

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	日 時 場 所 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	日 時 場 所 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 目 録

- 1 所 在 宇和島市和霊町字タタラヤ
地 番 1 2 7 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 0 8 平方メートル
- 2 所 在 宇和島市和霊町字タタラヤ 1 2 7 9 番地 5
家屋 番号 1 2 7 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 7 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 30 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 合 田 由紀子

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

【物件目録 1】

本件所有者が占有している。

【物件目録 2】

■ B ■ が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 | 宇和島市和霊町字タタラヤ |
| | 地 番 | 1 2 7 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇和島市和霊町字タタラヤ 1 2 7 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 8 平方メートル
2 階 4 8 . 8 4 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 43 号

令和 8 年 6 月 24 日受理

令和 8 年 7 月 9 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 | 宇和島市和霊町字タタラヤ | | |
| | 地 番 | 1 2 7 9 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 6 . 0 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 宇和島市和霊町字タタラヤ 1 2 7 9 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 9 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5 8 . 7 8 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 8 . 8 4 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) <input 2"="" type="checkbox/>(物件) </td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td colspan="/> ☐ 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) 上記の者が、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)

(占有關係用＜單獨＞)

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 ☐ 資材置場 ☐ 工場 ☐ 通路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 倉庫	
■関係人（ ☐ （ ）■ C （占有者の妻））の陳述／ ■提示文書（賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和７年６月２０日	
最初の契約等	契約日	令和７年６月２０日	
	期間	☒ 令和７年６月２０日から ☒ 令和９年５月１９日まで２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	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		☒ 毎月金８万５０００円（毎月末日限り翌月分払い） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金１７万円 ☐ 保証金 円） ☐ 不明	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」のとおり（４枚目）	
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（地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図））上、物件1の土地の概ね北側には、地番1279番1の土地（地目：宅地、地積：46.11平方メートル、所有者：宇和島市）が隣接し、同土地のさらに北側には、地番1279番2の土地（地目：田、地積：3.30平方メートル、所有者：内務省）や、地番1280番2の土地（地目：畑、地積：3.30平方メートル、所有者：内務省）が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の概ね北側には、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。なお、同道路の現況幅員を踏まえると、仮に、物件1の土地において建物を再築する際には、道路後退の必要があるものと思われる。
2. 物件1の土地は、専ら物件2の建物の敷地として利用されているほか、同土地の北西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。また、同所には、カーポート（工作物）が設置されている。なお、物件1土地は、西側に比べて東側の方が、標高がやや増す地形となっている関係で（なお、物件1の土地の東方には、河川（須賀川）の堤が存している。）、物件2の建物自体が存する部分と、駐車場部分との間には、段差が存する。
3. 物件1の土地の南西端付近には、電柱が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者の妻)	1. 私は、物件2の建物の賃借人であるBの妻です。夫は、令和7年6月20日から、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より、物件2の建物を賃借し、私とともに同建物において居住しています。なお、私たちは、令和8年7月末ころを目処に、物件2の建物から退去し、別地に転居する予定です。 2. 本件賃貸借契約の要旨は、提示した賃貸借契約書のとおりです。 3. 私たちが物件2の建物への入居する機会に併せ、少なくとも、1階リビングのクロスのほか、2階和室の壁面の一部は、本件所有者側において修繕されていました。なお、それ以前の修繕履歴は、私には分かりません。 4. 物件2の入居時、既に本件土地建物内外には、本件所有者の家財道具等は、全く残っていませんでした。したがって、現在、本件土地建物内外にある家財道具等は、全て私たちの所有物です。 5. 物件2の建物につき、私たちの入居時以降、特段の増改築は行われていません。また、特段の不具合箇所もありません。 6. 現在、物件2の建物内において、猫2匹を飼育しています。

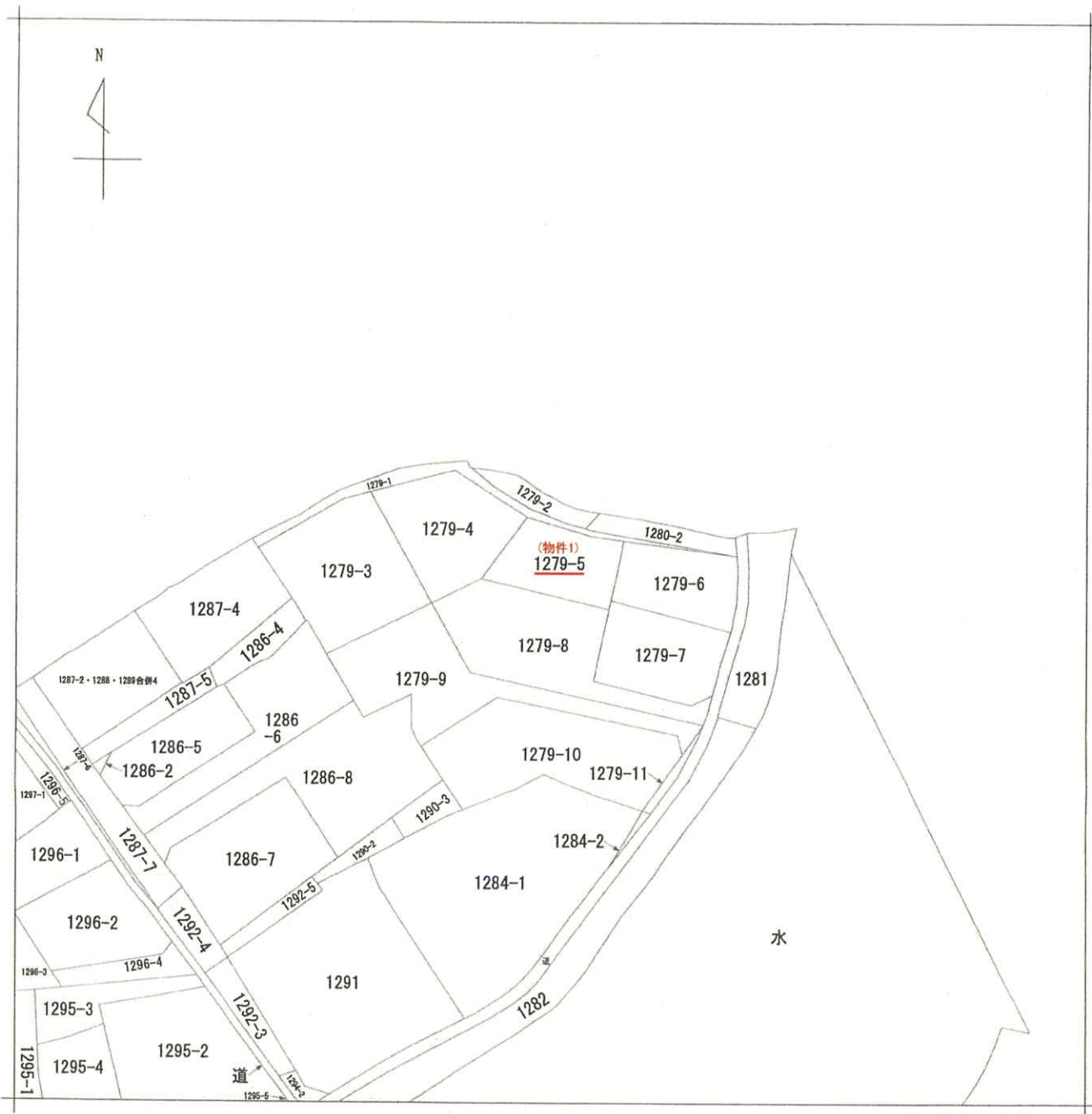
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

