

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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,600,000 1,280,000		320,000	25,447	10,179
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

1	所	在	新居浜市本郷三丁目
	地	番	2089番4
	地	目	宅地
	地	積	337.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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】

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、売却対象外の建物（①未登記、種類：居宅、構造：木造スレート瓦葺平家建、床面積：約102平方メートル、②未登記、種類：倉庫、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約12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】

本件共有者ら並びに **E**、**F**、**G**、**H**、**I**、**J** 及び **K** 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 新居浜市本郷三丁目

地 番 2089番4

地 目 宅地

地 積 337.17平方メートル

共有者	A	持分20分の6
共有者	B	持分20分の12
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1

令和 7年(ケ)第 95号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 4月 8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 新居浜市本郷三丁目

地 番 2089 番 4

地 目 宅地

地 積 337.17 平方メートル

共有者	A	持分 20 分の 6
共有者	B	持分 20 分の 12
共有者	C	持分 20 分の 1
共有者	D	持分 20 分の 1

(土地用)

不動産の表示	物件目録のとおり
住居表示	愛媛県新居浜市本郷三丁目５－５６
土地	物件１
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 農地（物件 ）
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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 ☐ 物件現況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有） ☒ その他の者（共有者は３枚目記載のとおり） ■上記の者が、本土地上に、下記の目的外建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり（５枚目）
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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」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)

(占有關係用＜單獨＞)

