売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により
執行裁判所が職権で変更したものである。

令和　８年（ケ）第　　３９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　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）
3	1,870,000 1,496,000		374,000	30,755	0
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				

令和　８年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

３　所　　在　　今治市桜井字浦手山

　　地　　番　　乙３２番３９６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．５７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３９号

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。

令和　８年（ケ）第　　３９号

物　件　目　録

３　所　　在　　今治市桜井字浦手山

　　地　　番　　乙３２番３９６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．５７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

令和　8年（ケ）第　　39号

物　件　目　録

3　所　　在　　今治市桜井字浦手山

　　地　　番　　乙32番396

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　239．57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 □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

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

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

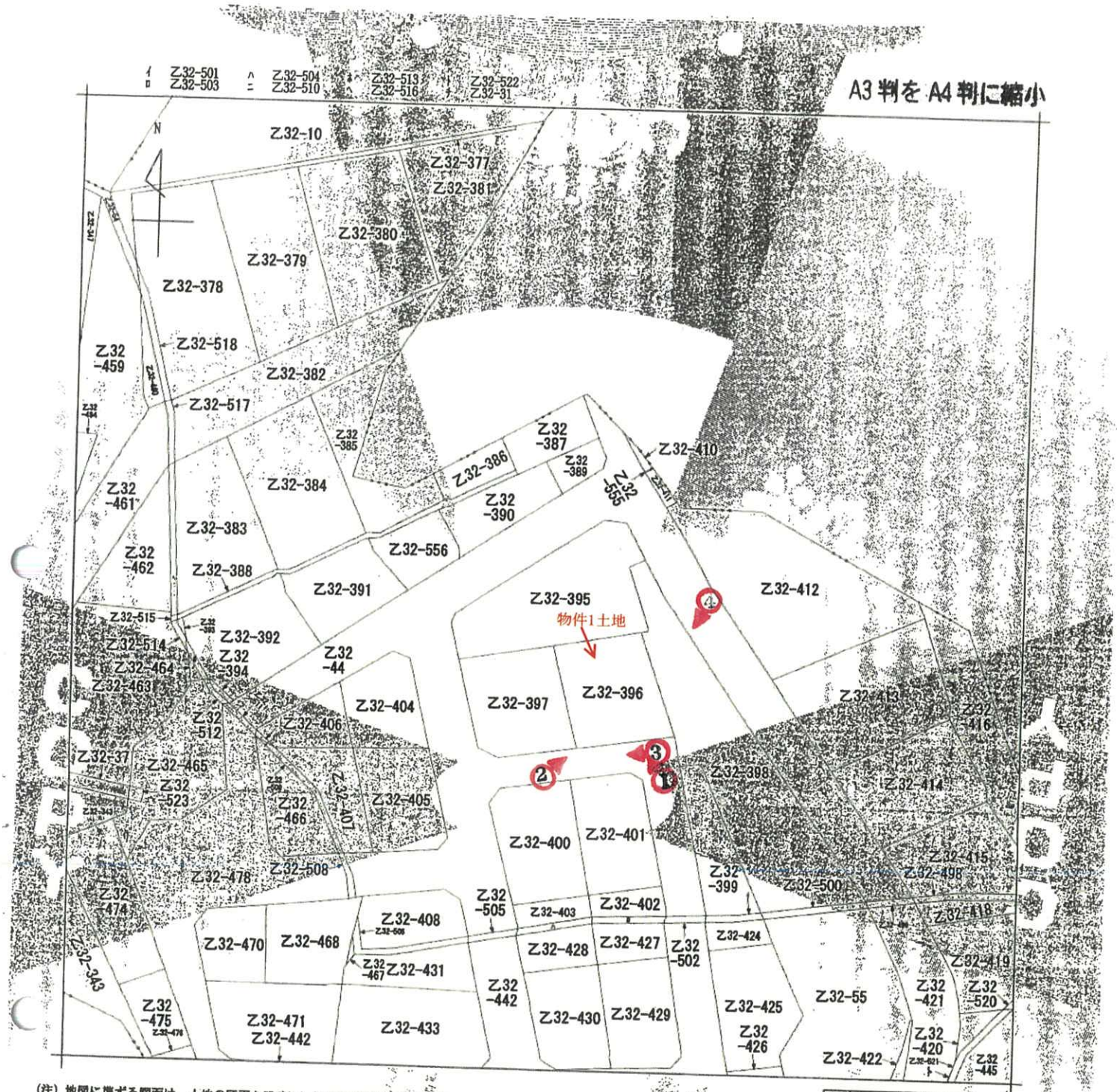
（調査経過用・物件１～３関係）

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

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。

地番区域見出	桜井

請求部分	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
松山地方法務局今治支局
登記官 [redacted]

