

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 9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 5月14日 午前 8時30分から 令和 8年 5月21日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月28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 6月18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 5月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月 1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 4月 9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 1099番5
地 目 宅地
地 積 144.26平方メートル
- 2 所 在 松山市山越三丁目 1099番地5
家屋 番号 1099番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺4階建
- 床 面 積
1階 63.68平方メートル
2階 63.68平方メートル
3階 63.68平方メートル
4階 28.64平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月27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

【物件番号2】

賃借権

範囲	303号室
賃借人	F
期限	令和8年3月10日まで
賃料	月額32,000円
敷金	なし
特約	なし

上記賃借権は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。

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。

【物件番号2】

103号室につき**B**が、202号室につき**C**が、301号室につき**D**が、302号室につき**E**が、それぞれ占有している。同人らの賃借権は、いずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

その余の部分につき、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 松山市山越三丁目
地 番 1099番5
地 目 宅地
地 積 144.26平方メートル
- 2 所 在 松山市山越三丁目 1099番地5
家屋 番号 1099番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺4階建
床 面 積 1階 63.68平方メートル
2階 63.68平方メートル
3階 63.68平方メートル
4階 28.64平方メートル

令和 7年 (ケ) 第108号
令和 8年 1月14日受理
令和 8年 2月 2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 1099番5
地 目 宅地
地 積 144.26平方メートル
- 2 所 在 松山市山越三丁目 1099番地5
家屋 番号 1099番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺4階建
床 面 積 1階 63.68平方メートル
2階 63.68平方メートル
3階 63.68平方メートル
4階 28.64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4-39		
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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input 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が異なる。(<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 — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(<input checked="" type="checkbox"/> A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(<input checked="" type="checkbox"/> B ~ <input checked="" type="checkbox"/> F)ら 1 上記の者(その他の者ら)が、別紙「占有者及び占有権原」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、101、102、201及び203号室を、いずれも居宅(ただし、「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"/> 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		
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"/> 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 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・6・13・ 自 R6・6・13 至 R8・6・12	<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 type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 3000円 町会費 月 150円 水道代 月 2200円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201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"/> 202号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R1・6・27 自 R7・6・27 至 R9・6・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 3万1000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 4000円 町会費 月 150円 水道代 月 2200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：所有者	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"/> 203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"/> 301号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・12・1 自 R6・12・1 至 R8・11・30	<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 3000円 町会費 月 150円 水道代 月 2200円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26・6・15 自 R6・6・15 至 R8・6・14	<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 3万1000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 なし	共益費 月 3000円 町会費 月 150円 水道代 月 2200円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・3・11 自 R6・3・11 至 R8・3・10	<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 3000円 町会費 月 150円 水道代 月 2096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：所有者	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)

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 103号室占有者)</p>	<p>1 私は、103号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「賃貸借契約書」のとおりです。 3 経年劣化以外の不具合は、特にありません。 4 滞納はありません。</p>
<p>■ C (同202号室占有者)</p>	<p>1 私は、202号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「賃貸借契約書」のとおりです。 3 壁クロスの一部が多少剥離しています。その他の不具合は特にありません。 4 滞納はありません。</p>
<p>■ D (同301号室占有者)</p>	<p>1 私は、301号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「賃貸借契約書」のとおりです。 3 不具合は、特にありません。 4 滞納はありません。</p>
<p>■ E (同302号室占有者)</p>	<p>1 私は、302号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「賃貸借契約書」のとおりです。 3 不具合は、特にありません。 4 滞納はありません。</p>
<p>■ F (同303号室占有者)</p>	<p>1 私は、303号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「賃貸借契約書」のとおりです。 3 不具合は、特にありません。 4 滞納はありません。</p>
<p>■ 管理会社 株式会社三福管理センター 一担当者</p>	<p>1 私は、本件物件の管理会社の担当者です。 2 本件建物のうち、退去後の修繕等が未了の空室が複数あります。 3 3階の各部屋は、ロフト付きです。 4 同建物につき、弊社が把握している大きな不具合は、特にありません。 5 本件物件に駐車場はありません。 6 近年、同建物につき、大規模修繕は実施していません。</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
(5 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2～4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】**
物件1土地の北側において、現況幅員約4mのアスファルト舗装私道（地番：1099番1及び1099番2・登記記録上、公衆用道路、所有者：いずれも太陽産業株式会社・建築基準法42条1項5号道路（位置指定道路）・写真37番）に、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、「パンシオン山越No.1」と称する共同住宅であり、1～3階に各階それぞれ3室、合計9室（うち、調査日現在、5室入居中、4室空室）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」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6月12日新築）劣化を認めた。
空室のうち、201号室は退去後の美装等が施されていたが、その他複数の空室については、修繕が未了であり、壁クロスの一部剥離、褪色及び床の汚損などが見受けられた。
- 6 **【その他】**
集合ポスト（写真4番）及び駐輪場（写真36番）等が設置及び利用されている。

