

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 10 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 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 10 月 8 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	10,820,000 8,656,000	一括	2,164,000	120,860	0
1	690,000				
2	10,130,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 今治市伯方町有津字有久保 |
| | 地 番 | 甲 1 2 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市伯方町有津字有久保 甲 1 2 8 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 甲 1 2 8 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 5 0 平方メートル
2 階 6 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 26 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 今治市伯方町有津字有久保
地 番 甲 1 2 8 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 今治市伯方町有津字有久保 甲 1 2 8 9 番地 3
家屋 番号 甲 1 2 8 9 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 5 0 平方メートル
2 階 6 6 . 0 0 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 47 号
令和 8 年 7 月 15 日受理
令和 8 年 8 月 6 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 今治市伯方町有津字有久保
地 番 甲 1 2 8 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 今治市伯方町有津字有久保 甲 1 2 8 9 番地 3
家屋 番号 甲 1 2 8 9 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 5 0 平方メートル
2 階 6 6 . 0 0 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
■ B (所有者の母)	1 私は、本件物件の所有者 A の母です。 2 A は仕事で不在のため、代わりに私が説明します。 3 現在、本件物件は A が一人で住んでいます。 第三者との間に貸借関係等はありません。 4 本件建物は、新築後、増改築をしていません。 同建物の不具合は、特にありません。 なお、本件建物に太陽光発電・蓄電システムを設置及び使用しています。それら代金は私が支払っていますが、当該契約の詳細は分かりません。 5 本件物件について、これまでに事件や事故等はありません。 約7、8年前の大雨時、北側二軒隣から土砂が流出し、本件土地へ流入したことがあります。本件物件に大きな被害はありませんでした。
■ TRENDE 株式会社 担当者	1 私は、TRENDE 株式会社の担当者です。 弊社は、本件物件に設置している太陽光発電システムのリース契約及び蓄電システムのレンタル契約に基づき、それらサービスを提供しています。 2 当該契約者は、いずれも B です。同人から支払を受けています。 3 屋根上に設置している太陽光パネルは、契約期間満了後は無償譲渡します。蓄電システムは、契約期間満了後、当該機器を返却していただきます。 4 競売により売却があった場合の取扱いは、次のとおりです。 (1) 契約者が解約される場合、太陽光パネル及び蓄電システムを買い取っていただきます。 (2) 買受人が、継続して使用をご希望される場合、本契約内容をご理解いただいた上、リース及びレンタル料金をお支払いいただき、弊社はサービスを提供させていただきます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

