

令和6年（ケ）第50004号

注 意 書

今回の売却対象物件は物件3のみであり、現況調査報告書及び評価書に記載がある物件1及び物件2は含まれていません。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

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 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 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)
3	1,230,000 984,000		246,000	30,946	6,631
備考					



物件目録

3 所 在 岩見沢市幌向南三条三丁目 303番地8
家屋 番号 303番8
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 69.56平方メートル
地下1階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約84.04平方メートル
2階 69.56平方メートル
地下1階 39.74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20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3】

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3】

売却対象外の土地（地番302番16、地番303番8）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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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掲載されています。



物 件 目 録

3 所 在 岩見沢市幌向南三条三丁目 303番地8
家屋 番号 303番8
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建
床 面 積 1階 76.18平方メートル
2階 69.56平方メートル
地下1階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約84.04平方メートル
2階 69.56平方メートル
地下1階 39.74平方メートル



令和6年(ケ)第50004号
令和6年10月25日受理
令和6年12月4日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 伊藤 俊哉

(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 岩見沢市幌向南三条三丁目

地 番 302番16

地 目 宅地

地 積 60.99平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 岩見沢市幌向南三条三丁目

地 番 303番8

地 目 宅地

地 積 176.51平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

3 所 在 岩見沢市幌向南三条三丁目 303番地8

家屋 番号 303番8

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積 1階 76.18平方メートル

2階 69.56平方メートル

地下1階 39.74平方メートル

所有者 B



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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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(B) □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3
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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約84.04平方メートル 2階 69.56平方メートル 地下1階 39.74平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 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 □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	□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、2について

- (1) 一体として、物件3の敷地となっている。
- (2) 本土地の境界石は、北西側及び南東側の2箇所を確認できた。物件の特定は、前記境界石を基に法務局備付けの図面等を参考にし現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある(土地建物位置関係図参照)。
- (3) 接面する道路に、ほぼ等高に接している。
- (4) 南西側から北西側は隣地(地番302番15)より約0.5メートル高位にある。南東側から北東側は隣地(地番303番9)より約0.4メートル高位にあり、南東側から南西側も隣地(地番303番13)より約0.4メートル高位にある。また、物件3の北西側階段付近は道路より約0.9メートル高位にある。
- (5) 北西側は、アスファルト舗装がなされている(土地建物位置関係図参照)。

■ 物件3について

- (1) 使用されていない部屋が多いため建物の保守管理状況はやや劣り、室内は全体的に老朽化が見られる。
- (2) 主な損傷箇所等は、次のとおりである。
 - ア 内壁に亀裂が見られる部屋がある。
 - イ 過去に飼育していたペット(犬)によるひっかき傷が内壁に数か所見受けられる。
 - ウ 地下1階の一部に水漏れが見られる。Bの陳述によれば、過去にあった地震の影響ではないかとのことである。
- (3) 土地共有者であるAとBは、土地の使用に当たり、何らの取り決めはしていないと双方が陳述している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

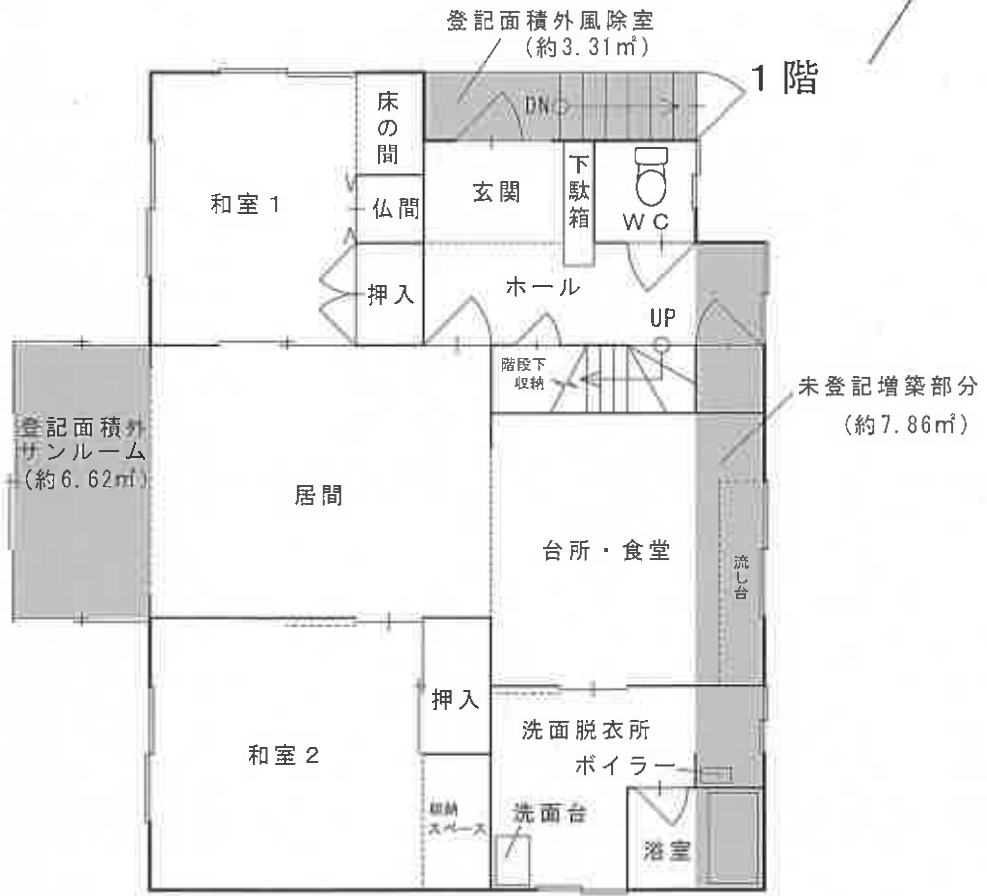
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月28日(月) 9:20-9:30	電話	建物所有者Bから事情聴取
6年10月30日(水) 16:00-16:15	岩見沢市役所(岩見沢 市鳩が丘1-1-1)	問取函取得
6年11月13日(水) 9:50-10:50	物件所在地	立入調査、建物所有者B立会、写真撮影、評価人同行
6年11月20日(水) 14:10-14:40	A居宅(岩見沢市春日 町1)	土地共有者Aから事情聴取
6年11月25日(月) 8:30-8:40	インターネット	登記情報取得(登記建物の有無確認)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠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"/> 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

