

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	日 時 令和 8 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 9 月 3 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,450,000 1,160,000	一括	290,000	30,704	0
1	60,000				
2	70,000				
3	10,000				
4	770,000				
5	540,000				
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである。				



物 件 目 録

1 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城

地 番 3808番3

地 目 宅地

地 積 50.25平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分4分の1

2 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城

地 番 3809番4

地 目 宅地

地 積 53.63平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分4分の1

3 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城

地 番 3809番5

地 目 宅地

地 積 7.35平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分2分の1



物 件 目 録

- 4 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城
地 番 3810 番 2
地 目 宅地
地 積 155.17 平方メートル
- 5 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城 3810 番地 2
家屋 番号 3810 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 84.88 平方メートル
2 階 48.44 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 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 ～ 5】

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 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

B 及び **C** が占有している。同人ら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

【物件番号 1 ～ 4】

境界が不明確である。

【物件番号 1 ～ 3】

本件土地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 南宇和郡愛南町御荘平城

地 番 3808 番 3

地 目 宅地

地 積 50.25 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 **A** 持分 4 分の 1

2 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城

地 番 3809 番 4

地 目 宅地

地 積 53.63 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 **A** 持分 4 分の 1

3 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城

地 番 3809 番 5

地 目 宅地

地 積 7.35 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

共有者 **A** 持分 2 分の 1

4 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城
地 番 3 8 1 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 1 7 平方メートル

所有者 **A**

5 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城 3 8 1 0 番地 2
家屋 番号 3 8 1 0 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 8 8 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル

所有者 **A**

令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 3 月 18 日受理
令和 8 年 4 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

(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 南宇和郡愛南町御荘平城
地 番 3808番3
地 目 宅地
地 積 50.25平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1

2 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城
地 番 3809番4
地 目 宅地
地 積 53.63平方メートル
共有者 **A** 持分4分の1

3 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城
地 番 3809番5
地 目 宅地
地 積 7.35平方メートル
共有者 **A** 持分2分の1

4 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城
地 番 3810番2
地 目 宅地
地 積 155.17平方メートル
所有者 **A** (1枚目)

物 件 目 録

5 所 在 南宇和郡愛南町御荘平城 3810 番地 2

家屋 番号 3810 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	84.88 平方メートル
	2 階	48.44 平方メートル

所有者 **A**

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4	
現 況 地 目	■宅地 (物件4) □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 □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が、物件4土地に下記物件5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	登記上、「昭和36年4月1日土地改良法による換地処分 [昭和44年7月1日]」の記載がある。		
建 物		物件5	
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 (■ B ■ ・ ■ C ■) 上記の者らが、物件5建物を居宅として、共同占有している。 ■ 「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			
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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
(3 枚目)

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1～3		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1～3) ☐ 山林 (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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが、物件1～3土地を、雑種地 (進入路等) として、占有している。 ☐ 雑種地として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり		
その他の事項	物件1、2土地は、各 ☒ A 持分4分の1 物件3土地は、 ☒ A 持分2分の1		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
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)		
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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■ B	□債務者 ■ C
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		陳述 (A (所有者) ・ B (占有者))	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		平成25年5月16日 (相続開始日) 頃	令和5年12月末頃
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者□その他 ()	■所有者□その他 ()
	借主	■占有者□その他 ()	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
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	■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

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 私は、本件物件の所有者です。 同物件は実家であり、時々帰省しています。 2 本件土地について、境界争いなどはありません。 3 現在、本件建物に母 B と伯母 C の二人が住んでいます。 同人らとの親族関係に基づいて、家賃はもらっていません。 4 本件建物の不具合については、次のとおりです。 (1) 各所で内壁が損傷しています。 (2) 各所で床が撓みます。 (3) 1階和室、洗面室及び2階中央の洋室については、建て付け不良により、建具を取り外しています。 (4) 2階トイレが故障しています。 (5) 浄化槽の配管がどこかで水漏れしています。漏水箇所は不明です。水漏れ対策として、毎日、 B がソバルブを閉めています。 なお、浄化槽は、東側隣地（地番：3811番2）の親族方と共同で使用しています。 (6) キッチンの床は、水漏れと湿気により朽ちて、令和6年2月頃に張り替えました。
■ B (物件5建物 共同占有者)	1 私は、 A の母に当たる者です。 本件建物において、姉 C と同居しています。 C と家計は別であり、どちらも世帯主には該当しません。二人とも独り者なので、共同で住んでいます。 二人とも家賃等は支払っておらず、無償で住んでいます。 2 同建物の不具合については、 A が述べたとおりです。 3 電気温水器は、四国電力のレンタル物件です。 4 建物内で小型犬1匹を飼育しています。 5 上水道を引き込み、使用しています。 浄化槽を設置し、上記東側隣地の親族方と共同で使用しています。 6 物件1～3土地について、共有者間で何らの約定や金銭の授受等はありません。 また、当該土地の利用等に関し、誰かから何か言われたこともありません。 7 中学校の吹奏楽部の楽器の音が、気になる時があります。 8 本件物件に関し、これまでに事件や事故等はありません。 また、自然災害については、約20年以上前の台風19号の暴風で屋根瓦が吹き飛んだことがありましたが、当時修理し、現在は雨漏りすることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から、3～5枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

愛南町役場での調査によると、本件物件は非線引都市計画区域（用途地域：第一種中高層住居専用地域）に位置している。

3 【接 道等】

物件1土地の北側において、幅員約3.7mのアスファルト舗装町道（溝田線・建築基準法42条2項道路・写真23番）に接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件4土地は、物件5建物の敷地として利用されている。

