令和　８年（ケ）第　　６６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　千　場　勇　太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年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	930,000 744,000	一括	186,000	28,642	0
1	350,000				
2	580,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市星岡一丁目

　　地　　番　　６７８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８１．８４平方メートル

　　持分９９４６４分の３００４

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　松山市星岡一丁目　６７８番地２

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　３４１．５２平方メートル
　　２階　　３２８．３２平方メートル
　　３階　　３２８．３２平方メートル
　　４階　　３２８．３２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　星岡一丁目　６７８番２の１０５

　　建物の名称　　１０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　　３０．０４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２７日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　千　場　勇　太

1　不動産の表示

【物件番号１，２】

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

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

本件土地の共有者らが占有している。

【物件番号２】

株式会社Kが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

地籍図上筆界未定である。

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号２】

管理費等の滞納あり。

《　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　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市星岡一丁目

　　地　　番　　６７８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８１．８４平方メートル

　　共有者　A　持分９９４６４分の３００４

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　松山市星岡一丁目　６７８番地２

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　３４１．５２平方メートル
　　２階　　３２８．３２平方メートル
　　３階　　３２８．３２平方メートル
　　４階　　３２８．３２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　星岡一丁目　６７８番２の１０５

　　建物の名称　　１０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　　３０．０４平方メートル

　　所有者　A

令和　８年(ケ)第　　６６号
令和　８年　８月１２日受理
令和　８年　９月１６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　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　松山市星岡一丁目

　　地　　番　　６７８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８１．８４平方メートル

　　共有者　A　持分９９４６４分の３００４

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　松山市星岡一丁目　６７８番地２

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　３４１．５２平方メートル
　　２階　　３２８．３２平方メートル
　　３階　　３２８．３２平方メートル
　　４階　　３２８．３２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　星岡一丁目　６７８番２の１０５

　　建物の名称　　１０５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　　３０．０４平方メートル

　　所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	松山市星岡一丁目２９－７
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 □松山市地番図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者（共有）　□その他の者 上記の者らが，本土地上に，物件２の建物を含む全３６戸の専有部分等から構成される一棟の区分所有建物（敷地権の登記のない区分所有建物）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	「その他の事項」のとおり（４枚目ないし５枚目）
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　■その他の者（株式会社K） 上記の者が，本建物を事務所兼倉庫として利用している。 ■「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	「その他の事項」のとおり（４枚目ないし５枚目）
執行官保管の仮処分	■ない □ある｛地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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＜単独＞）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□部分（約　平方メートル）
占有者	□債務者　■株式会社K
占有状況	□敷地　□資材置場　□工場　□通路 ■居宅　□事務所　□倉庫

■関係人（■A（所有者）　■B（占有者会社代表者））／
■提示文書（建物賃貸借契約書（ただし，有限会社エヌアイエムエンジニアリング（旧賃借人会社）に係るもの）

占有権原		■賃借権　□使用借権　□所有権　□不明
占有開始時期		令和５年１０月１日
最初の契約等	契約日	令和５年１０月１日
	期間	■令和５年１０月１日から　■令和６年９月３０日まで約１年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	■令和７年１０月１日から　■令和８年９月３０日まで１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		■毎月金３万５０００円（毎月末日限り翌月分払い） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）　□不明
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		「その他の事項」のとおり（４枚目ないし５枚目）

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

そ　の　他　の　事　項

１．公図（１４条地図）上，物件１の土地は，道と水路のほか，８筆の各土地（①地番：６７８番３，地目：宅地，地積：２２．５９平方メートル，所有者：松山市，②地番：６７８番４，地目：宅地，地積：７５．６６平方メートル，所有者：株式会社イガワ，③地番：６８０番１，地目：宅地，地積：４．８８平方メートル，所有者：松山市，④地番：６８０番２，地目：宅地，地積：２１３．６５平方メートル，所有者：株式会社イガワ，⑤地番：６８０番４，地目：宅地，地積：４３．５０平方メートル，所有者：C，⑥地番：６８１番１，地目：宅地，地積：２６６．６５平方メートル，所有者：松山市，⑦地番：６８１番２，地目：宅地，地積：４１．２８平方メートル，所有者：株式会社イガワ，⑧地番６８１番３，地目：宅地，地積：２８７．１０平方メートル，所有者：C）との集合地番とされ，現状では，当該各土地は筆界未定となっている。閉鎖された旧公図や物件２の建物に係る建物図面等を見る限り，これらの集合地番の範囲の概ね南側付近に，物件１の土地が存するものと思われるものの，仮に，物件１の土地の境界を明らかにするためには，別途，関係当事者立会のもと，専門家による測量調査が必要になると思われる。なお，本報告書においては，現況や松山市地番図等の関係資料の記載を踏まえ，物件１の土地の形状については，一応，建物図面に沿うものとして整理したが，筆界未定であるため，現況における正確な地積は，不明である。

２．公図上，物件１の土地が包含される範囲のうち，概ね南西側付近には，地番６８５番２３の土地（地目：公衆用道路，地積：１３９１平方メートル，所有者：松山市）が隣接するとされ，概ね南側付近には，道が隣接するとされている。現況では，物件１の土地が包含される範囲の南西側から南側にかけては，概ねアスファルト舗装された道路（建築基準法４２条に準ずる道路）が隣接している。

３．物件１の土地は，線引き都市計画地域内の市街化調整区域に属する（線引き実施時期は，昭和４６年１２月２０日である。）。公簿によると，物件１の土地は，昭和４０年９月１日付けで，地目が従前の田から，宅地に変更されたとされている（登記年月日は同年１０月６日付けである。）。

