

## 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<br>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<br>場 所 松山地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 松山地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規<br>則 33 条)                                    | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                  |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 2,040,000<br>1,632,000 |          | 408,000    | 28,875   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇和島市野川字楠          |
|   | 地 | 番 | 甲 1 1 6 8 番 3 8   |
|   | 地 | 目 | 宅地                |
|   | 地 | 積 | 1 3 2. 1 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 11 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】

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。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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 | 宇和島市野川字楠           |
|   | 地 | 番 | 甲 1 1 6 8 番 3 8    |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 3 2 . 1 3 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 18 号  
令和 8 年 4 月 22 日受理  
令和 8 年 5 月 12 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 宇和島市野川字楠  
地 番 甲 1 1 6 8 番 3 8  
地 目 宅地  
地 積 1 3 2 . 1 3 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          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 田 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 農地 (物件 )                                |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件現況図のとおり                                                                                        |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が、本土地上に、下記の目的外建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が、駐車場として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり |
| その他の事項        | 「その他の事項」のとおり (3枚目)                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                 |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                       |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2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の土地の北東側から南東側にかけては、地番甲1168番3の土地（地目：宅地、地積：1161.46平方メートル、所有者：宇和島市）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の東側には、アスファルト舗装された道路（市道、建築基準法42条2項の道路）が隣接している。また、物件1の土地の南側境界付近には、石垣が存し、同石垣の南側には、公図上記載のない水路が隣接している。さらに、同水路の南側には、雑草等が繁茂した状態にある空地が隣接している（なお、同土地には、当該土地が宇和島市の市有地である旨の看板が掲示されている。）。この点、当該道路の現況幅員を踏まえると、物件1の土地において建物を新築する場合には、道路後退の必要があるものと思われる。
2. 現況では、物件1の土地は、主に同土地の境界付近に樹木や雑草が繁茂した更地の状態となっており、外形上、特段の利用がされている形跡は窺われず、第三者により利用されている形跡も窺われない。この点、本調査によるも、本件所有者である **A** との接触はかなわなかったが、このような状況のほか、関係人の陳述も踏まえると、物件1の土地は、本件所有者が占有しているものと思われる。
3. 物件1の土地は、同土地の西側に比べ、標高が増す地形となっており、同土地の西側境界付近は、石垣が構築された法面となっている。
4. 物件1の土地周辺においては、未だ国土調査は実施されていない。加えて、物件1の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の土地の四囲の正確な境界は、必ずしも明らかではない。これを明確にするためには、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。

(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)

