

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 12 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 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 950, 000 11, 160, 000	一括	2, 790, 000	175, 317	0
1	6, 110, 000				
2	7, 840, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松山市山越一丁目 |
| | 地 番 | 5 8 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1. 4 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市山越一丁目 5 8 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 8 4 番 4 |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6. 3 7平方メートル
2 階 1 0 5. 3 0平方メートル
3 階 1 0 5. 3 0平方メートル
4 階 1 0 5. 3 0平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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、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

【物件番号2】

別紙賃借権目録1記載のとおり。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北東隅部分の約11平方メートルにつき、**C**が駐車場として使用している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

別紙賃借権目録2記載のとおり。

その余の部分につき、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 | 松山市山越一丁目 | | |
| | 地 番 | 5 8 4 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 1 . 4 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 松山市山越一丁目 5 8 4 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 5 8 4 番 4 | | |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 6 . 3 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 0 5 . 3 0 平方メートル | |
| | | 3 階 | 1 0 5 . 3 0 平方メートル | |
| | | 4 階 | 1 0 5 . 3 0 平方メートル | |

賃借権目録 1

物件 番号	占有 権原	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金	備考
2	賃借権	205号室	F	令和8年4月2 日まで	23,000円	75,000円 (明渡完了後、 20%を差し引い て返還する旨の 特約がある。)	最先の賃借権で ある。期限後の 更新は買受人に 対抗できる。
		401号室	J	令和9年9月 19日まで	19,800円	なし	最先の賃借権で ある。期限後の 更新は買受人に 対抗できる。
		407号室	L	定めなし	30,000円	なし	最先の賃借権で ある。

※売却基準価額は、上記敷金の返還義務を考慮して定められている。

賃借権目録 2

物件番号	占有権原	範囲	賃借人	備 考
2	賃借権	201号室	D	左記賃借権は、いずれも抵当権に遅れる。 ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。
		202号室	C	
		203号室	E	
		207号室	G	
		301号室	H	
		305号室	株式会社 T S S	
		307号室	I	
		402号室	K	

令和 7 年（ケ）第 72 号
令和 7 年 9 月 24 日受理
令和 7 年 10 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 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 松山市山越一丁目
地 番 5 8 4 番 4
地 目 宅地
地 積 2 5 1. 4 2 平方メートル
- 2 所 在 松山市山越一丁目 5 8 4 番地 4
家屋 番号 5 8 4 番 4
種 類 事務所・共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 1 0 6. 3 7 平方メートル
2 階 1 0 5. 3 0 平方メートル
3 階 1 0 5. 3 0 平方メートル
4 階 1 0 5. 3 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	松山市山越1丁目7-32			
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（物件1） ☐ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（亡 A 相続財産（相続財産清算人 B ）） 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、下記の者が占有している以外の部分を占有している ☒ その他の者（ C ） 上記の者が物件1土地の一部を駐車場として使用して占有している。 ☒ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡 A 相続財産（相続財産清算人 B ）） 上記の者が本建物を事務所・共同住宅として、下記の者らが占有している以外の部分を占有している ☒ その他の者（ D 外10名） 上記の者らが、本建物の一部を居宅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	別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある		{	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (北東隅部分 約11㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 共同住宅	
☒ 関係人 (☒ C (占有者) ☐) の陳述/ ☒ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年8月1日	
最初の 契約等	契約日	令和4年8月1日	
	期間	令和4年8月1日から ☒ 令和6年7月31日まで2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	令和6年8月1日から ☒ 令和8年7月31日まで2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		毎月 金5500円 (消費税込み) (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 万 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
(3 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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 ☒ 1階事務所部分 亡 A 相続財産（相続財産清算人 B ）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 万 円 ☐ 敷 ☐ 保 万 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 201号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・4・20 自 R 6・4・20 至 R 8・4・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 2万4000円 ☒ 敷 ☐ 保 7万2000円	家賃は共益費、水道料込みの金額 毎月20日限り当月分払い 退去時の室内清掃費用（エアコンクリーニング費用を含む）は借主負担
2	☐ 全部 ☒ 202号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・8・1 自 R 6・8・1 至 R 8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万8000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 水道料月2750円 毎月27日限り翌月分払い 退去時の室内清掃（エアコンクリーニング含む）費用3万3000円は借主負担
2	☐ 全部 ☒ 203号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・12・10 自 R 5・12・10 至 R 7・12・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万9800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 水道料月2750円 毎月27日限り翌月分払い
2	☐ 全部 ☒ 205号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・4・3 自 R 6・4・3 至 R 8・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 2万3000円 ☒ 敷 ☐ 保 7万5000円	共益費月2500円 水道料月2619円 毎月末日限り翌月分払い 退去時にルームクリーニングを行う。
2	☐ 全部 ☒ 206号室 亡 A 相続財産（相続財産清算人 B ）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 万 円 ☐ 敷 ☐ 保 万 円	(空き室)

※ 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：所有権	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 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 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 207号室 ☒ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・3・10 自R6・3・10 至R8・3・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万9800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 水道料月2750円 毎月末日限り翌月分払い
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ☒ H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・1・27 自R6・1・27 至R8・1・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万9800円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 水道料月2750円 毎月27日限り翌月分払い
2	☐ 全部 ☒ 302号室 亡 ☒ A 相続財産 (相続財産清算人 ☒ B)	☒ 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	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 303号室 亡 ☒ A 相続財産 (相続財産清算人 ☒ B)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 万 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 305号室 株式会社TS S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・10・30 自R7・7・1 至R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万9800円 ☒ 敷 ☐ 保 5万9400円	共益費月3000円 水道料月2750円 毎月末日限り翌月分払い 前賃借権者から承継退去時のルームクリーニング費用、エアコンクリーニング費用は借主負担
2	☐ 全部 ☒ 306号室 亡 ☒ A 相続財産 (相続財産清算人 ☒ B)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 万 円 ☐ 敷 ☐ 保 万 円	(空き室)

