

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	4,990,000 3,992,000	一括	998,000	52,116	11,936
1	1,450,000				
2	3,540,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 苦小牧市ときわ町五丁目
地 番 14番2
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 苦小牧市ときわ町五丁目 14番地2
家屋 番号 14番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.44平方メートル
2階 42.12平方メートル

所有者 B



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20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】

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、BIT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 苦小牧市ときわ町五丁目
地 番 14番2
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 苦小牧市ときわ町五丁目 14番地2
家屋 番号 14番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.44平方メートル
2階 42.12平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第70023号
令和 5年12月26日受理
令和 6年 1月**31**日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 苫小牧市ときわ町五丁目
地 番 14番2
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 苫小牧市ときわ町五丁目 14番地2
家屋 番号 14番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.44平方メートル
2階 42.12平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	苫小牧市ときわ町五丁目14番2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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" 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」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"/> 主である建物 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1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"/> B (建物所有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■B(占有者) ■A(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年3月ころ
最初の契約日	平成17年3月ころ
契約等期間	平成17年3月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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

(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

■土地関係（物件1）

- 1 積雪のため、本土地の境界標等は2箇所しか確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 本土地は、おおむね平坦地であり、各隣地とほぼ等高に接面している（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 3 本土地は、南東側で舗装市道に接する（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地の一部は、アスファルト舗装及びインターロッキング舗装がなされている、（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本土地の隣地との境界線付近に、A所有の木製フェンスが設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 6 Aと隣地（14番3）所有者との共有である旨の陳述があったコンクリートブロック塀については、設置された境界標の位置関係からは、同隣地上に存在している可能性が高い（土地建物位置関係図及び写真⑧参照）。正確な位置関係については、測量を要する。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物については、おおむね内外共に経年相当（平成17年新築）の劣化状況であった。特記事項は、次のとおりである。
 - (1) 居間とホールの間の引き戸の開閉に不具合がある。
 - (2) 洋室1の物入れ及びクロゼットは、階段下に位置することから、実際の収納スペースは少ない（建物間取図及び写真⑥参照）。
 - (3) 居間の内壁クロスなどに、犬による噛み傷等の補修痕が見られた。
 - (4) 洋室2のドア枠に若干の浮きが見られた。
 - (5) バルコニー横の外壁に、塗装の剥がれが見られた（建物間取図及び写真⑦参照）。
- 2 B所有の次の仮設物件が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
 - (1) 木製仮設物置（4.85平方メートル）
 - (2) スチール製仮設物置（約3.24平方メートル）

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (土地所有者)</p>	<p>1 本建物には、家族で住んでいます。</p> <p>2 私の所有する本土地の上に、夫であるBの所有する本建物が建っていますが、夫婦ですので、賃料等の対価のやりとりはありません。</p> <p>3 現在、暖房用のボイラーが壊れているため、ポータブルの暖房を使用しています。</p> <p>4 以前、室内で犬を飼っていたので、壁などに引っ掻き傷等があるため、これを簡易補修しています。</p> <p>5 これまで内外装や増改築をしたことはありません。</p> <p>6 木製仮設物置及びスチール製仮設物置は、本建物を新築したところに購入しました。これらは、Bの所有との認識です。</p> <p>7 本土地は、私が父から相続したものです。本土地の西側にあるコンクリートブロック塀は、本土地上に父の家（現在は、取り壊し済み）があったところに設置したもので、隣地（14番3）の方との共有物である旨を父から聞いています。</p>
<p>■ B (建物所有者)</p>	<p>1 Aの述べた不具合以外には、ホールと居間の中の引き戸の開閉に難があること、洋室2のドア枠が浮いていること、2階バルコニー付近の外壁の塗装が剥がれていることがあります。</p> <p>2 給湯ボイラーと洗面台は数年前に交換しています。</p> <p>3 これ以外のことは、Aの述べたとおりで間違いありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

