

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 7 年 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 17 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	令和 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 22 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 7 年 6 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 970, 000 1, 576, 000	一括	394, 000	39, 669	0
1	810, 000				
2	1, 160, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇和島市津島町岩松
 地 番 甲 1 1 5 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 1 . 8 1 平方メートル

- 2 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 1 1 5 5 番地 1
 家屋 番号 甲 1 1 5 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 6 . 4 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 温室
 構 造 木造ビニール板ぶき平家建
 床 面 積 2 8 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月26日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 崎 義 人

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

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 宇和島市津島町岩松
地 番 甲 1 1 5 5 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 2 1 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 1 1 5 5 番地 1
家屋 番号 甲 1 1 5 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 6 . 4 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 温室
構 造 木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 2 8 . 8 8 平方メートル

令和 6 年（ケ）第 52 号

令和 6 年 9 月 11 日受理

令和 6 年 9 月 30 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 宇和島市津島町岩松
 地 番 甲 1 1 5 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 2 1 . 8 1 平方メートル

- 2 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 1 1 5 5 番地 1
 家屋 番号 甲 1 1 5 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 6 . 4 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 温室
 構 造 木造ビニール板ぶき平家建
 床 面 積 2 8 . 8 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施地区）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 法 1 4 条地図のとおり ☐ 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			
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 上記の者が物件 2 主である建物を居宅（空き家）、附属建物（符号 3）を温室（ただし、現在は使用されていない。）として占有している。 ☐ 「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

(2 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。 2 本件物件は被相続人 ■ B が生前一人で住んでいましたが、令和1年頃に亡くなってからは空き家です。 本件物件に関し、第三者との間に貸借関係等はありません。 3 私は亡 ■ B の相続人であり、本件物件を訪れたことはありますが住んだことはなく、本件物件については分かりません。 4 本件物件内には、家財道具等の動産類がそのまま残置されているようですが、それらはすべて不用品です。適宜、処分等していただけたら幸いです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執 行 官 の 意 見



1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分等】

宇和島市役所での調査によると、本件物件は非線引き都市計画区域内（用途地域指定なし）に位置している。

3 【接道】

物件1土地の東方において、現況幅員約4.4m（側溝部分を含む）の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

同土地の範囲は、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図、地積測量図（ただし、残地）及び建物図面が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件2建物は、全体的に経年（登記記録上、年月日不詳一部取壊し、増築、附属建物符号1、符号2を合体・附属建物符号3は平成16年10月15日新築）劣化が認められ、老朽化している。

6 【その他】

(1) 物件2主である建物内には家財道具等の目的外動産が大量に存する。

(2) 同建物の北側部分にさしかけ（写真番号13番参照）が存する。

(3) 池跡が存する（写真番号17番参照）。

(4) 庭木が繁茂し、隣地にはみ出している（写真番号18番参照）。

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

(4 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 6 年 9 月 13 日 (金) 10:50-11:20	宇和島市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和 6 年 9 月 13 日 (金) 11:30-12:00	松山地方法務局 宇和島支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 6 年 9 月 13 日 (金) 14:30-15:00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 6 年 9 月 13 日 (金) 15:10-15:20	宇和島市役所 津島支所	上水道に関する聴き取り調査
令和 6 年 9 月 19 日 (木) 9:30-9:35	携帯電話	債権者代理人に聴き取り調査
令和 6 年 9 月 19 日 (木) 9:35-9:40	携帯電話	債権者担当者に聴き取り調査
令和 6 年 9 月 19 日 (木) 9:40-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行 近隣者に聴き取り調査
令和 6 年 9 月 19 日 (木) 10:40-10:55	携帯電話	■ A ■ から聴き取り調査
(特記事項) 令和 6 年 9 月 19 日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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6年9月12日 松山地方方法務局宇和島支局

松山地方方法務局宇和島支局

ଉତ୍ତର

(6 枚目)

