

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月23日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 合 田 由紀子

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 8月27日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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10月 1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 9月11日 午前10時00分から 令和 8年 9月14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 7月23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 | 新居浜市久保田町二丁目 |
| | 地 | 番 | 甲970番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 489.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新居浜市久保田町二丁目 |
| | 地 | 番 | 甲971番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 99.97平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 合 田 由紀子

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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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。



※11

物 件 目 録

1 所 在 新居浜市久保田町二丁目
地 番 甲 9 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 5 2 平方メートル

共有者	A	持分 3 分の 2
共有者	B	持分 3 分の 1

2 所 在 新居浜市久保田町二丁目
地 番 甲 9 7 1 番 5
地 目 宅地
地 積 9 9 . 9 7 平方メートル

共有者	A	持分 3 分の 2
共有者	B	持分 3 分の 1

令和7年（ケ）第102号
令和 8年5月20日受理
令和 8年6月10日提出

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 新居浜市久保田町二丁目
地 番 甲 9 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 5 2 平方メートル

共有者

 持分 3 分の 2
共有者

 持分 3 分の 1

2 所 在 新居浜市久保田町二丁目
地 番 甲 9 7 1 番 5
地 目 宅地
地 積 9 9 . 9 7 平方メートル

共有者

 持分 3 分の 2
共有者

 持分 3 分の 1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	松山市久保田町2丁目3-12付近
土 地	物件1、2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形 状	☒ 14条地図のとおり ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ ☒ 外8名） ☒ 上記の者らが本土地を駐車場として、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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」のとおり
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 ☐ 土地所在図のとおり

(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)

占有者及び占有権原 (物件 1、2)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の1 ☒ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H2、3ころ 自 H2、3ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	2か月分を1か月分は前払い、1か月分は後払い
2	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の2 ☒ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H2、3ころ 自 H2、3ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	2か月分を1か月分は前払い、1か月分は後払い
2	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の3 ☒ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H2、3ころ 自 H2、3ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	2か月分を1か月分は前払い、1か月分は後払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の5 ☒ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H25 ころ 自 H25 ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	2か月分を1か月分は前払い、1か月分は後払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の6 ☒ D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H18 ころ 自 H18 ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の7 株式会社ニュー ウェイブ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・10・1 自 H28・10・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	令和5年4月から賃料を左記の賃料に変更 毎月末日限り翌月分払い

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件 1、2)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図の8 株式会社ニューウェーブ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・10・1 自 H28・10・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	令和5年4月から賃料を左記の賃料に変更 毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図の10 四国通建株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い 賃料は消費税込みの金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図の11 ☒ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H19・9・1日 自 H21・9・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	2か月分を1か月分は前払い、1か月分は後払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図の12の1、2 ☒ F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H25 ころ 自 H25 ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 各 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	数か月分を後払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図の13 四国通建株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い 賃料は消費税込みの金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図の15 四国通建株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い 賃料は消費税込みの金額

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件 1、2)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の 16 四国通建株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分 払い 賃料は消費税込みの 金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の 17 四国通建株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分 払い 賃料は消費税込みの 金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の 18 四国通建株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分 払い 賃料は消費税込みの 金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の 20 S T K テクノ 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H25 ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分 払い 賃料は消費税込みの 金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の 21 四国通建株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7ころ 自 R 7・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分 払い 賃料は消費税込みの 金額
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の 22 ☒ G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H20・9・1 自 H21・9・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分 払い

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件1、2)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の23 ☒ G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H20・9・1 自 H21・9・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の25 株式会社ニューウェーブ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・10・1 自 H28・10・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	令和5年4月から賃料を左記の賃料に変更 毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の26 株式会社ニューウェーブ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・10・1 自 H28・10・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	令和5年4月から賃料を左記の賃料に変更 毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の27 株式会社ニューウェーブ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・10・1 自 H28・10・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	令和5年4月から賃料を左記の賃料に変更 毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の28 ☒ H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R2 ころ 自 R2 ころ 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3500 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い
1	☐ 全部 ☒ 土地所在図 の30 四国通建株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・7 ころ 自 R7・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4360 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日限り翌月分払い 賃料は消費税込みの金額

