

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月29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 9月12日から 令和 7年 9月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 1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 9月29日から 令和 7年10月 3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 8月29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	2,470,000 1,976,000	一括	494,000	48,086	10,810
1	300,000				
2	300,000				
3	1,870,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 岩見沢市幌向北一条五丁目
 地 番 1 番
 地 目 宅地
 地 積 2 5 9 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 岩見沢市幌向北一条五丁目
 地 番 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 5 9 . 5 4 平方メートル

- 3 所 在 岩見沢市幌向北一条五丁目 1 番地、2 番地
 家屋 番号 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 5 . 8 0 平方メートル
 2 階 8 5 . 0 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 1 4 5 . 8 0 平方メートル
 2 階 約 1 0 2 . 0 6 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 6月30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

【物件番号3】

本件建物内に多数の犬が存在する。

《 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 | 岩見沢市幌向北一条五丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 9 . 5 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市幌向北一条五丁目 | |
| | 地 番 | 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 9 . 5 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 岩見沢市幌向北一条五丁目 1 番地、2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 5 . 8 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 5 . 0 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 5 . 8 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 1 0 2 . 0 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第50003号
令和 7年 4月 4日受理
令和 7年 5月20日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 | 岩見沢市幌向北一条五丁目 | | |
| | 地 番 | 1 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 259.53平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市幌向北一条五丁目 | | |
| | 地 番 | 2 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 259.54平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 岩見沢市幌向北一条五丁目 1 番地、2 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 145.80平方メートル | |
| | | 2階 | 85.05平方メートル | |



22

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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：店舗・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 145.80平方メートル 2階約102.06平方メートル	
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、店舗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 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

その他の事項

■土地関係（物件１、２）

- 1 本土地の境界標等は、４か所のみ確認できた。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 物件１及び２は、物件３の敷地として一体利用されている。
- 3 本土地は、北東側及び北西側でそれぞれ舗装市道に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地は、各隣地とはおおむね等高に接面している。また、本土地は、おおむね平坦地である（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本土地は、ほぼ全体にアスファルト舗装・コンクリート舗装がなされている（写真①参照）。
- 6 本土地上に、木・鉄板製等の塀が設置されている（土地建物位置関係図及び写真②⑤⑥参照）。
- 7 本土地上に、犬の運動場・広場が存在し、これらは前記６の塀に囲まれていた（土地建物位置関係図及び写真③参照）。また、この運動場・広場はコンクリート舗装がなされていた。

■建物関係（物件３）

- 1 本建物内部は、１階がペットショップ（ブリーダーズショップ）の店舗として、２階が住居として利用されていた。特記事項は、次のとおりである。
 - (1) 飼育室１、２内には、調査日現在、約７０頭程度の犬が飼育されており、室内の動物臭及び汚損等が著しい状況であった（建物間取図及び写真⑪⑫⑬⑭参照）。
 - (2) 本建物２階は、４、５年前にリフォームがなされているとのことであるが、全体的に、内壁、床及び天井に汚損等が目立つ状況であり、窓枠付近や内壁などには、湿気が原因と思われるカビの発生も多く見られた（建物間取図及び写真⑮⑯⑰⑱参照）。
 - (3) ２階の洋室３部分（約１７．０１平方メートル）が増築されていた（建物間取図参照）。
 - (4) Bより、作業室の流し台２台及びボイラー、２階の洗面脱衣室の洗面台については、競売での売却の際には、撤去する旨の陳述があった（建物間取図及び写真⑨⑩参照）。
- 2 本建物外部では、外壁の凹み剥がれなどの損傷等が見られた（写真②⑥参照）。
- 3 本建物の南側に、A所有のスチール製仮設車庫（約１５．３４平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 4 本建物の南東側に、風除室（約９．７２平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本建物の周囲に、下屋状の木製仮設倉庫部分（約１１９．５３平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真②③④⑤参照）。これについては、評価人とその範囲を簡易計測等により特定し、基礎の状態など調査した結果、増築とはせず、仮設物とした。

■占有関係について

本物件の占有については、関係人の陳述内容及び現場の状況を総合判断し、２枚目のとおりとした。
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

