

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 8月28日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11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 7年10月 2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 7年 9月12日 午前10時00分から 令和 7年 9月16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 7年 8月 7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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,603,600 7,682,880	一括	1,920,720	195,321	0
1	2,980,000				
2	6,623,600				



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市萱町四丁目
地 番 5 番 7
地 目 宅地
地 積 99.00 平方メートル
- 2 所 在 松山市萱町四丁目 5 番地 7
家屋 番号 5 番 7
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 68.15 平方メートル
2 階 73.51 平方メートル
3 階 73.51 平方メートル
4 階 73.51 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 松 雄 喜

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 201 号室

賃借人 C

期 限 令和 6 年 11 月 1 日から 1 年

賃 料 1 か月 3 万 5 0 0 0 円 (別途共益費が 1 か月 2 0 0 0 円)

賃料前払 なし

敷 金 7 万円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

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。

賃借権

範 囲 202 号室

賃借人 D

期 限 令和 7 年 2 月 1 日から 1 年

賃 料 1 か月 3 万 6 0 0 0 円 (別途共益費が 1 か月 2 0 0 0 円)

賃料前払 なし

敷 金 10 万 8 0 0 0 円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。なお、敷引 2 割の特約がある。)

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】

102号室を **B** が、302号室を **E**、402号室を **F** 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、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

101号室、301号室及び401号室をいずれも本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市萱町四丁目
 地 番 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 99.00 平方メートル

- 2 所 在 松山市萱町四丁目 5 番地 7
 家屋 番号 5 番 7
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積

1 階	68.15 平方メートル
2 階	73.51 平方メートル
3 階	73.51 平方メートル
4 階	73.51 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 松 本 高 明

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 松山市萱町四丁目
- 地 番 5 番 7
- 地 目 宅地
- 地 積 99.00 平方メートル
- 2 所 在 松山市萱町四丁目 5 番地 7
- 家屋 番号 5 番 7
- 種 類 共同住宅・店舗
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------|
| 1 階 | 68.15 平方メートル |
| 2 階 | 73.51 平方メートル |
| 3 階 | 73.51 平方メートル |
| 4 階 | 73.51 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 14条地図のとおり ☐ 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 ☒ 地図に準ずる図面のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(☒ A) ☐ 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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(☒ A) 上記の者が本建物のうち、下記の者らが使用している以外の部分を共同住宅として、占有している ☒ その他の者(☒ B 外4名) 上記の者らが本建物を店舗、居宅として使用している ☒ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
2	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・11・1 自 R 5・11・1 至 R 7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万5000円 ☒ 敷 ☐ 保 15万円	賃料は消費税を含んだ金額である。 賃料は翌月分を毎月末日払い
2	☐ 全部 ☒ 201号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・11・1 自 R 6・11・1 至 R 7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万5000円 ☒ 敷 ☐ 保 7万円	共益費月 2000円 賃料等は毎月末日限り翌月分払い
2	☐ 全部 ☒ 202号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・2・1 自 R 7・2・1 至 R 8・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万6000円 ☒ 敷 ☐ 保 10万8000円	共益費月 2000円 賃料等は毎月末日限り翌月分払い
2	☐ 全部 ☒ 301号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
2	☐ 全部 ☒ 302号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・8・29 自 R 6・8・29 至 R 8・8・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万2000円 ☒ 敷 ☐ 保 9万6000円	賃料は共益費込みの金額である。 賃料は毎月末日限り翌月分払い