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

その他の事項

- 1 物件1、2土地は、法務局に14条地図が整備されていて、境界は概ね明確である。
- 2 物件1土地と物件2土地の間には水路（法定外公共物、暗渠、新居浜市所管、幅員約0.8m）が介在するが、この水路部分も含めて一体として、未舗装の月極駐車場（収容台数25台）として利用されている。なお、新居浜市によれば、水路部分に架橋等を行う場合には新居浜市の占用許可を受ける必要があるところ、新居浜市に占用許可の記録が残っていないとのことである。物件1、2土地を買い受けた者が、引き続き水路部分を使用する場合には、占用許可を受ける必要があるとのことであり、その使用用途に応じて、占用使用料が発生する可能性があるとのことであった。
- 3 物件1土地は、いわゆる無道路地であり、単独では道路に接しない土地で、前記水路、物件2土地を経由して東側にある公衆用道路（県道、建築基準法42条1項1号、幅員約18m）に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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
☒ ■ A (所有者)	1 私は物件1、2土地の所有者の一人です。 2 物件1、2土地は、私が月極駐車場として管理しています。 3 物件1、2土地は、現在、25台分貸しています。賃料は、月に10万1740円になります。賃料は、毎月末日限り翌月分を支払うという契約ですが、賃借人から頼まれて、2か月分をまとめて支払うこととしたり、数か月分をまとめて支払うことにしたりしています。敷金はいずれも受領していません。 4 契約期間は、1年契約、2年契約、期間を定めていないもの等様々ですが、期間満了時に自動更新される契約や法定更新される契約など様々です。 5 四国通建株式会社、株式会社S K Tテクノに対する賃料は、消費税込みの金額です。 6 賃貸借契約書を作成している賃借人と作成していない賃借人がいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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
■ C (駐車場番号1、2、3、5 番賃借人)	1 私が物件1、2土地のうち駐車場番号1、2、3、5番を借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。1、2、3番については平成2、3年ころから、5番については平成25年ころから借りています。賃料は、4台分合計で月1万5000円です。1か所あたり4000円で、1番については、駐車等が難しいため3000円に減額となっています。賃料は、2か月分を1か月分は前払い、1か月分を後払いの約束です。敷金はありません。
■ D (駐車場番号6番賃借人)	1 私が物件1、2土地のうち駐車場番号6番を借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は月4000円で、賃料の支払方法は、翌月分を毎月末払いです。敷金はありません。
■ I (駐車場番号7、8、25、26、27番賃借人株式会社 ニューウェイブ代表者)	1 株式会社ニューウェイブが物件1、2土地のうち駐車場番号7、8、25、26、27番を借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は1箇所あたり月4000円です。賃料の支払方法は、翌月分を毎月末払いです。敷金はありません。
■ J (駐車場番号10、13、15、16、17、18、21、30番賃借人四国通建株式会社 購買部社員)	1 四国通建株式会社が物件1、2土地のうち駐車場番号10番、13番、15番、16番、17番、18番、21番、30番を借りています。現在の賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。最初に借り始めた時期ははっきりしませんが早いもので平成24年7月ころだと思います。賃料は消費税込みで1箇所あたり月4360円です。敷金はありません。
■ E (駐車場番号11番賃借人)	1 私が物件1、2土地のうち駐車場番号11番を借りています。現在の賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は月4000円で、賃料の支払方法は、偶数月に2か月分を1か月分は前払い、1か月分は後払いで支払っています。敷金はありません。
■ K (駐車場番号12番①、② 賃借人 F の妻)	1 F が物件1、2土地のうち駐車場番号12番1、2を借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は、1か所あたり月4000円で、毎月末日限り翌月分払いです。敷金はありません。
■ J (駐車場番号20番賃借人 STKテクノ株式会社事務 受託者職員)	1 STKテクノ株式会社が物件1、2土地のうち駐車場番号20番を借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は消費税込みで月4360円、毎月末日限り翌月分払いです。敷金はありません。
■ G (駐車場番号22、23番 賃借人)	1 私が物件1、2土地のうち駐車場番号22番、23番を平成20年くらいから借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は、22番、23番共に月4000円で、毎月末日限り翌月分払いです。敷金はありません。
■ H (駐車場番号28番賃借人)	1 私が物件1、2土地のうち駐車場番号28番を令和2年ころから借りています。賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料は月3500円で、毎月末日限り翌月分払いです。敷金はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