占有者及び占有権原（物件１関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 土地所有者（共有） ☒ その他の者（下記「その他」記載のとおり）	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 資材置場 ☐ 工場 ☐ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫	
☒ 関係人（ ☒ A （所有者） ☒ B （所有者） ☐ （占有者））の陳述／ ☐ 提示文書（契約書）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和４年１月１６日	
最初の契約等	契約日	令和年月日	
	期間	☐ 令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 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	令和年月日から ☐ 令和年月日まで年間 ☐ 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		☐ 毎月金万円（毎月日限り月分払い） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		１．物件１の土地は、亡Lの所有名義であったが、同人は平成２２年７月３１日に亡くなった。同人の法定相続人は、同人の子であるE、F、K、亡N及び亡Mであったが、亡Nは平成２５年１０月２３日に亡くなり、その法定相続人は、同人の夫であるG、子であるI、J、H及びBであった。さらに、亡Mは令和４年１月１６日に亡くなり、その法定相続人は、同人の妻であるA、子であるC及びDであった。 ２．松山家庭裁判所西条支部における確定した遺産分割審判の結果、物件１の土地は、A、B、C及びDが、これを相続した。 ３．物件１の土地上に存する目的外建物（４枚目記載のとおり）については、未登記であるため、現所有者は判然としないが、公課証明書上、目的外建物の納税義務者は亡Lとされているところ、特段、同目的外建物に関する遺産分割が行われた形跡がないことに加え、関係人からの聴取結果等も踏まえると、当該目的外建物は、亡Lの法定相続人であるA、B、C、D、E、F、G、H、I、J及びKが、一応、共有しているものと思われる。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(目的外建物等用<複数>)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	愛媛県新居浜市本郷三丁目5-56
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 作業場 ☐
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約102平方メートル (公課証明書上の床面積は、88.26平方メートルである。)
	所 有 者	☒ 土地所有者 (共有) ☒ その他の者 (3枚目記載のとおり) ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 平成 年 月 日 ☒ 不明 (公課証明書上の新築時期は、昭和41年6月である。)
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり (5枚目)	
2	所 在	愛媛県新居浜市本郷三丁目5-56
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 車庫 ☐ 作業場
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約12平方メートル (公課証明書上の床面積は、6.48平方メートルである。)
	所 有 者	☒ 土地所有者 (共有) ☒ その他の者 (3枚目記載のとおり) ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 平成 年 月 日 ☒ 不明 (公課証明書上の新築時期は、昭和41年6月である。)
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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の土地の北側には、地番2089番1の土地（地目：畑，地積：79平方メートル，共有者：☒外2名）を介して道が隣接するとされている。この点、物件1の土地に関する地積測量図によると、同土地の北側には、市道が隣接するとされているほか、物件1の土地に隣接する地番2089番3の土地（地目：宅地，地積：127.60平方メートル，所有者：☒A，以下「2089-3土地」という。）等に関する地積測量図によると、物件1の土地や2089-3土地の北側には、市道が隣接するとされている（なお、同図面によると、当該市道は、地番2089番1の土地のほか、地番1996番2の土地及び同番3の土地の一部や農道により構成されていると記載されている。）。現況では、物件1の土地の北側には、アスファルト舗装された道路（市道，建築基準法42条2項に規定する道路）が隣接している。なお、現況における当該道路の幅員を踏まえると、物件1の土地において建物を再築する際には、道路後退の必要があるものと思われる。
