

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 9 月 3 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,220,000 6,576,000	一括	1,644,000	87,087	0
1	1,340,000				
2	6,880,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市府中
地 番 596 番 7
地 目 宅地
地 積 158.73 平方メートル
- 2 所 在 松山市府中 596 番地 7
家屋 番号 596 番 7
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 51.34 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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 松山市府中
地 番 596 番 7
地 目 宅地
地 積 158.73 平方メートル
- 2 所 在 松山市府中 596 番地 7
家屋 番号 596 番 7
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 51.34 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 31 号
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 6 月 26 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 松山市府中
地 番 5 9 6 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市府中 5 9 6 番地 7
家屋 番号 5 9 6 番 7
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 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル



C

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件において、令和8年1月頃まで家族4人で住んでいましたが、それ以降は一人暮らしです。 第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件土地の境界は明確です。 4 本件建物の不具合は、特にありません。 また、生活上、気になる事項等もありません。 5 同建物に太陽光発電システム（以下、「システム」という。）を設置し、現在も使用しています。 システムは新築時に設置し、屋根上に太陽電池モジュールを据え置いています。 システム代金は、個別のソーラーローンを利用したのではなく、本件住宅ローンに含まれています。当該住宅ローンは完済していません。 システム設置に伴い、公的補助金は受給していません。 6 本件物件においてリース物件はありません。 7 建物内で小型犬一匹を飼育しています。 また、建物内で喫煙していません。 8 上水道を引き込み使用し、下水道に接続し排水しています。 9 本件物件につき、これまでに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

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人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内の市街化区域（用途地域：準工業地域）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 4 m のアスファルト舗装市道（河野 2 6 号線、建築基準法上の道路・写真 22 番）に、

同土地の西側において、幅員約 6 m のアスファルト舗装市道（大熊線、建築基準法上の道路・写真 23 番）に、それぞれ接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。

(2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には、法 1 4 条 1 項地図、地積測量図及び建物図面が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件 2 建物は、全体的に経年（登記上：平成 2 9 年 9 月 4 日新築）劣化以外には、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。

いわゆるオール電化住宅である。

6 【太陽光発電システム】

同建物に次の太陽光発電システムが設置されている。

(1) 設置場所：屋根置き型の太陽電池モジュール 1 8 枚（保証書の記載による・写真 18 番）
洗面脱衣所内にパワーコンディショナ（写真 19 番）

設置時期：平成 3 0 年頃

(2) パワーコンディショナの定格出力：4. 0kw

(3) 稼働状況：稼働中

7 【その他】

物件 1 土地の北東端に、他の土地と跨がって電柱が存する（写真 21 番）。

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6月3日 (水) 16:30-16:50	松山市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和8年6月4日 (木) 9:00-9:30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和8年6月4日 (木) 14:10-14:35	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年6月5日 (金) 13:50-14:00	携帯電話	■A■ から受電。聴き取り調査
令和8年6月12日 (金) 9:35-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、■A■ と面談、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)