４．公簿によると，物件２の建物は，昭和５２年１１月２９日付けで新築された，敷地権の登記のない区分所有建物一棟（４階建）の１階北東側に存している。また，本競売手続においては，当該区分所有建物一棟の共有者らが共有する物件１の土地の持分のうち，物件２の建物の所有者である A の共有持分である９万９４６４分の３００４と，物件２の建物とが，売却対象となっている。

５．物件２の建物が属する一棟の建物は，星ヶ丘マンション管理組合（以下，単に「管理組合」という。なお，いわゆる自主管理であり，管理組合は，当該マンションの所在地に設立されている。）において管理されている。この点，管理規約上，区分所有者は，管理費等（管理費及び修繕積立金）を，管理組合に納入する必要がある旨の規定があるところ，物件２の建物に関する現在の管理費等の額は，次のとおりである。なお，管理組合によれば，管理費等の額は，令和４年１２月支払分までは５０００円であったところ，総会決議の結果，令和５年以降は７５００円に，さらに，令和６年１２月支払分以降は，現在の金額に，それぞれ改定されたとのことである。

(1) 管理費　　月３５００円
(2) 修繕積立金　月５０００円
(3) 水道料金　　計量による

６．管理規約上，管理組合が管理費等について有する債権は，区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても請求することができる旨の規定がある。

７．管理規約上，管理費等については，原則として，前月末日限り当月分を管理組合に納入するとされている（預金口座からの自動振替の方法による。）。仮に，区分所有者において，上記の期日までに管理費等を納入しない場合には，管理組合は，当該未払金額について，年１４．２５パーセントの割合による遅延損害金と，違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して，当該区分所有者に対して請求できる旨の規定がある。この点，管理組合によれば，本件所有者は，所定の納入期限を徒過し，期限後に，まとめて管理費等を支払う傾向があるとのことであり，令和３年７月支払分から令和８年８月支払分の管理費等の合計金額が４４万１０００円であるのに対し，本件所有者による管理費等の既払合計金額は，４４万２０００円であるものの，令和８年９月１５日時点における遅延損害金の累計金額が，６１０８円あるとのことである（ただし，管理組合によると，同遅延損害金の算出額の正確性には，自信がないとのことであった。）。また，管理組合が定める専有部分修繕等工事実施細則上，区分所有者は，バルコニーの改築，あるいはバルコニーを利用した物置を設置することは禁止されているほか，区分所有者や居住者は，給水開栓する場合には，老朽化対策の観点から，専有部分に係る給水配管を新設する必要があり，併せて，ベランダ部分においては，給水管を廃止する工事を行う必要がある旨の規定が定められている。

８．現状では，物件２の建物につき，所有者用の無料駐車場はないとのことである。

９．本件所有者のほか，同建物の占有者会社である株式会社Ｋの代表者を務める B によると，要旨，物件２の建物は，平成８年１０月１日以降，有限会社エヌアイエムエンジニアリング（以下「旧賃借人会社」という。）が，月額賃料３万５０００円（共益費込み），毎月末日限り翌月分払いの約定にて，本件所有者より借り受けていたところ，旧賃借人会社の廃業を期に，本件所有者の了解の下に，占有者会

社が，令和５年１０月１日以降，居抜きの状態で新たに借り受けることとなったとのことであり，契約内容は，基本的に旧賃借人会社との条件を引き継いでいるとのことである。この点，閉鎖事項全部証明書によると，旧賃借人会社は，令和５年９月３０日付けで，株主総会の決議により解散し，令和６年３月２５日付けで，同社は清算結了したとのことである。また，履歴事項全部証明書によると，占有者会社は，令和５年６月２日付けで，物件２の建物の所在地を本店所在地として設立されたとされている。

10. 物件２の建物は，現況では，畳等も撤去され，占有者会社において，専ら事務所や倉庫として利用されているものの，造作内容に対する復旧等の可能性も踏まえ，種類は，公簿上の記載に従った。なお，管理規約上，区分所有者は，その専有部分を専ら住宅として使用するものとし，他の用途に供してはならない旨の規定が定められている。

