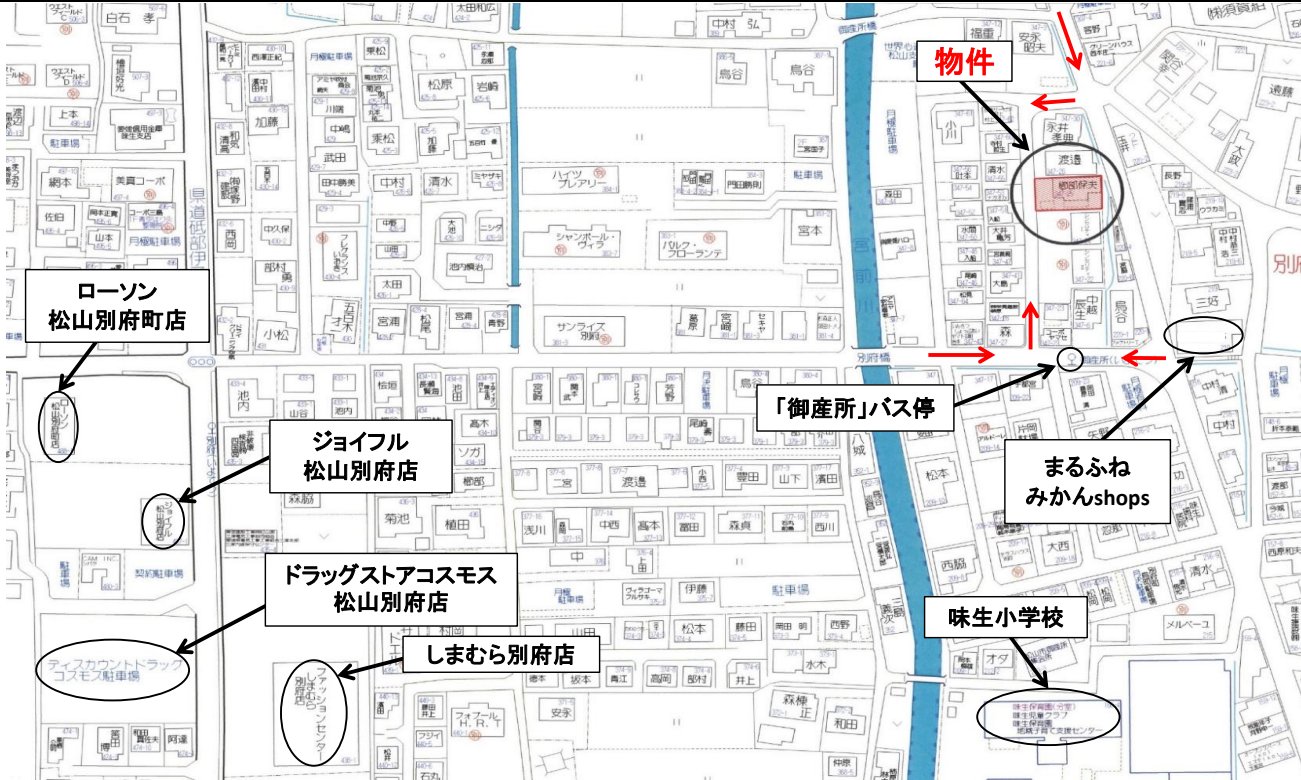


物件名	フレンズタウン別府 1号地	価 格	1,890 万円	交通	伊予鉄バス「御産所」 徒歩約1分 伊予鉄道高浜線「山西」駅 徒歩約13分	
	売土地		単価 28.0万円/坪			
					所 在	愛媛県松山市別府町347番25
					権 利	所有権
					面 積	公簿 223.47㎡ (67.59坪)
					地 目	宅地
					接 道 道 路	方向:西 種別:公道 接道の長さ:約10.9m 幅員:約4.0m
					最 適 用 途	住宅用地
					地 勢	平坦
					条 件 等	更地渡し
					都 市 計 画	市街化区域
					用 途 地 域	第一種住居地域
建 ぺ い 率	60%					
容 積 率	200%					
法令上の制限	建築基準法第22条区域					
上 水 道	有					
下 水 道	有					
負 担 金	上水道負担金に35万円					
現 況	更地					
引 渡 日	相談					
校 区	味生小学校 津田中学校					
備 考	・境界コンクリート基礎費用60万円要 ・下水道受益者負担金1㎡あたり250円要 ・令和6年度下水道整備地区(2025年6月頃に供用開始予定) ・敷地内に電柱、支線が入る場合がございます					

