

## 期間入札の公告

令和 8年 4月 9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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月18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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 1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 4月 9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 新居浜市泉池町  
地 番 甲1216番15  
地 目 宅地  
地 積 69.42平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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】

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】

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

地籍図上筆界未定である。

---

### 《 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 新居浜市泉池町  
地 番 甲 1 2 1 6 番 1 5  
地 目 宅地  
地 積 6 9 . 4 2 平方メートル

令和 8年(ヌ)第 5号  
令和 8年 2月18日受理  
令和 8年 3月 9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 | 新居浜市泉池町     |
|   | 地 | 番 | 甲1216番15    |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 69.42平方メートル |

( 1 枚目)





## その他の事項

1. 公図上、物件1の土地の西側には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の概ね西側には、アスファルト舗装（ただし、当該道路の概ね東側境界付近は、鋼製ないしはコンクリート製のグレーチングが敷設された溝渠となっている。）された道路（県道）が隣接している。
2. 現況では、物件1の土地は、同土地に隣接ないし近接する、地番甲1216番16の土地（地目：宅地、地積：98.01平方メートル、所有者：**B**）や、地番甲1216番12の土地（地目：宅地、地積：119.00平方メートル、所有者：**C**）等の各土地と一体となり、駐車区画されアスファルト舗装された月極駐車場の一部として利用されていたものと思われる（なお、掲記の各土地に加え、地番甲1216番14の土地（地目：宅地、地積：69.42平方メートル、所有者：**B**）の全部または一部や、地番甲1216番13の土地（地目：宅地、地積：47.80平方メートル、所有者：**C**）も、月極駐車場として利用されていた範囲に含まれているものと思われる。）。この点、本件所有者である**A**によると、地番甲1216番16の土地所有者や地番甲1216番12の土地所有者は、いずれも既に亡くなり、現在、駐車場の範囲全体としては、月極駐車場は営業しておらず、少なくとも同人は、物件1の土地を賃貸していないとのことである。ちなみに、当該駐車場の南西付近には、同所の照会先として、不動産業者の名称や電話番号が記載された看板が設置されているところ、架電するも、当該電話番号は、既に使用されていないとのことであった。
3. 本件所有者のほか、家屋番号甲1216番11の建物において、同建物を賃借して店舗（美容室）を営んでいる者から聴取したところでは、現状では、少なくとも、地番甲1216番12及び同番13の各土地については、現時点において、上記店舗用の来客用駐車場として利用されているとのことである。この点、現況では、駐車場への入出経路としては、地番甲1216番12の土地のみならず、物件1の土地の一部（土地上に「入口」とペイント表示されている一部）も含まれているものと思われる。
4. 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、加えて、物件1の土地に関する地積測量図は存在せず、公図としては、縮尺不明の地図に準ずる書面のみしか存在しないことから、同土地の正確な境界は明らかではない。これ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を実施する必要があるものと思われる。
5. 物件1の土地に関する正確な境界が不明であることは、上記のとおりであるが、物件1の土地に隣接ないし近接する各土地に関する公簿及び地積測量図等の関係資料や、公図による各土地のおおよその位置関係のほか、概測の結果等を踏まえると、物件1の土地の範囲は、月極駐車場のうち、添付の物件現況図のとおりであるものと、一応は推測される（正確な範囲を特定するためには、別途、測量調査の必要であることは、上記のとおりであり、その結果、物件1の土地の範囲が、上記と異なる可能性はある。）。
6. 物件1の土地は、都市計画道路予定地であり、建物の建築時には、許可申請等の手続が必要であるとのことである。