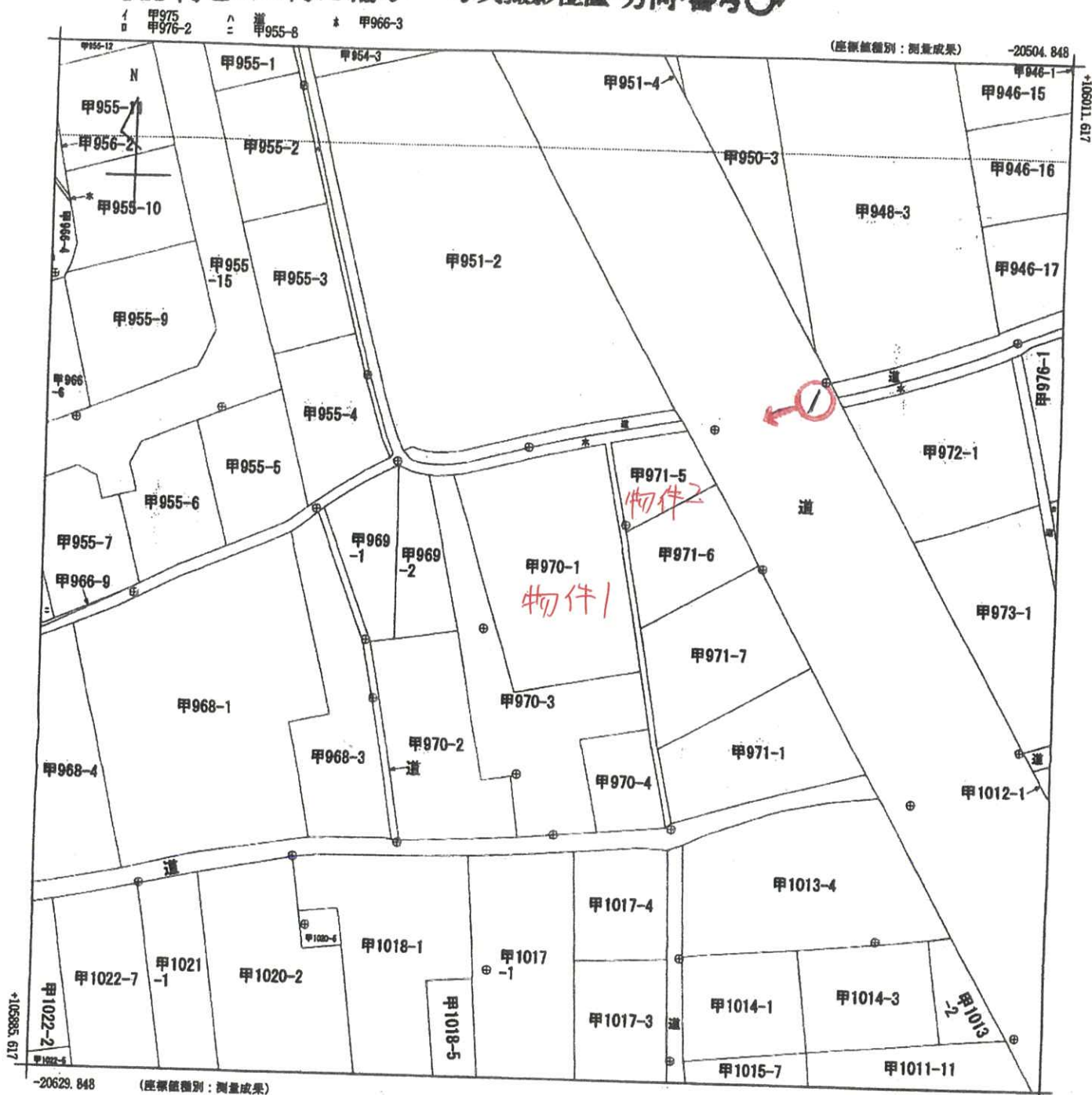
(調査経過用)

