

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 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 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。	

物件目録

- | | | | | |
|---|--------|--|-------------------|--|
| 1 | 所在地 | 松山市樽味四丁目 | | |
| | 地番 | 2 3 1 番 1 | | |
| | 地目 | 宅地 | | |
| | 地積 | 2 2 2 2. 9 6 平方メートル | | |
| 2 | 所在地 | 松山市樽味四丁目 | | |
| | 地番 | 2 3 1 番 4 | | |
| | 地目 | 公衆用道路 | | |
| | 地積 | 7. 8 5 平方メートル | | |
| 3 | 所在地 | 松山市樽味 四丁目 2 3 1 番地 1、2 3 0 番地 1、2 3 1 番地 2 | | |
| | 家屋番号 | 2 3 1 番 1 | | |
| | 種類 | 診療所 | | |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床面積 | 1 階 | 6 3 8. 6 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 2 9. 8 0 平方メートル | |
| | | 3 階 | 7 1 1. 2 1 平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 2 | | |
| | 種 類 | ゴミ置場 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | | |
| | 床 面 積 | 5. 5 0 平方メートル | | |
| | 符 号 | 3 | | |



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 5. 5 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 7. 5 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 8 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 千 場 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 1, 3】

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 3】

リース物件所有者の代理人によると、リース物件であるMR I を搬出するため、MR I 室の東側の壁を破壊し、搬出後、破壊部分を電磁波シールド工事のない壁として修繕する予定である。

《 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 松山市樽味四丁目
 地 番 231 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2222.96 平方メートル

- 2 所 在 松山市樽味四丁目
 地 番 231 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.85 平方メートル

- 3 所 在 松山市樽味 四丁目 231 番地 1、230 番地 1、2
 31 番地 2
 家屋 番号 231 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 638.67 平方メートル
 2 階 729.80 平方メートル
 3 階 711.21 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 ゴミ置場
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 5.50 平方メートル
 符 号 3

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 5. 50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 7. 56 平方メートル

令和 8 年（ケ）第 35 号
令和 8 年 5 月 27 日受理
令和 8 年 6 月 23 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 松山市樽味四丁目
 地 番 231 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2222.96 平方メートル

- 2 所 在 松山市樽味四丁目
 地 番 231 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.85 平方メートル

- 3 所 在 松山市樽味 四丁目 231 番地 1、230 番地 1、2
 31 番地 2
 家屋 番号 231 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 638.67 平方メートル
 2 階 729.80 平方メートル
 3 階 711.21 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 ゴミ置場
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 5.50 平方メートル
 符 号 3

(1 枚目)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	5. 5 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	松山市樽味四丁目3番33号		
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、物件1土地に下記物件3建物（主である建物、附属建物（符号2、3）及び未登記附属建物）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3		
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：倉庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約7.56㎡ （未登記）		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が、物件3建物（主である建物）を診療所、附属建物（符号2）をゴミ置場、附属建物（符号3）を物置、未登記附属建物を倉庫として、管理占有している。 ただし、上記診療所は、令和8年1月中旬頃に事実上廃業し、現在は空き家である。 ☐ 「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	物件3建物の現在の所在は、「松山市樽味四丁目231番地1」である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 ☒ 現況図のとおり		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （ 3 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	松山市樽味四丁目3番33号 付近			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 建築基準法の道路の一部として、不特定多数人の一般自由通行の用に供されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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)			
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
(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
■ A (債務者兼所有者会社 代表者)	- 私は、本件債務者兼所有者の「医療法人幸季の会」の理事長です。同社团は、本件物件において、「やまだリウマチクリニック」という名称の診療所を経営していました。同診療所は、令和8年1月17日まで診療していました。同2月1日、保健所へ休業届を提出しました。書類上は休業であり、廃業の届出は未了ですが、事実上、廃業している状況です。現在、本件物件は空き家です。第三者との間に貸借関係はありません。 - 本件建物（以下「建物」という。）の不具合は、特にありません。ただし、令和8年6月3日の台風により、屋上に設置していたアマチュア無線のアンテナタワーのひとつが暴風により地上へ落下し、その影響で庇部分が損傷しています。アマチュア無線は、私の個人的な趣味であり、診療とは無関係です。 - 建物内には、伊予銀リースが引上げ未了のリース物件があります。それは、MR I、LED電球約500本、レントゲン転送装置（シナプス）です。その他に複合機がリース物件です。MR Iを搬出するには、現状では簡単に搬出できないため、その搬出及び移動は大掛かりな作業となります。 - リウマチの薬は、医薬品卸会社に引き上げてもらいました。医療廃棄物は、すべて処分済みで、本件物件に残っていません。薬品や劇薬類については、全身麻酔時に使用するモルヒネ約10本が劇薬金庫内に残っています。有効期限の残存期間はほとんど残っていないと思いますが、それらを廃棄する場合、保健所へ提出すべきところ未了です。それら処分については、今後検討したいと思います。それら以外はありません。 - 本件土地の北西側にキュービクルがあります。診療所の休業決定の段階で保守業者に後処理を依頼し、処置済みです。キュービクル内に有害物質等はありません。 - 建物内部は、ほぼ診療していた当時のままの状態です。建物内のほとんどの動産類は、同社团の所有物です。それら動産のうち、売却可能なものについては、今後売却していく予定です。なお、絵画や院長室等一部の動産は、私個人の所有物もあります。 - 附属建物符号2のゴミ置き場内には何も残っていません。同符号3の物置内には、酸素ポンペを設置していましたが、撤去済みです。 - 平成26年頃、建物の東側に倉庫を建てました。当該倉庫内にはカルテ等の書類を保管しています。未登記建物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■ 株式会社四国電気保安システム担当者	1 弊社は、令和8年2月頃まで、本件物件の電気保安業務を受託していました。 2 本件物件内のキュービクル内にはPCB含有の有害物質はありません。弊社が調査確認済みで、そのまま壊しても問題ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から3、4枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分】

松山市役所での調査によると、本件物件は都市計画区域内の市街化区域（用途地域：第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域に跨がる。）に位置している。

3 【接 道】

物件1土地の南側において、幅員約16mのアスファルト舗装市道（樽味溝辺線・建築基準法42条1項1号道路）に、

同土地の北側において、物件2土地を含む幅員約4mのアスファルト舗装法定外公共物（農道・水路・建築基準法42条に準ずる道路）に、

同土地の東側において、幅員約1mのコンクリート舗装法定外公共物（農道）に、それぞれ接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1土地は、物件3建物の敷地等として利用されている。

(2) 物件2土地は、道路の一部として、不特定多数人の一般自由通行の用に供されている。

(3) ~~物件~~ 物件1、2土地の境界は、現況上、明らかである。

なお、法務局には法14条1項地図、地積測量図及び建物図面（ただし、229番5、230番1及び231番2を合筆前のもの）が備え付けられている。

5 【本件建物の状況・不具合等】

物件3主である建物、附属建物（符号2、3）及び未登記附属建物は、経年劣化が認められたほか、関係人が述べた台風の暴風により、アマチュア無線のアンテナタワーのひとつが地上に落下し、屋上パラペット笠木の損傷を認めた。

