

## 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 6月11日 午前 8時30分から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 8月13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 6月26日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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

☆4 所 在 西条市小松町新屋敷字西町裏  
地 番 甲511番1  
地 目 田  
地 積 850平方メートル  
(現況)  
地 目 農地



## 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4】

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4】

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4】

賦課金等の滞納あり。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号甲511番）の登記が存在する。

### 《 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

4 所 在 西条市小松町新屋敷字西町裏  
地 番 甲511番1  
地 目 田  
地 積 850平方メートル  
(現況)  
地 目 農地

令和 7年(ヌ)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4)

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

4 所 在 西条市小松町新屋敷字西町裏  
地 番 甲511番1  
地 目 田  
地 積 850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4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件4) <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"/> 上記の者が現況地目 (休耕作地) の状態で、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"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)

## その他の事項

- 1 物件4土地の公簿地目は田であるが、現況は雑草が繁茂した状態で放置され、隣地に近い部分だけが雑草が刈りとられている状態である。土地所有者によれば、10年間くらいは耕作されていないとのことであった。
- 2 物件4土地は、遊休農地であるとの西条市農業委員会の回答がある。
- 3 物件4土地は、小松土地改良区に対して10アールあたり年1000円の割合による賦課金を、道前平野土地改良区に対して10アールあたり年3410円の割合による賦課金を納付する必要がある。令和7年12月現在、小松土地改良区に対して滞納はなく、令和7年12月17日現在、道前平野土地改良区に対して1万4490円の滞納があるほか、賦課金に対して延滞金及び督促手数料が加算されるとのことであった。
- 4 公簿上は地番甲511番の土地に家屋番号甲511番の建物が存在するが、現況は物件4土地に建物は存在しない。
- 5 物件1土地の東側にある地番甲510番2の土地、地番甲511番3の土地、地番甲512番2の土地（所有者いずれも西条市）は、現況公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 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
■ A (所有者)	1 物件4土地は、亡くなった父が耕作していましたが、十年くらいの間は休耕作地の状態です。第三者への貸与はなく、現在は所有者である私が管理しています。 2 物件4土地の隣地との境界付近の雑草が刈り取られている部分は、隣地所有者が刈り取ってくれたものです。

(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10日 (水) 14:30 - 14:40	当庁等	西条市農業委員会に対し農地の現況等について照会(郵送)
令和7年12月16日 (火) 8:30 - 9:20	西条市役所	地籍図、固定資産課税台帳記載事項証明書等収集
令和7年12月16日 (火) 9:20 - 9:30	西条市農業委員会	照会回答書受領
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) 13:10 - 13:30	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16日 (火) 16:00 - 16:10	小松町土地改良区	賦課金等について調査
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) 8:40 - 8:55	道前平野土地改良区	賦課金等について調査
令和7年12月23日 (火) 14:00 - 14:05	物件所在地等	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>		

