

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30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 7年11月20日 午前 8時30分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月24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12月 5日 午前10時00分から 令和 7年12月 8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30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	970,000 776,000	一括	194,000	17,736	5,933
1	860,000				
2	110,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 新居浜市河内町
地 番 乙 6 7 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 1 6 平方メートル
持分 7 分の 3
- 2 所 在 新居浜市河内町 乙 6 7 6 番地 1 0
家屋 番号 乙 6 7 6 番 1 0 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 5 . 3 7 平方メートル
(現況)
構 造 木造鋼板葺平家建



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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】

本件建物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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号乙676番10の2）の登記が存在する。

《 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 新居浜市河内町
地 番 乙676番10
地 目 宅地
地 積 176.16平方メートル
共有者 **A** 持分7分の3

2 所 在 新居浜市河内町 乙676番地10
家屋 番号 乙676番10の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 45.37平方メートル
(現況)

構 造 木造鋼板葺平家建
所有者 **A**

令和 7 年（ヌ）第 14 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 4 月 23 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 新居浜市河内町
地 番 乙 6 7 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 6 . 1 6 平方メートル
共有者 **A** 持分 7 分の 3
- 2 所 在 新居浜市河内町 乙 6 7 6 番地 1 0
家屋 番号 乙 6 7 6 番 1 0 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 5 . 3 7 平方メートル
所有者 **A**

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新居浜市河内町1番3号		
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	☒ 土地共有者 A （持分7分の3） ☐ 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：木造鋼板葺平家建 ☐ 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 A ☐ その他の者 上記の者が、本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 ☐ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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 (本件債務者)	1 私は本件物件の所有者です。 2 本件物件において、一人暮らししています。 本件物件において、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 物件1土地は共有で、私が持分7分の3を有するほか、その余の持分7分の4は4名の共有者らの共有です。当該共有者らは、いずれも親族です。 同人らとの間に金銭等の授受はありません。 4 物件2建物は、以前は雨漏りしていたため、2、3年前に屋根を葺き替えました。現在、特に不具合箇所はありません。 5 大雨時には玄関付近まで雨水が流れてくることがあります。しかし、これまでに浸水被害まではありません。 6 リース物件はありません。 7 猫を一匹飼っています。 8 上水道を引き込み使用しています。 下水道には接続していません。 トイレは汲み取り式です。 生活雑排水は、西側の側溝に放流しています。 9 物件2建物の南側に建っていた目的外建物（家屋番号：乙 676 番 10 の 2）は、令和6年夏頃に取り壊されました。 同建物の敷地部分（乙 676 番 10）は更地となり、現在、その一部分を駐車場として無償で使用しています。

(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 【都市計画区分等】

新居浜市役所都市計画課での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：第一種中高層住居専用地域）に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の東側（乙676番1の部分）において、幅員約4mの舗装私道（建築基準法42条1項2号道路（開発道路））に接面している。

物件1土地の東側（乙676番7の部分）において、幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路に非該当）に接面している。

なお、新居浜市役所道路課での調査によると、上記東側私道（乙676番1、乙676番7）については、「新居浜市管理道路」とのことである。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、主として物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。

(2) 同土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には地図に準ずる図面、地積測量図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：昭和48年9月20日新築）劣化が認められたほか、床の軋み、凹み等の劣化が散見された。

6 【上水道について】

新居浜市役所水道課での調査によると、物件1土地内で上水道管（私管）が分岐しており、水道メーター（量水器）が2箇所設置されている（写真10番）。滅失済みの後述の目的外建物の水道メーター（量水器）は、現在、休止状態とのことである。

7 【その他】

(1) 物件1土地につき、持分7分の3が対象である。

(2) 同土地の北西部分にプレハブ物置（動産）が2個存する（写真9番）。

(3) 同土地上には、現存しない目的外建物（家屋番号：乙676番10の2）の登記が存する。

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 7 年 4 月 11 日 (金) 9 : 15－9 : 45	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 11 日 (金) 10 : 15－10 : 55	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 4 月 11 日 (金) 11 : 45－12 : 20	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 7 年 4 月 18 日 (金) 9 : 40－10 : 35	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)

