

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 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 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 西条市小松町新屋敷字中町裏
地 番 甲451番1
地 目 宅地
地 積 502.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物2棟(①種類:居宅、構造:木造瓦葺平家建、床面積:約117.34平方メートル、②種類:居宅・納屋、構造:木造瓦葺2階建、総床面積:約93.14平方メートル)のために法定地上権が成立する。

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 | 西条市小松町新屋敷字中町裏 |
| | 地 | 番 | 甲451番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 502.05平方メートル |

令和 7年(又)第 52号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 1月14日提出

現況調査報告書 (物件1)

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 西条市小松町新屋敷字中町裏
地 番 甲 4 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 5 0 2 . 0 5 平方メートル



(土地用)

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	<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 checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有して、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 type="checkbox"/> 上記の者が、更地の状態で占有している。 <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	別紙「その他の事項」のとおり
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 checked="" 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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
①	所 在	愛媛県西条市小松町新屋敷字中町裏甲451番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	約117.34平方メートル(課税資料による)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不詳(課税資料によると昭和19年ころ)
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	年月日不詳増築(課税資料によると昭和40年ころ)	
②	所 在	愛媛県西条市小松町新屋敷字中町裏甲451番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 納屋 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	総床面積約93.14平方メートル(課税資料による)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不詳(課税資料によると平成5年ころ)
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(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)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されていて、近隣土地との境界は概ね明確である。
- 2 物件1土地の北側は、公衆用道路（国道、建築基準法上の道路）に、東側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路）に接する。
- 3 物件1土地は、目的外未登記建物①及び②の敷地として利用されている。
- 4 目的外未登記建物①、②は、空き家の状態である。
- 5 物件1土地の西側境界付近に設置されている上屋（工作物）の一部及び雨樋が西側隣地上にはみだしている可能性が高い。同上屋に損傷があり、倒壊の危険性がある。
- 6 物件1土地に植栽されている樹木の枝が北側国道上にはみだしている。
- 7 物件1土地の水道は、東側市道内に整備されている公共水道から引き込まれている。

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)	<ol style="list-style-type: none">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。2 物件1土地上にある目的外未登記建物①は、昭和20年くらいに私の母 ■ D の父 ■ B が建てたものです。現在は私の単独所有です。目的外未登記建物①は、父と母が居宅として使用していましたが、十年くらい前から空き家の状態で、私が管理しています。3 目的外未登記建物②は、平成5年ころ、義父 ■ C が建てたものですが、現在は私の単独所有です。弟 ■ E が亡くなる令和6年末くらいまでは同人が居宅として使用していましたが、弟が亡くなってからは空き家の状態で私が管理しています。4 物件1内の水道は、東側市道内に整備されている公共水道から引き込まれ、目的外未登記建物①、②別々に量水器が設置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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12月10日 (水) 13:00 - 14:30	当庁等	申請書等作成
令和7年12月16日 (火) 8:30 - 9:20	西条市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査
令和7年12月16日 (火) 9:40 - 10:20	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12月16日 (火) 12:20 - 12:40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年12月22日 (月) 18:00 - 18:30	当庁等	所有者から電話で聴取
令和7年12月23日 (火) 10:30 - 10:45	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年12月23日 (火) 13:30 - 13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取
令和8年1月8日(木) 11:20 - 12:00	西条市役所	除籍等本等収集
<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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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> <p><input type="checkbox"/></p>		

