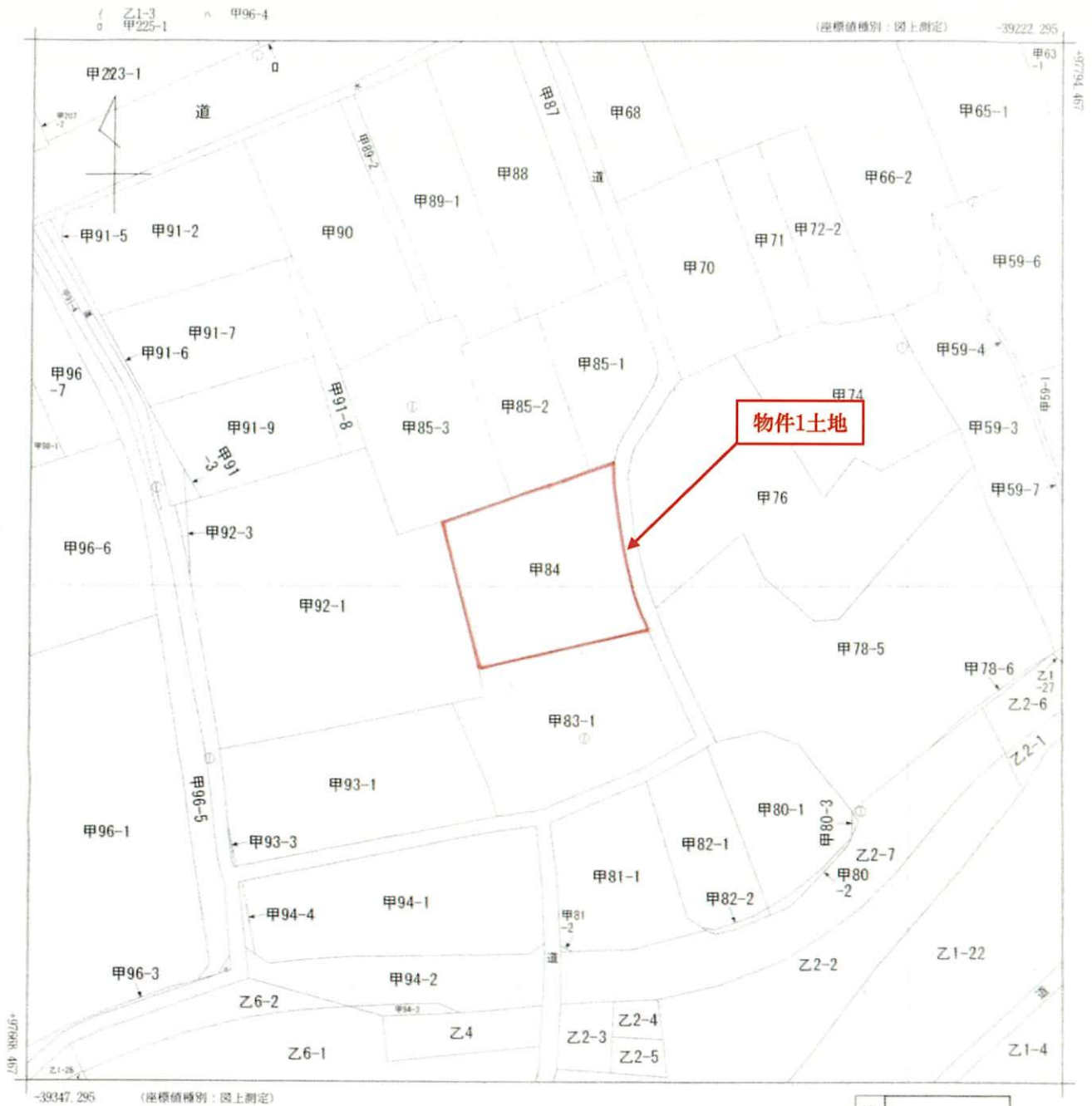


近隣図



S=1/2,500

法14条地図



地番区域見出
小松町大頭

請求部	所在	西条市小松町大頭字山本				地番	甲84番			
出力縮尺	1/500	精度区分		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	昭和41年2月				備付年月日(原図)		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11月5日
松山地方支局西条支局
登記官

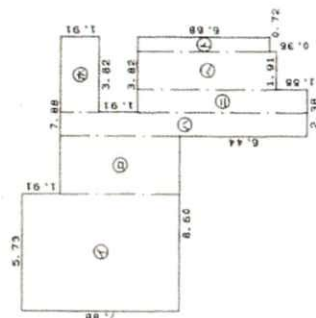
請求番号：10-1
(1/1)

※原図を70%に縮小

414933

家屋番号

西条市小松町大頭寺山本甲84番地



物件2建物

交際費	金額	摘要
⑤	57.93	× 7.88
⑥	5.97	× 5.97
⑦	12.41	× 12.41
⑧	1.19	× 1.19
⑨	8.59	× 8.59
⑩	3.82	× 3.82
⑪	1.91	× 1.91
⑫	1.91	× 1.91
⑬	0.72	× 0.72
⑭	6.08	× 6.08
⑮	45.624	× 45.624
⑯	17.330	× 17.330
⑰	14.679	× 14.679
⑱	10.521	× 10.521
⑲	7.362	× 7.362
⑳	13.464	× 13.464
㉑	4.508	× 4.508
㉒	12.6285	× 12.6285
計		

112.8285

庫面額 112.82 M

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺	1 / 250
----	---------

作者

 (MnH_2O_2)

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

1

请求番号・10-2

※原図を70%に縮小