

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 7 年 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 7 年 10 月 2 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 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 7 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市一番町一丁目 7 番地 3

建物の名称 レーベン松山一番町 THE TOWER

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一番町一丁目 7 番 3 の 1 7 0 5

建物の名称 1 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 7 階部分 7 6 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市一番町一丁目 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 4 9 . 3 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 9 4 9 0 2 分の 8 0 1 8



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市一番町一丁目 7 番地 3

建物の名称 レーベン松山一番町 THE TOWER

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一番町一丁目 7 番 3 の 1 7 0 5

建物の名称 1 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 7 階部分 7 6 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市一番町一丁目 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 4 9 . 3 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 9 4 9 0 2 分の 8 0 1 8

令和 7年（ケ）第 4号
令和 7年 2月19日受理
令和 7年 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市一番町一丁目 7 番地 3

建物の名称 レーベン松山一番町 THE TOWER

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一番町一丁目 7 番 3 の 1 7 0 5

建物の名称 1 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 7 階部分 7 6 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市一番町一丁目 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 4 9 . 3 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 9 4 9 0 2 分の 8 0 1 8



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）	
建 物	物件1	
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）。	
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費（月額・以下同じ） 1万2700円 修繕積立金 令和6年1月まで 6290円 令和6年2月以降1万2580円 駐車場使用料 1万8000円 駐輪場使用料 400円	令和7年2月21日現在 ☒ 滞納がある。 令和5年9月分～令和7年2月分 管理費 22万8600円 修繕積立金 19万4990円 駐車場使用料 32万4000円 駐輪場使用料 7200円 遅延損害金 年14% 7万9961円 その他、違約金等 18万2045円
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ本社（収納管理課） 東京都港区芝公園2-4-1 芝パークビルA館13階	
その他の事項	「執行官の意見」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☒ 地図に準ずる図面のとおりに ☐ 地積測量図のとおりに ☐ 建物図面（各階平面図）のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	敷地権の割合 694902 分の 8018	
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	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに	

