令和　８年（ヌ）第　　６１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　７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１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１２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	1, 240, 000 992, 000	一括	248, 000	14, 725	0
1	530, 000				
2	710, 000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　61号

物　件　目　録

1　所　　在　　四国中央市上柏町字平木下

　　地　　番　　１７０５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．５４平方メートル

2　所　　在　　四国中央市上柏町字平木下　１７０５番地４

　　家屋　番号　　１７０５番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４３．９８平方メートル
　　２階　　３３．０６平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　約７１．９８平方メートル
　　２階　　約４２．０６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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】
売却対象外の土地（地番１７０５番１）を通行のため無償で利用している。

《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。

令和　8年（ヌ）第　　61号

物　件　目　録

1　所　　在　　四国中央市上柏町字平木下

　　地　　番　　１７０５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．５４平方メートル

2　所　　在　　四国中央市上柏町字平木下　１７０５番地４

　　家屋　番号　　１７０５番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４３．９８平方メートル
　　２階　　３３．０６平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　約７１．９８平方メートル
　　２階　　約４２．０６平方メートル

令和　８年（ヌ）第６１号
令和　８年９月１６日受理
令和　８年１０月６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　　61号

物　件　目　録

1　所　　在　　四国中央市上柏町字平木下

　　地　　番　　１７０５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．５４平方メートル

2　所　　在　　四国中央市上柏町字平木下　１７０５番地４

　　家屋　番号　　１７０５番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４３．９８平方メートル
　　２階　　３３．０６平方メートル

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	■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　□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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根２階建 ■床面積：１階約７１．９８㎡　２階約４２．０６㎡
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 □ある ― 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

その他の事項

1　物件１土地は、法務局に１４条地図が備え付けられているほか、周囲の土地と区分する工作物等により、境界は概ね明確である。
2　物件１土地の東側は公衆用道路（市道、建築基準法４２条２項、現況幅員約 3．3m）に接する。物件１土地の北側は、地番１７０５番１の土地（地目宅地、所有者有限会社大林ら，現況通路（私道、建築基準法上の道路に非該当））に接する。地番１７０５番１の土地に要役地を地番１７０５番６の土地、目的を通行とする地役権が設定されている。物件１土地と東側市道との間には高低差があるため，市道から物件１土地へ直接出入りをしていない。地番１７０５番１の土地を無償で通行して出入りしている。
3　物件２建物は、公簿によれば昭和４８年１月１０日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建築確認を受けた記録は残っていない。
4　物件２建物には昭和５８年ころに増築した、未登記増築部分がある。
5　物件２建物には、雨漏り、床がきしむ等、経年による劣化がみられる。陸屋根部分に設置された物置（未登記増築部分）の屋根の一部が欠損している。
6　物件１土地の東側道路内に公共水道が整備され、地番１７０５番１の土地内に四国中央市が配管している。その配管から物件１土地に引き込まれている。
7　物件１土地周辺は、公共下水未整備地域である。物件２建物の下水は汲み取りにより処理されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2　物件２建物には昭和５８年ころ実施した未登記増築部分があります。 3　物件２建物には、雨漏りがあるほか、床板が経年により劣化していて、歩くとギシギシと音がするなどの不具合があります。 4　物件２建物は、私が居宅として使用しています。物件２建物内に障害のある知人を同居させています。 5　物件２建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。 6　公共下水は整備されていないため、汲み取りにより処理しています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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９月 16 日（水） 10：20　－10：40	当庁等	申請書等作成
令和８年９月 17 日（木） 12：50　－13：00	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９月 17 日（木） 13：30　－13：50	四国中央市役所、四国中央市防災センター	建物間取図等資料収集、道路について調査
令和８年９月 17 日（木） 14：20　－14：25	愛媛県四国中央土木事務所	建築確認等について調査
令和８年９月 17 日（水） 14：35　－15：00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から聴取
令和８年９月 17 日（木） 16：20　－16：30	四国中央市上下水道局	上下水道について調査
令和８年９月 28 日（月） 13：20　－14：20	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取

