

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 松 浦 絵美子

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 | 美唄市西四条北七丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 2 番 2 0 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 8. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美唄市西四条北七丁目 1 2 2 2 番地 2 0 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 2 番 2 0 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 0. 3 8 平方メートル
2階 4 3. 8 8 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。

物件明細書

令和 6年 3月18日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

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、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 美唄市西四条北七丁目
地 番 1 2 2 2 番 2 0 6
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 3 0 平方メートル
- 2 所 在 美唄市西四条北七丁目 1 2 2 2 番地 2 0 6
家屋 番号 1 2 2 2 番 2 0 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 7 0 . 3 8 平方メートル
2階 4 3 . 8 8 平方メートル



令和 5年(ケ)第50004号

令和 6年 2月 5日受理

令和 6年 3月 15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 | 美唄市西四条北七丁目 | | |
| | 地 番 | 1 2 2 2 番 2 0 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 4 8 . 3 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 美唄市西四条北七丁目 1-2 2 2 番地 2 0 6 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 2 番 2 0 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 7 0 . 3 8 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 3 . 8 8 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	美唄市西四条北七丁目5番21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 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 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」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		

(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の境界標等については、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、物件1の所有者によると、物件1の土地の四隅にはそれぞれ境界標等があるとのことである。

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

また、同地と市道との間には、幅約2メートル程度の側溝が介在していると思われ、かつ、同地と市道との間にある側溝の2分の1程度が暗渠となっていると思われる。

なお、その具体的な範囲及び状況等については、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の土地と市道を除く他の隣接地とは、概ね等高で接していると思われるが、その具体的な状況等については、積雪の影響により、確認することができなかった。

4 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。

なお、画地面（宅盤）については、概ね平坦な土地と思われる。

■ 物件2について

1 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするFF式ストーブによる。

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、同建物の所有者によると、同ボイラーは、平成26年又は同27年ごろに交換したとのことである。

3 物件2の建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガステーブルによる。

4 物件2の建物の玄関付近には、玄関フード（約2.48平方メートル）が設置されている。

5 物件2の建物の南東側には、物件2の建物の所有者が所有するスチール製仮設物置（約4.83平方メートル）が設置されている。

また、同建物の南西側には、同人が所有する灯油用のホームタンクがある。

6 物件2の建物の間取図を見ると、同建物の2階の北西角及び北東角にそれぞれ居室に造り変えることができるような閉ざされた空間が存在するようであるが、同建物の所有者によると、これらの部分は、将来、居室として造り変えることができる余地を残すために設けられたが、結局、これらの空間を造り変えることなく現在に至っているとのことである。

7 物件2の建物の居間のベランダ付近の窓など、複数の窓にペアガラス内部に結露が見られた。

8 物件2の建物のWC（トイレ）の窓及びユーティリティ（洗面・脱衣室）の窓の網戸の網部分が損傷（網部分が欠落等）しているほか、同建物の洋室1の窓及び洋室2の窓のそれぞれ網戸の開閉等に不具合部分が見られる。

9 物件2の建物の複数の居室等の窓枠付近には、結露等によるものと見られる汚損が見られる。

10 物件2の建物の北側外壁には、全体的に劣化及び腐食等が見られるほか、同建物の東側外壁の換気口は破損している。

11 物件2の建物は、その外壁及び内壁並び床面等を含めて、全体的に経年以上の損耗、劣化等が見られる。

12 物件2の建物の所有者によると、平成10年ごろから約10年間、同建物内で犬1匹を飼育していたとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