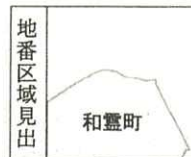
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月26日(金) 8:40~9:10	松山地方法務局宇和島支局	公図, 登記事項等の閲覧, 謄写
令和8年6月26日(金) 9:20~9:40	宇和島市役所(税務課)	地番図等資料収集
令和8年6月26日(金) 9:40~10:00	宇和島市役所(建築住宅課)	道路台帳等の閲覧
令和8年6月26日(金) 10:10~10:30	愛媛県南予地方局	建築確認概要書等閲覧
令和8年6月26日(金) 15:40~16:10	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査, 関係人から聴取, 調査立会依頼文書を手交
令和8年7月3日(金) 10:00~11:00	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, 立会人を立ち合わせ, 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

(6枚目)



(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	宇和島市和霊町字タタラヤ				地番	1279番5			
出力尺	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版をA4に縮小

令和8年6月25日
松山地方方法務局宇和島支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成8年4月11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8年6月25日 松山地方方法務局宇和島支局

(8 枚目)

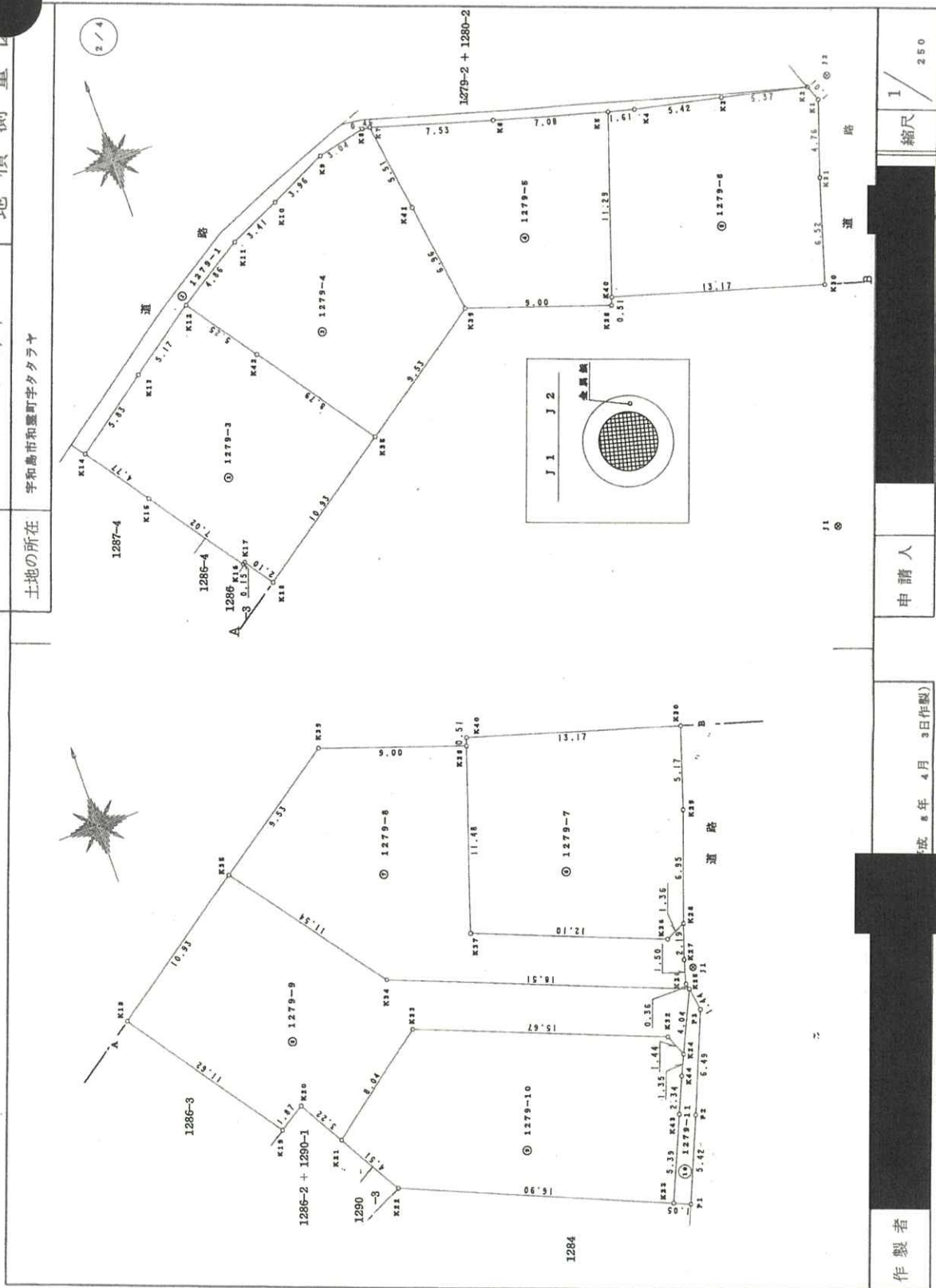
登記官

A3版をA4に縮小

1/3
図
土地積測量
所在

前1279-1 後新
地番 1279-3-1, 1279-1
土地の所在 宇和島市和置町字タタヤ

76049



作製者

平成8年4月3日作製

申請人

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

4 N0 009234

(1/3)

請求番号：4-2

登記年月日：平成8年4月11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6月25日 松山地方裁判所宇和島支部

76050

前

地番

1279-1
1279-3 から 1279-8
1279-9 から 1279-11
宇和島市和道町字タタラヤ

後新

土地積測量
土地積測量

3/4

座標求積表

地番	① 1279-6	測点名	抗属性	X	Y	辺長	座標No
K30	全線			102.243	139.461	13.17	K40
K40	全線			106.006	126.836	11.29	K5
K5	全線			116.720	130.406	1.61	K4
K4	全線			116.325	131.967	5.42	K3
K3	全線			115.184	137.273	5.37	K2
K2	全線			115.968	142.510	1.01	K1
K1	全線			113.015	142.868	4.76	K31
K31	全線			108.487	141.368	6.62	K30
倍面積	-305.382341	面積	162.6911705				
地積	152.69	坪数	46.18				

地番	② 1279-7	測点名	抗属性	X	Y	辺長	座標No
K28	全線			90.761	135.563	1.36	K36
K36	全線			90.203	134.318	12.10	K37
K37	全線			94.616	123.049	11.48	K38
K38	全線			105.519	126.554	0.51	K40
K40	全線			106.006	126.836	13.17	K30
K30	全線			102.243	139.461	5.17	K29
K29	全線			97.316	137.880	6.95	K28
