

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>松山地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>松山地方裁判所民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 16 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 8 月 7 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1,080,000<br>864,000   | 一括       | 216,000    | 8,113    | 0        |
| 1    | 930,000                |          |            |          |          |
| 2    | 150,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 宇和島市伊吹町字田中  
地 番 甲 1 4 番 3  
地 目 宅地  
地 積 7 9 . 5 8 平方メートル  
持分 2 0 分の 1 8

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇和島市伊吹町字田中 甲 1 4 番地 1、甲 1 4 番地 3  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 7 8 . 1 2 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊吹町 甲 1 4 番 1 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 4 0 . 5 8 平方メートル

### (現況)

床 面 積 約 5 8 平方メートル  
持分 2 0 分の 1 8



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 13 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, 2】

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 1, 2】

本件債務者 **A** 及び同 **B** 並びに売却対象外の共有持分を有する **C** が占有している。

---

### 5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 宇和島市伊吹町字田中  
 地 番 甲 1 4 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 79.58 平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分 20 分の 9 |
| 共有者 | B | 持分 20 分の 9 |

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇和島市伊吹町字田中 甲 1 4 番地 1、甲 1 4 番地 3  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 78.12 平方メートル

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊吹町 甲 1 4 番 1 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 40.58 平方メートル

#### (現況)

床 面 積 約 58 平方メートル

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 共有者 | A | 持分 20 分の 9 |
| 共有者 | B | 持分 20 分の 9 |

令和 7年（ヌ）第 13号  
令和 7年 4月16日受理  
令和 7年 5月 9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 宇和島市伊吹町字田中  
地 番 甲 1 4 番 3  
地 目 宅地  
地 積 79.58 平方メートル

共有者 

|   |
|---|
| A |
| B |

 持分 20 分の 9  
共有者 

|   |
|---|
| B |
|---|

 持分 20 分の 9

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇和島市伊吹町字田中 甲 1 4 番地 1、甲 1 4 番地 3  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 78.12 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊吹町 甲 1 4 番 1 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 40.58 平方メートル

共有者 

|   |
|---|
| A |
| B |

 持分 20 分の 9  
共有者 

|   |
|---|
| B |
|---|

 持分 20 分の 9



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 住居表示            | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 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"/> 14 条地図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 3 名 ( <input checked="" type="checkbox"/> A、 <input checked="" type="checkbox"/> B、 <input checked="" type="checkbox"/> C ) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記区分所有建物を所有し、占有している<br><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<br><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          | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 建物              | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類 :<br><input type="checkbox"/> 構造 :<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 約 58 m <sup>2</sup> |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類 :<br>構造 :<br>床面積 :                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 3 名 ( <input checked="" type="checkbox"/> A、 <input checked="" type="checkbox"/> B、 <input checked="" type="checkbox"/> C ) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅 (空き家) として占有している<br><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<br><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          | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 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

( 2 枚目)

## その他の事項

- 1 物件1、2の共有者■A持分20分の9及び■B持分20分の9が売却対象である。
- 2 物件2建物は、家屋番号伊吹町甲14番1の建物（種類居宅、構造木造瓦葺平家建、床面積78.12㎡、所有者■D）から、家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物と物件2建物に区分された区分所有建物である。
- 3 物件1土地は、建物が区分される際に、地番甲14番1の土地（所有者■D）から物件2建物の敷地部分が分筆されたものである。
- 4 物件2建物は、昭和60年頃、その一部（南側部分）が取り壊わされた後、増築されているが、これらは登記に反映されていない。
- 5 物件2建物の屋根が甲15番の土地にはみだしている。
- 6 物件2建物は、空き家の状態である。
- 7 物件2建物には、屋根瓦、雨樋などに破損箇所がある。和室の畳がとりはずされていて、畳床が劣化し、抜けそうな状態である。DKから南側への入口部分にコンパネを打ち付けて出入りできない状態になっていたため、DKの南側部分への立入ができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等                                                                   |                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                         | 陳述内容等                                                                                                                                                             |
| <p>■ <b>A</b><br/>(物件1、2共有者)</p>                                          | <p>1 物件1土地及び物件2建物の共有者です。<br/> 2 物件2建物には、かなり以前に住んでいたことがありますが、しばらく帰っていないため、物件2建物の状態は分かりません。建物内に動産が残っていても私は所有権を主張しません。</p>                                           |
| <p>■ <b>E</b><br/>(地番甲14番1の土地及び家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物の公簿上の所有者 <b>D</b> の子)</p> | <p>1 地番甲14番1の土地及び家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物の公簿上の所有者 <b>D</b> は亡くなった私の父です。これらの土地、建物の現在の所有者は私です。<br/> 2 物件1、2の買受人が、地番甲14番1の土地及び家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物の取得を希望する場合には、交渉の余地はあります。</p> |

