

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 8 年 2 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 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 8 年 3 月 26 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 8 年 3 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 9 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 8 年 1 月 29 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, 2	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	37, 607	10, 667
1	1, 550, 000				
2	2, 420, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 新居浜市中村松木二丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 8 7 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 8 . 1 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 新居浜市中村松木二丁目 1 2 8 7 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 7 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 4 . 6 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 5 . 4 8 平方メートル |



物件明・細書

令和 7年12月24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, 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

【物件番号1】

地役權

範 囲 北側6.6平方メートル

要役地 新居浜市城下町甲 2 8 7 1 番 1

設定日 昭和51年9月22日

目的 1 電線路の設置

2 この地役権の範囲内には電気設備に関する技術水準を定める省令に抵触する建造物の築造および竹木の植栽の禁止

3 電線路の保守運営のための立入り

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, 2】

売却対象外の土地（地番１２８７番１及び同１２８７番２の北側進入路部分）を通行のため、無償で利用している。

《 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 | 新居浜市中村松木二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 2 8 7 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 6 8 . 1 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 新居浜市中村松木二丁目 1 2 8 7 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 7 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 4 . 6 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 5 . 4 8 平方メートル | |



令和 5 年（ヌ）第 15 号
令和 7 年 10 月 29 日受理
令和 7 年 11 月 13 日提出

再現況調査報告書

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 新居浜市中村松木二丁目
地 番 1 2 8 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 8 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市中村松木二丁目 1 2 8 7 番地 3
家屋 番号 1 2 8 7 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 6 4 平方メートル
2 階 2 5 . 4 8 平方メートル



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地の北側は、水路を介して、市道（建築基準法42条2項）に接する。物件1土地と北側市道との間の水路部分にはコンクリート架橋がされているが、新居浜市に占用許可の記録は残っていなかった。地番1287番1の土地、同番2の土地と北側市道との間の水路部分にもそれぞれコンクリート架橋がなされていて、北側市道から物件1土地内の駐車場へ車で進入する際には、地番1287番1の土地及び同番2の土地の北側進入路部分が無償で通行していたとのことである。
- 2 物件1土地の北東隅は、隅切りされ、通路様になっている。
- 3 物件1土地のうち北側66㎡の範囲について、新居浜市城下町甲2871番1の土地のために、電線路の設置、地役権の範囲内には電気設備に関する技術基準を定める省令に抵触する建造物の築造および竹木の植栽の禁止、電線路の保守運営のための立ち入りを目的とする地役権が設定されている。
- 4 物件1土地、地番1287番1の土地及び同番2の土地の給水は、地番1287番1の土地と同番2の土地のいずれかの土地内に設置されている共用の水道管から引き込んで行われている。
- 5 北側市道内に公共下水が整備されているが、物件1土地の下水がこれに接続して放流しているか否か不明である。
- 6 物件2建物は、昭和59年8月に建築確認を受け、昭和60年2月に完了検査を受けた記録が残っている。
- 7 物件2建物は、オール電化住宅である。
- 8 物件2建物は、家具等の動産が残されたまま空き家の状態である。
- 9 物件2建物には、雨漏り跡が複数箇所あるほか、洗面脱衣にカビが発生しているところがある。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 某 (所有者 ■ A ■ の妻のおい) ■ ■ B ■ (地番 1 2 8 7 番 2 の土地所有者の妻)	1 建物所有者とその家族が五、六年前までは物件 2 建物に住んでいましたが、施設に入所したため、現在は空き家の状態です。物件 1、2 所有者から事情を聞くことは困難だと思います。 2 物件 2 建物、物件 1 土地内にある動産等で、第三者の所有物はありません。 1 物件 1 土地所有者と地番 1 2 8 7 番 1 の土地所有者との間で、地番 1 2 8 7 番 1 の土地の北側部分の通行に関し、かつて争いになったことがありますが、既に解決済みで、現在は特に争いはありません。 2 物件 1 土地所有者が地番 1 2 8 7 番 2 の土地の一部を無償で通路として使用することについて、特に異議等を述べるつもりはありませんが、通行する場合には通路部分の土地の保守管理費用については、相応に負担してほしいです。

