

令和7年（ヌ）第22号（物件1、3）

注 意 事 項

本件は、物件1、3の土地（物件3は持分10分の7）のみを売却する
ものです。

現況調査報告書に記載されている物件2の建物は、売却対象外ですの
でご注意ください。

このファイルには、次の書類が綴られています。

- ・ 物件1、3の物件明細書
- ・ 物件1～3の現況調査報告書
- ・ 物件1、3の評価書

松山地方裁判所不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 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 9 月 2 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 9 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 1 0 月 3 0 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 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 4 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 9 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	5,030,000 4,024,000	一括	1,006,000	67,117	0
1	2,380,000				
3	2,650,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 松山市勝岡町 |
| | 地 | 番 | 268番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 364.05平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松山市勝岡町 |
| | 地 | 番 | 269番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 175.93平方メートル |

持分10分の7



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 22 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, 3】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 268 番）のために法定地上権が成立する。

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】

東側部分につき、駐車場として有限会社黒田塗装が使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 3】

本件共有者 **A** 並びに売却対象外の共有持分を有する亡 **B** の相続人ら及びその他の共有者ら (**C**、**D**) 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 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 松山市勝岡町
地 番 268 番
地 目 宅地
地 積 364.05 平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 松山市勝岡町
地 番 269 番
地 目 宅地
地 積 175.93 平方メートル

共有者 **A** 持分 10 分の 7

令和 7 年（又）第 22 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 7 月 / 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 松山市勝岡町

地 番 268 番

地 目 宅地

地 積 364.05 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松山市勝岡町 268 番地

家屋 番号 268 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.05 平方メートル
2 階 67.23 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 4

3 所 在 松山市勝岡町

地 番 269 番

地 目 宅地

地 積 175.93 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

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 (亡 ☒ B 相続人ら) 上記の者らが本土地に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 (有限会社黒田塗装) 上記の物が本土地のうち、東側部分を駐車場として、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	☒ 建物共有者ら (☒ A、亡 ☒ B 相続人ら) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅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 ☐ あり 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)

(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 3
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら（ ☒ A、 ☒ C、 ☒ D、亡 ☒ B相続人ら） ☐ その他の者 ☒ 上記の者ら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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (東側部分約108㎡)	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社黒田塗装	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☐ (占有者) ☒ A (所有者)) 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	令和4年ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年ころ
	期間	令和4年ころから ☐ 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	毎月金2万円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 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	

(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)

その他の事項

- 1 物件2については■持分10分の4、物件3については■持分10分の7が売却対象である。
- 2 物件2、3の共有者である■は死亡し、■らが、■の持分を相続しているとのことである。
- 3 物件1、3土地周辺は法務局に14条地図が整備されているほか、境界鉋等も設置されているため、近隣土地との境界は明確である。
- 4 物件1、3土地の東側は、登記地目、現況共に公衆用道路（県道、建築基準法上の道路）である地番302番の土地（所有者松山市）に、物件3土地の南側は、登記地目、現況共に公衆用道路（市道、建築基準法上の道路）である地番330番の土地（所有者松山市）に接する。
- 5 物件2建物は、平成3年7月に建築確認を受け、平成4年3月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 6 物件2建物は、所有者■らが居宅として占有している。
- 7 物件2建物の1階部分で小型犬を約十五年間飼育しているとの所有者の陳述がある。
- 8 物件2建物の1階部分に雨漏り跡があるほか、壁クロス等に汚れや損傷がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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 (物件1所有者、物件2、3 共有者)	1 物件1土地、物件3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1土地の東側部分を有限会社黒田塗装に駐車場(4台分)として貸しています。賃料は月額2万円で、毎月末日限り当月分払いの約束です。敷金、期間の定めはありません。賃貸借契約書を作成していません。 3 物件2建物に未登記の増築はありません。 4 物件2建物の2階のベランダのドレンが詰まり、1階部分の天井から雨漏りしたことがあります。ドレン詰まりを解消してから不具合は特にありません。物件2建物の1階部分で小型犬を約十五年間飼育しています。 5 物件2建物及び物件3土地の共有者 B は、平成30年に亡くなった私の夫です。 B の相続人は、私と B の子です。 6 物件2建物は、私らが居宅として占有しています。 7 物件2建物にリース品等の第三者の所有物はありません。 8 物件2建物の水道は、東側県道内に整備されている市の公共水道から引き込み、下水は同様に県道に整備されている公共下水に接続して放流しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

