

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8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

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 8年 8月28日から 令和 8年 9月 7日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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 8年 9月16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 8年 9月14日から 令和 8年 9月18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 8年 8月14日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市鳩が丘二丁目 | | |
| | 地 番 | 230番5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 267.49平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市鳩が丘二丁目 230番地5 | | |
| | 家屋 番号 | 230番5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 66.24平方メートル | |
| | | 2階 | 48.85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 8年 5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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転借人Cが占有している。原賃借人ヤンマーアグリジャパン株式会社の賃借権は
抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市鳩が丘二丁目 | | |
| | 地 番 | 2 3 0 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 6 7 . 4 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市鳩が丘二丁目 2 3 0 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 2 3 0 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 6 . 2 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 8 . 8 5 平方メートル | |



令和8年(ケ)第50001号

令和8年 2月19日受理

令和8年 4月14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 | 岩見沢市鳩が丘二丁目 | |
| | 地 番 | 230番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 267.49平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市鳩が丘二丁目 230番地5 | |
| | 家屋 番号 | 230番5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 66.24平方メートル |
| | | 2階 | 48.85平方メートル |



※23※

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	岩見沢市鳩が丘二丁目9番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■ヤンマーアグリジャパン株式会社	☐ 債務者 ■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(所有者破産管人)) ■陳述(■B(ヤンマーアグリジャパン株式会社事務担当者)) ■文書(■建物賃貸借契約書写し)	■陳述(■B(ヤンマーアグリジャパン株式会社事務担当者)) ■陳述(■C(占有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和2年7月 日	令和2年7月 日
最初の契約等	契約日	令和2年6月 日	令和2年7月 日
	期間	令和2年7月1日から ■令和4年6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和2年7月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年7月1日から ■令和8年6月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	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	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(ヤンマーアグリジャパン株式会社)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期等		毎月金90,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金90,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ■敷金 ☐ 保証金 ■ある { 金90,000円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			本占有者は、ヤンマーアグリジャパン株式会社の従業員である。 本契約は、口頭による。

(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

■ 物件 1

- 1 境界標が、本件土地の4箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、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、北西側及び北東側において、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記各市道及び隣接地（230番4）とはほぼ等高に接しているが、隣接地（230番6）の土地よりは低い所に位置している。なお、画地内はほぼ平坦である。
本件土地の起伏は上記のとおりであるが、その地勢は周囲の土地も含めて南東側から北西側方向に下り傾斜である。
- 4 本件土地にコンクリート造の門塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地にフェンスが設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 6 本件土地にタイルが敷設されている（土地建物位置関係図参照）。
- 7 本件土地にアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 8 本件土地上にLPガス設備が存在する（土地建物位置関係図参照）。
 - (1) 設置者：北ガスジェネックス株式会社
札幌市東区伏古8条2丁目7番1号
 - (2) 設置物件：① 供給設備（容器からLPガスメーター出口までの配管及び安全機器等、LPガスメーター、バルク貯槽調整器、バルク貯槽）
② 消費設備（メーター出口から末端ガス栓までの設備、ガス警報器）
 - (3) 設置条件：LPガス供給を前提に無償貸与
 - (4) 設置期間：平成23年6月から定めなし

■ 物件 2 について

- 1 本件建物は、2階建て戸建住宅である（平成23年6月築）。
- 2 本件建物の外部について、特に目立った汚損、損傷は見受けられなかった。
なお、外壁下部の水切りが2箇所破損（脱落）している。
- 3 本件建物の内部について、特に目立った汚損、損傷は見受けられなかった。
なお、居間天井に存在する温風の吹出口が破損している。
- 4 所有者所有のスチール製仮設物置（約5.32平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。

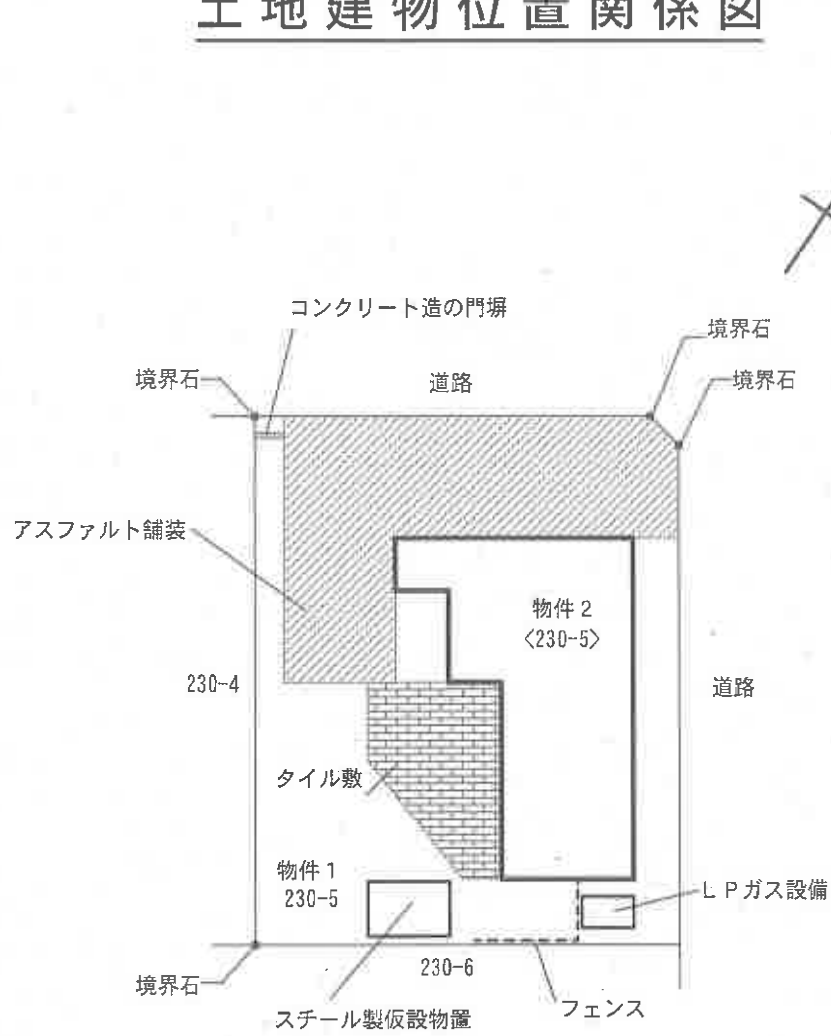
以 上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

