

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 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,790,000 3,032,000	一括	758,000	58,096	0
1	1,430,000				
2	2,360,000				
					</

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|----------------|
| 1 | 所 在 | 西条市大町字加茂新地 | |
| | 地 番 | 1 1 7 5 番 1 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 7. 0 8平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 西条市大町字加茂新地 1 1 7 5 番地 1 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 5 番 1 0 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 1. 5 4平方メートル |
| | | 2階 | 5 7. 1 3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 山 崎 義 人

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】

物件2の所有者 B が占有している。

物件1土地についての同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 西条市大町字加茂新地
地 番 1175番10
地 目 宅地
地 積 117.08平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西条市大町字加茂新地 1175番地10
家屋 番号 1175番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.54平方メートル
2階 57.13平方メートル

所有者 **B**

令和 6 年（ケ）第 101 号
令和 6 年 12 月 11 日受理
令和 6 年 12 月 24 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 西条市大町字加茂新地
地 番 1175 番 10
地 目 宅地
地 積 117.08 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 西条市大町字加茂新地 1175 番地 10
家屋 番号 1175 番 10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 61.54 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル

所有者 **B**

-

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成15年6月6日	
最初の契約等	契約日	平成15年6月6日
	期間	平成15年6月6日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 占有開始時期、契約日、期間開始日は、物件2建物の新築時とした。	

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

その他の事項

- 1 物件1土地は、物件2建物新築時である平成15年6月当時は市街化調整区域（現在は非線引き区域）内に属した土地で、物件2建物は、都市計画法43条の許可を受けて建てられた建物で、平成15年に建築確認及び完了検査を受けた記録が残っている。
- 2 物件2建物を新築する際に南東側西条市管理道路（建築基準法42条2項）の法面部分を物件1土地と平らにする道路工事施工承認を受け、工事が施工されている。物件1土地と西条市管理道路と接する部分の幅は2mである。物件1土地と上記の工事施工部分は、現況は一体となっていて、一見して両者の境界は明確な状態ではないが、地図に準ずる図面等により境界は概ね明確である。
- 3 物件1土地の南西側は、愛媛県管理の堤であるが、この堤の一部が現況通路となっている。この通路は建築基準法42条2項道路であるとのことであった。
- 4 物件2建物は、建物所有者が家族と共に暮らしている。物件2建物は、建物所有者によれば、1階の壁クロスに汚れがあるほかは、特に不具合はないとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
☒ B (物件2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なく、明確です。 2 ☒ A 所有の物件1土地上に私が物件2建物を所有して、物件1土地を使用していますが、地代等を支払ったことはなく使用貸借です。 3 物件2建物は、平成15年6月新築ですが、未登記の増築はありません。 4 物件2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2建物は、1階部分の内壁に汚れがあるほかは、特に不具合はありません。2階部分は、最近はほとんど使用していません。 6 物件2建物の水道は、地下水を汲み上げて使用しています。 7 下水は、公共下水に接続して放流しています。 8 物件2建物は事故物件ではありません。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月11日 (水) 11:30 - 12:00	当庁等	申請書等作成
令和6年12月12日 (木) 10:30 - 11:30	西条市役所	建物間取図等資料収集
令和6年12月12日 (木) 11:40 - 12:10	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和6年12月12日 (木) 12:30 - 13:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者 B から電話で聴取
令和6年12月19日 (木) 14:50 - 15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人同行)、所有者 B 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
(6 枚目)

登記年月日：平成15年8月5日

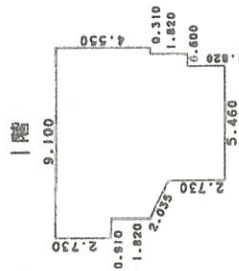
405573

平成15年8月5日 登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1175番10

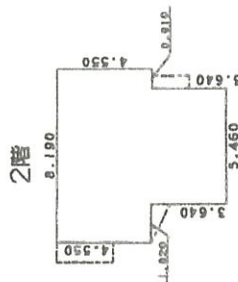
建物の所在 西条市大町字加茂新地1175番地10



求積表

$(5.460 + 4.550) \times 1.820 \times 1/2 = 9.109100$
 $5.460 \times 8.190 = 44.717400$
 $0.600 \times 6.370 = 3.822000$
 $0.310 \times 4.550 = 1.410500$

