

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せん。
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 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市和気町一丁目 452番地  
松山市馬木町 741番地5

建物の名称 サントノーレ和気

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和気町一丁目 452番の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 9階部分 83.94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 松山市和気町一丁目452番

地 目 宅地

地 積 1241.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松山市馬木町741番5

地 目 宅地

地 積 1448.01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



物 件 目 録

敷地権の割合 477374分の8394

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 477374分の8394



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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 松山市和気町一丁目 452番地  
松山市馬木町 741番地5

建物の名称 サントノーレ和気

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和気町一丁目 452番の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 9階部分 83.94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 松山市和気町一丁目452番

地 目 宅地

地 積 1241.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松山市馬木町741番5

地 目 宅地

地 積 1448.01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

物 件 目 録

敷地権の割合 477374分の8394

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 477374分の8394

令和 7年(ケ)第 77号  
令和 7年11月26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 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市和気町一丁目 452番地  
松山市馬木町 741番地5

建物の名称 サントノーレ和気

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和気町一丁目 452番の901

建物の名称 901号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 9階部分 83.94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 松山市和気町一丁目452番

地 目 宅地

地 積 1241.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松山市馬木町741番5

地 目 宅地

地 積 1448.01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



物 件 目 録

敷地権の割合 477374分の8394

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 477374分の8394



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 月7200円 修繕積立金 月7160円 駐車場使用料 月5000円 上下水道使用料 (検針による)	令和7年11月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年12月分から令和7年11月分 管理費 8万6400円 修繕積立金 8万5968円 駐車場使用料 6万円 上下水道使用料 円 遅延損害金 2946円 以上合計 23万5314円
管理費等照会先	株式会社三真 (松山市紅葉町5番7号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)

## その他の事項

- 1 物件1建物は、建物所有者が居宅として使用して占有している。
- 2 物件1建物は、玄関ドアの凹み、内壁に穴、廊下及びLDKの床の損傷があり、北側洋室2部屋は多量の段ボール等の動産が山積みされた状態のため床の確認ができない状態である、ドアノブの欠損、ドアガラスの欠損、洗面所の床の汚損、洗面台の水がでない、浴槽の損傷、トイレのウォシュレットの損傷などの不具合があるなど、保守管理状況は劣っている。
- 3 管理規約において、区分所有者は、サントノーレ和気管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金、修繕積立一時金、組合費）を納入しなければならない旨の規定がある。
- 4 管理規約において、サントノーレ和気管理組合から駐車場の専用使用を認められた区分所有者は、サントノーレ和気管理組合に対し、専用使用料を納入しなければならない旨の規定がある。
- 5 管理規約において、区分所有者は、自己の占有する専有部分に係る上下水道料金をサントノーレ和気管理組合に納入しなければならない旨の規定がある。
- 6 管理規約において、サントノーレ和気管理組合は、区分所有者が管理費等、駐車場使用料、上下水道料を納付期日までに納付をしない場合には、未払金額に対し、年3パーセントの遅延損害金を加算して請求することができるほか、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できる旨の規定がある。
- 7 管理規約において、サントノーレ和気管理組合が管理費等、駐車場使用料、上下水道料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使できる旨の規定があり、遅延損害金についても行使する運用が行われている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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
■ <b>A</b> (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1建物は、私が居宅として使用しています。</li><li>2 物件1建物には、内壁の穴、床の汚損、洗面所の水が出ない、浴槽の損傷、ドアの取っ手欠損、ドアガラスの欠損、ウォシュレットの損傷などの不具合があります。</li><li>3 サントノーレ和気で動物を飼育している区分所有者がいますが、私は物件1建物内で動物を飼育したことはありません。</li><li>4 物件1建物が売却されたときに、私が建物内の動産等を搬出することは困難な状況です。建物内に残っている動産については買受人において処分することを希望します。</li></ol>
■ <b>B</b> (株式会社三真社員)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 サントノーレ和気は、サントノーレ和気管理組合から当社が委託を受けて管理しています。</li><li>2 サントノーレ和気は、マンション室数68室に対し、72台分の駐車場があります。駐車場の貸与を希望する区分所有者等は、サントノーレ和気管理組合に使用申込書を提出した上で、駐車場使用契約を締結する必要があります。物件1の新所有者も新たに使用申込書の提出が必要になります。使用申込者の数が空き台数を超える場合には抽選により使用者を決定します。</li><li>3 管理規約において、サントノーレ和気管理組合が管理費等、駐車場使用料、上下水道料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使できる旨の規定があり、遅延損害金についても行使する運用をしています。</li><li>4 サントノーレ和気では、サントノーレ和気管理組合理事長の承認を受けてペットの飼育が可能ですが、飼育できないペットや他の居住者に不快感を催させるペットの飼育等、サントノーレ和気管理組合ペット飼育細則により制限が設けられています。</li></ol>

