

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6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 7年 7月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月17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 8月 7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 7月18日 午前10時00分から 令和 7年 7月22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 6月12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 松山市津吉町
地 番 9 1 8 番 3
地 目 宅地
地 積 5 9 . 7 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 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 1】

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】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部について、同部分の所有権を主張する売却対象外の土地（地番 919 番 5，919 番 4）の所有者が、同土地への通行のため利用している。

《 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 松山市津吉町
地 番 918番3
地 目 宅地
地 積 59.73平方メートル

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 3 月 5 日受理
令和 7 年 3 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書 （物件 1）

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 松山市津吉町
地 番 9 1 8 番 3
地 目 宅地
地 積 5 9 . 7 3 平方メートル



(土地用)

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) □農地 (物件) □雑種地 (物件) □山林 (物件) □ □
形 状	□ 1 4 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 □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 (オグラ型枠有限会社 (特別代理人 A)) □その他の者 ■上記の者が本土地を現況地目の状態で、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。 □ 「占有者及び占有権原」のとおり □
そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある □ 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
(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、市街化調整区域内の宅地であるが、閉鎖登記簿によれば、物件1土地が分筆される前の土地である地番918番1の土地は、昭和28年5月2日に宅地に地目変更登記がされている。
- 2 物件1土地は土砂災害警戒区域内に属する土地である。
- 3 物件1土地は、法務局に地積測量図が備え付けられているほか、現地に境界紙等が設置されているなど、境界は明確である。ただし、物件1土地の北側に接する地番919番5の土地、地番919番4の土地所有者「C」は、物件1土地の西端部分のコンクリートが敷設されている部分概測約7.4㎡は、遅くとも同人の父親が亡くなった平成15年より以前に、物件1土地が分筆される前の地番918番1の土地の当時の所有者から買い受けたもので、以後、「C」の父親、父親死亡後は「C」が自己の所有物として、地番919番5の土地、地番919番4の土地と市道との通路の一部として使用してきた旨主張している。ただし、「C」自身は、売買契約書等を保管していないとのことであった。
- 4 物件1土地の南側は地番918番2の土地（地目宅地、所有者松山市）に接する。同土地は、現況は公衆用道路（市道、建築基準法42条1項1号、水路を介在）である。
- 5 「C」は、市道と物件1土地の間にある水路上に設置されているコンクリート架橋は、「C」の父が買い受けた後に「C」らが設置した旨主張している。なお、松山市道路河川管理課で水路等の占用許可の有無について調査したところ、現在占用許可の記録はないということであった。
- 6 物件1土地は、更地の状態で放置されている。
- 7 物件1土地の周辺土地への給水管もしくは周辺土地からの排水管が物件1土地内を経由していると聞いたことがあるとの物件1土地所有者元代表者の陳述がある。

(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 (所有者オグラ型枠有限会社破産管財人, 特別代理人)	1 私は、所有者オグラ型枠有限会社の破産管財人です。物件1土地は、既に破産財団から放棄しています。 2 私が管理しているときには、物件1土地について第三者との間の貸借関係は特にありませんでした。
■ B (所有者元代表者)	1 私は所有者オグラ型枠有限会社の元代表者です。 2 物件1土地と周囲の土地の境界に争いはなく、境界は地積測量図等により明確です。 3 物件1土地の北側隣地である地番919番5の土地、地番919番4の土地所有者■ C は、同人の父親が物件1土地の西端部分を前所有者から買い受けている旨主張しているようですが、私は、物件1土地の範囲は地積測量図に記載されているとおりという認識です。 4 物件1土地内に土壌汚染が生じるような物を埋めたり、物件1土地上に置いたりしたことはありません。 5 オグラ型枠有限会社が物件1土地を取得する際に、仲介の不動産会社から、隣接地の水道または下水の配管が物件1土地内を通っていると聞いたことがあります、具体的な場所等は分かりません。
■ C (地番919番5の土地、地番919番4の土地所有者)	1 物件1土地のうち、西端部分の土間コンクリートが敷設されている部分は、私の父が、亡くなる平成15年以前に、物件1土地の前所有者から、買い受けています。物件1土地のうち西端のコンクリート敷きの部分は私の所有です。私の父が買い受けてから、私等が南側の水路上に床版橋を設置して、南側市道から地番919番5の土地、地番919番4の土地への通路として使用しています。私は、売買契約書等を保管していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月5日(水) 12:00 - 12:20	当庁等	申請書等作成
令和7年3月5日(水) 13:00 - 13:10	当庁等	所有者破産管財人、特別代理人 A から電話で聴取
令和7年3月5日(水) 14:15 - 14:50	松山地方方法務局砥部出張所	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年3月5日(水) 15:40 - 16:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年3月6日(木) 9:10 - 9:40	松山市役所	地籍図、建物間取図等資料収集
令和7年3月12日(水) 10:30 - 11:40	物件所在地等	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者元代表者 B から聴取、地番919番5の土地、地番919番4の土地所有者 C から聴取、境界確認書提示
令和7年3月21日(金) 10:10 - 10:20	松山市役所	道路河川管理課で占用許可について調査

