

## 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 芳賀 聡

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   | 勇払郡安平町早来栄町                        |
|   | 地 番   | 121番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 1701.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 勇払郡安平町早来栄町                        |
|   | 地 番   | 121番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 891.28平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 勇払郡安平町早来栄町 121番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 121番5                             |
|   | 種 類   | 遊戯場・居宅                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 414.63平方メートル<br>2階 92.90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□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 5年 8月 4日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 芳 賀 聡

---

---

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3】

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番121番4）への通行のため無償で利用されている。

### 《 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、関係者の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   | 勇払郡安平町早来栄町                        |
|   | 地 番   | 121番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 1701.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 勇払郡安平町早来栄町                        |
|   | 地 番   | 121番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 891.28平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 勇払郡安平町早来栄町 121番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 121番5                             |
|   | 種 類   | 遊戯場・居宅                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 414.63平方メートル<br>2階 92.90平方メートル |



\*1000\*

令和5年(ケ)第70006号

令和 5年 5月 8日受理

令和 5年 6月 21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   | 勇払郡安平町早来栄町                        |
|   | 地 番   | 121番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 1701.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 勇払郡安平町早来栄町                        |
|   | 地 番   | 121番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 891.28平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 勇払郡安平町早来栄町 121番地5                 |
|   | 家屋 番号 | 121番5                             |
|   | 種 類   | 遊戯場・居宅                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 414.63平方メートル<br>2階 92.90平方メートル |





## その他の事項

### ■土地関係（物件1、2）

- 1 本土地の境界標は、4箇所確認できた。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、南東側方向に若干下り傾斜している。北東側隣接地（121番1）とは約0.3メートル程度低く接面するが、これ以外の各隣地とはほぼ等高に接面している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本土地は、物件3の周囲の一部がアスファルト舗装がなされているほかは、大部分が砂利敷となっている（土地建物位置関係図及び写真参照）。
- 4 本土地は、北西側及び南東側で舗装町道にそれぞれ接する（土地建物位置関係図参照）。  
なお、北西側の道路敷地の一部は水路となっているため、北西側道路との出入りについては、水路上に設置された取付道路を進入路としている。
- 5 物件1の北西側町道との境界線付近に、所有者所有の木製フェンス及びスチール製車止めが設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。同フェンスは、倒壊など損傷が目立つ状況であった。  
なお、同フェンスは、北西側の道路敷地上にはみ出している可能性が高い。
- 6 物件1上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱の支線1本が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①②参照）。本土地所有者に対し、地代として年1500円（毎年2月又は3月払い）が支払われている。
- 7 本土地上に、所有者所有の外灯（4基）及び自営柱（1本）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真参照）。
- 8 物件2の一部を、隣地（121番4）所在の目的外建物（家屋番号122番1）所有者が通路として無償で利用している。
- 9 物件2上に、前記目的外建物の屋根付きポーチ部分がはみ出している（土地建物位置関係図及び写真④参照）。

### ■建物関係（物件3）

- 1 本建物内部の状況については、次のとおりである。
  - (1) 1階店舗北西側付近の天井及び内壁に、雨漏り等が原因と思われる大きな破損が見られ、天井や断熱材が剥がれ落ちていた（建物間取図及び写真⑨参照）。
  - (2) (1)のため、1階店舗のホール部分、洗い場、機械室などの床には、雨水等がかなり溜まっている状況であった（建物間取図及び写真⑤⑩参照）。
  - (3) 1階風除室2の天井が落下している（建物間取図及び写真⑩参照）。
  - (4) 1階両替所と物品庫の間は石膏ボードによって仕切られていた（建物間取図参照）。
  - (5) 本建物内部には、所有者所有のパチンコ台、両替機などの機械類、什器備品類などが大量に存在する（建物間取図及び各写真参照）。
- 2 本建物外部では、外壁の剥がれ及び損傷等が見られた。
- 3 本建物の南東側に、所有者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③参照）。
  - (1) 軽量鉄骨製仮設物置（約13.50平方メートル）
  - (2) 鉄製仮設ゴミ置き場（約2.24平方メートル）
  - (3) キュービクル（約3.23平方メートル）
  - (4) 灯油タンク2基

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 (所有者取締役)</p>	<p>1 本物件は、「パーラーたんぼぼ」の名称で、所有者がパチンコ店を営業していました。所有者代表者は、私の夫のDでしたが、令和2年4月に亡くなり、それ以降パチンコ店は営業していません。現在は空き家の状態になっています。</p> <p>2 私は所有者の役員をしていましたが、会社の経営については関与していませんでした。分かる範囲でお答えします。</p> <p>3 本建物2階は、主に従業員用のスペースとして使用していました。</p> <p>4 本建物内は、現在、雨漏りなどが原因で天井の壁材などに穴が開いており、水が溜まっている状況です。</p> <p>5 軽量鉄骨製仮設物置、木製フェンス及びスチール製車止めなどは、いずれも所有者のものです。</p> <p>6 物件2の一部は、隣地（121番4）にあるボウリング場の所有者の方に無償で通行をさせています。</p>
<p>■B (隣地建物所有者)</p>	<p>1 私は隣地（121番4）上でボウリング場とレストランを経営しています。この建物（家屋番号122番1）の敷地は借地です。</p> <p>2 物件2については、物件1所有者、121番4所有者と私の三者間で合意して、これを半分ずつに分筆登記する予定でしたが、物件1所有者が勝手に全部自分名義に登記してしまったのです。物件1所有者代表者は、手違いと言っていました。このようなことをされて私は今でもかなり憤っています。</p> <p>3 このような経緯から、物件2の一部については、現在無償で通行ができることとなったのです。</p> <p>4 私としては、競売で本土地を取得した新所有者の方にも引き続き無償で物件2を通行できるようにしてもらいたいと考えています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