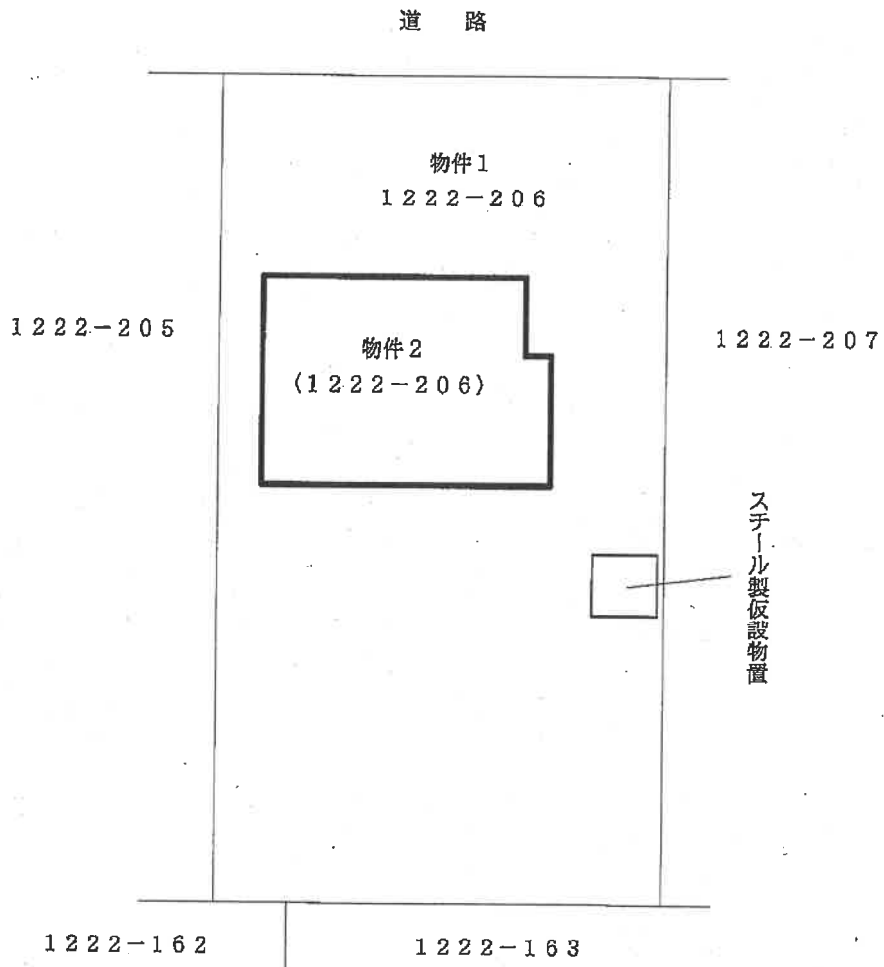
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 私は、物件1の土地及び物件2の建物の所有者です。私は、同建物に一人で居住しています。</p> <p>2 物件1の土地の四隅には、それぞれ境界標等が設置されていたと思います。</p> <p>3 物件2の建物の南東側には、私の所有するスチール製仮設物置があります。 また、同建物の西側には、私の所有する灯油用のホームタンクがあります。</p> <p>4 物件2の建物に現在設置している灯油を燃料とする給湯用ボイラーは、平成26年ころに交換したものです。</p> <p>5 物件2の建物の2階の北西角及び北東角には、それぞれ居室に造り変えることができるような閉ざされた空間がありますが、これらの部分は、将来、居室として造り変えることができる余地を残すために設けたのです。 けれども、結局、これらの空間を居室等に造り変えることなく現在に至っています。</p> <p>6 私は、平成10年ころから約10年間、物件2の建物内で犬を1匹飼育していたことがありますが、この犬は、平成20年に死亡し、その後同建物内でペットを飼育したことはありません。</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 2月 5日 (月)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年 2月 7日 (水) 10:10 - 10:45	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取
6年 2月 7日 (水) 10:55 - 11:05	美唄市役所 (美唄市西3条南1丁目1番1号)	建物の間取図の調査
6年 2月13日 (火) 15:40 - 15:50	インターネット (当庁)	登記情報閲覧 (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 2月16日 (金)	郵便	所有者に対し立入調査への協力依頼文書を送付
6年 2月21日 (水) 13:30 - 13:40	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
6年 3月 4日 (月) 13:40 - 15:20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取、評価人を同行
(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"/>		

