

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 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 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 場 所 令和 8年 3月 5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 3月26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 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, 2	2, 760, 000 2, 208, 000	一括	552, 000	60, 737	0
1	950, 000				
2	1, 810, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 松山市道後湯之町
 地 番 甲 1 6 1 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 6 . 0 0 平方メートル
 持分 4 2 8 4 0 1 0 分の 6 0 0 2 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市道後湯之町 甲 1 6 1 9 番地 1
 建物の名称 ロイヤル道後
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建
 床 面 積
 1 階 4 5 6 . 0 9 平方メートル
 2 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 3 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 4 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 5 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 6 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 7 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 8 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 9 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 1 0 階 4 4 0 . 0 9 平方メートル
 1 1 階 4 0 0 . 8 9 平方メートル
 1 2 階 1 4 . 2 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道後湯之町 1 6 1 9 番 1 の 3 0 4
 建物の名称 3 0 4
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 3 階部分 6 0 . 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 2 5 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件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

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 松山市道後湯之町

地 番 甲 1 6 1 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 4 6 . 0 0 平方メートル

共有者 **A** 持分 4 2 8 4 0 1 0 分の 3 0 0 1 0

共有者 亡 **B** 相続財産 持分 4 2 8 4 0 1 0 分の 3 0 0 1 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市道後湯之町 甲 1 6 1 9 番地 1

建物の名称 ロイヤル道後

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建

床 面 積	1 階	4 5 6 . 0 9 平方メートル
	2 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	3 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	4 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	5 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	6 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	7 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	8 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	9 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	1 0 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	1 1 階	4 0 0 . 8 9 平方メートル
	1 2 階	1 4 . 2 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道後湯之町 1 6 1 9 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 60.02 平方メートル

共有者 ■A■ 持分 2 分の 1

共有者 亡 ■B■ 相続財産 持分 2 分の 1

令和 7年（ケ）第 90号
令和 7年11月26日受理
令和 7年12月12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 松山市道後湯之町

地 番 甲 1 6 1 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 4 6 . 0 0 平方メートル

共有者 **A** 持分 4 2 8 4 0 1 0 分の 3 0 0 1 0

共有者 亡 **B** 相続財産 持分 4 2 8 4 0 1 0 分の 3 0 0 1 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市道後湯之町 甲 1 6 1 9 番地 1

建物の名称 ロイヤル道後

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建

床 面 積	1 階	4 5 6 . 0 9 平方メートル
	2 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	3 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	4 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	5 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	6 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	7 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	8 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	9 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	1 0 階	4 4 0 . 0 9 平方メートル
	1 1 階	4 0 0 . 8 9 平方メートル
	1 2 階	1 4 . 2 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 道後湯之町 1 6 1 9 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 60.02 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 亡 B 相続財産 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松山市道後湯之町4番12号	
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	☒ 建物共有者 (☒ A、亡 ☒ B 相続財産) ら ☐ その他の者 上記の者らが、本建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費(月額) 7,730円 修繕積立金 6,400円 円 円	令和7年12月3日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
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		
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	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが、本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(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		
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	
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

(3 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 (共有者らの親族)	1 私は、Aと亡Bの長男です。 Bは、令和6年12月10日に亡くなりました。Aは本件物件に一人で住んでいましたが、令和7年1月末頃に転居しました。 それ以降、本件建物は空き家です。 現在、第三者との間に貸借関係はありません。 2 本件建物の不具合としては、業者によれば、トイレの便器内に尿石が附着しており、詰まりやすい可能性があるとのことでした。 3 駐車場は使用していませんでした。 4 私は遠方に住んでおり、立入調査には立ち会えません。 鍵を貸しますので、内部調査してください。
☒ 管理会社担当者	1 私は、管理会社の担当者です。 2 本件物件に関しては、照会回答書記載のとおりです。 大規模修繕については、令和14年頃に計画予定されていますが、具体的内容については未定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 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、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件物件は、都市計画区域の市街化区域（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、同担当者及び管理人らからの聴き取り調査によると、本件物件は、「ロイヤル道後マンション」と称するマンションの「304号室」である。
総戸数は65戸、エレベーター（定員9名）1基、管理人室及び駐輪場などが備え付けられている。
敷地内に所有者用の無料駐車場及び一住戸一台の権利はない。
また、令和7年12月5日現在、有料駐車場は軽自動車用一区画しか空きがなく、当該駐車場使用料は、月額9000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、「ロイヤル道後マンション管理組合」（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5時まで、管理人室（写真4番）に駐在している。
- 5 上記回答書等によると、令和7年10月31日現在の修繕積立金総額は、4104万1931円である。
今後の大規模修繕については、令和14年頃に計画予定で、具体的内容は未定とのことである。
- 6 管理規約等において、区分所有者は、管理組合に対し、管理費及び修繕積立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30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 本件建物内は、カビの発生（写真12番）、床カーペット及び畳の褪色（写真7、9、11番）や壁クロスの一部剥離（写真10番）など、全体的に経年（登記記録上、昭和57年3月17日新築）劣化が認められた。
- 10 鳥かご内及び水槽内で飼えるもの以外のペットの飼育は禁止されている。