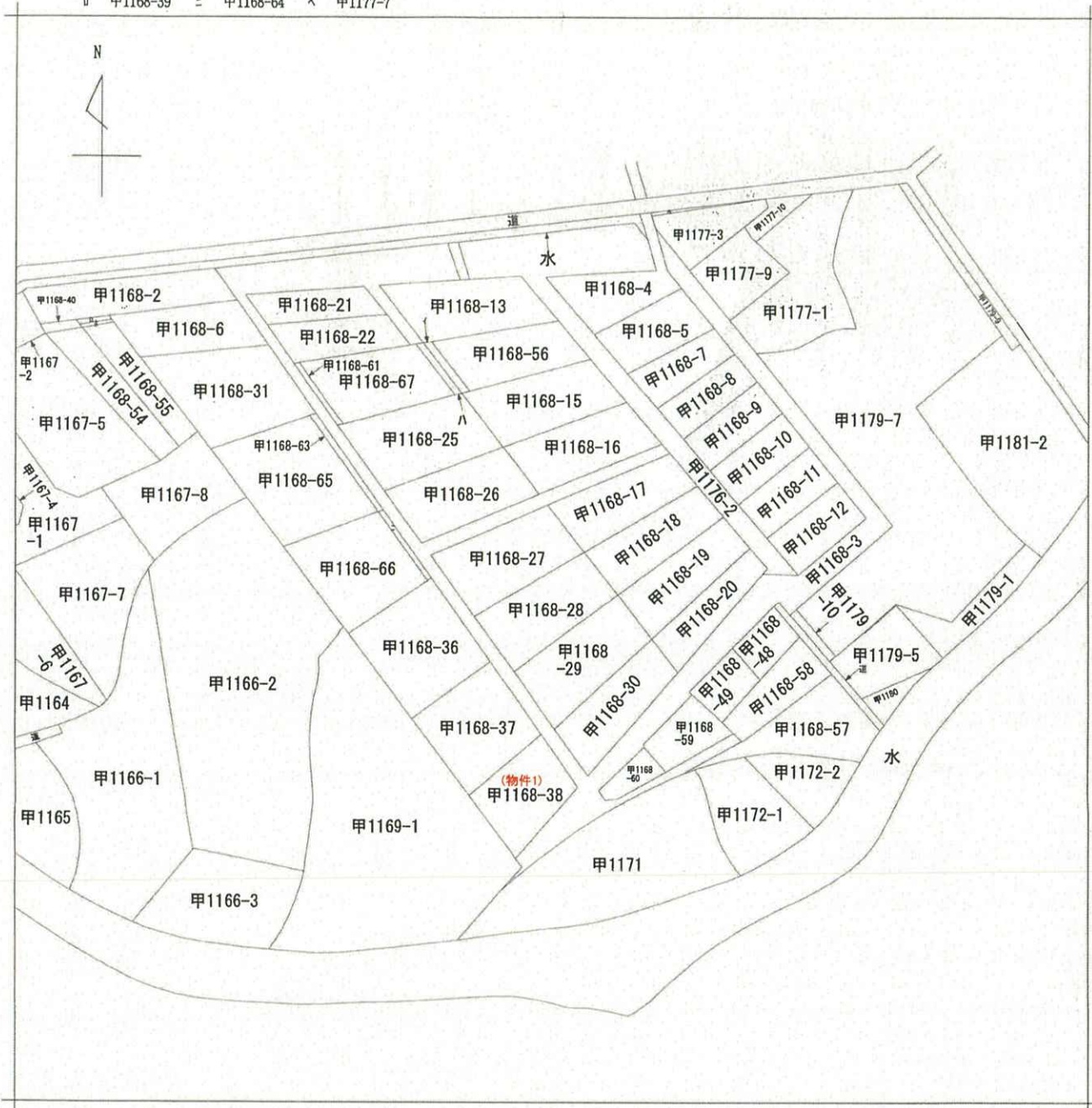
| 関係人の陳述等            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ <b>B</b> (所有者の妹) | <p>1. 私は、物件1の土地の所有者である■ <b>A</b>の妹です。兄は、遠隔地に居住しているため、本調査に立ち会うことができませんので、同人に代わって、私が説明します。ただし、兄が物件1の土地を取得するに至った経緯等の詳細については、私は知りません。</p> <p>2. 物件1の土地には、ずっと以前に、建物が建っていたのではないかとのお話ですが、建物が建っていたかどうかは、分かりません。</p> <p>3. 物件1の土地は、兄が宇和島市内に居住していた当時、同人において、駐車場等として利用しており、第三者に対する貸借はありませんでした。</p> <p>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。</p> <p>5. 物件1の土地につき、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> |

(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)<br>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)<br>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)<br>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)<br>14:00～14:30                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地         | 占有等現地調査，近隣調査                  |
| 令和8年4月27日(月)<br>10:00～10:30                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地         | 占有等現地調査，近隣調査                  |
| 令和8年5月1日(金)<br>10:00～10:30                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地         | 立入調査，写真撮影(評価人と同行)，<br>関係人から聴取 |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。 |               |                               |

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ 甲1168-14    ハ 甲1168-62    ホ 甲1168-68  
ロ 甲1168-39    ニ 甲1168-64    ヘ 甲1177-7



(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   | 宇和島市野川字楠 |           |           |          | 地番 | 甲1168番3 |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分     | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |         |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |          |           | 備付年月日(原図) |          |    |         | 補記事項 |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4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

