

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 8年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 3月12日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



物 件 目 録

1. 所 在 新居浜市中村松木二丁目
地 番 1116番1
地 目 宅地
地 積 505.00平方メートル

- 2 所 在 新居浜市中村松木二丁目 1116番地1
家屋 番号 1116番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 106.20平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月13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

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 | 新居浜市中村松木二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新居浜市中村松木二丁目 1 1 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 2 . 0 6 平方メートル
2階 1 0 6 . 2 0 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 100号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 1月21日提出

現況調査報告書

松山地方裁判所

執行官 住田 克明

(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 1116番1
地 目 宅地
地 積 505.00平方メートル
- 2 所 在 新居浜市中村松木二丁目 1116番地1
家屋 番号 1116番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 106.20平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	愛媛県新居浜市中村松木二丁目4-17
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checkbox"="" type="checkbox/>(物件)</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td><input type="/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(3枚目)
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居として利用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(3枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件1の土地の南側には、地番1116番2の土地(地目:公衆用道路、地積:13平方メートル、所有者:新居浜市)が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の南側には、アスファルト舗装された道路が隣接している。
2. 公図上、物件1の土地の西側には、水路が隣接するとされているところ、現況では、同所付近に開渠らしきものの存在は認められない。
3. 物件1の土地のうち、中央付近には、物件2の建物が存する。一方、同土地の南側付近には鉄骨造スレート葺の工作物(カーポート)が設置され、同所は、舗装された駐車場等として利用されている。一方、同土地の南東付近から東側中央付近にかけては、砂利敷き(ただし、一部はコンクリート舗装されている。)の通路様となっており、同所は、物件2の建物への進入路として利用されている。
4. 物件1の土地の西側中央付近(物件2の建物の南西付近)には、工作物が存し、同所は駐輪場として利用されている。また、同駐輪場の南側付近には、プレハブ物置(動産)が存するほか、同駐輪場の南東付近には、バーベキュー等の用に供されると思われる炉(工作物)が設置されている。さらに、同土地の南西付近には、電気計量器が設置された鋼製ポールが、同土地の北側中央付近には、鋼製ポールを支柱とする屋外照明設備が、それぞれ設置され、同土地の北東付近には、野球練習用のネットが設置されている。なお、物件1の土地の北西付近には、鋼製フェンスで仕切られた空間が存するほか、仮設トイレ及び2棟のプレハブ物置(いずれも動産)が存する。
5. 物件2の建物の北西付近には、差し掛け(工作物)が存する。
6. 物件2の建物には、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 1階の玄関扉につき、ガラスの一部が割れている。
 - (2) 複数箇所に亘り、内壁面のクロスが剥がれ等が認められる。
7. 物件1の土地周辺においては、未だ国土調査は実施されておらず、公図としては、縮尺不明の地図に準ずる書面(旧土地台帳附属地図)のみしか存在しない。仮に、同土地の四囲の正確な境界を明らかにするためには、別途、関係当事者立会のもと、専門家による測量・調査が必要になるものと思われる。この点、本調査における概測の結果のほか、関係資料等を踏まえると、現況における物件1の土地の面積は、公簿上の地積よりも、増加する可能性がある。

(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)