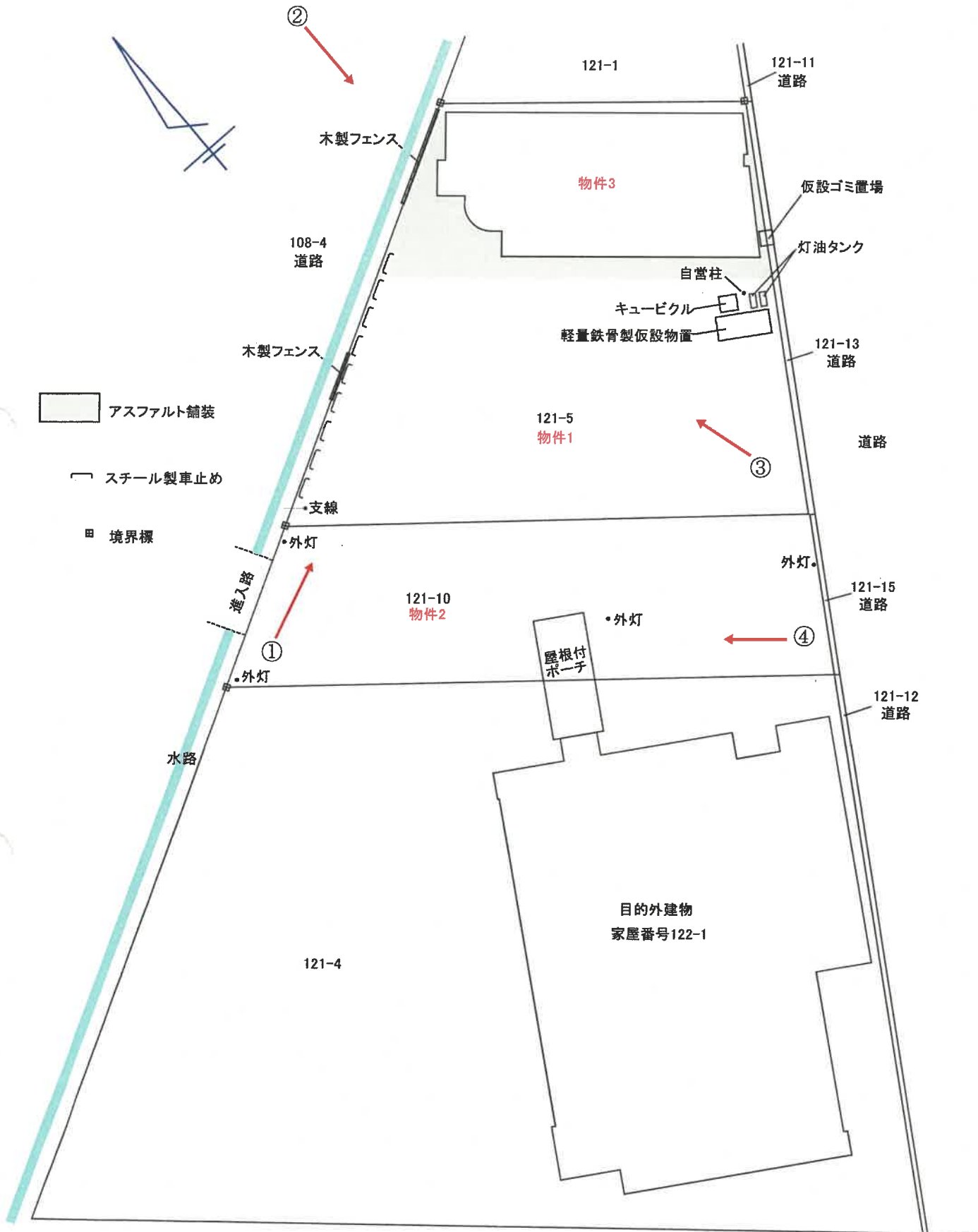
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年5月8日（月） 11：50－12：10	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影
5年5月10日（水） 11：45－12：15	物件所在地	外部調査、写真撮影
5年5月11日（木） 17：40－18：05	所有者宅 （南幌町西町）	所有者取締役Aと面談
5年5月22日（月） ： ー :	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）、隣地等の登記記録取得
5年5月23日（火） 13：00－14：45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
5年5月24日（水） 16：15－17：30	物件所在地	外部調査、写真撮影、評価人同行
5年5月24日（水） 17：30－17：45	隣地建物所有者宅 （安平町早来栄町）	隣地建物所有者と面談
5年5月26日（金） ： ー :	当庁（郵便）	北海道電力ネットワーク株式会社道央南統括支店あて占有に関する照会書送付
5年5月30日（火） 10：05－10：10	当庁（電話）	所有者取締役Aから聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年5月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

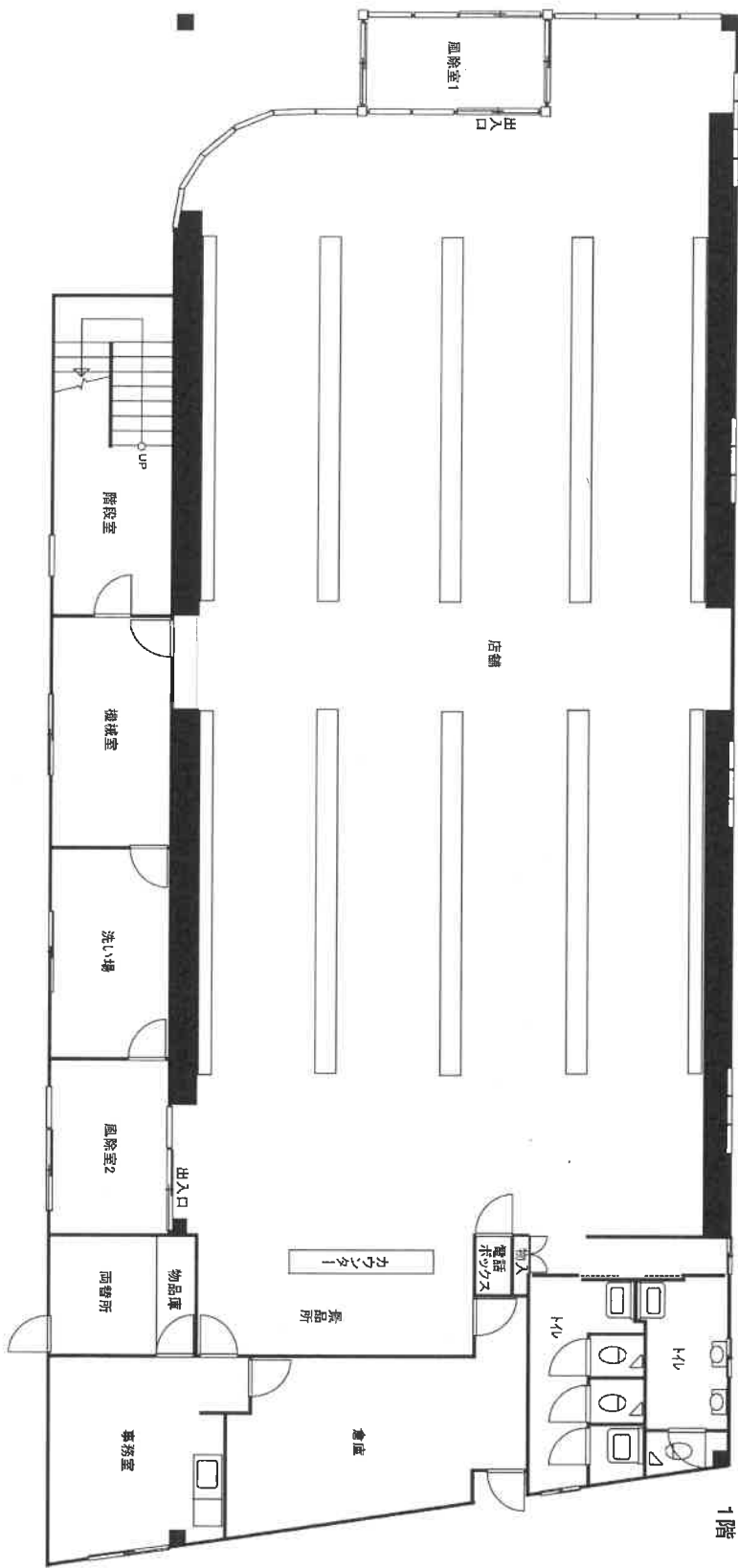
# 写真撮影方向図 土地建物位置関係図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:500

