

## 期間入札の公告

令和 7年 3月21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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 4月23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 7年 4月21日から 令和 7年 4月25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 7年 3月21日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 苫小牧市春日町一丁目  
地 番 13番10  
地 目 宅地  
地 積 416.52平方メートル
- 2 所 在 苫小牧市春日町一丁目 13番地10  
家屋 番号 13番10  
種 類 共同住宅  
構 造 木造瓦鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 170.10平方メートル  
2階 170.10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 7年 2月 7日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

---

---

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】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載のとおり

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 別紙占有者目録記載のとおり

(2) 上記第3項及び第4項(1)を除く部分につき、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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 苦小牧市春日町一丁目                         |
|   | 地 番   | 13番10                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 416.52平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 苦小牧市春日町一丁目 13番地10                  |
|   | 家屋 番号 | 13番10                              |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 170.10平方メートル<br>2階 170.10平方メートル |



## 賃借権目録

範囲	借借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	備考
103号室及び駐車場1番	A	令和8年 4月30日	月額36,000円 (別途駐車料月額 2,037円)	なし	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
205号室及び駐車場4番	E	令和7年 8月31日	月額28,000円 (駐車料を含む。)	なし	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
206号室	F	令和7年 3月31日	月額27,000円	なし	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



別紙

## 占有者目録

範囲	占有者	備考
107号室及び駐車場9番	Bが占有している。	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
201号室及び駐車場7番	Cが占有している。	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
203号室及び駐車場8番	Dが占有している。	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
207号室及び駐車場6番	Gが占有している。	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和6年(ケ)第70012号  
令和6年 9月17日受理  
令和6年11月 5日提出

# 現況調査報告書

札幌地方裁判所  
執行官 鈴木 啓 司

(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 苫小牧市春日町一丁目  
地 番 13番10  
地 目 宅地  
地 積 416.52平方メートル
- 2 所 在 苫小牧市春日町一丁目 13番地10  
家屋 番号 13番10  
種 類 共同住宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 170.10平方メートル  
2階 170.10平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	苫小牧市春日町一丁目11番6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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(一部空家)及び駐車場(一部空駐車場)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 令和 年( ) 第 号 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

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- 空家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 ----- 空家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 4・5ころ ----- 自 R6・5・1 至 R8・4・末	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	最初の契約日 H4.4.26 最初の契約期間 自 H4・5・1 至 H6・4・末
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 ----- 空家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 ----- 空家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 6・3頃 ----- 自 R6・3・1 至 R8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 21,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・12頃 ----- 自 R5・12・17 至 R7・12・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 21,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- 空家	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・6ころ ----- 自 R5・6・2 至 R7・6・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 21,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 23・9ころ ----- 自 R5・9・1 至 R7・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 28,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	最初の契約日 H23.8.27 最初の契約期間 自 H23・9・1 至 H25・8・31
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 25・4ころ ----- 自 R5・4・1 至 R7・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 27,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	最初の契約日 不明 最初の契約期間 自 H25・4・1 至 H27・3・31
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 2・6ころ ----- 自 R6・6・14 至 R8・6・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 19,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	最初の契約日 R2.6.12 最初の契約期間 自 R2・6・14 至 R4・6・13

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：貸借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場1 ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成 4・5ころ ----- 自 R6・5・1 至 R8・4・末	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 2, 037円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	最初の契約日 H4.4.26 最初の契約期間 自 H4・5・1 至 H6・4・末 「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場2 ----- 空駐車場	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場3 ----- 空駐車場	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場4 ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成 23・9ころ ----- 自 R5・9・1 至 R7・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	賃料は居室賃料に 含む ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	最初の契約日 H23.8.27 最初の契約期間 自 H23・9・1 至 H25・8・31 「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場5 ----- 空駐車場	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場6 ----- G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 2・6ころ ----- 自 R6・6・14 至 R8・6・13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	賃料は居室賃料に 含む ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	最初の契約日 R2.6.12 最初の契約期間 自 R2・6・14 至 R4・6・13 「他」は車庫利用

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場7 ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 5・12頃 ----- 自 R5・12・17 至 R7・12・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	賃料は居室賃料に 含む ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場8 ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 5・6ころ ----- 自 R5・6・2 至 R7・6・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	賃料は居室賃料に 含む ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	「他」は車庫利用
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場9 ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令和 6・3頃 ----- 自 R6・3・1 至 R8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	賃料は居室賃料に 含む ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	「他」は車庫利用

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 境界標が、本件土地の3箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。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の調査を要する。
- 2 本件土地は西側において、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記市道、北側及び南側各隣接とは等高に接している。また、東側隣接地よりは高いところに位置している。なお、画地内は、ほぼ平坦である。
- 4 本件土地の西側及び北側境界付近にコンクリートブロック塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。なお、同塀は、亀裂が存在するほか、所々破損している。

### ■ 物件2について

- 1 本件建物は居室12及び駐車場9を有する共同住宅である（昭和62年12月築）。
- 2 103号室、107号室、201号室、203号室、205号室、206号室及び207号室の各占有者は、それぞれ「占有者及び占有権原」の「占有者」欄のとおりである。その余の101号室、102号室、105号室、106号室及び202号室は空家である（建物間取図参照）。
- 3 駐車場1、同4、同6乃至同9の各占有者は、それぞれ「占有者及び占有権原」の「占有者」欄のとおりである。その余の駐車場2、同3及び同5は、空駐車場である（建物間取図参照）。なお、駐車場が狭小であることから、各占有者は、駐車場前の本件敷地上に自動車を駐車している。
- 4 本件建物の外階段について、鉄骨製の支柱が錆により所々腐食している。また、ステップ上のモルタルが所々剥離している。
- 5 102号室について、居間の床が著しく汚損している。台所の天井板が剥離している。台所のシステムキッチンが正しい位置に設置されていない。
- 6 103号室について、入居期間が長いため、全体的に天井、壁及び床が著しく汚損している。備付けのガスストーブが故障している。
- 7 106号室について、台所横、浴室前の床がたわんでいる。居間の壁に補修痕が存在する。なお、補修痕の下の壁に大きな穴が開いている模様である。
- 8 107号室について、台所の天井壁紙が剥離している。入居者は、「冬期間、水道管の凍結に注意する必要がある。」と陳述している
- 9 201号室について、室内の郵便物及び書類、管理会社担当者の陳述、賃貸借契約書写し等から、Cが入居、占有していると判断した。  
居室内に多数の雑物等、トイレ内に大量のペットボトルが存在している。
- 10 205号室について、浴室のカラン部分から洗濯機への引水時、浴室のカラン付根部分から漏水している。入居者は、「水道水に鉄錆が混入している。」と陳述している。
- 11 206号室について、室内の郵便物及び書類、管理会社担当者の陳述、賃貸借契約書写し等から、Fが入居、占有していると判断した。  
入居期間が長いため、天井及び壁が汚損している。玄関ドアの外側部分が破損している。
- 12 207号室について、居間、台所の壁紙が至る所で汚損している。同汚損は結露が原因と思われる。居間の壁紙が剥離している。洋室天井の壁紙が未貼付である。同天井板の一部が石膏ボードをネジ止めする方法により施工されている。台所のカラン部分から洗濯機への引水時、台所のカラン付根部分から漏水している。
- 13 暖房、給湯及び下水道等の設備について、101号室、102号室、105号室、106号室、201号室、202号室及び206号室は確認できないため、その稼働の可否は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## そ の 他 の 事 項

