

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,920,000 2,336,000	一括	584,000	47,983	13,966
1	1,240,000				
2	90,000				
3	1,590,000				
	</				

物件目録

- | | | | | |
|---|-----------|---------------------|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 新居浜市田の上四丁目 | | |
| | 地 番 | 6 5 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 3 6 4. 2 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 新居浜市田の上四丁目 | | |
| | 地 番 | 6 5 番 4 | | |
| | 地 目 | 田 | | |
| | 地 積 | 1 1 0 平方メートル | | |
| | (現況) | | | |
| | 地 目 | 雑種地 | | |
| | 持分 | 8 分の 2 | | |
| 3 | 所 在 | 新居浜市田の上四丁目 6 5 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7. 5 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1. 5 8 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 9 2. 0 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 1. 5 8 平方メートル | |
| | (未登記附属建物) | | | |



物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約 14.5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6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1～3】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 新居浜市田の上四丁目
地 番 65 番 3
地 目 宅地
地 積 364.26 平方メートル

共有者

A
B

 持分 2 分の 1
共有者

B

 持分 2 分の 1

2 所 在 新居浜市田の上四丁目
地 番 65 番 4
地 目 田
地 積 110 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者

A
B

 持分 8 分の 1
共有者

B

 持分 8 分の 1

3 所 在 新居浜市田の上四丁目 65 番地 3
家屋 番号 65 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 87.54 平方メートル
2 階 31.58 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 約 9 2 . 0 4 平方メートル
 2 階 3 1 . 5 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 4 . 5 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 2 分の 1

令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 5 月 7 日受理
令和 7 年 5 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 新居浜市田の上四丁目
 地 番 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 6 4 . 2 6 平方メートル

共有者

A

 持分 2 分の 1
 共有者

B

 持分 2 分の 1

2 所 在 新居浜市田の上四丁目
 地 番 6 5 番 4
 地 目 田
 地 積 1 1 0 平方メートル

共有者

A

 持分 8 分の 1
 共有者

B

 持分 8 分の 1

3 所 在 新居浜市田の上四丁目 6 5 番地 3
 家屋 番号 6 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 7 . 5 4 平方メートル
 2 階 3 1 . 5 8 平方メートル

共有者

A

 持分 2 分の 1
 共有者

B

 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新居浜市田の上四丁目7番26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・ ☒ B ）ら 上記の者らが、物件1土地上下記物件3建物を共有し、物件1土地を占有している。 ☐ 「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） 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約92.04㎡ 2階 31.58㎡ 計 約123.62㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある — 種類：作業場 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約14.5㎡（概測） （未登記）		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（ ☒ A・ ☒ B ）ら 上記の者らが、物件3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			
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
 （ 2 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	新居浜市田の上四丁目7番26号付近			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件2) ☐ 山林 (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 ☒ B ☒ C ☒ D) ら ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが、物件2土地を雑種地 (進入路) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 本件の対象は、 ☒ A ☒ B の持分各8分の1である。 2 上記共有者 ☒ A ☒ B ☒ C ☒ D の持分は、記載順に8分の1、8分の1、4分の1、4分の2である。			
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			
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)			
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
■ E (相手方の妻)	1 私は相手方 B の妻です。 2 本件被相続人 F は、生前、本件建物において一人暮らしをしていました。 同人が平成22年2月頃に亡くなってからは、空き家です。 本件物件に関し、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 本件建物は大きな不具合はありません。 附属建物は、昔、亡義母が縫製の作業所として使用していました。 本件建物の北西部の増築及び附属建物の建築時期は、少なくとも約40年以上も前です。 4 物件2土地は、共有者らが進入路として使用しています。
■ C (隣地所有者)	1 私は本件物件の南隣に住み、物件2土地の共有者です。 また、本件当事者らの親族です。 2 物件2土地は、登記上は「田」とのことですが、同土地の共有者らが、永らく進入路として使用しています。 同土地の共有持分を売買取得した頃、共有者間において、簡単に言えば、仲良く互いに同土地を使おうという旨を合意し、その合意書面を作成しました。しかし、当該書面は現存していません。 3 本件建物は、F が永らく一人で住んでいましたが、亡くなってからは空き家です。 西側の附属建物は、同人が自分で建てたものです。建築確認等は受けていないと思われます。
■ 新居浜市吉岡泉土地改良区担当者	1 物件2土地に関し、賦課金等は徴収していません。 2 同土地は、登記上は「田」とのことですが、当改良区としては転用済土地という認識です。 3 当土地改良区が所有する水路上に床版を架橋していますが、当改良区が許可した記録はありません。 買受人は、改めて許可申請手続が必要になります。 詳しくは当改良区まで問い合わせください。