倍面積	-329.829069	面積	164.9145346				
地積	164.91	坪数	49.88				

地番	③ 1279-8	測点名	抗属性	X	Y	辺長	座標No
K25	全線			86.880	134.554	18.51	K34
K34	全線			93.653	117.320	11.64	K35
K35	全線			102.857	110.353	9.53	K39
K39	全線			108.392	118.121	9.00	K38
K38	全線			105.519	126.554	11.48	K37
K37	全線			94.616	123.049	12.10	K36
K36	全線			90.203	134.318	1.36	K28
K28	全線			90.761	135.563	2.19	K27
K27	全線			88.657	134.855	1.50	K26
K26	全線			87.233	134.460	0.36	K25
倍面積	-392.261757	面積	196.1308785				
地積	196.13	坪数	59.32				

地番	④ 1279-3	測点名	抗属性	X	Y	辺長	座標No
K18	全線			96.535	101.436	2.10	K17
K17	全線			98.271	100.243	0.16	K16
K16	全線			98.188	100.119	7.02	K15
K15	全線			103.913	96.044	4.77	K14
K14	全線			107.803	93.277	5.83	K13
K13	全線			111.263	97.988	5.17	K12
K12	全線			114.284	102.182	6.25	K42
K42	全線			110.008	105.229	8.79	K35
K35	全線			102.857	110.353	10.93	K18
倍面積	-307.886987	面積	153.9434935				
地積	153.94	坪数	46.56				

地番	⑤ 1279-4	測点名	抗属性	X	Y	辺長	座標No
K12	全線			114.284	102.182	4.86	K11
K11	全線			116.942	106.261	3.41	K10
K10	全線			118.397	109.355	3.96	K9
K9	全線			120.114	112.926	3.94	K8
K8	全線			120.800	115.889	0.46	K7
K7	全線			120.742	116.348	5.51	K41
K41	全線			115.287	117.131	6.96	K39
K39	全線			108.392	118.121	9.53	K36
K36	全線			102.857	110.353	8.79	K42
K42	全線			110.008	105.229	5.25	K12
倍面積	-338.863565	面積	169.4317826				
地積	169.43	坪数	51.25				

地番	⑥ 1279-5	測点名	抗属性	X	Y	辺長	座標No
K7	全線			120.742	116.348	7.53	K6
K6	全線			118.612	123.575	7.08	K5
K5	全線			116.720	130.406	11.29	K40
K40	全線			106.006	126.836	0.51	K38
K38	全線			105.519	126.554	9.00	K39
K39	全線			108.392	118.121	6.96	K41
K41	全線			115.287	117.131	5.51	K7
倍面積	-272.166794	面積	136.0833970				
地積	136.08	坪数	41.16				

作製者

平成8年4月10日作製

申請人

縮尺

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

N0 009239

4

7.2.408

(2/3)

請求番号：4-2

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成8年4月11日

令和8年6月25日 松山地方支庁 宇和島市和島支局

76051

前 地番 土地の所在

後新 (新)

