

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 晃 生

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 7月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月13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 7月24日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月18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 新居浜市垣生六丁目  
地 番 甲1308番8  
地 目 宅地  
地 積 197.78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 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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物2棟(①種類:居宅、構造:木造瓦葺平家建、床面積:約100平方メートル・②種類:倉庫、構造:木造スレート葺平家建、床面積:約30平方メートル)のために法定地上権が成立する。

---

### 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

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 新居浜市垣生六丁目  
地 番 甲1308番8  
地 目 宅地  
地 積 197.78平方メートル

令和 7年(又)第 46号  
令和 7年11月19日受理  
令和 7年12月 5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 新居浜市垣生六丁目  
地 番 甲1308番8  
地 目 宅地  
地 積 197.78平方メートル





(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地所有者 (A)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (A (所有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 (契約書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成15年1月10日
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
	期間 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 毎月金万円 (毎月日限り月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input type="checkbox"/> 不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1. 物件1の土地の前所有者は、Bであったが、同人が平成15年1月10日に亡くなったことに伴い、子であるAが同土地を相続したものである。 2. 公課証明書上、未登記である目的外建物1及び2の納税義務者は、Aであるとされている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所在地	新居浜市垣生六丁目甲1308番地8
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> 番
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場
	構造	木造瓦葺平家建 (公課証明書上の構造: 木造石綿セメント板葺平家建)
	床面積(概略)	約100平方メートル(概測) (公課証明書上の延べ床面積: 75.53平方メートル)
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	「その他の事項」のとおり(5枚目)
2	所在地	新居浜市垣生六丁目甲1308番地8
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> 番
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約30平方メートル(概測) (公課証明書上の延べ床面積: 29.25平方メートル)
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	「その他の事項」のとおり(5枚目)

(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)

## その他の事項

1. 公図上、物件1の土地の概ね南側には、道が隣接し、同道のさらに南側には、地番甲1302番3の土地(地目:原野,地積:17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の土地の概ね南側には、アスファルト舗装された道路(市道)が隣接している。この点、物件1の土地の南西境界付近については、公図上記載のない溝渠が存し、同溝渠の東端付近(物件1の土地の南東付近)には、鋼製の蓋がされた会所が設置されている。そのため、現況においては、当該道路と物件1の土地との境界の位置は、必ずしも一見して明確ではない。この点、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、上記の境界のほか、同土地の四囲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。なお、当該道路の現況幅員を踏まえると、物件1の土地において建物を再築する際には、道路後退の必要性があるものと思われる。
2. 公図上、物件1の土地の概ね東側には、道が隣接するとされている。現況においても、物件1の土地の概ね東側には、アスファルト舗装された道路(農道等)が隣接している。なお、当該道路の現況幅員を踏まえると、物件1の土地において建物を再築する際には、道路後退の必要性があるものと思われる。
3. 物件1の土地の北方は、海(燧灘)であり、海と物件1の土地との間には、堤が築造されている。
4. 物件1の土地は、概ね目的外建物1及び2の敷地として利用されている。同土地のうち、中央付近から南側付近にかけては目的外建物1が、北側付近には目的外建物2が、それぞれ存する。
5. 物件1の土地の南東付近(目的外建物1の南東付近)には、木造スレート葺の工作物が存し、同所は物置等として利用されている。
6. 公課証明書上、目的外建物1の建築時期は不詳であるとされ、目的外建物2の建築時期は、昭和40年12月であるとされている。なお、公課証明書上の目的外建物1及び2の所在は、いずれも愛媛県新居浜市垣生六丁目甲1309番地であるとされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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
<p>■ <b>A</b> (所有者)</p>	<p>1. 物件1の土地は、元々、私の父である <b>B</b> の所有名義でしたが、平成15年1月10日に父が亡くなったことに伴い、私が、同土地を相続しました。また、未登記であるとは知らなかったのですが、物件1の土地にある目的外建物1及び2についても、同土地と同様に、私が相続しました。ちなみに、父の法定相続人としては、3年前に亡くなった私の母のほか、私を含む5人の子ということになりますが、私が跡取りとして相続したものです。なお、私のきょうだいは、現時点において、いずれも存命です。</p> <p>2. 目的外建物1は、私が未就学のころには既に建っていましたので、昭和35年ころまでには建築されていたと思いますが、正確な建築時期は分かりません。一方、目的外建物2の建築時期は、公課証明書に記載されている昭和40年ころで間違いのないと思います。また、目的外建物1は、私の住居として利用しています。一方、目的外建物2は、元々は海苔の乾燥場等として新築したのですが、現状では、倉庫として利用しています。</p> <p>3. 物件1の土地の南東付近にある工作物の建築時期は覚えていません。なお、同所は、物置として利用しています。</p> <p>4. 物件1の土地の四囲の境界につき、おおよその位置は分かりますが、正確な境界線がどこにあるのかまでは分かりません。なお、物件1の土地と、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。</p> <p>5. 時期は記憶していませんが、目的外建物1の屋根については、新築時以降に、瓦を葺き替えています。このほかに、目的外建物1及び2につき、特段の修繕は行っていません。</p> <p>6. 物件1の土地につき、下水道は引き込んでいますが、目的外建物1のトイレは汲取り式であり、下水道とは接続していません。また、上水道も引き込んでいますが、現状では止水しています。ちなみに、以前は、地下水も汲み上げていましたが、ポンプが壊れたため、汲み上げていません。</p> <p>7. 物件1の土地や、目的外建物1及び2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。</p>

