

## 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	152,699	0
1	740,000				
2	1,750,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 勇払郡安平町追分花園一丁目  
地 番 3番10  
地 目 宅地  
地 積 992.98平方メートル
- 2 所 在 勇払郡安平町追分花園一丁目 3番地10  
家屋 番号 3番10  
種 類 遊技場・居宅  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
- 床 面 積            1階            362.94平方メートル  
                         2階            64.03平方メートル  
                         地下1階        9.00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 8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, 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】

(1) 1階全部及び地下1階全部は、本件債務者が占有している。

(2) 1階事務室、同和室1、同和室2、同和室3及び2階全部は、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】

売却対象外の進入路を通行のため利用している。

《 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。

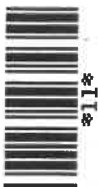
3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



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 勇払郡安平町追分花園一丁目  
地 番 3番10  
地 目 宅地  
地 積 992.98平方メートル
- 2 所 在 勇払郡安平町追分花園一丁目 3番地10  
家屋 番号 3番10  
種 類 遊技場・居宅  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 362.94平方メートル  
2階 64.03平方メートル  
地下1階 9.00平方メートル



令和5年(ケ)第70007号  
令和 5年 5月 8日受理  
令和 5年 7月 4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 勇払郡安平町追分花園一丁目  
地 番 3番10  
地 目 宅地  
地 積 992.98平方メートル
2. 所 在 勇払郡安平町追分花園一丁目 3番地10  
家屋 番号 3番10  
種 類 遊技場・居宅  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 362.94平方メートル  
2階 64.03平方メートル  
地下1階 9.00平方メートル





占有者及び占有権原 (物件2関係)					
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階全部、地下1階全部		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階全部、1階事務室、1階和室1～3		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 遊技場 <input 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(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書( )		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書( )		
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4年8月12日ころ		年 月 日		
最初の契約等	契約日	平成4年8月12日ころ		年 月 日	
	期間	平成4年8月12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	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )		<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )	
	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	毎金 (毎限り 円分払)	円 (毎限り 分払)		円 (毎限り 分払)	
	<input type="checkbox"/> 前払 ( )	<input type="checkbox"/> 前払 ( )		<input type="checkbox"/> 前払 ( )	
	<input type="checkbox"/> 相殺 ( )	<input type="checkbox"/> 相殺 ( )		<input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 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	現在の所有者であるAは、令和2年4月14日相続により、Bの貸主としての地位を承継したものである。				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		
	「その他の事項」のとおり		「その他の事項」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 本土地の境界標等は、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、各隣地とはほぼ等高に接面している（土地建物位置関係図及び写真参照）。
- 3 本土地から道道（舞鶴追分線）に至るため、本土地の東側の水路上に設置された取付道路を進入路としている（土地建物位置関係図及び写真⑫参照）。
- 4 本土地の北東側の一部は、アスファルト舗装されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本土地上に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱1本が存在する（土地建物位置関係図及び写真②③参照）。同社の回答によれば、地代については、無償となっている。  
なお、同電柱の位置関係については、正確には測量を要する。

### ■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部の状況については、次のとおりであった。
  - (1) 1階ホール部分の「島」の遊技台は、スロット台を除き、おおむね取り外されていたが、椅子、計数機、両替機その他の機械・設備等が大量に残置されている（建物間取図及び写真⑥～⑩参照）。
  - (2) 1階西側の事務室、和室1～和室3の部分には、債務者で使用していた机、棚、OA機器などの什器・備品その他の動産類が大量に残置されている（建物間取図及び写真⑫参照）。  
なお、これらの中には、一部所有者所有の動産と思われるピアノなどが混在していたことから、この部分の占有については、事務室部分も含め、債務者と本建物所有者の共同占有と判断した。
  - (3) 1階北東側の廊下部分は、取り外されたユニット等が大量に残置されており、通行が困難な状況であった（建物間取図及び写真⑭参照）。
  - (4) 2階の各室・廊下には、家具などの動産類が残置されていた（建物間取図及び写真⑮～⑰参照）。
  - (5) 2階各室の壁や押入内部に、雨漏り（すが漏り）の痕跡が見られた（建物間取図及び写真⑱参照）。
  - (6) 地下1階については、解錠技術者等に協力を得て、床の蓋の取り外し等を試みたが、蓋を外すことはできなかった。目視での確認ができなかったため、関係人の陳述を参考に、公簿上の記載とした（建物間取図及び写真⑲参照）。
- 2 本建物の北側に、風除室（約1.62平方メートル）が設置されている（建物間取図及び写真②参照）。  
なお、本建物の南側に設置されていた風除室は倒壊しており、窓枠部分や窓ガラス等が散乱していた（土地建物位置関係図及び写真②参照）。
- 3 本建物北側の風除室及び1階北東側のガラス部分に破損が見られた（建物間取図及び写真⑳参照）。
- 4 本建物の外壁は、塗装の剥がれなどの劣化が目立つ状況であった（土地建物位置関係図及び写真⑲参照）。
- 5 本建物の周囲に所有者所有の次の仮設物件等が存在する（土地建物位置関係図及び写真②～⑤参照）。  
なお、これらの一部は隣地（3番1）にはみ出していることから、買受人は、隣地（3番1）所有者から撤去等を求められる可能性があることに注意を要する。

#### 記

- ① 木造仮設物置（約10.36平方メートル）
- ② 軽量鉄骨製仮設物置1（約10.56平方メートル）
- ③ 軽量鉄骨製仮設物置2（約9.00平方メートル）
- ④ 木造仮設車庫（約15.12平方メートル）
- ⑤ スチール製仮設車庫（約14.04平方メートル）
- ⑥ 仮設ゴミ置き場（約3.20平方メートル）

（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

- ⑦ キュービクル (約3.00平方メートル)
- ⑧ 灯油タンク1 (約1.12平方メートル)
- ⑨ 灯油タンク1 (約1.12平方メートル)
- ⑩ 室外機 (約3.24平方メートル、コンクリート土台付き)