(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
■ 管理会社 西日本支社四国支店 担当者ら	1 本件物件の管理会社の担当者です。 2 本件物件の管理費等の額、滞納額、駐車場等の有無、管理の形態等に関しては、弊社本社の収納管理課担当者作成の回答書等のとおりです。 3 本件物件の居住者及び駐車場使用契約当事者は A です。使用者変更等の届出はありません。 4 立入調査を実施される場合、窓ガラスを解錠又は破壊しての立入りやバルコニーからの立入りは、開放廊下やバルコニーは共用部分であるため、おやめください。 専有部分である玄関扉を解錠又は破壊する方法で立ち入るしかないように思います。他の裁判所の立入調査においても、その方法で実施されているようです。
■ 解錠技術者 1	1 本件物件は、松山市内のマンションのうち、セキュリティレベルは最高レベルであり、解錠は困難と思われます。 2 破錠するに当たり、次の条件を満たす場合のみ引き受けます。 (1) 事前に、本件物件と同一の別の部屋に立ち入り、鍵を分解し、その構造等を分析させてもらう。 (2) 開放廊下の窓から立ち入る場合の窓ガラスでも同様です。その構造次第では、容易にピッキングできない場合があります。 (3) 事前に鍵のメーカー、形式及び番号等を明示してもらう。
■ 解錠技術者 2	1 本件物件は松山市内のマンションのうち、セキュリティレベルは最高レベルであり、解錠は困難となる可能性が大きいと思われます。 2 解錠できる可能性はあるものの、解錠又は破錠作業に着手後、引き戻すことはできないため、解錠又は破錠できない場合、原状回復することが困難となる可能性が大きいと思われます。 3 破錠するに当たり、次の条件を満たす場合、引き受けし易いと思われます。 (1) 事前に、オートロック機能付きの交換用の鍵を準備しておく。通常、鍵のメーカー、形式及び番号等が判明している場合でも、交換用の鍵は注文から 30～40 日を要し、年度末の引っ越しシーズンともなれば、更に日数を要すると思われます。 費用額は 10 万円以下の見込みです。 (2) 更に、事前に、仮の鍵を準備しておく。破錠すれば、上記(1)の交換用の鍵ができるまで、仮の鍵が必要になります。仮の鍵を作成する場合でも、鍵のメーカー、形式及び番号等が分からなければ、注文できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区分として市街化区域（用途地域：商業地域）に位置している。
- 3 管理受託会社である株式会社レーベンコミュニティが提出した照会回答書及び同担当者らからの聴き取り調査によると、本件物件は、「レーベン松山一番町 THE TOWER」と称するマンションの「1705号室」である。
総戸数は88室、エレベーター（定員17名）2基及び有料駐車場などが設けられている。
無料駐車場はなく、原則として一住戸につき敷地内駐車場一台分の専用使用権がある、とのことである。抽選方式により、駐車料金は区画により3000円～2万円とのことである。
- 4 上記回答書によると、管理組合の名称は、「レーベン松山一番町 THE TOWER管理組合」（以下、「管理組合」という。）であり、管理組合が、株式会社レーベンコミュニティに管理を委託している。
管理人は、日勤で月曜日から日曜日（但し、水、金曜日は定休日）の午前9時から午後5時まで、管理人室に駐在している。
- 5 上記回答書等によると、令和6年8月31日現在の修繕積立金総額は、7839万7590円である。今後の大規模修繕等は、具体的な実施については未定とのことである。
- 6 管理規約において、区分所有者は、管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金、駐車場使用料等）を納入しなければならない旨の規定がある。
- 7 管理規約において、区分所有者が納付期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、管理組合は未払金額に対し、年14パーセントの割合による遅延損害金と、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる旨の規定がある。
- 8 管理規約において、管理組合は、管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の規定がある。
- 9 本現況調査の実施に当たり、当職は、以下のとおり、様々な方策を試みた。
しかし、結果として、居住者とは接触できず、解錠が困難なため、目的物件の室内への立入調査ができなかった。
 - (1) 立入調査への協力を依頼する書面を封筒に封入した上、複数回、郵便ポストへ投函又は玄関扉に差し置き、在宅を促す。
 - (2) 複数回、**A**の携帯電話に架電し、留守番電話に伝言を録音する。
 - (3) 何度も臨場して、居住者の在宅時に現況調査を行う。
 - (4) 管理人の協力を得て、オートロックを解除してもらう。
 - (5) 居住者への書面には、不在の場合、鍵の損壊等を行うことになる旨を付記し、立入調査に協力を依頼する。
 - (6) 解錠技術者を物件所在地に同行し、解錠に関する調査を実施する。
 - (7) ライフライン調査等に備え、識別番号等を調査する（メーターボックスは施錠されていて不明）。
なお、詳細は別紙「調査の経過」のとおり。
建物間取図は、管理会社から提出された図面を、本報告書に添付した。
- 10 住宅用集合郵便ポストに**A**宛の郵便物が配達されていることを認めた。同ポストに郵便物は溜まっていない。当職が同ポストに投函した書面及び玄関扉に差し込んで差し置いた書面は、いずれも数日後には無くなっている。また、第三者が占有している表徴は認められない。その他、管理人等からの聴き取り調査結果及び上記状況等を総合考慮すれば、本件物件を**A**が占有しているものとするのが相当であると思料する。
- 11 松山簡易裁判所令和6年（ハ）第899号滞納管理費等請求事件が係属している。

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)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月19日(水) 14:50-15:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、立入調査通知書を郵便ポストに投函
7年2月19日(水) 15:30-15:45	管理会社 (松山市三番町)	管理会社担当者と面談、管理費等に関する照会(2月28日回答書等受理)
7年2月20日(木) 16:30-17:00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
7年2月21日(金) 16:00-16:30	松山市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
7年2月25日(火) 15:10-15:20	管理会社 (松山市三番町)	管理会社担当者らと面談
7年2月26日(水) 11:00-11:10	当庁(電話)	管理会社本社担当者から聴き取り調査
7年3月3日(月) 9:40-10:20	物件所在地	立入調査(不在)、評価人同行 管理人から聴き取り調査
7年3月4日(火) 16:15-16:35	物件所在地	(不在)、立入調査通知書を玄関扉に差置 管理人から聴き取り調査
7年3月17日(月) 14:00-14:15	物件所在地	(不在)、立入調査通知書を玄関扉に差置、解錠技術者を同行、解錠に関する調査
7年3月21日(金) 14:40-15:10	物件所在地	立入調査(不在)、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
(5 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。



