

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 3月12日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 四国中央市上柏町字登道
地 番 5 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 0 6 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市上柏町字登道
地 番 5 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 9. 2 2 平方メートル
持分 3 分 の 1
- 3 所 在 四国中央市上柏町字登道 5 1 2 番地 2
家屋 番号 5 1 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 9. 3 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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1～3】

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、3】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番512番1）の東側部分の一部を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 四国中央市上柏町字登道
地 番 5 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 0 6 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 四国中央市上柏町字登道
地 番 5 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 9. 2 2 平方メートル

共有者 **A** 持分3分の1

3 所 在 四国中央市上柏町字登道 5 1 2 番地 2
家屋 番号 5 1 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 9. 3 7 平方メートル

所有者 **A**

令和 7年(ケ)第 85号
令和 7年10月29日受理
令和 7年11月19日提出

現況調査報告書

松山地方裁判所

執行官 住田 克明

(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 四国中央市上柏町字登道
地 番 5 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 0 6 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 四国中央市上柏町字登道
地 番 5 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 2 9. 2 2 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 分の 1

3 所 在 四国中央市上柏町字登道 5 1 2 番地 2
家屋 番号 5 1 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 9. 3 7 平方メートル

所有者 **A**

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件2の土地の東側には、水路を介して道が存するとされ、これらの各土地の南東側には、道が隣接するとされている。現況では、物件2の土地は、同土地の東側に存する道等とともに、一体として、概ねアスファルト舗装され、通路（ちなみに、公課証明書上、物件2の土地の課税地目は、私道とされている。）として利用されており、同通路の南東側には、市道が隣接している。なお、同通路の南東端付近には、マンホールの蓋が設置されている。
2. 物件1の土地は、物件2の土地を介して、上記の道路に接している。この点、物件1及び2の各土地は、非線引き都市計画区域内の第一種中高層住居専用地域に属するところ、現況において、物件2の土地の南東端が、上記1記載の道路に接している幅員は、約1メートル程度であることから、現状のままでは、一般論として、物件1の土地につき、建物の再築は困難であると思われる。ちなみに、物件3の建物の新築時における建築確認については、物件2の土地に隣接する地番512番1の土地（地目：宅地、地積：420.84平方メートル、所有者：**D**、以下「512-1の土地」という。）の東側付近の一部を利用して接道幅員を確保する形で申請されているところ、512-1の土地所有者の母によると、同土地の東側の一部については、本件所有者である**A**からの依頼に基づき、同人に対し、約40年の期間、1年当たり数千円の地代にて賃貸しているとのことであった（ただし、512-1の土地所有者側としては、当該賃貸契約を、なるべく早期に解約したいとの意向があるとのことである。）。
3. 物件1の土地のうち、中央付近には、物件3の建物が存する。また、同土地の東側付近は、未舗装の状態で、駐車場等として利用されているところ、同所には、車検切れと思われる怪自動車、タイヤの空気が抜けた状態で駐車されている（ちなみに、同車両に搭載されていた車検証等によると、当該車両の所有者及び使用者は、いずれも本件所有者であるとされている。）。なお、同土地の西側付近は、未舗装の庭等として利用されているところ、現況では、一面に雑草が繁茂している状況である。
4. 物件1の土地の北側境界付近には、石垣が築造されている。ちなみに、近隣住民によると、同石垣に雑草が生い茂っているため、同土地の北側隣接地（地番：510番4、地目：田、地積：548平方メートル、所有者：**B**）の耕作に支障が出ているとのことである。
5. 物件1の土地の北東付近には、電柱が存する。
6. 物件2の土地の北側に隣接する地番512番4の土地（地目：宅地、地積：13.74平方メートル、所有者：**B**）は、同土地の東側に存する道等と接続されており、現状を踏まえると、専ら当該土地所有者のための、未舗装の通路として利用されているものと思われる。なお、物件1の土地と、地番512番4の土地との間には高低差があり（物件1の土地の方が、地番512番4の土地よりも高い。）、両土地が接する部分には、コンクリート擁壁が構築されている。
7. 物件1の土地の西側隣接地（地番：512番5、地積：50平方メートル、所有者：**C**）の地目は、公簿及び現況とも、山林である。なお、同土地のさらに西側には、河川（赤之井川）が存する。
8. 現況では、物件3の建物の電気や水道は止まっている状況である。本調査によるも、本件所有者との接触はかなわなかったが、近隣住民によると、以前、物件3の建物には、本件所有者が居住していたところ、1年近く前から、空き家になっているとのことである。加えて、物件3の建物につき、第三者による占有の徴表はなく、併せて当該建物内外の状況等も踏まえると、同建物については、空き家の状態で、所有者が占有しているものと認められる。
9. 物件3の建物内外には、相当数の家財道具等が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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31日(金) 10:00~10:30	松山地方法務局四国中央支局	公函, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年10月31日(金) 10:40~11:10	四国中央市役所	建物間取図等資料収集
令和7年10月31日(金) 11:30~12:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会依頼文書を投函
令和7年11月10日(月) 10:00~11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 近隣住民から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月10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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和5年3月9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 松山地方建設局四国中央支局