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 401号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空き室
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ☒ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・11・3 自 R 5・11・3 至 R 7・11・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万2000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は毎月末日限り翌月分払い
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地の北側及び西側は、いずれも市道（建築基準法42条1項1号）に接する。北側市道は、東から西方向への、西側市道は北から南方向への一方通行道路である。
- 2 物件2建物は、店舗・共同住宅で昭和57年11月に建築確認を受け、昭和58年5月に完了検査を受けた建物である。
- 3 物件2建物は、1階部分がテナント用2室、2階から4階部分が居宅用各2室の合計8室の賃貸用建物である。現在は、テナント用1室、居宅用4室が貸与されている。
- 4 物件2建物の2階から4階の西側の部屋に傾斜が生じている可能性がある部屋があり建具に隙間が生じている、301号室及び401号室に雨漏り跡があるなどの不具合がある。402号室で猫一匹を飼育している。南側の外壁に汚損がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (102号室賃借人)	1 物件2建物の102号室を、「占有者及び占有権原」のとおり店舗として賃借しています。 2 入居の際にパーテーションを設置し、壁の修繕を行い、一部備品の設置を行いました。私が設置した備品については取りはずしが可能な物は、退去時に取り外す予定です。 3 令和7年4月現在賃料等の滞納はありません。 4 102号の不具合は、下水から悪臭がしたため、2度修繕をしてもらったことがあるくらいです。
■ C (201号室賃借人)	1 物件2建物の201号室を、「占有者及び占有権原」のとおり居宅として賃借しています。 2 令和7年4月現在賃料等の滞納はありません。 3 201号室には、お湯の温度の調節ができず、38度固定になっていること、上階から水漏れしたことがあり、壁等に染みができていること、便座が割れていること、シャワーホースから水漏れがあるなどの不具合があります。
■ D (202号室賃借人)	1 物件2建物の202号室を、「占有者及び占有権原」のとおり居宅として賃借しています。 2 令和7年4月現在賃料等の滞納はありません。 3 202号室は、上階から水漏れがあり、台所の天井に染みができている、シャワーホースから水漏れがある、トイレの便座が割れているなどの不具合があります。
■ E (302号室賃借人)	1 物件2建物の302号室を、「占有者及び占有権原」のとおり居宅として賃借しています。 2 令和7年4月現在賃料等の滞納はありません。 3 302号室には、建物が傾いているため、建具に隙間ができているなどの不具合があります。
■ F (402号室賃借人)	1 物件2建物の402号室を、「占有者及び占有権原」のとおり居宅として賃借しています。 2 賃料等の滞納はありません。 3 402号室で入居時から猫一匹を飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ G (株式会社三福管理センター社員)	1 物件2建物は、平成27年7月から、所有者から当社が委託を受け管理しています。 2 物件2建物の貸し室は8室あり、うち1階の2室がテナント用、2階から4階の各2室が居宅用です。現在はテナント用1室、居宅用4室の合計5室を貸与しています。 3 令和7年4月分までの家賃の滞納はありません。 4 当社が管理を任されて以降、平成30年ころ、外壁クラックの補修を一部行いました。現在の不具合は特に聞いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月9日(水) 11:30 - 12:30	当庁等	申請書、立会依頼書、照会書等作成
令和7年4月9日(水) 15:55 - 16:10	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年4月9日(水) 16:30 - 18:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、201号室賃借人 C から聴取、賃貸借契約書提示、302号室賃借人 E から聴取、賃貸借契約書提示、立会依頼文書、照会書等投函
令和7年4月10日 (木) 14:20 - 14:40	松山市役所	建物間取図等资料収集等
令和7年4月14日 (月) 13:00 - 13:30	株式会社三福管理センター(松山市本町5丁目)	賃貸借契約書等提示、職員 G から聴取
令和7年4月14日 (月) 14:00 - 14:20	物件所在地	202号室賃借人 D から聴取、402号室に立会依頼文書投函
令和7年4月15日 (火) 15:00 - 15:30	当庁等	四国電力株式会社に対し、電力供給契約について照会文書送付(郵送)
令和7年4月21日 (月) 9:00 - 11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、102号室賃借人 B 、201号室賃借人 C 、202号室賃借人 D 、302号室賃借人 E 、402号室賃借人 F から聴取、回答書受領、賃貸借契約書提示、解錠技術者同行
(特記事項) ☒ 令和7年4月21日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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 分	所 在				松山市萱町四丁目		地 番	5番7				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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7年4月9日
松山地方法務局

請求番号：15-2
(1/1)

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小 写真撮影位置・方向・番号○→

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4月9日 松山地方方法務局

總品如

(10 枚目)

請求番号：15-3

不用

425743

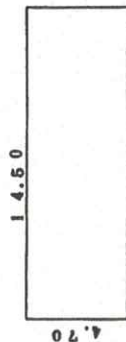
各階平面図

面圖
圖面
物平
建階
各

家屋番号 5番7

松山市竜町4丁目5番地7

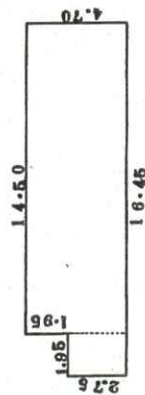
1



求積 $1450 \times 4.70 = 68150$

床面積 68㎡15

二階・三階・四階・四階・同型


$$\begin{array}{r} 1.450 \times 470 = 681500 \\ 1.95 \times 275 = 53625 \end{array}$$

