

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 7 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 5 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 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 4 月 1 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 | 西条市河原津 |
| | 地 番 | 甲 2 3 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西条市河原津 甲 2 3 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 甲 2 3 8 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 9 平方メートル
2 階 5 5 . 0 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月 8日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

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 西条市河原津
地 番 甲 2 3 8 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 西条市河原津 甲 2 3 8 番地 9
家屋 番号 甲 2 3 8 番 9
種 類 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 9 平方メートル
2 階 5 5 . 0 9 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 72 号
令和 6 年 9 月 25 日受理
令和 6 年 10 月 21 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 | 西条市河原津 | | |
| | 地 番 | 甲 2 3 8 番 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 9 . 4 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 西条市河原津 甲 2 3 8 番地 9 | | |
| | 家屋 番号 | 甲 2 3 8 番 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 5 . 0 9 平方メートル | |
| | | 2階 | 5 5 . 0 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居宅(空き家)として管理占有している。 ☐ 「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			
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 令和5年3月頃、本件物件から西隣の実家に転居しました。 転居後、本件物件は空き家です。時々、本件建物内に風を入れたりし、管理しています。 本件物件に関し、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件物件の不具合としては、 (1) 電気温水器が故障しており、お風呂の給湯ができません。同温水器は新築時に設置したもので、ずっと使用していました。 (2) 約3年前まで、本件建物の1階で2、3匹の小型犬を放し飼いで飼っていました。内壁や床の各所には同犬による引っ掻きキズがあり、オシッコの汚れが付着しています。 4 本件物件においてリース物件はありません。 5 本件土地の境界は明確であると思います。

(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 【都市計画区分】

西条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内に位置している。

3 【接道】

物件1土地の南東側において幅員約1.2mの舗装道路（建築基準法上の道路ではない。）に、同土地の北東側において幅員約5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）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土地の境界については、境界標があり、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図、地積測量図（ただし、残地）及び建物図面が備え付けられている。

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：平成13年8月7日新築）劣化が認められたほか、関係人の陳述のとおり、1階の複数箇所においてペットによる壁紙及び床の汚損（写真4、5番）が散見された。

自動風呂給湯電気温水器は故障で使えない旨の関係人の陳述があり、同本体には「2001年6月」製造の表示があった。

同建物は、いわゆるオール電化住宅である。

6 【その他】

(1) 物件1土地の北東側にカーポート（写真番号1）が存する。

(2) 物件2建物の南東側にさしかけ（写真13番）が存する。

(3) 庭木が繁茂し、道路側に越境（写真1番）している。

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

(4 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 6 年 9 月 30 日 (月) 9 : 25 - 10 : 15	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、 ☒ A と面談
令和 6 年 9 月 30 日 (月) 10 : 30 - 11 : 00	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 6 年 9 月 30 日 (月) 11 : 35 - 12 : 05	西条市役所	建物間取図等資料収集 公法上の規制等調査
令和 6 年 10 月 11 日 (金) 9 : 30 - 10 : 20	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：平成13年8月15日