(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・市街地周辺地区）に位置している。

3【接道】

物件1、2土地の東側において、水路を介し、現況幅員約4.6mの舗装道路（写真21番）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3建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件2土地は、共有者らが、物件1土地及び目的外土地（地番：65番1、65番2）への進入路として、それぞれ利用されている。
- (3) 物件1、2土地の境界は、現況上、概ね明らかである。
ただし、同土地はいずれも残地の地積測量図しか存在しない。地積については、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。
なお、正確な境界及び地積を確定させるためには、別途専門家による境界確認、地積測量等が必要になると思料する。
- (4) 上記東側の接面道路は高低差があるため、物件2土地から物件1土地へ出入りしている。
- (5) 法務局には、地図に準ずる図面、地積測量図（いずれも残地）及び建物図面（各階平面図）が備え付けられている。

5【農地等の現況に関する照会について】

物件2土地は登記記録上、地目が「田」である。

「農地等の現況に係る照会」に対する新居浜市農業委員会の回答は、次のとおりである。

- (1) 現地調査日：令和7年5月8日
- (2) 現況地目：非農地
- (3) 転用許可等の有無：有、昭和48年12月27日転用許可（第5条許可）、転用目的：進入路
- (4) 参考：都市計画法関係：用途白地地域
農振法関係：農振地域内、農用地区域外

6【本件建物の状況・不具合等】

- (1) 物件3建物は、全体的に経年（登記記録上、昭和54年4月26日新築）劣化が認められた。
- (2) 同建物の北西部が増築（概測で約4.5㎡、未登記、写真12番）されている。

7【その他】

- (1) 物件3主である建物と未登記附属建物との間に差し掛けが存する。
- (2) 物件1土地の北東部にプレハブ物置（動産・写真18番）が存する。
- (3) ブロック塀に傾きが生じている（写真20番）。

