

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 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 1 1 1 番 3 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 6 2 平方メートル

持分 3 2 分の 1 9

2 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山 3 1 1 1 番地 3 3

家屋 番号 3 1 1 1 番 3 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 4 6 平方メートル
2 階 5 4 . 4 3 平方メートル

持分 3 2 分の 1 9



物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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】

共有者らが占有している。

【物件番号2】

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 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 1 1 1 番 3 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 6 2 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 2 分の 1 9

2 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山 3 1 1 1 番地 3 3

家屋 番号 3 1 1 1 番 3 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 4 6 平方メートル
2 階 5 4 . 4 3 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 2 分の 1 9

令和 7年(又)第 54号

令和 8年 1月 7日受理

令和 8年 1月 28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 四国中央市川之江町字宝洞山

地 番 3 1 1 1 番 3 3

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 6 2 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 2 分の 1 9

2 所 在 四国中央市川之江町字宝洞山 3 1 1 1 番地 3 3

家屋 番号 3 1 1 1 番 3 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 4 6 平方メートル

2 階 5 4 . 4 3 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 2 分の 1 9

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の北西側から南東側にかけては、地番3111番3の土地（地目：公衆用道路、地積：1642平方メートル、所有者：四国中央市）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北西側から南東側にかけては、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。この点、物件1の土地と同道路との間には、北端付近を除き高低差があり（物件1の土地の方が、当該道路よりも高い。）、両土地の境界付近には、ほぼ垂直状のコンクリート擁壁が構築されている。そのため、現況では、当該道路からの物件1の土地内部へは、同土地の北端付近のみから進入する仕様となっている。
2. 物件1の土地のうち、中央付近には、物件2の建物が存する。一方、同土地の北東側付近にはカーポート（工作物）が存し、同所付近は、駐車場等として利用されている。なお、当該土地のその余の部分は、樹木等が植栽された庭として利用されている。
3. 物件1の土地の東側付近には、プレハブ物置（動産）が存する。
4. 現況では、物件1の土地に生育している庭木の枝葉が、隣接地に越境している。
5. 物件2の建物の南東付近には、差し掛け（工作物）が存する。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、私の父である B とともに、平成4年11月に、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を建売住宅として購入しました。そのため、公簿上のおおりに、本件土地建物は、私と父との共有となっておりますが、父は、既に令和元年7月11日に亡くなっています。父の没後、私は、私のきょうだいとともに、父の相続財産につき限定承認の申述を行い、同申述は、令和元年10月18日に受理され、私が、父の相続財産管理人として選任されました。その後、事情があり、令和5年3月に、父の相続財産法人につき、松山地方裁判所西条支部に対し、破産申立てを行い、同年5月11日に。同庁により、破産手続開始の決定がされました。 2. 本件土地建物の購入後、私は、妻や子のほか、両親らと物件2の建物に居住していましたが、現在、同建物には、私が、妻や子とともに居住していません。なお、物件2の建物内外には、既に両親の物は残っていません。 3. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。なお、同土地に生育している庭木の枝葉が、隣接地に越境していることは把握していますが、現状では、剪定作業が間に合っておりません。 4. 物件1の土地の北東付近にあるカーポートや、物件2の建物の南東付近にある差し掛けのほか、物件1の土地の北側付近にある門は、本件土地建物の購入直後ころに、私が築造したものです。 5. 物件2の建物につき、特段の増改築や修繕は行っていません。また、同建物につき、特段の不具合箇所はないと思います。なお、現状では、物件2の建物内外には、大量の家財道具等があり、片付けもできていない状況であるところ、近日中に、業者に依頼して、不要物の処分を予定しています。 6. 物件2の建物につき、従前、風呂等の熱源は、灯油のボイラーでしたが、令和3年ころに、いわゆるオール電化住宅に改装しました。この点、電気給湯器については、私の買取り物件であり、リース等に係る物件ではありません。なお、同建物の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。 7. 本件土地建物につき、事件や事故等はありません。また、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

