

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 1 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 松山地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 18 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）
1～3	20,810,000 16,648,000	一括	4,162,000	174,488	43,610
1	1,910,000				
2	2,180,000				
3	16,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新居浜市新須賀町一丁目
 地 番 甲 1 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市新須賀町一丁目
 地 番 甲 1 5 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 1 6 平方メートル

- 3 所 在 新居浜市新須賀町一丁目 甲 1 5 4 番地 5、甲 1 5 4 番地 1
 家屋 番号 甲 1 5 4 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2 6 . 6 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～3】

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, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者及び株式会社佐薙建装が占有している。株式会社佐薙建装の占有権原は使用借権と認められる。

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 新居浜市新須賀町一丁目
 地 番 甲 1 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 新居浜市新須賀町一丁目
 地 番 甲 1 5 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 1 6 平方メートル

- 3 所 在 新居浜市新須賀町一丁目 甲 1 5 4 番地 5、甲 1 5 4 番地 1
 家屋 番号 甲 1 5 4 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2 6 . 6 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所

令和 7 年（ケ）第 75 号
令和 7 年 9 月 17 日受理
令和 7 年 10 月 8 日提出

現 況 調 査 報 告 書

松山地方裁判所
執行官 井 口 真 一

（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 | 新居浜市新須賀町一丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新居浜市新須賀町一丁目 |
| | 地 番 | 甲 1 5 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新居浜市新須賀町一丁目 甲 1 5 4 番地 5、甲 1 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 1 5 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6. 6 9 平方メートル |

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新居浜市新須賀町一丁目3番18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	☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が、物件1、2土地上に物件3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			
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：居宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある ┌ 構造： └ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（株）佐藤建装） 1 建物所有者が、物件3建物を居宅（空き家）として、占有している。 2 上記その他の者が、同建物のうちリビングを事務所（空き家）として、占有している。 ☒ 建物所有者のほか、「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	（株）佐藤建装の代表取締役は、本件債務者兼所有者 ☒ A である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ┌ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある └ 保管開始日 令和 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3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ リビング	
占有者		☐ 債務者 ☒ (株) 佐藤建装	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (☒ B (債務者兼所有者の元妻兼占有者会社取締役)) の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年4月1日 (登記記録上、占有者会社成立の年月日) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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		物件3建物のうちリビングは、建物所有者と上記占有者会社との共同占有と判断した。本欄は上記占有者会社の占有に関するものである。	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者の元妻)	1 私は、本件物件の所有者 A の元妻に当たる者です。 また、本件物件所在地を事務所とする(株)佐難建装(以下、「会社」という。)の取締役です。同代表取締役は A です。 2 現在、A は逮捕勾留中です。 3 本件物件には、令和7年5月下旬頃まで、家族で住んでいました。 転居後は空き家です。第三者との間に貸借関係等はありません。 また、リビングは会社の事務所としても利用していました。家賃等の授受はありません。 現在、会社は廃業状態ですが、リビングの南西端部分には会社関係の書類やプリンターなどがあります。 4 なるべく近日中に、本件物件内に置いている必要な個人の動産類を持ち出す予定です。 5 本件建物の不具合は、特にありません。 6 エコキュートはレンタル物件です。 太陽光発電設備は設置していません。 7 建物内でペットは飼育していません。 また、建物内で喫煙していません。 8 上水道の引込みはなく、地下水を使用していました。 下水道に接続し、排水していました。 9 本件物件において、事件や事故等はありません。 また、自然災害に見舞われたこともありません。

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

執行官の意見

■

1 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2、3枚目記載のとおり認めた。

2 【都市計画区分等】

新居浜市役所での調査によると、本件物件は非線引き都市計画区域（用途地域：指定なし・特定用途制限地域・市街地周辺地区）に位置している。

3 【接 道】

物件1、2土地の北側において、幅員約4.0mのアスファルト舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接面している。

