

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 千 場 勇 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市三番町三丁目 7番地1

建物の名称 クレアホームズ松山ランドマークタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町三丁目 7番1の1204

建物の名称 1204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 97.66平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市三番町三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 1073.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 685135分の10244



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市三番町三丁目 7番地1

建物の名称 クレアホームズ松山ランドマークタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町三丁目 7番1の1204

建物の名称 1204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 97.66平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市三番町三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 1073.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 685135分の10244

令和 7年（ケ）第112号
令和 8年 1月28日受理
令和 8年 2月18日提出
（全2分冊の2）

現況調査報告書 （物件2）

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市三番町三丁目 7番地1

建物の名称 クレアホームズ松山ランドマークタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三番町三丁目 7番1の1204

建物の名称 1204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 97.66平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市三番町三丁目7番1

地 目 宅地

地 積 1073.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 685135分の10244



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建 物	物件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) <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 { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を居宅(空き家)として管理占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費(月額・以下同じ) 12,800円 修繕積立金 10,200円 駐車場使用料 13,000円 平面駐輪場使用料 1,000円 インターネット利用料 1,019円	令和8年2月2日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。 (滞納期間) 令和7年12月分 (滞納額) 管理費 12,800円 修繕積立金 10,200円 駐車場使用料 13,000円 平面駐輪場使用料 1,000円 インターネット利用料 1,019円 合計 38,019円
管理費等照会先	セントラルライフ(株)松山事務所 松山市勝山町1丁目13-4	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号)	
その他の事項	敷地権の割合: 685135分の10244	
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 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件物件の所有者です。2 本件物件において、私一人が住んでいます。 第三者との間に貸借関係はありません。3 本件物件は、中古物件として、令和5年7月頃に買い受けました。 本件物件への入居後、増改築等はしていません。 また、不具合は特にありません。4 敷地内の有料駐車場を1区画使用しています。5 同室内で猫二匹を飼育しています。6 リビング・ダイニングは床暖房が装備されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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枚目記載のとおり認めた。
 - 2 本件物件は、都市計画区分として、市街化区域（用途地域：商業地域）に位置している。
 - 3 管理受託会社のセントラルライフ株式会社（松山事務所）が提出した照会回答書及び同担当者らからの聴き取り調査によると、本件物件は、「クレアホームズ松山ランドマークタワー」と称するマンションの「1204号室」である。
総戸数は74戸、エレベーター2基（定員：9名・17名）、管理事務室及び有料トランクルームなどが備え付けられている。
敷地内に58台分の有料駐車場及び有料平面駐輪場が設けられており、管理組合との間で、「使用契約」を締結し、規約及び使用細則に基づいて運営及び管理されている模様である。
管理受託会社担当者によると、1住戸につき1台の駐車場はなく、前所有者の駐車場に関する権利は承継されない、現在は順番待ちの状態、駐車区画により月額使用料が異なる、とのことである。
 - 4 上記回答書によると、管理組合の名称は、「クレアホームズ松山ランドマークタワー管理組合」（以下、「管理組合」という。）であり、同管理組合がセントラルライフ株式会社に管理を委託している。
管理人は、日勤で月、水、金、土、日曜日の午後零時から午後7時まで、管理人室に駐在している。
 - 5 上記回答書等によると、令和7年12月31日現在の修繕積立金総額は、8688万8243円である。
今後の大規模修繕については、調査日現在、未定とのことである。
 - 6 管理規約等において、区分所有者は、管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金、修繕積立基金等）を納入しなければならない旨の規定がある。
 - 7 上記規約等において、区分所有者が納付期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、管理組合は未払金額に対し、年14パーセントの割合による遅延損害金等を加算して請求できる旨の規定がある。
 - 8 上記規約等において、管理組合は、管理費等に対して有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨の規定がある。
 - 9 本件建物は、全体的に経年（登記記録上、平成31年2月4日新築）劣化が認められた他は、目視調査による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。
 - 10 本件物件はペット飼育可であるが、飼育できる動物の種類や数等は管理規約等で規定されている。例えば、1住戸につき、犬及び猫合わせて2匹以内とする旨の細則がある。
- 以上

(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)

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 28 日 (水) 12:45-13:05	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影、管理人から聴き取り調査
令和 8 年 1 月 28 日 (水) 13:35-13:45	当庁 (電話等)	管理会社担当者らから電話聴き取り 建物区分所有法 7 条の債務等の照会書作成及び送信
令和 8 年 1 月 29 日 (木) 9:15-9:30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 1 月 30 日 (金) 9:30-9:45	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 30 日 (金) 11:00-11:05	当庁 (電話)	管理会社担当者から電話聴き取り
令和 8 年 2 月 2 日 (月) 9:35-9:40	携帯電話	■ A から受電、電話聴き取り
令和 8 年 2 月 2 日 (月) 10:25-10:30	管理会社 (松山市勝山町)	管理会社担当者らから聴き取り調査 照会回答書受理
令和 8 年 2 月 12 日 (木) 10:10-10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、■ A と面談、評価人同行
(特記事項) なし		

(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)