2. 現況では、物件1の土地は、居宅として利用されている未登記建物（以下「目的外建物1」という。なお、現況では、目的外建物1は空き家となっているものと思われる。）や、倉庫として利用されていると思われる未登記建物（以下「目的外建物2」という。ちなみに、当該各建物に関する固定資産税の納税義務者は、☒Lとされており、併せて関係人の陳述等も踏まえると、現時点において一応推測される目的外建物1及び2の共有者は、3枚目記載のとおりであると思われる。）の敷地として利用されている。目的外建物1及び2の位置関係や、現況から推測される利用状況等を踏まえると、おそらく目的外建物2は、目的外建物1の附属建物であると思われる。
3. 物件1の土地のうち、北側付近には目的外建物1が、南東付近には目的外建物2が、それぞれ存する。また、現況では、目的外建物1の南側付近や北東付近には、それぞれ差し掛け（工作物）が存する。一方、南側付近には、池等が築造された庭として利用されている。また、物件1の土地の北側の境界付近にかけては、上部に生け垣を設けた石垣等が築造されている。なお、目的外建物1の南側付近に存する差し掛け（工作物）の一部は、2089-3の土地に越境している可能性がある。
4. 現況では、2089-3の土地上に存する差し掛け（工作物）の一部は、物件1の土地上に越境して築造されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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の土地は、元々、私の夫に当たる■ Mの母である■ Lの所有名義でしたが、義母は平成22年7月31日に亡くなりました。その後、義母の相続人のうち、平成25年10月23日に、義母の子、すなわち夫のきょうだいである■ Nが亡くなり、さらに、令和4年11月16日に、夫が亡くなりました。そして、松山家庭裁判所西条支部における遺産分割審判の結果、最終的に、物件1の土地は、私と、私の子に当たる■ C及び■ Dのほか、■ Nの子である■ Bとが、共有分割することになりました。 2. 物件1の土地には、居宅（以下「目的外建物1」という。）と倉庫（以下「目的外建物2」という。）とが建っていますが、これらの建物の建築時期や建築者は、分かりません。 3. 平成27年ころから、私は、夫とともに目的外建物1に居住し、夫は、同所で樹木匠を営んでいたほか、私は、英会話教室を営んでいましたが、令和7年11月ころに、私は別地に転居しました。それ以降、目的外建物1は空き家となっています。ちなみに、転居の機会に併せ、目的外建物1及び2の中にあった家財道具等は、ほとんど搬出ないし処分していますので、現状で、これらの建物内には、家財道具等は、ほとんど残っていない状態です。 4. 目的外建物1及び2については、物件1の土地と同様に、義母の所有名義であったらと思いますので、現時点では、私や■ Bのほか、義母の法定相続人らが、共有しているということになろうかと思います。ちなみに、目的外建物1の鍵については、私が所持しています。なお、物件1の土地や、目的外建物1及び2の固定資産税については、現状で、私が支払っています。 5. 物件1の土地につき、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。 6. 物件1の土地に隣接する地番2089番3の土地は、元々、夫の所有名義であり、夫の没後、私が相続しています。ちなみに、同土地にある差し掛けや、目的外建物1の南側付近にある差し掛けは、いずれも夫が築造したものです。なお、地番2089番3の土地上に存する差し掛けの一部が、現状で、物件1の土地に越境して築造されていることは、分かりました。 7. 目的外建物1の熱源については、従前はプロパンガスでしたが、義母の認知症が悪化し、危険なことから、オール電化住宅に改装しました。改装に併せ、レンタル品の電気給湯器を設置していましたが、同給湯器は、既に所有者に返還していますので、目的外建物1につき、リース等に係る物件は、現時点において残っていません。 8. 目的外建物1につき、私が居住していた当時において、生活上支障となるような不具合箇所はありませんでした。なお、雨漏りもありませんでした。 9. 物件1の土地のほか、目的外建物1及び2につき、私の知る限り、事件や事故等はないと思います。 (4月6日 電話により聴取)

