

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 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 10 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 27 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 11 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 2 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）
1～3	3,000,000 2,400,000	一括	600,000	27,694	7,706
1	970,000				
2	310,000				
3	1,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新居浜市泉池町
 地 番 甲 1 0 6 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 7 . 7 1 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市泉池町
 地 番 甲 1 0 6 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 3 8 平方メートル

- 3 所 在 新居浜市泉池町 甲 1 0 6 7 番地 7
 家屋 番号 甲 1 0 6 7 番 7
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 9 9 平方メートル
 2 階 8 5 . 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 10 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 ～ 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

■ C ■ が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 新居浜市泉池町 |
| | 地 | 番 | 甲1067番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.71平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新居浜市泉池町 |
| | 地 | 番 | 甲1067番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 37.38平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新居浜市泉池町 甲1067番地7 |
| | 家屋 | 番号 | 甲1067番7 |
| | 種 | 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 | 造 | 木造瓦スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 89.99平方メートル |
| | | 2階 | 85.22平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 61 号
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 7 年 8 月 25 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 | 新居浜市泉池町 |
| | 地 番 | 甲 1 0 6 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新居浜市泉池町 |
| | 地 番 | 甲 1 0 6 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7. 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新居浜市泉池町 甲 1 0 6 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 甲 1 0 6 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 9 9 平方メートル
2 階 8 5. 2 2 平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ C (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年3月頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 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	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
(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
☒ ■ C (占有者)	1 本件債務者 A は兄、本件所有者 B は父に当たります。 同人らは、いずれも療養中で立ち会うことができませんので、私が同人らに代わって説明します。 2 現在、私は本件建物において一人暮らしをしています。 家賃等の授受はなく、親族関係から無償で住まわせてもらっています。 3 本件土地の境界など詳しくは分かりません。 4 本件建物は、B が居宅兼店舗の中古建物を購入したものであり、新築時期や建築者等は分かりません。 B が本件物件を購入した平成1年8月頃、従前の建物の一部を取り壊し、増築したように思います。 本件建物は、隣接建物と長屋のようになっており、東側の建物とは一部が引っ付いているようです。 5 本件建物は、登記簿上の種類が「居宅・店舗」となっていますが、これまでに店舗では B ら家族らが、化粧品販売や子供服販売、さらに店舗の一部で美容室を兼ねていた時期がありました。 最後は、令和5年頃まで、母がお得意様から化粧品の注文を受けて、多少の販売をしていました。 6 本件建物の不具合としては、昔、1階で雨漏りしていました。しかし、シルバー人材センター所属の元大工さんに屋根瓦の位置を調整してもらったところ改善しました。現在、雨漏りすることはありません。 接面道路をトラック等の大型車両が通過する際、本件建物が多少揺れるように感じる場合があります。 約二十年前の大雨時に床上浸水したことがあります。膝上まで浸水し、店舗内の商品等に被害がありました。 7 本件物件においてリース物件はありません。 8 本件物件では地下水を使用しています。 上水道は引き込んでいません。

(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：商業地域）に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の北側において、幅員約11.7mのアスファルト舗装市道（新田松神子線・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、2土地は一体となって、物件3建物の敷地として利用されている。

(2) 物件1、2土地は地積測量図が存しない。法務局備え付けの「地図に準ずる図面」等関係資料に基づき、現地概測した結果、現況地積は概ね登記地積と同じであった。

なお、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及び地積測量等が必要である。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件3建物は、全体的に経年（登記記録上：新築時期等の記載はなく、「平成1年8月30日変更、増築」との記載がある。）劣化が認められたほか、1階店舗内において雨漏り痕（写真5番）を認めた。

閉鎖登記簿謄本等を取得するなど調査確認の結果、同建物は、少なくとも築70年以上経過しているものと推測される。

6 【本件建物の占有権原について】

物件3建物につき、■Cが占有している。

同人の占有権原については、親子関係等に基づき、黙示の使用貸借関係と思料する。

7 【その他】

物件3建物の南西側に差し掛け（写真15番）が存する。

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 7 月 31 日 (木) 9 : 15 - 10 : 00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 7 月 31 日 (木) 10 : 15 - 10 : 25	携帯電話	■ C から電話聴き取り
令和 7 年 7 月 31 日 (木) 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 7 月 31 日 (木) 11 : 45 - 12 : 15	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 7 月 31 日 (木) 16 : 45 - 16 : 55	当庁 (電話)	申立債権者担当者から電話聴き取り
令和 7 年 8 月 19 日 (火) 14 : 10 - 15 : 10	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ C と面談、評価人同行
令和 7 年 8 月 20 日 (水) 13 : 15 - 13 : 30	松山地方法務局 西条支局	追加調査 (隣接土地に関する地積測量図等交付申請・ 不存在)
(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
(6 枚目)