登記年月日：平成31年2月8日

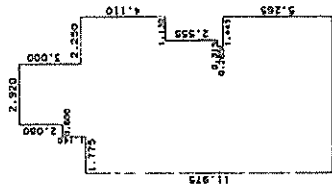
各階平面図

建築物図面

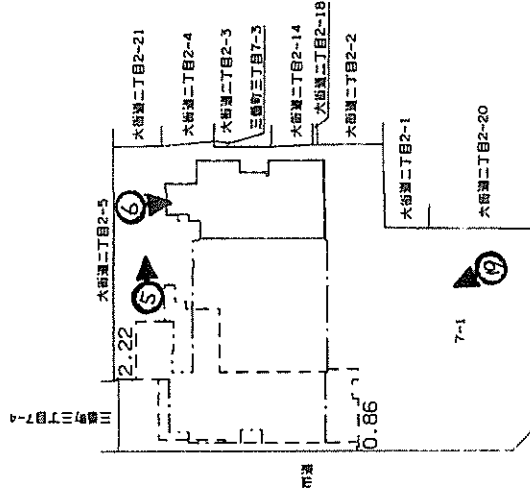
家屋番号 三番町三丁目7番1の1204

建築物の所在 松山市三番町三丁目7番地1

A3判をA4判に縮小



床面積	延床面積
6.445 x 6.415 =	41.344675
6.100 x 5.530 =	33.733000
0.950 x 3.520 =	3.229600
0.220 x 4.640 =	1.020800
2.050 x 2.920 =	6.073600
1.445 x 5.265 =	7.607925
1.130 x 4.110 =	4.644300
計	97.662700
取囲積	97.66 m ²



建築物の存する部分 12階

○は写真撮影方向及び番号を示す。

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	(平成31年 2月 4日作成)		

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29日 松山地方延務局

登記官

(6 枚目)

請求番号：4-5

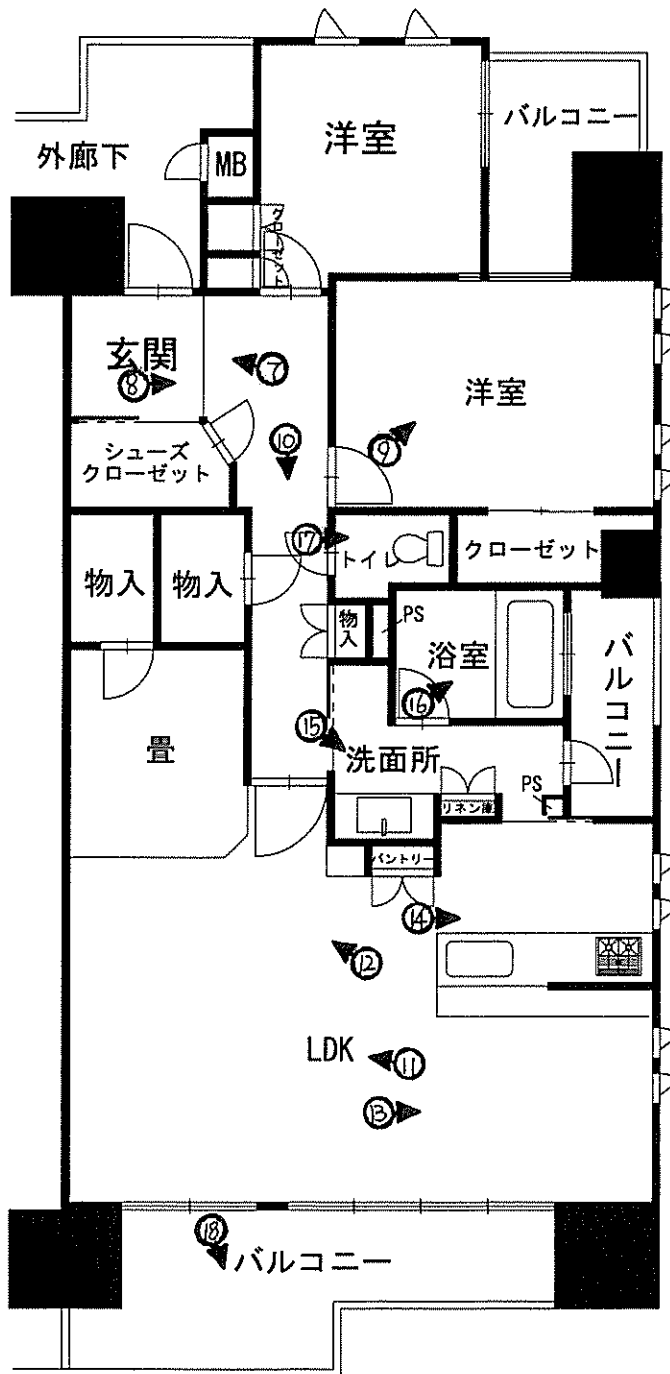
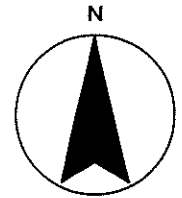
令和7年(ケ)第112号

