

期間入札の公告

令和 8年 4月 9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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月18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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 1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 4月 9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 越智郡上島町生名
地 番 3309番
地 目 宅地
地 積 222.42平方メートル
- 2 所 在 越智郡上島町生名 3309番地
家屋 番号 3309番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 30.47平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約12.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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, 2】

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, 2】

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

- 1 所 在 越智郡上島町生名
地 番 3309番
地 目 宅地
地 積 222.42平方メートル
- 2 所 在 越智郡上島町生名 3309番地
家屋 番号 3309番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 30.47平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約12.60平方メートル



令和 7年(ケ)第 65号
令和 7年 8月13日受理
令和 7年 9月10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 越智郡上島町生名
地 番 3309番
地 目 宅地
地 積 222.42平方メートル
- 2 所 在 越智郡上島町生名 3309番地
家屋 番号 3309番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 47.19平方メートル
2階 30.47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"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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、本土地上に下記の建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり(3枚目)
建物	物件2
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:物置 構造:木造鋼板葺平家建 床面積:約12.6平方メートル
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、本建物を住居(空き家)として利用している。 <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	「その他の事項」のとおり(3枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 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、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の南東側には、地番3306番の土地（地目：公衆用道路、地積：53平方メートル、所有者：越智郡生名村（現在は合併により越智郡上島町）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の南東側には、アスファルト舗装された道（町道ではないが、上島町において管理しているとのことである。）が隣接しており、物件1の土地を含む近隣の進入路として利用されている。また、公図上、地番3306番の土地の概ね南端は、地番3307番の土地（地目：用悪水路、地積：296平方メートル、所有者：越智郡生名村（現在は合併により越智郡上島町）を介して、地番3291番の土地（地目：公衆用道路、地積：1199平方メートル、所有者：越智郡生名村（現在は合併により越智郡上島町）に隣接するとされている。現況では、地番3306番の土地の概ね南側には、水路を介して（なお、地番3306番の土地と接する付近の水路上には、通行の便宜のために、鋼板が敷設されている。）、アスファルト舗装された道路（町道）が隣接している。
2. 公図上、物件1の土地の北側には、道が隣接するとされている。現況においても、物件1の土地の北側には道路（町道）が隣接しているものの、同道路と物件1の土地の間には高低差があるほか（道路の方が、物件1の土地よりも高い。）、道路沿いにガードレールも設置されているため、現状では、物件1の土地から、直接、当該道路へと至ることは、事実上困難である。
3. 物件1の土地の北東付近には、物置として利用されている未登記建物（なお、上島町税務係によると、当該未登記建物は、現時点で課税されていないとのことである。）が存するところ、位置関係や推認される所有関係等を踏まえると、当該建物は、物件2の未登記附属建物であるものと思われる。なお、当該建物内には、相当数の動産類のほか、自賠責保険が切れていると思われる原動機付自転車2台が駐輪されている（うち1台については、ナンバープレートが取り外されている。）。
4. 物件1の土地の南西付近には、木材等により構成されるカーポート（工作物）が存するところ、同所には、車検が切れていると思われる普通乗用自動車のほか、自賠責保険が切れていると思われる軽二輪車や原動機付自転車が、駐車ないし駐輪されている。
5. 現況では、物件1の土地の北側境界付近や西側境界付近に植栽されている庭木の枝葉が、いわば伸び放題の状態となっており、枝葉の一部は隣接地（地番3313番の土地等）にも越境している。また、物件1の土地については、全般に亘り、雑草等が生い茂っている状況である。
6. 本調査によるも、本件所有者である **A** との接触はかなわなかったが、物件2の主たる建物の電気は切れており、水道も止まっている状況である。また、外形上、第三者が占有している徴表は窺われない。そのほか、物件2の建物内外の状況も踏まえると、同建物は、空き家の状態で、同人が管理しているものと思われる。この点、現況では、物件2の建物内外には、相当数の家財道具等が残置されている。
7. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 主たる建物
2階西側の居室の天井板に、雨漏り痕が認められる。
 - (2) 未登記附属建物
屋根材の一部が、欠落している。