登記官

(7枚目)

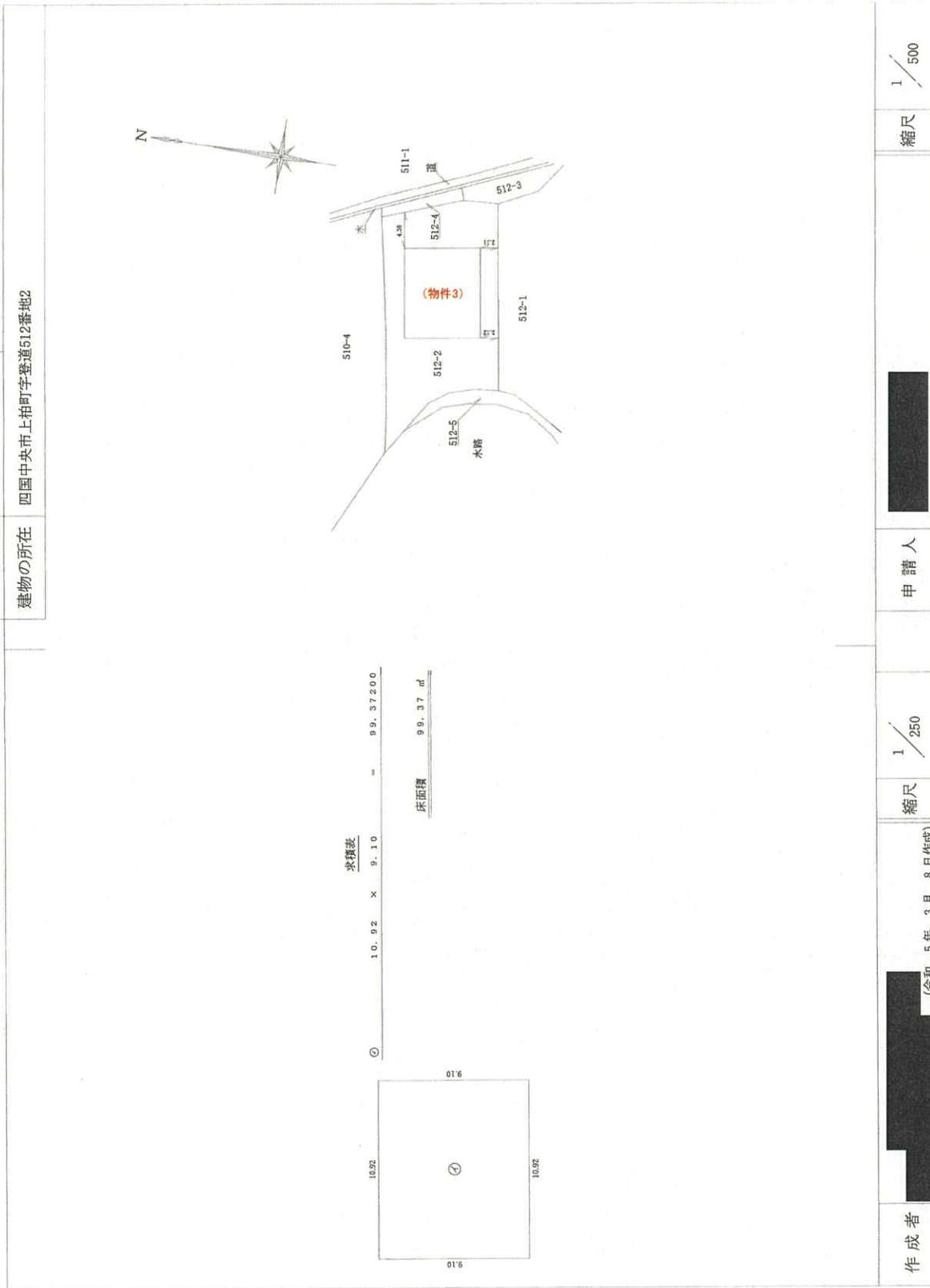
請求番号：10-2

建築物図面

家屋番号 512番2

建築物の所在 四国中央市上柏町字登道512番地2

各階平面図



A3版をA4に縮小

