

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 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 7 年 5 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 7 年 4 月 17 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 西条市三芳
地 番 1724番
地 目 宅地
地 積 669.87平方メートル
- 2 所 在 西条市三芳 1724番地
家屋 番号 1724番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 58.79平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 17.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5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 西条市三芳
 地 番 1 7 2 4 番
 地 目 宅地
 地 積 6 6 9 . 8 7 平方メートル

- 2 所 在 西条市三芳 1 7 2 4 番地
 家屋 番号 1 7 2 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
 2 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 1 7 . 3 2 平方メートル

令和 6年(ケ)第109号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 2月17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 西条市三芳
地 番 1724番
地 目 宅地
地 積 669.87平方メートル
- 2 所 在 西条市三芳 1724番地
家屋 番号 1724番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 81.15平方メートル
2階 58.79平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 17.32平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施地区）		
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	☒ 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 ☐ 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			
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： ☐ 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、物件2主である建物を住居として、附属建物（符号1）を物置として、それぞれ使用している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	- 私は本件物件の所有者です。 現在、本件物件において高齢の母と二人で住んでいます。 第三者との間に貸借関係等はありません。 - 本件物件において、個人で携帯電話の格安SIMの販売代理店を営んでいます。 本件建物は二世帯住宅です。 同建物の不具合としては、 (1) 1階西側の玄関扉（親世帯）の鍵の開閉に難があります。 (2) 2階のトイレ及び浴室の換気扇が故障しています。 (3) 2階廊下のブラインドの作動不良があります。 また、同建物1階には床暖房設備があるほか、建物内全体に暖房効果がある仕様となっています。それら燃料及び給湯に灯油を使用しており、同建物1階の北西部分にボイラー室を設けています。 - 登記記録上、主である建物より附属建物の建築年次が古いのは、現在の主である建物は、同場所に建っていた旧居宅を取り壊して新築しました。 - 本件建物内で猫一匹を飼育しています。 - 上水道を引込み使用し、下水道に接続使用しています。 - 本件競売による売却に当たり、残置物はすべて不用品です。買受人の方で適宜処分していただければ幸いです。

(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】

西条市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域の第一種中高層住居専用地域に位置している。

3 【接道】

物件1土地の北西方において、幅員約3.1mのアスファルト舗装市道（建築基準法4条2項道路・写真22番）に、南方において、幅員約1.4mの舗装道路（建築基準法外道路・写真23番）に、それぞれ接面している。

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) 物件1土地の境界は、現況上、明らかである。

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。

(3) 敷地内段差（写真21番）がある。

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：主である建物につき平成15年12月16日、附属建物につき昭和62年4月1日各新築）劣化が認められた。

同主である建物につき、関係人の陳述のとおり、西側の玄関扉の鍵、2階トイレ及び浴室の換気扇並びに2階廊下のブラインドの各不具合を認めた。

ボイラー室（写真12番）が設けられている。

附属建物はかつて車庫として利用していた模様であるが、現況は物置として使用されている。

6 【上下水道について】

西条市役所西部支所環境課での調査によると、本件物件は上水道を引込み使用し、下水道に接続使用している、とのことである。

7 【その他】

本件物件内には、大量の目的外動産が存する。

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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 1 月 29 日 (水) 11:50-12:00	当庁 (電話)	■ A から聴き取り調査
令和 7 年 1 月 30 日 (木) 9:00-9:30	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 1 月 30 日 (木) 10:05-10:35	西条市役所	建物間取図等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 1 月 30 日 (木) 12:10-12:40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 2 月 7 日 (金) 11:10-11:25	西条市役所西部支 所	上下水道に関する聴き取り調査
令和 7 年 2 月 7 日 (金) 13:10-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ A と面談、評価人同行
(特記事項) なし		

(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)

登記年月日：平成16年1月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月30日 松山地方裁判所西条支部

(6 枚目)

登記官

請求番号：9-2

462071 各階平面図

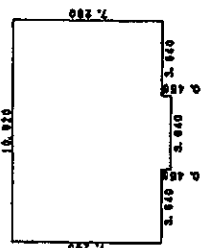
平成16年1月23日登記

建物図面

家屋番号 1724番
建物の所在 四 条 市 三 方 1724番地

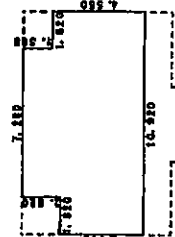
主たる建物

1階



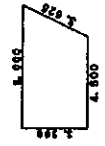
求積表
10.920 x 7.280 = 79.497600
2.640 x 2.640 = 6.969600
合計 86.467200
四捨五入 86.47

