

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 3月12日から当庁民事書記官室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 今治市蔵敷町二丁目 |
| | 地 番 | 11番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市蔵敷町二丁目 11番地12 |
| | 家屋 番号 | 11番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.65平方メートル
2階 166.77平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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, 2】

別紙占有者目録のとおり。

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

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 | 今治市蔵敷町二丁目 |
| | 地 番 | 11番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 今治市蔵敷町二丁目 11番地12 |
| | 家屋 番号 | 11番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 157.65平方メートル
2階 166.77平方メートル |

占有者目録

範囲（物件番号2）	占有者		範囲（物件番号1）
101号室	転借人	F	現況調査報告書別紙土地建物位置関係図のE、E'
102号室	転借人	E	現況調査報告書別紙土地建物位置関係図のD、D'
103号室	転借人	D	現況調査報告書別紙土地建物位置関係図のC、C'
201号室	転借人	G	現況調査報告書別紙土地建物位置関係図のF、F'
203号室	転借人	C	現況調査報告書別紙土地建物位置関係図のB、B'

原賃借権

範囲

(物件番号1)

現況調査報告書別紙土地建物位置関係図のB、B'、C、C'、D、D'、E、E'、F、F'

(物件番号2)

101号室、102号室、103号室、201号室、203号室

賃借人

積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社

期限

令和9年7月31日まで

賃料

25万7850円

敷金

なし

特約

転貸を認める。

(物件番号1)

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

(物件番号2)

原賃借人積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和 7年(ケ)第 96号
令和 7年11月19日受理
令和 7年12月17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 今治市蔵敷町二丁目
地 番 11番12
地 目 宅地
地 積 497.95平方メートル
- 2 所 在 今治市蔵敷町二丁目 11番地12
家屋 番号 11番12
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 157.65平方メートル
2階 166.77平方メートル



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (土地建物位置関係図記載のBB' CC' DD' EE' FF')	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 積水ハウスシャーマゾンPM中国四国株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 共同住宅	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者新居浜営業所社員) <input type="checkbox"/>) の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (建物一括賃貸借契約書、更新契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成19年8月1日から	
最初の契約等	契約日	平成18年11月28日
	期間	平成19年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年7月31日まで4年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金25万7850円 (毎月27日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 万) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	賃料は、物件2建物の賃料を含んだ金額である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙土地建物位置関係図A、A' 土地所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 万 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 万 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙土地建物位置関係図B、B' C	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・3・26 ----- 自 R 6・3・18 至 R 8・3・17	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3300 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 万 円	毎月27日限り翌月分払い
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙土地建物位置関係図C、C' D	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 7・3・1 ----- 自 R 7・3・1 至 R 9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万5000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料は物件2の103号室の賃料を含めた金額である。 毎月27日限り翌月分払い
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙土地建物位置関係図D、D' E	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 7・10・23 ----- 自 R 7・10・16 至 R 9・10・15	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万1000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃料は物件2の102号室の賃料を含めた金額である。 毎月27日限り翌月分払い
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙土地建物位置関係図E、E' F	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 5・3・25 ----- 自 R 7・3・25 至 R 9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万5000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 万 円	賃料は物件2の101号室の賃料を含めた金額である。 毎月27日限り翌月分払い
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙土地建物位置関係図F、F' G	<input checked="" type="checkbox"/> 駐 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R 7・9・25 ----- 自 R 7・9・25 至 R 9・9・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万5000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 万 円	賃料は物件2の201号室の賃料を含めた金額である。 毎月27日限り翌月分払い

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 駐：駐車場 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 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (202号室を除く全部)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅
■関係人 (■ A (所有者) ■ B (占有者新居浜営業所社員) の陳述/ ■提示文書 (建物一括賃貸借契約書、更新契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年8月1日から
最初の契約等	契約日 平成18年11月28日
	期間 平成19年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成23年7月31日まで4年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金25万7850円 (毎月27日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 万) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料は物件1の駐車場部分であるBB' CC' DD' EE' FF' の賃料を含んだ金額である。貸主は借主に対し、令和7年8月1日より、転借人の退去の場合に当該住戸に係る賃料の1か月分を免除する。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(5 枚目)

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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・3・25 自R7・3・25 至R9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万5000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 万 円	共益費月3000円 賃料は駐車場E E'分を 含んだ金額 毎月27日限り翌月分払 い
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・10・23 自R7・10・16 至R9・10・15	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万1000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 万 円	共益費月3000円 賃料は駐車場D D'分を 含んだ金額 毎月27日限り翌月分払 い 入居時にクリーニング特 約料8万4920円を支 払う。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・3・1 自R7・3・1 至R9・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万5000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月3000円 賃料は駐車場C C'分を 含んだ金額 毎月27日限り翌月分払 い 入居時にクリーニング特 約料6万5000円を支 払う。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・9・25 自R7・9・25 至R9・9・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万5000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	共益費月3000円 賃料は駐車場F F'分を 含んだ金額 毎月27日限り翌月分払 い 入居時にクリーニング特 約料9万4820円を支 払う。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 建物所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 万 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30・3・26 自R6・3・18 至R8・3・17	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万5500円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 9万円	共益費月2000円 毎月27日限り翌月分払 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：借借人	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 (占有関係用 (多占))