A 二番町1丁目
B 二番町1丁目

請 求 部 分	所 在				松山市一番町一丁目		地 番	7番3					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図		
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7年2月20日
松山地方法務局

請求番号：4-17
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成30年9月12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7年2月20日 松山地方裁判所

(7 枚目)

登記官

請求番号：4-18

2/10

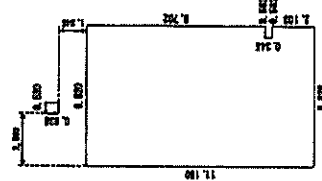
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号
一 番 町 一 丁 目
7 番 3 の 1 7 0 5

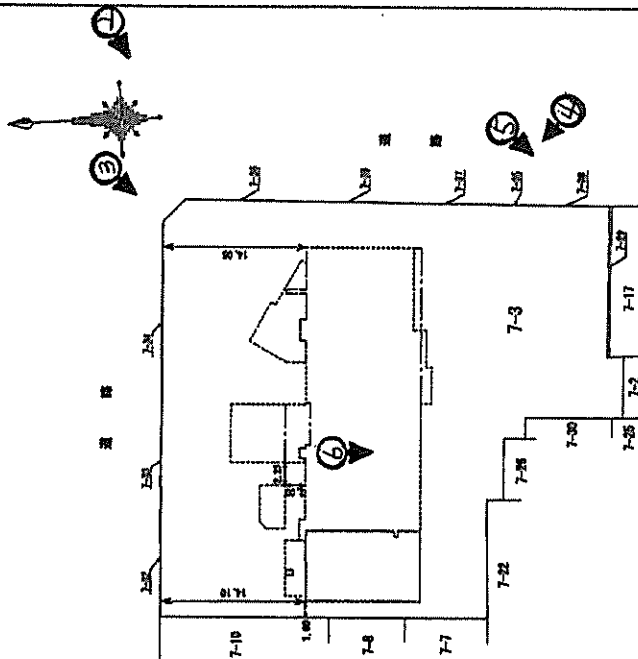
建 物 の 所 在
松 山 市 一 番 町 一 丁 目 7 番 地 3

A3 判を A4 判に縮小



面 積 算	
0.520 x 0.635	= 0.330200
6.257 x 11.180	= 69.785560
0.563 x 8.702	= 4.898226
0.563 x 2.103	= 1.183889
計	76.178965

床面積 76.17 m²



建物の存する部分 17階

建物の名称 1705

○は写真撮影方向及び番号を示す。

作 成 者
土地家屋調査士

縮 尺
1 / 250

申 請 人

縮 尺
1 / 500

「レーベン松山一番町 THE TOWER」一棟の建物の全景

1



2



3



4



5



駐車場の状況

6



駐輪場の状況

7



「1705号」の玄関扉付近の状況

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 5 月 26 日受理
令和 7 年 6 月 12 日提出

現 況 調 査 報 告 書（補 充）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市一番町一丁目 7 番地 3

建物の名称 レーベン松山一番町 THE TOWER

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一番町一丁目 7 番 3 の 1 7 0 5

建物の名称 1 7 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 7 階部分 7 6 . 1 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市一番町一丁目 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 4 9 . 3 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 9 4 9 0 2 分の 8 0 1 8



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）		
建 物	物件1		
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）。		
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 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	令和7年3月27日提出の現況調査報告書記載のとおり		
管理費等照会先	同上		
その他の事項	「執行官の意見」のとおり		
敷 地 権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	敷地権の割合 694902 分の 8018		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある	{ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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)

執 行 官 の 意 見

- 1 本補充調査により、本件受命物件の占有関係は現況等から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 松山市公営企業局上下水道部上下水道料金課での調査によれば、水道の契約者は■A■であり、その水道使用量から、空き家ではなく居住していることが認められる。
株式会社M・E・Mでの調査によれば、電力供給契約の契約者は■A■であり、その電力使用量から、空き家ではなく居住していることが認められる。
- 3 立入調査時における占有調査によれば、目的物件内に■A■宛の郵便物が存在し、目的物件内外の状況（当職から送付した郵便物は、郵便ポストに溜まっていない状況等）及び第三者が占有している表徴が認められないことなどから、■A■が占有しているものと認めた。
- 4 目的建物は経年劣化（登記記録上：平成30年8月23日新築）が認められたものの、立入調査時における目視による限り、特段大きな不具合箇所は見受けられなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月5日(木) 8:45-9:10	物件所在地	(不在)、管理人聴き取り調査
7年6月9日(月) 13:20-13:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理人聴き取り調査、評価人同行、立会人立会