1279-9-10-11
1279-3-1279-8

宇和島市和島町字タタヤ

土地積測量

4/4

引照点表

界点	P1	P2	X	Y	抗属性
界点	P1	P2	88.074	135.222	全属
界点	P2	P1	114.229	143.884	全属
界点	P1	P2	26.087	1.570	21-04-03
界点	P2	P1	26.900	1.379	60-47-06
界点	P1	P2	29.048	13.688	82-12-01
界点	P2	P1	37.728	28.276	85-01-55
界点	P1	P2	42.174	41.682	71-47-29
界点	P2	P1	46.353	50.994	64-28-34
界点	P1	P2	27.066	44.842	34-25-59
界点	P2	P1	14.509	42.003	2-03-11
界点	P1	P2	18.751	33.585	33-56-03
界点	P2	P1	2.313	25.853	3-23-04
界点	P1	P2	13.620	28.600	28-25-06
界点	P2	P1	26.657	25.396	58-56-29

地番 ① 1279-9					
測点名	抗属性	X	Y	辺長	面積㎡
K18	全属	96.535	101.436	10.93	K36
K35	全属	102.857	110.353	11.64	K32
K34	全属	93.653	117.320	18.61	K25
K26	全属	86.880	134.554	4.04	K24
K24	全属	83.208	132.868	1.44	K32
K32	全属	84.543	132.316	16.67	K33
K33	全属	90.260	117.726	8.04	K21
K21	全属	85.232	111.402	3.22	K20
K20	全属	88.076	109.765	1.87	K19
K19	全属	87.066	106.185	11.02	K18
併面積	-418.761823	面	坪	209.3807615	坪
地積	209.38	面	坪	63.33	坪

地番	① 1279-10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番 ① 1279-11					
測点名	抗属性	X	Y	辺長	建坪No
P3	全属	85.453	134.777	6.49	P2
P2	全属	79.436	132.331	5.42	P1
P1	全属	74.429	130.234	1.05	K23
K23	全属	74.844	129.266	5.39	K43
K43	角心	79.811	131.384	2.34	K44
K44	角心	81.973	132.304	1.35	K24
K24	全属	83.208	132.858	4.04	K25
K25	全属	86.889	134.554	1.44	P3
併面積	-24.340688	面	坪	12.1703440	坪
地積	12.17	面	坪	3.68	坪

地番	① 1279-1				
公積	1425.1264520	總計	1379.0138820		
		現地	46.1125700		
		地積	46.11	坪	

申請人

作製者

平成8年4月3日作製

縮尺 1/500

7.2.400

H.2.4.11

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成8年10月24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6月25日 松山地方広務局宇和島支局

(11 枚目)

登記官

請求番号：4-3

44758

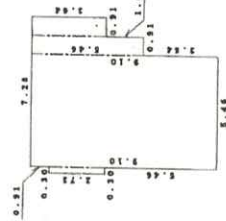
各階平面図

建物図面

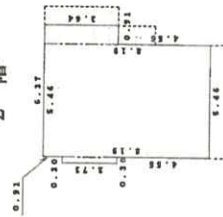
家屋番号 1279番5

建物の所在
宇和島市和霊町字タタラヤ1279番地5

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成8年10月22日作製)
(愛媛県土地建物調査士会用紙)

8 NO 003133

48.10.24 8.2.200冊

A3版をA4に縮小

土地建物位置関係図

(物件1, 2・概略図)



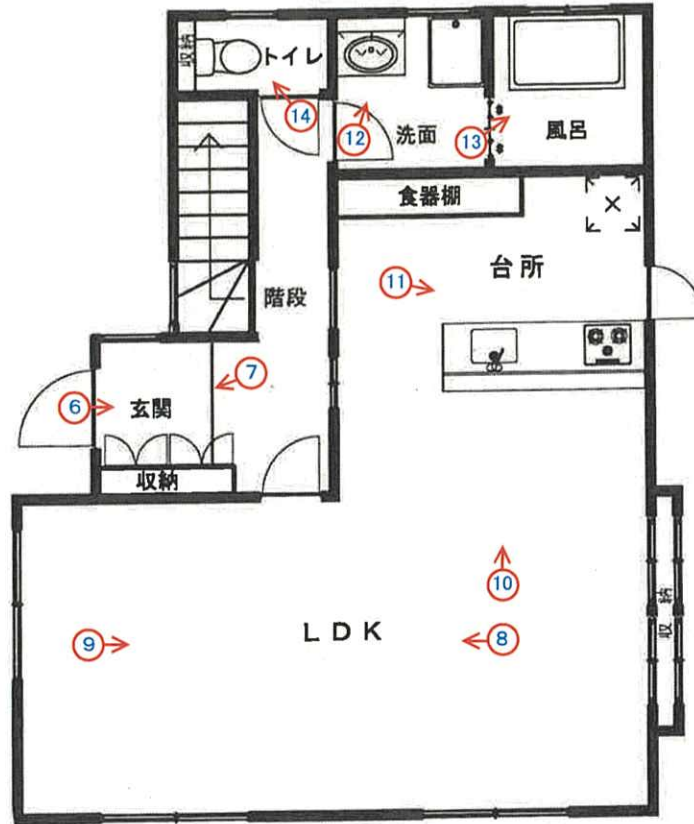
←○写真撮影位置・方向

建物間取図

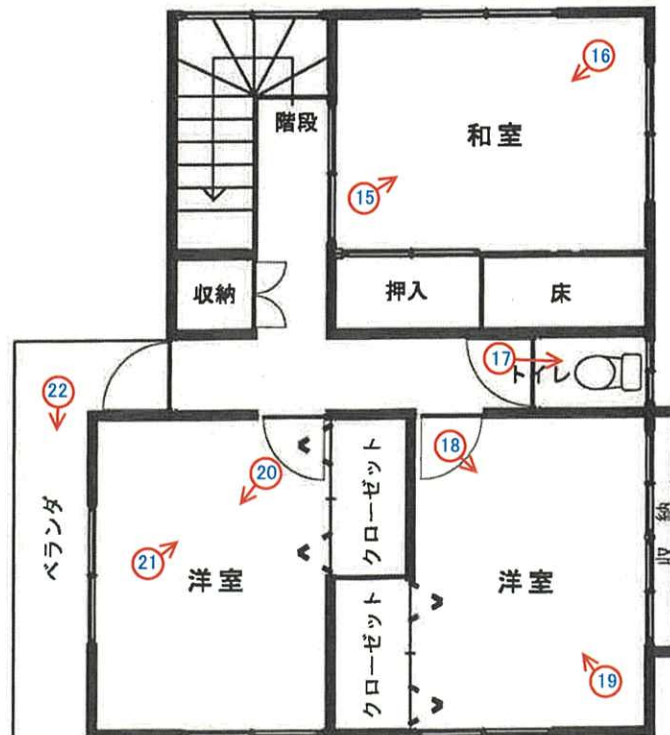
(物件2・概略図)