(2) 物件1～3土地は、物件4土地及び目的外土地（地番：3811番2他）への進入路等として利用されている。

物件1～3土地は、課税上、「公衆用道路」として、非課税物件として扱われている。しかし、以下の状況及び事情等をも総合的に考慮し、現況地目については、「雑種地」と思料する。

① 現況上、公衆用道路としての「公共性」は認められないこと。

② 物件1土地は「3808番2」の土地から、物件2、3土地は「3809番2」の土地から、それぞれ分筆された土地であること。

③ 上記分筆前の「3808番2」及び「3809番2」土地は、当時、いずれも目的外建物（家屋番号：3808番2）の敷地として、建築確認申請がされて、現在も同建物は存在していること。

④ 物件1、2土地の共有者らのうち、同物件の近接者ではない共有者らが含まれていること。

(3) 本件土地の境界については、現況上は判然としない。しかし、法務局には、法14条1項地図、物件1～3土地の地積測量図及び物件5建物の建物図面が、それぞれ備え付けられており、それらに基づいて、復元は可能であると思料する。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件5建物は、全体的に経年（登記記録上：平成1年3月1日新築）劣化が認められたほか、関係人らが述べた内壁の損傷（写真7、14番）、建具を取り外して使用している状況（写真10番）、浄化槽を共同で使用していることが窺われる配管の状況（写真19番）等について、目視により認めた。

6 【本件建物の占有及び占有権原】

物件5建物は、**B**と**C**が共同占有している。

同人らの占有権原は、親族関係に基づき無償で使用しているものあり、期間の定めのない使用借権と思料する。

7 【その他】

(1) 電気温水器には、四国電力のレンタル物件である旨のシールが貼付されている。

(2) 物件1～3土地につき、本件対象は、**A**の持分であることに留意されたい。

以 上

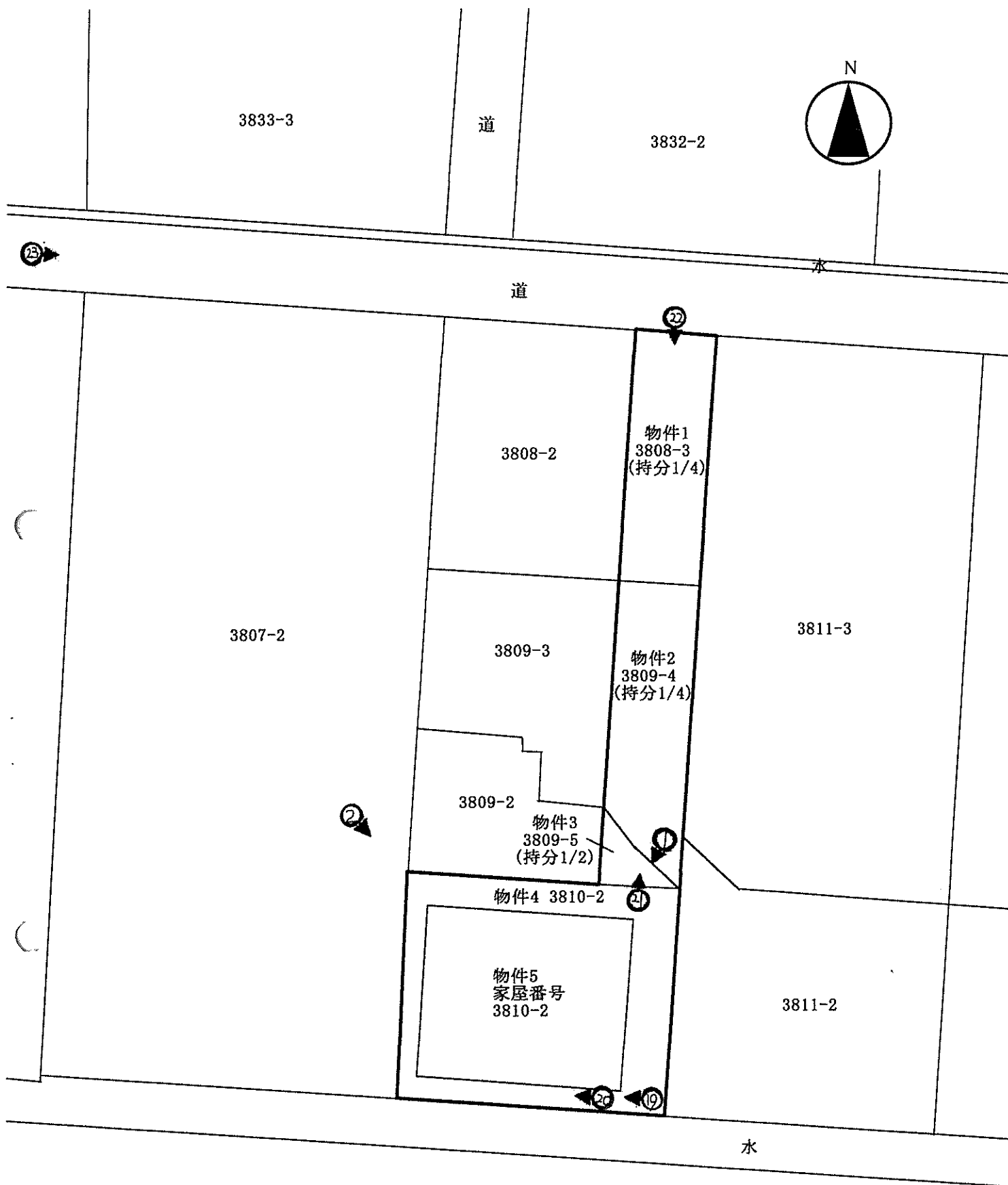
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 3 月 18 日 (水) 13 : 10 - 13 : 25	当庁 (電話)	申立債権者担当者らから聴き取り調査
令和 8 年 3 月 19 日 (木) 11 : 10 - 11 : 20	携帯電話	■ A ■ から受電。聴き取り調査
令和 8 年 3 月 23 日 (月) 9 : 05 - 9 : 35	松山地方法務局 宇和島支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 3 月 23 日 (月) 11 : 00 - 11 : 35	愛南町役場	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査 上下水道に関する聴き取り調査
令和 8 年 3 月 23 日 (月) 12 : 20 - 12 : 50	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、■ A ■ 及び ■ B ■ と面談、 写真撮影
令和 8 年 3 月 27 日 (金) 10 : 10 - 11 : 10	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ A ■ 及び ■ B ■ と面談、評価人 同行
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)



