

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 目 録

1 所	在	新居浜市桜木町
地	番	乙 3 7 1 番 2
地	目	宅地
地	積	3 4 1 . 6 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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

【物件番号1】

- ・本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約90平方メートル）のために法定地上権が成立する。
- ・本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：倉庫、構造：ブロック造鋼板葺平家建、床面積：約9平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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

なし

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 | 新居浜市桜木町 |
| | 地 | 番 | 乙 3 7 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 1 . 6 9 平方メートル |

令和 8 年（ヌ）第 2 6 号
令和 8 年 5 月 1 3 日受理
令和 8 年 6 月 3 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 新居浜市桜木町
地 番 乙 3 7 1 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 1 . 6 9 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	新居浜市桜木町 1 0 - 1 7
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 (A) □その他の者 ■上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有するなどして、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)

目的外建物①の概況 (物件 1 関係)	
所 在	新居浜市桜木町乙 3 7 1 - 2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 9 0 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 2 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	上記は、新居浜市の課税資料等による。

(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)

目的外建物②の概況 (物件 1 関係)	
所 在	新居浜市桜木町乙 3 7 1 - 2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	ブロック造鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 9 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
建 築 時 期	☐ 年ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	新居浜市に課税された記録は残っていない。 その規模・用途等から考えると目的外建物①の附属建物の可能性が高いと思慮されるが、同一所有者であることの確認ができないため所有者不明とした。

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

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図の整備がなく、地図に準ずる図面しか整備されていないが、地積測量図が備え付けられているほか、一部境界紙が設置されているなど、境界は概ね明確である。
- 2 物件1土地は、いわゆる旗竿地の形状をした土地である。物件1土地のうち北側部分は地番乙371番7の土地(地目宅地、所有者■A■)と一体となって、進入路様となっている。
- 3 物件1土地の北側は、公衆用道路(市道、建築基準法上の道路、幅員約4m、地番乙371番5の土地、乙372番3の土地、乙373番3の土地(いずれも地目公衆用道路、所有者新居浜市)を含む。)に接するが、物件1土地単独では約1.2mしか接していない。物件1土地、地番乙371番7の土地を併せての道路幅員は約3mである。
- 4 物件1土地の西側は農道(新居浜市建築指導課によれば、農道部分の幅員が1.8m以上であることを確認できれば建築基準法42条2項道路に該当とのことであつたが、農道部分の認定幅員を確認できなかった。)に接する。なお、西側の道路部分の現況幅員は約3mで、物件1土地は西側道路より約0.5m高くなっている。
- 5 物件1土地は目的外未登記建物①、②の敷地として使用されている。物件1土地の一部は雑草が繁茂した状態である。
- 6 目的外建物①は、新居浜市で課税されている建物であるが、課税資料によれば昭和42年ころの新築とされている。新居浜市に建築確認を受けた記録は残っていない。
- 7 目的外建物②は、新居浜市に課税された記録は残っていない。
- 8 物件1土地の通路部分には軽自動車が駐車されている。
- 9 物件1土地の水は、北側市道内に公共水道が整備されているが、物件1土地への引き込みはされていない。物件1土地内に井戸が設置されている。
- 10 物件1土地の下水は、西側農道内に公共下水が整備され、これに接続している。北側市道内にも公共下水が整備され、物件1土地、地番乙371番7の土地内に枡が設置されているが、目的外建物との接続はなく、東側隣地上の建物に接続されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