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5月20日(水) 10:00 - 10:30	当庁等	申請書等作成
令和8年5月22日(金) 13:00 - 13:15	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5月22日(金) 14:00 - 14:15	新居浜市役所	建物間取図等资料収集、建築指導課で聴取
令和8年5月22日(金) 17:00 - 17:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和8年5月26日(火) 14:05 - 14:15	新居浜市役所	水路の占用許可等について聴取
令和8年5月26日(火) 17:20 - 17:35	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、賃借人の関係者から聴取
令和8年5月27日(水) 17:00 - 17:20	当庁等	賃借人 C から電話で聴取
令和8年5月27日(水) 17:25 - 17:40	当庁等	賃借人四国通建株式会社社員 J から電話で聴取
令和8年5月27日(水) 17:45 - 18:00	当庁等	賃借人 E から電話で聴取
令和8年5月27日(水) 18:00 - 18:25	当庁等	賃借人 D から電話で聴取
令和8年5月27日(水) 18:30 - 19:10	当庁等	賃借人 G から電話で聴取
令和8年5月28日(木) 11:15 - 11:30	当庁等	株式会社ニューウェイブ代表者 I から電話で聴取
令和8年5月28日(木) 18:30 - 18:45	当庁等	賃借人 H から電話で聴取
令和8年5月28日(木) 18:50 - 19:10	当庁等	株式会社ニューウェイブ代表者 I から電話で聴取
令和8年6月1日(月) 9:00 - 9:20	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)
令和8年6月1日(月) 10:00 - 10:10	当庁等	賃借人 F の妻 K から聴取
令和8年6月2日(火) 9:00 - 9:10	当庁等	賃借人 S T K テクノ株式会社事務受託者四国通建株式会社社員 J から電話で聴取
令和8年6月2日(火) 18:10 - 18:25	当庁等	所有者 A から電話で聴取
(特記事項) ☐ 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させて臨場した。 ☐ 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。 ☐ 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

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○



地番区域見出
久保田町2丁目

請求部	所在	新居浜市久保田町二丁目				地番	甲970番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和4年8月			備付年月日(原図)	令和6年10月31日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月21日
松山地方税務局西条支局
登記官

請求番号: 2-1
(1/1)



(// 枚目)

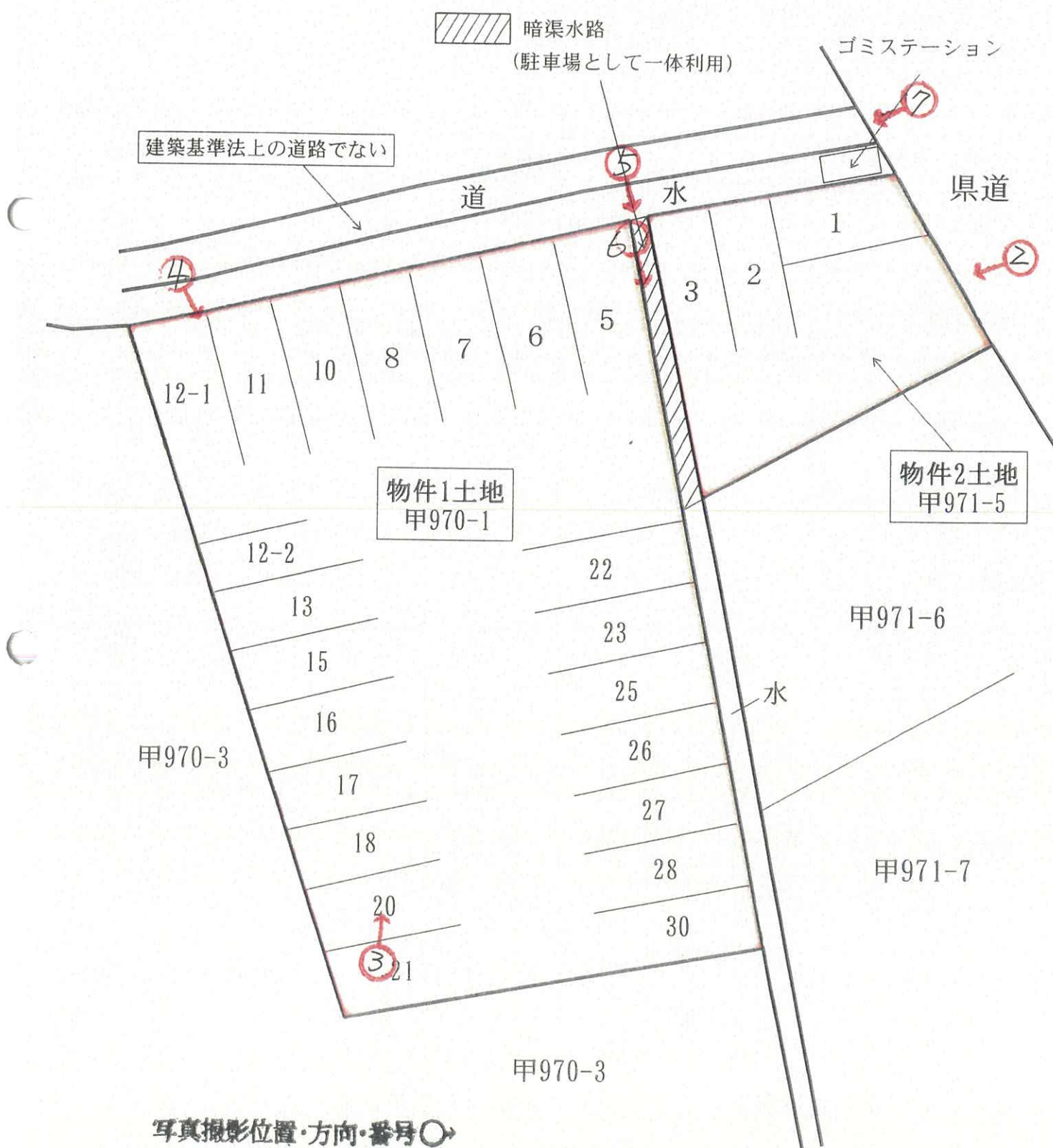
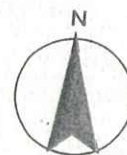
公用