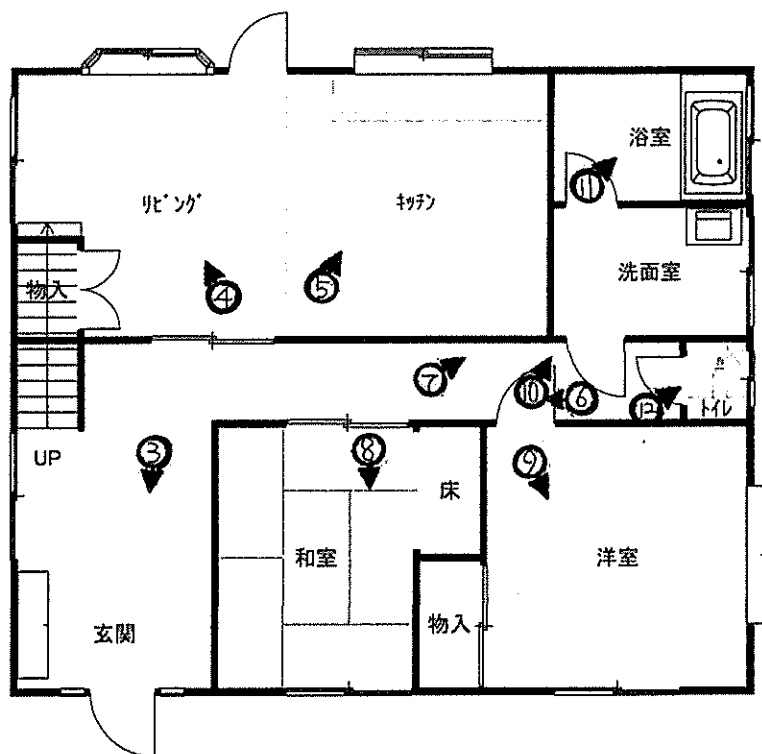
3787

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

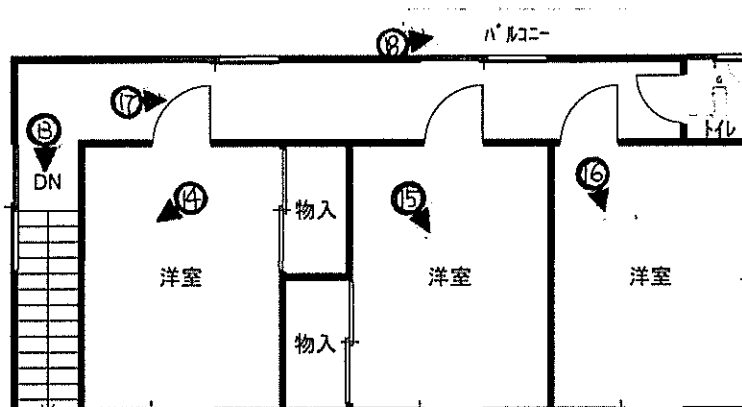
土地建物位置関係図

(9 枚目)

1 階



2 階



○は写真撮影方向及び番号を示す。

建物間取図

(10 枚目)