(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>A</b> (所有者)	<p>1. 私は、平成28年9月に、物件1の土地を贈与により取得しました。受贈の経緯ですが、私は、以前、地番甲1216番17の土地上の建物を賃借して居住し、同所において飲食店を営んでいたところ、同店の前経営者から、飲食店の営業を引き継ぐ機会に併せ、同人より、物件1の土地の譲渡を受けたものです。なお、現在、私が経営していた飲食店は、廃業しています。</p> <p>2. 以前、物件1の土地は、同土地に隣接ないし近接する各土地とともに、月極駐車場として利用されていました。駐車場の営業形態としては、当該各土地の所有者である<b>B</b>や、<b>C</b>らとともに、全体として月極駐車場として貸し出し、管理者において收受した賃料を、各自の土地の面積で按分して支払ってもらっていました。もっとも、駐車場の賃借人も僅少だったこともあって、現実に私が收受する賃料は、僅かなものでした。</p> <p>3. 月極駐車場の営業は、<b>B</b>や<b>C</b>が、いずれも令和7年4月に相次いで亡くなったこともあり、現在は、月極駐車場としては賃貸していませんし、当然、物件1の土地を、単体で賃貸していません。また、<b>B</b>は、私の内縁の夫に当たる者ですが、同人の所有地についても、相続人に当たる者としては、同人の妹の子のみであり、生前中も関係が疎遠だったことから、内夫の所有地が賃貸に付されていることはないと思います。一方、<b>C</b>の所有地については、現在、同人の所有名義である建物において営業されている美容室用の駐車場として利用されているようです。なお、同人の息子さんは、現在、米国に在住していると聞いています。</p> <p>4. 物件1の土地の間口（西側境界）は、おおよそ駐車区画2番の真ん中辺りから、土地上に「入口」とペイント表示されている部分の真ん中辺りまでだろうと思います。また、奥行き（北東角）については、おおよそ駐車区画6番から7番付近だろうと思います。</p> <p>5. 物件1の土地につき、事件や事故等はありません。一方、自然災害としては、平成16年ころに、大雨により付近の河川が溢水し、物件1の土地周辺一体が浸水被害に遭ったということがありました。なお、そのほかには、自然災害に見舞われたことはありません。</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

(4枚目)

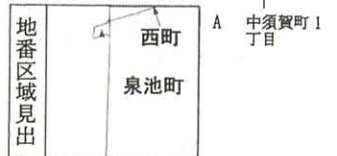
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月19日(木) 12:30~13:00	松山地方法務局西条支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和8年2月19日(木) 13:30~14:00	新居浜市役所	地番図等資料収集
令和8年2月19日(木) 14:10~15:20	所有者宅	関係人から聴取
令和8年2月19日(木) 15:30~16:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和8年3月3日(火) 11:00~12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 甲1209-16    ハ 甲1209-8    ホ 甲1216-32  
 ロ 甲1209-31    ニ 甲1209-9



(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	所在	新居浜市泉池町			地番	甲1216番15			
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。

