

## 期間入札の公告

令和 6年 4月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定期日	日 時 令和 6年 5月29日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却実施期間	令和 6年 5月27日から 令和 6年 5月31日まで
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 6年 4月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2, 250, 000 1, 800, 000	一括	450, 000	23, 172	5, 827
1	1, 090, 000				
2	1, 160, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 岩見沢市鳩が丘二丁目                       |
|   | 地 番   | 235番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 岩見沢市鳩が丘二丁目 235番地10               |
|   | 家屋 番号 | 235番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 65.64平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |



# 注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。 陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

## (無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の口にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、**2週間程度延期**する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「**手続案内**」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 愛 場 政 弘

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

A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。

---

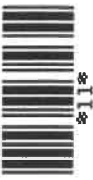
---

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。



- 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。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 岩見沢市鳩が丘二丁目                       |
|   | 地 番   | 235番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 岩見沢市鳩が丘二丁目 235番地10               |
|   | 家屋 番号 | 235番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 65.64平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |



令和 5年(ケ)第50006号

令和 5年12月21日受理

令和 6年 1月29日提出

# 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 田 中 孝 文 (印)

(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   | 岩見沢市鳩が丘二丁目                       |
|   | 地 番   | 235番10                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 岩見沢市鳩が丘二丁目 235番地10               |
|   | 家屋 番号 | 235番10                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 65.64平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岩見沢市鳩が丘二丁目9番19号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある    { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある    { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

( 2 枚目 )

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年 1月15日ころ
最初の契約日	平成25年 1月15日
契約等期間	平成25年 1月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年 1月14日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 5年 1月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月14日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金63,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金63,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

( 3 枚目 )

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

## ■ 物件1について

1 物件1の境界石等については、いずれも積雪の影響により、確認することができなかった。周囲の工作物等及び地図に準ずる図面写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。

ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。

なお、Aによると、物件1の土地の南東側及び南側のそれぞれの角には境界石等があるとのことである。

2 物件1の土地は、南東側がほぼ等高で、市道に接していると思われるが、その具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

また、その他の隣接地ともほぼ等高に接していると思われるが、これらについてもその具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

なお、画地面については、ほぼ平坦な土地と思われるが、その具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。

3 物件1の土地の南東側には、灯油を燃料とする融雪槽（約1.05平方メートル）がある。

4 物件1の土地の南東側から南側の境界線付近の一部には、コンクリートブロック塀がある。

5 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

## ■ 物件2について

1 物件2の建物の暖房設備は、同建物の所有者が所有する灯油を燃料とする床暖房の機能を有するFF式ストーブによる。

また、同ストーブを利用する暖房用パネル等が、玄関内部及びユーティリティー（洗面・脱衣室）にそれぞれ設置されている。

2 物件2の建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによる。

なお、Aによると、同ボイラーは、令和3年ころに交換されたが、同建物の所有者が同ボイラーの交換業者にその代金の一部しか支払っていないらしく、今後も残代金を支払わないようであれば、同ボイラーを引き上げる可能性があるとのことである。