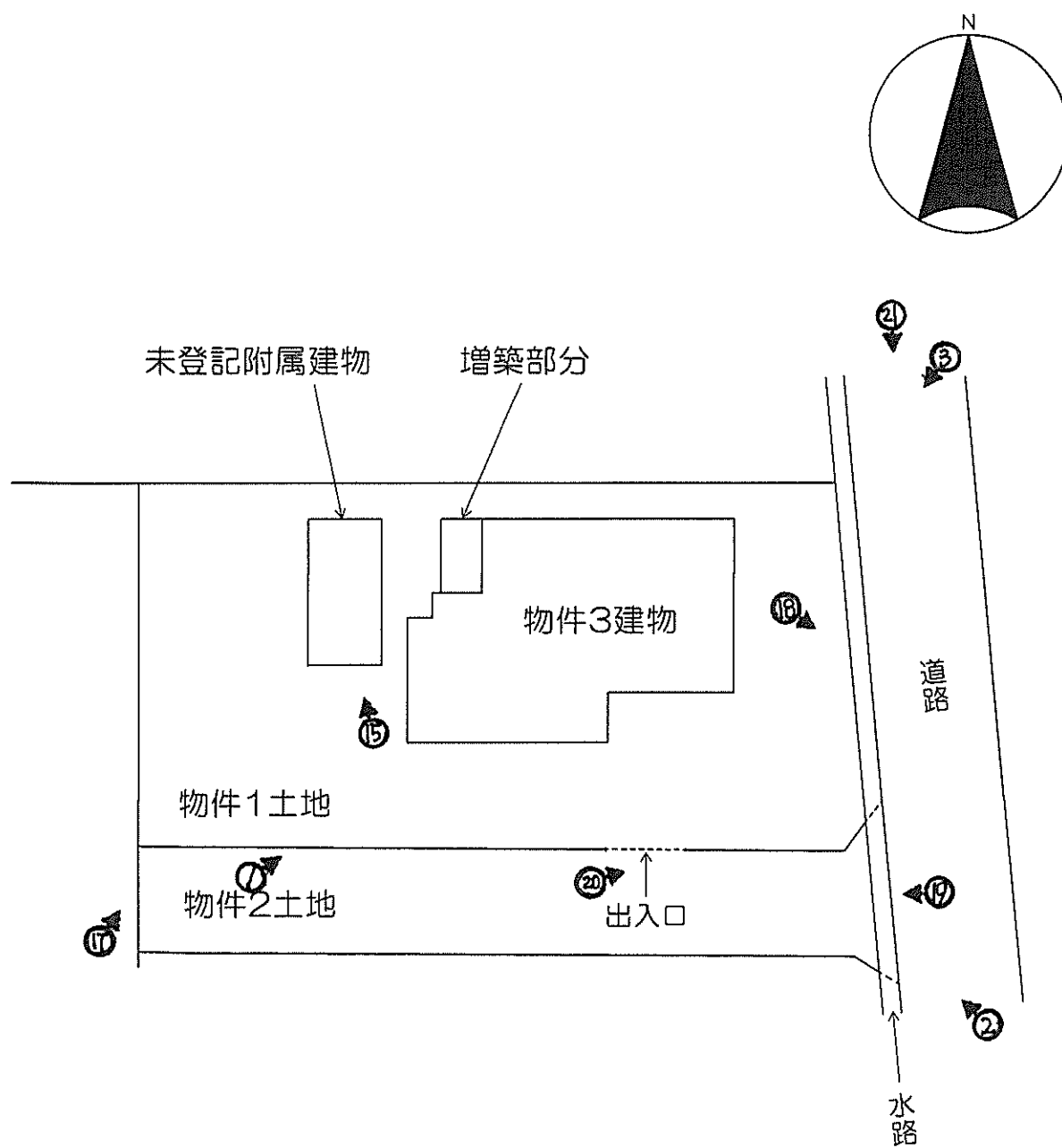
以上

（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5月7日 (水) 16:45-16:55	当庁(電話)	申立人代理人弁護士から聴き取り調査
令和7年5月8日 (木) 10:10-10:30	当庁(電話)	■E■ から受電。聴き取り調査
令和7年5月9日 (金) 8:50-9:20	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5月9日 (金) 9:45-10:30	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5月9日 (金) 10:30-10:55	新居浜市 農業委員会 事務局	農地等の現況について聴き取り調査 (回答書受理)
令和7年5月9日 (金) 11:05-11:15	新居浜市吉岡泉土 地改良区事務所	賦課金及び床版に関する聴き取り調査
令和7年5月9日 (金) 11:20-12:00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、■C■ と面談
令和7年5月16日 (金) 13:10-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、■E■ 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
(6 枚目)