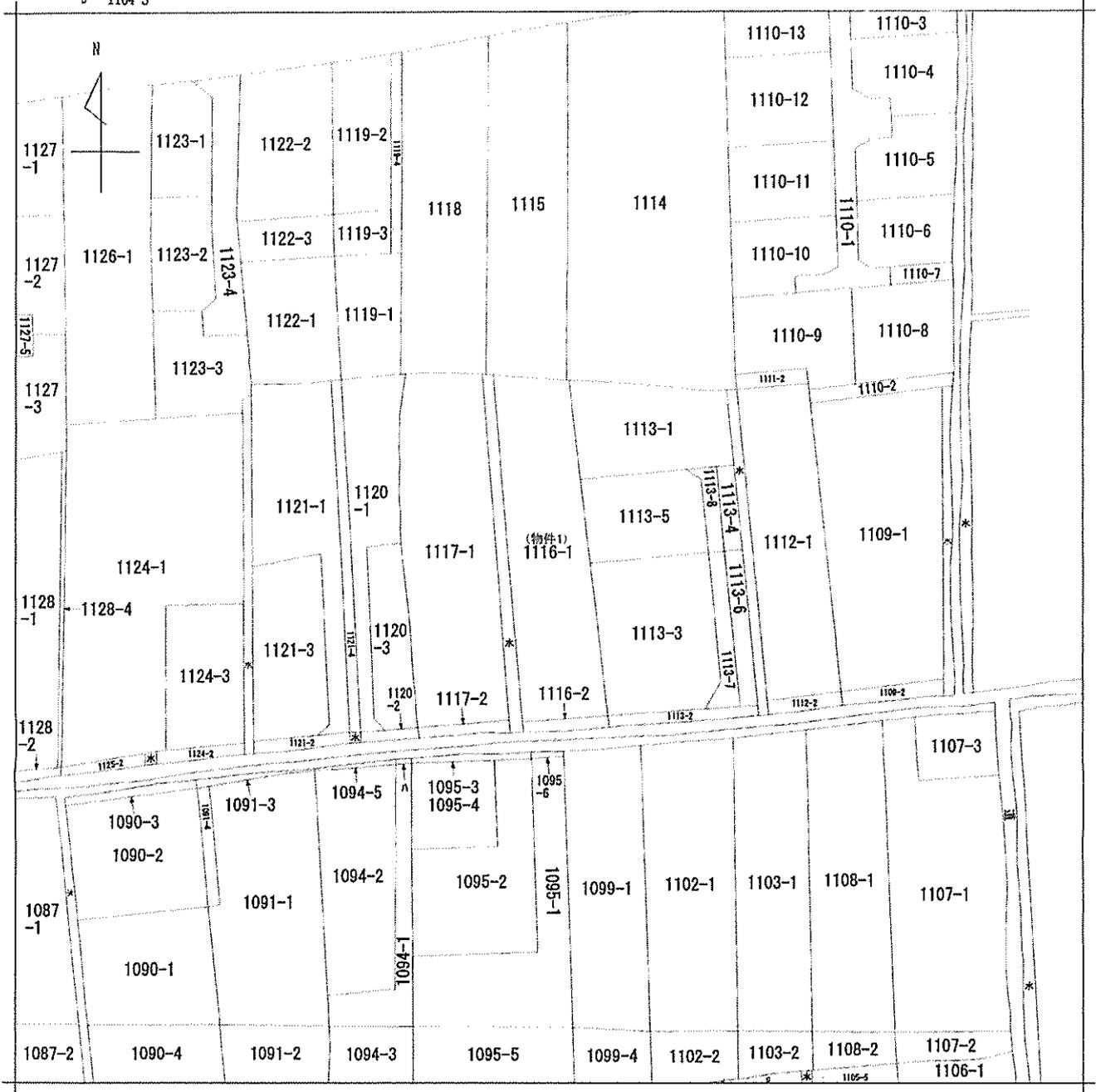
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者である A の妻です。夫は、仕事の関係で、本日の調査に立ち会うことができませんので、代わって、私が説明します。 2. 夫は、平成30年11月に、物件1の土地を購入し、令和元年7月に、同土地に物件2の建物を新築しました。現在、物件2の建物には、夫と私のほか、子9名が居住しています。 3. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 4. 物件1の土地の南側付近にある鉄骨造スレート葺の工作物は、駐車場等として利用しています。また、同土地の西側中央付近にある工作物は、駐輪場として利用しています。なお、物件2の建物の北西側にある差し掛けは、洗濯物干し場等として利用しています。これらの工作物は、いずれも、物件2の建物の新築後ころに、夫が築造したものです。 5. 物件1の土地の南西付近にある鋼製ポールは、物件2の建物に供する電気の引込み等のために設置しているものです。また、同土地の北側中央付近には、鋼製ポールを支柱とする屋外照明設備を設置していますが、これは、同土地の北東付近にあるネットや、同土地の北西付近にある仮設トイレと併せ、同所を、野球の練習スペースとして利用するために設置しているものです。なお、物件1の土地の北西付近にあるフェンスで仕切られた空間は、同所をドッグランとして利用するために設置しているものです。 6. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築や修繕は行っていません。また、同建物の不具合箇所としては、子のいたずらにより生じた内壁面のクロス傷みのほか、玄関扉のガラスの損傷があります。なお、玄関脇のシューズクローゼットについては、入口が2箇所あるところ、そのうち、北側の扉に開閉不良が生じており、現状では、西側の入口より出入りしています。 7. 物件2の建物は、いわゆるオール電化住宅です。また、上水及び下水は、公共の上下水道を利用しています。なお、物件2の建物の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。 8. 現在、物件2の建物内において、犬と猫を、それぞれ1匹ずつ飼育しています。 9. 本件土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。