その他、目視による限り、大きな損傷等は見受けられなかった。

6 【その他】

関係人の陳述によれば、建物内部は、ほぼ診療していた当時のままの状態とのことで、大量の目的外動産等が残置された状態である。

以 上

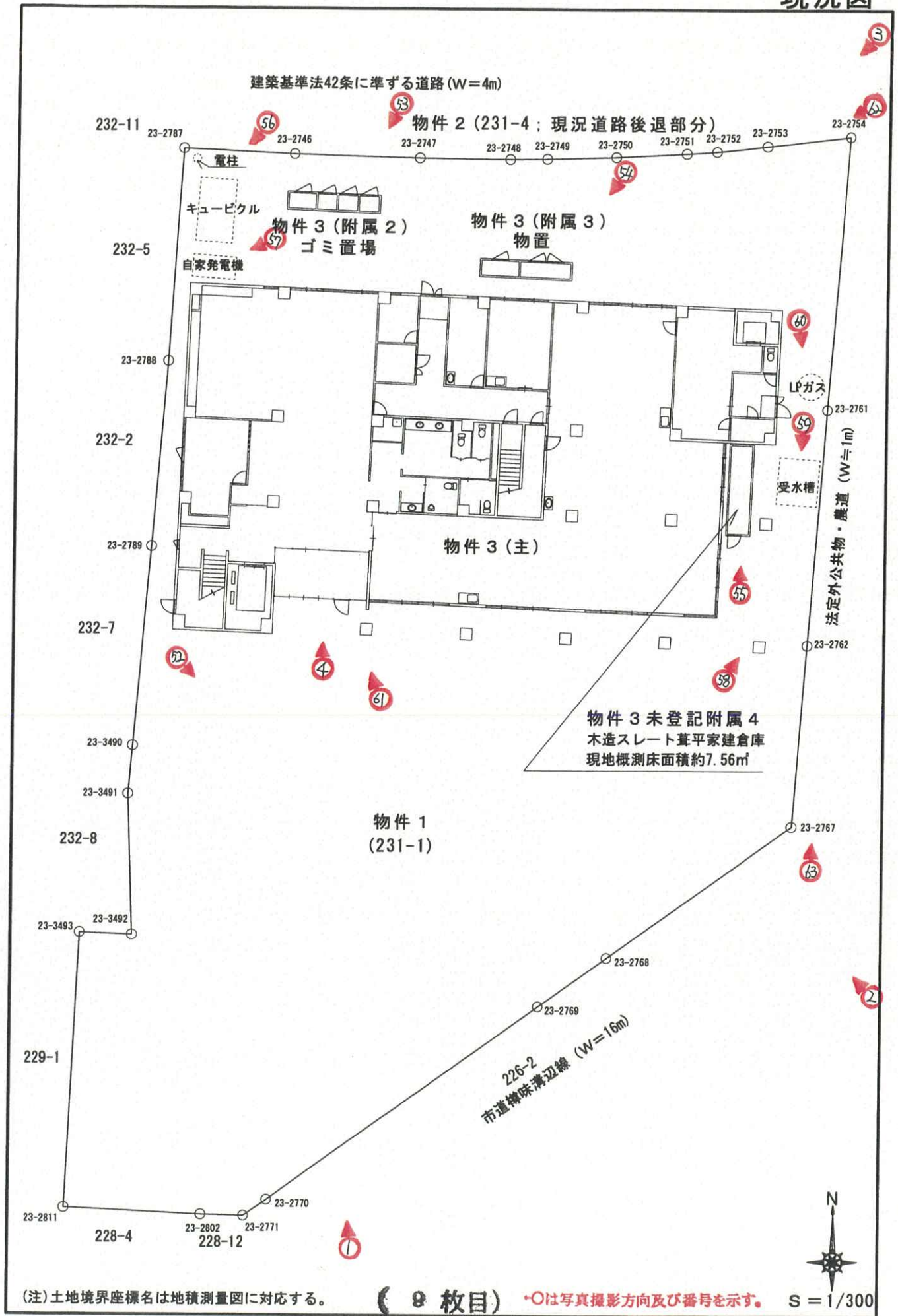
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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5月27日 (水) 9:35-9:50	当庁(電話)	申立債権者担当者から聴き取り調査
令和8年5月28日 (木) 8:40-9:00	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) 16:20-17:00	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和8年5月29日 (金) 9:20-9:35	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6月2日 (火) 11:30-11:40	松山市公営企業局	上下水道に関する聴き取り調査
令和8年6月9日 (火) 16:00-16:10	当庁(電話)	株式会社四国電気保安システム担当者から、キュービクルに関する聴き取り調査
令和8年6月10日 (水) 9:10-11:10	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) 令和8年6月10日 本件物件は、施錠箇所が複数箇所あり、Aが保有する鍵では解錠できないことも予想されたので、解錠技術者を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