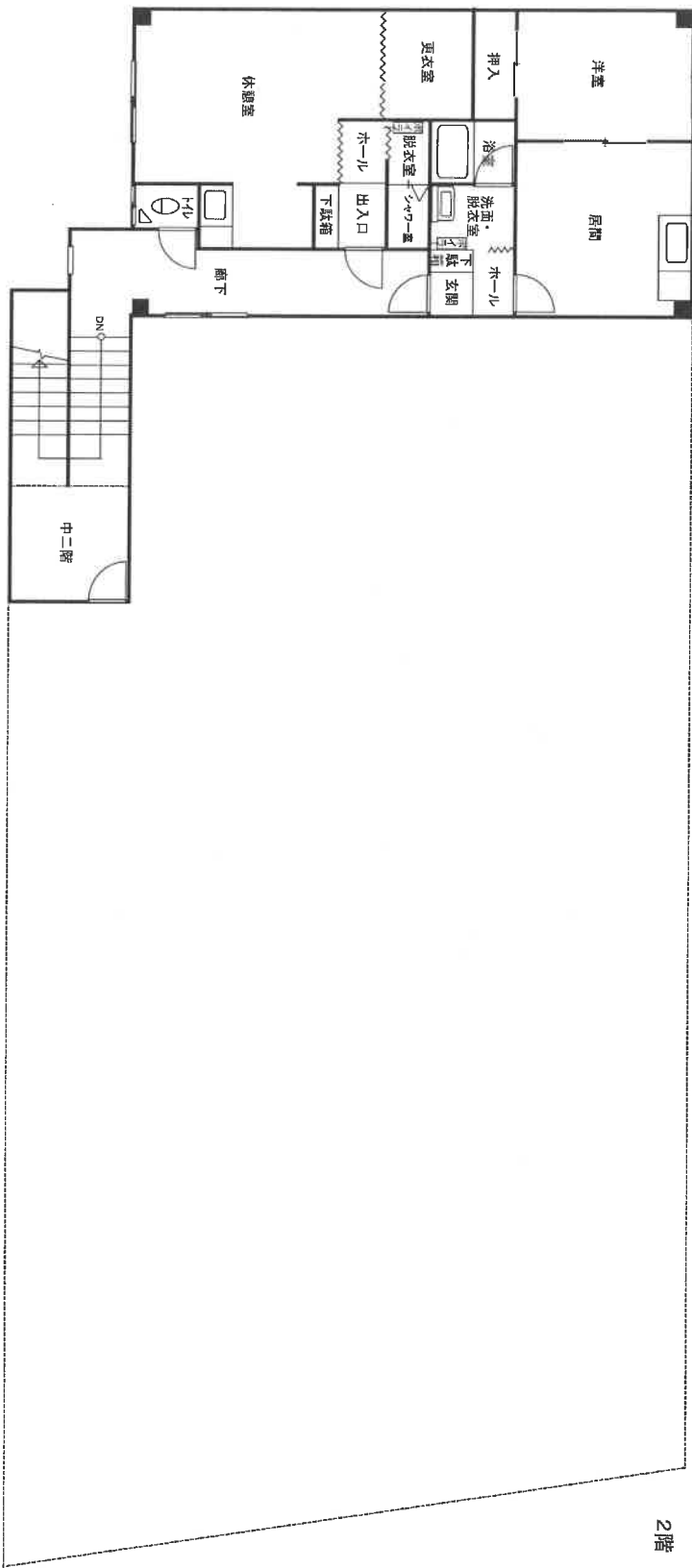
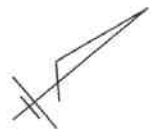
間取図  
物件3



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100

間取図  
物件3



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100



①本物件の外観



②



③



④



⑤店舖



⑥店舖





⑦店舗



⑧店舗



⑨店舗北西側の天井付近の状況



⑩店舗





## ⑪カウンター・景品所



## ⑫事務室



⑬洗い場



⑭機械室



⑮休憩室・更衣室



⑯浴室





⑰居間・洋室



⑱風除室2の天井の落下状況



令和5年（ケ）第70006号  
令和6年2月20日 現地調査  
令和6年2月22日 評 価

札幌地方裁判所 御中

# 再 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5,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,150,000円
物件2（土地）	金600,000円
物件3（建物）	金3,450,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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及び2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	勇払郡安平町早来栄町 121番5 宅地 1701.65m <sup>2</sup>	
2	所在地 地積	勇払郡安平町早来栄町 121番10 宅地 891.28m <sup>2</sup>	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勇払郡安平町早来栄町 121番地5 121番5 遊戯場・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 414.63m <sup>2</sup> 2階 92.90m <sup>2</sup> 合計 507.53m <sup>2</sup>	
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及び2）

位置・交通	JR室蘭本線「早来」駅の南西方・道路距離約700m 最寄バス停「栄町」の南東方・近接 (別添位置図参照)	
付近の状況	住宅、事業所等が混在する地域。利便性、環境等は普通程度の地域である。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制、景観計画区域、 早来栄町地区地区計画(沿道サービス地区)
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積2,592.93㎡</li> <li>・南東側間口約57.8m、北西間口側辺長約61.4m、北東側辺長約30.3m、南西側辺長約59.9mの台形の二方路地。画地内は南東下りに若干傾斜している。</li> <li>・物件3の周囲の一部がアスファルト舗装されているほかは、大部分が砂利敷となっている。</li> <li>・物件1の北西側道路沿い付近に、木製フェンス、スチール製車止めがある。 なお、フェンスは、道路敷地にはみ出している可能性が高い。また、フェンスの一部は、倒れたり板が欠落するなどの破損がある。</li> <li>・鉄製外灯4基、コンクリート製自営柱1本がある。</li> <li>・物件1上に、北海道電力ネットワーク株式会社の電柱の支線1本がある。</li> </ul>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側幅員約13m舗装町道（建築基準法第42条1項1号該当）</li> <li>・南東側幅員約12m舗装町道（建築基準法第42条1項1号該当）</li> </ul> <p>なお、北西側の道路敷地の一部は水路となっているため、北西側道路との出入りは、水路上に設置された取付道路を進入路としている。</p> <p>また、宅地面は、南東側道路とはほぼ等高であるが、北西側道路より若干低い。</p>	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。 なお、宅地面は、南西側隣接地とは等高であるが、北東側隣接地より0.3m程度低位にある。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. 境界標4箇所を確認したが、他は発見できなかった。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。</li> <li>4. 物件2の一部を、南西側隣接地(121番地4)所在の目的外建物(家屋番号122番1)の所有者が通路として無償で利用している。</li> <li>5. 物件2上に、前記目的外建物の屋根付ポーチの一部がはみ出している。</li> </ol>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年12月9日新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：折板 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、テックス等 床 : Pタイル、クッションフロアー等 設 備：電気、給排水設備 その他：ボイラー
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：遊戯場・居宅 間 取 り：別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
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"> <li>1. 外壁の剥がれや損傷等がある。</li> <li>2. 店舗の北西側付近の天井及び内壁に、雨漏り等に起因すると思われるの大きな破損があり、天井や断熱材が剥がれ落ちている。このため、1階店舗のホール部分、洗い場、機械室などの床には、雨水等がかなり溜まっている。これらの修繕には相当の費用が見込まれる。</li> <li>3. 風除室2の天井が落ちている。</li> <li>4. 両替所と物品庫の間は、石膏ボードによって仕切りられている。</li> <li>5. 建物内部には、パチンコ台、両替機などの機械類、什器備品類などが大量にある。</li> <li>6. 建物所有者所有の以下の仮設物件がある。 <ol style="list-style-type: none"> <li>①. 軽量鉄骨製仮設物置(約13.50㎡)</li> <li>②. 鉄製仮設ゴミ置き場(約2.24㎡)</li> <li>③. キュービクル(約3.23㎡)</li> <li>④. 灯油タンク2基</li> </ol> </li> <li>7. 上下水道、電気、ボイラー等の設備については、動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。</li> <li>8. 胆振東部地震の際に安平町役場が行った「災害に係る被害認定」では、本件建物は、一部損壊の判定となっている。</li> <li>9. 本件建物は、目視可能な部分では吹付アスベスト等の使用は確認されなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査を要する。</li> <li>10. 本件建物は、建築確認申請はなされ、工事完了検査は既済である</li> </ol>
---------	--