令和7年(ㄱ) 第102号 物件1、2

縮尺≒1:200

土地所在図

(概略図)



写真撮影位置・方向・番号○

(12枚目)

① 物件2 物件1 県道



② 物件2 物件1



③ 物件1



④ 物件1



⑤ 物件2 水路 物件1



⑥ 物件2 水路（暗渠部分） 物件1



⑦ 物件2 ゴミステーション



写し

令和7年（ケ）第102号
令和8年6月 1日現地調査
令和8年6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

高 橋 宏 明

第1 評価額

一括価格	
金	18,800,000 円
内訳価格	
物件1 (土地)	15,610,000 円
物件2 (土地)	3,190,000 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。

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	新居浜市久保田町二丁目 甲970番1 宅地 489.52㎡	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新居浜市久保田町二丁目 甲971番5 宅地 99.97㎡	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1・2	○物件1土地と物件2土地との間に法定外公共物（幅約0.8m暗渠水路）が存するが、現況は月極駐車場として一体利用されている。		

第4 目的物件の位置や環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「新居浜駅」北西方 道路距離 約2.0km 「十全病院南口バス停」南東方 約650m（徒歩約9分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、県道沿いに店舗、事務所等がみられる路線商業地域である。	
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 第2住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	物件1土地：489.52㎡ 物件2土地：99.97㎡ 2筆合計地積：589.49㎡ 不整形（2筆一体画地） 東側間口：約7m、奥行：約30m 概ね平坦地 宅地
接面道路の状況	○東側舗装県道：幅員約18.0mにほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	月極駐車場（未舗装 収容台数：全25台）として利用。 ※詳細は「現況調査報告書」参照	
供給処理施設	上 水 道：接続可（前面道路に上水道管あり） ガ ス 配 管：なし 下 水 道：接続可（前面道路に下水道管あり） (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：なし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし ○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、土壌汚染の可能性は低いものと判断。 ○本件土地への進入口付近（物件2土地北東側の水路上）にゴミステーションが設置されている。 ○物件1土地と物件2土地との間に幅約0.8mの暗渠水路が存する。当該水路を管理する新居浜市流域整備課によれば、法定外公共物占用許可申請が提出されていないため、買受人は当該許可申請を提出する必要がある。（利用用途等により、占用料を支払う可能性がある。）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1、2）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	64,800	0.82	489.52	26,010,000
2	64,800	0.82	99.97	5,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示

新居浜5-6

標準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

52,100円/㎡ ×

99.5/100

×

100/100

×

100/80

≒

64,800円/㎡

◇ 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： 物件1、2土地：間口小、形状、水路（法定外公共物）介在等を考慮して上記の通り査定した。

ウ 地 積： 登記地積を採用

2 評価額の判定

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

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	26,010,000		1.00	0.6	15,610,000
2	5,310,000		1.00	0.6	3,190,000
一 括 価 格 (合 計)					18,800,000

