

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 上 松 雄 喜

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 松山市山越三丁目
地 番 1010番4
地 目 宅地
地 積 384.20平方メートル
- 2 所 在 松山市山越三丁目 1010番地4
家屋 番号 1010番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積
1階 131.04平方メートル
2階 131.04平方メートル
3階 131.04平方メートル
4階 123.24平方メートル
5階 109.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月17日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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】

本件所有者が占有している。なお、**B**が駐車場7番の区画を、**E**が駐車場5番の区画を、**F**が駐車場1番の区画を、**I**が駐車場6番の区画を、それぞれ駐車場として占有している。使用者らの占有権原は、いずれも対抗要件を有していない。

【物件番号2】

別紙賃借権目録2記載のとおり。

なお、その余の部分につき、いずれも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, 2】

本件土地及び建物につき、令和5年(ケ)第29号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 松山市山越三丁目
地 番 1010番4
地 目 宅地
地 積 384.20平方メートル
- 2 所 在 松山市山越三丁目 1010番地4
家屋 番号 1010番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 131.04平方メートル |
| 2階 | 131.04平方メートル |
| 3階 | 131.04平方メートル |
| 4階 | 123.24平方メートル |
| 5階 | 109.20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/保証金	備考
2	賃借権	107号室	■ C ■	令和7年 12月26日まで	29,000円	敷金 58,000円	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。
		202号室	■ E ■	令和8年 4月11日まで	36,000円	保証金 108,000円 ただし、解約時において契約期間が1年以上となるため、20パーセントを差引き返還する必要がある旨の特約あり。	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。駐車場5番の利用あり。
		206号室	■ G ■	令和8年 5月23日まで	29,000円	敷金 58,000円	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。
		501号室	■ I ■	令和8年 2月1日まで	32,000円	保証金 64,000円	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。駐車場6番の利用あり。

※売却基準価額は、上記敷金又は保証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	駐車場	備考
2	賃借権	101号室	■ B ■	7番	左記賃借権は、いずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
		201号室	■ D ■		
		203号室	■ F ■	1番	
		403号室	■ H ■		
		506号室	■ J ■		

令和 7年(ケ)第 87号
令和 7年10月29日受理
令和 7年11月25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 松山市山越三丁目
地 番 1010番4
地 目 宅地
地 積 384.20平方メートル
- 2 所 在 松山市山越三丁目 1010番地4
家屋 番号 1010番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- 床 面 積
1階 131.04平方メートル
2階 131.04平方メートル
3階 131.04平方メートル
4階 123.24平方メートル
5階 109.20平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	松山市山越三丁目7-6															
土地	物件1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B ・ E ・ F ・ I)ら 1 上記の者(その他の者ら)が、別紙「駐車場配置図」記載の各占有範囲(ただし、「空き」を除く)につき、それぞれ駐車場として使用している。 2 上記の者(建物所有者)が、空き駐車場を占有している。 3 上記の者(建物所有者)が、上記土地以外の土地に下記建物を所有し、占有している。 上記1につき、 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)															
その他の事項																
建物	物件2															
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)															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B ~ J)ら 1 上記の者(その他の者ら)が、別紙「占有者及び占有権原」一覧表記載の占有範囲(ただし、「空室」を除く)につき、それぞれ居宅として使用している。 2 上記の者(建物所有者)が、102~106、205、207、301~307、401、402、405、406、502~505号室を、いずれも居宅(空室)として、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)															
その他の事項																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[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	<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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・14 自 R7・4・1 至 R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 3万円 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 4500円 駐車料 4400円 (7番・税込) 水道料金 2500円 (税込) 退去時、清掃代 33000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・12・27 自 R6・12・27 至 R7・12・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 2万9000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万8000円	共益費 月 3500円 水道料金 2500円 (税込)

※ 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

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
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"/> 201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・9・24・ 自 R7・9・24 至 R9・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 3万1000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 4500円 水道料金 2500円 (税込) 担保不動産収益執行事 件管理人との間で賃貸 借契約締結
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・4・12 自 R7・4・12 至 R8・4・11	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 3万6000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 10万8000円	共益費 月 3500円 駐車料 4400円 (5番・ 税込) 水道料金 2300円 (税込)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・7・8 自 R6・7・8 至 R8・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 2万9000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 3500円・駐車料 4400円 (1番・税込)・水 道料金 2500円 (税込) 担保不動産収益執行事 件管理人との間で賃貸借契約締 結
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・5・24 自 R7・5・24 至 R8・5・23・	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 2万9000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 5万8000円	共益費 月 4500円 水道料金 2500円 (税込)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)

※ 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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	□月 □年 円	(空室)
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	□月 □年 円	(空室)
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	□月 □年 円	(空室)
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	□月 □年 円	(空室)
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	□月 □年 円	(空室)
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	・ ・	<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	□月 □年 円	(空室)
	建物所有者		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：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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・19 自 R7・4・1 至 R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 3万2000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 4500円 水道料金 2500円 (税込) 退去時、清掃代 33000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 406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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)

※ 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

(6 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・2・2 自 R7・2・2 至 R8・2・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 3万2000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 6万4000円	共益費 月 3500円 駐車料 4400円 (6番・ 税込) 水道料金 2500円 (税込)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 505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 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	(空室)
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 506号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・15 自 R7・4・1 至 R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input 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 2万7000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 4500円 水道料金 2500円 (税込) 退去時、清掃代 33000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：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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件2建物101号室占有者)</p>	<p>1 私は101号室に住んでいます。 2 同部屋は特に不具合はありません。 3 立入調査は立ち会えませんので、不在時に合鍵等で解錠し、入室し調査してください。</p>
<p>■ D (同建物201号室占有者)</p>	<p>1 私は201号室に住んでいます。 2 同部屋の不具合としては、些細なことを言えば、流し台下の収納ホースを囲むフタが外れています。 また、網戸の開閉に多少難があるように感じます。</p>
<p>■ E (同建物202号室占有者)</p>	<p>1 私は202号室に住んでいます。 2 同部屋は特に不具合はありません。</p>
<p>■ F (同建物203号室占有者)</p>	<p>1 私は203号室に住んでいます。 2 同部屋は特に不具合はありません。</p>
<p>■ G (同建物206号室占有者)</p>	<p>1 私は206号室に住んでいます。 2 同部屋の不具合としては、水道の蛇口から多少水漏れします。</p>
<p>■ H (同建物403号室占有者)</p>	<p>1 私は403号室に住んでいます。 2 同部屋の不具合としては、管理受託会社に連絡は未了ですが、洗浄便座が故障しています。原因は不明です。</p>
<p>■ I (同建物501号室占有者)</p>	<p>1 私は501号室に住んでいます。 2 同部屋は特に不具合はありません。</p>
<p>■ J (同建物506号室占有者)</p>	<p>1 私は506号室に住んでいます。 2 同部屋は特に不具合はありません。</p>
<p>■ 管理受託会社 株式会社日本エイジェント 担当者</p>	<p>1 本件物件の駐車場の配置等については、別紙「駐車場配置図」のとおりです。 2 令和7年11月14日現在、有料駐車区画が1～7番（ただし、4番欠番）あり、空き区画は、駐車区画2、3番です。</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
(8 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2～7枚目記載のとおり認めた。
 - 2 **【都市計画区分等】**
松山市役所での調査によれば、本件物件は、都市計画区域内の市街化区域（用途地域：第二種中高層住居専用地域）に位置している。
 - 3 **【接道】**
南側において、幅員約5.6mのアスファルト舗装市道（清水41号線・建築基準法42条1項1号道路）に、
西側において、幅員約4.0mのアスファルト舗装市道（清水32号線・建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれ接面している。
 - 4 **【本件土地の形状・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。
法務局には、地図に準ずる図面、地積測量図及び建物図面が備え付けられている。
 - 5 **【本件建物の状況・不具合等】**
 - (1) 物件2建物は、「アルファネクスト山越」と称する共同住宅であり、1～3階が各6室、4、5階が各5室、合計28室（うち令和7年11月14日現在、空室は19室）の賃貸物件として利用されている。
当該占有関係は、「占有者及び占有権原一覧表」記載のとおりである。
 - (2) 同建物は、全体的に経年（登記記録上、平成2年3月24日新築）劣化が認められた。
 - (3) 個別具体的には、立入調査時の目視において、以下の不具合が見受けられた。
 - ① 雨漏り痕（107号室・写真16番、301号室・写真27、28番、401号室・写真40番）
 - ② 窓ガラスのヒビ割れ（406号室・写真47番）
 - ③ 床材の一部剥離（302号室・写真30番、405号室・写真46番）また、「関係人の陳述等」記載のとおり、各入居者らから、不具合に関する陳述（201号室につき、写真18番）を聴取した。
 - 6 **【その他】**
 - (1) 物件1土地に、有料駐輪場（写真4番）、貯水タンク及び集合ポスト（写真6番）等が設置及び利用されている。
 - (2) 駐車場は全6区画あり、うち令和7年11月14日現在、空きは2区画（別紙「駐車場配置図」のとおり）である。
 - (3) 本件物件につき、当庁令和5年（ケ）第29号担保不動産収益執行事件が係属している。
- 以上