3 物件の建物の調理設備は、Aが所有するLPガスを燃料とするガステーブルによる。

4 物件2の建物の玄関外部には、風除室（約2.1平方メートル）がある。

5 物件2の建物の南側には、同建物の所有者が所有するスチール製仮設車庫（約15.12平方メートル）がある。

6 物件2の建物の南東側には、同建物の所有者が所有するスチール製仮設物置（約4.32平方メートル）がある。

7 物件2の建物の和室の出入口付近の畳の一部に損傷箇所がある。

8 Aによると、令和元年ころから物件2の建物内で小型犬1匹を飼育しているとのことである。

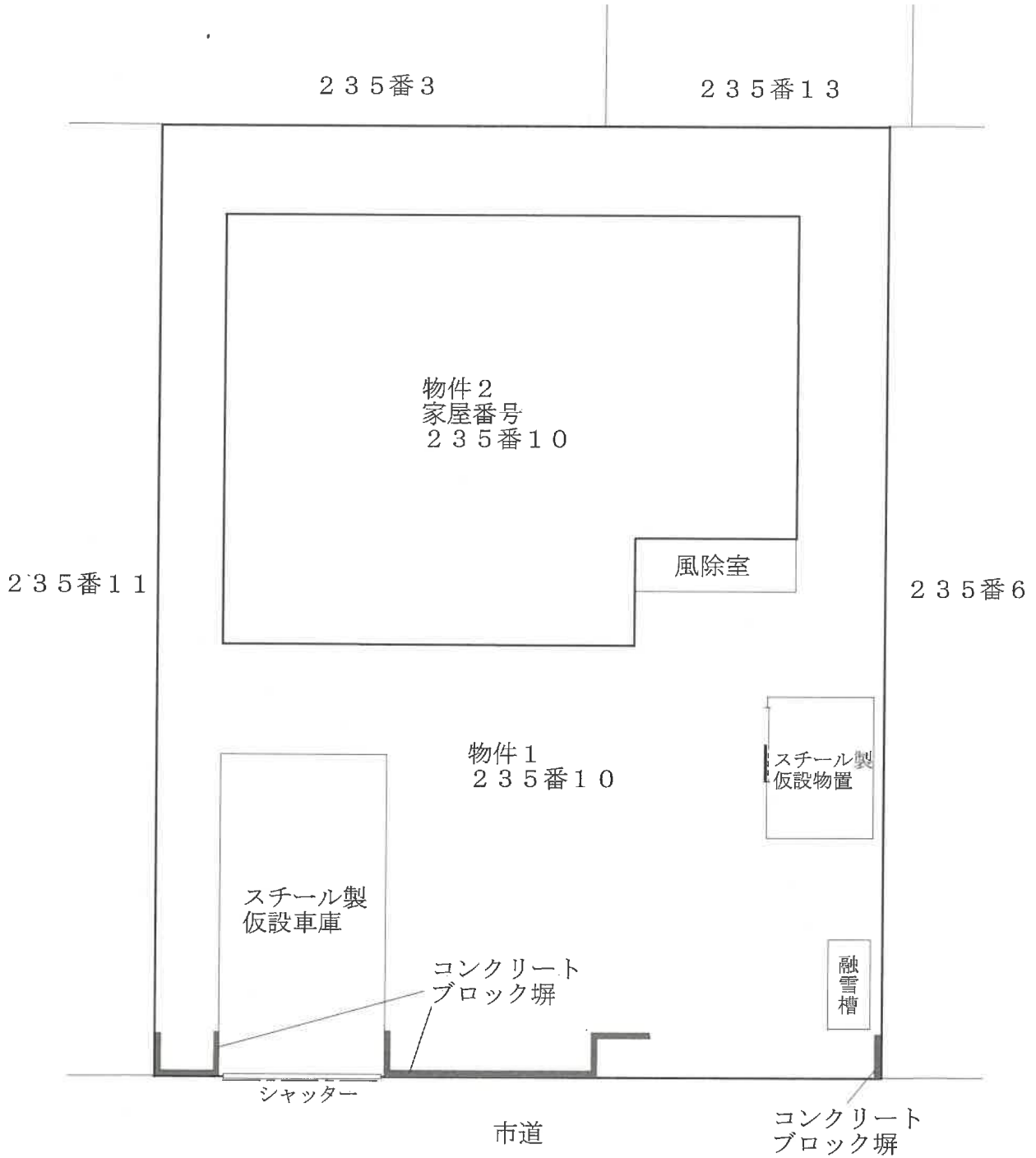
9 物件2の建物は、建築後約40年を経過していることもあって、全体的に経年相当の汚損が見られる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (賃借人)	<p>1 私は、平成25年1月15日、物件2の建物の所有者から同建物を賃借し、そのころから同建物に居住しています。 現在、同建物には、妻、子、私の三人が居住しています。</p> <p>2 物件2の建物に関する賃貸借契約書における賃貸借期間は、平成25年1月15日から平成27年1月14日の2年間となっており、その後も2年間延長できる旨の記載がありますが、この賃貸借契約は、それ以降も自動延長することになり、現在に至っています。</p> <p>3 物件1の土地の南東角及び南角には、それぞれ境界標等が設置されていたと思いますが、その他の角には境界標等が設置されていたかどうか分かりません。</p> <p>4 物件2の建物の南側には、スチール製仮設車庫が、同建物の南東側には、スチール製仮設物置が、同建物の東側には、灯油用のホームタンクが、それぞれありますが、それらは、いずれも私が同建物の所有者から同建物を賃借した時から存在し、同人からそれらを使用することの承諾を受けていることから、これらは、同人が所有するものと思われます。</p> <p>5 物件1の土地の南東側の境界線付近の一部には、コンクリートブロック製の塀があり、同地の南東側には、灯油を燃料とする融雪槽があります。 