

入札時の注意点

必ずお読みください。

● 入札時に入札書ごとに、入札書とともに、暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」を提出する必要があります。

● また、上記陳述書の「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません。」ののチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。

● 上記陳述書（にチェックを入れた場合の別紙を含む。）は、入札時に提出がないと無効になります（追完不可）。また、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。

■ 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。

■ 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

◆ 旭川地方裁判所における入札に関してご不明な点は、旭川地方裁判所執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 1日から 令和 6年 5月10日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月14日 午前10時00分
	場 所	旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 5月30日 午前 9時50分
	場 所	旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月15日から 令和 6年 5月22日まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月12日から当庁競売係書記官室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～6	584,000 467,200	一括	116,800	897,948	192,415
1	60,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	4,000				
5	190,000				
6	310,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|------------|---|
| 1 | 所 在 | 留萌市錦町一丁目 |
| | 地 番 | 101番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 留萌市錦町一丁目 |
| | 地 番 | 101番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 留萌市錦町一丁目 |
| | 地 番 | 101番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.39平方メートル |
| 4 | 所 在 | 留萌市錦町一丁目 |
| | 地 番 | 101番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.52平方メートル |
| 5 | (一棟の建物の表示) | |
| | 所 在 | 留萌市錦町一丁目 101番地2、101番地3、101番地13、101番地14、101番地20、101番地41 (現況 101番地1を追加) |

物件目録

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積 1階 470.19平方メートル
2階 455.96平方メートル
3階 131.10平方メートル
4階 21.60平方メートル
地下1階 56.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 錦町一丁目 101番2の1

種類 店舗・事務所

構造 鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積 1階 150.95平方メートル
2階 153.11平方メートル
3階 128.24平方メートル
4階 20.61平方メートル
地下1階 55.19平方メートル

(現況)

種類 店舗・事務所・居宅

床面積 地下1階 約36.18平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所在 留萌市錦町一丁目 101番地2、101番地3、101番地13、101番地14、101番地20、101番地41 (現況 101番地1を追加)

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積 1階 470.19平方メートル
2階 455.96平方メートル
3階 131.10平方メートル
4階 21.60平方メートル

物 件 目 録

地下1階 56.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町一丁目 101番2の2

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 311.97平方メートル
2階 295.69平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 約331.62平方メートル
3階 約151.47平方メートル
地下1階 約14.35平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 遠藤 綾平

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5、6】

本件所有者が占有している。

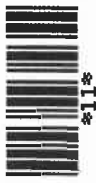
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5、6】

本件建物5及び6の敷地の一部 ((1)地番101番1、地積248.29平方メートル、所有者有限会社参親 (2)地番101番2、地積206.77平方メートル、所有者有限会社参親 (3)地番101番20、地積187.27平方メートル、所有者有限会社参親) についての敷地利用権の詳細は不明である。

《 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」も御覧ください。



- 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」を御覧ください。
- 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、競売係書記官室（記録閲覧スペース）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 留萌市錦町一丁目
地 番 101番3
地 目 宅地
地 積 188.16平方メートル

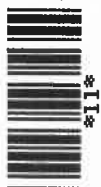
2 所 在 留萌市錦町一丁目
地 番 101番13
地 目 宅地
地 積 56.69平方メートル

3 所 在 留萌市錦町一丁目
地 番 101番14
地 目 宅地
地 積 32.39平方メートル

4 所 在 留萌市錦町一丁目
地 番 101番41
地 目 宅地
地 積 13.52平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

所 在 留萌市錦町一丁目 101番地2、101番地3、101番地13、101番地14、101番地20、101番地41 (現況 101番地1を追加)



物件目録

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積
1階 470.19平方メートル
2階 455.96平方メートル
3階 131.10平方メートル
4階 21.60平方メートル
地下1階 56.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 錦町一丁目 101番2の1

種類 店舗・事務所

構造 鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積
1階 150.95平方メートル
2階 153.11平方メートル
3階 128.24平方メートル
4階 20.61平方メートル
地下1階 55.19平方メートル

(現況)

種類 店舗・事務所・居宅

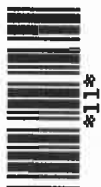
床面積 地下1階 約36.18平方メートル

6 (一棟の建物の表示)

所在 留萌市錦町一丁目 101番地2、101番地3、101番地13、101番地14、101番地20、101番地41 (現況 101番地1を追加)

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積
1階 470.19平方メートル
2階 455.96平方メートル
3階 131.10平方メートル
4階 21.60平方メートル



物 件 目 録

地下1階 56.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 錦町一丁目 101番2の2

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積
1階 311.97平方メートル
2階 295.69平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積
1階 約331.62平方メートル
3階 約151.47平方メートル
地下1階 約14.35平方メートル



令和 5年(ケ)第3001号
令和 5年 9月 1日受理
令和 5年11月30日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 勝 瀬 康 弘

(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 留萌市錦町一丁目
地 番 101番3
地 目 宅地
地 積 188.16平方メートル
- 2 所 在 留萌市錦町一丁目
地 番 101番13
地 目 宅地
地 積 56.69平方メートル
- 3 所 在 留萌市錦町一丁目
地 番 101番14
地 目 宅地
地 積 32.39平方メートル
- 4 所 在 留萌市錦町一丁目
地 番 101番41
地 目 宅地
地 積 13.52平方メートル
- 5 (一棟の建物の表示)
所 在 留萌市錦町一丁目 101番地2、101番地3、101番地13、101番地14、101番地20、101番地41 (現況 101番地1を追加)



物件目録

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積
1階 470.19平方メートル
2階 455.96平方メートル
3階 131.10平方メートル
4階 21.60平方メートル
地下1階 56.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 錦町一丁目 101番2の1

種類 店舗・事務所(現況 店舗・事務所・居宅)

構造 鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積
1階 150.95平方メートル
2階 153.11平方メートル
3階 128.24平方メートル
4階 20.61平方メートル
地下1階 55.19平方メートル

(現況床面積:地下1階 約36.18平方メートル)

6 (一棟の建物の表示)

所在 留萌市錦町一丁目 101番地2、101番地3、101番地13、101番地14、101番地20、101番地41(現況 101番地1を追加)

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床面積
1階 470.19平方メートル
2階 455.96平方メートル
3階 131.10平方メートル
4階 21.60平方メートル
地下1階 56.70平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 錦町一丁目 101番2の2



物 件 目 録

種 類	店舗・倉庫 (現況 店舗・居宅)
構 造	鉄骨造陸屋根2階建 (現況 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建)
床 面 積	1階 311.97平方メートル (現況床面積: 1階 約331.62平方メートル) 2階 295.69平方メートル 3階 なし (現況床面積: 3階 約151.47平方メートル) 地下1階 なし (現況床面積: 地下1階 約14.35平方メートル)



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	留萌市錦町1丁目6番1号												
建 物	物件5												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・事務所・居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：地下1階 約36.18平方メートル												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><td>床面積：</td></tr> </table>			種類：	構造：	床面積：							
種類：													
構造：													
床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・事務所・居宅（いずれも空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
下記以外の敷地（目的外土地）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）												
管理費等の状況	自用物件のため管理費等なし												
管理費等照会先	なし 電話 ()												
その他の事項	「その他の事項」のとおり												
土 地	物件1～4												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）												
その他の事項	「その他の事項」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	留萌市錦町1丁目6番1号	
建物	物件6	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約331.62平方メートル 3階 約151.47平方メートル 地下1階 約14.35平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： } </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅（いずれも空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	自用物件のため管理費等なし	
管理費等照会先	なし 電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 </div> 保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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

目的外土地の概況 (その1) (物件5、6関係)		
1	所 在	留萌市錦町1丁目
	地 番	101番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	248.29平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社参親)
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	留萌市錦町1丁目
	地 番	101番2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	206.77平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社参親)
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
3	所 在	留萌市錦町1丁目
	地 番	101番20
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	187.27平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社参親)
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (その2) (物件5関係)	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期	昭和51年 9月29日 (建物全部事項証明書の新築年月日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 □土地所有者 □その他の者 ()
	借主 □建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	□ない □ある (□金 円 分まで)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	□ない □ある ()
訴訟提起等	□ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある { □係属中 □終局 ()
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
	<p>1 目的外土地1～3の利用に関しては、本件各建物所有者（契約時は有限会社岩田商事）と、目的外土地所有者の有限会社参親との間で次のとおりの土地賃貸借契約が締結されていた。</p> <p>契約年月日 平成4年12月1日 賃貸人 有限会社参親 賃借人 有限会社岩田商事 賃貸借期間、 平成4年12月1日から30年間 地 代 月36万円（101番42の土地の地代を含む。）</p> <p>2 上記契約期間満了後、賃借人は建物を収去して土地を明け渡す約束になっていた（協議により更新もできるとのことであったが、賃貸人及び賃借人のいずれも現時点において法人の実態がなく、代表者ら役員と連絡を取ることもしないため、更新についての協議が行われたことを確認することはできなかった。）。</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

目的外土地の概況(その2) (物件6関係)	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期	平成4年 6月25日(建物全部事項証明書の新築年月日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 □土地所有者 □その他の者()
	借主 □建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	□ない □ある(□金 円 分まで)
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	□ない □ある(令和 年 月 日現在金 円)
契約解除	□ない □ある()
訴訟提起等	□ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局()
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
	<p>1 目的外土地1~3の利用に関しては、本件各建物所有者(契約時は有限会社岩田商事)と、目的外土地所有者の有限会社参親との間で次のとおりの土地賃貸借契約が締結されていた。</p> <p>契約年月日 平成4年12月1日 貸 貸 人 有限会社参親 貸 借 人 有限会社岩田商事 賃貸借期間 平成4年12月1日から30年間 地 代 月36万円(101番42の土地の地代を含む。)</p> <p>2 上記契約期間満了後、賃借人は建物を収去して土地を明け渡す約束になっていた(協議により更新もできるとのことであったが、賃貸人及び賃借人のいずれも現時点において法人の実態がなく、代表者ら役員と連絡を取ることもできないため、更新についての協議が行われたことを確認することはできなかった。)</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

その他の事項 ①

■ 【物件1～4土地、目的外土地1～3について】

- 1 本件各土地には、境界を特定する境界石等を確認することができなかった。
なお、当該地域においては、地籍調査が行われておらず、公図と現況が一致しない可能性がある。
正確には測量を要する。
- 2 本件各土地は、略西側で隣接する目的外土地3筆と一体で、本件の一棟の建物の敷地として利用されている。
- 3 本件一棟の建物の敷地部分である目的外土地(101番1)上に、仮設の景品交換所(木造平家建、約4.32平方メートル)と仮設のゴミ箱(鉄製)が設置されている。
- 4 物件1土地に、地下埋設型石油タンク(A重油)が設置されているが、同タンクの休止・廃止届は出されていないとのことである(評価人調査)。
- 5 本件各土地及び目的外土地3筆のアスファルト舗装部分にロードヒーティングが敷設されている可能性があるが、その施工範囲及び稼働の有無等については不明である。
- 6 排水設備等工事設計図の記載によれば、下水道の排水管が、目的外土地に敷設されているものと思われるが、市役所の担当課の話によれば工事の際の承諾書等はなく、詳細については不明とのことである(評価人調査)。

【一棟の建物について】

- 1 本件一棟の建物は、物件5建物(既存部分)の北西側に接続する形で物件6建物を増築し、区分所有登記がなされている。
なお、物件6建物は、不動産登記記録上は2階建であるが、地下1階及び1階と3階が増築されており、構造は地下1階付3階建である。
- 2 本件一棟の建物は、平成25年頃から空き家の状態が続いていると思われ、上下水道、ボイラー、電気、エレベーター、空調機等の設備については、稼働確認をすることができなかった。
よって、実際に使用できるかどうかは不明である。

【専有部分(物件5)の建物について】

- 1 物件5建物4階に増築部分が存在するが、その内部に立ち入ることができなかったため、その内部の詳細は不明である。
- 2 物件5建物の出入口のポーチが市道の道路区域にわずかに越境している可能性がある。
なお、正確には測量を要する。
- 3 物件5建物は、全体的に外観の劣化、破損、金属部の腐蝕が見られ、汚損・損耗の程度が著しい。また、建物内部についても、雨水によるものと思われる天井の落下、カビの発生等による床の汚れ、損傷が著しく、現状のままでは本来の目的による利用は困難と思われる。
- 4 物件5建物の1階部分は、物件6建物の1階部分と一体的にパチンコ店として利用されていたが、現在遊技台は全て撤去され、島部分及び椅子等が残置されている状況である。
- 5 物件5建物の床部分のたわみ、めくれが著しい。これは屋上階の排水不良により滞留した雨水が原因と思われる。
- 6 物件5建物の地下1階の機械室は水没しており、現状を確認することはできなかった。
なお、機械室の上部から概測すると登記上の床面積よりも少ない可能性がある。
- 7 物件5建物の地下1階へは、階段室から床下倉庫(天井高約1メートル)を通して出入りしているが、同部分は天井高が低いため、本件床面積には含まれないものとした。
- 8 物件5建物の機械室では、パチンコ玉の研磨機や補給機が設置されているものと思われるが、前述のとおり水没しており、使用できないものと思われる。
- 9 物件5建物1階天井の照明器具(多数)が破損・落下し、床に散乱している状況にある。

