

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, 2	18,354,500 14,683,600	一括	3,670,900	282,144	0
1	5,150,000				
2	13,204,500				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 松山市生石町
地 番 3 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 5 5. 8 1 平方メートル
- 2 所 在 松山市生石町 3 6 7 番地 6
家屋 番号 3 6 7 番 6
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 5 階建
床 面 積
1 階 8 0. 1 4 平方メートル
2 階 8 0. 1 4 平方メートル
3 階 8 0. 1 4 平方メートル
4 階 8 0. 1 4 平方メートル
5 階 8 0. 1 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 8 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, 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 103 号室

賃借人 **D**

期 限 令和 8 年 2 月 16 日まで

賃 料 30,000 円

保証金 なし

預託金 退去時の清掃費として 31,500 円を預託する。その費用は退去時の原状回復費に充当する。

賃借権

範 囲 203 号室

賃借人 **E**

期 限 令和 7 年 8 月 31 日まで

賃 料 38,000 円

保証金 114,000 円

(明渡完了後、賃料の 1 か月分を差し引いて返還する旨の特約がある。)

賃借権

範 囲 502 号室

賃借人 **I**

期 限 令和 8 年 2 月 28 日まで

賃 料 39,000円
保証金 117,000円

(明渡完了後、賃料の1か月分を差し引いて返還する旨の特約がある。)

上記各賃借権は、いずれも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。

売却基準価額は、上記預託金及び各保証金の返還義務を考慮して定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北側駐車場部分（現況調査報告書添付の土地建物位置関係図「P2」）につき

B が駐車場として使用している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

その余の部分について、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

101号室につき **B** が、102号室につき **C** が、301号室につき **F** が、302号室につき **G** が、401号室につき **H** が、それぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分につき、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

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 松山市生石町
 地 番 3 6 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 5 5 . 8 1 平方メートル

- 2 所 在 松山市生石町 3 6 7 番地 6
 家屋 番号 3 6 7 番 6
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺 5 階建
 床 面 積

1 階	8 0 . 1 4 平方メートル
2 階	8 0 . 1 4 平方メートル
3 階	8 0 . 1 4 平方メートル
4 階	8 0 . 1 4 平方メートル
5 階	8 0 . 1 4 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 30 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 | 松山市生石町 | | |
| | 地 番 | 3 6 7 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 5. 8 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 松山市生石町 3 6 7 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 3 6 7 番 6 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺 5 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 0. 1 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 8 0. 1 4 平方メートル | |
| | | 3 階 | 8 0. 1 4 平方メートル | |
| | | 4 階 | 8 0. 1 4 平方メートル | |
| | | 5 階 | 8 0. 1 4 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、下記の者が占有している以外の部分を占有している ☒ その他の者 (☒ B) 上記の者が本土地の一部を駐車場として占有している ☒ 「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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として、下記の者らが占有している以外の部分を占有している ☒ その他の者 (☒ B 外 7 名) 上記の者らが、本建物の一部を居室として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 駐車場番号2 (約12㎡)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者) ☒ J (株式会社日本エイジェント社員)) の陳述/ ☒ 提示文書 (居住用建物賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年6月28日	
最初の 契約等	契約日	令和5年6月23日	
	期間	令和5年6月28日から ☒ 令和7年6月30日まで2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7月1日から ☒ 令和9年6月30日まで2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5000円 (消費税別途) (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(3 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 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 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万円	共益費月 4000 円 水道 料金は実費 毎月 27 日限り翌月分払い 更新時には更新手続・更新 料が必要
	☒ B		自 R7・7・1 至 R9・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・4・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 2万 9000 円	共益費月 4000 円 水道 料金実費 毎月 27 日限り翌月分払い 退去時清掃費 3 万 2400 円を入居時に支払い済み 更新時には更新手続・更新 料が必要
	☒ C		自 R6・5・1 至 R8・4・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・2・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万円	共益費月 4000 円 水道 料金月 2500 円 毎月 27 日限り翌月分払い 入居時に退去時清掃代 3 万 1500 円を支払い済み 更新時に更新手続・更新 料不要
	☒ D		自 R7・2・17 至 R8・2・16				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万 8000 円	共益費月 3600 円 水道 料金月 2000 円 毎月 27 日限り翌月分払い 更新時に更新手続・更新 料不要
	☒ E		自 R6・9・1 至 R7・8・31				☐ 敷 ☒ 保 11万 4000 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)

(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 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 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・5・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万6000円	共益費月 4000円 水道 料金実費 毎月27日限り翌月分払い 入居時に退去時清掃代 3 万3000円を支払い済み 更新時には更新手続・更 新料が必要
	☒ F		自R7・6・1 至R9・5・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・3・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万2000円	共益費月 4000円、水道料 金実費 毎月27日限り翌月分払い 入居時に退去時清掃代 3 万2400円を支払い済み 更新時には更新手続・更 新料が必要
	☒ G		自R6・4・1 至R8・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 401号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3万2000円	共益費月 4000円 水道 料金実費 毎月27日限り翌月分払い 入居時に退去時清掃代 3 万2400円を支払い済み 更新時には更新手続・更 新料が必要
	☒ H		自R6・3・1 至R8・2・28				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 402号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	所有者		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 403号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	所有者		自 至				☐ 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

(5 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 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 ☒ 501号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- -----	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
2	☐ 全部 ☒ 502号室 ☒ I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 8・2・11 ----- 自 R 7・3・1 至 R 8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3 万 9000 円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 11 万 7000 円	共益費月 3000 円、上下水道料金月 2000 円 毎月 27 日限り翌月分払い 更新時に更新手続・更新料不要
2	☐ 全部 ☒ 503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)
		☐ 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	
		☐ 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	
		☐ 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

