

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月12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 7月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月17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 7年 8月 7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 7年 7月18日 午前10時00分から 令和 7年 7月22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 7年 6月12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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,460,000 1,168,000	一括	292,000	47,353	10,469
1	470,000				
2	990,000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				

物 件 目 録

- 1 所 在 新居浜市菰生字本郷
地 番 5 4 8 番 9
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市菰生字本郷 5 4 8 番地 9
家屋 番号 5 4 8 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：約65.52平方メートル）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、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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物は、物件1及び売却対象外の土地（地番：548番2、所有者：本件所有者）の一部に跨って建築されているところ、同売却対象外の土地部分については、法定地上権は成立しない。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 新居浜市菰生字本郷
地 番 5 4 8 番 9
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市菰生字本郷 5 4 8 番地 9
家屋 番号 5 4 8 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 12 日受理
令和 7 年 3 月 6 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 新居浜市萩生字本郷
地 番 5 4 8 番 9
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市萩生字本郷 5 4 8 番地 9
家屋 番号 5 4 8 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 5 2 . 1 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 (亡 ☒ A 相続財産 代表者清算人 ☒ B) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件 2 建物及び目的外建物を所有し、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が異なる (☐ 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 (亡 ☒ A 相続財産 代表者清算人 ☒ 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 ☐ ある ☐ 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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	新居浜市萩生字本郷548番地9、548番地1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約65.52㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和63年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (☒ C (前所有者)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	地番548番1の土地の所有者は住友林業株式会社である。

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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	新居浜市菰生字本郷		
地 番	5 4 8 番 2		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 (現況宅地) ☐ 田 ☐		
地 積	8 9 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部約 3 4 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 (亡 ☒ A 相続財産) ☐ その他の者		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ B (建物所有者亡 ☒ A 相続財産 代表者清算人) ☒ D (建物所有者亡 ☒ A の姉)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 6 年 6 月 1 7 日		
最初の 契約日	契 約 日	平成 年 月 日	
契 約 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある (☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	占有開始時の土地所有者は ☒ G である。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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1土地は、法務局に地図に準ずる図面しかなく、地積測量図の備付もない。関係者も正確な境界を指示することができないため、隣地との境界は不分明である。境界を把握し、正確な地積等を算出するためには、関係者立会の下で境界確認を行い、専門家による測量が必要である。
- 2 物件1土地と南側隣地である地番548番1の土地（地目宅地、所有者住友林業株式会社）にまたがって目的外未登記建物（所有者亡■A相続財産）が建てられているほか、両土地を区分する工作物等が設置されていないため、両土地の境界は一見して明確ではない状態であるが、地番548番1の土地所有者が保有する同土地の実測図により、両土地の境界は概ね明確である。
- 3 物件1土地の西側は、地番548番2の土地（地目畑、所有者は物件1土地と同一所有者）に接する。物件2建物の敷地部分の土地の西側にはブロック塀が設置されている。物件2建物の敷地部分の土地は北西隅部分が突出した形状となっていて、物件2建物は、この突出した部分にかかっている。関係者からの聴取結果、地図に準ずる図面、周囲の土地の形状等からすると、この突出した部分の土地は地番548番2の土地の一部で、物件1土地と地番548番2の土地の境界は西側のブロック塀をそのまま北側に延長した線と解せられるが、詳細は不明である。なお、地番548番1の土地所有者が保有している実測図を参考に、西側ブロック塀をそのまま北側に延長した線の東側部分の土地を概測したところ、物件1土地の公簿地積と大きく異ならなかったため、物件1土地の地積は公簿地積を採用した。
- 4 地番548番1の土地及び地番548番2の土地にまたがって建てられている家屋番号548番1の建物への東側市道からの水道の引き込みが物件1土地内を経由している可能性がある。
- 5 物件2建物は、平成5年に建築確認を受け、平成6年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 6 物件2建物は、前記のとおり、物件1土地と地番548番2の土地（地目畑）にまたがって建てられている。地番548番2の土地の現況は非農地であり、転用許可を受けた記録は残っておらず違法転用であるが、原状回復命令を行わないとの新居浜市農業委員会の回答がある。
- 7 物件2建物は、空き家の状態で所有者■A相続財産代表者清算人が管理している。
- 8 物件2建物には、洗面・脱衣、風呂の天井等にカビの発生が見られる。壁クロス、天井クロスにひび割れ等の損傷及び剥離があるほか、2階洋室の建具に損傷が見られる。
- 9 物件1土地の東側は市道（建築基準法42条1項1号、地番552番3の土地（地目公衆用道路、所有者新居浜市）を含む。）に接する。

