

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18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 7月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 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 7月24日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月18日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3, 210, 000 2, 568, 000	一括	642, 000	65, 187	0
1	1, 110, 000				
2	2, 100, 000				
備考	上記固定資産税額は、持分の割合による案分前の税額である（持分割合： 2分の1）。				



物 件 目 録

1 所 在 大洲市東大洲
地 番 37番3
地 目 宅地
地 積 324.96平方メートル

持分2分の1

2 所 在 大洲市東大洲 37番地3
家屋 番号 37番3
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.69平方メートル
2階 49.63平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約106.49平方メートル
2階 49.63平方メートル

持分2分の1



物件明細書

令和 8年 5月 8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】

本件共有者 **A** 及び売却対象外の共有持分を有する **B** が占有している。

【物件番号2】

本件共有者 **A** 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、2】

本件土地及び建物は、いずれも共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大洲市東大洲
地 番 37番3
地 目 宅地
地 積 324.96平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1

2 所 在 大洲市東大洲 37番地3
家屋 番号 37番3
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.69平方メートル
2階 49.63平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約106.49平方メートル
2階 49.63平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1

令和 8年(又)第 14号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 4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 大洲市東大洲
地 番 37番3
地 目 宅地
地 積 324.96平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1

2 所 在 大洲市東大洲 37番地3
家屋 番号 37番3
種 類 居宅・車庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.69平方メートル
2階 49.63平方メートル

共有者 **A** 持分2分の1

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 checked="" 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"/> 土地所共有者ら (共有者 A (持分2分の1)、共有者 B (持分2分の1)) 上記の者らが、本土地上に下記建物を共有し、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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約106.49㎡(概測) 2階 49.63㎡ 計 約156.12㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 A (持分2分の1) 上記の者が、本建物を住居として使用している。 <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		
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"/> ■ A (本件債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件物件の共有者です。 亡父の持分を相続しました。 本件物件に一人暮らししています。 本件物件の相共有者 B は母です。 母の持分に関し、単独で使用するについて、金銭的な授受はありません。 2 本件土地の境界は明確と思います。 3 本件建物の増改築等については、両親が建てた家であり、私はずっと住んでいたわけではないため、それら詳細については分かりません。 ただし、1階中央の洋室の床を約10年前に貼り替え、トイレを和式から洋式に変更するなどのリフォームは施しています。 現在、同建物の不具合は特にありません。 芸予地震時、1階和室の土壁がひび割れました。 また、昔、2階のトイレ付近から1階に水漏れし、その漏水痕が土壁に残っています。その水漏れに関しては修理済みで、現在、水漏れすることはありません。 4 本件土地の南西端にある車庫は、少なくとも約25年前頃に、亡父が設置したものです。 5 「境界塀分担金」名目の領収証が保管されていますので、それを示します。この領収証は、本件建物の新築時頃の日付で、当時、東隣居住者との間でブロック塀の工事代金を折半したものです。その金額や内容から、北東側のブロック塀(写真23番)に関するものと思われま。 6 本件物件において、リース物件はありません。 7 ペットは飼育していません。 8 上水道を引き込み使用し、下水道に接続し、排水しています。 9 本件物件につき、これまでに事件や事故等はありません。 また、水害など自然災害に見舞われたこともありません。

(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)