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)</p>	<p>1 私は本物件の所有者です。亡くなった夫のBから本物件を相続しました。私は債務者の役員でもありましたが、名義だけで経営に関してはほとんど関与していませんので、答えられる範囲でお話します。</p> <p>2 本物件は、昭和60年ころから「ゴラクセンター」の名称で、Bが個人でパチンコ店を経営していました。その後、平成4年ころ会社組織化して債務者となりました。コロナ下で営業を自粛している最中に、Bが亡くなり、そのまま廃業状態となっています。</p> <p>3 Bと債務者間では、本物件の利用に関し賃貸借契約などはなかったと思われます。少なくとも、私が本物件を相続後した令和2年4月以降は、本物件の利用について、債務者との間で賃料等のやりとりはありません。</p> <p>4 ホール部分に残っている台、両替機、椅子などを含めた動産類は、いずれも債務者のものです。事務室内のものも同様です。</p> <p>5 1階(事務室、和室1～3)と2階全部(以下、「住居部分」という)は、一時期家族で住んでおり、利用していました。ここには、現在もピアノや家財道具などが残っています。</p> <p>6 住居部分にある動産類は、相続により私のものとなると思われますが、これらについては不要ですので、買受人の方において自由に処分してもらって構いません。</p> <p>7 地下1階には、「玉場」が存在することは間違いありません。ここでは、「島」から床下に流れたパチンコの玉を洗っていました。玉場へ至る蓋が開かない原因は分かりません。</p> <p>8 これまで、隣地(3番1)の一部を本物件の駐車場として、年80万円くらいで賃借していましたが、現在この契約は終了しています。</p> <p>9 本物件の周囲にある景品交換所等に使用していた仮設物等は、Bが個人でパチンコ店を経営していたころからありますので、B個人のものであります。現在は、相続により私のものになると思われます。</p>
<p>■ C (隣地所有者)</p>	<p>1 私は隣地(3番1)の所有者です</p> <p>2 債務者への賃貸借部分は、ホームセンター側の土地(3番11)とっていました。地代の額は、Aの述べたとおりです。</p> <p>3 現在、この賃貸借契約はありません。</p> <p>4 私の所有する土地への本物件の仮設物等のはみ出しについては、認識していませんでした。はみ出しているのであれば撤去をお願いしたいと思います。</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

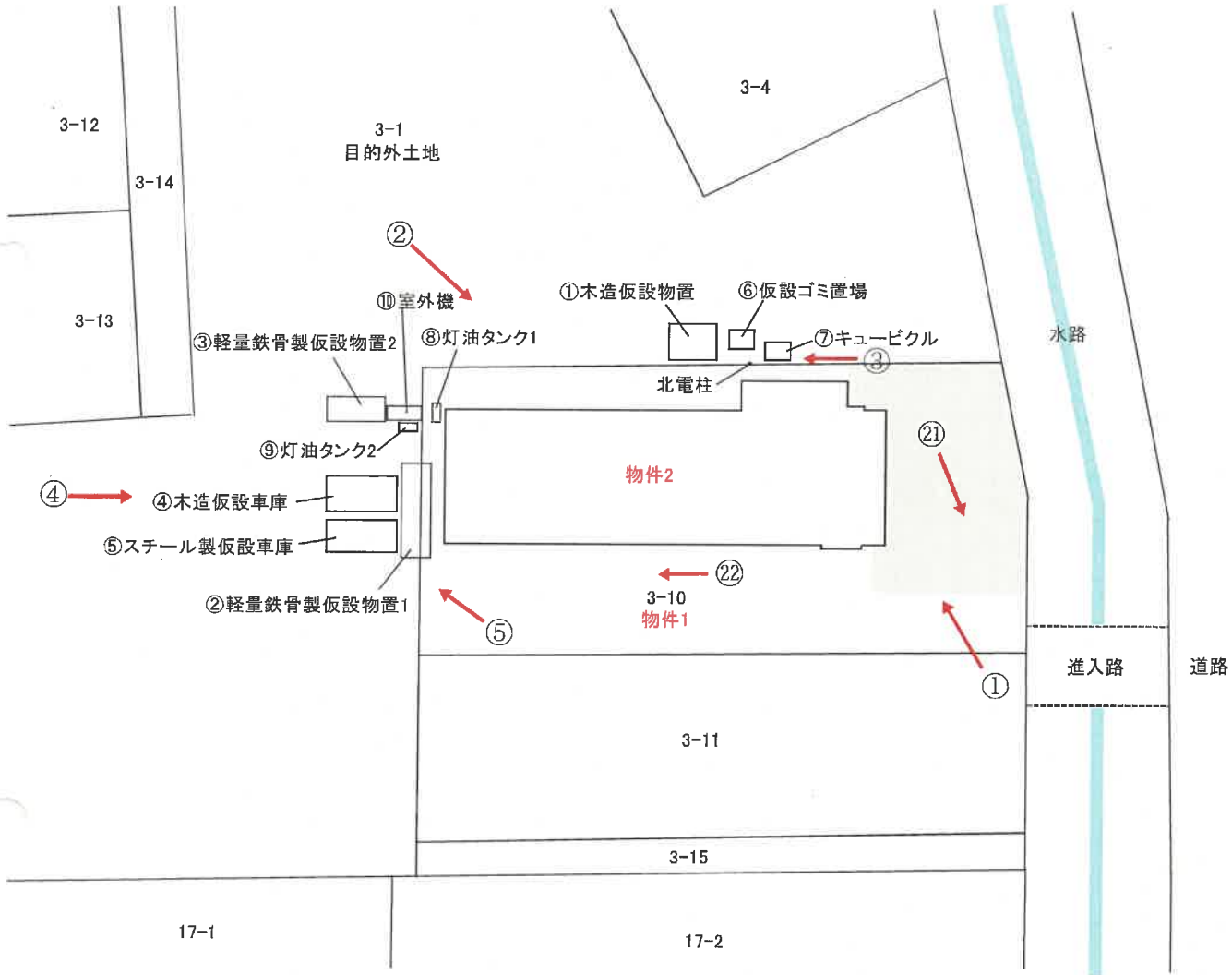
## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年5月8日（月） 13：10－13：25	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） 13：00－13：20	物件所在地	外部調査、写真撮影
5年5月11日（木） 18：05－18：30	所有者宅 （南幌町西町）	所有者（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） 9：20－9：30	隣地所有者宅 （安平町追分花園）	隣地所有者（C）と面談
5年5月23日（火） 9：45－12：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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栗山ネットワークセンターあて占有に関する照会書送付
5年5月30日（火） 9：55－10：05	当庁（電話）	所有者（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Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 なお、仮設物等（6箇所）についても同技術者に解錠させた。</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

