

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 8 年 2 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 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 8 年 3 月 26 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 8 年 3 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 9 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 8 年 1 月 29 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	9,120,000 7,296,000		1,824,000	102,821	0



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 松山市余戸中二丁目 1310 番地 1

建物の名称 フォルテコート松山南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 余戸中二丁目 1310 番 1 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 82.84 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 松山市余戸中二丁目 1310 番 1

地 目 宅地

地 積 1836.09 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 35 万 3685 分の 8765



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 15 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 松山市余戸中二丁目 1310 番地 1

建物の名称 フォルテコート松山南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 余戸中二丁目 1310 番 1 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 82.84 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 松山市余戸中二丁目 1310 番 1

地 目 宅地

地 積 1836.09 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 35 万 3685 分の 8765

令和 7 年（ケ）第 93 号
令和 7 年 11 月 5 日受理
令和 7 年 11 月 21 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 松山市余戸中二丁目 1310番地1

建物の名称 フォルテコート松山南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 余戸中二丁目 1310番1の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 82.84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 松山市余戸中二丁目1310番1

地 目 宅地

地 積 1836.09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 35万3685分の8765



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松山市余戸中二丁目4番31号	
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) ☐ 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、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	管理費 (月額・以下同じ) 11,300円 修繕積立金 16,900円 駐車場使用料 6,000円 水道使用料 実費	令和7年9月30日現在 ☒ 滞納がある。 (滞納期間) 令和7年7月分～同年9月分 (滞納額) 管理費 33,900円 修繕積立金 50,700円 駐車場使用料 18,000円 水道使用料 5,485円 (損害金) 年14%の割合による損害金
管理費等照会先	日本ハウズイング (株) 松山営業所 松山市千舟町4丁目6-8岡田ビル3階	
その他の事項	令和7年11月12日現在、上記滞納金の損害金の請求は、決議未了とのこと。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 : 35万3685分の8765	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある	
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)

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 本件物件において、夫婦二人で住んでいます。 第三者との間に貸借関係はありません。 3 本件建物の不具合は、次のとおりです。 (1) キッチンにおいて、約10年前から、流し台下の水道の給水管から多少水漏れします。階下に水漏れを引き起こすほどではありません。別途、浄水管があり、代わりにそれを使用しているので、修理はしていません。 (2) 食洗機につき、乾燥機能は使用可能ですが、洗浄機能が故障しています。 (3) 洗面所において、約5年前から、洗面台下の水道の給水管から多少水漏れします。階下に水漏れを引き起こすほどではありません。代わりに浴室等の水道を使用しているので、修理はしていません。 なお、本件物件への入居後、増改築等はありません。 4 敷地内の有料駐車場を使用しており、駐車場使用料は月額6,000円です。駐車区画により金額が異なります。 また、駐車場の使用については、抽選方式で決まります。新所有者へ承継されるものではありません。 なお、駐輪場の使用は無料です。 5 ペットは飼育していません。 また、喫煙していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒ ■」の箇所の記載のとおり

(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 本件物件は、都市計画区分として、市街化区域に位置している。
松山市役所道路河川管理課での聴き取り調査によると、マンション全体の敷地について、用途地域が第一種住居地域と第二種住居地域とに跨がっているとのことである。
- 3 管理受託会社の日本ハウズイング株式会社（松山営業所）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、「フォルテコート松山南」と称するマンションの「403号室」である。
総戸数は47戸、エレベーター（定員9名）1基及び駐輪場などが備え付けられている。
敷地内に有料駐車場が設けられており、抽選方式により使用者が決定され、駐車区画により月額使用料が異なる模様である。
- 4 上記回答書によると、管理組合の名称は、「フォルテコート松山南管理組合」（以下、「管理組合」という。）であり、同管理組合が日本ハウズイング株式会社に管理を委託している。
管理人は、日勤で月曜日から金曜日の午前9時から午後2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7年9月30日現在の修繕積立金総額は、3235万5679円である。
今後の大規模修繕については、令和15年頃、計画予定とのことである。
- 6 管理規約等において、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、修善積立基金等）を納入しなければならない旨の規定がある。
- 7 上記規約等において、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等を加算して請求できる旨の規定がある。
- 8 上記規約等において、管理組合は、管理費等に対して有する債権は、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 本件建物は、全体的に経年（登記記録上、平成15年5月29日新築）劣化が認められた。また、台所等における水漏れ等に関し、関係人の陳述がある。
- 10 本件物件内で飼育することができるペットは、犬又は猫の場合、1住戸につきいずれか2匹とする旨の規定がある。