執行官の意見

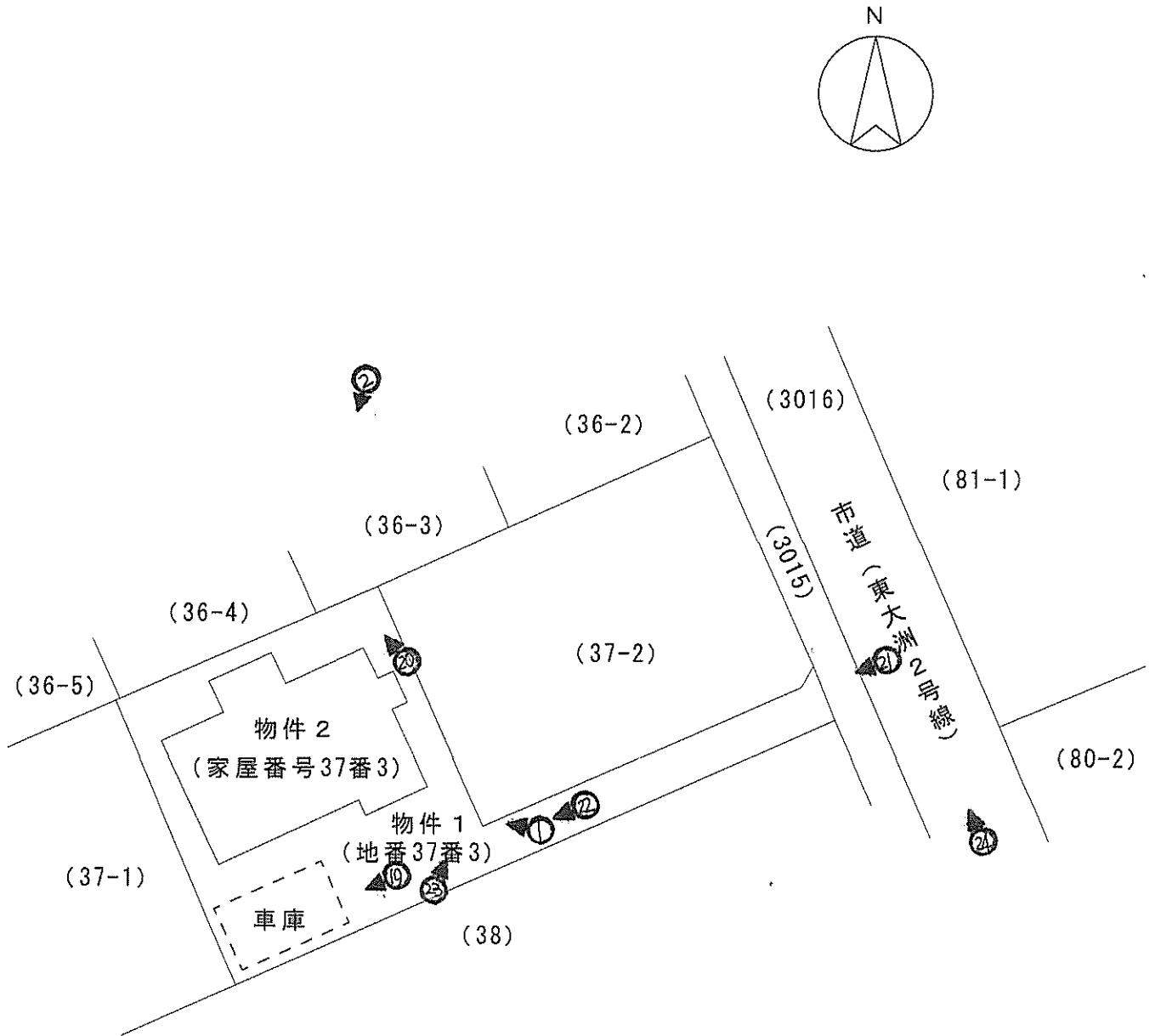
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】
大洲市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：第二種中高層住居専用地域）に位置している。
- 3 【接道】
物件1土地の東側において、幅員約6.4mのアスファルト舗装市道（東大洲2号線・建築基準法42条1項1号道路）に接面している。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
 - (1) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
 - (2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。
なお、法務局には法14条1項地図及び建物図面が備え付けられている。
- 5 【本件建物の状況・不具合等】
 - (1) 物件2建物は、全体的に経年（登記上：昭和55年2月17日新築）劣化を認めたほか、関係人が述べた土壁のひび割れ（写真5番）及び漏水痕（写真13番）を認めた。
 - (2) 台所の東側部分が増築（概則約1.8㎡・未登記・写真18番）されている。
- 6 【その他】
 - (1) 物件1土地の南西端に車庫（工作物、写真19番）、北東端にプレハブ物置（動産）及び土地に定着性のある工作物（写真20番）が、それぞれ存する。
 - (2) 物件1土地の東側（接道部分）隣地である目的外土地（地番：3015番、所有者：大洲市土地改良区・写真24番）は、登記上、用悪水路であるところ、大洲市土地改良区での調査によると、「同水路は市道の一部となっており、負担金等の徴収及び本件土地の所有権移転に伴う何らの手続は不要である。」とのことである。
 - (3) 本件対象は、**A**の持分各2分の1であることに留意されたい。

