

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

- 2 所 在 西条市小松町新屋敷字中町裏
地 番 甲452番1
地 目 宅地
地 積 301.89平方メートル
- 3 所 在 西条市小松町新屋敷字中町裏 甲452番地1
家屋 番号 甲452番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 50.00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2, 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2, 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

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

- 2 所 在 西条市小松町新屋敷字中町裏
地 番 甲452番1
地 目 宅地
地 積 301.89平方メートル
- 3 所 在 西条市小松町新屋敷字中町裏 甲452番地1
家屋 番号 甲452番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 50.00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2、3)

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

- 2 所 在 西条市小松町新屋敷字中町裏
地 番 甲452番1
地 目 宅地
地 積 301.89平方メートル
- 3 所 在 西条市小松町新屋敷字中町裏 甲452番地1
家屋 番号 甲452番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 50.00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2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
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 checked="" 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)																
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり																
建物	物件3																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[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	<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、「

(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件2土地は。法務局に14条地図が整備されているほか、境界付近にある工作物等により、近隣土地との境界は明確である。物件2土地の北側は石積擁壁となっていて、北側隣地より約0.6m高くなっている。
- 2 物件2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地の西側は駐車スペースになっている。
- 3 物件2土地の南側は公衆用道路（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。
- 4 物件3建物は、昭和52年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は残っていない。
- 5 物件3建物は、前所有者が喫茶店の店舗として使用していたが、前所有者が亡くなった令和6年末ころから喫茶店の営業はなく、空き家の状態で建物所有者が管理している。
- 6 物件3建物は、外壁、庇等に損傷があるほか、ガラスが割れて板が打ち付けられている部分がある。建物内部の天井に雨漏りが原因と思われる損傷がある。
- 7 東側市道に公共水道の本管が整備されている。下水は物件2内に浄化槽が設置されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> ■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件2土地と周囲の土地の境界に特に争いはありません。2 物件3建物は、昭和52年に弟 ■ E が喫茶店の店舗として新築し、その後喫茶店を営業していましたが、弟が亡くなった令和6年末くらいから空き家の状態です。現在は、所有者である私が管理しています。3 物件3建物は、ガラスが割れている部分があるほか、外壁、庇等に損傷があります。

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

(調査経過用)

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	建物間取図等资料収集、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) 12:40 - 12:50	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) 13:45 - 14:00	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
<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 を立ち会わせ、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>		

(調査経過用)

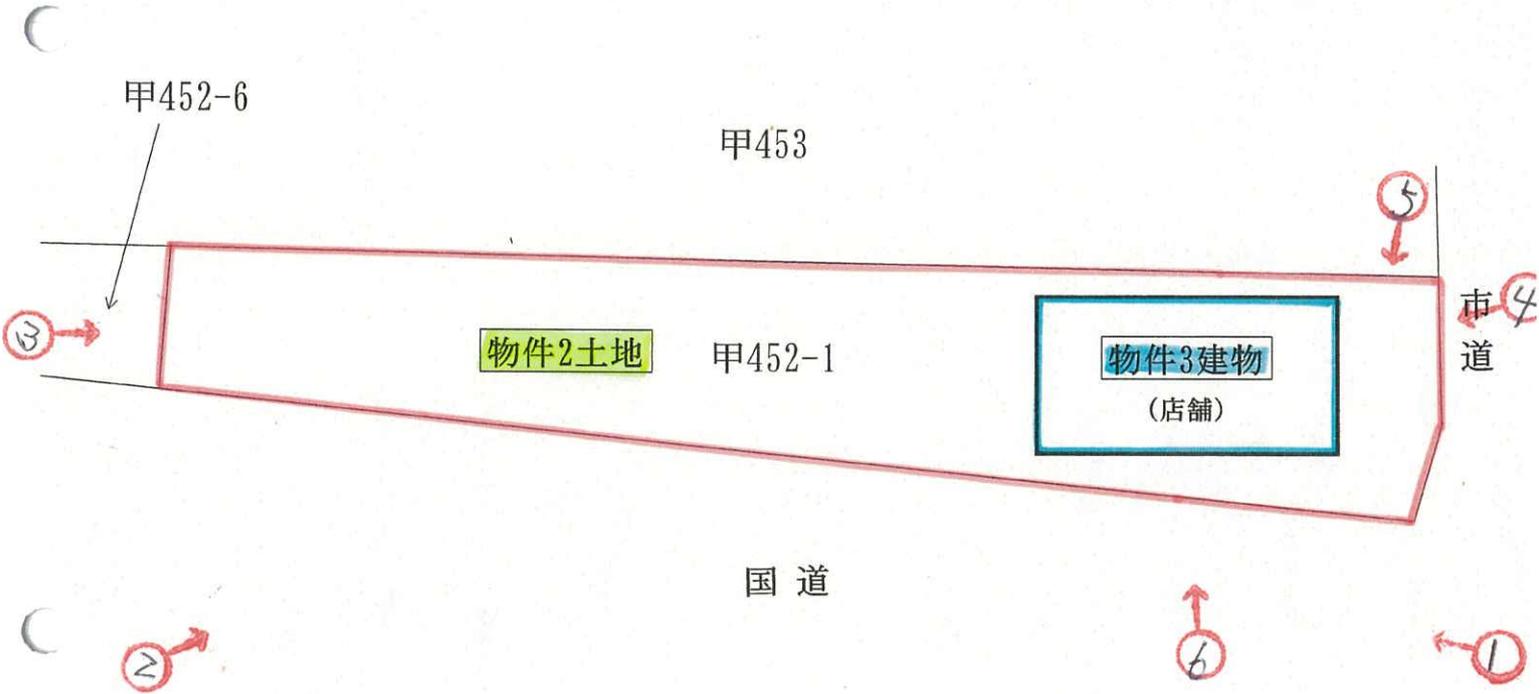
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図

