

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 場 所 令和 7年 5月22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 7年 6月12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 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	7,140,000 5,712,000	一括	1,428,000	62,098	0
1	2,540,000				
2	4,600,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市高岡町
地 番 30 番 2
地 目 宅地
地 積 125.86 平方メートル
- 2 所 在 松山市高岡町 30 番地 2
家屋 番号 30 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.41 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 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】

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 松山市高岡町
地 番 30 番 2
地 目 宅地
地 積 125.86 平方メートル
- 2 所 在 松山市高岡町 30 番地 2
家屋 番号 30 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.41 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 106 号
令和 7 年 1 月 22 日受理
令和 7 年 2 月 5 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 松山市高岡町
地 番 30番2
地 目 宅地
地 積 125.86平方メートル
- 2 所 在 松山市高岡町 30番地2
家屋 番号 30番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.41平方メートル
2階 43.47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(空き家)として占有している ☐ 「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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されているほか、現地に境界錐等が設置されているため、境界は明確である。
- 2 物件1土地の南側にある地番30番4の土地、地番3番1の土地は、登記地目、現況共に公衆用道路（建築基準法42条1項2号、所有者松山市）である。
- 3 物件2建物は、平成16年に建築確認を受け、平成17年に完了検査を受けた建物である。
- 4 物件2建物は、令和6年10月くらいから、空き家の状態で所有者が管理している。物件1土地内及び物件2建物内に動産が残置されている。
- 5 物件2建物のLDKのドアのガラスにひびがあるほか、階段の壁部分に損傷がある。
- 6 物件2建物は、公共水道を引き込み、下水は公共下水に接続して処理している。

(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 物件2建物に未登記の増築はありません。 3 物件2建物の不具合は特にありません。 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したが、令和6年10月くらいから空き家の状態です。私が鍵を保管して管理しています。 5 物件1土地上に置いているタイヤ、動産物置はいずれも不要物です。物件2建物内には、動産を残していないと思いますが、残っているものは不要物です。 6 物件2建物は、市の公共水道を引き込んでいます。下水は公共下水に接続して処理しています。 7 物件2建物のガスはプロパンです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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22日 (水) 11:00 - 11:30	当庁等	申請書等作成
令和7年1月22日 (水) 13:40 - 14:20	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写建
令和7年1月22日 (水) 14:40 - 15:10	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年1月22日 (水) 15:25 - 15:40	当庁等	所有者から電話で聴取
令和7年1月23日 (木) 15:00 - 16:00	松山市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、水道、下水道について調査
令和7年2月3日(月) 10:00 - 10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、解錠技術者同行

(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7年2月3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)

-71586.078



-71711.078

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出	高岡町
--------	-----

請 部 分	所 在	松山市高岡町					地 番	30番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成24年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成24年3月		補 事 記 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22日