(4枚目)

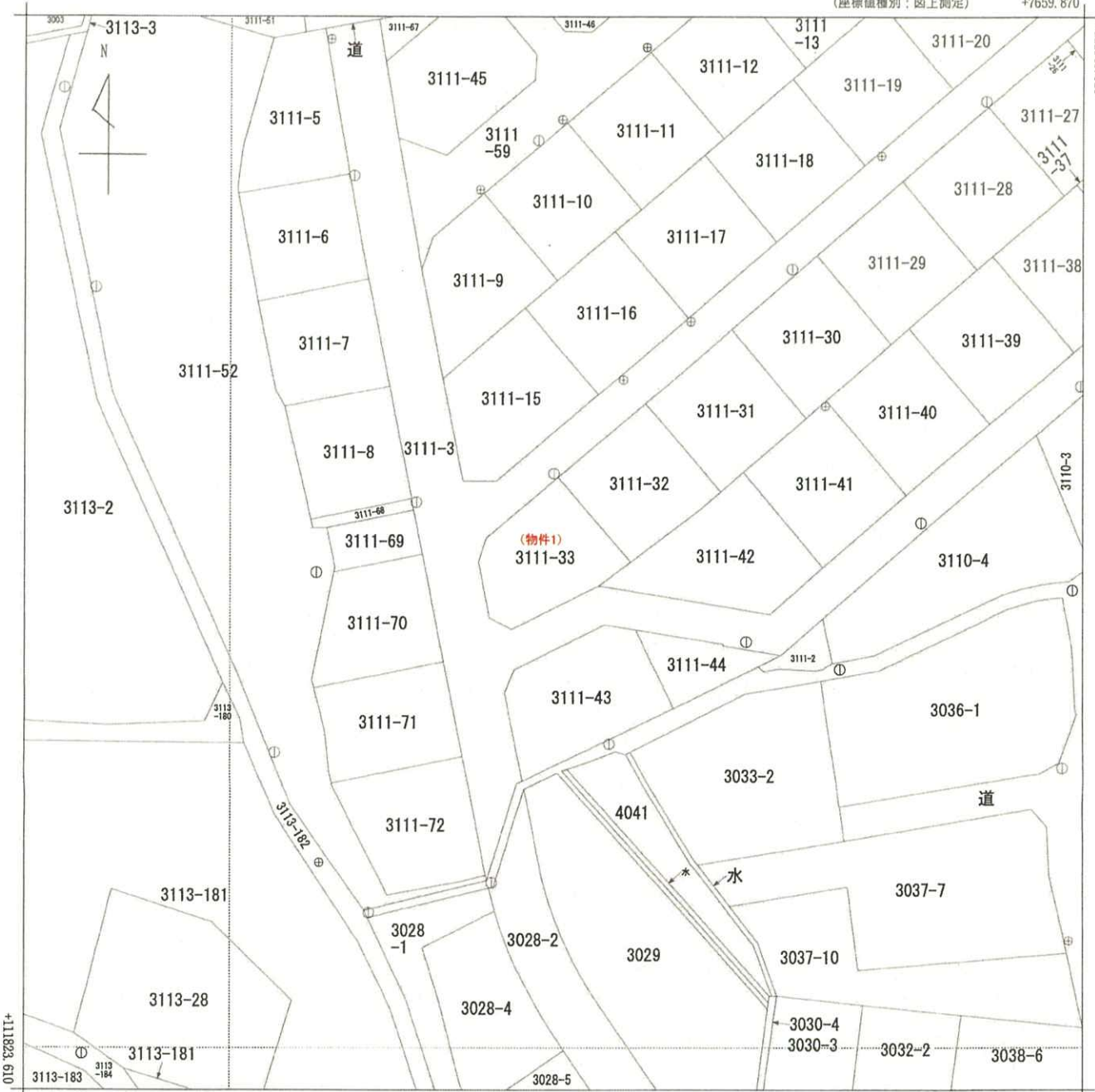
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月8日(木) 10:40~11:10	松山地方法務局四国中央支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和8年1月8日(木) 11:20~11:50	四国中央市役所	建物間取図等資料収集
令和8年1月8日(木) 12:20~12:50	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会依頼文書を投函
令和8年1月13日(火) 13:00~13:20	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会依頼文書を投函
令和8年1月19日(月) 13:30~14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月19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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+7659.870