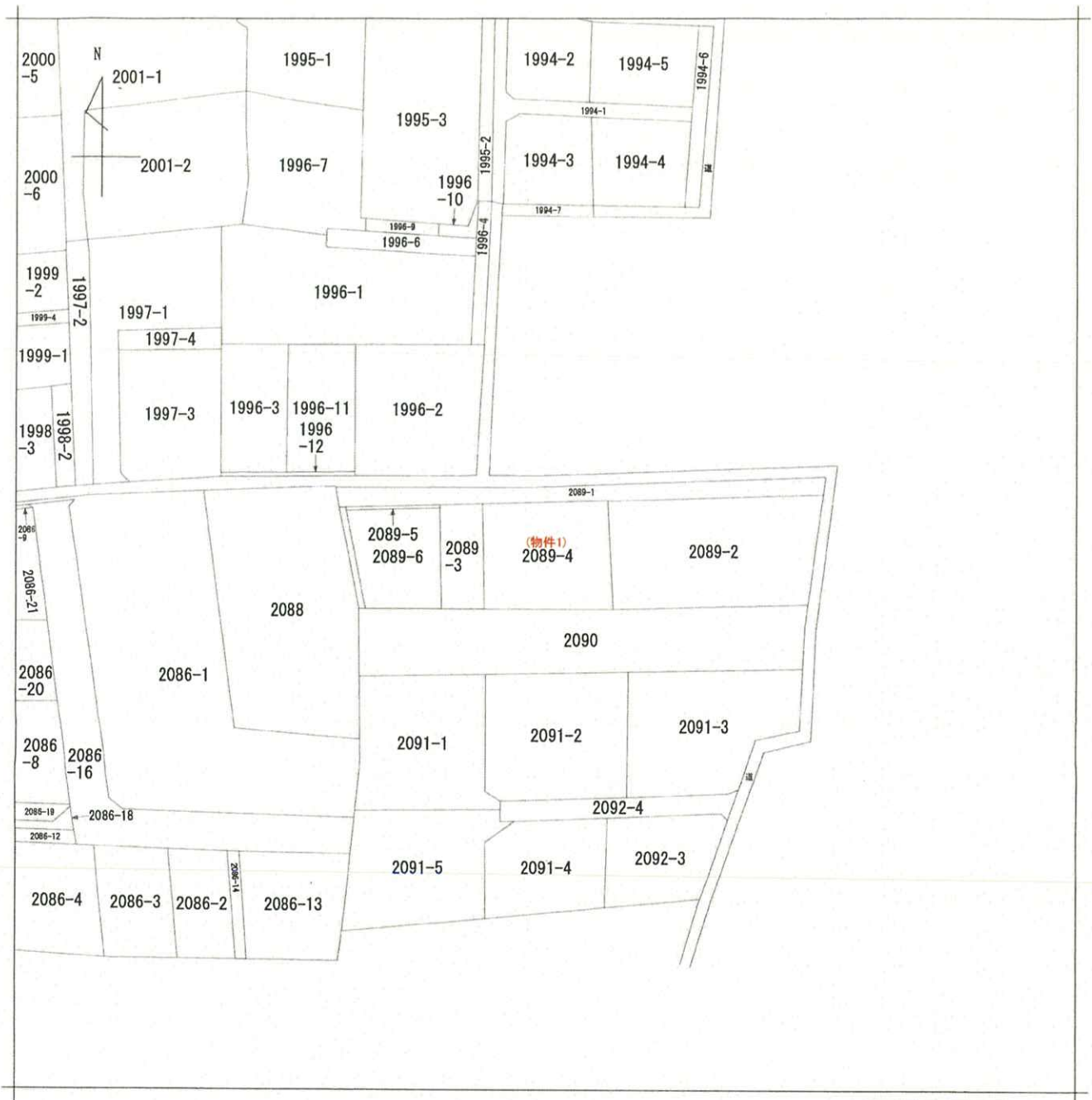
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	1. 物件1の土地は、元々、私の母方の祖母である■ Lの所有名義でしたが、祖母は平成22年7月31日に亡くなりました。その後、祖母の相続人のうち、平成25年10月23日に、私の母である■ Nが亡くなり、さらに、令和4年11月16日に、私のおじである■ Mが亡くなりました。そして、松山家庭裁判所西条支部における遺産分割審判の結果、最終的に、物件1の土地は、私と、おじの妻に当たる■ Aのほか、同人の子に当たる■ C及び■ Dとが、共有分割することになりました。 2. 物件1の土地には、居宅（以下「目的外建物1」という。）と倉庫（以下「目的外建物2」という。）とが建っていますが、これらの建物が、いずれも未登記であるほか、上記の遺産分割審判の対象外という認識はありませんでした。なお、目的外建物1及び2の建物の建築時期は、公課証明書上、昭和41年とのことですが、建築者は分かりません。推測ではありますが、おそらく、祖母の夫が建築したのではないかと思います。 3. 祖母の没後、目的外建物1には、おじ夫婦らが居住し、同人らは、同所において、樹木医や英会話教室を営んでいたようですが、昨年（令和7年）になって、■ Aは、目的外建物1から別地に転居したとのこと。 4. これまで、あまり意識していませんでしたが、目的外建物1及び2については、物件1の土地と同様に、祖母の所有名義であつたろうと思いますので、現時点では、私や■ Aのほか、祖母の法定相続人らが、共有しているということになろうかと思います。なお、目的外建物1の鍵は、■ A側において交換しているようであり、私は、鍵は持っていません。 5. 物件1の土地につき、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。 6. 物件1の土地に隣接する地番2089番3の土地は、■ Aの所有名義であるところ、同土地上に存する差し掛けの一部は、物件1の土地に越境して築造されていると思います。 7. 物件1の土地のほか、目的外建物1及び2につき、私の知る限り、事件や事故等はないと思います。 (4月3日 電話により聴取)