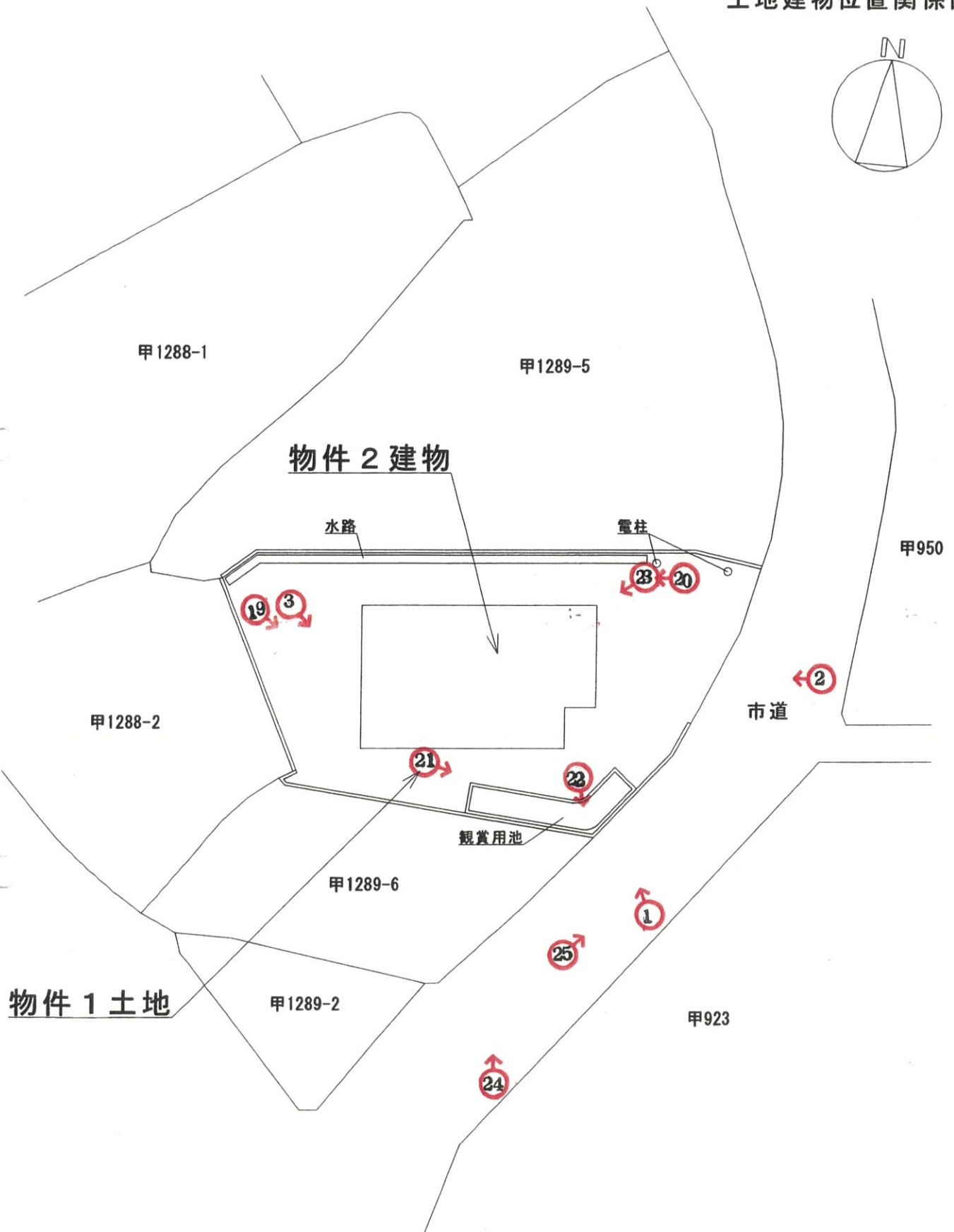
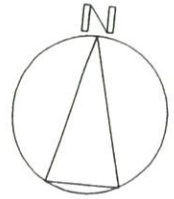
- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から 2 枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】
今治市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域外に位置している。
- 3 【接 道】
物件 1 地の東側において、現況幅員約 6 m（暗渠水路を含む）の市道に接面している。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
 - (1) 物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。
 - (2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。
同土地の北側部分に、公図に記載されていない暗渠水路（写真 20 番）があり、同土地に含まれている可能性がある。
なお、法務局には、法 14 条 1 項地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（登記記録上：平成 28 年 8 月 19 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。
- 6 【リース及びレンタル物件について】
リース及びレンタル会社への聴き取り調査によれば、太陽光発電システムのリース契約及蓄電システム（写真 23 番）のレンタル契約に基づき、設置及び使用している模様である。
なお、契約時の法人名は、「ONE エネルギー株式会社」である。
- 7 【その他】
 - (1) 本件土地の西側にサイクルポート（写真 19 番）が存する。
 - (2) 同土地の南東側に観賞用池が設けられている（写真 21、22 番）。

以 上

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 7 月 17 日 (金) 8 : 30 - 8 : 55	物件所在地	物件確認、接道外観等調査及び写真撮影
令和 8 年 7 月 17 日 (金) 9 : 45 - 10 : 15	今治市役所	建物図面等資料収集及び公法上の規制等調査
令和 8 年 7 月 17 日 (金) 11 : 45 - 12 : 05	松山地方法務局 今治支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 7 月 28 日 (火) 9 : 40 - 10 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、 B と面談、評価人同行
令和 8 年 7 月 29 日 (水) 15 : 10 - 15 : 20	当庁 (電話)	TRENDE 株式会社担当者から、太陽光発電・蓄電システムのリース及びレンタルに関する聴き取り調査
(特記事項) 令和 8 年 7 月 28 日 目的建物は、不在で施錠されていることが予測できたので、立会人及び解錠技術者を同行した。		

