

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, 2	14,990,000 11,992,000	一括	2,998,000	93,480	0
1	2,920,000				
2	12,070,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松山市東垣生町 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市東垣生町 2 4 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 0 4 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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 松山市東垣生町
地 番 244 番 5
地 目 宅地
地 積 181.33 平方メートル
- 2 所 在 松山市東垣生町 244 番地 5
家屋 番号 244 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 66.04 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 24 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 松山市東垣生町
地 番 2 4 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 松山市東垣生町 2 4 4 番地 5
家屋 番号 2 4 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 0 4 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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	☒ 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 (破産管財人 B) ☐ 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	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	☒ 建物所有者 (破産管財人 B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) 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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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	

2 (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、法務局に14条地図が備え付けられているほか、現地に境界紙が設置されているなど、隣地との境界は明確である。
- 2 物件1土地は、平成27年に開発許可を受けた区域の1区画である。
- 3 物件1土地の東側は、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244番4の土地（所有者松山市）に接する。物件1土地の西側は、登記地目、現況共に公衆用道路（建築基準法上の道路（位置指定道路、物件1土地は当該区域に属しない。））である地番245番1の土地（所有者新日本ハウス株式会社）に接する。
- 4 物件2建物は、平成28年に建築確認を受け、同年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物は、オール電化住宅である。屋根等に太陽光発電設備が設置されている。
- 6 物件2建物は空き家の状態であるが、物件1土地及び物件2建物内に多量の動産が残されている。
- 7 物件2建物には小屋裏収納が存在する。
- 8 地番244番4の土地内に公共水道及び公共下水が整備され、物件1土地内に水道が引き込まれているほか、下水は公共下水に接続して処理されている。

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 物件1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2建物に未登記の増築はありません。 3 物件2建物に不具合は特にありません。 4 私は、物件2建物に令和7年5月くらいまで住んでいました。 5 物件2建物はオール電化住宅です。物件2建物に設置されている太陽光発電設備の費用は、住宅ローンに含まれています。太陽光発電設備も私の所有に属します。 6 物件2建物に備え付けられている機器でリース品等の第三者所有物はありません。 7 物件2建物内にある動産は、私等の所有物です。私の所有物については破産管財人に既に所有権放棄書を提出しています。私以外の所有物で必要な物は、近日中に運び出させることを考えています。 8 物件2建物の水道は、市の公共水道を引き込んでいます。下水は、公共下水に接続して放流していました。
☒ B (所有者破産管財人)	1 物件1、2は破産管財人である私が管理しています。物件2建物の鍵は私が保管しています。

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9日(水) 10:00 - 10:30	当庁等	申請書等作成
令和7年7月9日(水) 12:00 - 12:30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年7月9日(水) 14:20 - 14:50	物件所在地等	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から電話で聴取
令和7年7月10日 (木) 9:10 - 9:30	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和7年7月11日 (金) 14:20 - 14:40	破産管財人事務所	所有者破産管財人弁護士 B から聴取、鍵受領
令和7年7月16日 (水) 9:20 - 9:50	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)
令和7年7月16日 (水) 15:30 - 16:00	松山市役所	建築計画概要書等調査、上下水道について調査
(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7年7月16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、所有者破産管財人から借用した鍵を使用して解錠し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。 ☐		

