

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 15 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 6 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 15 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 伊予市下吾川字菟丁地
地 番 6 7 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 7 9 平方メートル
- 2 所 在 伊予市下吾川字菟丁地 6 7 1 番地 4
家屋 番号 6 7 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 3 2 平方メートル
2 階 3 1 . 9 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 0 . 3 2 平方メートル
2 階 約 4 2 . 9 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 2 8 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 伊予市下吾川字壺丁地
地 番 6 7 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 0 . 7 9 平方メートル
- 2 所 在 伊予市下吾川字壺丁地 6 7 1 番地 4
家屋 番号 6 7 1 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 3 2 平方メートル
2 階 3 1 . 9 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 7 0 . 3 2 平方メートル
2 階 約 4 2 . 9 2 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 2 月 2 6 日受理
令和 7 年 3 月 1 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松 山 地 方 裁 判 所

執行官 住 田 克 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 | 伊予市下吾川字壱丁地 |
| | 地 番 | 6 7 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊予市下吾川字壱丁地 6 7 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 7 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 3 2 平方メートル
2 階 3 1 . 9 2 平方メートル |



(2枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件1の土地の南東側には、地番670番1の土地（地目：公衆用道路、地積：766平方メートル、所有者：伊予市）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の南西側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。この点、14条地図上、物件1の土地の西側には、道（里道）が隣接しているとされているところ、現況では、物件1の土地の西側には、同道と、当該道との隣接地（位置関係を踏まえると、地番679番13の土地と思われる。）とが、未舗装の状態で一体様の道となり、現在、住宅団地の進入路として造成中であることが認められる。なお、現況では、物件1の土地の西側境界付近には、人の通用口を備えた囲障が構築されている。
2. 物件1の土地の南側付近はコンクリート舗装され、同部分は、駐車場として利用されている。なお、物件1の土地と、同土地の南側隣接地（地番671番5）との境界付近には、電柱が存する。
3. 物件2の建物の2階西側付近には、未登記の増築部分（概測約11平方メートル）が存する。
4. 物件1の土地の北西付近には、物件2の建物に供する電気給湯器が設置されている。この点、目視した限りでは、当該給湯器には、これがリース等に係る物件であることを示す徴表は、特段認められないところ、本件所有者によれば、詳細は分からないが、当該給湯器は、同人の買取り物件ではなく、電力会社の関連会社のレンタル品だったような記憶があるとのことである。以上を踏まえると、将来的に、当該給湯器は、権原のある者により、引き上げられる可能性もある。
5. 物件2の建物につき、1階南東側の和室の床の間や、2階北側の洋室には、床板の撓みや軋みが生じている箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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. 私は、平成22年に、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を購入しました。現在、私は、物件2の建物に居住しています。 2. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 3. 物件2の建物の2階西側にある居室は、本件土地建物の購入時から、既にスペースとして築造されていました。したがって、当該居室が、いつごろ築造されたのかは、私の入居以前のことなので分かりません。なお、当該居室については、元々、納戸の仕様であったところ、同所を利用するために、私が、現在のような形に模様替えを行いました。 4. 物件2の建物の修繕箇所としては、5年前に、1階の玄関ホールの床板の張替えのほか、トイレにつき便器の交換や壁紙の張替え等を行いました。 5. 物件2の建物につき、特段の不具合箇所はありませんが、2階南側の居室につき、床板の軋みがあります。 6. 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅です。また、上水や雑排水は、公共上下水道を利用しています。 7. 物件2の建物に供する電気給湯器は、私の買取り物件ではなく、詳細は覚えていませんが、確か、電力会社の関連会社のレンタル品だったような気がします。なお、このほかに、リース等に係る物件はありません。 8. 本件土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。 (3月5日 電話により聴取)

(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7年2月27日(木) 9:30~10:00	松山地方法務局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年2月27日(木) 15:00~15:30	伊予市役所	建物間取図等資料収集
令和7年2月27日(木) 15:40~16:10	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年3月5日(水) 11:50~12:08	携帯電話	関係人から聴取(電話)
令和7年3月10日(月) 9:30~10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)

