

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 目 録

1 所 在 岩内郡岩内町字栄
地 番 210番1
地 目 宅地
地 積 516.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 岩内郡岩内町字栄
地 番 210番10
地 目 宅地
地 積 250.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 岩内郡岩内町字栄 210番地1
家屋 番号 210番1の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 71.21平方メートル
2階 48.85平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 約69.54平方メートル



物 件 目 録

3階 約67.90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□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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外建物(家屋番号210番1)が本件土地の西側一部(約197.31平方メートル)に存在する。

【物件番号3】

- (1) 玄関及びホール部分をA及び本件所有者が共同して占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 1階部分をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (3) 2階、3階部分を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

【物件番号2】

本件土地は、通行のため利用されている。

《 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 岩内郡岩内町字栄
地 番 210番1
地 目 宅地
地 積 516.20平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岩内郡岩内町字栄
地 番 210番10
地 目 宅地
地 積 250.00平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
所有者 A
- 3 所 在 岩内郡岩内町字栄 210番地1
家屋 番号 210番1の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 71.21平方メートル
2階 48.85平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 約69.54平方メートル



物 件 目 録

3階 約67.90平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第40005号
令和6年 2月19日提出

現況調査報告書（訂正）

本件現況調査報告書の「(5枚目)」を別紙のとおり訂正する。

札幌地方裁判所
執行官 菅原 誠

(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3関係）	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階（玄関、ホールは共同占有） <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2, 3階（玄関、ホールは共同占有）
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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"/> 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
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> A（土地所有者）） <input type="checkbox"/> 文書（ <input type="checkbox"/> ） <input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> A（土地所有者）） <input type="checkbox"/> 文書（ <input type="checkbox"/> ）
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有
占有開始時期	平成 6年10月10日 年 月 日
最初の契約日	平成 6年10月10日 年 月 日
契約等期間	平成 6年10月10日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし 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
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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B <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他（ ）
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ） 毎 金 円 （毎 限り 分払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円) <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸可 <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 <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

(5 枚目)

令和5年(ケ)第40005号
令和5年10月13日受理
令和5年11月21日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 菅原 誠

(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 岩内郡岩内町字栄
地 番 210番1
地 目 宅地
地 積 516.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 岩内郡岩内町字栄
地 番 210番1.0
地 目 宅地
地 積 250.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 岩内郡岩内町字栄 210番地1
家屋 番号 210番1の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 71.21平方メートル
2階 48.85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	(住居表示未実施)		
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		
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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物(目的外建物及び物件3)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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 71.21平方メートル 2階 約69.54平方メートル 3階 約67.90平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" 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(空き家)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」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 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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
(2 枚目)

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2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 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"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として使用し, 占有している(物件2)。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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
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)
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
(3 枚目)

占有者及び占有権原（物件1関係）	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側約197.31平方メートル <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側約318.89平方メートル
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社川端組 <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> A（土地所有者）） <input type="checkbox"/> 文書（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> A（土地所有者）） <input checked="" type="checkbox"/> 文書（ <input checked="" type="checkbox"/> 借地証明）
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 所有
占有開始時期	平成 3年 6月 1日 平成 6年 5月 24日
最初の契約日	平成 3年 6月 1日 平成 6年 5月 24日
契約等期間	平成 3年 6月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし 平成 6年 5月 24日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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A <input type="checkbox"/> その他（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他（ ）
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ） 毎 金 円 （毎 限り 分払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円) <input type="checkbox"/> ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸可 <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 <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
(4 枚目)

占有者及び占有権原（物件3関係）		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2, 3階（玄関, ホールは共同占有）	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階（玄関, ホールは共同占有）
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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"/> 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
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> A（土地所有者）） <input type="checkbox"/> 文書（ <input type="checkbox"/> ）	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述（ <input checked="" type="checkbox"/> A（土地所有者）） <input type="checkbox"/> 文書（ <input type="checkbox"/> ）
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有
占有開始時期	平成 6年10月10日	年 月 日
最初の契約日	平成 6年10月10日	年 月 日
契約等期間	平成 6年10月10日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	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
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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B <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他（ ）
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） <input type="checkbox"/> 前払（ ） <input type="checkbox"/> 相殺（ ）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸可 <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	<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
（ 5 枚目）

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	岩内郡岩内町字栄 210番地1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない（未登記） <input checked="" type="checkbox"/> 210番1
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
構造	木造陸屋根平家建
床面積（概略）	約138.24平方メートル （現況）
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社川端組 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成3年6月1日新築 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	破産管財人が管理業務の一環として管理・占有をしている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 6 枚目）

そ の 他 の 事 項

■ 土地関係

1 物件1

- (1) 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、境界標は3か所しか確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- (2) 目的土地は、東高西低の道路傾斜成りに若干の傾斜がある。
- (3) 物件3の南側部分がアスファルト舗装及びインターロッキング敷きになっている。
- (4) 物件3の北側部分の一部に所有者A所有の有蓋排水溝がある。
- (5) 南西側境界付近に隣地（210番9土地）所有者所有のコンクリート製自営柱（敷地面積約0.25平方メートル）がある。
なお、所有者Aによると、同隣地にアパートが新築された際、隣地所有者から物件1内に電柱のようなものを立てるので、土地を使わせてほしいとの申し入れがあり了承したが、正式に契約書等は交わしていないし、地代ももらっていないとのことである。
- (6) 物件3への上水管の引込経路は不明であるが、北側隣接地を経由して引込みしている可能性もある。

2 物件2

- (1) 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、境界標は6か所しか確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- (2) 目的土地は、ほぼ平坦一方路地である。道路部分は、アスファルト舗装がされており、ほぼ不特定多数が利用し、道路の北端及び南端に所有者所有の有蓋側溝がある。
なお、同道路は、建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）となっている。
おって、同道路には、冬季間、町による除雪が入らないことから、除雪は、同道路沿いの土地所有者が各自で行っている。
- (3) 北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（本柱、付加柱及び支線 各1本）がある。
なお、契約概要は、次のとおりである。
 - ① 承諾人A
 - ② 承諾年月日 平成6年9月12日
 - ③ 契約年度適用単価 各1本につき、各年1,500円
- (4) 地中に町所有汚染管及び第三者所有上水引込管が埋設されている。所有者Aによると、汚水管及び上水引込管を埋設することについては承諾しているとのことである。
なお、上水引込管の所有者は、不明であるとのことである。

■ 建物関係

1 所有者Aによると、

- (1) 目的建物内には多数の残置物（暖房機、タンス、テレビ、洗濯機等）があるが、2年くらい前から空き家になっている。
なお、目的建物、仮設車庫、仮設物置内の残置物（自動車を含む）は、目的土地、建物が売却された際には搬出する
- (2) 平成11、12年ころに小屋裏を利用し、2階及び3階部分の増築をした。
なお、増築の際建築確認申請はしていない（手続き上等での違法建築物の可能性あり）
- (3) 建物から引っ越すまでは、給湯ボイラー等は正常に稼働していた。給湯ボイラーは、7、8年前に交換した
- (4) 1階居間、台所天井の照明取付部分から若干の漏水があった
- (5) 2階浴室の蛇口から赤水が出るかも知れない

