

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2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10月23日 午前 8時30分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 6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11月27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11月 7日 午前10時00分から 令和 7年11月10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10月 2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	17,210,000 13,768,000	一括	3,442,000	259,480	0
1	3,170,000				
2	980,000				
3	13,060,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇和島市中央町一丁目
地 番 206 番 1
地 目 宅地
地 積 249.30 平方メートル

- 2 所 在 宇和島市中央町一丁目
地 番 206 番 3
地 目 宅地
地 積 77.03 平方メートル

- 3 所 在 宇和島市中央町一丁目 206 番地 1
家屋 番号 206 番 1
種 類 店舗
構 造 木造鋼板ぶき平家建
床 面 積 167.61 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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1～3】

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】

REIN FORCE株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 宇和島市中央町一丁目 |
| | 地 番 | 206番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇和島市中央町一丁目 |
| | 地 番 | 206番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇和島市中央町一丁目 206番地1 |
| | 家屋 番号 | 206番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 167.61平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 59 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 13 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 | 宇和島市中央町一丁目 |
| | 地 番 | 206 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇和島市中央町一丁目 |
| | 地 番 | 206 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.03 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇和島市中央町一丁目 206 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 206 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 167.61 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	宇和島市中央町1丁目2-7	
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	☒ 地図に準ずる図面のとおり(物件1) ☒ 地積測量図のとおり(物件2) ☐ 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 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有するなどして、物件1, 2土地を占有している ☐ 「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(REINFORCE株式会社) 上記の者が本建物を店舗として使用している ☒ 「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3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ REINFORCE株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者代表者) ☒ A (所有者代表者)) の陳述/ ☒ 提示文書 (事業用賃貸借契約書 (店舗)) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年5月7日	
最初の 契約等	契約日	令和6年5月7日	
	期間	令和6年5月7日から ☒ 令和8年5月6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	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		毎月 金16万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金64万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃貸借契約終了後は、貸主は無断で設置したものは借主において契約時の状態に原状回復を行って明け渡すものとし、貸主の承諾がある場合には貸主は無償譲渡できるものとする、借主はいかなる場合であっても造作の買取請求や移転料、その他これに類する権利や金銭等の請求は行わない旨の規定がある。 物件3建物について競売が開始された場合において、賃借権がこれに劣後する場合は、借主は貸主に対し、直ちに敷金返還請求権を行使できるとの規定があり、借主は敷金に満つるまで、家賃その他の未払い債務と相殺できるとの規定がある。	
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)

その他の事項

- 1 物件1土地及び物件2土地は、法務局に備え付けられている地図に準ずる図面、地積測量図により、隣地との境界は概ね明確である。
- 2 物件1、2土地の南西側は、登記地目、現況共に公衆用道路（市道、建築基準法上の道路）である地番3000番7の土地（所有者宇和島市）に接する。
- 3 物件3建物は、物件1土地及び物件2土地を敷地として、平成17年に主要用途を飲食店とする建築確認を受け、平成18年に完了検査を受けた記録が残っている建物である。
- 4 物件3建物は、占有者が飲食店の店舗として使用して、占有している。
- 5 物件3建物の厨房西側の壁が撤去されて冷蔵庫が設置され、厨房部分から冷蔵庫内に出入りできるような状態になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

