

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～8	2,550,000 2,040,000	一括	510,000	58,219	0
3	200,000				
4	230,000				
5	590,000				
6	800,000				
7	720,000				
8	10,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 8 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 8 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 8 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 8 9 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 9 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 9 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 9 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 4 平方メートル |



物 件 目 録

8	所	在	宇和島市津島町増穂
	地	番	丙492番1
	地	目	雑種地
	地	積	5.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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3～8】

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3～8】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 8 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 8 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 8 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 8 9 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 9 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 9 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙 4 9 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 5 4 平方メートル |



物 件 目 録

8	所	在	宇和島市津島町増穂
	地	番	丙492番1
	地	目	雑種地
	地	積	5.12平方メートル



令和 7 年(ケ)第 12 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 3 月 19 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 3 ～ 8)

松 山 地 方 裁 判 所

執行官 住 田 克 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

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 3 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙480番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 101平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙481番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 116平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙485番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 289平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
| | 地 | 番 | 丙490番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 394平方メートル |



物 件 目 録

- 7 所 在 宇和島市津島町増穂
地 番 丙 4 9 1 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 5 4 平方メートル
- 8 所 在 宇和島市津島町増穂
地 番 丙 4 9 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 . 1 2 平方メートル



(土地用)

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3～8
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☒ 雑種地 (物件3～8) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (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 ☐ 物件現況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が、本土地上に、下記の目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が、物件3ないし8の各土地を一体として、駐車場や資材置場等として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が、更地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	「その他の事項」のとおり (4枚目)
執行官保管の仮処	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

1. 物件4の土地の北東側隣接地（地番：丙481番3，地目：田，地積：277平方メートル，所有者：**■B**（代位者：愛媛県））の現況は，アスファルト舗装された公衆用道路（市道）である。
2. 物件7及び8の各土地の南西側には，河川（「元井の川」）が存する。
3. 現況では，物件3ないし8の各土地（以下「本件各土地」という。）は，一体となり，未舗装の資材置場や駐車場として利用されており，物件3及び物件5ないし8の各土地は，物件4の土地を介して，上記の道路に接している。この点，本件各土地は一体利用されているため，本件各土地間の各境界は，一見して明らかではない（ただし，国土調査済みである。）。なお，現況では，本件各土地の外周付近を中心に，雑草が繁茂している状態である。
4. 公簿上によると，本件各土地の従前の地目は，いずれも田であったところ，平成21年7月10日付けで，雑種地へと変更されている（登記年月日は，同月21日付けである。）。
5. 物件5の土地の東側付近には，携帯電話基地局の設備が設置されており，当該設備に関する照会は，楽天モバイル株式会社宛てにされたい旨の表示板が設置されている。
6. 物件5及び6の各土地には，プレハブ事務所及び物置（いずれも動産）が設置されているほか，現況で物置として利用されている，トラック積載用のコンテナや水槽（いずれも動産）が存する。ちなみに，同プレハブ事務所の1棟には，本件各土地の所有者会社の商号を記載した看板が掲示されている。
7. 本件各土地には，大型トラック1台のほか，普通自動車2台が駐車されているところ，一見すると，各車両のタイヤの空気は抜けており，長期間運行の用に供された形跡がないことが窺われる。また，物件6の土地には，トラックの廃タイヤが置かれている。以上の状況のほか，債権者側から寄せられた情報を踏まえると，現時点において，所有者会社は，事実上稼働していないものと思われる。
8. 本調査によるも，本件所有者会社の関係者との接触はかなわなかったが，本件各土地のほか，物件5の土地のプレハブ事務所の状況等を踏まえると，本件各土地は，本件所有者会社が占有しているものと思われる。ちなみに，債権者側によると，本件所有者会社の代表者である**■A**は，令和6年2月ころ，業務中の事故により，現在，入院中の身であり，重傷のために，意思疎通も困難な状況にあるほか，本件所有者会社も，債務整理を検討中であつたとのことである。以上を踏まえると，一般論として，将来的に，本件所有者会社につき，破産等の清算手続が係属したり，本件所有者について，成年後見人が選任される可能性も考えられる。

(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)

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3月3日(月) 13:30～14:00	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3月3日(月) 14:10～14:40	宇和島市役所	地番図等資料収集
令和7年3月3日(月) 15:30～16:00	物件所在地	占有等現地調査，近隣調査
令和7年3月13日(木) 11:30～12:30	物件所在地	立入調査，写真撮影(評価人と同行)
(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して臨場した。 ☒ 令和 7年 3月13日 目的物件上の事務所等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事務所等内に立ち入った。 ☐ 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

登記年月日：平成13年12月11日

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2月27日 松山地方建設局手取島支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：3-2

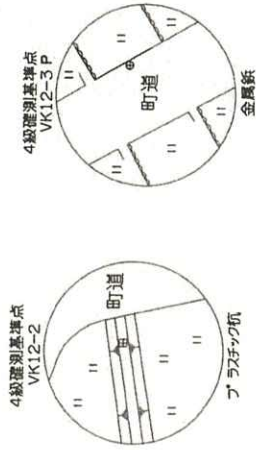
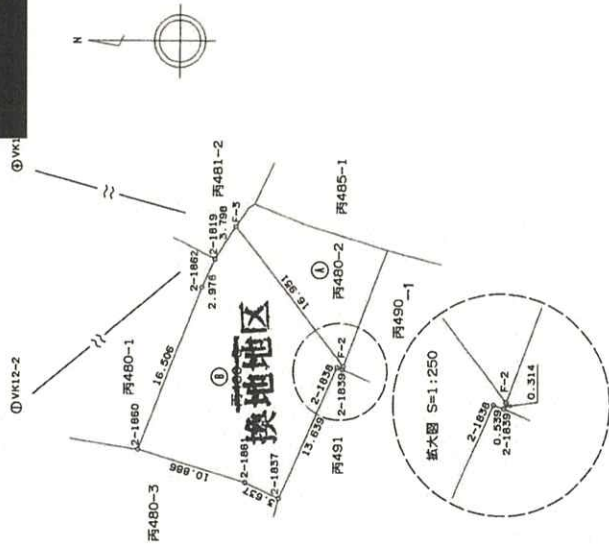
206881