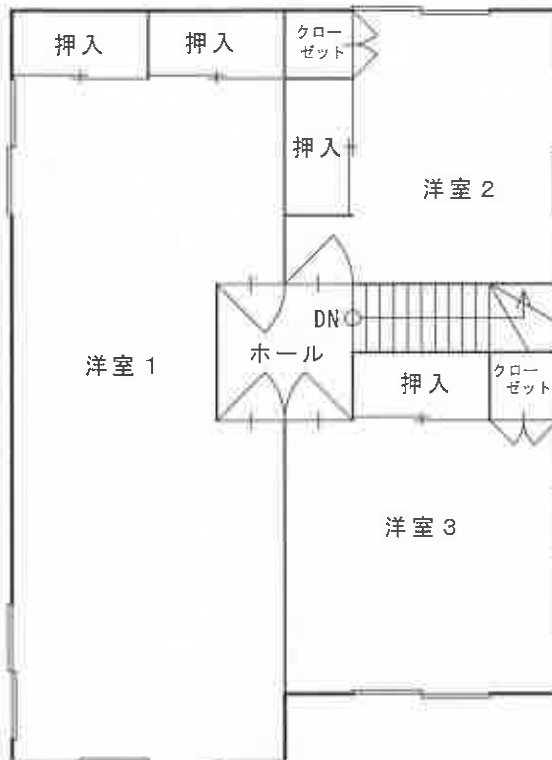
土地建物位置関係図



建物間取図



2階



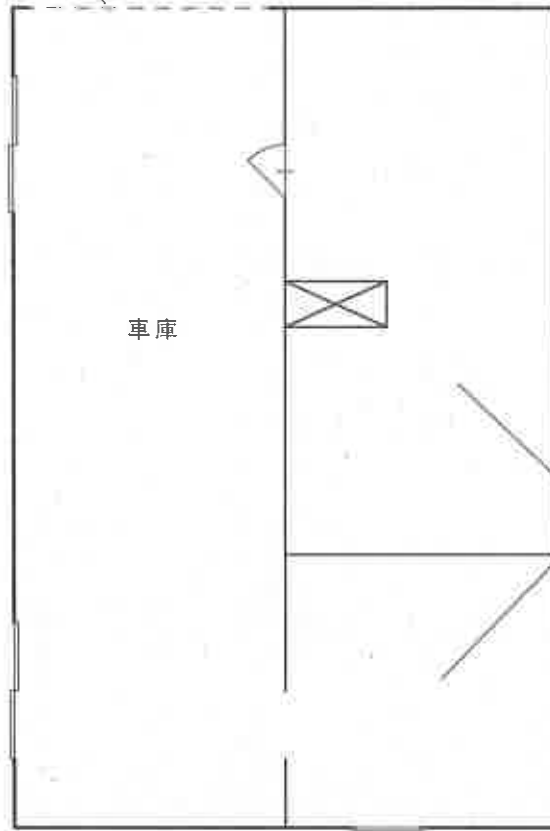
(6 枚目)

建物間取図

地下1階



シャッター



車庫

床下収納

全景



居間



台所



浴室



サンルーム



洋室1 内壁の亀裂



洗面脱衣所 内壁のひっかき傷



地下1階車庫の水漏れの状況



令和6年(ケ)第50004号
令和6年11月13日現地調査
令和6年12月1日評価
令和7年1月31日補充評価

札幌地方裁判所 御中

補充書

(物件3)

評価人 不動産鑑定士
村上 功英

- ・本書は、物件1・2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3 (建物)	金1,230,000円

- 1 物件3の価格は物件1・2(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・2)

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	4,800	1.00	60.99	0.80	234,000
2	4,800	1.00	176.51	0.80	678,000
計					912,000

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上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：アスファルト舗装の存在 ±0% (1.00)
 コンクリートブロック造塀
 及びコンクリート造土留めの存在 ±0% (1.00)
 相乗積 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3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費(風除室、サンルームを含む)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。

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
3	145,000	約 193.34	0.08	2,243,000

ウ 現価率：

(経済的残存耐用年数約4年/経済的全耐用年数約45年) × (1 - 観察減価0.10) = 0.08

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	234,000	0.30	法定地上権	70,000
2	678,000	0.30	法定地上権	203,000
計				273,000

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
3	2,243,000	+ 273,000	-	0.70	0.70	-	1,230,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：中古物件であること、近時の周辺土地の需給動向及び物件の個別性等を考慮した。

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6年(ケ)第50004号
令和6年11月13日現地調査
令和6年12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
村上 功英

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金100,000円
物件2(土地)	金290,000円
物件3(建物)	金1,580,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地番 地目 地積 共有者 共有者	岩見沢市幌向南3条3丁目 302番16 宅地 60.99㎡ A 持分4分の1 B 持分4分の3	同左 (その他, 下記参照)
2	所在地 地番 地目 地積 共有者 共有者	岩見沢市幌向南3条3丁目 303番8 宅地 176.51㎡ A 持分4分の1 B 持分4分の3	同左 (その他, 下記参照)
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	岩見沢市幌向南3条3丁目303番地8 303番8 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 76.18㎡ 2階 69.56㎡ 地下1階 39.74㎡ B	現況床面積： 1階 約84.04㎡ 2階 69.56㎡ 地下1階 39.74㎡ 延べ 約193.34㎡ (その他, 下記参照)
番号	特記事項		
1~3	<ul style="list-style-type: none"> ・アスファルト舗装あり。(詳細後記) ・コンクリートブロック造塀あり。(詳細後記) ・コンクリート造土留あり。(詳細後記) ・未登記増築部分あり。(詳細後記) ・登記面積外の風除室あり。(詳細後記) ・登記面積外のサンルームあり。(詳細後記) 		

