

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4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 9月25日 午前 8時30分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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 7年10月30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 7年10月10日 午前10時00分から 令和 7年10月14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 7年 9月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 040, 000 2, 432, 000	一括	608, 000	188, 277	0
1	610, 000				
2	2, 430, 000				
</					

物 件 目 録

1 所 在 宇和島市津島町近家
地 番 甲 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 522.24 平方メートル

2 所 在 宇和島市津島町近家 甲 3 番地 1 1

家屋 番号 甲 3 番 1 1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 342.00 平方メートル
2 階 151.80 平方メートル

工場抵当法第 2 条による機械器具等あり
同機械器具等の目録は別紙機械器具類等目録 (物件 2) 記載のとおり



機 械 器 具 類 等 目 録 (物件2)

番号	品 名 等	個 数	製 作 者	製造時期	評価額(円)	備 考
1	蒸気発生器 K23F14035	1	大阪電機工業株式会社	不明	0	
2	プレス機	1	シンコー工業株式会社	不明	0	
3	蒸気発生器 K23F15026	1	大阪電機工業株式会社	不明	0	
4	包装用裁断機 MBK型2897	1	株式会社エヌシー エー	不明	0	
5	全自動延反機	1	Kawakami	不明	0	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

※機械器具類等の配置場所は、建物間取図中の番号記載のとおり



物件明細書

令和 7年 2月 4日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

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 宇和島市津島町近家
地 番 甲3番11
地 目 宅地
地 積 522.24平方メートル
- 2 所 在 宇和島市津島町近家 甲3番地11
家屋 番号 甲3番11
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 342.00平方メートル
2階 151.80平方メートル

工場抵当法第2条による機械器具等あり
同機械器具等の目録は別紙機械器具類等目録(物件2)記載のとおり



機 械 器 具 類 等 目 録 (物件2)

番号	品 名 等	個 数	製 作 者	製造時期	評価額(円)	備 考
1	蒸気発生器 K23F14035	1	大阪電機工業株式会社	不明	0	
2	プレス機	1	シンコー工業株式会社	不明	0	
3	蒸気発生器 K23F15026	1	大阪電機工業株式会社	不明	0	
4	包装用裁断機 MBK型2897	1	株式会社エヌシー エー	不明	0	
5	全自動延反機	1	Kawakami	不明	0	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

※機械器具類等の配置場所は、建物間取図中の番号記載のとおり



令和 6年(ケ)第 104号
令和 6年12月25日受理
令和 7年 1月17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 | 宇和島市津島町近家 |
| | 地 番 | 甲3番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 522.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇和島市津島町近家 甲3番地11 |
| | 家屋 番号 | 甲3番11 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 342.00平方メートル
2階 151.80平方メートル |



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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)	
形 状	☒ 14条地区図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本土地上に下記の建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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(3枚目)	
建 物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 : 構造 : 床面積 : }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を工場・事務所等(空き工場)として利用している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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(3枚目)	
執行官保管の仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1. 物件1の土地は、いわゆる旗竿地であり、同土地の北東部分（竿の根元部分）は、歩道及び車道から構成される道路（県道）に接している。なお、現況では、物件1の土地の竿部分は、概ねコンクリート舗装されている。
2. 物件1の土地のうち、旗に該当する部分は、概ね物件2の建物の敷地として利用されている。また、同土地の南東付近には、キュービクルのほか、電柱が存する。この点、キュービクルについては、内部の確認はできず、電柱については、変圧器らしき物品が設置されたままとなっている。なお、宇和島保健所によると、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）において、PCBの保管届出はないとのことである。
3. 物件1の土地の南方には、河川（「岩松川」）が存する。
4. 物件2の建物のうち、1階部分は、服飾品の縫製加工等を行う工場（作業場）や事務所等として、2階部分は、休憩室のほか、ベッドを備えた寝室（従業員寮）等として利用されていたが、現在は稼働していない。
5. 物件2の建物内には、6枚目記載のとおり機械器具類が存するほか、多数の事務機器や什器類等が残置されている。
6. 現況では、物件2の建物の南東付近に設置されている底が、隣接地（地番：甲3番3、地目：宅地、地積：455.14平方メートル、共有者：**■**外3名、以下「甲3-3の土地」という。）に越境している。
7. 宇和島市水道局によると、現況では、物件2の建物に供されていると思われる水道の計量器は、物件1の土地ではなく、第三者所有地前の道路（上記1記載の県道）沿いに設置されており、同計量器以降の水道管の引込みや埋設状況は、いずれも不明であるとのことである。この点、近隣住民（家屋番号甲3番3の建物居住者）等によると、上水については、当該計量器から分岐する形で、物件2の建物のみならず、当該近隣住民所有の建物や、そのほかの近隣建物にも供給されているとのことである。また、同人によると、物件2の建物の雑排水の配管については、甲3-3の土地の地中に埋設されているとのことである。以上の事情を踏まえると、今後、本件土地建物の所有者が変更された場合には、既存の給排水設備が、従前と同様な形では維持されない可能性があるものと思われる。
8. 物件2の建物につき、複数箇所に入り、内壁面の損傷（クロスや塗装の剥離）のほか、床面の損傷が認められる。
9. 本件土地建物の所有者である株式会社サンファッションは、令和6年10月11日付けで、松山地方裁判所宇和島支部より破産手続開始の決定がされ、従前、同破産事件の破産管財人弁護士において、本件土地建物が管理されていたところ、令和6年12月24日付けで、換価による剰余の見込みがない等の理由により、破産財団から本件土地建物及び内外の動産類を放棄することが、同庁において許可されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり

