

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 目 録

3 所 在 今治市桜井字浦手山
地 番 乙 3 2 番 3 9 6
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 5 7 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3】

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3】

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

3	所	在	今治市桜井字浦手山
	地	番	乙 3 2 番 3 9 6
	地	目	宅地
	地	積	2 3 9 . 5 7 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 2）

現 況 調 査 報 告 書 （物件 3）

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

3 所 在 今治市桜井字浦手山
地 番 乙 3 2 番 3 9 6
地 目 宅地
地 積 2 3 9 . 5 7 平方メートル

(1 枚目)



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3	
現況地目	☒ 宅地 (物件3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 () ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が、更地の状態で占有している。 ☐ 雑種地として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
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)	
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
■ B (債務者兼所有者会社 代表者の妻)	1 私は、本件債務者兼所有者会社代表者の妻です。 同会社は、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 本件土地は、平成1年頃に購入しました。 購入目的は、仕事上の付き合いと眺望が良いため、将来的に本件土地の上に家を建てることができたらと思いました。 しかし、購入してから現在に至るまで、本件土地をまったく利用していません。 3 水道の負担金だけを長期間支払い続けています。その団体名、名目及び金額等も詳しく分かりません。年額数千円から数万円程度支払っていると思います。
■ A (債務者兼所有者会社 代表者)	1 私は、本件債務者兼所有者会社の代表者です。 2 その他は B が述べたとおりです。
■ C (破産管財人)	1 私は、破産者債務者兼所有者会社の破産管財人弁護士です。 2 破産管財人として、本件土地を占有しています。 3 本件土地については、調査日現在、破産財団から放棄していません。
■ 近隣者ら	上水道に関しては、自治会費等を併せて、年額3万円程度です。 (上記陳述は、元自治会長を含め、近隣者ら3名から聴取したものである。)

(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)

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分として市街化調整区域に位置している。

3 【接 道】

物件3土地の南側において、幅員約4mの舗装私道(地番:乙32番44、宅地、909.49㎡、所有者:協同組合建設資材情報センター・建築基準法42条1項2号道路・写真3番)に接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件3土地は、更地の状態で特に利用されていない。

(2) 同土地の境界は、現況上、概ね明らかである。

なお、法務局には地図に準ずる図面及び地積測量図が備え付けられている。

5 【上水道について】

上水道は、「桜井志々満ヶ丘運営委員会」の名義で今治市の上水道契約がされ、団地内の各戸に配水されている模様である。元自治会長及び近隣者らによると、自治会費等と併せて年額3万円程度が徴収されている、とのことであった。