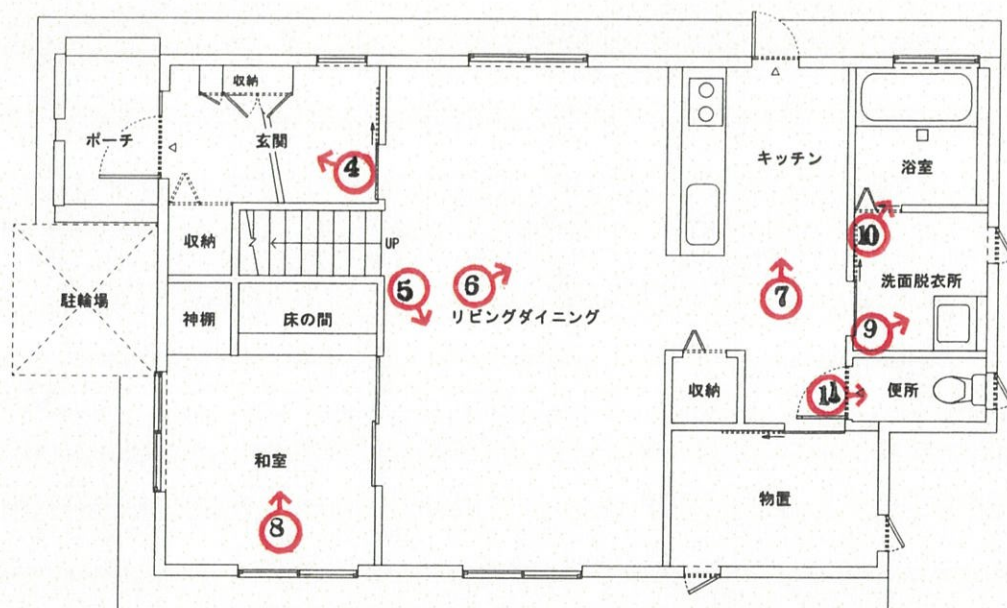
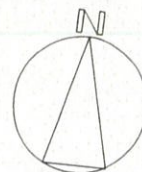
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図

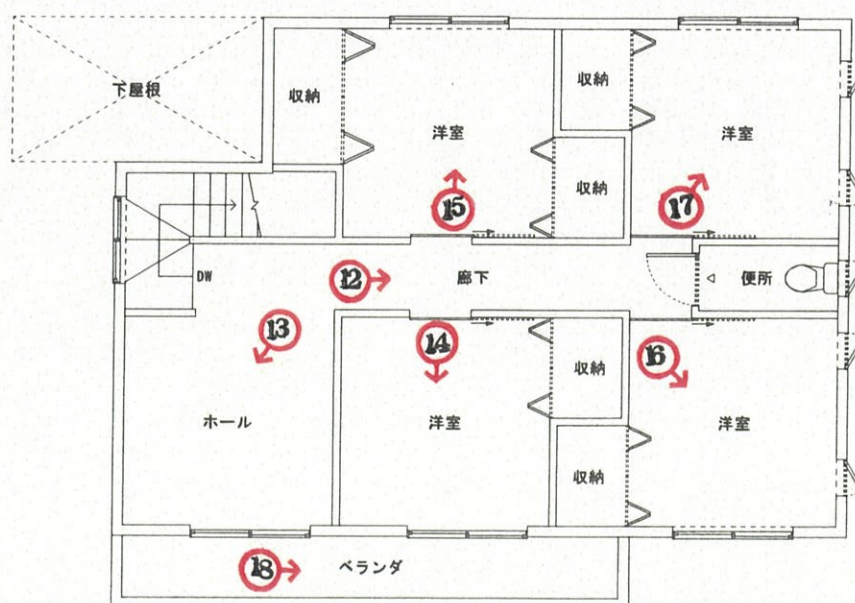


・○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図



1 F



2 F

・Oは写真撮影方向及び番号を示す。

(7 枚目)

