

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

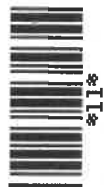
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 360, 000 1, 888, 000	一括	472, 000	86, 440	12, 625
1	1, 153, 000				
2	1, 207, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 日高郡新ひだか町静内旭町一丁目 | | |
| | 地 番 | 72番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 434.32平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 日高郡新ひだか町静内旭町一丁目 72番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 72番2 | | |
| | 種 類 | 居宅・教習所 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 231.56平方メートル | |
| | | 2階 | 163.96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にご注意ください。

(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

注 意 書

本件は，評価書の記載を参考にして，執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので，評価書を参考の上，期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 6年 8月 2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, 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登載されています。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 日高郡新ひだか町静内旭町一丁目 | | |
| | 地 番 | 72番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 434.32平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 日高郡新ひだか町静内旭町一丁目 72番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 72番2 | | |
| | 種 類 | 居宅・教習所 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 231.56平方メートル | |
| | | 2階 | 163.96平方メートル | |



令和6年(ケ)第30001号

令和6年 4月12日受理

令和6年 5月15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 | 日高郡新ひだか町静内旭町一丁目 | |
| | 地 番 | 72番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 434.32平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 日高郡新ひだか町静内旭町一丁目 72番地2 | |
| | 家屋 番号 | 72番2 | |
| | 種 類 | 居宅・教習所 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 231.56平方メートル |
| | | 2階 | 163.96平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	日高郡新ひだか町静内旭町一丁目10番16号
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない 種 類： ☐ ある 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居・教習所（空家）として使用している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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 境界標は、確認することができなかった。本件土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。
- 2 本件土地は南西側及び北東側において、町道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の町道及びその余の各隣接地とはほぼ等高に接している。なお、画地内はほぼ平坦である。
- 4 本件土地にアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 所有者所有のアンテナ柱が存在している（土地建物位置関係図参照）。なお、同柱には、衛星アンテナが設置されている。
- 6 隣接地（72-5）の花壇が本件土地上に越境している可能性がある。
- 7 隣接地（72-6）の物置小屋及び花壇が本件土地上に越境している可能性がある。

■ 物件2について

- 1 本件建物は住居兼学習塾として使用されていたものである（昭和54年6月新築、昭和60年7月、昭和63年6月各増築）。
- 2 本件建物の外部について、全体的に経年等により汚損、損傷及び劣化が著しい状況である（外壁汚損、外壁剥離、外壁亀裂、階段腐食等）。
- 3 本件建物の内部について、
 - (1) 住居部分の天井、壁及び床に関し、経年、空家等により全体的に汚損している。
 - (2) 音楽室の壁紙が大きく剥離している。
 - (3) 事務室の壁に亀裂が存在する。
 - (4) 教室5、6の窓枠に歪みがあり、内窓、外窓ともにしっかりと閉まらない状況である。
- 4 本件建物内に家電製品、家具、日用品、衣類、書籍、事務用品及び雑貨等が残置されている。
- 5 住居玄関に風除室（約3.31平方メートル）が設置されている（建物間取図参照）。なお、同風除室の窓ガラスは、一部破損している。
- 6 暖房、給湯等の設備については、確認できないため、その稼働の可否は不明である。
- 7 所有者所有のスチール製仮設車庫（約14.58平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。なお、同車庫内にソファ等が残置されている。
- 8 所有者所有のスチール製仮設物置（約4.50平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。なお、同物置内にポリタンク等が残置されている。

■ 本建物の占有状況について

- 1 住居玄関の表札が漢字表記で所有者の氏名となっていること
 - 2 近隣住民が「所有者が本件建物を従前住居兼学習塾と使用していた。所有者は数年ほど前に施設入所し、本件建物はそれ以降空家である。」と陳述していること
 - 3 所有者が入所している施設職員が「本件建物は空家である。」と陳述していること
 - 4 所有者宛ての郵便物、所有者名義の書類が室内に残置されていること
 - 5 室内の電気が停止されていること
 - 6 第三者占有が室内の状況から伺われないこと
 - 7 北海道電力に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答
令和2年4月3日契約廃止 所有者
- 以上の状況から、本建物は所有者が空家の状況で占有していると判断した。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月16日(火) 10:00-10:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、近隣住民と面談
6年4月16日(火) 10:45-11:00	日高郡新ひだか町静内 ときわ町三丁目12番 25号、栗ちゃんの家	占有等について、所有者が入所している施設職員と面談
6年4月19日(金)	(郵便)	電気供給契約について、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
6年5月10日(金) 14:00-15:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行

(特記事項)

☐ 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。

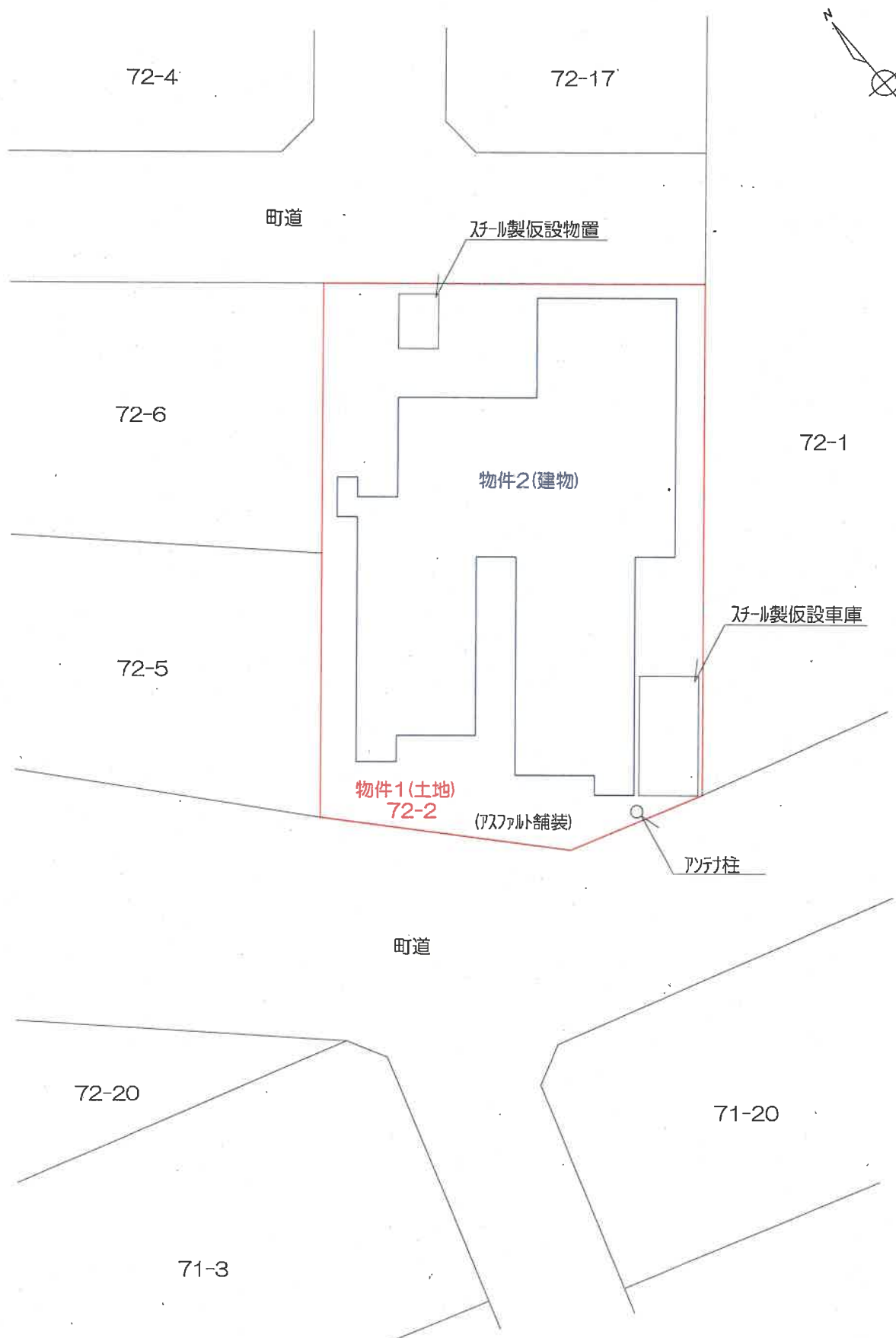
☒ 令和6年5月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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（概略） 》

