

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月14日
 松山地方裁判所民事部
 裁判所書記官 千 場 勇 太

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 8年 6月11日 午前 8時30分から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25日 午前10時00分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月26日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 8年 5月14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 新居浜市荷内町
地 番 甲 8 9 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市荷内町 甲 8 9 1 番地 1
家屋 番号 甲 8 9 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2階建
床 面 積 1階 6 8 . 8 0 平方メートル
2階 4 2 . 4 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月14日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

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

【物件番号1】

周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

本件現況調査時、亡 **A** の相続人について明らかではなかったが、その後、
同人の相続人が存在しないことが判明したため、現在の所有者は、亡 **A** 相続
財産である。

《 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 | 新居浜市荷内町 |
| | 地 番 | 甲 8 9 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新居浜市荷内町 甲 8 9 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 8 9 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8. 8 0 平方メートル
2階 4 2. 4 1 平方メートル |

令和 7年 (ケ) 第 24号
令和 7年 4月16日受理
令和 7年 4月30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 新居浜市荷内町
地 番 甲891番1
地 目 宅地
地 積 147.48平方メートル
- 2 所 在 新居浜市荷内町 甲891番地1
家屋 番号 甲891番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.80平方メートル
2階 42.41平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (元所有者の子)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件物件の元所有者亡 A の長女です。 A は、令和7年3月4日、本件物件以外の場所で亡くなりました。2 本件物件において、生前 A は一人暮らしをしていましたが、亡くなってからは空き家です。 第三者との間に貸借関係等はありません。3 本件建物は増改築していません。 不具合としては、LD内でエアコン付近から水漏れしていたように思います。それ以外は特になくと思います。4 本件物件内でペットは飼育していませんでした。5 上水道を引き込み使用していました。6 トイレは汲み取り式です。7 本件土地に駐車している軽トラは、A の所有車です。 年式も古く走行距離も多いため、財産的な価値はないと思われます。

(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】

新居浜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：指定無・田園居住地区）に位置している。

3 【接道】

物件1土地の北東側において幅員約8mの舗装県道（建築基準法42条1項1号道路）に、同土地の南側において幅員約3mの舗装農道（建築基準法42条2項道路）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) 同土地の境界は、現況上、概ね明らかである。

ただし、同土地は残地の地積測量図しか存しない。当該地積については、境界を示すものと思われる南西側のコンクリート及び北東側の石垣並びに公図等に基づき概測した結果、概ね登記地積と同じであった。正確な境界及び地積を確定させるには、別途専門家による境界確認、地積測量等が必要である。

なお、法務局には地図に準ずる図面、地積測量図（残地）及び建物図面が備え付けられている。

(3) 同土地の南西部分に、軽自動車（写真2番）1台が駐車されていた。

なお、軽自動車検査協会愛媛事務所での調査によると、当該軽自動車は、所有者・使用者は **A**、初年度検査年月は平成18年12月、有効期間の満了日は令和7年3月5日、令和5年3月6日時点の走行距離は16万2400kmであった。

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5年3月30日新築）劣化が認められたほか、関係人の陳述のとおり、LD内のエアコン付近に水漏れ痕のような状況（写真5番）を認めた。

