

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 7 年 5 月 8 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松山地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松山地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 26 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 7 年 4 月 17 日から当庁民事書記官室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



物 件 目 録

3 所 在 新居浜市繁本町  
地 番 甲 7 1 7 番 3  
地 目 宅地  
地 積 7 2 7 . 0 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

---

### 1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

南西部分の約36.307平方メートルにつき、サンホーム株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

上記以外の部分につき、本件共有者らが占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番甲717番2）との境界が不明確である。過去に締結された賃貸借契約書（駐車場利用目的）添付の丈量図及び概測の結果を踏まえ、本件土地の有効利用面積は555平方メートル程度とし、売却条件を定めた。

### 《 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

3 所 在 新居浜市繁本町

地 番 甲 7 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 7 2 7 . 0 0 平方メートル

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分 3 分の 1 |
| 共有者 | B | 持分 3 分の 1 |
| 共有者 | C | 持分 6 分の 1 |
| 共有者 | D | 持分 6 分の 1 |

令和 6年(ケ)第 105号  
令和 7年 2月19日受理  
令和 7年 3月 7日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

(物件3)

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

3 所 在 新居浜市繁本町

地 番 甲 7 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 7 2 7 . 0 0 平方メートル

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分 3 分の 1 |
| 共有者 | B | 持分 3 分の 1 |
| 共有者 | C | 持分 6 分の 1 |
| 共有者 | D | 持分 6 分の 1 |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示        | 物件目録のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 住居表示          | 愛媛県新居浜市繁本町4-14付近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 土地            | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 田（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 畑（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件 ）                                                                                                                                                      |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件現況図のとおり                                                                                                                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（サンホーム株式会社）<br><input type="checkbox"/> 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。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が、本土地を資材置場や駐車場等として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが、駐車場や住宅展示場として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が、更地の状態で占有している。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 「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（4枚目）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 執行官保管の<br>仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建物<br>（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用&lt;2占&gt;)

| 占有者及び占有権原 (物件3関係) |          |                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲              |          | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 部分(右記範囲を除く部分)                                                                                                                                                                                            |  |
| 占有者               |          | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(共有)                                                                                                                                                                                                 |  |
| 占有状況              |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 倉庫<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>                                                         |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   |          | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> B(共有者))<br><input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )                                                                                                                           |  |
| 占有権原              |          | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有                                                                                                                                              |  |
| 占有開始時期            |          | 令和6年1月22日                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約等            | 契約日      | 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                   | 期間       | 令和 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                 |  |
| 更新の種類別            |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                                |  |
| 現在の契約等            | 期間       | 令和 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                 |  |
|                   | 貸主       | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                                             |  |
| 契約等当事者            | 借主       | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                                             |  |
|                   | 賃料・支払時期等 | <input type="checkbox"/> 毎月金 円<br>(毎月日限り月分払い)<br><input type="checkbox"/> 前払( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)                                                                                                                                                  |  |
| 敷金・保証金            |          | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                                   |  |
| 特約等               |          | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                  |  |
| その他               |          | 1. 物件3の土地の前々所有者である <input checked="" type="checkbox"/> E は、平成28年6月9日に亡くなり、 <input checked="" type="checkbox"/> F が同土地を相続した。その後、同人も令和6年1月22日に亡くなり、現共有者らが当該土地を相続している。<br>2. 物件3の土地の大部分は、アスファルト舗装された露天駐車場ないし住宅展示場である。そのうち、南西付近の一部は、右記の占有者会社において賃借されており、現共有者らは、その余の部分占有している。 |  |
| 執行官の意見            |          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「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