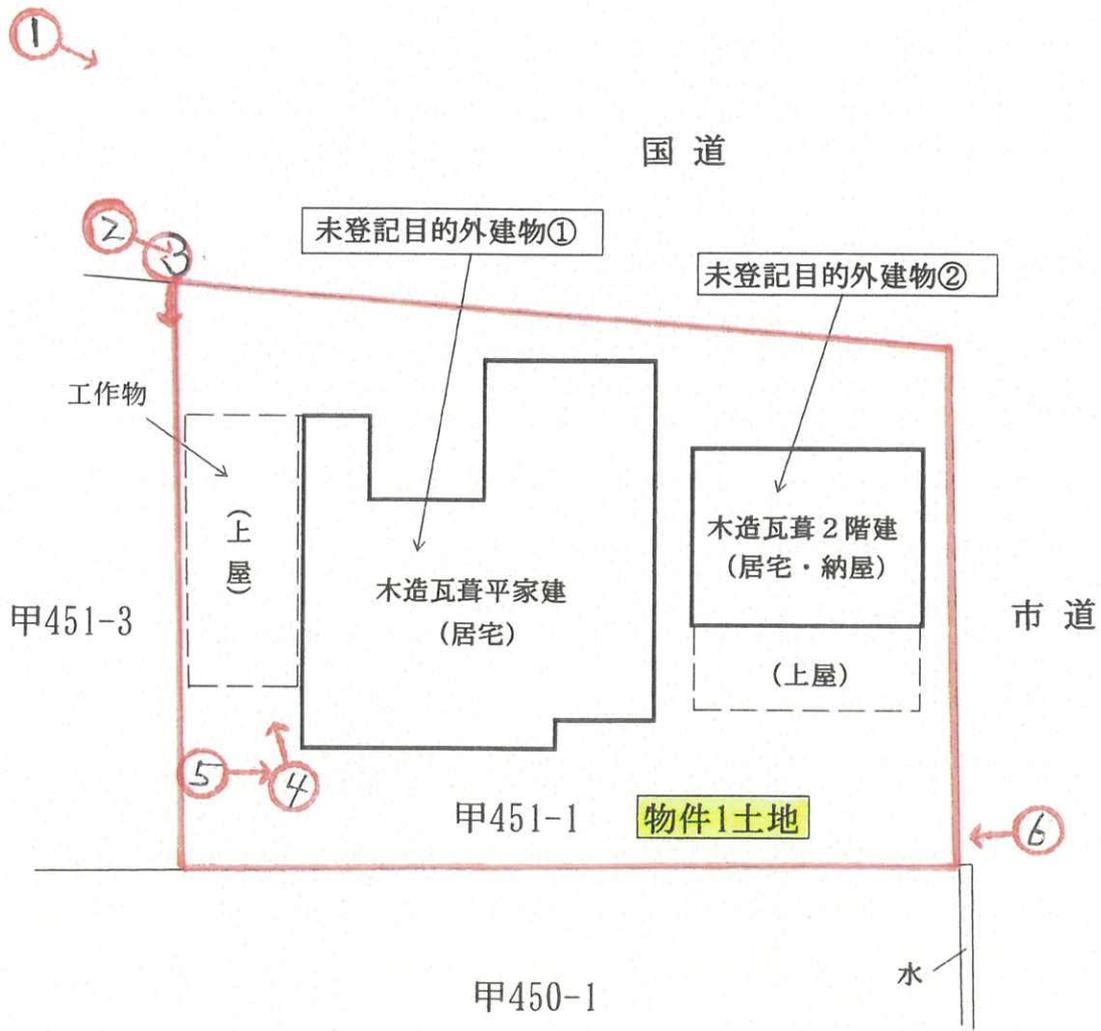
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

(概略図)

令和7年(7)第52号 物件1

縮尺≒1:250



写真撮影位置・方向・番号○→

(7枚目)

① 目的外未登記建物①, ② 物件 1
国道（建築基準法上の道路） 道路にはみだしている樹木



② 物件 1 目的外未登記建物①, ②



③ 物件 1 西側境界付近
地番甲 4 5 1 番 3 の土地



④ 物件 1 西側境界付近にある工作物
(屋根部分が落ちかけている状況)



⑤



⑥ 東側境界付近にあるブロック塀（亀裂）



写し

令和7年(又)第 52号
令和7年12月23日現地調査
令和7年12月26日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

(物 件 1)