《フレンスタウン別府のおすすめポイント！》
建築条件なし！お好きなハウスメーカーで建築可能！
様々な建物新築プランが立てやすく、2階建ての住宅はもちろん
平屋や二世帯住宅、ドッグラン、広めのお庭、広めの駐車スペースなどを
ご検討されている方には特におすすめです♪
前面道路は車通りが少なく、小さなお子様がいても安心かつ
幅員約4.0m、間口約10.9mと運転が苦手な方もゆっくりと駐車ができます！
味生小学校まで徒歩約3分、伊予鉄バス「御産所」バス停まで徒歩約1分、
伊予鉄道高浜線「山西」駅まで徒歩約13分と閑静な住宅街ですが、
小学校をはじめ、バス停、駅、スーパー、ドラッグストア、コンビニ、カフェ、
飲食店も近隣に点在しており、新空港通まで行くと松山市中心部・
松山空港などへのアクセスも良好○



愛媛県知事(5)第4793号 (公社)全国宅地建物取引業保証協会
松山ホームジャパン有限会社
〒791-8079 愛媛県松山市高山町3番8号

物件確認・内見申込・資料請求はこちらにお願いいたします。
担当:上杉 哲也 090-8973-3590 u48t55@gmail.com
TEL:089-968-3900 FAX:089-968-3700
土地買取強化中!!!是非ご紹介ください！

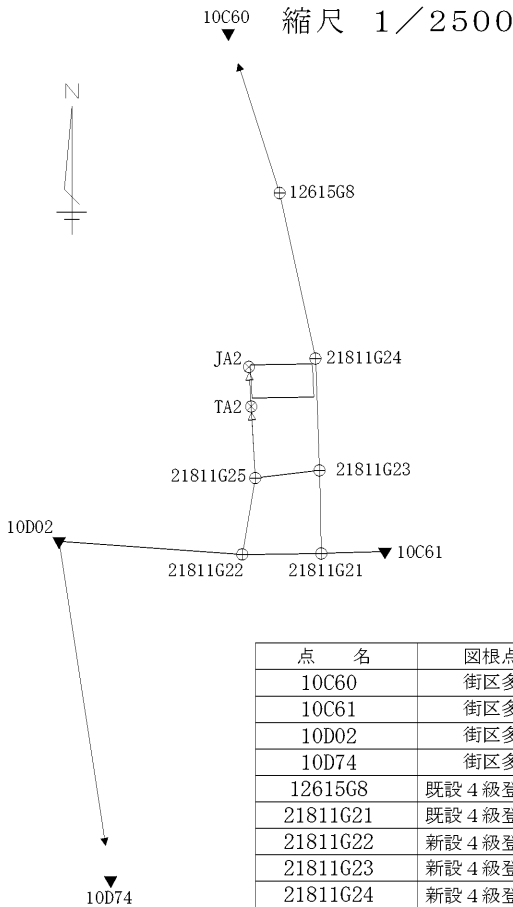
●取引態様／売主
●手数料／2%(税込)

