

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	620,000 496,000	一括	124,000	3,504	0
1	250,000				
2	370,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 今治市宮窪町余所国
地 番 1 1 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 0 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 今治市宮窪町余所国 1 1 2 4 番地
家屋 番号 1 1 2 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 5 . 8 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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

【物件番号1】

北東側を除き、隣地との境界が不明確である。

《 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 今治市宮窪町余所国
地 番 1 1 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 0 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 今治市宮窪町余所国 1 1 2 4 番地
家屋 番号 1 1 2 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 5 . 8 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 5 0 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 39 号
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 7 月 1 日受理
（全 2 分冊の 1）

現 況 調 査 報 告 書 （物件 1、2）

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 今治市宮窪町余所国
地 番 1 1 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 0 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 今治市宮窪町余所国 1 1 2 4 番地
家屋 番号 1 1 2 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 5 . 8 6 平方メートル

(1 枚目)



22

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	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐														
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が、物件1土地に下記物件2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															
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約150㎡(概測)														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			種類:	構造:	床面積:									
種類:															
構造:															
床面積:															
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者() 上記の者が、本物件2建物を居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「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	物件2建物は、その時期及び範囲等は不明であるが、増築が行われており、未登記増築部分を含めた現況床面積は、上記のとおりである。														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年()</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">第</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年()	第	号										
保管開始日	令和	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)

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 私は、本件債務者会社代表者兼本件物件の所有者です。 同債務者会社と私は、松山地方裁判所今治支部において破産手続開始決定を受けました。 2 本件物件は、約32年前から長期間空き家です。 最後に住んでいたのは、亡祖母です。 現在、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件建物は、著しく朽廃しています。 4 同建物内の残置物は、すべて不用品です。 適宜、処分等していただければ幸いです。 5 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。
☒ C (破産管財人)	1 私は、破産者債務者会社及び同 A の破産管財人弁護士です。 2 破産管財人として、本件物件を占有しています。 3 本件物件については、調査日現在、破産財団から放棄していません。

(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】

今治市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域外に位置している。

3【接 道】

物件1土地の北東側において、幅員約4.2～6.5mの舗装市道（木屋敷線）に、同土地の北西側において、幅員約2.5～3.5mの舗装道路に、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、北東側を除き、不明確である。

なお、法務局には法14条1項地図、地積測量図（ただし、残地求積）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、関係人の陳述によれば、長期間、空き家の状態で放置されている模様である。