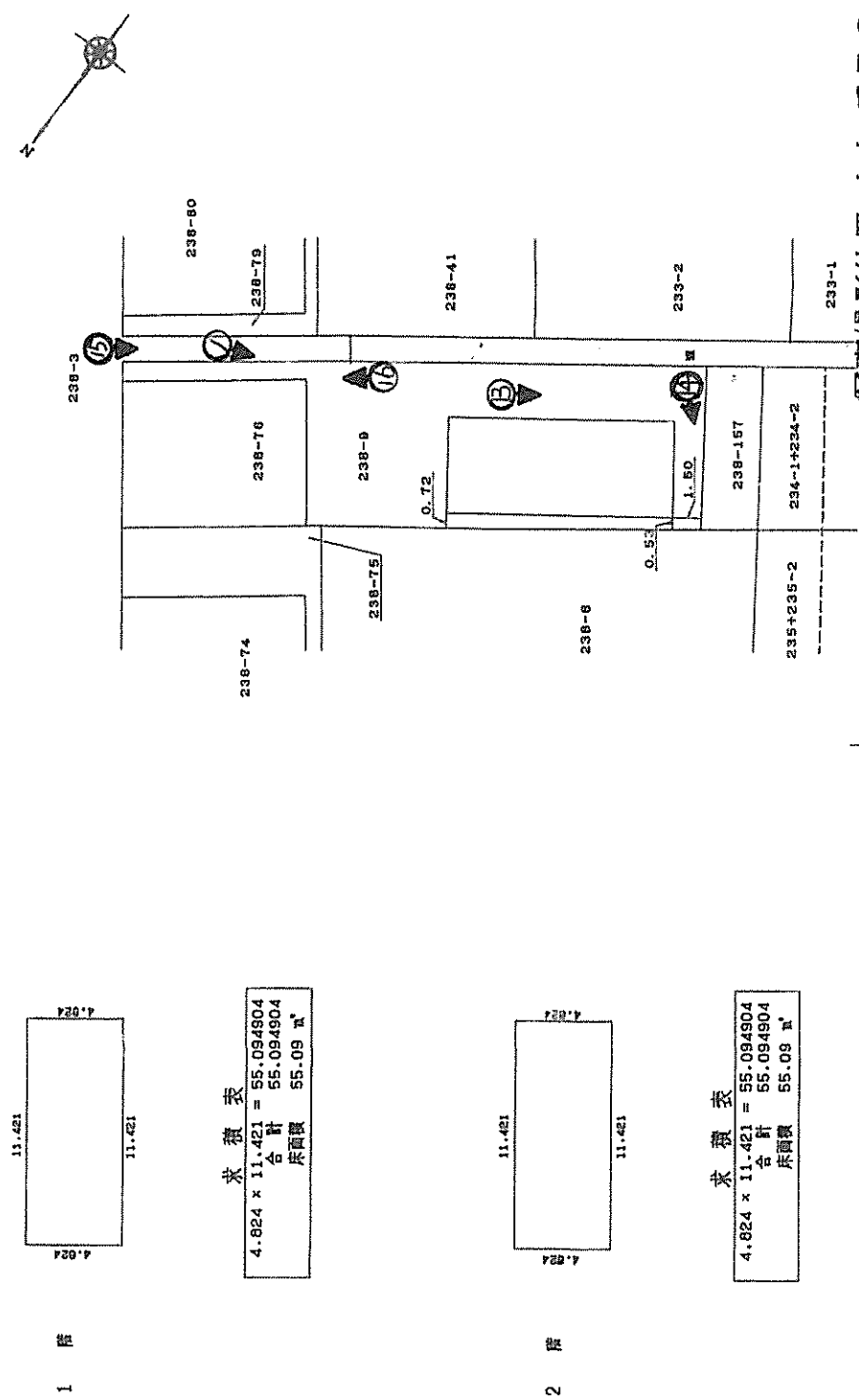
これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和6年9月30日 松山地方広務局西条支局 登記官

