令和　８年（ケ）第　　３４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 松山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 松山地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１２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）
1～3	85,701,000 68,560,800	一括	17,140,200	1,282,588	0
1	9,830,000				
2	9,100,000				
3	66,771,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市小坂四丁目

　　地　　番　　３６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３３．６２平方メートル

２　所　　在　　松山市小坂四丁目

　　地　　番　　３６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８６．７０平方メートル

３　所　　在　　松山市小坂四丁目　３６番地１、３６番地２

　　家屋　番号　　３６番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　５７２．６７平方メートル
　　２階　　５７１．８９平方メートル
　　３階　　５７１．８９平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　プロパン庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約５．８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１７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１～３】

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

【物件番号３】

別紙賃借権目録１記載のとおり。ただし、駐車場部分は除く。

売却基準価額は、同目録記載の敷金の返還義務を考慮して定められている。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１、２】

別紙賃借権目録１及び同２の駐車場欄記載の番号の区画（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）について、それぞれ同目録の賃借人欄記載の者により駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は、いずれも買受人に対抗できない。

その余の部分について、本件所有者が占有している。

【物件番号３】

別紙賃借権目録２記載のとおり。

その余の部分について、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。

令和　８年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市小坂四丁目

　　地　　番　　３６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３３．６２平方メートル

２　所　　在　　松山市小坂四丁目

　　地　　番　　３６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８６．７０平方メートル

３　所　　在　　松山市小坂四丁目　３６番地１、３６番地２

　　家屋　番号　　３６番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　５７２．６７平方メートル
　　２階　　５７１．８９平方メートル
　　３階　　５７１．８９平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　プロパン庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約５．８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）
3	賃借権	102号室	B	令和9年4月23日まで	49,800円	なし	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。	PI-001
		108号室	G	令和9年1月15日まで	56,000円	168,000円 （12年以上の契約を解約する場合は全額を返金する。）	同上	PO-000
		203号室	L	令和8年9月15日まで	57,000円	171,000円 （12年以上の契約を解約する場合は全額を返金する。）	同上	なし
		310号室	W	令和9年3月31日まで	56,000円	なし	同上	PO-003

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及び２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)
3	賃借権	103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。	PO-004
		105号室	D	同上	PI-007
		106号室	E	同上	なし
		107号室	F	同上	PO-006
		110号室	H	同上	PO-001
		111号室	I	同上	なし
		201号室	J	同上	PI-006
		202号室	K	同上	PO-007
		206号室	M	同上	PO-002
		207号室	N	同上	なし
		208号室	O	同上	なし
		211号室	P	同上	なし
		302号室	Q	同上	なし
		303号室	R	同上	なし
		305号室	S	同上	PI-003

物件番号	占有権原	範囲	賃借人	備　　考	駐車場 (物件1, 2)
3	賃貸借	306号室	T	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。	PO-005
		307号室	U	同上	なし
		308号室	V	同上	PI-005
		311号室	X	同上	PI-004

駐車場欄記載の番号は、物件１及び２の駐車場の区画番号である。

令和　８年(ケ)第　　３４号
令和　８年　６月１０日受理
令和　８年　７月　２日提出

現 況 調 査 報 告 書

松 山 地 方 裁 判 所
執行官　住　田　克　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

令和　8年（ケ）第　　34号

物　件　目　録

1　所　　在　　松山市小坂四丁目

　　地　　番　　３６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３３．６２平方メートル

2　所　　在　　松山市小坂四丁目

　　地　　番　　３６番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８６．７０平方メートル

3　所　　在　　松山市小坂四丁目　３６番地１、３６番地２

　　家屋　番号　　３６番１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　５７２．６７平方メートル
　　２階　　５７１．８９平方メートル
　　３階　　５７１．８９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	松山市小坂四丁目９－１０
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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 □松山市地番図のとおり
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及び２の各土地上に下記の建物を所有し，駐車場部分を除くその余の部分を占有している。 ■土地所有者　■その他の者 上記の者らが，物件１及び２の各土地上に存する駐車場の各区画を，各自が駐車場として利用し，占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり（３枚目ないし６枚目）
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	「その他の事項」のとおり（１３枚目）
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が異なる（□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：プロパン庫 構　造：コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積：約５．８平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者　■その他の者 上記の者らが，本建物を住居（一部空き家）として利用している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり（７枚目ないし１２枚目）
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	「その他の事項」のとおり（１３枚目）
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　■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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件１，２関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1，2	□全部 ■区画（PO-000） G	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 3.5.1 自令 8.1.16 至令 10.1.15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 6,500 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，108 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PO-001） H	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 7.5.19 自令 7.5.19 至令 9.5.18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 5,000 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，110 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PO-002） M	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 3.8.1 自令 7.8.1 至令 9.7.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 6,500 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，206 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PO-003） W	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 25.4.1 自令 8.4.1 至令 9.3.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 6,190 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，310 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PO-004） C	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 4.8.1 自令 6.8.1 至令 8.7.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 5,000 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，103 号室の居住者

※　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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件１，２関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1,2	□全部 ■区画(P0-005) T	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 29.1.4 自令 7.1.4 至令 9.1.3	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 6,500 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，306 号室の居住者
1,2	□全部 ■区画(P0-006) F	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 25.12.26 自令 7.12.26 至令 9.12.25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 6,190 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，107 号室の居住者
1,2	□全部 ■区画(P0-007) K	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 7.2.1 自令 7.2.1 至令 9.1.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 5,000 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，202 号室の居住者
1,2	□全部 ■区画(P0-008) 土地所有者	□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	（空き区画）
1,2	□全部 ■区画(PI-001) B	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 25.4.24 自 8.4.24 至 9.4.23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 6,190 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，102 号室の居住者

※　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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件1，2関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1，2	□全部 ■区画（PI-002） 土地所有者	□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	（空き区画）
1，2	□全部 ■区画（PI-003） S	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 27.3.1 自令 7.3.1 至令 9.2.28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 6,500 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，305 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PI-004） X	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 4.8.22 自令 6.8.22 至令 8.8.21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 5,000 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，311 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PI-005） V	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 31.2.18 自令 7.2.18 至令 9.2.17	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 6,500 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，308 号室の居住者
1，2	□全部 ■区画（PI-006） J	□居 □事 □店 □倉 ■他	令 4.6.1 自令 8.6.1 至令 10.5.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 5,000 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，201 号室の居住者

※　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

占有者及び占有権原（物件１，２関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1,2	□全部 ■区画（PI-007） D	□居 □事 □店 □倉 ■他	平 30.7.25 自令 6.7.25 至令 8.7.24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 6,500 円 □敷　□保 円	利用状況：駐車場 占有者は，105 号室の居住者
	□全部 □	□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	
	□全部 □	□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	
	□全部 □	□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	
	□全部 □	□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	

※　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

占有者及び占有権原（物件３関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■全部（101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）
3	■全部（102号室） □ B	■居 □事 □店 □倉 □他	平 23.4.24 自令 8.4.24 至令 9.4.23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 49,800 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：200 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（103号室） □ C	■居 □事 □店 □倉 □他	令 4.8.1 自令 6.8.1 至令 8.7.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 43,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（105号室） □ D	■居 □事 □店 □倉 □他	平 30.7.25 自令 6.7.25 至令 8.7.24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 62,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（106号室） □ E	■居 □事 □店 □倉 □他	令 4.6.25 自令 8.6.25 至令 10.6.24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 43,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払

※　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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件３関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■全部（107号室） □ F	■居 □事 □店 □倉 □他	平 25.12.26 自令 7.12.26 至令 9.12.25	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 50,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：200 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（108号室） □ G	■居 □事 □店 □倉 □他	平 16.1.16 自令 8.1.16 至令 9.1.15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 56,000 円 ■敷　□保 168,000 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：200 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（110号室） □ H	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7.5.19 自令 7.5.19 至令 9.5.18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 ■敷　□保 45,000 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（111号室） □ I	■居 □事 □店 □倉 □他	令 5.5.1 自令 7.5.1 至令 9.4.30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 43,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（201号室） □ J	■居 □事 □店 □倉 □他	令 4.6.1 自令 8.6.1 至令 10.5.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 ■敷　□保 45,000 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払

※　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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件３関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■全部（202号室） □ K	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7.2.1 自令 7.2.1 至令 9.1.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 ■敷　□保 45,000 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（203号室） □ L	■居 □事 □店 □倉 □他	平 15.9.16 自令 7.9.16 至令 8.9.15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 57,000 円 ■敷　□保 171,000 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：200 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（205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）
3	■全部（206号室） □ M	■居 □事 □店 □倉 □他	令 3.8.1 自令 7.8.1 至令 9.7.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 49,800 円 ■敷　□保 49,800 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（207号室） □ N	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7.9.12 自令 7.9.12 至令 9.9.11	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 38,000 円 ■敷　□保 45,000 円	管理費：11,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払

※　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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件３関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■全部（208号室） □ O	■居 □事 □店 □倉 □他	令元.11.23 自令 7.11.23 至令 9.11.22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 49,800 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（210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）
3	■全部（211号室） □ P	■居 □事 □店 □倉 □他	令 5.2.9 自令 7.2.9 至令 9.2.8	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 ■敷　□保 45,000 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（301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）
3	■全部（302号室） □ Q	■居 □事 □店 □倉 □他	令 4.4.24 自令 8.4.24 至令 10.4.23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払

※　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

占有者及び占有権原（物件３関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■全部（303号室） □ R	■居 □事 □店 □倉 □他	令 2.4.5 自令 8.4.5 至令 10.4.4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 49,800 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（305号室） □ S	■居 □事 □店 □倉 □他	平 27.3.1 自令 7.3.1 至令 9.2.28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 59,800 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（306号室） □ T	■居 □事 □店 □倉 □他	平 29.1.4 自令 7.1.4 至令 9.1.3	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 49,800 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（307号室） □ U	■居 □事 □店 □倉 □他	令 5.5.27 自令 7.5.27 至令 9.5.26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（308号室） □ V	■居 □事 □店 □倉 □他	平 31.2.18 自令 7.2.18 至令 9.2.17	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 49,800 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払

※　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

（占有関係用＜多占＞）

占有者及び占有権原（物件３関係）

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
3	■全部（310号室） □ W	■居 □事 □店 □倉 □他	平 25.4.1 自令 8.4.1 至令 9.3.31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 56,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：200 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	■全部（311号室） □ X	■居 □事 □店 □倉 □他	令 4.8.22 自令 6.8.22 至令 8.8.21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 45,000 円 □敷　□保 円	管理費：4,000 円 水道光熱費：計量額 町費：400 円 賃料支払時期：毎月末日限り翌月分払
3	□全部 □	□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	
3	□全部 □	□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	
3	□全部 □	□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	

※　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

そ　の　他　の　事　項

１．公図（１４条地図）上，物件１及び２の各土地（以下「本件各土地」という。）の南側には，地番３５番２の土地（地目：公衆用道路，地積：８１平方メートル，所有者：松山市）が隣接し，道及び水路を介して，地番３４番３の土地（地目：公衆用道路，地積：８０平方メートル，所有者：松山市）が隣接するとされている。現況では，本件各土地の南側には，アスファルト舗装された道路（市道，建築基準法４２条１項１号の道路）が隣接している（なお，同道路の南側には，水路が存する。）。