+111949.610



+7534.870

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	川之江町
--------	------

請求部	所在	四国中央市川之江町字宝洞山				地番	3111番33			
出力縮	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	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成15年11月28日			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。

A3版をA4に縮小

令和8年1月8日
 松山地方方法務局四国中央支局
 登記官

請求番号：2-1
 (1/1)

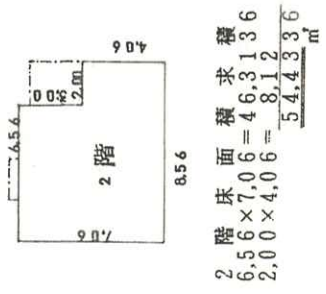
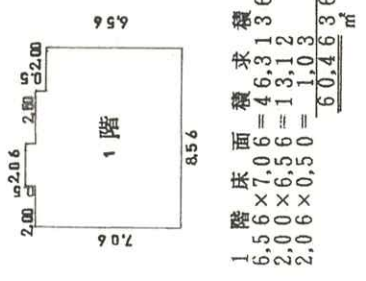
(6 枚目)

公用

登記年月日：平成4年11月26日

602862

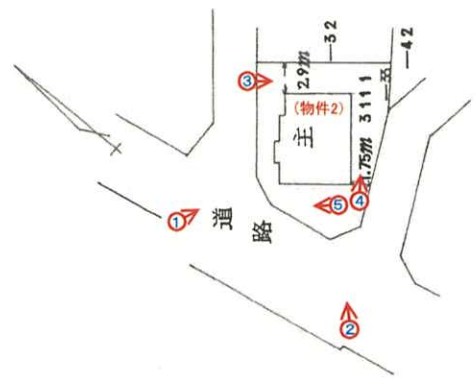
各階平面図



建築物平面図

家屋番号 3111番33

建築物の所在 四国中央市川之江町
一州之江市州之江町字宝洞山3111番地33



写真撮影位置・方向

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(昭和4年11月26日作製)

作製者

申請人

H4.11.26

A3版をA4に縮小

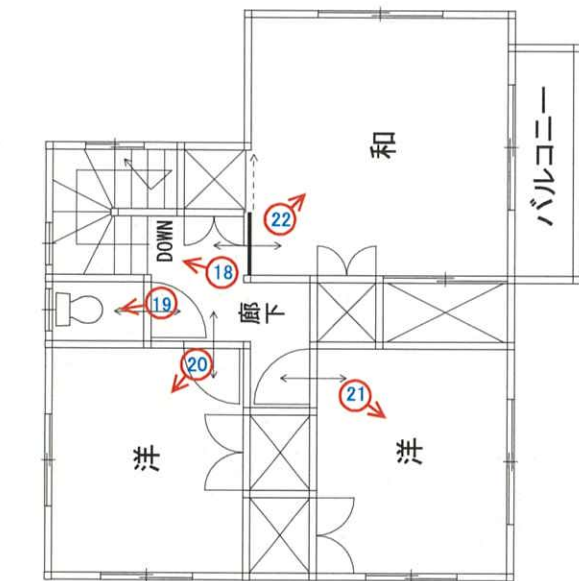
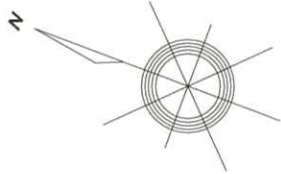
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月8日 松山地方裁判所四国中央支局