## そ の 他 の 事 項

1. 公図上、物件3の土地の北側には、水路を介して道が隣接するとされている。現況では、物件3の土地の北側には、アスファルト舗装された道路（市道）が隣接している。
2. 物件3の土地の東側隣接地（地番：甲717番2，地積：125平方メートル，所有者：新居浜市）の公簿上の地目は、公衆用道路であり、公図上、同土地の東側には、道が隣接するとされている。現況では、物件3の土地の東方には、河川（「尻無川」）が存し、同河川の西側は、天の部分にアスファルト舗装された道が存する堤防となっている。この点、現況では、物件3の土地の東方は、南北方向にかけ、雑草が生い茂った更地となっており、一見すると、同部分は、上記の堤防と一体の様相を呈している。ちなみに、公課証明上、物件3の土地（公簿上の地積：727.00平方メートル）のうち、311平方メートルについては非課税とされているところ、新居浜市資産税課によると、これは、おそらく当該部分が堤防敷であるため、土地利用ができないことに基づくものであるとのことであり、上記河川沿いの他の土地も、同様の扱いがされているとのことである。以上を踏まえると、現況における物件3の土地の有効利用面積は、公簿上の地積よりも、かなり減少しているものと思われる。ちなみに、過去における第三者との駐車場利用目的の賃貸借契約書添付の丈量図や概測の結果を踏まえると、現況における物件3の土地の有効利用面積は、約555平方メートル程度であるものと思われる。
3. 現況では、物件3の土地は、同土地の南西側隣接地（地番：甲717番6，地目：宅地，地積：267.31平方メートル，所有者：**■**H，以下「甲717-6土地」という。）と一体となってアスファルト舗装され、物件3の土地の南西付近の一部（ちなみに、賃貸借契約関係書類添付の測量図等によると、当該部分の面積は、36.307平方メートルであるとされている。）は、占有者会社（サンホーム株式会社）において、住宅展示場として利用されている（ちなみに、過去には、別の第三者において、物件3の土地のうち、駐車場として整備されている部分全体を賃借して利用していたとのことであるが、現在では、同賃貸借契約は解除されているとのことである。）。この点、現況では、物件3の土地への車両の進入は、北側に隣接する道路のほか、甲717-6土地からも可能な形態となっている。なお、甲717-6土地の西側には、道路（県道）が隣接している。
4. 物件3の土地の周辺地域においては、現時点において、国土調査を反映した地図は作成されておらず（ちなみに、現地には、国土調査に基づく境界標が設置されていることが認められるところ、未だ公式な形では、その結果が反映されていないとのことである。）、同土地に関しては、縮尺不明の地図に準ずる書面（旧土地台帳附属地図）が存するのみで、地積測量図は存しない。上記のとおり、物件3の土地の東側は、河川の堤防と一体様となっており不明確であるほか、南西部分も甲717-6の土地と一体となって舗装されているため、現況では、物件3の土地全体の境界は、一見して明らかではない。なお、国土調査の結果においては、物件3の土地の地積が、減少する可能性が考えられる。

(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<br>(当事者等との関係)                        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■ <b>B</b> (共有者)<br>■ <b>G</b> (上記共有者の夫) | <p>1. 私 (<b>B</b>) は、物件3の土地の前々所有者である<b>E</b>と、本件各土地の前所有者である<b>F</b>との子です。本日の調査には、私の夫も立ち会って説明します。</p> <p>2. 父は、昭和55年に、物件3の土地を相続しました。その後、父は、平成28年6月9日に亡くなり、同土地は、母が相続しました。その後、令和6年1月22日に母も亡くなったことに伴い、同土地は、私や弟の<b>A</b>のほか、令和4年5月1日に亡くなった、私の兄である<b>K</b>の子である<b>C</b>と<b>D</b>とが、一応、物件3の土地を相続したとして、現在に至っています。</p> <p>3. 現在、物件3の土地のうち、南西付近の一部は、サンホーム株式会社（以下「占有者会社」という。）に対し、住宅展示場として賃貸しています（以下「本件賃貸借契約」という。）。本件賃貸借契約の要旨は、提示した契約書等のとおりですが、経緯としては、まず、平成9年2月3日付けで、父と占有者会社との間で、平成9年2月1日から10年間、当該部分を住宅展示場用地として、月額2万1960円の賃料にて賃貸する旨の事業用借地権設定契約が、公正証書にて締結されました。この点、添付の測量図によると、賃貸部分の面積は、36.307平方メートルであるとのこと。賃料の支払は、毎月末日限り当月分を振り込んで支払うとの約定でした。また、特約としては、当該部分に設置する展示用住宅の登記は不可であり、契約期間満了後の更新はなく、更地にて返還する旨が定められていました。ただし、契約期間の満了後も、父は、占有者会社との間で、同条件にて、引き続き当該部分を占有者会社に賃貸していました。</p> <p>4. その後、母が物件3の土地を相続したこともあり、令和4年10月21日付けで、母と占有者会社との間で、同年11月1日から1年間の期間、地代等の支払条件は従来どおりとして、物件3の土地の南西付近の一部を、住宅展示場として賃貸する旨の本件賃貸借契約を締結し、自動更新を経て、現在に至っています。なお、本件賃貸借契約の賃料は、母の口座に振り込まれていましたが、母の没後は、相続人間における遺産分割協議等が整うまでの間、占有者会社に依頼して、支払を事実上停止してもらっています。ちなみに、遺産分割協議については、先般、相続人間において、ほぼ協議が成立しました。なお、本件各土地に関する公租の支払は、私が事実上管理している母の相続財産の中から、これを支払っています。</p> <p>5. 物件3の土地のうち、駐車場となっている部分は、平成8年から、株式会社いよてつそごうに対し、駐車場として賃貸されていました。同社との賃貸借契約は、自動更新を経て、平成14年に同社が株式会社伊予鉄高島屋に変更されたり、母による同土地の相続後も、引き続き継続していましたが、同社の同所からの移転に伴い、令和6年3月分の賃料の支払を最後に、合意解約されています。したがって、現在、駐車場部分は、私を含む共有者らにおいて、空き駐車場の状態で管理していることになろうかと思います。</p> <p>6. 物件3の土地につき、四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。また、同土地につき、怪微な物損事故はあったかもしれませんが、重大な事件や事故等はなく、自然災害に見舞われたこともありません。</p> |

