

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 9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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月18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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 1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 4月 9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)
1～6	2,140,000 1,712,000	一括	428,000	26,857	8,141
1	640,000				
2	250,000				
3	300,000				
4	270,000				
5	310,000				
6	370,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 新居浜市垣生六丁目  
地 番 甲 1 4 3 2 番 4  
地 目 宅地  
地 積 3 9 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 新居浜市垣生六丁目  
地 番 甲 1 4 3 2 番 6  
地 目 宅地  
地 積 1 5 3 . 5 8 平方メートル
- 3 所 在 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4  
家屋 番号 甲 1 4 3 2 番 4 の 1  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 7 7 . 3 5 平方メートル
- 4 所 在 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4  
家屋 番号 甲 1 4 3 2 番 4 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 7 6 . 4 9 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 6 5 . 6 9 平方メートル



## 物 件 目 録

- 5 所 在 新居浜市垣生六丁目 甲1432番地4  
家屋 番号 甲1432番4の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 68.66平方メートル
- 6 所 在 新居浜市垣生六丁目 甲1432番地6  
家屋 番号 甲1432番6  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 80.41平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19日  
松山地方裁判所民事部  
裁判所書記官 上 松 雄 喜

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～6】  
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

【物件番号3(ただし、東側居宅部分に限る。)】  
別紙賃借権目録記載のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2、3(ただし、西側居宅部分に限る。)、4、5及び6】  
本件所有者が占有している。

---

---

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   | 新居浜市垣生六丁目                |
|   | 地 番   | 甲 1 4 3 2 番 4            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 3 9 6 . 0 0 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目                |
|   | 地 番   | 甲 1 4 3 2 番 6            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 5 3 . 5 8 平方メートル       |
| 3 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 甲 1 4 3 2 番 4 の 1        |
|   | 種 類   | 共同住宅                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 7 7 . 3 5 平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 甲 1 4 3 2 番 4 の 2        |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 7 6 . 4 9 平方メートル         |
|   | (現況)  |                          |
|   | 床 面 積 | 約 6 5 . 6 9 平方メートル       |



## 物 件 目 録

- 5 所 在 新居浜市垣生六丁目 甲1432番地4  
家屋 番号 甲1432番4の3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 68.66平方メートル
- 6 所 在 新居浜市垣生六丁目 甲1432番地6  
家屋 番号 甲1432番6  
種 類 共同住宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 80.41平方メートル





賃借権目録

物件番号	占有権原	範囲	賃借人	期限	賃料（月額）	敷金	備考
3	賃借権	東側居宅部分	B	令和8年8月31日まで	2万5000円	5万円 ただし、「本物件明渡し際賃借人が一切の債務を精算した後、返還されるものとする。」旨の特約あり。	左記賃借権は最先の賃貸借である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

※売却基準価額は、上記敷金の返還義務を考慮して定められている。

令和 8年(ケ)第 6号

令和 8年 2月10日受理

令和 8年 2月27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   | 新居浜市垣生六丁目                |
|   | 地 番   | 甲 1 4 3 2 番 4            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 3 9 6 . 0 0 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目                |
|   | 地 番   | 甲 1 4 3 2 番 6            |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 5 3 . 5 8 平方メートル       |
| 3 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 甲 1 4 3 2 番 4 の 1        |
|   | 種 類   | 共同住宅                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 7 7 . 3 5 平方メートル         |
| 4 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 甲 1 4 3 2 番 4 の 2        |
|   | 種 類   | 居宅                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 7 6 . 4 9 平方メートル         |
| 5 | 所 在   | 新居浜市垣生六丁目 甲 1 4 3 2 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 甲 1 4 3 2 番 4 の 3        |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	68.66平方メートル
6 所 在	新居浜市垣生六丁目 甲1432番地6
家屋 番号	甲1432番6
種 類	共同住宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	80.41平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	愛媛県新居浜市垣生六丁目7-7
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (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 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(8枚目)
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( <b>B</b> ) 上記の者らが、本建物を住居(一部空き家)として利用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(8枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	愛媛県新居浜市垣生六丁目7-8
建 物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約65.69平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居（空き家）として利用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり（8枚目）
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
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 checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	愛媛県新居浜市垣生六丁目7-8
建 物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居(空き家)として利用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(8枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	愛媛県新居浜市垣生六丁目7-9
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checkbox"="" type="checkbox/&gt;(物件 )&lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;tr&gt; &lt;td&gt;形状&lt;/td&gt; &lt;td&gt;&lt;input type="/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(8枚目)
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を住居(空き家)として利用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり(8枚目)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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、「

(6枚目)



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"/> 東側居宅部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側居宅部分
占有者		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者
占有状況		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" 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(占有者), <input type="checkbox"/> A(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者), <input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )
占有権原		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 所有	<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		平成30年9月1日	平成17年3月3日
最初の契約等	契約日	平成30年8月21日	平成 年 月 日
	期間	平成30年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年8月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 毎月金2万5000円 (毎月末日限り翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	<input type="checkbox"/> 毎月金 円 (毎月日限り月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金5万円 <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円 <input type="checkbox"/> 不明
特約等		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		1. 公簿上, 物件3の建物には, 最先の抵当権(なお, 本件競売事件の実行抵当権である。)が, 令和元年12月13日付けで設定されている。	1. 公簿上, 物件3の建物所有者は, 平成17年3月3日付けで, 売買を原因として, 同建物の所有権を取得したとされている。
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 <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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1及び2の各土地の概ね南西側には、道が隣接し、同道のさらに南西側には、地番甲1426番2の土地(地目:公衆用道路、地積:17平方メートル、所有者:新居浜市)が隣接するとされている。現況では、物件1及び2の各土地の南西側には、アスファルト舗装(ただし、当該道路の北東側には、鋼製ないしはコンクリート製のグレーチングが敷設された溝渠が存する。)された道路(市道)が隣接し、同道路のさらに南西側は、ロープが張られた金属製の杭により一部が区画される形状の更地となっている。なお、当該道路の現況幅員を踏まえると、仮に、物件1及び2の各土地において建物を再築する際には、道路後退の必要性があるものと思われる。
2. 物件1及び2の各土地周辺においては、未だ国土調査は実施されておらず、加えて、物件1及び2の各土地に関する地積測量図は存在せず、公図としては、縮尺不明の地図に準ずる書面のみしか存在しないことから、物件1及び2の各土地の境界のほか、当該各土地の四囲の正確な境界は明らかではない。これを明らかにするためには、別途、関係当事者立会のもと、専門家による測量調査を実施する必要があるものと思われる。
3. 物件1及び2の各土地の北西方には、地番甲1430番4の土地並びに堤を介し、海(燧灘)が存している。なお、物件1の土地の概ね西方には、墓地が存する。
4. 物件1の土地は、概ね物件3ないし5の建物の敷地として利用されている。同土地のうち、概ね南側付近には物件3の建物が、概ね中央付近には物件4の建物が、概ね北側付近には物件5の建物が、それぞれ存する。一方、物件2の土地は、概ね物件6の建物の敷地として利用されている。なお、物件1及び2の各土地のうち、物件3ないし6の各建物の敷地以外の部分は、概ね未舗装の状態、当該各建物への進入経路のほか、駐車場等として、一体的に利用されている。
5. 物件1の土地の南端付近や、物件2の土地の西端付近には、それぞれ電柱が存する。また、物件2の土地の東側付近には、差し掛け(工作物)が存する(なお、同差し掛けの一部は、物件1の土地にもも跨がって築造されている可能性がある。)
6. 物件3及び6の各建物は、1棟の建物ごとに、それぞれ2区画の居室部分を備えた平家建の共同住宅である(全4戸の、いわゆる長屋である。)。一方、物件4及び5の各建物は、あたかも2区画の居室部分を備えているかのような外観となっており、現況では、各区画を隔てる内壁は設置されておらず、各建物全体が、1戸の建物として利用される仕様となっている(おそらく、過去に、内壁が撤去されたものと推測される。)。これら合計6戸のうち、現時点において住居として利用されているのは、物件3の建物の東側部分のみであり、その余の居室部分は、空き家となっている。
7. 法務局備付けの建物図面と、現況とを対照したところでは、物件4の建物の西側付近の一部は、取壊しにより、公簿上反映されていない未登記の減築部分(概測では、約10.8平方メートルである。)が存する。関係人の陳述によると、当該減築部分には、かつて浴室が設置されていたところ、約10年くらい前に、同所を取り壊したとのことであり、当該減築部分には、浴槽等の設備が、そのまま残置された状態となっている。なお、現況では、物件4の建物には、浴室が備え付けられていない。
8. 現況では、物件3ないし6の建物は、いずれも著しく老朽化が進行しており(公簿上、当該各建物は、いずれも昭和42年5月に新築されたとされている。)、複数箇所を亘り、屋根や壁面等の破損が認められる。加えて、建物内部についても、雨漏りによると思われる天井板の破損のほか、床板や内壁、建具等の破損箇所が、随所に認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8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
<p>■ <b>A</b> (所有者)</p> <p>■ <b>C</b> (債務者会社の代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私は、平成17年3月3日に、私の妻の父に当たる<b>D</b>から、物件1ないし6の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を購入しました。ちなみに、本件債務者である株式会社はま水産の代表者である<b>C</b>は、妻のきょうだいの子に当たります。</li> <li>2. 物件3ないし6の各建物（以下「本件各建物」という。）は、平家建の長屋であり、全6戸で構成される賃貸住宅ですが、そのうち、現時点で賃貸しているのは、物件3の建物の東側居室部分の1戸のみであり、その余の5戸は、現時点では、いずれも空き家となっています。</li> <li>3. 賃借人として、物件3の建物の東側居室部分に居住している<b>B</b>との賃貸借契約は、提示した「建物賃貸契約書」のとおりです。賃料額は2万5000円であり、入居時に敷金5万円を差し入れてもらっています。また、賃貸借期間は、平成30年9月1日から2年間ですが、自動更新されて現在に至っています。なお、現時点において、賃料の滞納はありません。</li> <li>4. 物件1及び2の各土地（以下「本件各土地」という。）のうち、物件3ないし6建物の敷地以外の部分は、当該各建物の賃借人らにおいて、建物への進入路や、駐車場等として利用されています。なお、特に駐車場等の賃貸借契約は設定しておらず、駐車料等名目の金銭は受領していません。</li> <li>5. 本件各土地につき、当該各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。なお、西側の道路幅員が狭いので、建物を再築する際には、道路後退の必要性があることは知っています。</li> <li>6. 物件1の土地の南側付近や、物件2の土地の西側付近には電柱があり、毎年、若干の敷地料を受領しています。</li> <li>7. 物件4の建物の西側付近には、かつて浴室が設置されていましたが、約10年くらい前に、同所を取り壊しました。現状では、物件4の建物には、浴室は備え付けられていません。</li> <li>8. 本件各建物に関する修繕履歴としては、入退去時における畳替え等の美装を除けば、平成30年ころに、物件3の建物の東側居室部分の屋根を修繕した点が挙げられます。この点、本件各建物は、昭和42年築と古い建物であることから、著しく老朽化しており、随所に不具合箇所が見られます。</li> <li>9. 本件各建物のトイレは汲取り式です。上水は、公共の上水道を利用しています。なお、熱源は、プロパンガスです。</li> <li>10. 本件各建物の設備機器につき、リース等に係る物件はありません。</li> <li>11. 本件土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。</li> </ol>