(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8月15日(金) 9:30~10:00	松山地方法務局今治支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年8月15日(金) 11:00~11:30	上島町役場	地番図等資料収集
令和7年8月15日(金) 12:00~12:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 立会依頼 文書を投函
令和7年8月29日(金) 13:00~14:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月 29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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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)

197+3199+3
200+3201+3
202+3227+
道)

A3版をA4に縮小

請求番号：4-1
(2/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年5月7日

C426503

越智郡上島町生名

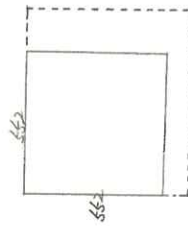
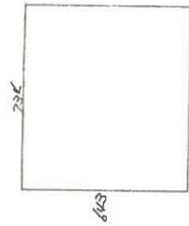
家屋番号

3309

建物の所在

越智郡上島町生名
2466-21
3309
2466-21

各階平面図



建物図面



製作年月日
昭和50年4月26日

製作者

申請人

(広島土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

S50、5、7

A3版をA4に縮小

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8月14日

松山地方事務所 今治支局

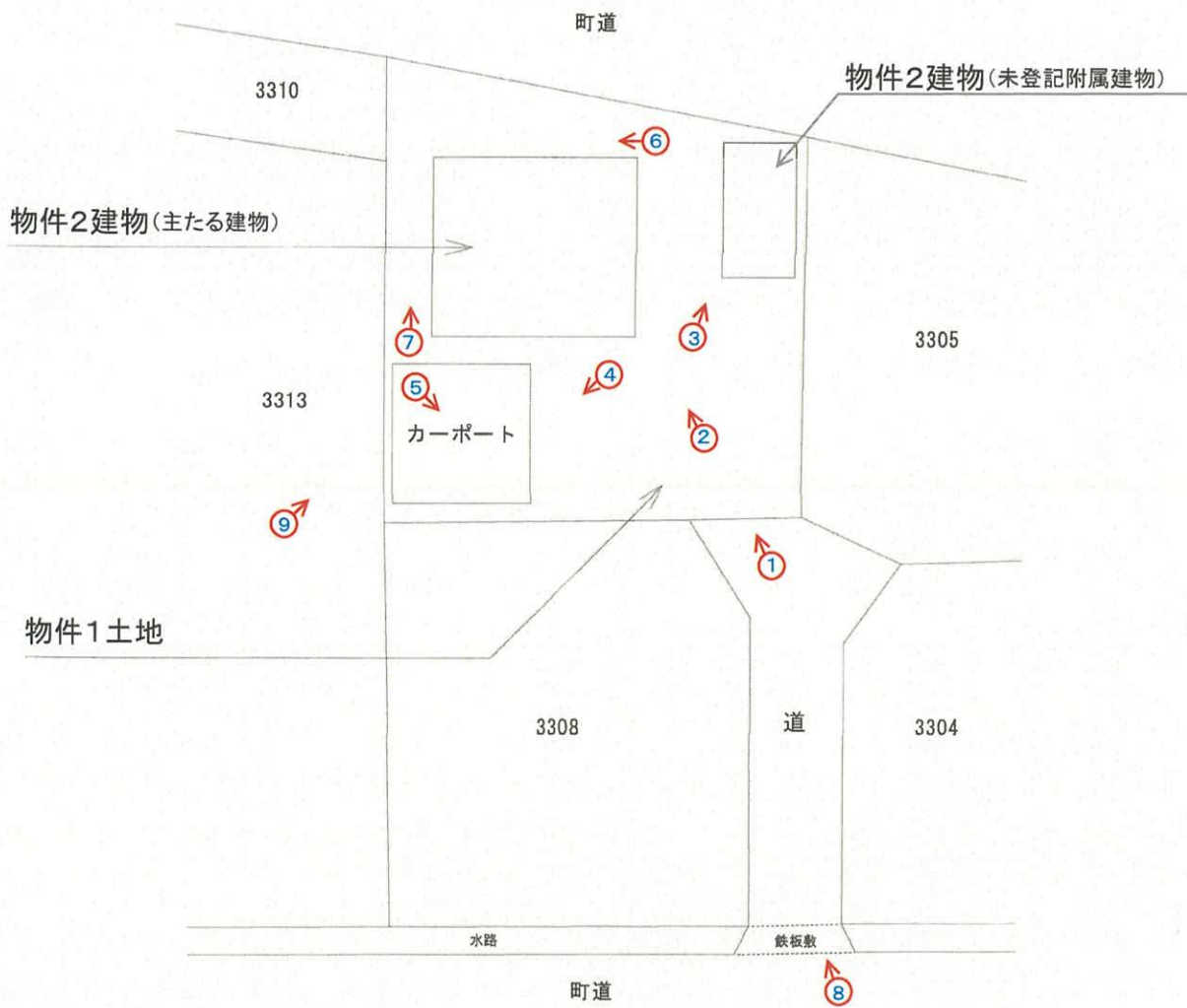
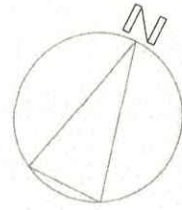
登記官

