

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 5 月 28 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 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 25 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）
1～3	5,700,000 4,560,000	一括	1,140,000	55,267	13,133
1	850,000				
2	210,000				
3	4,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 0 9 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 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

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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1～3】

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

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1～3】

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 | 登別市片倉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 . 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 0 9 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |

令和 6年(ケ)第60020号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 1月15日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 登別市片倉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 8 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3. 8 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 登別市片倉町二丁目 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2. 0 9平方メートル
2階 4 7. 2 0平方メートル |



(土地・建物用)

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 ☐ 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: 平方メートル 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(空き家)として占有している ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1、2について（以下「本件土地」という。）

- 1 境界標は、1カ所に確認することができた。物件を特定するため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、南側にかけて位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）に概ね等高で接面している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、若干起伏が認められ、北東側隣地（片倉町1丁目21番）付近の一部が法面になっている。隣地との高低差については、北東側隣地（片倉町1丁目21番）より約1.2メートル低位、南西側隣地（12番15、12番16）より約1メートル高位、北西側隣地（14番13）とは概ね等位にある（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件土地南西側隣地（12番15、12番16）境界付近にコンクリートブロック土留め（高さ約1.0メートル）が敷設されており、一部12番16号方向に倒れかかった状態である（土地建物位置関係図参照）。
- 5 物件2の隣地（12番7）境界付近に北海道電力ネットワーク株式会社が所有する本柱及び支線がある（土地建物位置関係図参照）。契約状況については、現在の契約者は登記上の前々所有者である（平成20年10月17日締結）。月額3,000円（本注、支線各1本）、年額一括払い（毎年3月末日迄）である。
- 6 本件土地は雑草が繁茂した状態である。

■ 物件3について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は、オール電化住宅であり、暖房はセントラル式が採用されており、暖房用パネルが設置されている。給湯については電気給湯器が設置されている。台所のコンロには、IHコンロが設置されている。いずれの設備についても、空き家の状態のため稼働状況は不明である。
- 2 本件建物は経年相応の状態であり、特筆すべき損傷、汚損等箇所が特に認められなかった。
- 3 本件土地南西側にスチール製仮設物置（約4.76平方メートル）がある（土地建物位置関係図及び写真5参照）。
- 4 本件建物玄関横に木造仮設物置（約6.48平方メートル）（土地建物位置関係図及び写真6参照）がある。
- 5 本件建物北側にウッドデッキ（約16.93平方メートル）がある（土地建物位置関係図及び写真7参照）がある。
- 6 本件建物内に、タイヤ（ホイール付）、サンドバッグ、照明器具、生活雑貨等が残置されていた。
- 7 本件建物2階洋室4にあるロフト昇降用垂直梯子のステップ部分が一段欠損している。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答によれば、照会住所に託送契約はない（令和5年4月4日契約廃止）。
- 2 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 本件建物内に生活に必要な家電及び家具、絨毯等が残置されていない。
- 4 本件建物内に所有者宛ての郵便物等が残置されていた。
- 5 以上の状況から、所有者が本件建物を住居として、空き家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

(3 枚目)

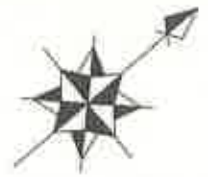
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月26日 (木) 12:26-12:40	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無) 及び登記情報取得 (接道状況確認のため登記情報取得)
令和6年12月26日 (木) 16:00-16:40	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和6年12月27日 (金) : : :	郵便	所有者宛て及び北海道電力ネットワーク株式会社照会書送付
令和7年 1月 8日 (水) 14:10-14:30	北海道電力ネットワーク株式会社室蘭支店 (室蘭市寿町1丁目)	北海道電力ネットワーク株式会社所有電柱調査 (契約状況等聴取)
令和7年 1月 9日 (木) 13:00-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : : :		
(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 7年 1月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠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。 ☐		