(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して臨場した。

☒ 令和 7年 3月10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)



請求部	所在	伊予市下吾川字壱丁地				地番	671番4			
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	平成10年2月			備付年月日(原図)	平成11年10月20日			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。

A3版をA4に縮小

令和7年2月27日
松山地方税務局
請求番号：10-1
(1/1)
登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和55年1月16日

307496

家屋番号	671-4
建物の所在	伊予市下吾川字宅地671番地4

建物階平面図

製作年月日	昭和五五年宅月宅式日
製作者	
申請人	



求積

二階	$6.685 \times 4.775 = 31.920875 \text{ m}^2$
一階	$8.595 \times 7.640 = 65.6658$
	$3.820 \times 1.220 = 4.6604$
	70.3262 m^2

(52.8.200附)

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙) No. 185

S55.1.16

縮尺	1/M 250	1/M 250
----	---------	---------

A3版をA4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7年2月27日 松山地方裁判所

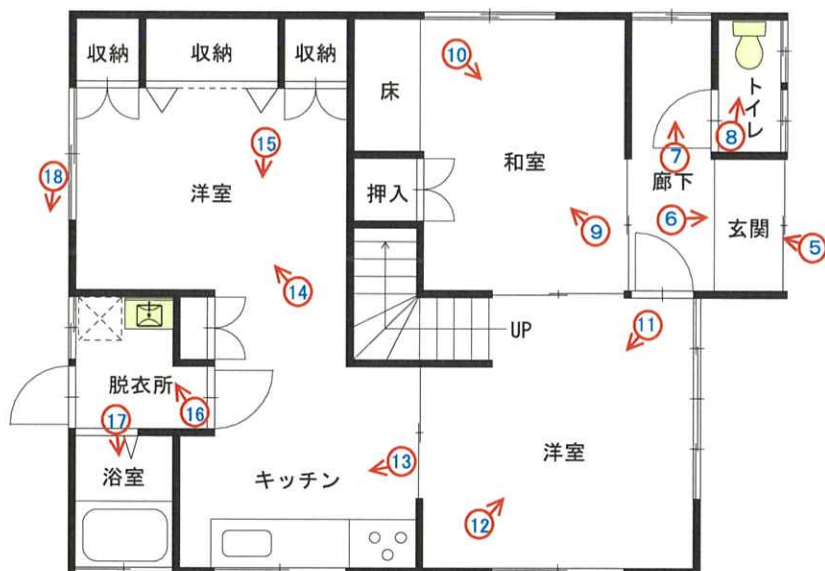
登記官

令和7年(ケ)第8号
伊予市下吾川
土地建物位置関係図
(物件1, 2・概略図)

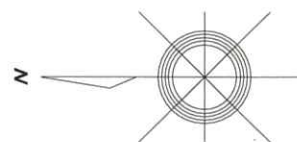


←○ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第8号
伊予市下吾川
建物間取図
(物件2・概略図)



1階



2階

※斜線部は未登記増築部分（概測数量：約11m²）を示す。

←○写真撮影位置・方向

(9 枚目)





13



14



15



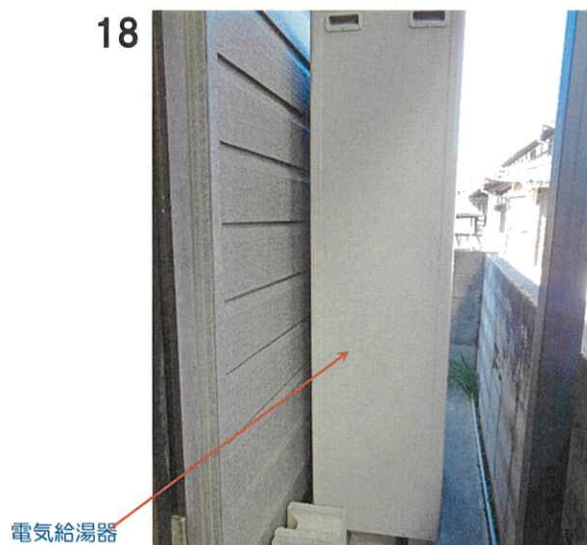
16



17



18



19



20



21



22



23



24





令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 3 月 10 日現地調査
令和 7 年 3 月 13 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿部 弘浩

