

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 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 7 年 5 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から<br>令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                            |
| 開札期日                                                                 | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>松山地方裁判所売却場                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>松山地方裁判所民事部                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 7 年 4 月 1 7 日から当庁民事書記官室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 松山市緑町一丁目 3 番地 3

建物の名称 サンクレスト緑町

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 緑町一丁目 3 番 3 の 1 3 0 5

建物の名称 1 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 6 . 1 3 平方メートル

### （敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 松山市緑町一丁目 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 0 8 . 5 7 平方メートル

### （敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 7 6 2 0 6 分の 6 9 3 6



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 26 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 田 隆 寛

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

- ・令和 6 年 7 月 12 日に発生した土砂災害によって、本件不動産の敷地内に多量の土砂等が流入し、高層階のベランダにまで倒木が飛び込むなどの被害を受けた。
- ・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。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市緑町一丁目 3 番地 3

建物の名称 サンクレスト緑町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町一丁目 3 番 3 の 1 3 0 5

建物の名称 1 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 6 . 1 3 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市緑町一丁目 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 0 8 . 5 7 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 7 6 2 0 6 分の 6 9 3 6



令和 6 年（ケ）第 31 号  
令和 7 年 2 月 13 日受理  
令和 7 年 3 月 21 日提出

## 再現状況調査報告書

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 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市緑町一丁目 3 番地 3

建物の名称 サンクレスタ緑町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑町一丁目 3 番 3 の 1 3 0 5

建物の名称 1 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 6 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松山市緑町一丁目 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 0 8 . 5 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 7 6 2 0 6 分の 6 9 3 6





## その他の事項

- 1 敷地権符号1の土地の一部は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に属する。
- 2 令和6年7月の大雨時に、サンクレスト緑町の南西側にある松山城城山の斜面が崩れて、多量の土砂等が流れ出す災害が発生した。サンクレスト緑町は、敷地内及び建物1階部分に多量の土砂や樹木が流入、2階西側2室に土砂が流入、3階西側2室に樹木の枝や小石等が流入、7、8階の西側1室に土砂により流された大木がささるなどしたほか、屋外機械式立体駐車場、屋内機械式駐車場に土砂等が流入するなどして屋外機械式立体駐車場は傾き、屋内機械式駐車場は電気系統に故障が生じるなどの被害が生じた。駐車中の自動車にも被害が生じている。さらに屋外に設置されていた貯水槽、バイク用駐輪場が流される等の被害が生じている。電気、ガス、水等の供給も一時的にストップしたが、現在は復旧している。
- 3 上記の災害による復旧費用は、一次的にサンクレスト緑町管理組合が加入していた保険により対応し、保険の効かない部分や保険金では足りない部分については、松山市からの支援金で対応する予定とのことであり、松山市からの支援金がおきるまでの間は応急的に修繕積立金から支出する予定とのことであった。
- 4 流入した土砂等の撤去、仮設貯水槽の設置作業等は既に終了しているが、今後、貯水槽の設置、傾いた屋外機械式立体駐車場の撤去、再設置、屋内機械式駐車場の再整備、バイク置場の設置等の作業を予定していて、これらの作業は令和7年内に終了予定とのことであった。災害による修繕積立金の増額はしていないとのことであった。
- 5 上記の災害後、サンクレスト緑町管理組合において、サンクレスト緑町の建物診断を業者に依頼して実施しているが、タイル外壁の変状、建物の傾き（水平方向）、コンクリートの反発度及び超音波伝搬状況の観点からは、土砂災害の被災による構造躯体の損傷が生じた傾向は見られなかったとの調査結果がでている。
- 6 災害後、一時的にサンクレスト緑町から避難していた区分所有者等は、現在サンクレスト緑町に帰ってきている状況で、災害後に区分所有建物を処分した区分所有者はいないとのこと、賃借していた者一人が退去しただけとのことであった。
- 7 サンクレスト緑町は戸数66戸に対し、本来の駐車可能台数は66台であったが、災害後調査時現在の駐車可能台数は27台分であるとのことであった。今後、駐車場の再整備が予定されていることは前述のとおりである。
- 8 管理規約において、区分所有者は、サンクレスト緑町管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金、水道料金等（水道料金、下水道使用料））を納入しなければならない旨規定されているほか、区分所有者が納付期日までに管理費等の納付をしない場合には、サンクレスト緑町管理組合は、未払金額に対し、年18パーセントの遅延損害金を加算して請求することができる旨の規定がある。
- 9 管理規約において、サンクレスト緑町管理組合が管理費等に対して有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使できる旨の規定があり、遅延損害金についても行使する運用が行われている。
- 10 物件1建物は、平成5年9月頃から空き家の状態である。
- 11 サンクレスト緑町はペット飼育不可のマンションであるが、物件1建物内で、四、五年間小型犬を飼育していたことがあるとの所有者の陳述がある。
- 12 物件1建物の床板、カーペット、畳、壁クロス等に汚損等が多数見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■ B<br/>(管理会社合人社計画研究所松山営業所社員)</p> | <p>1 サンクレスト緑町は、サンクレスト緑町管理組合から当社が委託を受けて、管理しています。</p> <p>2 令和6年7月の大雨時に、サンクレスト緑町の南西側等の松山城城山の斜面が崩れ、多量の土砂や倒れた樹木が流れ込む災害が発生しています。</p> <p>3 上記の災害により、サンクレスト緑町には、2階の西側2室に土砂が流入したほか、3階の西側2室に樹木の枝や小石が流れ込んできました。7、8階部分の西側1室に土砂により流されてきた大木がささりました。貯水槽、バイク置場が土砂により流されたほか、機械式駐車場4機も土砂や樹木が流入し、傾いたり、電気系統の故障で使用できなくなりました。駐車場に駐車していた車両も土砂が流入するなどの被害を受けました。現在は屋内の東側駐車場についてのみ復旧しています。</p> <p>4 電気、水道、ガスについても供給を受けられなくなりましたが、電気、ガスは災害後2日後には復旧し、水は3週間後に復旧しました。現在は流された貯水槽に変えて、応急的に別所に仮設の貯水槽を設置しています。</p> <p>5 災害の復旧に要する費用は、主としてマンション管理組合が加入していた保険の保険金で支出し、保険金の支出対象でないものや足りない部分については松山市から支援金を受ける予定です。今後も貯水槽の設置、機械式駐車場の撤去、設置、アスファルト塗装の痛んだ部分の修復等が予定されています。これらの修繕は令和7年内に終了する予定です。市からの支援金を受けられるまでの間は一時的に修繕積立金を使用して対処する予定です。</p> <p>6 本災害により、区分所有者からの修繕積立金の月額等を現在のところ増額はしていません。</p> <p>7 上記の災害後、サンクレスト管理組合から業者に、構造躯体の損傷の有無等について、調査を依頼しました。傾斜測定、コンクリートの反発度等の調査の結果、いずれも問題はないという結果でした。</p> <p>8 サンクレスト緑町では66台分の駐車場を確保していましたが、現在は27台分しか確保できていません。今後確保していく予定です。</p> <p>9 災害後、一時的にサンクレスト緑町から避難した区分所有者は、現在戻ってきている状況にあります。賃借をしていた一人が退去したほかは、区分所有建物を処分した人はいません。</p> |
| <p>■ A<br/>(所有者)</p>                 | <p>1 物件1建物は、令和5年9月から空き家の状態で、私が管理しています。</p> <p>2 サンクレスト緑町は、ペット飼育可のマンションではありませんが、平成11年から四、五年間、小型犬を飼育していたことがあります。</p> <p>3 物件1建物は、床、内壁等に汚損があるほかは、特に不具合はありません。</p> <p>4 風呂、台所はガスを使用していました。</p> <p>5 令和6年7月の大雨時に、マンション南側の松山城城山の斜面が崩れ、多量の土砂がマンション敷地等に流れ込みました。物件1建物は13階のため、部屋自体の被害はありませんでしたが、水が使用できないなどの不具合が生じています。また、マンションのベランダに砂埃が堆積していました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

