

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 令和 8年 5月28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 6月18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 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 松山市清水町三丁目
地 番 83番4
地 目 宅地
地 積 165.55平方メートル
- 2 所 在 松山市清水町三丁目 83番地4
家屋 番号 83番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 86.72平方メートル
2階 86.72平方メートル
3階 86.72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	105号室	301号室	305号室
賃借人	B	C	D
期限	令和8年2月19日まで	令和8年4月17日まで	令和8年5月31日まで
賃料	月額30,000円	月額32,000円	月額32,000円
敷金	90,000円	96,000円	64,000円
特約	なし	なし	なし
備考	・上記賃借権は、いずれも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。 ・12年以上の契約を解約する場合は、敷金全額を返金する旨の特約がある。 ・売却基準価額は、上記各敷金の返還義務を考慮して定められている。		

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

本件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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市清水町三丁目
地 番 83番4
地 目 宅地
地 積 165.55平方メートル
- 2 所 在 松山市清水町三丁目 83番地4
家屋 番号 83番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 86.72平方メートル
2階 86.72平方メートル
3階 86.72平方メートル

令和 7年（ケ）第110号
令和 8年 1月21日受理
令和 8年 2月16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 松山市清水町三丁目
地 番 83番4
地 目 宅地
地 積 165.55平方メートル
- 2 所 在 松山市清水町三丁目 83番地4
家屋 番号 83番4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 86.72平方メートル
2階 86.72平方メートル
3階 86.72平方メートル



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】 *関係人の陳述等参照
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 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・2・20 自 R7・2・20 至 R8・2・19	<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 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 9万円	共益費 込み 町会費 月 110円 水道代 実費
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 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"/> 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"/> 301号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H10・4・18 自 R7・4・18 至 R8・4・17	<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 checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 9万6000円	共益費 月 1000円 町会費 月 150円 水道代 実費
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302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"/> 303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"/> 305号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・6・1 自 R7・6・1 至 R8・5・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 checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 6万4000円	共益費 月 500円 町会費 月 150円 水道代 込み

※ 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：貸借人	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 105号室占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、105号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 3 不具合は、特にありません。 4 滞納はありません。
<p>■ C (同301号室占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、301号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「占有者及び占有権原」記載のとおりです。平成10年に入居して以来、長期間、同部屋に住んでいます。 3 給湯器、トイレのタンク、浴室とトイレの換気扇が故障中です。また、流し台前の床が凹みます。 4 滞納はありません。 5 多忙につき、本件調査に立ち会うことはできません。立入調査日は不在ですが、合鍵により解錠し、調査を行ってください。
<p>■ D (同305号室占有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、305号室の入居者です。 2 賃貸借の内容は、「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 3 不具合は、特にありません。
<p>■ 管理受託会社 株式会社アート不動産 担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、管理会社の担当者です。 2 弊社は、平成28年3月1日から、本件建物の賃貸借等管理業務を受託しています。 3 同建物は全12戸のうち、現在、入居中は3戸です。 4 空室のうち101号室において、令和4年7月10日頃、当時の入居者が同室内で孤独死していたことがありました。当時、入居者の知人から弊社へ、「最近、入居者を見かけないのだが・・・。」という内容の連絡がありました。そして、警察の安否確認により、それらの状況が発見されました。 同人には相続人がいなかった模様です。 同室内には、当時の家財道具がそのままの状態に残置されており、修繕や新たな入居者の募集もできない状況です。 5 同建物につき、それ以外に弊社が把握している大きな不具合等は、特にありません。 6 本件物件には駐車場がありません。 7 同建物につき、近年、大規模修繕は実施していません。

(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（ただし、一部4m未満と思われる箇所がある。）程度のアスファルト舗装市道（清水79号線・写真45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、「マナベハイツ」と称する共同住宅であり、1～3階に各階それぞれ4室、合計12室の賃貸物件として利用されている。
ただし、調査日現在、3室（105、301及び305号）は入居中、9室（101～103、201～205、302及び303号室）は空室であり、空室率が高い状況である。
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、昭和60年3月16日新築）劣化を認めた。
空室のうち、101号室は、令和4年7月10日頃、当時の入居者が孤独死している状況が発見されたとの陳述を得た。同室内の家財道具等は、当時の状況のまま残置された状態（写真4、5番）である。
その他、複数の空室については、退去後の修繕等が未了であり、壁紙の一部剥離、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1番）、貯水槽（写真43番）及び駐輪場（写真44番）等が設置及び利用されている。