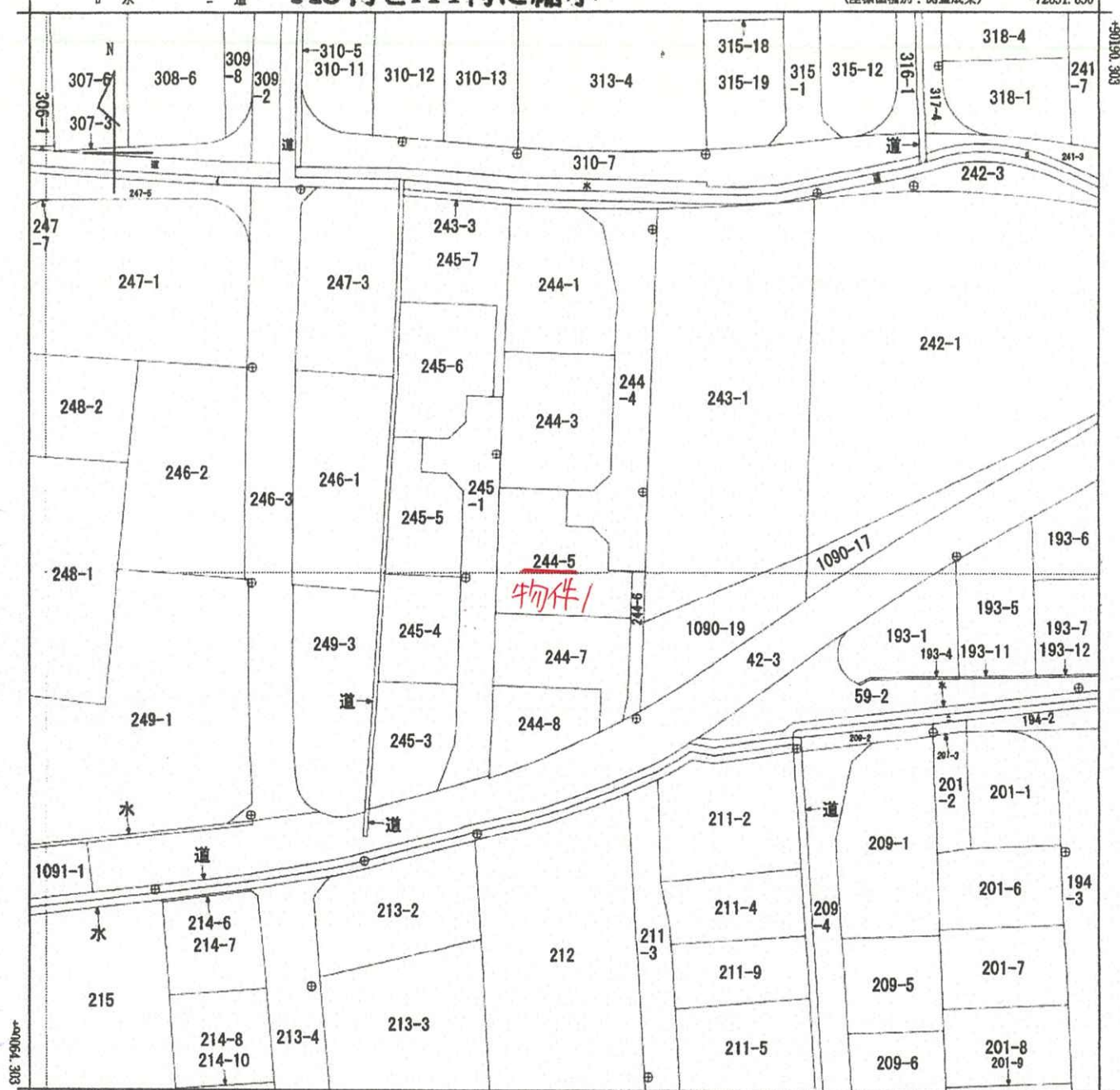
5 (注) チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

306-3
道

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：測量成果)

-72851.850



-72976.850

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

東垣生町

請求部	所 在				松山市東垣生町							地 番	244番5		
出力縮	1/500		精度区	甲二	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)				種類	地籍図		
作成年月日	令和7年4月24日				備付年月日(原図)		令和7年6月24日				補事項				

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7月10日

松山地方法務局

請求番号：2-41

登記官

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成28年12月7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7月10日 松山地方裁判所

登記官

(2 枚目)