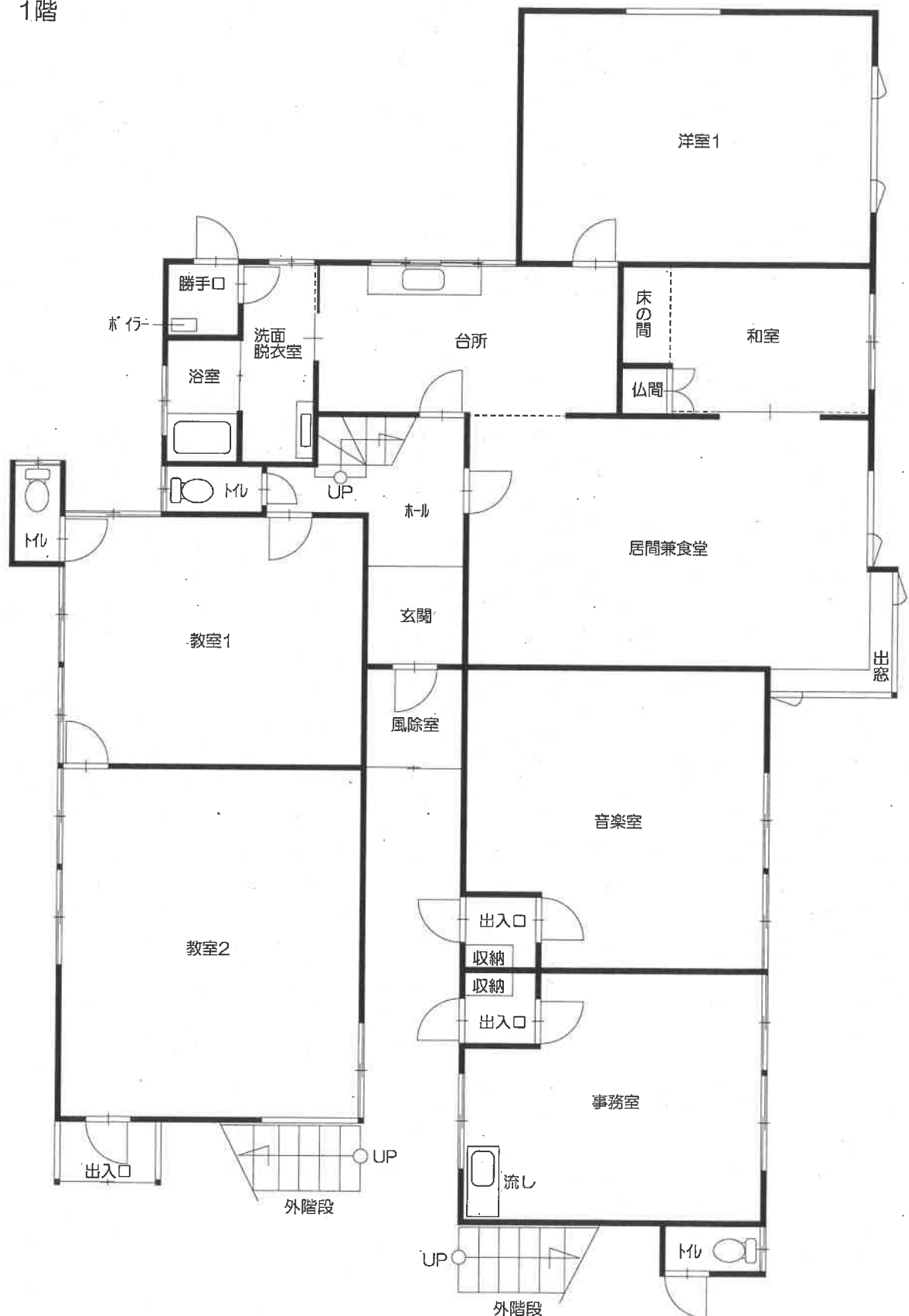


※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

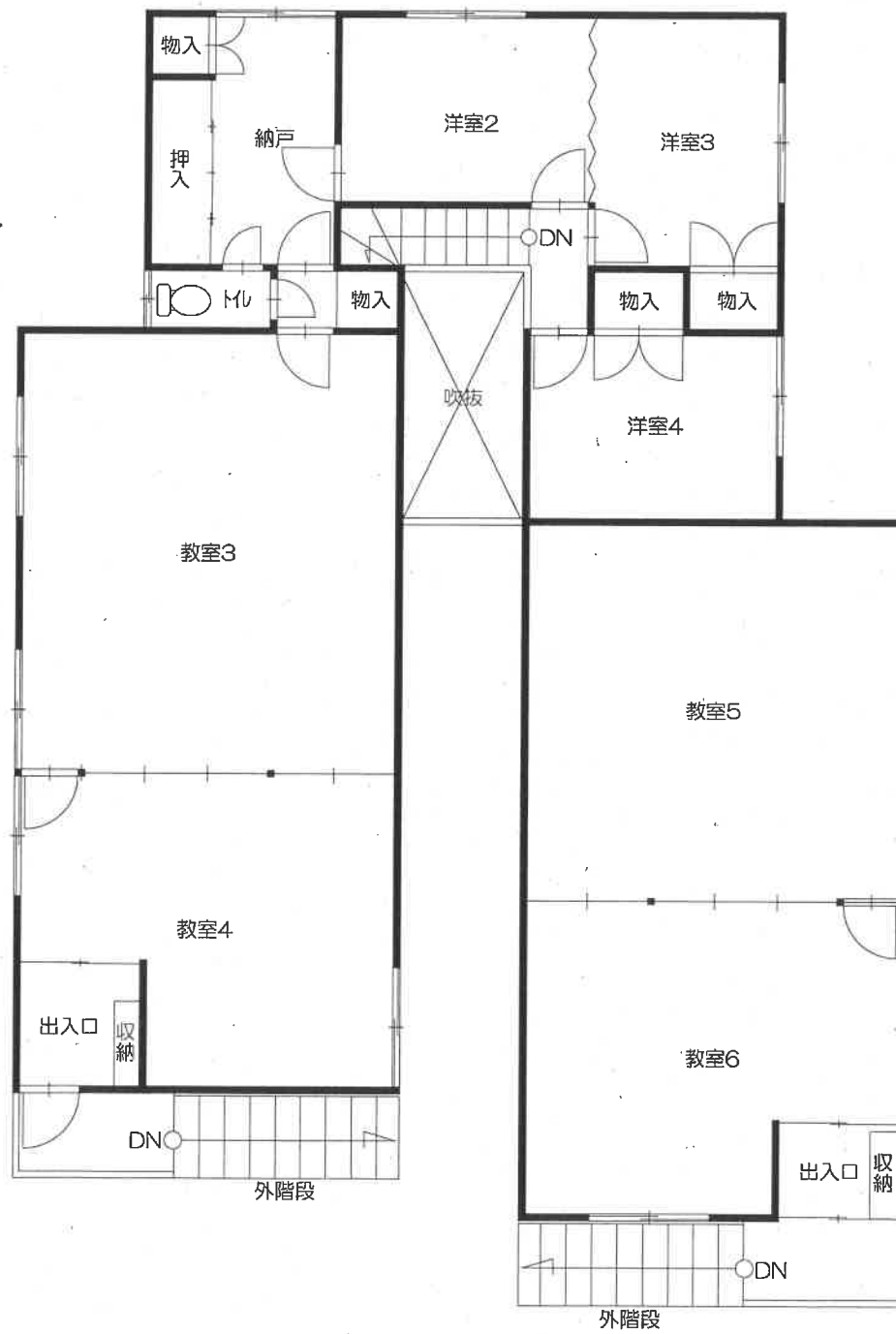


1階



建物間取図

2階



1 建物外観全景（仮設車庫、アンテナ柱を含む）



2 居間兼食堂



（ 8 枚目 ）

3 台所



4 浴室



(9 枚目)

5 教室 1



6 教室 5



(10 枚目)

7 音楽室（壁紙剥離状況）



8 事務室（壁亀裂状況）



（ 11 枚目 ）

9 外壁（汚損状況）



10 外壁（剥離状況）



（ 12 枚目 ）

11 外壁（亀裂状況）



12 仮設物置



（ 13 枚目 ）

令和6年（ケ）第30001号
令和6年5月10日 現地調査
令和6年5月20日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	日高郡新ひだか町静内旭町1丁目 72番2 宅地 434.32㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	日高郡新ひだか町静内旭町1丁目 72番地2 72番2 居宅・教習所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 231.56㎡ 2階 163.96㎡	同左
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	道南バス「高静小学校前」バス停の北東方，道路距離約350m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	新ひだか町の市街地，静内旭町地区に所在し，一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域である。周辺には広幅員のバス通りが認められるが，日常の利便に寄与する店舗等は少ない。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域（非線引都市計画区域） 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 景観計画区域 等
画 地 条 件	南西側道路に間口約17.9m，北東側道路に間口約17.5m，奥行約23mないし約26m，不整形な二方路画地である。 地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	南西側，新ひだか町道「旭1丁目9号線」，幅員約8m，舗装道路 北東側，新ひだか町道「旭1丁目25号線」，幅員約4m，舗装道路 建築基準法第42条第1項第1号に該当する。 当該道路は本件土地とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	物件1上に物件2の建物が存する。 土地所有者が本件土地上に物件2の建物を所有し，占有している。 隣接地は一般住宅地，空き地である。	
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

1. 土地及び建物等の位置関係

境界標を確認することはできなかった。巻尺等による簡易計測を行った結果、法務局備付図面のとおりであると思料されるが、隣接地及び接面道路との境界は判然としない。土地及び建物等（仮設物を含む）の詳細については測量等の専門調査を要する。

2. 土地の利用状況等