4 【本件土地の利用状況・範囲等】

(1) 物件1、2土地は一体となって、物件3建物の敷地として利用されている。

(2) 上記一体土地の「現況支配範囲」は明らかである。ただし、物件1、2土地は、いずれも国土調査未了地であり、法務局備え付けの地積測量図は存在するものの、物件1土地に関しては求積残地図面であり、物件1土地の地積等の詳細については別途実測を要するものと思われる。

5 【本件建物の利用状況・占有等について】

物件3建物は空き家の状態で、居宅として債務者兼所有者■A■が占有している。

また、同建物のうちリビングは、以下の状況等から、（株）佐藤建装（以下、「会社」という。）が事務所として、重疊的に占有しているものと判断した。

法務局での調査によれば、登記記録上、会社の本店所在地は本件物件所在地である。

また、同建物内外には会社宛の郵便物が配達され存在している状況を確認した。リビングは会社関係書類及び会社が使用していたとされるプリンター（レンタル品ではない、とのことである。）などが残置された状況である。

会社のリビングの占有権原については、無償で使用している状況等から、黙示の使用貸借関係と判断した。

なお、会社の代表取締役は■A■である。

6 【本件建物の状況・不具合等】

物件3建物は、全体的に経年（登記記録上：令和2年10月8日新築）劣化が認められた他は、目視による限り、大きな不具合箇所は見受けられなかった。

いわゆるオール電化住宅である。

7 【その他】

(1) 物件1、2土地の北側に目的外土地（地番：甲154番4、第三者個人名義、登記地目：田、18㎡）が公図上存するが、現況は公衆用道路（市道・写真18番）である。

(2) 物件1、2土地にカーポート（工作物・写真2番）が定着している。

(3) 同土地上にプレハブ物置（動産・写真17番）が存する。

(4) 物件2土地内に電柱（写真17番）が存する。

(5) 物件3建物の南側にウッドデッキ（写真16番）が存する。

(6) 北東側に設置されているエコキュートは、四電エナジーサービス（株）の電化機器賃借制度である「eライフサポート」によるレンタル物件である旨及び使用不能措置実施済の表示を確認した。