(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 ②

■【専有部分(物件6)の建物について】

- 1 内外装につき、物件5建物と同様に汚損、損耗の程度が著しい。
- 2 物件6建物は、2階部分を除き、未登記増築部分が存在する(建物間取図のとおり)。
- 3 物件6建物1階南東側の増築部分が上下階に分かれており、地下1階部分が車庫、1階部分が休憩室・景品室になっている。
- 4 物件6建物の3階屋上部分にスチール製仮設物置(約3.75平方メートル)及びキュービクル2基(約1.76平方メートル/約4平方メートル)が存在する。
- 5 物件6建物内の設備(上下水、ボイラー、電気、空調機、濾過器等)については、稼働確認をすることができないため、使用可能かどうかは不明である。
- 6 物件6建物の1階部分は、物件5建物の1階部分と一体的にパチンコ店として利用されていたが、現在遊技台は全て撤去され、島部分及び椅子等が残置されている状況である。
- 7 物件6建物1階天井の照明器具(多数)が破損・落下し、床に散乱している状況にある。
- 8 物件6建物の屋上、3階部分の陸屋根部分に、ドレインの目詰まりが原因と思われる大量の雨水が滞留しており、早急に水抜き等の対策をしなければ建物内が水浸しになる可能性が高い。
- 9 物件6建物の北東側(国道側)の壁面線が登記と異なり、道路区域に沿って若干斜めになっている。
なお、評価人が前回に調査した際の所有者の話によれば、物件5建物(既存部分)が北東側の国道に対して垂直に建てられていなかったため、物件6建物を増築した際に道路区域を越境したことから、設計変更したとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■留萌市役所税務課の担当者</p>	<p>1 所有者の代表者は、住民票上は札幌市に居住していることになっていますが、同住所に書類を送付しても「あて所に尋ねあたらぬ」の理由で返戻されるため、現在同人と連絡を取ることができない状態にあります。</p> <p>2 目的外土地の所有者である有限会社参親は、現在役員が全員亡くなっており、法人としての実態がないことから、固定資産税等の請求もできない状態です。</p>
<p>■堀川評価人</p>	<p>1 本件各土地及び本件各建物について、平成26年頃に評価命令を受けたことがあり、実際に評価をして評価書を執行裁判所に提出しています。</p> <p>2 当時の調査の際、所有者から、目的外土地3筆の利用に関する「土地賃貸借契約証書」の提示を受け、同証書を写真撮影したものがありませんので、参考までに提出します。</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
5年9月8日 (金) 10:00-10:40	留萌市役所税務課	税務資料 (間取図、地番図) 取得 所有者及び目的外土地所有者に関する事情聴取
5年9月8日 (金) 11:00-12:00	物件所在地	土地調査、写真撮影、解錠に関する調査
5年9月19日 (火) 11:00-11:20	留萌市役所市民課住民係	所有者代表者の住民票 (除票) 取得
5年9月21日 (木) : - :	執行官室	所有者代表者に事務連絡送付 (宛所に尋ねあたりませんの理由により返戻)
5年10月2日 (月) : - :	執行官室	目的外土地の全部事項証明書等を取得
5年10月3日 (火) 13:00-17:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人A立会
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月3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。</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"/></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

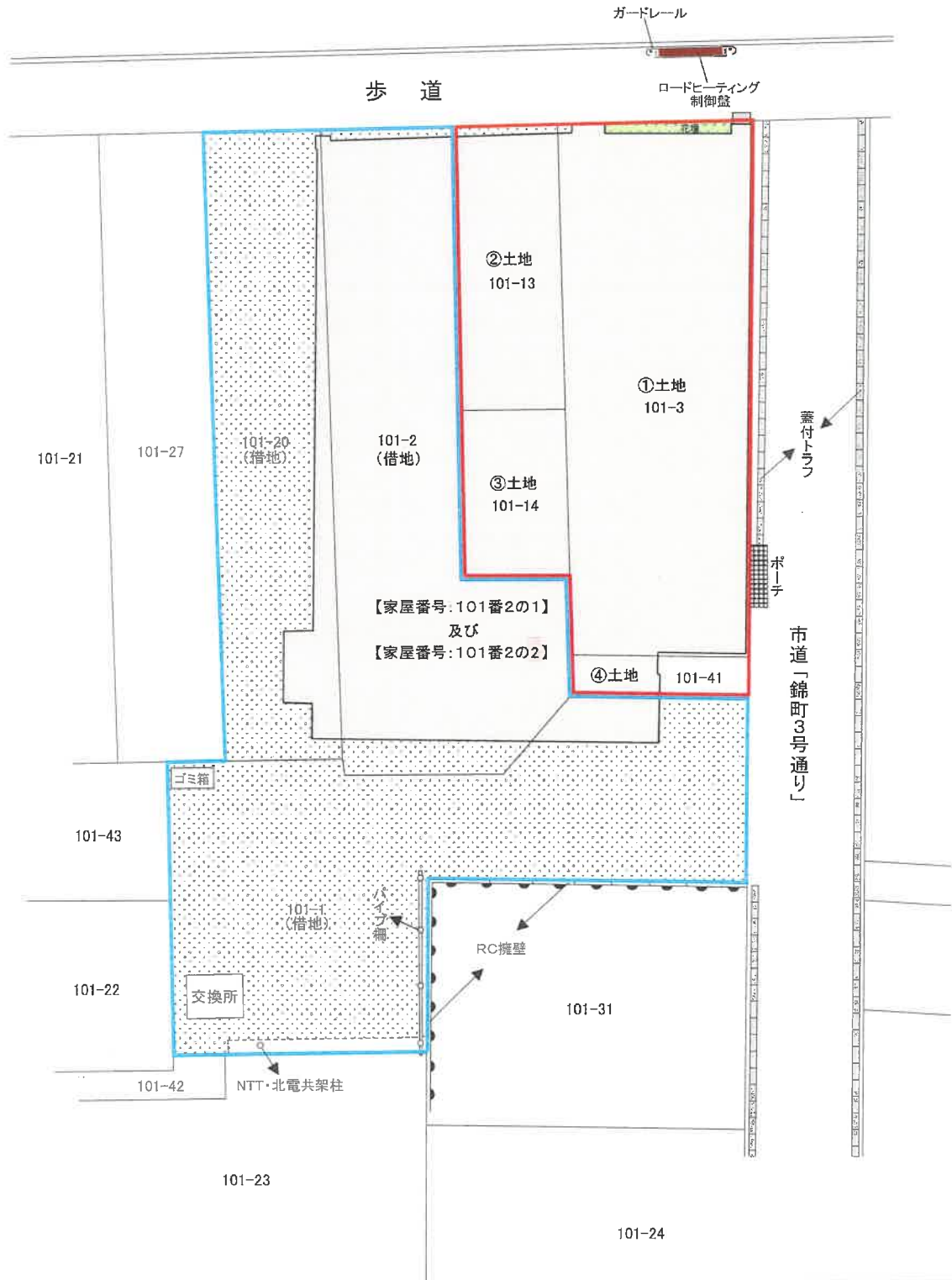
《土地建物位置関係図》 (概略)

所在地 留萌市錦町1丁目101番地2外

縮尺 1/200



国道「231号線」



※ご注意

当該図面は現地の概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

凡 例	
目的土地	
目的建物	
借地部分	
舗装部分	

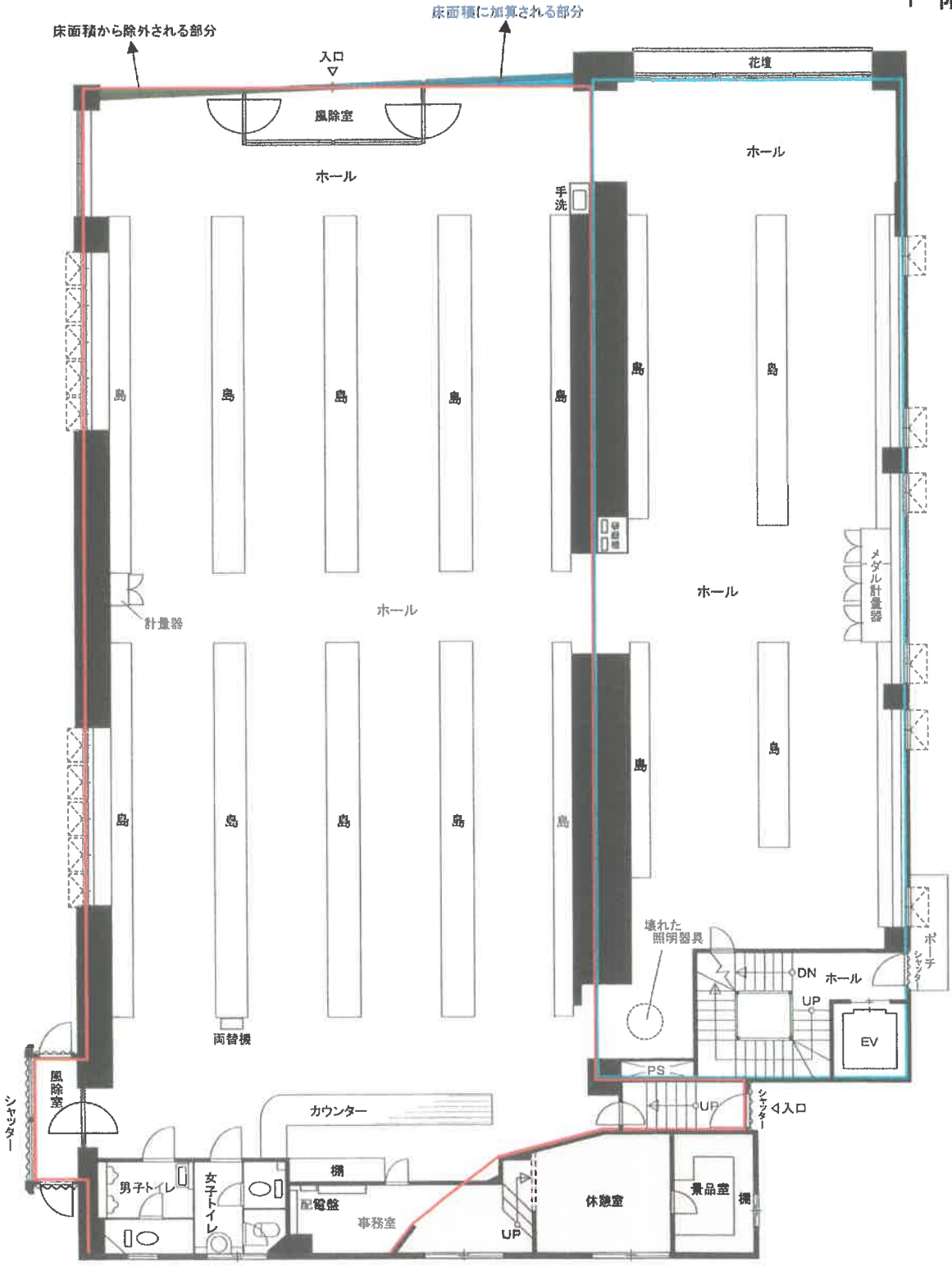
(13 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物間取図 (概略)



1 階



凡 例	
物件5建物	■
物件6建物	■
物件6増築部分	■

縮尺 約1:100

(14枚目)

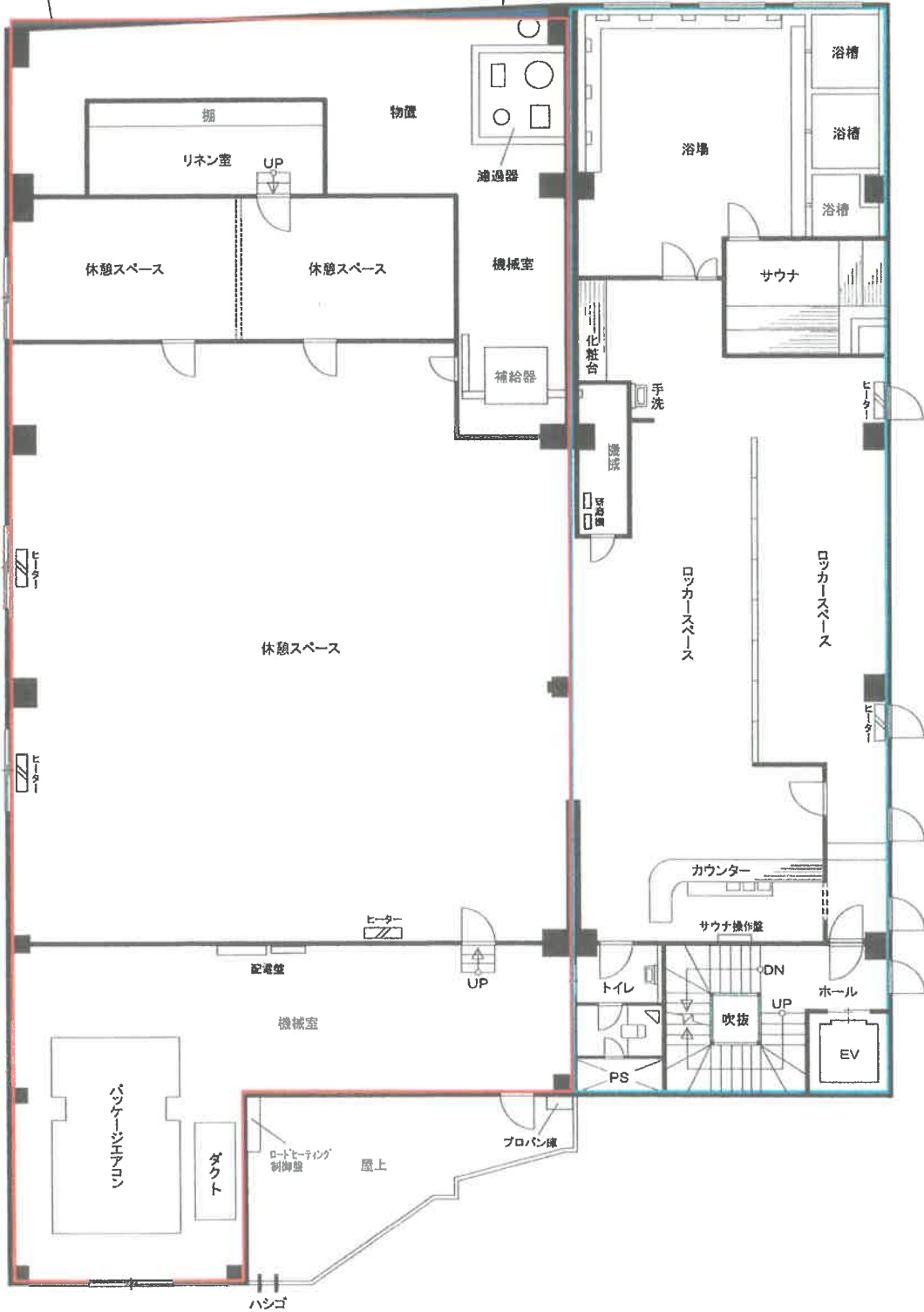
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである



2 階

床面積から除外される部分

床面積に加算される部分

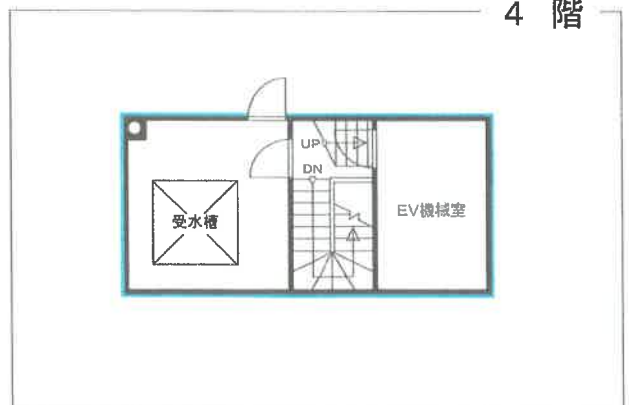
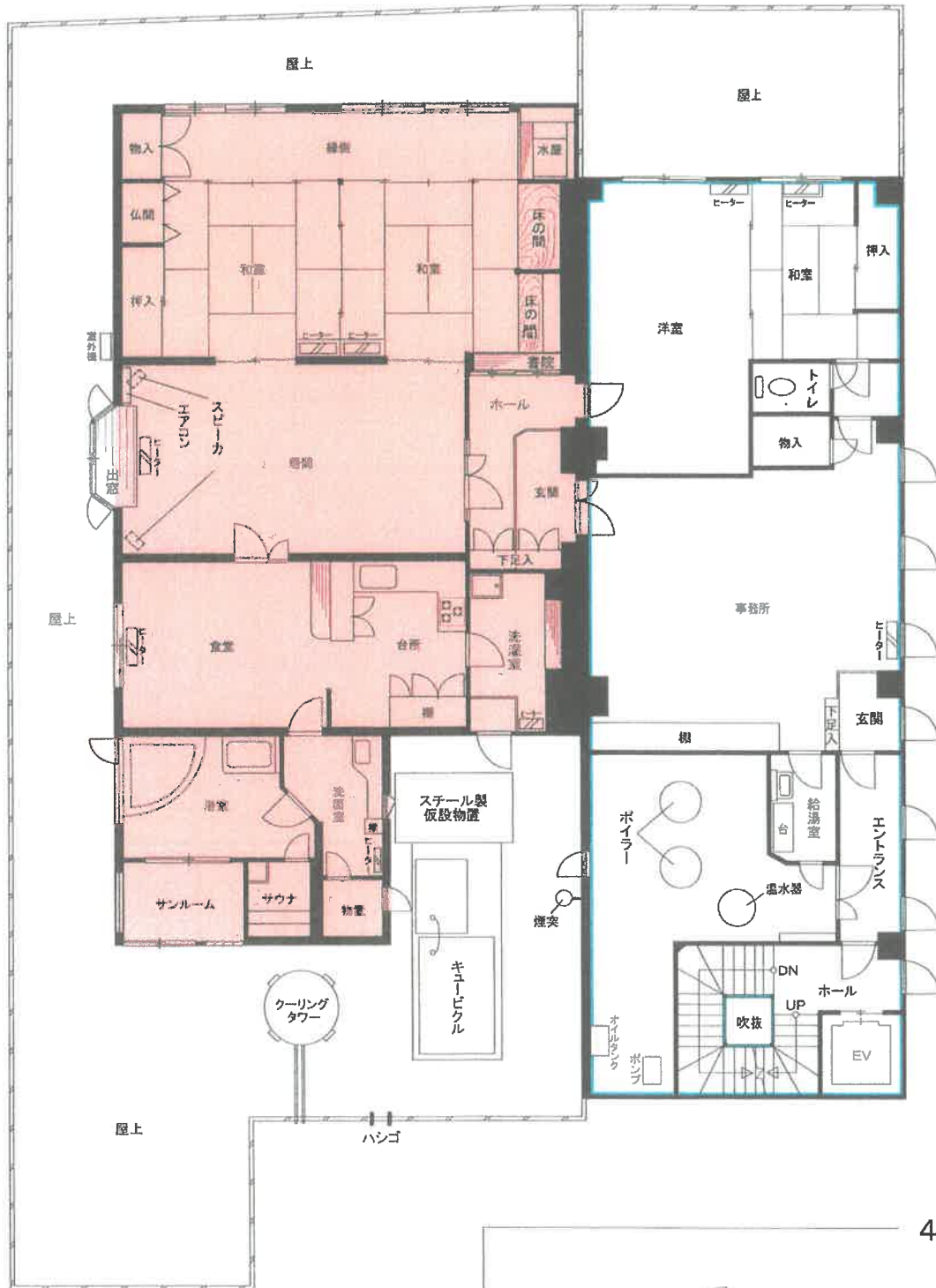


(15枚目)

凡 例	
物件5建物	
物件6建物	

縮尺 約1:100

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



凡 例	
物件5建物	
物件6増築部分	

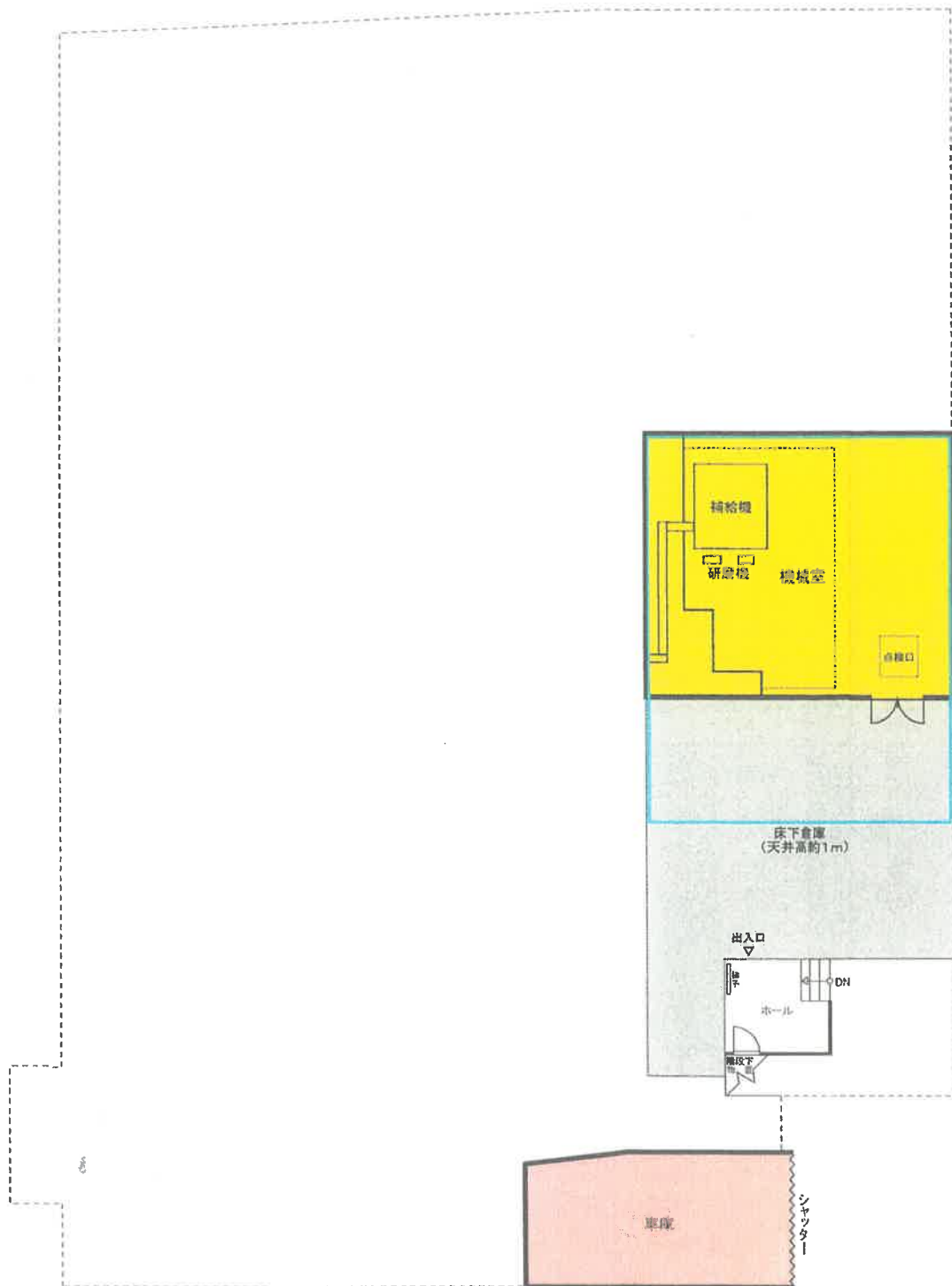
(16 枚目)

縮尺 約1:100

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



地下1階



(17 枚目)

凡 例	
物件5登記部分	
物件5現況部分	
物件6増築部分	
床下倉庫部分	

縮尺 約1:100

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1



一棟の建物の外観，本件各土地、目的外土地の形状

2



一棟の建物の外観，本件各土地、目的外土地の形状

3



一棟の建物の外観，本件各土地、目的外土地の形状

4



一棟の建物の外観，本件各土地、目的外土地の形状

5



1階パチンコ店のホールの状況

6



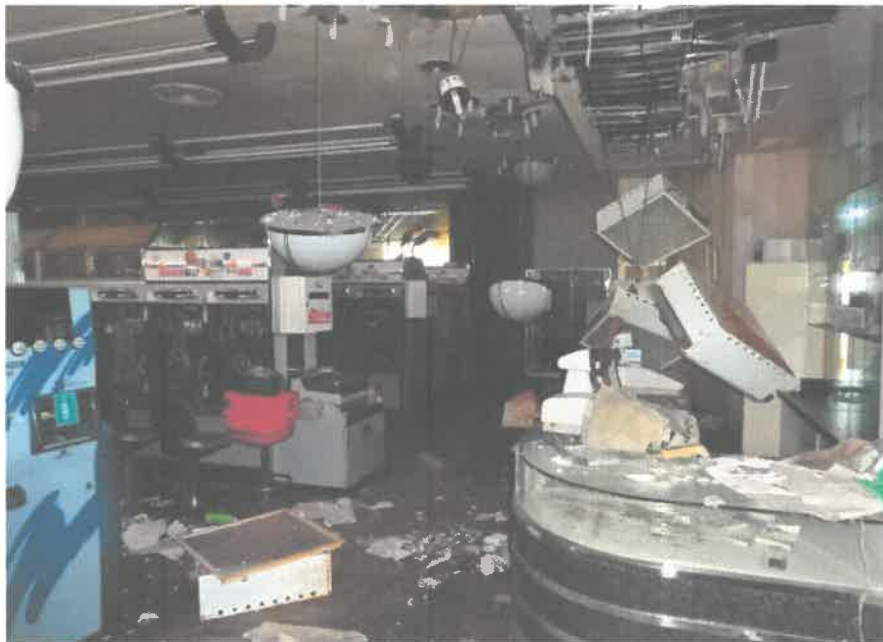
1階パチンコ店のホールの状況

7



1階パチンコ店のホールの状況

8



1階パチンコ店のカウンター付近の状況

9



1階パチンコ店のカウンター付近の状況

10



1階事務室

11



1階休憩室

12



1階景品室

13



事務室に放置されていたパチンコ用景品の状況

14



2階サウナのカウンター

15



2階サウナのロッカースペース

16



2階サウナのロッカースペース

17



2階サウナの化粧台

18



2階サウナの休憩スペース（大部屋）

19



2階サウナの休憩スペース（小部屋）

20



2階サウナのリネン室

21



2階サウナの浴場

22



2階サウナのサウナ部分

23



3階居宅部分の居間

24



3階居宅部分の和室（居間から見て左側）

25



3階居宅部分の和室（居間から見て右側）

26



3階居宅部分の縁側

27



3階居宅部分の食堂

28



3階居宅部分の台所

29



3階居宅部分の洗面室

30



3階居宅部分の浴室

31



3階居宅部分のサンルーム

32



3階居宅部分の洋室

33



3階居宅部分の和室（物件5）

34



3階事務所

35



3階事務室横の給湯室

36



目的外土地上に存在するゴミ箱

(35 枚目)

37



目的外土地上に存在する景品交換所

令和 5 年 (ケ) 第 3 0 0 1 号
令和 5 年 1 0 月 3 日 現地調査
令和 5 年 1 1 月 3 0 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

堀 川 裕 巳 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 584,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 60,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (土地)	金 4,000円
物件5 (建物)	金 190,000円
物件6 (建物)	金 310,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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合計価格である。
- 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1～4の土地の内訳価格は物件5・6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5・6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ついて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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	留萌市錦町1丁目 101番3 宅地 188.16㎡	同左
2	所在地 地積	留萌市錦町1丁目 101番13 宅地 56.69㎡	同左
3	所在地 地積	留萌市錦町1丁目 101番14 宅地 32.39㎡	同左
4	所在地 地積	留萌市錦町1丁目 101番41 宅地 13.52㎡	同左
5	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積	留萌市錦町1丁目101番地2、 101番地3、101番地13、 101番地14、101番地20、 101番地41 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 1階 470.19㎡ 2階 455.96㎡ 3階 131.10㎡ 4階 21.60㎡ 地下1階 56.70㎡	同左及び 所在： 101番地1を追加

次頁へ続く

前頁より続く

番号	所在等	登記	現況
5	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	錦町1丁目 101番2の1 店舗・事務所 鉄骨コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 1階 150.95㎡ 2階 153.11㎡ 3階 128.24㎡ 4階 20.61㎡ 地下1階 55.19㎡	同左及び 種類：店舗・ 事務所・居宅 床面積： 地下1階：約36.18㎡
6	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	留萌市錦町1丁目101番地2、 101番地3、101番地13、 101番地14、101番地20、 101番地41 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 1階 470.19㎡ 2階 455.96㎡ 3階 131.10㎡ 4階 21.60㎡ 地下1階 56.70㎡ 錦町1丁目 101番2の2 店舗・倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 311.97㎡ 2階 295.69㎡	同左及び 所在： 101番地1を追加 (専有部分) 種類：店舗・居宅 構造：鉄骨造陸屋根 地下1階付 3階建 床面積 1階：約331.62㎡ 3階：約151.47㎡ 地下1階：約14.35㎡

次頁へ続く

前頁より続く

番号	特 記 事 項
1～4	・ 隣接する目的外土地と一体で、目的建物の敷地としている。
5	・ 出入口のポーチが市道の道路区域にわずかに越境している。 ・ 地下に水が溜まっている。
6	・ 2階を除き、未登記の増築部分がある。 ・ 1階の増築部分（一部）が上下階に分かれており、地下1階部分が車庫、1階部分が休憩室・景品室になっている。 ・ 増築部分の屋上部分に大量の雨水が滞留しているため、階下に水が漏れ、天井の大部分が剥がれ落ちている。 ・ ～以上、詳細は本文参照。

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1～4）

位置・交通	<p>JR留萌本線「留萌」駅の南西方、道路距離約1.4km。 最寄バス停「信金中央支店前」（沿岸バス）の南東方、 道路距離約110m。 ～別添の「位置図」を参照。</p>	
付近の状況	<p>留萌市の市街中心部、国道231号線沿いに小規模店舗等が建ち並ぶ旧来からの商業地域。 市街中心部にあって商業利便性は良好であるが、人通りは少なく繁華性に見劣りがする。 中心商業地の空洞化が進行していることから、やや衰退的に推移するものと思われる。</p>	
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）	<p>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</p>	<p>都市計画区域内（非線引） 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし</p>
画地条件	<p>略長方形～北東側間口約13m、南東側間口約26mの南西側に欠け込みを有する東向きの角地となっており、登記面積の合計は290.76㎡である。 尚、目的外土地と一体で利用されているため、全体としては北東側の間口約24m、南東側の間口約34mの規模を有する東向きの角地となる。 画地内は南側への下り緩傾斜地で、南西側の隣接地からは2m程高いが、それ以外は接面道路・隣接地ともに等高である。 尚、南端部のスロープ部を除いて画地内は平坦で、地盤は周辺土地と同程度と見込まれる。</p>	
接面道路の状況	<p>北東側の国道「231号線」（幅員18m・舗装）並びに、 南東側の市道「錦町3号通り」（幅員約5m・舗装）に接面。 （何れも都市計画区域内～建築基準法第42条1項1号に該当）</p>	
土地の利用状況等	<p>調査日現在、西側に隣接する目的外土地と一体で、目的建物等の敷地として利用されている。 ～別添の「土地建物位置関係図」を参照。</p>	