(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8年3月26日(木) 10:00～10:30	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8年3月26日(木) 11:00～11:30	新居浜市役所	地番図等資料収集
令和8年3月26日(木) 12:00～12:30	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8年4月3日(金) 15:47～16:40	携帯電話	関係人から聴取
令和8年4月6日(月) 10:00～11:00	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(電話)
(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して臨場した。 ☐ 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



(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	新居浜市本郷三丁目				地番	2089番4			
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。

A3版をA4に縮小

令和8年3月26日
松山地方方法務局西条支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和63年3月25日

311256

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3月26日 松山地方裁判所西条支局

登記官

前 2089-3

新地積測量図

2089番4-3

新居浜市本郷三丁目

地番

土地の所在

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2089-4 B	1	90.52 X	4.12 =	84.5424	
	2	22.34 X	15.13 =	115.6302	
	3	22.34 X	15.22 =	340.6046	
	4	21.34 X	6.25 =	133.3750	
		合計		674.3524 m ²	
		合面積		337.17620 m ²	337 m ²
2089-3 A			公積	671.0000000 m ²	
			地積計	337.17620 m ²	
			地積地	333.8236000 m ²	333 m ²

あ、い、う — コンクリート刻みプレート貼付

A3版をA4に縮小

作製者

申請人

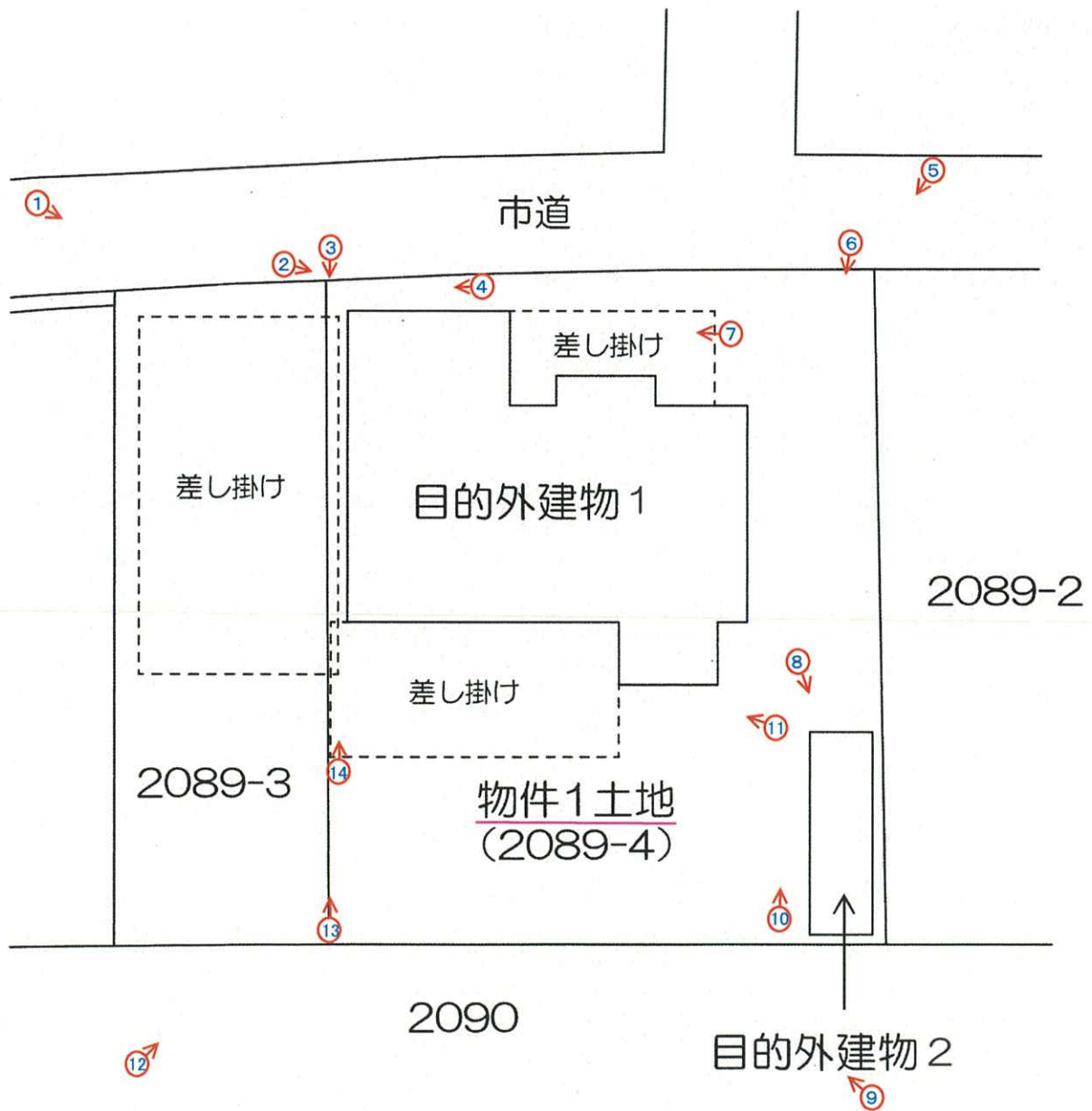
縮尺 1/250

昭和63年3月25日 口作製

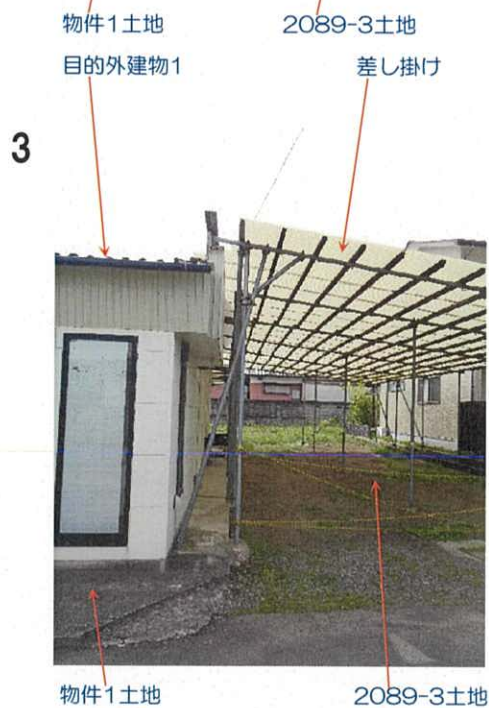
563.3.25

土地建物位置関係図

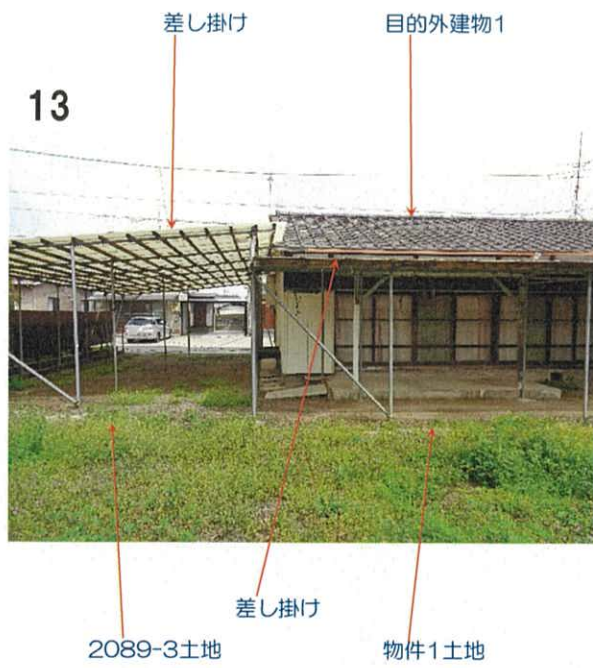
(物件1・概略図)



←○写真撮影位置・方向







令和 7 年（ケ）第 95 号
令和 8 年 4 月 6 日現地調査