以 上

（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）

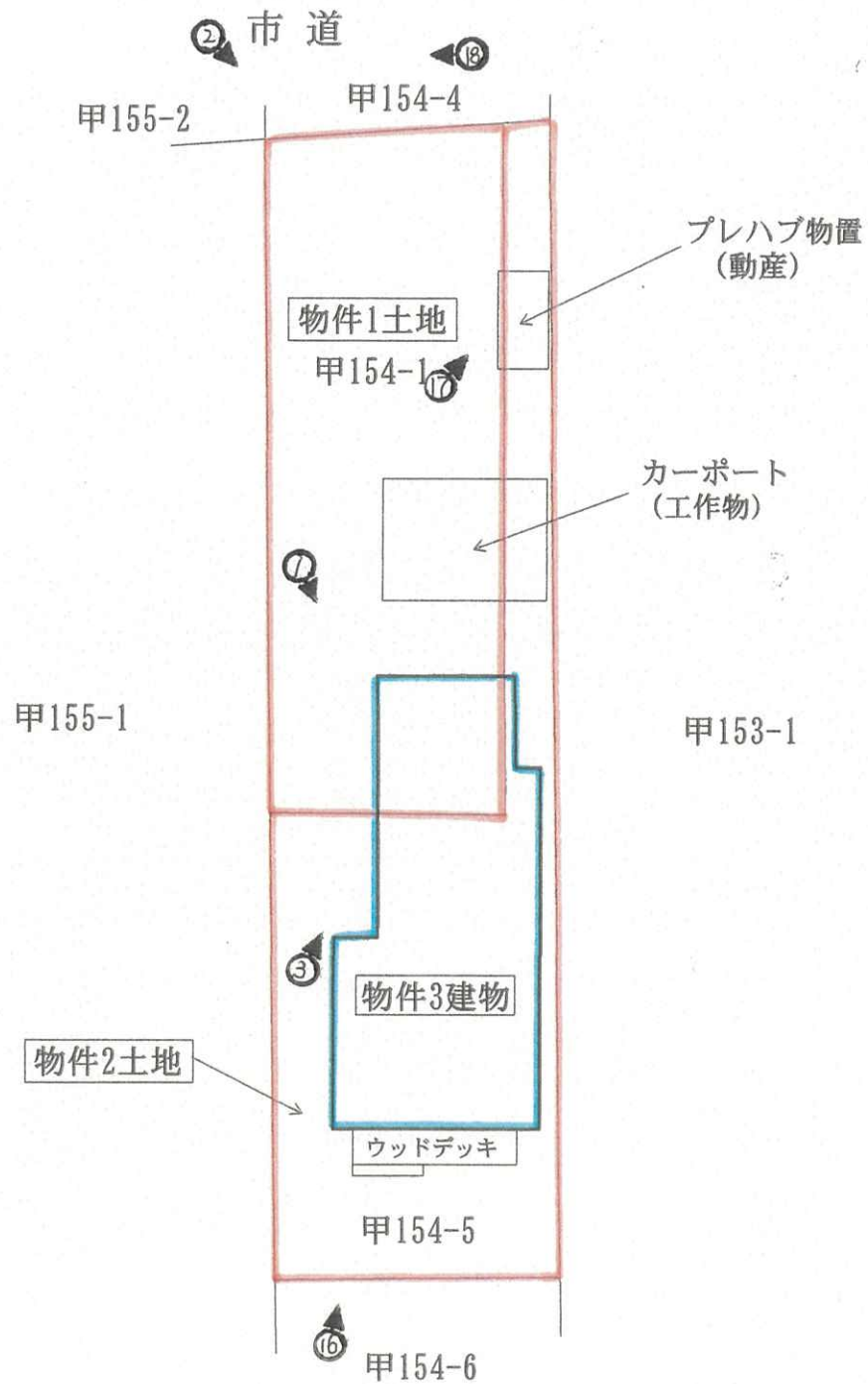
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 9 月 17 日 (水) 10:10-10:20	当庁 (電話)	申立債権者担当者から電話聴取
令和 7 年 9 月 18 日 (木) 13:00-13:30	新居浜市役所	建物図面等資料収集 公法上の規制等調査
令和 7 年 9 月 18 日 (木) 13:35-14:20	物件所在地	物件確認、接道外観等調査、写真撮影
令和 7 年 9 月 18 日 (木) 14:50-15:20	松山地方法務局 西条支局	公簿公図等閲覧等調査
令和 7 年 9 月 24 日 (水) 13:30-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、 B と面談、目的外土地の調査、評価人同行
(特記事項) なし		

(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)

令和7年 (ㄱ) 第75号

縮尺 ≒ 1 : 300

(物件 1 ~ 3)