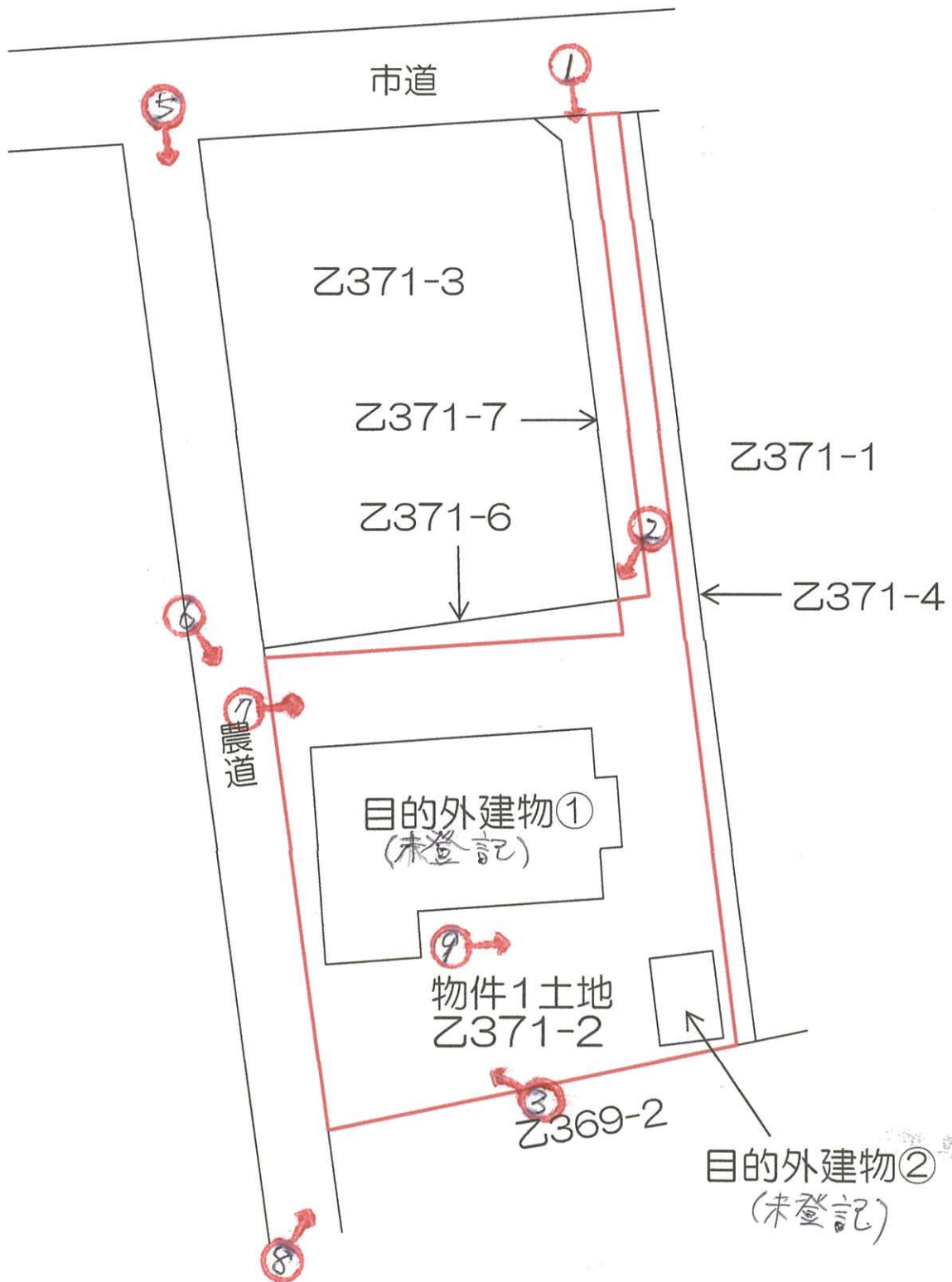
(5 枚目)

(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13日 (水) 11:00 - 11:30	当庁等	申請書等作成
令和8年5月14日 (木) 8:50 - 9:10	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14日 (木) 10:20 - 11:00	新居浜市役所	建物間取図等資料収集、建築確認等について調査、上下水道について調査
令和8年5月14日 (木) 11:50 - 13:00	新居浜市役所(市民課)	除籍謄本等送付
令和8年5月14日 (木) 13:50 - 14:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣所有者から聴取
令和8年5月22日 (金) 14:30 - 14:40	新居浜市役所	改製原戸籍謄本等収集
令和8年5月25日 (月) 15:00 - 15:25	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) 10:30 - 11:00	怪自動車検査協会愛媛事務所	車両照会等収集
(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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向・番号○→

(枚目)