6 【その他】

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

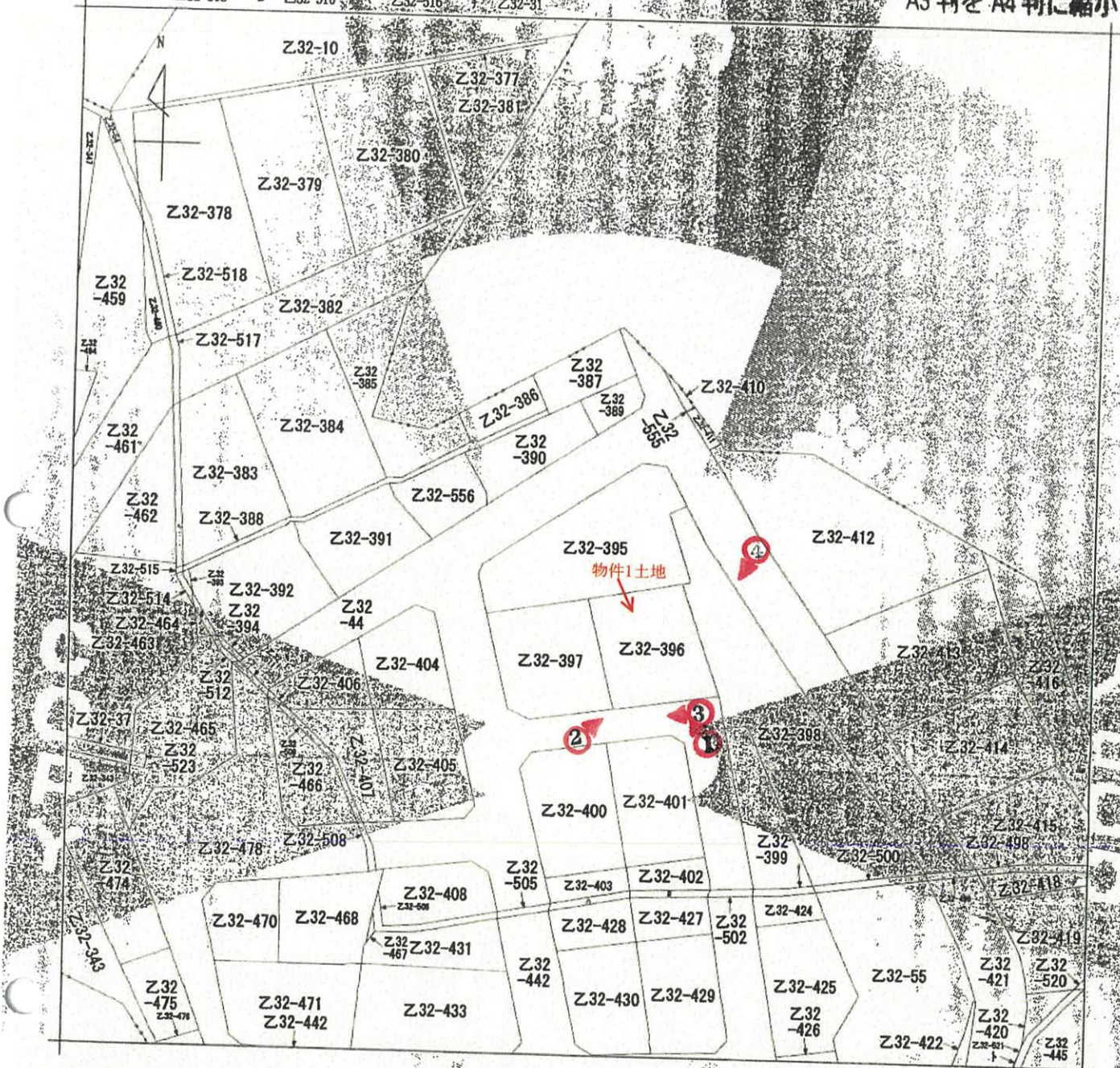
(4 枚目)

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)

Z.32-501 Z.32-503 Z.32-504 Z.32-510 Z.32-513 Z.32-516 Z.32-522 Z.32-31

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	今治市桜井字浦手山				地番	乙32番395	
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明します。

これは地図に準ずる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

(6 枚目)

○は写真撮影方向及び番号を示す。

請求番号: 5-6
(1/1)

公用

1

物件3土地



受命物件の状況

2

物件3土地



3



接面道路の状況

4

物件3土地





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 3)

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

物件3(土地)	金 2,670,000 円
---------	---------------

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	今治市桜井字浦手山 乙 3 2 番 3 9 6 宅地 239.57m ²	同左
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3)

位 置 ・ 交 通	J R予讃線「伊予桜井駅」の東方・道路距離約1,300m 最寄バス停「桜井駅口」の東方・約1,000m(徒歩約13分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	今治市の東部、今治市役所の南東方約3,400m(直線距離)に位置する。海岸近くの高台に開発された中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	239.57m ² 台形(間口約17.4m、奥行約15.3m) 画地内はほぼ平坦、北側および北東側隣接地とは高低差を生じている。 普通
接面道路の状況	南側幅員約4.0m舗装私道に等高接面。 ※上記私道は建基準法42条1項2号道路(開発道路)に該当。	
土地の利用状況	更地の状態で特に利用されていない。	
供給処理施設	上 水 道 : なし(引込可) 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含まれていない。 ③物件3土地の南側に接する私道の概要は以下の通りである。 (乙32番44、登記地目:宅地、登記地積:909.49m ² 、所有者:協同組合建設資材情報センター) ④上水道は桜井志々満ヶ丘運営委員会の名義で今治市の上水道契約がされ、団地内の各戸に配水されている。近隣住民への聞き取りによると、自治会費等とあわせて年間3万円程度が徴収されているとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件3)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 別 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	18,400	1.01	239.57		4,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)－6

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
 $21,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 114 = 18,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地 域 格 差：街路条件、環境条件格差等を考慮した。

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：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に市場性修正、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	4,450,000		1.00	0.6	2,670,000

イ 占有減価修正： 特にない

ウ 市場性修正： 特にない

エ 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)－6

所 在：今治市桜井4丁目甲469番3
(桜井4－6－36)

