

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	3,630,000 2,904,000	一括	726,000	44,970	0
1	70,000				
2	3,560,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 四国中央市中曾根町字下石床

地 番 2 4 8 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 9 分の 2

2 所 在 四国中央市中曾根町字下石床

地 番 2 4 8 4 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 0 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 10 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

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 四国中央市中曾根町字下石床

地 番 2 4 8 4 番 4

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 **A** 持分 9 分の 2

2 所 在 四国中央市中曾根町字下石床

地 番 2 4 8 4 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 0 . 0 0 平方メートル

所有者 **A**

令和 8 年（ケ）第 5 6 号
令和 8 年 7 月 2 9 日受理
令和 8 年 8 月 2 5 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 四国中央市中曾根町字下石床
地 番 2 4 8 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 4 3 平方メートル
共有者 **A** 持分 9 分の 2

2 所 在 四国中央市中曾根町字下石床
地 番 2 4 8 4 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 0 0 平方メートル
所有者 **A**

(土地用)

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) ☒ 公衆用道路 (物件 1) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 (☒ A 外5名) ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地を現況地目の状態で、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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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)

(土地用)

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2	
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地を現況地目の状態で、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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	別紙「その他の事項」のとおり	
執行官保管の 仮処分の	☒ 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
(3枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、☐A外5名の共有であり、そのうち☐A持分9分の2が売却対象である。
- 2 物件1、2土地は、法務局に14条地図が整備され、境界付近に工作物等が設置されているなど境界は概ね明確であるが、一部一見して明確でない部分がある。
- 3 物件1土地は、土地所有者らがアスファルト舗装された公衆用道路（私道、建築基準法上の道路に非該当）として使用している。
- 4 物件1土地の北側は里道（法定外公共物、四国中央市建築住宅課によれば幅員1.8mあれば建築基準法42条2項に該当するとのこと、現況幅員約2m）に接する。
- 5 物件2土地は、公簿地目は宅地であるが、現況は駐車場等として土地所有者が使用している。物件2土地が物件1土地を介して接道要件を満たしているかどうかについては疑義があるため、物件2土地上に建物の建築等を考えている買受希望者は、事前に関係部署に相談等を行うのが相当である。
- 6 物件1土地の北側にある里道内に公共水道が整備され、物件1土地内を経由して物件2土地内に引き込まれている。
- 7 上記里道内に公共下水が整備され、物件1土地内に公共枡が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☐」の箇所の記載のとおり
(4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、土地所有者らが進入路として使用しています。 2 物件2土地は、私が駐車場等として使用しています。 3 物件1土地を経由して物件2土地内に水道を引き込んでいます。 4 物件1土地内に下水の公共枋が設置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(調査経過用)