現況図



(注)土地境界座標名は地積測量図に対応する。

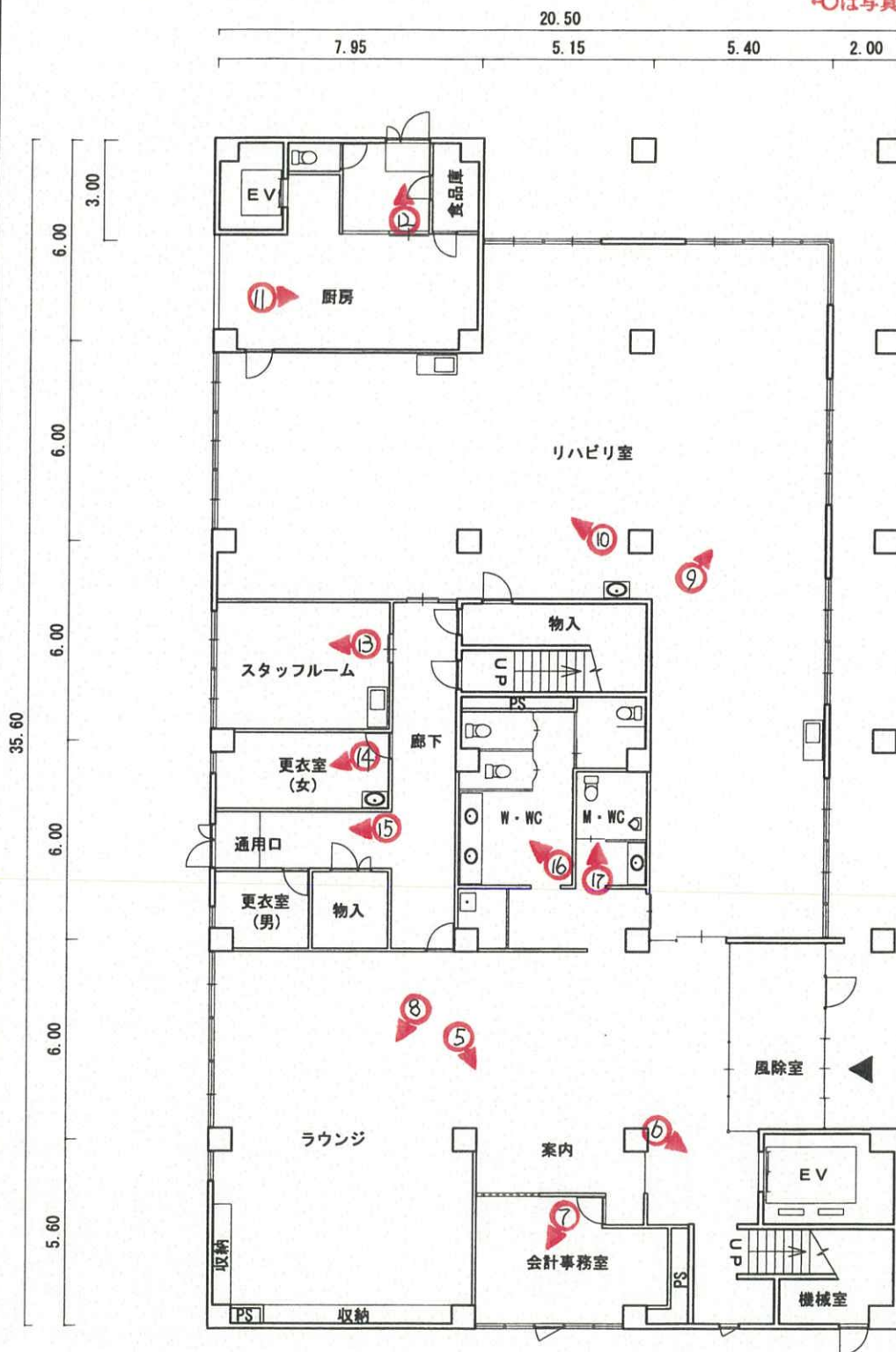
(9 枚目)

・○は写真撮影方向及び番号を示す。

S = 1/300

間取図

→○は写真撮影方向及び番号を示す。



物件 3 (附属 2)
ゴミ置場

物件 3 (附属 3)
物置

(10 枚目)

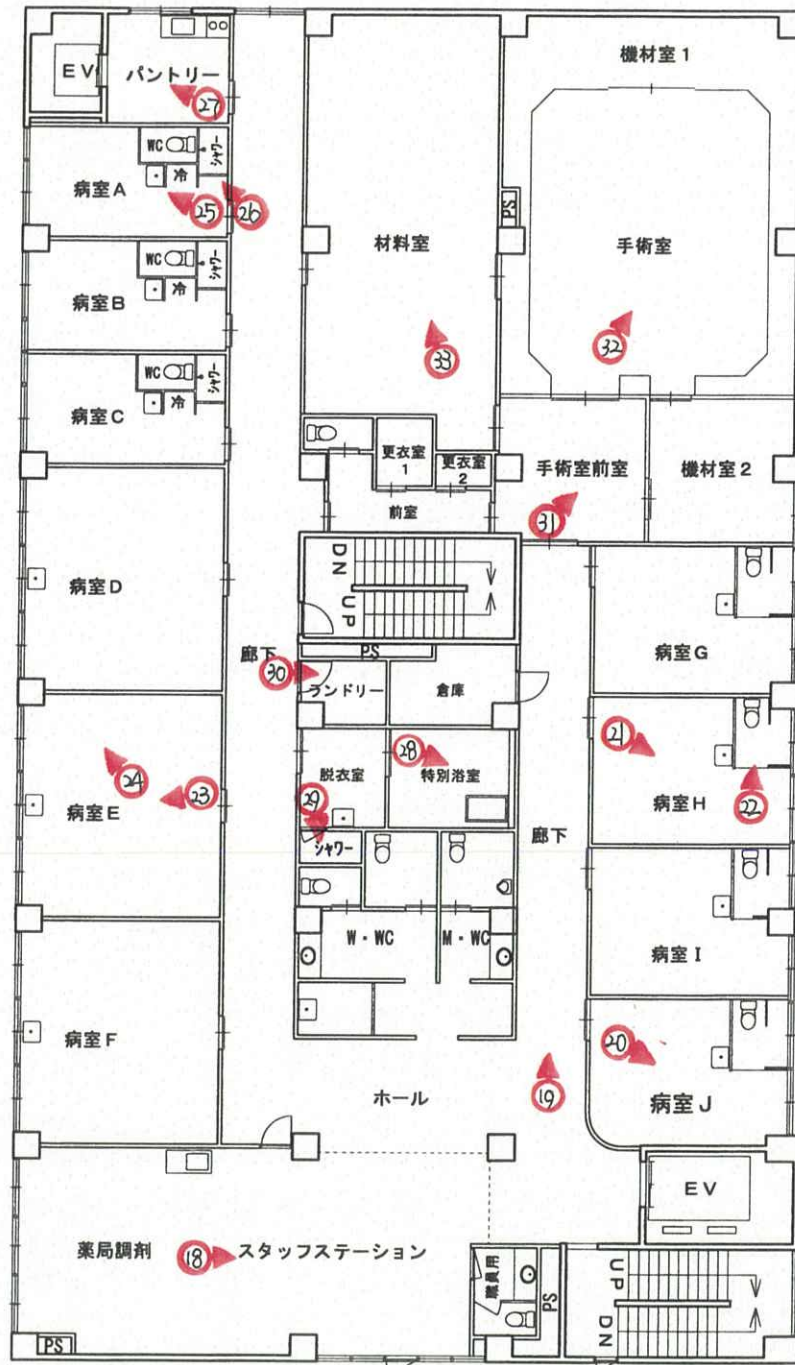
物件 3 未登記附属 4
木造スレート葺平家建倉庫
現地概測床面積約 7.56㎡



