

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 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 9 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 9 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 30 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 9 月 4 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,550,000 3,640,000		910,000	21,983	0
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市宮田町 6 番地 4、6 番地 11

建物の名称 グランディア大手町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮田町 6 番 4 の 501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 70.32 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 松山市宮田町 6 番 4

地 目 宅地

地 積 647.32 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松山市宮田町 6 番 11

地 目 宅地

地 積 13.11 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 30000 分の 1062



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30000分の1062



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

松山地方裁判所民事部

裁判所書記官 今 村 正 詞

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松山市宮田町 6 番地 4、6 番地 1 1

建物の名称 グランディア大手町貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮田町 6 番 4 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 0 . 3 2 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 松山市宮田町 6 番 4

地 目 宅地

地 積 6 4 7 . 3 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松山市宮田町 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 3 . 1 1 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 3 0 0 0 0 分の 1 0 6 2

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30000分の1062

共有者	A	持分4分の3
共有者	B	持分4分の1

令和 7 年（ヌ）第 26 号
令和 7 年 6 月 16 日受理
令和 7 年 7 月 3 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（一棟の建物の表示）

所 在 松山市宮田町6番地4、6番地11

建物の名称 グランディア大手町貳番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮田町6番4の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 70.32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 松山市宮田町6番4

地 目 宅地

地 積 647.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松山市宮田町6番11

地 目 宅地

地 積 13.11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 30000分の1062

（ / 枚目）

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30000分の1062

共有者	A	持分4分の3
共有者	B	持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松山市宮田町6-4 グランディア大手町貳番館501号	
建物	物件1	
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	☒ 建物所有者兩名 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 月 9780円 修繕積立金 月 7560円 駐車場使用料 月 円 CATV使用料等月 円 水道料金等(検針による)	令和7年6月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 以上合計 円
管理費等照会先	松山市千舟町4丁目4-1 グランディア・ビル管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
(3 枚目)