(6 枚目)

その他の事項

- 1 物件1土地は、法務局に14条地図、地積測量図の備え付けはないが、隣接地との境界付近に塀等の工作物が設置されていて、概ね周囲の土地と区分されている。正確な地積を算出するためには、境界査定を行い、専門家による測量が必要である。工作物等で区分された土地の概測地積は概ね公簿地積と一致する。
- 2 物件1土地の東側は、登記地目、現況共に公衆用道路（私道、建築基準法上の道路）である地番368番3の土地、地番369番3の土地（いずれも所有者「K」）に接している。
- 3 物件1土地は、物件2建物の敷地として使用されている。物件1土地の北側部分に2台分の駐車スペースがあるが、縦列での駐車になるため、出入りの際にトラブルになる可能性等を考慮して道路側の駐車スペース（駐車場番号2）しか貸与していないとのことである。
- 4 物件2建物は、平成2年に主要用途共同住宅で建築確認を受け、平成3年に完了検査を受けた記録が残っている建物である。
- 5 物件2建物は、各階に3室、合計15室ある共同住宅である。令和7年7月現在8室が貸与中である。
- 6 物件2建物は、床の損傷、壁にカビの発生、汚損等があるほか、エアコン、ガスコンロの故障及び玄関ドアがスムーズに開閉できないなどの不具合がある。空き室について、修繕が行われていない部屋がある。
- 7 物件1土地の東側の道路内に公共水道、公共下水が整備されていて、物件1土地内に水道を引き込み、公共下水に接続して処理されている。同道路内に都市ガスが整備されているが、物件2建物ではプロパンガスが使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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 (物件1駐車場番号2番、物件2建物101号室、占有者)	1 私は、物件1土地の駐車場番号2番及び物件2建物101号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。敷金等はありません。 3 101号室に特に不具合はありませんが、カビが発生しやすいです。
■ C (物件2建物102号室占有者)	1 私は、物件2建物の102号室を賃借しています。敷金等はありませんが、入居時に退去時清掃費として3万2400円を支払っています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 102号室に特に不具合はありません。
■ D (物件2建物103号室占有者)	1 私は、物件2建物の103号室を賃借しています。敷金等はありませんが、入居時に退去時清掃費として3万1500円を支払っています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 103号室に特に不具合はありません。
■ E (物件2建物203号室占有者)	1 私は、物件2建物の203号室を賃借しています。保証金11万4000円を支払っています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 203号室には、床に損傷があるほか、カビの発生があります。エアコンは故障して使用できません。
■ F (物件建物301号室占有者)	1 私は、物件2建物の301号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。敷金等はありませんが、入居時に退去時清掃代として3万3000円を支払っています。 3 301号室に特に不具合はありません。
■ G (物件2建物302号室占有者)	1 私は、物件2建物の302号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 敷金等はありませんが、入居時に退去時清掃代3万2400円を支払っています。 4 302号室に特に不具合はありません。
■ H (物件2建物401号室占有者)	1 私は、物件2建物の401号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。敷金等はありませんが、入居時に退去時清掃代3万2400円を払っています。 3 401号室には、床に凹む箇所がある、エアコンの効きが悪い、化粧台の水道管に不具合があり使用できない、ガスコンロの調子が悪いなどの不具合があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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
■ I (物件2建物502号室占有者) ■ J (株式会社日本エイジェント総務部社員)	1 私は、物件2建物の502号室を賃借しています。 2 賃貸借契約の内容等は「占有者及び占有権原」のとおりです。 3 入居時に保証金として11万7000円を支払っています。 4 501号室には、壁クロスに剥離等の損傷が多数ある、床が凹むところがある、給湯機が経年により故障しているなどの不具合があります。 1 物件1及び物件2は、所有者から委託を受けて当社が管理しています。 2 物件1土地には、2台分の駐車スペースを確保していますが、駐車場番号1については、駐車番号2に駐車した場合に駐車場番号1への出入りに支障が生じる可能性があるため、無用なトラブルを回避する等の理由から、現在は貸与していません。 3 物件2建物には、建物所有者に連絡がとれないなどの理由から退去後の原状回復ができていない部屋があります。 4 賃貸借契約当初に、賃借人から敷金、保証料、鍵交換費用、除菌清掃代、退去時清掃代等を受領していますが、このうち鍵交換費用、除菌清掃代については現入居者が入居時に必要な費用で、既に使用済みです。退去時清掃代については、使用していませんが、建物所有者に交付済みです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年7月9日(水) 10:30 - 11:00	当庁等	申請書等作成
令和7年7月9日(水) 12:30 - 13:00	松山地方法務局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年7月10日 (木) 9:30 - 9:50	松山市役所	建物間取図等资料収集
令和7年7月10日 (木) 17:00 - 18:20	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、賃借人らに立会依頼文書、照会書交付、差し置き
令和7年7月11日 (金) 10:00 - 10:30	管理会社(松山市湊町1丁目2番地)	株式会社日本エイジェント総務部社員 J から聴取、賃貸借契約書等提示
令和7年7月15日 (火) 17:50 - 18:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、101号室賃借人 B 、301号室賃借人 F から聴取、賃貸借契約書等提示
令和7年7月16日 (水) 16:00 - 16:30	松山市役所	建築計画概要書、上下水道について調査
令和7年7月17日 (木) 14:00 - 17:00	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 C 、401号賃借人 H 、502号室賃借人 I から聴取、賃貸借契約書等提示
令和7年7月22日 (火) 8:50 - 10:00	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、103号室賃借人 D 、203号賃借人 E 、302号室賃借人 G から聴取、賃貸借契約書等提示