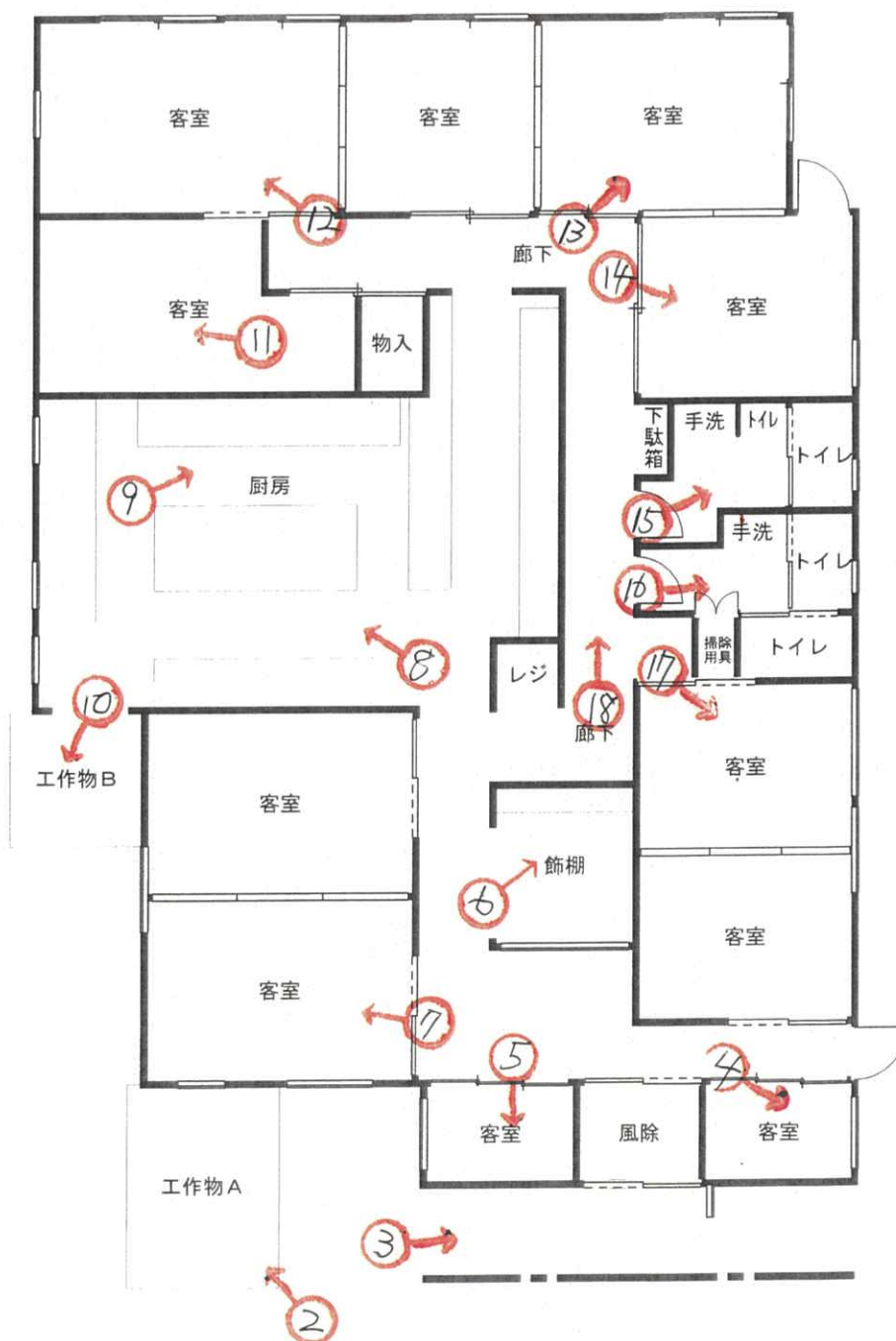
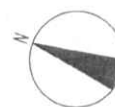
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者代表者)	1 物件1、2土地の境界はよく分かりませんが、近隣地所有者との間で境界について特にトラブルはありません。 2 占有者が物件3建物を借り受けた後、所有者の承諾を得て、外壁、内部の塗装等を行ったほか、備品等も設置しています。その費用として約430万円を支出しています。占有者において厨房を修繕したこともありました。 3 賃借後、物件3建物から雨漏りをしたことが3、4回あり、所有者に修繕をしてもらったことがあります。現在不具合はありません。 4 賃貸借契約書に、賃貸借契約終了後は貸主が無断で設置したものは借主において契約時の状態に原状回復を行って明け渡し、貸主の承諾がある場合には貸主に無償譲渡できるとの規定があるほか、借主はいかなる場合であっても造作の買取請求や移転料、その他これに類する権利や金銭等の請求は行わないとの規定があります。 5 賃貸借契約終了時には、占有者が設置した、エアコン、テーブル、厨房器具等は搬出することを考えています。リース品についても同様です。
■ A (所有者代表者)	1 物件1土地、物件2土地は、周囲の土地との境界について、近隣所有者と採めたことは特にありません。 2 平成28年に所有者が物件1ないし3を購入した当時から、物件3建物の南西側にある工作物である庇や工作物物置、厨房の西側にある冷蔵庫上の工作物は設置されていました。 3 令和6年5月から、物件3建物をREIN FORECE株式会社に事業用に賃貸しています。 4 賃貸開始時に、REIN FORECE株式会社において、所有者の承諾を得て、物件3建物の外壁塗装、内部塗装等を実施したほか、厨房器具等を設置しています。 5 賃貸借契約において、賃貸借契約終了後は、借主が貸主は無断で設置したものは、借主において契約時の状態に原状回復をして建物を明け渡し、借主は、貸主の承諾がある場合には貸主に無償譲渡できるとの規定があります。さらに、借主は、貸主に対し、いかなる場合であっても造作の買取請求や移転料、その他これに類する権利や金銭等の請求は行わない旨の規定があります。 6 賃貸開始後、賃借人から要請されて、所有者において物件3建物の雨漏りの修繕工事を三、四回したことがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(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16日 (水) 11:00 - 11:30	当庁等	申請書等作成
令和7年7月18日 (金) 13:00 - 13:30	松山地方法務局宇和島支局	公図、登記事項等の閲覧、謄写
令和7年7月18日 (金) 13:50 - 14:20	宇和島市役所	建物間取図等資料収集、建築計画概要書等、上下水道について調査
令和7年7月18日 (金) 14:40 - 15:00	物件所在地	占有等現地調査、近隣調査、写真撮影、賃借人関係者から聴取
令和7年7月24日 (木) 13:00 - 13:10	松山地方法務局宇和島支局	会社登記簿謄本収集
令和7年7月24日 (木) 14:40 - 15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影(評価人と同行)、賃借人代表者 B から聴取
令和7年7月25日 (金) 17:00 - 17:15	当庁等	所有者代表者 A 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)



