

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 25日 午前 8時30分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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10月30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10月10日 午前10時00分から 令和 7年10月14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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,940,000 2,352,000	一括	588,000	59,548	0
1	1,150,000				
2	560,000				
3	1,230,000				
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 新居浜市萩生字治良丸
 地 番 2 2 5 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1 . 1 5 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市萩生字治良丸 2 2 5 4 番地 2
 家屋 番号 2 2 5 4 番 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 3 8 . 4 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置・居宅

- 3 所 在 新居浜市萩生字治良丸 2 2 5 4 番地 2
 家屋 番号 2 2 5 4 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 0 . 0 0 平方メートル
 2 階 6 0 . 0 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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1～3】

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1～3】

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】

現況上、北側ないし北東側及び南側の境界が不明確である。

《 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 新居浜市萩生字治良丸
 地 番 2 2 5 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1. 1 5 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市萩生字治良丸 2 2 5 4 番地 2
 家屋 番号 2 2 5 4 番 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 3 8. 4 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 物置・居宅

- 3 所 在 新居浜市萩生字治良丸 2 2 5 4 番地 2
 家屋 番号 2 2 5 4 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 0. 0 0 平方メートル
 2 階 6 0. 0 0 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 3 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 新居浜市萩生字治良丸
 地 番 2 2 5 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1. 1 5 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市萩生字治良丸 2 2 5 4 番地 2
 家屋 番号 2 2 5 4 番 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 3 8. 4 1 平方メートル

- 3 所 在 新居浜市萩生字治良丸 2 2 5 4 番地 2
 家屋 番号 2 2 5 4 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1 階 6 0. 0 0 平方メートル
 2 階 6 0. 0 0 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 ☒ 物件3建物の建物図面(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 上記の者が物件1土地に、下記物件2、3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: 物置・居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 上記の者が物件2建物を物置・居宅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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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3	
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 上記の者が物件3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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある ☐ 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

(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 (債務者兼所有者)	1 私は本件物件の所有者です。 2 本件土地の境界は明確だと思います。前所有者からは、境界にヤシの木を植えている旨聞きました。 同土地の北側は法面になっています。 同土地には、物件2、3建物の2棟が建っています。 3 物件2建物は、約35年前に改装しました。 物件3建物において私と息子の二人が住んでいます。 同建物の不具合箇所は特にありません。 約10年前まで猫を飼っていました。 物件3建物内で喫煙しています。 4 本件物件では井戸水を使用しています。 5 本件土地は水はけが悪く、雨が降ると南西側に水たまりができます。 6 水路上に架橋していますが、それは前面道路の拡幅工事の際、市がコンクリート工事等を行ってくれました。 使用料等の金銭は支払っていません。

(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、関係人ら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】

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：指定なし・田園居住地区）に位置している。

3【接道】

物件1土地の西方において、約2mの水路を介し、幅員約5.2mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接面している。

4【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、物件2、3建物の敷地として利用されている。

(2) 同土地は、現況上、北～北東側に雑草が繁茂し、同部分付近は法面になっている模様である。同付近及び南側の境界が不明確である。同土地は地積測量図が存しない。現地概測によると、概ね登記地積と同程度であったが、正確な境界及び地積を確定させるには、別途境界確認及び地積測量等が必要と思料する。

なお、法務局には地図に準ずる図面、物件2、3建物の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】

(1) 物件2建物は、経年（登記記録上：昭和16年3月5日新築、平成11年12月17日主たる建物に変更）劣化が認められ、老朽化が著しい（写真16～20番）。

(2) 物件3建物は、全体的に経年（登記記録上：平成12年3月30日新築）劣化が認められた他、内壁及び建具の損傷（写真10、13番）及び外壁、床及び壁クロス等の汚損が散見された。