(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) 10:10 - 10:30	当庁等	申請書等作成
令和7年11月26日 (水) 12:00 - 12:20	当庁等	管理会社株式会社三真に対し、管理費の滞納等について照会書等作成、送付 (ファックス送信)
令和7年11月27日 (木) 15:00 - 15:10	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和7年11月27日 (木) 15:30 - 15:50	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年11月28日 (金) 14:40 - 15:10	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和7年11月28日 (金) 15:50 - 16:00	管理会社事務所 (松山市紅葉町)	管理会社株式会社三真から管理規約等収集
令和7年12月8日 (月) 14:00 - 14:10	当庁等	管理会社株式会社三真社員 <b>B</b> から電話で聴取
令和7年12月11日 (木) 9:30 - 10:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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させて臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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  
( 6 枚目)

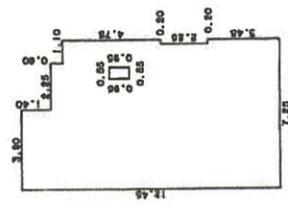
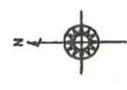
A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号

建築物図面

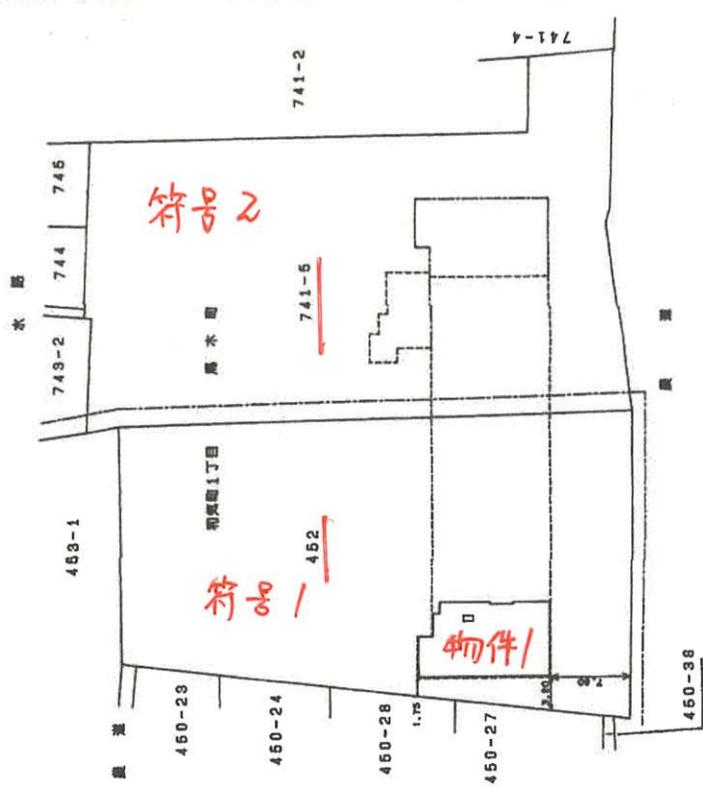
家屋番号 和気町1丁目452番  
の9.01  
建築物の所在 松山市和気町一丁目452番地 馬木町741番地5

各階平面図

589895



求積表	
12.45 X 3.90	= 48.5550
11.05 X 2.25	= 24.8625
10.45 X 0.90	= 9.4050
4.75 X 0.20	= 0.9500
3.45 X 0.20	= 0.6900
- 0.95 X 0.55	= -0.5225
合計	83.9400
床面積	83.94 ㎡