(特記事項)

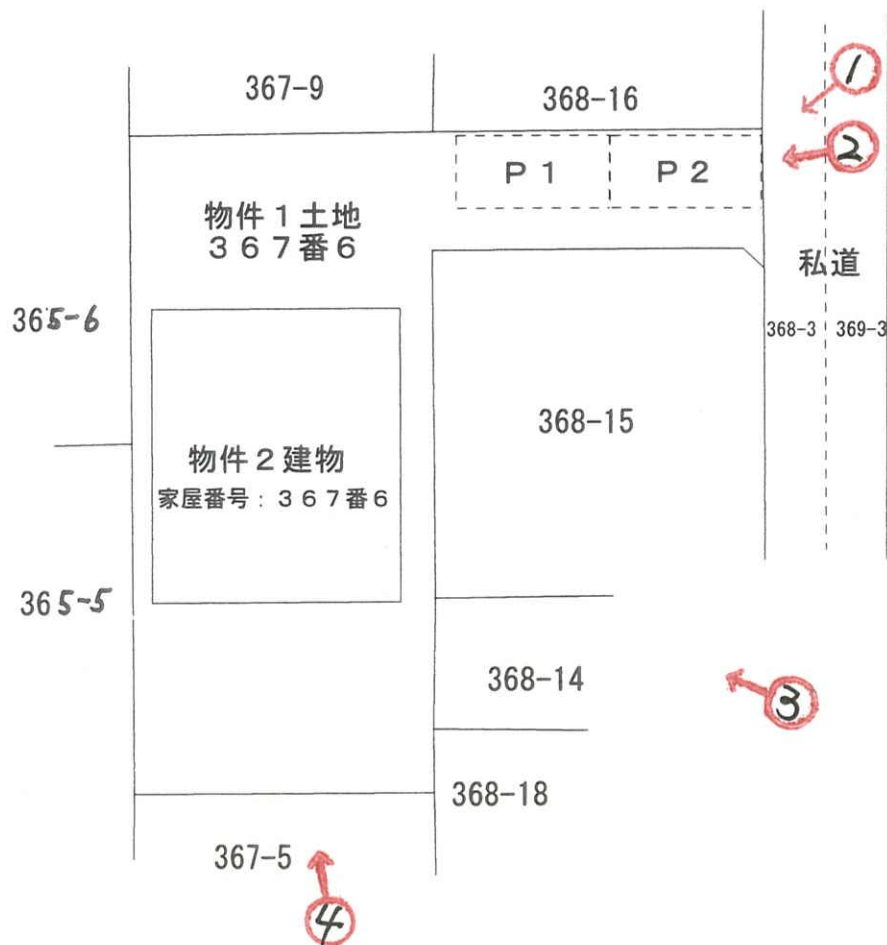
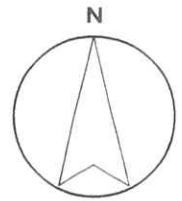
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

☐ 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
(10 枚目)