松山地方法務局

請求番号：10-10

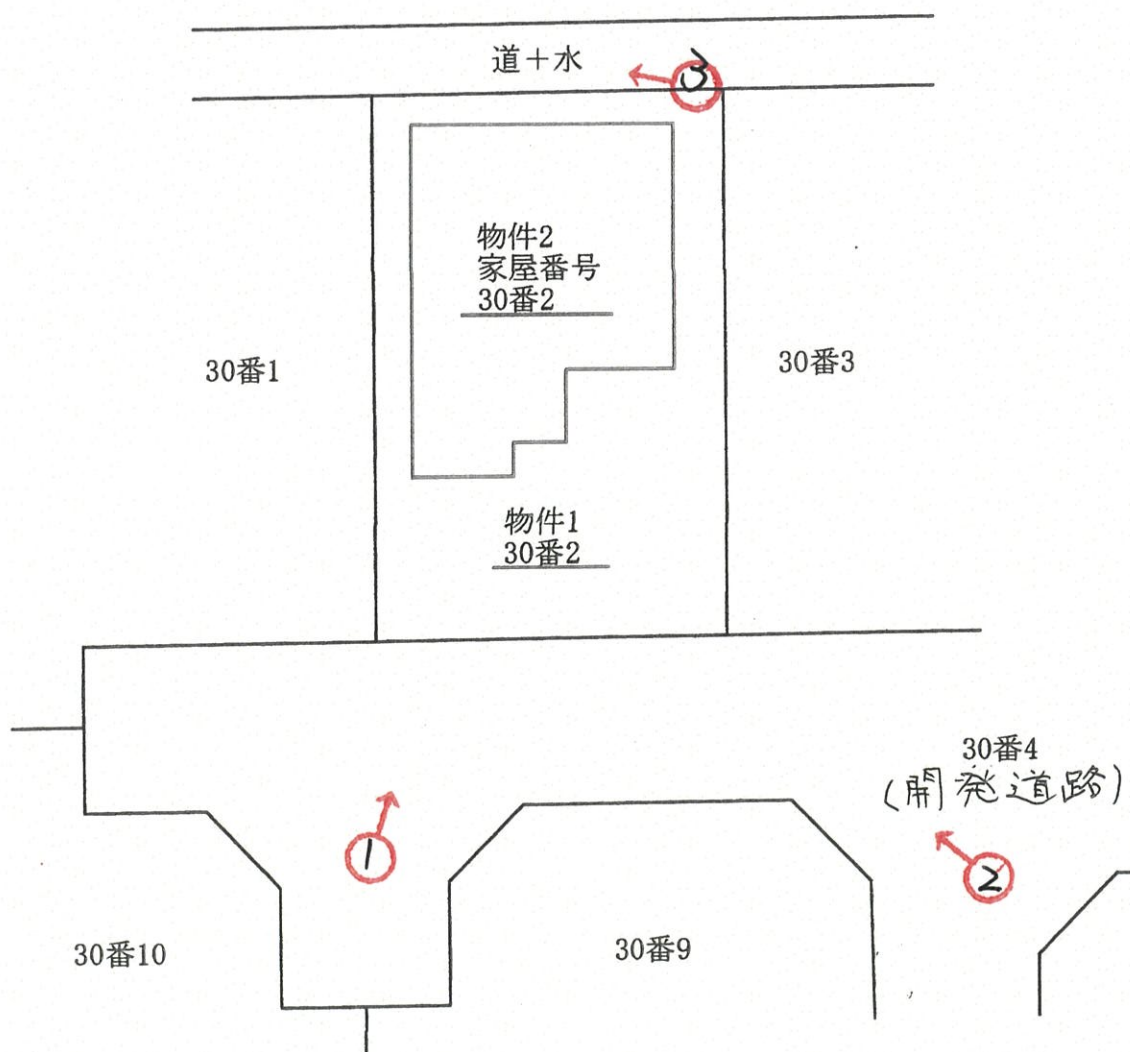
登記官

(1/1)



(6 枚目)

公用



写真撮影位置・方向・番号○→

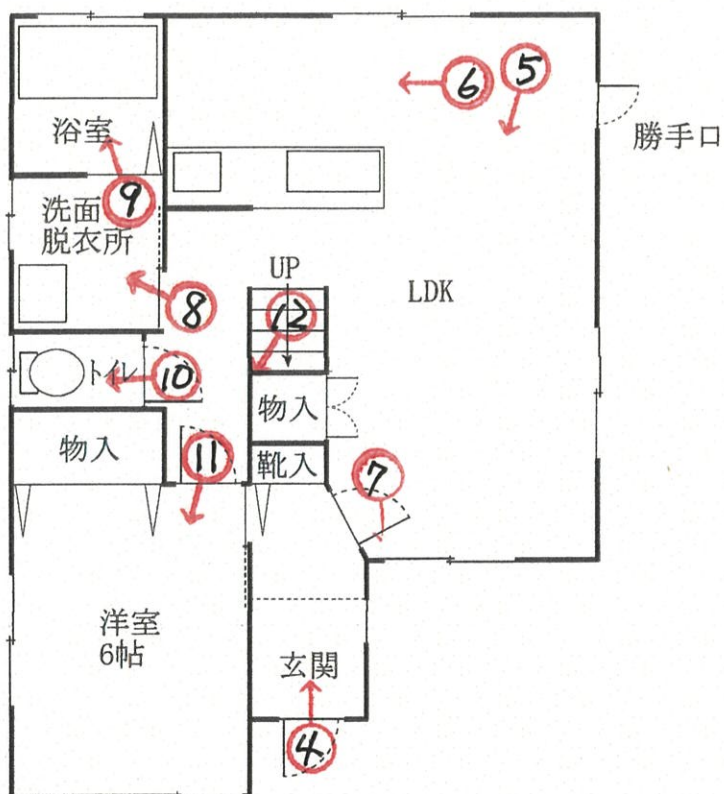
*この図は公図、地積測量図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