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・2の2筆一体地）

位置・交通	J R 函館本線「幌向」駅の南東方・道路距離約750m、 最寄バス停「幌向南2条」停留所の南西方・ 道路距離約170m(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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引き都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第1種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>・景観計画区域</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引き都市計画区域	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	—	その他の規制	・景観計画区域
都市計画区分	非線引き都市計画区域												
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	—												
その他の規制	・景観計画区域												
画地条件	別添図の通り、間口約12.5m、奥行約19.0mの長方形の中間画地である。隣接地とは、若干高位に接面している。宅盤は建物前面側の土留より南東側が若干高位の2段となっている。北西道路側の宅盤と南東側の宅盤は、それぞれ概ね平坦となっている。												
接面道路の状況	北西側…現況幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1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3)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"> 1 公図等に基づき全体の位置、形状等を確認したが、境界石が一部しか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。 2 前記記載の通り、敷地内北西側にアスファルト舗装あり。(別添図参照) 3 前記記載の通り、敷地内北側にコンクリートブロック造塀あり。(別添図参照) 4 前記記載の通り、敷地内東側から南東側及び南西側にかけてコンクリート造土留あり。(別添図参照) 5 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。(北海道委託業者提供資料参照) 6 本件土地については、閉鎖登記簿及び現地調査等の結果、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。 												

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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58年8月6日 新築 平成3年11月11日 増築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造・鉄筋コンクリート造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ボード等 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+車庫（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	内壁に亀裂が見られる箇所があり、ペットによるものと思われるひっかき傷も見られた。また、地下1階に水漏れが見られた。建物は全体的に経年に伴う老朽化が進んでいる状況にある。保守管理の状態はやや劣るものと把握された。
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、1階東側部分に未登記増築部分（約7.86㎡）あり。（別添図参照） 2 前記記載の通り、玄関付近に登記面積外の風除室（約3.31㎡）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。 3 前記記載の通り、1階の居間に接して登記面積外のサンルーム（約6.62㎡）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。 4 過去に室内にてペット（犬）を飼育していたとのことである。 5 本件建物は容積率を超過しているものと把握される。 6 空知振興局担当課照会によると、本件建物は新築時に建築確認及び完了検査済とのことである。但し、増築時の建築確認申請は確認できなかった。

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・2)

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	4,800	1.00	60.99	0.80	234,000
2	4,800	1.00	176.51	0.80	678,000
計					912,000

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上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：アスファルト舗装の存在 $\pm 0\%$ (1.00)
 コンクリートブロック造塀
 及びコンクリート造土留めの存在 $\pm 0\%$ (1.00)
 相乗積 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3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費(風除室、サンルームを含む)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。

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
3	145,000	約 193.34	0.08	2,243,000

ウ 現価率：

(経済的残存耐用年数約4年/経済的全耐用年数約45年) × (1 - 観察減価0.10) = 0.08

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	234,000	0.30	法定地上権	70,000
2	678,000	0.30	法定地上権	203,000
計				273,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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
	ア	(2(1)ウ)イ					
1	234,000	- 70,000	-	0.90	0.70	-	100,000
2	678,000	- 203,000	-	0.90	0.70	-	290,000
3	2,243,000	+ 273,000	-	0.90	0.70	-	1,580,000
一括価格(合計)							1,970,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：中古物件であること、近時の周辺土地の需給動向及び物件の個別性等を考慮した。

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[岩見沢-9]

所 在 : 岩見沢市幌向南2条2丁目205番17
価 格 : 5,500円/㎡
位 置 : JR函館本線「幌向」駅の南東方道路距離約550m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 235㎡
供給処理施設 : 水道, 下水, ガス
接 面 道 路 : 南東側8m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用区域(建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	195,168 円
物件2	564,832 円
物件3	2,210,482 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 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