410383 各階平面図

建物図面 各階平面図

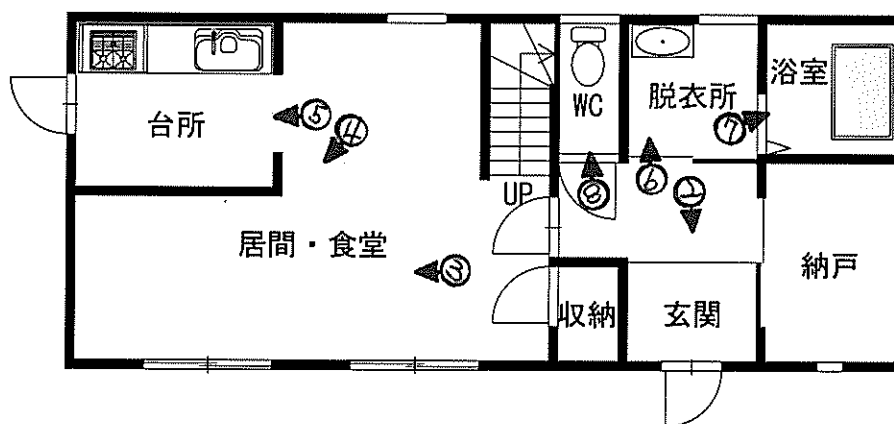
家屋番号 甲238番9
建物の所在 西条市河原屋敷238番地9

A3料をA4料に縮小

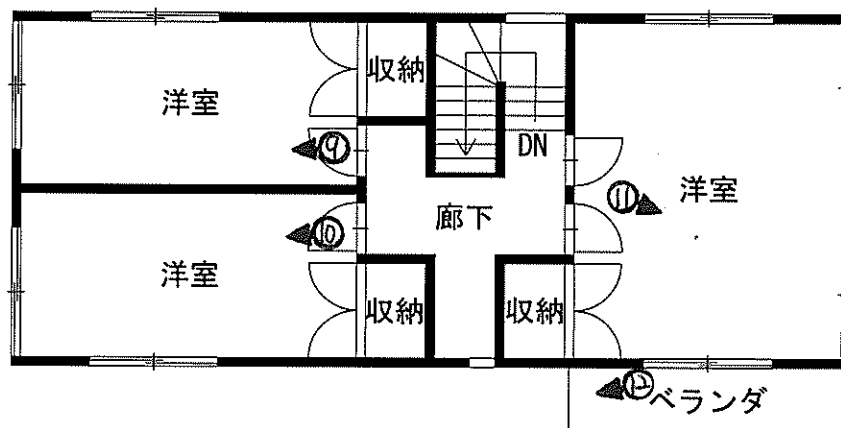


写真撮影位置・方向・番号○→

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	平成13年
-----	---------	----	-------	-----	-------



1 階



2 階

←○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



物件2建物

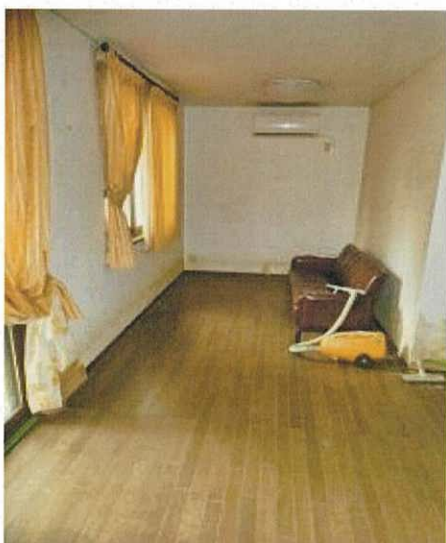
受命物件の状況

物件1土地

2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

さしかけ



14



南西側境界付近の状況

15



舗装道路
接面道路の状況

16



物件1土地



令和 6 年 (ケ) 第 72 号
令和 6 年 10 月 11 日 現地調査
令和 6 年 10 月 22 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 裕康

印

第1 評価額

一括価格	
金900,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金350,000円
物件2(建物)	金550,000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 番 地 目 地 積	西条市河原津 甲238番9 宅地 169.46㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西条市河原津甲238番地9 甲238番9 居宅 鉄骨造スレート葺2階建 1階 55.09㎡ 2階 55.09㎡ 延 110.18㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	○特になし		

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「伊予三芳」駅の北方・道路距離約2.9km (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は西条市役所西部支所の北西方約6.3km(道路距離)付近に位置する。対象不動産の存する地域は、西条市郊外部において戸建住宅と漁家住宅の多く見られる住宅地域内に存する。 当該地域の標準的街路は幅員約1.2mの舗装道路で、その系統・連続性は劣る。公共・公益的施設への接近性についても劣るものと思料する。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 特定用途制限地域:田園居住地区 津波災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状	169.46㎡ やや不整形(間口:約29.4m、奥行:約8.3m)
接面道路の状況	南東側幅員約1.2m舗装道路に等高接面(建築基準法外道路) 北東側幅員約5.0m舗装市道に等高接面(建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地及び駐車場等として利用されている。隣接地は戸建住宅用地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし(合併浄化槽) (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	○市建築審査課にて目的建物の建築計画概要書を閲覧したところ、目的土地の南東側道路は「2項道路」と記載されていた。しかし市建築審査課によると、平成18年以降、2項道路の認定が厳格化されたため、現在は当該道路は2項道路と認められず、建築基準法上の道路には該当しないとのことである。目的土地は北東側市道とも接しているが、当該接道部分も2mに満たないため、建築基準法上の接道義務を満足しておらず、目的土地における建物の再築は困難である。 ○目的土地の北東側にカーポートが設置されている。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認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した。	

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13年8月7日 新築 経 過 年 数 : 23年 経済的残存耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、塩ビシート等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他 : オール電化住宅
床面積(現況)	1階 55.09㎡ 2階 55.09㎡ 延 110.18㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は所有者が空き家の状態で占有している。若干の動産類が残置されている。
特 記 事 項	○所有者によると、目的建物内にて約3年前まで小型犬数頭を飼育していたとのこと。内壁等にペットによる汚損が散見された。 ○所有者によると、電気温水器が故障しているとのこと。 ○目的建物の南東側にさしかけが設置されている。 ○目的建物について、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。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○建築確認番号 : H13.5.22第60号 検査済証番号 : H13.8.7第41号

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 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	8,300	0.48	169.46	0.95	640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西条(県)-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 186 = 8,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 接面道路方位を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路条件及び交通接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 形状及び再築困難地であること等を考慮した。