請求番号: 8-3

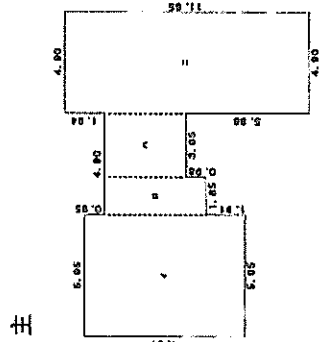
各階平面圖

圖面
圖面
物階
建各

家屋番号 甲1155番1

宇和島市津島町岩松甲1155番地1

A3判をA4判に縮小



求積表

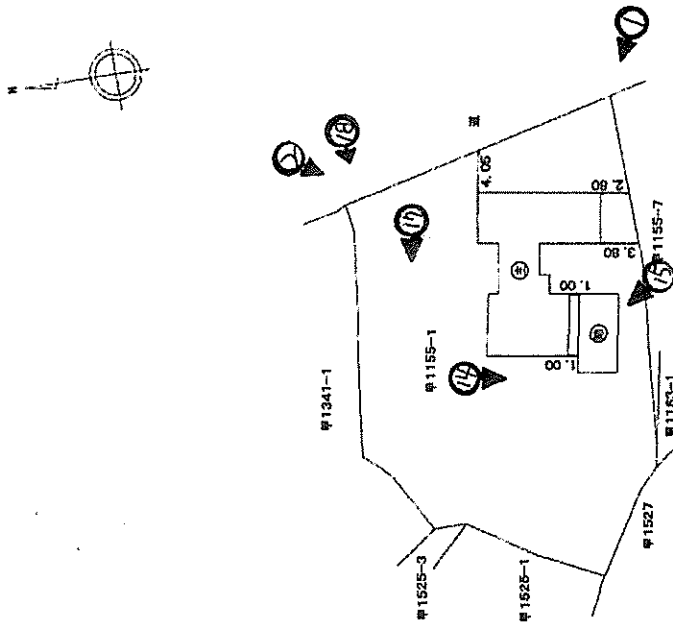
イ	7.87	×	5.95	＝	48.8265
ロ	5.01	×	1.85	＝	9.2685
ハ	4.03	×	3.05	＝	12.2915
ニ	11.85	×	4.90	＝	59.0650
			計		126.4515
			座置機		126.45 円

附



求積表

4	3.80	x	7.60	=	28.8800
			計		28.8800
			底油類		28.88 m



①は与振動数方向及び番号を示す。

作者

(平成 25 年 11 月 8 日作成)