令和 8 年 4 月 7 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 2,290,000 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	新居浜市本郷三丁目 2089番4 宅地 337.17m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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	J R 予讃線「新居浜」駅の南西方・道路距離約2,600m 最寄バス停「西之端」の西方・約230m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は中規模戸建住宅が多い住宅地域である。地域の標準的街路は、幅員約3.6mの舗装市道である。各公共施設等への接近性は普通程度。周辺居住環境も普通程度と思料する。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 : 337.17m ² 形 状 : ほぼ長方形 間 口 × 奥 行 : 約16.8m × 約20.0m 地 勢 : 平坦 地 盤 : 普通	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約3.6m舗装市道(本郷南通り線)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 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。 ○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、木造スレート瓦葺平家建、面積：約102m ² (評価人概測)、築年月日：不詳(固定資産課税台帳には昭和41年6月と記載) ②種類：倉庫、木造スレート葺平家建、面積：約12m ² (評価人概測)、築年月日：不詳(固定資産課税台帳には昭和41年6月と記載) ○隣接地(地番2089番3)に設置された差し掛けが対象地にはみ出ている。	

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次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	29,400	0.95	337.17	0.9	8,480,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 新居浜-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 = 29,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 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	8,480,000	0.55	法定地上権	4,660,000

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	8,480,000	-4,660,000		1.00	0.6	2,290,000

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 地価公示価格（新居浜－12）

所 在：新居浜市横水町566番9

価 格：33,500 円／m²

位 置：新居浜駅 2,100m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：182 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側4.3m私道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(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閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 6,948,062 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

