

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 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 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	1,810,000 1,448,000		362,000	9,733	3,893
</					



物 件 目 録

1 所 在 新居浜市萩生字旦ノ上
地 番 2015番8
地 目 宅地
地 積 308.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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】

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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 2015 番 8）が本件土地上に存在する。

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 | 新居浜市萩生字旦ノ上 |
| | 地 | 番 | 2 0 1 5 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 8 . 4 6 平方メートル |

令和 8 年（ヌ）第 3 1 号
令和 8 年 5 月 2 7 日受理
令和 8 年 6 月 1 1 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 新居浜市萩生字旦ノ上
地 番 2 0 1 5 番 8
地 目 宅地
地 積 3 0 8 . 4 6 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐
形 状	☒ 1 4 条地区のとおり ☐ 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 (☒ B) ☒ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有して、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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■ B (所有者の子)	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (☐ (占有者) ■ A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成12年3月11日	
最初の契約等	契約日	平成12年3月11日
	期間	平成12年3月11日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

(目的外建物用 〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	新居浜市萩生字旦ノ上２０１５番地８
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ２０１５番８
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺３階建
床 面 積（概略）	１階１１２．６２㎡ ２階１０１．０２㎡ ３階４９．６８㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（ ☒ Ｂ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成１２年３月１１日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ☐ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	１ 目的外建物は、物件１土地及び地番２０１５番９の土地を敷地として、平成１１年４月に建築確認を受けた記録が新居浜市に残っているが、完了検査を受けた記録は残っていない。 ２ 土地所有者が、目的外建物所有者から無償で目的外建物を借り受けて、同建物を占有している。 ３ 目的外建物の外階段が地番２０１５番９の土地（地目宅地、所有者 ☒ Ｃ）上にはみだしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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いて、境界付近に令和3年の国土調査の際に設置された鉋が設置されているなど、境界は明確である。
- 2 物件1土地は、南側隣地である地番2015番9の土地（地目宅地、所有者 **C**）と一体となって、目的外家屋番号2015番8の建物の敷地として利用されている。
- 3 物件1土地の東側は公衆用道路（市道、建築基準法42条1項1号、幅員約6m）に接する。
- 4 物件1土地の西側は河川に接する。
- 5 物件1土地の水は、東側市道内に整備されている公共水道から引き込んで利用されている。
- 6 物件1土地周辺は、公共下水道が整備されていない地区である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
A (所有者)	1 物件1土地は、令和3年に国土調査が終了し、周囲の土地との境界に特に争いはありません。 2 物件1土地にある目的外家屋番号2015番8の建物の所有者Bは、私の子です。Bから地代等は受け取ったことはなく使用貸借です。 3 目的外建物は、私が家族と共に居宅として使用しています。建物所有者には賃料等を支払っておらず、使用貸借です。 4 目的外家屋番号2015番8の建物の外階段が地番2015番9の土地上にはみだしています。 5 地番2015番9の土地所有者Cは、私の親戚です。同土地を無償で使用させてもらっています。 6 物件1土地の水道は、東側道路内に整備されている市の公共水道を引き込んで使用しています。 7 物件1土地周辺は、公共下水道が整備されていない地区です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(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27日(水) 10:00 - 10:30	当庁等	申請書等作成
令和8年5月29日(金) 8:30 - 8:45	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29日(金) 9:15 - 9:45	新居浜市役所	建物間取図等資料収集、上下水道について調査
令和8年5月29日(金) 10:45 - 10:55	新居浜市役所	建築計画概要書等閲覧
令和8年5月29日(金) 11:50 - 12:20	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、所有者から聴取
令和8年6月9日(火) 9:40 - 10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取

(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 を立ち会わせ、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。