(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



2



受命物件の状況

3



4



接面道路の状況

写

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３２番３９６ 宅地 239.57㎡	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	ＪＲ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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
画地条件	地積	239.57㎡
	形状	台形（間口約17.4m、奥行約15.3m）
	地勢	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。
	地盤	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：９０９．４９㎡、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	個別 格差 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円／㎡ × 98.0 ／ 100 × 100 ／ 102 × 100 ／ 114 ＝ 18,400円／㎡

◇ 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

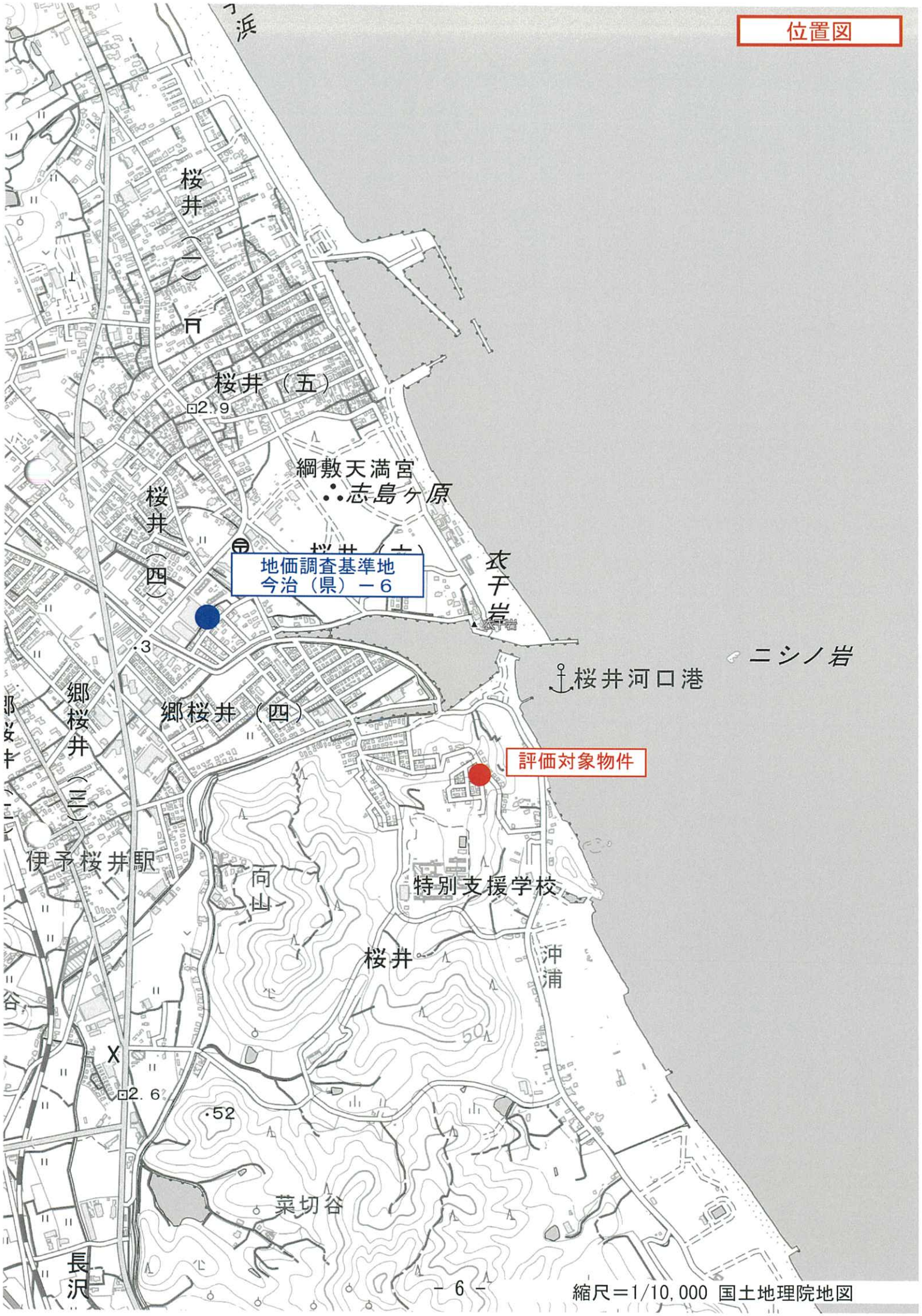
資料１：位置図

資料２：近隣見取図

資料３：公図写

資料４：地積測量図

以　上


位置図
桜井（五）
綱敷天満宮
志島ヶ原
地価調査基準地
今治（県）－６
衣干岩
ニシノ岩
桜井河口港
評価対象物件
郷桜井（四）
伊予桜井駅
向山
特別支援学校
桜井
沖浦
菜切谷
長沢
縮尺＝1/10,000 国土地理院地図

