

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 鎌田 晃生

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 松山市若葉町
地 番 7番18
地 目 宅地
地 積 120.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 晃 生

1 不動産の表示

【物件番号1】

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 松山市若葉町
地 番 7番18
地 目 宅地
地 積 120.75平方メートル



令和 8年(ケ)第 4号
令和 8年 2月25日受理
令和 8年 3月12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	松山市若葉町
	地	番	7番18
	地	目	宅地
	地	積	120.75平方メートル

(1 枚目)



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"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件配置図
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 type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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	
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 [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、「

(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
■ 近隣者ら	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地の近くに住む者です。2 同土地は、長らくだれも使用していません。3 以前、同土地は、所有者会社の駐車場として使われていたように思います。 私の知る限り、同土地上に建物が建っていたことはなかったように思います。4 同土地の南東端に置かれてある目的外動産は、昔、同代表者が、そこで飼っていた犬小屋などがそのまま置かれています。5 同土地において、事件や事故等があった旨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、近隣者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の市街化区域（用途地域：第二種住居地域）に位置している。

3【接道】

物件1土地の北側において、幅員約30mのアスファルト舗装市道（大可賀道後松山港線・建築基準法42条1項1号道路・写真5番）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、アスファルト舗装された更地であり、現在は特に利用されていない模様である。

(2) 同土地の地積測量図は存在しない。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、現地において概測した。現況面積は、公簿面積と概ね同じであった。

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。

なお、登記上、「昭和45年6月13日土地区画整理法の換地処分」との記載がある。

5【その他】

(1) 松山市公営企業局給排水設備課での調査によると、物件1土地には上水道の引込みがあり、下水道に接続（おすい枓等の写真4番）している模様である。

(2) 法務局での調査によると、同土地の所在地番上の下記の建物について、平成16年9月20日取壊しの登記が存在する。

記

(取り壊された登記が存在する建物の表示)

所 在	松山市若葉町 7番地18
家屋番号	7番18
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 52.95㎡ 2階 18.18㎡
所 有 者	株式会社フモト商会

以 上

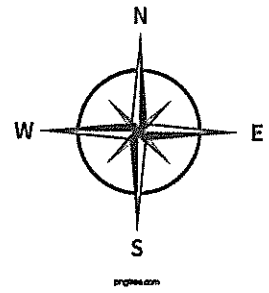
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

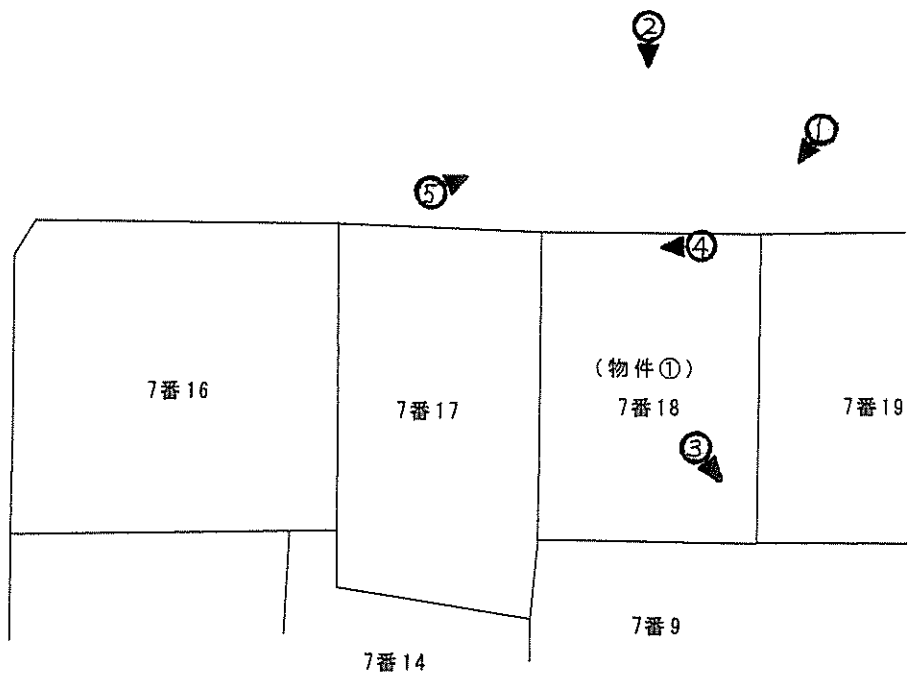
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月25日 (水) 16:50-17:15	物件所在地	物件確認、接道外観等調査及び近隣者ら聴き取り調査
令和8年2月26日 (木) 13:40-13:45	当庁(電話)	申立債権者担当者から聴き取り調査
令和8年2月26日 (木) 14:00-14:30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和8年2月27日 (金) 08:30-09:00 10:00-10:15 11:15-11:35	松山市役所	地番図等資料収集、公法上の規制等調査及び戸籍調査等
令和8年3月2日 (月) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認及び写真撮影
令和8年3月4日 (水) 10:10-10:20	松山市公営企業局 給排水設備課	上下水道に関する聴き取り調査
令和8年3月6日 (金) 12:40-13:00	物件所在地	立入調査、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)