以上

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3月27日 (金) 10:00-10:10	携帯電話	■A から電話聴き取り
令和8年3月27日 (金) 13:30-14:15	大洲市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査及び上下水道に関する聴き取り調査
令和8年3月27日 (金) 14:20-14:50	松山地方法務局 大洲支局	公簿公図等閲覧等調査
令和8年3月27日 (金) 14:55-15:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年4月3日 (金) 8:55-9:10	大洲市土地改良区	用悪水路等利用に関する聴き取り調査
令和8年4月3日 (金) 9:25-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、■A と面談、評価人同行
(特記事項) なし		

(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)

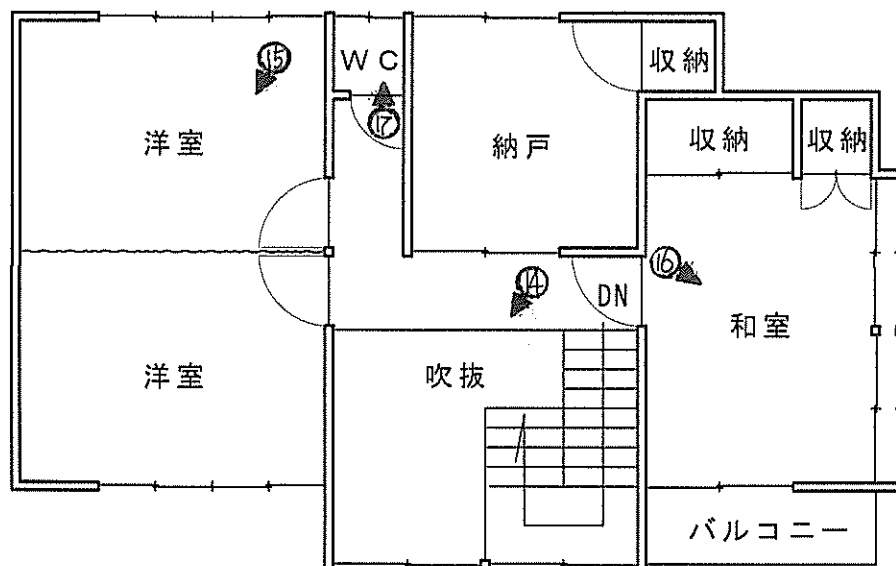
土地建物位置関係図



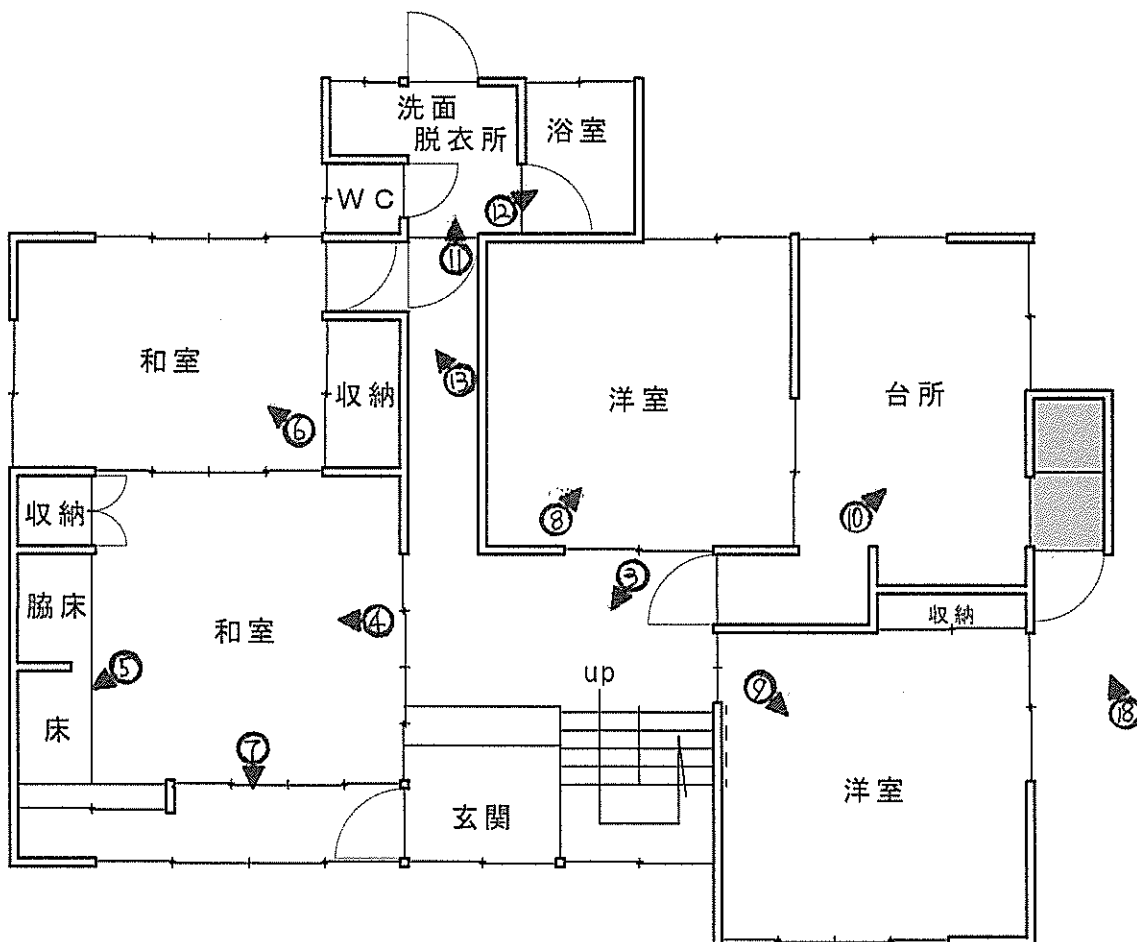
※ 14条地図、地積測量図、建物図面、住宅地図、航空写真等を参考にした概略図であり、境界を示すものではない。