地 番	347番25	地 積 測 量 図	
土地の所在	松山市別府町		

*面積算出公式 $A=1/2\sum X_n \times (Y_{n+1}-Y_{n-1})$

地 番	3 4 7 - 2 5			
NO.	種 類	X	Y	距 離
Q6		94163.034	-71695.935	1.383
Q12		94161.659	-71695.783	2.615
Q8		94159.047	-71695.651	1.900
Q9		94157.148	-71695.586	2.727
Q10		94154.429	-71695.365	2.257
KA1	新設調査士会標	94152.178	-71695.197	20.615
Q4	新設調査士会標	94151.845	-71715.810	10.907
Q5	新設調査士会標	94162.737	-71716.388	20.455
		倍 面 積	446.947464	
		面 積	223.4737320	
		地 積	223.47 m ²	
		坪 数	67.60 坪	

基準点網図

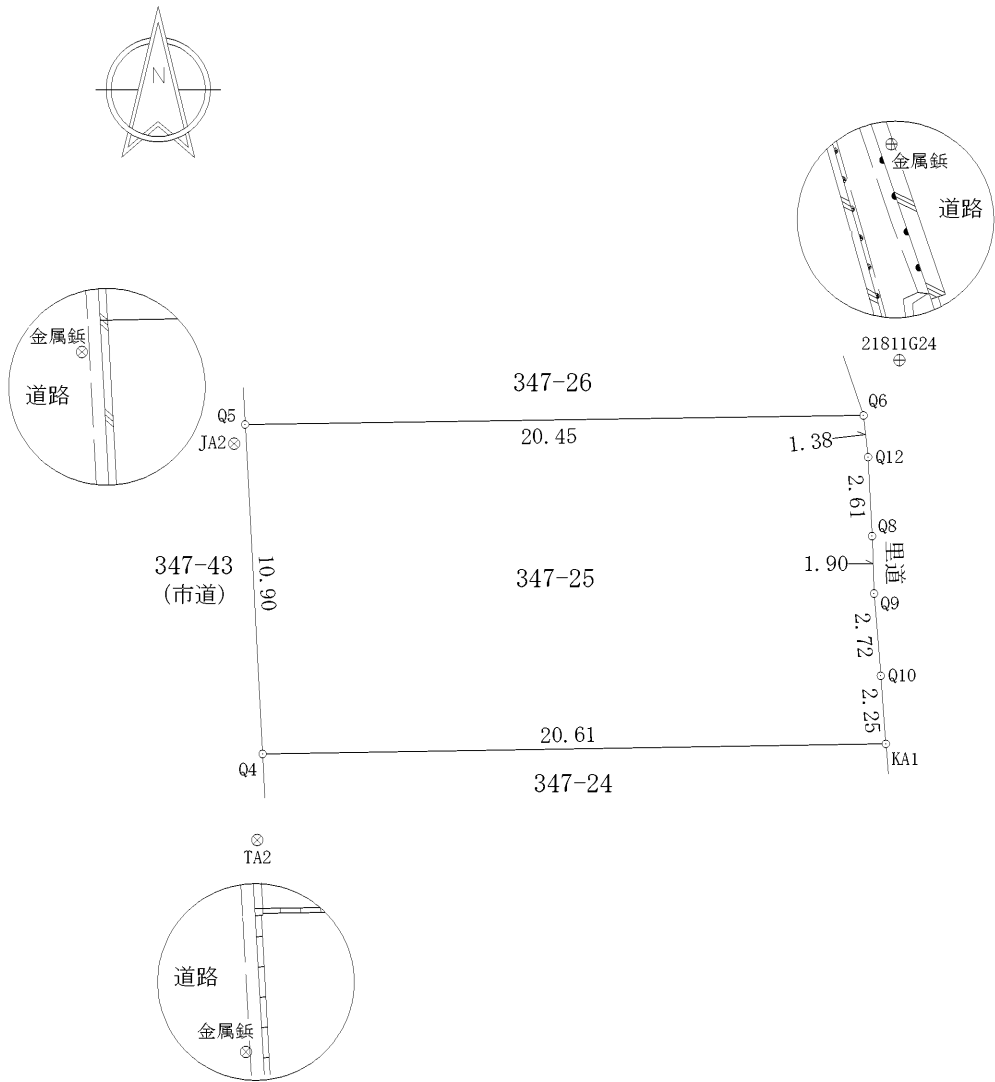


引照点・境界点表			
器械点 JA2		後視点 TA2	
X座標		94162.103	
Y座標		-71716.747	
方向角 176° 40' 03"		距 離	13.125
境界点	観測角	距 離	
Q6	270° 46' 16"	20.832	
Q12	274° 32' 45"	20.968	
Q8	281° 34' 30"	21.316	