(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 物件1土地は、物件2建物の敷地及び駐車場として使用されている。
- 2 物件2建物は、1階、2階共に貸室3室ある共同住宅である。
- 3 積水ハウスシャーメゾンPM中四国株式会社が、所有者が使用している物件2建物の2階202号室以外の部分及び物件1土地の駐車場A、A'以外の部分を一括賃借した上で、転貸している。
- 4 物件2建物は平成19年に建築確認を受け、同年に完了検査を受けた記録が残っている。
- 5 物件2建物の屋根等に太陽光発電設備が設置されている。
- 6 物件1土地の北側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、現況幅員約3.7m）である地番300番5の土地に接する。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件1、2の所有者です。 2 積和不動産中国株式会社との間で、物件2建物新築後、物件2建物及び物件1土地の駐車場部分を、建物一括賃貸借契約を締結しました。積和不動産中国株式会社において新築後4年間は募集賃料の90パーセントの額を保証するとの約定で賃貸しています。現在は、積水ハウスシャーマゾンPM中国四国株式会社が契約を承継していますが、転借人に退去があった場合には、積水ハウスシャーマゾンPM中国四国株式会社に対し、当該部屋についての賃料1か月分に関する部分については免除する約定になっています。 3 物件2建物は、6戸の入居が可能です。202号室は、現在、私を使用しています。駐車場は、各室用の駐車場があり、縦列駐車すれば各室2台分の駐車が可能です。 4 所有者の負担としては、6軒分のインターネット使用料、火災保険料、補修業務委託費等があります。 5 物件2建物に設置している太陽光発電設備は私の所有です。売電料金は月額約2万8000円です。物件2建物が売却された場合には、太陽光発電設備を撤去することが困難なため、独自の所有権を主張するつもりはありません。 6 物件2建物は、令和6年に外壁の塗り替えをしました。屋上防水については補修等していません。
<p>■ B (積水ハウスシャーマゾンPM中国四国株式会社新居浜営業所社員)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 積和不動産中国株式会社が新築後4年間は、募集賃料の9割を所有者に保証するとの約束で建物一括賃貸借契約を締結して、物件1、2を賃借しましたが、現在は、当社が契約を承継して、転貸しています。 2 現在の契約では、転借人が退去した場合には、当該賃料の1か月分については、当社が負担する賃料を減額するとの約束です。 3 なお、物件2建物の203号室の賃貸借契約書では、賃料は月額6万円となっていますが、203号室の賃料は、契約当初から5万5500円です。 4 当社は、補修業務委託費として、所有者から月額1万4483円を受領しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
<p>■ F (物件2建物101号室、物件1土地駐車場E、E'占有者)</p>	<p>1 私は、物件2建物101号室と駐車場E、E'を転借しています。 2 転貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 101号室は、不具合は特にありません。</p>
<p>■ H (物件2建物102号室、物件1土地駐車場D、D'占有者の関係人)</p>	<p>1 Eが、物件2建物102号室と駐車場D、D'を転借しています。 2 転貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 102号室は、不具合は特にありません。</p>
<p>■ D (物件2建物103号室、物件1土地駐車場C、C'占有者)</p>	<p>1 私は、物件2建物の103号室と駐車場C、C'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。 3 103号室に特に不具合はありません</p>
<p>■ G (物件2建物201号室、物件1土地駐車場F、F'占有者)</p>	<p>1 私は、物件2建物の201号室と駐車場F、F'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号室に特に不具合はありません</p>
<p>■ C (物件2建物203号室、物件1土地駐車場B、B'占有者)</p>	<p>1 私は、物件2建物の203号室と駐車場B、B'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号室の賃料は5万5500円に間違いありません。 4 203号室に特に不具合はありません</p>

