

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 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 8 年 2 月 1 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 9 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	9,660,000 7,728,000	一括	1,932,000	64,600	0
1	6,190,000				
2	3,470,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市小栗六丁目
地 番 1 6 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 松山市小栗六丁目 , 1 6 3 番地 1 3
家屋 番号 1 6 3 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 7 4 平方メートル
2 階 6 1 . 7 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 12 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 松山市小栗六丁目
 地 番 1 6 3 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 4 0 . 4 7 平方メートル

- 2 所 在 松山市小栗六丁目 1 6 3 番地 1 3
 家屋 番号 1 6 3 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 6 6 . 7 4 平方メートル
 2階 6 1 . 7 6 平方メートル

令和 7年(ケ)第 88号
令和 7年10月22日受理
令和 7年11月17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 | 松山市小栗六丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 3 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 0. 4 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松山市小栗六丁目 1 6 3 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 6. 7 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 1. 7 6 平方メートル |



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 本件物件に私ら家族3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 本件土地の境界は明確です。 4 本件建物は、新築後、増改築していません。 同建物の不具合は特にありません。ただし、LDKの天井埋込型 エアコン2台は、いずれも故障しており使用できません。 また、騒音など生活上、気になる事項等もありません。 5 前面道路の私道は第三者個人の所有とのことですが、公衆用道路 であり、通行に関する約定等はありません。そして、これまでに通 行料等を請求されたこともありません。 6 本件物件においてリース物件はありません。 7 本件建物内でペットは飼育していません。 8 上水道を引き込み使用し、下水道に接続し排水しています。 引込みに関し、第三者所有の目的外土地を経由していることもあ りません。 プロパンガスを使用しています。 9 本件物件につき、事件や事故等はありません。 また、これまでに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域内の市街化区域（用途地域：第一種住居地域）に位置している。
 - 3 【接 道】
物件1土地の南西方において、現況幅員約4mのアスファルト舗装私道（登記記録上、地番：163番1、地目：公衆用道路、第三者個人所有、建築基準法42条1項5号道路・写真19番）に接面している。
 - 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、法務局には地図に準ずる図面、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14年2月25日新築）劣化が認められた。その他は、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。
- 以 上

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 10 月 22 日 (水) 14 : 15 - 14 : 50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 10 月 24 日 (金) 9 : 30 - 10 : 00	松山市役所	資産税課において 建物図面等資料収集
令和 7 年 10 月 27 日 (月) 9 : 30 - 10 : 00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 10 月 27 日 (月) 16 : 10 - 16 : 20	当庁 (電話)	■ A から電話聴き取り
令和 7 年 10 月 29 日 (水) 16 : 40 - 17 : 00	松山地方法務局	隣接地等の登記事項等全部証明書 (追加) 交付申請
令和 7 年 10 月 31 日 (金) 9 : 40 - 10 : 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 11 月 6 日 (木) 15 : 25 - 15 : 35	松山市役所	道路河川管理課等において 公法上の規制等調査
(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)

登記年月日：平成14年3月7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10月29日 松山地方広務局

(6 枚目)

登記官

請求番号：5-30

421555

各階平面図

建物図面
各階平面図

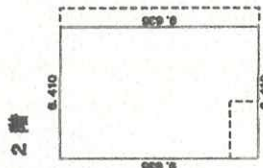
家屋番号 163番13

建物の所在 松山市小栗6丁目163番地13

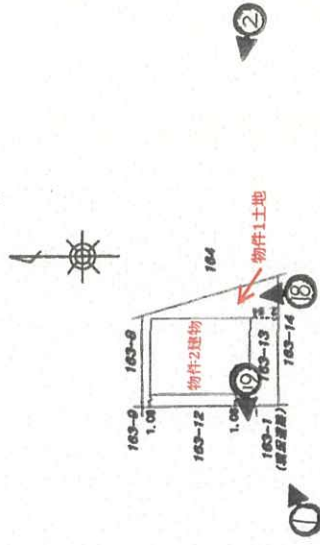
A3判をA4判に縮小



求 積 表	
8.270 X 7.320	= 60.538400
1.365 X 4.550	= 6.210750
計	66.749150
建面積	66.74 m ²