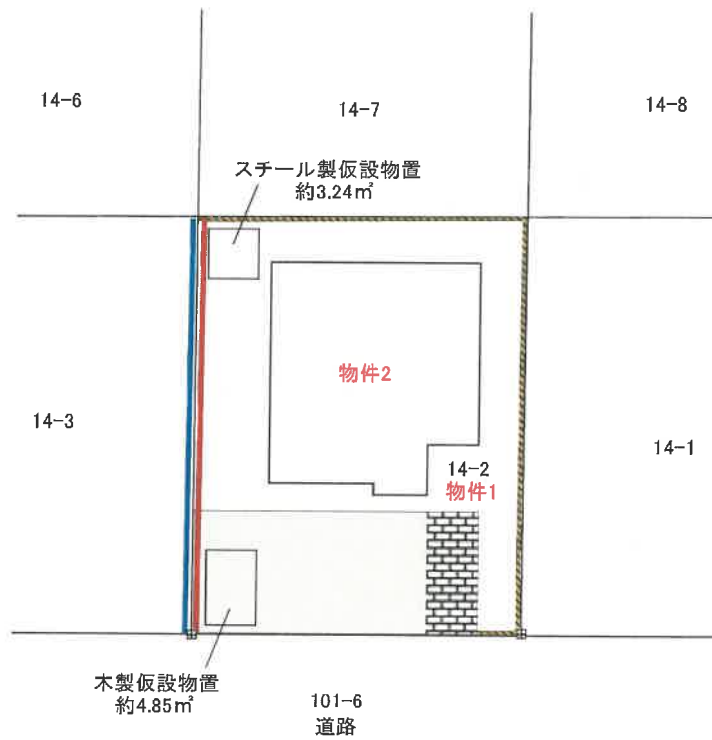
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月4日 (木) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
6年1月5日 (金) 10:45-11:45	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Aと面談、建物図面取得
6年1月24日 (水) 9:50-10:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、A B立会、A Bと面談
6年1月25日 (木) : - :	当庁(インターネット)	建物閉鎖登記記録及び隣地の登記記録閲覧
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		







(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち会わせ、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

土地建物位置関係図



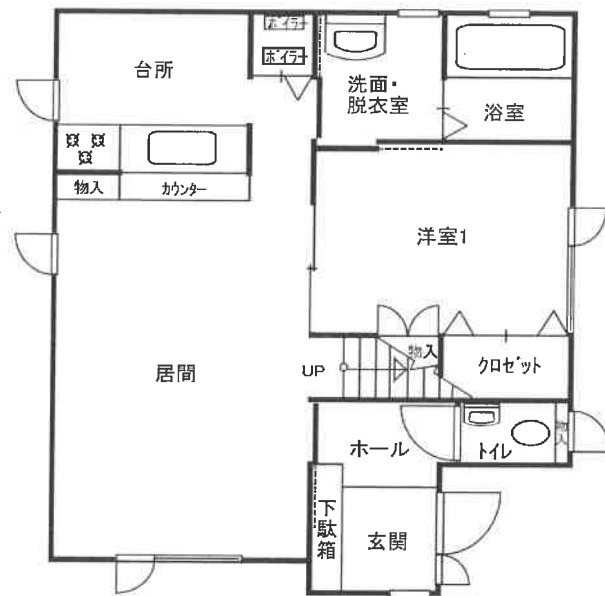
-  木製フェンス(基礎あり)
-  木製フェンス(基礎なし)
-  隣接地と共有のコンクリートブロック塀
-  アスファルト
-  インターロッキング
-  境界標

※概略図であり、実測に基づくものではありません。

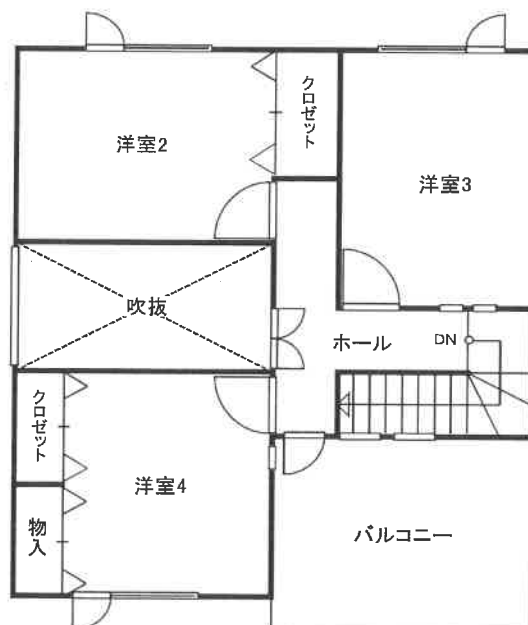
縮尺約 1:250

間取図

物件2



1階



2階

縮尺 約1:100

①本物件の外観



②居間



(9枚目)