クリアホームズ松山

ランドマークタワー 1204号室

建物間取図

○は写真撮影方向及び番号を示す。



「クリアホームズ松山ランドマークタワー」の全景



2



車寄せ部分の状況

3



管理事務室付近の状況

4



5

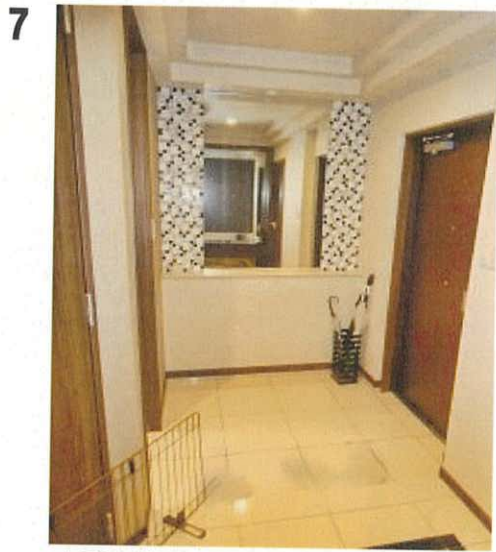


開放廊下の状況

6



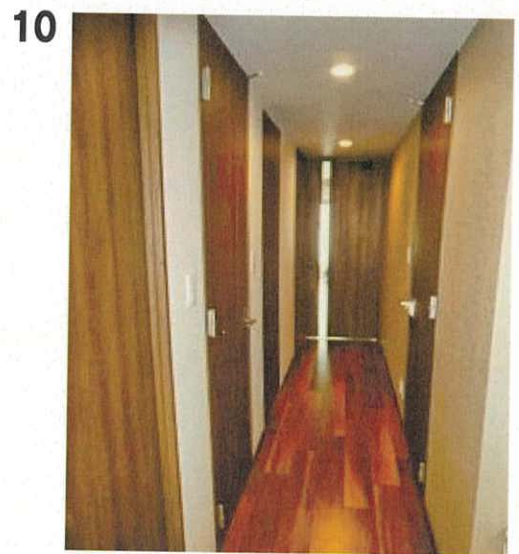
以下、「1204号」の室内の状況



玄関の状況



ホールの状況



廊下の状況



リビングの状況



13



ダイニングの状況

14



キッチンの状況

15



洗面室の状況

16



17



18



バルコニーの状況

19



屋外機械式駐車場の状況

20



平面駐輪場の状況

21



接面道路の状況



令和 7 年 (ケ) 第 112 号
令和 8 年 2 月 12 日 現地調査
令和 8 年 2 月 19 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

番号	評 価 額
物件2	金 24,930,000 円

(評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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
- 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
2	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 松山市三番町三丁目 7番地1</p> <p>建物の名称 クレアホームズ松山ランドマークタワー</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 三番町三丁目 7番1の1204</p> <p>建物の名称 1204</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 12階部分 97.66㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 松山市三番町三丁目7番1</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1073.01㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 685135分の10244</p>		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

位置・交通	伊予鉄道「大街道」電停の南方・道路距離約400m 最寄バス停「大街道口」の北方・約200 m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	松山市役所の東方約380m(直線距離)に所在する。大街道商店街に近く、中層店舗、事務所ビル、共同住宅等が立ち並ぶ松山市中心部の商業地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 その他規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 形状 地勢 地盤	1,073.01㎡ 不整形(間口約19.2m、奥行約41m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南側約15.0m舗装市道(三番町線)に等高接面。 西側約6.0m舗装市道(南北24号線)に等高接面。 上記道路はともに建築基準法42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	20階建マンションの敷地として利用されている。 目的外建物：なし	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれない。 ・各種資料、ヒアリング等より、土壌汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。	

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	クリアホームズ松山ランドマークタワー
建物の用途	共同住宅：（総戸数74戸）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成 31年2月4日新築 経過年数：約 7年 経済的残存耐用年数：約 33年
構造	鉄筋コンクリート陸屋根20階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張り その他：
設備等	エレベーター：有（17人乗1基、9人乗1基） 駐車場：58台（機械式） その他：駐輪場、オートロック、TVインターホン、宅配ボックス、トランクルーム等
建物の品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託管理 管理会社：セントラルライフ株式会社 管理形態：区分所有者全員によって結成された管理組合が管理会社に委託 管理人勤務時間は月、水、金、土、日曜日の12：00～19：00
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認：平成29年2月24日第ERI-17003334号、完了検査：平成31年2月22日第ERI-17003334号 ・駐車場は現在空きがない状態で前所有者の権利は買受人に承継できない。 ・ペットの飼育については管理規約にペット飼育細則があり、犬猫の場合は成長した状態で抱きかかえられる大きさ、1住戸あたり2匹以内等の定めがある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建														
位 置	12階(1204号室) 主要開口部の方位：南向き														
床 面 積	97.66㎡(登記面積)														
間 取 り	現況調査報告書参照														
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：電気設備、ガス設備、給排水衛生設備 そ の 他：ガス床暖房（リビング・ダイニング）														
保守管理の状態	普通														
管 理 費 等	<p>管 理 費：12,800 円(月額) 修繕積立金：10,200 円(月額) 駐 車 場 代：13,000 円(月額) 駐 輪 場 代：1,000 円(月額) インターネット使用料：1,019 円(月額)</p> <p>滞納管理費等：</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>管理費</td> <td>12,800 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>10,200 円</td> </tr> <tr> <td>駐車場代</td> <td>13,000 円</td> </tr> <tr> <td>駐輪場代</td> <td>1,000 円</td> </tr> <tr> <td>インターネット 使用料</td> <td>1,019 円</td> </tr> <tr> <td>損害金</td> <td>0 円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>38,019 円</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">令和8年2月2日現在</p>	管理費	12,800 円	修繕積立金	10,200 円	駐車場代	13,000 円	駐輪場代	1,000 円	インターネット 使用料	1,019 円	損害金	0 円	計	38,019 円
管理費	12,800 円														
修繕積立金	10,200 円														
駐車場代	13,000 円														
駐輪場代	1,000 円														
インターネット 使用料	1,019 円														
損害金	0 円														
計	38,019 円														
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として占有している。 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"> ・壁、床、建具等に経年相応の劣化が認められる。 ・所有者によると室内で猫2匹を飼育している。 														