# 土地建物位置関係図

## 写真撮影方向図



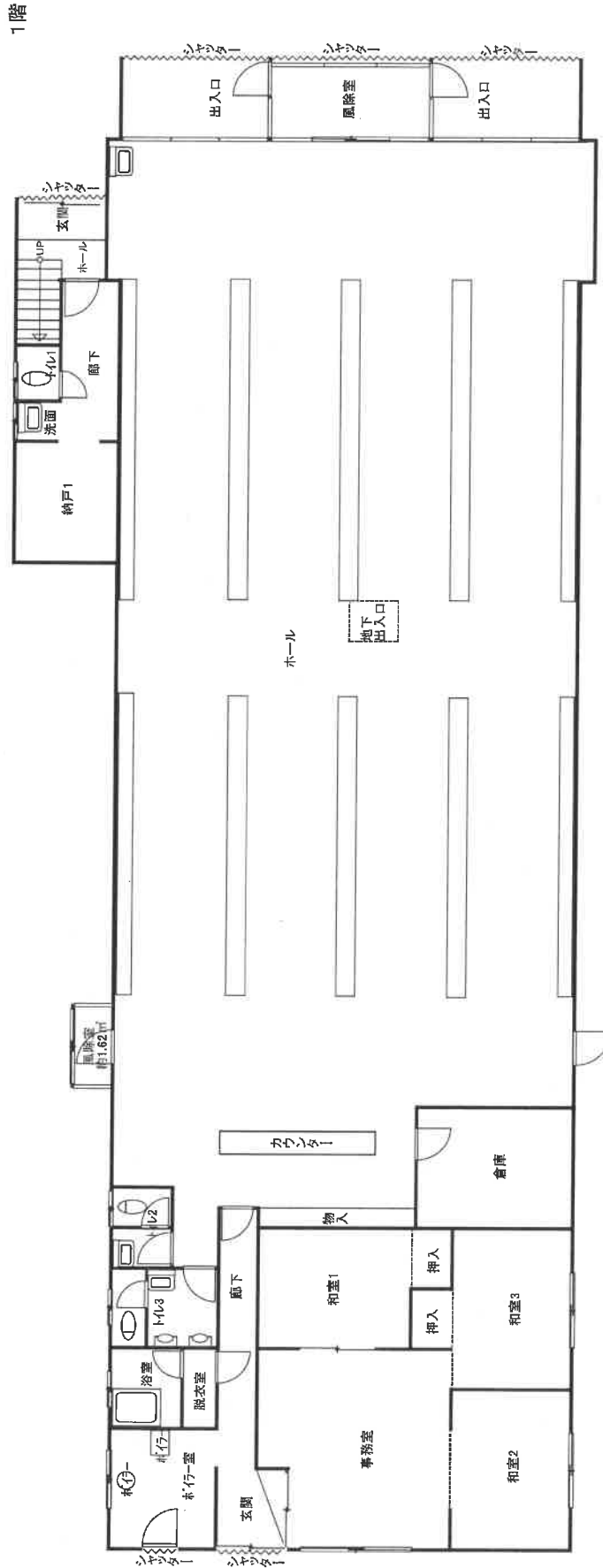
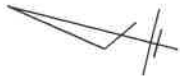
■ アスファルト舗装

※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2



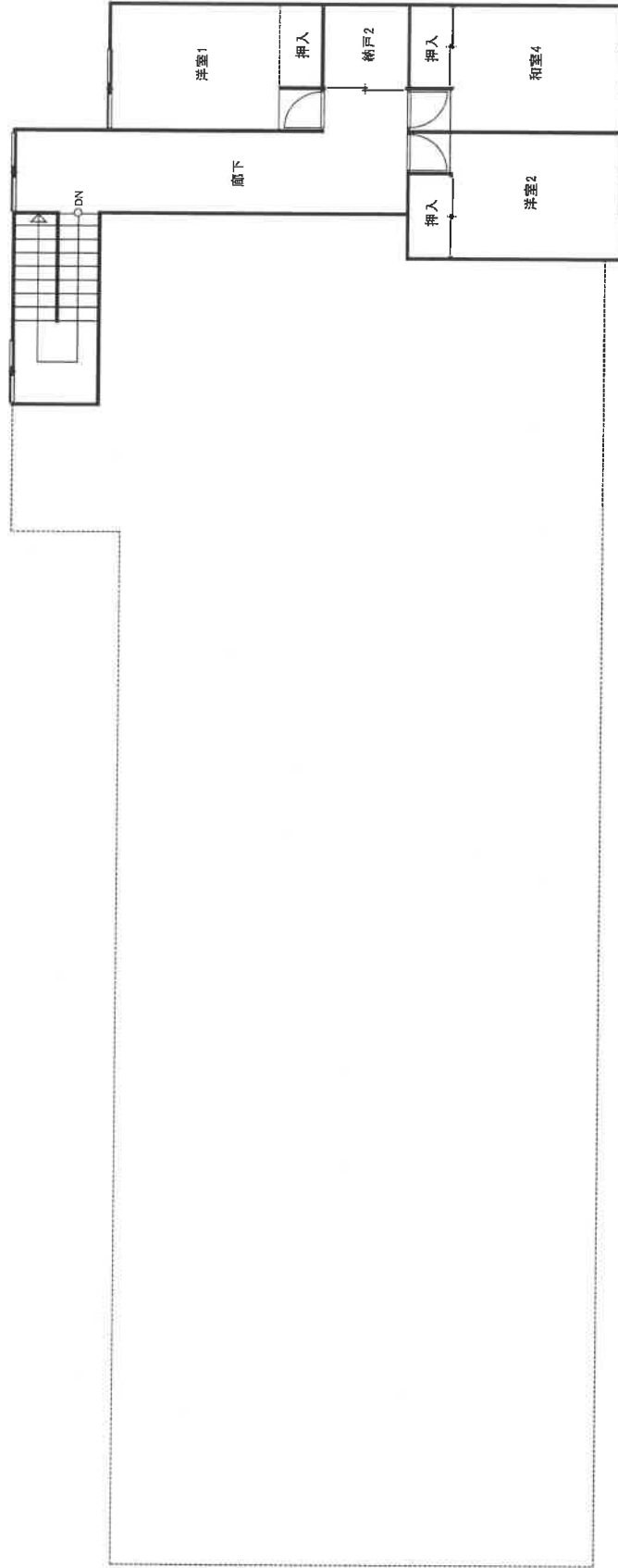
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100

間取図  
物件2



2階



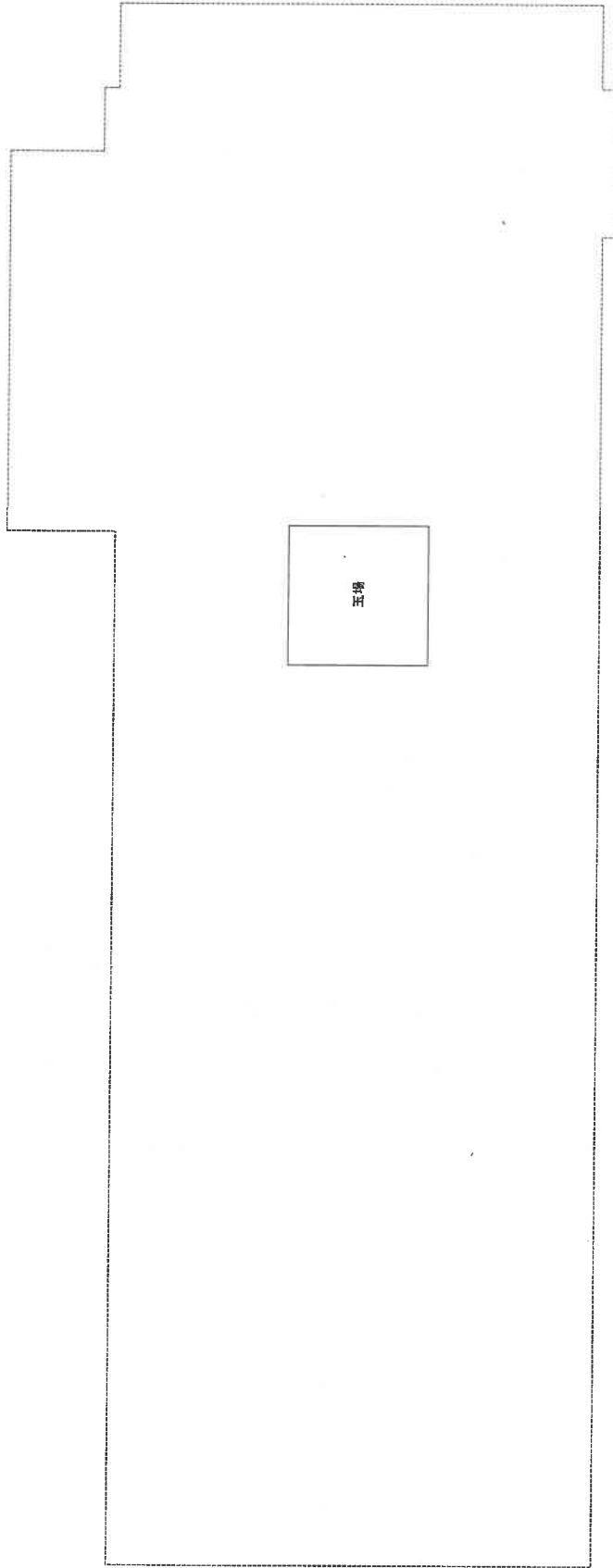
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100