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10月30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10月30日 (木) 14:50-15:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、通知文書投函
令和7年10月31日 (金) 9:00-9:30	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6日 (木) 14:15-14:40	物件所在地	203号室立入調査、写真撮影、入居者らと面談
令和7年11月12日 (水) 9:10-11:35	物件所在地	102、103、105、106、205、207、301、302、303、305、306、307、401、402、405、406、502、503、505号室(以上、空室)、202、206、403号室、立入調査、写真撮影、入居者らと面談、評価人同行
令和7年11月14日 (金) 10:10-11:10	物件所在地	101、107、201、501、506号室、立入調査、写真撮影、入居者ら及び管理受託会社担当者と面談、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p>1 令和7年11月12日 目的建物のうち、不在で施錠されている部屋があると予想されたので、立会人を同行した。</p> <p>2 令和7年11月14日 目的建物のうち、101、107、506号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、管理受託会社が保有する合鍵により解錠して建物内に立ち入った。</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
(10 枚目)

登記年月日：平成2年3月29日

579183

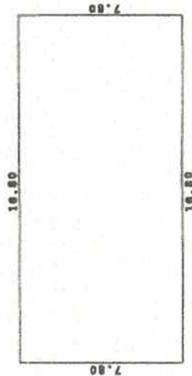
各階平面図

建物図面

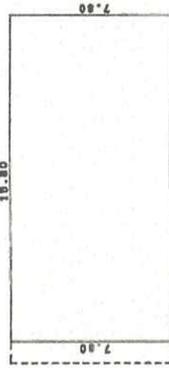
家屋番号	1010番4
建物の所在	松山市山越3丁目1010番地4

A3料をA4料に縮小

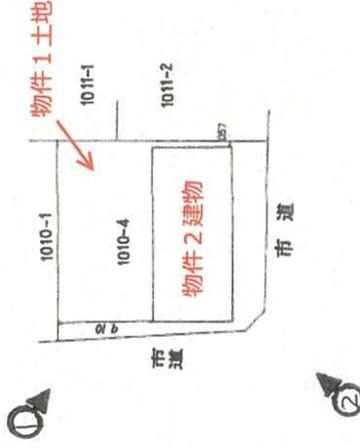
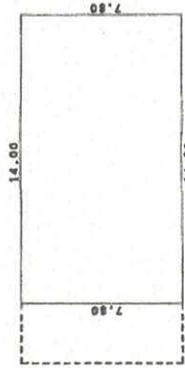
1階, 2階, 3階



4階



5階



-Oは写真撮影方向及び番号を示す。

製作者
土地調査士
家屋

作成 2年 3月 15日(作製)
(愛媛県工組家庭調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1 NO 002218 H2.3.29 1.4.100冊

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10月30日 松山地方方法務局

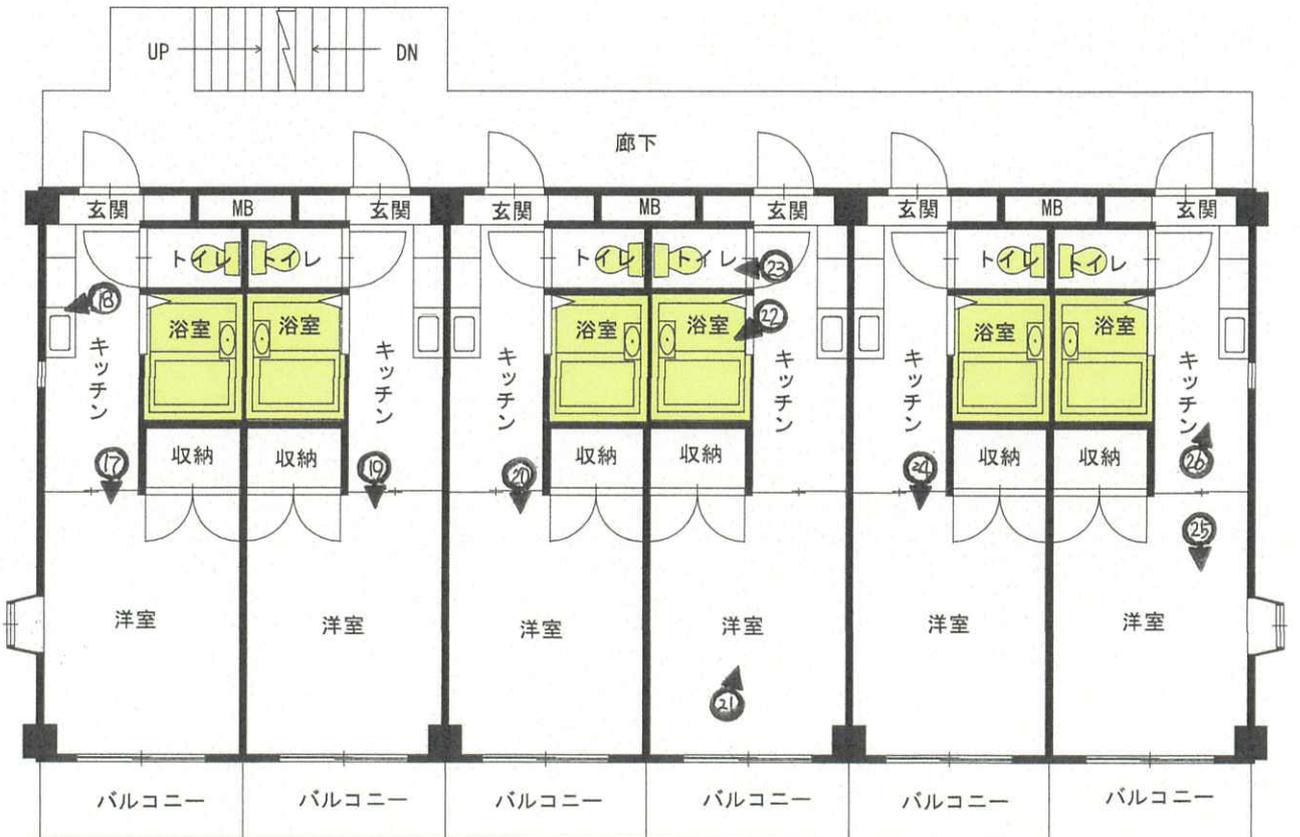
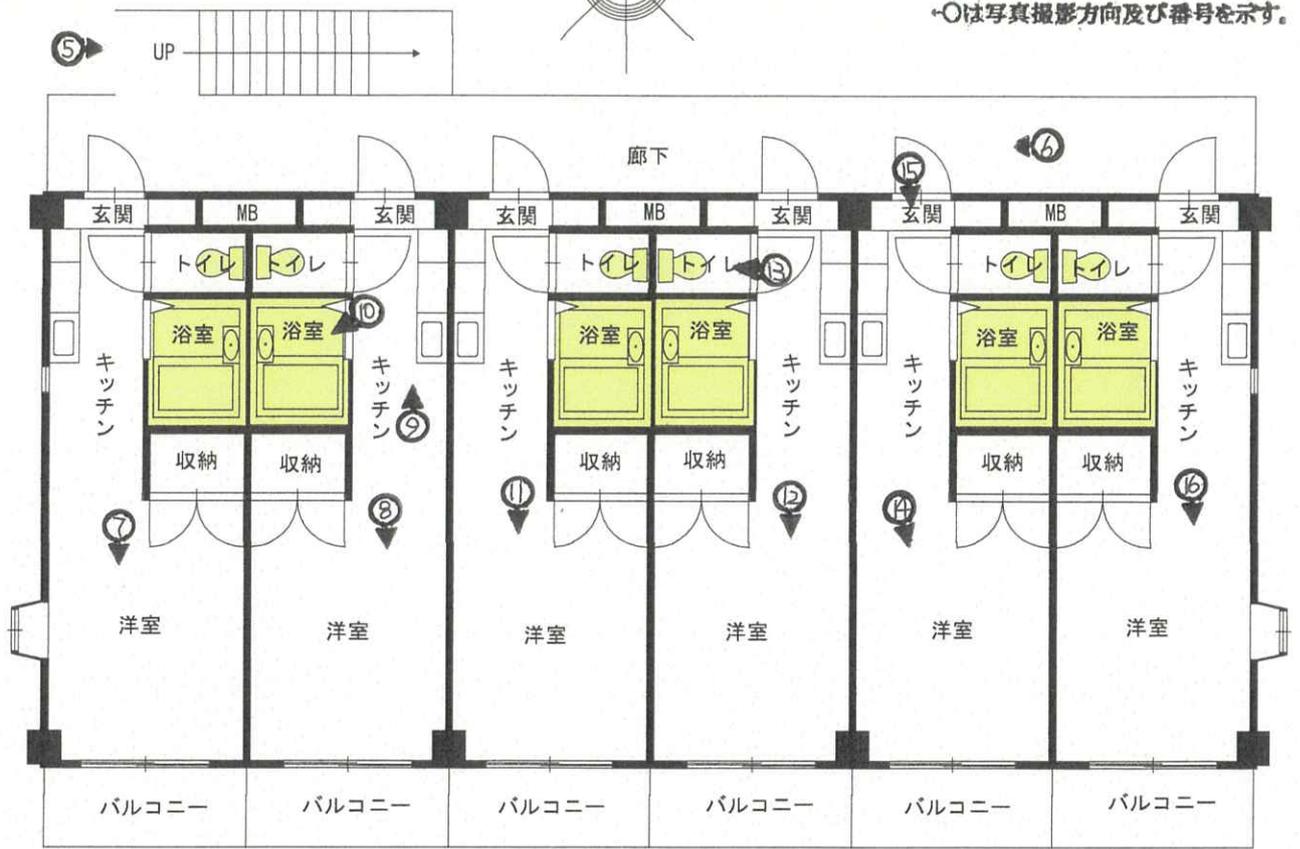
登記官