求 積 表	
9.635 X 6.410	= 61.760350
計	61.760350
建面積	61.76 m ²



・Oは写真撮影方向及び番号を示す、

作製者

3月4日(複製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年3月7日 登記

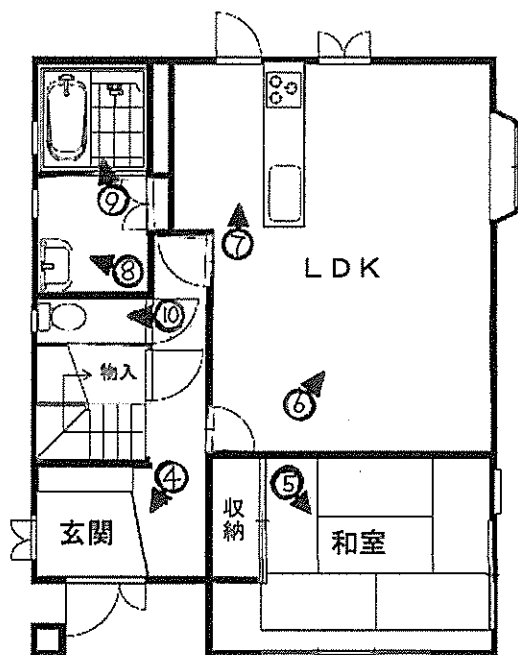
(松山地方広務局に提出)

事件番号：令和7年(ケ)第88号

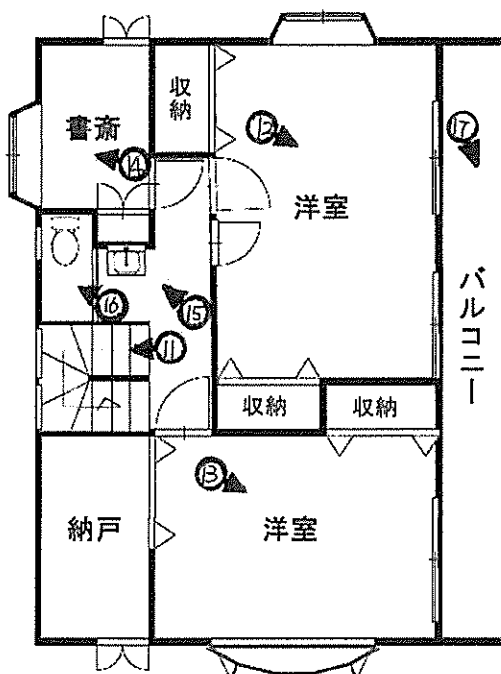
所 在：松山市小栗6丁目

※○は写真撮影方向及び番号を示す。

< 建物間取図 >



③ 1階



2階

(7 枚目)