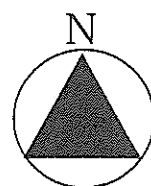
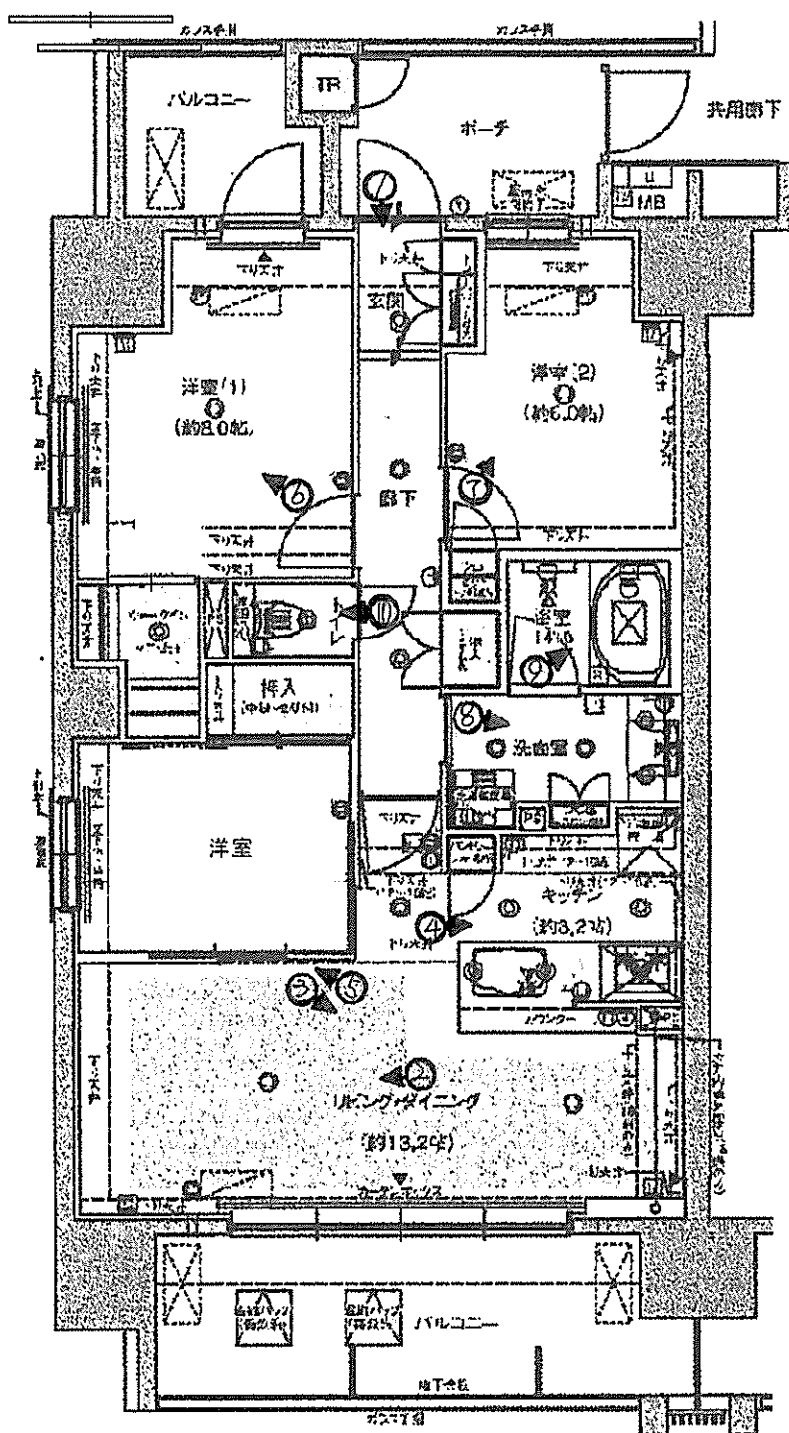
(特記事項)

