

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 9 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 1 2 日から 令和 7 年 9 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 日 午前 9 時 2 0 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 2 9 日から 令和 7 年 1 0 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 3 3 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 2 9 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	4,728,000 3,782,400	一括	945,600	94,600	0
1	20,000				
2	8,000				
3	4,700,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 |
| | 地 番 | 89番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 382.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 |
| | 地 番 | 92番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 92番地2、89番地2、
92番地2先 |
| | 家屋 番号 | 92番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.80平方メートル
2階 29.81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 6年12月11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】

本件建物のために、その敷地の一部（売却対象外の土地、未登記（地番92番地2先）、地積約94.77平方メートル、所有者むかわ町（町道の一部））につき占有許可が存する。買受人は同町との間で同敷地の利用に関する手続をとる必要があると考えられるが、同手続の詳細は同町に確認を要する。

《 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 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 |
| | 地 番 | 89番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 382.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 |
| | 地 番 | 92番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 92番地2、89番地2、
92番地2先 |
| | 家屋 番号 | 92番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.80平方メートル
2階 29.81平方メートル |

令和6年(ケ)第70009号

令和6年 7月26日受理

令和6年 9月26日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 | | |
| | 地 番 | 89 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 382.00 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 | | |
| | 地 番 | 92 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 126.00 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 勇払郡むかわ町穂別和泉 92 番地 2、89 番地 2、
92 番地 2 先 | | |
| | 家屋 番号 | 92 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 135.80 平方メートル | |
| | | 2 階 | 29.81 平方メートル | |



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及び同2			
現況地目	☒ 宅地(物件1及び同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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	勇払郡むかわ町穂別和泉		
地 番	9 2 番地 2 地先		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	不明 (☐ 全部 ☒ 約 9 4 . 7 7 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (むかわ町)		
そ の 他 の 事 項	本件宅地は、町道の一部であり、未登記である。なお、本件宅地上に浄化槽が設置されている。		
■関係人(☒ A (建物所有者) ☒ B (むかわ町役場職員)) の陳述 / ■提示文書 (道路占用許可証写し) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 占用許可		
占 有 開 始 時 期	令和 2 年 5 月 1 3 日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	令和 2 年 7 月 6 日	
	期 間	令和 2 年 7 月 6 日から ☒ 令和 7 年 3 月 3 1 日まで約 4 年 9 か月間 ☐ 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 等 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	年 7 3 , 3 2 0 円 (令和 6 年度に改定、毎年 4 月末日限り、1 年分支払)		
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 (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 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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及び同2について

- 1 境界標は、確認することができなかった。本件各土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、現地での概測によるものであることから、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。
- 2 本件土地は西側において、道道と接している（土地建物位置関係図参照）。また、東側において、占用許可を受けた宅地を介して、町道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の道道及びその余の各隣接地（占用許可を受けた宅地を含む。）とは等高に接している。また、占用許可を受けた宅地及び上記の町道とも等高に接している。なお、本件土地の面地内及び占用許可を受けた宅地内は平坦である。
- 4 本件土地（89番2）に隣接する有限会社安田工業の鉄骨製目的外仮設下屋及びタイヤ等が存在する（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地（89番2、92番2）上に株式会社エヌティティエムイー所有、管理のNTT柱各1本がそれぞれ存在する（土地建物位置関係図参照）。なお、同NTT柱設置のための借地契約は、前所有者C、同Dとの間でそれぞれ次のとおり締結されている。
 - (1) Cについて
 - ① 支払方法 先払い3年ごとに指定口座に振込
 - ② 支払状況 2026年まで支払い済
 - ③ 設備種別 本柱
 - ④ 土地種別 宅地
 - ⑤ 金 額 1年1,500円
 - (2) Dについて
 - ① 支払方法 先払い3年ごとに指定口座に振込
 - ② 支払状況 2026年まで支払い済
 - ③ 設備種別 本柱・支線
 - ④ 土地種別 宅地
 - ⑤ 金 額 1年1,500円×2設備
- 6 本件土地（89番2）上に北海道コカコーラリテール&ベンディング株式会社所有、管理の自動販売機が存在する（土地建物位置関係図参照）。
- 7 本件土地に本件建物玄関前までコンクリートスロープが施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 8 本件土地（92番2）北側境界付近にCが備え置いた大きな庭石（3個）が存在する。なお、各庭石と同土地との位置関係は判然としない。

■ 物件3について

- 1 本件建物は車庫組み込み式の2階建て戸建住宅である（令和2年5月築）。
- 2 本件建物の外内部ともに特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかった。
- 3 室内において、犬1匹を飼育している。