(3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
■ B (所有者会社の前代表者の母)	- 私は、服飾品の縫製加工等を営んでいた有限会社サンファッション（以下「所有者会社」という。）の代表者を務めていた■ Aの母です。諸事情により、所有者会社は、令和6年10月11日付けで破産手続開始の決定を受け、既に廃業しています。本調査については、子が遠方に転居しているため、私が代わって説明します。 - 物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）は、元々、■ C（以下「元所有者」という。）の所有であり、同人は、本件土地建物において、縫製業を営んでいました。その後、同人は、本件土地建物での縫製業を止め、所有者会社が、本件土地建物を賃借し、同所を縫製工場として利用していました。さらに、令和4年12月に、所有者会社が、本件土地建物を購入して現在に至っています。 - 本件土地建物を縫製工場として利用していた際には、南側隣接地（地番：甲3番3）の一部を賃借し、同所より、原材料や製品の搬出入を行っていました。また、北側隣接地（地番：甲3番10）についても、除草等の日常管理を行うこと等を条件に、同所を無償で賃借し、駐車場等として利用していました。これらの借地については、元所有者の個人的な斡旋により、賃借して利用していたものです。 - 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはないと思います。 - 物件1の土地の南東付近には、キュービクル等が設置されていますが、詳細は分かりません。 - 所有者会社の稼働当時、物件2の建物のうち、1階部分は、事務室や縫製加工のための作業場として利用していました。また、2階部分は、休憩室のほか、二段ベッドを備えた従業員寮としても利用していました。 - 物件2の建物内には、所有者会社において利用していた機械器具類がありましたが、廃業に伴い、換価価値のある、ミシンやコンプレッサのほか、エアコン等の機械器具類は、既に売却処分済みであると聞いています。物件2の建物内には、現在も、若干の機械器具類が残置されていますが、いずれも不要な物であり、今となつては、客観的な価値はないと思います。なお、物件2の建物内外につき、既に、リース品等は残っていないと思います。 - 物件2の建物につき、特段の増改築箇所はありません。また、不具合箇所としては、内部配管からの若干の水漏れがあったということがあり、水道業者に見てもらったところ、修繕に要する費用と不具合の影響とを比較考量した結果、修繕を行わないことになったと聞いています。なお、本件土地建物の利用当初、塩害からか、電線が腐食していたため、元所有者に修繕してもらったことがありました。 - 物件2の建物に供する公共上水の計量器は、近隣住民との共用であり、個別に管を分岐させて引き込んでいるとのこと。なお、雑排水の排水については、浄化槽を利用していました。 - 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。
■ A (所有者会社の前代表者)	- 私は、所有者会社の代表者を務めていましたが、諸事情により、所有者会社は、破産手続開始の決定を受け、既に廃業しています。 - 本件土地建物等の概要については、母である■ Bが述べたとおりです。（1月10日 電話により聴取）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

