

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 今 村 正 詞

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)
1～4	1,910,000 1,528,000	一括	382,000	90,784	0
1	740,000				
2	380,000				
3	770,000				
4	20,000				
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 宇和島市津島町岩松
地 番 甲 9 5 4 番
地 目 宅地
地 積 6 2 7. 8 8 平方メートル
- 2 所 在 宇和島市津島町岩松
地 番 甲 9 5 5 番
地 目 宅地
地 積 6 3 9. 8 6 平方メートル
- 3 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 9 5 4 番地、甲 9 5 5 番地 2
家屋 番号 甲 9 5 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 1. 9 8 平方メートル
2 階 6 1. 8 5 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 1 9 1. 9 8 平方メートル
2 階 約 7 0. 8 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約 5 5 平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 9 5 4 番地

家屋 番号 甲 9 5 4 番の 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 8 . 9 8 平方メートル
2 階 1 8 . 9 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 1 2 . 4 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 20 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

物件 2 ないし 4 の共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

北西側隣地（地番甲 9 4 9 番 1 3）と一体で利用されており、現況上、境界が不明確である。

【物件番号 1、2】

現況上、東側隣地（乙 2 5 4 番 2）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 宇和島市津島町岩松
 地 番 甲 9 5 4 番
 地 目 宅地
 地 積 6 2 7 . 8 8 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 宇和島市津島町岩松
 地 番 甲 9 5 5 番
 地 目 宅地
 地 積 6 3 9 . 8 6 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
 共有者 **B** 持分 4 分の 1
 共有者 **C** 持分 4 分の 1

3 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 9 5 4 番地、甲 9 5 5 番地 2

家屋 番号 甲 9 5 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 1 . 9 8 平方メートル
 2 階 6 1 . 8 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 9 1 . 9 8 平方メートル
 2 階 約 7 0 . 8 5 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 約 55 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

4 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 9 5 4 番地

家屋 番号 甲 9 5 4 番の 2

種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 18.98 平方メートル
 2 階 18.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 12.42 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

令和6年（ケ）第61号
令和6年9月4日受理
令和6年9月27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 9 5 4 番
 地 目 宅地
 地 積 6 2 7 . 8 8 平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 宇和島市津島町岩松
 地 番 甲 9 5 5 番
 地 目 宅地
 地 積 6 3 9 . 8 6 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
 共有者 **B** 持分 4 分の 1
 共有者 **C** 持分 4 分の 1

3 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 9 5 4 番地、甲 9 5 5 番地 2

家屋 番号 甲 9 5 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 1 . 9 8 平方メートル
 2 階 6 1 . 8 5 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
 共有者 **B** 持分 4 分の 1
 共有者 **C** 持分 4 分の 1

4 所 在 宇和島市津島町岩松 甲 9 5 4 番地

家屋 番号 甲 9 5 4 番の 2 (1 枚目)

物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 18.98 平方メートル
 2 階 18.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 12.42 平方メートル

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

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、2
現況地目	■宅地（物件1、2） □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	■ 物件1土地所有者（ A ） ■ その他の者ら（ B ・ C ） 1 上記の者ら（物件1土地所有者及びその他の者ら）が、物件1土地上に下記物件3建物を共有（ A 持分2分の1、 B ・ C 各持分4分の1）し、物件1、2土地を占有している。 2 上記の者ら（物件1土地所有者及びその他の者ら）が、物件2土地上に下記物件3建物の未登記附属建物を共有（ A 持分2分の1、 B ・ C 各持分4分の1）し、物件1、2土地を占有している。 3 上記の者ら（物件1土地所有者及びその他の者ら）が、物件1土地上に下記物件4建物（主である建物及び附属建物）を共有（ A 持分2分の1、 B ・ C 各持分4分の1）し、物件1、2土地を占有している。 ■ B ・ C につき、物件1土地について 「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3
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） ■床面積：1階 191.98㎡ 2階 約70.85㎡ 計 約262.83㎡

（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）

物件目録にない 附 属 建 物 (未登記)	☐ ない ☒ ある 種 類：倉庫 構 造：木・鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約 5 5 m² (概測)
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者ら (☒ A ・ ☒ B ・ ☒ C) ☐ その他の者 上記の者らが物件3建物を居宅(空き家)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 ☐ あり 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
 (4 枚目)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示			
土地		物件	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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4	
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	☒ 建物共有者ら (☒ A・ ☒ B・ ☒ C) ☐ その他の者 上記の者らが物件4主である建物を倉庫、附属建物(符号1)を車庫として、それぞれ占有している。 ☐ 「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

