

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 合 田 由紀子

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 | 松山市小坂四丁目 |
| | 地 番 | 400番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市小坂四丁目 400番地11 |
| | 家屋 番号 | 400番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.78平方メートル
2階 30.63平方メートル |



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 | 松山市小坂四丁目 |
| | 地 番 | 400番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市小坂四丁目 400番地11 |
| | 家屋 番号 | 400番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 34.78平方メートル
2階 30.63平方メートル |



令和 8年(ケ)第 16号
令和 8年 4月 1日受理
令和 8年 4月 15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 松山市小坂四丁目
地 番 400番11
地 目 宅地
地 積 62.50平方メートル
- 2 所 在 松山市小坂四丁目 400番地11
家屋 番号 400番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 30.63平方メートル



そ の 他 の 事 項

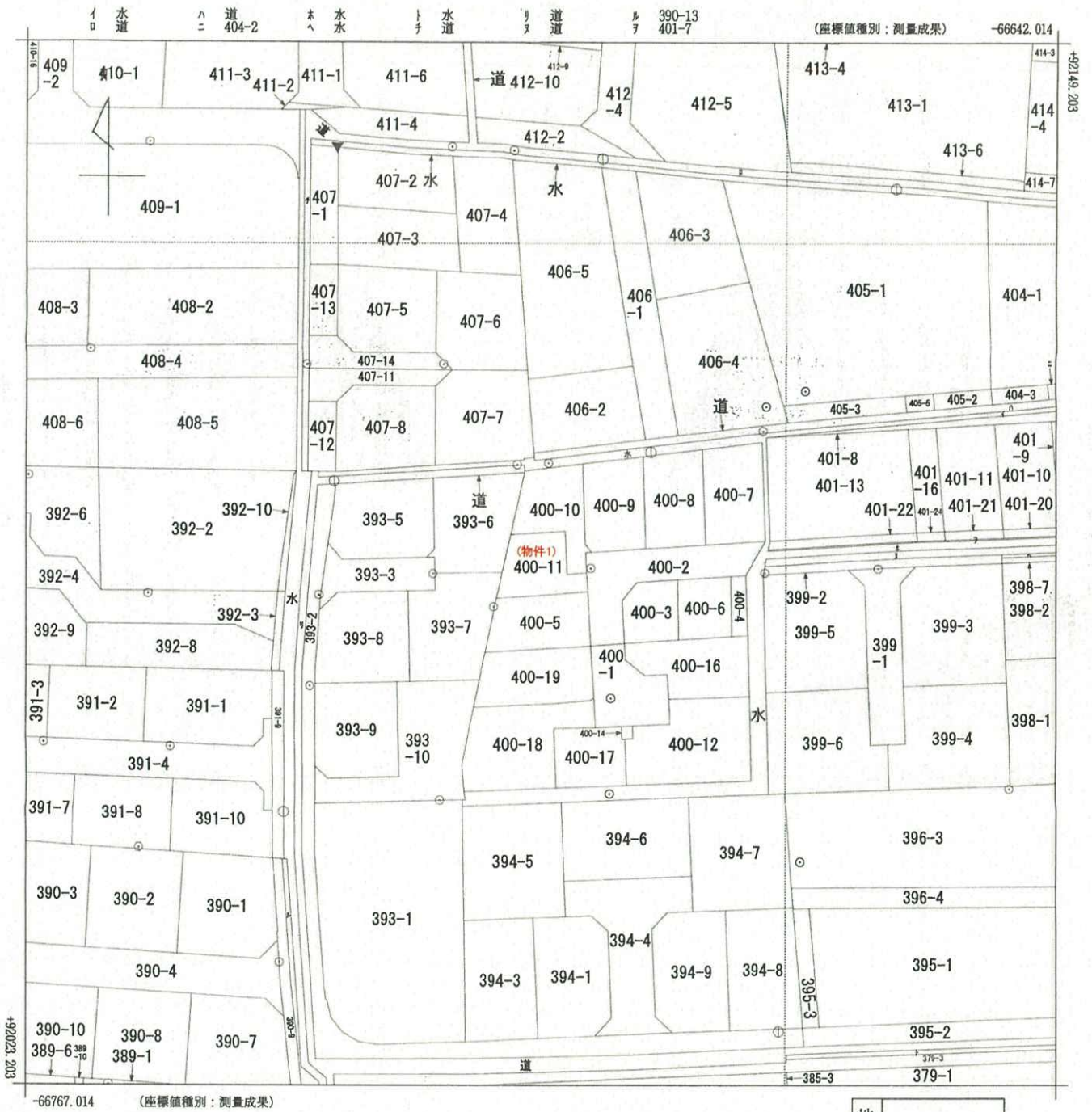
1. 公図上、物件1の土地の東側には、地番400番2の土地（地目：公衆用道路、地積：113平方メートル、共有者：越智住宅産業有限会社 外1名）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の東側には、アスファルト舗装された道路（開発道路、建築基準法42条1項2号の道路）が隣接している。
2. 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されているほか、同土地の南東付近についてはコンクリート舗装され、同所は、駐車場等として利用されている。
3. 現況では、物件1の土地の北側及び南側の各境界付近には、特段の囲障は築造されていない。この点、目視の限りでは、物件1の土地の南側隣接地（地番：400番5）の土地にある建物（家屋番号が400番5の建物と思われる。）の軒と、物件2の建物の軒とは、お互いに交錯している。
4. 物件1の土地の北側付近には、掘抜き井戸及びポンプが設置されている。なお、当該機器の稼働状況は不明である。
5. 現在、物件2の建物内において、少なくとも猫1匹が飼育されている。
6. 本調査によるも、本件所有者である■Aとの接触はかなわなかったが、近隣住民からの聴取結果のほか、物件2の建物内外の状況も踏まえると、同建物は、本件所有者において、同人の住居として利用しているものと思われる。
7. 近隣住民によると、平成25年ころ、同年1月当時の物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者が、物件2の建物内において、いわゆる孤独死の状態で発見されたとのことである。また、発見時、同人の遺体は、既にかかなり腐乱が進行しており、近隣においても、異臭が漂っていたとのことである。なお、公簿によれば、その後、本件土地建物の所有権は、平成25年1月日時不詳で相続人に相続された後、同年6月17日、同年12月13日に、それぞれ売買により数次移転し、平成29年7月12日売買により、本件所有者が取得し、現在に至っている。
8. 物件2の建物については、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 全般に亘り、内壁面に煙草のヤニの付着が認められる。
 - (2) 複数箇所に亘り、内壁面や建具等に、損傷箇所が認められる（猫による引っ掻き傷と思われる。）。

