

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 23 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 年 7 月 23 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 宇和島市泉町二丁目
 地 番 甲 7 2 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 90.68 平方メートル

- 2 所 在 宇和島市泉町二丁目 甲 7 2 6 番地 4
 家屋 番号 甲 7 2 6 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 44.49 平方メートル
 2 階 46.20 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造アルミニウム瓦葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 12 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

本件所有者及び **B** が占有している。**B** の占有権原は使用借権と認められる。

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 宇和島市泉町二丁目
 地 番 甲 7 2 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 90.68平方メートル

2 所 在 宇和島市泉町二丁目 甲 7 2 6 番地 4

家屋 番号 甲 7 2 6 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 44.49平方メートル
 2階 46.20平方メートル

(現況)

構 造 木造アルミニウム瓦葺2階建

令和 8 年(ヌ)第 20 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 8 年 5 月 14 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 | 宇和島市泉町二丁目 | | |
| | 地 番 | 甲 7 2 6 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 90.68 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宇和島市泉町二丁目 甲 7 2 6 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 甲 7 2 6 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 44.49 平方メートル | |
| | | 2 階 | 46.20 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	愛媛県宇和島市泉町二丁目 1 - 5		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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 ☐ 物件現況図のとおり		
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（4 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造アルミニウム瓦葺 2 階建 ☐ 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（ ☒ B） 上記の者らが、本建物を住居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（4 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 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
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

(2 枚目)

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (占有者), ☒ A (所有者)) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	
占有開始時期		令和5年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月1日	
	期間	令和5年12月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期等	☐ 毎月金 円 (毎月日限り月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円 ☐ 不明	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		1. 住民票上, 物件2の建物の所有者である ☒ A は, 令和5年12月1日付けで, 同建物所在地から別地に転居したとされている。 2. 物件2の建物の占有者である ☒ B は, 同建物の所有者の妻に当たる者であり, 現在に至るまで, 同人は, 同建物に居住している。 3. 関係人から聴取したところでは, 物件2の建物内には, 同建物所有者の所有する衣類等が, 若干数残置されているとのことである。この点, 物件2の建物の所有者と占有者とは, 特段, 各自の占有範囲を区切ることなく, 同建物を重疊的に占有しているものと認められる。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 公図（地図に準ずる書面（旧土地台帳附属地図））上、物件1の土地の概ね南側には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の南東側には、アスファルト舗装された道路（市道、建築基準法42条1項1号の道路）が隣接している。
2. 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。一方、同土地の南側付近はコンクリート舗装され、同所は、駐車場等として利用されている。
3. 物件2の建物については、次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 複数箇所に亘り、建具や内壁面に損傷箇所（凹みや穴、落書き等）が認められる。
 - (2) 1階の廊下や2階の和室につき、照明器具が点灯しない（ちなみに、関係人から聴取したところでは、令和6年4月に、豊後水道にて発生した地震の影響ではないかとのことである。）ほか、1階玄関内の照明器具にちらつきが認められる。
4. 関係人から聴取したところでは、台所のガスコンロは3口あるところ、現況では、そのうち1口のみしか利用できないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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
■ A (所有者)	1. 私は、平成10年5月に、物件1の土地を購入し、同年12月に、同土地上に物件2の建物を新築しました。新築時以降、物件2の建物には、私や妻であるBのほか、子らが居住していました。 2. その後、色々と事情があり、私は、令和5年12月1日ごろに、物件2の建物を出て、別地に居住するようになりました。私が別地に転居して以降、現在に至るまで、物件2の建物には、引き続き妻が居住していますが、私と妻との間で、賃料等のやり取りはなく、無償無期限で、妻が居住しています。もともと、私と妻との関係は、色々と事情があり、原状では、夫婦としての実態はない状態です。 3. 物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の固定資産税のほか、物件2の建物の光熱費等は、すべて妻が負担しています。また、物件2の建物の鍵については、私は、勝手口の鍵1本のみしか所持していません。なお、物件2の建物内外にあった私の家財道具等は、そのほとんどを搬出済みであり、同建物に残っているものは、若干の衣類等のみだと思います。 4. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 5. 物件1の土地の南側付近は、コンクリート舗装された駐車場等として利用していました。なお、同所の舗装工事は、物件2の建物の新築時に併せて施工しました。 6. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築は行っていない。また、修繕履歴としては、施工時期は忘れましたが、外壁等の貼替え工事を行っています。なお、物件2の建物につき、設備機器も含め、生活する上で支障となるような不具合箇所はないと思います。 7. 物件2の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。 8. 以前、物件2の建物内において、猫1匹を飼育していました。なお、屋外にて、犬を2匹飼育していました。 9. 本件土地建物につき、特段の事件や事故等はありませんが、10数年前に、2階南東側の洋室において、子の友人の火の不始末により、ボヤ騒ぎがありました。幸い、ボヤによる人的被害はなく、家具が焼け焦げた程度で、建物の躯体や壁面に対する被害はありませんでした。 (5月7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

