

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月14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 7月16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 5月14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   | 松山市衣山二丁目           |
|   | 地 番   | 5 1 6 番            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 2 9 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 松山市衣山二丁目 5 1 6 番地  |
|   | 家屋 番号 | 5 1 6 番            |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 9 4 . 2 4 平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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, 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】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

周囲の土地との境界が不明確である。

### 《 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 松山市衣山二丁目  
地 番 5 1 6 番  
地 目 宅地  
地 積 2 9 9 . 2 3 平方メートル  
共有者 株式会社蒼悠 持分4分の3  
共有者 **A** 持分4分の1

2 所 在 松山市衣山二丁目 5 1 6 番地  
家屋 番号 5 1 6 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 9 4 . 2 4 平方メートル  
共有者 株式会社蒼悠 持分4分の3  
共有者 **A** 持分4分の1

令和 8年(ケ)第 8号  
令和 8年 2月25日受理  
令和 8年 3月13日提出

## 現況調査報告書

松山地方裁判所  
執行官 井口 真一

(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 松山市衣山二丁目  
地 番 516番  
地 目 宅地  
地 積 299.23平方メートル  
共有者 株式会社蒼悠 持分4分の3  
共有者 **A** 持分4分の1

2 所 在 松山市衣山二丁目 516番地  
家屋 番号 516番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 94.24平方メートル  
共有者 株式会社蒼悠 持分4分の3  
共有者 **A** 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松山市衣山二丁目5番24号		
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 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"/> 土地共有者(株式会社蒼悠 持分4分の3、 <input checked="" type="checkbox"/> A 持分4分の1)ら 上記の者らが、本土地上に下記建物を所有(共有)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			
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(共有者及び持分は、土地と同じ)ら 上記の者らが、本建物を居宅(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			
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 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)

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"/> ■ <b>B</b> (相手方の子)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、相手方 <b>A</b> の長女です。 同人は高齢のため、私が代わりに述べます。</li> <li>2 本件物件において、かつては家族で住んでいましたが、約20年 足らず前から空き家です。 空き家となる最後は、<b>A</b> が住んでいました。それ以降、本 件物件は、だれも使用していません。</li> <li>3 本件建物は老朽化しています。</li> <li>4 本件物件の競売による売却に当たり、述べておかなければな らない事項等は、特にありません。</li> </ol>
<input checked="" type="checkbox"/> ■ 近隣者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件物件の近くに住む者です。</li> <li>2 本件物件は、約20年前から空き家です。 空き家になってからは、だれも使用していません。 ただし、数年前までは、時々、相手方の息子さんが、本件建物に 通風したり、庭の雑草を刈ったりしていました。 しかし、それも数年前からは行われなくなりました。</li> <li>3 現在、本件土地には雑草が繁茂し、庭木の管理もされず、伸び放 題になっています。そのため、私方や道路に落ち葉などが飛来し、 いろいろと迷惑しています。</li> <li>4 本件物件について、これまでに事件や事故等があったという話は 聞いたことがありません。 また、この辺りは自然災害に見舞われたことはありません。</li> </ol>

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

執行官の意見

- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から、2枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】  
松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域内の市街化区域（用途地域：第一種住居地域）に位置している。
- 3 【接道等】  
物件1土地の北側において現況幅員約4mのアスファルト舗装道路（建築基準法42条に準ずる道路・写真13番）に、接面している。  
建物建築の際は、物件1土地において道路後退が必要になる模様である。詳しくは「評価書」の記載を参照されたい。  
なお、上記接面道路は、市道認定されていない。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
  - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
  - (2) 法務局には同土地の地積測量図が備え付けられていない。また、国土調査も未実施であることから、法務局備え付けの「地図に準ずる図面」等関係資料に基づいて、現地概測するなど立入調査を実施した。  
正確な境界及び地積等を確定するには、境界確定協議及び別途専門家による地積測量等が必要であると思料する。
- 5 【本件建物の状況・不具合等】  
物件2建物は、登記上、新築年月日の記載はないが、固定資産公課証明書に「建築年昭和20年」との記載がある。  
また、関係人らの陳述によれば、長期間空き家の模様であり、現況上、老朽化が著しいことを認めた。  
なお、法務局には「建物図面」は備え付けられていない。
- 6 【その他】
  - (1) 物件1土地は、雑草が繁茂し、庭木が隣地や道路等に越境している。
  - (2) 北側の水路上に設置されたコンクリート架橋（長さ約1.9m・写真1・14番）を使用して、本件物件に出入りしている。  
松山市役所道路河川管理課での調査によると、同架橋については、占用使用許可等の手続はされていない。
  - (3) 松山市公営企業局給排水設備課での調査によると、上水道の引込みがあり、下水道の接続はない模様である。