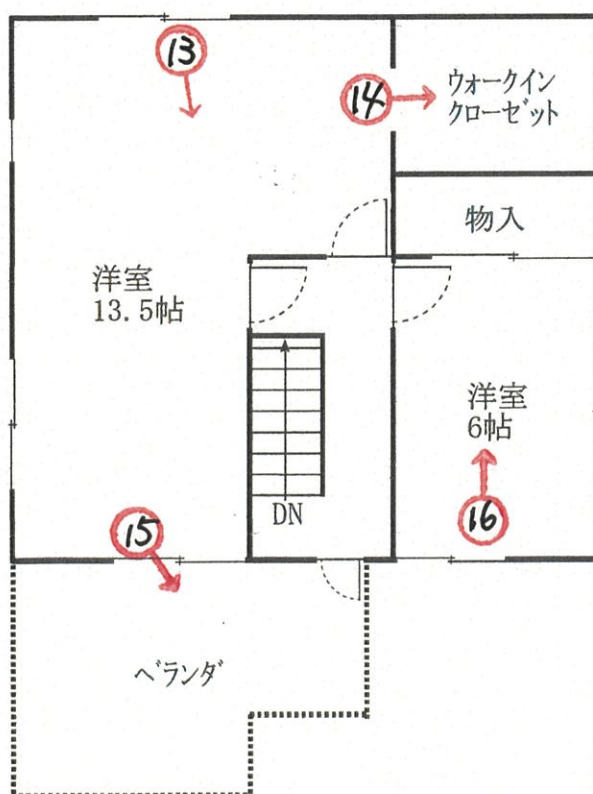
(2枚目)



物件2
家屋番号
30番2
居宅



1階



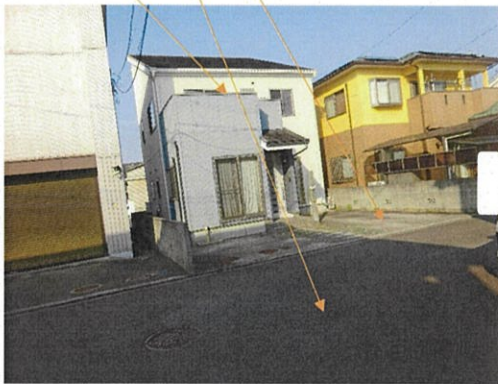
2階

写真撮影位置・方向・番号○→
(概略図)

建 物 間 取 図

(8 枚目)

① 物件 2 物件 1
地番 3 0 番 4 の土地



② 物件 2 物件 1
地番 3 0 番 4 の土地



③ 物件 1 水路 道



④ 物件 2 内部 1 階



⑤



⑥



⑦ ドアガラスひび割れ



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



階段壁損傷

⑬ 2階



⑭



⑮ ベランダ



⑯



令和6年（ケ） 第 106 号

令和7年2月3日 現地調査

令和7年2月4日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 本 孝 明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7,140,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	2,540,000	円
物件2(建物)	金	4,600,000	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建物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 番 地 目 地 積	松山市高岡町 30番2 宅地 125.86㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市高岡町30番地2 30番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.41㎡ 2階 43.47㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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）

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道郡中線「余戸」駅の北西方・道路距離 約 1,800m 伊予鉄バス「富久口」バス停の南西方・道路距離 約 540m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から西方、「高岡町」地区に位置し、県道背後に中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 地域の標準的街路は幅員約4mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 特別用途地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	125.86㎡ ほぼ長方形地 間口 約9m 奥行 約14m —
接面道路の状況	南側 幅員 約4m 舗装 市道（生石232号線） ・上記市道は建築基準法上の道路である。 ・上記市道とほぼ等高に接面している。 ・上記市道は開発道路(H16-12)である。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道： あり 都市ガス： なし (LPガスを使用) 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壤汚染について、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壤汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

