

## 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 森 林 未知代

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 場 所	令和 6年 5月23日 午前10時00分 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 5月29日 午前 9時20分 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

2 所 在	虻田郡倶知安町北三条東六丁目 3番地14		
家屋 番号	3番14		
種 類	居宅		
構 造	木造陸屋根2階建		
床 面 積	1階	67.02	平方メートル
	2階	59.53	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

令和5年(ヌ)第40002号

物件2

## 注 意 書

本件の現況調査報告書及び評価書は、物件1及び物件2について記載していますが、本件の売却対象は物件2の不動産(建物)のみであり、物件1の不動産(土地)は売却対象外です。

なお、物件2の売却基準価額は、「評価書(補充)」に基づいて決定しています。

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 3月22日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番3番14)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

2 所 在 虻田郡倶知安町北三条東六丁目 3番地14  
家屋 番号 3番14  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 67.02平方メートル  
2階 59.53平方メートル





令和5年(ヌ)第40002号  
令和5年11月29日受理  
令和6年2月5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   | 虻田郡倶知安町北三条東六丁目                   |
|   | 地 番   | 3番14                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 184.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 虻田郡倶知安町北三条東六丁目 3番地14             |
|   | 家屋 番号 | 3番14                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造陸屋根2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 67.02平方メートル<br>2階 59.53平方メートル |



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 <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」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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

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

## そ の 他 の 事 項

### ■ 土地関係

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、積雪のため境界標は確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する。

### ■ 建物関係

- 1 各室とも天井、内壁、床等が損傷、汚損している。
- 2 所有者によると
  - (1) 給湯ボイラーは、7、8年前に交換した
  - (2) 2階トイレは水を流すと止まらなくなることから使用していないとのことである。
- 3 建物の南東側軒下部分が損傷している。
- 4 風除室（約3.03平方メートル）がある。
- 5 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.22平方メートル）がある。
- 6 所有者は、浴室、和室2、洋室2及び同3の写真撮影を拒否した。

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

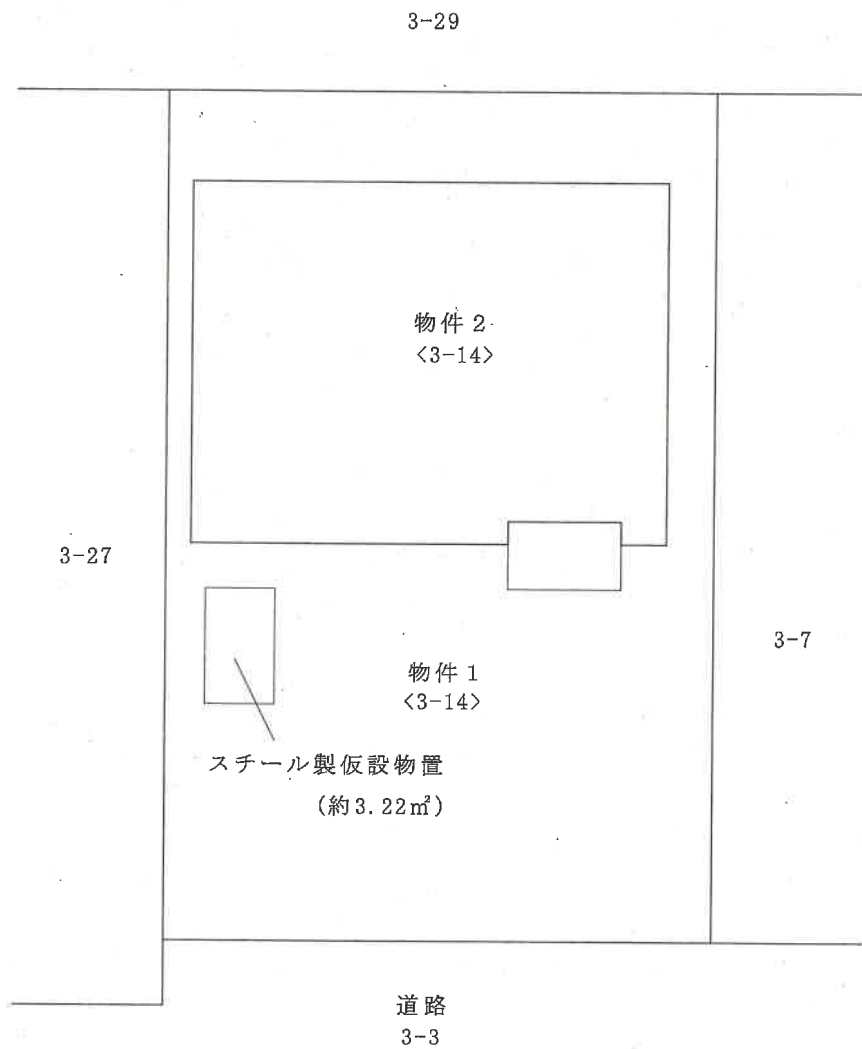
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月30日(木) 13:00— 13:05	(インターネット)	登記情報提供サービス(目的土地上の既登記建物調査)
5年12月4日(月) 15:20— 15:35	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書差入れ
5年12月4日(月) 15:45— 16:00	虻田郡倶知安町役場(倶知安町北1条東3丁目)	目的建物間取図申請
5年12月14日(木) 14:30— 14:50	物件所在地	所有者と面談, 占有調査
5年12月20日(水) 14:45— 15:10	物件所在地	所有者と面談, 立入調査延期, 評価人同行
6年1月11日(木) 14:00— 15:00	物件所在地	立入調査延期, 評価人同行
6年1月15日(月) 10:00—	(郵便)	所有者に連絡文書送付
<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 6年 1月11日 目的物件は施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させようとしたが, 解錠することができなかった。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年1月11日 札幌方面倶知安警察署の警察官2人に援助を受けた。</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  
( 4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 1月23日(火) 13:00— 14:10	物件所在地	立入調査, 所有者に面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 ( ) : — :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月23日 所有者等の抵抗が予測されたので, 解錠技術者を同行し, 立会人Aを立ち会わせた。 <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"/>		