14 LPガス設備がある。

(1) 設置者：日本共同サービス株式会社

千歳市清流2丁目6-4

(2) 設置物件：LPガス設備

①供給設備

容器付属品 (チェーン・敷石)、高・低圧ホース、高圧集合装置、供給設備配管、

ガスメーター

②消費設備

消費設備配管、給湯器

(3) 設置条件：設置者は所有者に対し、本件設備を貸与し、所有者はこれを借り受ける。

本件設備の賃借料は、無償とする。

所有者は、本件設備の貸借期間中、本件建物に使用するLPガスの供給業者に設置者

を選定する。

(4) 設置期間：期間の定めなし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

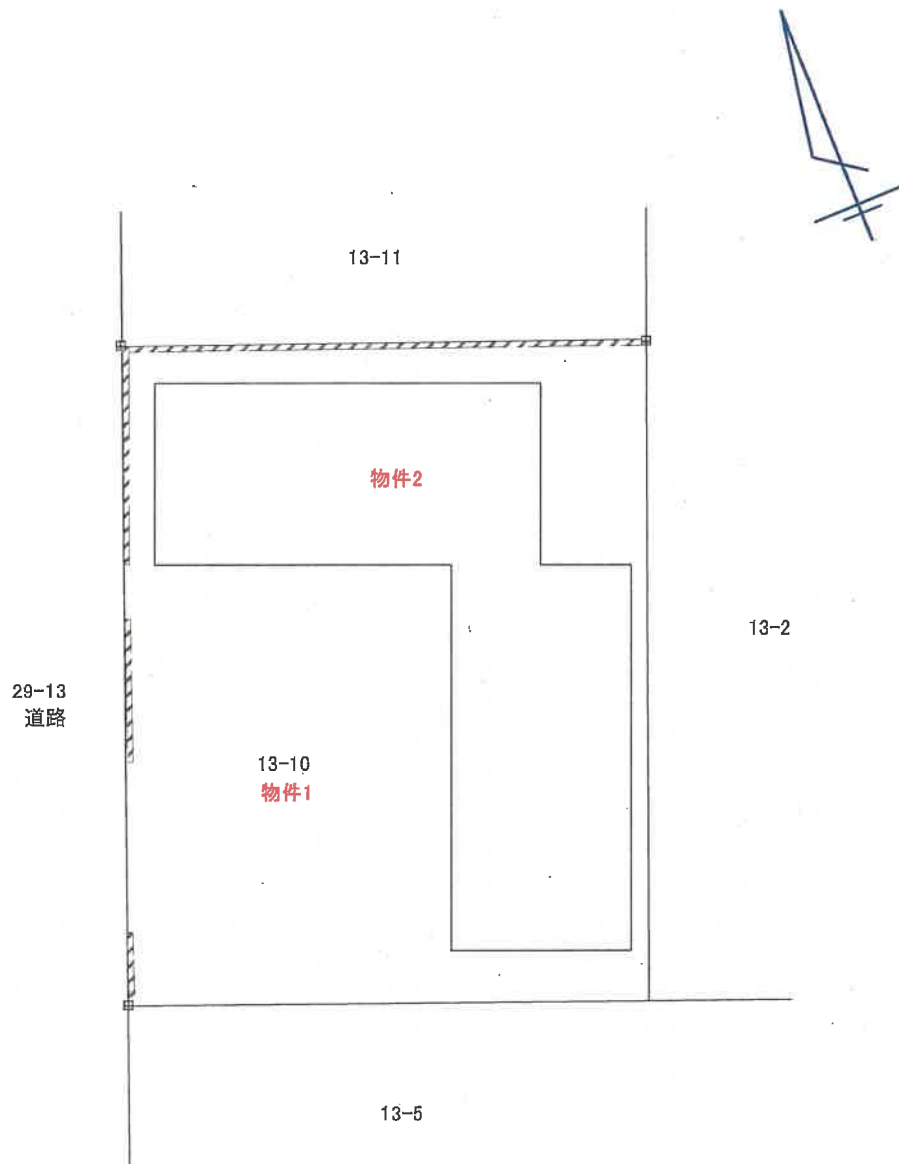
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月18日(水) 14:30—14:45	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、管理会社調査
6年9月19日(木)	(郵便)	所有者に対し、照会書送付(回答書提出なし)
6年10月1日(火)	(郵便)	管理会社に対し、入居者の賃貸借契約書写しの交付を依頼(10/7取得)
6年10月8日(火) 15:30—15:45	(電話)	占有等について、管理会社の担当者から事情聴取
6年10月9日(水) 10:45—11:00	物件所在地	占有調査(全居室に連絡文書投函)、写真撮影
6年10月11日(金) 15:00—15:10 15:10—15:20 15:20—15:30 16:30—16:40	(電話)	103号室の入居者Aから事情聴取 205号室の入居者Eから事情聴取 207号室の入居者Gから事情聴取 203号室の入居者Dから事情聴取
6年10月15日(火) 15:50—16:00	(電話)	107号室の入居者Bから事情聴取
6年10月16日(水) 9:30—9:45	物件所在地	占有調査(201、206号室に連絡文書投函)、写真撮影
<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"/> 令和 年 月 日</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10月16日(水) 10:30—10:45	(電話)	LPガス設備について、日本共同サービス株式会社に対し、照会(10/18LPガス設備賃貸借契約書写し取得)
6年10月24日(木) 8:30—9:00 9:00—9:15  9:15—9:30  9:30—9:45  9:45—10:00  13:00—13:15 13:15—13:30 13:30—14:20	物件所在地	外部調査、評価人同行、写真撮影 立入調査(107号室)、入居者Bと面談、評価人同行、写真撮影 立入調査(103号室)、入居者Aと面談、評価人同行、写真撮影 立入調査(203号室)、入居者Dと面談、評価人同行、写真撮影 立入調査(205号室)、入居者Eと面談、評価人同行、写真撮影 立入調査(201号室)、評価人同行、写真撮影 立入調査(206号室)、評価人同行、写真撮影 立入調査(空家部分の101、102、105、106及び202号室)、評価人同行、写真撮影
6年10月25日(金) 10:00—10:15	物件所在地	立入調査(207号室)、入居者Gと面談、評価人同行、写真撮影
<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>■ 令和6年10月24日 目的物件(201号室)は施錠されていなかったが不在だったので、立会人Hを立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和6年10月24日 目的物件(206号室)は不在で施錠されていたので、立会人H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>■ 令和6年10月24日 目的物件(101、102、105、106及び202号室)は空家で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、管理会社から貸与を受けた合鍵で解錠して建物内に立ち入った。</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