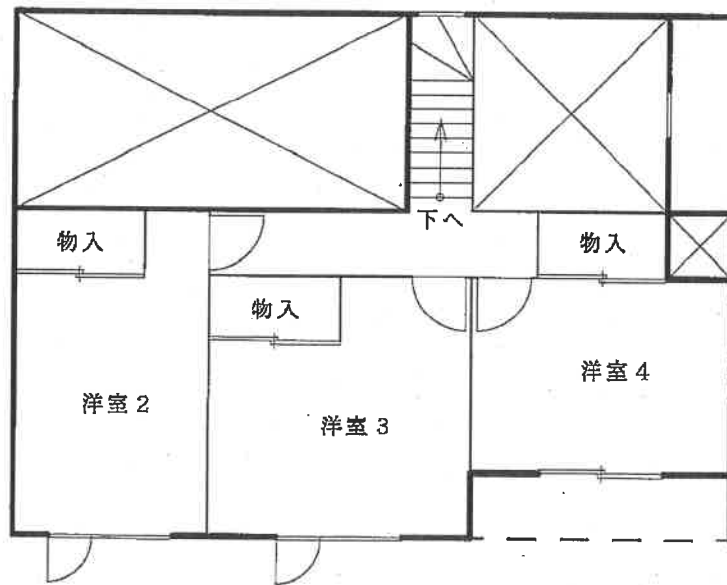
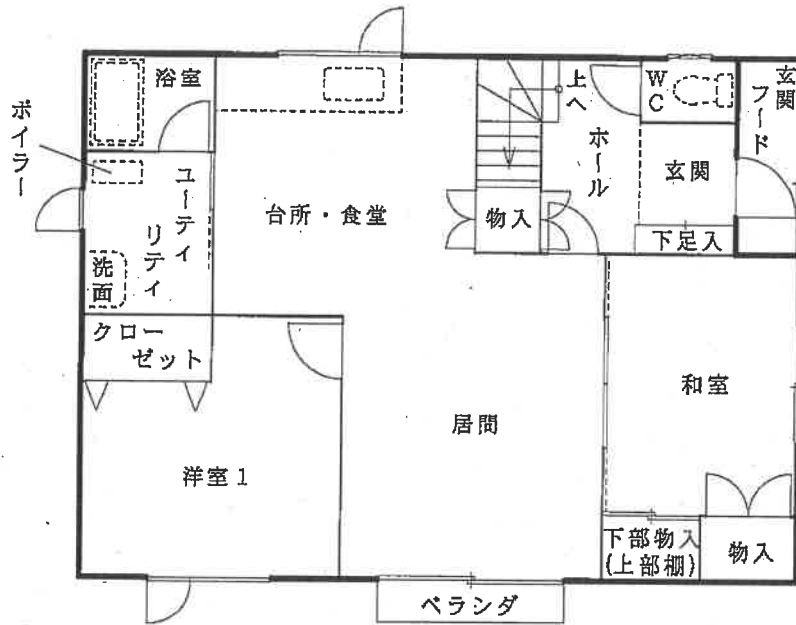
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250

建物間取図 (間取略図)



1

建物外観



2

居間



(8 枚目)

3

台所・食堂



4

浴室



(9 枚目)

5

ユーティリティ(洗面・脱衣室)



6

WC(トイレ)



(10 枚目)

7

スチール製仮設物置



8

灯油用のホームタンク



9

居間のベランダ付近の窓の
ペアガラス内部の結露の状況



10

WC(トイレ)の窓の網戸部分の
損傷(網戸部分の欠落等)状況



(12 枚目)

11 建物の北側外壁の劣化・損傷状況



12 建物の東側外壁の換気口の破損状況 の破損状況



令和5年(ケ)第50004号
令和6年3月4日現地調査
令和6年3月11日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木下 俊明

第1 評価額

一括価格	
金1,180,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金370,000円
物件2（建物）	金810,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	美唄市西四条北七丁目 1222番206 宅地 448.30㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	美唄市西四条北七丁目1222番地 206 1222番206 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 70.38㎡ 2階 43.88㎡	
番号	特記事項		

