

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 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 10 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 27 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 11 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 2 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市中村三丁目
地 番 1 3 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 2 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 松山市中村三丁目 1 3 4 番地 2
家屋 番号 1 3 4 番 2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 6 . 8 8 平方メートル
2 階 1 3 6 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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, 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

106号室を **B** が、108号室を **C** が、202号室を **D** が、206号室を **E** が、208号室を **F** がそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分について、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】

地籍図上筆界未定である。

《 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 | 松山市中村三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 2 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市中村三丁目 1 3 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6 . 8 8 平方メートル
2 階 1 3 6 . 8 8 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 47号
令和 7年 7月 9日受理
令和 7年 7月 25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 松山市中村三丁目
地 番 1 3 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 2 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 松山市中村三丁目 1 3 4 番地 2
家屋 番号 1 3 4 番 2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 6 . 8 8 平方メートル
2 階 1 3 6 . 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		松山市中村三丁目2-17	
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	☐ 14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 ☐ 松山市地番図のとおり		
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（7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 上記の者らが、本建物を住居（一部空き家）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（7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)

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部(101号室) ☐ ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部(102号室) ☐ ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部(103号室) ☐ ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部(104号室) ☐ ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部(105号室) ☐ ----- 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部 (106号室) ☐ B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3.1.1 ----- 自 令 7.1.1 至 令 8.12.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 3,000 円 賃料支払時期: 毎月 27 日限り翌月分払 その余は、「その他の事項」のとおり (7 枚目)
2	☒ 全部 (107号室) ☐ 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部 (108号室) ☐ C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6.12.1 ----- 自 令 6.12.1 至 令 8.11.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 3,000 円 賃料支払時期: 毎月 27 日限り翌月分払 その余は、「その他の事項」のとおり (7 枚目)
2	☒ 全部 (201号室) ☐ 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部 (202号室) ☐ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3.7.1 ----- 自 令 7.7.1 至 令 9.6.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費: 3,000 円 賃料支払時期: 毎月 27 日限り翌月分払 その余は、「その他の事項」のとおり (7 枚目)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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)

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部 (203号室) ☐ 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部 (204号室) ☐ 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部 (205号室) ☐ 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
2	☒ 全部 (206号室) ☐ ☒ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2.3.1 ----- 自 令 6.3.1 至 令 8.2.28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費：3,000 円 賃料支払時期：毎月 27 日限り翌月分払 その余は、「その他の事項」のとおり (7 枚目)
2	☒ 全部 (207号室) ☐ 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部 (208号室) ☐ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27. 5. 23 ----- 自 令 7. 5. 23 至 令 9. 5. 22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 84,000 円	共益費：3,000 円 賃料支払時期：毎月 27 日限り翌月分払 その余は、「その他の事項」のとおり (7 枚目)
	☐ 全部 ☐ ----- 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

