

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 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 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)
1～3	8,950,000 7,160,000	一括	1,790,000	97,931	0
1	3,790,000				
2	3,790,000				
3	1,370,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下
地 番 2 5 2 9 番 1 6 4
地 目 宅地
地 積 1 9 2 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下
地 番 2 5 2 9 番 1 6 5
地 目 宅地
地 積 1 9 1 . 8 0 平方メートル
- 3 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下 2 5 2 9 番地 1 6 5、
2 5 2 9 番地 1 6 4
家屋 番号 2 5 2 9 番 1 6 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 4 . 4 7 平方メートル
2 階 5 2 . 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 8 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 ～ 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 1 ～ 3】

物件番号 3 建物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 四国中央市川之江町字宮ノ下

地 番 2 5 2 9 番 1 6 4

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 2 4 平方メートル

共有者

 持分 8 分の 7
共有者

 持分 8 分の 1

2 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下

地 番 2 5 2 9 番 1 6 5

地 目 宅地

地 積 1 9 1 . 8 0 平方メートル

共有者

 持分 8 分の 7
共有者

 持分 8 分の 1

3 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下 2 5 2 9 番地 1 6 5、
2 5 2 9 番地 1 6 4

家屋 番号 2 5 2 9 番 1 6 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 4 . 4 7 平方メートル
2 階 5 2 . 7 2 平方メートル

所有者

令和8年（ヌ）第46、47号
令和 8年7月29日受理
令和 8年8月26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

令和 8 年 (ヌ) 第 46 号
令和 8 年 (ヌ) 第 47 号

物 件 目 録

1 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下

地 番 2529番164

地 目 宅地

地 積 192.24平方メートル

共有者 **A** 持分8分の7
共有者 **B** 持分8分の1

2 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下

地 番 2529番165

地 目 宅地

地 積 191.80平方メートル

共有者 **A** 持分8分の7
共有者 **B** 持分8分の1

3 所 在 四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番地165、
2529番地164

家屋 番号 2529番165

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 144.47平方メートル
2階 52.72平方メートル

所有者 **A**

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、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (☒ A) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 3	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 保管開始日 平成 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)

その他の事項

- 1 物件1、2土地は、法務局に14条地図が整備されているほか、境界付近に塀等の工作物が設置されているため、境界は概ね明確である。物件2土地の西側に設置されている塀の一部が北側隣地である地番2529番166の土地にはみだしている。
- 2 物件1、2土地は、土地所有者 **A** が物件3建物の敷地として利用している。
- 3 物件1、2土地の西側は公衆用道路（市道、建築基準法42条1項1号、幅員約4m）に接する。
- 4 物件3建物は、公簿によれば平成9年11月に新築された建物となっているが、愛媛県四国中央土木事務所に平成9年2月に建築確認を受けた記録が残っているものの、完了検査を受けた記録は残っていない。
- 5 物件3建物は、建物所有者が居宅として使用している。
- 6 物件1土地の水は、西側市道内に整備されている公共水道から引き込んで利用されている。
- 7 物件1土地の下水は、西側道路内に整備されている公共下水に接続して処理されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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、2 土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2 物件 3 建物に未登記の増築はありません。 3 物件 3 建物に不具合は特にありません。 4 物件 3 建物は、私が家族と共に居宅として使用しています。 5 物件 3 建物の水道は、市の公共水道を引き込んで利用しています。 6 下水は、公共下水に接続して処理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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) 10:55 - 11:10	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) 11:40 - 12:00	四国中央市役所、防 災センター	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧
令和8年7月30日(木) 14:40 - 15:00	愛媛県四国中央土 木事務所	建築計画概要書等閲覧
令和8年7月30日(木) 16:00 - 16:10	四国中央市上下水 道局	上下水道について調査
令和8年7月30日(木) 16:45 - 17:15	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者 A 等か ら聴取
令和8年8月10日(月) 16:00 - 17:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者 A 等か ら聴取

(特記事項)