(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)

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4月2日(木) 9:00~9:30	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和8年4月2日(木) 10:00~10:30	松山市役所(資産税課)	建物間取図等資料収集
令和8年4月3日(金) 9:30~10:00	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4月3日(金) 11:00~11:30	松山市役所(建築指導課)	建築確認概要書等閲覧
令和8年4月6日(月) 13:30~14:00	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4月10日(金) 9:30~10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
<p>(特記事項)</p> <p><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して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月10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



地番区域見出
小坂4丁目

請求分	所在	松山市小坂四丁目			地番	400番11				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年2月1日			備付年月日(原図)	平成30年3月26日			補記事項		

これは地図に記録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4月2日
松山地方法務局

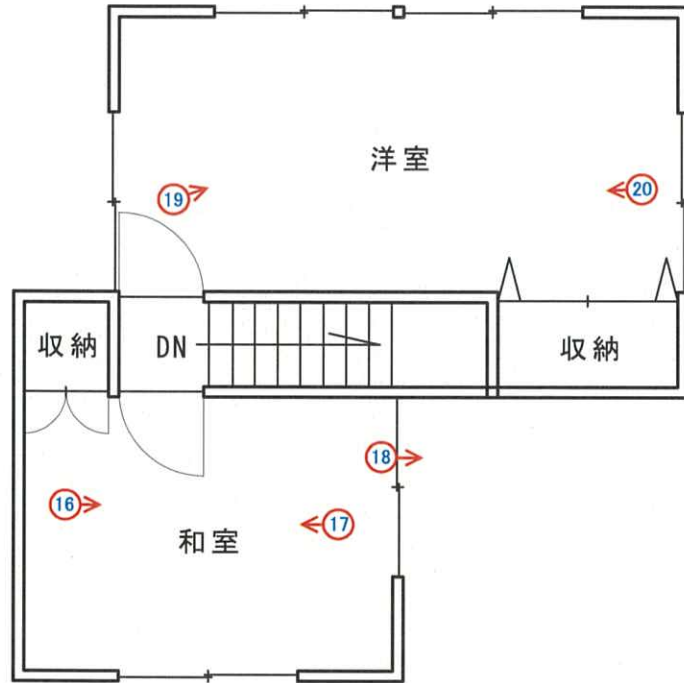
請求番号：5-16
(1/1)