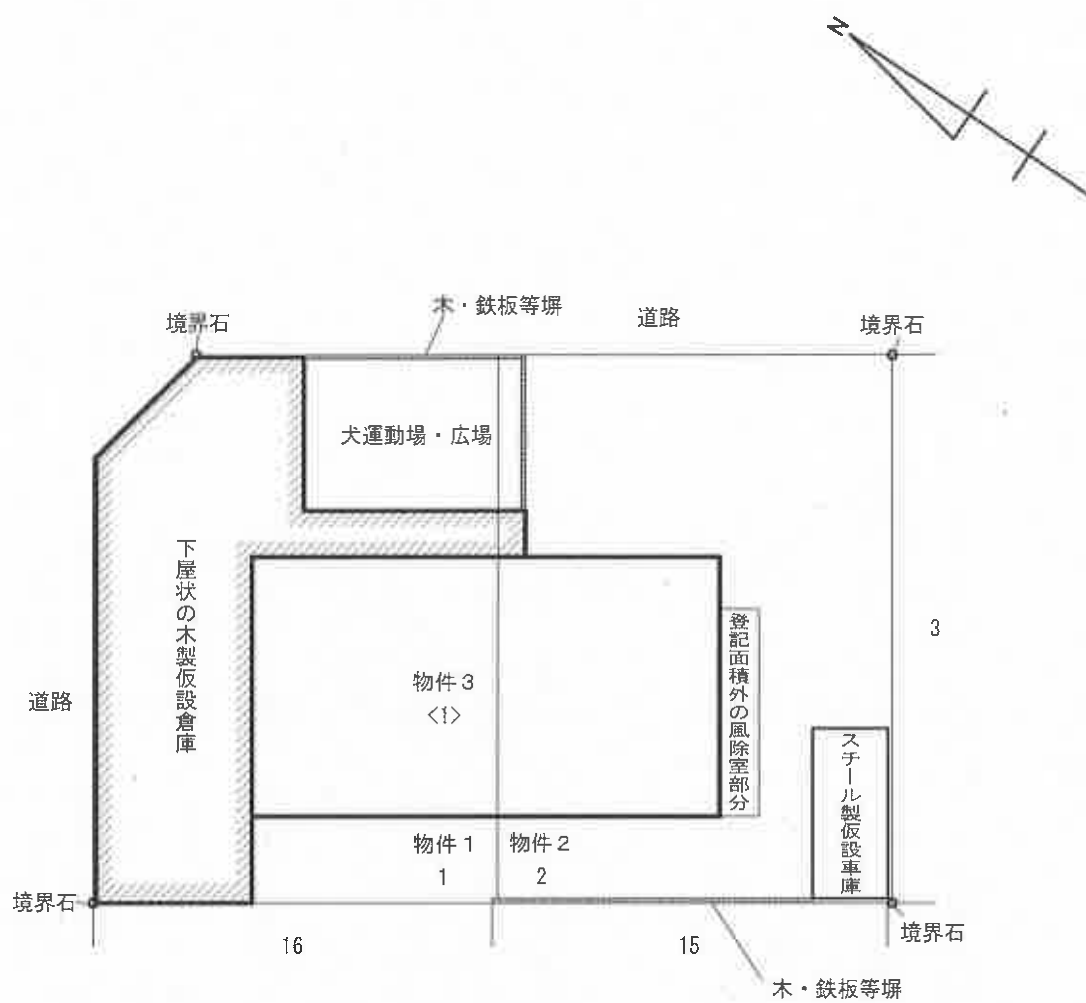
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は、本建物で「ドッグファミリー」の名称でブリーダーズショップを営っていましたが、ほぼ廃業状態になり、昨年末に代表を辞任しました。犬が残っているの、Cにこの事業を引き継ぎましたが、Cが辞めたため、現在は妻のBが中心となって残った犬の面倒を見ている状況です。 2 「ドッグファミリー」は屋号で法人組織ではありません。 3 現在、行き先の決まっていない犬が約70頭近くいます。主に飼育室1では成犬を、飼育室2では幼犬を飼っています。 4 スチール製仮設車庫、下屋状の仮設倉庫及び木・鉄板等塀は、いずれも私のものです。本建物周囲の仮設倉庫部分は、平成15年以降に私が自分で造作等を行いました。コンクリート上に載っているだけのものです。
■ B (所有者の妻)	1 ドッグファミリーの状況等については、Aの述べたとおりです。 2 現在母が住んでいる洋室3は、約15年くらい前に増築しました。クロス、床、トイレ、ボイラーなどは4、5年前に改装等しています。 3 本建物に住んでいて、一番気になるのは、結露が多いことです。カビの発生などが見られます。 これ以外は、2階のトイレと浴室の換気扇が壊れていること、1階のトイレは購入時から水しか流せないことです。 4 競売で売却された際は、本建物1階の作業室に備え付けてある流し台2台とボイラー、2階の洗面脱衣室に備え付けてある洗面台は撤去する予定です。1階の流し台等は犬のシャンプーなどに使うもので、まだ別の場所で使えますし、2階の洗面台は、取り付けただけで新しいものだからです。
■ 空知総合振興局環境生活課担当者	1 ドッグファミリーの本日現在の動物取扱責任者については、Cとなっています。ホームページで公開しているデータ(6.12.31付け)と変更はありません。Bにはなっていません。 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

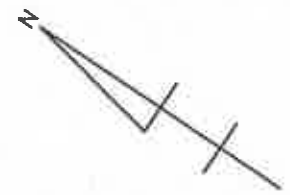
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日（火） 10：00－10：40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Aと面談
7年5月7日（水） ： ー ：	当庁(インターネット)	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）
7年5月8日（木） 12：50－14：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、A、Bと面談、 A、B立会
7年5月16日（金） 14：20－14：30	当庁（電話）	空知総合振興局環境生活課担当者から聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