２．本件各土地は，一体として，物件３の主たる建物（共同住宅であり，貸出対象の全戸数は，２７戸である。なお，１０１号室の西側付近には，所有者側において，事実上物置として利用されている居室スペースが存する。）の敷地として利用されている。また，本件各土地の南側付近や西側及び中央付近は，区画された駐車場（なお，区画数は，全１６区画である。）として利用されている。

３．物件１の土地の南東端付近には，２枚目記載の未登記建物が存し，同所は，物件３の主たる建物に供するプロパン庫として利用されていることから，同建物は，物件３の未登記附属建物であると認められる。また，同建物の西側には，ゴミ置場（工作物）が存し，物件１の土地の北東端付近には，物件３の主たる建物に供する受水槽設備が設置されている。さらに，物件２の土地の北西端付近には，駐輪場が存する。なお，物件２の土地の南西端付近には，電柱が存する。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■Y（管理会社の従業員）	１．私は，物件１ないし３の土地建物（以下「本件土地建物」という。）の管理会社（以下「本件管理会社」という。）の従業員です。 ２．本件土地建物の概要は，先に提出した回答書記載のとおりですが，補足すると，本件管理会社は，令和５年８月から，本件土地建物の管理を行っています。管理業務の要旨としては，賃貸借契約の代理業務のほか，建物及び入居者の管理業務となります。 ３．物件３の主たる建物は，全２７戸からなる共同住宅であり，そのうち２３戸に入居者がいます。各入居者との賃貸借契約は，基本的に，提出した賃貸借契約書記載のとおりですが，そのうち，１０２号室に関する賃貸借契約の賃料額は，契約締結当初から減額され，現在の賃料額は，月額４万９８００円に改定されています。また，各戸の水道光熱費については，管理会社側において，供給者側に対し，まず総額を支払った上で，入居者ごとに，子メーターにより使用量を計量して請求する取扱いとなっています。また，町内会費につき，入居者により，２００円と４００円と差がありますが，前者は，前所有者時の入居者の金額であり，後者は，それ以降の入居者の金額となります。なお，当初の賃貸借契約期間が満了した入居者との契約については，合意更新ないし自動更新されて現在に至っています。 ４．現時点における賃料等の滞納者としては，３０８号室の入居者になりますが，同人は，約半年分の家賃等を滞納しています。 ５．物件３の主たる建物のうち，１０１号室の西側には，流し台とトイレのみ備えた居室がありますが，同所は，以前の所有者自身が利用していた部屋であるとのことです。また，同室には，各階の火災受信機も設置されていることから，現状で管理人は常駐していないものの，管理人室的な利用もされていたと思われます。この点，同所の仕様は，現状のままでは貸出しに適さないため，現状では，所有者側で管理し，いわば物置として利用しています。 ６．物件１及び２の各土地には，入居者のために，全１６区画の駐車場があり，現時点では，そのうち，１４区画が利用されています。 ７．入居者から寄せられている苦情としては，ゴミ置場がすぐに一杯になるとか，不法投棄の事案が多いとのクレームが寄せられています。 ８．物件３の主たる建物の各戸では，ペットの飼育が可能とされています。 ９．本件土地建物につき，事件や事故等はありません。また，自然災害に見舞われたこともありません。 （６月２２日，同月２９日　電話により聴取）

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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６月１１日（木） ９：００～９：３０	松山地方法務局	公図，登記事項等の閲覧，謄写
令和８年６月１１日（木） １０：００～１０：３０	松山市役所（資産税課）	建物間取図等資料収集
令和８年６月１１日（木） １３：００～１３：３０	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査
令和８年６月１２日（金） ９：２０～９：５０	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査
令和８年６月１２日（金） １０：１０～１０：４０	松山市役所（建築指導課）	建築確認概要書等閲覧
令和８年６月１２日（金）	当庁	管理会社に対し，照会書等送付 （６月２２日，同月２９日回答等受領）
令和８年６月２２日（月） １１：００～１３：３０	物件所在地	立入調査，写真撮影（評価人と同行）
令和８年６月２２日（月）	当庁	管理会社より照会回答書等受領
令和８年６月２２日（月） １４：０４～１４：１２	携帯電話	関係人から聴取（電話）
令和８年６月２４日（水）	当庁	四国電力株式会社に対し照会書送付
令和８年６月２９日（月）	当庁	管理会社より賃貸借契約書等の資料受領
令和８年６月２９日（月） １５：５４～１６：０７	携帯電話	関係人から聴取（電話）

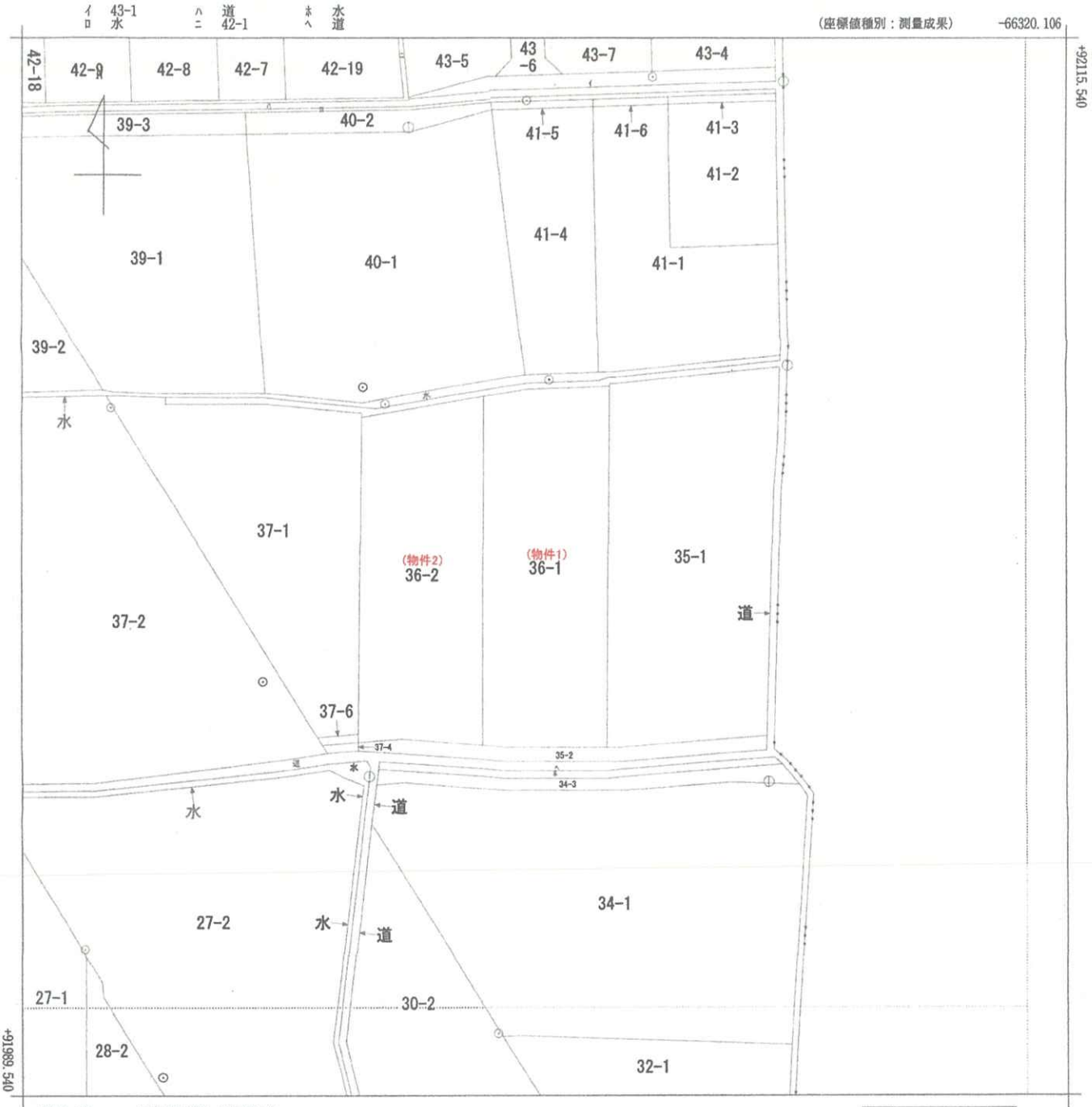
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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，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



地番区域見出	小坂４丁目

請求部分	所在	松山市小坂四丁目			地番	36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	平成30年2月1日			備付年月日(原図)	平成30年3月26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。

A3版をA4に縮小

令和8年6月11日
松山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：16-7
(1/1)

登記年月日：平成30年3月26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6月11日　松山地方法務局

登記官

（17枚目）

A3版をA4に縮小

地番	36−1
土地の所在	松山市小坂四丁目

地積測量図

座標求積表

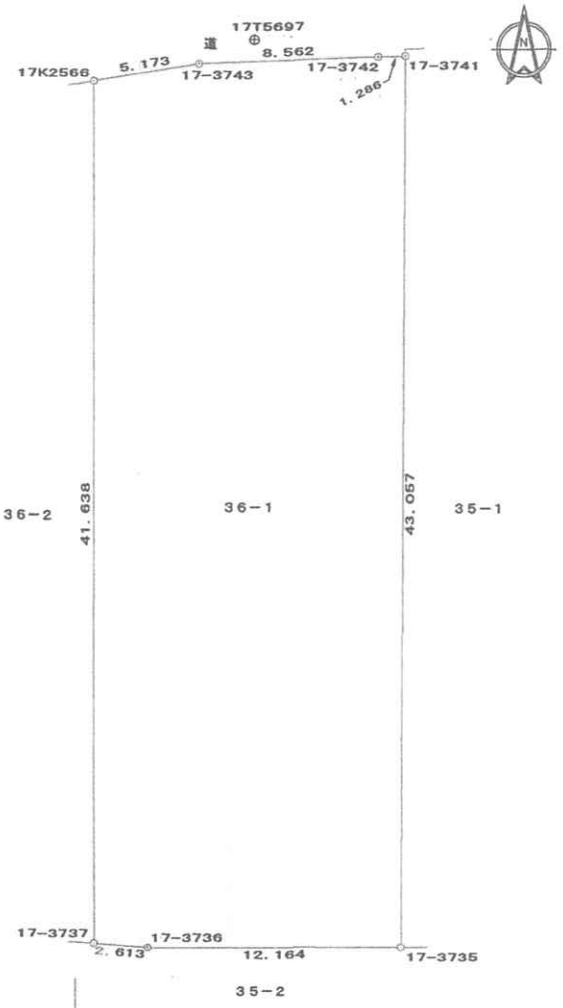
（座標系：世界測地系）

地番	36−1			
測点	種類	X	Y	距離
17−3741	法務局境界標	92074.068	−66375.087	43.057
17−3735	法務局境界標	92031.011	−66375.357	12.164
17−3736	法務局境界標	92031.068	−66387.521	2.613
17−3737	法務局境界標	92031.291	−66390.125	41.638
17K2566		92072.929	−66390.041	5.173
17−3743	法務局境界標	92073.731	−66384.930	8.562
17−3742	法務局境界標	92074.025	−66376.373	1.286
		倍面積	1267.246308	
		面積	633.6231540	
		地積	633.62㎡	
		坪数	191.67坪	

