令和　８年（ケ）第　　６９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　鎌　田　晃　生

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, 2	35, 550, 000 28, 440, 000	一括	7, 110, 000	423, 996	0
1	7, 580, 000				
2	27, 970, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市木屋町三丁目

　　地　　番　　１２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．５２平方メートル

２　所　　在　　松山市木屋町三丁目　１２番地５

　　家屋　番号　　１２番５

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　１２２．４３平方メートル
　　２階　　１２２．４３平方メートル
　　３階　　１２２．４３平方メートル
　　４階　　１２２．４３平方メートル
　　５階　　１０２．０２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　９日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　鎌　田　晃　生

1　不動産の表示

【物件番号１、２】

別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要

なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号２】

賃借権

範　囲　　５０５号室
賃借人　　H
期　限　　令和９年３月１９日まで
賃　料　　月額３万２０００円
敷　金　　なし
保証金　　なし

上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。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

本件所有者が占有している。

【物件番号２】

２０１号室をB　が、２０７号室・４０２号室・５０３号室を学校法人河原学園が、３０２号室をC　が、３０５号室をD　が、４０３号室をE　が、４０６号室をF　が、５０１号室をG　が、それぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

その余の部分を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、２】

本件建物につき、令和６年（ケ）第２４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。

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市木屋町三丁目

　　地　　番　　１２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．５２平方メートル

２　所　　在　　松山市木屋町三丁目　１２番地５

　　家屋　番号　　１２番５

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　１２２．４３平方メートル
　　２階　　１２２．４３平方メートル
　　３階　　１２２．４３平方メートル
　　４階　　１２２．４３平方メートル
　　５階　　１０２．０２平方メートル

令和　８年（ケ）第　６９号
令和　８年　８月１９日受理
令和　８年　９月１４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

令和　８年（ケ）第　　６９号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市木屋町三丁目

　　地　　番　　１２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．５２平方メートル

２　所　　在　　松山市木屋町三丁目　１２番地５

　　家屋　番号　　１２番５

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　１２２．４３平方メートル
　　２階　　１２２．４３平方メートル
　　３階　　１２２．４３平方メートル
　　４階　　１２２．４３平方メートル
　　５階　　１０２．０２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	松山市木屋町三丁目１２番地５
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）□公衆用道路（物件　　）□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□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： 　　構　造： 　　└ 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（ A ）　■その他の者（ B ～ H ）ら 1　上記の者（その他の者ら）が、別紙「占有者及び占有権原」記載の占有範囲（ただし、「空室」を除く）につき、それぞれ居宅として使用している。 2　上記の者（建物所有者）が、101～106、202～206、301、303、306、307、401、405、407、502及び506号室を、いずれも居宅（ただし、「空室」）として、管理占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┬ 　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└ 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

占有者及び占有権原（物件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
2	□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】
2	□全部 ■１０２号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■１０３号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 務　□ 借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■１０５号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■１０６号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件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
2	□全部 ■２０１号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	H30年頃 自 R2年頃 期間の定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 2万9000円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2750円 （消費税込） 201号室 原契約書なし 移動を前提とした202号室の賃貸借契約有
2	□全部 ■２０２号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■２０３号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■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】
2	□全部 ■２０６号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■２０７号室 学校法人 河原学園	■居 □事 □店 □倉 □他	R1·3·1 自 R7·3· 1 至 R9·2·28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 2万7000円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2750円 （消費税込） 代理人：(株)ハウスメイトパートナーズ法人事業本部 入居者 I

※　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
2	□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】
2	□全部 ■３０２号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R4･4･1 自R8･4･1 至R10･3･31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 3万円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2750円 （消費税込）
2	□全部 ■３０３号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■３０５号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R5･3･25 自R7･3･25 至R9･3･24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 2万5000円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2750円 （消費税込） 入居者 J
2	□全部 ■３０６号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■３０７号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件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
2	□全部 ■４０１号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年　円 □敷　□保　円	【空　室】
2	□全部 ■４０２号室 学校法人 河原学園	■居 □事 □店 □倉 □他	R1･3･1 自 R7･3･ 1 至 R9･2･28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □賃 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 2万7000円 □敷　□保 なし	共益費：月 3000 円 水道料：月 2750 円 （消費税込） 代理人：(株) ﾊｳｽﾒｲﾄﾊﾟｰﾄﾅｰｽﾞ法人事業本部 入居者 K
2	□全部 ■４０３号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	R8･4･25 自 R 8･4･25 至 R10･4･30	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月　□年 2万7000円 □敷　□保 なし	共益費：月 3000 円 水道料：月 2750 円 （消費税込） 貸主：管理人 松山地方裁判所 執行官
2	□全部 ■４０５号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年　円 □敷　□保　円	【空　室】
2	□全部 ■４０６号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R6･1･13 自 R 8･1･13 至 R10･1･12	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 2万7000円 □敷　□保 なし	共益費：月 3000 円 水道料：月 2750 円 （消費税込） 入居者 L
2	□全部 ■４０７号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・・ 自　・・ 至　・・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年　円 □敷　□保　円	【空　室】

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件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
2	□全部 ■５０１号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R3･5･29 自 R7･5･29 至 R9･5･28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 3万2000円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2750円 （消費税込）
2	□全部 ■５０２号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】
2	□全部 ■５０３号室 学校法人 河原学園	■居 □事 □店 □倉 □他	R1･3･1 自 R7･3･ 1 至 R9･2･28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 2万7000円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2750円 （消費税込） 代理人：(株)ハウスメイトパートナーズ法人事業本部 入居者 M
2	□全部 ■５０５号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	H25･3･20 自 R7･3･20 至 R9･3･19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 3万2000円 □敷　□保 なし	共益費：月3000円 水道料：月2500円 （消費税込）
2	□全部 ■５０６号室 建物所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	【空　室】