1



受命物件の状況

物件4土地

2

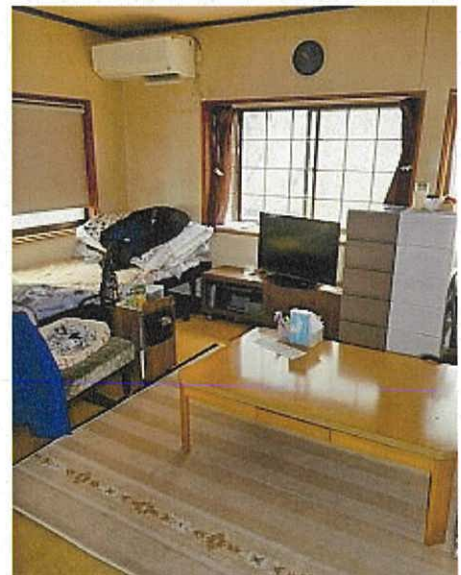
物件5建物



3



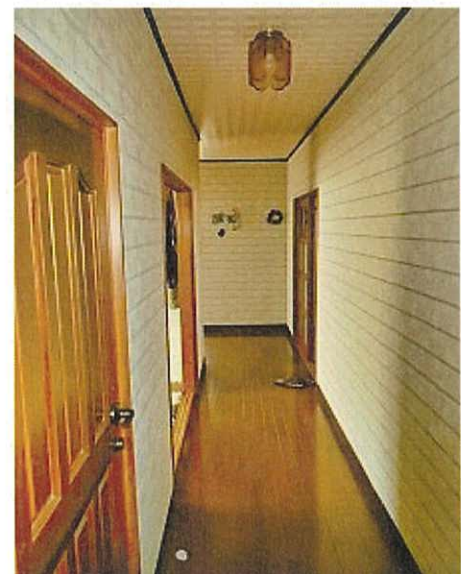
4



5



6



7



8



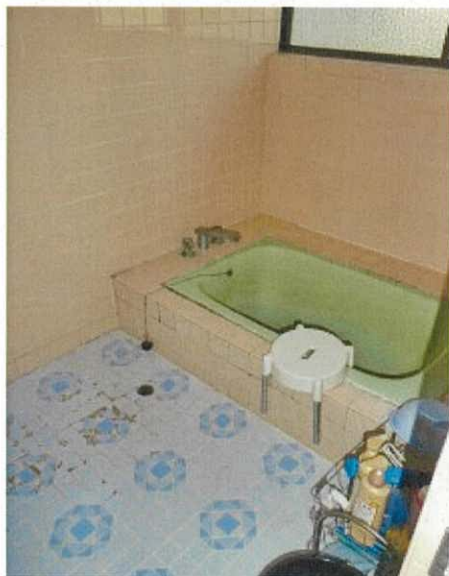
9



10



11



12



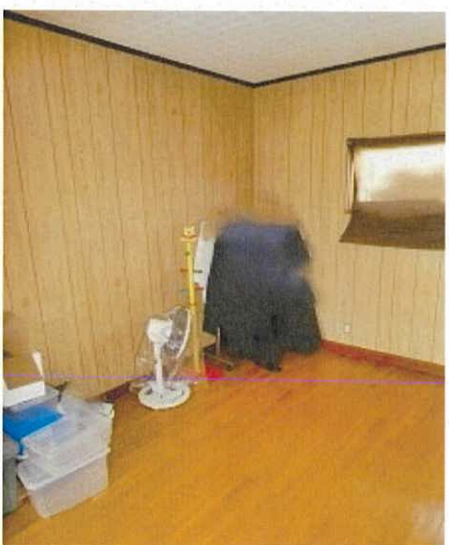
13



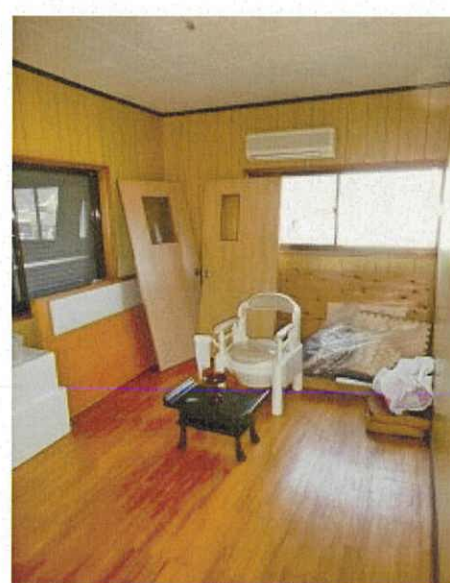
14



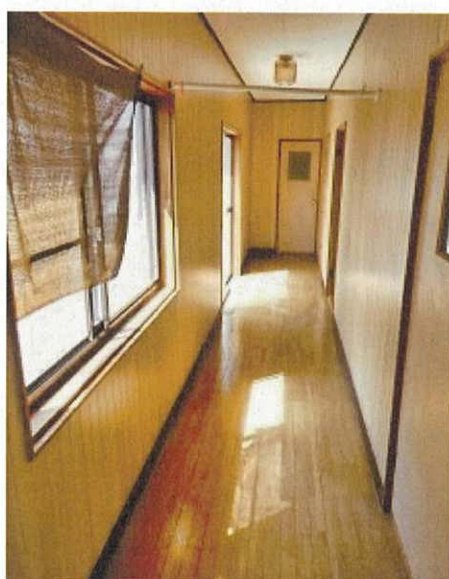
15



16



17



18



19



東側隣地からの浄化槽の配管の状況
目的外建物

20



21



物件1～3土地

町道

22



目的外建物

物件1～3土地

23



接面道路の状況

【 B I T 】

令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 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 2,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 90,000 円
物件2 (土地)	金 100,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (土地)	金 1,100,000 円
物件5 (建物)	金 770,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地 番 地 目 地 積	南宇和郡愛南町御荘平城 3808番3 宅地 50.25㎡	地目： 雑種地 その他ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	南宇和郡愛南町御荘平城 3809番4 宅地 53.63㎡	地目： 雑種地 その他ほぼ同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	南宇和郡愛南町御荘平城 3809番5 宅地 7.35㎡	地目： 雑種地 その他ほぼ同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	南宇和郡愛南町御荘平城 3810番2 宅地 155.17㎡	ほぼ同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南宇和郡愛南町御荘平城3810番地2 3810番2 居宅 木造スレート葺2階建 1 階： 84.88㎡ 2 階： 48.44㎡ 延べ： 133.32㎡	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1～4	地積合計： 266.40㎡		
1、2	持 分： 4分の1		
3	持 分： 2分の1		
1～3	物件5の建築時に接道敷地として申請されているが、税務上は「公衆用道路」として非課税扱いされている。 なお、利用実態に公共性は認め難い。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇和島」駅の南方・直線距離約29.5km 宇和島自動車「平城札所前」バス停の 南東方・道路距離約460m (徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に事業所等も散見される町の中心部に近い住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし －
画 地 条 件	面 積 形 状	266.40㎡ (登記面積合計) * 現況は登記面積合計に概ね一致 概ね平坦な袋地 有効部分 (略長方形) 東西:約13.5m 南北:約11.5m 路地状部分 間口:約4m 奥行:約27.7m
接面道路の状況	北 側	幅員約3.7mの舗装町道 (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5) の敷地として利用されている。 なお、路地状部分には目的外建物の一部が跨っ て (空中に) 存在する。 一般住宅、駐車場、空地、中学校等
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	* 目的土地は袋地形状で、物件1～3が路地状部分、物件4が 有効宅地部分である。 地上建物 (物件5) の建築時には、北側町道に対して建築基 準法上の接道要件を満たすために、物件1～3を接道敷地と して建築確認申請されている。 なお、建築計画概要書記載の建築計画図は物件1～3の東側 半分を接道敷地 (間口2m) としている。 * 隣接目的外土地 (3808-2、3809-2、3809-3) の登記情報や地 上目的外建物 (3808-2) の建築計画概要書等から、物件1～ 3は当該目的外建物の敷地の一部を分筆したものと見られる。 当該目的外建物の敷地は北側の町道に直接接しており、当該 町道側に建物出入口も設置されているが、建物東側にも複数 の出入口があり、物件1、2を公道からの進入部として利用 していることが窺える。	