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

（ 5 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 26 日 (水) 15 : 00－15 : 10	当庁 (電話)	管理会社に対する照会書作成及び送付
令和 7 年 11 月 26 日 (水) 15 : 30－16 : 00	松山市役所	建物図面等資料収集、公法上の規制等調査
令和 7 年 11 月 28 日 (金) 10 : 20－10 : 40	携帯電話	■ C から聴き取り調査
令和 7 年 11 月 28 日 (金) 10 : 40－10 : 50	携帯電話	管理会社担当者から聴き取り調査
令和 7 年 11 月 28 日 (金) 12 : 50－13 : 40	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、管理から聴き取り調査
令和 7 年 12 月 1 日 (月) 9 : 30－10 : 00	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 12 月 3 日 (水) 16 : 20－16 : 30	管理会社 (松山市千舟町)	担当者と面談、照会回答書受理
令和 7 年 12 月 4 日 (木) 11 : 50－11 : 55	当庁 (電話)	特別代理人から電話聴き取り
令和 7 年 12 月 5 日 (金) 8 : 45－9 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理人から聴き取り調査、評価人同行
(特記事項) 令和 7 年 12 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、■ C から貸与を受けた鍵で解錠して、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
(6 枚目)

登記年月日：昭和57年6月5日

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27日 松山地方建設局

(7 枚目)

登記官

調査番号：6-16

521919

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
建設後之町 304
1617番1045

建物の所在
松山市道後湯之町甲1619番地1

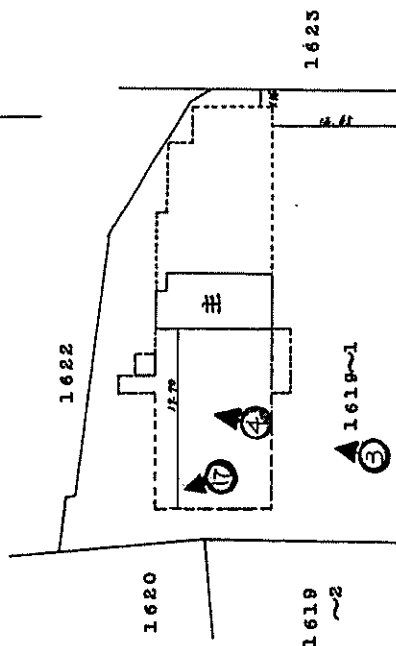
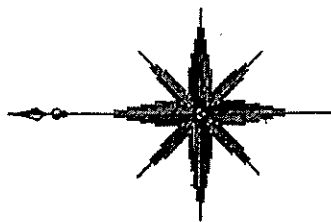
A3判をA4判に縮小

建物の存する部分3階



3.58 X 1.00 = 3.5800
5.48 X 10.30 = 56.4440
計 60.0240

床面積 60.02 m²



道 路

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

作製者

日付(製)

縮尺 1/250m

申請人

縮尺 1/500m

(松山市建設局建築課)