請求番号：2-42

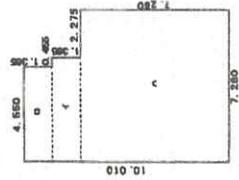
公証

各階平面図

建物図面

家屋番号	244番5
建物の所在	松山市東垣生町244番地5

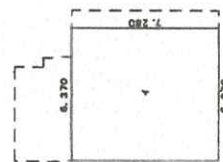
1階



求積表

1	1.365 × 5.005	=	6.831825
2	1.365 × 4.550	=	6.210750
3	7.280 × 7.280	=	52.998400
計			66.040975
床面積			66.04 m ²

2階

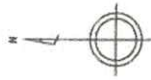


求積表

1	6.370 × 7.280	=	46.373600
計			46.373600
床面積			46.37 m ²

物件1

物件2



作成者	士地家産士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
作成者	士地家産士			申請人			

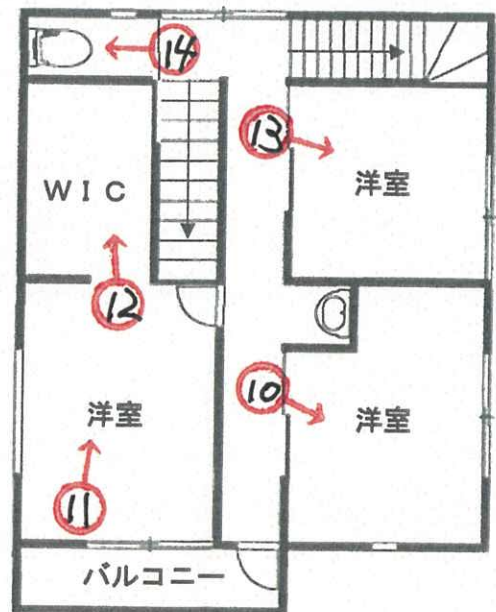
事件番号：令和7年(ケ)第46号

所 在：松山市東垣生町

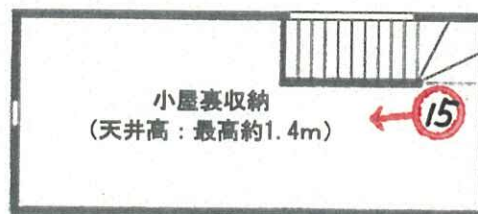
< 建物間取図 >



1 階



2 階



(小屋裏)

写真撮影位置・方向・番号○→

(8 枚目)

①

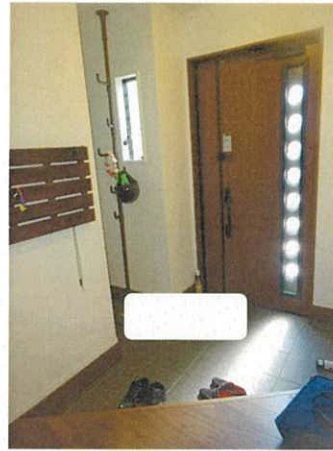
物件1

物件2



②

物件2 内部 1階



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

2階



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮ 小屋裏収納



令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 7 月 16 日現地調査
令和 7 年 7 月 30 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長井俊輔

第1 評価額

一括価格	
金 14,990,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,920,000 円
物件2(建物)	金 12,070,000 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	松山市東垣生町 244番5 宅地 181.33m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市東垣生町 244番地5 244番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66.04m ² 2階 46.37m ² 112.41m ²	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	伊予鉄道郡中線「鎌田」駅の西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「東垣生」の北方・約600m(徒歩約8分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅開発が進む市南西部の郊外住宅エリアに存し、近年ミニ開発により分譲された戸建住宅地域である。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 地区計画区域(東垣生地区地区計画)
画 地 条 件	地積:181.33㎡ 間口:約12.5m、奥行:約13.0m 形状:ほぼ整形 地勢:概ね平坦	
接面道路の状況	東側:幅員約4.0m市道(垣生193号線)(建基法42条1項1号) 西側:幅員約4.0m私道(建基法42条1項5号) 舗装:あり 歩道:なし 接面状況:二方路・等高接面	
土地の利用状況	物件2の建物(戸建住宅)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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・過去の住宅地図及び地歴(登記地目:田)、周辺土地利用状況等の調査の範囲においては土壤汚染の端緒は確認できなかったが、実際の有無については、土壤汚染調査会社等の専門家による詳細調査を要する。 ・物件1の東側で接する地番244番6(登記地目:用悪水路、所有者:松山市)は、現況舗装通路(幅員:約1.5m)であり、南方市道への通り抜けが可能となっている。	