6 【その他】

(1) 庭木が繁茂し、道路側にはみ出している（写真1番）。

(2) 北東側県道は高低差があるため、南側農道より出入りしている。

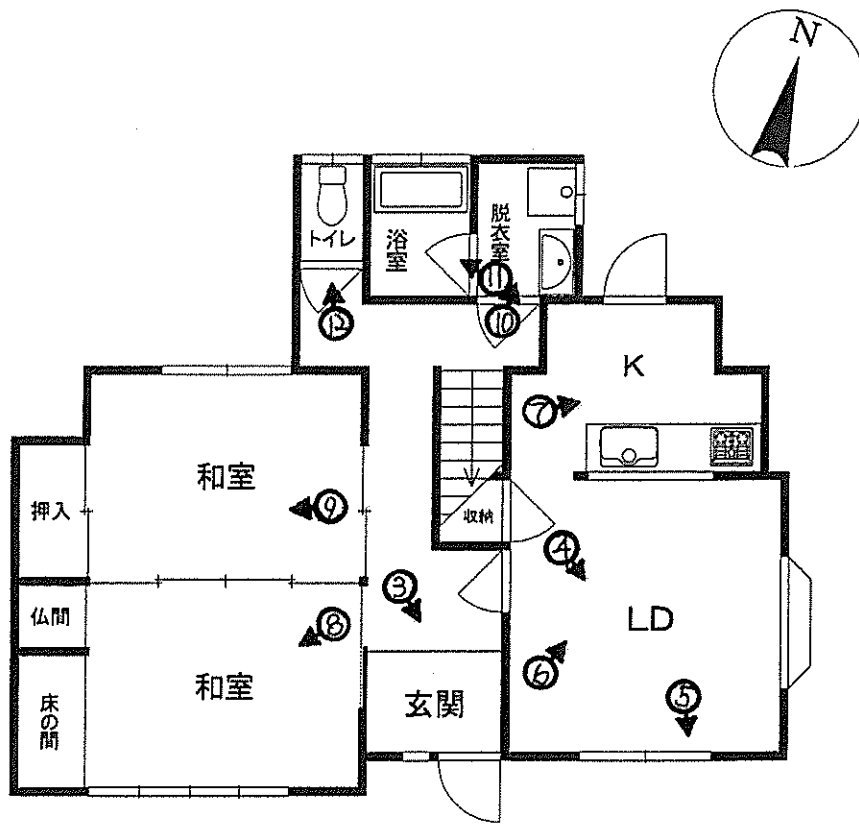
(3) 物件2建物内には、目的外動産が相当量存する。

以上

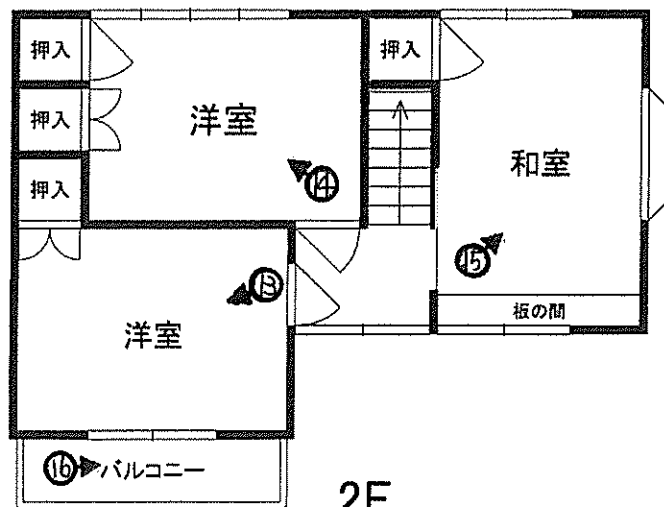
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 4 月 18 日 (金) 8 : 30 - 9 : 00	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 4 月 18 日 (金) 10 : 45 - 11 : 20	新居浜市役所	課税課において建物図面等資料収集 都市計画課、道路課及び水道課において公法上の規制 等調査
令和 7 年 4 月 18 日 (金) 11 : 40 - 12 : 30	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、近隣者聴き取 り調査
令和 7 年 4 月 25 日 (金) 9 : 00 - 9 : 20	新居浜市役所	市民課において除籍謄本等交付申請、受交付
令和 7 年 4 月 25 日 (金) 9 : 45 - 10 : 35	物件所在地	立入調査、写真撮影、 ■ と面談、評価人同行
令和 7 年 4 月 28 日 (月) 11 : 35 - 11 : 55	軽自動車検査協会 愛媛事務所 (松山市南高井町)	駐車車両の検査記録事項等証明書の申請、受交付
(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)