間取図  
物件2



地下1階



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



(13枚目)

⑤



⑥ホール



(14枚目)

⑦ホール



⑧ホール



⑨ホール



⑩ホール





⑪カウンター



⑫事務室・和室2



⑬ 倉庫



⑭ 1階廊下



(18枚目)

⑮洋室1



⑯和室4

雨漏り等の痕跡



⑰2階廊下



⑱地下1階への入口



⑲外壁の損傷状況



⑳北側風除室の状況



②①本土地への進入路



②②倒壊した南側風除室の状況



令和5年（ケ）第70007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2,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金740,000円
物件2（建物）	金1,750,000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	勇払郡安平町追分花園一丁目 3番10 宅地 992.98m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	勇払郡安平町追分花園一丁目 3番地10 3番10 遊技場・居宅 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 362.94m <sup>2</sup> 2階 64.03m <sup>2</sup> 地下1階 9.00m <sup>2</sup> 合計 435.97m <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）

位置・交通	JR室蘭本線・石勝線「追分」駅の南東方・道路距離約700m 最寄バス停「花若入口」の北方・道路距離約350m (別添位置図参照)	
付近の状況	住宅、店舗、事業所が混在する地域。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	都市計画区域外 — — — — — 景観計画区域
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積992.98㎡</li> <li>・間口側の辺長約22.2m、最大奥行約45.5mのほぼ長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。</li> <li>・宅地面は、隣接地とほぼ等高で隣接する。</li> <li>・土地の北東側の一部がアスファルト舗装されている。</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1本がある。なお、同電柱の位置関係については、正確には測量を要する。</li> </ul>	
接面道路の状況	<p>下記の道路にほぼ等高で接面する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側幅員約10m舗装道道（建築基準法第42条1項1号該当）</li> </ul> <p>なお、接面道路との間に水路が介在するため、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。また、物件1と取付道路が接する間口は2m程度と狭い。</p>	
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 なし なし

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. 境界標は確認できなかった。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></ol>
---------	---

## 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60年5月31日新築 経過年数 39年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：木・鉄骨造 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、化粧耐火ボード等 天 井：テックス、プリント合板等 床 : フロアー、畳、塩ビシート等 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：遊技場・居宅 間 取 り：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

<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件2の北側に風除室(約1.62㎡)が附合する。</li> <li>2. 1階ホールの「島」の遊技台は、スロット台を除き概ね取り外されているが、椅子、計数機、両替機その他の機械・設備等が大量に残置されている。</li> <li>3. 1階西側の事務室、和室1～3には、株式会社ジッピェルで使用していた机、棚、OA機器などの什器備品その他の動産類が大量に残置されている。これらの中には、所有者所有の動産と思われるピアノなどが混在している。</li> <li>4. 1階北東側の廊下には、取り外されたユニット等が大量に残置されており、通行が困難な状況である。</li> <li>5. 2階各室・廊下には、家具などの動産類が残置されている。</li> <li>6. 2階各室の壁や押入れ内部に、雨漏り(すが漏り)の痕跡がある。</li> <li>7. 1階北側風除室や1階北東側付近にガラスの破損がある。</li> <li>8. 地下1階は、地下出入口のふたが開かなかつたため、確認できなかった。所有者によると、地下1階は、玉場(「島」から流れたパチンコ玉を洗う場所)であるとのことである。</li> <li>9. 物件2の南側に設置されていた風除室が倒壊しており、窓枠部分や窓ガラス等が散乱している。</li> <li>10. 外壁に塗装の剥がれや劣化がある。</li> <li>11. 建物所有者所有の以下の仮設物件等がある。 <ol style="list-style-type: none"> <li>①. 木造仮設物置(約10.36㎡)</li> <li>②. 軽量鉄骨製仮設物置1(約10.56㎡)</li> <li>③. 軽量鉄骨製仮設物置2(約9.00㎡)</li> <li>④. 木造仮設車庫(約15.12㎡)</li> <li>⑤. スチール製仮設車庫(約14.04㎡)</li> <li>⑥. 仮設ゴミ置場(約3.20㎡)</li> <li>⑦. キュービクル(約3.00㎡)</li> <li>⑧. 灯油タンク1(約1.12㎡)</li> <li>⑨. 灯油タンク2(約1.12㎡)</li> <li>⑩. 室外機(約3.24㎡、コンクリート土台付)</li> </ol> <p>なお、これらの一部は隣接する目的外土地(3番1)にはみ出していることから、買受人は、隣地(3番1)所有者から撤去等を求められる可能性があることに注意を要する。</p> </li> <li>12. 上水道、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>13. 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>14. 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>15. 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。</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)

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	0.95	992.98	0.90	6,198,000

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:間口狭小△5。なお、アスファルト舗装は、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2)

目的建物の再調達原価(附合物を含む)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、建物の価格を求めた。

なお、仮設物件等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	180,000	435.97	0.08	6,278,000

ウ 現価率:経過年数39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30%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad \text{観察減価}}{5 \text{年}} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

$$39 \text{年} + 5 \text{年}$$

## 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	6,198,000	0.40	法定地上権	2,479,000

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×カ
1	6,198,000	-2,479,000		0.40	0.50	—	740,000
2	6,278,000	+2,479,000	—	0.40	0.50	—	1,750,000
一括価格 (合計)							2,490,000

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に加え、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