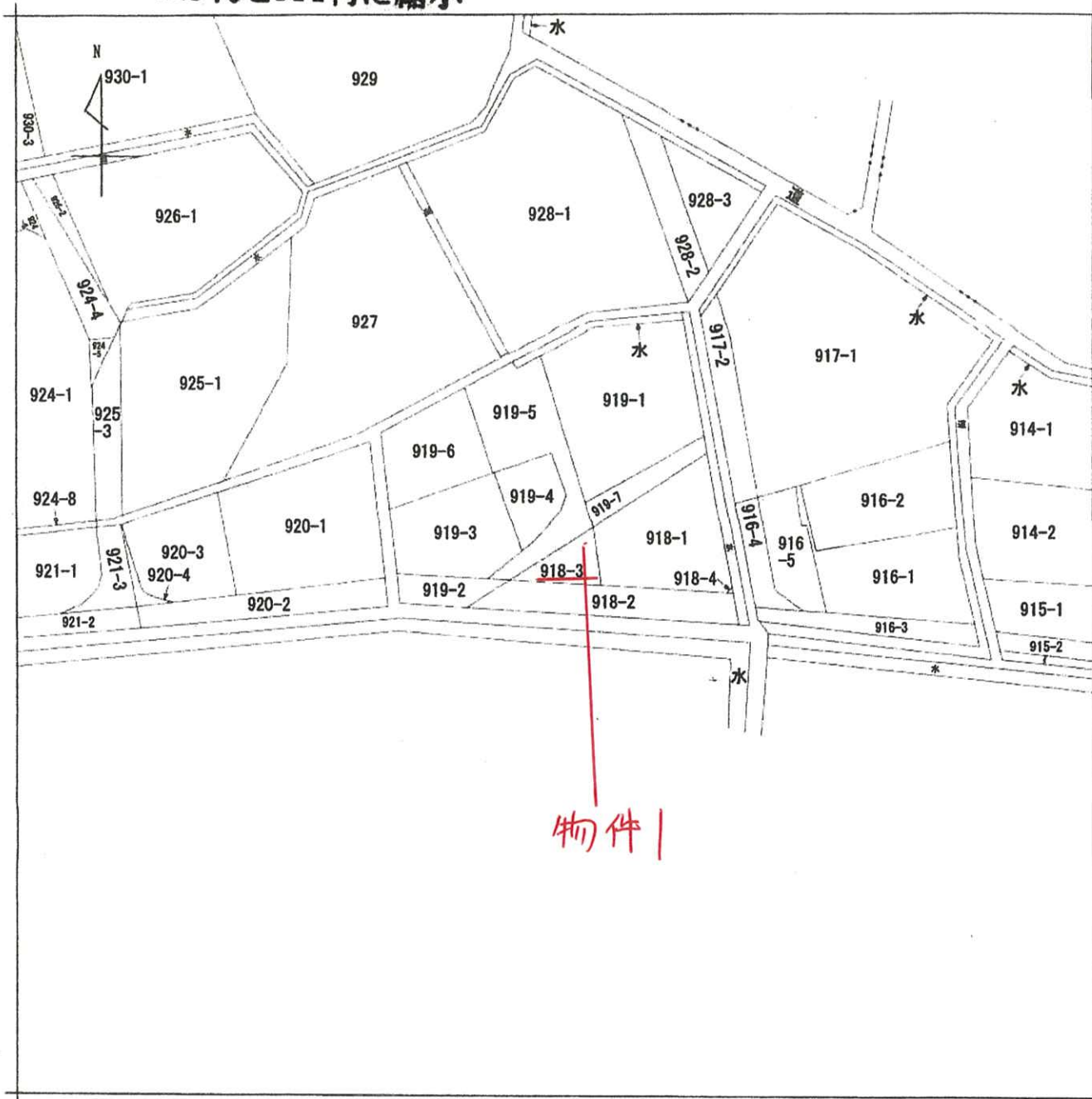
(特記事項)

