

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 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 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, 2	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	10,427	0
1	930,000				
2	1,220,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 四国中央市上分町字町東
地 番 6 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市上分町 6 5 3 番地 1
家屋 番号 6 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 5 . 4 5 平方メートル
(現況)
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根平家建
床 面 積 約 8 8 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 1 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

■ B ■ が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 四国中央市上分町字町東
地 番 6 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 0 9 平方メートル

2 所 在 四国中央市上分町 6 5 3 番地 1
家屋 番号 6 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 5 . 4 5 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根平家建
床 面 積 約 8 8 . 0 0 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 7 月 2 日受理
令和 7 年 7 月 17 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 四国中央市上分町字町東
地 番 6 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2. 0 9 平方メートル
- 2 所 在 四国中央市上分町 6 5 3 番地 1
家屋 番号 6 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 5. 4 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施地区）		
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、本件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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☒ 構造：木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根平家建 ☒ 床面積：約88.00㎡（概測）		
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（ B ） 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）

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年11月頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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		毎金 円 (毎 限り 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
(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)	- 私は本件物件の所有者です。 そして、本件債務者会社の代表者です。 弊社は、令和5年9月20日、破産手続開始決定を受け、破産管財人が選任され、破産手続中です。 - 本件土地の境界は明確です。境界争いなどありません。 - 本件建物には、高齢の姉 B が一人で住んでいます。 親族関係に基づき、平成20年11月頃から無償で住まわせています。 - 本件物件は、先代が昭和35年頃に売買取得しました。 本件建物は、少なくとも約100年前に建てられた旨聞いたことがあります。しかし、具体的な新築及び増築時期並びに建築者は不明です。 また、同建物は、昔雨漏りしていましたが、補修済みです。 同建物の不具合は特にありません。 - 屋根上の太陽熱温水器は、現在も使用しています。 - リース物件はありません。 - 上水道を引込み使用し、下水道に接続し排水しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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、3枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

四国中央市役所での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：第一種住居地域、特別用途地区）に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の南西方において、幅員約4.0mのアスファルト舗装市道（建築基準法42条1項1号道路・写真16番）に、

同土地の北東方において、幅約0.3mの水路を介し、幅員約2.3mの未舗装道路（建築基準法上の道路に非該当・写真17番）に、それぞれ接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

(2) 物件1土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局に法14条1項地図が備え付けられている（地積測量図及び建物図面は備え付けなし）。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件2建物は、全体的に経年（登記記録上、新築及び増築年月日等の記載はない。）劣化が認められたほか、雨漏り痕（写真8番）を認めた。

また、屋根上に太陽熱温水器（写真1、15番）を設置し、使用している模様である。

6 【本件建物の占有権原について】

物件2建物につき、**B**が占有している。

同占有権原については、所有者との親族関係に基づき無償で使用していることから、黙示の使用貸借関係と思料する。

7 【上下水道について】

本件物件は上水道を引込み使用し、公共下水道に接続して排水している模様である。

8 【その他】

(1) 本件物件は、金生川沿い（写真2番）に存する。

(2) 物件2建物は、建蔽率を超過している可能性が大きい。

以 上

(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)

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7月4日 (金) 9:30-9:40	当庁(電話)	■ A から聴き取り調査
令和7年7月4日 (金) 14:30-14:50	四国中央市消防防 災センター	都市計画課、建設課及び建築住宅課において 公法上の規制等調査
令和7年7月4日 (金) 14:55-15:20	四国中央市役所	税務課において 建物間取図等資料収集
令和7年7月4日 (金) 15:25-15:50	松山地方法務局 四国中央支局	公簿公図等閲覧等調査
令和7年7月4日 (金) 16:05-16:35	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和7年7月10日 (木) 13:10-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ A 及び ■ B 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