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

- (6) 外壁や屋根等修繕は、行っていない。しかし、時期は不明だが、除雪の際東側の外壁に重機がぶつかり破損したことから、その部分は張り替えた
とのことである。
- 2 各室の内壁にはびび割れが散見され、洋室3の内壁、2階トイレドアの外側及び階段室の内壁等に損傷、補修痕等が、1階居間出窓の窓台塗装劣化が見られる。また、2階浴室の蛇口が外されている。外壁は、東側に補修痕があり、雨水等の跳ね返りや窓枠周辺の雨だれによる汚損等が見られる。
- 3 所有者B所有のスチール製仮設車庫(約16.82平方メートル)、同軽量鉄骨造仮設物置1(約9.72平方メートル)及び同木造仮設物置2(約5.28平方メートル)がある。
なお、木造仮設物置2は、約半分が目的外建物の敷地に置かれているが、同物置は、目的建物及び目的外建物の外壁を一部利用した造りになっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

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 (目的土地所有者)</p>	<p>1 私は、物件3所有者Bの母で、株式会社川端組の代表取締役でした。</p> <p>2 平成3年に私所有の物件1上に株式会社川端組が事務所を建てる際、その敷地部分(約197.31平方メートル)を期間の定めなく、無償で使わせました。</p> <p>3 平成6年にBが私所有の物件1土地に物件3を建てる際、その敷地部分(約318.83平方メートル)を期間の定めなく、無償で使わせました。</p> <p>なお、後志支庁に提出した借地証明では、面積は175.05平方メートル、期間は「平成6年5月24日より26年5月24日」となっています。</p> <p>おって、Bが建てた物件3は、2世帯住宅仕様になっており、主に1階は私が、2、3階はBが使うということで、物件1の敷地部分の地代は無償、物件3の家賃は無償ということにしました。</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
(9 枚目)

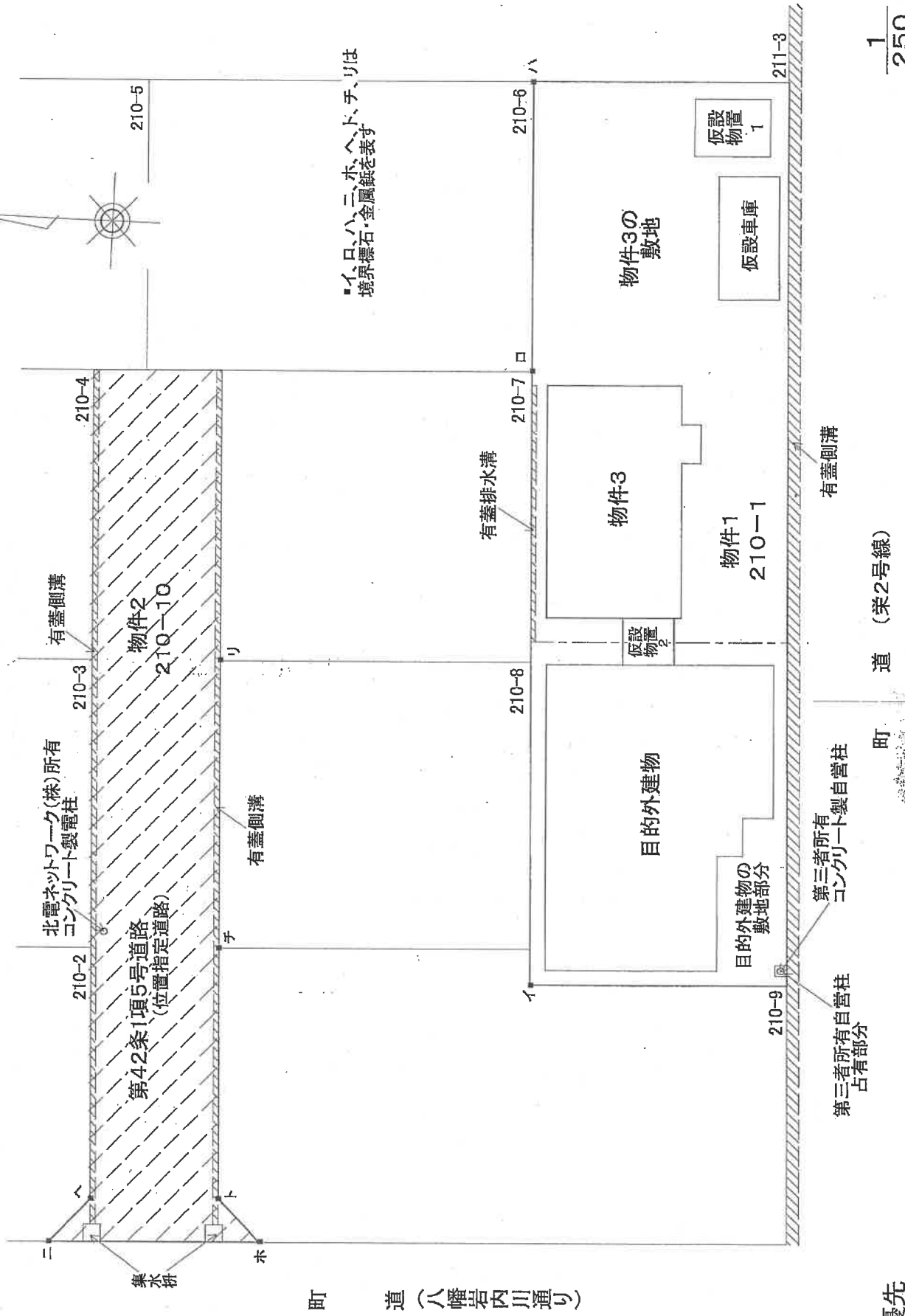
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年10月18日(水) 13:40— 13:50	(電話)	破産者株式会社川端組破産管財人から聴取
5年10月19日(木) 9:45— 10:05	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影
5年10月20日(金) 11:30— 11:40	(電話)	所有者ら代理人Cから聴取
5年10月24日(火) 9:30— 9:50	岩内町役場(岩内町字高台)	目的建物の間取図申請
5年11月2日(木) 10:20— 12:40	物件所在地	立入調査, 所有者Aに面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
5年11月6日(月) 10:00— 10:05	(電話・郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社に電柱照会
5年11月14日(火) 9:00— 9:05	(インターネット)	登記情報提供サービス(目的土地上の既登記建物調査)
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月14日(火) 14:00— 14:05	(電話)	所有者Aから聴取
年 月 日 () : — :		
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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 枚目)