Q9	286° 30' 41"	21.733	
Q10	293° 04' 32"	22.717	
KA1	298° 03' 41"	23.725	
Q4	358° 06' 48"	10.300	
Q5	212° 51' 11"	0.728	

基準点座標一覧表

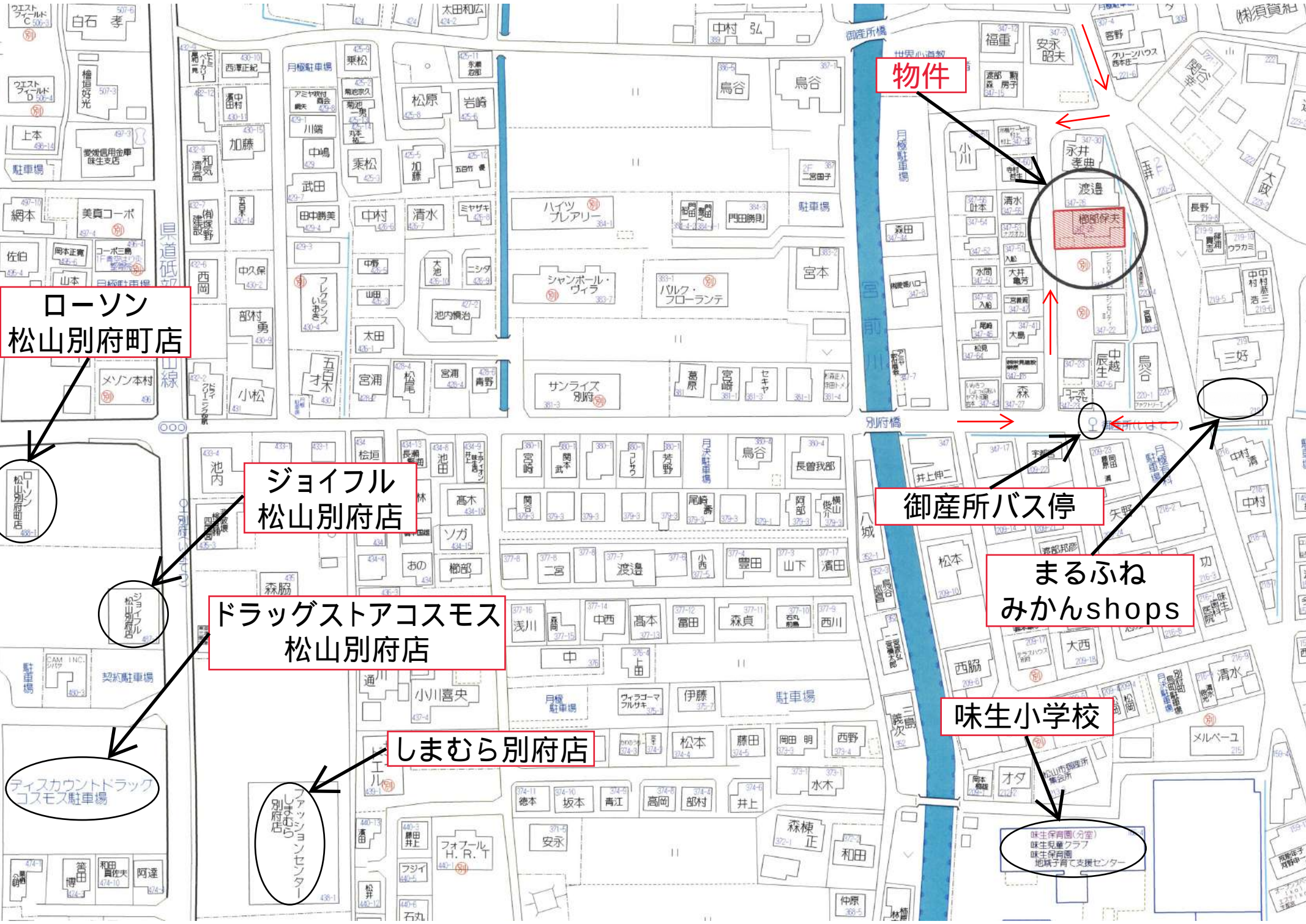
点 名	図根点種別	標 識	X座標	Y座標
10C60	街区多角点	金属標	94272.439	-71723.588
10C61	街区多角点	金属標	94101.105	-71671.766
10D02	街区多角点	金属標	94104.476	-71779.494
10D74	街区多角点	金属標	93992.388	-71762.438
12615G8	既設4級登記基準点	金属鉾	94219.587	-71706.622
21811G21	既設4級登記基準点	金属鉾	94100.404	-71692.821
21811G22	新設4級登記基準点	金属鉾	94100.102	-71718.956
21811G23	新設4級登記基準点	金属鉾	94127.874	-71693.419
21811G24	新設4級登記基準点	金属鉾	94164.864	-71694.748
21811G25	新設4級登記基準点	金属鉾	94125.350	-71714.641
TA2	新設引照点	金属鉾	94149.000	-71715.984
JA2	新設引照点	金属鉾	94162.103	-71716.747