登記官

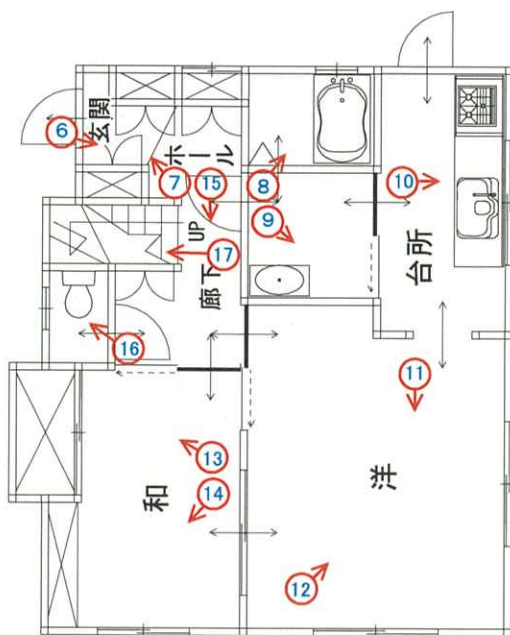
公用

(7枚目)

請求番号：2-2



2階



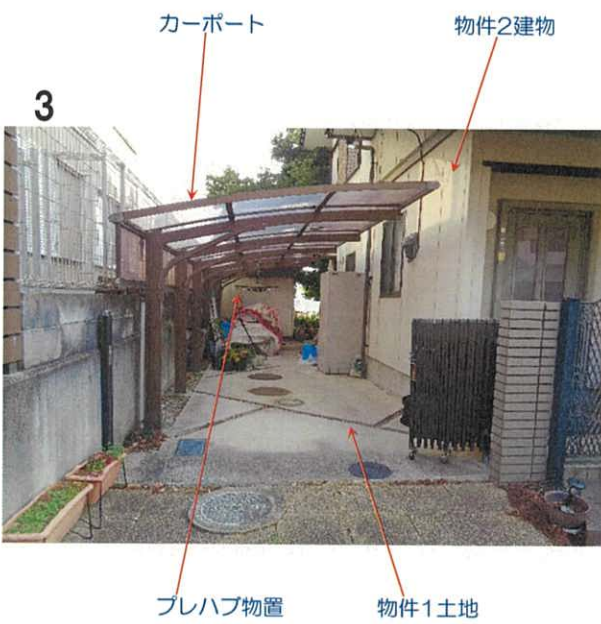
1階

◀○▶ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

令和7年(又)54 物件2

間取図(概略図)



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



令和 7 年（又）第 54 号
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査
令和 8 年 1 月 28 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
合 田 英 昭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,670,000 円
物件2(建物)	金 410,000 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 地目 積	四国中央市川之江町字宝洞山 3111番33 宅地 179.62㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	四国中央市川之江町字宝洞山3111番地33 3111番33 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 60.46㎡ 2階 54.43㎡	同左
番号	特記事項		
	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「川之江」駅の南東方・道路距離約 1.3 km 最寄バス停「川之江コミュニティセンター」の南西 530 m (徒歩約7分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣の地域は、四国中央市川之江町に位置し、丘陵に一般住宅等が建ち並ぶ分譲住宅地域である。	
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)	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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% なし 日影規制 種別(二) 5mライン: 4時間 10mライン: 2.5時間 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する(特記事項参照)。
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	179.62㎡ (登記記載) 約12.7m (北西側) 約12.2m 不整形(別添「不動産登記法第14条地図写し」参照) 地盤面はほぼ平坦 周辺の地勢は、南西向き及び南向き緩傾斜
接面道路の状況	① 北西側が、幅員約4.3mの舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高～約0.8m高く接面 ② 西側が、幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法上の道路)に約1.3m～約1.8m高く接面 ③ 南東側が、幅員約4.2mの舗装市道(建築基準法上の道路)に約2.0m高く接面	
土地の利用状況	物件1は、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 下水道なし (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	① 樹木の一部が接面道路等に越境している。 ② 物件1の周辺にコンクリート擁壁が設置されている。 ③ 物置、カーポート、物干しスペースが設置されている。 ④ 四国中央市教育委員会文化財担当で調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「お姫山古墳」に近接するとのことである。文化財保護法96条の規定により、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所においても、工事中に遺跡等を発見した場合には、現状を変更することなく、遅滞なく届け出ることが義務付けられている。 ⑤ 昭和41年の住宅地図及び土地の登記簿によると、従前の土地利用の状態は、山林及び農地で、その後、宅地に転用され現在に至っているものと推定される。有害物質使用特定施設の届出はない。	