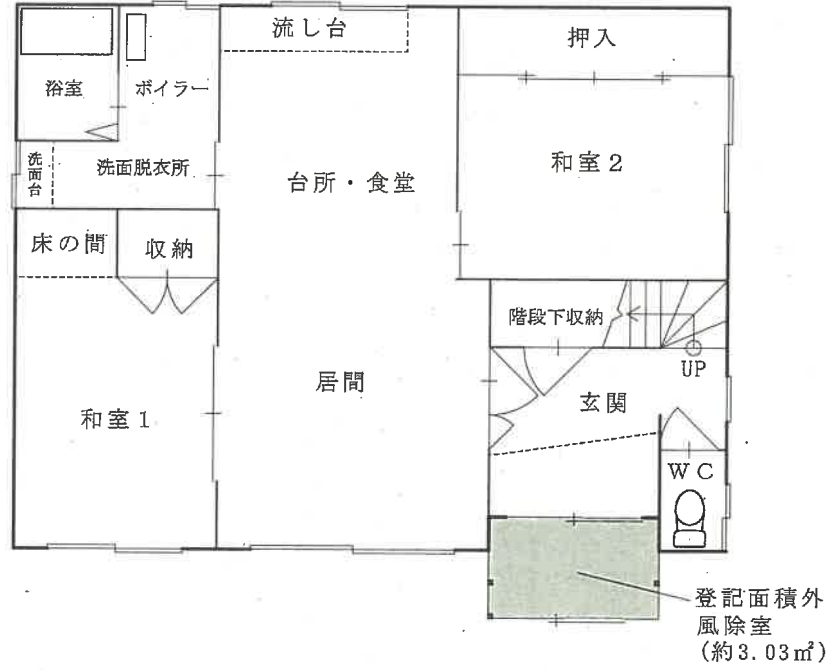
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図

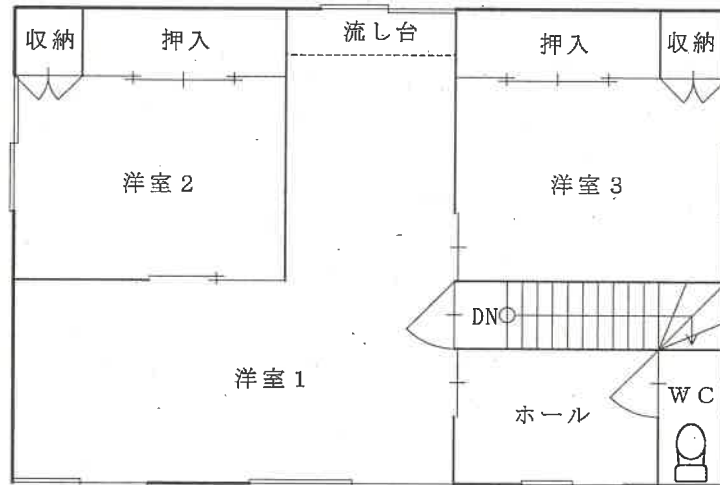


# 間取略図

1 階



2 階





全景, 仮設物置(南側から撮影)