# 土地建物位置関係図



田 境界標

/// コンクリートブロック塀

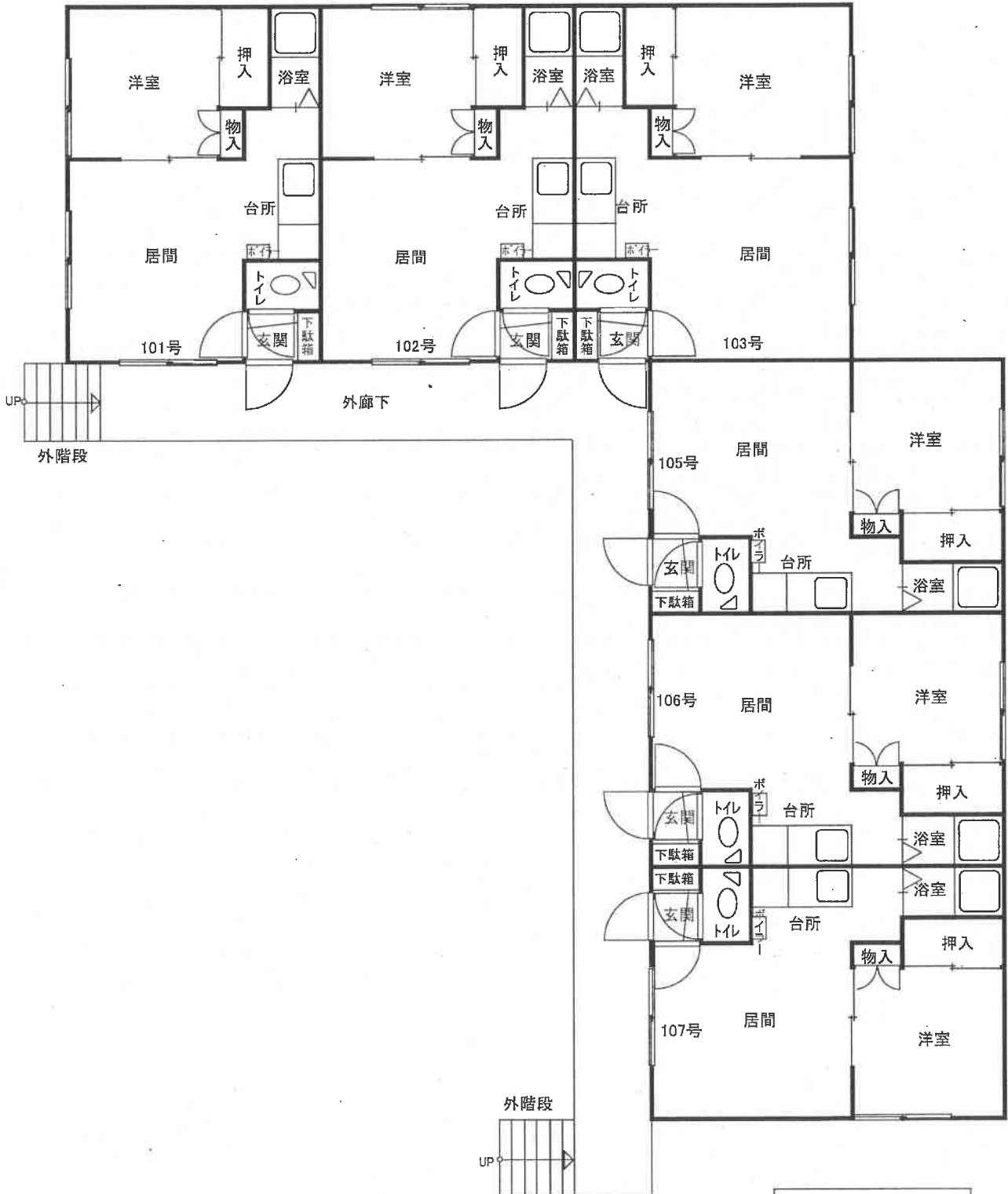
※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:250