## 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及び2)

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	7,300	0.86	1701.65	0.90	9,615,000
2	7,300	0.86	891.28	0.90	5,036,000

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:二方路+1、規模△15。なお、舗装、フェンス、車止め、外灯、自営柱は、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た。

#### (2) 建物価格 (物件3)

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、仮設物件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
3	250,000	507.53	0.09	11,419,000

ウ 現価率:経過年数27年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率は建物の状態を考慮して40%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad \text{観察減価}}{5 \text{年}} \times (1 - 0.40) = 0.09$$

$$\frac{\quad}{27 \text{年} + 5 \text{年}}$$

## 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	9,615,000	0.40	法定地上権	3,846,000
2	5,036,000	0.40	法定地上権	2,014,000
合 計				5,860,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を40%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×オーカ
1	9,615,000	-3,846,000	/	0.40	0.50	—	1,150,000
2	5,036,000	-2,014,000	/	0.40	0.50	—	600,000
3	11,419,000	+5,860,000	—	0.40	0.50	—	3,450,000
一括価格 (合計)							5,200,000

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及び第4項の特記事項欄記載の事項を考慮し、所要の修正を行った。

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及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

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(安平-4)

所 在：勇払郡安平町早来大町40番  
価 格：9,300円/m<sup>2</sup>  
位 置：JR「早来」駅から道路距離約400mに位置する  
価 格 時 点：令和5年1月1日  
地 積：496m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南東14m町道  
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要：中規模住宅等の建ち並ぶ住宅地域

### 固定資産税評価額(令和5年度)

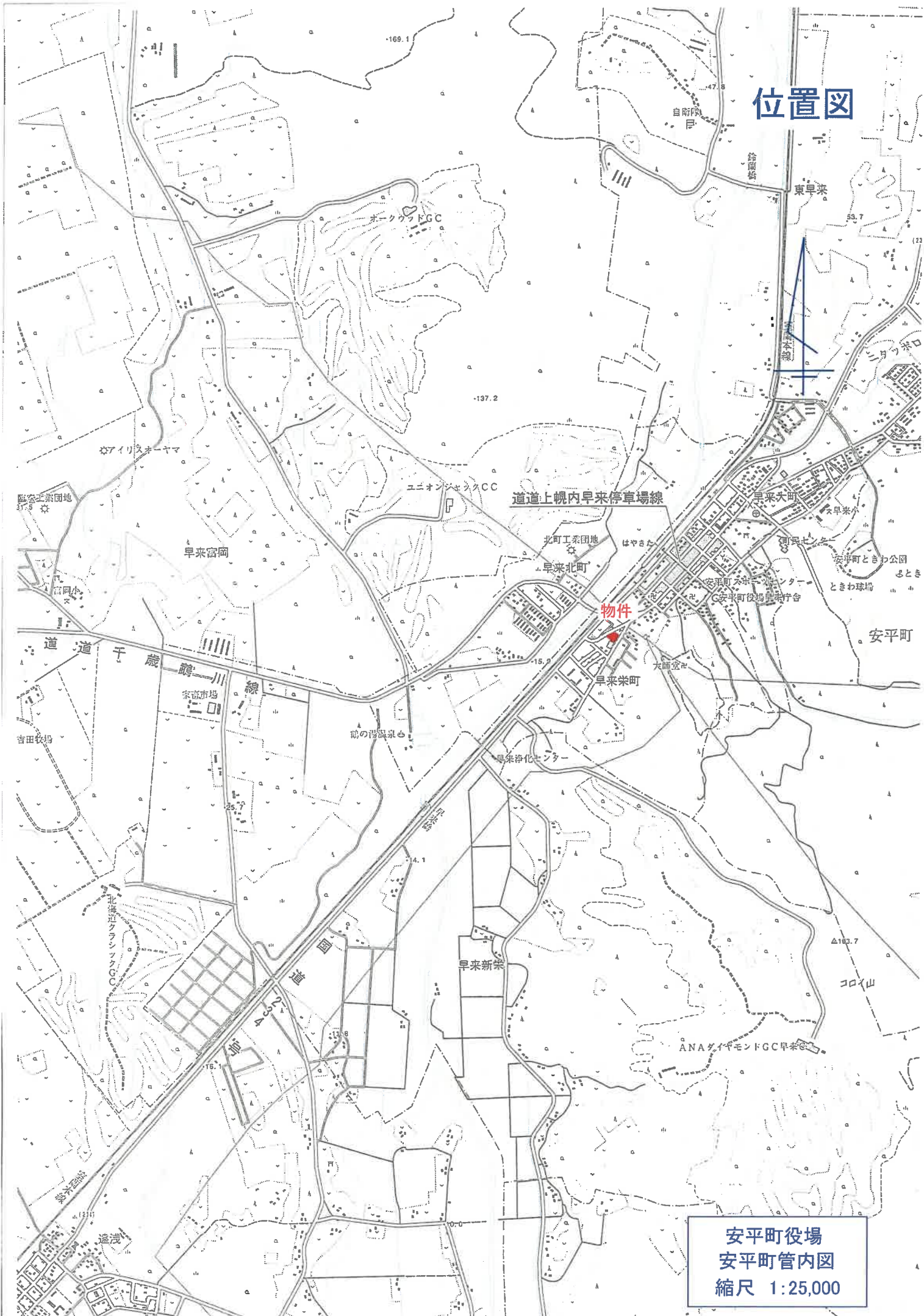
物件1 7,711,877円  
物件2 4,039,280円  
物件3 35,448,108円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 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