前 地番 新 地積

地番 丙480-5, -2 後 地積

土地の所在 宇都島市津島町増穂

V'53-3



測点	X	Y	面積
2-1850	12041.741	-89159.793	16.506
2-1852	12035.596	-89144.478	2.978
2-1819	12034.344	-89141.771	3.798
F-3	12032.261	-89136.595	16.951
F-2	12021.765	-89151.906	0.314
2-1839	12021.877	-89152.198	0.539
2-1838	12022.368	-89152.029	13.639
2-1837	12028.014	-89164.454	3.637
2-1851	12031.316	-89162.929	10.886
面積	554.039005		
面積	277.0195025	面積	277 m²

分形面積	379
B 丙480-5	277.0195025
A 丙480-2	101.9804975
地積	101 m²

A3版をA4に縮小

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-X_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

作製者

申請人

所有者
代位者

平成13年12月11日登記

1/500

H13.12.11

登記年月日：平成13年12月11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2月27日

松山地方法務局宇和島文局

登記官

(8 枚目)

請求番号：3-3

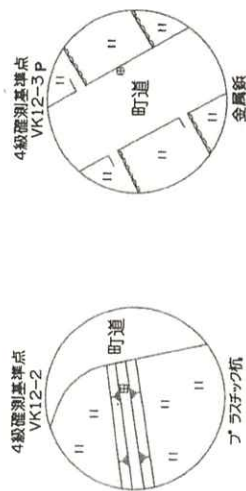
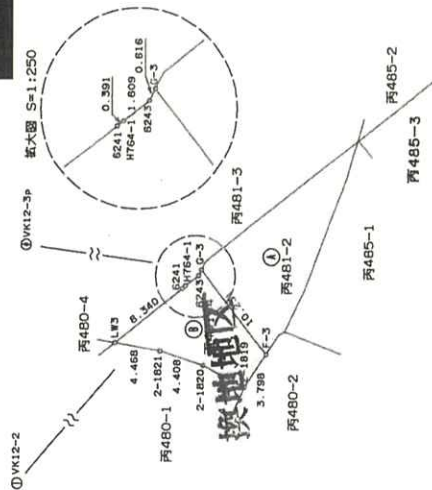
206884

前丙48/-2 新丙48/-2

土地積地所在

土地の所在

V' 53-3



B 地盤 芦481-4		Y		X		Z	
測點	深度	深度	深度	深度	深度	深度	深度
G-3	12038.596	-89130.561	10.231				
F-3	12032.261	-89136.959	3.798				
2-1819	12034.344	-89141.771	4.580				
2-1820	12038.422	-89139.687	4.408				
2-1821	12042.605	-89136.298	4.468				
LW3	12047.003	-89137.508	8.340				
6241	12040.454	-89132.341	0.391				
H764-1	12040.147	-89132.102	1.609				
6243	12038.883	-89131.106	0.616				
變換	146.251874						
變換	73.1259370						

分割面積		189.2961750
B	丙481-4	73.1259370
A	丙481-2	116.1702380
地 積		116 m ²

引取番號	測 点	測 點 点	X	Y	方 向 角	距 離	内 角
VK1-2	VK12-3p	12087.690	-89123.913	81.16.22	53.912	0	0
7-2500(方角+轉)	G-3	12038.596	-89130.561	131.15.5	62.036	49.58.43	
	F-3	12032.261	-89138.595	140.44.34	61.008	59.28.12	

引取対象	埋 埋 点	X	Y	方 向 角	距 離	内 角
VK12-2	VK12-2	12079.500	-89177.201	261 16 22	53.912	0 0 0
VK12-3p	G-3	12038.596	-89130.561	187 42 48	49.532	286 26 26
金剛新	F-3	12032.261	-89138.596	194 50 18	47.731	203 33 66

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X2-X1) \cdot (Y2+Y1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

作者

申請人

壹尺

平成13年12月11日登記

H 13.12.11

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成13年10月19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2月27日 松山地方裁判所宇和島支部

登記官

(9 枚目)

請求番号：3-4

図 測量土地所在図

前丙485-1

地番 丙485-3, -1
土地の所在 宇和島市津島町増穂
北宇和郡津島町大字増穂

206891

座標求積表

地番	座標	X	Y	辺長	No.	No.
No.	座標					
K2	全長	12023.478	-89118.222	8.297	HL5	-K2
HL5		12015.189	-89112.478	1.773	LW1	-HL5
LW1		12014.776	-89111.382	6.227	LW1	-LW1
2-1782		12008.986	-89113.677	3.847	2-1781	-2-1782
2-1791		12005.716	-89115.704	5.555	2-1792	-2-1791
2-1792		12002.504	-89120.249	0.449	2-1811	-2-1792
2-1811		12002.768	-89120.597	20.039	2-1810	-2-1811
2-1810		12005.009	-89140.512	2.727	2-1809	-2-1810
2-1809		12002.583	-89141.768	10.400	2-1808	-2-1809
2-1808		11992.753	-89146.414	6.478	2-1807	-2-1808
2-1807		11986.554	-89147.286	6.390	2-1806	-2-1807
2-1806		11980.532	-89149.402	3.380	2-1805	-2-1806
2-1805		11980.658	-89151.779	3.328	2-1804	-2-1805
2-1804		11980.173	-89155.070	14.188	2-1827	-2-1804
2-1827		11993.273	-89149.626	4.790	2-1828	-2-1827
2-1828		11997.586	-89147.514	4.408	P1	-2-1828
P1		12001.730	-89145.806	36.136	K2	-P1
面積		-850.25173	面積	425.128585		
坪数		128.80	坪数	425.12		