写真撮影位置・方向・番号○→

建物間取図

(18 枚目)

① 物件1 物件2 物件3



② 物置 (工作物)



③ 差し掛け (工作物)



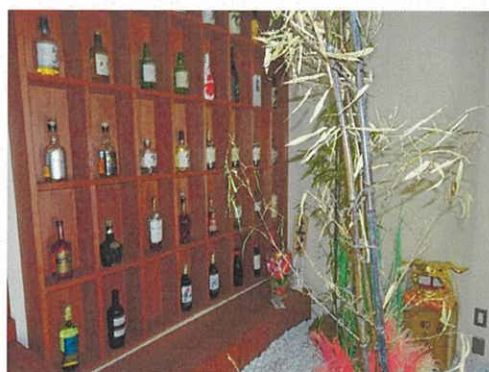
④ 物件3 内部



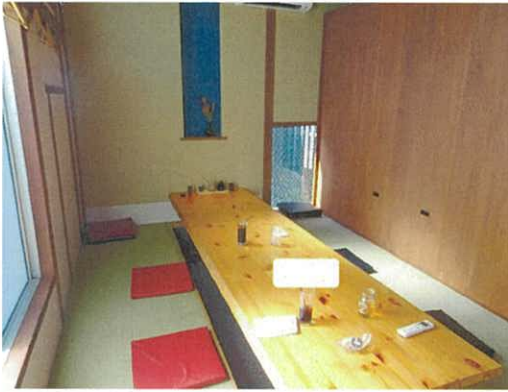
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

冷蔵庫内部



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰



⑱



【 B I T 】

令和 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 7 月 24 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 日 評 価