(11枚目)

請求番号：7-4

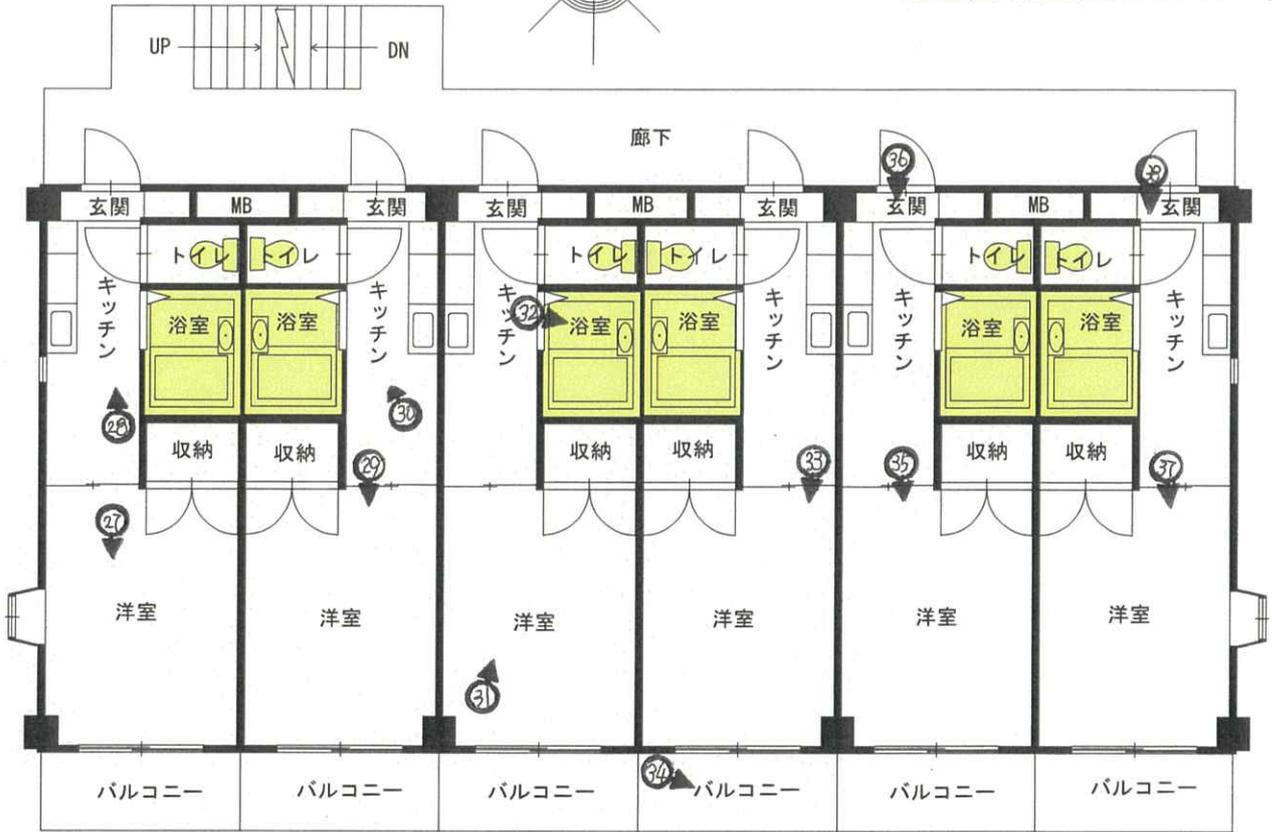
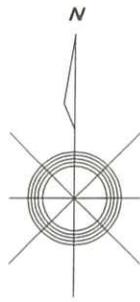
令和7年（ケ）第87号
松山市山越三丁目
建物間取図（その1）