### 地価調査価格(安平-3)

所 在：勇払郡安平町追分本町2丁目46番  
価 格：6,900円/㎡  
位 置：JR「追分」駅から道路距離約350mに位置する  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：495㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：西側12m町道  
用 途 指 定 等：都市計画区域外  
地 域 の 概 要：一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域

### 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 5,203,215円  
物件2 8,393,511円

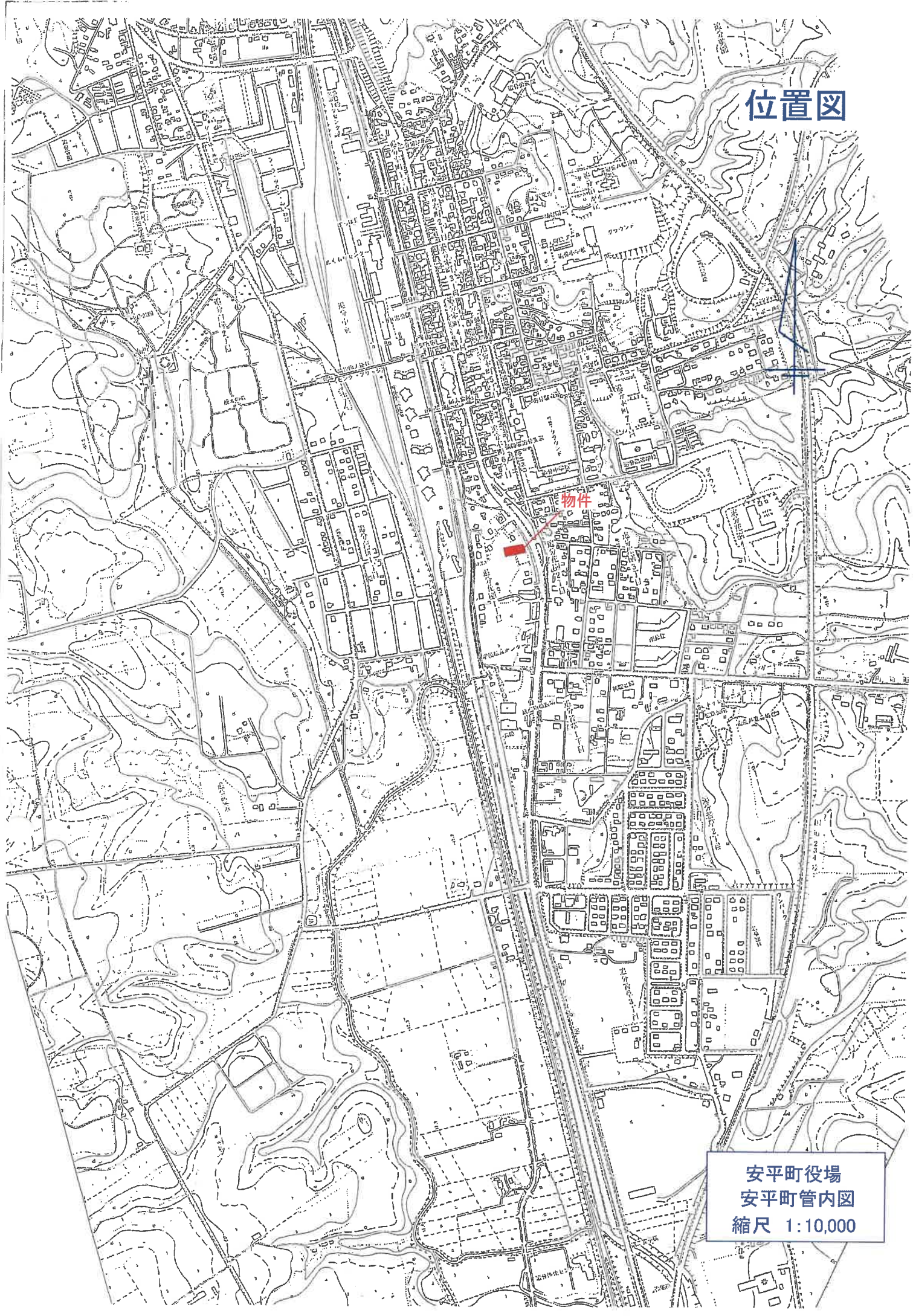
## 第7 附属資料

- 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

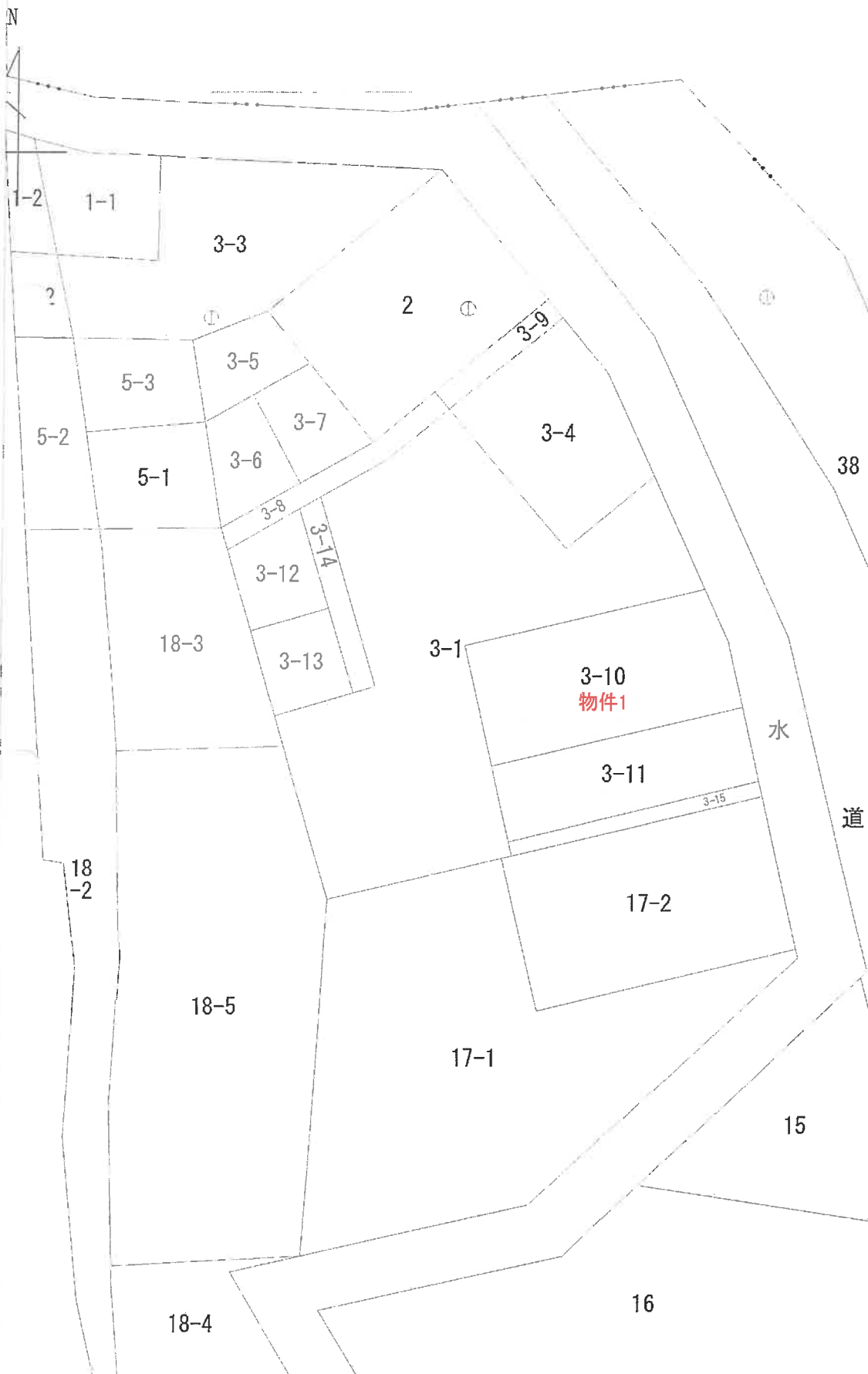
以 上



# 位置図



安平町役場  
安平町管内図  
縮尺 1:10,000



縮尺 1:1000

登記年月日：昭和59年12月20日

00229523

地積測量図

種類	区画別	筆界点符号
石壁	既設	
コンクリート	新設	
フェンス	既設	
チツク	新設	1-7



地番 ①3-1 ②10 ③11  
 土地の所在 新松郡追分町花園1丁目  
 新松郡安平町追分

算式

① 3-1	5283,19735 - 1738,3765	3544,82085