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

間取図




2階



1階

○は写真撮影方向及び番号を示す。

(7 枚目)

 増築部分 概測 1.8㎡

1



受命物件の状況 物件1土地

2



物件2建物

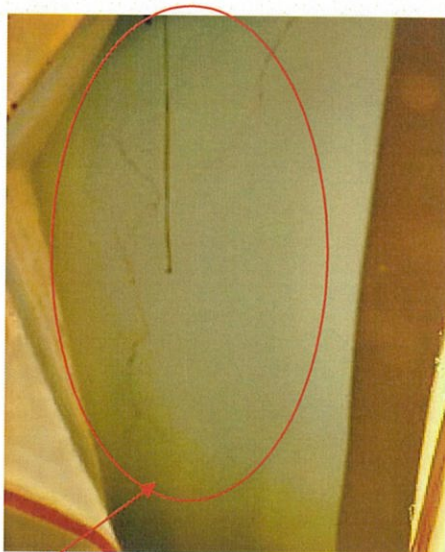
3



4

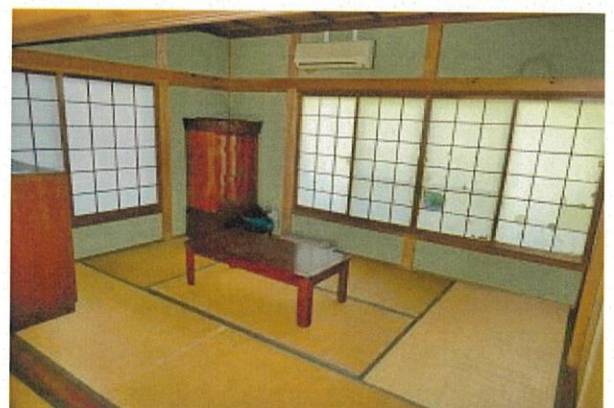


5

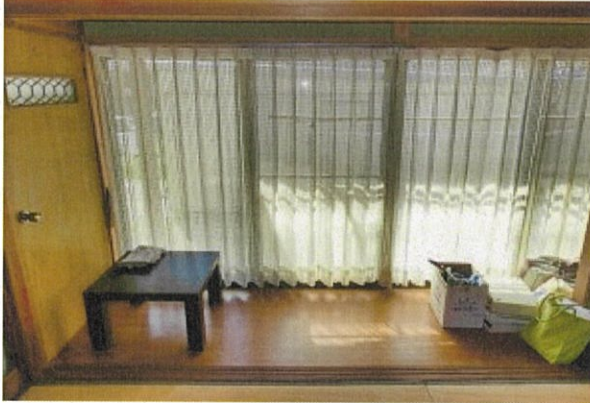


ひび割れの状況

6



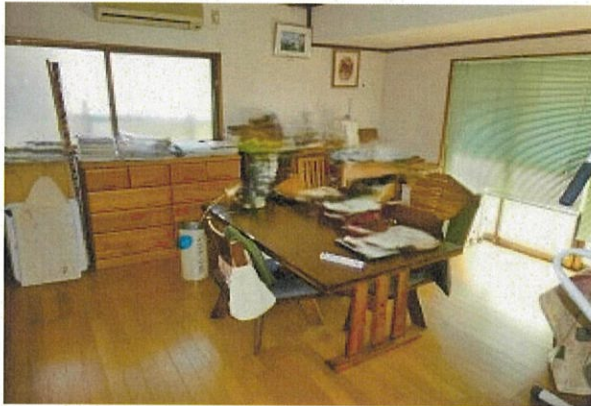
7



8



9



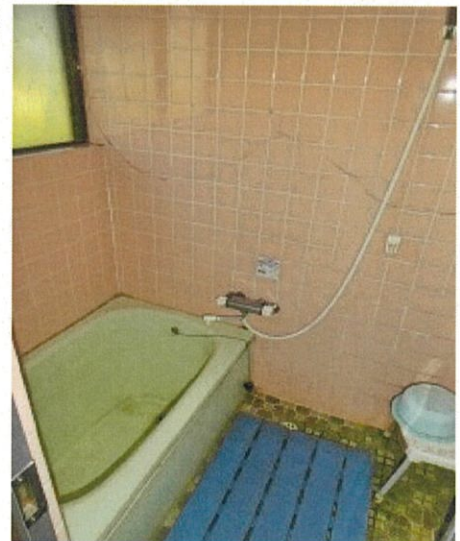
10

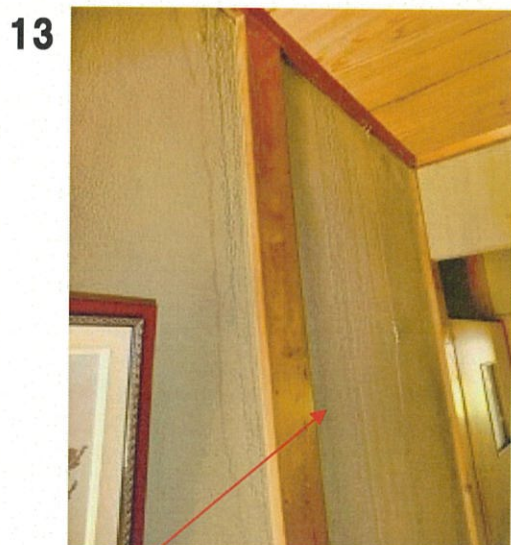


11

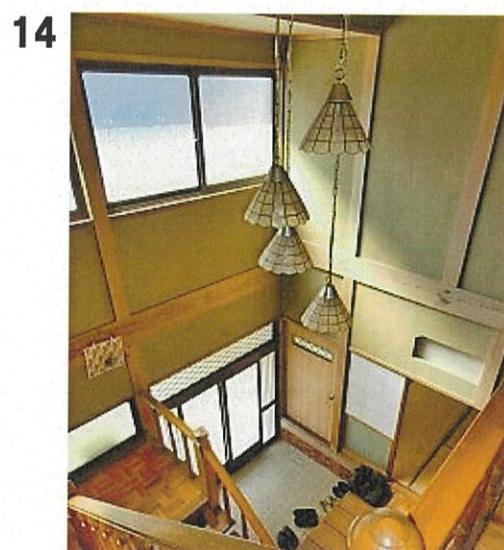


12





漏水痕の状況



未登記 増築の状況

19



車庫（工作物）の状況

20

プレハブ物置（動産） 工作物の状況



21



進入路部分の状況 物件1 土地

22

物件2 建物



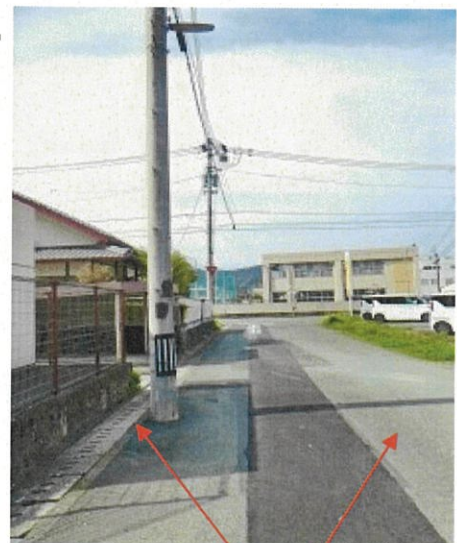
物件1 土地

23



北東側ブロック塀の状況

24



接面道路の状況 市道
3015の土地付近



令和 8 年 (又) 第 14 号

令和 8 年 4 月 3 日 現地調査

令和 8 年 4 月 7 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大河 功一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,110,000 円
物件2(建物)	金 2,100,000 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 地番 地目 地積	大洲市東大洲 37番3 宅地 324.96 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大洲市東大洲 37番地3 37番3 居宅・車庫 木造瓦葺2階建 1階 104.69 m ² 2階 49.63 m ²	居宅 1階 約 106.49m ² 2階 49.63m ²
番号	特記事項		
1・2	共有持分2分の1についての売却		

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	JR予讃線「伊予大洲」駅の南東方・道路距離約850m 最寄バス停「大洲農高口」の南東方・約450m（徒歩約6分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	市中心部近郊に位置する一般住宅を中心とする混在地域。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% —
面地条件	地積 : 324.96 m ² 形状 : 不整形 間口 : 約 17 m ※ 接道長ではない。 奥行 : 約 16 m	