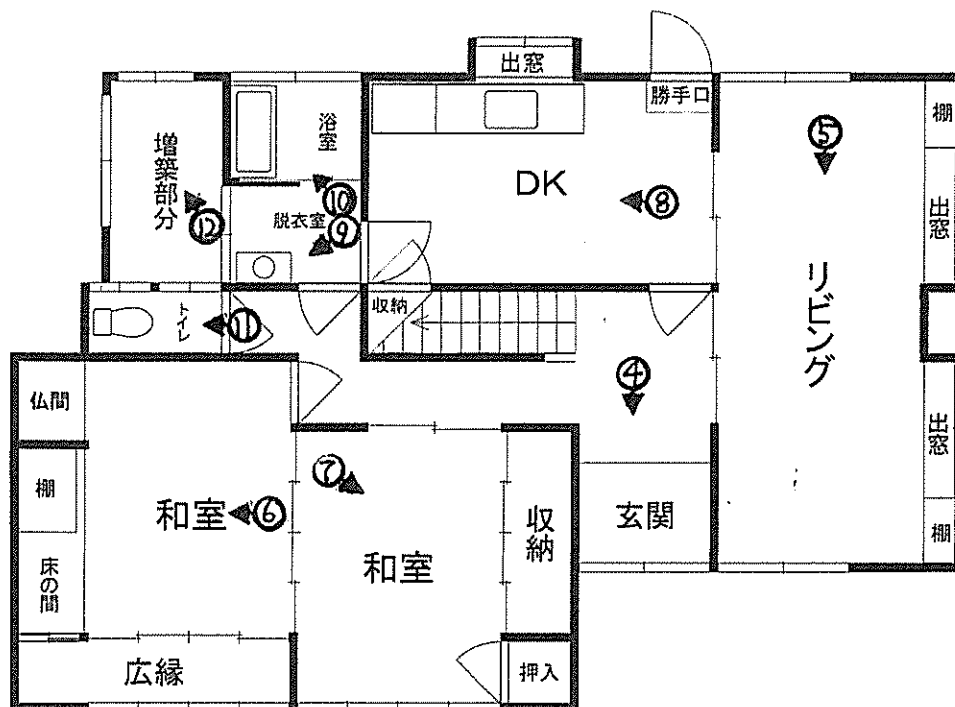
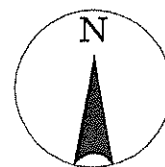
土地建物位置関係図



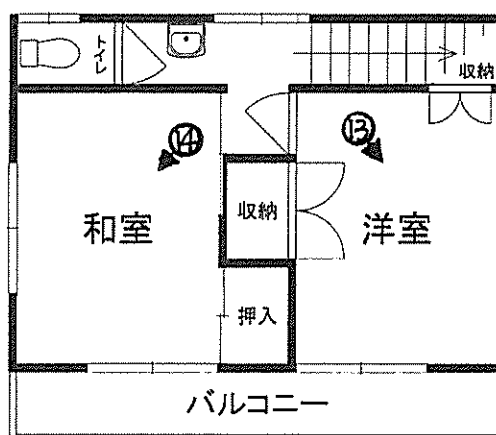
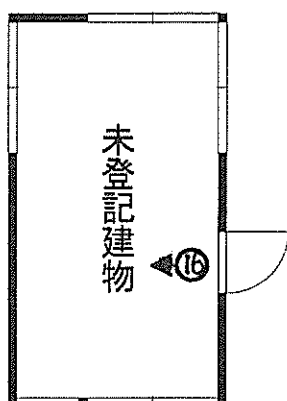
(7 枚目)

→○は写真撮影方向及び番号を示す。

間取図



1F



2F

(8 枚目)