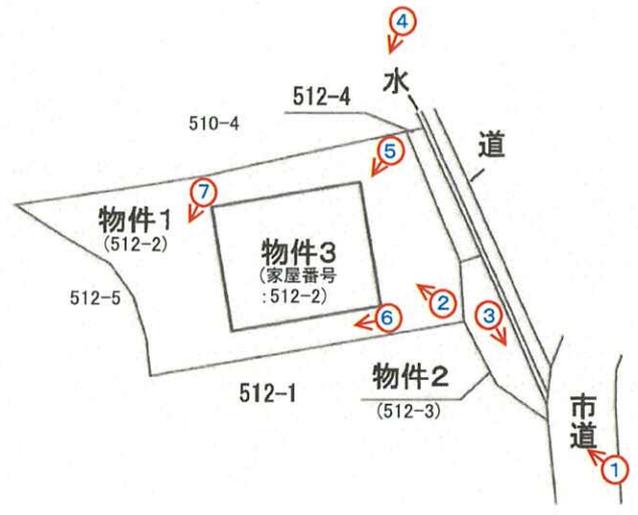
作成者

(令和5年3月8日作成)

縮尺 1/250

申請人

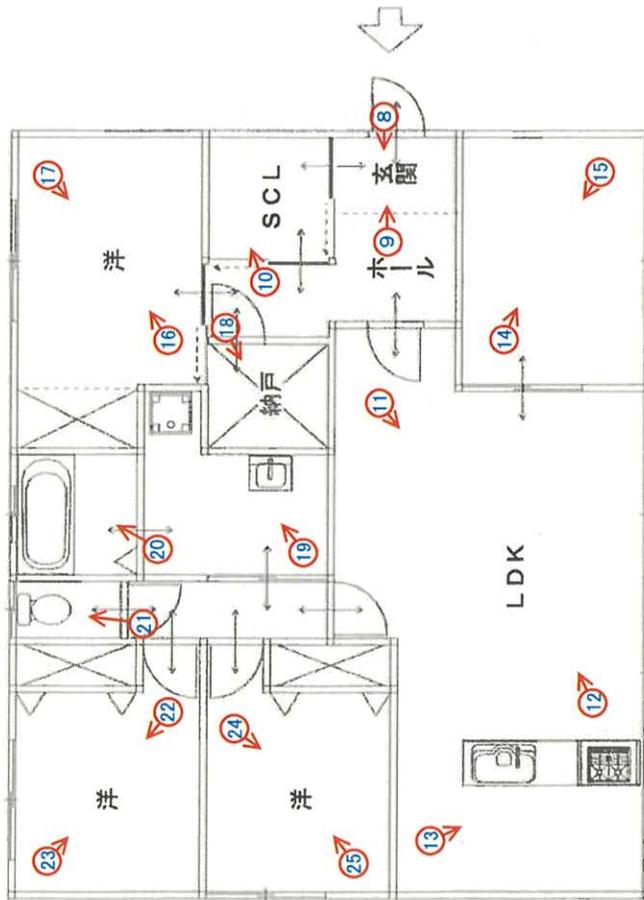
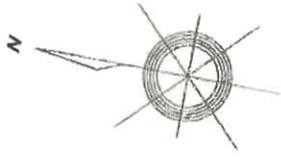
縮尺 1/500