11. 物件２の建物の浴室兼トイレ（ユニットバス）の天井材に，破損が認められる。

（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
■ A （所有者）	1．私（ A ）は，昭和５７年に，物件２の建物のほか，物件１の土地の共有持分を購入しました。その後，平成８年１０月１日からは，物件２の建物を，有限会社エヌアイエムエンジニアリング（以下「旧賃借人会社」という。）に対し，月額賃料３万５０００円で，同社の倉庫として賃貸しました。なお，賃貸借契約の詳細は，旧賃借人会社との契約書記載のとおりです。 2．現在，物件２の建物は，株式会社K（以下「占有者会社」という。）に賃貸しています。この点，占有者会社との間で，書面による契約書は交わしていませんが，契約内容は，旧賃借人会社において締結されている契約条件と変更はありません。契約内容の詳細については，旧賃借人会社との間の契約書のほか，占有者会社の代表者を務めている B の述べたとおりです。 3．物件２の建物に係る管理費や修繕積立金は，確か合計で８５００円だったと思います。また，管理費等については，２か月に１回程度の頻度で，随時支払ってはいますが，滞納額があります。 4．物件１の土地が，同土地の周辺の各土地との間で，筆界未定となっている理由は分かりません。なお，物件１の土地につき，同土地の四囲の各土地との間で，境界を巡る争いはありません。 5．物件１及び２の土地建物につき，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。
■ B （占有者会社代表者）	1．私（ B ）は，主に，機械式駐車場等の整備を行う占有者会社の代表者を務めています。占有者会社は，令和５年６月２日に，物件２の建物所在地を本店所在地として設立されました。元々，私は，旧賃借人会社の従業員でしたが，諸事情により，旧賃借人会社が令和５年９月３０日付けで解散し，令和６年３月２５日付けで清算結了して廃業したことに伴い，新たに，旧賃借人会社から独立し，占有者会社を設立したものです。 2．旧賃借人会社の廃業や占有者会社の設立に伴い，占有者会社は，令和５年１０月１日以降，いわば居抜きの状態で，物件２の建物を賃借することになりました。この点，本件所有者との間で，書面による契約書は交わしていませんが，契約内容は，旧賃借人会社において締結されている契約条件と変更はなく，月額の賃料は３万５０００円であり，契約期間は１年で，以後，自動更新されています。なお，旧賃借人会社は，本件所有者に対し，保証金として２１万円を差し入れているようですが，占有者会社は，本件所有者に対し，敷金ないし保証金を，現実に差し入れていません。 3．現状において，占有者会社は，物件２の建物を，同社の簡易的な事務所や倉庫として利用しています。占有者会社が利用を始めた時点では，既に，居室内畳等が撤去され，倉庫として利用されていました。 4．物件２の建物に係る電気料金や水道料金は，占有者会社において負担していますが，管理費や修繕積立金については，これを支払っていません。 5．現在，占有者会社は，物件２の建物の北側付近にある駐車場（なお，同所は，物件１の土地上ではない。）のうち，区画番号６番と７番の２区画を賃借しています。なお，賃料は，１区画当たり５０００円です。 6．物件２の建物の不具合箇所としては，トイレの天井材に破損箇所が認められる点があります。ちなみに，トイレについては，排水不良が発生したことから，４，５か月くらい前に，私が，自費で修繕しました。確か，修繕費用は１０万円程度だったと思います。 7．物件１の土地につき，同土地の四囲の各土地との間で，境界を巡る争いはありません。 8．物件１及び２の土地建物につき，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。
■ D （管理組合理事長）	1．私（ D ）は，現在，全３６戸を有する星ヶ丘マンションの管理組合（以下「管理組合」という。）の理事長を務めています。

	2．星ヶ丘マンションは，数年前に，外壁や屋根等の大規模修繕を施工済みです。なお，物件１の土地に係る駐車場は，同マンションの南側付近や東側付近にある駐車区画のみであり，北側付近にある駐車場は，別人の所有名義であるため，管理組合において管理はしていません。 3．物件２の建物に係る管理費や修繕積立金には，滞納額があります。この点，滞納額等については，８月１３日に照会書の送付を受けているところですが，管理費等に関する遅延損害金の算出が極めて煩瑣なため，時間を要しています。おって，管理規約等とともに，回答を書面で送付します。 （９月３日　電話により聴取）
■ D （管理組合理事長）	1．本日付けの回答書記載のとおり，現在における物件２の建物に係る管理費は，月額３５００円であり，修繕積立金は，月額５０００円です。この点，令和４年１２月支払分まで，両者の合計金額は月額５０００円でしたが，いずれも総会決議を経て，令和５年支払分からは月額７５００円に，さらに令和６年１２月支払分からは，現在の金額に改定されました。 2．物件２の建物の所有者である A は，管理費や修繕積立金の納入期限を徒過し，期限後に，これをまとめて支払う傾向があるため，回答書に記載したとおり，若干の遅延損害金が発生しています。この点，回答書には，遅延損害金の累計額が６１０８円であると記載しましたが，この金額が正確かどうかは，正直なところ自信がありません。 3．物件２の建物につき，所有者用の無料駐車場はありません。物件１の土地に係る有料駐車場の区画数は，確か８台分から１０台分くらいだったと思いますが，既に空き区画は残っていなかったと思います。 4．現況における物件２の建物については，ベランダ部分が改築されていると認識していますので，この点については，是正の必要があります。 5．星ヶ丘マンション管理組合に係る管理規約や細則については，おって提出します。 （９月１５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８月１３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８月１３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８月１３日（木） １１：００～１１：３０	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査，調査立会依頼文書を投函，管理組合宛てに照会書投函等
令和８年８月１８日（火） １０：３０～１１：００	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査，管理組合関係者に照会書交付等
令和８年８月１８日（火） １１：３０～１２：００	松山市役所（建築指導課）	建築確認概要書等閲覧
令和８年８月１８日（火） １２：３０～１３：００	松山地方法務局砥部出張所	閉鎖事項全部証明書の閲覧，謄写
令和８年９月３日（木） ９：３０～１０：４０	物件所在地	立入調査，写真撮影（評価人と同行），関係人から聴取
令和８年９月１５日（火）	当庁	当職の照会書に基づき，管理組合より管理費の滞納の有無等につき回答受領，関連事項聴取（電話）
令和８年９月１６日（水）	当庁	管理組合より管理規約や細則等の資料受領