その他の事項

- 1 物件1建物は動産類が多量に残されたまま空き家の状態である。
- 2 グランディア大手町式番館は、グランディア大手町式番館管理組合の許可を受けて、ペット飼育可のマンションである。ペットは、小型犬又は猫に限り、1匹まで飼育ができる。
- 3 物件1建物は、台所、浴室等を中心にカビの発生等の汚損がある。
- 4 管理規約において、区分所有者は、グランディア大手町式番館管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金）、使用料、水道料金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上記の金員を納付しない場合には、未払金額に対し、管理費等、使用料については年12パーセントの、水道料金については年18パーセントの、それぞれ遅延損害金を付加して請求することができる旨の規定がある。
- 5 管理規約において、グランディア大手町式番館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うことができる旨の規定があるが、使用料、水道料金、遅延損害金についても行う運用がされている。
- 6 符号1の土地の東側に接する地番15番の土地（所有者伊予鉄道株式会社）は登記地目、現況共に鉄道用地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■ C (所有者 A 法定代理人 成年後見人弁護士)	1 物件1は、主に B の居宅として使用されていました。建物内の動産等は主に B の所有です。 2 物件1が売却された場合に、A において物件1内の動産を搬出することは費用の点を考えると困難な状況です。 3 物件1は、台所、浴室等の水回りに不具合があると所有者 A から聞いています。
■ D (グランディア・ビル管理 株式会社社員)	1 グランディア大手町式番館は、当社がグランディア大手町式番館管理組合から委託を受けて管理しています。 2 グランディア大手町式番館は、戸数30戸に対し、屋内平面駐車場が3台、屋外平面駐車場が2台、機械式駐車場が13台の合計18台の駐車が可能です。屋内駐車場使用料は月1万5000円、屋外駐車場使用料は月1万4000円と月1万円です。機械式駐車場を使用する場合には、まず保証金として150万円を納付した上で、月4500円の使用料が必要です。保証金については、貸与がなくなった時点で、納付された金額から振込手数料を差し引いた金額を返還することになります。 3 区分所有者で駐車場の貸与を希望する者は、グランディア大手町式番館管理組合に対し使用許可の申出をする必要があります。希望者多数の場合には抽選により被貸与者を決定します。501号室については、現在駐車場の貸与はありません。 4 区分所有者は、グランディア大手町式番館管理組合に対し、管理費、修繕積立金を支払う必要があります。水道料金は、マンション全体で使用した水道料金をグランディア大手町式番館管理組合が一旦支払い、各戸の使用量に応じて各戸別の水道料金を請求する取扱いです。 5 区分所有者がグランディア大手町式番館管理組合に対し、管理費、修繕積立金（以下、「管理費等」という。）、各種使用料の支払いを怠った場合には、年12パーセントの割合による遅延損害金を、水道料金の支払いを怠った場合には年18パーセントの割合による遅延損害金を、それぞれ付加して支払う旨の規定があります。 6 管理規約において、グランディア大手町式番館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うことができる旨の規定があり、各種使用料、水道料金、遅延損害金についても行う運用がされています。 7 グランディア大手町式番館は、グランディア大手町式番館管理組合の許可を受けて、ペット1匹の飼育が可能です。ペットは、小型犬、猫に限定されます。
■ E (グランディア・ビル管理 株式会社代表者)	1 グランディア大手町式番館は、平成25年から平成26年にかけて、外壁タイルの修繕及び外壁塗装を実施しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月18日(水) 10:30 - 11:10	当庁等	申請書、照会書等作成、管理会社グランディア・ビル管理株式会社に対し、管理費の滞納等について照会(ファックス送信)
7年6月18日(水) 12:00 - 12:30	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
7年6月19日(木) 9:20 - 9:50	松山市役所	建物間取図等资料収集
7年6月20日(金) 9:30 - 9:50	管理会社事務所 (松山市千舟町4丁目)	管理規約等提示、グランディア・ビル管理株式会社代表者 E 等から聴取
7年6月24日(火) 13:10 - 13:40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
7年6月26日(木) 13:30 - 14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、所有者 A 法定代理人成年後見人弁護士 C から聴取
7年7月1日(火) 10:30 - 10:50	当庁等	管理会社グランディア・ビル管理株式会社社員 D 及び代表者 E から電話で聴取

(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 を立ち合わせ、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。