☐

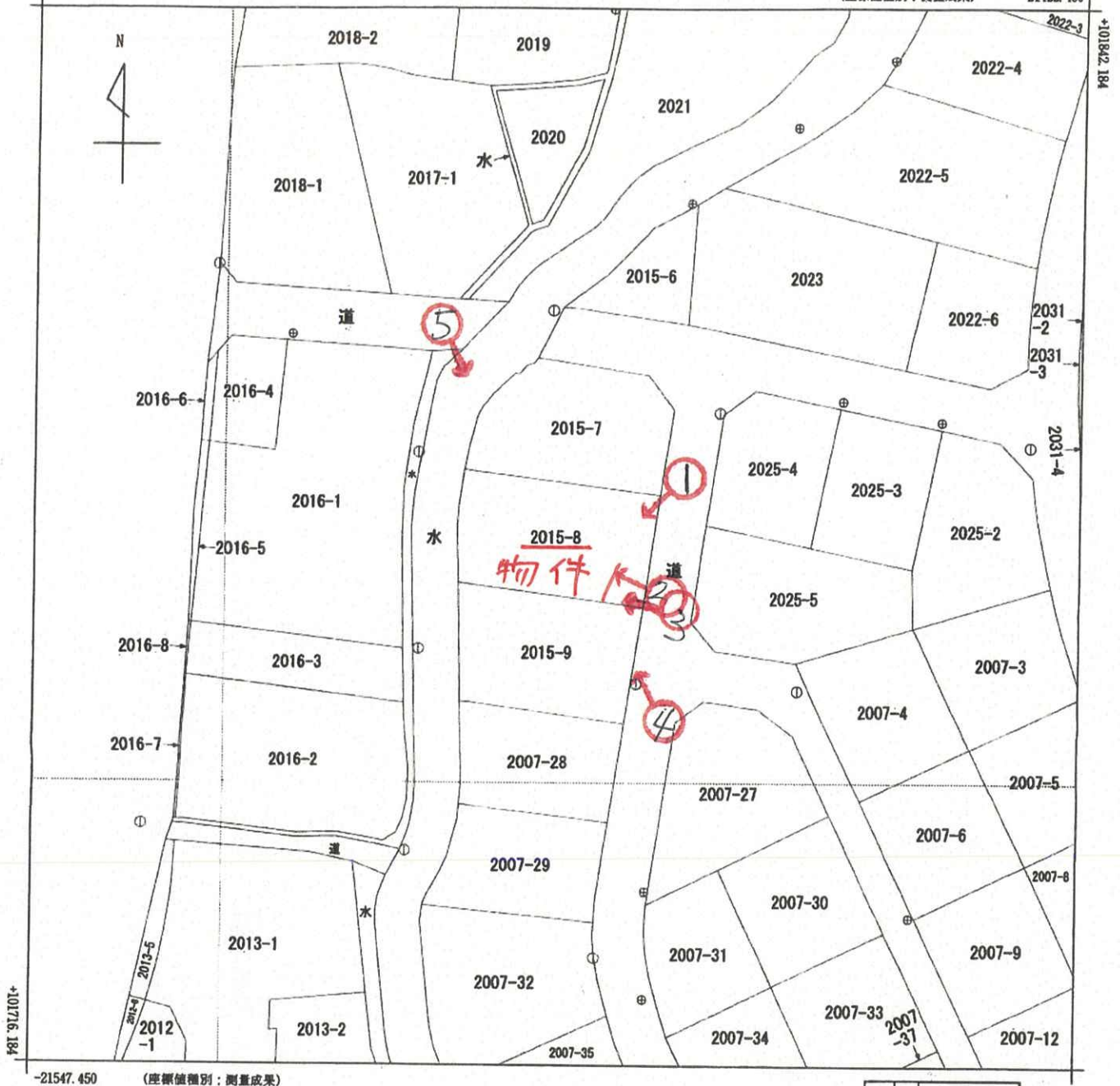
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号○

(座標値種別：測量成果)

-21422.450

地番区域見出
萩生

請求部	所在	新居浜市萩生字旦ノ上				地番	2015番8			
出力尺	1/500	精度区	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	平成25年9月			備付年月日(原図)	令和3年3月12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28日

松山地方裁判所西条支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

公用

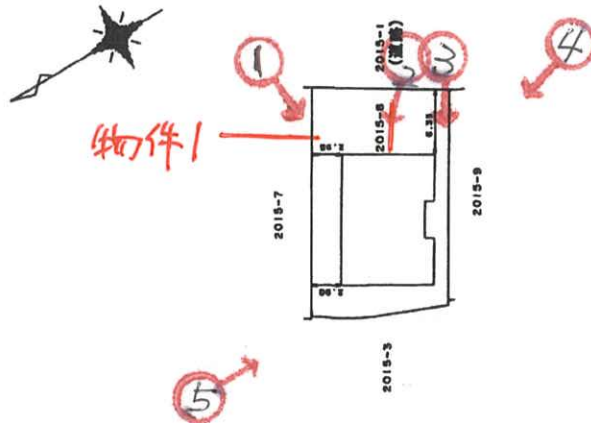
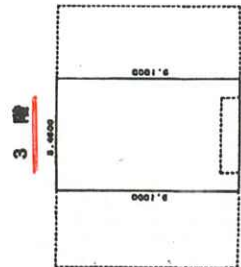
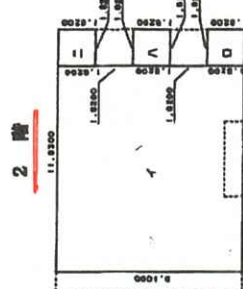
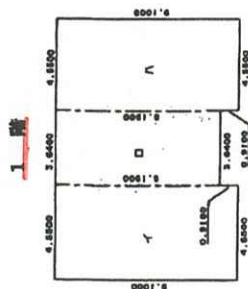
(8 枚目)