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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 11 月 5 日 (水) 9:35-9:45	当庁 (電話)	申立債権者担当者から電話聴き取り
令和 7 年 11 月 5 日 (水) 11:10-11:40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、管理人から聴き取り調査、 ■ A に対する通知書投函
令和 7 年 11 月 5 日 (水) 11:50-12:00	当庁 (電話)	管理受託会社社員から電話聴き取り 照会書送信
令和 7 年 11 月 6 日 (木) 9:00-9:30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 11 月 6 日 (木) 15:15-15:25	松山市役所	道路河川管理課等において 公法上の規制等調査
令和 7 年 11 月 7 日 (金) 16:30-17:00	松山市役所	資産税課において 建物図面等資料収集
令和 7 年 11 月 12 日 (水) 12:50-12:55	管理受託会社	建物区分所有法 7 条の債務等の照会回答書受理
令和 7 年 11 月 13 日 (木) 9:40-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、 ■ A と面談、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)

登記年月日：平成15年6月11日

583271

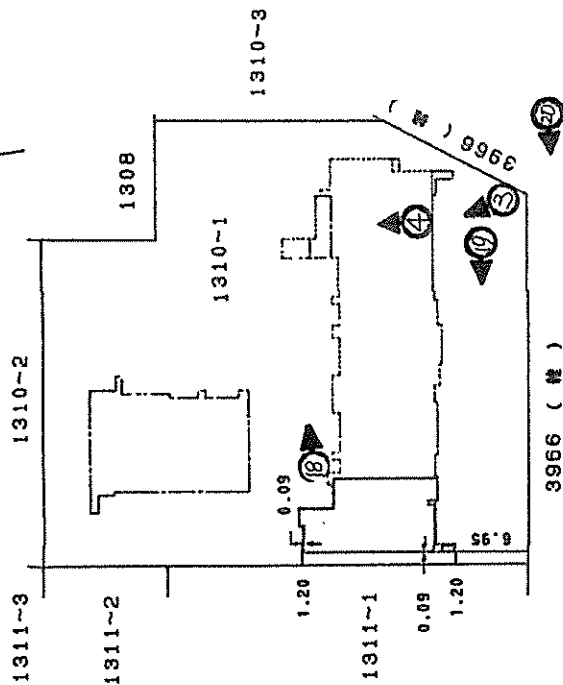
各階平面図

家屋番号
余戸中二丁目1310
番1の403

建築物の所在
松山市余戸中二丁目1310番地1

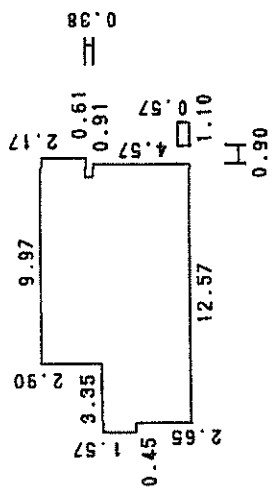
建築物面
各階平面図

A3判をA4判に縮小



建築物の存する部分 4階

・Oは写真撮影方向及び番号を示す。



求積表

2.17 x 9.97	=	21.6349
0.38 x 9.06	=	3.4428
0.35 x 9.67	=	3.3845
1.57 x 13.02	=	20.4414
2.65 x 12.57	=	33.3105
0.57 x 1.10	=	0.6270
計		82.8411

床面積 82.84 m²

作製者

縮尺 1/250

年5月30日(作成)

申請人

縮尺 1/500

(登録第三水準測量士会)