(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■ 物件3、4建物共有者 (■ B ■ ・ ■ C ■)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ ■ C ■ (共有者)) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年12月13日 (相続開始日) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (債務者兼共有者)	1 私は被相続人 D の相続人です。 物件2土地及び物件3、4建物を相続し、共有持分を有しています。 2 昔、本件物件に住んでいましたが、幼少の頃であり、本件物件について詳しくは分かりません。 本件物件は数年前から空き家です。 3 未登記附属建物は、物心ついた頃には既に建っていたように思います。 また、同建物の当時の所有者については、第三者の所有ではなく、本件建物と異なることはないのではないかと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 (7 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3～6枚目記載のとおり認めた。
- 2 【都市計画区分】
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（用途地域：商業地域と近隣商業地域とに跨っており、その面積の多くは商業地域）に位置している。
- 3 【接道】
物件2土地の西方において現況幅員約4mの舗装市道（岩松・於泥線・建築基準法42条1項1号道路）に、
また、物件1土地の南西端において現況幅員約2mの舗装道路（宇和島市役所担当者によれば、建築基準法42条2項適用道路とのものである。写真番号22番参照）に、それぞれ接面している。
- 4 【本件土地の利用状況・範囲等】
 - (1) 物件1土地は、物件3建物並びに物件4主である建物及び同附属建物の敷地として利用されている。
 - (2) 物件2土地は、物件3建物の未登記附属建物の敷地として利用されている。
 - (3) 現況上、物件1土地の北西部分（甲949番13土地との境界）の境界が、物件1、2土地とそれら東側隣地（保安林との境界）との境界が、それぞれ不明確である。
なお、法務局には法14条1項地図及び物件3建物の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】
 - (1) 物件3建物は、全体的に経年（登記記録上：昭和42年5月13日新築、昭和53年9月20日変更、増築）劣化が認められた。
また、2階南側の洋室が増築（未登記）されていた。
 - (2) 物件4建物主である建物及び附属建物は、全体的に経年（登記記録上：昭和42年7月20日新築）劣化が認められた。
 - (3) 宇和島市役所税務課での調査によれば、未登記附属建物については、非課税建物であり、その建築時期等は不明であった。
また、著しく老朽化している状況（写真番号19、20番参照）が見受けられた。
- 6 【その他】
 - (1) 物件3建物は、家財道具等の目的外動産がそのまま残置されていた。
 - (2) 物件4建物及び未登記附属建物は、倉庫として大量の目的外動産がそのまま残置されていた。
 - (3) 本件土地は、庭木及び雑草が繁茂していた。
 - (4) 宇和島市役所津島支所水道管理室での調査によれば、本件物件に上水道が引き込まれている（ただし、休栓中）。
 - (5) 物件3建物に「災害用井戸協力の家」と表示されており、井戸が存する模様である。
 - (6) 物件2土地上に、消防ホース格納箱及び電柱（写真番号21番参照）が存在した。