S = 1/200

間取図

物件 3 (主)
2 階



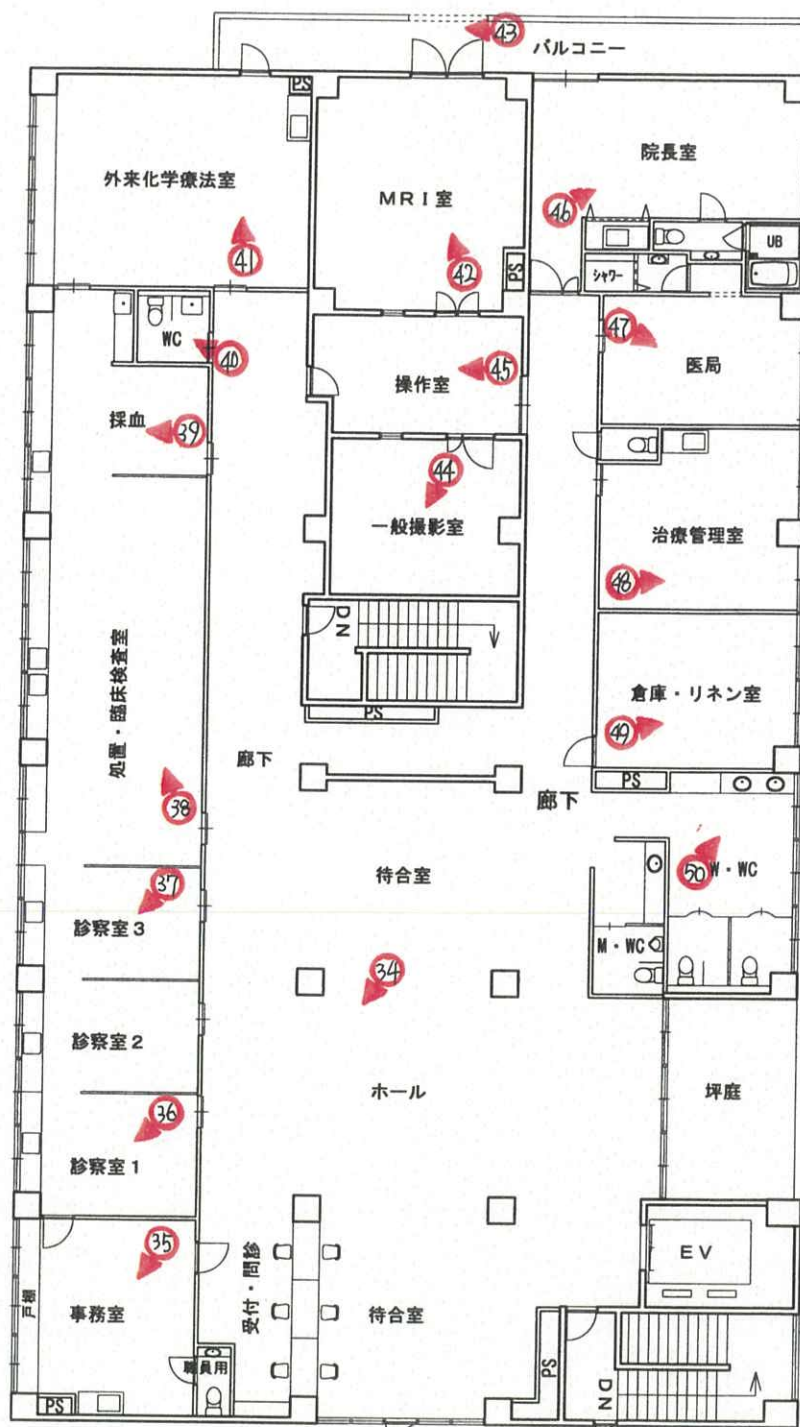
(11 枚目)

○は写真撮影方向及び番号を示す。

S = 1/200

間取図

物件 3 (主)
3 階



1

物件3建物



受命物件の状況

物件1土地

2

物件3建物



3

物件3建物



物件2土地

物件1土地

4



入口付近の状況

5 以下、物件3建物 1階内部の状況



案内窓口の状況

6



7



8



ラウンジの状況

9



リハビリ室の状況

10



11



厨房の状況

12



13



14



15



通用口の状況

16



17



18

以下、物件3建物 2階内部の状況

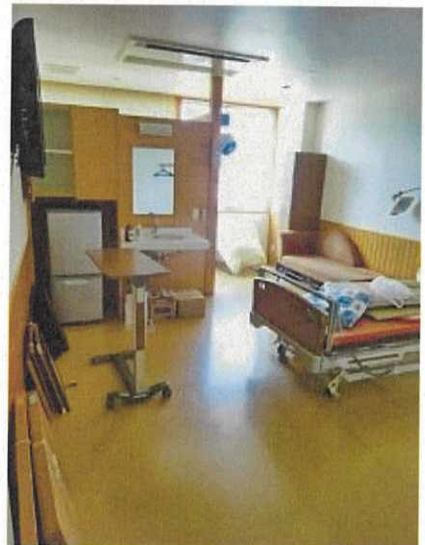


スタッフステーションの状況

19



20



病室Jの状況

21



病室Hの状況

22



23



病室Eの状況

24



25



病室Aの状況

26



27



パントリーの状況

28



特別浴室の状況

29



30



31



手術室前室の状況

32



手術室の状況

33



34

以下、物件3建物 3階内部の状況



受付・問診エリアの状況

35



事務室の状況

36



診察室1の状況

37



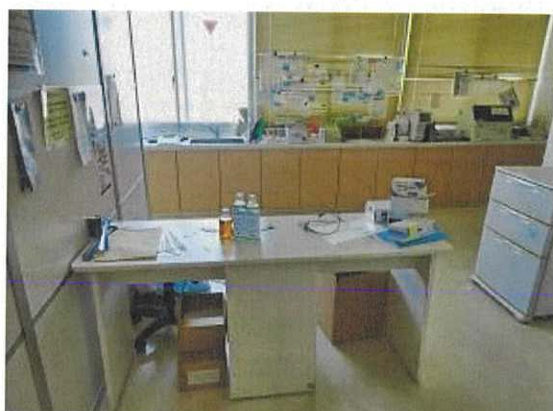
診察室3の状況

38



処置・臨床検査室の状況

39



採血室の状況

40

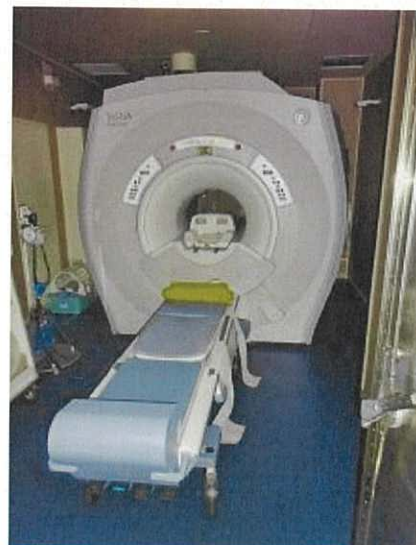


41



外来化学療法室の状況

42



MRI室の状況

43



バルコニーの状況

44



一般撮影室の状況

45



操作室の状況

46



院長室の状況

47



48



49

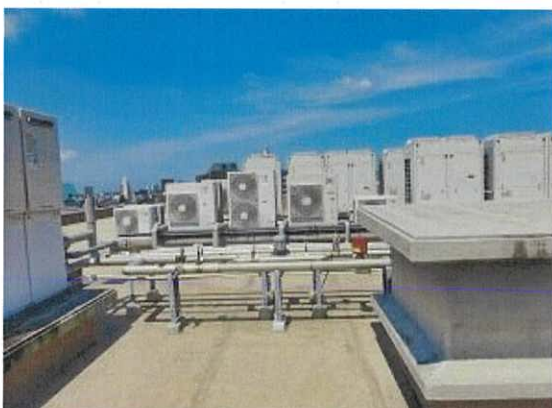


倉庫・リネン室の状況

50



51



屋上の状況（西側・写真撮影方向の表示省略）

52



物件1土地（駐車場）の状況

53



附属建物（符号2）ゴミ置場の状況

54



附属建物（符号3）物置の状況

55

未登記附属建物



未登記 附属建物（倉庫）の状況

56



キュービクルの状況

57



自家発電機の状況

58



加圧送水装置の状況

59



受水槽の状況

60



LPガス容器置場の状況

61

アンテナ落下による損傷箇所



62

物件1土地

物件2土地



63



東側農道の状況



令和 8 年（ケ）第 35 号

令和8年6月10日 現地調査

令和8年6月11日 評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大西 泰祐

第1 評価額

一 括 価 格	
金344, 530, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金68, 000, 000円
物件2（土地）	金10, 000円
物件3（建物）	金276, 520, 000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。