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

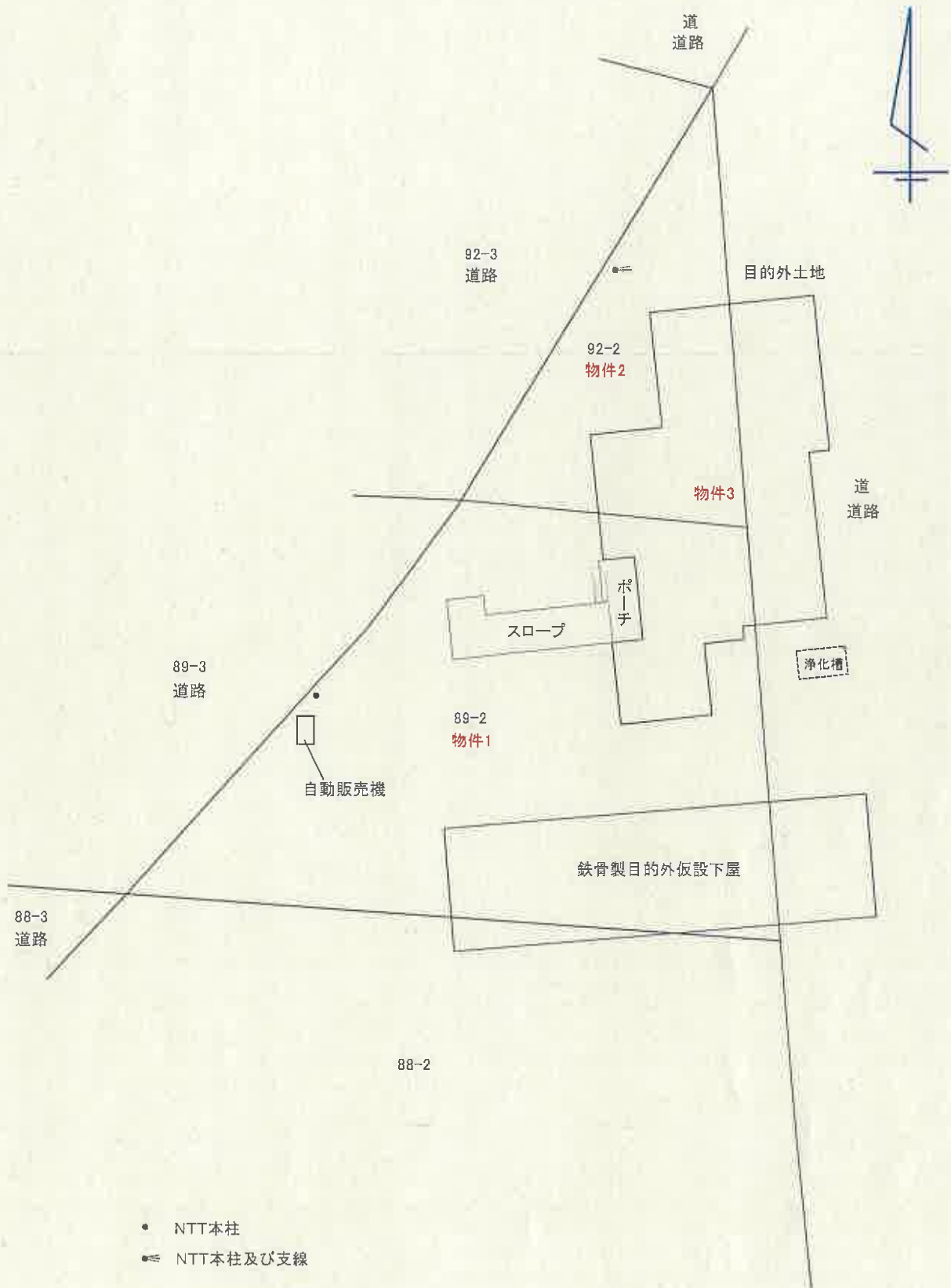
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件土地・建物所有者)	本件土地（８９番２）上に存在する鉄骨製目的外仮設下屋及びその下のタイヤ等は、隣接する有限会社安田工業所有です。同社代表取締役Eは私の弟です。本件土地（８９番２）の前所有者はCですが、同人は私の父親で同社取締役です。よって、取得前から同土地上に鉄骨製目的外仮設下屋等が存在していたもので、同土地の使用に当たって、有限会社安田工業との間に賃料等の取り決めはありません。 本件土地（９２番２）の北側境界付近に存在する大きな３個の庭石は、Cが備え置いたものです。 本件各土地上に存在するNTT柱及び自動販売機の借地契約等について、私は、まったく分かりません。
■ F (北海道コカコーラリ テール&ベンディング 棚苦小牧支店)	本件土地（８９番２）上に存在する自動販売機は、北海道コカコーラリテール&ベンディング株式会社（以下、「北海道コカコーラ」という。）の所有、管理するものです。 なお、設置承諾者は隣接する有限会社安田工業で、同契約日は平成２８年６月２７日です。
■ E (㈱安田工業代表取締 役)	本件土地、建物所有者のAは、私の姉です。本件土地（８９番２）上に有限会社安田工業所有の鉄骨製目的外仮設下屋及びその下にタイヤ等が存在しますが、同土地の使用に当たって、Aとの間に特に賃料等の取り決めはありません。また、同土地上に当社の承諾によって北海道コカコーラが自動販売機を設置していますが、同様に同土地の使用に当たって、Aとの間に特に賃料等の取り決めはありません。 なお、本件土地（９２番２）の北側境界付近に存在する大きな３個の庭石は、Cが備え置いたものです。