接面道路の状況	東幅員約6.4m舗装市道（東大洲2号線）に概ね等高に接面。 ※ 当該道路は、建築基準法第42条道路に該当する。	
土地の利用状況等	目的建物（物件2）の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 あり (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。	
特記事項	〈土壌汚染〉 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。 〈埋蔵文化財〉 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

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(登記記載) : 昭和 55 年 2 月 17 日新築 経 過 年 数 : 46 年 経済的残存耐用年数 : 4 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張、タイル、モルタル等 内 壁 : クロス、じゅらく、タイル等 天 井 : 竿縁天井、目透かし天井、クロス等 床 : フローリング、クッションフロア、畳、タイル等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備等 その他 :
床面積(現況)	延 156.12㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 ※ 経年相応の劣化が認められるほか、修繕必要箇所あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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。
特 記 事 項	未登記の増築部分(約1.8㎡)あり。

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	共 有 持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	48,700	0.72	324.96	1 / 2	0.90	5,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 大洲-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95.0 = 48,700\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 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 : 概ね標準的である。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等を考慮した。
- イ 個 別 格 差 : 規模、形状等の画地条件を考慮した。
- ウ 地 積 : 登記数量による。
- エ 共有持分割合 : 1 / 2
- オ 建 付 減 価 : 建物の築年数等を考慮した。

(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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	共 有 持 分 ウ	現 価 率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	250,000	156.12	1 / 2	0.08	1,560,000

ウ 共有持分割合 : 1 / 2

エ 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。

経過年数46年、 経済的残存年数4年、 残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等 普通) により補正なしと判断した。

- ・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (4\text{年} / (46\text{年} + 4\text{年})) \} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.08$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,130,000	0.55	法定地上権	2,820,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,130,000	-2,820,000	/	0.80	0.6	1,110,000
2	1,560,000	+2,820,000	1.00	0.80	0.6	2,100,000
一括価格(合計)						3,210,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、共有持分のみの売却により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正： 第2 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 地価公示価格 (大洲-1)
所 在 : 大洲市若宮字堀之内445番5外
価 格 : 46,400 円/㎡
位 置 : 伊予大洲駅 約400m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 232 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 4m 私道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(建ぺい率 60% 、容積率 200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 8,316,376 円
物件2 2,737,232 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
- 2 不動産登記法第14条地図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図