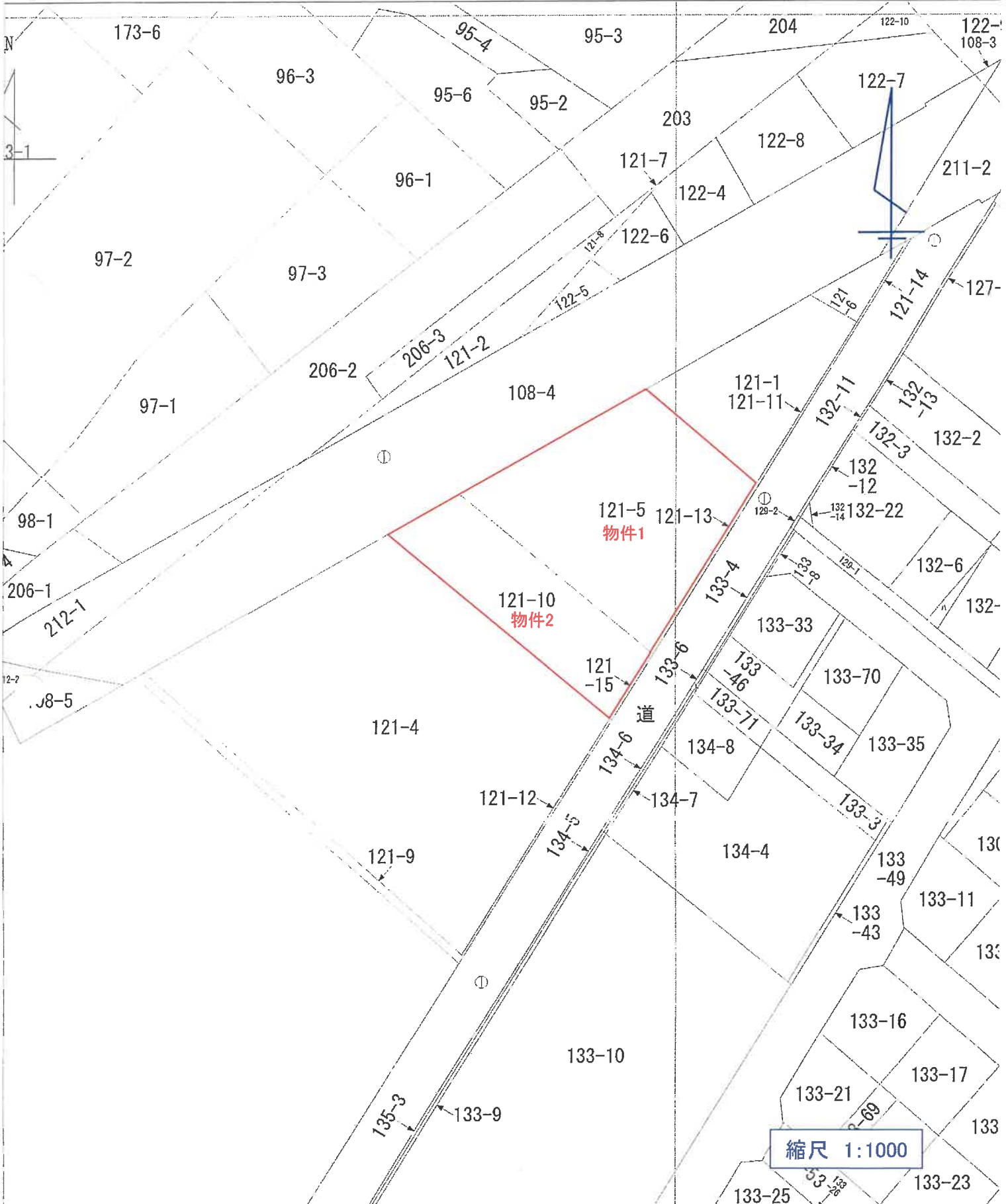
安平町役場  
安平町管内図  
縮尺 1:25,000

# 公図写

13/05/12

130-2    ハ 132-23    ホ 133-20    ト 133-7  
130-5    ニ 133-15    ヘ 133-24

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成1年12月11日

地積測量図

地番 ①121-5 ②-13  
土地の所在 勇払郡早来町栄町  
勇払郡安平町早来

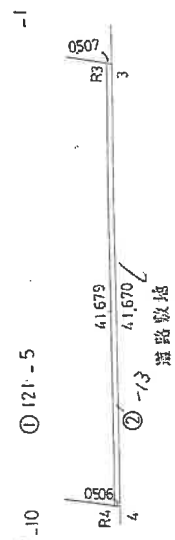
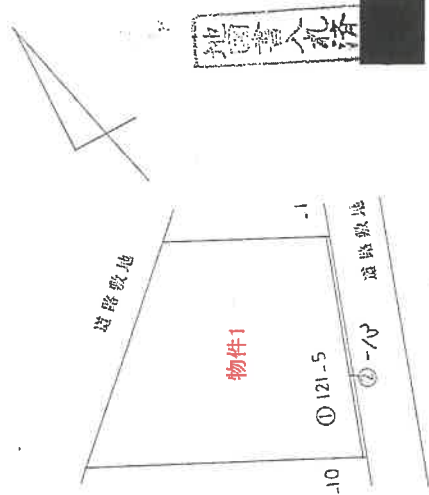
219973

種類	区画の別	境界点符号	号
石標	既設		
	新設		
コンクリート	既設	3-4	
	新設	R3 R4	
	既設		
	新設		

(1) 121-5 1722.4824 -- 20.8293435 = 1701.653056<sup>M2</sup>

(2) 121-13

	X	Y	X * Y
3	-137797.859	-35582.856	2975600.489046
4	-137832.965	-35604.530	3081867.264435
R4	-137832.637	-35604.916	-2976337.963378
R3	-137797.224	-35582.936	-3081008.131416
TOTAL			41.658687
1/2			20.8293435
※ 合計			20.8293435
＝			20.8293435



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

申請人

1000  
500

(札幌土地家屋調査士会用品)