公用

(7 枚目)

請求番号：4-2

土地建物位置関係図
(物件1, 2・概略図)



◀○ 写真撮影位置・方向



建物間取図
(物件2)
(概略図)

【主たる建物】



1 F

【未登記附属建物】

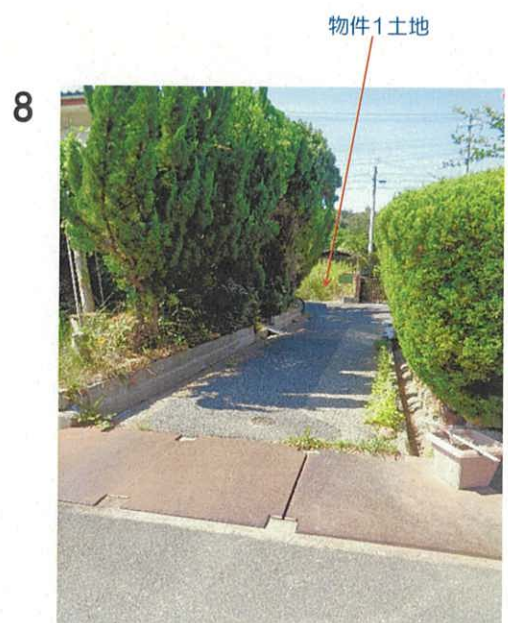


2 F

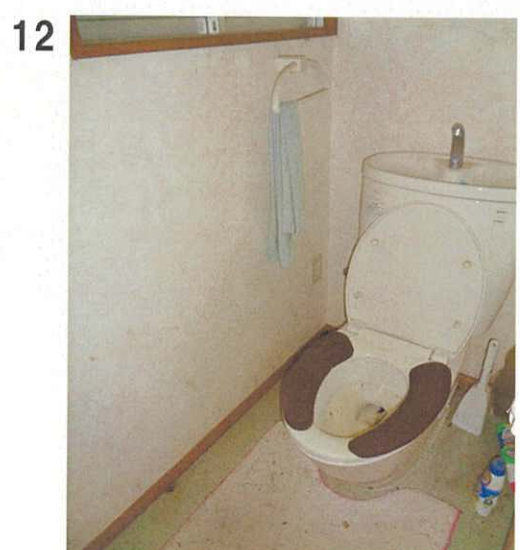
◀○ 写真撮影位置・方向



物件1土地



10 以下, 物件2建物(主)内部



13



14



15



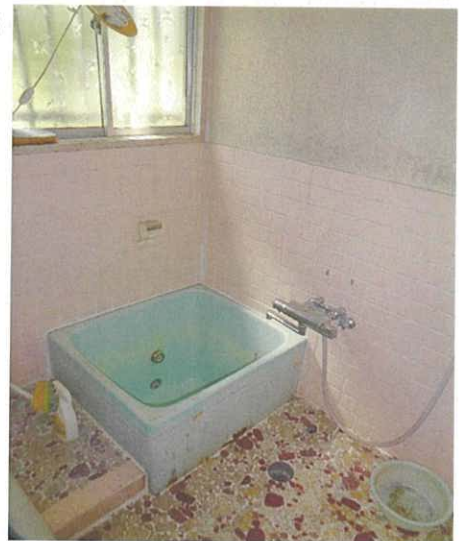
16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27 (天井板の状況)



