

## 期間入札の公告

令和 8年 3月12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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月14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 4月24日 午前10時00分から 令和 8年 4月27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 3月12日から当庁民事書記官室に備え置きます。	





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 |
| 7 | 所 | 在 | 宇和島市津島町増穂 |
|   | 地 | 番 | 丙491番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 354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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇和島市津島町増穂<br>丙480番2<br>雑種地<br>101平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇和島市津島町増穂<br>丙481番2<br>雑種地<br>116平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇和島市津島町増穂<br>丙485番1<br>雑種地<br>289平方メートル |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇和島市津島町増穂<br>丙490番1<br>雑種地<br>394平方メートル |
| 7 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇和島市津島町増穂<br>丙491番1<br>雑種地<br>354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491番1  
地 目 雑種地  
地 積 354平方メートル

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





## 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の各土地上には，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. 本件各土地上には，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の土地上には，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の土地上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) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて事務所等内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

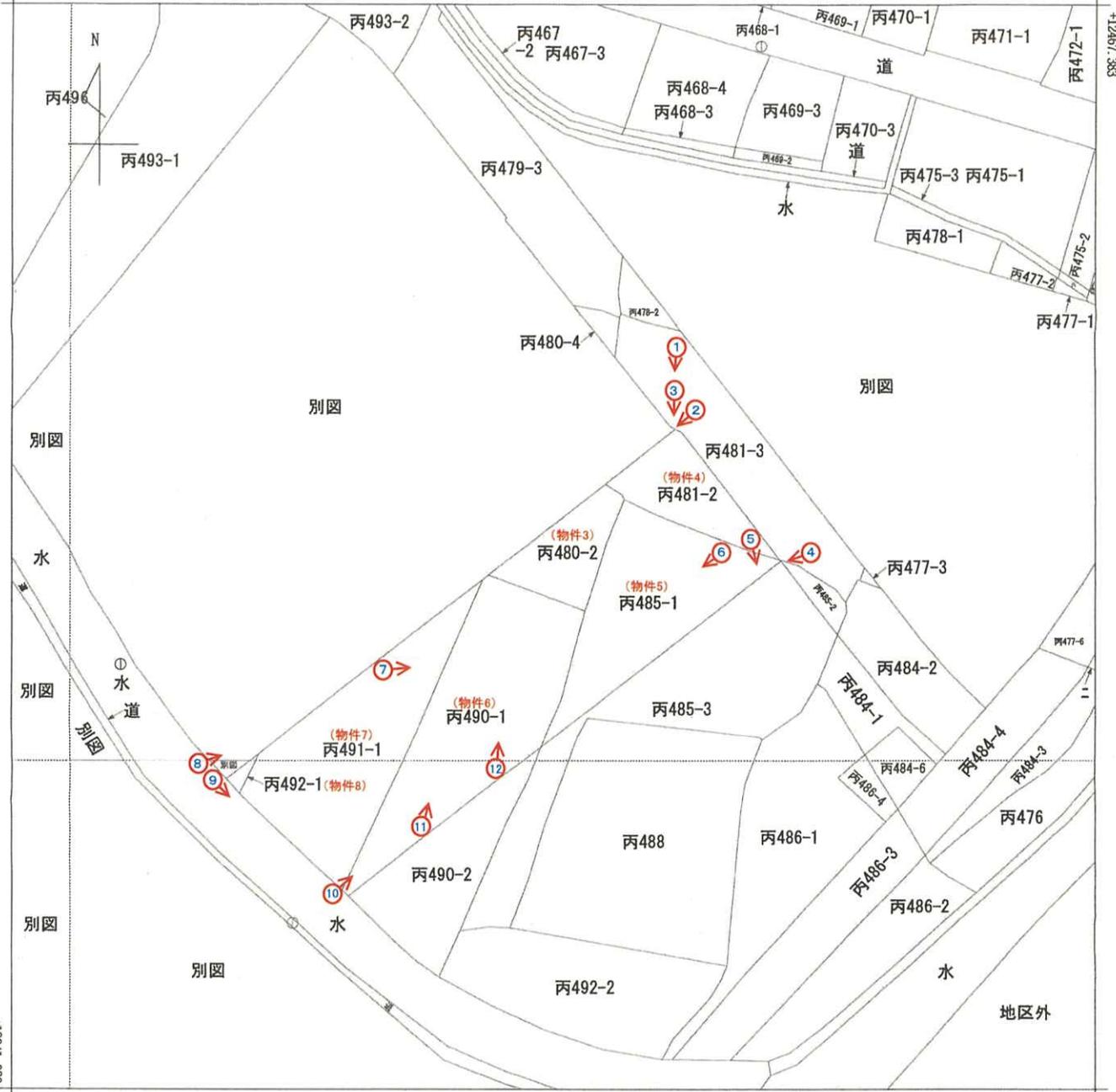
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

イ 丙473-1    ハ 丙475-4  
ロ 丙474-2    ニ 丙477-5

(座標値種別：図上測定)

-89322.366



-89447.366 (座標値種別：図上測定)

◀写真撮影位置・方向



請求部	所在	宇和島市津島町増穂			地番	丙480番2	
出力尺	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				備付年月日(原図)	平成7年5月19日		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3版をA4に縮小

令和7年2月27日  
松山地方裁判所宇和島支部  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成13年12月11日

206881

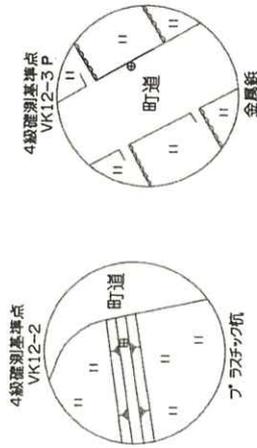
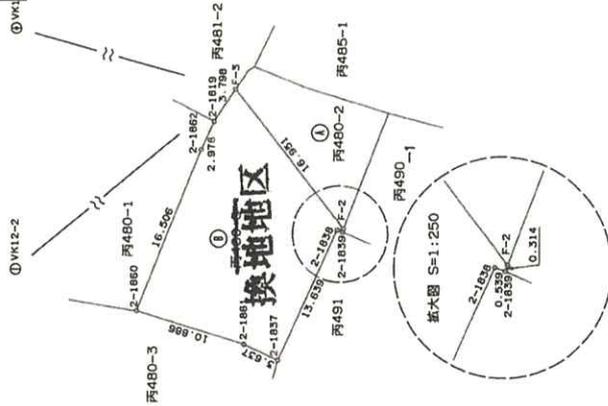
前地番 新丙480-2