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

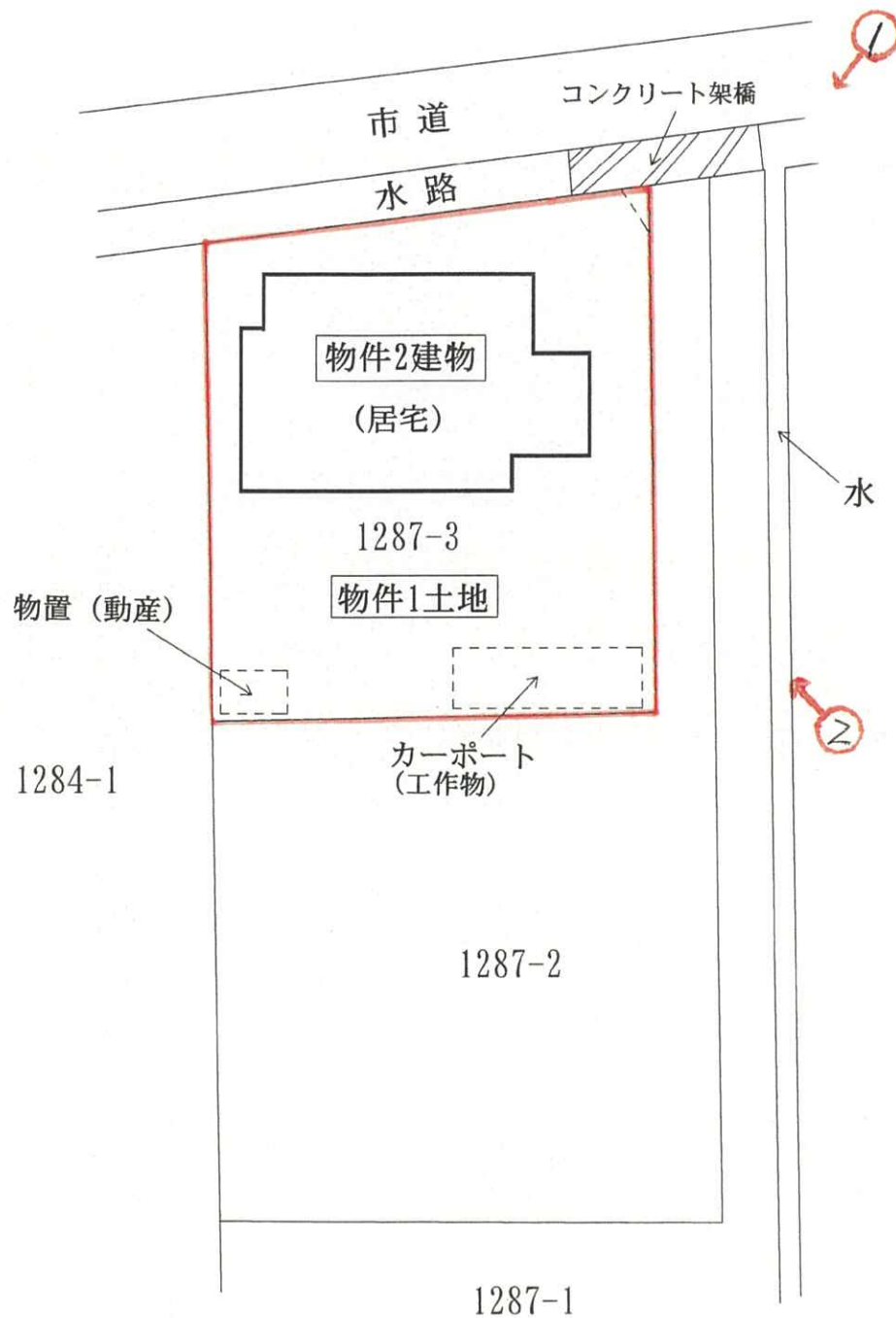
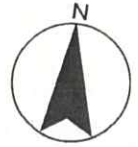
(

