

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 23 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 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 7 月 23 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,908,000 7,926,400	一括	1,981,600	113,691	0
1	3,720,000				
2	6,188,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市山越町
地 番 4 2 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 松山市山越町 4 2 4 番地 9
家屋 番号 4 2 4 番 9
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 8 4 平方メートル
2 階 7 5 . 8 4 平方メートル
3 階 7 5 . 8 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 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

1、範 囲 101 号室

賃借人

B

期 限 令和 10 年 2 月 29 日まで

賃 料 月額 21,500 円

敷 金 なし

特 約 なし

2、範 囲 103 号室

賃借人

C

期 限 令和 8 年 8 月 31 日まで

賃 料 月額 30,000 円

敷 金 90,000 円

特 約 退去時、敷金の 80 パーセントを返還する旨の特約がある。

3、範 囲 301 号室

賃借人

D

期 限 令和 9 年 5 月 27 日まで

賃 料 月額 35,000 円

敷 金 なし

特 約 なし

- ・上記各賃借権は、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。
- ・売却基準価額は、上記敷金（103号室）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】

上記賃借人らが占有している部分を除き、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 | 松山市山越町 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松山市山越町 4 2 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 9 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 8 4 平方メートル |
| | | 2 階 7 5 . 8 4 平方メートル |
| | | 3 階 7 5 . 8 4 平方メートル |

令和 8 年（ケ）第 29 号
令和 8 年 5 月 27 日受理
令和 8 年 6 月 22 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 松山市山越町
地 番 4 2 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 0 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 松山市山越町 4 2 4 番地 9
家屋 番号 4 2 4 番 9
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 8 4 平方メートル
2 階 7 5 . 8 4 平方メートル
3 階 7 5 . 8 4 平方メートル



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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(☒ A) ☒ その他の者(☒ B ~ ☒ D)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、102、105、201、202、203、205、302、303 及び 305 号室を、いずれも居宅(ただし、「空室」)として、占有している。 ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・1 自 R 8・3・1 至 R10・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 2万1500円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	共益費：月 3500 円 水道料：実費
2	☐ 全部 ☒ 102号室 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	【空室】
2	☐ 全部 ☒ 103号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14・9・1 自 R 6・9・1 至 R 8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 3万円 ☒ 敷 ☐ 保 9万円	共益費：月 3000 円 水道料：月 1905 円 町内会費：190 円
2	☐ 全部 ☒ 105号室 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	【空室】
2	☐ 全部 ☒ 201号室 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	【空室】
2	☐ 全部 ☒ 202号室 建物所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 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 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	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	【空室】
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	【空室】
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・5・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 □年 3万5000円	共益費：月3000円 水道料：月1905円 町内会費：190円
	☒ D		自 R7・5・28 至 R9・5・27				□敷 □保 なし	
2	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	【空室】
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円	【空室】
	建物所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 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
☒ ■ B (物件2建物 101号室占有者)	1 私は、101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。
☒ ■ C (同103号室占有者)	1 私は、103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 畳や壁紙が劣化し、ユニットバスの洗面ボウルの設置個所に壁との隙間が生じています。 管理会社に対し、それら交換及び修繕を依頼しても対応してくれません。
☒ ■ 同301号室占有者 D の知人	1 私は、301号室の入居者の知人です。 2 特に不具合があるとは聞いていません。 3 室内で猫を飼育しています。
☒ ■ 管理受託会社 株式会社アート不動産 担当者	1 私は、管理会社の担当者です。 2 弊社は、平成27年9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。 駐車場はありません。 4 同建物に大きな不具合はありません。 しかし、現在、同建物の修繕や新たな入居者の募集を停止しています。本件所有者と連絡が取れなくなり、各部屋の修繕や入居者の募集条件等を決定できないためです。その停止時期は、退去時期が入居者ごとに異なるため同時期ではありません。古くは、平成30年6月頃から停止している部屋が複数あります。 5 家賃等の滞納については、調査日現在、301号室につき、今月分の家賃等の一部約13,604円の滞納があります。 6 弊社が管理受託した以降、事件、事故及び自然災害はありません。