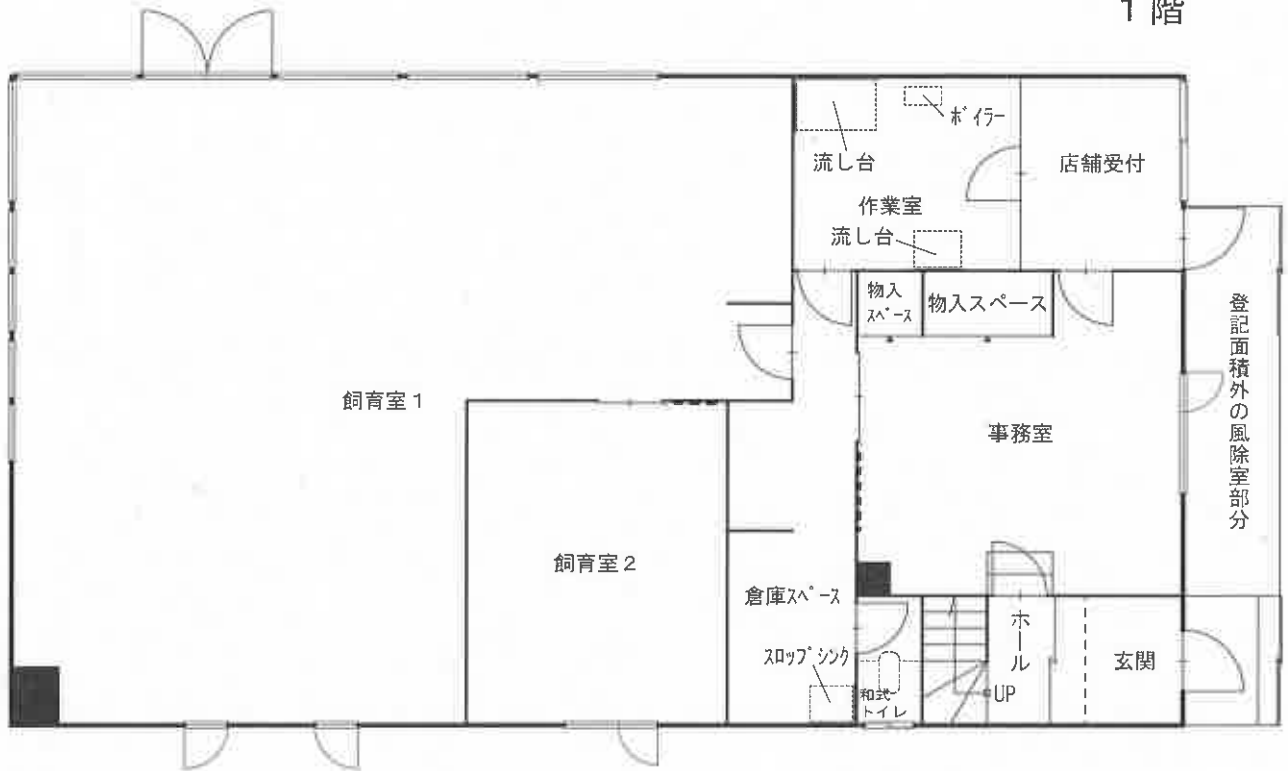
土地建物位置関係図



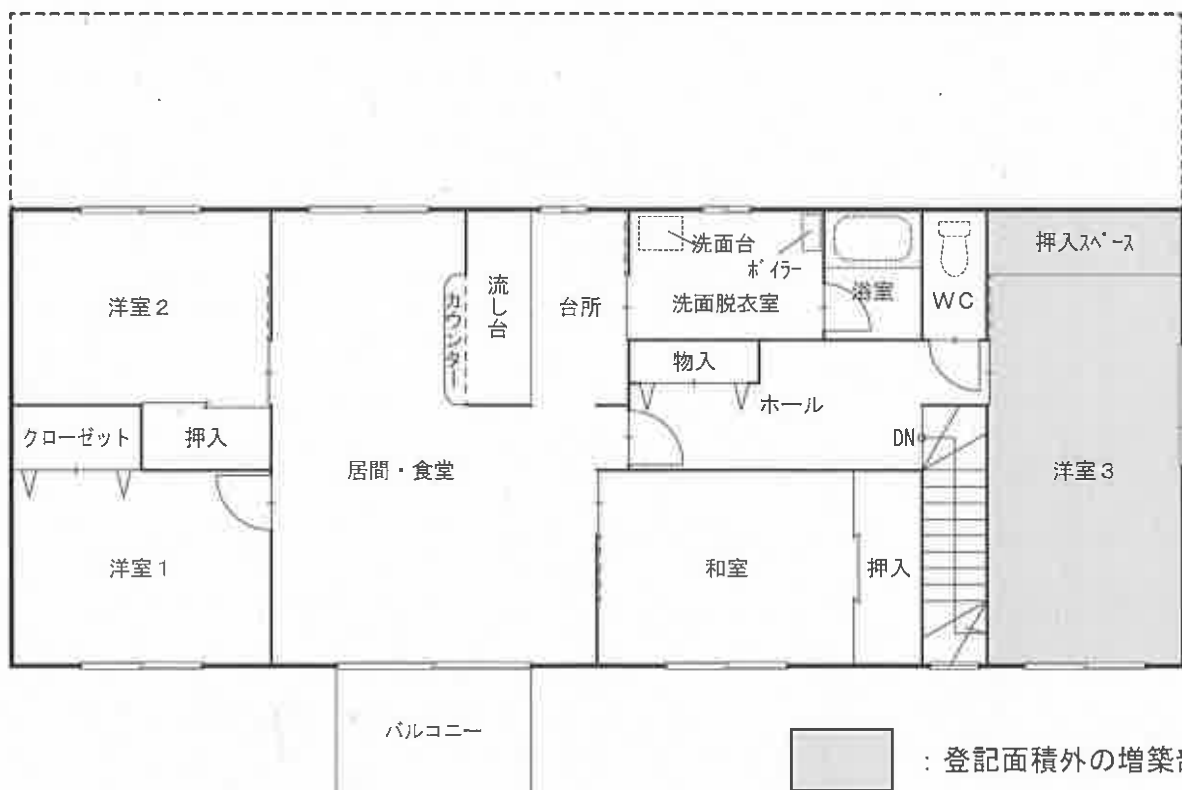
建物間取図（間取略図）



1 階



2 階



①本物件の外観



②本物件の外観



③犬運動場・広場



④下屋状の木製仮設倉庫内部



⑤下屋状の木製仮設倉庫



⑥物件3の南西側の状況



⑦事務室



⑧店舗受付



⑨作業室



⑩倉庫スペース



⑪飼育室1



⑫飼育室1



⑬飼育室1



⑭飼育室2



⑮居間・食堂



⑯洋室2



⑰台所



⑱浴室



⑭洗面脱衣室



⑮洋室2の壁の状況



令和 7 年（ケ）第 50003 号
令和 7 年 5 月 8 日現地調査
令和 7 年 5 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
廣 瀬 靖 之

第1 評価額

一括価格	
金2,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金300,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（建物）	金1,870,000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の土地の内訳価格は物件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 目 地 積	岩見沢市幌向北1条5丁目 1番 宅地 259.53㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 地 地 目 地 積	岩見沢市幌向北1条5丁目 2番 宅地 259.54㎡	同 左 (但し、下記参照)
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	岩見沢市幌向北1条5丁目1番地、2番地 1番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 145.80㎡ 2階 85.05㎡	現況種類 店舗・居宅 現況床面積 1階 145.80㎡ 2階 <u>約102.06㎡</u> 延べ 約247.86㎡ (その他下記参照)
番号	特 記 事 項		
1～3	・敷地内に木・鉄板等の塀あり（別添図参照）。 ・建物2階に登記面積外の増築部分が存しており、現況概測床面積は上記の通りと把握された。 ・建物1階南東側玄関付近に登記面積外の風除室部分あり（別添図参照）。 ・敷地内に下屋状の木製仮設倉庫あり（別添図参照）。 ・敷地内にスチール製仮設車庫あり（別添図参照）。		

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及び2…二筆一体地）

位置・交通	・JR函館本線「幌向」駅の西方道路距離約800m付近及び中央バス「東1号」停留所の北西方道路距離約350m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	・付近は、戸建住宅等が多く見られる郊外住宅地域。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）	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	非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域 50% 100% — ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住環境維持区域内・都市機能誘導区域外）
画地条件	・別添図の通り、北東側間口約24m、北西側間口約15m（北側角に隅切り5mあり）の略長方形の角画地である。	
接面道路の状況	・北東側にて現況幅員約16m（認定幅員18.18m）及び北西側にて現況幅員約12m（認定幅員12m）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件3）等の敷地となっている。 ・上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦である。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有（集中プロパンガス） 下水道：有	
特記事項	・北海道担当課公表資料等によると、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とのことである。 ・本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等に際しても、土壤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には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、敷地内に木・鉄板等の塀あり（別添図参照）。 ・現地調査等に際して、本件建物関係（建物基礎、上下水道・ガス埋設管等）以外の地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかったが、敷地内に下屋状の木製仮設倉庫等が存するなど、地下埋設物等の把握が困難な面もあったこと等から、詳細については別途調査を要する。	

特 記 事 項	- 敷地内にアスファルト・コンクリート舗装部分あり。なお、現地調査に際して、下屋状の木製仮設倉庫等が存することから、把握出来なかった部分もあるが、関係者聴取によると、敷地内全面が舗装されているとのことである。 - 公図、地積測量図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認し、現地調査に際して、境界石を4カ所確認出来たが、下屋状の木製仮設倉庫が隣接地等との境界付近に立地し、若干越境している可能性も把握されたこと等から、本件土地の正確な位置、形状等については別途専門家による測量を要する。
---------	---