土地建物位置関係図

(概略図)

令和5年(ㄗ)第15号 物件1、2

縮尺≒1:250



写真撮影位置・方向・番号○→

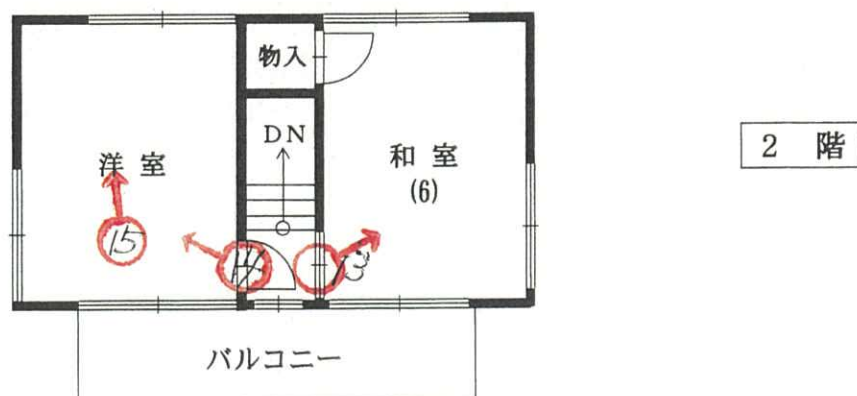
(6 枚目)

建物間取図

(概略図)

令和5年(7)第15号 物件2建物間取図

縮尺≒1:100



写真撮影位置・方向・番号○→

(7 枚目)

① 物件2 物件1 市道 水路架橋
地番1287番1の土地, 同番2の土地 隅切り部分



② 物件1 物件2
地番1287番1の土地, 同番2の土地



③ 物件2内部 1階



④



⑤ 雨漏り跡



⑥



⑦



⑧

雨漏り跡



⑨



⑩

カビ



⑪



⑫



⑬ 2階



⑭



⑮ 雨漏り跡



写し

令和5年（又） 第15号
令和7年11月 7日現地調査
令和7年11月10日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 970, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 550, 000 円
物件2（建物）	金 2, 420, 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。

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	新居浜市中村松木二丁目 1287番3 宅地 268.17㎡	ほぼ同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新居浜市中村松木二丁目1287番地3 1287番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階:84.64㎡ 2階:25.48㎡ 延床面積:110.12㎡	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
	○特になし		

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」 南西方 道路距離約1.5km 最寄りバス停「松木バス停」 南西方 約510m（徒歩約7分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、戸建て一般住宅のほか共同住宅、農地等も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	268.17㎡ ほぼ長方形（間口約15m、奥行約18m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○北側幅員約3.3m舗装市道に約0.3～0.4m高く接面 ※上記道路は建築基準法第42条2項道路に該当 ※上記道路との間に幅約1.4m水路介在（一部架橋あり）	
土地の利用状況等	物件1土地については物件2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 ※下記特記事項参照 ガ ス 配 管：なし 下 水 道：北側市道に下水道管あり（接続については不明） (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：近くに高圧線鉄塔あり ○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、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、土壤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、北側市道から引き込まれた私設共同管（本件土地の東側1287番2または1287番1土地内）から本件土地に引き込まれているものと思われる。 ○北側市道から本件土地内駐車場へ車で出入りするため、東側私道部分（1287番1および1287番2土地）を無償で通行している。なお、東側私道部分は建築基準法上の道路に該当しない。 ○物件1土地には、電線路の設置、保守運営、建造物の築造や竹木の植栽等の制限に関する地役権設定登記（昭和51年9月22日設定、昭和58年8月19日変更）あり。地役権設定範囲は地役権図面を参照。	