(5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 (所有者の妻)	1. 私は、物件1及び2の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の所有者である■ Aの妻です。もともと、私と夫との関係は、色々と事情があり、原状では、夫婦としての実態はない状態です。 2. 夫は、平成10年5月に、物件1の土地を購入し、同年12月に、同土地上に物件2の建物を新築しました。新築時以降、物件2の建物には、私たち夫婦のほか、子らが居住していました。 3. その後、夫は、令和5年12月1日ころに、物件2の建物を出て、別地に居住するようになりました。転居の理由としては、夫が宗教活動にのめり込んだことが大きな要因だと思います。この点、夫の住民票上の住所は、宇和島市内になっていますが、同所は寺院であり、人が居住できるような環境にはありません。夫は、住民票上の住所とは別の場所に居住しているものと思いますが、夫とは音信不通状態となっています。この点、夫が別地に転居して以降、現在に至るまで、物件2の建物には、引き続き私が居住しているところ、私と夫との間で、賃料等のやり取りはなく、無償無期限で、私が居住しています。なお、玄関ポストには、私たちの名のほかに、子が経営している合同会社の名称が記載されていますが、同社は、既に別地にて営業しており、物件2の建物での営業実態はありません。加えて、商業登記簿によると、物件2の建物所在地には、同所を主たる事務所とし、夫が理事として名を連ねる宗教法人が存する旨が登記されていますが、ご覧のとおり、物件2の建物が、宗教活動の場として利用されている形跡は全くありません（あらためて確認するも、宗教活動に供されている形跡は認められなかった。）。 4. 本件土地建物の固定資産税のほか、物件2の建物の光熱費等は、すべて私が負担しています。また、物件2の建物内外にあった夫の家財道具等は、そのほとんどを搬出済みであり、同建物に残っているものは、若干の衣類や、ミニ仏壇等だと思います。 5. 物件1の土地につき、同土地の四囲の各土地との間で、境界を巡る争いはありません。 6. 物件1の土地の南側付近は、コンクリート舗装された駐車場等として利用していました。なお、同所の舗装工事は、物件2の建物の新築時に併せて施工しました。 7. 物件2の建物につき、新築時以来、特段の増改築は行っていません。また、修繕履歴としては、施工時期は忘れましたが、外壁の塗装を2回施工した後、令和元年12月に、外壁材や屋根材を、いずれもアルミ材に貼り替える等の工事を行いました。ちなみに、当該工事の費用は割賦払いでしたが、既に残債務は完済済みです。なお、4、5年くらい前に、私たちの買取りにて、ガス給湯器を更新しました。 8. 物件2の建物の不具合箇所としては、まず、複数箇所に亘り、内壁面や建具の損傷箇所や落書き等が見られる点です。これらの不具合箇所は、いずれも、子らにより生じたものです。また、1階の廊下や2階の和室の照明器具は、令和6年4月ころに発生した豊後水道地震の影響により、内部配線が破断したのか、いずれも点灯しないほか、1階玄関内の照明器具についても、安定器の不具合なのか、ちらつきが生じています。ちなみに、照明器具については、いずれも蛍光灯仕様であり、LED仕様ではありません。なお、ガスコンロは3口あるところ、原状では、そのうち2口が故障しており、残る1口のみしか利用していません。 9. 物件2の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。 10. 20年くらい前に、物件2の建物内において、猫1匹を飼育していました。なお、屋外にて、犬を2匹飼育していました。 11. 本件土地建物につき、特段の事件や事故等はありませんが、10数年前に、2階南東側の洋室において、子の友人の火の不始末により、ボヤ騒ぎがありました。幸い、ボヤによる人的被害はなく、家具が焼け焦げた程度で、建物の躯体や壁面に対する被害はありませんでした。