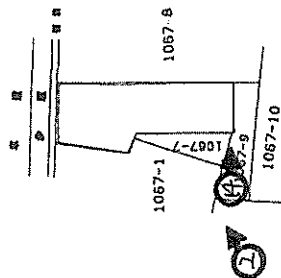
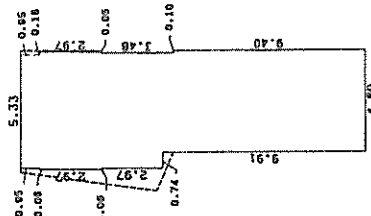
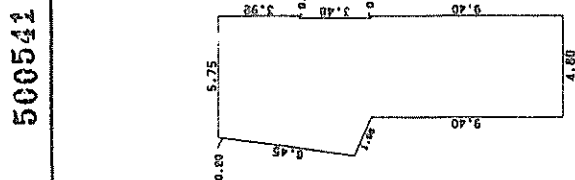
登記年月日：平成1年10月27日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年7月31日 松山地方建設局西条支局

登記号

(7 枚目)

請求番号：3-2



家屋番号 甲1067-7/91067-7

建物の所在 新居浜市 泉池町 甲1067番地7

A3判をA4判に縮小

○は写真撮影方向及び番号を示す。

作製者

月26日作製

縮尺 1/250

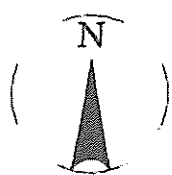
申請人

縮尺 1/500

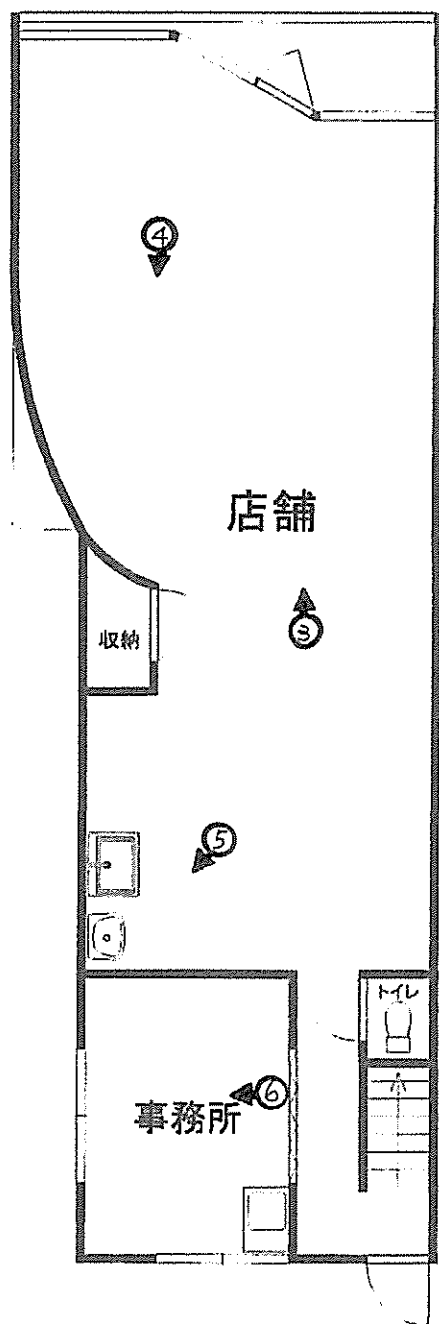
(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