次頁へ続く

前頁より続く

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	<p>◎ 目視による現地調査並びに公開資料に基づく調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在・埋蔵文化財の有無等について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為、詳細については別途専門家による調査を要する。</p> <p>◎ 目的建物の敷地として、目的土地4筆のほかに下記の目的外土地を借地しており、土地の概要は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="520 748 1362 1003"> <thead> <tr> <th>所在</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>101番1</td> <td>宅地</td> <td>248.29㎡</td> <td>有限会社 参親</td> </tr> <tr> <td>101番2</td> <td>宅地</td> <td>206.77㎡</td> <td>有限会社 参親</td> </tr> <tr> <td>101番20</td> <td>宅地</td> <td>187.27㎡</td> <td>有限会社 参親</td> </tr> </tbody> </table> <p>◎ 建築計画概要書によれば、借地部分である101番2・101番20の全地と101番1の土地の一部(140.24㎡)が目的建物の敷地となっている。</p> <p>◎ 借地人及び地主である有限会社参親の関係者の所在が不明のため、借地関係の状況等の確認はできなかった。</p> <p>◎ 物件1土地に地下埋設型石油タンク(A重油)が設置されている。尚、消防署の話によれば、当該地下タンクの休止届・廃止届は出されていないとのことである。 石油タンクが利用可能かどうかは不明であるため、利用にあたっては別途専門家による調査及び消防署との協議が必要と思われる。</p> <p>◎ 目的土地の境界石は確認する事が出来なかった。 尚、当該地域は地籍調査が行われていないため、公図と現況が一致しない可能性がある。 したがって、正確な面積及び敷地範囲については実測を要する。</p>	所在	地目	地積	所有者	101番1	宅地	248.29㎡	有限会社 参親	101番2	宅地	206.77㎡	有限会社 参親	101番20	宅地	187.27㎡	有限会社 参親
所在	地目	地積	所有者														
101番1	宅地	248.29㎡	有限会社 参親														
101番2	宅地	206.77㎡	有限会社 参親														
101番20	宅地	187.27㎡	有限会社 参親														

次頁へ続く

<p>特 記 事 項</p>	<p>◎ 目的外土地（101番1）上に、仮設の木造平家建・景品交換所（現況床面積約4.32㎡と仮設の鉄製「ゴミ箱」が設置されている。 ～別添の「土地建物位置関係図」を参照。</p> <p>◎ 前回調査時（平成26年8月～以下同様）における所有者の話によれば、敷地内の舗装部分にロードヒーティングが施工されていたとのことであるが、存在の有無及び施工範囲・稼働の有無等については不明である。 尚、10数年以上空家であることから、稼働の可能性はないものと思われるため、経済的な増分価値はないものと判断した。 ～別添の「土地建物位置関係図」を参照。</p> <p>◎ 前記のロードヒーティングの存在及び稼働の有無については、別途専門業者による点検等が必要である。</p> <p>◎ 排水設備等工事設計図の記載によれば、下水道の排水管が前記の借地内に敷設されていると思われる。 尚、市役所担当課の話によれば、工事の際の承諾書等はなく、詳細については不明とのことである。 ～別添の「排水設備等工事設計図」を参照。</p>
----------------	--

2 建物の概況（物件5・6）

（1）一棟の建物の概要

建 物 名	美松ビル
建 物 の 用 途	店舗・事務所・居宅
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
仕 様	外 壁：ALC板+吹付けタイル 屋 上：アスファルト防水
設 備 等	エレベーター
建 物 の 品 等	この種建物としては使用資材、施工の質・量ともに普通程度である。
管 理 の 形 態 等	自用物件につき、管理組合はない。
管 理 の 状 況	調査日現在、空家となっており、管理の状況に著しく見劣りがする。
特 記 事 項	<p>◎ 目視による調査の範囲において、アスベスト使用建材の有無等について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為、詳細については別途専門家による調査を要する。</p> <p>◎ 留萌振興局建設指導課によれば、目的建物の建築確認・完了検査は未登記の増築部分を含め、なされているとのことである。</p> <p>◎ 目的建物は物件5建物（既存部分）の北西側に接続する形で物件6建物を増築し、区分所有登記がされている。 尚、物件6建物は登記上は2階建であるが、地下1階及び3階部分が増築されており、地下1階付3階建となっている。</p> <p>◎ 目的建物は長期間空家のため、電気・上下水道・ボイラー・エレベーター、空調機等の設備については動作確認が出来ず、使用可能かどうかは不明であるが、現況等を総合すると使用できない可能性が高い。 尚、利用にあたっては専門業者による点検等が必要である。</p>

次頁へ続く

前頁より続く

特 記 事 項	<p>◎ 前回調査時における所有者の話によれば、平成25年頃から空家になっているとのことである。</p> <p>◎ 目的建物のうち店舗部分（パチンコ・サウナ）については、長期間空家であったこと等により機能的陳腐化が著しく、利用にあたっては設備の更新等を含む、大規模な補修繕が必要であるが、対費用効果から取壊しも十分に予想される。</p>
---------	--

(2) 専有部分の概要・・物件5

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
位 置	地下1階～4階 主要開口部の方位：北東向き
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51年9月29日新築（1976年） 経 過 年 数：約47年 経済的残存耐用年数：現況等から経済的耐用年数はほぼ尽きている ものと判断し、残価程度と査定。
床 面 積 (現 況)	1 階 150.95㎡ 2 階 153.11㎡ 3 階 128.24㎡（地下を除き、登記に同じ） 4 階 20.61㎡ 地下1階 約36.18㎡ 合 計 約489.09㎡
間 取 り	別添の「建物間取図」を参照。
仕 様	天 井：プラスターボード、ビニールクロス等 床：Pタイル、磁器質タイル、カーペット、フローリング等 内 壁：ビニールクロス、モルタルペイント仕上げ等 設 備：エレベーター、電気、給排水、ボイラー、ファンヒーター等
保守管理の状態	利用の現況、維持管理の状況等から、保守管理の状態に著しく見劣りがする。
管 理 費 等	自用物件につき、管理費等はない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査日現在、1階が廃業されたパチンコ店、2階がサウナ（浴場・サウナ・ロッカースペース等）、3階が事務所・居宅、4階が塔屋、地下1階が機械室となっており、空き家の状態で所有者が占有している。
特 記 事 項	◎ 前回調査時における所有者の話によれば、4階部分に増築部分があるとのことであったが、立入りできず、詳細は不明である。

次頁へ続く

<p>特 記 事 項</p>	<p>◎ 外観上、全体的に外壁の劣化・破損・金属部の腐蝕が見られ、汚損・損耗の状態は著しい。</p> <p>また、建物内部については雨水による天井の落下、カビ、床の汚れ、損傷等が著しく、現状のままでは利用困難な状態にある。</p> <p>◎ 目的建物の設備（上下水・ボイラー・電気・エレベーター等）については動作確認が出来ず、使用可能かどうかは不明であるが、現況等を総合すると使用できない可能性が高い。</p> <p>尚、利用にあたっては専門業者による点検等が必要である。</p> <p>◎ 南端部にある出入口のポーチが、南東側の市道の道路区域に越境していると思われる。正確には実測を要する。</p> <p>◎ 1階部分は物件6の1階部分と一体的にパチンコ店として利用されていたが、調査日現在、遊戯台は全て撤去され、島部分が残置されている。</p> <p>◎ 1階天井の照明器具（多数）が破損・落下し、床に散乱している。</p> <p>◎ 物件5・6の1階の床部分のたわみ、めくれが著しい。これは屋上階の排水不良により、屋上に滞留した雨水が原因と思われる。</p> <p>◎ 地下1階の機械室は水没しているため、現況確認が出来なかった。</p> <p>尚、機械室の上部から概測すると、登記上の床面積より少ない可能性がある。</p> <p>但し、正確には排水のうえ、現況確認する必要がある。</p> <p>◎ 前記の地下部分へは階段室から床下倉庫（天井高約1m）を通過して出入りしているが、天井高が低いため、床面積には含まれないものと判断した。</p> <p>◎ 前記、機械室にはパチンコ球の研磨機や補給機が設置されているが、水没しているため、使用出来ないものと思われる。</p>
----------------	---

(3) 専有部分の概要・・物件6

構 造	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建（現況）
位 置	地下1階～3階 主要開口部の方位：北東向き
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4年6月25日新築（1992年） 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：約9年
床 面 積 （現 況）	1 階 約331.62㎡ 2 階 295.69㎡ 3 階 約151.47㎡（1階・3階・地下1階に増築有り） 地下1階 約14.35㎡ 合 計 約793.13㎡
間 取 り	別添の「建物間取図」を参照。
仕 様	天 井：プラスターボード、ビニールクロス等 床：Pタイル、磁器質タイル、カーペット、フローリング等 内 壁：ビニールクロス、モルタルペイント仕上げ等 設 備：電気、給排水、エアコン、ファンヒーター、ホームサウナ等
保守管理の状態	利用の現況、維持管理の状況等から保守管理の状態に見劣りがする。
管 理 費 等	自用物件につき、管理費等はない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	調査日現在、地下1階が車庫、1階がパチンコ店（事務所・トイレ・休憩室等）、2階がサウナ（休憩所・機械室等）、3階が居宅となっており、空家の状態で所有者が占有している。
特 記 事 項	◎ 目的建物の北東側（国道側）の壁面線が登記と異なり、道路区域に沿って若干斜めになっている。 尚、前回調査時における所有者の話によれば、物件5建物（既存部分）が北東側の国道に対して垂直に建てられていなかったため、物件6建物を増築した際に道路区域を越境したことから、設計変更したとのことである。

次頁へ続く

前頁より続く

特 記 事 項	<p>◎ 内外装については、物件 5 と同一であり、汚損・損耗の程度は著しい。</p> <p>◎ 2 階を除き、各階に未登記の増築部分がある。 ～別添の「建物間取図」を参照。</p> <p>◎ 目的建物のうち 1 階南東側の増築部分が上下階に分かれており、地下 1 階部分が車庫、1 階部分が休憩室・景品室になっている。 ～別添の「建物間取図」を参照。</p> <p>◎ 3 階の屋上部分に下記の附属建物等がある。 ・ スチール製仮設物置（現況設置面積約 3.75㎡） ・ キュービクル 2 基（現況設置面積約 1.76㎡/約 4㎡）</p> <p>◎ 目的建物の設備（上下水・ボイラー・電気・空調機・濾過器等）については動作確認が出来ず、使用可能かどうかは不明であるが、現況等を総合すると使用できない可能性が高い。 尚、利用にあたっては専門業者による点検等が必要である。</p> <p>◎ 1 階部分は物件 5 の 1 階部分と一体的にパチンコ店として利用されていたが、遊戯台は全て撤去され、島部分が残置されている。</p> <p>◎ 1 階天井の照明器具（多数）が破損・落下し、床に散乱している。</p> <p>◎ 2 階部分の屋上、3 階部分の陸屋根部分に大量の雨水が滞留している。これは、雨水配水のドレインの目詰まりが原因と思われる。 尚、早急に水抜きをしなければ、3 階部分も水浸しになる可能性があるため、対策が必要である。</p>
---------	---

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1～4、目的外土地）

目的土地及び目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	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	16,800	0.95	188.16	0.70	2,102,000
2			56.69		633,000
3			32.39		362,000
4			13.52		151,000
101番 1			248.29		2,774,000
101番 2			206.77		2,310,000
101番 20			187.27		2,092,000

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、標準価格を16,800円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地+5%、規模・形状・地勢▲10% ⇒ ▲5% （∴0.95）

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、建付減価補正率として0.70を乗じた。

(2) 建物価格(物件5・6)

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価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	210,000	489.09	0.03	3,081,000
6	210,000	793.13	0.03	4,997,000

イ 専有面積：現況床面積による。

ウ 現 価 率：物件5・6建物は経過年数及び現況等から経済的耐用年数は尽きているものと判断し、残価程度(3%)と判定した。(取壊しの可能性を考慮)

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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て、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

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

物件	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	2,102,000	0.40	法定地上権	841,000
2	633,000	0.40	法定地上権	253,000
3	362,000	0.40	法定地上権	145,000
4	151,000	0.40	法定地上権	60,000
101番 1	2,774,000	0.10	敷地占有利益	277,000
101番 2	2,310,000	0.10	敷地占有利益	231,000
101番 20	2,092,000	0.10	敷地占有利益	209,000
土地利用権等価格の合計額				2,016,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を目的土地については法定地上権、その割合を40%、目的外土地の利用権については、関係者が不在で詳細不明のため敷地占有利益と判断し、その割合を10%と査定した。

∴土地利用権等価格の配分

上記で求めた土地利用権等価格の合計額については、便宜的に物件5・6建物の現況延床面積の割合で按分した。

	土地利用権価格の合計額		延床面積の割合		按分額
(物件5)	2,016,000円	×	489.09㎡/1,282.22㎡	≒	769,000円
(物件6)	2,016,000円	×	793.13㎡/1,282.22㎡	≒	1,247,000円

② 内訳価格及び一括価格

物件	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額 (円) (ア±イ) ×ウ× エ×オーカ=キ (千円以下切捨)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	2,102,000	— 841,000	—	0.1	0.5	—	60,000
2	633,000	— 253,000	—	0.1	0.5	—	10,000
3	362,000	— 145,000	—	0.1	0.5	—	10,000
4	151,000	— 60,000	—	0.1	0.5	—	※ 4,000
5	3,081,000	769,000	—	0.1	0.5	—	190,000
6	4,997,000	1,247,000	—	0.1	0.5	—	310,000
一括価格 (合計)							584,000

※評価額が1万円以下のため、百円以下を切捨とした。

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：特記事項記載のとおり、現状利用は事実上困難である他、取壊しも想定されるが、取壊し費用は土地価格を大幅に上回る可能性が高い。よって、これらの事情を総合的に勘案して上記のとおり市場性修正を行なった。

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及び前回（平成26年）不売の事実並びに長期空家で内部の損傷が著しく、かつ残置物等もあることを考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（留萌5-1）

所 在：留萌市錦町3丁目20番
価 格：16,800円/㎡
位 置：留萌 900m
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：232㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南西側18m国道
用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率400%)、準防火地域
地域の概要：低層の小売店舗、金融機関等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	2,016,887円 (10,719円/㎡)
物件2	549,666円 (9,696円/㎡)
物件3	314,053円 (9,696円/㎡)
物件4	10,410円 (770円/㎡)
物件5 } 物件6 }	69,911,764円 (物件5・6合算)