・○は写真撮影方向及び番号を示す。

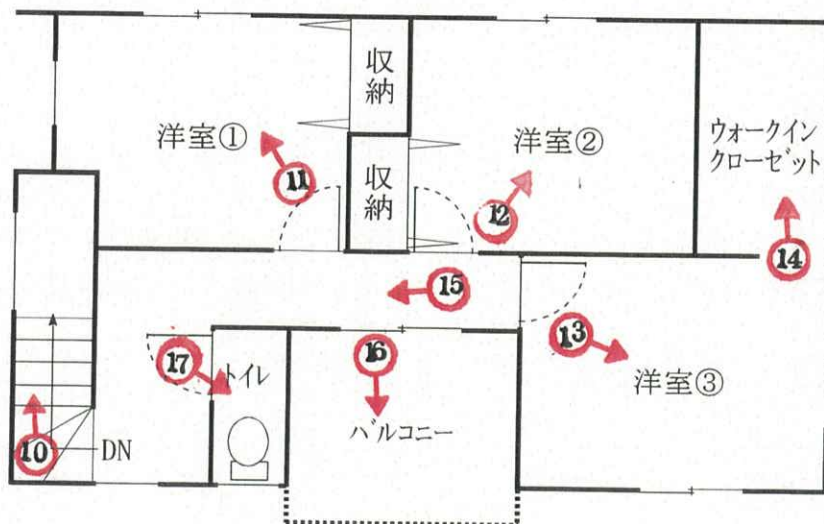
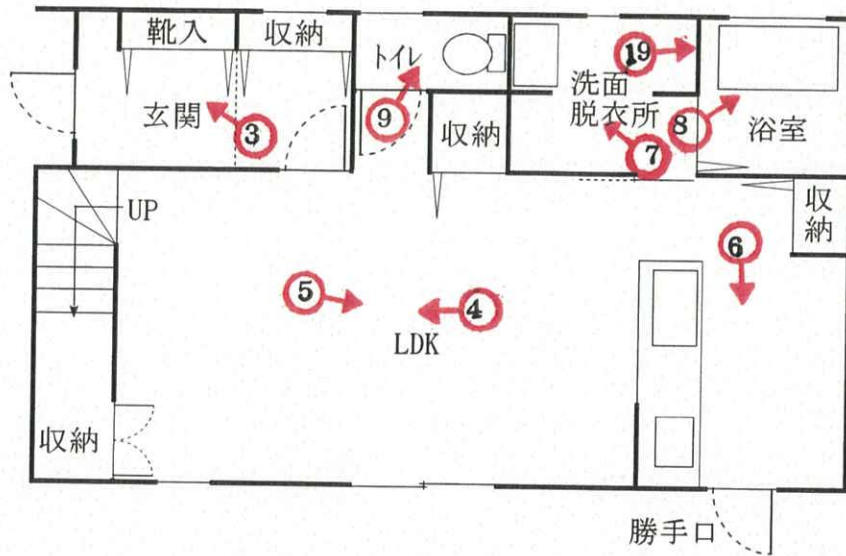
＊この図は公図、地積測量図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図
(6 枚目)



物件2
家屋番号
596番7
居宅

1階



2階

+○は写真撮影方向及び番号を示す。(概略図)

建 物 間 取 図

(枚目)

1



受命物件の状況

2



以下、建物内部の状況

3



4



5



6



7



8



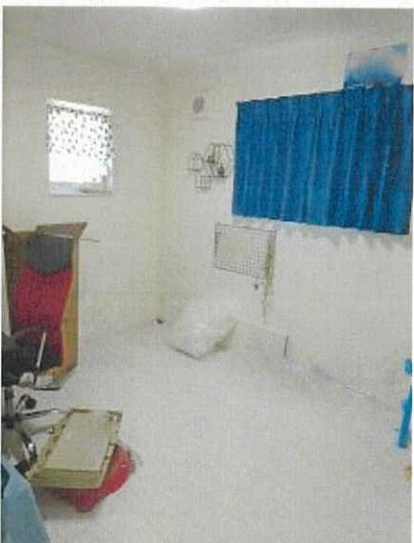
9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



パワーコンディショナの設置状況

ウッドデッキ

20



21



一部敷地内電柱の状況

22

市道



接面道路（北側）の状況

23

市道



接面道路（西側）の状況

令和8年（ケ） 第 31 号

令和8年6月12日 現地調査

令和8年6月15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		8,220,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	1,340,000	円
物件2(建物)	金	6,880,000	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	松山市府中 596番7 宅地 158.73㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市府中596番地7 596番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.34㎡ 2階 46.37㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地と西側市道との間には目的外土地(地番:596番4、地目:用悪水路、地積:2.89㎡、所有者:松山市)が一部介在する。		

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「柳原」駅の北方 道路距離 約 900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から北方、旧北条市「府中」地区に位置し、県道背後に戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域である。 地域の標準的街路は幅員約6m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 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	158.73㎡ 不整形地 間口 約18m 奥行 約8m —
接面道路の状況	北側 幅員 約4m 舗装 市道（河野26号線） 西側 幅員 約6m 舗装 市道（大熊線） ・上記市道はいずれも建築基準法上の道路である。 ・上記市道とそれぞれほぼ等高に接面している。 ・西側市道との間には目的外土地(596番4)が一部介在する。 ・上記北側市道は開発道路(H25-114)である。	
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、共同住宅等である。	
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 : 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	・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、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、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）：平成29年9月4日 新築 経 過 年 数：約 9 年（新築時より） 経済的残存耐用年数：約 16 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：クロス張り、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>51.34㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>46.37㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>97.71㎡</td></tr> </table>	1 階	51.34㎡	2 階	46.37㎡	合 計	97.71㎡
1 階	51.34㎡						
2 階	46.37㎡						
合 計	97.71㎡						
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 H29. 6. 29 No. 954 にて新築状況を確認した。 ・ 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。 ・ 本件建物の不具合等、詳細は現況調査報告書参照。						

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	32,700	0.98	158.73	0.98	4,980,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査 松山(県)-45