② 10	A (43,59 × 4,559) × 1000 ÷ 2	445,9000
	B 4,559 × 12,00	547,0800
	計	992,9800
③ 11	4,559 × 16,35	745,3965
		合計



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：昭和60年6月6日

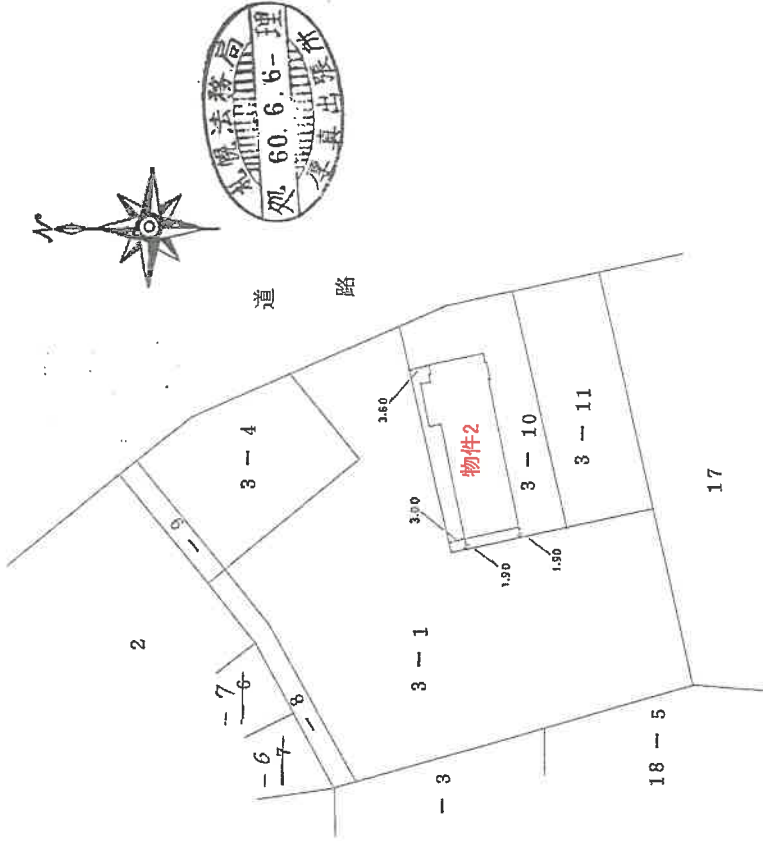
00003864

各階平面図

家屋番号 3番10

建物図面

建築物の所在  
勇払郡追分町花園野1丁目3番地10  
勇払郡安平町退分



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
		1/500

(札幌土地家屋調査士会紙)

登記年月日：昭和60年6月6日

00003865

各階平面図

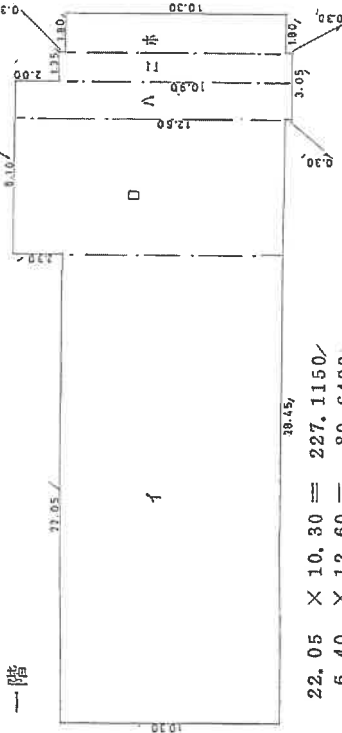
家屋番号 3番10

建物図面

建物の所在 秀弘郡追分町花園町1丁目3番地10

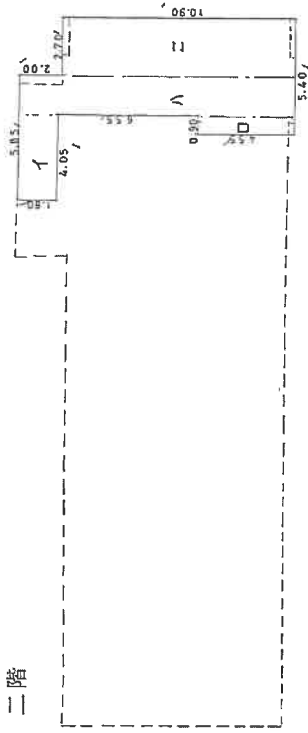
秀弘郡安平町地方

物件2



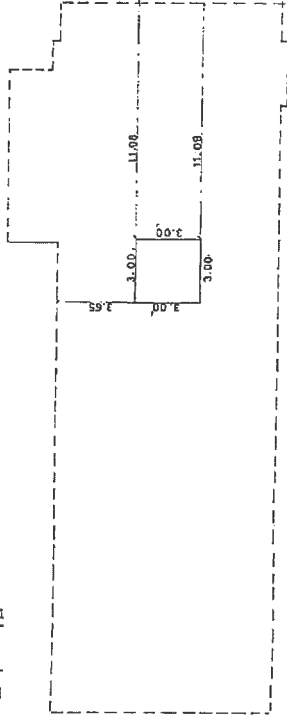
I	22.05	×	10.30	=	227.1150
O	6.40	×	12.60	=	80.6400
A	1.70	×	12.90	=	21.9300
B	1.35	×	10.90	=	14.7150
C	1.80	×	10.30	=	18.5400
					計 362.9400