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) : 平成 28年12月5日新築 経 過 年 数 : 9 年 経済的残存耐用年数 : 21 年
仕 様	構 造 : 木造 2 階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニルクロス等 天 井 : ビニルクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水、衛生、太陽光発電設備 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 66.04m ² 2階 46.37m ² 112.41m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書添付の通り
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	調査時点において、債務者は退去し、破産管財人が管理している(残置物有)。なお、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	・屋根等に太陽光発電設備が設置されている(権利関係等の詳細は「現況調査報告書」参照)。 ・検査済証取得済である。なお、登記内容と異なる増築等は現地調査の結果、確認されなかった。 ・目的建物の建築時期、構造、用途等からアスベストの使用可能性は低いものと判断されるが、実際の有無については、専門家による詳細調査を要する。 ・建築面積に算入されない小屋根裏収納が存する。

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)

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	61,500	1.02	181.33	0.95	10,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 95 = 61,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通、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：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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	112.41	0.70	14,160,000

ウ 現価率(定額法)

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数9年、 経済的残存年数21年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲0%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (21\text{年} / (9\text{年} + 21\text{年}))\} \times (1 - 0\%)$
 $= 0.70$

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	10,810,000	0.55	法定地上権	5,950,000

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	10,810,000	-5,950,000		1.00	0.6	2,920,000
2	14,160,000	+5,950,000	1.00	1.00	0.6	12,070,000
一括価格(合計)						14,990,000

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 地価調査価格 松山ー10

所 在 : 松山市西垣生町397番32

価 格 : 59,000 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道郡中線「鎌田」駅の西方約2.6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 140 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 東4.0m市道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 6,625,088円