登記年月日：昭和48年1月20日

219955

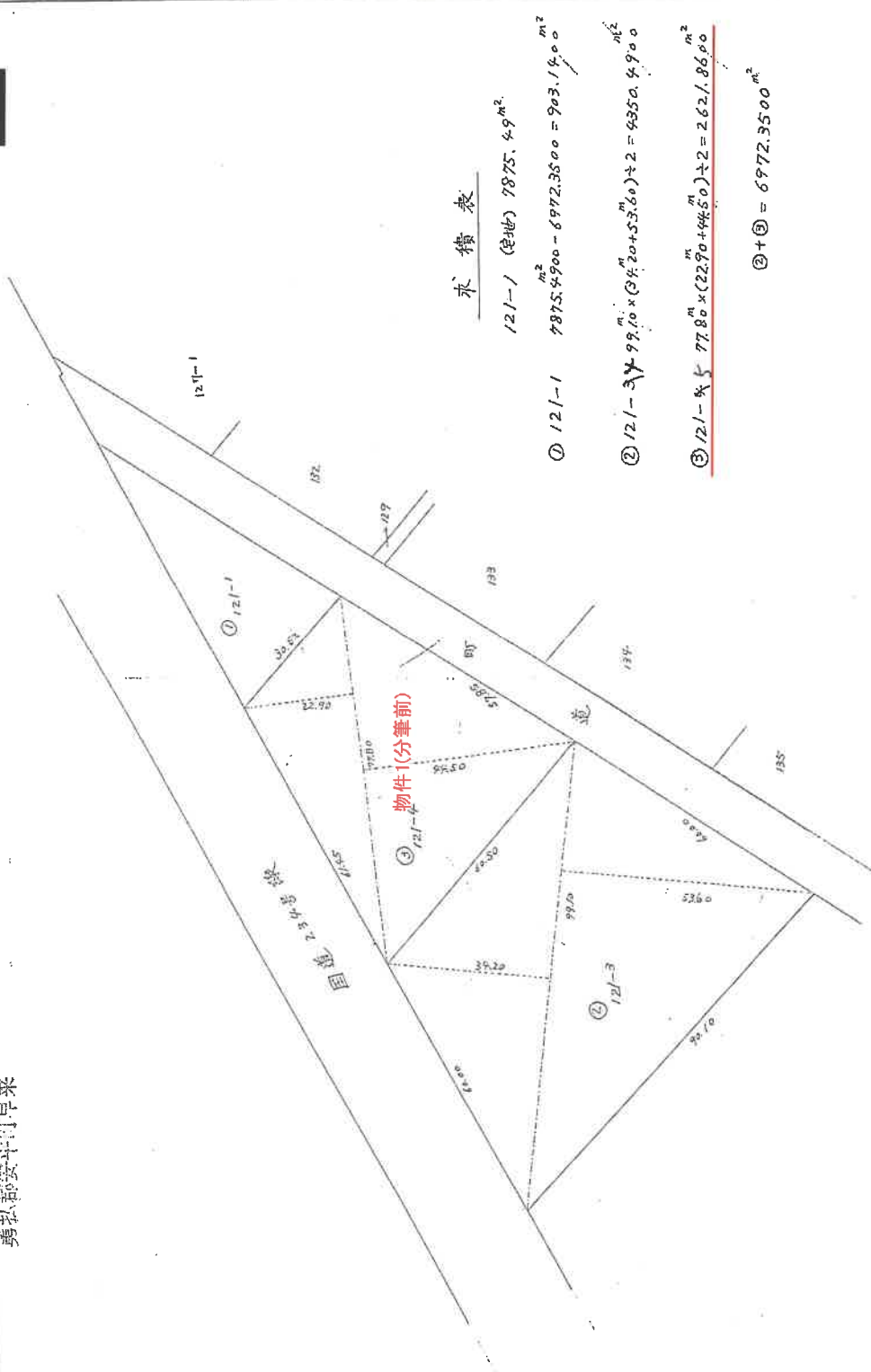
土地積地所測量図

地番 121-1-4-5

土地の所在 豊松郡早来町栄町

豊松郡安井町早来

昭和47年12月30日	作製年月日
作製者	申請人



求積表

- 121-1 (宅地) 7875.49<sup>m<sup>2</sup></sup>
- ① 121-1 7875.4900 - 6972.3500 = 903.1400<sup>m<sup>2</sup></sup>
- ② 121-3 99.70 × (94.20 + 53.60) ÷ 2 = 4350.4900<sup>m<sup>2</sup></sup>
- ③ 121-4 77.80 × (22.70 + 44.50) ÷ 2 = 2621.8600<sup>m<sup>2</sup></sup>
- ② + ③ = 6972.3500<sup>m<sup>2</sup></sup>

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 1/1000

548.1.20

豊松郡早来町

登記年月日：平成1年12月11日

地積測量図

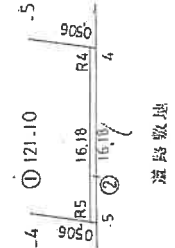
219975

地番 ①121-10 ②-15  
土地の所在 豊後早来町早来  
豊後早来町早来

種類	面積	符号
石標		
新設	4.5	R5
既設		R4
新設		R5
既設		
新設		

(1) 121-10 899.3775 - 8.091476 = 891.286124 M<sup>2</sup>

(2) 121-15 X Y X\*Y  
 4 -137846.965 -35604.530 1122925.165855  
 5 -137846.713 -35613.062 1229179.139821  
 R5 -137846.385 -35613.447 -1123034.498595  
 R4 -137832.637 -35604.915 -1229053.624129  
 TOTAL 16.182952  
 1/2 8.091476  
 8.091476  
 8.0914760



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

1 / 1000  
500

申請人

作製者

(札幌土地家屋調査士会用紙)



登記年月日：昭和58年11月25日

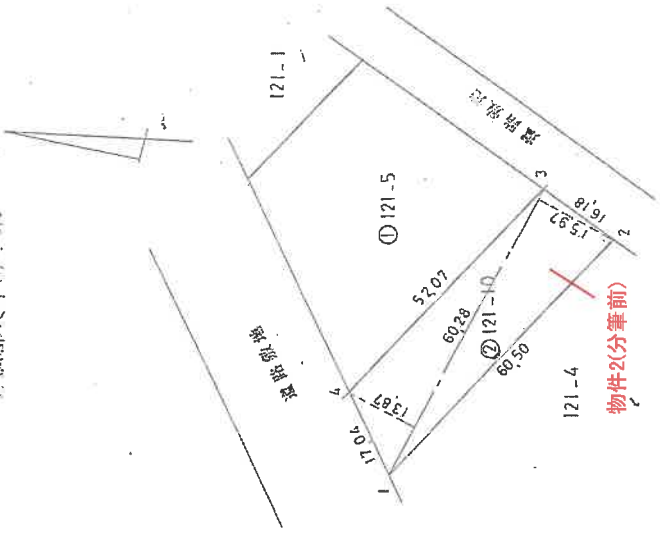
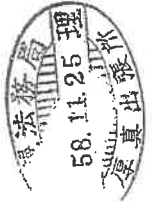
# 地積測量図



地番 ①121-5 ②-10  
 土地の所在 野付郡早来町栄町  
 野付郡早来町早来

種類	既設	新設	界点	符号	号
石標					
コンクリート標					

219972



算式

① 121-5	2621.8600 - 899.3776	1722.4824
② 121-10	(13.87+15.97) x 60.28 ÷ 2	899.3776