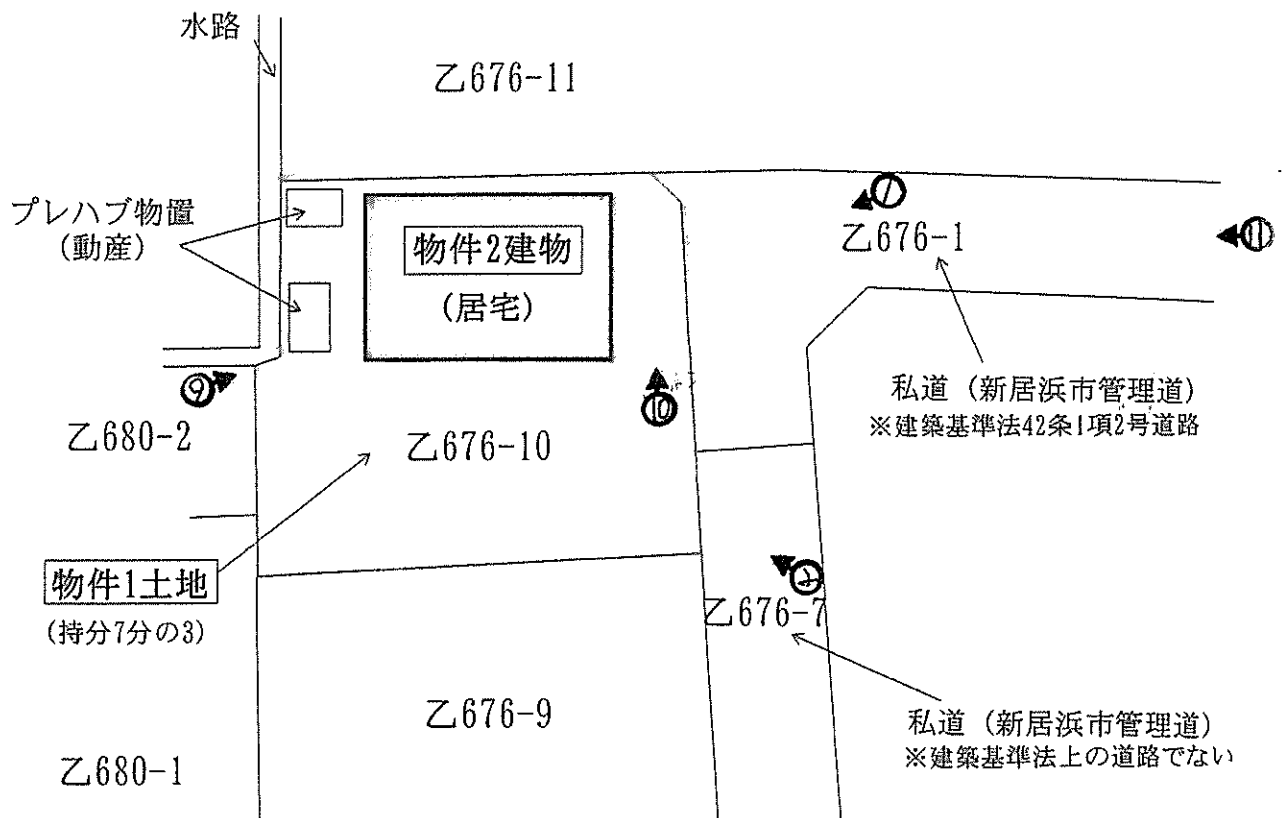
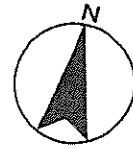
土地建物位置関係図

(概略図)