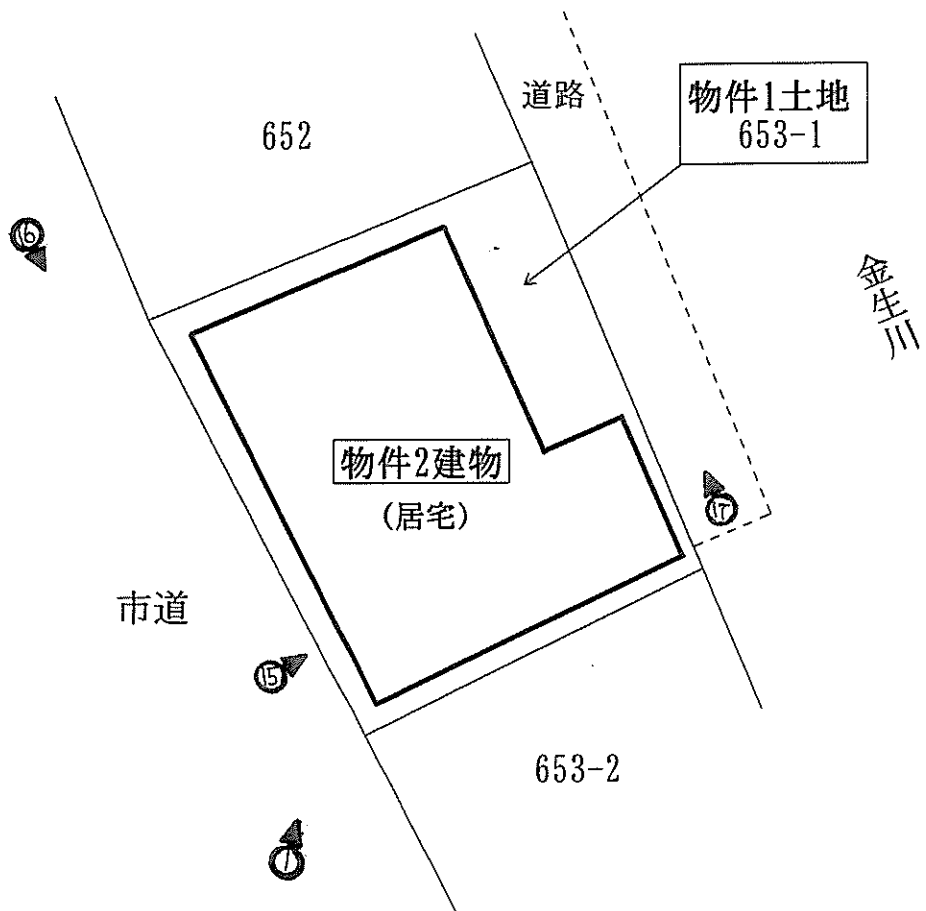
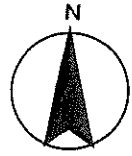
(概略図)



令和7年(ㄱ)第48号 物件1、2

縮尺≒1:200

・○は写真撮影方向及び番号を示す。



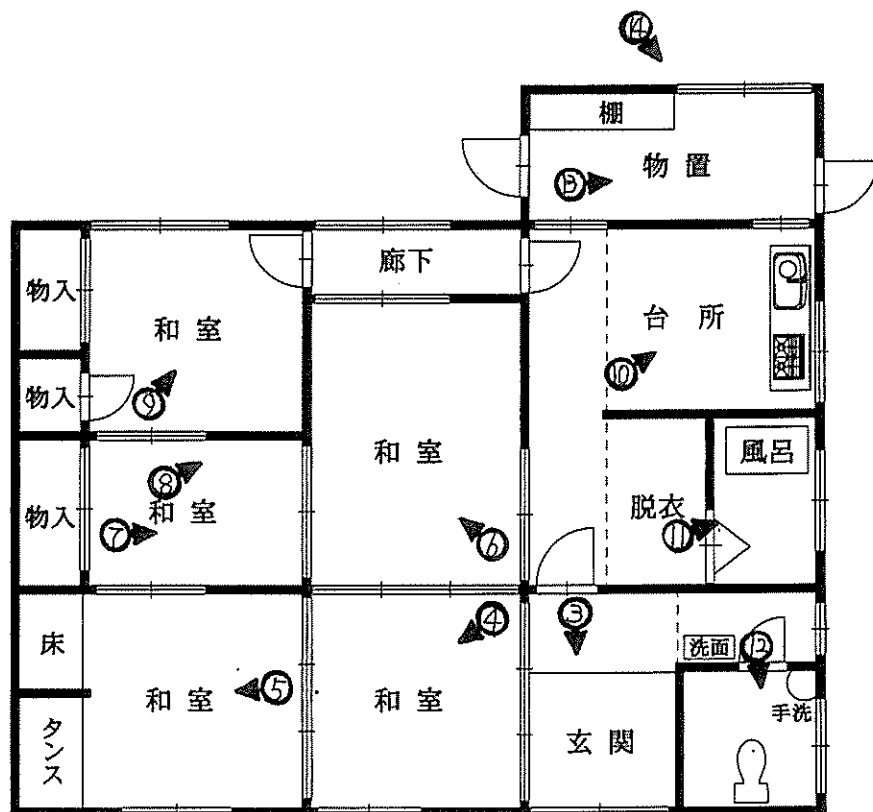
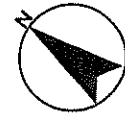
(7 枚目)