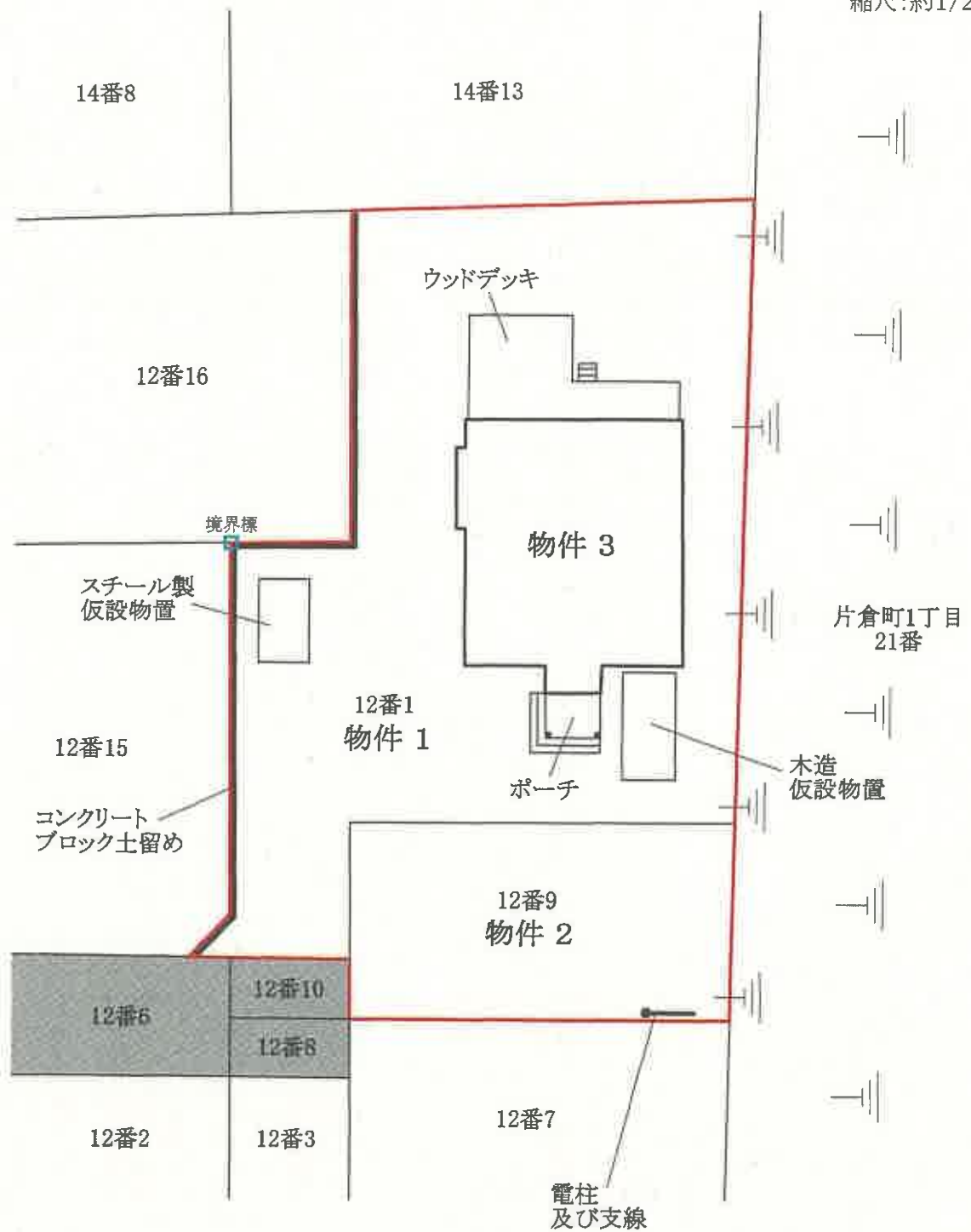
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200



: 対象土地

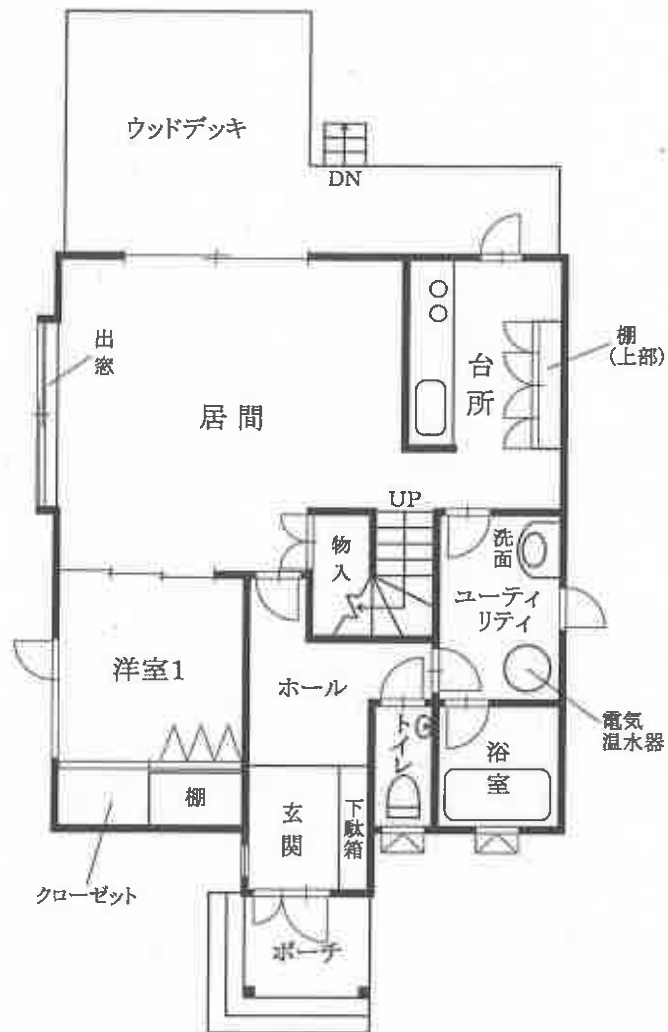
: 私道(位置指定道路)