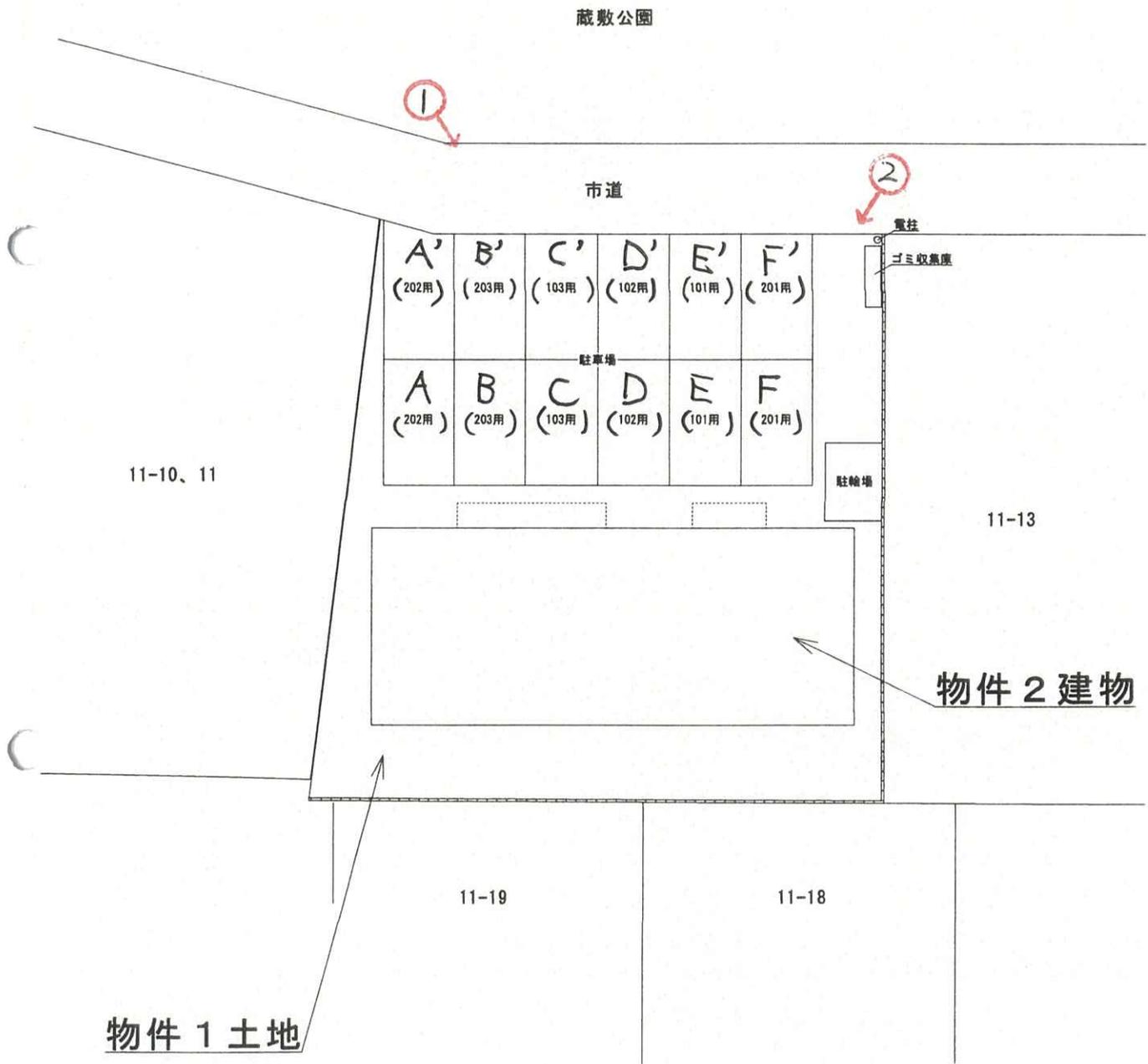
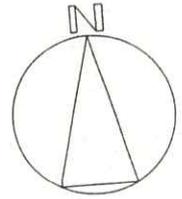
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月19日 (水) 11:30 - 12:10	当庁等	申請書等作成
令和7年11月21日 (金) 8:50 - 9:10	松山地方法務局今 治支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年11月21日 (金) 9:40 - 10:30	今治市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧、上下水道について調査
令和7年11月21日 (金) 13:00 - 14:30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、物件2建物102号室占有者 E 、201号室占有者 G から聴取、所有者から聴取、賃貸者契約書等提示、占有者に立会依頼文書等交付、差し置き
令和7年11月21日 (金) 17:30 - 17:50	当庁等	積水ハウスシャーマゾンPM中国四国株式会社に対し、立会依頼文書等作成、郵送
令和7年11月21日 (金) 17:55 - 18:10	当庁等	物件2建物101号室占有者 F から電話で聴取
令和7年11月27日 (木) 8:30 - 8:40	松山地方法務局	履歴事項全部証明書取得
令和7年11月28日 (金) 8:50 - 10:10	物件所在地	物件2建物102号室、103号室、201号室、202号室、203号室立入調査、写真撮影(評価人と同行)、占有者らから聴取、賃貸借契約書等提示、所有者同居者から聴取
令和7年12月2日 (火) 13:30 - 13:45	物件所在地	物件2建物101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12月2日 (火) 17:30 - 17:45	当庁等	占有者積水ハウスシャーマゾンPM中国四国株式会社社員 B から聴取
令和7年12月3日 (水) 12:00 - 12:10	当庁等	物件2建物203号室占有者 C から電話で聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は、占有者不在で施錠されていたので、立会人を立ち合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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月2日 物件2建物101号室は占有者不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせて、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

(10 枚目)