合計 61.543300
床面積 61.54 ㎡



求積表

$8.190 \times 4.550 = 37.264500$
 $5.460 \times 3.640 = 19.874400$

合計 57.138900
床面積 57.13 ㎡

2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H15.8.5

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6年12月12日 松山地方法院西条支局

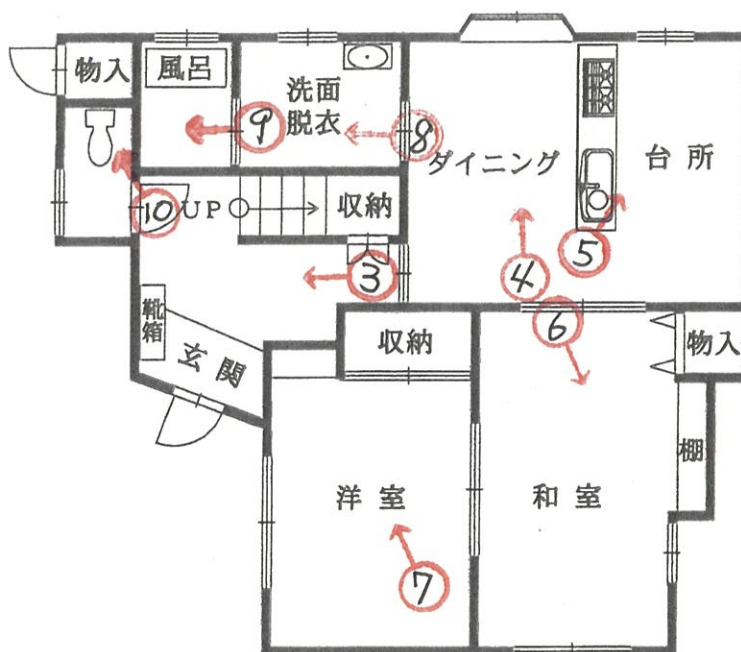
登記官

建物間取図

(概略図)

令和6年(ㄱ) 第101号 物件2建物 間取図

縮尺≒1:100



1 階



2 階

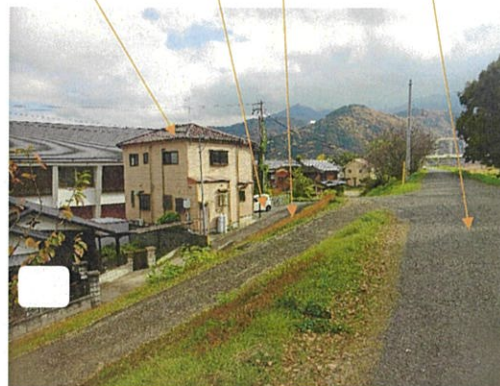
写真撮影位置・方向・番号○→

(8 枚目)

① 物件2 物件1
南西側堤 南東側の市管理道路



② 物件2 物件1 堤 市道



③ 物件2内部 1階



④



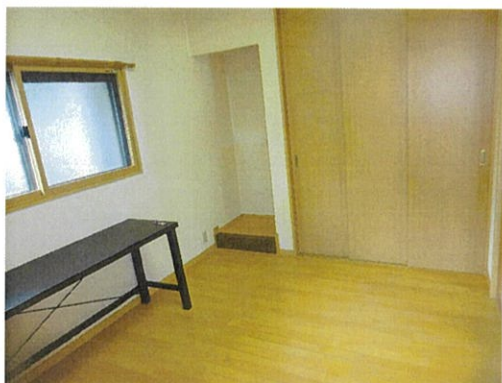
⑤



⑥



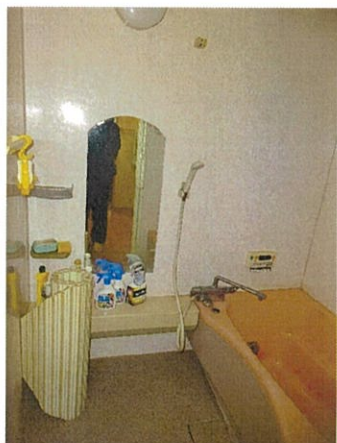
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 2階



⑫



⑬ 2階



⑭



写し

令和6年（ケ） 第101号
令和6年12月19日現地調査
令和6年12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

高 橋 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,430,000 円
物件2（建物）	金 2,360,000 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合計価格である。
- 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 地番 地目 地積	西条市大町字加茂新地 1175番10 宅地 117.08㎡	ほぼ同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	西条市大町字加茂新地 1175番地10 1175番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階:61.54㎡ 2階:57.13㎡	ほぼ同左
番号	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1土地】