28 以下, 物件2建物(未登記附属)内部



29



天井材欠落

30



天井材欠落

令和 7 年（ケ）第 65 号
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 日 評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

第1 評価額

一括価格	
金1,070,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金350,000円
物件2(建物)	金720,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地目地積	越智郡上島町生名 3309番 宅地 222.42 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	越智郡上島町生名3309番地 3309番 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階47.19m ² 、2階30.47m ²	ほぼ同左
番号	特記事項		
2	○物件2建物には下記の未登記附属建物がある。 (構造) 木造鋼板葺平家建 (種類) 物置 (床面積) 約12.60m ² (評価人概測) (建築年月日) 不明		

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	<p>「立石港」の南西方・道路距離約700m(徒歩約9分)</p> <p>最寄バス停「西浦集会所」の北東方・道路距離約400m(徒歩約3分) (別添「位置図①」参照)</p>	
付近の状況	<p>当該評価対象物件は、上島町生名総合支所の北西方、直線距離にして約1.3km、上島町立生名小学校の北西方、直線距離にして約1.2km付近に位置している。周辺地域は、低層の中小規模戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域である。離島内という立地に加え、生名地区にはスーパー等の生活利便施設が乏しく、居住環境にはやや難がある。</p>	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	<p>地積： 222.42㎡</p> <p>間口： 約3.5m (南東側接道間口) 奥行： 約15.3m</p> <p>形状： ほぼ整形</p> <p>地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高</p>	
接面道路の状況	<p>南東側は幅員約2.4mのアスファルト舗装道路(公衆用道路：上島町管理道)にほぼ等高に接面する。</p> <p>北西側はアスファルト舗装町道と約2mの高低差があり、敷地への進入不可である。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件1は地上建物(物件2)の敷地として利用されている。</p> <p>目的外建物はない。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>都市ガス なし</p> <p>下水道 あり</p> <p>(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。</p>	
特記事項	<p>○土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。</p> <p>○埋蔵文化財包蔵地について：該当なし</p>	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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(登記情報) : 昭和 50年 3月 29日 新築 経過年数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕様	構造 : 軽量鉄骨造2階建 屋根 : 鋼板瓦棒葺き 外壁 : サイディングボード張り吹付塗装仕上げ 内壁 : 板張り、土壁等 天井 : 板張り、化粧石膏ボード張り等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、給排水、衛生設備等 その他 : その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階47.19㎡、2階30.47㎡ 延床面積77.66㎡
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	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<p>○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。</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出来ない。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。</p> <p>○空家の状態であり、2階部分に一部雨漏りの可能性が見られる。</p> <p>○物件2建物には下記の未登記附属建物がある。 (構造) 木造鋼板葺平家建 (種類) 物置 (床面積) 約12.60㎡(評価人概測) (建築年月日) 不明 (品等) 劣る (保守管理状態) 劣る (仕様) 屋根 : 鋼板波板葺き 外壁 : 鋼板張り等 天井・内壁 : 屋根、外壁現し (経済的残存耐用年数) 0年</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1）

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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	12,100	0.80	222.42	0.60	1,290,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 上島(県)-3

基準地価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$12,700\text{円}/\text{m}^2 \times 97.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102.0 = 12,100\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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：特段の増減価要因は認めない。

◇ 地域格差：街路条件、環境格差条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率を判定した。

② 建物価格（物件2）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2 (主)	155,000	77.66	0.040	480,000
※2	—	12.60	—	10,000
※2：未登記附属建物				490,000

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した。

経過年数50年、経済的残存年数3年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 劣る)による補正 △30%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times [3\text{年} / (50\text{年} + 3\text{年})]\} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.040 \end{aligned}$$

- 未登記附属建物については、経済的価値は認められないため、評価の最低単価である10,000円を採用した。

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	1,290,000	0.55	法定地上権	710,000

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
1	1,290,000	-710,000	/	1.00	0.60	350,000
2	490,000	+710,000	1.00	1.00	0.60	720,000
一括価格(合計)						1,070,000

ウ 占有減価修正：修正の必要なし

エ 市場性修正：修正の必要なし

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 上島（県）-3

所 在：越智郡上島町生名1920番外1筆

価 格：12,700円/m²

位 置：「立石港」の南西方道路距離約300mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：440 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側幅員5.5m舗装町道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に店舗併用住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1：1,512,456 円