(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>B</b> (占有者)	<p>1. 私は、平成30年9月1日以降、本件所有者である <b>A</b> から、物件3の建物の東側居宅部分（以下「現住居」という。）を賃借し、同所に居住しています。なお、私は、以前に物件4の建物に居住していましたが、雨漏りが生じ、生活に支障が生じたこともあって、現住居に転居したものです。</p> <p>2. 賃貸借契約の内容は、提示した「建物賃貸契約書」とおりです。賃料額は2万5000円であり、入居時に敷金5万円を差し入れています。また、賃貸借期間は、平成30年9月1日から2年間ですが、自動更新されて現在に至っています。なお、現時点において、賃料の滞納はありません。</p> <p>3. 現在、私は、物件1の土地上に、二輪車を駐輪していますが、駐輪に際し、本件所有者との間で、特に駐車場等の賃貸借契約は交わしていません。駐車等の料金は、現住居の賃料に含まれているものと思います。</p> <p>4. 物件3の建物は、古い建物であり、冬場の隙間風こそ気になるものの、現住居にて生活するに当たり、支障を感じるまでの不具合箇所はありません。</p> <p>5. 現住居のトイレは汲取り式です。上水は、公共の上水道を利用しています。なお、熱源は、プロパンガスです。</p> <p>6. 物件1ないし6の土地建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。</p> <p>7. 私としては、高齢の祖母が近所に居住しており、同を見守る必要があることや、現住居等に住み慣れていることもあり、できる限り現住居に居住し続けたいという意向を持っています。</p>

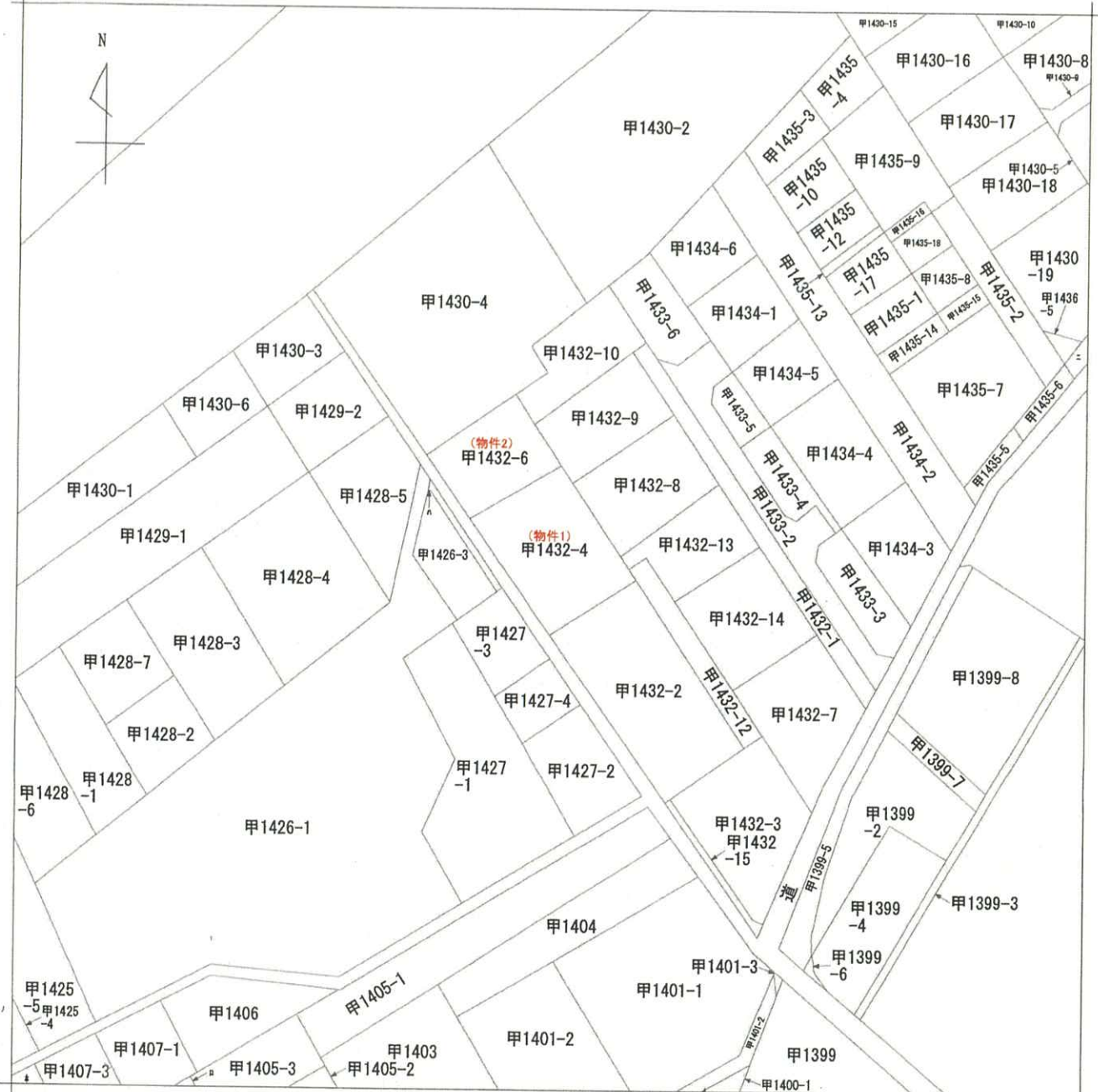
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

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2月12日(木) 9:00~9:30	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2月12日(木) 11:00~11:30	新居浜市役所	建物間取図等资料収集
令和8年2月12日(木) 13:00~13:30	所有者宅	関係人から聴取
令和8年2月12日(木) 14:00~14:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査依頼 文書を投函
令和8年2月20日(金) 10:00~12:30	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) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月20日 目的物件(一部)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。 <input type="checkbox"/> 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

イ 甲1400-2    ハ 甲1426-2    ネ 甲1407-4  
 0 甲1405-2    ニ 甲1436-3



(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。

地番区域見出し  
 垣生6丁目

請求部分	所在 新居浜市垣生六丁目			地番	甲1432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 其他
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項			

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2月12日  
 松山地方法務局西条支局  
 登記官

請求番号：9-1  
 (1/1)

A3版をA4に縮小

( 12 枚目)