建物全般に老朽化が認められ、屋根の一部が崩落し、床が抜けるなど危険な状況である。

登記上、建物の新築年月日及び増築年月日は不明であるが、閉鎖登記簿によると、所有権保存登記が「昭和31年」になされている。

また、固定資産公課証明書によると、建築年として「昭和13年」の記載がある。

6【その他】

(1) 建物内外に相当量の目的外動産が残置されている。

(2) 砂防関係の規制等については、評価書の記載を参照されたい。

以 上

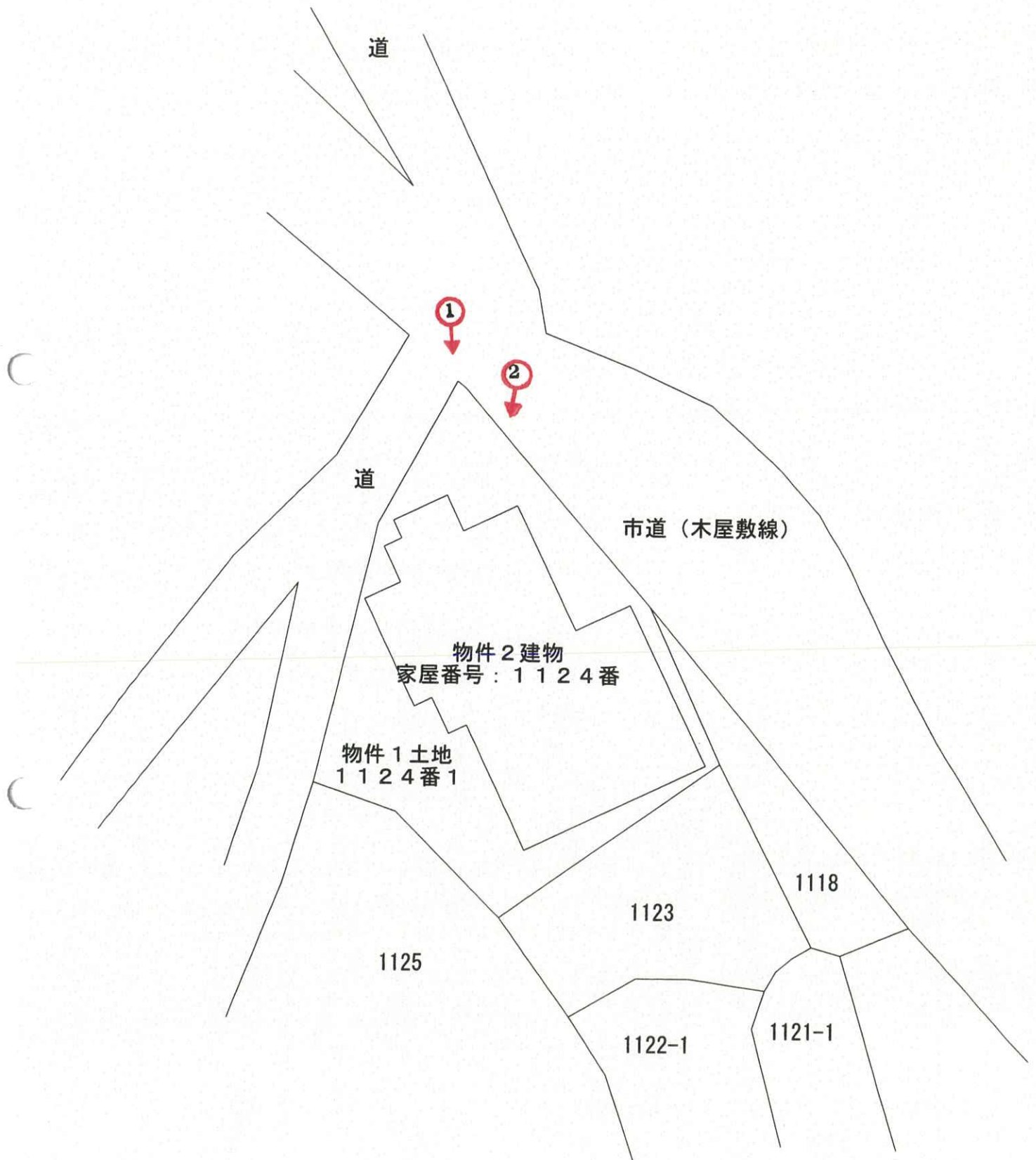
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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) 11:15-11:25	当庁(電話)	破産管財人から聴き取り調査 (全物件)
令和8年6月5日 (金) 9:15-9:30	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査 (全物件)
令和8年6月5日 (金) 9:35-9:50	今治市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査 (全物件)
令和8年6月5日 (金) 12:20-13:00	物件所在地 (物件1、2)	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年6月5日 (金) 14:20-14:45	物件所在地 (物件3)	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年6月11日 (木) 10:44-11:07	携帯電話	A 及び B から聴き取り調査 (全物件)
令和8年6月11日 (木) 12:25-12:55	物件所在地 (物件3)	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和8年6月11日 (木) 12:55-13:15	自治会長宅、元自治会長宅及び近隣者ら宅(物件3)	元自治会長宅及び近隣者ら宅において、上水道に関する聞き取り調査。 自治会長宅(不在)
令和8年6月11日 (木) 14:30-15:15	物件所在地 (物件1、2)	立入調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項・物件1、2) 令和8年6月11日 物件2建物は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人を立ち会わせて、立ち入った。		

(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)