令和7年(ケ)第44号
松山市生石町
土地建物位置関係図

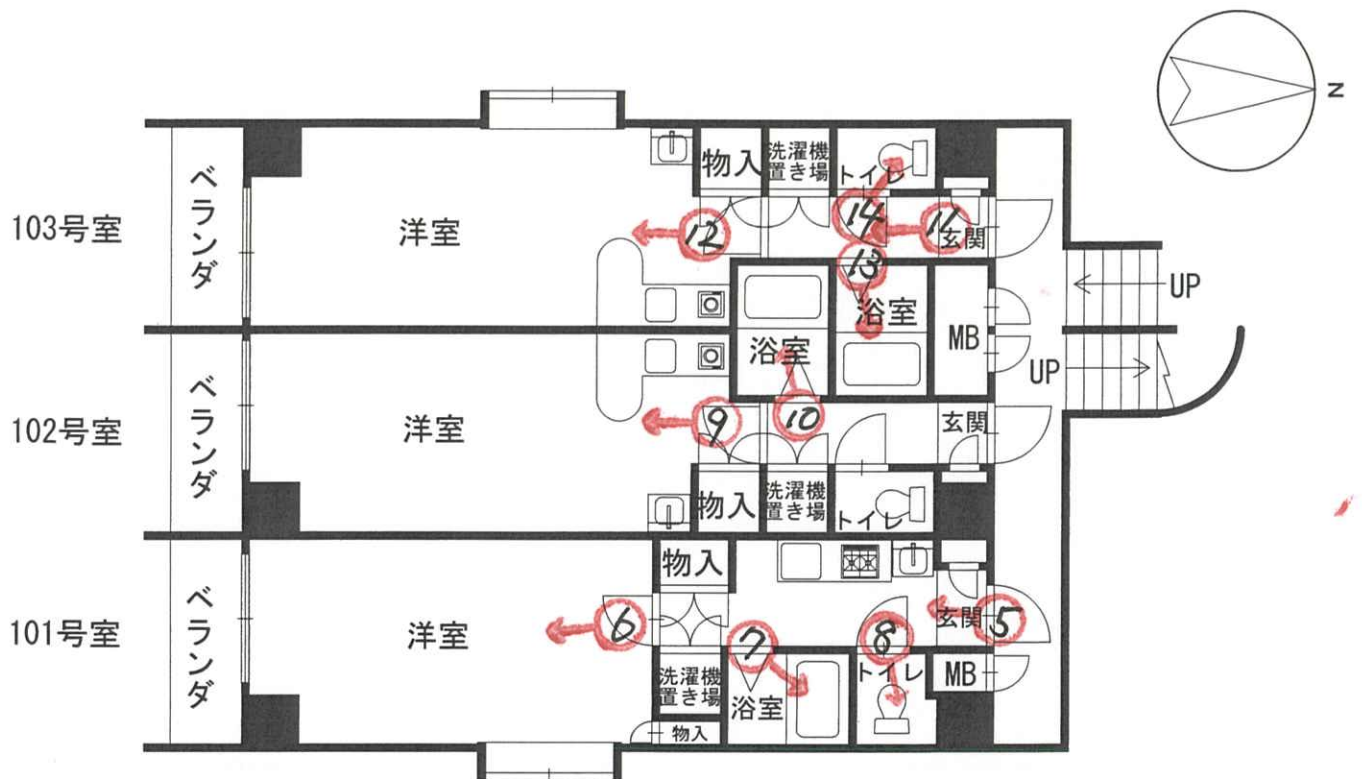


本図面は、専門家でない者が、法務局備付の地図に準ずる図面、建物図面、現況等を基に
目的物件等の位置、形状等の概略を記載したものである。

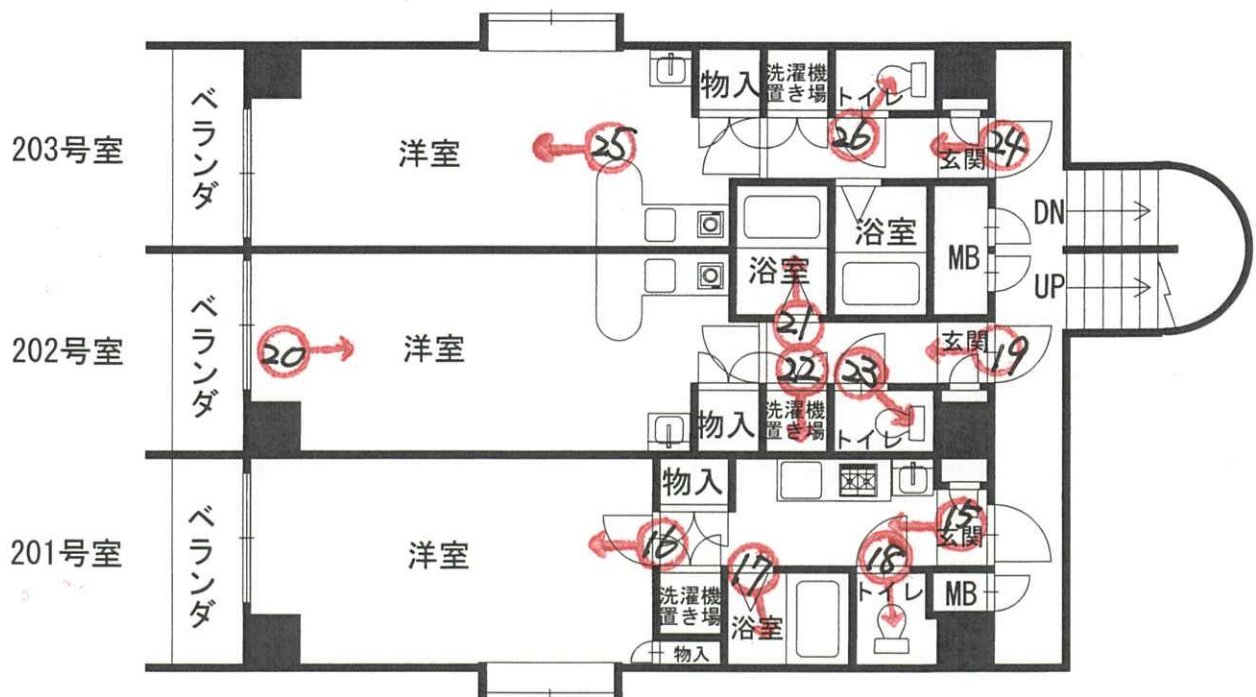
写真撮影位置・方向・番号〇➡

(// 枚目)