建築物の存する部分9階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者 土橋 隆雄

H8, 2, 16 7.5. 200#

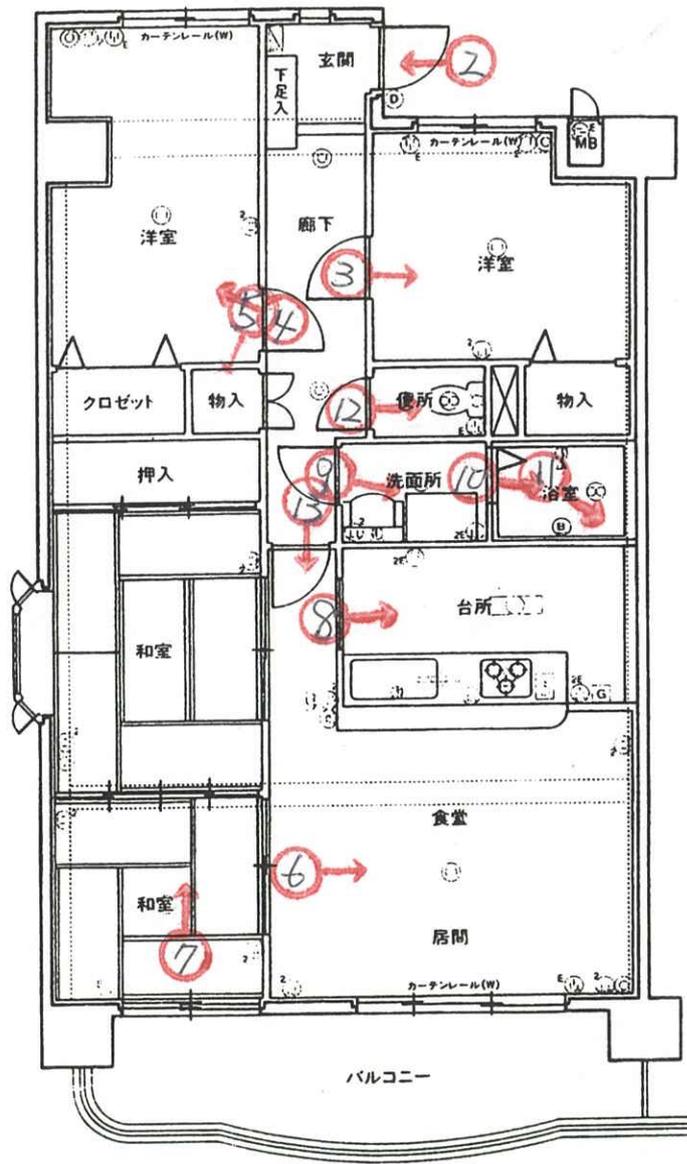
登記年月日：平成8年2月16日

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27日 松山地方務局

登記官

(7枚目)

請求番号：6-7



写真撮影位置・方向・番号○➔

### 建物間取図

( 8 枚目 )