・Oは写真撮影方向及び番号を示す。

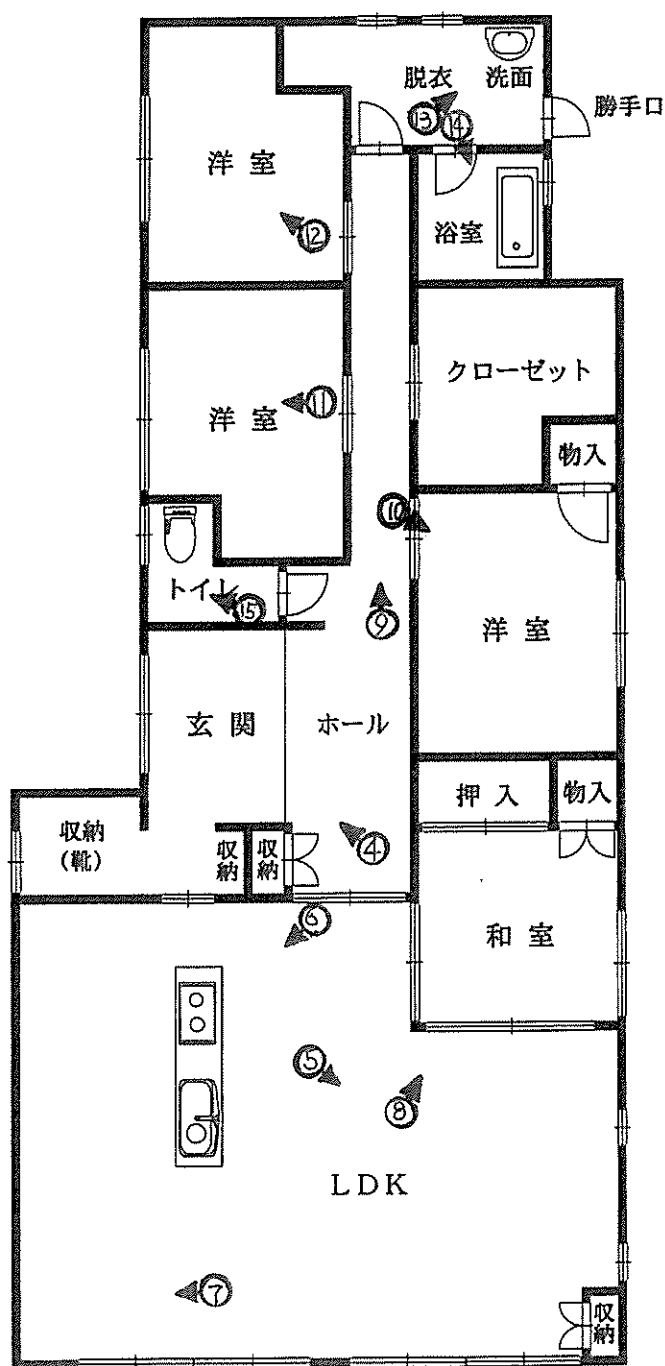
(7 枚目)

建物間取図

(概略図)

令和7年(ㄱ)第75号 物件3建物 間取図

縮尺≒1:100



1 階

←○は写真撮影方向及び番号を示す。

(8 枚目)

1



受命物件の状況

2



物件2土地

物件3建物

カーポート

物件1土地

3



エントランスの状況

4



5



6



7



事務所部分の状況

8



9



10



11



12





物件2土地

ウッドデッキ

17 プレハブ物置（動産）



18

市道



接面道路の状況

写し

令和7年 (ケ) 第75号
令和7年 9月24日現地調査
令和7年 9月25日評価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金	20,810,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,910,000 円
物件2 (土地)	金 2,180,000 円
物件3 (建物)	金 16,720,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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。

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 地目 地積	新居浜市新須賀町一丁目 甲154番1 宅地 231.41㎡	ほぼ同左 ※下記特記事項参照
2	所在地 地目 地積	新居浜市新須賀町一丁目 甲154番5 宅地 264.16㎡	ほぼ同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新居浜市新須賀町一丁目 甲154番地5、 甲154番地1 甲154番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 126.69㎡	下記以外ほぼ同左 居宅・事務所
番号	特記事項		
1、2	○法務局備付けの資料（公図、地積測量図、建物図面）を基に評価人概測の結果、登記地積と現況はほぼ同じと判断した。ただし本件土地は国土調査未了地であり、法務局備付けの地積測量図が存在するものの物件1土地については求積残地図面であるため、物件1土地の地積等の詳細については別途実測を要する。		
3	○物件3建物の種類については、リビングを法人の事務所として利用しているため、現況は居宅・事務所とした。		