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 8 年 1 月 14 日 (水) 15:30-16:00	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 8 年 1 月 14 日 (水) 16:20-16:50	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 1 月 14 日 (水) 17:30-17:45	当庁 (電話)	入居者から受電。聴き取り調査
令和 8 年 1 月 15 日 (木) 11:20-11:35	当庁 (電話)	管理会社の担当者から聴き取り調査
令和 8 年 1 月 15 日 (木) 14:15-14:25	当庁 (電話)	入居者から受電。聴き取り調査
令和 8 年 1 月 16 日 (金) 11:30-12:00	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 8 年 1 月 21 日 (水) 13:25-13:35	管理会社 (松山市本町)	担当者等から聴き取り調査、資料等受交付
令和 8 年 1 月 26 日 (月) 9:45-10:30	物件所在地	101、102、103、201、202、203、301 及び 303 号室の立入調査、写真撮影、入居者ら及び管理会社担当者と面談、評価人同行
令和 8 年 1 月 28 日 (水) 13:50-14:10	物件所在地	302 号室の立入調査、写真撮影、入居者と面談、評価人同行
令和 8 年 1 月 29 日 (木) 9:20-9:40	松山地方法務局	接面道路等に関する追加調査
<p>(特記事項)</p> <p>令和 8 年 1 月 26 日</p> <p>目的建物のうち、101、102、201 及び 203 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
(7 枚目)

登記年月日：平成2年6月25日

579248

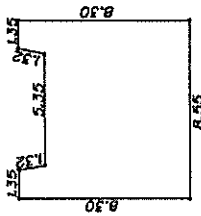
各階平面図

家屋番号 1099番5

建築物図面

建物の所在 松山市山越8丁目1099番地5

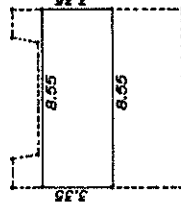
A3判をA4判に縮小



1階・2階・8階
(各階同型)

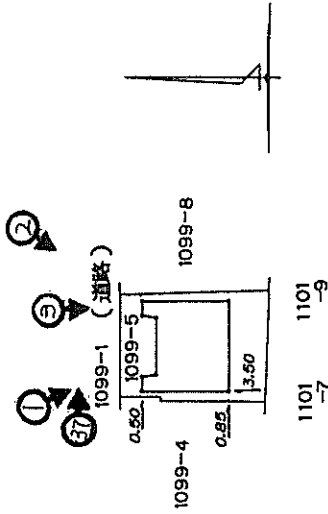
** 功 丈 件 **

$$\begin{aligned}
 & 8.30 \times 1.35 = 11.2050 \\
 & 0.25 \times (7.00 + 8.30) / 2 = 1.9125 \\
 & 0.25 \times (7.00 + 8.30) / 2 = 37.4500 \\
 & 0.25 \times (7.00 + 8.30) / 2 = 1.9125 \\
 & 8.30 \times 1.35 = 11.2050 \\
 & \text{計} = 63.6850 \\
 & \text{計} = 63.68
 \end{aligned}$$



4階 ** 功 丈 件 **

$$\begin{aligned}
 & 3.35 \times 8.55 = 28.6425 \\
 & \text{計} = 28.6425 \\
 & \text{計} = 28.64
 \end{aligned}$$



・Oは写真撮影方向及び番号を示す。

製作者

年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会)

