令和　８年（ケ）第　　２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　鎌　田　晃　生

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　３日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 松山地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前１０時００分 松山地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２１日　午後　５時００分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月１２日から当庁民事書記官室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,280,000 2,624,000	一括	656,000	100,183	21,780
1	1,060,000				
2	220,000				
3	2,000,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　新居浜市垣生六丁目

　　地　　番　　甲１４２７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５．０４平方メートル

２　所　　在　　新居浜市垣生六丁目

　　地　　番　　甲１４２７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７９．６３平方メートル

３　所　　在　　新居浜市垣生六丁目　甲１４２７番地２、甲１４２７番地４

　　家屋　番号　　甲１４２７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　　９５．０２平方メートル
　　２階　　８２．３９平方メートル
　　３階　　１９．８７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．４１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　26号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　鎌　田　晃　生

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
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。

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　新居浜市垣生六丁目

　　地　　番　　甲１４２７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５．０４平方メートル

２　所　　在　　新居浜市垣生六丁目

　　地　　番　　甲１４２７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７９．６３平方メートル

３　所　　在　　新居浜市垣生六丁目　甲１４２７番地２、甲１４２７番地４

　　家屋　番号　　甲１４２７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　　９５．０２平方メートル
　　２階　　８２．３９平方メートル
　　３階　　１９．８７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．４１平方メートル

令和　８年（ケ）第２６号
令和　８年５月２０日受理
令和　８年６月１６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

令和　８年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

１　所　　在　　新居浜市垣生六丁目

　　地　　番　　甲１４２７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５．０４平方メートル

２　所　　在　　新居浜市垣生六丁目

　　地　　番　　甲１４２７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７９．６３平方メートル

３　所　　在　　新居浜市垣生六丁目　甲１４２７番地２、甲１４２７番地４

　　家屋　番号　　甲１４２７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　　９５．０２平方メートル
　　２階　　８２．３９平方メートル
　　３階　　１９．８７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３６．４１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新居浜市垣生６丁目８番２６号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）□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　□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３
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある ┬種　類： 　　├構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が主たる建物を居宅、附属建物符号１を車庫（いずれも空き家）として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
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 □ある ┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└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

その他の事項

1　物件１、２土地は、法務局に１４条地図の整備がなく、地図に準ずる図面しか整備されていないほか、物件２土地については地積測量図の備え付けがあるものの、物件１土地については残地分の地積測量図しか存在しないため、正確な地積等を算出するためには、関係者立会の基で専門家による測量が必要であるところ、現地で塀等の工作物等で区分された範囲の土地を概測した結果、公簿地積と大きな差は認められなかった。
2　物件１、２土地は、土地所有者が物件３建物の敷地として利用している。
3　物件１、２土地の北東側は公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、幅員約２．３ｍ）に接する。
物件１土地の南東側は、公衆用道路（市道、建築基準法上の道路、幅員約２ｍ）に接する。
4　物件３主たる建物は、公簿によれば平成１６年４月２３日に新築された建物となっているが、新居浜市に平成１５年１２月に建築確認を受け、平成１６年４月に完了検査を受けた記録が残っている。
5　物件３主たる建物は、オール電化住宅である。屋根等に太陽光発電設備が設置されているが、その所有権の帰属については、関係人から事情聴取ができなかった。
6　物件３主たる建物、附属建物符号１の不具合については、特に雨漏り跡等は認められなかったが、関係人からの聴取ができていないため、詳細は不明である。
7　物件３建物は、動産類が残されたまま、空き家の状態である。近隣住民等からの聴取の結果、令和６年１２月２６日ころ、物件３建物内で人が亡くなり、警察官が臨場した事実が判明したが、死亡原因等、詳細は不明である。
8　物件１、２土地周辺は、北東側道路及び南東側道路内に市の公共水道、公共下水が整備されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年５月 20 日 （水） ９：30　－10：00	当庁等	申請書等作成
令和８年５月 22 日 （金） 12：45　－13：00	松山地方法務局西条支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和８年５月 22 日 （金） 14：40　－14：50	新居浜市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等閲覧
令和８年５月 22 日 （金） 16：00　－16：30	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、近隣住民から聴取
令和８年５月 29 日 （金） 13：30　－14：10	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行）、立会人、解錠技術者同行
令和８年６月２日 （火） 15：40　－15：50	当庁等	新居浜警察署に対し照会（郵送）