1 階



2 階



←○写真撮影位置・方向

(13 枚目)



7



8



9



10

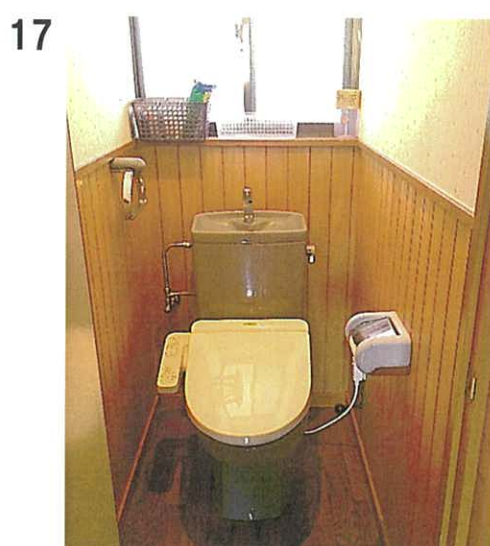
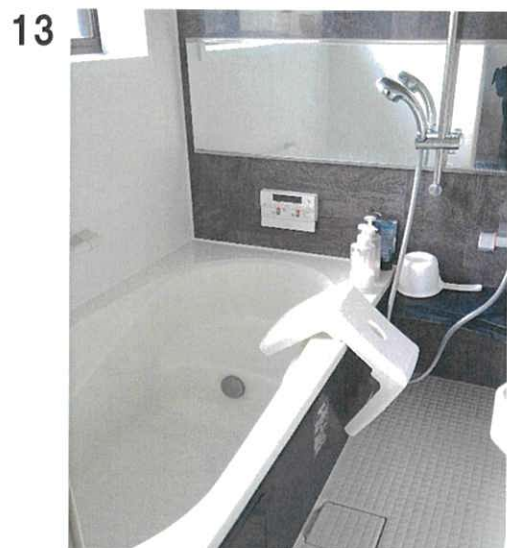


11



12





19



20



21



22





令和8年（ケ）第43号
令和8年7月 3日現地調査
令和8年7月10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

一括価格	
金 5,220,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,280,000 円
物件2（建物）	金 3,940,000 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瑕疵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	宇和島市和霊町字タタラヤ 1 2 7 9 番 5 宅地 1 3 6.0 8 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇和島市和霊町字タタラヤ 1 2 7 9 番地 5 1 2 7 9 番 5 居宅 木造スレート葺2階建 1 階 5 8.7 8 m ² 2 階 4 8.8 4 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR 予讃線「宇和島」駅から北方へ900 m（道路距離） 宇和島市役所の北東方約1.4 km（道路距離） 最寄りバス停「和霊大橋元」の東方約150 m（徒歩約2分）（別添位置図参照）												
付 近 の 状 況	対象地の近隣地域は、宇和島市街部の和霊町に位置し、国道56号背後に小規模開発された分譲地内に存する。付近の標準的な街路は、幅員約3.5 mの舗装市道で、系統連続性は普通である。戸建住宅地として、土地利用度は安定しており、当面は、現状維持で推移すると思われる。												
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）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>準工業地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防火地域</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	準工業地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火地域	指定なし	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	準工業地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火地域	指定なし												
その他の規制	埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし												
画 地 条 件 （規模、形状等）	間口約14.6 m 奥行約12.5 m（最大） 地積136.08 m ² 形状 ほぼ台形 地勢 平坦 日照・通風 普通 嫌悪施設等 なし												
接面道路の状況	北側幅員約3.5 mの舗装市道（和霊町13号線）にほぼ等高～0.8 m高位に接面。（建築基準法上の道路であるが、現況幅員を考慮すると建物再建築の際は、セットバックを要する。）												
土地の利用状況等	物件1は、物件2建物の敷地として利用されている。 建物部分は、約0.3～0.8 m高位で平坦、駐車場（カーポート）部分はほぼ等高に接する。 東側：一般住宅 西側：一般住宅												
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：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	1. 対象土地は、従前農地等であった土地を宅地分譲された住宅地として現在に至っており、調査の範囲内においては、土壤汚染の可能性の端緒は認められがたく、特段の減価考慮は行わなかった。												

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号：1279番5）	
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8年10月20日新築 経 過 年 数：30年 経済的残存耐用年数：10年 平成30年頃に、システムキッチン、ユニットバス、トイレ等の水廻りがリフォーム修繕され、令和7年には、内壁クロスの一部が貼り替えられた模様であることを考慮した。	
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディングボード 内壁 クロス貼、合板、タイル張り等 天井 ボード、クロス貼、 床 フローリング、畳、タイル 設備 ガス給湯器、給排水設備、システムキッチン、 洋式便器など その他	
床面積（現況）	1階 58.78 m ² 2階 48.84 m ² 107.62 m ²	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 現況調査報告書添付の「建物間取図」参照	
品 等	使用資材の質量 普通 施工の程度 普通 設計の良否 普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物賃借人が、住宅として利用している。 （現況調査報告書参照）	
特記事項	・建築確認：平成8年7月2日 第H8-160号 ・完了検査についての確認資料は得られなかった。	