(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
■ D (亡 A の姉)	1 私は、亡 A の姉です。亡 C は父です。 2 C が亡くなり、相続人である母 E、私、A の間で C の財産は全て A が相続する旨の遺産分割協議ができ、A が相続しています。その後、A は亡くなりましたが、相続放棄をしたため、相続人はいない状態です。 3 物件1土地と地番548番1の土地にまたがって、目的外未登記建物倉庫が建てられています。この倉庫は、昭和63年頃、C が建てたものですが、C が亡くなった後、A が相続しています。住友林業株式会社から建物所有を目的として地番548番1の土地の賃借を受けています。現在、地代を滞納しています。 4 物件2建物は、A が亡くなるまで同人が居宅として使用していました。現在は空き家の状態で亡 A 相続財産代表者清算人が管理しています。 5 物件2建物は、物件1土地と地番548番2の土地にまたがって建てられています。地番548番2の土地も亡 A の相続財産です。 6 物件1土地と地番548番2の土地の境界付近にブロック塀が設置されていますが、その西側線及びその延長線が両土地の境界だと思いますが、正確なことは分かりません。物件2建物の北西隅の突出した部分の敷地は地番548番2の土地の一部です。
■ B (亡 A 相続財産代表者 清算人)	1 物件1、2は、私が管理しています。 2 物件1土地は、物件2建物及び目的外未登記建物倉庫の敷地として利用されています。上記の倉庫は物件1土地と住友林業株式会社が所有する地番548番1の土地にまたがって建てられています。上記の倉庫も亡 A 相続財産であり、私が管理しています。 3 物件2建物は、物件1土地と亡 A 相続財産である地番548番2の土地上にまたがって建てられています。私は、物件1土地と地番548番2の土地との境界の詳細は分かりません。 4 物件1土地と地番548番1土地の境界についても詳細は分かりません。
■ F (住友林業株式会社コーポ レート本部総務部新居浜営 業所社員)	1 当社が地番548番1の土地を所有しています。 2 地番548番1の土地と物件1土地にまたがって、目的外未登記建物倉庫が建っていることは間違いありません。 3 地番548番1の土地は第二次世界大戦直後から、建物所有を目的として賃貸しています。直近では C との間で平成22年12月17日に契約を更新しています、期間は令和13年までです。 4 地番548番1の土地を東西に区分して貸す際に実測図を作成しています。その実測図により、地番548番1の土地と物件1土地の境界は概ね明確だと思います。 5 なお、物件1土地と地番548番2の土地との境界はブロック塀の外側線という認識ですが、詳細は分かりません。少なくとも物件2建物が地番548番2の土地にはみだしていることは間違い無いと思います。 6 地番548番1の土地と地番548番2の土地にある家屋番号548番1の建物に東側の市道から水道が引き込まれていますが、その配管が物件1土地内を経由している可能性があります、詳細は不明です。

(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)

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2月12日 (水) 11:50 - 12:20	当庁等	申請書等作成
令和7年2月12日 (水) 13:10 - 13:25	当庁等	所有者 A 相続財産代表者清算人 B から電話で聴取
令和7年2月12日 (水) 13:40 - 14:00	当庁等	所有者 A の姉 D から電話で聴取
令和7年2月13日 (木) 12:00 - 12:30	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年2月13日 (木) 13:00 - 13:10	所有者 A 相続財産代表者清算人事務所	立会依頼文書交付、鍵受領
令和7年2月13日 (木) 13:30 - 14:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年2月13日 (木) 14:30 - 16:00	新居浜市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、水道、下水について調査
令和7年2月14日 (金) 15:00 - 15:20	当庁等	住友林業株式会社に対し依頼書送付 (郵便)
令和7年2月14日 (金) 15:30 - 15:45	当庁等	新居浜市農業委員会に対し照会 (郵便)
令和7年2月14日 (金) 16:00 - 16:10	当庁等	所有者 A の姉 D から聴取
令和7年2月18日 (火) 16:00 - 16:10	当庁等	所有者 A 相続財産法人代表者清算人 B から電話で聴取
令和7年2月20日 (木) 15:00 - 16:15	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、住友林業株式会社コーポレート本部総務部新居浜営業所社員 F から聴取
(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 年 月 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、技術者に解錠させて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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図

