

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 10 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 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 10 月 8 日から当庁民事書記官室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 松山市北斎院町

地 番 750 番 1

地 目 宅地

地 積 1005.04 平方メートル

2 所 在 松山市北斎院町 750 番地 1

家屋 番号 750 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 336.84 平方メートル

2 階 336.84 平方メートル

3 階 336.84 平方メートル

4 階 229.56 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 5.80 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 28 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】

別紙賃借権目録 1 記載のとおり

売却基準価額は、同目録記載の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】

別紙賃借権目録 1 及び同 2 の駐車場欄記載の駐車区画（場所は現況調査報告書添付の土地建物位置関係図記載のとおり）につき、それぞれ賃借人欄記載の者が駐車場として使用している。使用者らの占有権原は、いずれも買受人に対抗できない。

その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

別紙賃借権目録 2 記載のとおり

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

【物件番号 1】

北側隣地（堤）との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番 7 5 2 番 2）を通行（南側公衆用道路から北側及び東側駐車場への出入り）のため無償で利用している。

【物件番号2】

本件建物につき、令和6年（ケ）第60号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 松山市北斎院町
地 番 750 番 1
地 目 宅地
地 積 1005.04 平方メートル
- 2 所 在 松山市北斎院町 750 番地 1
家屋 番号 750 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 336.84 平方メートル
2 階 336.84 平方メートル
3 階 336.84 平方メートル
4 階 229.56 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 プロパン庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 5.80 平方メートル

賃借権目録 1

物件 番号	占有 権原	範囲	賃借人	期限	賃料 (月額)	敷金	備考	駐車場 (物件1)
2	賃借権	107号室	■ J ■	令和9年3月 30日まで	44,000円	132,000円	左記賃借権は最 先の賃借権であ る。期限後の更 新は買受人に対 抗できる。	14
		202号室	■ F ■	令和10年5 月31日まで	57,000円	138,000円	同上	9
		203号室	■ B ■	令和9年6月 24日まで	47,000円	141,000円	同上	1、2
		205号室	■ M ■	令和10年6 月30日まで	57,000円	165,000円	同上	27
		302号室	■ C ■	令和10年4 月28日まで	46,000円	138,000円	同上	8、10
		303号室	■ L ■	令和10年3 月19日まで	42,000円	126,000円 (1年以上の契約を 解約する場合は、 敷金の20パーセ ントを賃貸人に支 払う。)	同上	25

売却基準価額は、上記敷金の返還義務を考慮して定められている。

駐車場欄記載の番号は、物件1の駐車場の区画番号である。

賃借権目録 2

物件番号	占有権原	範囲	賃借人	備 考	駐車場 (物件1)
2	賃借権	101号室	■ C ■	左記賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡し が猶予される。	8、10
		105号室	■ G ■	同上	11
		106号室	■ E ■	同上	6
		206号室	■ D ■	同上	3、29
		305号室	■ H ■	同上	12
		306号室	■ K ■	同上	15、16
		401号室	■ I ■	同上	13、23
		403号室	初穂商事株 式会社	同上	28

駐車場欄記載の番号は、物件1の駐車場の区画番号である。

令和 8 年（ケ）第 41 号
令和 8 年 7 月 1 日受理
令和 8 年 7 月 29 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 明

（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 松山市北斎院町
 地 番 7 5 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 5 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 松山市北斎院町 7 5 0 番地 1
 家屋 番号 7 5 0 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	3 3 6 . 8 4 平方メートル
2 階	3 3 6 . 8 4 平方メートル
3 階	3 3 6 . 8 4 平方メートル
4 階	2 2 9 . 5 6 平方メートル

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 プロパン庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 5 . 8 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	(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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 (収益執行管理人 松山地方裁判所執行官松本高明) 上記の者が物件1土地に下記建物を所有するなどして、下記の者らが占有する以外の部分を占有している ☒ その他の者 (☒ B 外12名) 上記の者らが物件1土地の一部を駐車場として占有している。 ☒ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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 (収益執行管理人 松山地方裁判所執行官松本高明) 上記の者が本建物を共同住宅として、下記の者らが占有している以外の部分を占有している ☒ その他の者 (☒ C 外12名) 上記の者らが、本建物の一部を居宅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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場1番 ☒ B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H17・6・25 ----- 自 R 7・6・25 至 R 9・6・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 3143 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月28日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場2番 ☒ B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R 6・4・15 ----- 自 R 8・4・15 至 R10・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 4400 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月28日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場3番 ☒ D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R 5・2・22 ----- 自 R 7・2・22 至 R 8・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 4400 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月28日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場4番 所有者(管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 □年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場5番 所有者(管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 □年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場6番 ☒ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H29・10・20 ----- 自 R 7・10・20 至 R 9・10・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 4400 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月末日限り前払い

※ 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	駐：駐車場
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：所有権	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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場7番 所有者(管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場8番 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R7・4・13 自 R7・4・13 至 R9・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4400 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月26日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場9番 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R4・6・1 自 R8・6・1 至 R10・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万7000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は物件2建物202号室の賃料、共益費を含んだ金額 翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場10番 C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H17・4・29 自 R8・4・29 至 R10・4・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3143 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場11番 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R30・12・27 自 R7・5・1 至 R9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4400 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月末日限り前払い 賃貸借の承継あり
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場12番 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R2・7・24 自 R6・7・24 至 R8・7・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4400 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月28日限り前払い

※ 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	駐：駐車場
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：所有権	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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 13 番 ☒ I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R元・8・11 自 R7・8・11 至 R9・8・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 4400 円 □敷 □保 円	翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 14 番 ☒ J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令和元年ころ 自 R7・4・22 至 R9・4・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 3143 円 □敷 □保 円	翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 15 番 ☒ K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・3・15 自 R8・3・15 至 R10・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4万3000 円 □敷 □保 円	賃料は物件2建物の306号室の賃料を含んだ金額 翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 16 番 ☒ K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	令和5年ころ 自 R7・11・13 至 R9・11・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 4400 円 □敷 □保 円	翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 17 番 所有者(管理人 松山地方裁判所執行官松本高明)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 18 番 所有者(管理人 松山地方裁判所執行官松本高明)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	空き

※ 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	駐：駐車場
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：所有権	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

(5 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 19 番 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 20 番 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 21 番 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 22 番 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 23 番 ☒ I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H31・3・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 2200 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 24 番 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き

※ 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	駐：駐車場
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：所有権	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

(6 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 25 番 ☒ L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H20・4・15 ----- 自 R 8・4・15 至 R10・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4191 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 26 番 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官高明）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空き
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 27 番 ☒ M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H 4・10・1 ----- 自 R 8・7・1 至 R10・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5 万 7000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は物件 2 建物の 205 室の賃料、共益費を含んだ金額 翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 28 番 初穂商事株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R 元・6・28 ----- 自 R 7・6・28 至 R 9・6・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4 万 4000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は物件 2 建物の 403 室の賃料を含んだ金額 翌月分を毎月末日限り前払い
1	☐ 全部 ☒ 土地建物位置 関係図駐車場 29 番 ☒ D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R 5・2・22 ----- 自 R 7・2・22 至 R 9・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4400 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	翌月分を毎月 28 日限り前払い
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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	駐：駐車場
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：所有権	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

(7 枚目)

(占有関係用 〈多(占

有関係用 〈多占〉)

占有者及び占有権原								
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	☐ 全部 ☒ 101号室 ☒ C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・13 自R7・4・13 至R9・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万6000円 ☐ 敷 ☐ 保 万 円	共益費月 3000 円 翌月分を毎月 26 日限り 前払い 更新事務手数料必要 退去時に室内清掃（エア コン清掃含む）費用 5 万 5000 円（税込み）を支払 う。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 万 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 103室 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保 万 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ☒ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・12・27 自R7・5・1 至R9・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万9000円 ☒ 敷 ☐ 保 4万9000円	共益費月 3000 円 翌月分を毎月末日限り前 払い 前借主から賃貸借契約、 敷金承継 更新事務手数料必要 退去時に室内清掃（エア コン清掃含む）費用 5 万 5000 円（税込み）を支払 う。
2	☐ 全部 ☒ 106号室 ☒ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・10・20 自R7・10・20 至R9・10・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万6000円 ☒ 敷 ☐ 保 4万6000円	共益費月 3000 円 翌月分を毎月末日限り前 払い 更新料事務手数料必要 退去時に清掃代等として 5 万円（税別）を支払う
2	☐ 全部 ☒ 107号室 ☒ J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・3・31 自R7・3・31 至R9・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万4000円 ☒ 敷 ☐ 保 13万2000円	共益費月 3000 円 翌月分を毎月末日限り前 払い 更新事務手数料必要

※ 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：所有権	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

(8 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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	☐ 全部 ☒ 201号室 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . -----	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 202号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H4・6・1 ----- 自R8・6・1 至R10・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万7000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 13万8000円	賃料は物件1駐車場9番 分、共益費を含んだ金額 翌月分を毎月末日限り前 払い
2	☐ 全部 ☒ 203号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・6・25 ----- 自R7・6・25 至R9・6・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万7000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 14万1000円	共益費月3000円 翌月分を毎月28日限り 前払い 更新事務手数料要
2	☐ 全部 ☒ 205号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H4・10・1 ----- R8・7・1 R10・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万7000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 16万5000円	賃料は物件1駐車場27 番、共益費を含んだ金額 である。 翌月分を毎月末日限り前 払い 前借主の賃貸借契約を承 継。 更新事務手数料要
2	☐ 全部 ☒ 206号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・22 ----- R7・2・22 R9・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万8000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 4万8000円	共益費月3000円 翌月分を毎月28日限り 前払い 敷金はペット敷金 更新事務手数料要 退去時に修繕費用等とし て6万6000円（税込み） を支払う
2	☐ 全部 ☒ 207号室 所有者（管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . -----	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)

※ 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：所有権	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

