

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 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 10 月 8 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 | 南宇和郡愛南町城辺 |
| | 地 | 番 | 甲 3 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 18 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（地番甲 3 1 7 番 2 番）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地（旧地番甲 3 4 2 番 1）上に現存しない建物（家屋番号甲 3 4 2 番 1）の登記が存在する。

《 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	南宇和郡愛南町城辺
	地	番	甲 3 1 7 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 6 1 . 4 3 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 61 号
令和 8 年 8 月 5 日受理
令和 8 年 8 月 18 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	南宇和郡愛南町城辺
	地	番	甲 3 1 7 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 6 1 . 4 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (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 ☒ 目的物件位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が、本土地上に、下記の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。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 「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	☒ 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			
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

(2 枚目)

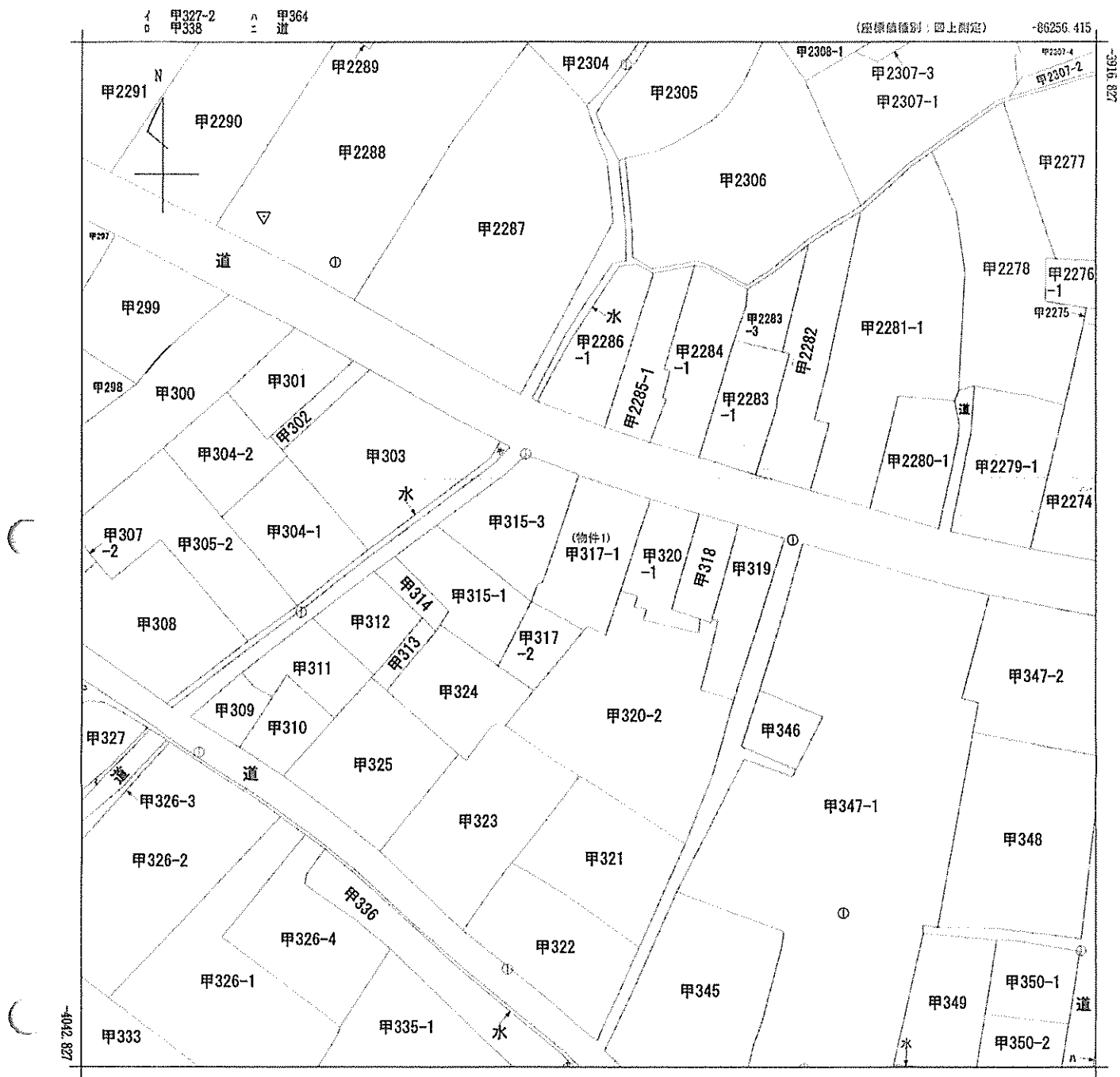
そ の 他 の 事 項

1. 公図（14条地図）上、物件1の土地の北側には、道が隣接するとされている。現況では、物件1の土地の北側には、アスファルト舗装された道路（県道、建築基準法42条1項1号の道路）が隣接している。
2. 現況では、物件1の土地と、同土地の南側隣接地（地番：甲317番2、地目：畑、地積：56平方メートル、所有者：**A**）には、特段の囲障等は築造されておらず、両土地の境界は、一見して明らかではない（ただし、国土調査済みである。）。
3. 現況では、物件1の土地は、一部に雑草が繁茂した更地の状態となっている。
4. 物件1の土地の地番は、昭和47年4月1日付けで、従前の地番である甲342番1から現在の地番である甲317番1に変更されているところ、公簿上、旧地番甲342番1の土地には、家屋番号甲342番1の建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階89.25平方メートル、2階52.89平方メートル、所有者：**B**）が存するとされている。しかしながら、現況では、少なくとも物件1の土地には、建物は存在しない。
5. 概測の結果等を踏まえると、物件1の土地の東側に隣接する各土地（地番：甲320番1及び甲320番2）上に存する建物の外壁の一部のほか、地番甲320番1の土地に存する建物に供されているエアコン室外機の一部が、物件1の土地に越境している可能性がある。
6. 本調査によるも、物件1の土地所有者である**A**との接触はかなわなかったが、特段、物件1の土地を第三者が占有している徴表は窺われず、加えて、本件所有者の親族や近隣住民からの聴取結果も踏まえると、同土地は、本件所有者が占有しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月7日(金) 11:50~12:20	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8月7日(金) 13:30~13:50	愛南町役場(税務課)	地番図等資料収集
令和8年8月7日(金) 13:50~14:20	愛媛県南予地方局愛南土木事務所	接面道路等につき調査
令和8年8月7日(金) 14:30~15:00	物件所在地	占有等現地調査, 近隣調査