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）：平成17年6月9日 新築 経 過 年 数：約 20 年（新築時より） 経済的残存耐用年数：約 5 年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：板張り外 内 壁：クロス張り、板張り外 天 井：板張り外 床：板張り外 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：－						
床面積(現況)	<table> <tr> <td>1 階</td><td>53.41㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>43.47㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>96.88㎡</td></tr> </table>	1 階	53.41㎡	2 階	43.47㎡	合 計	96.88㎡
1 階	53.41㎡						
2 階	43.47㎡						
合 計	96.88㎡						
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						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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	・建築確認概要書 H16.11.19 No.2257 にて建築状況を確認した。 ・対象建物について、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。 ・LDKのドアのガラスにひびがあるほか、階段の壁クロスに損傷がある。						

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。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	76,600	1.03	125.86	0.95	9,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 松山-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,400\text{円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 103 & = & 76,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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： 交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差： 画地条件等を考慮した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	160,000	96.88	0.16	2,480,000

[物件2]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 20年、経済的残存耐用年数 5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%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (20\text{年} + 5\text{年})) \} \times (1 - 20\%) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	9,430,000	0.55	法定地上権	5,190,000

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

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	9,430,000	-5,190,000		1.00	0.60	2,540,000
2	2,480,000	+5,190,000	1.00	1.00	0.60	4,600,000
一括価格 (合計)						7,140,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 地価公示価格 松山-15
所 在 : 松山市富久町295番15
価 格 : 81,400円/㎡
位 置 : 余戸 1.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 147㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 南4m私道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い新興住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