物 件 2：1,627,946 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NO.1 位置図①

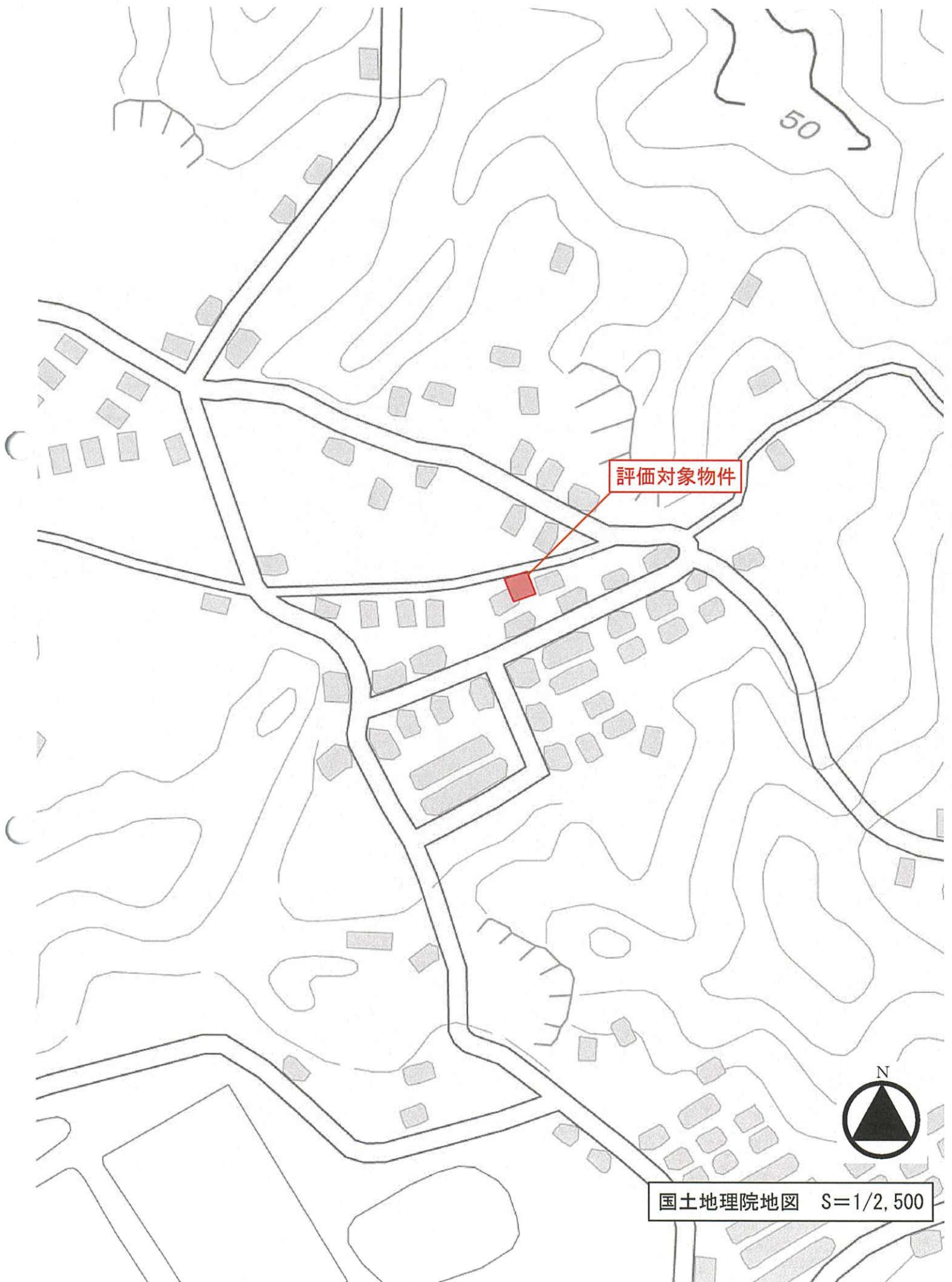
資料NO.2 位置図②

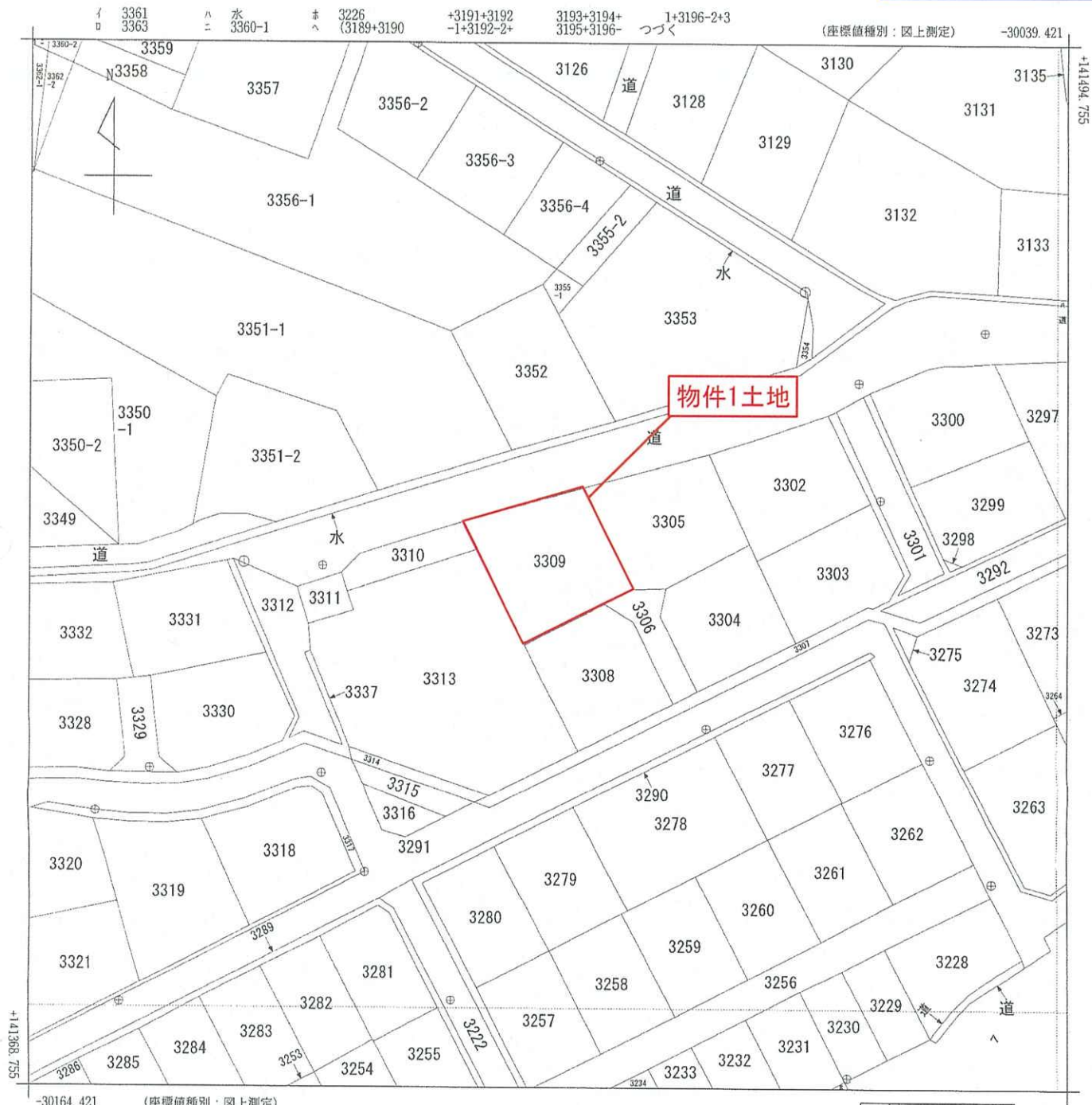
資料NO.3 公図写

資料NO.4 建物図面・各階平面図写

以 上







地番区域見出
生名

請求分	所在	越智郡上島町生名			地番	3309番			
出力尺	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				備付年月日(原図)	昭和57年1月11日		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8月14日
松山地方務局今治支局
登記官

請求番号: 4-1
(1/2)

※A3版をA4版に縮小

公用