62 NO 018273 H2.6.25

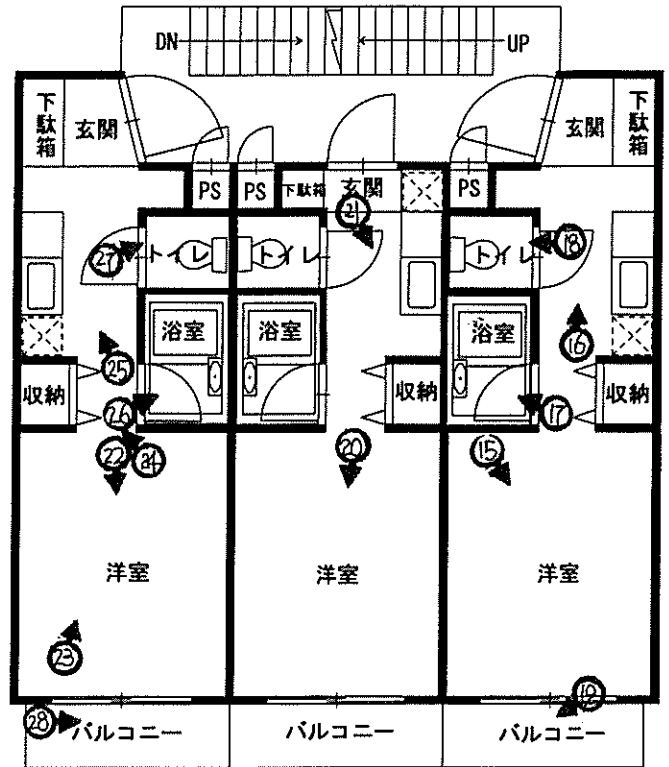
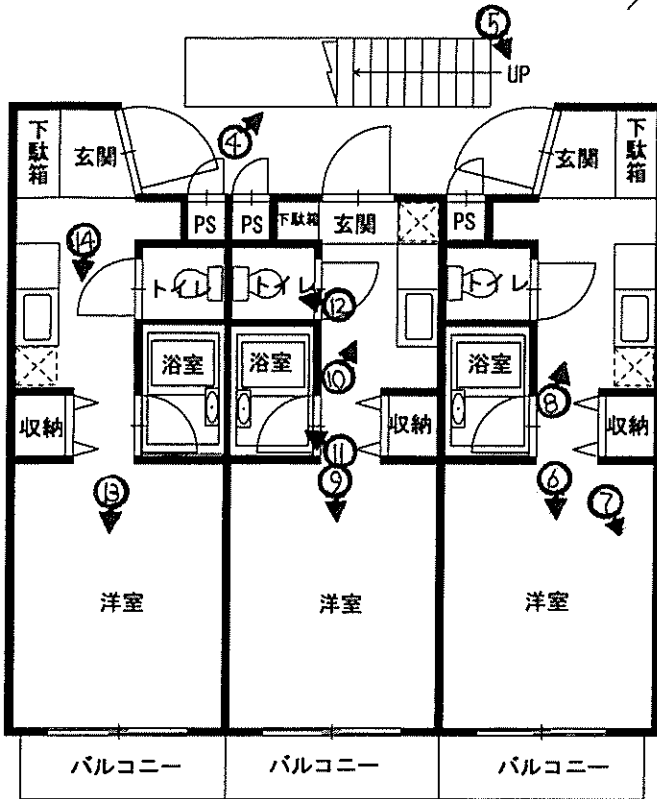
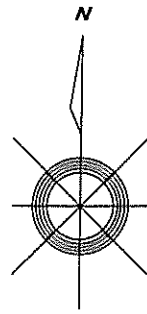
62.8.100

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8年1月15日 松山地方建設局 登記官

(8 枚目)

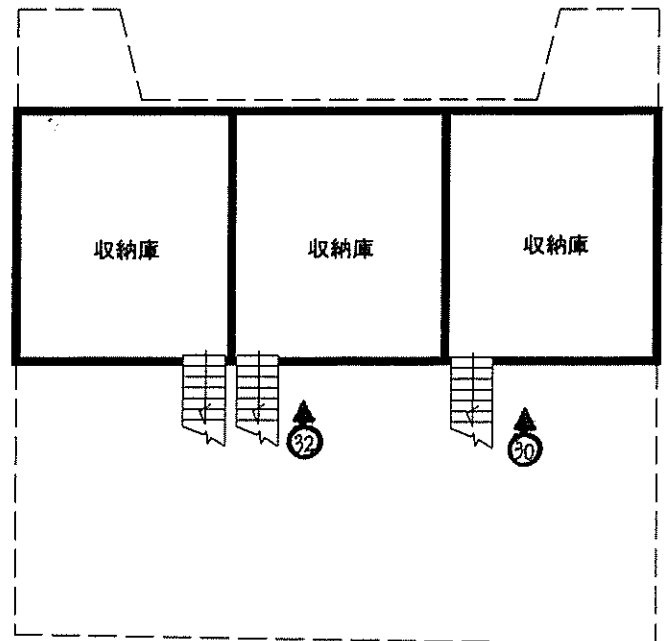
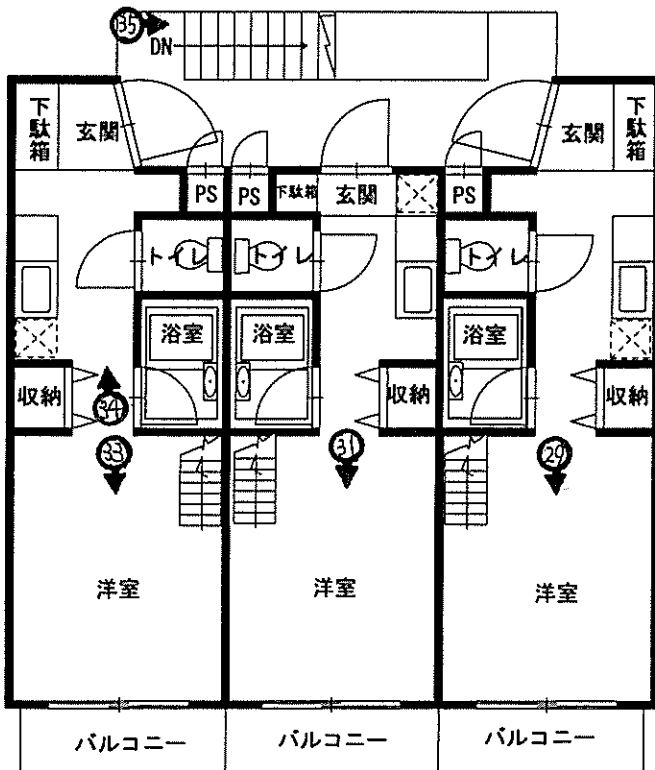
請求番号：1-6