（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８年５月２９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

公用

登記年月日：平成18年10月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月21日　松山地方法務局西条支局
登記官

（5枚目）

554542

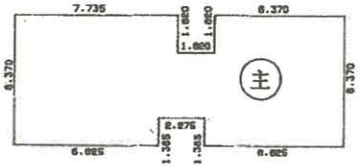
平成18年10月2日 登記 各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	甲1427番2
建物の所在	新居浜市　垣生六丁目　甲1427番地2，同番地4

A3判をA4判に縮小　写真撮影位置・方向・番号○

1　階



求積表

6.370	× 6.370	=	40.578900
4.550	× 0.455	=	2.070250
1.365	× 3.185	=	4.347525
5.005	× 0.910	=	4.554550
6.370	× 6.825	=	43.475250
	合　計		95.024475
	床面積		95.02 ㎡

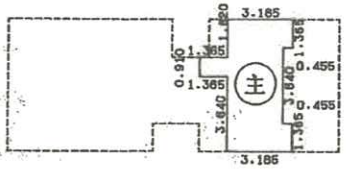
2　階



求積表

5.460	× 2.730	=	14.905800
6.370	× 3.640	=	23.186800
5.460	× 0.455	=	2.484300
4.095	× 1.365	=	5.589675
5.005	× 0.910	=	4.554550
6.370	× 6.825	=	43.475250
-1.365	× 2.275	=	-3.105375
-2.730	× 3.185	=	-8.695050
	合　計		82.395950
	床面積		82.39 ㎡

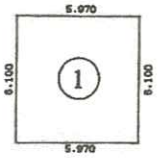
3　階



求積表

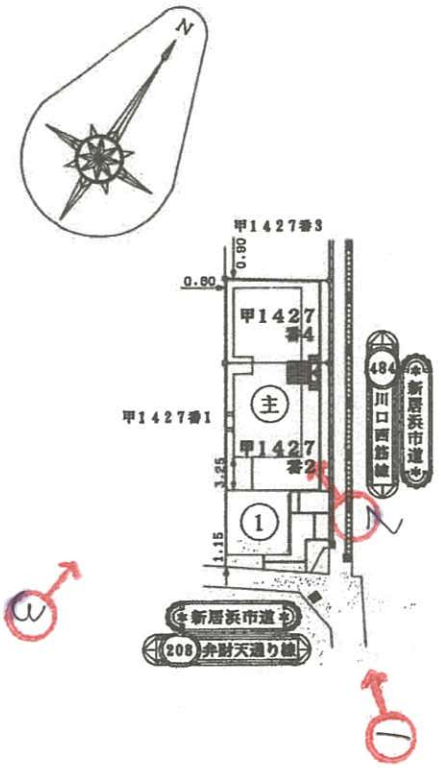
1.365	× 0.910	=	1.242150
3.185	× 6.370	=	20.288450
-0.455	× 3.640	=	-1.656200
	合　計		19.874400
	床面積		19.87 ㎡