# 間取図

物件2

1階

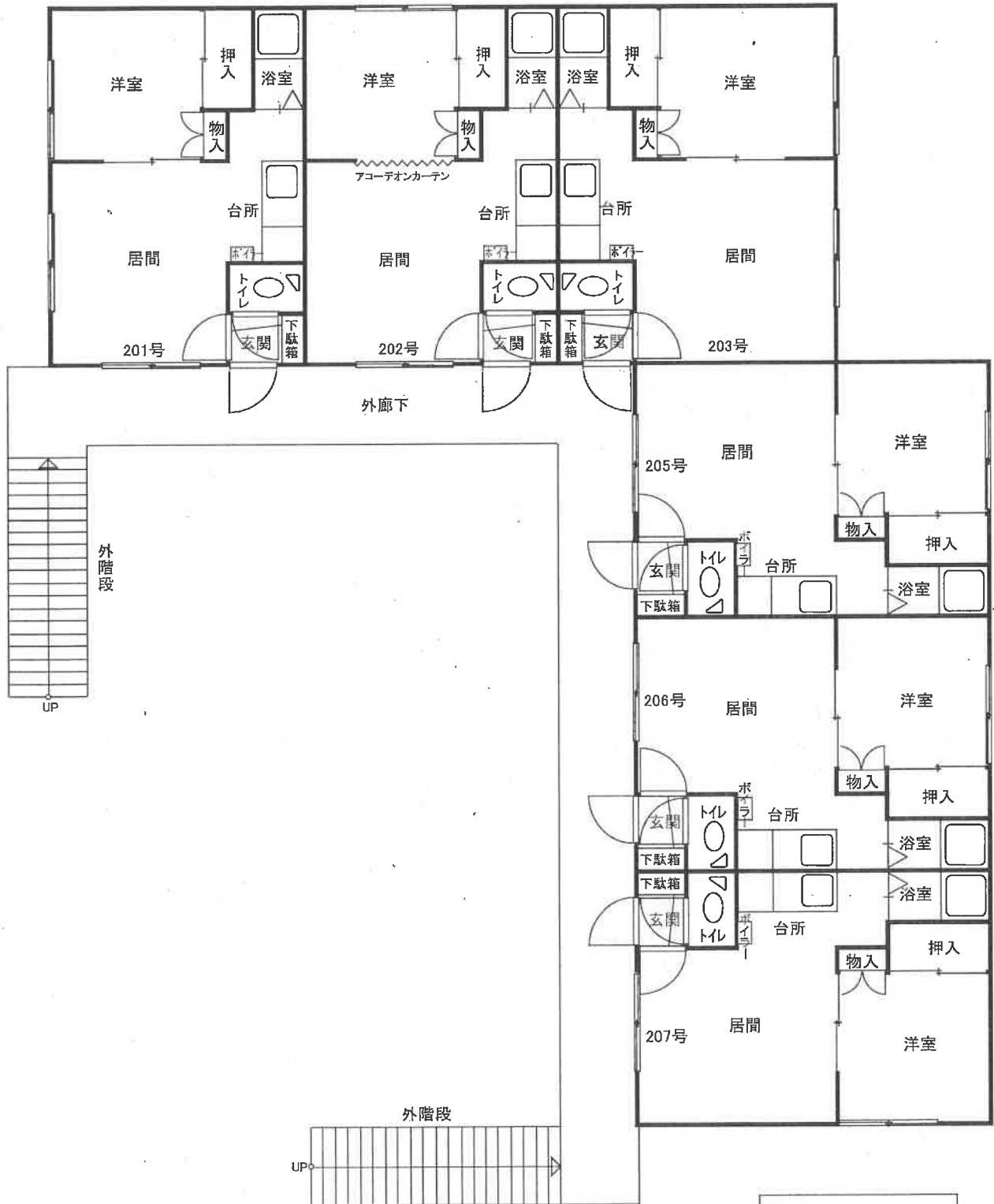


縮尺 約1:100

# 間取図

物件2

2階



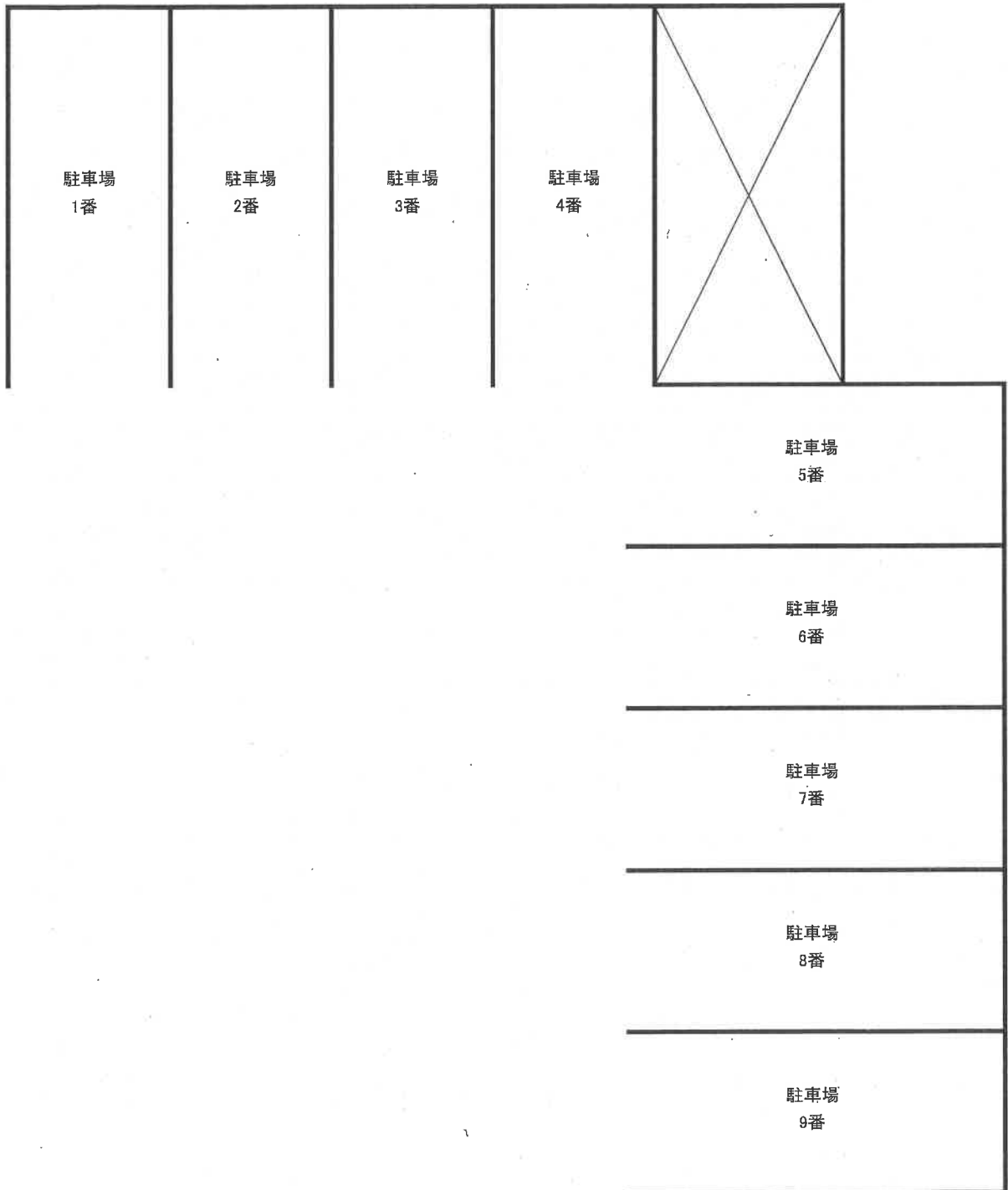
縮尺 約1:100

# 間取図

物件2



1階の階下基礎部分



縮尺 約1:100



1 建物外観全景



2 コンクリートブロック塀（亀裂状況）



( 15 枚目 )

3 コンクリートブロック塀（破損状況）



4 1階への階段（腐食、破損状況）



（ 16 枚目 ）

5 2階への階段（腐食、破損状況）



6 105号室居間



( 17 枚目 )

7 105号室台所



8 105号室浴室



( 18 枚目 )

9 102号室居間の床（汚損状況）



10 102号室台所の天井板（剥離状況）

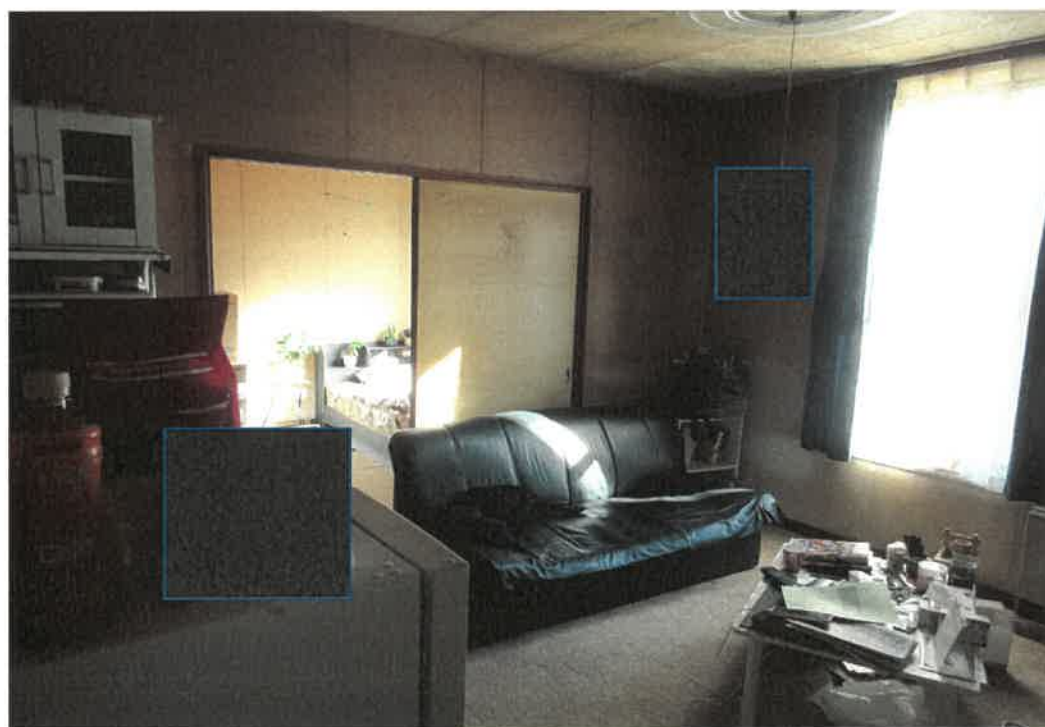


（ 19 枚目 ）

11 102号室台所（システムキッチンの状況）



12 103号室居間（汚損状況）



（ 20 枚目 ）

13 106号室居間の壁（補修痕状況）



14 107号室台所の天井壁紙（剥離状況）



( 21 枚目 )

15 201号室居間



16 201号室トイレ (ペットボトルの状況)



( 22 枚目 )



17 206号室居間



18 206号室玄関ドア外側部分（破損状況）



( 23 枚目 )

19 207号室居間の壁紙（汚損、剥離状況）



20 207号室台所の壁紙（汚損状況）



( 24 枚目 )

21 207号室洋室（天井壁紙及び天井板の状況）



令和6年（ケ）第70012号  
令和6年10月25日 現地調査  
令和6年11月1日 評 価

札幌地方裁判所 御中

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10,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,390,000円
物件2 (建物)	金5,750,000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き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	苫小牧市春日町一丁目 13番10 宅地 416.52m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	苫小牧市春日町一丁目 13番地10 13番10 共同住宅 木造重鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 170.10m <sup>2</sup> 2階 170.10m <sup>2</sup> 合計 340.20m <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「苫小牧」駅の北東方・道路距離約1.1km 最寄バス停「支笏湖通」の北東方・道路距離約260m (別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅、アパートが混在する住宅地域。生活利便性、居住環境は良好な地域である。住宅需要は強く、地価は上昇している。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 日影規制、景観計画区域
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積416.52㎡</li> <li>・間口約22.8m、奥行約18.2mの長方形の中間画地。画地内は、概ね平坦。宅地面は、東側隣接地より1m程度高位にあるほかは、ほぼ等高。</li> <li>・西側及び北側にコンクリートブロック塀がある。なお、この塀は亀裂や破損がある。</li> </ul>	
接面道路の状況	下記の道路にほぼ等高で接面する。 西側幅員約15m舗装道市道（建築基準法第42条1項1号該当）	
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	あり
	ガス配管	引込可
	下水道	あり
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 境界標3箇所を確認したが、他は発見できなかった。。これらの境界標を基準に範囲、位置等を特定した。現地での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>2. 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。</li> <li>3. 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> </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62年12月25日新築 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラートタン 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、化粧耐火ボード等 天 井：ビニールクロス、テックス等 床 : クッションフロアー、塩ビシート等 設 備：電気、個別プロパンガス、給排水設備 その他：ガスボイラー
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：共同住宅(共同住宅の名称：アレッティ苫小牧) 間 取 り：1DK×12戸(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