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ B （物件２建物 ２０１号室占有者）	１　私は、２０１号室の入居者です。 ２　約８年前から２０１号室を賃借し、ずっと住んでいます。 当時の賃貸借契約書は残していません。 ３　２０１号室は、大雨時に天井の各所から雨漏りし、バケツで受け止めなければいけないほどです。管理会社にその旨伝えたところ、隣の２０２号室へ移動することになり、令和５年頃、新たに２０２号室の賃貸借契約を締結しました。 しかし、大雨さえ降らなければ、雨漏りすることもなく、普通に生活できますし、隣の部屋とはいえ引っ越すのは面倒なので、引き続き２０１号室に住んでいます。 ４　管理会社から２０２号室の鍵をもらったように思いますが、現在その鍵があるか定かではありません。
■ I （同２０７号室入居者）	２０７号室の不具合はありません。（書面回答）
■ C （同３０２号室占有者）	１　賃貸借の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 ２　家賃の滞納はありません。 ３　３０２号室の不具合はありません。
■ J （同３０５号室入居者）	１　賃貸借の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 ２　家賃の滞納はありません。 ３　３０５号室の不具合はありません。
■ K （同４０２号室入居者）	１　４０２号室の不具合は、シャワーホースから水が漏れます。 ２　令和７年６月頃、キッチンから出火し、ボヤが発生しました。キッチン周りの天井や壁クロス付近がススで黒くなり、換気扇が黒く焦げました。 修繕工事により、ご覧のとおり、天井や壁クロスを貼り替え、換気扇を交換していただきました。 現在、生活等に何ら支障はありません。
■ E （同４０３号室占有者）	１　賃貸借の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 ２　家賃の滞納はありません。 ３　４０３号室の不具合はありません。

（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
■ L （同４０６号室入居者）	1　賃貸借の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 2　家賃の滞納はありません。 3　４０６号室の不具合はありません。
■ G （同５０１号室占有者）	1　賃貸借の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 2　家賃の滞納はありません。 3　５０１号室の不具合は、換気扇が故障しています。
■ M （同５０３号室入居者）	５０３号室の不具合は、チェーンロックが使用できません。 管理会社には連絡済みですが、シャワーとウォシュレットの水圧が弱いため、使用できません。（書面回答）
■ H （同５０５号室占有者）	1　賃貸借の内容は、賃貸借契約書のとおりです。 2　家賃の滞納はありません。 3　５０５号室の不具合は、次のとおりです。 (1)　浴槽の水が流れにくいです。 (2)　網戸が壊れています。 (3)　トイレットペーパーホルダーが壊れています。 (4)　窓ガラスにひびが入っています。
■ 株式会社ﾊｳｽﾒｲﾄﾊﾟｰﾄﾅｰｽﾞ法人業務部代行課 担当者	1　弊社は、２０７，４０２及び５０３号室につき、賃借している学校法人河原学園の代理人です。 2　上記３室については、転貸借ではなく、同学園の寮として利用しています。入居者らは、いずれも同学園の生徒です。
■ 学校法人河原学園 法人本部総務部総務課 担当者 N	1　上記３室については、同学園が賃借し、寮として利用しています。 2　２０７及び５０３号室については、入居者らは授業のため立入調査に立ち会えませんので、代わりに私が立ち会います。入居者らの承諾は得ています。 3　上記３室の入居者らは、いずれも令和９年３月に卒業予定です。
■ 管理受託会社 株式会社日本ｴｲｼﾞｪﾝﾄ 担当者ら	1　私らは、本件物件の管理受託会社の担当者です。 2　弊社は、令和６年９月１日から、本件建物の管理業務を受託しています。それ以前は、株式会社ﾊｳｽﾒｲﾄﾊﾟｰﾄﾅｰｽﾞが管理受託していた模様です。 3　同建物は全２８室のうち、現在、入居中は１０室です。

（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
	駐車場は１区画ありますが、現在、契約者はいません。 以前の駐車料は、消費税込みで月額11,000円でした。 ４　現在、入居者らの家賃等の滞納はありません。 ５　令和７年６月８日深夜１時１５分頃、４０２号室においてボヤが発生しました。調理中に油が引火し出火した模様です。玄関からキッチン周辺の天井や壁クロスが、ススで黒くなり、換気扇が黒く焦げた状況でした。 天井や壁面クロスを貼替え、換気扇の交換など修繕工事を実施済みです。 ６　令和６年９月１日以降の、主な修繕工事等の履歴は、「その他の事項」欄のとおりです。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

【 物件２建物 の修繕等履歴 】（主なものを抜粋）

1　令和７年
(1)　４０３号室　退室リフォーム
(2)　４０５号室　退室リフォーム
(3)　残置ゴミ回収
(4)　消防設備不良個所改修工事（駐車場感知器）
(5)　消防設備点検（総合）
(6)　放置自転車回収
(7)　４０２号室　小規模ボヤ発生に伴う被害箇所修繕復旧工事
(8)　５０１号室　ベランダ床防水工事
(9)　飲料水貯水槽清掃・高架水槽通気口防虫網取付
(10)　５０２号室　退室リフォーム

2　令和８年
(11)　消防設備点検（機器）
(12)　受水槽ビールタップ取替工事
(13)　高架水槽外面塗装工事
(14)　４０３号室　入居前リフォーム（空室対策費）
(15)　４０３号室　入居前工事（ｶｰﾃﾝﾚｰﾙ、浴室ｼｬﾜｰﾎｰｽ交換、ｴｱｺﾝ配管補修、室外機脚台交換等）
(16)　２０３号室　修繕工事

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　本件受命物件の占有関係は、関係人らの陳述及び現況等から２～７枚目記載のとおり認めた。

2【都市計画区分等】

松山市役所での調査によれば、本件物件は、都市計画区域内の市街化区域（用途地域：近隣商業地域）に位置している。

3【接　道】

物件１土地の西側において、幅員約３.８ｍのアスファルト舗装市道（建築基準法４２条に準ずる道路・写真64番）に接面している。

4【本件土地の形状・利用状況等】

物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されている。

法務局には、地図に準ずる図面、地積測量図及び建物図面が備え付けられている。

5【本件建物の状況・不具合等】

(1)　物件２建物は、「オックスフォード・サーカス木屋町」と称する共同住宅であり、１～５階に、合計２８室の賃貸物件として利用されている。

ただし、調査日現在、１０室（201、207、302、305、402、403、406、501、503及び505号室）は入居中、その余は空室である。

占有関係は、「占有者及び占有権原」記載のとおりである。

なお、201号室については、関係人らへの聴き取り調査によれば、雨漏りがひどいため、当時の管理会社との協議により202号室へ移動することとなり、令和５年７月頃、新たに202号室に関する賃貸借契約を締結したが、B が引っ越さない状況で、引き続き201号室に居住している。