合計	735125
----	--------

床面積 73㎡51

作者

縮尺 1/250m

申請人

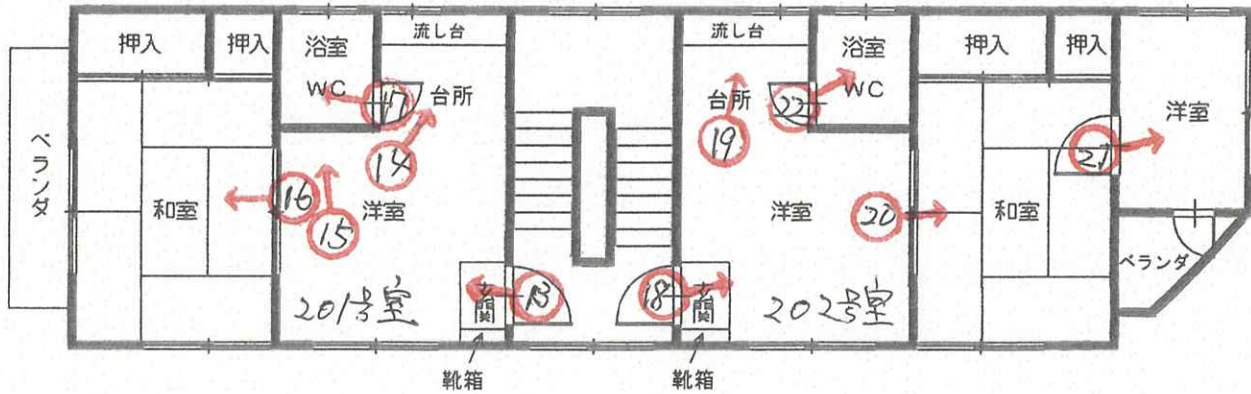
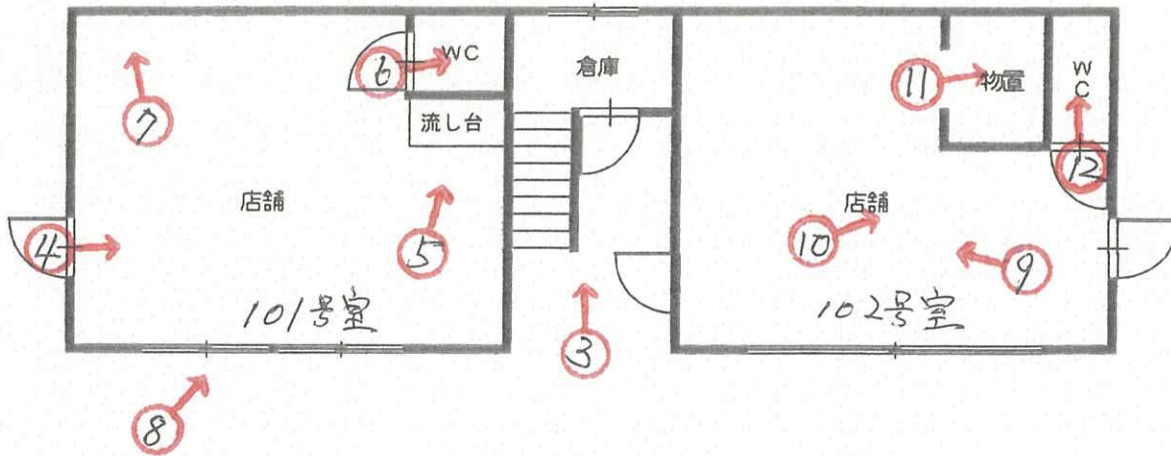
(愛媛県土地家屋調査士会用品紙)