公

請求番号：2-12

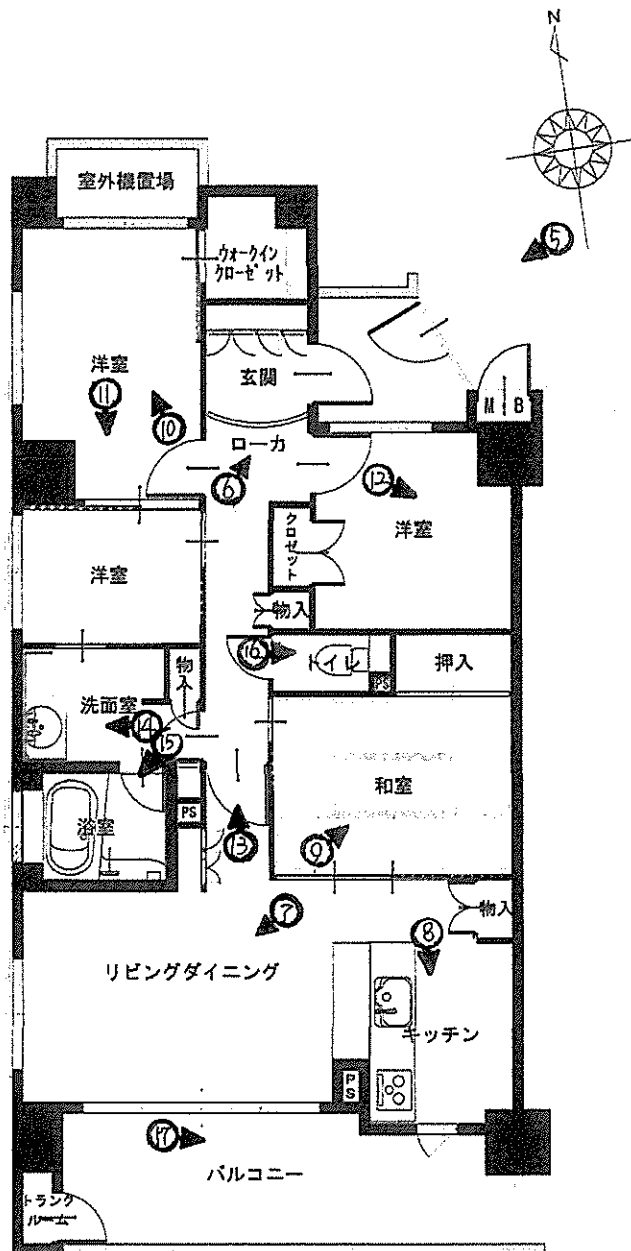
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月6日 松山地方裁量局

登記簿

(6枚目)