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

登記年月日：平成35年12月19日

GCC15798

### 各階平面図

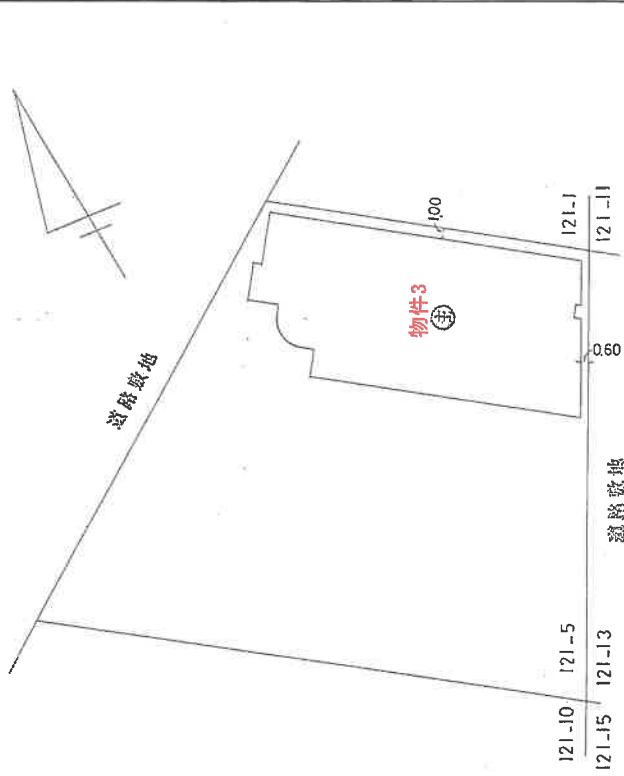
### 建物図面

家屋番号 121番5

建物の所在 勇払郡早来町栄町121番地5

勇払郡安平町早来

NO.2-1



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製

縮尺 1/250

尺 1/

申請人

縮尺 1/500

尺 1/

北海道実務士会  
(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成35年12月19日

GCC15799

各階平面図

建物図面

121番5

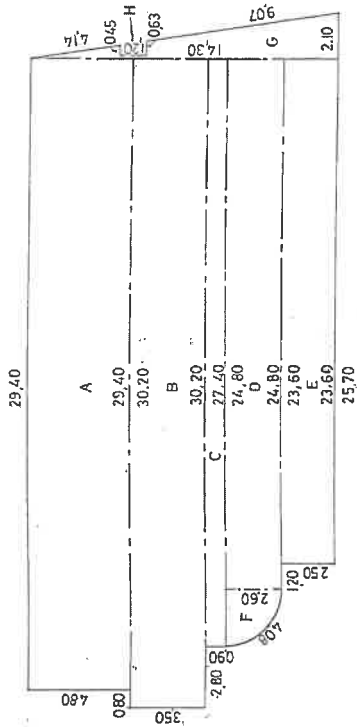
家屋番号

建物の所在  
勇払郡早来町栄121番地5

NO 2-2

物件3

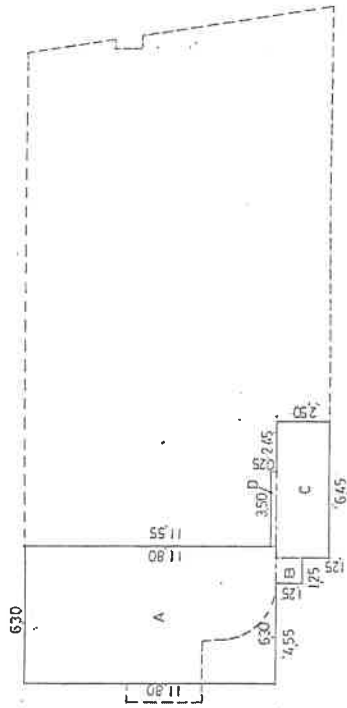
1階平面図



A	4.80	x	29.40	141,1200
B	3.50	x	30.20	105,7000
C	0.90	x	27.40	24,6600
D	2.60	x	24.80	64,4800
E	2.50	x	23.60	59,0000
F	2.60	x	23.60	53,0660
G	2.10	x	14.30±2	15,0150
H	0.45	x	0.633 x 120±2	0,6480
合計				M <sup>2</sup>
(A+B+C+D+E+F+G) - H				414,6336

1階床面積

2階平面図



2階床面積

A	6.30	x	11.80	74,3400
B	1.25	x	1.25	1,5625
C	2.50	x	6.45	16,1250
D	3.50	x	0.25	0,8750
合計				M <sup>2</sup>
				92,9025