建物間取図
(概略図)

令和7年（ㄱ）第48号 物件2建物 間取図

縮尺≒ 1 : 100

●○は写真撮影方向及び番号を示す。



1 階

(8 枚目)

物件2建物

1



受命物件の状況

物件1土地

2



3



4



5



6



7



8



天井の損傷状況

9



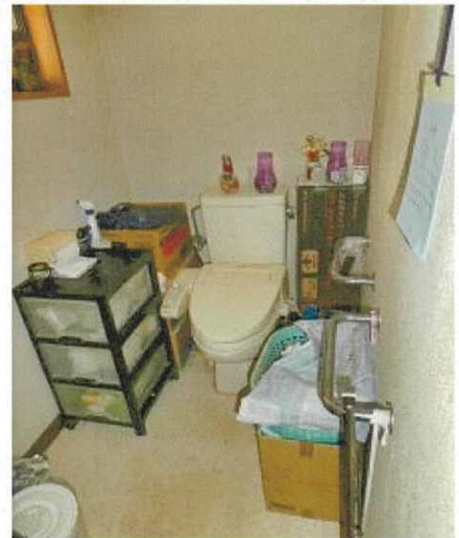
10

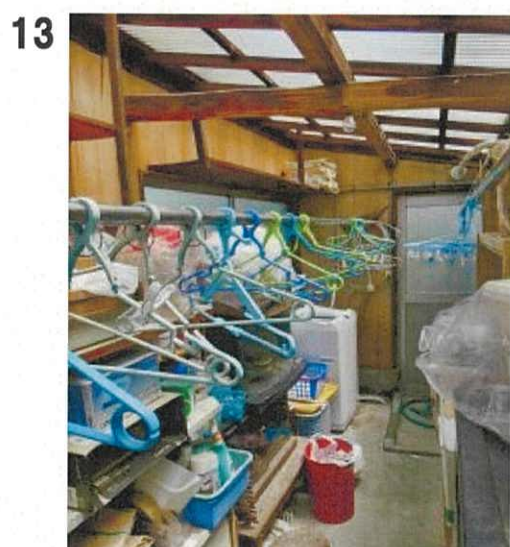


11

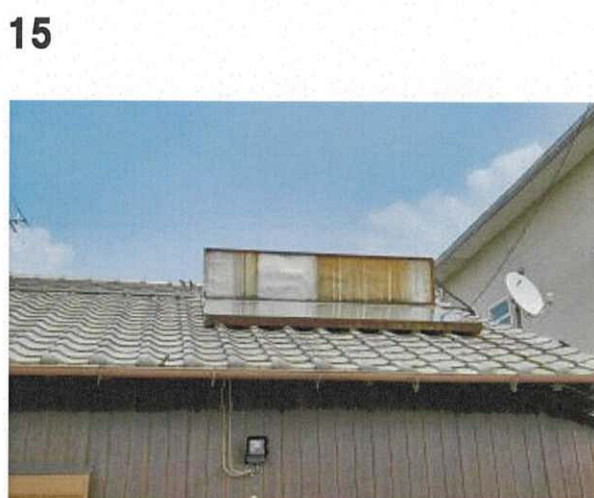


12





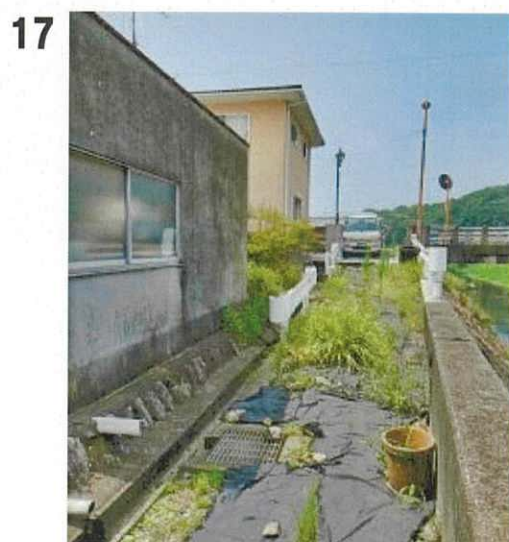
外壁（増築部分）のヒビ割れの状況



太陽熱温水器の設置状況



以下、接面道路の状況



写し

令和7年（ケ） 第48号
令和7年 7月10日現地調査
令和7年 7月14日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 930,000 円
物件2（建物）	金 1,220,000 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合計価格である。
- 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 地 目 地 積	四国中央市上分町字町東 653番1 宅地 132.09m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	四国中央市上分町 653番地1 653番1 居宅 木造瓦葺平家建 45.45m ²	下記以外ほぼ同左 木・鉄筋コンクリート造 瓦葺・陸屋根平家建 約88.00m ² （評価人概測）
番号	特 記 事 項		
2	○物件2建物は未登記増築部分（約42.55m ² ）あり。なお、新築及び増築年月日については不詳。		

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土地】

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「川之江駅」 南東方 道路距離約3.8km 最寄りバス停「HITO病院前」北東方 約270m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、戸建て一般住宅が多く見られる金生川沿いの住宅地域である。	
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 地 域 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 特別用途地区
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	132.09㎡ ほぼ長方形（間口約13m、奥行約10～11m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○南西側幅員約4.0m舗装市道に概ね等高接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当 ○北東側幅員約2.3m未舗装道路に接面（幅約0.3m水路介在） ※上記道路は建築基準法上の道路に該当しない	
土地の利用状況等	物件1土地については物件2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（前面市道に上水道管あり） ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり（前面市道に下水道管あり） (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。	
特 記 事 項	○危険、嫌悪施設：特になし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし（ただし上分西遺跡に近接） ○土壌汚染について現況利用状況、登記履歴等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断。	

2 建物の概況及び利用状況【物件2建物】

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：年月日不詳新築 増築年月日：年月日不詳増築 経過年数：不詳 ※関係者によれば新築から100年以上経過 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：瓦葺・陸屋根 外 壁：板張、鋼板張、モルタル塗り等 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁、プリント合板張等 天 井：ビニールクロス貼、敷目板張、竿縁等 床：板張、畳、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積（現況）	約88.00㎡（評価人概測） ※未登記増築部分約42.55㎡