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	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,700	1.00	136.08	0.95	4,740,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 宇和島－2

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,000 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/110 \div 36,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：画地条件格差を考慮した。

◇ 地域格差：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：特にない。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物の存在による減価率を▲5%と判断した。

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	160,000	107.62	0.23	3,960,000

ウ 現価率（定額法）

・経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 0 %

定額法と観察減価法（保守管理の状況〔普通〕による補正▲10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝ $\{0\% + (1 - 0\%) \times 10 \text{ 年} / 40 \text{ 年}\} \times (1 - 10\%) \div 0.23$

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	土地利用権割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,740,000	0.55	法定地上権	2,610,000

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	4,740,000	－ 2,610,000		1.00	0.6	1,280,000
2	3,960,000	＋ 2,610,000	1.00	1.00	0.6	3,940,000
	一括価格 (合計)					5,220,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

オ 競売市場修正率：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 地価公示標準地価格：宇和島－2

所 在 宇和島市柿原字連楽田甲150番13

価 格 41,000円/㎡

位 置 JR予讃線「北宇和島」駅南東方約1,400m

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 108㎡

供給処理施設 上水道：あり 公共下水道：なし 都市ガス：あり

接 面 街 路 東4.0m舗装市道

用 途 指 定 等 非線引都市計画区域・第一種住居地域
(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

土地(物件1) 3,687,768 円

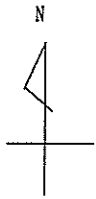
建物(物件2) 1,876,431 円

*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。

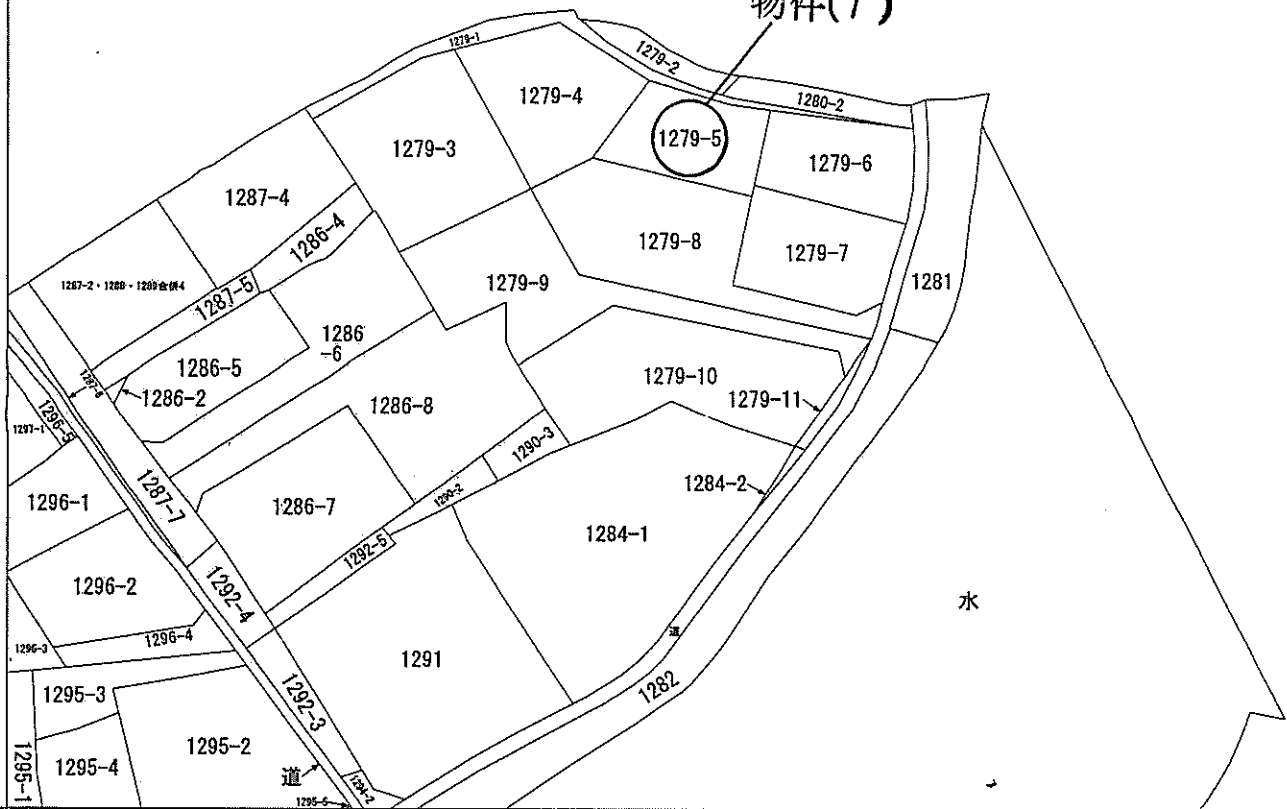
第7 付属資料の表示

資料1 位 置 図
資料2 公 図 写
資料3 地 積 測 量 図
資料4 建 物 図 面

以 上

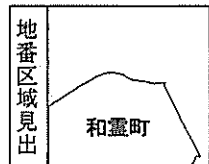


物件(1)



(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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	宇和島市和霊町字タタラヤ				地番	1279番5			
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。