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：昭和60年2月18日新築 経過年数：約41年経過 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付タイル仕上げ等 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁、プリント合板張等 天 井：ビニールクロス貼、敷目板張、化粧石膏ボード張等 床：フローリング張、畳、ビニールシート貼等 設 備：電気（オール電化）、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：84.64㎡ 2階：25.48㎡ 延床面積：110.12㎡
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	：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59年8月2日 第353号 検査済み年月日：昭和60年2月20日（番号なし） ○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。 ○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地調査を 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、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析 調査を要する。 ○1階の東側和室と北西側和室、2階の和室天井に雨漏り跡が見られたほ か、脱衣室の壁（クロス）にカビによる損傷が見られた。

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 割合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,300	0.78	268.17	0.85	5,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & \text{新居浜-15} & & & & & \\
 \text{標準価格} & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 34,100\text{円/㎡} \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \approx 32,300\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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： 減価要因：接面状況（水路介在、車の出入り等）、上水道の状況、
高圧線鉄塔近接及び電線路の地役権設定等
∴個性率：78.0%（▲22.0%）

ウ 地 積： 登記地積を採用

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	160,000	110.12	0.05	880,000

ウ・現価率

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、約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。

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	5,740,000	0.55	法定地上権	3,160,000

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	5,740,000	-3,160,000		1.00	0.6	1,550,000
2	880,000	+3,160,000	—	1.00	0.6	2,420,000
一括価格 (合計)						3,970,000

ウ 占有減価修正： 特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 特に必要なしと判断した。

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-15

所	在	新居浜市中村松木1丁目1213番3
価	格	34,100円/㎡
位	置	JR予讃線「新居浜駅」から道路距離約1.2km
価	時	令和7年1月1日
地	積	142㎡
供	施	水道・下水
接	設	北側4.1m市道に接面
用	道	北側4.1m市道に接面
途	路	北側4.1m市道に接面
指	等	非線引都市計画区域 指定なし
定		(建ぺい率60%、容積率200%)
地	域	一般住宅が多い中、農地も見られる住宅地域
の	概	
要		

②固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地 5,375,199円

物件2建物 1,562,702円

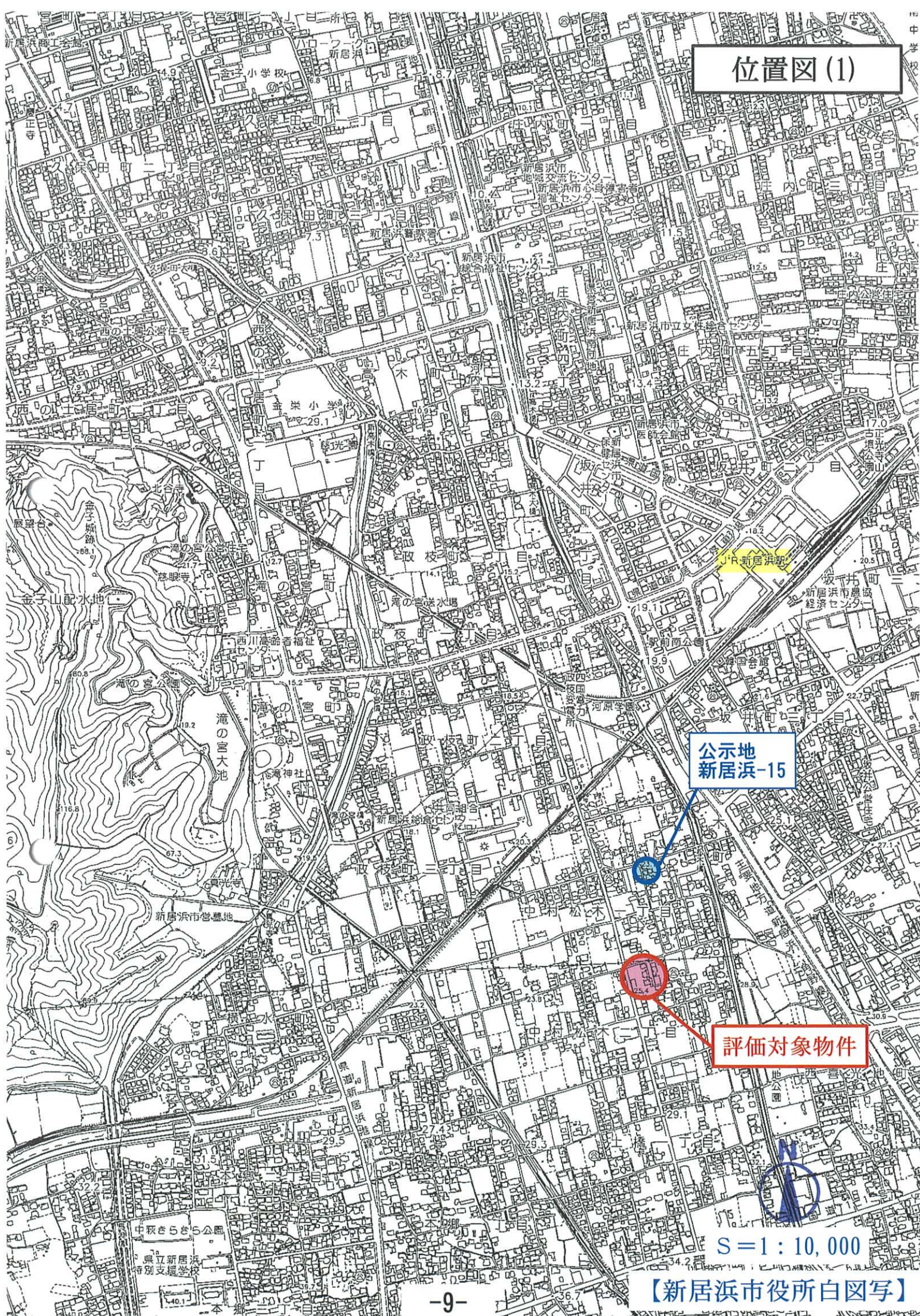
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料