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

高 橋 宏 明

第1 評価額

番 号	評価額
物件1 (土地)	金 2, 210, 000 円

物件1土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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 地番 地目 地積	西条市小松町新屋敷字中町裏 甲451番1 宅地 502.05㎡	ほぼ同左
番号	特記事項		
1	<p>○物件1土地には、未登記目的外建物①、②が存する。概要は以下の通り。</p> <p><未登記目的外建物①の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類：居宅 ・構造：木造瓦葺平家建 ・床面積：約117.34㎡（課税資料） ・建築年月日：不詳（課税資料によれば、昭和19年建築、昭和40年増築） <p><未登記目的外建物②の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類：居宅・納屋 ・構造：木造瓦葺2階建 ・延べ床面積：約93.14㎡（課税資料） ・建築年月日：不詳（課税資料によれば、平成5年建築） 		

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土地）

位置・交通	JR予讃線「伊予小松駅」南西方 道路距離 約310m 最寄りバス停「小松駅前バス停」西方約180km（徒歩約3分）	
付近の状況	対象地周辺は、国道11号線沿いに店舗、事務所、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別の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 防火地域 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 指定なし 都市計画道路の計画あり ※下記特記事項参照
画地条件（規模、形状等）	地積 形状 地勢 地目	502.05㎡ ほぼ長方形（間口約26.5m、奥行約18～20m） ほぼ平坦地 宅地
接面道路の状況	○北側幅員約10m舗装国道にほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当 ○東側幅員約2.5m舗装市道にほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法第42条2項道路に該当	
土地の利用状況等	物件1土地については、未登記目的外建物（2棟）の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり（現在、休止中） ガス配管：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。	
特記事項	○危険、嫌悪施設：なし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、昭和54年当時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。 ○西条市都市計画課によれば、本件土地の北側の一部が都市計画道路（妙口氷見線：計画幅員16m）計画ラインに該当する。ただし、調査時点で事業化の予定はない。	

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以下の通り求めた。

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	30,400	0.85	502.05	0.90	11,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西条（県）5-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$26,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/86 \approx 30,400\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： ・物件1土地の増減価要因：規模、道路後退、角地等

∴個性率：85.0%（▲15.0%）

ウ 地積： 登記地積を採用。

エ 建付減価： 目的外建物の状況、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、物件1土地について上記の通り補正した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、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。なお、目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1土地全体と判断した。

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	11,680,000	0.55	法定地上権	6,420,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定。

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	11,680,000	-6,420,000	/	0.7	0.6	2,210,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外建物の存在等による市場性の減退を考慮した。

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	西条（県）5-5
所 在	西条市氷見字林下乙1998番15 外1筆
価 格	26,300円/m ²
位 置	JR予讃線「伊予小松駅」から道路距離約680m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	712m ²
供 給 施 設	水道
接 面 道 路	南側9.5m国道 西側道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 準住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	郊外の国道沿いに中小規模の飲食店、事務所等の見られる商業地域