①-⑧は写真撮影方向及び番号を示す。

1

物件3建物



物件1土地

受命物件の状況

2



物件2土地

3

物件3建物



4



5



6



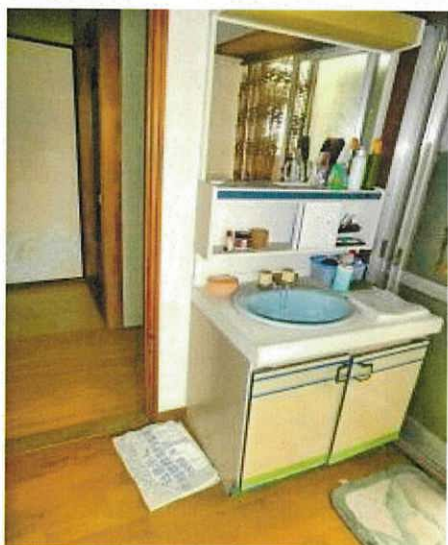
7



8



9



10



11



12



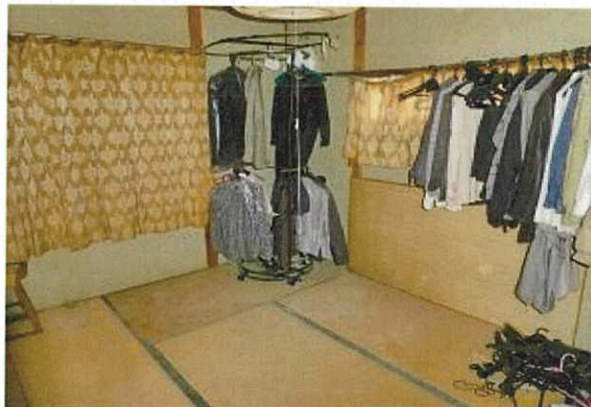
増築部分の状況

(10 枚目)

13



14



15



附属建物（未登記）の状況

16



17



物件1土地の南西付近の状況

18



プレハブ物置（動産）の状況

19



物件2土地の状況

20



21



接面道路の状況

令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 5 月 16 日現地調査
令和 7 年 5 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 4,170,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,770,000 円
物件2(土地)	金 130,000 円
物件3(建物)	金 2,270,000 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	新居浜市田の上四丁目 65番3 宅地 364.26㎡	特記事項参照
2	所在 地番 地目 地積	新居浜市田の上四丁目 65番4 田 110㎡ 持分4分の1	雑種地 特記事項参照
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市田の上四丁目65番地3 65番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階：87.54㎡ 2階：31.58㎡	木造瓦葺2階建 1階：92.04㎡ 2階：31.58㎡
番号			
	○物件1及び2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	J R 予讃線「多喜浜」駅の北西方・道路距離約1,500m 最寄バス停「神郷小」の北西方・約950m(徒歩約12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4.6mの舗装道路である。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 60% 200% なし 市街地周辺地区
画 地 条 件	地 積 : 364.26㎡ 形 状 : ほぼ長方形 (間口約13.9m、奥行約27.0m) 地 勢 : 平坦 地 盤 : 普通	
接面道路の状況	東側幅員約4.6m舗装道路約0.7m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3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 あり(引込あり) 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり(引込なし) (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、通常の費用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。 ○対象土地は土壤汚染対策法第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。 ○東側道路は高低差があるため、物件2土地より出入りしている。 ○対象地と接面道路との間に水路が存する。 ○未登記建物が一棟存する。主な概要は以下の通り。 種類：作業場 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約14.5㎡(評価人概測) 物件3建物の附属建物と判断した。	

2 土地の概況及び利用状況等(物件2)

位 置 ・ 交 通	J R予讃線「多喜浜」駅の北西方・道路距離約1,500m 最寄バス停「神郷小」の北西方・約950m(徒歩約12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4.6mの舗装道路である。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 60% 200% なし 市街地周辺地区
画 地 条 件	地 積 : 110m ² 形 状 : ほぼ長方形 (間口約5.0m、奥行約27.0m) 地 勢 : 概ね平坦 地 盤 : 普通	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4.6m舗装道路等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項3号)	
土地の利用状況等	物件1土地及び南側隣接地(地番:65番2)並びに西側隣接地(地番65番1)の進入路として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込なし) 都 市 ガ ス なし 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。 ○転用許可を受けている。主な概要は以下の通り。 許可等年月日:昭和48年12月27日 許可条項:第5条許可 転用目的:進入路 ○対象地と接面道路との間に水路が存する。	