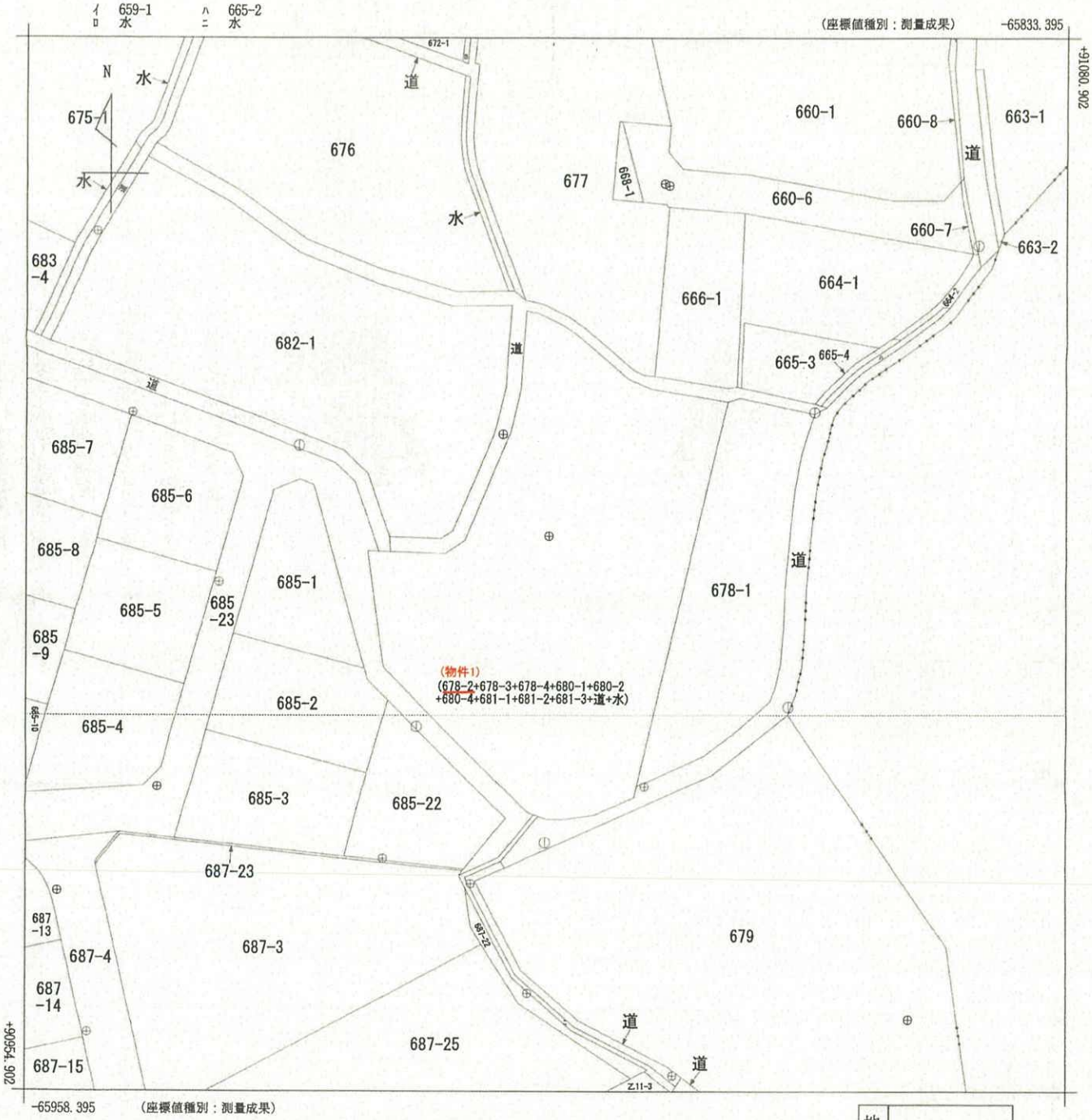
（特記事項）

□　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



請求部分	所在	松山市星岡一丁目				地番	678番2		
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	地籍図
作成年月日	平成26年2月			備付年月日(原図)	平成27年3月25日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3版をA4に縮小

令和8年8月13日
松山地方法務局

請求番号：4-18
(1/1)

登記官 [redacted]

（９枚目）

登記年月日：昭和53年3月31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13日　松山地方法務局
登記官 [redacted]