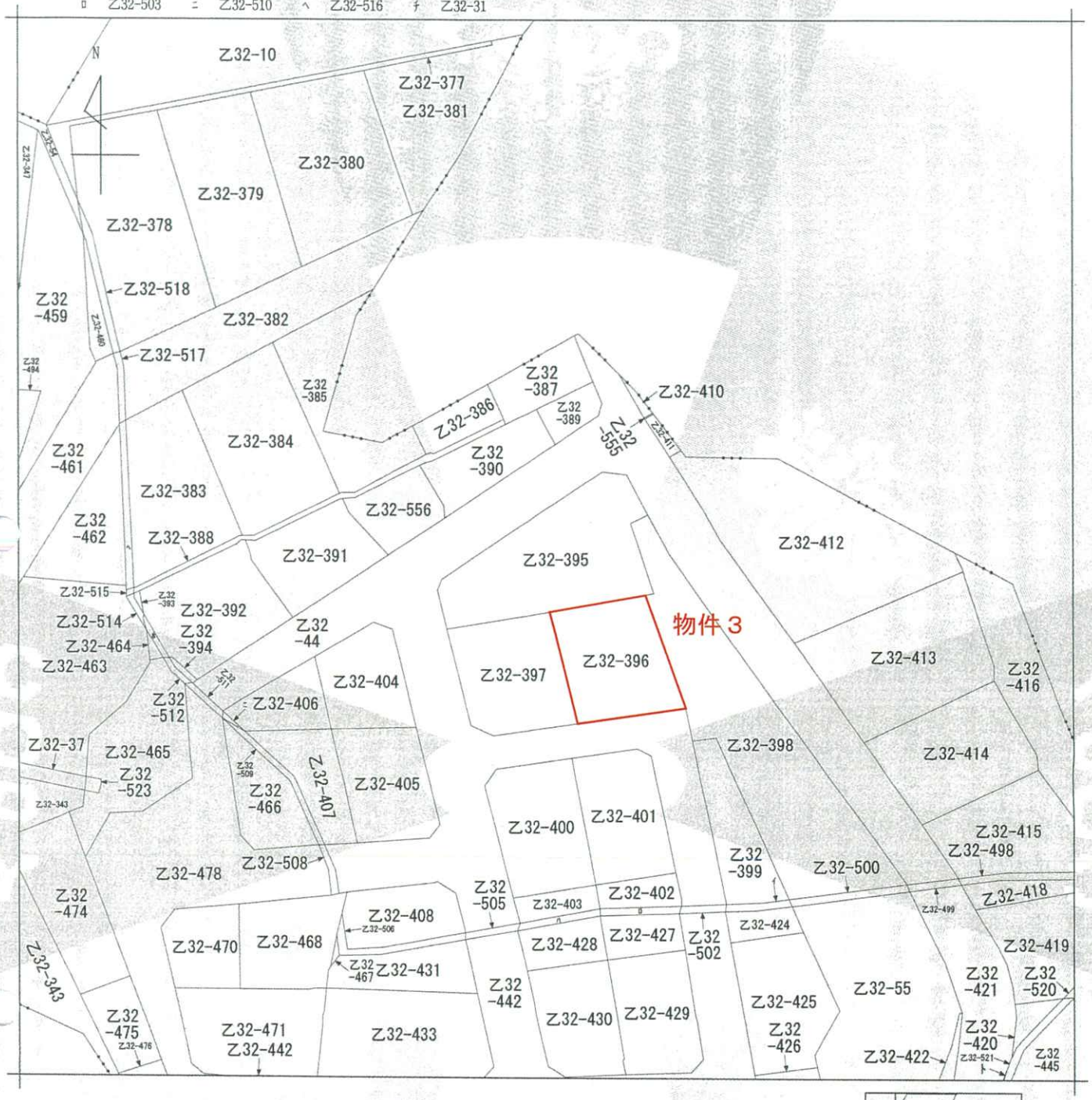
近隣見取図



縮尺＝1/2,500　国土地理院地図

公図写（地図に準ずる図面）

イ 乙32-501　ロ 乙32-503　ハ 乙32-504　ニ 乙32-510　ホ 乙32-513　ヘ 乙32-516　ト 乙32-522　チ 乙32-31



（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。

地番区域見出　桜井

請求部分	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
松山地方法務局今治支局
登記官 [redacted]