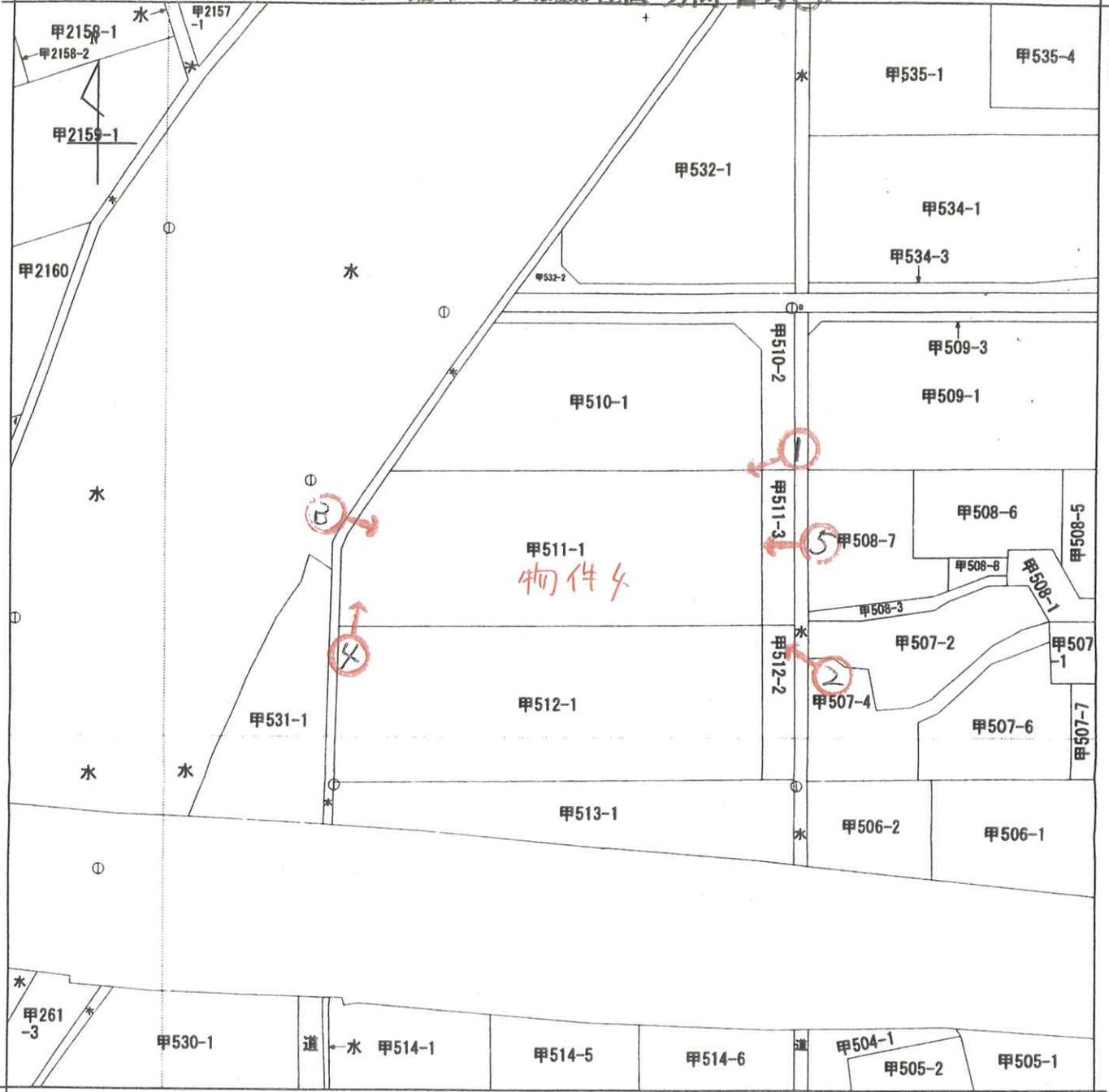
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

甲2161  
道

# A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号

(座標値種別：図上測定)

-35933.470



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西町裏			地番	甲511番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		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  
松山地方法務局西条支局

請求番号：7-1  
(1/1)

登記官

( 6 枚目 )

公用

① 物件 4



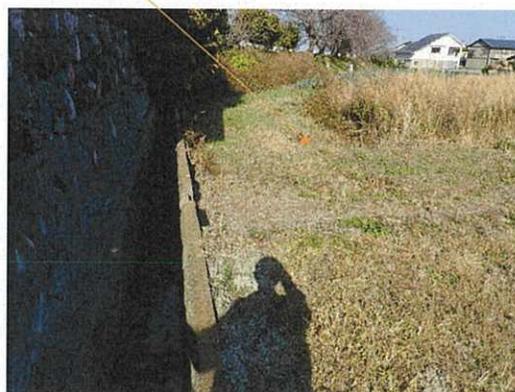
② 物件 4



③ 物件 4



④ 物件 4



⑤ 物件 4



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 4)

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4 (土地)	金 1,260,000 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、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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	西条市小松町新屋敷字西町裏 甲511番1 田 850㎡	同 左 ※現況：休耕田
番号	特 記 事 項		
4	○西条市農業委員会にて調査した結果、本件土地については自作地（現況：遊休農地）であり、小作等の利用権設定はないという回答であった。		