1 / 250

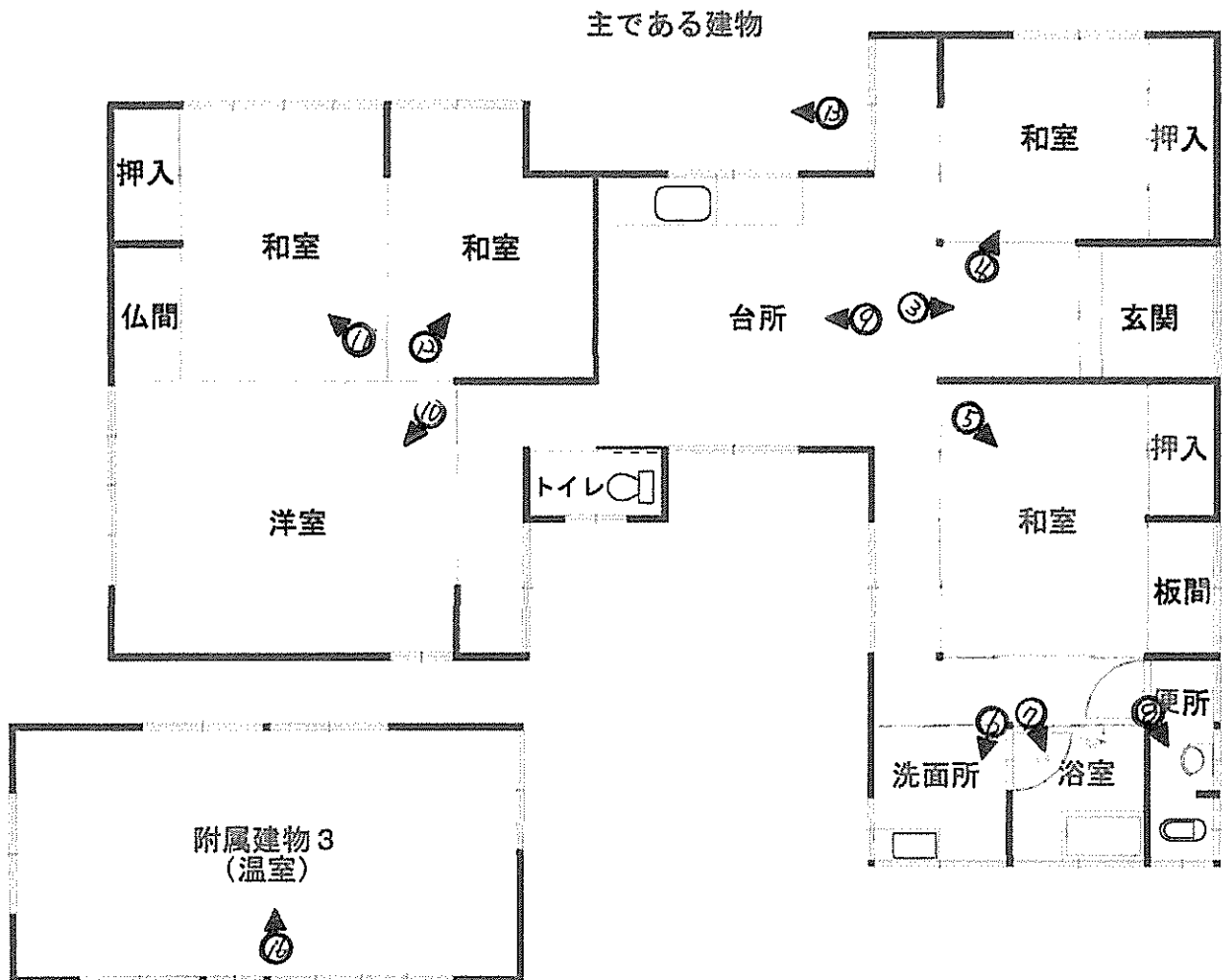
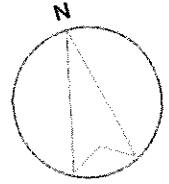
人
類
母