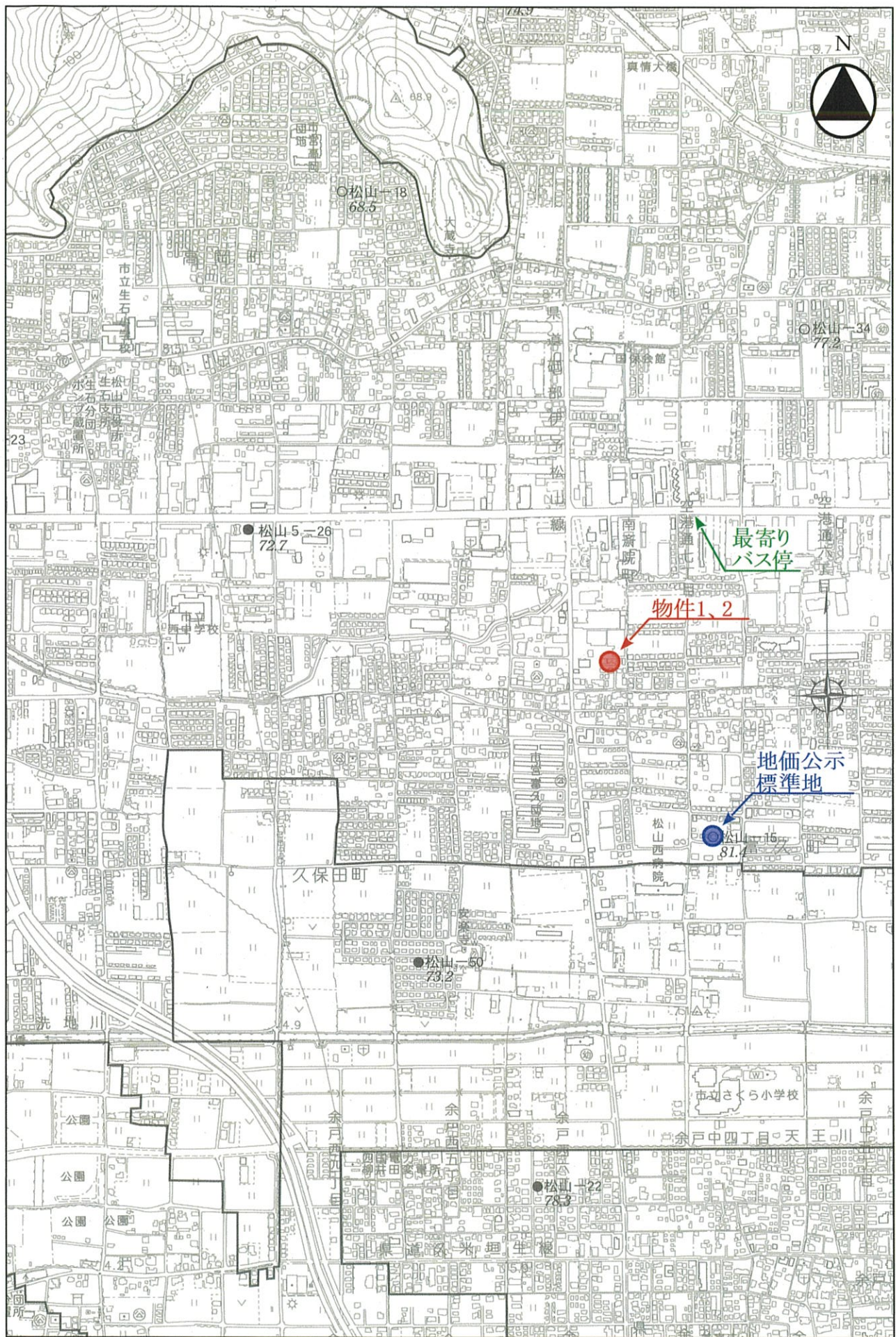
- 物 件 1 : 7,161,434円
物 件 2 : 3,242,031円

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

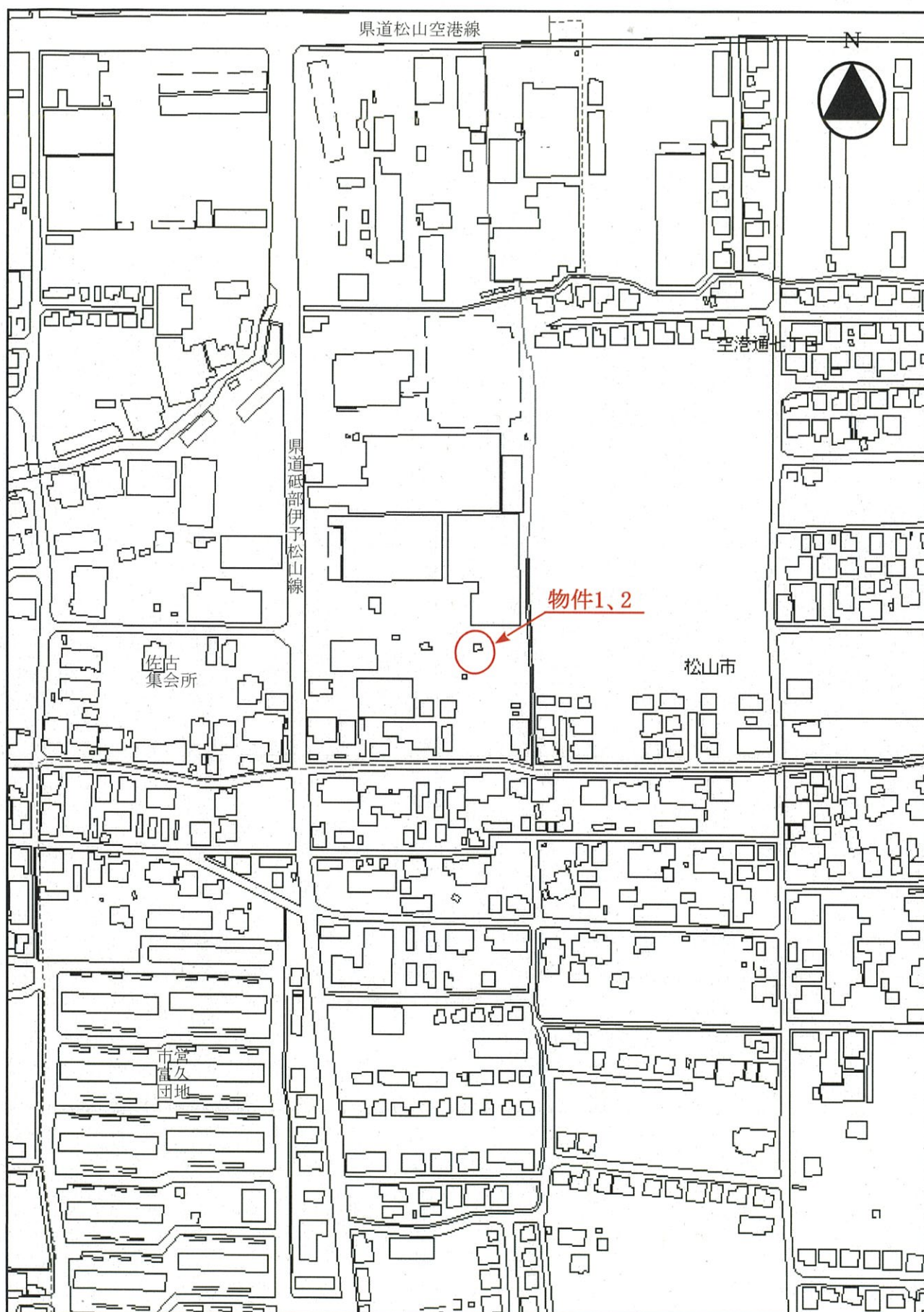
- 1 位置図
2 公図写し
3 地積測量図写し
4 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