## 第4 目的物件の位置や環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等(物件4)

位置・交通	J R 予讃線「伊予小松駅」北西方 約770m (道路距離) 最寄りバス停「小松総合支所前」北西方 約510m (道路距離)	
付近の状況	対象物件は西条市小松町新屋敷に位置し、対象地周辺は農家住宅、一般住宅のほか農地等が見られる地域である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 農用地区域外(白地) ※三種農地 なし
画地条件(規模、形状等)	間口・奥行 地積 形状 高低差	間口:約18m、奥行:約49m 850㎡ ほぼ長方形 接面道路より約0.3~0.5m低い
自然的条件	地勢 日照 灌漑・排水 土壌の状態 耕作の難易	普通 普通 普通 やや劣る やや劣る
接面道路	○東側幅員約5.0m舗装道路  ※西条市建築審査課によれば、当該道路(所有者:西条市)は建築基準法上の道路に該当しないものの、43条2項2号(従前の43条但し書き)道路に該当。	
土地の利用状況	「現況調査報告書」参照	
特記事項	○現況利用状況等から土壌汚染の可能性は低いものと判断した。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ○賦課金について、道前平野土地改良区にて調査した結果は以下の通り。 ・賦課金:10aあたり、3,410円/年 ・調査時点現在、滞納額合計:18,150円 (内訳) 賦課金滞納額:14,490円(令和3~7年分) 延滞金・督促手数料:3,660円(令和3~6年分)  ○賦課金について、西条市小松町土地改良区にて調査した結果は以下の通り。 ・賦課金:10aあたり、1,000円/年 ・調査時点現在、滞納なし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析して、目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
4	3,800	0.95	850	3,070,000

ア 標準画地価格：取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：遊休農地（休耕田）を考慮して査定。

ウ 地積：登記数量による。

### 2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納賦課金等 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	3,070,000	1.00	0.70	0.60	0.98	1,260,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：買受人が限定されること等による市場性の劣位を考慮した。

エ 競売市場修正：評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納賦課金等相当額の減価：上記の通り査定した。