2階



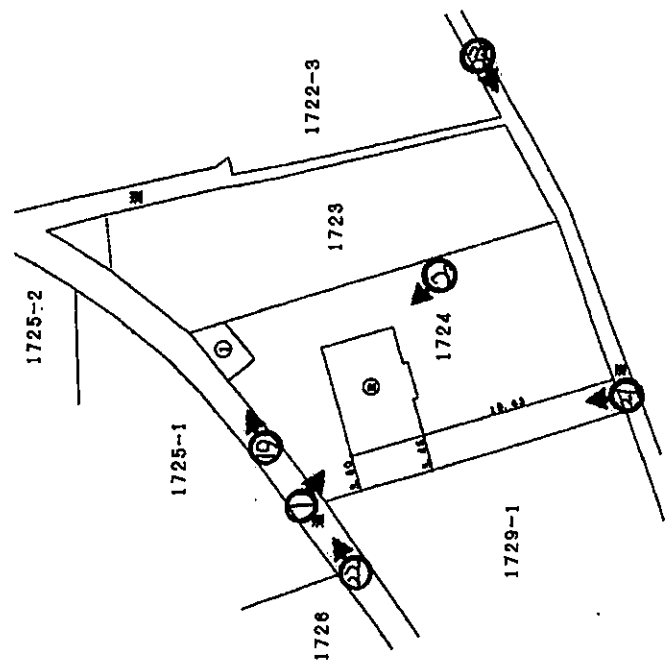
求積表
7.280 x 10.910 = 79.432800
1.830 x 4.080 = 7.466400
合計 86.899200
四捨五入 86.90

符1



求積表
(6.000 + 4.500) x 3.000 / 2 = 17.325000
四捨五入 17.33

A3判をA4判に縮小



○は写真撮影方向及び番号を示す。

作製者 土地家屋調査士

1/250

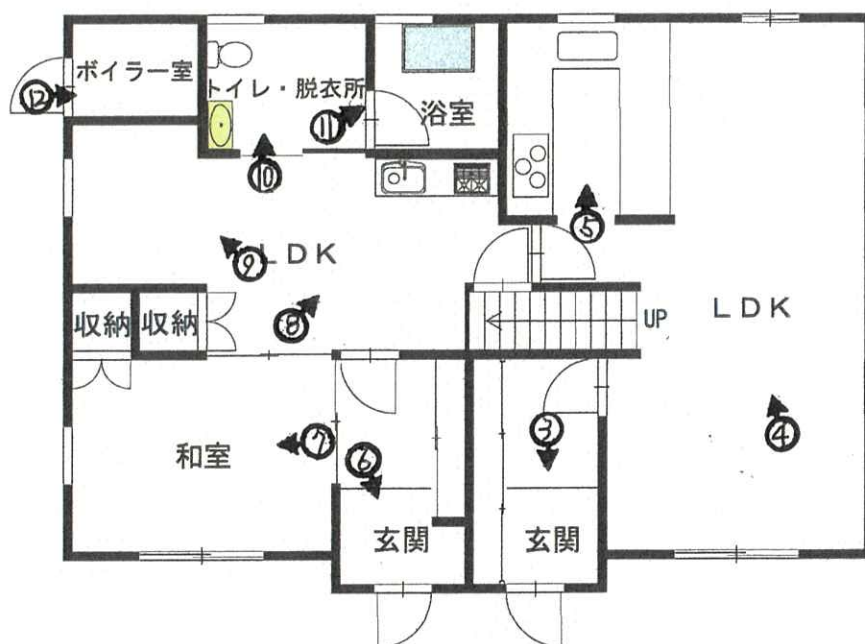
申請人

縮尺 1/500

H 16. 1. 23



主である建物



1 階



2 階

附属建物符号1



①は写真撮影方向及び番号を示す。

(7 枚目)