③台所



④浴室



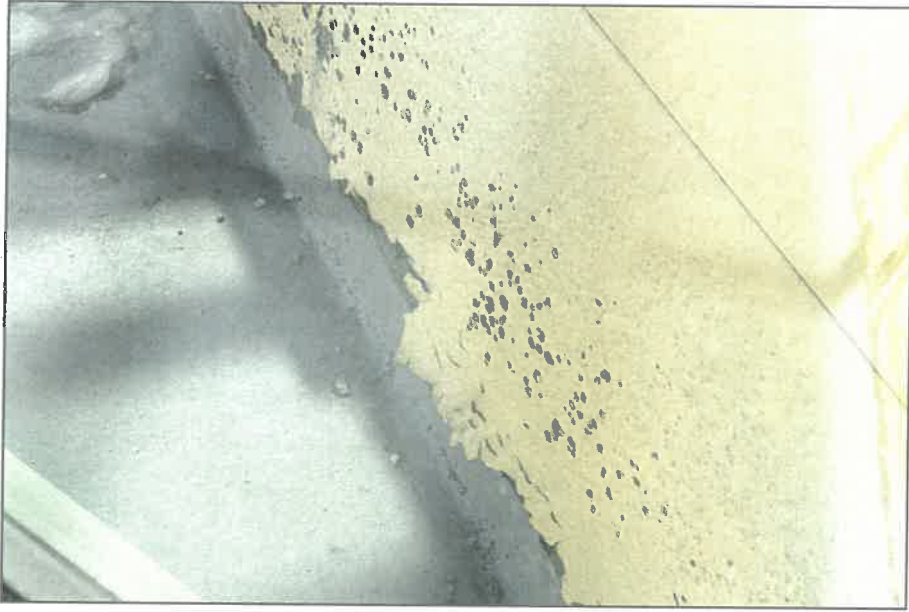
⑤洋室4



⑥洋室1のクローゼットの状況



⑦バルコニー付近の外壁の状況



コンクリートブ
ロック塀

⑧コンクリートブロック塀の状況

木製フェンス(土
台あり)



境界標

令和5年（ケ）第70023号
令和6年1月24日 現地調査
令和6年2月1日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 総生

第1 評価額

一括価格	
金4,990,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,450,000円
物件2（建物）	金3,540,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 所有者	苫小牧市ときわ町五丁目 14番2 宅地 165.30m ² A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	苫小牧市ときわ町五丁目 14番地2 14番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55.44m ² 2階 42.12m ² 合計 97.56m ² B	
番号	特記事項		
	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室蘭本線「糸井」駅の南西方・道路距離約3.0km 最寄バス停「ときわ4丁目」の南東方・道路距離約350m (別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。居住環境及び生活利便性は、良好な地域である。最近は住宅需要が持ち直し、地価は上昇している。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 建築基準法第22条指定区域 日影規制、景観計画区域、外壁の後退距離1m、建築物の高さ制限10m
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地積165.30㎡ ・間口約11.4m、奥行約14.5mの長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。宅地面は隣接地とほぼ等高。 ・土地の一部は、アスファルト舗装及びインターロッキング舗装となっている。 ・土地所有者所有の木製フェンス(基礎あり)及び木製フェンス(基礎なし)が設置されている。 ・本件土地所有者と南西側隣接地(14番3)所有者が共有するコンクリートブロック塀がある。この塀は、14番3土地に設置されている可能性が高い。 	
接面道路の状況	下記の道路にほぼ等高で接面する。 南東側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号該当）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 引込可 あり

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿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。但し、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。2. 北海道教育委員会が公表している「北の遺跡案内」によると、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。3. 境界標2箇所を確認したが、他は積雪のため発見できなかった。簡易計測及び周囲の状況等から、ほぼ公図どおりと思われるが、正確には専門家による測量を要する。
---------	---