① 物件1 地番乙371番7の土地
北側市道



② 物件1 目的外未登記建物①



③ 物件1 目的外未登記建物①



④ 目的外未登記建物①、②



⑤ 西側農道 北側市道



⑥ 物件1 目的外未登記建物①
西側農道



⑦



⑧

西側農道 物件 1

目的外未登記建物①



⑨ 目的外未登記建物①、②



令和 8 年（ヌ）第 26 号
令和 8 年 5 月 25 日現地調査
令和 8 年 5 月 28 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 2,480,000 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	新居浜市桜木町 乙371番2 宅地 341.69m 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」駅の北東方・道路距離約2,800m 最寄バス停「東雲」の北東方・約480m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象地周辺地域は戸建住宅、アパート等が存する住宅地域である。地域の標準的街路は、幅員約4.1m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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 : 341.69m ² 形 状 : 不整形 間 口 × 奥 行 : 約1.2m × 約38.5m 地 勢 : 平坦 地 盤 : 普通	
接面道路の状況	北側幅員約4.1m舗装市道(孫九郎中通り線)等高接面 ※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項1号) 西側幅員約3.0m舗装農道約0.5m高接面	
土地の利用状況等	未登記目的外建物(後記特記事項参照)の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込なし) 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、通常のコスト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。	

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)

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。 ○対象土地は土壌汚染対策法第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90㎡(評価人概測)、築年月日：不詳(固定資産課税台帳には昭和42年と記載) ②種類：倉庫、ブロック造鋼板葺平家建、面積：約9㎡(評価人概測)、築年月日：不詳 ○地下水を利用している。 ○隣接地の下水道樹が存する。 ○対象地は隣接地(地番乙371番7)と一体利用され、北側市道に出入りしており、対象地単独では建築基準法上の接道義務を満たしていない。 ○新居浜市建築指導課及び新須賀土地改良区における調査確認の結果、西側道路は認定幅員が存せず、建築基準法上の道路の確認は取れなかった。
---------	--

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	39,300	0.76	341.69	0.9	9,190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 新居浜-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 39,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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	9,190,000	0.55	法定地上権	5,050,000

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	9,190,000	-5,050,000		1.00	0.6	2,480,000

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－4)

所 在 : 新居浜市桜木町乙397番25

価 格 : 40,200 円/㎡

位 置 : 新居浜駅 3,000m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 206 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側4.2m市道

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 : 一般住宅のほかに公営住宅等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 6,959,541 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

