売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により
執行裁判所が職権で変更したものである。

令和　８年（ヌ）第　　１７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　千　場　勇　太

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,500,000 1,200,000		300,000	133,968	43,710
備考	売却基準価額は民事執行規則第30条の3第1項により 執行裁判所が職権で変更したものである				

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　新居浜市泉宮町　甲１０９６番地１

建物の名称　　ダイアパレス新居浜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　泉宮町　甲１０９６番１の９０７

建物の名称　　９０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　５１．３９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　新居浜市泉宮町甲１０９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５９．２７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　１万１０分の１５８

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月１３日
松山地方裁判所民事部
裁判所書記官　千　場　勇　太

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】
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。

令和　８年（ヌ）第　　１７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　新居浜市泉宮町　甲１０９６番地１

建物の名称　　ダイアパレス新居浜

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　泉宮町　甲１０９６番１の９０７

建物の名称　　９０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　５１．３９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　新居浜市泉宮町甲１０９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５９．２７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　１万１０分の１５８

令和　８年（ヌ）第　１７号
令和　８年　５月２０日受理
令和　８年　６月　５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（ヌ）第　　17号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　新居浜市泉宮町　甲１０９６番地１

建物の名称　　ダイアパレス新居浜

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　泉宮町　甲１０９６番１の９０７

建物の名称　　９０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　　５１．３９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　新居浜市泉宮町甲１０９６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５９．２７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　１万１０分の１５８

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）
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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	管　理　費　１万０３００円 修繕積立金　１万００００円 駐車場使用料　　円 水道料金等（検針による） 令和８年５月１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和３年１０月分～令和８年５月分 管理費　　５７万６８００円 修繕積立金　５６万００００円 水道料金　　５４９３円 遅延損害金　３６万６２２４円 以上合計　計１５０万８５１７円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー中四国支店松山オフィス 松山市宮田町１０７－２
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□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 □ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 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

その他の事項

1　物件１建物は、令和４年くらいから空き家の状態で建物所有者が管理している。
2　令和元年くらい令和３年くらいまでの間、物件１建物内で猫２匹を飼育していたことがあるとの所有者の陳述がある。なお、ダイアパレス新居浜は、犬、猫等のペット飼育不可のマンションである。
3　物件１建物の保守管理状況は良好とは言えない。建物内には動物臭があり、動物の毛が落ちていたり、蜘蛛の巣が張っている箇所がある。建物内に多量の動産類が放置された状態である。
4　管理規約において、区分所有者は、ダイアパレス新居浜管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金）、各種使用料（水道使用料を含む）を支払う必要があるほか、支払いを遅滞した場合には年１４パーセントの割合による遅延損害金を加算して支払う旨の規定がある。区分所有者の包括承継人、特定承継人に対しても請求する運用が行われている。
5　ダイアパレス新居浜は、公簿によれば平成４年１月２８日の新築となっているが、新居浜市に平成２年４月に建築確認を受け、平成４年１月完了検査を受けた記録が残っている。
6　符号１の土地の東側は、公衆用道路（市道（建築基準法４２条１項１号）、幅員約６．８ｍ）に、北側は公衆用道路（市道（建築基準法４２条２項）、幅員約２．５ｍ）にそれぞれ接する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （所有者）	1　物件１建物は、４年くらい前から動産を残した状態で私が空き家の状態で管理しています。物件１建物内の動産は全て私の所有物です。ほとんどが不要物ですが、一部必要な物もあります。 2　ダイアパレス新居浜は、犬、猫等のペット飼育不可のマンションですが、物件１建物内で令和元年くらいから２年間猫２匹を飼育していたことがあります。 3　私が住んでいた当時、物件１建物に特に不具合はありませんでしたが、現在は分かりません。ただ、物件１建物内から転居した後に、物件１建物内に土足で入ったことがあるため、汚れていると思われます。
■ B （管理会社株式会社東急コミュニティー中四国支店松山オフィス社員）	1　ダイアパレス新居浜は、当社がダイアパレス新居浜管理組合から委託を受けて管理しています。 2　ダイアパレス新居浜は、犬、猫等のペット飼育不可のマンションです。 3　管理規約において、区分所有者は、ダイアパレス新居浜管理組合に対し、管理費等（管理費、修繕積立金）を支払わなければならない旨の規定があります。 4　ダイアパレス新居浜は、入居室数９１室に対し、４４台の駐車が可能です。令和８年５月現在、駐車場に２台分の空きがあります。駐車場の貸与を希望する区分所有者は、ダイアパレス新居浜管理組合に対し、使用の申込をする必要があります。ダイアパレス新居浜管理組合は、駐車場に空きがでた場合には、使用の申込をした順番や使用予定者が区分所有者本人か賃借人等かなどの諸事情を考慮した上で使用者を決定します。駐車場の使用を認められた者は、ダイアパレス新居浜管理組合に対し、駐車場使用料を支払う必要があります。屋内駐車場が月８０００円、屋外駐車場が月６０００円です。 5　区分所有者は、ダイアパレス管理組合に対し、各戸別の使用量に応じて算出した水道使用料を毎月支払う必要があります。 6　管理規約において、区分所有者がダイアパレス管理組合に対し管理費等、各種使用料（水道使用料を含む）の支払を怠った場合には、滞納額に対し年１４パーセントの割合による遅延損害金を加算して支払う旨の規定があります。ダイアパレス管理組合が未納の管理費等及び使用料（水道使用料を含む）について訴訟等の法的措置を追行した場合には訴訟費用、弁護士費用等を含めた一切を請求できる旨の規定があります 7　区分所有者に承継があった場合には、ダイアパレス新居浜管理組合は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対し、管理費等、各種使用料（水道使用料を含む）、遅延損害金について請求する運用をしています。 8　ダイアパレス管理組合は、令和４年ころ、各室の玄関入口ドアの交換を行いましたが、物件１建物については、建物所有者の協力を得られなかったため、交換できず、古いドアのままの状態です。取付予定だったドアは、現在もダイアパレス管理組合において保管中ですが、現在も取付が可能な状態であるかは分かりません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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） 10：30　－11：10	当庁等	申請書等作成、管理会社株式会社東急コミュニティー中四国支店松山オフィスに対し、管理費の滞納等について照会（ファックス送信）
令和８年５月 22 日 （金） 12：30　－12：45	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） 13：45　－14：00	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） 15：10　－15：40	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影
令和８年５月 28 日 （木） 11：30　－11：50	当庁等	所有者から電話で聴取
令和８年５月 29 日 （金） ９：40　－10：10	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　－16：05	当庁等	管理会社株式会社東急コミュニティー中四国支店松山オフィス社員 B から電話で聴取