(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<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ <b>I</b> (占有者会社の従業員) | <p>1. 現在、物件3の土地のうち、南西付近の一部は、同土地の隣接地（地番：甲717番6）の土地とともに、サンホーム株式会社（以下「占有者会社」という。）において、住宅展示場として利用しています。元々は、平成9年から、同部分に事業用借地権を設定して利用していましたが、借地権契約の解除後も、引き続き占有者会社が利用していました。</p> <p>2. その後、物件3の土地の前々所有者である <b>E</b> が亡くなり、同土地を、同人の妻である <b>F</b> が相続したことを受け、同人との間で、令和4年11月から1年間の期間、従前と同条件にて、引き続き物件3の土地の南西付近の一部を住宅展示場として、占有者会社が賃借する旨の契約を交わすことになり（以下「本件賃貸借契約」という。）、本件賃貸借契約は、自動更新を経て、現在に至っています。</p> <p>3. 賃料等の条件は、契約書記載のとおりです。この点、賃料の支払方法は、口座振込の方法によっていたところ、令和6年に、<b>F</b> が亡くなったことを受け、事実上、振込による賃料の支払いができない状態となっており、同人の娘婿である <b>G</b> からは、相続手続等の処理が未了であるため、現段階では、賃料の支払いを休止されたい旨の要望がされている状況です。<br/>(2月25日 電話により聴取)</p> |
| ■ <b>J</b> (占有者会社の取締役) | <p>1. 私は、本件賃貸借契約の借主であるサンホーム株式会社の取締役です。</p> <p>2. 本件賃貸借契約の経緯や要旨は、物件3の土地の共有者である <b>B</b> や当社従業員の <b>I</b> が述べたほか、提示した契約書等記載のとおりです。ちなみに、本件賃貸借契約の対象部分は、平成9年に作成された公正証書記載のとおりであり、面積は、36.307平方メートルであるとのこと。なお、賃料の支払の約定は、毎月27日限り当月分の支払です。</p> <p>3. 物件3の土地のうち、駐車場として利用されていた部分は、従前、伊予鉄高島屋の店舗用駐車場として利用されていましたが、現在、同社は別地に移転しています。なお、当社は、駐車場部分の利用はありません。</p> <p>4. 物件3の土地につき、四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。また、同土地につき、軽微な物損事故はあったかもしれませんが、重大な事件や事故等はなく、自然災害に見舞われたこともありません。</p>                                                                                                                                                |

(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7年2月21日(金)<br>9:45～10:15                                                                                                                                                                                                                                                      | 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7年2月21日(金)<br>10:50～11:20                                                                                                                                                                                                                                                     | 新居浜市役所      | 地番図等資料収集，公課証明の内容について聴取    |
| 令和7年2月21日(金)<br>11:40～12:10                                                                                                                                                                                                                                                     | 共有者宅        | 賃貸借契約書等写し収集，関係人から聴取 (■B■) |
| 令和7年2月21日(金)<br>13:15～13:45                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 占有等現地調査，近隣調査              |
| 令和7年2月25日(火)<br>10:35～10:50                                                                                                                                                                                                                                                     | 携帯電話        | 関係人（占有者会社従業員）から聴取         |
| 令和7年2月27日(木)<br>9:30～10:00                                                                                                                                                                                                                                                      | 松山地方法務局     | 履歴事項証明書収集                 |
| 令和7年2月28日(金)<br>11:10～12:10                                                                                                                                                                                                                                                     | 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 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                           |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>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。

|            |     |
|------------|-----|
| 地番<br>区域見出 | 繁本町 |
|------------|-----|

|           |      |  |         |  |         |                |     |          |  |         |           |  |  |
|-----------|------|--|---------|--|---------|----------------|-----|----------|--|---------|-----------|--|--|
| 請 求 部 分   | 所 在  |  |         |  | 新居浜市繁本町 |                | 地 番 | 甲717番3   |  |         |           |  |  |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 |  | 精 度 区 分 |  | 座標系又は記号 |                | 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7年2月20日  
松山地方法務局西条支局  
登記官