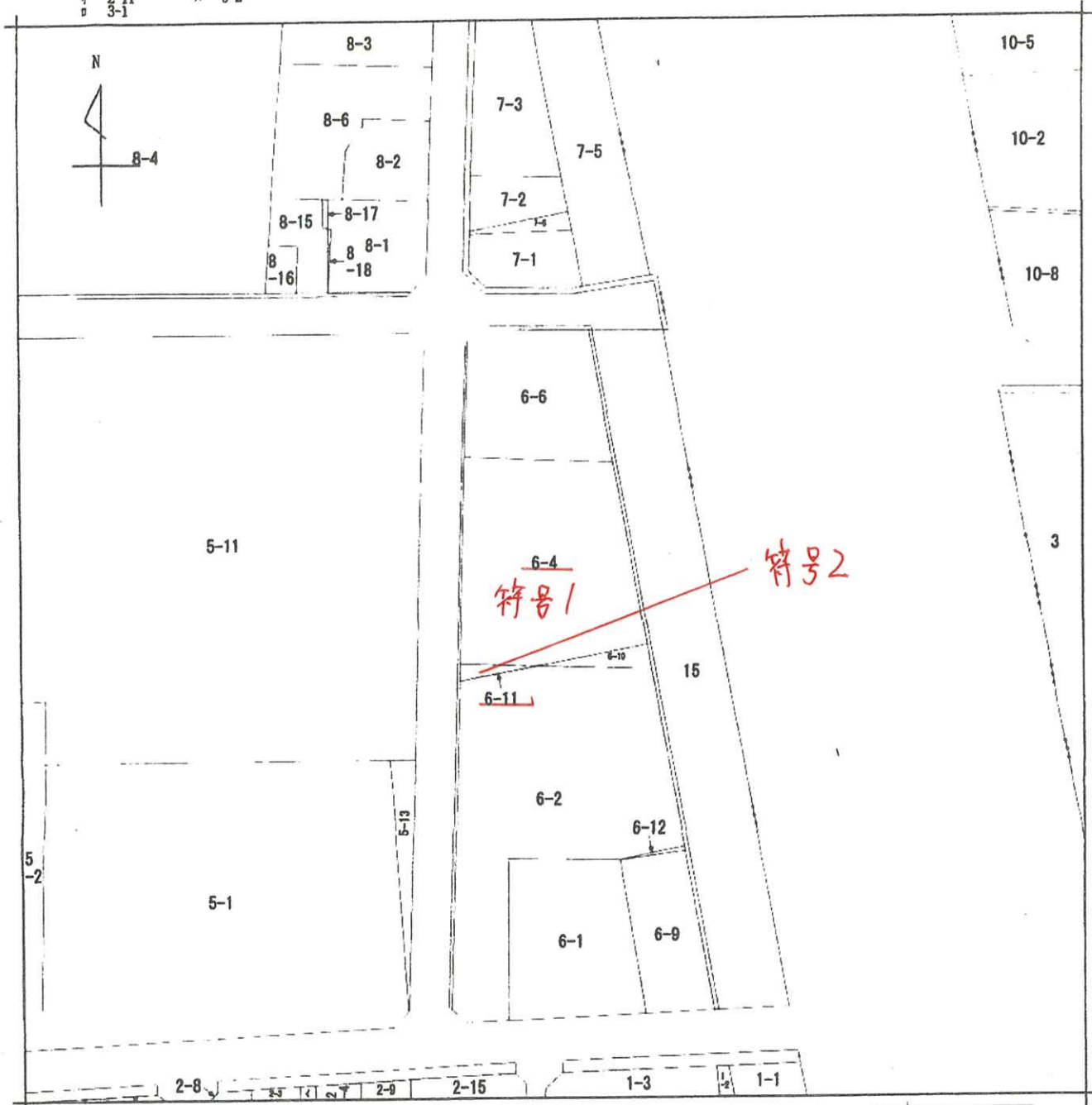
☐

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

A3判をA4判に縮小

イ 2-11
ロ 3-1

ハ 3-2



(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
宮田町
新田町1丁目

請求部	所 在				松山市宮田町		地 番	6番4	
出力尺	1/600		精 度 区 分	座標系又は記号	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7年6月18日
松山地方務局

請求番号：6-16
(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成7年11月20日

574260

各階平面図

建物図面

家屋番号 宮田町6番4の501

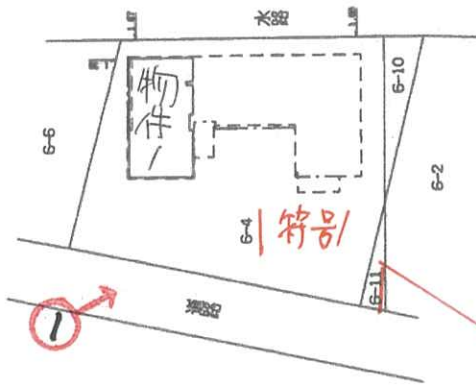
建物の所在 松山市宮田町6番地4

(建物の番号 501)



求積表

2.57 X 5.47	=	14.0579
5.81 X 8.95	=	51.9995
0.70 X 2.27	=	1.5890
0.36 X 4.55	=	1.6380
0.36 X 2.90	=	1.0440
計		70.3284
床面積		70.32 m ²



建物の存する部分 5階
(建物の番号 501)

作製者

縮尺 1/250
8 B(作製)