（特記事項）

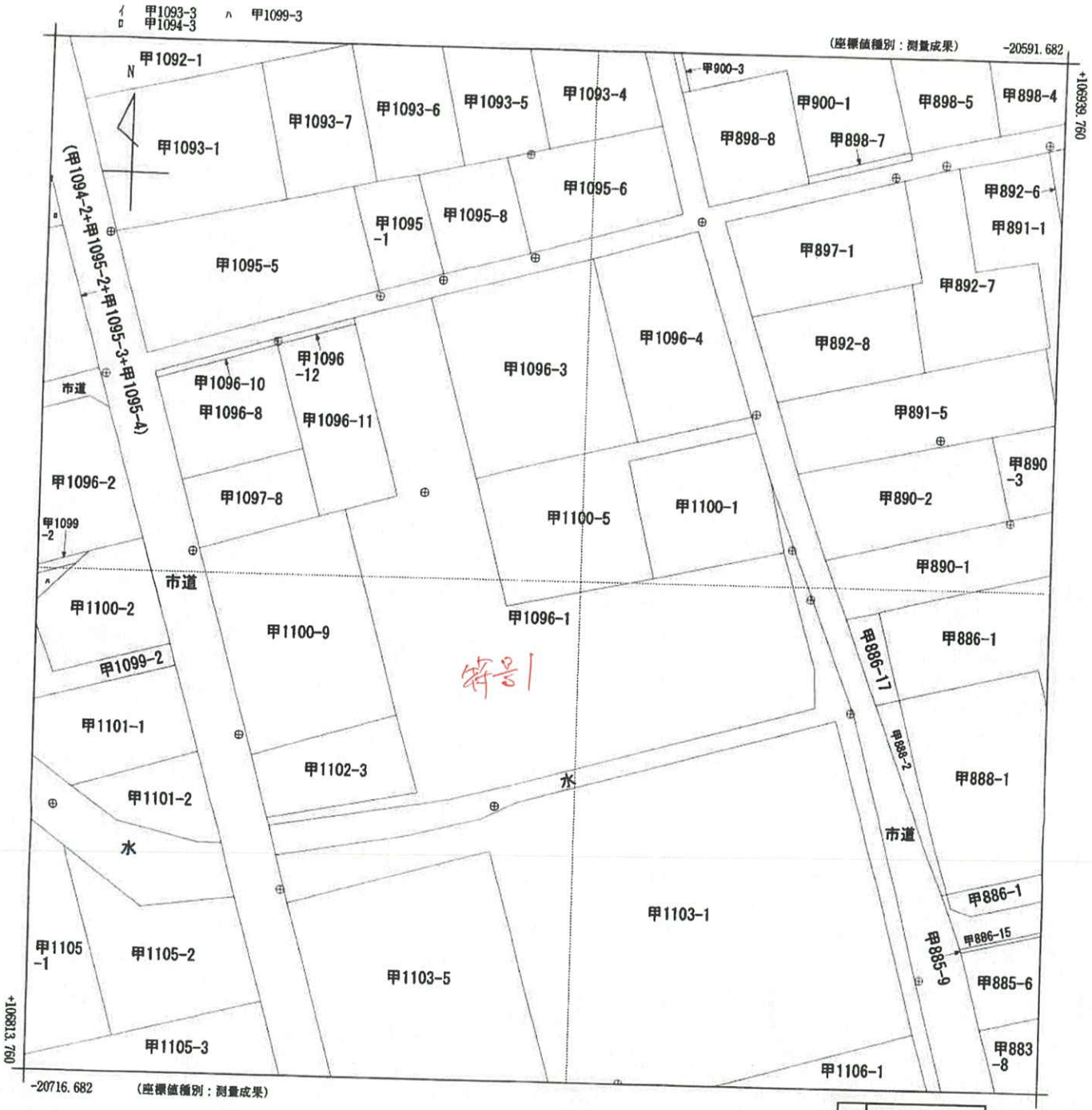
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