風樓

1/500

令和6年(ケ)第52号
宇和島市津島町岩松
建物間取図

○は写真撮影方向及び番号を示す。



1

物件2建物



2



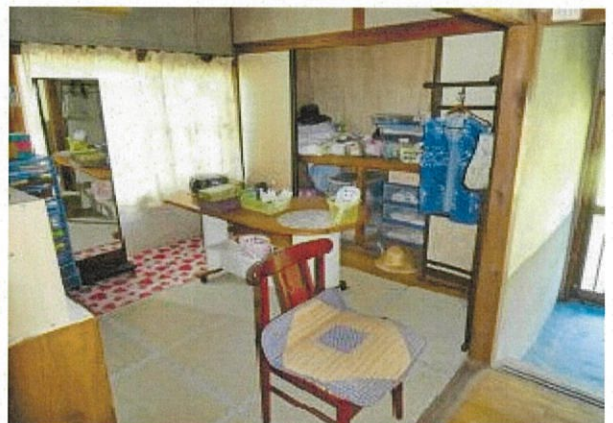
物件1土地

受命物件の状況

3



4



5



6



7



8



9



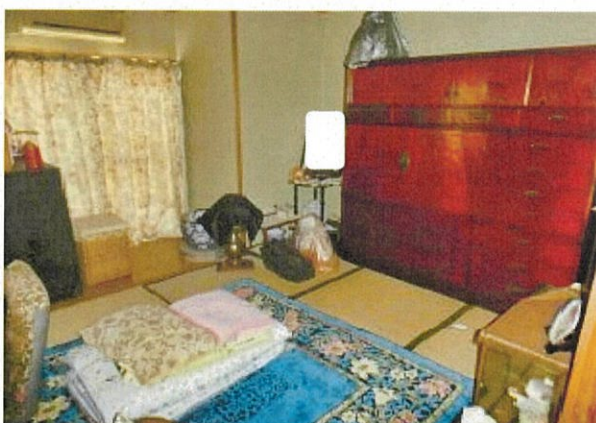
10



11



12



13



14



15

附属建物



附属建物（符号3・温室）の状況

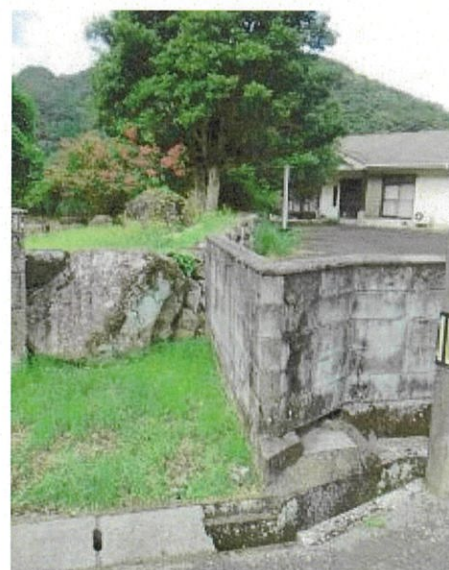
16



17



18



北側境界付近の状況



令和 6 年（ケ）第 52 号
令和 6 年 9 月 19 日現地調査
令和 6 年 9 月 27 日評 価

松山地方裁判所 御中

（ 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
藤井 徹哉

第1 評価額

一括価格	
金 4,010,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,650,000 円
物件2(建物)	金 2,360,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町岩松 甲 1 1 5 5 番 1 宅地 1,021.81m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	宇和島市津島町岩松 甲 1 1 5 5 番地 1 甲 1 1 5 5 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 126.45m ² 3 温室 木造ビニール板ぶき平家建 28.88m ²	同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇和島」駅の南方・道路距離約15.4 k m 最寄バス停「津島大橋」の南東方・約450m(徒歩約6分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	宇和島市の南西沿岸部、宇和島市役所津島支所の南方約1,200m (直線距離)に位置し、旧津島町の中心部にほど近い住宅地域 である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 無し 特に無し
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	1,021.81㎡ 不整形(間口約27.5m、奥行約43m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	東側幅員約4.4m舗装市道(岩松・於泥線)に等高接面。 幅員には両側約0.3mずつの側溝を含む。 上記市道は建築基準法42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：なし 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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑わ れる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③北側部分に池の跡、庭石等がある。 ④樹木の枝が北側隣地に越境している。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2-1)

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 : 昭和 25年月日不詳新築 経 過 年 数 : 74 年 経済的残存耐用年数 : 2 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺き 外 壁 : 羽目板張り 内 壁 : 土壁、化粧合板、クロス等 天 井 : 竿縁天井、ボード張り、クロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特に無し
床面積(現況)	126.45㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	やや不良
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。 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、正常に作動するか否かは不明である。
特 記 事 項	①建築確認、完了検査ともに記録なし。 ②登記上、建物建築時期は不詳であるが固定資産課税証明書記載の建築年を採用した。 ③建具、壁面、床等建物全般に経年相応の劣化が認められる。

2 建物の概況及び利用状況(物件2-2)