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	97.66	0.74	22,400,000

ア 再調達原価：登記面積に応じた再調達原価を査定した。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数7年、経済的残存年数33年、残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (33\text{年} / (7\text{年} + 33\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.74 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
420,000	1.32	1,073.01	1.0	10244 / 685135	8,890,000

ア 標準画地価格：

地価調査 松山(県)5-20

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$372,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 420,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標 準 化 補 正：標準的である。

◇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：角地、地積、形状等を考慮した。

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。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ
22,400,000	8,890,000	1.15	35,980,000

ウ 個 別 格 差：位置別・階層別効用比、維持管理の状態等を総合的に判断して査定した。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格(円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ
35,980,000	1.0	1.00	0.7	0.99	24,930,000

イ 占有減価修正：特になし。

ウ 市場性修正：特になし。

エ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を調整後の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 松山（県）5-20
所 在：松山市三番町4丁目11番12
価 格：372,000円/㎡
位 置：伊予鉄道「市役所前」電停の南東方330m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：有
接 面 街 路：南側約15.0m 舗装市道
用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域、準防火地域
（建蔽率80%、容積率400%）
地 域 の 概 要：事務所ビル、銀行等が建ち並ぶ商業地域

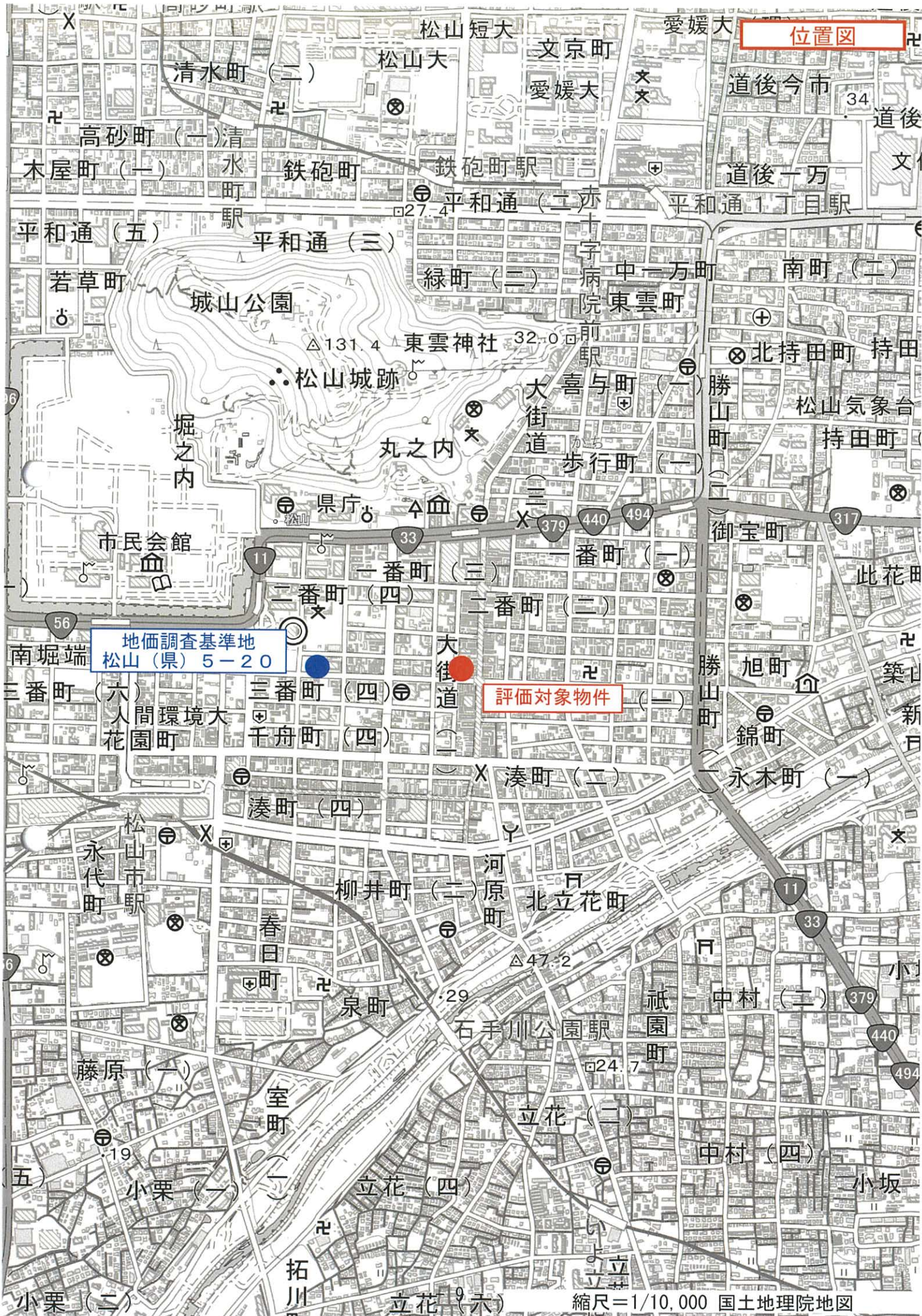
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
土地 272,356,763 円（敷地権の割合10244/685135）
専有部分の建物 11,996,277 円