※ 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：所有権	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 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 ☒ 307号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万9800円	共益費月3000円 水道 料月2750円 毎月末日 限り翌月分払い
	☒ I		自R7・4・1 至R9・3・31			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・9・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万9800円	共益費月3000円 水道 料月2619円 毎月末日 限り翌月分払い
	☒ J		自R7・9・20 至R9・9・19			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万7000円	共益費月3000円 水道 料月2750円 毎月27日 限り翌月分払い 退去時室内清掃(エアコン クリーニングを含む)3 万3000円を借主負担
	☒ K		自R6・10・1 至R8・9・30			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	亡 ☒ A 相続財 産(相続財産清 算人 ☒ B)		自 至			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 405号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	亡 ☒ A 相続財 産(相続財産清 算人 ☒ B)		自 至			☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 406号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	亡 ☒ A 相続財 産(相続財産清 算人 ☒ B)		自 至			☐ 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：所有権	務：債務者	借：貸借人	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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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 ☒ 407号室 ☒ L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16・12・1 自H16・12・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月 2000 円 水道 料月 2500 円 毎月 1 日 限り当月分払い

※ 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：所有権	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

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。北東隅付近は駐車場として賃借されている。
- 2 物件2建物は、1階部分に事務所1室、2階から4階部分に居室各6室の合計19室の貸与が可能であるが、現在の賃貸されている部分は居室部分の11室である。
- 3 物件2建物は、昭和62年新築の建物であるが、経年相応の劣化が見られる。306号室についてはボヤが発生した後に修繕等が行われていないため、スス等がついた状態であった。調査時には、各階の共用廊下部分の照明等が点灯していない状況であったほか、共用廊下の外側に設置されているコンクリート塀等の高さが低いと、雨水が共用廊下部分に吹き込んでいる状態であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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
■ D (物件2建物201号室占有者)	1 私は、物件2建物201号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 201号室は、玄関開閉時にギーギーと音がする、洗面台の水はけが悪いなどの不具合があります。
■ C (物件1駐車場部分、物件2建物202号室占有者)	1 私は、物件1の駐車場部分及び物件2建物の202号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 202号室に特に不具合はありません。
■ E (物件2建物203号室占有者)	1 私は、物件2建物の203号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 203号室に特に不具合はありませんが、共用部分の電気が消えたままの状態で放置されています。
■ F (物件2建物205号室占有者)	1 私は、物件2建物の205号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 205号室は、台所の流しに穴が開いたため、自分で補修しているほか、風呂の照明カバーが損傷しています。
■ G (物件2建物207号室占有者)	1 私は、物件2建物の207号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 207号室は、大雨時に窓の上部から雨水が入ってきます。かつて、屋上の排水口に詰まりが生じ、雨漏りがして天井と床が水浸しになったことがあります。その際には修繕してもらいました。
■ H (物件2建物301号室占有者)	1 私は、物件2建物の301号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 301号室には、上階からの排水の際に大きな音がするなどの不具合があります。
■ M (物件2建物305号室占有者代表者)	1 株式会社TSSが物件2建物の305号室を社員用居室として賃借し、当社の社員に居室として使用させています。 2 305号室は、元々別会社が社員用居室として借りていて、上記の当社の社員はその別会社の社員でした。その後、当社の社員となったため、別会社の賃貸借を当社が引き継ぎました。その際に、別会社が払っていた敷金を当社が別会社に支払っているため、敷金契約も含めて当社が賃貸借契約を承継しています。 3 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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
■ I (物件2建物307号室占有者) ■ J (物件2建物401号室占有者) ■ K (物件2建物402号室占有者) ■ L (物件2建物407号室占有者) ■ N (管理委託会社株式会社Con Spirito社員)	1 私は、物件2建物の307号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 307号室に特に不具合はありません。 4 令和4年2月ころ、隣室である306号室にボヤがありました。 1 私は、物件2建物の401号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 401号室には、雨戸、トイレの便器、換気扇等に損傷があるほか、部屋全体に経年による汚れがあります。 1 私は、物件2建物の402号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 402号室は、網戸の建て付けが悪い、浴室のシャワー置きの一つが損傷しているなどの不具合があります。 1 私は、物件2建物の407号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 407号室は、十年くらい前に屋上の排水口が詰まり、天井から雨漏りをしたことがあります。風呂は十年くらい前から使用していません。 1 南海ハイツは、令和2年から、所有者から委託を受けて、当社が管理を実施しています。 2 南海ハイツは、テナント用1室、居室用18室の合計19室の貸与が可能です。現在は居室部分の11室を賃貸しています。賃料等は「占有者及び占有権原」のとおりです。所有者が亡くなっているため、賃借人が退去した場合にも原状回復等は困難な状況です。 3 306号室にボヤがあったことは、当社は把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

(調査経過用)