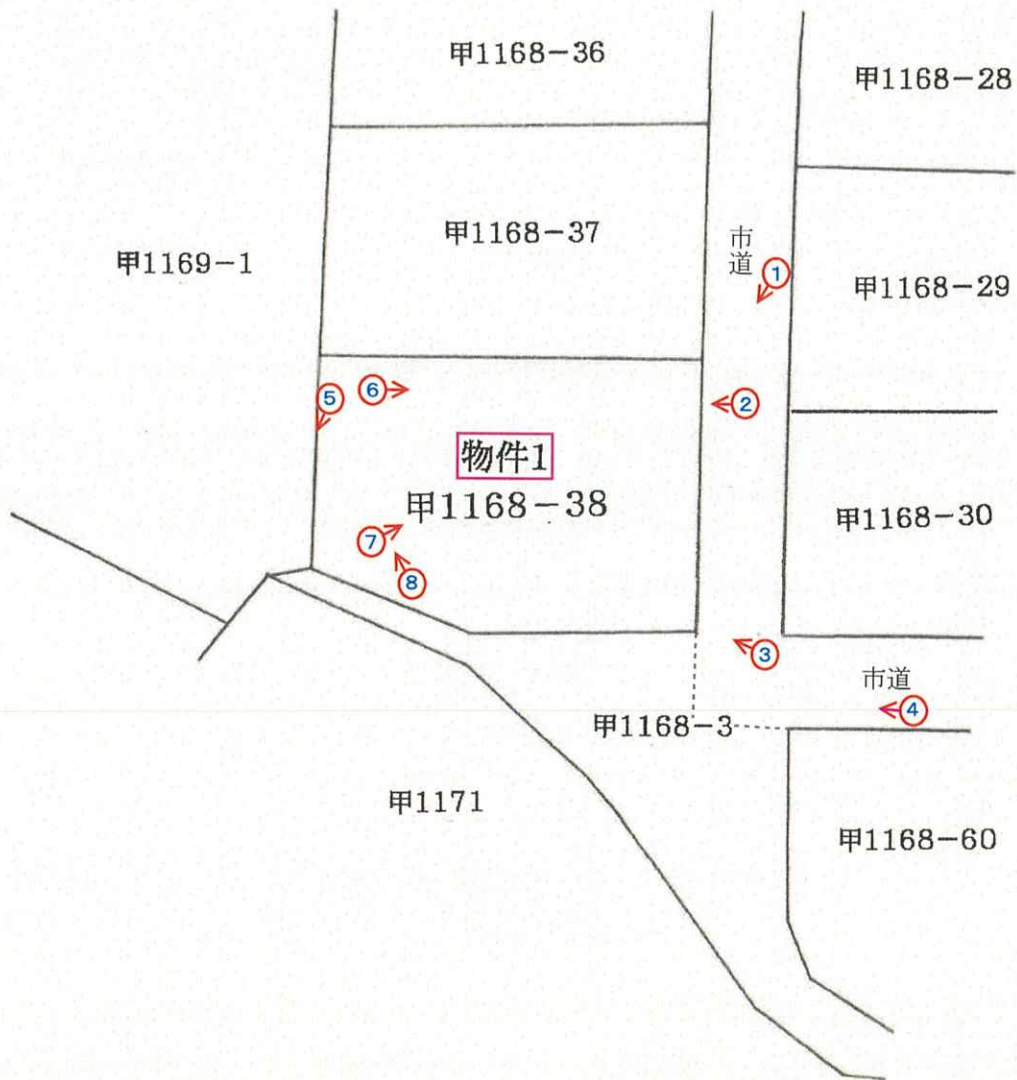
請求番号：15-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

# 物件現況図

(物件1・概略図)



←○写真撮影位置・方向

※本図面は、公図、地番図及び航空写真等のほか、現地調査を踏まえて作成した概略図であり、境界等を保証するものではない。





7



物件1土地

8



物件1土地





令和8年(ケ)第18号  
令和8年5月1日現地調査  
令和8年5月12日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井上 往美 印