主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。（土地建物位置関係図参照）

（１）アスファルト舗装：南西側一部に施工されている

（２）アンテナ柱：南側境界付近に設置されている

3. 供給処理施設

上下水道の埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については新ひだか町の所管課に確認を要する。

4. 土壌汚染の可能性

本件土地については、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特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。

5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。

6. その他

（１）隣接地（同所 72 番 5）に存在する花壇の一部が本件土地に越境している可能性がある。

（２）隣接地（同所 72 番 6）に存在する物置小屋及び花壇の一部が本件土地に越境している可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況等

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54年6月1日新築 昭和60年7月25日変更，増築 昭和63年6月17日増築 経 過 年 数：約36年ないし約45年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング，吹付 等 内 壁：ビニールクロス，合板 等 天 井：ボード 等 床：フローリング，クッションフロア 等 設 備：－ 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・教習所 間 取 り：別添建物間取図参照
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗，時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 増築時期を考慮しても相当程度経過した建物であり，物理的な劣化が著しいほか，設備等に係る形式の旧式化，その能率の低下等，機能的な陳腐化が顕在化している。
保守管理の状態	劣る 空き家の状態が継続している。

建物の利用状況	本件建物は住居・教習所（空き家）として利用されている。 （現況調査報告書参照）
特記事項	1. 建築確認等 新ひだか町の建築確認に係る所管課によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に関する記録が存在する。 2. 工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。 （1）風除室（約 3.31 m²） 本件建物 1 階の玄関先に存在する。現況を考慮した結果、床面積には算入しない。 （2）スチール製仮設車庫（約 14.58 m²） 本件建物の南方に存在する。 （3）スチール製仮設物置（約 4.50 m²） 本件建物の北方に存在する。 （4）外階段（2 か所） 本件建物の南西側に設置されている。 3. 建物の利用状況等 （1）空き家の状態であるため、電気、水道等の設備は正常に利用できない可能性がある。 （2）新ひだか町の固定資産税に係る所管課によると、増築等の主な箇所は以下のとおりである。 ①昭和 54 年新築：1 階，2 階の北側（住居） ②昭和 60 年増築：1 階，2 階の西側（教室） ③昭和 63 年増築：1 階，2 階の東側，南側（住居，教室）