A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○

551608 各階平面図

家屋番号 2015番8

建築物の所在 新居浜市萩生字且ノ上2015番地8



作製者

3月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(国土院工務部建築士登録)

7 No 016989 H 12.3.15

7.5.2008

登記年月日：平成12年3月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年5月28日

松山地方方法務局西条支局

登記官

(9枚目)

請求番号：4-2

① 物件1 家屋番号2015番8の建物
市道



② 物件1 家屋番号2015番8の建物
市道



③ 地番2015番9の土地 物件1



④ 地番2015番9の土地 物件1 市道
家屋番号2015番8の建物、同建物の外階段



⑤ 家屋番号2015番8の建物 河川



写し

令和8年 (ヌ) 第31号
令和8年 6月 9日現地調査
令和8年 6月10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

番 号	評価額
物件1（土地）	金 1,810,000 円

物件1土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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	新居浜市萩生字旦ノ上 2015番8 宅 地 308.46㎡	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1	○物件1土地には、目的外建物が存する。概要は以下の通り。 <目的外建物の概要> ・家屋番号：2015番8 ・種 類：居宅 ・構 造：木造スレート葺3階建 ・床 面 積：1階：112.62㎡ 2階：101.02㎡ 3階：49.68㎡ 延床面積：263.32㎡ ・建築年月日：平成12年3月11日新築		

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「中萩駅」 南東方 道路距離 約2.5km 最寄りバス停「岸ノ下・局前」南東方約1.5km（徒歩約19分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、一般住宅等が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域である。	
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 用途指定なし 60% 200% 指定なし 特定用途制限地域：田園居住地区
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	308.46㎡ ほぼ長方形（間口約13.5m、奥行約23m） ほぼ平坦地 宅地
接面道路の状況	○東側幅員約6.0m舗装市道にほぼ等高～約0.5m高く接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1土地については、目的外建物（居宅 家屋番号：2015番8）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：なし（前面道路に下水道管なし） (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：西側河川近接 ○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。	

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,500	0.93	308.46	0.90	4,780,000

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）－12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 21,500\text{円}/\text{㎡} \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \approx 18,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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土地の減価要因：規模、河川近接等

∴個性率：93.0%（▲7.0%）

ウ 地 積： 登記地積を採用。

エ 建付減価： 目的外建物の状況、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、物件1土地について上記の通り補正した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件I土地については土地利用権等価格を控除し、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。なお、目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件I土地全体と判断した。

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	4,780,000	0.10	使用借権	480,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定。

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	4,780,000	-480,000		0.7	0.6	1,810,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 目的外建物の存在等による市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格 新居浜（県）－12

所 在	新居浜市萩生字旦ノ上1620番63
価 格	21,500円／㎡
位 置	JR予讃線「中萩駅」から道路距離約1.6km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	236㎡
供 給 施 設	水道
接 面 道 路	北側5.5m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40%、容積率60%)
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