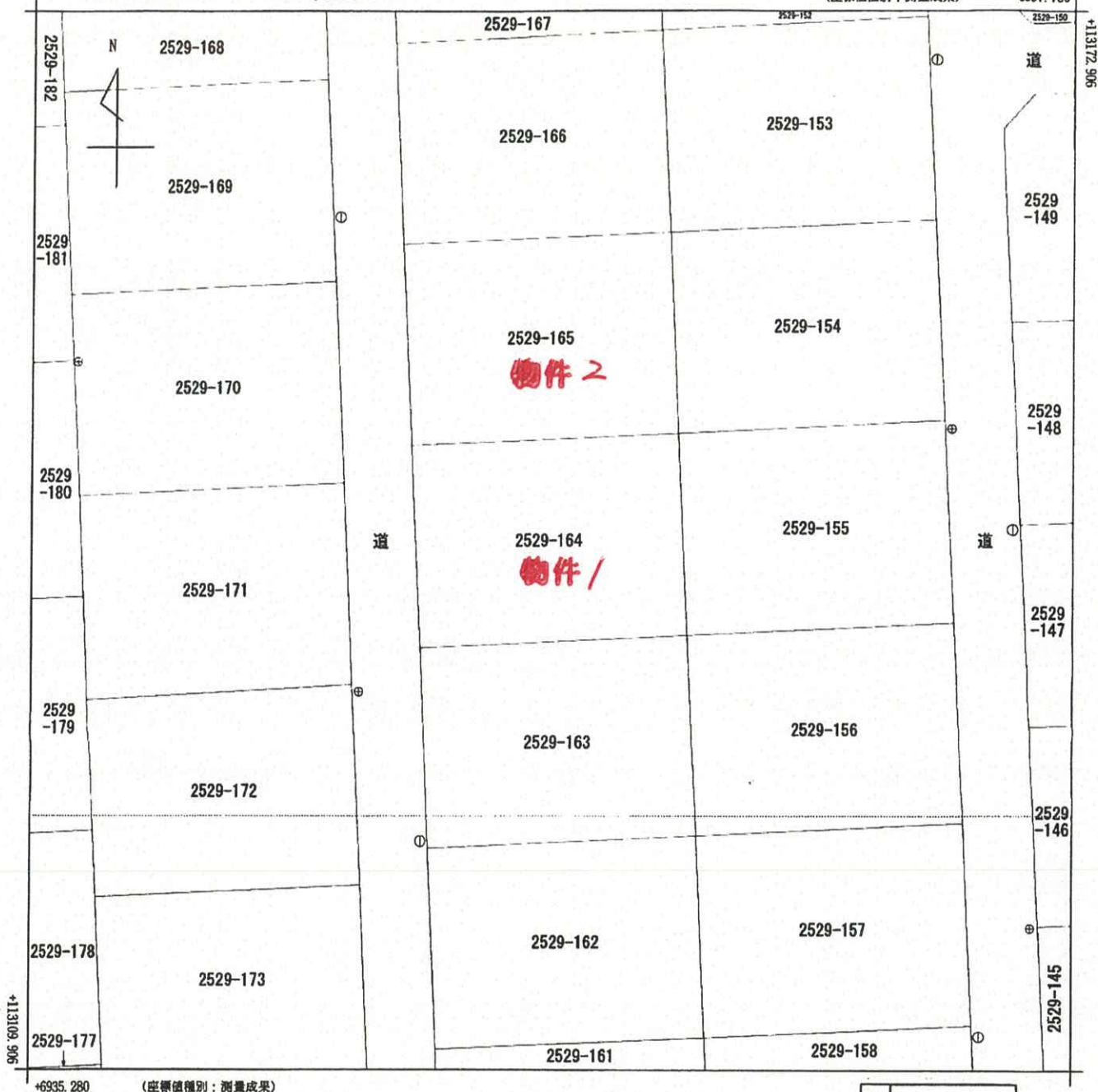
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

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

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：測量成果)

+6997.780



地番区域見出
川之江町

請求部	所在	四国中央市川之江町字宮ノ下				地番	2529番164			
出力尺	1/250	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	平成21年2月			備付年月日(原図)	平成22年10月5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。