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）	平成6年4月15日 新築
	経過年数	約 31年
	経済的残存耐用年数	約 5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、ボード等
	天 井	ビニールクロス、ボード等
	床	フローリング、フロアタイル等
	設 備	電気設備、給排水設備、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建	
	現況用途：店舗・居宅	
	間取り：建物間取図（間取略図）参照	
品 等	・ 総 合：概ね普通 ・ 使用資材：概ね普通 ・ 施 工：概ね普通	
保守管理の状態	・ 関係者聴取によると、過去（4～5年程前）に2階住宅部分について、室内リフォーム工事等を実施しているとのことであるが、建築後相当年数が経過していること等もあり、全体的に老朽化が目立つ状況で、内外装の汚損箇所（外壁の損傷、劣化、染み跡、凹み。内壁、天井、床等の損傷、亀裂、剥がれ、黄ばみ、染み跡、変色、結露によるカビ汚れ等）が各所で認められ、特に1階飼育室等については、汚損、動物臭等がひどい現状にある。 ・ 関係者聴取によると、風呂、トイレの換気扇等が故障しているとのことである。 ・ 関係者聴取によると、2階洗面脱衣室の洗面台、1階作業室の流し台及びボイラー設備等については、撤去予定とのことである。 ・ 以上より、保守管理の状態は不良と把握されたこと等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装等の大規模な修繕工事等を要す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	・ 岩見沢市及び空知総合振興局担当課照会によると、本件建物については、新築時に木造2階建の主要用途が店舗の建物として、建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し、前記記載の通り、建物2階に登記面積外の増築部分（関係者聴取によると約15年前に増築）が存するが、増築等に関する建築確認申請の記録は見当たらないとのことである。	

特 記 事 項	・ 本件建物は1階部分がペット・ブリーダー関係の店舗用途で利用されていた様子で、現在も室内で犬（約70匹）が飼育されている。なお、岩見沢市担当者聴取によると、多数の犬を飼育していること等から、用途規制上、一部畜舎と判断されるが、本件建物の存する用途地域（第2種低層住居専用地域）では畜舎の立地は認められていないとのことである。 ・ 目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、建築年時等から、アスベスト含有建材等の使用可能性は考慮されること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・ 前記記載の通り、建物2階に登記面積外の増築部分（約17.01㎡）が存しており、現況概測床面積は第3目的物件欄記載の通りと把握された（別添図参照）。なお、現地概測等に基づくものであり、詳細については専門家による測量を要する。 ・ 前記記載の通り、建物1階南東側玄関付近に登記面積外の風除室部分（約9.72㎡）あり（別添図参照）。なお、当該部分については、本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。 ・ 前記記載の通り、敷地内に下屋状の木製仮設倉庫（約119.53㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設倉庫については、保守管理の状態等から、特段の市場価値は無いものと判断。 ・ 前記記載の通り、敷地内にスチール製仮設車庫（約15.34㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設車庫については、保守管理の状態等から、特段の市場価値は無いものと判断。
----------------	--

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及び2…二筆一体地）

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	5,000	1.05	259.53	0.90	1,226,000
2	5,000	1.05	259.54	0.90	1,226,000
計					2,452,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格[類似地域所在の取引事例価格]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：対象不動産の個別的要因（角地+5%。なお、前記記載の通り、敷地内に木・鉄板等の塀、アスファルト・コンクリート舗装部分が存するが、保守管理の状態等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（風除室部分含む）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。

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	267,000	247.86	0.07	4,633,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{方法（定額法）} & & & & \\
 (36-31) / 36 & \times & 0.50 & = & 0.07
 \end{array}$$

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	1, 226, 000	0. 30	法定地上権	368, 000
2	1, 226, 000	0. 30	法定地上権	368, 000
計				736, 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) (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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	1, 226, 000	－ 368, 000		0. 50	0. 70	－	300, 000
2	1, 226, 000	－ 368, 000		0. 50	0. 70	－	300, 000
3	4, 633, 000	＋ 736, 000	－	0. 50	0. 70	－	1, 870, 000
一 括 価 格 (合計)							2, 470, 000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事事情（土地建物の利用状況〔現状、特殊用途の建物であること等〕及び建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0. 50を乗じた。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0. 70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 [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にて550m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 235㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側8m市道
用 途 指 定 等 : (都)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 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1	827,122 円
物件2	827,153 円
物件3	2,686,317 円

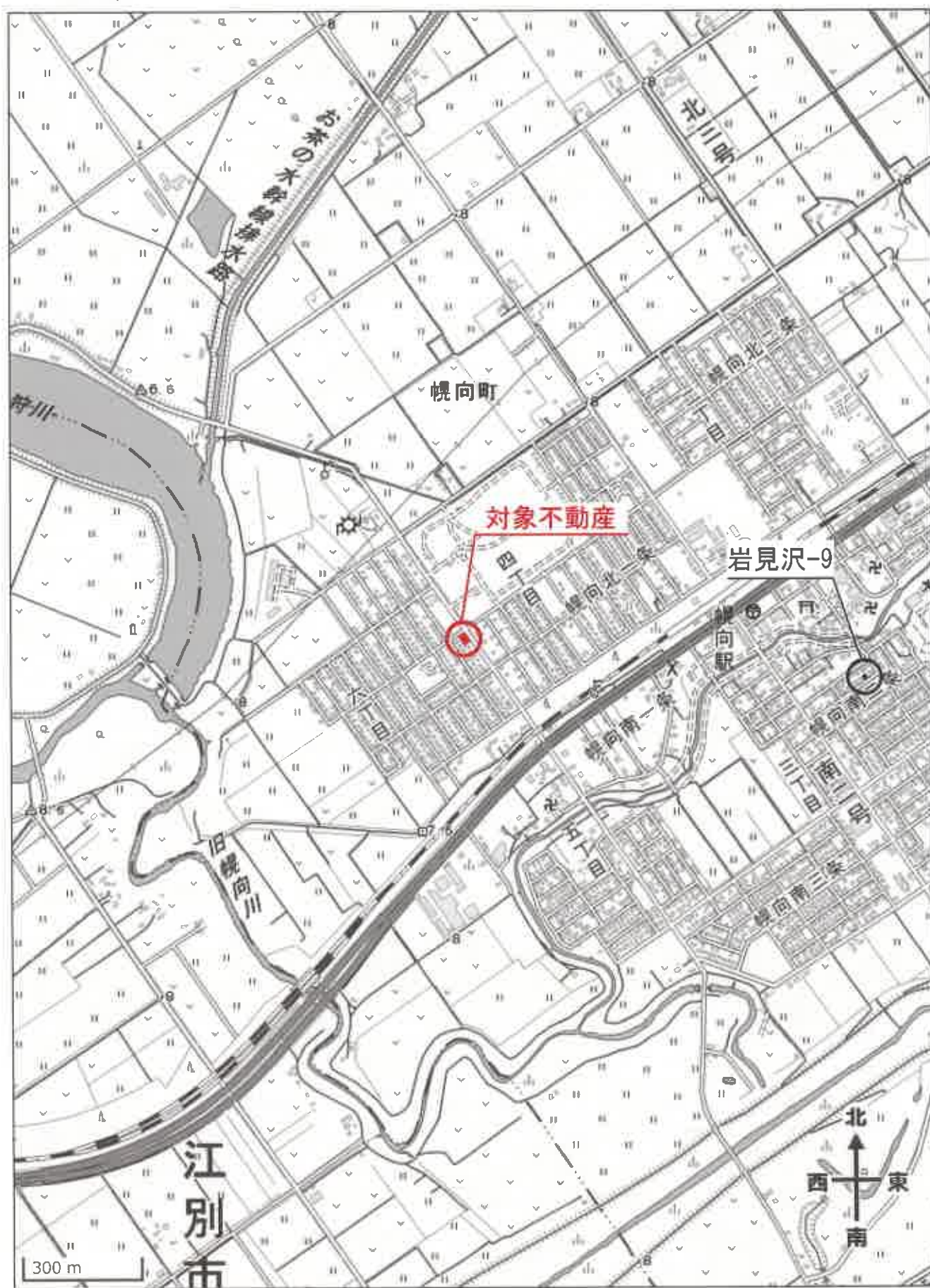
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)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(間取略図)