公用

登記年月日：平成15年4月28日

554555

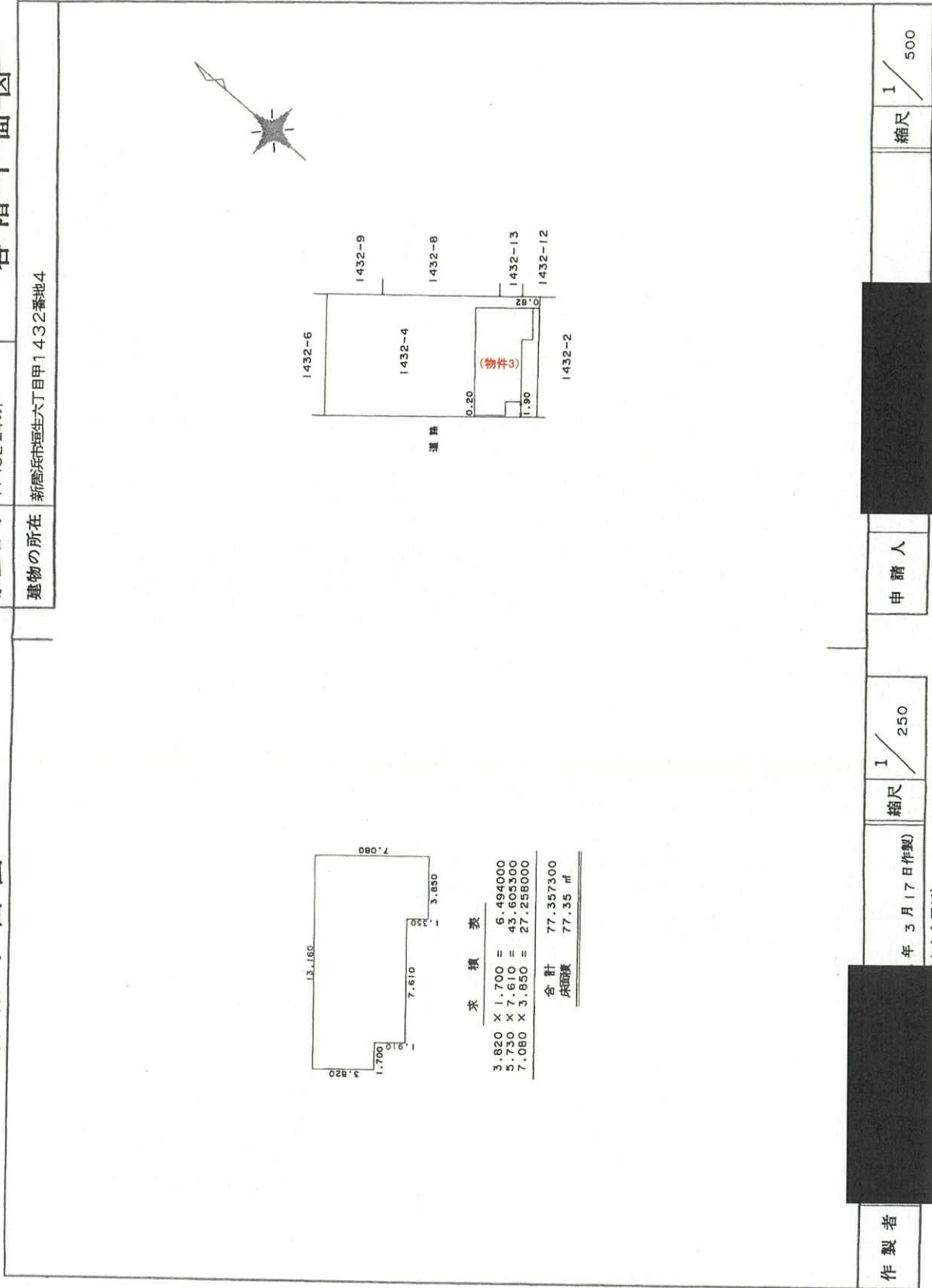
各階平面図

平成15年4月28日登記

家屋番号 甲1432番4の1

建物の所在 新潟法中理生六丁目甲1432番地4

建物図面  
各階平面図



A3版をA4に縮小

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2月12日 松山地方建設局西条支局

登記官



登記年月日：平成15年4月28日

554556

各階平面図

平成15年4月28日登記

家屋番号 甲1432番4の2

建物の所在 新潟県中野通六丁目甲1432番地4

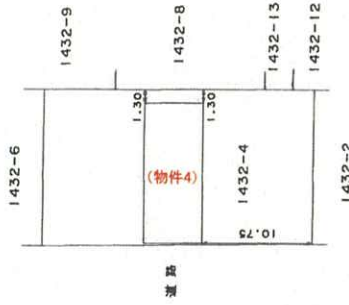
建物図面  
各階平面図



求積表

$$5.730 \times 13.350 = 76.496500$$

床面積 76.49 ㎡



登記簿

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2月12日 松山地方支務局西条支局

作製者

年 3月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（士会用紙）

H 15.4.28

A3版をA4に縮小



登記年月日：平成15年4月28日

554557

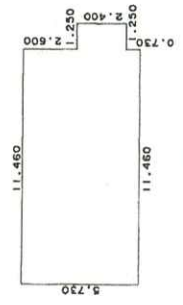
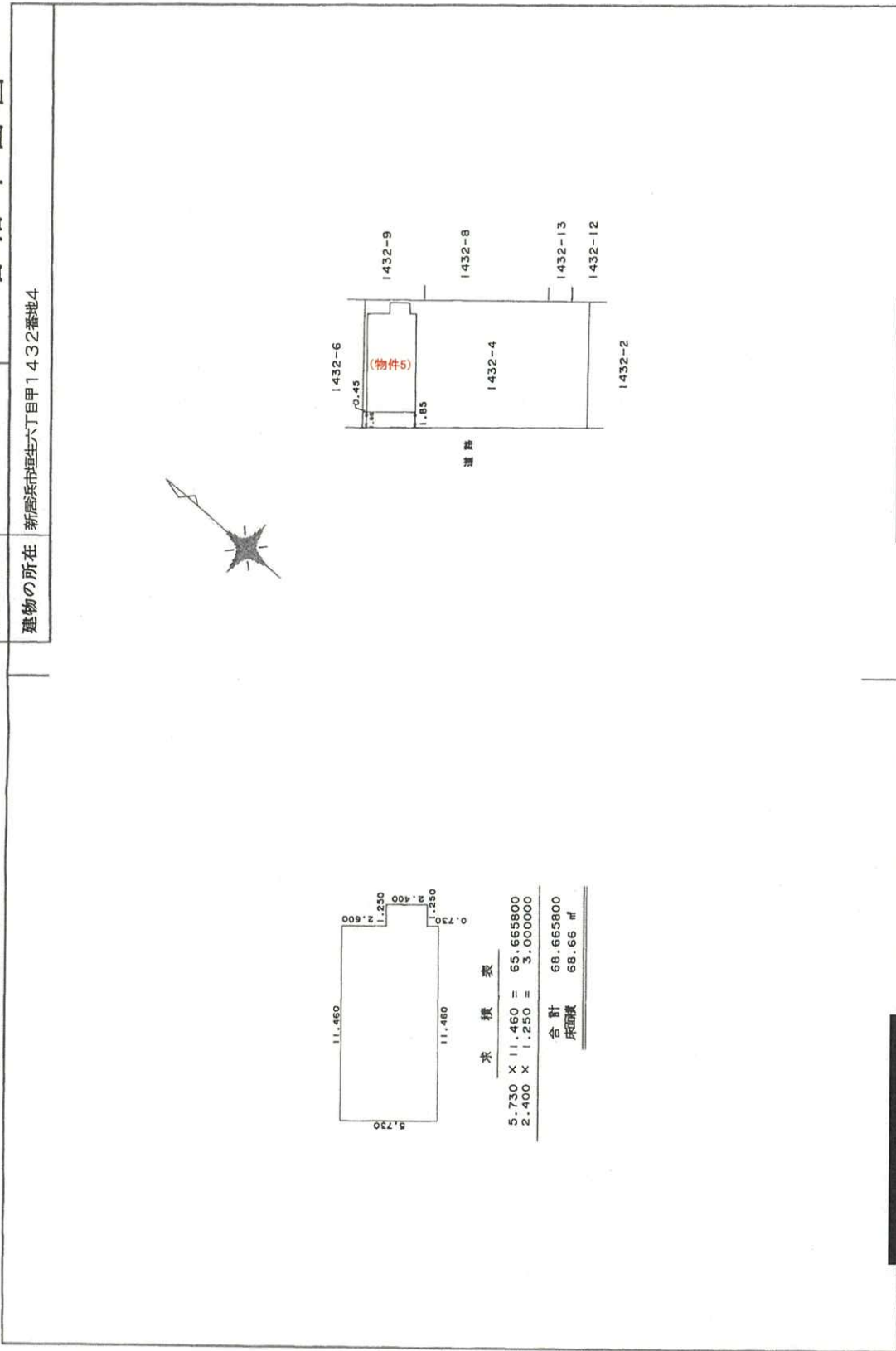
各階平面図

平成15年4月28日登記

家屋番号 甲1432番4073

建物の所在 新藤浜市相生六丁目甲1432番地4

建物図面  
各階平面図



求積表

5.730 X 11.460	=	65.665800
2.400 X 1.250	=	3.000000
合計		68.665800
床面積		68.66 m <sup>2</sup>

作製者

年 3月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（建築士会用紙）

H 15.4.28

A3版をA4に縮小

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2月12日 松山地方支務局西条支局

登記官

登記年月日：平成15年4月28日

554558

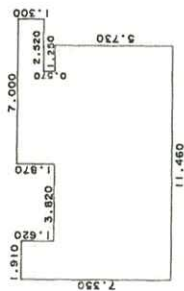
各階平面図

平成15年4月28日登記

建築物図面  
各階平面図

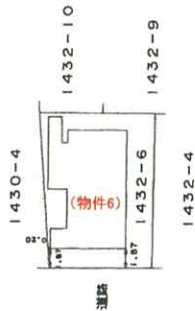
家屋番号 甲1432番6

建築物の所在 新居浜市運生六丁目甲1432番地6



求積表

1.300 x 7.000	=	9.100000
1.620 x 1.910	=	3.094200
0.570 x 4.480	=	2.553600
5.730 x 11.460	=	65.665800
合計		80.413600
坪数		80.41 ㎡



製作者

年 3月15日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H 15. 4. 28

(本図紙は二階家屋調査士会用紙)