価 格：21,800円／㎡

位 置：JR予讃線「伊予桜井駅」の北東方約800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：330㎡

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：南東側約4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

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8年度）

物件3：3,138,367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

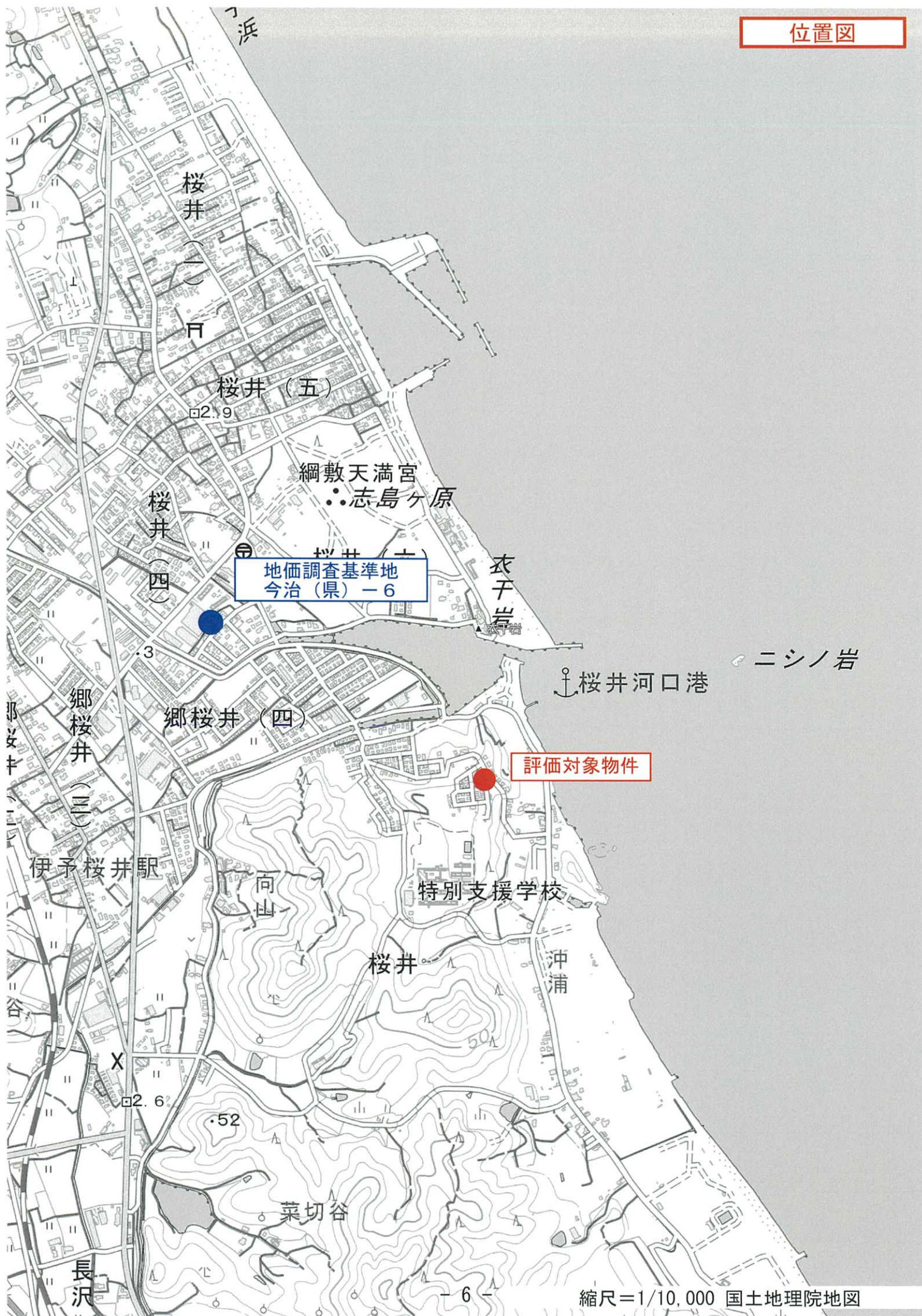
資料1：位置図

資料2：近隣見取図

資料3：公図写