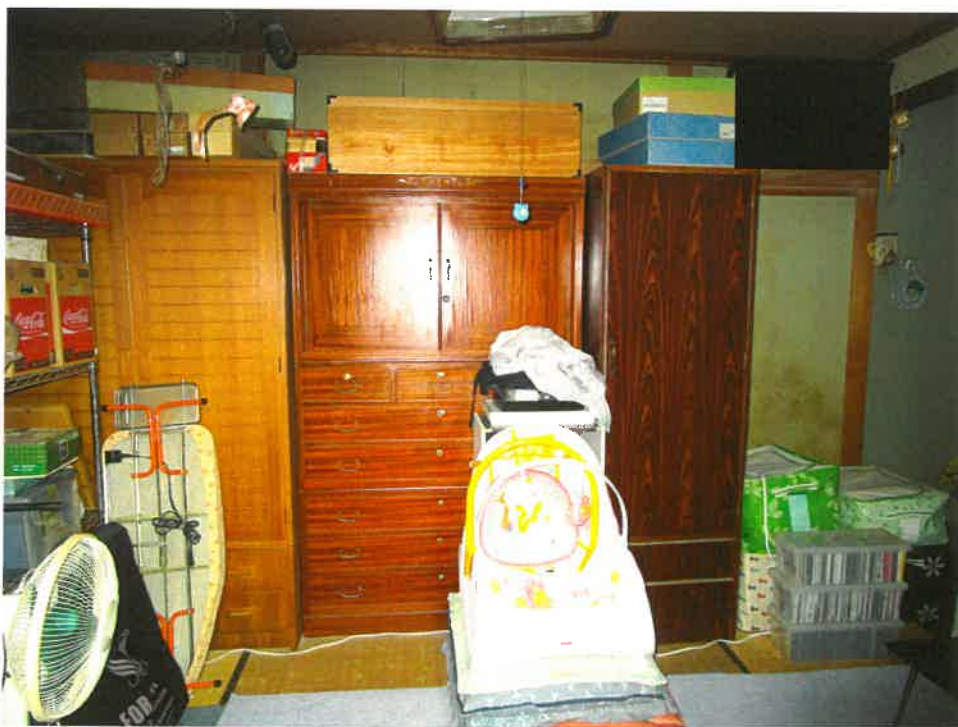
居間



台所・食堂



和室1



( 9 枚目 )



洋室1



南東端の軒下の損傷



( 10 枚目 )

令和5年(又)第4002号  
令和6年1月23日現地調査  
令和6年2月6日評価  
令和6年2月20日補充評価

札幌地方裁判所 御中

## 補充書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士  
村上 功英

- ・本書は、物件1を除いた際の評価を補充書として求められたものである。

## 第1 評価額

評 価 額	
物件2 (建物)	金1,950,000円

- 1 物件2の価格は物件1(土地)に対する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)

土地利用権の目的となる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	30,000	1.00	184.19	0.90	4,973,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準地等との比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上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特になし ±0% (1.00)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費(風除室を含む)の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、仮設物置については、建物価格に含めて評価した。

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	126.55	0.11	2,506,000

ウ 現価率：

(経済的残存耐用年数約5年/経済的全耐用年数約40年) × (1 - 観察減価0.1) = 0.11

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	4,973,000	0.30	法定地上権	1,492,000

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) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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
2	2,506,000	+ 1,492,000	-	0.70	0.70	-	1,950,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：近時の周辺中古住宅地の需給動向及び物件の個別性等を考慮の上、市場性修正率を上記の通り判定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：-

以 上

令和5年(又)第40002号  
令和6年1月23日現地調査  
令和6年2月6日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
村上 功 英



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金4,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,190,000円
物件2 (建物)	金2,510,000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 地目 地積	虻田郡倶知安町北3条東6丁目 3番14 宅地 184.19m <sup>2</sup>	同左 (但し、下記参照)
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	虻田郡倶知安町北3条東6丁目3番地 14 3番14 居宅 木造陸屋根2階建 1階 67.02m <sup>2</sup> 2階 59.53m <sup>2</sup>	同左 (但し、下記参照)
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記面積外の風除室あり。(詳細後記)</li> <li>・スチール製仮設物置あり。(詳細後記)</li> </ul>		