A3版をA4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2月12日

松山地方支庁西条支局

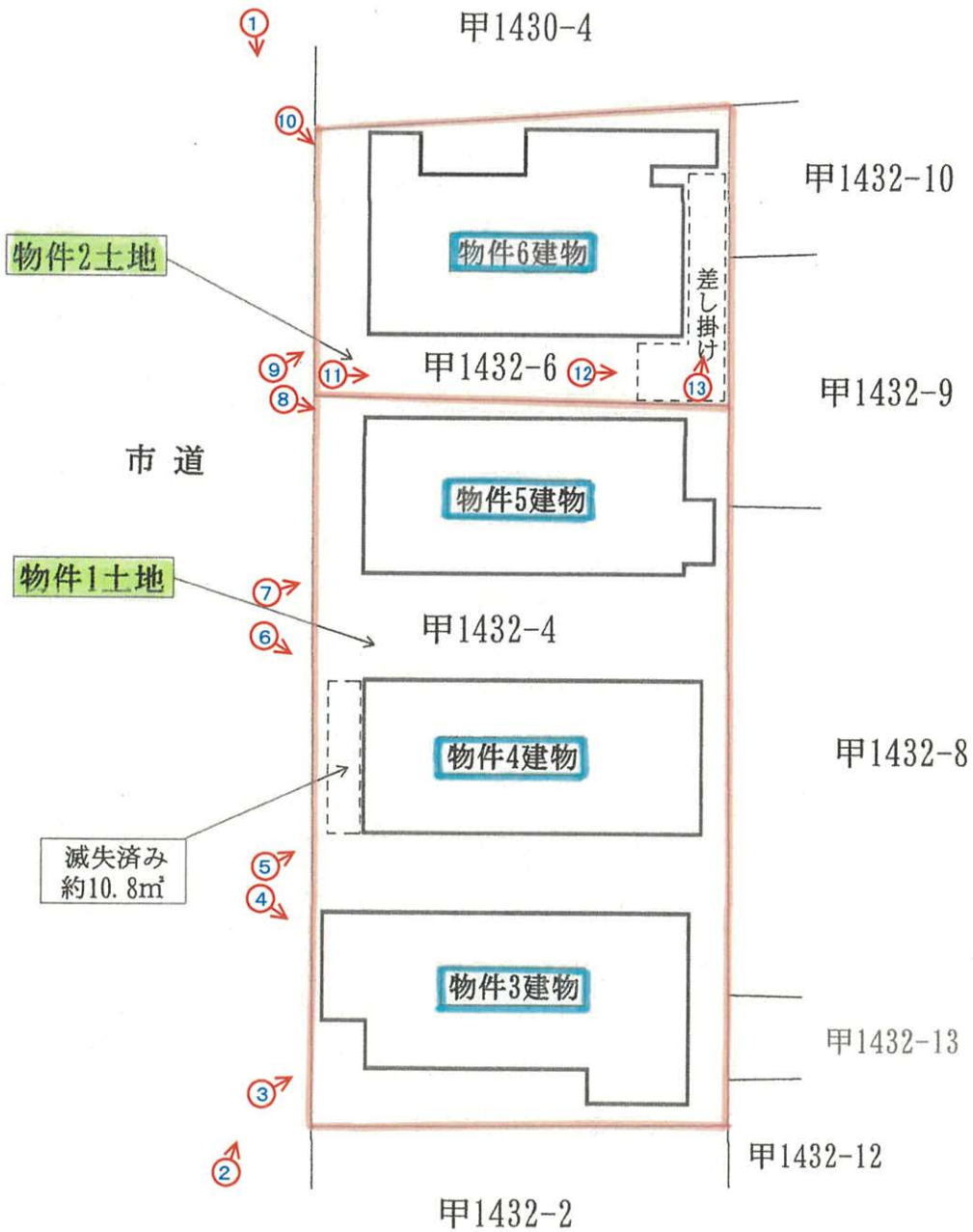
登記官

請求番号：9-9

土地建物位置関係図

(概略図)

令和8年(ㄉ)第6号 物件1~6

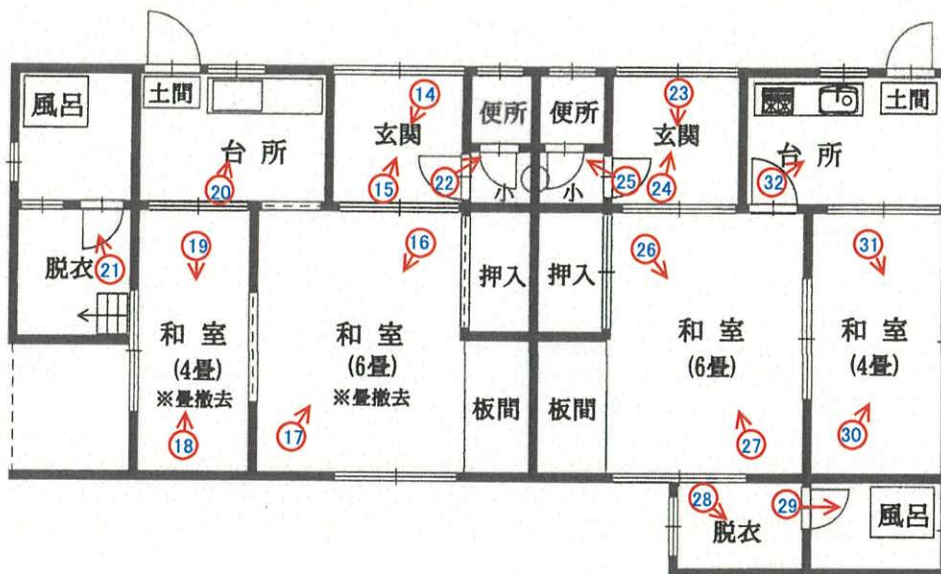


◀○写真撮影位置・方向

建物間取図

(概略)

令和8年(々)第6号 物件3、4建物間取図



物件3建物



物件4建物

◁○写真撮影位置・方向

建物間取図

(概略)