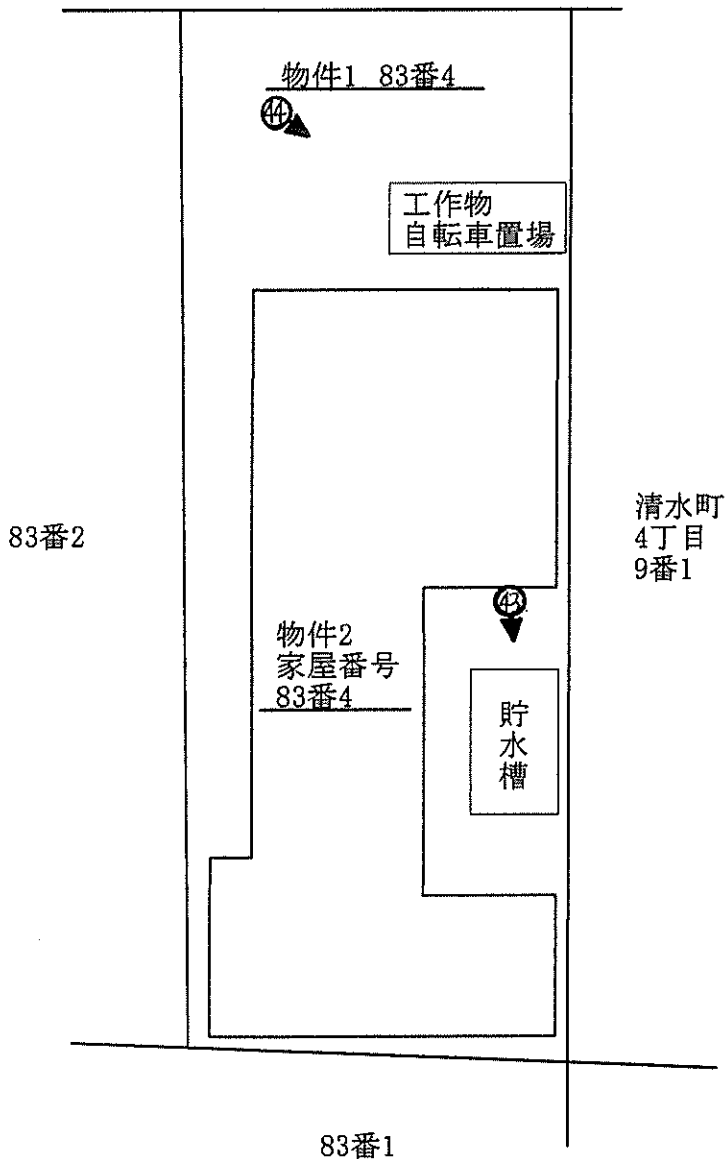
以 上

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 21 日 (水) 11:20-11:30	当庁 (電話)	管理会社担当者から聴き取り調査
令和 8 年 1 月 21 日 (水) 13:45-14:10	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 8 年 1 月 22 日 (木) 8:45-9:15	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 1 月 22 日 (木) 10:35-10:45	当庁 (電話)	管理会社担当者から聴き取り調査
令和 8 年 1 月 23 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 8 年 1 月 28 日 (水) 14:10-14:30	物件所在地	305 号入居者面談、立入調査通知文書投函
令和 8 年 1 月 29 日 (木) 11:15-11:30	管理会社 (松山市朝生田町)	担当者との面談、資料等受交付
令和 8 年 1 月 29 日 (木) 13:05-13:15	当庁 (電話)	301 号入居者から聴き取り調査
令和 8 年 1 月 30 日 (金) 9:35-9:43	当庁 (電話)	105 号入居者から聴き取り調査
令和 8 年 2 月 3 日 (火) 17:10-17:30	管理会社 (松山市朝生田町)	担当者等から聴き取り調査、合鍵借用
令和 8 年 2 月 5 日 (木) 9:45-11:05	物件所在地	102、103、105、201、202、203、205、301、302、303 及び 305 号室の立入調査、写真撮影、入居者らとの面談、評 価人同行
令和 8 年 2 月 5 日 (木) 13:35-13:40	管理会社 (松山市朝生田町)	合鍵返還
令和 8 年 2 月 10 日 (火) 13:00-13:15	物件所在地	101 号室の立入調査、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p>令和 8 年 2 月 5 日、同 10 日</p> <p>目的建物のうち、101、102、103、201号、202号、203号、205号、301号、302号及び303号室につき、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)