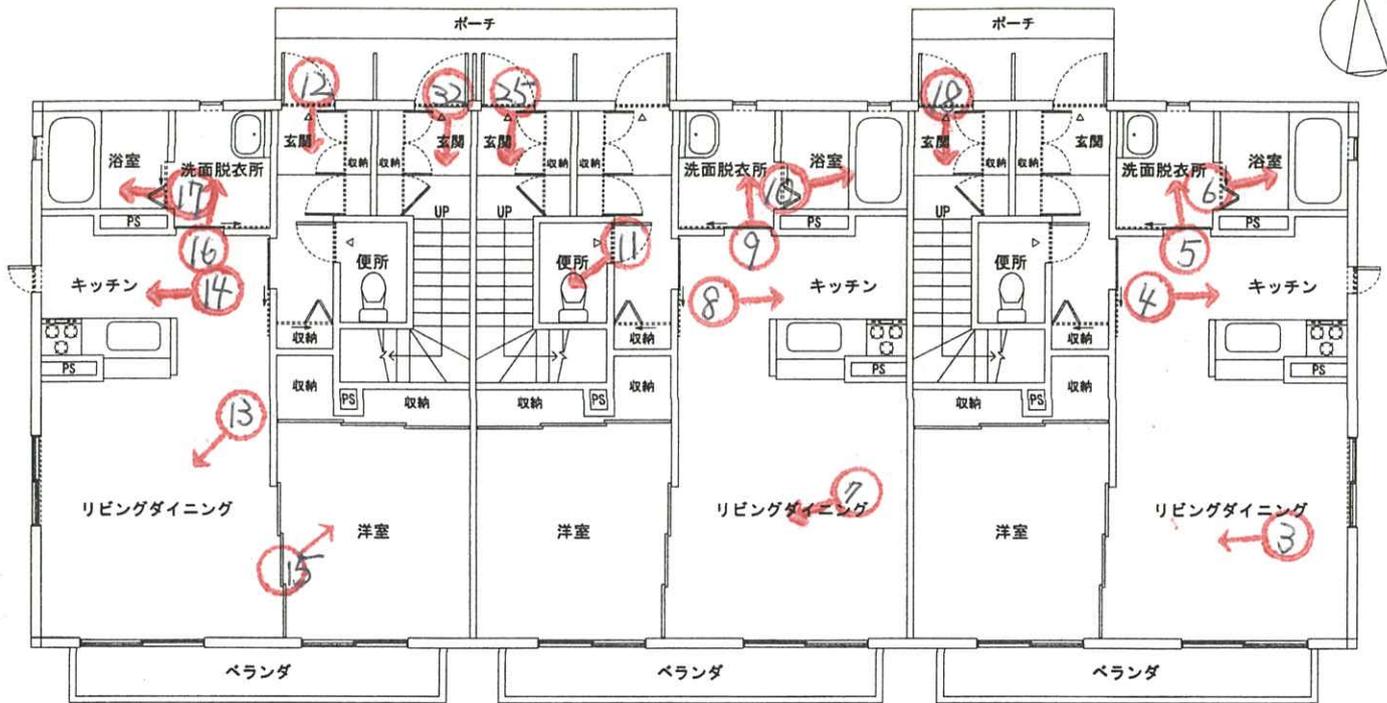
土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向・番号○→

(// 枚目)

建物間取図
(物件2)

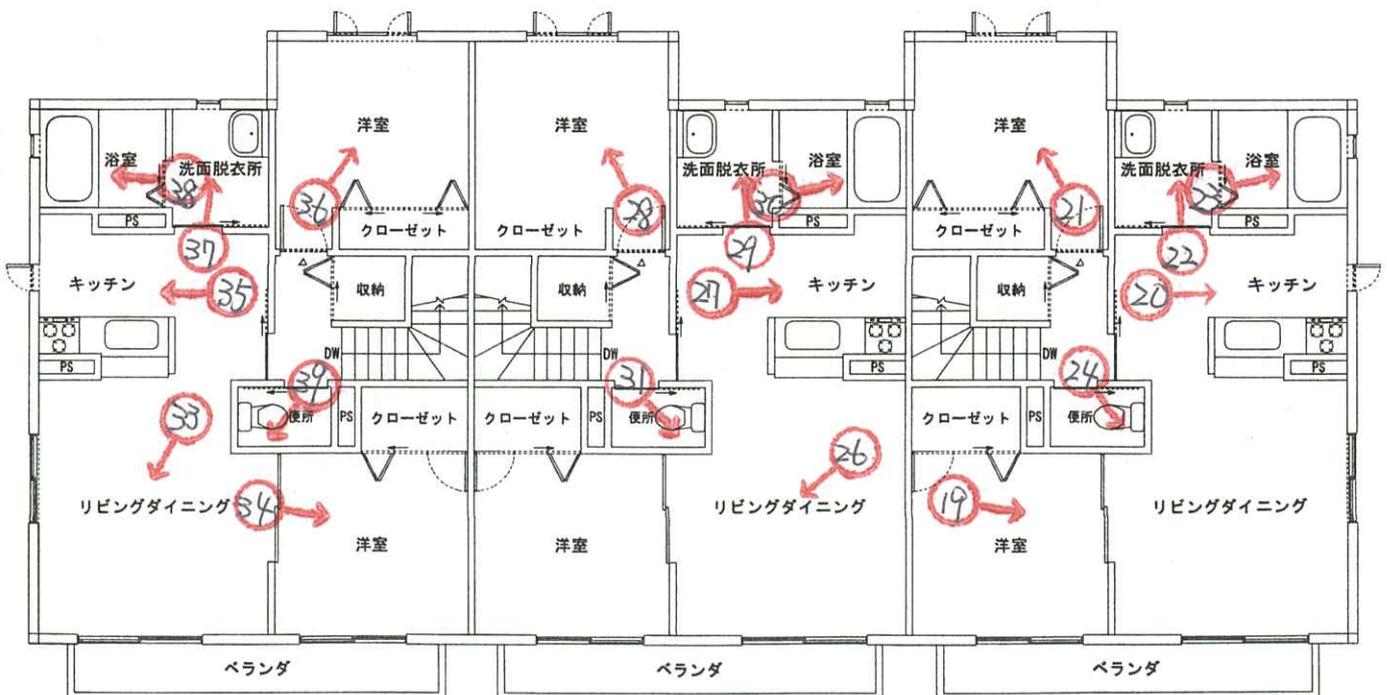


103

102

101

1 F



203

202

201

2 F

写真撮影位置・方向・番号○➔

(12枚目)