そ の 他 の 事 項

1. 14条地図上、物件1の土地は、他の6筆の各土地(①地番:134番1,地目:公衆用道路,地積:65平方メートル,共有者:■G,■H(以下「134-1の土地」という。),②地番:134番4,地目:宅地,地積:150.85平方メートル,所有者:■I,③地番:143番10,地目:宅地,地積:89.19平方メートル,所有者:■J,④地番:143番11,地目:宅地,地積:39.76平方メートル,所有者:■J,⑤地番:143番12,地目:宅地,地積:69.85平方メートル,所有者:■K,⑥地番:143番3,地目:宅地,地積:69.32平方メートル,所有者:■L)とで構成される,いわゆる集合地番であるとされ,各土地間の筆界は未定であるとされている。したがって,物件1の土地の正確な境界を明らかにするためには,別途,関係当事者立会のもと,調査・測量の必要があるものと思われる。なお,本調査によるも,本件所有者■Aとの接触はかなわなかった。
2. 旧公図のほか,物件2の建物に関する建物図面等によると,物件1の土地の西側には,水路を介して道が存し,同道のさらに西側には,地番259番2の土地(地目:公衆用道路,地積:55平方メートル,所有者:松山市)が隣接するとされている。現況では,物件2の建物の敷地部分の西側には,アスファルト舗装された道路(市道)が隣接している。なお,同道路の東側付近には,コンクリートで閉塞された,暗渠と思われる箇所が存する。
3. 旧公図のほか,物件2の建物に関する建物図面等によると,物件1の土地の北側には,134-1の土地が隣接するとされている。現況では,物件2の建物の敷地部分の北側には,アスファルト舗装された道路(私道)が隣接しているところ,位置関係等を踏まえると,当該道路は,134-1の土地であると思われる(当該道路の北西付近にある隅切り部分は,地番134番7の土地(地目:公衆用道路,地積:5.31平方メートル,共有者:■G,■H)であると思われる。)
4. 物件2の建物の敷地部分のうち,西側付近には,建物の名称が記載された門のほか,集合ポストが存する。また,当該敷地部分の北側付近には,一部に通用口が設けられた囲障が築造されている。
5. 現況では,物件2の建物の敷地内には,駐車場は存しない。
6. 物件2の建物については,次のとおりの不具合箇所がある。
 - (1) 外構全般に亘り,経年劣化の進行が認められる。
 - (2) 外構のタイル等につき,破損箇所が認められる。
 - (3) 居室内設備である冷蔵庫が設置されていない居室がある。
 - (4) 一部に,退去後の美装等が十分に行われていない居室がある。
 - (5) 窓ガラスにひび割れが生じている居室が存する(103号室)。

(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
☒ M (管理会社の従業員)	1. 私は、物件2の建物の管理委託会社である株式会社日本エイジェント（以下「管理会社」という。）の従業員です。管理会社は、少なくとも平成17年ころから、物件2の建物の管理を受託しています。 2. 物件2の建物は、全16戸の居室があり、現在、そのうち5戸に入居があります。各戸の仕様については、基本的に同じです。賃貸借契約の要旨は、契約書等記載のとおりであり、保証料や管理料等の必要経費を控除した金額を、定期的に所有者側に送金しています。また、最近の契約においては、敷金を預からないという扱いですが、古い契約については、敷金を預かっているものもあり、同敷金については、所有者側に送金しています。なお、現時点で、入居者の賃料の滞納はありません。 3. 物件2の建物については、敷地内に駐車場はありませんで、駐車場が必要な入居者については、別途、近隣の月極駐車場を利用しています。 4. 物件2の建物には、受水槽設備はなく、各戸で上水を引き込む形で、各自が使用料を支払っています。 5. 物件2の建物は、平成元年新築の建物であるため、それなりに老朽化が進んでいますが、今のところ、外装等の大規模修繕は行っていません。また、入居者の退去後の美装や修繕については、従前は実施できていたのですが、ここ最近の退去案件については、十分な修繕等が実施できていないのが実情です。さらに、物件2の建物については、各戸に設備として、冷蔵庫等の家電製品が設置されているところ、当該家電製品の計画的な更新ができていないという問題があります。 6. 先に述べたとおり、物件2の建物については、老朽化が進んでいますが、今のところ、入居者から、不具合箇所に関するクレームはありません。 7. 物件2の建物につき、事件や事故等はありません。また、自然災害に見舞われたこともありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月10日(木) 9:30~10:00	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年7月10日(木) 10:30~11:00	松山市役所	地番図等資料収集
令和7年7月11日(金) 9:10~9:40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査
令和7年7月22日(火) 14:00~15:00	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



地番区域見出
中村3丁目
中村4丁目

請 求 部 分	所 在 松山市中村三丁目					地 番 134番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成29年2月20日				備 付 年 月 日 (原図)	平成29年3月22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版をA4に縮小

令和7年7月10日
松山地方法務局
請求番号：2-18
(1/2)
登記官

(10 枚目)