令和8年8月17日(月) 14:00~14:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影(評価人と同行)
(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



請求部	所在	南宇和郡愛南町城辺				地番	甲317番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和47年4月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4に縮小

令和8年8月6日
松山地方法務局宇和島支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(5 枚目)

公用



物件1土地

1



物件1土地

2



物件1土地

3



物件1土地

4



5



物件1土地

【 B I T 】

令和 8 年 (ケ) 第 61 号
令和 8 年 8 月 17 日現地調査
令和 8 年 8 月 21 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

物 件 1 (土 地)
金 2,190,000 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	南宇和郡愛南町城辺 甲317番1 宅地 161.43m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等
土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇和島」駅の南方・直線距離約29.5km 宇和島自動車「城辺古町」城辺営業所方面行きバス停の東方 道路距離約40m (徒歩約1分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	愛南町市街地中心部の県道沿いに店舗兼住宅や一般住宅、 店舗等が建ち並ぶ地域	
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	非線引き都市計画区域 商業地域 80% 400% — —
画 地 条 件	面 積 形 状	約161.43㎡ (登記面積) * 現況は登記面積に概ね一致 間口(北側)約9.2m、奥行約17mの略長方形地 地勢は概ね平坦。
接面道路の状況	北 側	幅員約6.5m舗装県道(建築基準法上の道路)
土地の利用状況等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	所有者が更地の状態で占有している。 一般住宅、店舗兼住宅、空地、駐車場等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	なし なし なし ※引込可能 (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	* 目的土地は格別の利用状況になく、南側の一部には雑草が繁 茂している。 * 現地概測の結果、東側隣接地(甲320番1、甲320番2)上建物の 外壁の一部と甲320番1地上建物のエアコン室外機の一部が目 的土地に越境している可能性がある。 * 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 土壌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、厳密に土壌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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地（物件1）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地積 (㎡)	基礎となる土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	25,100	1.00	161.43	4,050,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 愛南 (県) 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900\text{円}/\text{㎡} \times 96 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 25,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 公示地等の存する地域は目的物件の存する地域に対して環境条件が優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 考慮不要

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる土地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 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	4,050,000	1.0	0.9	0.6	2,190,000