1　階



求積表

5.970	× 6.100	=	36.417000
	合　計		36.417000
	床面積		36.41 ㎡



作成者	[redacted]	月24日作成）	縮尺 1/250
申請人	[redacted]		縮尺 1/500

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

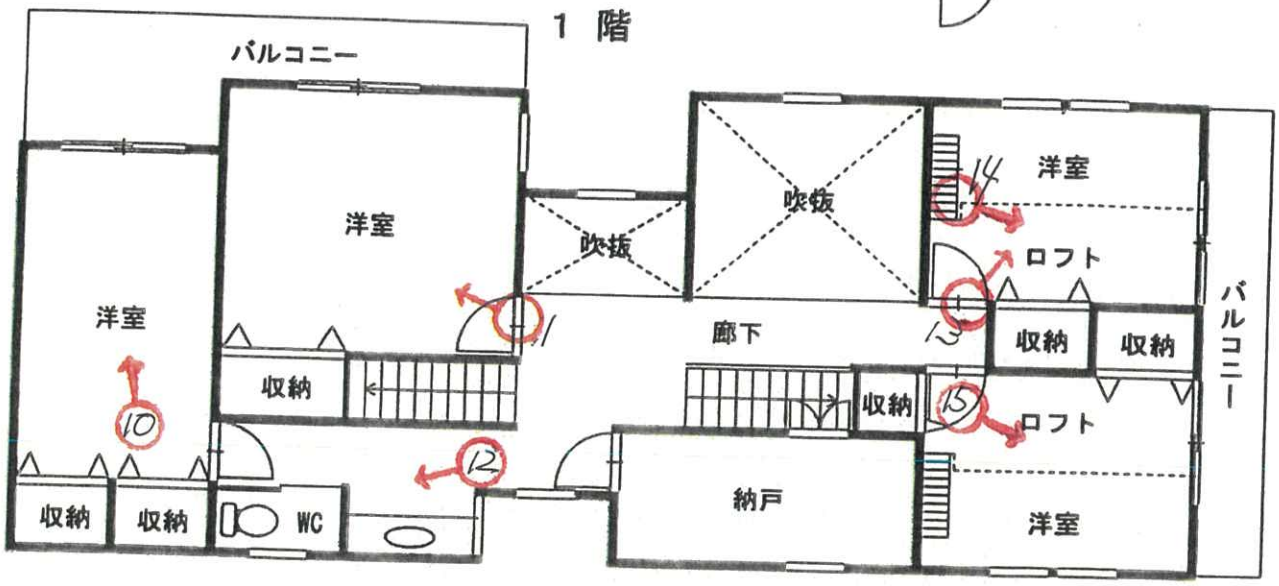
H 18. 10. 2

請求番号：4-2

建物間取図



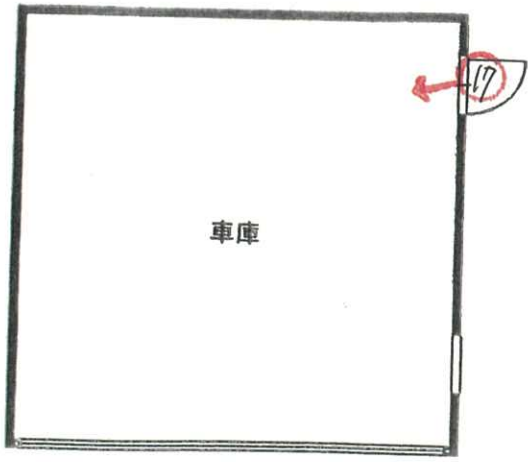
1 階



2 階



3 階



主たる建物

附属建物 符号 1

(6 枚目)

写真撮影位置・方向・番号

①　物件１　物件３主たる建物　附属建物符号１
南東側市道　北東側市道



②　物件３主たる建物　物件２　北東側市道



③　物件３主たる建物　附属建物符号１
屋根に設置された太陽光パネル　南西側土地上の太陽光パネル



④　物件３主たる建物内部　　１階



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩　2階



⑪



⑫



⑬



⑭　ロフト



⑮



⑯　3階



⑰　附属建物符号 1



写

令和　8年（ケ）第　26　号
令和8年5月29日 現地調査
令和8年6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
石川裕康　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金3,280,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金1,060,000円
物件２（土地）	金220,000円
物件３（建物）	金2,000,000円

１　一括価格は、物件１、２、３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、２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	新居浜市垣生六丁目	同左
	地番	甲1427番2	
	地目	宅地	
	地積	195.04㎡	
2	所在	新居浜市垣生六丁目	同左
	地番	甲1427番4	
	地目	宅地	
	地積	79.63㎡	
3	所在	新居浜市垣生六丁目 甲1427番地2、甲1427番地4	同左
	家屋番号	甲1427番2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺3階建	
	床面積	1階　95.02㎡	
		2階　82.39㎡	
		3階　19.87㎡	
		延　197.28㎡	
	(附属建物)		
	符号	1	
	種類	車庫	
	構造	木造鋼板ぶき平家建	
	床面積	36.41㎡	