○は写真撮影方向及び番号を示す。

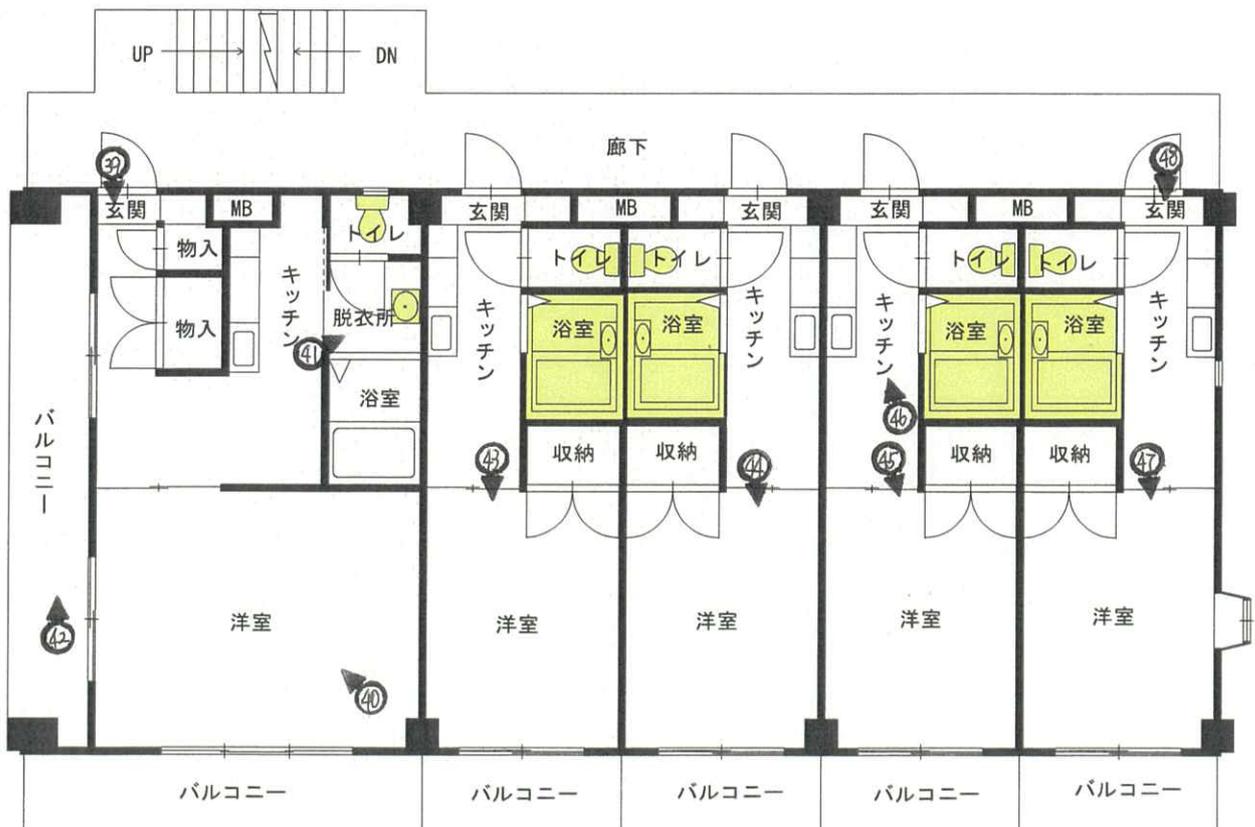


令和7年（ケ）第87号
松山市山越三丁目
建物間取図（その2）

○は写真撮影方向及び番号を示す。



3階

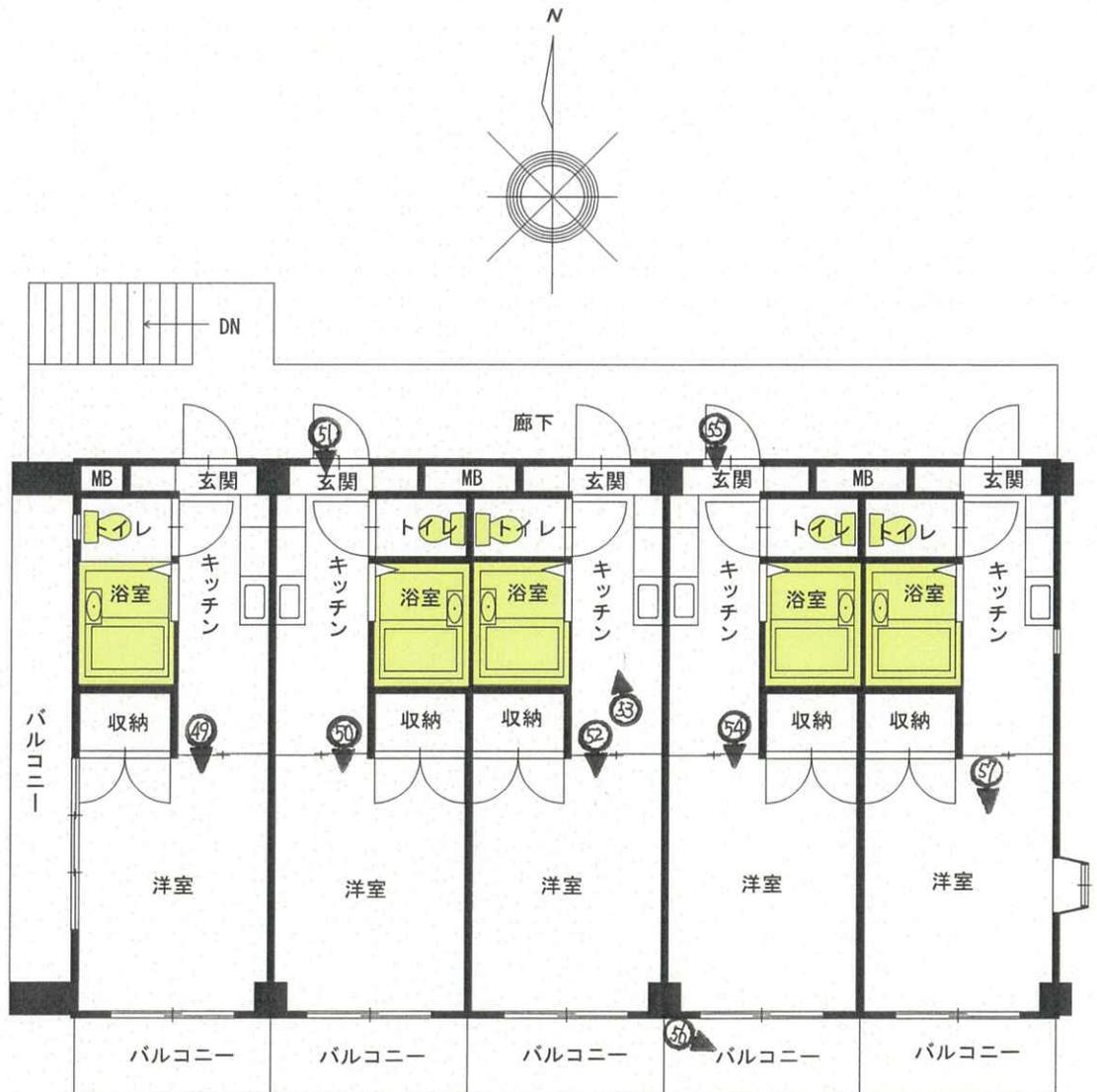


4階

(13 枚目)

