

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 8月28日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月11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10月 2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 9月12日 午前10時00分から 令和 7年 9月16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 8月 7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 | 松山市堀江町 |
| | 地 番 | 甲 6 5 9 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市堀江町 甲 6 5 9 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 甲 6 5 9 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.41平方メートル
2 階 67.49平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 11 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 | 松山市堀江町 |
| | 地 番 | 甲 6 5 9 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市堀江町 甲 6 5 9 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 甲 6 5 9 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 1 平方メートル
2 階 6 7 . 4 9 平方メートル |

令和 7年（ケ）第 20号
令和 7年 4月23日受理
令和 7年 5月 9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 松山市堀江町
地 番 甲 6 5 9 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 0 5 . 2 8 平方メートル
- 2 所 在 松山市堀江町 甲 6 5 9 番地 3 9
家屋 番号 甲 6 5 9 番 3 9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 4 1 平方メートル
2 階 6 7 . 4 9 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	☒ 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住居として使用している。 ☐ 「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)	1 私は本件物件の所有者です。 2 本件物件に私ら家族4人が住んでいます。 第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件建物の不具合は、特にありません。 また、例えば騒音等、生活上の気になる事項もありません。 4 本件物件においてリース物件はありません。 5 本件建物内で小型犬1匹を飼育しています。 6 LDで喫煙しています。 7 上水道を引き込み、使用しています。

(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 松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区分として市街化区域（用途地域：第一種住居地域）に位置している。
- 3 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
同土地の境界は、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。
- 4 物件2建物は、全体的に経年（登記記録上：令和3年10月20日新築）劣化が見受けられた他は、立入調査時における目視による限り、特に大きな不具合箇所は見受けられなかった。
同建物は、いわゆるオール電化住宅である。
- 5 本件物件は明神川の近郊である。

以 上

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 4 月 23 日 (水) 11:30-12:00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 4 月 23 日 (水) 12:20-12:50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣者聴き取り調査
令和 7 年 4 月 23 日 (水) 13:05-13:25	携帯電話	■ A から受電、聴き取り調査
令和 7 年 4 月 25 日 (金) 16:00-16:30	松山市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 5 月 1 日 (木) 13:15-13:55	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：令和3年11月8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4月23日 松山地方裁判所

登記官

(6 枚目)

請求番号：15-2

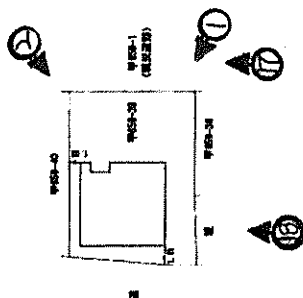
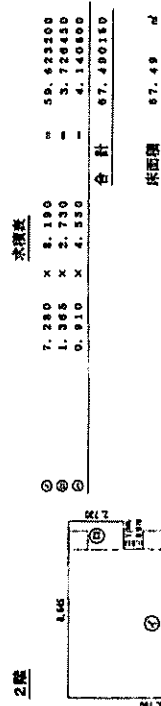
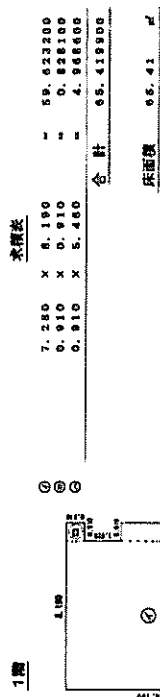
建物図面図