① サントノーレ和気



② 物件1玄関ドアの凹み



③ 段ボール等の動産が山積みされている状況



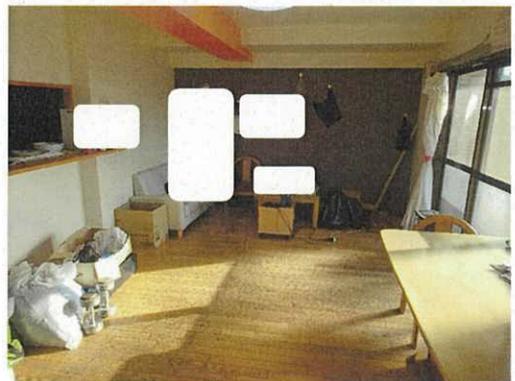
④



⑤ 壁損傷



⑥



⑦



⑧

床損傷



⑨ 洗面所 床汚損



⑩

損傷



⑪ 浴槽の損傷



⑫

トイレの床が濡れている状況



⑬ ドアガラスの欠損





令和 7 年 (ケ) 第 77 号

令和7年12月11日 現地調査

令和7年12月15日 評価

松山地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金3,350,000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	(一棟の建物の表示)		
	所在	松山市和気町一丁目452番地 松山市馬木町741番地5	同左
	建物の名称	サントノーレ和気	同左
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	和気町一丁目452番の901	同左
	建物の名称	901号	同左
	種類	居宅	同左
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一階建	同左
	床面積	9 階部分 83.94㎡	同左
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	同左
	所在及び番地	松山市和気町一丁目452番	同左
	地目	宅地	同左
	地積	1,241.07㎡	同左
土地の符号	2	同左	
所在及び番地	松山市馬木町741番5	同左	
地目	宅地	同左	
地積	1,448.01㎡	同左	
(敷地権の表示)			
土地の符号	1	同左	
敷地権の種類	所有権	同左	
敷地権の割合	477,374 分の 8,394	同左	
土地の符号	2	同左	
敷地権の種類	所有権	同左	
敷地権の割合	477,374 分の 8,394	同左	
番号	特記事項		
1	—		

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	JR予讃線 伊予和気駅の北方 道路距離約 650m 最寄バス停 伊予鉄「和気」の北東方 660m (徒歩約 9 分) (別添「位置図」参照)
付近の状況	物件は、低層戸建住宅、高層共同住宅、駐車場等が混在する地域を形成している。
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 市街化区域 用途地域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 — その他規制 —
画地条件	2筆は一体となって下記一団の敷地を形成している。 地積： 2,689.08㎡ 間口： 約8m 奥行： 約50m～65m 形状： 不整形 地勢： ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側は、幅員約10.5mアスファルト舗装市道「和気195線」(建築基準法42条1項1号)にほぼ等高に接面する。 南側は、幅員約1.5m未舗装法定外公共物(農道)にほぼ等高接面する。
土地の利用状況等	地上建物の敷地及び駐車場等として利用されている。
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス なし(LP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、ヒヤ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の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  ○土砂災害警戒(特別)区域 該当なし

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サントノーレ和気	
建物の用途	共同住宅 (住宅総戸数 68 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8年1月31日 新築	
	経過年数 : 30年	
	経済的残存耐用年数 : 10年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建	
仕 様	屋 根	陸屋根 シート防水
	外 壁	磁器タイル貼 外
	そ の 他	—
設 備 等	エレベーター	1基 (9人乗)
	駐 車 場	72台
	そ の 他	防犯カメラ、集合郵便受、宅配ボックス TV共聴
建物の品等	使用資材	普通 設計の良否 普通
	施 工	普通
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	委託管理
	管 理 会 社	株式会社三真
	管 理 形 態	管理人が管理人室で日勤(8:00~16:00)する。
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認 H6.10.20 第H06認建松山002169号</li> <li>・ 検査済証 H8.2.13 第H07証建松山001881号</li> <li>・ オートロックはない。</li> </ul>	

## (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	9階 (901号室) 主要開口部の方位：南向	
床	面	積	83.94㎡ (登記面積)
間	取	り	現況調査報告書添付のとおり
仕	様	天 井	ビニルクロス貼 (玄関、洋室 外 )
		床	カーペット敷 (洋室 外 ) CFシート貼 (洗面 外 ) タタミ敷 (和室 )
		内 壁	ビニルクロス貼 (玄関、洋室 外 )
		設 備	電気設備 給排水衛生設備
		そ の 他	—
保守管理の状態		劣る	(下記特記事項及び現況調査報告書添付写真参照)
管 理 費 等		管理費	月額 7,200円
		修繕積立金	月額 7,160円
		駐車場使用料	月額 5,000円
		滞 納 額 : 管 理 費	86,400円
		修 繕 積 立 金	85,968円
		駐 車 場 使 用 料	60,000円
		遅 延 損 害 金	2,946円
			(令和7年11月27日時点)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		所有者が居住して占有する。	
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関スチールドアに凹みがある。</li> <li>・ 北側の洋室2部屋は段ボール等のゴミが積み上げられており、室内の確認ができない状態である。</li> <li>・ 北西隅洋室の内壁に穴があいている外、それ以外の部屋も全般的に内壁クロスに汚れがみられる。</li> <li>・ トイレのドアノブがない。LDKドアのガラスがない。</li> <li>・ 洗面の水がでない。</li> <li>・ 浴槽の損傷が激しく一般的な利用のためには取替を要する。</li> <li>・ トイレのウォシュレットが損傷しているほか、床の汚れが激しい。</li> </ul>	