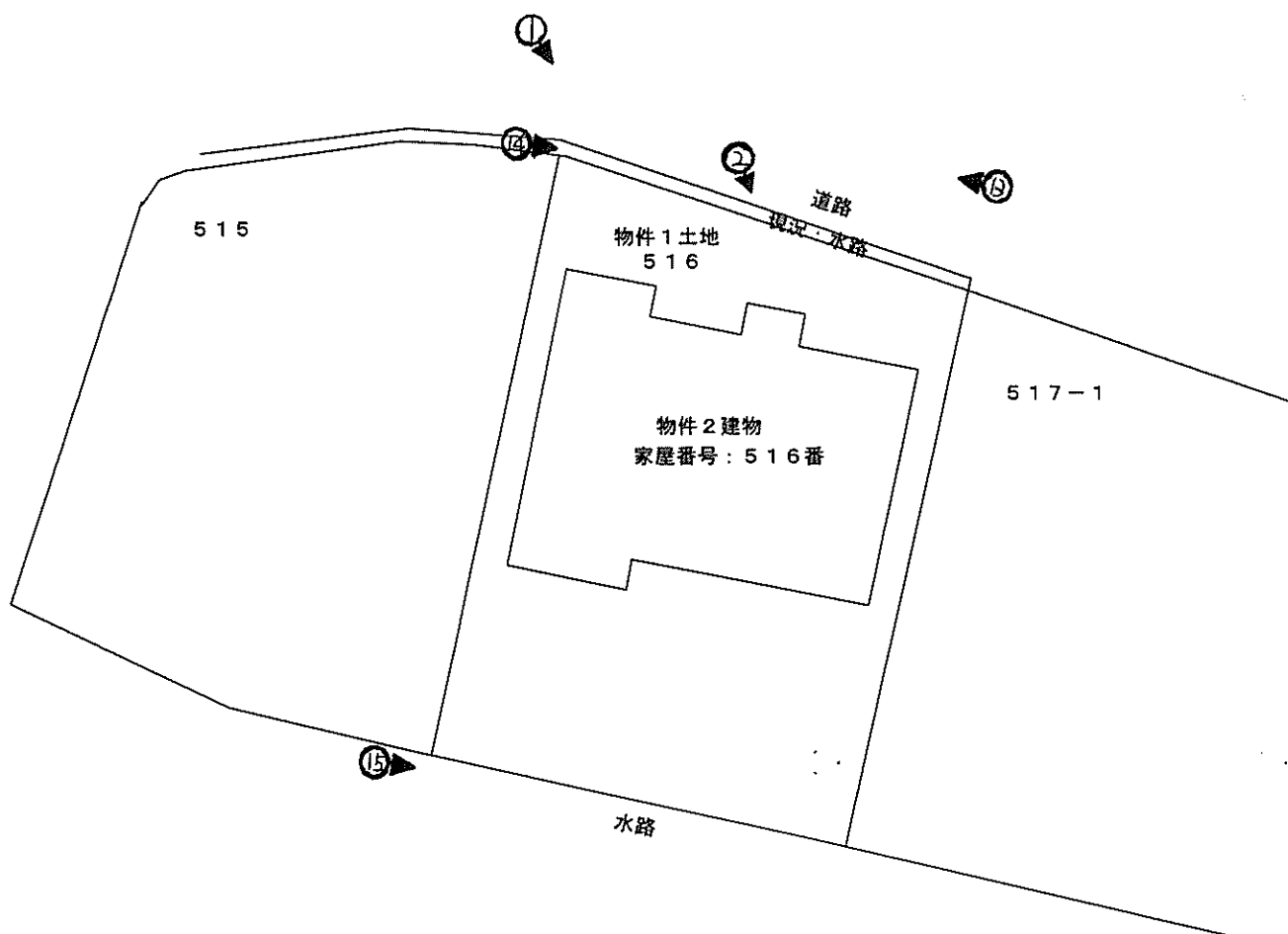
以上

(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 8 年 2 月 25 日 (水) 13 : 50-14 : 00	当庁 (電話)	申立人代理人弁護士から聴き取り調査
令和 8 年 2 月 25 日 (水) 15 : 40-16 : 40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣者聴き取り調査
令和 8 年 2 月 26 日 (木) 14 : 30-15 : 00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 2 月 27 日 (金) 9 : 00-9 : 30	松山市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和 8 年 2 月 27 日 (金) 9 : 45-10 : 00	携帯電話	■ B から聴き取り調査