#### 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「倶知安」駅の東方・道路距離約1.9km, 最寄バス停「白樺団地」停留所の南西方・道路距離約200m(別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。	
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	非線引き都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% - ・景観計画区域
画地条件	別添図の通り、間口約10.9m、奥行約16.9mの長方形の中間画地である。隣接地とは概ね等高に接面しており、宅盤は概ね平坦であるものと把握された。	
接面道路の状況	南側…幅員約5.1mの未舗装道路(建築基準法第42条1項3号該当)に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物(物件2)の敷地となっている。	
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 公図等に基づき全体の位置、形状等を確認したが、積雪下のため境界石が確認出来なかったこと等から正確には専門家による測量等を要する。</li> <li>2 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。(北海道教育委員会委託業者公表資料)</li> <li>3 本件土地については、現地調査、閉鎖登記簿等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。</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63年10月2日 新築 経過年数： 約 35年 経済的残存耐用年数： 約 5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 陸屋根 外 壁： サイディング等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床： フローリング等 設 備： 電気，水道，バス，トイレ等 その他： -
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： 5LDK（別添建物間取図参照。）
品 等	・総合： 普通 ・使用資材： 普通 ・施工： 普通
保守管理の状態	建物の外部では軒下部分の損傷等が見られた。建物内は各室とも天井，内壁，床等の損傷，汚損が見られた。また，2階のトイレ設備が故障しており，使用していないとのことであった。保守管理の状態は不良と観察された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	1 前記記載の通り，玄関付近に登記面積外の風除室（約3.03㎡）あり（別添図参照）。なお，当該部分は評価数量に含めないものの建物価格査定段階において考慮した。 2 前記記載の通り，敷地内西側にスチール製仮設物置（約3.22㎡）あり（別添図参照）。 3 倶知安町担当課照会によると，本件建物については新築時に建築確認及び完了検査を受けているとのことである。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) 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	30,000	1.00	184.19	0.90	4,973,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の基準地等との比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上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特になし ±0% (1.00)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費(風除室を含む)の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、仮設物置については、建物価格に含めて評価した。

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	126.55	0.11	2,506,000

ウ 現価率：

(経済的残存耐用年数約5年/経済的全耐用年数約40年) × (1 - 観察減価0.1) ≒ 0.11

## 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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,973,000	0.30	法定地上権	1,492,000

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) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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	4,973,000	- 1,492,000	-	0.90	0.70	-	2,190,000
2	2,506,000	+ 1,492,000	-	0.90	0.70	-	2,510,000
一括価格(合計)							4,700,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：近時の周辺中古住宅地の需給動向及び物件の個別性等を考慮の上、市場性修正率を上記の通り判定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：-

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 [倶知安-4]

所 在 : 虻田郡倶知安町北3条東5丁目2番39  
価 格 : 40,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR函館本線「倶知安」駅の東方道路距離約1.7km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 309m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, 下水  
接 面 道 路 : 西側8m町道  
用 途 指 定 等 : 第一種中層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率150%)  
地 域 の 概 要 : 戸建一般住宅が建ち並ぶ住環境の良い閑静な住宅地域

固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1	3,241,744 円
物件2	1,942,809 円