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 32,700\text{円}/\text{㎡}$
 (百円未満四捨五入)

◇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： 街路条件、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	97.71	0.51	8,720,000

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 9年、 経済的残存耐用年数 16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。

- ・現価率 = { 0% + (1 - 0%) × (16 年 / (9年 + 16年) } × (1 - 20%)
 = 0.51

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	4,980,000	0.55	法定地上権	2,740,000

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	4,980,000	-2,740,000		1.00	0.60	1,340,000
2	8,720,000	+2,740,000	1.00	1.00	0.60	6,880,000
一括価格 (合計)						8,220,000

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 地価調査価格 松山(県)-45
所 在 : 松山市府中563番
価 格 : 33,800円/㎡
位 置 : 柳原 630m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 153㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等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8年度)

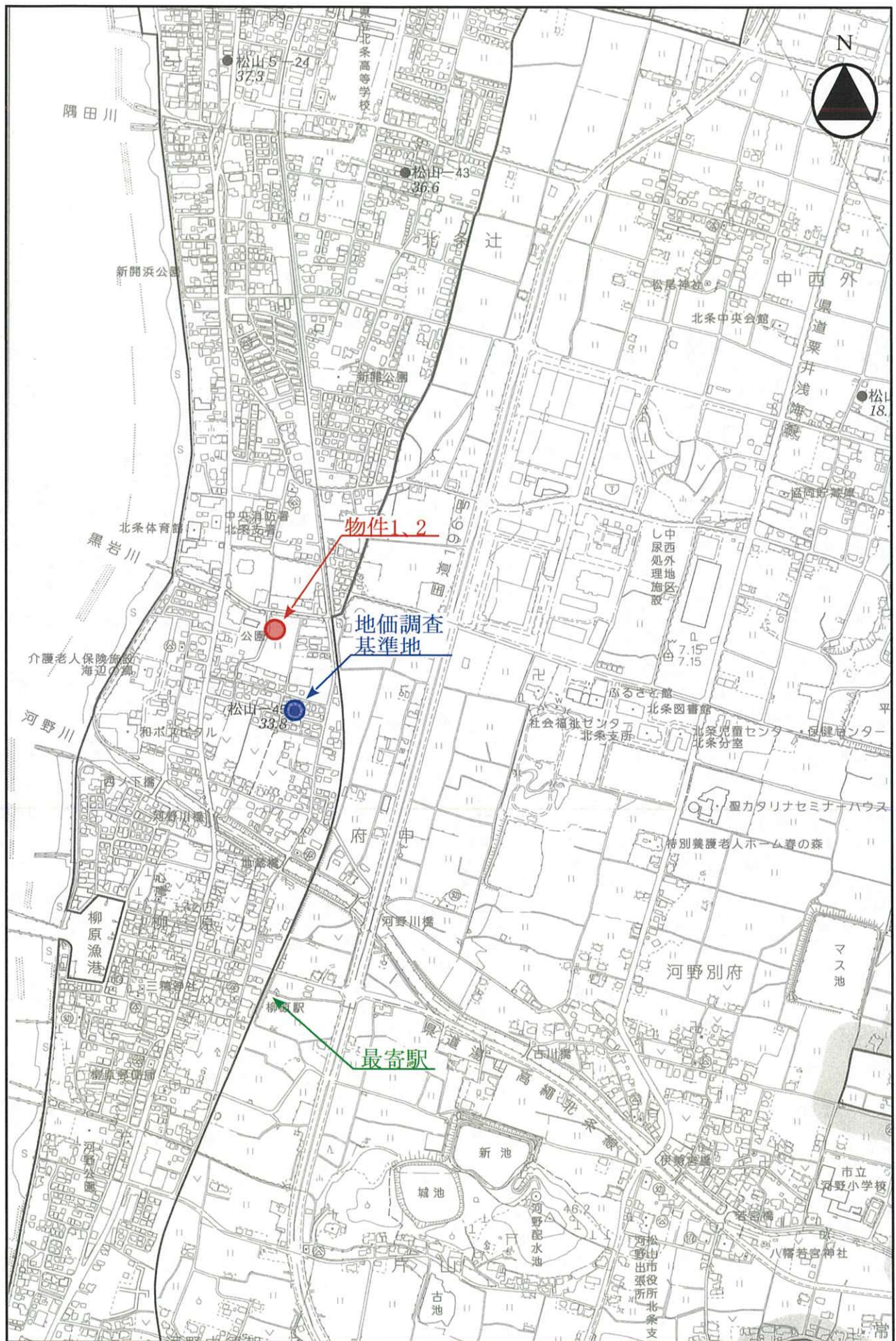
- 物 件 1 : 2,542,219円
物 件 2 : 5,796,920円

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

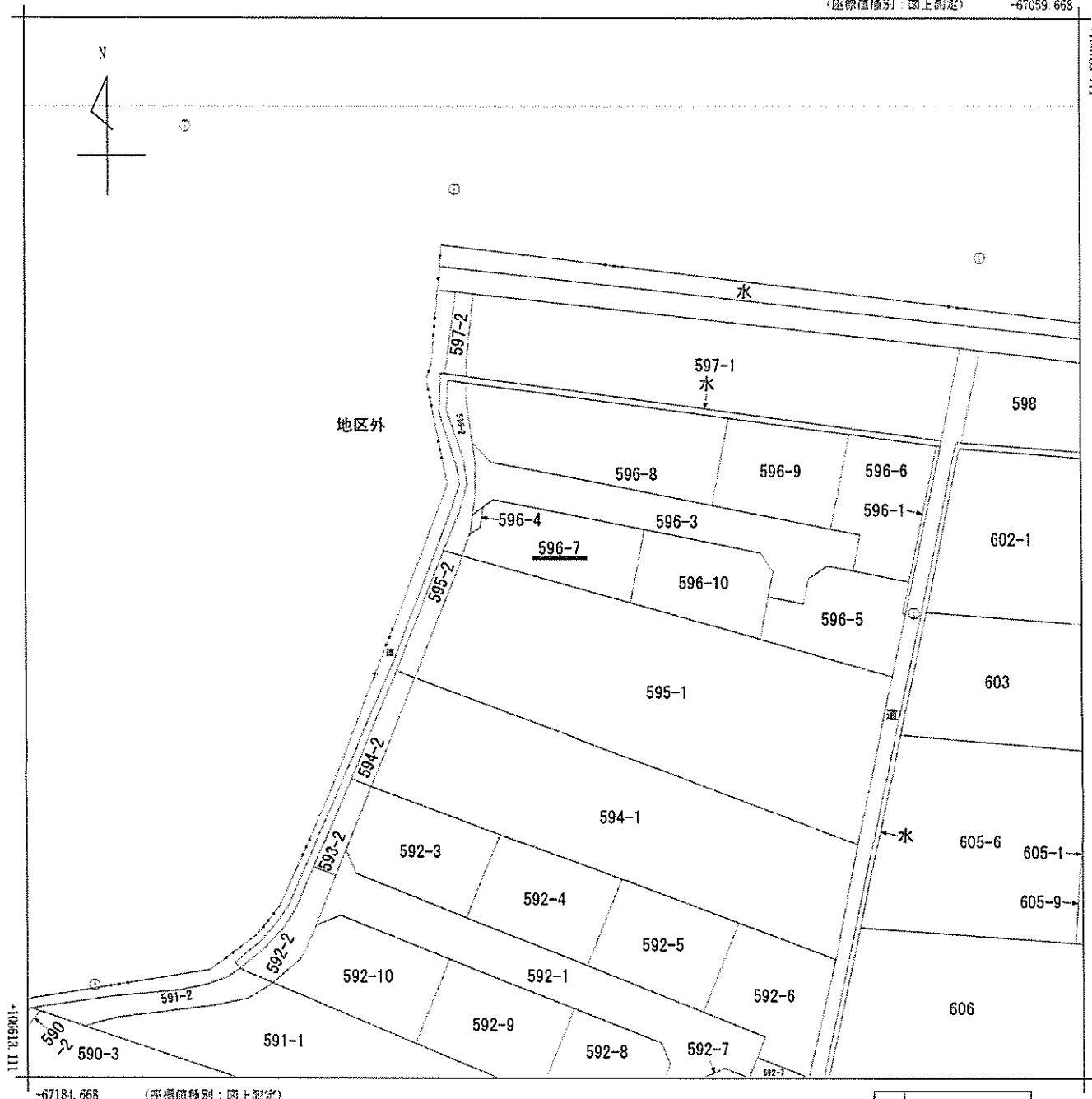
- 1 位置図
2 公図写し
3 地籍測量図写し
4 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



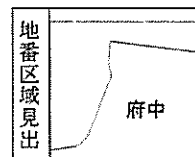
位置図

令和7年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/10,000



-67184.668

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	松山市府中				地番	596番7			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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50年11月				備付年月日(原図)			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6月4日
松山地方法務局