資料4：地積測量図

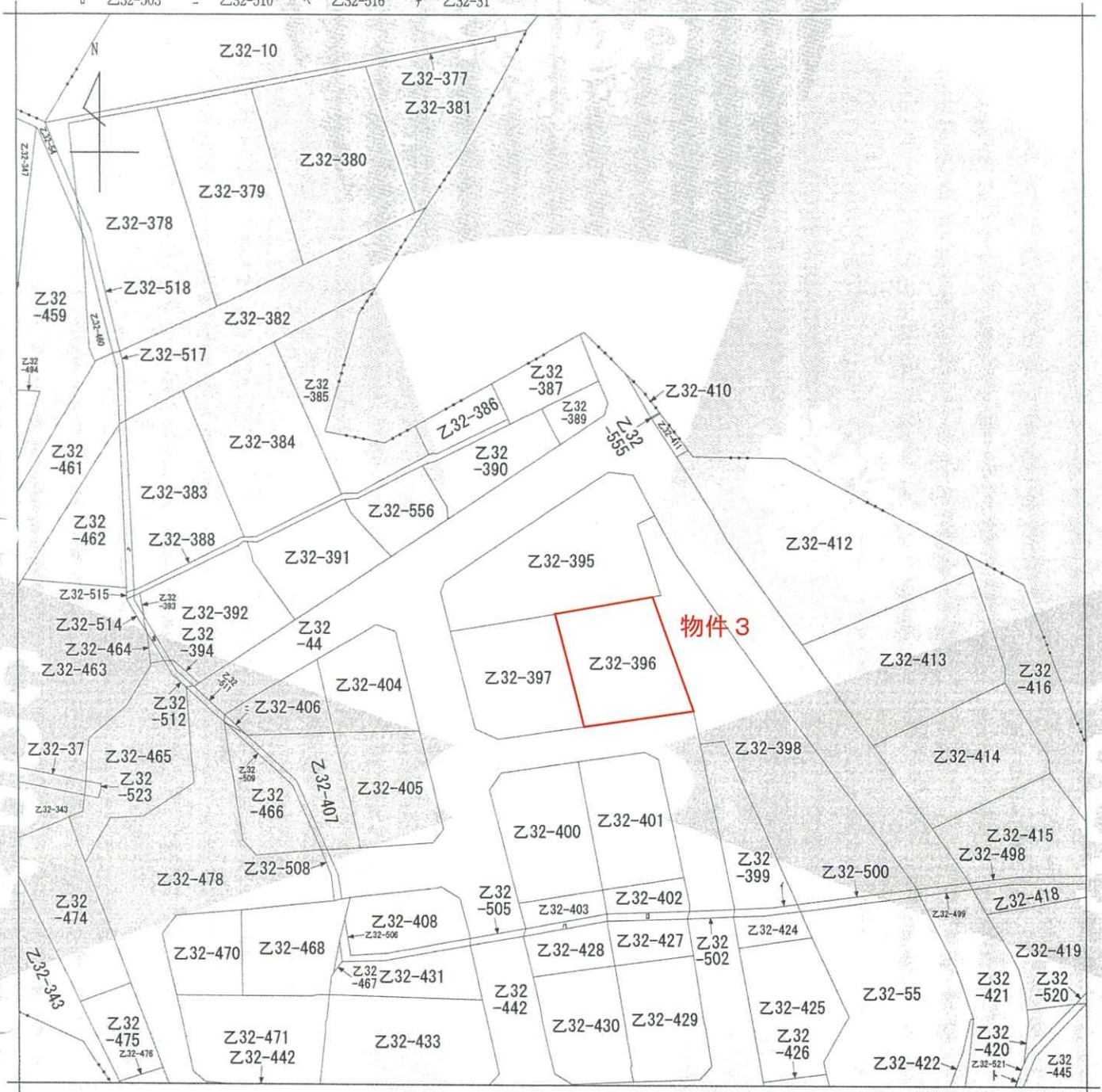
以 上



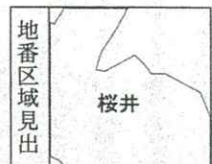


公図写（地図に準ずる図面）

イ Z32-501 ハ Z32-504 キ Z32-513 ク Z32-522
ロ Z32-503 ニ Z32-510 ケ Z32-516 コ Z32-31



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	今治市桜井字浦手山				地番	乙32番395			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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
松山地方方法務局今治支局
登記官

請求番号：5-6
(1/1)