(9 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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 ☒ 301号室 所有者(管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ☒ C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・4・29 自 R8・4・29 至 R10・4・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万6000円 ☒ 敷 ☐ 保 13万8000円	共益費月 3000円 翌月分を毎月末日限り前 払い
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ☒ L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・3・20 自 R8・3・20 至 R10・3・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万2000円 ☒ 敷 ☐ 保 12万6000円	共益費月 3000円 翌月分を毎月末日限り前 払 更新事務手数料要
2	☐ 全部 ☒ 305号室 ☒ H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・7・24 自 R6・7・24 至 R8・7・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万7000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月 3000円 翌月分を毎月末日限り前 払 更新事務手数料要 退去時に修繕費用として 5万5000円を支払う
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ☒ K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・15 自 R8・3・15 至 R10・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万3000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月 3000円 賃料は物件1駐車場 15番分を含んだ金額 翌月分を毎月末日限り前 払 更新事務手数料要
2	☐ 全部 ☒ 307号室 所有者(管理人 松山地方裁判所執 行官松本高明)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他			☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)

※ 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：所有権	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

(10 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
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 ☒ 401号室 ☒ I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万6000円 ☒ 敷 ☐ 保 4万6000円	共益費3000円 翌月分を毎月末日限り前 払 敷金はペット保証金 更新事務手数料要 退去時に修繕費用等とし て5万4000円を支払う
2	☐ 全部 ☒ 402号室 所有者（管理人松 山地方裁判所執行 官松本高明）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 万 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 403号室 初徳商事株式 会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・6・28 自 R7・6・28 至 R9・6・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 4万4000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は物件1駐車場 28番の賃料を含んだ 金額 共益費月3000円 翌月分を毎月末日限り前 払 更新手数料要 退去時に修繕費用等とし て5万4000円を支払う。
2	☐ 全部 ☒ 405号室 所有者（管理人松 山地方裁判所執行 官松本高明）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 				☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 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：所有権	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

(11 枚目)

その他の事項

- 1 物件1、2は、担保不動産収益執行が開始され、松山地方裁判所執行官が管理人として管理している物件である。
- 2 物件1土地は、法務局に14条地図が整備されておらず、残地分の地積測量図の備え付けしかないため、正確な地積等を算出するためには、関係者立会の基に、専門家による測量を要する。現況工作物等で区分されている土地の概測地積は、約1200㎡（建築計画概要書の敷地面積と概ね一致）であるが、地図に準ずる図面では物件1土地の北側には堤（法定外公共物）が存在するが、現況ではこの堤部分が確認できないため、敷地部分に堤部分を取り込まれている可能性を否定できない。
- 3 物件1土地は、物件2建物の敷地、駐車場（29台分）等として利用されている。
- 4 物件2建物は、1階から3階が各6室、4階が4室ある共同住宅で、22室の貸与が可能である。調査時現在、貸与室数14室、空き室8室である。
- 5 物件2建物は、経年による老朽化が見られる。ベランダ天井に損傷があるところが複数の部屋で見られるほか、一部の部屋には傾斜が生じているなど建具に隙間が生じている部分がある。長期間継続して貸与を受けている賃借人等からは、十分な修繕等が行われていないとの陳述がある。許可を得てペット飼育が可能な共同住宅であるが、壁等に引っ掻き傷が多数生じている部屋がある。屋上の防水について経年による劣化が見られるほか、各階廊下のドレンに詰まりが生じている箇所がある。現在空室になっている部屋について、原状回復等の修繕ができていない部屋があり、貸与するには修繕等を要する部屋がある。
- 6 物件1土地の南側は、公衆用道路（市道、建築基準法42条1項1号、幅員約6.5m）に接する。
- 7 物件1土地の東側は、登記地目、現況共に公衆用道路である地番752番2の土地（私道、建築基準法42条1項5号（物件1土地は対象区域外）、所有者はなまる宅建有限公司）に接する。南側市道から物件1土地の北側駐車場等への出入りに地番752番2の土地を無償で通行等している。
- 8 物件1土地の東側にある市道内に公共下水が整備されているが、物件2建物の下水処理は物件1土地内に設置されている浄化槽により処理されている。この浄化槽が詰まり、満杯となり、汚水が敷地内にはみだしてくることがあるため、定期的な処理が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 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
■ C (物件1 土地駐車場 8 番、10 番、物件2 建物 101 号室、302 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 8 番、10 番、物件2 建物 101 号室、302 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 101 号室の不具合は、特にありません。 4 302 号室の不具合は、洗面所の壁紙及び台所の床のビニルクロスに剥がれ、浮きがあります。
■ G (物件1 土地駐車場 11 番、物件2 建物 105 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 11 番、物件2 建物 105 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 105 号室には、壁に引っ掻き傷が多数ある、浴槽にひび割れがある、トイレの鍵がかからない等の不具合があります。 4 105 号室内で猫 3 匹を約 7 年間飼育しています。 5 私は、前賃借人の賃貸借契約を承継しています。敷金についても同様です。
■ E (物件1 土地駐車場 6 番、物件2 建物 106 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 6 番、物件2 建物 106 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 106 号室には、窓ガラスが割れているところがあります。 4 106 号室で犬 1 匹を約 8 年間飼育しています。
■ J の同居者 (物件1 土地駐車場 14 番、物件2 建物 107 号室占有者)	1 ■ J が、物件1 土地の駐車場 14 番、物件2 建物 107 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 107 号室は、ほぼ全部屋で傾斜が生じています。その結果建具がスムーズに閉まらないところがあるほか、台所の流し台も傾いているため水を使うと水が床にこぼれることがあります。そのほかにも風呂場に損傷、ガラス戸のひび割れ、網戸の損傷、ベランダ天井に剥離、全部屋に結露を原因とするカビの発生などの不具合があります。
■ F の同居者 (物件1 土地駐車場 9 番、物件2 建物 202 号室占有者)	1 ■ F が、物件1 土地の駐車場 9 番、物件2 建物 202 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 202 号室のベランダ天井に損傷があります。
■ B (物件1 土地駐車場 1 番、2 番、物件2 建物 203 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 1 番、2 番、物件2 建物 203 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 203 号室は、トイレの天井裏で水がポタポタと漏れているような音がすることがあります。天井に水漏れ跡等の染みはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ M の同居者 (物件1 土地駐車場 27 番、物件2 建物 205 号室占有者)	1 ■ M が、物件1 土地の駐車場 27 番、物件2 建物 205 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 207 号室には、洗面所の天井から水漏れをしたことがあり、壁クロスに汚損、剥がれがあるほか。風呂の浴槽下の土台部の損傷、入口付近の部屋の天井から水漏れし壁クロスを貼り替えたことがある、台所の流しの下部分等に不具合があります。
■ D (物件1 土地駐車場 3 番、29 番、物件2 建物 206 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 3 番、29 番、物件2 建物 206 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 206 号室は、ベランダ天井に剥離があります。共用部分の階段の窓ガラスに割れているところがあります。 4 206 号室で猫 2 匹、犬 1 匹を約 3 年間飼育しています。
■ L (物件1 土地駐車場 25 番、物件2 建物 303 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 25 番、物件2 建物 303 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 303 号室に特に不具合はありません。
■ H (物件1 土地駐車場 12 番、物件2 建物 305 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 12 番、物件2 建物 305 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 305 号室に特に不具合はありません。 4 305 号室で犬 1 匹を約 1 年間飼育しています。
■ K (物件1 土地駐車場 15 番、16 番、物件2 建物 306 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 15 番、16 番、物件2 建物 306 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 306 号室には、洗面台が壊れている、換の汚損、浴槽の汚損などの不具合があります。 4 306 号室で犬 1 匹を約 6 年間飼育しています。
■ I (物件1 土地駐車場 13 番、23 番、物件2 建物 401 号室占有者)	1 私は、物件1 土地の駐車場 13 番、23 番、物件2 建物 401 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 401 号室に特に不具合はありません。 4 401 号室に猫 2 匹を約 9 年間飼育しています。
■ N (物件1 土地駐車場 28 番、物件2 建物 403 号室占有者初穂商事株式会社社員)	1 初穂商事株式会社が駐車場 28 番、物件2 建物 403 号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ O (物件1土地駐車場28番、物件2建物403号室占有者初穂商事株式会社社員)	1 初穂商事株式会社が、物件1土地の駐車場28番、物件2建物403号室を賃借し、私が使用しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 物件2建物403号室に不具合は、特にありません
■ P (地番752番2の土地所有者はなまる宅建有限会社代表者)	1 私が代表を務めるはなまる宅建有限会社が物件1土地の東側隣接地である地番752番2の土地を所有しています。 2 私は、物件1、2の元所有者です。 3 物件1土地のうち、物件2建物の東側部分のスペースは広くないため、元々は縦列で駐車するしかない状況でした。私が物件1、2を所有していた当時に、はなまる宅建有限会社が東側隣地を開発し、物件1土地に隣接する地番752番2の土地を公衆用道路（位置指定道路）としたことから当該部分を通行して物件1土地に駐車することにより、現在のような駐車スペースを確保しました。 4 私が物件1、2を現在の所有者に売却した後も地番752番2の土地を物件1土地への通路として使用することについて特に異議等を述べたことはありませんでした。 5 物件1、2を取得した者が引き続き地番752番2の土地を通行のために利用する場合には、はなまる宅建有限会社にご連絡いただければと思います。 6 なお、私が平成19年に物件2建物を取得してすぐ頃、外壁改修を行いました。また、物件2建物の下水は、浄化槽により処理をしていたのですが、短期間で詰まったり、満杯になったりしたため、定期的に処置等をしていました。