(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：第一種住居地域）に位置している。
- 3 **【接 道】**
物件1土地の西側において、幅員約4mのアスファルト舗装市道（清水119号線・写真41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、「ブルースカイ山越」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（101、103及び301号）は入居中、9室（102、105、201、202、203、205、302、303及び305号室）は空室であり、空室率が高い状況である。
管理受託会社担当者によると、本件所有者と連絡が取れなくなり、修繕や入居者募集については、条件決定ができないため停止している、とのことである。
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（登記上、平成1年5月6日新築）劣化を認めた。
その他、大部分の空室については、退去後の修繕等が未了であり、壁紙の剥離、褪色及び床の汚損などが見受けられた。
また、ベランダに水が滞留している部屋（写真36番）が複数見受けられた。
- 6 **【その他】**
集合ポスト（写真4番）、貯水槽（写真1番）及び駐輪場（写真1、2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 5 月 27 日 (水) 11:00-11:15	当庁 (電話)	管理会社担当者から聴き取り調査、照会書作成及び送信
令和 8 年 5 月 28 日 (木) 9:00-9:20	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和 8 年 5 月 28 日 (木) 13:30-14:00	物件所在地	物件確認、接道等調査、写真撮影、入居者らに立入通知文書投函
令和 8 年 5 月 28 日 (木) 15:20-15:30	当庁 (電話)	管理会社担当者から聴き取り調査
令和 8 年 5 月 29 日 (金) 9:00-9:20	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 5 月 29 日 (金) 17:05-17:20	管理会社 (松山市朝生田町)	担当者から聴き取り調査、賃貸借契約書等資料受交付
令和 8 年 6 月 2 日 (火) 11:10-11:20	松山市公営企業局	給排水設備課において上下水道に関する聴き取り調査
令和 8 年 6 月 2 日 (火) 11:40-11:50	物件所在地	外観調査、入居者ら訪問 (不在)
令和 8 年 6 月 6 日 (土) 13:00-13:15	物件所在地	設備等調査、入居者ら訪問 (不在)
令和 8 年 6 月 9 日 (火) 11:30-11:40	管理会社 (松山市朝生田町)	担当者と面談、合鍵借用
令和 8 年 6 月 9 日 (火) 13:00-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、入居者らと面談、評価人同行
令和 8 年 6 月 9 日 (火) 14:35-14:45	管理会社 (松山市朝生田町)	担当者から (追加) 聴き取り調査、合鍵返還
(特記事項) 令和 8 年 6 月 9 日 目的建物のうち、102、105、201、202、203、205、302、303 及び 305 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、それぞれ立ち入った。		

(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1年5月9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5月28日 松山地方裁判所

577709

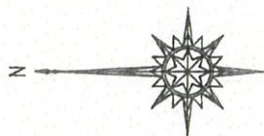
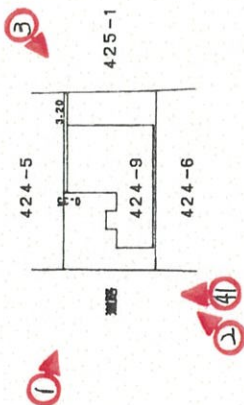
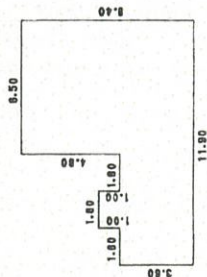
各階平面図

建物図面

家屋番号	424番9
建物の所在	松山市山越町424番地9

A3判をA4判に縮小

1階、2階、3階（各階同型）



求積表				
1.80 x	3.60	=	6.4800	
1.80 x	4.60	=	8.2800	
1.80 x	3.60	=	6.4800	
6.30 x	8.40	=	52.9200	
合計			75.8400	
床面積			75.84 m ²	

・Oは写真撮影方向及び番号を示す。

作製者
土地調査士
家屋

年 5 月 8 日 (作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(本図は、松山市建設委員会による)