請求番号：5-6
(1/1)

A３判をA４判に縮小

公用

公用

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　松山地方法務局今治支局　登記官

A3判をA4判に縮小

－9－

130759

前 乙32-44　新 乙32-44, 乙32-377～408, -410～-416

地積測量図

地番 乙32-377～乙32～446, 乙32-44

後 土地所在図

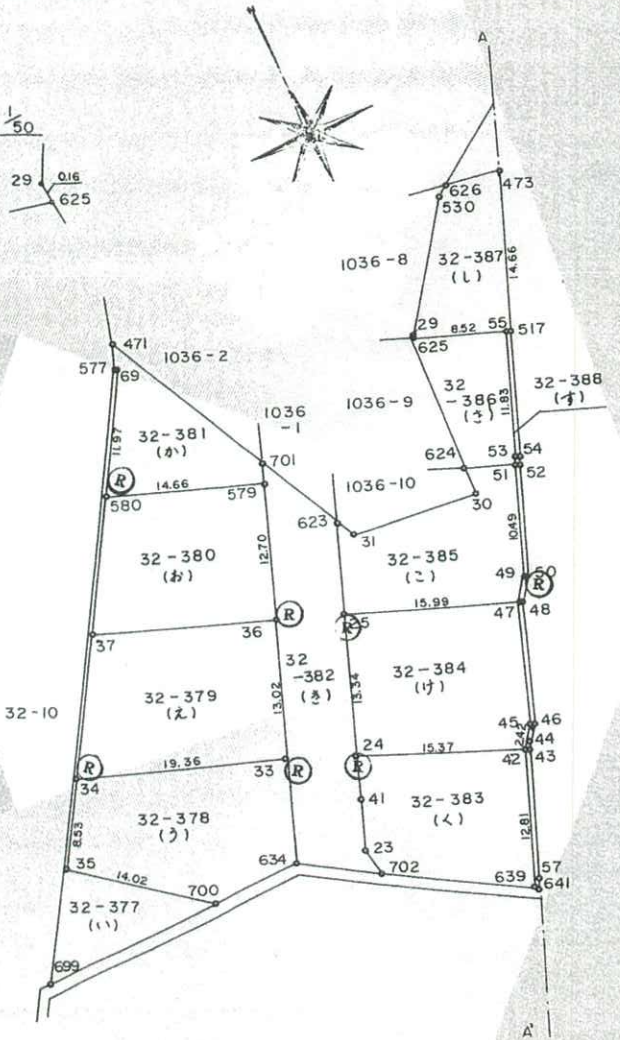
土地の所在 今治市桜井字浦手山

境界標の種類

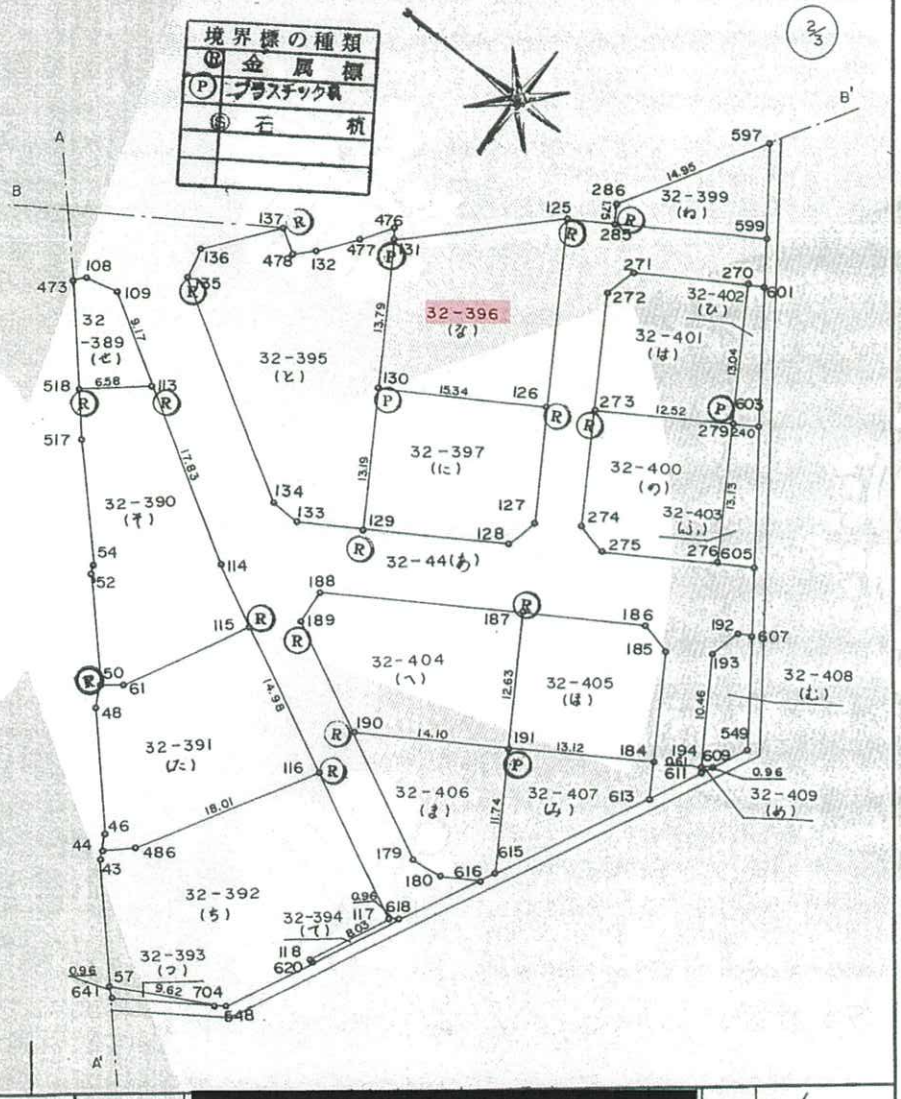
Ⓡ	金属標
Ⓟ	プラスチック製
Ⓢ	石杭

1/3

29,625, 詳細 1/50



2/3



作製者 [redacted]

（愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

53 No 45026

53. 3. 500倍

562 7. 1.

地積測量図

請求番号：5-7

(1/8)

公用

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　松山地方法務局今治支局　登記官

A3判をA4判に縮小

130761

地積測量図
土地所在図

3/8

地番	732~877~732~446
土地の所在	今治市桜井字浦守山

(ヲ)
チバン；32-390

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
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
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	538.702645
			ﾒﾝｾｷ	269.3513225

(タ)
チバン；32-391

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
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
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	534.489978
			ﾒﾝｾｷ	267.2449890

(チ)
チバン；32-392

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
44	-35.679	20.631	1.465	30.224415
43	-35.013	20.641	12.229	252.418789
57	-23.450	17.669	11.763	207.840447
704	-23.250	8.049	0.118	0.949782
548	-23.332	7.003	-5.325	-37.290975
620	-28.575	-0.060	-5.494	0.329640
118	-28.826	0.136	-5.198	-0.706928
117	-33.773	-6.191	-17.426	107.884366
116	-46.252	2.455	-2.705	-6.640775