令和7年6月9日

目的物件は施錠されていなかった。■A及び在宅者不在のため、立会人を立ち会わせ、目的物件内に立ち入った。

目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、解錠技術者を同行した。

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



7(ケ)4 建物間取図

○は写真撮影方向及び番号を示す。

(5 枚目)

1



受命物件の状況

2



3



4



5



6



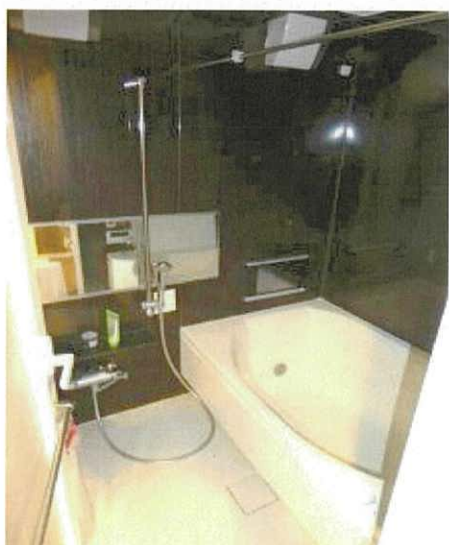
7



8



9



10





令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 3 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 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
亀 田 武 志

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 17,840,000 円

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

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	(一棟の建物の表示) 所 在 松山市一番町1丁目7番地3 建 物 の 名 称 レーベン松山一番町THE TOWER (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 一番町1丁目 7番3の1705 建 物 の 名 称 1705 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 17階部分 76.17㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 松山市一番町1丁目7番3 地 目 宅地 地 積 1,549.35㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 694902分の8018		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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道市内電車「勝山町」電停の南方・道路距離約250m 最寄バス停「一番町」の南方・約120m(徒歩約2分) (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	勝山町交差点の南西側に位置し、勝山通り西側背後に飲食店を中心に、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
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	市街化区域 商業地域 80 % 500 % 準防火地域 駐車場整備地区、都市機能誘導区域
画 地 条 件	間 口 : 約40m 奥 行 : 約31~43m 地 積 : 1,549.35㎡(敷地権の割合694902分の8018) 形 状 : ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側が幅員約6m舗装市道および東側が幅員4mの舗装市道に ほぼ等高に接面 (建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	19階建マンション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 あり 下 水 道 あり (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土地の閉鎖登記簿、昭和53年の住宅地図並びに地元精通者へ の聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認で きなかったもので、当該要因は考慮外とした評価。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	レーベン松山一番町 THE TOWER
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 88戸)
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成30年8月23日新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 33 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き19階建・延8,173.66㎡（登記記載）
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル、モルタル
設 備 等	エレベーター2基 玄関オートロック方式 駐車場88台 駐輪場
建 物 の 品 等	上位
管 理 の 形 態 等	管理組合：有 名称：レーベン松山一番町THE TOWER管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社レーベンコミュニティ 管理形態：管理人：有（月曜日から日曜日、9時から17時まで） ※水曜日、金曜日は定休日
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	大規模修繕工事は実施されていない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	17階 (1705号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	76.17㎡ (登記面積)
間 取 り	現況調査報告書添付「間取図」参照
仕 様	天 井：クロスほか 床：フローリングほか 内 壁：クロスほか 内 備：電気、給排水、衛生 設 の 他： そ の 他：
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 12,700 円 (月額) 修繕積立金： 6,290 円 (月額) 令和6年1月まで 修繕積立金： 12,580 円 (月額) 令和6年2月以降 駐車場使用料： 18,000 円 (月額) 自転車置場使用料： 400円 (月額) 滞納額等 1. 管理費等の未払期間及び未払額 令和5年9月分から令和7年2月分 (現在も未払継続中) (1) 管理費 228,600 円 (2) 修繕積立金 194,990 円 (3) 駐車場使用料 324,000 円 (4) 駐輪場使用料 7,200 円 合計未払額 754,790 円 2. 遅延損害金 (令和7年2月21日現在) (1) 管理費 24,945 円 (2) 修繕積立金 18,887 円 (3) 駐車場使用料 35,359 円 (4) 自転車置場使用料 770 円 合計 79,961 円 3. 違約金 内容証明郵便督促費用 3,960 円 弁護士費用 132,000 円 裁判実費 46,085 円 合計 182,045 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が住居として使用している。 競売手続きにおいては、専有部分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. 管理規約上、区分所有者は、レーベン松山一番町THE TOWER管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金）、各種使用料（駐車場使用料、駐輪場使用料等）を納入しなければならない旨規定されているほか、区分所有者が納付期日までに管理費等、使用料の納付をしない場合には、管理組合は、未払金額に対し、年14%の遅延損害金及び違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる旨の規定がある。 2. 管理規約において、レーベン松山一番町THE TOWER管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使できる旨の規定があるほか、使用料、遅延損害金についても行使する運用が行われている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
380,000	76.17	0.74	21,420,000