地番	座標	X	Y	辺長	No.	No.
No.	座標					
K2	全長	12023.478	-89118.222	8.297	HL5	-K2
HL5		12015.189	-89112.478	1.773	LW1	-HL5
LW1		12014.776	-89111.382	6.227	LW1	-LW1
2-1782		12008.986	-89113.677	3.847	2-1781	-2-1782
2-1791		12005.716	-89115.704	5.555	2-1792	-2-1791
2-1792		12002.504	-89120.249	0.449	2-1811	-2-1792
2-1811		12002.768	-89120.597	20.039	2-1810	-2-1811
2-1810		12005.009	-89140.512	2.727	2-1809	-2-1810
2-1809		12002.583	-89141.768	10.400	2-1808	-2-1809
2-1808		11992.753	-89146.414	6.478	2-1807	-2-1808
2-1807		11986.554	-89147.286	6.390	2-1806	-2-1807
2-1806		11980.532	-89149.402	3.380	2-1805	-2-1806
2-1805		11980.658	-89151.779	3.328	2-1804	-2-1805
2-1804		11980.173	-89155.070	14.188	2-1827	-2-1804
2-1827		11993.273	-89149.626	4.790	2-1828	-2-1827
2-1828		11997.586	-89147.514	4.408	P1	-2-1828
P1		12001.730	-89145.806	36.136	K2	-P1
面積		-850.25173	面積	425.128585		
坪数		128.80	坪数	425.12		

・使用面積 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

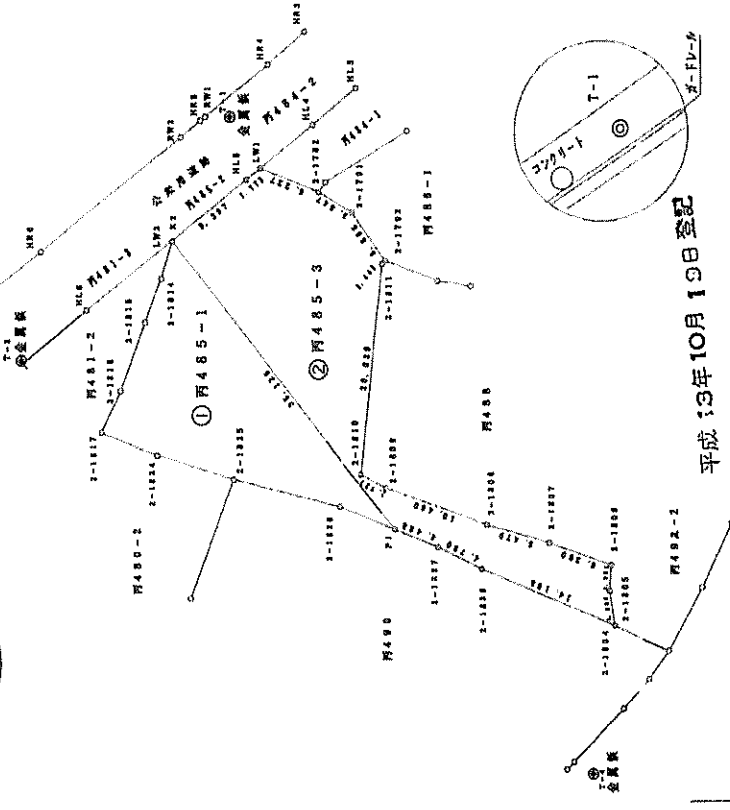
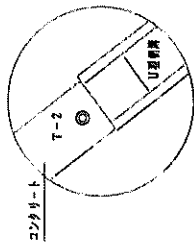
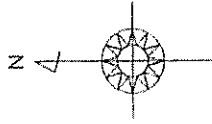
T-2 金属板

座標点	座標	X	Y	座標
206891 T-3	金属板	12008.580	-89102.311	
206891 T-2	金属板	12008.953	-89109.549	
現座点	境界点 - 境界点	境界点 - 境界点	境界点 - 境界点	
K2	境界点	12008.986	-89113.677	
P1	境界点	12001.730	-89145.806	
LW1	境界点	12014.776	-89111.382	

座標一覽表

座標点	座標	X	Y	座標
206891 T-4	金属板	11982.365	-89109.110	
T-1	境界点	12017.725	-89106.514	

平成13年10月4日 津島町 証2110号 町道
K2, HL5, LW1 境界確認済



平成13年10月19日 登記

作製者

2022年9月27日 作製

申請人

縮尺 1/500

10 NO 026608 H13.10.19

A3版をA4に縮小

(愛媛県土地家屋調査士会利用紙)

登記年月日：平成13年12月11日

令和7年2月27日 松山地方方法務局宇和島支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：3-5

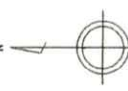
206896

前内490-1 新内490-1 土地積

地番 丙490-3, -1 後

土地の所在 宇和島市津島 宇和島市津島大字増穂

V'53-3
K'13-1



① VK12-2

拡大図 S=1:250

2-1839
F-2
0.559
0.314
0.651

① VK12-1

接地区

2-1839
F-2
丙480-2

丙485-1

①

丙490-1

丙491

丙490-2

水

4級測量基準点
VK12-2



プ ラスチック板

4級測量基準点
VK12-1



プ ラスチック板

測 点	X	Y	切 差
2-1839	12021.877	-89152.199	0.314
F-2	12021.765	-89151.906	0.651
F-4	12021.362	-89152.417	0.559
面積	0.175311		
面積	0.0876555	地積	0.08 m ²

分別面積	394.846355
B 丙490-3	0.0876555
A 丙490-1	394.758708
地 積	394 m ²

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用面積 コスモス AX396D システム

引継点	測 点	X	Y	方 向 角	距 離	内 角
VK12-1	VK12-2	12079.500	-89177.201	25 14 29	57.233	0 0 0
F-2	F-2	12021.765	-89151.906	96 50 46	50.058	71 36 17
F-4	F-4	12021.362	-89152.417	97 22 43	49.601	72 8 14