1



物件2建物

受命物件の状況

物件1土地

2



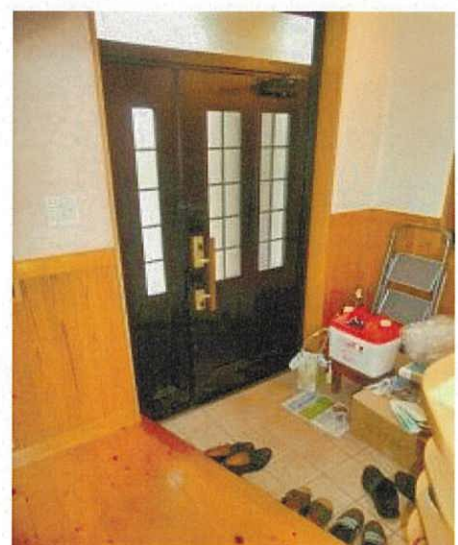
物件2建物

3



玄関外側部分の状況

4



5

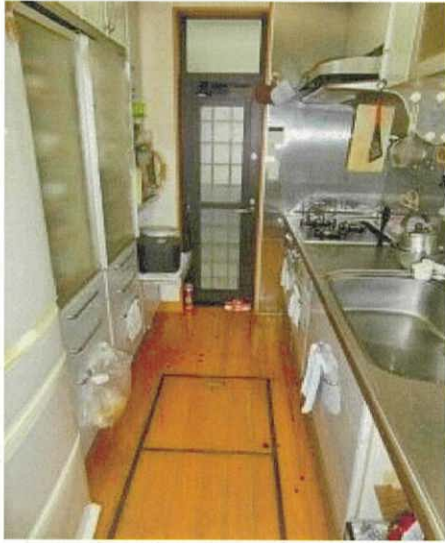


6



故障しているエアコン

7



8



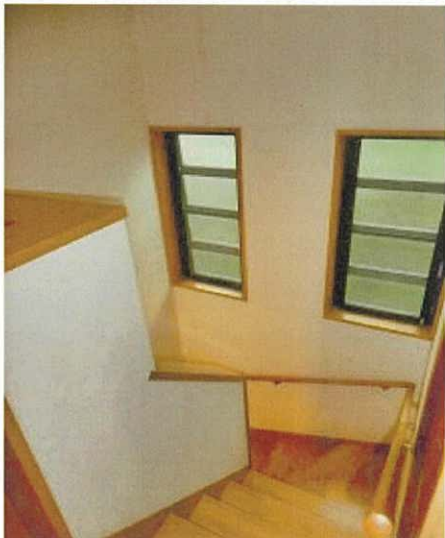
9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



物件1 土地の東側部分の状況

19



接面道路の状況

物件1 土地

令和 7 年（ケ）第 88 号
令和 7 年 10 月 31 日現地調査
令和 7 年 11 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

長井俊輔

第1 評価額

一括価格	
金 9,660,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,190,000 円
物件2(建物)	金 3,470,000 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	松山市小栗六丁目 163番13 宅地 140.47m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市小栗六丁目 163番地13 163番13 居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.74m ² 2階 61.76m ² 128.50m ²	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	伊予鉄道郡中線「土橋」駅の南西方・道路距離約650m 最寄バス停「竹原町南」の南東方・約550m(徒歩約7分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中心部へのアクセスが良好な戸建住宅を主とした住宅地域である。周辺ではアパートのほか、農地等も散見されるが、ミニ開発による宅地転用が進行している。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 特記事項欄に記載
画 地 条 件	地積：140.47㎡ 間口：約2.2m、奥行：約10.7m 形状：ほぼ整形 地勢：概ね平坦	
接面道路の状況	西側：幅員約4.0m私道(建基法42条1項5号) 舗装：あり 歩道：なし 接面状況：中間画地・等高接面	
土地の利用状況	物件2の建物(戸建住宅)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 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・過去の住宅地図及び地歴(登記地目：田)、周辺土地利用状況等の調査の範囲においては土壌汚染の端緒は確認できなかったが、実際の有無については、土壌汚染調査会社等の専門家による詳細調査を要する。	

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 14年2月25日新築 経過年数 : 24 年 経済的残存耐用年数 : 6 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 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、空調、給排水、衛生 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 66.74㎡ 2階 61.76㎡ 128.50㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書添付の通り
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	債務者兼所有者が使用、占有している。なお、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	・検査済証取得済である。なお、登記内容と異なる増築等は現地調査の結果、確認されなかった。 ・目的建物の建築時期、構造、用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。 ・1階LDKの天井に設置されているビルトインエアコン(2基)については、故障中で使用できないことを確認した。

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	95,400	0.90	140.47	0.95	11,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 102 = 95,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 街路、交通、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 間口狭小等を考慮した。

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	180,000	128.50	0.20	4,630,000

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24年、経済的残存年数6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。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (24\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 0\%) = 0.20$

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	11,460,000	0.10	敷地占有利益	1,150,000

イ 土地利用権等割合：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	11,460,000	-1,150,000		1.00	0.6	6,190,000
2	4,630,000	+1,150,000	1.00	1.00	0.6	3,470,000
一括価格(合計)						9,660,000

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 地価調査価格 松山(県)-20

所 在 : 松山市小栗7丁目257番10

価 格 : 98,300 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道郡中線「土橋」駅の南西方約770m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 南4.0m私道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 6,610,658円