<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1階の階下基礎部分に駐車場9台分がある。但し、高さや幅が狭小なため、各占有者は駐車場の前の本件敷地上に駐車している。 なお、同部分は天井高が1.5mに満たないため、階数及び床面積に算入されない。</li> <li>2. 外階段の鉄骨支柱が、錆びて所々腐食している。また、踏面のモルタルが所々剥離している。</li> <li>3. 102号室；居間の床の汚損が著しい。台所の天井板が剥離している。台所のシステムキッチンが所定の位置に設置されていない。</li> <li>4. 103号室；入居期間が長いため、全体に天井、内壁、床が著しく汚損している。備付ガスストーブが故障している。</li> <li>5. 106号室；台所の横で浴室前付近の床がたわんでいる。居間の内壁に補修痕があり、その下地の壁に大きな穴が開いている模様である。</li> <li>6. 107号室；台所の天井壁紙が剥離している。入居者によると、冬期間は水道管が凍結しやすいので、注意が必要とのことである。</li> <li>7. 201号；居室内に多数の雑物等が、トイレ内に大量のペットボトルがある。</li> <li>8. 205号室；浴室のカランから洗濯機へ引水する際、カラン付け根部分から漏水している。入居者によると、水道水に鉄錆が混じっているとのことである。</li> <li>9. 206号室；入居期間が長いため、天井、内壁が汚損している。玄関ドアの外側部分が破損している。</li> <li>10. 207号室；居間、台所の壁紙の至る所に、結露に起因すると思われる汚損がある。居間の壁紙が剥離している。洋室天井の壁紙が、一部貼られていない。同天井の一部は、石膏ボードをネジ止めしており、居室側にネジが露出している。台所のカランから洗濯機へ引水する際、カラン付け根部分から漏水している。</li> <li>11. 以下の住戸の暖房、給湯、上下水道、電気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。 ・101号室、102号室、105号室、106号室、201号室、202号室、206号室</li> <li>12. 対象建物は、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>13. 本件建物は建築確認申請は既済であるが、工事完了検査は未済である。</li> </ol>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## 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	イ	
1	11,621,000	0.40	法定地上権	4,648,000

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	11,621,000	-4,648,000		0.90	0.70	-	4,390,000
2	4,491,000	+4,648,000	-	0.90	0.70	-	5,750,000
一括価格 (合計)							10,140,000

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(苫小牧-17)

所 在：苫小牧市春日町3丁目35番8 「春日町3-10-8」  
価 格：28,800円/㎡  
位 置：JR「苫小牧」駅から道路距離約1.5kmに位置する  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：244㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東側6m市道  
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 固定資産税評価額(令和6年度)