間 取 図

※○は写真撮影方向及び番号を示す。



1

物件2建物

2

一棟の建物「フォルテコート松山南」の全景



3

4



エントランス部分の状況

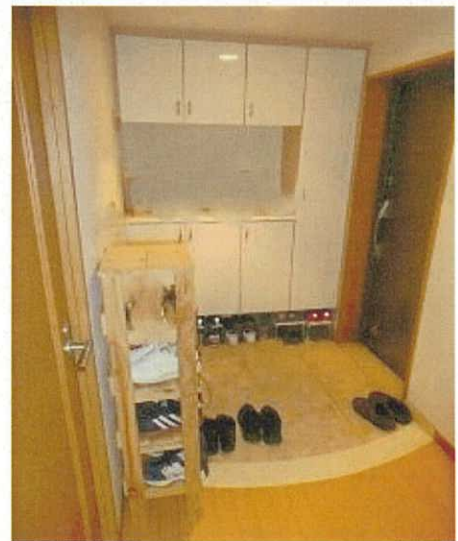


(エントランス) ホールの状況

5



6



7



LDKの状況

8



9



10



11



12



13



14



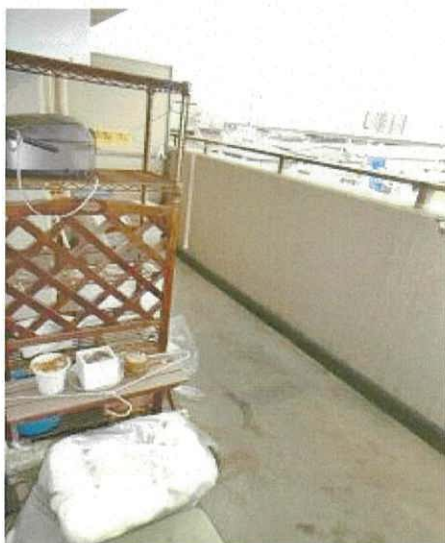
15



16



17



18



開放廊下の状況

19



駐輪場の状況

20



南側の状況

令和 7 年（ケ）第 93 号
令和 7 年 11 月 13 日現地調査
令和 7 年 11 月 21 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
久保 琢哉 印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 9,120,000 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き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 松山市余戸中二丁目 1310番地1 建物の名称 フォルテコート松山南 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 余戸中二丁目 1310番1の403 建物の名称 403 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 4階部分 82.84㎡ (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 松山市余戸中二丁目1310番1 地目 宅地 地積 1836.09㎡ (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 35万3685分の8765		同左
番号	特記事項		
1	・敷地の南東部分は第二種住居地域、北西部分は第一種住居地域		
1	・ガス供給設備等（LPガス）は四国ガス燃料株式会社の所有		
1	・建築確認：平成14年6月13日、000388号		
1	・完了検査：平成15年5月29日、000128号		
1	・松山空港発着の航空機等がマンション上空付近を飛行する場合があります、これによる騒音がある		
1	・フォルテコート松山南管理規約が定められており、区分所有者全員をもって管理組合を構成し、当該規約及び総会決議は区分所有者の包括承継人及び特定承継人対してもその効力を有するとの記載がある		
1	・上記規約等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%の割合による遅延損害金等を加算して請求できる旨の規定がある		

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

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道郡中線「鎌田」駅の北東方・道路距離約220m いよてつバス「余戸」バス停南西方約500m（徒歩約7分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松山市役所から南西方直線距離約4.4kmに位置する。県道松山松前伊予線の西側沿線には事業所、病院、戸建住宅、共同住宅等が混在し連担している。	
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 第一種住居地域・第二種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	規模 形状 間口・奥行 高低差	1836.09㎡ やや不整形 南東側県道・市道12号接面：約37.5m、 奥行：約35.8m～43.2m 接面道路とほぼ等高
接面道路の状況	南東側 東側 北側	幅員約9.6m舗装県道（松山松前伊予線） 幅員約4m舗装市道（余土12号線） 幅員約4m舗装市道（余土102号線） 上記道路はいずれも建築基準法上の道路である。
土地の利用状況等	フォルテコート松山南の敷地として利用されている。 物件の敷地部分には舗装された平面駐車場の外、自転車等置場、貯水槽、駐輪設備、ごみ置場、LPガス貯蔵施設等が設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（引込あり） 都 市 ガ ス あり（引込なし） 下 水 道 あり（引込あり） (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な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	・ 土壌汚染について、全部事項証明書、聴聞等により調査を行ったが、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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	フォルテコート松山南
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数47戸)
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 15 年5月29日新築 経 過 年 数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 3705.57㎡(登記面積)
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼、吹付塗装等 そ の 他：エントランスへの出入りはオートロック仕様となっており宅配ボックスが設置されている。出入口には管理人室がある。 令和15年に大規模修繕計画がある。令和7年9月30 ：日現在の修繕積立金総額は3235万5679円である。
設 備 等	エレベーター 1基 (9名、600Kg) 駐車場 有 47台 その他 給排水設備、防火・防災設備、オートロック設備 CATV設備、BS放送受信設備、インターネット通信 設備、宅配ボックス等
建 物 の 品 等	普通
管 理 の 形 態 等	管理組合：有 名称：フォルテコート松山南管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人：あり(月曜日～金曜日午前9時から5時間)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・水道使用料は各戸使用量に応じた額を支払う。 ・フォルテコート松山南管理規約(以下規約という)により駐車場の利用は別途フォルテコート松山南管理組合と使用契約を締結し駐車場使用料を支払う。 ・規約には防犯カメラ等運用細則、宅配ボックス使用細則等が定められている。 ・また、規約にはペット飼育細則が定められておりペットの飼育が認められている。 ・上記管理規約等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、修繕積立基金等)を納入しなければならない旨の規定がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (403号室) 主要開口部の方位：南向き 南西角部屋
床 面 積	82.84㎡ (登記面積)
間 取 り	現況調査報告書「間取図」参照 3LDK バルコニー有
仕 様	天 井：クロス貼、木板貼等 床：フローリング、CFシート貼等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気設備、給排水設備 そ の 他：LPガス設備
保守管理の状態	やや不良：キッチン、洗面所において多少水漏れがあるが修理はしていない。食洗器は洗浄機能が故障している。 フォルテコート松山南管理組合規約による規定に基づく。
管 理 費 等	管 理 費： 11,300 円 (月額) 修繕積立金： 16,900 円 (月額) 駐車場使用料： 6,000 円 (月額)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者夫婦が居住中（現況調査報告書記載のとおり） 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	・滞納金：管理費 33,900円 令和7年7月分～同年9月分：修繕積立金 50,700円 ：駐車場使用料 18,000円 ：水道使用量 5,485円 ： 合計 108,085円 (R7年9月30日現在) 令和7年11月12日現在、上記滞納金の損害金の請求は決議未了とのこと。