②固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地 10,848,296円

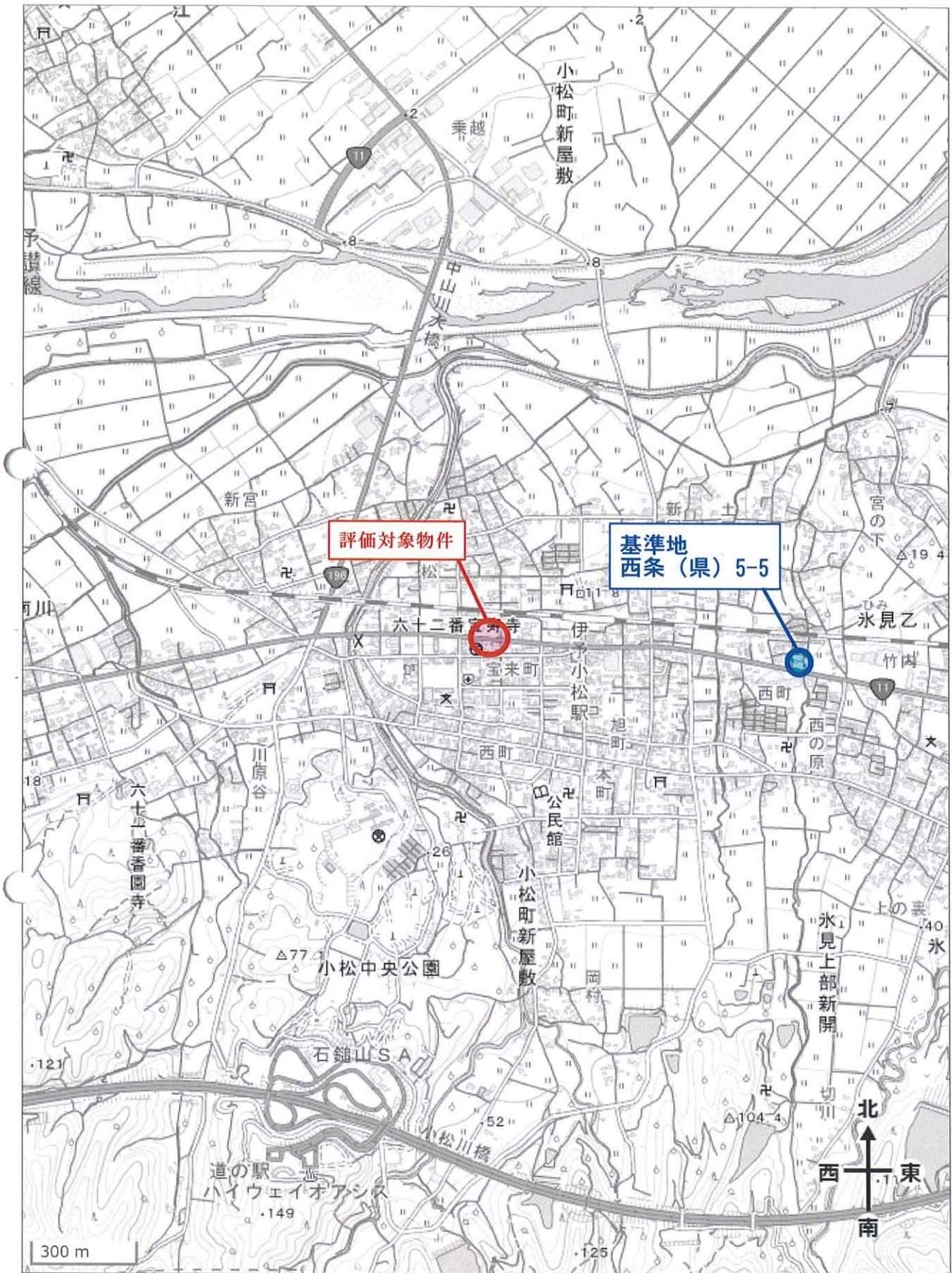
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料