基準点座標リスト

点名	標識	X	Y	H
16T4129	4級基準点	92076.544	−66353.627	28.016
16T4165	4級基準点	92027.598	−66403.715	27.595
16T4166	4級基準点	92026.911	−66355.982	28.261
17T5697	補助基準点	92074.875	−66382.276	27.706

測量年月日	平成29年10月24日
座標系	Ⅳ系



作業機関	松山市南江戸一丁目4番14号 公益社団法人　愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 代表理事 [redacted]　（平成29年12月26日作成）
計画機関	松山地方法務局 （法第14条地図作成作業）
縮尺	1/250

公印

請求番号：16−8

登記年月日：平成30年3月26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6月11日　松山地方法務局　登記官

（18枚目）

地積測量図

地番	36−2
土地の所在	松山市小坂四丁目

座標求積表

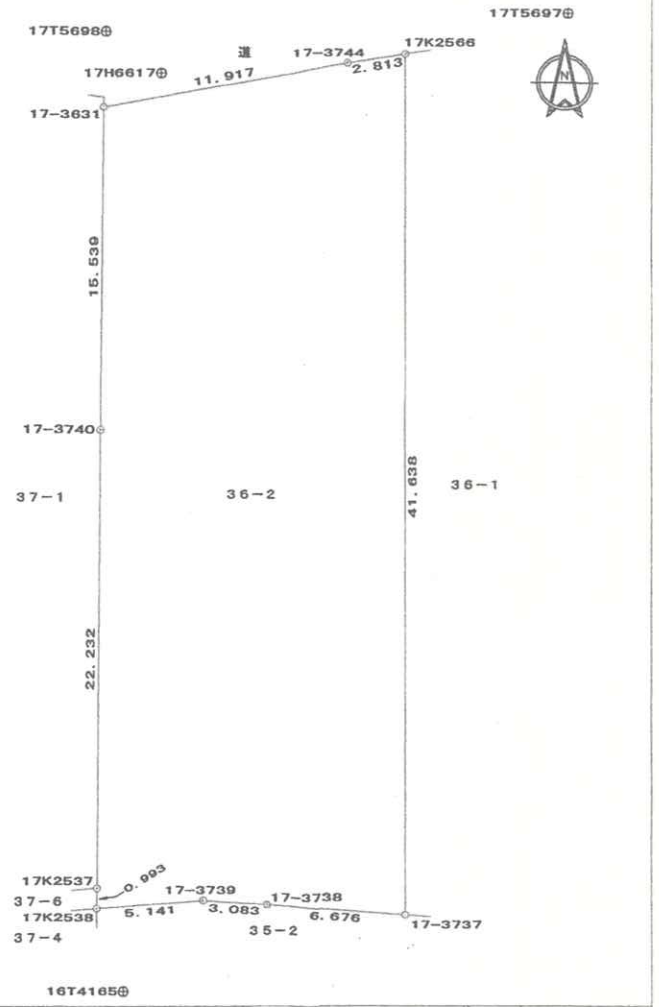
（座標系：世界測地系）

地番	36−2			
測点	種類	X	Y	距離
17K2566		92072.929	−66390.041	41.638
17−3737	法務局境界標	92031.291	−66390.125	6.676
17−3738	法務局境界標	92031.820	−66396.781	3.083
17−3739	金属鋲(大)	92032.048	−66399.856	5.141
17K2538		92031.646	−66404.982	0.993
17K2537		92032.639	−66404.969	22.232
17−3740	法務局境界標	92054.870	−66404.741	15.539
17−3631	法務局境界標	92070.408	−66404.554	11.917
17−3744	法務局境界標	92072.492	−66392.820	2.813
		倍面積	1173.417462	
		面積	586.7087310	
		地積	586.70㎡	
		坪数	177.47坪	

基準点座標リスト

点名	標識	X	Y	H
16T4165	4級基準点	92027.598	−66403.715	27.595
17T5697	補助基準点	92074.875	−66382.276	27.706
17T5698	補助基準点	92074.032	−66404.417	28.068
17T5699	補助基準点	92071.606	−66434.434	27.781
17T5700	補助基準点	92038.966	−66416.411	27.725
17H6617	補助基準点	92072.024	−66401.774	27.605

測量年月日	平成29年10月24日
座標系	Ⅳ系



作業機関	松山市南江戸一丁目4番14号 公益社団法人　愛媛県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 代表理事 [redacted]　（平成29年12月26日作成）	計画機関	松山地方法務局 （法第14条地図作成作業）	縮尺	1/250

A3版をA4に縮小

[redacted]

公印

請求番号：16-70

登記年月日：昭和61年5月7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6月11日　松山地方法務局

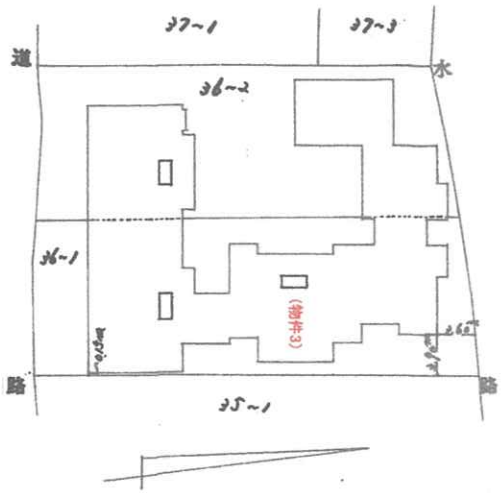
登記官 [redacted]

（19枚目）

446283　各階平面図

家屋番号	36~1
建物の所在	松山市小坂4丁目36番地1、36番地2

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（昭和61年5月）
（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

61　№ 000317　S61. 5. 7

A3版をA4に縮小

公印

請求番号：16-9

(1/2)

登記年月日：昭和61年5月7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6月11日　松山地方法務局　登記官

（20 枚目）

446284

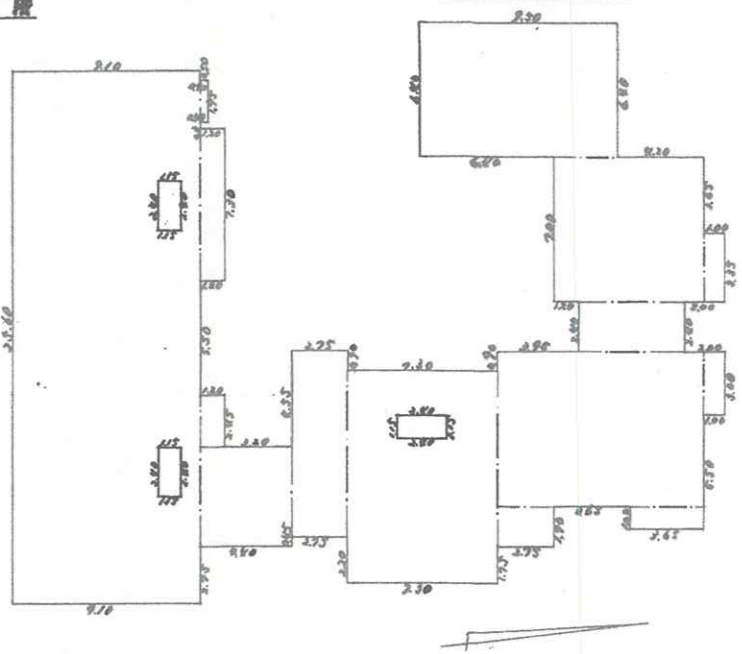
各階平面図

[redacted]

家屋番号	36－1
建物の所在	松山市小坂町36番地1、36番地2

建物図面

1階

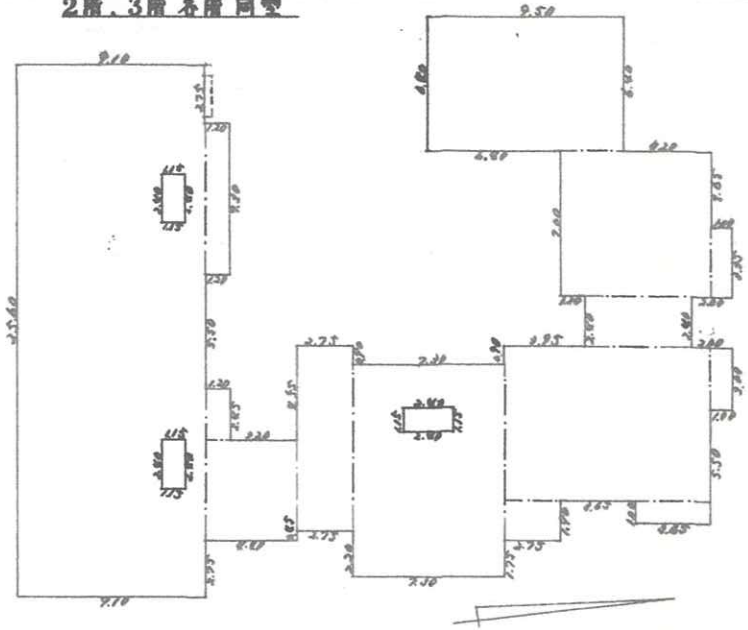


求積表

9.10	× 25.60	＝	232.9600
0.40	× 1.95	＝	0.7800
1.20	× 2.30	＝	2.7600
1.20	× 2.45	＝	2.9400
6.40	× 4.85	＝	31.0400
2.75	× 8.95	＝	24.6125
7.30	× 10.25	＝	74.8250
2.75	× 1.70	＝	4.6750
3.65	× 1.00	＝	3.6500
1.00	× 3.00	＝	3.0000
10.05	× 7.50	＝	75.3750
5.10	× 2.40	＝	12.2400
1.00	× 3.35	＝	3.3500
2.30	× 7.00	＝	51.1000
9.50	× 6.40	＝	60.8000
－(1.15×2.40)×2		＝	－5.5200

床面積 732.6275㎡

2階、3階 各階同型



2階 3階求積表

9.10	× 25.60	＝	232.9600
1.20	× 7.30	＝	8.7600
1.20	× 2.45	＝	2.9400
6.40	× 4.85	＝	31.0400
2.75	× 8.95	＝	24.6125
7.30	× 10.25	＝	74.8250
2.75	× 1.70	＝	4.6750
3.65	× 1.00	＝	3.6500
1.00	× 3.00	＝	3.0000
10.05	× 7.50	＝	75.3750
5.10	× 2.40	＝	12.2400
1.00	× 3.35	＝	3.3500
2.30	× 7.00	＝	51.1000
9.50	× 6.40	＝	60.8000
－(1.15×2.40)×2		＝	－5.5200

2階 3階各通床面積 671.8975㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（昭和61年5月		
	（愛媛県土地家屋調査士会用紙		