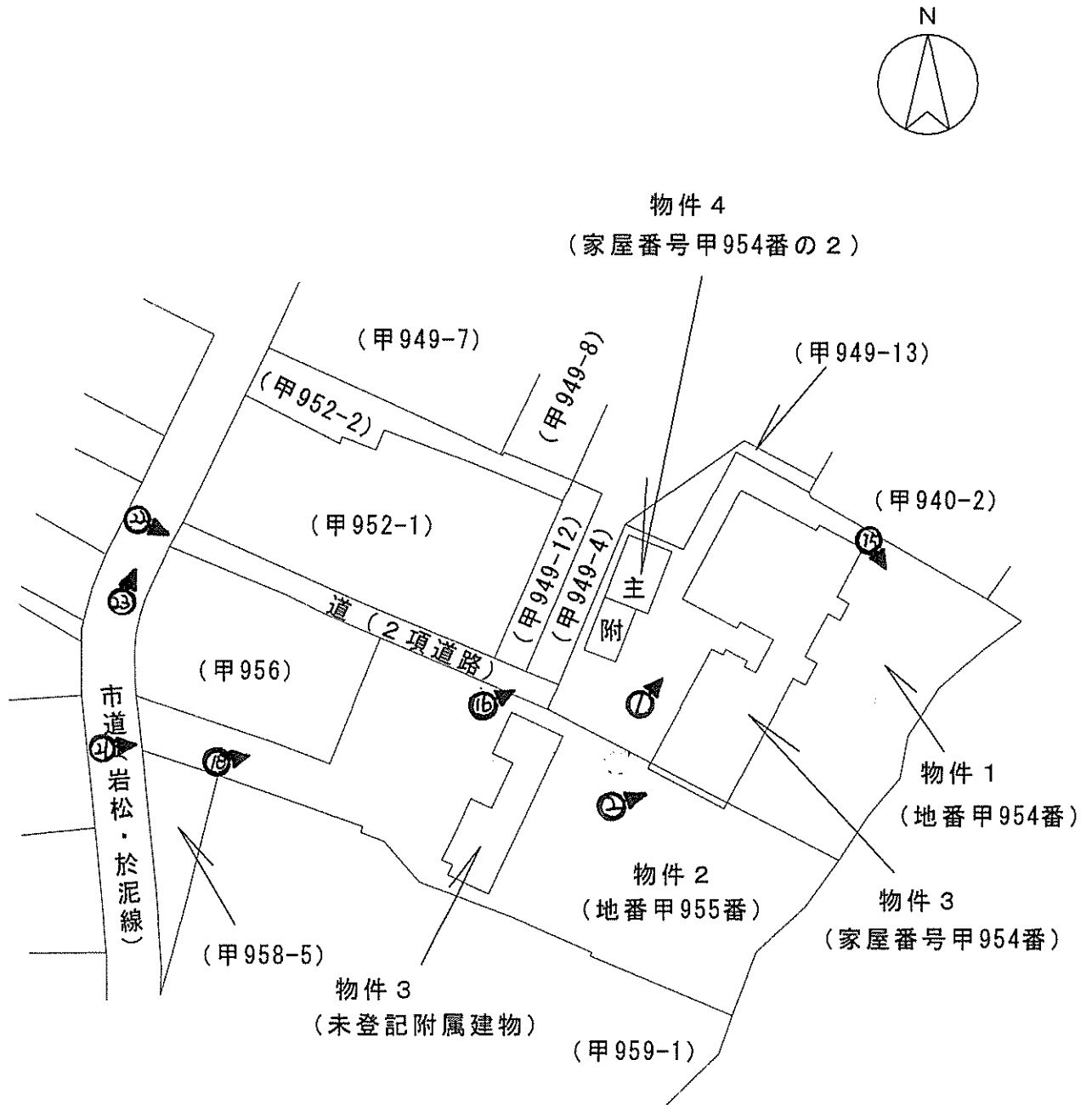
以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 8 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 4 日 (水) 17:45-18:00	携帯電話	■C から聴き取り調査
令和 6 年 9 月 6 日 (金) 11:10-11:40	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 6 日 (金) 11:45-12:15	宇和島市役所	建物間取図等資料収集 公法上の規制等調査
令和 6 年 9 月 6 日 (金) 13:00-14:10	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) 12:40-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
令和 6 年 9 月 13 日 (金) 14:30-14:40	携帯電話	■C から追加聴き取り調査
令和 6 年 9 月 13 日 (金) 15:20-15:30	宇和島市役所 津島支所	津島水道管理室において上水道に関する聴き取り調査
令和 6 年 9 月 13 日 (金) 15:50-16:20	宇和島市役所	税務課において未登記附属建物に関する追加聴き取り調査
(特記事項) 令和 6 年 9 月 13 日 目的物件は不在で施錠されていることが見込まれたので、あらかじめ■C から鍵を借り受け、立会人を立ち会わせ、借り受けた鍵により解錠し、目的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
(9 枚目)

土地建物位置関係図



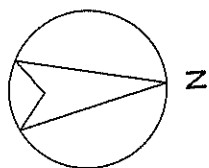
・○は写真撮影方向及び番号を示す。

※ 14条地図、建物図面、航空写真等を参考にした概略図であり、境界を示すものではない。

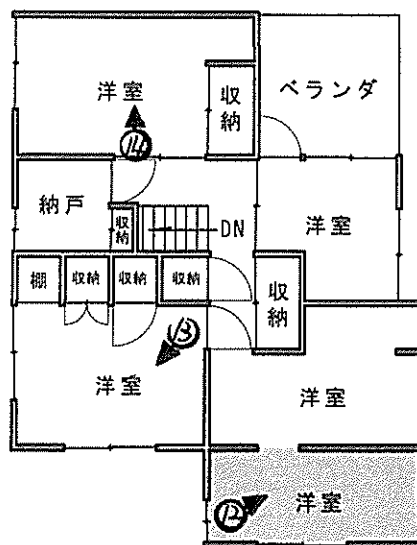
間取図

(物件 3)