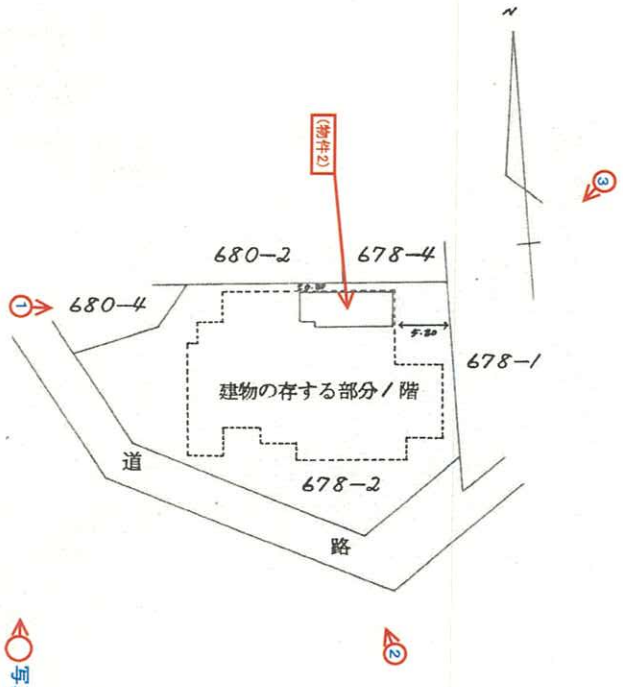
（10枚目）

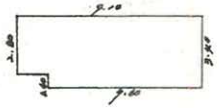
553501

建物図面
各階平面図

家屋番号	星岡町678－2の4 105
建物の所在	松山市星岡町678番地2

星岡一丁目





床面積

9・10×2・80=25・48
7・60×0・60= 4・56
30・04㎡

縮尺	1/500	1/250

写真撮影位置・方向

A3版をA4に縮小

（愛媛県土地家屋調査士会松山支部）

79

作製年月日	昭和五拾年参月参拾日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S53.3.31

請求番号：4-19

公用交付

松山市地番図

発行日：2026年08月12日



松山市

（11 枚目）

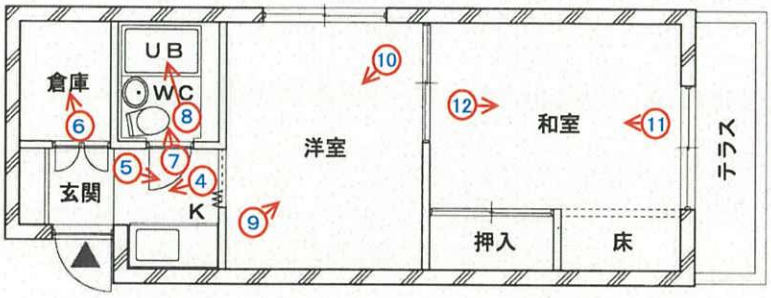
A3版をA4に縮小

（備考）この地図は、航空測量による地形図（1：500）及び土地台帳附図（公図）を資料図として作製したもので、各画地及び境界については確定されていないものであり、権利等を証明するものではありません。

2026年1月1日　作製

間取図

（物件2・概略図）



写真撮影位置・方向



1



物件１土地付近

2



物件１土地付近

3



4　以下，物件2建物内部



5



6



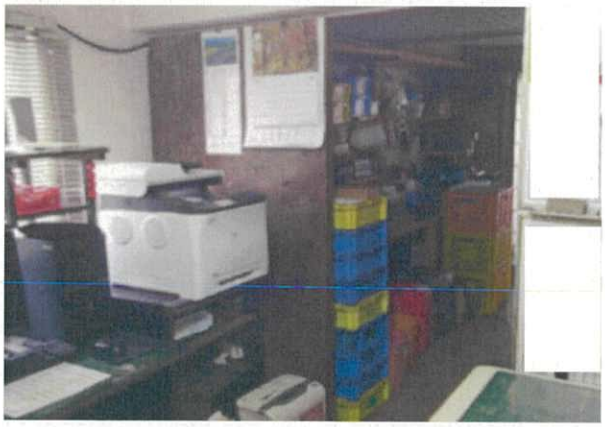
7



8 （天井材の状況）



9



10



11



12



写

令和　8　年（ケ）第　66　号
令和8年9月3日 現地調査
令和8年9月16日 評　　価

松山地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　　不動産鑑定士
大西　泰祐

第１　評価額

一　括　価　格	
	金930,000円
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金350,000円
物件２（建物）	金580,000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。

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	松山市星岡一丁目	同左
	地　　番	678番２	同左
	地　　目	宅地	同左
	地　　積	581.84㎡	不明
	共有持分	99,464 分の 3,004	同左
2	（一棟の建物の表示）		
	所　　在	松山市星岡一丁目　678番地２	同左
	構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	同左
	床面積	１階　341.52㎡ ２階　328.32㎡ ３階　328.32㎡ ４階　328.32㎡	同左
	（専有部分の建物の表示）		
	家屋番号	星岡一丁目　678番２の105	同左
	建物の名称	105	同左
	種　　類	居宅	同左
	構　　造	鉄筋コンクリート造１階建	同左
	床面積	１　階部分　30.04㎡	同左

番号	特記事項
1	筆界未定のため現況地積は不明である。

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	伊予鉄高浜横河原線　　福音寺駅　　の　南方　道路距離約 600m 最寄バス停 伊予鉄「スポーツセンター前」 の　南西方　1,100m（徒歩約　14　分） （別添「位置図」参照）
付近の状況	物件は、一部農地が残る中、低層戸建住宅、中層共同住宅、駐車場等が混在する地域を形成している。
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分　市街化調整区域 用途地域　— 建ぺい率　70% 容積率　200% 防火規制　— その他規制　—
画地条件	地積：　581.84㎡　　間口：　不明　　奥行：　不明　※1 形状：　不整形 地勢：　ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側は、現況幅員約４mアスファルト舗装道路※2（建築基準法42条に準ずる道路※3）にほぼ等高に接面する。 南側は幅員約３mアスファルト舗装市道石井98号線（建築基準法42条に準ずる道路※3）にほぼ等高～約1.5m低位接面する。
土地の利用状況等	地上建物の敷地及び駐車場等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ガスあり） 下水道　あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件内に引込がされている場合をいい、「なし」とは、対象物件内に引込がされていない場合をいう。「不明」とは、役場での調査及び現地調査によっても供給処理施設の有無を判別できない場合や疑義がある場合等をいう。
特記事項	○土壌汚染について 各種資料、ﾋｱﾘﾝｸﾞ調査等の結果、汚染された用途による利用はなかったものと推察される。 以上の結果及び現地において評価人としての通常の注意をもって見聞したところ、価格形成に大きな影響を与えることが極めて低いと判断されるので、価格形成要因から除外して評価を行う。 ○埋蔵文化財包蔵地について　No116　筋違・星岡遺跡群　に含まれる。 ○土砂災害警戒（特別）区域　該当なし ○都市計画法 都市計画法43条による「既存宅地確認済」（昭和51年-91番） 建替時には改めて都市計画法43条の許可を受ける必要がある。 ※1 本物件は筆界未定であり、間口、奥行及び地積が不明である。本件では不明リスクを減価要因として評価することとする。