物件2 5,537,041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。

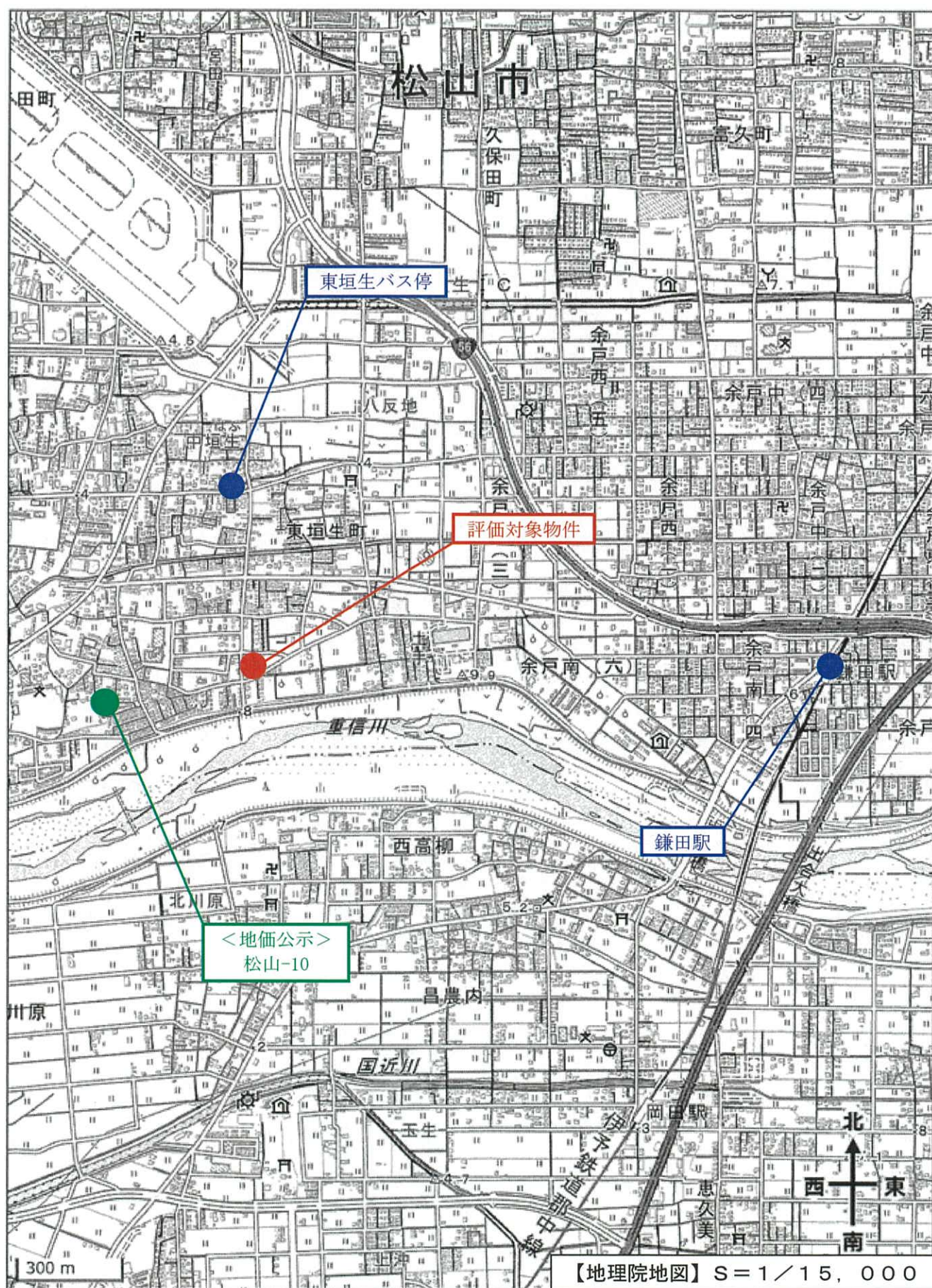
第7 附属資料

資料1 位置図

資料2 公図(写)

資料3 建物図面・各階平面図(写)

以 上



資料2 公図(写)



請求部分	所在	松山市東垣生町				地番	244番5			
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	令和7年4月24日			備付年月日(原図)	令和7年6月24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。

令和7年7月10日
松山地方法務局

請求番号：2-41
(1/1)

登記官

公用

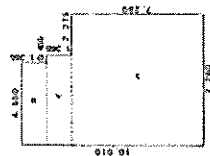
A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	244番5
建物の所在	松山市東垣生町244番地5

各階平面図

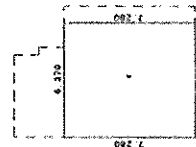
1 階



求 積 表

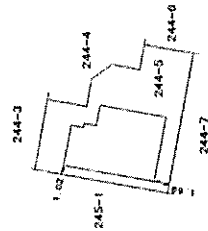
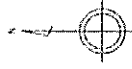
イ	1.365 × 5.005	=	6.831025
ロ	1.365 × 4.550	=	6.210750
ハ	7.260 × 7.260	=	52.707600
ニ		=	66.849375
延面積			66.04 m ²

2 階



求 積 表

イ	6.370 × 7.260	=	46.375600
ロ		=	46.375600
延面積			46.37 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(愛媛県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成28年12月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和7年7月10日 松山地方裁判所

登記官

[公印]

請求番号：2-42