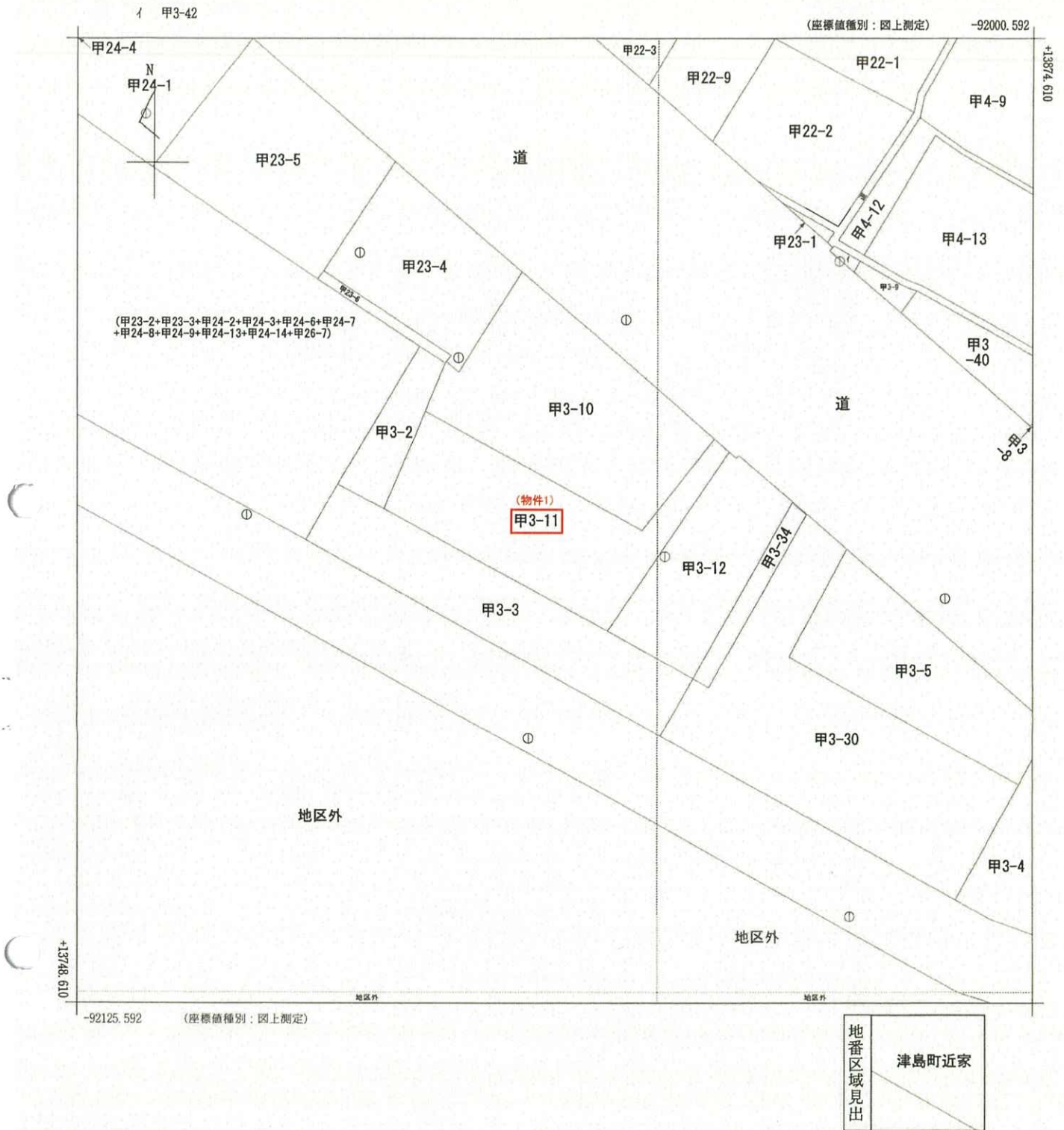
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月27日(金) 10:00~10:30	松山地方法務局宇和島支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和6年12月27日(金) 10:40~11:10	宇和島市役所	建物間取図等資料収集
令和6年12月27日(金) 13:00~13:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和7年1月10日(金) 10:30~12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行), 関係人から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

機 械 器 具 類 等 目 録 (物件2)

番号	品 名 等	個 数	製 作 者	製造時期	評価額(円)	備 考
1	蒸気発生器 K23F14035	1	大阪電機工業株式会社	不明	0	
2	プレス機	1	シンコー工業株式会社	不明	0	
3	蒸気発生器 K23F15026	1	大阪電機工業株式会社	不明	0	
4	包装用裁断機 MBK型2897	1	株式会社エヌシー エー	不明	0	
5	全自動延反機	1	Kawakami	不明	0	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

※機械器具類等の配置場所は、建物間取図中の番号記載のとおり



請求部	所在	宇和島市津島町近家				地番	甲3番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成17年10月3日		補記事項		

これは地図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6年12月26日
松山地方方法務局宇和島支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成3年1月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 松山地方方法務局宇和島支局

登記官

(8 枚目)