① 物件2 物件1



② 物件2 1階事務所



③ 101号室



④



⑤



⑥



⑦ 102号室



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫ 103号室



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱

201号室 2階への階段



19



20



21



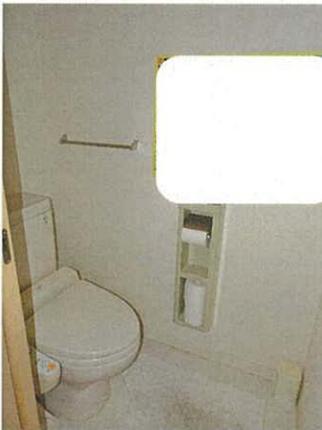
22



23



24



㊦ 202号室



㊦



㊦



㊦



㊦



㊦



③1



③2

203号室



③3



③4



③5



③6



37



38



39



令和 7 年（ケ）第 96 号
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 日 評 価

松山地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士

八木 真人

第1 評価額

一括価格	
金26,230,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,830,000円
物件2(建物)	金22,400,000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	所在地目地積	今治市蔵敷町2丁目 11番12 宅地 497.95 m ²	ほぼ同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	今治市蔵敷町2丁目 11番地12 11番12 共同住宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階157.65m ² 、2階166.77m ²	ほぼ同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR予讃線「今治」駅の南東方・道路距離約1,200m(徒歩約15分) 最寄バス停「蒼社橋」の南西方・道路距離約450m(徒歩約6分) (別添「位置図①」参照)	
付近の状況	当該評価対象物件は、今治市役所の南東方、直線距離にして約1.1km、今治市立吹揚小学校の南西方、直線距離にして約690m付近に位置している。周辺地域は低層の中小規模戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域である。市内中心部近郊に位置し、生活利便施設との位置関係から見ても居住環境はほぼ問題ない状況にある。	
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： 497.95㎡ 間口： 約20.4m(北側接道間口) 奥行： 約23.7m 形状： ほぼ整形 地勢： ほぼ平坦地 高低： 等高	
接面道路の状況	北側は幅員約3.7mのアスファルト舗装市道(蔵敷2号線)にほぼ等高に接面する。※当該道路は建築基準法上の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は地上建物(物件2)の敷地として利用されている。 目的外建物はない。	
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	○土壌汚染について：各種資料、ヒアリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。以上の結果及び現地において評価人として通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について：該当なし	

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(登記情報)：平成19年6月27日 新築 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：17年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：洋瓦葺き 外 壁：窯業サイディング張り 内 壁：ビニールクロス張り等 天 井：ビニールクロス張り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生、太陽光発電設備 等 そ の 他：その他上記の建物本体の一部と見做される付加物を含む。
床面積(現況)	1階157.65㎡、2階166.77㎡ 延床面積324.42㎡ 増改築の有無：無
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	良好
建物の利用状況	賃貸物件として賃貸(サブリース)され転借人(202号室は債務者兼所有者による自己使用)が居住する。 (賃貸借内容は現況調査報告書参照)
特 記 事 項	○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。 ○今治市役所建築住宅課での聴取により、建築確認(平成19年2月28日、第H18確認建築今治市000578号)を取得し、完了検査(平成19年8月6日、第H19確済建築今治市000117号)を受けていることを確認した。 また、建築確認時での申請道路幅員は4.0mとなっているが、前面道路は建築基準法42条1項1号と同2項該当部分が混在している状態にあり、現況建家滅失後における再建築時には再度幅員実測の上で、現況幅員が4m未満の部分がある場合には当該部分についてセットバックが必要になる可能性がある旨を確認した。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	38,900	0.90	497.95	0.90	15,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 今治(県)-5

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$42,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 106.0 = 38,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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、環境格差条件等を考慮した。

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、将来の建物の取り壊し費用等を考慮して、減価率を判定した。

② 建物価格 (物件2 主である建物)

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。

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) ア×イ×ウ
2	205,000	324.42	0.490	32,590,000

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した。

経過年数18年、経済的残存年数17年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況等 良好)による補正 Δ0%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times [17\text{年} / (18\text{年} + 17\text{年})]\} \times (1 - 0\%) \\ &= 0.490 \end{aligned}$$

(2) 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

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) ア×イ
1	15,690,000	0.55 法定地上権	8,630,000

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

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	積算価格 (円) ア+イ	構成比 (%)
1	15,690,000	-8,630,000	7,060,000	14.6%
2	32,590,000	+8,630,000	41,220,000	85.4%
積算価格(合計)			48,280,000	100%

2 収益価格の試算

収益価格は総収益を粗利回りで還元して求める。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
3,915,900	1.0	10.0%	1.0	39,160,000