53 № 33441

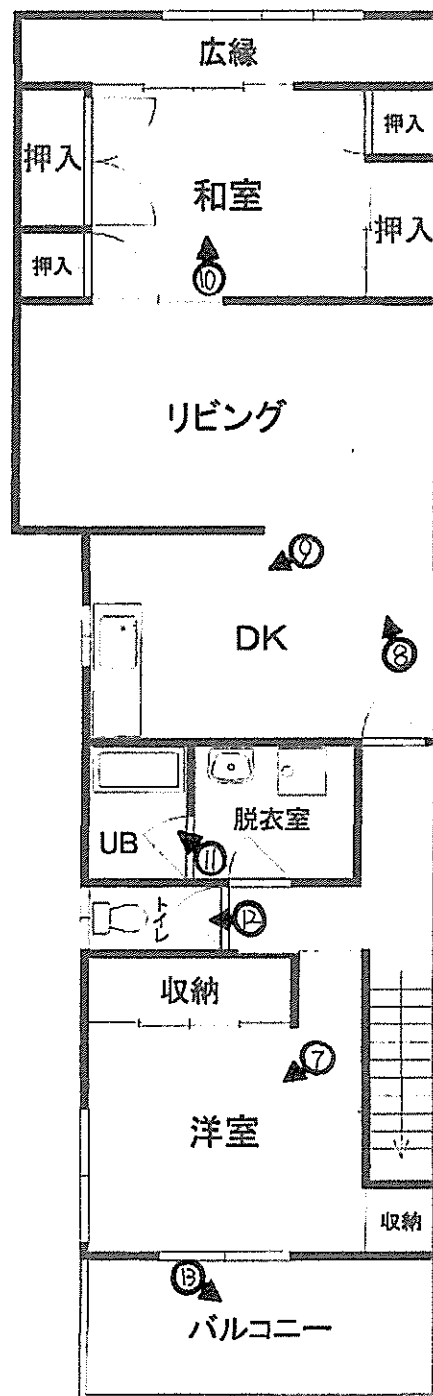
H 1, 10, 27



間取図



1F



2F

○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



2



受命物件の状況

3



4



店舗内の状況（3番～5番）

5



6



雨漏り痕の状況

7



8



9



10



11



12



13



14



差し掛け

物件2土地

15



差し掛け内部の状況

令和 7 年（ケ）第 61 号
令和 7 年 8 月 19 日現地調査
令和 7 年 8 月 20 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 3,000,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 970,000 円
物件2(土地)	金 310,000 円
物件3(建物)	金 1,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	新居浜市泉池町 甲1067番7 宅地 117.71m ²	特記事項参照
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新居浜市泉池町 甲1067番9 宅地 37.38m ²	特記事項参照
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新居浜市泉池町甲1067番地7 甲1067番7 居宅・店舗 木造瓦スレート葺2階建 1階：89.99m ² 2階：85.22m ²	同左
番号			
	○物件1及び2土地は地積測量図が存しない。添付公図等に基づき、評価人が概測した結果、地積は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1～2)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「新居浜」駅の北西方・道路距離約3,300m 最寄バス停「中須賀」の南西方・約40m(徒歩約1分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は、小売店舗兼住宅が多い既成商業地域である。郊外型大規模商業施設への商圈移行等の影響を受け、顧客減少による収益性の低下傾向が続いている。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 津波災害警戒区域、都市計画道路予定地
画 地 条 件	地 積 : 155.09㎡(二筆一体) 形 状 : 不整形 間 口 × 奥 行 : 約6.4m × 約19.5m 高 低 差 : 接面道路と等高の平坦地	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約11.7m舗装市道(新田松神子線)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 あり(引込あり) (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。 ○水道は地下水を使用。 ○都市計画道路予定地であり、建物の建替時においては許可申請等が必要である。	

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) : 不詳 経 過 年 数 : 一 年 経済的残存耐用年数 : 一 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦スレート葺 外 壁 : モルタルリシン吹付仕上 内 壁 : ビニールクロス貼等 天 井 : ビニールクロス貼等 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 : 89.99㎡ 2階 : 85.22㎡ 延床 : 175.21㎡ (同上) 増改築の有無 : 有(特記事項参照)
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅・店舗 間 取 り : 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 ○閉鎖謄本等による調査確認の結果、築70年以上経過しているものと推測される。 ○平成1年8月30日(登記記載)変更、増築。

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1～2)

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	42,200	0.80	117.71	0.9	3,580,000
2	42,200	0.80	37.38	0.9	1,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 新居浜5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 42,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	150,000	175.21	0.01	260,000

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	3,580,000	0.55	法定地上権	1,970,000
2	1,140,000	0.55	法定地上権	630,000
				2,600,000

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	3,580,000	-1,970,000		1.00	0.6	970,000
2	1,140,000	-630,000		1.00	0.6	310,000
3	260,000	+2,600,000	1.00	1.00	0.6	1,720,000
一括価格(合計)						3,000,000

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 地価公示価格 (新居浜5-5)

所 在 : 新居浜市菊本町2丁目甲779番7外
価 格 : 39,900 円/㎡
位 置 : 新居浜駅 3.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 241 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側11.6m市道
用 途 指 定 等 : 商業(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗兼住宅が多い近隣商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 土地	3,526,238 円
物件2 土地	1,119,792 円
物件3 建物	162,786 円
	1,041,206 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・各階平面図写し

以 上

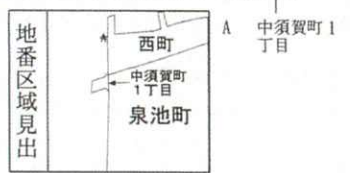
位置図



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。



請求部分	所在地	新居浜市泉池町					地番	甲1067番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度分		座標系又は記号		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。

令和7年7月31日
 松山地方法律局西条支局
 登記官

請求番号：3-1
 (1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年10月27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7月31日 松山地方裁判所西条支部

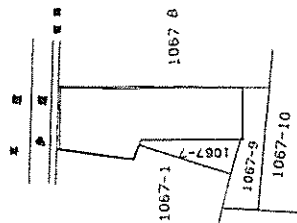
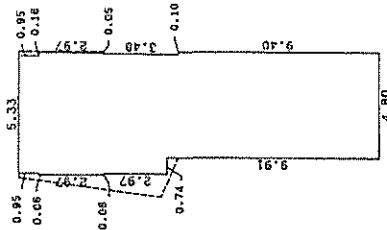
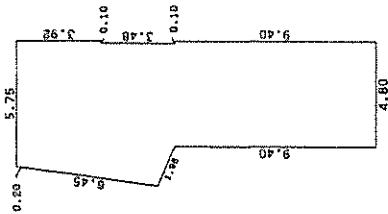
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 甲1067-7/91067-7

建物の所在 新居浜市 泉池町 甲1067番地7

500541 各階平面図



縮尺 1/250

月26日作製)
(愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

申請人

縮尺 1/500

53 N9 33441

H 1, 10, 27