申請人

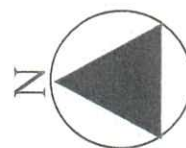
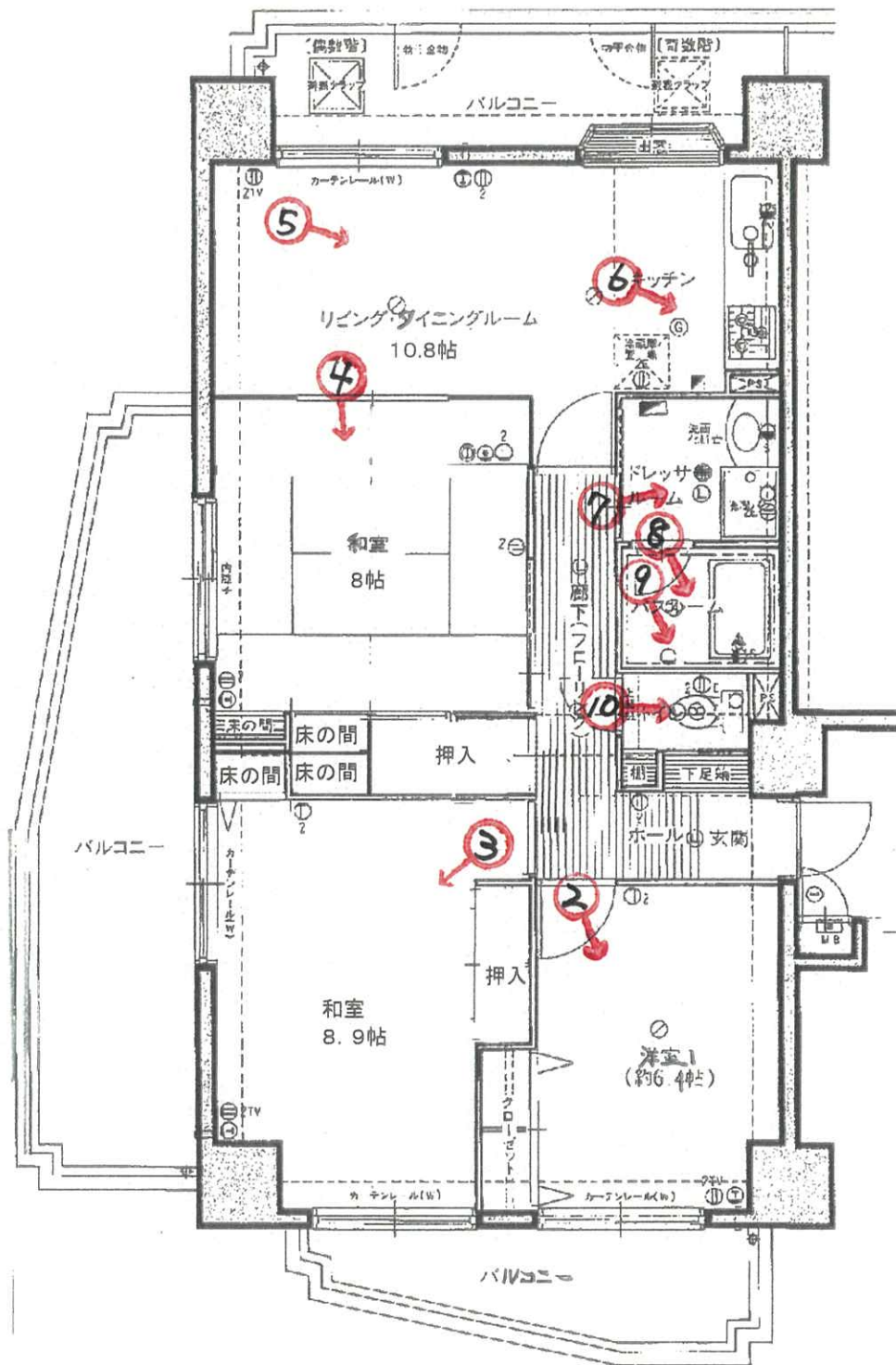
縮尺 1/500

47.7.17.