(世界測地 IV系/測量年月日 令和6年9月25日)



Q6～KA1、Q4～Q5……………6松（都生）第1113号令和6年9月25日確認済み

作成者	松山市来住町603番地2 土地家屋調査士 栗山純造 (令和6年9月25日作成)	申請人		縮尺	1/250
-----	--	-----	--	----	-------



ローソン
松山別府町店

ジョイフル
松山別府店

ドラッグストアコスモス
松山別府店

しまむら別府店

物件

御産所バス停

まるふね
みかんshops

味生小学校

《～フレンズタウン別府の充実した周辺環境～》

※距離は徒歩距離です。

- ◆保育園、幼稚園：味生保育園（520m・徒歩7分）、三葉幼稚園（1,150m・徒歩15分）、こどものくに幼稚園（1,200m・徒歩15分）
- ◆小学校：味生小学校（230m・徒歩3分）◆中学校：津田中学校（1,510m・徒歩19分）
- ◆交通：伊予鉄道高浜線「山西」駅（1,030m・徒歩13分）、伊予鉄バス「御産所」バス停（80m・徒歩1分）
- ◆コンビニ：ローソン松山別府町店（450m・徒歩6分）、ファミリーマート松山山西町店（900m・徒歩12分）
- ◆スーパー：セブンスター別府店（590m・徒歩8分）、フジ北斎院店（710m・徒歩9分）、マルナカ清住店（1,170m・徒歩15分）
- ◆ドラッグストア：くすりのレディ別府店（420m・徒歩6分）、コスモス松山別府店（570m・徒歩8分）
- ◆金融機関：伊予銀行味生支店（900m・徒歩12分）、愛媛信用金庫三津浜支店（1,720m・徒歩22分）、JA松山市味生支所（580m・徒歩8分）
※フジ北斎院店に伊予銀行、愛媛銀行、愛媛信用金庫のATMがあります。
- ◆郵便局：松山山西町郵便局（970m・徒歩13分）◆支所：松山市役所味生支所（630m・徒歩8分）
- ◆病院：森クリニック内科・血液内科（110m・徒歩2分）、味生歯科医院（150m・徒歩2分）、済生会松山病院（1,100m・徒歩14分）
- ◆その他：ジョイフル松山別府店（420m・徒歩6分）、コメダ珈琲店松山山西店（600m・徒歩8分）、味生児童館（360m・徒歩5分）、松山西警察署味生交番（640m・徒歩8分）、しまむら別府店（440m・徒歩6分）