番号	特記事項
	○特になし

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(物件１・２)

位置・交通	ＪＲ予讃線「多喜浜」駅の北方・道路距離約2.4km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	対象不動産は新居浜市役所の北東方約5.7km（道路距離）付近に位置する。対象不動産の存する地域は、周囲に農地も見られる中、市道沿いに住宅の多い住宅地域である。 当該地域の標準的街路は幅員約2～2.6mの舗装市道で、その系統・連続性はやや劣る。公共・公益的施設への接近性については劣るものと思料する。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし ・津波災害警戒区域 ・立地適正化計画:居住誘導区域外
画地条件	地積 形状	274.67㎡(物件1・2一体) 長方形（間口：約28.2m、奥行：約10.2m）
接面道路の状況	北東側約2.3m舗装市道にほぼ等高接面（法第42条2項道路） 南東側約2.0m舗装市道にほぼ等高接面（法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件1及び2土地は物件3建物の敷地及び庭等として利用されている。隣接地は住宅地、太陽光発電用地、未利用地等である。	
供給処理施設	上水道　あり 都市ガス　なし 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	○物件1土地について、法務局に地積測量図は備え付けられていないが、現地にて巻尺による概測を行ったところ、公簿面積とおおむね一致する数量を得た。正確な地積を得るためには専門家による境界確認及び測量等が必要である。 ○北東側及び南東側の各市道は、ともに建築基準法第42条第2項の道路（いわゆる2項道路）に該当しており、道路中心線から2mのセットバック（道路後退）を要する。なお、目的土地については、既に道路後退が完了している。 ○目的土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。 ○土壌汚染について、現況利用状況、登記履歴、過去の住宅地図による確認等により調査した結果、土壌汚染の可能性は低いものと判断した。	

2　建物の概況及び利用状況(物件３)

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16年4月23日　新築 経　過　年　数：22年 経済的残存耐用年数：3年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：瓦葺 外　　壁：サイディング張り・吹付タイル 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳、ビニールシート等 設　　備：電気、給排水、衛生設備その他 そ の 他：いわゆるオール電化住宅 太陽光発電設備
床面積(現況)	1階 95.02㎡ 2階 82.39㎡ 2階 19.87㎡ 延 197.28㎡
現況用途等	現況用途：居宅
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、目的建物は空き家の状態で所有者が占有している。建物内には多くの動産が残置されている。
特記事項	○近隣住民からの聴取等の結果、令和6年12月26日に目的建物内で人が亡くなり、警察官が臨場したことが判明しているが、詳細は不明である。 ○建物の屋根には太陽光発電設備（最大出力3.0KW）が設置されている。設備の詳細は不明である。 ○目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ○競売手続きにおいては、建物に付属する各種住宅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。 ○目的建物の建築確認番号等は下記のとおりである。 建築確認番号：H15.12.24第H15-1685号 検査済証番号：H16.4.26第H16建完検-0084号

区　　分	附属建物 符号1
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16年5月20日 新築 経　過　年　数：22年 経済的残存耐用年数：3年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：鋼板葺 外　　壁：鋼板張り等 内　　壁：ボード 天　　井：ボード 床　　：コンクリート 設　　備：電気設備その他 そ の 他：シャッター
床面積(現況)	1階 36.41㎡
現況用途等	現況用途：車庫
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点現在において、附属建物は空き家の状態で所有者が占有している。建物内には多くの動産が残置されている。
特　記　事　項	○競売手続きにおいては、当該建物に付属する各種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。 ○当該建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ○建築確認番号：なし 検査済証番号：なし

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)建付地価格(物件１・２)

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	17,100	0.69	195.04	0.95	2,190,000
2	17,100	0.69	79.63	0.95	890,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査　新居浜(県)-5

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

22,000円／㎡ × 99.0 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 127 ＝ 17,100円／㎡

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：特段の補正は不要と判断した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件及び環境条件等を考慮した。

イ　個別格差：規模・方位・道路後退等を考慮して上記の通り判断した。

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３)

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
3	170,000	197.28	0.08	2,680,000
附1	110,000	36.41	0.08	320,000
計				3,000,000