7.5.2008

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6月18日 松山地方延務局

登記証



7(又)26 建物間取図

写真撮影位置・方向・番号○→

(9 枚目)

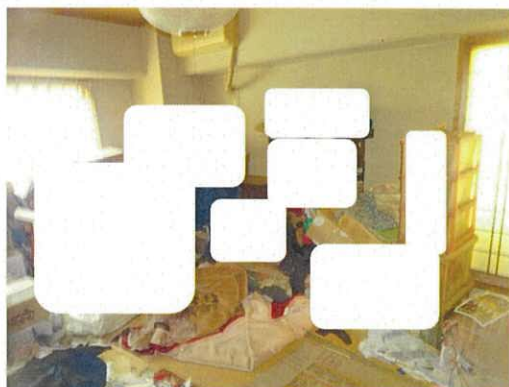
① グランディア大手町貳番館
機械式駐車場



② 物件 1 内部



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨ 浴室天井のカビ



⑩





令和 7 年 (ヌ) 第 26 号
令和 7 年 6 月 26 日現地調査
令和 7 年 7 月 4 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
亀 田 武 志

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 4,550,000 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 松山市宮田町6番地4、6番地11 建 物 の 名 称 グランディア大手町貳番館 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 宮田町 6番4の501 建 物 の 名 称 501 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 70.32㎡ (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 松山市宮田町6番4 地 目 宅地 地 積 647.32㎡ 土 地 の 符 号 2 敷地権の種類 松山市宮田町6番11 地 目 宅地 地 積 13.11㎡ (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 30,000分の1,062 土 地 の 符 号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 30,000分の1,062		同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道高浜・横河原線「大手町」駅の北方・道路距離約220m 最寄バス停「大手町」の北方・約190m (徒歩約3分) (別添「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	ＪＲ予讃線「松山」駅の北東側背後に位置し、マンション、ホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 駐車場整備地区、都市機能誘導区域
画 地 条 件	間 口 : 約31m 奥 行 : 約20～25m 地 積 : 660.43㎡ (敷地権の割合30,000分の1,062) 形 状 : やや台形地	
接面道路の状況	西側が幅員約6m舗装市道にほぼ等高に接面 (建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	11階建マンション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 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	①土地の閉鎖登記簿、昭和53年の住宅地図並びに地元精通者への聴取調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかったもので、当該要因は考慮外とした評価。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランディア大手町貳番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成7年11月8日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建・延2,404.30㎡（登記記載）
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル、モルタル
設備等	エレベーター1基 玄関オートロック方式 駐車場18台（屋内3台、屋外2台、機械式13台） 駐輪場
建物の品等	中位
管理の形態等	管理組合：有 名称：グランディア大手町貳番館管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：グランディア・ビル管理株式会社 管理形態：管理人：有（月曜日から金曜日9時から12時まで）
管理の状況	普通
特記事項	平成25年から26にかけて大規模修繕工事（外壁タイルの修繕及び外壁塗装工事等）が実施されている。

(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	5階 (501号室) 主要開口部の方位 : 東向き
床 面 積	70.32㎡ (登記面積)
間 取 り	現況調査報告書添付「間取図」参照
仕 様	天 井 : クロス、杉桤合板ほか 床 : フローリング、畳ほか 内 壁 : クロスほか 設 備 : 電気、給排水、衛生 そ の 他 :
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 9,780 円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 7,560 円 (月額) 駐車場使用料 : 所有者用の無料駐車場はない。 屋内15,000円/月 屋外14,000円/月と10,000円/月 機械式4,500円/月 (保証金1,500,000円) 滞 納 額 : ない (令和7年6月20日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者兩名が本建物を居宅 (空き家) として占有している。 競売手続きにおいては、専有部分に付属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
特 記 事 項	1. 管理規約上、区分所有者は、グランディア大手町貳番館管理組合に対し、管理費等 (管理費、修繕積立金)、使用料、水道料金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、使用料の納付をしない場合には、管理組合は、未払金額に対し、年12% (水道料金は年18%) の遅延損害金を付加して請求できる旨の規定がある。 2. 管理規約において、グランディア大手町貳番館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使できる旨の規定があるほか、使用料、水道料金、遅延損害金についても行使する運用が行われている。 3. 台所、浴室を中心にカビ等の汚損があるほか、台所、浴室等の水回りに不具合があるとのことである。 4. グランディア大手町貳番館は、グランディア大手町貳番館管理組合の許可を得てペットの飼育が可能なマンションで、ペットは小型犬、猫に限り、一匹までが飼育できる。 5. 現況は空家の状態である。ただし、多量の家財道具等が残置されており、これらの動産を搬出することは費用の点を考えると困難とのことである。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
310,000	70.32	0.18	3,920,000