(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)

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12月25日(木) 14:30~15:00	松山地方法務局西条支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和7年12月25日(木) 15:30~16:00	新居浜市役所	建物間取図等資料収集
令和7年12月25日(木) 16:20~16:50	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会 依頼文書を投函
令和8年1月5日(月) 10:00~10:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会 依頼文書を投函
令和8年1月16日(金) 10:00~11:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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	1116番1			
出縮	力尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

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版をA4に縮小

令和7年12月25日
 松山地方方法務局西条支局
 登記官

請求番号：4-1
 (1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和1年7月30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12月25日 松山地方裁判所西条支局

登記官

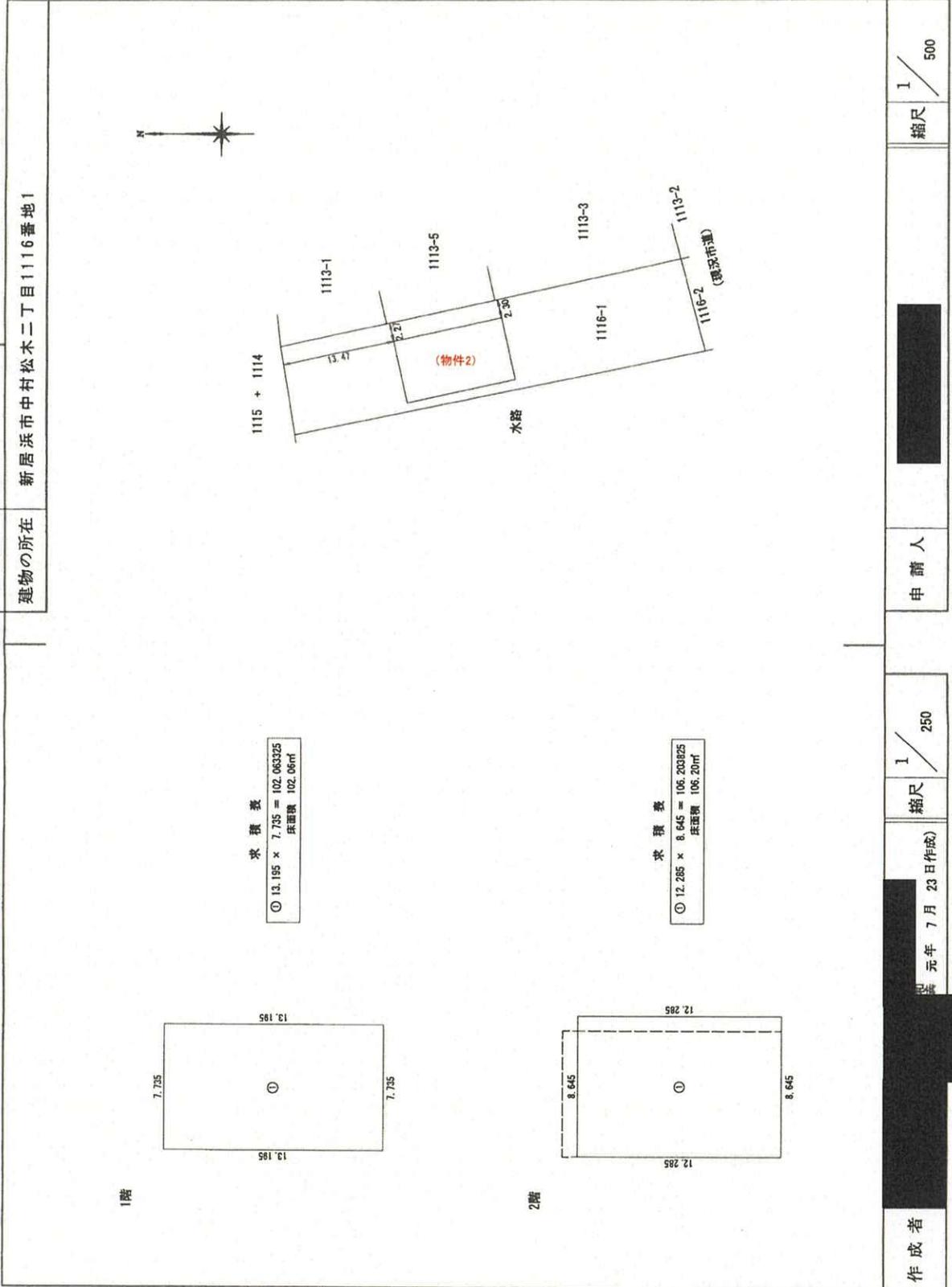
(7 枚目)