令和7年(ケ)第44号
松山市生石町
建物間取図



1 階



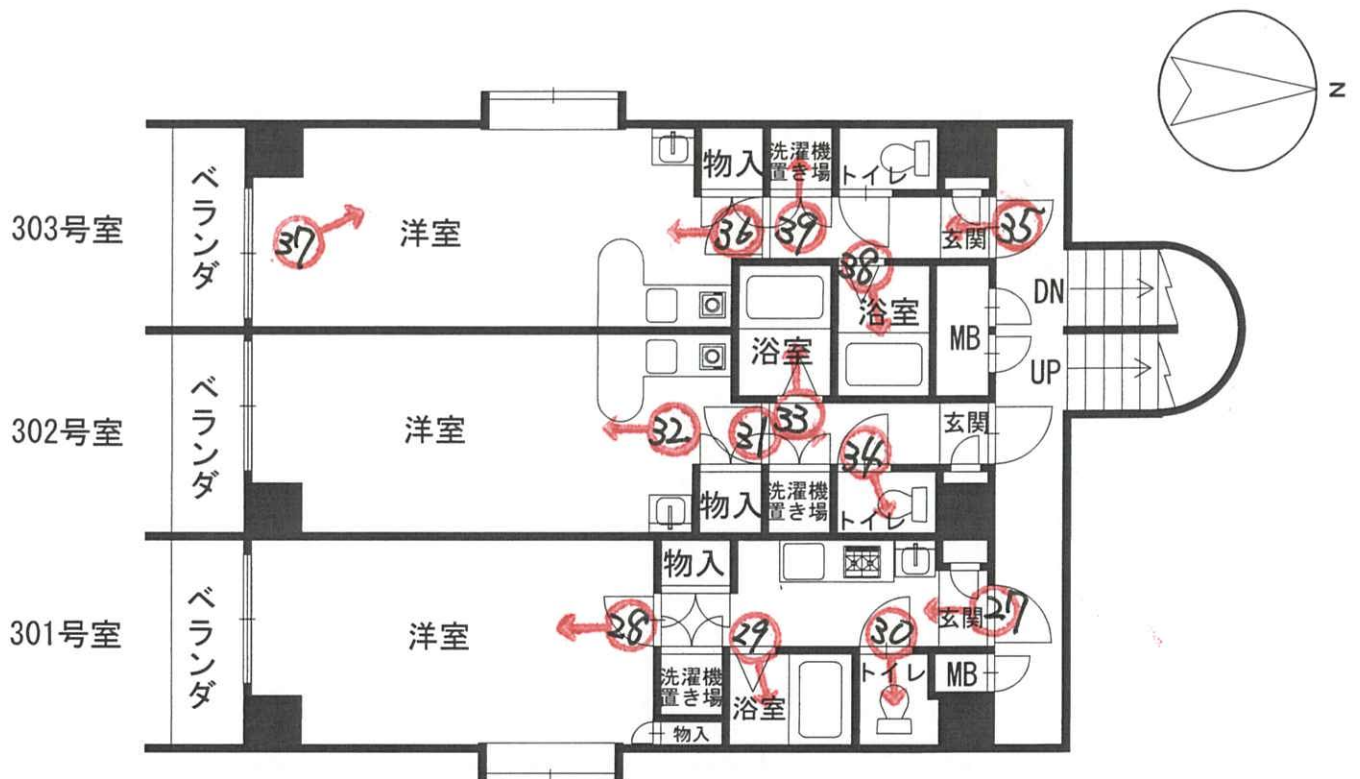
2 階

写真撮影位置・方向・番号○

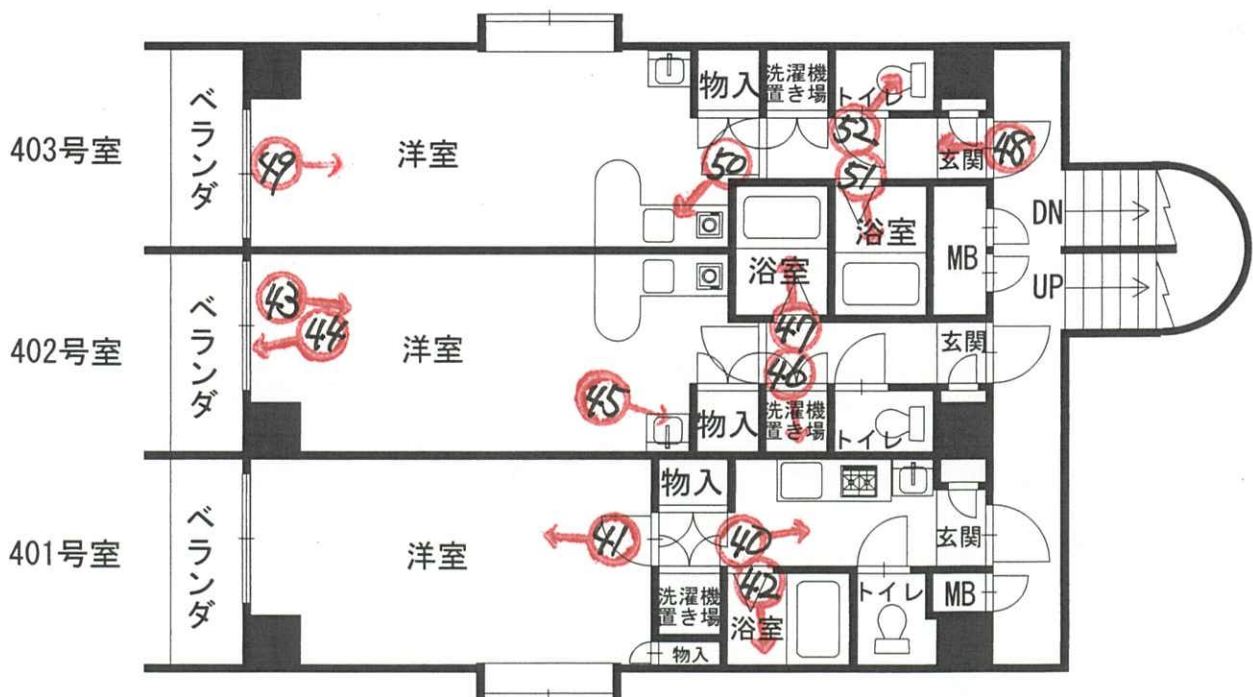
1/100

(12 枚目)