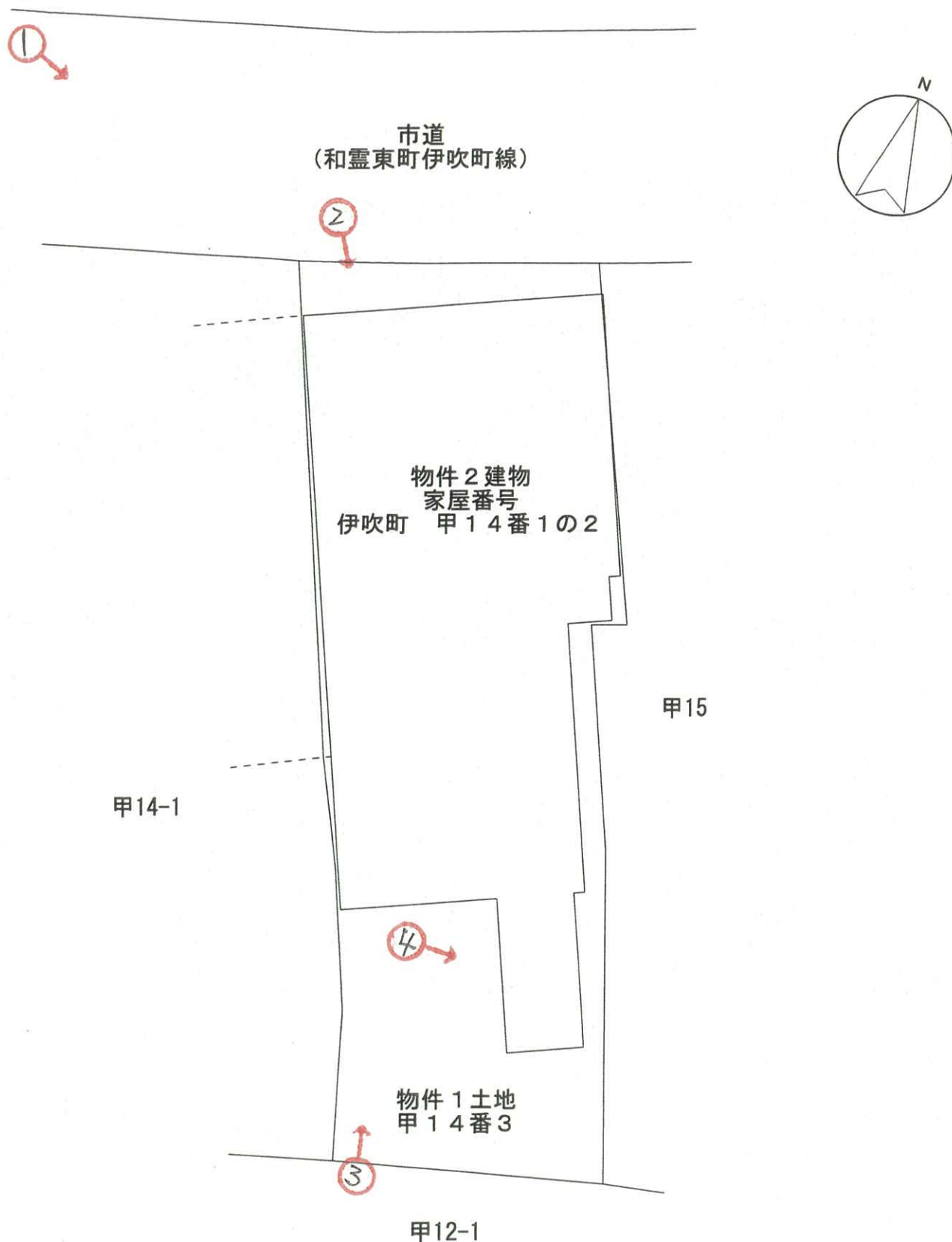
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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7年4月16日<br>(水)<br>13:00 — 13:30                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁等          | 申請書等作成                                                                                        |
| 令和7年4月17日<br>(木)<br>12:10 — 12:20                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁等          | 共有者 <b>A</b> から電話で聴取                                                                          |
| 令和7年4月17日<br>(木)<br>14:00 — 14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 松山地方法務局宇和島支局 | 公図、登記事項等の閲覧、謄写                                                                                |
| 令和7年4月17日<br>(木)<br>14:30 — 15:00                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 宇和島市役所       | 建物間取図等資料収集                                                                                    |
| 令和7年4月17日<br>(木)<br>15:30 — 16:10                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地        | 占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣住民から聴取、地番甲14番1の土地及び家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物の公簿上の所有者 <b>D</b> の子 <b>E</b> から聴取    |
| 令和7年4月24日<br>(木)<br>14:00 — 15:00                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地        | 立入調査、写真撮影(評価人と同行)、地番甲14番1の土地及び家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物の公簿上の所有者 <b>D</b> の子 <b>E</b> から聴取、解錠技術者、立会人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p><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させて臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月24日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人兵頭英俊を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |              |                                                                                               |