(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8月6日(火) 9:30-10:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、所有者と面談
6年8月6日(火) 10:45-11:15	むかわ町役場(勇払郡 むかわ町美幸88)	本件建物の敷地である町道について、占有許可証等写し取得、同占有許可について、むかわ町役場職員Bと面談
6年8月9日(金) 13:00-13:30	(電話)	本件土地(89番2)上に存在する自動販売機について、北海道コココーラリテール&ベンディング株式会社苫小牧支店Fから事情聴取
6年8月13日(火)	(郵便)	本件各土地上に存在するNTT柱について、株式会社エヌティティエムイーに対し、照会書送付
6年8月13日(火) 14:43-14:53	インターネット	有限会社安田工業の現在情報取得
6年9月13日(金) 14:00-15:15	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行、所有者と面談
6年9月19日(木) 16:00-16:20	(電話)	本件土地(89番2)上に存在する鉄骨製目的外仮設下屋及びその下のタイヤ並びに自動販売機について、有限会社安田工業代表取締役Eから事情聴取
(特記事項) ■ 令和6年9月13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



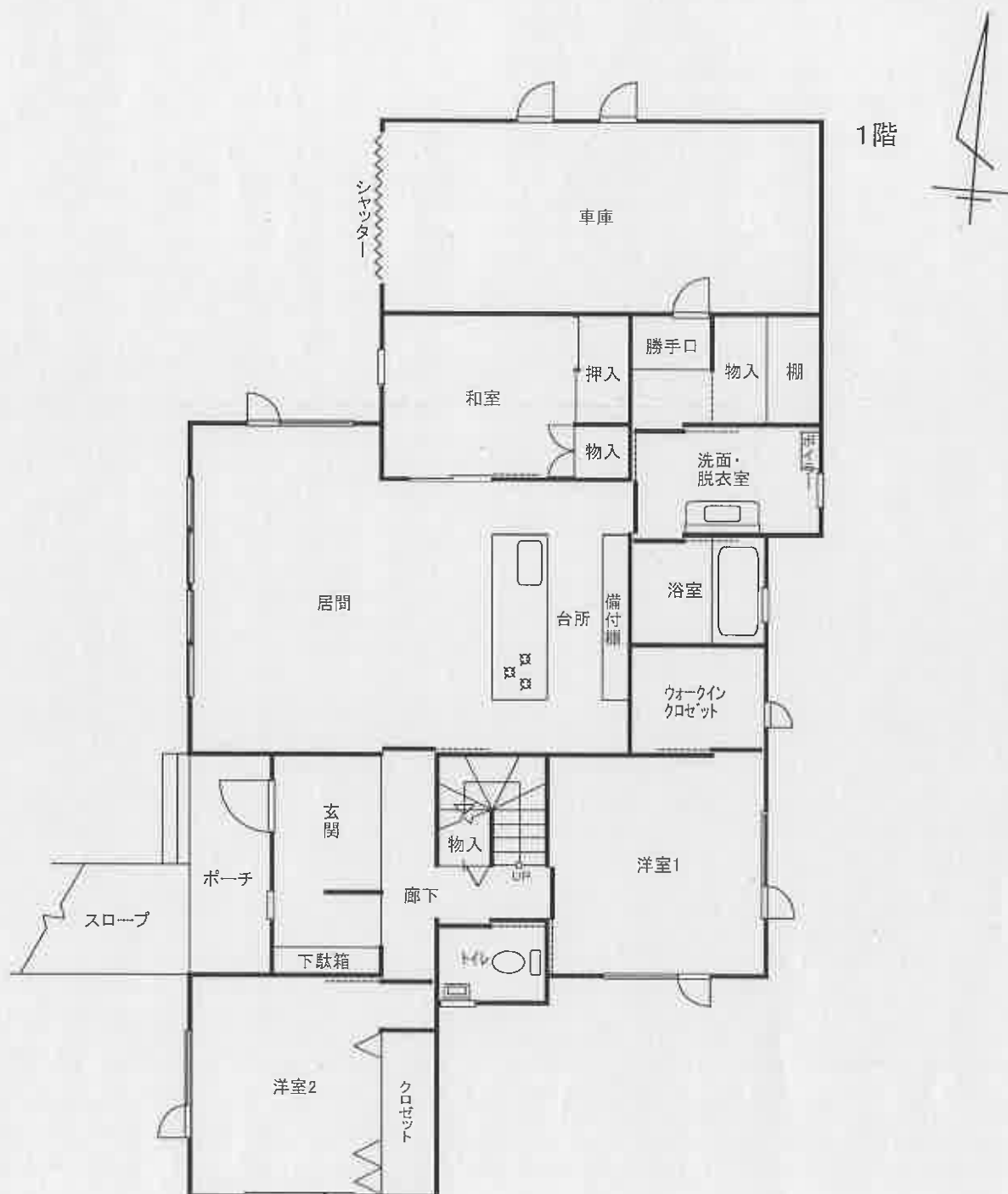
※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:250