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) 平成17年3月8日新築 経過年数 19年 経済的残存耐用年数 6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 : フローリング、樹脂タイル等 設 備：電気、給排水設備 その他：灯油ボイラー2台(給湯及び暖房)、IHクッキングヒーター、温水パネル暖房
床面積(現況)	増 築：なし 床面積：第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK (間取図参照)
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以前室内で犬を飼っていたとのことであり、このため居間の内壁クロスなどに損傷の補修痕がある。 2. 1階ホールと居間を仕切る引戸に、開閉の不具合がある。 3. 暖房用ボイラーが故障しているため、温水パネル暖房が使用できない。このため、ポータブルストーブを使っているとのことである。 4. 洋室1の物入及びクロゼットは、階段下に位置するため、収納可能なスペースが少ない。特に物入は、階段の下段寄りのため非常に狭い。 5. 洋室2のドア枠が、開口部の内壁から若干浮いている。 6. バルコニー付近の外壁に、塗装の剥がれがある。 7. 建物所有者所有の木製仮設物置(約4.85㎡)及びスチール製仮設物置(約3.24㎡)がある。 8. 本件建物は、建築確認申請及び工事完了検査は既済である。

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)

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	1.00	165.30	1.00	2,314,000

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:なし。なお、舗装、フェンス、塀は、土地価格に含めて評価した。

ウ 地 積:登記数量による。

エ 建付減価:敷地と建物との適応の状態を考慮し、減価を要しないと判断した。

(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、仮設物置2台は、建物価格に含めて評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	225,000	97.56	0.22	4,829,000

ウ 現価率:経過年数19年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率は建物の状態を考慮して10%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad \text{観察減価}}{6 \text{年}} \times (1 - 0.10) = 0.22$$

$$\frac{\quad}{19 \text{年} + 6 \text{年}}$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	2,314,000	0.10	使用借権	231,000

イ 土地利用権等割合：使用借権の割合を10%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	2,314,000	-231,000	/	1.00	0.70	—	1,450,000
2	4,829,000	+231,000	—	1.00	0.70	—	3,540,000
一括価格 (合計)							4,990,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現下の社会的・経済的情勢に基づく中古不動産の取引動向等を考慮したところ、修正を要しないと判断した。

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）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(苫小牧-2)

所 在：苫小牧市ときわ町4丁目23番6 「ときわ町4-23-9」
価 格：13,200円/㎡
位 置：JR「糸井」駅から道路距離約3.2kmに位置する
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：211㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側6.5m市道
用 途 指 定 等：第1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 1,538,943円
物件2 3,466,188円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 閉鎖された公図写
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