令和7年（ケ）第87号
松山市山越三丁目
建物間取図（その3）

※○は写真撮影方向及び番号を示す。

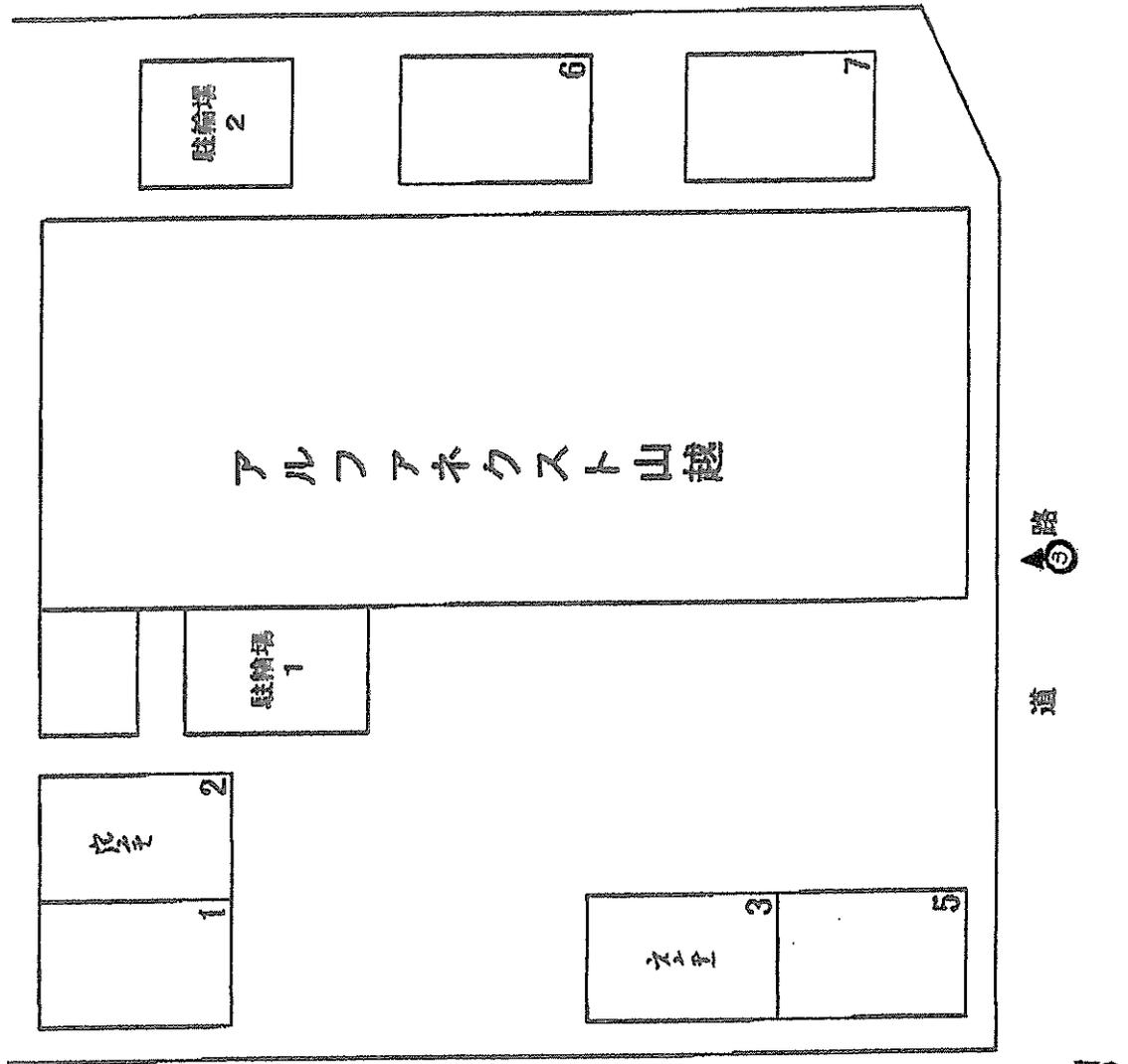


5階

管理No.1770

α-NEXT山越 陸軍場配置図

・Oは写真撮影方向及び番号を示す。



1



受命物件の状況

2



物件2建物

3



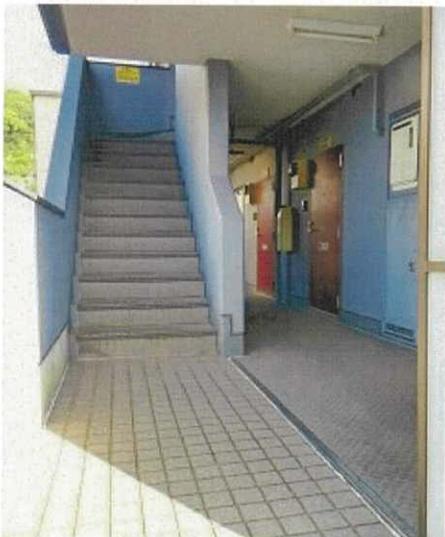
4

駐車場、駐輪場等の状況



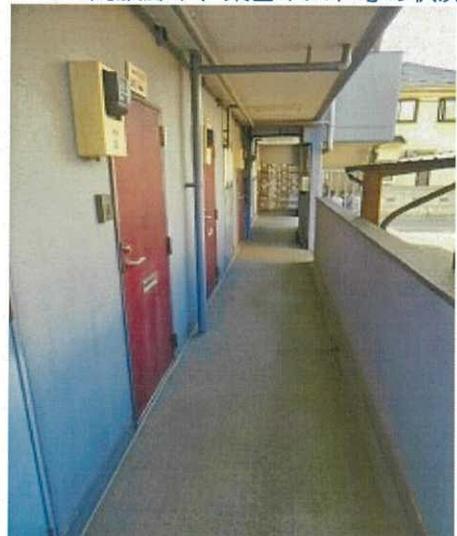
物件1土地

5



6

開放廊下、集合ポスト等の状況



7 101号室
以下、物件2建物内部の状況



8 102号室



9



10



11 103号室



12 105号室



13



14

106号室



15



16

107号室

雨漏り痕の状況



17

201号室



18



19 202号室



20 203号室



21 205号室



22



23



24 206号室



25 207号室



26



27 301号室 雨漏り痕の状況



28



29 302号室



30



床材の一部剥離の状況

31 303号室



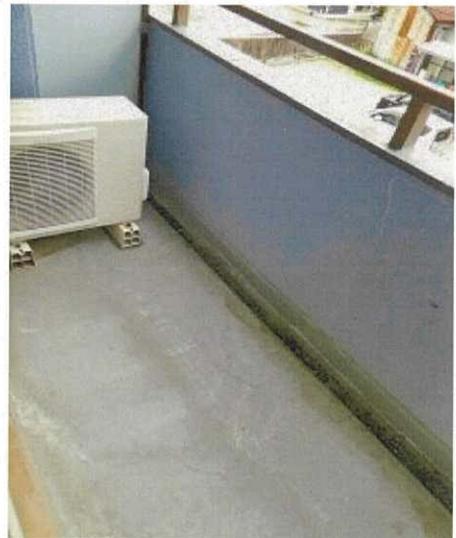
32



33 305号室



34



35 306号室



36



37 307号室



38



39 401号室



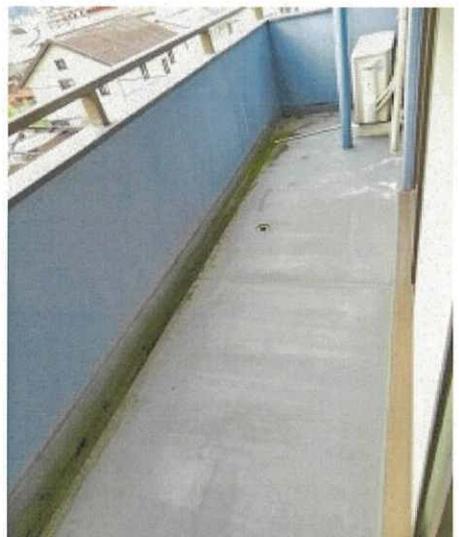
40



41



42



43 402号室



44 403号室



45 405号室



46



床材の一部剥離の状況

47 406号室

窓ガラスのヒビ割れの状況



48



49 501号室



50 502号室



51



52 503号室



53



54 505号室



55



56



57

506号室





令和 7 年 (ケ) 第 87 号
令和 7 年 11 月 12 日 現地調査
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 25 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 29,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,290,000 円
物件2(建物)	金 22,700,000 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。(評価額は返還敷金等を控除する前の価格である。)