建物間取図

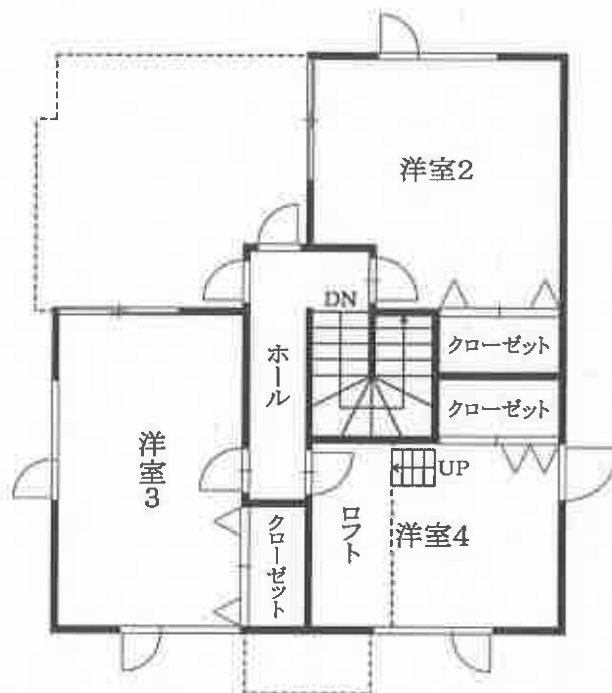


縮尺:約1/100

1 階



2 階



(6枚目)

1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 スチール製仮設物置



6 木造仮設物置



7 ウッドデッキ



余白

令和6年(ケ)第60020号
令和7年 1月 9日現地調査
令和7年 1月16日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 6 4 0, 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 3 の建物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 5 8 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	登別市片倉町2丁目 12番1 宅地 325.82㎡	同左
2	所在地目地積	登別市片倉町2丁目 12番9 宅地 83.84㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	登別市片倉町2丁目12番地1 12番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 62.09㎡ 2階 47.20㎡	同左
番号	特記事項		
3	下記の仮設物がある。（詳細は後述） ・スチール製仮設物置 ・木造仮設物置		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 室蘭本線「幌別」駅の北西方道路距離約1.7 k m 道南バス「西小学校前」停留所の北方道路距離約100m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	幌別地区郊外の道道沿いとその背後に戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% 80% なし 絶対高さ制限：10m、北側斜線制限、道路斜線制限、日影規制 立地適正化計画：居住誘導区域外 宅地造成工事規制区域 土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	南側間口約6m（実際に接道する南東側と南西側の斜辺長さ）、北西側の奥行約25mのやや不整形の中間画地である。 画地内に若干の起伏がみられ、北東側隣地（片倉町1丁目21番）の法尻の一部が対象土地に含まれているものと見込まれ、当該隣地より約1.2 m低く、また後記の土留めを介して南西側隣地より約1m高くなっているが、南東側及び北西側の隣地、並びに前面道路とは概ね等高となっている。	
接面道路の状況	南側：幅員約4mの舗装私道 (建築基準法第42条1項5号該当の位置指定道路) なお、厳密には対象土地の南角部分の南東側一部と南西側一部が、上記の私道の行き止まり部分に接面している状況にある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3の建物敷地として利用されているが、建物の建築部分以外では雑草が繁茂している。 南東側、南西側、及び北西側の各隣地いずれも戸建住宅の敷地として利用されており、北東側は法地と土砂の防護補強壁、また上記のとおり南側は私道敷地である。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり なお、上下水道の前面道路（私道）の埋設管については、下水道管は登別市が管理する本管であるが、上水道管は以前に付近を住宅地として造成した事業者が設置したものを周辺住民が共同で使用しているとのことであり、現在の管理状況等が不明であるため注意を要する。
特記事項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、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。 ・北海道教育委員会の公表資料等による調査の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地の一部が津波浸水範囲（基準水位）1.0m～3.0m未満の区域に該当すると共に、既述のとおり土砂災害特別警戒区域に該当している。 ・境界標の確認が1箇所のみにとどまったため、地積及び建物の配置、隣地境界等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・定着物として、南西側の隣地境界線に沿う形で、高さ約1mのコンクリートブロック土留めが設置されているが、その一部が歪んで、隣地（地番：12番16）側に倒れかかっている。 ・南東側の隣地境界付近に北海道電力ネットワーク株式会社の電柱（本柱）及び支線が設置されている。（土地利用上の契約については、執行官の現況調査報告書参照）

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） 平成20年11月13日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り 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：電気設備（オール電化）、給排水・衛生設備、電気温水器、セントラルヒーティング、IHコンロ等 その他：特になし
床面積（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK＋ロフト（別添建物間取図参照）
品 等	概ね普通
保守管理の状態	主要構造部等に大きな破損等は見られないが、一部で経年による損耗がみられ、また空き家の状態で放置されている現況を踏まえて、保守管理の状態はやや劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