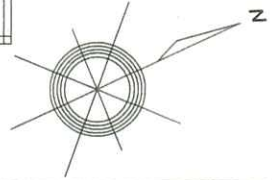
令和8年7月30日
松山地方方法務局四国中央支局
登記官

請求番号：4-3
(1/1)



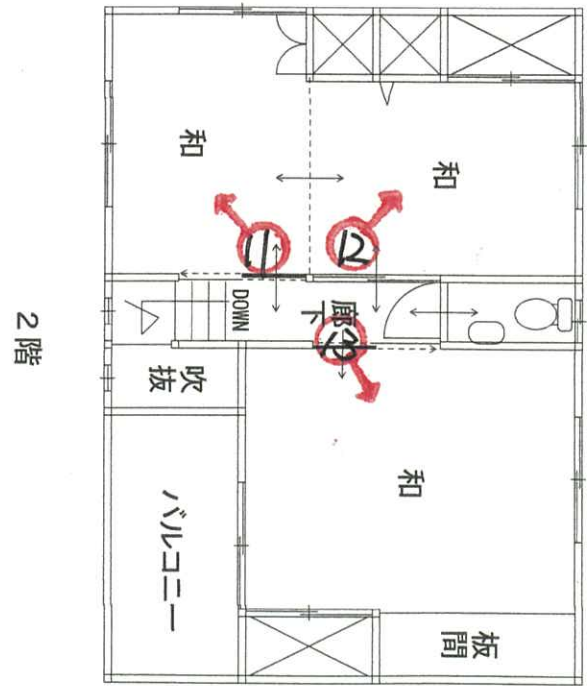
公用

(6枚目)