83番3+道
(市道清水79号線)



*この図は公図、建物図面、松山市地番図、住宅地図、現況等を
参考に作成した概略図であり、境界等を示すものではない。

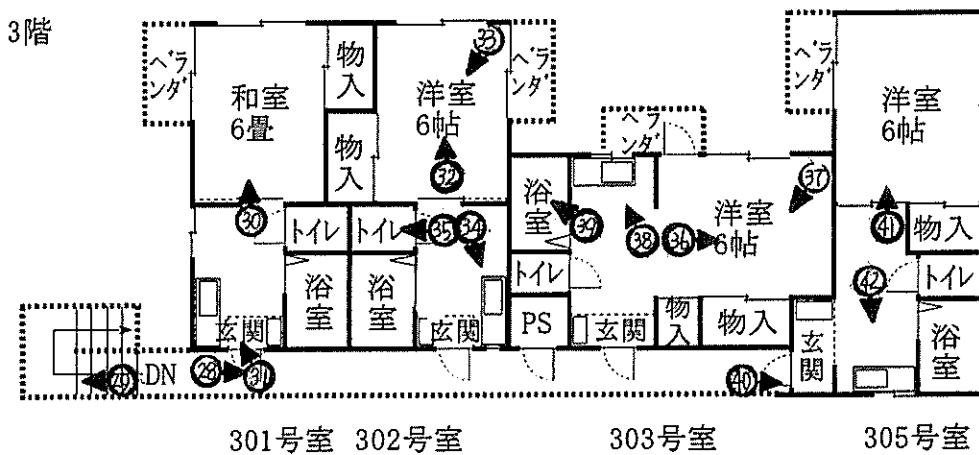
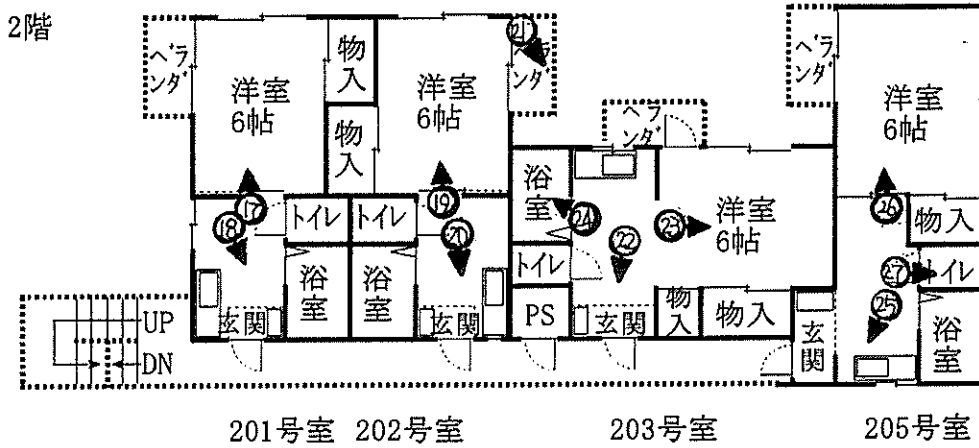
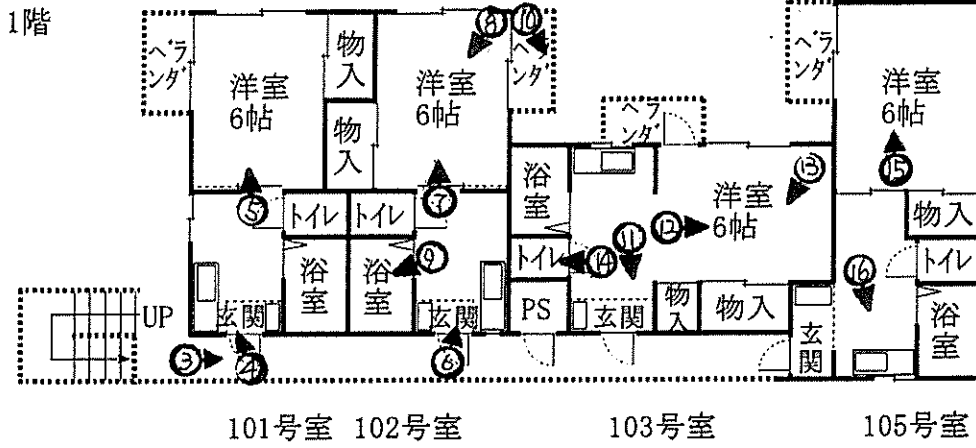
土地建物位置関係図