特 記 事 項	・登別市発行の証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 ・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・建物の内部には、生活雑貨と共に、タイヤ、サンドバッグ、照明器具等が残置している。 ・各設備の動作確認等を行うことができなかったため、使用の可否が不明である。 ・2階の洋室4のロフトに上る梯子に破損がみられる。 ・本件所有者の所有物と見込まれるスチール製仮設物置：約4.76㎡、木造仮設物置：約6.48㎡があるが、いずれも別途の経済価値はないものと判断した。 ・物件3の外壁に接続する形で、ウッドデッキ：約16.93㎡が設置されている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地等価格（物件1・2）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,500	0.74	325.82	1.0	2,049,000
2	8,500	0.74	83.84	1.0	527,000

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考量のうえ、標準画地価格を8,500円/㎡と査定した。なお、土砂災害特別警戒区域に該当する点については、道道背後の近隣一帯では標準的な条件であるため、地域要因に含めて考慮を行っている。

イ 個別格差：形状－2%、間口狭小－20%、法地を含む地勢－5%、相乗積 $0.98 \times 0.80 \times 0.95 \div 0.74$
※なお、定着物であるコンクリートブロック土留めについては、別途の経済価値はないものと判断し、また電柱・支線による土地の占有については、設置状況等から特段の減価は必要ないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：減価の必要はないものと判断した。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（ウッドデッキを含む）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。

物件 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	195,000	109.29	0.33	7,033,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び保守管理の状況等を踏まえた観察減価法を併用して、以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{14 \text{ 年}} \div \frac{\text{全耐用年数}}{30 \text{ 年}} \times (\text{観察減価} \text{ 1} - 0.30) \div 0.33$$

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

物件 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	2,049,000	0.30	法定地上権	615,000
2	527,000	0.30	法定地上権	158,000
合 計				773,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定のうえ、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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×カ
1	2,049,000	-615,000		0.85	0.7	—	850,000
2	527,000	-158,000		0.85	0.7	—	210,000
3	7,033,000	+773,000		0.85	0.7	—	4,640,000
一括価格 (合計)							5,700,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、土地・建物の概況及び利用状況等で記載した注意事項、不明事項等があることを勘案して、-15%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（登別－3）

所 在：登別市常盤町1丁目31番2

住 居 表 示：－

価 格：15,400円/㎡

位 置：JR室蘭本線「幌別」駅の北方道路距離約850m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：354㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南側6.0m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 1,358,017円

物 件 2 349,445円

物 件 3 3,517,501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。

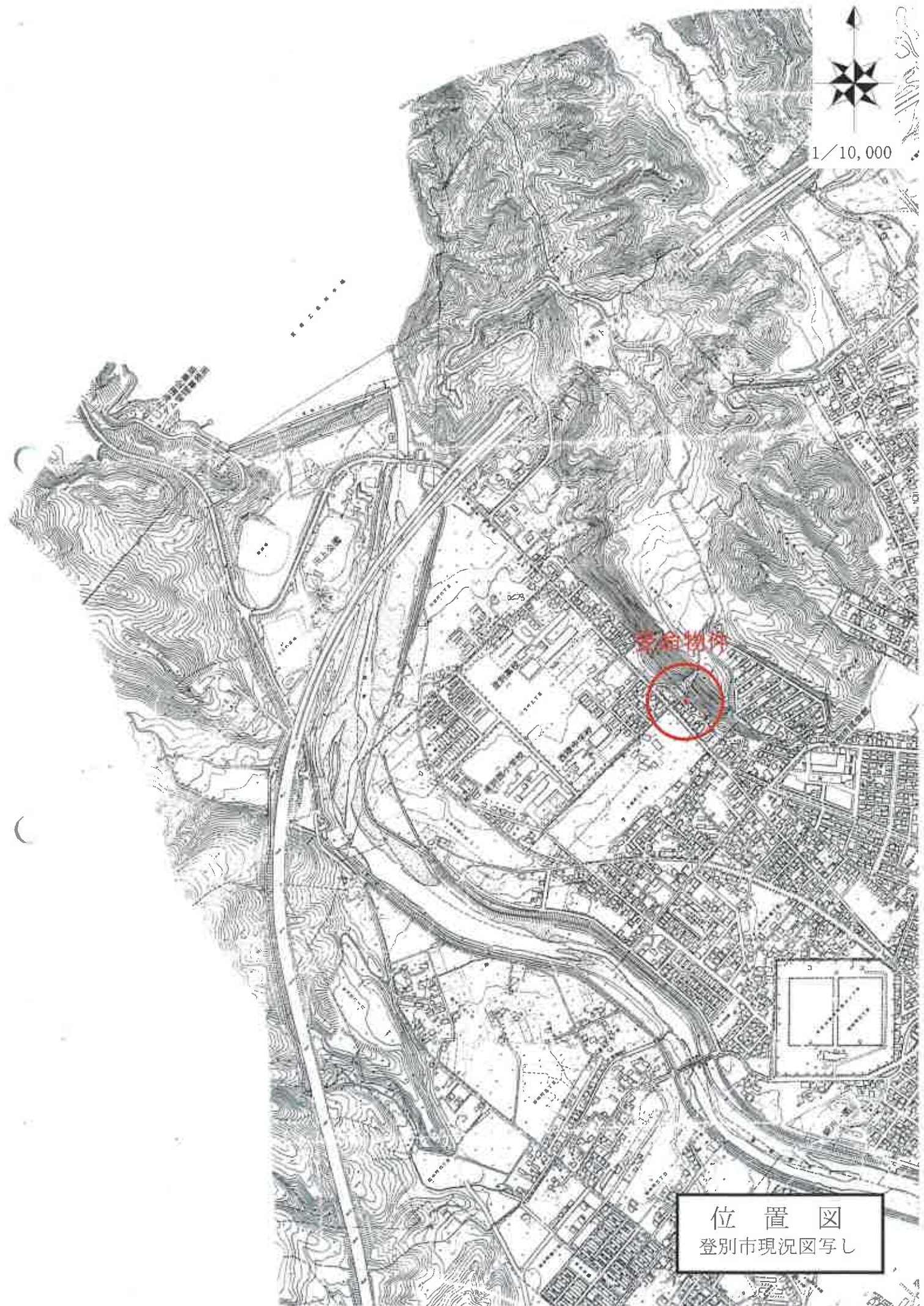
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 一筆図写し（A3をA4に縮小）
- 5 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上