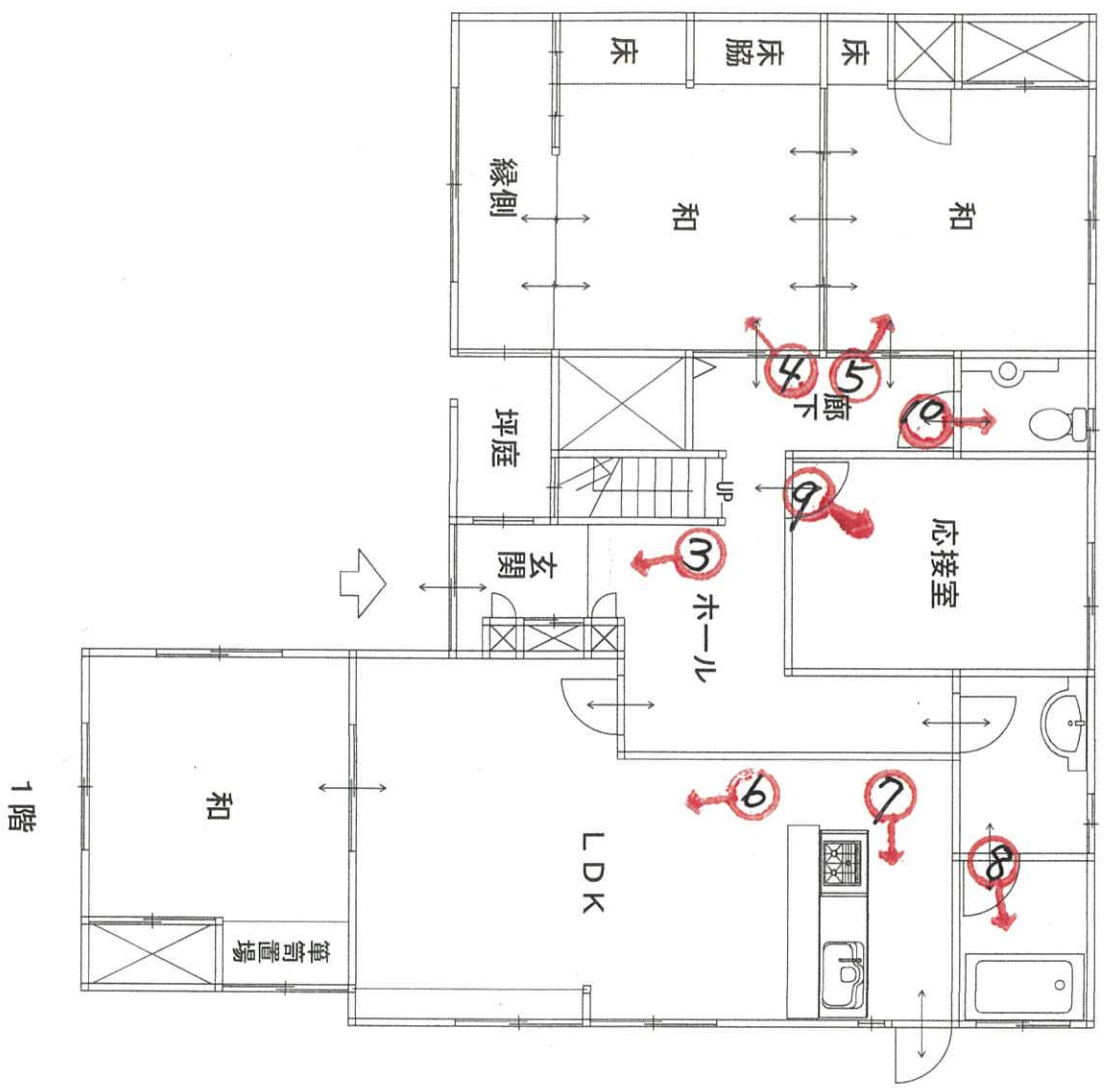


写真撮影位置・方向・番号

(8枚目)



2階



1階

令和8年(又)46 物件3
令和8年(又)47

間取図

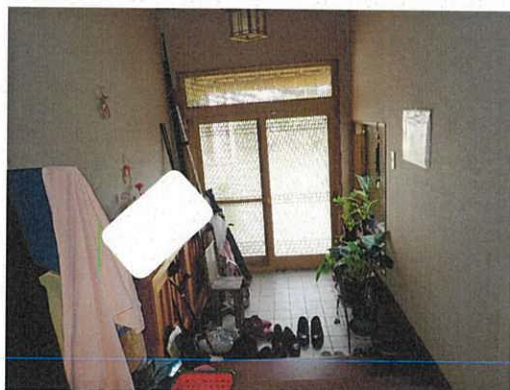
① 物件3 物件1



② 物件2 地番2529-166の土地



③ 物件3内部 1階



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 2 階



⑫



⑬



⑭

庭



令和 8 年 (又) 第 46 号
令和 8 年 (又) 第 47 号
令和 8 年 8 月 10 日 現地調査
令和 8 年 8 月 27 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
合 田 英 昭

第1 評価額

一括価格	
金 8,950,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,790,000 円
物件2 (土地)	金 3,790,000 円
物件3 (建物)	金 1,370,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番164 宅地 192.24m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	四国中央市川之江町字宮ノ下 2529番165 宅地 191.80m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	四国中央市川之江町字宮ノ下2529番地165、 2529番地164 2529番165 居宅 木造瓦葺2階建 1階 144.47m ² 2階 52.72m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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, 2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「川之江」駅の北方・道路距離約 920 m 最寄バス停「川之江駅」の北方・約 960 m (徒歩約12分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣の地域は、四国中央市川之江町に位置し、川之江港に近い国道背後にある分譲住宅地域で、市道沿いに一般住宅等が区画整然と建ち並んでおり、周辺には工場や倉庫も多く見られる。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 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)。 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 積 間 口 奥 行 形 状 地 勢	384.04m ² (登記記載) 約24.2m 約15.9m ほぼ整形(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	西側が、幅員約4.0mの舗装市道(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, 2は、物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 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	① 物件1上のフェンスの一部が隣地(地番2529番166)上に越境している可能性がある。 ② 庭に灯籠等がある。 ③ 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、紡績工場等であったと推定される。有害物質使用特定施設の届出はない。 ④ 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「畠山城跡」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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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9年11月1日 新築 経 過 年 数：29年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付ほか 内 壁：クロス貼、じゅらく壁ほか 天 井：クロス貼、目透し天井ほか 床：板張、畳ほか 設 備：トイレ（1階：1・2階：1）、浴室、キッチン そ の 他：バルコニーあり
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり なお、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 建築確認の申請状況は以下のとおり。 平成9年2月14日確認 確認番号：第783号 敷地面積：383.00㎡ 建築面積：144.60㎡ 延べ面積：195.35㎡ ② 物件3について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。