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「伊予西条駅」 南西方 道路距離約2.0km 最寄りバス停「常心バス停」 南西方 約500m（徒歩約7分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、加茂川沿いに戸建て一般住宅等が見られる市立西条南中学校に近い住宅地域である。	
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 地 域 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% 指定なし 特定用途制限地域：田園居住地区
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	117.08㎡ 不整形（南西側間口約18m、奥行約2～12m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○南東側幅員約2.5～3m舗装市管理道に概ね等高に接面 ※上記道路は建築基準法第42条2項道路に該当 ○南西側幅員約2～3m舗装道路に概ね等高に接面 ※上記道路は建築基準法第42条2項道路に該当	
土地の利用状況等	物件1土地については物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道：なし ※地下水利用 ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり（前面道路に下水道管あり） (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。	
特 記 事 項	○危険、嫌悪施設：特になし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし ○土壌汚染について現況利用状況、登記履歴、昭和49年当時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。 ○南東側西条市管理道路の法面部分を本件土地と同じ高さまで造成する工事の施工承認を受け、工事が施工されている。（当該市管理道路に約2m等高に接面） ○南西側舗装道路については、愛媛県が管理する堤の一部が道路（建築基準法第42条2項道路）として利用されている。	

2 建物の概況及び利用状況【物件2建物】

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：平成15年6月6日 経過年数：約22年経過 経済的残存耐用年数：約8年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング張等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：敷目板張、ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積 (現況)	1階：61.54㎡ 2階：57.13㎡ 延床面積：118.67㎡
現況用途等	：居宅 ※間取りについては、「現況調査報告書」参照
品 等	：普通
保守管理の 状態	：普通
建物の利用 状況	「現況調査報告書」参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附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。 ○建築確認年月日：平成15年1月14日 第H14確認建築愛媛西条00230号 検査済み年月日：平成15年6月 6日 第H15確済建築愛媛西条00037号 ○1階のビニールクロス等内装については経年程度の劣化（損傷や汚れ） が見られるものの、2階部分は経年に比べ内装の劣化は比較的少ない状態 であった。

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以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 割合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,700	0.85	117.08	0.90	2,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西条（県）-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/157 \approx 29,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 増減価要因：角地、形状等

∴個性率：85.0%（▲15.0%）

ウ 地 積： 登記地積を採用

エ 建付減価： 現況建物の状況、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、上記の通り補正した。

(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	147,000	118.67	0.21	3,660,000

ウ 現価率（定額法を採用）

○ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約22年、経済的残存耐用年数約8年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況：普通）による補正▲20%と査定した。

○ 現価率 = { 残価0% + (8年 / (8年 + 22年)) × (1 - 観察減価0.20) }

≒ 0.21

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	2,660,000	0.10	使用借権	270,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、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	2,660,000	-270,000		1.00	0.6	1,430,000
2	3,660,000	+270,000	—	1.00	0.6	2,360,000
一括価格 (合計)						3,790,000

ウ 占有減価修正： 特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 特に必要なしと判断した。

オ 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 西条（県）－5

所	在	西条市大町字善恵川980番37
価	格	47,200円/㎡
位	置	JR予讃線「伊予西条駅」から道路距離約1.4km
価	時	令和6年7月1日
地	点	176㎡
供	積	下水
接	設	西側6.3m道路に接面
用	路	非線引都市計画区域 準住居地域
途	等	(建ぺい率60%、容積率200%)
指		
定		
等		
地	域	の
概	要	中規模の一般住宅が多い環境良好な区画整然とした住宅地域