(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)

(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                                                   |
| 7年2月14日(金)<br>14:00 - 14:10 | 当庁等     | 管理会社株式会社合人社計画研究所に対し、管理費の滞納等について照会(ファックス送信)               |
| 7年2月17日(月)<br>9:10 - 9:30   | 松山市役所   | 建物間取図等収集                                                 |
| 7年2月17日(月)<br>13:10 - 13:40 | 松山地方法務局 | 公図、登記事項等の閲覧、謄写                                           |
| 7年3月4日(火)<br>14:00 - 15:20  | 物件所在地   | 占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、管理会社株式会社合人社計画研究所松山営業所社員 ■B、所有者 ■A から聴取 |
|                             |         |                                                          |
|                             |         |                                                          |
|                             |         |                                                          |

(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させて臨場した。  
  
☐ 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  
( 5 枚目)

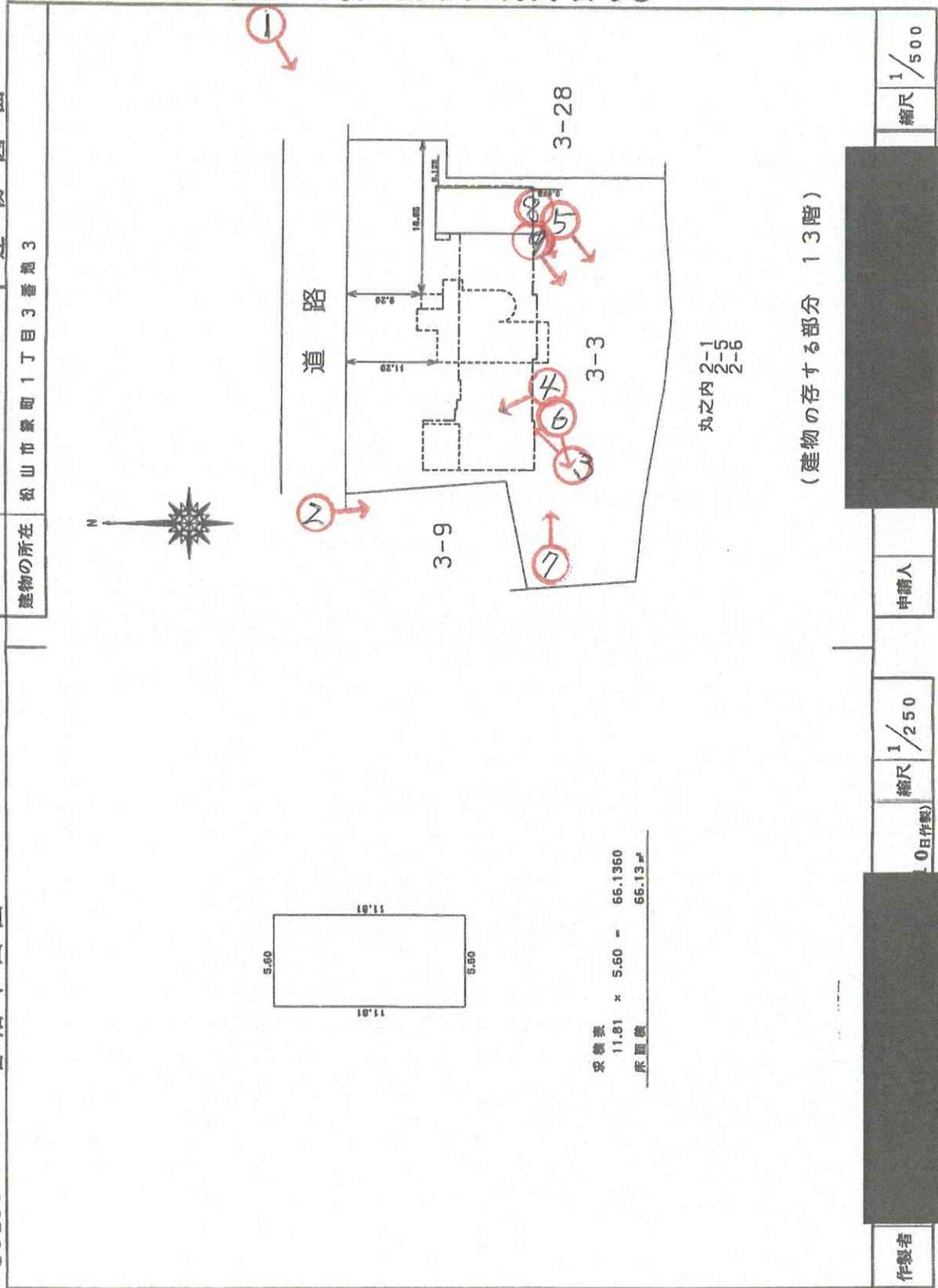
登記年月日：平成10年3月17日

564966 各階平面図

家屋番号 登録1丁目3番3の1305

建物図面

建物の所在 松山市景町1丁目3番地3

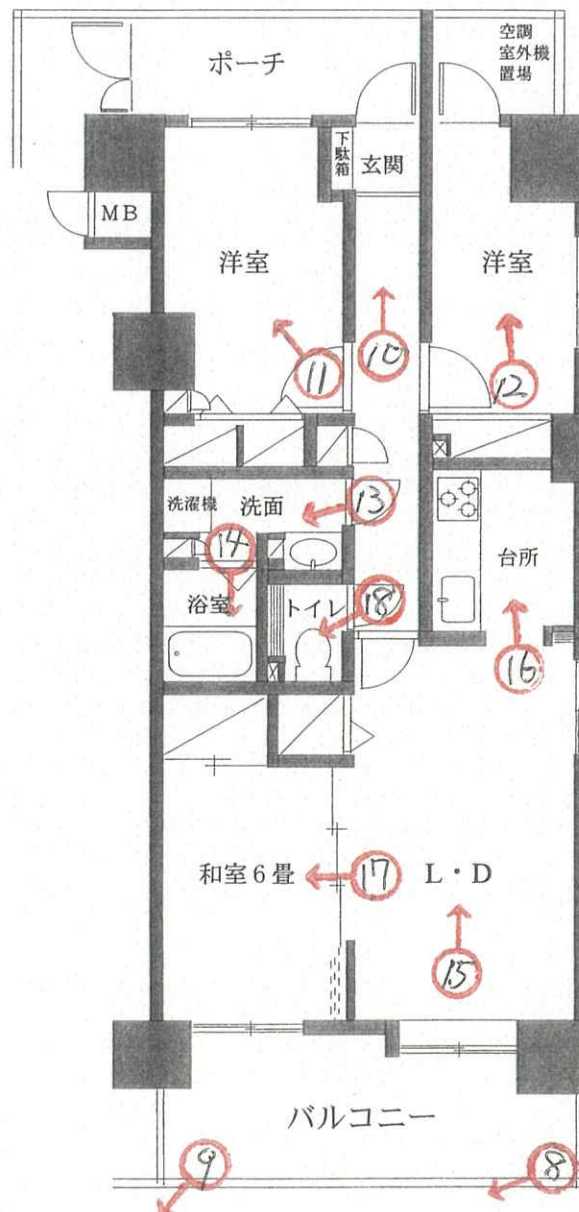


これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月18日 松山地方裁判所

(6枚目)

請求番号：15-3

# 建物間取り図



1305号室

写真撮影位置・方向・番号○→

( 7 枚目)

① サンクレスト緑町



② サンクレスト緑町



③ サンクレスト緑町 西側2階2室, 3階 2室  
屋内機械式駐車場



④ 屋内機械式駐車場



⑤ 屋外機械式立体駐車場



⑥ 貯水槽, バイク用駐輪場跡



⑦



⑧

物件1 バルコニーから撮影

屋外立体機械式駐車場

貯水槽、バイク用駐輪場跡



⑨ 物件1 バルコニーから撮影

土砂崩れ等が発生した部分



⑩

物件1 内部



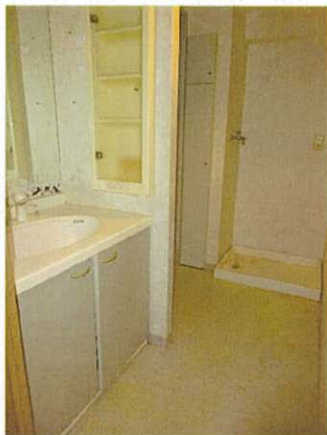
⑪ 壁クロス, カーペット汚損



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



令和 6 年 ( ケ ) 第 31 号  
令和 7 年 3 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

松山地方裁判所 御中



再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清田明元 印

## 第 1 評価額

| 番号  | 評 価 額         |
|-----|---------------|
| 物件1 | 金 3,880,000 円 |

( 評価額は滞納管理費等を控除した後の価額である。)