② 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1土地 4,171,613円

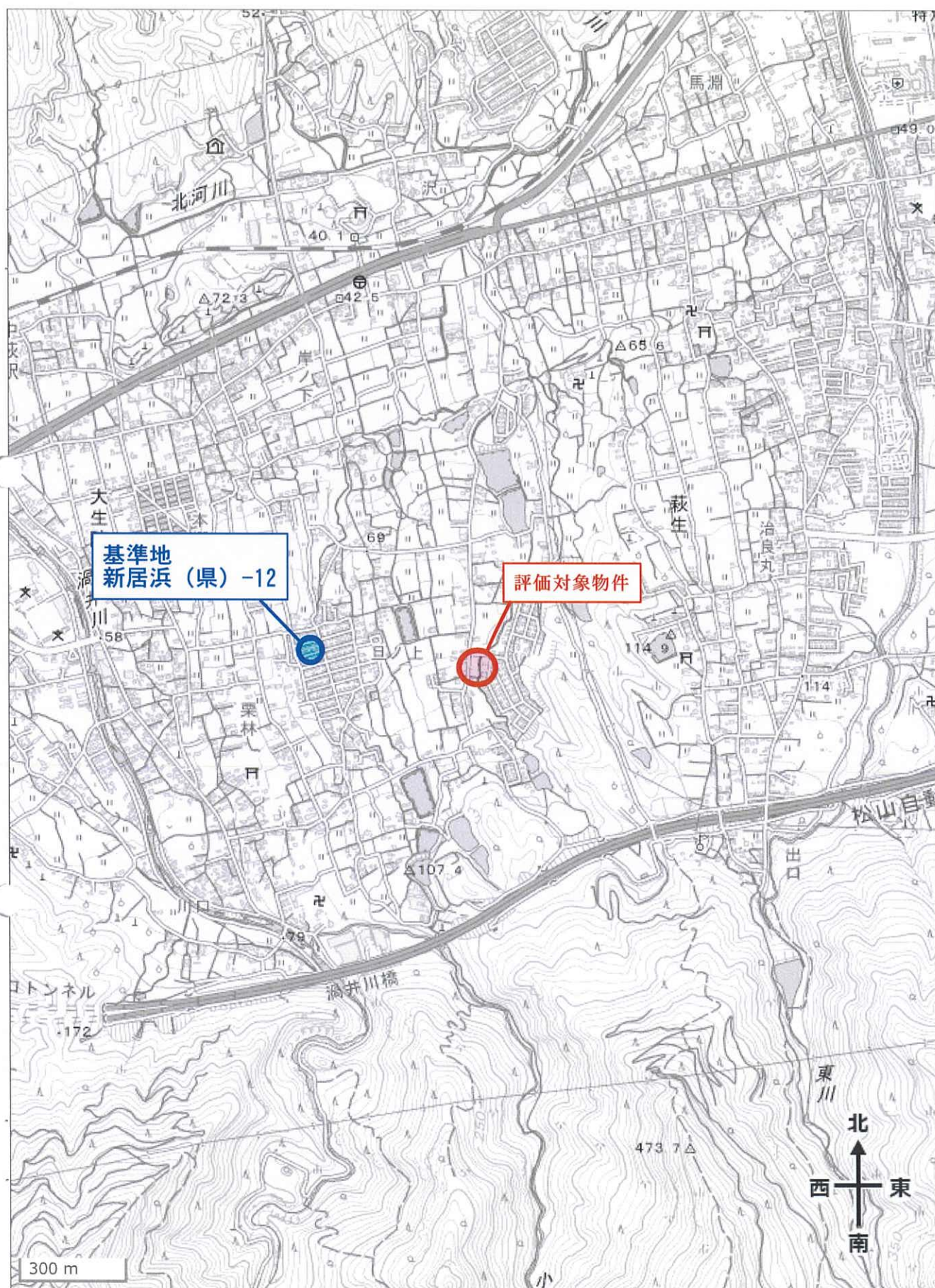
「ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。」