令和8年(ケ)第4号
松山市若葉町
物件配置図



市道「大可賀道後松山港線」



(6 枚目)

①-⑤は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



物件1土地

3



目的外動産の状況

4



5



接面道路の状況



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 6 日 現地調査
令和 8 年 3 月 9 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿部 一大

第1 評価額

物件1(土地)	金 5,760,000 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
1	所在地 地番 地目 地積	松山市若葉町 7番18 宅地 120.75m ²	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	伊予鉄道高浜線「山西」駅の西方・道路距離約1km 最寄バス停「松江橋」の西方・道路距離約310m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松山市役所の北西方約5km(直線距離)、松山市郊外部の三津浜地区のうち、幹線市道沿いに店舗、事業所等が混在する路線商業地域。	
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 第二種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	地形 地勢 地盤	積状 120.75㎡ ほぼ長方形(間口約9.5m、奥行約13.0m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	北側約30m舗装市道に接面 ※上記道路は建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路に該当する。	
土地の利用状況	更地の状態で放置されている。	
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	・各種資料、ヒアリング等より、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	79,500	1.00	120.75	1.00	9,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県) 5-9

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 79,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 公示地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 : 標準的である。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 標準的である。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、目的外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権原等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,600,000	1.00	1.00	0.60	5,760,000

イ 底地割合 : 必要なし

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 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）5-9

所 在：松山市若葉町8番18

住 居 表 示：若葉町8-40

価 格：79,700 円/㎡

位 置：伊予鉄道高浜線「山西」駅の西方約780m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：435 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：無

接 面 街 路：北側30m舗装市道

用途指定等：市街化区域、2住居(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：店舗、事業所等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,677,475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。