引継点	測 点	X	Y	方 向 角	距 離	内 角
VK12-2	VK12-1	12027.732	-89201.607	205 14 29	57.233	0 0 0
F-2	F-2	12021.765	-89151.906	96 50 46	50.058	71 36 17
F-4	F-4	12021.362	-89152.417	97 22 43	49.601	72 8 14

作 製 者

申 請 人

1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成13年12月11日

令和7年2月27日 松山地方方法務局宇和島支局

登記官

(11 枚目)

請求番号：3-6

206897

前内491-1

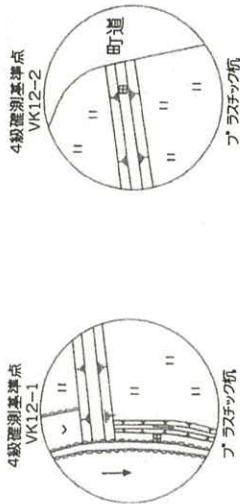
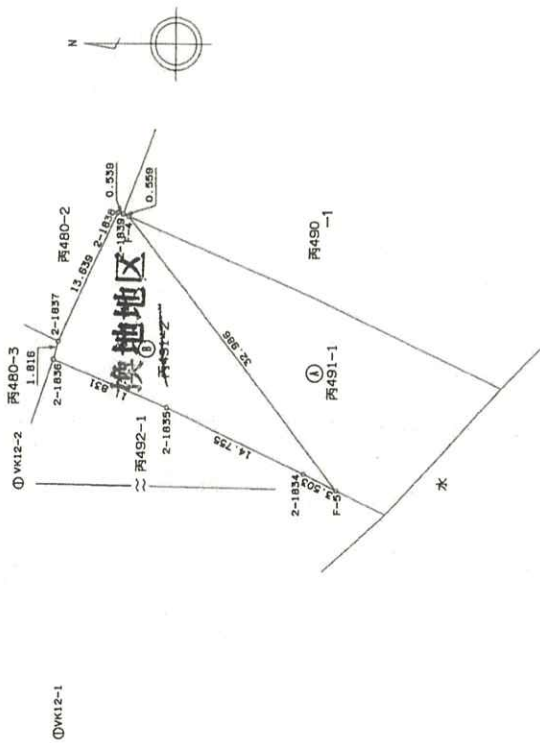
新内491-1

土地積測量図

地番 丙491-2, -1

土地の所在 北宇和郡津島町大字津島 宇和島市津島

丙491-2
丙491-1



測点	X	Y	距離
2-1835	12028.475	-89166.211	辺 1.816
2-1837	12028.014	-89164.454	13.639
2-1839	12022.388	-89152.029	0.559
F-4	12021.877	-89152.199	0.559
F-5	12021.362	-89152.417	32.986
2-1834	12000.938	-89178.320	3.903
2-1835	12004.094	-89178.800	14.765
2-1836	12017.522	-89170.694	11.631
総積	476.504648		
面積	238.2523240	面積	238 m²

A3版をA4に縮小

分割面積	593
B 丙491-2	238.2523240
A 丙491-1	356.7476760
地積	354 m²

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-X_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用機器 コスモス AX386D システム

測点	X	Y	距離	内角
VK12-1	12079.500	-89177.201	25.1429	57.233
VK12-2	12021.362	-89152.417	97.2243	49.601
F-4	12000.938	-89178.320	139.020	35.499
F-5				113.4551

測点	X	Y	距離	内角
VK12-2	12027.732	-89201.607	205.1429	57.233
F-4	12021.362	-89152.417	156.5442	63.200
F-5	12000.938	-89178.320	139.020	35.499
F-6				335.3429

製作者

申請人

縮尺 1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

登記年月日：平成13年12月11日

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2月27日 松山地方支務局宇和島支局

(12 枚目)

登記官

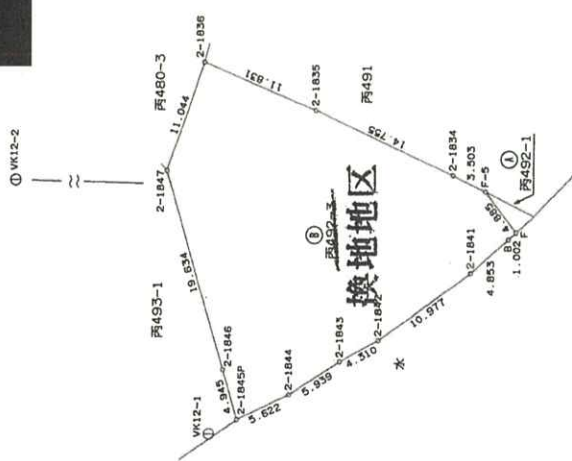
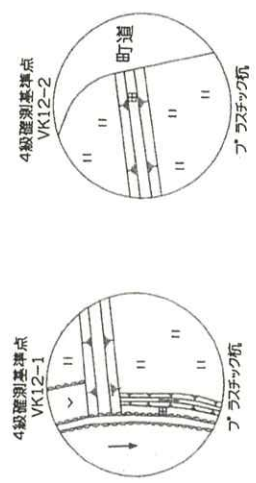
請求番号：3-7

前丙492-1 新丙492-1 土地積換地区 宇和島市津

地番 丙492-3, -1 後 土地の所在 北宇和郡津島町大字地穂

V'52-4
V'53-3
K'13-1

206898



別	点	X	Y	面積
2-1847	12032.027	-89176.688	11.044	
2-1836	12028.476	-89168.211	11.851	
2-1835	12017.522	-89170.684	14.756	
2-1834	12004.094	-89176.800	3.503	
F-5	12000.938	-89178.320	4.885	
B	11997.913	-89182.156	1.002	
2-1841	11986.658	-89182.826	4.853	
2-1842	12002.286	-89186.072	10.977	
2-1843	12011.159	-89192.507	4.310	
2-1844	12014.909	-89194.631	5.939	
2-1845P	12019.917	-89197.823	5.622	
2-1846	12025.002	-89200.222	4.945	
面積	1273.756229			19.634
面積	636.879145			636