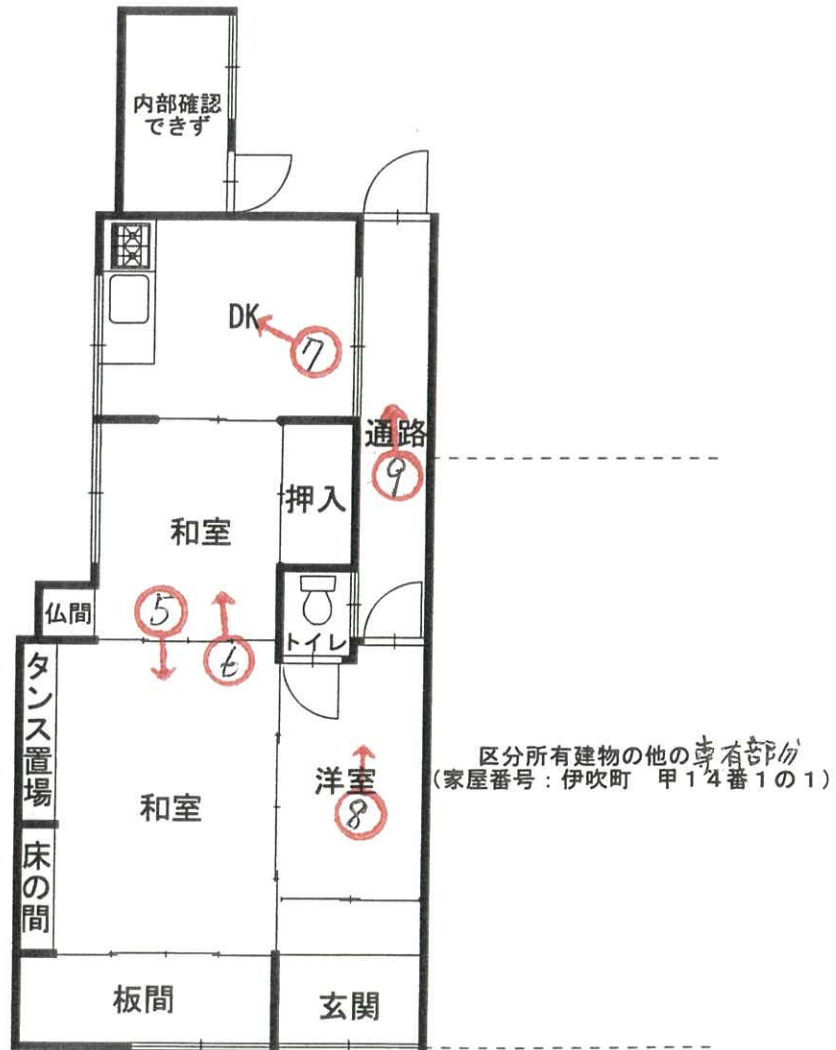
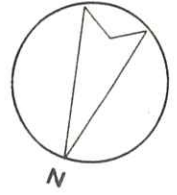
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)



写真撮影位置・方向・番号○→

( 6 枚目)