●○は写真撮影方向及び番号を示す。

令和7年（ヌ）第14号 物件1、2

縮尺≒ 1 : 250

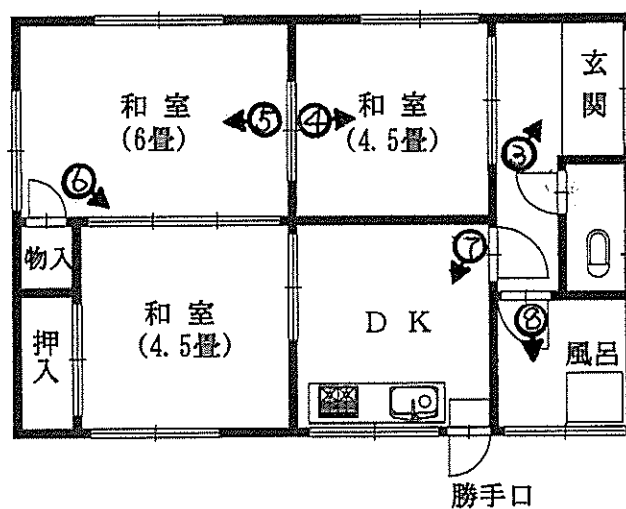


建物間取図

(概略図)

令和7年（又）第14号 物件2建物間取図

縮尺≒1：100



1 階

(7 枚目)

←○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

2



物件1土地

3



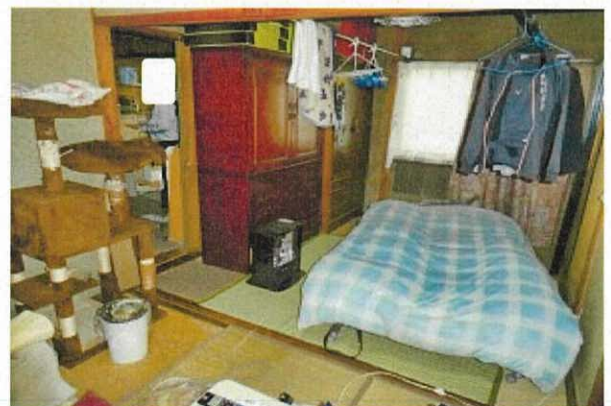
4



5



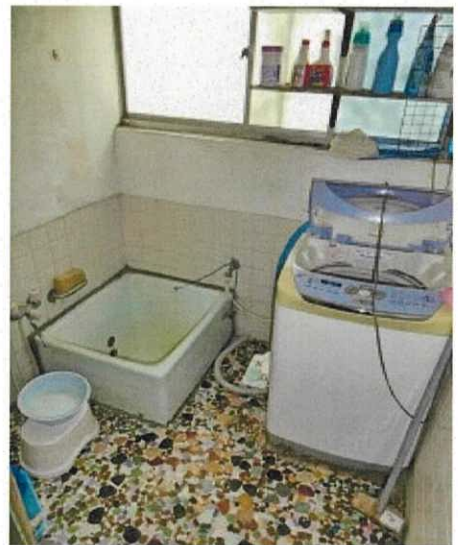
6



7



8



9

プレハブ物置



10

量水器（本件物件）



量水器（滅失建物）

11

物件2建物



接面道路の状況

写し

令和7年 (又) 第14号
令和7年 4月18日現地調査
令和7年 4月21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 1,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,230,000 円
物件2（建物）	金 160,000 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。
- 4 物件1土地については持分7分の3が対象である。

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 目 地 積	新居浜市河内町 乙676番10 宅地 176.16㎡	ほぼ同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新居浜市河内町 乙676番地10 乙676番10の1 居宅 木造瓦葺平家建 45.37㎡	下記以外ほぼ同左 木造鋼板葺平家建
番号	特 記 事 項		
1	○物件1土地は持分7分の3が対象である。 ○物件1土地には目的外建物（家屋番号：乙676番10の2）の登記が存するが、現況は滅失済みであり現存しない。滅失時期は令和6年の夏頃である。		

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土地】

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「新居浜駅」 北西方 道路距離約2.3km 最寄りバス停「十全病院南口」 南東方 約550m（徒歩約7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市中心部に近い住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はなく、当面の間現状の環境で推移するものと思われる。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	176.16㎡（対象は持分7分の3） ほぼ長方形（約12.7m×約14.5m） 概ね平坦地 宅 地
接面道路の状況	○（乙676番1の部分）東側幅員約4.0m舗装私道にほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項2号道路（開発道路）に該当 ○（乙676番7の部分）東側幅員約4.0m舗装私道にほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路に該当しない	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。なお、敷地の範囲は、物件1土地のうち約75.5㎡（持分7分の3の範囲）である。	
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あり）※引込していない （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 ○土壤汚染について、現況利用状況、登記履歴等により調査した結果、土壤汚染の可能性は低いものと判断した。 ○新居浜市水道課によれば、物件1土地内で上水道管が分岐しており、水道メーター（量水器）が2箇所設置されている。滅失済みの目的外建物の水道メーター（量水器）は現在、休止の状態である。 ○新居浜市道路課によれば、東側私道（乙676番1、乙676番7）については、新居浜市管理道路である。	

