

## 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 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 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 目 録

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在   | 西条市三芳         |
|   | 地 番   | 2308番2        |
|   | 地 目   | 宅地            |
|   | 地 積   | 192.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 西条市三芳 2308番地2 |
|   | 家屋 番号 | 2308番2        |
|   | 種 類   | 居宅            |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき平家建 |
|   | 床 面 積 | 68.73平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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1】

西側隣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   | 西条市三芳         |
|   | 地 番   | 2308番2        |
|   | 地 目   | 宅地            |
|   | 地 積   | 192.00平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 西条市三芳 2308番地2 |
|   | 家屋 番号 | 2308番2        |
|   | 種 類   | 居宅            |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき平家建 |
|   | 床 面 積 | 68.73平方メートル   |

令和 7年(ケ)第 98号  
令和 7年11月26日受理  
令和 7年12月10日提出

## 現況調査報告書

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

- 1 所 在 西条市三芳  
地 番 2308番2  
地 目 宅地  
地 積 192.00平方メートル
- 2 所 在 西条市三芳 2308番地2  
家屋 番号 2308番2  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき平家建  
床 面 積 68.73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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■14条地図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □地図に準ずる図面のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □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
<b>建物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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)	■ない □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	■ない □ある [ 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	■建物図面(各階平面図)のとおり □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1土地は、法務局に14条地図が整備され、境界は概ね明確であるが、西側境界付近には隣地と区分する工作物等の設置がないため、一見して境界が明確な状態ではない。
- 2 物件1土地の南側は、公衆用道路（農道、建築基準法42条2項、現況道路幅員約2.2m（物件1土地の道路後退部分が含まれている可能性あり））に接する。
- 3 物件2建物は、令和3年に建築確認を受け、令和4年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 4 物件1土地内に、南側農道内に整備されている公共水道から水道が引き込まれている。下水は浄化槽により処理されている。
- 5 物件2建物は、オール電化住宅である。
- 6 物件2建物は、所有者が居宅として使用しているが、新築時から建物内で猫を最多4匹飼っているとのことで、壁クロス等に損傷があるほか、動物臭がある。

(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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはなく、明確です。</li><li>2 物件2建物は未登記の増築はありません。</li><li>3 物件2建物は、私が家族と共に居宅として使用しています。新築時から建物内で猫を最多で4匹飼育しています。</li><li>4 物件2建物はオール電化住宅です。</li><li>5 物件2建物には壁クロス等に損傷があるほかは、特に不具合はありません。</li><li>6 物件2建物の水道は、南側農道内に整備されている市の公共水道から引き込んでいます。下水は浄化槽により処理しています。</li></ol>

(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11月26日 (水) 9:20 - 9:40	当庁等	申請書等作成
令和7年11月27日 (木) 9:30 - 10:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年11月27日 (木) 10:40 - 11:05	西条市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査
令和7年11月27日 (木) 11:10 - 11:30	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11月27日 (木) 11:55 - 12:10	西条市西部支所	水道について調査
令和7年12月5日 (金) 11:50 - 12:15	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
(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させて臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/>		

(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)

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号○

建物図面

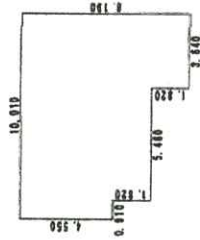
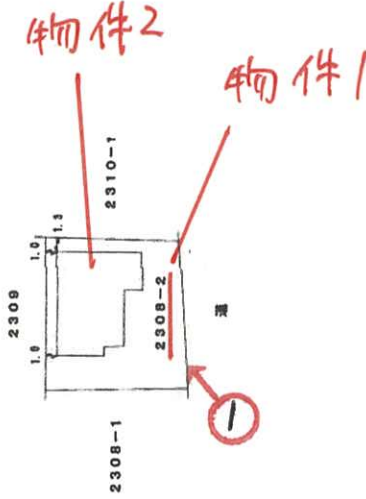
各階平面図