56 No 005396

SS8. 5. 25. 56.11. 500冊

558. 5. 25. 56.11. 500冊

建物間取図



写真撮影位置・方向・番号○

① 物件2 市道



② 物件2 外壁汚損



③ 物件2 1階共用部分
使用されていないドア



④ 物件2 内部 101号室店舗（空室）



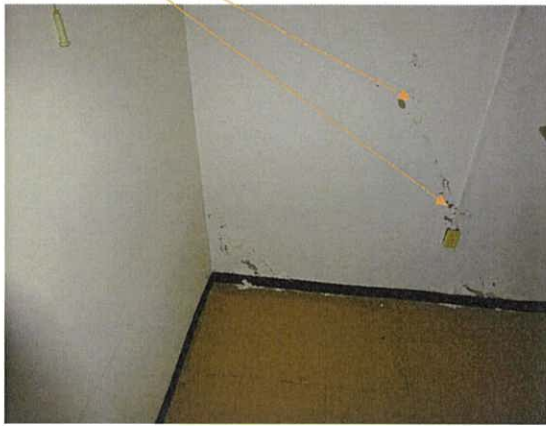
⑤



⑥



⑦ 壁損傷



⑧ 101号室シャッター



⑨ 102号室 店舗



⑩ パーテーション



⑪



⑫



⑬ 2階201号室居宅



⑭



⑮ 壁汚れ



⑯



⑰



⑱

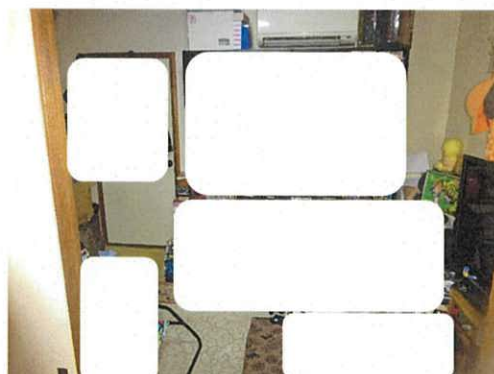
202号室



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮ 301号室 (空室)



⑯



②5



②6

雨漏り跡



②7



②8

302号室



②9



③0

建具の隙間



③①



③②



③③



③④

401号室 (空き室)



③⑤



③⑥



③⑦ 雨漏り跡



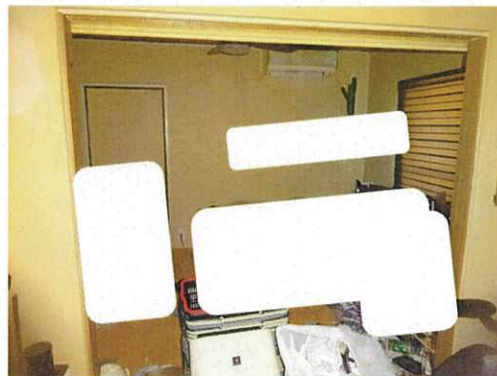
③⑧



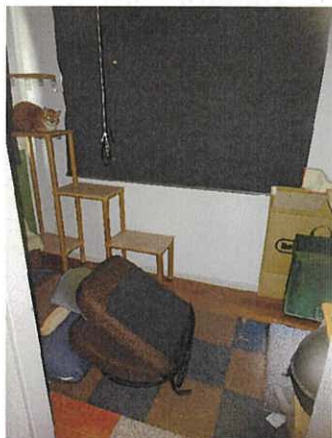
③⑨ 402号室



④⑩



④⑪



④⑫



令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 4 月 21 日現地調査
令和 7 年 5 月 12 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 9,760,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,980,000 円
物件2(建物)	金 6,780,000 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 地 地 番 目 地 積	松山市萱町4丁目 5番7 宅地 99.00m ²	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松山市萱町4丁目5番地7 5番7 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 68.15m ² 2階 73.51m ² 3階 73.51m ² 4階 73.51m ²	同左
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「本町四丁目」駅の北西方道路距離約290m(徒歩約4分) 最寄バス停「本町」の北西方約230m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道196号線の西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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域
画 地 条 件	北側接面間口約16m、奥行約6m、規模99.00㎡、形状は後添図 のとおりほぼ長方形地である。地盤面はほぼ平坦。 高低差：南側隣接地及び東側隣接地とほぼ等位。	
接面道路の状況	・北側が現況幅員約6.0mの松山市道（東西109号線）にほぼ等高 に接面する。 ・西側が現況幅員約8.0mの松山市道（南北73号線）にほぼ等高 に接面する。	
土地の利用状況	物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし（LPガス使用。北側及び西側市道下に四国ガ ス管が布設されている） 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・過去において土壤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、土壤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 58年5月12日新築 経 過 年 数 : 42 年 経済的残存耐用年数 : 8 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼、吹付タイル、モルタルほか 内 壁 : ビニールクロスほか 天 井 : ビニールクロス、板貼ほか 床 : フローリング、CF、タタミ、タイルほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 そ の 他 :
床面積(現況)	1階 68.15㎡ 2階 73.51㎡ 3階 73.51㎡ 4階 73.51㎡ 延 288.68㎡
現況用途等	現況用途 : 1階は店舗、2階・3階・4階は共同住宅。 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 : やや劣る
保守管理の状況	やや劣る。
建物の利用状況	1階 : テナント店舗2戸で東側(101号室)は空室、西側(102号室)は美容室として賃貸中。 2階 : 居室2戸で東側(201号)及び西側(202号室)は賃貸中。 3階 : 居室2戸で東側(301号)は空室、西側(302号室)は賃貸中。 4階 : 居室2戸で東側(401号)は空室、西側(402号室)は賃貸中。 家賃・契約内容等については現況調査報告書の「占有者及び占有権原」参照。
特 記 事 項	・ 建築確認 : 第2405号、昭和57年11月1日 ・ 完了検査 : 第290号、昭和58年5月18日 ・ 南側の外壁に汚損のある部分がある。 ・ 2階から4階の西側の部屋内の建具に隙間が生じていることや賃借人の陳述から、当該部屋の床に傾斜の生じている可能性がある。 ・ 401号室に雨漏り跡がある。 ・ 402号室で猫1匹を飼育している。 ・ その他の不具合等については現況調査報告書の「関係人の陳述等」参照。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格