- ☐ 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)

水 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。



請求部	所在	松山市津吉町				地番	918番3			
出力尺	1/600	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7年3月5日

松山地方方法務局低部出張所
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

(6 枚目)

公用

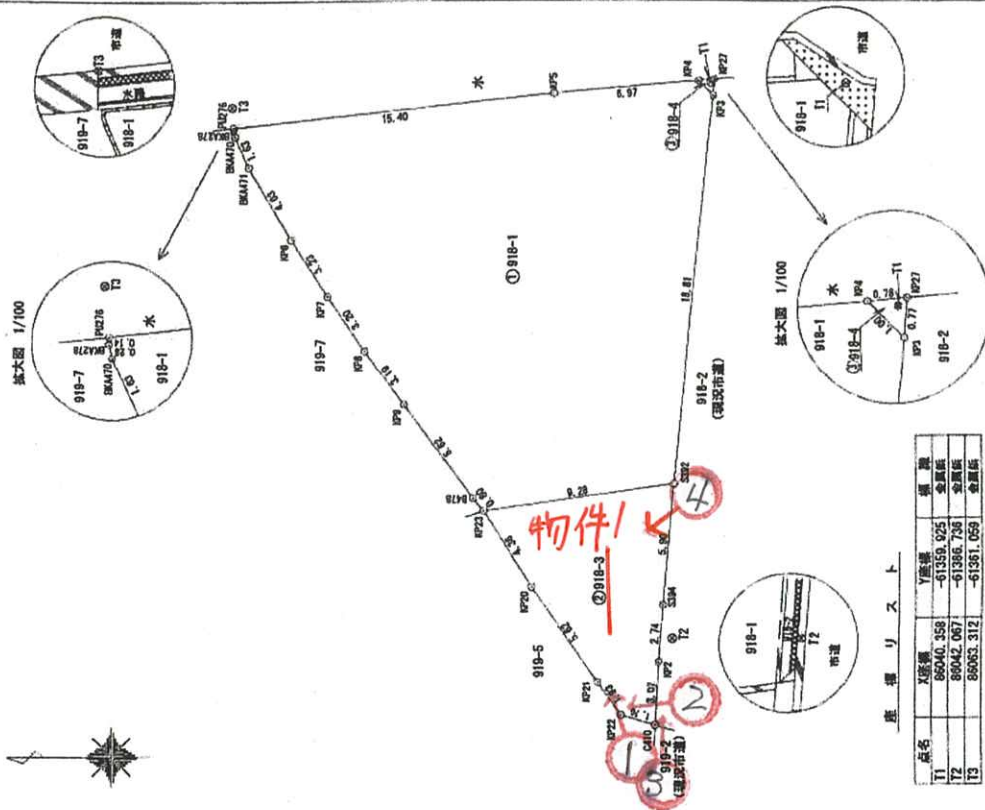
A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号

地積測量図

地番 918-1、918-3、918-4

土地の所在 松山市津吉町



点名	X座標	Y座標	備 考
T1	86040.358	-61359.925	全測点
T2	86042.067	-61386.736	全測点
T3	86033.312	-61381.059	全測点

引 取 点	T1	X	Y	備 考
引取点	T1	X=86040.358	Y=-61359.925	
引取点	T2	X=86042.067	Y=-61386.736	
引取点	T3	X=86033.312	Y=-61381.059	

引 取 点	T1	X	Y	備 考
引取点	T1	X=86040.358	Y=-61359.925	
引取点	T2	X=86042.067	Y=-61386.736	
引取点	T3	X=86033.312	Y=-61381.059	