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

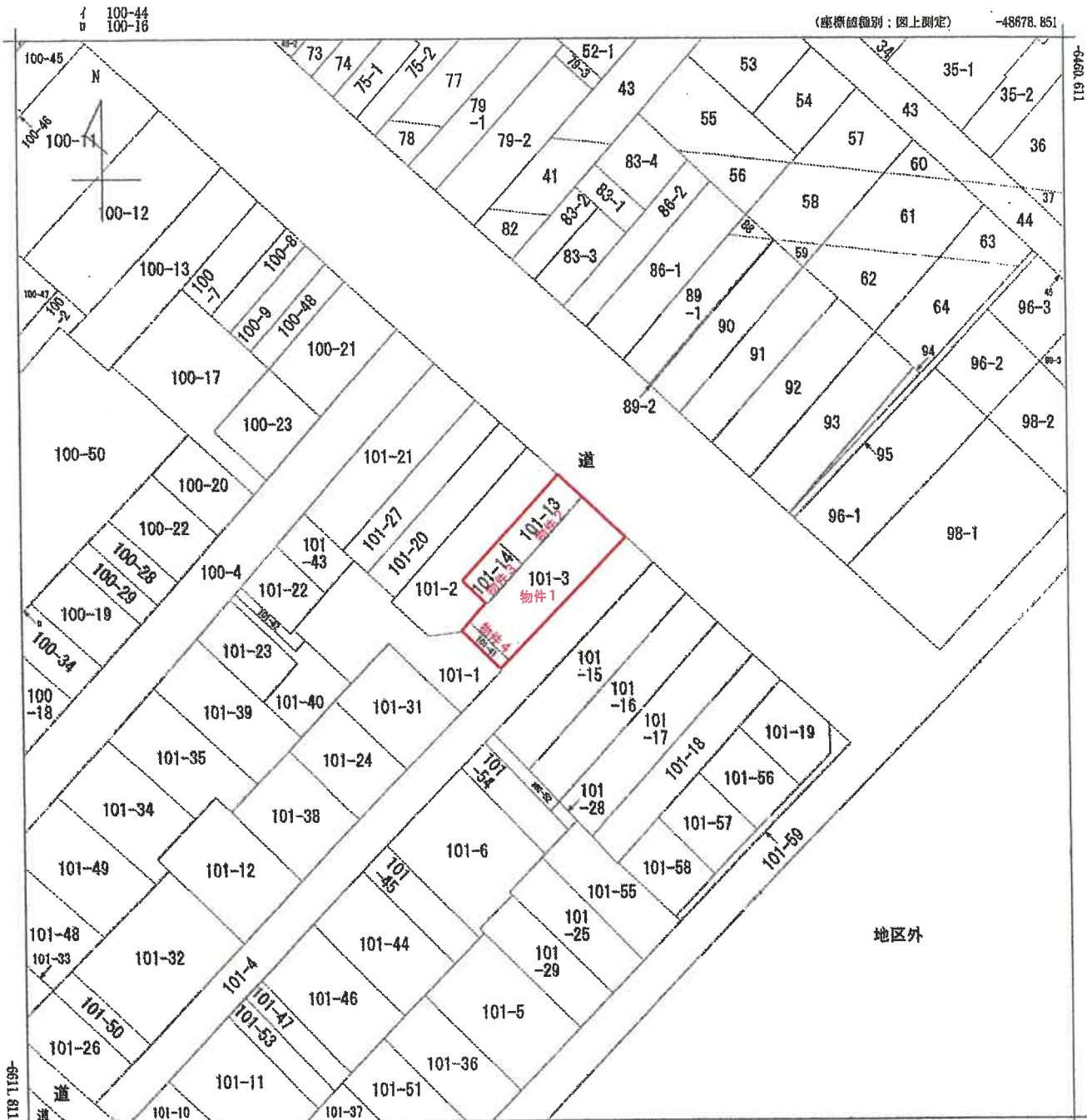
- | | |
|----------------|---------------|
| 1 目的物件の位置図 | 7 用途地域図 |
| 2 公図写し | 8 道路台帳図 |
| 3 地番図 | 9 上水道台帳図 |
| 4 建物図面写し・各階平面図 | 10 下水道台帳図 |
| 5 建物間取図 | 11 排水設備等工事設計図 |
| 6 土地建物位置関係図 | |

以 上

位置図

S=1:10,000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区劃を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区外
A 香園町1丁目
錦町1丁目
地番区域見出

請求部	所在	留萌市錦町一丁目		地番	101番3			
出力縮尺	1/600	精度分	座標系又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	大正14年9月		備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(旭川地方裁判所留萌支局管轄)

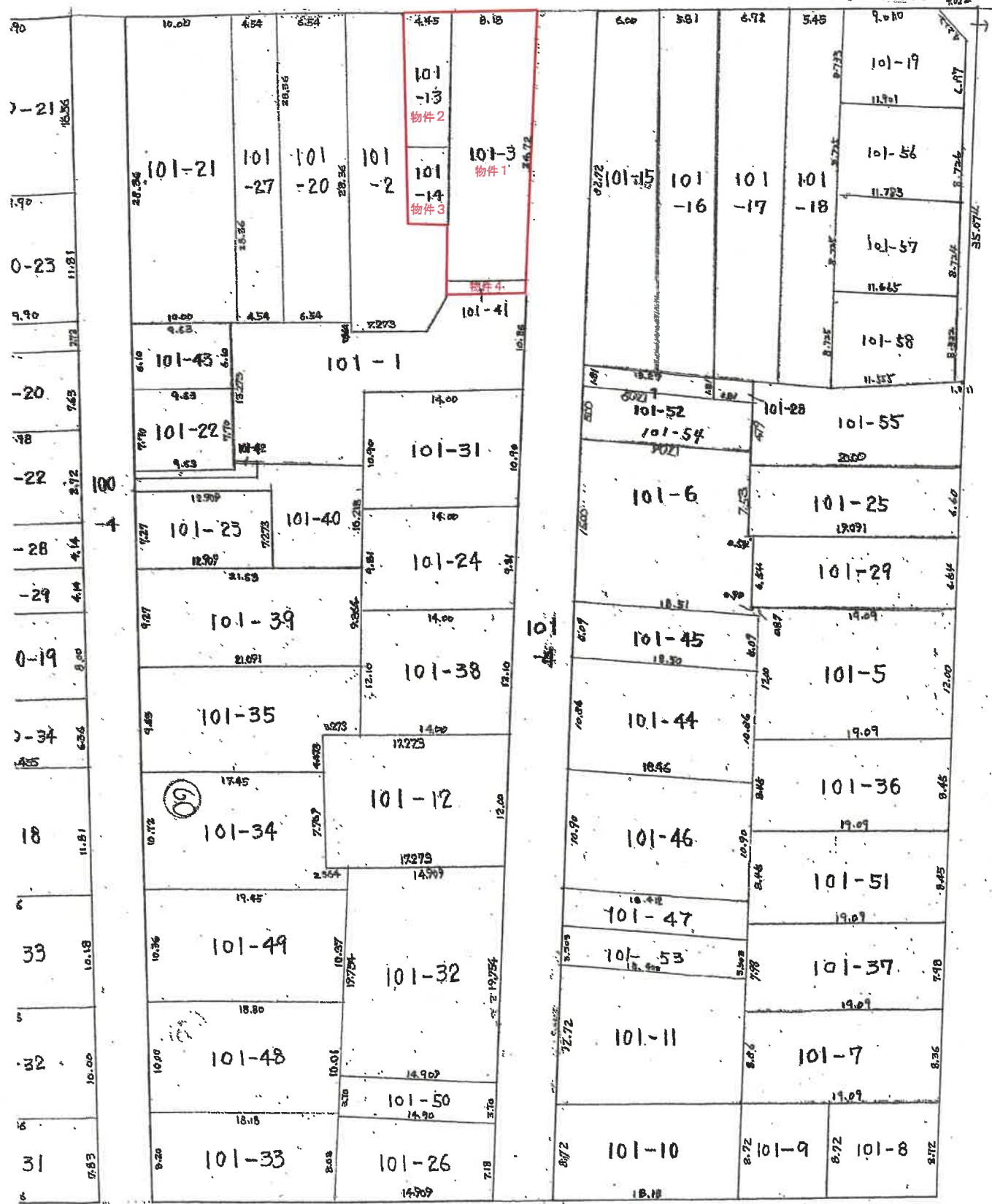
※本図面は、A3判をA4判に縮小した。

地 番 図



錦町1丁目 100-1-101-51

S = 1:500

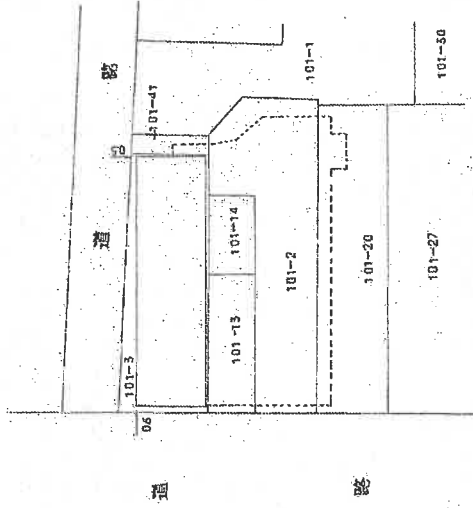


登記年月日：平成4年7月21日

105196

建築物図面
各階平面図

家屋番号	錦町1丁目 1丁目2の2
建築物の所在	留助市錦町1丁目 101番地2. 101番地3. 101番地13 101番地14. 101番地20. 101番地41



作製者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	4.7.10	1/500
年 月 日	年 月 日	作製日	

89-11-№.004142

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

※本図面は、A3判をA4判に縮小した。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(旭川地方 地籍課 留助支庁 地籍課)

東京法律事務所 旭川出張所

登記簿

登記年月日：平成4年7月21日

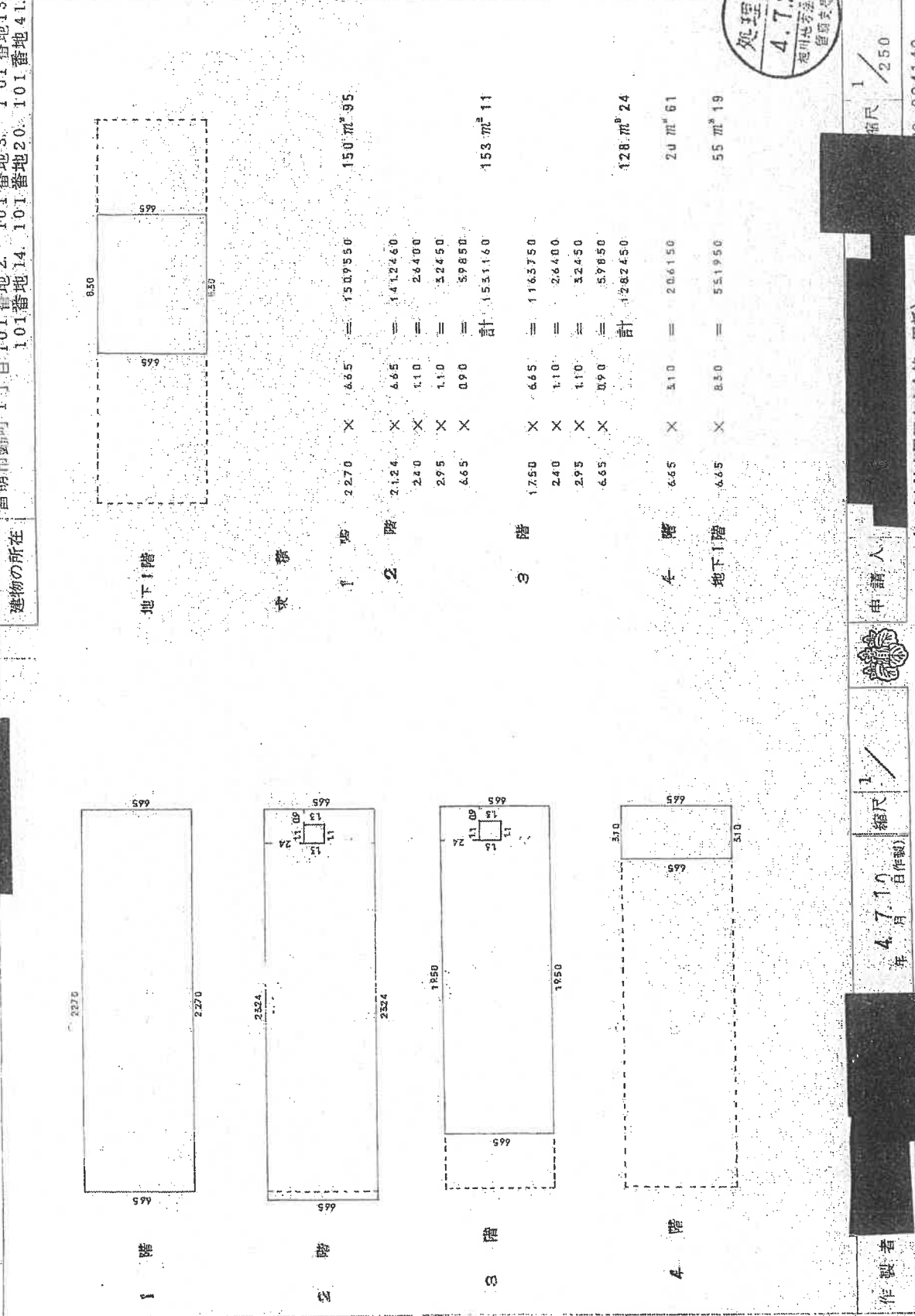
105198



建築物平面図

家屋番号 錦町1丁目101番2の1
建築物の所在

101番地13
101番地2. 101番地3. 101番地20. 101番地41.
101番地14. 101番地



縮尺 1/250

申請人

4.7.10 年 月 日 作製

縮尺 1/

0004140

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

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。
(旭川地方事務所留印支局留印)

東京法務局品川出張所

登記官

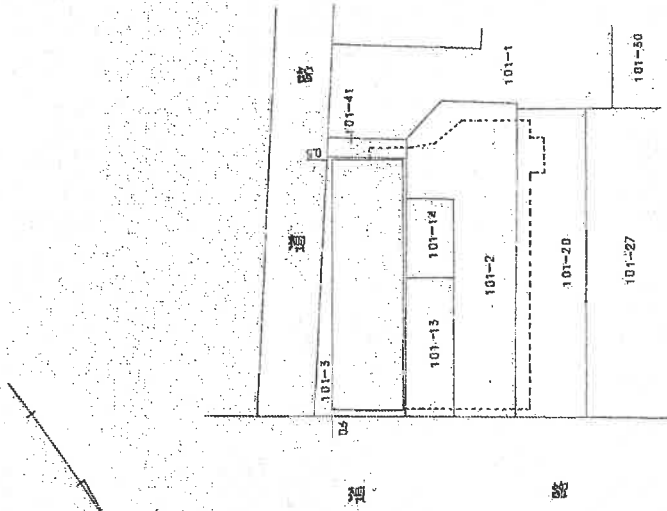
※本図面は、A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：平成4年7月21日

105196

建築物平面図

家屋番号 錦町1丁目
101番2の2
建築物の所在 留萌市錦町1丁目
101番地2. 101番地3. 101番地13
101番地14. 101番地20. 101番地41.



縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

作成日 4.7.10



縮尺 1/500

作成日 4.7.10

申請人 [Redacted]

(旭川土地家屋調査士会統一用紙) 89-11 No. 004142

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。
(旭川地方法務局留萌支局管理)

東京法務局品川出張所

登記官

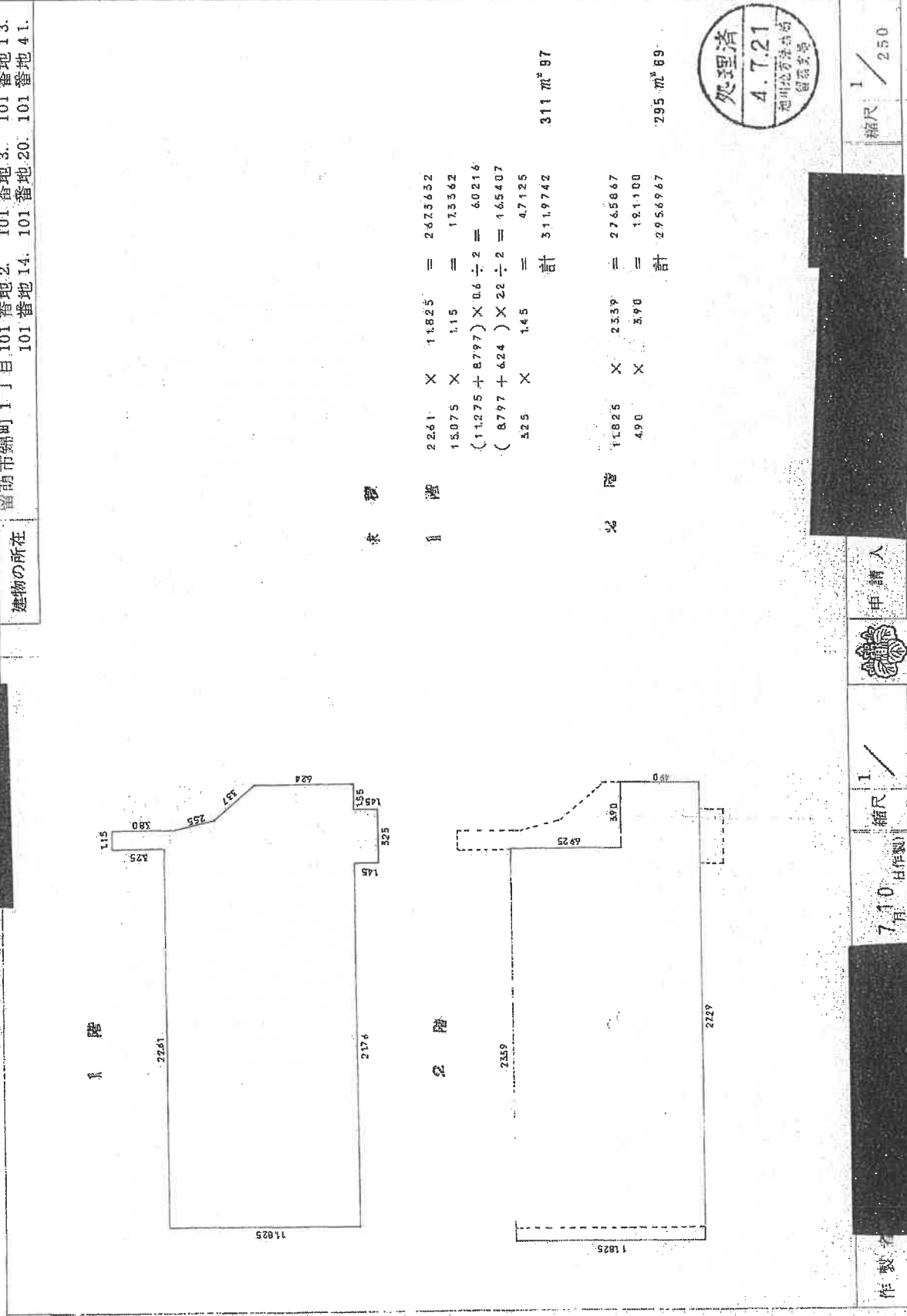
※本図面は、A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：平成4年7月21日

105201

建物平面図
各階平面図
専有部分

家屋番号
錦町1丁目
141番2の2
富前市錦町1丁目
101番地2. 101番地3. 101番地13.
101番地14. 101番地20. 101番地41.



縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 250

7月10日 制作

作製者

旭川土地家屋調査士会統一用紙 89-11 No 004143

※本図面は、A3判をA4判に縮小した。

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。
(旭川地方 法務局留前支局留前)

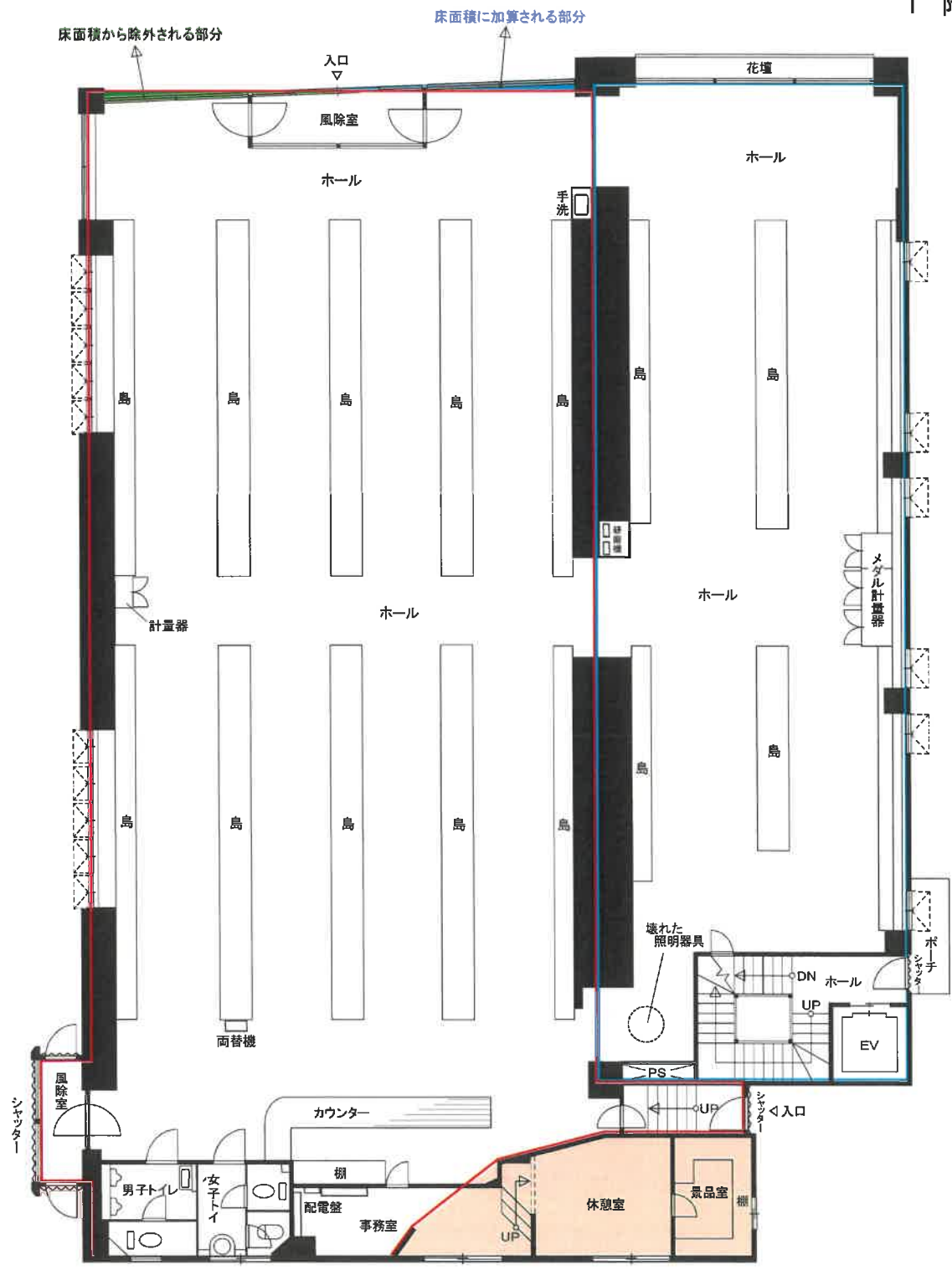
東京法務局品川出張所

登記簿

建物間取図



1 階



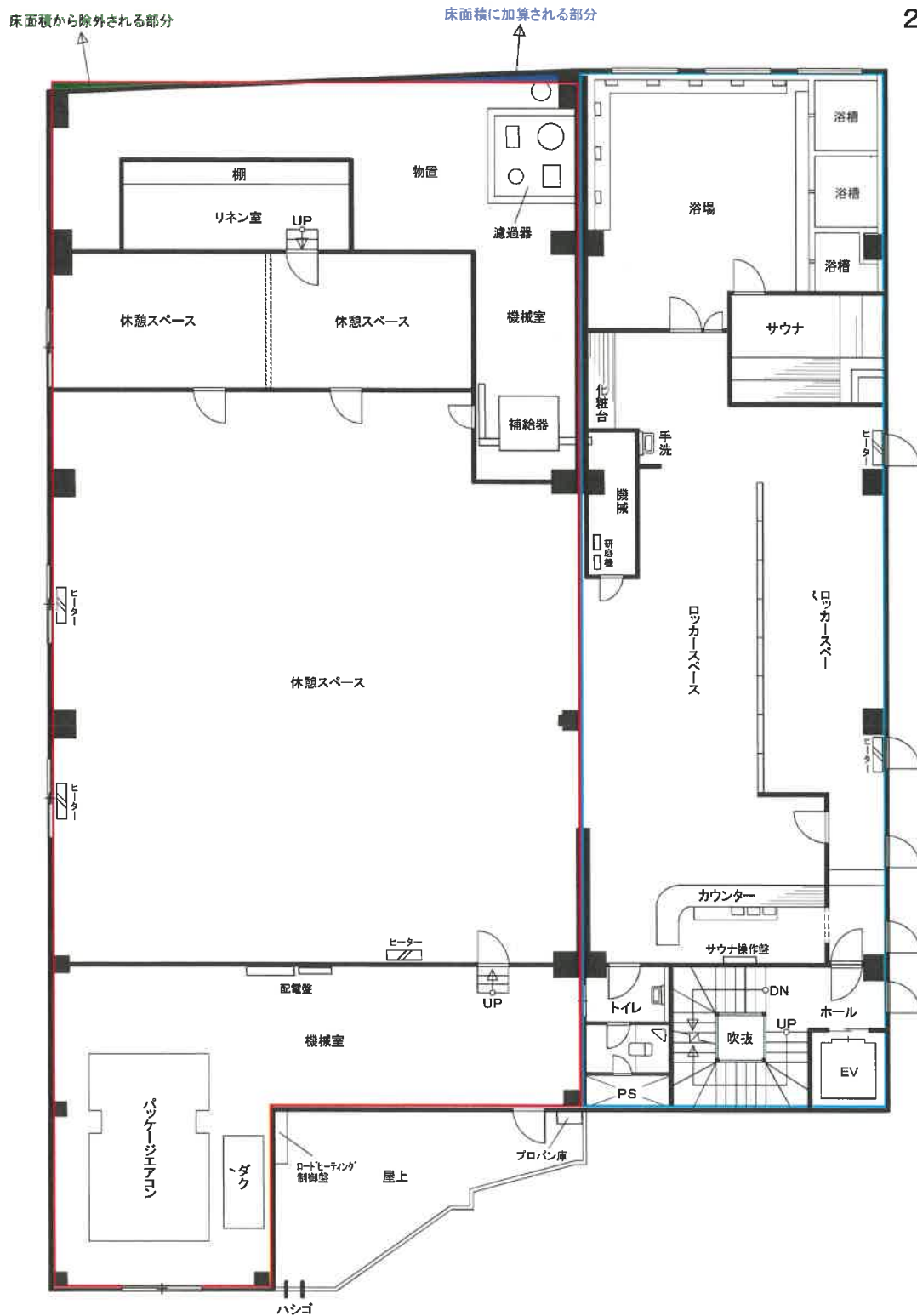
凡 例	
物件5建物	
物件6建物	
物件6増築部分	

縮尺 約1:100

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



2 階



凡 例	
物件5建物	
物件6建物	

縮尺 約1:100

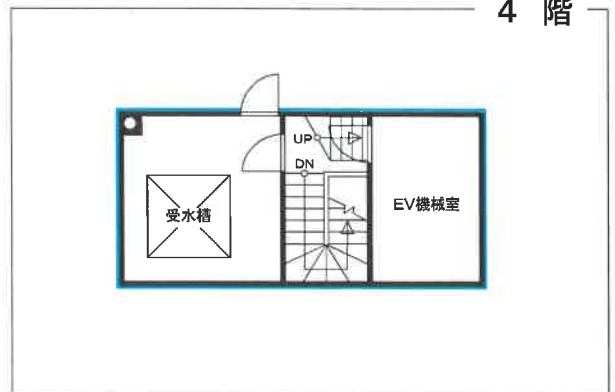
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