172851

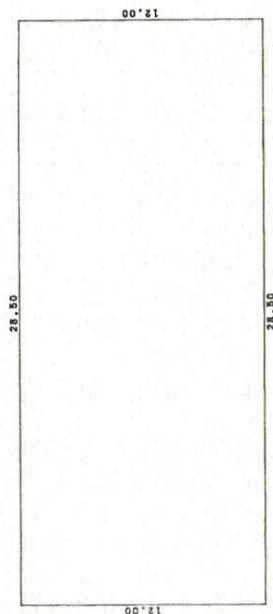
各階平面図

家屋番号 甲3番 //

建物図面

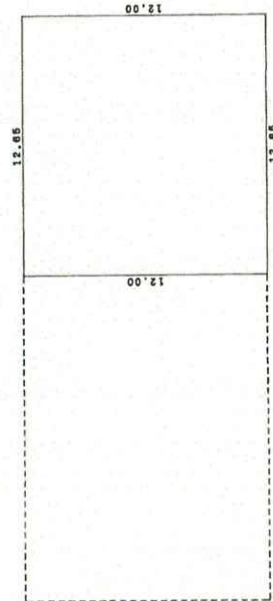
宇和島市津島町近家
北宇和郡津島町土佐近家字大熊新田甲3番地 //

1階



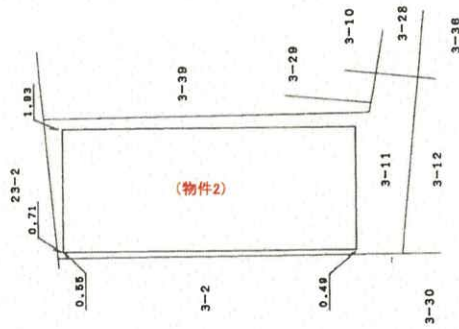
求積表
 $12.00 \times 28.50 = 342.0000$
床面積 342.00 m²

2階



求積表
 $12.00 \times 12.65 = 151.8000$
床面積 151.80 m²

A3版をA4に縮小



作製者

平成
3年1月9日作製

縮尺 1/250

申請人

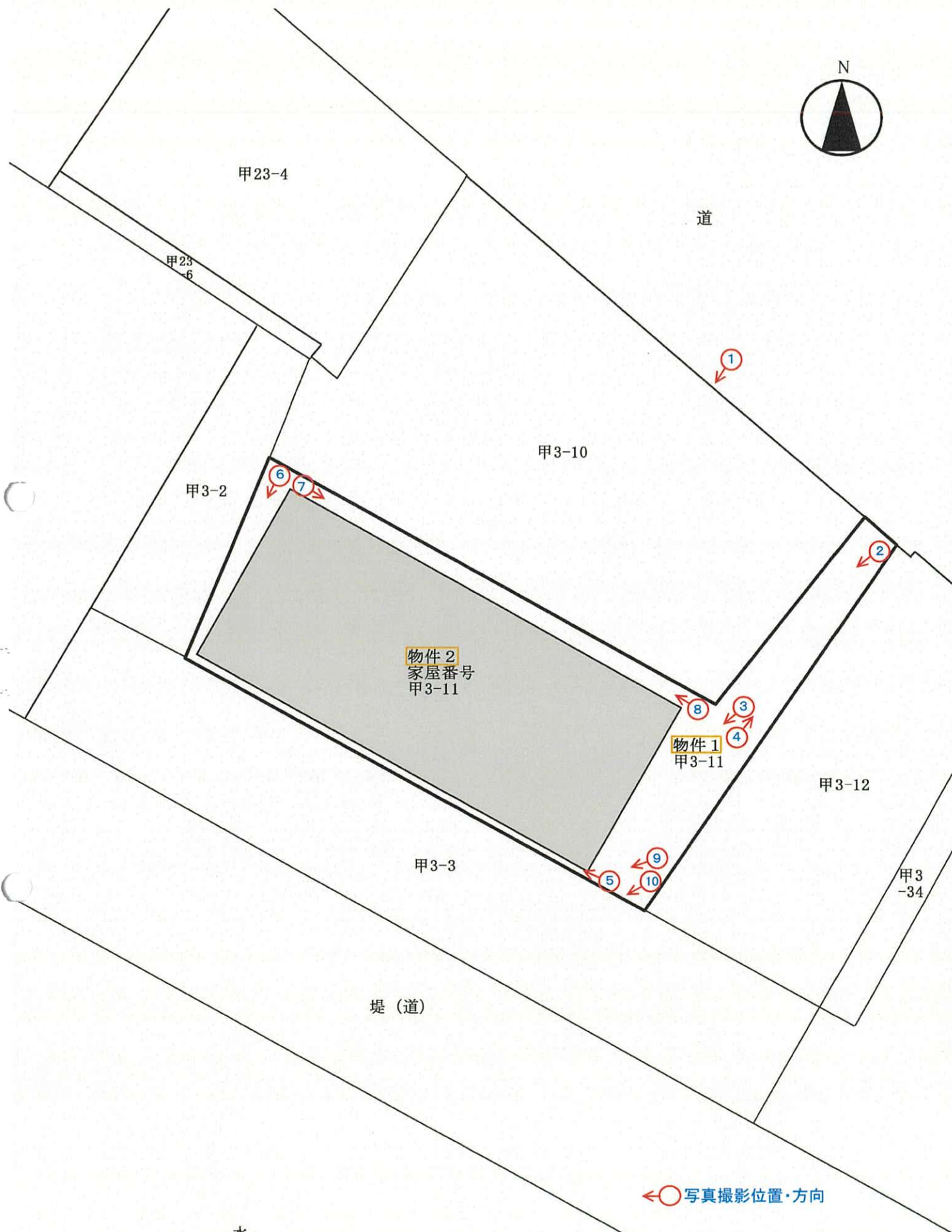
縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