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：（登記記載）昭和48年9月20日新築 経過年数：約52年経過 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：鋼板葺 外 壁：ボード張、鋼板張、リシン吹付仕上げ等 内 壁：繊維壁等 天 井：竿縁、化粧ボード張等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水等 ※トイレは汲み取り式 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）	：45.37㎡
現況用途等	：居宅
品 等	：劣る
保守管理の 状態	：劣る
建物の利用 状況	：現況調査報告書参照
特記事項	○建築確認年月日：昭和48年6月20日（番号なし） ※検査済証なし ○対象建物について、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等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。 ○物件2建物の敷地については、物件1土地のうち約75.5㎡（持分7分の3の範囲）である。 ○室内でペット（猫）を1匹飼育している。 ○床の軋み、凹み等の劣化が各所に見られる。

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）

目的土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 エ	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,800	1.00	176.16	0.85	3/7	2,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 新居浜-9

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/155 \approx 41,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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土地の増減価要因：なし ∴個性率：100%（±0%）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 現況建物の状況、用途、築年数、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	155,000	45.37	0.005	40,000

ウ 現価率について

現価率については、経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、0.5%と査定

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2建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1土地のうち、物件2建物の敷地部分（持分7分の3の範囲）と判断した。

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	2,680,000	0.10	敷地占有利益	270,000

イ 土地利用権等割合： 物件1土地について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	2,680,000	-270,000		0.85	0.6	1,230,000
2	40,000	+270,000	—	0.85	0.6	160,000
一括価格（合計）						1,390,000

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土地については持分7分の3が対象であること等による市場性の減退を考慮して査定。

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－9
所 在	新居浜市河内町乙471番4 「河内町10-12」
価 格	65,400円／㎡
位 置	J R 予讃線「新居浜駅」から道路距離約2.4km
格 時 点	令和7年1月1日
地 積	149㎡
供 給 施 設	水道、下水
接 面 道 路	東側4.1m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良い住宅地域

②固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地	5,115,862円（持分7分の3）
物件2建物	414,265円