A3版をA4に縮小

令和8年2月19日  
 松山地方方法務局西条支局

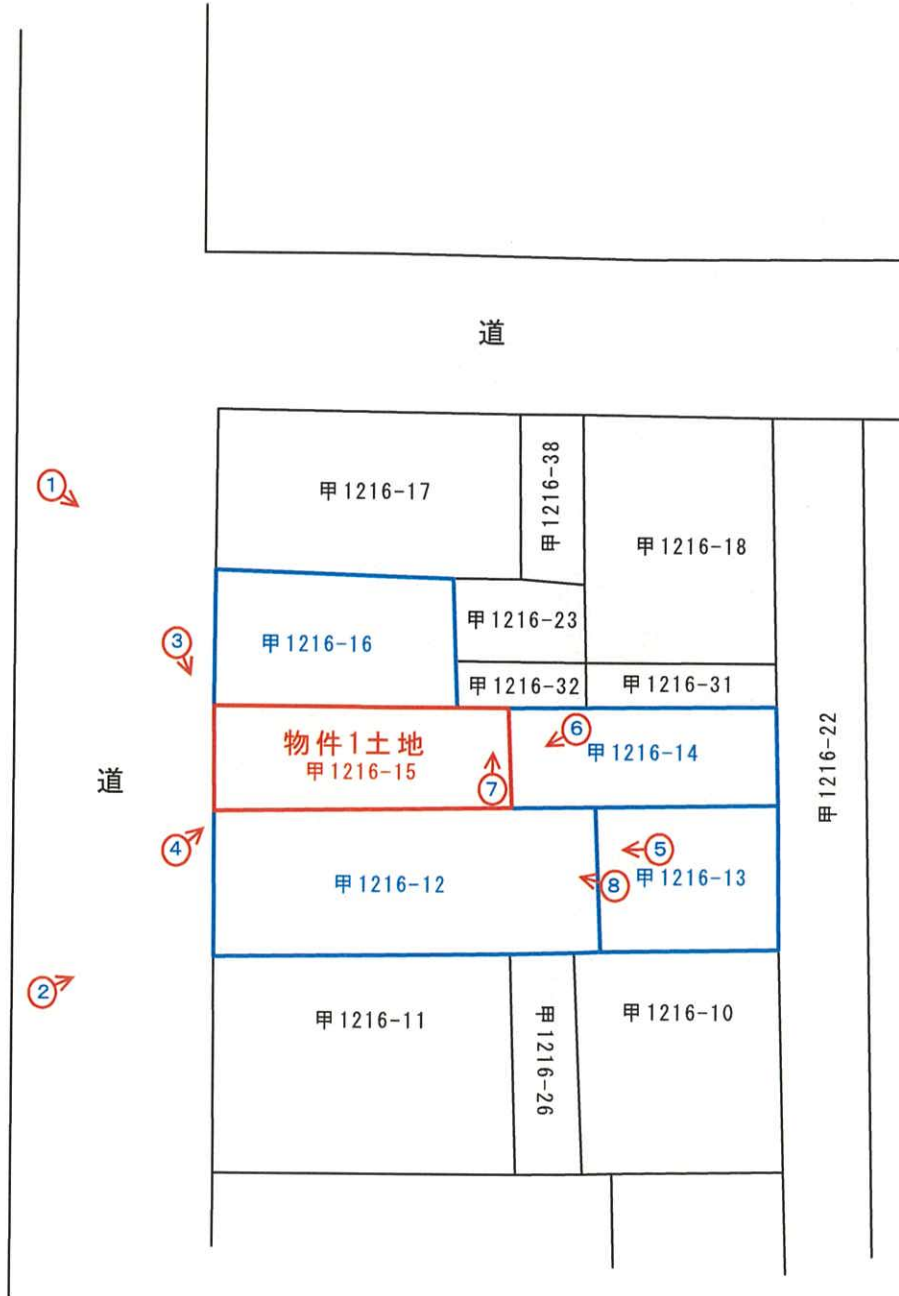
請求番号：7-1  
 (1/1)

登記官

( 6 枚目 )

公用

# 物件現況図



□ は、物件 1 土地と一体として利用されていると推測される範囲（元月極駐車場）を示す。

本図面は、あくまで公図や概測等に基づいて、便宜的に作成した概略図であり、土地の境界は、関係当事者の立会によるものではなく、境界等を保証するものではない。

←○ 写真撮影位置・方向



7



物件1土地

8



物件1土地

令和 8 年 ( 又 ) 第 5 号  
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 4 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

物件1(土地)	金 1,270,000 円
---------	---------------

## 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1216番15 宅地 69.42㎡	特記事項参照
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、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」駅の北西方・道路距離約3,200m 最寄バス停「中須賀」の南東方・約90m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象地周辺地域は県道沿いに店舗、事務所等が存する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 都市計画道路予定地
画地条件	地積: 69.42㎡ 形状: ほぼ長方形 間口×奥行: 約5.2m×約13.3m 高低差: 接面道路と概ね等高接面する平坦地	
接面道路の状況	西側幅員約8.2m舗装県道(新居浜港線)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	現況調査報告書参照	
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。 ○対象地は隣接地(地番: 甲1216番12、甲1216番13、甲1216番14、甲1216番16)と一体で、駐車場として使用されている。 ○都市計画道路予定地であり、建物の建築時には許可申請等が必要である。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格(物件1)

目的土地の土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	土地価格(円) ア×イ×ウ
1	40,100	0.76	69.42	2,120,000

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)5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $43,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 40,100\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：登記面積による。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
	ア	イ	ウ	エ	
1	2,120,000		1.00	0.6	1,270,000

イ 占有減価修正： 不要と判断した。

ウ 市場性修正： 不要と判断した。

エ 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)5-2)

所 在 : 新居浜市徳常町甲631番5

価 格 : 43,000 円/㎡

位 置 : 新居浜駅 2.7km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 114 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側7.0m市道

用途指定等 : 商業(建ぺい率80%、容積率400%)

地域の概要 : 中小規模の店舗併用住宅が建ち並ぶ既成商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 土地 1,969,584 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。