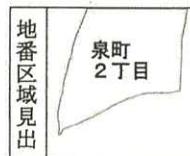
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4月24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8年4月24日(金) 10:40~11:00	宇和島市役所(税務課)	地番図等資料収集
令和8年4月24日(金) 11:00~11:20	宇和島市役所(建築住宅課)	道路台帳等の閲覧
令和8年4月24日(金) 11:30~11:50	愛媛県南予地方局	建築確認概要書等閲覧
令和8年4月24日(金) 12:00~12:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 調査立会 依頼文書を投函
令和8年4月24日(金) 12:40~13:00	所有者宅	住民票上の住所の確認等
令和8年4月27日(月) 11:00~11:30	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和8年5月7日(木) 17:51~18:17	携帯電話	関係人から聴取(電話)
令和8年5月8日(金) 10:00~12:00	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



(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	宇和島市泉町二丁目				地番	甲726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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4に縮小

令和8年4月23日
松山地方法務局宇和島支局
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成9年11月6日

これは図面に記載されている内容を基にした書面である。
令和8年4月23日 松山地方裁判所宇和島支部

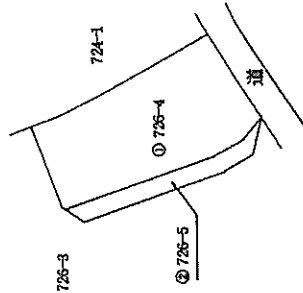
10197

前甲726-4 甲724-2 新甲726-4 甲724-2 在
地 番 甲726-5 甲726-4, 5 後地積測量

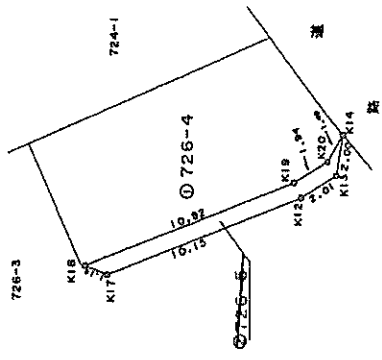
土地の所在 宇和島市泉町2丁目

道路(市道)NO.14 境界 宇和島市 1183号 平成8年11月12日確認

分筆地形図



境界線の種類	境界点
全 界 限	K12 K13 K14 K17 K18 K19 K20



求積表

地番	②	726-5	X_n	Y_n	Y_{n+1}	$-Y_{n-1}$	X_{n-1}	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_n - X_{n-1}$	$(Y_n - Y_{n-1}) \times (X_n - X_{n-1})$
NO.										
K18			51.722	101.387	-4.376					-226.335472
K17			50.647	100.945	3.214					162.779458
K12			41.178	104.601	4.712					194.030736
K13			39.458	105.657	3.028					119.478824
K14			39.126	107.629	0.682					26.683932
K20			39.877	106.339	-2.308					-92.036116
K19			41.534	105.321	-4.952					-205.676368
合計										-21.075006
合計面積										10.5375030