(2)　物件２建物は、全体的に経年相応の劣化を認めた（登記上、昭和６３年３月１７日新築）。

個別具体的な状況は、次のとおりである。

①　103号室につき、床が抜けそうな状況を認めた。

②　106号室につき、床の沈み込みを認めた。

③　201号室につき、関係人の陳述のとおり、雨漏り痕（写真16番）及び雨を受けるバケツを認めた。

④　402号室については、令和７年６月にボヤが発生したが、修繕工事により、目視上その形跡は見受けられなかった（写真41番）。

⑤　505号室につき、関係人の陳述のとおり、窓ガラスのひび割れ（写真60番）を認めた。

(3)　メールボックス及び掲示板並びに駐輪場（写真３番）等が設置及び利用されている。

なお、駐車場は１区画あるが、調査日現在、使用されていない。

6【その他】

(1)　本件物件につき、当庁令和６年（ケ）第２４号担保不動産収益執行事件が係属している。

(2)　本件物件の固定資産税については、上記事件の管理人により、令和８年度第１～３期まで納付済みであり、第４期分は12月に納付予定である。

(3)　106号室のドアに住宅宿泊事業（民泊）の届出番号を付した標識が貼られていた（写真12番）。調査日現在、廃業している模様である。

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

（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８月19日 （水）15：00－15：20	当庁	立入期日通知書、照会書並びに法務局及び市役所への申請書等作成
令和８年８月20日 （木）11：50－12：00	携帯電話	管理会社担当者から聴き取り調査
令和８年８月20日 （木）18：10－18：30	物件所在地	物件確認、接道等調査、写真撮影、入居者らに立入通知文書投函
令和８年８月21日 （金）９：00－９：30	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８月21日 （金）16：30－16：50	当庁	株式会社ﾊｳｽﾒｲﾄﾊﾟｰﾄﾅｰｽﾞ法人業務部代行課に対する照会書作成及び送付　（回答書：８月28日受理）
令和８年８月24日 （月）９：00－９：30	松山地方法務局	公簿公図等閲覧等調査
令和８年９月１日 （火） 14：35－16：30	物件所在地	立入調査（101、102、103、105、203、205、206、301、302、303、305、306、307、401、403、405、407、502、505及び506）、写真撮影、入居者らと面談、評価人同行
令和８年９月１日 （火）16：40－16：50	管理会社 （松山市道後樋又）	担当者から聴き取り調査、合鍵借り受け
令和８年９月２日 （水） ８：40－10：45	物件所在地	立入調査（106、201、202、207、402、406及び501）、写真撮影、入居者ら及び賃借学校法人担当者と面談、評価人同行
令和８年９月２日 （水）11：45－11：50	管理会社 （松山市道後樋又）	合鍵返還

（特記事項）

１　令和８年９月１日

目的建物のうち、101、102、103、105、203、205、206、301、303、306、307、401、405、407、502及び506号室につき、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、管理会社が保有する合鍵により解錠して、それぞれ立ち入った。

２　令和８年９月１日

目的建物のうち、105号室につき、施錠されていなかった。不在であったので、立会人を立ち会わせ、立ち入った。

３　令和８年９月２日

目的建物のうち、106号室につき、不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、管理会社が保有する合鍵により解錠して、立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調　査　の　経　過

（特記事項）

4　令和８年９月２日

目的建物のうち、202号室につき、不在で施されていたので、管理会社から借り受けた合鍵により解錠しようとしたが、解錠できなかった。そこで、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和63年6月1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8月20日　松山地方法務局

登記官

（15枚目）

公用

請求番号：8-6

437742

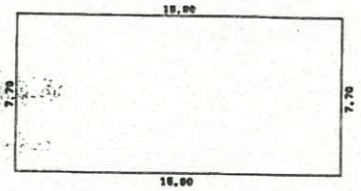
各階平面図

家屋番号	12番5
建物の所在	松山市木屋町3丁目12番地5

建物図面

A3判をA4判に縮小

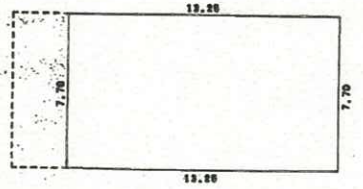
1 ～ 4 階



1～4階各階同型
求積表

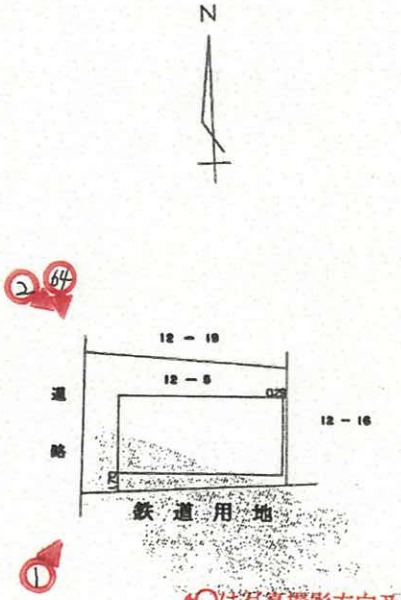
15.900	x 7.700	=	122.430000
床面積			122.43 ㎡

5 階



5階求積表

13.250	x 7.700	=	102.025000
床面積			102.02 ㎡



○は写真撮影方向及び番号を示す。

[redacted]

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

平 5 月 30日作製）

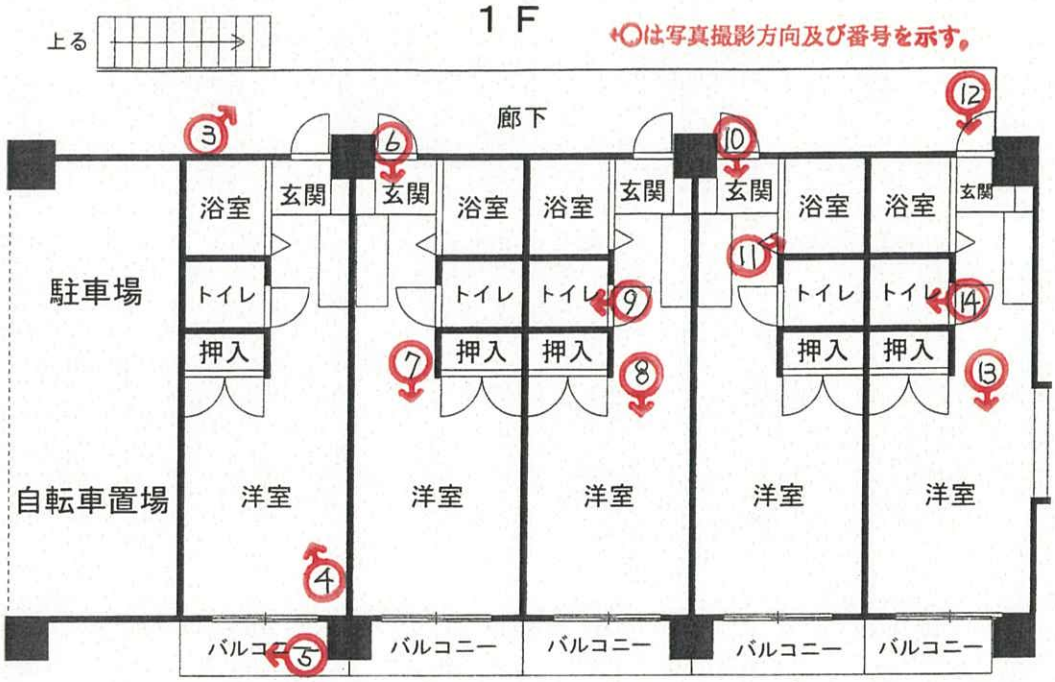
（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