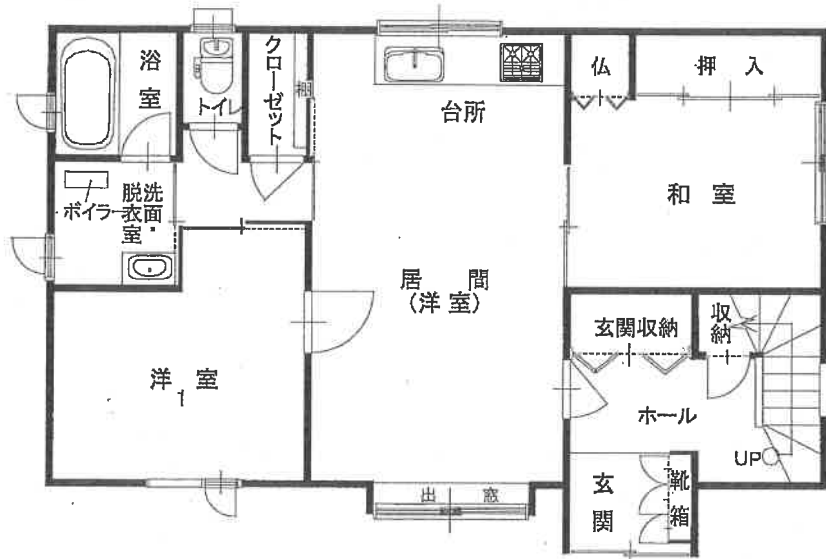
土地建物位置関係図



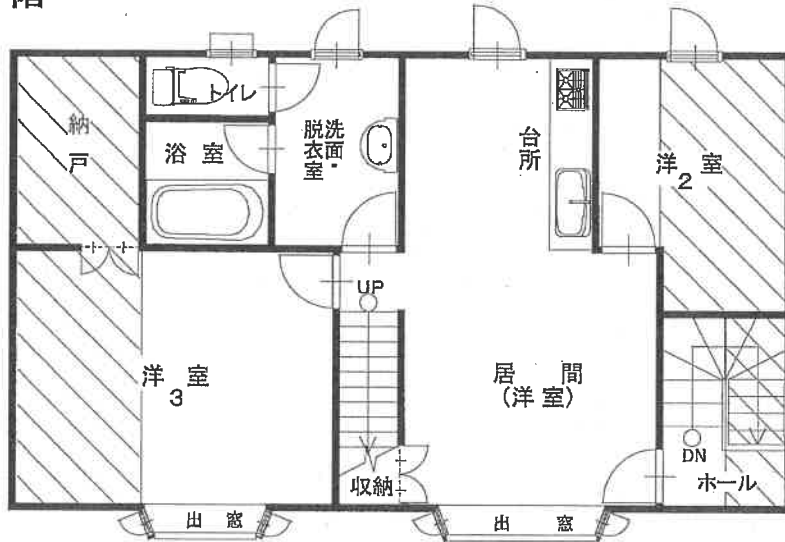
(12枚目)

間取図 (物件3)

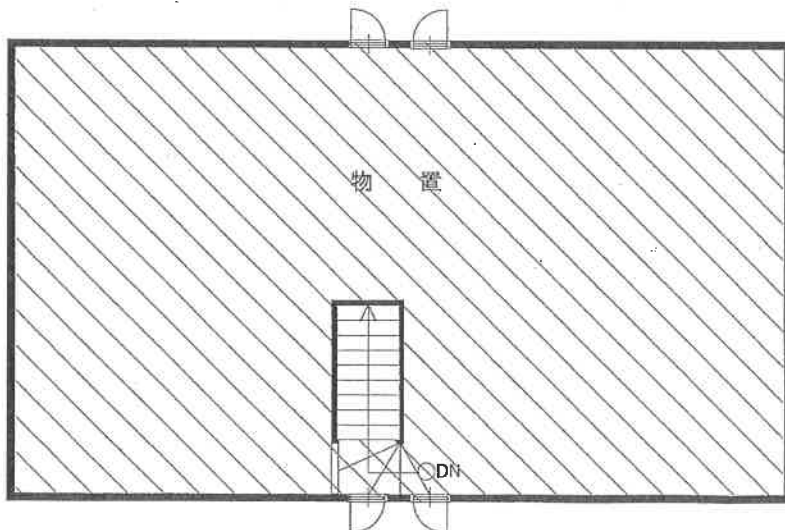
1階




2階



3階 (屋根裏)



 : 増築部分

○現況優先

(1.3枚目)

目的土地(物件1), 目的建物(物件3), 仮設車庫, 仮設物置1
, 同2, 目的外建物及び隣地所有者自営柱(南東側から撮影)



同目的建物(物件3)1階居間, 台所



(14 枚目)

同1階浴室



同和室



同洋室1



同2階居間



同2階台所



同2階浴室



同洋室2



同洋室3



同3階物置



同東側外壁



仮設車庫



目的土地(物件2)



令和 5 年 (ケ) 第 40005 号
令和 5 年 11 月 2 日 現地調査
令和 5 年 11 月 20 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三好克治_印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,780,000 円
物件2	金 170,000 円
物件3	金 1,520,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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3及び目的外建物の土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。又、物件2の内訳価格は公衆用道路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 地積	岩内郡岩内町字栄 210番1 宅地 516.20 平方メートル	同左
2	所在地 地積	岩内郡岩内町字栄 210番10 宅地 250.00 平方メートル	特記事項欄参照のこと
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩内郡岩内町字栄210番地1 210番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 71.21 平方メートル 2階 48.85 平方メートル	特記事項欄参照のこと
番号	特記事項		
1	1. 目的外建物(木造陸屋根平家建事務所：約138.24 平方メートル)が存する。		
2	1. 現況地目は「公衆用道路」である。		
3	<p>1. 現況構造は「木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建」である。</p> <p>2. 現況床面積は「1階 71.21 平方メートル、2階 約69.54 平方メートル、3階 約67.90 平方メートル」である。</p> <p>2. 従物(仮設物)として、仮設車庫(約16.82 平方メートル)、仮設物置1(約9.72 平方メートル)、仮設物置2(約5.28 平方メートル)が存する。</p>		

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・2）

その1

位置・交通	JR函館本線「小沢」駅のほぼ西方、道路距離約14.3km 最寄バス停「八幡通」（岩内循環バス）のほぼ南方・道路距離約 300m。（別添「位置図」参照：最寄駅は位置図の範囲外で ある。）	
付近の状況	近隣地域は緩傾斜ある高台地に一般戸建住宅・低層共同住宅 ・低層事務所等が建つ住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし（建築基準法第22条区域） 景観計画区域
画地条件	1. 物件1は南側間口約42.5m・奥行約12.1m・地積5 16.20㎡の長方形一方路地で、東高・西低の道路傾斜成りに 若干の傾斜がある。 2. 物件2は幅員約6m・延長約41m・地積250㎡の極長 方形ほぼ平坦一方路地である。	
接面道路の状況	1. 物件1は南側・認定幅員約7m（道路用地幅約21.82m） の舗装町道（建築基準法第42条1項1号：栄2号線）にほぼ等 高接面する。尚、当該接面町道には東高・西低の緩傾斜があり ほぼ中央に幅約7m舗装部分が築造され、目的物件は道路用地 内の有蓋側溝を介し未舗装部分に接面する。 2. 物件2は西側・認定幅員約21.82mの舗装町道（建築基 準法第42条1項1号：八幡岩内川通り）にほぼ等高接面する。 尚、当該接面町道は北高・南低の緩傾斜がある。	
土地の利用 状況等	1. 物件1は木造3階建居宅《物件3》及び木造平屋建事務所 《目的外建物》の敷地（一部舗装済）として利用され、北側辺付 近の一部に有蓋排水溝が、南西隅付近に第三者所有コンクリ ート製自営柱1本が設置されているほか、若干の庭木が植栽され ている。 ※1・※2・※3 2. 物件2はほぼ不特定多数が利用し、目的土地内の北側辺及 び南側辺沿いに有蓋側溝が構築された私道路敷《建築基準法第 42条1項5号道路（位置指定道路）》として利用（舗装済）され 一部に北海道電力ネットワーク株式会社所有コンクリート製電 柱・支線各1本が設置されているほか、地中には町所有污水管 及び第三者所有上水引込管等が埋設されている。 ※4・※5	
供給処理施設	上水道あり ※6 ガス配管なし（個別LPGを利用） 下水道引込み可 ※7	