ア 総 収 益 : 調査時点における年間総収益を査定した。(別表:賃料等一覧表参照)
空室部分、所有者等が使用している部分についても賃貸可能なものとして標準的な賃料を想定し、地域の賃貸市場、目的物件の個別性を考慮した空室損相当額を控除して総収益を求めた。

イ 家 賃 等 補 正 : 特になし

ウ 粗 利 回 り : 投資用不動産の売買市場における平均的な利回り、目的物件の立地条件、建物の状況等の個別性を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 特になし

3 評価額の判定

以上により求められた積算価格及び収益価格を比較考量の上調整して物件1及び2の合計価格を査定し、さらに物件1及び2の積算価格の構成比により案分して各物件の評価額を以下の通り求めた。

番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	43,720,000	14.6%	0.6	3,830,000
2		85.4%	0.6	22,400,000
一括価格(合計)				26,230,000

ア 調整後の合計価格 : 積算価格と収益価格の調整比率 積算価格 50% 収益価格 50%

イ 構 成 比 : 各物件の積算価格における構成比。

ウ 競 売 市 場 修 正 : 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 今治(県)-5

所 在 : 今治市南鳥生町2丁目892番7

価 格 : 42,500円/m²

位 置 : 今治駅の南東方道路距離約2,300mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 216 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員4m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物 件 1 : 14,286,185 円

物 件 2 : 15,436,432 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NO.1 位置図①