6【床版の設置等について】

新居浜市萩生土地改良区の理事長からの聴き取り調査によると、水路上の床版について、現状有姿で使用する場合、使用料等の負担はない、とのことであった。

7【その他】

上水道の引き込みはなく、井戸水を使用している、とのことであった。

以上

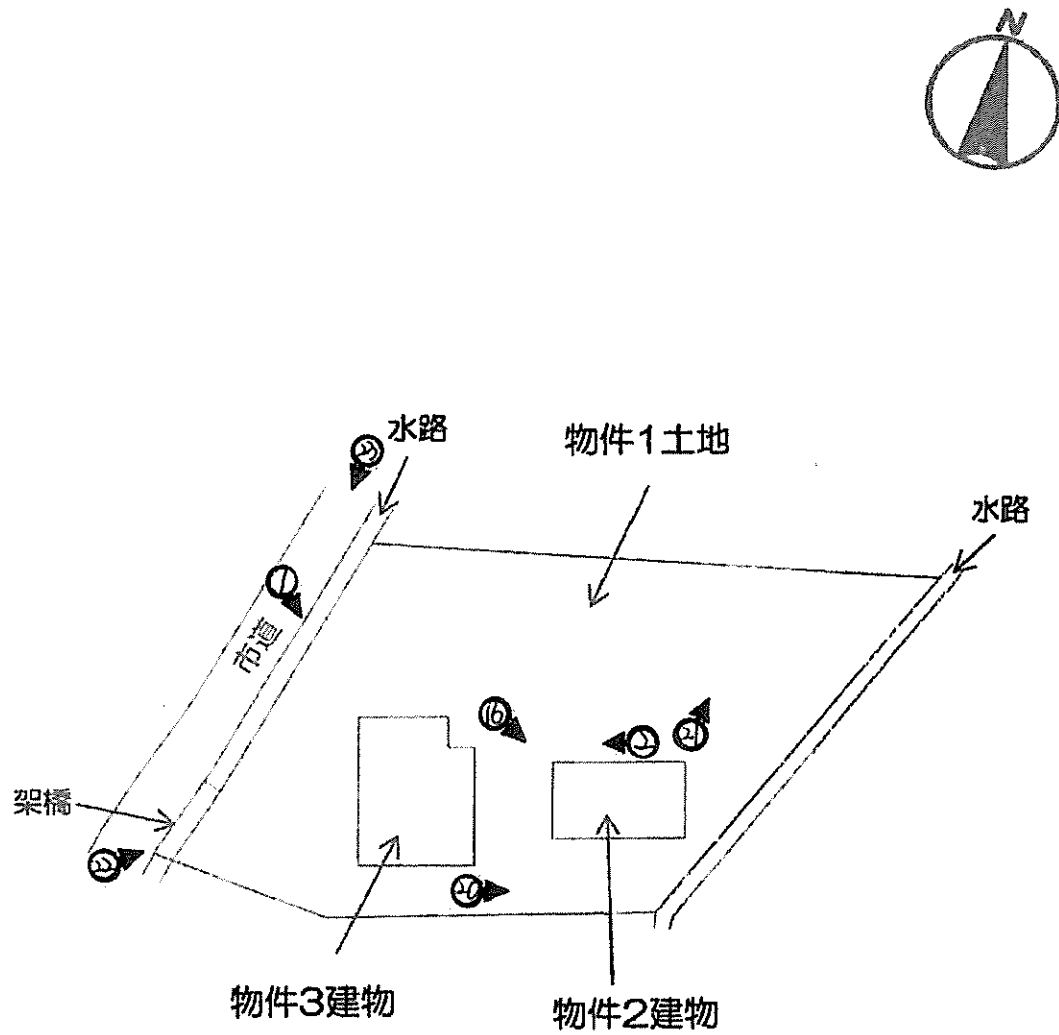
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月5日 (水) 9:00-9:30	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3月5日 (水) 10:30-11:00	新居浜市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和7年3月5日 (水) 11:10-11:35	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和7年3月13日 (木) 11:05-11:15	当庁(電話)	新居浜市役所農林水産課担当者から土地改良区等に関する聴き取り調査
令和7年3月14日 (金) 13:10-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、 A と面談、評価人同行、立会人立会い
令和7年3月17日 (月) 15:20-15:30	当庁(電話)	新居浜市菰生土地改良区理事長から床版に関する聴き取り調査
(特記事項) 令和7年3月14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して臨場した。		