二階



I	4.05	×	1.80	=	7.2900
O	0.90	×	4.55	=	4.0950
A	1.80	×	12.90	=	23.2200
B	2.70	×	10.90	=	29.4300
					計 64.0350

地下一階



$3.00 \times 3.00 = 9.0000$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

製作者

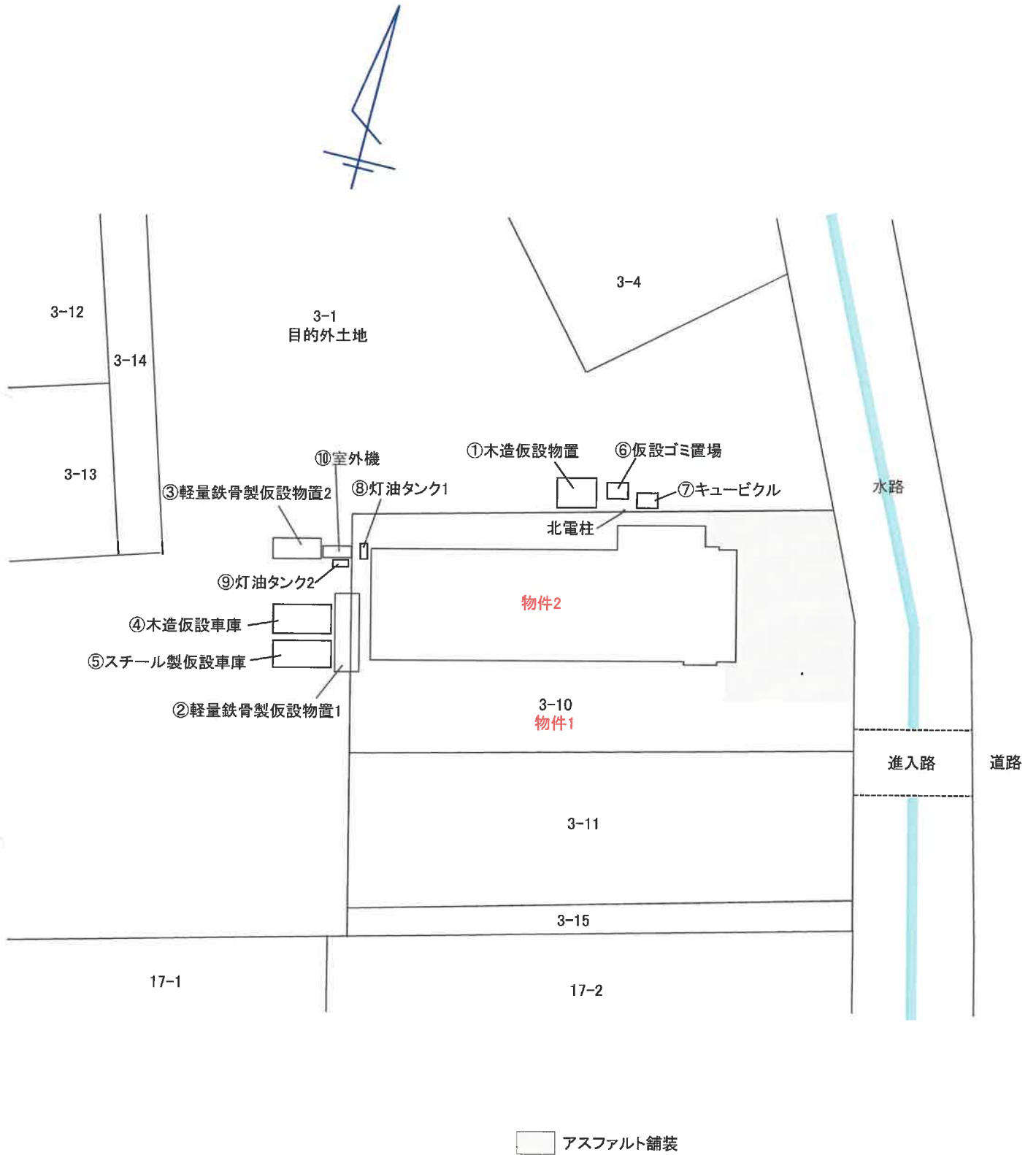
尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