資料NO.2 位置図②

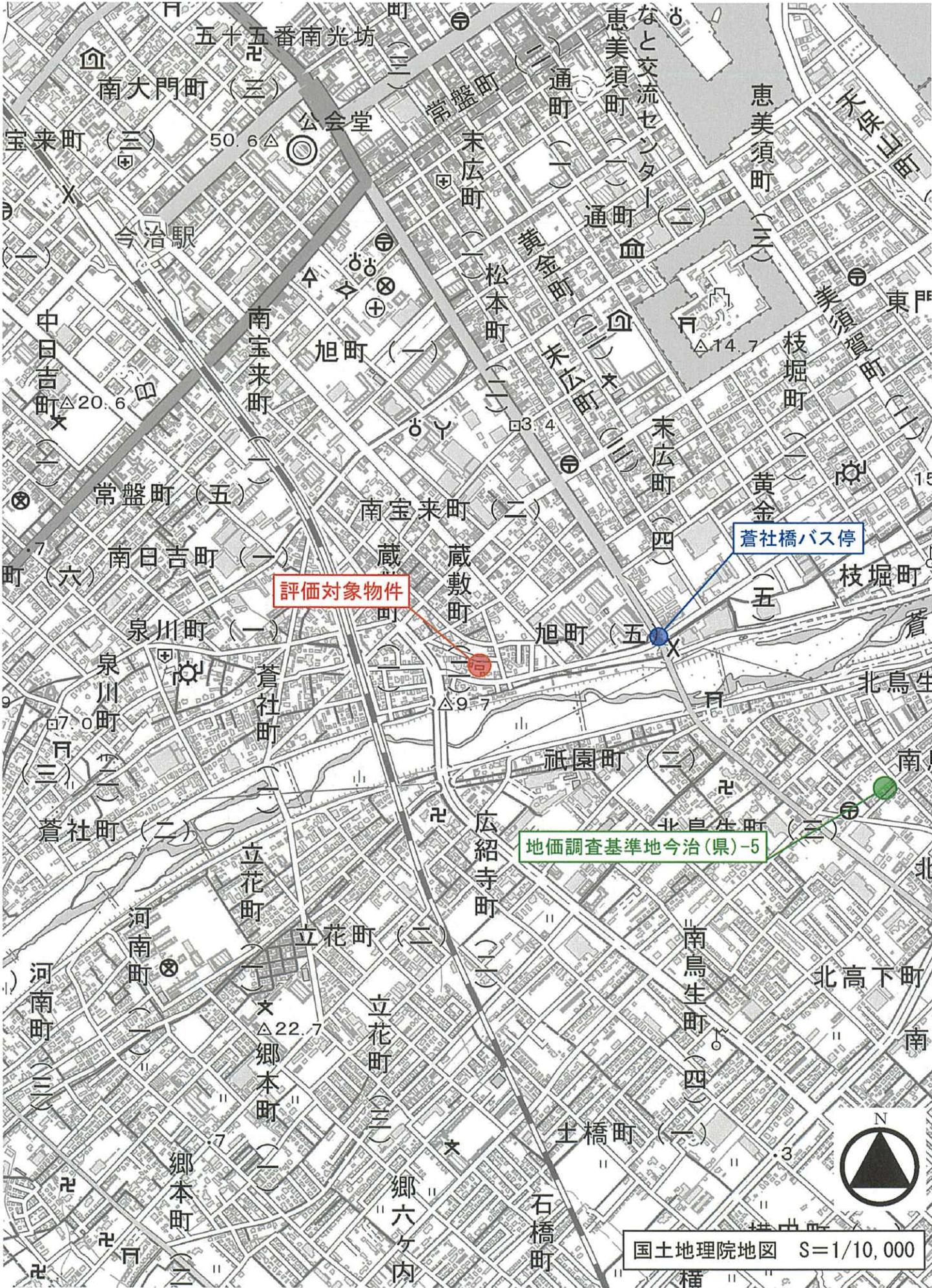
資料NO.3 公図写

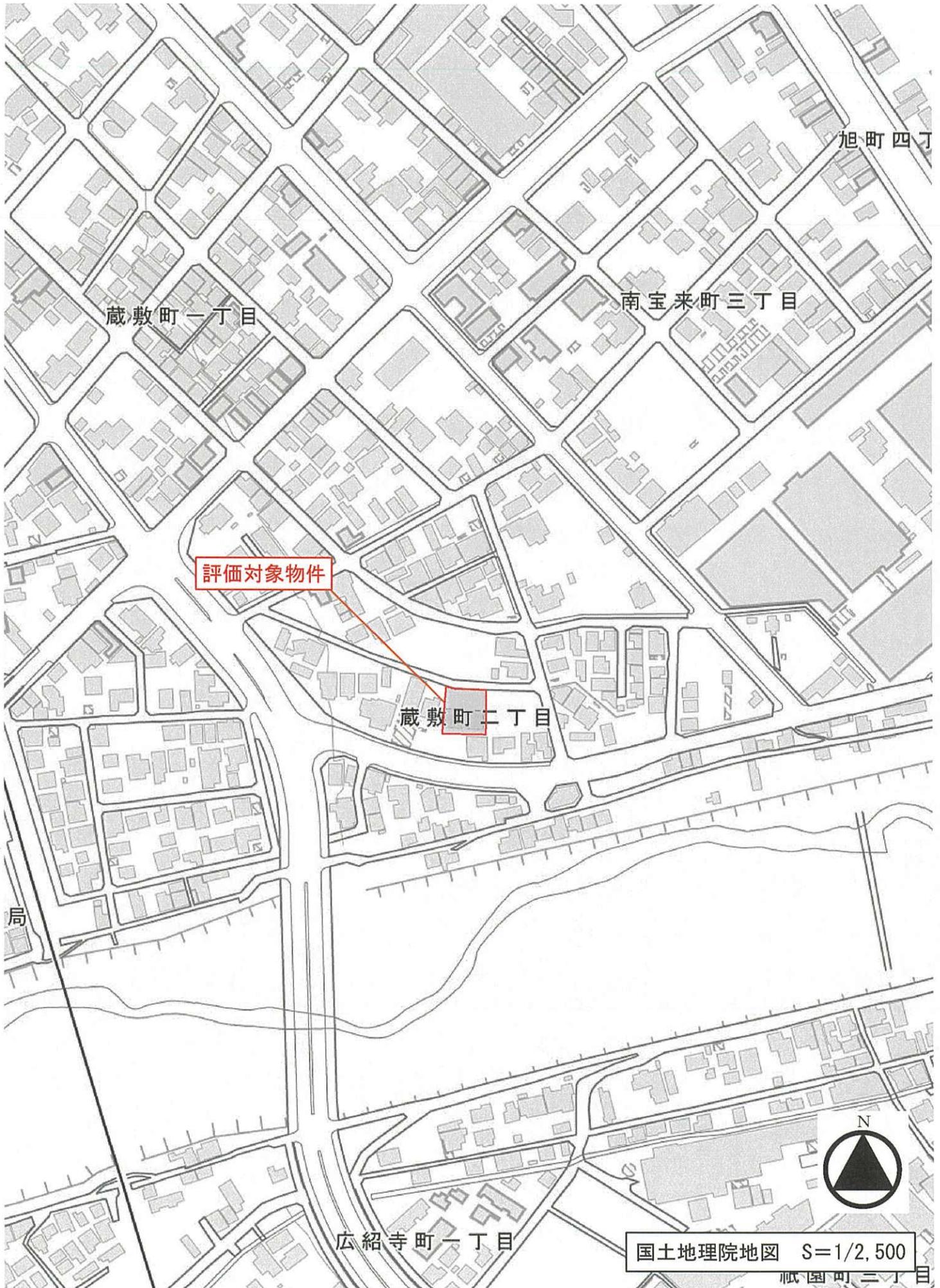
資料NO.4 建物図面・各階平面図写

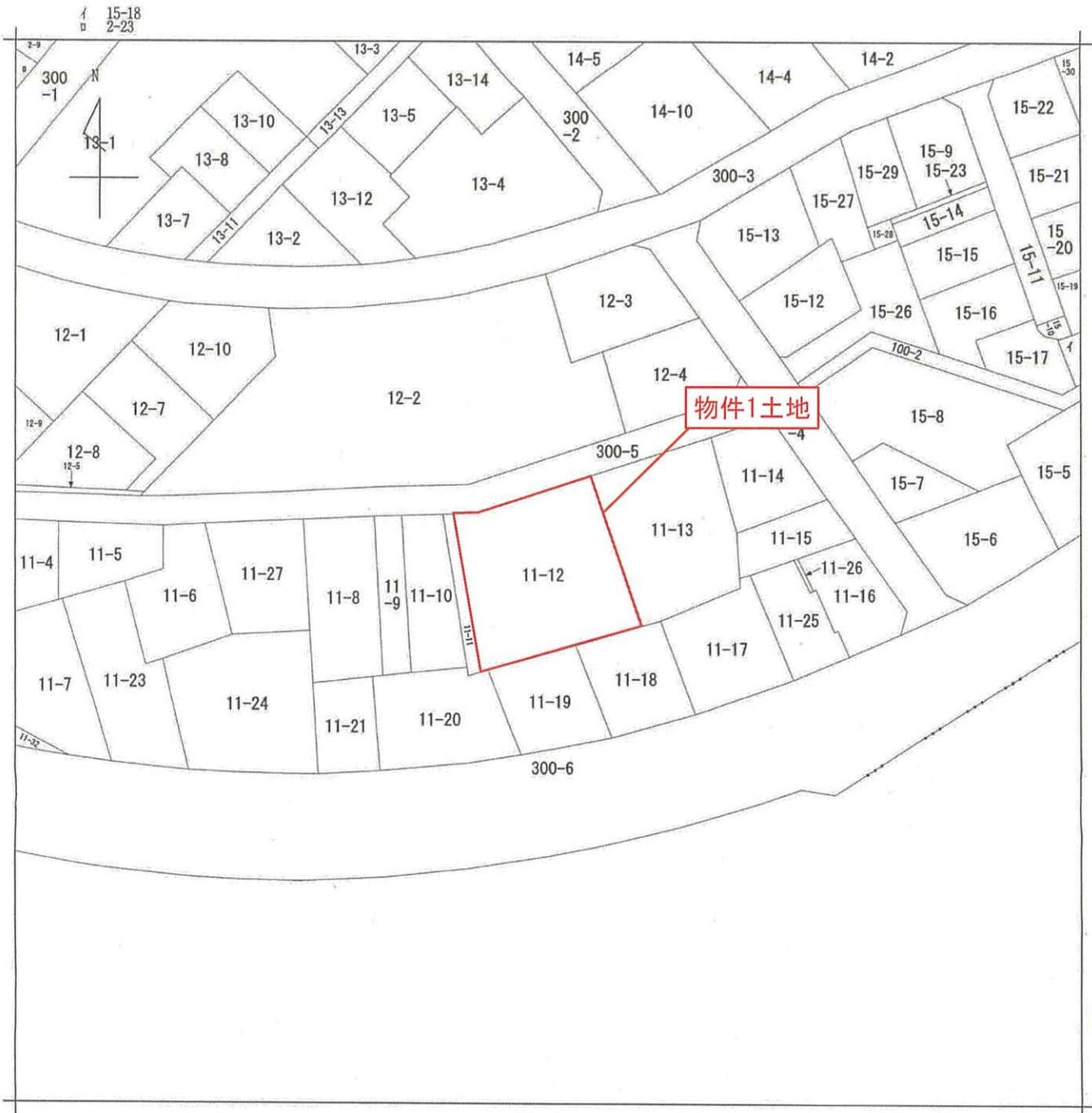
以 上

賃料等一覧表

貸室部分					駐車場		
部屋番号	賃料 (月額)	共益費 (月額)	敷金	備考	番号	駐車料 (月額)	備考
101	55,000	3,000			E, E'		
102	51,000	3,000			D, D'		
103	55,000	3,000			C, C'		
201	65,000	3,000			F, F'		
202	61,000	3,000		想定賃料	A, A'		債務者使用
203	58,500	2,000	90,000		B, B'		駐車料を賃料に 合算修正
小計 (月額)	345,500	17,000	90,000			0	
①年額賃料合計 (賃料+共益費+駐車料)					4,350,000		
②敷金の運用益 (利回り1.0%)					900		
③空室損相当額		貸室	10%	435,000			
		駐車場	0%	0			
年額総収益 (①+②-③)					3,915,900		







(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
蔵敷町2丁目

請求部分	所在		今治市蔵敷町二丁目		地番	11番12		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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	昭和43年4月30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11月20日