(概略図)

令和7年(又)第52号 物件2、3

縮尺≒1:250



写真撮影位置・方向・番号○→

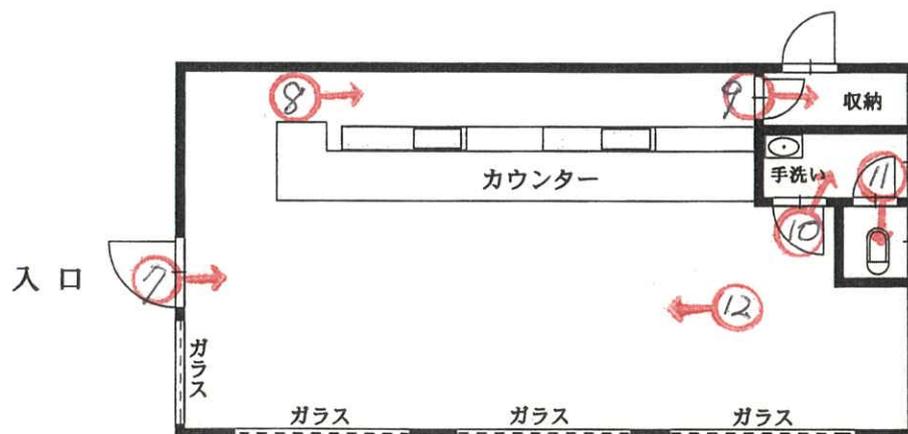
(6枚目)

建物間取図

(概略図)

令和7年（ヌ）第52号 物件3建物間取図

縮尺≒1：100



店舗

写真撮影位置・方向・番号○→

(7 枚目)

① 物件2 物件3
国道 市道



② 物件3 物件2



③ 物件2 物件3



④



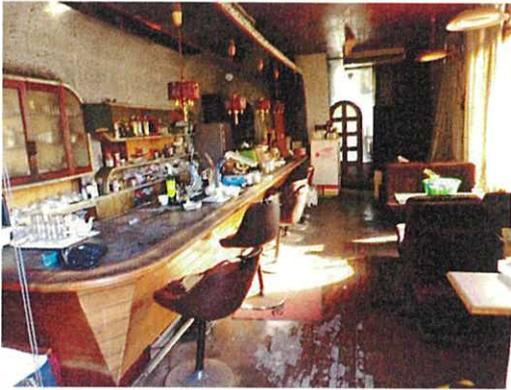
⑤ 北側石積み擁壁



⑥ 物件3



⑦ 物件3内部



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

天井損傷



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 2、3)

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

高 橋 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金	3,060,000 円
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 1,310,000 円
物件3 (建物)	金 1,750,000 円

- 1 一括価格は、物件2、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合計価格である。
- 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
2	所在地 地番 地目 地積	西条市小松町新屋敷字中町裏 甲452番1 宅地 301.89㎡	ほぼ同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西条市小松町新屋敷字中町裏 甲452番地1 甲452番1 店舗 鉄骨造スレート葺平家建 50.00㎡	ほぼ同左
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2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」 南西方 約180m（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 防火地域 その他の規制	非線引都市計画区域 準住居地域 60% 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	301.89㎡ 不整形（間口約43m、奥行約5～8m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○南側幅員約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2.6m舗装市道にほぼ等高～約0.5m高く接面 ※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2土地については物件3建物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 ○土壤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、土壤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、本件土地の南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。	