以 上

受命物件の位置図



地図の写



地区外

対象不動産

地区

(座標値種別：図上測定)

$$S = \frac{1}{1000}$$

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

地番区域見出

A

幌向北一条
5丁目

登記年月日：平成4年8月6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。
(札幌法務局見込支局管轄)
令和7年2月28日 札幌法務局

登記台

地図整理番号：M24546

(1/18)

※ 原図を70%縮小

(平成4年7月20日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

作製者

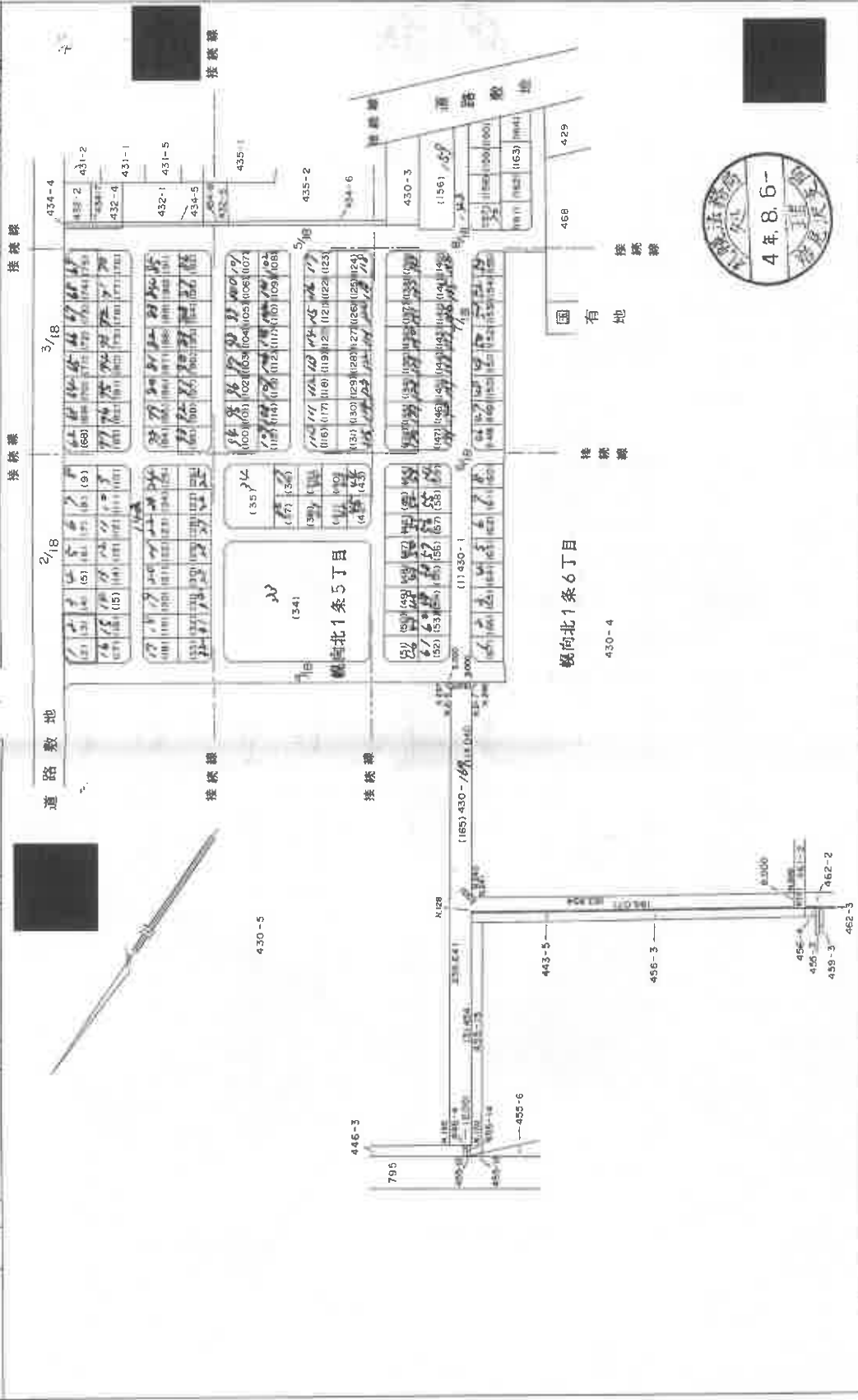
申請人

縮尺 1/2,500

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
	種類	コンクリート線
F ⁴ ⑨、L ³ ⑩ F ⁴ ⑫、L ⁴ ⑪	既設	
	新設	