63 № 005714

H3.1.10

63.3.100冊



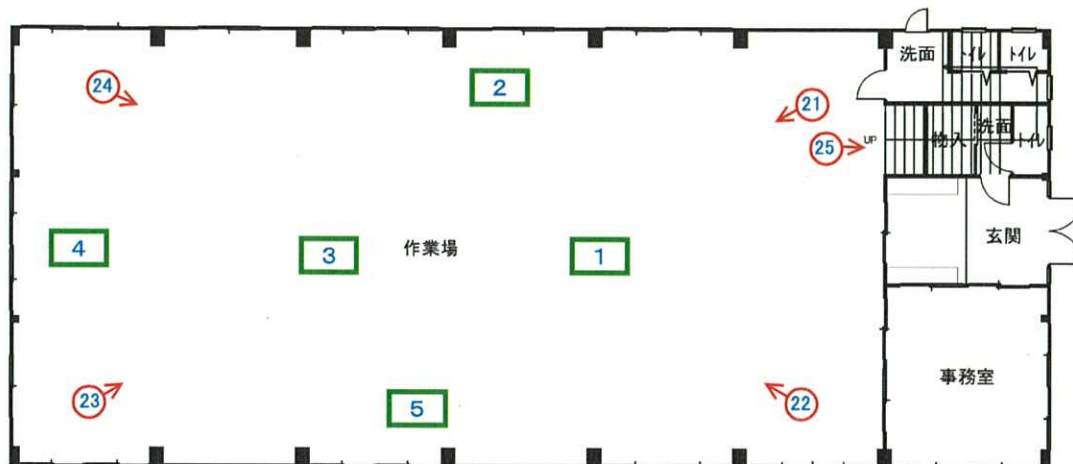
←○写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

(物件1, 2・概略図)



1 階



1 階玄関付近拡大図



2 階

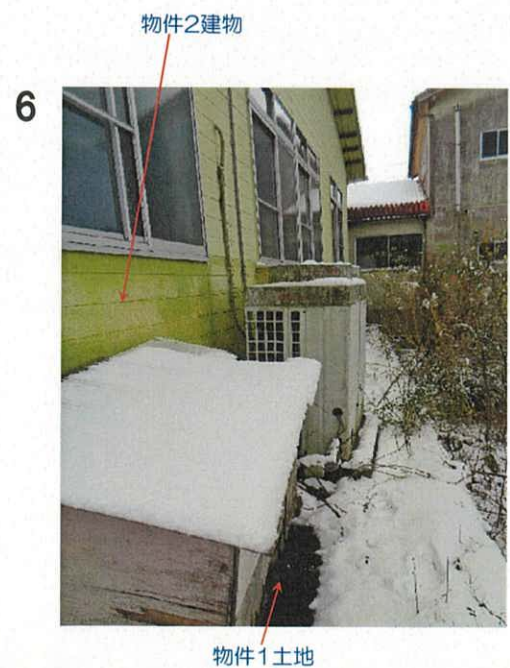
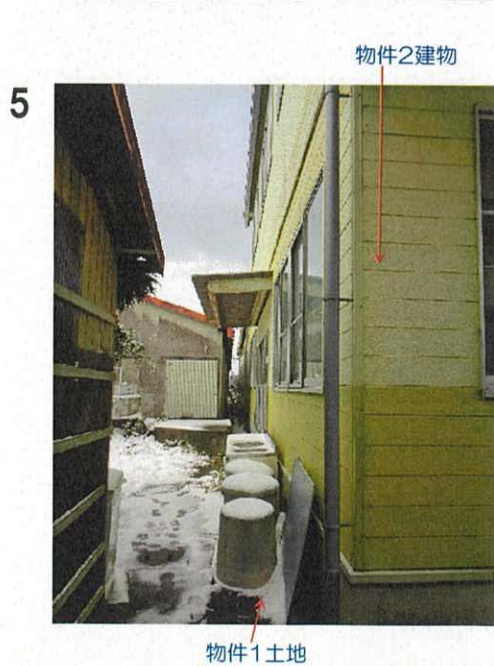