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 番 地 目 地 積	松山市樽味四丁目 231番 1 宅地 2, 222. 96㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松山市樽味四丁目 231番 4 公衆用道路 7. 85㎡	同左 同左 同左 同左
3 (主)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市樽味四丁目231番地 1、230番 地 1、231番地 2 231番 1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階： 638. 67㎡ 2 階： 729. 80㎡ 3 階： 711. 21㎡	松山市樽味四丁目231番地 1 同左 同左 同左 同左
3 物（ 2 附 ）属 建	種 類 構 造 床 面 積	ゴミ置場 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 5. 50㎡	同左 同左 同左
3 物（ 3 附 ）属 建	種 類 構 造 床 面 積	物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 5. 50㎡	同左 同左 同左
3 物（ 4 附 ）属 建	種 類 構 造 床 面 積	なし	倉庫 木造スレート葺平家建 約7. 56㎡
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、2)

位 置 ・ 交 通	伊予鉄市内線 道後公園電停 の 南方 道路距離約 1,400m 最寄バス停 伊予鉄「県警察官舎前バス停」の 北東方 約80m (徒歩約 1 分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件は、幹線市道沿線に店舗、共同住宅、診療所等が建ち並ぶ路線商業地域を形成している。	
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 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域に跨る。 60% 200% — —
物 件 1 画 地 条 件	地積： 2,222.96㎡ 形状： ほぼ台形 地勢： ほぼ平坦地	間口： 約40.3m 奥行： 約41.6m ～ 約63m (南側)
物 件 2 画 地 条 件	地積： 7.85㎡ 形状： 長狭物 地勢： ほぼ平坦地 (現況道路)	幅： 約0.2m 延長： 約40m
接面道路の状況	物件1の南側は、幅員約16mアスファルト舗装市道樽味溝辺線(建築基準法42条1項1号道路)にほぼ等高接面する。 物件1の北側は、物件2を含む幅員約4mアスファルト舗装法定外公共物(農道・水路、建築基準法42条に準ずる道路)にほぼ等高接面する。 物件1の東側は、幅員約1mコンクリート舗装法定外公共物(農道)に約1m高位～ほぼ等高接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、地上建物(物件3)の敷地等として利用されている。 物件2は、建築基準法の道路の一部として、不特定多数人の一般自由通行の用に供されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし (プロパン) 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	○土壌汚染について 各種資料、ヒヤリング調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。(有害物質使用特定施設等の届出なし) 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について 樽味遺跡に包含される。 ○土砂災害警戒(特別)区域 該当ナシ	

特 記 事 項	○物件２の評価額について 物件２の現況が上記のとおりであり、宅地等の用途への転換可能性が低いこと、現況公衆用道路として固定資産税が課税されていないこと等を総合的に勘案するに、本件道路の価値は、これと隣接する物件１土地（宅地）の価値に転化していると判断される。したがって、物件１～３を一括売却することを前提に、物件２の内訳価格を10,000円と評価した。 ○ 開発許可 平成21年 6 月23日付け第118号許可 平成22年 6 月 1 日付け第69号検査済証交付
---------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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22年6月30日	新築	
	経 過 年 数		16 年		
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		24 年		
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造				
	屋 根 : 陸屋根				
	外 壁 : 磁器質タイル張 吹付仕上				
	内 壁 : ビニールクロス貼 (病室 外)				
	化粧板張 (ラウンジ、院長室 外)				
	電磁波シールド下地ボード (M R I 室)				
	抗菌金属パネル (手術室)				
	モルタル下地ペイント (厨房 外)				
	天 井 : 石膏ボード張 (病室 外)				
	ビニールクロス貼 (ラウンジ 外)				
	抗菌金属パネル (手術室)				
	モルタル下地ペイント (厨房 外)				
	床 : 塩ビシート張 (ラウンジ、病室 外)				
	カーペット敷 (院長室)				
	花崗岩張 (特別浴室)				
モルタル下地ペイント (厨房 外)					
設 備 : 電気設備 、 給排水設備 、 衛生器具設備					
受変電設備 、 自家発電設備 、 E V					
そ の 他 : -					
建 具 : ガラスドア 、 アルミサッシ 、 金属ドア					
フラッシュ戸 、 グリルシャッター 外					
床面積（現況）	1 階	638.67㎡	2 階	729.80㎡	3 階 711.21㎡ 延床 2,079.68㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 診療所 間 取 り : 現況調査報告書添付のとおり				
品 等	使用資材の質量		普通	施 工 の 程 度 普通	
	設 計 の 良 否		普通		
保守管理の状態	普通				
建物の利用状況	・ 所有者が動産類を残置した空家の状態で占有する。 残置されているリース物件等の詳細は、「現況調査報告書」参照のこと。 ・ 建物に付属する各種設備について動作確認ができていないので使用可能かどうか不明である。				
特 記 事 項	・ 建築確認：平成22年 3 月23日、第ERI 10004549号 検査済：平成22年 6 月30日、第ERI 10004549号 ・ 令和 8 年 6 月 3 日の台風により、屋上に設置していたアマチュア無線アンテナタワーのひとつが地上に落下し、その影響で屋上パラペット笠木が損傷して落下している。				

(物件 3)

区 分	附属建物 2		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成22年6月30日	
	経 過 年 数	16 年	
	経済的残存耐用年数	24 年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造	屋 根 陸屋根
	外 壁	吹付仕上	内 壁 仕上なし
	設 備	なし	建 具 スチール枠ドア
床面積(現況)	1 階	5.50㎡	延床 5.50㎡
現況用途等	現況用途：ゴミ置場 間 取り：現況調査報告書添付のとおり		
品 等	使用資材の質量	普通	施 工 の 程 度 普通
	設 計 の 良 否	普通	
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	所有者がゴミ置場として占有する。		
特記事項	なし		

(物件 3)