## 第6 参考価格資料

- ・ 固定資産税評価額（令和7年度）

物件4（土地） 108,213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。

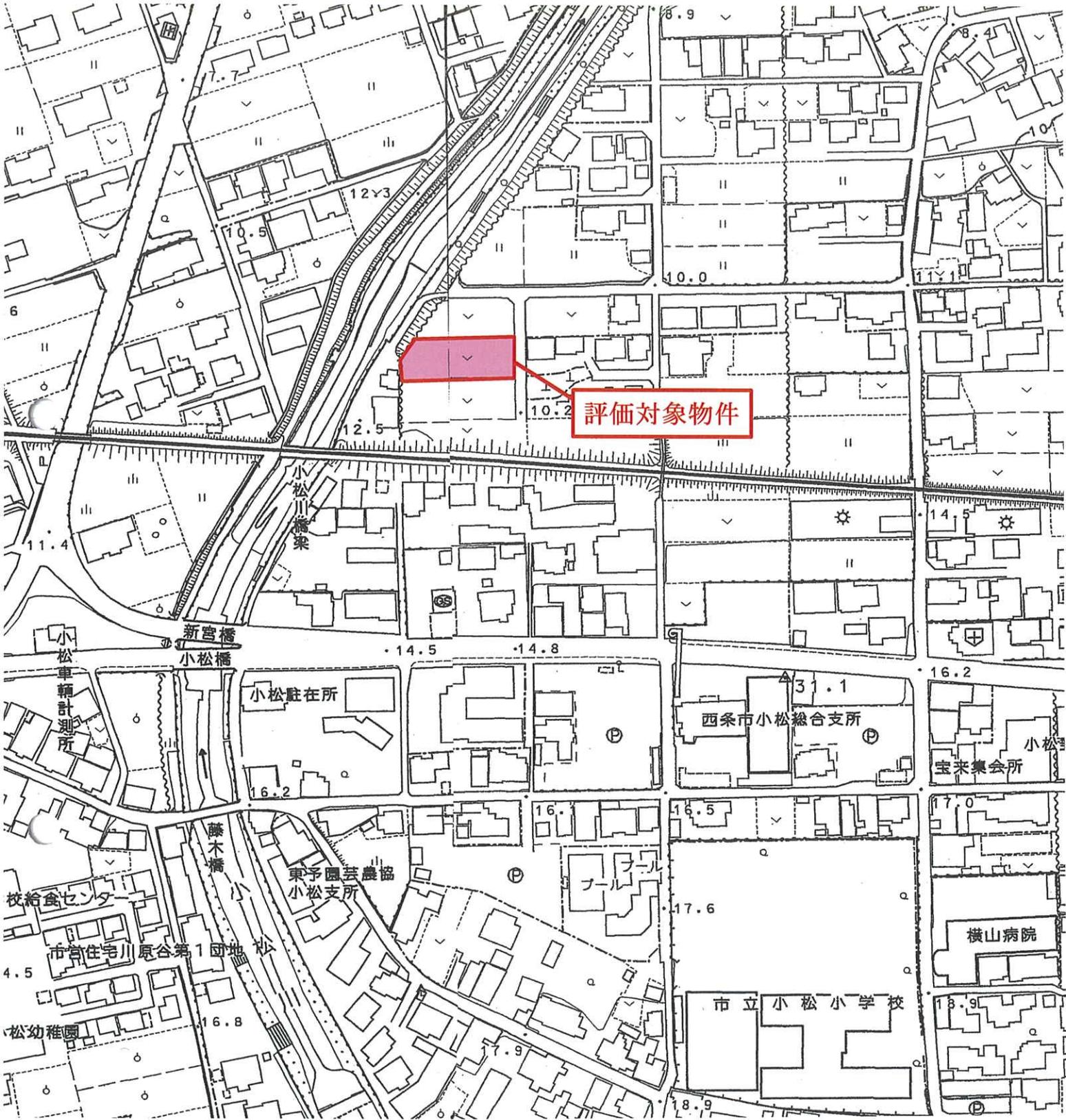
## 第7 附属資料

- 1 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：500分の1）
- 4 地積測量図写し

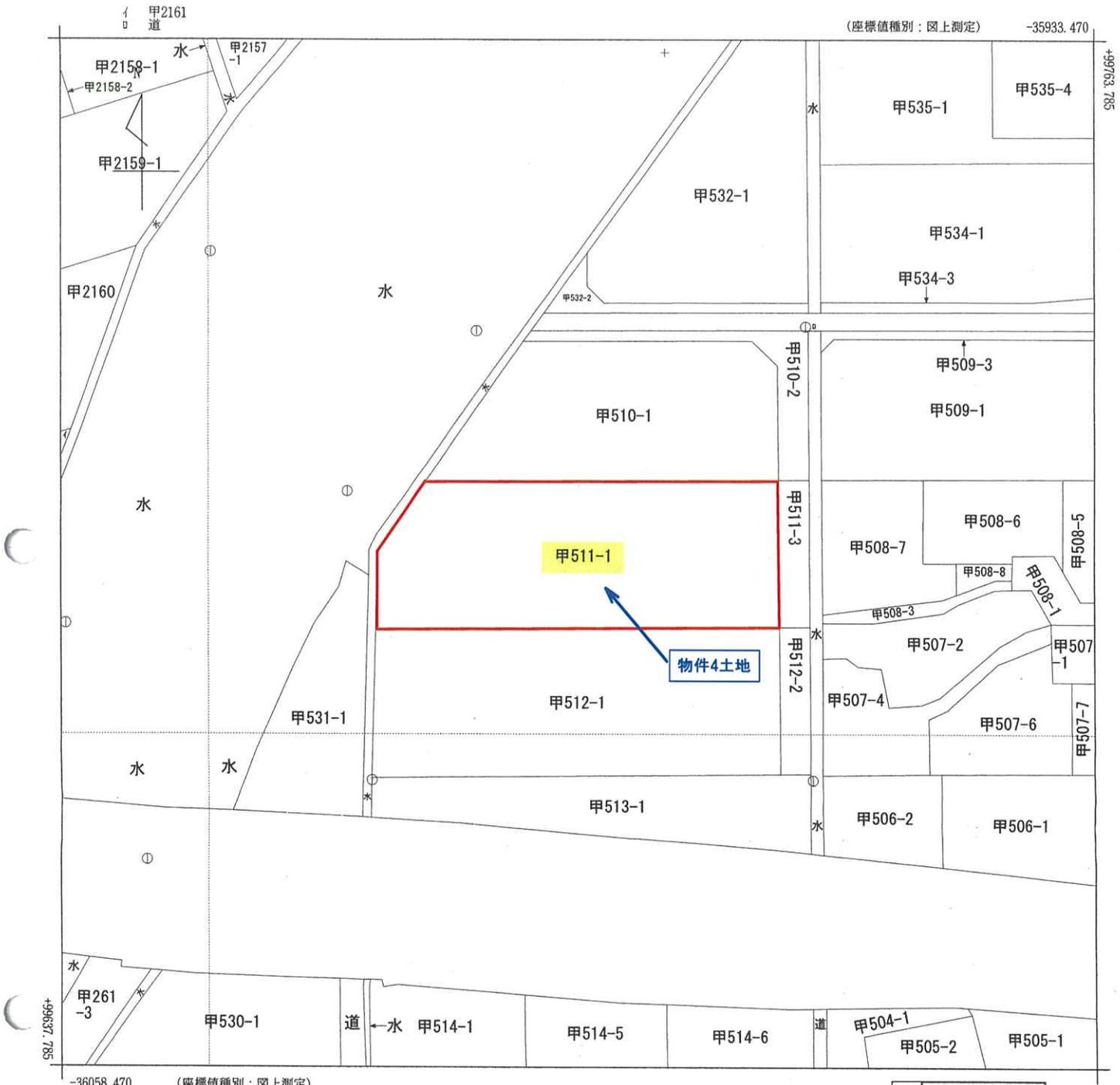
以 上



位置図 (2)



S = 1 : 2,500



※ 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西町裏			地番	甲511番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	補事項		

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  
松山地方法務局西条支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

登記年月日：平成16年11月25日

平成16年11月25日登記

031134

(世界測地系)

地番 甲511-3-1

後継

土地積測量所所在地

土地の所在 周桑郡小松町大寺新屋敷寺西町要

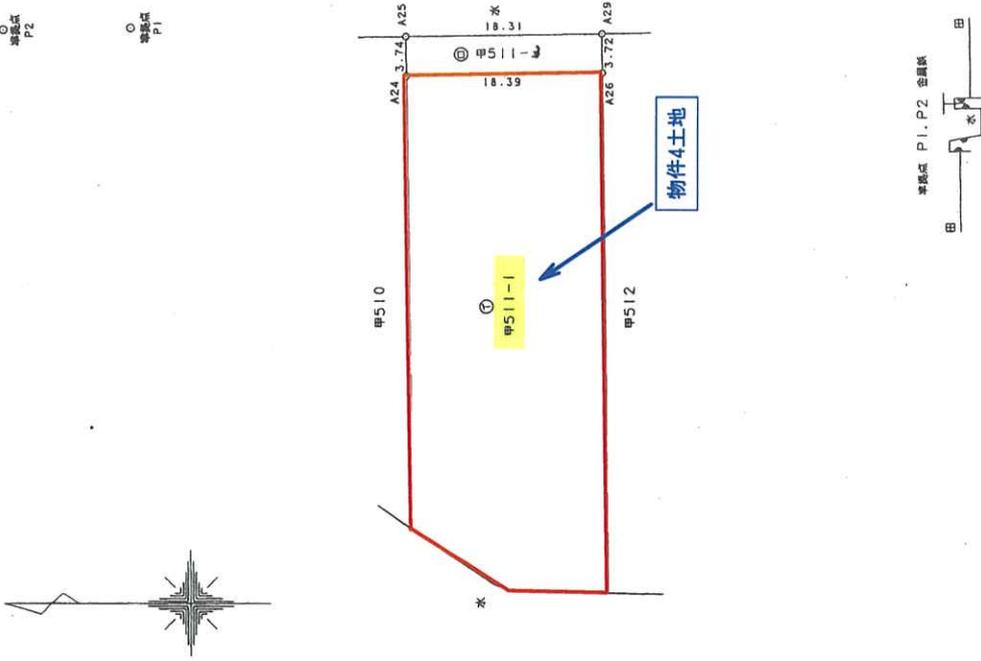
座標求積表

地番	④ 甲511-3	Xn	Yn	(Xn+1) - Xn-1)	Yn	距離
A24		99710.177	-35971.819	658679.977709		18.39
A26		99691.787	-35971.679	661627.091847		3.72
A29		99691.784	-35967.962	-658609.352182		18.31
A25		99710.098	-35968.083	-661560.950619		3.74
			座標積	136.766755		
			座標積	68.3833775		
			座標積	68		

地番	① 甲511-1	919	陸計	陸地積
公簿			陸計	68.3833775
			陸地積	850.6166225
			陸地積	850 m <sup>2</sup>

使用機種 ATJ・Pro Wins  
 公式  $S = 1/2 \sum (X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$

基準点	X座標	Y座標	杭	属性	性
P1	99736.061	-35967.072		金属	鉄
P2	99747.977	-35967.166		金属	鉄
境界点	距離	方位角	L		
K	P1-P2	2	11.92		
A24	26.32	38.09	7-28-10	190-50-39	
A26	4.51	56.37	5-02-38	186-23-33	



地積測量図写し

※A3判をA4判に縮小

H, 16. 11. 25

申請人

作製者

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 松山地方検務局西条支局

登記官