物件2 3,512,579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

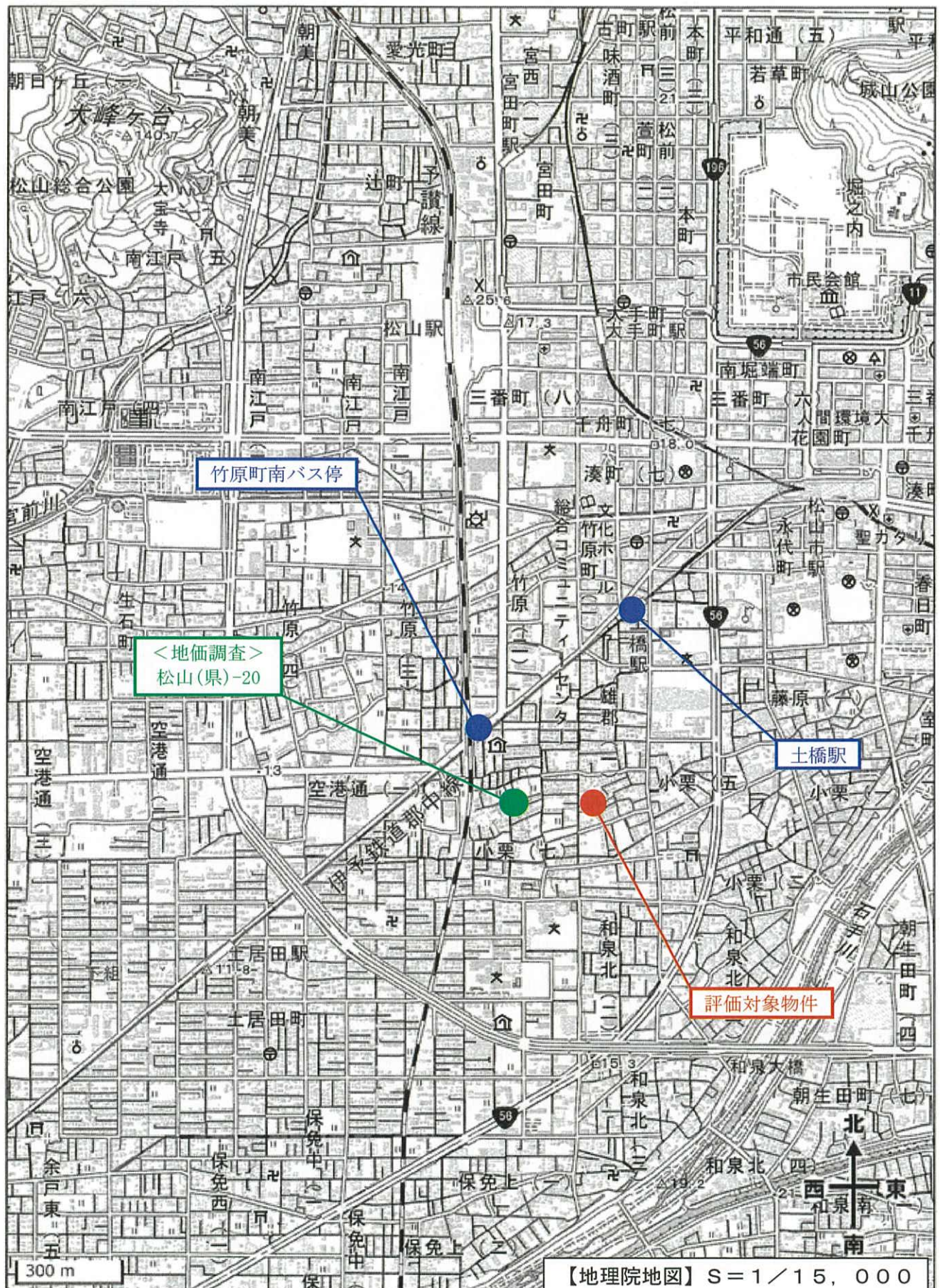
資料1 位置図

資料2 公図(写)

資料3 地積測量図(写)

資料4 建物図面・各階平面図(写)

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所 在				松山市小栗六丁目		地 番		163番13						
出力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分		座標系 番号又は 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			

これは地図に準ずる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10月29日
松山地方方法務局

請求番号：5-28
(1/2)

