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。

令和　８年（ヌ）第　　２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 松山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 松山地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１２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	1,740,000 1,392,000		348,000	23,632	9,453
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。				

令和　８年（ヌ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　新居浜市桜木町

　　地　　番　　乙３７１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４１．６９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　２６号

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。

令和　８年（ヌ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　新居浜市桜木町

　　地　　番　　乙３７１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４１．６９平方メートル

令和　８年（ヌ）第２６号
令和　８年５月１３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

令和　8年（ヌ）第　　26号

物　件　目　録

1　所　　在　　新居浜市桜木町

　　地　　番　　乙３７１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４１．６９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１０－１７
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	□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（　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　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □ある　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

目的外建物①の概況（物件１関係）	
所在	新居浜市桜木町乙３７１－２
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９０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４２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

目的外建物②の概況（物件１関係）	
所在	新居浜市桜木町乙３７１－２
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

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、一部境界鋲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ったが、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

（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	軽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

土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向・番号○

(4 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

副

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 341.69㎡	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	ＪＲ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：341.69㎡ 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、通常の費用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。 ○隣接地の下水道桝が存する。 ○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／㎡) 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	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円／㎡	×	99.7	／100	× 100	／100	× 100	／102	＝ 39,300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：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

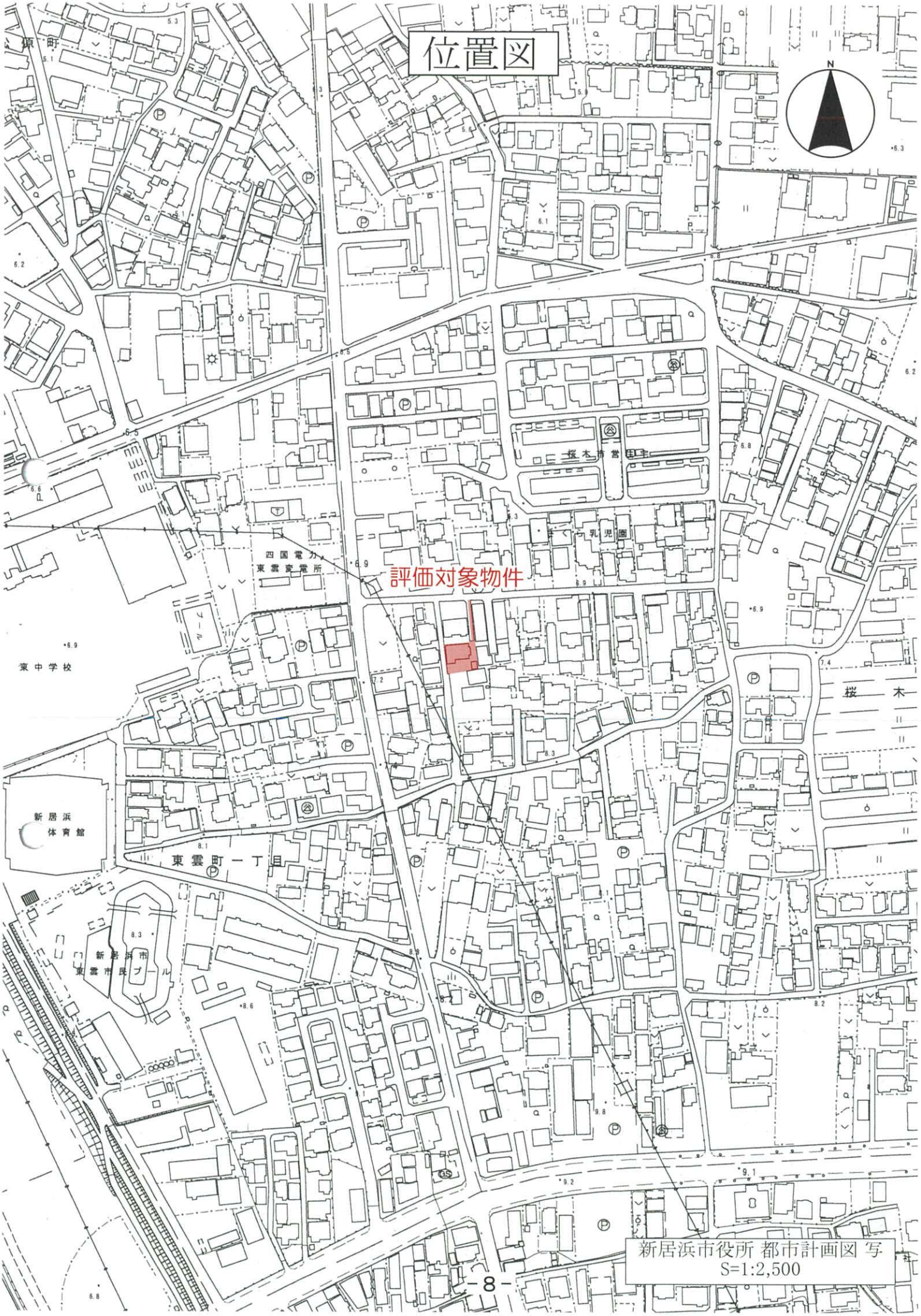
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料