■　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



地番区域見出	泉宮町

請求部分	所在	新居浜市泉宮町		地番	甲1096番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和7年6月6日			備付年月日(原図)	令和7年7月2日	補記事項	

これは地図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]

請求番号：3-1
(1/1)

公用

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成4年2月10日

500820

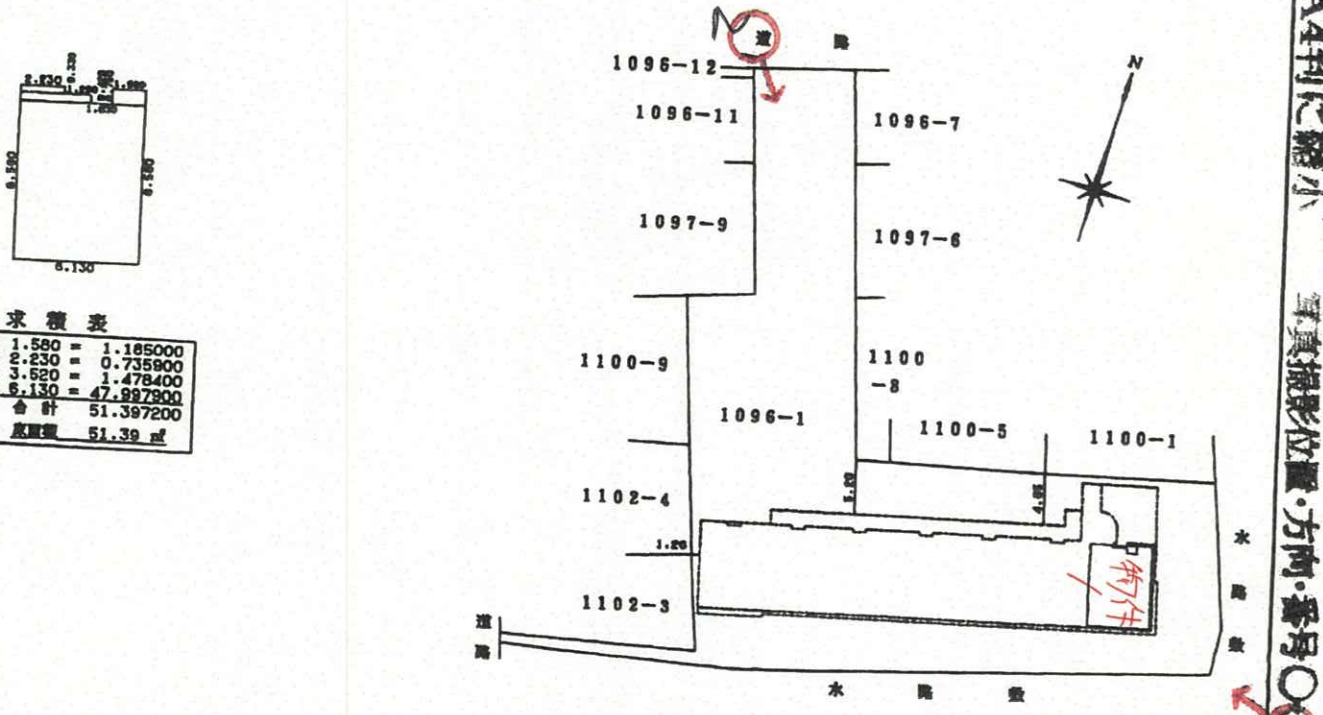
各階平面図

家屋番号	新居浜市 1096番1の 907
建物の所在	新居浜市泉宮町甲１０９６番地１

建物図面
各階平面図

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置・方向・番号○○



求積表

0.750 × 1.580	=	1.165000
0.330 × 2.230	=	0.735900
0.420 × 3.520	=	1.478400
7.630 × 6.130	=	47.997900
合計		51.397200
床面積		51.39 ㎡