イ 占有減価修正： 収益物件（月極駐車場）のため、占有減価は不要と判断した。

ウ 市場性修正： 必要なし

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 公 示 価 格	新居浜5-6
所 在	新居浜市徳常町甲590番4 (徳常町8-41)
価 位	格 52,100円/m ²
格	置 J R 予讃線「新居浜駅」から道路距離約2.5km
時 点	令和8年1月1日
積 点	165m ²
設 置	水道・下水
施 道	東側8.0市道に接面
給 面	非線引都市計画区域 商業地域
接 指	(建ぺい率80%、容積率400%)
用 途	等 小規模店舗、医院等が混在する既成商業地域
地 域 の 概 要	

②固定資産税評価額（令和8年度）

物件1土地	20,555,434円
物件2土地	4,197,840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）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（縮尺：1/500 法第14条第1項地図）

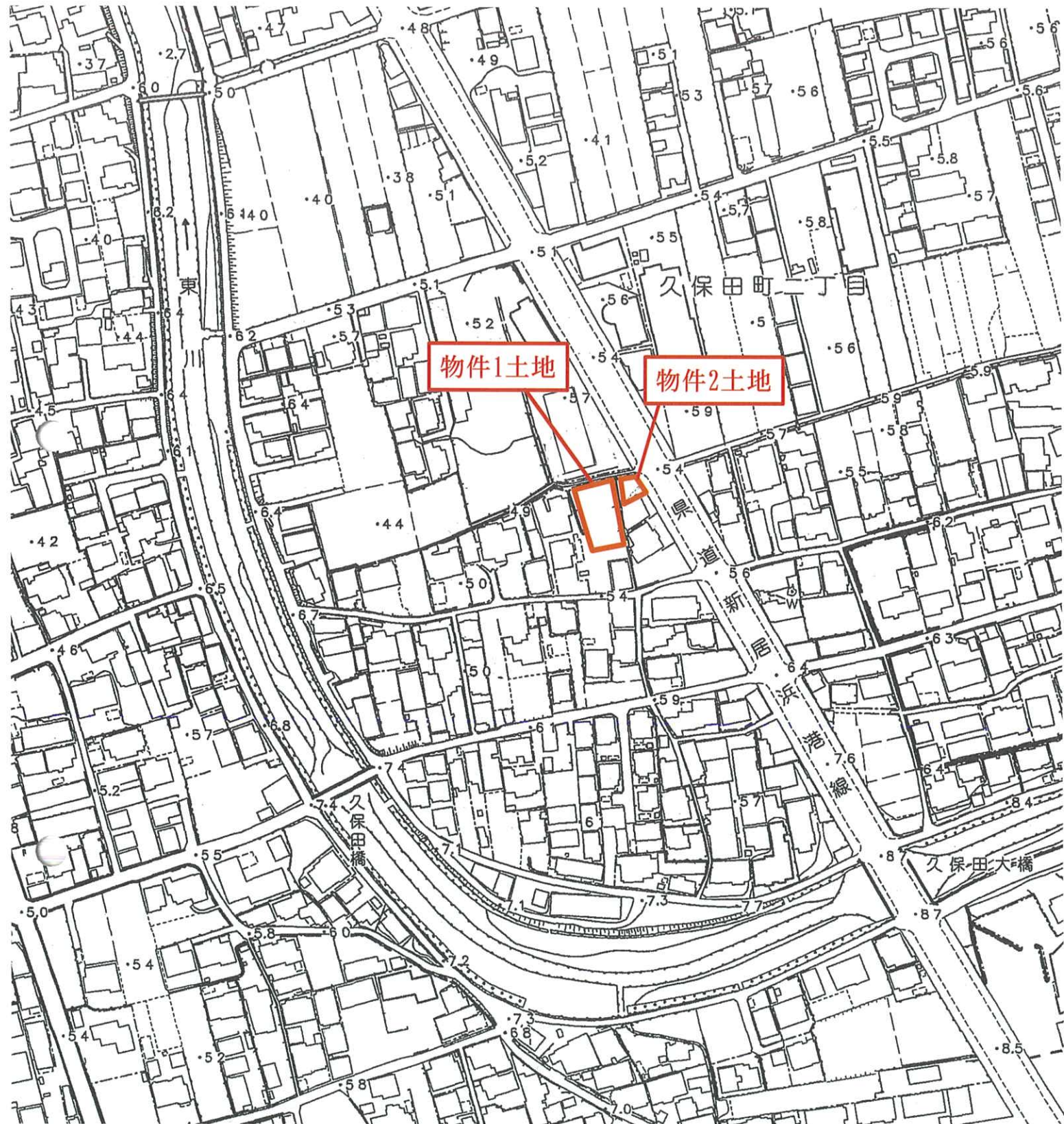
以上

位置図 (1)