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、建物の価格を求めた。

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	130,000	110.18	0.06	860,000

ウ 現価率

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数23年、経済的残存年数2年、残価率0%

観察減価法による補正を▲30%と査定した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (2\text{年} / (23\text{年} + 2\text{年}))\} \times (1 - 30\%)$
 $= 0.06$

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	640,000	0.10	敷地占有利益	60,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	640,000	-60,000		1.00	0.6	350,000
2	860,000	+60,000	1.00	1.00	0.6	550,000
一括価格(合計)						900,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判断した。

オ 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 (地価調査) 西条(県)-15

所 在 : 西条市河原津甲487番1

価 格 : 15,900円/㎡

位 置 : 伊予三芳駅まで1.4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 353㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側5.8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 用途指定無し (60、200)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、農地が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 1,506,499円 評価額

3,515円 税額

物件2 5,574,716円 評価額

78,046円 税額

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

位置略図

近隣図

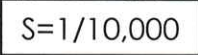
法14条地図

地積測量図(残地)

建物図面

以 上

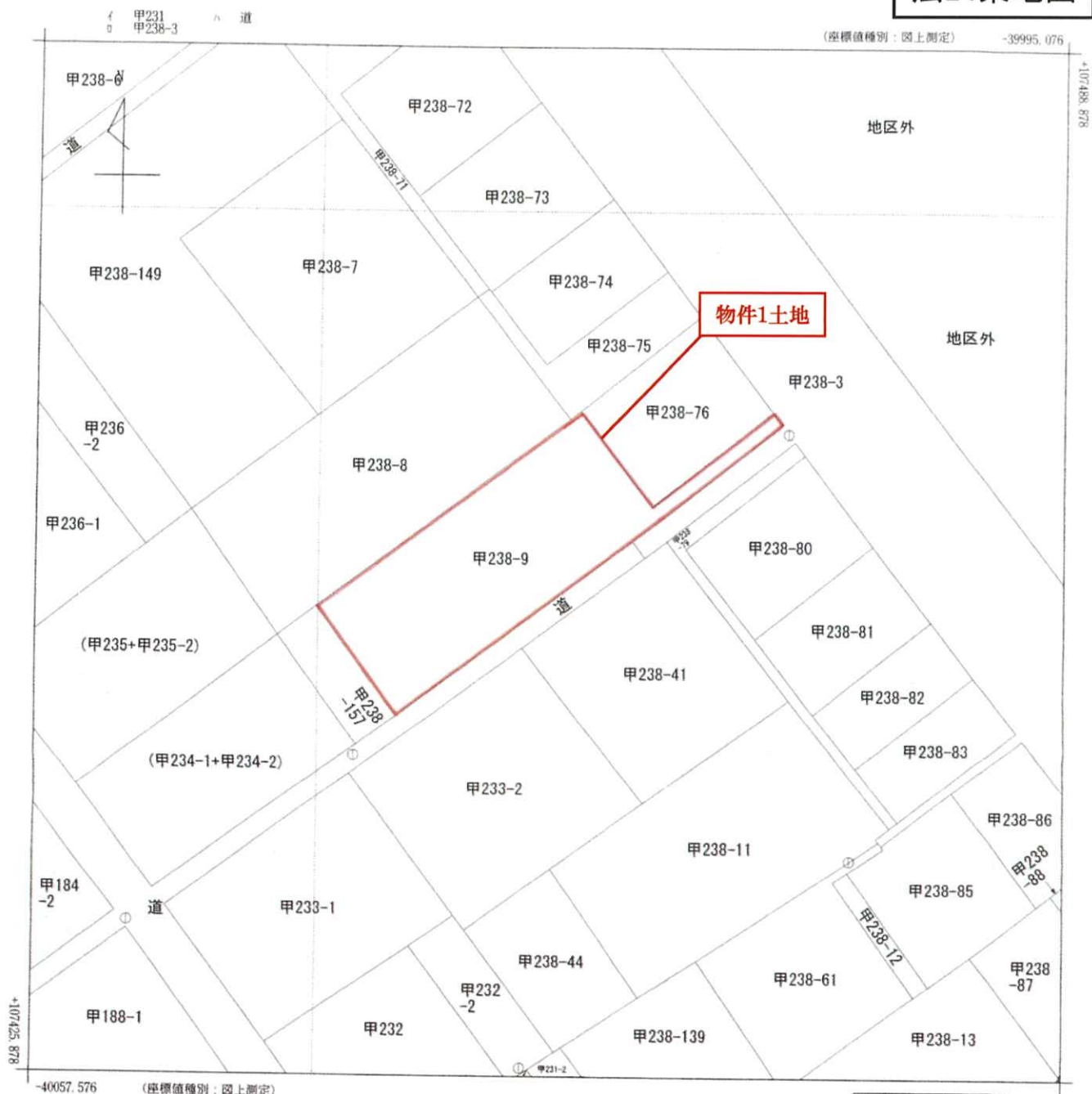
位置略図



近隣図


$$S=1/2,500$$

法14条地図



地番区域見出
河原津

請求部	所在	西条市河原津				地番	甲238番9			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	昭和55年3月				備付年月日(原図)			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6年9月30日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

-10-

※原図を70%に縮小

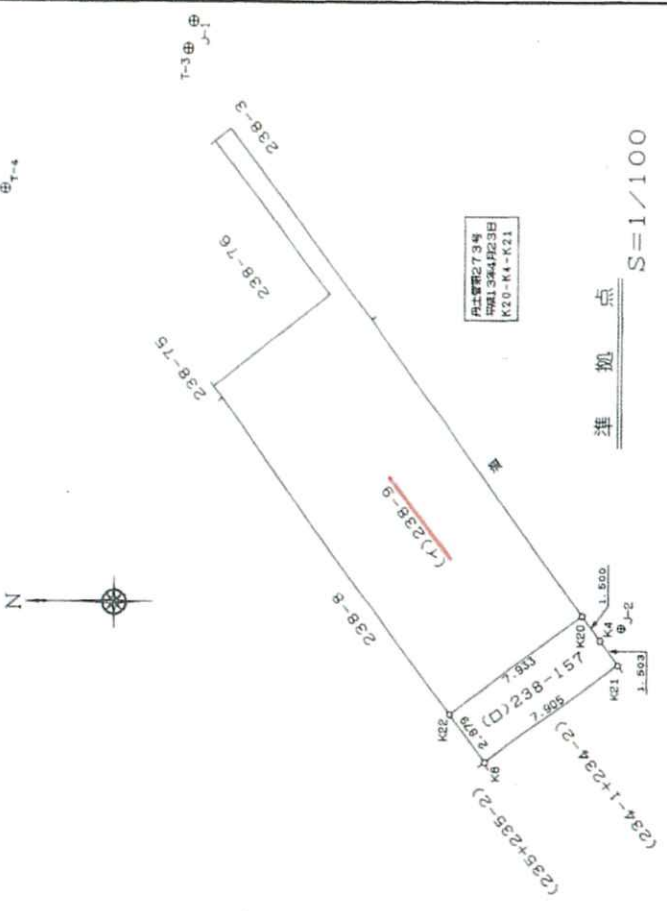
公用

地積測量図(残地)

登記年月日：平成13年5月8日

021113

前 甲 238-9
地 番 甲 238-9
中 238番157
土地の所在 西条市河原津
土地積測量図 (後・新地)



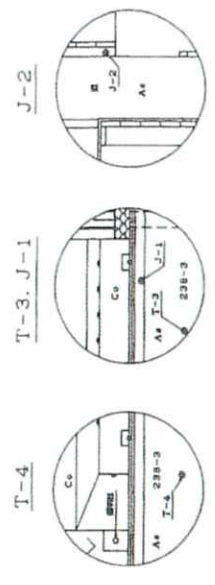
座標求積表

地番	符号	座標	X	Y	辺長
238-157	K20	(座標)	7069.424	-9795.309	
	K4	(座標)	7069.535	-9796.517	1.500
	K21	(座標)	7067.636	-9797.722	1.503
	K8	(座標)	7074.078	-9802.304	7.905
	K22	(座標)	7075.815	-9800.008	2.879
	K20	(座標)	7069.424	-9795.309	7.933
		座標	-48.558314		
		面積	23.2791570	㎡	23.27 ㎡
		公積	192.7400000	㎡	
		総計	23.2791570	㎡	199.40 ㎡
		残地	169.4808430	㎡	

※使用地登記 JEC GEO STATION SYSTEM
※公式 A=1/21(X2-X1)(Y1+Y2)

点名及び座標	X	Y
J-1 (座標)	7068.967	-9766.618
J-2 (座標)	7067.411	-9795.848
T-3 (座標)	7069.226	-9787.896
T-4 (座標)	7066.267	-9774.746