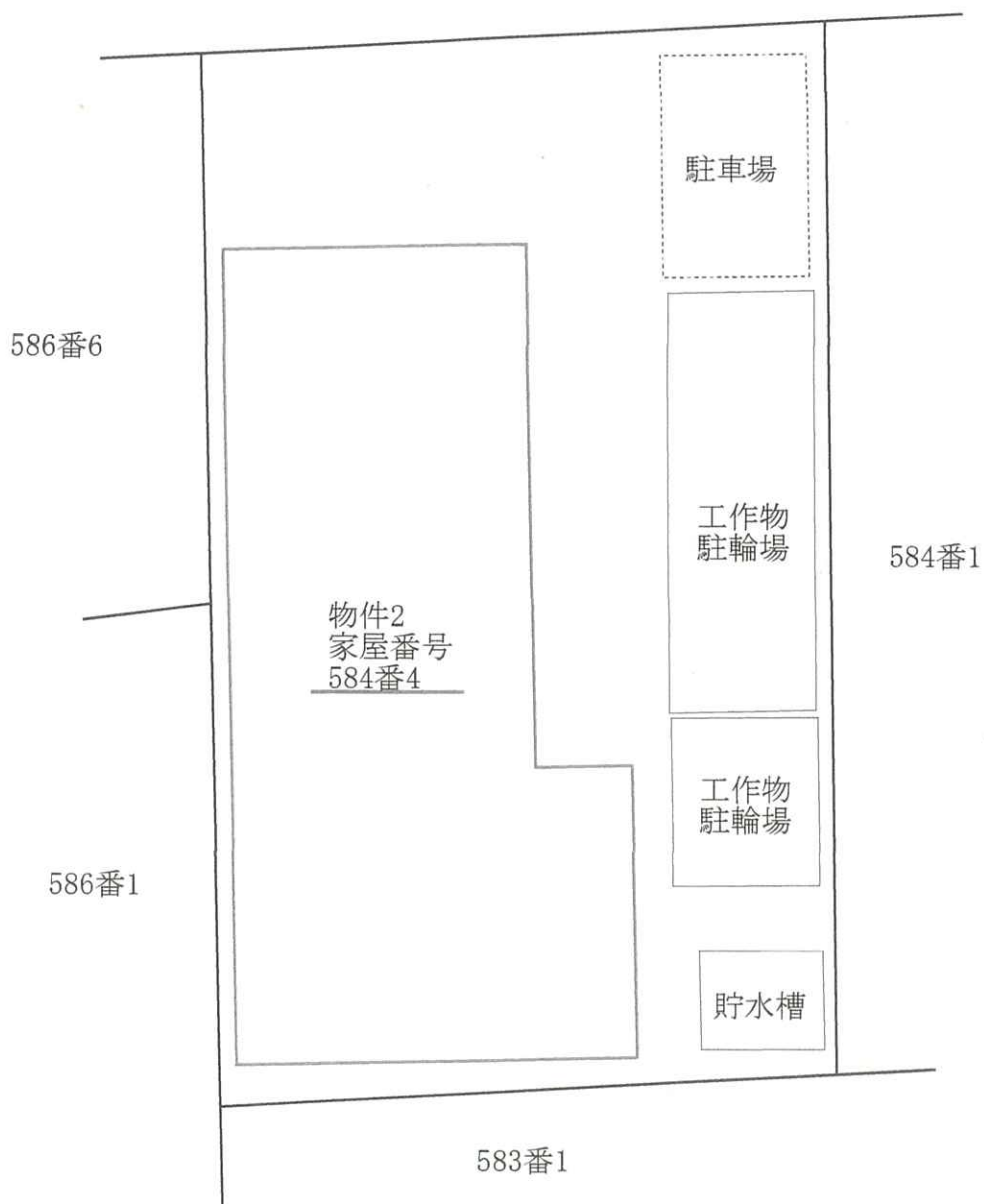
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月24日 (水) 11:30 - 12:10	当庁等	申請書等作成
令和7年9月25日 (木) 9:10 - 9:20	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和7年9月25日 (木) 13:30 - 13:50	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年9月25日 (木) 17:30 - 19:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、占有者らに立会依頼文書交付、差し置き、201号室立入調査、同占有者から聴取、賃貸借契約書等提示
令和7年10月1日 (水) 8:00 - 8:20	物件所在地	202号室立入調査、同占有者から聴取、写真撮影
令和7年10月1日 (水) 16:10 - 16:20	ガス供給会社事務所(松山市西垣生町)	アストモスリテイリング株式会社に対し、ガス供給契約について照会
令和7年10月3日 (金) 8:30 - 11:10	物件所在地	203号室、207号室、301号室、307号室、401号室、402号室、407号室に立入調査、写真撮影(評価人と同行)、上記7室占有者から聴取、賃貸借契約書等提示、1階事務所部分、206室、302号室、303号室、306号室、403号室、405号室、406号室に立入調査、写真撮影(評価人と同行)、305号室占有者代表者から電話で聴取
令和7年10月7日 (火) 7:45 - 8:15	物件所在地	205号室に立入調査、同室占有者から聴取、写真撮影、305号室に立入調査、写真撮影(評価人と同行)、解錠技術者同行
令和7年10月15日 (水) 14:00 - 14:10	当庁等	管理会社株式会社Con Spirito社員 N から電話で聴取
(特記事項) ■ 令和7年10月3日 目的物件の1階事務所部分、206室、302号室、303号室、306号室、403号室、405号室、406号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて所有者側から貸与を受けた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ■ 令和7年10月7日 目的物件305号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、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

(11 枚目)