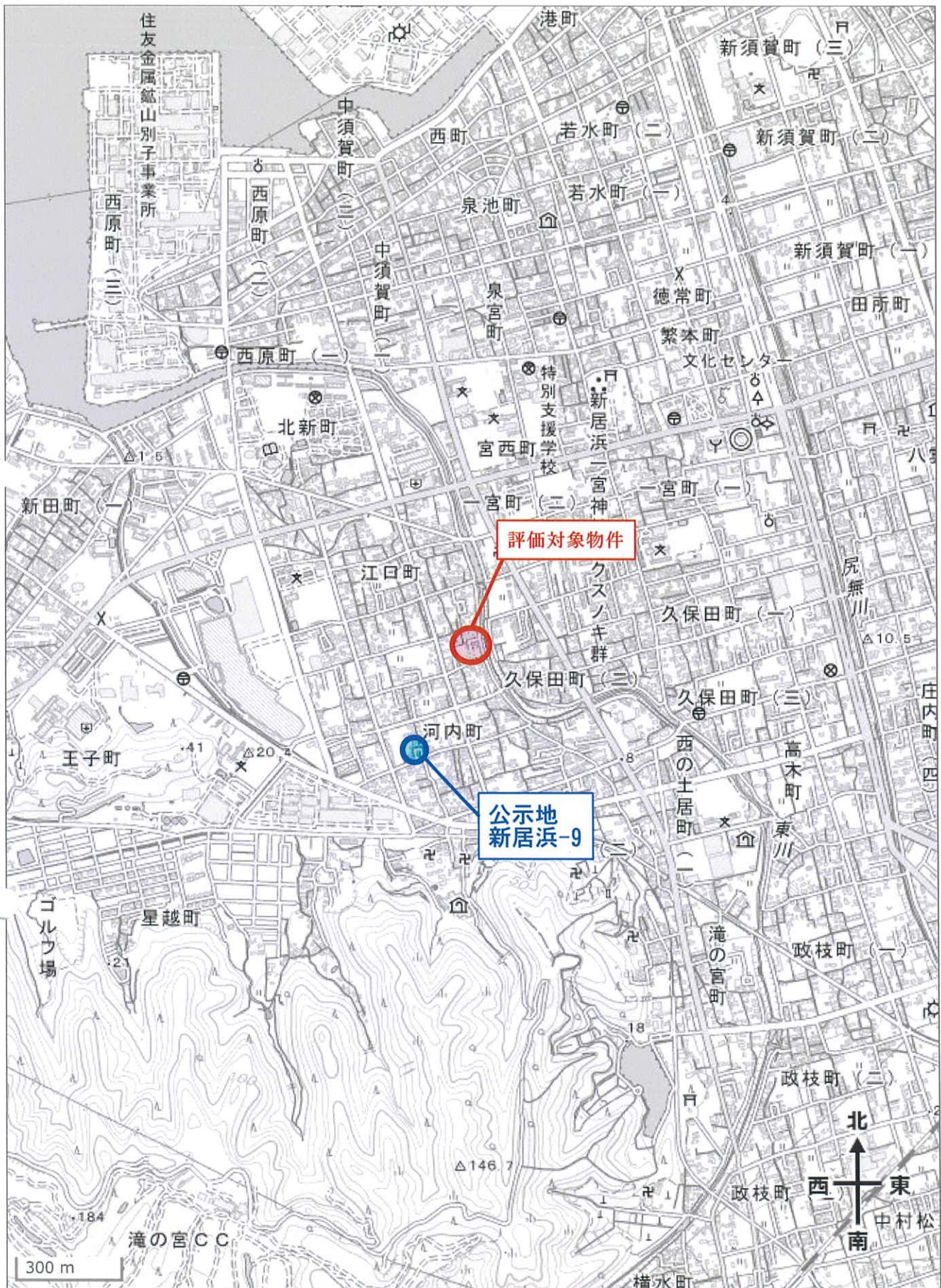
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料