令和8年(ㄉ)第6号 物件5、6建物間取図



物件5建物



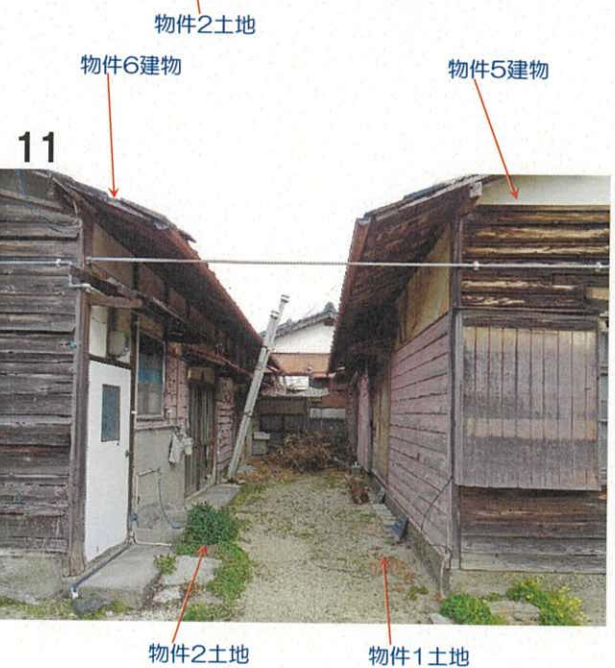
物件6建物

◀○写真撮影位置・方向

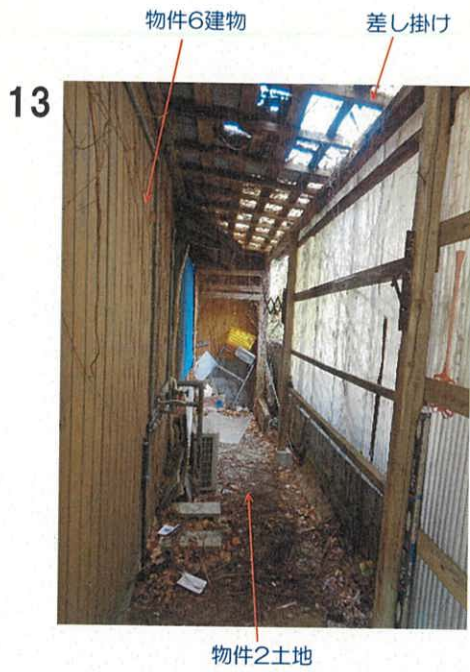














19



20



21



22



23



24





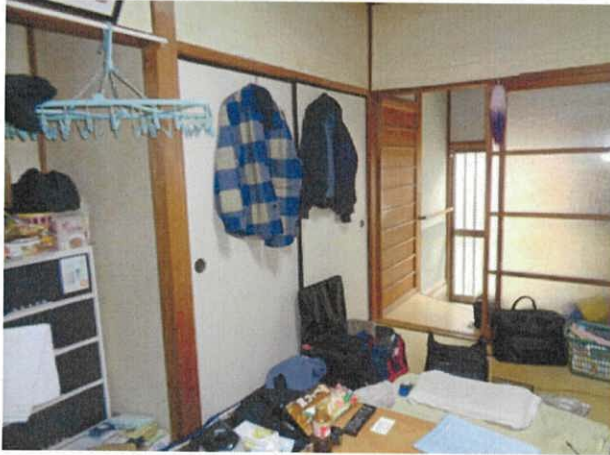
25



26



27



28



29



30





31



32



33 以下, 物件4建物内部



34



35



36





37



38



39



40



41



42





43



44



45



46 以下, 物件5建物内部



47



48





49



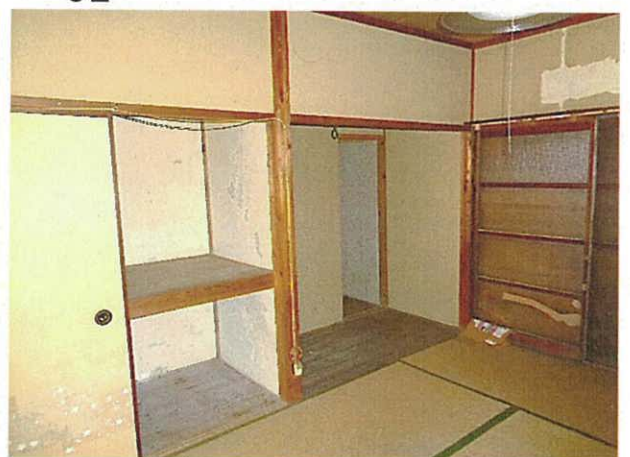
50



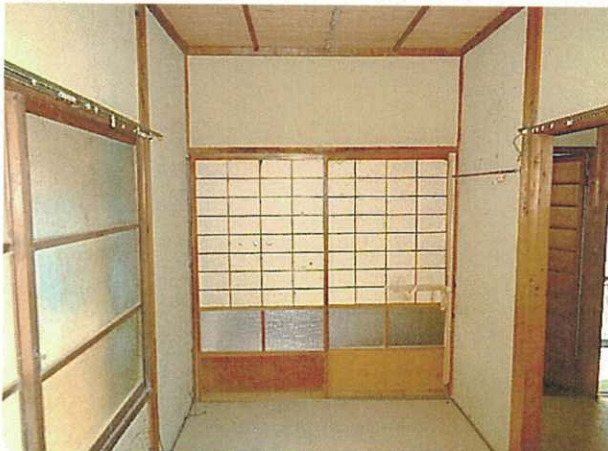
51



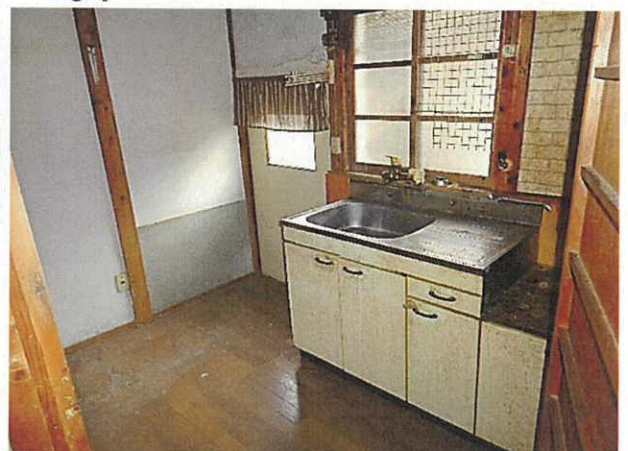
52



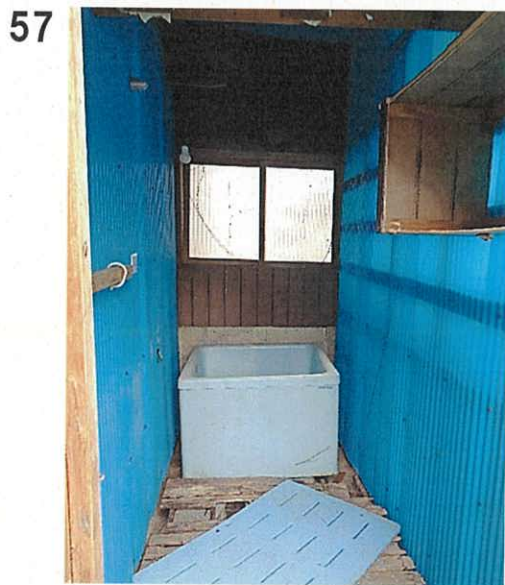
53



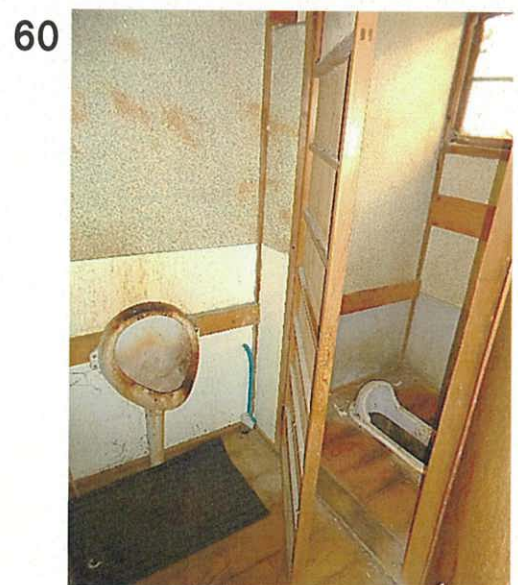
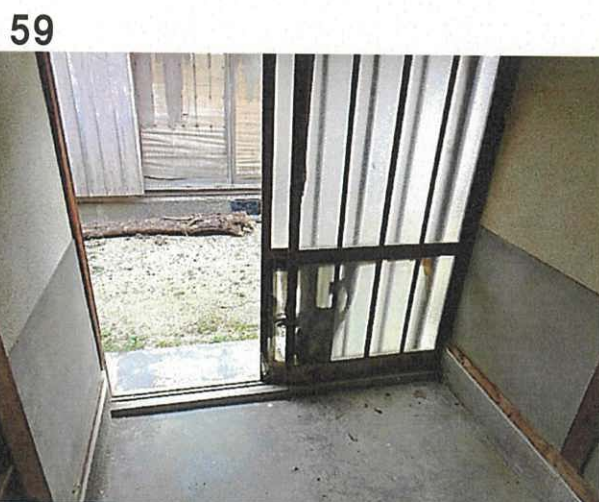
54







58 以下、物件6建物内部





61



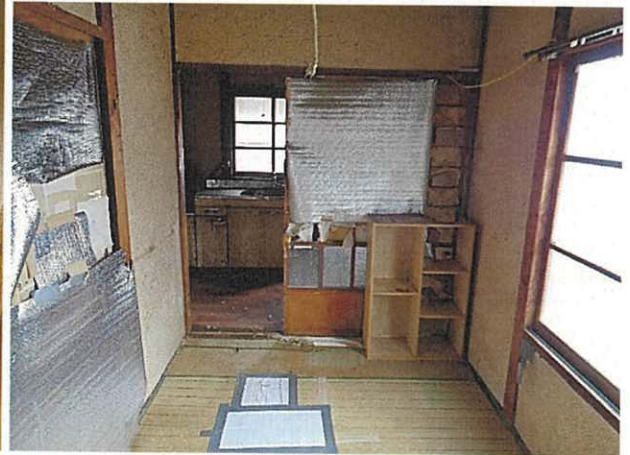
62



63



64



65



66





67



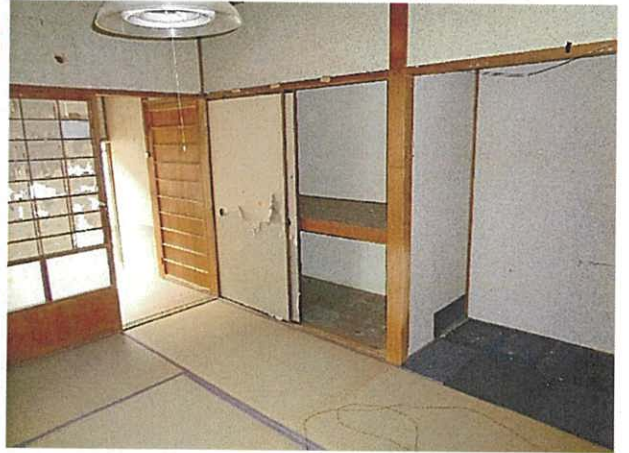
68



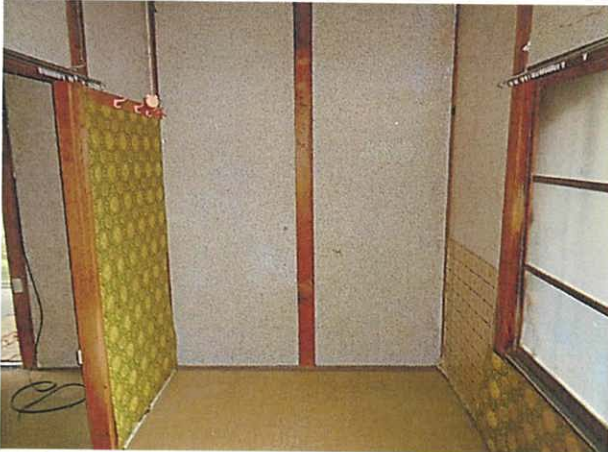
69



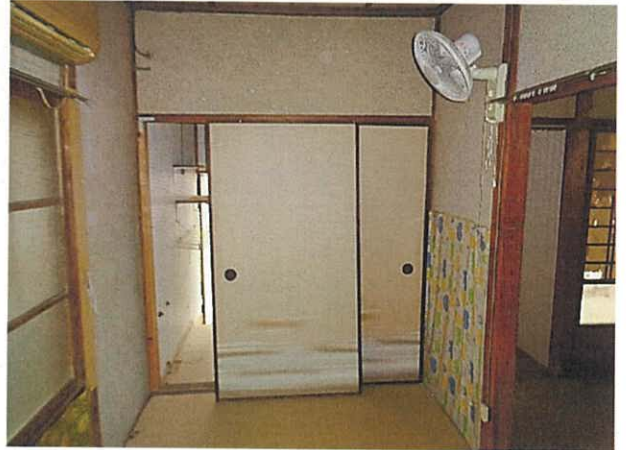
70



71



72





73



74



75



76



77



写し

令和8年（ケ） 第6号  
令和8年2月20日現地調査  
令和8年2月24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

一 括 価 格	
金 2,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 640,000 円
物件2 (土地)	金 250,000 円
物件3 (建物)	金 350,000 円
物件4 (建物)	金 270,000 円
物件5 (建物)	金 310,000 円
物件6 (建物)	金 370,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3～6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～6の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 評価額は、返還敷金等がある場合、これらを控除する前の価格である。