（特記事項）

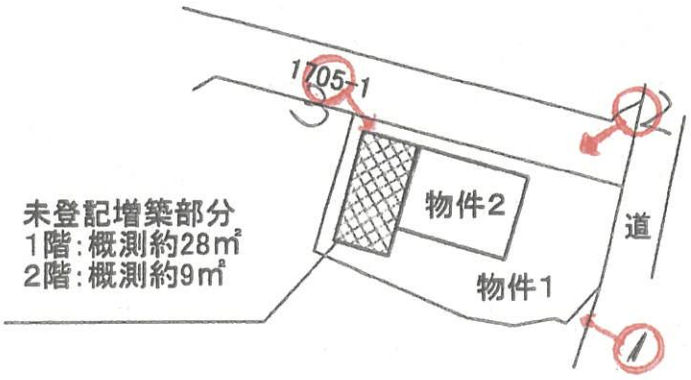
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

□　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　　を立ち会わせ、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

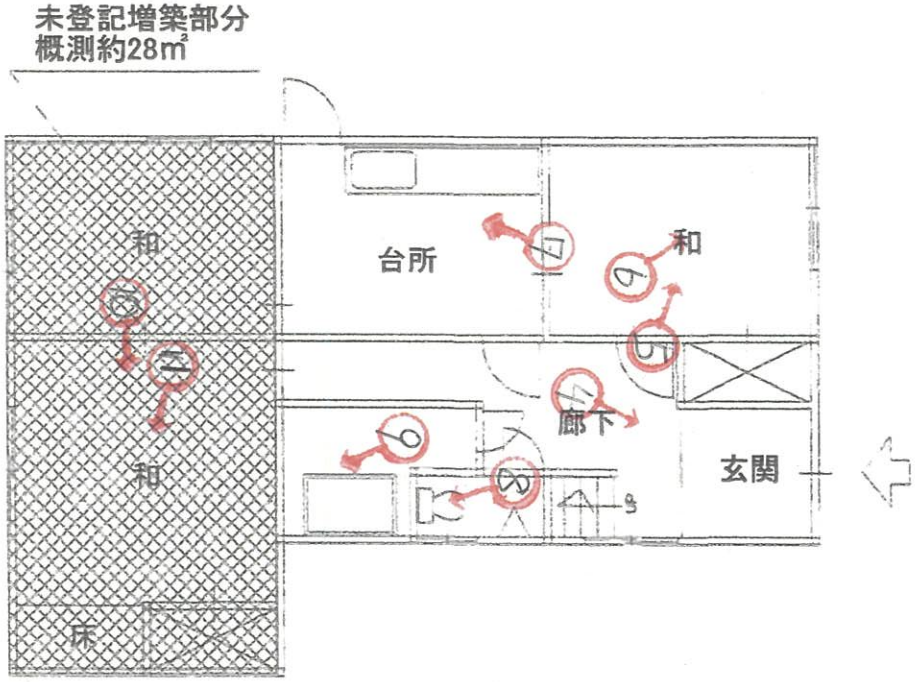




境界は隣地立会によるものではなく、第14条地図、建物図面、現地調査等から推定したものであり、境界を保証するものではない。

写真撮影位置・方向・番号	土地建物位置関係図

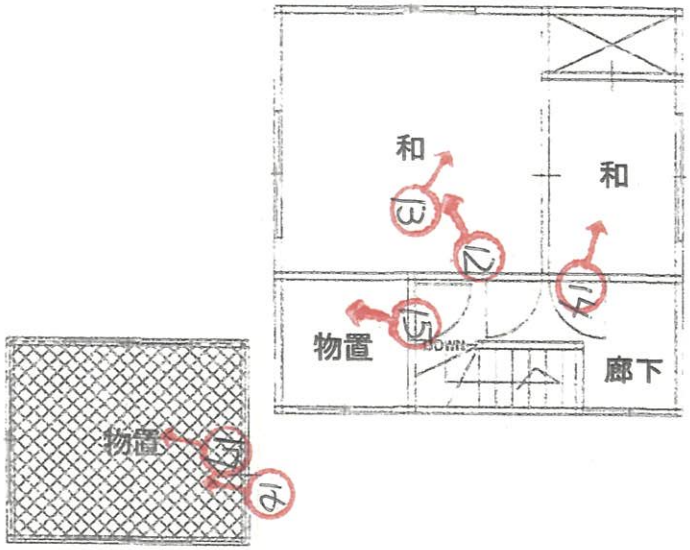
（6枚目）



1階

写真撮影位置・方向・番号（7枚目）

令和８年（ヌ）６１　物件２
間取図・概測図



2階

写真撮影位置・方向・番号○→

（8枚目）

令和８年（ヌ）６１　物件２

間取図・概測図

① 物件２　　市道



② 物件２　　未登記増築部分
地番1705番1の土地



③ 物件2　　未登記増築部分



④ 物件２内部　　１階



⑤



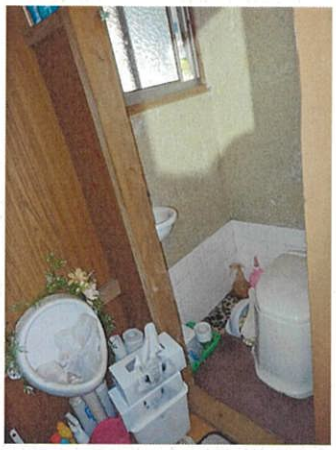
⑥ 雨漏り跡



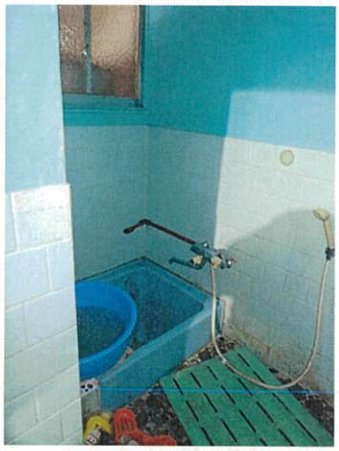
⑦



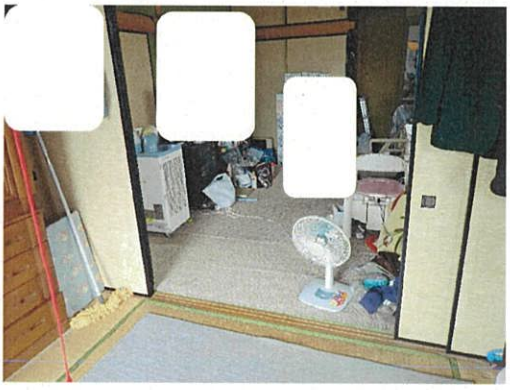
⑧



⑨



⑩　1階未登記増築部分



⑪　雨漏り跡



⑫　2階



⑬　雨漏り跡



⑭



⑮



⑯　２階未登記増築部分



⑰　２階未登記増築部分（屋根欠損）



令和 8 年（ヌ）第 61 号
令和 8 年 9 月 28 日現地調査
令和 8 年 10 月 5 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　1,240,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　530,000　円
物件2（建物）	金　710,000　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	四国中央市上柏町字平木下 1705番4 宅地 202.54㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	四国中央市上柏町字平木下1705番地4 1705番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階　43.98㎡ 2階　33.06㎡	特記事項記載のとおり