## 第1 評価額

| 番 号     | 評 価 額         |
|---------|---------------|
| 物件1(土地) | 金 2,040,000 円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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                                                                                                                   | 宇和島市野川字楠<br>甲 1 1 6 8 番 3 8<br>宅地<br>1 3 2 . 1 3 m <sup>2</sup> | ほぼ同左 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                    |                                                                 |      |
|    | <p>対象地を含む地域は、国土調査が未了である。<br/> 公図は現実の地形、面積を厳密には反映していない。公図や近隣地の<br/> 地積測量図等に基づき、 現実の概測を反映させた見取図により算定<br/> した結果、概ね近似したので、公簿面積を算定の基礎面積とした。</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                                                | JR 予讃線「宇和島」駅の南東方約 1.6 km（道路距離）<br>最寄りバス停「ジェイコ宇和島病院前」の東方約 600 m<br>（徒歩 8 分）（別添位置図参照）                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                | 対象地の近隣地域は、宇和島中心市街部に接続する南<br>東近郊部の野川地区に位置し、山裾に一般住宅や区画<br>整然とした住宅団地が混在する古くからの住宅地域に<br>属する。                                                                                                                                                                            |                                                                                   |
| 主な公法上の<br>規制等（道路<br>の幅員等の個<br>別的な規制を<br>考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火地域<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                     | 非線引都市計画区域<br>第二種中高層住居地域<br>60 %<br>200 %<br>なし<br>埋蔵文化財包蔵地の指定なし<br>土砂災害警戒区域等の指定なし |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                                      | 間口約 9.5 m 奥行約 13.5 m 地積 132.13 m <sup>2</sup><br>形状 ほぼ整形 地勢 平坦<br>日照・通風 普通 嫌悪施設等 なし                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
| 接面道路の状況                                                  | 東側 幅員約 2.7 m アスファルト舗装市道（野川 1 号<br>線）にほぼ等高に接面。<br>南側 甲 1168-3（宇和島市市有地）に接しているが、隣<br>接部分は石垣で 50 cm 高位にあり、また、市有地部分も<br>雑草が繁茂した状態で通行の用に供されていると言<br>いがたく、角地とは認められない。上記道路は建築基<br>準法上の道路であるが、セットバックが必要である。                                                                  |                                                                                   |
| 土地の利用状況等                                                 | 所有者が更地の状態で占有をしている。<br>北側：駐車場<br>（詳細は現況調査報告書参照）                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |
| 供給処理施設                                                   | 上 水 道：不明<br>ガス配管：あり<br>下 水 道：不明<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<br>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。<br>「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<br>を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。<br>＊上水道は、東側市道に本管が施設されているが、画地<br>内へ引込む支管についてはその存在が確認できなかった。<br>手続きをとれば、引き込み可能であるが、費用を要する。 |                                                                                   |
| 特 記 事 項                                                  | 1. 対象土地は、閉鎖謄本や現地調査等より、従前よ<br>り一般住宅の用に供されて現在に至っており、調査の<br>範囲内においては、土壌汚染の可能性の端緒は認めら<br>れがたく、特段の減価考慮は行わなかった。                                                                                                                                                           |                                                                                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ◆更地価格（物件1）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 更地価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 1        | 25,500               | 1.01           | 132.13          | 3,400,000         |

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）－2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$23,400 \text{ 円/㎡} \times 97.9/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 25,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：標準的である。

◇ 地域格差：交通接近条件、街路条件、環境条件等の格差により判断した。

イ 個別格差：画地条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

### 2 評価額の判定

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

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市<br>場修正<br>エ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1  | 3,400,000           |                 | 1.00            | × 0.6           | 2,040,000          |

ウ 市場性修正：特になし。

エ 競売市場修正：評価の条件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)－2

所 在 宇和島市川内字寄光甲1998番9

価 格 23,400円/㎡

位 置 JR予讃線「宇和島」駅 5.1km

価 格 時 点 令和7年7月1日

地 積 217㎡

供給処理施設 上水道：あり 公共下水道：なし 都市ガス：なし

接 面 街 路 西側4.0m舗装市道・中間画地

用途指定等 非線引都市計画区域／1低専  
(建ぺい率50％・容積率80％)

地域の概要 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 2,920,073 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。