建物の番号　907

建物の存する部分　9　階部分

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	平成 4 年 1月28日作製		
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H4.2.10

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

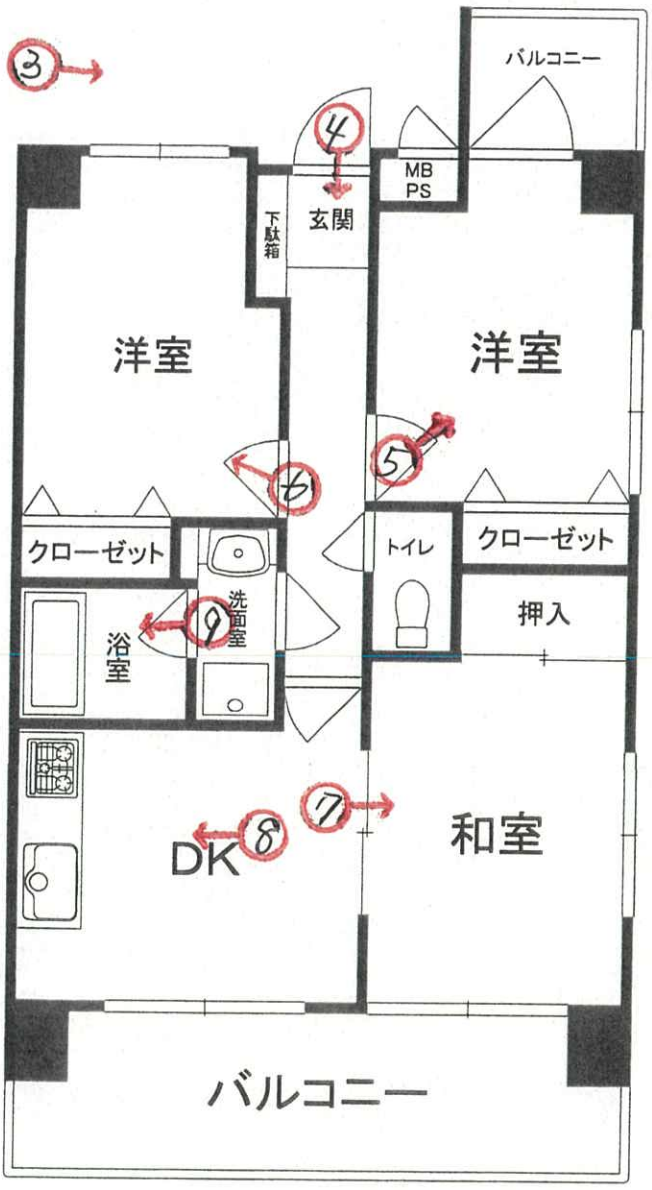
登記官　[redacted]

（２枚目）

請求番号：3-3

間取図





写真撮影位置・方向・番号○

(8 枚目)

① ダイアパレス新居浜



② ダイアパレス新居浜



③ 物件１



④ 物件１内部



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和８年（ヌ）第　17　号
令和８年５月29日現地調査
令和８年６月３日評　　価

松山地方裁判所 御中

副

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
山　口　貴　弘

第１　評価額

番号	評　　価　　額
物件1	金　2,140,000　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 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	 新居浜市泉宮町　甲1096番地1 ダイアパレス新居浜 泉宮町　甲1096番1の907 907 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 9階部分　51.39㎡ 1 新居浜市泉宮町甲1096番1 宅地 1,559.27㎡ 1 所有権 1万10分の158	現況欄に記載のない事項についてはほぼ登記と同じ