2308番2

西条市三芳2308番地2

家屋番号

建物の所在



4.650 x 0.910=	4.140500
6.370 x 5.400=	34.202000
6.190 x 3.840=	23.769600
合計	68.732100
床面積	68.73㎡

縮尺 1/ 600

申請人

縮尺 1/ 250

作製者

登記年月日：令和4年3月8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11月27日

松山地方事務局長 西条支局

登記官

(6枚目)

請求番号：6-2

公用

建物間取図



写真撮影位置・方向・番号○→

( 7 枚目 )

① 物件2 物件1  
農道（建築基準法42条2項）



② 物件2内部



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和 7 年 (ケ) 第 98 号  
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査  
令和 7 年 12 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

石川裕康

印

## 第1 評価額

一括価格	
金5,030,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金590,000円
物件2(建物)	金4,440,000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	西条市三芳 2308番2 宅地 192.00m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西条市三芳2308番地2 2308番2 居宅 木造ルーフィングぶき平家建 68.73m <sup>2</sup>	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1)

位置・交通	JR予讃線「伊予三芳」駅の東方・道路距離約1.2km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	目的物件は西条市役所西部支所の北方約4.6km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市北部郊外において周囲に農地も散見される中、戸建住宅の多い住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約2.2mの舗装農道で、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性についてもやや劣るものと思料する。	
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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域: 田園居住地区
画地条件	地積 形状	192.00㎡ ほぼ長方形(間口:約14.1m、奥行:約13.6m)
接面道路の状況	南側幅員約2.2m舗装農道に等高接面(法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接地は戸建住宅用地等である。	
供給処理施設	上水道あり 都市ガスなし 下水道なし(合併処理浄化槽)  (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	○接面道路はいわゆる2項道路に該当するため、道路中心より2mの道路後退が必要である。現況において若干の道路後退はなされており、敷地の一部が道路状を呈している。 ○目的土地西側の隣地境界は、一見して明瞭ではない。 ○浄化槽からの排水について土地改良区に確認したところ、令和3年6月30日に届け出が出ていることは確認できたが詳細は不明である。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。	

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) : 令和4年3月6日 新築 経 過 年 数 : 4年 経済的残存耐用年数 : 21年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイングぶき 外 壁 : サイディング張り 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、塩ビシート等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : いわゆるオール電化住宅
床面積(現況)	1階 68.73㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は所有者と家族が居住し占有している。
特記事項	○室内において、複数匹の猫が飼育されており、壁紙の損傷や動物臭が認められた。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○建築確認番号 : R3. 10. 27第2021建確-2405号 検査済証番号 : R4. 3. 18第2021建完検-3574号

## 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	12,700	0.92	192.00	0.98	2,200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $18,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 147 = 12,700\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 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 : 特段の格差は無いものと判断した。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件及び環境条件等を考慮した。
- イ 個 別 格 差 : 道路後退を考慮した。
- 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、建物の価格を求めた。

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
2	180,000	68.73	0.50	6,190,000

ウ 現価率

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。  
 経過年数4年、 経済的残存年数21年、 残価率0%  
 観察減価法による補正を▲40%と査定した。(経済的要因による減価を考慮した。)
- ・ 現価率 =  $\{0\% + (1 - 0\%) \times (21\text{年} / (4\text{年} + 21\text{年}))\} \times (1 - 40\%)$   
 $= 0.50$

## 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	2,200,000	0.55	法定地上権	1,210,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

### 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	2,200,000	-1,210,000	/	1.00	0.6	590,000
2	6,190,000	+1,210,000	1.00	1.00	0.6	4,440,000
一括価格(合計)						5,030,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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) 西条-14

所 在 : 西条市三芳2347番1

価 格 : 18,700円/m<sup>2</sup>

位 置 : 伊予三芳駅900m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 200m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (60%、200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い河岸に近い住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