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）：平成4年7月3日新築 経 過 年 数：34年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：セメント瓦 外 壁：吹付タイルほか 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリング、ビニール床シートほか 設 備：トイレ2（1階：1・2階：1）、浴室、キッチン そ の 他：バルコニー、電気給湯器あり
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり なお、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	① 建築確認の申請状況は以下のとおり 平成4年3月18日確認 確認番号：第762号 敷地面積：179.58㎡ 建築面積：61.46㎡ 延べ面積：114.89㎡ ② 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が使用されている可能性は否定できない。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。 ③ オール電化住宅である。 ④ 建物内には大量の家財道具等がある。

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	46,800	0.93	179.62	0.95	19/32	4,410,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 四国中央(県) -5

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$44,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 94 \approx 46,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件(形状、高低差、三方路地等)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	現 価 率 ウ	共有持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	155,000	114.89	0.05	19/32	530,000

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。

経過年数 34年 経済的残存耐用年数 0年 残価率0%

経済的耐用年数を満了しており、0.05と査定。

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	4,410,000	0.10	敷地占有利益	440,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	4,410,000	-440,000	/	0.70	0.60	1,670,000
2	530,000	+440,000	1.00	0.70	0.60	410,000
一括価格(合計)						2,080,000

ウ 占有減価修正： 不要

エ 市場性修正： 共有持分のみの土地及び建物であることによる市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格（四国中央（県）－5）

所 在：四国中央市金生町山田井乙10番35

価 格：44,900 円/㎡

位 置：JR予讃線「川之江」駅の南東方約 2.2 km に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：174 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 側 4.0 m 市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1 5,960,689 円（持分1/1の評価額）