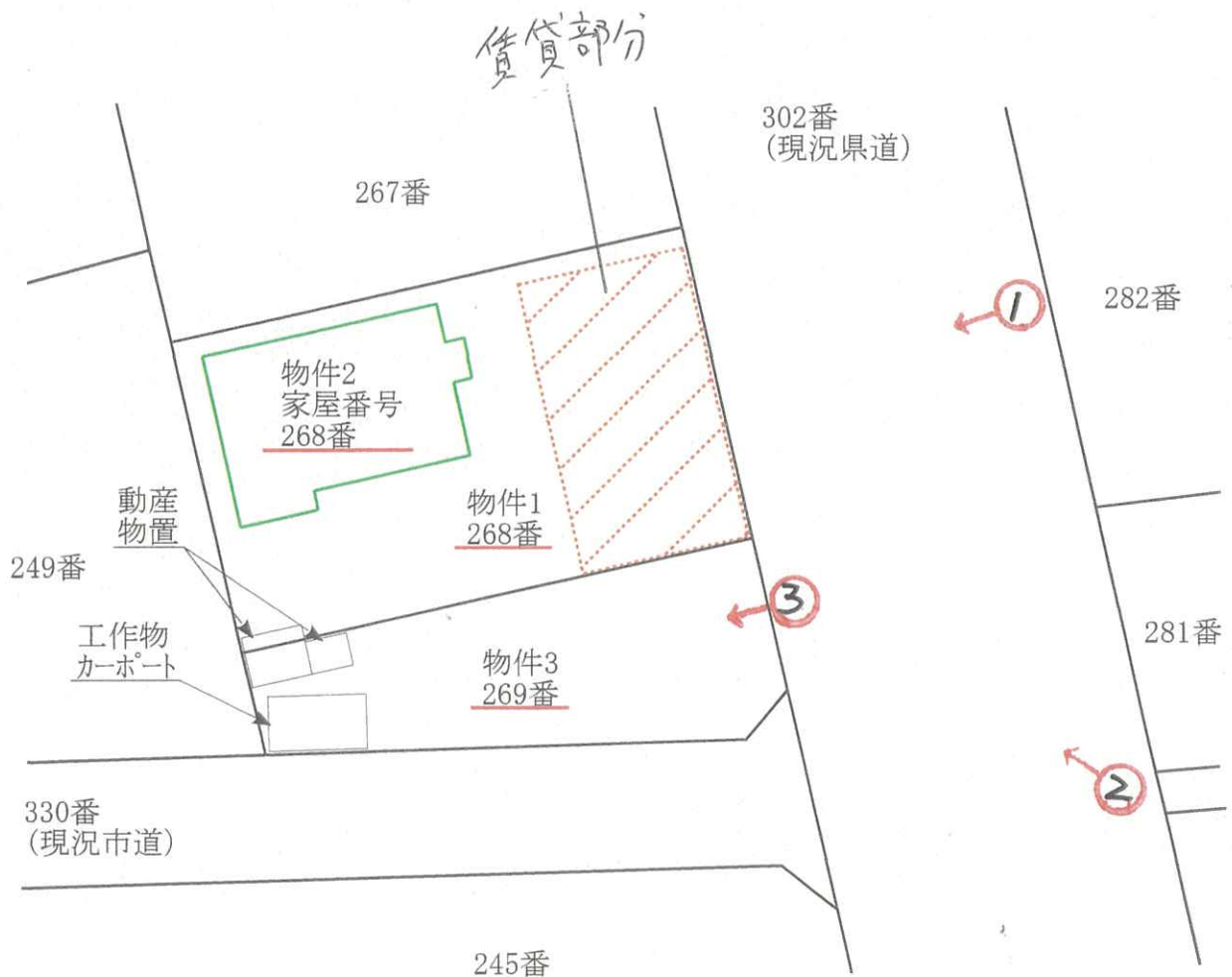
(6 枚目)

(

(

(

(



写真撮影位置・方向・番号○→

*この図は公図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考 to 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