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：昭和62年9月1日

公用

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

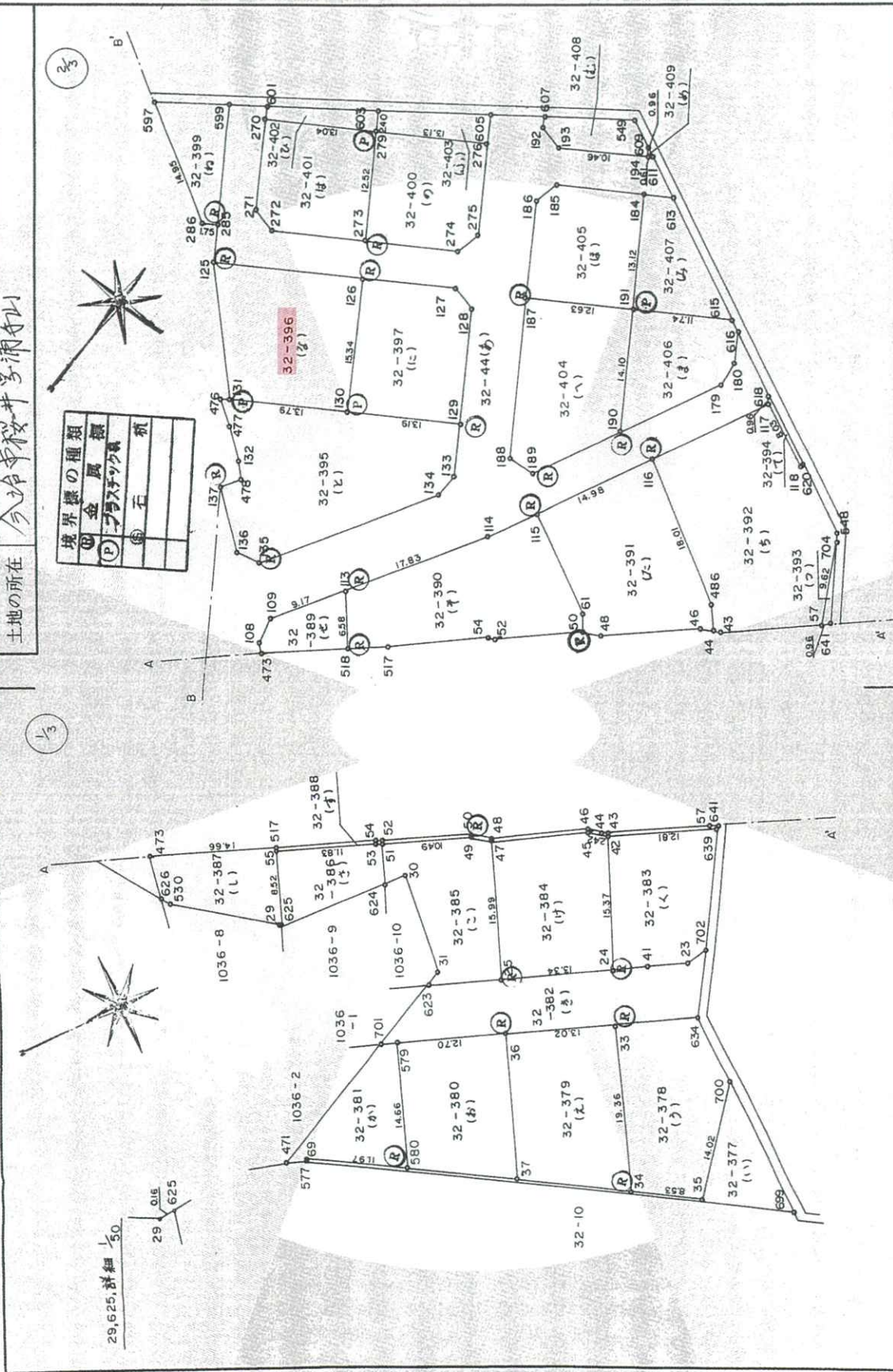
登記官

請求番号：5-7

(1/8)