登記官

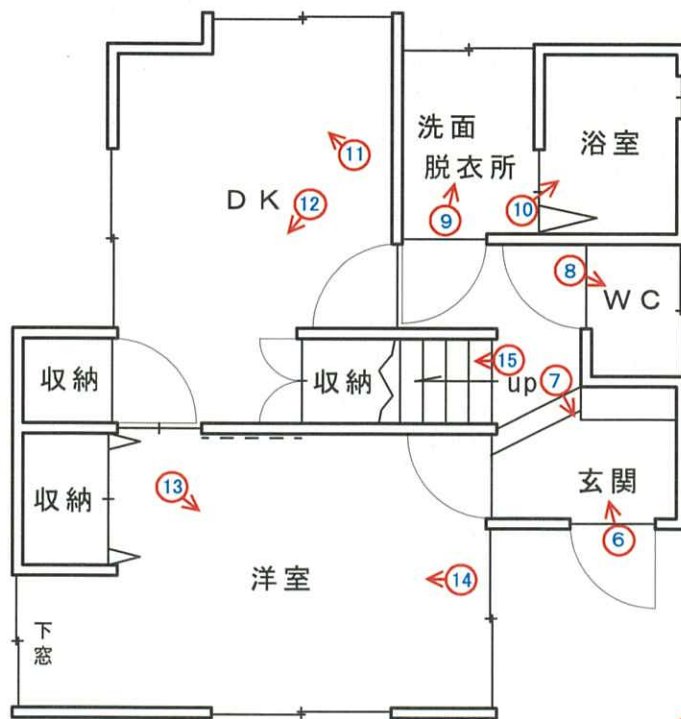
(5 枚目)

公用

間取図
(物件2・概略図)



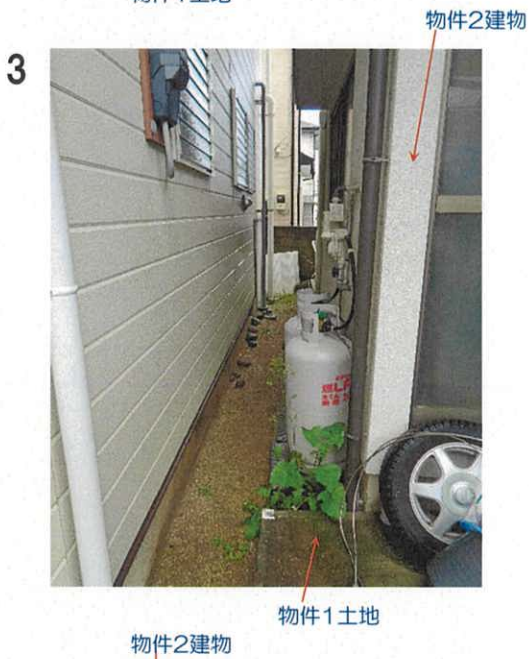
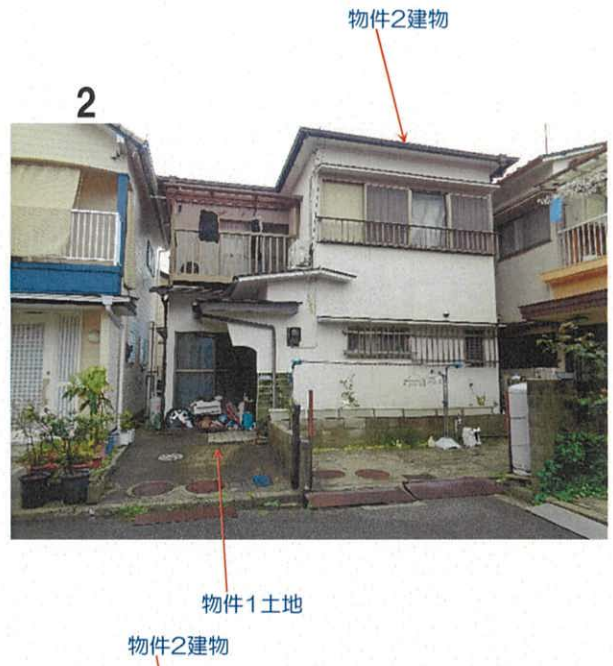
2階



1階

←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)