現況用途等	：居宅 ※間取りについては、「現況調査報告書」参照
品 等	：やや劣る
保守管理の 状態	：劣る
建物の利用 状況	「現況調査報告書」参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附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。 ○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等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。 ○新築及び増築の建築確認申請等の記録は確認できなかった。 ○屋根に太陽熱温水器が設置されている。 ○現況は建坪率を超過しているものと思われる。 ○関係者によれば、過去には雨漏りがあったが、補修済みである。

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以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 割合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,600	1.00	132.09	0.70	3,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 四国中央（県）-2

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$43,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/103 \approx 41,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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： 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差： 街路、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 増減価要因：特になし ∴個性率：100%（±0.0%）

ウ 地 積： 登記地積を採用

エ 建付減価： 現況建物の状況、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、上記の通り補正した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	88.00	0.01	130,000

ウ 現価率について

経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約1.0%と査定

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	3,850,000	0.55	法定地上権	2,120,000

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	3,850,000	-2,120,000		0.90	0.6	930,000
2	130,000	+2,120,000	—	0.90	0.6	1,220,000
一括価格（合計）						2,150,000

ウ 占有減価修正： 特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 建物の現況（建坪率超過の可能性等）、埋蔵文化財包蔵地域（上分西遺跡）近接等による市場性の減退を考慮した。

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 調 査 価 格 四国中央（県）－2

所	在	四国中央市上分町字町西646番
価	格	43,500円/㎡
位	置	JR予讃線「川之江駅」から道路距離約3.9km
価	時	令和6年7月1日
地	点	215㎡
供	給	水道・下水
接	施	東側4.2m市道に接面
用	設	非線引都市計画区域 第一種住居地域
途	路	(建ぺい率60%、容積率200%)
指	等	
定		
地	域	中規模の一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域
の	概	
要		