## 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 地積	新居浜市垣生六丁目 甲1432番4 宅地 396.00㎡	ほぼ同左
2	所在地 地積	新居浜市垣生六丁目 甲1432番6 宅地 153.58㎡	ほぼ同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市垣生六丁目 甲1432番地4 甲1432番4の1 共同住宅 木造スレート葺平家建 77.35㎡	ほぼ同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市垣生六丁目 甲1432番地4 甲1432番4の2 居宅 木造スレート葺平家建 76.49㎡	下記以外ほぼ同左 約65.69㎡（評価人概測）
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市垣生六丁目 甲1432番地4 甲1432番4の3 居宅 木造スレート葺平家建 68.66㎡	ほぼ同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市垣生六丁目 甲1432番地6 甲1432番6 共同住宅 木造スレート葺平家建 80.41㎡	ほぼ同左
番号	特記事項		
1, 2	○法務局備付けの資料（公図、建物図面）を基に評価人概測の結果、登記地積と現況はほぼ同じと判断した。ただし本件土地は国土調査未了地であり、法務局備付けの地積測量図が存在しないため、本件土地の境界及び地積の詳細については別途専門家による実測を要する。		
4, 5	○物件4、5建物については、当初は長屋（各2戸）であったが、隔壁の一部が撤去されていた。（現況の種類は登記と同じ居宅と判断）		
4	○物件4建物の一部（約10.80㎡）については約10年前に滅失済み。		

#### 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、2）

位置・交通	JR予讃線「多喜浜駅」北方 道路距離 約2.4km 最寄りバス停「垣生バス停」北東方約1.1km（徒歩約14分）	
付近の状況	対象地周辺は、一般住宅のほか漁家住宅等も見られる垣生漁港に近い住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	地積 形状 地勢 地目	物件1、2土地合計：549.58㎡ ほぼ長方形（間口約36.5m×奥行約15.0m） 概ね平坦 宅地
接面道路の状況	○南西側幅員約2.1m舗装市道にほぼ等高接面 ※上記道路は建築基準法第42条2項道路に該当	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」を参照	
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（前面道路にガス配管なし） 下水道：接続していない（前面道路に下水道管あり）  (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	○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。 ○危険、嫌悪施設：墓地近接 ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし	

2-1 建物の概況及び利用状況【物件3建物】

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：（登記記載）昭和42年5月日不詳新築 増築年月日：（登記記載）平成9年月日不詳増築 経過年数：新築後約59年経過（増築後約29年経過） 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：羽目板張、鋼板張、土壁、モルタル仕上げ等 内 壁：塗り壁、ボード張等 天 井：竿縁、化粧ボード張等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水等 ※トイレは汲み取り式 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積（現況）	77.35㎡
現況用途等	共同住宅 ※間取りについては「現況調査報告書」参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	2戸のうち、1戸（東側部分）に賃借人（入居者）あり。 ※賃貸借契約書等の詳細については「現況調査報告書」を参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができな いため、正常に作動するか否かは不明である。  ○対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を 行った結果、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析 調査を要する。  ○建築確認等の記録については確認できなかった。  ○屋根、外壁、軒等に複数の損傷箇所がみられる。また、建物内部につい ても、内壁や天井、床の各所に損傷が見られる等の経年劣化が見られ、全 体的に老朽化している状態である。  ○屋根の東側部分については、平成30年頃に修繕している。

2-2 建物の概況及び利用状況【物件4建物】

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日：（登記記載）昭和42年5月日不詳新築                  増築年月日：（登記記載）平成9年月日不詳増築                  経過年数：新築後約59年経過（増築後約29年経過）                  経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）</p>
仕 様	<p>構 造：木造平家建                  屋 根：スレート葺                  外 壁：羽目板張、土壁、モルタル仕上げ等                  内 壁：塗り壁、ボード張等                  天 井：竿縁、化粧ボード張等                  床：畳、板張等                  設 備：電気、給排水等 ※トイレは汲み取り式                  そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。</p>
床面積（現況）	約65.69㎡（評価人概測）
現況用途等	居宅 ※間取りについては「現況調査報告書」参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	空き家の状態 ※詳細は「現況調査報告書」を参照
特記事項	<p>○競売手続においては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。</p> <p>○対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>○建築確認等の記録については確認できなかった。</p> <p>○屋根、外壁、軒等に複数の損傷箇所がみられる。また、建物内部についても、内壁や天井、床の各所に損傷が見られる等の経年劣化が見られ、全体的に老朽化している状態である。</p> <p>○約10年前に、物件4建物の一部（約10.80㎡）を取り壊しているが、基礎部分及び浴槽が残置された状態であった。したがって、現状では浴室の設備はない。</p>



2-3 建物の概況及び利用状況【物件5建物】

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：（登記記載）昭和42年5月日不詳新築 増築年月日：（登記記載）平成9年月日不詳増築 経過年数：新築後約59年経過（増築後約29年経過） 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：羽目板張、土壁、モルタル仕上げ等 内 壁：塗り壁、ボード張等 天 井：竿縁、化粧ボード張等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水等 ※トイレは汲み取り式 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積（現況）	68.66㎡
現況用途等	居宅 ※間取りについては「現況調査報告書」参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	空き家の状態 ※詳細は「現況調査報告書」を参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができな いため、正常に作動するか否かは不明である。 ○対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を 行った結果、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析 調査を要する。 ○建築確認等の記録については確認できなかった。 ○屋根、外壁、軒等に複数の損傷箇所がみられる。また、建物内部につい ても、内壁や天井、床の各所に損傷が見られる等の経年劣化が見られ、全 体的に老朽化している状態である。

2-4 建物の概況及び利用状況【物件6建物】

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：（登記記載）昭和42年5月日不詳新築 増築年月日：（登記記載）平成9年月日不詳増築 経過年数：新築後約59年経過（増築後約29年経過） 経済的残存耐用年数：0年（ほぼ満了）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：羽目板張、鋼板張、土壁、モルタル仕上げ等 内 壁：繊維壁、ボード張等 天 井：竿縁、化粧ボード張等 床：畳、板張等 設 備：電気、給排水等 ※トイレは汲み取り式 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積（現況）	80.41㎡
現況用途等	共同住宅 ※間取りについては「現況調査報告書」参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	空き家の状態 ※詳細は「現況調査報告書」を参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができな いため、正常に作動するか否かは不明である。 ○対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を 行った結果、アスベスト含有建材等が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用等の詳細については別途、専門調査機関の分析 調査を要する。 ○建築確認等の記録については確認できなかった。 ○屋根、外壁、軒等に複数の損傷箇所がみられる。また、建物内部につい ても、内壁や天井、床の各所に損傷が見られる等の経年劣化が見られ、全 体的に老朽化している状態である。

## 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、2）

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	14,800	0.68	396.00	0.70	2,790,000
2	14,800	0.68	153.58	0.70	1,080,000

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）-5  
 基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/148 \approx 14,800\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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： 減価要因：規模、道路後退、墓地近接等 ∴個性率：68%（▲32%）

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 現況建物の状況、用途、築年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、物件1、2土地について上記の通り補正した。

(2) 建物価格（物件3～6）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	77.35	0.01	120,000

ウ 現価率について

現価率については、経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約1%と査定。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	160,000	65.69	0.005	50,000

ウ 現価率について

現価率については、経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約0.5%と査定。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	160,000	68.66	0.01	110,000

ウ 現価率について

現価率については、経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約1%と査定。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	160,000	80.41	0.01	130,000

ウ 現価率について

現価率については、経過年数及び経済的残存耐用年数及び現地実査における当該建物の維持管理状態、修繕・補修、増築等の有無について調査した結果、約1%と査定。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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。

- 物件3～5建物の土地利用権等については、物件1土地全体に及ぶものと判断し、建築面積比にて按分して求めた。

・ 物件3建物の建築面積：77.35㎡ ・ 物件4建物の建築面積：約65.69㎡

・ 物件5建物の建築面積：68.66㎡

∴ 物件3建物の建築面積割合：77.35㎡ / (77.35㎡ + 65.69㎡ + 68.66㎡) ≒ 36.54%

∴ 物件4建物の建築面積割合：65.69㎡ / (77.35㎡ + 65.69㎡ + 68.66㎡) ≒ 31.03%

∴ 物件5建物の建築面積割合：68.66㎡ / (77.35㎡ + 65.69㎡ + 68.66㎡) ≒ 32.43%

- 物件6建物の土地利用権等については、物件2土地全体に及ぶものと判断した。

### ① 土地利用権等価格

物件番号		建付地価格 (円) ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件1 土地	物件3建物の敷地部分	2,790,000	36.54%	0.55	法定地上権	560,000
	物件4建物の敷地部分	2,790,000	31.03%	0.55	法定地上権	480,000
	物件5建物の敷地部分	2,790,000	32.43%	0.55	法定地上権	500,000
合 計						1,540,000

ウ 土地利用権等割合：物件3～5建物の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。

物件番号		建付地価格 (円) ア	面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件2 土地	物件6建物の敷地部分	1,080,000	100.0%	0.55	法定地上権	590,000

ウ 土地利用権等割合：物件6建物の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	2,790,000	-1,540,000		0.85	0.6	640,000
2	1,080,000	-590,000		0.85	0.6	250,000
3	120,000	+560,000	—	0.85	0.6	350,000
4	50,000	+480,000	—	0.85	0.6	270,000
5	110,000	+500,000	—	0.85	0.6	310,000
6	130,000	+590,000	—	0.85	0.6	370,000
一括価格 (合計)						2,190,000

ウ 占有減価修正：収益物件のため占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正：老朽化した建物が複数（4棟）存すること、建物の現況及び利用状況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）-5
所 在	新居浜市垣生4丁目甲256番12 （垣生4-2-6）
価 格	22,000円/m <sup>2</sup>
位 置	JR予讃線「多喜浜駅」から道路距離約1.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	201m <sup>2</sup>
供 給 施 設	水道、下水
接 面 道 路	北西側4.0m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第1種住居地域 （建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## ②固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地	4,281,948円
物件2土地	1,660,660円
物件3建物	232,060円
物件4建物	232,060円
物件5建物	232,060円
物件6建物	232,060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）（10,000分の1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（縮尺不明 地図に準ずる図面）
- 4 建物図面・各階平面図写し（物件3～6建物）