(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

130759



作製者

申請人

縮尺 1/500

53 No 45026

53.3.500

登記年月日：昭和62年9月1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 松山地方裁判所 今治支部

A3判をA4判に縮小

登記簿

地積測量図
土地所在図

3/4

130761

地番 732-877-302-446

土地の所在 今治市桜井字浦山

(ア)	チハツ	32-390	X	Y	X-X	Y(X-X)
NO.						
50		-50.875	23.455	9.700	-227.513500	
61		-51.320	21.417	-7.682	-164.525394	
115		-58.557	11.000	-12.495	-137.445000	
114		-63.815	14.628	-20.591	-301.205148	
113		-79.148	23.729	-13.789	-327.199181	
518		-77.604	30.130	6.061	182.617930	
517		-73.087	29.041	15.981	464.104221	
54		-61.623	26.087	12.067	314.791829	
52		-61.020	26.056	10.748	280.049888	
				ハイメン	538.702645	
				メン	269.3513225	

(イ)	チハツ	32-391	X	Y	X-X	Y(Y-X)
NO.						
44			-35.679	20.631	0.950	19.599450
486			-36.478	17.592	-10.573	-186.000216
116			-46.252	2.455	-22.079	-54.203945
115			-58.557	11.000	-5.068	-55.748000
61			-51.320	21.417	7.682	164.525394
50			-50.875	23.455	2.733	64.102515
48			-48.587	23.492	13.447	315.896924
46			-37.428	20.632	12.908	266.317856
					ハイメン	534.489978
					メン	267.2449890

(ウ)	チハツ	32-392	X	Y	X-X	Y(Y-X)
NO.						
44		35.679	20.631	20.631	-1.465	30.224415
43		35.013	20.641	20.641	12.229	252.418789
57		23.450	17.669	17.669	11.763	207.840447
704		23.250	8.049	8.049	0.118	0.949782
548		23.332	7.003	7.003	-5.325	-37.290975
620		28.575	-0.060	-0.060	-5.494	0.329640
118		28.826	0.136	0.136	-5.198	-0.706928
117		33.773	-6.191	-6.191	-17.426	107.884366
116		46.252	2.455	2.455	-2.705	-6.640775
486		36.478	17.592	17.592	10.523	186.000216
				ハイメン		741.008977
				メン		370.5044885

(イ)	チハツ	32-393	X	Y	X-X	Y(Y-X)
NO.	57	23.450	17.669	17.669	0.737	13.022053
641		22.513	17.428	0.200	0.200	3.485600
704		23.250	8.049	-0.937	-0.937	-7.541913
				ハイメン		8.965740
				メン		4.4828700

(イ)	チハツ	32-394	X	Y	X-X	Y(Y-X)
NO.	117	33.773	-6.191	-6.191	-5.017	-31.060247
118	28.826	0.136	0.136	5.198	5.198	0.706928
620	28.575	-0.060	-0.060	-5.017	-5.017	0.301020
618	33.843	-7.155	-7.155	-5.198	-5.198	37.191690
				ハイメン	7.135391	7.135391
				メン	3.5696955	3.5696955

(イ)	チハツ	32-395	X	Y	X-X	Y(X-X)
NO.						
134		-70.247	10.912	20.686	-225.725632	
133		-68.709	8.517	1.093	9.309081	
129		-69.154	2.417	-13.604	-32.880868	
130		-82.313	3.362	-26.924	-90.518488	
131		-96.078	4.265	-14.994	-63.949410	
476		-97.307	4.523	0.388	1.754924	
477		-95.690	7.388	3.550	26.227400	
132		-93.757	11.169	2.533	28.291077	
478		-93.157	13.202	-1.722	-22.733844	
137		-95.479	14.599	0.937	13.679263	
136		-92.220	21.486	6.084	130.720824	
135		-89.395	22.308	21.973	490.173684	
				ハイメン	715.799275	
				メン	357.8996375	

(イ)	チハツ	32-396	X	Y	X-X	Y(X-X)
NO.						
130			-82.313	3.362	-12.850	43.201700
126			-83.228	-11.958	-18.373	219.704334
125			-100.686	-10.730	-12.850	137.880500
131			-96.078	4.265	18.373	78.360845
					ハイメン	479.147379
					メン	239.5736895

(イ)	チハツ	32 - 397	X	Y	X-X	Y(Y-X)
NO.						
129		69.154	2.417	2.417	-12.225	29.547825
128		70.088	-10.697	-10.697	-3.236	34.615492
127		72.390	-12.722	-12.722	-13.140	167.167080
126		83.228	-11.958	-11.958	-9.923	118.659234
130		82.313	3.362	3.362	14.074	47.316788
					ハイメン	397.306419
					メン	198.6532095

作製者

申請人

縮尺 1/

(愛媛県土地家屋調査士会連合会)

ES. 3. 500

53 NO. 45033