(8 枚目)

・○は写真撮影方向及び番号を示す。



物件2
家屋番号
83番4
共同住宅



(概略図)

建物間取図

(9 枚目)

○は写真撮影方向及び番号を示す。

1



受命物件の状況

物件1土地

2



物件2建物

1階の開放廊下の状況

3



以下, 101号室

4



5



以下, 102号室

6



7



8



9



10

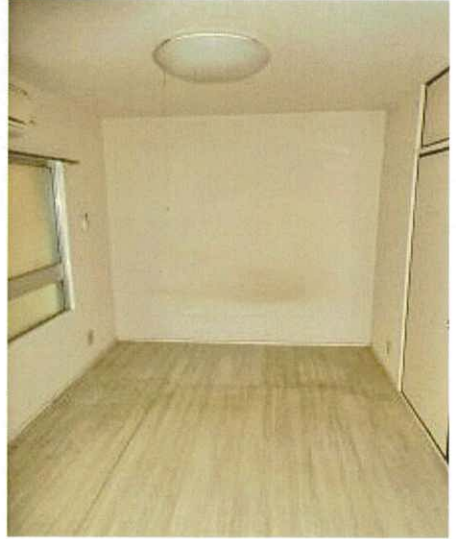


以下, 103号室

11



12



13



14



以下, 105号室

15



16



以下, 201号室

17



18



以下, 202号室

19



20



21



以下, 203号室

22



23



24



以下, 205号室

25



26



27



3階の開放廊下の状況

28



3階から2階への階段の状況

29



以下, 301号室

30



31



以下, 302号室

32



33



34



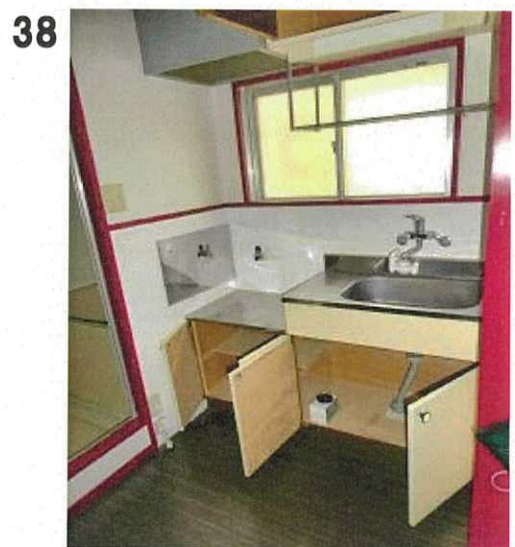
35



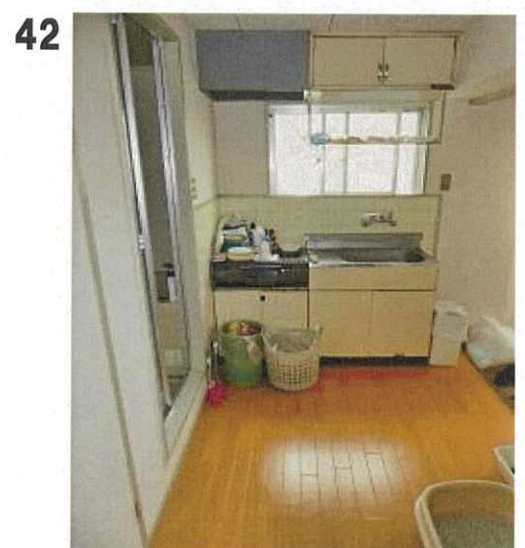
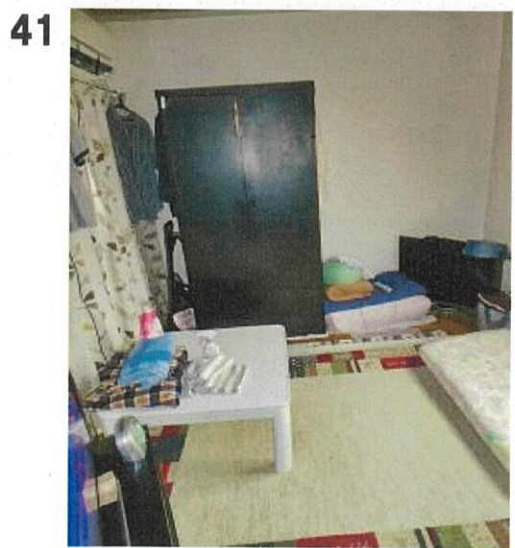
以下, 303号室