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

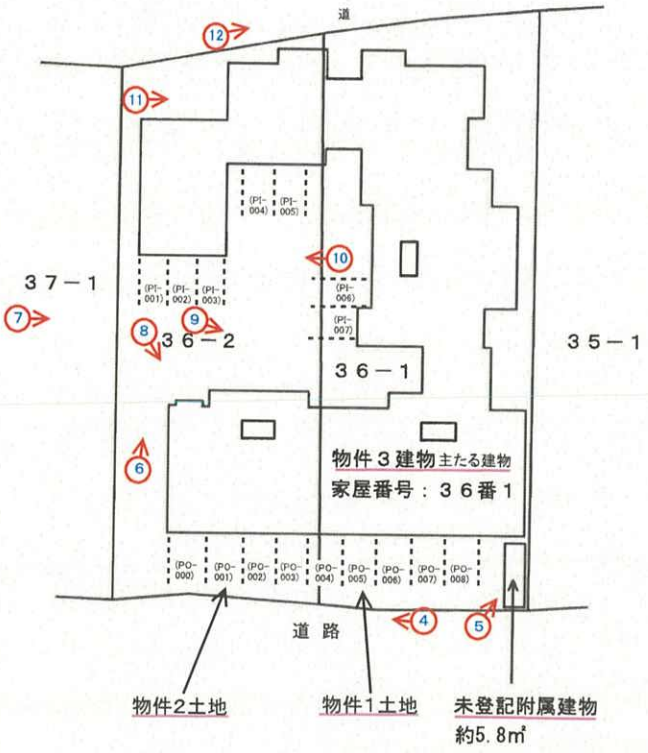
61　№ 000316　S61. 5. 7

A3版をA4に縮小

請求番号：16-9　(2/2)