令和 8 年 3 月 4 日 (水) 10 : 20-10 : 30	松山市公営企業局	給排水設備課担当者から、上下水道に関する聴き取り調査
令和 8 年 3 月 6 日 (金) 9 : 35-10 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和 8 年 3 月 10 日 (火) 9 : 40-9 : 45	当庁 (電話)	松山市役所道路河川管理課担当者から、占用使用許可等に関する聴き取り調査
(特記事項) 令和 8 年 3 月 6 日 目的建物は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行した。		

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

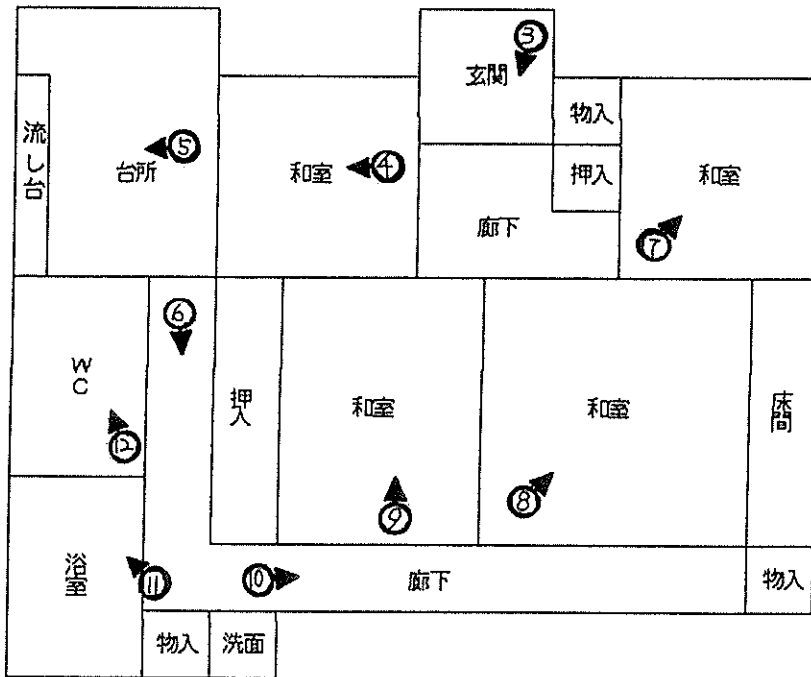
# 土地建物関係位置図



①-⑤は写真撮影方向及び番号を示す。

( 6 枚目 )

# 建物間取図



1 F

←○は写真撮影方向及び番号を示す。

( 7 枚目)