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30年、経済的残存年数10年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況等を考量）による補正 ▲30%と査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{0\% + (1 - 0\%) \times (10\text{年} / (30\text{年} + 10\text{年}))\} \times (1 - 30\%) \\ &= 0.18\end{aligned}$$

(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 価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
122,300	0.95	660.43	0.95	1062 / 30000	2,580,000

ア 標準画地価格 : (公示価格等からの規準)

地価公示 松山5-15

$$\begin{aligned}\text{公示価格等} & 151,000\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 100.4 / 100 \times \text{標準化補正 } 100 / 100 \times \text{地域格差 } 100 / 124 \\ & = 122,300\text{円/㎡}\end{aligned}$$

◇ 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 : 特にない。

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件、街路条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 隣接不動産の状況が劣ること等を考量した。

ウ 地 積 : 登記数量

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。

(3) 積算価格 (敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,920,000	2,580,000	1.00	6,500,000

ウ 個 別 格 差 : 特にない

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) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
6,500,000	1.00	1.00	0.70	1.00	4,550,000

イ 占有減価修正 : ない

ウ 市場性修正 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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 : ない

第6 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 : 伊予鉄道高浜・横河原線「大手町」駅の北方道路距離約350m
に位置する

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 12.0 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 : 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 (令和7年度)

土地 68,615,920 円 (符号1 敷地全体分)

土地 1,389,660 円 (符号2 敷地全体分)