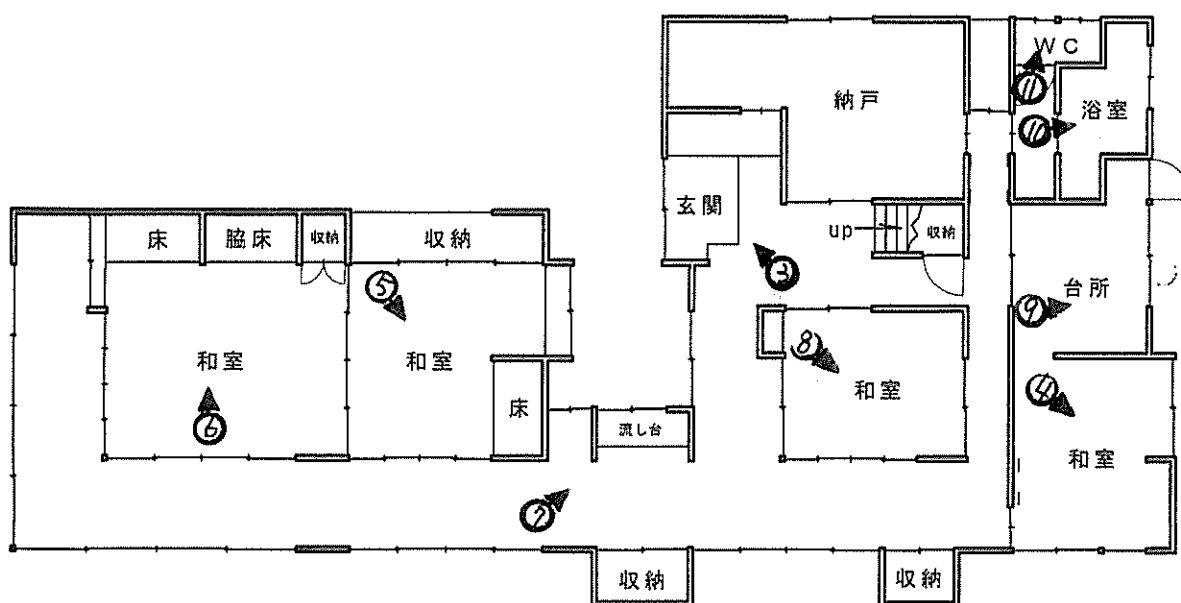
○は写真撮影方向及び番号を示す。



増築部分 概測 9 m²



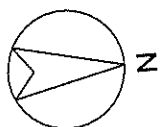
2 階



1 階

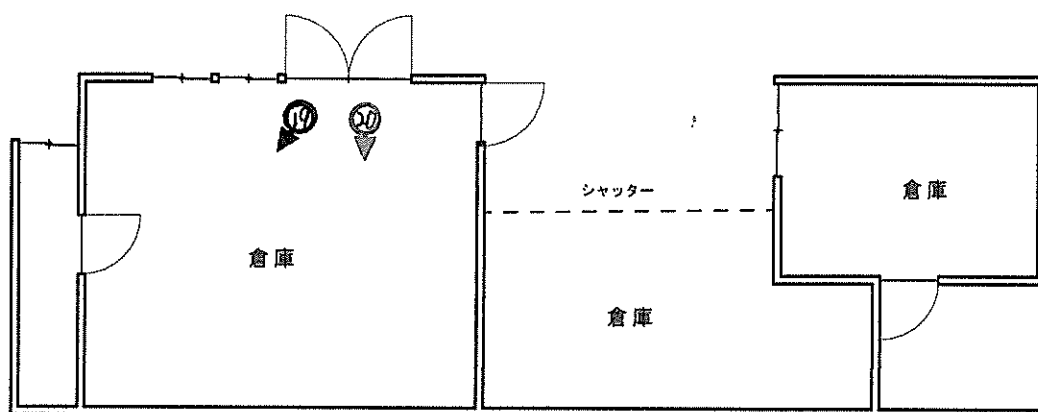
(11 枚目)

間取図

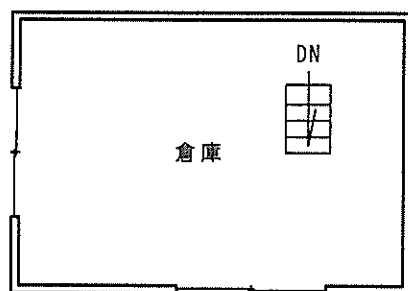
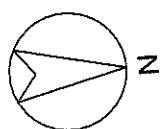


(物件 3 未登記附属建物)

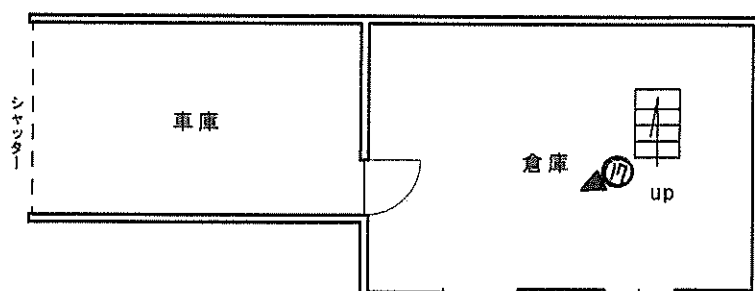
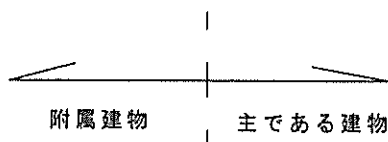
床面積 概測 55 m²