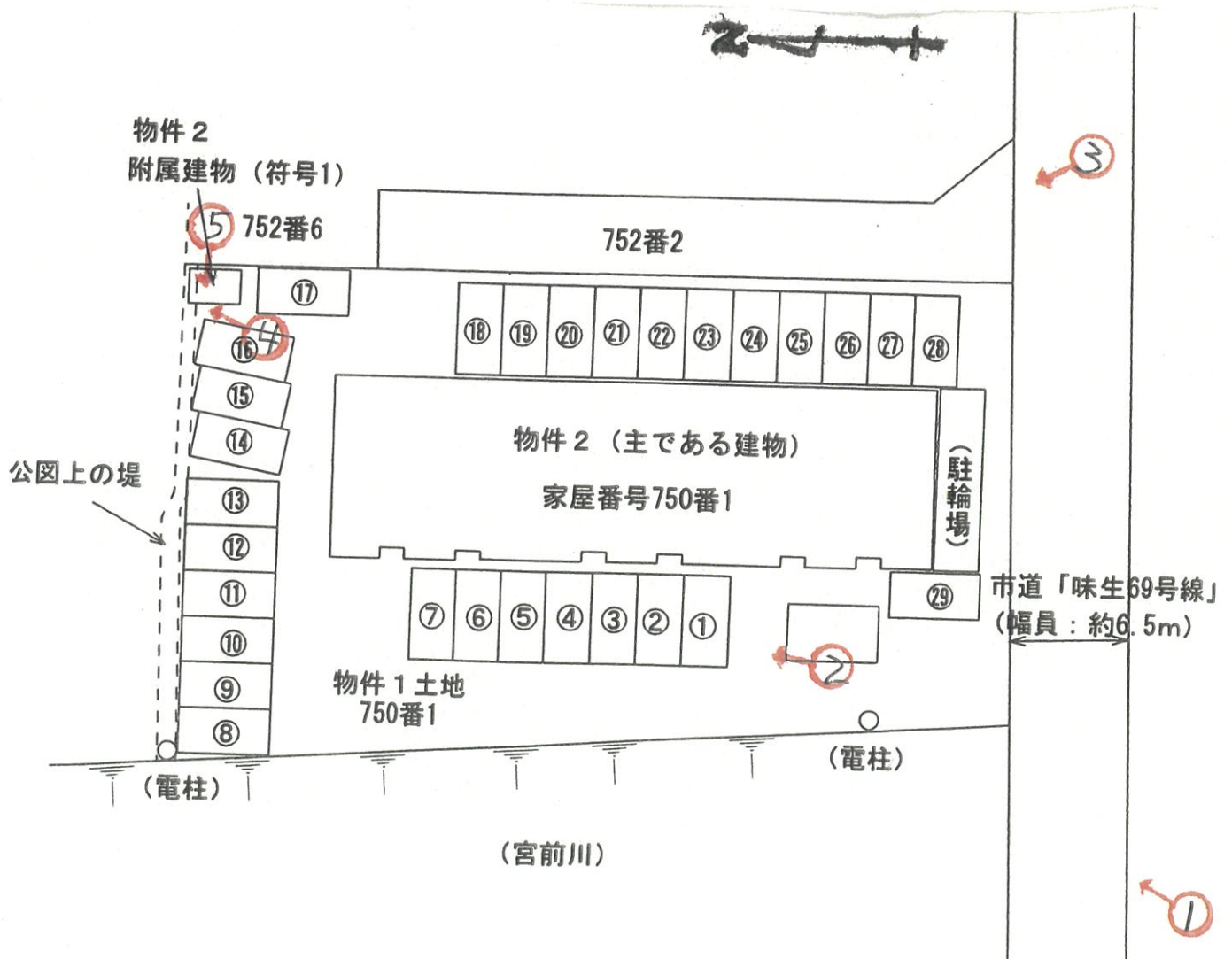
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月1日(水) 10:10 - 10:50	当庁等	申請書等作成
令和8年7月1日(水) 16:40 - 18:40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、占有者らに立会依頼文書交付、差し置き
令和8年7月2日(木) 8:50 - 9:10	松山市役所	建物間取図等資料収集
令和8年7月2日(木) 13:10 - 13:30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和8年7月9日(木) 9:00 - 12:30	物件所在地	101号室、102号室、103号室、201号室、202号室、206号室、207号室、301号室、302号室、305号室、306号室、307号室、401号室、402号室、405号室に立入調査、写真撮影（評価人と同行）、101号室、202号室、206号室、302号室、305号室、306号室、401号室占有者等から聴取、賃貸借契約関係書類提示
令和8年7月13日(月) 13:00 - 15:00	物件所在地	106号室、107号室、203号室、205号室、303号室、403号室立入調査、占有者等から聴取、写真撮影（評価人と同行）、賃貸借契約関係書類提示、105号室立入調査、写真撮影（評価人と同行）、解錠技術者同行
令和8年7月14日(火) 16:00 - 16:30	はなまる宅建有限会社（松山市東石井）	隣接地所有者はなまる宅建有限会社代表者 P から聴取
(特記事項) ■ 令和8年7月9日 物件2の102号室、103号室、201号室、207号室、301号室、307号室、402室、405室は、不在で施錠されていたため、立会人を立ち会わせて管理会社から借用した鍵を使用して解錠して、建物内に立ち入った。 ■ 令和8年7月13日 物件2の105室は、不在で施錠されていることが予測されたので、解錠技術者を同行したが、債務者方は不在であったが、施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(16 枚目)

令和8年（ケ）第41号
松山市北斎院町
土地建物位置関係図



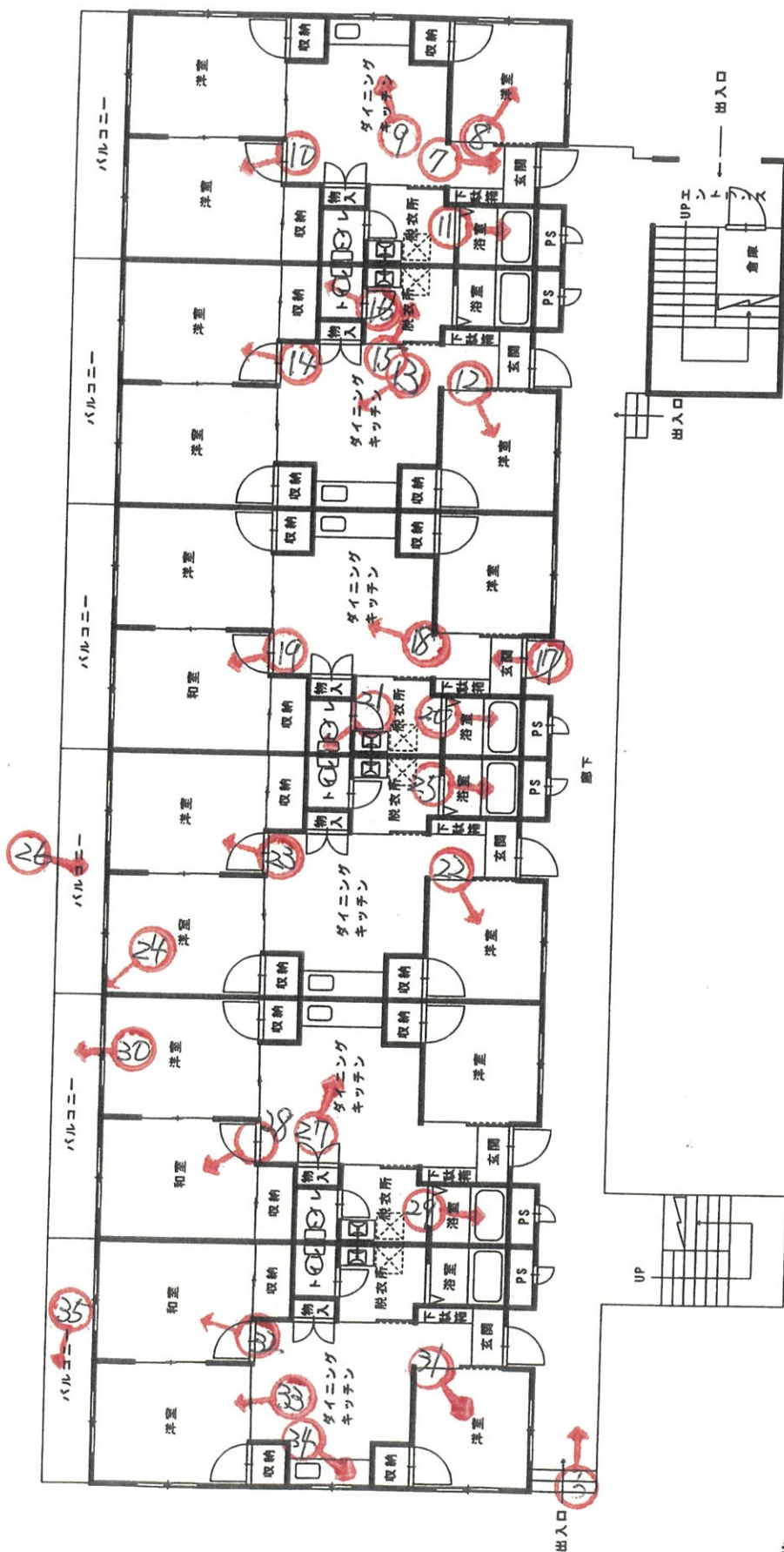
写真撮影位置・方向・番号○

（17 枚目）

令和8年(ケ)第41号
松山市北斎院町
建物間取図(その1)