第1 評価額

一括価格	
金 3,760,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,280,000 円
物件2(建物)	金 2,480,000 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 地番 地目 地積	伊予市下吾川字壺丁地 671番4 宅地 120.79㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊予市下吾川字壺丁地 671番地4 671番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.32㎡ 2階 31.92㎡ 延べ 102.24㎡	2階西側に未登記増築部分（概測数量：約11㎡）が存する。
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	JR予讃線「鳥ノ木」駅の南西方・道路距離約530m 最寄バス停「鳥ノ木団地前」の南東方・道路距離約930m（徒歩約12分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	伊予市役所の北東方約630m（直線距離）、伊予市北部の下吾川地区のうち、国道56号東側背後に一般住宅等が多く見られる住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	120.79㎡ ほぼ長方形（間口約3.8m、奥行約9.0m） ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南東側幅員約4.0m舗装市道に接面 西側幅員約1.0m舗装里道に接面（特記事項欄参照） ※上記道路のうち、南東側市道は建築基準法上の道路に該当するが、西側里道については同法上の道路には該当しない。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
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	・各種資料、ヒアリング等より、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・公図上、本件土地の西側は幅約1.0mの里道に接しているが、現況では当該里道と地番679番13等が一体となって幅員約6.3mの開発道路（令和6年7月31日、6中局（開）第7号）として整備中である。	

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54年12月10日新築 経 過 年 数 : 45 年 経済的残存耐用年数 : 5 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス、じゅらく壁等 天 井 : クロス、敷目板天井等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 70.32㎡ 2階 31.92㎡ + 約11㎡ (未登記増築部分) 延べ 102.24㎡ + 約11㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	・債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。 ・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	・本件建物はオール電化住宅であるが、電気給湯器の所有権や権原については判然としない。(現況調査報告書参照) ・特段の破損・汚損箇所は見当たらなかったが、床板に軋みが生じている箇所があるほか、経年相応の減価が認められる。

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	48,300	0.90	120.79	0.90	4,730,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 伊予-3

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
 $55,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 48,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的である。

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 間口狭小等を考慮した。

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。

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	102.24 + 約11	0.090	1,530,000

ウ 現価率(定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数45年、 経済的残存年数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 ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (45\text{年} + 5\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.090 \end{aligned}$$

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

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	4,730,000	0.55	法定地上権	2,600,000

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	4,730,000	-2,600,000		1.00	0.60	1,280,000
2	1,530,000	+2,600,000	1.00	1.00	0.60	2,480,000
一括価格(合計)						3,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価公示標準地価格 伊予-3

所 在 : 伊予市下吾川字北野483番14

価 格 : 55,700 円/㎡

位 置 : JR予讃線鳥ノ木駅の北方約260m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 132 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 上水道 : あり、公共下水道 : あり、都市ガス : なし

接 面 街 路 : 西側約6.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、1住居(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模の建売住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 2,264,208円