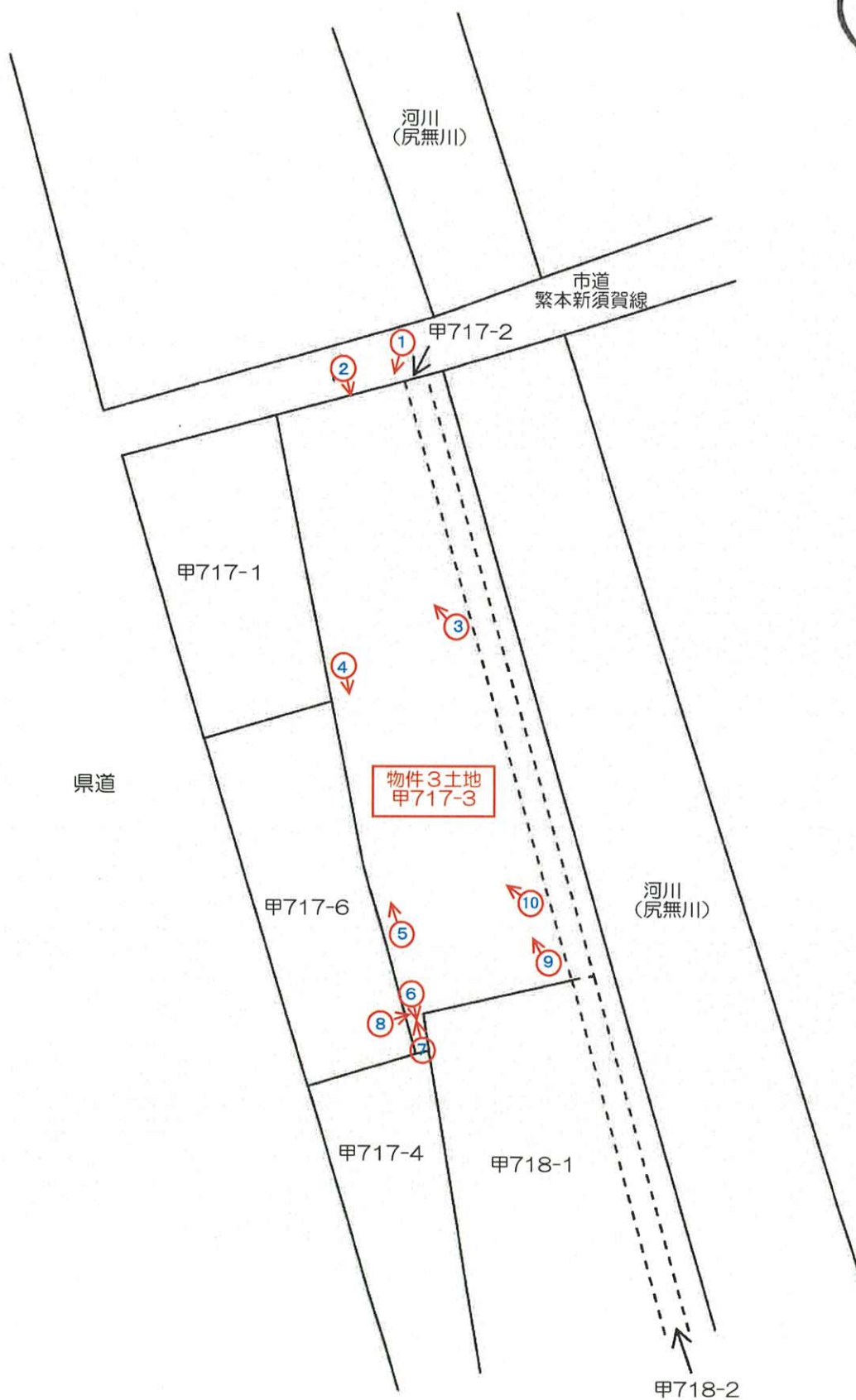
請求番号：12-1  
(1/1)