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「美唄」駅のほぼ北西方道路距離約2.3kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、市街地北西部の市道沿いにあたり、空地も見られる中に中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	60%
	防火規制	なし
	その他の規制	・建築物の高さの限度 10m
画地条件	間口約15.5m、奥行約28.8mの別添図の通りの長形状の中間画地である。	
接面道路の状況	ほぼ北側・・・現況幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号、下記1)	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物(物件2)の敷地となっている。 ・地勢は、概ね平坦と見られた。 ・接面道路とは、概ね等高程度に接しているものと見られた。尚、道路面と本件土地の間に側溝(幅約2m)が介在している模様であり、間口の約半分程度が暗渠となっている。 ・各隣接地とは、概ね等高程度に接しているものと見られた。 ・外構・構築物等は、所有者の陳述、雪面の状況等から無いものと推定された。 	
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"> 1 都市計画道路「すすかけ通」であり、計画幅員18mは未整備。事業実施時期等は未定とのこと(市担当課照会による)。 2 積雪のため境界標等は確認できなかったが、周囲の配置状況等からみて、本件土地は概ね公図の通りと推定された。但し正確には測量を要する。 3 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである(北海道教育委員会公表資料による)。 4 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物																
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14日 新築 経過年数 29年 経済的残存耐用年数 3年																
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>構 造</td> <td>木造</td> </tr> <tr> <td>屋 根</td> <td>亜鉛メッキ鋼板葺</td> </tr> <tr> <td>外 壁</td> <td>サイディング</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>ビニールクロス、化粧合板等</td> </tr> <tr> <td>天 井</td> <td>ボード貼り、ビニールクロス等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>フロアパネル、タタミ等</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、 玄関フード（約2.48㎡）、</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>—</td> </tr> </table>	構 造	木造	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	外 壁	サイディング	内 壁	ビニールクロス、化粧合板等	天 井	ボード貼り、ビニールクロス等	床	フロアパネル、タタミ等	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、 玄関フード（約2.48㎡）、	その他	—
構 造	木造																
屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺																
外 壁	サイディング																
内 壁	ビニールクロス、化粧合板等																
天 井	ボード貼り、ビニールクロス等																
床	フロアパネル、タタミ等																
設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、 玄関フード（約2.48㎡）、																
その他	—																
床面積（現況）	登記記載の通り（玄関フードを除く）。																
現況用途等	現況用途：居 宅 間 取 り：5LDKほか [建物間取図（間取略図）のとおり]																
品 等	<ul style="list-style-type: none"> ・総 合：普通 ・使用資材：普通 ・施 工：普通 																
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁面全体に劣化、腐食等が見られた。 ・換気口の破損が見られた。 ・窓周辺に結露による汚損が見られた。 ・ペアガラスの内部結露が数か所見られた。 ・床面、内壁に損傷、汚れ等が見受けられた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記以外についても、外観上、経年相応以上の損耗、損傷、劣化、汚れの状況にあるものと見られ、保守管理は不良と見られた。 																
建物の利用状況	現況調査報告書参照																
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けているとのこと（以上市担当課照会による）。 2 概略配置図のとおり、本件建物のほぼ南東側にスチール製仮設物置（約4.83㎡）が所在している。 																

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/㎡) 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	3,200	1.00	448.30	0.60	861,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差率：方位(ほぼ北向) ±0% (1.00)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：-40% (0.60)

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価(玄関フード、仮設物置等を含む)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。

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	114.26	0.05	1,028,000

ウ 現価率

- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数32年、経過年数29年、経済的残存耐用年数3年、観察減価(機能的及び経済的減価)60%、残価率3%として〕
- 現価率 = (残価率3% + (1 - 0.03) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数32年)) × (1 - 観察減価0.60) = 0.05

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	861,000	0.30	法定地上権	258,000

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) (1①オ、1②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 (千円以下切り捨て)
1	861,000	— 258,000	/	0.90	0.70	—	370,000
2	1,028,000	258,000	—	0.90	0.70	—	810,000
一括価格(合計)							1,180,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(経済的・機能的減価が大きく、補修費等を要すると見られること、その他3,4頁記載の通り)並びに地方都市でのこの種中古住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正率として0.90を乗じた。

