

## 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 令和 8年 3月 5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 8年 3月26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 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	5,570,000 4,456,000		1,114,000	56,471	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 松山市小栗六丁目  
地 番 163番16  
地 目 宅地  
地 積 99.18平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月22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】

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】

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 163番16  
地 目 宅地  
地 積 99.18平方メートル



令和 7年(ケ)第 82号  
令和 7年11月19日受理  
令和 7年12月 2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 163番16  
地 目 宅地  
地 積 99.18平方メートル

( 1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	松山市小栗六丁目10番13号付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
■ <b>A</b> (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件土地の所有者です。</li><li>2 現在、同土地は利用していません。 第三者との間に貸借関係等もありません。 同土地にプレハブ物置がありますが、それは先代から使用しているもので、家庭内の雑多なものを収納しています。 これまでに、同土地に建物が建っていたことはありません。</li><li>3 同土地の北側の道路は、第三者個人が所有する私道とありますが、当該道路は公衆用道路であり、通行に関する約定等はありません。また、これまでに通行料等を請求されたこともありません。 同土地の南側は水路です。</li><li>4 本件物件につき、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。</li></ol>

(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土地の北側において、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4番）に接面している。

同土地の南側は、公図上は「道」であるが、現況は水路である（写真5番）。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、雑草等が繁茂した更地であり、現在は特に利用されていない模様である。

(2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。

法務局には地図に準ずる図面及び地積測量図が備え付けられている。

5 【その他】

(1) 物件1土地上にプレハブ物置（動産・写真3番）が存する。

(2) 同土地上に植えられているビワの木等の枝葉が、東側隣接地及び水路側にはみ出ている。

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11月20日 (木) 9:00-9:30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和7年11月20日 (木) 16:30-16:45	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和7年11月21日 (金) 9:10-9:30	松山市役所	松山市地番図等資料収集 公法上の規制等調査
令和7年11月26日 (水) 9:40-10:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、 <b>A</b> と面談、評価人同行
令和7年11月27日 (木) 14:20-14:40	松山地方法務局	閉鎖事項等について公簿等追加調査 (受交付なし)
(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12年7月14日

170199

地図 NO. 1863

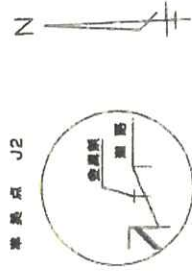
土地積測・量図

163-16-17 15

地番

土地の所在 松山市小栗6丁目

A3判をA4判に縮小



地番	① 163-16	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1)
21	土地取得者士会	201.892	208.526	-7.502	-1514.993784
22	土地取得者士会	202.400	200.302	-8.987	-1818.968800
23	土地取得者士会	190.847	199.539	7.802	1425.732594
24	土地取得者士会	190.215	207.804	8.987	1703.482205
22	土地取得者士会	190.215	207.804	8.987	-198.367785
	面積				99.18 m <sup>2</sup>
	地積				(30.00坪)

地番	② 163-17	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1)
12	土地取得者士会	201.892	214.339	-5.011	-1009.881853
21	土地取得者士会	201.892	208.526	-6.535	-1319.364220
22	土地取得者士会	190.215	207.804	5.011	953.167365
11	土地取得者士会	190.333	213.537	6.535	1243.826155
	面積				-132.252563
	地積				66.1262815
	地積				(20.00坪)

地番	③ 163-15	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	面積
公積	407.3006000	165.3101740	241.9904260	241.99 m <sup>2</sup>

標高	X	Y
J1	207.092	186.401
J2	205.647	210.500

標高	X	Y
J1	207.092	186.401
J2	205.647	210.500

標高	X	Y
J1	207.092	186.401
J2	205.647	210.500



測量と24-22-11との境界  
平成2年5月18日 松山測量所331号 確認済

○は写真撮影方向及び番号を示す。

作製者		申請人	
(平成12年6月15日作製)		縮尺	1/250
		10	NO 028637

10.3.600

41.2.7.14

10 NO 028637

公産

請求番号：10-2

(8枚目)

令和7年11月20日 松山地方裁判所 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。

1



物件1土地

2



物件1土地

受命物件の状況

3



プレハブ物置

4



私道 (163-1)

接面道路の状況

5



令和 7 年（ケ）第 82 号  
令和 7 年 11 月 26 日現地調査  
令和 7 年 12 月 3 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

物件1(土地)	金 5,570,000 円
---------	---------------

## 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、瑕疵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16 宅地 99.18m <sup>2</sup>	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 -
画地条件	地積：99.18㎡ (間口約 8.2 m、奥行約 12.0 m) 形状：ほぼ長方形	
接面道路の状況	北側：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	目的外建物の存在は認められない。なお、現況空地の状態であるが、目的土地の南端にプレハブ倉庫(基礎なし)が存するほか、樹木(びわの木等)が生育している。	
供給処理施設	上水道：なし 都市ガス：なし 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・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。</li> <li>・目的土地の南側は、公図上「道」であるが、現況は水路である。</li> <li>・目的土地への水道引込はないが、北側私道に本管の埋設あり。</li> <li>・北側私道に下水道本管の埋設はないが、当該私道が西側で接続する市道に下水道本管が埋設されている。</li> <li>・目的土地上に存する樹木が東側及び南側隣接地に越境している(覚書等は交わしていない)。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 ウ (㎡)	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	93,600	1.00	99.18	1	9,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-20