特 記 事 項	* 物件４ 東側隣接の目的外土地（3811-2）は物件１ 北側町道からの出入りに物件１～３の通行が必要であり、当該目的外土地の所有者も物件１～３の持ち分を共有している。 なお、愛媛県南予地方局建築指導課での調査によると、当該目的外土地上に存在する建物の建築確認について申請手続きを行った形跡が認められなかった。 * 物件１、２ 共有者のうち１名と物件３の共有者は物件４ 東側隣接の目的外土地所有者であるが、物件１、２その他の共有者２名は目的物件所在地域外の登記住所となっている。 * 愛南町役場水道課の配管図によると、物件１～３には３戸共用の引込管が埋設されており（メーターは各戸）、物件４付近で東側目的外土地に分岐している。 * 物件５ 建物居住者によると物件１～３の土地利用について各共有者間に何らの取決めや金銭の授受はないとのことである。 * これら物件１～３の共有状態や利用状況から、目的建物（物件５）の増改築や建替え、埋設供給管の維持管理等において不足の負担や問題が生じる可能性が懸念される。 * 物件４の南東部に浄化槽が埋設されており、所有者によると東側隣接の目的外建物と共用しているとのことである。 * 居住者によると隣接した中学校の吹奏楽部の楽器音が気になる時があるとのことである。 * 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5)

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：平成 1 年 3 月 1 日（登記記載） 経 過 年 数：約 37 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング張 内 壁：合板張、塗壁、クロス貼等 天 井：ボード張、板張、クロス貼等 床：板張、タタミ、C F 貼等 設 備：給排水、衛生 そ の 他：給湯器はリース物件
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：居宅 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	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	建物所有者の親族 2 名が使用貸借で居住している。 （占有関係の詳細は現況調査報告書参照）
特 記 事 項	* 目的建物は外装、内装ともに劣化が顕著で、特に内壁には複数個所の損傷が見られ、床（板張り）も複数個所で劣化による撓みが認められる。 また、1 階和室、洗面室、2 階洋室（中央）は建付け劣化により開閉不良となった建具が取り外されている。 所有者によると 2 階トイレが故障しているほか、浄化槽への配管が水漏れしており、キッチンの床は水漏れや湿気で朽ちたため令和 6 年 2 月頃に張り替えたとのことである。 * 小型室内犬一匹が飼育されている。 * 建物裏（南）側設置の給湯器はリース物件とのことであり、四国電力(株)所有物との表示がなされている。 * 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、アスベスト含有建材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1～4）

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	23,000	0.75	50.25	0.95	1 / 4	210,000
2			53.63		1 / 4	220,000
3			7.35		1 / 2	60,000
4			155.17		1 / 1	2,540,000
計	-	-	266.40	-	-	3,030,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準) :

地価調査 愛南 (県)-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200\text{円}/\text{㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 23,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 考慮不要

◇ 地 域 格 差 : 地価公示地等と目的物件は同一地域に存する。

イ 個 別 格 差 : 目的土地の街路条件 (幅員) と画地条件 (形状等) 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、老朽化の程度等を考慮した。

② 建物価格 (物件5)

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
5	196,000	133.32	0.05	1,310,000

ウ 現価率 (定額法)

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5%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		土地利用権価格 (円) ア×イ=エ
1	210,000	0.10	敷地占有利益	20,000
2	220,000	0.10	敷地占有利益	20,000
3	60,000	0.10	敷地占有利益	10,000
4	2,540,000	0.10	敷地占有利益	250,000
計	3,030,000	—	—	300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	210,000	-20,000		0.80	0.6	90,000
2	220,000	-20,000				100,000
3	60,000	-10,000				20,000
4	2,540,000	-250,000				1,100,000
5	1,310,000	+300,000	1.00			770,000
一括価格 (合計)						2,080,000