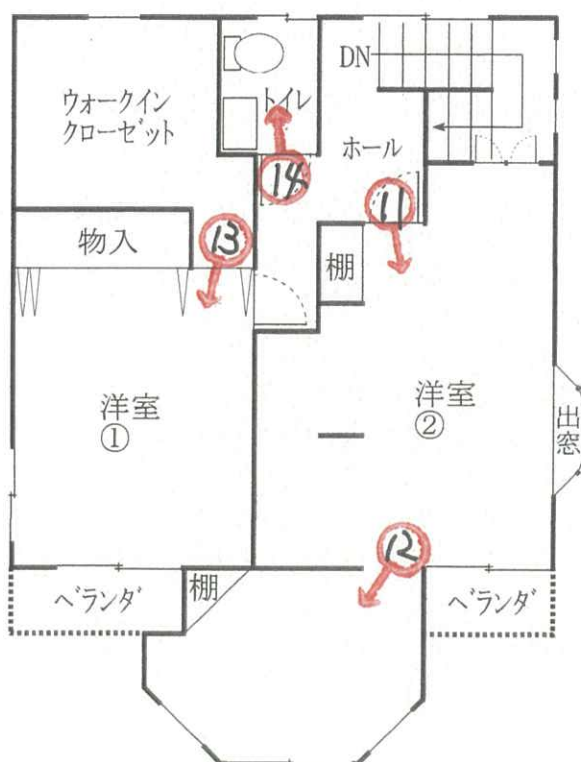
(8枚目)



物件2
家屋番号
268番
居宅



1階



2階

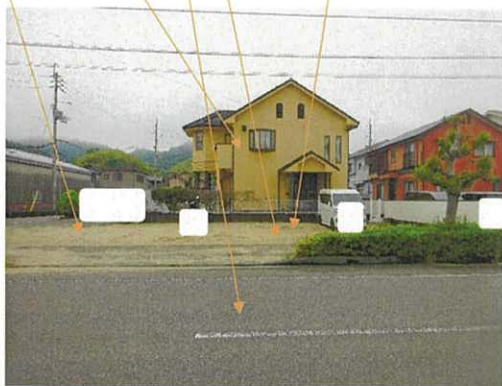
写真撮影位置・方向・番号○→

(概略図)

建 物 間 取 図

(2 枚目)

① 物件2 物件1 賃貸部分
物件3 県道



② 物件3 物件2 物件1
市道 県道



③ 物件3 物件1 物件2



④ 物件2 内部 1階



⑤ 雨漏り跡



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪ 2階



⑫



⑬



⑭



令和7年（又）第 22 号

令和7年6月24日 現地調査

令和7年6月25日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

（ 物件1、物件3 ）

評価人 不動産鑑定士

藤 本 孝 明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,030,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	2,380,000	円
物件3(土地)	金	2,650,000	円

- 1 一括価格は、物件1、3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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	松山市勝岡町 268番 宅地 364.05m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松山市勝岡町 269番 宅地 175.93m ² (共有者 持分10分の7)	同左
番 号	特 記 事 項		
3	共有持分10分の7についての売却である。		
3	物件3土地の西側にはカーポート(工作物)及び物置2基(動産)が設置されている。		
1	物件1土地のうち、東側部分が駐車場として賃貸されている。詳細は、現況調査報告書参照。		
1	物件1土地上には下記の目的外建物が存する。 所 在 : 松山市勝岡町268番地 家屋番号 : 268番 種 類 : 居宅 構 造 : 木造瓦葺2階建 床 面 積 : 1階 92.05m² 1階 67.23m² 所 有 者 : 物件1、3所有者 共有持分10分の4 建築年月日 : 平成4年3月17日		

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、3）

位 置 ・ 交 通	JR予讃線「伊予和氣」駅の北西方 道路距離 約 2,200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から北西方、「勝岡」地区に位置し、県道沿いに事業所、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域である。 地域の標準的街路は幅員約16m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、津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	539.98㎡ (物件1 + 物件3) ほぼ整形地 間口 約22m 奥行 約23m —
接面道路の状況	東側 幅員 約16m 舗装 県道 (松山港内宮線) 南側 幅員 約6m 舗装 市道 (勝岡東西19号線) ・上記道路はいずれも建築基準法上の道路である。 ・上記道路とそれぞれほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	・物件1土地は目的外建物の敷地等として利用されている。 ・物件3土地は駐車場及び庭園等として利用されている。 ・隣地は戸建住宅、事業所等である。	
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。 ・土壌汚染について、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、土壌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。	

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、3)

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	43,500	1.03	364.05	0.90	14,680,000
3	43,500	1.03	175.93		7,880,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 松山-38

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 44,600\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 100 & = & 43,500\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入})
 \end{array}$$

◇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： 街路条件、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： [物件1]建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	14,680,000	0.55	法定地上権	8,070,000