（次頁に続く）

特 記 事 項	(前頁より続く)
	<p>※1. 物件1の一部を敷地として占有する目的外建物の公簿上等の概要は次のとおりである。 家屋番号：210番1 構造・種類：木造陸屋根平家建事務所 床面積(公簿上)：116.64㎡ 床面積(現況)：約138.24㎡ 新築年月日：平成3年6月1日 所有者：株式会社 川端組 その他：土地利用権原については現況調査報告書を参照のこと</p> <p>※2. 物件1の一部に第三者所有コンクリート製自営柱が設置されている。その土地利用権原については現況調査報告書参照のこと。</p> <p>※3. 建物の配置・敷地の利用状況等から、各々の建物が敷地として占有する範囲を図面上等で特定し、物件3の占有面積を約197.31㎡、目的外建物の占有面積を約318.89㎡と判定した。</p> <p>※4. 物件2は上述のとおり道路位置指定(建築基準法第42条1項5号)を受けている。その概要は次のとおりである。 指定年月日：1991年(平成3年)6月24日 指定番号：第1062号 延長：41m・幅員：6m その他：冬季間の除雪は当該道路沿いの土地所有者が各自行っている。</p> <p>※5. 地中には町所有污水管及び第三者所有上水引込管が埋設されている。目的土地所有者の説明によると、污水管及び上水引込管を埋設し使用することについて承諾しているとのことである。尚、上水引込管の所有者は不明とのことである。</p> <p>※6. 物件1の西側に位置する町道(八幡岩内川通り)に町所有上水管は埋設されているものの、南側接面町道(栄2号線)に町所有上水管は埋設されていない。物件3への上水管の引込経路は不明だが、北側隣接地(第三者所有地:元々は物件所有が所有していた土地)を経由して引込みしている可能性もある。</p> <p>※7. 南側接面町道(栄2号線)に町所有の污水管が埋設され、物件1内に公共汚水樹3個が設置されている。(平成28年共用開始) 引込み・接続利用可能であるが、未接続・未利用である。尚、下水受益者負担金の支払いは完了している。(岩内町建設経済部建設課)</p> <p>8. 岩内町作成の洪水ハザードマップ、津波・土砂災害ハザードマップ及び国土交通省「ハザードマップポータルサイト」(想</p> <p style="text-align: right;">(次頁に続く)</p>

特記事項	(前頁より続く)
	<p>定最大規模)によると、目的土地は洪水及び津波浸水想定区域範囲外に在る。</p> <p>9. 法務局備付図面(地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面)・道路台帳等の資料と現況とを照合し、物件1につき、北西隅・北東隅付近各1カ所及び北側辺上付近1カ所に境界標石(イ・ロ・ハ)を確認した。当該境界標石を基準として東側(奥行)及び南側(間口)の各辺長・各建物前面距離・建物側面距離等の概測目的土地内北側辺付近の有蓋排水溝や北側隣接地内のブロック簡易土留等の構築状況、東側隣接地内の木製塀の設置状況等により概略確認作業を行った。又、物件2につき、西側町道との境界付近2カ所、北側辺上付近1カ所及び南側辺長上付近3カ所に境界標石又は金属鋸(ニ・ホ・ヘ・ト・チ・リ)を確認した。当該境界標石等を基準として幅員・延長等の概測、目的土地内北側辺及び南側辺付近の有蓋側溝の構築状況等により概略確認作業を行った。目的土地の位置・範囲・隣接地との境界等は概ね各資料と一致することを確認したが、正確性を期するには専門家の測量等による物件の確定が必要である。尚、評価においては登記数量を採用する。</p> <p>10. 現地調査及び土地の証明書調査・閉鎖登記簿謄本調査等による過去の履歴調査等の結果、昭和42年頃までは公簿上地目が「畑」であった経緯を持つため、土壤汚染対策法が指定する第三種特定有害物質を農薬等で使用した可能性を否定できないがその調査には限界があり詳細については専門家による調査が必要と判断する。</p> <p>11. 地下埋設物の可能性についての調査結果</p> <p>①北海道教育委員会作成埋蔵文化財包蔵地に係る情報提供サービスの閲覧調査の結果、目的土地は西側に位置する町道を挟み文化財保護法で規定する埋蔵文化財包蔵地(栄3遺跡)に近接することを確認した。事前協議不要であるが、掘削行為等を行う前に町への通知等を要望している。(岩内町教育委員会)</p> <p>②物件2の地中に町所有污水管や第三者所有上水引込管等が埋設されている。その他、杭・廃棄物・残存基礎等の地下埋設物・地中残置物の存在の有無については不明である。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

その1

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6年10月10日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 木造3階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺等 外 壁 サイディング貼等 内 壁 ビニールクロス・耐火ボード・壁紙・板貼 ・タイル調耐火パネル等 天 井 ビニールクロス等 床 畳・フローリング・磁器タイル等 設 備： ①電気・給水・LPガス等の基本設備 ②1階灯油ボイラーによる1階・2階給湯 ※1 ③2階洗面脱衣室天井に電動式昇降室内物干ユニット設備 ④汲み取り式簡易水洗トイレ その他： ①玄関共用型2世帯住宅 ②各室個別暖房
床面積（現況）	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： 1階 2LDK・2階 2LDK・3階 屋根裏物置 （間取図参照のこと）
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る（約2年前から空家）
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>※1. 関係者の説明によると、約7年か8年前にボイラーの取替を行っており、退去するまでは正常に稼働していたとのことである。</p> <p>2. 従物（仮設物）として、物件所有者が所有する仮設車庫（約16.82㎡）、仮設物置1（約9.72㎡）、仮設物置2（約5.28㎡）が存する。尚、仮設物置2は目的建物及び目的外建物の外壁の一部を利用した造りである。</p> <p>3. 関係者の説明によると、平成11年又は12年頃、小屋裏を利用して2階・3階の増築を行ったとのことである。</p> <p>4. 関係者の説明によると、新築後の屋根・外壁等の塗替え・補修・修繕等メンテナンスは行っていないが、除雪の際、重機で破損した東側外壁の一部を取替えたとのことである。又、居</p> <p style="text-align: right;">（次頁に続く）</p>

特記事項	(前頁より続く)
	<p>間天井の照明器具取付口から若干の漏水があった(時期不明)とのことであるが、その痕跡は確認できない。更に、2階浴室蛇口から赤水が出るとのことであるが詳細は不明である。</p> <p>5. 屋内では1階居間出窓の窓台塗装劣化、2階トイレドアの一部破損、2階浴室の浴槽に若干の赤錆付着や蛇口取外し跡等、洋室3や階段室等に損傷・補修跡が見られるほか、内壁各所に若干の亀裂が認められる。外回りでは外壁一部に雨水等の跳ね返りによる汚損や窓枠周辺の雨だれによる汚損等が見られるほか全体として室内・外回りには経年相応程度の汚損・損傷等が認められる。</p> <p>6. 目的建物内にはタンス・灯油暖房機・洗濯機・家財道具・多数の衣装ケース・多数の段ボール類・小物類等が、仮設車庫や仮設物置には車両1台(ナンバープレートなし)のほか、小物類等が残置されている。</p> <p>7. 約2年間程空家の状態にあり、給水設備・給湯設備・電気設備・LPガス設備等の動作確認はできず使用可否については不明である。</p> <p>8. 目的建物につき新築時での建築確認等の手続きは適正に行われ、建築計画概要書・工事完了検査等の記録が保管されている。(岩内町建設経済部都市整備課) 関係者の説明によると、増築時の確認申請等の手続きは行なっていないとのことである。手続き上等での違法建築物の可能性はある。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