②固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地 3,989,118円

物件2建物 80,012円

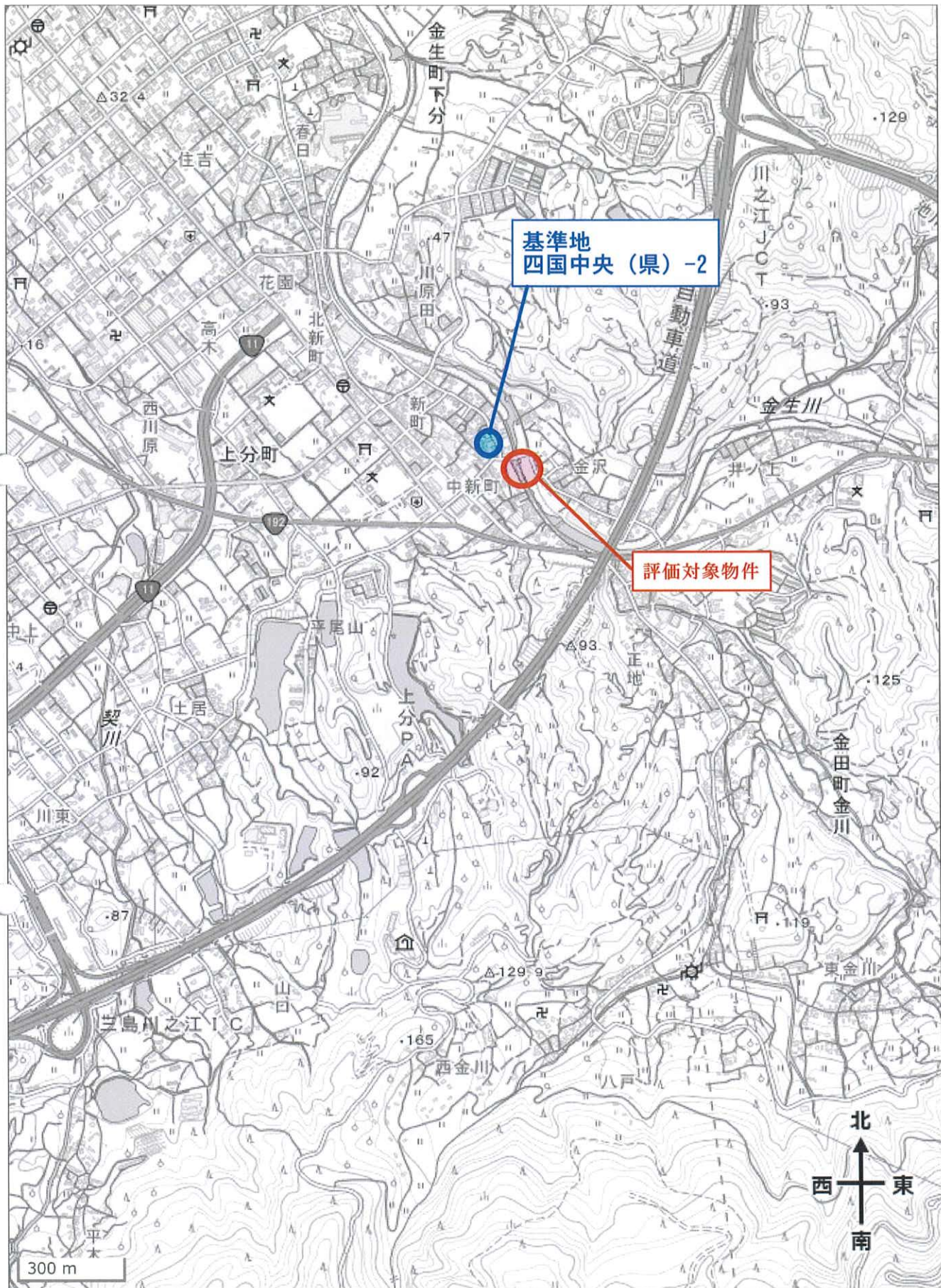
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料

- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（法第14条第1項地図 縮尺：500分の1）

以上

位置図 (1)



位置図 (2)