市道



*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。

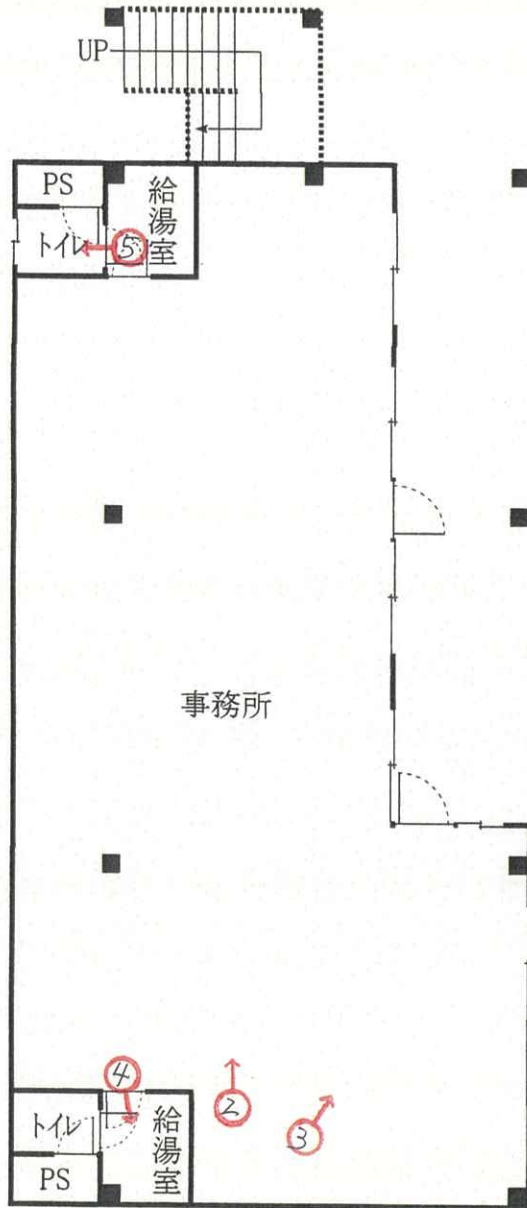
写真撮影位置・方向・番号○→

土地建物位置関係図

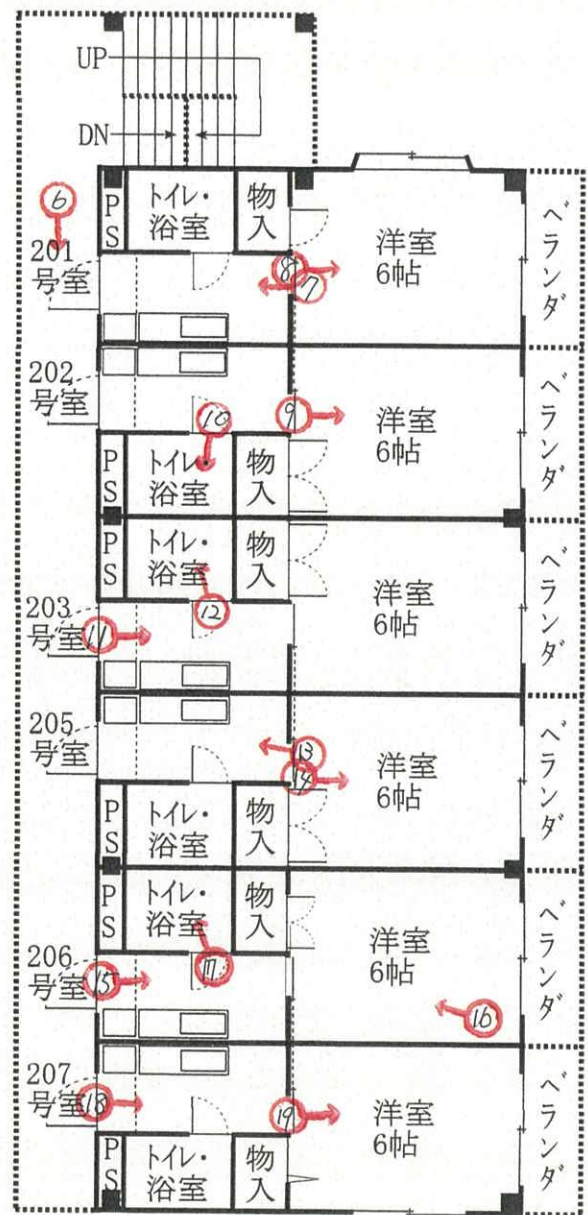
(12 枚目)



物件2
家屋番号
584番4
事務所・共同住宅



1階



2階

(概略図)