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：—

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格〔美唄―3〕

所 在 : 美唄市東3条北6丁目1105番37「東3条北6-4-6」
価 格 : 5,100円/㎡
位 置 : JR函館本線「美唄」駅のほぼ北北東方道路距離約1.6km
に位置する。
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 327㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域〔建蔽率60%、容積率150%〕
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	1,000,605 円
物件2	1,730,927 円

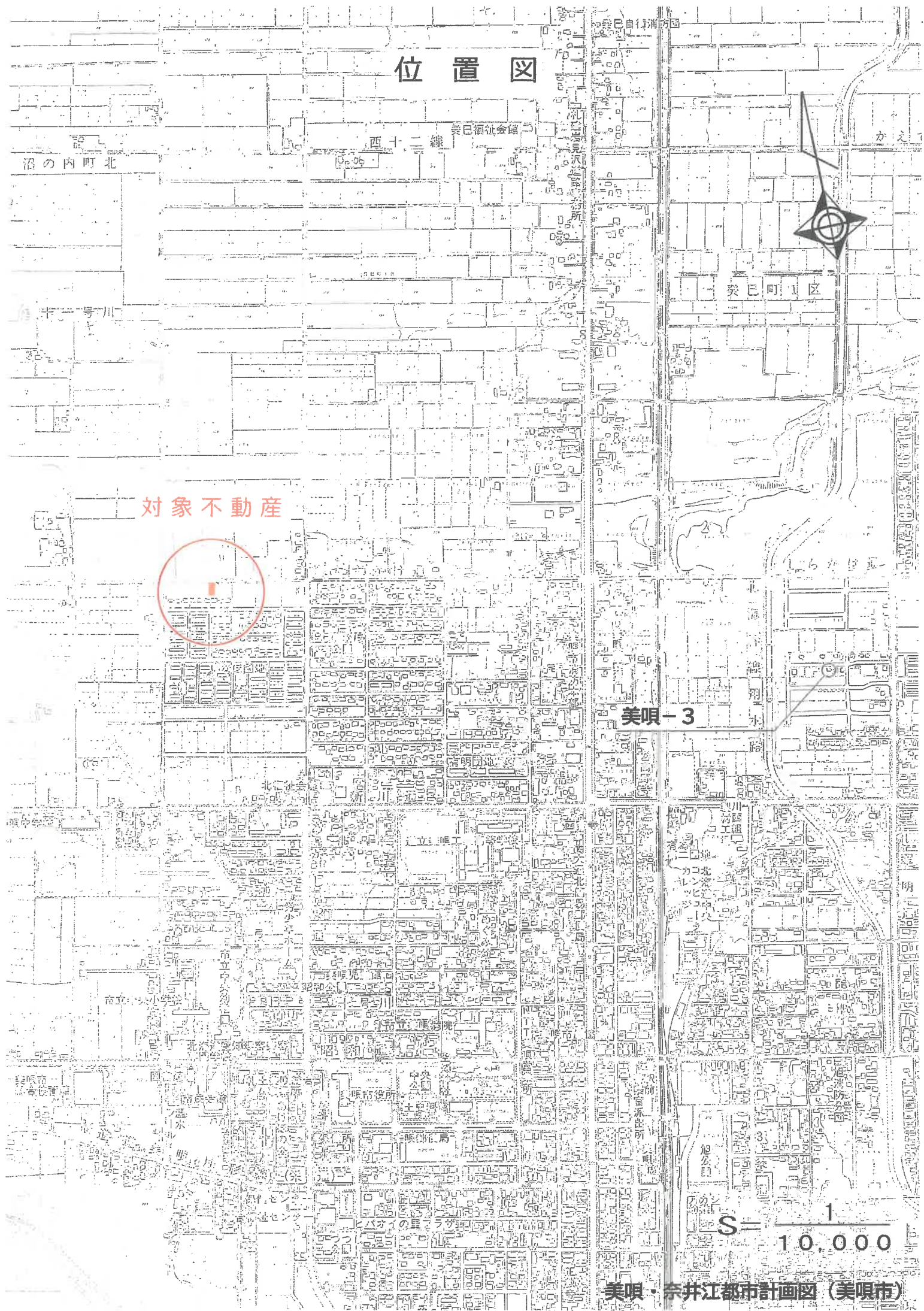
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し(地図に準ずる図面写し)
- 3 土地所在図、地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図