地番	①	726-4	面積	地積
公積			10.5375030	90.6809315
101.2184345			地積	90.68

点名	及	境界点	X	Y
TP1			33.594	106.577
TP2			42.195	117.834
境界点間距離		距離		14.16m
TP1		K14		5.63
TP1		K18		18.85
TP2		K14		10.65
TP2		K18		19.00

A3判をA4に縮小

作製者

(平成9年11月3日作製)

申請人

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会館)

8 NO 002488 H9.11.6

登記年月日：平成10年12月14日

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4月23日 松山地方支務局宇和島支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：13-5

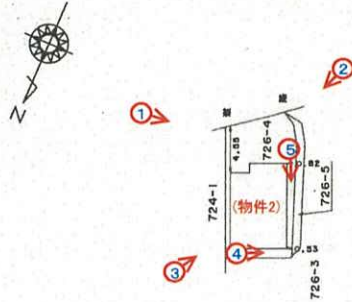
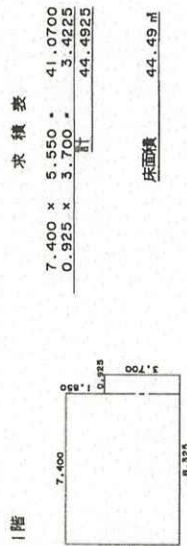
20612

各階平面図

家屋番号 甲726-4

建物図面

建物の所在 宇和島市泉町2丁目甲726番地4



写真撮影位置・方向

A3判をA4に縮小

作製者

(愛媛県土地家屋)

2月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

10 No 001411 H10.12.14 10.1.200番

令和8年（又）第20号
宇和島市泉町二丁目
建物間取図（物件2・概略図）

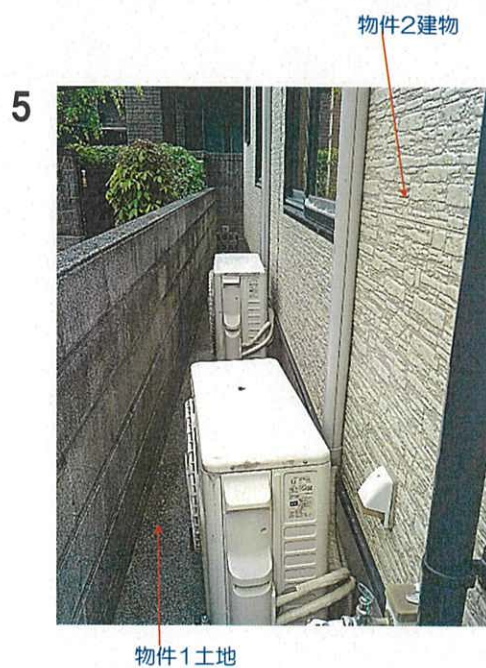
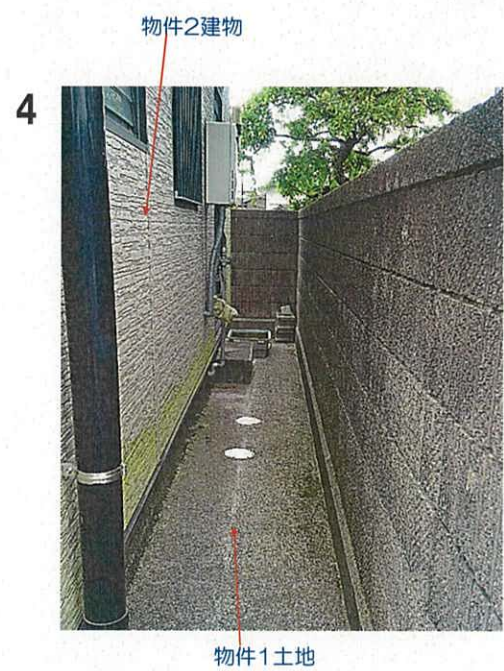