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土地）

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「新居浜駅」 北方 道路距離 約2.2km 最寄りバス停「平形バス停」北西方 約650m（徒歩約9分）	
付 近 の 状 況	対象地周辺は、市道沿いに一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 地 域 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% 指定なし 特定用途制限地域：市街地周辺地区
画地条件 （規模、形状等）	地 積 形 状 地 勢 地 目	物件1、2土地 合計地積：495.57㎡ ほぼ長方形（間口約11.5m、奥行約46m） 平坦地 宅地（物件1、2）
接面道路の状況	○北側幅員約4.0m舗装市道にほぼ等高に接面 ※上記道路は建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」を参照	
供給処理施設	上 水 道：なし（前面道路に上水道管なし）※地下水利用 ガ ス 配 管：なし（前面道路にガス配管なし） 下 水 道：あり（前面道路に下水道管あり） (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。	
特 記 事 項	○土壌汚染について現況利用状況、登記履歴、昭和48年当時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。 ○危険、嫌悪施設：なし ○埋蔵文化財包蔵地域の指定：なし ○公図上、本件土地の北側に目的外土地：甲154番4土地（個人名義で登記地目：田）が存するが、現況は公衆用道路（市道）である。	

2 建物の概況及び利用状況【物件3建物】

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：令和2年10月8日新築 経過年数：約5年経過 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング張、吹付タイル仕上げ等 内 壁：クロス貼、石膏ボード張等 天 井：クロス貼、石膏ボード張等 床：フローリング、畳、ビニールシート貼等 設 備：電気、給排水等 ※オール電化 そ の 他：上記建物の一部とみなされる付加物を含む。
床面積 (現況)	126.69㎡
現況用途等	居宅・事務所 ※間取りについては「現況調査報告書」参照
品 等	やや優る
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	「現況調査報告書」参照
特記事項	○競売手続においては、建物に附属する各種附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。 ○建築確認年月日：令和2年 3月25日 第137号 検査済み年月日：令和2年10月 9日 第 51号 ○ヒートポンプ給湯器についてはリース品である。

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以下の通り求めた。

なお、物件1、2土地については現況利用状況、形状、配置等から一体画地として評価を行う。

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	40,300	0.76	231.41	1.00	7,090,000
2	40,300	0.76	264.16	1.00	8,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 新居浜－19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,600\text{円}/\text{㎡} \times & 99.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/91 & \approx & 40,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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： 街路、交通接近、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差： 一体画地の減価要因：規模、間口・奥行の関係等
∴個性率：76.0%（▲24.0%）

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 現況建物の状況、配置、用途、築年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮して上記の通り査定した。

(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	195,000	126.69	0.79	19,520,000

※ 現価率（定額法を採用）

○ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約25年、残価率0%

観察減価法（保守管理の状況：普通）による補正▲5.0%と査定した。

○ 現価率 = { 残価0% + (25年 / (5年 + 25年)) × (1 - 観察減価0.05) }
≒ 0.79

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2土地一体画地については土地利用権等価格を控除し、物件3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。

なお、物件3建物の土地利用権等の及ぶ範囲は物件1、2土地全体と判断した。

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	7,090,000	0.55	法定地上権	3,900,000
2	8,090,000	0.55	法定地上権	4,450,000
合計				8,350,000

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 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	7,090,000	-3,900,000		1.00	0.6	1,910,000
2	8,090,000	-4,450,000		1.00	0.6	2,180,000
3	19,520,000	+8,350,000	—	1.00	0.6	16,720,000
一括価格（合計）						20,810,000

ウ 占有減価修正： 特に必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 特に必要なしと判断した。

オ 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 新居浜－19

所	在	新居浜市新須賀町2丁目甲474番5
価	格	37,600円/㎡
位	置	J R 新居浜駅から道路距離約2.8km
価	時	令和7年1月1日
地	積	116㎡
供	施	水道、下水
接	設	南側4.2m私道に接面
用	道	非線引都市計画区域 第1種住居地域
途	路	(建ぺい率60%、容積率200%)
指	等	
定		
等		
地	域	小規模住宅の中に工場等が見られる住宅地域
の		
概		
要		