分画面積	642
B 丙492-3	636.879145
A 丙492-1	5.120855
地積	5.12

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

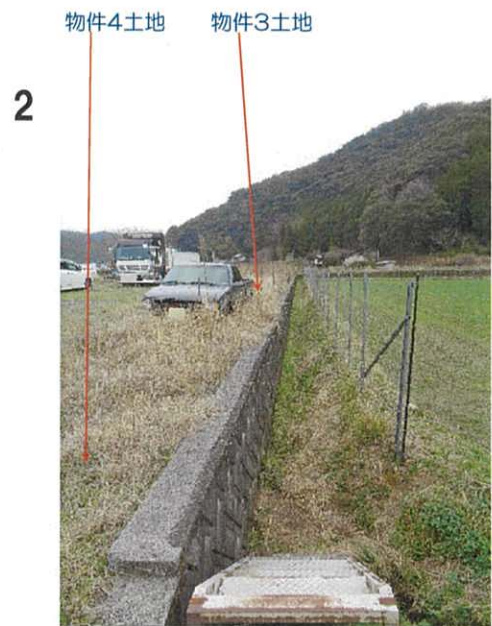
引換点	測量点	X	Y	方位角	距離	内角
VK12-1	VK12-2	12079.500	-89177.201	25 14 29	57.233	0 0 0
F-5	F-5	12000.938	-89178.320	139 0 20	35.499	113 45 51
F	F	11997.913	-89182.156	146 53 1	35.602	121 38 32

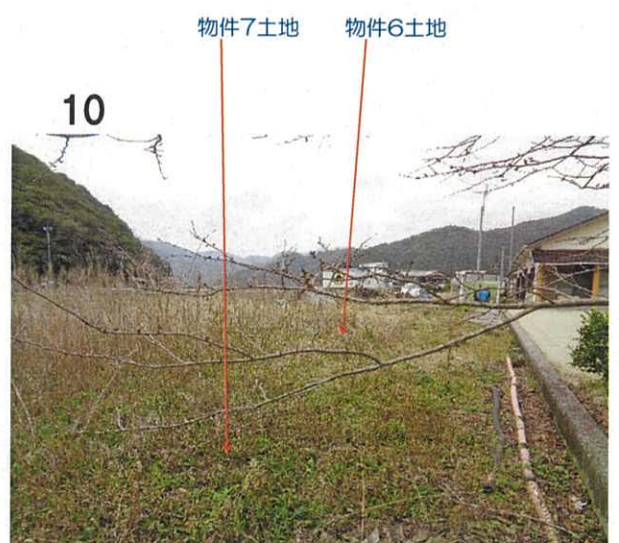
引換点	測量点	X	Y	方位角	距離	内角
VK12-2	VK12-1	12027.732	-89201.607	205 14 29	57.233	0 0 0
F-5	F-5	12000.938	-89178.320	180 48 58	78.570	335 34 29
F	F	11997.913	-89182.156	183 28 32	81.737	338 14 3

作製者 申請人 縮尺 1/500

平成13年12月11日登記 H13/12/11

A3版をA4に縮小







令和 7 年 (ケ) 第 12 号

令和 7 年 3 月 13 日 現地調査

令和 7 年 3 月 24 日 評 価

松山地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 3 ～ 8)

評価人 不動産鑑定士

大河 功一

第1 評価額

一括価格	
金 2,550,000 円	
物件3	金 200,000 円
物件4	金 230,000 円
物件5	金 590,000 円
物件6	金 800,000 円
物件7	金 720,000 円
物件8	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件3～8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。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町増穂 丙480番2 雑種地 101 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町増穂 丙481番2 雑種地 116 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町増穂 丙485番1 雑種地 289 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町増穂 丙490番1 雑種地 394 m ²	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町増穂 丙491番1 雑種地 354 m ²	同左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	宇和島市津島町増穂 丙492番1 雑種地 5.12 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

(物件3～8 一体地)

位 置 ・ 交 通	J R 予讃線「宇和島」駅の南西方・道路距離約18.3km 最寄バス停「高田」の南東方・約4.7km（徒歩約59分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	津島町域中心部からやや東方郊外に形成された住宅地域で、農家住宅を中心とする状況である。	
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 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — —
画 地 条 件	地積 : 1,259.12 m ² 形状 : ほぼ整形 間口 : 約 20 m 奥行 : 約 66 m	
接面道路の状況	北東幅員約5.5m舗装市道（新元井川線）に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	プレハブ事務所及び物置が設置されているほか、トラック積載用のコンテナや水槽が存する。また大型トラック1台のほか、普通自動車2台が駐車されており、トラックの廃タイヤが置かれている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都市ガス なし 下 水 道 なし (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	<土壌汚染> 公的資料、地歴、現在の使用状況等からは土壌汚染の可能性のある用途での利用はなかったものと推察されるので、価格形成要因から除外して評価する。 <埋蔵文化財> 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 <その他> 東側付近に携帯電話基地局の設備が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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
3	8,700	0.39	101		340,000
4			116		390,000
5			289		980,000
6			394		1,340,000
7			354		1,200,000
8			5.12		20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宇和島(県)ー15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500\text{円}/\text{㎡} \times 97.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 150.0 = 8,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 接面街路との関係等を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 規模、造成の程度、利用状況等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
3	340,000	1.00	1.00	0.6	200,000
4	390,000				230,000
5	980,000				590,000
6	1,340,000				800,000
7	1,200,000				720,000
8	20,000				10,000
一括価格(合計)					2,550,000

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

ウ 市場性修正：修正の必要がない。

エ 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(県)－15)

所 在 : 宇和島市津島町岩渕甲 1 5 2 1 番 4
価 格 : 13,500 円／㎡
位 置 : 宇和島駅 約16km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 191 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 3.5m 市道
用 途 指 定 等 : 都計外 (建ぺい率 — 、容積率 —)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 3	398,112 円
物件 4	525,712 円
物件 5	1,311,728 円
物件 6	1,873,168 円
物件 7	1,806,816 円
物件 8	25,520 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 不動産登記法第14条地図
- 3 地積測量図