## 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  | <p>所在<br/>建物の名称</p> <p>家屋番号<br/>建物の名称<br/>種類<br/>構造<br/>床面積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地目<br/>地積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>松山市緑町一丁目 3 番地 3<br/>サンクレスト緑町</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>緑町一丁目 3 番 3 の 1 3 0 5<br/>1305<br/>居宅<br/>鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br/>1 3 階部分 6 6 . 1 3 平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1<br/>松山市緑町一丁目 3 番 3<br/>宅地<br/>1 7 0 8 . 5 7 平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1<br/>所有権<br/>4 7 6 2 0 6 分の 6 9 3 6</p> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|    | なし                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |

## 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

|                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 伊予鉄道「鉄砲町」電停の南方・道路距離約300m<br>最寄バス停「西一万」の南西方・道路距離約360m（徒歩約5分）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                        |                                                                                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 物件は、松山城の東方約300m、松山赤十字病院の南西方約600m（いずれも直線距離）に位置し、周辺は、一般住宅と共同住宅等が混在している地域である。北方に高等学校、大学等があり、交通、生活利便性とも良好である。しかし、物件の土地（敷地権の目的である土地）の南東側一部と東方及び北西方は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 |                                                                                                                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br><br>その他の規制                                                                                                       | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>300%<br>準防火地域<br><br>南側一部が土砂災害警戒区域、また、南東側一部が土砂災害特別警戒区域に指定されており、自然現象の種類としては、「急傾斜地の崩壊」である。                                 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>敷 地 権 割 合                                                                                                                              | 1,708.57㎡<br>不整形<br>間口約42.0m 奥行約38.5m<br>476206分の6936                                                                                              |
| 接面道路の状況                                                         | 北側：舗装市道東西129号線（建築基準法第42条1項1号道路）（幅員約7.9m）                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
| 土地の利用状況等                                                        | 当該土地は、建物（サンクレストア緑町）の敷地の用に供されており、当該建物以外の建物はない。<br>北側：舗装市道（幅員約7.9m）にほぼ等高接面。<br>東側：宅地にほぼ等高接面。<br>西側：宅地に約2.0m低位接面。<br>南側：山麓                                           |                                                                                                                                                    |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>都 市 ガ ス あり<br>下 水 道 あり                                                                                                                                | 現時点で供給状況に変更はない。<br><br>（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                                                                                                                                                           | 周辺の利用状況等から土壤汚染の可能性は低いと判断されるが、詳細不明であることから評価上土壤汚染は考慮外とする。                                                                                            |
|                                                                 | 埋 蔵 文 化 財                                                                                                                                                         | 松山市教育委員会に電話で聴取したところ、物件の南方は、包蔵地（74.松山城跡）に指定されているが、対象物件においては、埋蔵文化財包蔵地指定外であるとのことであった。したがって、埋蔵文化財については対象物件の価格形成には影響がないものと判断した。                         |
|                                                                 | 土 砂 災 害<br>特 別 警 戒 区 域                                                                                                                                            | ・ 物件の東方及び北西方の地域のほとんどが土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されている。<br>・ 令和6年7月12日に物件を含む緑町地区に土砂災害が発災したにもかかわらず、土砂災害特別警戒区域の見直し等については何も決まっていないとのこと。（愛媛県中予地方局建設部管理課）     |

(令和6年7月12日に緑町で発生した土砂災害について)