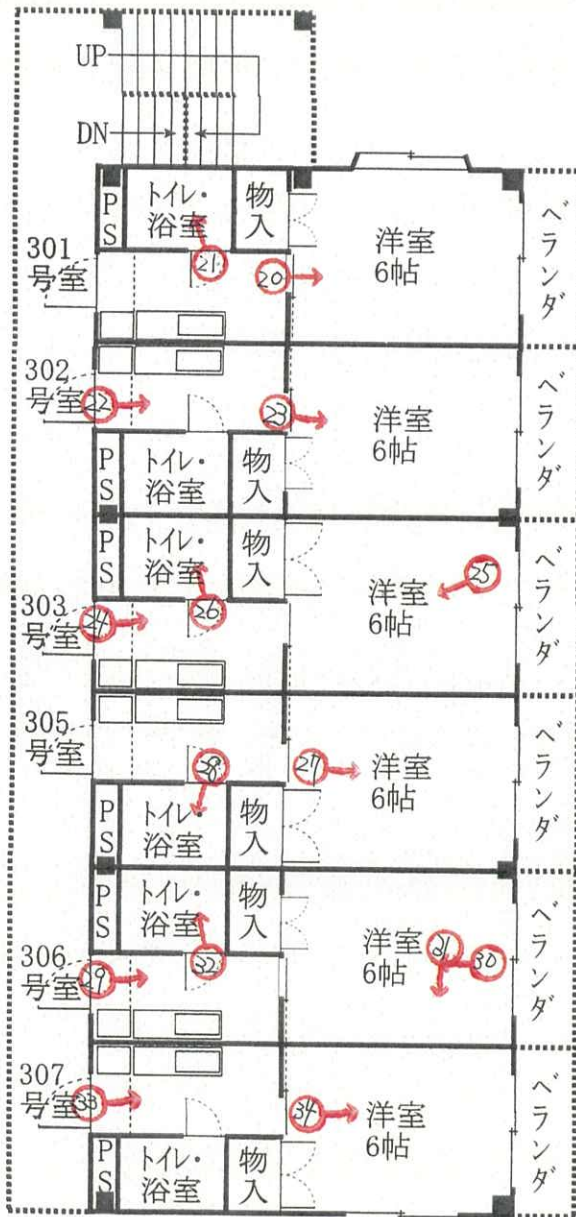
建物間取図

写真撮影位置・方向・番号○

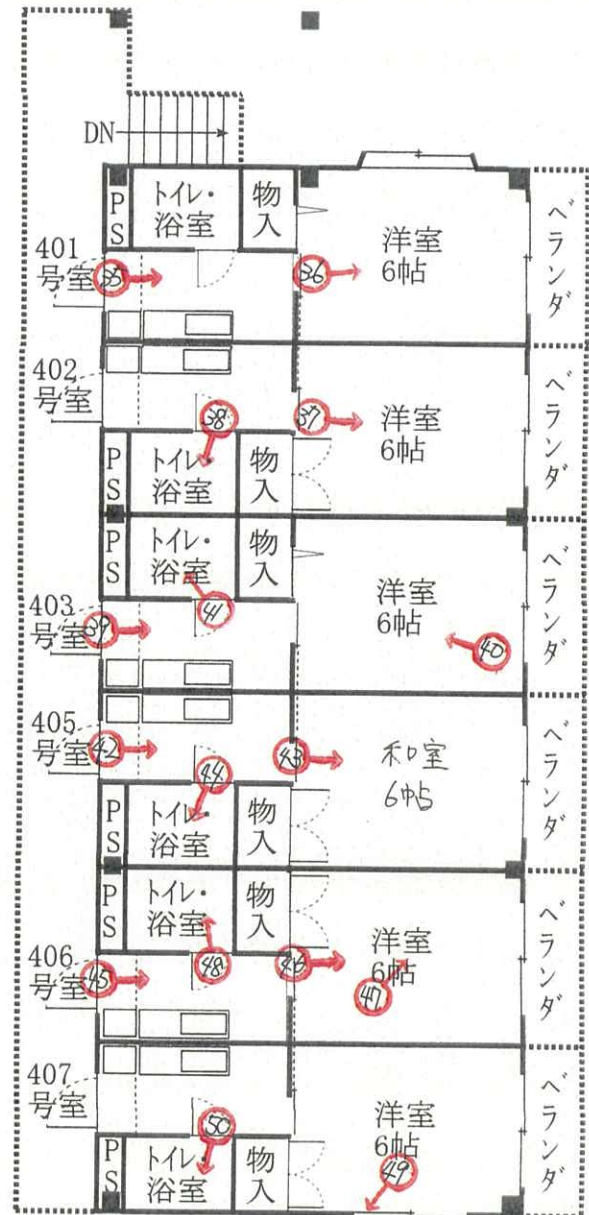
(1/3 枚目)



物件2
家屋番号
584番4
事務所・共同住宅



3階



4階

(概略図)

建物間取図

写真撮影位置・方向・番号○

(14枚目)

① 物件2 物件1



② 物件2 1階事務所



③



④



⑤



⑥ 2階共用通路



⑦ 201号室



⑧



⑨ 202号室



⑩



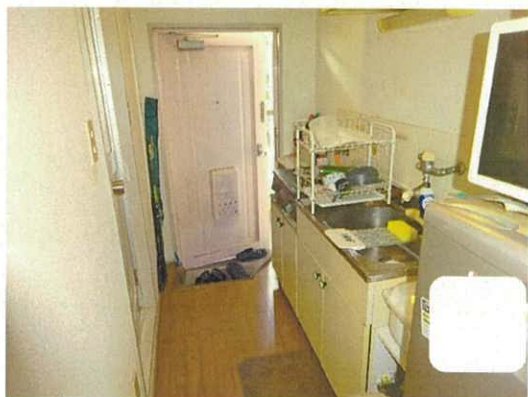
⑪ 203号室



⑫



⑬ 205号室



⑭



⑮ 206号室



⑯



⑰



⑱

207号室



⑪



⑫

301号室



⑬



⑭

302号室



⑮



⑯

303号室



②5



②6



②7 305号室



②8



②9 306号室



③0



③① 天井損傷, スス



③②



③③ 307号室



③④



③⑤ 401号室



③⑥



③⑦ 402号室



③⑧



③⑨ 403号室



④⑩



④⑪

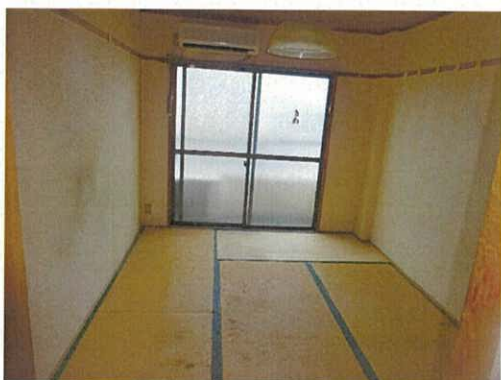


④⑫

405号室



④3



④4



④5 406号室



④6



④7 雨漏り跡



④8



④ 407号室 雨漏り跡



⑤



令和7年 (ケ) 第 72 号

令和7年10月3日 現地調査

令和7年10月7日 現地調査

令和7年10月16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		14,010,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	6,110,000	円
物件2(建物)	金	7,900,000	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	松山市山越一丁目 584番4 宅地 251.42m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市山越一丁目584番地4 584番4 事務所・共同住宅 鉄骨造陸屋根4階建 1階 106.37m ² 2階 105.30m ² 3階 105.30m ² 4階 105.30m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
1	公図は法14条地図ではないため現況を反映しておらず、地積測量図、建物図面、松山市地番図等によって現地を確認した結果、地積測量図の形状等と概ね一致した。		

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「本町六丁目」電停の北方 道路距離 約 710m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市役所から北方、「山越」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7m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% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 そ の 他	251.42㎡ ほぼ長方形地 間口 約11m 奥行 約21m —
接面道路の状況	北側 幅員 約7m 舗装 市道（清水24号線） ・上記市道は建築基準法上の道路である。 ・上記道路とほぼ等高に接面している。	
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： なし（LPガスを使用） （ただし、接面道路に都市ガス管が埋設されており引込可能） 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）：昭和62年4月1日 新築 経 過 年 数：約 39 年（新築時より） 経済的残存耐用年数：約 1 年										
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗り、タイル張り外 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、畳敷き外 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>106.37m²</td></tr> <tr><td>2 階</td><td>105.30m²</td></tr> <tr><td>3 階</td><td>105.30m²</td></tr> <tr><td>4 階</td><td>105.30m²</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>422.27m²</td></tr> </table>	1 階	106.37m ²	2 階	105.30m ²	3 階	105.30m ²	4 階	105.30m ²	合 計	422.27m ²
1 階	106.37m ²										
2 階	105.30m ²										
3 階	105.30m ²										
4 階	105.30m ²										
合 計	422.27m ²										
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・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 S61.12.10 No. 2593 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階は貸しテナント(計1室)、2～4階は共同住宅(各階6室・計18室)である。共同住宅の間取りは1Kである。 ・ 調査時点において、貸テナント及び共同住宅の計19室中8室が空室であり、収益物件であるが現在の空室率がやや高い。 ・ 306号室についてはボヤが発生した後に修繕等が行われていないため、スス等がついた状態であった。 また、各階の共用廊下の照明等が点灯していない状況であった。 (その他、各部屋の不具合等、詳細は現況調査報告書参照。)										

