

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 9 月 3 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 240, 000 992, 000	一括	248, 000	15, 873	3, 538
1	250, 000				
2	990, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新居浜市中筋町二丁目
 地 番 1 4 5 6 番
 地 目 宅地
 地 積 5 5 . 5 3 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 6 4 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市中筋町二丁目 1 4 5 6 番地
 家屋 番号 1 4 5 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 8 . 0 9 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 鎌 田 晃 生

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 新居浜市中筋町二丁目
- 地 番 1 4 5 6 番
- 地 目 宅地
- 地 積 55.53 平方メートル
- (現況)
- 地 積 約 64 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市中筋町二丁目 1 4 5 6 番地
- 家屋 番号 1 4 5 6 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 38.09 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル



令和 8 年（ヌ）第 3 2 号
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 6 月 1 7 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 新居浜市中筋町二丁目
地 番 1 4 5 6 番
地 目 宅地
地 積 5 5 . 5 3 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市中筋町二丁目 1 4 5 6 番地
家屋 番号 1 4 5 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 8 . 0 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新居浜市中筋町2丁目5番14号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	
土地建物の位置関係	☒ 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	

(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 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されておらず、地図に準ずる図面しか整備されていないほか、地積測量図の備え付けもないため、正確な地積等を算出するためには関係者立会の基に境界を確認して、専門家による測量が必要である。現地で境界付近に設置されているブロック塀等の工作物等により、隣接土地と区分され、物件2建物の敷地として使用されている部分の土地は建物図面（各階平面図）の形状と概ね一致し、その部分の概測地積は約64㎡である。
- 2 物件1土地は、土地所有者が物件2建物の敷地として利用している。南西隅付近に祠（約0.9m×1m）が設置されている。
- 3 物件1土地の北側は公衆用道路（農道（法定外公共物）、新居浜市建築指導課によれば、管理している土地改良区で認定幅員が1.8m以上と確認できれば、建築基準法42条2項道路と認められるとのことであった。現況幅員は約2mである。）に接する。
- 4 物件2建物は、公簿によれば昭和61年8月31日に新築された建物となっているが、新居浜市に昭和61年4月に建築確認を受けた記録は残っているものの、完了検査を受けた記録は残っていなかった。
- 5 物件2建物の公簿上の床面積は、物件1土地の公簿地積からすると、法令で定める建蔽率の上限を超えている。
- 6 物件2建物は、オール電化住宅である。電気温水器はレンタル品である。
- 7 建物所有者によれば、物件2建物は、雨樋に一部不具合があるほかは、不具合はないとのことである。
- 8 物件1土地の水は、北側農道内に整備されている公共水道から引き込んで利用している。
- 9 物件1土地の下水は、北側農道内に整備されている公共下水に接続して処理されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
☒ A (所有者)	1 物件1土地は、周囲の土地との境界に特に争いはありません。物件1土地と北側農道との境界は、門扉付近に設置しているステップ部分の外側線が境界と聞いています。 2 物件2建物に未登記の増築はありません。 3 物件2建物は、雨樋に不具合があるほかは、特に不具合はありません。 4 物件2建物は、私が居宅として使用しています。 5 物件2建物はオール電化住宅です。物件2建物に設置している電気温水器はレンタル品です。 6 物件2建物の水道は、北側農道内に整備されている市の公共水道を引き込んでいます。 7 下水は、北側農道内に整備されている公共下水に接続して放流しています。 8 物件1土地の南西隅付近に設置されている祠は、いわゆる土地を祀っているもので、私の所有です。私が年に数回祀っているほか、近所の人2人が年に1回程度お参りに来ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(

C

(

C

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号○

登記年月日：平成2年4月6日

540716

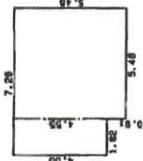
各階平面図

建物図面

家屋番号 1456

建物の所在 新潟県市中野面2丁目1456番地

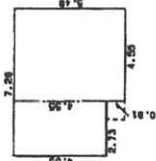
1 階



求積表

4.55 X 1.82	= 8.2810
5.46 X 5.46	= 29.8116
合計	38.0926
床面積	38.09 m ²

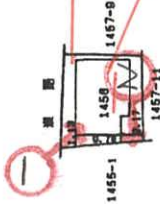
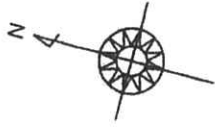
2 階