区 分	附属建物（符号3）
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16年10月15日新築 経過年数：20年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：ビニール板葺き 外 壁：羽目板張り 内 壁：— 天 井：— 床：土間 設 備：— そ の 他：特に無し
床面積（現況）	28.88㎡
現況用途等	現況用途：温室 間取り：現況調査報告書参照
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	やや不良
建物の利用状況	所有者が温室として占有している。
特 記 事 項	①建築確認、完了検査ともに記録なし。 ②建具、壁面に経年相応の劣化が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	12,300	0.54	1,021.81	0.9	6,110,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇和島-3

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 209 = 12,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 標準的である。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 形状、地積等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2主	150,000	126.45	0.018	340,000
附3	60,000	28.88	0.140	240,000
物件2合計				580,000

ウ 現価率(定額法)

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

(主である建物)

経過年数74年、 経済的残存年数2年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲30%と査定した。

現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (2\text{年} / (74\text{年} + 2\text{年}))\} \times (1 - 30\%)$
 $= 0.018$

(附属建物符号3)

経過年数20年、 経済的残存年数5年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲30%と査定した。

現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (20\text{年} + 5\text{年}))\} \times (1 - 30\%)$
 $= 0.140$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	6,110,000	0.55	法定地上権	3,360,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	6,110,000	-3,360,000		1.00	0.6	1,650,000
2	580,000	+3,360,000	1.00	1.00	0.6	2,360,000
一括価格(合計)						4,010,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 宇和島－3

所 在：宇和島市津島町高田丙268番87

価 格：26,800 円／㎡

位 置：JR予讃線「宇和島」駅の南方約16.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：317 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：無、都市ガス：無