1



受命物件の状況

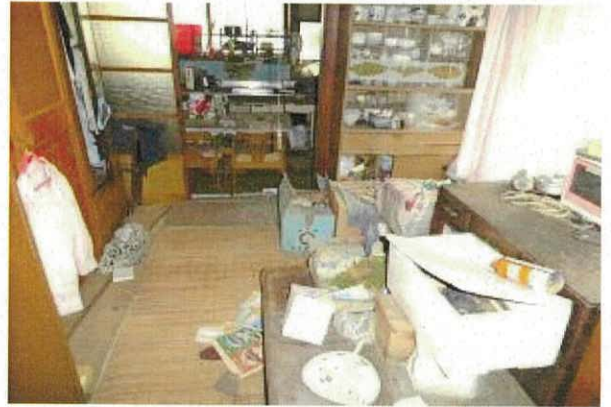
2



3



4



5



6



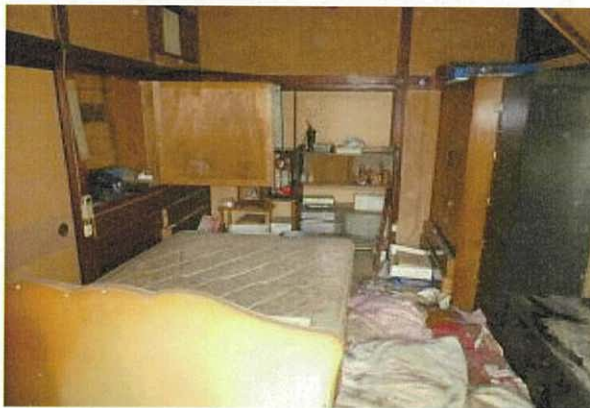
7



8



9



10



11



12



13



接面道路の状況

14



15



令和 8 年（ケ）第 8 号  
令和 8 年 3 月 6 日現地調査  
令和 8 年 3 月 16 日評 価

松山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
岡田 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,320,000 円
物件2(建物)	金 4,060,000 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 地 地 番 目 積	松山市衣山2丁目 516番 宅地 299.23㎡	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市衣山2丁目516番地 516番 居宅 木造瓦葺平家建 94.24㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1 2	3、4ページの特記事項の欄参照。		

#### 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	伊予鉄道高浜横河原線「衣山」駅の北西方・道路距離約370m(徒歩約5分) 最寄バス停「衣山駅前」の北西方約340m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)												
付近の状況	松山市西部郊外の丘陵地にあって、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。												
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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第1種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>周知の埋蔵文化財包蔵地「永塚古墳」に該当する</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第1種住居地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	—	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「永塚古墳」に該当する
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第1種住居地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火規制	—												
その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地「永塚古墳」に該当する												
画地条件	北側間口約14.5m、奥行約20m、登記上の規模299.23㎡、形状は後添図のとおり台形状地である。地表面はほぼ平坦であるが、低木や雑草等が繁茂して土地内の歩行が困難な状態である。北側の現況水路上に設置されたコンクリート架橋(長さ約1.9m)とほぼ等位。西側及び東側隣接地とほぼ等位である。南側は現況幅約0.8mの法定外公共物たる水路である。												
接面道路の状況	北側が現況幅員約4m舗装道路にほぼ等高に接面する。松山市建築指導課で聴取した処、元道は法定外公共物たる里道で、建築基準法第42条に準ずる道路として同法上の道路として取り扱っている。北側の住宅団地の開発許可(平成23年8月19日第181号)の際に狭あい道路手続済である(平成26年度第96号)。現況は、当該開発事業者による自主後退部分、道路中心協議による後退部分及び里道が一体となって幅員約4mのアスファルト道路となっている。物件1土地は現況幅約0.5mの現況水路部分に設置されたコンクリート架橋を介してこの道路から出入りする。拡幅整備線の確定報告書・平面図によれば、物件1土地の道路後退線は、現況水路の北端を起点に1.045mのところである。												
土地の利用状況	物件2の敷地として利用されている。												
供給処理施設	<p>上水道あり 都市ガスなし 下水道なし</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土調査、法務局地図作成事業は未了であるので、上記画地条件等は現況概測に基づく。</li> <li>・松山市文化財課に埋蔵文化財に係る物件1の過去の試掘記録はない。</li> <li>・過去において土壌汚染の可能性のある用途で使用されたことがあるとは判断できなかったため、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。</li> </ul>												

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 : 昭和 20年頃 経 過 年 数 : 約81年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタルほか 内 壁 : ジュラク、板貼、クロス、角タイル、モザイクタイルほか 天 井 : 竿縁天井、板貼ほか 床 : 板貼、タタミ、土間ほか 設 備 : 給水 そ の 他 : 建物の北東外部に木造の古い差し掛け(工作物)がある。
床面積(現況)	94.24㎡
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	総 合 : 劣る 使用資材 : 劣る 施 工 : 劣る
保守管理の状態	約20年前から空き家であり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・ 建築確認 : 松山市建築指導課に建築確認概要書がない。 ・ 老朽化、損傷の程度が大きく、建物自体に独立した市場価値は殆ど認められない。

## 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	66,600	0.77	299.23	0.80	12,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $76,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \approx 66,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 交通、環境条件格差、行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模・形状・接面関係・地勢・道路後退線等の個別的要因、埋蔵文化財包蔵地を考慮した。

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等を考慮した。

#### (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、建物価格を求める。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	170,000	94.24	—	10,000

通常の木造住宅の経済的耐用年数を超過していること、内部観察による状況から当該建物に独立した市場価値は殆ど認められないので、建物価格は備忘価格水準としての10,000円と査定した。