面積求積表

地番	面積
918-1	356.113035 m ²
918-3	69.736015 m ²
918-4	0.297035 m ²
合計	386.146085 m ²

地番	面積
918-1	356.113035 m ²
918-3	69.736015 m ²
918-4	0.297035 m ²
合計	386.146085 m ²

地番	面積
918-1	356.113035 m ²
918-3	69.736015 m ²
918-4	0.297035 m ²
合計	386.146085 m ²

地番	面積
918-1	356.113035 m ²
918-3	69.736015 m ²
918-4	0.297035 m ²
合計	386.146085 m ²

市道・市道・市道
令和4年12月1日
4松(郷生)第174号にて境界確認済

作成者 (令和 4年 11月 11日測量)
(令和 4年 12月 5日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日: 令和4年12月12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3月5日 松山地方広務局庶務出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号: 13-6

① 物件1 同西端コンクリート敷部分
水路上の床版橋 市道



② 物件1 西端コンクリート敷部分
市道 地番919番4, 同番5の土地



③ 物件1
水路 床版橋



④ 物件1





令和 7 年（ケ）第 13 号
物件 1

令和 7 年 3 月 12 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

大西 泰祐

第1 評価額

物件1（土地）	金450,000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
1	所 在	松山市津吉町	同左
	地 番	918番3	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	59.73㎡	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)

位 置 ・ 交 通	伊予鉄高浜横河原線 牛湊団地前駅 の 南方 道路距離約 3,800m 最寄バス停 伊予鉄「鶴羽バス停」 の 南西方 約370m (徒歩約 5 分) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	物件は、田地等が広がる中、農家住宅、一般住宅等がみられる地域を形成している。
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 — 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 地 域 — そ の 他 規 制 —
画 地 条 件	地積： 59.73㎡ 間口： 約11.6m 奥行： 約1.7m～9.2m 形状： 不整形 地勢： 東側約8.6m間口部分はほぼ平坦地、西側約3m間口部分は北向緩傾斜地勢。
接面道路の状況	南面のうち、東側約8.6m間口部分は巾約0.6m水路を介し、幅員約4mアスファルト舗装市道久谷14号線(建築基準法42条1項1号)に約0.4m低位接面する。 西側約3m間口部分はコンクリート架橋され、同市道にほぼ等高接面する。
土地の利用状況等	更地の状態で所有者が占有するが、西側の一部は北側隣接土地所有者が通行の用に供している。(下記特記事項参照)
供給処理施設	上 水 道 なし (前面市道に配管あり) 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	○土壤汚染について 各種資料、ヒヤリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について : 該当ナシ ○土砂災害警戒(特別)区域 : 土石流(愛媛県告示第1397号H27.11.27)土砂災害警戒区域 ○都市計画法について 閉鎖登記事項証明書により、いわゆる線引き前からの宅地であることが確認できる。 ○地下埋設物について 所有者から、本物件購入時に前所有者から「場所は不明であるが給水又は排水管がどこかに埋まっている可能性がある。」と聞いた旨陳述を得た。 ○西側コンクリート舗装部分の所有権主張について 西側間口約3mのコンクリート舗装された部分約7.4㎡(評価人による概測)について、北側隣接地919番5及び919番4土地所有者が自らの所有権を主張し、同人が同土地への出入りのために通行している。(同人の陳述の詳細は現況調査報告書参照)

第5 評価額算出の過程

1 評価額 (物件 1)

物件 1 の更地価格を算出し、これに競売市場修正等を施して評価額を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	26,600	0.47	59.73	1.0	1.0	0.60	450,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 松山(県)-52

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$33,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125.0 = 26,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 特段の増減価要因は認めない。

◇ 地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 地積過小、形状不整形、地下埋設物リスク、所有権主張リスク等を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地 積 : 上記のとおり(登記数量)

エ 占有減価修正 : 必要なし

オ 市場性修正 : 必要なし

カ 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 松山(県)-52

所	在	松山市東方町甲1297番 1
価	格	33,600円/㎡
位	置	鷹ノ子駅5km
価	時	令和6年7月1日
地	点	336㎡
供給処理施設	水道	
接面街路	北4m市道、西側道	
用途指定等	「調区」	
建ぺい率・容積率	(70 200)	
地域の概要	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 856,110円