|                                                                                |                                                                                                                                           |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>土砂災害の発生<br/>(土砂災害に関する<br/>記事等一部抜粋)</p>                                      | <p>・松山市緑町一丁目の松山城城山の北東側斜面が崩れて周辺の住宅やマンションに土砂が流入し、木造住宅が巻き込まれ住民3人が亡くなったほか、物件1のマンションは高層階のベランダにまで倒木が飛び込み、土砂や倒木に立体駐車場や車が押しつぶされるという大きな被害を受けた。</p> |                    |
| <p>復旧に向けた<br/>対応について<br/>(松山市ホームページ<br/>更新日:R7年3月6日<br/>記載より<br/>(市街地整備課))</p> | <p>(応急復旧工事)</p>                                                                                                                           |                    |
|                                                                                | <p>・発災後、市道上の土砂撤去開始</p>                                                                                                                    | <p>令和6年7月16日終了</p> |
|                                                                                | <p>・令和6年7月17日から公費による民地内の土砂の撤去開始</p>                                                                                                       | <p>同7月末ほぼ完了</p>    |
|                                                                                | <p>・雨水を円滑に下流に流すための排水設備</p>                                                                                                                | <p>同8月12日までに設置</p> |
|                                                                                | <p>・斜面上部の侵食防止対策</p>                                                                                                                       | <p>同8月21日完了</p>    |
|                                                                                | <p>・全壊家屋の解体撤去</p>                                                                                                                         | <p>同8月24日完了</p>    |
|                                                                                | <p>・斜面中腹部の侵食防止対策及び支障木の撤去、仮排水管の設置</p>                                                                                                      | <p>同9月20日完了</p>    |
|                                                                                | <p>・斜面下部で土砂の待ち受け対策工事</p>                                                                                                                  | <p>同10月23日完了</p>   |
|                                                                                | <p>(本復旧工事)</p>                                                                                                                            |                    |
|                                                                                | <p>松山市緑町土砂災害対策技術検討委員会の再発防止に向けた検討結果を参考に、文化庁などと協議しながら進め、令和7年度中の完了を目指すとのこと。</p>                                                              |                    |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マ ン シ ョ ン 名              | サンクレスタ緑町                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建 物 の 用 途                | 居宅(総戸数 66 戸)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建 築 時 期 及 び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成 10年 3月 3日新築<br>経 過 年 数：約 27 年<br>経済的残存耐用年数：約 18 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 構 造                      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建<br>延5,038.09m <sup>2</sup> (登記記載)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様                      | 屋 根：陸屋根<br>外 壁：タイル等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 設 備 等                    | エレベーター：9人乗り(600kg積載) 1基<br>駐車可能台数：27台<br>(調査日現在、機械式駐車場が破損しているため。)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建 物 の 品 等                | 使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 管 理 の 形 態 等              | 管理組合：有 名称：サンクレスタ緑町管理組合<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：株式会社合人社計画研究所<br>管理形態：管理人：有(月曜日から金曜日 9:00～15:00)<br>※祝日・祭日休み                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 管 理 の 状 況                | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                  | <p>(令和6年7月12日の被災以前の大規模修繕工事)<br/>大規模修繕工事：平成22年・平成24年・平成28年<br/>※建物年次・共用部分の内装・外装の修繕実施状況(管理会社提供)より<br/>(令和6年7月12日の土砂災害被害状況等)(管理会社社員陳述)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サンクレスタ緑町には、多量の土砂や倒れた樹木が流入し、2階西側2室に土砂が流入、3階西側2室に樹木の枝や小石が流入、7、8階の西側1室に土砂により流された大木がささるなどしたほか、貯水槽、バイク置場が土砂により流され、機械式駐車場4機も土砂や樹木が流入し、傾いたり、電気系統が故障で使用出来なくなった。また、駐車場に駐車していた車両に土砂が流入するなどの被害を受けた。調査日現在、屋内の東側駐車場についてのみ復旧している。</li> <li>・電気、水道、ガスについても供給を受けられなくなったが、電気、ガスは災害後2日後に復旧し、水は3週間後に復旧した。調査日現在、流された貯水槽に変えて、応急的に別所に仮設の貯水槽を設置している。</li> <li>・災害の復旧費用は、主として管理組合が加入していた保険の保険金で支出し、足りない部分は松山市から支援金を受ける予定であるが、松山市からの支援金を受けられるまでの間は、一時的に修繕積立金を使用して対処する予定であるとのこと。</li> <li>・今後、貯水槽の設置、機械式駐車場の撤去、設置、アスファルト塗装の修復等が予定されており、これらの修繕は令和7年内に終了の予定とのこと。</li> <li>・調査日現在、本災害による修繕積立金等の増額はしていない。</li> </ul> <p>(調査結果(サンクレスタ緑町建物診断調査報告書より))</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の災害後、サンクレスタ緑町管理組合において、サンクレスタ緑町の建物診断を業者に依頼して実施しているが、タイル外壁の変状、建物の傾き(水平方向)、コンクリートの反発度及び超音波伝搬状況の観点からは、土砂災害の被災による構造躯体の損傷が生じた傾向は見られなかったとの調査結果がでている。</li> </ul> |

## (2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|---------|--------------|-----|---------|-------------|--------------|-----|----------|---------|-----------|--|---------|--|--|-----|----------|
| 構 造                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 位 置                    | 13階 (1305号室)<br>開 口 部 の 方 位 : (玄関) 北 (バルコニー) 南<br>(空調室外機置場) 北                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 床 面 積                  | 66.13 m <sup>2</sup> (登記面積)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 間 取 り                  | 3 L D K                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 仕 様                    | 天 井 : クロス貼り等<br>床 : カーペット・フローリング・畳等<br>内 壁 : クロス貼り等<br>設 備 : 電気設備、給排水設備等<br>そ の 他 :                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 保守管理の状態                | 不良                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 管 理 費 等                | <table> <tr> <td>管 理 費 :</td><td>3,500 円 (月額)</td><td>滞納額</td><td>42,000円</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金 :</td><td>9,400 円 (月額)</td><td>滞納額</td><td>112,800円</td></tr> <tr> <td>遅延損害金 :</td><td>(年利18.0%)</td><td></td><td>12,802円</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td><td>合 計</td><td>167,602円</td></tr> </table> <p>(令和7年1月31日現在)<br/>(令和6年3月分～令和7年2月分)</p> |     |          | 管 理 費 : | 3,500 円 (月額) | 滞納額 | 42,000円 | 修 繕 積 立 金 : | 9,400 円 (月額) | 滞納額 | 112,800円 | 遅延損害金 : | (年利18.0%) |  | 12,802円 |  |  | 合 計 | 167,602円 |
| 管 理 費 :                | 3,500 円 (月額)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 滞納額 | 42,000円  |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 修 繕 積 立 金 :            | 9,400 円 (月額)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 滞納額 | 112,800円 |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 遅延損害金 :                | (年利18.0%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     | 12,802円  |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 合 計 | 167,602円 |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 調査日現在空き家である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |
| 特 記 事 項                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約において、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行うことができる旨の規定がある。</li> <li>・サンクレスト緑町はペットの飼育は不可であるが、物件1の建物内で、四、五年間小型犬を飼育していたことがあるとのことである。(所有者陳述)</li> <li>・物件1内の床板、カーペット、畳、壁クロス等に汚損等が多数見られる。</li> </ul>                                                                                                           |     |          |         |              |     |         |             |              |     |          |         |           |  |         |  |  |     |          |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 265,000          | 66.13         | 0.24     | 4,210,000         |

ア 再調達原価 : 265,000円/㎡

イ 専有面積 : 66.13㎡ (登記面積による)