間取図

物件3

1階

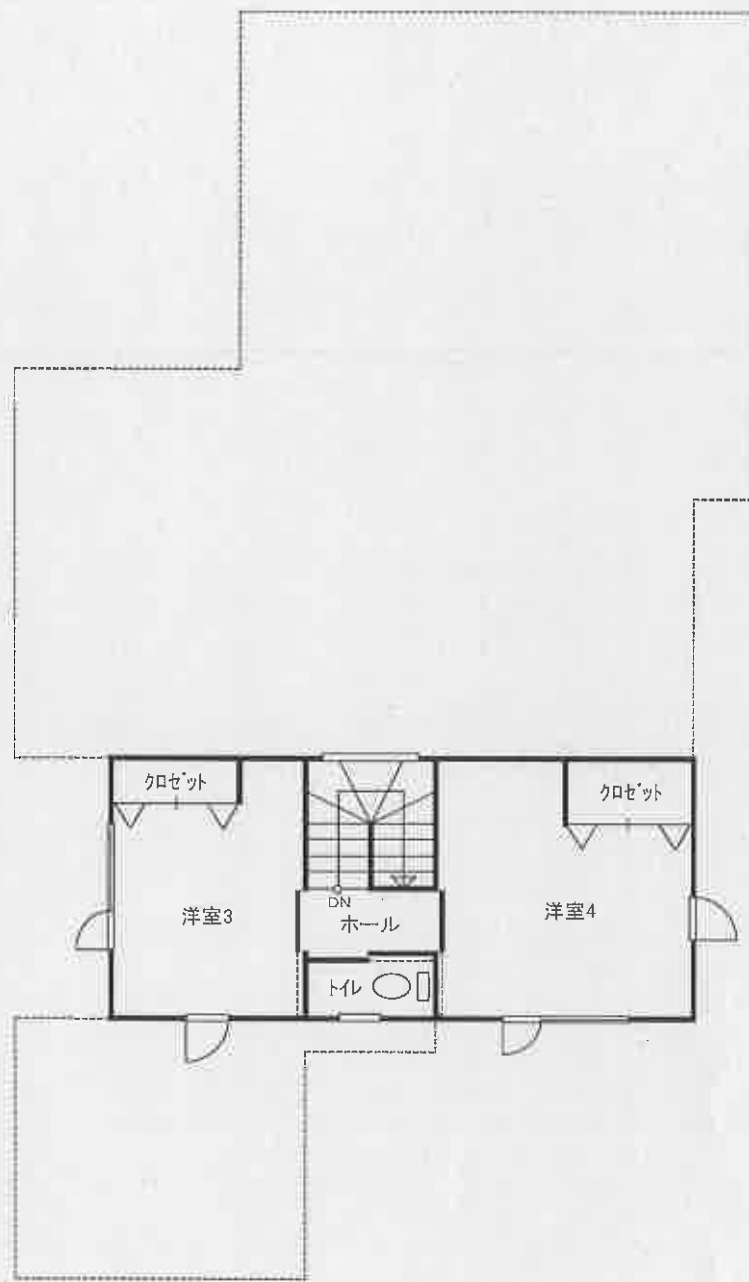


縮尺 約1:100

間取図

物件3

2階



縮尺 約1:100

1 建物外観全景



2 居間



3 台所



4 浴室



(11 枚目)