令和8年（ケ）第39号
今治市宮窪町余所国
土地建物位置関係図



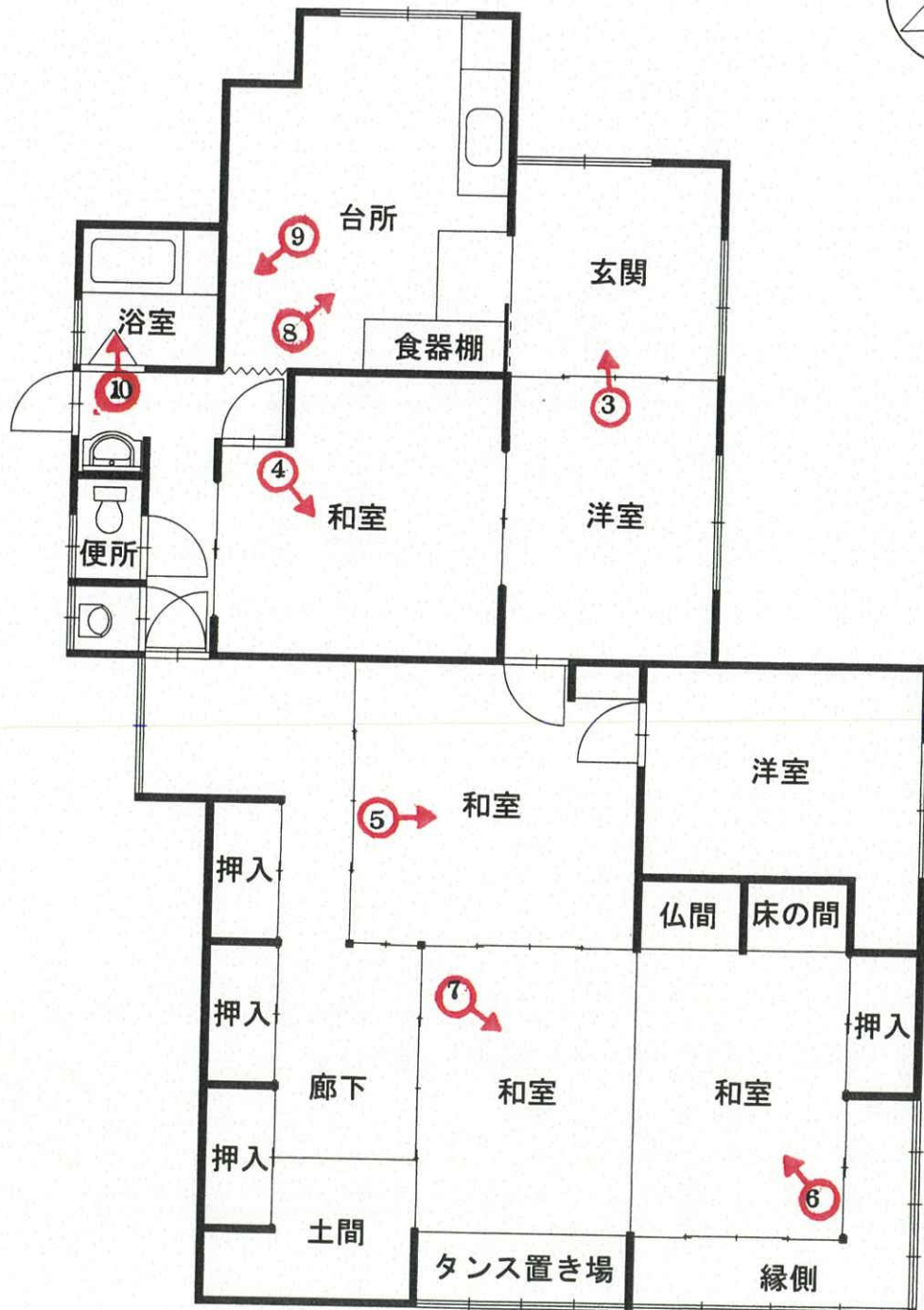
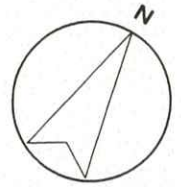
※公図（法第14条第1項地図）、航空写真等を参考に作成

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

（ 6 枚目）

令和8年（ケ）第39号
今治市宮窪町余所国
建物間取図

・○は写真撮影方向及び番号を示す。



1



受命物件の状況

物件1土地

2



物件2建物

市道

3



4



5



6



7



8



9



10



損傷状況



令和 8 年 (ケ) 第 39 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 19 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 、 2)

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

一括価格	
金 620,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 250,000 円
物件2(建物)	金 370,000 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 地番 地目 地積	今治市宮窪町余所国 1 1 2 4 番 1 宅地 260.67㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市宮窪町余所国 1 1 2 4 番地 1 1 2 4 番 居宅 木造瓦葺平家建 95.86㎡	約150㎡
番号	特記事項		
2	物件2建物は増築が行われており、未登記増築部分を含めた現況床面積は約150㎡である。（評価人による概測）		