ウ 現 価 率 : 0.24

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数27年、 経済的残存年数18年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 不良 )による補正▲40%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (18\text{年} / (27\text{年} + 18\text{年}))\} \times (1 - 40\%) \\ &= 0.24\end{aligned}$$

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地<br>価格 (円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ    | 敷地権価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------|------------------------|
| 169,000               | 0.86          | 1,708.57       | 0.95      | 6936 / 476206 | 3,440,000              |

ア 標準画地価格 : (公示価格等からの規準)

地価公示 松山-28

$$\begin{aligned}\text{公示価格等} & \quad \text{時点修正} & \quad \text{標準化補正} & \quad \text{地域格差} & \quad \text{標準画地価格} \\ 169,000\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & = 169,000\text{円/㎡}\end{aligned}$$

◇ 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 : ほぼ標準的である。

◇ 地 域 格 差 : ほぼ標準的である。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模等で-14%と査定した。

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。

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。476206分の6936

#### (3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

| 建物価格 (円)<br>ア | 敷地権価格 (円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格 (円)<br>(ア+イ)×ウ |
|---------------|----------------|---------------------------|---------------------|
| 4,210,000     | 3,440,000      | 1.10                      | 8,420,000           |

ウ 個 別 格 差 : 物件の存する位置別・階層別効用比、維持管理の状態様等を総合的に勘案して上記のとおり査定した。

## 2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

| 積算価格 (円)<br>ア | 占有減価<br>修正<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>オ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×<br>エ×オ |
|---------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| 8,420,000     | 1.00            | 0.70           | 0.70            | 0.94                  | 3,880,000                |

イ 占有減価修正：所有者占有。

ウ 市場性修正：緑町土砂災害の被害の状況等とこれからの災害のリスクを鑑み、今回の評価については市場性修正において30%減価することとした。

エ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を調整後の価格で除した割合として控除する。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 (松山-28)

所 在 : 松山市緑町2丁目8番31  
価 格 : 169,000 円/㎡  
位 置 : 伊予鉄道「鉄砲町」電停の南東方道路距離約190mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 132 ㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北 側 6.6 m 市 道  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)・準防火地域  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等が存在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

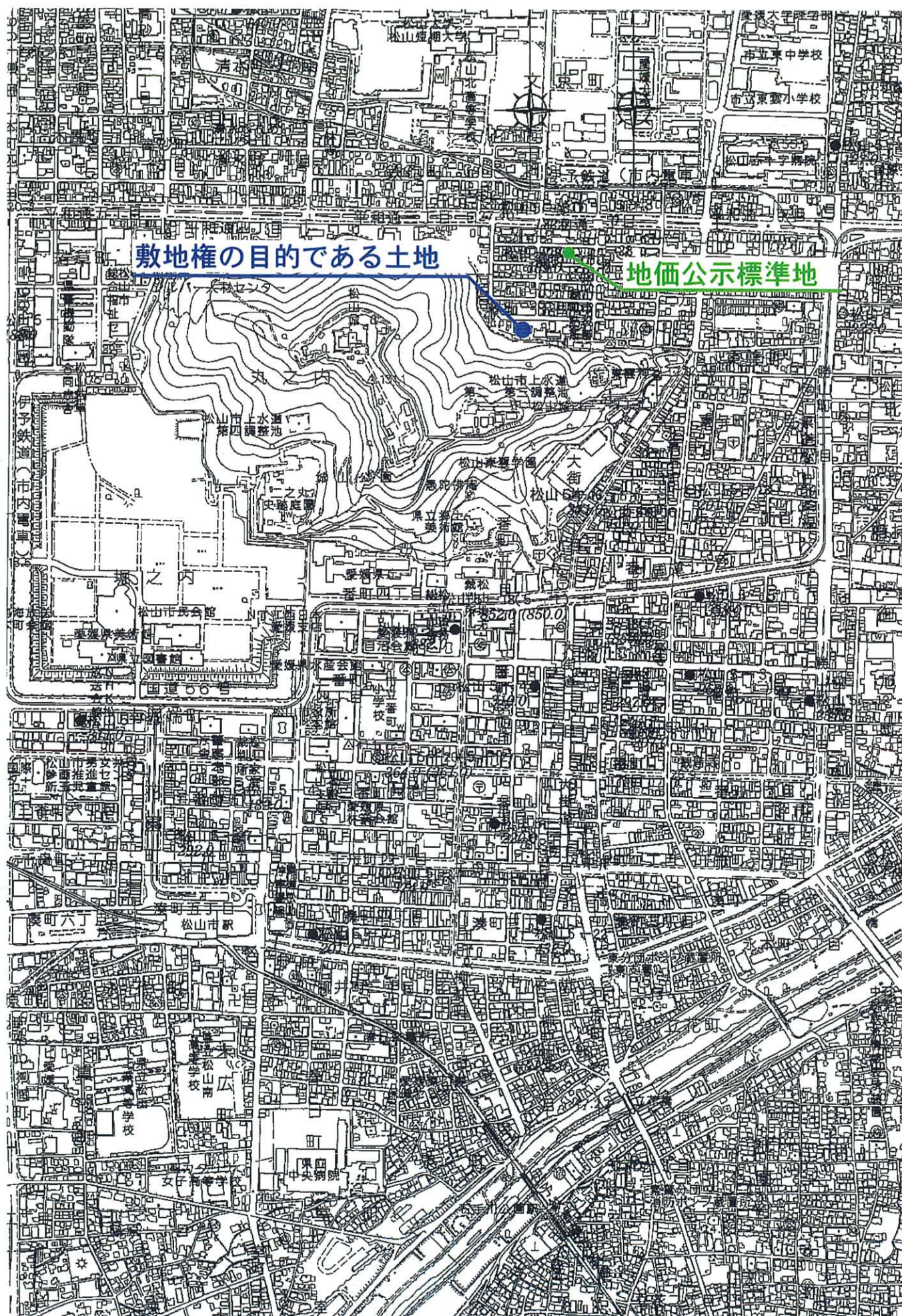
物件(土地) 153,513,305円  
(敷地権割合 476206分の6936)  
(建物) 5,392,480円