7



8



9



10



11



12



13



14



15



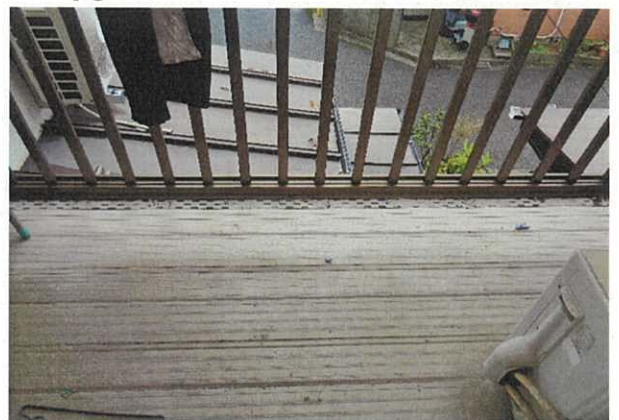
16



17



18



19



20





令和 8 年 (ケ) 第 16 号

令和 8 年 4 月 10 日 現地調査

令和 8 年 4 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

大河 功一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 640,000 円
物件2(建物)	金 920,000 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	松山市小坂四丁目 400番11 宅地 62.50 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市小坂四丁目 400番地11 400番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階 34.78 m ² 2階 30.63 m ²	同左
番号	特記事項		

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「いよ立花」駅の東方・道路距離約900m 最寄バス停「小坂四丁目」の北西方・約350m (徒歩約5分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する市南東部近郊に位置する住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% -
面地条件	地積 : 62.50 m ² 形状 : 不整形 間口 : 約 7.5 m 奥行 : 約 7.5 m	※ 接道長ではない。
接面道路の状況	東幅員約 4 m舗装私道(開発道路)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	<p><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。</p> <p><埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地(釜ノ口遺跡)であるが、試掘調査はまだ行われていないことから、建替等の際には調査が必要となる。</p>	

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 51 年 5 月 19 日新築 経 過 年 数 : 50 年 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : リシン吹付、タイル、モルタル等 内 壁 : ビニルクロス 天 井 : ビニルクロス 床 : フローリング、畳、クッションフロア、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 65.41㎡
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	やや劣る ※ 経年相応の劣化があるほか、内壁等に要修繕箇所あり。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内にて少なくとも猫1匹を飼育。 ・南側隣接地の建物とお互いの軒が交錯している。 ・建物北側付近に掘り抜き井戸及びポンプが設置されているが、稼働状況は不明。

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	84,000	0.63	62.50	0.80	2,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 115.0 = 84,000\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 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 : 接面街路との関係等を考慮した。
- ◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件、環境条件等を考慮した。
- イ 個 別 格 差 : 規模、形状、接面街路との関係等を考慮した。
- ウ 地 積 : 登記数量による。
- エ 建 付 減 価 : 建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

(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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	65.41	0.02	240,000

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50年、 経済的残存年数1年、 残価率0%

観察減価法 (建物の設計等)による補正を ▲5%と査定した。

- ・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (50\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 5\%)$
 $= 0.02$

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	2,650,000	0.55	法定地上権	1,460,000

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	2,650,000	-1,460,000	/	0.90	0.6	640,000
2	240,000	+1,460,000	1.00	0.90	0.6	920,000
一括価格(合計)						1,560,000

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、過去所有者の孤独死の状況等により、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 (松山-30)
所 在 : 松山市中村4丁目399番8
価 格 : 97,600 円/㎡
位 置 : いよ立花駅 約360m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 157 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 4m 市道
用途指定等 : 1住居 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
準防
地 域 の 概 要 : 住宅、アパート等が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 3,085,250 円
物件2 896,918 円