1



受命物件の状況

2



物件2建物

物件1土地

3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



ボイラー室の状況

13

作動不良のブラインド

14



15



16



17



18



19



附属建物の状況

20



21



受命物件の状況

物件2建物

段差

物件1土地

22



接面道路（北西側）の状況

市道

23



接面道路（南側）の状況



令和 6 年 (ケ) 第 109 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 20 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 裕康

印

第1 評価額

一括価格	
金5,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,690,000円
物件2(建物)	金3,860,000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	西条市三芳 1724番 宅地 669.87㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市三芳1724番地 1724番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 81.15㎡ 2階 58.79㎡ 延 139.94㎡ 1 物置 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 17.32㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	○特に無し		

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)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予三芳」駅の南西方・道路距離約900m (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は西条市役所西部支所の北西方約4km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、三芳地区において周囲に農地も見られるなか、戸建住宅の多い住宅地域内に存する。 当該地域の標準的街路は幅員約3.1mの舗装市道で、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性についてもやや劣るものと思料する。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 立地適正化計画:居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 形 状	669.87㎡ ほぼ台形(間口:約21m、最深奥行:約47m)
接面道路の状況	北西側幅員約3.1m舗装市道に等高接面(建築基準法42条2項道路) 南側幅員約1.4m舗装道路(改良区管理)に等高接面(建築基準法外道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地、庭及び駐車場等として利用されている。隣接地は戸建住宅用地である。	
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	○接面市道はいわゆる2項道路に該当するため、道路中心より2mの道路後退が必要となる。 ○目的土地において、建物の存する部分が造成されているため敷地内に段差がある。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。	

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) : 平成15年12月16日 新築 経 過 年 数 : 21年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : リシン吹き付け仕上げ 内 壁 : クロス、タイル等 天 井 : クロス、プリント合板等 床 : フローリング、畳、タイル等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : 灯油式床暖房システム
床面積(現況)	1階 81.15㎡ 2階 58.79㎡ 延 139.94㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	当該建物は2世帯住宅となっており、調査時点現在において所有者とその家族が利用している。
特 記 事 項	○所有者によると西側の玄関扉の鍵、2階トイレ及び浴室の換気扇及び2階廊下のブラインドに不具合があるとのこと。 ○目的建物の室内において猫1匹が飼育されている。 ○目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○建築確認番号 : H15.6.6第67号 検査済証番号 : H15.12.16第206号

区 分	附属建物 符号1
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62年4月1日 新築 経過年数 : 37年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : コンクリートブロック、ボード等 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリートタタキ等 設 備 : - そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 約17.32㎡
現況用途等	現況用途 : 物置
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	当該附属建物は、従前は車庫として利用されていたが、現在は物置となっている。
特 記 事 項	○当該附属建物は築年数が古く、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断した。 ○当該附属建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 ○建築確認番号 : なし 検査済証番号 : なし

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	16,900	0.58	669.87	0.95	6,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 西条-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 16,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 特段の補正は不要と判断した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件及び環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 二方路、形状、規模、道路後退等を考慮した。

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、建物の価格を求めた。なお、附属建物については経済的残存耐用年数を満了しているものと認め、下記の備忘価格を考慮した。

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	165,000	139.94	0.13	3,000,000
附1	-	17.32	-	10,000
計				3,010,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数21年、 経済的残存年数4年、 残価率0%

観察減価法による補正を▲20%と査定した。

・ 現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (4\text{年} / (21\text{年} + 4\text{年}))\} \times (1 - 20\%)$
 $= 0.13$

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	6,240,000	0.55	法定地上権	3,430,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	6,240,000	-3,430,000		1.00	0.6	1,690,000
2	3,010,000	+3,430,000	1.00	1.00	0.6	3,860,000
一括価格(合計)						5,550,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

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 (地価公示) 西条-14

所 在 : 西条市三芳2347番1
価 格 : 18,800円/㎡
位 置 : 伊予三芳駅まで900m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (60%、200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い大明神川に近い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	6,705,398円	評価額
	21,949円	税額
物件2	5,495,315円	評価額
	76,932円	税額