令和7年(ケ)第108号
松山市山越三丁目
建物間取図



1階

2階



○は写真撮影方向及び番号を示す。

3階

4階

「パンシオン山越No.1」の全景

1



受命物件の状況

2



物件1土地

3



エントランス部分の状況

4



集合ポストの状況

以下、101号室の状況

5



6



7



壁紙が剥離している状況

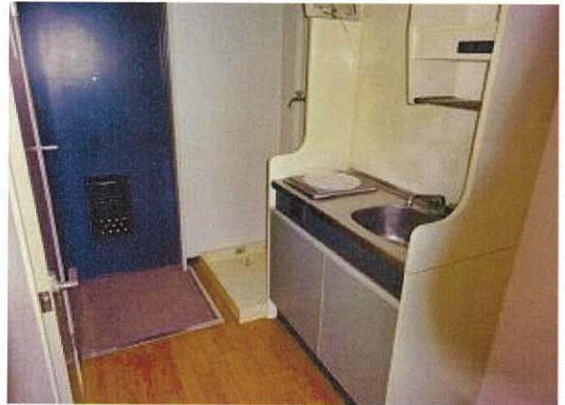
8



9 以下、102号室の状況



10



11



12



13

以下、103号室の状況



14



15

以下、201号室の状況



16



17



18



19



20

以下、202号室の状況



21



22

以下、203号室の状況

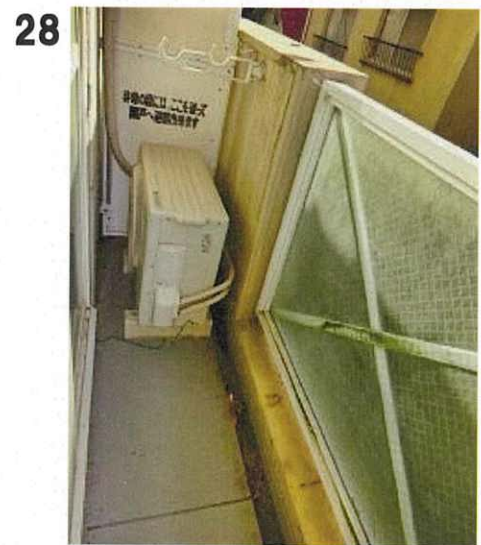
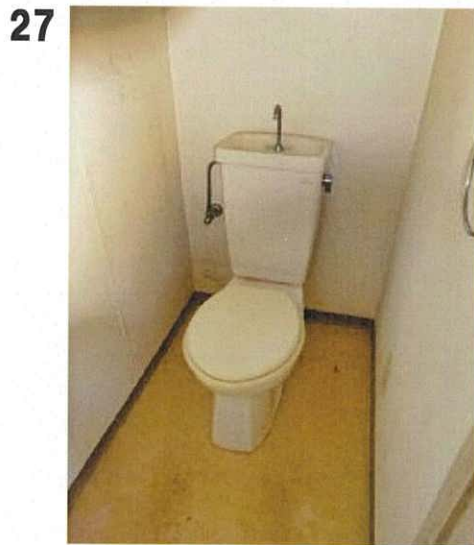
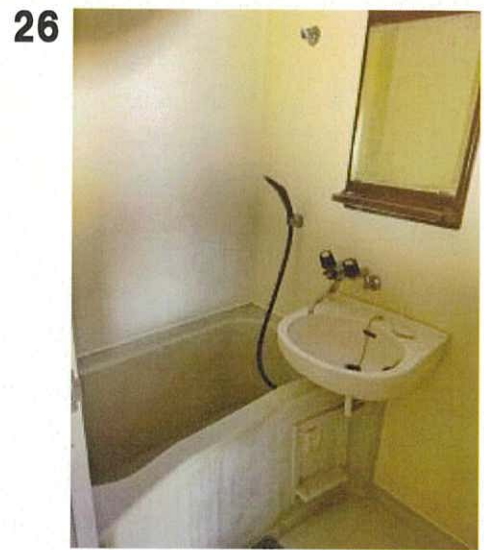