1

物件2建物



受命物件の状況

2

物件2建物



物件1土地

3



玄関付近の状況

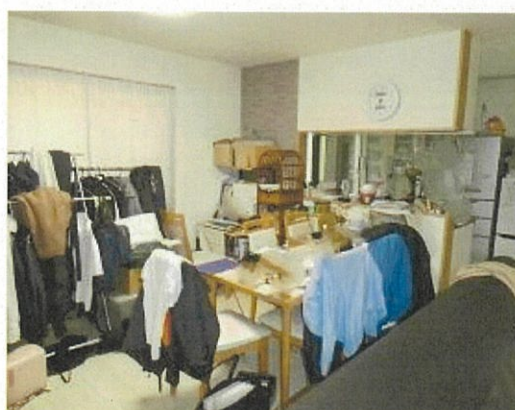
4



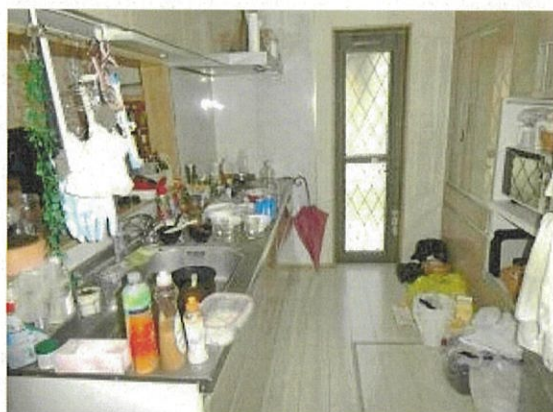
5



6



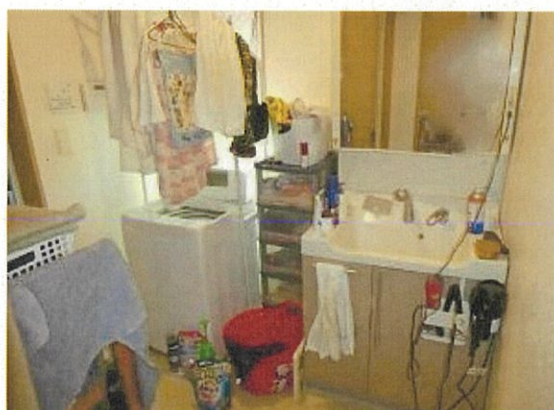
7



8



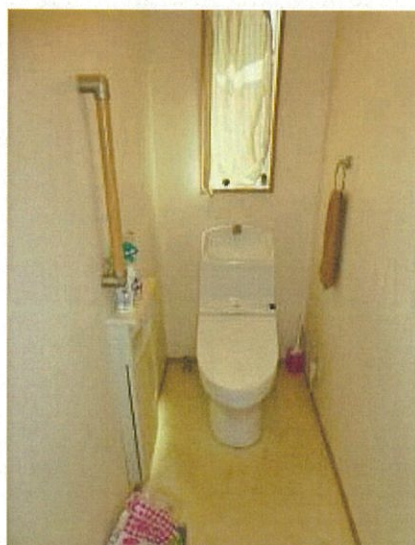
9



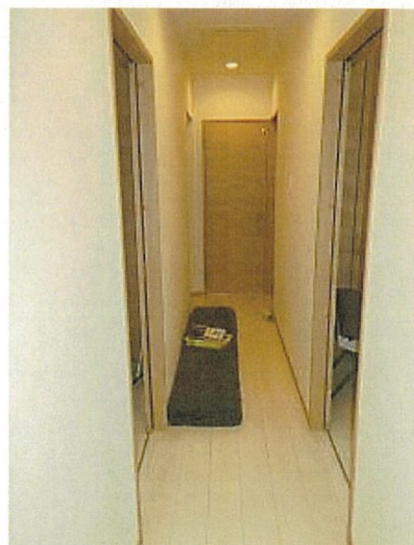
10



11



12



13



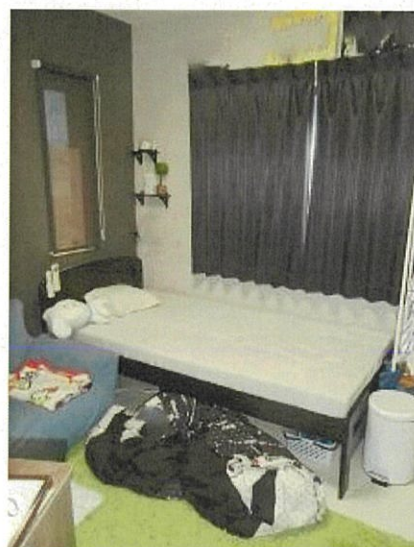
14



15



16



17



18



サイクルポート

19



20



物件1 土地の北側の状況

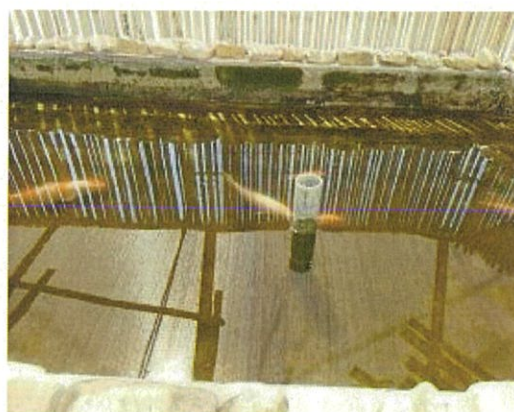
21

池



観賞用池の状況

22



観賞用池の状況

23

小型蓄電システム



24

据置型の太陽光パネル



25

物件2建物

市道



接面道路の状況

令和 8 年（ケ）第 47 号
令和 8 年 7 月 28 日現地調査
令和 8 年 8 月 10 日評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金690,000円
物件2(建物)	金10,130,000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	今治市伯方町有津字有久保 甲1289番3 宅地 276.85 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	今治市伯方町有津字有久保 甲1289番地3 甲1289番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階77.50m ² 、2階66.00m ²	ほぼ同左
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	西瀬戸自動車道「伯方島IC」の北東方・道路距離約3.3km 最寄バス停「平尾」の北方・道路距離約280m(徒歩約4分) (別添「位置図①」参照)	
付 近 の 状 況	当該評価対象物件は、今治市役所伯方支所の北東方、直線距離にして約1,700m、今治市立伯方小学校の西方、直線距離にして約1,700m付近に位置している。周辺地域は低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域である。市内島嶼部に位置しているが、伯方町内における生活利便施設との距離等から見て、居住環境は概ね良好と判断される。	
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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地積： 276.85㎡ 間口： 約15.4m (東側接道間口) 奥行： 約18m (平均奥行) 形状： 不整形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	東側で幅員約6m(暗渠水路含む)のアスファルト舗装市道(伯方国道北浦越線)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は地上建物(物件2)の敷地として利用されている。 目的外建物はない。	
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土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ②埋蔵文化財包蔵地について：該当なし	

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(登記情報): 平成 28年 8月 19日 新築 経過年数: 10年 経済的残存耐用年数: 15年
仕 様	構 造: 木造2階建 屋 根: 瓦葺き等 外 壁: 窯業サイディング張り 内 壁: ビニールクロス張り等 天 井: ビニールクロス張り等 床 : フローリング、畳等 設 備: 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他: その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階77.50㎡、2階66.00㎡ 延床面積143.50㎡ 増改築の有無: 無