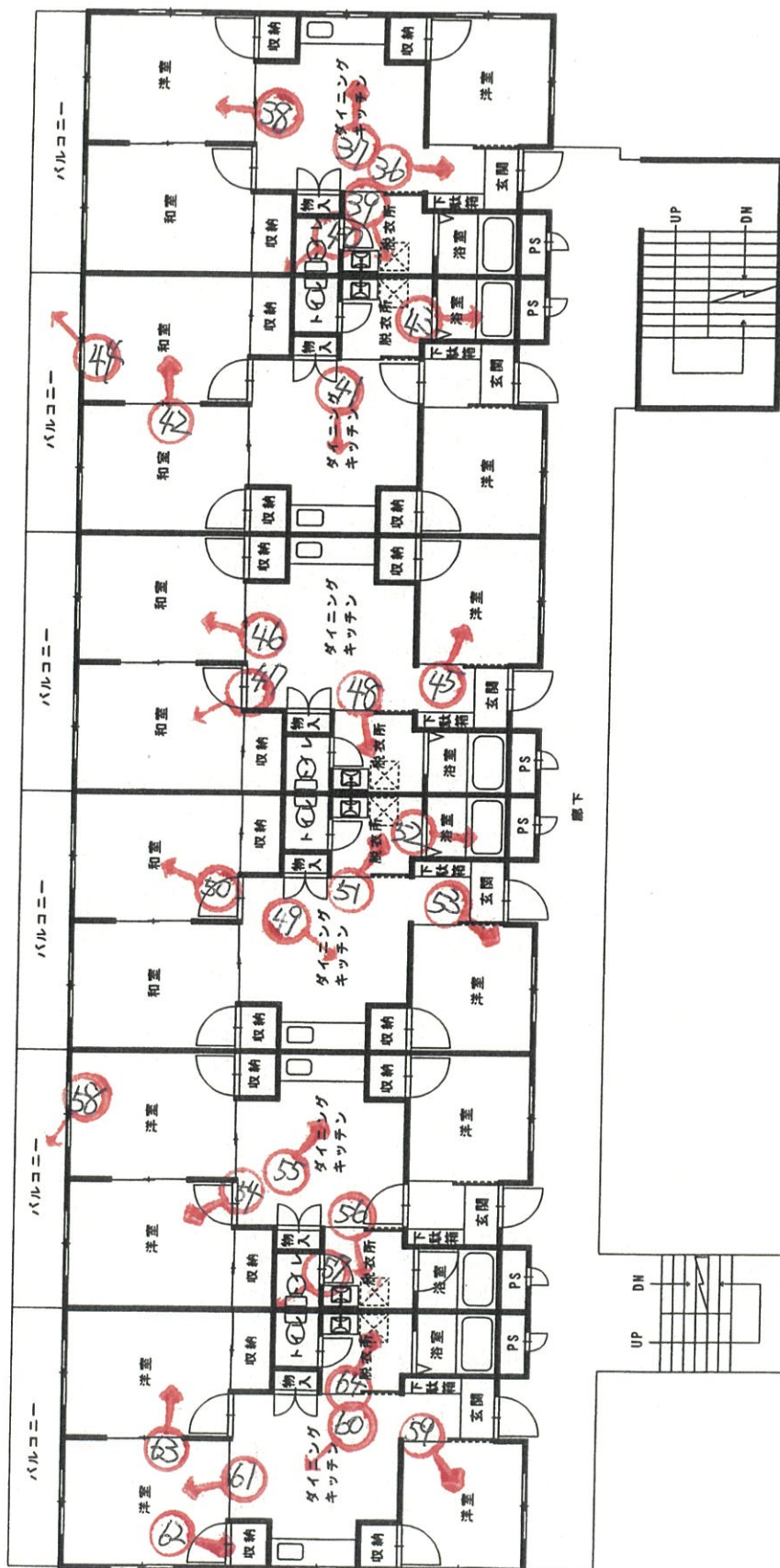


プロパン庫



写真撮影位置・方向・番号○→

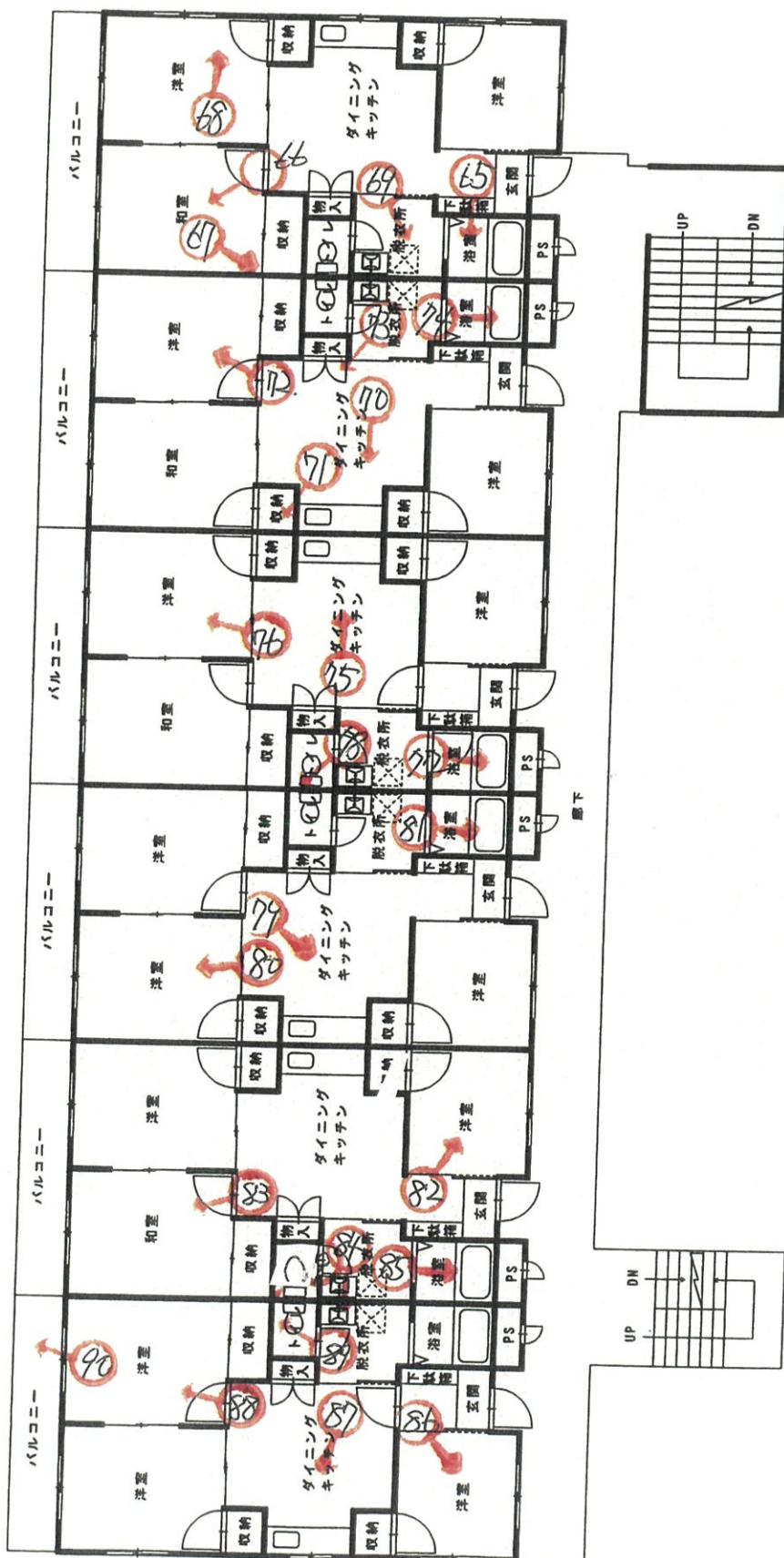
(18枚目)



2階

写真撮影位置・方向・番号○

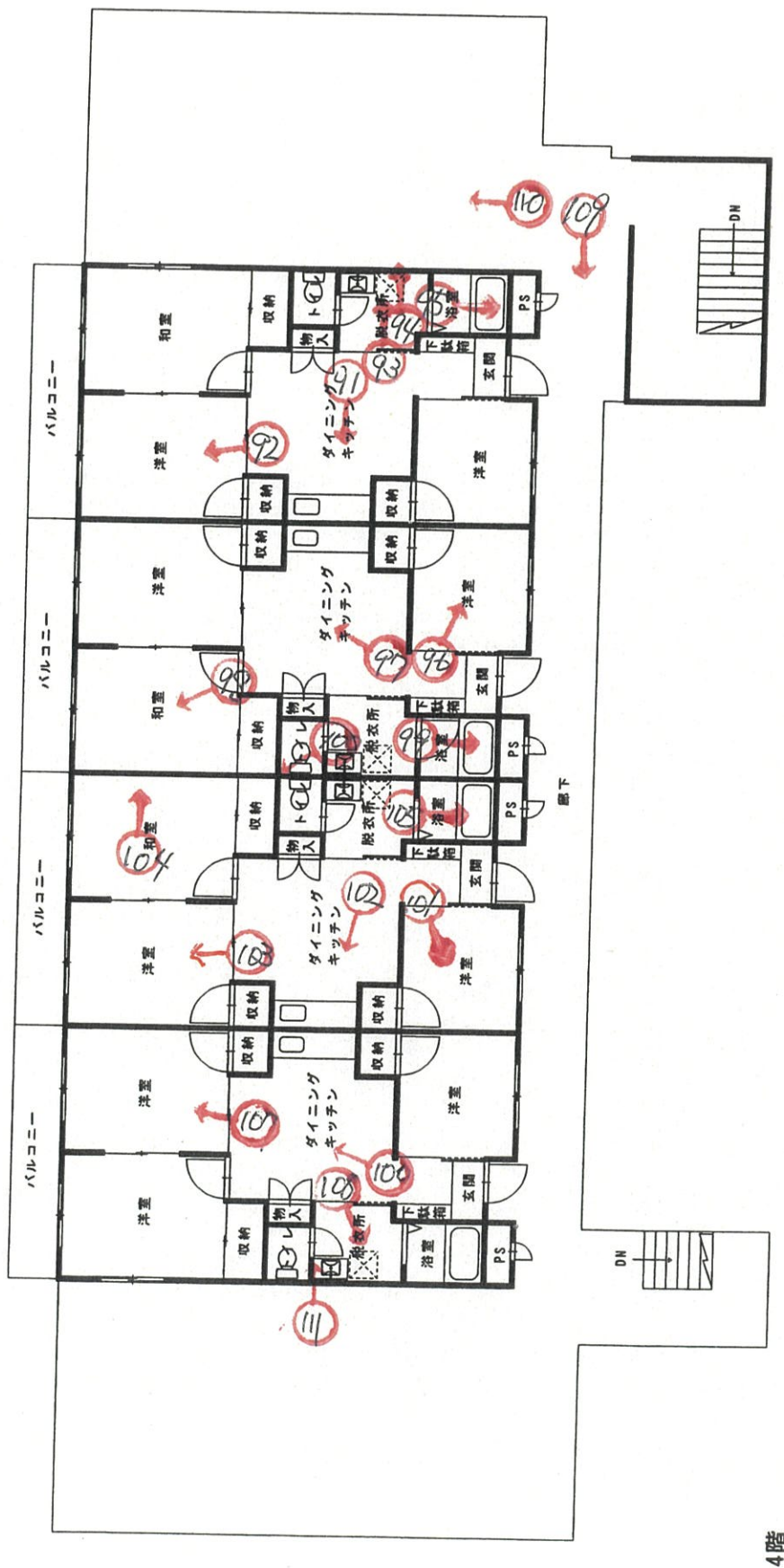
(19 枚目)