家屋 5,862,178 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

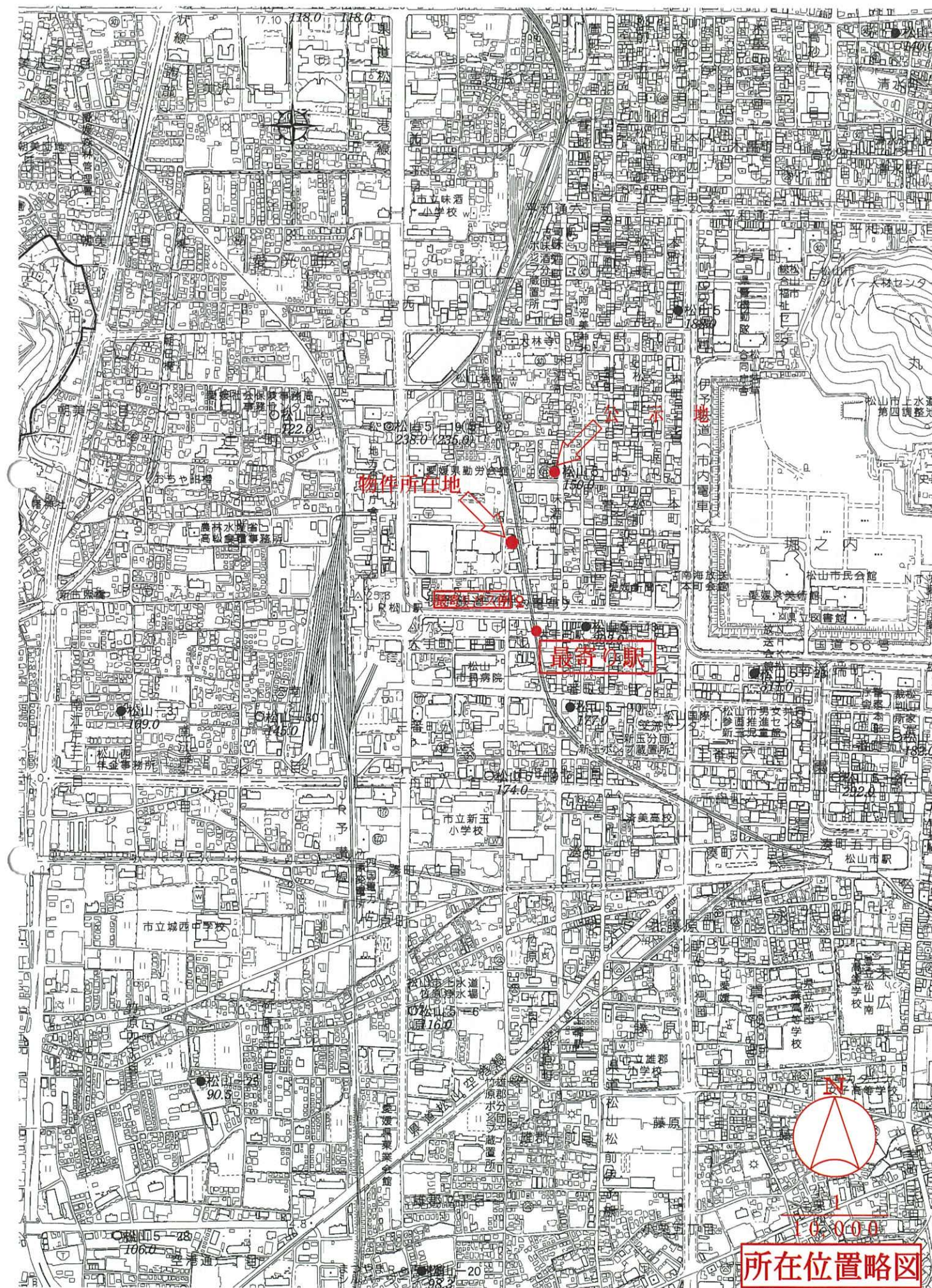
1 所在位置略図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 地積測量図写

以 上



「愛媛県土木部道路都市局都市計画課 令和6年度愛媛県地価調査書」



(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
宮田町
栄酒町1丁目

請求部	所在	松山市宮田町				地番	6番4			
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7年6月18日
松山地方法務局

請求番号: 6-16
(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

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7年6月18日 松山地方方法務局

登記官

公司

請求番号：6-18

$$\frac{1}{1}$$

A3判をA4判に縮小

574260

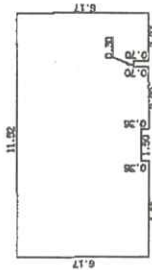
各階平面図

面
圖
物
建

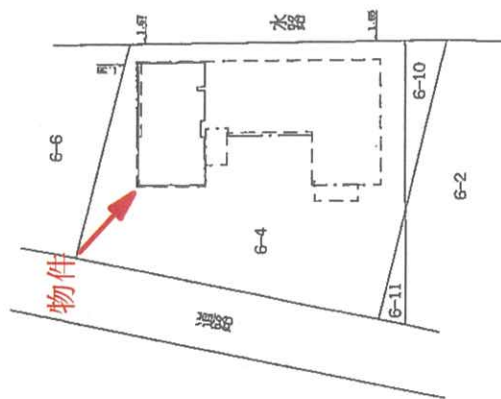
家屋番号	宮田町6番4の501
------	------------

松山市宮田町6番地4

(建物の番号 501)



求 積 表	
2.57 X 5.47	= 14.0579
5.81 X 8.95	= 51.9995
0.70 X 2.27	= 1.5890
0.36 X 4.55	= 1.6380
0.36 X 2.90	= 1.0440
計	70.3284
床面積	70.32 m ²