←○写真撮影位置・方向

境界は隣地立会によるものではなく、第14条地図、現地調査等から推定したものであり、境界を保証するものではない。

土地建物位置関係図
(物件1～3・概略図)

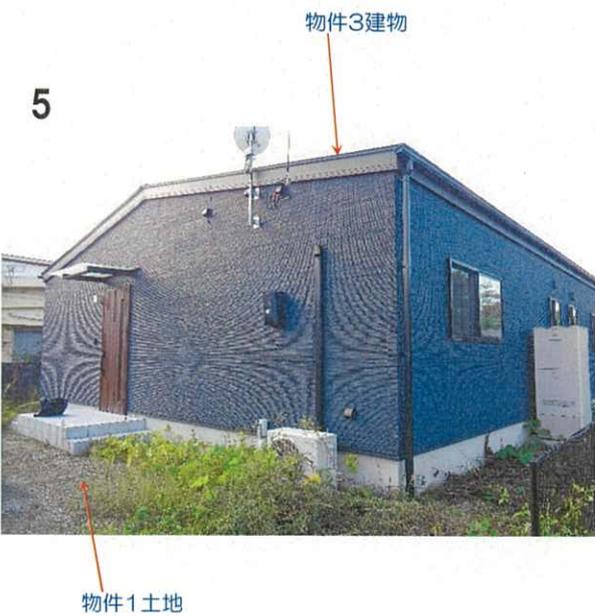
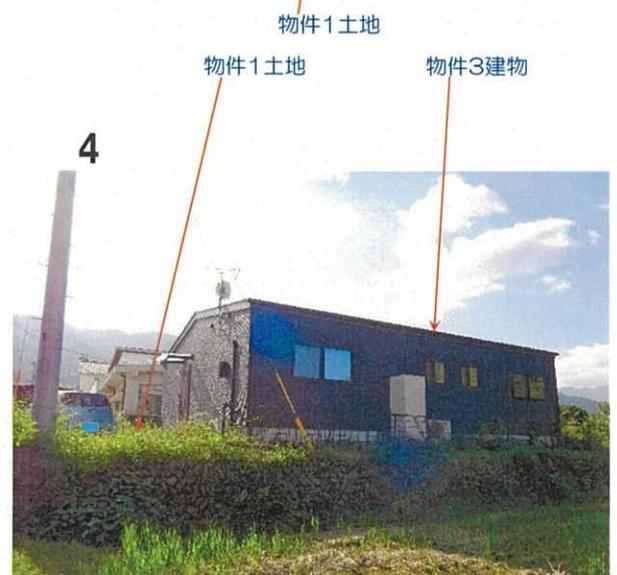
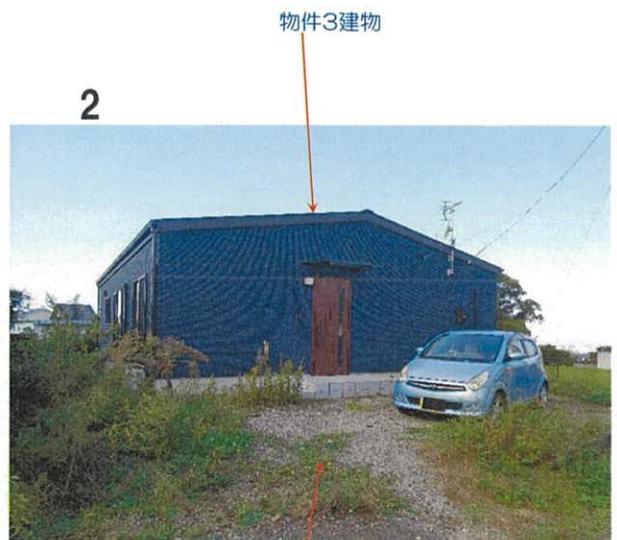