土地建物関係位置図

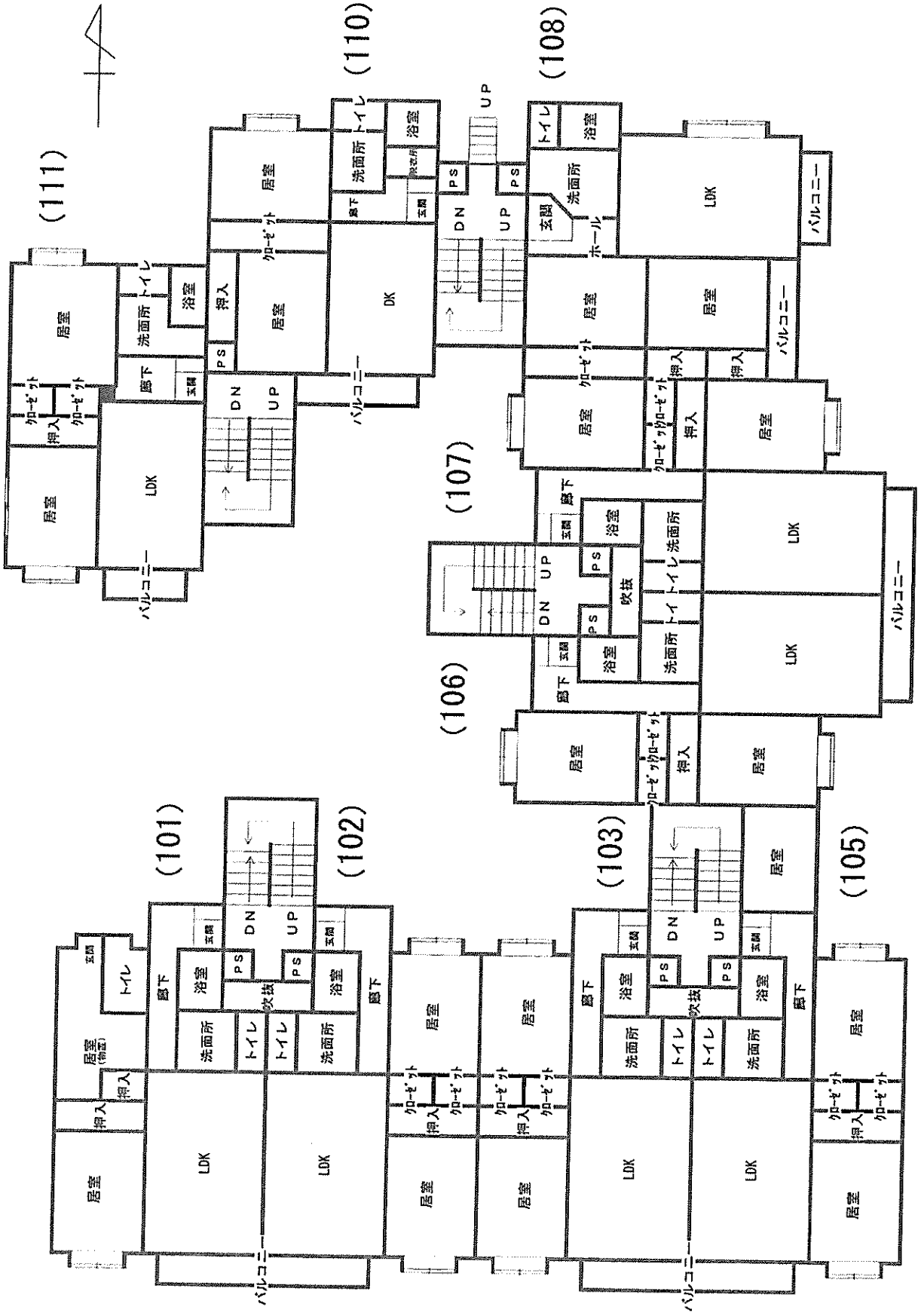
（物件1～3，概略図）



←○写真撮影位置・方向

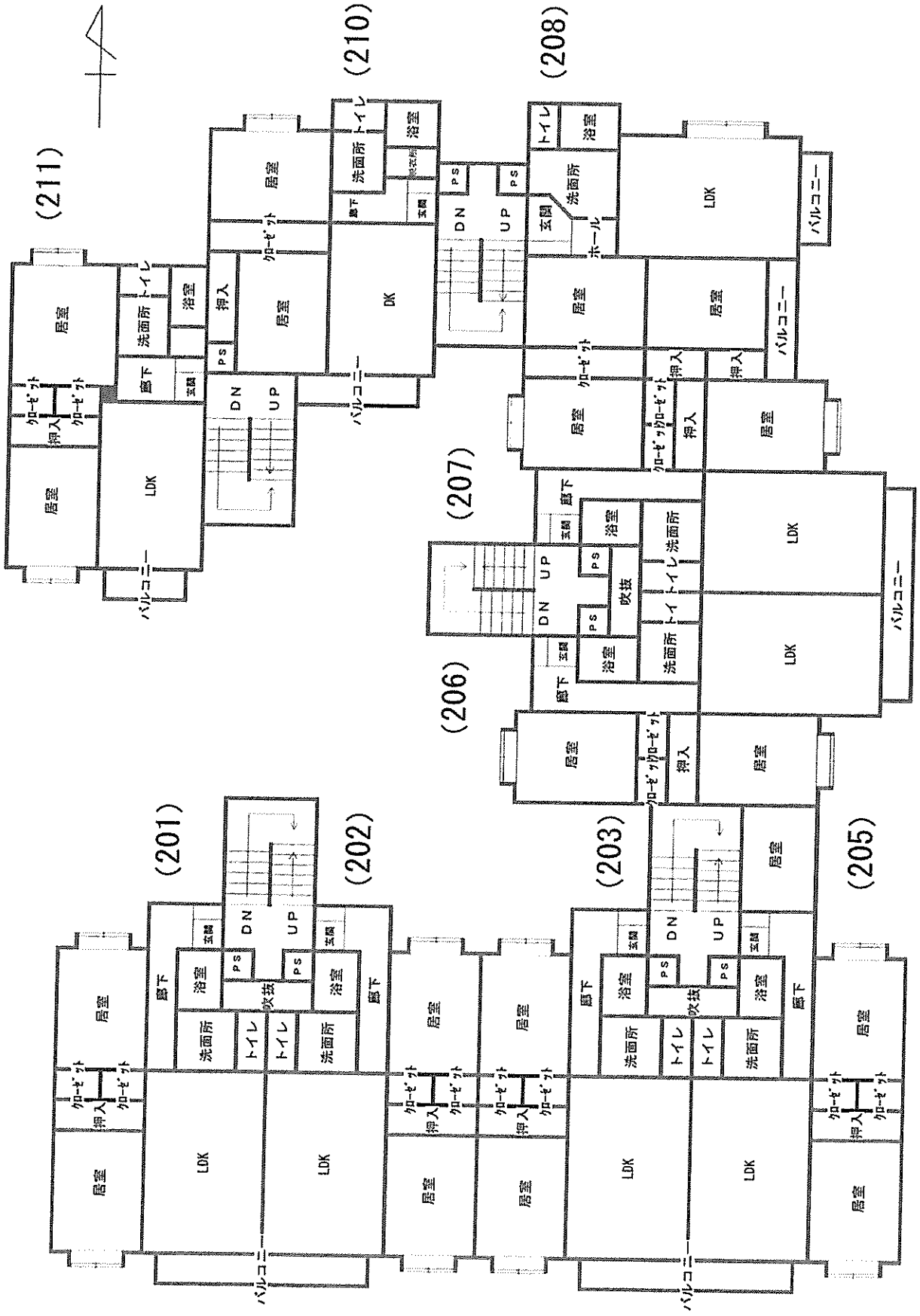
建物平面図

（物件3(主)1階，概略図）



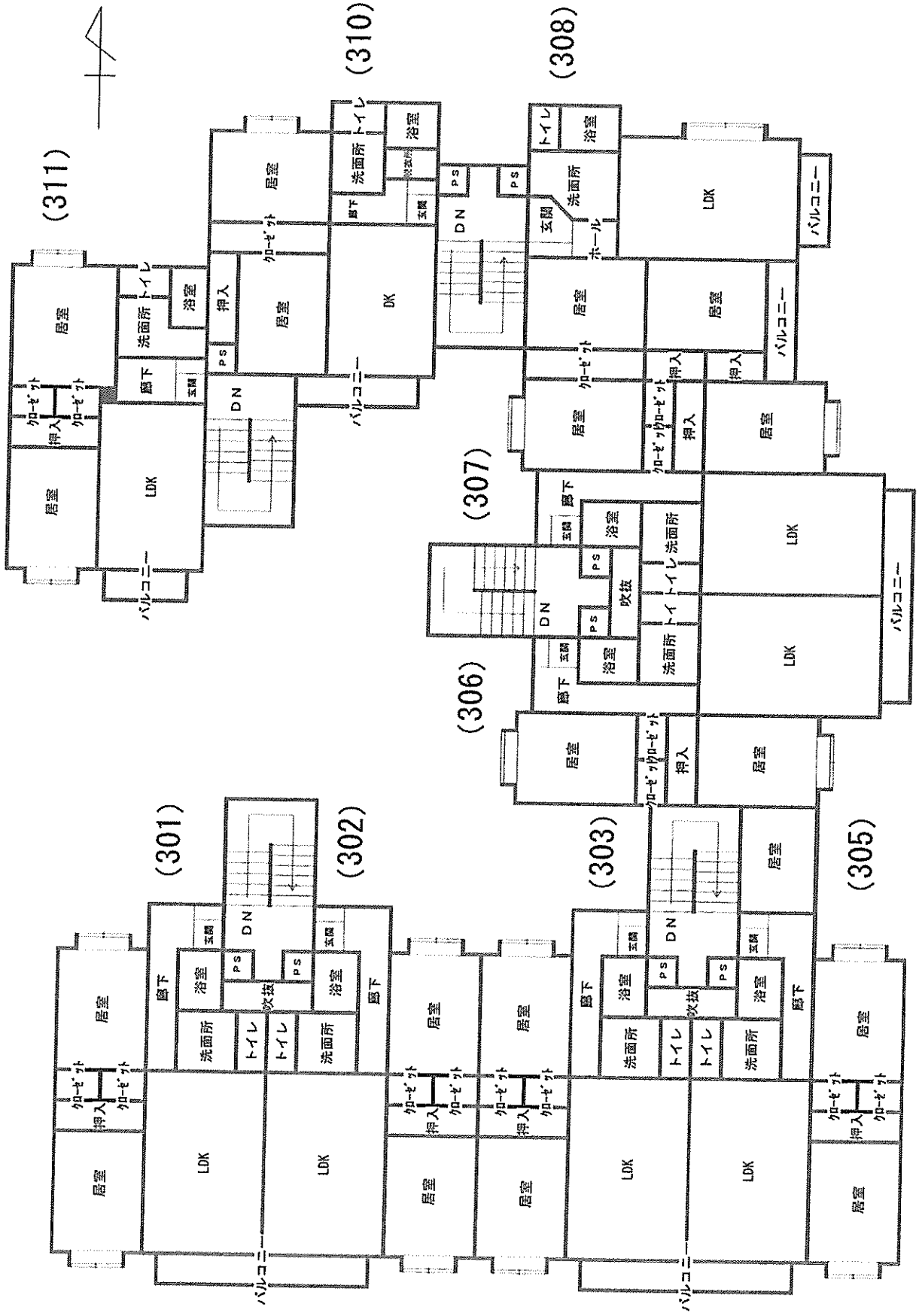
建物平面図

（物件3(主)2階，概略図）



建物平面図

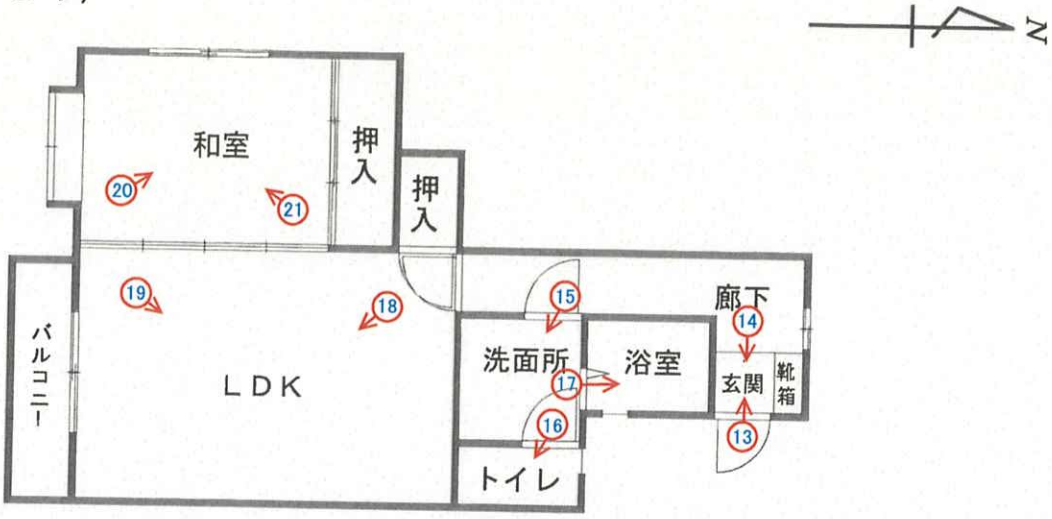
（物件3(主)3階，概略図）



建　物　間　取　図

（物件3(主)，概略図）

（１０１）



（２０５）



←○写真撮影位置・方向

建　物　間　取　図

（物件3，概略図）

（２１０）



（３０１）



←○写真撮影位置・方向

1


物件3建物(主)
物件2土地

2


物件3建物(主)
物件2土地

3


物件3建物(主)
物件3建物(未附)

4


物件3建物(主)
物件2土地
物件1土地

5


物件3建物(主)
物件3建物(未附)
物件1土地

6


物件3建物(主)
物件2土地

7


物件3建物(主)
物件2土地

8


物件3建物(主)
物件2土地

9


物件3建物(主)
物件1土地
物件2土地

10


物件3建物(主)
物件2土地

11


物件3建物(主)
物件2土地

12


物件3建物(主)

13 以下，物件3建物(主)内部(101号室)



14



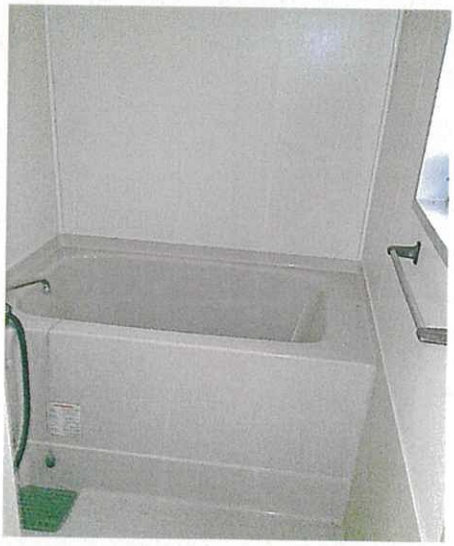
15



16



17



18



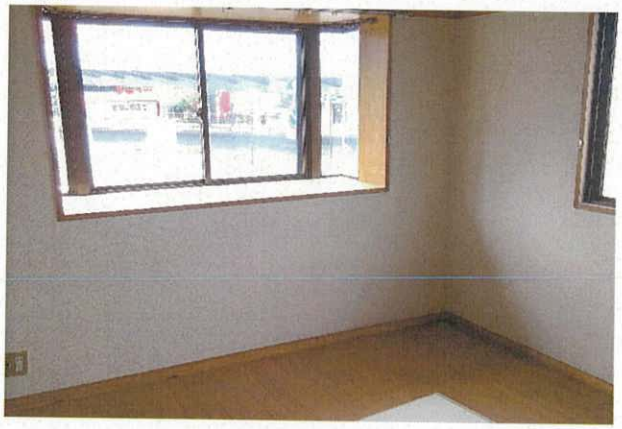
19



20



21



22 (205号室)



23



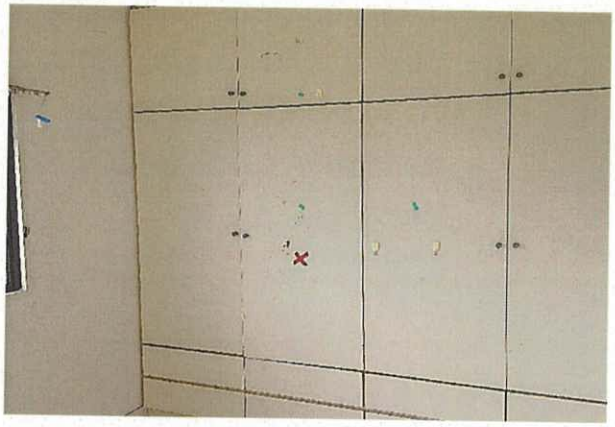
24



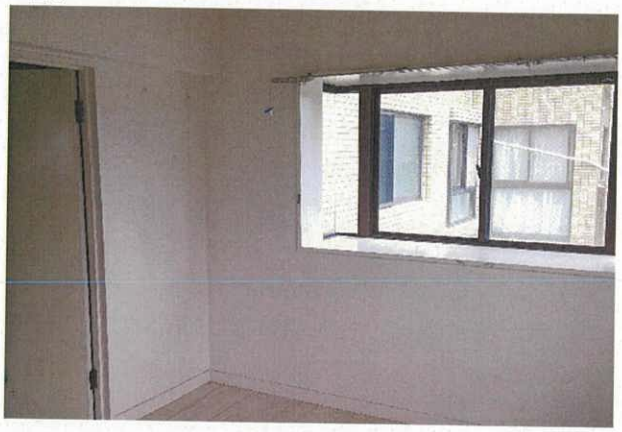
25



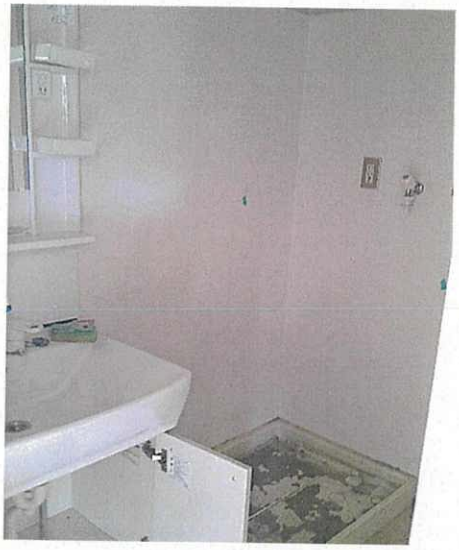
26



27



28



29



30



31



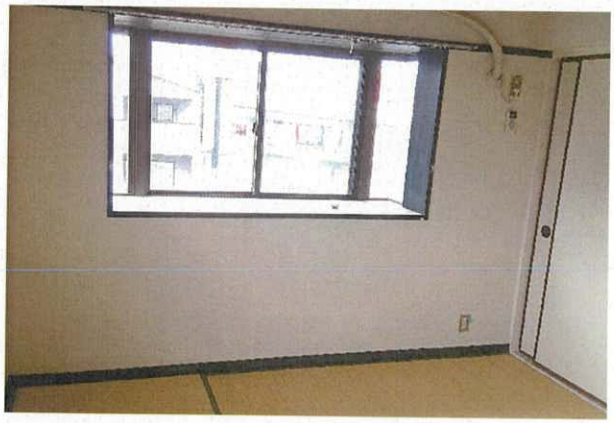
32



33



34



35 (210号室)



36



37



38



39



40



41



42



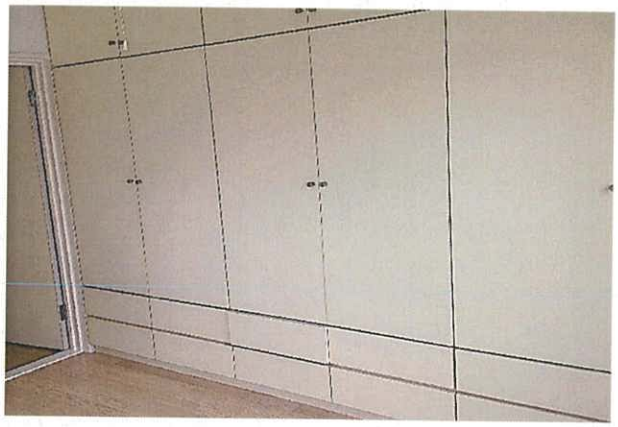
43



44



45



46 (301号室)