②固定資産税評価額（令和6年度）

物件1土地 2,053,349円

物件2建物 3,807,525円

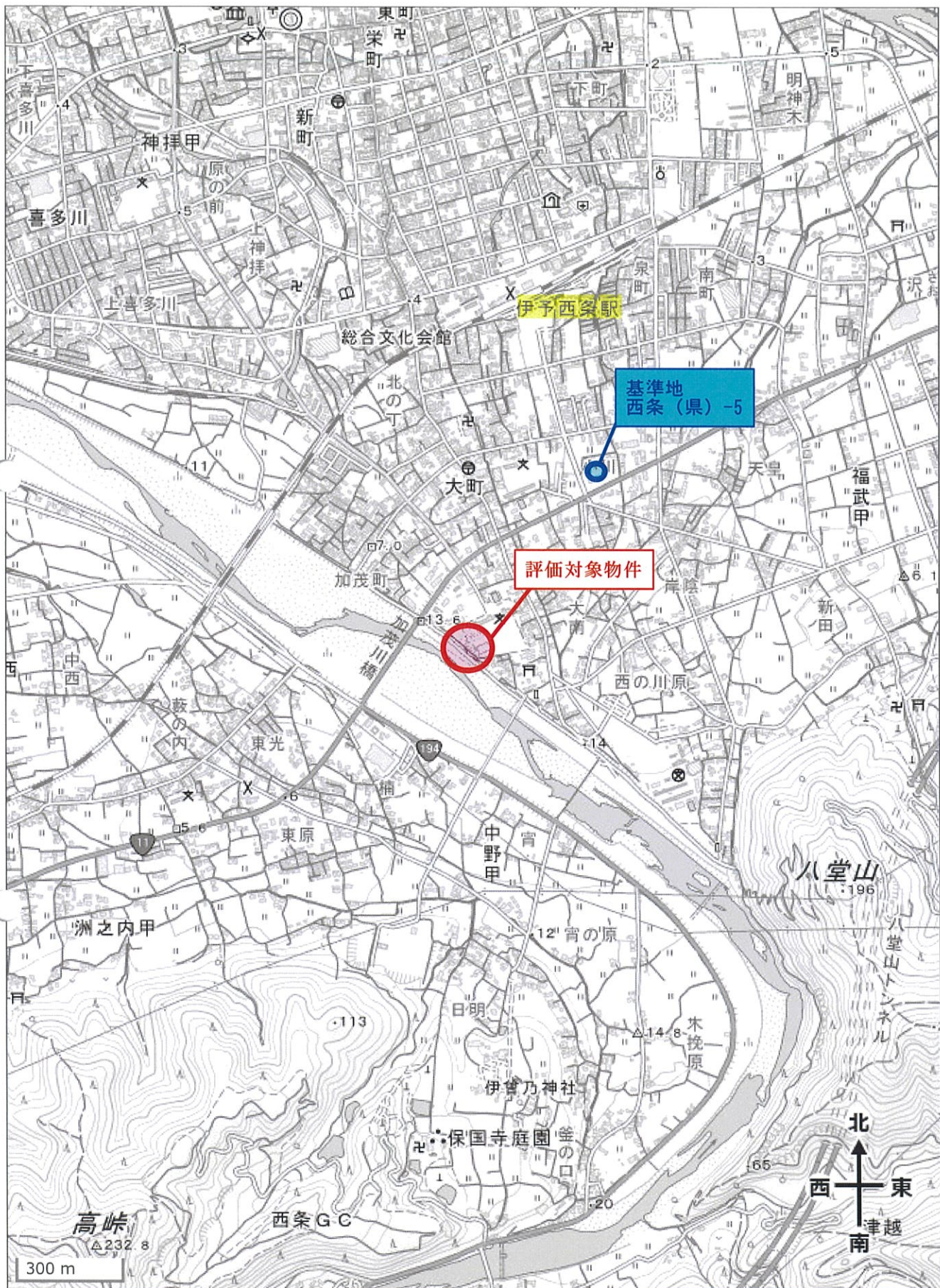
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