位置図

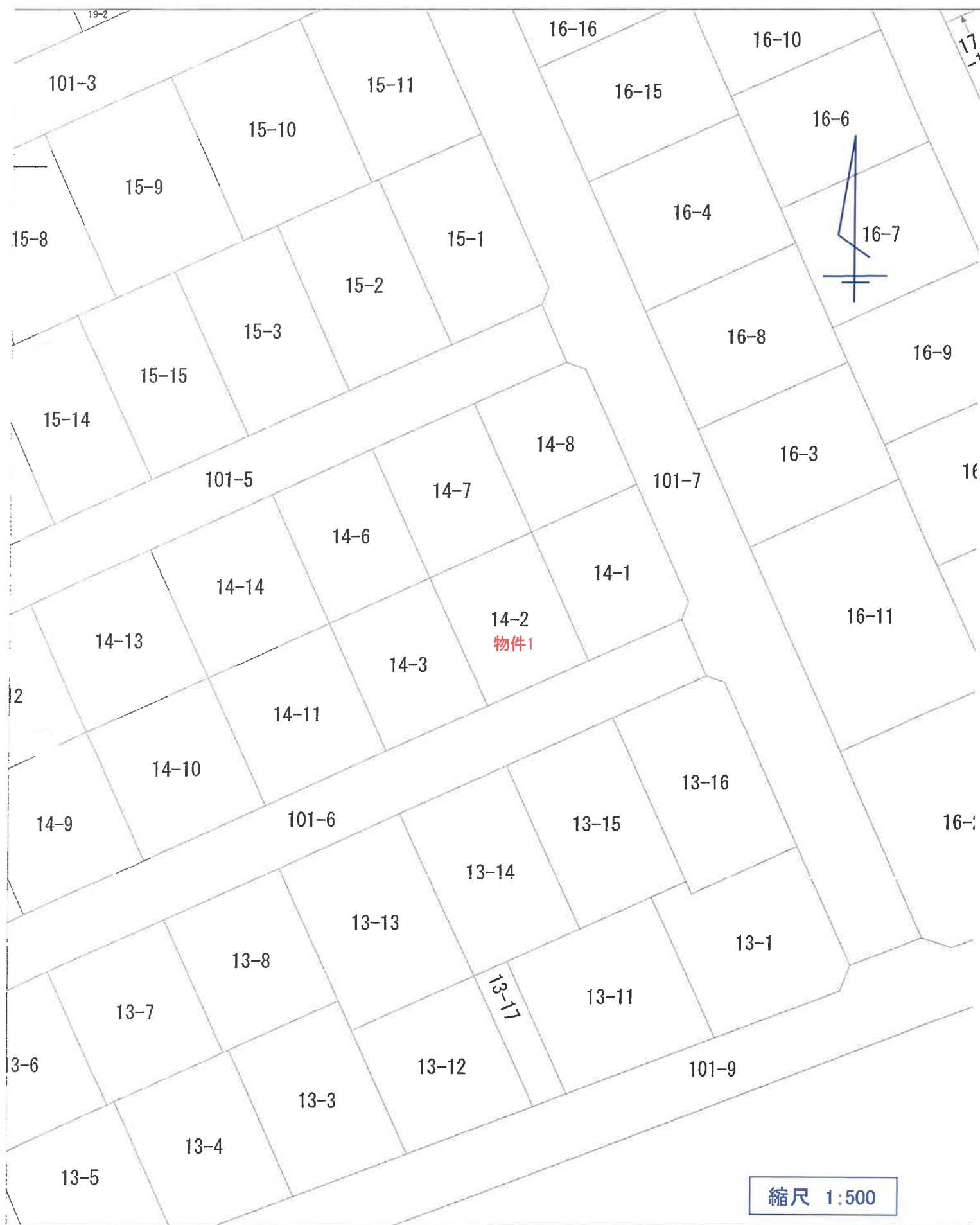


物件

厚町

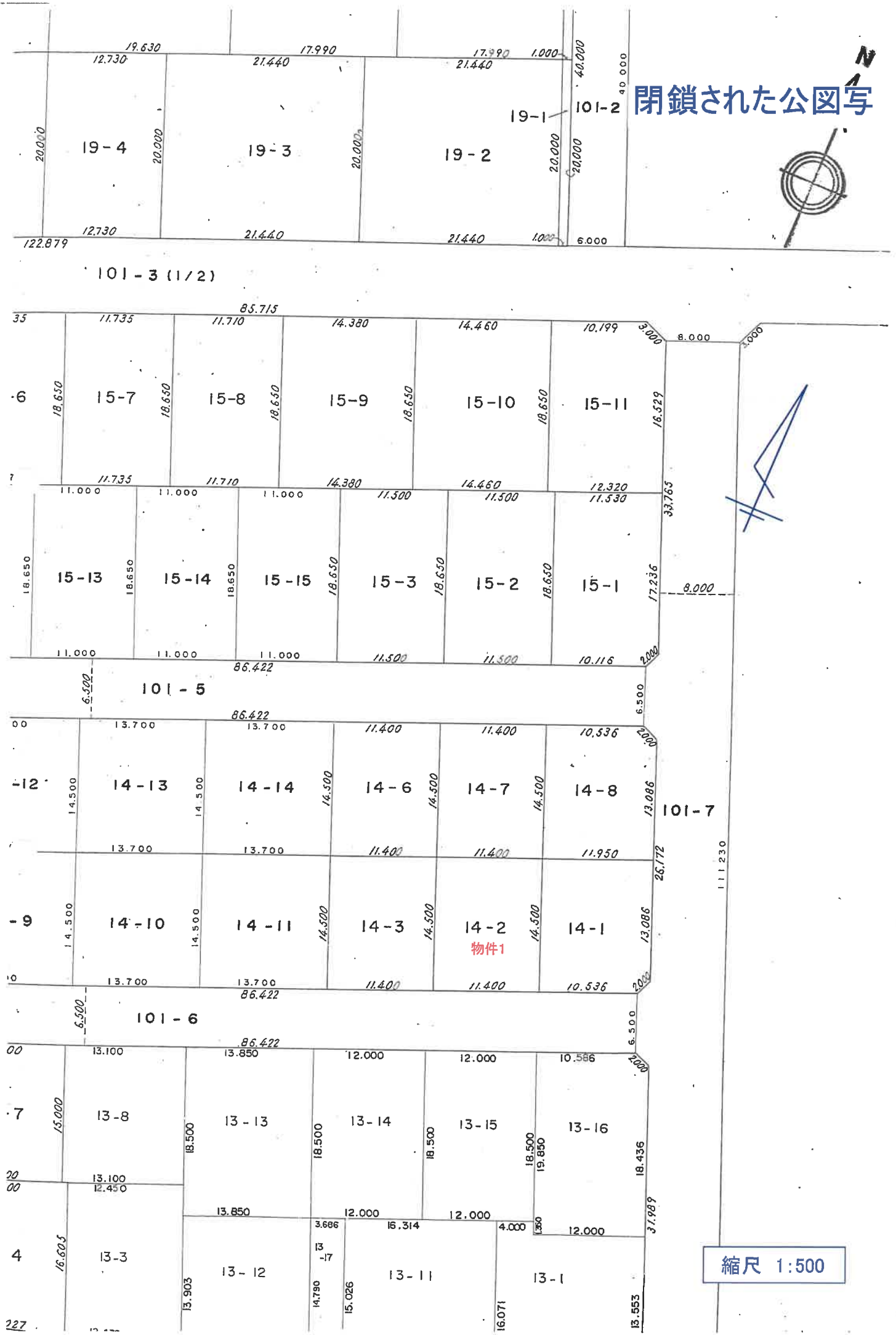
苫小牧市役所
都市計画基本図
縮尺 1:10,000

公図写



縮尺 1:500

閉鎖された公図写



縮尺 1:500

登記年月日：平成17年3月17日

73858

各階平面図

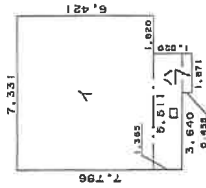
建物図面

14番2

苫小牧市ときわ町5丁目14番地2

物件2

1階

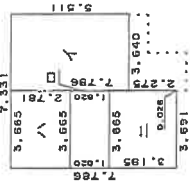


求積数

イ	7.331 x 6.421	=	47.0724
ロ	5.511 x 1.365	=	7.5226
ハ	1.871 x 0.455	=	0.8513
計			55.4462

床面積 55.44 m²

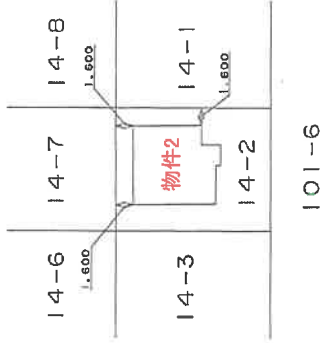
2階



求積数

イ	3.640 x 5.511	=	20.0600
ロ	0.026 x 7.786	=	0.2024
ハ	3.665 x 2.781	=	10.1924
ニ	3.665 x 3.185	=	11.6730
計			42.1278