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	100,000	1.00	251.42	0.90	22,630,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価調査 松山(県)-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 106,000\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & = & 100,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇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： 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： 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	170,000	422.27	0.01	720,000

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 39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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \times (1\text{年} / (39\text{年} + 1\text{年})) \} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

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やや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	22,630,000	0.55	法定地上権	12,450,000

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	22,630,000	-12,450,000		1.00	0.60	6,110,000
2	720,000	+12,450,000	1.00	1.00	0.60	7,900,000
一括価格 (合計)						14,010,000

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 地価調査価格 松山(県)-14
所 在 : 松山市中央1丁目391番3[中央1-6-8]
価 格 : 106,000円/㎡
位 置 : 本町六丁目 700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 西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%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

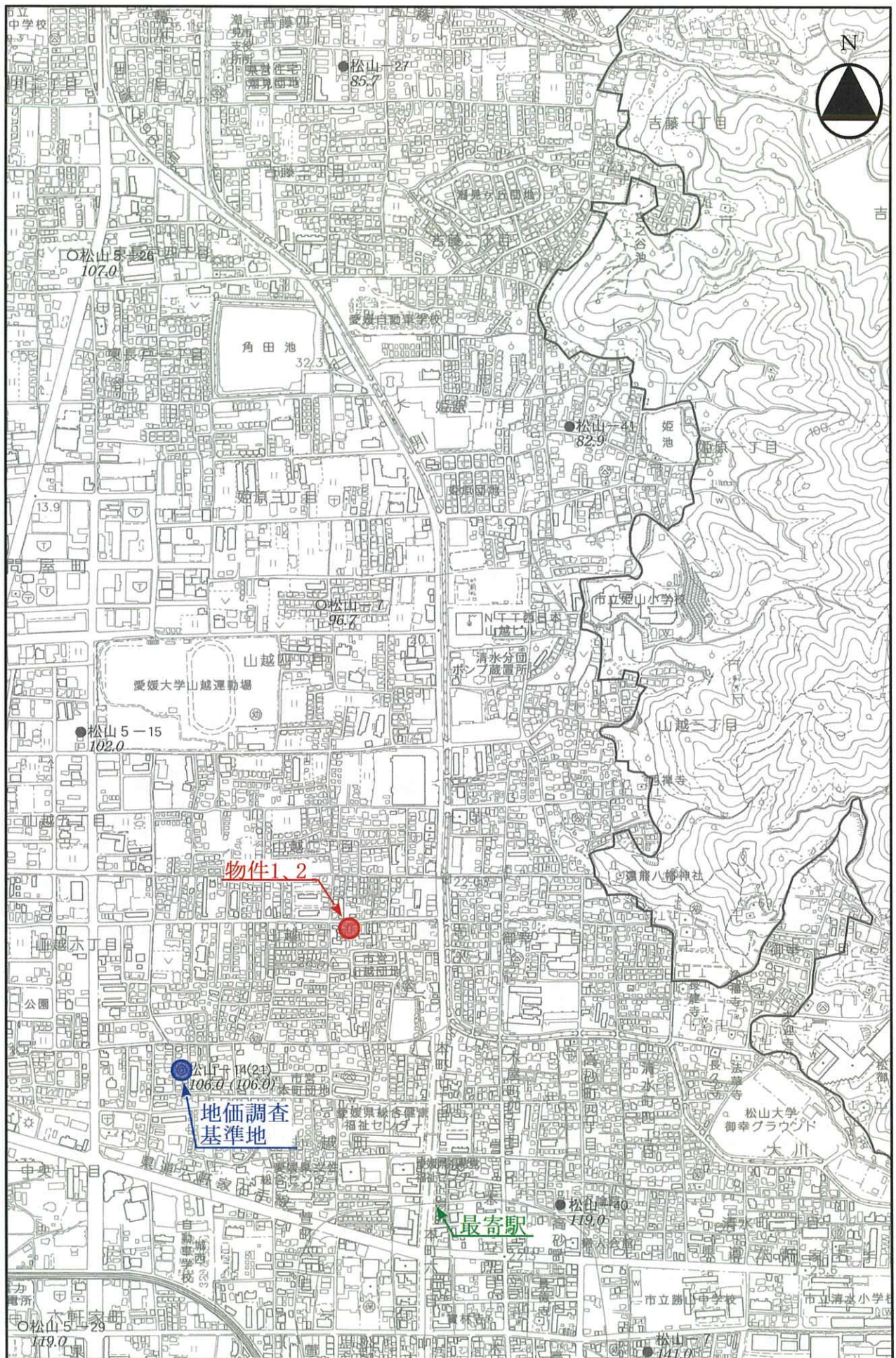
- 物 件 1 : 16,943,696円
物 件 2 : 9,698,784円