丙480-5, -2

土地の所在 宇和島市津島町樽穂

積地積 所在

V53-3



別	測點	X	Y	距
B	丙480-5	12041.741	-89159.793	16.506
2-1860		12035.586	-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
2-1838		12022.368	-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	277.0195025			増積 277 m <sup>2</sup>

分前面積	面積
B 丙480-5	379
A 丙480-2	277.0195025
地積	101 m <sup>2</sup>

A3版をA4に縮小

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

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

所有者 代位者 [Redacted]

尺 1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

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

公用

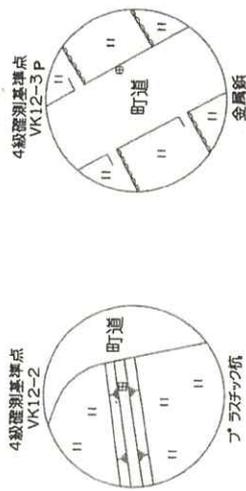
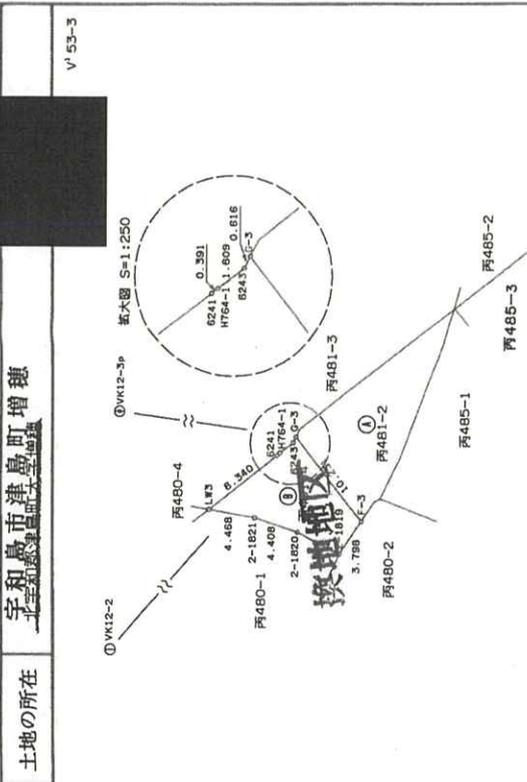
(7枚目)

請求番号：3-2

登記年月日：平成13年12月11日

206884

前丙481-2 新丙481-2 土地番 丙481-4,-2 後 土地積 宇和島市津島町増穂



別	地番	丙481-4	X	Y	現	換
G-3			12038.596	-89130.561	10.231	
F-3			12032.261	-89136.595	3.798	
2-1819			12034.344	-89141.771	4.560	
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	-89132.344	0.391	
HT64-1			12040.147	-89132.102	1.609	
6243			12038.863	-89131.106	0.616	
面積			146.251874			73
面積			73.1259370			m <sup>2</sup>

分割前面積	面積
B 丙481-4	189.2961750
A 丙481-2	73.1259370
地積	116 m <sup>2</sup>

引張点	測点	測点	X	Y	方位角	距離	内角
引張点	VK12-2	VK12-3p	12037.680	-89123.913	91.16.22	53.912	0.0.0
	G-3	F-3	12038.596	-89130.561	131.15.5	62.036	49.58.43
	F-3	F-3	12032.261	-89136.595	140.44.34	61.008	59.28.12

引張点	測点	測点	X	Y	方位角	距離	内角
引張点	VK12-3p	VK12-2	12038.596	-89130.561	131.15.5	62.036	49.58.43
	G-3	F-3	12038.596	-89130.561	131.15.5	62.036	49.58.43
	F-3	F-3	12032.261	-89136.595	140.44.34	61.008	59.28.12

使用公式 A=1/2・Σ(X2-Y1)・(Y2+Y1)  
使用機種 コスモス AX366D システム

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

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 松山地方務局宇和島支局

登記官

公用

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成13年10月19日

206891

前丙485-1  
地番 丙485-3, -1  
後断地積測量図

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

座標求積表

地番 No.	X	Y	辺長	No. - No.
K2	12023.479	-89118.222	3.297 HL5	- K2
HL6	12016.169	-89112.478	1.773 LW1	- HL5
LW1	12014.776	-89111.382	6.227 2-1782	- LW1
2-1782	12008.988	-89115.877	3.847 2-1791	2-1791
2-1791	12005.718	-89115.704	5.565 2-1792	2-1792
2-1792	12002.504	-89120.249	0.448 2-1811	2-1811
2-1811	12002.788	-89120.597	20.039 2-1810	2-1810
2-1810	12005.009	-89140.513	2.727 2-1809	2-1809
2-1809	12002.588	-89141.768	10.480 2-1808	2-1808
2-1808	11992.783	-89145.414	6.479 2-1807	2-1807
2-1807	11988.554	-89147.286	6.390 2-1806	2-1806
2-1806	11880.532	-89149.402	2.380 2-1805	2-1805
2-1805	11980.666	-89151.779	3.326 2-1804	2-1804
2-1804	11880.178	-89155.070	14.188 2-1828	2-1828
2-1828	11993.278	-89149.620	4.780 2-1827	2-1827
2-1827	11997.580	-89147.514	4.488 P1	- 2-1827
P1	12001.780	-89145.806	95.126 K2	- P1
倍積	-850.253173	面積	425.1265865	
坪数	128.80	地積	425.12	m <sup>2</sup>

残地番	公積	総計	残地
① 485-1	714.648922	425.1265865	289.52
			m <sup>2</sup>

\* 使用座標 アイソテンクノロシ - Pro Wing  
 x 公式  $A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$