1/100

(7 枚目)

写真撮影位置・方向・番号○→

① 物件2  
家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物



② 物件2 家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物  
屋根損傷



③ 地番甲14番1の土地 物件1  
家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物 物件2未登記増築部分



④ 物件2内部の立入確認ができなかった部分



⑤ 物件2内部  
畳床劣化



⑥ 未登記増築部分





⑦ 未登記増築部分

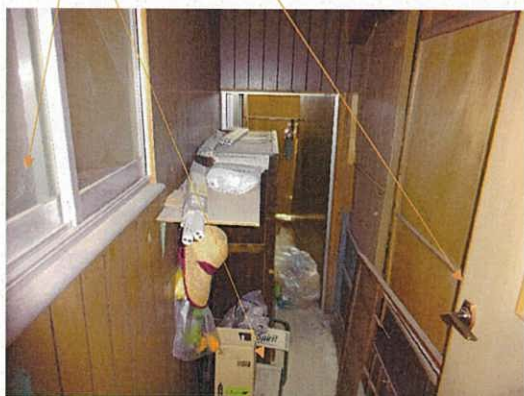


⑧



⑨ 物件 2

家屋番号伊吹町甲14番1の1の建物







令和 7 年 ( ヌ ) 第 13 号  
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 8 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

## 第1 評価額

| 一括価格          |             |
|---------------|-------------|
| 金 1,080,000 円 |             |
| 内訳価格          |             |
| 物件1(土地)       | 金 930,000 円 |
| 物件2(建物)       | 金 150,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。

## 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<br>地番<br>地目<br>地積                                                                             | 宇和島市伊吹町字田中<br>甲14番3<br>宅地<br>79.58㎡                                                             | 同左   |
| 2        | (一棟の建物の表示)<br><br>所在<br>構造<br>床面積<br><br>(専有部分の建物の表示)<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                 | 宇和島市伊吹町字田中 甲14番地1、<br>甲14番地3<br>木造瓦葺平家建<br>78.12㎡<br><br>伊吹町 甲14番1の2<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>40.58㎡ | 約58㎡ |
| 番号       | 特記事項                                                                                             |                                                                                                 |      |
| 1、2<br>2 | <p>・本件売却の対象は物件1土地、物件2建物ともに共有者3名のうち2名の持分計10分の9である。</p> <p>・物件2建物は未登記の増築が行われており現況床面積は上記の通りである。</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1)

|                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 予讃線「宇和島」駅北東方・道路距離約1,200m<br>最寄バス停「和霊中町」の北東方・約350m(徒歩約5分)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                       |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 宇和島市の中心部、宇和島市役所の北東方約1,600m(直線距離)に位置する。古くから市街地が形成された地域であり中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。                                                                                    |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 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>第二種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>地 盤                                                                                                                                          | 79.58㎡<br>ほぼ整形(間口約5.4m、奥行約16m)<br>平坦<br>普通             |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側幅員約3.8m舗装市道(東町伊吹町線)に等高接面。<br>上記市道は建築基準法42条2項道路に該当。                                                                                                             |                                                        |
| 土地の利用状況                                                         | 物件2建物の敷地として利用されている。<br>目的外建物：なし                                                                                                                                   |                                                        |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道：あり<br>都 市 ガ ス：あり<br>下 水 道：あり<br>(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。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。 |                                                        |
| 特 記 事 項                                                         | ①登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。<br>②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。                                                                                                |                                                        |

## 2 建物の概況及び利用状況(物件2)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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) : 年月日不詳新築<br>経 過 年 数 : 不詳<br>経済的残存耐用年数 : -                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様             | 構 造 : 木造平家建<br>屋 根 : 瓦葺<br>外 壁 : プリント鋼板<br>内 壁 : 化粧合板等<br>天 井 : ボード張り、竿縁天井等<br>床 : カーペット、クッションフロア等<br>(和室の畳は撤去済み)<br>設 備 : 電気、給排水、ガス、衛生設備等<br>そ の 他 : 特になし                                                                                                |
| 床面積(現況)         | 約58㎡                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 現況用途等           | 現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                            |
| 品 等             | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状況         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 共有者が居宅として空き家の状態で占有している。<br>競売手続においては、建物に付属する各種付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。                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         | ①建築確認、完了検査ともに記録なし。<br>②物件2建物は課税の記録によると少なくとも昭和39年頃からは存在していたものと推測される。昭和60年頃に一部取り壊し及び増築が行われ現況床面積は約58㎡である。<br>③建物南側に浴室と思われる部分が存在するが、室内から行き来できなくなっており、外部からも施錠されているため内部の確認ができなかった。(現況調査報告書参照)<br>④屋根が東側隣地(甲15番)にはみ出している。<br>⑤屋根、樋に破損が見られるほか、建物全般に経年相応の劣化が認められる。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別 格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|--------------|-----------------|-----------|---------------------|
| 1  | 43,900               | 0.76         | 79.58           | 0.90      | 2,390,000           |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宇和島(県)－5