写真撮影位置・方向

令和7年(々)85 物件3

間取図

(概略図)



7



物件1土地

8 以下, 物件3建物内部



9



10



11



12



13



14



15



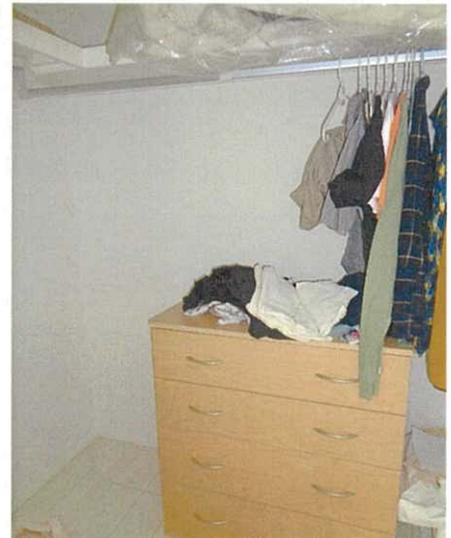
16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



令和 7 年（ケ）第 85 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
眞 鍋 健 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,130,000 円
物件2(土地)	金 30,000 円
物件3(建物)	金 4,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1,2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 目 積 地 地 地	四国中央市上柏町字登道 512番2 宅地 332.06㎡	同左
2	所 在 番 目 積 地 地 地	四国中央市上柏町字登道 512番3 宅地 29.22㎡ (持分3分の1)	特記事項記載のとおり
3	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	四国中央市上柏町字登道512番地2 512番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 99.37㎡	同左
番号	特 記 事 項		
2	登記地目は宅地だが、固定資産税の課税地目は私道で課税されている。		

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, 2)

位置・交通	JR予讃線「伊予三島」駅の東方・道路距離約 2.7 km 最寄バス停「松柏」の南東方・約 810 m (徒歩約11分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣の地域は、四国中央市上柏町に位置し、一般住宅、農地等が見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 日影規制 種別(二) 5mライン: 4時間 10mライン: 2.5時間 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する(特記事項参照)。
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	361.28㎡ (登記記載) 約4.3m (有効宅地部分<物件1>東側) 約1.0m (路地状部分<物件2>南東側) 約25.6m (有効宅地部分<物件1>) 約12.8m (路地状部分<物件2>) 路地状敷地 有効宅地部分は、不整形(別添「不動産登記法第14条地図写し」参照) 地盤面はほぼ平坦 周辺の地勢は、北向き緩傾斜
接面道路の状況	① 物件2の南東側が、幅員約4.7mの舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高に接面 ② 物件2の東側が、幅員約0.9mの未舗装道路(建築基準法の道ではなく、不動産登記法第14条地図上は「水」が介在)にほぼ等高に接面	
土地の利用状況	① 物件1は、物件3の敷地として利用されている。 ② 物件2は、共有で、アスファルト舗装されており、通路として使用されている(特記事項参照)。	
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	① 固定資産公課証明書によると、物件2は課税地目が私道で、課税対象となっている。 ② 建築計画概要書によると、物件2は敷地の一部であり、建築基準法上は敷地として取り扱われている。 ③ 物件2と水路や里道の一部が一体でアスファルト舗装されている可能性がある。 ④ 雑草が繁茂している。 ⑤ 河川に近接している。 ⑥ 物件1の北側に石積み擁壁が設置されている。 ⑦ 四国中央市教育委員会文化財担当で調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「上柏岩村遺跡」に近接するとのことである。文化財保護法96条の規定により、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所においても、工事中に遺跡等を発見した場合には、現状を変更することなく、遅滞なく届け出ることが義務付けられている。 ⑧ 昭和41年の住宅地図及び土地の登記簿によると、従前の土地利用の状態は、農地で、その後、宅地に転用され現在に至っているものと推定される。有害物質使用特定施設の届出はない。 ⑨ 電柱が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和5年3月7日新築 経過年数：3年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディングほか 内壁：クロス貼ほか 天井：クロス貼ほか 床：板張、タイル貼ほか 設備：トイレ、浴室、キッチン その他：電気給湯器あり
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空き家である。 なお、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	① 建築確認の申請状況は以下のとおり 令和5年1月30日確認 確認番号：第ERI-23002782号 敷地面積：365.30㎡ 建築面積：99.37㎡ 延べ面積：99.37㎡ ② 四国中央土木事務所で調査したところ、建築基準法上の道路と接している間口部分が約1.0m程度であることから、隣地の一部を賃貸することにより建築確認を受けているとのことであった。したがって、本物件単独での建物の再建築は困難である可能性が高いとのことである。詳細は担当課に問い合わせのこと。 ③ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。 ④ オール電化住宅である。 ⑤ 家財道具等が残置されている。