松山地方裁判所民事部 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
高 月 新 介

第1 評価額

一括価格	
金 17,210,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,170,000 円
物件2 (土地)	金 980,000 円
物件3 (建物)	金 13,060,000 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 番 地 目 地 積	宇和島市中央町1丁目 206番1 宅地 249.30㎡	ほぼ同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市中央町1丁目 206番3 宅地 77.03㎡	ほぼ同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇和島市中央町1丁目 206番地1 206番1 店舗 木造鋼板ぶき平家建 167.61㎡	ほぼ同左
番号	特 記 事 項		
1、2	地積合計 : 326.33㎡		

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	J R 予讃線「宇和島」駅の南方・直線距離約650m 宇和島自動車「本町追手」バス停の 北東方・道路距離約170m (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、併用住宅、店舗等が建ち並ぶ市街地中心部の商住混在地域	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	面 積 形 状	326.33㎡ (登記面積合計) * 現況は登記面積合計に概ね一致 間口：約8.5m、奥行：約29.5m やや不整形な略平坦地
接面道路の状況	南 西 側	幅員約7.2mの舗装市道
土地の利用状況等	土地の利用状況 隣地の状況	所有者が目的建物(物件3)の敷地として利用している。 一般住宅、併用住宅、店舗等
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり(引込あり) あり(引込なし) 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	* 登記簿、住宅地図による地歴確認、現地目視確認の範囲では 土壌汚染が価格形成に大きな影響を及ぼす可能性は低いと考えられるので、評価において当該要因を考慮外とした。 なお、厳密に土壌汚染の有無を判定するためには別途専門家による調査を要する。	

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 18年2月20日 経過年数：約 19年 経済的残存耐用年数：約 21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：鋼板ぶき 外 壁：サイディング張（一部吹付塗装仕上） 内 壁：クロス貼、合板張等 天 井：クロス貼、ボード張等 床：板張、畳、CF等 設 備：給排水、衛生等
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：現況調査報告書「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通：競売手続においては、建物に付属する各種付帯設備の動作確認ができないため、目的建物に付属する各種付帯設備が正常に作動するか否かは不明である。
建物の利用状況	第三者（法人）が賃貸借により飲食店を運営している。
特記事項	* 目的建物の南西側には木造工作物（物置・プレハブ冷蔵庫の雨除け）がある。 * 建物賃貸借の概要は以下のとおりである。 （建物賃貸借の詳細は現況調査報告書参照） 貸 主：(株)アンシャンテ 借 主：REIN FORCE(株) 契 約 日：令和 6 年 5 月 7 日 契約期間：令和 6 年 5 月 7 日～令和 8 年 5 月 6 日（2 年間） 賃 貸 料：160,000円/月（消費税込み） 敷 金：640,000円 礼 金：160,000円 * 建物借主（代表者）によると目的建物には所有者の承諾を得て、外装、内装、備品設置等の工事が行われており、その費用として約430万円が支出されている。 なお、目的建物の賃貸借契約において造作買取請求は行わない旨の特約がなされている。 * 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地調査を行った結果、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。

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	76,600	0.81	249.30	0.95	14,690,000
2			77.03		4,540,000
計	—	—	326.33	—	19,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)：

地価公示 宇和島5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,000\text{円}/\text{㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 84 \approx 76,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：考慮不要

◇ 地 域 格 差：地価公示地等の所在する地域は対象地域に対して街路条件が優り
環境条件が劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：目的土地の画地条件（規模、形状）を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：地上建物の存在や、老朽化の程度等を考慮した。

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	211,000	167.61	0.47	16,620,000

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。

経過年数19年、 経済的残存年数21年、 残価率0%

観察減価法(保守管理の状況 普通)による補正 ▲10%と査定した。

- ・ 現価率 $= \{0\% + (1 - 0\%) \times (21\text{年} / (19\text{年} + 21\text{年}))\} \times (1 - 10\%)$
 ≈ 0.47