区 分	附属建物 3		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成22年6月30日	
	経 過 年 数	16 年	
	経済的残存耐用年数	24 年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造	屋 根 陸屋根
	外 壁	吹付仕上	内 壁 仕上なし
	設 備	なし	建 具 スチール枠ドア
床面積(現況)	1 階	5.50㎡	延床 5.50㎡
現況用途等	現況用途：物置 間 取り：現況調査報告書添付のとおり		
品 等	使用資材の質量	普通	施 工 の 程 度 普通
	設 計 の 良 否	普通	
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	所有者が物置として占有する。		
特記事項	なし		

(物件 3)

区 分	附属建物 4		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成26年頃	
	経 過 年 数	12 年	
	経済的残存耐用年数	13 年	
仕 様	構 造	木造	屋 根 スレート葺
	外 壁	サイディング張	内 壁 不詳
	設 備	なし	建 具 アルミドア
床面積(現況)	1 階	約7.56㎡	延床 約7.56㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取り：現況調査報告書添付のとおり		
品 等	使用資材の質量	普通	施 工 の 程 度 普通
	設 計 の 良 否	普通	
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有する。		
特記事項	なし		

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	131,000	0.92	2,222.96	0.94	251,840,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 松山5-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $153,000\text{円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 116.0 = 131,000\text{円/㎡}$

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路条件、環境条件等を勘案して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 地積過大、形状不整形、三方路 等を勘案して上記のとおり査定した。

ウ 地 積 : 上記のとおり (登記数量)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して -6.0% と判断した。

(2) 建物価格 (物件 3)

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
3 (主)	430,000	2,079.68㎡	0.36	321,930,000
3 (附2)	85,000	5.50㎡	0.36	170,000
3 (附3)	85,000	5.50㎡	0.36	170,000
3 (附4)	48,000	約 7.56㎡	0.26	90,000
計				322,360,000

ウ 現価率 (定額法) (主、附2、3)

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 16年 経済的残存耐用年数 24年 残価率 1%

観察減価法 (建物用途限定市場性 等)

を総合的に勘案して -40.0% と査定した。

・ 現価率 = { 1% + (1 - 1%) × (24年 / (16年 + 24年)) }
 × (1 - 40.0%)
 = 0.36

ウ 現価率（定額法）（附4）

- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数 12年 経済的残存耐用年数 13年 残価率 1%

観察減価法（市場性等）
を総合的に勘案して -50.0% と査定した。）

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 1\% + (1 - 1\%) \times (13\text{年} / (12\text{年} + 13\text{年})) \} \\ &\quad \times (1 - 50.0\%) \\ &= 0.26 \end{aligned}$$

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	251,840,000	0.55 法定地上権	138,510,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	251,840,000	-138,510,000		1.0	0.60	68,000,000
2						10,000
3	322,360,000	+138,510,000	—	1.0	0.60	276,520,000
一括価格(合計)						344,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 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 地価公示価格 松山5-22

所	在	松山市枝松1丁目434番1 (枝松1-9-26)
価	格	153,000円/㎡
位	置	道後公園1.4km
価	時	令和8年1月1日
格	点	
地	積	602㎡
供給処理施設		水道、下水
接面街路		西20m市道、北側道
用途指定等		近商
建ぺい率・容積率		(80 200)
地域の概要		小売店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1	161,349,105円
物件2	0円
物件3	216,001,479円

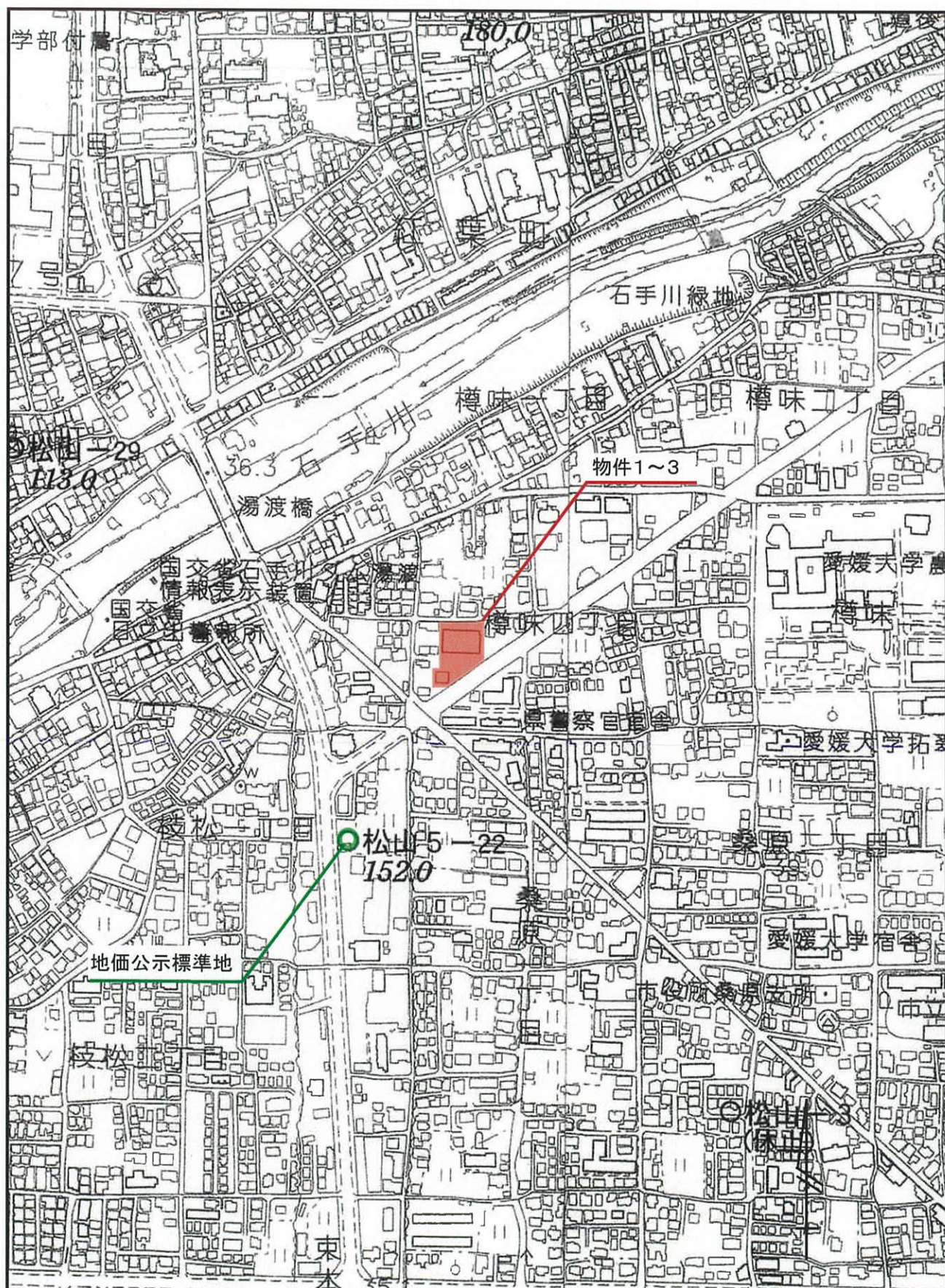
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図