2 建物の概況及び利用状況【物件3建物】

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：昭和52年5月30日 経過年数：約49年経過 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張、吹付タイル仕上げ等 内 壁：塗り壁等 天 井：化粧ボード張等 床：ビニールシート貼、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積（現況）	50.00㎡
現況用途等	：店舗 ※間取りについては、「現況調査報告書」参照
品 等	：劣る
保守管理の 状態	：劣る ※下記特記事項参照
建物の利用 状況	「現況調査報告書」参照
特記事項	<p>○建築確認年月日：昭和52年2月25日 第760号（検査済証なし）</p> <p>○競売手続においては、建物に附属する各種附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。</p> <p>○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等が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析 調査を要する。</p> <p>○ガラスが割れているほか、外壁や庇等に損傷がある。また、天井に雨漏 り痕と思われる染みが見られる。</p>

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2）

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 割合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	30,400	0.62	301.89	0.85	4,840,000

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

標準価格 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： 増減価要因：形状、奥行小、角地、道路後退等

∴個性率：62.0%（▲38.0%）

ウ 地積： 登記地積を採用

エ 建付減価： 現況建物の状況、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、上記の通り補正した。

(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	165,000	50.00	0.03	250,000

ウ 現価率

現価率については、経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約3%と査定。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
2	4,840,000	0.55	法定地上権	2,660,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%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
2	4,840,000	-2,660,000		1.00	0.6	1,310,000
3	250,000	+2,660,000	-	1.00	0.6	1,750,000
一括価格 (合計)						3,060,000

ウ 占有減価修正： 特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 特に必要なしと判断した。

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
所在地	西条市氷見字林下乙1998番5 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2土地 4,890,618円

物件3建物 682,720円

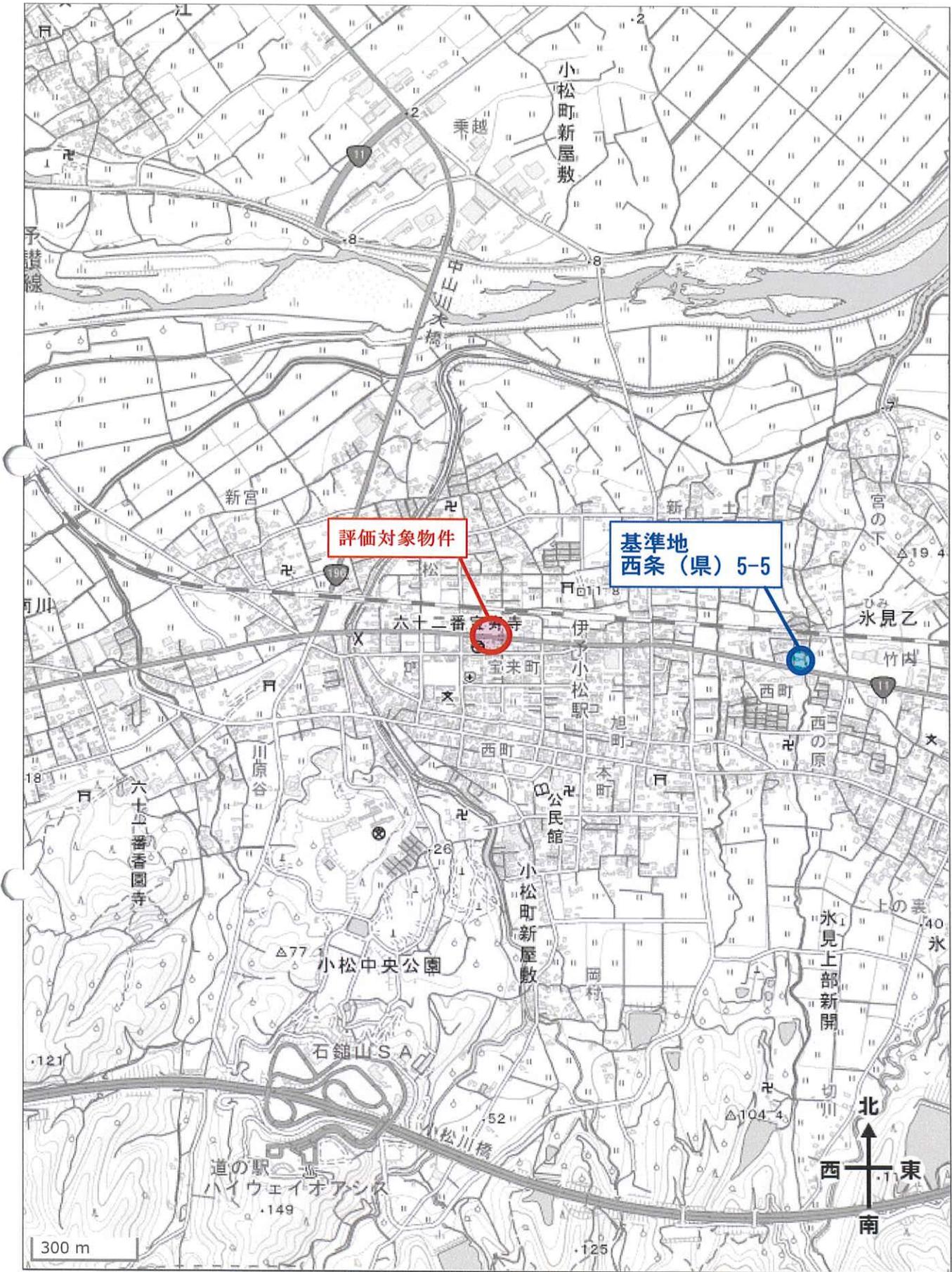
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