- 1 位置図（1）（10,000分の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
- 6 地役権図面写し

以上

位置図(1)



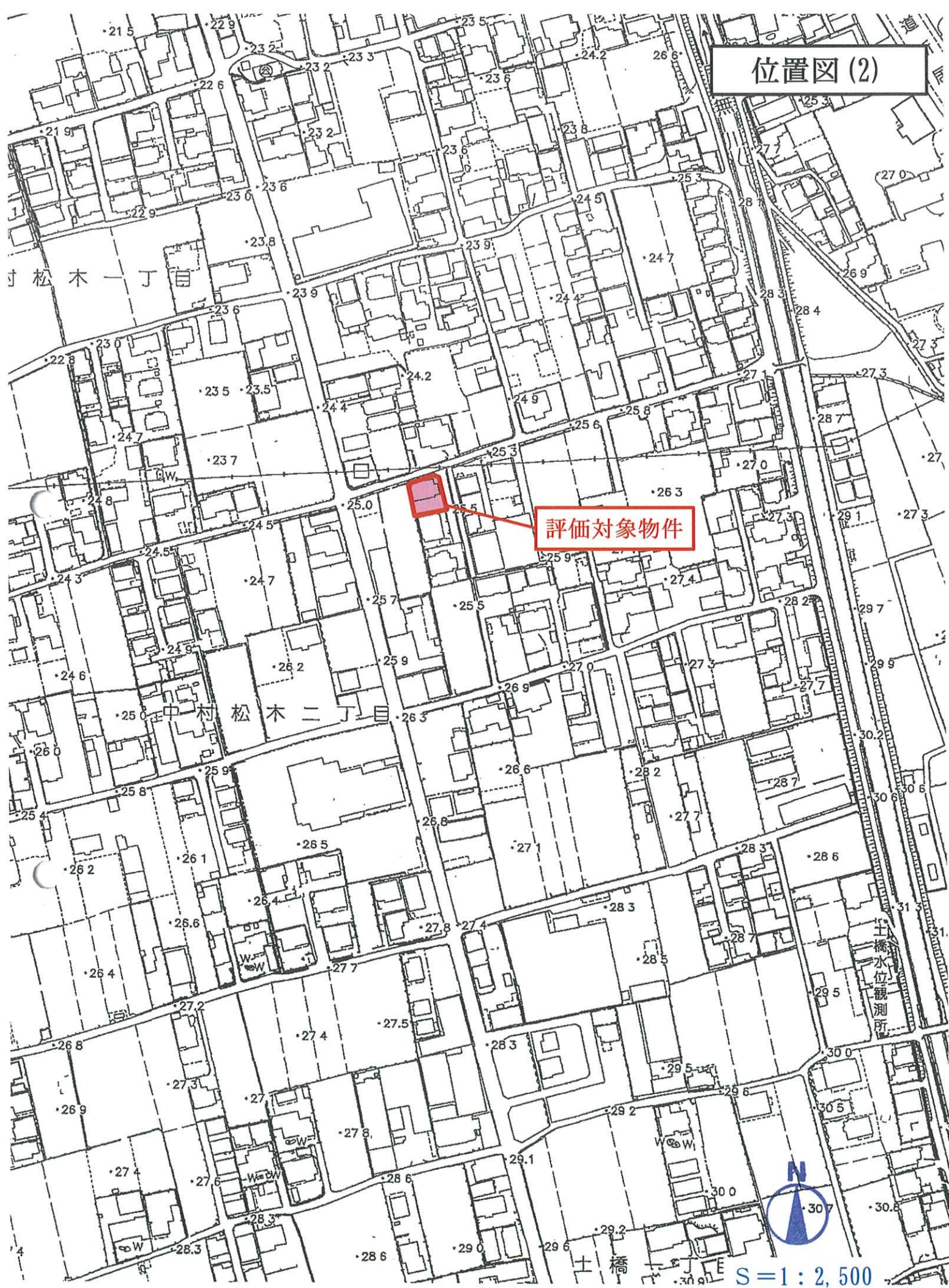
公示地
新居浜-15

評価対象物件

S=1:10,000

【新居浜市役所白図写】

位置図 (2)



※ A3判を A4判に縮小

イ 1296-6 ハ 1273-5
ロ 水 ニ 1295-1



(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
中村松木 2 丁目

請求部	所在	新居浜市中村松木二丁目				地番	1287番3			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 又は 番号 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10月30日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

282596

前 1287-1 (後・前) 1287-1-2-3

地 積 測 量 図

地 番 1287-2-3, 1-1

土地の所在 新潟県中村市木下2丁目

区分	NO	面積	割合	面積	割合
1287-2	1	18.83	1.96	36.9068	
	2	36.73	2.00	73.4600	
	3	23.58	13.16	310.3128	
	4	23.58	11.61	273.7638	
1287-3	1	22.64	11.27	255.1528	
	2	22.64	12.42	281.1888	
	3	22.64	11.27	255.1528	
1287-1	1	22.64	11.27	255.1528	
	2	22.64	12.42	281.1888	
	3	22.64	11.27	255.1528	
	4	22.64	12.42	281.1888	
※ 面積は、測量図に記載されている内容を証明した書面である。					
令和7年10月30日 松山地方裁判所 西条支部					