56 № 018878

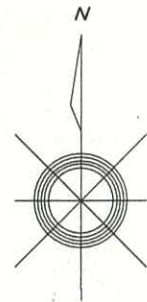
S57.6.5

54.11.500m

令和7年（ケ）第90号
ロイヤル道後 304号室
建物間取図

⑤は写真撮影方向及び番号を示す。

⑤



1

「ロイヤル道後マンション」の全景



受命物件の状況

2



物件1 土地

3



4

管理人室



ロビー付近の状況

5



開放廊下の状況

6



7



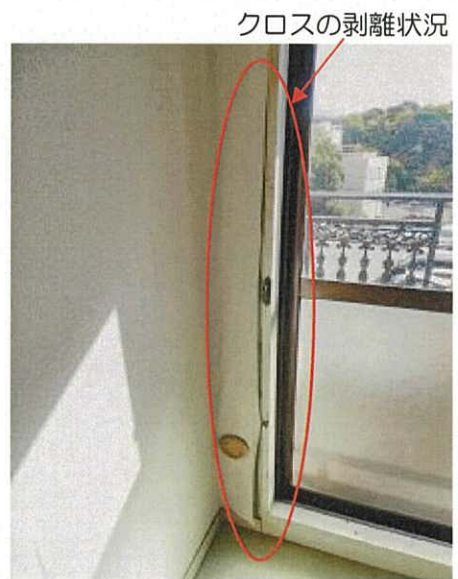
8



9



10



11



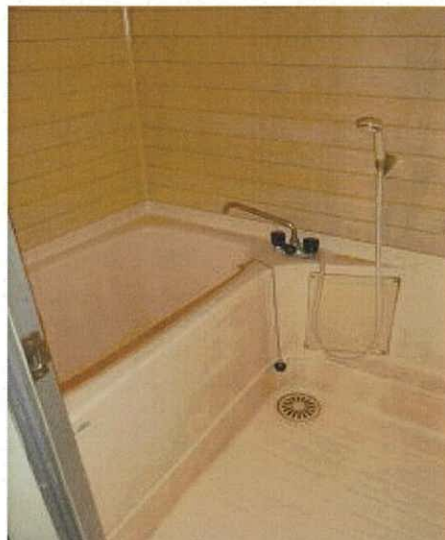
12



13



14



15



16



バルコニーの状況

17



エレベーターの状況

18



接面道路の状況



令和 7 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 12 月 11 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

阿部 一大

第1 評価額

一括価格	
金 2,760,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 950,000 円
物件2(建物)	金 1,810,000 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	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	松山市道後湯之町 甲1619番1 宅地 1, 246. 00㎡ 4284010 分の30010 4284010 分の30010	同左のとおり
2	(一棟の建物の表示)		同左のとおり
	所 在 建 物 の 名 称	松山市道後湯之町 甲1619番地1 ロイヤル道後	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	道後湯之町 1619番1の304 304 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 60. 02㎡	
	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「道後温泉」電停の東方・道路距離約140m 最寄バス停「道後温泉駅前」の東方・道路距離約140m（徒歩約2分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松山市役所の北東方約2.3km（直線距離）、松山市中心部周辺の道後湯之町地区（道後温泉街）のうち、旅館、ホテル、マンション等が混在して建ち並ぶ地域である。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地積：1,246.00㎡ （間口約41m、奥行約30m） 形状：略台形地 道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南側約6.0～7.0m舗装市道「道後43号線」に等高接面。 ※上記道路は建築基準法第42条に該当する道路である。	
土地の利用状況等	分譲マンション「ロイヤル道後」の敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
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	・埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・各種資料、ヒアリング等より、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ロイヤル道後
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 65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) : 昭和57年3月17日新築 経 過 年 数 : 約 44 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル張り等 そ の 他 : 特になし
設 備 等	エレベーター : 有(1基:9人乗り、600kg) 駐 車 場 : 調査時点現在、有料駐車場は軽自動車用一区画のみであり、当該駐車場使用料は月額9,000円とのことである。(現況調査報告書参照)
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
管 理 の 形 態 等	管理組合 : 有(ロイヤル道後マンション管理組合) 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 : 管理人は日勤 (月～金曜日 9:00～17:00まで)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・エントランスにオートロックシステムは整備されていない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階(304号室) 主要開口部の方位：南
床 面 積	60.02㎡（登記面積）
間 取 り	現況調査報告書参照
仕 様	天 井：クロス、モルタル等 床：カーペット、畳、クッションフロア等 内 壁：クロス、じゅらく壁、タイル、板張り等 設 備：電気設備、給排水衛生設備等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 7,730 円(月額) 修繕積立金： 6,400 円(月額) 水 道 料 金： 実費 滞納管理費等： なし（令和7年12月3日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者らが、居宅として占有している。
特 記 事 項	・競売手続きにおいては、占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。 ・本件建物内部の床・クロス等に若干の汚損等が認められたほか、経年相応の減価が認められる。

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)

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	共有持分 割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	157,500	0.91	1,246.00	0.90	$\frac{60020}{4284010}$	2,250,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山5-25

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $188,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 = 157,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正 : 公示地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 : 標準的である。

◇ 地域格差 : 街路、交通、環境条件格差等を考慮した。

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。

オ 共有持分割合 : 合計は上記のとおり。

(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。

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) ア×イ×ウ
2	260,000	60.02	0.108	1,690,000

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44年、経済的残存年数6年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