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 | 近隣見取図 |
| 資料3 | 公図写 |
| 資料4 | 地積測量図 |
| 資料5 | 建物図面・各階平面図 |

以 上



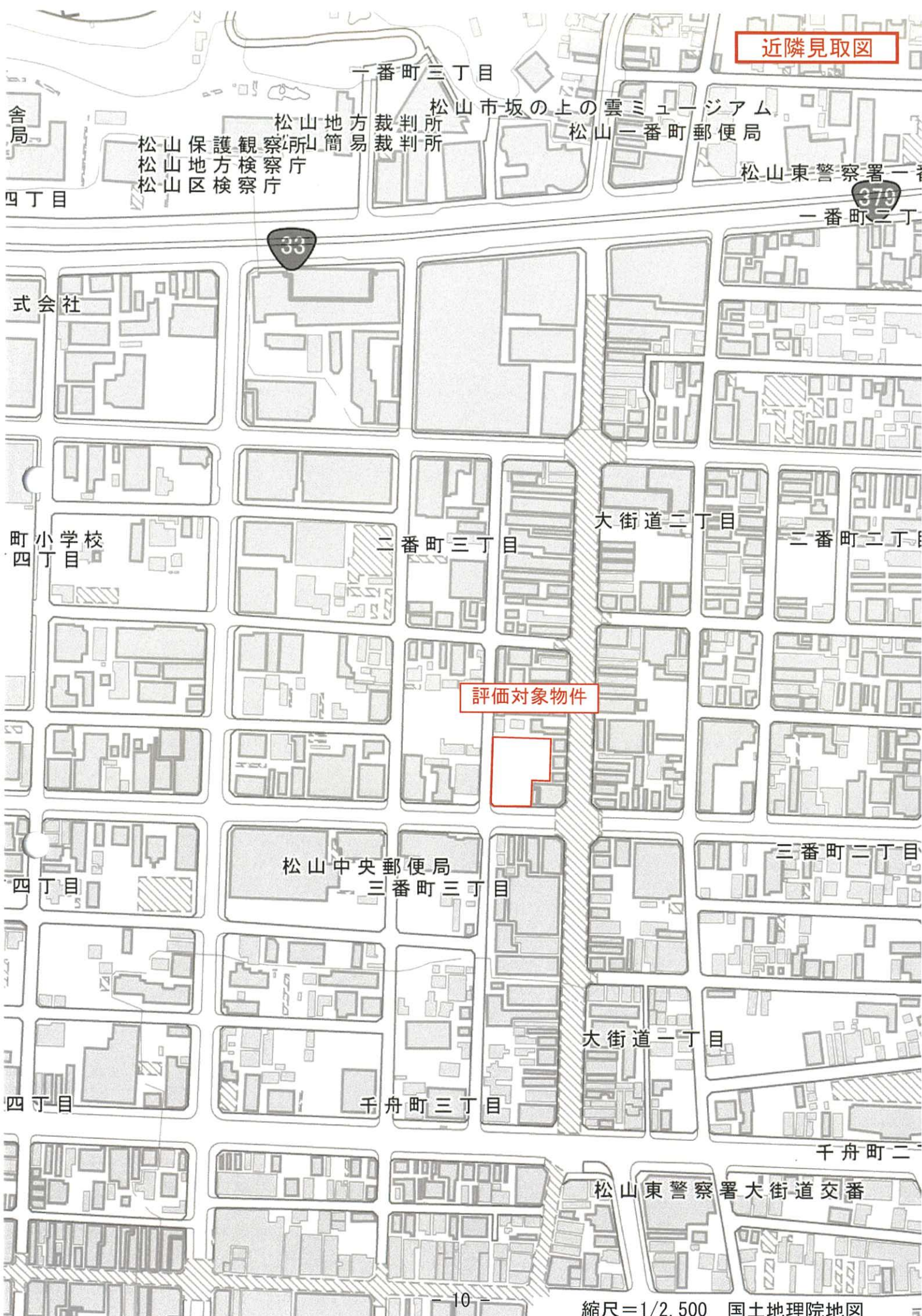
位置図

地価調査基準地
松山(県) 5-20

評価対象物件

縮尺=1/10,000 国土地理院地図

近隣見取図



舎局

一番町三丁目

松山地方裁判所
松山地区検察庁
松山地区検察庁

松山市坂の上の雲ミュージアム
松山一番町郵便局

松山東警察署一

四丁目

379
一番町三丁目

33

式会社

町小学校
四丁目

二番町三丁目

大街道二丁目

二番町二丁目

評価対象物件

四丁目

松山中央郵便局
三番町三丁目