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)

物件目的土地の利用形態に応じ建付地価格を次のとおり求めた。

番号	利用形態	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (占有面積) (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ
1	物件3の敷地	14,300	0.90	318.89	0.95	3,899,000
	目的外建物の敷地			197.31	0.95	2,412,000
合 計				516.20		6,311,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格(類似地域所在の取引事例価格)等を比較考量のうえ、標準画地価格(舗装等を含む)を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：

目的土地は標準画地と対比し、画地条件で規模(面積過大地)▲10%と判断し、上記のとおり判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：

建物の配置・敷地の利用状況・建物と敷地との適応の状態等を考慮し、上記のとおり判定した。

オ 占有面積割合：

建物の配置・敷地の利用状況等から、物件3及び目的外建物が敷地として占有する範囲を図面上で特定し、上記のとおり判定した。

(2) 更地価格 (物件2) 現況：公衆用道路(私道路敷)

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=オ
2	14,300	0.10	250.00		358,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格(類似地域所在の取引事例価格)等を比較考量のうえ、標準画地価格(舗装等を含む)を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：

目的土地はほぼ不特定多数が利用する公衆用道路で、標準画地と対比し、道路負担に基づく減価率を▲90%と判断し、上記のとおり判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：

建物等は存せず建付減価は不要と判断した。

(3) 建物価格 (物件3)

目的建物の再調達原価(仮設物を含む)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、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	130,000	208.65	0.10	2,713,000

ウ 現価率：

耐用年数に基づく方法の適用においては平成6年10月新築により、経過年数約29年・経済的残存耐用年数約6年と判定し、観察減価法の適用においては保守管理状況、使用することによる摩滅破損・時の経過・自然的作用による物理的要因のほか、特に増築状況等を勘案し、観察減価率を40%と判定した。

$$\frac{\text{耐用年数に基づく方法}}{29 + 6} \times \text{観察減価法} \quad \text{現 価 率}$$
$$\frac{6}{29 + 6} \times (1 - 0.40) \quad \div \quad 0.10$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物の敷地として利用されている土地については土地利用権等価格を控除し、その他の土地については更地価格として、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 物件3の敷地

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	3,899,000	0.10 使用借権	390,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等は使用借権である。建物の種類・構造、敷地の利用状況、地域の特性等からその割合を上記のとおり判定した。

②土地利用権等価格 目的外建物の敷地

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	2,412,000	0.10	使用借権	241,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等は使用借権である。建物の種類・構造、敷地の利用状況、地域の特性等からその割合を上記のとおり判定した。

③土地利用権等価格：

物件 番号	物件3の土地 利用権等価格(円) (2①ウ) ア	目的外建物の土地 利用権等価格(円) (2②ウ) イ	土地利用権等価格 合計(円) ア+イ=ウ
1	390,000	241,000	631,000

④内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格(円) (1(1)カ,1(2)オ, 1(3)エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ,2③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) (万円未満切捨) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	6,311,000	-631,000				—	2,780,000
2	358,000	—	—	0.70	0.70	—	170,000
3	2,713,000	390,000	—			—	1,520,000
一括価格(合計)							4,470,000

ウ 占有減価修正：

買受人に対抗できる占有権原は付着せず、占有減価修正は不要と判断した。

エ 市場性修正：

上記試算価格につき近隣・周辺地域での一般住宅への需給動向、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を検討するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、①物件1につき、将来、物件3・目的外建物・第三者所有自営柱の土地利用権調整を要し時間的・労力的・費用的負担が見込まれること ②物件2につき、私権の行使が限られること ③物件3につき、上水引込管が第三者所有目的外土地を経由している可能性があることや設備の使用可能性に疑義が残ること、又、手続き上等違法建築物の可能性があると等市場性が劣ると判断し、上記のとおり判定した。尚、物件2に電柱・支線各1本が設置されているものの、市場性に影響はないと判断した。

オ 競売市場修正：

評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等 即ち 不可避免的に伴う制約・参加者の相違・需給関係の非合理性等の特徴をもつ競売市場と一般市場との相違及び評価時点以降に生じ得る物理的・法的な価格の減少等を考慮し上記のとおり判定した。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 北海道地価調査基準地価格《岩内－2》

基準地所在：岩内郡内町字栄182番19
価格：15,000円/㎡
位置：バス停「八幡通」(岩内循環バス)のほぼ南東方・道路距離170m
価格時点：令和5年7月1日
地積：189㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南側17m・舗装町道に接面
用途指定等：非線引き都市計画区域・第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅、公営住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

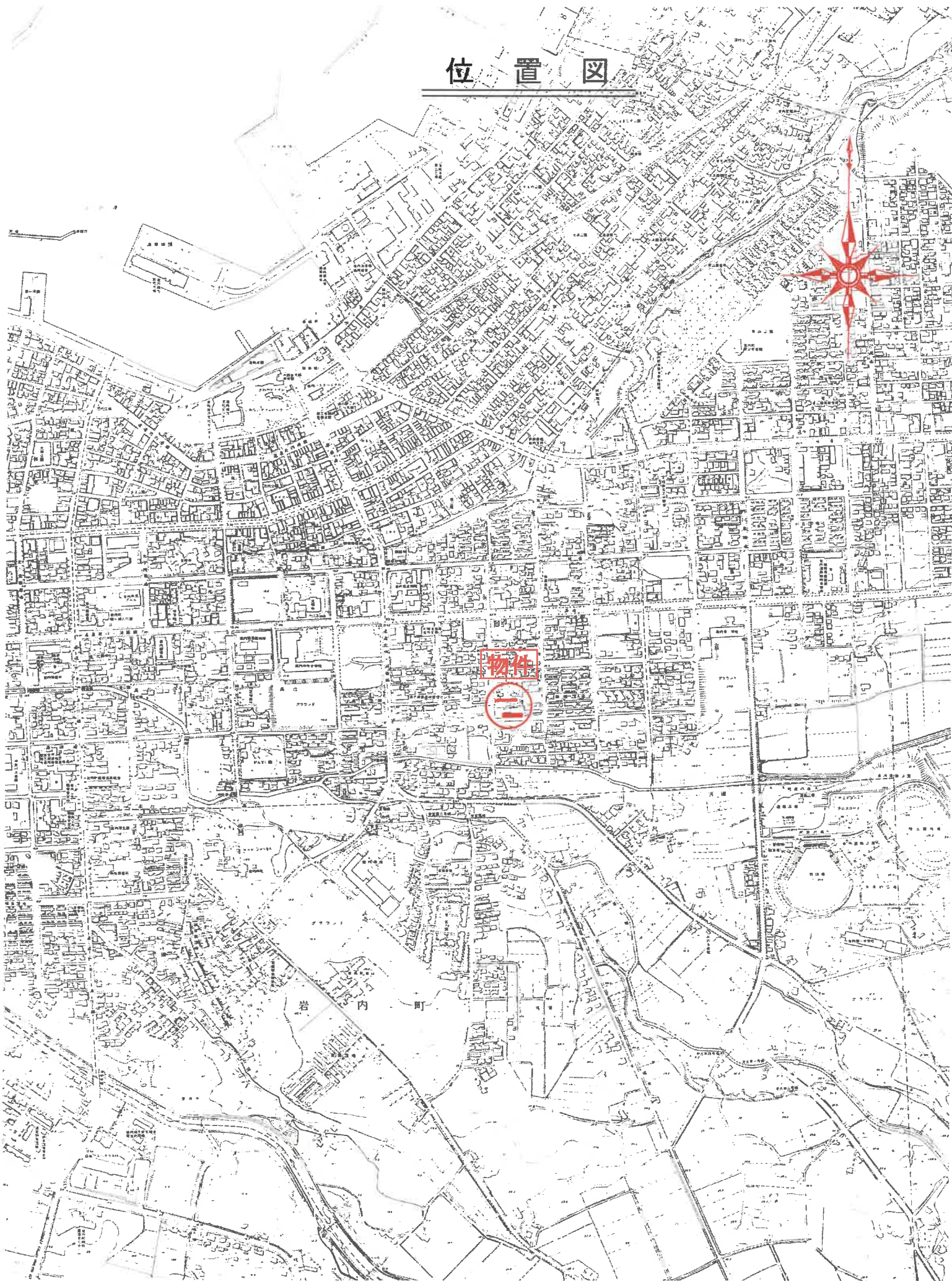
物件1	3,969,061円
物件2	300,000円
物件3	2,058,462円