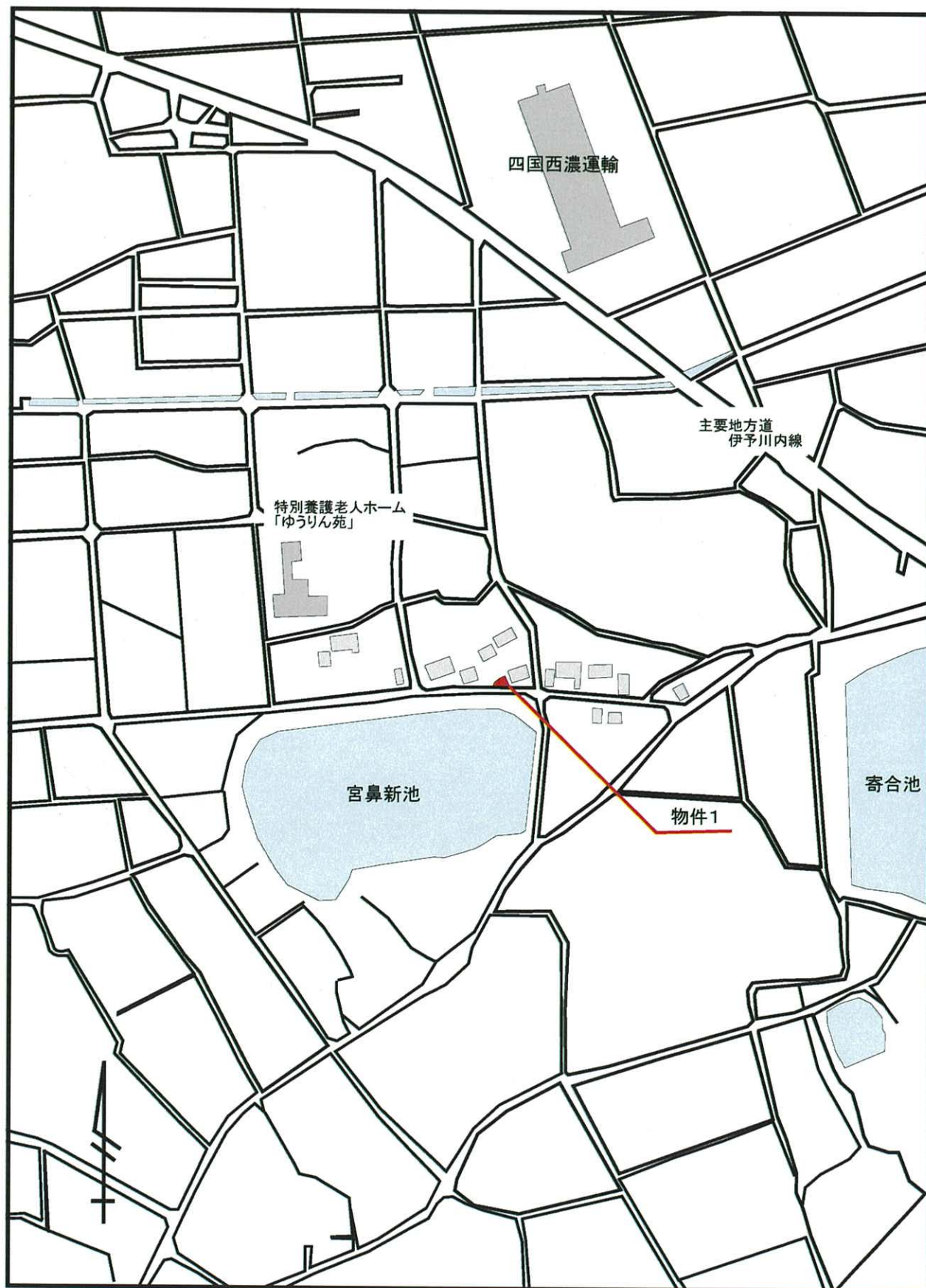
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図

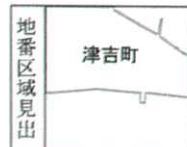
以上

物件位置図





(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。



請求部	所在	松山市津吉町				地番	918番3			
出力縮尺	1/600	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7年3月5日
松山地方法律局砥部出張所
登記官