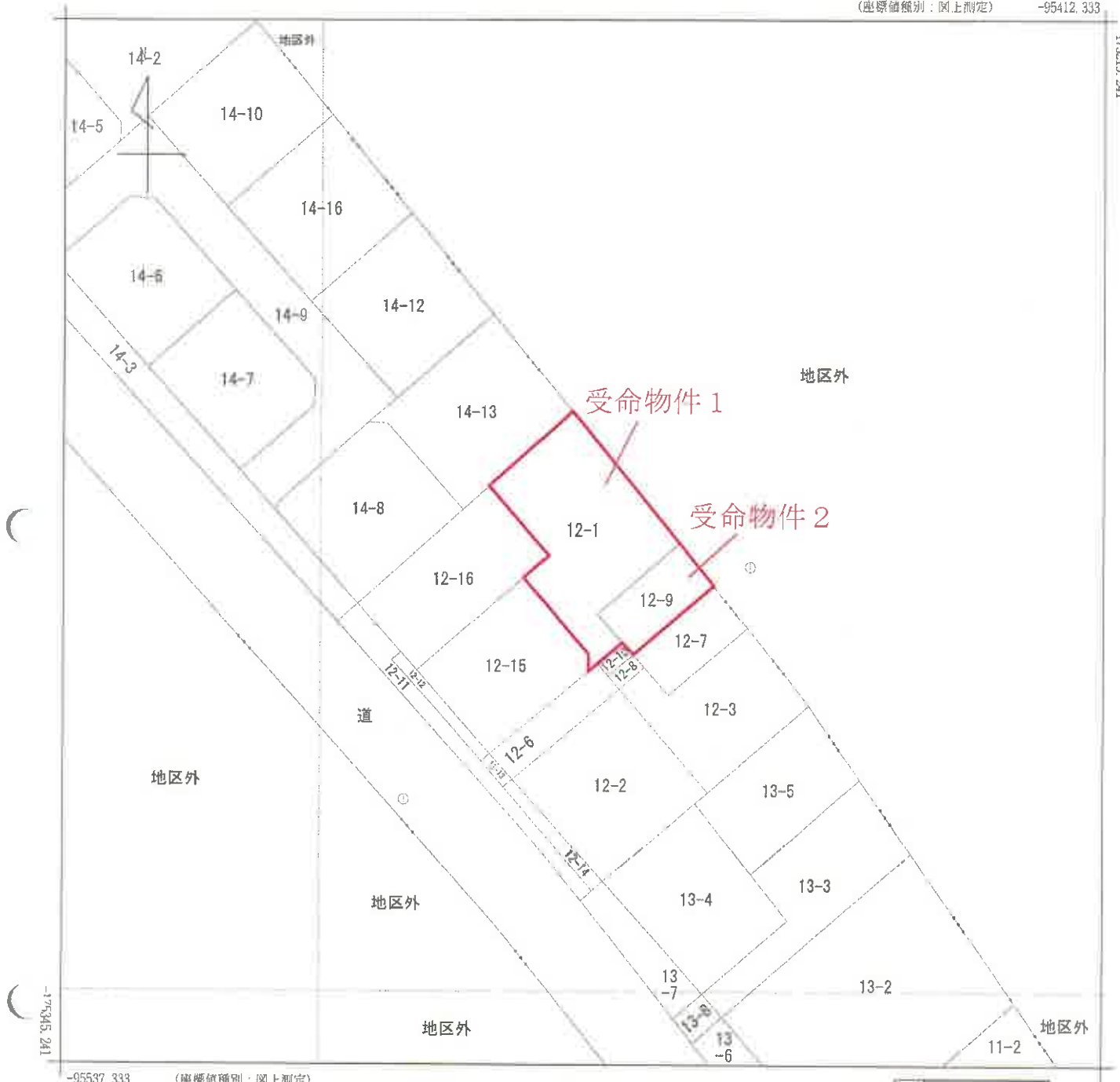
1/10,000



受給物件

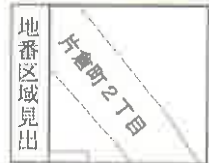
位置図

登別市現況図写し



-95537.333

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	登別市片倉町二丁目				地番	12番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)	昭和62年6月10日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月24日