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図(一部加筆)	1 枚
2 公図等写し	1 枚
3 地積測量図	2 枚
4 各階平面図(物件3)	1 枚
5 仮設物・目的外建物平面図	1 枚
6 土地建物位置関係図	1 枚
7 間取図	1 枚

以上

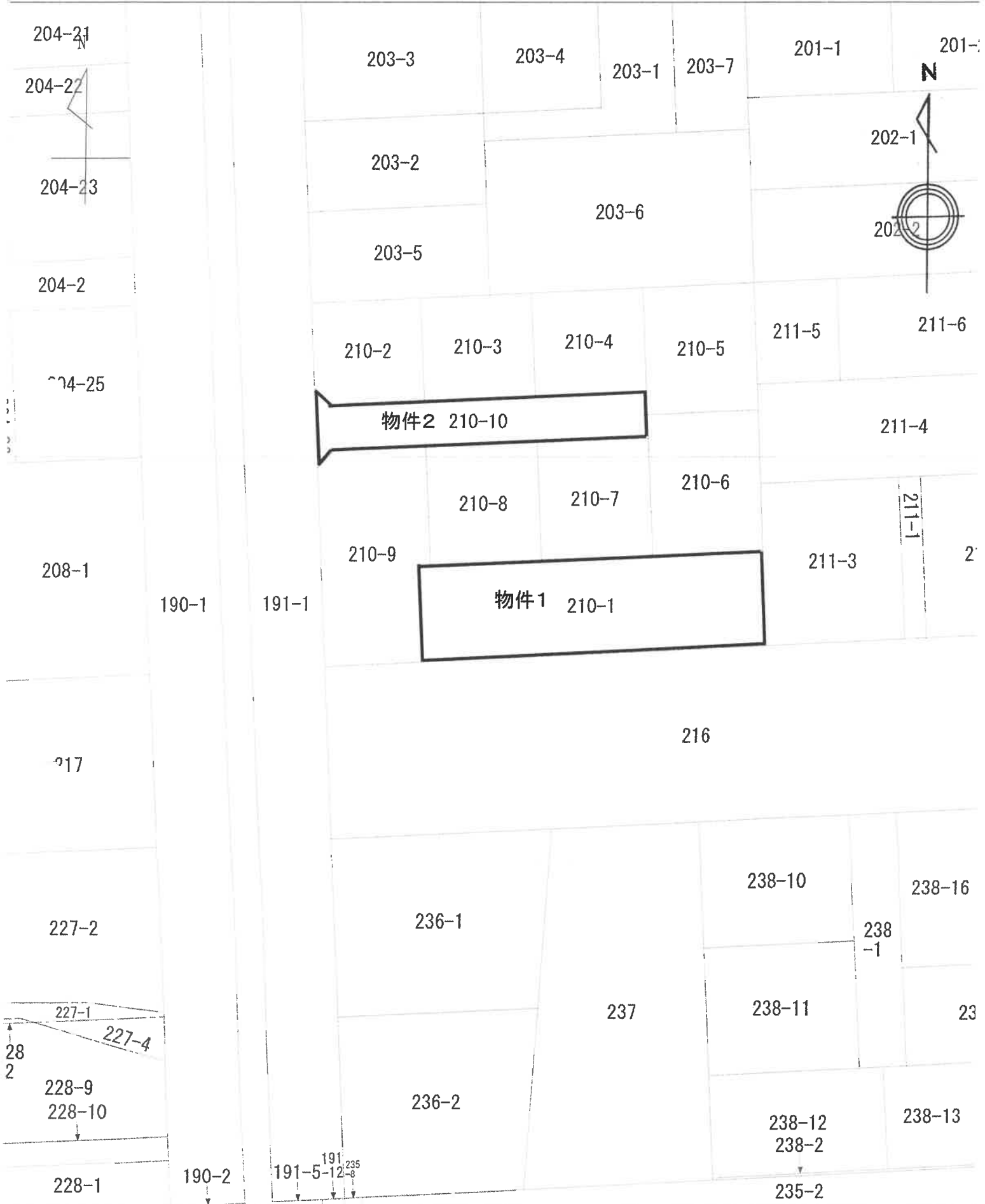
位置图



岩内町图《岩内町》1:10,000

地図に準ずる図面

(座標値種別)



1:600

付-2

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。

(札幌法務局 告知安文高管轄)

令和5年6月5日

札幌法務局北出張所

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

(札幌土地家屋調査士会用紙)

H16.9.500K

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
種類	土地家屋調査士専用線	コンクリート線
既設		EI, E10, L5, KH5
新設		KH1, KH2
与点の種類	公共基準点	口. 図根点
	ハ. 登記基準点	ニ.

与点の座標

点名	X	Y
H8-011.3(登記基準点)	-113390.186	22399.181
H8-021.3(登記基準点)	-114001.781	22401.993

(日本測地系)

座標求積表

地番 測点	① 210-1		距離
	Xn	Yn	
KH5	-113810.474	22463.388	12.107
KH4	-113798.373	22462.842	42.338
KH1	-113800.243	22420.343	12.163
KH2	-113812.394	22420.884	42.337
	積算値	1032.417633	
	面積	518.208165	
	総面積	518.20 m ²	

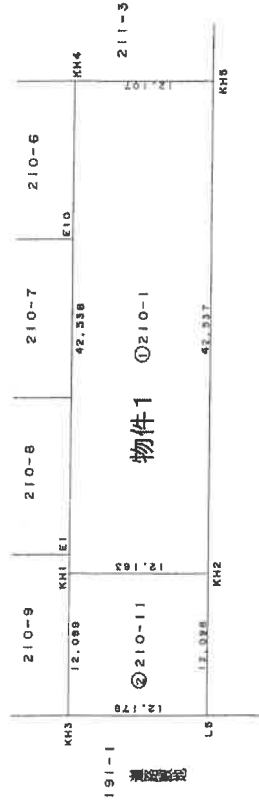
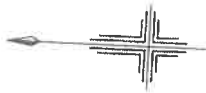
地番 測点	② 210-11 (H18.11.15 210-9に合致)		距離
	Xn	Yn	
KH2	-113812.394	22420.884	12.163
KH1	-113800.243	22420.343	42.338
KH3	-113800.773	22408.288	12.173
L5	-113812.940	22408.808	42.337
	積算値	294.510769	
	面積	147.2553845	
	総面積	147.25 m ²	