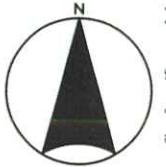
## 第7 附属資料

1. 受命不動産の位置図

2. 公図写し

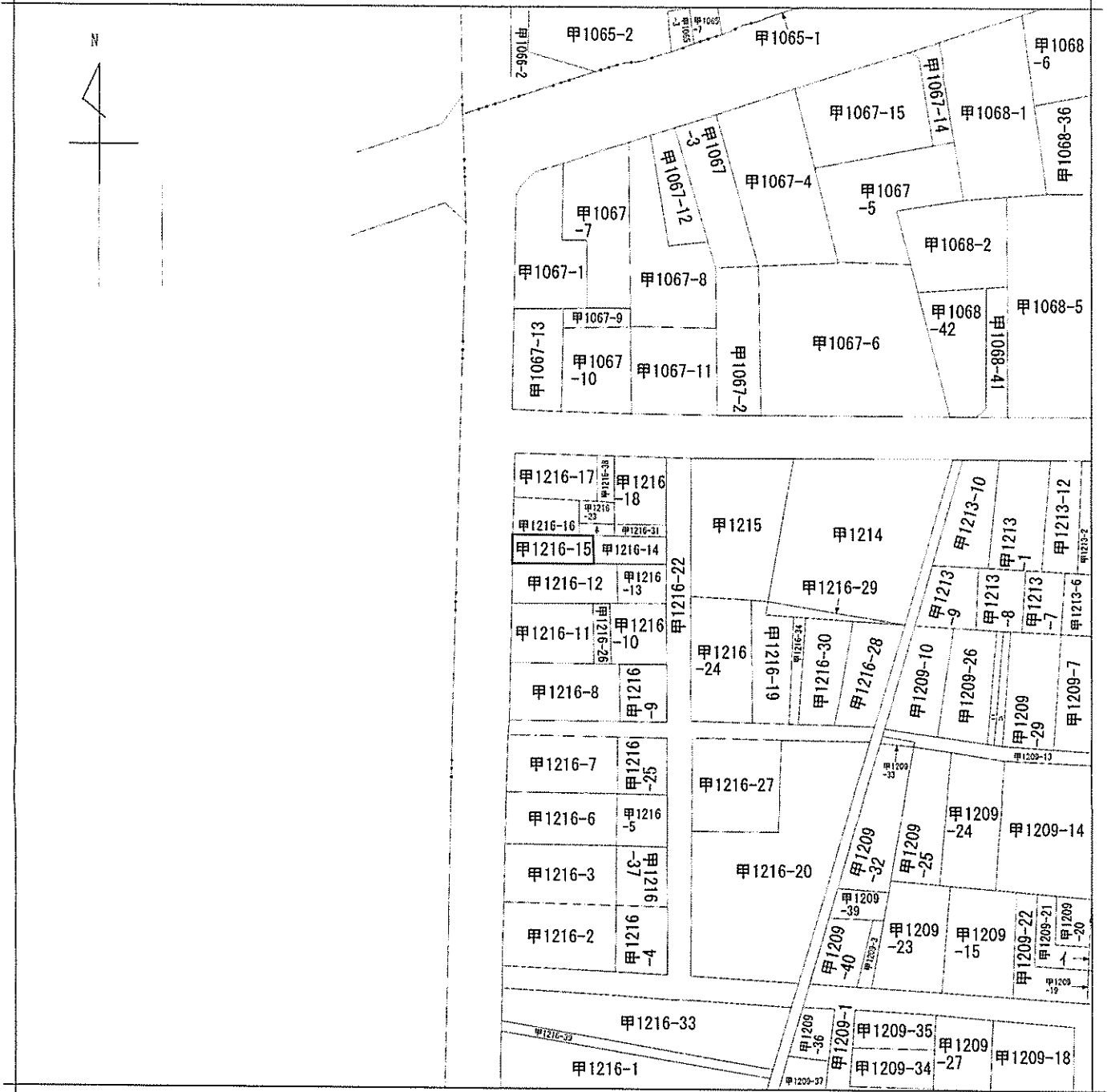
以 上

# 位置図



● 評価対象物件

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	所在	新居浜市泉池町			地番	甲1216番15		
出縮	力尺	縮尺不明	精度区	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。

A3判をA4判に縮小

令和8年2月19日  
 松山地方法務局西条支局  
 登記官