ウ 占有減価修正： 考慮不要

エ 市場性修正： 敷地のうち路地状部分（物件1～3）は共有持ち分で近隣居住者以外の共有者も含まれ、目的外建物の一部も空中に跨って存在する等、目的建物の建替えや増改築に影響を及ぼす可能性がある。
給湯器（リース物件）の取外しや残置に対する対応が必要となる可能性がある。
これら問題が生じた場合に不測の負担が生じる可能性があること等による市場性への影響を考慮した。

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

1 地価調査価格（愛南(県)－3）

所 在：南宇和郡愛南町御荘平城3831番2

価 格：23,200 円/㎡

位 置：JR宇和島駅42km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：386 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 側 4.3 m 町 道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第一種中高層住居専用地域（60％、200％）

地 域 の 概 要：中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7年度）

物 件 1：0 円（非課税）

物 件 2：0 円（非課税）

物 件 3：0 円（非課税）

物 件 4：2,102,863 円

物 件 5：1,842,764 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

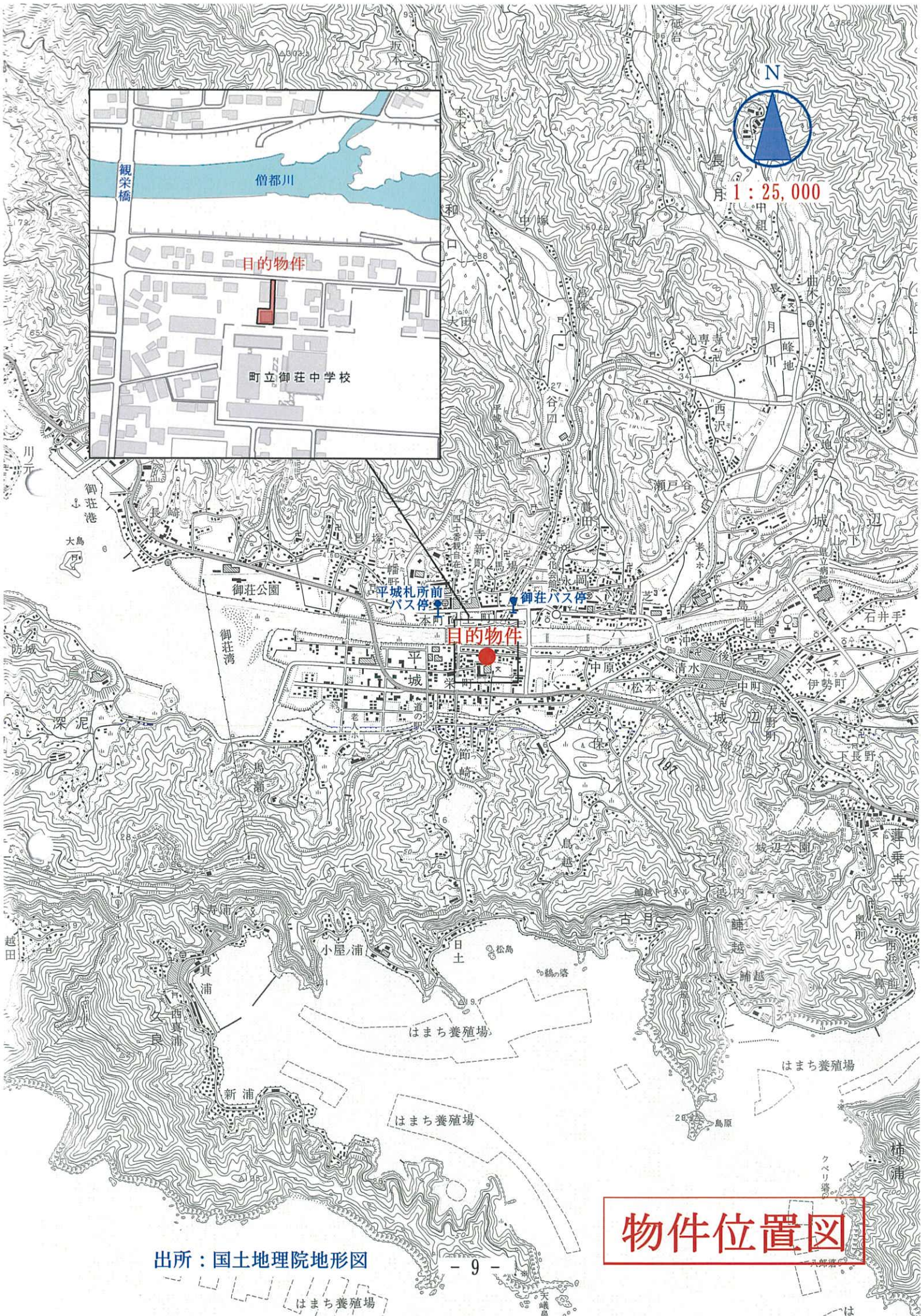
3 地 積 測 量 図

4 建 物 図 面

以 上

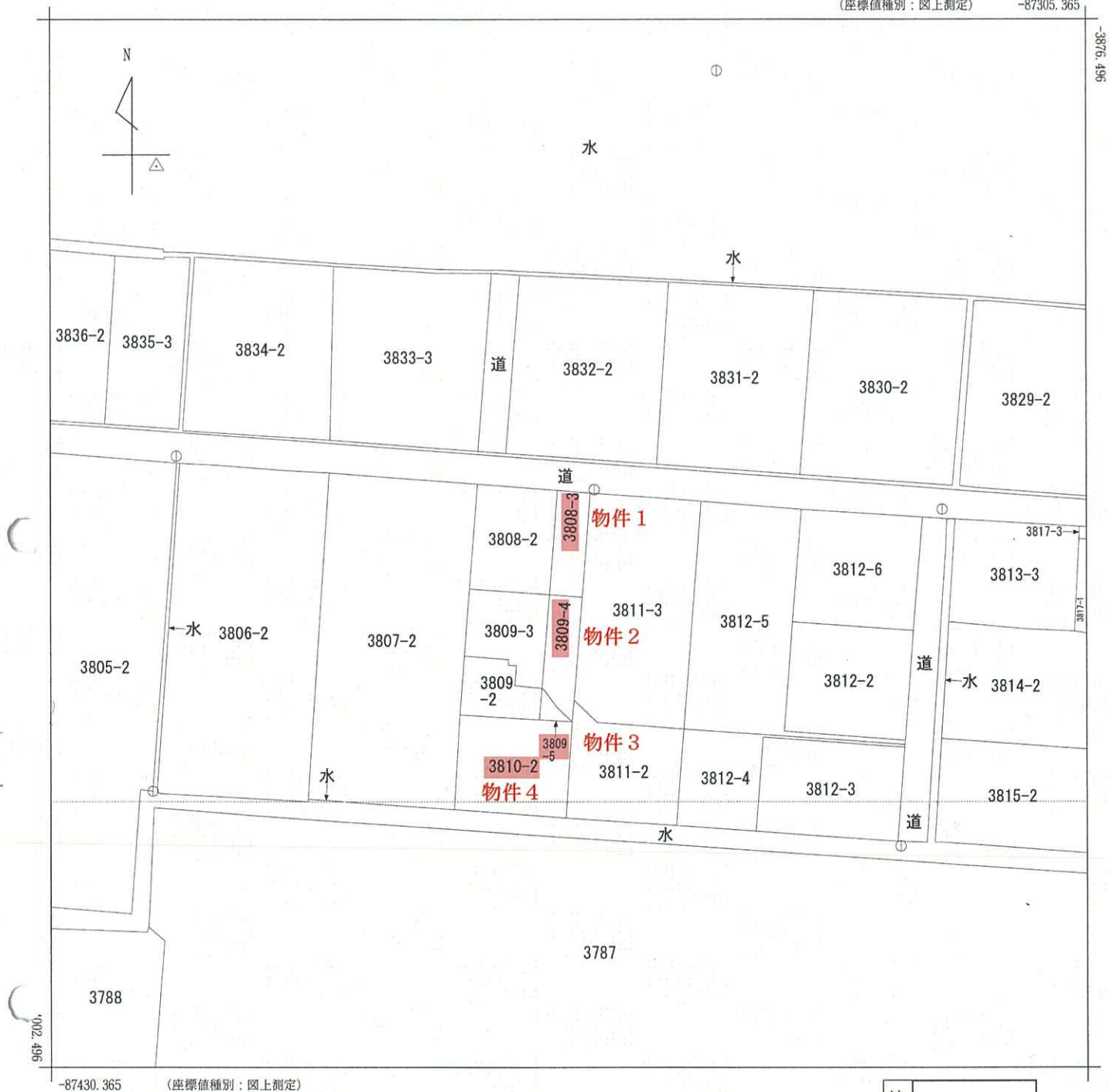


1 : 25,000



物件位置図

出所：国土地理院地形図



地番区域見出

御荘平城

請 求 部	所 在		南宇和郡愛南町御莊平城				地 番		3808番3	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 座 番 号 記 号	Ⅳ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和48年4月10日		補 記 事 項		

(物件1～4)

公図写

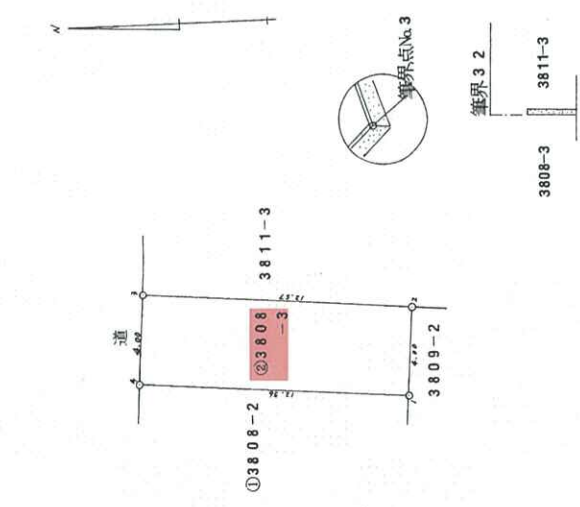
152941

地積測量図

土地所在図

前 3808-2-
地 番 3808-3, -2-
新

土地の所在 南宇和郡御荘町平城 南宇和郡愛南町御荘平城 H 53 /



求積

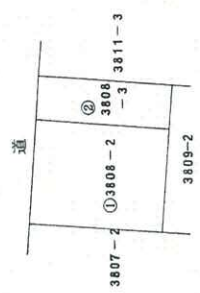
② 3808-3

測点	X	Y	X-X	Y(X-X)
1	-1260	-0.30	-1272	38160
2	-1277	3.70	1239	458430
3	-021	428	1272	544416
4	-005	0.29	-1239	-35931
倍面積				1005075
面積				5025375
地積				5025m ²