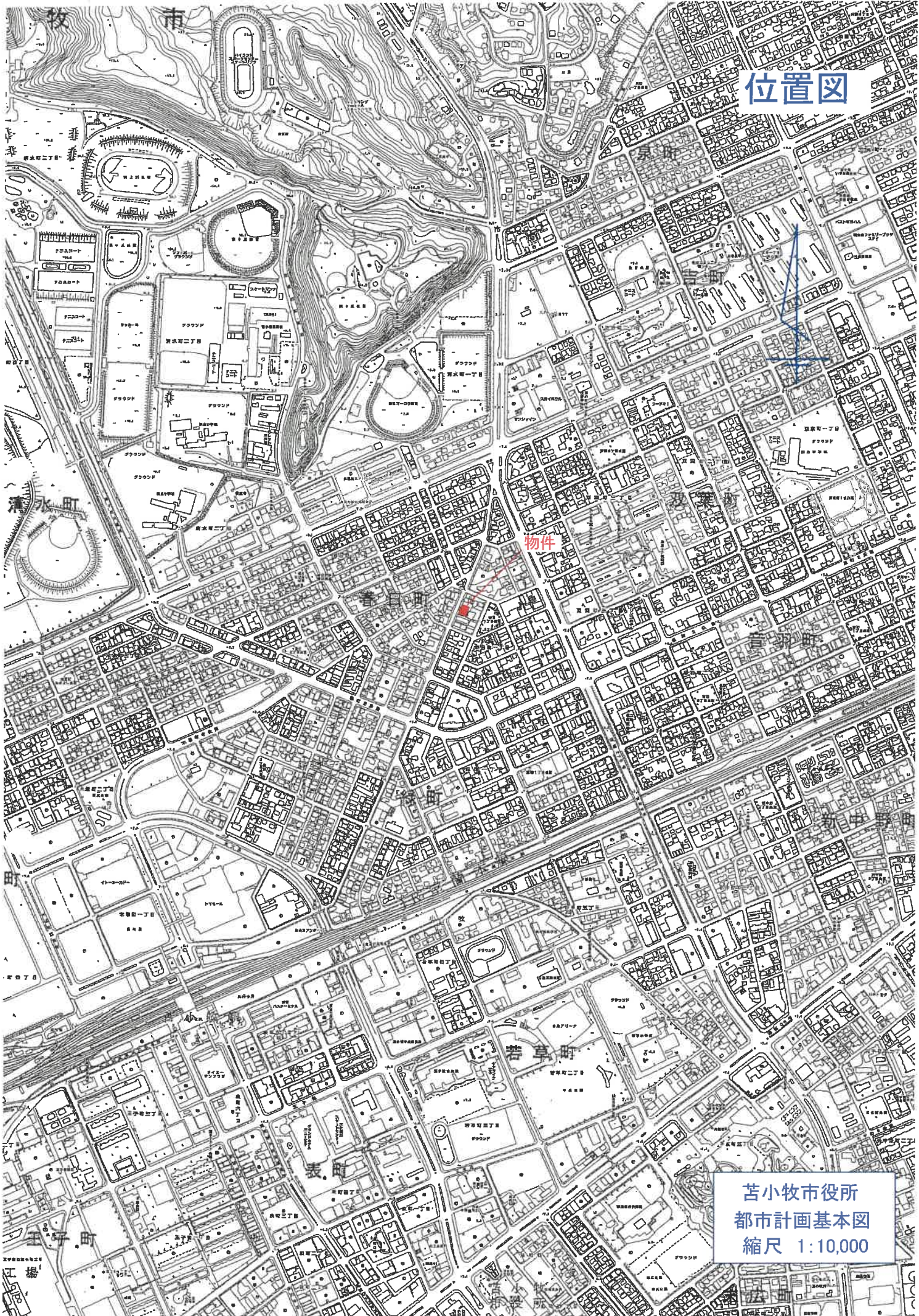
物件1 8,038,836円  
物件2 4,553,912円

## 第7 附属資料

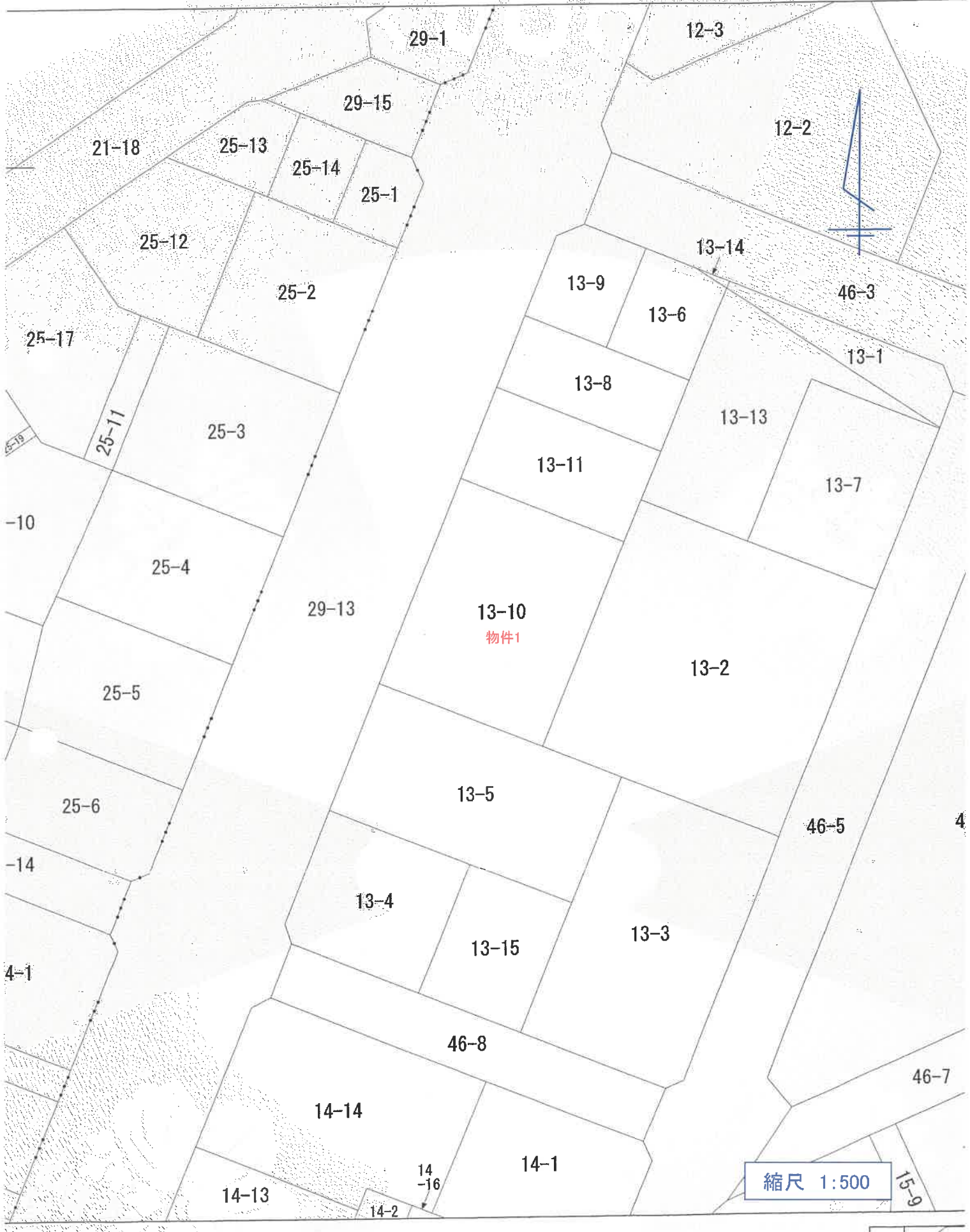
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

# 位置図



苦小牧市役所  
都市計画基本図  
縮尺 1:10,000



縮尺 1:500

登記年月日：昭和57年9月7日

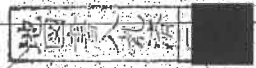
0.0358615

種類	既設の別	筆	界	点	作	号
石標	既設					
コンクリート	新設	1	~	9		
界	新設	10	~	16		
	既設					
	新設					

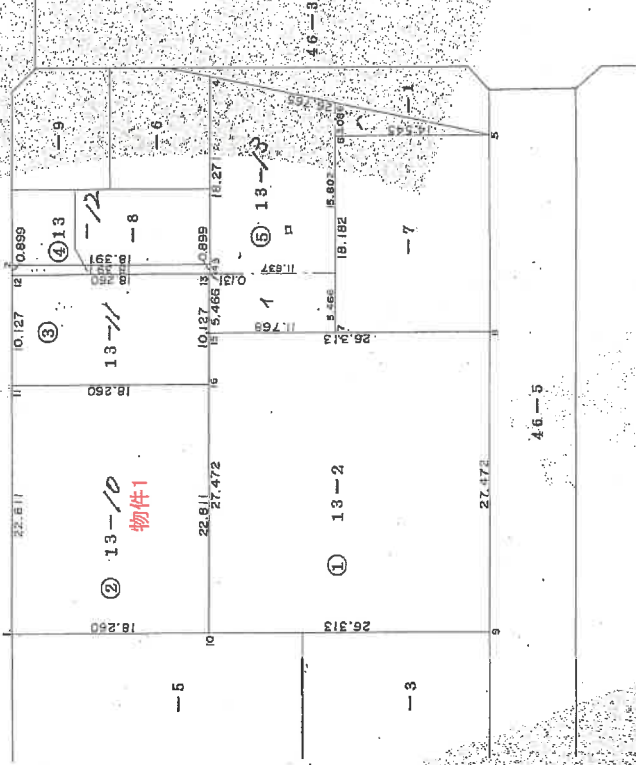
地積測量図

地番 13-2-150  
土地の所在 苫小牧市春日町1丁目

40



29-13



①	13-2	27.472	×	26.313	=	722㎡8707
②	13-10	22.811	×	18.260	=	416㎡5288
③	13-11	10.127	×	18.260	=	184㎡9190
④	13-12	0.899	×	18.391	=	16㎡5335
⑤	13-13	5.466	×	11.768	=	64.323888
⑥	②③④⑤	(18.271 + 15.802)	×	11.637 ÷ 2	=	198.2537505
⑦	⑥	14.545	×	3.086 ÷ 2	=	22.442935
				計		285㎡0205
				合計		1,625㎡8725

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用紙)

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  
(札幌法務局苫小牧支庁管轄)  
令和6年8月20日 神戸地方法務局 登記官

請求番号：7-2

登記年月日：昭和63年1月7日

042043

各階平面図

建物図面

13-10

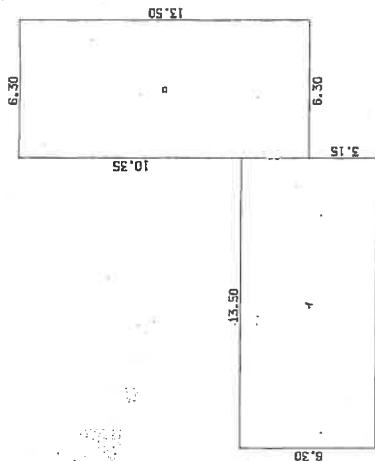
家屋番号

苫小牧市春日町1丁目13番地10

建物の所在

1, 2階各階向型

物件2



求積表

イ	6.30 X	13.50	=	85.0500
ロ	13.50 X	6.30	=	85.0500
合計				170.1000
床面積				170.10 m <sup>2</sup>