63 No 028098

H1.5.9 63.9.100冊

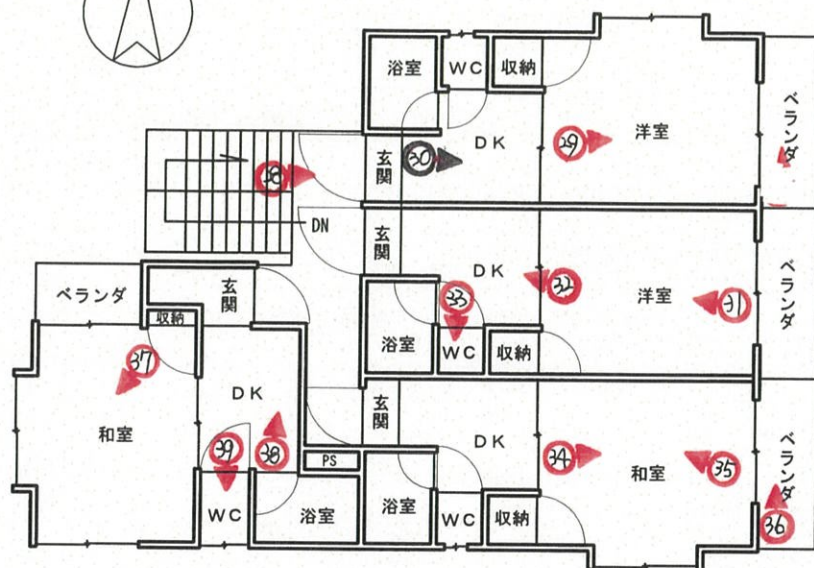
請求番号：9-3

公印

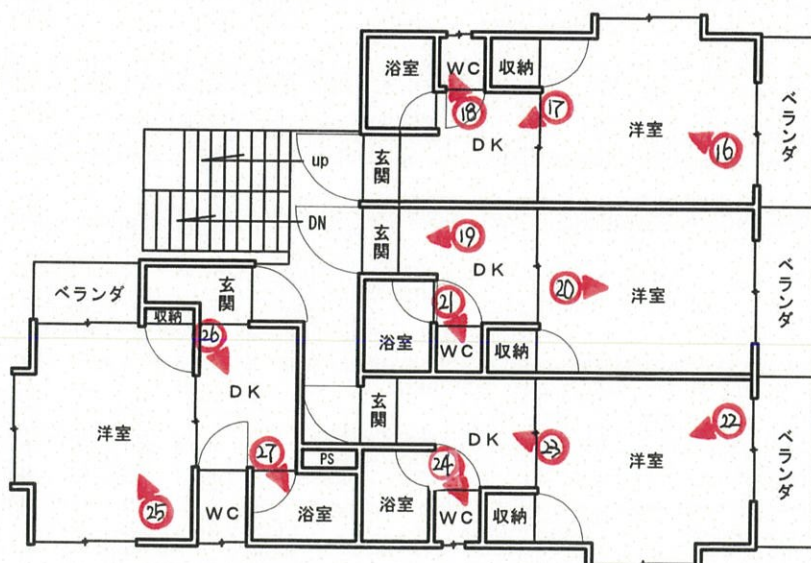
(枚目)