令和8年6月25日
松山地方裁判所宇和島支部
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公図写

登記年月日：平成8年4月11日

公用

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6月25日 松山地方建設局宇和島支局

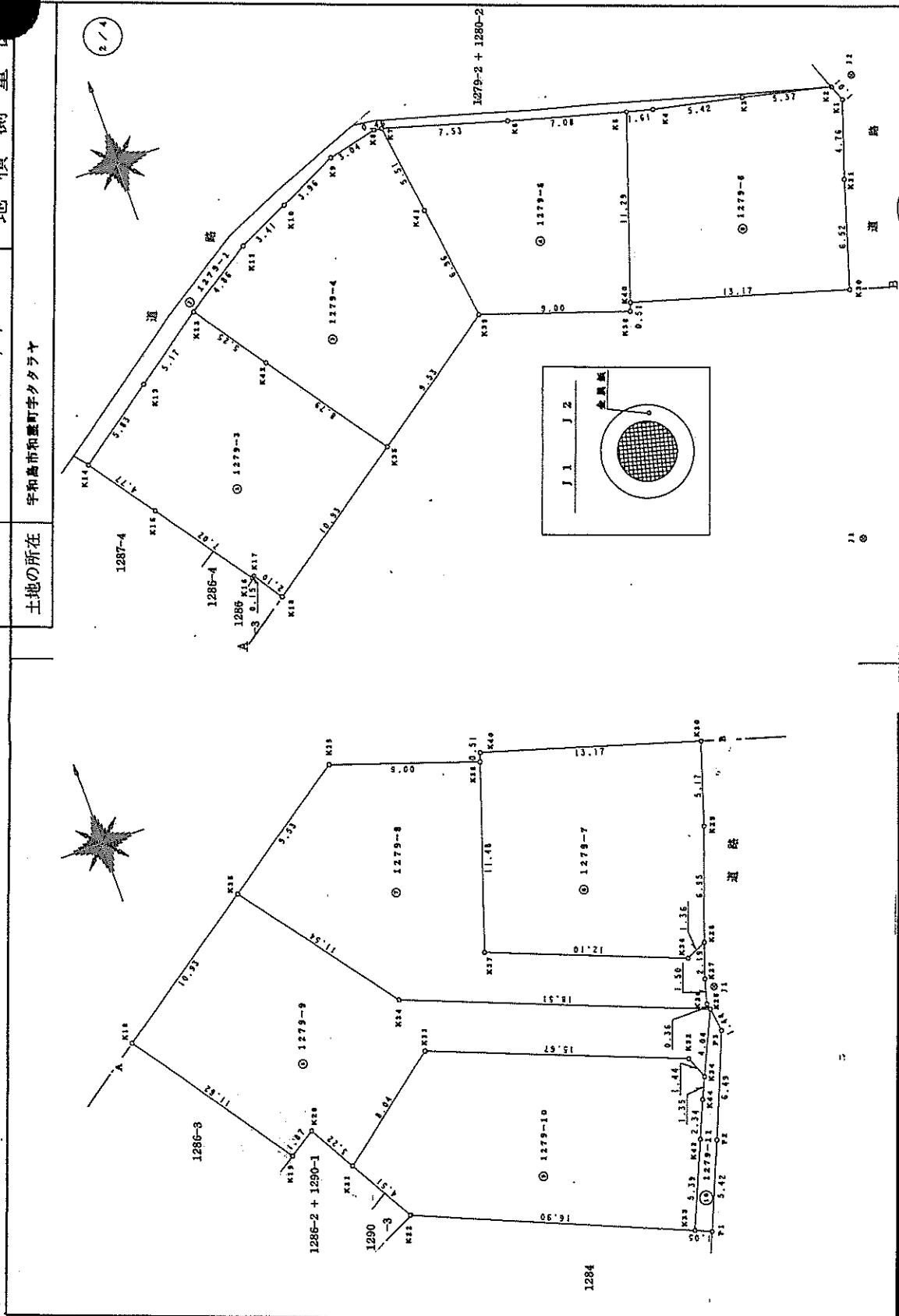
登記官

76049

前 1279-1 後新

地番	1279-3-11, 1279-1
土地の所在	宇和島市和重町字タカラヤ

土地積測量図



A3判をA4判に縮小

地積測量図

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

4 N0 009234

4

縮尺 1/250

請求番号：4-2

(1/3)

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6月25日 松山地方裁判所宇和島支部

令和8年6月25日 松山地方裁判所宇和島支部

登記官

請求番号：4-2

76050

前 後新

土地積測量

地番 1279-1
1279-3 から 1279-8
1279-9 から 1279-11
宇和島市和置町字タカラヤ

土地の所在

3/4

地積求積表

地番	① 1279-6	地積名	積属性	X	Y	辺長	面積
K20	全積	102.243	129.481	13.17	K40		
K40	全積	106.006	126.836	11.29	K5		
K5	全積	116.720	130.405	1.81	K4		
K4	全積	116.326	131.967	5.42	K3		
K3	全積	115.184	137.273	5.37	K2		
K2	全積	113.968	142.510	1.01	K1		
K1	全積	113.015	142.868	4.76	K31		
K31	全積	108.487	141.368	6.82	K30		
倍面積	-305.382341	面積	152.6911705	坪			
地積	152.69	坪数	46.18	坪			

地番	① 1279-7	抗属性	X	Y	辺長	面積No
測定名						
K28	全積		90.761	135.563	1.36	K36
K36	全積		90.203	134.318	12.10	K37
K37	全積		94.616	123.049	11.48	K38
K38	全積		105.519	126.654	0.51	K40
			106.006	126.836	13.17	K30
K30	全積		102.243	139.461	6.17	K29
K29	全積		97.315	137.880	6.95	K28
倍面積	-329.823069	面積	164.3145345			坪
地積	164.91	坪数	49.89			坪

地番	① 1279-8	地積名	積属性	X	Y	辺長	面積
K25	全積	86.880	134.564	18.51	K34		
K34	全積	93.653	117.320	11.54	K35		
K35	全積	102.857	110.353	9.83	K39		
K39	全積	108.392	118.121	9.00	K38		
K38	全積	105.519	126.654	11.48	K37		
K37	全積	94.616	123.049	12.10	K36		
K36	全積	90.203	134.318	1.36	K28		
K28	全積	90.761	135.563	2.19	K27		
K27	全積	88.687	134.855	1.50	K26		
K26	部分積	87.233	134.460	0.36	K25		
倍面積	-392.261767	面積	198.1308785	坪			
地積	196.13	坪数	59.32	坪			