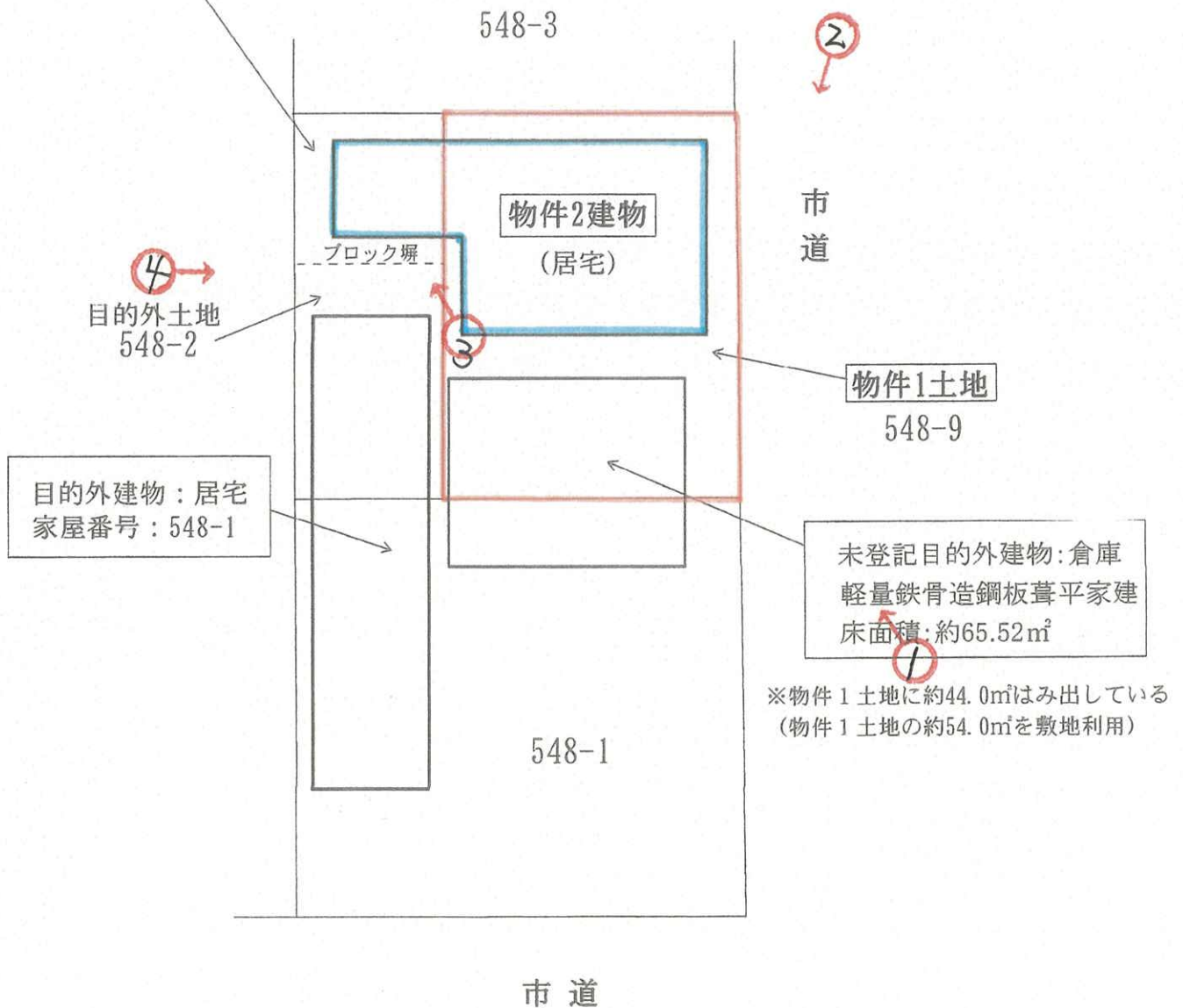
(概略図)