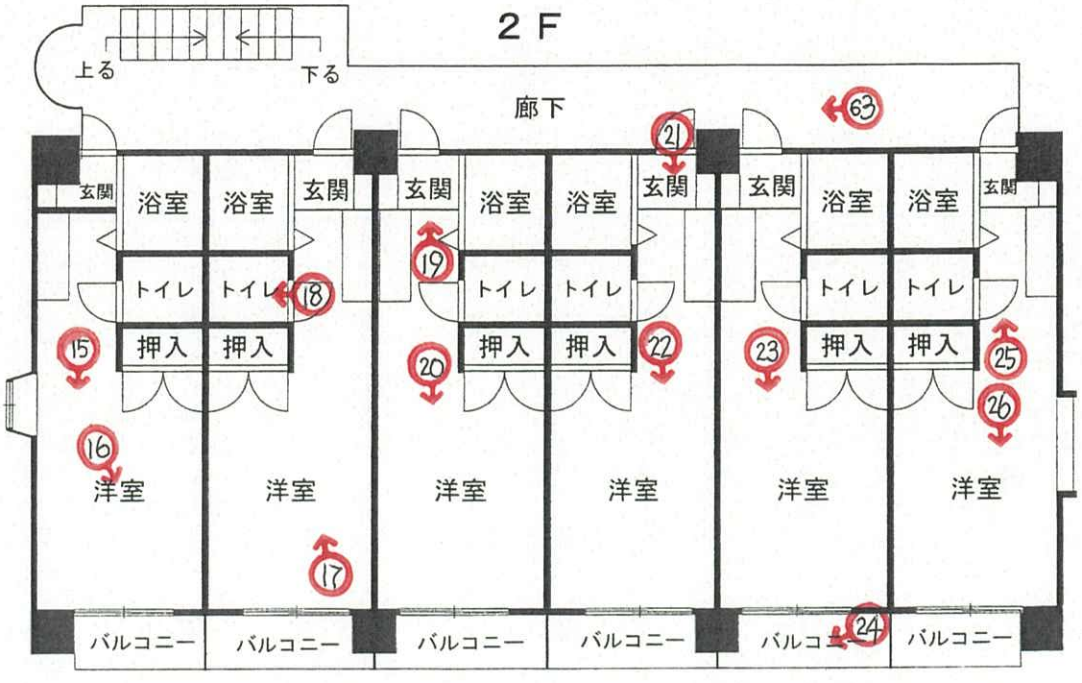
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