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



令和８年（ケ）第　34　号
令和８年６月22日現地調査
令和８年７月７日評　　価

松山地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
岡田　浩

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　86,040,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　9,830,000　円
物件２（土地）	金　9,100,000　円
物件３（建物）	金　67,110,000　円

１　一括価格は、物件1、2、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・2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	松山市小坂4丁目 36番1 宅地 633.62㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	松山市小坂4丁目 36番2 宅地 586.70㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市小坂4丁目36番地1、36番地2 36番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 １階　572.67㎡ ２階　571.89㎡ ３階　571.89㎡	同左

番号	特記事項
1 2 3	3、4ページの特記事項の欄参照。

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・2一体)

位置・交通	伊予鉄道高浜横河原線「福音寺」駅の北西方道路距離約1Km(徒歩約13分) 最寄バス停「小坂四丁目」の北東方約90m(徒歩約1分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道11号線の東側背後に形成された、共同住宅や中規模一般住宅が混在する地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	①近隣商業地域（国道11号線道路端より50mまで) ②①を超える範囲は第１種住居地域 本件土地は北東の一部が②の指定を受けるが、過半の用途は①である。
	建ぺい率	①80%②60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地：釜ノ口遺跡
画地条件	南側接面間口約29.7m、奥行約38.7～43.0m、規模は2筆合計で1,220.32㎡、形状は後添図のとおり台形に近い整形地である。地盤面はほぼ平坦。 高低差：西側及び北側隣接地とほぼ等位。東側隣接地より0.1m程度高位。	
接面道路の状況	南側が現況幅員約4.0mの松山市道（素鷲77号線）にほぼ等高に接面する。この道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路である。 北側は現況幅員約約0.9mの未舗装道路（松山市の管理する法定外公共物たる里道）である。	
土地の利用状況等	物件3の敷地及び入居者用の月極駐車場（全16区画）として利用されている。物件２の南西端付近に電柱がある。	
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　なし（浄化槽使用。前面道路下に公共下水道管（汚水管）が布設されている。） (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：釜ノ口遺跡の指定があるが、物件1・2については昭和60年10月頃に発掘調査済みであるため、将来の建替時に届出は不要である（松山市教員委員会より聴取）。 ・過去において土壌汚染の可能性がある用途で使用されたことがあるとは判断できなかったため、土壌汚染を価格形成要因から除外して評価を行う。	

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）：昭和 61年4月24日新築 経　過　年　数：　40 年 経済的残存耐用年数：　10 年
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート造３階建 屋　　根：陸屋根 外　　壁：タイル貼、吹付タイルほか 内　　壁：ビニールクロス、ベニヤ板貼ほか 天　　井：ビニールクロス、化粧石膏ボード、板貼ほか 床　　：フローリング、タタミ、CFほか 設　　備：電気、給排水、衛生、ユニットバス そ の 他：受水槽（物件1の北東端付近）
床面積（現況）	１階　　572.67㎡ ２階　　571.89㎡ ３階　　571.89㎡ 延　1,716.45㎡
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	退去後のクリーニング等が未了である空室があるなど、保守管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	全27戸中、23戸を賃貸している。調査時点現在の空室は101号、205号、210号及び301号で、210号以外は退去後のクリーニング等が未了である。 家賃・駐車場等の契約内容については、現況調査報告書の「占有者及び占有権原」参照。
特　記　事　項	・建築確認：第2006号、昭和60年10月22日 ・完了検査：第2006号、昭和61年4月25日 ・未登記附属建物がある。コンクリートブロック造鋼板葺平家建、床面積約5.8㎡、用途はプロパン庫。建築時期は不明であるが、外観上相当に古いと認められることから、独立した市場価値はないと判断する。 ・当該附属建物の西側にはゴミ置場（工作物）が存する。 ・物件２土地北西端に駐輪場（工作物）が存する。

第５　評価額算出の過程

１　積算価格

(1) 建付地価格（物件１・2一体）

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・2	106,000	0.70	1,220.32	0.80	72,440,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　松山-30

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
97,600円／㎡	× 100.2 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 92	≒ 106,000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　：　交通、環境条件格差等を考慮した。
イ　個別格差　：　規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因を考慮した。
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	延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	302,000	1,716.45	0.14	72,570,000

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数40年、　経済的残存年数10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　▲30%と査定した。

・ 現価率 ＝{0%＋(1　−0%)×(　10年／（40年＋ 10年）)}×(1−30%)
≒ 0.14

(3) 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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・2	72,440,000	0.55	法定地上権	39,840,000

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積算価格と内訳

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＝ウ	構成比 エ
1・2	72,440,000	−39,840,000	32,600,000	22%
3	72,570,000	+39,840,000	112,410,000	78%
土地建物合計			145,010,000	100%

ウ 占有減価修正 : 収益用不動産につき計上不要。

エ 市場性修正 : −

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。

2　収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

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
15,600,000	1.0	0.11	—	141,820,000

ア　総収益　：調査時点現在の当該建物における家賃、駐車場及び共益費収入（端数整理）をもとに、次のとおり求めた。

1,300,000円（月額）　×　12ヵ月　＝　15,600,000 円（年額）

イ　家賃等補正　：—

ウ　粗利回り　：松山市内の収益物件における取引利回り等を勘案して査定した。

エ　その他補正　：—

3　試算価格の調整

積算価格、収益価格は下記のとおり試算された。

本件においては積算価格と収益価格の略中庸値を採用し、調整後の試算価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ＝ウ
①積算価格	145,010,000	—	145,010,000
②収益価格	—		141,820,000
③調整後の価格			143,400,000

イ　占有減価修正　：本件は収益用不動産につき必要なしと判断。

第６　評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を決定した。

番号	調整後の合計価格（円） ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1・2	143,400,000	22%	1.0	0.6	18,930,000
3		78%	1.0	0.6	67,110,000
一括価格（合計）					86,040,000

イ　構成比　　：P6②積算価格と内訳　エの比率を採用。

ウ　市場性修正　　：－

エ　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を考慮した。

※　物件1・2の価格配分（面積按分）

1　18,930,000 円 ÷ 1,220.32㎡ × 633.62 ㎡ ≒ 9,830,000円

2　18,930,000 円 ÷ 1,220.32㎡ × 586.70 ㎡ ≒ 9,100,000円

第７　参考価格資料

1 地価公示価格　（　　松山-30　　）

所　　在：松山市中村4丁目399番8

価　　格：　97,600　円／㎡

位　　置：伊予鉄道高浜横河原線「いよ立花」駅の東方約360m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：　157 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東　側　　4 m 市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（60%,200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：住宅、アパート等が密集する住宅地域