床面積 42.12 m²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

製作者

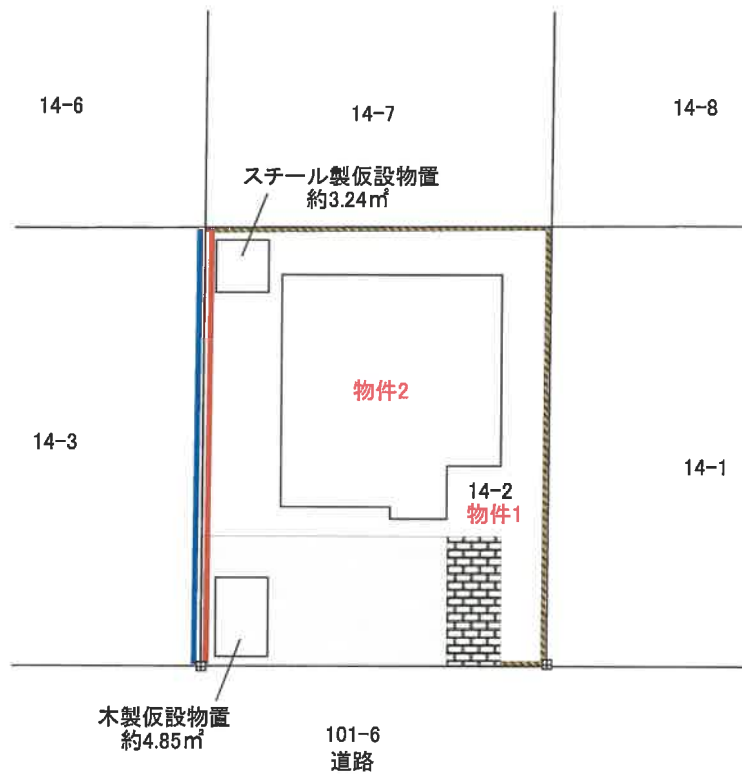
縮尺 1/250







申請人

 (札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



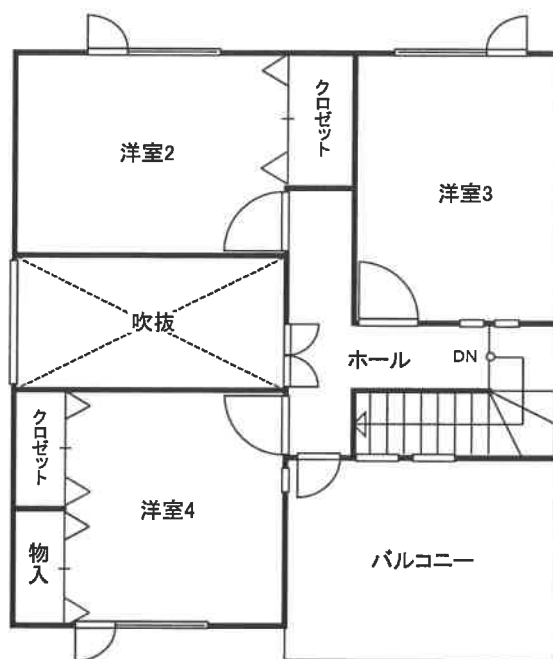
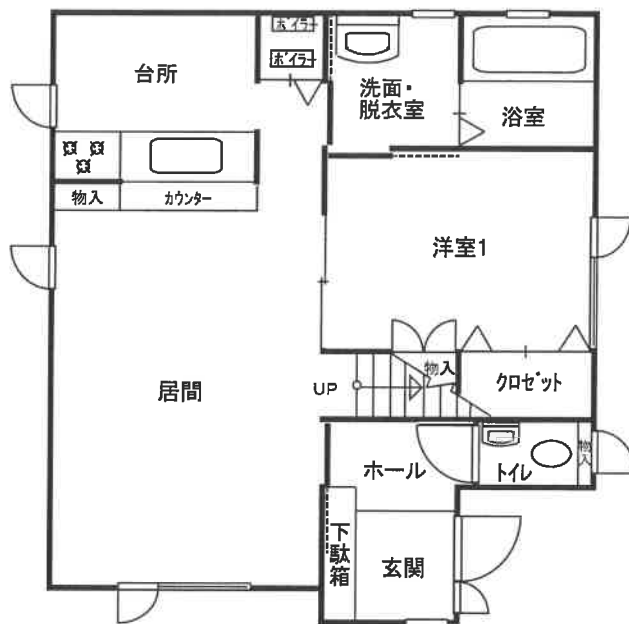
-  木製フェンス(基礎あり)
-  木製フェンス(基礎なし)
-  隣接地と共有のコンクリートブロック塀
-  アスファルト
-  インターロッキング
-  境界標

※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:250

間取図

物件2



縮尺 約1:100