公庫

冊 257-3
3 257-7
8 道

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成19年9月26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7月10日 松山地方建築局

登記官

(12 枚目)

524638

各階平面図

134番2

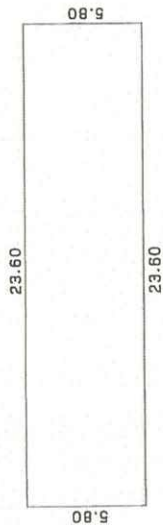
建物図面

松山市中村3丁目134番地2

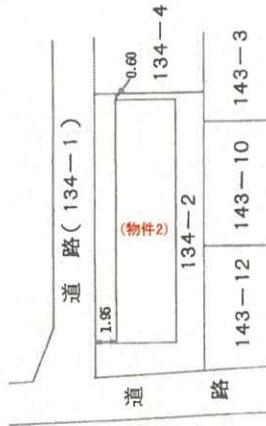
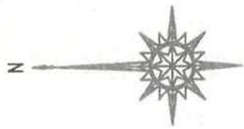
家屋番号

建物の所在

1階 - 2階 (各階同型)



求積表
23.60 x 5.80 = 136.8800
床面積 136.88 m²



A3版をA4に縮小

作製者

平成 元年 9月 25日作製
(愛媛県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

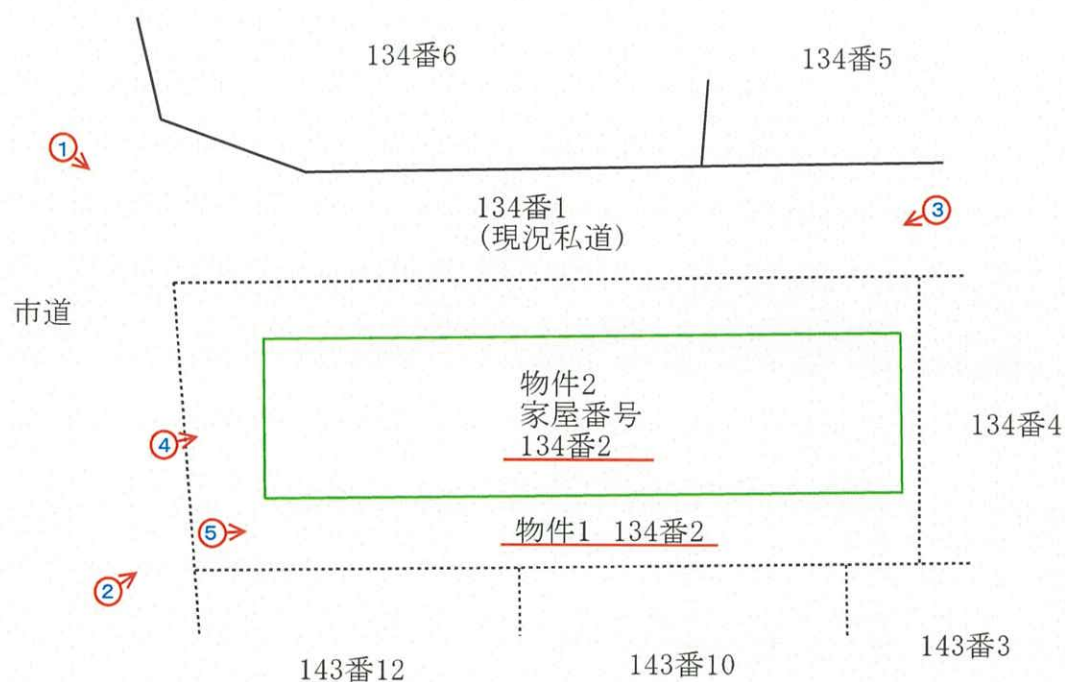
縮尺 1/500

63.3.100冊

63 No 007748

41.9.26

請求番号：5-18



←○ 写真撮影位置・方向

*この図は公図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を参考にした概略図であり、境界等を示すものではない。