番号	特記事項
2	① 未登記増築部分が、1階に概測で約28.00㎡、2階に概測で約9.00㎡ある（詳細は現況調査報告書参照）。 ② 構造が木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根2階建である。

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	ＪＲ予讃線「伊予三島」駅の南東方・道路距離約 4.0 km 最寄バス停「一貫田」の南東方・約 1.8 km（徒歩約23分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	近隣の地域は、四国中央市上柏町に位置し、市道沿いに、一般住宅や農地等が見られる丘陵の住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 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
画地条件	地積 間口 奥行 形状 地勢	202.54㎡　（登記記載） 約7.0m　（東側市道接面部分） 約19.0m やや不整形（別添「不動産登記法第14条地図写し」参照） ほぼ平坦 周辺の地勢は、北向き緩傾斜
接面道路の状況	東側が、幅員約3.3mの舗装市道（建築基準法上の道路）にやや低く接面（特記事項参照）	
土地の利用状況	物件1は、物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり（特記事項参照） 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 物件1と東側市道には高低差があり、かつブロック塀が設置されているため、物件1への進入は地番1705番1（登記地目：宅地）を経由しなければならない。 ② 物件1の境界付近にブロック塀が設置されている。なお、ブロック塀の構造が建築基準法等の法令に則っているかどうかについては、専門家の調査を要する。 ③ 四国中央市水道局で調査したところ、上水道の引込管は地番1705番1を介して物件1内に引込ま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。 ④ 庭には雑草が繁茂しており、多量の動産が保管・堆積されている。 ⑤ セットバックを要する。 ⑥ 工作物（差し掛け等）が設置されている。	