4
+



対象不動産

岩見沢-9

$$S = \frac{1}{15,000}$$

岩見沢市備付白図を抜粋

地区外

写図公

303-21

303-66



303-2

303-3

303-5

303-2

302-6

303-1

302-5

303-6

302-4

303-7

302-7

302-8

303-1

303-10

302-9

303-9

302-10

302-16

303-8

対象不動産

303-11

302-15

303-12

302-14

303-13

302-13

302-18

303-

302-12

302-19

303-15

302-20

303-14

302-21

302-25

302-26

303-

297-25

302-24

303-19

302-22

302-23

302-30

302-29

302-28

302-27

302-1

地番区域見出

幌向南三
3丁目

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

岩見沢市幌向南三条三丁目

地番 302番16

※ 本図面は地図の一部を複写したものである。

緯度

座標系

地籍図

登記年月日：昭和50年11月1日

01023318

土地積測所測量図

302-200-301-11

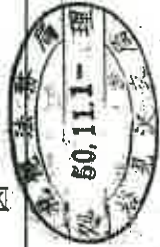
岩見沢市幌向町 幌向南3条3丁目

地籍簿

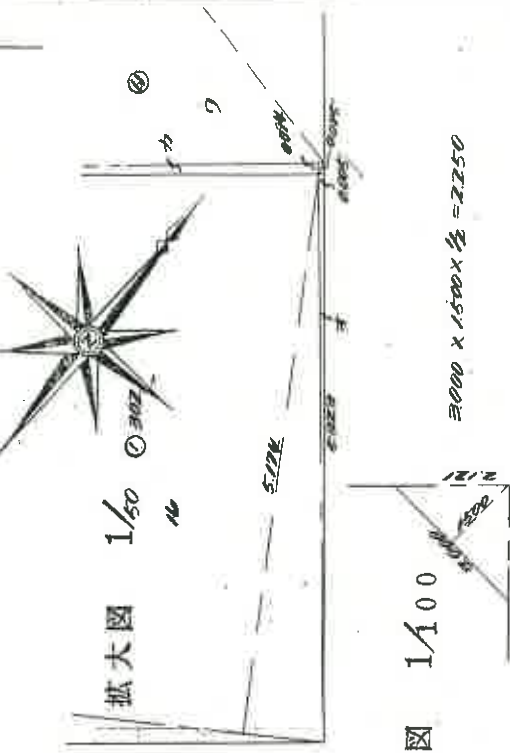
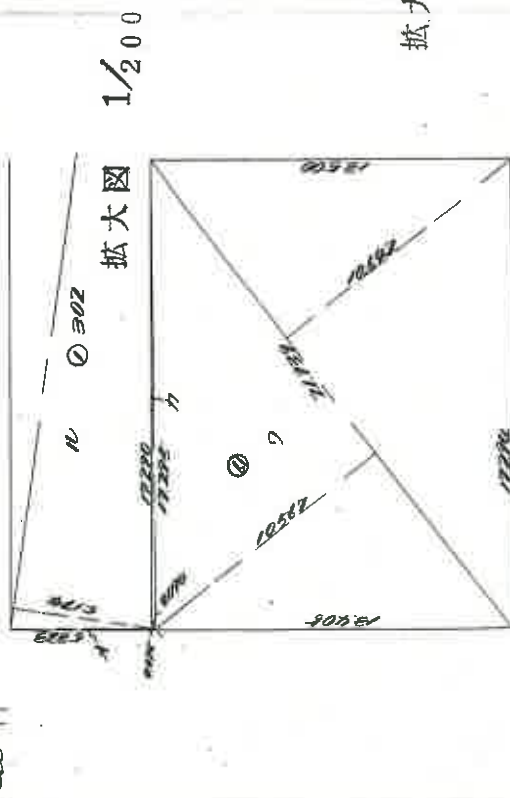
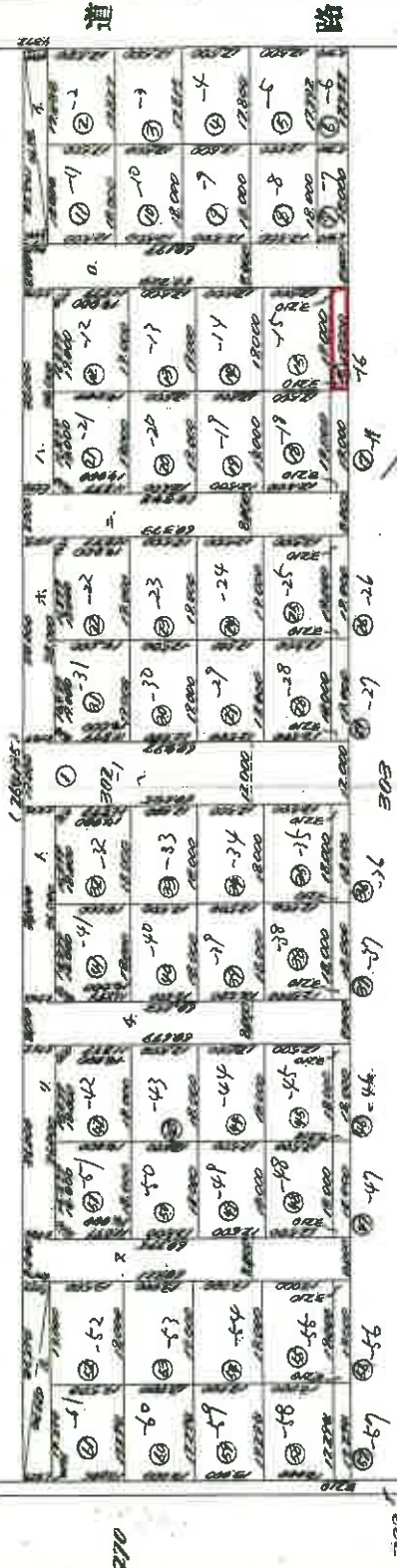
昭和50年 11月 6日
製作年 月 日

製作者

申請人



277-1



(日課測10)

※原図を70%縮小

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(札幌法務局岩見沢支高簿巻)
令和6年8月19日 東京法務局中野出張所 登記官

前 302-1 302-2 ~ 302-16. 302-18. 302-19 ~ 302-56
270-26. 302-57 ~ 302-61

01023319

在所測量図

地積

土地

302-1 302-2 ~ 302-61

岩見沢市幌向町

概向図 条丁

550.11. / 2011

地積入札済

製作年月日
昭和50年拾月四日

製作者

申請人

302-1	1. (4,500 + 4,055) X 31.104 X 1/2	153,776.1	19,000	X 12,500	= 237,500.0
2.	(60,197 + 60,220) X 8,000 X 1/2	481,190.0	X 14,000	= 263,750.0	
3.	(5,574 + 5,578) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	216,380.0	X 18,000	= 249,750.0	
4.	(60,348 + 60,373) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	482,380.0	X 12,500	= 225,000.0	
5.	(5,653 + 5,707) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	222,050.0	X 12,500	= 225,000.0	
6.	(60,697 + 60,695) X 12,000 X 1/2 + 2,250 X 2	724,120.0	X 12,500	= 225,000.0	
7.	(5,825 + 5,743) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	216,320.0	X 3,210	= 57,780.0	
8.	(60,653 + 60,677) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	485,320.0	X 12,500	= 225,000.0	
9.	(60,748 + 60,851) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	487,640.0	X 3,210	= 57,780.0	
10.	(5,945 + 5,776) X 8,000 X 1/2 + 2,250 X 2	187,616.9	X 12,500	= 225,000.0	
11.	5,323 X 9,005 X 1/2	60,153.3	X 12,500	= 225,000.0	
		3885,192.3			