ウ　耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

・建物の現況から現価率を上記の通りと判断した。

経過年数22年、　経済的残存年数3年、　残価率0%

観察減価法による補正を▲30%と査定した。

・　現価率 ＝{0%＋(1　－0%)×(　3年／　(22年＋ 3年)　)　}×(1－30%)

＝0.08

2　評価額の判定

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

①　土地利用権等価格

番号	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	2,190,000	0.10	使用借権	220,000
2	890,000	0.55	法定地上権	490,000
計				710,000

イ 土地利用権等割合　　土地利用権等を上記の通りと判定し、その割合を上記の通り査定した。

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,190,000	-220,000		0.9	0.6	1,060,000円
2	890,000	-490,000		0.9	0.6	220,000円
3	3,000,000	+710,000	1.00	0.9	0.6	2,000,000円
一括価格(合計)						3,280,000円

ウ 占有減価修正 ： 不要と判断した。

エ 市場性修正 ： 目的建物内における死亡事案について、現時点では詳細は不明であるものの、事件性の可能性を完全には否定できない。よって、心理的嫌悪感に伴う市場性低下のリスクを勘案し、10%の減価を行うことが妥当と判断した。

オ 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等を考慮した。

第６　参考価格資料

１（地価調査）　新居浜(県)-5

所　　在：新居浜市垣生4丁目甲256番12（垣生4-2-6）

価　　格：22,000円／㎡

位　　置：多喜浜1.2km

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：201㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：北西4m市道

用途指定等：第一種住居地域（60%、200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	2,087,513円	評価額
物件2	852,279円	評価額
物件3	6,532,975円	評価額