これらも私が同建物の所有者から同建物を賃借した時から存在していたものですから、これらも同人が所有するものと思われます。</p> <p>6 物件2の建物の居間には、灯油を燃料とし、床暖房の機能を有しているFF式ストーブが設置されており、このストーブを利用している暖房用パネル等が玄関内部及びユーティリティー（洗面・脱衣室）にそれぞれ設置されています。 これらの暖房設備は、同建物の所有者が所有しているものです。</p> <p>7 物件2の建物に設置されている灯油を燃料とする給湯用のボイラーは、令和3年ころに交換されたのですが、同建物の所有者は、交換業者にこのボイラーの代金の一部を未だ支払っていないようであり、今後もその代金が支払われないようであれば、同業者が同ボイラーを引き上げる可能性があるとのことです。</p> <p>8 私は、令和元年ころから物件2の建物内で小型犬1匹を飼育しています。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月21日(木)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
5年12月27日(水) 14:25 - 14:35	インターネット (当庁)	登記記録閲覧(目的外建物の有無及び附属建物の登記の有無)
5年12月28日(木) 13:50 - 14:10	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
5年12月28日(木) 14:15 - 14:30	岩見沢市役所 (岩見沢市場が丘1丁目1番1号)	建物間取図の調査
5年12月28日(木) 14:45 - 14:50	北海道電力ネットワーク 株式会社岩見沢支店 (岩見沢市9条西1丁目12番地の1)	電気供給契約者等の有無等に関する照会書を交付
6年1月5日(金) 12:35 - 12:45	電話	所有者から事情聴取
6年1月9日(火)	郵便	占有者(賃借人)に対し立入調査への協力依頼文書を送付
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