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

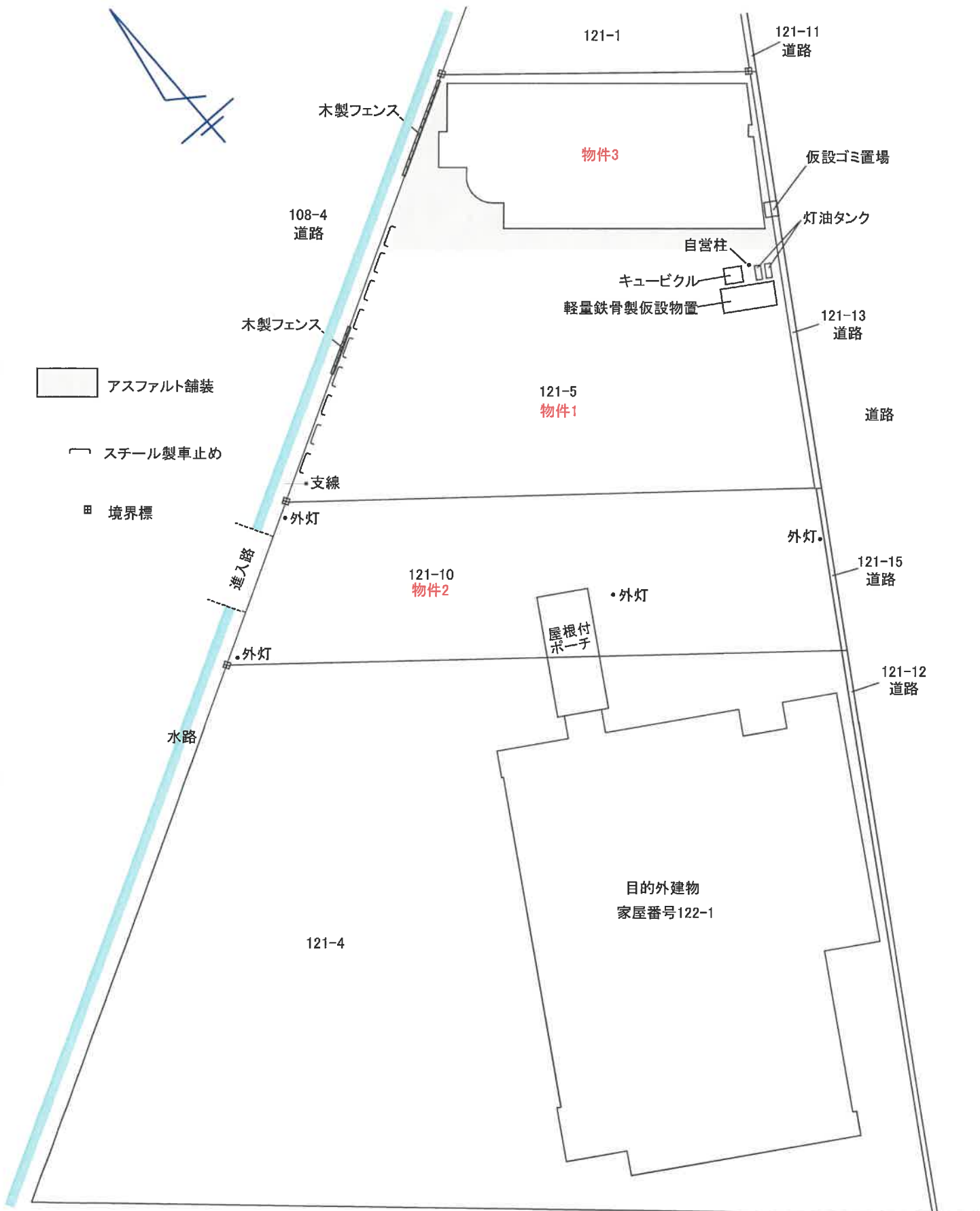
縮尺 1/250

申請人

北海道地家屋調査士会  
(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

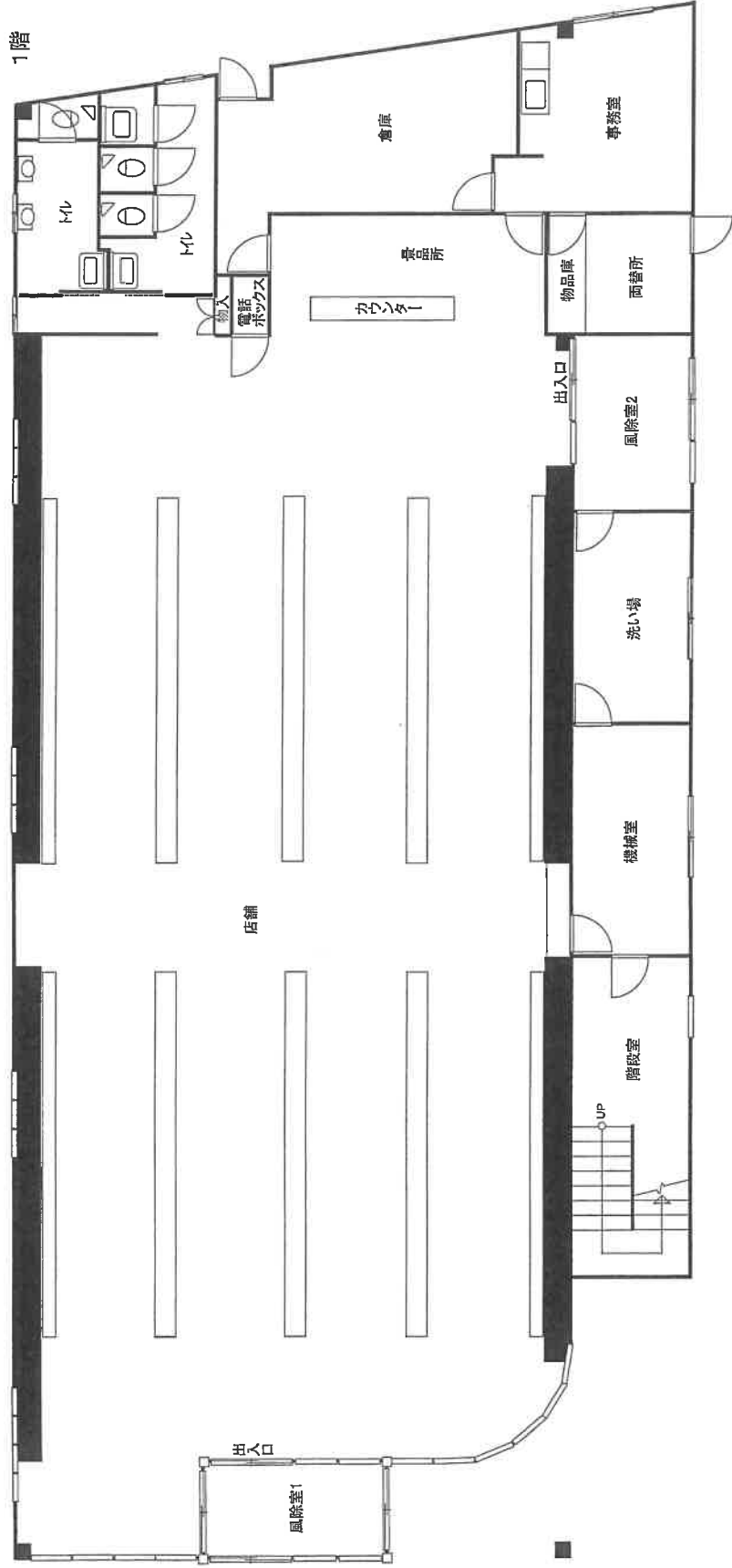
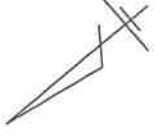
# 土地建物位置関係図



※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:500

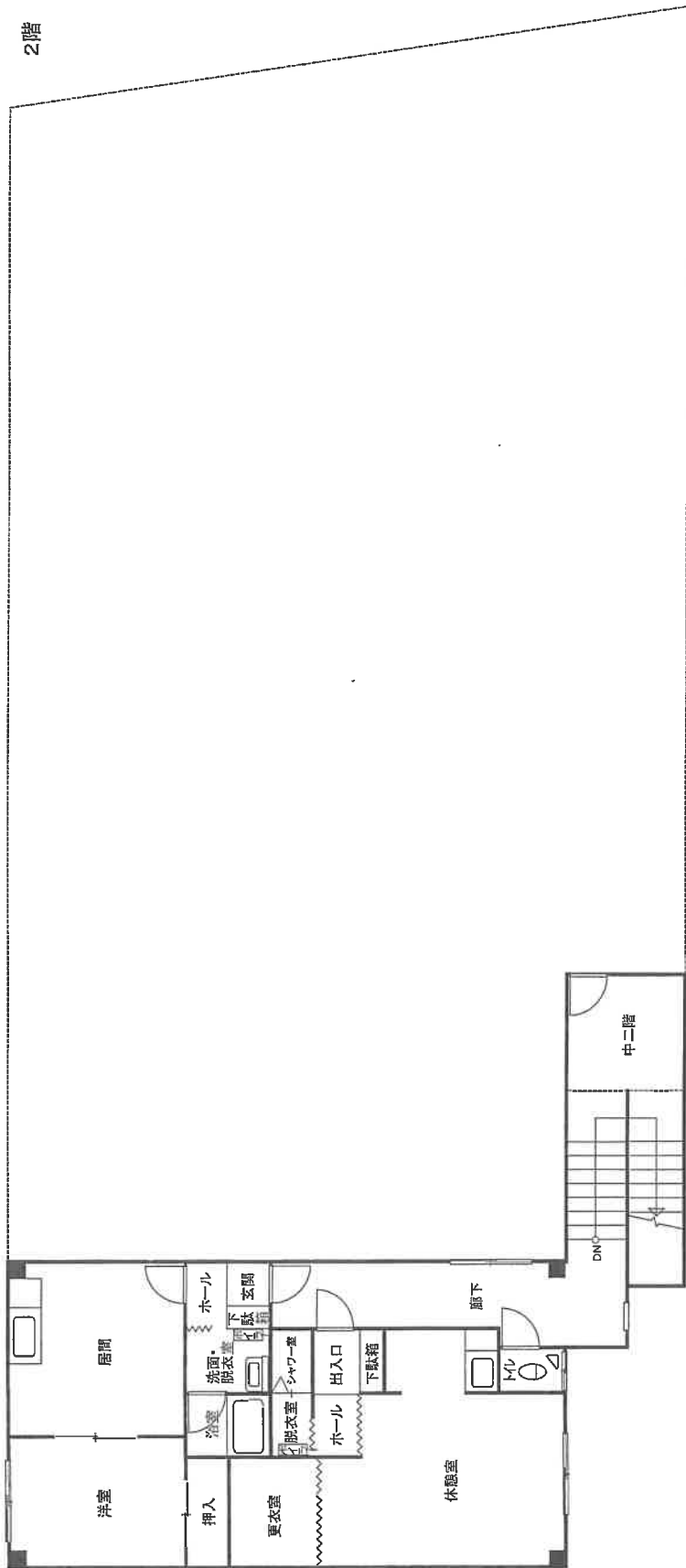
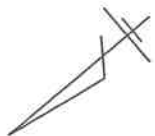
間取図  
物件3



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100

間取図  
物件3



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100