## 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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
275,000	83.94	0.14	3,230,000

ア 再調達原価：登記面積に応じた再調達原価を上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 30年 経済的残存耐用年数 10年 残価率 0%

観察減価法（5頁特記事項記載内容（保守管理状況）等から以下のとおり査定した。）

・現価率 = { 0% + ( 1 - 0% ) × ( 10年 / ( 30年 + 10年 ) ) }  
× ( 1 - 45.0% )  
= 0.14

#### (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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
45,100	0.86	2,689.08	1.00	8,394 / 477,374	1,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 松山(県)9-2

公示価格 時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

46,600円/㎡ × 99.7 / 100 × 100 / 100 × 100 / 103 = 45,100円/㎡

◇ 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：地価公示地等はほぼ標準的である。

◇ 地 域 格 差：環境条件、街路条件、交通接近条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：規模、形状、希少性 等を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮して 不要 と判断した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(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
3,230,000	1,830,000	1.04	5,260,000

ウ 個別格差：物件の存する位置別・階層別効用比、維持管理の状態を総合的に勘案して、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
5,260,000	1.00	1.00	0.7	0.91	3,350,000

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 地価調査価格

松山(県)9-2

所	在	松山市堀江町甲79番2
価	格	46,600円/㎡
位	置	伊予和気駅1.4km
価	時	令和7年7月1日
地	積	457㎡
供給処理施設		水道、下水
接面街路		西5.2m市道
用途指定等		市街化区域 準工
建ぺい率・容積率		( 60 、 200 )
地域の概要		中小工場、一般住宅等が混在する地域

### 2 固定資産税評価額 ( 令和7年度 )

敷地1	25,278,113円	( 敷地権の割合	8,394 /	477,374 )
敷地2	29,493,067円	( 敷地権の割合	8,394 /	477,374 )
物件1(家屋)	6,234,147円			

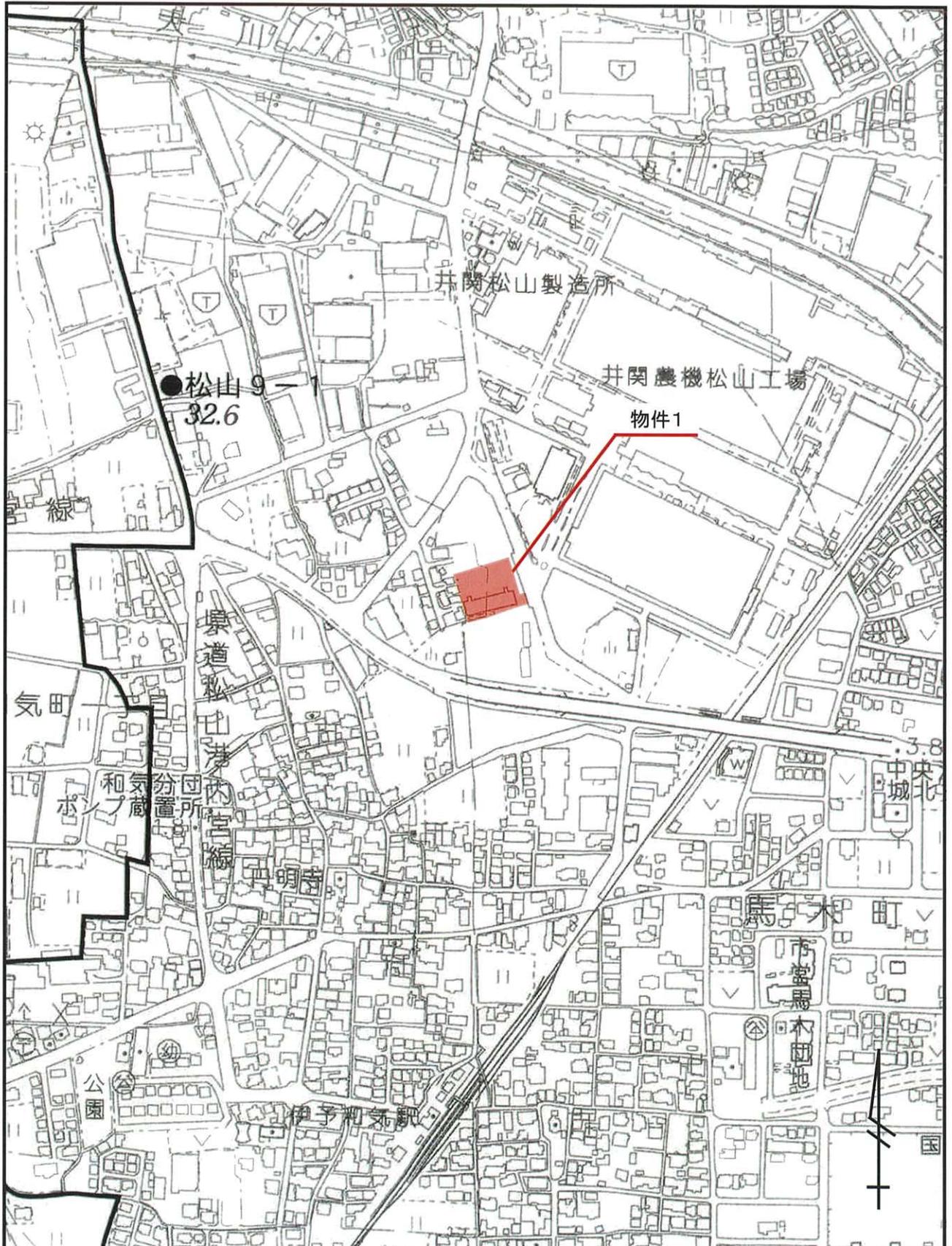
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面・各階平面図