松山地方裁判所今治支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

※A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：平成19年7月3日

建物図面
各階平面図

平成19年7月3日

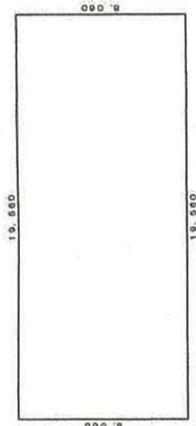
各階平面図

320203

家屋番号 11番12

建物の所在 今治市灘敷町2丁目11番地12

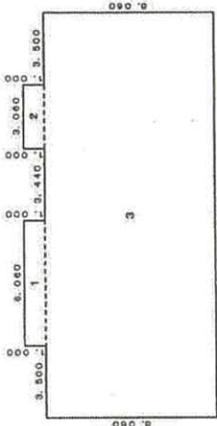
1階



求積表

1 8.060 x 19.560 = 157.653600
床面積 157.65㎡

2階



求積表

1 6.060 x 1.000 = 6.060000
2 3.060 x 1.000 = 3.060000
3 19.560 x 8.060 = 157.653600
合計 166.773600
床面積 166.77㎡



作成者

年 6 月 28 日作成

縮尺 1/250

申請人

報告書No.0700034

縮尺 1/500

H19.7.3

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

請求番号：4-2

公用

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20日 松山地方方法務局今治支局 登記官