1 階



2 階

写真撮影位置・方向



7



8



9



10

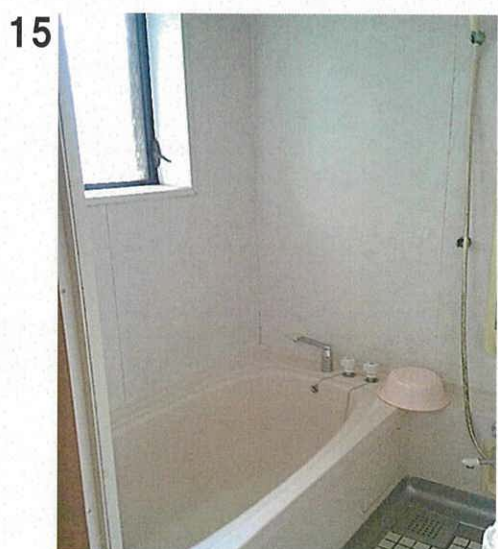


11



12 (内壁面の損傷状況)





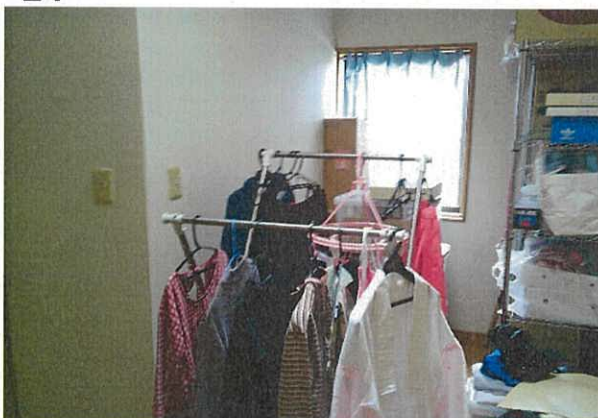
19



20



21



22



23



24



25



26





令和 8 年（又）第 20 号
令和 8 年 5 月 8 日現地調査
令和 8 年 5 月 14 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 3,530,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,040,000 円
物件2(建物)	金 2,490,000 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 地番 地目 地積	宇和島市泉町二丁目 甲726番4 宅地 90.68m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇和島市泉町二丁目 甲726番地4 甲726番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 44.49m ² 2階 46.20m ² 計 90.69m ²	屋根はアルミニウム瓦葺
番号	特記事項		
2	令和元年に屋根をアルミニウム瓦に葺き替えている。		

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1,100m 最寄バス停「和霊中町」の北東方・約270m(徒歩約4分) (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1,500m(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 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	90.68㎡ ほぼ整形(間口約5.9m、奥行約12.8m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南東側幅員約4.2m舗装市道(和霊東町伊吹町線)に等高接面。 上記市道は建築基準法42条1項1号道路に該当。	
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。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：あり 下 水 道：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。「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。 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) : 平成 10年12月8日新築 経 過 年 数 : 27 年 経済的残存耐用年数 : 5 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : アルミニウム瓦葺 外 壁 : 金属サイディング 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス、敷目板天井等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 44.49m ² 2階 46.20m ² 90.69m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	やや不良
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅として占有している。(詳細は現況調査報告書参照) 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 : 平成10年6月23日第102号、完了検査 : 記録なし ②経年相応の劣化に加えて、内壁や建具の損傷や落書きが複数確認された。 ③令和元年12月に屋根と外壁の更新を行っている。 ④占有者の説明によると照明器具、ガスコンロの不具合があるとのことである。 ⑤ガス給湯器は4～5年前に交換されている。

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	42,800	1.02	90.68	0.97	3,840,000

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
 $47,600\text{円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 42,800\text{円/㎡}$

◇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：環境条件格差を考慮した。

イ 個 別 格 差：方位を考慮した。

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)

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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	90.69	0.125	2,040,000

ウ 現価率(定額法)

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数27年、経済的残存年数5年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲20%と査定した。

- ・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (27\text{年} + 5\text{年}))\} \times (1 - 20\%)$
 $= 0.125$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	3,840,000	0.55	法定地上権	2,110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,840,000	-2,110,000		1.00	0.6	1,040,000
2	2,040,000	+2,110,000	1.00	1.00	0.6	2,490,000
一括価格(合計)						3,530,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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 宇和島(県)－5