	⑦ 昭和41年の住宅地図及び土地の閉鎖登記簿によると、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。 ⑧ 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「北岡山遺跡」に近接するとのことである。文化財保護法97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）：昭和48年1月10日 新築 経　過　年　数：　54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・鉄筋コンクリート造 屋　　根：瓦葺・陸屋根 外　　壁：板張、塗装、波板トタン、吹付ほか 内　　壁：じゅらく壁、繊維壁、合板、現しほか 天　　井：敷目天井、竿縁天井、ボード、現しほか 床　　：畳、合板、土間コンクリートほか 設　　備：トイレ、浴室、キッチン そ　の　他：特になし
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	劣る
保守管理の状態	劣る
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、不明である。 ② 室内及び屋上部分には多量の動産（家財道具や不用品等）が保管・堆積されている。 ③ 物件2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。 ④ 未登記増築部分がある。増築時の建築確認申請は不明だが、増築時期は昭和58年頃との陳述がある。 ⑤ 雨漏りがある。 ⑥ 床にたわみがあり、建具等に不具合が生じている。また、内壁、外壁の一部に損傷が見られる。

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	26,100	0.88	202.54	0.60	2,790,000

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）－4

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

29,700円／㎡ × 100 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 114 ≒ 26,100円／㎡

◇ 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：標準的画地と判定した。

◇ 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：画地条件（形状、セットバック、高低差等）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及び取壊し費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2)

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
2	150,000	114.04	0.01	170,000

ウ　現価率(定額法)

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数　54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、　0.01 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	2,790,000	0.55	法定地上権	1,530,000

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	2,790,000	-1,530,000		0.70	0.60	530,000
2	170,000	+1,530,000	1.00	0.70	0.60	710,000
一括価格(合計)						1,240,000

ウ 占 有 減 価 修 正　：　不要

エ 市 場 性 修 正　：　現況、本物件へ進入するためには隣地を経由する必要があること、隣地を介して給水管が敷設されていること、撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物があることによる市場性の減退を考慮した。

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）－４）

所　　在：四国中央市金田町半田字下川地乙55番5

価　　格：　29,700　円／㎡

位　　置：JR予讃線「川之江」駅の南東方約 5.5 km に位置する。

価格時点：令和8年7月1日

地　　積：　455 ㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北　側　4.3ｍ　市道

用途指定等：指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)

地域の概要：農家住宅のほかに中小工場が見られる既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件 1　　3,547,083 円