土地建物位置関係図

(13 枚目)



物件2
家屋番号
134番2
共同住宅



1階



2階

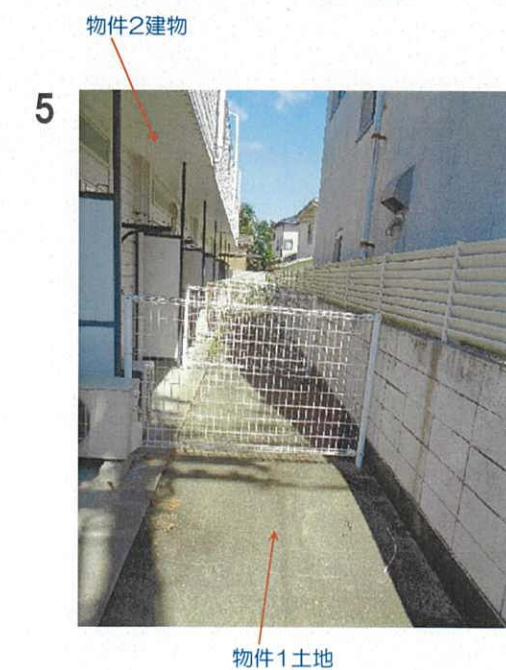
◀○写真撮影位置・方向

(ただし、各写真中、「ロフトの状況」とあるのは、各居室の上部ロフトを撮影したものである。)

(概略図)

建 物 間 取 図

(14 枚目)



7



8



9



10



11



12 (ロフトの状況)



13 (102号室)



14



15



16



17



18



19 (ロフトの状況)



20 (103号室)



21



22



23



24

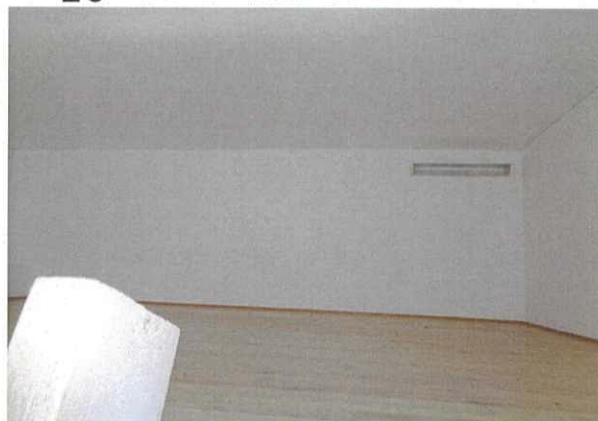


窓ガラスのひび割れ

25



26 (ロフトの状況)



27 (104号室)



28



29



30



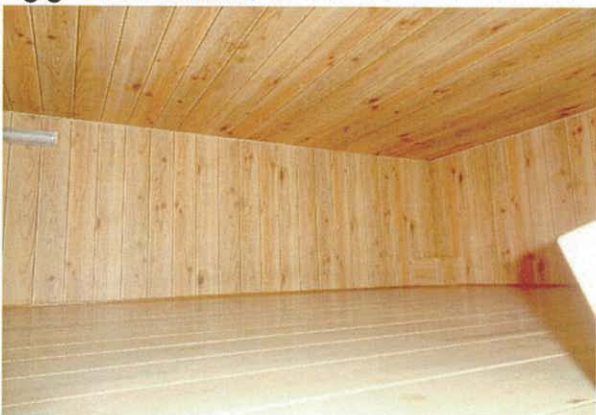
31



32



33 (ロフトの状況)



34 (105号室)