以 上

位置図



登記年月日：平成13年12月11日

206881

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2月27日

松山地方方法務局宇和島支局

登記官

請求番号：3-2

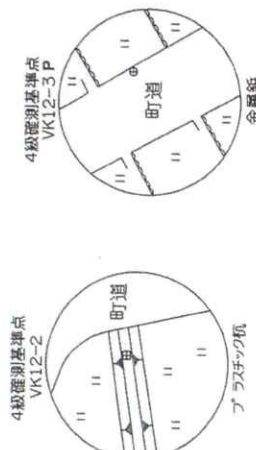
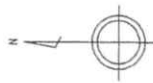
前 丙480-2 新丙480-2 土地積

地 番 丙480-5, -2

土地の所在 宇和島市津島町増穂

V' 53-3

①VK12-2



別 点	X	Y	切 長
2-1860	12041.741	-89159.793	16.506
2-1862	12035.596	-89144.478	2.978
2-1819	12034.344	-89141.771	3.798
F-3	12032.261	-89138.595	16.951
F-2	12021.765	-89151.906	0.314
2-1839	12021.877	-89152.199	0.539
2-1836	12022.398	-89152.029	13.639
2-1837	12028.014	-89164.454	3.637
2-1861	12031.316	-89162.929	10.886
面積	554.039005		面積 277 m²
面積	277.0195025		

分割面積	379
B 丙480-5	277.0195025
A 丙480-2	101.9804975
地 積	101 m²

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-X_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

引換点表	基準点	X	Y	方向角	距離	内 角
VK12-2	VK12-3p	12087.680	-89123.913	81 16 22	53.912	0 0 0
F-2	F-2	12032.261	-89138.595	140 44 34	61.008	59 28 12
F-2	F-2	12021.765	-89151.906	156 20 27	63.033	75 4 5

引換点表	基準点	X	Y	方向角	距離	内 角
VK12-2	VK12-3p	12079.500	-89177.201	261 16 22	53.912	0 0 0
金属板	F-3	12032.261	-89138.595	194 50 16	57.331	293 33 56
金属板	F-2	12021.765	-89151.906		501.44 14	

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成13年12月11日

令和7年2月27日
松山地方方法務局宇和島支局
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。

登記官

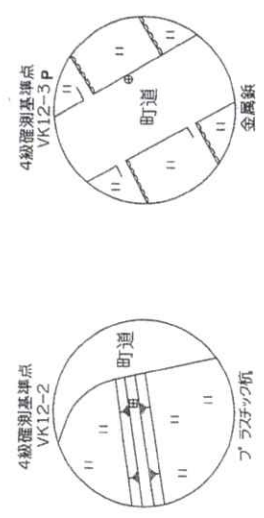
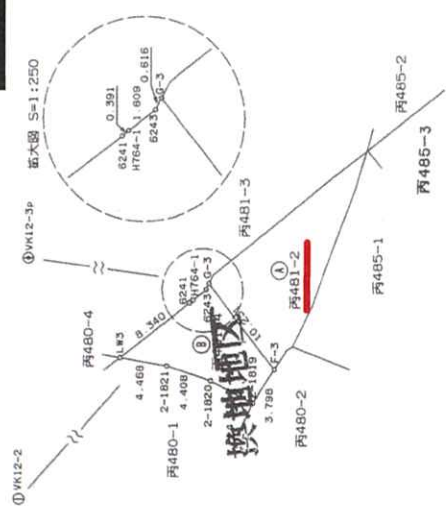
請求番号：3-3

前丙481-2 新丙481-2 土地積 所在地

206884

地番 丙481-4, -2 後 宇和島市津島町増穂
土地の所在 北三和郡津島町増穂

V' 53-3



測 点	地番 丙481-4	X	Y	辺 長
G-3	12038.596	-89130.561	10.231	
F-3	12032.261	-89138.595	3.798	
2-1819	12034.344	-89141.771	4.580	
2-1820	12038.422	-89139.667	4.406	
2-1821	12042.605	-89139.288	4.466	
LW3	12047.003	-89137.508	8.340	
G241	12040.454	-89132.344	0.391	
H764-1	12040.147	-89132.102	1.609	
G243	12038.883	-89131.106	0.616	
面積	146.251874			
面積	73.1259370	地積	73	m ²

分割前面積	189.2961750
B 丙481-4	73.1259370
A 丙481-2	116.1702380
地 積	116 m ²

引張点	測 点	X	Y	方 向 角	距 離	内 角
換 地 点	VK12-2	12037.680	-89123.913	81 16 22	53.912	0 0 0
72°27'40" (C/A+補正)	G-3	12038.596	-89130.561	131 15 5	62.036	49 58 43
	F-3	12032.261	-89138.595	140 44 34	61.008	59 28 12

引張点	測 点	X	Y	方 向 角	距 離	内 角
換 地 点	VK12-3p	12079.500	-89177.201	261 16 22	53.912	0 0 0
金属板	G-3	12038.596	-89130.561	187 42 48	49.532	286 26 26
	F-3	12032.261	-89138.595	194 40 18	57.431	293 33 56

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

製 者
申 請 人
500

平成 13 年 12 月 11 日 登記

H13.12.11

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成13年10月19日

令和7年2月27日 松山地方方法務局宇和島支局
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。

206891

前丙485-1
地番 丙485-3-1
土地の所在 宇和島市津島町増穂
後新地積測量図

座標求積表

地番	① 485-3	座標	X	Y	辺長	No.	No.
K2	全積		12023.479	-89118.222	9.297	HL5	-K2
HL5			12016.169	-89112.478	1.773	LW1	-HL5
LW1			12014.775	-89111.382	6.227	2-1782	-LW1
2-1782			12008.986	-89113.677	3.947	2-1791	-2-1782
2-1791			12005.716	-89115.704	6.565	2-1792	-2-1791
2-1792			12002.504	-89120.249	0.449	2-1811	-2-1792
2-1811			12002.788	-89120.597	20.039	2-1810	-2-1811
2-1810			12005.009	-89140.513	2.727	2-1808	-2-1810
2-1809			12002.888	-89141.768	10.480	2-1807	-2-1809
2-1808			11992.763	-89145.414	6.479	2-1806	-2-1808
2-1807			11986.554	-89147.265	6.390	2-1805	-2-1807
2-1806			11980.532	-89149.402	2.350	2-1804	-2-1806
2-1805			11980.566	-89151.779	3.320	2-1804	-2-1805
2-1804			11980.178	-89155.070	14.188	2-1828	-2-1804
2-1828			11983.278	-89149.620	4.790	2-1827	-2-1828
2-1827			11997.580	-89147.514	4.488	P1	-2-1827
P1			12001.730	-89145.805	35.126	K2	-P1
倍積			-850.253173	面積	425.125855		
坪数			128.60	地積	426.12	m ²	