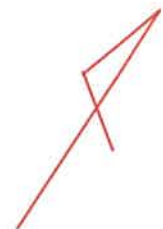
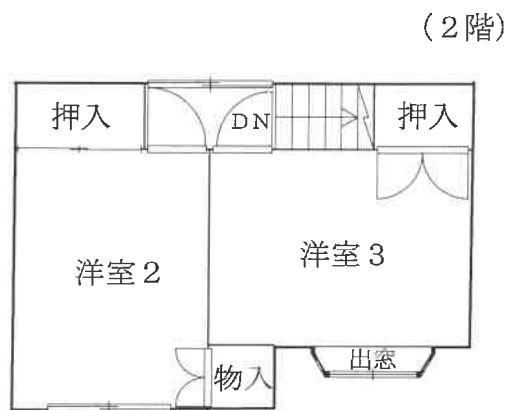
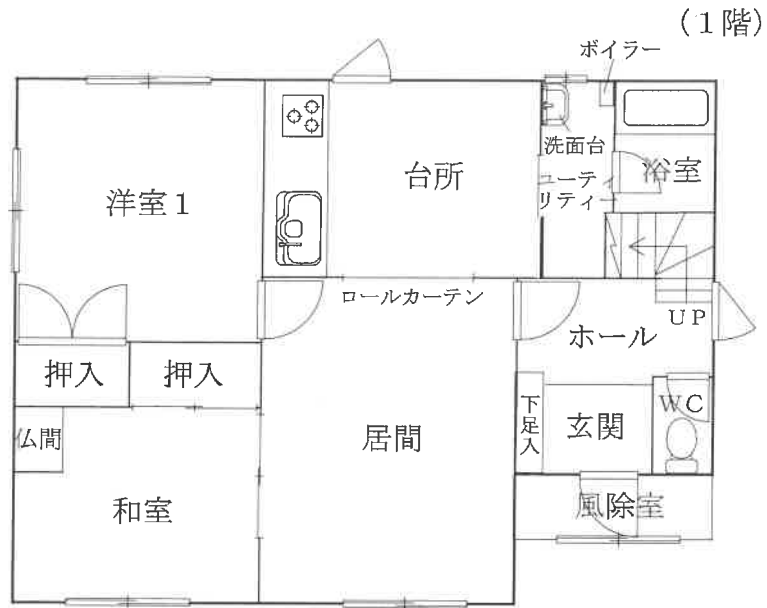
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月10日 (水) 13:20 - 13:30	物件所在地	占有調査、外部調査、写真撮影、占有者(賃借人)の子から事情聴取
6年 1月17日 (水) 13:40 - 14:40	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、占有者(賃借人)から事情聴取、評価人を同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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 type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