求積表

4.55 X 2.73	= 12.4215
5.46 X 4.55	= 24.8430
合計	37.2645
床面積	37.26 m ²

物件1 物件2



作製者

月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

63 N2 001495 H 2.4.6

63.3.100

請求番号：18-1

(6 枚目)

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8年6月4日 松山地方法院西条支局

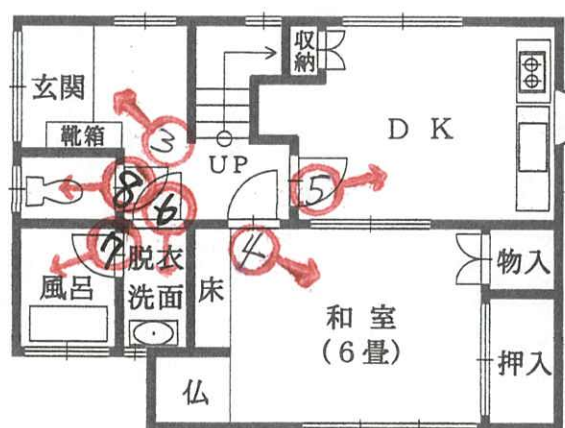
登記官

建物間取図

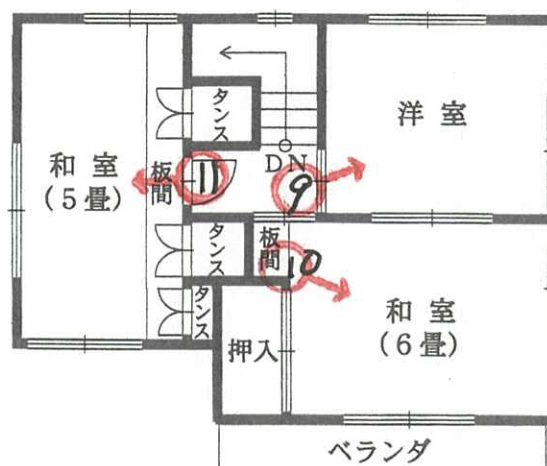
(概略図)

令和8年(ㄗ)第32号 物件2建物 間取図

縮尺≒1:100



1 階



2 階

写真撮影位置・方向・番号○➡

(2枚目)

① 物件2 農道
物件1 門扉北側のステップ部分



② 祠



③ 物件2内部 1階



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨ 2階



⑩



⑪



写し

令和8年 (ヌ) 第32号
令和8年 6月12日現地調査
令和8年 6月15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 1,240,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 250,000 円
物件2（建物）	金 990,000 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 地番 地目 地積	新居浜市中筋町二丁目 1456番 宅地 55.53㎡	下記以外ほぼ同左 約64.00㎡ (評価人概測)
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市中筋町二丁目 1456番地 1456番 居宅 木造瓦葺2階建 1階:38.09㎡ 2階:37.26㎡	ほぼ同左
番号	特記事項		
1	○物件1土地について、法務局備付資料（公図、建物図面等）をもとに評価人概測の結果、約64.00㎡と判断した。 ただし、本件土地については国土調査未了地であり、法務局備付けの地積測量図が存しない。したがって本件土地の境界及び地積の詳細については別途境界査定及び実測を要する。		

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土地】

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「新居浜駅」 南東方 道路距離約3.9km 最寄りバス停「山根バス停」 南方 約130m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、戸建て一般住宅等が建ち並ぶ角野小学校に近い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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	約64.00㎡（評価人概測） ほぼ正方形（間口約9m、奥行約7～8m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○北側幅員約2.0m舗装農道（法定外公共物）にほぼ等高に接面 ※下記特記事項参照	
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（前面道路に上水道管あり） ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり（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 ○土壌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、土壌汚染の可能性は低いものと判断。 ○新居浜市建築指導課によれば、農道幅員1.8m以上という土地改良区の幅員証明があれば、上記農道は建築基準法第42条2項道路として認められる。（現時点では明確ではない） ○本件土地の南西方に祠（ほこら 約0.9m×約1.0m）がある。	