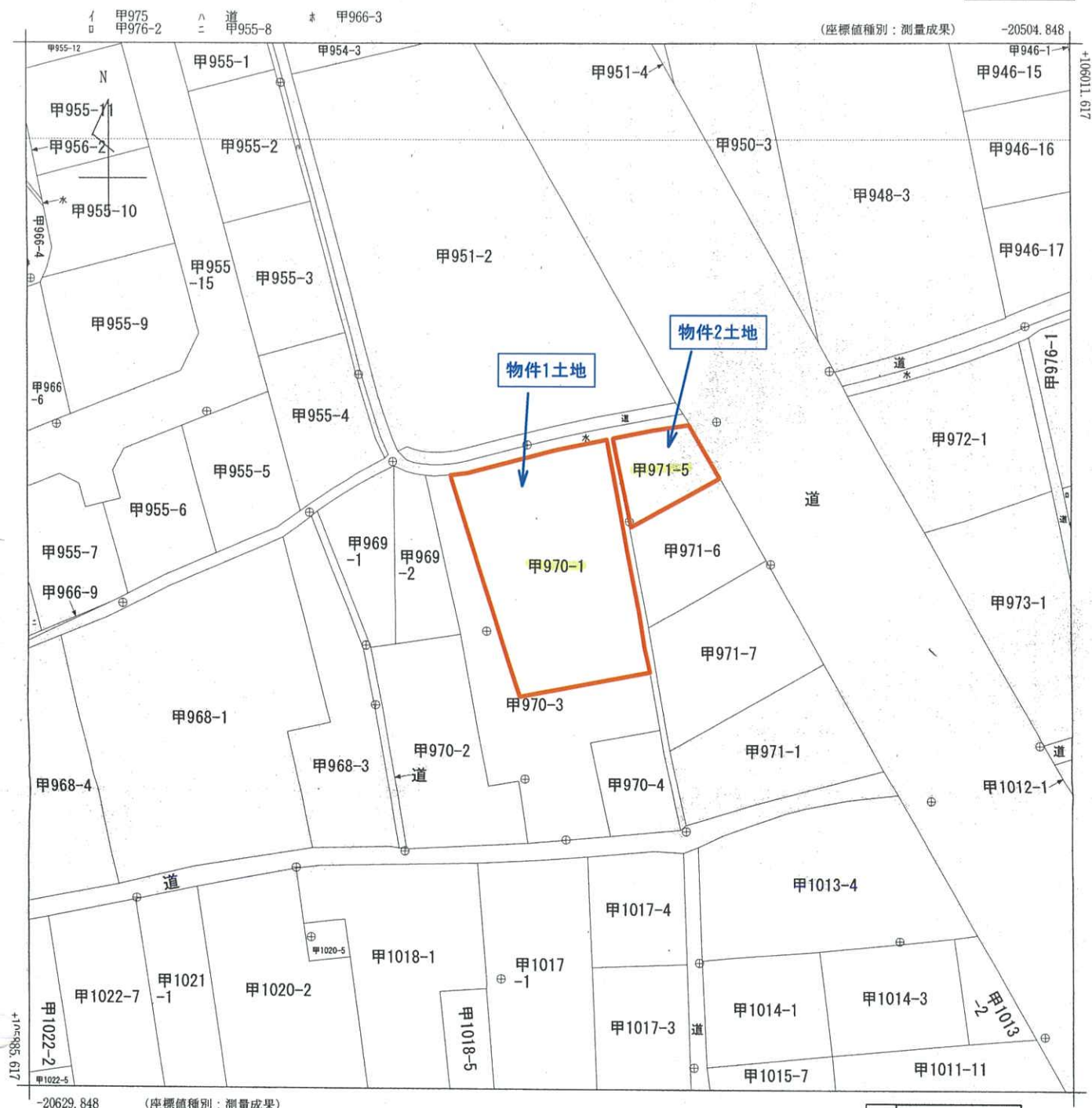


【国土地理院地図】

位置図 (2)



S = 1 : 2,500



※A3判をA4判に縮小

地番区域見出
久保田町2丁目

請求部	所在	新居浜市久保田町二丁目				地番	甲970番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和4年8月				備付年月日(原図)	令和6年10月31日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月21日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号: 2-1
(1/1)