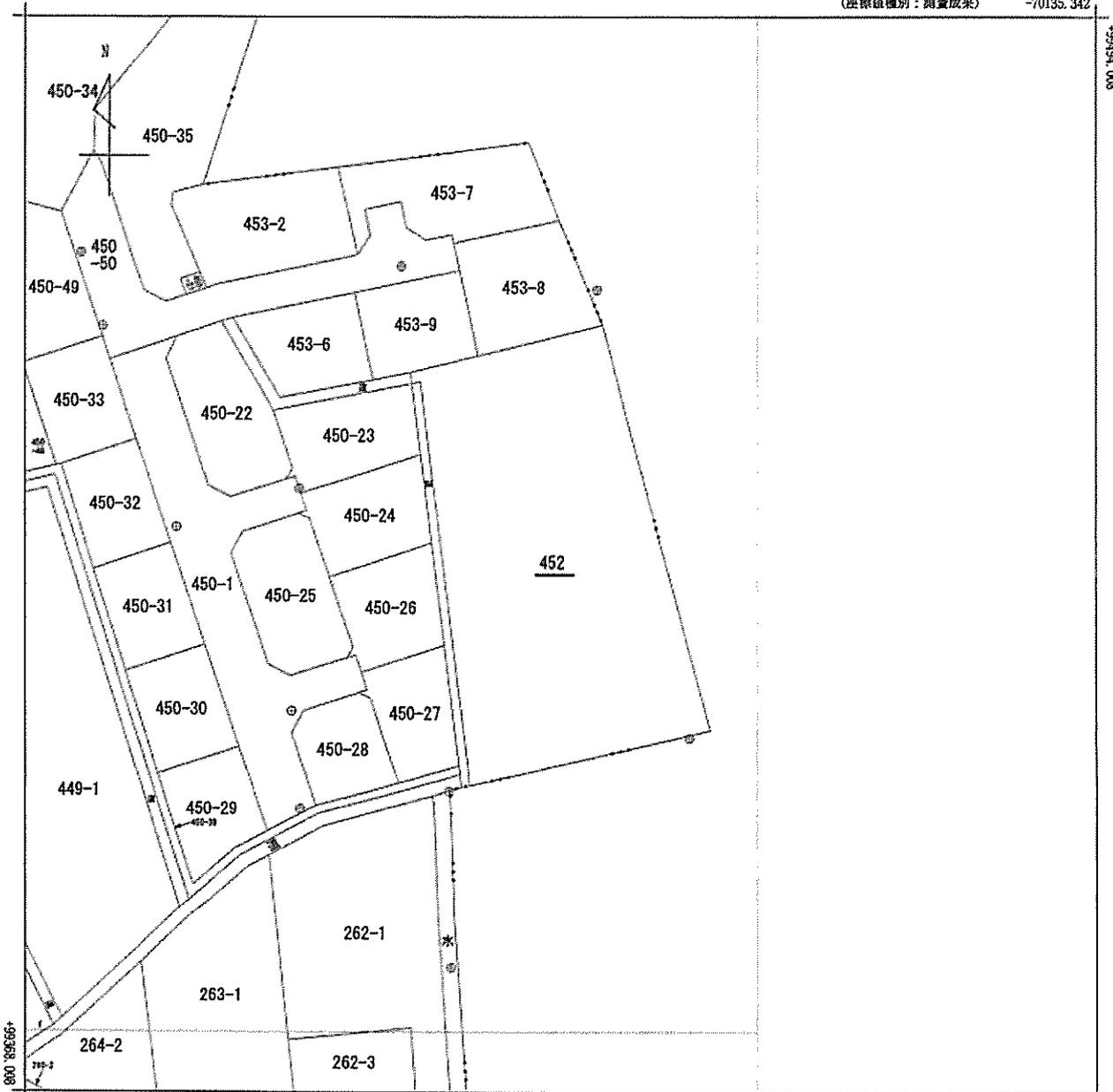
以上

物件位置図



出所:「愛媛県 令和7年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S=1/5,000



-70260.342 (座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 松山市和気町一丁目		地番 452番					
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	地籍図
作成年月日	平成31年1月		備付年月日(原図)	令和2年7月3日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