対象不動産

美唄-3

S = 1 / 10,000

美唄・東井江都市計画図（美唄市）

公 図 写

122-214 ハ 1222-147
122-142 ニ 1222-210

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けで、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域
西
8
丁

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。

(札幌法務局長岸高智様)

令和5年10月6日

東京法務局中野出張所

登記官

01906209
土地積測量所在図 1/2

地番 122-7-20/110
土地の所在 美幌市西4条北7丁目

写 図

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		本航
	種類	土地法附則第10条第1項第1号	
	既設	K2.1~9	
	新設	K3~K24	K1

与点の種類 1. 公共基準点 2. 図根点 3. 登記基準点 4. 測量点

感測積表

(1)1222-7

測点	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K5	-73103.304	-31953.987	4601.374128
K6	-73106.016	-31958.188	876836.804156
K2	-73130.741	-31963.538	896065.824292
K23	-73134.050	-31948.123	-794517.870887
K24	-73105.872	-31942.026	-982089.531396
倍面積			896.600293
面積			448.3001465

(2)1222-20/

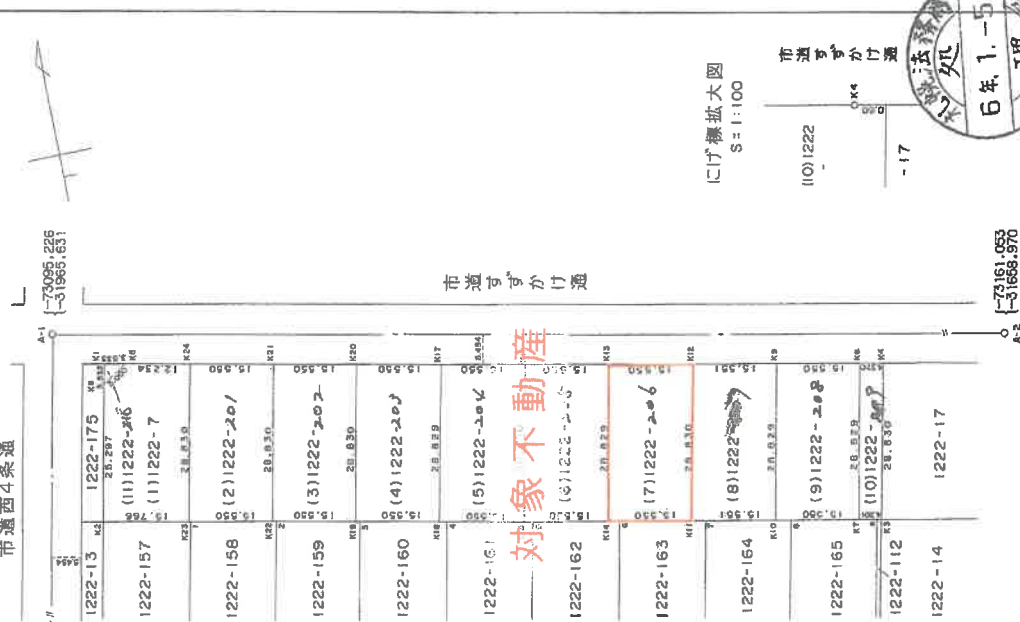
測点	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K24	-73105.872	-31942.026	795835.577790
K23	-73134.050	-31948.123	100480.935243
K22	-73137.313	-31932.919	-795608.676885
K21	-73109.135	-31926.822	-1003811.210502
倍面積			896.626646
面積			448.3128230

(3)1222-202-

測点	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K21	-73109.135	-31926.822	795424.843308
K22	-73137.313	-31932.919	1004034.839198
K19	-73140.577	-31917.715	-795197.951510
K20	-73112.399	-31911.618	-1003365.093156
倍面積			896.637840
面積			448.3189200