引照点表

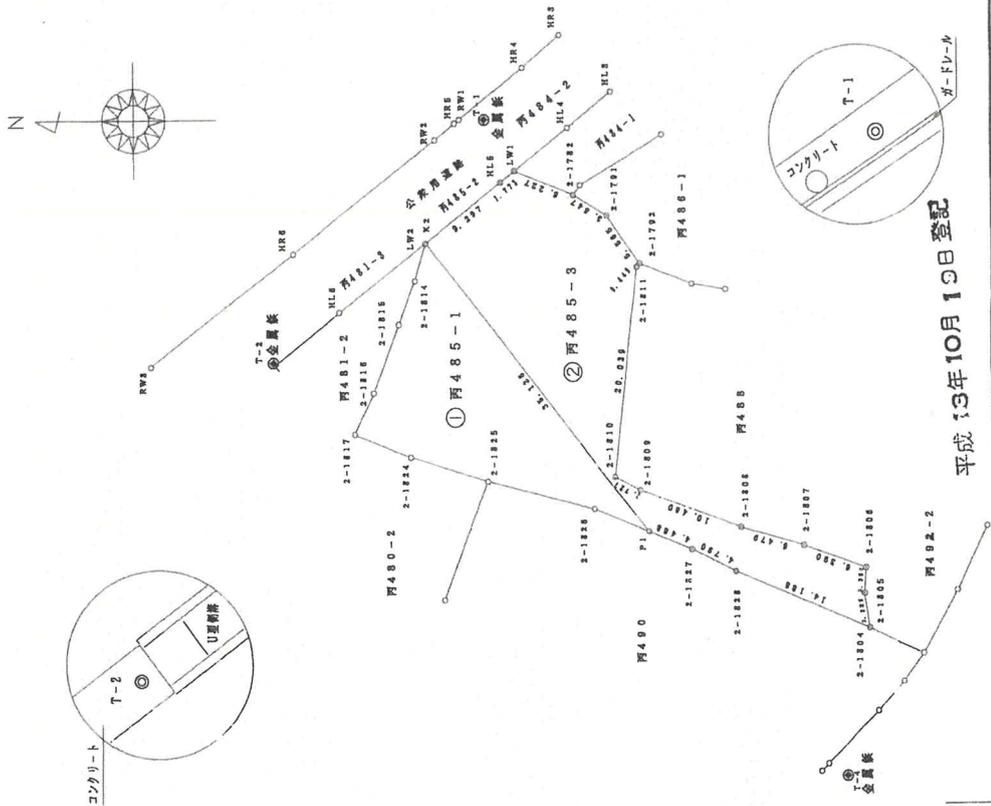
座標点	座標 X	座標 Y	座標
観測点 T-3	12008.500	-89192.311	座標
観測点 T-2	12038.353	-89129.549	座標
観測点 K2	18.696	258-09-53	座標
P1	40.069	319-22-25	座標
LW1	28.765	257-49-26	座標

座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
T-4	11982.365	-89169.110	座標
T-1	12017.726	-89106.514	座標

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

A3版をA4に縮小



申請人

平成13年10月19日登記

縮尺 1/500

10 NO 026608 H13.10.19

9月27日作製

(愛媛県土地家屋調査士会用紙)

公用

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 松山地方裁判所宇和島支部 登記官

登記官

登記年月日：平成13年12月11日

公用

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 松山地方事務局宇和島支局

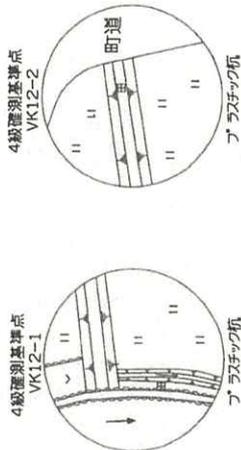
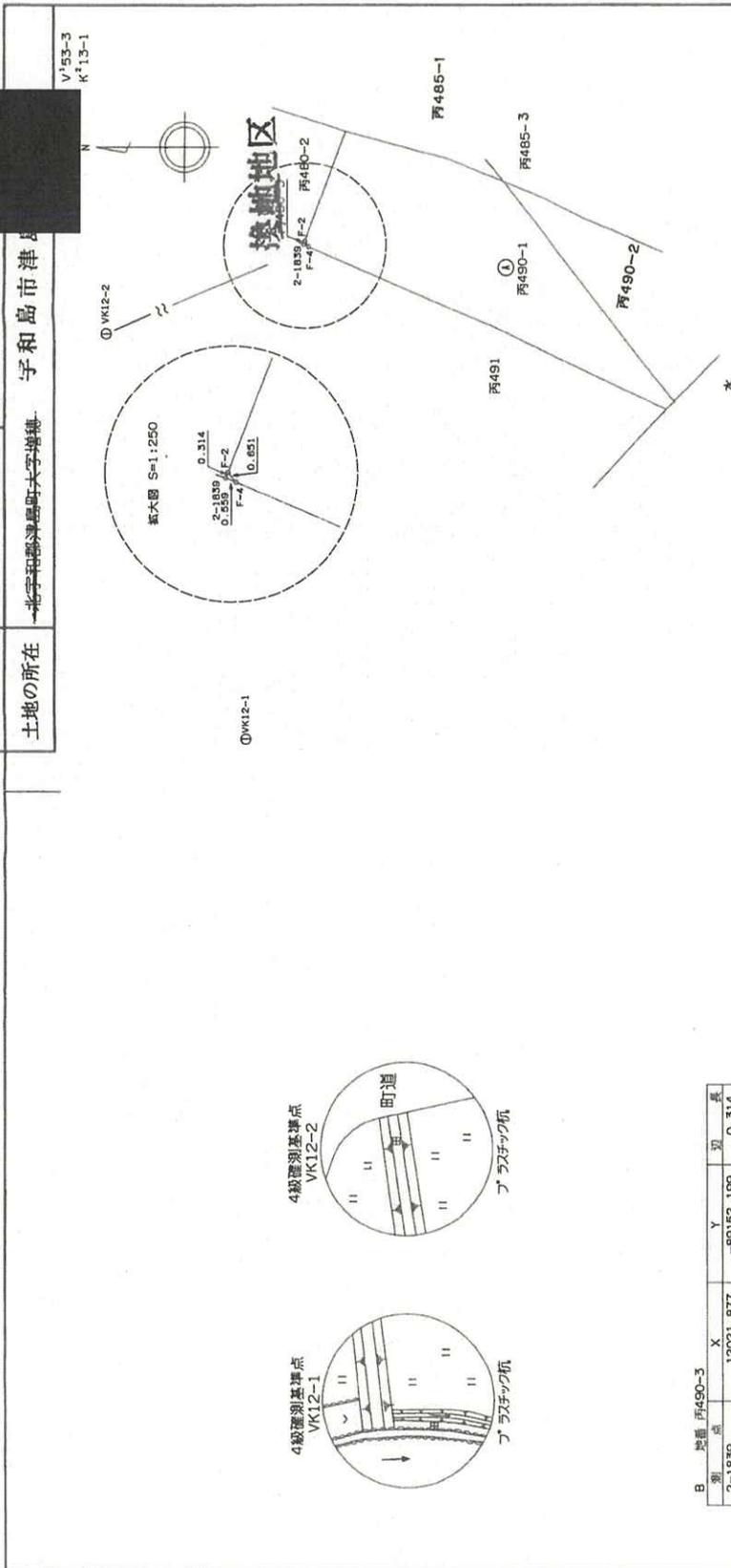
登記官