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $47,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 109 = 43,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 標準的である。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 形状、地積等を考慮した。

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) 建物価格(物件2)

物件2建物は築年数が不明で相当年数が経過した老朽建物であるので、現状を鑑みて建物価格を下記の通り求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|------------|------------------|
| 2  | —                   | 58.00              | —          | 100,000          |

## 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。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 2,390,000     | 0.10 敷地占有利益   | 240,000            |

イ 土地利用権等割合：物件1については売却により法定地上権が成立しないが、敷地占有利益が認められる。敷地占有利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 共有<br>持分<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1        | 2,390,000           | -240,000                        |                     | 9/10          | 0.80           | 0.6             | 930,000                     |
| 2        | 100,000             | +240,000                        | 1.00                | 9/10          | 0.80           | 0.6             | 150,000                     |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                     |               |                |                 | 1,080,000                   |

ウ 占有減価修正：特にない

エ 共有持分：登記による共有持分

オ 市場性修正：物件1、2ともに共有持分の売却であることによる減価を考慮した。

カ 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 宇和島(県)－5

所 在：宇和島市和霊東町3丁目730番36

価 格：47,900 円／㎡

位 置：JR予讃線「宇和島」駅の北西方約1,000m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：有

接 面 街 路：北東側約4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域  
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

資料1：位置図

資料2：近隣見取図

資料3：公図写

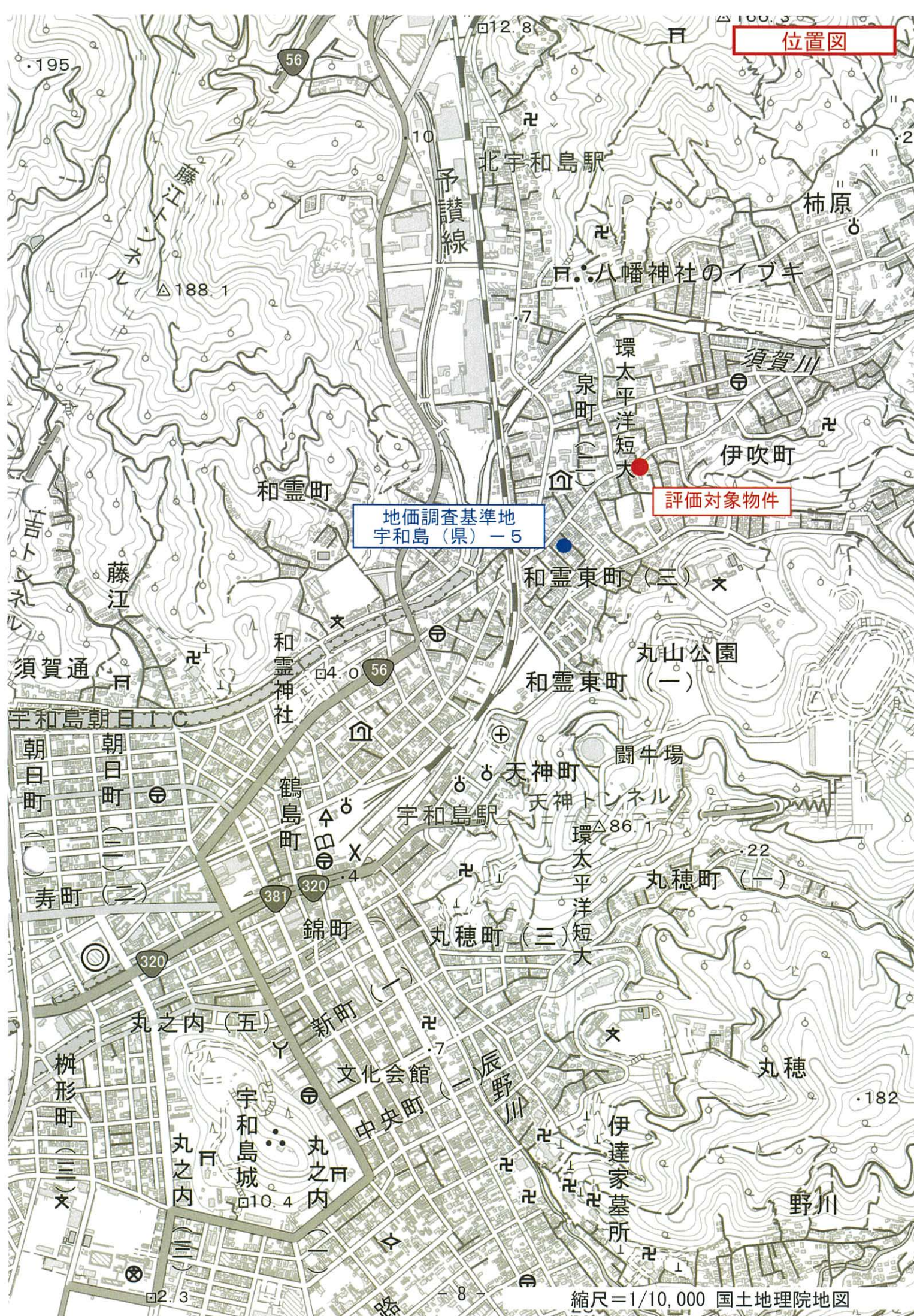
資料4：地積測量図

資料5：建物図面・各階平面図

以 上



## 位置図



縮尺=1/10,000 国土地理院地図



近隣見取図

環太平洋大学短期大学部けやきキャンパス

泉町四丁目

宇和

泉町三丁目

泉町二丁目

評価対象物件

特別養護老人ホーム「いづみ」

泉町一丁目

丁目

和霊東町三丁目

市立和霊小

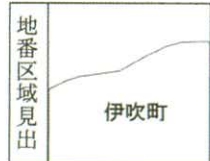
和霊東町二丁目



イ 甲8-6  
ロ 甲29-7  
ハ 道 甲209-7  
ニ 甲209-11  
ホ 甲37-4  
ト 道



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |      |            |  |         |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|------------|--|---------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 宇和島市伊吹町字田中 |  |         |           | 地番 | 甲14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。

令和7年4月17日  
松山地方支局宇和島支局  
登記官

請求番号：5-1  
(1/1)

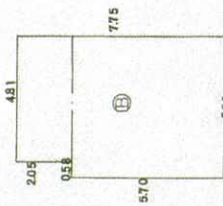




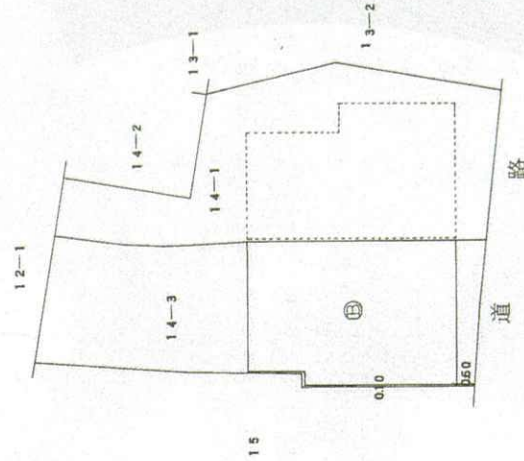
登記年月日：昭和56年2月20日

20726

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 家屋番号  | 伊吹町<br>甲 14-1の2         |
| 建物の所在 | 宇和島市伊吹町字田中甲14番地1・甲14番地3 |



$4.81 \times 2.05 = 9.8605$   
 $5.70 \times 5.39 = 30.7230$   
 合計 = 40.5835  
 床面積 = 40.58 m<sup>2</sup>



道路

作製年月日  
昭和五十六年二月十六日

作製者

申請人

(S51-5.300冊)

No 023158

(愛媛県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/M 1/M 1/M

S56.2.20

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7年4月24日 松山地方方法務局宇和島支局 登記官

A3判をA4判に縮小