合計 665.4642010 m²

前地番 210-1-111 土地の所在 岩内郡岩内町字米

土地の所在 岩内郡岩内町字米

411443



216 運路敷地



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

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。
 (札幌法務局俱知安支局管轄)
 令和5年6月5日 札幌法務局北出張所 登記官

前地番 210-1 ~ 210-10
 土地積地 岩内郡岩内町字栄
 所在測量 物件2

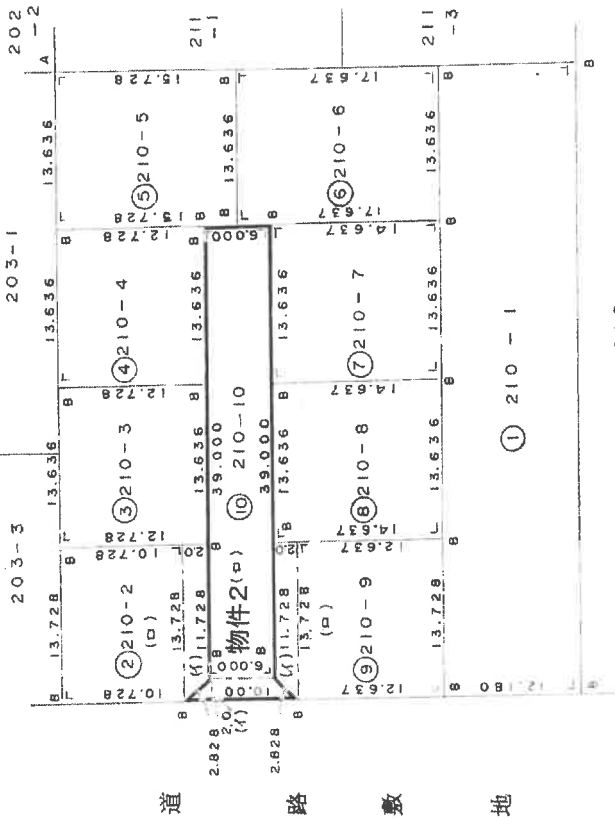
411442



土地の所在 岩内郡岩内町字栄

地図番号	種類	境界線の種類及び筆界点の記号又は点名
	既設 A	
	新設 B	

地積換算
 $750.00 \div 0.3025 = 2479.338843$
 210-1の土地につき



① 210-1	2479.338843 - 1822.930140 =	656.408703
② 210-2	(1)(11.728 + 13.728) X 2.00 ÷ 2 =	25.456000
	(ロ) 13.728 X 10.728 =	147.273984
	計	172.729984
③ 210-3	13.636 X 12.728 =	173.559008
④ 210-4	13.636 X 12.728 =	173.559008
⑤ 210-5	13.636 X 15.728 =	214.467008
⑥ 210-6	13.636 X 17.637 =	240.498132
⑦ 210-7	13.636 X 14.637 =	199.590132
⑧ 210-8	13.636 X 14.637 =	199.590132
⑨ 210-9	(1)(11.728 + 13.728) X 2.00 ÷ 2 =	25.456000
	(ロ) 13.728 X 12.637 =	173.480736
	計	198.936736
物件2 ⑩ 210-10	(1)(6.000 + 10.000) X 2.00 ÷ 2 =	16.000000
	(ロ) 39.000 X 6.000 =	234.000000
	計	250.000000

① 210-1

216

H3.4.12

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

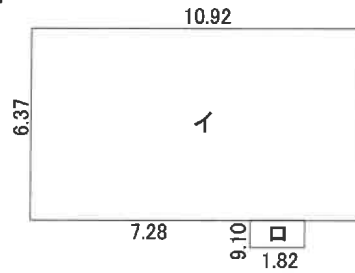
3年3月21日作製

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図 (物件3)

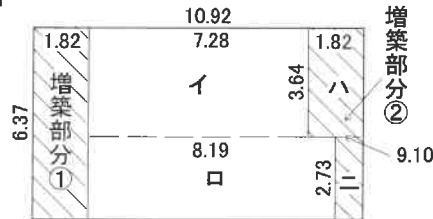
1 階



$$\begin{array}{r} \text{イ} \quad 10.92 \times 6.37 = 69.5604 \\ \text{ロ} \quad 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ \hline \text{計} \quad 71.2166 \end{array}$$

1 階床面積 71.21 m²

2 階



$$\begin{array}{r} \text{イ} \quad 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \\ \text{ロ} \quad 8.19 \times 2.73 = 22.3587 \\ \hline \text{計} \quad 48.8579 \end{array}$$

2階既存部分床面積 48.85 m²

増築部分①

$$1.82 \times 6.37 = 11.5934$$

増築部分②

$$\text{ハ} \quad 1.82 \times 3.64 = 6.6248$$

$$\text{ニ} \quad 0.91 \times 2.73 = 2.4843$$

$$\text{計} \quad 9.1091$$

2階既存部分床面積 48.85 m²

増築部分床面積① 11.59 m²

増築部分床面積② 9.10 m²

$$\text{計} \quad 69.54 \text{ m}^2$$

2階現況床面積 69.54 m²

3 階 (屋根裏)

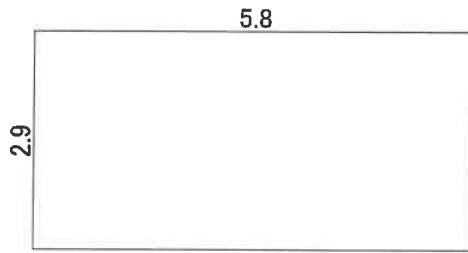


$$\begin{array}{r} \text{イ} \quad 10.92 \times 6.37 = 69.5604 \\ \text{ロ} \quad -1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ \hline \text{計} \quad 67.9042 \end{array}$$