62　№ 017463　S63.6.1　62.8. 100冊

建　物　間　取　図

N

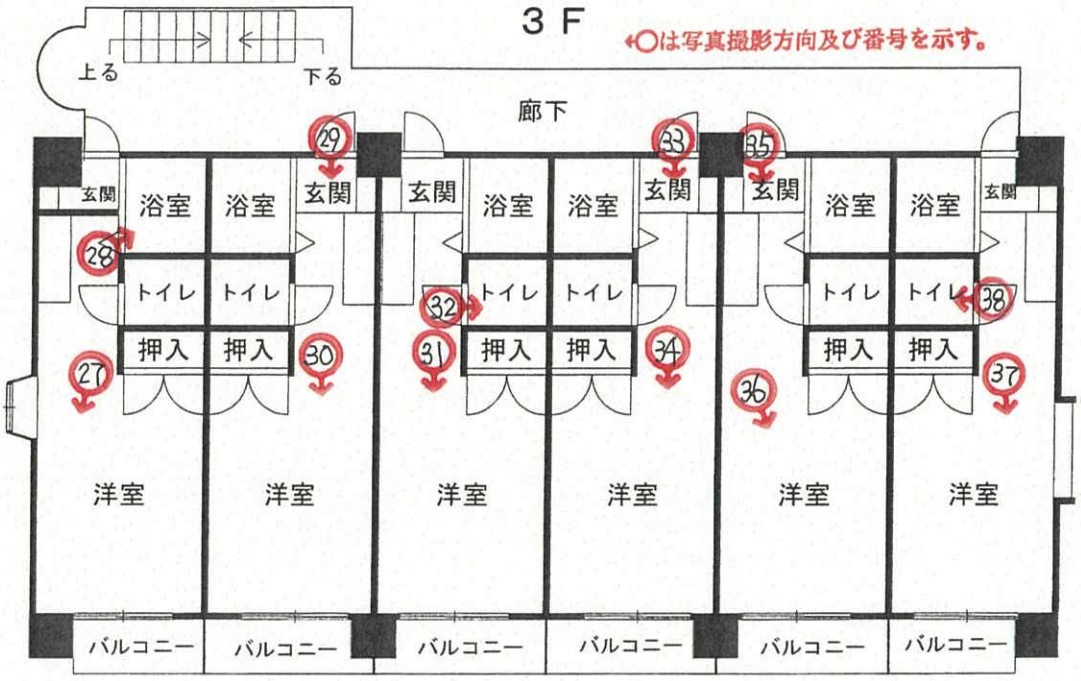

1Ｆ
上る
○は写真撮影方向及び番号を示す。
廊下
駐車場
自転車置場
浴室
玄関
トイレ
押入
洋室
バルコニー
101
102
103
105
106


2Ｆ
上る
下る
廊下
玄関
浴室
トイレ
押入
洋室
バルコニー
201
202
203
205
206
207

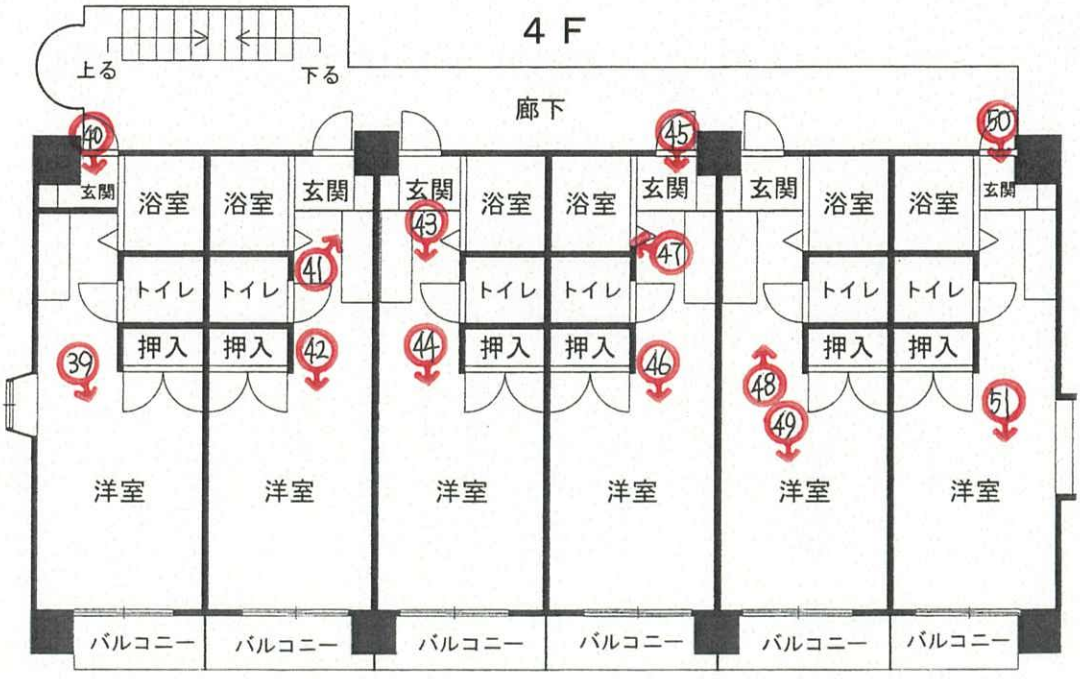
(１６枚目)