番号	特記事項
1	

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	ＪＲ予讃線「新居浜」駅の北西方・道路距離約2,700m 最寄バス停「西高入口」の北西方・約610m（徒歩約8分） （別添「位置図」参照）
付近の状況	対象地周辺地域は共同住宅、一般住宅、事業所等が存する住商混在地域である。地域の標準的街路は、幅員約6.8mの舗装市道である。各公共施設等への接近性は概ね普通程度と思料する。
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：非線引都市計画区域 用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 容積率：400% 防火規制：なし その他：津波災害警戒区域
画地条件	規模：1,559.27㎡ 形状：不整形 間口×奥行：約19.4m×約51m 高低差：接面道路と等高の平坦地
接面道路の状況	東側幅員約6.8m舗装市道（泉池東筋線）等高接面 上記道路は建築基準法上の道路である。（法42条1項1号） 北側幅員約2.5m舗装市道（泉宮中通り線）等高接面 上記道路は建築基準法上の道路である。（法42条2項）
土地の利用状況等	マンション敷地として使用されている。
供給処理施設	上水道　あり（引込あり） 都市ガス　なし（ＬＰガスあり） 下水道　あり（引込あり） （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	○対象地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ○対象土地は土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係わる工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含まない。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス新居浜
建物の用途	共同住宅　　（総戸数91戸） 1DK（56戸）・3DK（35戸）
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 4年1月28日新築 経過年数：約 34 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：二丁掛タイル等 その他：特になし
設備等	エレベーター：1基　（9人乗り） 駐車場：有　44台 防犯カメラ、オートロックシステム等のセキュリティーシステム有り その他：集合郵便受　ゴミ置き場　掲示板　管理人室
建物の品等	使用資材：普通 施工　：普通
管理の形態等	管理組合：有　名称：ダイアパレス新居浜管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：（株）東急コミュニティー松山オフィス 管理形態：管理人駐在　（月～金）8：30～15：30 土・日・祝日は休み
管理の状況	普通
特記事項	○修繕積立金の額：25,586,100円（令和7年12月末現在） ○大規模修繕計画の有無：無 ○駐車場の空き状況：有　2台 ○来客用駐車場：無 ○駐車場料金等 屋外駐車場：：6,000円/月 屋内駐車場(9区画)：8,000円/月 駐輪場：無料 ○建築確認証：有　平成2年4月18日　第948番 ○検査済証：有　平成4年1月30日　第596号

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造　　1階建
位　　置	9階(907号室) 主要開口部の方位：南向き
床　面　積	51.39㎡(登記面積)
間　取　り	３ＤＫ　現況調査報告書参照
仕　　様	天　　井：　ビニールクロス貼等 床　　：　フローリング等 内　　壁：　ビニールクロス貼等 設　　備：　電気、給排水、衛生設備等 そ の 他：　特になし
保守管理の状態	劣る
管理費等	管　理　費：10,300円(月額) 修繕積立金：10,000円(月額) 駐車場使用料：なし 水道使用料：計量による。 滞　納　額：1,508,517円 内訳　管　理　費 576,800円 修繕積立金 560,000円 水道使用料　5,493円 遅延損害金 366,224円　年14% (令和8年5月20日現在、令和3年10月～令和8年5月分)
専有部分の利用状況等	現況調査報告書参照
特記事項	○壁芯面積：54.39㎡ ○競売手続においては、占有部分に付随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。

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
268,000	51.39	0.30	4,130,000

ア 再調達原価 ： 登記面積に応じた再調達原価を上記のとおり査定した。
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34年、 経済的残存年数16年、 残価率0%
観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲5%と査定した。

現価率 ＝ {0%＋(1－ 0%) ×(16年／(34年＋ 16年))}×(1－ 5%)
＝ 0.30

(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
40,600	1.10	1559.27	1.00	158 ／ 10010	1,100,000

ア 標準画地価格 ：
地価調査 新居浜 (県) 5-2

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
43,000円／㎡	×	99.2	／ 100	× 100	／ 100	× 100	／ 105	＝40,600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 ： 画地条件等を勘案して査定した。
◇ 地域格差 ： 環境条件等を勘案して査定した。
イ 個別格差 ： 画地条件等を勘案して査定した。
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 ： 10010分の158

(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
4,130,000	1,100,000	0.80	4,180,000

ウ 個別格差 ： 階層別・位置別効用比、間取り等を総合的に勘案して、決定した。

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) 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
4,180,000	1.0	1.00	0.7	0.73	2,140,000

イ 占有減価修正 ：必要なし。

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 ：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地価調査価格　（新居浜（県）5-2）

所　　在：新居浜市徳常町甲631番5

価　　格：　43,000　円／㎡

位　　置：新居浜駅　　約 2,700m

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：　114 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：西　側　７ｍ 市 道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)

地域の概要：中小規模の店舗併用住宅が建ち並ぶ既成商業地域

２固定資産税評価額(令和8年度)

土地　36,028,492円　(敷地権割合　158/10010)