23



24





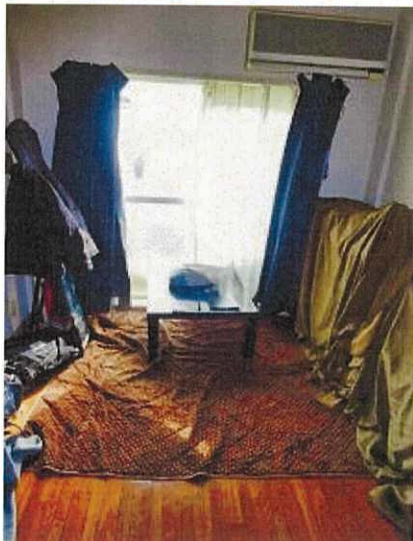
29

30

以下、301号室の状況



31 以下、302号室の状況

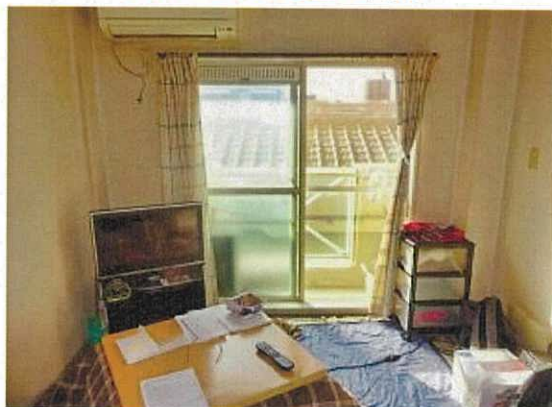


32



33

以下、303号室の状況



34



35



2階から3階への階段の状況

36



駐輪場の状況

37



接面道路の状況

写

令和 7 年 (ケ) 第 108 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 1 月 28 日 現地調査
令和 8 年 2 月 2 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 8,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,650,000 円
物件2(建物)	金 5,950,000 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	所在地目地積	松山市山越三丁目 1099番5 宅地 144.26m 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 1099番地5 1099番5 共同住宅 鉄骨造スレート葺4階建 1階 63.68m ² 2階 63.68m ² 3階 63.68m ² 4階 28.64m ² 計 219.68m 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780m 最寄バス停「還熊八幡前」の東方・約320m(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2.3km(直線距離)に位置する。一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	144.26㎡ ほぼ長方形(間口約9.9m、奥行約14.4m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	北側幅員約4.0m舗装私道に等高接面。 ※上記道路は建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)に該当。(番号:S35-98、指定日:昭和35年4月19日)	
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: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	<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。 	

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6月12日新築 経過年数 : 36年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構造 : 鉄骨造スレート葺4階建 屋根 : スレート葺 外壁 : 吹き付け塗装等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : 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 : 63.68㎡ 2階 : 63.68㎡ 3階 : 63.68㎡ 4階 : 28.64㎡ 計 : 219.68㎡
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	普通
建物の利用状況	調査時点で貸室9戸中5戸が賃貸中。空室が4戸。(敷地内駐車場無し)
特記事項	・建築確認 : 平成元年10月24日第2512号、完了検査 : 平成2年6月13日第2512号 ・空室状況について、201号室は退去後のリフォーム・美装が完了しており、即時賃貸可能な状態である。一方、その他の空室はクロスの一部剥離等、経年相応の劣化が認められた。

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	73,200	1.00	144.26	0.95	10,030,000

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
 $82,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 110 = 73,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 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	220,000	219.68	0.095	4,590,000

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。

(主である建物)

経過年数36年、 経済的残存年数4年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲5%と査定した。

$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (4\text{年} / (36\text{年} + 4\text{年}))\} \times (1 - 5\%) \\ = 0.095$$

(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	10,030,000	0.55	法定地上権	5,520,000

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	10,030,000	-5,520,000	4,510,000	30.85%
2	4,590,000	+5,520,000	10,110,000	69.15%
積算価格(合計)			14,620,000	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
2,524,860	1.0	18.0%	1.0	14,030,000

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 其 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	14,330,000	30.85%	0.6	2,650,000
2		69.15%	0.6	5,950,000
一括価格(合計)				8,600,000

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	7,227,426円
物件2	6,776,699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。