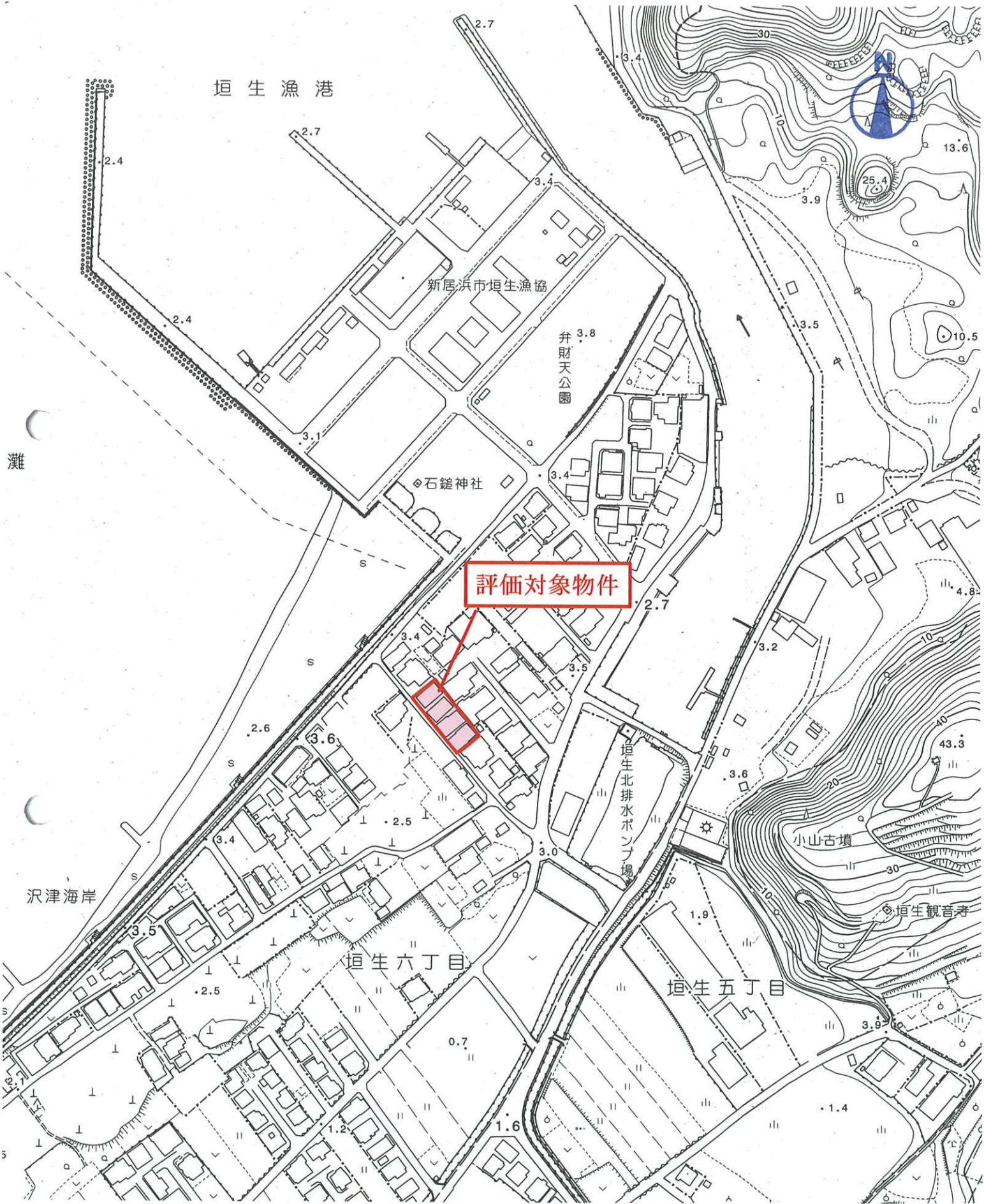
以上

位置図 (1)



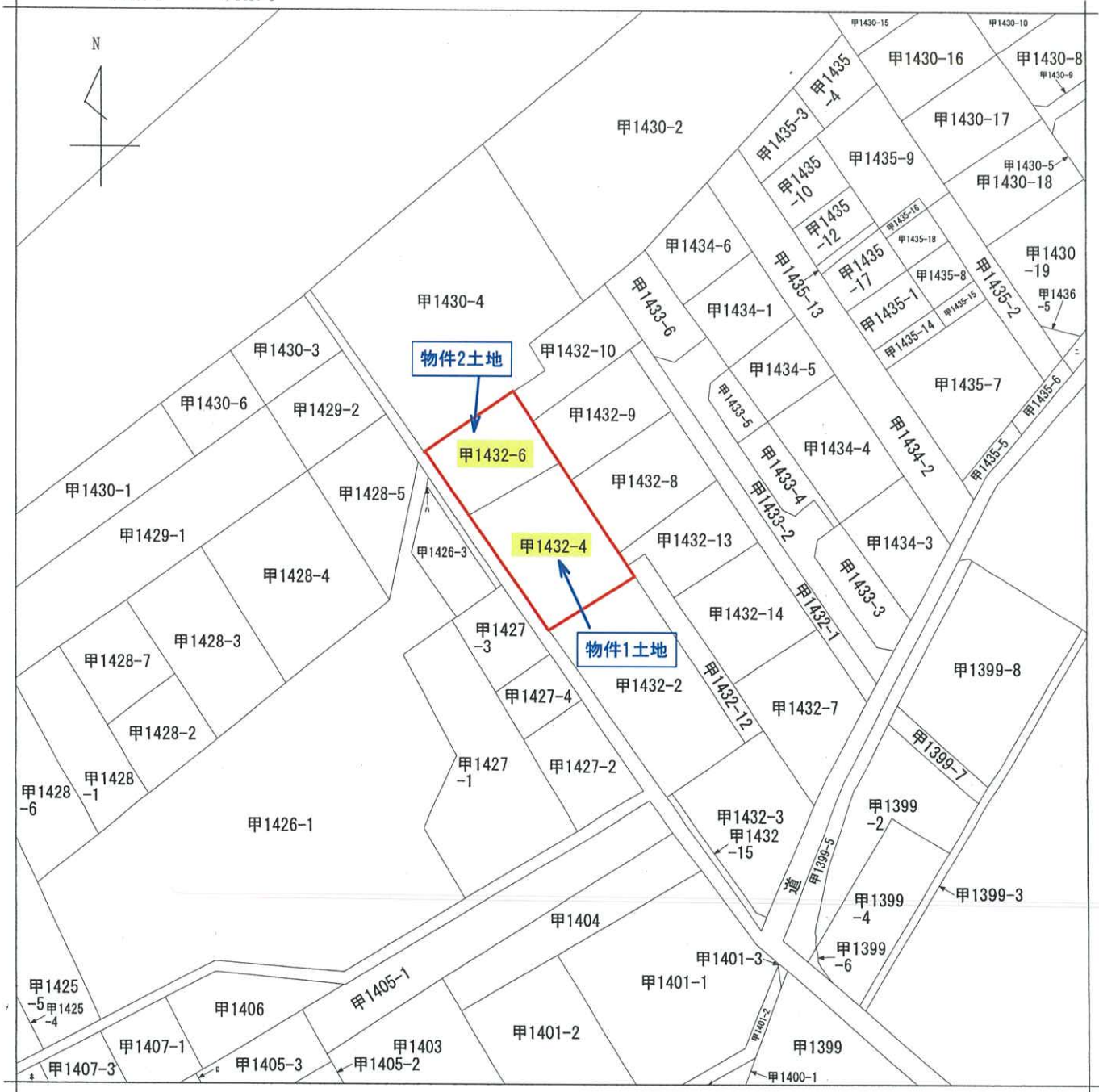


位置図(2)





イ 甲1400-2    ハ 甲1426-2    ニ 甲1407-4  
 ロ 甲1405-2    ヒ 甲1436-3



(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  
 垣生6丁目

※A3判をA4判に縮小

請求部	所在	新居浜市垣生六丁目			地番	甲1432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	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2月12日  
 松山地方務局西条支局  
 登記官

請求番号：9-1  
 (1/1)