3 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) : 昭和 54年4月26日新築 経 過 年 数 : 46 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 : モルタルリシン等 内 壁 : ジュラク、ビニールクロス貼等 天 井 : 敷目、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 : 87.54㎡ 2階 : 31.58㎡ 延床 : 119.12㎡ (1階 : 92.04㎡ 2階 : 31.58㎡ 延床 : 123.62㎡) 増改築の有無 : あり(特記事項参照)
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 昭和53年10月28日 第810号 ○検査済証 : 有 昭和54年5月11日 番号なし ○建物の北西部が増築されている。(約4.5㎡ : 評価人概測) 増築時期は約40年以上前である。(関係人聴取) ○物件3建物と未登記附属建物との間に差し掛けが存する。

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1～2)

目的土地の建付地価格又は更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-1	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ-1
1	27,000	0.74	364.26	0.9	6,550,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ-2	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ-2
2	27,000	0.30	110.00	4分の1	220,000

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)-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 117 = 27,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 個別格差なし

◇ 地 域 格 差 : 交通接近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-1 建 付 減 価 : 物件1号土地: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

エ-2 持 分 : 物件2号土地持分

(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	147,000	123.62	0.01	180,000
※附	80,000	14.50	0.01	10,000
※未登記附属建物			合計	190,000

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	6,550,000	0.55	法定地上権	3,600,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	6,550,000	-3,600,000		1.00	0.6	1,770,000
2	220,000	—		1.00	0.6	130,000
3	190,000	+3,600,000	1.00	1.00	0.6	2,270,000
一括価格(合計)						4,170,000

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)－7)

所 在：新居浜市沢津町2丁目404番10

価 格： 31,700 円／ m^2

位 置：新居浜駅 4.1 k m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積： 188 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側4.2m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 6,453,958 円

物件2 土地 204,930 円

物件3 建物 1,723,282 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



NHK新居浜ラジオ
中継放送局

西鳥端
クリエイション
広場

田の上四丁目

評価対象物件

田の上四丁目

県道新居浜東港線

新居浜市役所 都市計画図 写
S=1:2,500

イ 27-2
□ 28-2
ハ 29-2
ニ 30-4
ホ 45-10
ヘ 60-3



(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。

地番区域見出
田の上4丁目

請求部	所在	新居浜市田の上四丁目				地番	65番3			
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	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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5月8日
松山地方法務局西条支局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

-10-

公用

登記年月日：昭和57年2月10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5月8日 松山地方方法務局西条支局

登記官

264155

地番

土地の所在

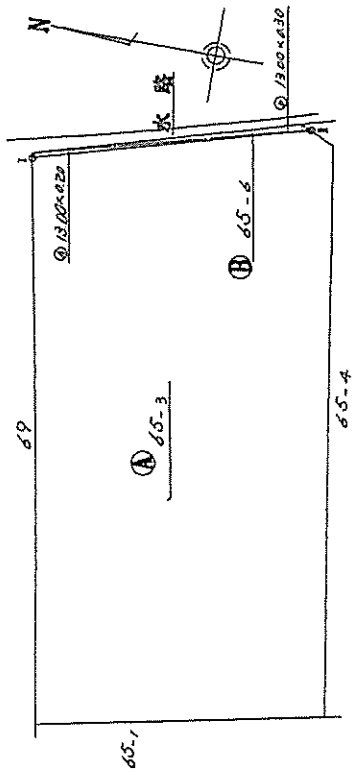
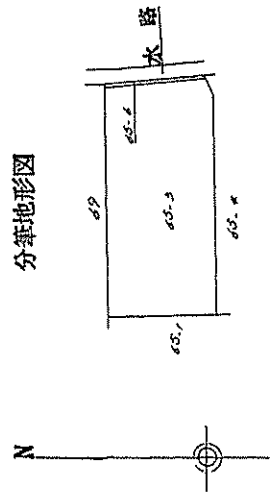
65-6, -3