特　記　事　項	※2 公図（不動産登記法14条地図）では松山市所有の公衆用道路（松山市星岡一丁目685番23）外の筆界未定地番不明部分である。（市道石井117号線は未供用区間） ※3 松山市の「42条に準ずる道路」は、建築基準法42条の道路として扱われる。 〇一体性の原則について ・本物件は、昭和58年改正「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）施行(昭和59年１月1日)の際、既に存在していた分譲マンション敷地であるが、同法附則５条から８条の規定により同法22条から24条の所謂「一体性の原則」が適用されるものとして、「敷地権の登記」が政令で定める日（昭和63年12月28日)までにされていない。 ・すなわち、本物件は、同法22条から24条までの規定が適用されるが、同時に、同法22条１項但書の規定により、規約で専有部分とこれに対応する敷地利用権とを分離して処分することができると定められたものとみなされた（「みなされた規約」）ものと判断される。 ・一方、区分所有者が一体性の適用を受け、一体的登記簿への改整を望むときは、集会の特別多数決議で、この「みなされた規約」を廃止する手続きを取ることによってその適用を受けることができる。 ・以上の事情を基に、本物件の管理規約を見るに、その11条では、専有部分と敷地及び共用部分等の共有部分を分離して譲渡等することを禁止する旨規定されているが、登記は上述のとおりである。 ・本物件の「敷地権の登記」がされていない理由は不明であるが、本件では、物件１～物件２が一括売却されることを前提とした物件１(土地)の持分価格を査定することとし、物件１の敷地利用権を「敷地占有利益」と表現して建物価格に加算することとする。

2　建物の概況　　（ 物件 2 ）

(1)　一棟の建物の概要

マンション名	星岡マンション	
建物の用途	共同住宅　　(住宅総戸数　36　戸)	
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52年11月29日　新築 経過年数：　49 年 経済的残存耐用年数：　5 年	
構造	鉄筋コンクリート造　　4階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	磁器タイル貼、吹付　外
	その他	—
設備等	エレベーター	1基（6人乗）
	駐車場	不明
	その他	防犯ｶﾒﾗ　　、集合郵便受　、駐輪場
建物の品等	使用資材　普通　　設計の良否　普通 施工　普通	
管理の形態等	管理組合　あり 管理方式　自主管理 管理会社　— 管理形態　担当者(管理委員）が106号室に居住する。	
管理の状況	普通	
特記事項	・建築確認　S52.1.13　第4487号 ・検査済証　S52.11.29　第2111号 ・オートロックはない。 ・数年前、外壁塗装防水工事等の修繕工事を実施した旨管理組合理事長から聴取した。	

(2)　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	１階　（　105　号室） 主要開口部の方位：東向
床　面　積	30.04㎡　（登記面積）
間　取　り	現況調査報告書添付のとおり
仕　　様	天　井　石膏ﾎﾞｰﾄﾞ張　（玄関、洋室　外） 杉柾（貼天）・敷目　（和室） 床　フローリング　（洋室　外） 合板張　（和室） （） 内　壁　ﾋﾞﾆｰﾙｸﾛｽ貼　（洋室　外） ｼﾞｭﾗｸ壁　（和室） 設　備　電気設備　給排水衛生設備 その他　―
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費　月額 3,500円 修繕積立金　月額 5,000円 駐車場使用料　月額 不明 滞納額：管理費 0円 修繕積立金 0円 遅延損害金 6,108円　※4 （令和８年９月15日時点）
専有部分の利用状況等	賃貸借され、賃借人が事務所・倉庫として利用占有する。 （賃貸借契約内容は、現況調査報告書参照。）
特記事項	・ＵＢ天井に穴があいている。 ・４～５ケ月前、賃借人がトイレ排水詰まり修繕工事を実施した旨賃借人から聴取した。

※4 令和８年９月15日付け管理組合からの回答書による。（詳細は現況調査報告書参照）本件では評価時点での管理費及び修繕積立金の滞納はないので評価額からの控除はしないこととする。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　敷地持分価格　（物件　１）

敷地全体の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに、共有持分割合を乗じて、敷地持分価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
69,700	0.66	581.84	0.90	3,004 / 99,464	730,000

ア　標準画地価格　(公示価格等からの規準)
地価調査価格　松山(県)-49
公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格
72,000円/㎡ × 100.7 / 100 × 100 / 102 × 100 / 102 = 69,700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：環境条件、街路条件、交通接近条件等を勘案して上記のとおり査定した。
イ 個別格差：規模、形状、地積リスク　等を勘案して上記のとおり査定した。
ウ 地積：登記数量による。
エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮して -10.0% と判断した。
オ 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

(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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
295,000	30.04	0.05	440,000

ア 再調達原価：登記面積に応じた再調達原価を上記のとおり査定した。
イ 専有面積：登記面積による。
ウ 現価率：
・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。
経過年数　49年　経済的残存耐用年数　5年　残価率　0%
観察減価法　（６頁特記事項記載内容（保守管理状態）等から以下のとおり査定した。）