登記官

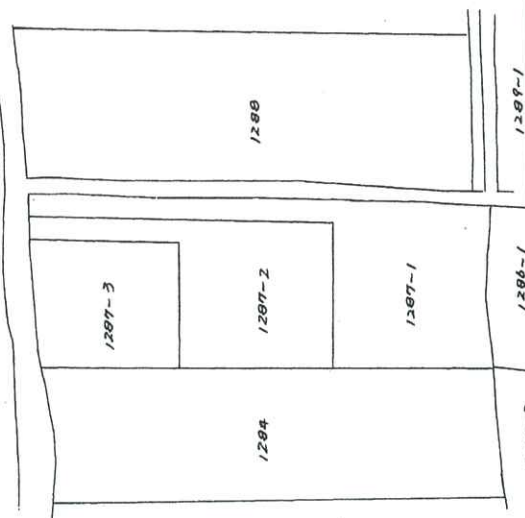
地積測量図写し

※ A3判を A4判に縮小



道 路

物件1土地



① 7.5m x 7.5m

作 製 者

2 日 作 製

申 請 人

縮 尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

57 NO 011186 58.8.19.

57.6.500

登記年月日：昭和60年2月22日

公用

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10月30日 松山地方方法務局西条支局

登記簿

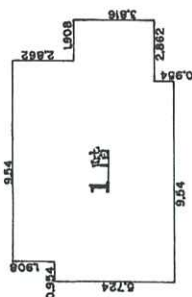
543015

各階平面図

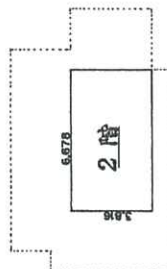
建物図面

家屋番号 1287-3

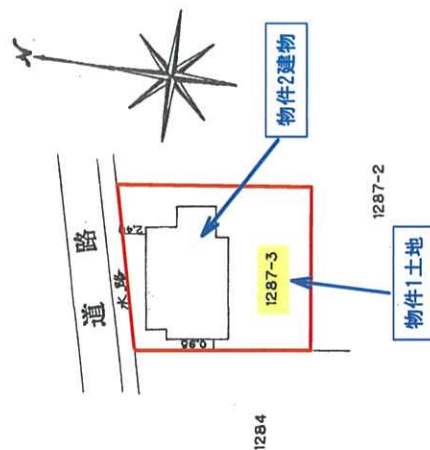
建物の所在 新居浜市中村松木2丁目1287番地3



== 1階 合計 ==



== 2階 合計 ==



建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地調査士 家屋

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10月30日 松山地方裁判所西条支部

登記官

602182

(注) 為替記号3等並列

地役権図面

承役地の 番	1207-1, 2, 3.
承役地の 所在	新居浜市中村松木2丁目

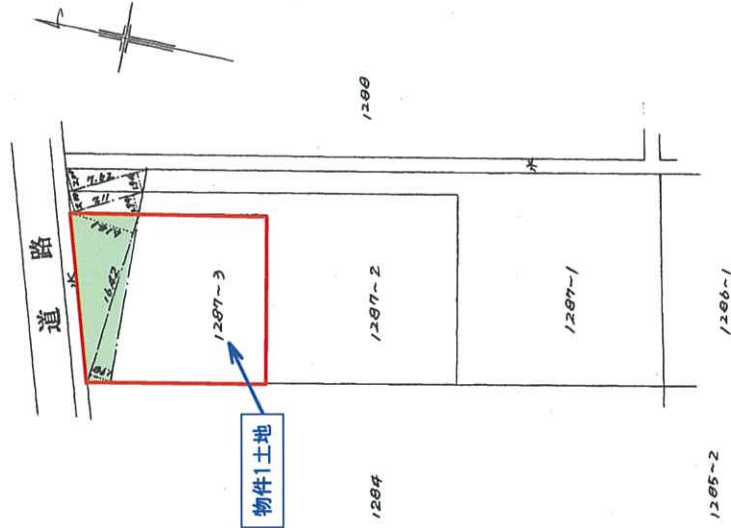
第 10

地役権の存続部分

$$\begin{array}{l} 1207-1 \\ 762(200+194) = 30,022.8 \\ \hline \frac{1}{2} 15,011.4 \end{array} \quad 15 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} 1207-2 \\ 711(200+194) = 28,013.4 \\ \hline \frac{1}{2} 14,006.7 \end{array} \quad 14 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} 1207-3 \\ 1492(614+198) = 123,346.82 \\ \hline \frac{1}{2} 61,673.41 \end{array} \quad 6.6 \text{ m}^2$$



昭和58年8月19日
第九九〇〇
地役権
付受

地役権図面写し

※A3判をA4判に縮小
(日調連)

縮尺 1/250
8.19
8.16

地役権者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連11)