5 鉄骨製目的外仮設下屋等（有限会社安田工業の占有状況）



6 本件土地（92番2）北側境界付近に存在する大きな庭石



令和6年（ケ）第70009号
令和7年6月19日 現地調査
令和7年6月20日 評 価

札幌地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 総 生

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金4,728,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金20,000円
物件2（土地）	金8,000円
物件3（建物）	金4,700,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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及び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き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（物件内部調査は、令和6年9月13日）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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	勇払郡むかわ町穂別和泉 89番2 宅地 382.00m ²	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	勇払郡むかわ町穂別和泉 92番2 宅地 126.00m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	勇払郡むかわ町穂別和泉 92番地2、89番地2、 92番地2先 92番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 135.80m ² 2階 29.81m ² 合計 165.61m ²	
番号	特 記 事 項		
	なし		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 日高本線「鶴川」駅の北東方・道路距離約29 k m 最寄バス停「和泉小学校」の南方・道路距離約230m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	住宅のほか、事業所等が散在する郊外の住宅地域。市街地から距離があり、生活利便性は劣る地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域
画 地 条 件	・ 地積508.00㎡ ・ 西側間口約44m、東側間口約37.8mの三角形の二方路地。画地内は、占用許可を受けた部分を含め概ね平坦。宅地面は隣接地の宅地面とほぼ等高で接する。	
接面道路の状況	下記の道路にほぼ等高で接面する。 西側幅員約12m舗装道道（道路法第3条該当） 東側幅員約5m舗装町道（道路法第3条該当）	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし

特 記 事 項	1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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。 2. 北海道教育委員会が公表している「北の遺跡案内」によると、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 3. 境界標は確認できなかった。土地の位置範囲について概ね公図どおりと思われるが、現地での概測によるものであることから、正確には専門家による測量を要する。 4. 物件1上に、隣接する有限会社安田工業の鉄骨製目的外仮設下屋及びタイヤ等がある。 5. 物件1及び2土地上に、株式会社エヌティティエムイー所有、管理のNTT柱各1本がある。 ①. 物件1土地上：本柱 ②. 物件2土地上：本柱、支線 6. 物件1上に、北海道コカコーラリテール&ベンディング株式会社所有、管理の自動販売機がある。 7. 本件土地に、本件建物玄関前までコンクリートスロープが設置されている。 8. 物件2の北側境界付近に、Cが備え置いた大きな庭石(3個)がある。なお、各庭石と同土地との位置関係は判然としない。
---------	--

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） 令和2年5月13日新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、耐火ボード等 天 井：ビニールクロス、耐火ボード等 床：フロー、畳、コンクリート土間等 設 備：電気、給排水設備、浄化槽、個別プロパンガス その他：ガスボイラー
床面積（現況）	増 築：なし 床面積：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（別添間取図参照）
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 物件3建物は、建物の一部（浄化槽を含む）が町道敷地に建てられている。本件建物所有者は、建物が建てられている町道敷地部分について、むかわ町から下記の道路占用許可を受けている。 占用の場所：勇払郡むかわ町穂別和泉92番地2 地先 占用の数量：94.77㎡ 占用期間：令和7年4月1日～令和12年3月31日 占用料：年73,320円（毎年4月末日限り、1年分支払） 2. 建物外部、内部ともに、目立った汚損、損傷は見られなかった。 3. 暖房、給湯、調理は、プロパンガスを使用している。 4. 室内で犬1匹を飼っている。 5. 本件建物は都市計画区域外に存し、建築確認を必要としない建物であるので、建築確認行為等は不存在である。

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及び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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	600	0.81	382.00	1.00	186,000
2	600	0.81	126.00	1.00	61,000

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。

なお、スロープは、土地価格に含めて評価した。

イ 個別格差:二方路地+1、形状△20 ($1.01 \times 0.80 \div 0.81$)

ウ 地 積:登記数量による。

エ 建付減価:敷地と建物との適応の状態を考慮し、減価を要しないと判断した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	225,000	165.61	0.63	23,475,000

ウ 現価率:経過年数5年、経済的残存耐用年数19年、観察減価率は建物の状態を考慮して20%と判断し、下記により求めた。

$$\frac{\text{耐用年数法}}{19 \text{ 年}} \times \frac{\text{観察減価}}{5 \text{ 年} + 19 \text{ 年}} \times (1 - 0.20) = 0.63$$

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。

なお、物件3建物がはみ出している町道敷地部分については、土地利用権等価格はないと判断した。

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	186,000	0.30	法定地上権	56,000
2	61,000	0.30	法定地上権	18,000
合 計				74,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を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) (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	186,000	-56,000		0.40	0.50	—	20,000
2	61,000	-18,000		0.40	0.50	—	8,000
3	23,475,000	+74,000	—	0.40	0.50	—	4,700,000
一括価格 (合計)							4,728,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：現下の社会的・経済的情勢に基づく中古不動産の取引動向等、特に、郊外の小集落に存し、地域に地縁がある者に需要が限られる市場性の低位に加え、第4項の特記事項欄記載の事項を考慮し、所要の修正を行った。