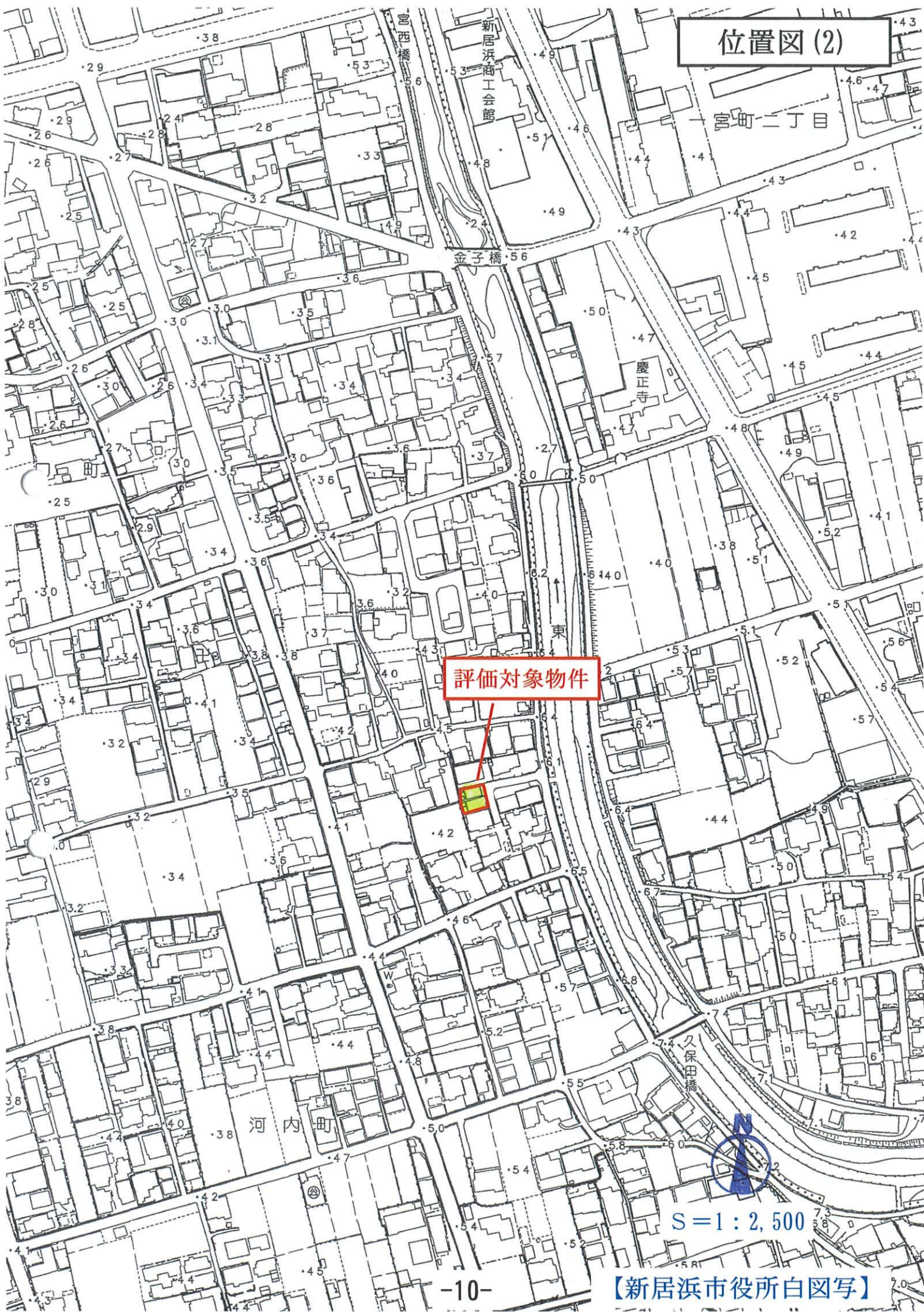
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（地図に準ずる図面 縮尺不明）
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し

以上

位置図(1)



位置図 (2)



評価対象物件

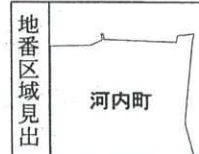
S=1:2,500

【新居浜市役所白図写】

イ Z681-2
ロ Z655-7



(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	新居浜市河内町				地番	乙676番10		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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4月10日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

登記年月日：昭和47年5月24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4月10日 松山地方裁判所西条支局