36





以下, 305号室



貯水槽の状況

43



44

駐輪場の状況



45

市道



接面道路の状況

令和7年 (ケ) 第 110 号

令和8年2月5日 現地調査

令和8年2月10日 現地調査

令和8年2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

藤本 孝明

印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7,950,000	円
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	3,670,000	円
物件2(建物)	金	4,280,000	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建物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 番 地 目 地 積	松山市清水町三丁目 83番4 宅地 165.55㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市清水町三丁目83番地4 83番4 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 86.72㎡ 2階 86.72㎡ 3階 86.72㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1	<p>公図は法14条地図ではないため現況を反映しておらず、地積測量図、建物図面、松山市地番図等によって現地を確認した結果、地積測量図の形状等と概ね一致した。</p>		

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「高砂町」電停の北東方 (別添「位置図」参照) 道路距離 約 700m	
付近の状況	松山市役所から北方、「清水町」地区に位置し、共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 地域の標準的街路は幅員約4mの舗装道路であり、系統連続性は普通である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 —
画地条件	地積 形状 間口・奥行 その他	165.55㎡ ほぼ長方形地 間口 約8m 奥行 約21m —
接面道路の状況	北側 幅員 約4m 舗装 市道 (清水79号線) ・松山市役所建築指導課において聴取の結果、上記市道は建築基準法上の道路か否か、未判定の状態であるとの陳述を得た。 したがって、建物再建時には、当該判定が必要である。 ・道路幅員について、一部4m未満と思われる箇所があり、道路の中心線から2mの道路後退が必要になる可能性がある。 ・上記道路とほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	・物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・隣地は戸建住宅、共同住宅等である。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし (LPガスを使用) (ただし、接面道路に都市ガス管が埋設されており引込可能) 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土壌汚染について、松山市環境指導課に聴取したところ、有害物質使用特定施設の届出の履歴はなく、昭和49～53年当時航空写真及び登記簿謄本により土地の履歴調査をしたが、土壌汚染の可能性は低いと判断されるので、評価にあたっては当該要因を除外して評価する。	

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）：昭和60年3月16日 新築 経 過 年 数：約 41 年（新築時より） 経済的残存耐用年数：約 1 年												
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル張り、モルタル塗り外 内 壁：クロス張り、板張り外 天 井：クロス張り、板張り外 床：板張り、畳敷き外 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：－												
床面積(現況)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">1</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">階</td> <td style="width: 80%; text-align: right;">86.72㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: center;">階</td> <td style="text-align: right;">86.72㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: center;">階</td> <td style="text-align: right;">86.72㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">260.16㎡</td> </tr> </table>	1	階	86.72㎡	2	階	86.72㎡	3	階	86.72㎡	合 計		260.16㎡
1	階	86.72㎡											
2	階	86.72㎡											
3	階	86.72㎡											
合 計		260.16㎡											
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	やや劣る												
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり 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。												
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認概要書 S59.11.1 No. 2075 にて新築状況を確認した。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・1階～3階は各階4室、計12室の賃貸マンションであり、間取りは1Kである。 ・調査時点において、全12室中9室が空室であり、収益物件であるが現在の空室率が高い。 ・101号室は令和4年7月10日頃、当時の入居者が孤独死している状況が発見されたとの陳述を得た。 (その他、各部屋の状況等、詳細は現況調査報告書参照。) 												

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	101,400	0.90	165.55	0.90	13,600,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準) :

地価調査 松山(県)-40

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 119,000\text{円/m}^2 & \times & 100.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 118 & = & 101,400\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(百円未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	170,000	260.16	0.01	440,000

ウ 現価率(定額法) :

- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

経過年数 41年、経済的残存耐用年数 1年、 残価率 0%

観察減価法(保守管理の状況 : やや劣る)による補正

▲30%を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ 0\% + (1 - 0\%) \} \times \{ 1\text{年} / (41\text{年} + 1\text{年}) \} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.01 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

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。

なお、収益物件であるが耐用年数を経過していること及び現在の空室率が高いこと等を考慮して、収益還元法は採用しない。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		(万円未満四捨五入) ア×イ
1	13,600,000	0.55	法定地上権	7,480,000

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

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	13,600,000	-7,480,000	/	1.00	0.60	3,670,000
2	440,000	+7,480,000	1.00	0.90	0.60	4,280,000
一括価格 (合計)						7,950,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2建物については、建物の現在の状況等による需要の減退を上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正： 第2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)-40
所 在 : 松山市高砂町3丁目96番2
価 格 : 119,000円/㎡
位 置 : 木屋町 150m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水
接 面 街 路 : 西4m市道
用途指定等 : 市街化区域 第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%) 準防火地域
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

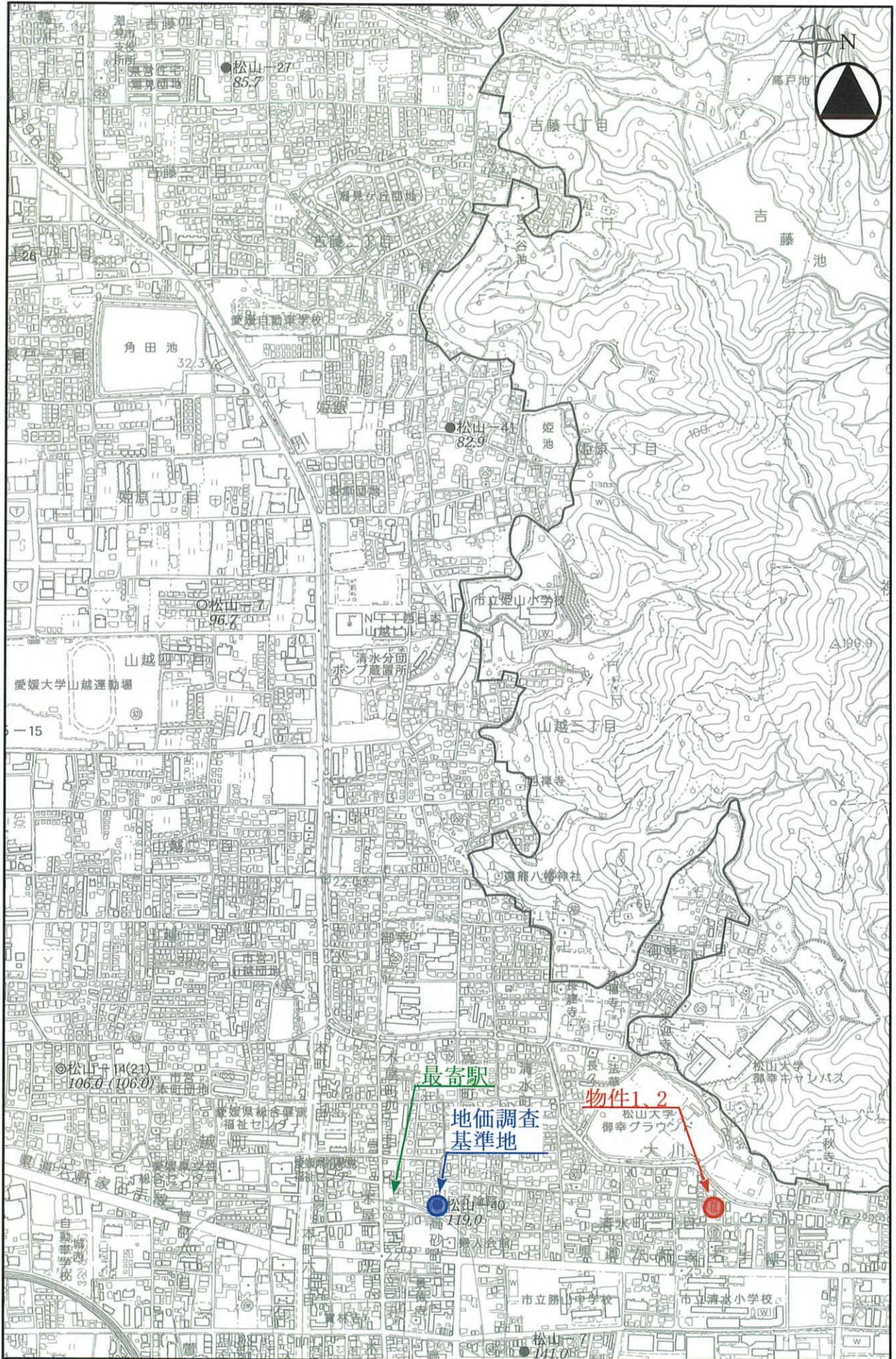
- 物 件 1 : 11,405,401円
物 件 2 : 11,927,368円