物件2 1,438,419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。

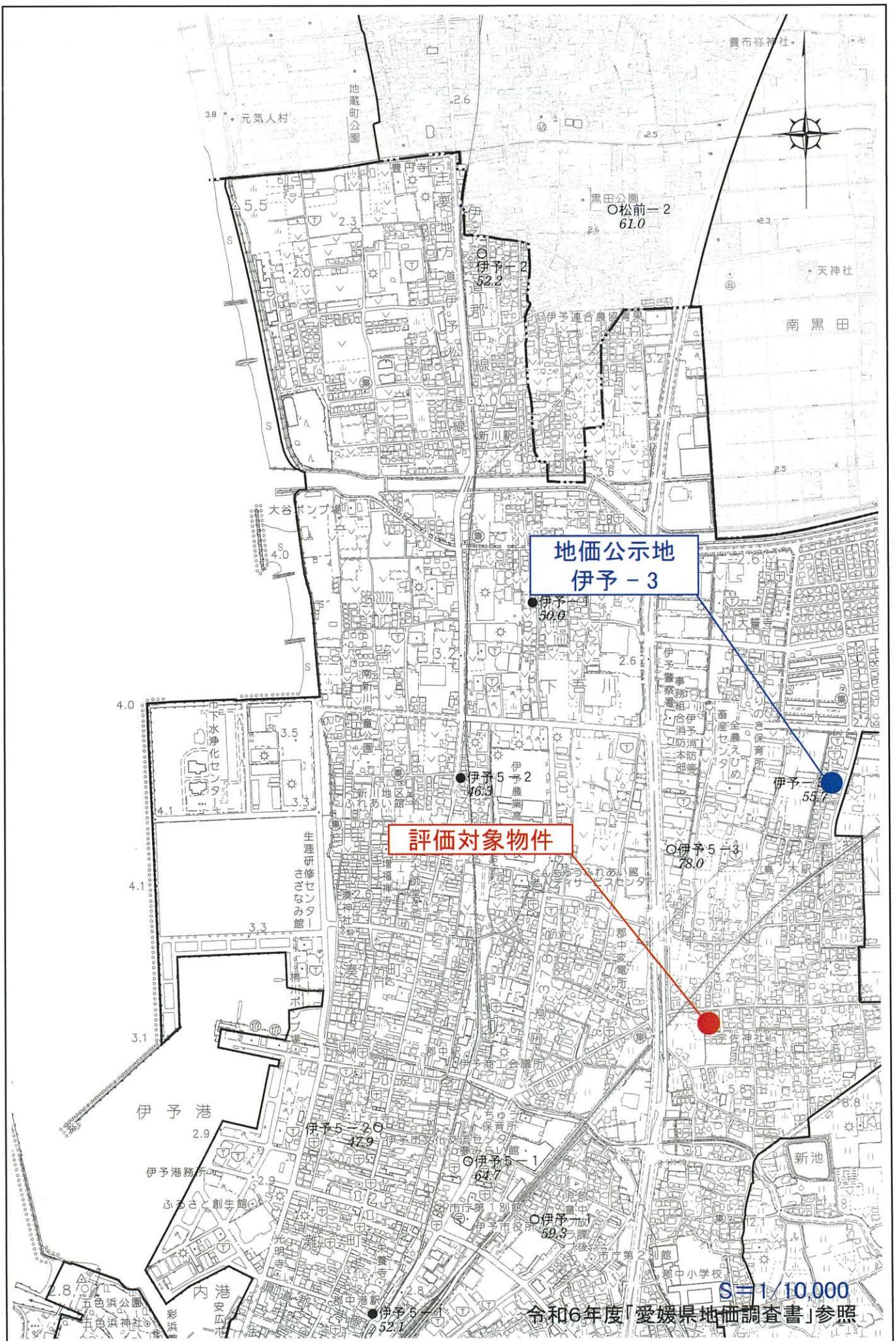
第7 附属資料

資料1 : 位置図

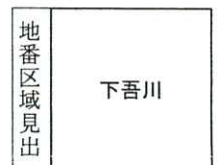
資料2 : 公図写

資料3 : 建物図面・各階平面図

以 上



(座標值種別：図上測定) -73197.210



請求部	所在地	伊予市下吾川字壺丁地					地番	671番4		
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は 番号は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年2月				備付年月日 (原図)	平成11年10月20日			補記事項	

令和7年2月27日
松山地方法務局

登記官

- 9 -

登記年月日：昭和55年1月16日

307496

家屋番号

建物の所在

面圖 面圖 面圖 面圖

671-4

建物の所在	伊予市下吾川字壱丁地671番地4
-------	------------------

作 製 年 月 日

昭和五五年 壹 月 壹 貳 日

作者製者

申請人

(52.8. 200冊)

No. 185

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

91.1.555

縮尺 $\frac{1}{250}$ M

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2月27日 松山地方方法務局

令和7年2月27日

松山地方法務局

A3判をA4判に縮小