#### 評価額

物件1 1,548,288円

物件2 5,568,174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

位置略図

近隣図

法14条地区

建物図面

以 上



位置略図

原津新田

六反地  
目的物件

伊予三芳駅

三芳

公示地

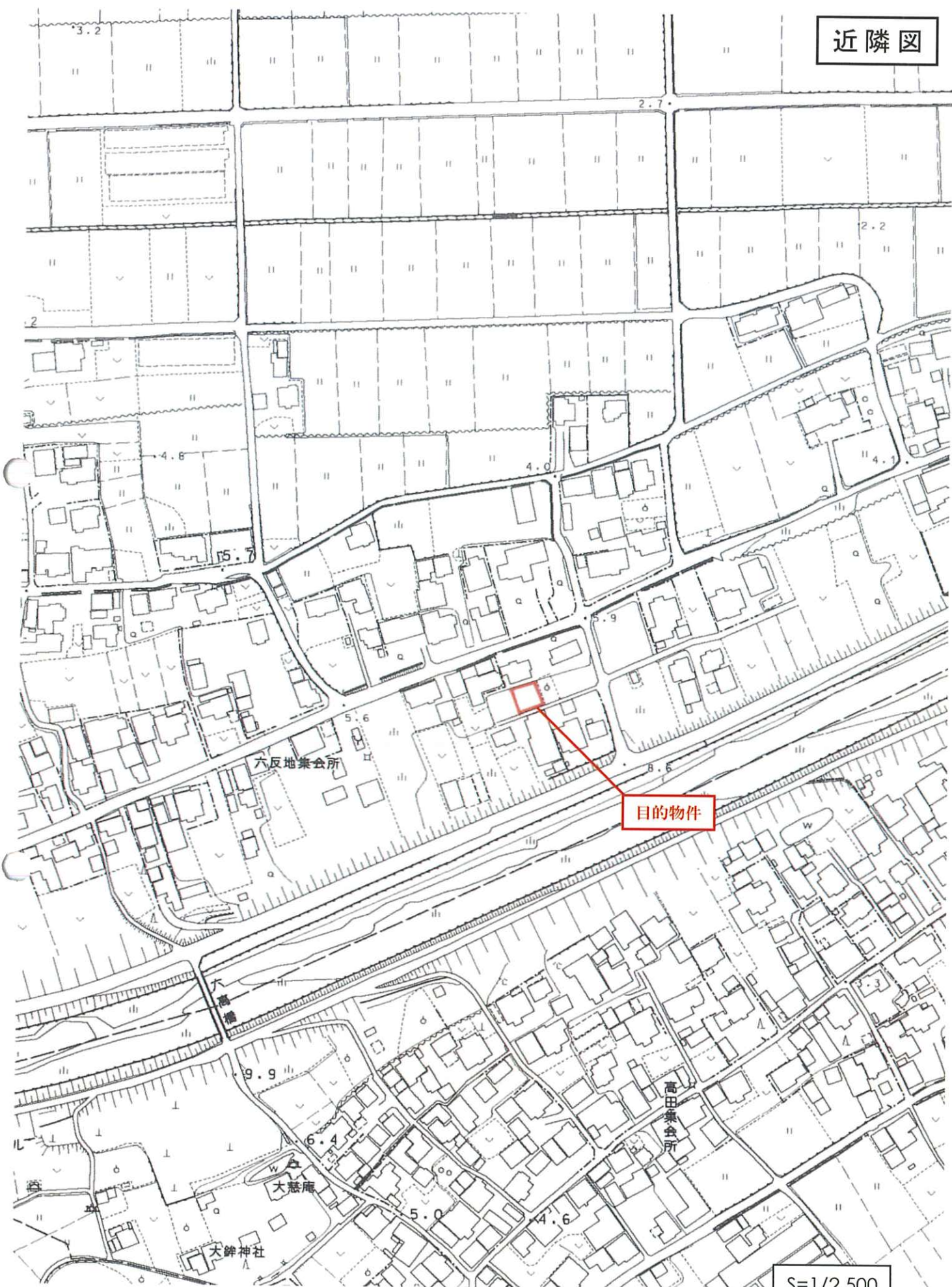
西条市

正法寺

喜多台

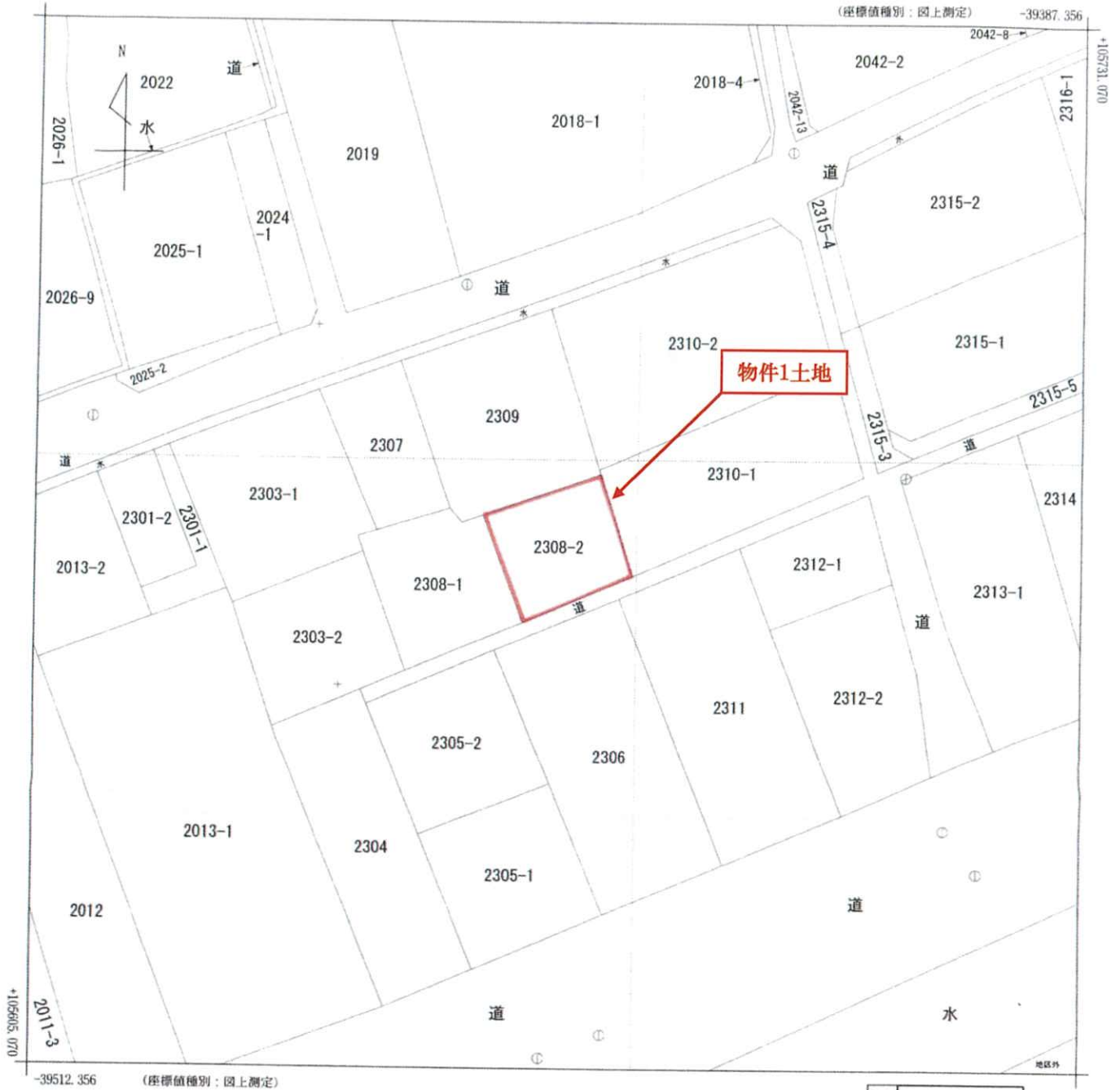
S=1/10,000

近隣図



S=1/2,500

# 法14条地図



地番区域見出  
三芳

請求部	所在	西条市三芳			地番	2308番2			
出力縮尺	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	昭和42年11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11月27日  
松山地方方法務局西条支局  
登記官

請求番号：6-1

※原図を70%に縮小