三番町二丁目

四丁目

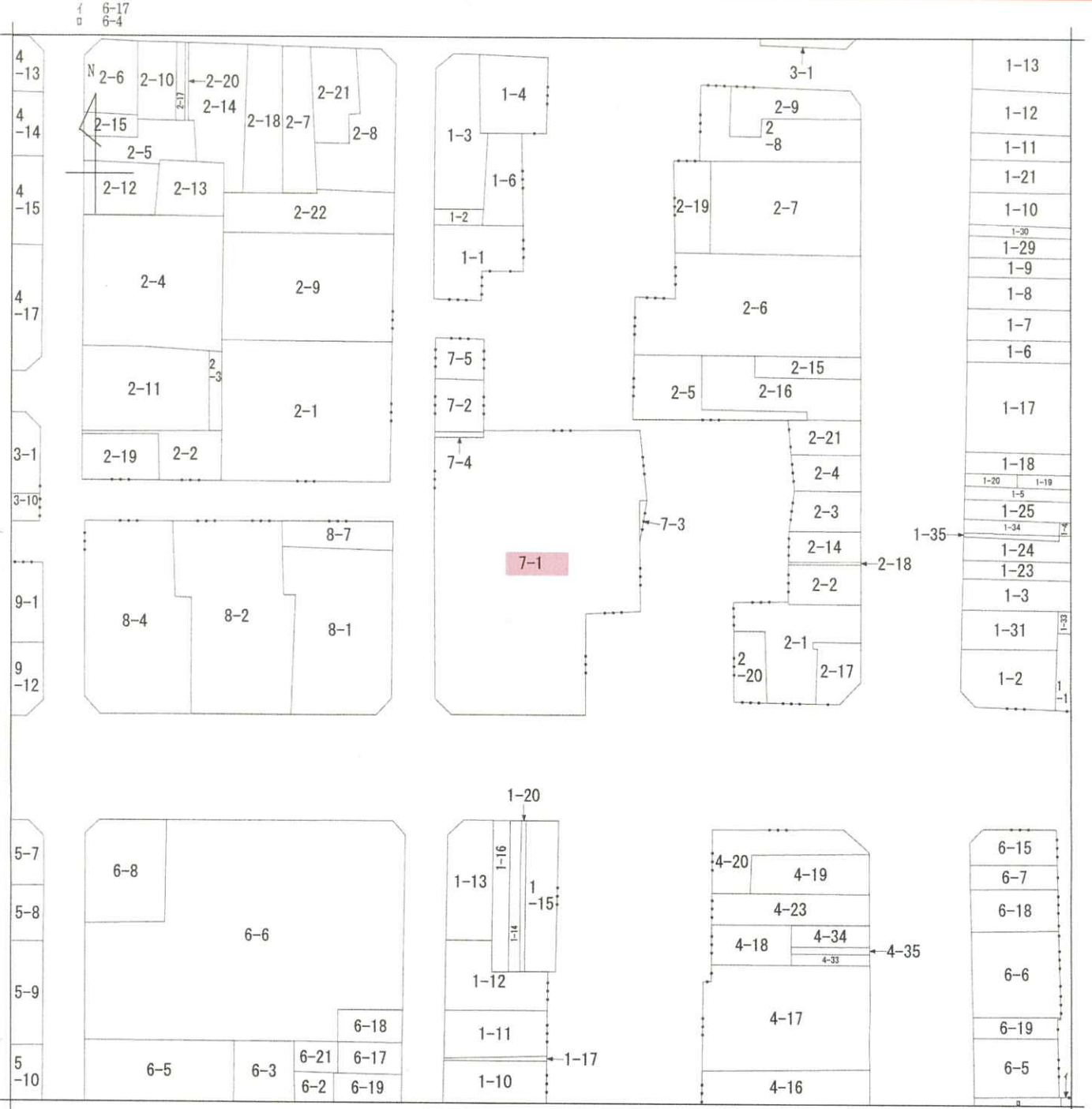
千舟町三丁目

大街道一丁目

千舟町二

松山東警察署大街道交番

公図写 (地図に準ずる図面)



(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	松山市三番町三丁目		地番	7番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		
分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図		
作成年月日			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29日
松山地方務局

請求番号：4-2
(1/1)