# 土地建物位置関係図





# 間取図



1

## 建物外観



2

## 居間



3

台所



4

浴室



( 11 枚目)

5

ユーティリティ(洗面・脱衣室)



6

スチール製仮設車庫



( 12 枚目)

7

## スチール製仮設物置



8

## 灯油用のホームタンク



9

## 融雪槽



10 物件1の土地の南西側のコンクリートブロック製の塀(一部)



(14枚目)

11

# 和室の出入口付近の畳の 損傷状況



( 15 枚目)

令和5年 (ケ) 第50006号  
令和6年 1月17日現地調査  
令和6年 1月24日評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
齋藤 武也



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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	岩見沢市鳩が丘二丁目 235番10 宅地 198.35㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩見沢市鳩が丘二丁目 235番地10 235番10 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.64㎡ 2階 26.49㎡	同左
番号	特記事項		
1、2	特になし。		

#### 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）

位置・交通	JR函館本線「岩見沢」駅の南東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「10条東2丁目」の南東方・道路距離約350m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし なし
画地条件	物件1は、間口約12.3m、奥行約16.1m、規模198.35㎡の長方形地である。 (附属資料「地積測量図写」参照) 対象土地内の地勢は、ほぼ平坦な土地と思われるが、その具体的な状況については、積雪の影響により、確認することができなかった。	
接面道路の状況	南東側が現況幅員約7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として、使用されている。隣地は戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（評価対象地はプロパンガス） 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>境界杭は、積雪のため確認できなかったが、公図写等の確認資料と現況を計測した結果を照合して概ね一致を確認した。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握するには専門家の測量を要する。また、賃借人の話によると、物件1の市道に接面する南東側及び南側のそれぞれの角には境界石等があるとのことである。</li> <li>土壌汚染については、土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。</li> <li>北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> <li>物件1の南東側に、所有者所有の融雪槽(約1.05㎡)が設置されているが、経年から経済価値はないものと判断した。(附属資料「土地建物位置関係図」参照)</li> <li>物件1の南東側から南側の境界付近の一部には、コンクリートブロック塀があるが、経年から経済価値はないものと判断した。(附属資料「土地建物位置関係図」参照)</li> </ul>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：昭和59年11月21日新築 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス貼 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング、タタミ等 設備：電気、給排水等
床面積（現況）	延92.13㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：住宅 間取り：4LDK (附属資料「間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借人が居住している。賃貸借契約の概要等については執行官の現況調査報告書参照。</li> <li>・物件2の南側に、物件2の所有者が所有するスチール製仮設車庫（約15.12㎡）があり、物件2の南東側に、物件2の所有者が所有するスチール製仮設物置（約4.32㎡）がある。</li> <li>・風除室（約2.1㎡）があり、評価数量には含めず、再調達原価で考慮した。</li> <li>・本件建物は、建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付も受けている。</li> <li>・本件建物は、築年数が古く、外壁及び各部屋の内装とも経年相応の摩滅・汚損がある。</li> <li>・本件建物の和室の出入口付近のタタミの一部に損傷箇所がある。</li> <li>・本件建物の暖房設備は、同建物の所有者が所有する灯油式の床暖房、ストーブ、パネルヒーター等である。</li> <li>・本件建物の給湯設備は、灯油式の給湯用ボイラーによる。なお、賃借人の話によると、同ボイラーは、令和3年ころに交換されたが、同建物の所有者が同ボイラーの交換業者にその代金の一部しか支払っていないらしく、残代金を支払わないようであれば、同ボイラーを引き上げる可能性があるとのことである。</li> <li>・賃借人の話によると、令和元年ころから本件建物内で小型犬1匹を飼育しているとのことである。</li> </ul>