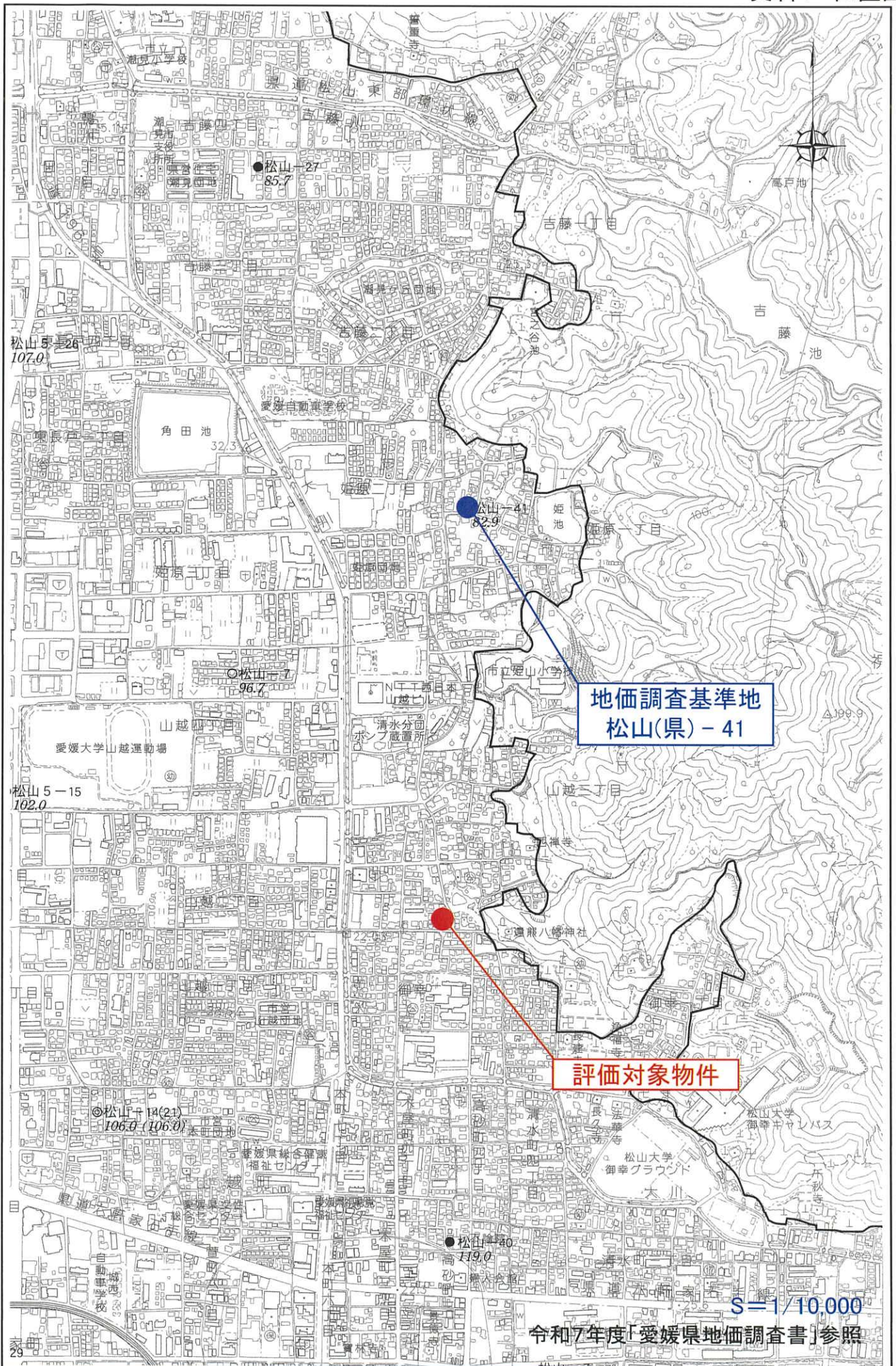
第7 附属資料

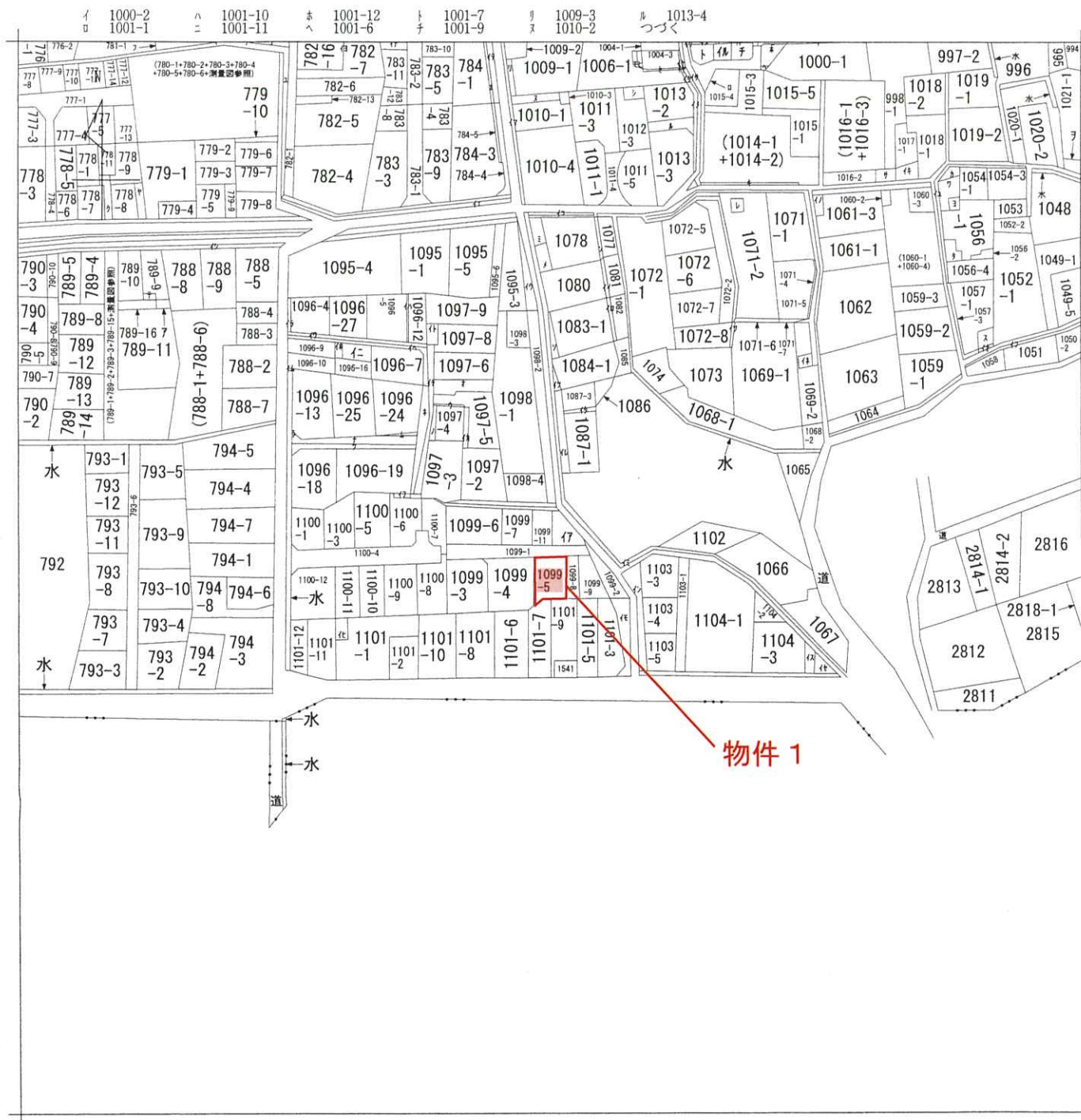
- 資料1：位置図
- 資料2：公図写
- 資料3：松山市地番図
- 資料4：地積測量図
- 資料5：建物図面・各階平面図

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	22,000	4,000	2,000	0	空室 (想定賃料)			
102	22,000	4,000	2,000	0	空室 (想定賃料)			
103	29,000	3,000	2,000	0				
201	22,000	4,000	2,000	0	空室 (想定賃料)			
202	31,000	4,000	2,000	0				
203	22,000	4,000	2,000	0	空室 (想定賃料)			
301	32,000	3,000	2,000	0				
302	31,000	3,000	2,000	0				
303	32,000	3,000	1,905	0				
小計 (月額)	243,000	32,000	17,905	0			0	
①年額賃料合計 (賃料+共益費+水道料金+駐車料)						3,514,860		
②敷金の運用益 (利回り1.0%)						0		
③空室損相当額		貸室		30%		990,000		
		駐車場		0%		0		
年額総収益 (①+②-③)						2,524,860		





物件 1

(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	1099番5	
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8年1月15日
松山地方法務局