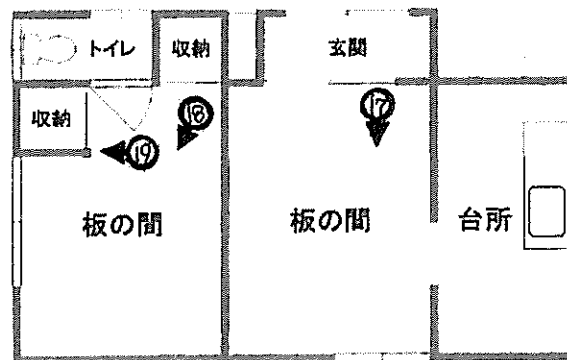
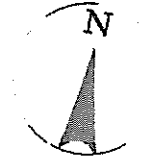
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図



間取図

物件2建物



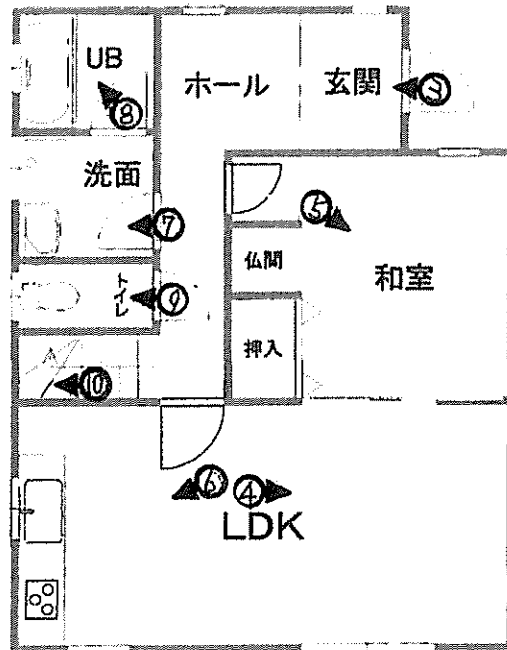
・○は写真撮影方向及び番号を示す。

(8 枚目)

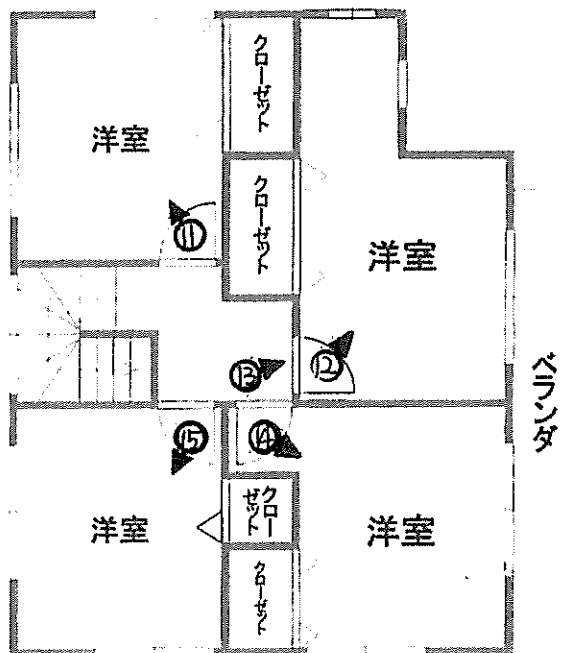
間取図

物件3建物

N



1F



2F

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

(9 枚目)