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61年8月31日 経過年数：約40年経過 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング張等 内 壁：繊維壁、じゅらく壁、ビニールクロス貼等 天 井：竿縁、敷目板張、化粧ボード張等 床：板張、ビニールシート張、畳等 設 備：電気、給排水等 ※オール電化 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:38.09㎡ 2階:37.26㎡ 延床面積:75.35㎡
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	：経年（築40年）の割には劣化部分は少なく、比較的良好であった。
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61年4月8日 第3号（検査済証なし） ※建築確認申請概要書では、建築面積：38.09㎡、敷地面積：64.41㎡で計算しているため建坪率60%を超過していないが、登記地積：55.53㎡で計算すると建坪率60%を超過している。 評価人概測地積：約64.00㎡では建坪率を超過していないが、地積が明確でないため、建坪率超過の可能性は否定できない。（詳細は不明） ○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。 ○電気温水器についてはレンタルである。

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	20,900	0.80	64.00	0.85	910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 新居浜-18

標準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$27,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/128 \approx 20,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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： 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：地積小、前面道路の状況、祠の存在、地積が明確でないこと
等の減価要因を考慮して査定 ∴個性率：80.0%（▲20.0%）

ウ 地 積： 評価人概測の地積を採用

エ 建付減価： 現況建物の状況、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	170,000	75.35	0.09	1,150,000

※ 現価率（定額法を採用）

○ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約40年、経済的残存耐用年数約5年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況）による補正▲20%と査定した。

○ 現価率 = { 残価0% + (5年 / (40年 + 5年)) × (1 - 観察減価0.20) }

≒ 0.09

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	910,000	0.55	法定地上権	500,000

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	910,000	-500,000		1.00	0.6	250,000
2	1,150,000	+500,000	—	1.00	0.6	990,000
一括価格（合計）						1,240,000

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－18
所 在	新居浜市北内町3丁目2514番10
価 格	27,200円/㎡
位 置	JR予讃線「新居浜駅」から道路距離約3.5km
格 時 点	令和8年1月1日
地 積	213㎡
供 給 施 設	水道・下水
接 面 道 路	東側4.6m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域

②固定資産税評価額（令和8年度）

物件1土地 781,806円

物件2建物 1,003,545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（地図に準ずる図面 縮尺不明）
- 4 建物図面・各階平面図写し