3階

写真撮影位置・方向・番号○→

(20枚目)



4階

写真撮影位置・方向・番号○

① 物件2主たる建物 市道



② 浄化槽



③ 市道 物件1土地
地番752番2の土地（位置指定道路）



④ 物件2附属建物符号1



⑤



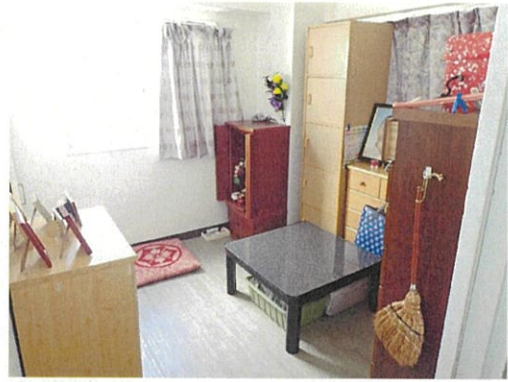
⑥ 1階廊下（共用部）



⑦ 101号室



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

102号室(空き室)



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰ 103号室 (空き室)



⑱



⑪



⑫



⑬



⑭

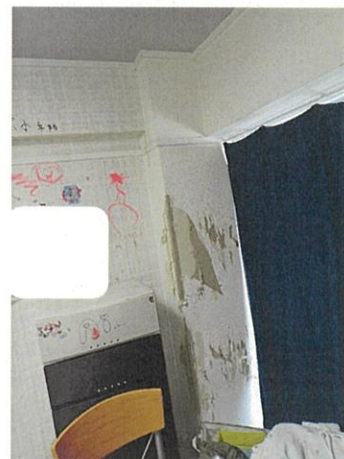
105号室 壁クロス損傷、汚損



⑮



⑯



②5



②6



②7 106号室



②8



②9



③0



③① 107号室



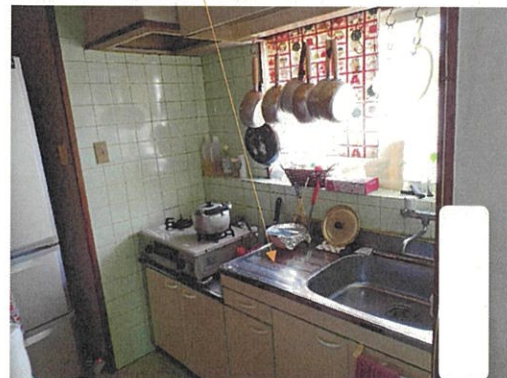
③②



③③ 引き戸補修跡



③④ 台所流し台傾斜



③⑤



③⑥ 201号室（空き室）



③7



③8



③9



④0



④1 202号室



④2



④3



④4



④5 203号室



④6



④7



④8



④9 205号室



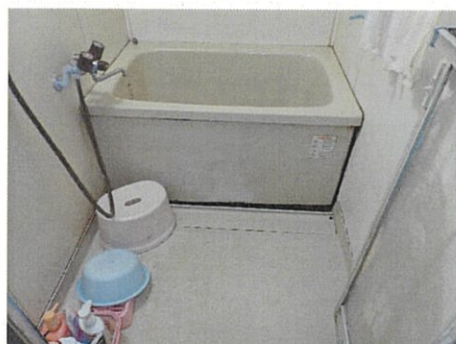
⑤0



⑤1



⑤2



⑤3

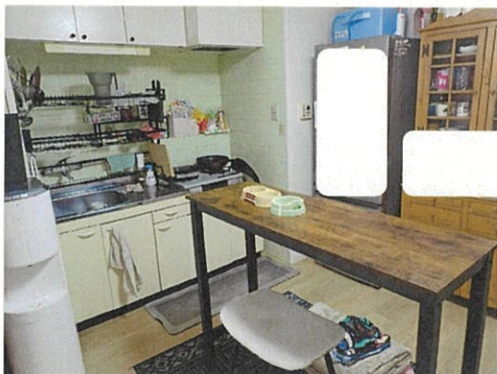


⑤4

206号室



55



56



57



58



59

207号室 (空き室)



60

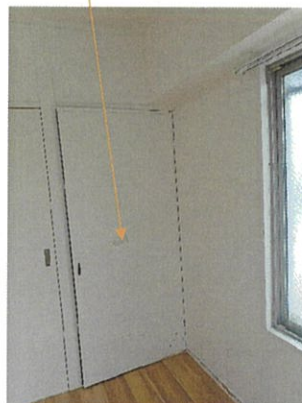


⑥1



⑥2

襖損傷



⑥3

壁損傷



⑥4



⑥5

301号室（空き室） 下駄箱損傷跡



⑥6



⑥7 襖損傷



⑥8 壁損傷



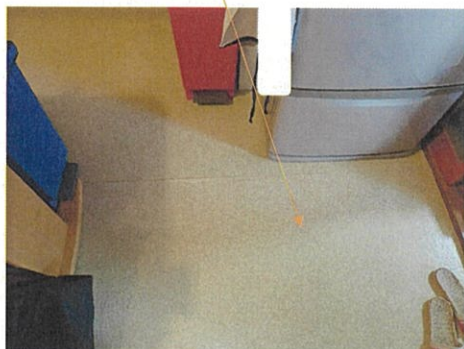
⑥9



⑦0 302号室



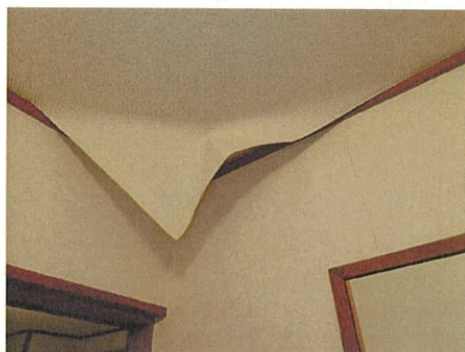
⑦1 床ビニルクロス浮き



⑦2



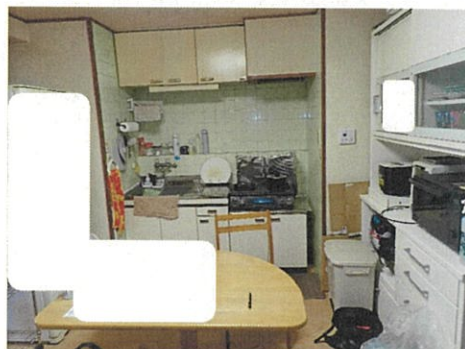
73 天井クロス剥離



74



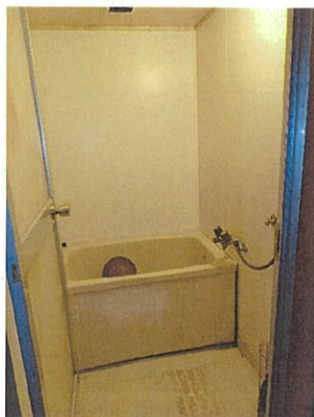
75 303号室



76



77



78



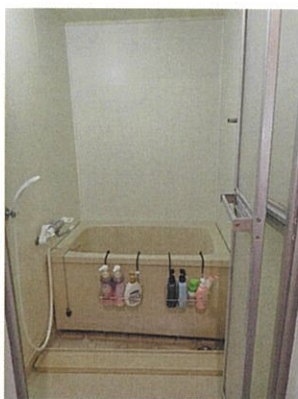
79 305号室



80



81



82

306号室



83



84

洗面台損傷



85



86

307号室(空き室)



87



88



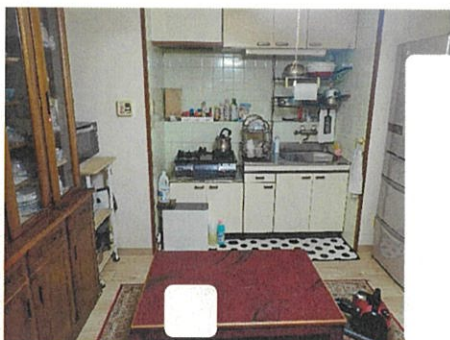
89



90



91 401号室



92



93



94



95



96

402号室 (空き室)



97



98



99



100



101 403号室



102



103

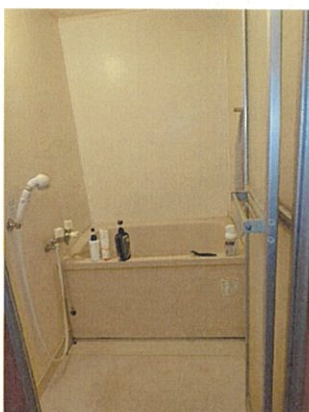


104

405号室 (空き室)