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



# 位置図



対象不動産

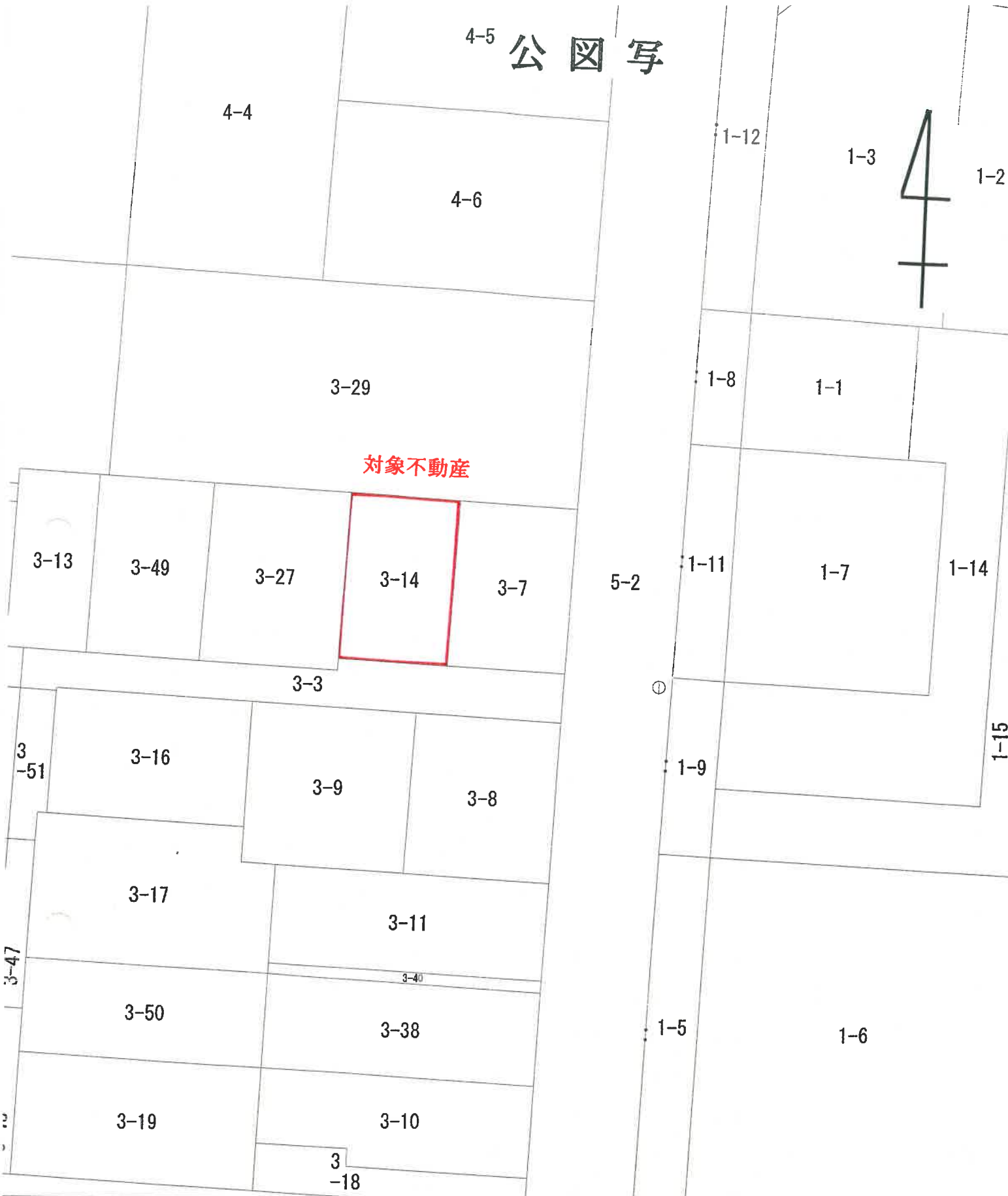
俱知安-4

$$S = \frac{1}{10,000}$$

俱知安町備付白図(俱知安都市計画図の抜粋)



4-5 公 図 写



対象不動産

(図上測定)

地番	北三条市	7丁目
----	------	-----

$$S = \frac{1}{500}$$

※ 本図面は地図の一部を複製したものである。

安町北三条東六丁目

地 番 3番14

登記年月日：昭和63年10月13日

# 各階平面図

家屋番号 3番14

# 建物図面

建物の所在 札幌市東区北3条東6丁目3番地14

510318

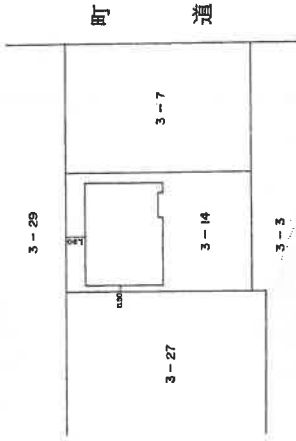
## 1階平面図



### 求積表

7.20 X	6.30 =	45.3600
6.75 X	2.25 =	15.1875
7.20 X	0.90 =	6.4800

合計 67.0275  
床面積 67.02 m<sup>2</sup>



## 2階平面図



### 求積表

6.30 X	9.45 =	59.5350
--------	--------	---------

床面積 59.53 m<sup>2</sup>



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用品)