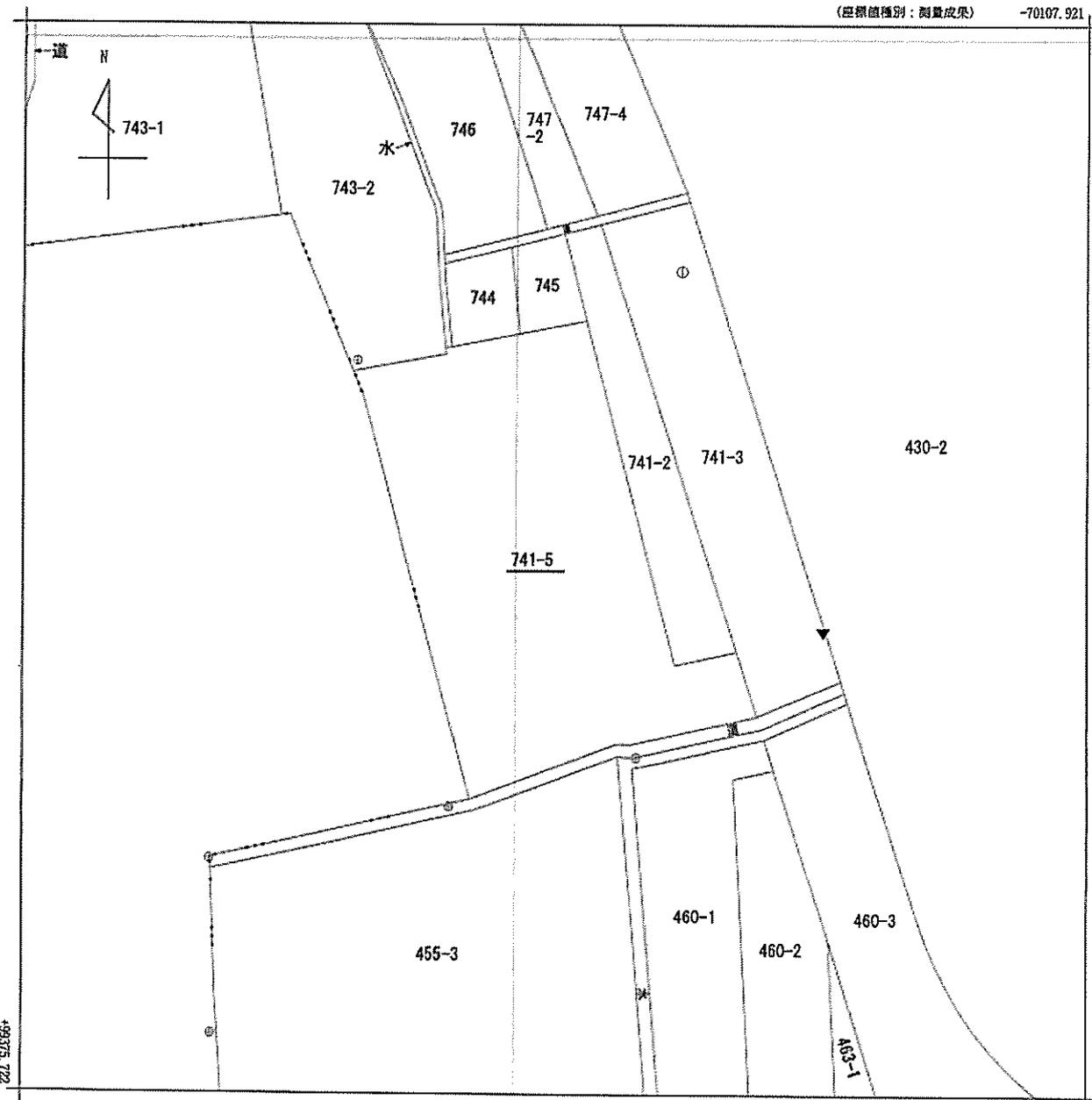
令和7年11月27日  
松山地方務局

請求番号：6-5  
(1/1)

登記官



A3判をA4判に縮小



-70232.921 (座標値種別：測量成果)



請求分	所在	松山市馬木町			地番	741番5				
出力尺	1/500	精度分	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	地籍図
作成年月日	平成29年1月			備付年月日 (原図)	令和1年7月12日		補記事項			

これは地図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  
松山地方法務局

請求番号：6-6  
(1/1)

登記官



A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成8年2月16日

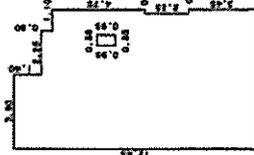
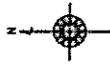