・ $\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (44\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 $= 0.108$

2 評価額の判定

① 敷地利用権等の価格

番号	敷地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 (敷地占有利益) イ	敷地利用権等の価格 (円) ア×イ
1	2,250,000	0.40	900,000

イ 敷地利用権等割合： 本件建物の構造上、建物専有部分を分離して収去することが事実上できないことに対応する敷地占有利益を上記のとおり査定した。

② 敷地利用権等を加減した積算価格

番号	加減算前 積算価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の加減算 (円) イ	個 別 格 差 率 ウ	加減算後 積算価格 (円) (ア±イ)×ウ
1	2,250,000	-900,000	1.00	1,350,000
2	1,690,000	+900,000	1.00	2,590,000
計				3,940,000

ウ 個別格差率： 評価対象物件はほぼ標準的と認められる。

③ 評価額の判定

前項で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに本件建物の占有状況を考慮して評価額を求めた。

番号	積算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,350,000	1.0	1.0	0.7		950,000
2	2,590,000	1.0	1.0	0.7	1.0	1,810,000
一括価格 (合計)						2,760,000

イ 占 有 減 価 率： 必要なし

ウ 市 場 性 修 正 率： 必要なし

エ 競 売 市 場 修 正 率： 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。

オ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価： 滞納管理費等がないため減価は行わない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (松山5-25)

所 在 : 松山市東一万町2番

価 格 : 188,000 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道「南町」電停の西方約190m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 346 ㎡

供給処理施設 : 上水道 : 有、公共下水道 : 有、都市ガス : 有

接 面 街 路 : 北約30m舗装県道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業
(建ぺい率80%、容積率500%)

地 域 の 概 要 : 中層店舗ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 106,489,390円 (持分割合 : 60020/4284010)