令和7年 (ㄱ) 第3号 物件1、2

縮尺 $\approx 1 : 250$



※ 548-2土地の内、約34.0㎡を
物件2建物の敷地として使用

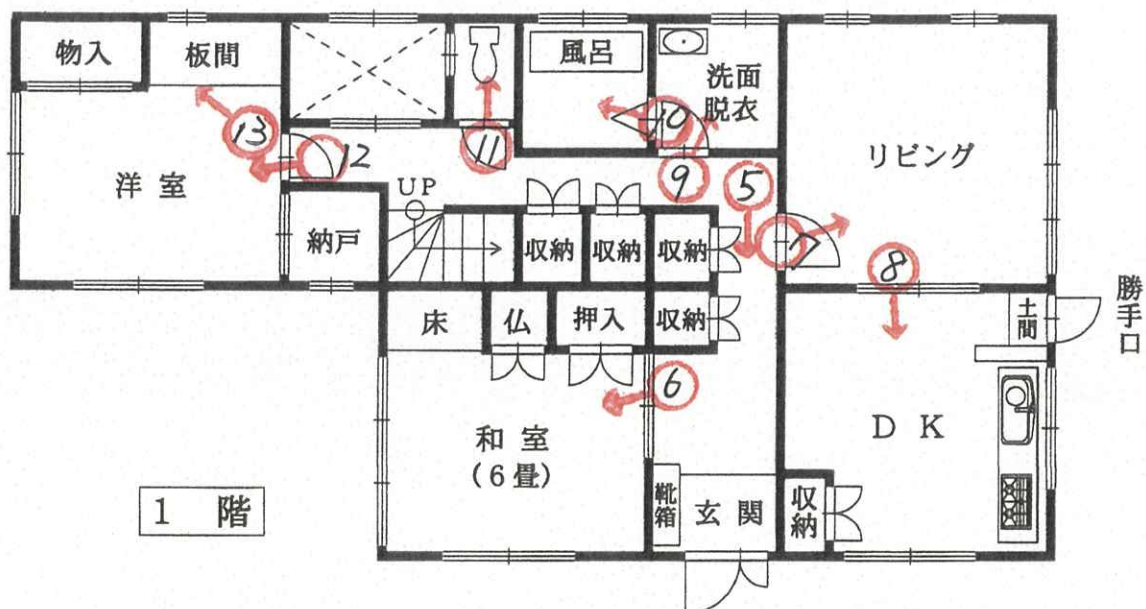


写真撮影位置・方向・番号○→

建物間取図
(概略図)

令和7年(ㄱ)第3号 物件2建物 間取図

縮尺≒1:100



写真撮影位置・方向・番号○→

(9 枚目)

① 地番548番1の土地 物件1 物件2
目的外未登記建物倉庫



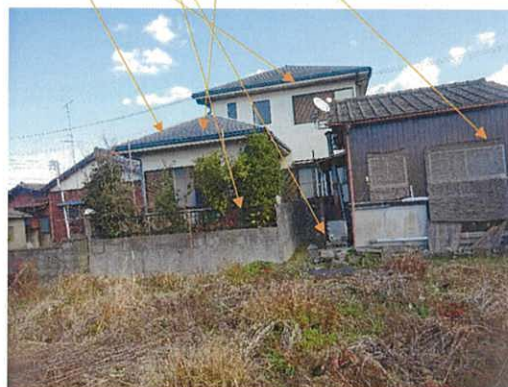
② 物件2 物件1



③ 物件2 地番548番2の土地 物件1
西側隣地との境界付近に設置されているブロック塀



④ 物件2 地番548番2の土地上にある部分
地番548番2の土地 家屋番号548番1の建物



⑤ 物件2建物 内部 1階



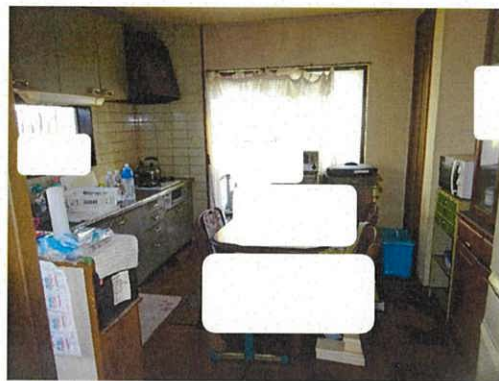
⑥



⑦



⑧



⑨ カビ



⑩ カビ



⑪



⑫



⑬ 壁クロス剥離, 天井クロス損傷



⑭ 2階 建具損傷 壁クロス剥離



⑮ 天井クロス損傷 壁クロス剥離



⑯



写し

令和7年 (ケ) 第 3号
令和7年 2月20日現地調査
令和7年 2月27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 2,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 670,000 円
物件2（建物）	金 1,410,000 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及び未登記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り、物件2の内訳価格は当該土地及び目的外土地の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 地番 地目 地積	新居浜市萩生字本郷 548番9 宅地 156.76㎡	ほぼ同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市萩生字本郷 548番地9 548番9 居宅 木造スレート葺2階建 1階:84.46㎡ 2階:52.17㎡	新居浜市萩生字本郷 548番地9、 548番地2 } ほぼ同左
番号	特記事項		
1	○物件1土地について、法務局備付資料（公図、建物図面等）をもとに評価人概測の結果、登記地積を採用するのが妥当と判断した。ただし、本件土地については国土調査未了地であり、法務局備付けの地積測量図が存しない。したがって本件土地の境界及び地積の詳細については別途境界査定及び実測を要する。なお、法務局備付の建物図面記載の敷地の範囲については、現況と相違している。		
1	○物件1土地の一部は、未登記目的外建物の敷地として利用されている。 【未登記目的外建物の概要】 （用途）倉庫 （構造）軽量鉄骨造鋼板葺平家建 （床面積）約65.52㎡ （建築時期）昭和63年10月頃 ※課税資料による なお、物件1土地に約44.0㎡はみ出している。 （物件1土地の約54.0㎡を敷地として利用）		
2	○物件2建物の一部は、目的外土地（548番2）に跨がって建築されている。 【目的外土地：548番2の登記概要】 （地目）畑 （地積）89㎡ 新居浜市農業委員会に意見照会した結果は以下の通り。 ・土地の現況：農地外 ・転用許可の有無：なし ・原状回復命令の見込み：なし ※課税資料によれば、課税地目は宅地である。 なお、現況は目的外土地（548番2）のうち約34.0㎡を物件2建物の敷地として利用している。		