2 固定資産税評価額

	評価額（令和8年度）
物件１	35,979,478円
物件２	33,315,172円
物件３	80,064,395円

注）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８　附属資料

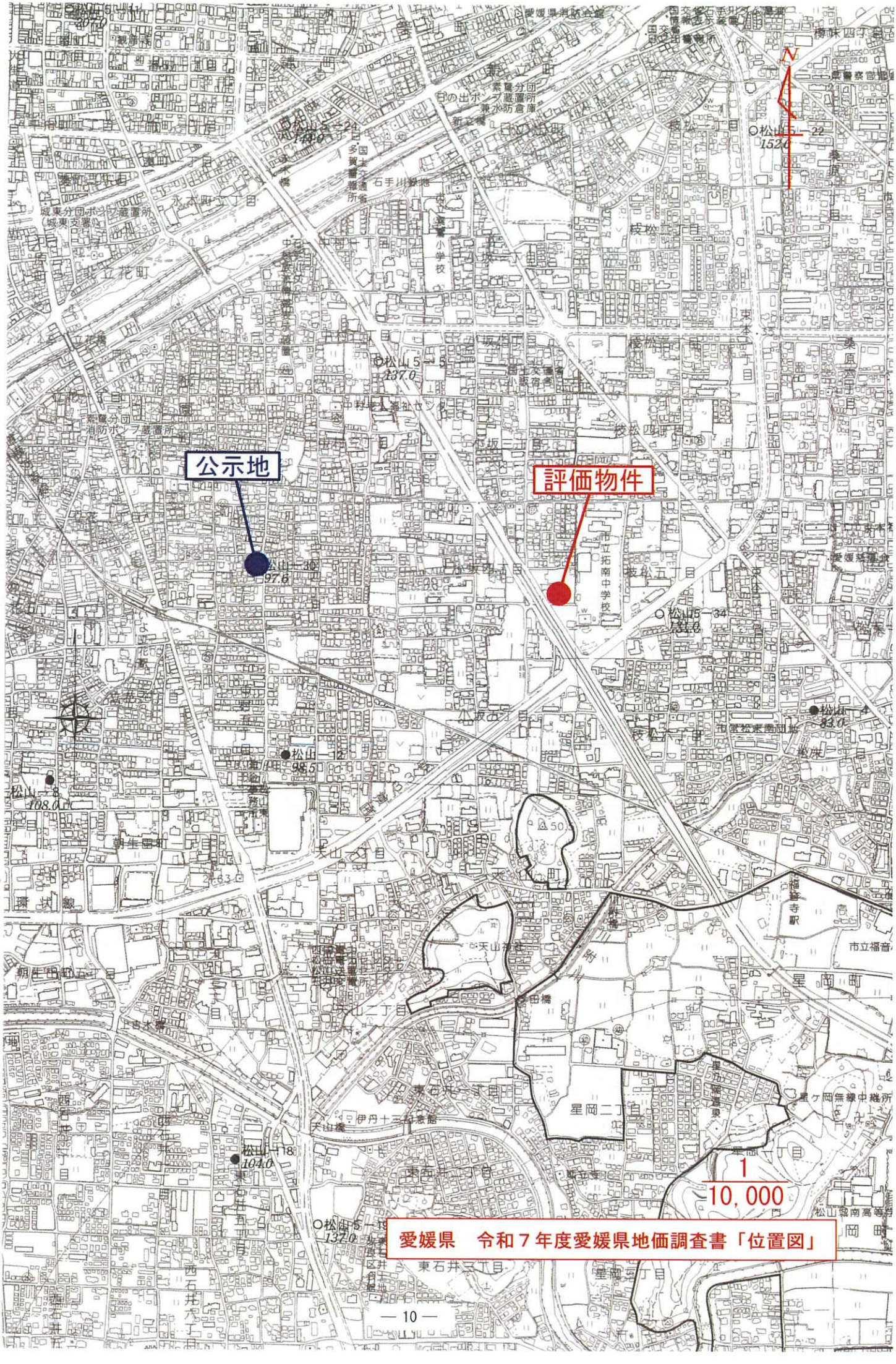
1 受命物件の位置図、都市計画図写し

2 法第14条地図写し

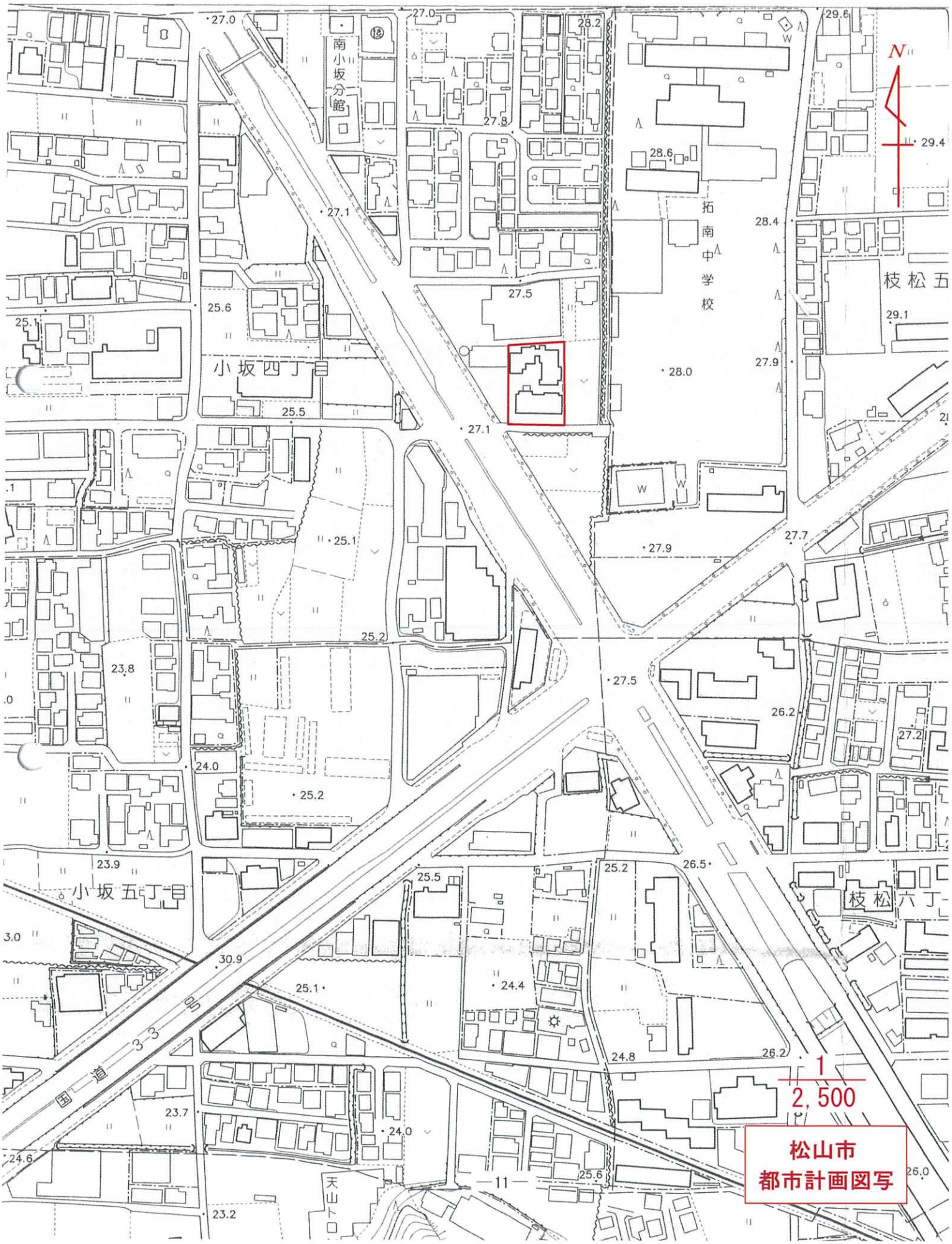
3 地積測量図写し

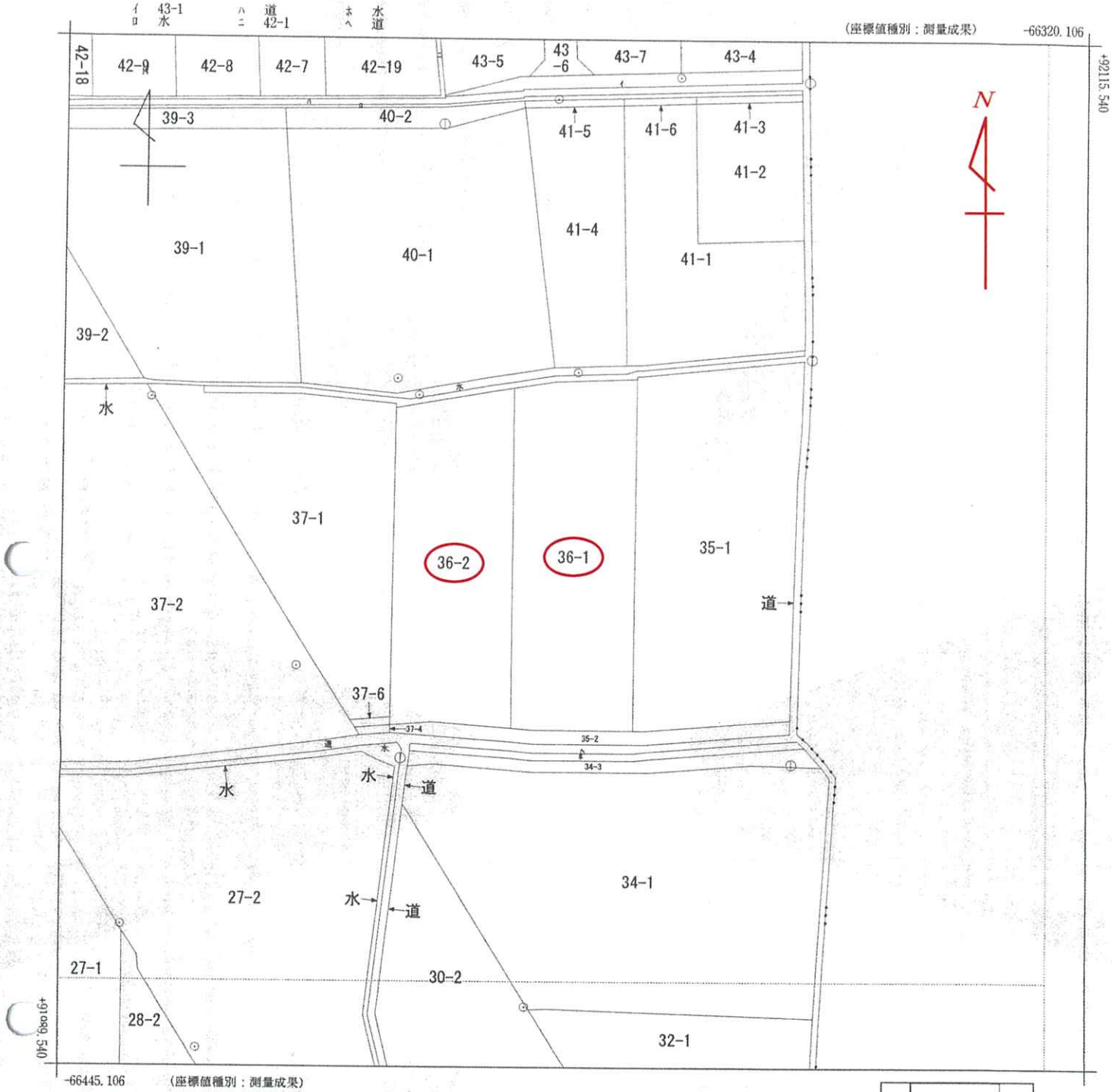
4 建物図面・各階平面図写し

以　上



愛媛県　令和７年度愛媛県地価調査書「位置図」


N
南小坂分館
拓南中学校
小坂四丁目
小坂五丁目
枝松五
枝松六丁
国道33号
天山トロ
27.0
27.1
27.5
27.8
28.2
28.6
28.4
28.0
27.9
29.6
29.4
29.1
25.6
25.1
25.5
25.2
23.8
24.0
23.9
30.9
24.4
26.5
26.2
24.8
27.7
27.2
23.7
24.6
23.2
25.6
26.0
1
2,500
松山市
都市計画図写



地番区域見出	小坂４丁目

請求部分	所在	松山市小坂四丁目		地番	36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	平成30年2月1日			備付年月日(原図)	平成30年3月26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6月11日
松山地方法務局
登記官

請求番号：16-7
(1/1)

[redacted]

Ａ３判をＡ４判に縮小

不動産登記法
第14条地図写

公用

登記年月日：平成30年3月26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6月11日　松山地方法務局

登記官

地積測量図

地番	36−1
土地の所在	松山市小坂四丁目

座標求積表

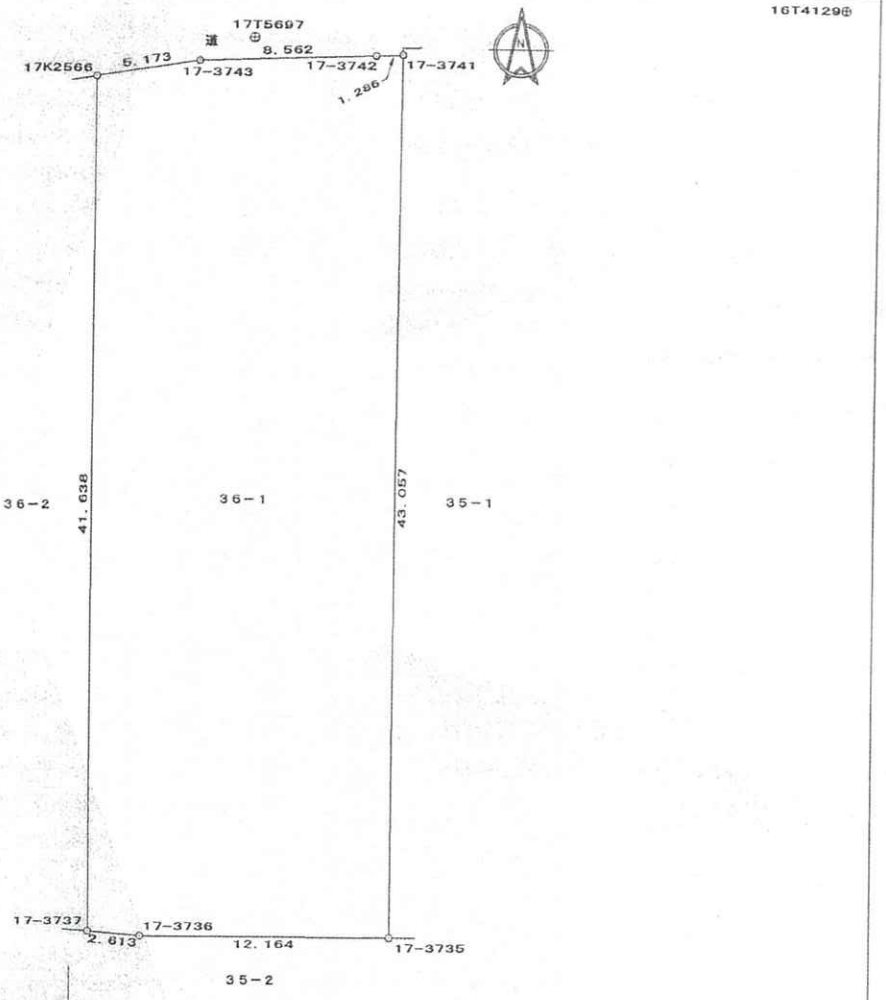
（座標系：世界測地系）

地番	36−1			
測点	種類	X	Y	距離
17−3741	法務局境界標	92074.068	−66375.087	43.057
17−3735	法務局境界標	92031.011	−66375.357	12.164
17−3736	法務局境界標	92031.068	−66387.521	2.613
17−3737	法務局境界標	92031.291	−66390.125	41.638
17K2566		92072.929	−66390.041	5.173
17−3743	法務局境界標	92073.731	−66384.930	8.562
17−3742	法務局境界標	92074.025	−66376.373	1.286
		倍面積	1267.246308	
		面積	633.6231540	
		地積	633.62 ㎡	
		坪数	191.67 坪	