(物件 4)



2 階



1 階

(12 枚目)

1

物件3建物



受命物件の状況

物件1土地

2



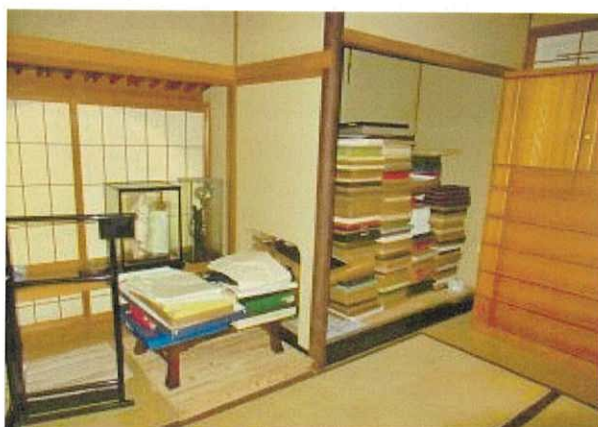
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

物件4主である建物

附属建物



物件4主である建物及び附属建物の状況

17



18

未登記附属建物



物件2土地

19



20



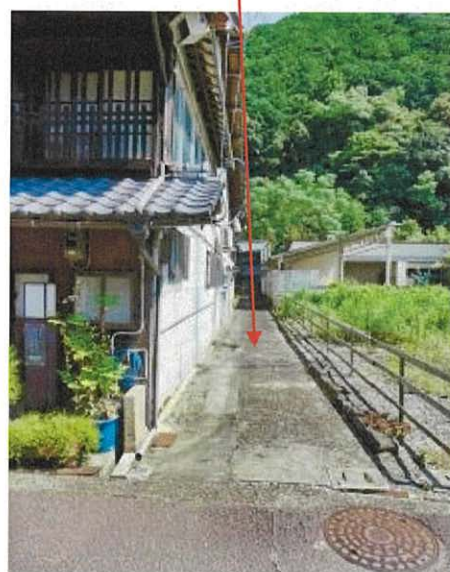
道（2項道路）

21

未登記附属建物



22



接面道路の状況

23

市道



接面道路の状況



令和 6 年（ケ）第 61 号
令和 6 年 9 月 13 日 現地調査
令和 6 年 10 月 1 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大河 功一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,510,000 円
物件2(土地)	金 770,000 円
物件3(建物)	金 1,570,000 円
物件4(建物)	金 40,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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954番 宅地 627.88 m ²	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町岩松 甲955番 宅地 639.86 m ²	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇和島市津島町岩松 甲954番地、甲955番地2 甲954番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 191.98 m ² 2 階 61.85 m ²	1 階 191.98 m ² 2 階 約 70.85 m ²
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇和島市津島町岩松 甲954番地 甲954番の 2 倉庫 木造スレート葺 2 階建 1 階 18.98 m ² 2 階 18.98 m ²	ほぼ同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 木・コンクリートブロック造スレート葺平家建 12.42 m ²	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
3	未登記附属建物があり、概要は以下のとおりである。 種類：倉庫 構造：木・鉄骨造スレート葺平家建 床面積： 約 55 m²		

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、2一体地)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇和島」駅の南西方・道路距離約14.3km 最寄バス停「岩松出張所」の南東方・約300m (徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	津島地区の中心部に位置する店舗、住宅等が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% — 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
面 地 条 件	地積 : 1,267.74 m ² 形状 : 不整形 間口 : 約 40 m ※ 接道長ではない 奥行 : 約 60 m	
接面道路の状況	西幅員約4m舗装市道(岩松・於泥線)に概ね等高に接面。 西幅員約2m舗装道路(2項道路)に概ね等高に接面。 ※ いずれも建築基準法第42条道路に該当する。 2項道路に接する地番甲955は道路後退を要す。	
土地の利用状況等	目的建物(物件3、4)の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり 都市ガス なし 下水道 なし (トイレは汲み取り式) (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	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある 用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から 除外して評価する。 <埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 <その他> ・ 前面市道の道路端より30m超は近隣商業地域(80%、200%) ・ 宇和島市津島町岩松伝統的建造物群保存地区 ・ 物件2南西端に消防ホース格納箱及び電柱あり。 ・ 隣地建物の庇等の越境の可能性あり。 ・ 外観上、一体利用されている地番甲949-13は目的外である。	