間取図



1F



2F

①-⑯は写真撮影方向及び番号を示す。

1



2

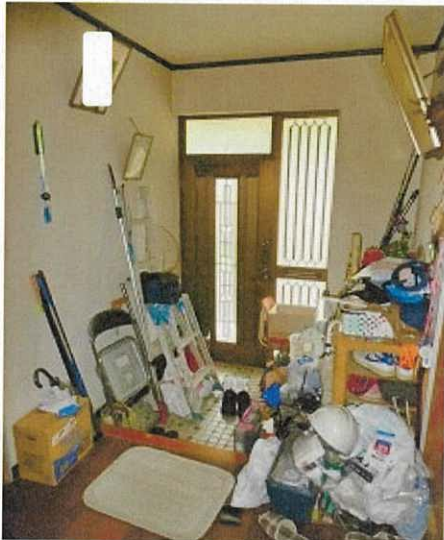


物件2建物

物件1土地

受命物件の状況

3



4



5



6



7



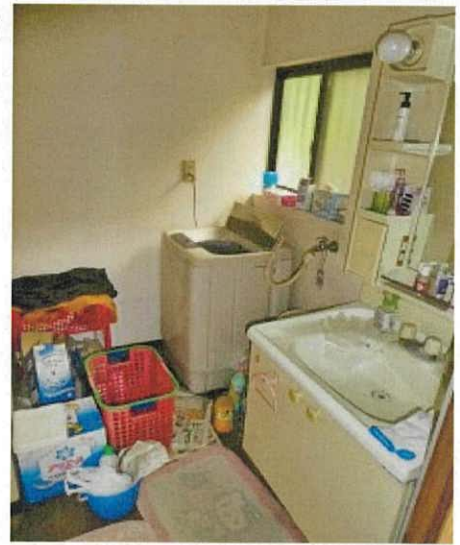
8



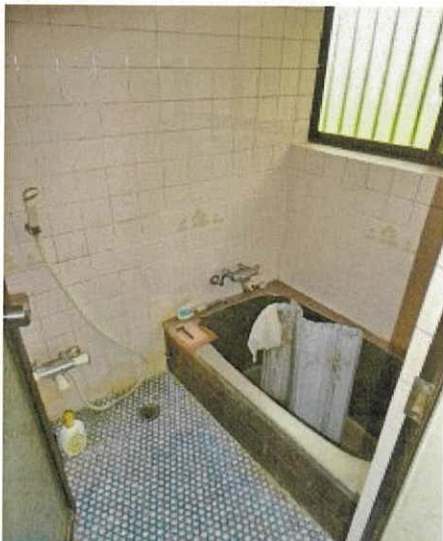
9



10



11



12



13



14



15



16



17



接面道路の状況

令和7年(ケ)第24号
令和7年4月25日現地調査
令和7年4月28日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
山口 貴 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 280,000 円
物件2(建物)	金 640,000 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	新居浜市荷内町 甲891番1 宅地 147.48㎡	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市荷内町甲891番地1 甲891番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階：68.80㎡ 2階：42.41㎡	同左
番号	特記事項		
	○物件1土地は残地の地積測量図しか存しない。地積について、添付公図等に基づき評価人が概測した結果、概ね登記地積と同じである。従って、評価上は登記面積を採用した。尚、正確な境界、地積を確定させるには、別途専門家による境界確認、地積測量等が必要である。		

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	JR予讃線「多喜浜」駅の東方・道路距離約5,400m 最寄バス停「東浜」の東方・約2,700m(徒歩約34分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象地周辺地域は県道沿いに農地が多い中、一般住宅等が点在する地域である。地域の標準的街路は、幅員約8.0mの舗装県道である。各公共施設等への接近性は劣る。周辺居住環境もやや劣ると思料する。	
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 指定無 60% 200% なし 田園居住地区
画地条件	地積:147.48㎡ 形状:不整形 間口×奥行:約17.8m×約8.2m 地勢:平坦 地盤:普通	
接面道路の状況	北東側幅員約8.0m舗装県道約0～0.5m低接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項1号) 南側幅員約3.0m舗装農道等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条2項)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として使用されている。	
供給処理施設	上水道あり(引込あり) 都市ガスなし(LPガスあり) 下水道なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	○対象地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○対象土地は土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係わる工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含まない。 ○北東側道路は高低差があるため、南側道路より出入りしている。	