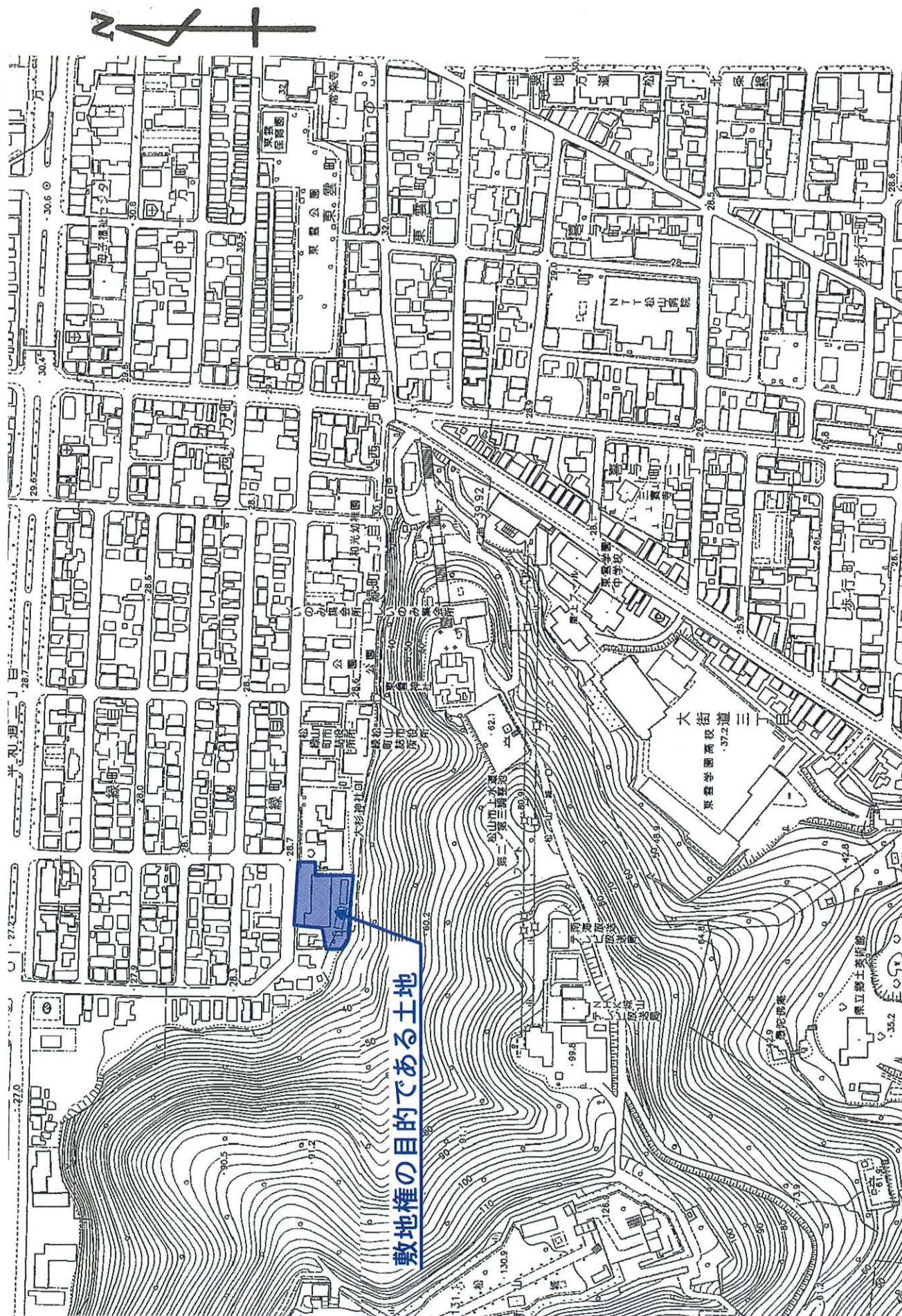
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 近隣見取図
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し

以 上







(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。



|            |              |       |  |               |                    |         |          |           |           |
|------------|--------------|-------|--|---------------|--------------------|---------|----------|-----------|-----------|
| 請 求 部      | 所 在 松山市緑町一丁目 |       |  |               |                    | 地 番 3番3 |          |           |           |
| 出 力 縮      | 1/600        | 精 度 分 |  | 座標系又<br>番号は記号 |                    | 分類      | 地図に準ずる図面 | 種類        | 土地区画整理所在図 |
| 作 成<br>年月日 |              |       |  |               | 備 付<br>年月日<br>(原図) |         |          | 補 記<br>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。

「A 3判をA 4判に縮小」

令和7年2月18日  
松山地方法務局

請求番号：15-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和59年6月20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7年2月18日 松山地方方法務局