家屋　3,527,344円

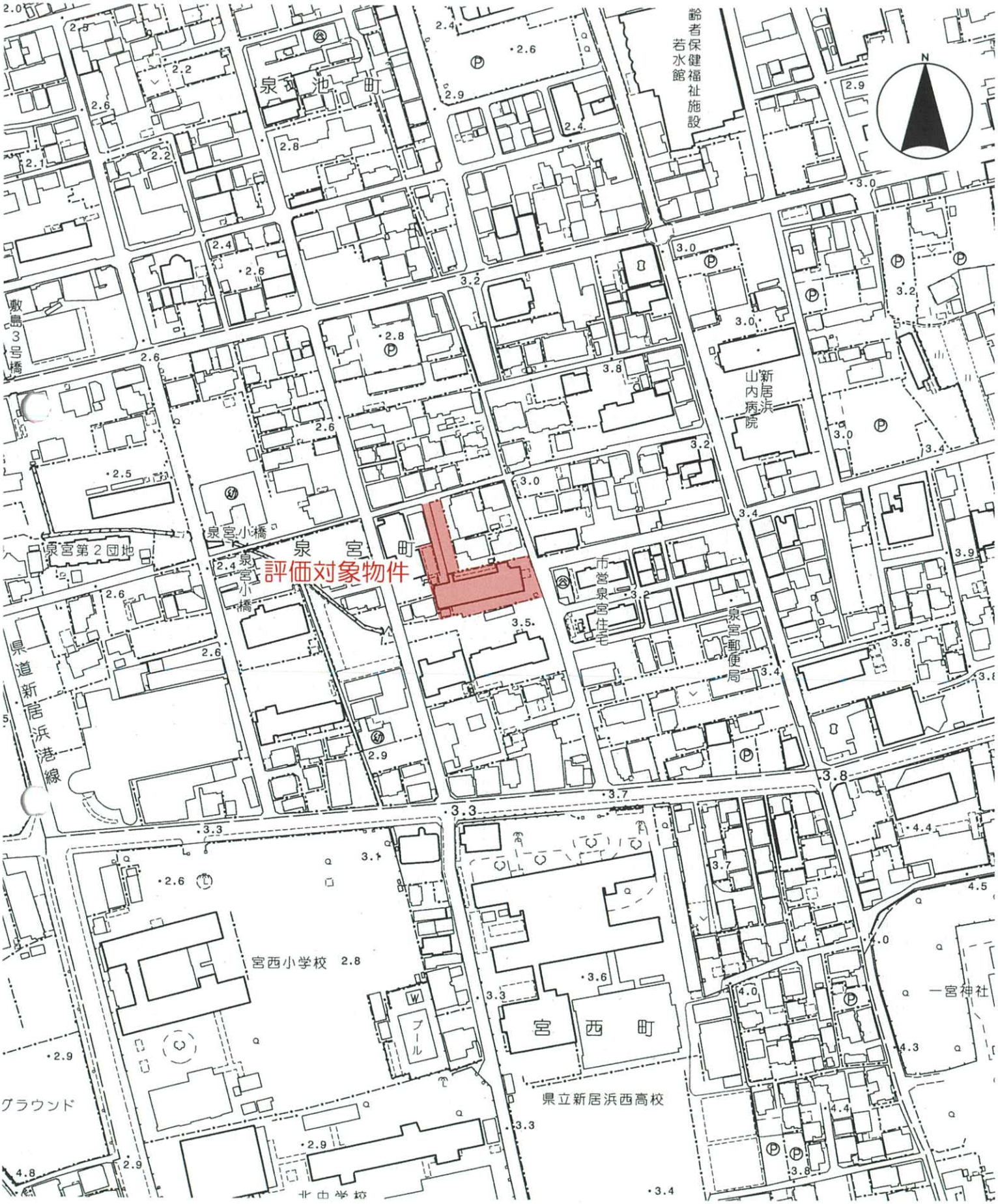
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図
4. 建物図面

以　上

位置図



新居浜市役所 都市計画図 写
S=1:2,500



地番区域見出	泉宮町

請求部分	所在	新居浜市泉宮町			地番	甲1096番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	令和7年6月6日			備付年月日(原図)	令和7年7月2日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A３判をA４判に縮小

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：3-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成2年6月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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