特 記 事 項	4. 内外装等の状況 汚損等が顕著である主な箇所は以下のとおりである。 (1) 内装全般：天井，内壁，床等に汚損がある (2) 1階風除室：ガラスにひび割れがある (3) 1階音楽室：内壁のクロスが剥離している (4) 1階事務室：内壁に亀裂がある (5) 2階教室5，6：窓枠に歪みがある (6) 外装全般：外壁の損傷，外階段の腐食等がある 5. 有害物質使用の可能性 本件建物の使用資材等に関する有害物質の有無については，専門家による調査を要する。 6. その他 室内に残置物が存在する。(現況調査報告書参照)
----------------	---

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,500	0.81	434.32	0.90	4,907,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した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：個別格差率（相乗積）を以下のとおり査定した。

$$(1+0.05) \times (1-0.03) \times (1-0.20) = 0.81$$

※二方路画地を考慮した格差率：+5%

※不整形を考慮した格差率：-3%

※規模過大を考慮した格差率：-20%

※画地に係る不確実性等は市場性修正に含めて評価した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

(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	395.52	0.03	2,135,000

ウ 現価率：経済的な耐用年数は満了していると判定し、現価率を上記のとおり査定した。

※建物の損耗、保守管理の状態等を考慮した。増築については現況を考慮し一体的に評価した。

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	4,907,000	0.30	法定地上権	1,472,000

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。

なお、土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し、物件1の全域と判断した。

(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×オーカ
1	4,907,000	-1,472,000		0.80	0.70	—	1,920,000
2	2,135,000	+1,472,000	—	0.80	0.70	—	2,010,000
一括価格 (合計)							3,930,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに本件建物用途の特性、土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」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）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（新ひだかー1）

所 在：北海道日高郡新ひだか町静内ときわ町3丁目65番
価 格：13,600 円／㎡
位 置：JR日高本線「鵲川」駅まで約50km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：214 ㎡
供給処理施設：水道・下水道
接 面 街 路：南東側，幅員約5.5m町道
用 途 指 定 等：都市計画区域，第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,674,586 円
物件2 4,580,797 円

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

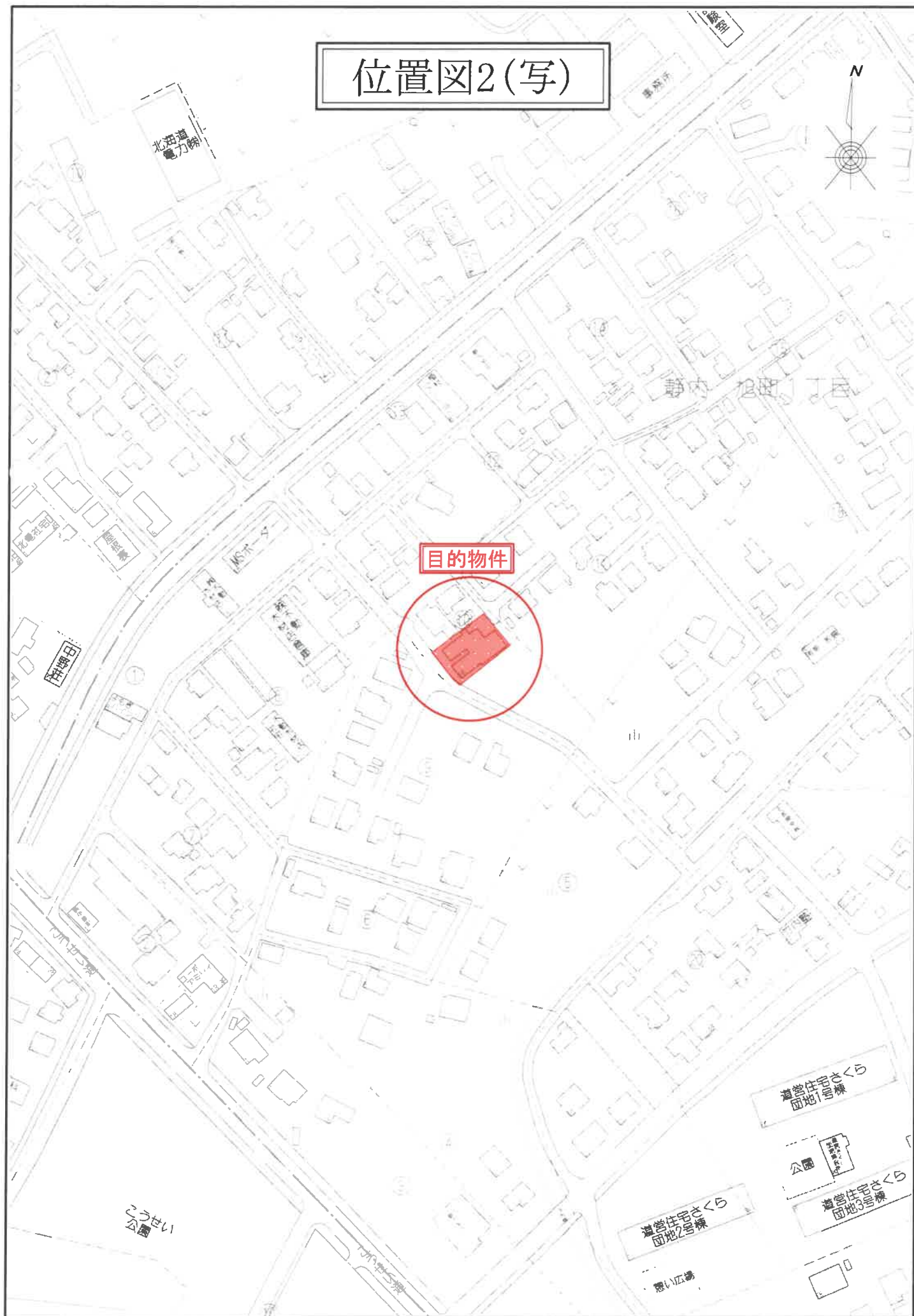
- 1 受 命 物 件 の 位 置 図 (国土地理院, ゼンリン)
- 2 公 図 (法務局)
- 3 地 積 測 量 図 (法務局)
- 4 建物図面・各階平面図 (法務局)
- 5 道 路 台 帳 図 (新ひだか町)
- 6 上 水 道 図 (新ひだか町)
- 7 下 水 道 図 (新ひだか町)
- 8 土地建物位置関係図
- 9 建 物 間 取 図