589895

各階平面図

家屋番号 和気町1丁目452番  
0901

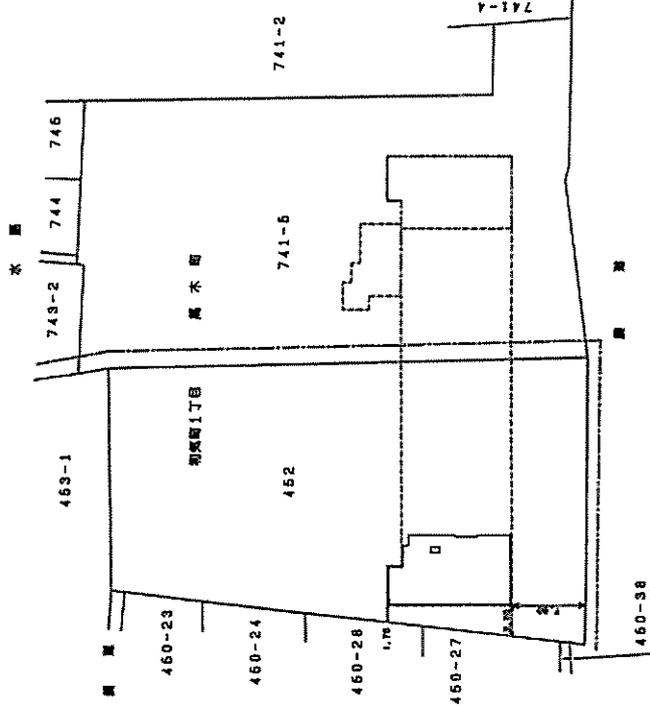
建物図面

建物の所在 松山市和気町一丁目452番地 高木町741番地5



採面積

12.45 X 3.90	=	48.5550
11.05 X 2.25	=	24.8625
10.45 X 0.90	=	9.4050
4.75 X 0.20	=	0.9500
3.45 X 0.20	=	0.6900
- 0.95 X 0.55	=	-0.5225
合計		83.9400
床面積		83.94㎡



建物の存する部分9階

作製者  
土地調査士  
尾野

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

(愛媛県土地家屋調査士会所属)

7 № 007152

7.5.2008

H8.2.16

これは図面に記載されている内容を説明した断面である。

令和7年11月27日 松山地方建設局

登記官

請求番号：6-7

A3判をA4判に縮小