請求番号：3-5

前番 新丙490-1  
地番 丙490-3, -1  
土地の所在 宇和島市津島

積地積 後

206896



別	点	X	Y	別	積
2-1839	丙490-3	12021.877	-89152.199	0.314	
F-2		12021.765	-89151.906	0.651	
F-4		12021.362	-89152.417	0.559	
併積		0.175311			
面積		0.0876555			0.08 m <sup>2</sup>

分割前面積	394.8463635
丙490-3	0.0876555
A	394.758708
地積	394 m <sup>2</sup>

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 AX388D システム

引張点表	標高点	水準点	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
7加角(辺カハ角)	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

引張点表	標高点	水準点	X	Y	方位角	距離	内角
VK12-2		VK12-1	12021.732	-89201.607	205 14 29	57.233	0 0 0
7加角(辺カハ角)	F-2		12021.765	-89151.906	96 50 46	50.058	311 5 58
	F-4		12021.362	-89152.417	97 22 43	49.601	311 40 13

製作者

申請人

平成13年12月11日 登記

1/500

H13.12.11

A3版をA4に縮小



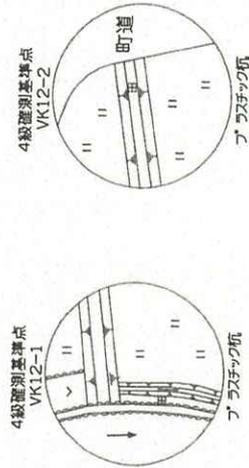
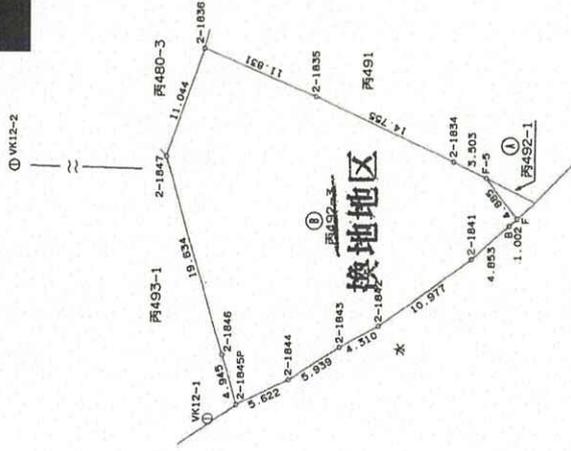
登記年月日：平成13年12月11日

206898

前丙492-1 新丙492-1 土地積換地区 所在

地番 丙492-3, -1 後 宇和島市津 宇和島市津町大字海穂

V<sup>1</sup>52-4  
V<sup>1</sup>53-3  
K<sup>1</sup>13-1



別	測量点	X	Y	面積
B	測量点	12032.027	-89176.668	11.044
2-1847		12028.475	-89166.211	11.831
2-1836		12017.522	-89170.684	14.755
2-1834		12004.094	-89176.800	3.505
F-5		12000.938	-89178.320	4.885
F		11997.913	-89182.156	1.002
2-1841		11998.658	-89182.826	4.655
2-1842		12002.266	-89186.072	10.977
2-1843		12011.155	-89184.507	4.310
2-1844		12018.919	-89194.631	5.939
2-1845P		12018.919	-89197.823	5.622
2-1845		12026.431	-89200.222	4.945
併積	1273.758228		-89195.488	19.654
面積	636.879145			636 m <sup>2</sup>

分割前面積	642
B 丙492-3	636.879145
A 丙492-1	5.1206855
総積	5.12 m <sup>2</sup>

測量点	測量点	X	Y	方向角	距離	内角
VK12-2	VK12-2	12079.500	-89177.201	205.14 29	57.233	0 0 0
VK12-2	F-5	12000.958	-89178.320	139 0 20	35.499	113 45 51
F	F	11997.913	-89182.156	146 53 1	35.602	121 38 32

測量点	測量点	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-5	F-5	12000.958	-89178.320	180 48 58	78.570	335 34 29
F	F	11997.913	-89182.156	183 28 32	81.737	338 14 3

使用公式 A=1/2・Σ (X2-Y1)・(Y2+Y1)  
使用機種 コスモス AX3860 システム

製作者

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

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。

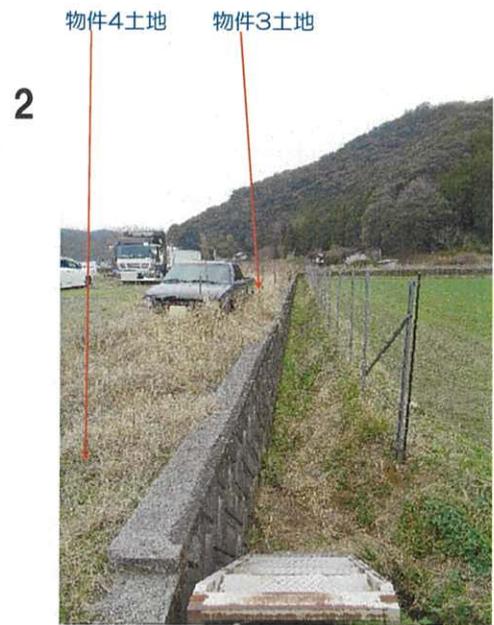
令和7年2月27日 松山地方事務庁宇和島支局

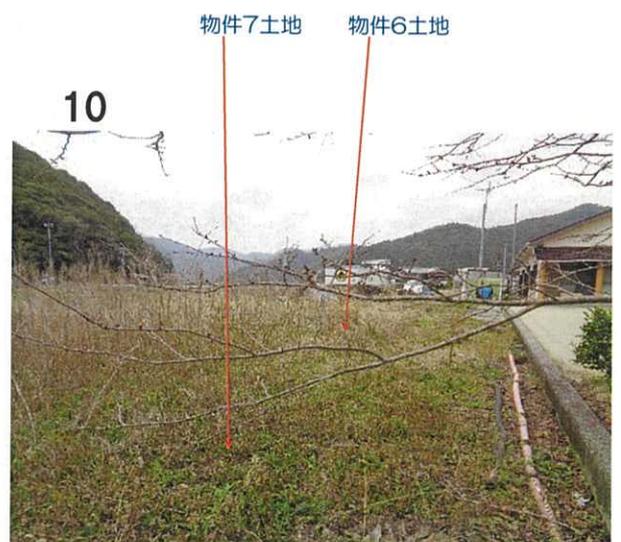
登記官

(12 枚目)