以 上



公用

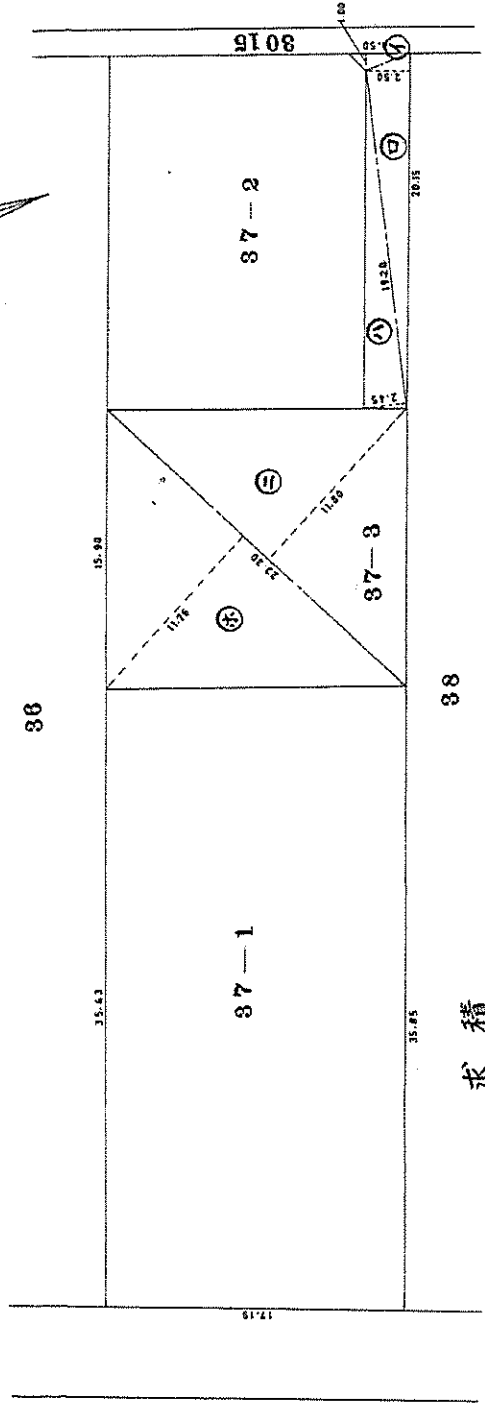
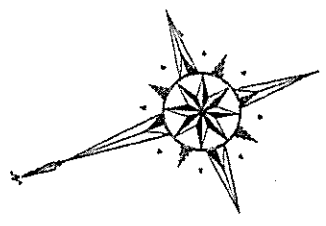
登記年月日：昭和52年4月21日

132985 前 37-1

土地積測量図

地番 37-8-1
 土地の所在 大洲市 東大洲

製作年月日 昭和52年4月19日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



求積

- ㉑ 3.50 X 1.00 = 3.50
 - ㉒ 20.15 X 2.50 = 50.375
 - ㉓ 19.20 X 2.45 = 47.04
 - ㉔ 23.30 X 11.80 = 274.94
 - ㉕ 23.30 X 11.76 = 274.08
- 649.935
- 1/2 324.9675 M²

(S50.7.500冊) S52.4.21

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/M / 300 1/M

請求番号：9-2

A3版をA4版に縮小

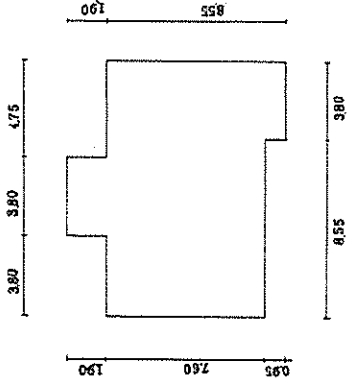
登記年月日：昭和55年2月21日

公用

建物図面 各階平面図

409665 各階平面図

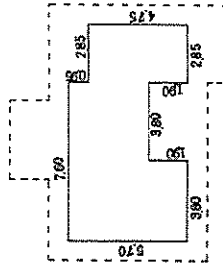
家屋番号	37番3
建物の所在	大洲市東大洲37番地3



1 階

$7.60 \times 1.235 = 93.8600$
 $1.90 \times 3.80 = 7.2200$
 $0.95 \times 3.80 = 3.6100$
 計 104.6900

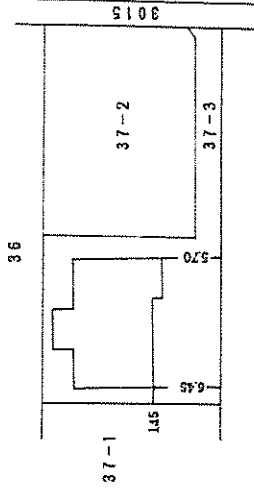
床面積 104.69㎡



2 階

$5.70 \times 3.80 = 21.6600$
 $3.80 \times 3.80 = 14.4400$
 $4.75 \times 2.85 = 13.5375$
 計 49.6375

床面積 49.63㎡



(日蘭表記)

(日蘭表記)

単位	㎡	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]
作製者	土地家屋	縮尺	1/500	申請人	[Redacted]

月18日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3.33、3.27 3.38

請求番号：9-3

A3版をA4版に縮小