1

物件3建物



受命物件の状況

2

物件2建物

物件3建物



物件1土地

3



以下、物件3建物の状況

4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



ドアの損傷状況

14



15

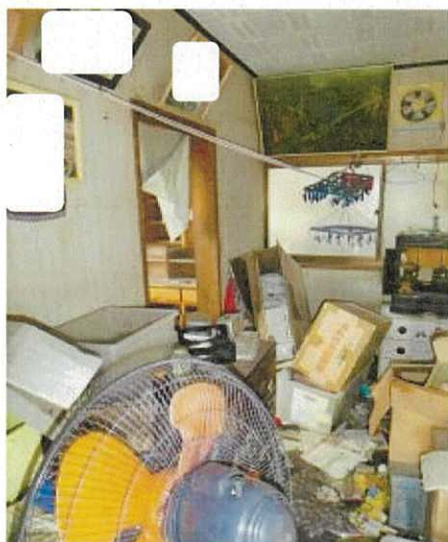


16



以下、物件2建物の状況

17



18



19



20



21



物件 1 土地の状況

22



床版の設置状況

23



接面道路の状況

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 3 月 14 日現地調査
令和 7 年 3 月 17 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 4,190,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,640,000 円
物件2(建物)	金 800,000 円
物件3(建物)	金 1,750,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び物件3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及び物件3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 地番 地目 地積	新居浜市萩生字治良丸 2254番2 宅地 661.15㎡	特記事項参照
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市萩生字治良丸2254番地2 2254番2 物置 木造瓦葺平家建 38.41㎡	物置・居宅
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市萩生字治良丸2254番地2 2254番2の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階：60.00㎡、2階：60.00㎡	同左
番号	特記事項		
	○物件1土地は地積測量図が存しない。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	J R 予讃線「中萩」駅の東方・道路距離約2,200m 最寄バス停「萩生」の南方・約490m(徒歩約7分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は一般住宅、農地等が存する新居浜市郊外の住宅地域である。地域の標準的街路は、幅員約5.2mの舗装市道である。各公共施設等への接近性はやや劣る。周辺居住環境は普通程度と思料する。	
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 指定無し 60% 200% なし 田園居住地区
画 地 条 件	地 積:661.15㎡ 形 状:不整形 間 口 × 奥 行:約18.0m×約32.0m 地 勢:概ね平坦一部傾斜 高 低 差:約0～1.5m低	
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約5.2m舗装市道(萩生出口支線)概ね等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2及び物件3建物の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし 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。 ○約2mの水路を介して道路に接面する。 ○水道は井戸水を使用している。 ○北側は法面である。	

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) : 昭和 16年3月5日新築 経過年数 : 84 年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 羽目、モルタル塗等 内 壁 : 板張、ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼、竿縁等 床 : 板張、コンクリートコテ等 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)	38.41㎡ (同上) 増改築の有無 : 無
現況用途等	現況用途 : 物置・居宅 間取り : 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:無 ○検査済証:無 ○約35年前に改装されている。(所有者聴取)

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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 12年3月30日新築 経過年数 : 25 年 経済的残存耐用年数 : 一 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタルリシン吹付 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : 石膏ボード、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 : 60.00㎡、2階 : 60.00㎡、延床 : 120.00㎡ (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	劣る
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12年1月25日 番号:663号 ○検査済証:無

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	19,200	0.53	661.15	0.9	6,060,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 新居浜(県)-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 113 = 19,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 環境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及び3)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	110,000	38.41	0.01	40,000
3	147,000	120.00	0.05	880,000
			合計	920,000

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	土地利用権の効力 が及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,060,000	258.05／661.15	0.55	法定地上権	1,300,000
		403.10／661.15	0.55	法定地上権	2,030,000
		合計			3,330,000

イ 土地利用権の効力が及ぶ範囲

画地条件、建物の配置の状況等を鑑み、物件2建物及び物件3建物の土地利用権の効力が及ぶ範囲を以下の通り査定した。

物件2建物の土地利用権の効力が及ぶ範囲：約258.05㎡

物件3建物の土地利用権の効力が及ぶ範囲：約403.10㎡

ウ 土地利用権等割合：

物件2及び物件3建物の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	6,060,000	-3,330,000		1.00	0.6	1,640,000
2	40,000	+1,300,000	1.00	1.00	0.6	800,000
3	880,000	+2,030,000	1.00	1.00	0.6	1,750,000
一括価格(合計)						4,190,000

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 (新居浜(県)ー12)

所 在 : 新居浜市萩生字旦ノ上1620番63

価 格 : 21,800 円/㎡

位 置 : 中萩駅 1.6 k m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 236 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側5.5m市道

用 途 指 定 等 : 1 低専(建ぺい40%、容積率60%)

地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 土地 7,761,239 円

物件2 建物 47,412 円

物件3 建物 2,010,391 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. 建物図面写し・各階平面図