公用

請求番号：3-7







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き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	所在地目積	宇和島市津島町増穂 丙480番2 雑種地 101 m <sup>2</sup>	同左
4	所在地目積	宇和島市津島町増穂 丙481番2 雑種地 116 m <sup>2</sup>	同左
5	所在地目積	宇和島市津島町増穂 丙485番1 雑種地 289 m <sup>2</sup>	同左
6	所在地目積	宇和島市津島町増穂 丙490番1 雑種地 394 m <sup>2</sup>	同左
7	所在地目積	宇和島市津島町増穂 丙491番1 雑種地 354 m <sup>2</sup>	同左
8	所在地目積	宇和島市津島町増穂 丙492番1 雑種地 5.12 m <sup>2</sup>	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	JR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 <sup>2</sup> 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	<p>&lt;土壌汚染&gt; 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。</p> <p>&lt;埋蔵文化財&gt; 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p> <p>&lt;その他&gt; 東側付近に携帯電話基地局の設備が設置されている。</p>	

## 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) - 15

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

◇ 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 : 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)ー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。

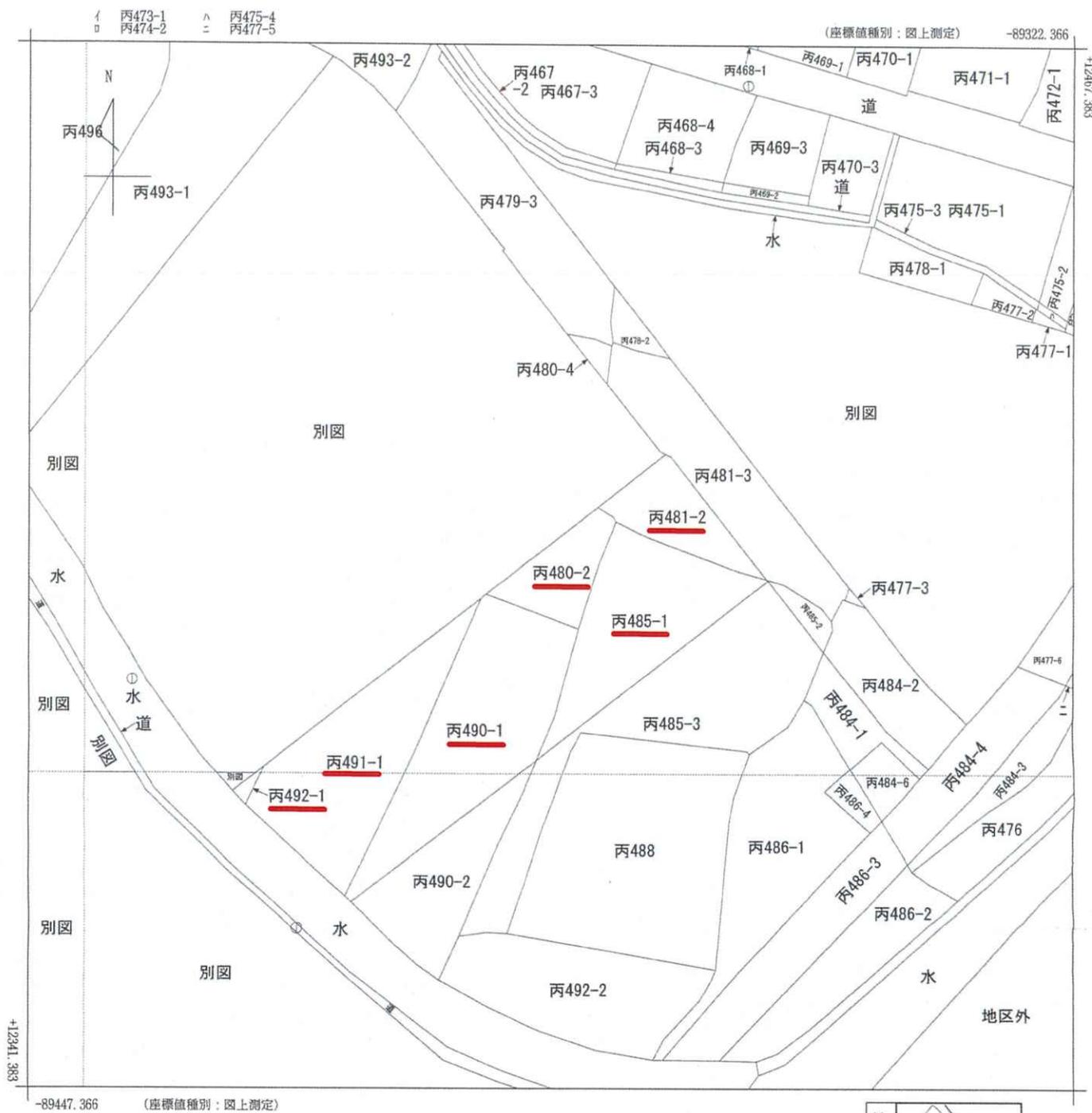
## 第7 附属資料

- 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





請求部	所在	宇和島市津島町増穂				地番	丙480番2			
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					備付年月日(原図)	平成7年5月19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