## 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）

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=オ
1	12,500	1.00	198.35	0.90	2,231,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：ない

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経年、現況、敷地との適応状況等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格（物件2）

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。

なお、スチール製仮設車庫、スチール製仮設物置は下記建物価格に含めて評価した。

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=エ
2	180,000	92.13	0.06	995,000

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\frac{\text{耐用年数に基づく定額法}}{\{3\text{年}/(39\text{年}+3\text{年})\}} \times \text{観察減価率} (1-0.1) \div \text{現価率} \div 0.06$$

## 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

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=ウ
1	2,231,000	0.30	法定地上権	669,000

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30%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) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,231,000	-669,000	/	1.00	0.70	—	1,090,000
2	995,000	+669,000	1.00	1.00	0.70	—	1,160,000
一括価格 (合計)							2,250,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（岩見沢－2）

所 在：岩見沢市春日町4丁目23番

価 格：12,100円/m<sup>2</sup>

位 置：JR函館本線「岩見沢」駅の南東方道路距離約2600mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：274m<sup>2</sup>

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南東側8m市道に接面

用途指定等：（都）第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率60%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 1,725,645円

物件2 1,367,580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である。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、その性質が異なるものである。

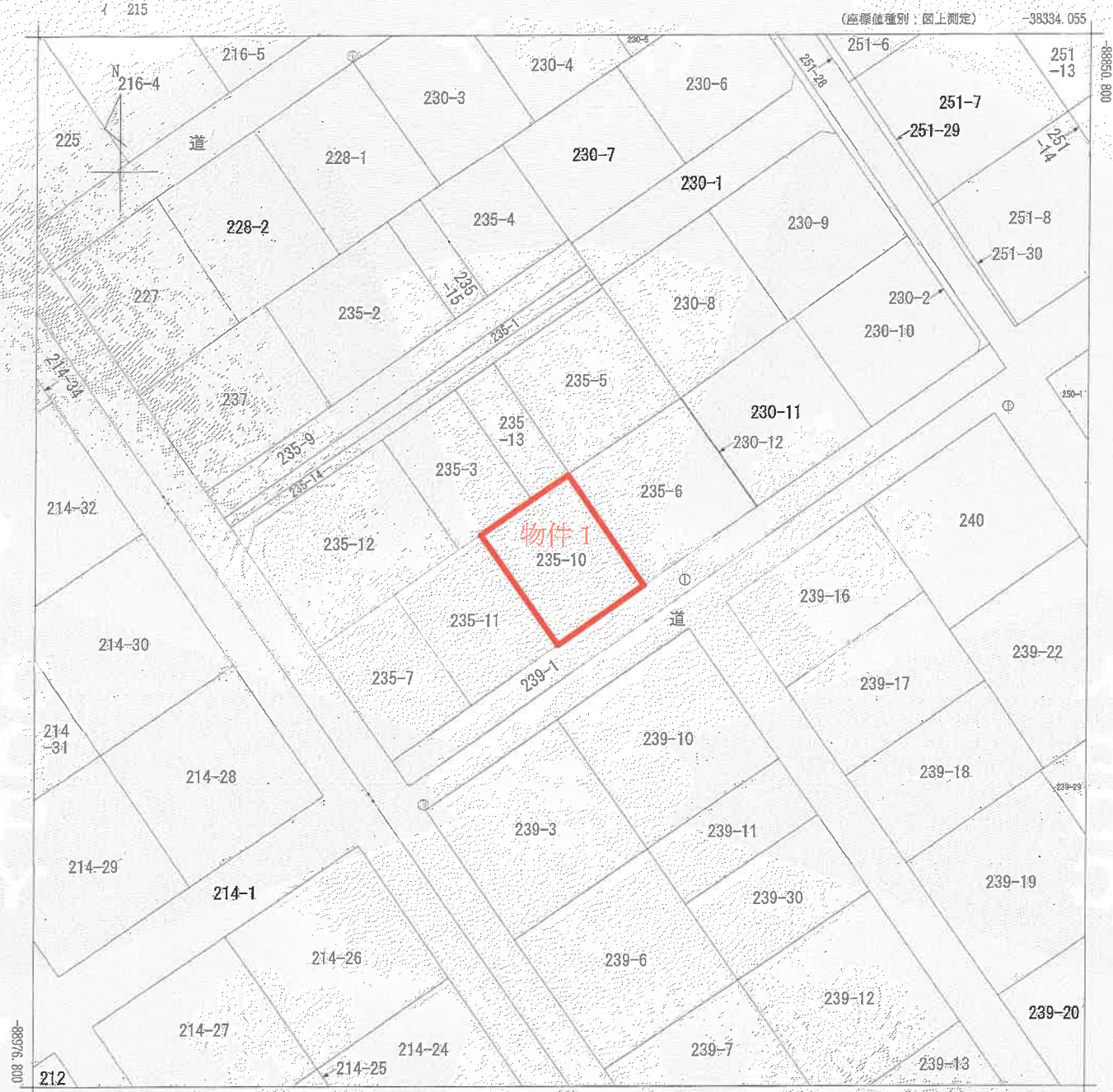
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 各階平面図写・建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上







請求部	所在	岩見沢市鳩が丘二丁目		地番	235番10					
出縮	力尺	1/500	精度分	甲三	座標系 番号又は 記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年2月			備付年月日 (原図)	平成8年5月1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。

**公 図 写**

令和5年10月23日  
札幌法務局岩見沢支局

地図整理番号：M02284  
(1/1) 登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和59年10月8日

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
	種類	コンクリート線
035-2	敷設	1~11
	新設	12~15

01016678

235-7 (1)235-7  
235-7 (2)235-7  
(3)235-7

地番

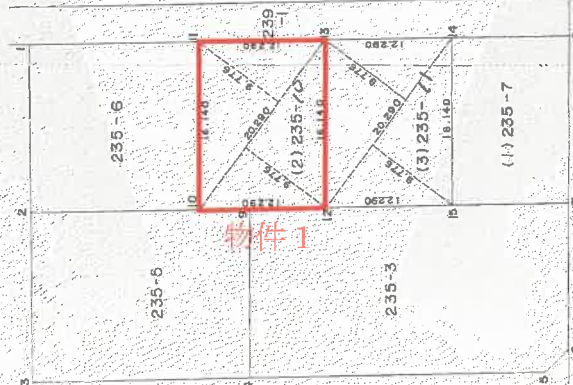
土地の所在

岩見沢市鳩が丘2丁目

在量  
所測  
地積  
土地



地図書人



235-7 581.1380900 ㎡

(1) 235-7 581.1380900 - 396.7100800 = 184.4280100

(2) 235-7 ( 9.776 + 9.776 ) x 20.290 + 2 = 198.3550400

(3) 235-7 ( 9.776 + 9.776 ) x 20.290 + 2 = 198.3550400

申請人



(札幌土地家屋調査士会用紙)