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
- 5 建物図面・各階平面図写し

以上

位置図(1)

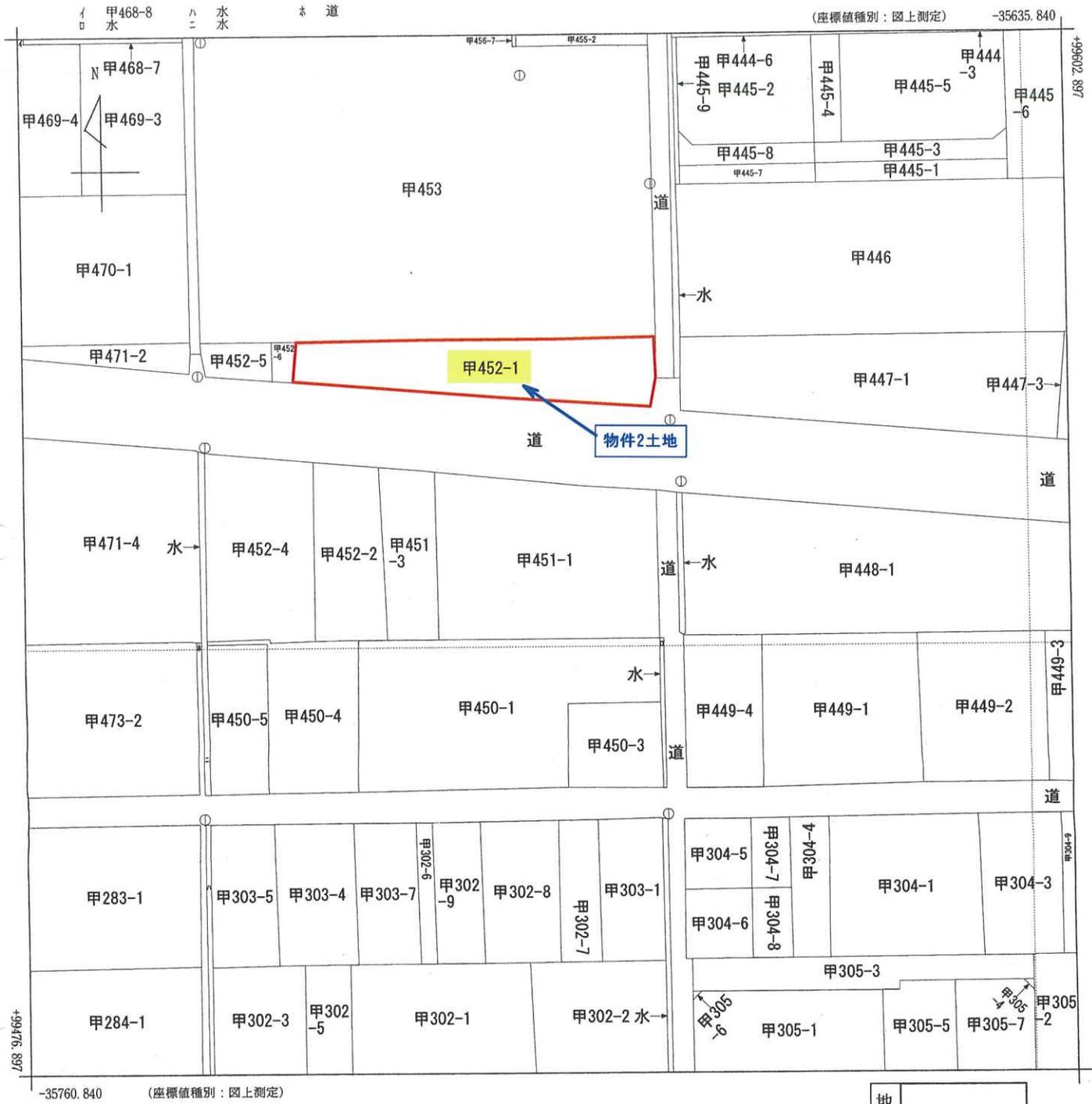


位置図(2)



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

これは地図に記載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
松山地方方法務局西条支局
登記官

登記年月日：平成22年2月8日

公用

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

登記号

-12-

土地積測量図

地番 甲452-1
甲452-6

土地の所在 西条市小松町新屋敷字中田裏

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
④ 452-1	HR5	99560.893	-35728.415	223231.136920	14.00	
	F6	99559.790	-35714.456	120893.433560	28.85	
	F7	99557.508	-35685.697	82005.731706	0.20	
	F7-1	99557.492	-35685.493	-131501.041705	3.76	
	K15	99561.193	-35684.843	-309601.697868	4.98	
	K13	99566.168	-35684.817	-177710.388660	28.43	
	K14	99566.173	-35713.249	4642.722370	14.76	
	HR4	99566.038	-35728.009	188643.887520	5.16	
	包囲積		603.783843			
	地積		301.89		m ²	

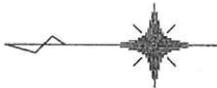
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 452-6	HR4	99566.038	-35728.009	-182820.222053	3.04
	HR3	99566.010	-35731.049	160325.216863	4.46