物件 2 1,588,933 円（持分1/1の評価額）

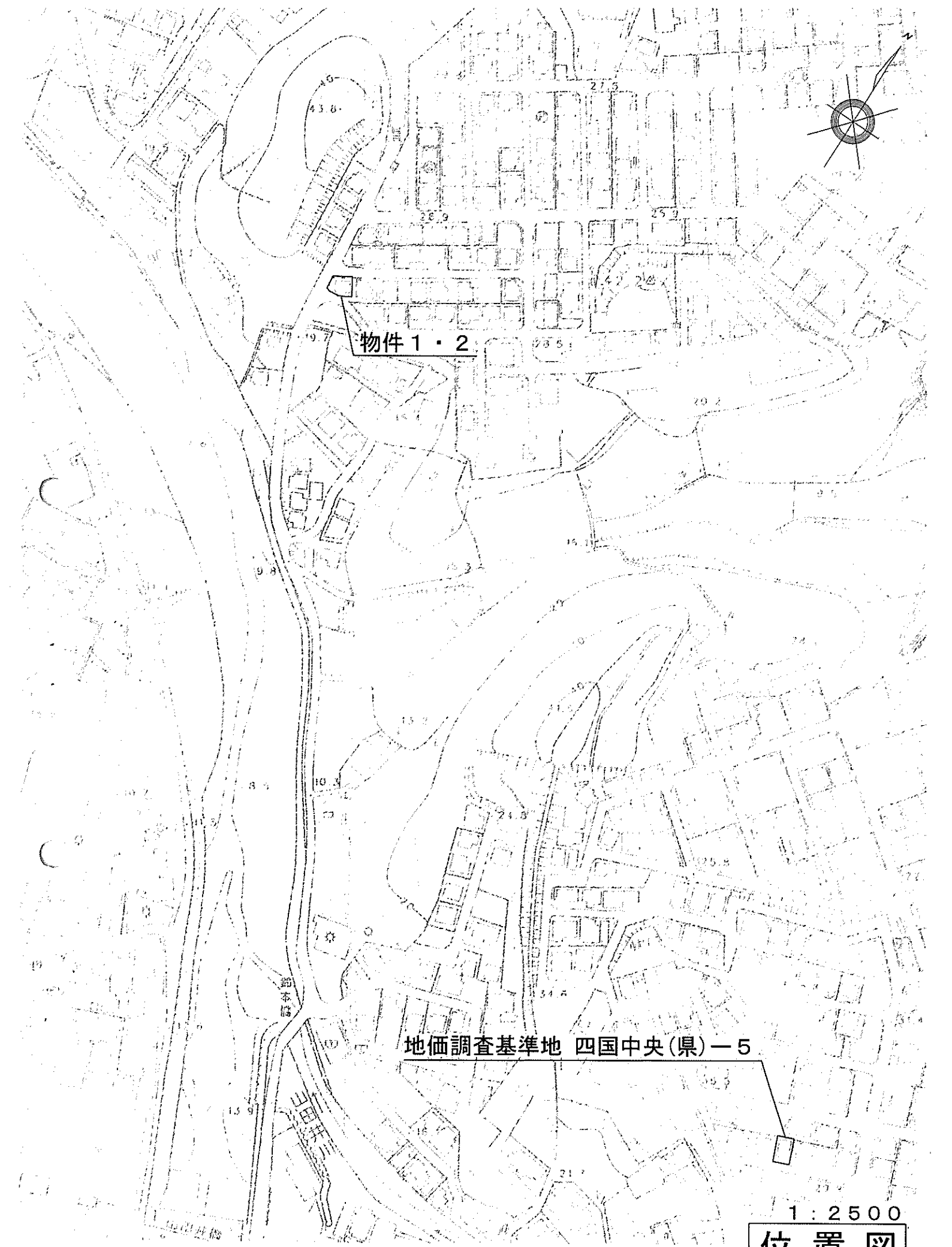
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 不動産登記法第14条地図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図

