

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 23 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 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 7 月 23 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 伊予郡松前町大字北黒田字堅田
地 番 5 5 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 4 6 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 5 5 5 番地 8
家屋 番号 5 5 5 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 22 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

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 伊予郡松前町大字北黒田字堅田
 地 番 5 5 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 4 6 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 5 5 5 番地 8
 家屋 番号 5 5 5 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

令和 7 年（又）第 45 号
令和 7 年 11 月 26 日受理
令和 7 年 12 月 / 8 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 | 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 | |
| | 地 番 | 5 5 5 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 6 . 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊予郡松前町大字北黒田字堅田 5 5 5 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 5 5 5 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 0 . 5 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 3 . 0 6 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)	
土地	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	
建物	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が異なる (☐ 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 ☐ あり 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、地積測量図が備え付けられているほか、境界付近に工作物等が設置されているなど、周囲の土地との境界は明確である。
- 2 物件1土地の北東側は、町道（地番555番2の土地（地目公衆用道路，所有者松前町）を含む。建築基準法上の道路，現況幅員約4m）に接する。物件1土地の南西側は14条地図では道（建築基準法上の道路に非該当）に接するが，現況は道として利用されている状況にない。
- 3 物件2建物は，令和6年1月に建築確認を受け，令和6年4月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 4 物件2建物は，オール電化住宅であり，屋根等に太陽光発電設備が設置されている。
- 5 物件2建物内で犬，ハムスターを飼育していたとのことであり，壁クロスに損傷がある。洗面所の床に汚損が見られる。

(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)

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)	1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2 物件2建物に未登記の増築はありません。 3 物件2建物には、壁クロスの損傷、洗面所の床の汚損などの不具合があります。 4 物件2建物は、私が居宅として使用しています。物件2建物内で、犬、ハムスターを1年2か月くらい飼育しています。 5 物件2建物は、オール電化住宅です。屋根等に設置されている太陽光発電設備は私の所有です。売電料金は月6000円から8000円くらいです。物件2建物が売却された場合に太陽光発電設備を取り外すことは困難なため、独自の所有権を主張する予定はありません。物件2建物にリース品等の第三者の所有物はありません。 6 物件2建物の水道は、町の公共水道を引き込んでいます。 7 下水は、浄化槽により処理しています。

(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)

(調査経過用)

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) 9:10 - 9:30	当庁等	申請書等作成
令和7年11月26日 (水) 13:30 - 13:55	松前町役場	建物間取図等資料収集, 上下水道について調査
令和7年11月26日 (水) 14:30 - 14:50	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) 15:50 - 16:10	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年12月7日 (日) 17:20 - 17:40	当庁等	所有者から電話で聴取
令和7年12月11日 (木) 10:25 - 10:45	中予地方局	建築計画概要書等閲覧
令和7年12月11日 (木) 13:20 - 13:50	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, 解錠技術者同行
(特記事項) ☒ 令和7年12月11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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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)