接 面 街 路：南西側約3.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,398,648円

物件2（主） 330,395円

物件2（附属3） 104,544円

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

第7 附属資料

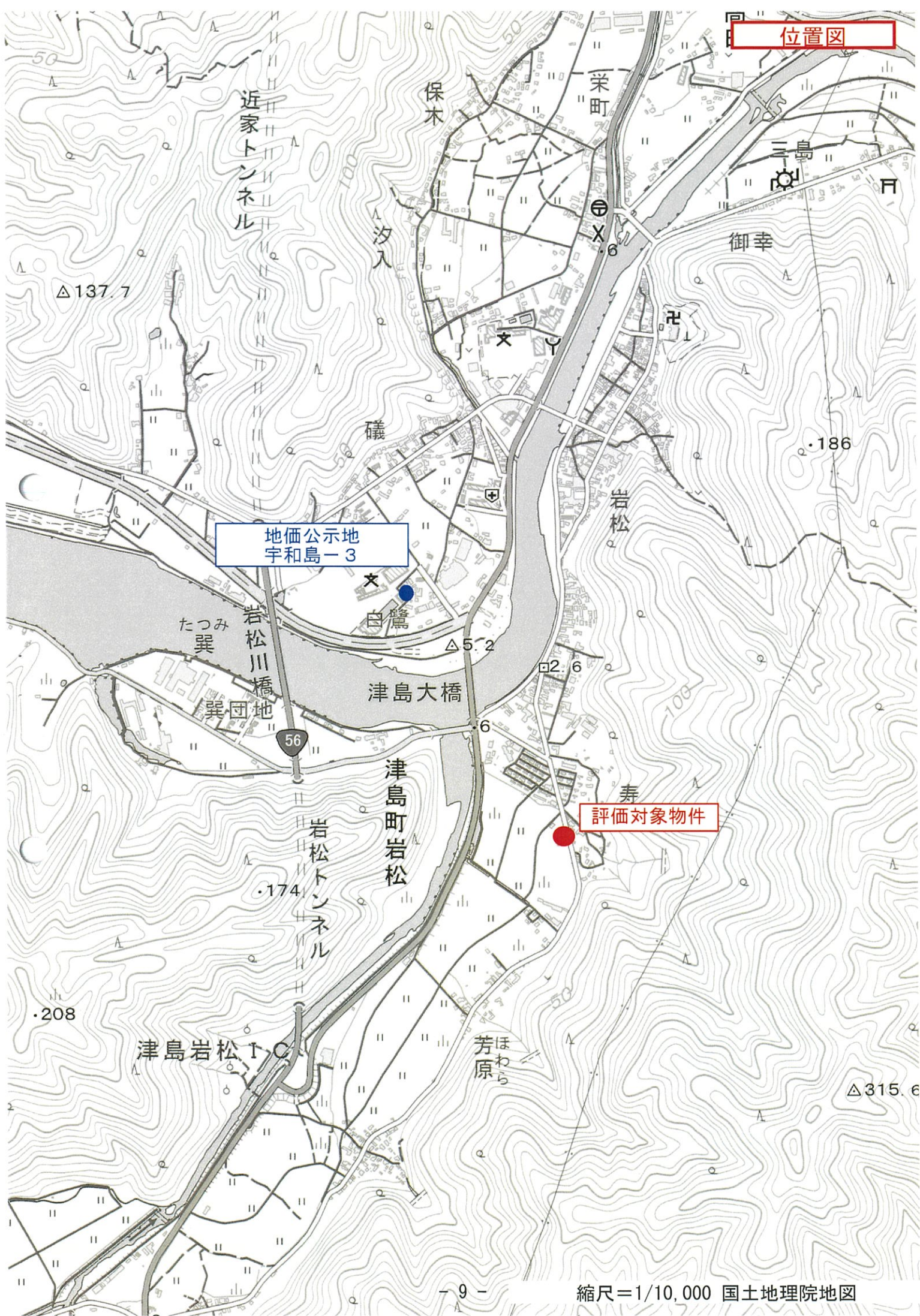
資料1：位置図

資料2：近隣見取図

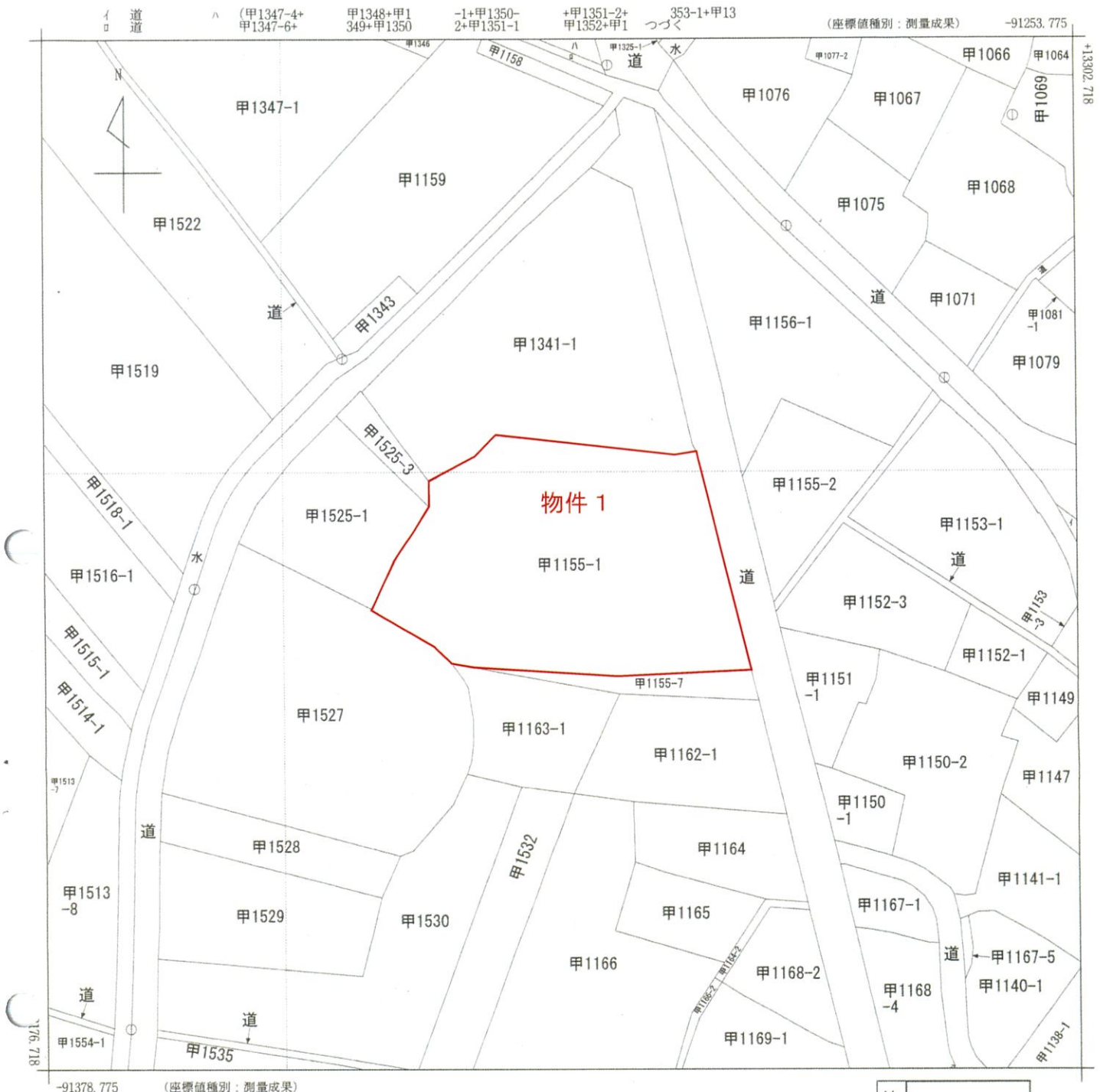
資料3：公図写

資料4：建物図面・各階平面図

以 上



評価対象物件



地番区域見出
津島町岩松

請求部	所在	字和島市津島町岩松					地番	甲1155番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年3月				備付年月日(原図)			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。

令和6年9月12日
松山地方税務局宇和島支局
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