調査の経過

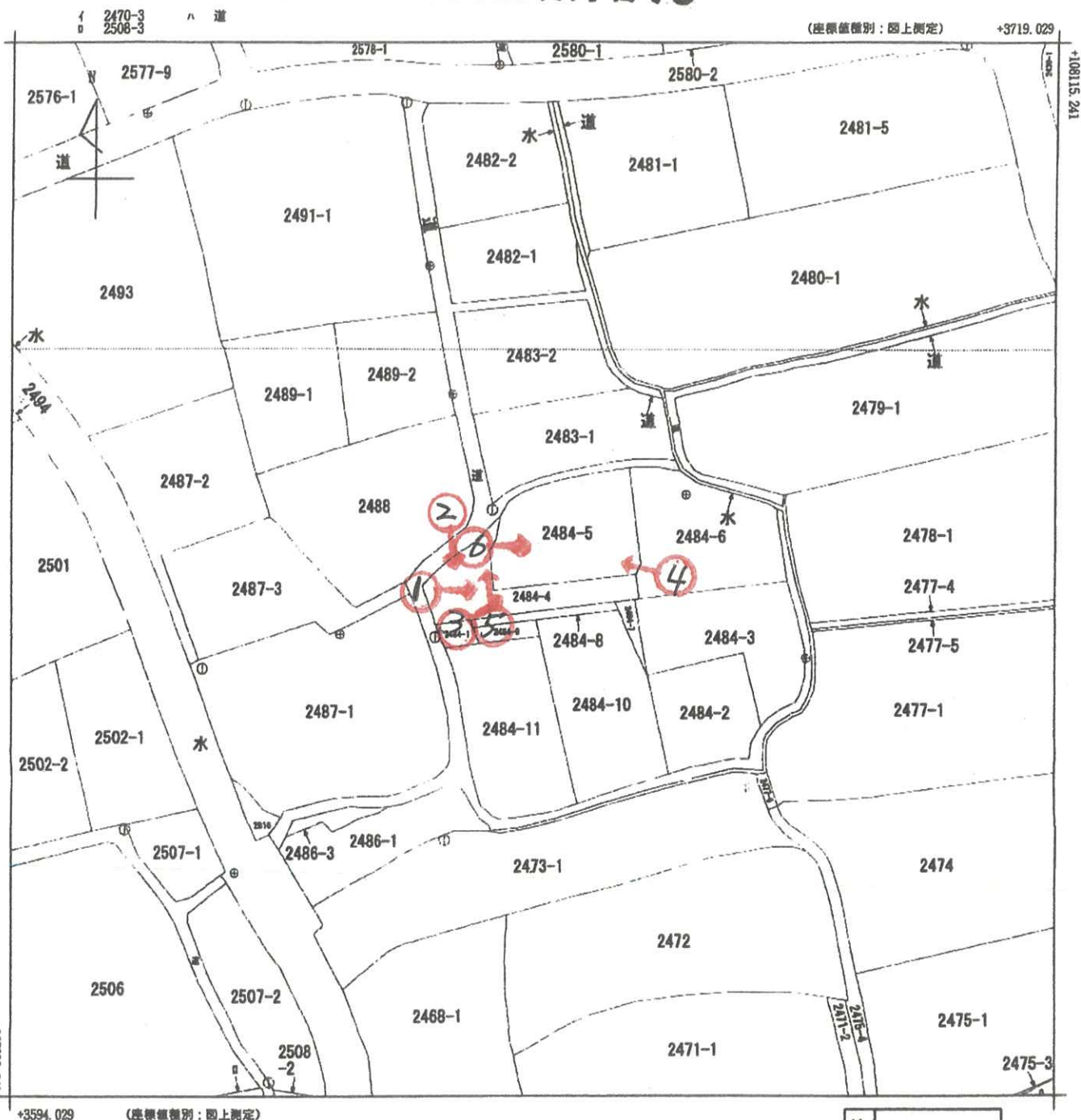
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年７月３０日(木) １０：４０　　－１０：５５	松山地方法務局四 国中央支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和８年７月３０日(木) １１：２０　　－１１：４０	四国中央市役所、防 災センター	地籍図等収集、接道について調査
令和８年７月３０日(木) １５：１５　　－１５：３５	物件所在地等	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者の妻から聴取
令和８年７月３０日(木) １５：５０　　－１６：００	四国中央市上下水 道局	上下水道について調査
令和８年８月１０日(月) １４：３０　　－１５：００	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)
令和８年８月１７日(月) １３：５０　　－１４：００	当庁等	所有者から電話で聴取

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 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 を立ち合わせ、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
(6枚目)

A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号



地番区域見出
中曽根町

請求部	所在	四国中央市中曽根町字下石床				地番	2484番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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63年3月			備付年月日(原図)	平成1年6月19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30日
松山地方法務局四国中央支局
登記官

請求番号: 4-1
(1/1)

(7 枚目)

公用



令和 8 年（ケ）第 56 号
令和 8 年 8 月 10 日現地調査
令和 8 年 8 月 24 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
眞 鍋 健 二

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 70,000 円
物件2(土地)	金 3,560,000 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。