写真撮影位置・方向・番号○➡

*この図は公図、地積測量図、建物図面、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

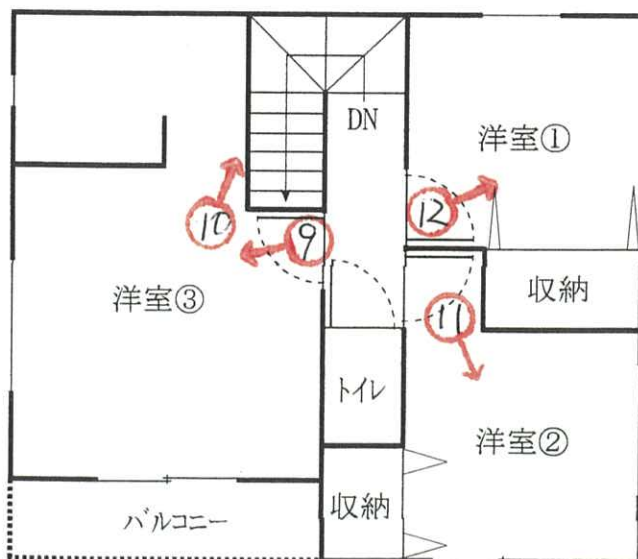
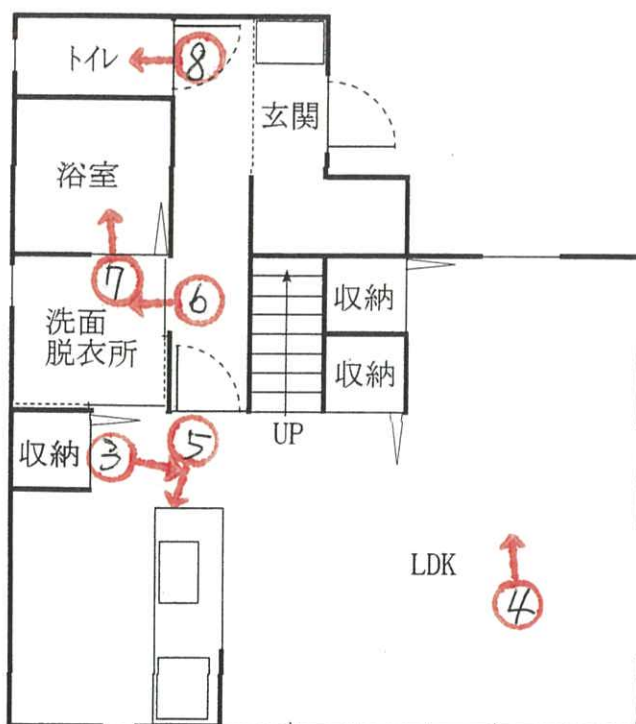
土地建物位置関係図

(6 枚目)



物件2
家屋番号
555番8
居宅

1階



2階

写真撮影位置・方向・番号○
(概略図)

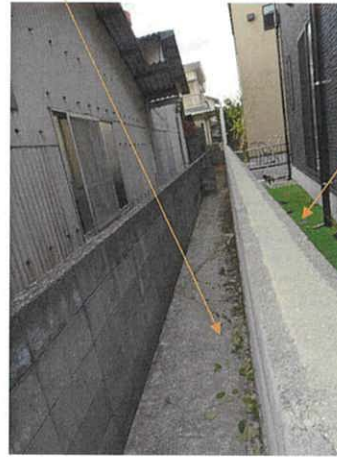
建 物 間 取 図

(7 枚目)