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	松山市山越三丁目 1010番4 宅地 384.20m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市山越三丁目 1010番地4 1010番4 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 131.04m ² 2階 131.04m ² 3階 131.04m ² 4階 123.24m ² 5階 109.20m ² 計 625.56m ²	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	伊予鉄道「木屋町」電停の北方・道路距離約830m 最寄バス停「還熊八幡前」の北東方・約300m(徒歩約4分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松山市役所の北方約2.4km(直線距離)に位置する。一般住宅、共同住宅、事業所等が混在して見られる地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 土砂災害警戒区域
画地条件	地積 形状 地勢 地盤	384.20㎡ ほぼ整形(間口約18m、奥行約20m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南側幅員約5.6m舗装市道「清水41号線」に等高接面。 西側幅員約4.0m舗装市道「清水32号線」に等高接面。 ※上記道路は何れも建築基準法第42条第1項第1号道路に該当。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地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ガス使用) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・前面道路に都市ガスの配管はあるが引き込みは無くLPガスを使用している。 	

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) : 平成 2年3月24日新築 経過年数 : 36年 経済的残存耐用年数 : 9年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造5階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹き付け塗装等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 131.04㎡ 2階 : 131.04㎡ 3階 : 131.04㎡ 4階 : 123.24㎡ 5階 : 109.20㎡ 計 : 625.56㎡
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	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	やや不良
建物の利用状況	調査時点で貸室28戸中9戸が賃貸中。空室が19戸。
特記事項	・建築確認 : 平成1年10月2日第2091号、完了検査 : 平成2年4月4日第2091号 ・406号室で窓ガラスのひび割れ、301号室および401号室において雨漏り痕が認められた。また、床材の一部剥離をはじめとする経年相応の劣化も確認された。

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	80,500	1.00	384.20	0.95	29,380,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-41

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
 $82,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 80,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件等の格差を考慮した。

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。

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	250,000	625.56	0.160	25,020,000

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。

(主である建物)

経過年数36年、経済的残存年数9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 ▲20%と査定した。

$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (9\text{年} / (36\text{年} + 9\text{年}))\} \times (1 - 20\%) = 0.160$$

(2) 積算価格の判定

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。

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	29,380,000	0.55	法定地上権	16,160,000

ウ 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	29,380,000	-16,160,000	13,220,000	24.30%
2	25,020,000	+16,160,000	41,180,000	75.70%
積算価格(合計)			54,400,000	100.00%

2 収益価格の試算

収益価格は総収益を還元利回り（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
8,194,824	1.0	18.0%	1.0	45,530,000

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	49,970,000	24.30%	0.6	7,290,000
2		75.70%	0.6	22,700,000
一括価格(合計)				29,990,000

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 松山（県）-41
所 在：松山市姫原1丁目甲175番3
住居表示：姫原1-7-3
価 格：82,900 円/m²
位 置：伊予鉄道「本町六丁目」電停の北方約1.7km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：179 m²
供給処理施設：上水道：有、公共下水道：無、都市ガス：有
接 面 街 路：南側約5.2m市道
用途指定等：市街化区域
第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅、農家住宅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	22,035,022円
物件2	29,896,357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。