各階平面図

家屋番号 甲659番39

建物の所在 松山市堀江町甲659番地39

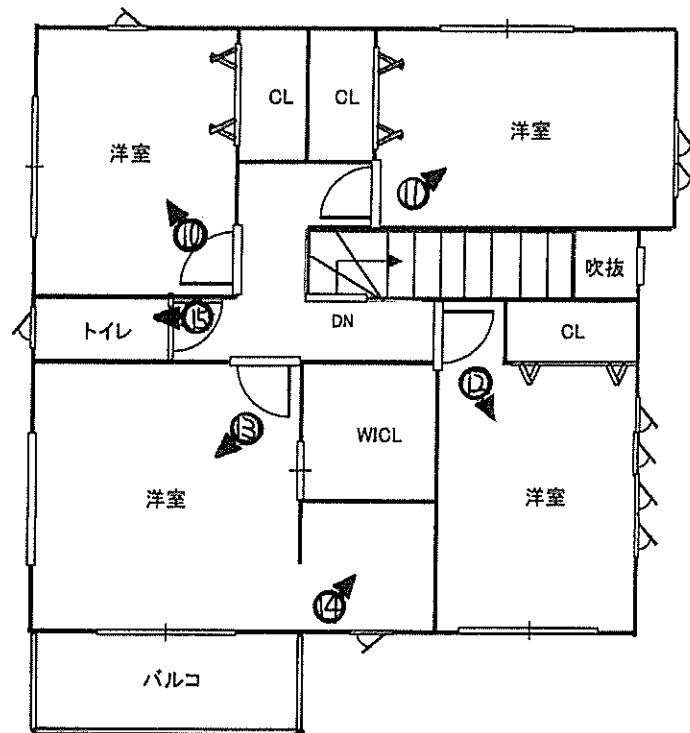
A3判をA4判に縮小



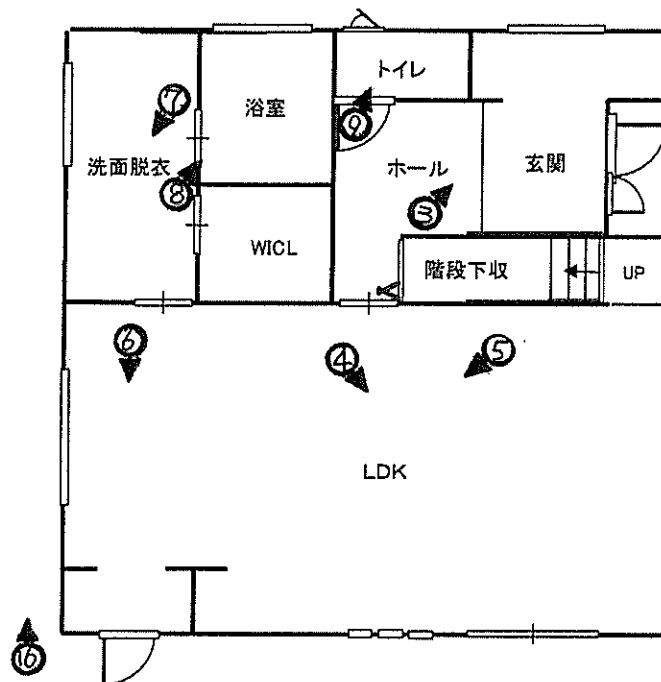
※Oは写真撮影方向及び番号を示す。

作成者 土地調査士 松山地方裁判所	作成日 令和3年11月5日(作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------------------	-------------------	----------	-----	----------

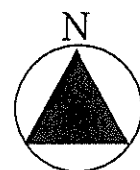
(愛媛県土地家屋調査士会用紙)



2階



1階



(7 枚目)

7(ケ)20 物件2建物間取図

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

2



物件1土地

3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

市道（現況幅員約4m）



接面道路の状況

18

物件2建物





令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 5 月 1 日現地調査
令和 7 年 5 月 9 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
亀 田 武 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,950,000 円
物件2(建物)	金 13,840,000 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 番 地 目 地 積	松山市堀江町 甲659番39 宅地 205.28㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市堀江町 甲659番地39 甲659番39 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 65.41㎡ 2階 67.49㎡ 延 132.90㎡	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	J R 予讃線「堀江」駅の南西方・道路距離約1,600m 最寄バス停「花見橋」の西方・約900m(徒歩約11分) (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	「堀江海水浴場」南側背後に、一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。	
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 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60 % 200 % なし
画 地 条 件	間 口 : 約12m 奥 行 : 約16~17m 地 積 : 205.28㎡ 形 状 : 略長方形地	
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員4mの舗装市道(堀江84号線)にほぼ等高に接面 ※建築基準法上の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている。	
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	①土地の閉鎖登記簿、昭和53年の住宅地図並びに地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかったため、当該要因は考慮外とした評価 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

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)：令和 3年10月20日新築 経 過 年 数： 3 年 経済的残存耐用年数： 22 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディングほか 内 壁：クロスほか 天 井：クロスほか 床：フローリングほか 設 備：電気、給排水、衛生 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：現況調査報告書添付「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。 競売手続きにおいては、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	①本件建物内で小型犬1匹を飼育しているとのことである。 ②1階リビングでのみ喫煙しているとのことである。

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 差 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	38,700	1.01	205.28	0.9	7,220,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 松山 (県) -36

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$38,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 38,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : ない。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 接面方位がやや優れることを考慮した。

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	171,000	132.90	0.84	19,090,000

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3年、 経済的残存年数22年、 残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等を考量) による補正 ▲5%と査定した。

- ・
$$\text{現価率} = 10\% + (1 - 0\%) \times (22\text{年} / (3\text{年} + 22\text{年})) \times (1 - 5\%)$$

$$= 0.84$$

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	7,220,000	0.55	法定地上権	3,970,000

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	7,220,000	-3,970,000		1.00	0.6	1,950,000
2	19,090,000	+3,970,000	—	1.00	0.6	13,840,000
一括価格(合計)						15,790,000

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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 基準地価格 (松山 (県) -36)

所 在 : 松山市太山寺町904番25

価 格 : 38,100 円/㎡

位 置 : J R 予讃線「伊予和気」駅の北西方道路距離約1.8km
に位置する

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 119 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北側4m私道

用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 5,994,176 円

物件2 9,167,402 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 所在位置略図

2 地図写 (不動産登記法第14条第1項)