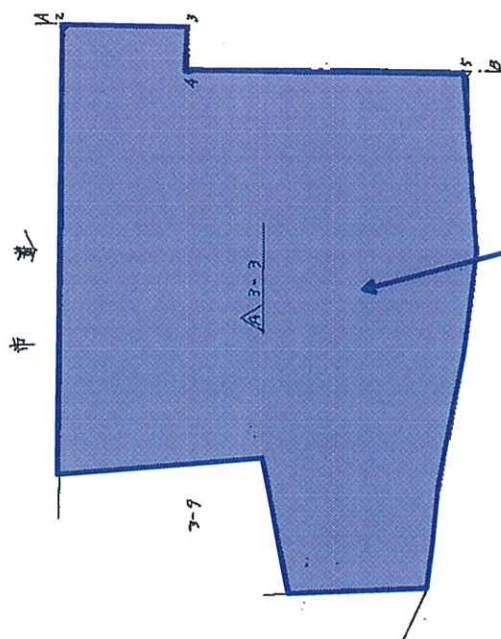
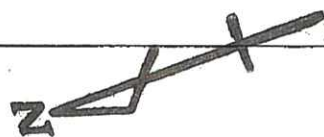
168800

地積測量図

前 3-3 後 新

地 番 3-27, -3

土地の所在 松山市緑町1丁目

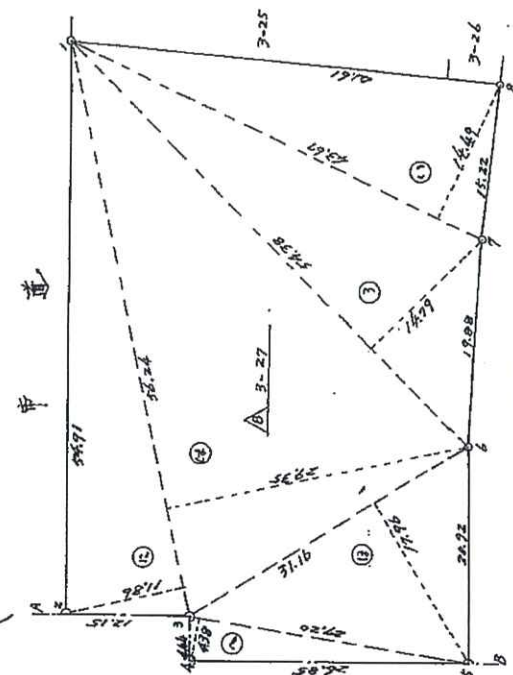


敷地権の目的である土地

境界表示

| 1. 2    | 土地家屋調査士会標設置 |
|---------|-------------|
| 5       | 7 30 パイプ    |
| 6. 7. 8 | 松山市境界線シート   |
| 3. 4    | 尾石字刻印       |

A 3-3  
3725531 - 2216,7333 = 1708,5707



A 3-27

| 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6       | 7         | 8     | 9     | 10    | 計     |
|----------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| 43.67    | 54.38    | 56.24    | 56.24    | 31.16    | 27.20   | 14.49     | 14.79 | 29.35 | 118.6 | 413.8 |
| 316.3892 | 402.1401 | 825.3220 | 333.5032 | 279.8168 | 59.5680 | 221.67393 |       |       |       |       |

作製者

(昭和59年6月/8日作製)

申請人

縮尺 1/500.7

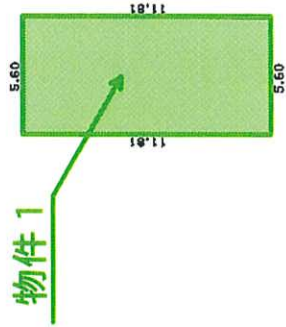
55 No 18084 559 6.20 55. 3. 500冊

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月18日 松山地方裁判所

564966 各階平面図 建物図面

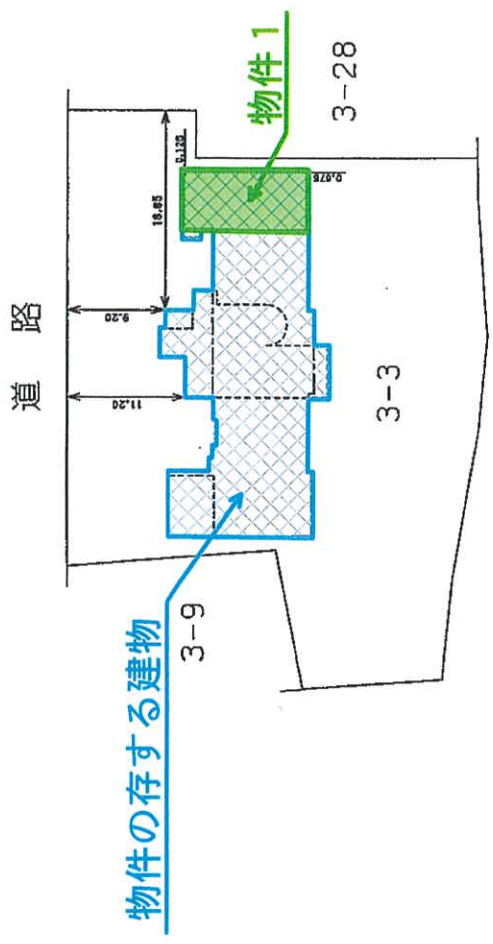
家屋番号 松山1丁目3番3の1305

建物の所在 松山市緑町1丁目3番地3



求積表

|       |   |      |   |         |
|-------|---|------|---|---------|
| 11.81 | × | 5.60 | = | 66.1360 |
| 床面積   |   |      |   | 66.13㎡  |



丸之内 2-1  
2-5  
2-6

(建物の存する部分 13階)

|                                          |              |          |     |          |
|------------------------------------------|--------------|----------|-----|----------|
| 製作者                                      | 10年3月10日(作製) | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| <div>9 NO 019876 H10.3.17 9.1.200冊</div> |              |          |     |          |