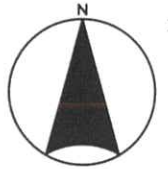
1. 受命不動産の位置図

2. 公図写し

3. 地積測量図写し

以 上

位置図



評価対象物件

四国電力
東雲変電所

東中学校

新居浜
体育館

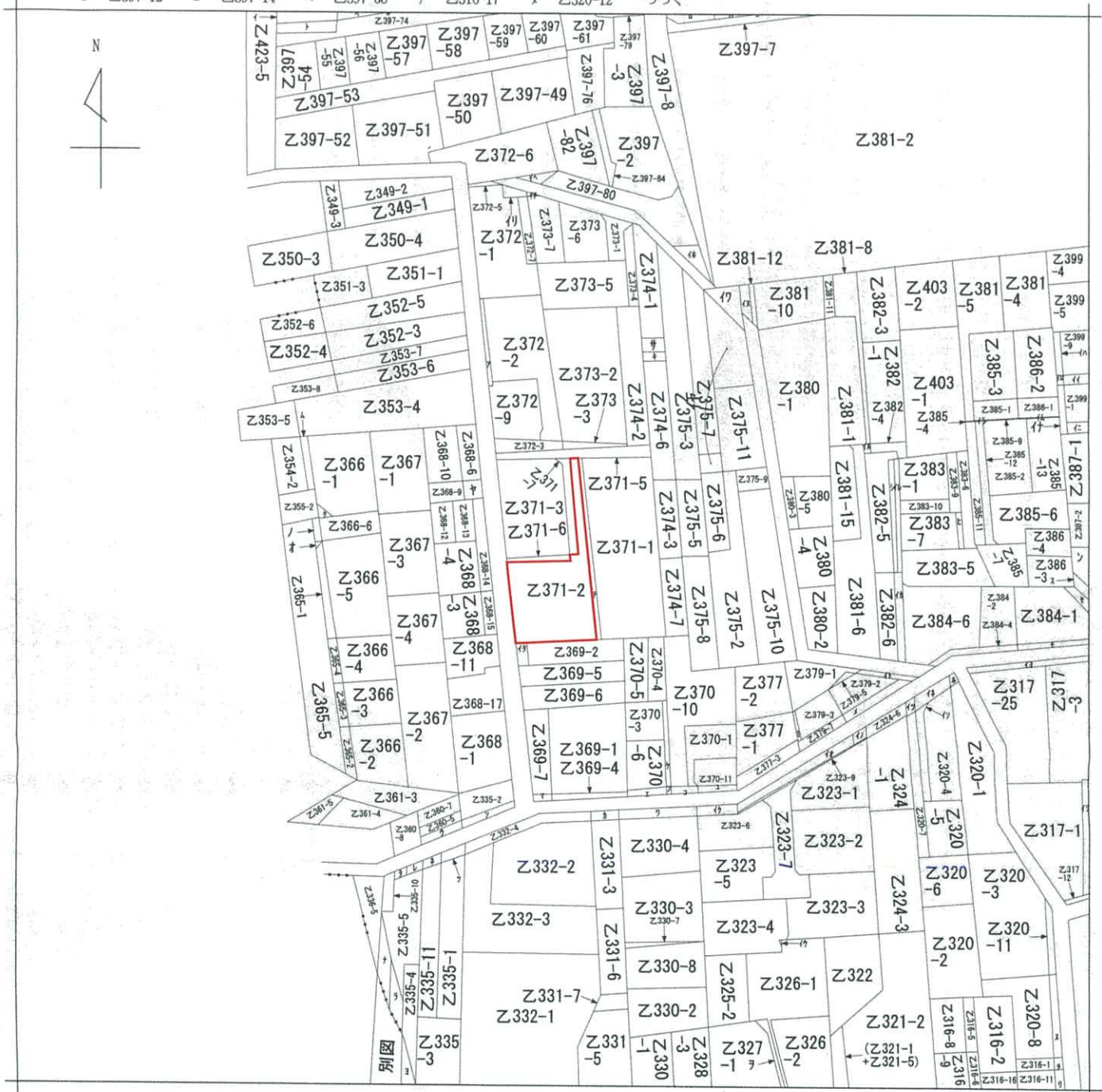
東雲町一丁目

桜木

新居浜市
東雲市民プール

新居浜市役所 都市計画図 写
S=1:2,500

イ Z397-10 ハ Z397-13 ホ Z397-67 ト Z397-75 リ Z316-18 ル Z320-9
ロ Z397-12 ニ Z397-14 ヘ Z397-68 チ Z316-17 ヌ Z320-12



(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
桜木町

請求部	所在地	新居浜市桜木町				地番	乙371番2			
出力縮	縮尺不明	精度分		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。

令和8年5月14日
松山地方裁判所西条支局
登記官

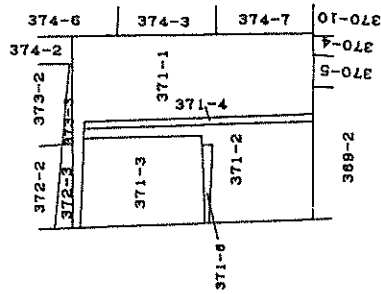
請求番号：6-1
(1/2)

A3判をA4判に縮小

7 Z327-3
 7 Z330-6
 カ Z331-4
 3 Z335-13
 9 Z335-15
 レ Z335-16
 7 Z335-17
 7 Z335-18
 七 Z335-19
 十 Z335-20
 3 Z335-8
 ム Z354-3
 9 Z360-9
 7 Z365-6
 十 Z365-7
 7 Z366-7
 7 Z368-5
 7 Z369-3
 7 Z370-2
 7 Z370-7
 コ Z370-8
 エ Z370-9
 テ Z371-4
 7 Z372-10
 4 Z374-5
 七 Z374-8
 ム Z376-3
 7 Z379-6
 ミ Z379-8
 7 Z383-4
 七 Z383-8
 七 Z384-3
 七 Z384-5
 八 Z387-6
 ン Z387-7
 11 Z399-10
 10 Z399-11
 10 Z399-13
 仁 Z399-7
 仁 Z397-9
 仁 Z397-81
 仁 Z379-4
 仁 Z373-8
 仁 Z372-4
 11 Z381-13
 11 Z381-7
 11 Z317-22
 11 Z381-9
 11 Z383-3
 11 Z317-19
 11 Z369-8
 11 Z383-2
 11 Z320-14
 11 Z320-13
 11 Z320-10
 11 Z399-6
 11 Z385-8
 11 Z385-10
 11 Z323-8
 11 Z324-7
 11 Z324-5
 11 Z325-3
 11 Z375-1