35



36



37



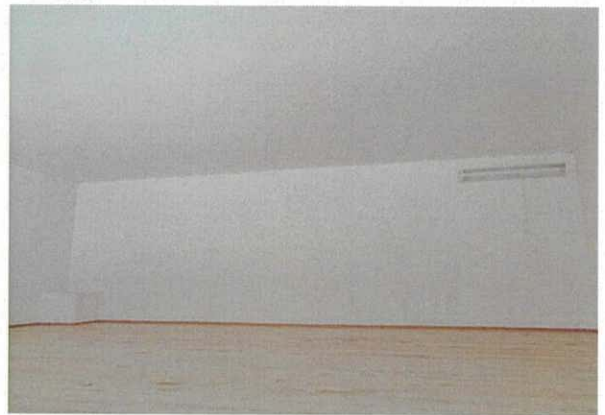
38



39



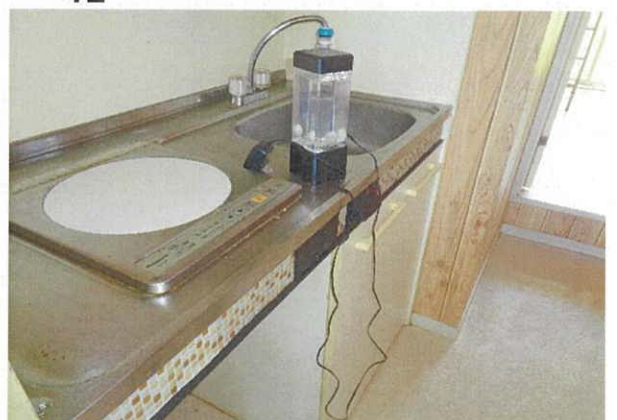
40 (ロフトの状況)



41 (107号室)



42



43



44



45



46



47 (ロフトの状況)



48 (2階共用廊下の状況)



49 (201号室)



50



51



52



53



54



55 (ロフトの状況)



56 (203号室)



57



58



59



60



61



62



63 (ロフトの状況)



64 (204号室)



65



66



67



68



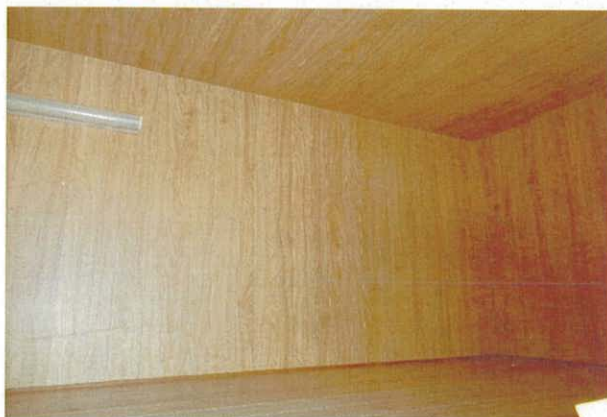
69



70



71 (ロフトの状況)



72 (205号室)



73



74



75



76



77



78



79 (ロフトの状況)



80 (207号室)



81



82



83



84



85



86



87 (ロフトの状況)



令和7年（ケ） 第 47 号

令和7年7月22日 現地調査

令和7年7月23日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤本 孝明 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		13,220,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	5,840,000	円
物件2(建物)	金	7,380,000	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建物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	松山市中村三丁目 134番2 宅地 282.67㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市中村三丁目134番地2 134番2 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 136.88㎡ 2階 136.88㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1	公図は法14条地図であるが、物件1土地と隣接する土地は筆界未定で所謂集合地番となっている。 したがって、建物図面、松山市地番図等によって現地を確認した結果、建物図面に記載の形状等と概ね一致した。ただし、正確な数量や境界線を把握するにあたっては、専門家による実施測量が必要である。		