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=エ
1	14,690,000	0.55	法定地上権	8,080,000
2	4,540,000	0.55	法定地上権	2,500,000
計	19,230,000	—	—	10,580,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	14,690,000	-8,080,000		0.80	0.6	3,170,000
2	4,540,000	-2,500,000				980,000
3	16,620,000	+10,580,000	1.00			13,060,000
一括価格 (合計)						17,210,000

ウ 占有減価修正： 抵当権設定後の賃貸借である。

エ 市場性修正： 目的物件が存する地域における事業用物件の市場性、借主により設置された設備の一部が取り外されること等により、内外装工事や追加的な設備の設置が必要となる可能性があること等を考慮した。

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 地価調査価格（宇和島 5 - 1）

所 在：宇和島市中央町1丁目616番
価 格：65,000 円／㎡
位 置：JR宇和島駅740m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：117 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側 12 m 市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 商業地域（80％・400％）
地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ中心的商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

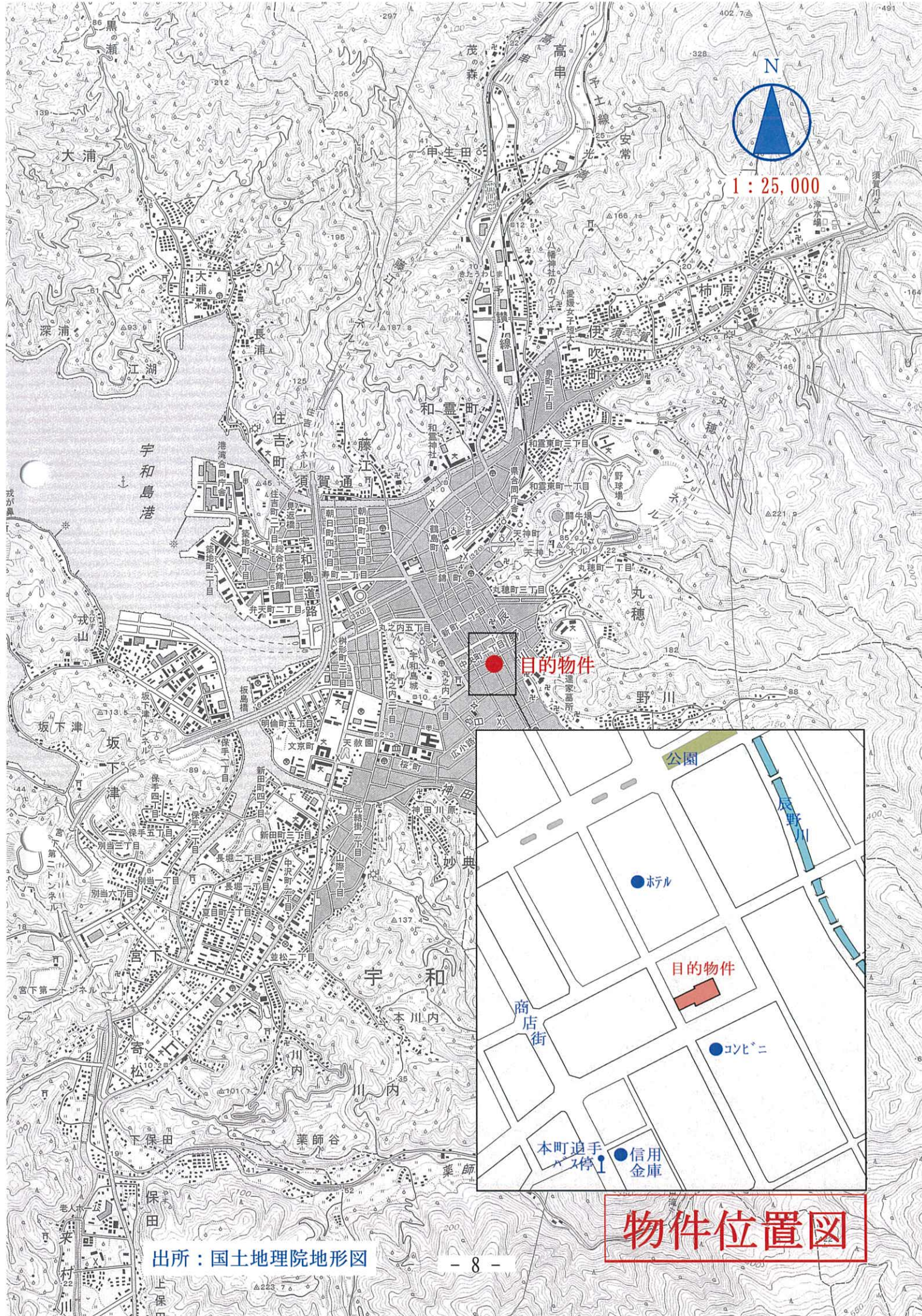
物 件 1：12,365,529 円
物 件 2：4,148,527 円
物 件 3：6,974,511 円