以上

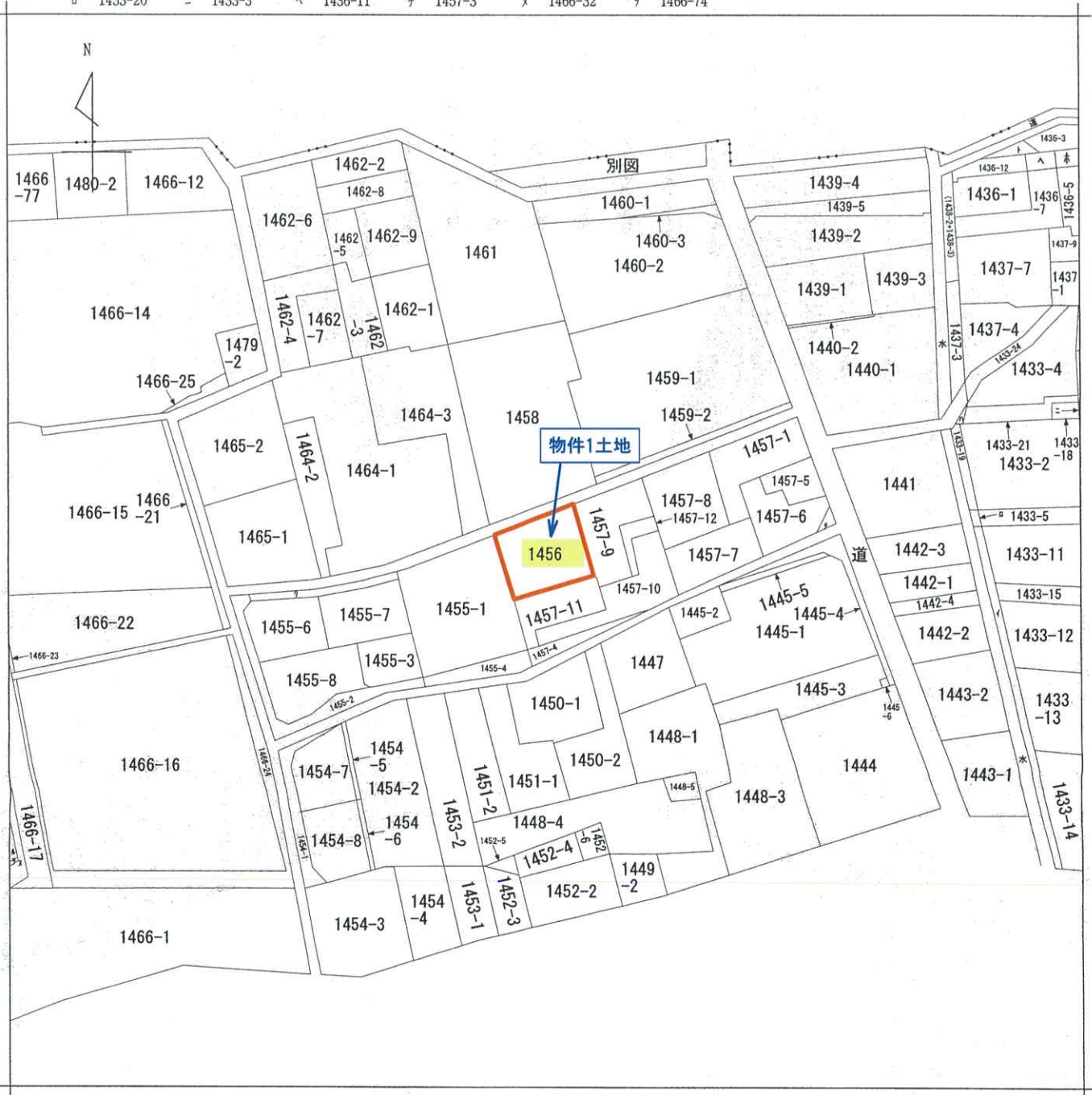
位置図(1)



位置図(2)

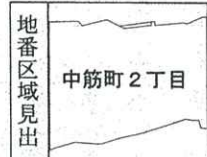


イ 1433-1 ハ 1433-22 ホ 1436-10 ト 1436-4 リ 1455-5 ル 1466-48
ロ 1433-20 ニ 1433-3 ヘ 1436-11 チ 1457-3 ス 1466-32 ヲ 1466-74



(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。

※ A3判を A4判に縮小



請求部	所在	新居浜市中筋町二丁目				地番	1456番			
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	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8年6月4日

松山地方法務局西条支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

登記年月日：平成2年4月6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8年6月4日 松山地方方法務局西条支局

登記官

540716

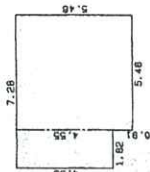
各階平面図

家屋番号 1456

建物図面

建物の所在 新居浜市中筋町2丁目1456番地

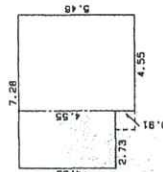
1 階



求積表

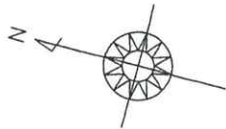
4.55 X 1.82	=	8.2810
5.46 X 5.46	=	29.8116
合計		38.0926
床面積		38.09 ㎡

2 階

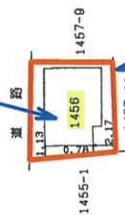


求積表

4.55 X 2.73	=	12.4215
5.46 X 4.55	=	24.8430
合計		37.2645
床面積		37.26 ㎡



物件2建物



物件1土地

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し

※ A3判を A4判に縮小

OS NO 001493 H 2.4.6 63.3.100冊