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
特 記 事 項	①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。 ②今治市役所建築課での聴取により、建築確認(平成28年4月21日、第H28建確0208号)を取得し、完了検査(平成28年8月31日、第H28建完検1316号)を受けていることを確認した。 ③物件2には太陽光発電及び蓄電システムが設置されているが、同設備はTRENDE(株)から太陽光発電システムはリースで、また蓄電システムはレンタルで提供を受けたものであり、競売による売却の場合の取り扱いは次の通りである。⑦現契約者が解約する場合は、同設備について買取となる。⑧買受人が継続して使用を希望する場合は、契約内容に基づきリース及びレンタル料の支払いを行い、サービスが継続して提供される。

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 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,900	0.90	276.85	0.85	2,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 今治(県)-31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,150\text{円}/\text{㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 81.0 = 9,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件、環境格差条件等を考慮した。

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、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率を判定した。

② 建物価格（物件2 主である建物）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	185,000	143.50	0.60	15,930,000

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した。

経過年数10年、 経済的残存年数15年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 普通)による補正 △0%と査定した。

・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times [15\text{年} / (10\text{年} + 15\text{年})]\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.60$

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	2,100,000	0.45 法定地上権	950,000

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45%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	2,100,000	-950,000		1.00	0.60	690,000
2	15,930,000	+950,000	1.00	1.00	0.60	10,130,000
一括価格(合計)						10,820,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 修正の必要なし

エ 市 場 性 修 正 : 修正の必要なし

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）-31

所 在：今治市伯方町叶浦字寺山甲548番

価 格：8,150円/㎡

位 置：尾浦港の北西方道路距離約5,400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：366 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側幅員3.5m舗装市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外、土砂災害警戒区域