29-15

13-10

物件2

13-5

13-12

24



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

縮 1/2.50  
尺 1/

申請人

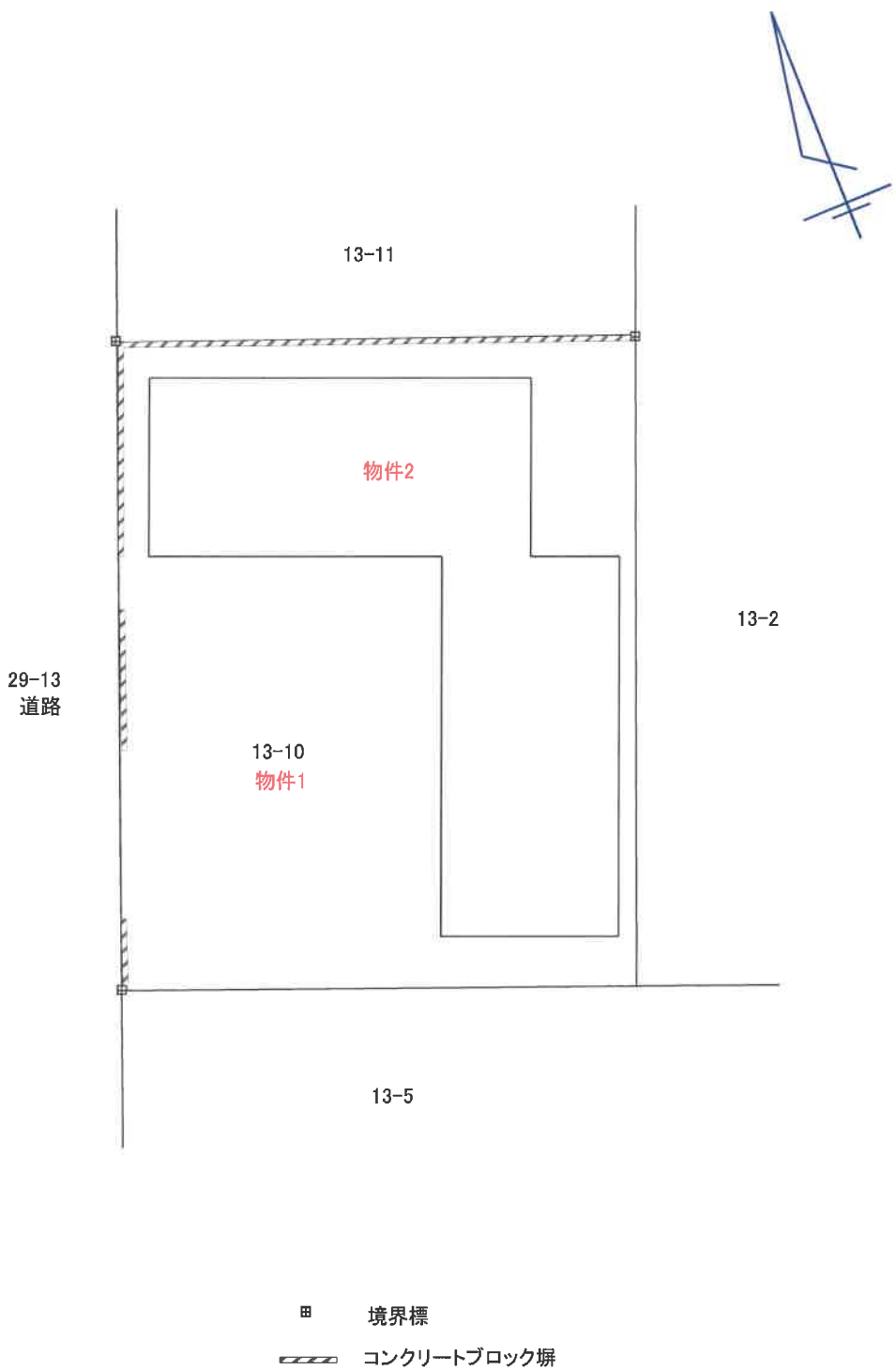
縮 1/500  
尺 1/

(札幌土地家屋調査士会用品)

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  
(札幌法務局苫小牧支局管轄)  
令和6年8月20日 神戸地方法務局 登記係



# 土地建物位置関係図



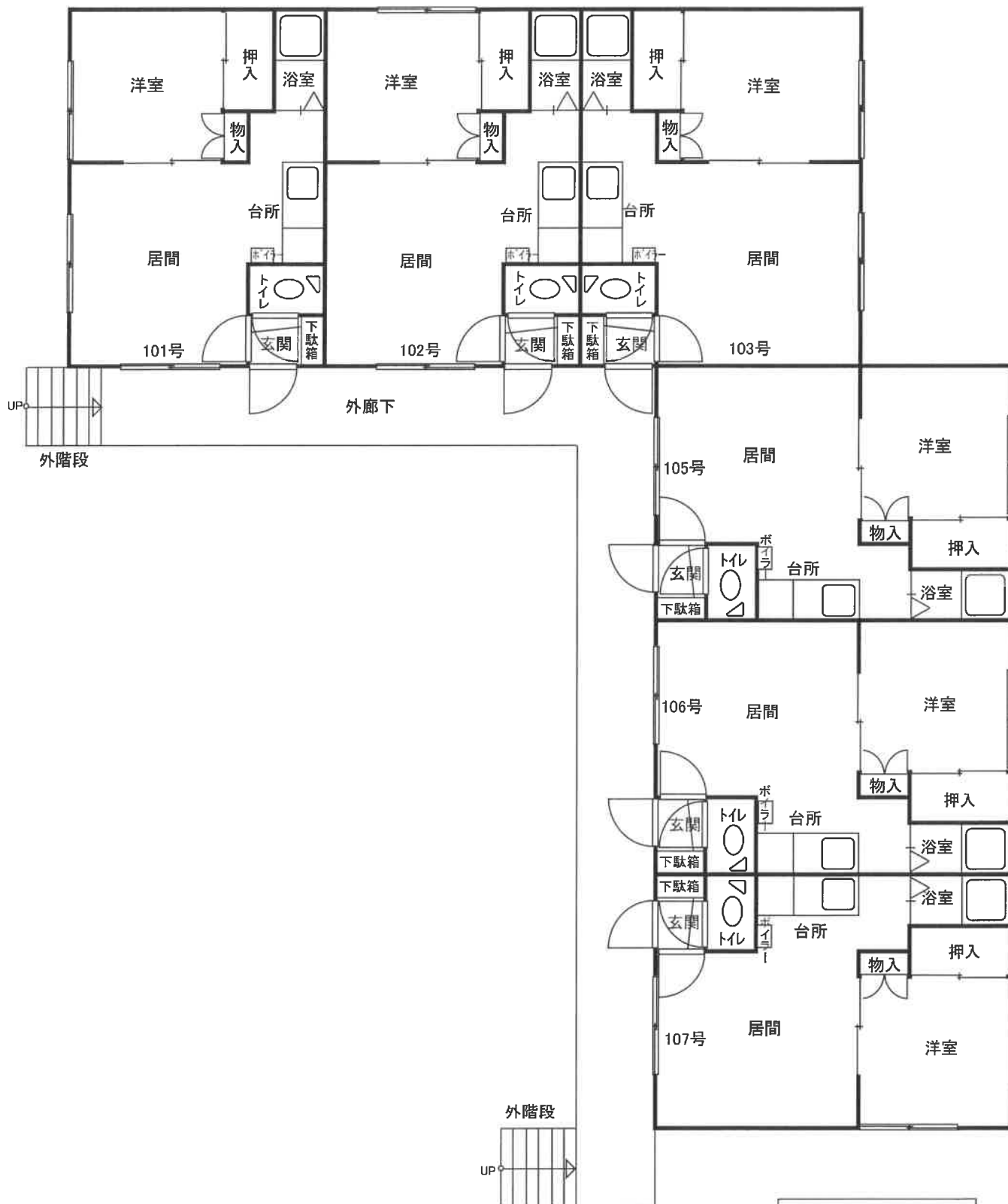
※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:250