3 建物図面・各階平面図写

以 上

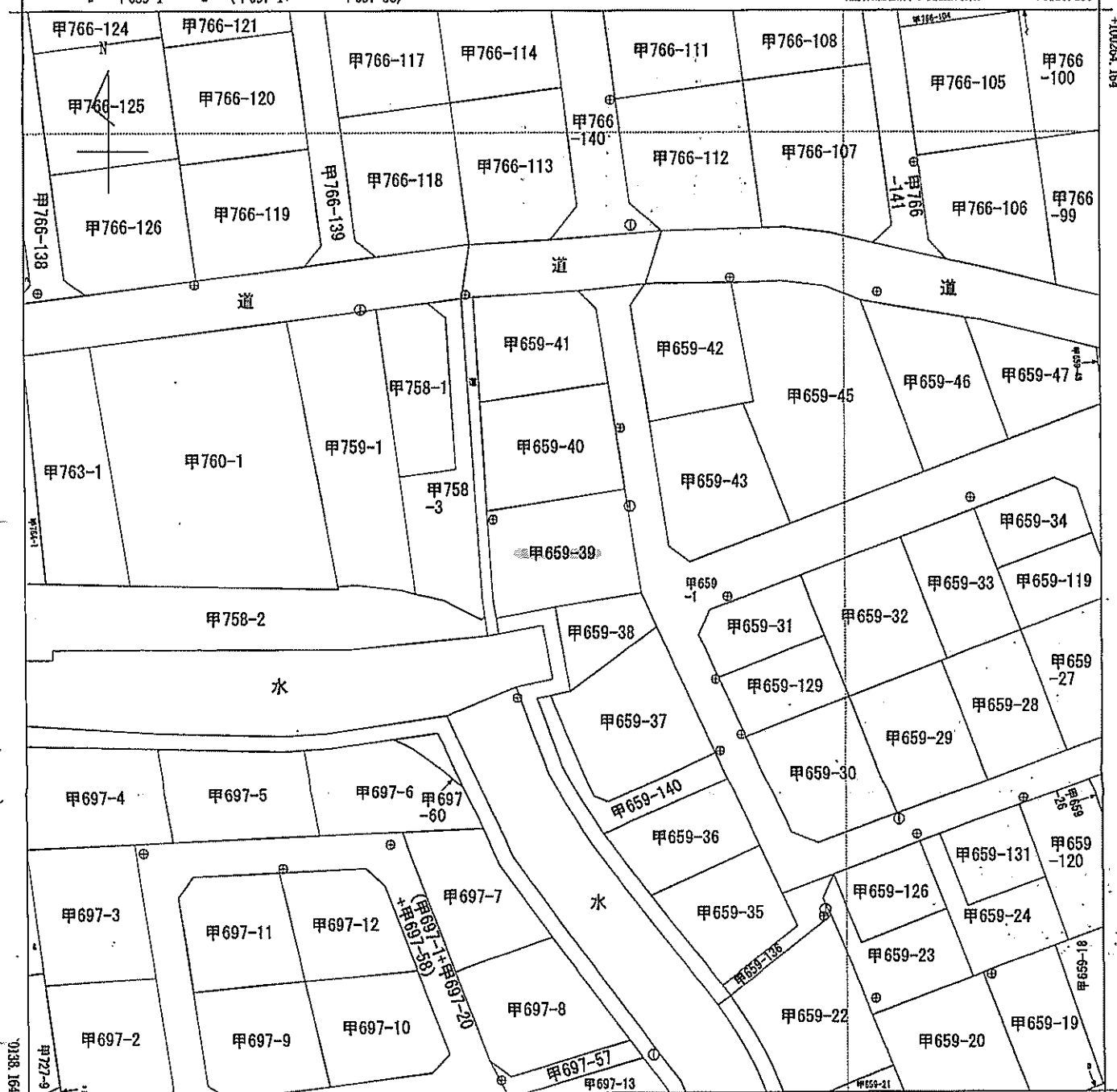


国土地理院発行 地形図（三津浜・松山北部）

イ 甲766-101 ハ 甲766-127 甲697-20+ * 甲727-8
ロ 甲659-1 ニ (甲697-1+ 甲697-58)

(座標値種別：測量成果)

-70320.199



-70445.199 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
堀江町

請求部	所在	松山市堀江町				地番	甲659番39			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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29年1月			備付年月日(原図)	平成30年8月3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判をA4判に縮小

令和7年4月23日
松山地方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：令和3年11月8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4月23日 松山地方裁判所

登記官

公用

請求番号：15-2

-10-

A 3判をA 4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	甲659番39
建物の所在	松山市堀江町甲659番地39

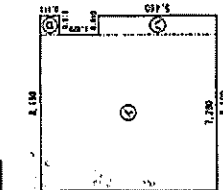
各階平面図

1階

①	7.280 × 8.190	=	59.623200
②	0.910 × 0.910	=	0.828100
③	0.910 × 5.450	=	4.968500
合計			65.419800

床面積 65.41 m²

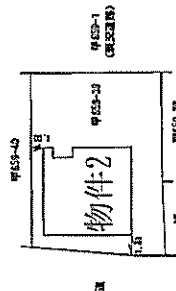
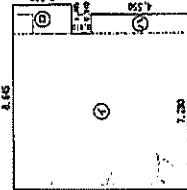
2階



3階

①	7.280 × 8.190	=	59.623200
②	1.385 × 2.730	=	3.726450
③	0.910 × 4.550	=	4.140500
合計			67.490150

床面積 67.49 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)