建　物　間　取　図





301　302　303　305　306　307

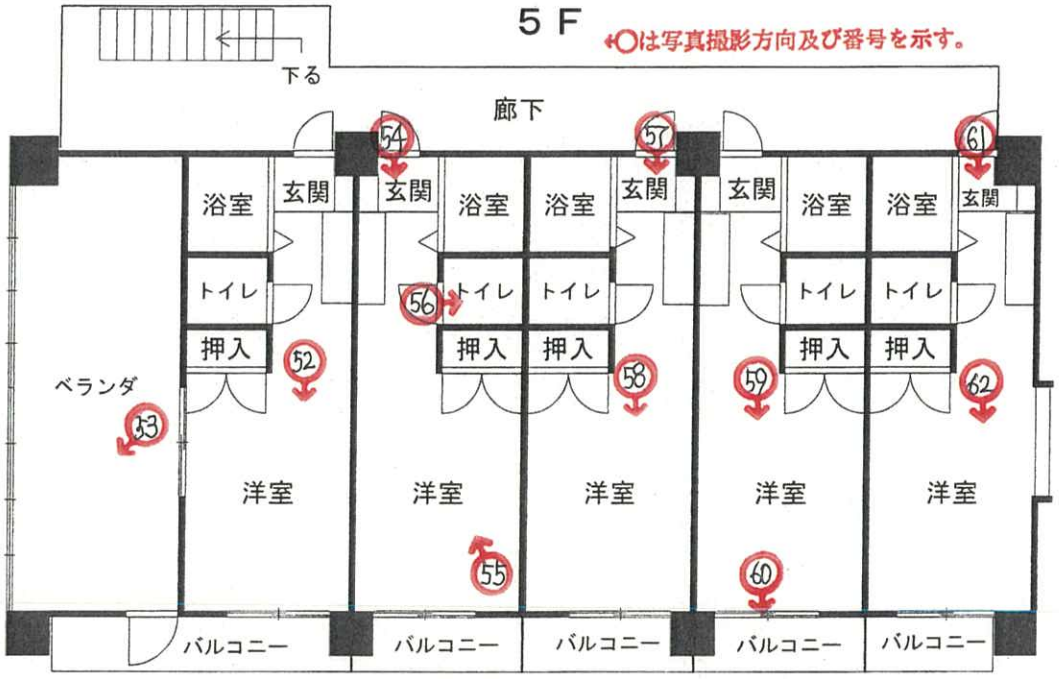


401　402　403　405　406　407

（１７枚目）

建　物　間　取　図





501　502　503　505　506

1



受命物件の状況

2



3



4 以下，物件2建物内部



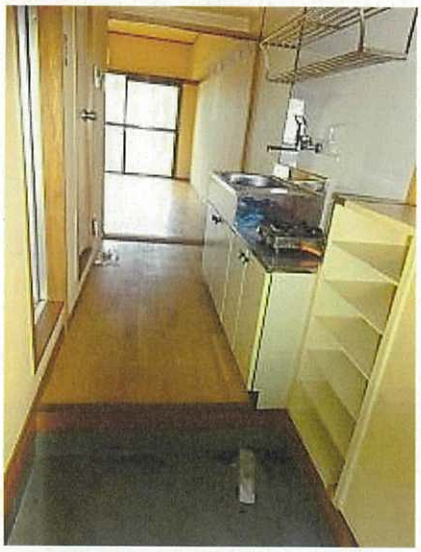
１０１号室

5



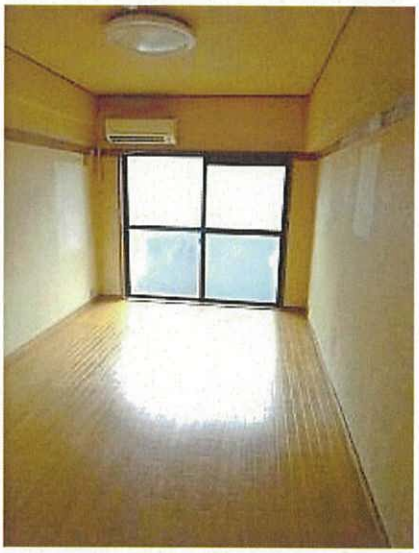
１０１号室のバルコニーの状況

6



１０２号室

7



8



１０３号室

9



10



１０５号室

11



12

ドアに貼付されていた民泊関係のシール



１０６号室

13



14



15



２０１号室

16



入居者が指示した雨漏り箇所の状況

17



２０２号室

18



19



203号室

20



21



205号室

22



23



206号室

24



25



207号室

26



27

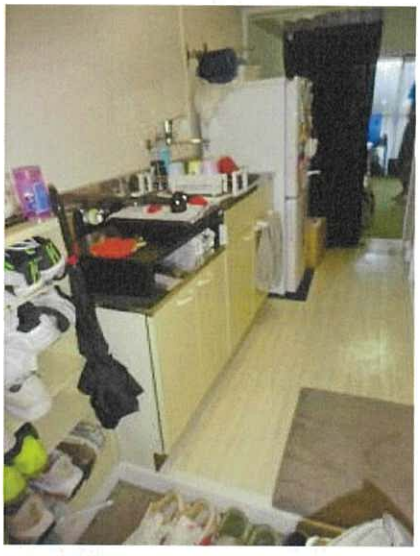


301号室

28



29



302号室

30



31



303号室

32



33



305号室

34



35



306号室

36



37



３０７号室

38



39



４０１号室

40



ボヤによる被害箇所の修繕状況

41



４０２号室

42



43



403号室

44



45



405号室

46



47



48



406号室

49



50



４０７号室

51



52



５０１号室

53



５０１号室のベランダの状況

54



５０２号室

55



56



57



503号室

58



59



505号室

60

窓ガラスのひび割れの状況



61



５０６号室

62



63



２階廊下の状況

64



接面道路の状況

令和８年（ケ）第　69　号
令和８年９月１日　現地調査
令和８年９月２日
令和８年９月14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　35,550,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1(土地)	金　7,580,000　円
物件2(建物)	金　27,970,000　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	松山市木屋町3丁目	同左
	地番	12番5	
	地目	宅地	
	地積	252.52㎡	
2	所在	松山市木屋町3丁目12番地5	同左
	家屋番号	12番5	
	種類	共同住宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
	床面積	１階　122.43㎡	
		２階　122.43㎡	
		３階　122.43㎡	
		４階　122.43㎡	
		５階　102.02㎡	

番号	特記事項
1 2	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)

位置・交通	伊予鉄道「本町六丁目」駅の北東方道路距離約120m(徒歩約2分) 最寄バス停「本町六」の南東方約110m(徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道196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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	―
画地条件	西側接面間口約14.4m、奥行約19m、登記上の規模252.52㎡、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。南側は機能喪失した無地番の長狭地(元は里道)及び株式会社伊予鉄道所有の鉄道用地である。 高低差：北側・東側・南側隣接地とほぼ等位。	
接面道路の状況	西側が現況幅員約3.80～3.83m（※）の松山市道（南北89号線）にほぼ等高に接面する。この道路は建築基準法第42条に準ずる道として、同法上の道路の取り扱いをしている（松山市建築指導課）。 （※）松山市道路河川課に拠れば、物件１西側前面部は昭和62年に官民査定が行われており（対面側は官民査定未了）、同課の管理する図面上の幅員は上記のとおりである。	
土地の利用状況等	物件2の敷地及び入居者用の月極駐車場（1区画）、駐輪場等として利用されている。月極駐車場は、調査時点現在契約者がいない。 電柱が2本（北西端部と南西端部）ある。	
供給処理施設	上水道　あり 都市ガス　なし（LPガス使用。西側市道下に四国ガス管の布設がある） 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	・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2)

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 63年3月17日新築 経　過　年　数：　38 年 経済的残存耐用年数：　12 年
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート造５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、板貼ほか 天　　井：ビニールクロスほか 床　　：フローリング、CFほか 設　　備：電気、給排水、衛生、ユニットバスほか そ の 他：
床面積(現況)	１階　　122.43㎡ ２階　　122.43㎡ ３階　　122.43㎡ ４階　　122.43㎡ ５階　　102.02㎡ 延　　591.74㎡
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	・103号室：床が抜けそうな状況がある。 ・106号室：床の沈み込みがある。 ・201号室：雨漏り跡がある。 ・402号室：シャワーホースから水が漏れる（入居者の陳述）。令和7年6月にボヤが発生したが、修繕工事により形跡は見受けられない。 ・501号室：換気扇が故障している（入居者の陳述）。 ・503号室：チェーンロックが使用できない、水圧が弱いためシャワーとウォシュレットが使用できない（入居者の陳述）。 ・505号室：浴槽の水が流れにくい、網戸が壊れている、トイレットペーパーホルダーが壊れている（入居者の陳述）。窓ガラスにひびが入っている。 その他、退去後の修復や美装等が未了と見受けられる空室があるなど、保守管理の状況は全体的に劣る。
建物の利用状況	・全28戸中、10戸を賃貸している（201、207、302、305、402、403、406、501、503、505）。賃貸借契約等の内容については、現況調査報告書の「占有者及び占有権原」参照。 ・106号室のドアに住宅宿泊事業（民泊）の届出番号を付した標識が貼られているが、調査時点現在事業は廃業している（愛媛県中予地方局商工観光課）。
特記事項	・物件１土地の北端に駐輪場（工作物）が、南端に受水槽が存する。 ・建築確認：第618号、昭和62年6月10日 ・完了検査：第618号、昭和63年3月18日

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	126,000	0.98	252.52	0.90	28,060,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　　松山(県)-40

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
119,000円／㎡	× 100.9 ／ 100	× 100 ／ 100	× 100 ／ 95	≒ 126,000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・セットバック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2)

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

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	310,000	591.74	0.17	31,180,000

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数38年、　経済的残存年数12年、　残価率0%
観察減価法(保守管理の状況　不良　)による補正　▲30%と査定した。

・ 現価率 ＝{0%＋(1　−0%)×(　12年／（38年＋ 12年）)}×(1−30%)
≒ 0.17

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	28,060,000	0.55	法定地上権	15,430,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修　正 エ	競売市場修　正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	28,060,000	−15,430,000	1.00	1.00	0.6	7,580,000
2	31,180,000	+15,430,000	1.00	1.00	0.6	27,970,000
一括価格(合計)						35,550,000