札幌法務局室蘭支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

登記年月日：平成13年6月19日

令和6年10月24日
札幌法務局審判支局

登記官

請求番号：8-2

図 図
地 積 測 量
13 第 1 号

地 番
12-1 -16
土地の所在
登別市片倉町2丁目

地図番号	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	木 杭
N23-3	既設			
	新設			
与点の種類				
①公共基準点				
②トラバース点				

点 番 X Y
T.1 175.550.022 -95.203.045
T.2 175.520.003 -95.228.952
和ベクトル 176.863.090 -94.691.700
カドミ 175.052.430 -96.277.100
$$S = \frac{1}{2} Y_n [(X_{n+1}) - (X_{n-1})] \div 2$$

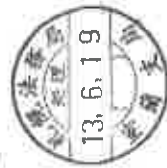
座 標 求 算 表

地 番	(2) 12-15	登記所管理成果	座 標
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn 距
R23-6	-175571.400	-95179.419	-11421.530280 13.515
S4-1	-175561.272	-95188.367	-2033033.142386 16.961
S6-1	-175560.042	-95175.656	-178454.355000 12.320
S2-2	-175559.397	-95167.639	1080152.702650 2.001
S8-1	-175561.392	-95167.791	1142298.955373 15.342
倍 面 積			-457.329643
面 積			228.6648215
地 積			228.66 m ²

地 番	(3) 12-16	登記所管理成果	座 標
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn 距
S3-1	-175547.399	-95172.664	2116544.874696 20.953
S4-1	-175561.272	-95188.367	1116178.791442 2.865
R23-7	-175559.125	-95190.264	-765044.151768 7.859
R23-8	-175553.235	-95195.467	-1912687.322964 21.114
O-1	-175539.038	-95179.843	-555468.563748 11.024
倍 面 積			-457.372342
面 積			228.6861710
地 積			228.68 m ²

地 番	(1) 12-1	座 標
公 積	783.1776065	延 計 457.3509925
		補 正 325.8266140
		地 積 325.82 m ²

通 道 弁 量 機 別 換



官公署証明番号 平成 年 月 日

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(平成13年6月14日作製)

(札幌土地家屋調査士会用品紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。
法務局備付図面写し

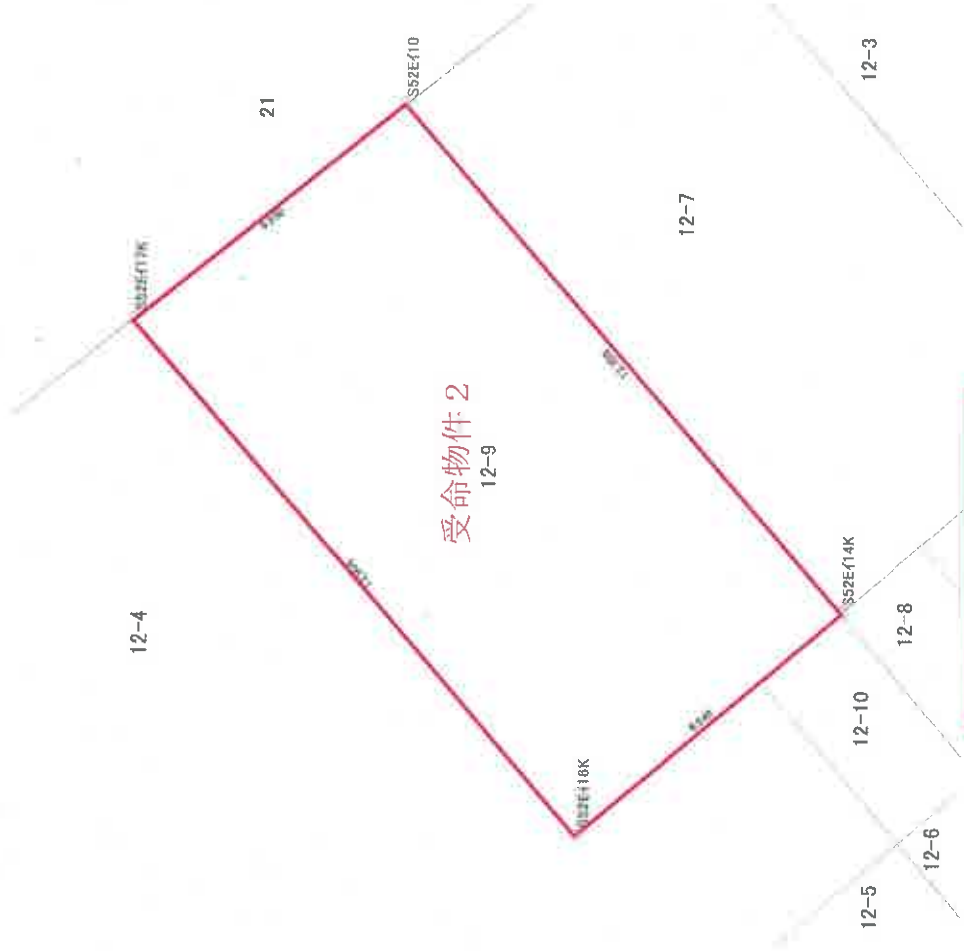
字	片倉町2丁目	公称面積	83.84 m ²	所有者	
地番	12-9	地目	宅地	住所	
図面番号	N3 23-3				