01023830 土地積測量図 1/18

岩見沢市幌向町 幌向北1条5丁目 幌向北1条6丁目 幌向北2条6丁目



90. 7. 1000 09504948

登記年月日：平成4年8月6日

これは図面に記載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7年2月28日 札幌法務局 登記官

01023831

土地積測量図 2/8

境界線の種類及び境界線の記号又は点名

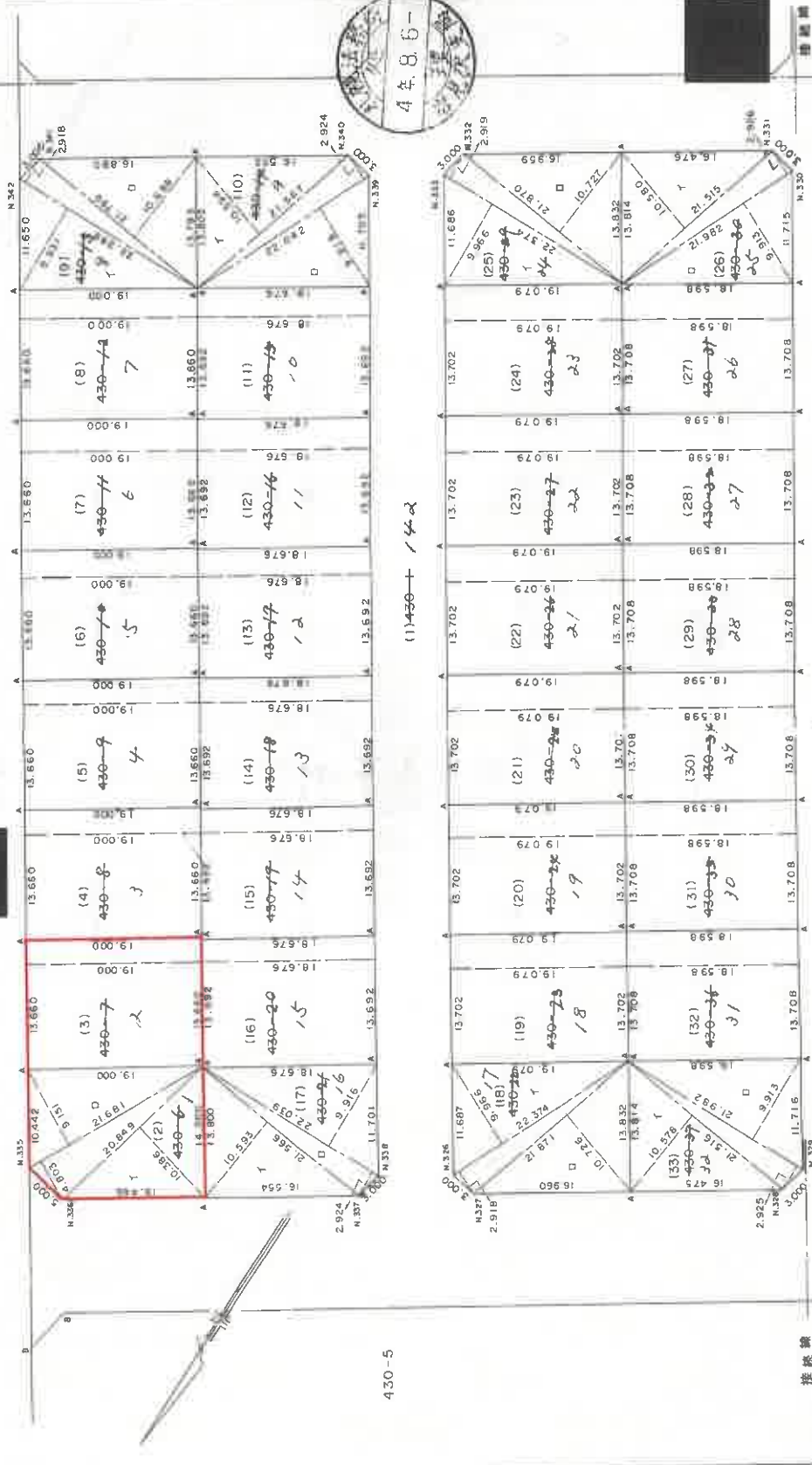
地番	種類	コンクリート
F*10,130	既設	B
F*20,1340	新設	A, N335 ~ N342

地番	番
土地の所在	430-1-5

岩見沢市幌向町 幌向北1条5丁目 幌向北2条6丁目

道路敷地

接線線



申請人

縮尺 1/500

作製者

(平成4年7月20日作製)

(札幌土地家屋調査士会紙)

H4. 2. 300 093(093)55

地図整理番号：M24546

(2/18)

※ 原図を70%縮小

登記年月日：平成4年8月6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。
(札幌法務局岩見沢支庁管轄)
令和7年2月28日 札幌法務局

登記官

地図整理番号：M24546

(9/18)

※ 原図を70%縮小

(札幌土地家屋調査士会用紙)

(平成4年7月20日作製)

作製者



申請人

縮尺

1/

H.4. 2. 300 0931059156

地図番号	種類	境界線の種類及び境界線の記号又は点名
	既設	
	新設	

地番	430-1	5-1
土地の所在	岩見沢市幌向町	幌向北1条5丁目

01023838

土地積測量

図9/18

- (1) ~~430-1~~ 442 73292.3716210 - 53844.7808245 = 19447.5907965
- (2) ~~430-6~~ 20.849 X 10.386 ÷ 2 = 108.2688570
イ 21.681 X (4.803 + 9.151) ÷ 2 = 151.2683370
ロ 小計 = 259.5371940
- (3) ~~430-7~~ 2 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
イ 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
ロ 小計 = 259.5400000
- (4) ~~430-7~~ 3 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
イ 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
ロ 小計 = 259.5400000
- (5) ~~430-7~~ 4 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
イ 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
ロ 小計 = 259.5400000
- (6) ~~430-10~~ 5 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
イ 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
ロ 小計 = 259.5400000
- (7) ~~430-11~~ 6 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
イ 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
ロ 小計 = 259.5400000
- (8) ~~430-12~~ 7 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
イ 13.660 + 13.660 X 19.000 ÷ 2 = 259.5400000
ロ 小計 = 259.5400000
- (9) ~~430-13~~ 8 22.288 X (9.931 + 2.918) ÷ 2 = 143.1892560
イ 21.786 X 10.688 ÷ 2 = 116.4243840
ロ 小計 = 259.6136400
- (10) ~~430-14~~ 9 21.567 X 10.594 ÷ 2 = 114.2403990
イ 22.042 X (2.924 + 9.918) ÷ 2 = 141.5316820
ロ 小計 = 255.7720810
- (11) ~~430-15~~ 10 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
イ 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
ロ 小計 = 255.7117920
- (12) ~~430-16~~ 11 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
イ 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
ロ 小計 = 255.7117920
- (13) ~~430-17~~ 12 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
イ 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
ロ 小計 = 255.7117920
- (14) ~~430-18~~ 13 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
イ 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
ロ 小計 = 255.7117920
- (15) ~~430-19~~ 14 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
イ 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
ロ 小計 = 255.7117920
- (16) ~~430-20~~ 15 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
イ 13.692 + 13.692 X 18.676 ÷ 2 = 255.7117920
ロ 小計 = 255.7117920
- (17) ~~430-21~~ 16 21.566 X 10.593 ÷ 2 = 114.2243190
イ 22.039 X (2.924 + 9.916) ÷ 2 = 141.4903800
ロ 小計 = 255.7146990
- (18) ~~430-22~~ 17 22.374 X (2.918 + 9.966) ÷ 2 = 144.1333080
イ 21.871 X 10.726 ÷ 2 = 117.2941730
ロ 小計 = 261.4274810
- (19) ~~430-23~~ 18 13.702 + 13.702 X 19.079 ÷ 2 = 261.4204580
イ 13.702 + 13.702 X 19.079 ÷ 2 = 261.4204580
ロ 小計 = 261.4204580
- (20) ~~430-24~~ 19 13.702 + 13.702 X 19.079 ÷ 2 = 261.4204580
イ 13.702 + 13.702 X 19.079 ÷ 2 = 261.4204580
ロ 小計 = 261.4204580
- (21) ~~430-25~~ 20 13.702 + 13.702 X 19.079 ÷ 2 = 261.4204580
イ 13.702 + 13.702 X 19.079 ÷ 2 = 261.4204580
ロ 小計 = 261.4204580