間取図

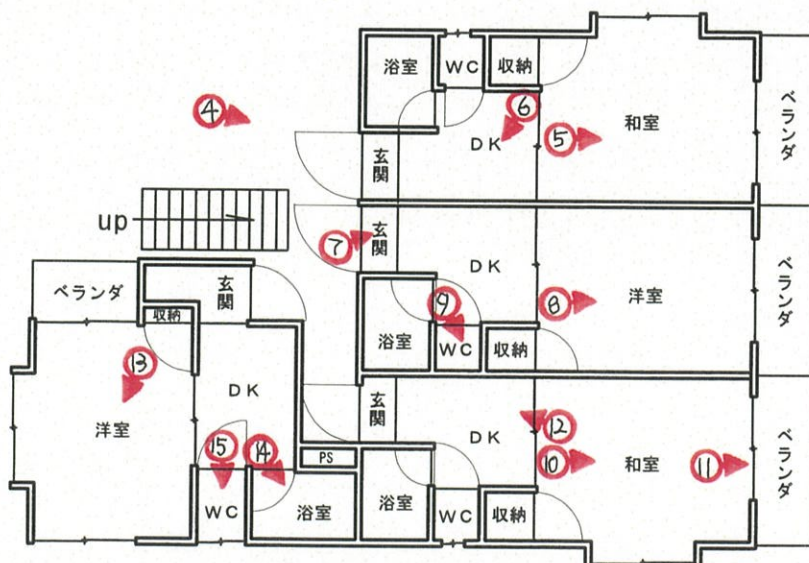
・Oは写真撮影方向及び番号を示す。



3 階



2 階



1 階

1

貯水槽

物件2建物



受命物件の状況

物件1土地

2

物件2建物



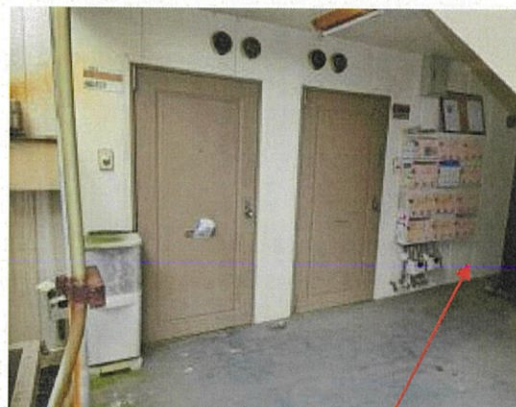
駐輪場

3

物件2建物



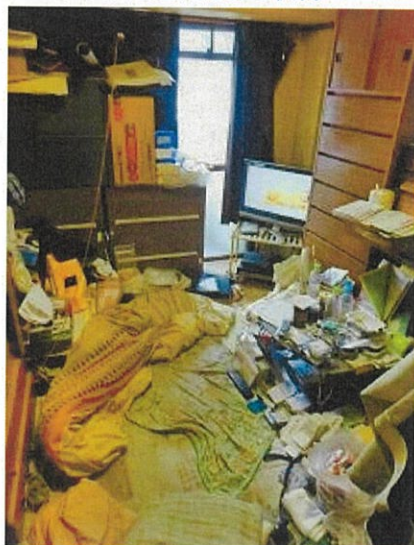
4



集合ポスト

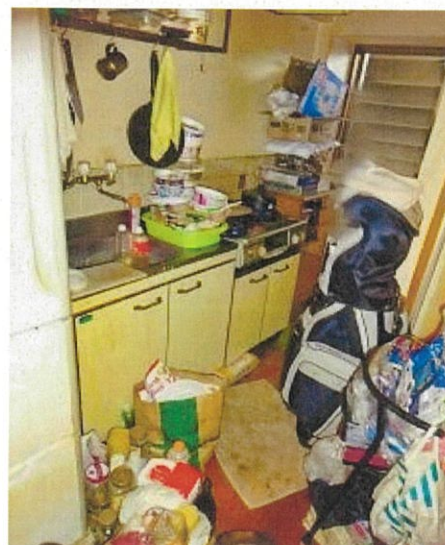
5

以下、物件2建物内部の状況



101号室の状況

6



7



102号室（空室）の状況

8



9



10



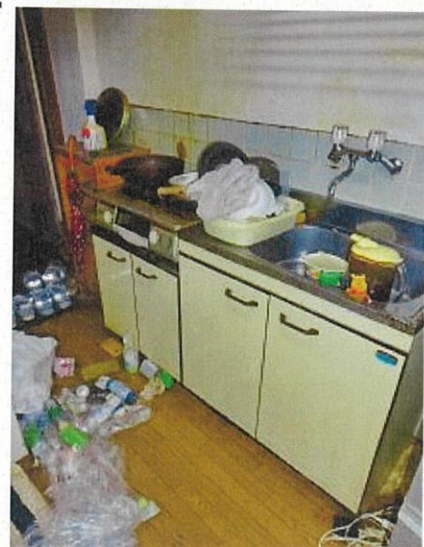
103号室の状況

11

入居者が指摘した畳の劣化状況



12

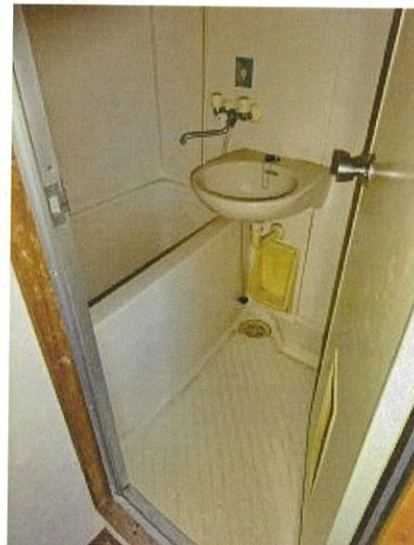


13



105号室（空室）の状況

14



15



16



201号室（空室）の状況

17



18



19



202号室（空室）の状況

20



21

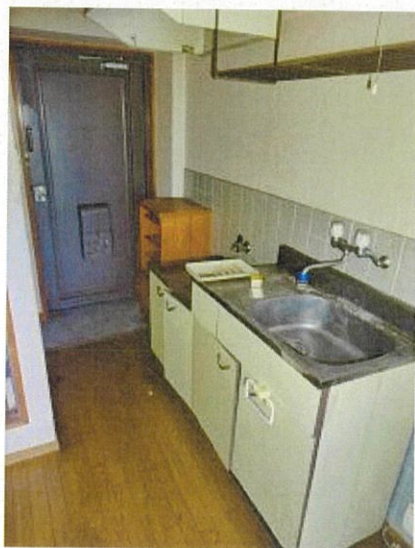


22



203号室（空室）の状況

23



24



25



205号室（空室）の状況

26



27



28



3階玄関ドア付近の状況

29



301号室の状況

30



31



302号室（空室）の状況

32



33

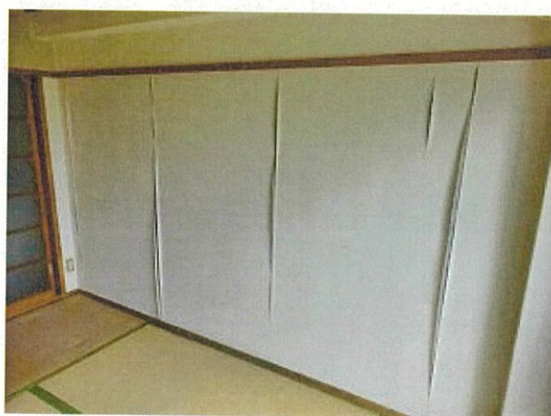


34



303号室（空室）の状況

35



壁クロスの剥離状況

36



ベランダに水が溜まっている状況

37



305号室（空室）の状況

38



39



40



物件1 土地の東側部分の状況

41



接面道路の状況



令和 8 年（ケ）第 29 号

令和 8 年 6 月 9 日 現地調査

令和 8 年 6 月 16 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大河 功一

第1 評価額

一括価格	
金 9,980,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,720,000 円
物件2(建物)	金 6,260,000 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。(評価額は返還保証金等を控除する前の価額である。)