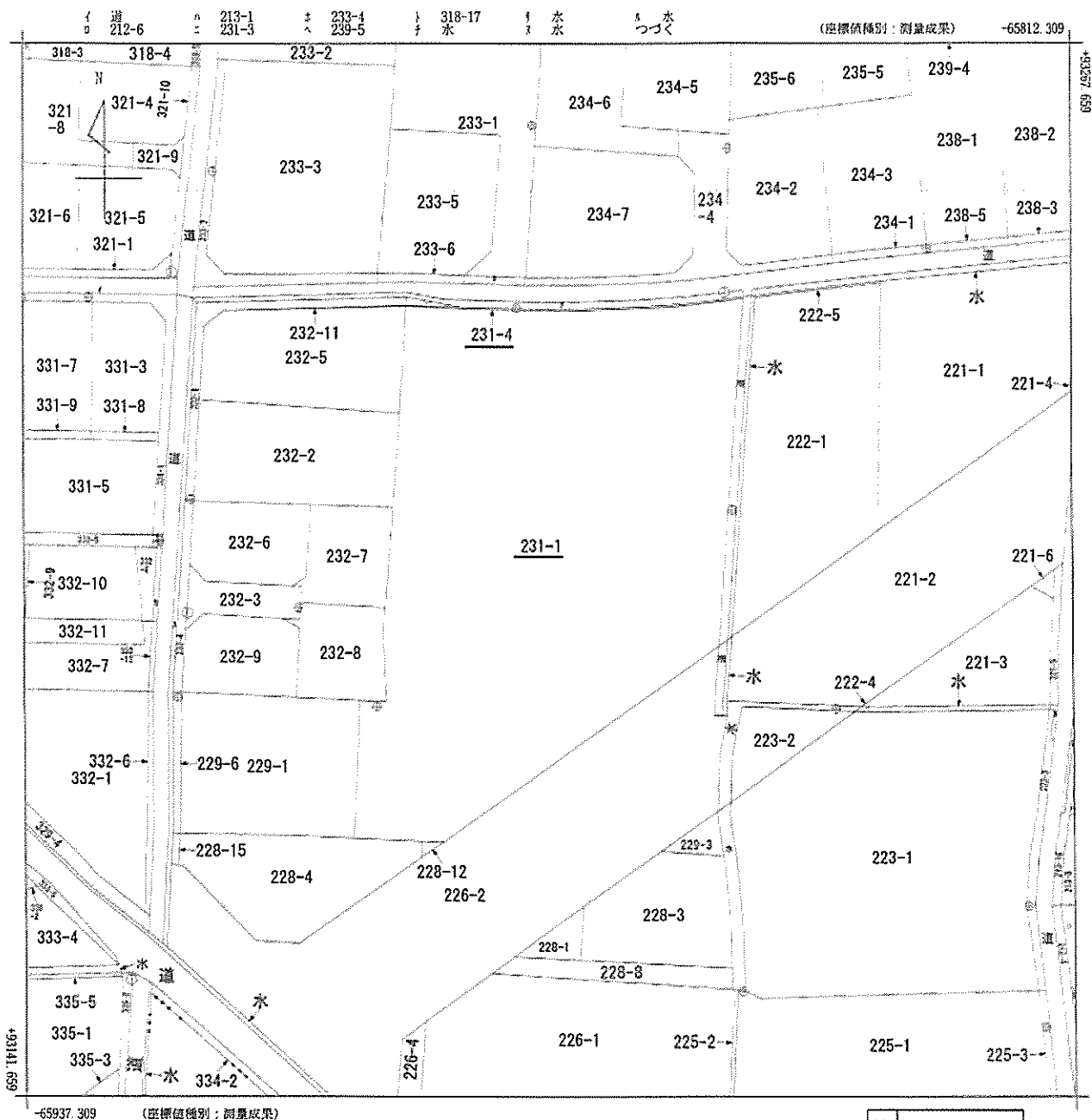
以上

物件位置図



出所:「愛媛県 令和7年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000



地番区域見出し
樟味4丁目

請求部	所在	松山市樟味四丁目				地番	231番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IV	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月29日			備考年月日(原図)	令和6年3月25日			補記事項		

これは地図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
松山地方務局

請求番号：9-4
(1/2)

登記官

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：令和6年3月25日

これは図面に記載されている内容を基にした書類である。
令和8年5月28日 松山地方裁判所

登記官

請求番号 9-5

地積測量図

地番 231-1

土地の所在 松山南緯味岡丁目

2214051

測 点	地 番	座 標	X	Y	面 積	備 考
23-2767	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93236.300	-65891.664	6.678	
23-2746	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93235.982	-65884.993	7.475	
23-2747	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93235.780	-65877.520	5.432	
23-2748	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93235.729	-65872.028	2.224	
23-2749	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93235.762	-65869.804	4.162	
23-2750	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93235.900	-65865.644	4.275	
23-2751	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93236.113	-65861.374	1.831	
23-2752	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93236.243	-65859.547	3.065	
23-2753	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93236.566	-65856.499	5.066	
23-2754	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93237.155	-65851.467	16.411	
23-2761	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93220.791	-65852.709	14.219	
23-2762	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93206.611	-65853.772	10.963	
23-2767	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93195.678	-65854.594	13.583	
23-2768	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93187.757	-65865.629	5.050	
23-2769	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93184.814	-65869.734	19.989	
23-2770	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93173.137	-65885.958	1.702	
23-2771	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93172.163	-65887.354	2.588	
23-2802	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93172.233	-65889.942	8.218	
23-2811	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93172.619	-65898.151	16.556	
23-3493	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93189.158	-65897.380	3.132	
23-3492	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93189.026	-65894.250	8.480	
23-3491	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93197.500	-65894.571	2.910	
23-3490	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93200.400	-65894.379	12.038	
23-2789	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93212.416	-65893.322	11.189	
23-2788	松山南緯味岡丁目	松山南緯味岡丁目	93223.552	-65892.453	12.772	
計積	4445.921143				2222.96 m ²	
面積	2222.9605715					

測量年月日 令和5年10月31日
図 様 系 世界測地系 無修正系

点 名	特 異 性	X	Y	H
2214051	4 測量基点	93240.362	-65919.449	38.843
2214053	4 測量基点	93237.934	-65853.695	39.799
2315508	測量基点	93188.452	-65895.321	39.557
2315537	測量基点	93236.062	-65878.388	39.577
2315540	測量基点	93243.212	-65829.387	39.892
2317603	測量基点	93212.043	-65852.852	39.584