(4)1222-202

測点	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K20	-73112.399	-31911.618	795046.050852
K19	-73140.577	-31917.715	1003824.877315
K18	-73149.840	-31902.511	-794819.159054
K17	-73115.663	-31896.414	-1002855.152574
倍面積			896.616539
面積			448.3082695



にげ標拡大図 S=1:100

市道すかけ通

にげ標拡大図 S=1:100



縮尺 1/1000

申請人

官公署証明番号

平成 年 月 日 (平成5年11月30日作製)

※原図を70%に縮小

登記年月日：平成6年1月5日

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。

(札幌法務局岩見沢支庁管轄)

令和5年10月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-2

(2/2)

01906210

土地積測量所

図 2/2

地番 1222-7-201-210

土地の所在 美幌市西4条北7丁目

写

地図番号	種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	本杭
	既設	コンクリート	
与点の種類	新設	K2, 1-9	
		K3-K24	K1
与点の種類		イ. 公共基準点	ロ. 図根点
		ハ. 登記基準点	ニ. 測量所

座標求積表

測点	(5)1222-206	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn	Y n	(9)1222-208	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K17	-73115.663	-31896.414	-73128.717	794667.258396	-31836.597	K9	-73128.717	-31836.597	793120.228061
K18	-73143.840	-31902.511	-73190.511	1003046.848851	-31841.694	K10	-73156.894	-31841.694	100134.701054
K15	-73147.104	-31887.307	-79440.366598	-1002377.123610	-31826.490	K7	-73160.158	-31826.490	-792893.345370
K16	-73118.926	-31881.210	-79406.1574142	896.616539	-31820.393	K8	-73131.981	-31820.393	-1000464.976313
				448.3082695	倍面積			倍面積	896.607432
									448.3087160
測点	(6)1222-206	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn	Y n	(10)1222-207	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K16	-73118.926	-31881.210	-79428.465940	794288.465940	-31820.393	K8	-73131.981	-31820.393	867423.913180
K15	-73147.104	-31887.307	-1002568.819387	1002568.819387	-31826.490	K7	-73160.158	-31826.490	925514.329200
K14	-73150.367	-31872.103	-79406.1574142	-794061.574142	-31822.285	K3	-73161.061	-31822.285	-867475.489100
K13	-73122.190	-31866.006	-1001899.094646	-1001899.094646	-31816.120	K4	-73132.898	-31816.120	-925212.769600
				896.616539	倍面積			倍面積	249.983680
				448.3082695					124.9918400
測点	(7)1222-206	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn	Y n	(11)1222-210	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K13	-73122.190	-31866.006	-79399.673484	793999.673484	-31957.441	K1	-73102.563	-31957.441	86668.579992
K14	-73150.367	-31872.103	-1002090.790423	1002090.790423	-31958.188	K6	-73106.016	-31958.188	23681.017308
K11	-73153.631	-31856.899	-793882.781886	-793882.781886	-31953.987	K5	-73103.304	-31953.987	-110337.117111
K12	-73125.453	-31850.802	-1001421.065882	-1001421.065882	倍面積			倍面積	12.480189
				896.616539					6.2400945
				448.3082695					4166.0370650
測点	(8)1222-207	X n	Y n	(Xn+1 - Xn-1)Yn	Y n	計			
K12	-73125.453	-31850.802	-793530.881028	793530.881028					
K11	-73153.631	-31856.899	-1001612.761459	1001612.761459					
K10	-73156.894	-31841.694	-793303.964316	-793303.964316					
K9	-73128.717	-31835.597	-1000943.005277	-1000943.005277					
				896.672894					
				448.3364470					



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺 1/

※原図を70%に縮小

HS. B.