302-2	17,898 + 17,827 X 12,500 X 1/2	222,968.2	-30	X 18,000	-2,250
3	17,827 + 17,865 X 12,500 X 1/2	222,762.5	-31	X 14,000	-2,250
4	17,815 + 17,894 X 12,500 X 1/2	222,618.7	-32	X 14,000	-2,250
5	17,804 + 17,792 X 12,500 X 1/2	222,475.0	-33	X 12,500	-2,250
6	17,792 + 17,787 X 5,710 X 1/2	101,578.0	-34	X 12,500	-2,250
7	18,000 X 5,710	102,780.0	-35	X 12,500	-2,250
8	18,000 X 12,500	225,000.0	-36	X 14,000	-2,250
9	18,000 X 12,500	225,000.0	-37	X 12,500	-2,250
10	18,000 X 12,500	225,000.0	-38	X 14,000	-2,250
11	18,000 X 12,500	225,000.0	-39	X 12,500	-2,250
12	18,000 X 14,000	252,750.0	-40	X 14,000	-2,250
13	19,000 X 12,500	237,500.0	-41	X 13,000	-2,250
14	19,000 X 12,500	237,500.0	-42	X 13,000	-2,250
15	19,000 X 12,500	237,500.0	-43	X 13,000	-2,250
16	19,000 X 3,210	60,990.0	-44	X 13,000	-2,250
17	19,000 X 3,210	60,990.0	-45	X 13,000	-2,250
18	19,000 X 12,500	237,500.0	-46	X 13,000	-2,250
19	19,000 X 12,500	237,500.0	-47	X 13,000	-2,250
20	19,000 X 12,500	237,500.0	-48	X 13,000	-2,250
21	19,000 X 14,000	263,750.0	-49	X 13,000	-2,250
22	19,000 X 12,500	237,500.0	-50	X 13,000	-2,250
23	19,000 X 12,500	237,500.0	-51	X 13,000	-2,250
24	19,000 X 12,500	237,500.0	-52	X 13,000	-2,250
25	19,000 X 3,210	60,990.0	-53	X 13,000	-2,250
26	19,000 X 3,210	60,990.0	-54	X 13,000	-2,250
27	19,000 X 12,500	237,500.0	-55	X 13,000	-2,250
28	19,000 X 12,500	237,500.0	-56	X 13,000	-2,250
29	19,000 X 12,500	237,500.0	-57	X 13,000	-2,250
30	19,000 X 12,500	237,500.0	-58	X 13,000	-2,250
31	19,000 X 12,500	237,500.0	-59	X 13,000	-2,250
32	19,000 X 12,500	237,500.0	-60	X 13,000	-2,250
33	19,000 X 12,500	237,500.0	-61	X 13,000	-2,250
34	19,000 X 3,210	60,990.0	-62	X 13,000	-2,250
35	19,000 X 3,210	60,990.0	-63	X 13,000	-2,250
36	19,000 X 12,500	237,500.0	-64	X 13,000	-2,250
37	19,000 X 12,500	237,500.0	-65	X 13,000	-2,250
38	19,000 X 12,500	237,500.0	-66	X 13,000	-2,250
39	19,000 X 12,500	237,500.0	-67	X 13,000	-2,250
40	19,000 X 12,500	237,500.0	-68	X 13,000	-2,250
41	19,000 X 12,500	237,500.0	-69	X 13,000	-2,250
42	19,000 X 12,500	237,500.0	-70	X 13,000	-2,250
43	19,000 X 12,500	237,500.0	-71	X 13,000	-2,250
44	19,000 X 12,500	237,500.0	-72	X 13,000	-2,250
45	19,000 X 12,500	237,500.0	-73	X 13,000	-2,250
46	19,000 X 12,500	237,500.0	-74	X 13,000	-2,250
47	19,000 X 12,500	237,500.0	-75	X 13,000	-2,250
48	19,000 X 12,500	237,500.0	-76	X 13,000	-2,250
49	19,000 X 12,500	237,500.0	-77	X 13,000	-2,250
50	19,000 X 12,500	237,500.0	-78	X 13,000	-2,250
51	19,000 X 12,500	237,500.0	-79	X 13,000	-2,250
52	19,000 X 12,500	237,500.0	-80	X 13,000	-2,250
53	19,000 X 12,500	237,500.0	-81	X 13,000	-2,250
54	19,000 X 12,500	237,500.0	-82	X 13,000	-2,250
55	19,000 X 12,500	237,500.0	-83	X 13,000	-2,250
56	19,000 X 12,500	237,500.0	-84	X 13,000	-2,250
57	19,000 X 12,500	237,500.0	-85	X 13,000	-2,250
58	19,000 X 12,500	237,500.0	-86	X 13,000	-2,250
59	19,000 X 12,500	237,500.0	-87	X 13,000	-2,250
60	19,000 X 12,500	237,500.0	-88	X 13,000	-2,250
61	19,000 X 12,500	237,500.0	-89	X 13,000	-2,250
62	19,000 X 12,500	237,500.0	-90	X 13,000	-2,250
63	19,000 X 12,500	237,500.0	-91	X 13,000	-2,250
64	19,000 X 12,500	237,500.0	-92	X 13,000	-2,250
65	19,000 X 12,500	237,500.0	-93	X 13,000	-2,250
66	19,000 X 12,500	237,500.0	-94	X 13,000	-2,250
67	19,000 X 12,500	237,500.0	-95	X 13,000	-2,250
68	19,000 X 12,500	237,500.0	-96	X 13,000	-2,250
69	19,000 X 12,500	237,500.0	-97	X 13,000	-2,250
70	19,000 X 12,500	237,500.0	-98	X 13,000	-2,250
71	19,000 X 12,500	237,500.0	-99	X 13,000	-2,250
72	19,000 X 12,500	237,500.0	-100	X 13,000	-2,250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

※原図を70%縮小

登記年月日：昭和50年11月1日

前303-地積測量所
303-1. 303-2 ~ 303-34. 303-36. 303-36n. 303-41. 303-42. 303-43. 303-44. 303-45. 303-46. 303-47. 303-48. 303-49. 303-50. 303-51. 303-52.