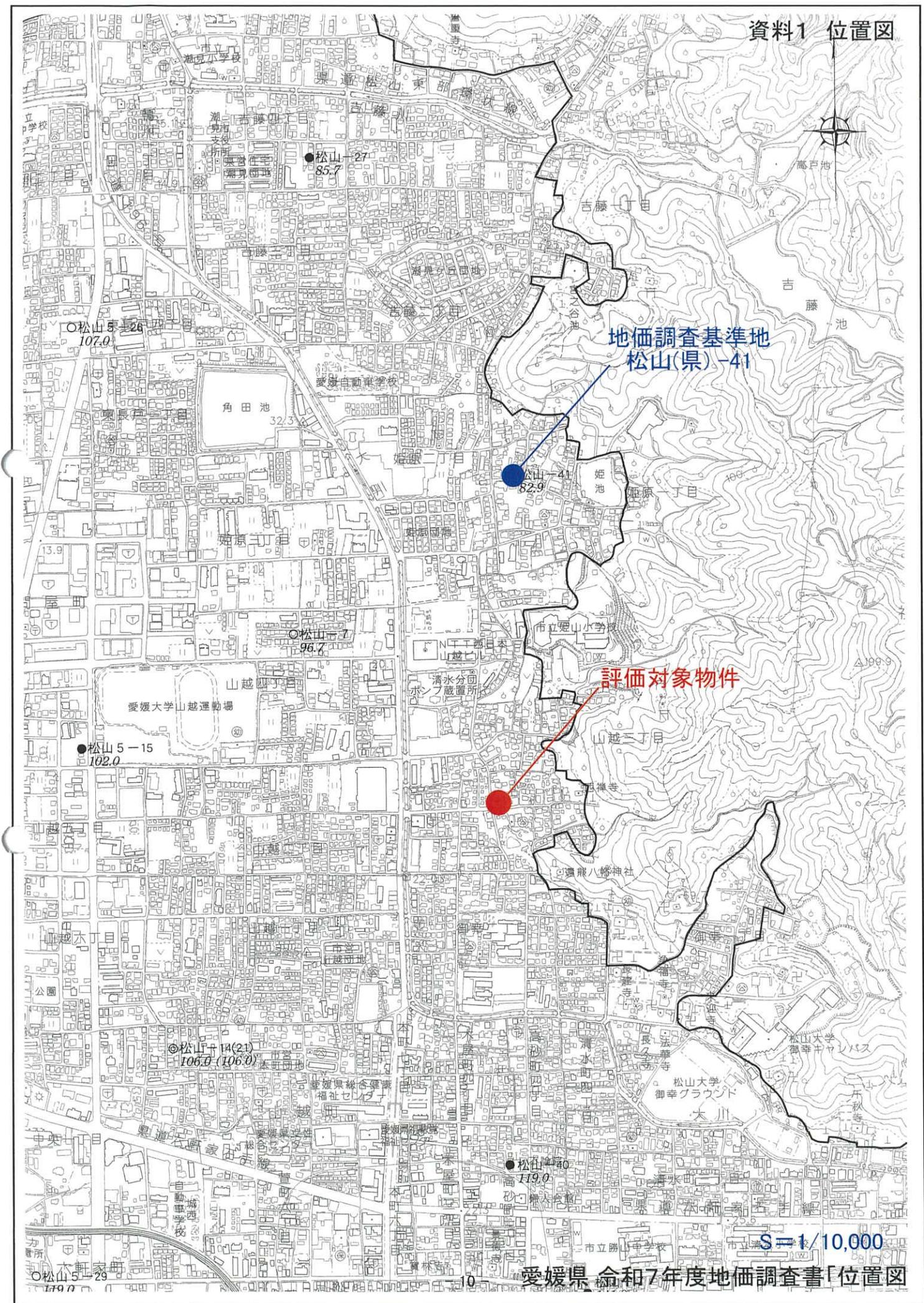
第7 附属資料

- 資料1：位置図
- 資料2：公図写
- 資料3：松山市地番図
- 資料4：地積測量図
- 資料5：建物図面・各階平面図

以 上

賃料等一覧表

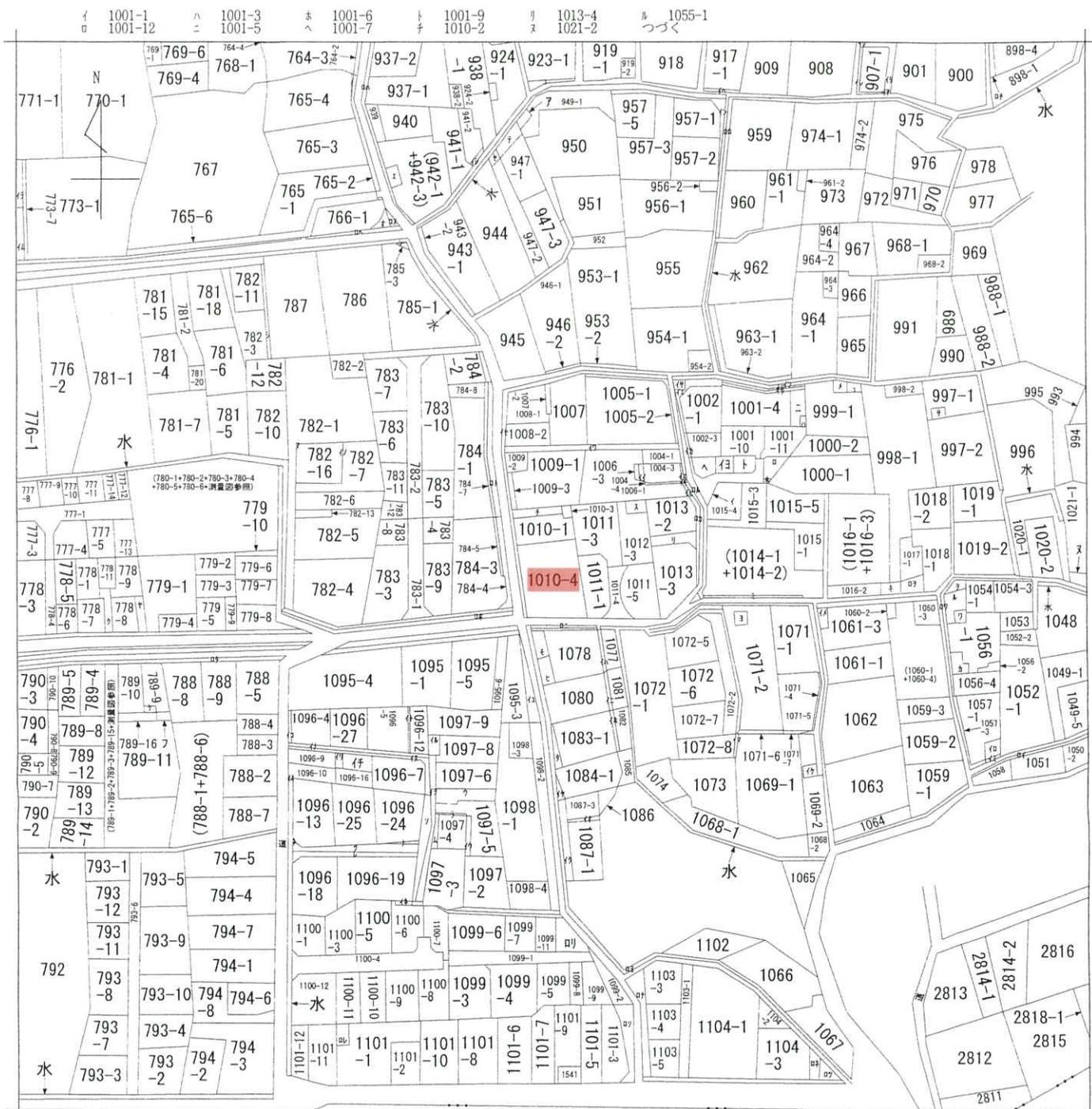
貸室部分					駐車場			
部屋番号	賃料 (月額)	共益費 (月額)	水道料金 (月額)	敷金	備考	番号	駐車料 (月額)	備考
101	30,000	4,500	2,273		退去時清掃代33,000円	7	4,000	
102	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)	2	4,000	空き (想定賃料)
103	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)	3	4,000	空き (想定賃料)
105	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
106	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
107	29,000	3,500	2,273	58,000				
201	31,000	4,500	2,273					
202	36,000	3,500	2,091	108,000		5	4,000	
203	29,000	3,500	2,273			1	4,000	
205	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
206	29,000	4,500	2,273	58,000				
207	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
301	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
302	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
303	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
305	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
306	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
307	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
401	38,000	7,500	2,273		空室 (想定賃料)			
402	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
403	32,000	4,500	2,273		退去時清掃代33,000円			
405	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
406	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
501	32,000	3,500	2,273	64,000		6	4,000	
502	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
503	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
505	31,000	4,500	2,273		空室 (想定賃料)			
506	27,000	4,500	2,273		退去時清掃代33,000円			
小計 (月額)	871,000	125,000	63,462	288,000			24,000	
①年額賃料合計 (賃料+共益費+水道料金+駐車料)					13,001,544			
②敷金の運用益 (利回り1.0%)					2,880			
③空室損相当額					貸室	40%	4,780,800	
					駐車場	10%	28,800	
年額総収益 (①+②-③)					8,194,824			



地価調査基準地
松山(県)-41

評価対象物件

S=1/10,000



(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。



請求部	所在	松山市山越三丁目		地番	1010番4	
出力縮尺	縮尺不明	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	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10月30日
松山地方事務局