請求番号：1-4
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

ヲ 1021-2
 ウ 1055-1
 カ 1055-2
 ヨ 1055-3
 タ 1056-3
 レ 1071-3
 ノ 1083-2
 ヲ 1096-14
 ネ 1096-17
 ナ 1096-2
 ラ 1096-22
 ム 1096-23
 ウ 1097-11
 ノ 1097-12
 オ 1097-7
 タ 778-10
 ヤ 778-12
 マ 781-5
 ケ 781-5
 フ 781-7
 コ 782-10
 エ 784-7
 テ 789-18
 ア 789-19
 チ 998-3
 キ 水
 コ 水
 ノ (1079-2+10
 79-3)
 ミ (1079-1+10
 79-4)
 シ 1012-2
 ヒ 1006-4
 モ 1006-3
 セ 1004-4
 ス 1057-2
 ソ 1077-2
 イ 1081-2
 ム 1082-2
 ム 1096-11
 ム 1096-15
 ム 1096-6
 ハ 1096-1
 ヲ 1097-10
 伊 1097-1
 伊 1002-5
 伊 1002-3
 伊 1001-8
 伊 1096-26
 伊 1096-3
 伊 1097-13
 伊 782-18
 伊 1087-4
 伊 1087-2
 伊 1084-2
 伊 1069-3
 伊 1070-2
 伊 783-6
 伊 1096-28
 伊 1096-21
 伊 1095-2
 伊 1061-2
 伊 1057-4
 伊 1006-5
 伊 1004-6
 伊 水
 伊 1004-5
 伊 水
 伊 水
 伊 水
 伊 784-6
 伊 1099-10
 伊 水
 伊 1017-2
 伊 水
 伊 1013-1
 伊 水
 伊 水
 伊 1101-4
 伊 1101-13
 伊 1104-4
 伊 1104-5
 伊 1103-2

登記年月日：昭和38年10月24日

173699

1099-3 1099-4 1099-5
1099-6 1099-7

松山市山越町3丁目

地番	1099-3 1099-4 1099-5 1099-6 1099-7
土地の所在	松山市山越町3丁目

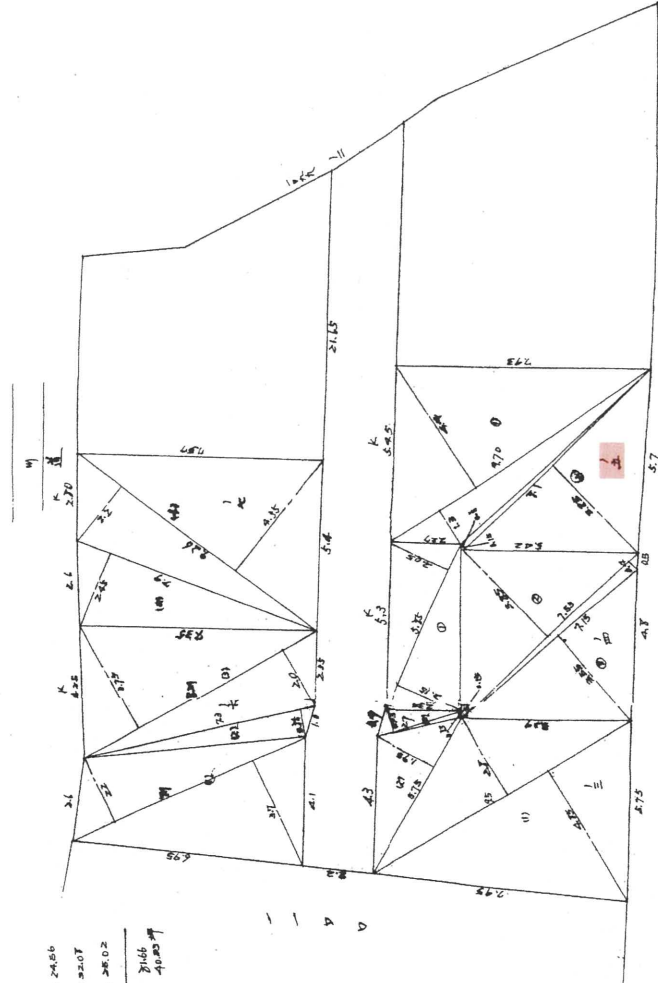
地積測量図

作成年月日 昭和38年拾月拾五日

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

↑



五
 (1) $4.75 + 2.37 \times 9.5 = 72.67$
 (2) $1.45 \times 12.75 = 18.49$
 (3) $6.12 + 2.75 \times 2.27 = 22.97$
 計 面積 34.25
 二畝 43.12坪

六
 (1) $4.4 + 1.43 \times 9.7 = 55.29$
 (2) $2.1 + 2.25 \times 2.21 = 21.99$
 計 面積 77.28
 二畝 92.64坪

七
 (1) $2.2 + 2.7 \times 7.7 = 46.61$
 (2) $2.2 \times 7.3 = 16.26$
 (3) $4.75 + 2.07 \times 12.21 = 47.24$
 計 面積 109.11
 二畝 50.00坪

八
 (1) $2.45 \times 2.7 = 6.62$
 (2) $2.2 + 2.35 \times 2.26 = 64.65$
 計 面積 71.27
 二畝 46.10坪

計 面積 2166
 二畝 4000坪

縮尺 300 K

縮尺 300 K

338, 10, 24

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8年1月15日 松山地方事務所

A3判をA4判に縮小