残地番	① 485-1	面積	714.545922
公簿		総計	425.125855
残地		地積	289.5203365

* 使用機種 アイサンテクノロジーズ Pro Wing
* 公式 $A = 1/2 \sum (x_2 - x_1) (y_1 + y_2)$

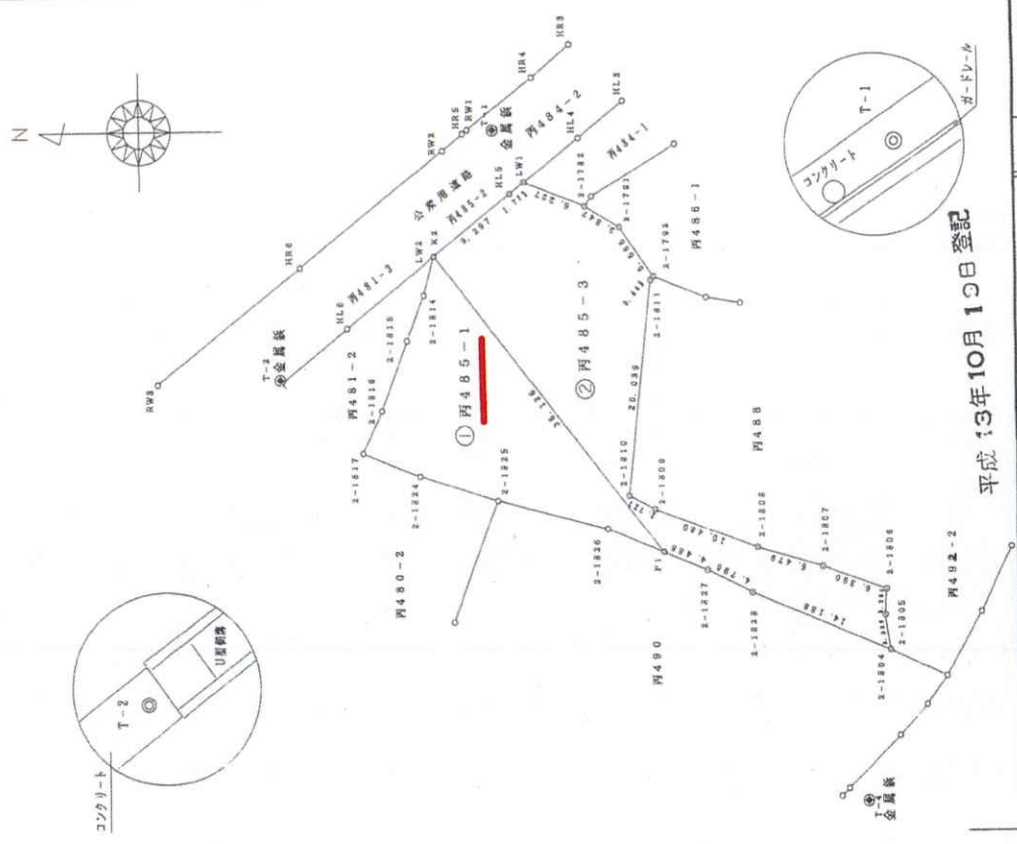
引照点表

準拠点	標識	X座標	Y座標
地味点 T-3	金属板	12008.500	-89192.311
地味点 T-2	金属板	12038.353	-89129.549
視準点	鉄線点-視準点	後視点-鉄線点-地味点	
K2	18.696	258-08-53	
P1	40.069	310-22-25	
LW1	29.755	257-49-26	