物件 2　　453,247 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

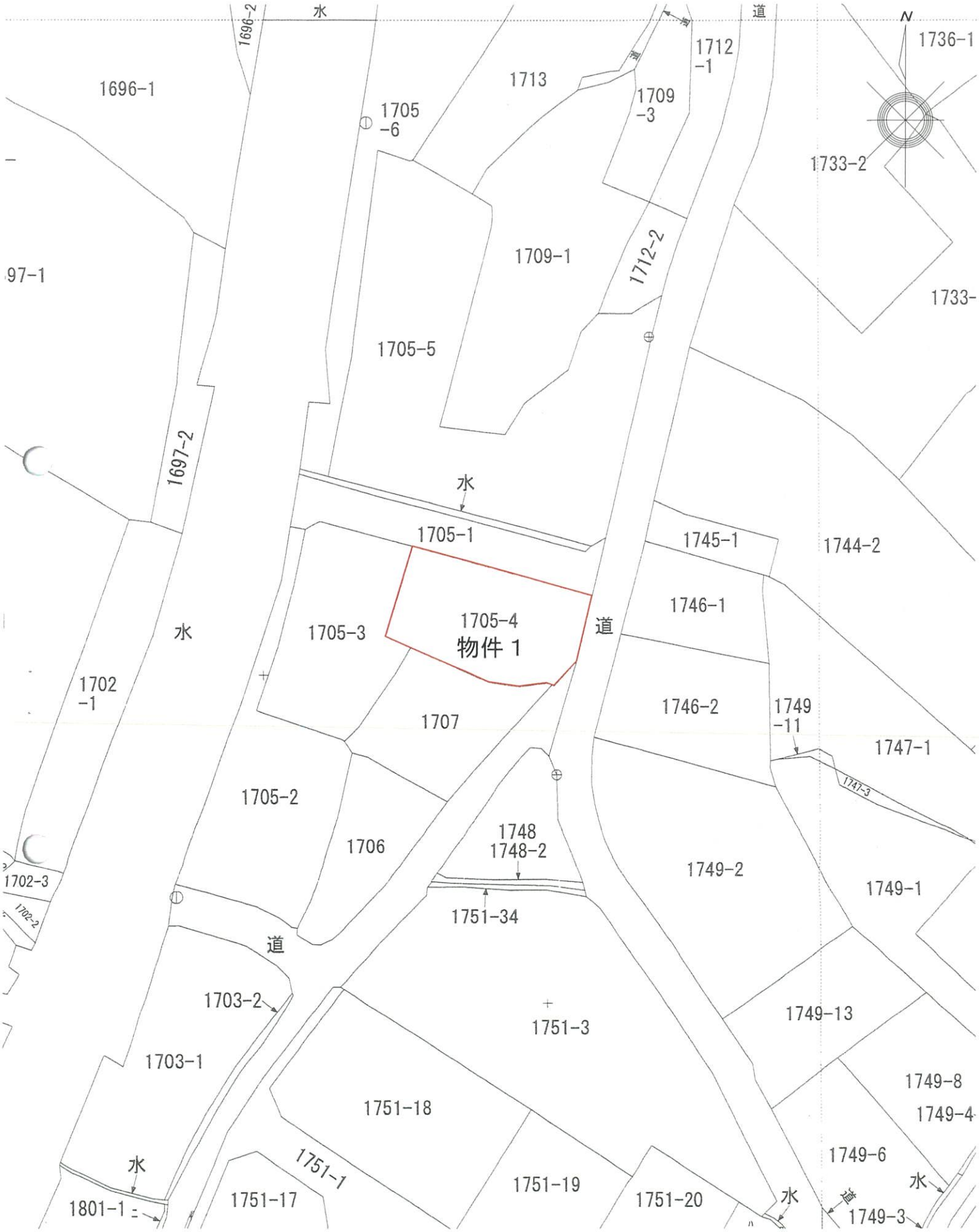
添付資料



１：２５００

位置図

四国中央市役所『都市計画区域地形図』



１：５００

不動産登記法第１４条地図写し

登記年月日：昭和48年3月27日

502879

建物図面 各階平面図

家屋番号	1705－4
建物の所在	~~伊予三島市上柏町~~字木下 1705番地4 四国中央市上柏町

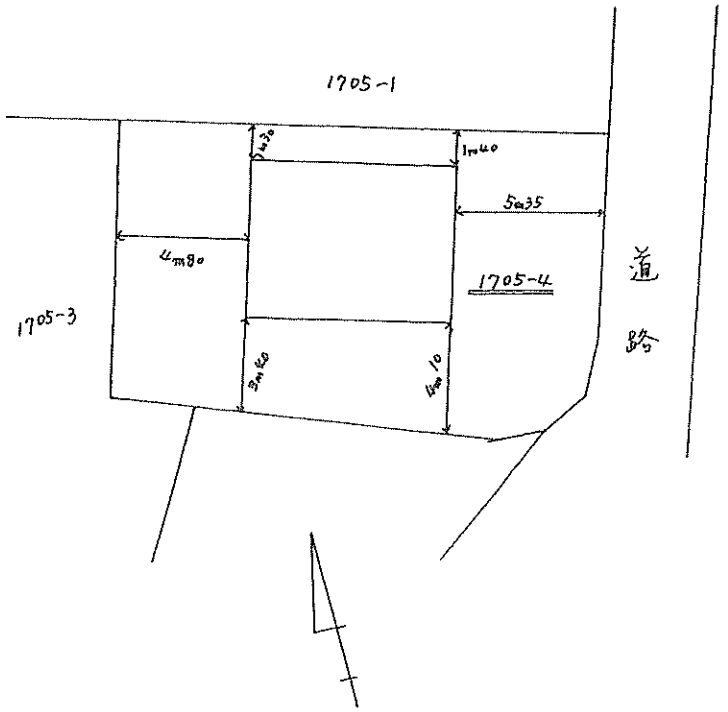
7m65
5m75
2階

2階求積
7.65 × 5.75 ＝ 43.9875㎡

5m75
5m75
1階

1階求積
5.75 × 5.75 ＝ 33.0625㎡

床面積 2階 43.98㎡
1階 33.06㎡



昭和 48年 2月 15日 作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/200

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

（S45.6. 200冊）

S48.2.17

A3判をA4判に縮小

建物図面写し・各階平面図

12