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	四国中央市中曾根町字下石床 2484番4 宅地 117.43㎡	特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	四国中央市中曾根町字下石床 2484番5 宅地 200.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	現況地目は公衆用道路である。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件1, 2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予三島」駅の南西方・道路距離約 880 m 最 寄 バ ス 停 「 宮 北 」 の 南 東 方 ・ 約 840 m (徒歩約11分) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣の地域は、四国中央市中曽根町に位置し、国道背後に一般住宅や共同住宅等が見られる地域である。		
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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する(特記事項参照)。 土砂災害警戒区域に該当する。 日影規制 種別(二) 5mライン: 5時間 10mライン: 3時間	
画 地 条 件	地 間 積 口 奥 行 形 状 地 勢	317.43m ² (登記記載) 約12.6m (公衆用道路部分<物件1>) 約16.9m (有効宅地部分<物件2>・南側) 約24.3m (公衆用道路部分<物件1>) 約12.3m (有効宅地部分<物件2>) 有効宅地部分は、ほぼ台形(別添「不動産登記法第14条地図写し」参照) ほぼ平坦	
接面道路の状況	公衆用道路部分(物件1)の北西側が、幅員約2.0mの舗装道路(建築基準法上の道路)にほぼ等高に接面		
土地の利用状況	物件1は、道路敷で、アスファルト舗装され、私道(建築基準法上の道ではない)として、当該私道周辺の居住者等の通行の用に供されている。物件2は、駐車場等として利用されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 不明(特記事項参照) 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり(特記事項参照) (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 固定資産公課証明書によると、物件1は非課税である。 ② 上記記載間口(物件2:有効宅地部分)は南側で道路(物件1)に実際に接面する部分である。 ③ 四国中央市教育委員会文化財担当で調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、周知の埋蔵文化財包蔵地「下石床遺跡」に近接することである。文化財保護法96条の規定により、周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所においても、工事中に遺跡等を発見した場合には、現状を変更することなく、遅滞なく届け出ることが義務付けられている。 ④ 物件2の北側には、石積み擁壁が設置されている。 ⑤ 昭和41年の住宅地図及び土地の登記簿によると従前の土地利用の状態は、農地で、その後、宅地等に転用され現在に至っているものと推定される。有害物質使用特定施設の届出はない。		

- | | |
|--|--|
| | <p>⑥ 四国中央市水道局で調査したところ、上水道及び下水道の埋設管が物件1を経由し、物件2及び隣地等に引き込みされているとのことである。詳細は担当課問い合わせのこと。</p> <p>⑦ 物件1は現況道路敷であるが、建築計画概要書での調査によると、周辺住宅（物件1土地共有者）の建築基準法上の建物の敷地とされている。したがって、物件2に建物を建築する際には、周辺住宅の建築の際に敷地と設定された部分は重複利用できないことから、物件1のうちそれら敷地と設定された部分以外の部分を利用して敷地設定する必要がある。物件2は現況駐車場であるが、建物を建築する場合には、これらを踏まえた接道要件等を満たすかどうかについて、関係部署へ問い合わせが必要と判断される。</p> |
|--|--|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の価格の基礎となる価格を、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	共有持分 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,300	0.20	117.43	2/9	170,000
2	33,300	0.99	200.00		6,590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 四国中央(県)ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,200\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 142 \approx 33,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 物件1について、私道であることを考慮し、物件2について、画地条件(形状等)等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) 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
1	170,000	1.00	0.70	0.60	70,000
2	6,590,000	1.00	0.90	0.60	3,560,000
一括価格(合計)					3,630,000

ウ 占有減価修正 : 不要

エ 市場性修正 : 物件1について、転用が困難な道路敷であることによる市場性の減退を考慮した。
物件2について、建築の際の接道要件にリスクがある点を考慮した。

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（四国中央（県）－7）

所 在：四国中央市中之庄町字宮ノ上618番5

価 格：48,200 円／㎡

位 置：JR予讃線「伊予三島」駅の南西方約 950 m に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：228 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側 4.0 m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：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 1 0 円

物件 2 4,588,800 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 受命物件の位置図

2 不動産登記法第14条地図写し

以 上

添付資料



地価調査基準地 四国中央(県)一 7

物件 1・2

位置図

1 : 2500



1 : 500

不動産登記法第14条地図写し