2 - 1 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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(登記記載) : 昭和 42 年 5 月 13 日新築 経 過 年 数 : 57 年 ※昭和53年増築 経済的残存耐用年数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張、サイディング、塗装仕上げ、モルタル等 内 壁 : 板張、ビニルクロス、タイル、砂壁等 天 井 : 板張、石膏ボード等 床 : フローリング、畳、タイル等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備等 その他 :
床面積(現況)	延 262.83㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ※ 経年相応の劣化があるほか、要修繕箇所あり。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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	・ 建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 ・ 主建物及び未登記附属建物は築後相当年数が経過した老朽建物であり、特に附属建物の維持補修の程度は劣っており、機能的及び経済的な減価は著しく、もはや市場価値はないと判断した。。 <未登記附属建物の概況> 建築年月日不明の木・鉄骨造スレート葺平家建の倉庫(約55㎡)である。

2-2 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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(登記記載) : 昭和 42 年 7 月 20 日新築 経過年数 : 57 年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 板張、モルタル 内 壁 : 板張 天 井 : 板張 床 : 板張 設 備 : 電気設備 その他 :
床面積(現況)	延 37.96㎡
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通 ※ 経年相応の劣化である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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	・ 建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 ・ 主建物及び附属建物は築後相当年数が経過した老朽建物であり、機能的及び経済的な減価は著しく、もはや市場価値はないと判断した。なお境界が不明瞭であり、庇等の越境の可能性あり。 ＜附属建物の概況＞ 建築年月日不明の木・コンクリートブロック造スレート葺平家建の簡易な造りの車庫(12.42㎡)である。

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・2)

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
1a	26,600	0.24	539.62	0.70	2,410,000
1b	26,600	0.24	88.26	0.70	390,000
2	26,600	0.24	639.86	0.70	2,860,000

※ 物件1地積は、物件3主である建物及び物件4の1階床面積により按分。

$$1a(物件3): 627.88 \text{ ㎡} \times 191.98 \text{ ㎡} / (191.98 \text{ ㎡} + 31.40 \text{ ㎡}) = 539.62 \text{ ㎡}$$

$$1b(物件4): 627.88 \text{ ㎡} - 539.62 \text{ ㎡} = 88.26 \text{ ㎡}$$

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)5-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,800\text{円/㎡} & \times 99.3 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 115.0 & = 26,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：概ね標準的である。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：形状、規模等の画地条件、土砂法等の行政的条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件3・4)

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、建物価格を求めた。なお、物件3附属建物、物件4建物は前記のとおり築後相当年数経過した老朽建物で、もはや市場価値はないと認められるので、評価の最低単位である下記価格が妥当と判断した。

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)
3主	150,000	262.83	0.02	790,000
3附	—	55	—	10,000
4主	—	37.96	—	10,000
4附	—	12.42	—	10,000
合計				820,000

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。

経過年数57年、経済的残存年数1年、残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等 やや劣る)による補正を ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (57\text{年} + 1\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.02 \end{aligned}$$

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
1a	2,410,000	0.10	使用借権	240,000
1b	390,000	0.10	使用借権	40,000
2	2,860,000	0.55	法定地上権	1,570,000
合計				1,850,000

イ 土地利用権等割合： 1a 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10% と査定した。

1b 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10% と査定した。

2 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
1a	2,410,000	-240,000		1.00	0.6	1,300,000
1b	390,000	-40,000		1.00	0.6	210,000
2	2,860,000	-1,570,000		1.00	0.6	770,000
3	800,000	+1,810,000	1.00	1.00	0.6	1,570,000
4	20,000	+40,000	1.00	1.00	0.6	40,000
一括価格(合計)						3,890,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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 (宇和島(県)5-6)

所 在 : 宇和島市津島町岩松甲727番9
価 格 : 30,800 円/㎡
位 置 : 宇和島駅 約14km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 74 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側 4.3m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域
(建ぺい率 80%、容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗等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 6 年度)