建物の存する部分 5階
(建物の番号 501)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

7 № 001855

47.7.17

7.5, 200 冊

登記年月日：平成6年4月7日

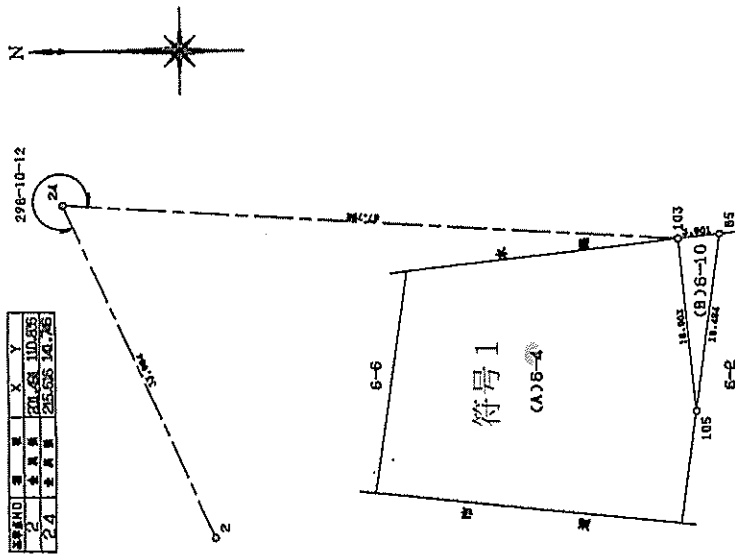
№ 01998 136557

前 6-4 新 地 積 測 量 図
地 番 6 番 1 0 4
土地の所在 松山市宮田町

座 標 求 積 表

地 番	NO	座 標	X	Y	面 積	測 量
(B)6-10	105	()	156.542	122.201	16.494	105- 85
	85	()	154.294	138.541	3.901	85- 103
	103	()	158.172	138.121	16.003	103- 105
	105	()	156.542	122.201	62.422360	
		計面積			31.2111800	㎡ 域積
		面積			9.4413	
(A)6-4		公 積	578.540000	㎡		
		公 積	31.2111800	㎡		
		公 積	647.3288200	㎡	647.32	㎡
		公 積	195.8189			

*使用座標名 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$



測量の精度	測 量	測 量
測 量	測 量	測 量

1/500 (M)

4 月 2 日 (作製)

申請

1/500 (M)

(高知県土地家屋調査士会)

H 6 4 17

136558
No 02000

前 6-2 檢新

圖 量 測 積 地

卷 6 番 2、6 番 1 1

所在地
松山市富田町

表發求種座

場番	NO	種類	X	Y	辺長	測 域
(A)6-2	104	()	155.458	111.615		
	41	()	108.937	106.728	46.777	104- 41
	5	()	106.478	108.790	3.211	41- 5
	50	()	106.330	114.864	6.076	5- 50
	73	()	129.274	116.985	23.042	50- 73
	71	()	127.324	133.381	16.512	73- 71
	102	()	128.166	141.362	8.027	71- 102
	29	()	149.750	139.033	21.689	102- 29
	85	()	154.294	138.541	4.571	29- 85
	105	()	156.542	122.201	16.494	85- 105
	104	()	155.458	111.615	10.641	105- 104
		倍面積	1988.005745			
		面積	994.0028725	㎡	城壁	994.00 ㎡
		坪 数	300.6958			
(B)6-11	89	()	157.982	111.878		
	104	()	155.458	111.615	2.518	89- 104
	105	()	156.542	122.201	10.641	104- 105
	89	()	157.982	111.878	10.420	105- 89
		倍面積	26.222252			
		面積	13.1111260	㎡	城壁	13.11 ㎡
		坪 数	3.9561			
(C)6-12		公 積	1009.5900000	㎡		
		計	1007.1139885	㎡		
		總 数	2.4760015	㎡		
		坪 数	0.7489			2.47 ㎡

**使用機器名 JBC GEO STATION システム
 **公 式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$

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6月18日 松山地方方法務局

令和7年6月18日 松山地方法務局

食品部

公用

（金）士植羅國英士陳知（苗）

H6. 4.17

請求番号：6-19

-13-

A3判をA4判に縮小