請求番号：4-9

建物図面
各階平面図

家屋番号	1116番1
建物の所在	新居浜市中村松木二丁目1116番地1

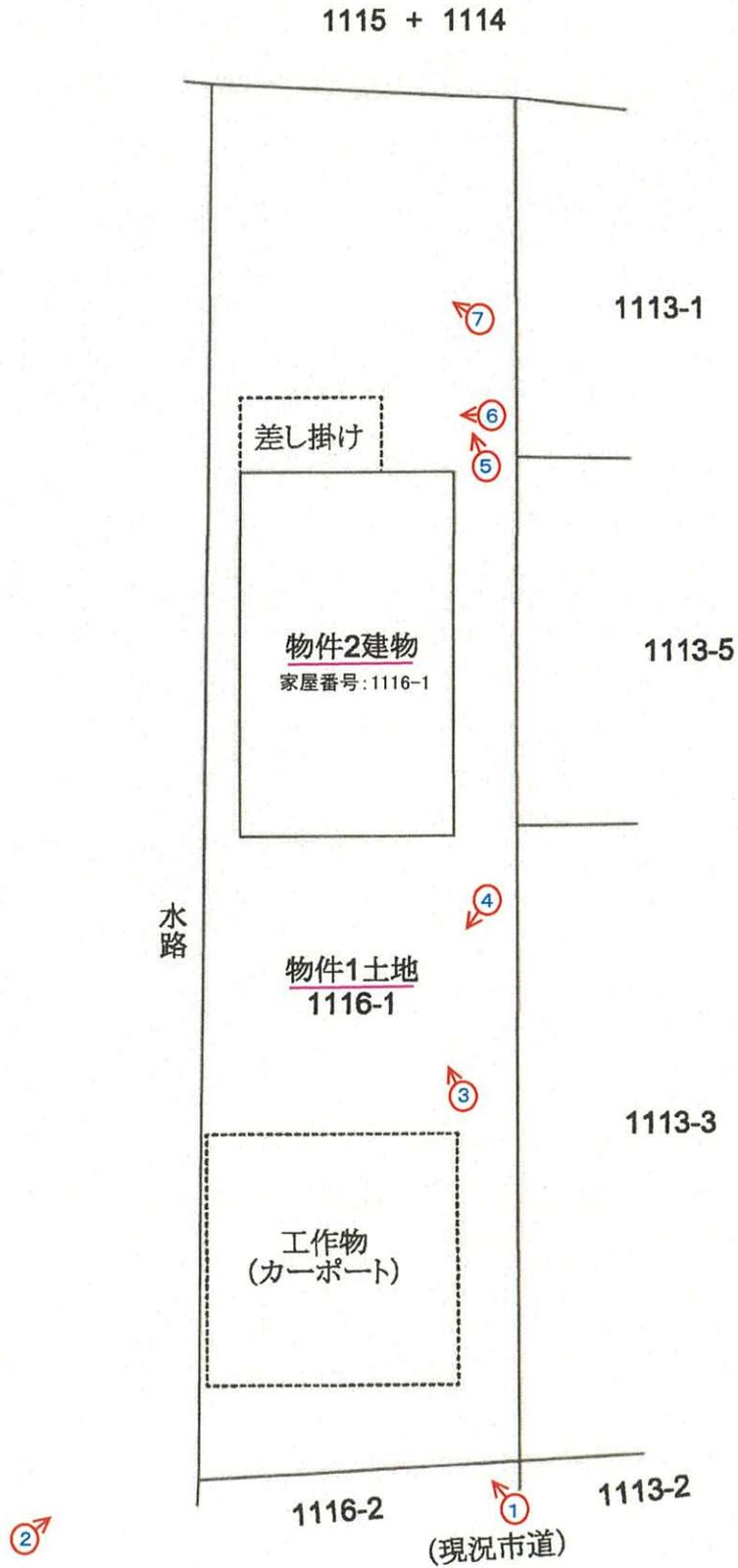
各階平面図



A3版をA4に縮小

土地建物位置関係図

(物件1, 2・概略図)



←○写真撮影位置・方向

(8 枚目)



7



簡易トイレ

物件1土地

8 以下、物件2建物内部



9



10 (玄関扉のガラスの状況)