縮尺 1/500

(注) 第14号地籍図作成時

計測機関

令和6年2月1日 第23

作成機関

A3判をA4判に縮小

これは圖面に記録されている内容を説明した書面である。
 昭和8年5月28日 松山理方法務局

1985年5月28日

世山珍方被屬

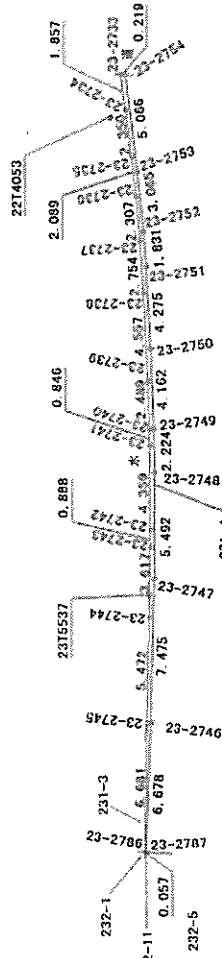
劉永福

9-6: 請求書 9-6

地積測量圖

地 質 231-4

江蘇省江蘇市海縣縣志



到	局	總	區	X	Y	測
23-2787	法務局地政課			93236.300	-65891.684	6.678
23-2746	法務局地政課			93235.982	-65884.083	7.475
23-2747	法務局地政課			93235.780	-65877.520	5.492
23-2748	法務局地政課			93235.729	-65872.028	2.224
23-2749	法務局地政課			93235.762	-65869.804	4.162
23-2750	法務局地政課			93235.900	-65865.644	4.275
23-2751	法務局地政課			93236.113	-65861.374	1.531
23-2752	法務局地政課			93236.143	-65859.547	3.065
23-2753	法務局地政課			93236.566	-65856.499	5.066
23-2754	法務局地政課			93237.155	-65851.467	0.219
23-2733	地政課			93237.374	-65851.459	1.957
23-2734	地政課			93237.350	-65853.302	2.350
23-2735	地政課			93236.653	-65855.635	2.089
23-2736	地政課			93236.638	-65857.713	2.307
23-2737	地政課			93236.432	-65860.011	2.754
23-2738	地政課			93236.255	-65862.760	4.557
23-2739	地政課			93236.040	-65867.312	2.489
23-2740	地政課			93235.983	-65869.801	0.846
23-2741	法務局地政課			93235.969	-65870.847	4.359
23-2742	法務局地政課			93235.957	-65875.006	0.888
23-2743	地政課			93235.965	-65875.894	3.617
23-2744	地政課			93236.035	-65879.511	5.472
23-2745	地政課			93236.167	-65884.982	6.681
23-2786	地政課			93236.357	-65891.661	0.057

基準点	座標リスト	X	Y	H
2214051	4級基準点	93240.362	-65919.449	38.843
2214053	4級基準点	93237.934	-66653.695	39.799
2215517	4級基準点	93236.062	-65678.368	39.577

圖書集成

(全編6冊、2月、1冊、1冊)



「讀者我輩國恥家聲」

擴大 1/250

昭和5年10月31日 世界測地院第四五

令和 5年 10月 31日

A3判をA4判に縮小

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

全種8年5月28日

松山地方裁判所

2022年

請求番号: 9-7

A3判をA4判に縮小

平成29年11月11日 午後5時46分18日

各 階 平 面 図 建 物 階 平 面 図

登録番号	231番1
建物の所在	松山市梅味四丁目231番地1・230番地1・231番地2

1/3

主たる建物 1階

求積数	
1	3,000 X 7,950 = 23,850,000
2	5,860 X 2,000 = 11,720,000
3	32,600 X 18,500 = 603,100,000
合 計	638,670,000
床面積	638.67m²

作成者

8月 1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年8月8日

これは図面に記載されている内容を正確とした図面である。
令和8年5月28日 松山地方裁判所

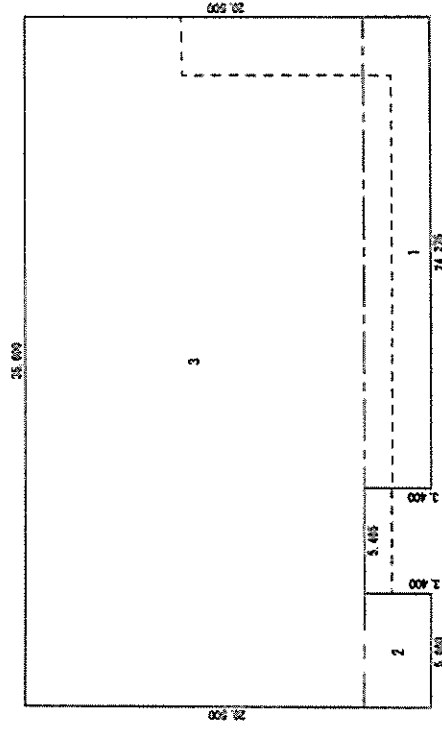
登記簿

各階平面図 建築物平面図

登録番号	231番1
建築物の所在	松山市椿味四丁目231番地1・230番地1・231番地2

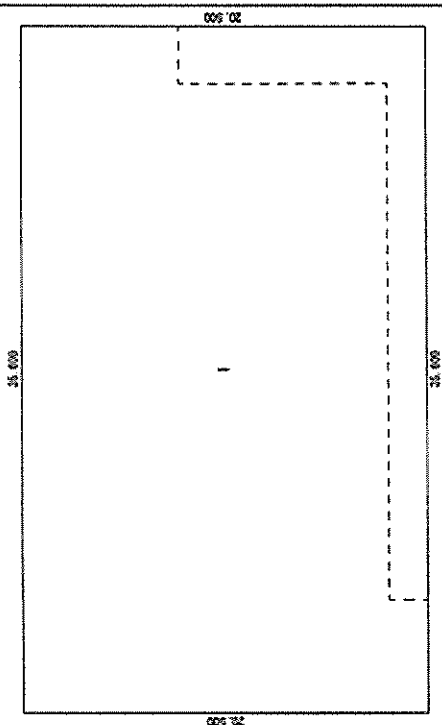
2/3

主たる建築物 3階



求積算
1 24.275 X 3.400 = 82.535000
2 5.860 X 3.400 = 19.924000
3 35.800 X 17.100 = 608.760000
合 計 711.219000
床面積 711.21㎡

主たる建築物 2階



求積算
1 35.600 X 20.600 = 729.800000
床面積 729.80㎡

作成者

8月18日作成

250

申請人

250

請求番号：9-7 (2/3)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年8月8日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
令和8年5月28日 松山地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物平面図

家屋番号	231番1
建物の所在	松山市梅味四丁目231番地1・230番地1・231番地2

3/3

附属建物 符号 2 1階

8 5.500 1 8 5.500

求積

1 5.500 X 1.000 = 5.500000
床面積 5.50㎡

附属建物 符号 3 1階

8 5.500 1 8 5.500

求積

1 5.500 X 1.000 = 5.500000
床面積 5.50㎡

作成者	8月1日付	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	-------	----------	-----	----------

請求番号：9-7 (3/3)