以 上

位置図1(写)



位置図2(写)



公 図 (写)

23

①

73-

N

S=約1:500

24-1

72-12

24-2

72-19

25

72-11

72-4

72-7

72-18

72-14

72-6

72-13

72-17

72-5

72-2

物件1

72-1

道

72-20

71-3

72-3

71-13

71-4

71-20

71-2

71-5

71-14

71-19

71-21

71-22

71-18

71-17

71-1

①

登記年月日：昭和54年1月19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。
(札幌法務局日高支局管轄)

令和6年3月7日

札幌法務局

登記官

請求番号：5-2

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

500240 地積測量図

地積

72-1, 72-2, 72-3

所在地
日高郡新ひだか町旭町一丁目
管内新ひだか町旭町一丁目

種類	面積	境界点番号
石積	既設	
コンクリート	新設	
溝	既設	K.1 - K.9
	新設	

新設測量系

② 72-2

N.0	X	Y	X*DY	±3US
K.1	-183817.430	10620.430	32701112.079700	24.41
K.2	-183800.710	10638.220	5418444.930800	17.50
K.3	-183813.730	10649.910	-979727.180900	23.36
K.4	-183829.730	10632.890	-4163743.384500	6.34
K.5	-183826.810	10627.260	-2290482.052600	11.60
K.1	-183817.430	10620.430	-1255473.046900	
合計			-868.654400	
平均値			868.654400	
合計			434.327200	

③ 72-3

N.0	X	Y	X*DY	±3US
K.6	-183815.560	10596.860	2424527.236400	18.10
K.7	-183803.170	10610.050	5587616.368000	29.24
K.5	-183826.810	10627.260	11649104.949700	51.99
K.8	-183850.730	10673.420	8089432.120000	4.02
K.9	-183854.120	10671.260	-14075871.427200	83.80
K.6	-183815.560	10596.860	-13675877.664000	
合計			-1068.417100	
平均値			1068.417100	
合計			534.208550	

72 田 4724 m²

① 72-1

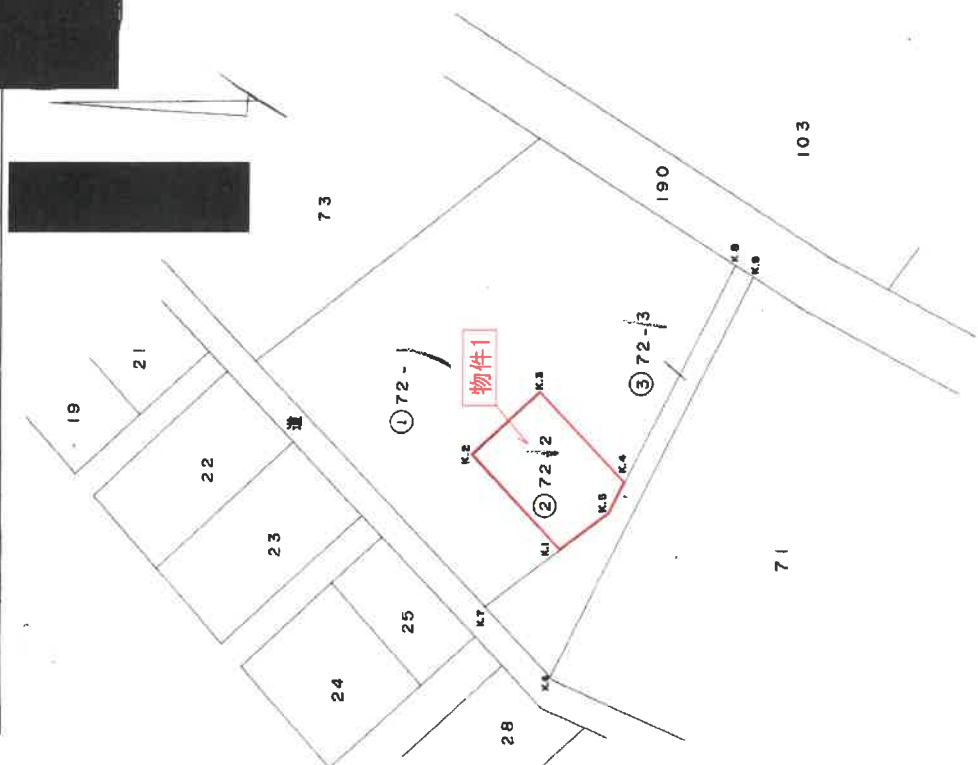
$$4724.00 - (434.3272 + 534.20855) = 3755.46425$$

② 72-2

$$= 434.3272$$

③ 72-3

$$= 534.20855$$



作製者

申請人

和53年12月28日作製

縮尺 1/1,000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和63年6月28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。
(札幌法務局日高支局管轄)

令和6年3月7日 札幌法務局

登記官

各階平面図

570377

建物図面・各階平面図併用

建物図面

家屋番号 72番2

建物の所在 高田新ひだか町静内 静内郡静内町旭町老丁目72番地2

求積

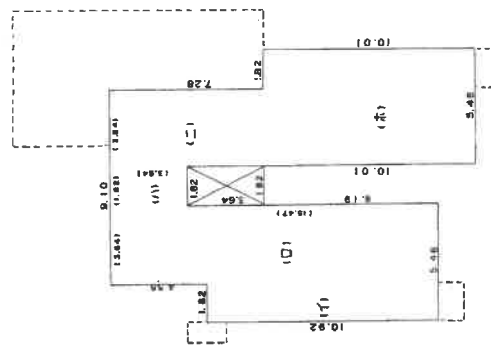
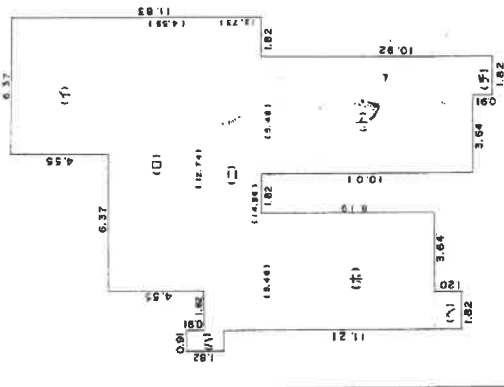
(イ)	6.37	x	4.55	=	28.9835
(ロ)	12.74	x	4.55	=	57.9670
(ハ)	0.91	x	1.82	=	1.6562
(ニ)	14.56	x	2.73	=	39.7488
(ホ)	5.46	x	8.19	=	44.7174
(ヘ)	1.82	x	1.20	=	2.1840
(ト)	5.46	x	10.01	=	54.6546
(チ)	1.82	x	0.91	=	1.6562
$\Sigma = 231.5677$					