・ 現価率 = { 0% + (1 - 0%) × (5年 / (49年 + 5年)) }
× (1 - 45.0%)
≒ 0.05

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	敷地持分価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1	730,000	0.4	敷地占有利益	290,000

イ　土地利用権等割合：　土地利用権等を 敷地占有利益 と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	滞納管理費等相当額の減価 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	730,000	-290,000	＼	1.0	0.8	—	350,000
2	440,000	+290,000	—	1.0	0.8	—	580,000
一括価格(合計)							930,000

ウ 占有減価修正：必要なし
エ 市場性修正：必要なし
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
カ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし

第６　参考価格資料

１ 地価調査価格　　松山(県)-49

所在	松山市来住町992番15
価格	72,000円/㎡
位置	久米駅1.8km
価格時点	令和7年7月1日
地積	231㎡
供給処理施設	水道
接面街路	東4m私道　背面道
用途指定等	「調区」
建ぺい率･容積率	（ 70 、 200 ）
地域の概要	一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

２ 固定資産税評価額　（ 令和８年度 ）

物件１	19,045,368円	（持分割合	3,004	/	99,464 ）
物件２	1,950,007円				

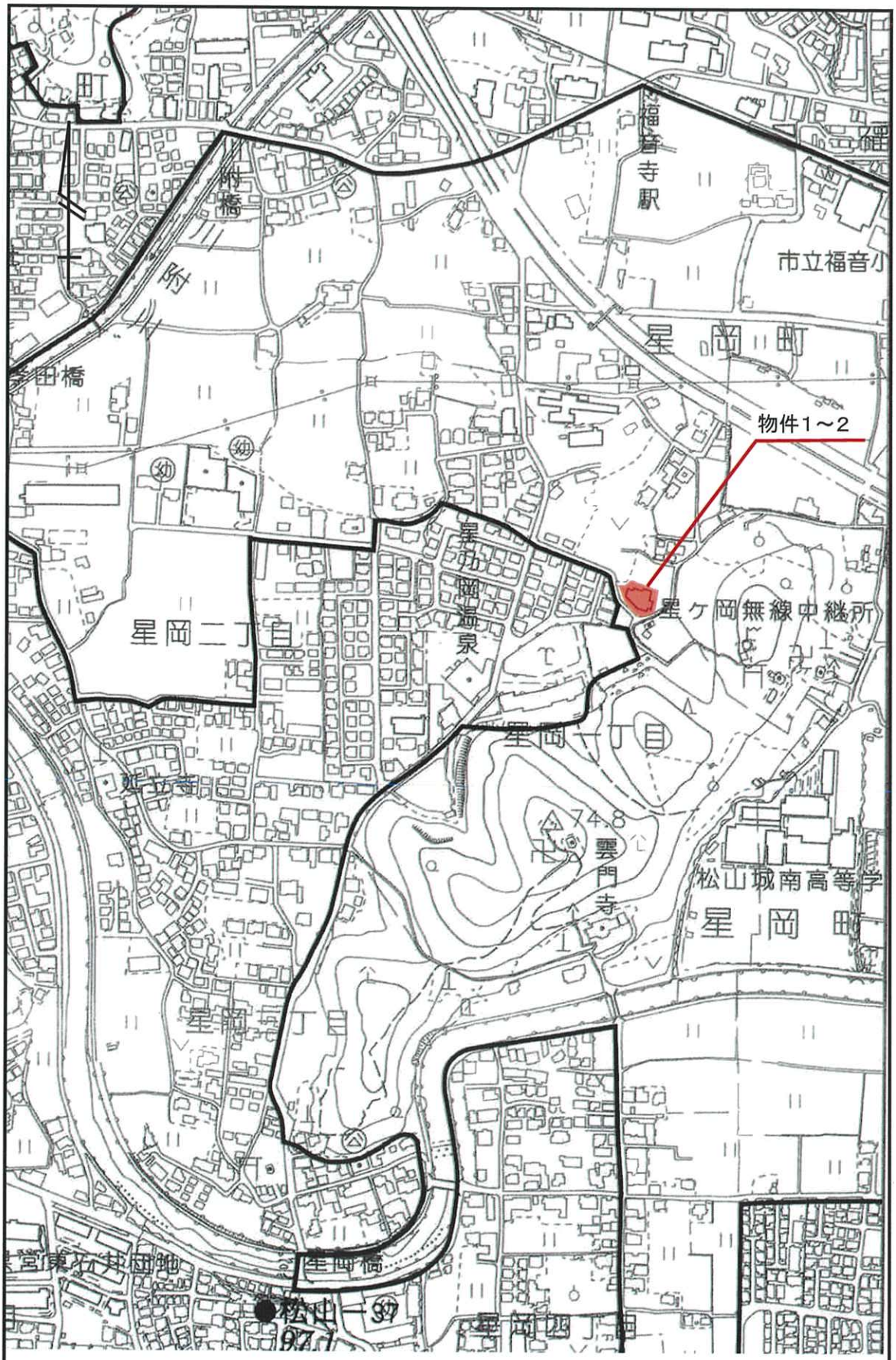
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料