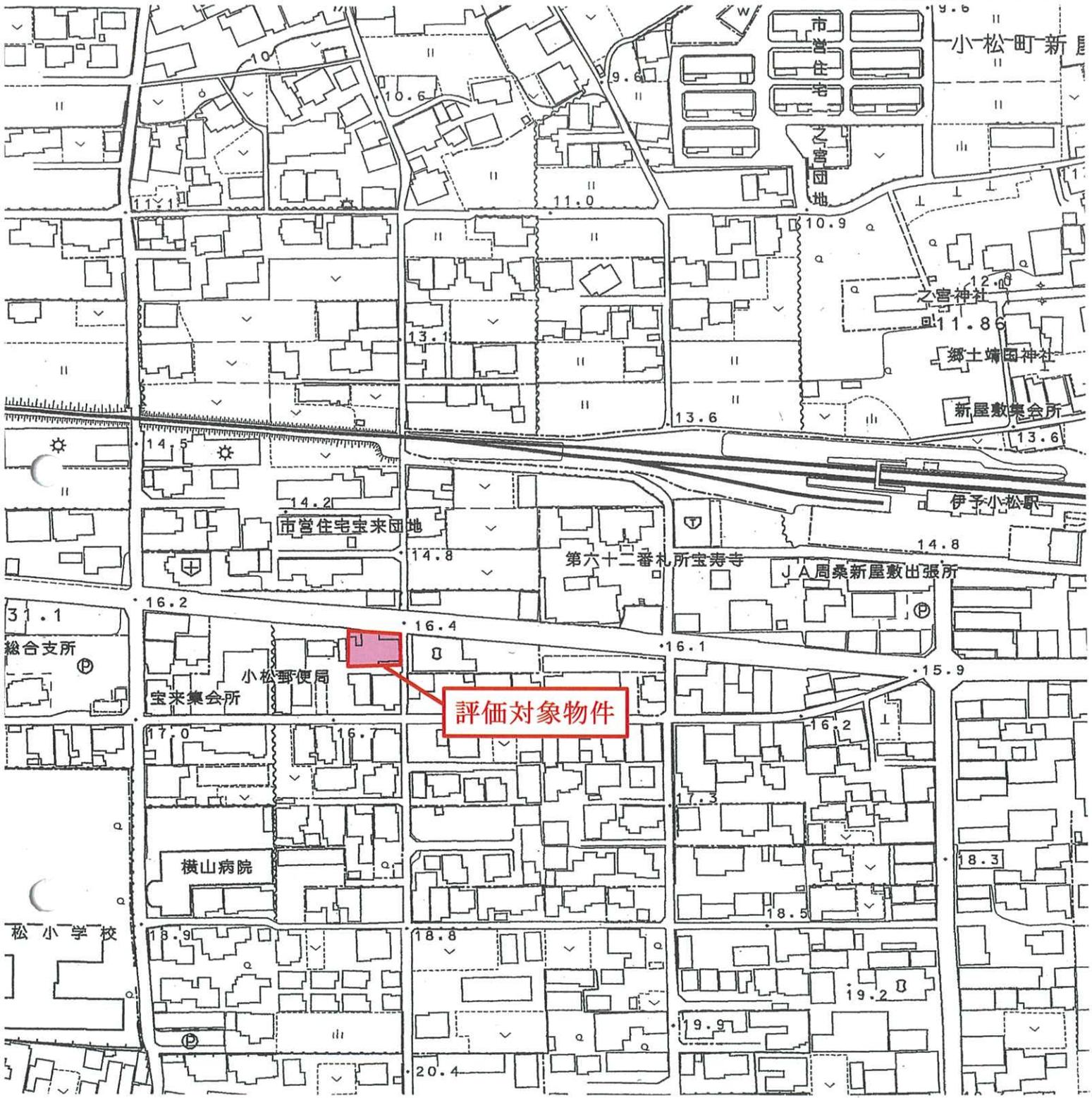
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（法第14条第1項地図 縮尺1/500）
- 4 地積測量図写し

以上

位置図(1)



位置図 (2)



S = 1 : 2,500

【西条市役所白図写】



※A3判をA4判に縮小

地番区域見出
小松町新屋敷

請求部	所在	西条市小松町新屋敷字中町裏			地番	甲451番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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40年3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12月11日
松山地方務局西条支局
登記官

登記年月日：昭和50年12月17日

031074

地番 451-1

451番3-1

土地の所在 西条市小松町新屋敷
周桑郡小松町大字新屋敷字中町裏甲

土地

(後・新)

地積 所測 在量

図 図

作製年月日	昭和五〇年 壹月 壹七日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



求積 (ロ)	
(1)	$22.00 \times (5.70 + 5.10) = 237.6000$
(2)	$20.40 \times 1.10 = 22.4400$
計	260.0400
地積	$260.0400 \div 2 = 130.0200$
	130m ²
求積 (ハ)	
	$63.207 - 130.02 = 50.205$
地積	50.2m ²

※A3判をA4判に縮小

(日 調 査 10)

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

550.12.17

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12月11日 松山地方支務局 西条支局

登記官

公用