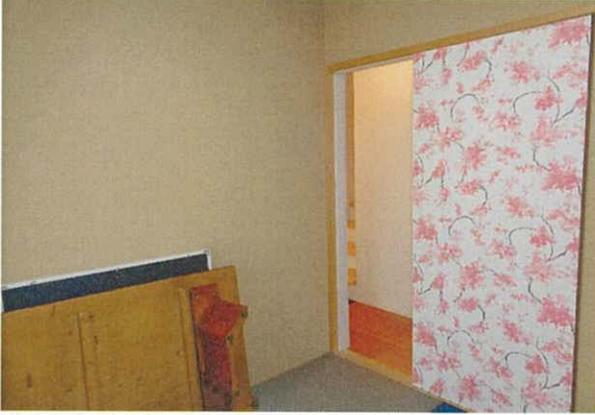
11



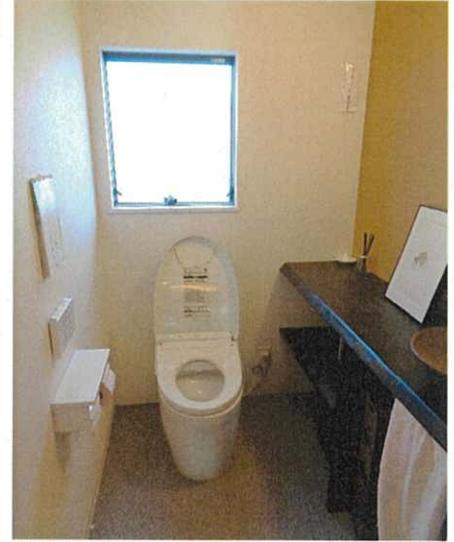
12



13



14



15



16



17



18



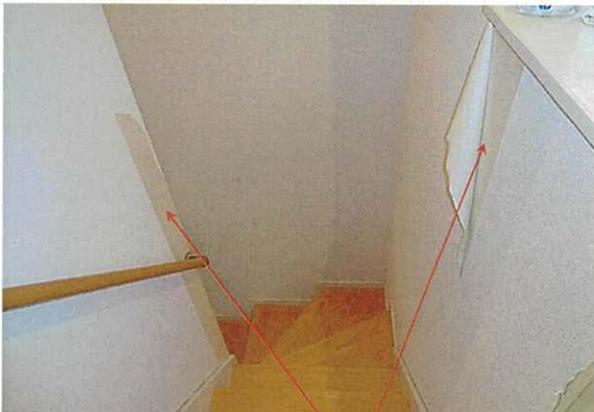
19



20



21



22

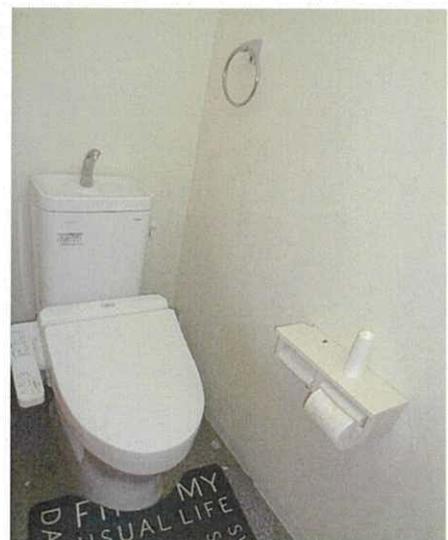


クロス剥がれ

23



24



25



26



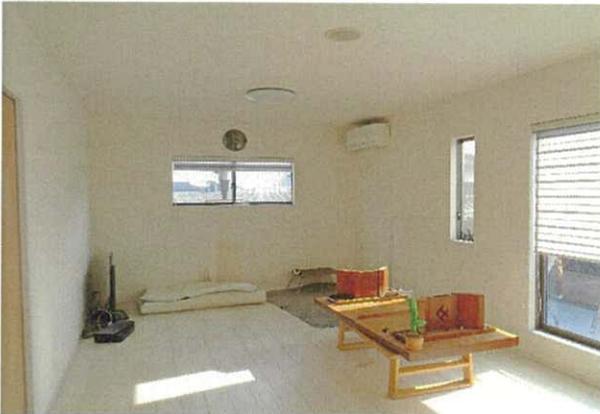
27



28



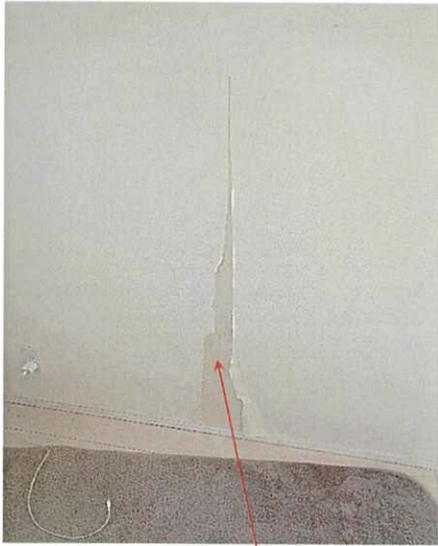
29



30



31



クロス剥がれ

32



33



34



35



36 (内壁面の損傷状況)



令和 7 年 (ケ) 第 100 号
令和 8 年 1 月 16 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 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 20,010,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,810,000 円
物件2(建物)	金 17,200,000 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 地番 地目 地積	新居浜市中村松木二丁目 1116番1 宅地 505.00㎡	特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市中村松木二丁目1116番地1 1116番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：102.06㎡ 2階：106.20㎡	同左
番号	特記事項		
	○物件1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、若干の縄伸びが認められるが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	JR予讃線「新居浜」駅の南西方・道路距離約1.7km 最寄バス停「土橋」の北西方・約790m(徒歩約10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、農地等等が存する住宅地域である。各公共施設等への接近性は普通程度。周辺居住環境も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 南側国道道路端より50m迄：幹線道路沿道地区 南側国道道路端より50m超：市街地周辺地区
画地条件	地積：505.00㎡ 形状：ほぼ長方形 間口×奥行：約11.6m×約49m 高低差：接面道路と等高の平坦地	
接面道路の状況	南側幅員約4.4m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2項)	
土地の利用状況等	物件2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。	

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) : 令和 1年7月22日新築 経過年数 : 6年 経済的残存耐用年数 : 14年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 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、太陽光発電等 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 : 102.06㎡ 2階 : 106.20㎡ 延床 : 208.26㎡ (同上) 増改築の有無 : なし
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	やや優る
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 年月日 : 令和元年8月6日 番号 : 0136号 ○検査済証 : 有 年月日 : 令和元年8月6日 番号 : 1276号 ○オール電化住宅である。 ○電気温水器は所有物である。

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	28,500	0.76	505.00	0.95	10,390,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 新居浜-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 119 = 28,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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)

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	175,000	208.26	0.63	22,960,000

ウ 現価率(定額法)

- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数6年、 経済的残存年数14年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

- ・
$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (14\text{年} / (6\text{年} + 14\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$$

$$= 0.63$$

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	10,390,000	0.55	法定地上権	5,710,000

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	10,390,000	-5,710,000	/	1.00	0.6	2,810,000
2	22,960,000	+5,710,000	1.00	1.00	0.6	17,200,000
一括価格(合計)						20,010,000

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－15）

所 在：新居浜市中村松木一丁目1213番3

価 格：34,100 円/㎡

位 置：新居浜駅 1.2 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：142 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側4.1m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：一般住宅が多い中、農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 8,566,820 円

物件2 建物 11,751,836 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