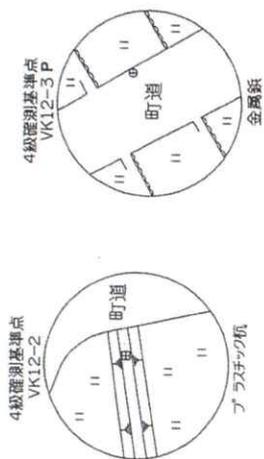
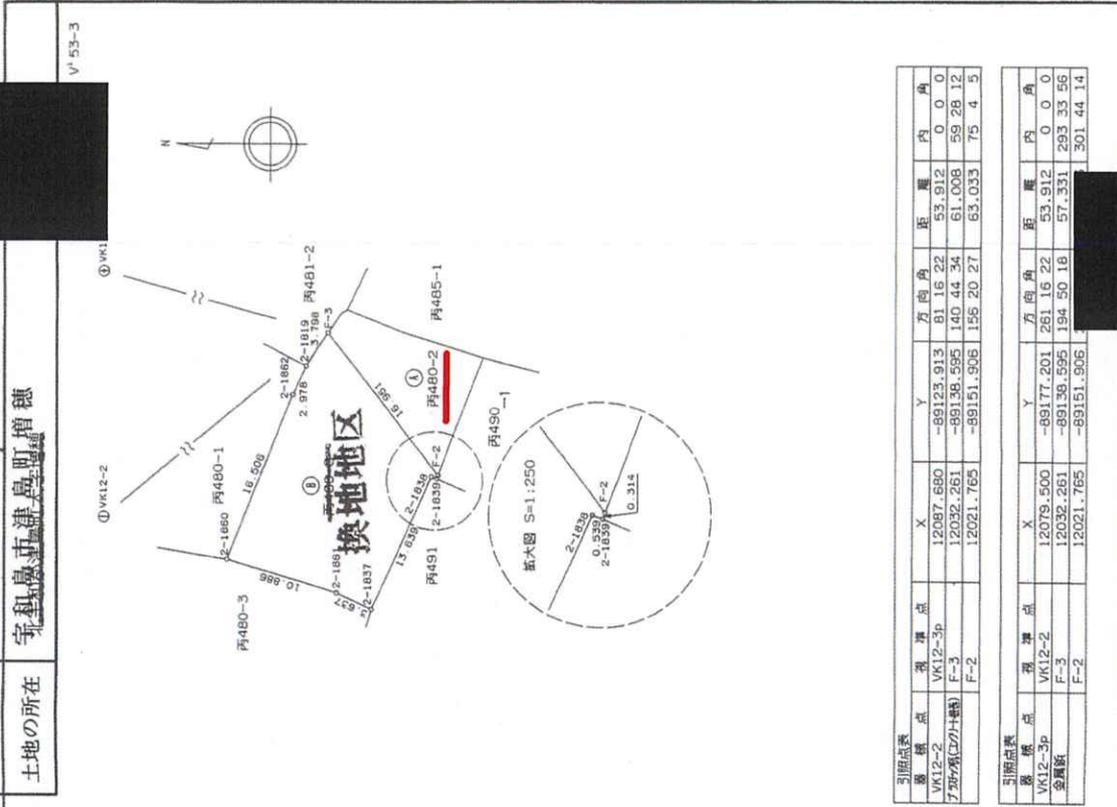
請求番号：3-1  
 (1/1)

**A 3 版を A 4 版に縮小**

登記年月日：平成13年12月11日

206881

前番地 丙480-2 新丙480-2 土地積地積 丙480-5, -2 後 宇和島市津島町増穂



別	地番	丙480-5	X	Y	辺長
2-1860	12041.741	-89159.793	16.506		
2-1862	12035.586	-89144.478	2.978		
2-1819	12034.344	-89141.771	3.798		
F-3	12032.261	-89139.595	16.951		
F-2	12021.765	-89151.906	0.314		
2-1839	12021.877	-89152.189	0.539		
2-1838	12022.586	-89152.029	13.639		
2-1837	12028.014	-89154.454	3.637		
2-1861	12031.316	-89162.929	10.886		
面積	564.039005				
面積	277.0195025				277 m <sup>2</sup>

分割前面積  
B 丙480-5 379  
A 丙480-2 277.0195025  
101.9904975  
地積 101 m<sup>2</sup>

引張点表	測点	X	Y	方向角	距離	内角
VK12-2 7307(系(コナ)橋)	VK12-3p	12087.680	-89123.913	81.16.22	53.912	0.0.0
	F-3	12032.261	-89138.595	140.44.34	61.008	59.28.12
	F-2	12021.765	-89151.906	156.20.27	63.033	75.4.5
引張点表	測点	X	Y	方向角	距離	内角
VK12-3p 金属板	VK12-2	12079.500	-89177.201	261.16.22	53.912	0.0.0
	F-3	12032.261	-89138.595	194.50.18	57.351	293.33.96
	F-2	12021.765	-89151.906			301.44.14

使用公式 A=1/2・Σ(X2-X1)・(Y2+Y1)  
使用機種 コスモス AX396D スタスタA

申請者 [Redacted] 1/500  
申請人 [Redacted]  
作製者 [Redacted]

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

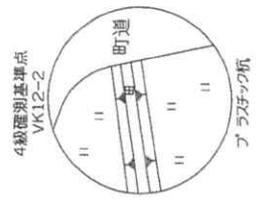
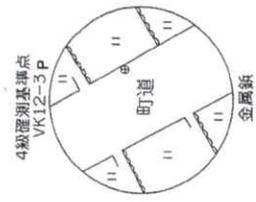
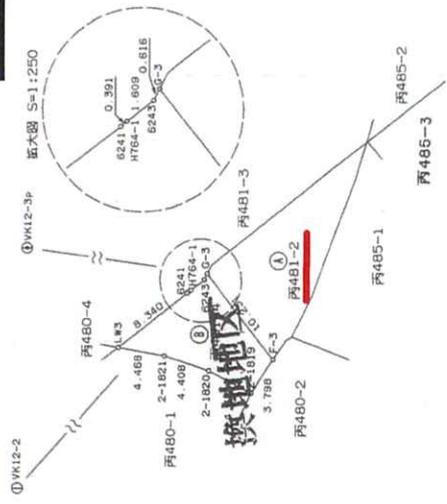
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月27日 松山地方事務所宇和島支局

登記官

前番地 新番地  
丙481-2 丙481-2  
土地の所在 宇和島市津島町増穂

206884

V' 53-3



別	地番	丙481-4	X	Y	別	面積
G-3		12038.596	-89130.561		10.231	
F-3		12032.261	-89136.595		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	
LWS		12047.003	-89137.508		8.340	
6241		12040.454	-89132.344		0.391	
H764-1		12040.147	-89132.102		1.609	
6243		12038.683	-89131.106		0.616	
面積	145.281874					
面積	73.1259370				73 m²	

別	面積
A	189.2961750
B	73.1259370
地積	116 m²

引張点	測点	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
G-3	G-3	12038.596	-89130.561	131.15 5	62.036	49.58 43
F-3	F-3	12032.261	-89136.595	140.44 34	61.008	59.28 12

引張点	測点	X	Y	方向角	距離	内角
VK12-3p	VK12-2	12079.500	-89177.201	261.16 22	53.912	0.0 0
G-3	G-3	12038.596	-89130.561	187.42 46	49.532	286.26 26
F-3	F-3	12032.261	-89136.595	194.54 18	57.341	293.33 56

使用公式 A=1/2・I(X2-X1)・(Y2+Y1)  
使用機種 コスモス AX396D システム

申請人

製作者

1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

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 登記官

土地積測量図

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

206891

座標求積表

Table with columns: 地番, 面積, X, Y, 辺長, No., No. (K2, HL5, LW1, etc.). Includes a '倍坪数' section at the bottom.