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  
 $98,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 104 = 93,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 特になし

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし

## 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、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内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	9,280,000			1.00	0.6	5,570,000
一括価格(合計)						5,570,000

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(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)

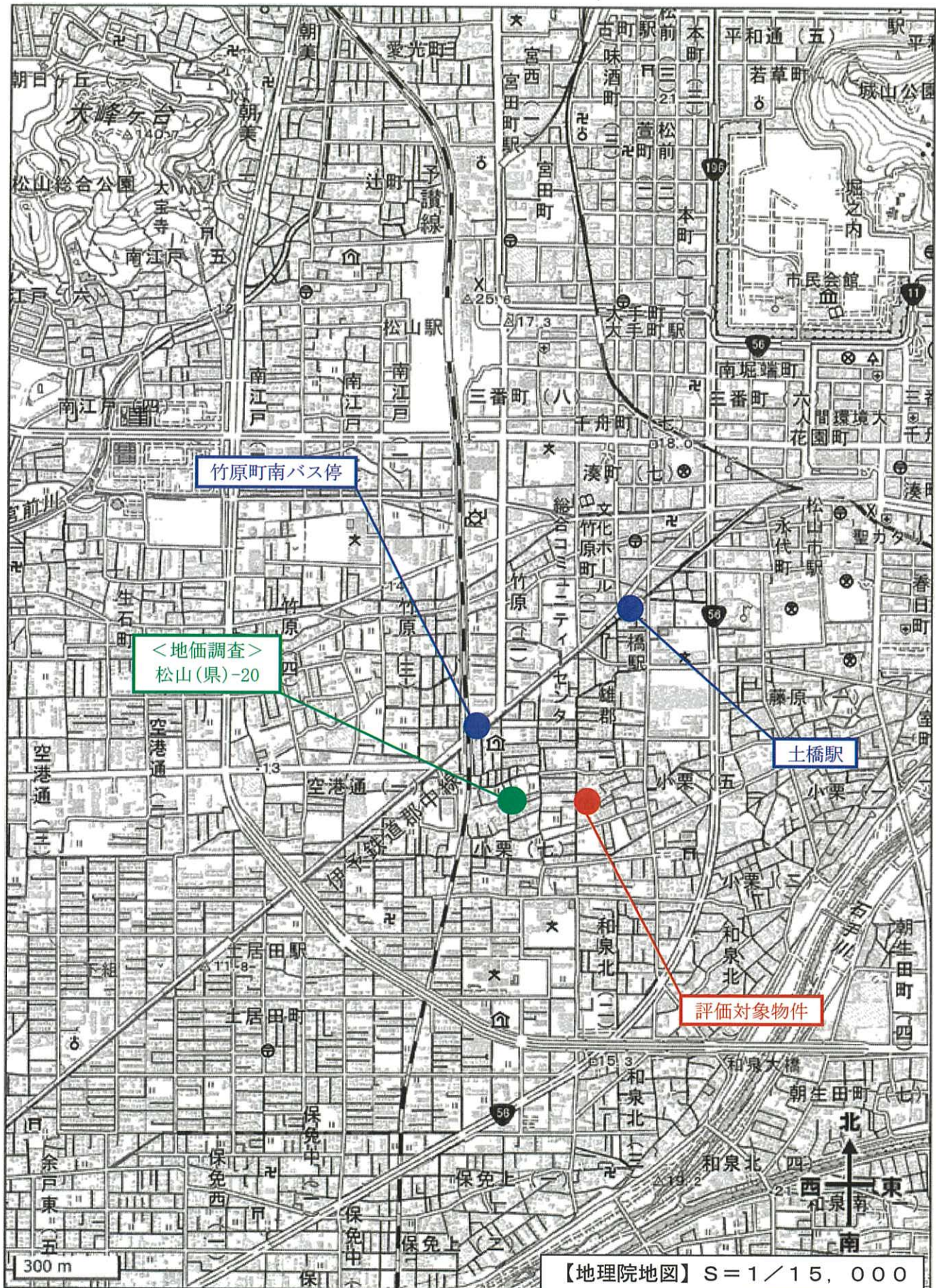
物件1 5,762,358円

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)

以 上



資料 2 公図(写)



(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	所在	松山市小栗六丁目			地番	163番16		
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	

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11月20日  
松山地方務局

請求番号：10-1  
(1/2)

登記官



公用