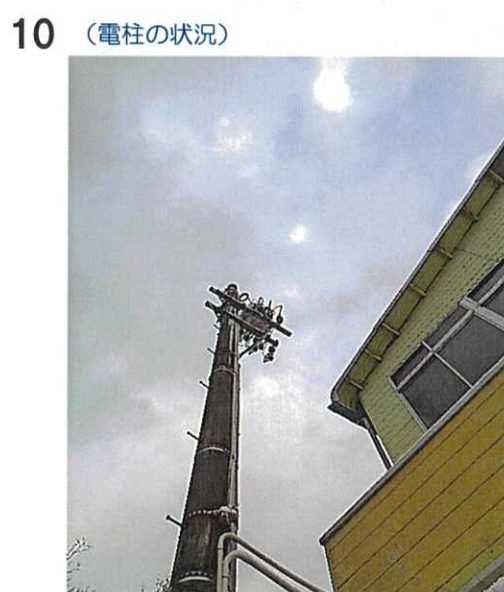
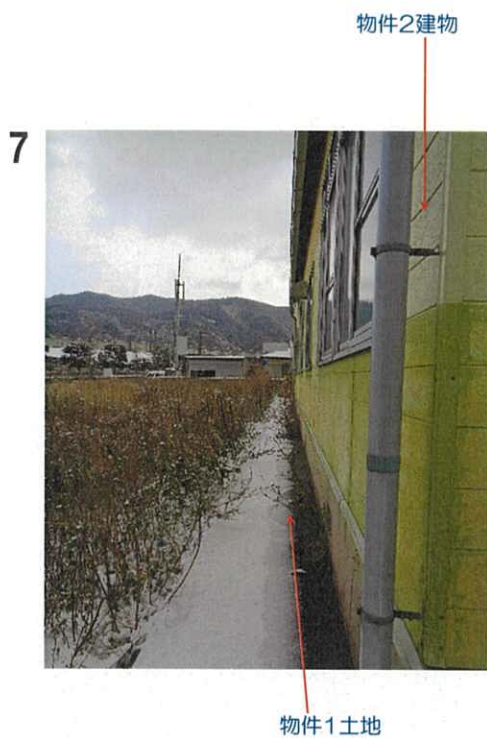
←○写真撮影位置・方向

□は、機械器具類の配置位置

建物間取図

(物件2・概略図)





13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



以下、物件2建物内の機械器具類

1 (番号1)



2



3 (番号2)



4



5 (番号3)



6



7 (番号4)



8



9 (番号5)



10



【 B I T 】

令和 6 年（ケ）第 104 号
令和 7 年 1 月 10 日現地調査
令和 7 年 1 月 20 日評 価

松山地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
高 月 新 介

第1 評価額

一括価格	
金 6,200,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,240,000 円
物件2 (建物)	金 4,960,000 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 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町近家 甲3番11 宅地 522.24m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇和島市津島町近家 甲 3 番地11 甲3番11 工場・事務所 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階： 342.00m ² 2 階： 151.80m ² 延べ： 493.80m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇和島」駅の南西方・直線距離約12.7km 宇和島自動車「磯」バス停の 南西方・道路距離約580m (徒歩約8分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	宇和島市津島町近郊の県道沿いに事業所や併用住宅等が散見される地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% なし 都市計画道路 (国道近家線)
画 地 条 件	面 積 形 状	522.24㎡ (登記面積) 概ね平坦な不整形地 (袋地) 通路状部分: 間口 (北側): 約2.5m、奥行: 約15m 有効宅地部分: 南東～北西: 約35m 南西～北東: 約13.5m
接面道路の状況	北 側	幅員約28mの舗装県道 (建築基準法上の道路)
土地の利用状況等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	目的建物 (物件2) の敷地として利用されている。 民家、事業所、農地等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり (引込あり) なし なし (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	* 目的物件は岩松川の河口北側に位置し、津波災害警戒区域に指定されている。 * 宇和島市水道局によると上水道は東方目的外土地前面の県道 (歩道) 付近に設置された計量器から引込まれているが、詳細な引込管の配置は不明とのことである。 * 近隣住民によると上水道は上記計量器から目的物件のほか近隣の目的外建物にも分岐供給されており、雑排水は南側隣接地甲3-3に排水管が埋設されているとのことである。 * 目的物件は所有者の変更により現状の給排水状態が維持されない可能性がある。 * 都市計画道路は計画幅員が確保されている。 * 登記簿、住宅地図による地歴確認、現地目視確認の範囲では土壤汚染が価格形成に大きな影響を及ぼす可能性は低いと考えられるので、評価において当該要因を考慮外とした。 なお、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには別途専門家による調査を要する。	