残地番 ① 485-1  
面積 714.546922  
総計 426.1255855  
残地 289.5203355 地積 289.52 m<sup>2</sup>

\* 使用環境 アイサンテクノロジーズ - Pro Wing  
X 公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

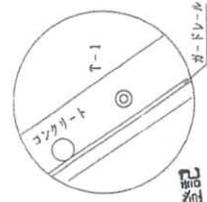
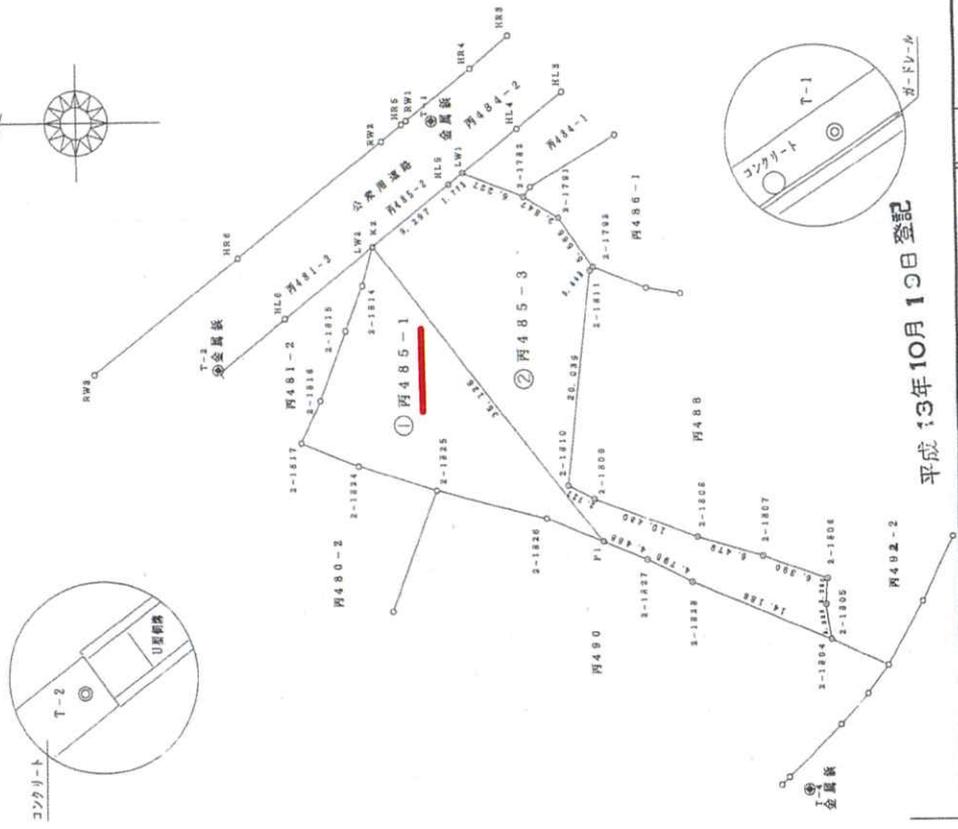
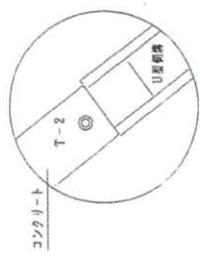
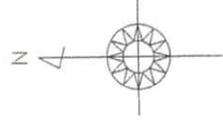
参照点表

Table with columns: 準拠点, 標識, X座標, Y座標. Lists points T-3, T-2, K2, P1, LW1.

座標一覧表

Table with columns: 測点名, X座標, Y座標. Lists points T-4, T-1.

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



平成13年10月10日登記

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

作製者 [Redacted] 年 月 日 製作 (平成13年10月27日)

10 No 026608 H13.10.19

(愛媛県土地家屋調査士会印)

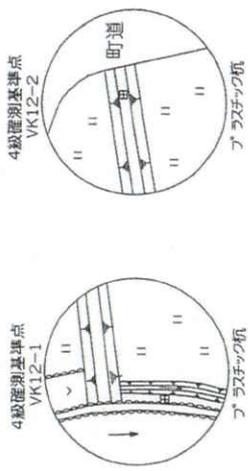
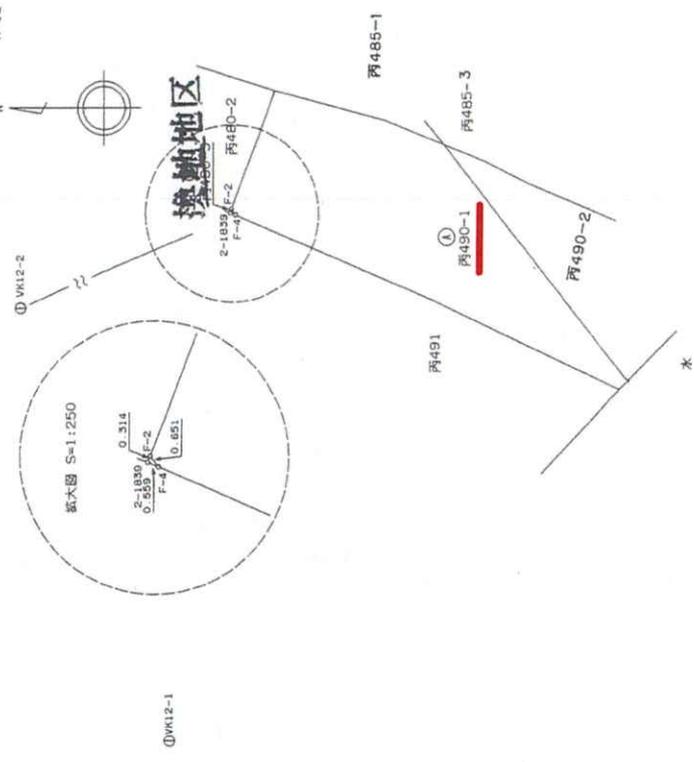
登記年月日：平成13年12月11日

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 松山地方方法務局宇和島支局 登記官

前番地 新丙490-1  
地番 丙490-3, -1  
土地積 後  
土地の所在 宇和島市津和野  
北宇和郡津島町夫字増穂

206896

V'53-3  
K'13-1



別	地番	X	Y	辺	長
2-1839	丙490-3	12021.677	-89152.199	0.314	
F-2		12021.765	-89151.906	0.651	
F-4		12021.362	-89152.417	0.559	
面積	0.17531				
面積	0.0876555			面積	0.08 m <sup>2</sup>

分租前面積	394.8463635
B 丙490-3	0.0876555
A 丙490-1	394.758708
地積	394 m <sup>2</sup>

引張点	座標点	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

引張点	座標点	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	15	311 5 58	
F-4	F-4	12021.362	-89152.417	15	311 40 13	