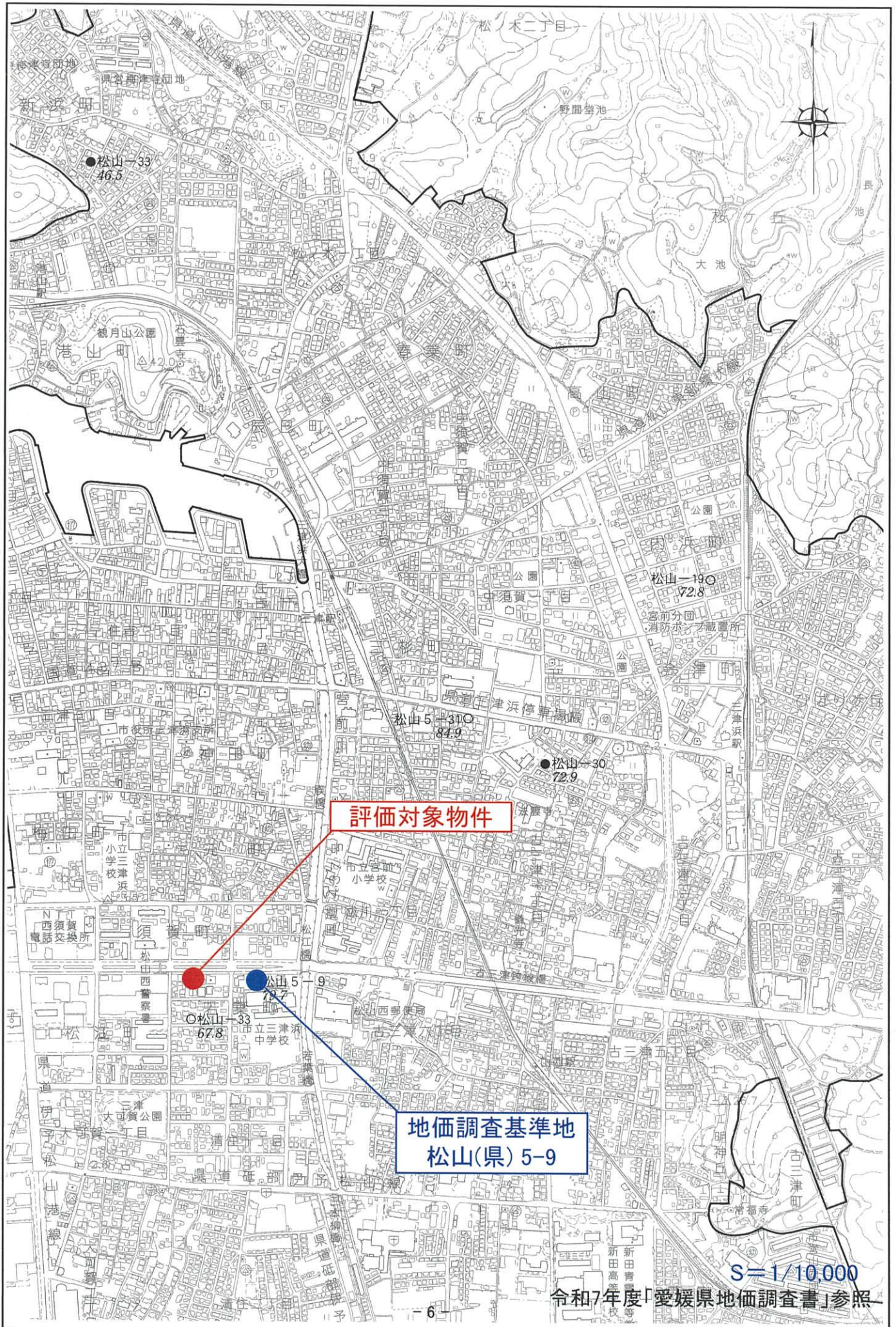
第7 附属資料

資料1：位置図

資料2：公図写

資料3：松山市地番図

以 上



評価対象物件

地価調査基準地
松山(県) 5-9

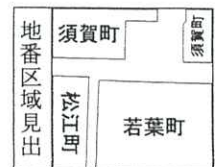
S=1/10,000

令和7年度「愛媛県地価調査書」参照

4 7-23



(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。



請求部分	所在	松山市若葉町		地番	7番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年6月10日		備付年月日(原図)			補事項	

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
松山地方法務局

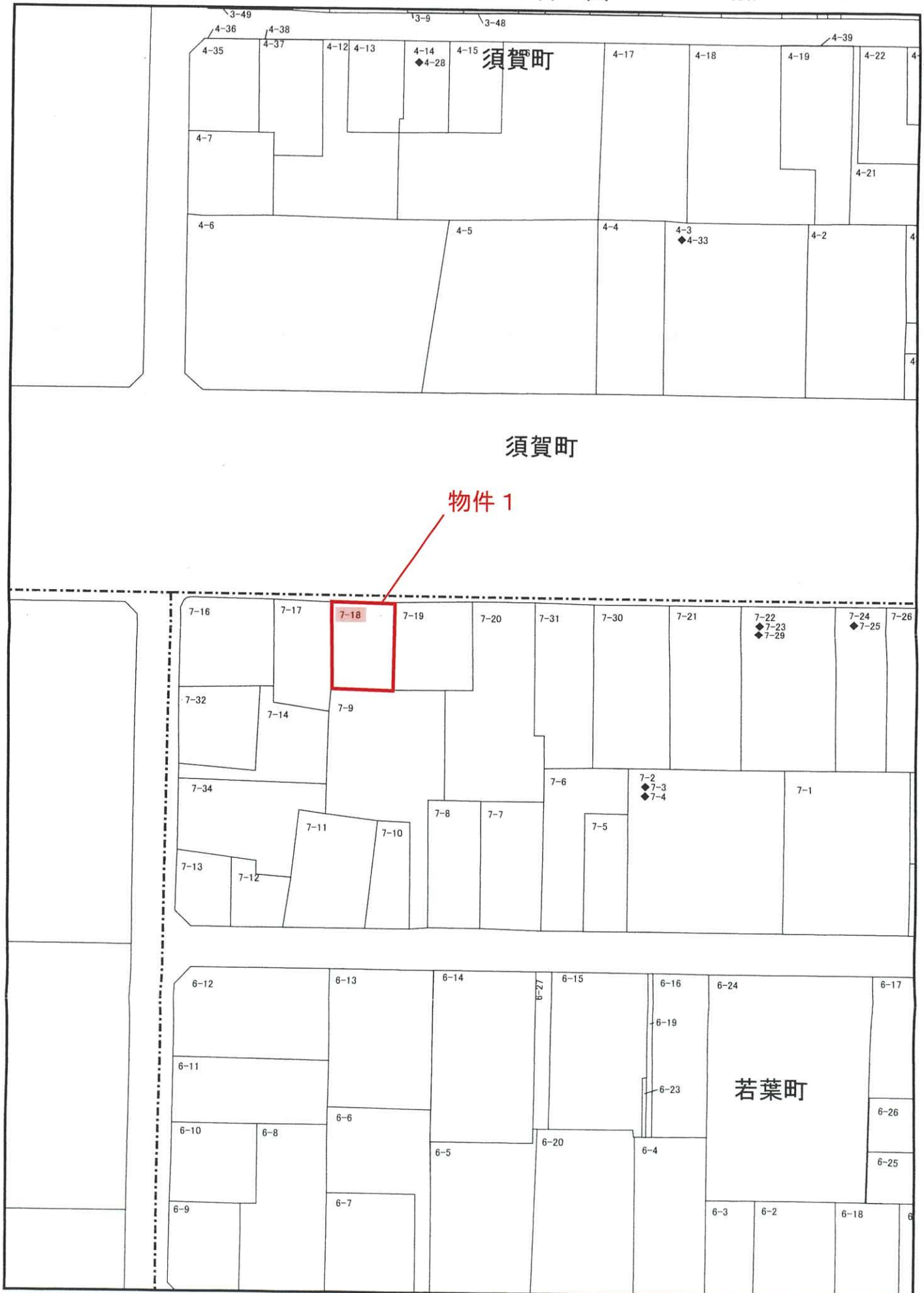
請求番号：18-3
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

松山市地番図

発行日： 2026年02月26日



(備考) この地図は、航空測量による地形図(1:500)及び土地台帳附図(公図)を資料図として作製したもので、各画地及び境界については確定されていないものであり、権利等を証明するものではありません。