# 間取図

物件2

1階

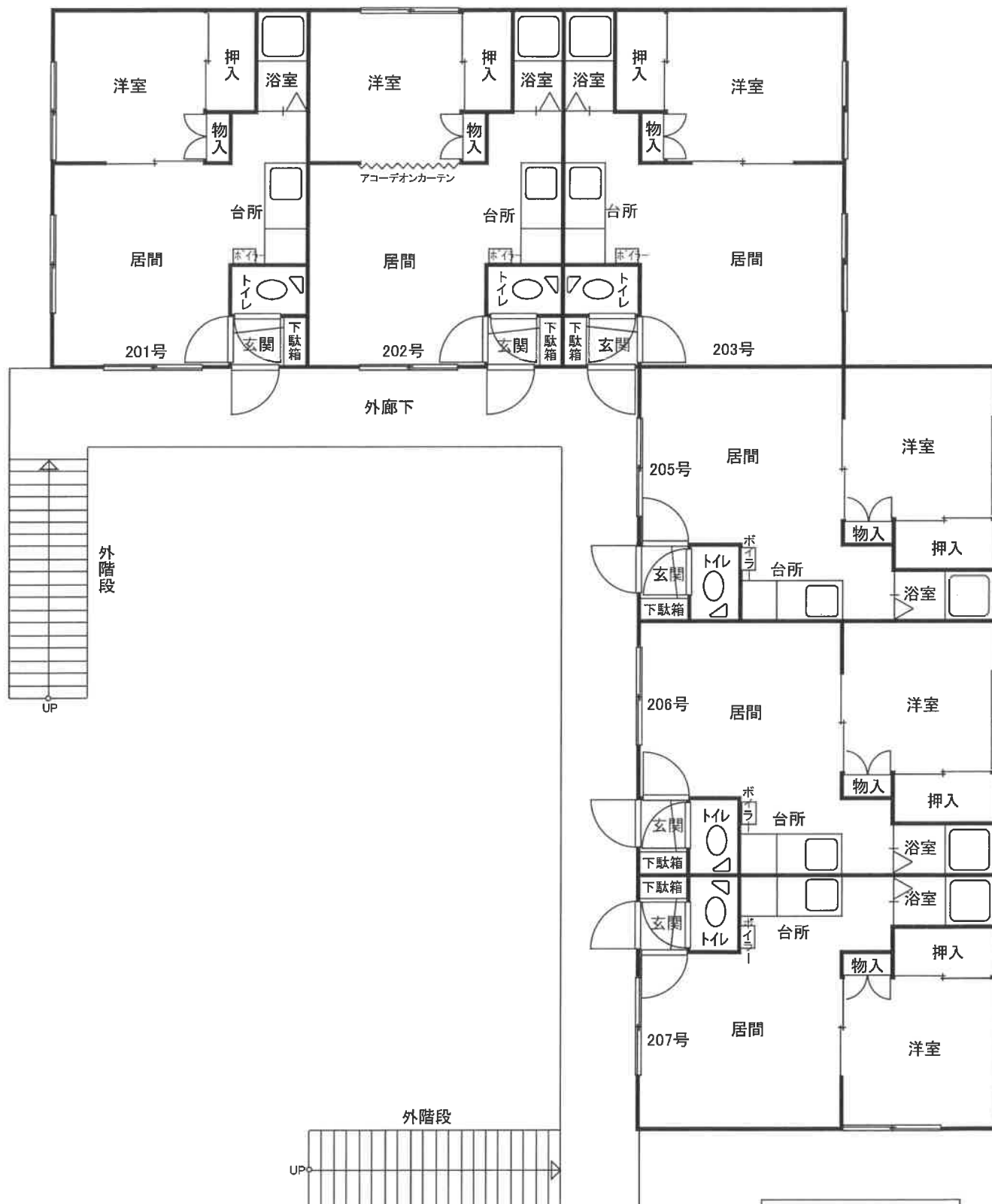


縮尺 約1:100

# 間取図

物件2

2階



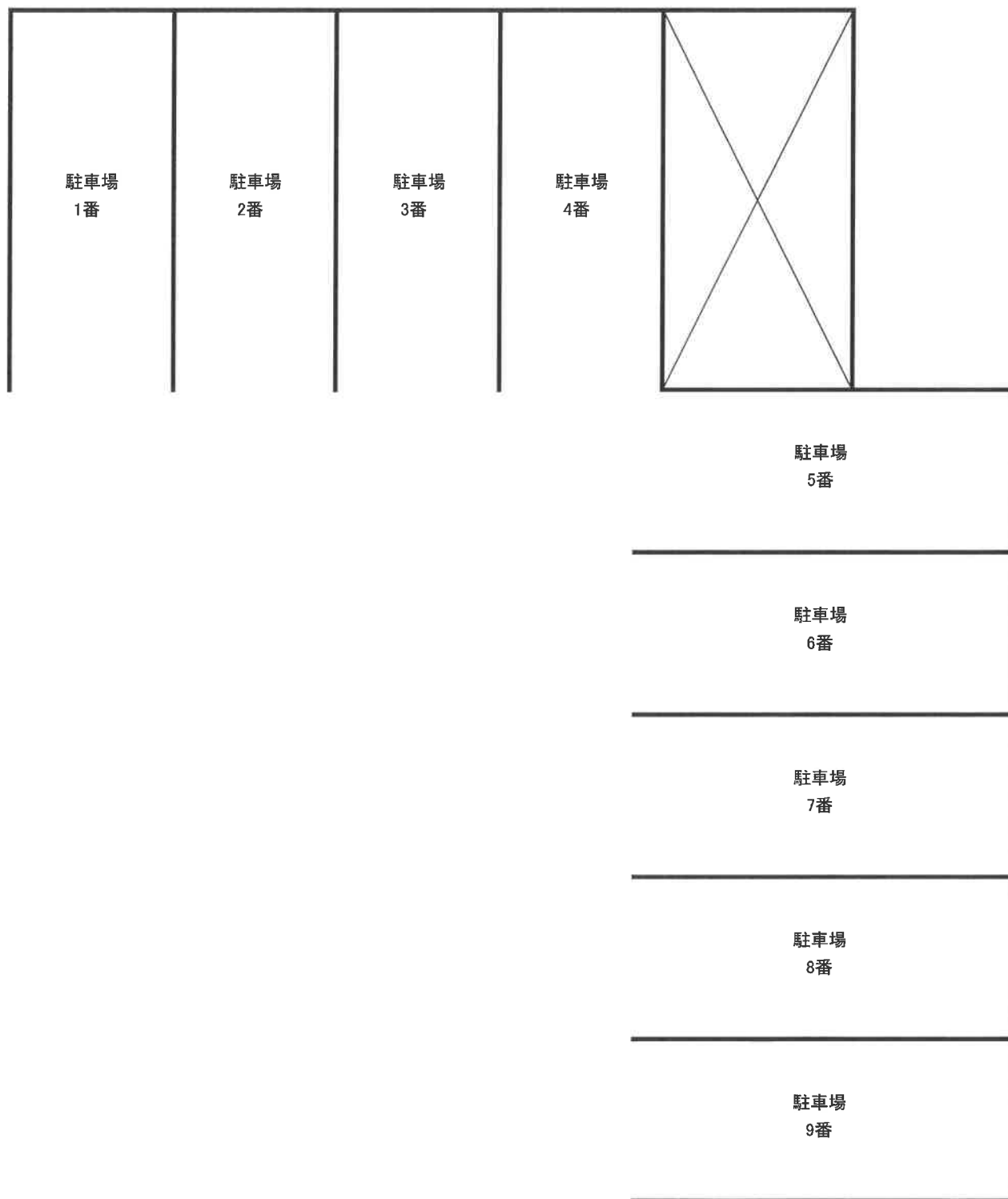
縮尺 約1:100

# 間取図

物件2



1階の階下基礎部分



縮尺 約1:100