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 5年3月30日新築 経過年数 : 32年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス貼、ジュラク壁等 天 井 : ビニールクロス貼、敷目張等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 上記建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階 : 68.80㎡、2階 : 42.41㎡、延床 : 111.21㎡ (同上) 増改築の有無 : 無
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 現況調査報告書参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	○競売手続においては、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。 ○建築確認証:有 年月日:平成4年4月7日 番号:1020号 ○検査済証:有 年月日:平成5年4月1日 番号:新完658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/㎡) 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	10,500	0.75	147.48	0.9	1,050,000

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)-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 = 10,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：街路条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件等を考慮して上記の通り査定した。

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、これに建物の現況より査定した現価率を乗じて、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	147,000	111.21	0.03	490,000

ウ 現価率

・ 建物の現況等より現価率を上記の通り査定した。

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	1,050,000	0.55	法定地上権	580,000

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	1,050,000	-580,000	/	1.00	0.6	280,000
2	490,000	+580,000	1.00	1.00	0.6	640,000
一括価格(合計)						920,000

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：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)ー16)

所 在 : 四国中央市土居町北野甲1619番1

価 格 : 10,500 円/m²

位 置 : 関川駅 280m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 603 m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東側4.3m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建ぺい70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 土地 969,238 円

物件2 建物 1,984,411 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

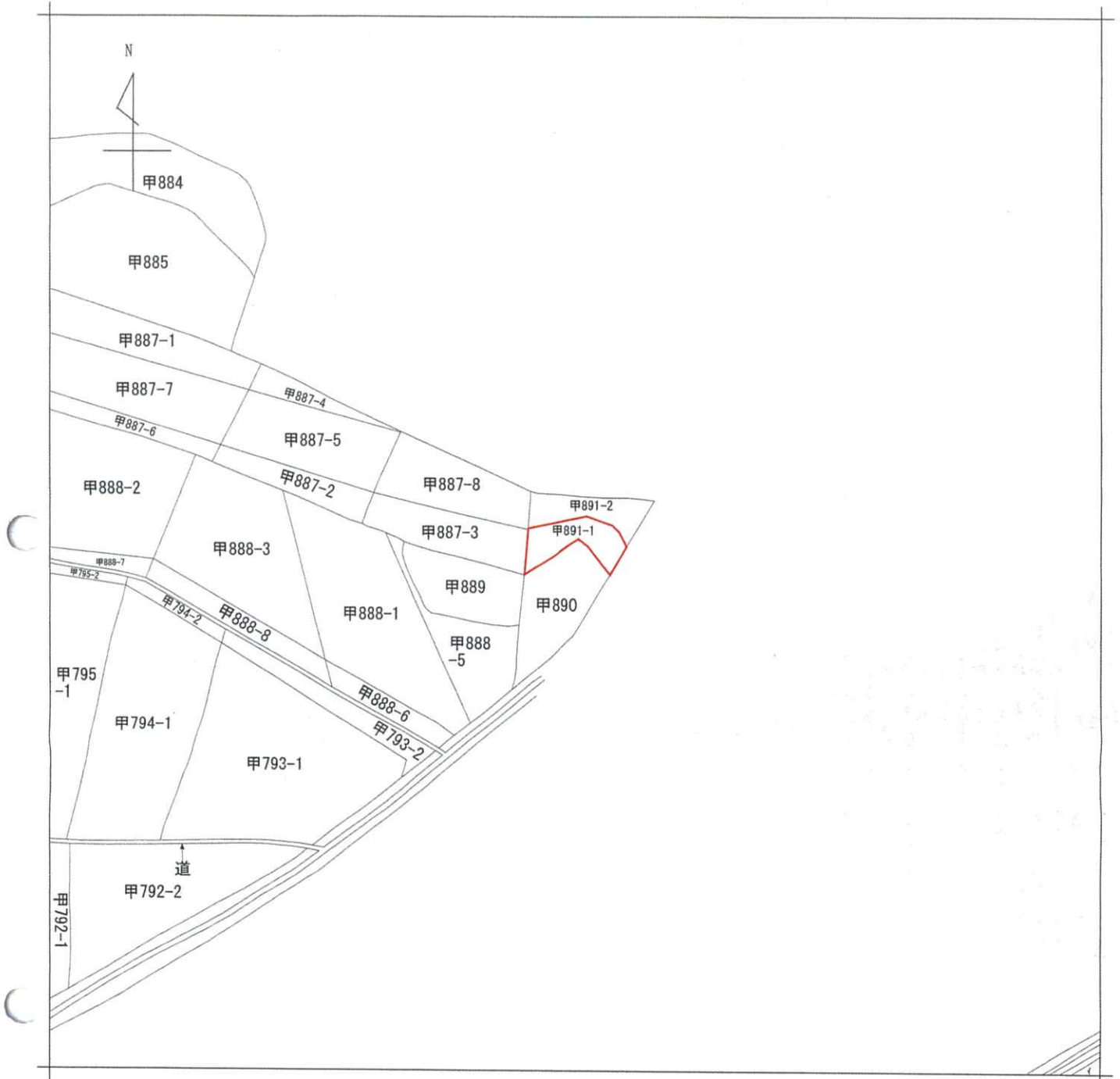
1. 受命不動産の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し