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土地】

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「中萩駅」 東方 道路距離約2.2km 最寄りバス停「萩生バス停」 南東方 約100m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、戸建て一般住宅等が多く見られる新居浜市郊外の住宅地域である。	
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 指定なし 60% 200% 指定なし 特定用途制限地域：市街地周辺地区
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	156.76㎡ ほぼ長方形（間口約14.8m、奥行約11.4m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○東側幅員約4.4m舗装市道に等高～約0.3m高く接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1土地については物件2建物及び未登記目的外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（前面道路に上水道管あり） ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし（前面道路に下水道管なし） （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：なし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし ○土壌汚染について現況利用状況、登記履歴、昭和48年当時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。 ○新居浜市水道課によれば、本件土地西側に存する目的外建物（居宅：家屋番号548番1）のための給水管が本件土地の一部に埋設されている可能性がある。ただし、図面等の資料がないため配管経路等の詳細は不明である。	

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：平成6年6月17日新築 経過年数：約31年経過 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：リシン吹付仕上げ等 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁等 天 井：ビニールクロス貼、敷目板張等 床：フローリング、ビニールシート貼、畳等 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)	1階：84.46㎡ 2階：52.17㎡ 延床面積：136.63㎡
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	：普通
保守管理の 状態	：やや劣る
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。 ○建築確認年月日：平成5年10月25日 第575号 検査済み年月日：平成6年 6月20日 新完第417号 ○壁や天井のクロスの剥がれ、亀裂等の損傷が多く見られる。また、風呂 や脱衣・洗面所の壁、天井に湿気によるカビ等の汚れが見られる。 ○2階洋室の建具に損傷が見られる。

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及び目的外土地）

目的土地及び目的外土地一体画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	25,800	0.85	156.76	0.90	3,090,000
目的外土地 548-2 (物件2建物の 敷地部分)	25,800	0.85	34.00	0.90	670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 新居浜-14

標準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$28,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 25,800\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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： 物件1土地及び目的外土地敷地部分（一体画地）の減価要因：形状、敷地の一部の登記地目が畑であり農地転用がされていないこと等

∴個性率：85.0%（▲15.0%）

ウ 地 積： ・物件1土地：登記地積を採用

・目的外土地（548-2）物件2建物の敷地部分：評価人概測数量を採用

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	160,000	136.63	0.08	1,750,000

ウ 現価率（定額法を採用）

○ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約31年、経済的残存耐用年数約4年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況：やや劣る）による補正▲30%と査定した。

○ 現価率 = { 残価0% + (4年 / (4年 + 31年)) × (1 - 観察減価0.30) }
 ≒ 0.08

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。

なお、物件1土地についての物件2建物及び未登記目的外建物の土地利用権等価格については、以下の面積割合で査定した。

・物件1土地上の物件2建物の敷地利用範囲： $156.76\text{m}^2 - \text{約}54.00\text{m}^2 \rightleftharpoons 102.76\text{m}^2$

∴物件2建物の面積割合： $\text{約}102.76\text{m}^2 / 156.76\text{m}^2 \rightleftharpoons \underline{65.6\%}$

・物件1土地上の未登記目的外建物の敷地利用範囲： $\text{約}54.00\text{m}^2$

∴未登記目的外建物の面積割合： $\text{約}54.00\text{m}^2 / 156.76\text{m}^2 \rightleftharpoons \underline{34.4\%}$

① 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格（円） ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
A	物件2建物の敷地 （物件1土地部分）	3,090,000	65.6%	0.55	法定地上権	1,110,000
B	物件2建物の敷地 （目的外土地： 548-2の部分）	670,000	100.0%	0.10	敷地占有利益	70,000
A + B 合 計						1,180,000
C	未登記目的外建物の 敷地 （物件1土地部分）	3,090,000	34.4%	0.55	法定地上権	580,000

※物件1土地部分の土地利用権等価格は、A + C 計 1,690,000 円

ウ 土地利用権等割合：物件2建物（物件1土地部分）及び未登記目的外建物の土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を55%と査定。

物件2建物（目的外土地：548-2の部分）の土地利用権等は敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定。

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	3,090,000	-1,690,000		0.80	0.6	670,000
2	1,750,000	+1,180,000	—	0.80	0.6	1,410,000
一括価格 (合計)						2,080,000