登記年月日：平成6年10月18日

各階平面図

05905178

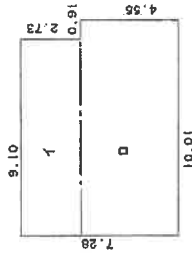
建物図面

家屋番号
1222番206

建物の所在
美幌市西4条北7丁目1222番地206

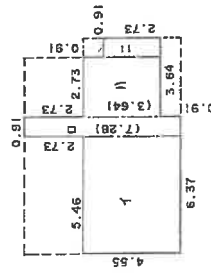
公図写

1 階

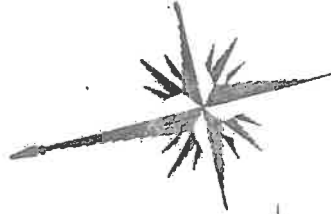


イ 2.73 × 9.10 = 24.8430
 ロ 4.55 × 10.01 = 45.5455
 計 70.3885 m²

2 階



イ 4.55 × 5.46 = 24.8430
 ロ 0.91 × 7.28 = 6.6248
 ハ 2.73 × 3.64 = 9.9372
 ニ 0.91 × 2.73 = 2.4843
 計 43.8883 m²



市道すずかけ通



作製者

(平成6年10月14日作製)

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

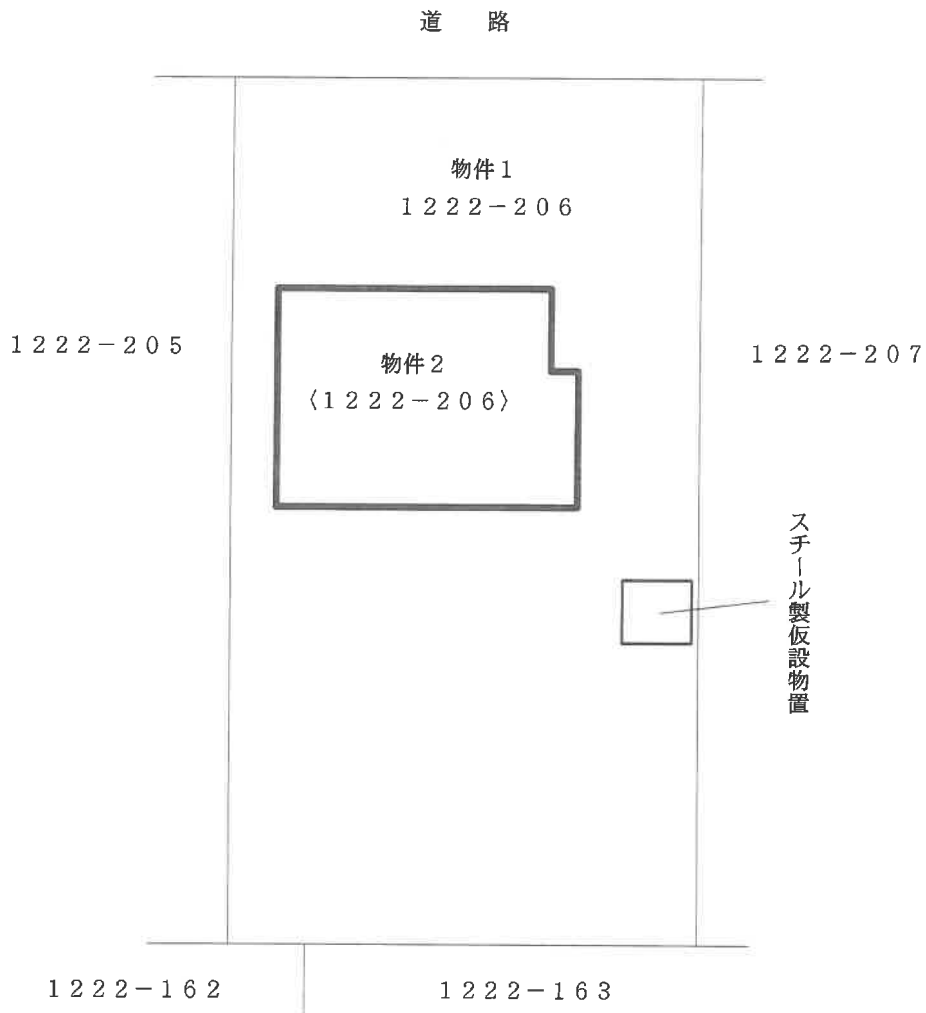
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (札幌法務局岩見沢支局管轄)
 令和5年10月6日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-3

※原図を70%に縮小

概略配置図



S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）