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 物 件 位 置 図
2 公 図 写
3 地 積 測 量 図
4 建 物 図 面

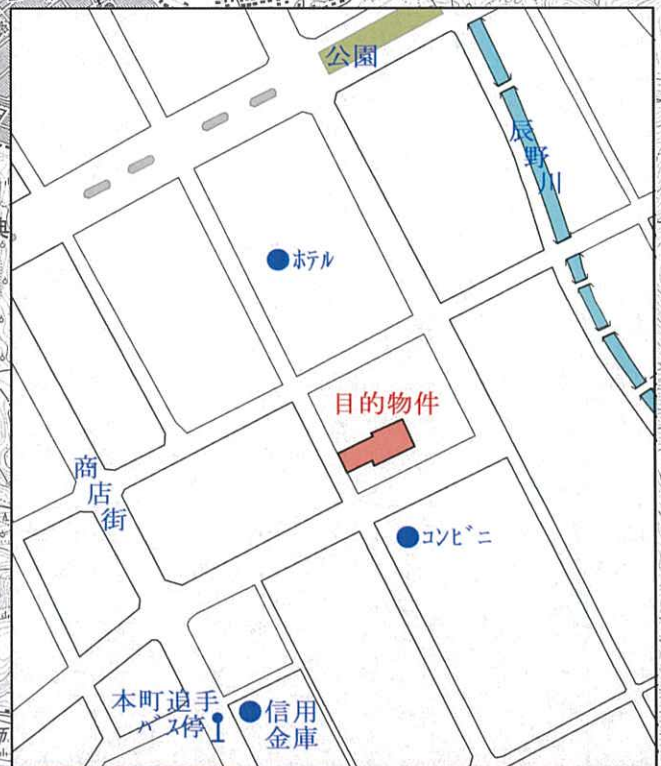
以 上



1 : 25,000



目的物件



物件位置図

出所：国土地理院地形図



-86834.813

(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在地	宇和島市中央町一丁目				地番	206番1			
出力尺縮	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	Ⅳ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		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17日

松山地方方法務局宇和島支局

A3版をA4版に縮小

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

- 9 -

公 図 写

公用

登記年月日：平成25年5月18日

公用

0600005

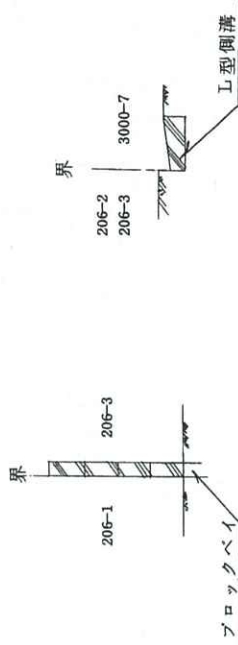
新206-1

地番
206-2、206-3

新206-1～206-3
土地積測量図

土地の所在
宇和島市中央町1丁目

①～②、③～④



求積表

地番 NO.	② 206-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1		-1.617	7.020	-13.118	21.211806
2		-4.610	7.868	16.069	-74.078090
7		-0.343	23.089	14.855	-5.095265
8		1.031	22.723	-1.642	-1.692902
9		0.892	21.447	-1.737	-1.549404
10		2.467	20.986	-14.427	-35.591409
			合計		-96.795264
			面積		48.3976320
			地積		48.39 m ²