新居浜市田の上4丁目

土地積測量

後新

分筆地形図



不動産鑑定
士
コングリート技士宛点(本姓)

⑧ 65-6
④ 1300×020 = 26000
⑤ 1300×030 = 39000
計 = 65000
2除 = 32500
㎡ 3.25㎡

④ 65-3
3675100 - 32500 = 3642600
= 3642600
㎡

A3判をA4判に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/250

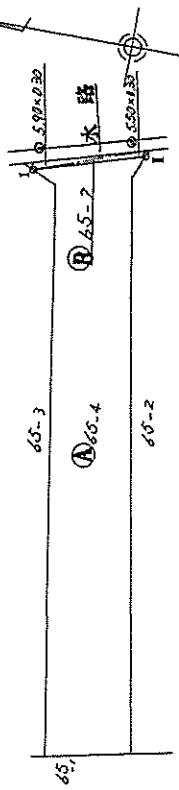
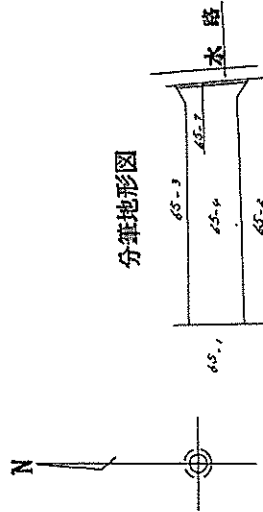
昭和56年10月28日

57.2.10

登記年月日：昭和57年2月10日

264156

前65-4		土地積測量	
地番	65-7,~X	後新	所在地
土地の所在	新居浜市田の上4丁目		



不鮮様
I コンタリート 枕子定点 (水陸)

① 65-7

$$\begin{aligned} \textcircled{A} & 5.90 \times 0.30 = 1.7700 \\ \textcircled{B} & 5.50 \times 0.30 = 1.6500 \\ \text{計} & = 3.4200 \\ \text{2除} & = 1.7100 \\ & \approx 1.71 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

① 65-4

$$\begin{aligned} & 112.0000 - 1.7100 = 110.2900 \\ & \approx 110 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者	申請人	縮尺	1/250
昭和56年10月28日		(57.2.10)	

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5月8日 松山地方裁判所 松山支部

登記官

登記年月日：昭和54年5月17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5月8日 松山地方法務局西条支局

令和7年5月8日

松山地方法務局西条文局

卷二

請求番号：6-3

532859

圖面階各

[illegible]

5156

新居浜市宇高字寺田 6 番地 3

田 4 6 1 面

A3判をA4判に縮小 (田口玄二)

著
製
作

图 1-3 目作型)

250
I

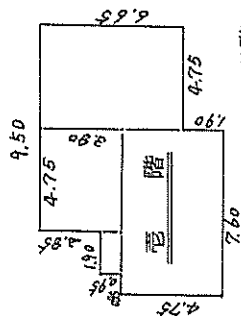
人 體

以銀

500/

S 54.5 17

100-443886-100

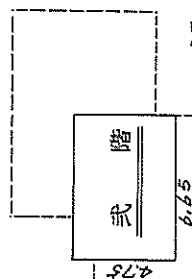


求積

1, 90	X 0, 95	= 1, 8050
4, 75	X 3, 80	= 18, 0500
7, 60	X 4, 75	= 36, 1000
6, 65	X 4, 75	= 31, 5875

87, 5425m²

三階求積

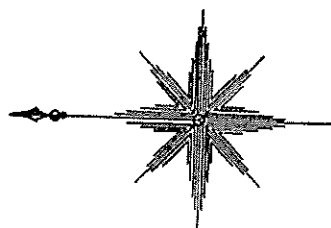
$$6,65 \times 4,75 = 31,5875 m^2$$


69

65-1

1

65-4



(日加答)