① 物件1 物件2



② 道（現在道としての使用なし） 物件1



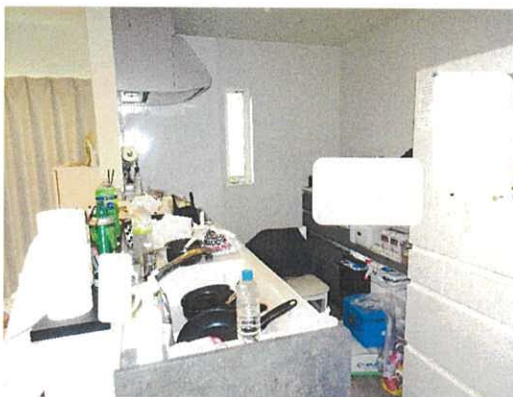
③ 物件2 内部 1階



④



⑤



⑥



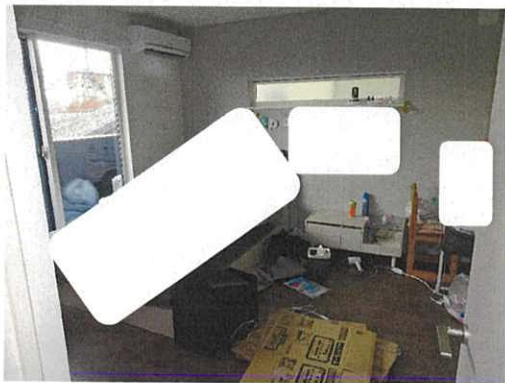
⑦



⑧



⑨ 2階



⑩

クロス損傷



⑪



⑫



令和7年（又）第 45 号

令和7年12月11日 現地調査

令和7年12月12日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 本 孝 明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		12,500,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	2,400,000	円
物件2(建物)	金	10,100,000	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建物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き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 番 地 目 地 積	伊予郡松前町大字北黒田字堅田 555番8 宅地 146.75㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊予郡松前町大字北黒田字堅田555番地8 555番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 50.51㎡ 2階 43.06㎡	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	伊予鉄道郡中線「松前」駅の南東方・道路距離 約 500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松前町役場から南西方、「北黒田」地区に位置し、中小規模の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 地域の標準的街路は幅員約4mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	146.75㎡ ほぼ長方形地 間口 約10m 奥行 約14m —
接面道路の状況	北東側 幅員 約4m 舗装 町道（西80号線） 南西側 幅員 約1m 舗装 道路 ・上記町道は建築基準法上の道路である。 ・上記町道とほぼ等高に接面している。 ・上記南西側道路について、現況は道路として利用されている状況にない。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅、食品加工工場等である。	
供給処理施設	上 水 道： あり 都市ガス： なし（オール電化住宅） 下 水 道： なし（浄化槽を使用） (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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

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6年4月17日 新築 経 過 年 数： 約 2 年 （新築時より） 経済的残存耐用年数： 約 23 年						
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁： 板張り外 内 壁： クロス張り、板張り外 天 井： 板張り外 床： 板張り外 設 備： 電気、給排水設備等 そ の 他： オール電化住宅、太陽光発電設備						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1 階</td><td>50.51m²</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>43.06m²</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>93.57m²</td></tr> </table>	1 階	50.51m ²	2 階	43.06m ²	合 計	93.57m ²
1 階	50.51m ²						
2 階	43.06m ²						
合 計	93.57m ²						
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 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	・ 建築確認概要書 R6. 1. 29 No. 2594 にて建築状況を確認した。 ・ 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場調査を行った結果、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。 ・ 壁クロスの損傷、洗面所の床の汚損等が見られる。 ・ 建物内で犬、ハムスターを飼育していたとの陳述がある。						

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。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	61,200	1.00	146.75	0.99	8,890,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 松前-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,200\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 61,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差： 画地条件等を考慮した。

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	175,000	93.57	0.73	11,950,000

[物件2]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 2年、 経済的残存耐用年数 23年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況： 普通)による補正

▲20%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \times (23\text{年} / (2\text{年} + 23\text{年})) \} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.73 \end{aligned}$$

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	8,890,000	0.55	法定地上権	4,890,000

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

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,890,000	-4,890,000		1.00	0.60	2,400,000
2	11,950,000	+4,890,000	1.00	1.00	0.60	10,100,000
一括価格 (合計)						12,500,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 松前-3
所 在 : 伊予郡松前町大字浜字仁右衛門1140番8
価 格 : 61,200円/㎡
位 置 : 地蔵町 650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西4m町道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