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	共 有 持 分 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	14,680,000	-8,070,000			0.60	0.60	2,380,000
3	7,880,000			7/10	0.80	0.60	2,650,000
一括価格 (合計)							5,030,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 共有持分： [物件3] 7 / 10

オ 市場性修正： 土地上に目的外建物が存すること及び共有持分のみの売却を含み、市場需要者も限定されること等を考慮した。

カ 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-38
所 在 : 松山市勝岡町161番1
価 格 : 44,600円/㎡
位 置 : 伊予和気 2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
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 : 一般住宅、倉庫、作業場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

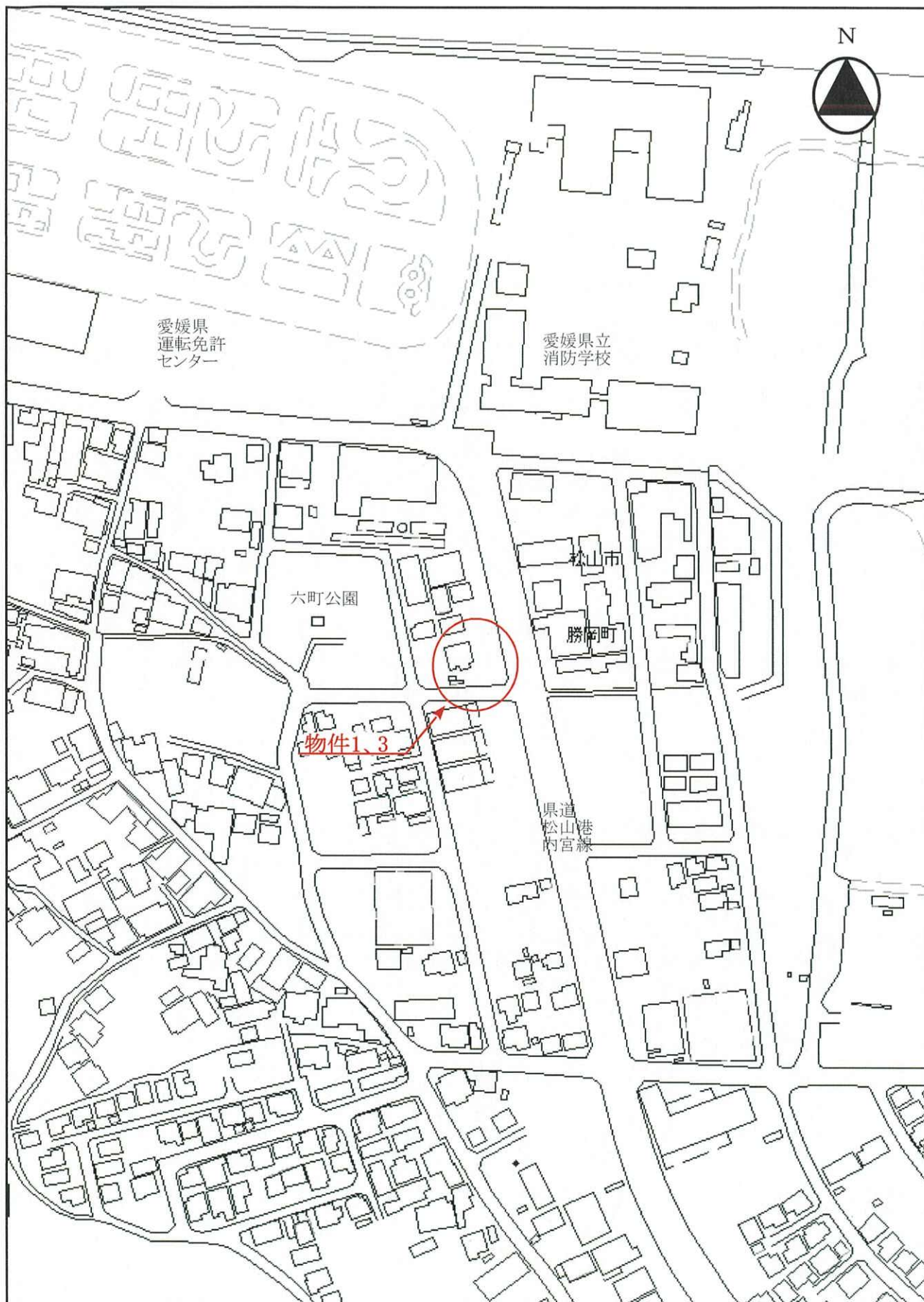
- 物 件 1 : 11,900,430円
物 件 3 : 5,750,975円