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。

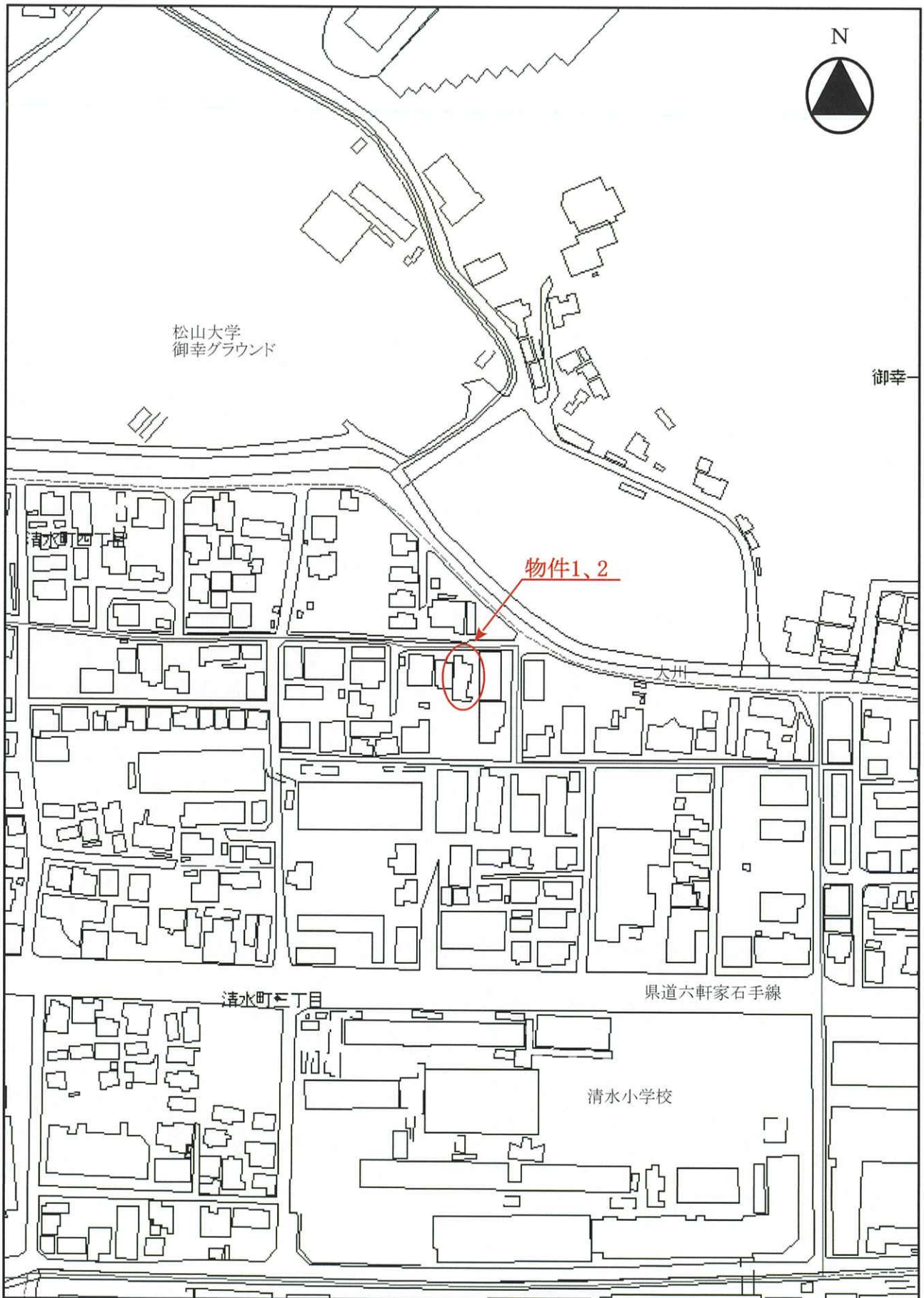
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し