( 8 枚目)

公用

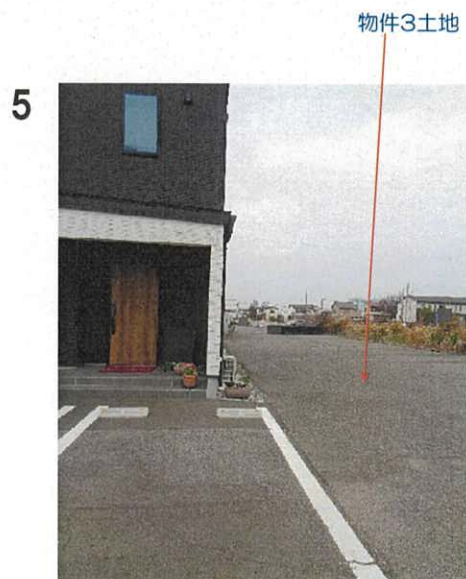
# 物件現況図

(物件3・概略図)



※本図は、公図及び地積測量図等のほか、概測の結果に基づき作成した概略図であり、境界等を保証するものではない。

←○ 写真撮影位置・方向





令和 6 年（ケ）第 105 号  
令和 7 年 2 月 28 日現地調査  
令和 7 年 3 月 3 日評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書  
(物件3)

評価人 不動産鑑定士  
山 口 貴 弘

## 第1 評価額

|         |                |
|---------|----------------|
| 物件3(土地) | 金 12,580,000 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    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                               | 新居浜市繁本町<br>甲717番3<br>宅地<br>727.00m <sup>2</sup> | 特記事項参照 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                |                                                 |        |
|    | <p>物件3土地は地積測量図が存せず、特に東側隣接地との境界が不明確である。地積について、添付丈量図等に基づき評価人が概測した結果、有効宅地部分については約555m<sup>2</sup>と測量した。従って評価上は概測面積約555m<sup>2</sup>を採用する。尚、正確な境界、地積を確定させるには、別途専門家による境界確認、地積測量等が必要である。</p> |                                                 |        |

## 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3)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 予讃線「新居浜」駅の北西方・道路距離約2,100m<br>最寄バス停「簡易裁判所前」の北方・約160m(徒歩約2分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                         |                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 対象地周辺地域は幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ県道の背後地である。地域の標準的街路は、幅員約5.3mの舗装市道である。市内中心部に位置し、各公共施設等への接近性は概ね良好と思料する。                                                                                                                                                                           |                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                               | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積 : 約555m <sup>2</sup> (有効宅地面積)<br>形 状 : 不整形<br>間 口 × 奥 行 : 約7.5m × 約53.7m<br>高 低 差 : 接面道路と概ね等高接面する平坦地                                                                                                                                                              |                                           |
| 接面道路の状況                                                         | 北側幅員約5.3m舗装市道(繁本新須賀線)等高接面<br>※上記道路は建築基準法上の道路である。(法42条1項1号)                                                                                                                                                                                                            |                                           |
| 土地の利用状況等                                                        | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 なし<br>都 市 ガ ス なし<br>下 水 道 なし<br>(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。<br>○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。<br>○対象地の一部(南西部分)が賃貸の用に供されている。<br>○対象地の東側部分は堤防の可能性があるが、当該部分については、価値は認められないと判断した。                                                                                         |                                           |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格(物件3)

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 3  | 56,400               | 0.67            | 555.00          | 20,970,000       |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 新居浜5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $53,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 93 = 56,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：概測面積による。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------|------------|------------|-------------|-------------------|
|    | ア              | イ          | ウ          | エ           |                   |
| 3  | 20,970,000     |            | 1.00       | 0.6         | 12,580,000        |

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5-6）

所 在：新居浜市徳常町甲590番4

価 格：53,000 円／㎡

位 置：新居浜駅 2.5 km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側8m市道

用 途 指 定 等：商業(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：小規模店舗、医院等が混在する既成商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件3 土地 24,343,904 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. 丈量図写し

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。

|        |     |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 繁本町 |
|--------|-----|

|       |      |         |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|---------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 新居浜市繁本町 |  |           |           | 地番 | 甲717番3   |      |    |           |
| 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判をA4判に縮小

令和7年2月20日  
松山地方方法務局西条支局  
登記官

請求番号：12-1  
(1/1)

物件3土地  
丈量図 写し

1/200