登記官

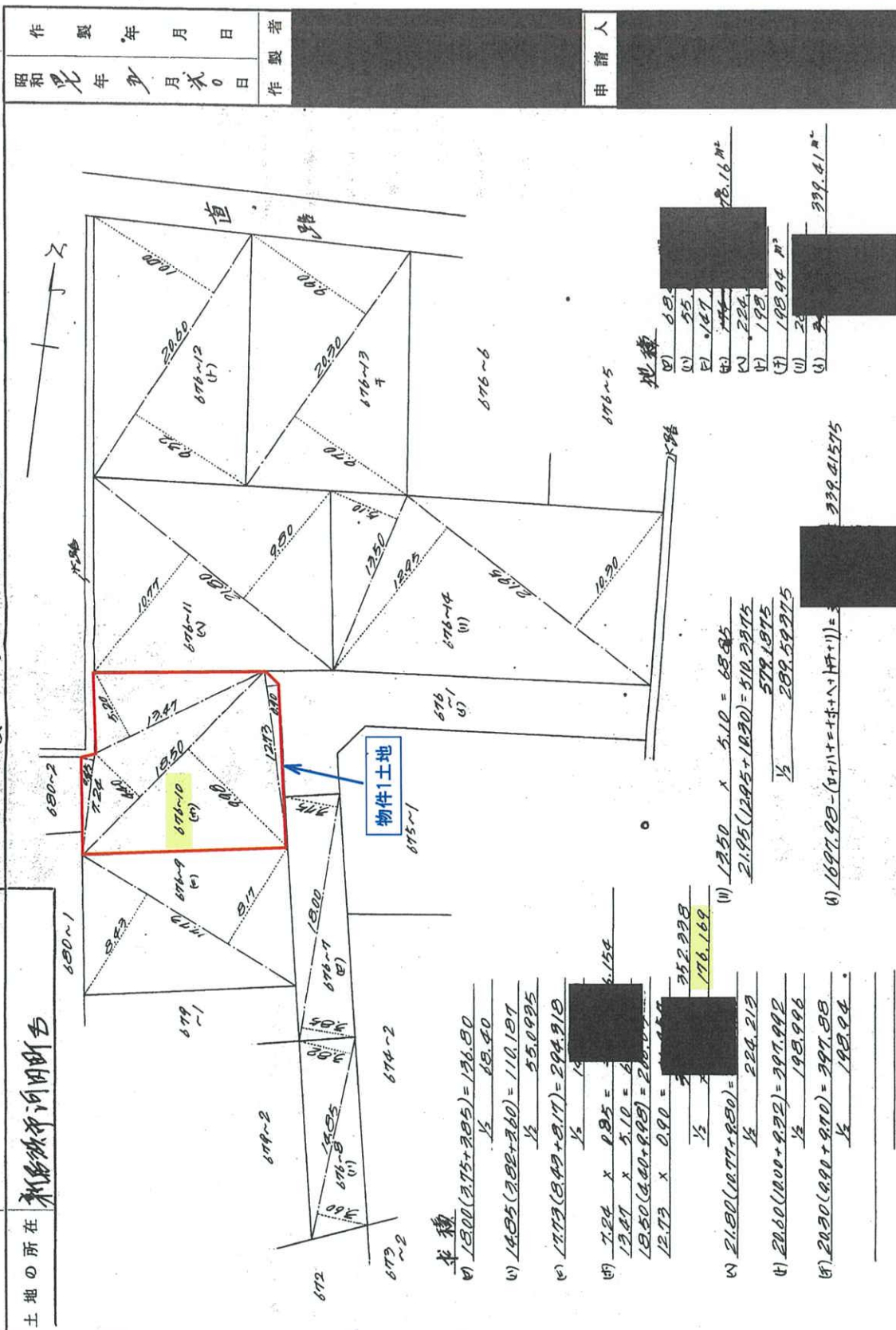
224811

地積測量図写し

※A3判をA4判に縮小

図 図 在 所 測 量 図
地 積 測 量 図
地 積 測 量 図
地 積 測 量 図

地 番 乙 876-1-1-7-2676-14-1
土地の所在 新松山町河内町



(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

46.7, 200冊 正立精

S.47.5.4

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和49年3月2日

514473

各階平面図

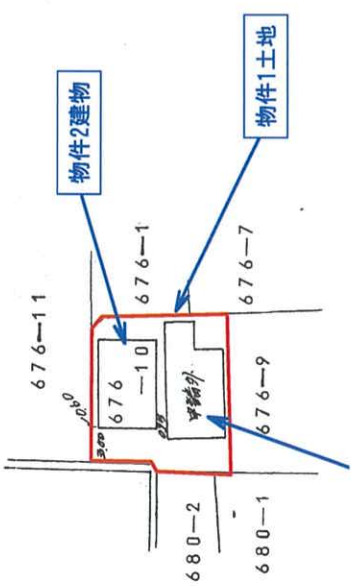
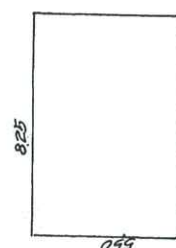
建物図面

建物各階平面図

家屋番号	乙676-10-1
建物の所在	新居浜市河内町乙676番地10

作製年月日	昭和49年2月18日
作製者	

申請人	
-----	--



滅失済み (目的外建物)

求積

$$8.25 \times 5.50 = 45.375$$

床面積 45m²37

(愛媛県土地家屋調査士会 用紙)

(S47.8 100冊)

縮尺 1/200 1/500

S.49.3.2

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10日 松山地方裁判所西条支部

登記官