ウ 占有減価修正：特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正：物件1土地上に未登記目的外建物が存すること、物件2建物の敷地が目的外土地（548-2）に跨がっていること、目的外建物の給水管が物件1土地内に存する可能性があること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 公 示 価 格		新居浜－14
所	在	新居浜市萩生字本郷821番2
価	格	28,600円/㎡
位	置	JR予讃線「中萩駅」から道路距離約2.4km
価	時	令和6年1月1日
地	積	312㎡
供	施	水道・下水
接	設	北側4m市道に接面
用	路	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域
途	等	(建ぺい率60%、容積率200%)
指		
定		
等		
地	域	の
概	要	一般住宅のほかに店舗等が見られる住宅地域

②固定資産税評価額（令和6年度）

物件1土地 2,883,443円

物件2建物 2,500,756円

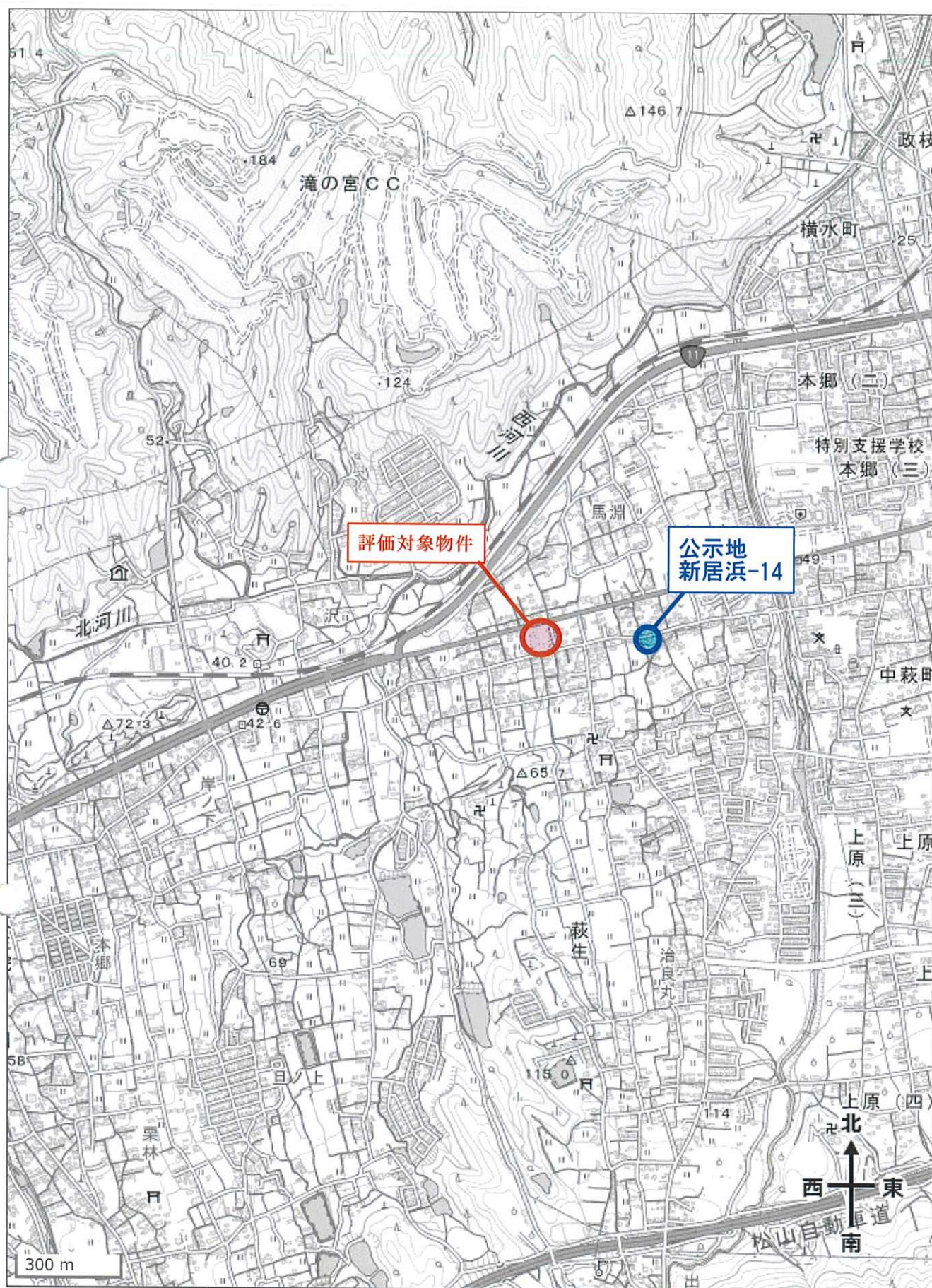
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料