3階現況床面積 67.90 m²

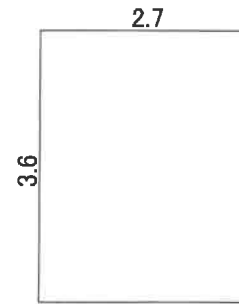
仮設物(物件所有者所有)平面図

スチール製仮設車庫



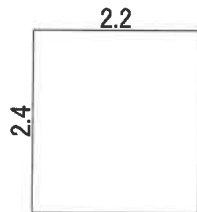
$$5.8 \times 2.9 = 16.82 \text{ m}^2$$

軽量鉄骨造仮設物置 1



$$2.7 \times 3.6 = 9.72 \text{ m}^2$$

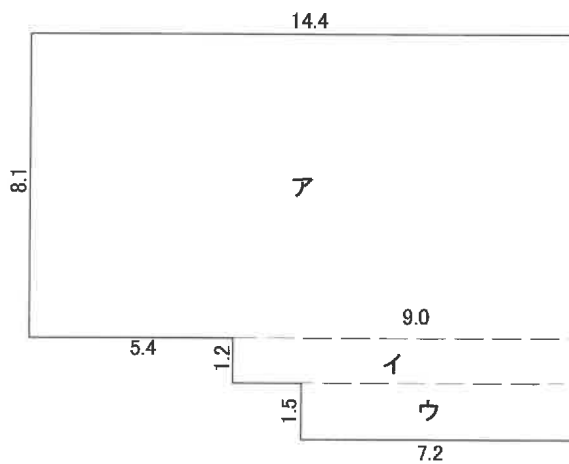
木造仮設物置 2



$$2.2 \times 2.4 = 5.28 \text{ m}^2$$

$$\frac{1}{100}$$

目的外建物平面図

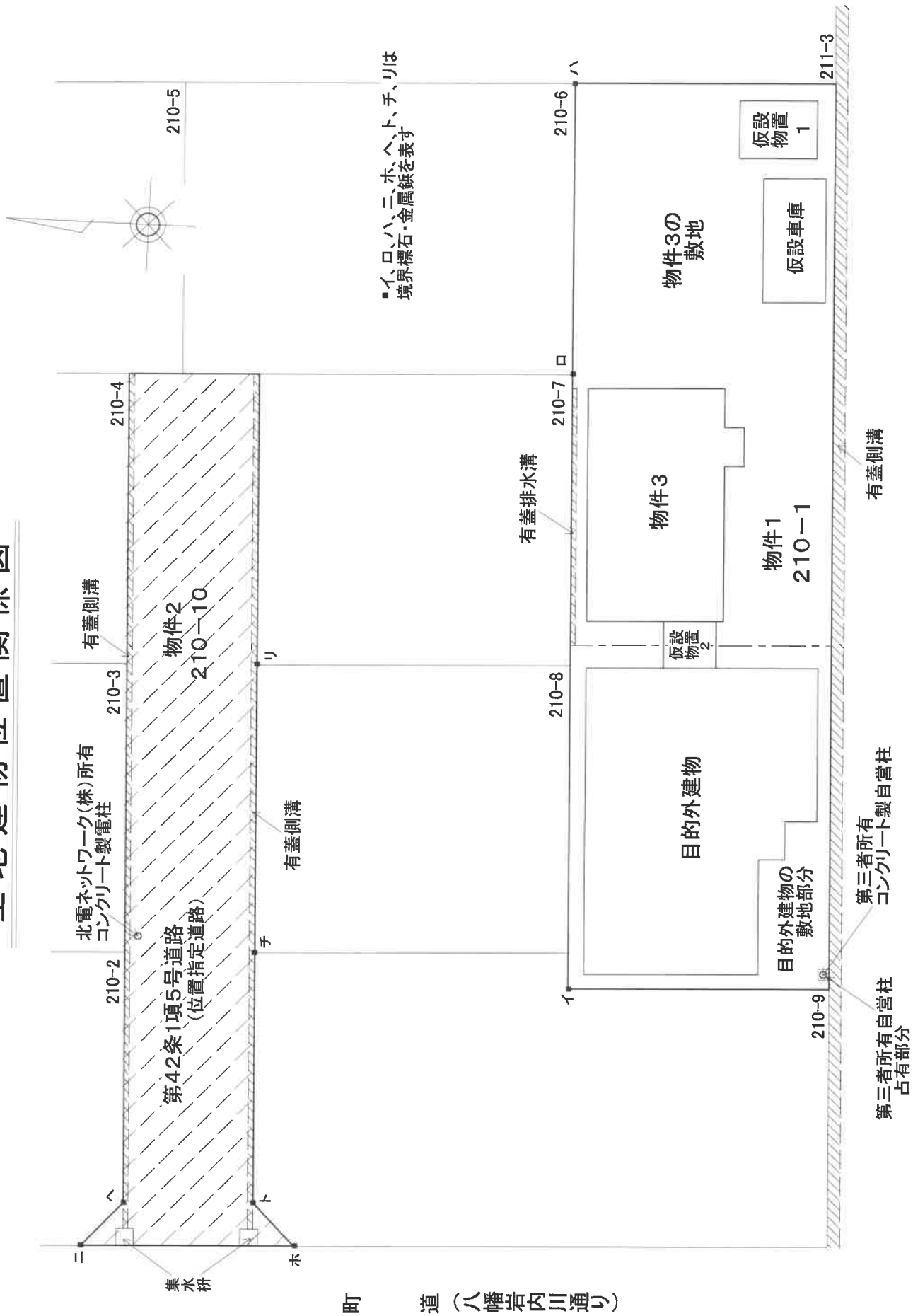


ア	$14.4 \times 8.1 = 116.64$
イ	$9.0 \times 1.2 = 10.80$
ウ	$7.2 \times 1.5 = 10.80$
計	138.24

床面積 138.24 m²

$$\frac{1}{200}$$

土地建物位置関係図

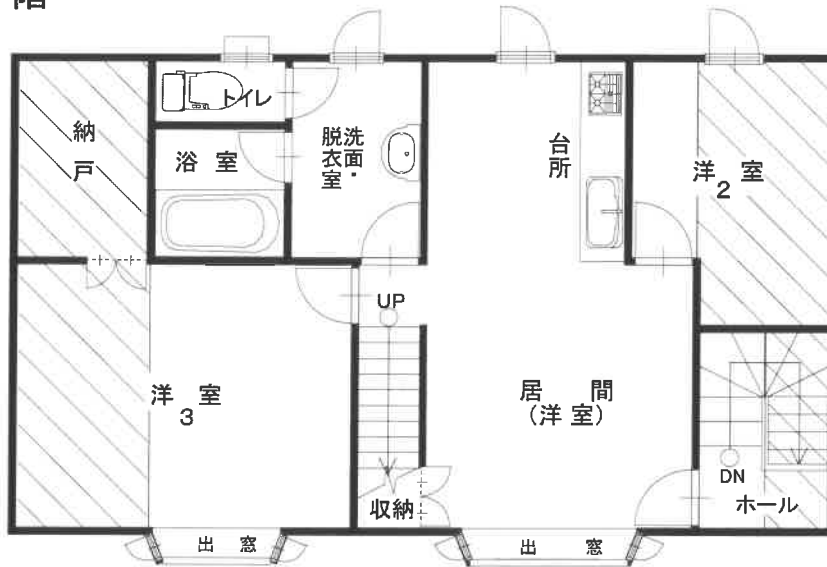


間取図 (物件3)

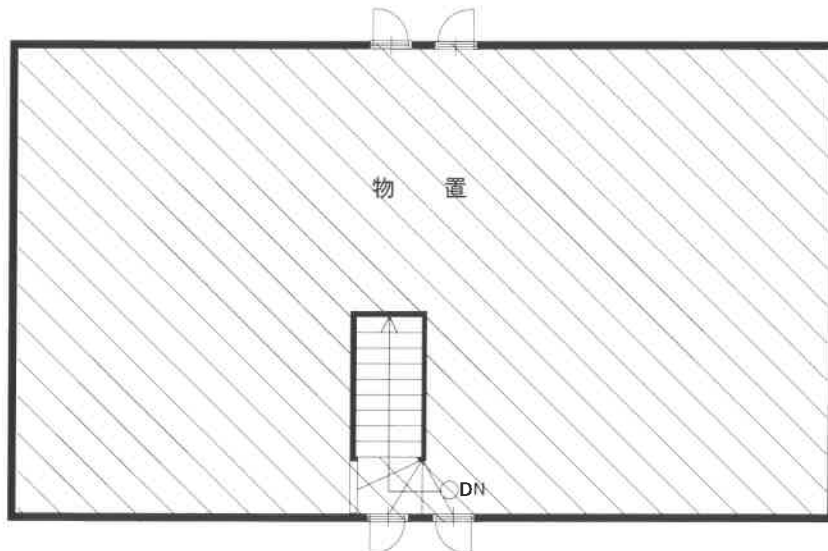
1 階



2 階



3 階 (屋根裏)



 : 増築部分