1階床面積 231.56 m^2

求積

(イ)	1.82	x	10.92	=	19.8744
(ロ)	3.64	x	15.47	=	56.3108
(ハ)	1.82	x	3.64	=	6.6248
(ニ)	3.64	x	7.28	=	26.4992
(ホ)	5.46	x	10.01	=	54.6546
Σ					= 163.9638

2階床面積 163.96 m^2



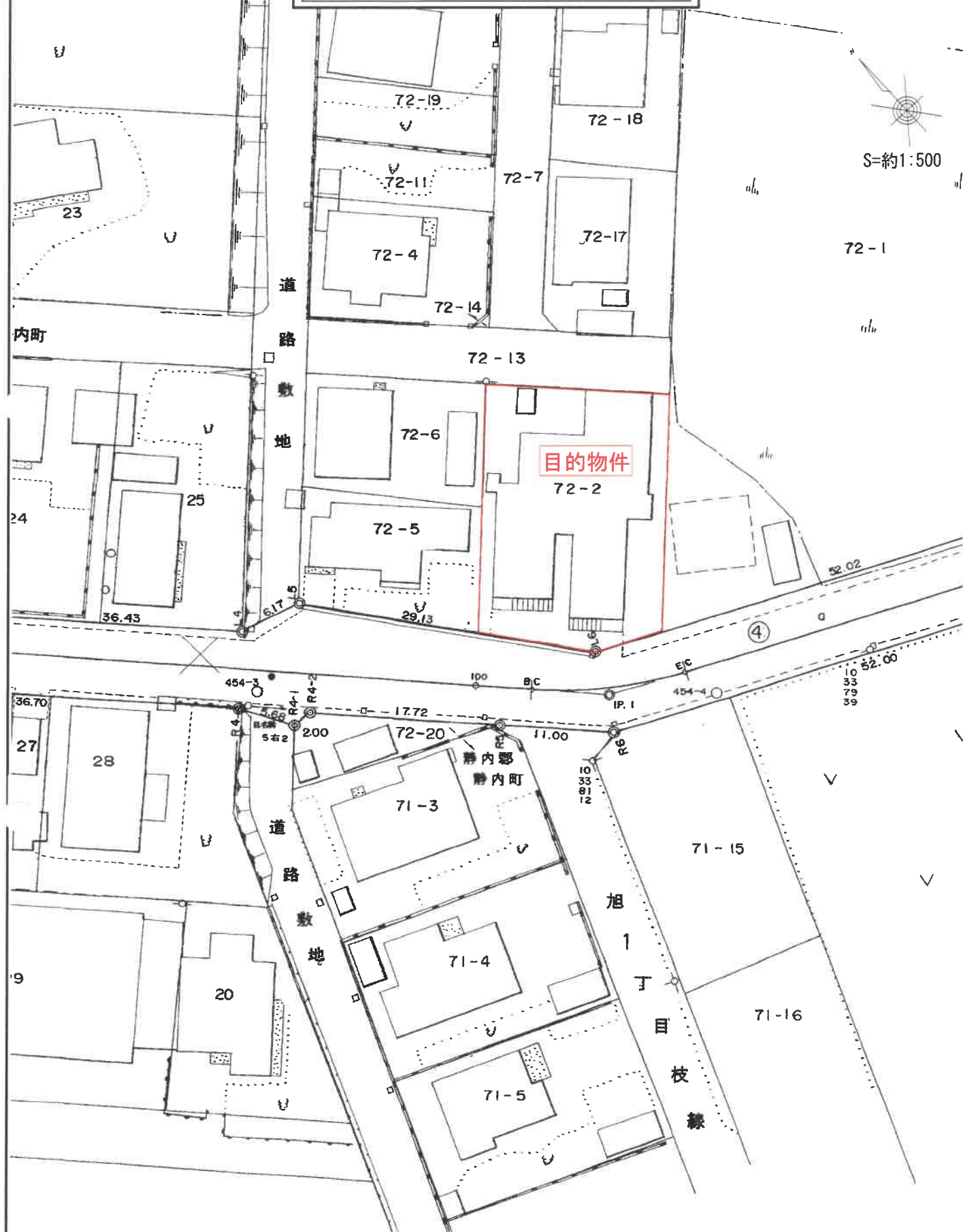
作製者

縮尺 1/250

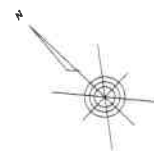
申請人 (札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/1,000

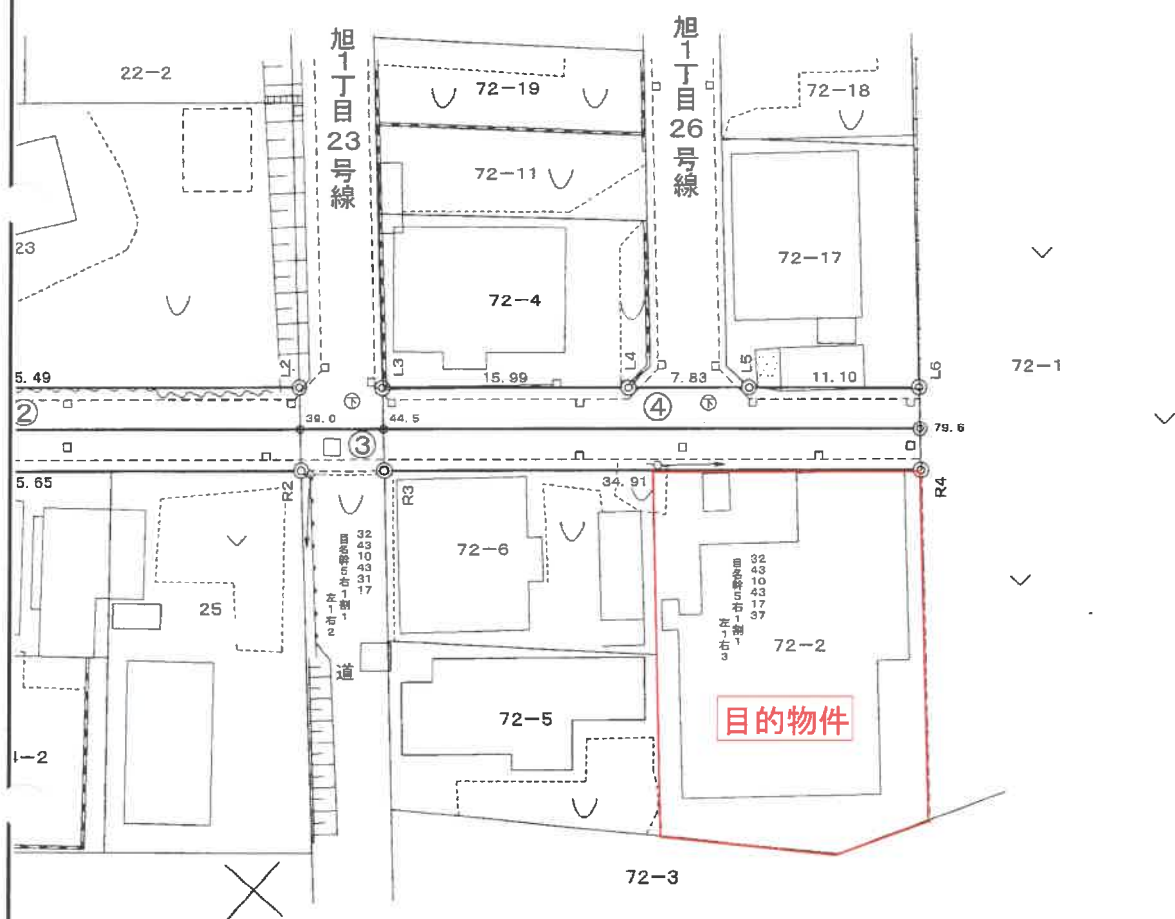
道路台帳図1(写)