位置図

令和6年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/10,000



位置図

国土交通省 国土地理院
基盤地図情報サイトより S≒1/2,500
<https://maps.gsi.go.jp>

(座標値種別：測量成果)

-71586.078



-71711.078

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所 在					松山市高岡町					地 番		30番2						
出力縮	1/500		精 度 分		甲一		座標系又は記号		Ⅳ		分類		地図(法第14条第1項)		種類		法務局作成地図		
作成年月日		平成24年2月						備付年月日(原図)		平成24年3月						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22日
松山地方務局

請求番号：10-10
(1/1)

登記官

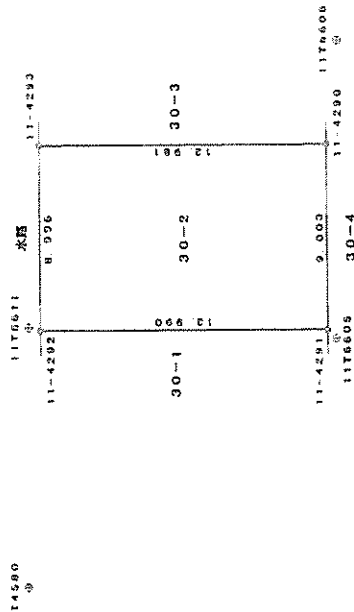
登記年月日：平成25年3月28日

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22日 松山地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 30-2

土地の所在 松山市高岡町



座標求積表

(座標系：世界測地系)

地番	30-2	種別	X	Y	距離
NO.					
11-4290		道路	91856.287	-71644.132	13.981
11-4290		道路	91842.305	-71644.030	0.003
11-4291		道路	91842.335	-71653.033	13.980
11-4292		道路	91856.225	-71653.127	6.995
		総面積		251.724053	
		面積		125.8620315	
		地積		125.86	㎡
		坪数		38.07	坪

点名	座標	X	Y	H
4級基準点		91856.840	-71655.636	7.166
117600		91841.834	-71653.459	7.542
117600		91841.786	-71638.908	7.474
117601		91856.798	-71652.971	6.860

測量年月日	平成23年11月25日
図例	IV系

作業者

（平成24年2月25日現在）

計測機関

松山地方方法務局

（法第14条地図作成作業）

縮尺

1/250

地積測量図写し
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年6月17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22日 松山地方方法務局

登記官

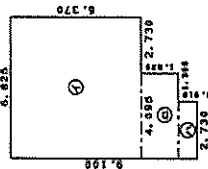
501530 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 30番2

建物の所在 松山市高岡町30番地2

1階



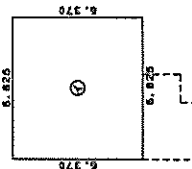
2階

2階

①	6.825	x	6.370	=	43.4763
②	4.895	x	1.820	=	7.4529
③	2.730	x	0.910	=	2.4843
計					53.4125

床面積 53.41 ㎡

2階

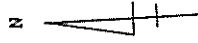
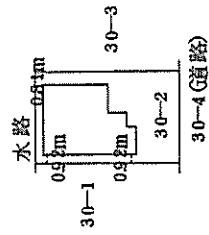


2階

2階

①	6.825	x	6.370	=	43.4763
---	-------	---	-------	---	---------

床面積 43.47 ㎡



作製者
土地
家屋

15日作製

縮尺 1/250

申請人

平成17年6月17日登記

縮尺

1/500

建物図面写し
A3判をA4判に縮小