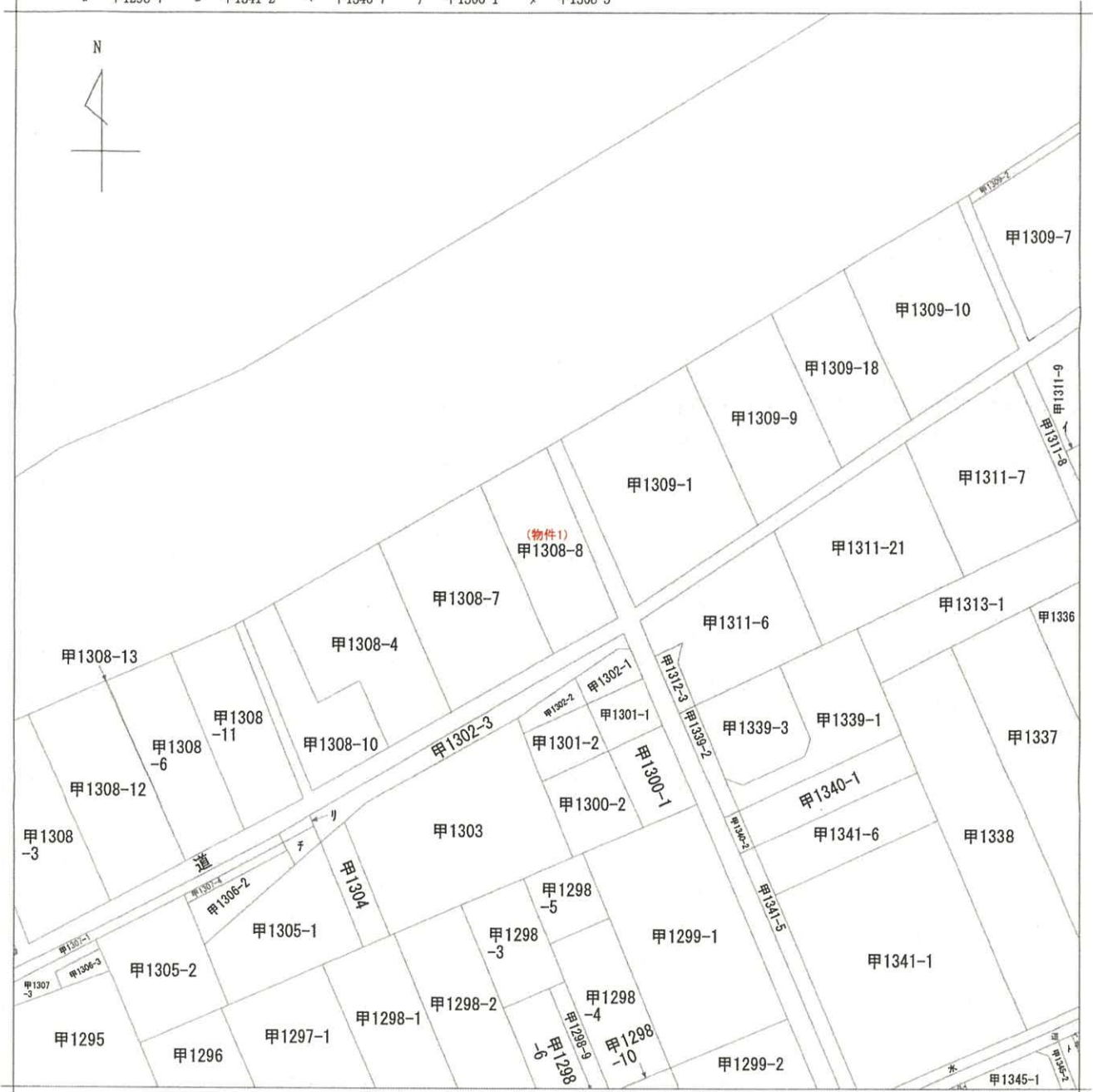
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月21日(金) 11:00~11:30	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11月21日(金) 12:00~12:30	新居浜市役所	建物間取図等資料収集
令和7年11月21日(金) 13:30~14:00	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7年12月1日(月) 10:00~11:10	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