道路台帳図2(写)



S=約1:500

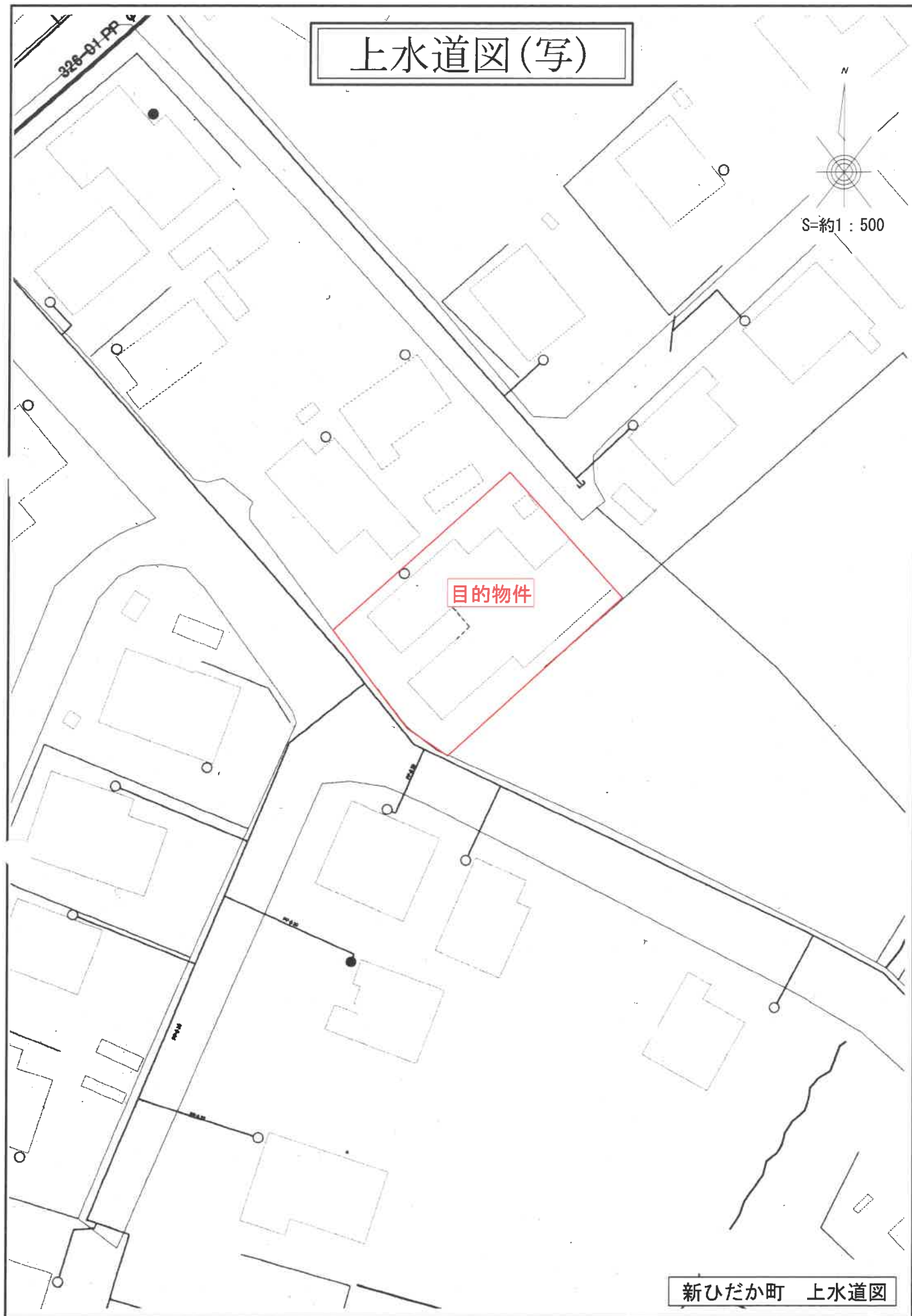


上水道図(写)