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

位置略図

近隣図

公図

地積測量図

建物図面

以　上

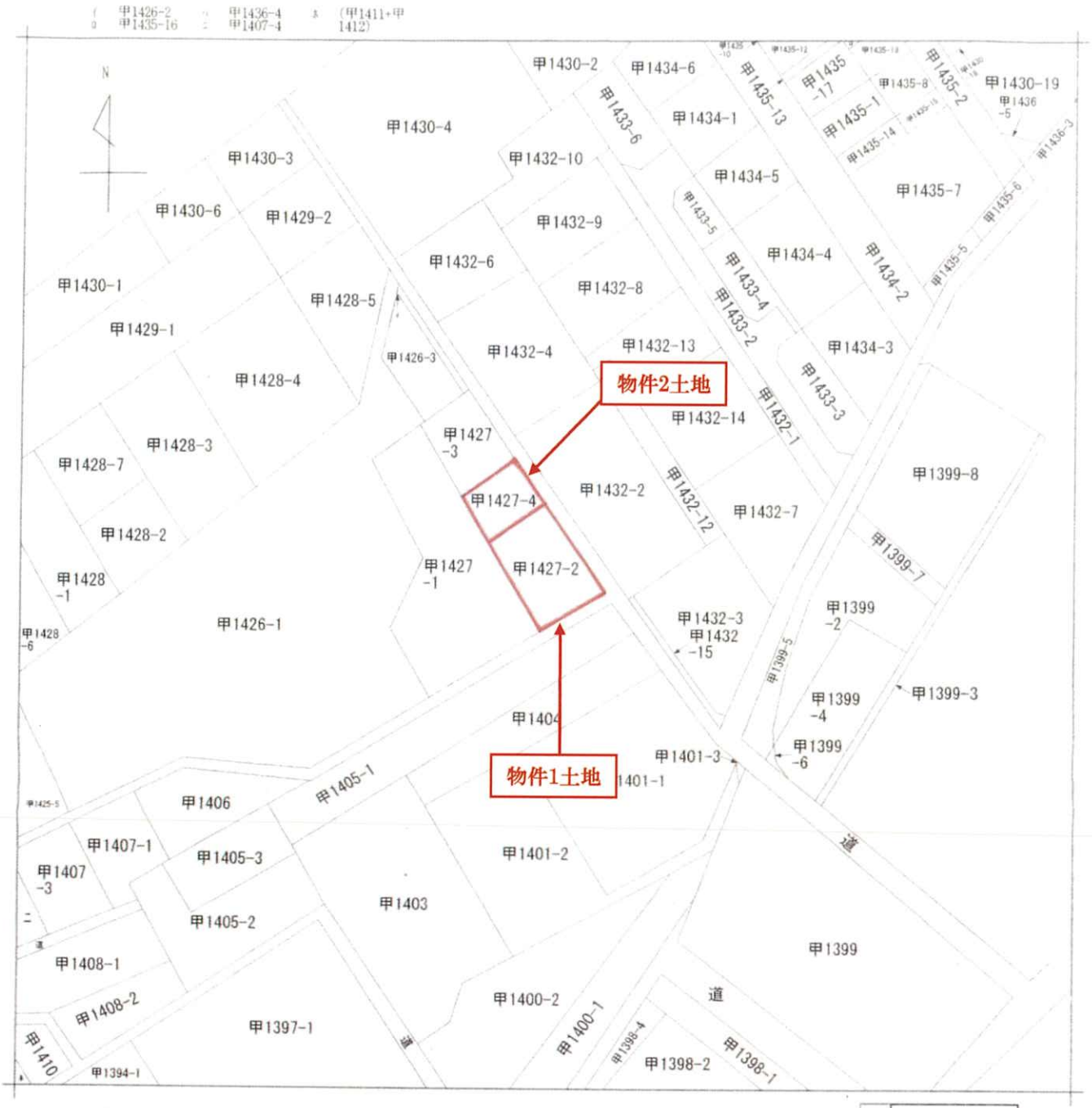

位置略図
国土地理院
目的物件
基準地
垣生（六）
垣生（五）
垣生（四）
垣生（三）
垣生（二）
垣生（一）
八幡（三）
八幡（二）
八幡（一）
田の上（三）
田の上（四）
田の上（二）
田の上（一）
高田（二）
長岩町
松神子（三）
松神子（二）
松神子（一）
又野（一）
又野川
落神川
多喜浜駅
△101.4
△5.8
△1.2
S=1/10,000

「地形図」



「地形図」

公　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	垣生６丁目

請求部分	所在	新居浜市垣生六丁目			地番	甲1427番2			
出力縮尺	縮尺不明	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	その他
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8年5月21日
松山地方法務局西条支局
登記官

請求番号：4-1

※原図を70%に縮小

公用

登記年月日：平成2年9月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月21日　松山地方法務局西条支局　登記官

3055'76

前甲1427-3、-4　後新

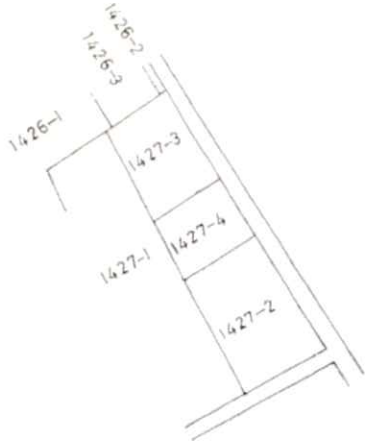
土地所在図 地積測量図

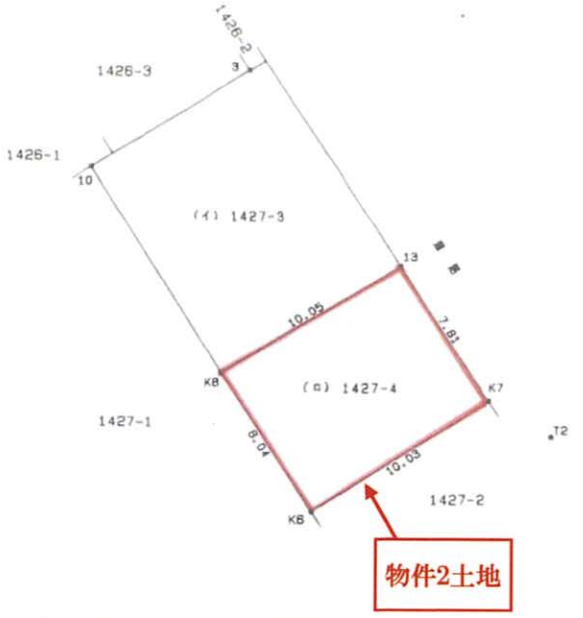
地番	甲 1427-4 、-3
土地の所在	新居浜市坂生六丁目

地番	㊀ 1427-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離
K8	-10.070	-5.481	65.755557	10.05
K6	-16.835	-1.128	1.521672	8.04
K7	-11.419	7.320	87.818040	10.03
13	-4.838	3.100	4.181900	7.81
		倍面積	159.277169	
		辺積	79.6385845	
		地積	79.63 ㎡	