以 上

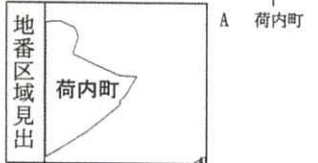
位置図



新居浜市役所 都市計画図 写
S:1:2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新居浜市荷内町			地番	甲891番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面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17日
松山地方事務局西条支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：昭和56年7月21日

公用

283222

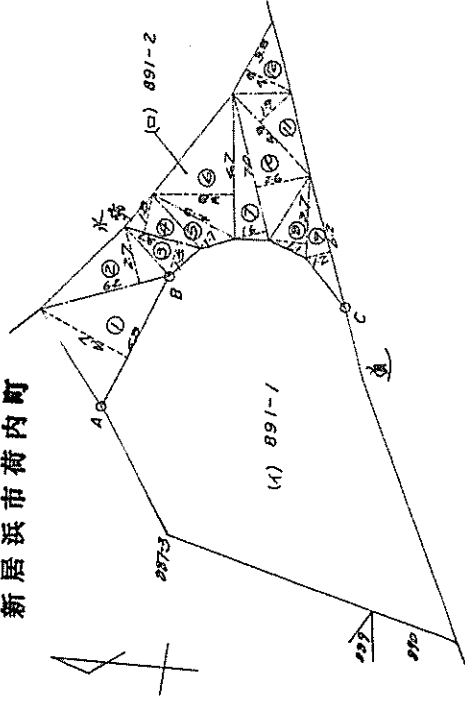
前 甲 891 (後・新) 甲 891-1, -2

地積測量図、土地所在図

番 甲 891-2, -1

土地の所在 新居浜市阿島寺新田米田

新居浜市荷内町



水 量

(1) 891-1
224 - (2) = 152.52

1	6.2	X	4.7	=	31.96
2	6.2	X	2.7	=	16.74
3	5.7	X	1.5	=	8.55
4	5.7	X	1.8	=	10.26
5	5.3	X	1.1	=	5.83
6	6.7	X	3.9	=	26.13
7	2.0	X	1.6	=	11.20
8	3.7	X	1.7	=	6.29
9	4.2	X	1.2	=	5.04
10	2.0	X	2.6	=	10.20
11	5.3	X	1.9	=	10.07
12	3.8	X	2.3	=	8.74
計				172	152.52

期 時

(1) 167 m²

(2) 26 m²

A~C コンクリート積り基点(木橋)

申請人

昭和56年6月30日作成

作成者

1/250

56.7.21

A3判をA4判に縮小

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17日

松山地方支庁西条支局

登記官