使用公式  $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$   
使用機種 コスモス AX3980 システム

申請人

作製者

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 松山地方事務所宇和島支局 登記官

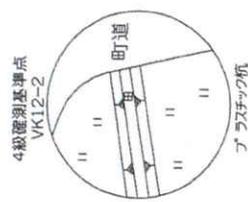
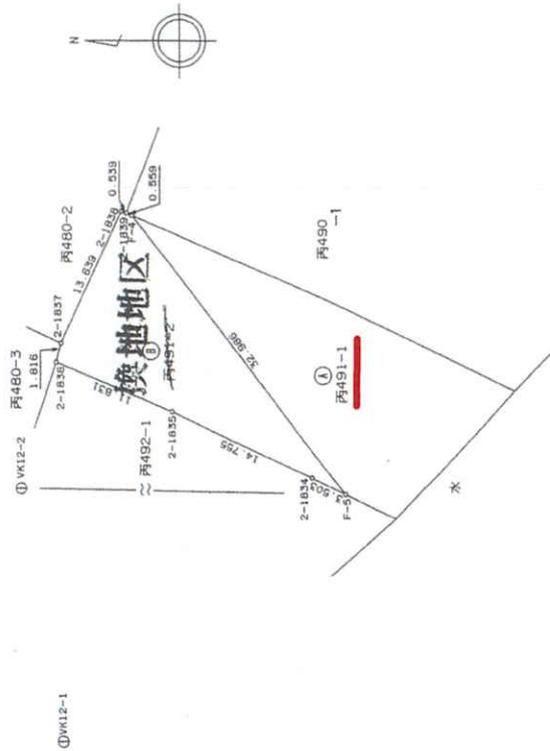
206897

前画491/新内491-1 土地積換地区

番 丙491-2, -1

土地の所在 北宇和郡津島町大字後穂 宇和島市津島

1/53-3  
1/13-1



別	点	X	Y	切	長
2-1836		12028.475	-89166.211		1.816
2-1837		12028.014	-89164.454		13.639
2-1838		12022.388	-89152.029		0.539
2-1839		12021.877	-89152.199		0.566
F-4		12021.362	-89152.417		32.986
F-5		12000.938	-89178.320		3.503
2-1834		12004.094	-89176.800		14.755
2-1835		12017.522	-89170.684		11.831
面積		476.504648			
面積		238.2523240		面積	238 m <sup>2</sup>

分前画面積	593
B 丙491-2	238.2523240
A 丙491-1	354.7476760
地積	354 m <sup>2</sup>

引張点表		基準点		Y		方向角		距離		内角	
番	点	X	Y	X	Y	°	'	m	°	'	°
VK12-1		12079.500	-89177.201	12079.500	-89177.201	25	14	29	57.233	0	0
F-4		12021.362	-89152.417	12021.362	-89152.417	97	22	43	49.601	72	8
F-5		12000.938	-89178.320	12000.938	-89178.320	139	0	20	35.499	113	45
引張点表		基準点		Y		方向角		距離		内角	
VK12-2		12027.732	-89201.607	12027.732	-89201.607	205	14	29	57.233	0	0
F-4		12021.362	-89152.417	12021.362	-89152.417	156	54	42	63.200	311	40
F-5		12000.938	-89178.320	12000.938	-89178.320	139	0	20	35.499	335	34

使用公式 A=1/2・Σ(X2-X1)・(Y2+Y1)  
使用機種 コスモス AX3860 システム

申請人

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

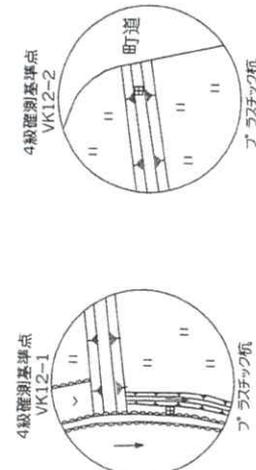
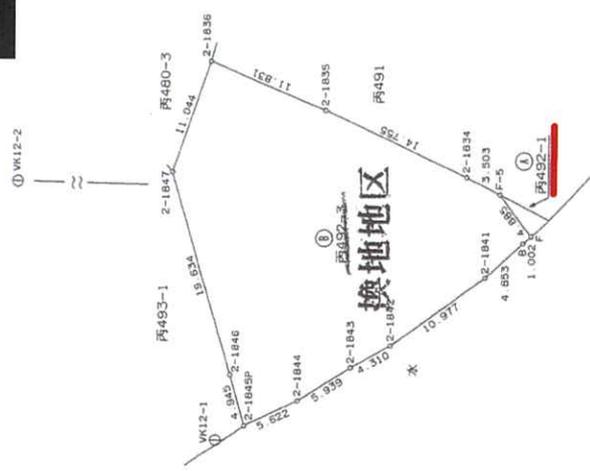
公用

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 松山地方協働局宇和島支局 登記官

前地番 新丙492-1  
 土地積地所 宇和島市津和野  
 土地の所在 北宇和郡津和野町大字増穂

206898

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



別	点	X	Y	初	終
B	地番 丙492-3				
2-1847		12032.027	-89176.668	11.044	
2-1836		12028.475	-89166.211	11.831	
2-1835		12017.522	-89170.684	14.755	
2-1834		12004.094	-89176.800	3.603	
F-5		12000.938	-89176.320	4.885	
F		11997.913	-89162.156	1.002	
B		11998.698	-89162.826	4.853	
2-1841		12002.266	-89185.072	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	
面積	1273.796229			面積	636 m <sup>2</sup>

分前面積  
 B 丙492-3 642  
 A 丙492-1 5,120,855  
 地積 5,12 m<sup>2</sup>

引張点表	測点	測点	X	Y	方向角	距離	内角
VK12-1			12079.500	-89177.201	25 14 29	57.233	0 0 0
VK12-2			12000.938	-89178.320	139 0 20	35.499	113 45 51
F-5			11997.913	-89182.156	146 53 1	35.602	121 38 32

引張点表	測点	測点	X	Y	方向角	距離	内角
VK12-1			12027.732	-89201.607	205 14 29	57.233	0 0 0
F-5			12000.938	-89178.320	180 48 58	78.570	335 34 29
F			11997.913	-89182.156	183 28 32	61.737	338 14 3

使用公式 A=1/2・Σ(X2-X1)・(Y2+Y1)  
 使用機種 コスモス AX3860 システム

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500

平成13年12月11日登記

H13.12.11

請求番号：3-7

A3版をA4版に縮小