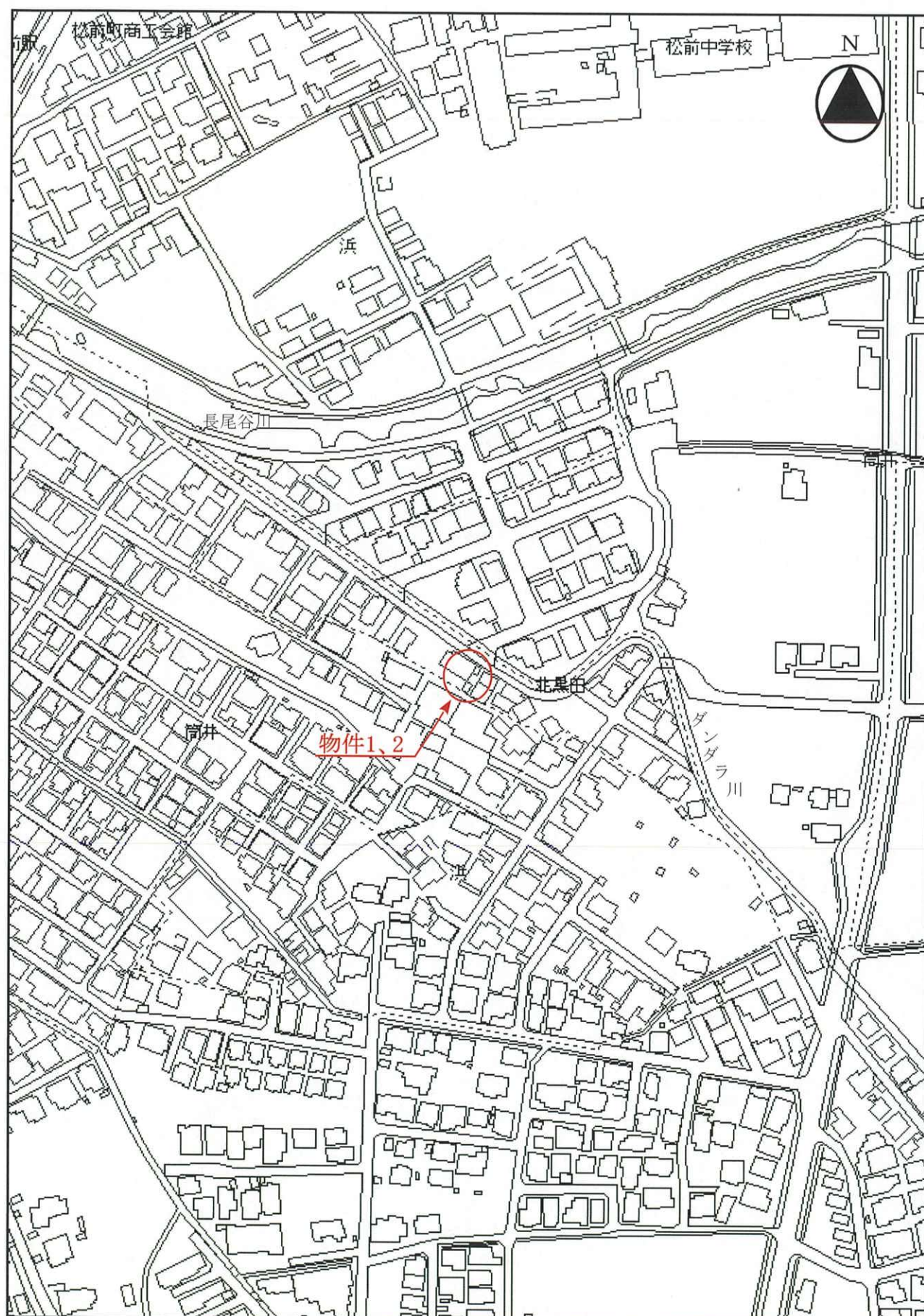
- 物 件 1 : 5,474,355円
物 件 2 : 7,852,723円

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

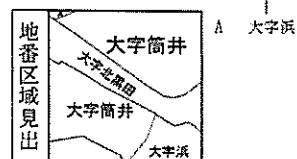
- 1 位置図
2 公図写し
3 地積測量図写し
4 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



位置図

国土交通省 国土地理院
基盤地図情報サイトより S=1/2, 500
<https://maps.gsi.go.jp>



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。

登記官

登記年月日：令和6年4月23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 松山地方裁判所

登記官

請求番号：6-10

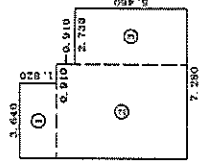
（公印）

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 555番8

建物の所在 伊予郡松前町大字北黒田字堅田555番地8

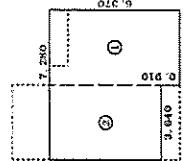
1階



求積表

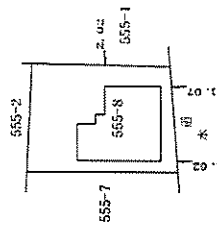
①	$3.640 \times 1.820 =$	6.624800
②	$6.370 \times 4.550 =$	28.983500
③	$5.460 \times 2.720 =$	14.965200
合 計		50.51100
床面積		50.51㎡

2階



求積表

①	$6.370 \times 3.640 =$	23.186800
②	$5.460 \times 3.640 =$	19.874400
合 計		43.061200
床面積		43.06㎡



建物図面写し
A3判をA4判に縮小

作製者

令和6年4月（制作日）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500