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物 件 1：1,661,100 円

物 件 2：8,279,220 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

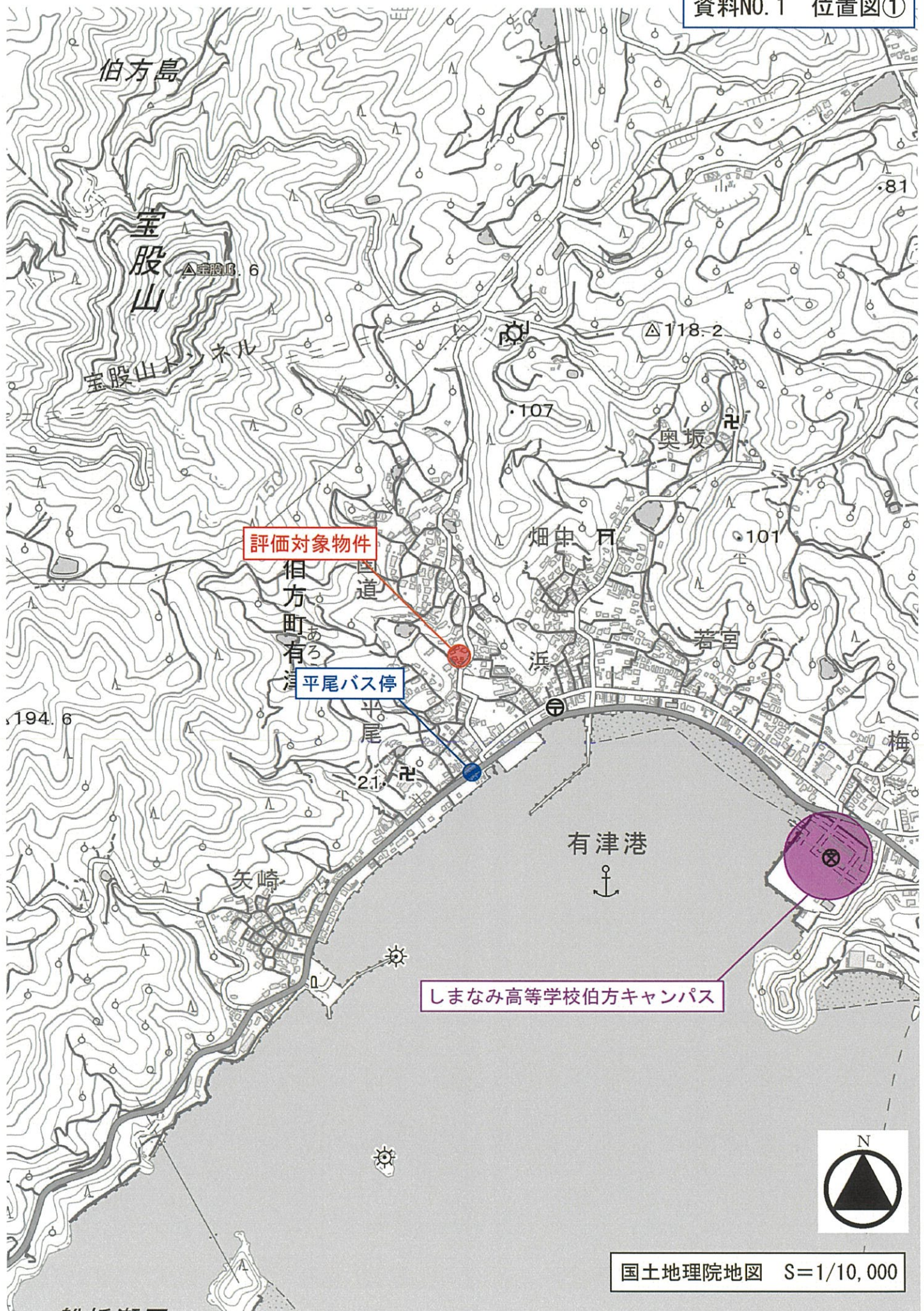
資料NO.1 位置図①

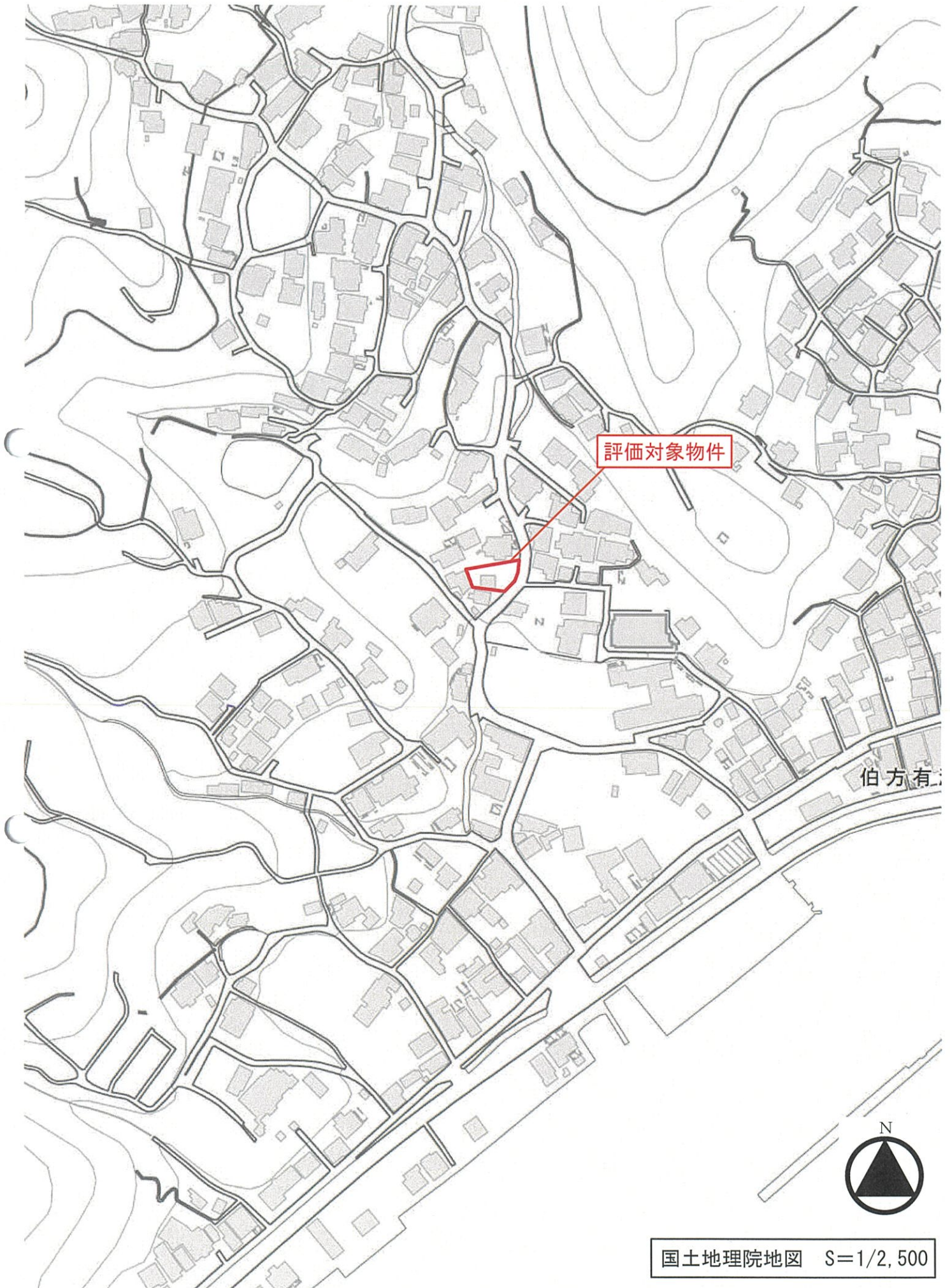
資料NO.2 位置図②

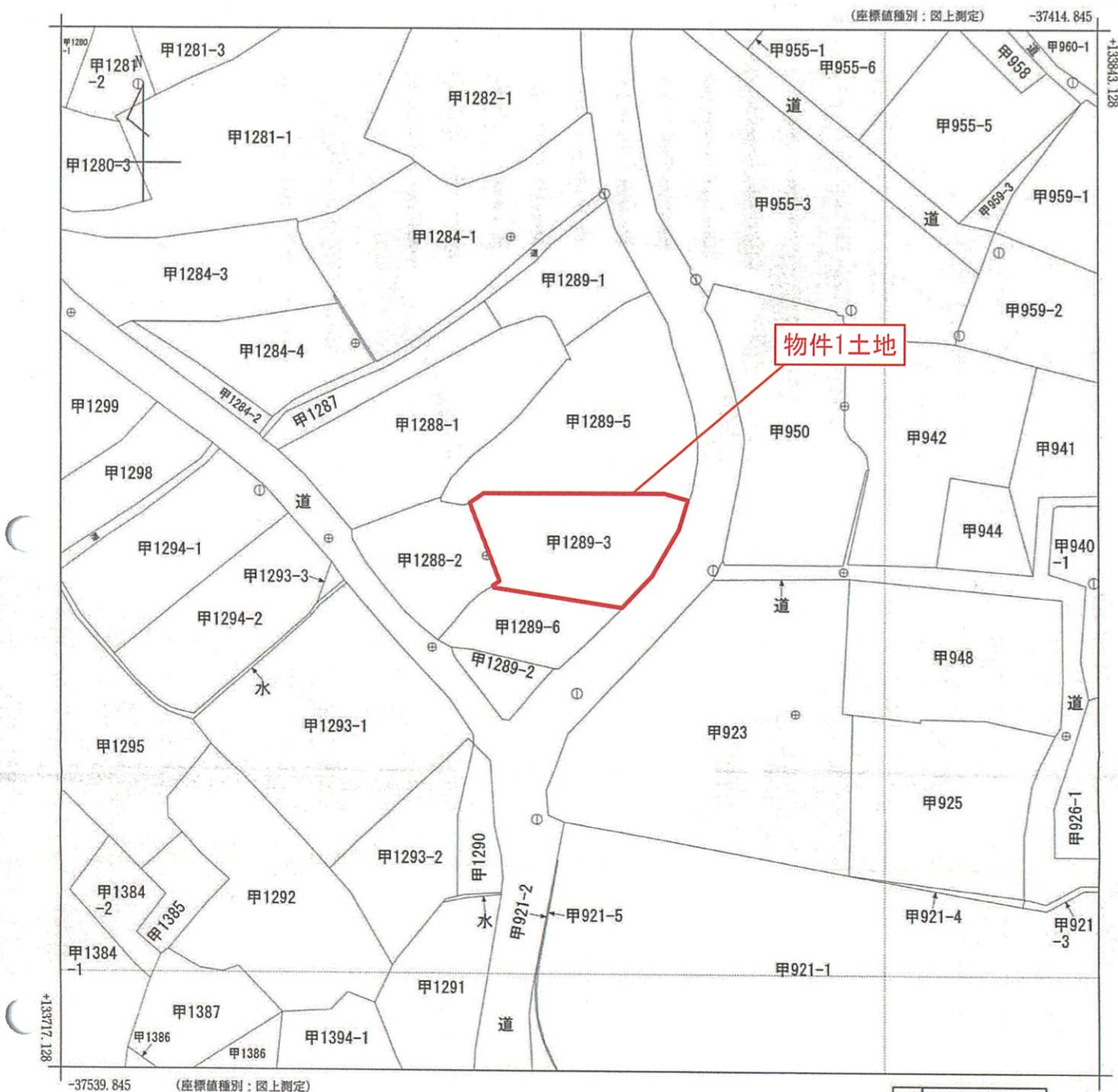
資料NO.3 公図写

資料NO.4 建物図面・各階平面図写

以 上







地番区域見出
伯方町有津

請求部	所在	今治市伯方町有津字有久保				地番	甲1289番3			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)	平成4年3月30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7月16日

松山地方法務局今治支局

登記官

請求番号：5-4
(1/1)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：平成28年8月26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7月16日 松山地方裁判所今治支部

登記官

請求番号：5-5

建物図面

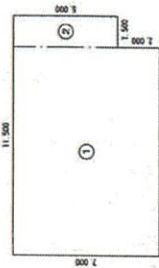
各階平面図

家屋番号 甲1289番3

建物の所在 今治市伯方町有津字有久保

各階平面図

1階



求積表

①	10,000	×	7,000	=	70,0000
②	1,500	×	5,000	=	7,5000
計					77,5000

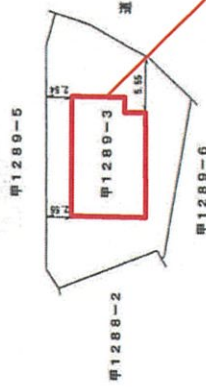
床面積 77.50 m²

2階



求積表

①	2,000	×	5,000	=	10,0000
②	8,000	×	7,000	=	56,0000
計					66,0000

床面積 66.00 m²

物件2建物

作成者

8月24日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500