請求番号：17-5
(1/1)

登記官

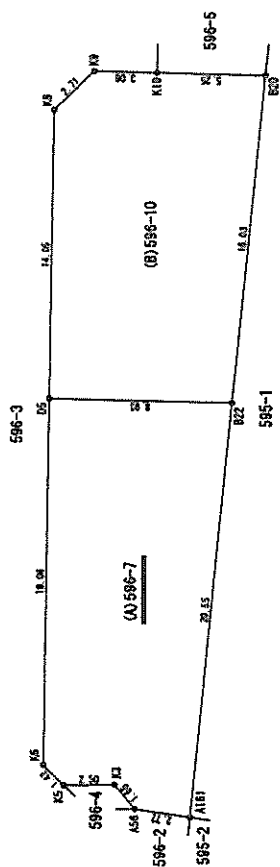
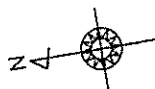
● 五

PLI

土地覆被所測量圖

地 番

中府市山松
土地の所在



說

坐标点	J14 金属板	J54 金属板	夹角	距离
坐标点	X=00609, 205	Y=67076, 714	32-04-60	31.62
坐标点		Y=67076, 714	52-35-22	41.20
坐标点		X=00604, 194	63-38-15	36.25
坐标点		Y=67076, 651	48-11-05	24.73
坐标点			41-53-46	24.79
坐标点			37-42-02	27.23

教 点 图

	JJJ	X=06869.819
器械点	金属板	Y=67137.669
投靶点	JFOA	X=06868.003
	金属板	Y=67138.807
靶界点	英 外	距 庭
46	309-29-10	11.41
45	316-36-20	11.18
43	328-07-64	12.93
43	332-07-58	12.95
456	332-00-38	12.95
1161	339-13-24	15.03

地 點	A	596-7	X_n	Y_n	$(X_n^2 - X_n - 1)Y_n$
K6	金屬7°-1°-標		106682.204	-67123.157	-1794356.236661
K5	金屬7°-1°-標		106681.368	-67130.322	220990.236092
K3	金屬7°-1°-標		106678.918	-67130.713	217640.902269
K66	金屬7°-1°-標		106678.145	-67132.059	225630.850299
A161	金屬7°-1°-標		106675.557	-67132.911	550422.737289
3232	金屬7°-1°-標		106669.946	-67113.139	-211943.292962
395	金屬7°-1°-標		106678.715	-67111.416	-822651.737328
			倍 面 積	317.460988	
			面 積	188.7304940	
			地 積	188.73	

站号	B	596-10	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
095	金属7.1-1.2	106578.715	-67111.415		406493.846712
022	金属7.1-1.2	106569.946	-67113.139		882259.325294
020	金属7.1-1.2	106585.569	-67097.717		-54967.828392
010	金属7.1-1.2	106570.722	-67096.704		-549818.135424
019	金属7.1-1.2	106573.750	-67096.101		-354334.509381
018	金属7.1-1.2	106576.003	-67097.621	併面積	-333139.688265
				併面積	303.010544
				地積	151.5052720
				地積	151.50

平威25年11月29日確認済

世界測地系(IV系)使用

(平成 27 年 8 月 4 日測量)
(平成 27 年 8 月 4 日作成)

人 購 卒

繪尺 250

登記年月日：平成27年8月12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8年6月4日 松山地方法務局

令和8年6月4日 松山地方法務局

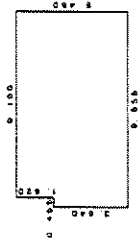
登記簿

各 階 平 面 図

家屋番号	596番7
建物の所在	松山市府中596番地7

建 物 図 面

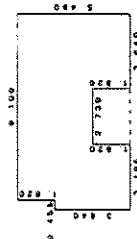
1 階



求 積 表

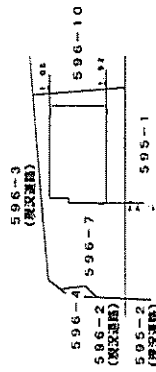
9.100 x 5.460 =	49.886000
0.455 x 3.640 =	1.656200
合 計	51.542200
床面積	51.34 m ²

2 階



求 積 表

1.820 x 2.730 =	4.968600
3.640 x 2.730 =	9.937200
3.640 x 3.185 =	11.592400
5.460 x 3.640 =	19.874400
合 計	46.372600
床面積	46.37 m ²



作製者

29 年 9 月 5 日(作製)

縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

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6月4日 松山地方方法務局

登記官

（公用）