請求番号：7-2
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

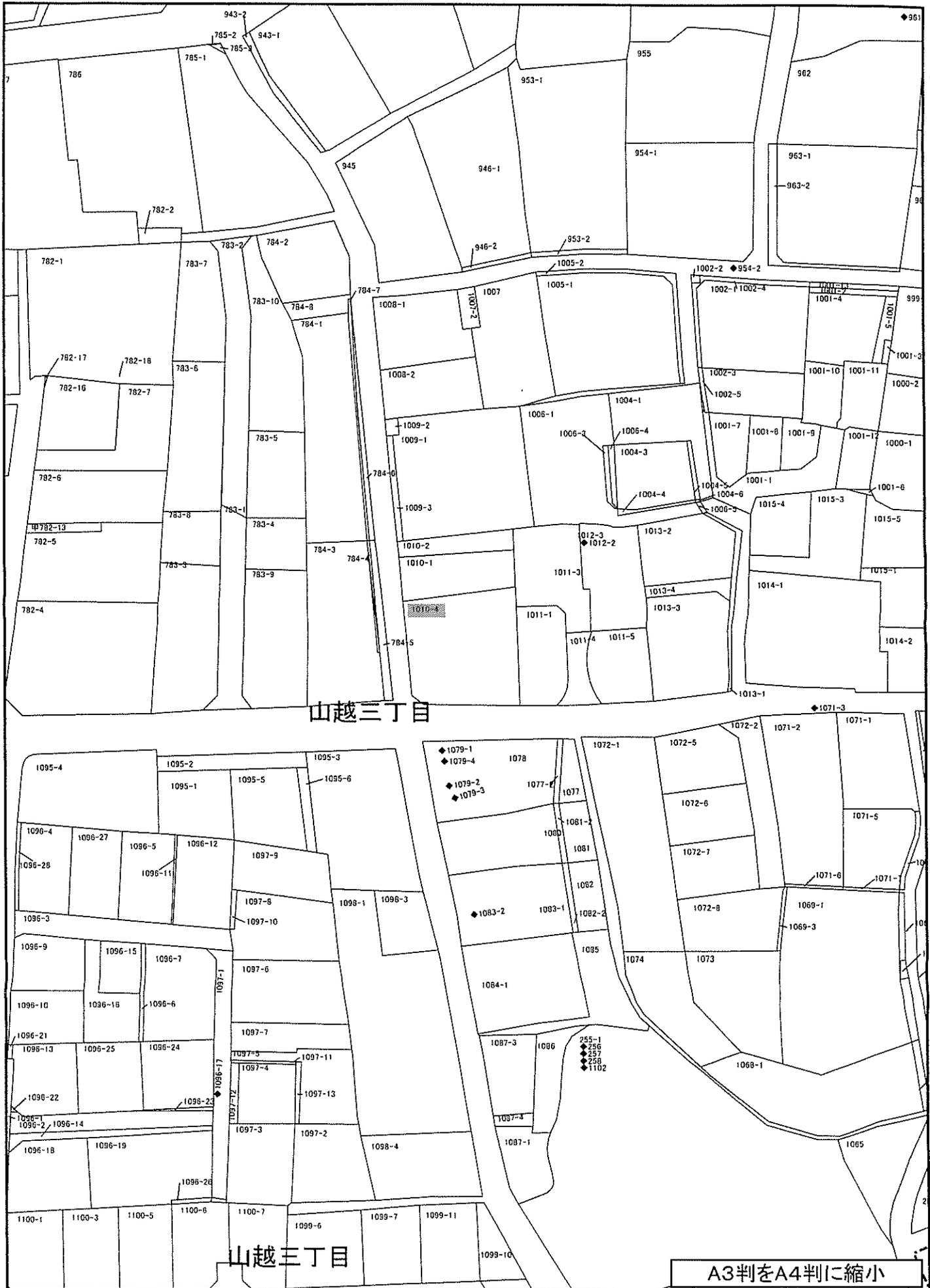


af 1103-2

7 1055-2
 7 1055-3
 8 1056-3
 3 1071-3
 9 1083-2
 6 1096-14
 7 1096-17
 7 1096-2
 8 1096-22
 9 1096-23
 9 1097-11
 9 1097-12
 9 1097-7
 7 765-5
 8 766-3
 7 778-10
 8 778-12
 7 782-17
 7 789-18
 7 789-19
 3 923-3
 7 942-2
 7 948-1
 7 949-2
 8 997-3
 8 998-3
 1 999-2
 7 999-3
 7 水
 7 水
 7 (1079-2+1079-3)
 7 (1079-1+1079-4)
 7 (948-2+948-3)
 8 1012-2
 7 785-2
 7 1006-4
 7 1057-2
 7 1077-2
 7 1081-2
 7 1082-2
 7 917-2
 7 1096-11
 7 1096-15
 7 1096-6
 7 1096-1
 7 1097-10
 7 1097-1
 7 水
 7 1002-5
 7 1001-8
 7 907-2
 7 907-3
 7 907-4
 7 1001-2
 7 1096-26
 7 1096-3
 7 773-6
 7 773-8
 7 1097-13
 7 782-18
 7 1087-4
 7 1087-2
 7 1084-2
 7 1069-3
 7 1070-2
 7 水
 7 1096-28
 7 1002-4
 7 1001-13
 7 907-5
 7 1002-2
 7 1096-21
 7 1095-2
 7 1061-2
 7 1057-4
 7 941-3
 7 1006-5
 7 1004-6
 7 水
 7 1004-5
 7 957-4
 7 水
 7 水
 7 水
 7 水
 7 水
 7 水
 7 784-6
 7 898-3
 7 1099-10
 7 766-2
 7 水
 7 1017-2
 7 水
 7 1013-1
 7 水
 7 水
 7 1101-4
 7 1101-13
 7 1104-4
 7 1104-5

松山市地番図

発行日： 2025年10月29日



A3判をA4判に縮小

(備考) この地図は、航空測量による地形図(1:500)及び土地台帳附図(公図)を資料図として作製したもので、各画地及び境界については確定されていないものであり、権利等を証明するものではありません。

登記年月日：昭和61年12月9日

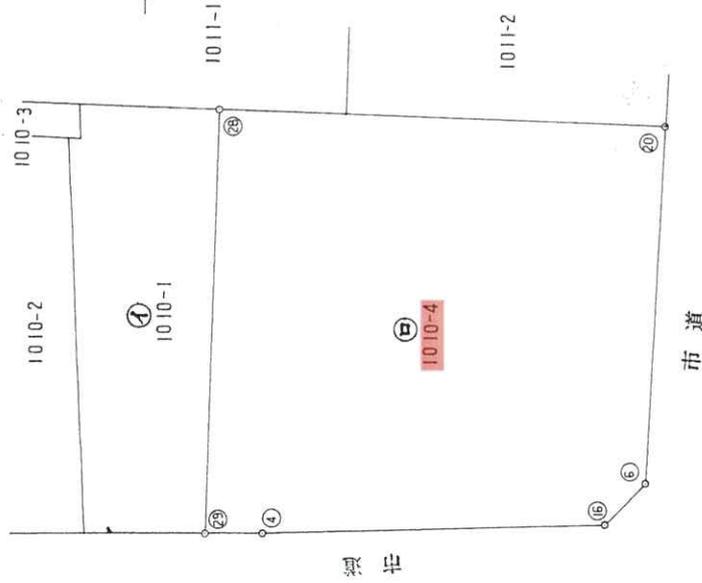
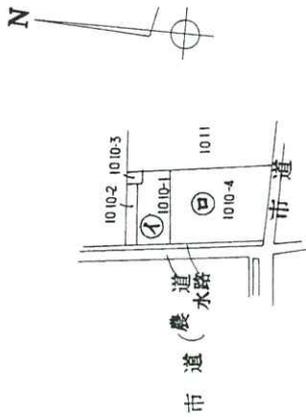
175639

地積測量図
土地所在地

番 101010-1 1番新、
1010-4 -1

土地の所在
松山市山越3丁目

附図 № 103.2



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
㊦ 1010-4	6	(金屬標)	6.429	5.692	2.70	6-16
	16	(金屬標)	8.340	3.783	15.90	16-4
	4	(金屬標)	24.242	3.357	2.62	4-29
	29	(鐵)	26.868	3.349	19.38	29-28
	28	(鉄)	26.240	22.721	20.66	28-20
	20	(鉄)	5.590	22.052	16.38	20-6
倍積			2A = 768.400233			
面積			A = 384.200116		地積 = 384.20 m ²	
㊦ 1010-1	公簿		= 512.270000			
	総計		= 384.200116			
	残地		= 128.069884		地積 = 128.06 m ²	
公式			A = 1/2 Σ [(X2-X1)*(Y2+Y1)]			

㊦ ㊦ ㊦ 松山市界標設置

作製者

(昭和61年/2月 3日作製)

申請人

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会連合会用品)

53 NU 47754

頁 61, 12, 9.

SS 3.50mm

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10月30日 松山地方務局

A3判をA4判に縮小

松山

請求番号：7-3

登記年月日：平成2年3月29日

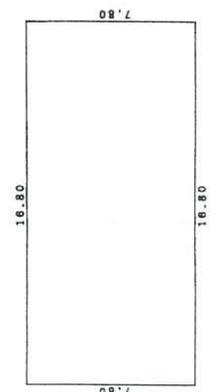
建物図面

家屋番号	1010番4
建物の所在	松山市山越3丁目1010番地4

各階平面図

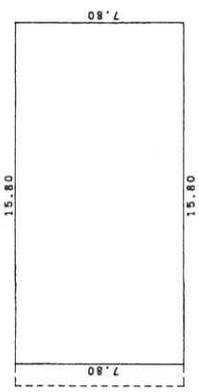
579183

1階, 2階, 3階



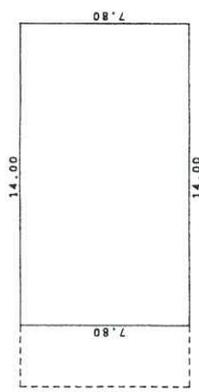
求積表
 $16.80 \times 7.80 = 131.0400$
 床面積 131.04m²

4階

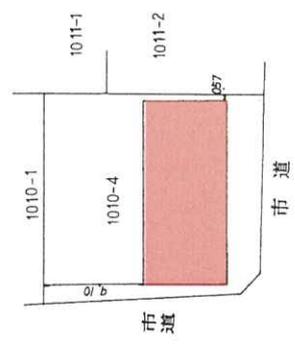
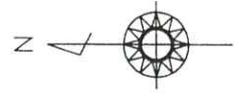


求積表
 $15.80 \times 7.80 = 123.2400$
 床面積 123.24m²

5階



求積表
 $14.00 \times 7.80 = 109.2000$
 床面積 109.20m²



作製者 土地調査 家屋	縮尺 1 / 250	申請人	縮尺 1 / 500
-------------------	---------------	-----	---------------

2年 3月 15日(作製)

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

1 No 002218

H2.3.29

1.4.100冊

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10月30日 松山地方事務所

A3判をA4判に縮小