① 3808-2

169,10 - (②) = 118,84625

地積 118.84 m²



作製者

土地家屋調査士

33年1月16日作製

申請人

[Redacted]

縮尺 1/250-500

53. 3. 500#

53 NO 45283

(愛媛県土地家屋調査士会連合会印)

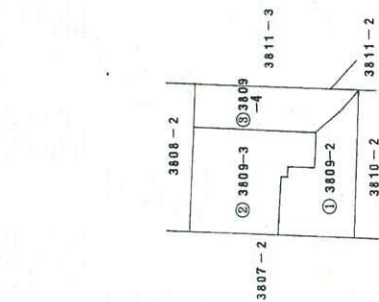
(物件1)

地積測量図

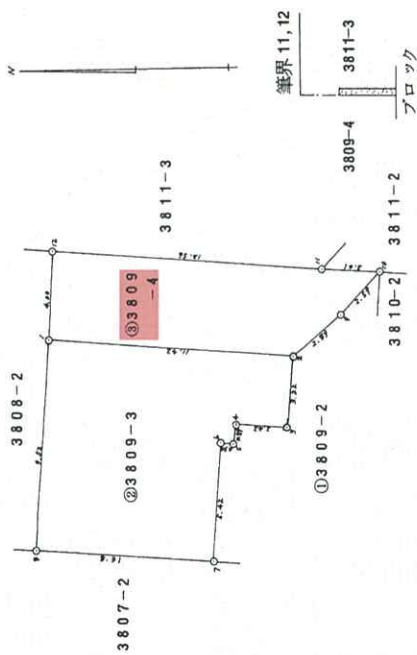
152942

前 3809-2 新 3809-2-3809-5 地 積 測 量 図
地 番 3809-3, 4, 2 後 土 地 所 在 図

土地の所在 鳳来郡御荘町平城 南宇和郡愛南町御荘平城 453-1



筆界 7.8
水路中心



求 積
② 3809-3

測点	X	Y	X-X	Y(X-X)
1	-1260	-0.30	-1183	35490
2	-2401	-0.83	-1119	92877
3	-2379	-4.04	264	-106656
4	-2137	-3.92	250	-98000
5	-2129	-4.81	0.62	-29822
6	-2075	-4.76	0.81	-38556
7	-2048	-10.17	857	-871569
8	-1218	-9.81	788	-773028
積面積			-1789264	
面地			894632	

③ 3809-4

測点	X	Y	X-X	Y(X-X)
1	-1260	-0.30	-1124	33720
2	-2401	-0.83	-1359	112797
9	-2619	1.07	-392	-41944
10	-2793	2.99	0.87	26013
11	-2532	3.11	1516	471476
12	-1277	3.70	1272	470640
積面積			1072702	
面地			536351	

① 3809-2
206.14 - (②+③) = 630.417 地 積 630.4 m²

作 製 者

土地家屋調査士

63 年 1 月 16 日 作製

申 請 人

縮尺 1/250・500

53 N^o 45284

53.3.500冊

563.1.20

(愛媛県土地家屋調査士会連合会印)

152943

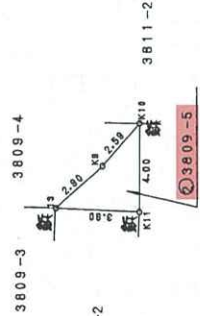
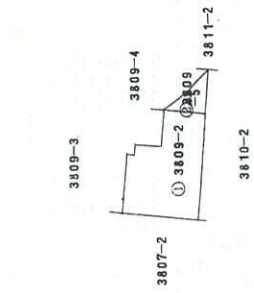
前 3809-2

地積測量図
土地所在図

後 3809-5、-2 新

南宇和郡愛南町御荘平城
南宇和郡愛南町御荘平城

土地の所在



地番	②3809-5	①3809-2
測点名	X座	Y座
13	-24.00	-0.83
9	-26.19	1.07
10	-27.93	2.99
11	-27.90	-1.01
		面積
		7.35330
		7.35 m ²

地番	①3809-2
面積	63.0417
合計面積	7.35330
減面積	55.68840
地積	55.68 m ²

作製者
土地家屋調査士

平成 元年 月 25日作製

申請人

53 N^o 21600

縮尺
1/250,500

53, 3, 500冊
H17.7.27

(物件3)

地積測量図

236918

各階平面図

家屋番号 3810番2

建物図面

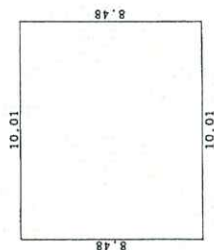
南宇和郡御油町平城3810番地2
南宇和郡愛南町御油平城

建物の所在

1/53-1.3

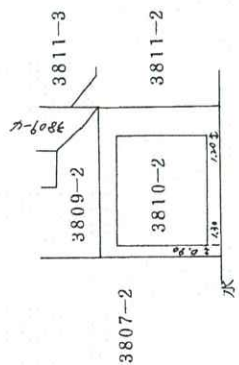
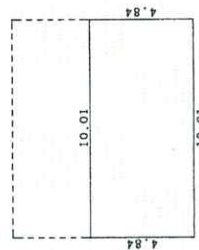
1階

求積表
 $8.48 \times 10.01 = 84.8848$
床面積 84.88 m²



2階

求積表
 $4.84 \times 10.01 = 48.4484$
床面積 48.44 m²



作製者

土地調査士
家屋

平成1年3月2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)

61No 016390

H1.3.20

61.7.100青

(物件5)

建物図面