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	④ 1279-2	地属性	X	Y	辺長	面積
測点名						
K18	全図	96.535	101.436	2.10	K17	
K17	全図	98.271	100.245	0.16	K16	
K16	全図	98.188	100.119	7.02	K15	
K15	全図	103.913	96.044	4.77	K14	
K14	全図	107.803	93.277	5.83	K13	
K13	全図	111.283	97.988	5.17	K12	
K12	全図	114.284	102.182	5.25	K42	
K42	全図	110.008	106.229	8.79	K35	
K35	全図	102.857	110.353	10.93	K18	
倍面積	-307.886987	面積	153.9433935			
地積	153.94	坪数	46.56			

地番	① 1279-4	地積名	積属性	X	Y	辺長	面積
K12	全積	114.284		102.182	4.85	K11	
K11	全積	116.942		106.261	3.41	K10	
K10	全積	118.397		109.355	3.96	K9	
K9	アラスチック板	120.114		112.925	3.04	K8	
K8	アラスチック板	120.800		116.889	0.46	K7	
K7	全積	120.742		116.348	5.51	K41	
K41	全積	115.287		117.131	6.96	K39	
K39	全積	108.392		118.121	9.53	K35	
K35	全積	102.857		110.353	8.79	K42	
K42	全積	110.008		105.229	5.25	K12	
倍面積	-338.863665	面積	169.4317825				
地積	169.43	坪数	51.25				坪

地番	① 1279-5	地積名	依属性	X	Y	辺長	面積
K7	全積	120.742		116.348	7.93	K6	
K6	全積	118.612		123.575	7.08	K5	
K5	全積	116.720		130.405	11.29	K40	
K40	全積	106.006		126.836	0.51	K38	
K38	全積	105.519		126.654	9.00	K39	
K39	全積	108.392		118.121	6.96	K41	
K41	全積	115.287		117.131	5.51	K7	
倍面積	-272.166794	面積		136.0833970			
地積	136.08	坪数		41.16			坪

縮尺 1/

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

4 NO 009239

7.2.400

(2/3)

76051

前

(新)

1279-9

1279-9

1279-9-10-11

1279-3-1279-8

土地の所在

宇和島市和置町字タカラヤ

土地積測量

4/4

引照点表

測点名	X	Y	抗属性
P1	26.087	1.570	21-04-03
P2	26.900	1.379	60-47-06
P3	29.048	13.688	82-12-01
P4	37.728	28.276	88-01-55
P5	42.174	41.682	71-47-29
P6	46.353	50.994	64-28-34
P7	27.056	44.842	34-25-89
P8	14.509	42.003	2-03-11
P9	18.751	33.685	33-56-03
P10	2.313	26.883	3-23-04
P11	13.820	28.600	28-25-08
P12	26.557	26.396	58-56-23

測点名	X	Y	辺長	面積
K1	96.535	101.436	10.93	K35
K2	102.857	110.353	11.64	K34
K3	93.653	117.320	18.51	K20
K4	86.880	134.654	4.04	K24
K5	83.208	132.858	1.44	K32
K6	84.543	132.316	16.67	K33
K7	90.260	117.726	8.04	K21
K8	86.292	111.402	3.22	K20
K9	88.076	109.755	1.87	K19
K10	87.086	108.185	11.82	K18
倍面積	-418.761523	面積	209.3807515	坪
地積	209.38	面積	63.33	坪

測点名	X	Y	辺長	面積
K11	86.292	111.402	8.04	K33
K12	90.260	117.726	15.67	K32
K13	84.543	132.316	1.44	K34
K14	83.208	132.858	1.36	K44
K15	81.973	132.304	2.34	K43
K16	79.811	131.384	5.39	K23
K17	74.844	129.266	16.90	K22
K18	81.402	113.686	4.61	K21
倍面積	-388.835040	面積	184.2876200	坪
地積	184.26	面積	55.74	坪

測点名	X	Y	辺長	面積
P1	85.453	134.777	6.49	P2
P2	79.436	132.331	5.42	P1
P3	74.429	130.234	1.05	K23
P4	74.844	129.266	5.39	K43
P5	79.811	131.384	2.34	K44
P6	81.973	132.304	1.36	K24
P7	83.208	132.858	4.04	K25
P8	86.880	134.654	1.44	P3
倍面積	-24.340688	面積	12.1703440	坪
地積	12.17	面積	3.68	坪

測点名	X	Y	辺長	面積
P9	1425.1264520	総計	1379.0138820	
P10		地積	46.1125700	
P11		地積	46.11	m ²

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印)

N2 009238

4

7.2.408

48.4.11

A3判をA4判に縮小

地積測量図

登記年月日：平成8年10月24日

公用

44758

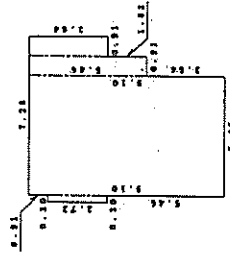
各階平面図

家屋番号
1279番5

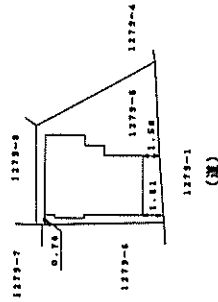
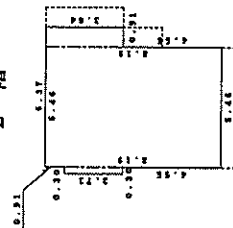
建物図面

建物の所在
宇和島市和豊町字タカラヤ1279番地5

1 階



2 階



A3判をA4判に縮小

建物図面

縮尺
1/500

8 № 003133 1/8.10.2/8.2.200

(家屋構造調査/屋調査工会用紙)

請求番号: 4-3