令和7年(ケ)第44号
松山市生石町
建物間取図



3階



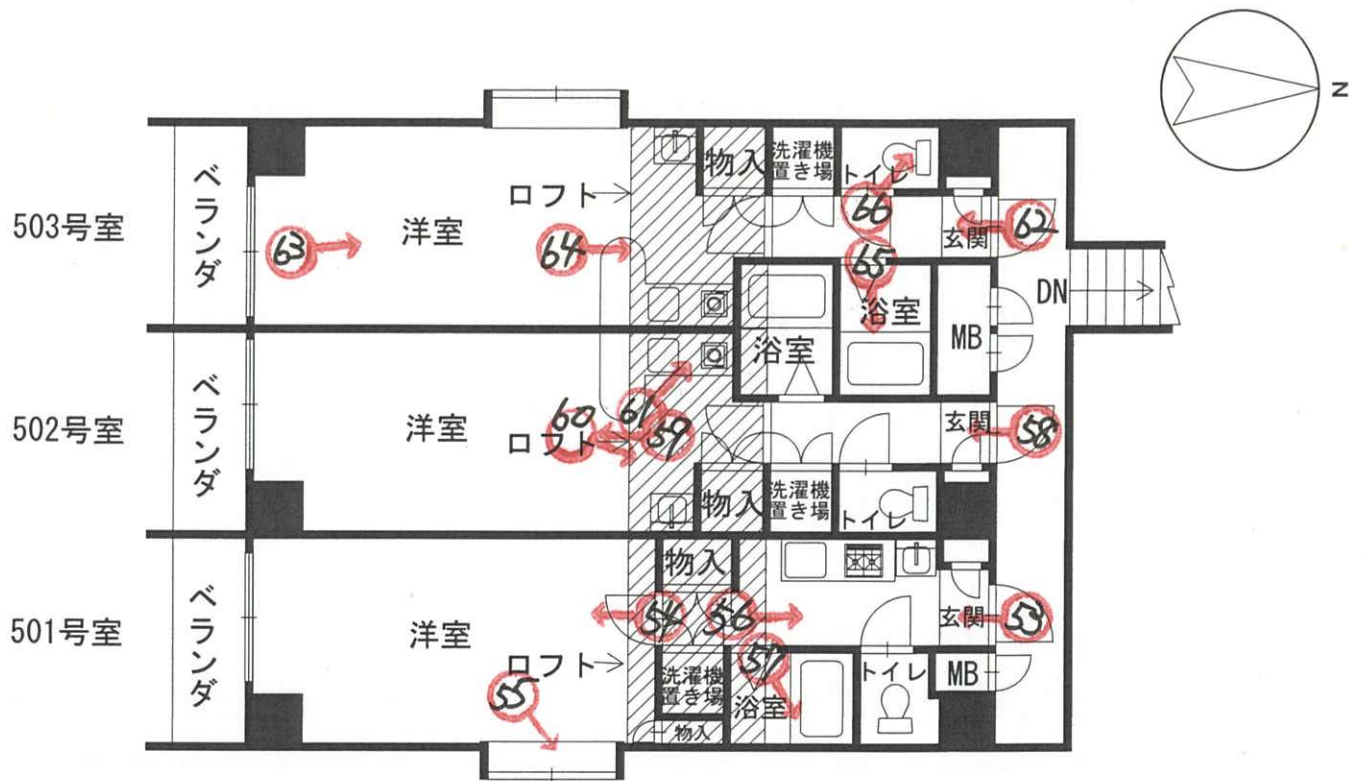
4階

写真撮影位置・方向・番号○→

1/100

(13 枚目)

令和7年(ケ)第44号
松山市生石町
建物間取図



5階

① 物件2 物件1



② 物件1 駐車場部分



③ 物件2



④ 物件2



⑤ 101号室



⑥



⑦



⑧



⑨ 102号室



⑩



⑪ 103号室



⑫



⑬



⑭

カビ



⑮ 201号室



⑯



⑰



⑱



⑱ 202号室



⑳ 床劣化



㉑



㉒



㉓



㉔ 203号室 床損傷



②5



②6

カビ



②7 301号室



②8



②9



③0



③① 302号室



③②



③③



③④



③⑤ 303号室 床劣化



③⑥ 床劣化



③⑦ 壁クロス汚れ



③⑧



③⑨ カビ



④⑩

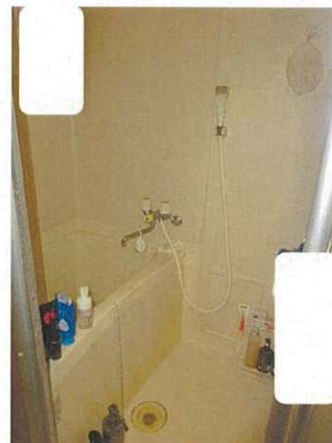
401号室



④⑪



④⑫



④③ 402号室 壁クロスの汚れ等



④④ 窓ガラス損傷



④⑤ 洗面台損傷



④⑥



④⑦



④⑧

403号室



49



50



51



52



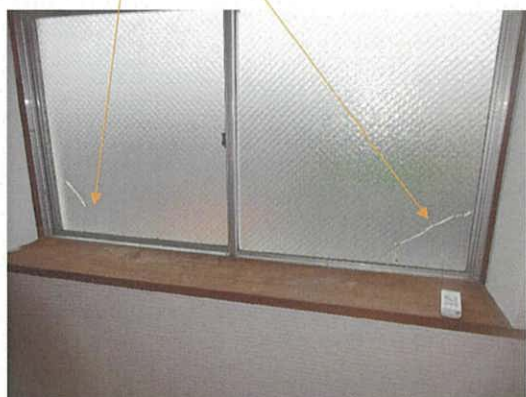
53 501号室



54



55 窓ガラスのひび割れ



56



57



58

502号室 床劣化



59 壁クロス損傷



60

ロフト



61



62

503号室



63 ロフト



64



65



66





令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 7 月 17 日現地調査
令和 7 年 7 月 22 日現地調査
令和 7 年 7 月 28 日評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 徹哉