486	-36.478	17.592	10.573	186.000216
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	741.008977
			ﾒﾝｾｷ	370.5044885

(ツ)
チバン；32-393

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
57	-23.450	17.669	0.737	13.022053
641	-22.513	17.428	0.200	3.485600
704	-23.250	8.049	-0.937	-7.541913
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	8.965740
			ﾒﾝｾｷ	4.4828700

(テ)
チバン；32-394

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
117	-33.773	-6.191	5.017	-31.060247
118	-28.826	0.136	5.198	0.706928
620	-28.575	-0.060	-5.017	0.301020
618	-33.843	-7.155	-5.198	37.191690
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	7.139391
			ﾒﾝｾｷ	3.5696955

(ト)
チバン；32-395

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
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
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	715.799275
			ﾒﾝｾｷ	357.8996375

(ナ)
チバン；32-396

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
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
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	479.147379
			ﾒﾝｾｷ	239.5736895

(ニ)
チバン；32-397

NO.	X	Y	X-X	Y(X-X)
129	-69.154	2.417	12.225	29.547825
128	-70.088	-10.697	-3.236	34.615492
127	-72.390	-12.722	-13.140	167.167080
126	-83.228	-11.958	-9.923	118.659234
130	-82.313	3.362	14.074	47.316788
			ﾊﾞｲﾒﾝｾｷ	397.306419
			ﾒﾝｾｷ	198.6532095

作製者 [redacted]

(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

53 Nº 45033 [redacted]

53. 3. 500㎜

地積測量図

請求番号：5-7