105



106

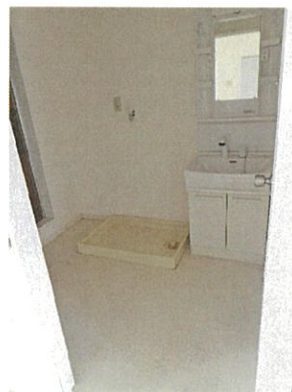
405号室 (空き室)



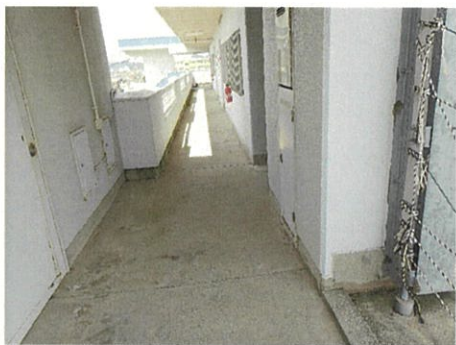
107



108



109 4階廊下(共用部)



110 4階デッキ



111 屋上



写

令和 8 年（ケ）第 41 号
令和 8 年 7 月 9 日現地調査
令和 8 年 7 月 13 日現地調査
令和 8 年 7 月 24 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 45,090,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 13,590,000 円
物件2(建物)	金 31,500,000 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	松山市北斎院町 750番1 宅地 1,005.04㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松山市北斎院町 750番地1 750番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 336.84㎡ 2階 336.84㎡ 3階 336.84㎡ 4階 229.56㎡ 計 1,240.08㎡	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	伊予鉄道高浜線「山西駅」の南方・道路距離約1,500m 最寄バス停「味生」の西方・約230m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	松山市役所の西方約3.8km(直線距離)に位置する。一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域である。		
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 第一種住居地域 60% 200% なし なし	
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	1,005.04m ² ほぼ長方形(間口約25.0m、奥行約46.5m) ほぼ平坦 普通	
接面道路の状況	南側幅員約6.5m舗装市道「味生69号線」に等高接面。 東側幅員約4.0m舗装私道に等高接面。 ※上記道路のうち、南側市道は建築基準法第42条第1項第1号道路に、東側私道は同項第5号道路(位置指定道路：平成23年第36号)にそれぞれ該当する。(特記事項欄参照)		
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：なし(LPガス使用) 下 水 道：あり(特記事項欄参照) (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	・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。 ・松山市下水道管理課への調査によると、物件1土地の南側市道には公共下水道管が埋設され、同土地内には公共汚水桝が設置されている。ただし、現時点では下水道使用料が賦課されていないことから、公共下水道には接続されておらず、現況は浄化槽を利用しているものと推察される。なお、下水道受益者負担金は納付済みであるとの回答を得ている。また、物件1及び物件2の前所有者から、物件2建物の浄化槽は短期間で満杯になる旨の陳述がなされている。（現況調査報告書参照） ・物件1土地の登記簿上の地積は1,005.04㎡であるが、現地における概測によれば、現況地積は約1,200㎡程度と認められ、登記簿上の地積に対して約19%の縄延びが存する可能性がある。また、物件2建物に係る建築計画概要書及び、当該建物の建築に際して行われた開発許可申請時の土地利用計画図（許可番号：昭和60年第43号）には、敷地面積がいずれも1,203.57㎡と記載されており、当該面積は現地概測による現況地積と概ね一致している。 ・物件1土地の北側隣接地は、公図上「堤」と表示されている。松山市道路河川管理課への調査によれば、物件1土地の東側隣接地（752番2）等において過去に官民境界査定が実施された履歴があり、当該「堤」は松山市が所管する法定外公共物として認識されているとの回答を得た。 一方、現地調査においては、物件1土地の北側隣接部分に公図上の「堤」に対応する明確な形状又は境界を確認することができず、物件1土地及び当該「堤」に相当する部分には一体的にアスファルト舗装が施され、現況上一体利用されている可能性が認められる。また、物件2附属建物（符号1）についても、その一部が当該「堤」にまたがって存している可能性がある。 ・対象地東側の私道は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路：平成23年第36号）であるが、物件1土地は当該位置指定の区域に含まれていないため、当該私道を利用して建築確認を受けることはできないものと認められる。また、物件2建物東側には駐車スペースが設けられているが、現況はこれらが当該私道を經由して出入りする配置となっている。私道所有者（物件1及び物件2の前所有者）の陳述によれば、当該私道が存在しなかった当時は縦列駐車を前提とした配置とし、宅地開発により私道を設置した際に現況の配置に変更したとのことである。なお、対象地所有者は当該私道の持分を有しておらず、通行地役権等の登記も存しない。（現況調査報告書参照）
---------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件2 主である建物)

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 61年8月21日新築 経 過 年 数 : 40 年 経済的残存耐用年数 : 5 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹き付け塗装等 内 壁 : クロス、じゅらく壁等 天 井 : クロス、敷目板天井等 床 : フローリング、畳、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 : 336.84㎡ 2階 : 336.84㎡ 3階 : 336.84㎡ 4階 : 229.56㎡ 計 : 1,240.08㎡
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	やや不良
建物の利用状況	・調査時点で貸室22戸中14戸が賃貸中。空室が8戸。 ・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	・建築確認：昭和61年1月21日第2813号、完了検査：昭和61年8月23日第2813号 ・当該建物は、内覧の結果、経年に伴う通常の劣化に加え、部屋によってはクロス等の剥がれ・汚損、設備の破損、ベランダ天井塗料の剥離等が認められる。許可を得てペット飼育可能な物件であり、ペットによるひっかき傷等が認められる部屋もある。また、前所有者から、平成19年頃に建物の外壁改修を実施したとの陳述が得られている。 (その他、各部屋の状況等、詳細は現況調査報告書参照)

2 建物の概況及び利用状況(物件2 附属建物(符号1))

区 分	附属建物(符号1)
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 61年8月21日新築 経 過 年 数 : 40 年 経済的残存耐用年数 : 5 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : コンクリートブロック等 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート土間等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	5.80㎡
現況用途等	現況用途 : プロパン庫 間 取 り : -
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	プロパン庫として利用されている。
特 記 事 項	・ 建築確認、完了検査ともに記録なし。 ・ 当該建物は、経年に伴う通常の劣化が認められる。

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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	67,400	0.92	1,005.04	0.90	56,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山(県)-21

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
 $74,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 110 = 67,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 規模、角地、縄延びの可能性等を考慮した。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2 主	250,000	1,240.08	0.089	27,590,000
2 符1	100,000	5.80	0.100	60,000
合計	-	1,245.88	-	27,650,000

ウ 現価率(定額法)

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

(主である建物)

経過年数40年、 経済的残存年数5年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲20%と査定した。

$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (40\text{年} + 5\text{年}))\} \times (1 - 20\%) \\ = 0.089$$

(附属建物(符号1))

経過年数40年、 経済的残存年数5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。

$$\text{現価率} = \{0\% + (1 - 0\%) \times (5\text{年} / (40\text{年} + 5\text{年}))\} \times (1 - 10\%) \\ = 0.100$$

(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	56,090,000	0.55	法定地上権	30,850,000

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	56,090,000	-30,850,000	25,240,000	30.14%
2	27,650,000	+30,850,000	58,500,000	69.86%
積算価格(合計)			83,740,000	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
9,321,626	1.0	14.0%	1.0	66,580,000

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 そ の 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	75,160,000	30.14%	0.6	13,590,000
2		69.86%	0.6	31,500,000
一括価格(合計)				45,090,000

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）-21

所 在：松山市北斎院町1091番2

住 居 表 示：-

価 格：74,900 円／m²

位 置：伊予鉄道高浜線「山西」駅の南方約2.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：103 m²

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：東側約4m私道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 44,503,171円