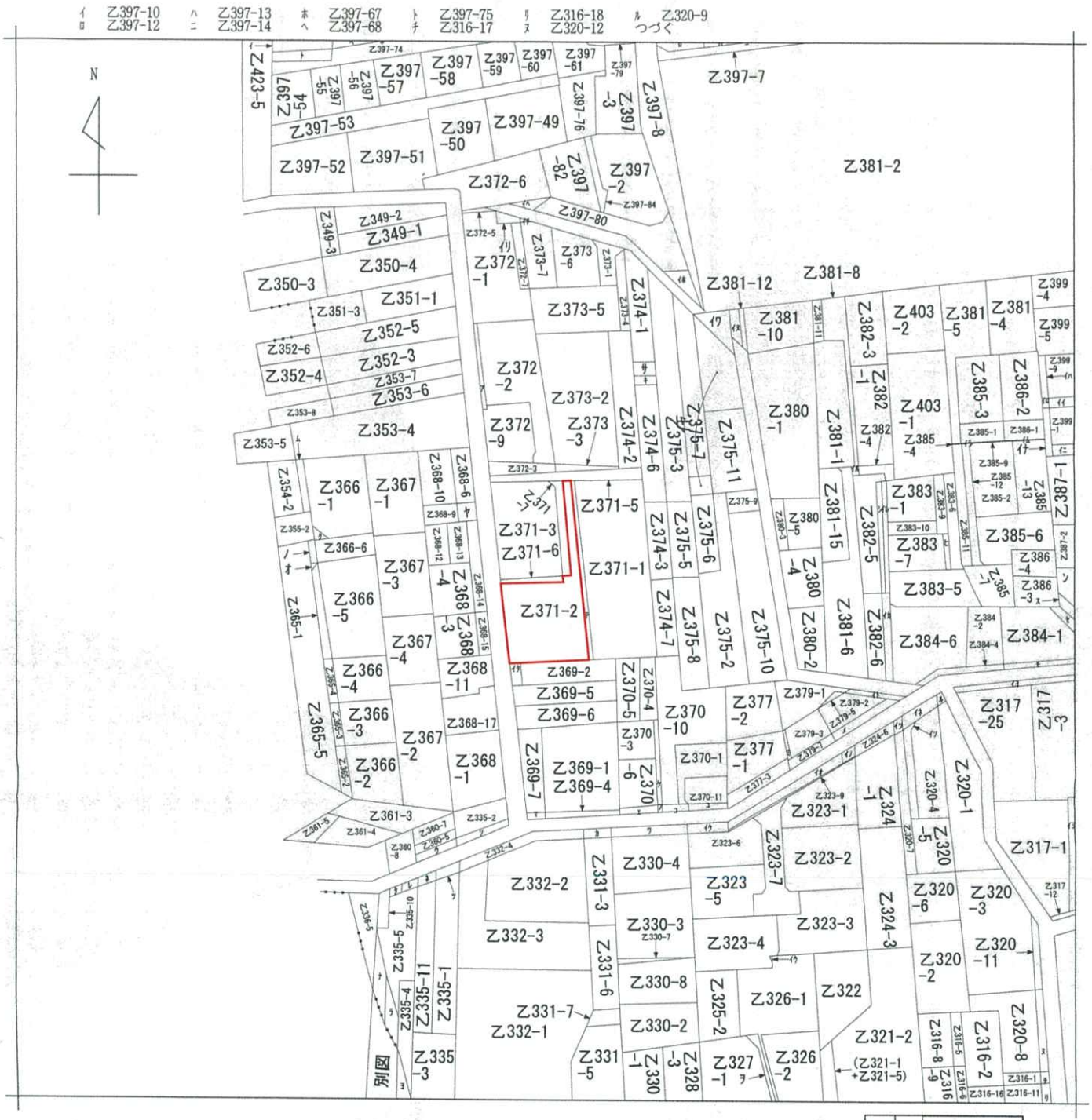
1. 受命不動産の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し

以　上

位置図



新居浜市役所 都市計画図 写
S=1:2,500



(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。



請求部分	所在	新居浜市桜木町				地番	乙371番2		
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	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。

A３判をA４判に縮小

令和8年5月14日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

公用

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

A３判をA４判に縮小

請求番号：6-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：平成17年6月23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5月14日　松山地方法務局西条支局　登記官