作製者

縮尺 1/500

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5年10月23日

札幌事務所 岩見沢支店

登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地積測量図写

地図整理番号：M02285

登記年月日：昭和59年12月3日

# 各階平面図

05015446

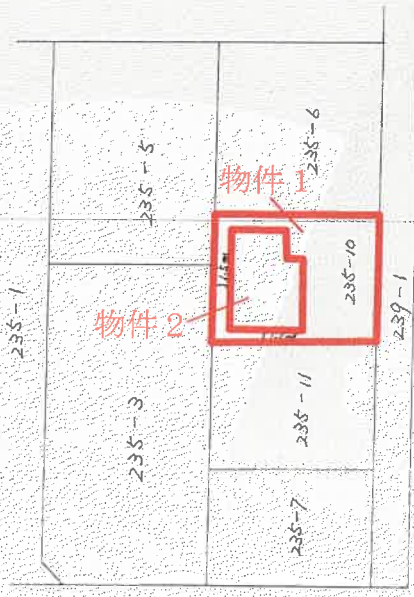
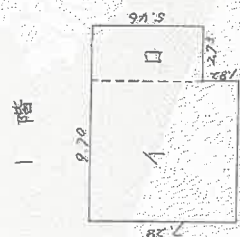
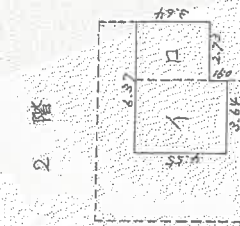
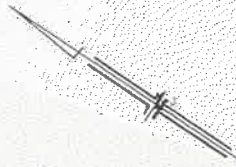
家屋番号

235番10

建物の所在

岩見沢市鳩ヶ丘2丁目235番地10

# 建物図面



1階	1	7.28	x	6.97	=	50.7476
	□	5.46	x	2.73	=	14.9088
					計	65.6474
1階床面積 65.64 m <sup>2</sup>						
2階	1	4.55	x	3.64	=	16.582
	□	3.64	x	2.73	=	9.9372
					計	26.4992
2階床面積 26.49 m <sup>2</sup>						