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	伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花」駅の北東方 道路距離 約 660m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から南東方、「中村」地区に位置し、中小規模の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 地域の標準的街路は幅員約4mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 —
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	282.67㎡ ほぼ長方形地 間口 約10m 奥行 約28m —
接面道路の状況	西側 幅員 約4m 舗装 市道（素鷲42号線） 北側 幅員 約4m 舗装 私道 ・上記市道は建築基準法上の道路である。 ・松山市建築指導課への聴取の結果、北側私道は建築基準法第42条に準ずる道路である旨の陳述を得た。 ・上記道路とそれぞれほぼ等高に接面している。 ・上記市道は北向きの一方通行である。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅等である。	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成1年9月1日 新築 経 過 年 数：約 36 年（新築時より） 経済的残存耐用年数：約 1 年						
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：板張り外 内 壁：クロス張り、板張り外 天 井：クロス張り、板張り外 床：板張り外 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：－						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1 階</td><td>136.88㎡</td></tr> <tr> <td>2 階</td><td>136.88㎡</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>273.76㎡</td></tr> </table>	1 階	136.88㎡	2 階	136.88㎡	合 計	273.76㎡
1 階	136.88㎡						
2 階	136.88㎡						
合 計	273.76㎡						
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：現況調査報告書参照						
品 等	普通						
保守管理の状態	やや劣る						
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	・ 建築確認概要書 S63.12.15 No.3220 にて新築状況を確認した。 ・ 対象建物について、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。 ・ 1階8室、2階8室、計16室の共同住宅（賃貸アパート）であり、間取りは1K（ロフト付）である。 ・ 調査時点において、全16室中11室が空室であり、収益物件であるが現在の空室率が高い。 ・ 外構全般に亘り、経年劣化の進行が認められる。その他不具合箇所については、現況調査報告書を参照。						

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。

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	89,500	0.95	282.67	0.90	21,630,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 松山-30

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 97,600\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 108 & = & 89,500\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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： 画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差： 画地条件等を考慮した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	147,000	273.76	0.01	400,000

ウ 現価率(定額法)：

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 36年、経済的残存耐用年数 1年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況： やや劣る)による補正

▲30%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \} \times \{ 1\text{年} / (36\text{年} + 1\text{年}) \} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

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。

なお、収益物件であるが耐用年数を経過していること及び現在の空室率が高いこと等を考慮して、収益還元法は採用しない。

① 土地利用権等価格

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	21,630,000	0.55	法定地上権	11,900,000

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

物件 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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	21,630,000	-11,900,000		1.00	0.60	5,840,000
2	400,000	+11,900,000	1.00	1.00	0.60	7,380,000
一括価格 (合計)						13,220,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 地価公示価格 松山-30
所 在 : 松山市中村4丁目399番8[中村4-4-28]
価 格 : 97,600円/㎡
位 置 : いよ立花 360m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 東4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 住宅、アパート等が密集する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