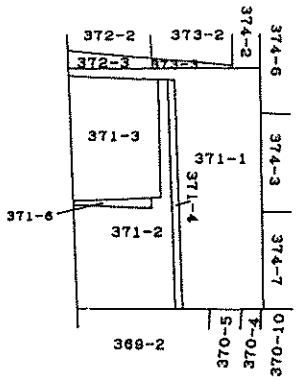
241312

土地所在図 地積測量図

平成 17年 6月 23日 登記　(前) 乙371-2

地番	乙371-2 乙371-6 (後・新)
土地の所在	新居浜市桜木町

分筆地形図

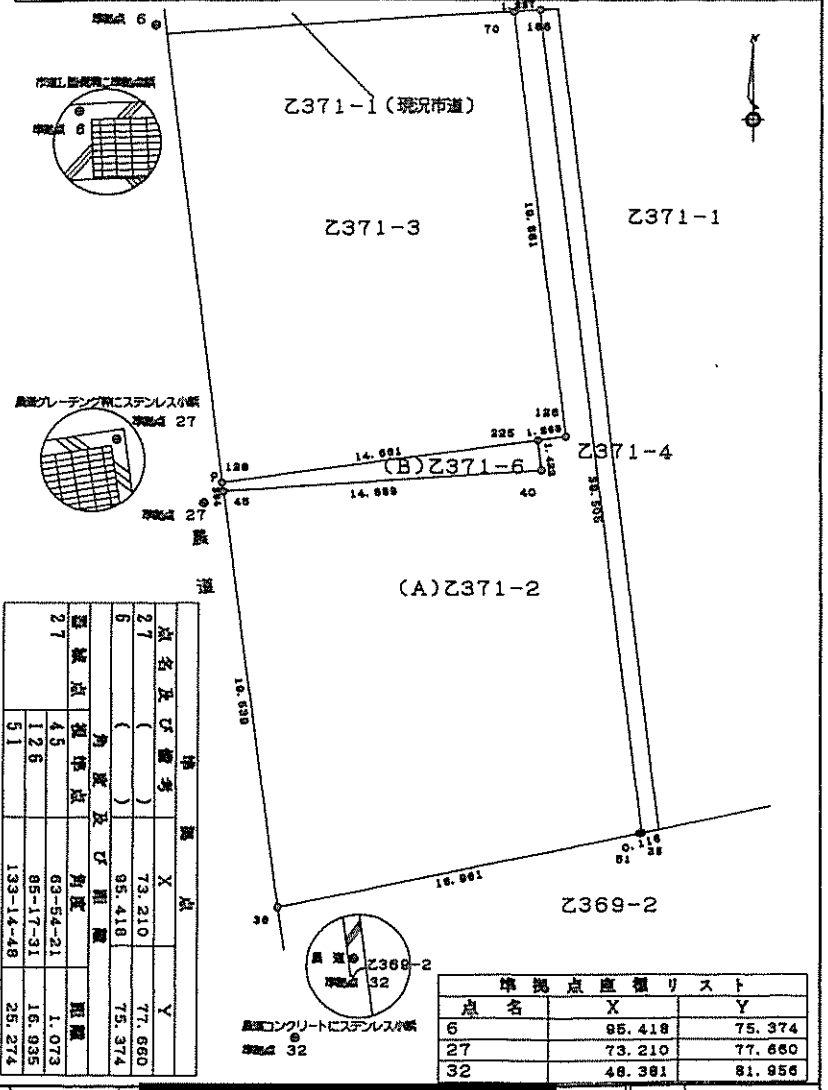


座標求積表

地番	(A)乙371-2				
点名		X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
166	測量士会界標	98.110	93.079	38.127	3546.823033
70	測量士会界標	86.030	91.855	-19.769	-1817.716595
126		76.321	94.307	-18.880	-1874.823160
225	測量士会界標	76.150	93.050	-1.582	-147.205100
40	測量士会界標	74.739	93.228	-2.372	-221.136816
45		73.778	78.570	-20.330	-1597.328100
36	県有境界土会界標	54.409	81.142	-15.908	-1290.806936
51	県有境界ベンチ	57.870	97.746	3.494	341.524524
35	測量士会界標	57.903	97.857	38.240	3742.051680
			倍面積		683.380530
			面積		341.6902650
			地積		341.69 ㎡

地番	(B)乙371-6				
点名		X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
225	測量士会界標	76.150	93.050	-0.570	-53.038500
128	測量士会界標	74.169	78.523	-2.372	-186.256556
45		73.778	78.570	0.570	44.784900
40	測量士会界標	74.739	93.228	2.372	221.136816
			倍面積		26.626660
			面積		13.3133300
			地積		13.31 ㎡

小計 [redacted]55.0035950



境界点	点名及び備考	X	Y
27	27	73.210	77.660
6	6	95.418	75.374

境界点	角度	距離
27		
45	63-54-21	16.935
126	85-17-31	1.073
51	133-14-48	25.274

基準点座標リスト		
点名	X	Y
6	95.418	75.374
27	73.210	77.660
32	48.381	81.956

作製者 [redacted] 17年6 月13日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

H17.6.23

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-2