(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	0.97	99.00	0.90	10,890,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山5-15

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$151,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \approx 126,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 規模・形状・接面関係・地勢等の個別的要因を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件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	260,000	288.68	0.11	8,260,000

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数42年、 経済的残存年数8年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 やや不良)による補正 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (8\text{年} / (42\text{年} + 8\text{年}))\} \times (1 - 30\%) \\ &\approx 0.11 \end{aligned}$$

(3) 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	10,890,000	0.55	法定地上権	5,990,000

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

②積算価格と内訳

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格(円) ア±イ=ウ	構成比 エ
1	10,890,000	-5,990,000	4,900,000	26%
2	8,260,000	+5,990,000	14,250,000	74%
土地建物合計			19,150,000	100%

2 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ
2,280,000	1.0	0.13	—	17,540,000

ア 総収益 : 調査時点現在の当該建物における家賃収入をもとに、次のとおり求めた。

$$190,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 2,280,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家賃等補正 : 実際の家賃収入に基づく。

ウ 粗利回り : 松山市内の収益物件における取引利回り等を勘案して査定した。

エ その他補正 : —

3 試算価格の調整

積算価格、収益価格は下記のとおり試算された。

本件においては積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の試算価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ＝ウ
①積算価格	19,150,000	—	19,150,000
②収益価格	—		17,540,000
③調整後の価格			19,100,000

イ 占有減価修正 : 本件は収益用不動産につき必要なしと判断。

第6 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を決定した。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,100,000	26%	1.0	0.6	2,980,000
2		74%	0.8	0.6	6,780,000
一括価格 (合計)					9,760,000

イ 構成比 : P6②積算価格と内訳 エの比率を採用。

ウ 市場性修正 : 物件2建物の内部観察による不具合、床の一部が傾斜している可能性等を考慮した。

エ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第7 参考価格資料

1 地価公示価格 (松山5-15)

所 在 : 松山市味酒町2丁目3番30

価 格 : 151,000 円/㎡

位 置 : 伊予鉄道「大手町」駅の北方約350m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 141 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 側 12 m 市道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(80%, 300%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額

評価額 (令和7年度)