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, 2)

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 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	41,800	0.92	192.24	0.95	7,020,000
2	41,800	0.92	191.80	0.95	7,010,000

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) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,100\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 108 \approx 41,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 画地条件(規模等)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3)

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	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	150,000	197.19	0.03	890,000

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 29年 経済的残存耐用年数 0年 残価率0%
 経済的耐用年数を満了しており、 0.03 と査定

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	7,020,000	0.10 敷地占有利益	700,000
2	7,010,000	0.10 敷地占有利益	700,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	7,020,000	-700,000		1.00	0.60	3,790,000
2	7,010,000	-700,000		1.00	0.60	3,790,000
3	890,000	+1,400,000	1.00	1.00	0.60	1,370,000
一括価格(合計)						8,950,000

ウ 占有減価修正 : 不要

エ 市場性修正 : 不要

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）－1）

所 在：四国中央市川之江町字農人町北側1558番1

価 格：46,100 円／m²

位 置：JR予讃線「川之江」駅の北西方約 400 m に位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：186 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南 側 5.0 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：中規模の一般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 5,788,346 円

物件 2 5,775,098 円

物件 3 4,138,684 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

3 建物図面写し・各階平面図

以 上

添付資料



川之江

物件 1 ~ 3

宮川ポンプ場

JR四国川之江
自動車営業所

八幡神社

塩釜橋

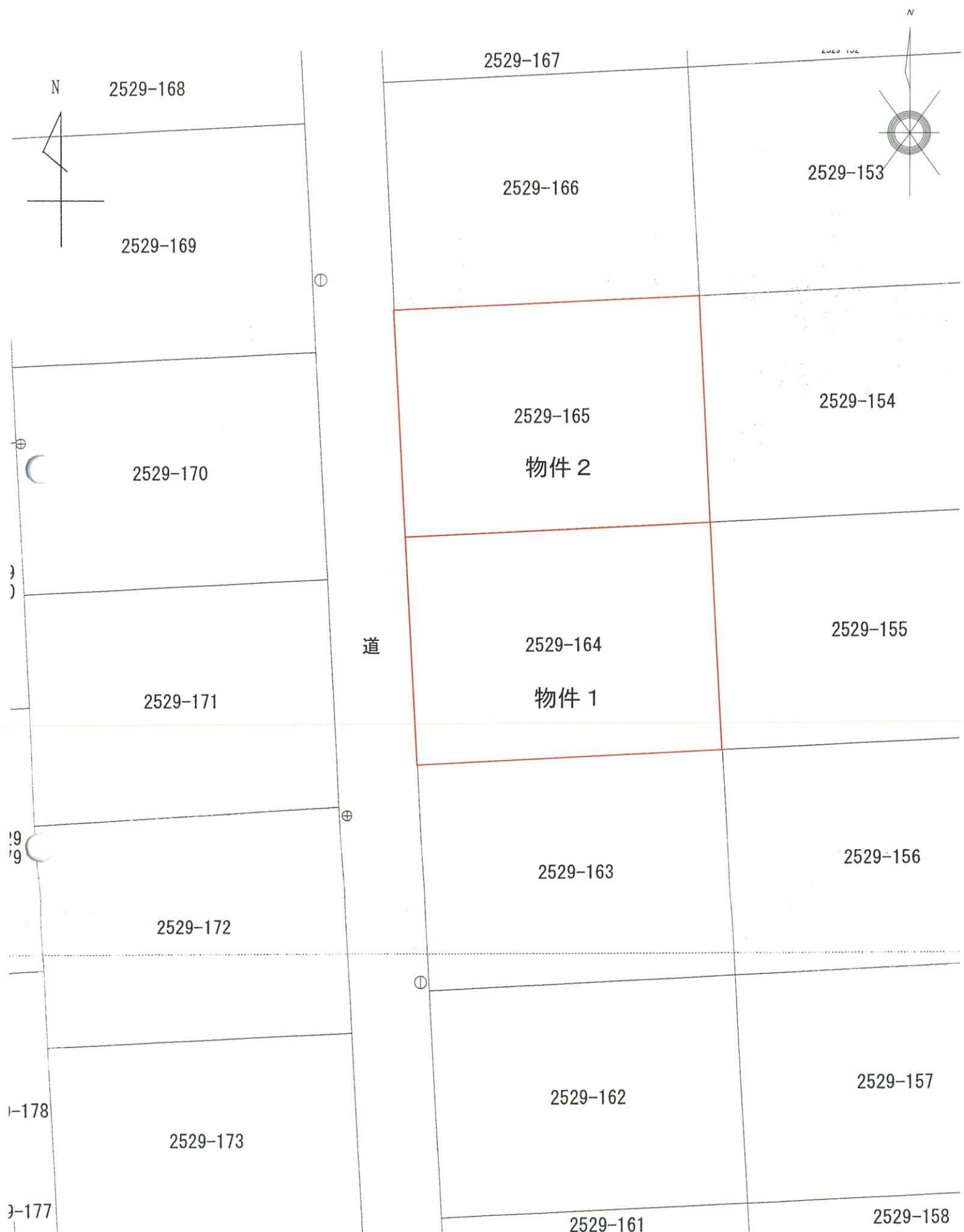
島山城跡

塩釜神社

1 : 2500

位置図

四国中央市役所『都市計画区域地形図』



1 : 2 5 0

不動産登記法第 1 4 条地図写し

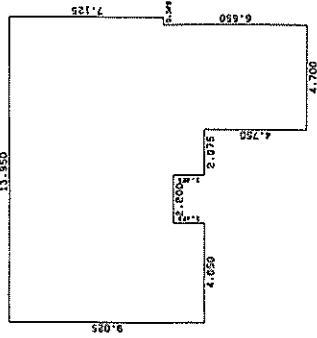
602406

各階平面図

家屋番号 2529番165

建物図面

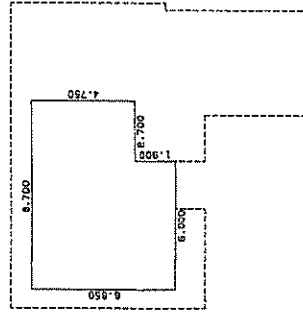
建物の所在 川之江市川之江町
四国中央市川之江町
川之江市川之江町字宮ノ下2529番地165・2529番地164



1 階

求積表

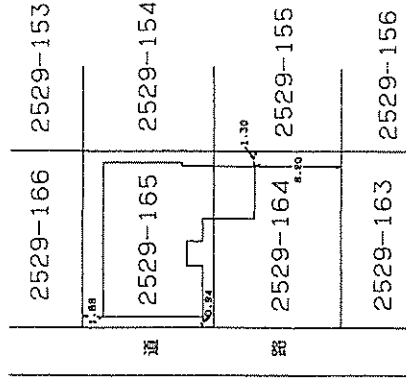
4.650 x 9.025	=	41.966250
2.000 x 7.600	=	16.720000
2.075 x 9.025	=	18.726875
4.700 x 13.775	=	64.742500
0.325 x 7.125	=	2.315625
合計		144.471250
床面積		144.47 m ²



2 階

求積表

6.000 x 6.650	=	39.900000
2.700 x 4.750	=	12.825000
合計		52.725000
床面積		52.72 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500 A 3判を A 4判に縮小

建物図面写し・各階平面図