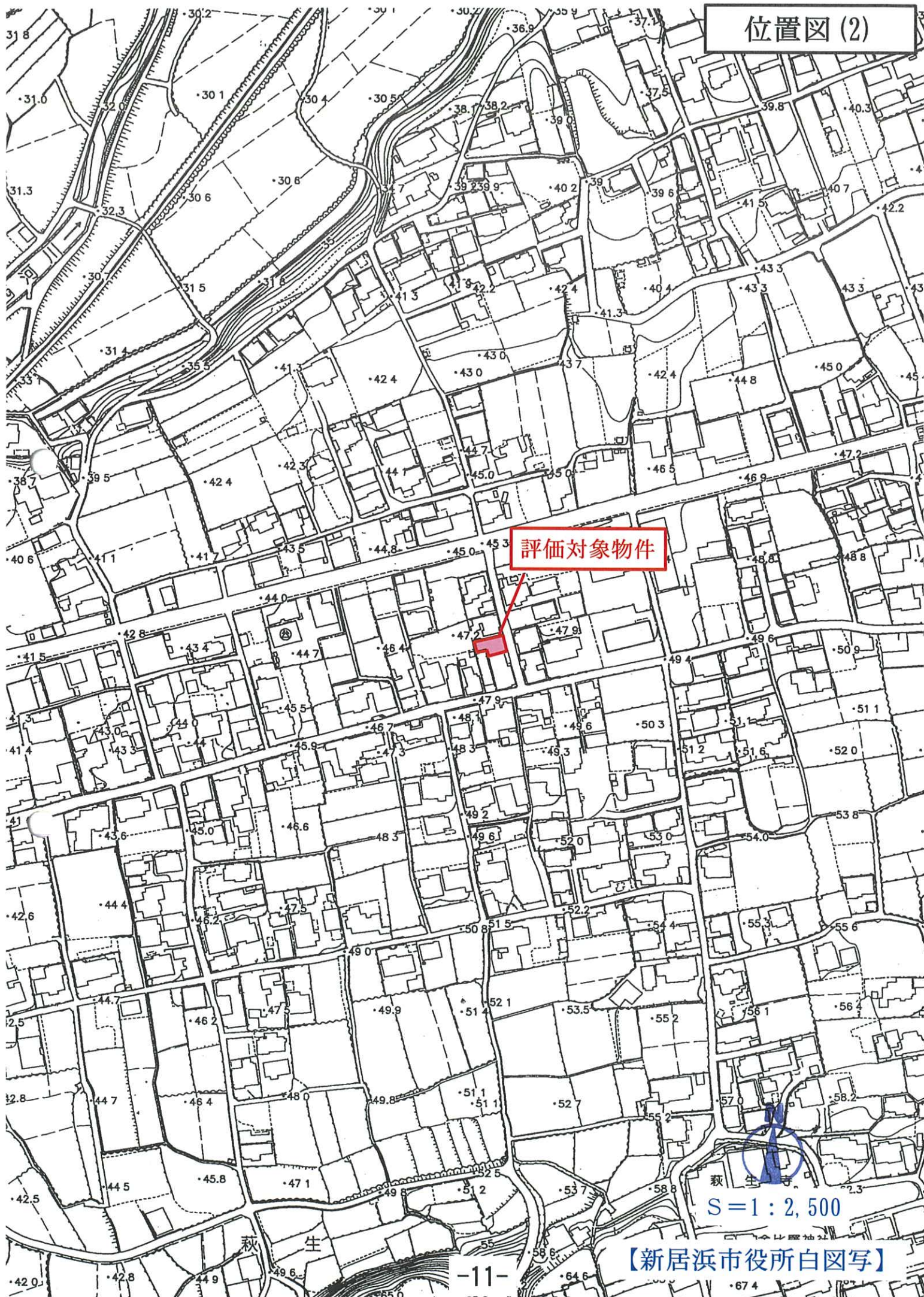
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（地図に準ずる図面 縮尺不明）
- 4 建物図面・各階平面図写し

以上

位置図 (1)