01023320

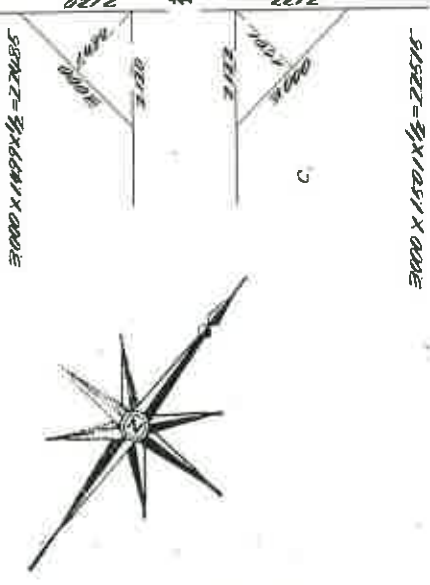
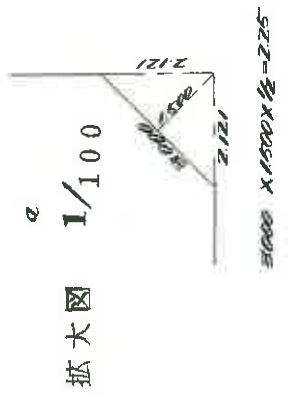
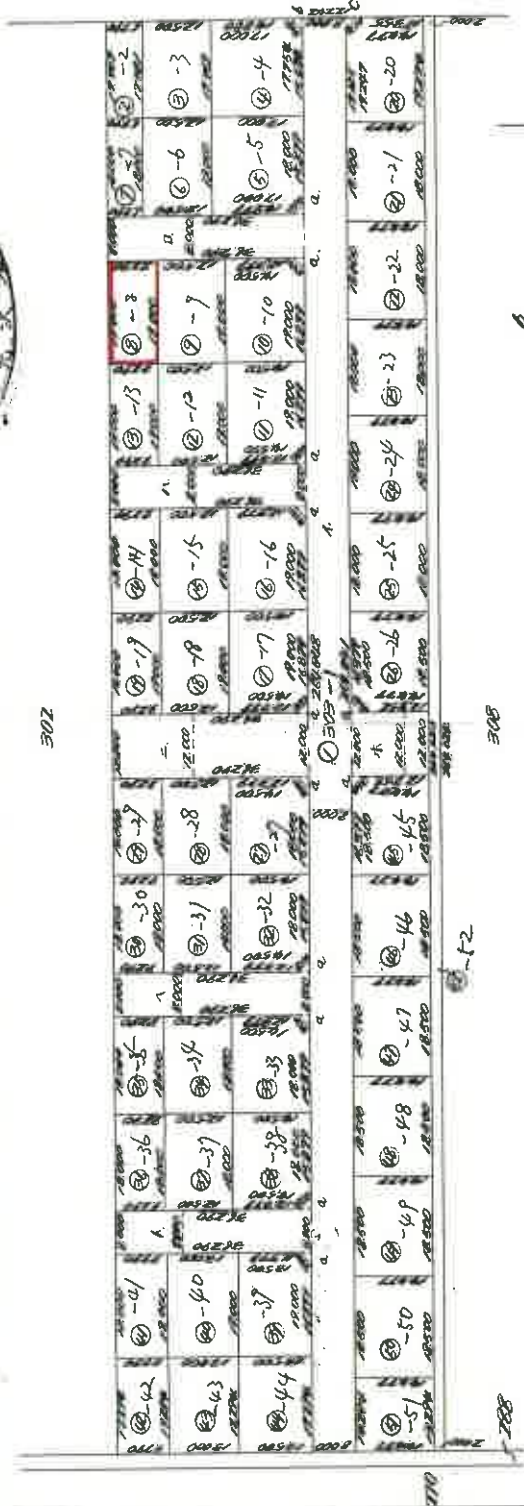
地番 303 303-1 ~ 303-52

土地の所在 岩見沢市幌向町 幌向南3条3丁目



製作年月日 昭和五拾年拾月拾日
製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



※原図を70%縮小

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(札幌法務局岩見沢支庁管轄)
令和6年8月19日 東京法務局中野出張所 登記官