## 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	12,280,000	0.55	法定地上権	6,750,000

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	12,280,000	-6,750,000	1.00	1.00	0.6	3,320,000
2	10,000	+6,750,000	1.00	1.00	0.6	4,060,000
一括価格(合計)						7,380,000

ウ 占有減価修正 : -

エ 市場性修正 : -

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 ( 松山 ( 県 ) -29 )

所 在 : 松山市衣山2丁目575番19外1筆

価 格 : 76,700 円 / m<sup>2</sup>

位 置 : 伊予鉄道高浜横河原線「衣山」駅の北西方約400m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 145 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 西 側 4 m 私道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (60%、200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額

評価額 (令和7年度)

物件1 14,333,117円

物件2 172,400円

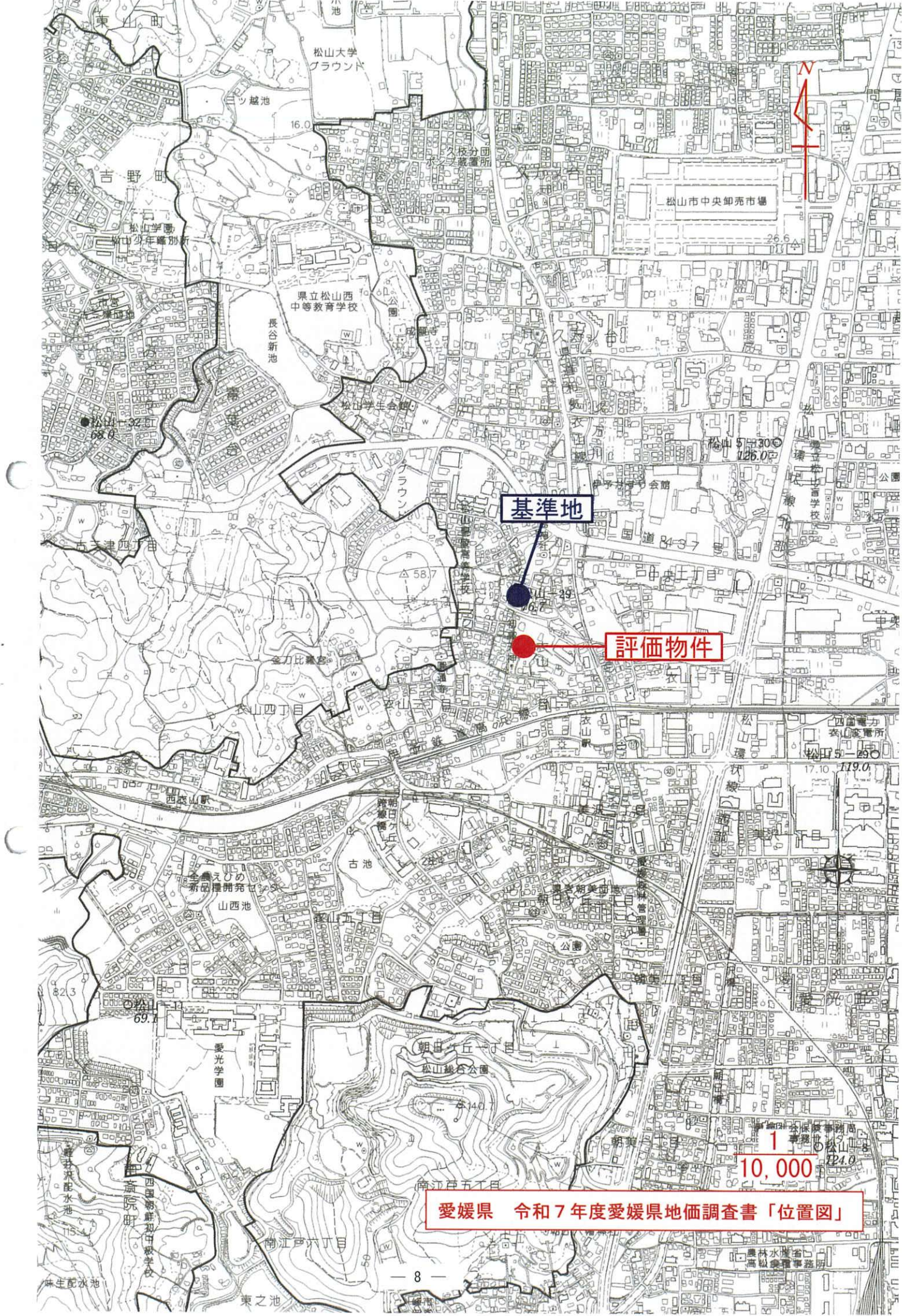
注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