# 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。

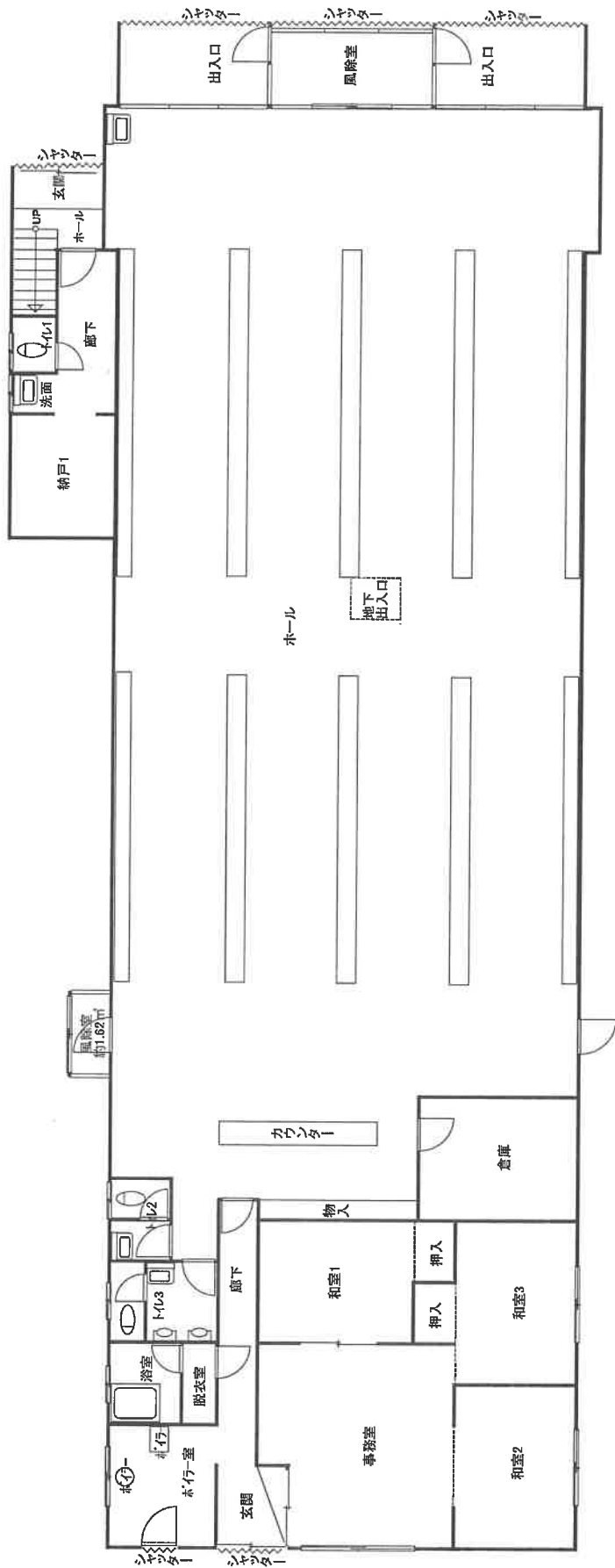
縮尺約 1:500

間取図

物件2



1階



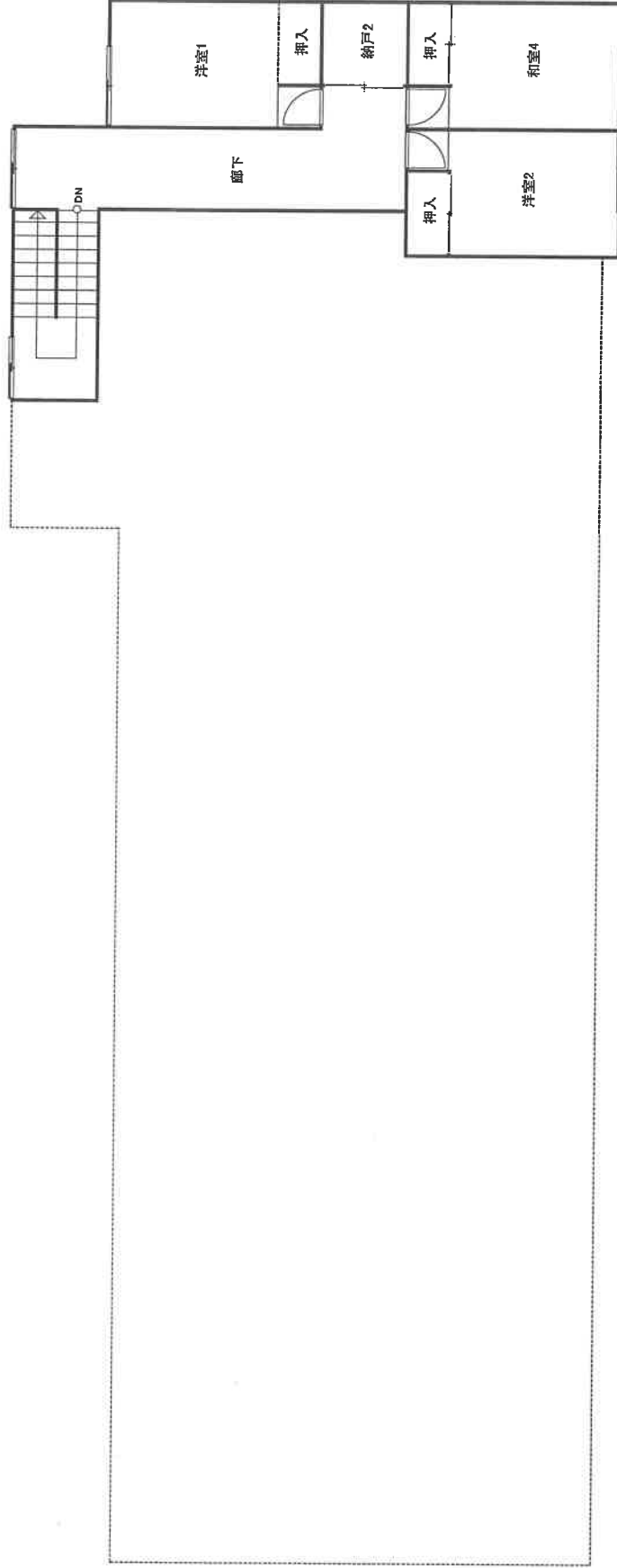
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100

間取図  
物件2



2階



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

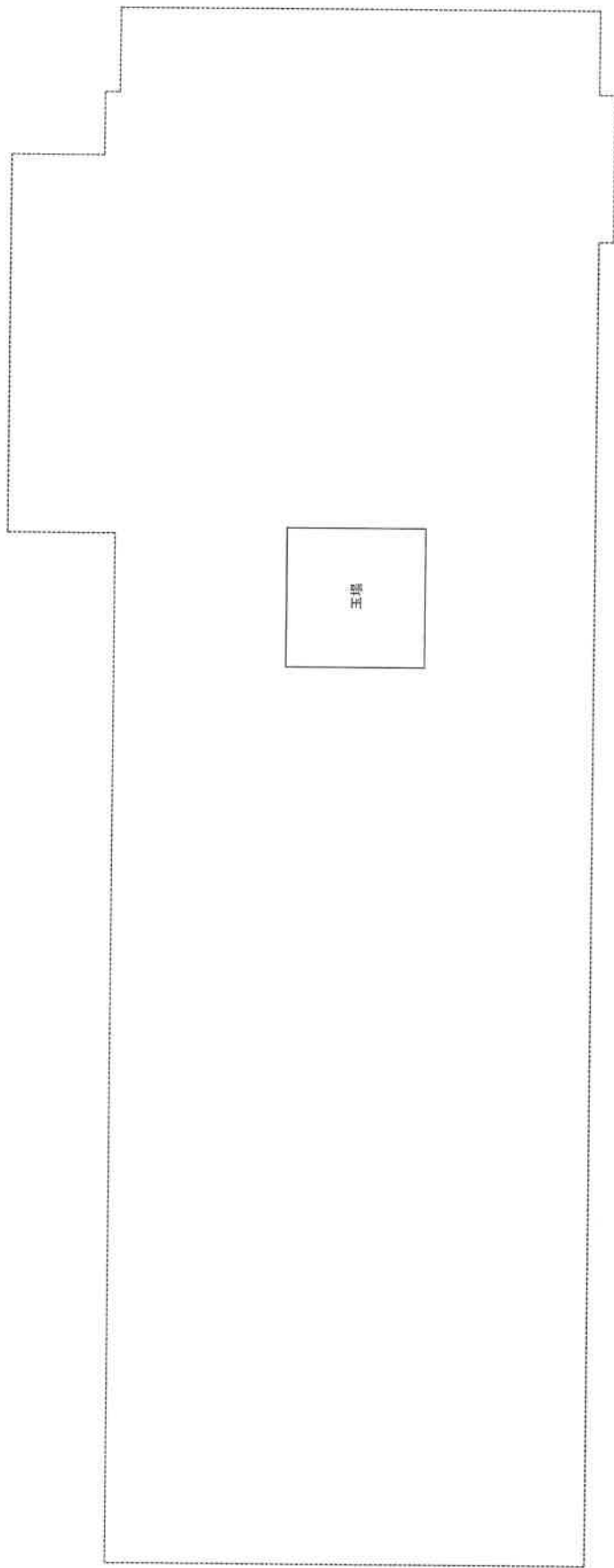
縮尺 約1:100



間取図  
物件2



地下1階



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

縮尺 約1:100