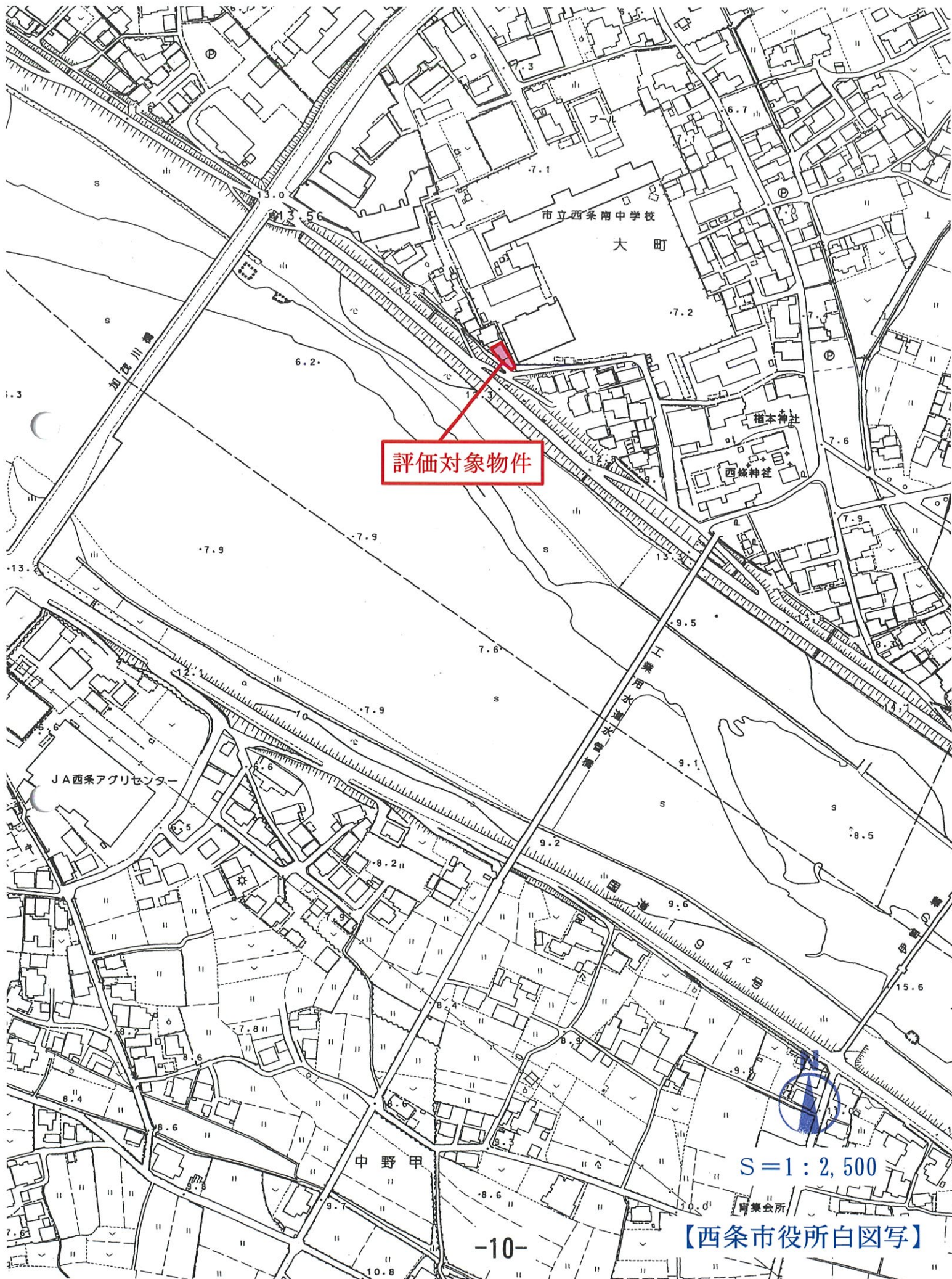
第7 附属資料

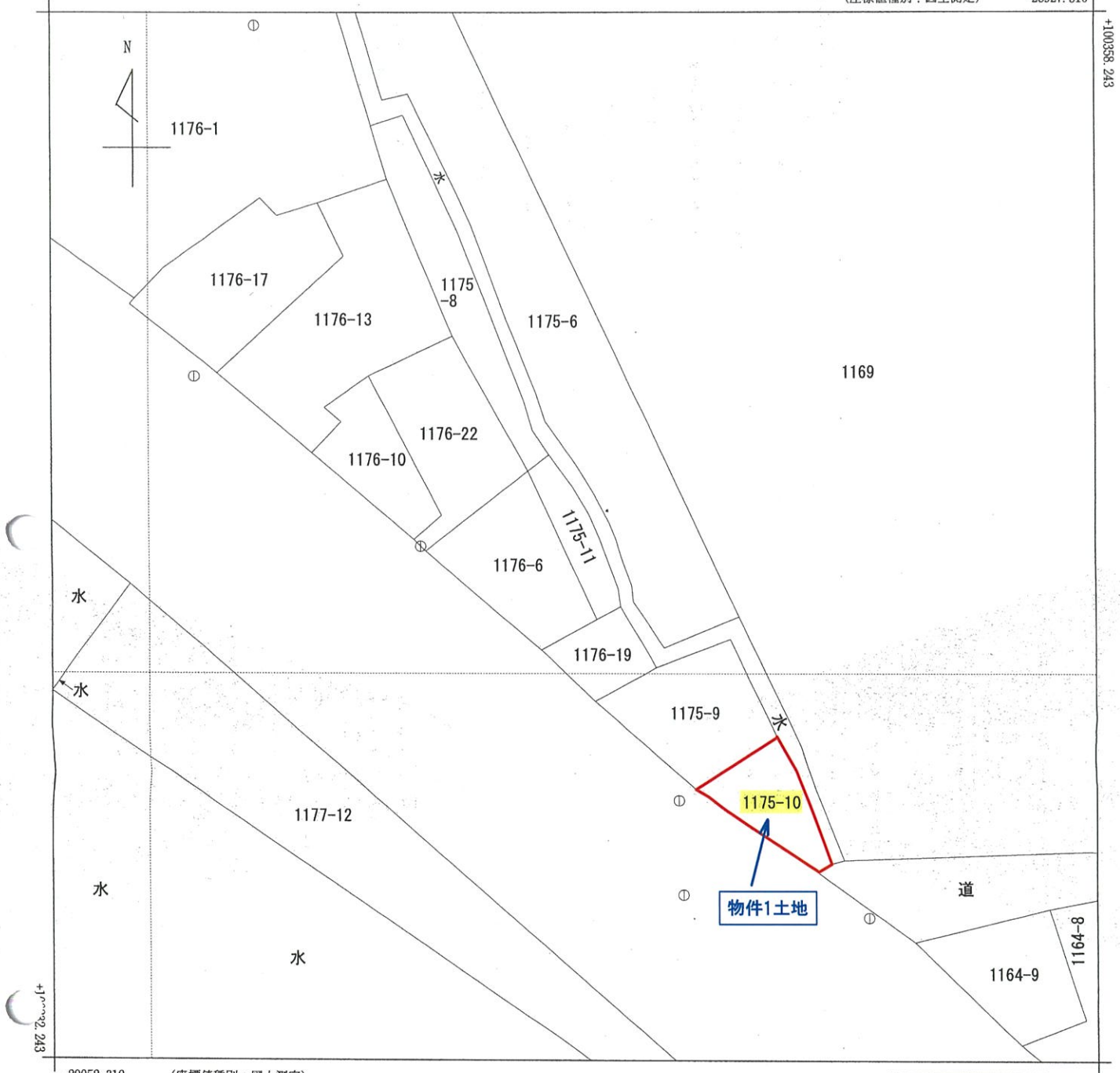
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（地図に準ずる図面 縮尺 1/500）
- 4 建物図面・各階平面図写し

以上

位置図(1)







-29052.310

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し	大町
---------	----

※A3判をA4判に縮小

請求部	所在	西条市大町字加茂新地				地番	1175番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年11月			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6年12月12日

松山地方方法務局西条支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

-11-

公用

登記年月日：平成15年8月5日

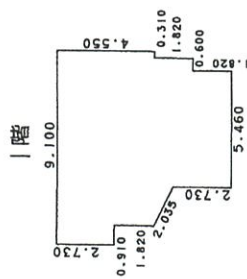
405573

平成15年8月5日 登記各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1175番10

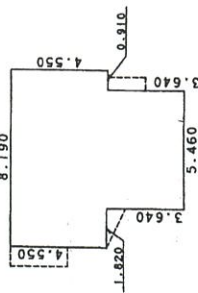
建物の所在 西条市大町字加茂新地1175番地10



求積表

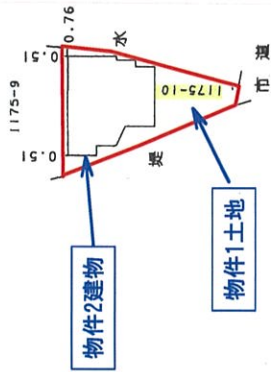
0.910×2.730	$= 2.484300$
$(5.460 + 4.550) \times 1.820 \times 1/2$	$= 9.109100$
5.460×8.190	$= 44.717400$
0.600×6.370	$= 3.822000$
0.310×4.550	$= 1.410500$
合計	61.543300
床面積	61.54 m ²

2階



求積表

8.190×4.550	$= 37.264500$
5.460×3.640	$= 19.874400$
合計	57.138900
床面積	57.13 m ²



作製者

30日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H/5.8.5

(西条市工務局建築課工務用紙)

建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小

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6年12月12日 松山地方事務局西条支局 登記官