②固定資産税評価額（令和7年度）

物件1土地	5,461,507円
物件2土地	6,234,440円
物件3建物	9,351,531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た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

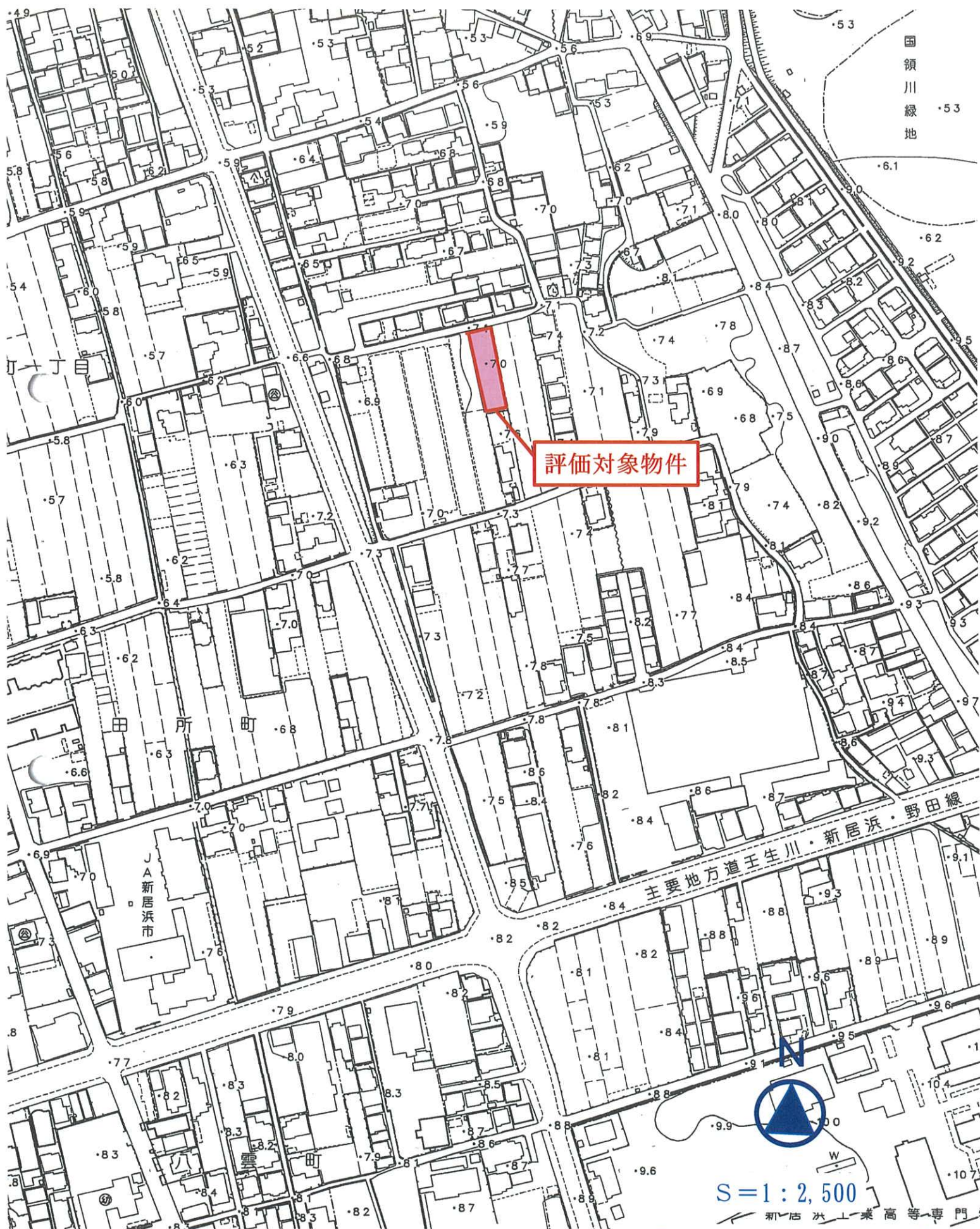
- 1 位置図（1）
- 2 位置図（2）（2,500分の1）
- 3 公図写し（縮尺不明 地図に準ずる図面）
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し