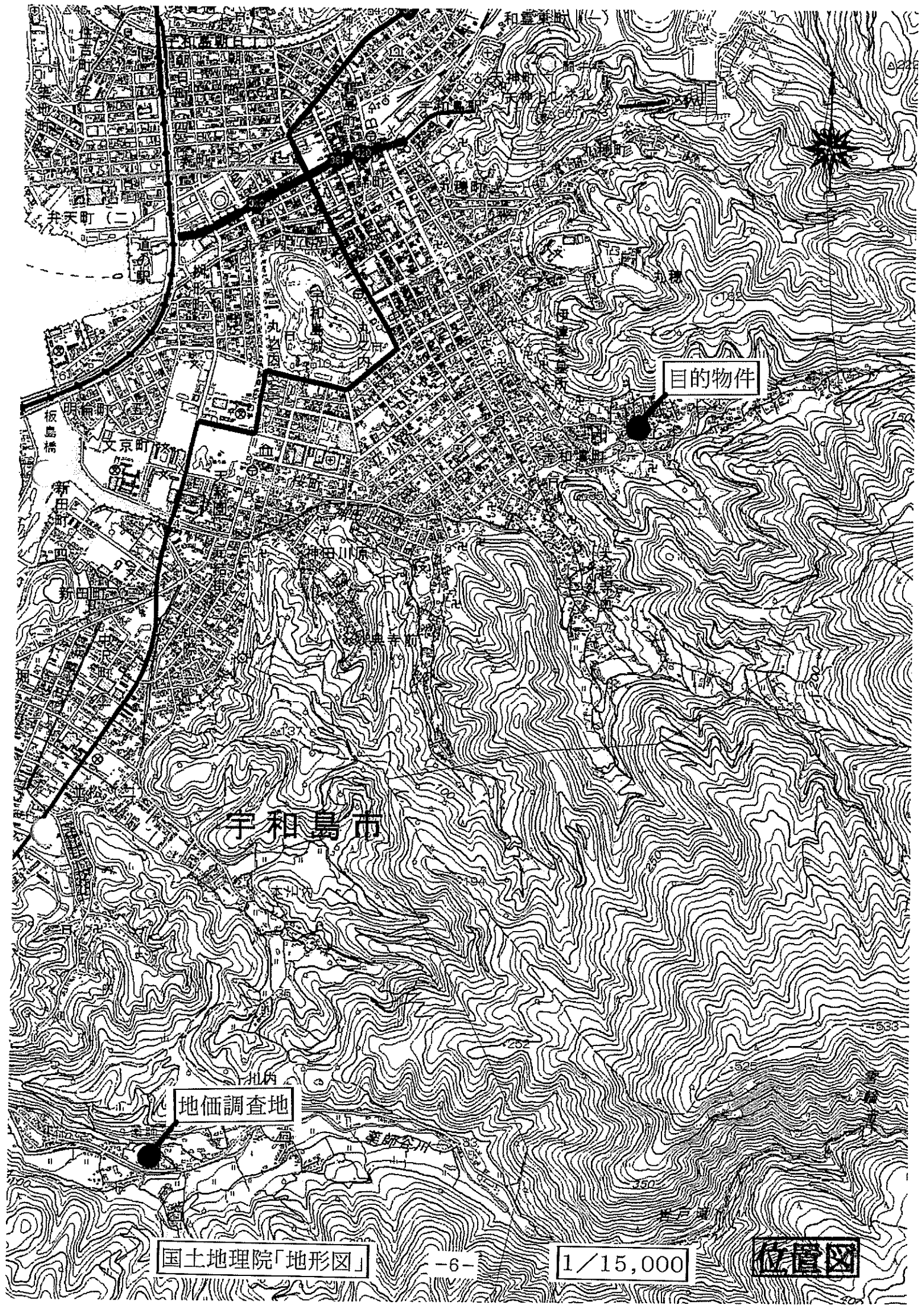
## 第7 付属資料の表示

資料1 位 置 図

資料2 物件配置見取図

資料3 公 図 写

以 上



目的物件

宇和島市

地価調査地

国土地理院「地形図」

1/15,000

位置図

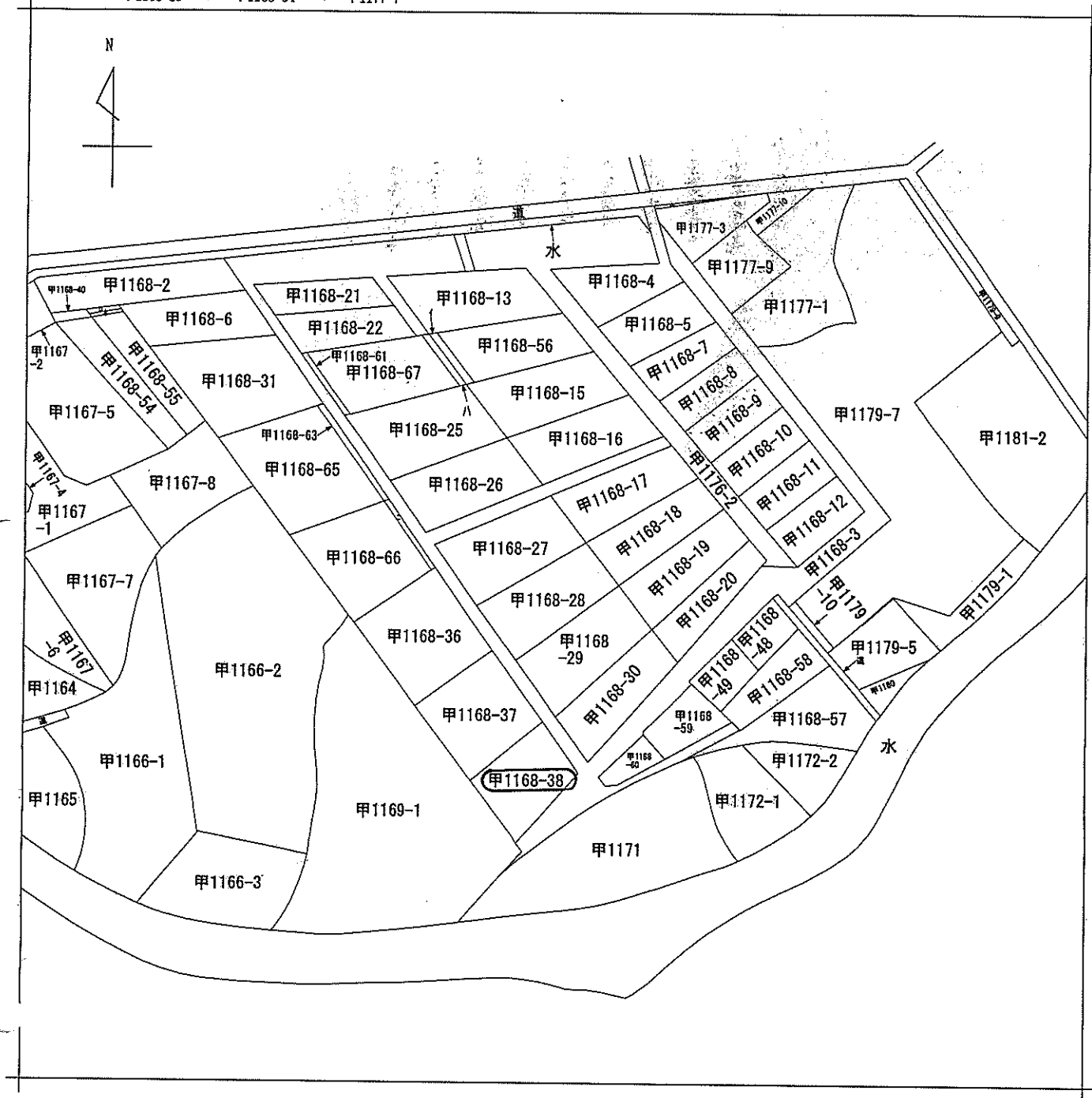




1/250

物件配置見取図

イ 甲1168-14    ハ 甲1168-62    ホ 甲1168-68  
 0 甲1168-39    ニ 甲1168-64    ヘ 甲1177-7



(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   | 宇和島市野川字楠 |  |           |           | 地番 | 甲1168番3  |     |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度分      |  | 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) |    |          | 補事項 |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年4月23日  
 松山地方方法務局宇和島支局  
 登記官

請求番号：15-1  
 (1/1)