１　位置図
２　公図
３　建物図面・各階平面図

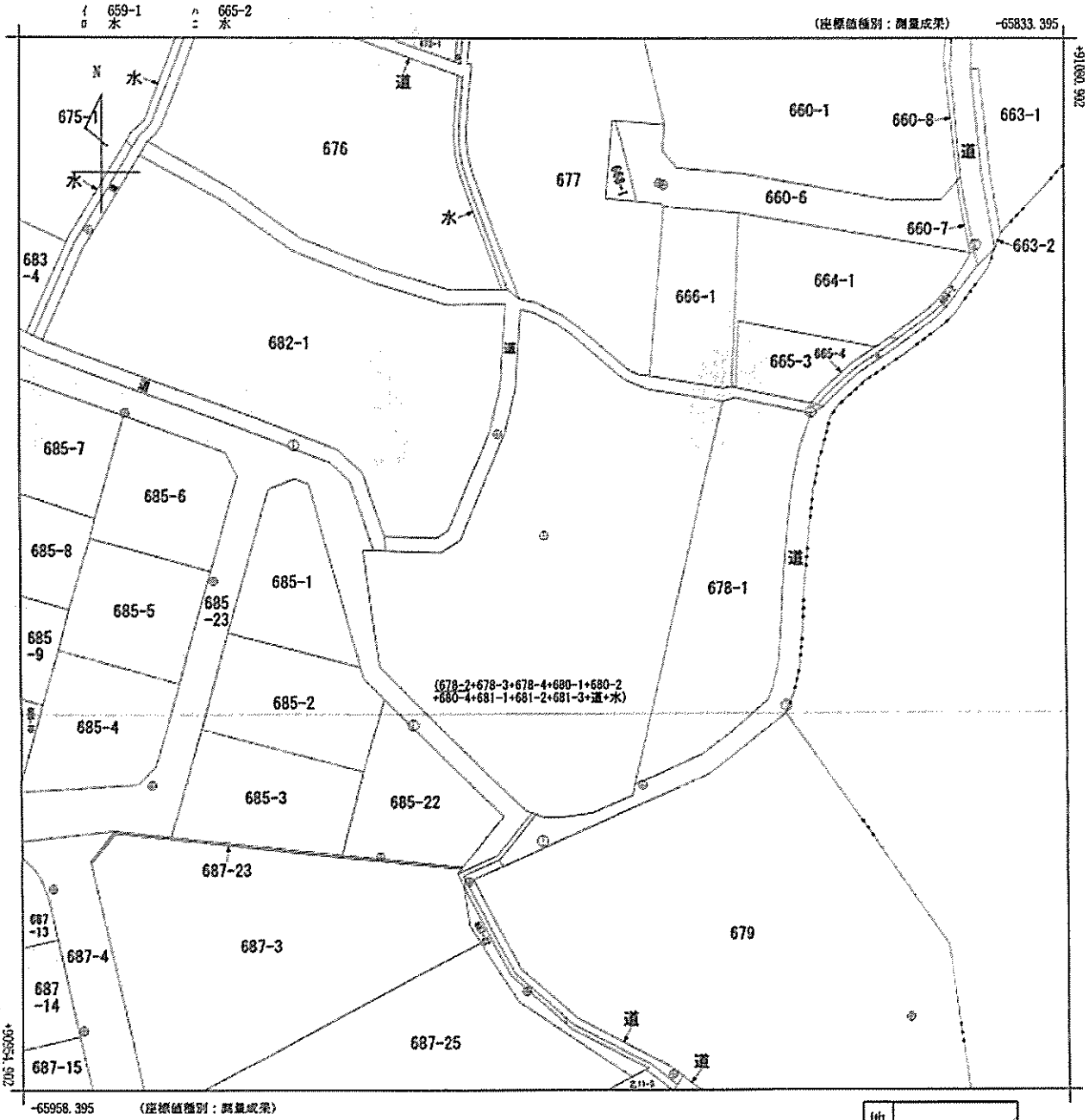
以上

物件位置図



出所:「愛媛県　令和7年度愛媛県地価調査書『位置図』」

S≒1/5,000



請求部分	所在	松山市星岡一丁目			地番	678番2		
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	地籍図
作成年月日	平成26年2月			備付年月日(原図)	平成27年3月25日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年8月13日
松山地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：4-18
(1/1)

[redacted] A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和53年3月31日

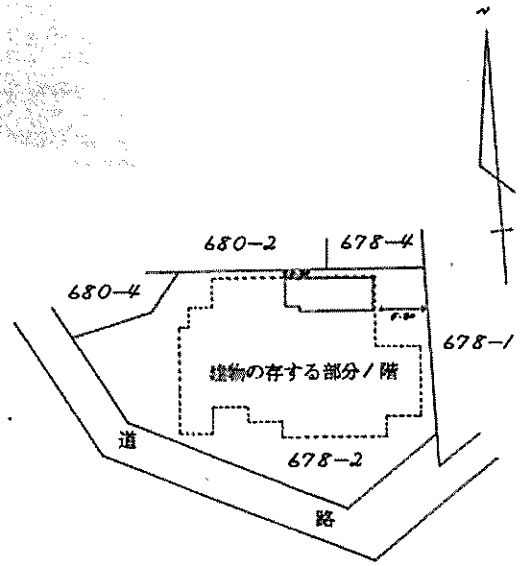
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月13日　松山地方法務局
登記官

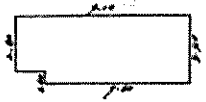
553501

建物図面
各階平面図

家屋番号	星岡町678－2の4 105
建物の所在	松山市星岡町678番地2

星岡一丁目





床面積

9・10×2・80＝25・48
7・60×0・60＝ 4・56
30・04㎡

昭和五拾年参月参拾日　作製年月日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

縮尺	1/500	1/250

（愛媛県土地家屋調査士会松山支部）

79

S53.3.31

請求番号：4-19

[redacted]

A3判をA4判に縮小