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筆跡)
令和7年2月28日 札幌法務局

登記書

05020239

各階平面図

建物図面

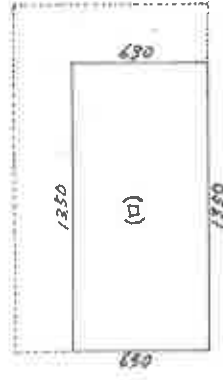
家屋番号	1番
建物の所在	岩見沢市幌向北1条5丁目1番地 2番地

1階



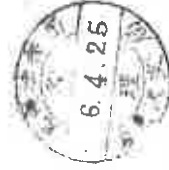
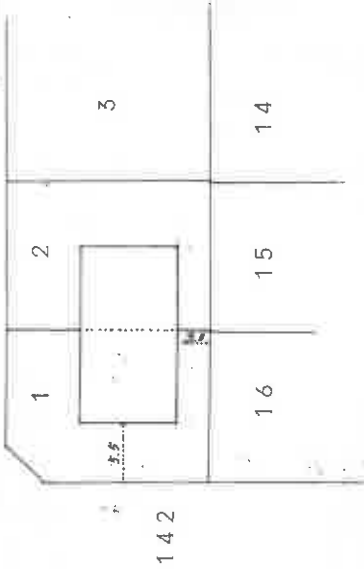
$$(イ) 1620 \times 900 = 14580 \text{ m}^2$$

2階



$$(ロ) 1350 \times 630 = 8505 \text{ m}^2$$

道路敷地



作製者

札幌市役所

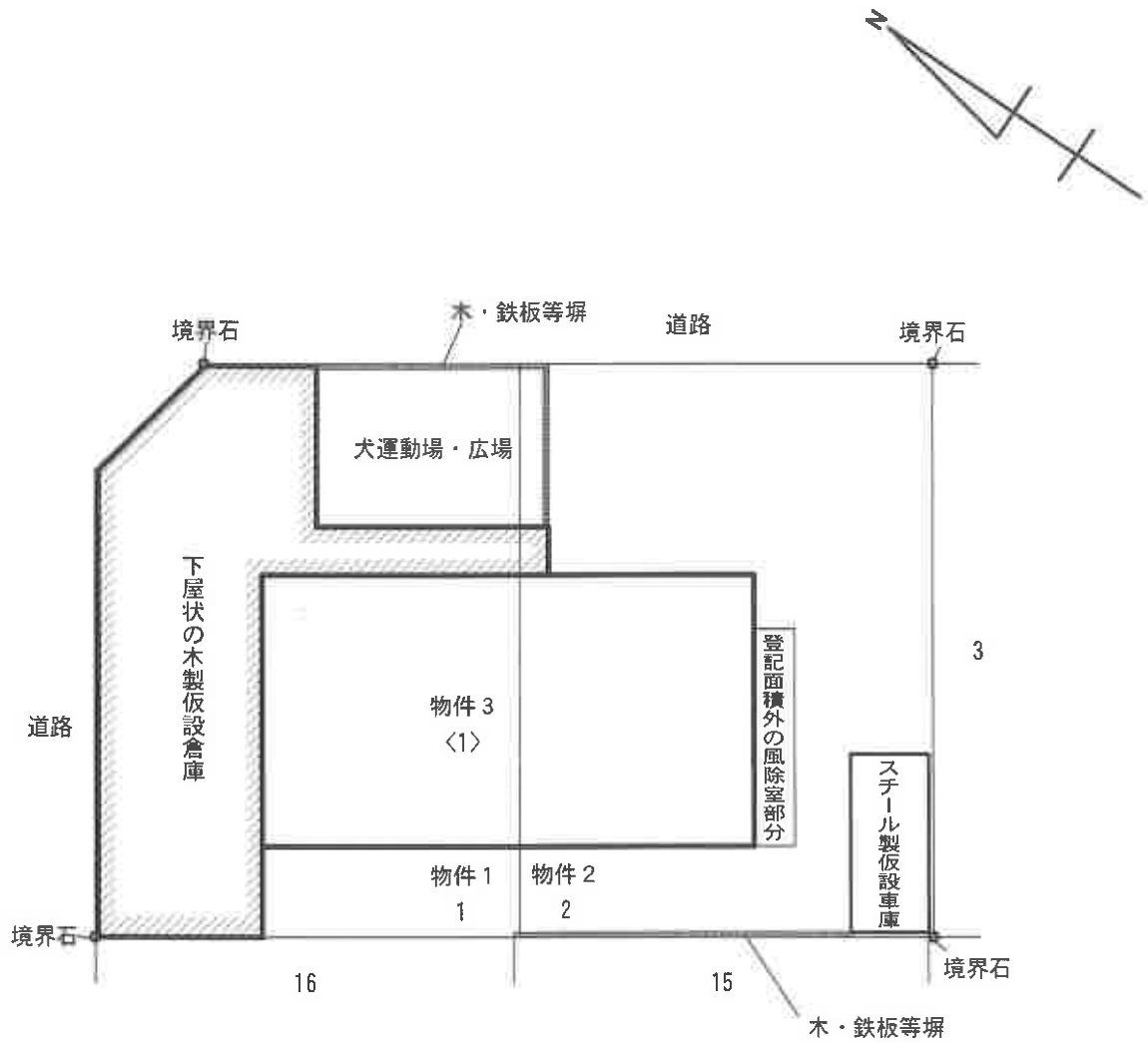
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