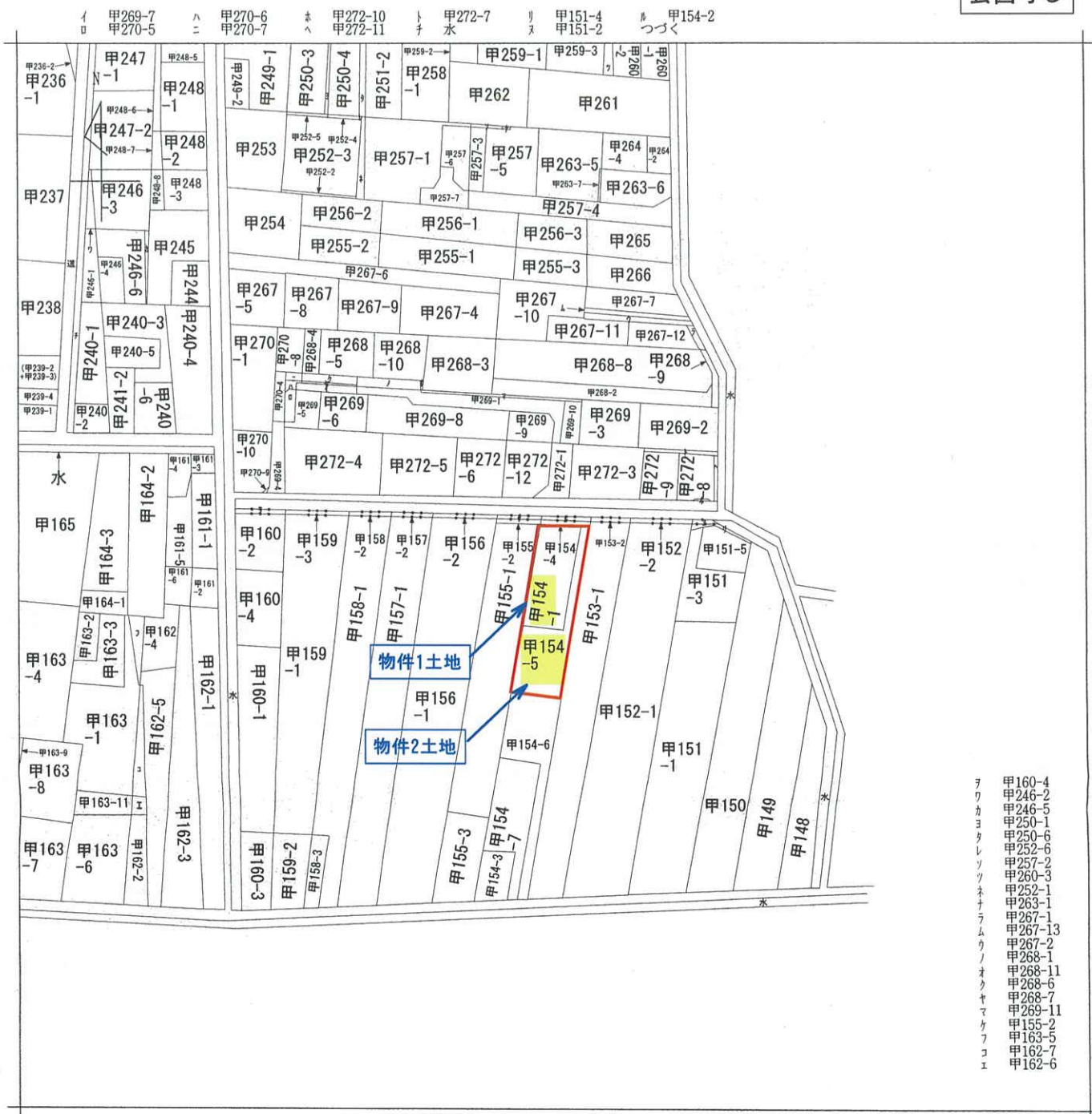
以上

位置図(1)