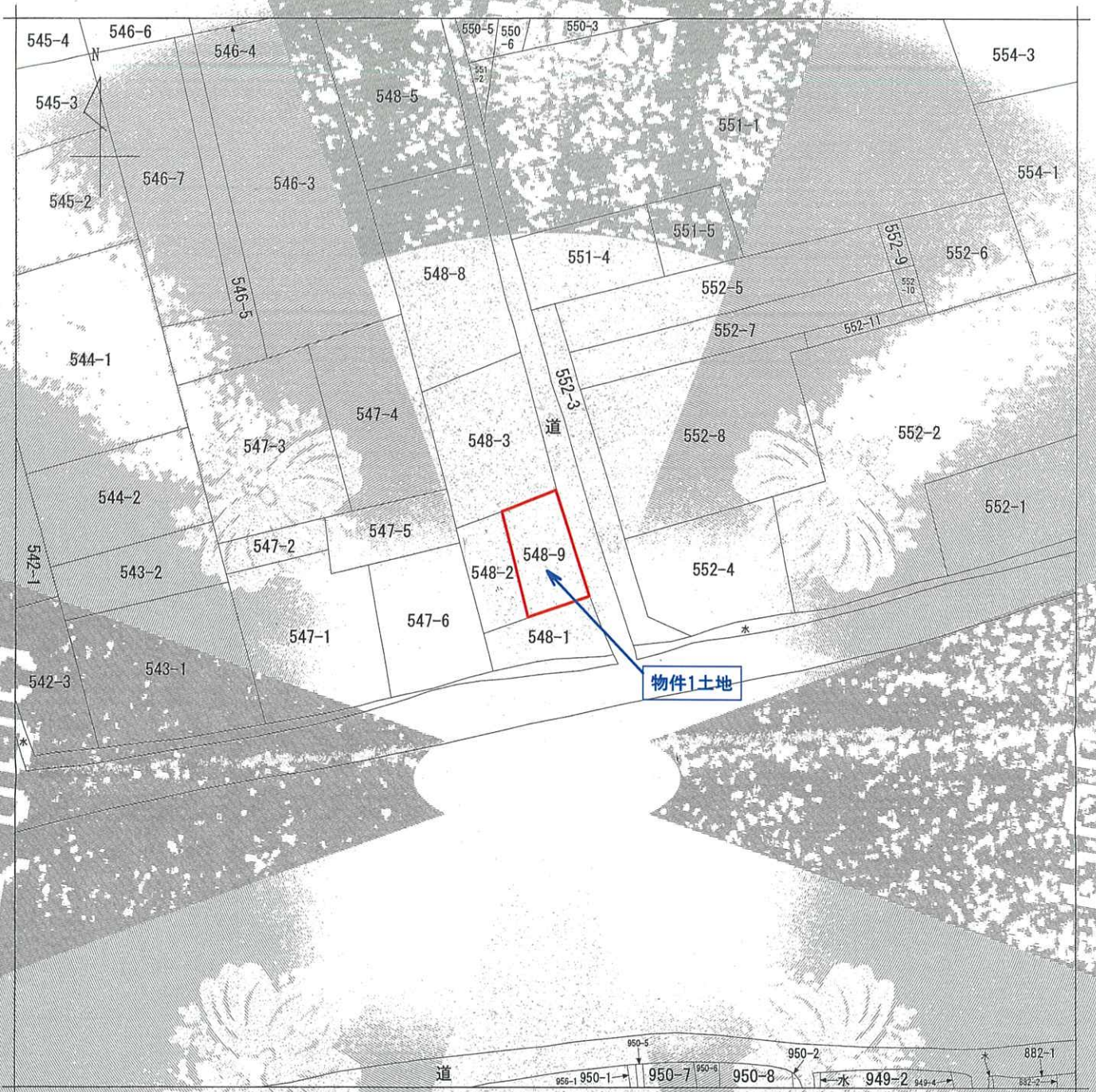
位置図 (2)



評価対象物件

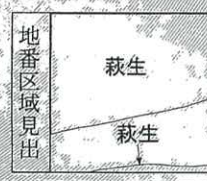
S=1:2,500

【新居浜市役所白図写】



(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。

※ A3判を A4判に縮小



請求部	所在	新居浜市萩生字本郷				地番	548番9			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号	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。

令和7年2月13日
松山地方法務局西条支局
登記官

登記年月日：平成6年7月15日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年2月13日 松山地方裁判所西条支部 登記官

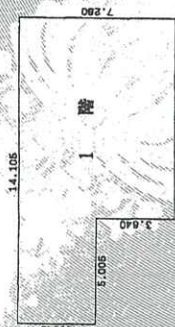
550433

各階平面図

家屋番号 548番9

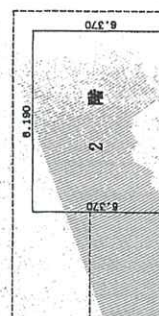
建物図面

建物の所在 新居浜市校生字本郷548番地9



求積表

3.640 x 14.105 = 51.342200
3.640 x 9.100 = 33.124000
合計 84.466200
1 階 床面積 84.46 m ²



求積表

6.370 x 8.190 = 52.170300
合計 52.170300
2 階 床面積 52.17 m ²



物件2建物



作製者 土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成6年7月(2日作製)
土地家屋調査士会(用紙)

H 6, 7, 15