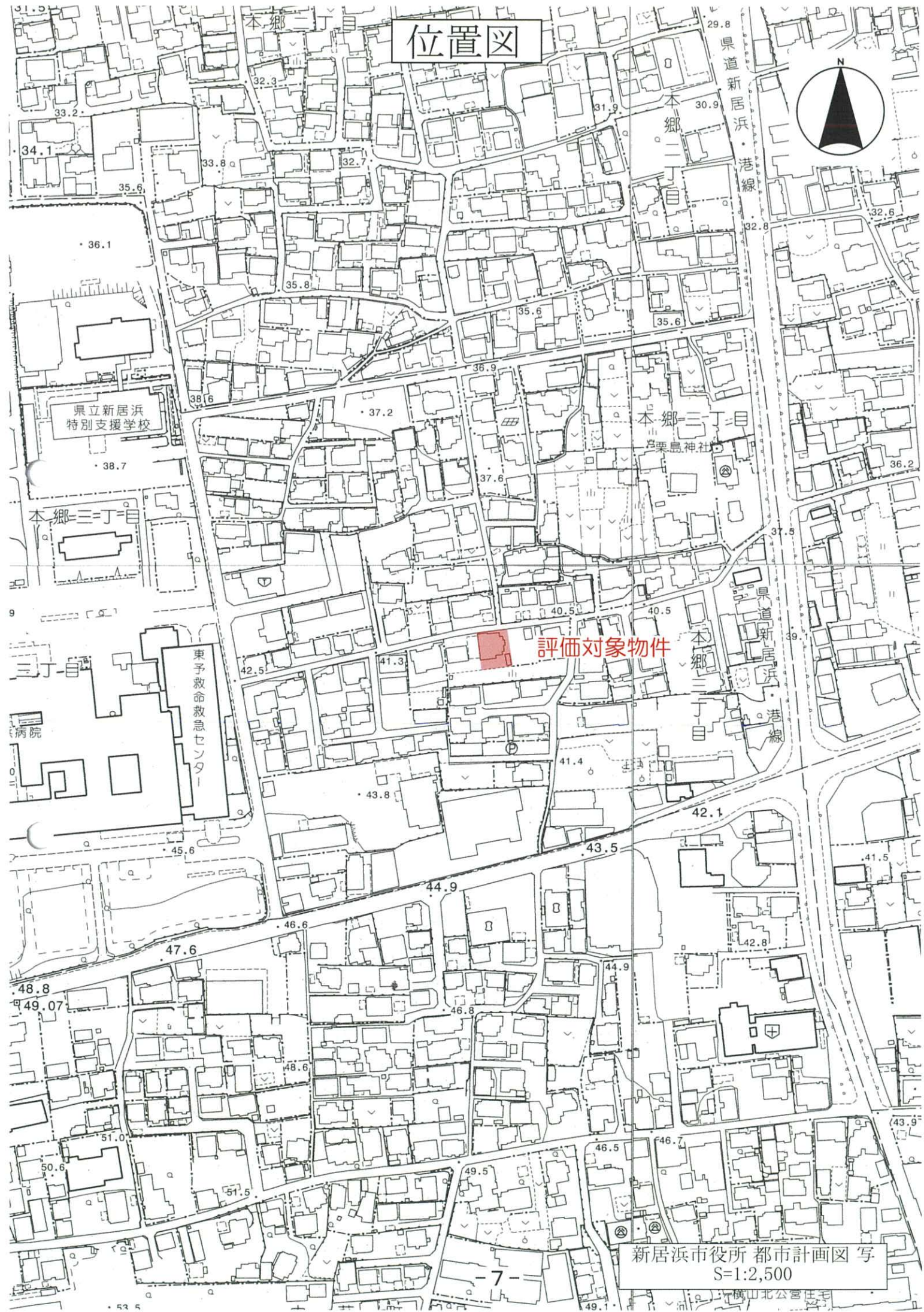
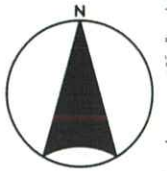
1. 受命不動産の位置図