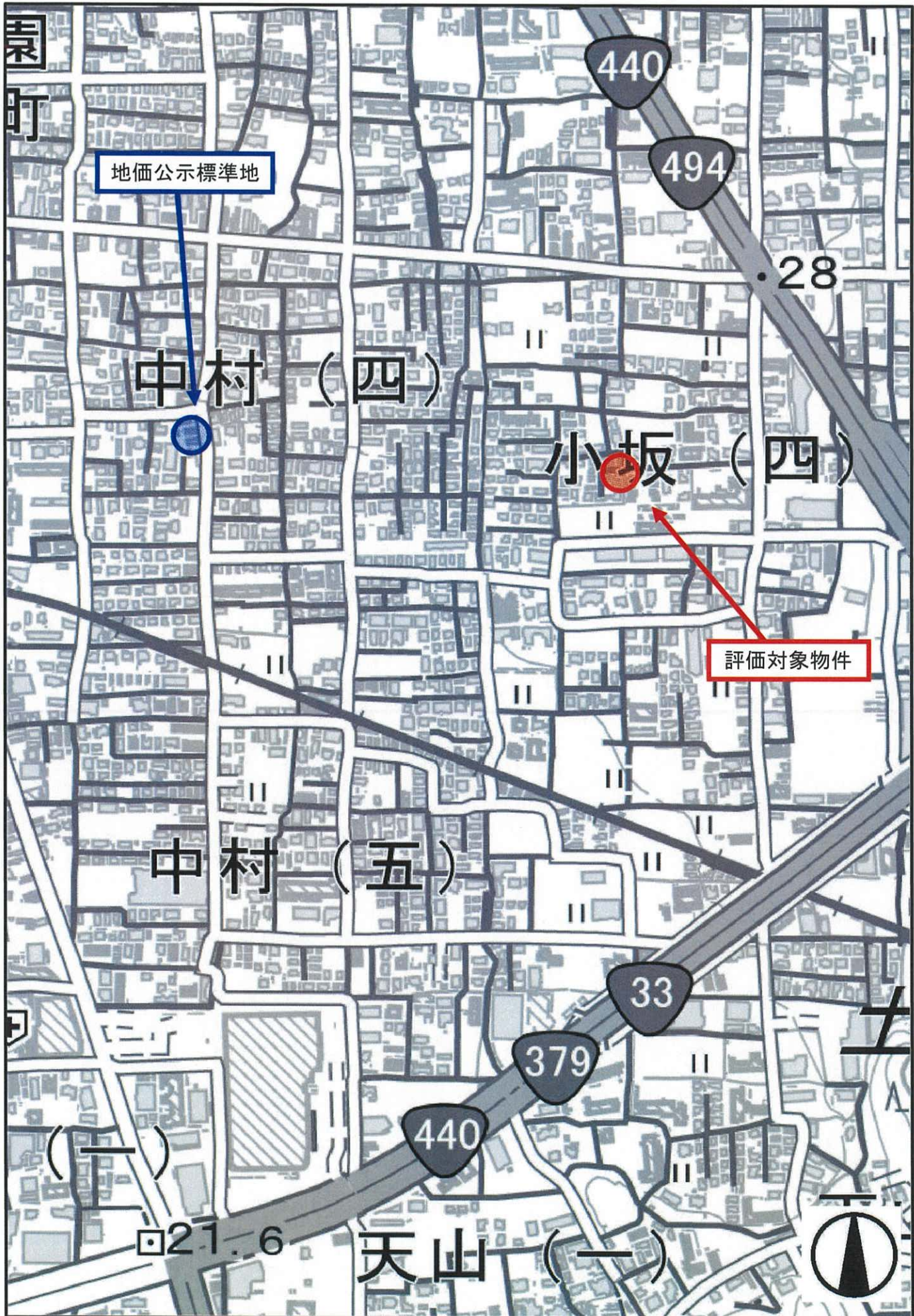
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

位置図





地番区域見出
小坂4丁目

請求部	所在	松山市小坂四丁目			地番	400番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年2月1日			備付年月日(原図)	平成30年3月26日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月2日
松山地方法務局

請求番号: 5-16
(1/1)

登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年3月26日

地積測量図

地番 400-11
土地の所在 松山市小坂四丁目



16T4154
17T5957
17T5958
17T5959

座標求積表 (座標系：世界測地系)

地番	種類	X	Y	面積
17-4566	法務局簿籍	92090.253	-66701.748	5.260
17-4565	常高尺(外)	92084.998	-66701.510	2.316
17-5079	法務局簿籍	92085.187	-66699.201	2.256
17-5080	法務局簿籍	92082.936	-66699.050	4.485
17-4564	法務局簿籍	92082.811	-66703.524	6.470
17K4067	法務局簿籍	92082.153	-66706.978	3.209
17-4568	道路公積	92085.290	-66709.300	4.703
17K4066	法務局簿籍	92089.887	-66708.305	0.500
17-4567	法務局簿籍	92089.915	-66707.805	6.066
		積面積	125.015387	
		面積	62.5076035	
		地積率	62.50 ㎡	
		坪数	18.90 坪	

基準点座標リスト

点名	種類	X	Y	高さ
16T4154	4級基準点	92099.763	-66801.488	26.671
16T4155	4級基準点	92096.298	-66729.802	24.793
17T5957	補助基準点	92085.215	-66677.593	25.544
17T5958	補助基準点	92085.771	-66698.091	25.564
17T5993	補助基準点	92088.276	-66707.561	24.861

測量年月日 平成29年10月24日
座標系 旧系

作業機関 [Redacted] 計願機関 [Redacted] 縮尺 1/250
(法第14条地図作成作業)

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4月2日 松山地方建設局 登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：5-17