ウ 占有減価修正 ： 収益用不動産のため不要と判断した。

エ 市場性修正 ： ー

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 地価調査価格　（ 松山（県）-40 ）

所　　在：松山市高砂町3丁目96番2

価　　格：　119,000 円／㎡

位　　置：伊予鉄道線「木屋町」駅の東方約150m

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：　189 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西　側　4 m 市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（60%, 200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額

	評価額（令和8年度）
物件１	20,883,404円
物件２	26,804,983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７　附属資料

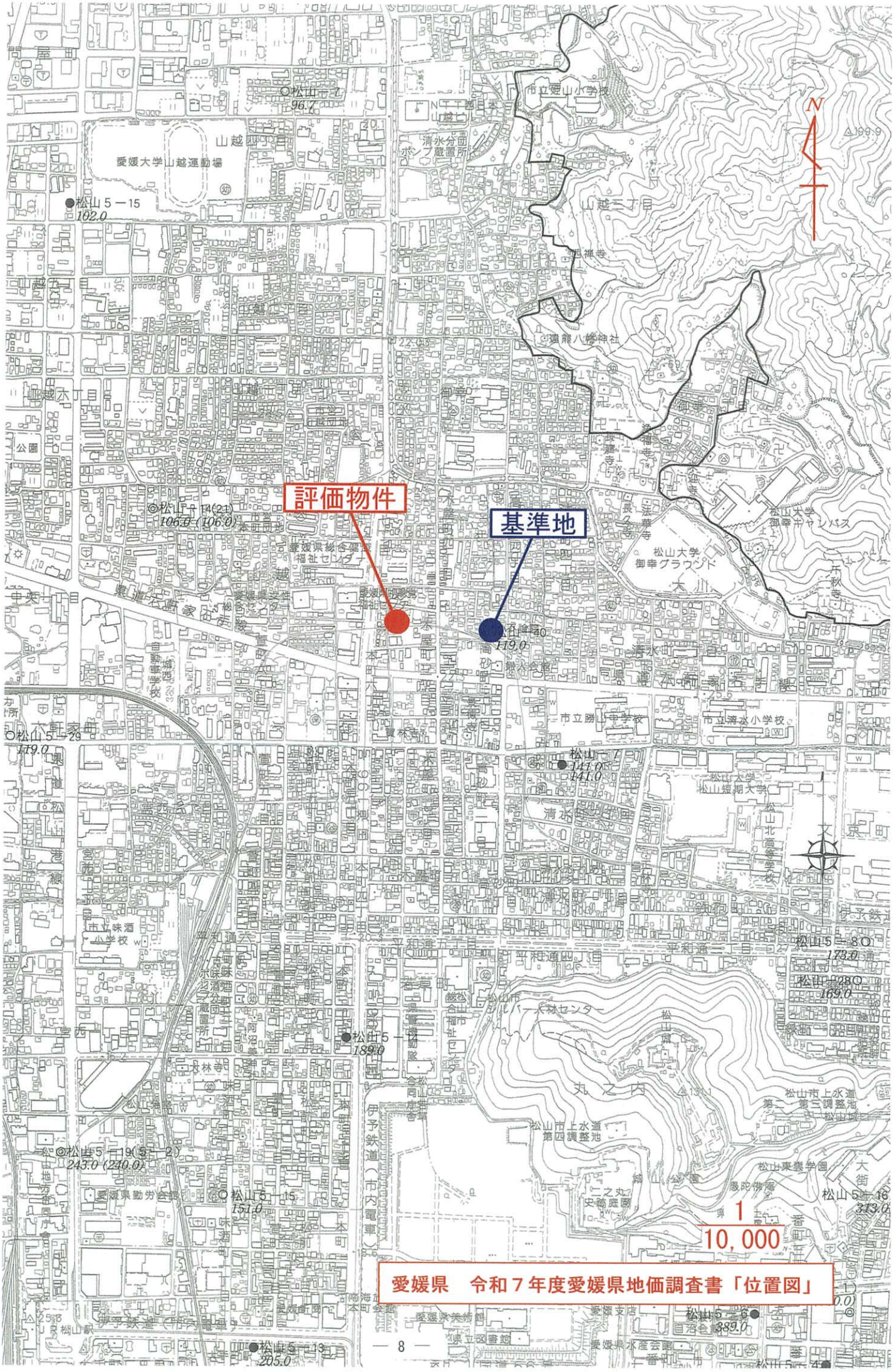
1 受命物件の位置図、都市計画図写し

2 公図写し

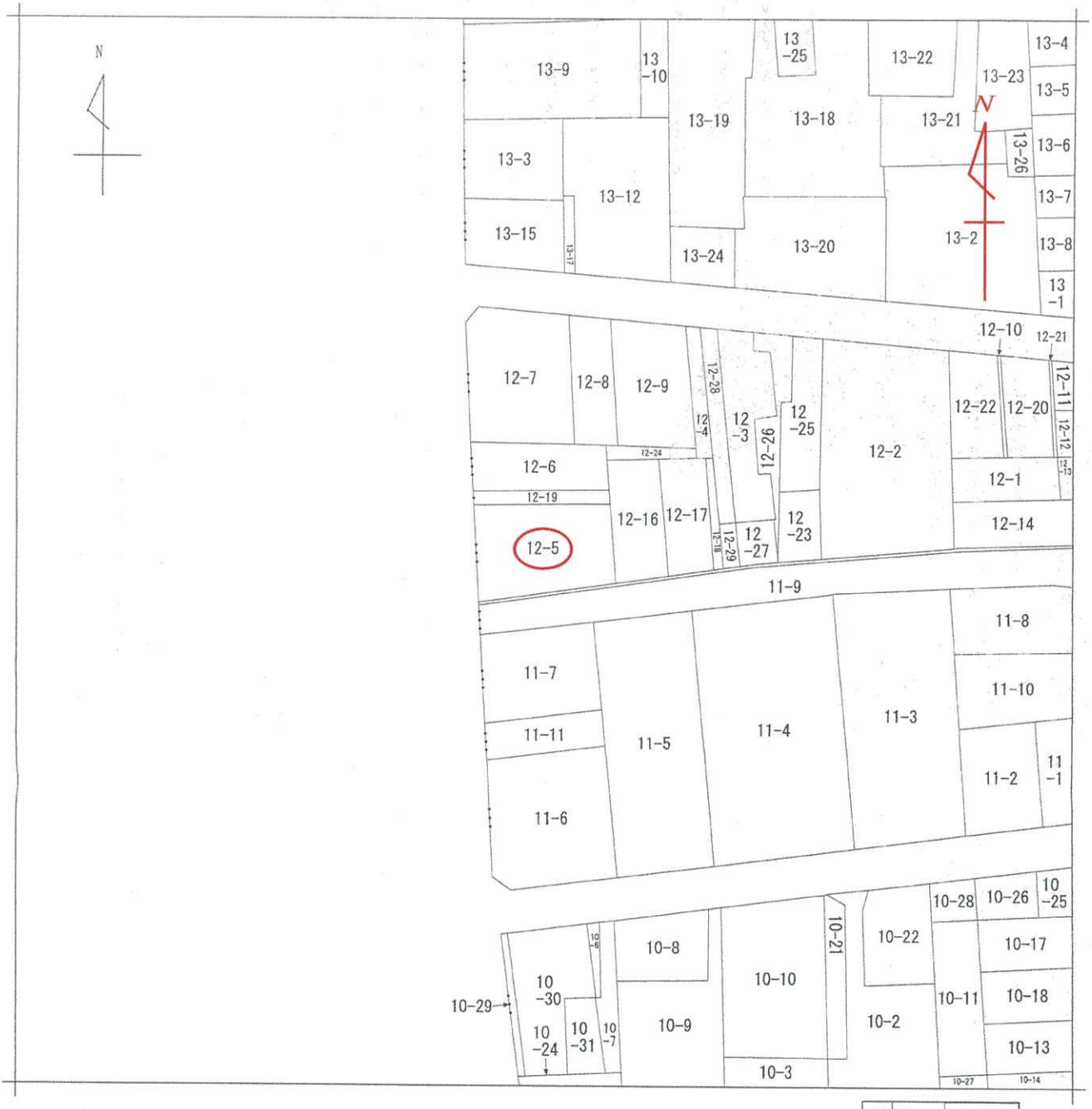
3 地積測量図写し

4 建物図面・各階平面図写し

以　上


評価物件
基準地
N
1
10,000
愛媛県　令和７年度愛媛県地価調査書「位置図」


御幸橋
桜橋
本町団地集会所
本町七丁目
第一養護学校
本町郵政宿舎
木屋町四丁目
松山市
女性総合センター
女性職業センター
愛媛県視聴覚センター
本町六丁目
木屋町二丁目
市営椿荘
婦人会館
不論院
消防合同庁舎
防災センター
松山市消防局
中央消防署
フジ本町店
公園
保健所
保健センター
立正佼正会
松山教会
市営葵荘
高砂町三丁目
松県翠営アパート
松県風営荘
寶林寺
鐘旭寺
景徳寺
大法寺
松前町五丁目
本町五丁目
高砂町
社会保健
1
2,500
松山市
都市計画図写
— 9 —



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出		木屋町３丁目

請求部分	所在	松山市木屋町三丁目				地番	12番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年8月20日