以 上

位置図



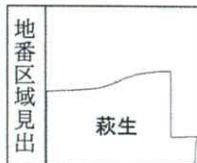
評価対象物件

新居浜市役所 都市計画図 写
S=1:2,500

イ 2258-3 ハ 2268-6
ロ 2266 ニ 2238-3



(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	新居浜市萩生字治良丸				地番	2254番2		
出力縮	縮尺不明	精度分	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3月5日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：2-2
(1/1)

登記年月日：昭和56年3月18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7年3月5日 松山地方方法務局西条支局

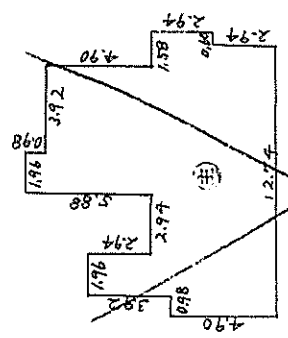
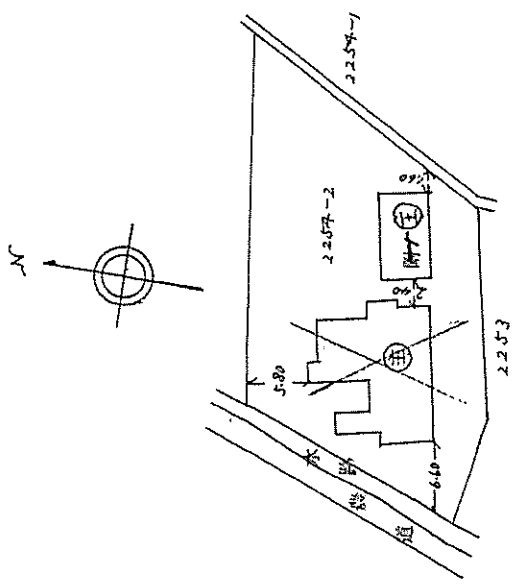
登記官

建物図面
各階平面図

551742
各階平面図

家屋番号 2254番2

建物の所在 新居浜市城生字治良丸2254番地2



床面積
4.90 x 0.98 = 4.8020
2.94 x 1.96 = 5.7624
5.88 x 1.76 = 10.3488
2.94 x 0.60 = 1.7640
4.90 x 5.88 = 28.8120
0.98 x 7.96 = 7.8008
合計 = 112.2100
床面積 112.21m²

7.84
4.90
7.84
7.84

床積

4.90 x 7.84 = 38.4160
床面積 38.41m²

A3判をA4判に縮小

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500
53 NO 01137 551742 551742 551742			

登記年月日：平成12年4月5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7年3月5日 松山地方裁判所西条支局

登記簿

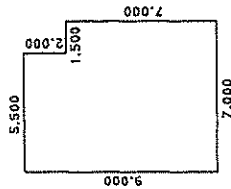
各階平面図 551743

家屋番号 2254番2の2

建物図面

建物の所在 新居浜市萩生字治良丸2254番地2

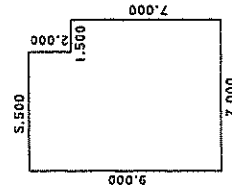
1 階



求積表

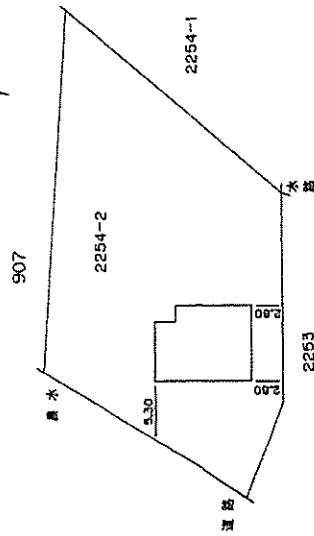
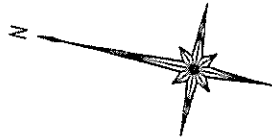
2,000 × 5,500 =	11,000,000
7,000 × 7,000 =	49,000,000
合計	60,000,000
床面積	60.00 m ²

2 階



求積表

2,000 × 5,500 =	11,000,000
7,000 × 7,000 =	49,000,000
合計	60,000,000
床面積	60.00 m ²



A3判をA4判に縮小

作製者

士

年 3 月 30 日 (作製)

(愛媛県土地)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

10 № 000162 H 12, 4, 5 10.1. 200冊