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

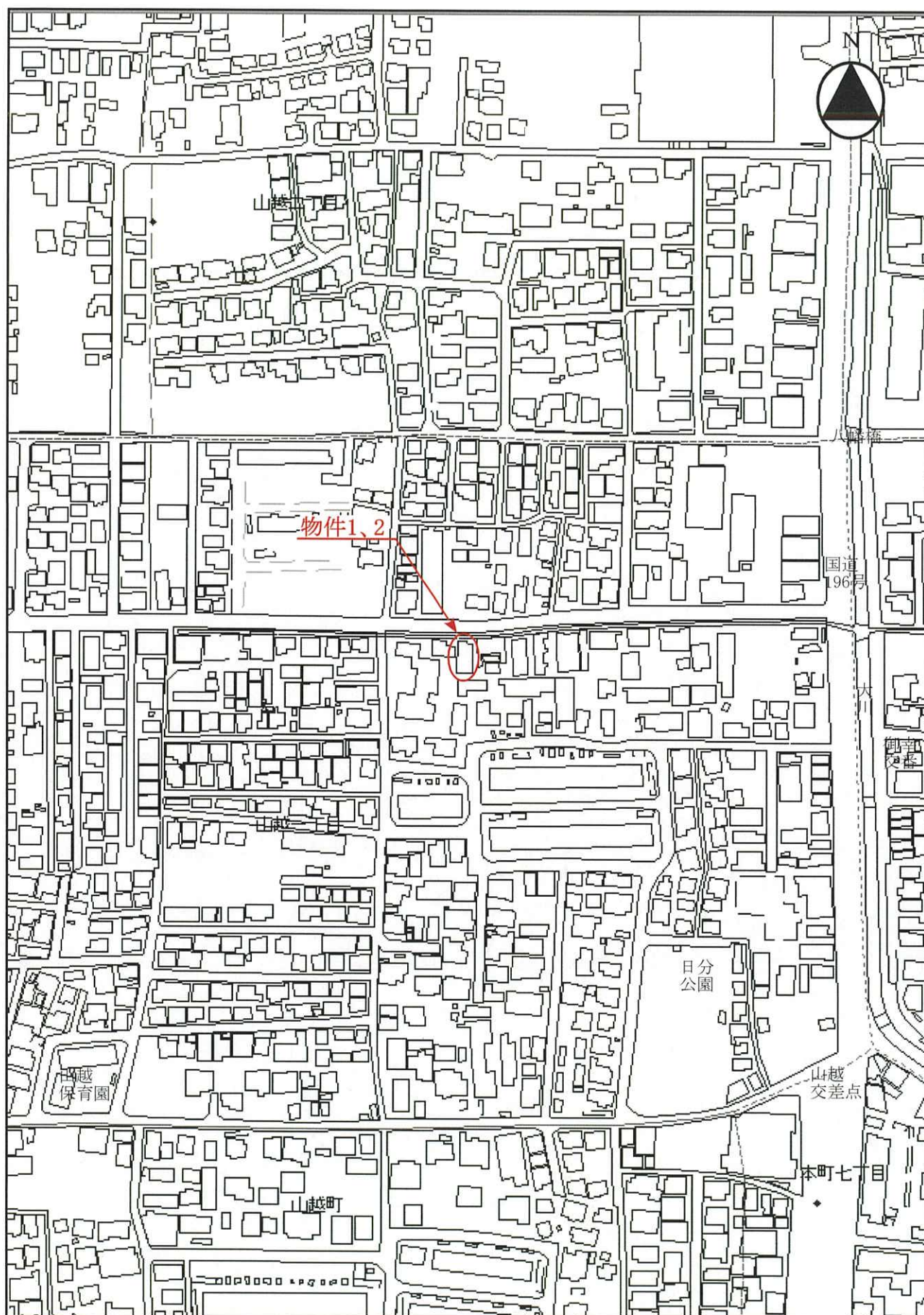
- 1 位置図
2 公図写し
3 地積測量図写し
4 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