第7 附属資料

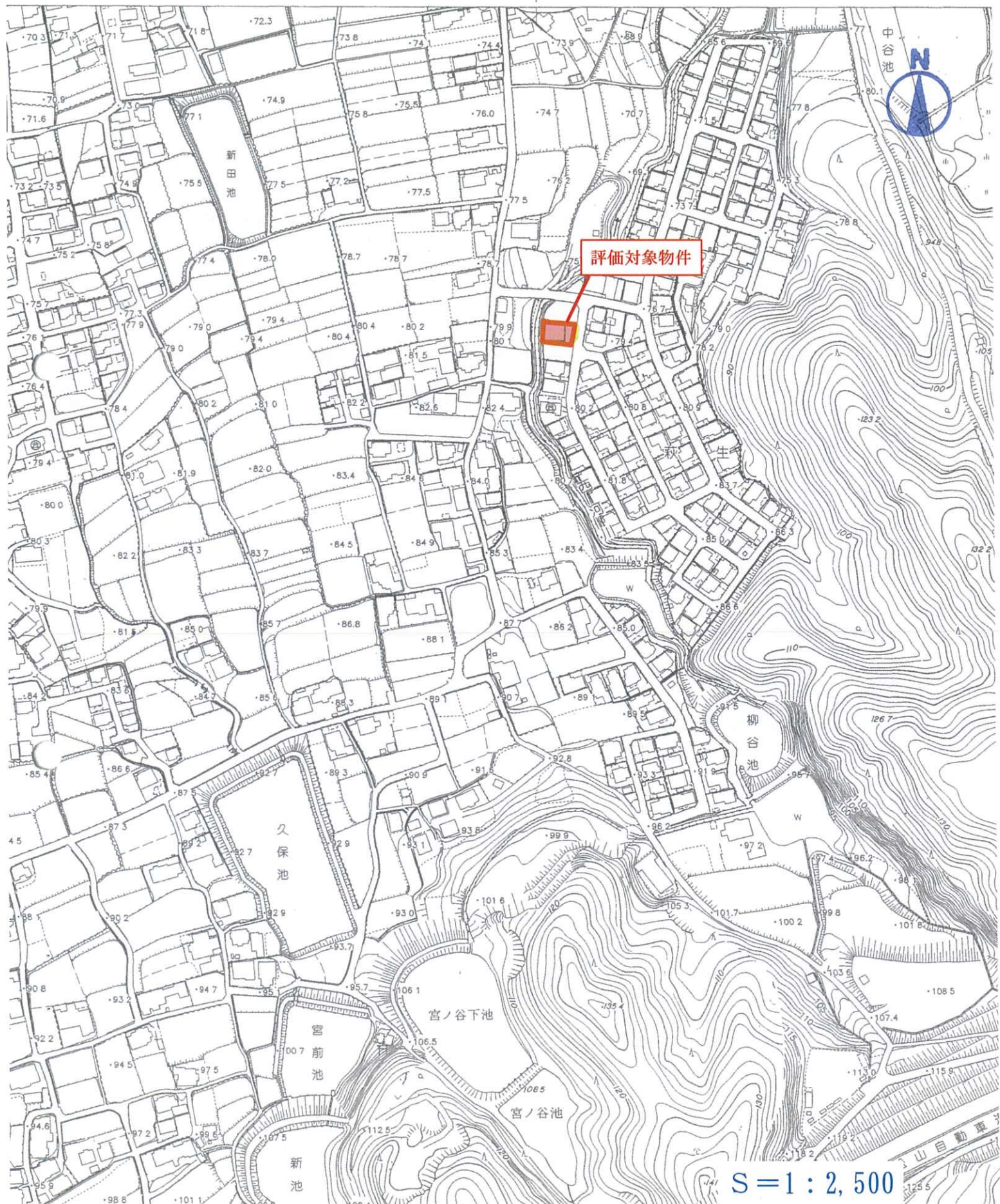
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（法第14条第1項地図 縮尺1/500）
- 4 （参考）建物図面・各階平面図写し

以上

位置図(1)

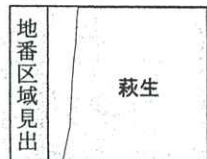


位置図 (2)





※ A3判を A4判に縮小



請求部分	所在	新居浜市萩生字旦ノ上				地番	2015番8			
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	平成25年9月				備付年月日(原図)	令和3年3月12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28日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：平成12年3月15日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月28日 松山地方裁判所西条支局

登記官

-10-

(参考)

建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小

551608

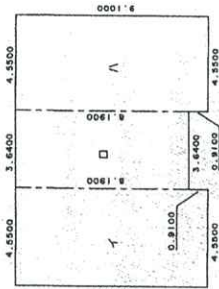
各階平面図

家屋番号 2015番8

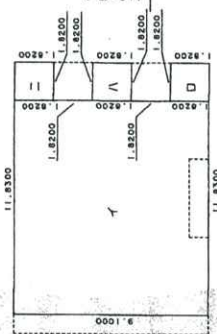
建物図面

建物の所在 新居浜市萩生字旦ノ上2015番地8

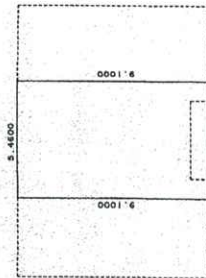
1 階



2 階

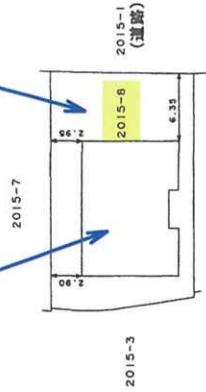


3 階



目的外建物

物件1土地



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

7.5, 200番

12, 3, 15

請求番号：4-2