距離点	距離	角度	距離
J-2	0-00-00		35.457
K20	2-07-38		33.817
K4	2-08-20		35.317
K21	2-04-14		36.820
J-1	0-00-00		12.351
K8	89-52-40		36.669
K22	89-31-23		33.797



作製者
申請人
縮尺 1/250
H 13.5.8

公用

※原図を70%に縮小

建物図面
各階平面図

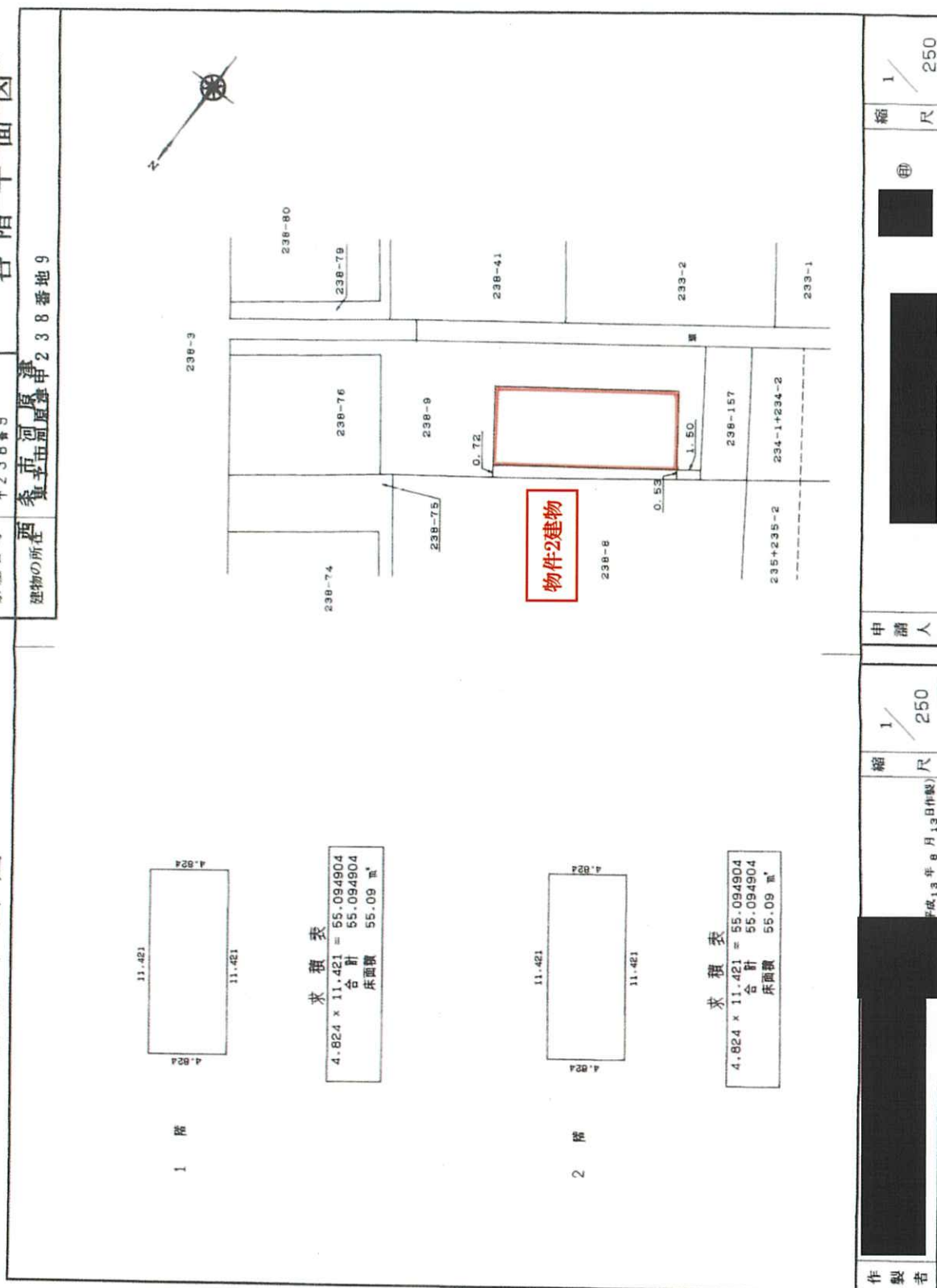
家屋番号 甲238番9
建物の所在 西条市河原津
238番地9

410362 各階平面図

登記年月日：平成13年8月15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6年9月30日 松山地方裁判所西条支部

公用



登記官