位置図(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。

※ A3判を A4判に縮小

請求部	所在	新居浜市新須賀町一丁目			地番	甲154番1		
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	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9月17日

松山地方支局西条支局

請求番号: 18-1

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和51年1月13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9月17日 松山地方法務局西条支局

松山地方法務局西条文局

登記官

-12-

請求番号: 18-2

245155

前甲 154-1

審

4-1
54-A. 154-5. 154-6. 154-7.

後、新

新居改市新貨町/丁目

土地	地積	所測	在量	図	図

昭和五〇年九月九日

作者製

地積測量図写し

※ A3判をA4判に縮小

(日) 本土地家屋調査士会連合会(紙) 用

551.13

9.

(日 調 査 10)

縮	尺
$1/100$	$1/1$

積地

(A) $2\pi/m^2$

18 m² (B)

(c) 264 m²

(d) 263 m²

(F) 263 m³

地形图

物件2土地

物件1土地

物件1土地

物件2土地

$$(A) \quad 104.1 - (B) - (C) - (D) - (E) = 23/1/1993$$
$$(B) \quad (1.62 + 1.62) \times 11.70 \times \frac{1}{2} = 18.9540$$
$$(10) \quad (965 + 962) \times 21.56 \times \frac{1}{2} = 207.7306$$

$$(199 + 199) \times 28.36 \times \frac{1}{2} = 56.0364$$

$$264.1670$$

10) $(1.98 + 2.00) \times 31.35 \times \frac{1}{2} = 61.7595$
 $(9.54 + 9.58) \times 21.07 \times \frac{1}{2} = 201.4292$
263.1887

(F) $(7.28 + 3.07) \times 6.36 \times \frac{1}{2} = 20.1930$
 $(8.60 + 0.80) \times 27.94 \times \frac{1}{2} = 243.0780$
 263.2710

登記年月日：令和2年10月15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9月17日 松山地方方法務局西条支局

登記官

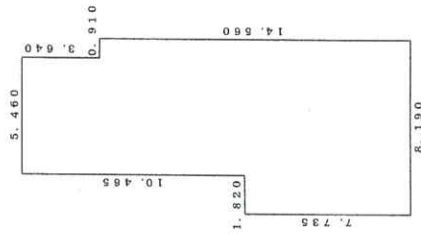


各階平面図

家屋番号
甲154番5

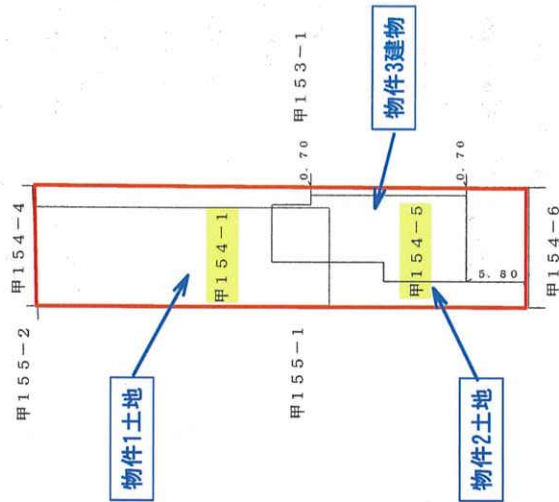
建物の所在
新居浜市新須賀町一丁目甲154番地5・甲154番地1

建物図面
各階平面図



求積表

7.735 x 1.820 =	14.077700
18.200 x 5.460 =	99.372000
14.560 x 0.910 =	13.249600
合計	126.699300
床面積	126.69㎡



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

建物図面・各階平面図写し

※A3判をA4判に縮小