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
265,000	82.84	0.41	9,000,000

ア 再調達原価：類似分譲マンションにおける建築費等をもとに査定。

イ 専有面積：登記面積

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22年、経済的残存年数18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 ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (18\% / (22\% + 18\%))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.41\end{aligned}$$

(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
85,000	0.95	1836.09	1.00	8,765 / 353,685	3,670,000

ア 標準画地価格：

地価公示 松山-35

$$\begin{aligned}\text{公示価格等} & \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 99,400\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 117 = 85,000\text{円/㎡}\end{aligned}$$

◇ 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：ほぼ標準的である。

◇ 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：画地条件等要因を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なしと判断した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合 35万3685分の8765を採用

(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
9,000,000	3,670,000	1.06	13,430,000

ウ 個 別 格 差：階層別、位置別効用等を考慮し、上記のとおり査定した。

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
13,430,000	1.0	1.0	0.7	0.97	9,120,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

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－35

所 在：松山市余戸東1丁目389番3

価 格：99,400 円/㎡

位 置：余戸540m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：148 ㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北 側 5 m 市 道

用 途 指 定 等：1住居 地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が立ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 96,987,782 円 (1836.09㎡)

建物 6,943,832 円 (評価額)

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た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

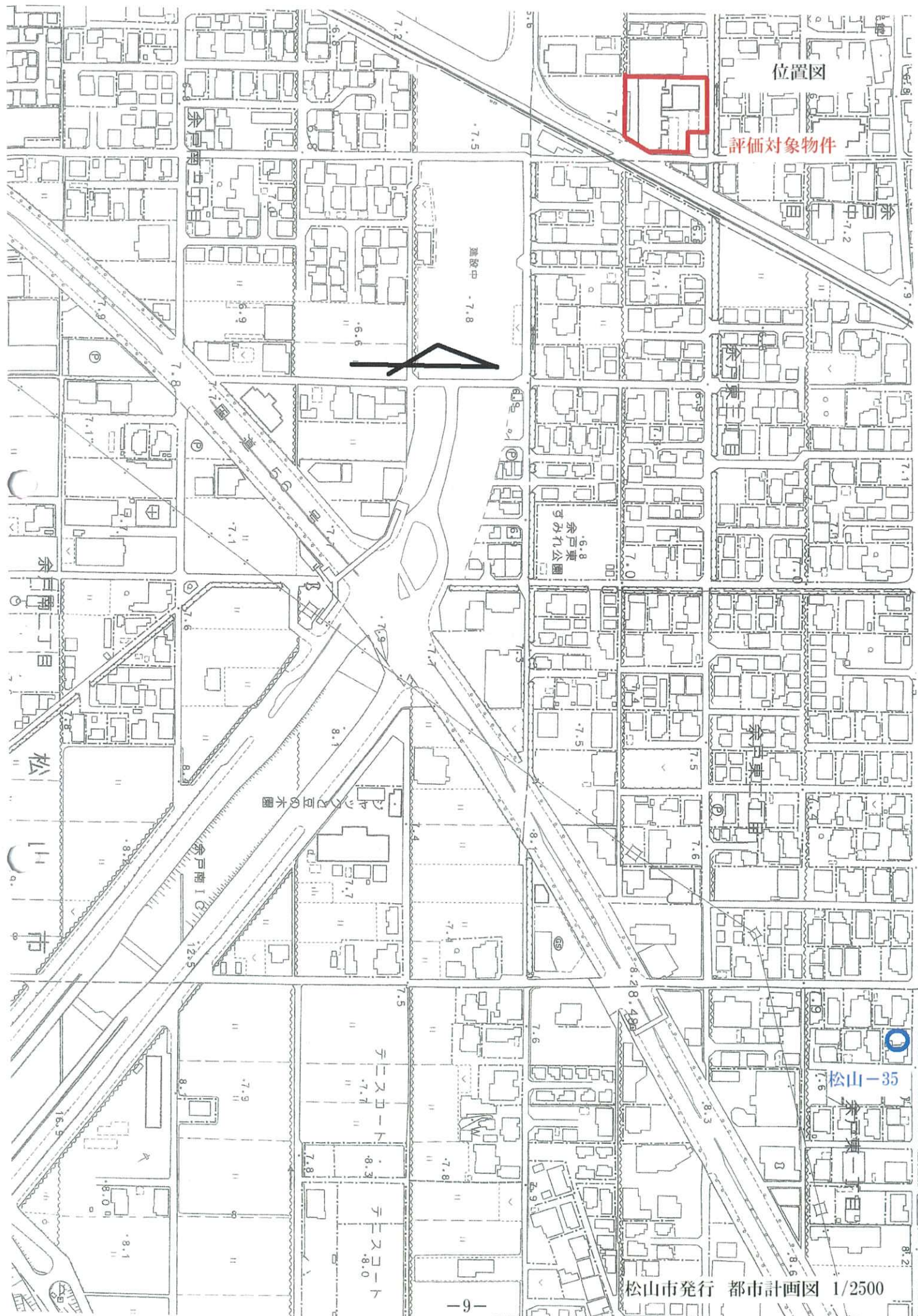
1 位置図