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) : 平成 3年1月8日 経過年数 : 約 34年 経済的残存耐用年数 : 約 0年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング張等 内 壁 : ボード張、クロス貼等 天 井 : ボード張、クロス貼等 床 : 板張、タタミ、タイル貼等 設 備 : 給排水、衛生 (浴室はない)
床面積 (現況)	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途 : 工場・事務所 間取り : 現況調査報告書「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る : 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、目的建物に付属する各種付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
建物の利用状況	所有会社が空家の状態で管理している。
特 記 事 項	* 目的建物の底は隣接地甲3-3に越境している。 * 目的建物は全体的に内壁(クロスやボード塗装の剥離)や床面(板張)の損傷が認められる。 * 付属設備として屋外にキュービクルがあるが内部確認不能であり、キュービクル脇に設置された電柱には変圧器のような物が残置されている。 * 宇和島保健所での確認によると目的物件でP C B保管の届出はないとのことである。 * 目的建物内には多数の事務機器や什器類が残置されている。また、換価価値の認められない機械器具数点(現況調査報告書「機械器具類等目録」参照)も残置されている。 * 目的建物について、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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 (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	21,000	0.63	522.24	0.95	6,560,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

参考となる類似の公的公表地がないため、近隣地域および類似地域内における取引価格等を参考に対象物件の標準画地価格（概ね整形な平坦地）を査定した。

イ 個 別 格 差：目的土地の画地条件（規模・形状）を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：地上建物の存在や、維持管理の程度等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	166,000	493.80	0.10	8,200,000

ウ 現価率

目的建物は経済的残存耐用年数がほぼ満了しているため、経年及び観察による減価の程度を総合的に勘案して、現価率を再調達原価の10%と査定した。

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

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		敷地利用権価格（円） ア×イ
1	6,560,000	0.55	法定地上権	3,610,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	6,560,000	-3,610,000		0.70	0.6	1,240,000
2	8,200,000	+3,610,000	1.00	0.70	0.6	4,960,000
一括価格（合計）						6,200,000