物件 2 4,089,745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

資料 1 位置図

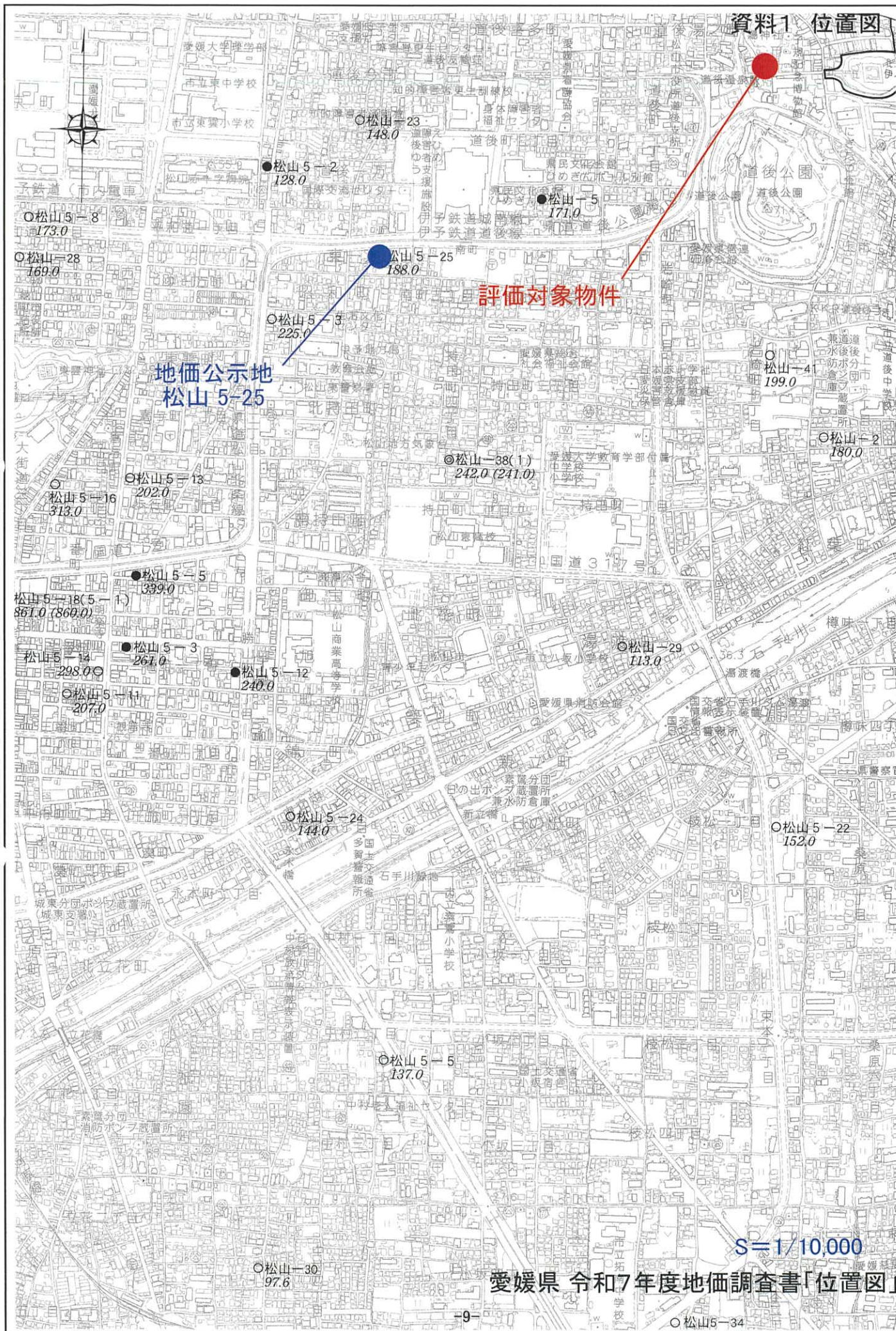
資料 2 公図写

資料 3 地積測量図

資料 4 建物図面・各階平面図

以 上

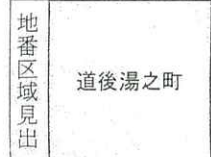
資料1 位置図


$$S = 1/10,000$$

愛媛県 令和7年度地価調査書「位置図」

(座標値種別：測量成果)

-65960.071



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。

令和7年9月25日

地図整理番号：M22249

A3判をA4判に縮小

図 図
測 所
地 積
土 地

地 番 甲 1619-1

土地の所在 松山市道後湯之町

102455

地 番 甲1619-1			
No.	標高	Xn	Yn
261		94564.679	-66038.757
258		94564.471	-66041.415
259		94564.546	-66041.427
260		94580.934	-66042.820
274		94584.255	-66043.073
273		94584.263	-66043.006
272		94587.954	-66043.466
271		94591.701	-66043.903
275		94597.850	-66044.878
313		94597.941	-66043.772
314		94597.970	-66043.282
315		94598.152	-66038.445
316		94597.645	-66038.406
317		94597.149	-66038.077
319		94596.075	-66027.829
318		94595.500	-66015.049
312		94586.238	-66000.264
311		94576.427	-66000.275
310		94572.153	-66000.354
309		94567.516	-66000.524
308		94566.547	-66000.863
307		94566.077	-66000.843
270		94565.780	-66007.882
269		94565.271	-66009.202
268		94565.671	-66010.780
267		94565.286	-66022.003
266		94565.369	-66024.331
265		94565.256	-66025.576
264		94565.190	-66027.951
263		94564.758	-66036.130
262		94564.272	-66037.386
面積		-2492.013326	
地積		1246.0056630	
		1246.00 m ²	

基準点座標値

基準点名	基準点の種類	X	座標	Y	座標
D4102	法務局4級基準点	94562.754	-66066.574		
D4103	法務局4級基準点	94560.214	-66008.027		
D5074	法務局補助基準点	94579.839	-66061.328		
D5082	法務局補助基準点	94603.772	-66050.560		
D5636	法務局補助基準点	94606.196	-65994.726		

(座標系：世界測地系)

作業機関

計画機関

縮尺

1/500

平成18年3月14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。

(松山地方方法局(管轄))

令和7年9月25日

高知地方方法局

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年6月5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。

(松山地方方法務局管轄)

令和7年9月25日

高知地方方法務局

521919

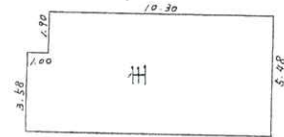
各階平面図

家屋番号
道後湯之町 304
1619番/045

建物の所在
松山市道後湯之町甲1619番地1

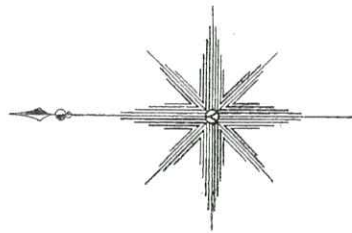
建物図面
各階平面図

建物の存する部分3階



3.58 × 1.00 = 3.5800
5.48 × 10.30 = 56.4440
計 60.0240

床面積 60.02 m²



作製者

日作製

縮尺 1/250m

申請人

縮尺 1/500m

(愛媛県土地家屋調査士会)

S57.6.5

56 NO 018878

56 11.500m

A3判をA4判に縮小