241312

分筆地形図



座標求積表

地番	(A)2371-2	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n+1}$
166	地味土留	96.110	93.079	38.127	3548.823033		
70	地味土留	96.030	91.855	-19.789	-1817.718585		
128	地味土留	76.321	94.307	-19.880	-1874.823160		
225	地味土留	76.150	93.050	-1.582	-147.205100		
40	地味土留	74.739	93.228	-2.372	-221.136816		
45	地味土留	73.778	78.570	-20.330	-1597.326100		
36	地味土留	54.408	81.142	-15.808	-1280.805836		
51	地味土留	57.870	97.745	3.484	341.524524		
35	地味土留	57.903	97.857	38.240	3742.051680		
	倍面積				683.380530		
	倍面積				341.5802650		
	倍面積				341.68		

地番	(B)2371-6	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_{n+1}$
225	地味土留	78.150	93.050	-0.570	-53.038500		
128	地味土留	74.188	78.523	-2.372	-186.256556		
45	地味土留	73.778	78.570	0.570	44.784900		
40	地味土留	74.739	93.228	2.372	221.136816		
	倍面積				28.626680		
	倍面積				13.3133300		
	倍面積				13.31		

小計

55.0035950

作製者

17年6月13日(作製)

(愛媛県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/250

1/17.6.23

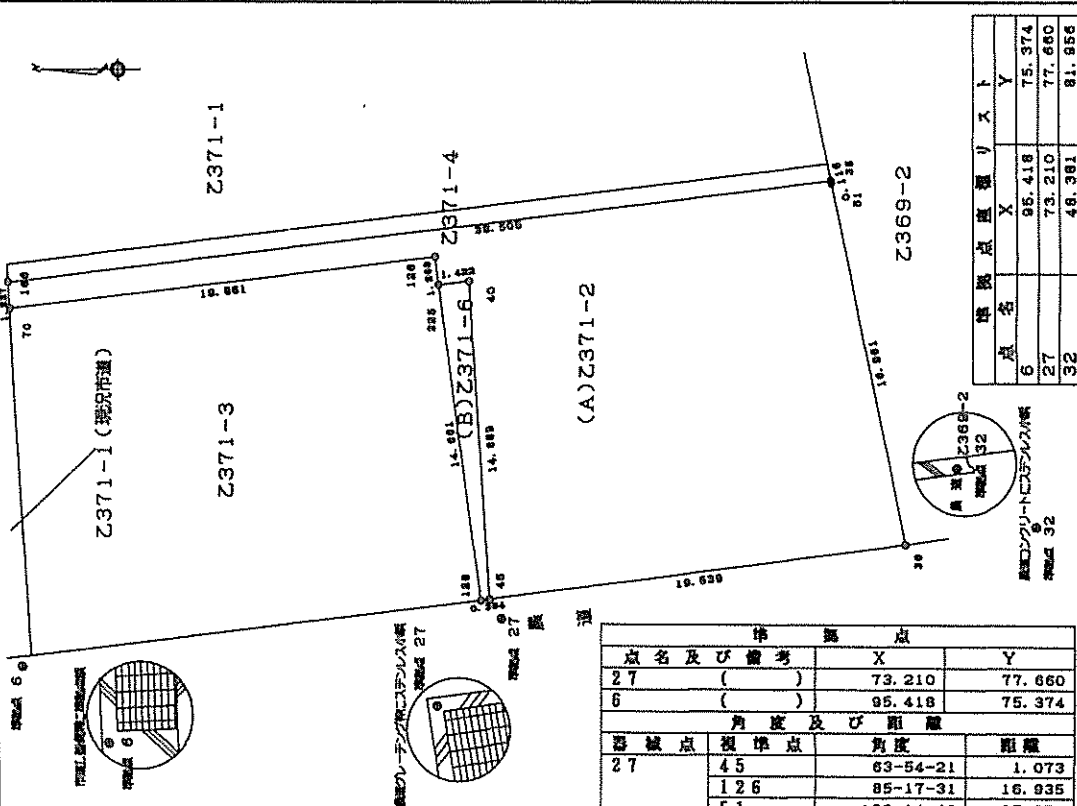
A3判をA4判に縮小

図 所在地積測量図

平成17年6月23日登記 (前) 2371-2

地番 2371-2 2371-6 (後・新)

土地の所在 新居浜市技術町



点名及び備考	X	Y
27 ()	73.210	77.660
6 ()	95.418	75.374

点名	X	Y
6	95.418	75.374
27	73.210	77.660
32	48.381	81.956



角 度 2369-2
距離 32