以 上

添付資料

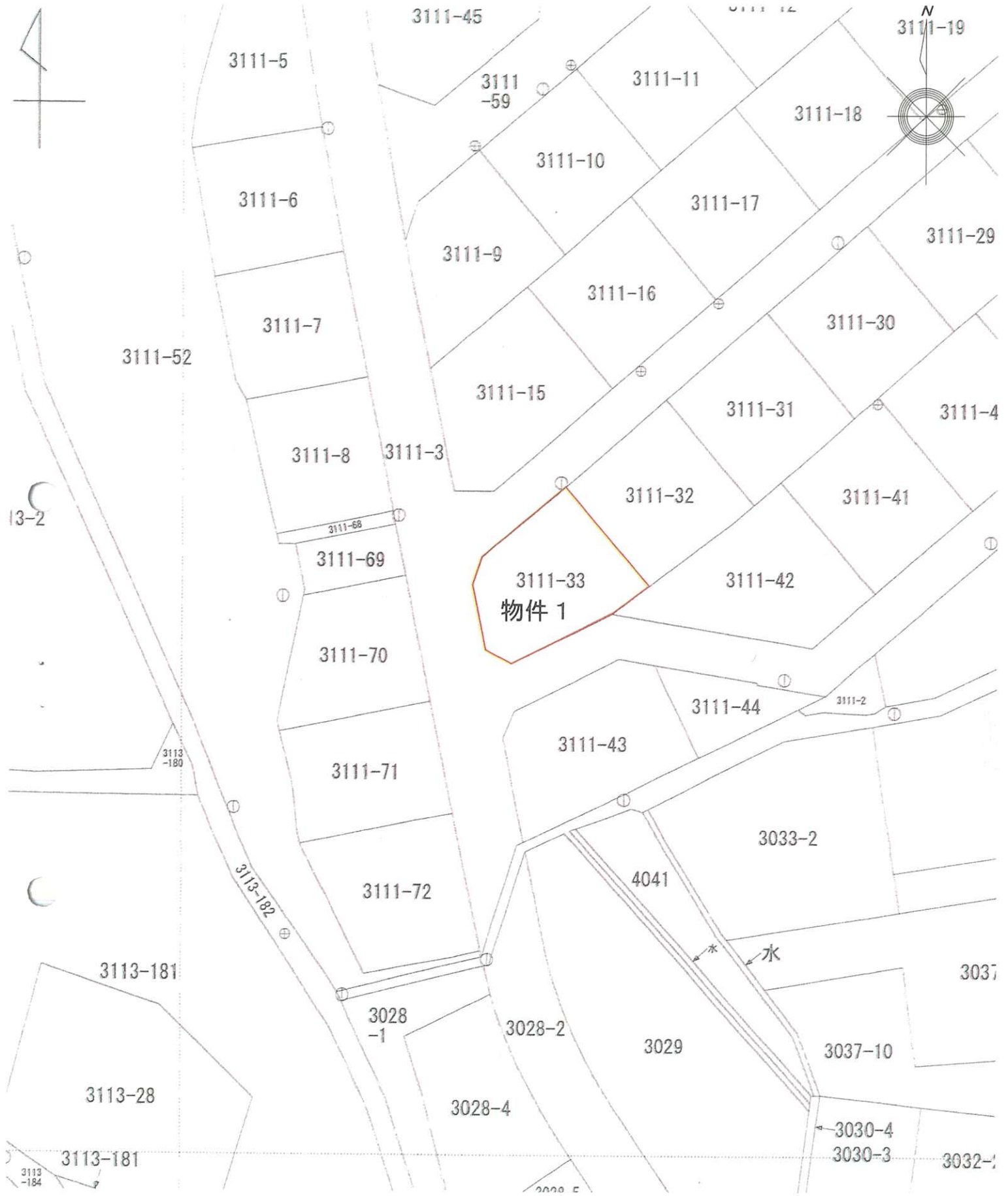


物件 1・2

地価調査基準地 四国中央(県)一5

1 : 2500

位置図



1 : 500

不動産登記法第14条地図写し

602862

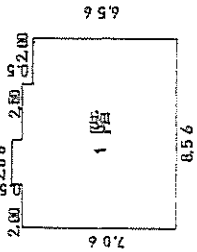
各階平面図

建築物平面図

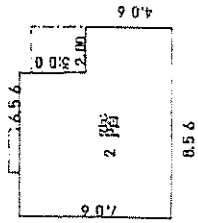
家屋番号 3111番33

建築物の所在 州之江清州之社町字宝湖山3111番地33

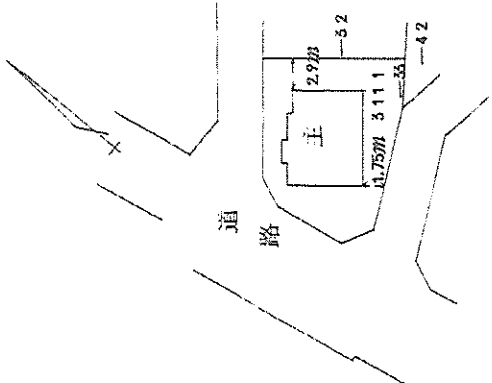
四国中央市川之江町



1階床面積求積
 $6.56 \times 7.06 = 46.3136$
 $2.00 \times 6.56 = 13.12$
 $2.06 \times 0.50 = 1.03$
 60.4636 m²



2階床面積求積
 $6.56 \times 7.06 = 46.3136$
 $2.00 \times 4.06 = 8.12$
 54.4336 m²



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

建物図面写し・各階平面図