2 公図写

3 測量図

4 建物図面

以 上

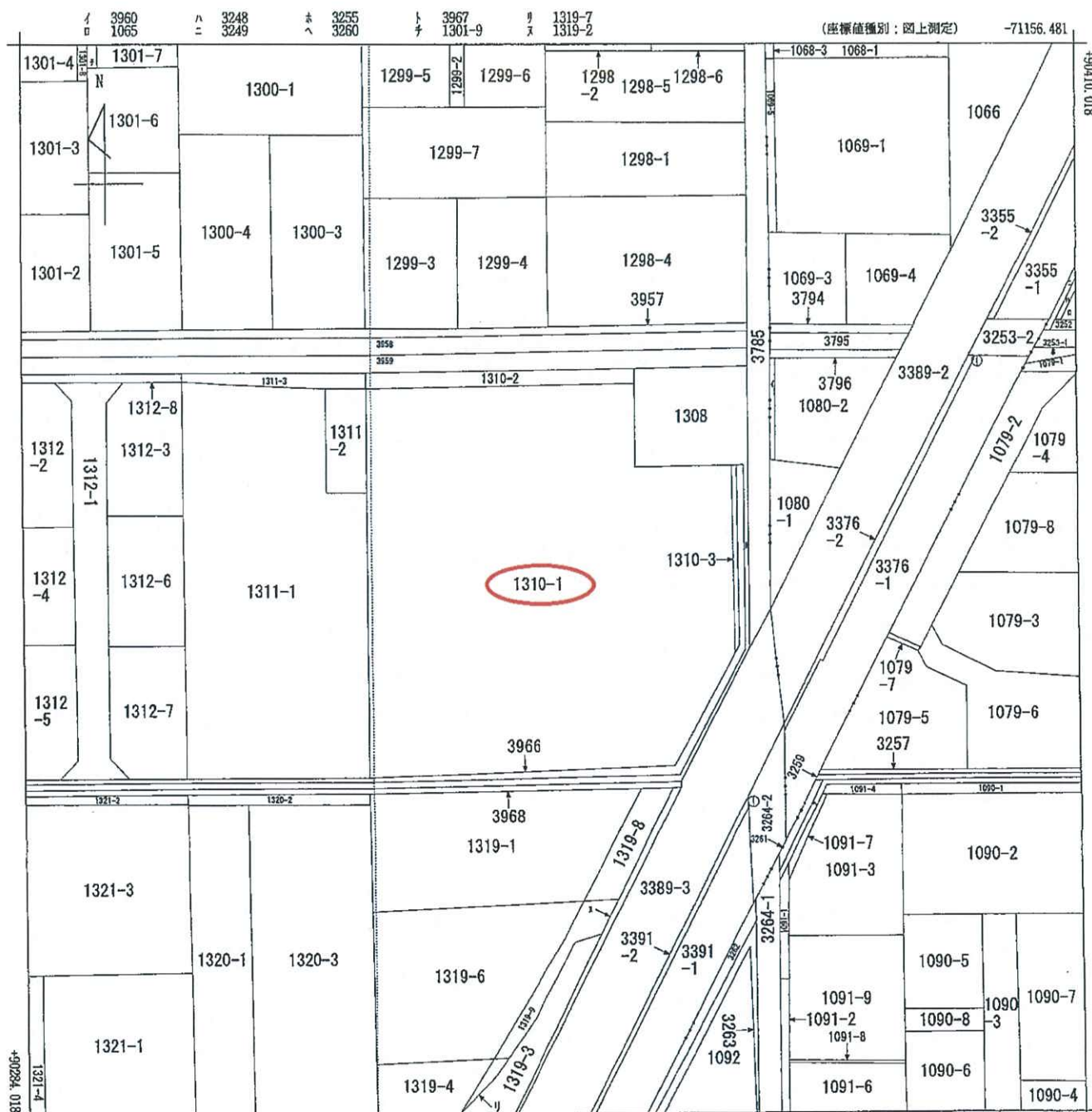


位置図

評価対象物件

松山-35

松山市発行 都市計画図 1/2500



(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
余戸中1丁目
余戸中2丁目
余戸東3丁目

請求部	所在	松山市余戸中二丁目				地番	1310番1			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和30年6月				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。

A3版をA4版に縮小

令和7年11月6日
松山地方務局

請求番号：2-10
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成15年5月16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11月6日 松山地方方法務局

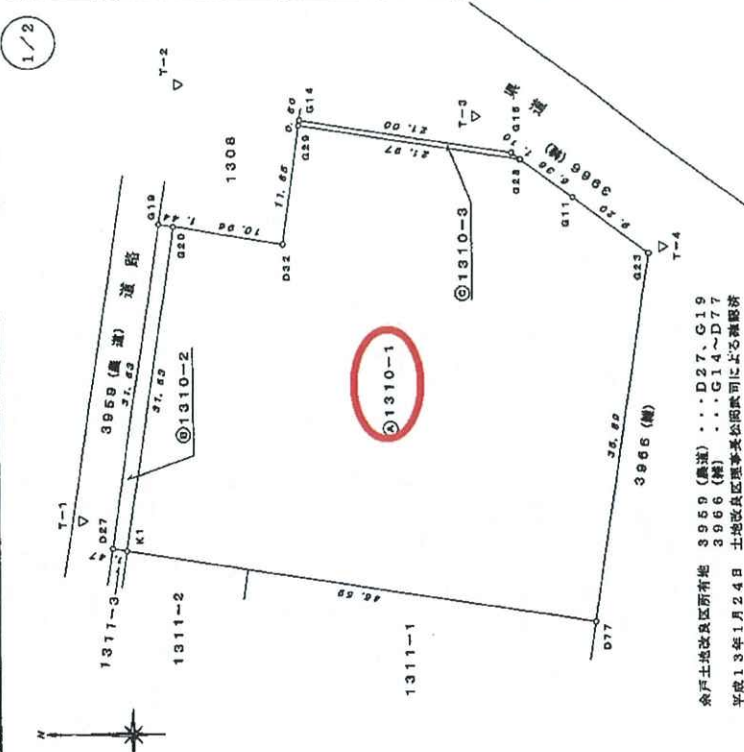
128311

前B/D

地積測量図

地番 1310-1、-2、-3 修新

土地の所在 松山市余戸中二丁目



余戸土地改良区所有地 3959 (農道) ...D27、G19
3966 (雑) ...G14~D77
平成13年1月24日 土地改良区理事長松岡氏による測量所

基準点 T-1、T-2、T-3、T-4

地番	点名	座標	距離
1310-1	K1	97.000	46.59
	D27	99.384	38.20
	G23	120.593	4.30
	G11	134.556	21.97
	G28	138.089	11.65
	D32	139.963	10.96
	G20	126.333	31.63
	面積	3672.189264	
	面積	1836.094320	
	面積	555.419	