イ 占有減価修正 : 考慮不要

ウ 市 場 性 修 正 : 目的外土地地上建物の外壁の一部やエアコン室外機の一部が越境して存在する可能性について考慮した。

エ 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) 5-2)

所 在 : 南宇和郡愛南町城辺甲2059番

価 格 : 26,900 円/㎡

位 置 : JR予讃線「宇和島」駅44km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 122 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南 側 6.7 m 県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域 (80%、400%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物 件 1 : 1,738,762 円

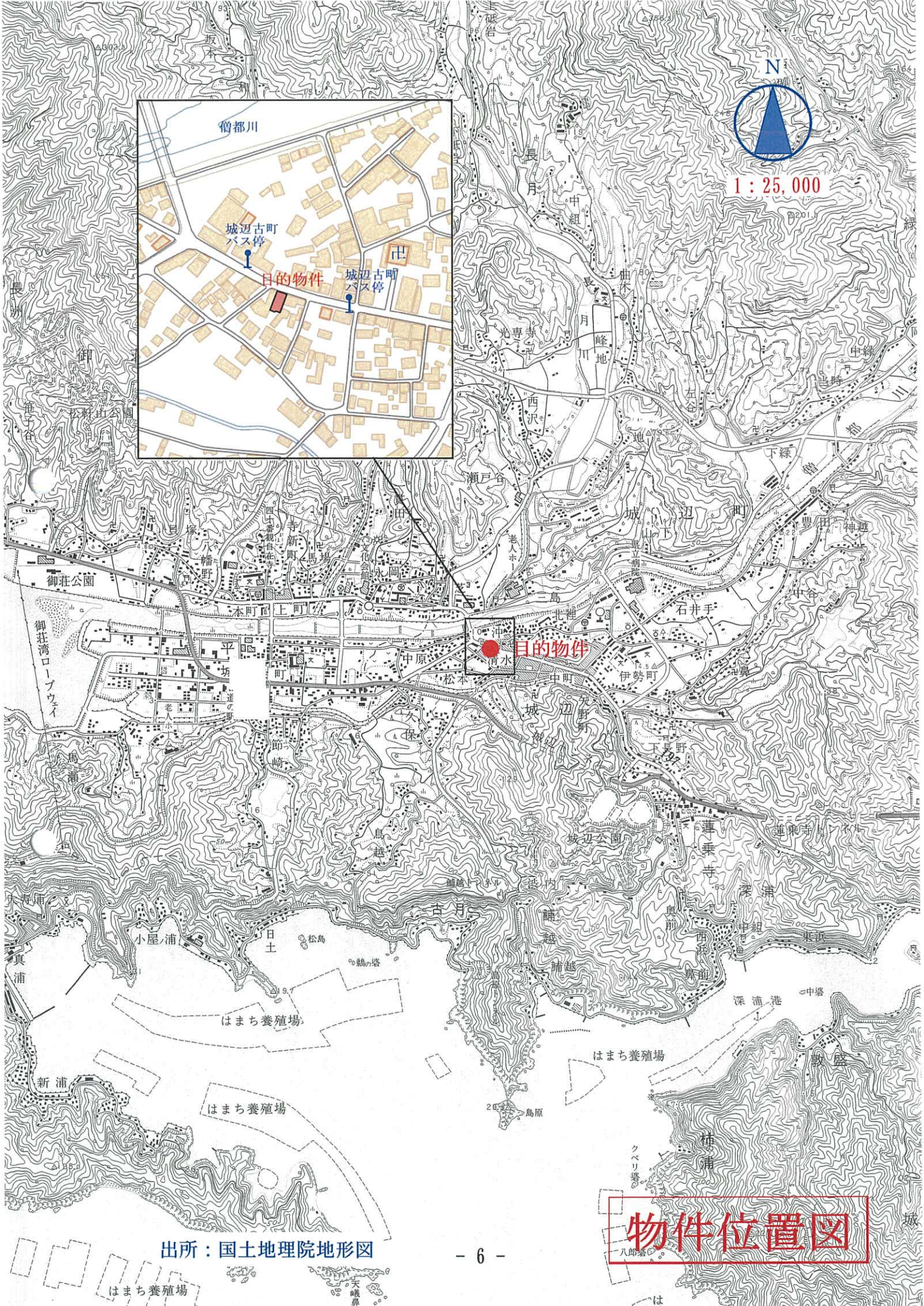
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

1 物 件 位 置 図

2 公 図 写

以 上



1 : 25, 000



● 目的物件

物件位置図

出所：国土地理院地形図