以 上



位置図
 令和7年度『愛媛県地価調査書』 S≒1/10,000

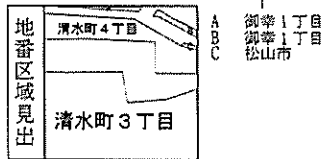


位 置 図

国土交通省 国土地理院
基盤地図情報サイトより S≒1/2, 500
<https://maps.gsi.go.jp>



(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	松山市清水町三丁目		地番	83番4			
出力尺	縮尺不明	精度分		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8年1月22日
松山地方務局

請求番号：15-1
(1/2)

登記官



7 水
7 43-11
6 46-13
3 191-1+91-2
+91-3+91-4
+91-5+91-7
+91-9+91-1
(0+91-11+91
-13+91-14)

登記年月日：昭和40年8月30日

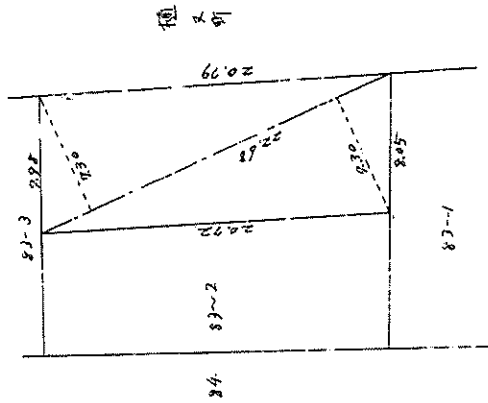
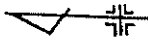
127871

前 83-2 後 83-2-1
新 83-4

地番	83-4	-2
土地の所在	松山市清水町3丁目	

土地積地所測量図

作製年月日	昭和40年8月28日
作製者	吉野



求積
 $22.68 (23.9 + 23.0) \div 2 = 185.6 \text{ m}^2$
 $= 52.08 \text{ 坪}$

(松山土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300 M
----	---------

S 90.8 30

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11月22日 松山地方法院

登記官

公印

請求番号：15-2

建物図面

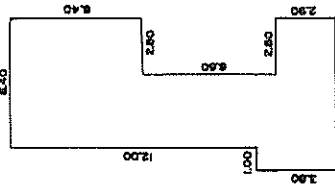
83番4

松山市清水町三丁目83番地4

各階平面図

450862

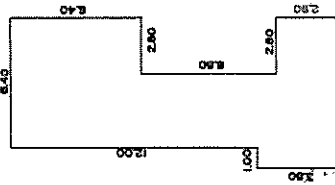
1階



※ 功 効 材 ※

6.40 X 6.40 = 40.960000
3.600 X 5.600 = 20.160000
4.600 X 0.900 = 4.140000
7.400 X 2.900 = 21.460000
合 計 86.720000
86.72 ㎡

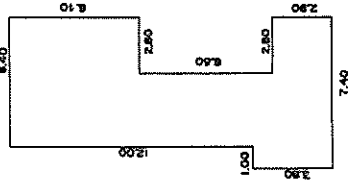
2階



※ 功 効 材 ※

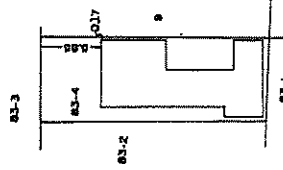
6.40 X 6.40 = 40.960000
3.600 X 5.600 = 20.160000
4.600 X 0.900 = 4.140000
7.400 X 2.900 = 21.460000
合 計 86.720000
86.72 ㎡

3階



※ 功 効 材 ※

6.40 X 6.40 = 40.960000
3.600 X 5.600 = 20.160000
4.600 X 0.900 = 4.140000
7.400 X 2.900 = 21.460000
合 計 86.720000
86.72 ㎡



作製者 土佐	申請人	縮尺 1/500
年 3 月 14 日(作製)	59 No 003442 S-60.3.20,	縮尺 1/250
会 用 紙		

登録年月日：昭和60年3月20日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年1月22日 松山地方建築局

登記管

公用

請求番号：15-3