登記官

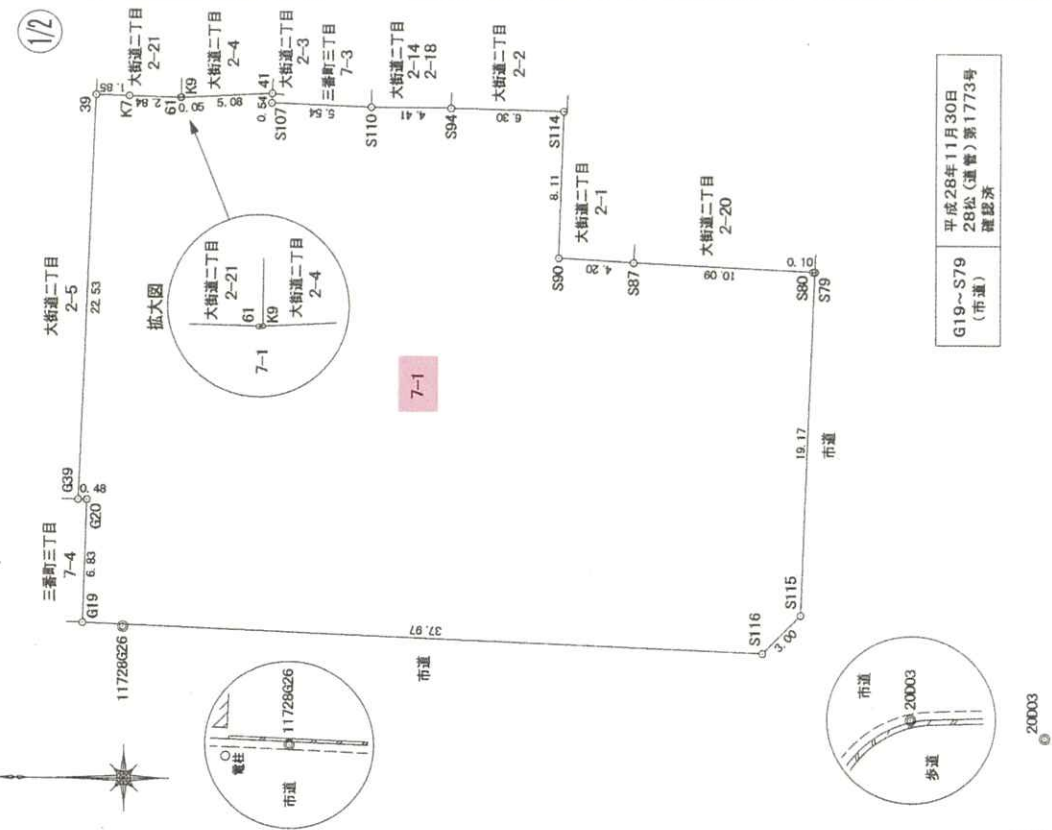
A 3判をA 4判に縮小



登記年月日：平成28年12月21日

地積測量図

地番 7-1
土地の所在 松山市三番町三丁目



地番 7-1

測点	種別	X	Y	辺長
G19	測量士会標	93248.778	-67600.671	6.83
G20	測量士会標	93248.536	-67593.838	0.48
G39	測量士会標	93248.018	-67593.842	22.53
K7	測量士会金属標	93248.096	-67571.328	1.85
K9	測量士会標	93246.242	-67571.377	2.84
S107	測量士会標	93243.402	-67571.452	0.05
S110	測量士会標	93243.351	-67571.449	5.08
S114	金属標	93238.277	-67571.176	0.54
S87	測量士会標	93238.305	-67571.725	5.54
S79	測量士会標	93232.765	-67571.924	4.41
S94	測量士会標	93228.352	-67571.938	6.30
S116	測量士会金属標	93222.049	-67572.084	8.11
S80	測量士会標	93222.309	-67580.193	4.20
S89	測量士会標	93218.109	-67580.423	10.09
S94	測量士会標	93208.027	-67580.887	0.10
S115	金属標	93207.919	-67580.887	19.17
S116	測量士会標	93208.701	-67600.046	3.00
S116	測量士会標	93210.829	-67602.168	37.97
招標	2146.023324	地積 1073.01 ㎡		
面積	1073.0116620	坪数 324.58 坪		

後視点表

標高点No 11728626 後視点No 20003

X座標 93246.539 93195.021

Y座標 -67606.871 -67606.922

標識の種類 (7尺) 明示付板 金属標

標識の種別 距離 51.872 m

視準点	距離	角度
39	29.584	260 17 3
41	30.823	278 50 57
61	29.586	269 23 16
G19	2.248	178 24 20
G20	7.311	247 26 58
G39	7.453	243 52 27
K7	29.495	263 52 41
K9	29.594	269 29 7
S79	43.485	325 56 29
S80	43.388	325 52 34
S87	35.020	317 34 34
S90	31.854	312 49 24
S94	34.174	295 27 13
S107	30.287	279 4 32
S110	32.057	288 44 55
S114	37.795	303 41 24
S115	37.847	352 3 8
S116	35.733	355 22 51

後視点表

標高点No 20003 後視点No 11728626

X座標 93195.021 93246.539

Y座標 -67606.922 -67606.871

標識の種類 金属標

標識の種別 (7尺) 明示付板

標識の種別 距離 51.872 m

視準点	距離	角度
39	63.905	27 8 54
41	56.115	32 52 15
61	59.990	29 32 52
G19	54.119	359 56 2
G20	55.091	7 2 24
G39	55.559	6 55 4
K7	62.346	28 3 36
K9	59.951	29 34 44
S79	29.055	56 56 53
S80	29.103	56 45 21
S87	35.146	42 14 11
S90	38.198	37 42 29
S94	48.320	39 41 13
S107	55.789	32 25 5
S110	51.473	36 8 22
S114	44.093	45 29 48
S115	15.311	19 59 10
S116	16.508	10 2 20