【一筆図図形】
(日本測地系 Tokyo Datum)

北海道登別市

No.	点 名	[1] X座標(i)	[2] X(i+1) - X(i-1)	[3] Y座標(i)	方向角	距 離
1	S52E417K	-175545.983	-3.328	-95156.874	229-14-53	12.906
2	S52E416K	-175554.408	-13.395	-95166.651	139-21-56	6.549
3	S52E414K	-175559.378	3.328	-95162.386	49-14-14	12.709
4	S52E410	-175551.080	13.395	-95152.760	321-05-30	6.550
合 計				倍面積 面積		38.714 83.8630045 m ²

S = 1 / 100



本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

登別市役所備付図面写し

令和7年1月9日 上記成果は、地籍調査時の成果である。

登記年月日：平成20年11月17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。
令和6年10月24日 札幌法務局富岡支局

登記官

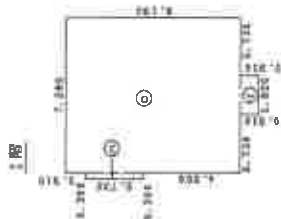
請求番号：8-3

各階平面図

家屋番号 12番1

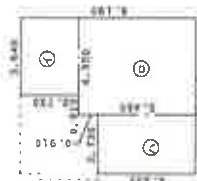
建物の所在 登別市片倉町二丁目12番地1

建物図面



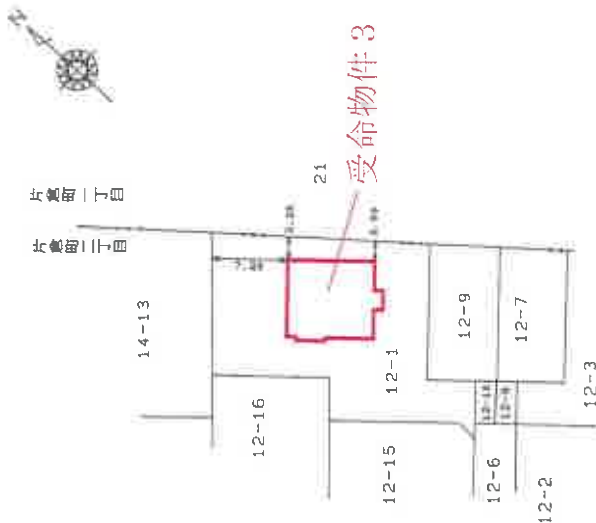
交番数		
1.820 × 0.910	1.656200	
7.280 × 8.190	59.623200	
0.300 × 2.730	0.819000	
計		62.098400

床面積 62.09 ㎡



交番数		
3.640 × 2.730	9.937200	
4.550 × 5.460	24.843000	
2.730 × 4.550	12.421500	
計		47.201700

床面積 47.20 ㎡



作製者

縮 1/250
尺 1/

申請人

縮 1/500
尺 1/

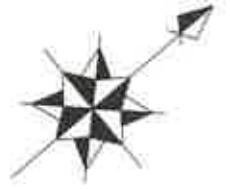


(札幌土地家屋調査士会用紙)