座標一覽表

測点名	X座標	Y座標
T-3	11982.355	-89169.110
T-4	12017.726	-89106.514

平成13年10月4日 津島町 証2110号 町道
K2, HL5, LW1 境界確認済



平成13年10月10日登記

作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/500
10.3.600冊
H13.10.19

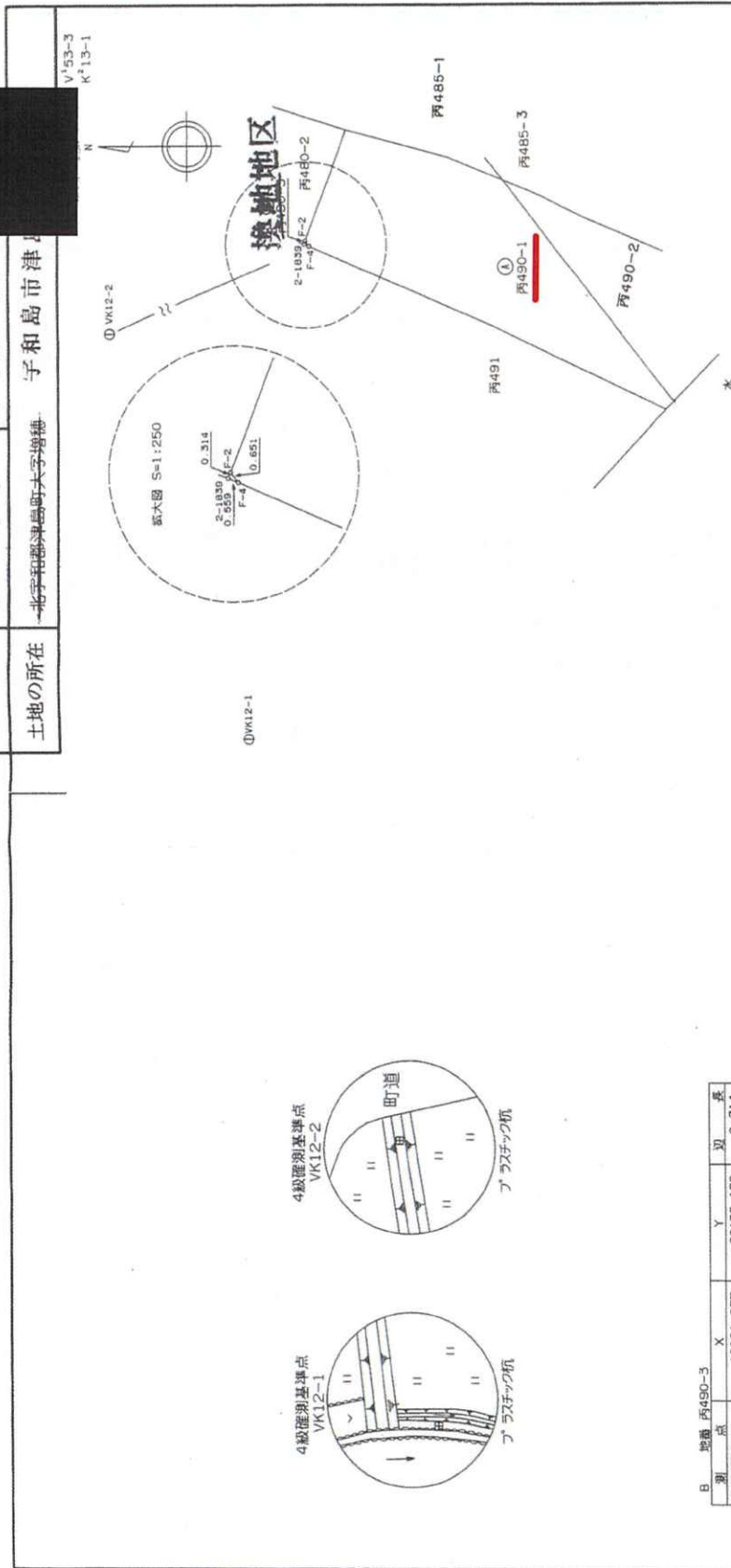
10 N0 026608
10.3.600冊
H13.10.19

登記年月日：平成13年12月11日

令和7年2月27日 松山地方方法務局宇和島支局 登記官

206896

前地番 新内490-1 土地積 後地番 西490-3, -1 土地の所在 北宇和郡津島町大字増穂 宇和島市津島



測点	X	Y	切	長
2-1039	12021.877	-89152.199	0.314	
F-2	12021.765	-89151.906	0.651	
F-4	12021.362	-89152.417	0.559	
面積	0.175311			
面積	0.0876555			0.08 m ²

分割前面積	394.8463635
B 西490-3	0.0876555
A 西490-1	394.758708
地積	394 m ²

測点	X	Y	方位角	距離	内角
VK12-1	12079.500	-89177.201	25 14 29	57.233	0 0 0
F-2	12021.765	-89151.906	96 50 46	50.058	71 36 17
F-4	12021.362	-89152.417	97 22 43	49.601	72 8 14

測点	X	Y	方位角	距離	内角
VK12-2	12027.732	-89201.607	205 14 29	57.233	0 0 0
F-2	12021.765	-89151.906	15	311 5 58	311 40 13
F-4	12021.362	-89152.417	15	311 40 13	

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用係数 コスモス AX396D システム

作製者

申請人

平成13年12月11日登記

H13.12.11

登記年月日：平成13年12月11日

令和7年2月27日 松山地方方法務局宇和島支局

206898

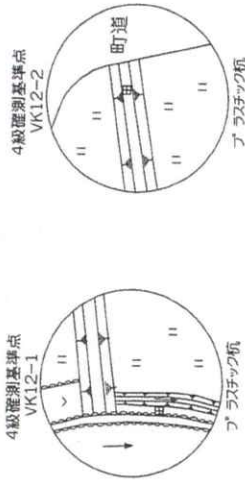
前地番 新西492-1

土地積換地 宇和島市津和野

土地の所在 北宇和郡津和野大字増穂

V'52-4
V'53-3
K'13-1

① WK12-2



別点	X	Y	切	長
2-1847	12032.027	-89176.666	11.044	
2-1836	12026.475	-89166.211	11.631	
2-1835	12017.522	-89170.684	14.755	
2-1834	12004.094	-89176.800	3.503	
F-5	12000.938	-89178.320	4.865	
F	11997.913	-89182.156	1.002	
B	11996.658	-89182.826	4.853	
2-1841	12002.266	-89186.072	10.977	
2-1842	12011.159	-89192.507	4.310	
2-1843	12014.909	-89194.631	5.939	
2-1844	12019.917	-89197.823	5.622	
2-1845P	12025.002	-89200.222	4.945	
2-1846	12026.431	-89195.488	19.634	
借地	1273.758229			
面積	636.8791145	面積	636	m²

分割面積	642
B 西492-3	636.8791145
A 西492-1	5.1208955
総面積	5.12 m²

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

引換点表	測点	X	Y	方位角	距離	内角
WK12-1	測点	12079.500	-89177.201	25 14 29	57.233	0 0 0
7500(270+180)	F-5	12000.938	-89178.320	139 0 20	35.499	113 45 51
F	F	11997.913	-89182.156	146 53 1	35.602	121 38 32

引換点表	測点	X	Y	方位角	距離	内角
WK12-2	測点	12027.732	-89201.607	205 14 29	57.233	0 0 0
7500(270+180)	F-5	12000.938	-89178.320	180 48 56	78.570	336 34 29
F	F	11997.913	-89182.156	183 28 32	81.737	336 14 3

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11