物件 1 7,481,430円

物件 2 12,704,659円

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

第8 附属資料

1 受命物件の位置図、都市計画図写し

2 公図写し

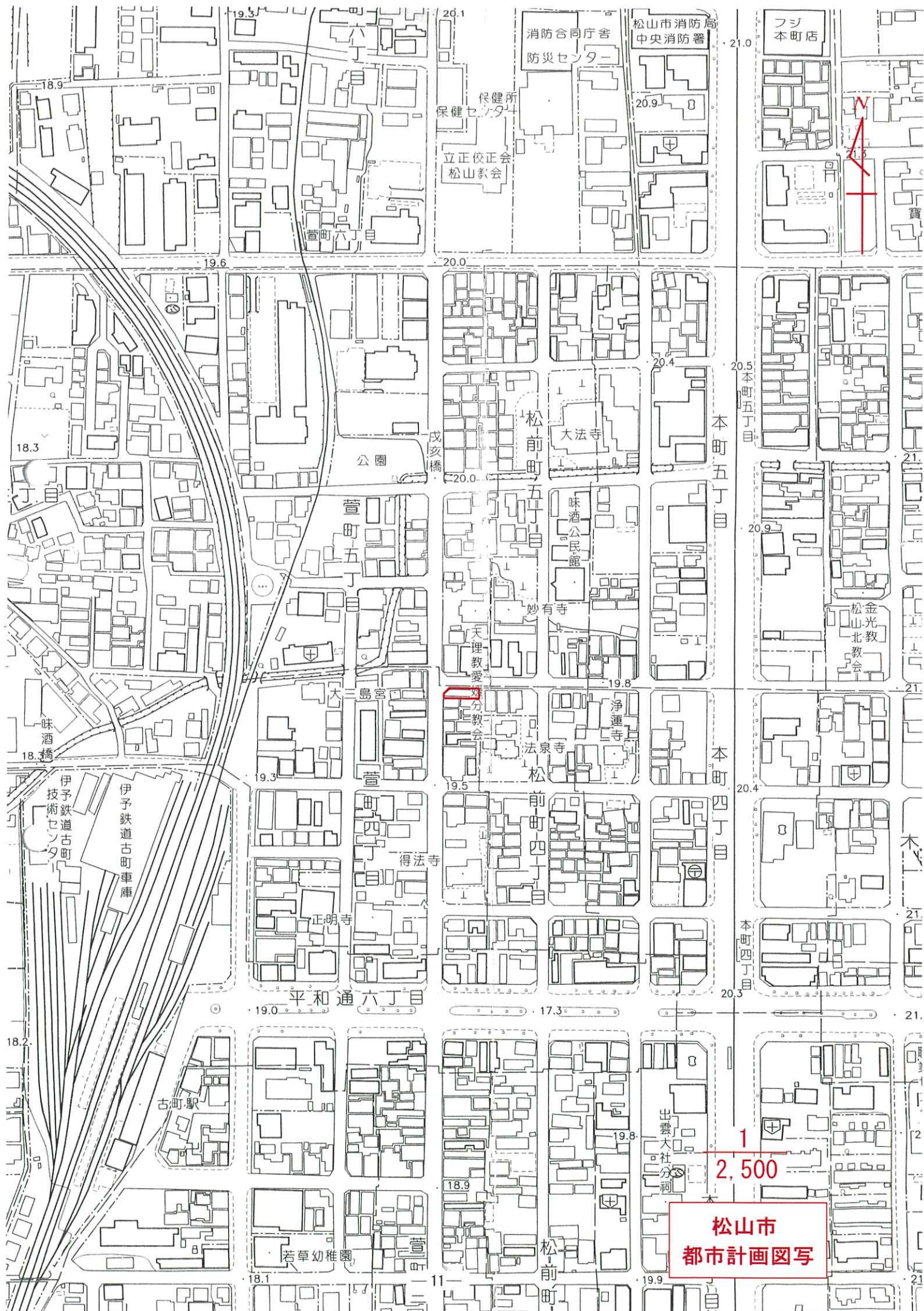
3 建物図面・各階平面図写し

以 上

評価物件

公示地

愛媛県 令和6年度愛媛県地価調査書「位置図」





(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。

地番区域見出し	萱町5丁目	目上5丁目
	萱町4丁目	松前町4丁目

請 求 部 分	所 在				松山市萱町四丁目				地 番		5番7	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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7年4月9日
松山地方務局

請求番号：15-2
(1/1)

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

公図写

公用

登記年月日：昭和58年5月25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4月9日 松山地方公務局

登記官

425743

各階平面図

建物平面図

5番7

家屋番号

建物の所在 松山市夢町4丁目5番地7

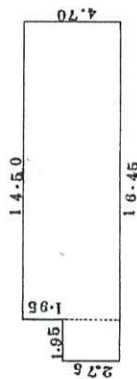
一階



求積 $14.50 \times 4.70 = 68.150$

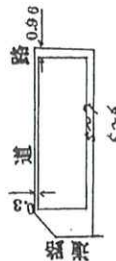
床面積 $68\text{m}^2.15$

二階・三階・四階 同型



求積 $14.50 \times 4.70 = 68.150$
 $1.95 \times 2.75 = 5.3625$
合計 73.5125

床面積 $73\text{m}^2.51$



作製者

縮尺

1/250m

申請人

縮尺

1/500m

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

56 No 005396

5.25.56.11.500青