松山地方法務局

請求番号：8-4
(1/1)

登記官 [redacted]

A３判をA４判に縮小

公図写

公用

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8月20日　松山地方法務局　登記官

A3判をA4判に縮小

[redacted]

[redacted]

公用

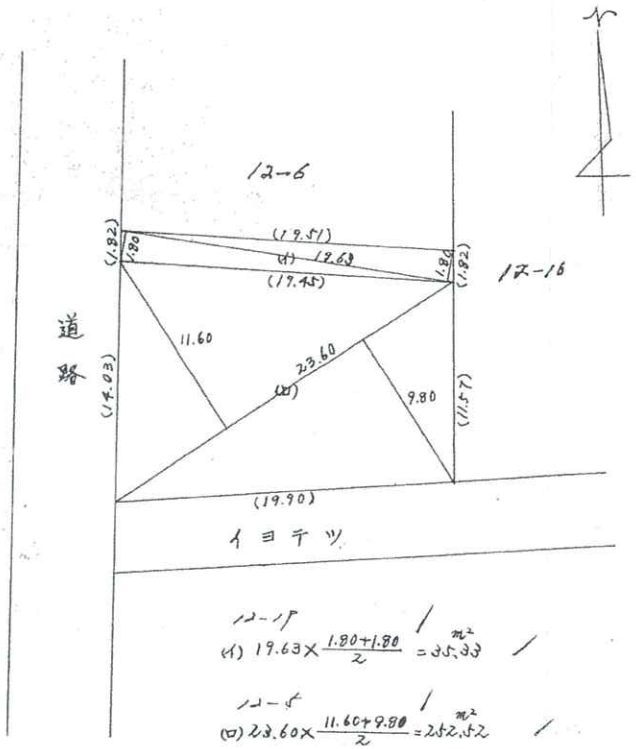
請求番号：8-5

登記年月日：昭和41年5月23日

前12－5　後新 187048

地番	14番地ト，－19
土地の所在	松山市木屋町三丁目

土地所在図
地積測量図



12－イ
(イ) $19.63 \times \frac{1.80+1.80}{2} = 35.33\ m^2$

12－ロ
(ロ) $23.60 \times \frac{11.60+9.80}{2} = 252.42\ m^2$

計　$287.85\ m^2$

縮尺	1/300

（松山土地家屋調査士会用紙）

S41. 5. 23

作製年月日	昭和四拾壱年 五月弐拾壱日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S 41. 5. 23

登記年月日：昭和63年6月1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8月20日　松山地方法務局　登記官

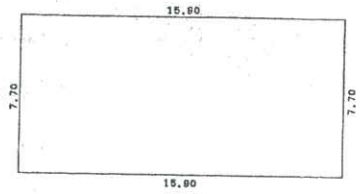
437742

各階平面図

家屋番号	12番5
建物の所在	松山市木屋町3丁目12番地5

建物図面

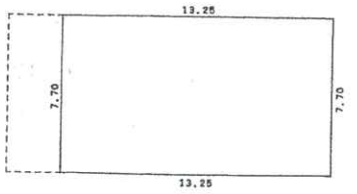
1 ～ 4 階



1～4階各階同型 求積表

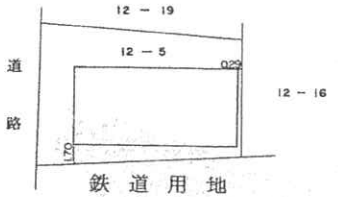
15.900	x	7.700	=	122.430000
床面積				122.43 ㎡

5 階



5階 求積表

13.250	x	7.700	=	102.025000
床面積				102.02 ㎡



N

[redacted]

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

62　№ 017463　S63.6.1　62.8. 100冊

— 12 —

A3判をA4判に縮小

公用

請求番号：8-6