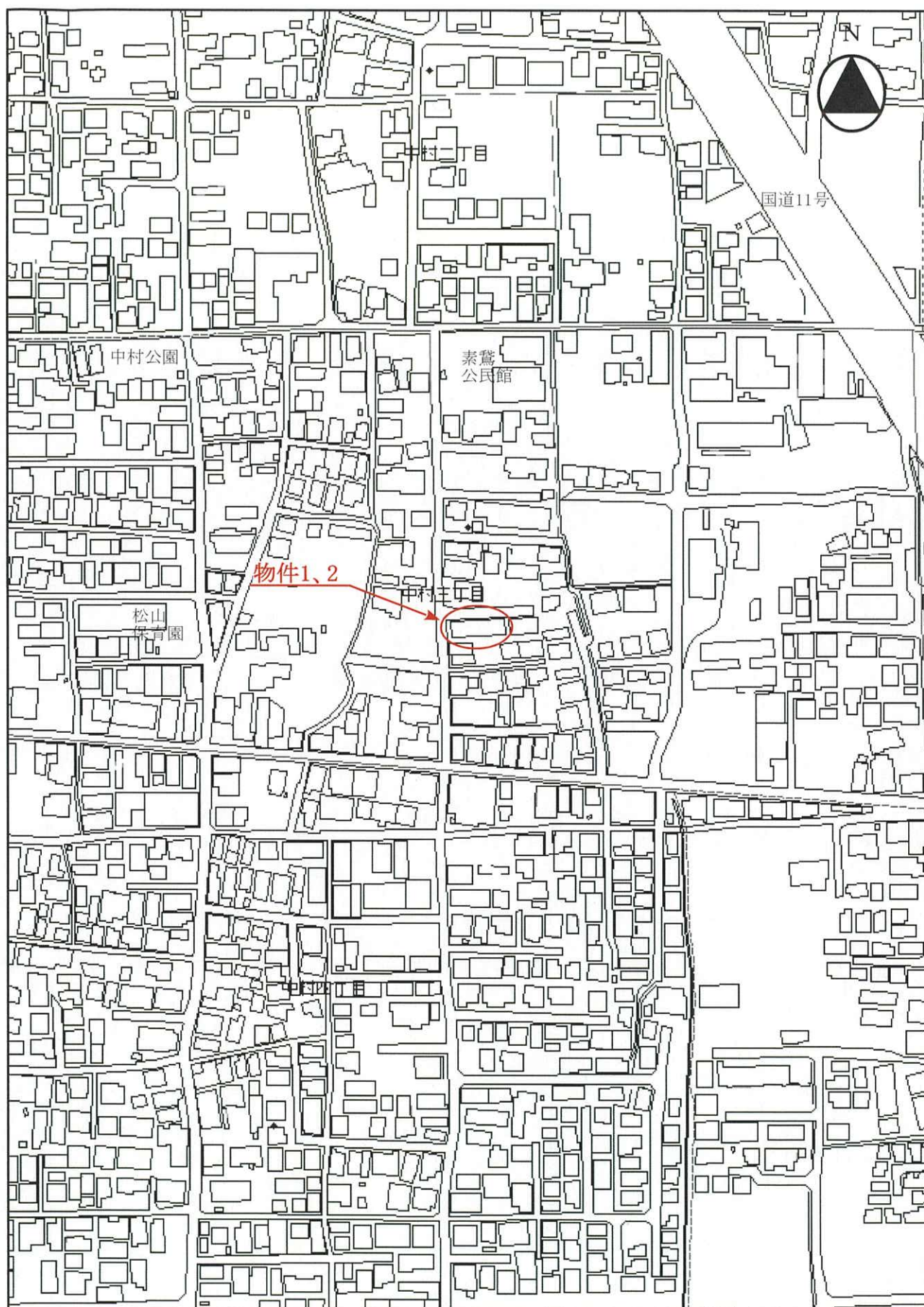
- 物 件 1 : 17,864,744円
物 件 2 : 3,409,495円

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

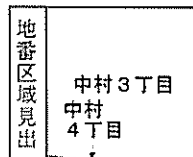
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



位置図

国土交通省 国土地理院
 基盤地図情報サイトより S=1/2, 500
<https://maps.gsi.go.jp>



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。

登記官

257-3
257-7
道

登記年月日：平成19年9月26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7月10日 松山地方裁判所

登記官

524638

各階平面図

134番2

建物図面

家屋番号

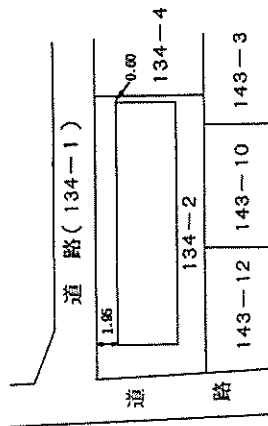
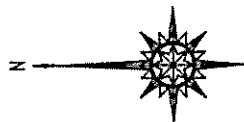
松山市中村3丁目134番地2

建物の所在

1階 - 2階 (各階同型)



床面積
23.60 x 5.80 = 136.8800
床面積 136.88 m²



製作者

土地

平成19年9月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

公印

請求番号：5-18

建物図面写し
A3判をA4判に縮小

63 No 007748 H19.9.26 63.3.100冊