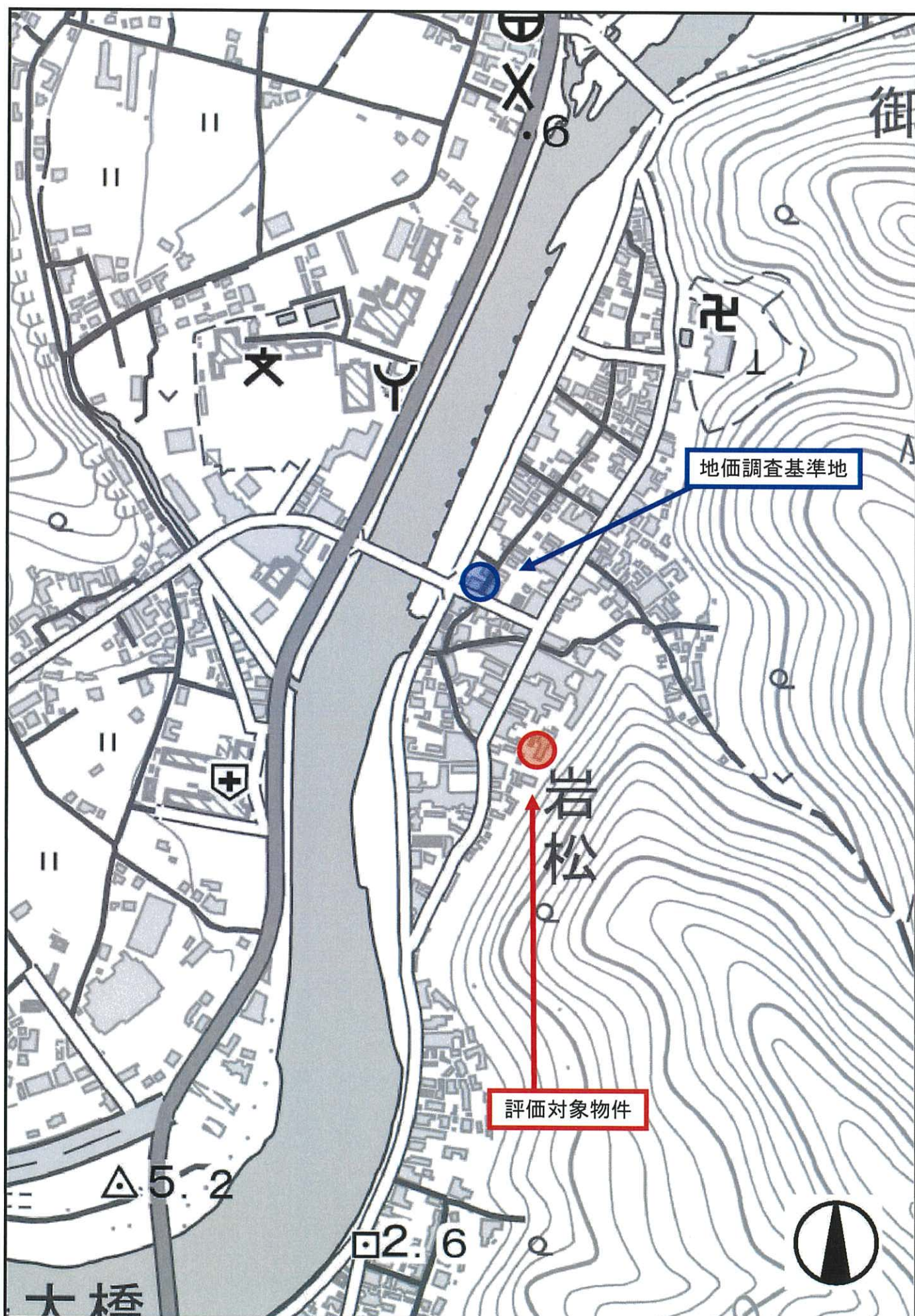
物件1	2,961,403 円	
物件2	7,162,236 円	
物件3	3,261,116 円	(評価証明書から推測)
物件4	143,480 円	(評価証明書から推測)

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 位置図
- 2 不動産登記法第14条地図
- 3 建物図面・各階平面図