S=約1:500

目的物件

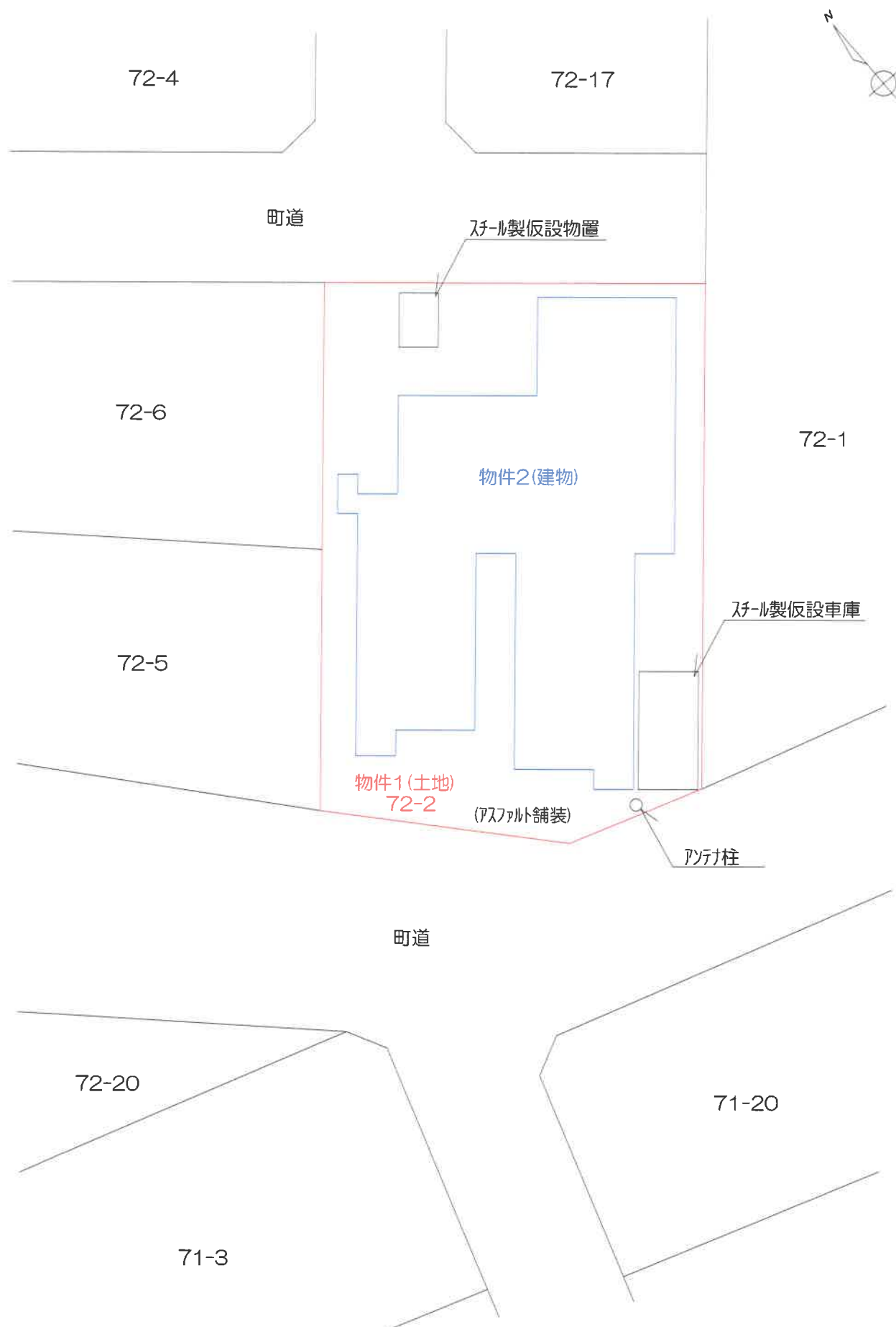
新ひだか町 上水道図



下水道図(写)



《 土地建物位置関係図（概略） 》

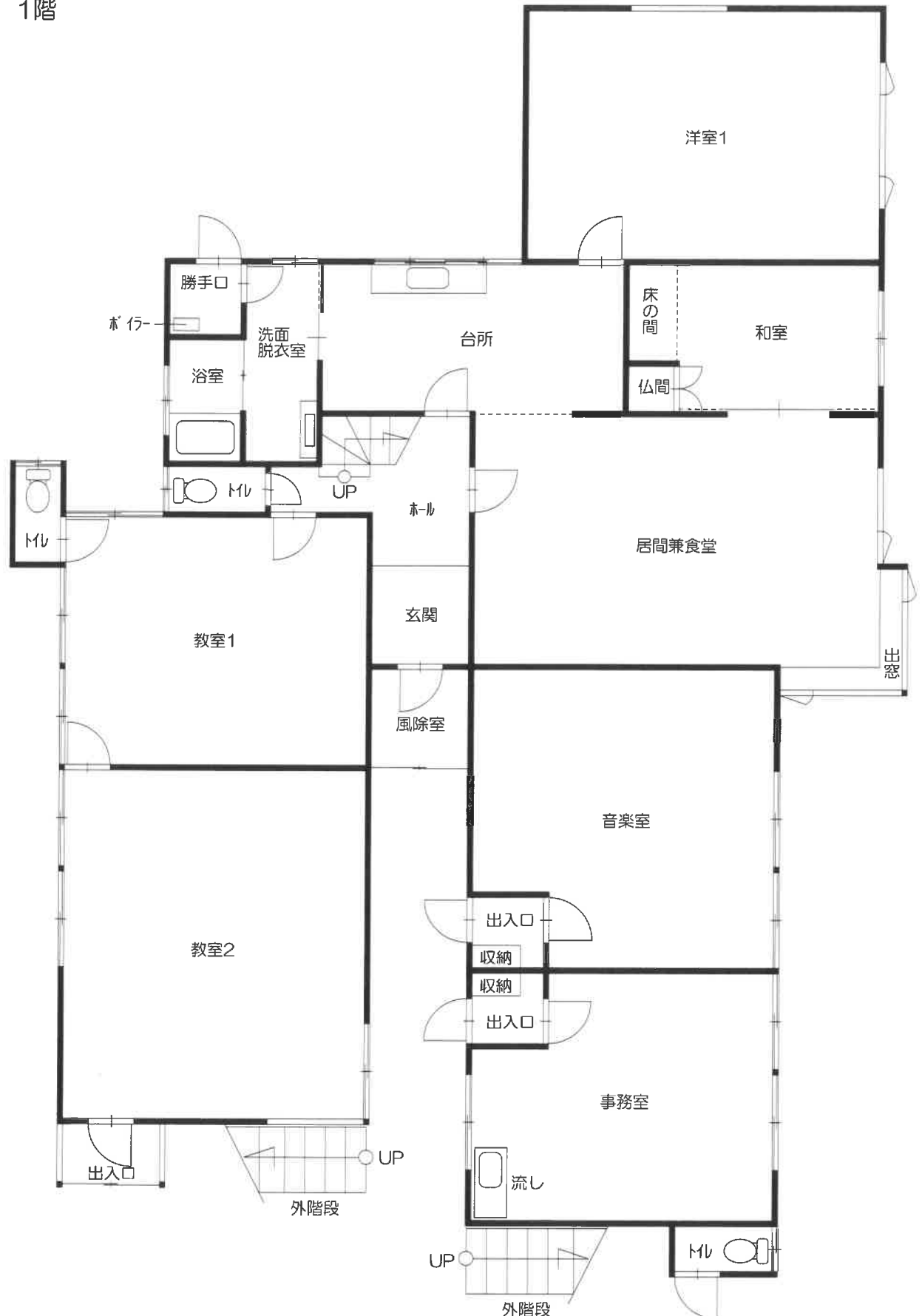


※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図



1階



建物間取図

2階