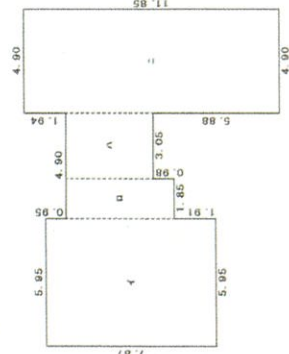
建物図面
各階平面図

家屋番号 甲1155番1

建物の所在 宇和島市津島町岩松甲1155番地1

各階平面図

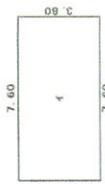
主



求積表

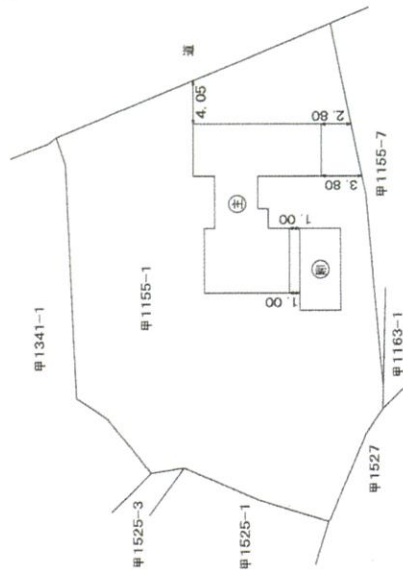
イ	7.87 x 5.95	=	46.8265
ロ	5.01 x 1.85	=	9.2685
ハ	4.03 x 3.05	=	12.2915
ニ	11.85 x 4.90	=	58.0650
計			126.4515
	床面積		126.45 m ²

附1



求積表

イ	3.80 x 7.60	=	28.8800
計			28.8800
	床面積		28.88 m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

登記年月日：平成25年11月28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6年9月12日 松山地方方法務局宇和島支局

登記官

A3判をA4判に縮小