地番	点名	座標	距離
1310-2	D27	97.000	1.47
	G20	92.798	1.44
	G19	92.220	31.63
	面積	92.183424	
	面積	48.081720	
	面積	13.943	

地番	点名	座標	距離
1310-3	G29	138.089	21.97
	G28	134.556	11.10
	G16	136.308	21.00
	G14	136.887	0.50
	面積	21.639485	
	面積	10.812425	
	面積	3.273	

測量点	座標	距離	点間距離
T-1	0-00-00	43.25	43.25
T-2	118-11-03	4.30	4.30
D27	144-11-42	17.21	17.21
K1	110-00-00	46.59	46.59
G19	2-08-23	29.60	29.60

測量点	座標	距離	点間距離
T-3	0-00-00	22.33	22.33
T-4	144-11-42	17.21	17.21
G28	142-32-58	17.30	17.30
G28	8-30-51	6.09	6.09
G16	10-00-21	5.00	5.00

測量点	座標	距離	点間距離
T-1	0-00-00	100.000	100.000
T-2	142-11-42	142.129	142.129
T-3	8-30-51	138.846	138.846
T-4	10-00-21	125.051	125.051

地番	面積
1310-1	1836.09 ㎡
1310-2	46.09 ㎡
1310-3	10.81 ㎡

作製者

申請人

平成15年5月16日登記

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：2-11

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成15年6月11日

583271

各階平面図

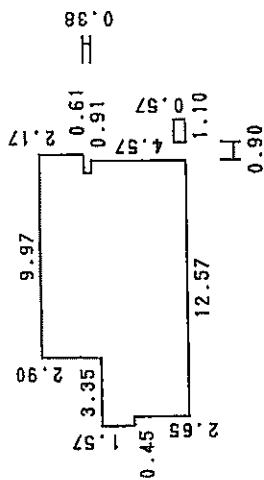
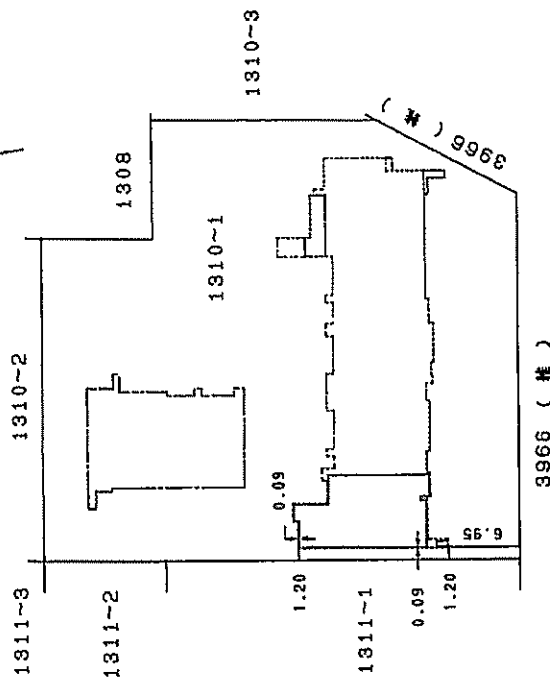
家屋番号

余戸中二丁目1310番地の403

建築物の所在

松山市余戸中二丁目1310番地1

建築物面
各階平面図



収積表

2.17 x 9.97	=	21.6349
0.38 x 9.05	=	3.4428
0.35 x 9.67	=	3.3845
1.57 x 13.02	=	20.4414
2.65 x 12.57	=	33.3105
0.57 x 1.10	=	0.6270
計		82.8411

床面積

82.84 m²

建築物の存する部分 4階

建物図面

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(登録地主) 松山地方建設局

平成15年6月11日登記

H15.6.11

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
令和7年11月6日 松山地方建設局

登記官

松山

請求番号：2-12