※原図を70%縮小

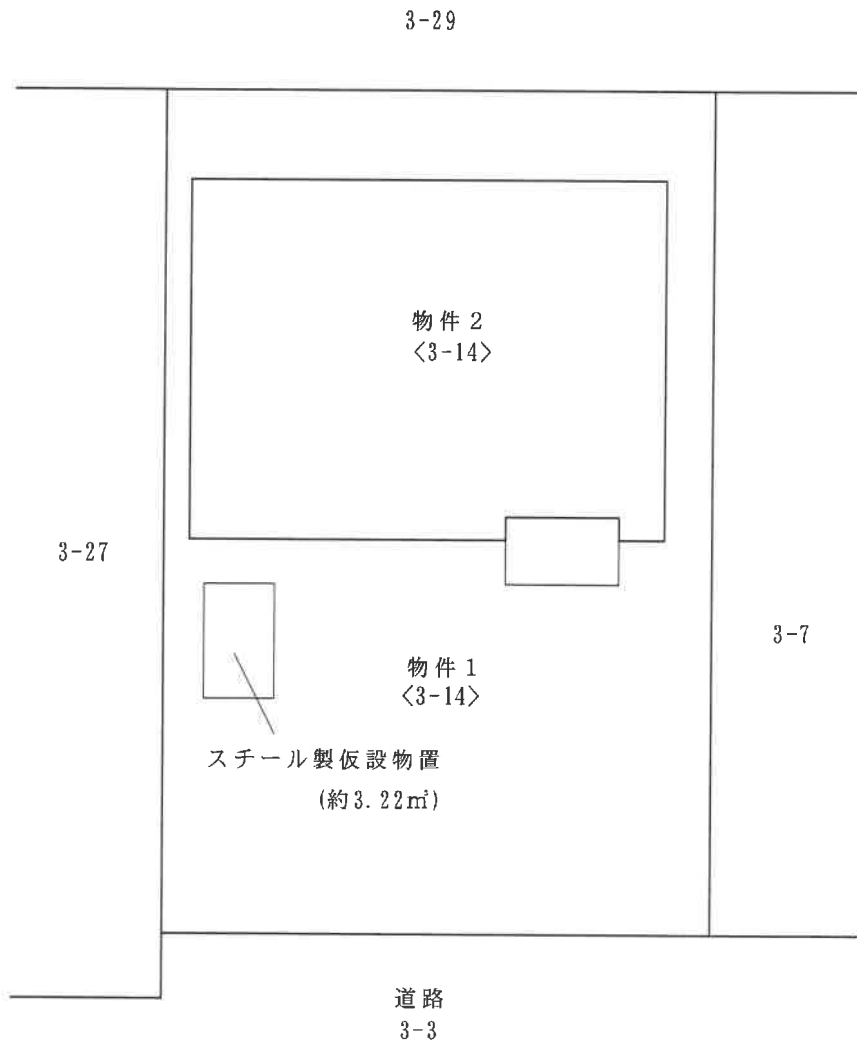
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(札幌法務局 札幌支局 管轄)

令和5年9月13日 宇都宮地方法務局

登記官

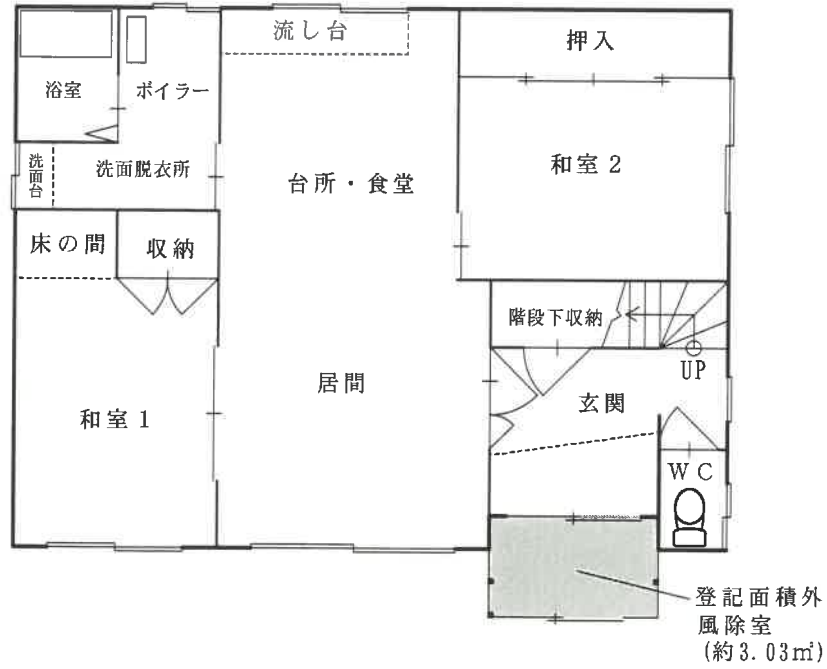
地図整理番号：M49442

# 土地建物位置関係図



# 間取略図

1 階



2 階