第1 評価額

一括価格	
金 18,540,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,150,000 円
物件2(建物)	金 13,390,000 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。(評価額は返還敷金等を控除する前の価格である。)

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き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 地番 地目 地積	松山市生石町 3 6 7 番 6 宅地 255.81m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松山市生石町 3 6 7 番地 6 3 6 7 番 6 共同住宅 鉄筋コンクリート造スレート葺5階建 1階 80.14m ² 2階 80.14m ² 3階 80.14m ² 4階 80.14m ² 5階 80.14m ² 計 400.70m ²	同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	伊予鉄道郡中線「土居田」駅の北西方・道路距離約1,100m 最寄バス停「生石」の南方・約200m(徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	松山市の中心部、松山市役所の南西方約2,500m(直線距離)に位置する。一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 地 盤	255.81㎡ 不整形(間口約4.5m、奥行約21m) ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	東側幅員約4m舗装私道に等高接面。 ※上記道路は建築基準法42条1項2号道路に該当。	
土地の利用状況	物件2建物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) 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登記事項等の調査、聴聞等の結果、土壤汚染の可能性が疑われる履歴は確認できなかった。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ③前面道路に都市ガスの配管はあるが引き込みは無くLPガスを使用している。	

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) : 平成 3年2月1日新築 経 過 年 数 : 34 年 経済的残存耐用年数 : 6 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造5階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹き付け塗装 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、ガス、給排水、衛生設備等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 80.14m ² 2階 : 80.14m ² 3階 : 80.14m ² 4階 : 80.14m ² 5階 : 80.14m ² 400.70m ²
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間 取 り : 現況調査報告書参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状況	やや不良
建物の利用状況	調査時点で貸室15戸中8戸が賃貸中。空室が7戸。
特 記 事 項	①建築確認 : 平成2年5月23日第325号、完了検査 : 平成3年2月1日第325号 ②空室部分の中にクリーニング、修繕が行われていない部屋があるほか、賃貸中の部屋についても床の損傷、壁紙の汚損等が見受けられる。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

①建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	82,900	0.77	255.81	0.95	15,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 松山-34

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 86 = 82,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 方位+1

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件等の格差を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模等を考慮した。

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	200,000	400.70	0.120	9,620,000

ウ 現価率(定額法)

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用。

(主である建物)

経過年数34年、 経済的残存年数6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 ▲20%と査定した。

現価率 = $\{0\% + (1 - 0\%) \times (6\text{年} / (34\text{年} + 6\text{年}))\} \times (1 - 20\%)$
 $= 0.120$

(2) 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	15,510,000	0.55	法定地上権	8,530,000

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

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ア+イ	構成比 (%)
1	15,510,000	-8,530,000	6,980,000	27.78%
2	9,620,000	+8,530,000	18,150,000	72.22%
積算価格(合計)			25,130,000	100.00%

2 収益価格の試算

収益価格は総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求める。

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
5,132,070	1.0	14.0%	1.0	36,660,000

ア 総 収 益 : 調査時点における年間総収益を査定した。(別表:賃料等一覧表参照)
空室部分についても賃貸可能なものとして標準的な賃料を想定し、地域の
賃貸市場、目的物件の個別性を考慮した空室損相当額を控除して総収益を
求めた。

イ 家 賃 等 補 正 : 特になし

ウ 粗 利 回 り : 投資用不動産の売買市場における平均的な利回り、目的物件の立地条件、
建物の状況等の個別性を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 特になし

3 評価額の判定

以上により求められた積算価格及び収益価格を比較考量の上調整して物件1及び
2の合計価格を査定し、さらに物件1及び2の積算価格の構成比により案分して各
物件の評価額を以下の通り求めた。

番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (%) イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	30,900,000	27.78%	0.6	5,150,000
2		72.22%	0.6	13,390,000
一括価格(合計)				18,540,000

ア 調整後の合計価格 : 積算価格と収益価格の調整比率 積算価格 50% 収益価格 50%

イ 構 成 比 : 各物件の積算価格における構成比。

ウ 競 売 市 場 修 正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 松山ー34

所 在：松山市南斎院町732番5外

価 格：72,000 円/㎡

位 置：伊予鉄道郡中線「土居田」電停の北西方約2,300m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：上水道：有、公共下水道：有、都市ガス：有

接 面 街 路：東側約4.0m私道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,748,702円

物件2 18,695,074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

資料1：位置図

資料2：近隣見取図

資料3：公図写

資料4：建物図面・各階平面図

以 上

賃料等一覧表

貸室部分					駐車場		
部屋番号	賃料 (月額)	共益費 (月額)	敷金	備考	番号	駐車料 (月額)	備考
101	30,000	4,000			2	5,000	
102	29,000	4,000					
103	30,000	4,000					
201	30,000	4,000		空室 (想定賃料)			
202	30,000	4,000		空室 (想定賃料)			
203	38,000	3,600	114,000				
301	36,000	4,000					
302	32,000	4,000					
303	30,000	4,000		空室 (想定賃料)			
401	32,000	4,000					
402	29,000	4,000		空室 (想定賃料)			
403	29,000	4,000		空室 (想定賃料)			
501	28,000	4,000		空室 (想定賃料)			
502	39,000	3,000	117,000				
503	28,000	4,000		空室 (想定賃料)			
小計 (月額)	470,000	58,600	231,000			5,000	
①年額賃料合計 (賃料+共益費+駐車料)				6,403,200			
②敷金の運用益 (利回り1.0%)				2,310			
③空室損相当額		貸室	20%	1,268,640			
		駐車場	8%	4,800			
年額総収益 (①+②-③)				5,132,070			