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	西瀬戸自動車道「大島南 I C」の北東方・道路距離約11.0 k m 最寄バス停「余所国」の南方・約450m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	今治市の島しょ部大島の北部、今治市宮窪支所の北西方約 2,000m(直線距離)に位置し、島の外周を走る県道大島循環線 南側の高台に農家集落が形成された住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	260.67㎡ ほぼ整形(間口約14m、奥行約15m) 画地内はほぼ平坦、周辺は北東向きの傾斜地 普通
接面道路の状況	北東側幅員約4.2~6.5m舗装市道(木屋敷線)に等高~約5.0 m高く接面。 北西側幅員約2.5~3.5m舗装道路に等高~約1.5m低く接面。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物:なし	
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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壌汚染の可能性が疑わ れる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③物件1土地は土砂災害警戒区域(土石流)の範囲に含まれ る。土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)にも近接している が物件1土地が含まれるかは不明である。	

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) : 不明 経 過 年 数 : - 年 経済的残存耐用年数 : - 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張り、土壁等 内 壁 : 土壁、化粧合板、クロス等 天 井 : 竿縁天井、クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、給排水、ガス、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	約150m 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	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状況	不良
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。 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未登記増築部分を含む現況床面積は上記の通りである。 ②登記による新築年月日、増築年月日は不明であるが閉鎖登記簿によると所有権保存登記が昭和31年になされている。また今治市の固定資産公課証明書によると建築年昭和13年の記載がある。 ③長期間にわたり空き家の状態で放置されており、建物全般に老朽化が認められる。 ④室内に多量の残置物がある。

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	4,300	0.93	260.67	0.9	940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)ー28

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
 $7,730\text{円}/\text{㎡} \times 97.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 173 = 4,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 街路条件、環境条件格差を考慮した。

イ 個別格差 : 画地条件を考慮した。

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)

物件2建物は築年数が不明で相当年数が経過した老朽建物であるので、現状を鑑みて建物価格を下記の通り求めた。

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	—	150.00	—	100,000

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	940,000	0.55	法定地上権	520,000

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) 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	940,000	-520,000		1.00	0.6	250,000
2	100,000	+520,000	1.00	1.00	0.6	370,000
一括価格(合計)						620,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

オ 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 今治(県)－28

所 在：今治市宮窪町余所国590番1

価 格：7,730 円/㎡

位 置：「友浦港」の北西方約6,500m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：550 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：無、都市ガス：無

接 面 街 路：北側約10m県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅、一般住宅の中に作業場等が見られる混在住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 547,407円