物件2 49,821,483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

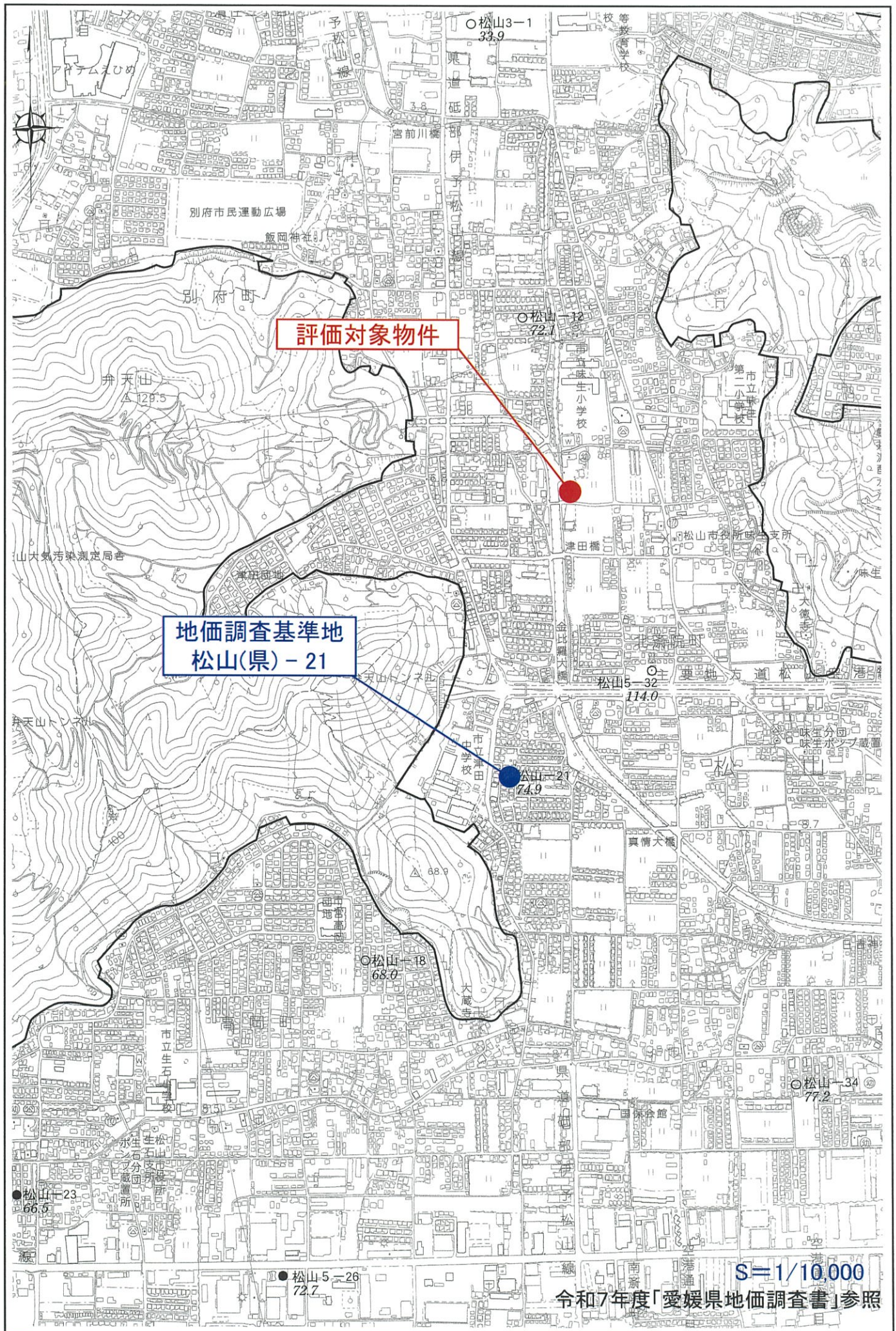
資料4：地積測量図

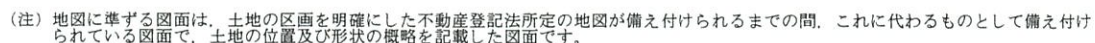
資料5：建物図面・各階平面図

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)	敷金	備考	番号	駐車料 (月額)	備考
101	46,000	3,000		退去時清掃代55,000円	8・10	7,543	
102	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	4・5	8,800	空き (想定賃料)
103	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	7・17	8,800	空き (想定賃料)
105	49,000	3,000	49,000	退去時清掃代55,000円	11	4,400	
106	46,000	3,000		退去時清掃代50,000円	6	4,400	
107	44,000	3,000	132,000		14	3,143	
201	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	18・19	8,800	空き (想定賃料)
202	57,000	0	138,000	賃料は駐車場、共益費を含む	9	-	
203	47,000	3,000	141,000		1・2	7,543	
205	57,000	0	165,000	賃料は駐車場、共益費を含む	27	-	
206	48,000	3,000	48,000	退去時清掃代66,000円	3・29	8,800	
207	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	20	4,400	空き (想定賃料)
301	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	21	4,400	空き (想定賃料)
302	46,000	3,000	138,000				
303	42,000	3,000	126,000		25	4,191	
305	47,000	3,000		退去時清掃代55,000円	12	4,400	
306	43,000	3,000		賃料は駐車場1台を含む	15・16	4,400	
307	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	22	4,400	空き (想定賃料)
401	46,000	3,000	46,000	退去時清掃代54,000円	13・23	6,600	
402	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	24	4,400	空き (想定賃料)
403	44,000	3,000		賃料は駐車場を含む。退去時清掃代54,000円	28	-	
405	46,000	3,000		空室 (想定賃料)	26	4,400	空き (想定賃料)
小計 (月額)	1,030,000	60,000	983,000			103,820	
①年額賃料合計 (賃料+共益費+駐車料)				14,325,840			
②敷金の運用益 (利回り1.0%)				9,830			
③空室損相当額		貸室	35%	4,578,000			
		駐車場	35%	436,044			
年額総収益 (①+②-③)				9,321,626			





北斎院町

請 求 部 分	所 在	松山市北斎院町				地 番	750番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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		

令和8年7月2日
松山地方法務局

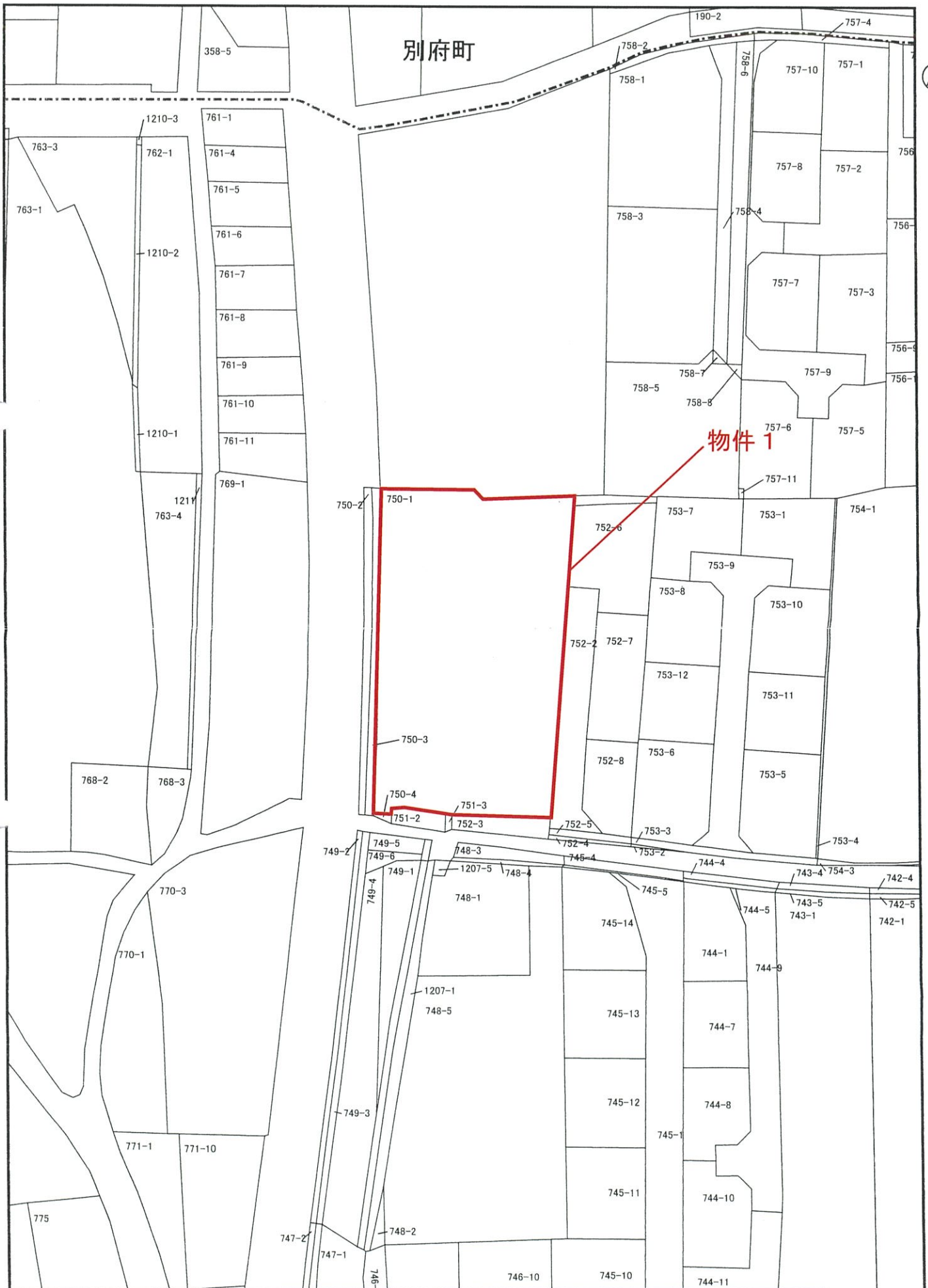
登記官

- 13 -

ア 道
イ 道
ウ 1207-4
エ 1207-5
オ 1207-2
カ 739-7

松 山 市 地 番 図

発行日： 2026年07月01日



登記年月日：昭和60年12月16日

153684

土地所在図

前 750-1 後新 750-1-4

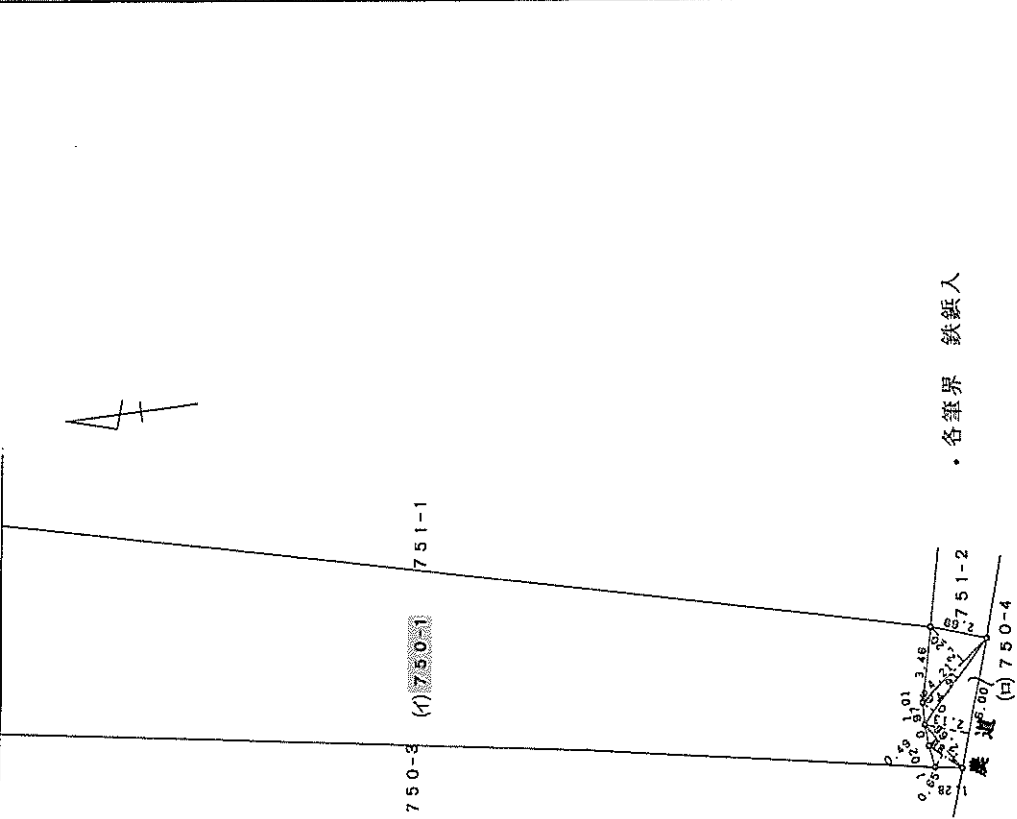
地番	750-1	750-4
土地の所在	松山市北斎院町	

(ロ)