エ 市場性修正： 目的物件は市場性に乏しい事業用建物とその敷地である。

給排水経路が目的外土地に介在している可能性が高く、付替え工事が必要となる可能性がある。

建物の底が目的外土地に越境しており、また内装材の損壊も目立つ状況にあり、再利用時の改修や建物取壊しの何れにおいても相応の費用負担が予想される。

敷地内の電柱上部に残置されたコンデンサーやキュービクル庫内にPCBが含まれる可能性がある。

市場性修正は、これら諸要因による目的物件の市場性や不測の負担発生可能性等を総合的に考慮した。

オ 競売市場修正： 第2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

固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 : 7,601,179 円

物件 2 : 8,127,631 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。

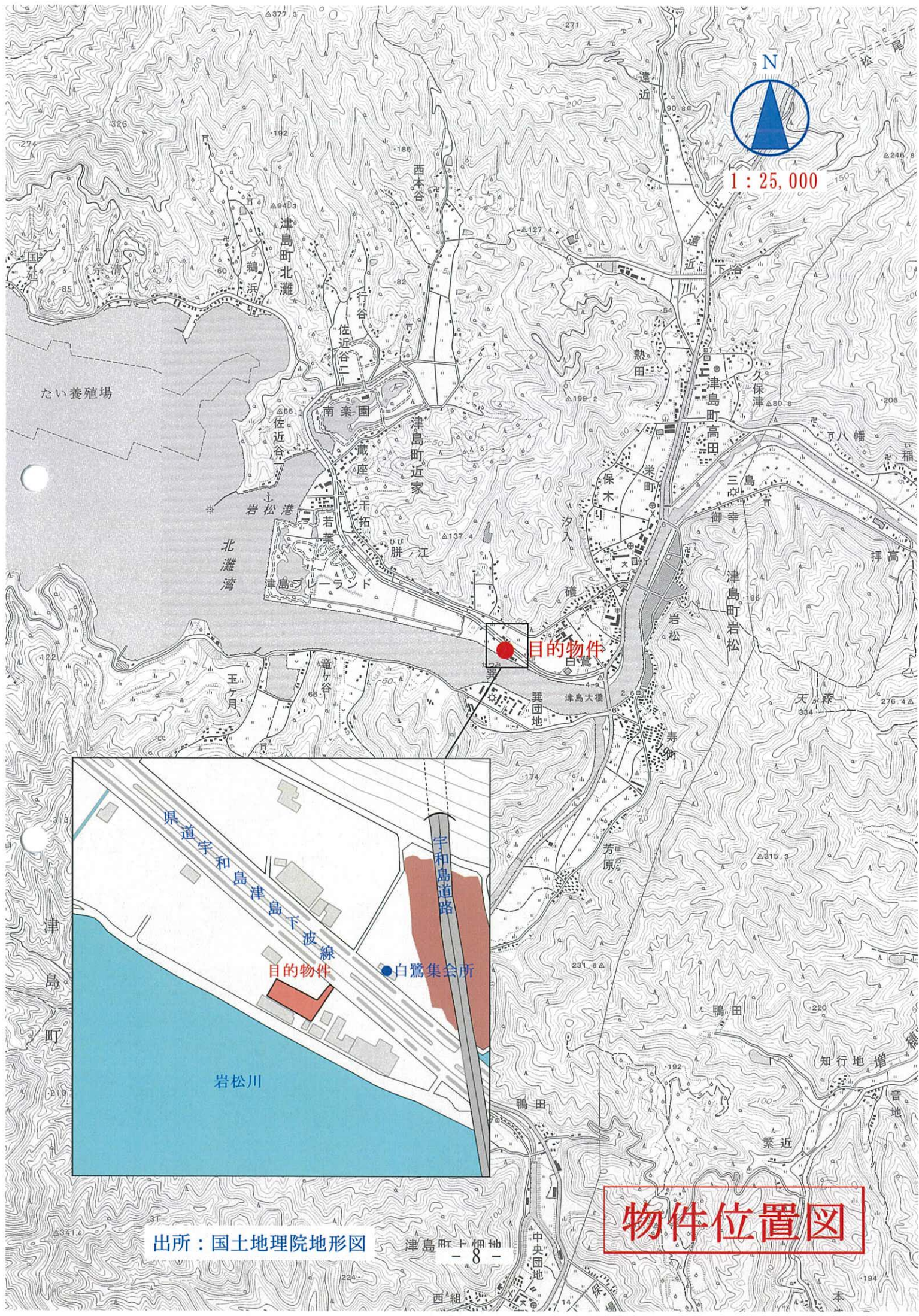
第7 附属資料

1 物件位置図

2 公 図 写

4 建物図面

以 上



1 : 25, 000

目的物件

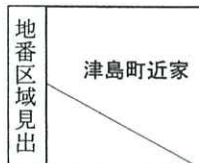
白鷺集会所

岩松川

出所：国土地理院地形図

津島町十ヶ地

物件位置図



請 求 部 分	所 在	宇和島市津島町近家					地 番	甲3番11		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座 標 系 又 は 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成17年10月3日		補 記 事 項		

公 义 写

登記年月日：平成31年1月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月26日 松山地方方法務局宇和島支局

登記官

A3版をA4版に縮小

建物図面

(物件2)

172851

各階平面図

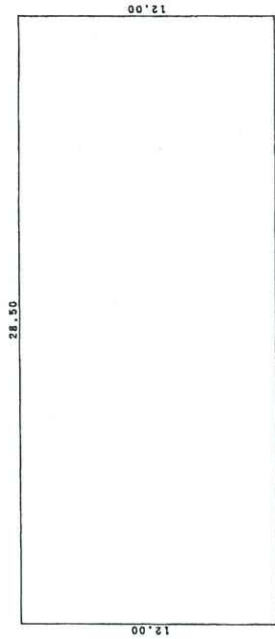
家屋番号 甲3番 //

建物図面

宇和島市津島町近家
北宇和郡津島町宇和島新田甲3番地 //

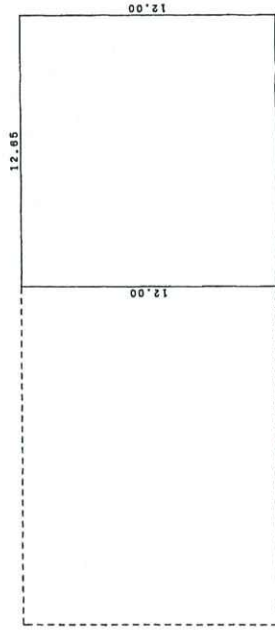
建物の所在

1階



求積表
12.00 x 28.50 = 342.0000
床面積 342.00 m²

2階



求積表
12.00 x 12.65 = 151.8000
床面積 151.80 m²

作製者
土地調査士
家屋

平成
昭和31年1月9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

63 NO 005714

H3.1.10

63.3.100冊