(7枚目)

イ 甲1313-2    ハ 甲1341-7    ホ 甲1346-3    ト 甲1345-3    リ 甲1306-4  
 ロ 甲1298-7    ニ 甲1341-2    ヘ 甲1346-7    チ 甲1306-1    レ 甲1308-5



(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  
 垣生6丁目

請求部	所在	新居浜市垣生六丁目			地番	甲1308番8		
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	

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11月20日  
 松山地方方法務局西条支局  
 登記官

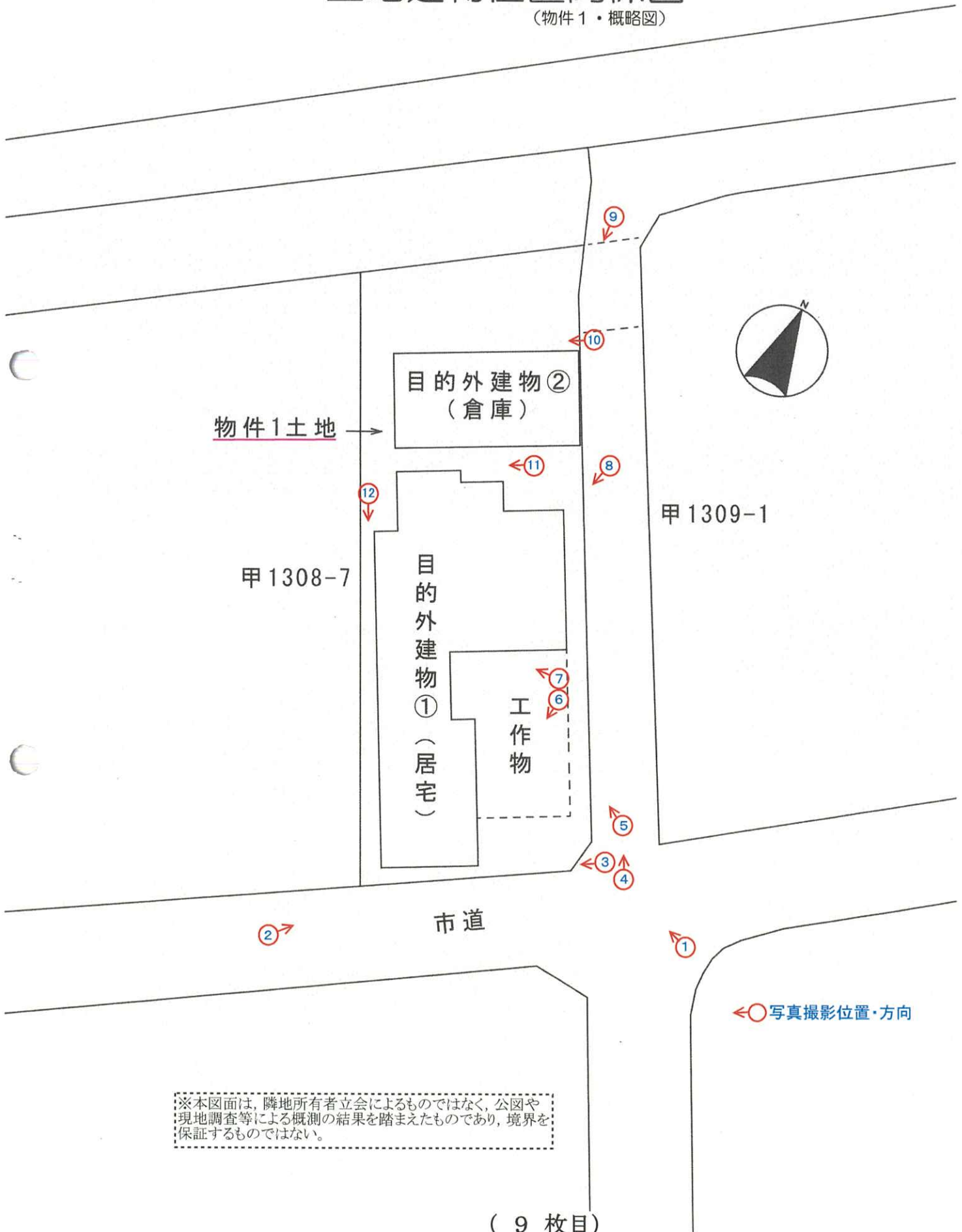
請求番号：4-1  
 (1/1)