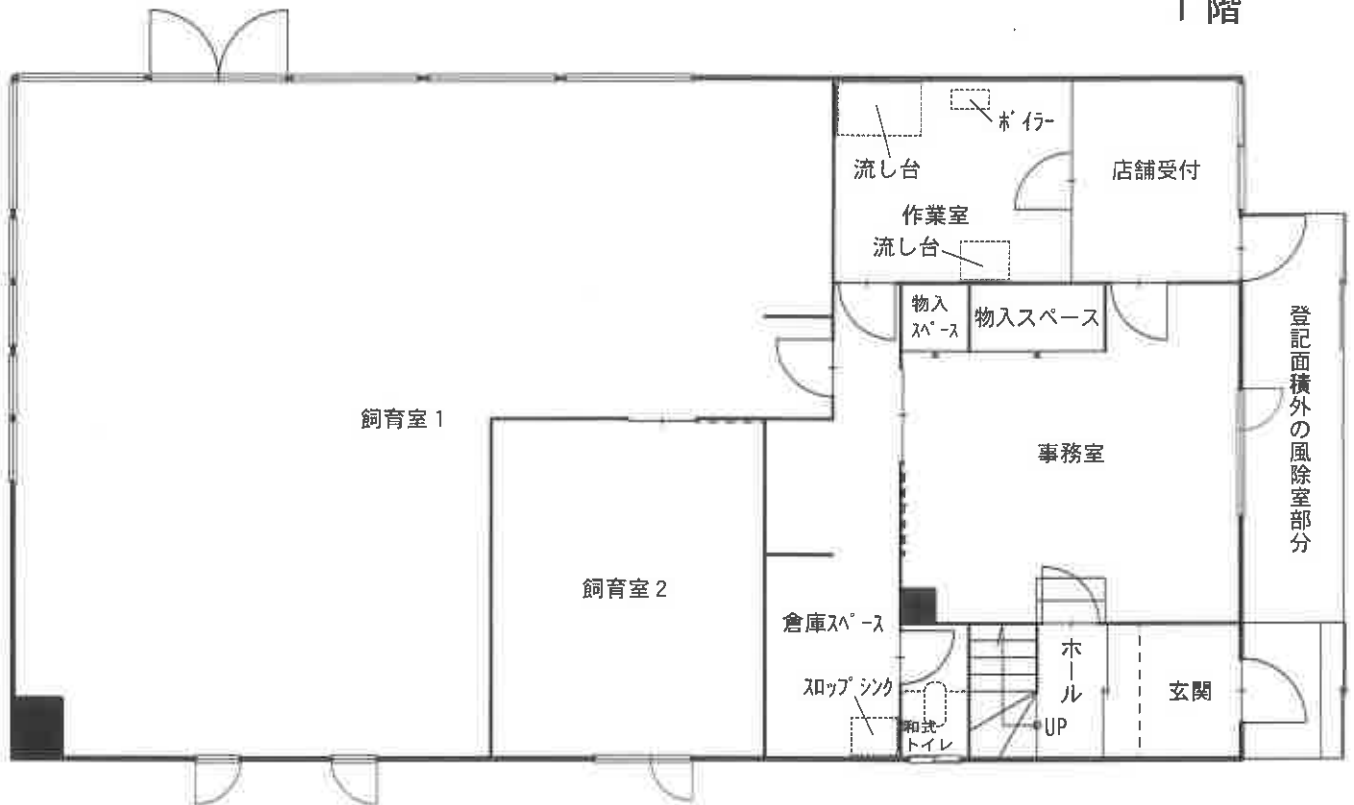
土地建物位置関係図



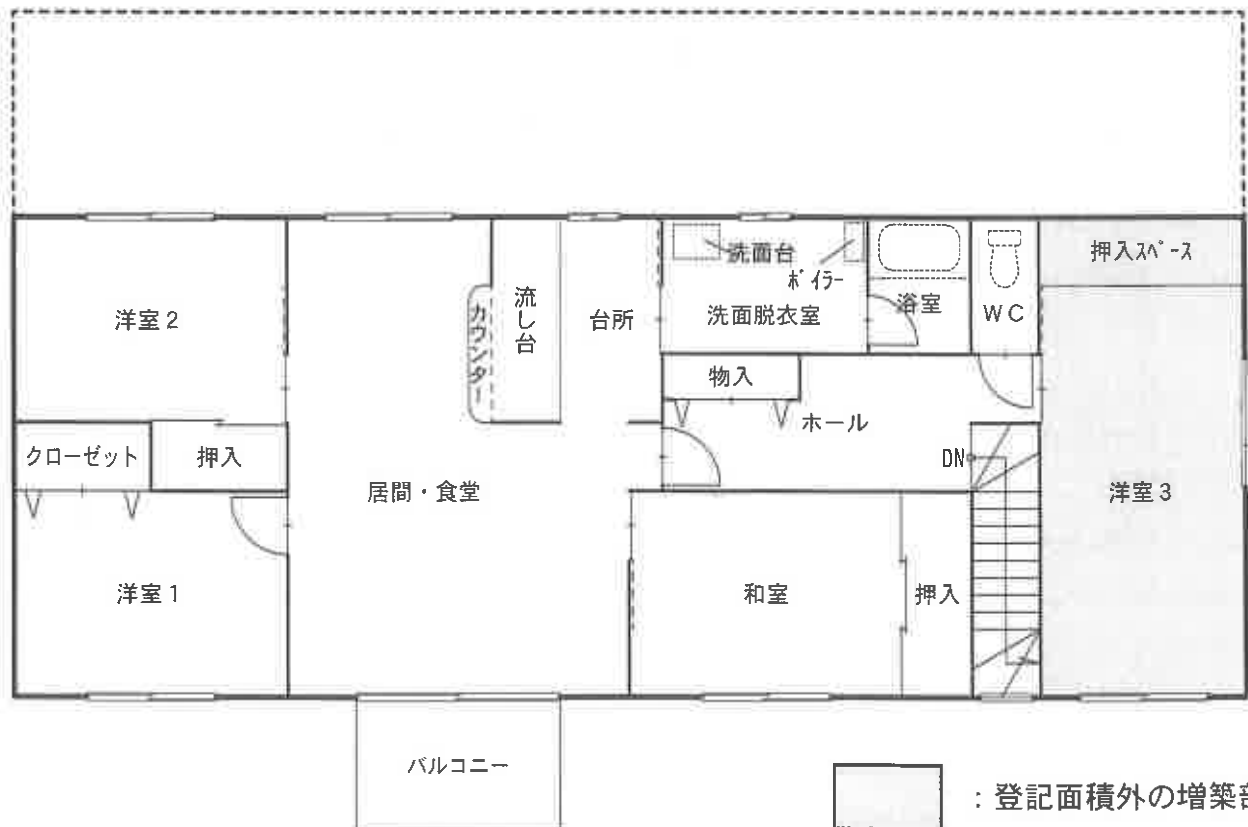
建物間取図(間取略図)



1 階



2 階



 : 登記面積外の増築部分