01023321

土地積地所測

王地

岩見沢市幌向町 幌向南3条3丁目

地番 202

土地の所在

① 303	1. $(261009+261004) \times 8000 \times \frac{1}{2} + 224085 + 22515 = 2942850$	① 27	18000 X 14500	- 2250	= 2587800
②	2. $58290 \times 8000 + 2250 \times 2 = 294280$	② 28	18000 X 12500		= 2250000
③	3. $30290 \times 12000 + 2250 \times \frac{1}{2} = 457280$	③ 29	18000 X 9290		= 1672200
④	4. $14477 \times 12000 + 2250 \times \frac{1}{2} = 170220$	④ 30	18000 X 9290		= 2250000
⑤	5. $30290 \times 8000 + 2250 \times \frac{1}{2} = 294280$	⑤ 31	18000 X 12500	- 2250	= 2587800
⑥	6. $30290 \times 8000 + 2250 \times \frac{1}{2} = 294280$	⑥ 32	18000 X 14500	- 2250	= 2587500
⑦	7. $17787 + 17787 \times 6.790 \times \frac{1}{2} = 1207653$	⑦ 33	18000 X 14500		= 2250000
⑧	8. $(17787 + 17787) \times 12500 \times \frac{1}{2} = 2221875$	⑧ 34	18000 X 12500		= 1672200
⑨	9. $(17787 + 17787) \times 12000 \times \frac{1}{2} = 224085$	⑨ 35	18000 X 9290		= 1672200
⑩	10. $18000 \times 18000 - 2250 = 3037500$	⑩ 36	18000 X 9290		= 2250000
⑪	11. $18000 \times 12500 = 2250000$	⑪ 37	18000 X 12500	- 2250	= 2587500
⑫	12. $18000 \times 6.790 = 122200$	⑫ 38	18000 X 14500	- 2250	= 2542500
⑬	13. $18000 \times 9290 = 1765100$	⑬ 39	19000 X 13500	- 2250	= 2470000
⑭	14. $18000 \times 12500 = 2250000$	⑭ 40	19000 X 13000		= 1860100
⑮	15. $18000 \times 14500 = 2610000$	⑮ 41	19000 X 9790		= 1693082
⑯	16. $18000 \times 6.790 = 122200$	⑯ 42	17294 X 9790		= 2248220
⑰	17. $18000 \times 9290 = 1765100$	⑰ 43	17294 X 13000		= 2334690
⑱	18. $18000 \times 12500 = 2250000$	⑱ 44	17294 X 13500	- 2250	= 2655745
⑲	19. $18000 \times 14500 = 2610000$	⑲ 45	18500 X 14477		= 2678245
⑳	20. $18000 \times 6.790 = 122200$	㉑ 46	18500 X 14477		= 2678245
㉑	21. $(17207 + 17207) \times 19477 = 2762932$	㉒ 47	18500 X 14477		= 2678245
㉒	22. $18000 \times 14477 = 2605860$	㉓ 48	18500 X 14477		= 2678245
㉓	23. $18000 \times 14477 = 2605860$	㉔ 49	18500 X 14477		= 2678245
㉔	24. $18000 \times 14477 = 2605860$	㉕ 50	18500 X 14477		= 2678245
㉕	25. $18000 \times 14477 = 2605860$	㉖ 51	13294 X 14477		= 1924572
㉖	26. $18500 \times 14477 = 2665745$	㉗ 52	(266028 + 266028) X 2000 X $\frac{1}{2}$		= 5280520

50.11.1945

全計 16045.7309

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

※ 原図を70%縮小

(日測 測日)

縦尺 1/1

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 発)