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, 2)

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	40,100	0.66	332.06	0.95		8,350,000
2	40,100	0.30	29.22	1.00	1/3	120,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 四国中央(県) -6

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$46,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 115 \approx 40,100\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 物件1について、画地条件(間口狭小、形状等)、環境条件(河川近接等)、物件2について、路地状敷地の路地状部分であることを考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1について、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3)

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
3	150,000	99.37	0.79	11,780,000

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 3年 経済的残存耐用年数 22年 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

$$\text{現 価 率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (22\text{年} / (3\text{年} + 22\text{年}))\} \times (1 - 10\%) = 0.79$$

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	8,350,000	0.55	法定地上権	4,590,000
2	120,000	0.10	敷地占有利益	10,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を、物件1について、法定地上権と判定しその割合を55%とし、物件2について、敷地占有利益と判定しその割合を10%と判定した。

(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	8,350,000	-4,590,000	/	0.50	0.60	1,130,000
2	120,000	-10,000	/	0.40	0.60	30,000
3	11,780,000	+4,600,000	1.00	0.50	0.60	4,910,000
一括価格(合計)						6,070,000

ウ 占有減価修正： 不要

エ 市場性修正： 再建築不可となる可能性が高いこと及び物件2は共有持分であることによる市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格（四国中央（県）－6）

所 在：四国中央市上柏町字柳ノ内147番8

価 格：46,600 円/㎡

位 置：JR予讃線「伊予三島」駅の東方約 2.2 km に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側 6.0 m 私道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中小規模一般住宅等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 7,334,541 円

物件 2 82,108 円

物件 3 8,812,743 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 受命物件の位置図

2 不動産登記法第14条地図写し

3 建物図面写し・各階平面図

以 上

添付資料



物件 1~3

岩村

真庄

川西

川東

上柏町

發治向橋

瑞華の森古墳館

赤之井川側道橋

1 : 2500

位置図

建築物図面

各階平面図

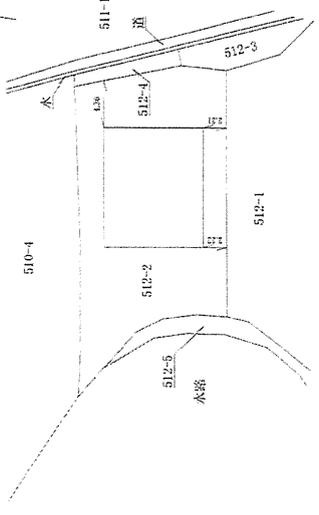
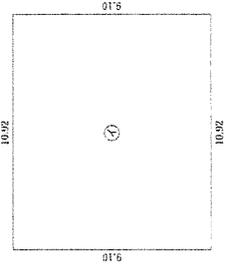
家屋番号 512番2

建築物の所在 四国中央市上粕町字登道512番地2

求積表

10.92 × 9.10 = 99.37200

床面積 99.37 m²



作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

建築物図面写し・各階平面図