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	松山市山越町 4 2 4 番 9 宅地 160.29 m ²	ほぼ同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市山越町 4 2 4 番地 9 4 2 4 番 9 共同住宅 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 75.84 m ² 2 階 75.84 m ² 3 階 75.84 m 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「本町六丁目」駅の北西方・道路距離約650m 最寄バス停「本町六丁目」の北西方・約550m（徒歩約7分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する市中心部からやや北方近郊に位置する住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% —
画 地 条 件	地積 : 160.29 m ² 形状 : 長方形 間口 : 約 9 m 奥行 : 約 17.5 m	
接面道路の状況	西幅員約 4 m舗装市道(清水 1 1 9 号線)に概ね等高に接面。 ※ 当該道路は、建築基準法第42条道路に該当する。	
土地の利用状況等	目的建物（物件2）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 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。	
特 記 事 項	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。 <埋蔵文化財> 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 1 年 5 月 6 日新築 経 過 年 数 : 37 年 経済的残存耐用年数 : 3 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付塗装、モルタル等 内 壁 : ビニルクロス、タイル等 天 井 : ビニルクロス、化粧石膏ボード等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生器具設備等 そ の 他 :
床面積(現況)	延 227.52㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 現況調査報告書の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る ※ 経年相応の劣化のほか、修繕等を要する箇所多数あり。
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	・ 賃貸状況は、現況調査報告書を参照。 ・ 大部分の空室については、退去後の清掃・修繕等が未了である。