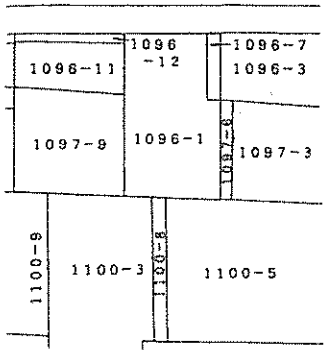
-11-

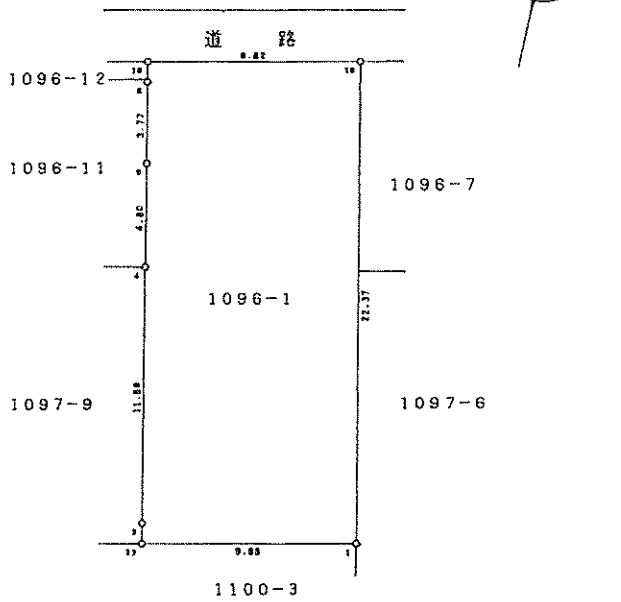
201250

前後新 甲1096-1

~~土地所在図~~ 地積測量図

地番	甲１０９６番１
土地の所在	新居浜市泉宮町





地番	㊀ 1096-1			
測点名	X 座標	Y 座標	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
15	30.666	-5.751	287.524416	0.94
16	32.844	3.830	474.858552	9.82
1	11.004	8.707	-52.456068	22.37
13	8.819	-0.937	-86.972978	9.88
3	9.743	-1.155	-26.997853	0.94
4	21.357	-3.708	-76.285847	11.89
5	26.056	-4.726	-47.890928	4.80
6	29.745	-5.546	-30.488625	3.77
		倍面積	441.310669	
		面積	220.6553345	
		地積	220.65 ㎡	

地番	地積
1096-1	220.65 ㎡

調査士会様----1.3.4.5.6.13
金属鋲------15.16

作製者 [redacted] 平成 2年 4月19 日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

1 No 005576

H 2.6.21

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-2

(1/2)