登記年月日：平成15年4月28日

554555

各階平面図

平成15年4月28日登記

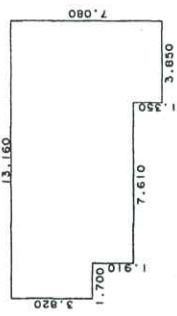
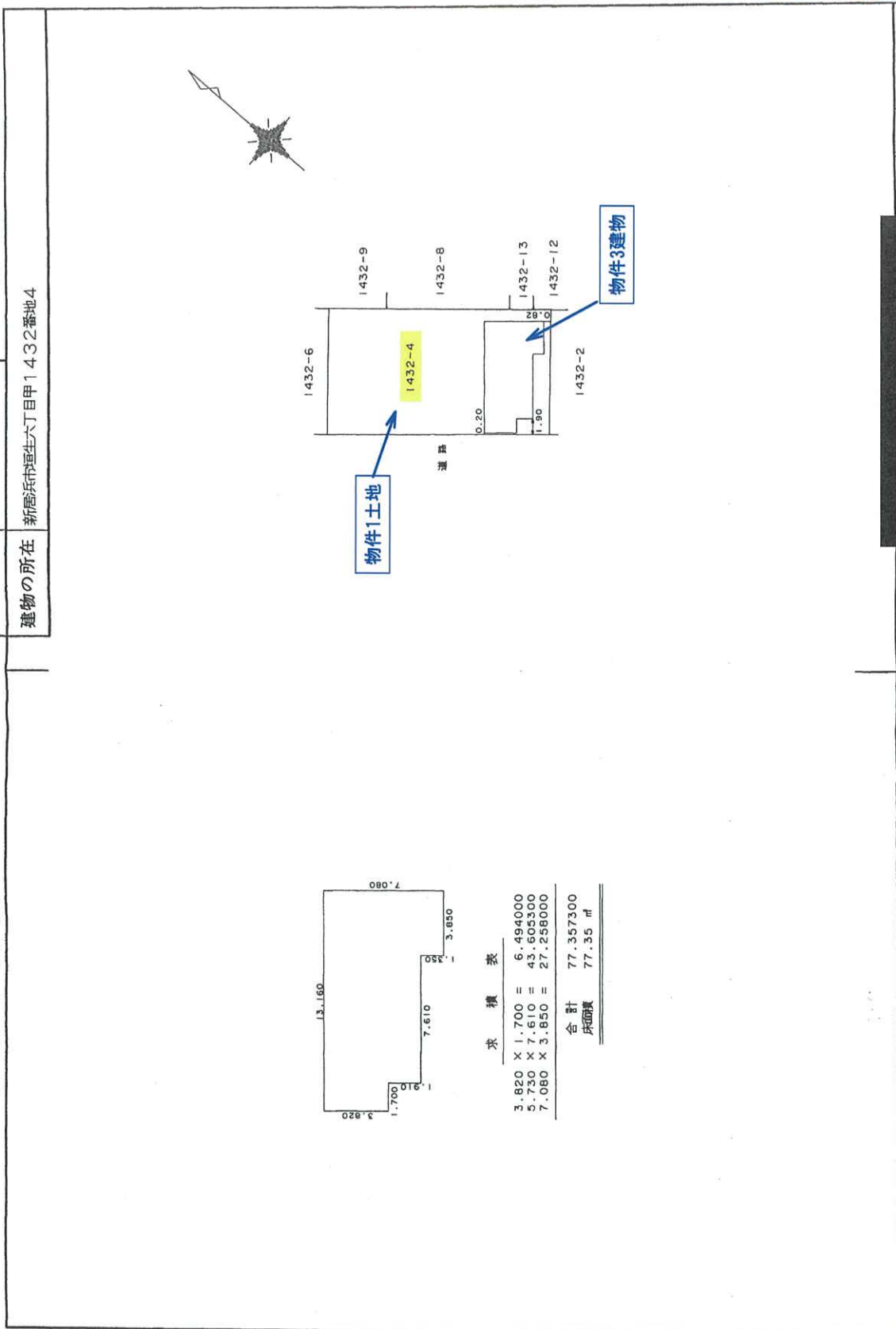
家屋番号 甲1432番4の1

建物の所在 新潟県新潟市東区大目1432番地4

建物図面  
各階平面図

建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小



求積表

3.820 X 1.700	=	6.494000
5.730 X 7.610	=	43.605300
7.080 X 3.850	=	27.258000
合計		77.357300
所面積		77.35 m

縮尺 1/500

H 15.4.28

申請人

縮尺 1/250

作製者

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2月12日

松山地方法務局西条支局

登記官

登記年月日：平成15年4月28日

公用

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2月12日 松山地方務局西条支局 登記官

# 建物図面

平成15年4月28日登記

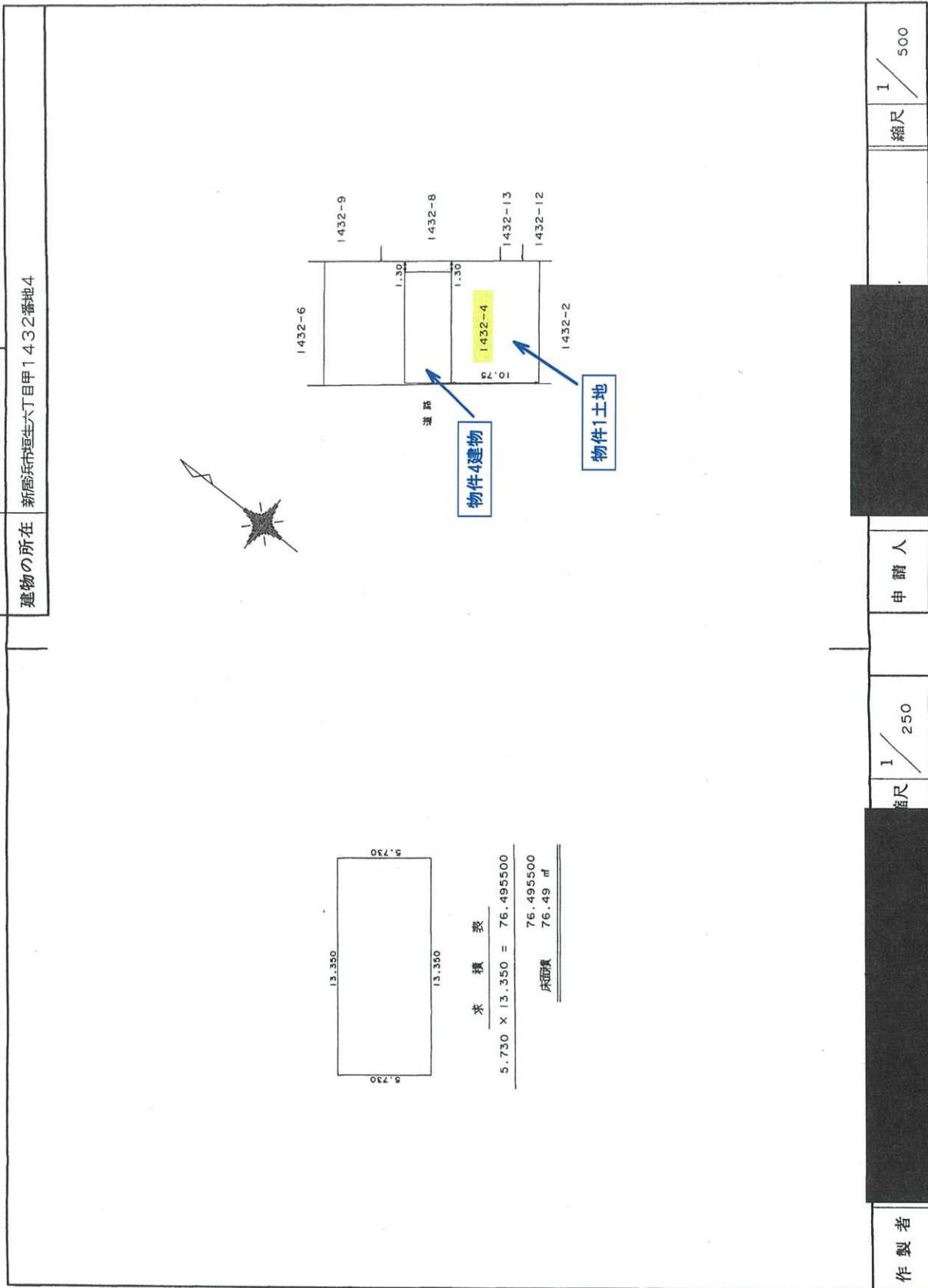
家屋番号 甲1432番402

建物の所在 新居浜市相生六丁目甲1432番地4

# 554556 各階平面図

建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成15年4月28日

554557

各階平面図

平成15年4月28日登記

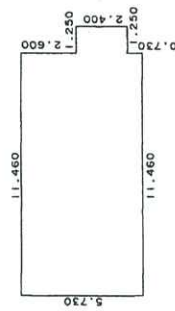
家屋番号 甲1432番4の3

建物の所在 新居浜市垣生六丁目1432番地4

建物図面  
各階平面図

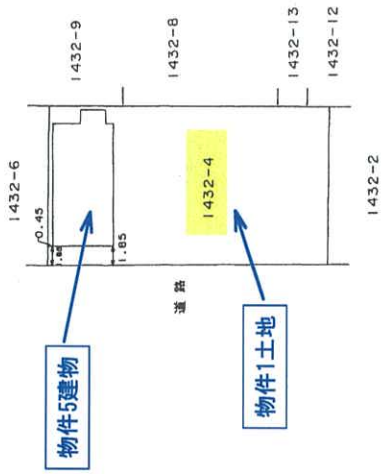
建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小



求積表

5.730 X 11.460 =	65.665800
2.400 X 1.250 =	3.000000
合計	68.665800
床面積	68.66 m <sup>2</sup>



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
			H 15.4.28

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2月12日 松山地方務局西条支局

登記官



登記年月日：平成15年4月28日

554558

各階平面図

平成15年4月28日登記

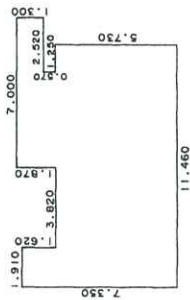
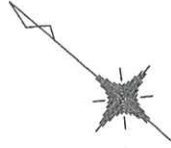
家屋番号 甲1432番6

建物の所在 新居浜市垣生六丁目甲1432番地6

建物図面  
各階平面図

建物図面・各階平面図写し

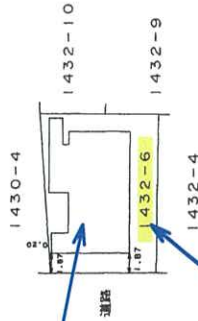
※A3判をA4判に縮小



求積表

1.300 x 7.000 =	9.100000
1.620 x 1.910 =	3.094200
0.570 x 4.480 =	2.553600
5.730 x 11.460 =	65.665800

合計 80.413600  
床面積 80.41 m<sup>2</sup>



物件6建物

物件2土地

縮尺 1/500  
H 15.4.28

申請人

縮尺 1/250

作製者

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2月12日 松山地方務局西条支局

登記官