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の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格(平取-3)

所 在 : 沙流郡平取町字荷負85番8
価 格 : 680円/㎡
位 置 : バス停「荷負」に近接する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 857㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側9.6m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が見られる郊外の小集落内の住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 145,160円
物件2 47,880円
物件3 6,707,790円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面及び各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

高旭

位置図

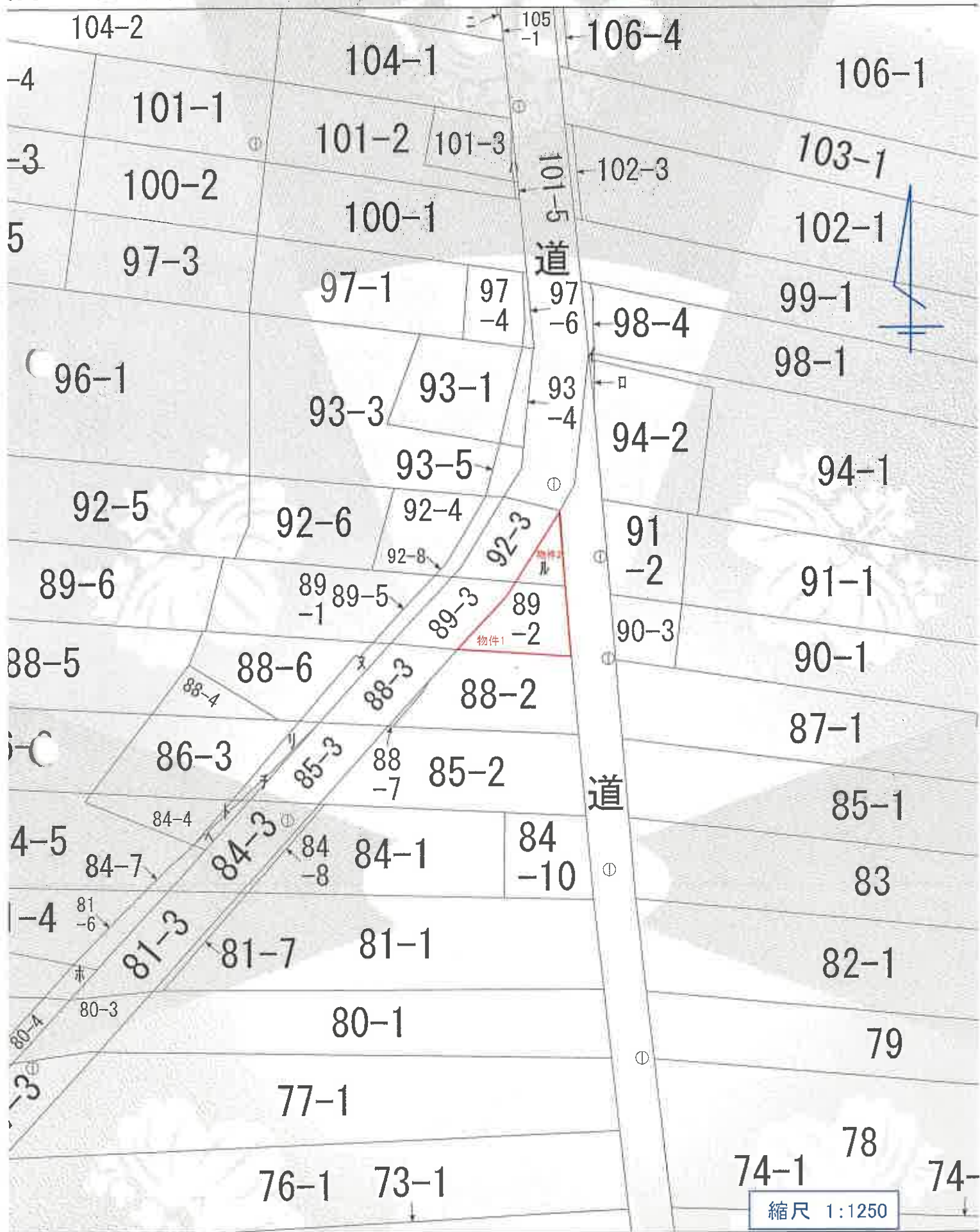


国土地理院(第16号-4)

測地系は、緯度にも平均海
間隔は、
黄メルカ
有54帯、
41°
000
10'
変図の図
測地系に
立置
黒色の
短線は、

国土地理院
地形図
縮尺 1:25,000

94-3 101-6 ホ 81-5 ト 84-9 リ 86-5 92-2
94-4 105-3 ホ 84-6 ト 86-4 リ 88-8



登記年月日：令和2年5月25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。
(札幌法務局吉小牧支庁管轄)
令和6年6月4日 福岡法務局