750-4		
地番	底辺	高さ
イ	1.88	0.65
ロ	2.66	0.49
ハ	6.00	2.13
ニ	4.91	0.66
ホ	4.21	2.20
倍面積		27.8080
面積		13.90400
地積		13.90 m ²

(イ)

750-1		
地番	合計面積	残地
413	13.90400	399.09600
地積		399.09 m ²



・各筆界 鉄線入

製作者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/250
-----	---------	-----	--	----	-------

昭和60年12月11日(作製)

60 No 005260 60.12.16

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7月2日 松山地方裁判所

A3判をA4判に縮小

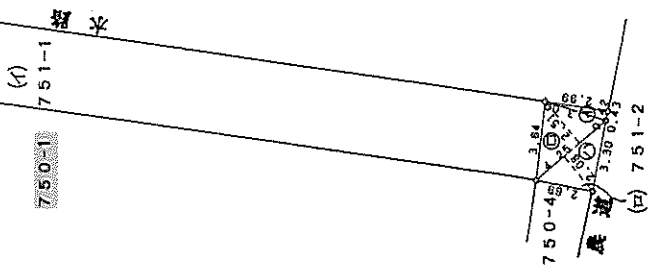
登記年月日：昭和60年12月16日

153685

前地積測量図
新地積測量図地番 751-1 751-2
土地の所在 松山市北斎院町

751-2			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	3.00	0.42	1.2600
ロ	4.25	2.51	10.6675
ハ	4.25	2.08	8.8400
		倍面積	20.7675
		面積	10.38375
		地積	10.38 m ²

751-1			
地番 公簿	合計面積	残地	
128	10.38375	117.61625	
	地積	117.61 m ²	



作製者 土地家屋調査士
160年12月11日作製
申請人
縮尺 1/250
60. 3. 250測
60 N 005259
560.12.16

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7月2日 松山地方裁判所

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年12月16日

153686

地積測量図

地番	751-3 751-4
土地の所在	松山市北斎院町

求積

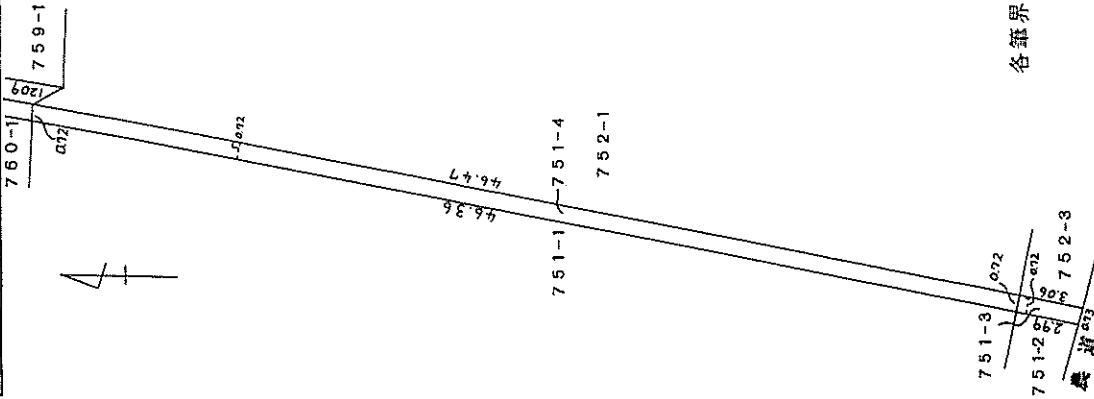
751-3

$$(2.99 + 3.06) \times 0.72 \div 2 = 2.1780$$

地積 2.17 m²

751-4

$$(46.36 + 46.47) \times 0.72 \div 2 = 33.4188$$

地積 33.41 m²

各筆界 鉄紙入

作製者	土地家屋調査士 松山地方事務所
申請人	松山市北斎院町 751-3 751-4
縮尺	1/250
57	Nº 004348
57.6.500円	57.6.500円

昭和60年12月12日作製

(登録済土地家屋調査士松山所)

A3判をA4判に縮小

[空用]

請求番号：9-6

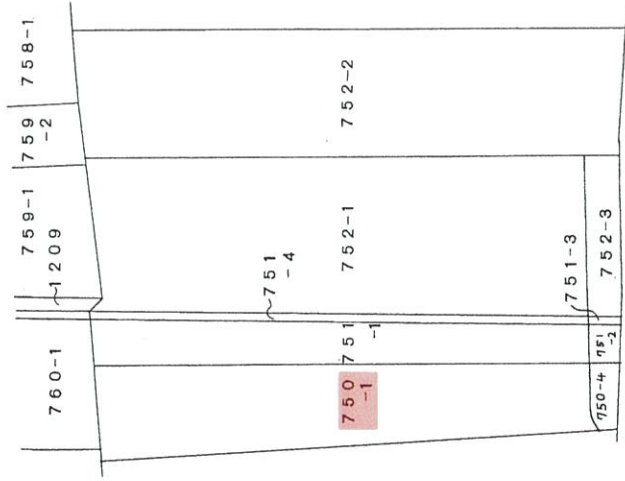
(1/2)

登記年月日：昭和60年12月16日

153687

土地所在図

地番	751-3 751-4
土地の所在	松山市北斎院町



作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
年12月12日作製 (愛媛県土地家屋調査士会連合会用紙)		53 No 05808 53. 3. 500冊 560.12.16		

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7月2日 松山地方法務局

A3判をA4判に縮小

番	752-1	752-3
前	752-1. 後. 752-1. -3 新 752-3	

153689

土地の所在

地番 符号	752-3	底辺	高さ	倍面積
イ		3.32	1.04	3.4528
ロ		3.32	1.34	4.4488
ハ		10.41	3.06	31.8546
ニ		13.07	3.16	41.3012
ホ		4.47	2.24	10.0128
			倍面積	91.0702
			面積	45.53510
			地積	45.53 m ²

(イ)	地番 公簿	752-1 合計面積	残地
	500,4695	45,53510	454,9340
		地積	454.93 m ²

(四) 752-3

13.07

9.84

農道

名筆界

鉄紙入

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

1960年12月11日(作製)

人譜中

縮尺 $\frac{1}{250}$

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

60 No 005258

560. 12. 16
Ex. 3. 25分

請求番号：9-5

登記年月日：昭和61年9月24日

432521

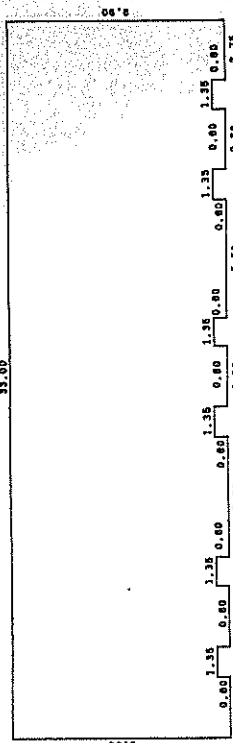
各階平面図

家屋番号 750番1

建物図面

建物の所在 松山市北斎院町750番地1

1階・2階・3階平面図

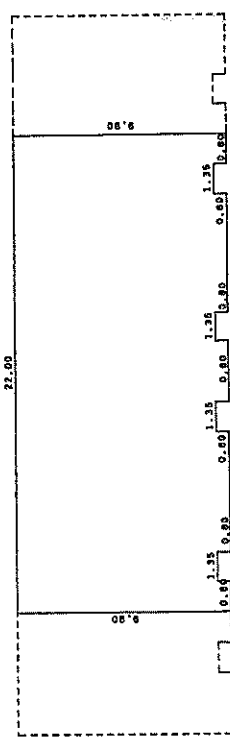


1階・2階・3階求積表

2.75 X 0.60	=	1.6500
2.80 X 0.60	=	1.6800
5.50 X 0.60	=	3.3000
2.80 X 0.60	=	1.6800
5.50 X 0.60	=	3.3000
2.80 X 0.60	=	1.6800
2.75 X 0.60	=	1.6500
33.00 X 8.30	=	308.8000

計 床面積 321.84 m²

4階平面図



4階求積表

1.40 X 0.60	=	0.8400
5.50 X 0.60	=	3.3000
2.80 X 0.60	=	1.6800
5.50 X 0.60	=	3.3000
1.40 X 0.60	=	0.8400
22.00 X 8.30	=	204.6000

計 床面積 214.58 m²

4階求積表

5.00 X 3.00	=	15.0000
床面積	=	15.00 m²

1階・2階・3階求積表

5.00 X 3.00	=	15.0000
床面積	=	15.00 m²

付属建物求積表

2.80 X 2.00	=	5.6000
床面積	=	5.60 m²

付属建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会)

60 № 026749

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。
(松山地方支庁管理局)
令和8年4月28日 東京支庁管理局松山出張所

A3判をA4判に縮小