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

以 上

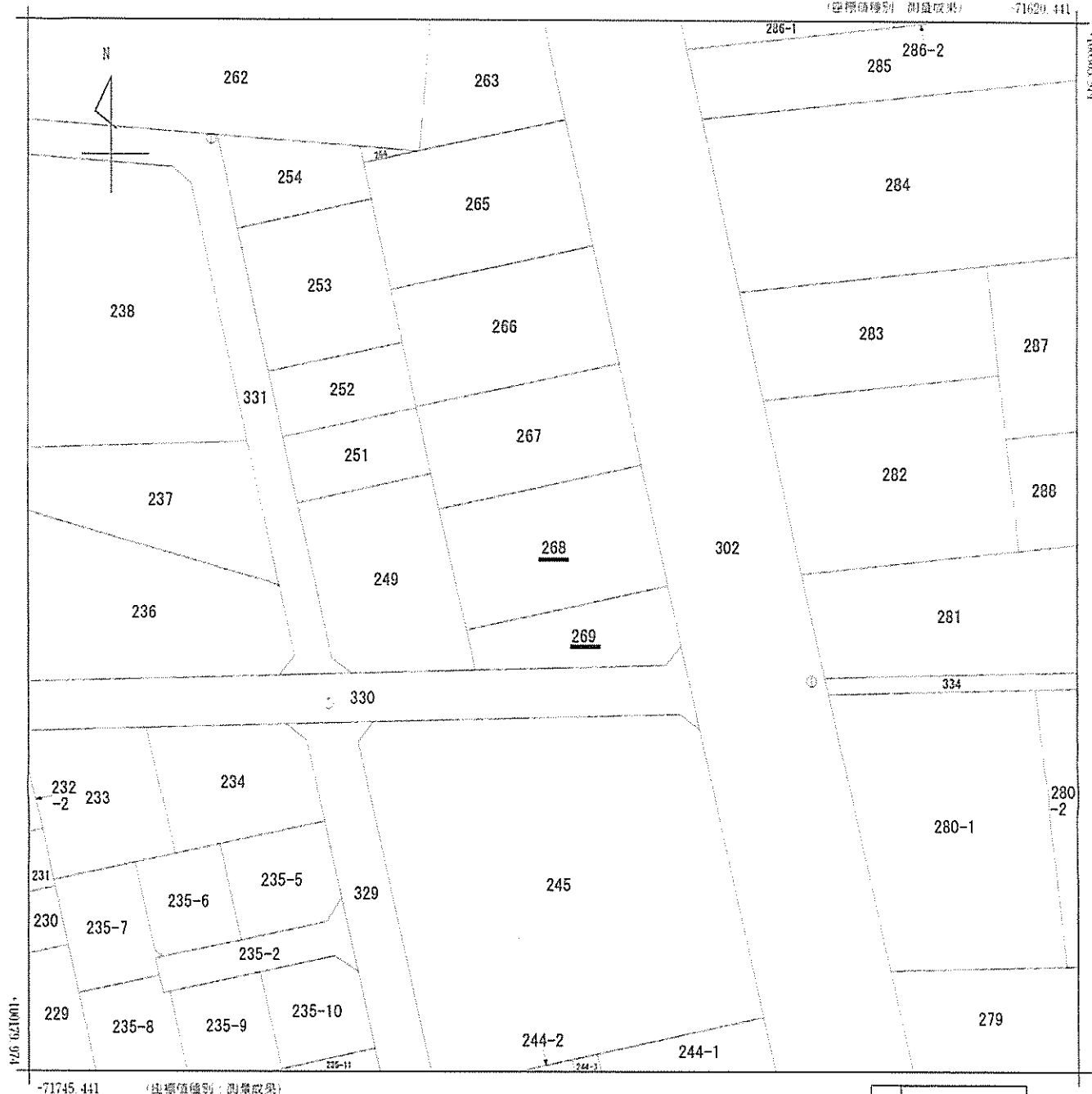


位置図

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

(座標値種別 測量成果)

-71620.441



-71745.441

(座標値種別 測量成果)

地番区域見出
勝岡町

請求分	所在	松山市勝岡町				地番	268番			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月13日			備考付年月日(原図)	平成3年11月13日			備考事項		

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6月11日
松山地方方法務局

請求番号: 15-4
(1/1)

登記官