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。

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	106,000	1.00	160.29	0.90	15,290,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 松山ー21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$106,000\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100.0 = 106,000\text{円/㎡}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：概ね標準的である。

◇地 域 格 差：地域格差は認められない。

イ 個 別 格 差：概ね標準的である。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の築年数、維持管理の程度等を考慮した。

(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	200,000	227.52	0.07	3,190,000

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37年、経済的残存年数3年、残価率0%

観察減価法 (保守管理の状況等 劣る)による補正を ▲10%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (3\text{年} / (37\text{年} + 3\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ &= 0.07 \end{aligned}$$

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。

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	15,290,000	0.55	法定地上権	8,410,000

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

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	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,290,000	-8,410,000		0.90	0.6	3,720,000
2	3,190,000	+8,410,000	1.00	0.90	0.6	6,260,000
一括価格(合計)						9,980,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、維持管理の程度が極めて劣ること等により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示価格 (松山ー21)
所 在 : 松山市中央1丁目391番3
価 格 : 106,000 円/㎡
位 置 : 本町六丁目駅 約700m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 4m 市道
用 途 指 定 等 : 1住居 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1 11,893,518 円

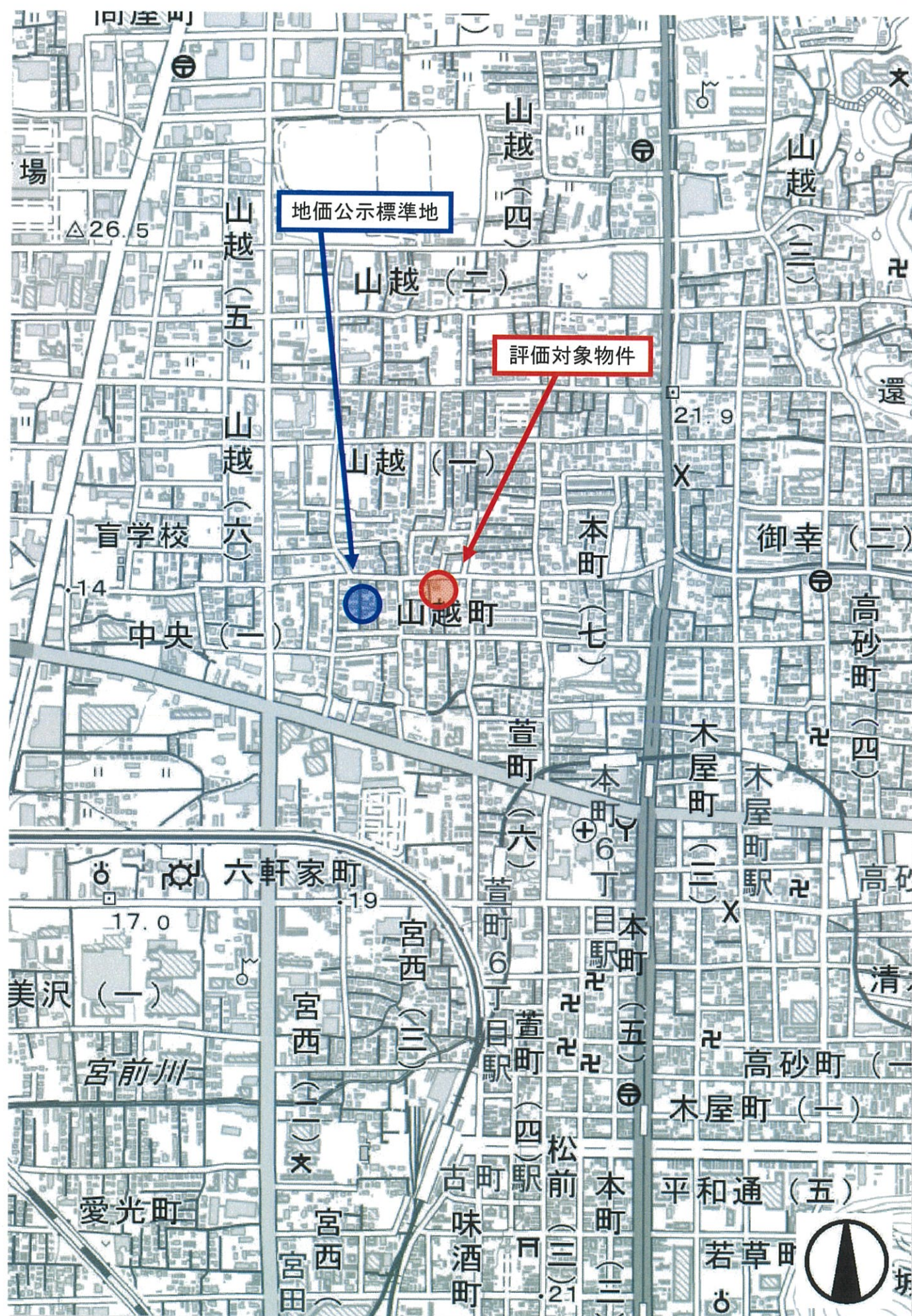
物件2 6,138,607 円

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
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図

以 上





(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	松山市山越町				地番	424番9			
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8年5月28日
松山地方方法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

A 3 版を A 4 版に縮小

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5月28日 松山地方法務局

令和8年5月28日

松山地方法務局

登記官

請求番号：9-2

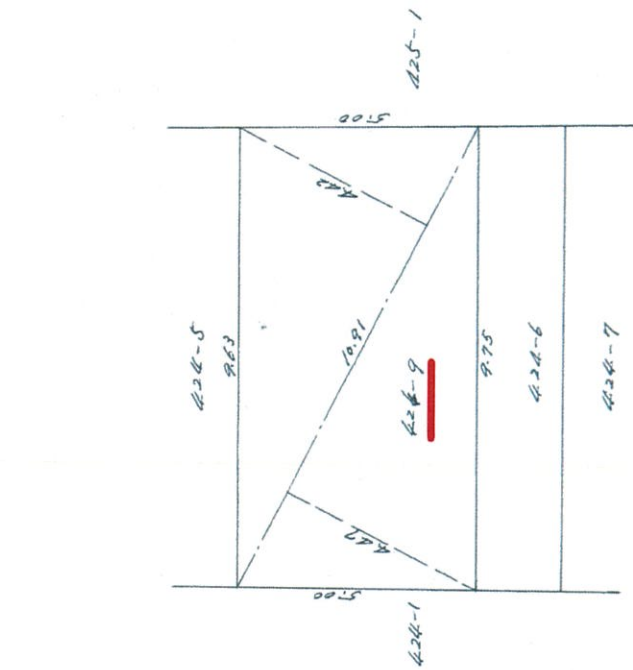
公用

175026
新 424-6
檢 424-6
新 424-9
新 424-6

地番	424-9	-6
土地の所在	和山市越前所	

土地積地測量圖

昭和 22 年 3 月 1 日	作製者	
作製年月日		
申請人		


$$10.91 \times (4.27 + 1.12) \div 2 = 25.49 \text{ 吨}$$

(松山土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200 k
----	---------

540.5.4

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年5月9日

604225

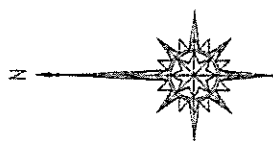
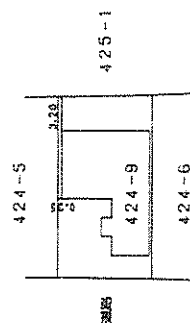
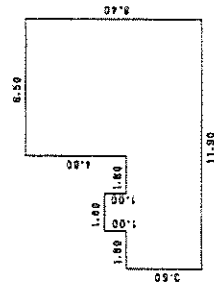
各階平面圖

424番9

松山市山越町424番地9

面
图
物
建

1階、2階、3階(各階同型)



求積表	寸	合	州	國	標
1.80	x	3.60			5.4800
1.80	x	4.50			8.2800
1.80	x	3.60			6.4800
6.50	x	8.40			54.6000
					75.8400
					75.84

作製者

年 5 月 8 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

63 No 028098

41.5.9 63.9.100

請求番号：9-3

144

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和8年5月28日 松山地方裁判所

登壇