基準点座標リスト

点名	標識	X	Y	H
16T4129	4級基準点	92076.544	−66353.627	28.016
16T4165	4級基準点	92027.598	−66403.715	27.595
16T4166	4級基準点	92026.911	−66355.982	28.261
17T5697	補助基準点	92074.875	−66382.276	27.706

測量年月日	平成29年10月24日
座標系	Ⅳ系



作業機関	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]

公用

A3判をA4判に縮小

請求番号：16-8

登記年月日：平成30年3月26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6月11日　松山地方法務局　登記官

地積測量図

地番	36−2
土地の所在	松山市小坂四丁目

座標求積表

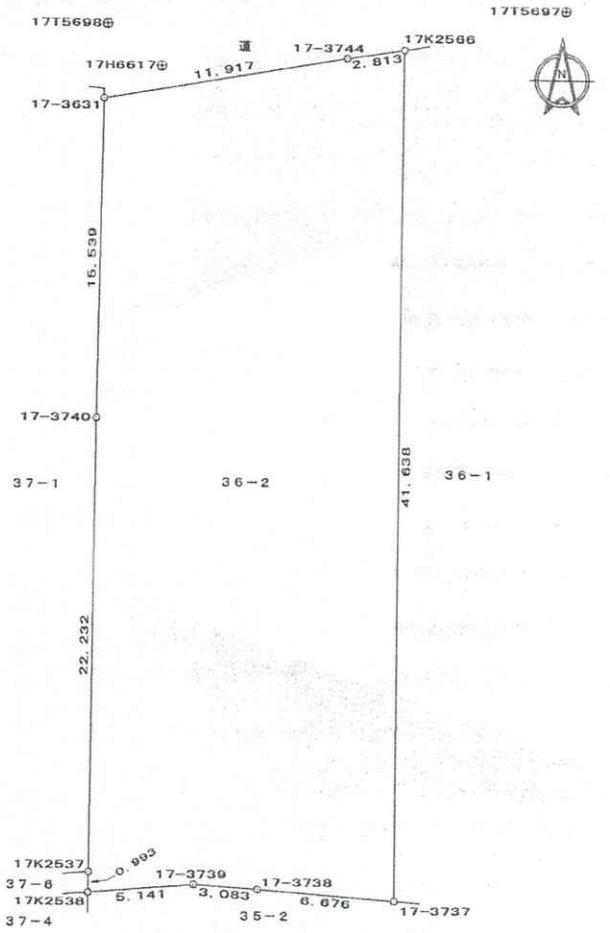
（座標系：世界測地系）

地番	36−2			
測点	種類	X	Y	距離
17K2566		92072.929	−66390.041	41.638
17−3737	法務局境界標	92031.291	−66390.125	6.676
17−3738	法務局境界標	92031.820	−66396.781	3.083
17−3739	金属鋲(大)	92032.048	−66399.856	5.141
17K2538		92031.646	−66404.982	0.993
17K2537		92032.639	−66404.969	22.232
17−3740	法務局境界標	92054.870	−66404.741	15.539
17−3631	法務局境界標	92070.408	−66404.554	11.917
17−3744	法務局境界標	92072.492	−66392.820	2.813
		倍面積	1173.417462	
		面積	586.7087310	
		地積	586.70㎡	
		坪数	177.47坪	

基準点座標リスト

点名	標識	X	Y	H
16T4165	4級基準点	92027.598	−66403.715	27.595
17T5697	補助基準点	92074.875	−66382.276	27.706
17T5698	補助基準点	92074.032	−66404.417	28.068
17T5699	補助基準点	92071.606	−66434.434	27.781
17T5700	補助基準点	92038.966	−66416.411	27.725
17H6617	補助基準点	92072.024	−66401.774	27.605

測量年月日	平成29年10月24日
座標系	Ⅳ系



作業機関　[redacted]

計画機関　[redacted]

縮尺　1/250

[redacted]

A3判をA4判に縮小

公用

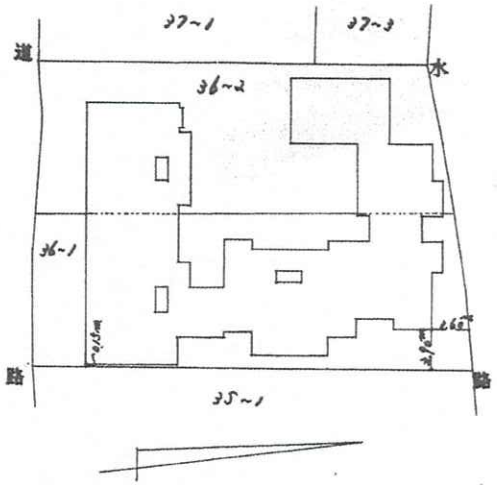
請求番号：16-70

登記年月日：昭和61年5月7日

446283　各階平面図

家屋番号	36~1
建物の所在	松山市小坂4丁目36番地1、36番地2

建物図面



作製者 [redacted]　1/

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

61　№ 000317　561. 5. 7

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6月11日　松山地方法務局
登記官 [redacted]

公用

A3判をA4判に縮小

請求番号：16-9　(1/2)

登記年月日：昭和61年5月7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。

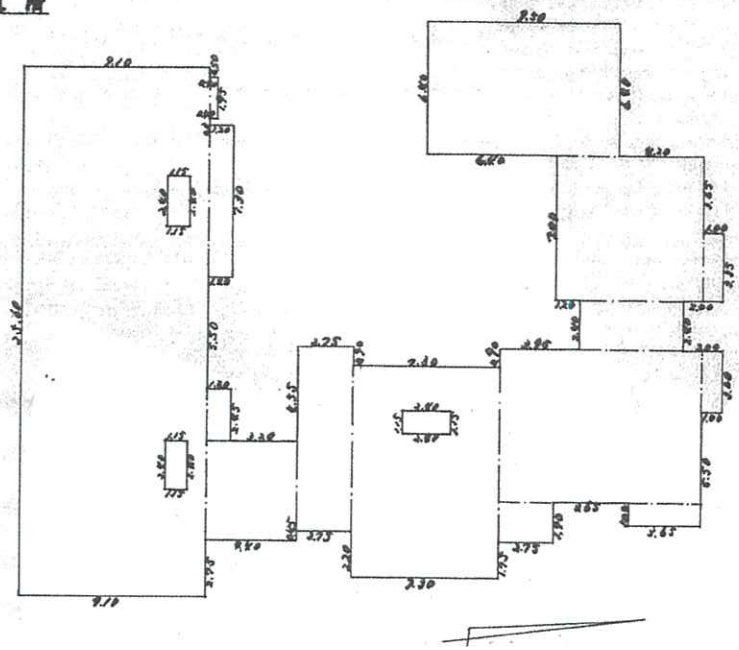
令和8年6月11日　松山地方法務局　登記官

446284　各階平面図

家屋番号	36～1
建物の所在	松山市小坂町[redacted]36番地1、36番地2

建物図面

1階

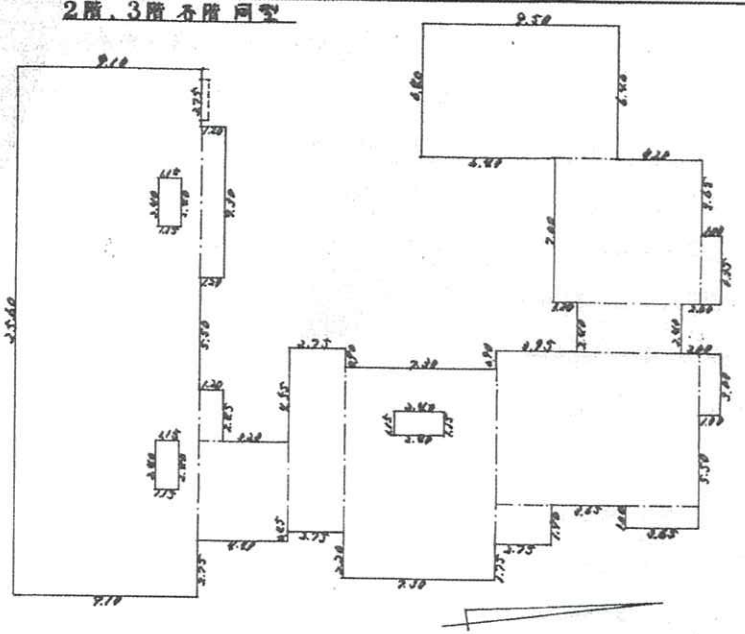


求積表

9.10	× 25.60	=	232.9600
0.40	× 1.95	=	0.7800
1.20	× 2.30	=	2.7600
1.20	× 2.45	=	2.9400
4.40	× 4.85	=	21.3400
2.75	× 8.95	=	24.6125
7.30	× 10.25	=	74.8250
2.75	× 1.80	=	6.2250
3.65	× 1.00	=	3.6500
1.00	× 3.00	=	3.0000
10.05	× 7.50	=	75.3750
5.10	× 2.40	=	12.2400
1.00	× 3.35	=	3.3500
7.30	× 7.00	=	51.1000
9.50	× 6.40	=	60.8000
(1.15×2.40)×3		=	8.2800

床面積　572.6875 ㎡

2階、3階各階同型



2階、3階求積表

9.10	× 25.60	=	232.9600
1.20	× 2.30	=	2.7600
1.20	× 2.45	=	2.9400
4.40	× 4.85	=	21.3400
2.75	× 8.95	=	24.6125
7.30	× 10.25	=	74.8250
2.75	× 1.80	=	4.9500
3.65	× 1.00	=	3.6500
1.00	× 3.00	=	3.0000
10.05	× 7.50	=	75.3750
5.10	× 2.40	=	12.2400
1.00	× 3.35	=	3.3500
7.30	× 7.00	=	51.1000
9.50	× 6.40	=	60.8000
(1.15×2.40)×3		=	8.2800

2階、3階各通床面　572.6875 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

61　№ 000316　561.5.7

A3判をA4判に縮小