登記官

各階平面図

建物図面

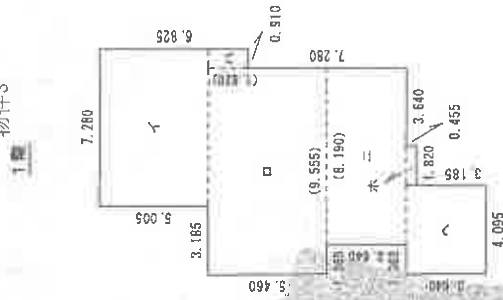
家屋番号

92番2

建物の所在

勇払郡むかわ町穂別和泉92番地2、89番地2、92番地2先

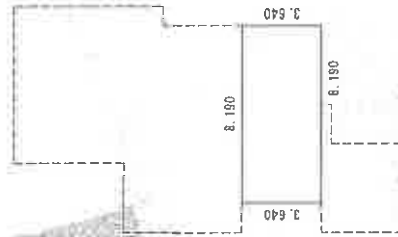
物件3



求積表

イ	7.280 × 5.005	36.436400
ロ	9.555 × 5.460	52.170300
ハ	0.910 × 1.820	1.656200
ニ	8.190 × 3.640	29.811600
ホ	1.820 × 0.455	0.828100
ヘ	4.095 × 3.640	14.905800
合計		135.808400
床面積		135.80 m ²

2階



求積表

イ	8.190 × 3.640	29.811600
ロ	8.190 × 3.640	29.811600
合計		59.623200
床面積		59.62 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作成者