残地番	㊀ 1427-3		
公簿	195.04	辺積	79.6385845
		残地	115.4014155
		地積	115.40 ㎡

T1-T2　コンクリートに金属標
T1　X　16.577
　　Y　-8.857
T2　X　-13.163
　　Y　10.347
3-10　コンクリートクイ
3-13　11.86
3-K8　14.71
10-13　15.66
10-K8　11.77
13　金標
K8　コンクリートクイ





道路　西条地方局　平成2年9月13日　西監管第431号

作製者	[redacted] 成2年9月16日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

2 № 018850 H2.9.26

地積測量図

※原図を70%に縮小

[redacted]

公用

登記年月日：平成18年10月2日

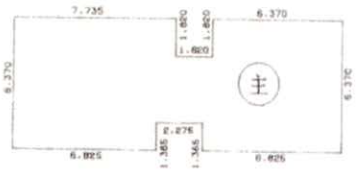
554542

平成18年10月2日 登記 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	甲1427番2
建物の所在	新居浜市 垣生六丁目 甲1427番地2，同番地4

1 階



求積表

6.370	× 6.370	=	40.578900
4.550	× 0.455	=	2.070250
1.365	× 3.185	=	4.347525
5.005	× 0.910	=	4.554550
6.370	× 6.825	=	43.475250
	合 計		95.024475
	床面積		95.02 ㎡

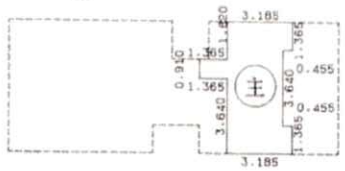
2 階



求積表

5.460	× 2.730	=	14.905800
6.370	× 3.640	=	23.186800
5.460	× 0.455	=	2.484300
4.095	× 1.365	=	5.589675
5.005	× 0.910	=	4.554550
6.370	× 6.825	=	43.475250
-1.365	× 2.275	=	-3.105375
-2.730	× 3.185	=	-8.695050
	合 計		82.395950
	床面積		82.39 ㎡

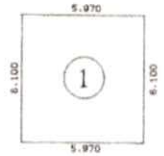
3 階



求積表

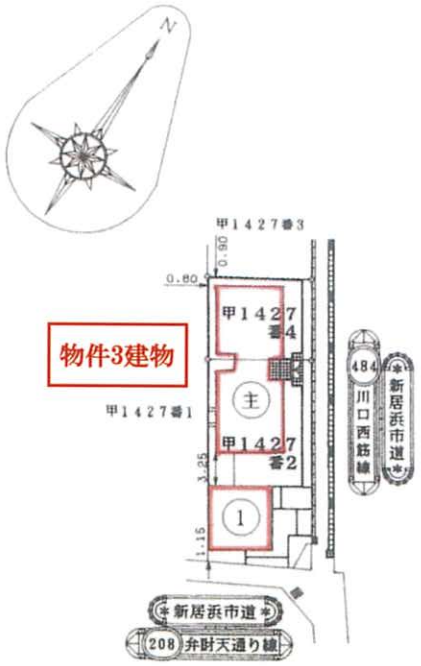
1.365	× 0.910	=	1.242150
3.185	× 6.370	=	20.288450
-0.455	× 3.640	=	-1.656200
	合 計		19.874400
	床面積		19.87 ㎡

1 階



求積表

5.970	× 6.100	=	36.417000
	合 計		36.417000
	床面積		36.41 ㎡



作成者	[redacted] 月 24 日作成)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

H 18. 10. 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8年5月21日 松山地方法務局西条支局 登記官 [redacted]

※原図を70%に縮小

建物図面