所 在：宇和島市和霊東町3丁目730番36

価 格：47,600 円/㎡

位 置：JR予讃線「宇和島」駅の北東方約1,000m

価 格 時 点：令和7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

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 2,212,592円

物件2 1,449,990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

資料1：位置図

資料2：近隣見取図

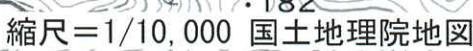
資料3：公図写

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



近隣見取図

環太平洋大学短期大学部付

泉町四丁目

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」

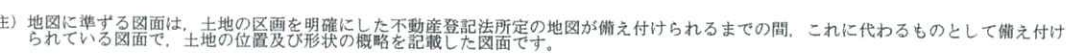
泉町一丁目

和霊中町三丁目

和霊東町三丁目

和霊東町二丁目

和霊中町一丁目



地番区域見出

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4月23日

請求番号：13-1



A 3 判を A 4 判に縮小

公用

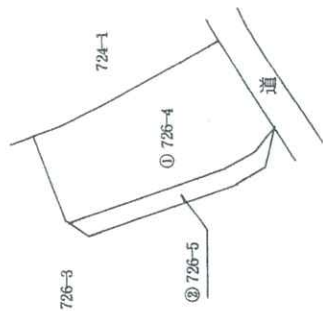
10197

前地番 甲726-4 新甲726-4 甲724-2 合筆
地番 甲726-5 甲726-4,5 後地積測量

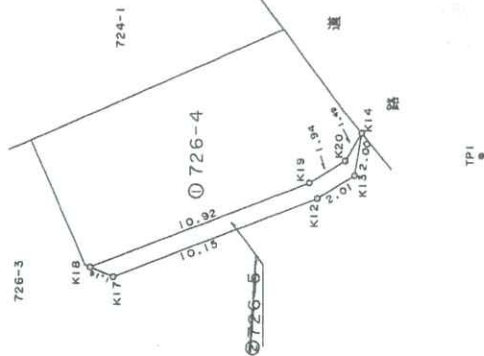
土地の所在 宇和島市泉町2丁目

分筆地形図

道路(市道)NO.14 境界 宇建設第1183号 平成8年11月12日確認



境界線の種類	境界点
金属新	K12 K13 K14 K17 K18 K19 K20



求積表

地番	② 726-5	① 726-4	合計
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1} X _n + (Y _{n+1} - Y _{n-1})
K18	51.722	101.387	-4.376
K17	50.647	100.945	-226.335472
K12	41.178	104.601	3.214
K13	39.458	105.657	162.779458
K14	39.126	107.629	194.030736
K20	39.877	106.339	119.478824
K19	41.534	105.321	26.683932
合計			-92.036116
合計面積			-205.676368
合計地積			-21.075006
			10.5375030
			10.53

地番	① 726-4	残地
公簿	合計面積	地積
101.2184345	10.5375030	90.6809315
	地積	90.68

点名	種類	X	Y
TP1	境界点	33.594	106.577
TP2	境界点	42.196	117.834
境界点間距離			14.16m
TP1	境界点	K14	5.63
TP1	境界点	K18	18.85
TP2	境界点	K14	10.65
TP2	境界点	K18	19.00

作製者

申請人

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

8 NO 002488

400番

H9.11.6

登記年月日：平成10年12月14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4月23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

20612 各階平面図

家屋番号 甲726-4

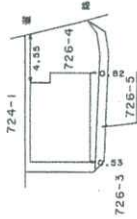
建物図面

建物の所在 宇和島市泉町2丁目甲726番地4

1階
求積表
7.400 × 5.550 = 41.0700
0.925 × 3.700 = 3.4225
計 44.4925
床面積 44.49㎡



2階
求積表
8.325 × 5.550 = 46.2038
床面積 46.20㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士)

10 No 001411

H10.12.14

10.1.200冊