以 上

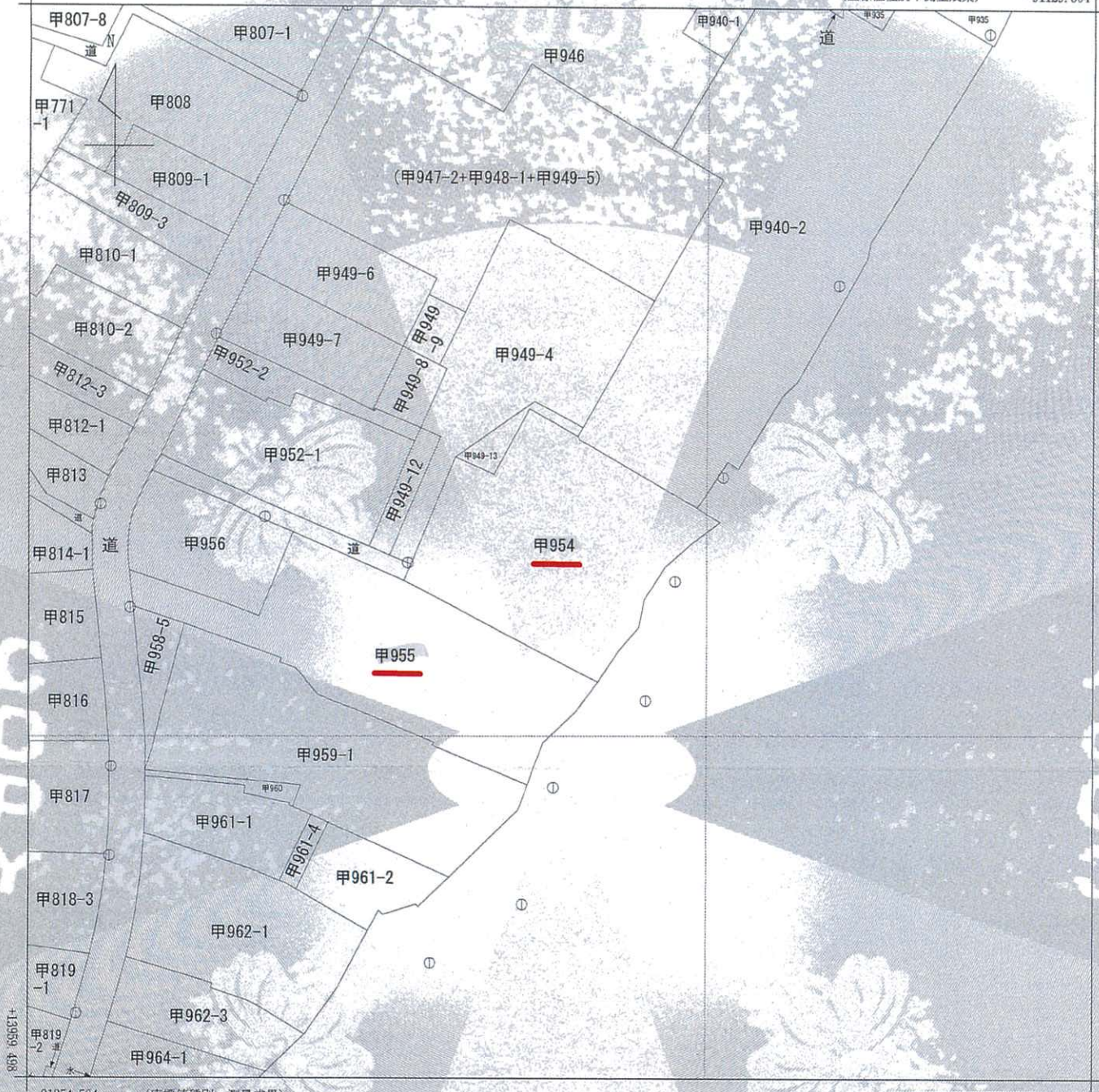


1 甲804-3

(座標値種別：測量成果)

-91129.504

+14085.498



-91254.504

(座標値種別：測量成果)



請求部	所 在	宇和島市津島町岩松				地 番	甲954番			
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					備付年月日(原図)	平成18年11月15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。

(松山地方務局宇和島支局管轄)

令和6年7月23日

松山地方務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

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6日 松山地方方法務局宇和島支局

登記官

請求番号：7-2

圖面階各

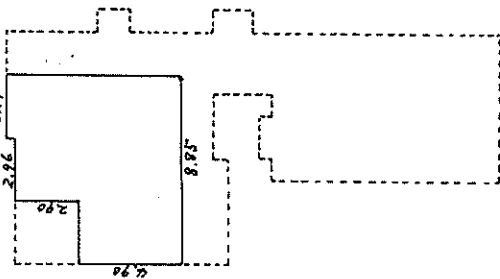
甲 954 番

建各階平面圖

家屋番号

建築物の所在	千葉県津島町石松 北子松小沢町若松家町東側 甲954番地 甲955番地2
--------	---

乙階



$$4.90 \times 8.85 = 43.3650$$

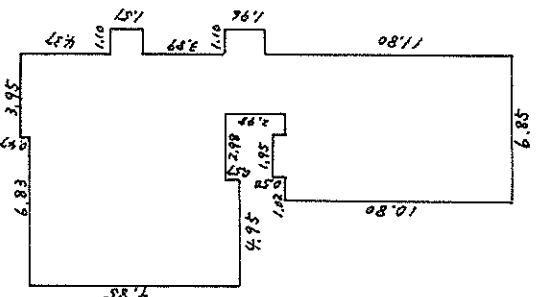
$$2,90 \times 5,90 = 17.1100$$

$$294 \times 0.47 = 13818$$

010110

床面積 61.85 m^2

隨



$$0.47 \times 3.95 = 1.8565$$

$$10.78 \times 9.28 = 100.0384$$

$$4.95 \times 0.57 = 2.8215$$

$$2.95 \times 2.98 = 8.4930$$

$$1.95 \times 0.50 = 0.9750$$

$$10.80 \times 6.85 = 73.9800$$

$$1.10 \times 3.47 = 3.8170$$

7186 181

床面積 191.98 m²

(B) 12

(日加納)

作者

土庫

日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

553.10.12

A3版をA4版に縮小