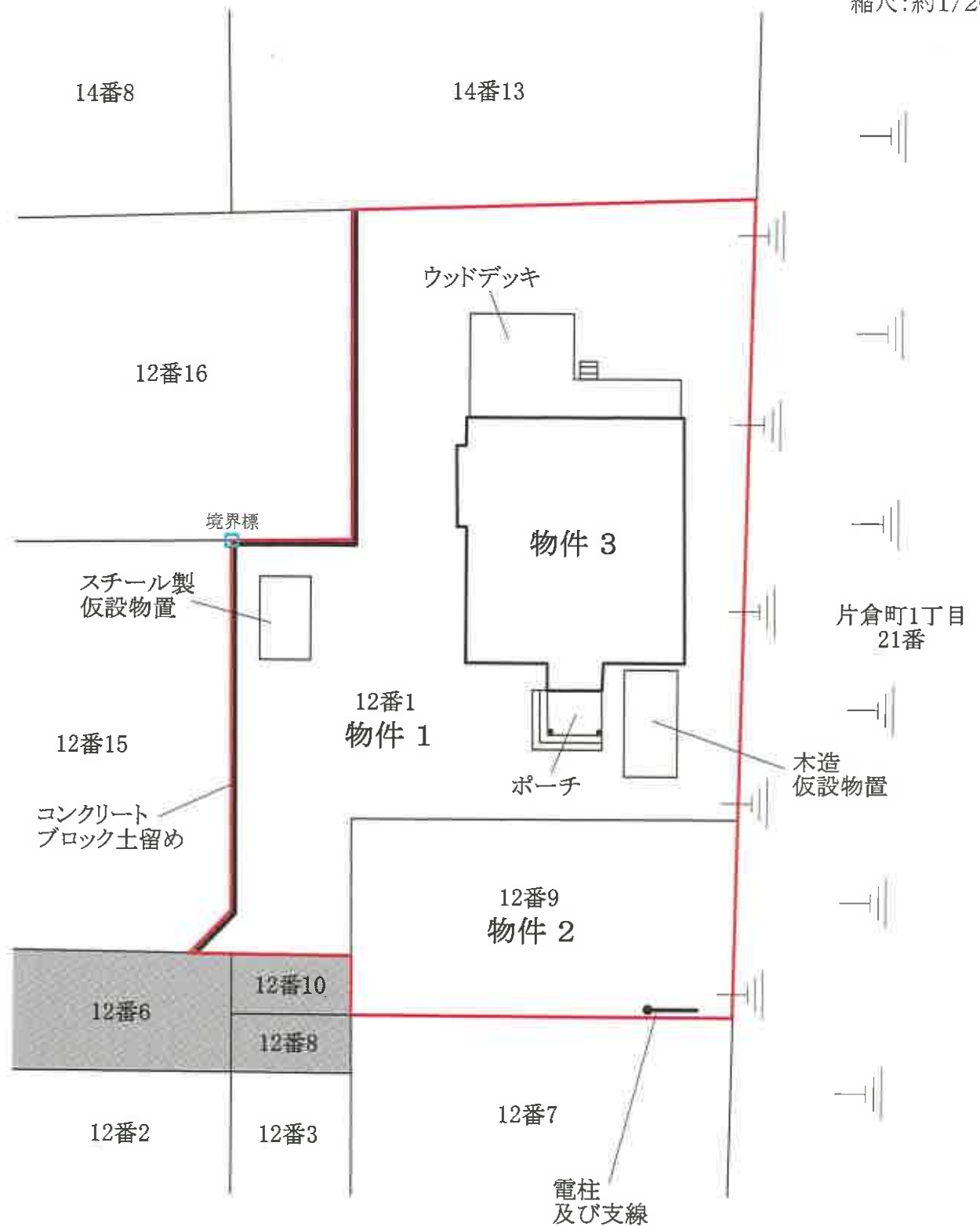
本図面はA3判をA1判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200



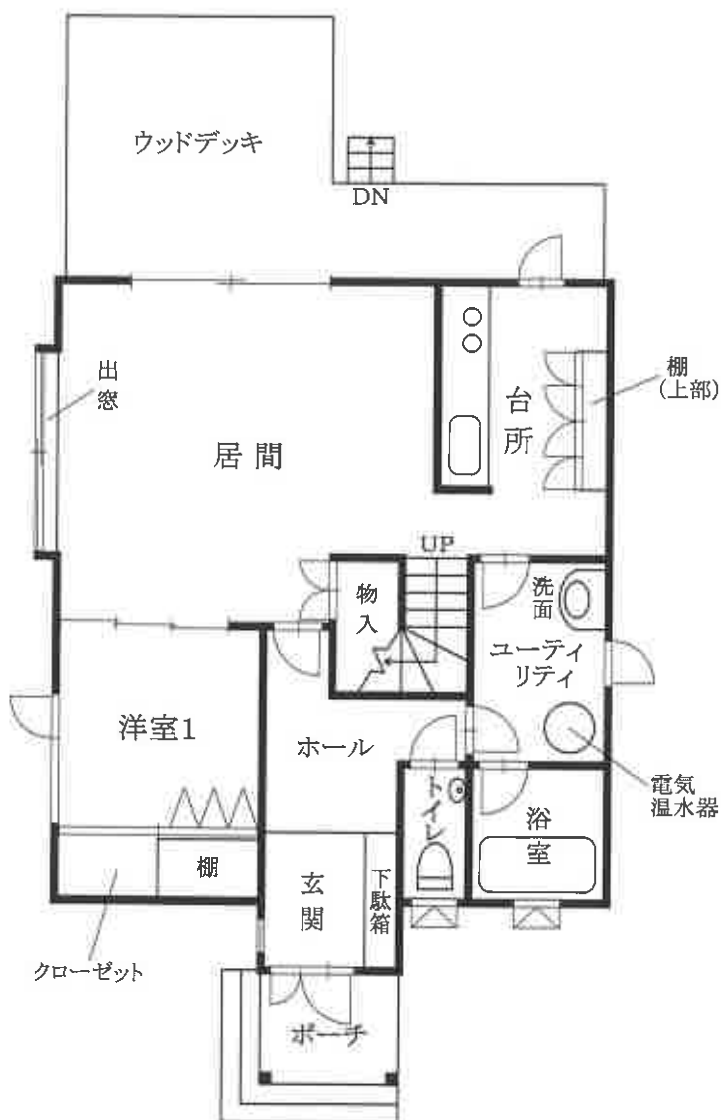
- : 対象土地
- : 私道(位置指定道路)

建物間取図



縮尺: 約1/100

1 階



2 階