	HR2	99561.551	-35730.990	175474.891890	0.45
	HR1	99561.099	-35731.026	23511.015108	2.62
	HR5	99560.893	-35728.415	-176462.641685	5.16
包囲積		28.260123			
地積		14.13		m ²	

使用線種 7177・PNO WING
 公式 $S = 1/2 \sum (X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$

種類	X座標	Y座標	枕	扇	住
P1	99581.301	-35682.164	枕	扇	住
P2	99568.652	-35682.092	枕	扇	住
境界点間距離 P.1 - P.2		L = 12.649			
境界点 P	48.319	45.991	267-04-04	71-54-44	
HR4	50.553	46.968	260-49-03	66-31-01	
HR5					

西小建第83号
 平成21年11月9日 確認済

田四登松道一帯第122号
 平成21年12月7日 確認済



測量点 P.1

測量点 P.2

物件2土地

甲452-1

甲452-6

HR4

HR2

HR3

HR5

HR1

HR5

HR2

HR3

HR4

HR5

HR1

-10-

地積測量図写し

※A3判をA4判に縮小

申請人

作成者

500

請求番号：6-3

建物図面・各階平面図写し

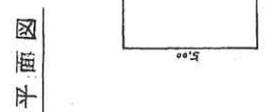
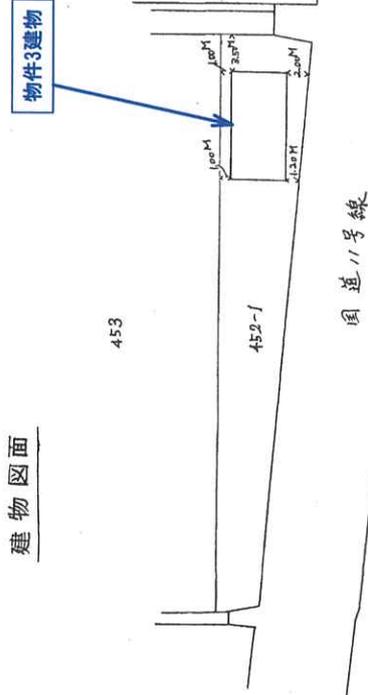
※ A3判を A4判に縮小

作製年月日	昭和五十二年九月廿三日	申請人	
作製者			

建物各階平面図

415684

家屋番号 甲452番 / 西条市小松町新屋敷
 建物の所在 西条市小松町大字新屋敷字中町裏甲452番地



求積 $500 \times 1,000 = 500,000$
 床面積 50m²

(S50.7.100冊) 252.9.14

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/M / 200 1/M / 500

登記年月日：昭和52年9月14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12月11日 松山地方支務局西条支局

登記官