3 階



4 階



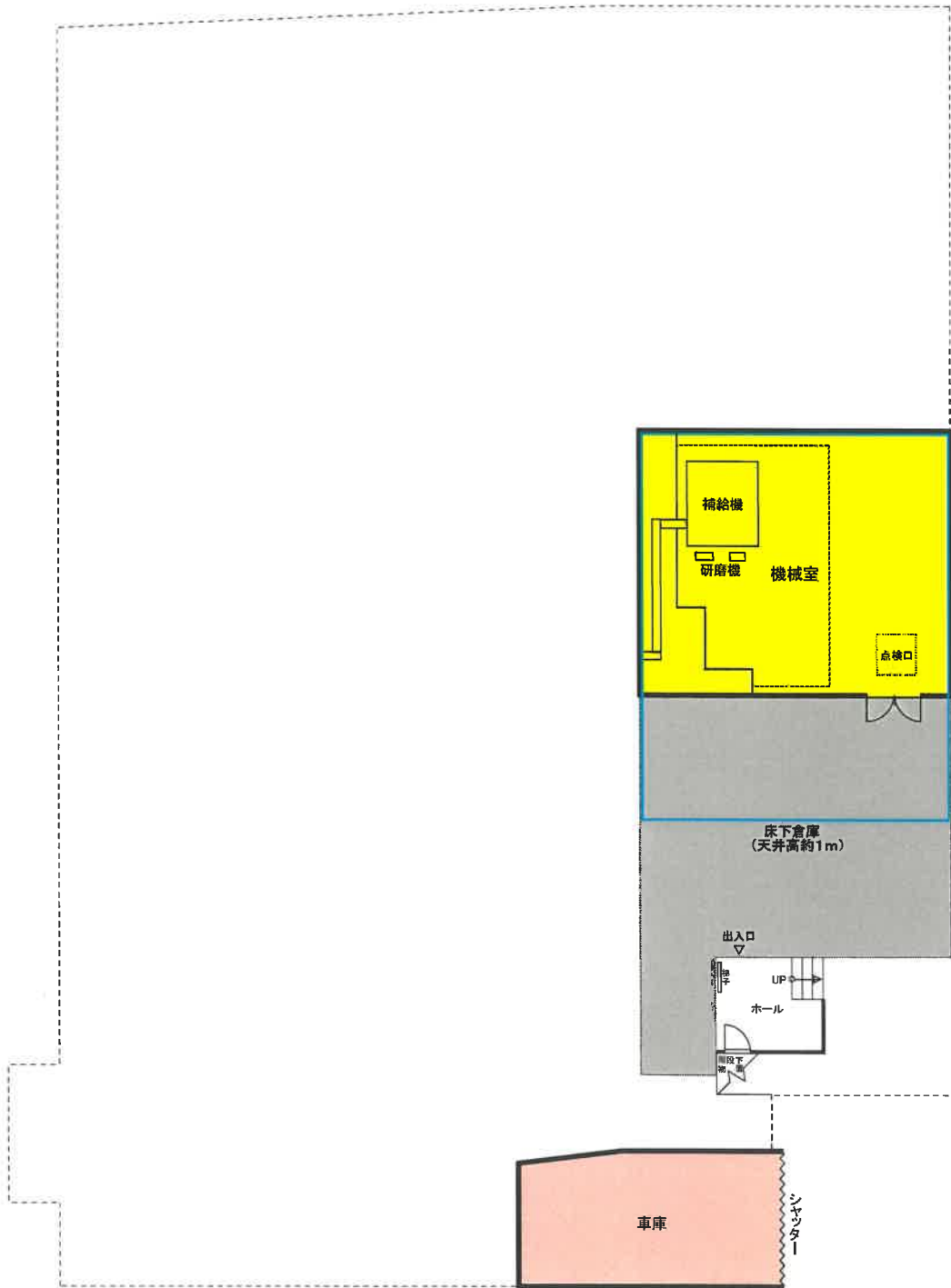
凡 例	
物件5建物	
物件6増築部分	

縮尺 約1:100

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



地下1階



凡 例	
物件5登記部分	
物件5現況部分	
物件6増築部分	
床下倉庫部分	

縮尺 約1:100

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

《土地建物位置関係図》

所在地

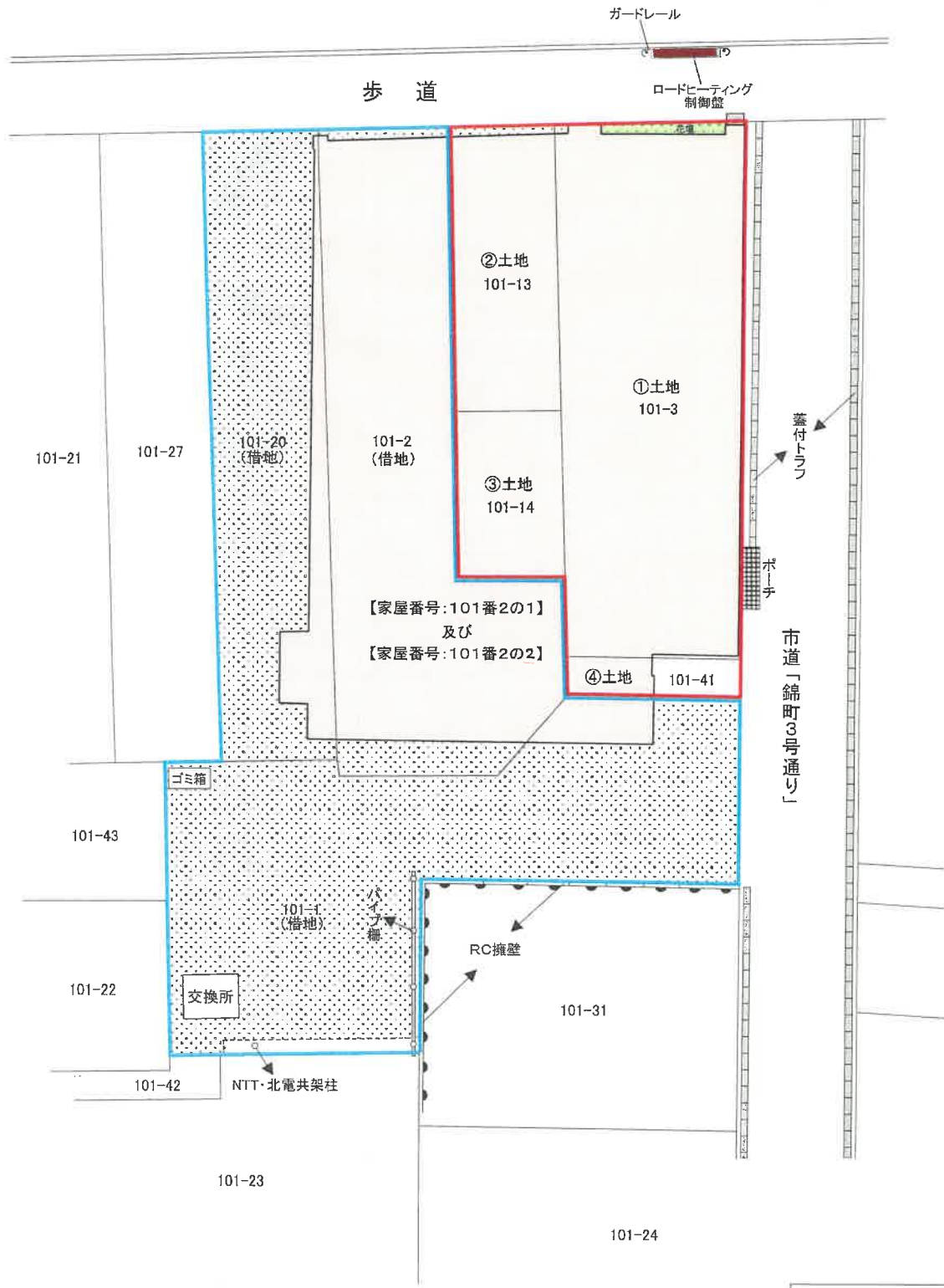
留萌市錦町1丁目101番地2外

縮尺

1/200



国道「231号線」



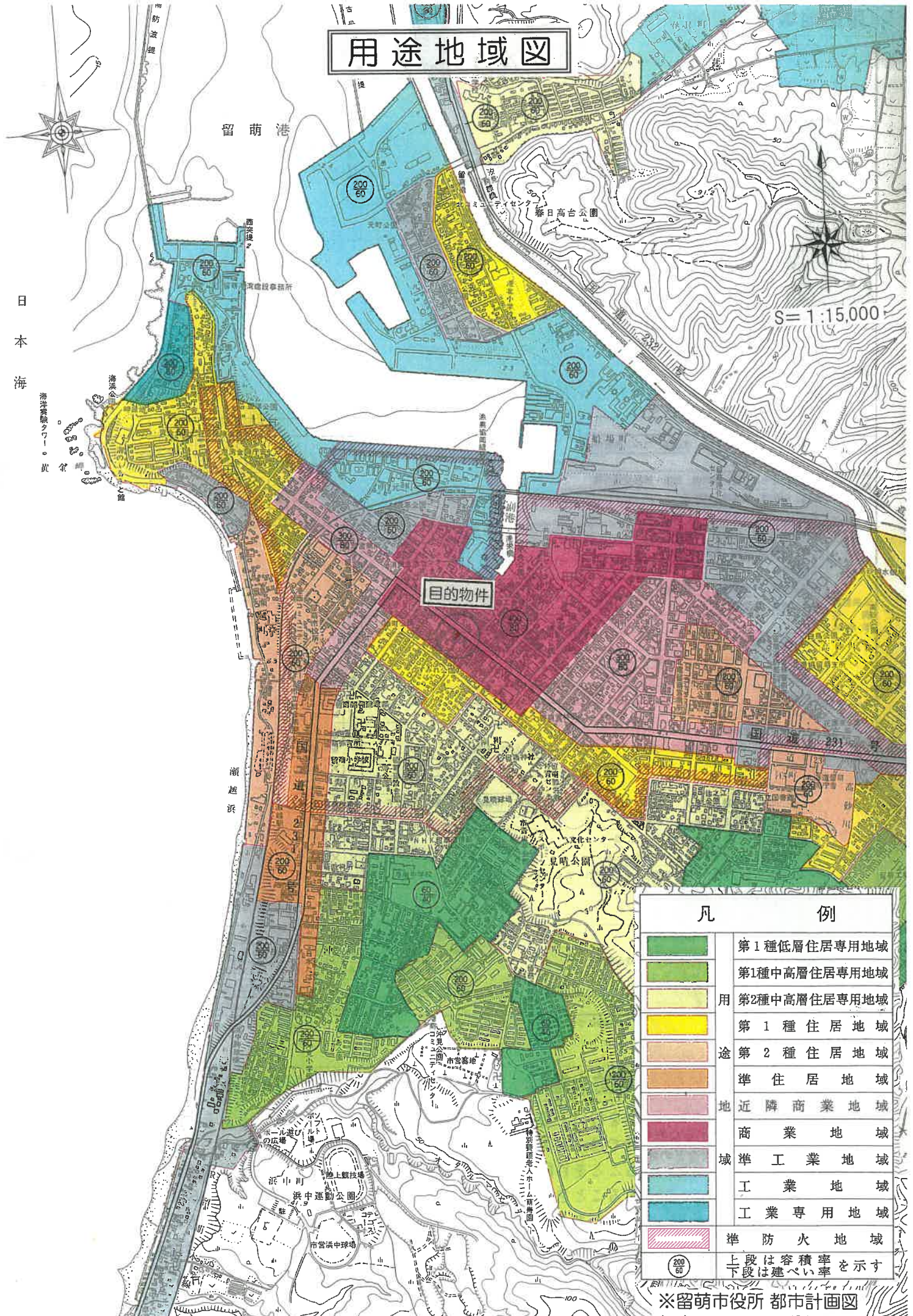
※ご注意

当該図面は現地の概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

凡例	
目的土地	
目的建物	
借地部分	
舗装部分	

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

用途地域図



日本海

海洋実験タワー。黄

S=1:15,000

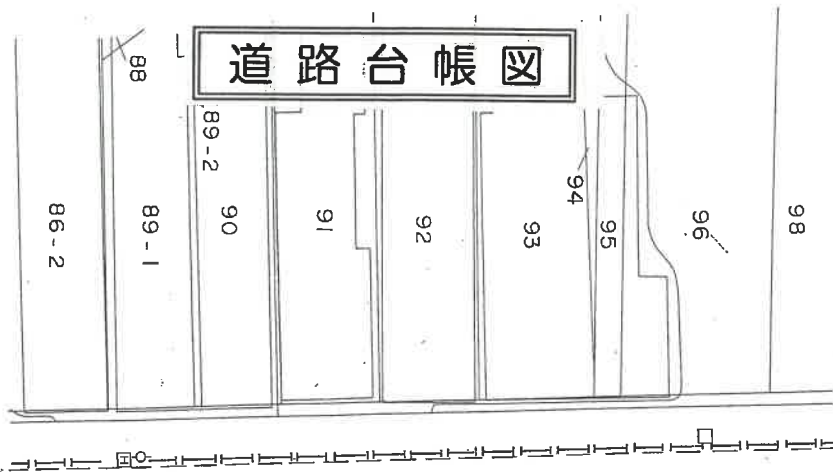
目的物件

凡 例	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	準防火地域
	上段は容積率を示す 下段は建ぺい率を示す