近隣見取図

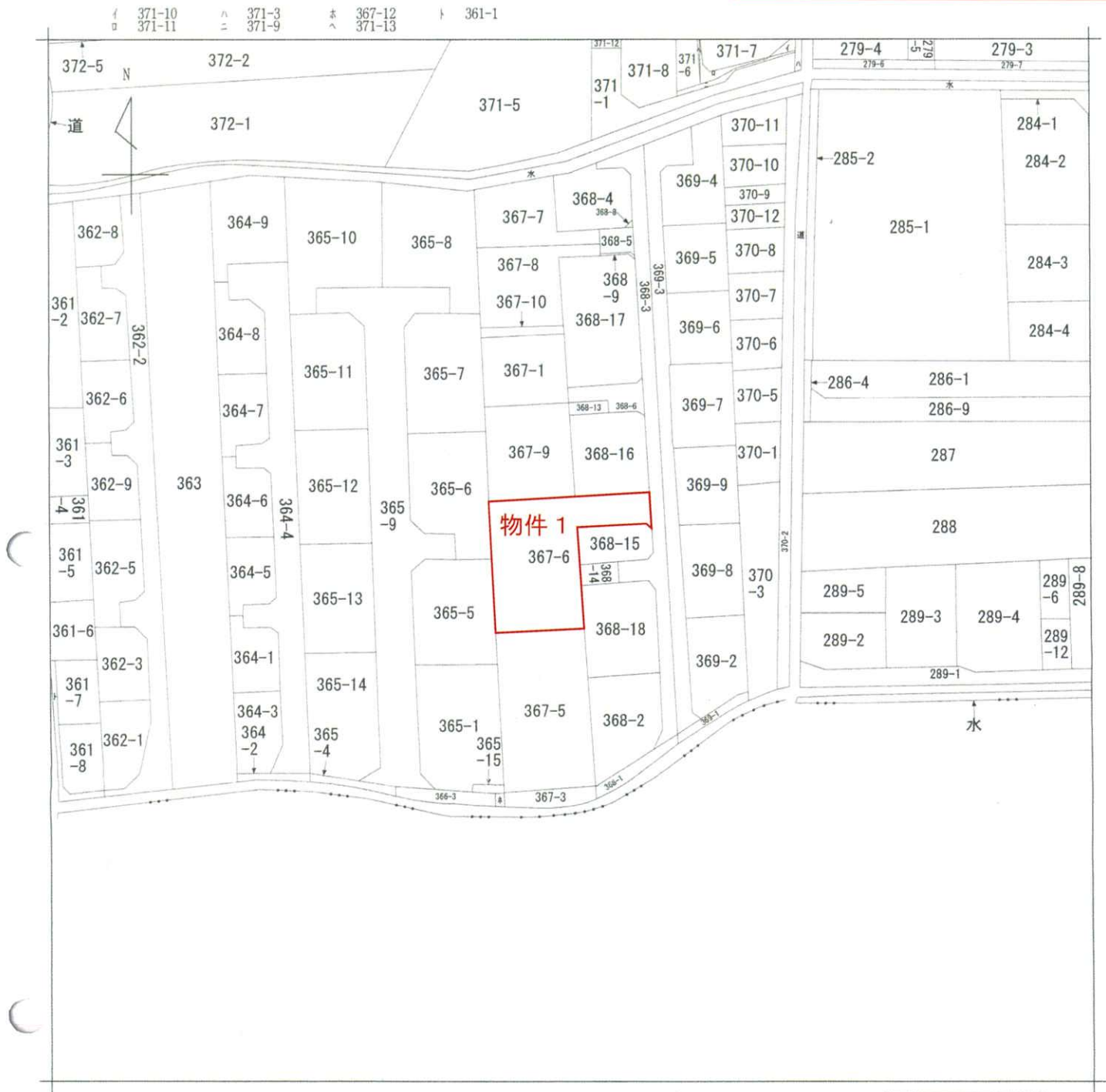
郵便局

生石町

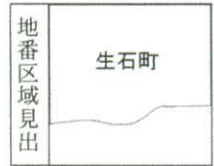
評価対象物件

空港通三丁目

空港通二丁目



(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	松山市生石町				地番	367番6			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
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7月10日
松山地方法務局

A 3判をA 4判に縮小

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成3年2月6日

406529

各階平面図

367番6

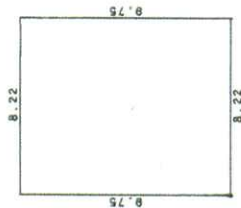
建物図面

松山市生石町367番地6

家屋番号

建物の所在

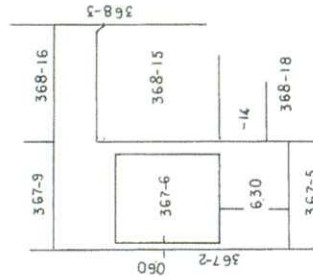
1・2・3・4・5階



床面積

8.22 x 9.75 = 80.1450

床面積 80.14m²



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品)

2 No 011836

H3.2.6
2.5.200

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7月10日 松山地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小