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和5年10月23日 札幌支庁建設課 建築課長 岩見沢市

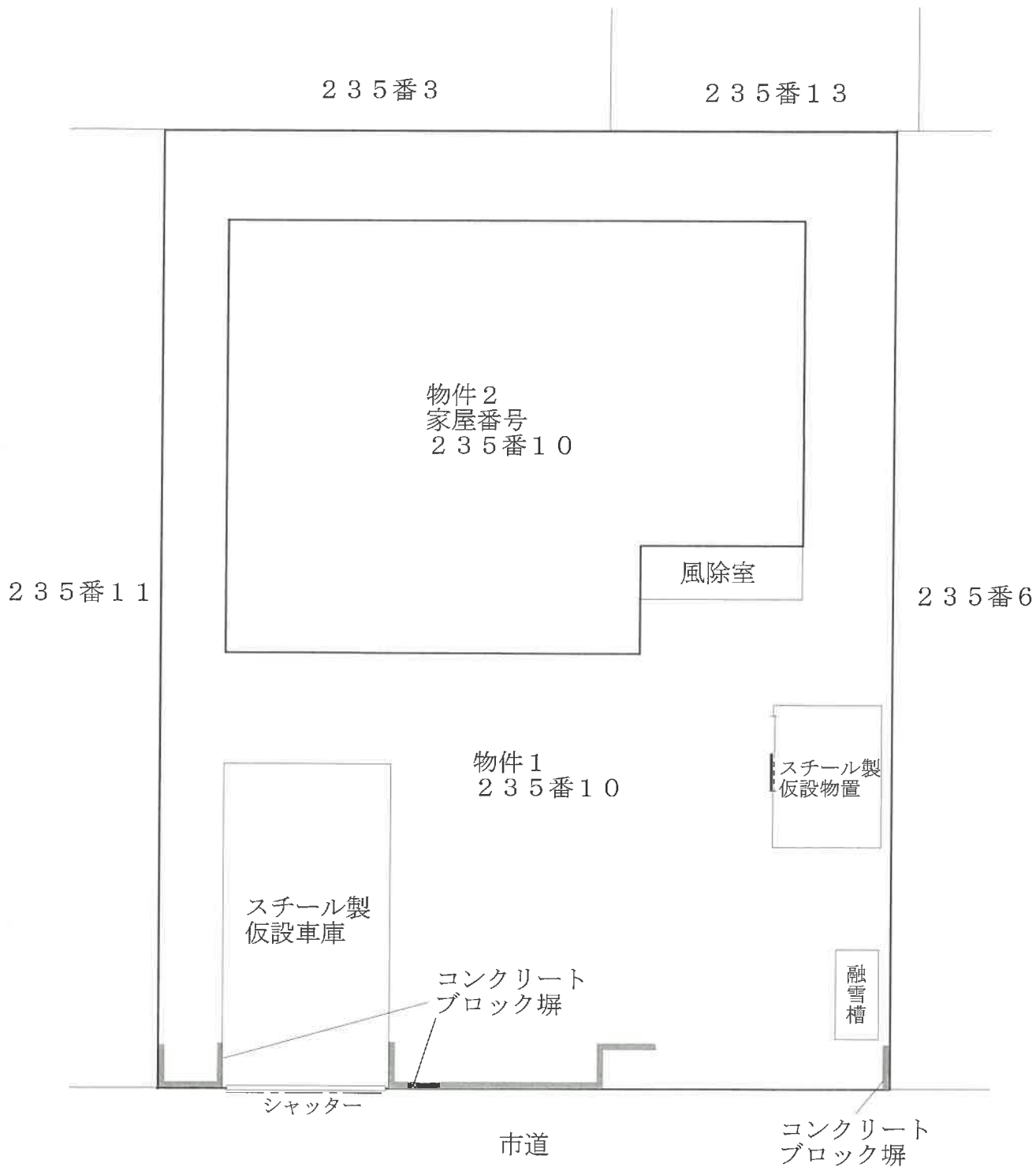
登記証

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地図整理番号：M02286

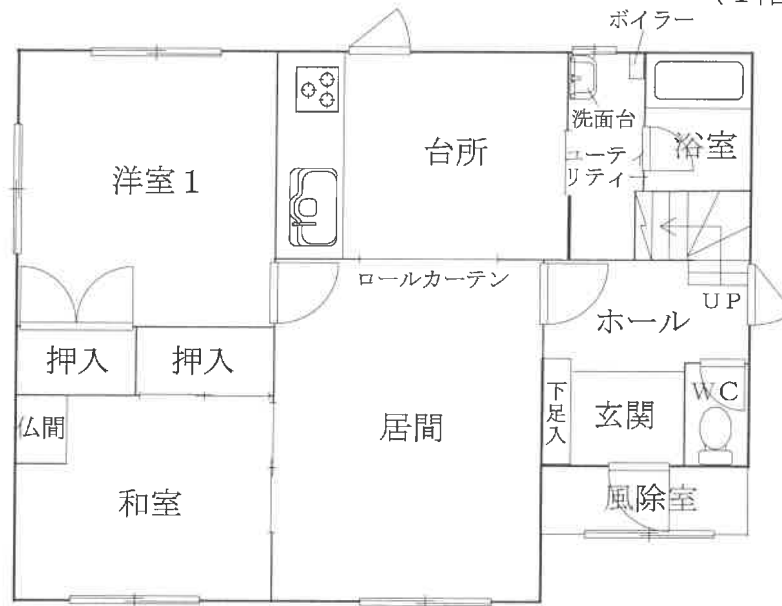
各階平面図写 建物図面写

# 土地建物位置関係図



# 間取図

(1階)



(2階)