請求番号: 13-5
(1/1)

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：令和4年12月12日

※ 近接図面に記載されている内容を正確とした書面である。
令和7年3月5日 松山地方裁判所民事部

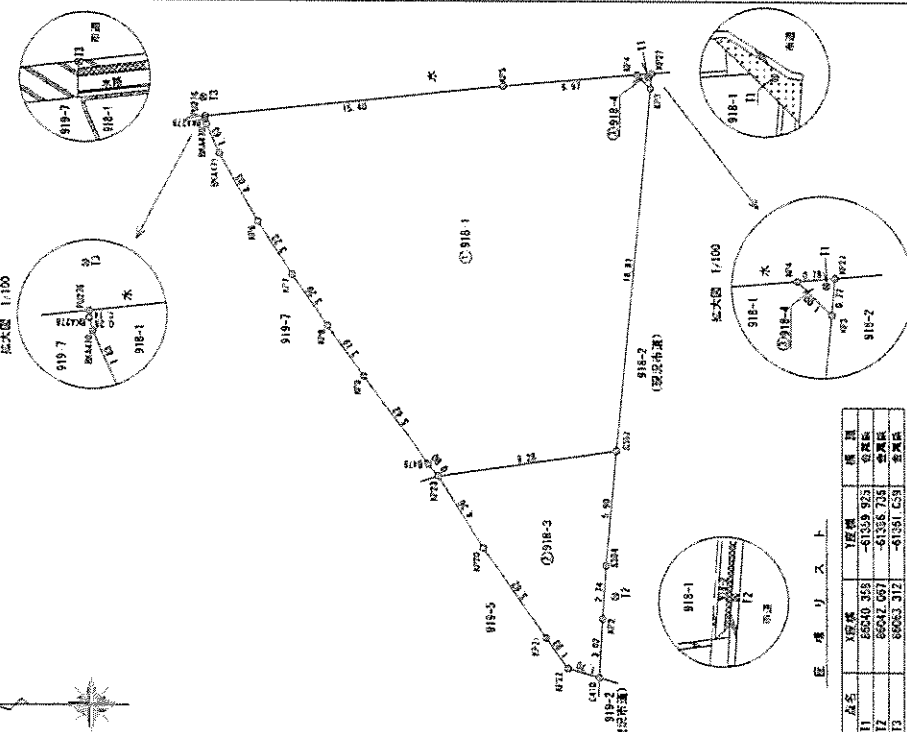
登記官

請求番号：13-6

地積測量図

地番 918-1、918-3、918-4

土地の所在 松山市津吉町



面積一覧表

地番	面積
918-1	316.110035 m ²
918-3	59.729016 m ²
918-4	0.297035 m ²
合計	386.145145 m ²

座標表

点番	座標	距離
① 918-1		
RP23	66051.209	0.00
RP24	66051.737	6.62
RP25	66055.054	3.16
RP26	66056.904	3.23
RP27	66058.718	4.03
RP28	66060.474	1.63
RP29	66062.487	0.26
RP30	66063.159	0.14
RP31	66063.730	0.17
RP32	66064.857	6.97
RP33	66065.860	1.00
RP34	66066.245	18.01
RP35	66067.014	9.28
RP36	66067.271	0.27

点番	座標	距離
② 918-3		
RP22	66044.525	1.93
RP23	66045.641	6.62
RP24	66046.869	4.36
RP25	66051.709	9.28
RP26	66051.737	5.90
RP27	66052.547	2.74
RP28	66053.887	3.02
RP29	66054.806	1.70
RP30	66055.054	0.79
RP31	66055.766	0.77
RP32	66056.904	1.00
RP33	66058.718	0.29
RP34	66060.474	0.08
RP35	66062.487	0.00

点番	座標	距離
③ 918-4		
RP4	66040.980	0.79
RP5	66041.187	0.77
RP6	66042.249	1.00
RP7	66043.159	0.29
RP8	66044.525	0.08
RP9	66045.641	0.00

点番	座標	距離
④ 918-1		
RP1	66040.359	6.1359 925
RP2	66042.067	6.1358 735
RP3	66043.312	6.1351 639

作成者 (令和 4年 11月 11日調査)
(令和 4年 12月 5日作成)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小