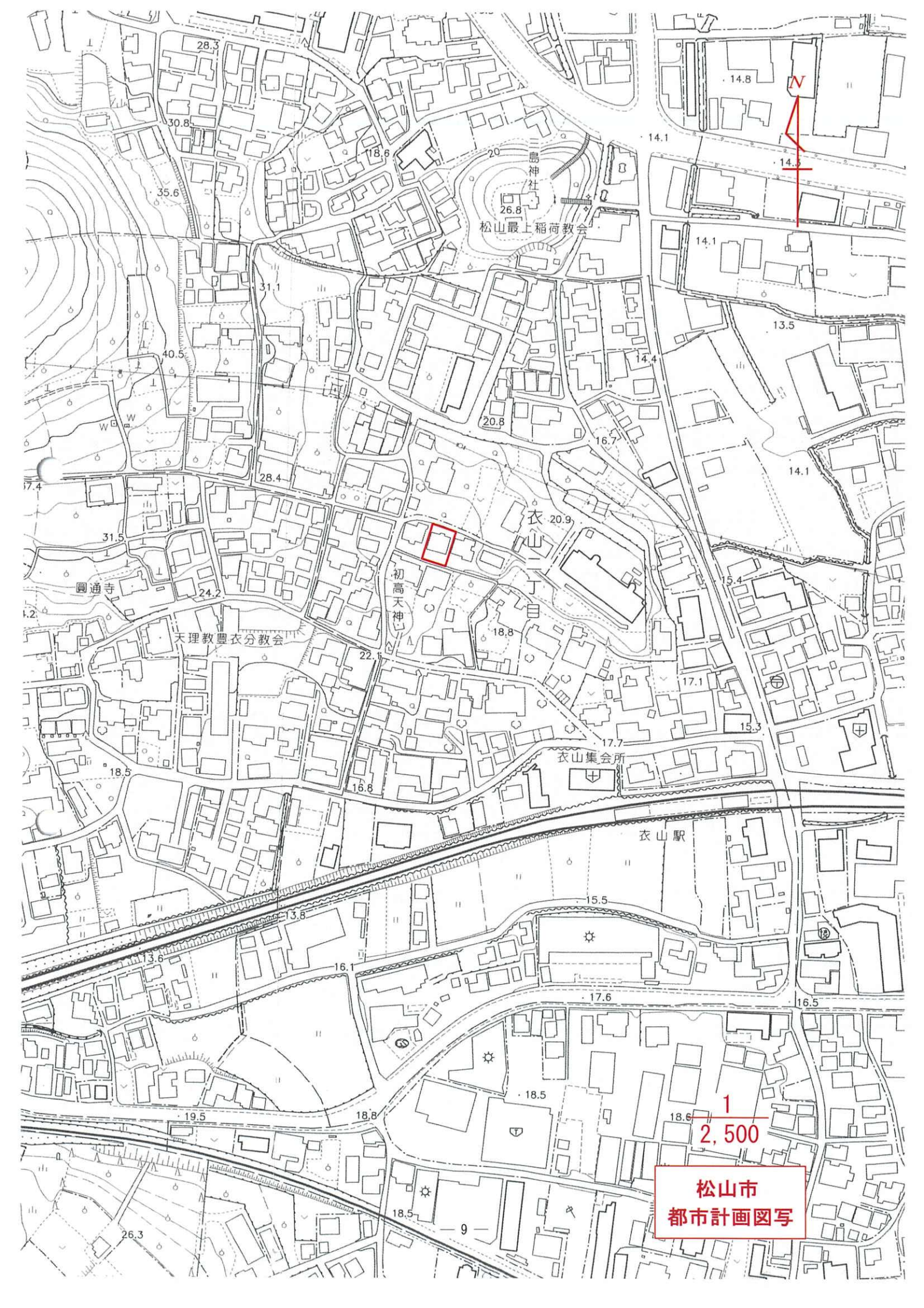
1 受命物件の位置図、都市計画図写し

2 公図写し

以 上



愛媛県 令和7年度愛媛県地価調査書「位置図」



1  
2,500

松山市  
都市計画図写

三島神社  
松山最上稲荷教会

衣山

初高天神

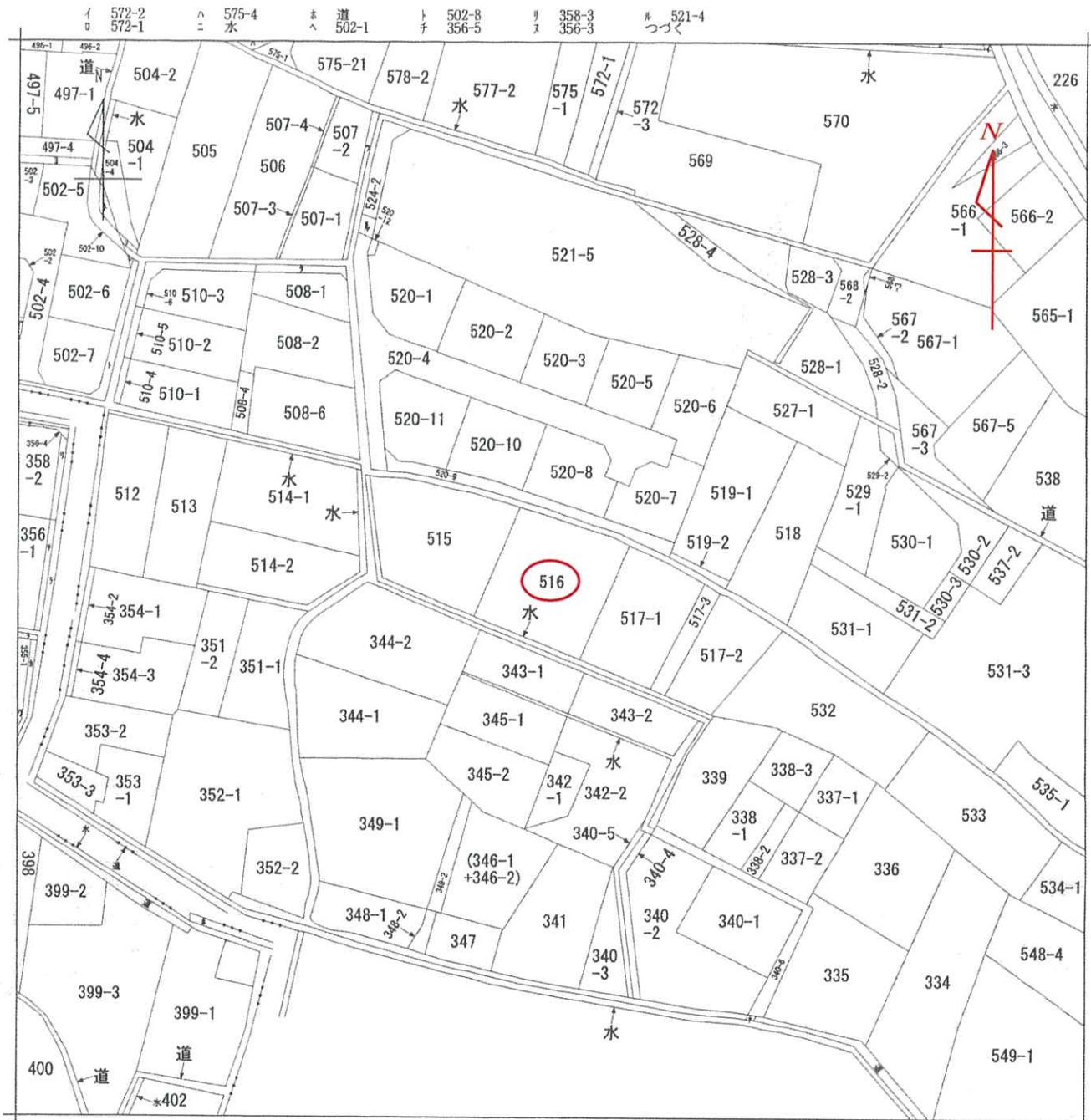
大理教豊衣分教会

衣山集会所

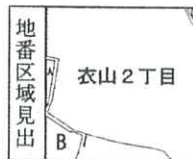
衣山駅

圓通寺

9



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 衣山3丁目  
B 衣山3丁目  
C 衣山2丁目

請求部分	所在 松山市衣山二丁目		地番 516番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類 地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月26日  
松山地方務局

請求番号：20-11  
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

公図写

公用