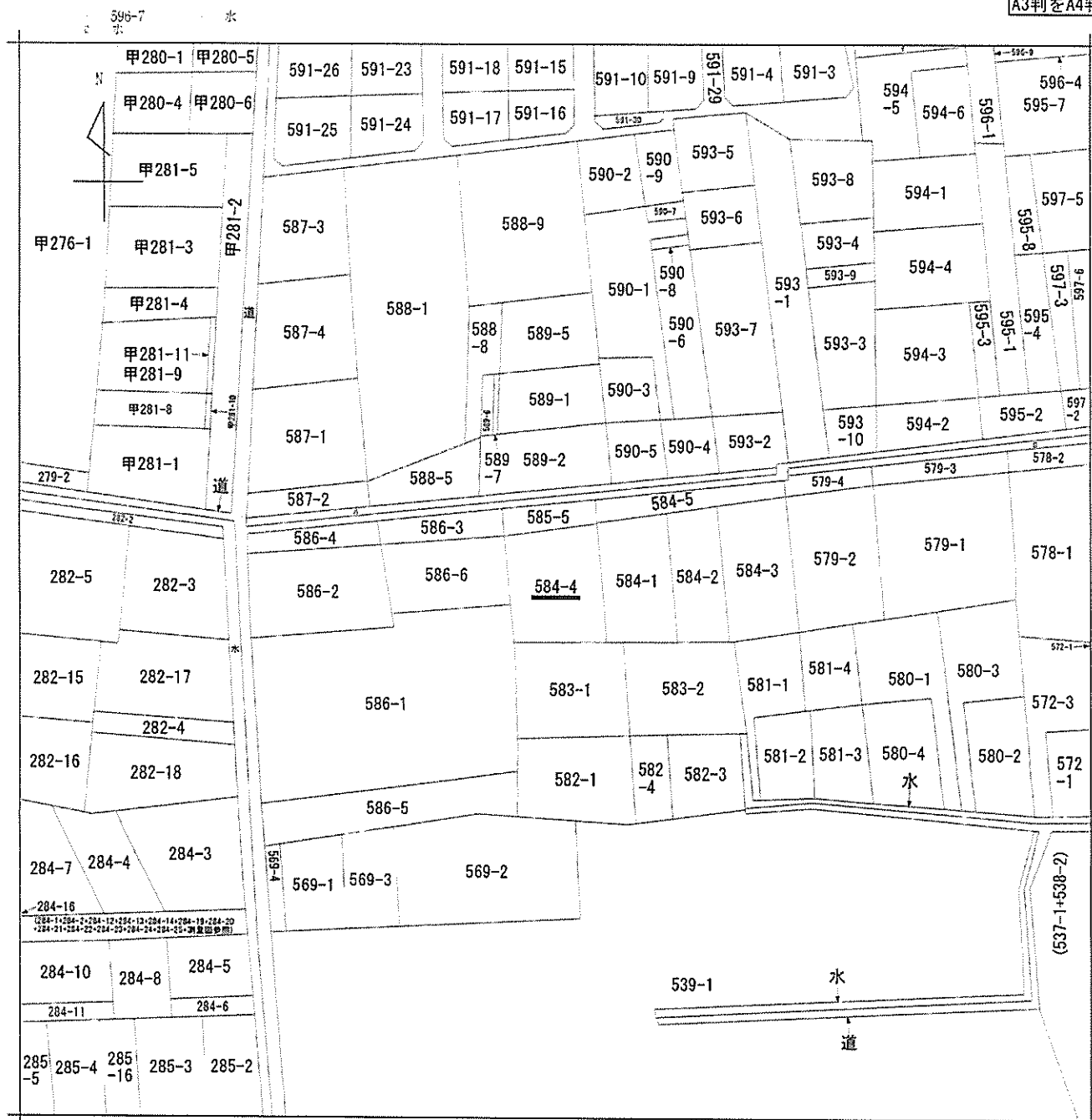
位置図

令和7年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/10,000



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>



(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。

地番区域見出し
山越1丁目

請求部	所在	松山市山越一丁目			地番	584番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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9月25日

松山地方法務局

請求番号: 10-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和三十九年12月25日

これは図面に記録されている内容を通明した書面である。
令和7年9月25日 松山地方法務局

登記官

197247

地積測量図
土地所在図

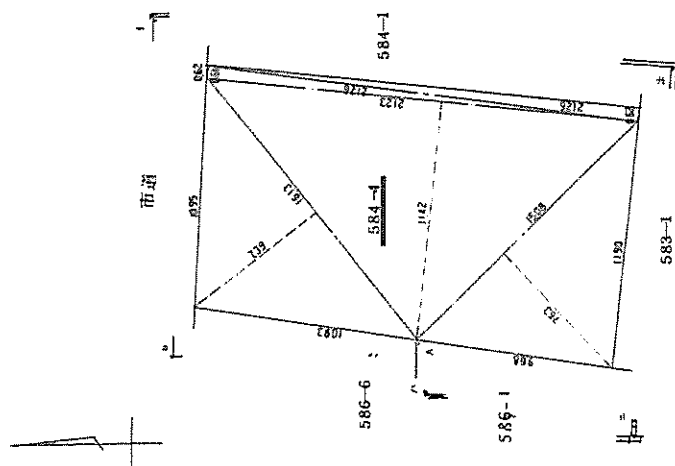
地番	584-4
土地の所在	松山市山越1丁目

三斜面積計算

地番：584-4

符号	底辺	高さ	倍面積
1	45.15	7.39	118.2007
2	31.25	11.42	242.4486
3	15.03	7.63	175.0604
4	24.26	0.61	12.9686
5	21.55	0.62	13.1812

倍面積	562.8575
面積	251.4275
地積	251.42
坪数	26.05



4.2.4.2

土地家屋調査士会館設置

作製者	土地家屋調査士	申請人	53	縮尺	1/250
-----	---------	-----	----	----	-------

(愛媛県土地家屋調査士会連合会印)

53 NO 38019

昭和39年12月25日

地積測量図写し
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和62年4月20日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年9月25日 松山地方裁判所

登記官

品目番号：10-3

578434

各階平面図

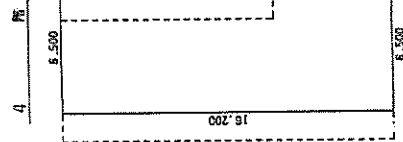
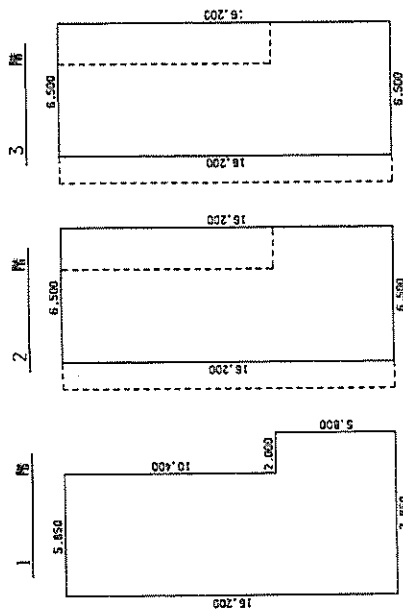
584-4

建物図面

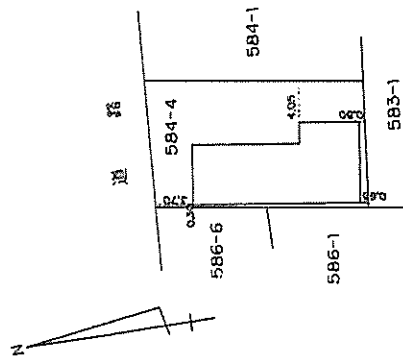
松山市山越1丁目584番地4

家屋番号

建物の所在



1階床面積	
5.850 x 16.200 = 94.770000	
2.000 x 5.800 = 11.600000	
計 画 面 積	106.370000
床 面 積	106.37 m ²
2階床面積	
6.500 x 16.200 = 105.300000	
床 面 積	105.30 m ²
3階床面積	
6.500 x 16.200 = 105.300000	
床 面 積	105.30 m ²
4階床面積	
6.500 x 16.200 = 105.300000	
床 面 積	105.30 m ²



作製者
土地調査士
家屋調査士

昭和62年4月13日
製作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会印紙)

61 No 013734

62,420

61.7 100坪

建物図面写し
A3判をA4判に縮小