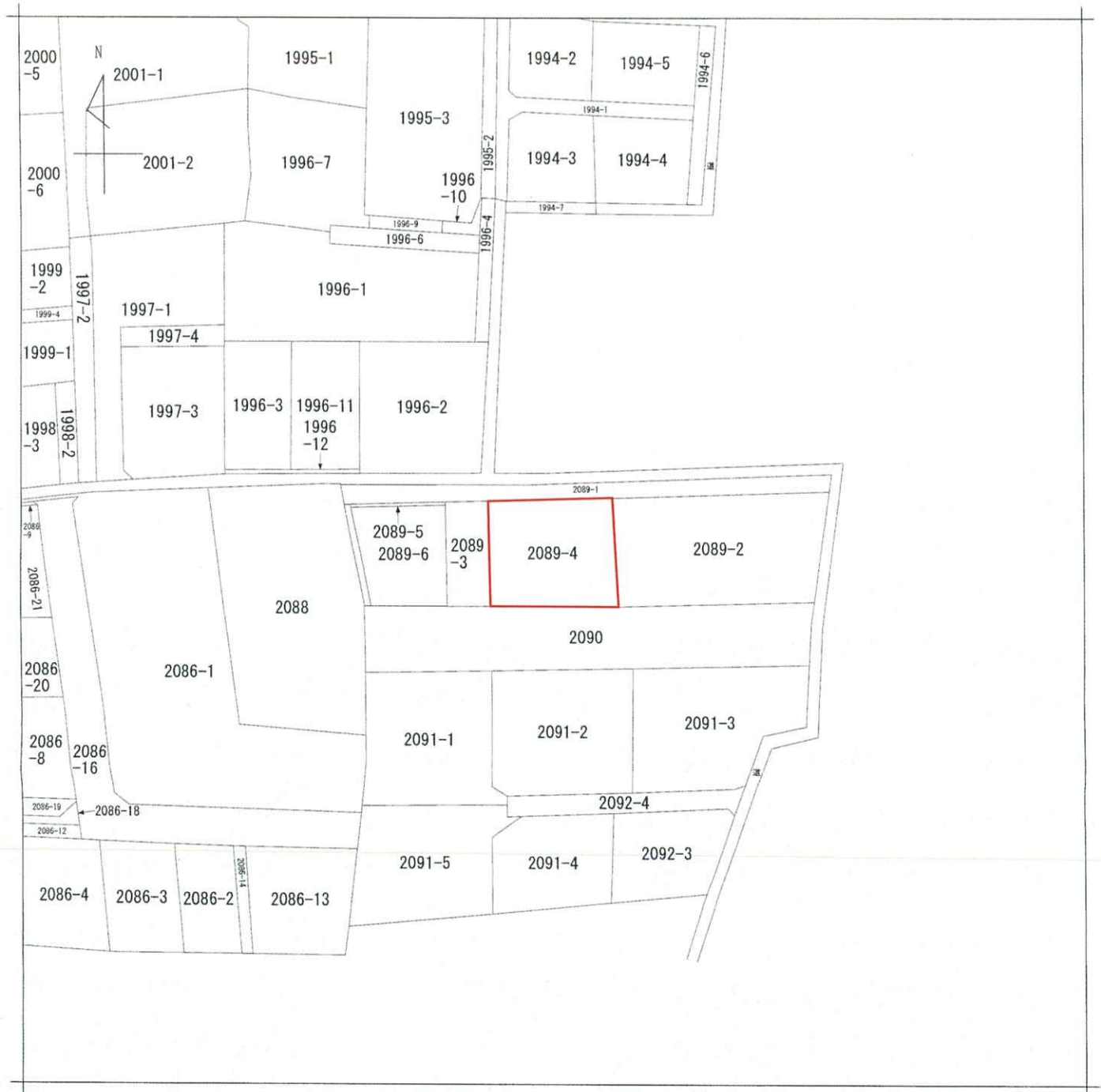
2. 公図写し

3. 地積測量図写し

以 上

位置図





(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	新居浜市本郷三丁目				地番	2089番4		
出力縮	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3月26日
松山地方支局西条支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年3月25日

311256

前 2089-3

後新地積測量図

地番 2089番4,-3

土地の所在 新居浜市本郷三丁目

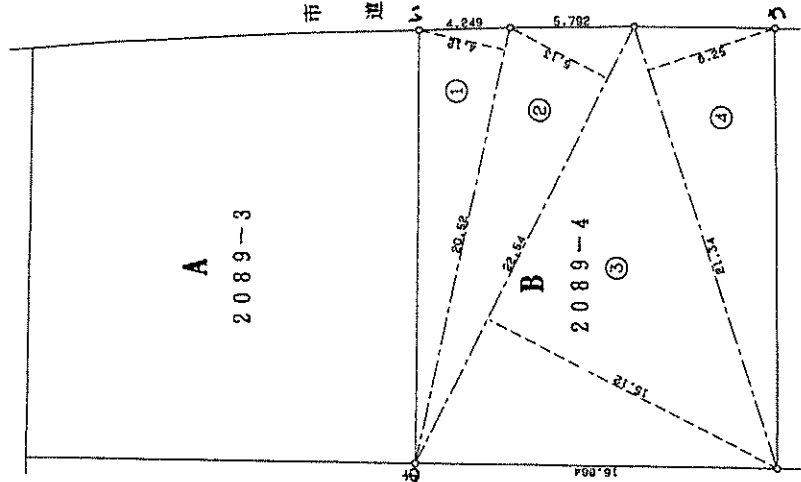
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
2089-4 B	1	20.52 X	4.12 =	84.5424	
	2	22.54 X	5.15 =	115.6302	
	3	22.54 X	15.12 =	340.8048	
	4	21.34 X	6.25 =	133.3750	
			合計	674.3524	㎡
		面積		337.17620	㎡
2089-3 A	公積			671.0000000	㎡
	地積			337.17620	㎡
	地積			333.8238000	㎡

2090



2088



あ、い、う — コンクリート刻みプレート貼付

作製者

昭和63年3月25日 自作製

申請人

縮尺 1/250

昭和63.3.25

A3判をA4判に縮小

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3月26日

松山地方裁判所西条支局

登記官