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



- NTT本柱
- NTT本柱及び支線

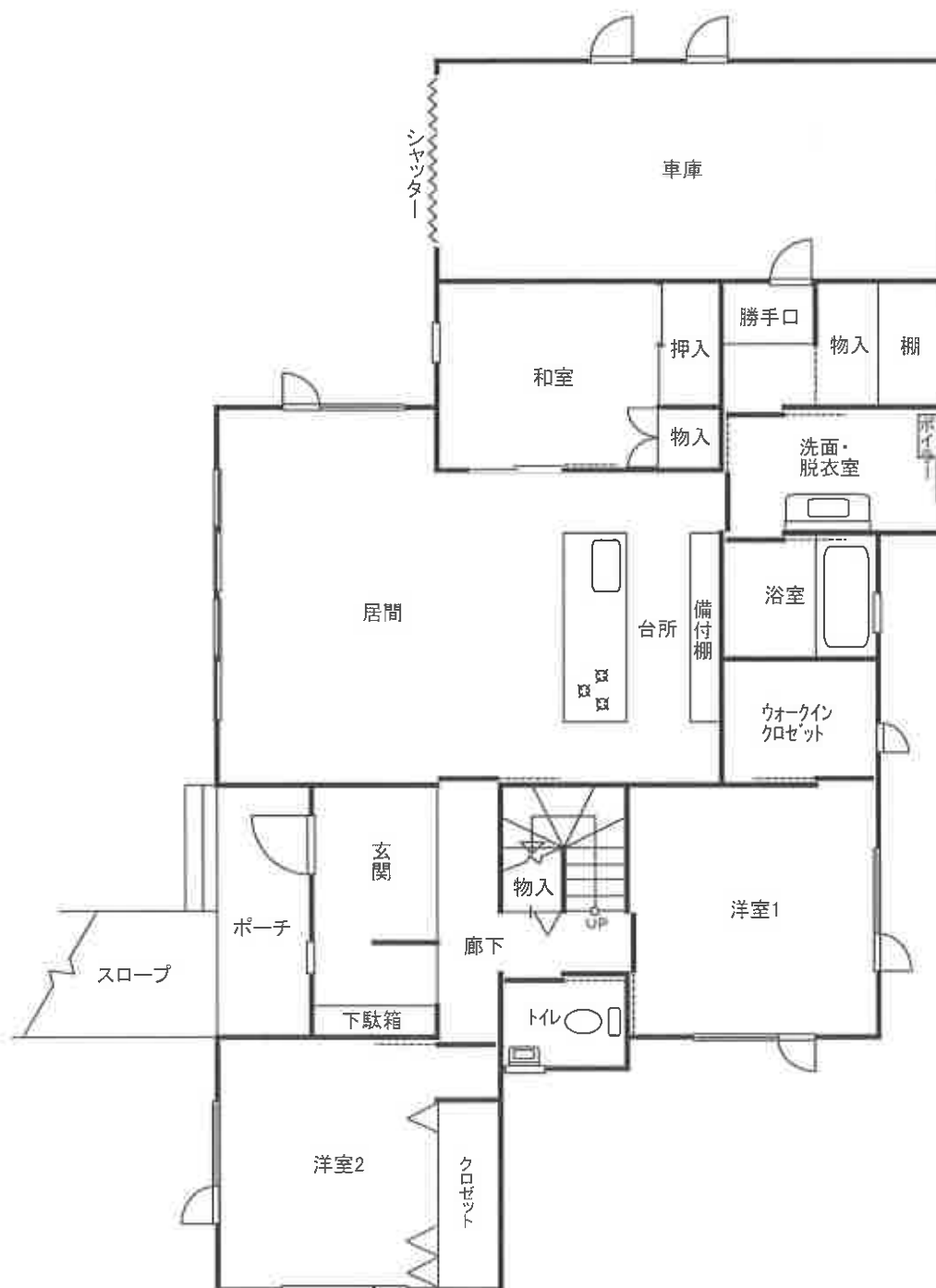
※概略図であり、実測に基づくものではありません。

縮尺約 1:250

間取図

物件3

1階

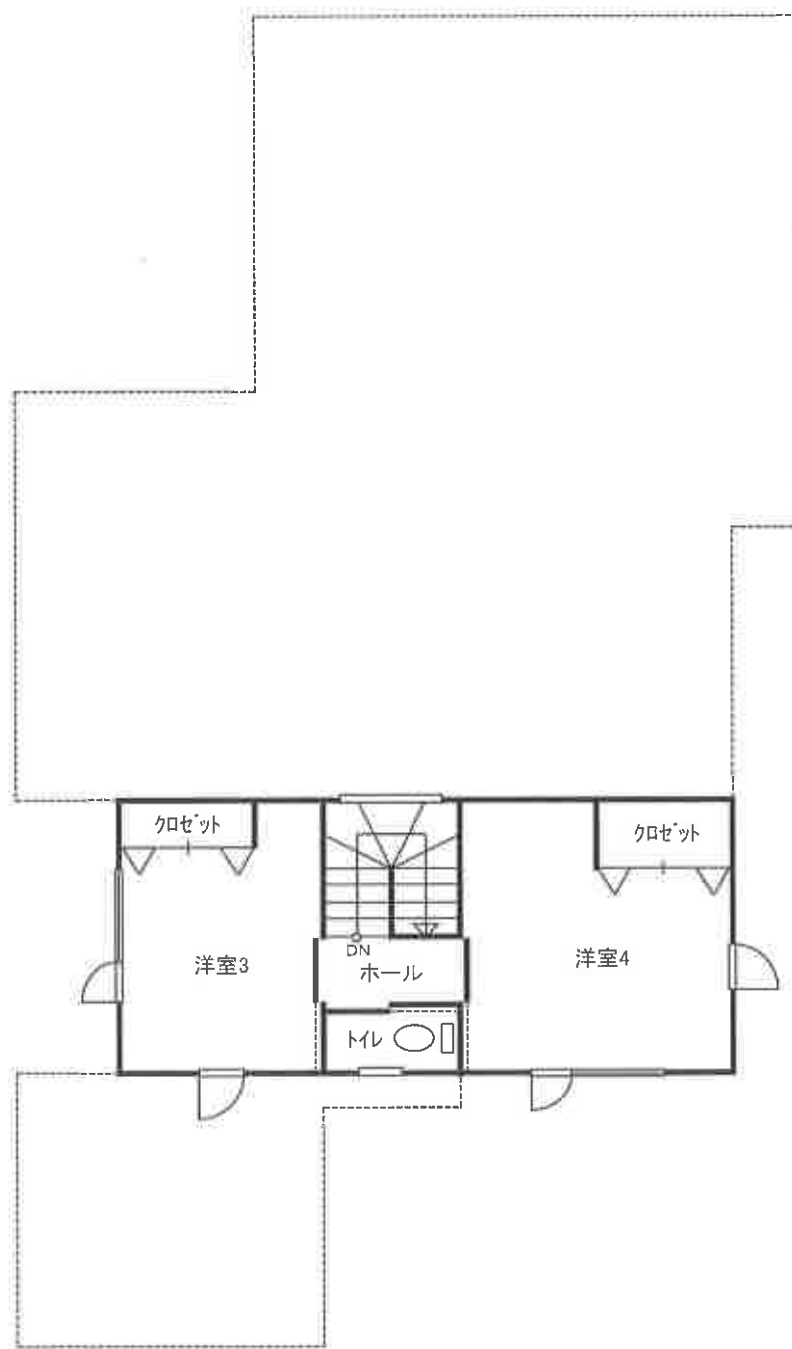


縮尺 約1:100

間取図

物件3

2階



縮尺 約1:100