使用公式 $A=1/2 \cdot \sum (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
世界測地系 (平面直角座標系4)

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

作成者

申請人

縮尺 1/300

G19-S79 (市道)
平成28年11月30日
28松(道管)第1773号
確認済

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29日 松山地方方法務局

A3判をA4判に縮小

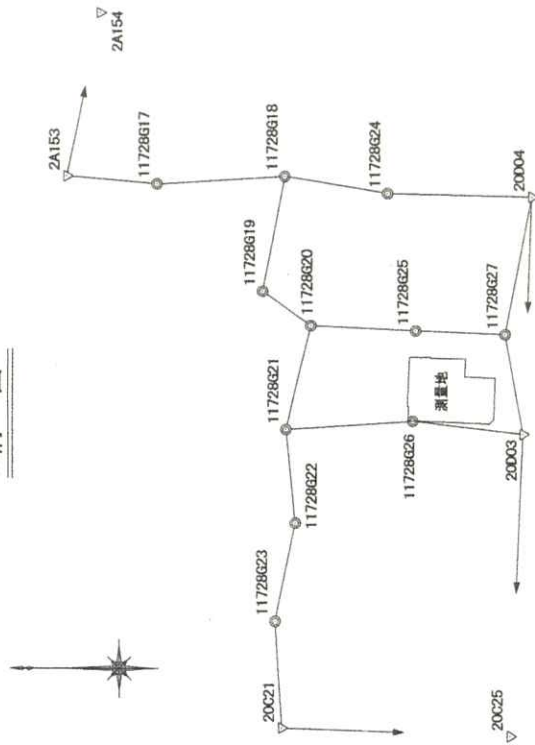
登記官

地積測量図

地番	7-1
土地の所在	松山市三番町三丁目

(2/2)

網図



基準点座標一覧

測点	X	Y	備考
2A153	93406.778	-67487.863	街区基準点
2A154	93391.540	-67411.801	街区基準点
20C21	93307.799	-67744.020	街区基準点
20C25	93201.284	-67747.838	街区基準点
20D03	93195.021	-67606.922	街区基準点
20D04	93190.725	-67496.891	街区基準点
11728G17	93365.168	-67491.328	登記基準点
11728G18	93306.026	-67487.577	登記基準点
11728G19	93316.252	-67540.775	登記基準点
11728G20	93294.184	-67556.742	登記基準点
11728G21	93305.513	-67604.769	登記基準点
11728G22	93301.217	-67648.227	登記基準点
11728G23	93310.768	-67694.225	登記基準点
11728G24	93258.291	-67495.346	登記基準点
11728G25	93245.235	-67559.062	登記基準点
11728G26	93246.539	-67600.871	登記基準点
11728G27	93203.416	-67560.791	登記基準点

世界測地系 (平面直角座標系4)

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

作成者	申請人	縮尺	1 / 2500
-----	-----	----	----------

登記年月日：平成28年12月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月29日 松山地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

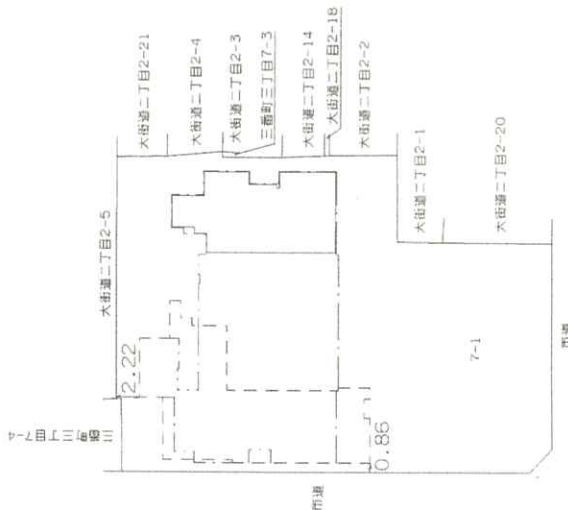
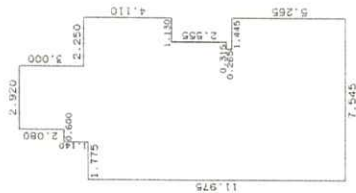
登記年月日：平成31年2月8日

各階平面図

建物図面

家屋番号 三番町三丁目7番1の1204

建物の所在 松山市三番町三丁目7番地1



求積表

6.445 x 6.415	=	41.544675
6.100 x 5.530	=	33.733000
0.920 x 3.520	=	3.238400
0.220 x 4.640	=	1.020800
2.080 x 2.920	=	6.073600
1.445 x 5.265	=	7.607925
1.130 x 4.110	=	4.644300
計		97.662700
床面積		97.66 m ²

建物の存する部分 12階

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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29日

松山地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小