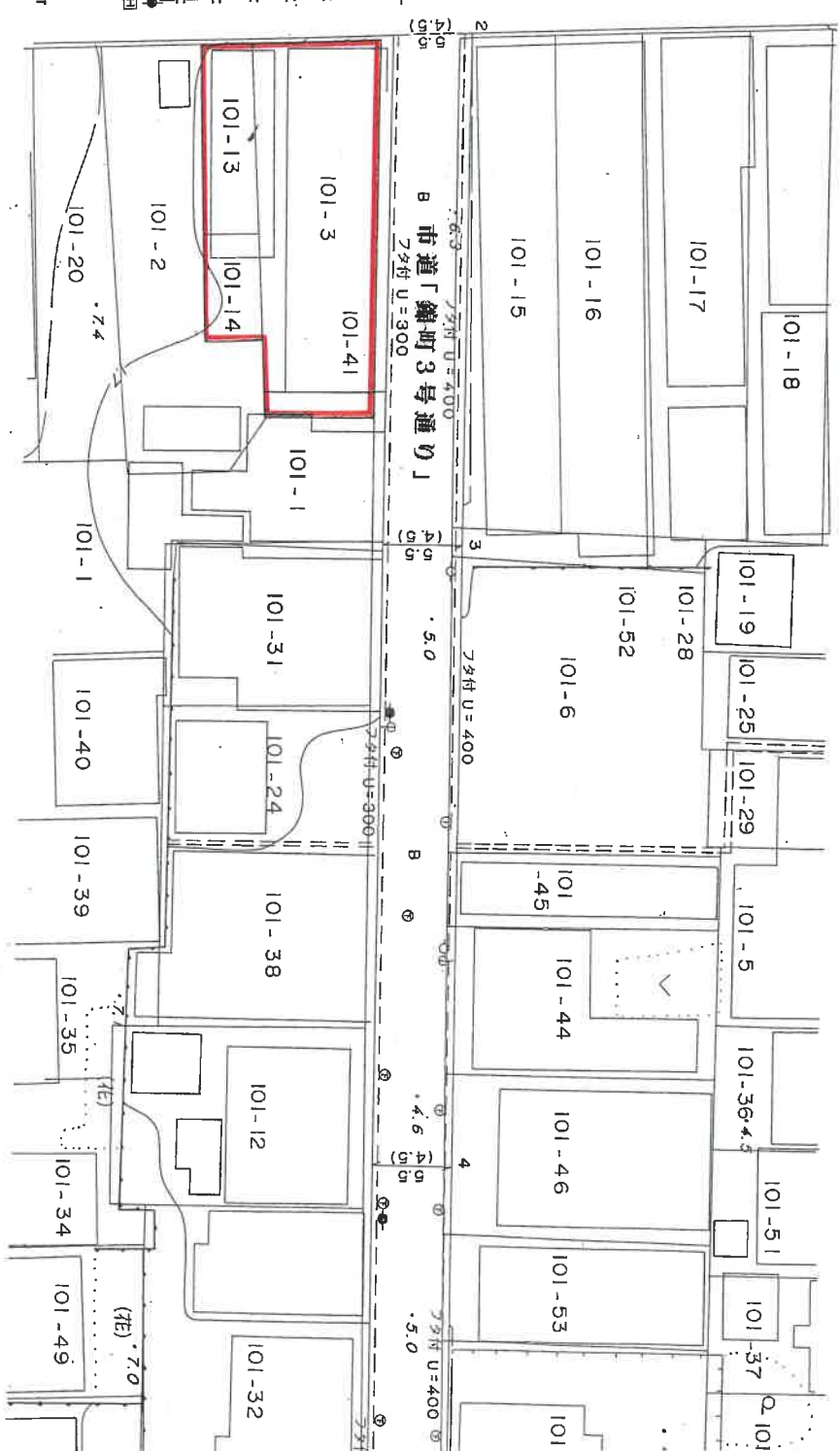
※留萌市役所 都市計画図



道路台帳図



呼称 231号 図面 A
7.3



市道「錦町3号通り」
2号付 U=300

3号付 U=400

4号付 U=400

5号付 U=300

6号付 U=400

7号付 U=400

8号付 U=400

9号付 U=400

10号付 U=400

錦町1丁目

※留萌市役所

道路台帳図

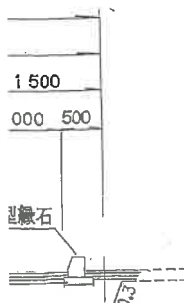


丁目

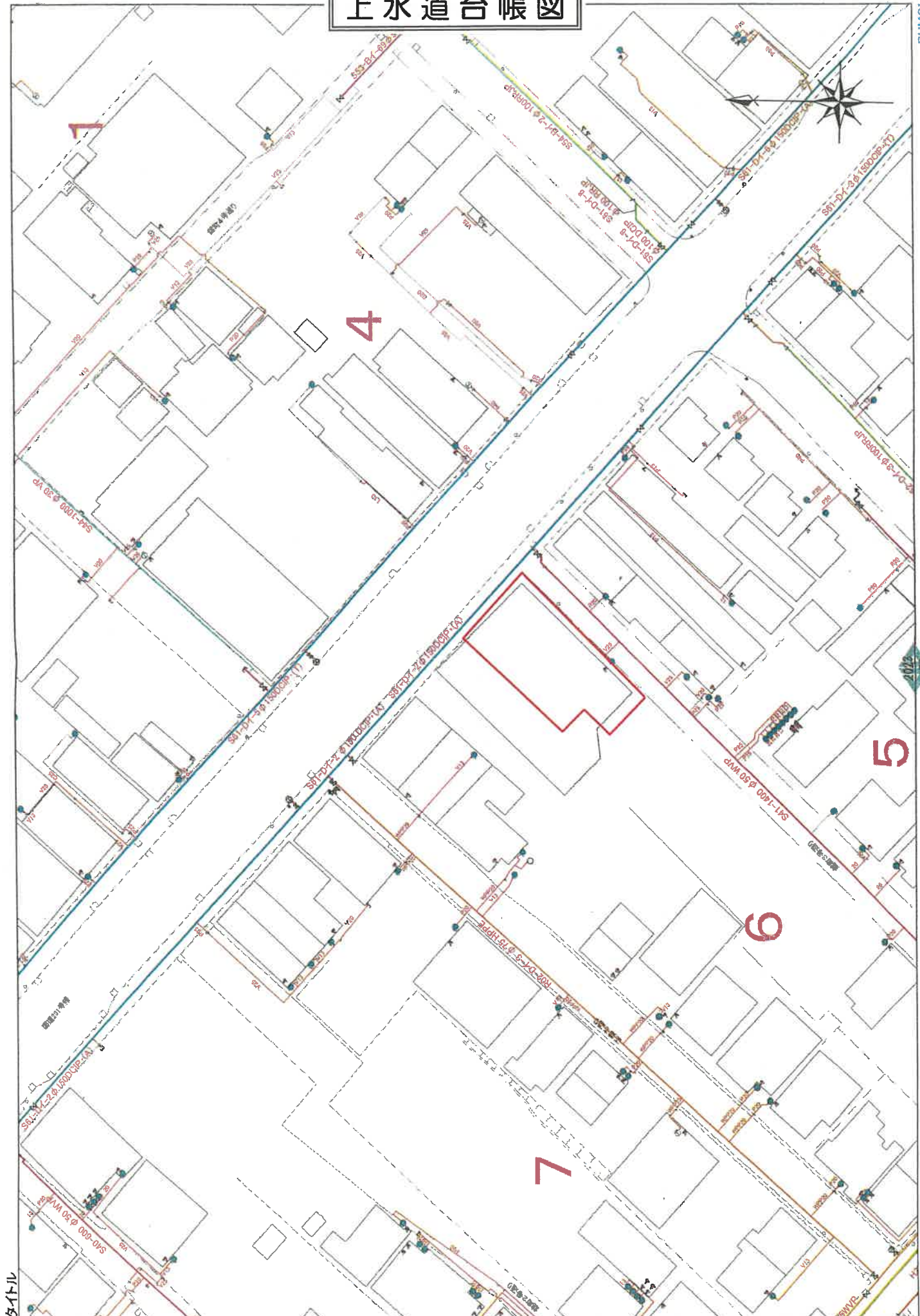
境界座標成果表

番号	X	Y	備考	番号	X	Y	f
L.47	-6,674.63	-48,714.81		R.52	-6,685.36	-48,700.00	
L.48	621.70	666.90		R.53	630.57	650.40	
L.49	604.62	651.44		R.54	614.26	635.64	
L.50	588.62	636.91		R.55	645.87	600.76	
L.51	600.82	623.43		R.56	674.46	569.18	
L.52	631.82	589.19		R.57	715.96	523.35	
L.52	686.67	528.61		R.58	737.68	499.35	
L.53	751.04	457.50		R.59	769.37	464.35	
L.54	811.37	390.87					

※留萌開発建設部



上水道台帳図

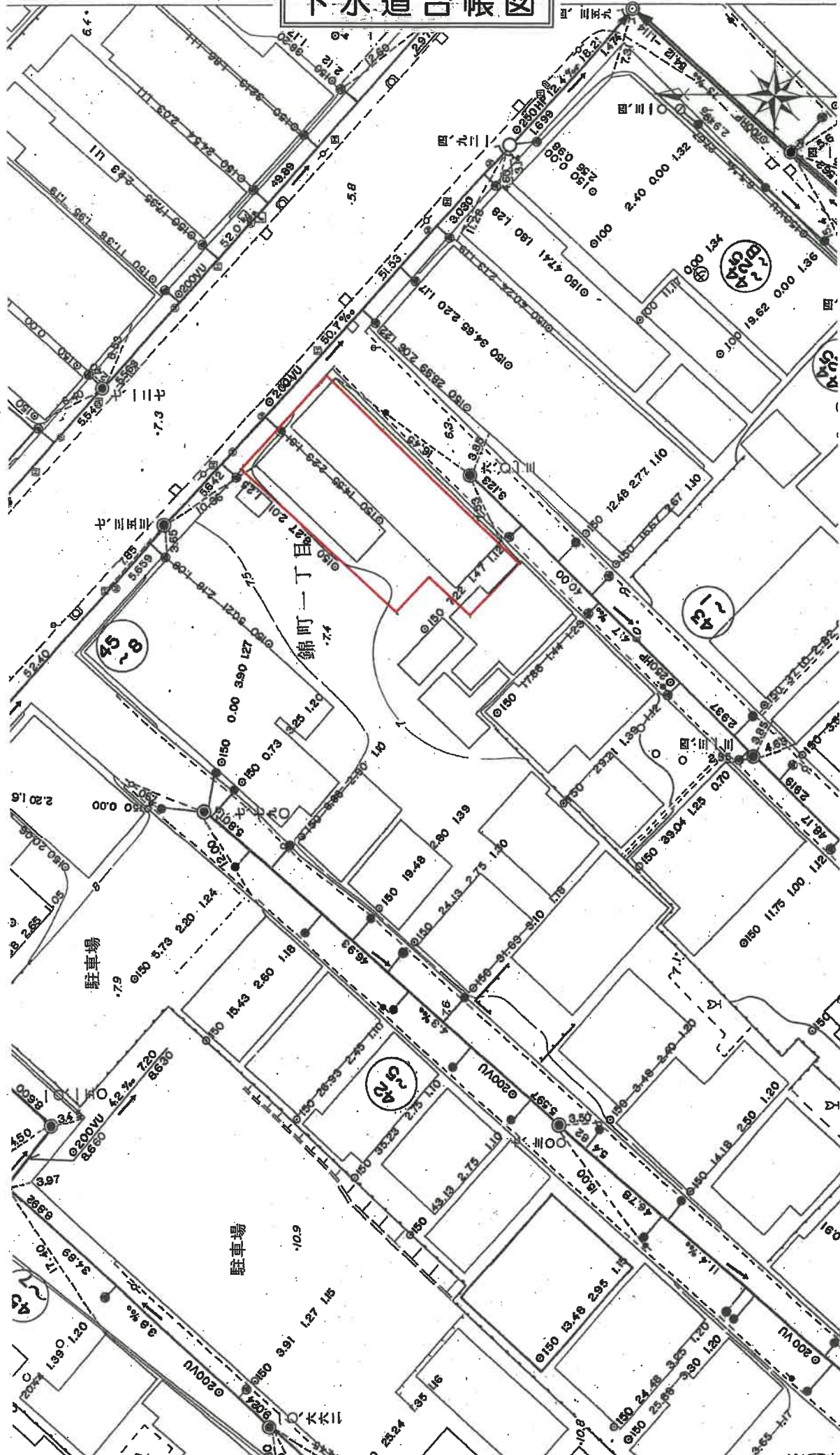


1/500

1/500

タイトル

下水道台帳図



排水設備等工事設計図

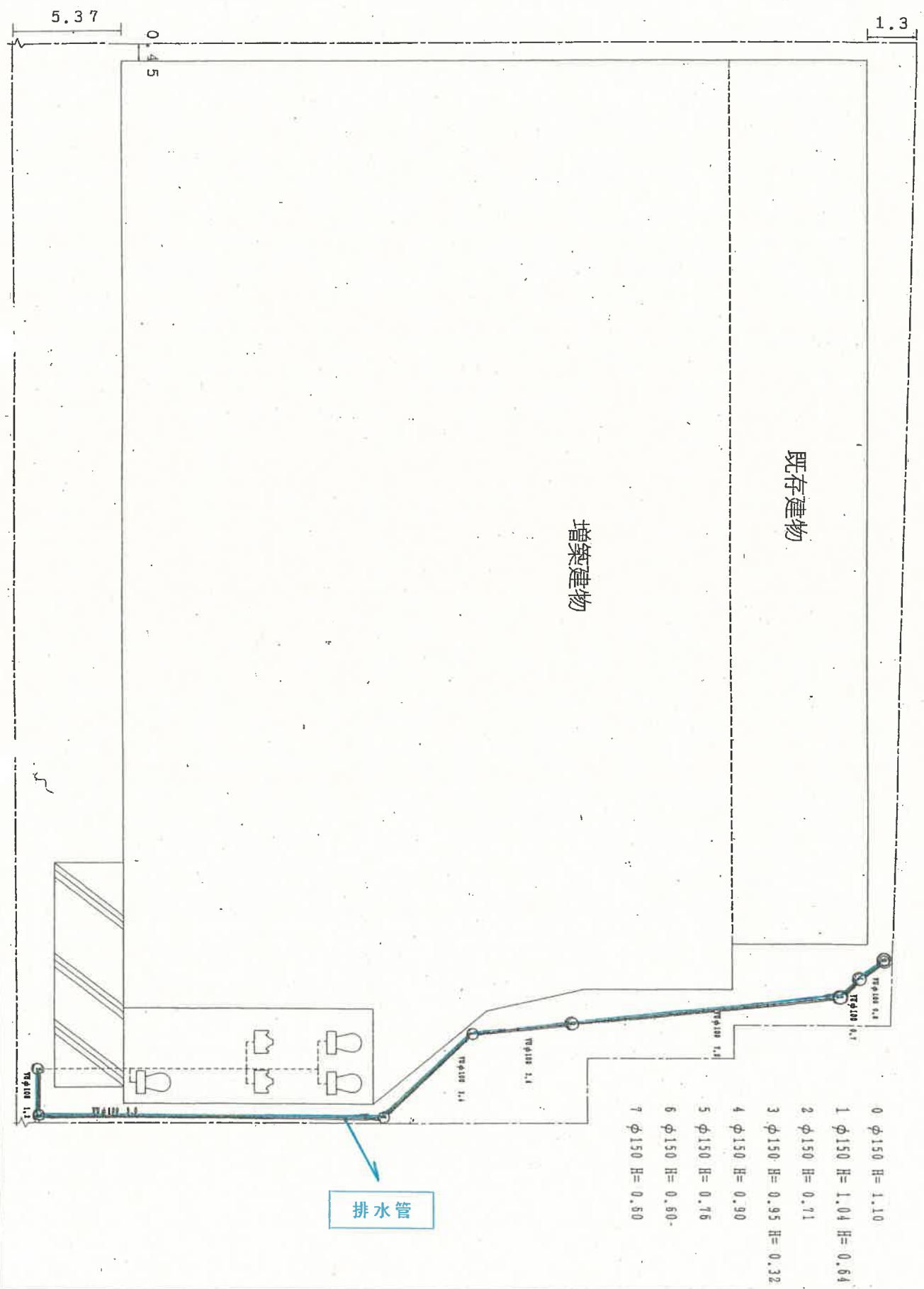
確認番号	H 4-40	設置場所	町 1	丁目	使用者氏名	岩田商事 (有限) 会社	工期	着工	平成	年	月	日	指定	工事店	株式会社ハチ口	排水設備	技術者	工事金	<input type="checkbox"/> 自己 <input type="checkbox"/> 貸付
------	--------	------	-----	----	-------	--------------	----	----	----	---	---	---	----	-----	---------	------	-----	-----	--

1階 1/100



排水設備等工事設計図

R231



5.37

0.45

1.3