物件2 120,147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

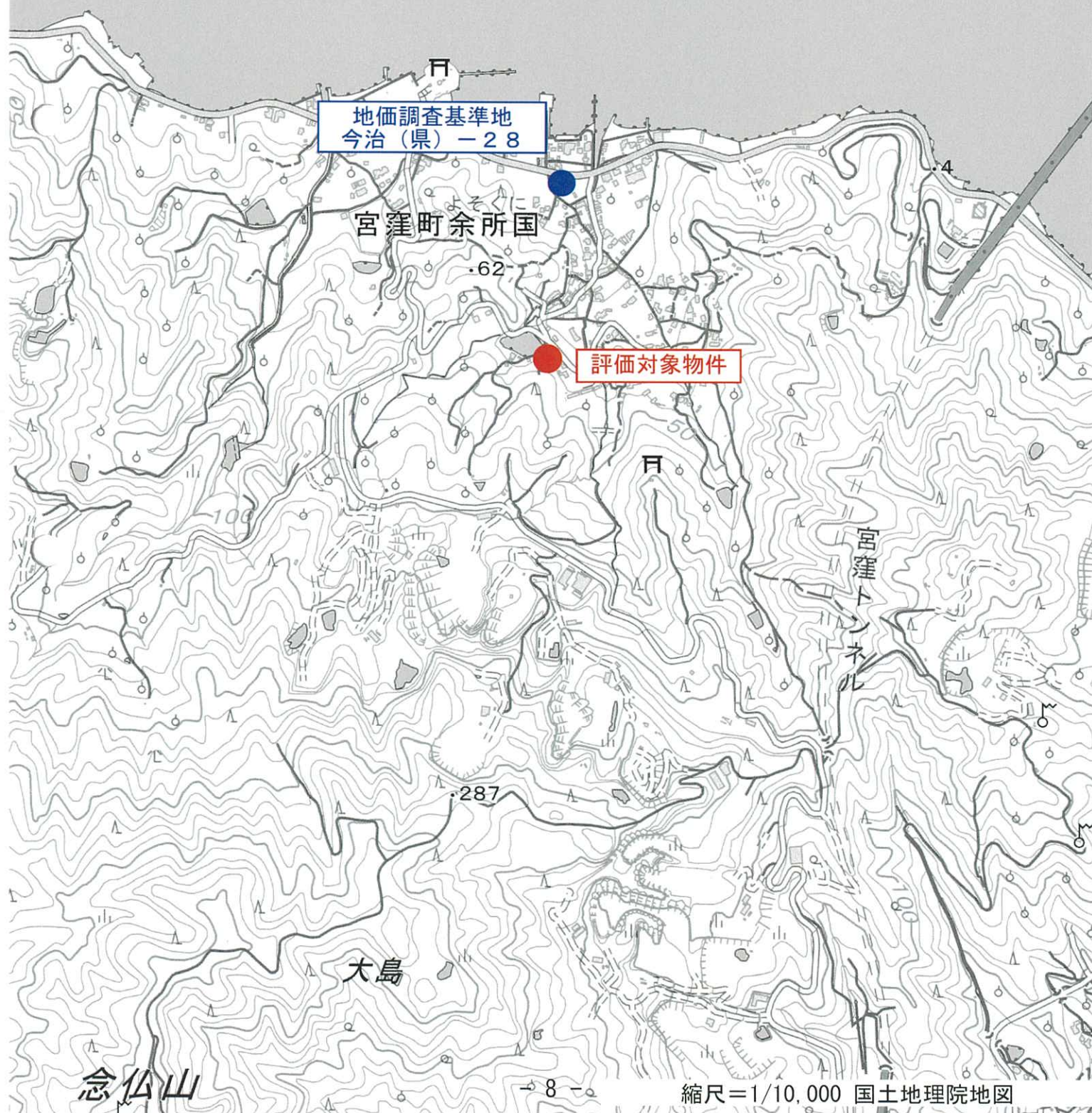
資料1：位置図

資料2：近隣見取図

資料3：公図写

資料4：地積測量図

以 上

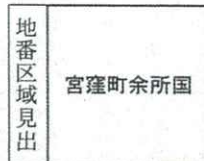


近隣見取図

評価対象物件

所国

イロ	641-2 646-2	ハ ニ	895 896	ホ ヘ	道 道	ト チ	642-2 655-2	リ ヌ	655-3 815-2	ル つづく	816	(座標値種別：図上測定)	-40316.962
----	----------------	--------	------------	--------	--------	--------	----------------	--------	----------------	----------	-----	--------------	------------



請求部	所在	今治市宮窪町余所国				地番	1124番1		
出力縮	1/1000	精度区	座標系又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和45年5月1日		補記事項		

令和8年6月4日
松山地方法務局今治支局
登記官

公用

登記年月日：昭和59年9月11日

公用

245708

前 1124

後・新

地積測量図
所在地

地番

1124-2, -1

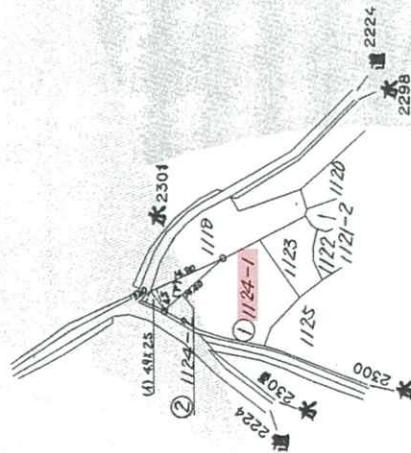
土地の所在

今治市富田町余所園
越前町吉野町大字余所園

725

② 1124-2
14.80X 4.50 66.60
4.90X 2.50 12.25
計 78.85
14 39.425

① 1124-1
残地求積 300.10 - 39.425 = 260.675m²



○ コンクリート杭

コンクリート杭 予定点 (不杭)

作製者

申請人

1/1000

59.9.11

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 松山地方裁判所今治支部

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-2