A

公用

新居浜市泉宮町甲1096-1

(1)　令和7年6月6日
令和７年７月２日登記完了地籍図備付
本図面は国土調査実施前提出図面である

A３判をA４判に縮小

請求番号：3-2　(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

公用

登記年月日：平成2年6月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。

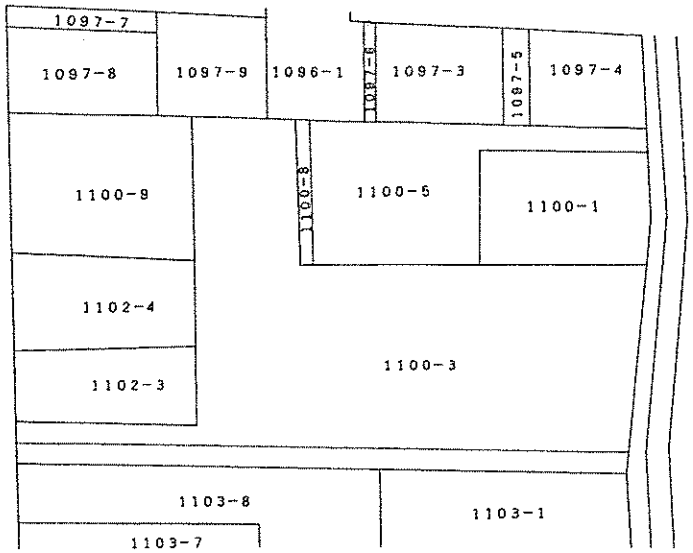
令和8年5月21日　松山地方法務局西条支局　登記官

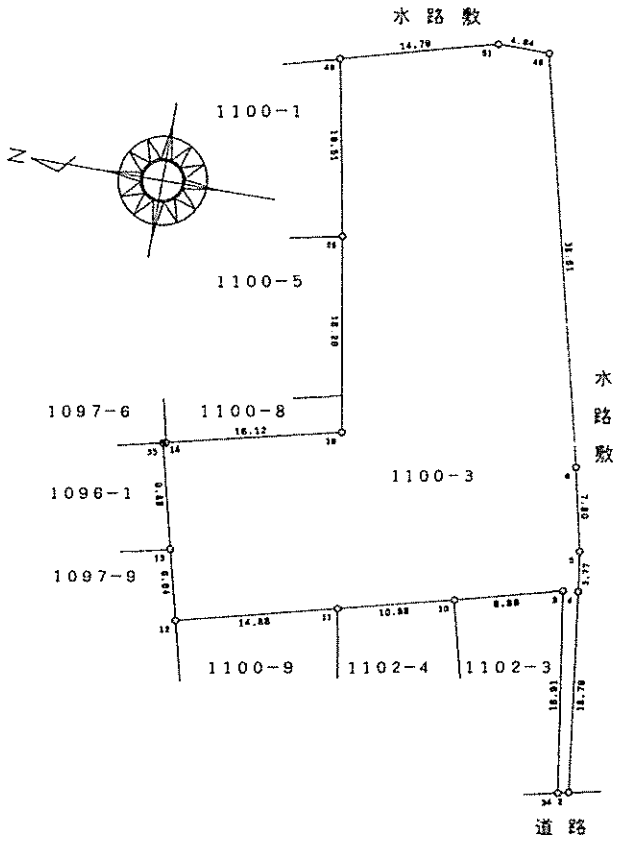
土地所在図 地積測量図

前 甲1100-3　　平成4年1月24日 1096-1に合筆　新甲1096-1

201262

地番	甲1100番3
土地の所在	新居浜市泉宮町





地番	㊀1100-3			
測点名	X座標	Y座標	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
2	8,394	-4,896	-158,344416	18,79
34	9,351	-5,136	172,516599	0,98
3	12,255	13,553	198,261390	18,91
10	21,794	11,042	-112,500628	9,86
11	32,451	8,391	-204,960516	10,98
12	48,874	4,726	130,075350	14,88
13	48,513	11,166	777,275286	6,84
35	50,952	20,748	491,635848	9,88
14	50,887	20,815	190,735181	0,27
16	34,994	24,511	758,509932	16,12
28	38,186	42,493	1305,579340	18,26
49	41,350	58,701	828,654000	16,51
51	27,058	62,533	104,416822	14,79
48	22,412	62,580	-839,351812	4,64
6	13,131	25,082	-592,129314	38,81
5	11,423	17,466	-128,696742	7,80
4	10,890	13,728	-243,522180	3,77
		倍面積	2677,244140	
		両積	1338,6220700	
		地積	1338,62 ㎡	

地番	地積
1100-3	1338,62 ㎡

調査士会様----3.4.5.6.10.11.12.13
14.16.28.35
金属鋲-----2.34.48

西建（管）第509号
平成2年3月19日

作製者 [redacted] 平成 2年 4月19日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（愛媛県土地家屋調査士会用紙）

No 005577

H2.6.21

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-4　(1/2)

公用

新居浜市泉宮町甲1096-1

(1)　令和7年6月6日
令和７年７月２日登記完了地籍図備付
本図面は国土調査実施前提出図面である

Ａ３判をＡ４判に縮小

請求番号：3-4　(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

公用

登記年月日：平成4年2月10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

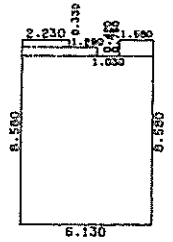
登記官

500820

各階平面図

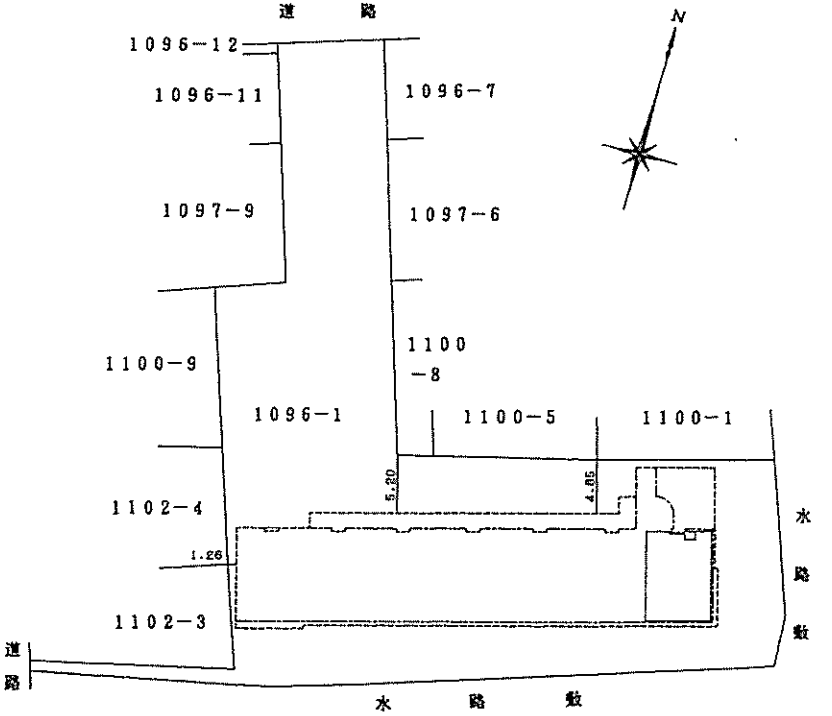
家屋番号	~~泉宮町甲~~ 1096番1の907
建物の所在	新居浜市泉宮町甲１０９６番地１

建物図面
~~各階平面図~~



求積表

0.750 × 1.580	=	1.185000
0.330 × 2.230	=	0.735900
0.420 × 3.520	=	1.478400
7.830 × 6.130	=	47.997900
合計		51.397200
床面積		51.39 ㎡



建物の番号　907

建物の存する部分　9　階部分

作製者	[redacted] 平成 4 年 1 月 28 日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(弘文堂印刷納)

A3判をA4判に縮小

H4.2.10

[redacted]

[redacted]

−15−

請求番号：3-3