登記官

公用

A3版をA4版に縮小

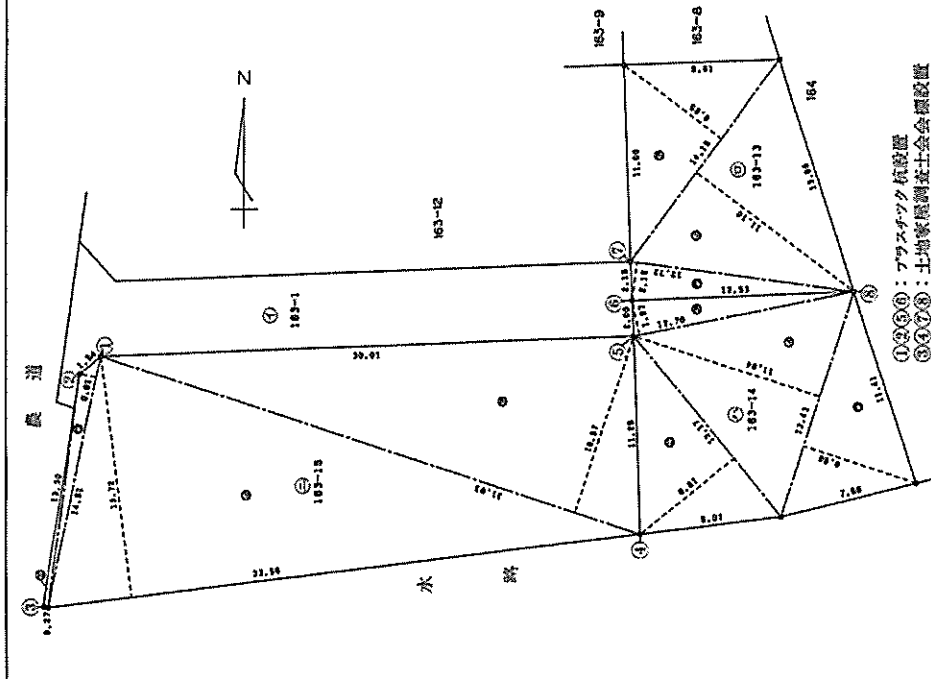
登記年月日：平成25年5月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和7年10月29日 松山地方方法務局 登記官

図 所在地積測量図

地番	163-1 163-15
土地の所在	松山市小栗六丁目

地形図 尺1863



地番	面積	163-13	切	高	延	積
7	14.15	6.85	11.19	11.19	14.15	89.8275
7	14.15	11.19	11.19	11.19	14.15	157.0450
7	14.15	11.19	11.19	11.19	14.15	29.8924
7	14.15	11.19	11.19	11.19	14.15	29.8924
7	14.15	11.19	11.19	11.19	14.15	145.47845
7	14.15	11.19	11.19	11.19	14.15	145.47

地番	面積	163-14	切	高	延	積
7	12.70	1.97	11.04	11.04	12.70	25.0160
7	12.70	11.04	11.04	11.04	12.70	148.7872
7	12.70	11.04	11.04	11.04	12.70	89.7124
7	12.70	11.04	11.04	11.04	12.70	89.7124
7	12.70	11.04	11.04	11.04	12.70	25.0160
7	12.70	11.04	11.04	11.04	12.70	178.34

地番	面積	163-15	切	高	延	積
7	31.93	10.37	10.37	10.37	31.93	317.5001
7	31.93	10.37	10.37	10.37	31.93	450.8000
7	31.93	10.37	10.37	10.37	31.93	11.0241
7	31.93	10.37	10.37	10.37	31.93	11.0241
7	31.93	10.37	10.37	10.37	31.93	317.5012
7	31.93	10.37	10.37	10.37	31.93	407.30

地番	面積	163-1	切	高	延	積
7	78.0000	10.37	10.37	10.37	78.0000	21.87
7	78.0000	10.37	10.37	10.37	78.0000	21.87
7	78.0000	10.37	10.37	10.37	78.0000	21.87
7	78.0000	10.37	10.37	10.37	78.0000	21.87
7	78.0000	10.37	10.37	10.37	78.0000	21.87
7	78.0000	10.37	10.37	10.37	78.0000	21.87

申請人		縮尺	1/250
-----	--	----	-------

作製者	
-----	--

62 No 018981

(愛媛県土地家屋調査士会) 142.5.2.

請求番号：5-29

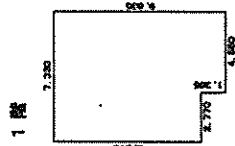
A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 163番13

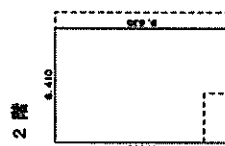
建物の所在 松山市小栗6丁目163番地13

421555 各階平面図



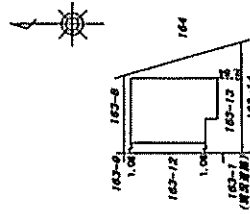
床面積

8.270 X 7.320	=	60.538400
1.365 X 4.850	=	6.310750
計		66.747150
原簿値		66.74 m ²



床面積

9.835 X 8.410	=	81.740350
計		81.740350
原簿値		81.78 m ²



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(受授業士等家屋調査士会印紙)

平成14年3月7日 登記

登記年月日：平成14年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明した複写図である。
令和7年10月29日 松山地方裁判所

登記官

図求番号：5-30