令和6年8月19日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成33年11月12日

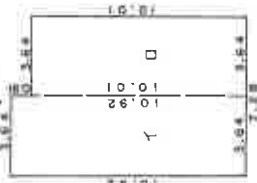
各階平面図

05022045

建物図面

家屋番号	303番8
建物の所在	岩見沢市幌向南3条3丁目303番地8

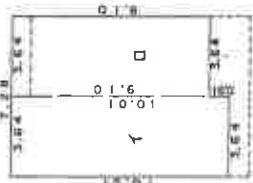
1 階



10.92 x 3.64 = 39.7488
 10.01 x 3.64 = 36.4364
 計 76.1852

1階床面積 76.18 M²

2 階



10.01 x 3.64 = 36.4364
 9.10 x 3.64 = 33.124
 計 69.5604

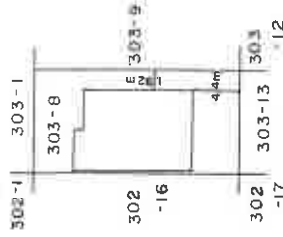
2階床面積 69.56 M²

地下1階



10.92 x 3.64 = 39.7488

地下1階床面積 39.74 M²



作製者

縮尺 1/250

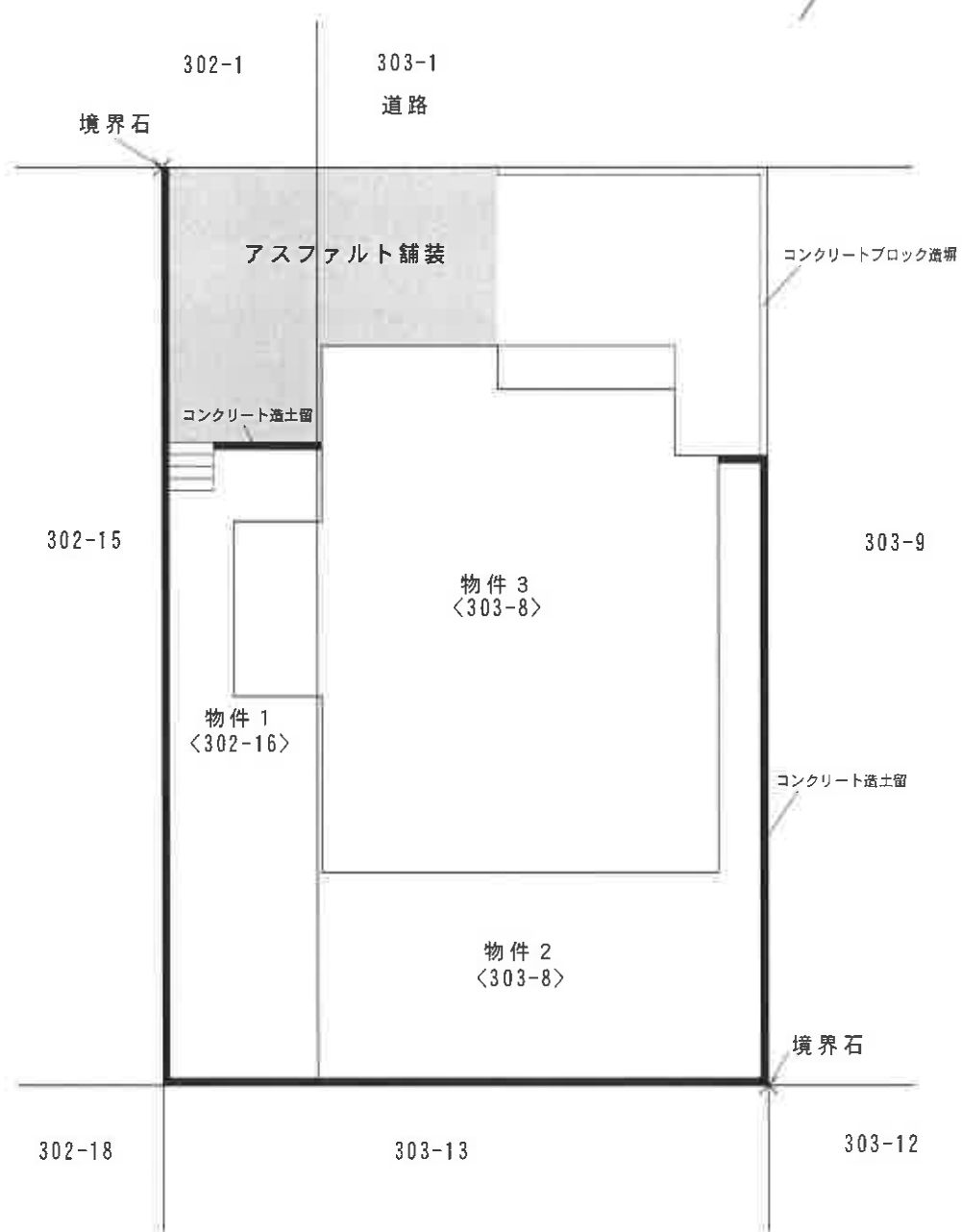
申請人

縮尺 1/500

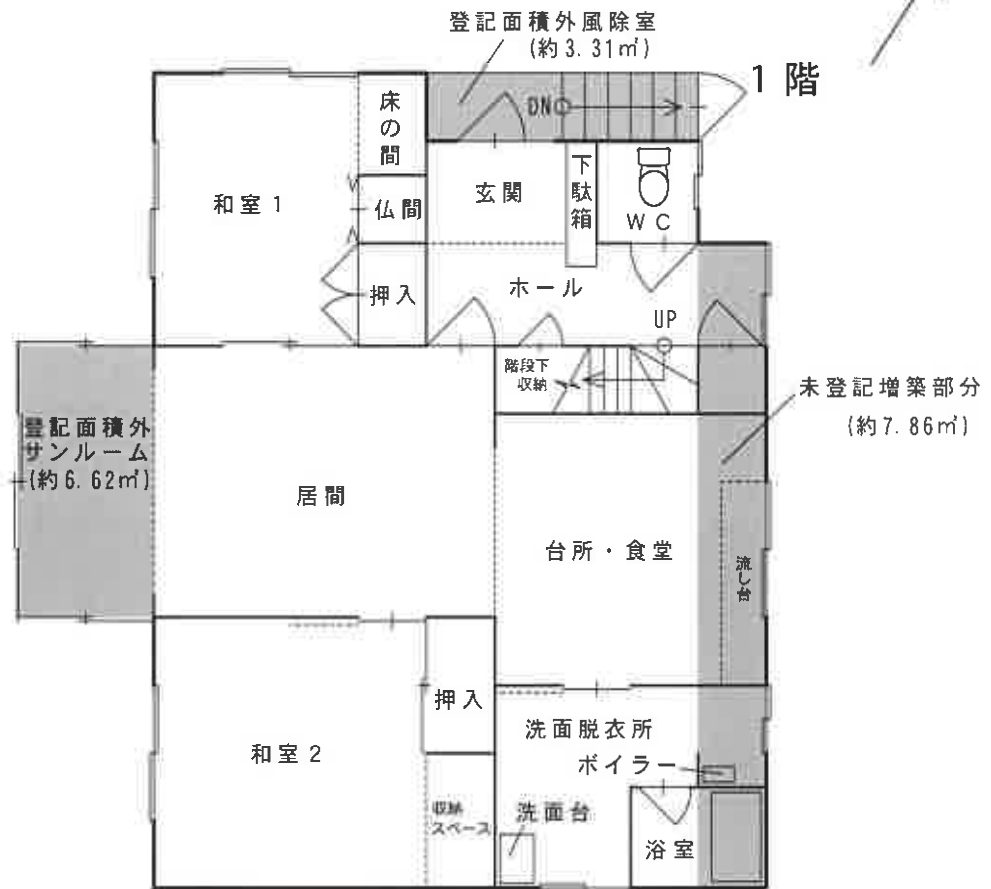
※ 原図を70%縮小

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。
 (札幌法務局岩見沢支局管轄)
 令和6年8月19日 東京法務局中野出張所 登記官

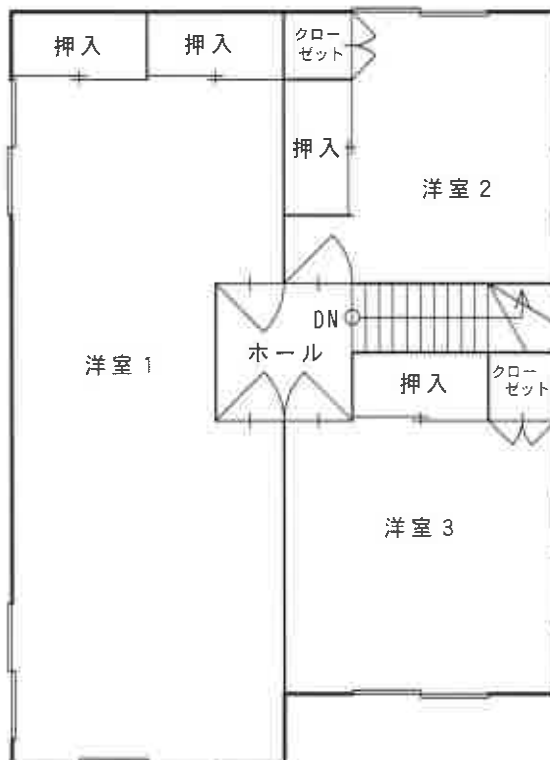
土地建物位置関係図



建物間取図



2階



建物間取図

地下1階