( 8 枚目)

公用

# 土地建物位置関係図

(物件1・概略図)



※本図面は、隣地所有者立会によるものではなく、公図や現地調査等による概測の結果を踏まえたものであり、境界を保証するものではない。





令和 7 年 ( 又 ) 第 46 号  
令和 7 年 12 月 1 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 2 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 730,000 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	新居浜市垣生六丁目 甲1308番8 宅地 197.78㎡	特記事項記載
番号	特記事項		
	<p>○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、地積は若干の縄伸びが認められるものの、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。</p>		

## 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「多喜浜」駅の北西方・道路距離約2,100m 最寄バス停「八幡前」の北東方・約690m(徒歩約9分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象地周辺地域は戸建一般住宅、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3.7mの舗装市道である。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史料する。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 津波災害警戒区域
画地条件	地積:197.78㎡ 形状:ほぼ長方形 間口×奥行:約8.5m×約25.9m 地勢:概ね平坦 地盤:普通	
接面道路の状況	南側幅員約3.7m舗装市道(弁財天ソノ坪線)約0~0.3m低接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条2項) 東側幅員約2.4m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	未登記目的外建物(下記特記事項参照)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(LPガスあり) 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。 ○未登記目的外建物が2棟存する。主な概要は以下の通り。 ①種類:居宅、木造瓦葺平家建、面積:約100㎡(評価人概測)、築年月日:不詳 ②種類:倉庫、木造スレート葺平家建、面積:約30㎡(評価人概測)、築年月日:昭和40年頃(債務者聴取)	

## 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	18,300	0.83	197.78	0.9	2,700,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 = 18,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 評価額の判定

本件においては、前記の通り未登記目的外建物が存する。従って、前記により求めた土地価格に土地利用権等価格を控除し、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	2,700,000	0.55	法定地上権	1,490,000

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	2,700,000	-1,490,000		1.00	0.6	730,000

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)ー5)

所 在 : 新居浜市垣生四丁目甲256番12  
価 格 : 22,000 円/㎡  
位 置 : 多喜浜駅 1,200m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 201 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北西側4m市道  
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 土地 2,501,917 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



イ 甲1313-2    ハ 甲1341-7    ホ 甲1346-3    ト 甲1345-3    リ 甲1306-4  
 ロ 甲1298-7    ニ 甲1341-2    ヘ 甲1346-7    チ 甲1306-1    ル 甲1308-5



(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  
 垣生6丁目

請求分	所在 新居浜市垣生六丁目				地番	甲1308番8			
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	

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11月20日  
 松山地方務局西条支局  
 登記官

請求番号：4-1  
 (1/1)