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

位置略図

近隣図

法14条地図

建物図面

以 上



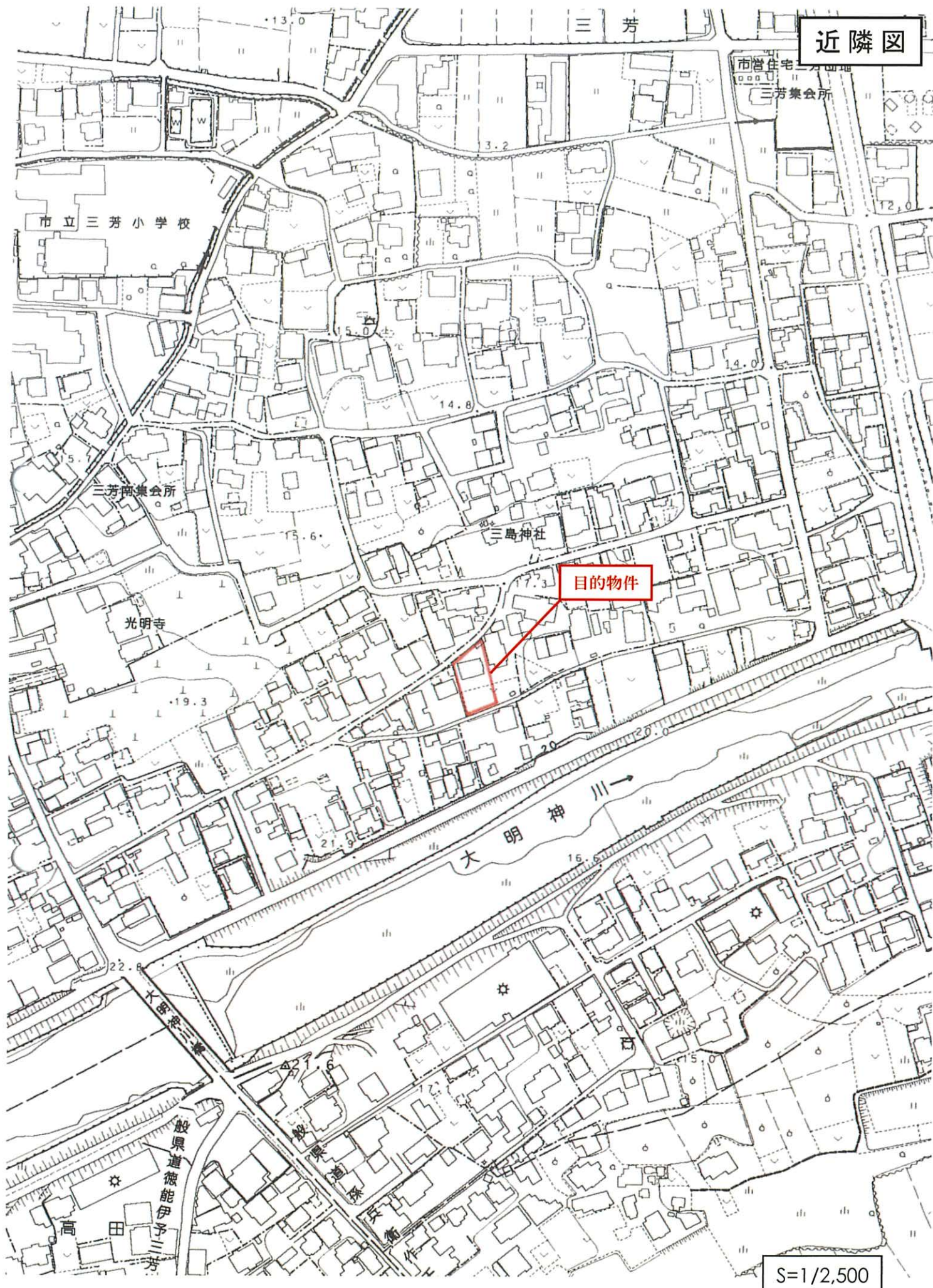
位置略図

目的物件

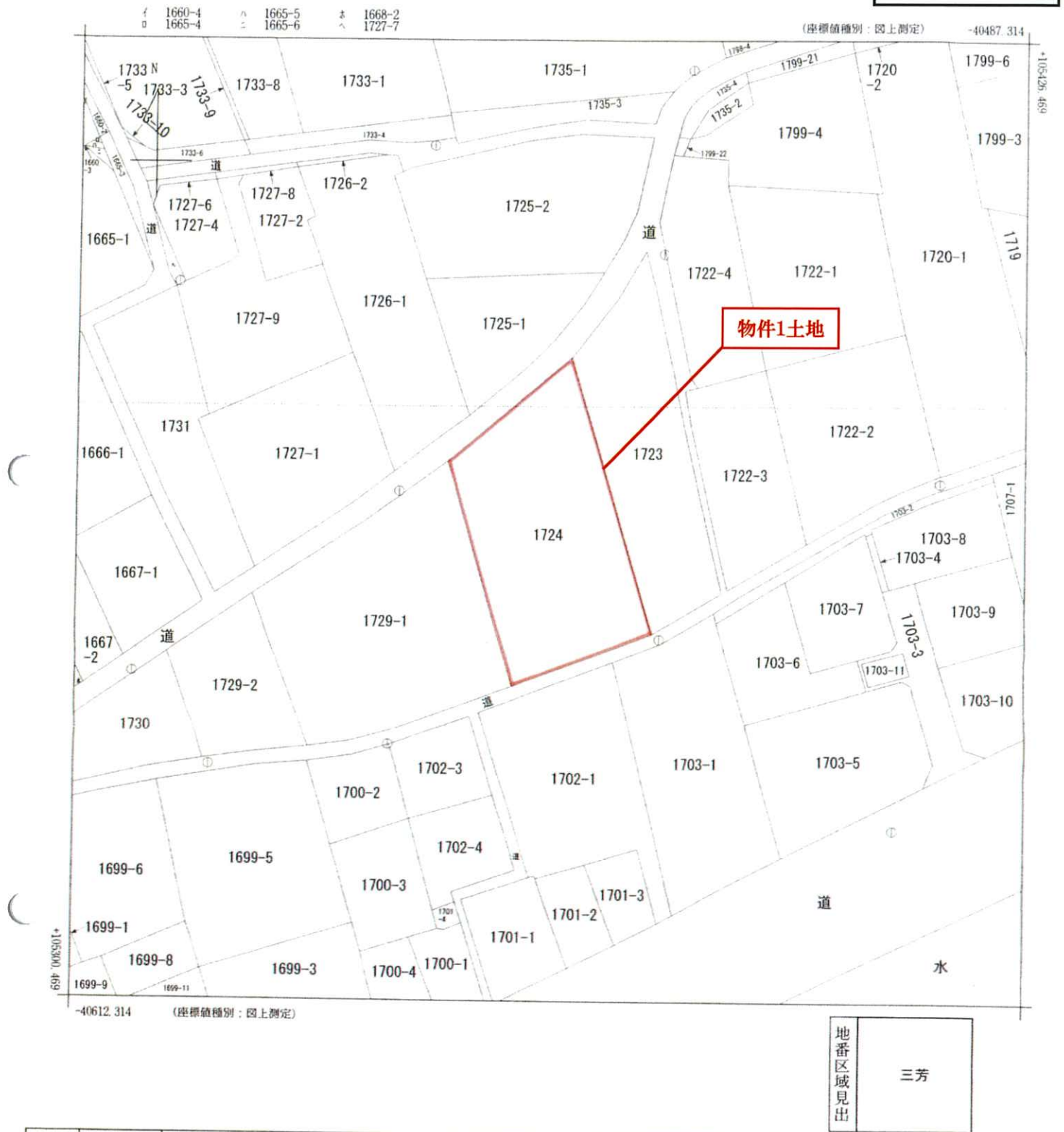
公示地

S=1/10,000

近隣図



法14条地図



請求部分	所在	西条市三芳				地番	1724番			
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51年2月				備付年月日(原図)			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7年1月30日

松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

※原図を70%に縮小

登記年月日：平成16年1月23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7年1月30日 松山地方方法務局西条支局

登記官

※原図を70%に縮小

462071

各階平面図

主たる建物

1階

10.920 x 7.280 =	79.497600
3.640 x 0.455 =	1.656200
合計	81.153800
成面積	81.15㎡

2階

10.920 x 4.550 =	49.566000
1.820 x 0.455 =	0.828100
合計	50.394100
成面積	50.39㎡

付1

(6.000 + 4.500) x 3.200 / 2 =	17.325000
成面積	17.32㎡

物件2建物

建物図面

各階平面図

家屋番号 1724番

西条市三芳 1724番地

建物の所在

1/250

申請人

土地家屋調査士

1/500

縮尺

16. 1. 23