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現 価 率：

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数7年、経済的残存年数33年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況等を考量）による補正 ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (33\text{年} / (7\text{年} + 33\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.74\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
203,000	0.98	1,549.35	0.98	8018 / 694902	3,490,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示 松山5-11

$$\begin{aligned}\text{公示価格等} & \quad \text{時点修正} & \quad \text{標準化補正} & \quad \text{地域格差} & \quad \text{標準画地価格} \\ 207,000\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 102 & = 203,000\text{円/㎡}\end{aligned}$$

◇ 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：特になし。

◇ 地 域 格 差：交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差：規模がやや大きい、角地であること等を考量した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
21,420,000	3,490,000	1.10	27,400,000

ウ 個 別 格 差：高層階による増価

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
27, 400, 000	1. 00	1. 00	0. 70	0. 93	17, 840, 000

イ 占有減価修正：ない

ウ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

エ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を調整後の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (松山5-11)

所 在 : 松山市三番町2丁目10番10

価 格 : 207,000 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道市内電車「大街道」電停の南方道路距離約310mに位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 223 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西 側 6.0 m 市 道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層飲食店ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 161,087,468 円 (符号1 敷地全体分)

家屋 9,552,373 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。

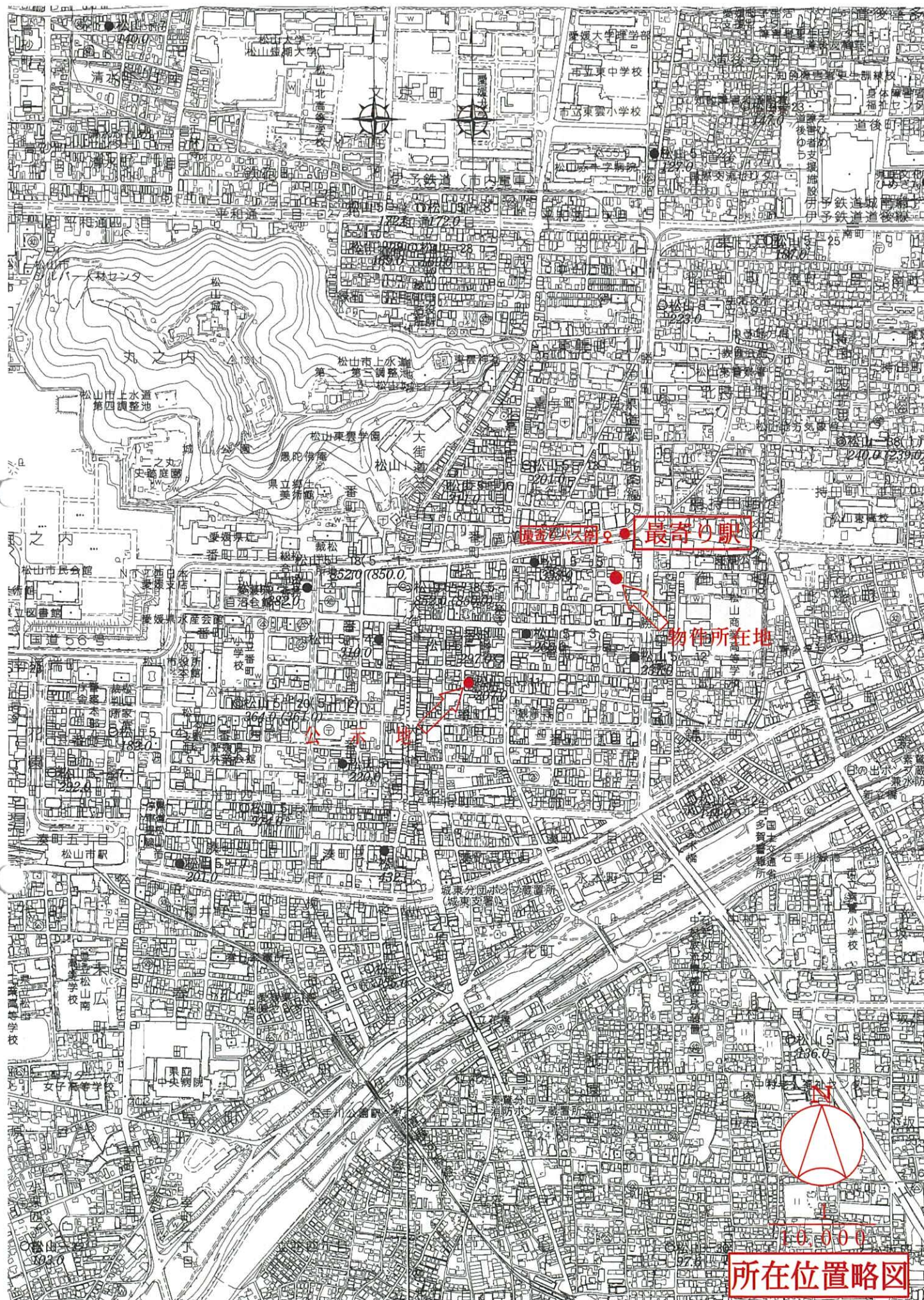
第7 附属資料

1 所在位置略図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

以 上

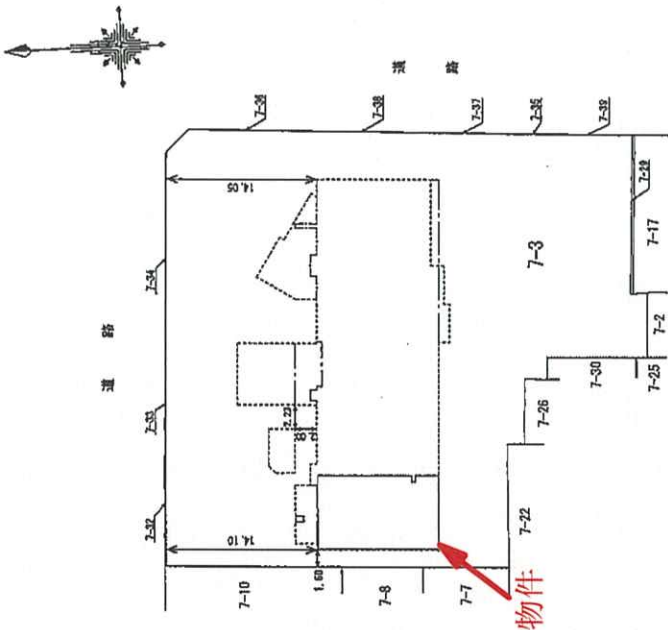


「愛媛県土木部道路都市局都市計画課 令和6年度愛媛県地価調査書」

令和7年2月20日 松山地方方法務局

登記官

各階平面図		建物図面	
家屋番号	一丁目 7番3の1705	各階平面図	建物図面
建物の所在	松山市一番町一丁目7番地3		



物件

建物の存する部分 17階

建物の名称 1705

求積表 <table border="1"> <tr> <td>0.620 x 0.635</td> <td>=</td> <td>0.390200</td> </tr> <tr> <td>6.257 x 11.150</td> <td>=</td> <td>69.765550</td> </tr> <tr> <td>0.663 x 8.702</td> <td>=</td> <td>4.899226</td> </tr> <tr> <td>0.663 x 2.103</td> <td>=</td> <td>1.183989</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>76.178965</td> </tr> </table> 床面積 76.17 m²	0.620 x 0.635	=	0.390200	6.257 x 11.150	=	69.765550	0.663 x 8.702	=	4.899226	0.663 x 2.103	=	1.183989	計		76.178965	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>作成者</td> <td>縮尺 1/250</td> <td>申請人</td> <td>縮尺 1/500</td> </tr> </table>	作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
0.620 x 0.635	=	0.390200																		
6.257 x 11.150	=	69.765550																		
0.663 x 8.702	=	4.899226																		
0.663 x 2.103	=	1.183989																		
計		76.178965																		
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500																	