地番 NO.	③ 206-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
3		-5.564	8.160	6.834	-38.024376
5		-2.753	17.955	12.853	-35.384309
6		-12.982	21.013	-6.834	88.718988
4		-15.858	11.121	-12.853	203.822874
			合計		219.133177
			面積		109.5665885
			地積		109.56 m ²

合計面積 157.9642205 m²

地番	① 206-1
公簿	合計面積
407.27	157.9642205
	地積
	249.30 m ²

物件1



境界の種類

①②④⑤⑥⑦⑧ 会標

③④ 金属板

申請人

縮尺 1/250

(平成25年5月8日作製)

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

土地家屋調査士

作製者

※当該図面は目的外土地の実測に伴う参考図です。

(物件1)

地積測量図

A3版をA4版に縮小

- 10 -

登記官

松山地方事務局長 宇和島支局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月17日

請求番号：5-2

登記年月日：平成2年6月6日

公用

060006

前 206-3
地 番 206-5
土地の所在 宇和島市中央町1丁目

土地積測量図

求積表

地番	② 206-5	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1) \times X_n$
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1) \times X_n$
4	-15.858	11.121	-10.761	170.647938	
11	-12.837	10.252	8.980	-115.278260	
12	-9.932	20.101	10.761	-106.878252	
6	-12.982	21.013	-8.980	116.578360	
		合計		65.071786	
		面積		32.5358930	
		地積		32.53 m ²	

地番	① 206-3	合計面積	残地
公簿			
109.5665885	32.5358930	77.0306855	
	地積	77.03 m ²	



境界の種類
④⑥⑩⑬ 会 標

⑬ ~ ⑥ ⑪ ~ ④



※当該図面は目的外土地の実測に伴う参考図です。

(物件2)

地積測量図

作製者
土地家屋調査士

申請人
(平成2年6月5日作製)

縮尺
1/250

(愛媛県土地家屋調査士会用品)

I NO 013796

1/4 300

請求番号：5-3

A3版をA4版に縮小

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17日 松山地方方法務局宇和島支局

松山地方法務局宇和島支局

產品名

A 3 版をA 4 版に縮小

- 12 -

(物件3)

建物図面

請求番号: 6-1

32239

圖面階各

206番1

宇和島市中央町一丁目206番地1

作者

土地調查士 家屋

3月 7日作製)

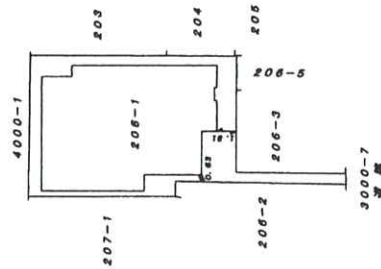
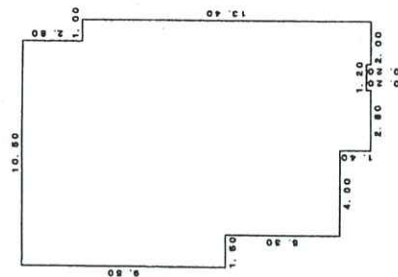
縮尺	250
----	-----

申請人

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

平成18年3月8日 登記

H18.3.1



求積量		
10.50 ×	2.50 =	29.4000
11.50 ×	6.70 =	77.0500
10.00 ×	6.30 =	53.0000
6.00 ×	1.20 =	7.2000
2.80 ×	0.20 =	0.5600
2.00 ×	0.20 =	0.4000
合計		167.6100
底面積		167.61 m