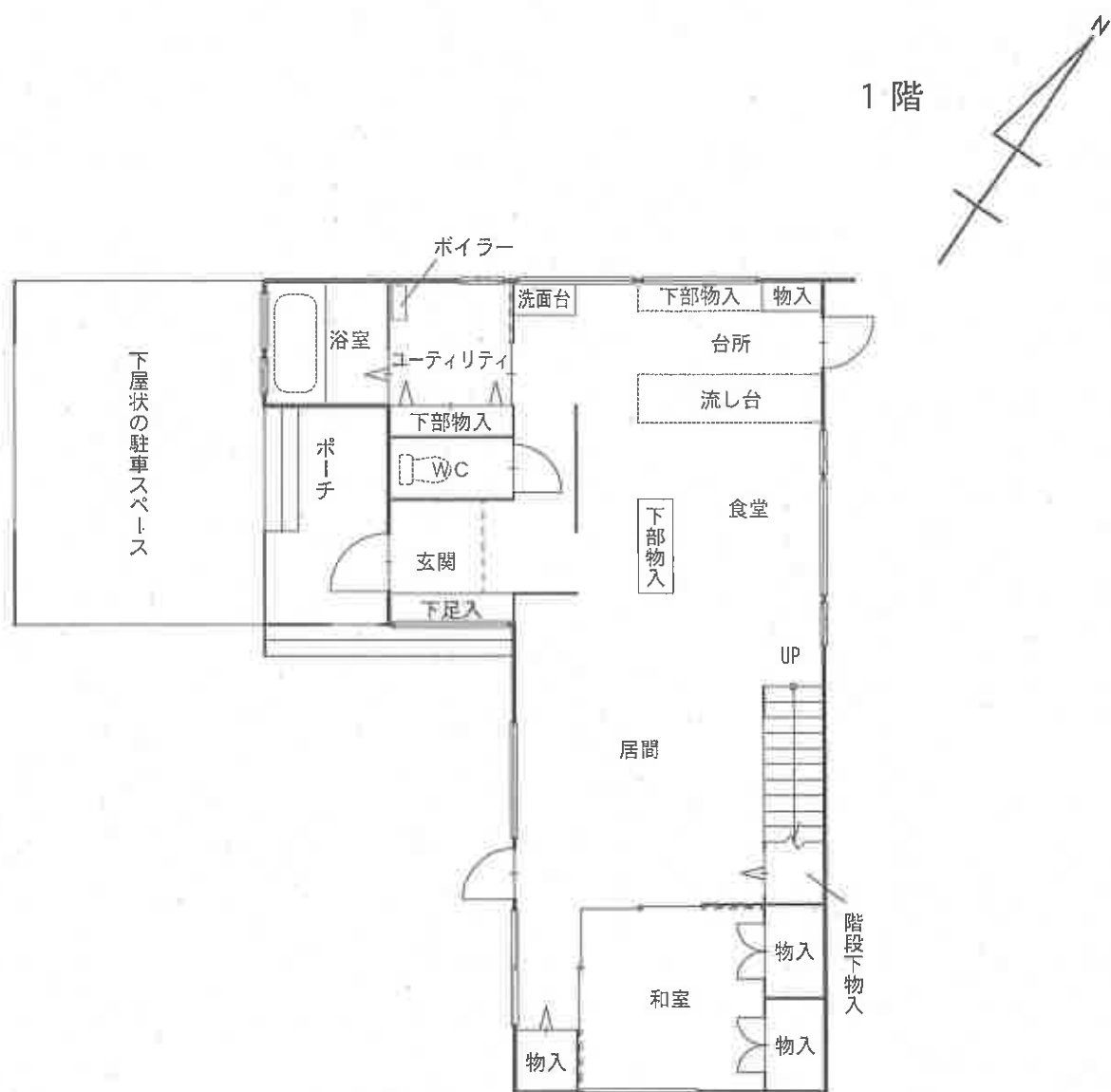
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月4日(水) 15:00-15:15	(電話)	占有等について、所有者破産管財人Aから事情聴取
8年3月5日(木)	(郵便)	所有者破産管財人Aに対し、照会書送付
8年3月6日(金) 15:45-16:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
8年3月16日(月) 13:15-13:30	(電話)	占有等について、ヤンマーアグリジャパン株式会社の事務担当者Bから事情聴取
8年3月18日(水) 15:15-15:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
8年3月19日(木) 15:15-15:30	(電話)	LPGガス設備について、北ガスジェネックス株式会社の担当者から事情聴取(8.3.24供給契約書写し取得)
8年3月27日(金) 14:00-14:05	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)
8年3月29日(日) 10:30-11:15	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行、占有者Cと面談
(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8年3月29日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(5 枚目)

土地建物位置関係図

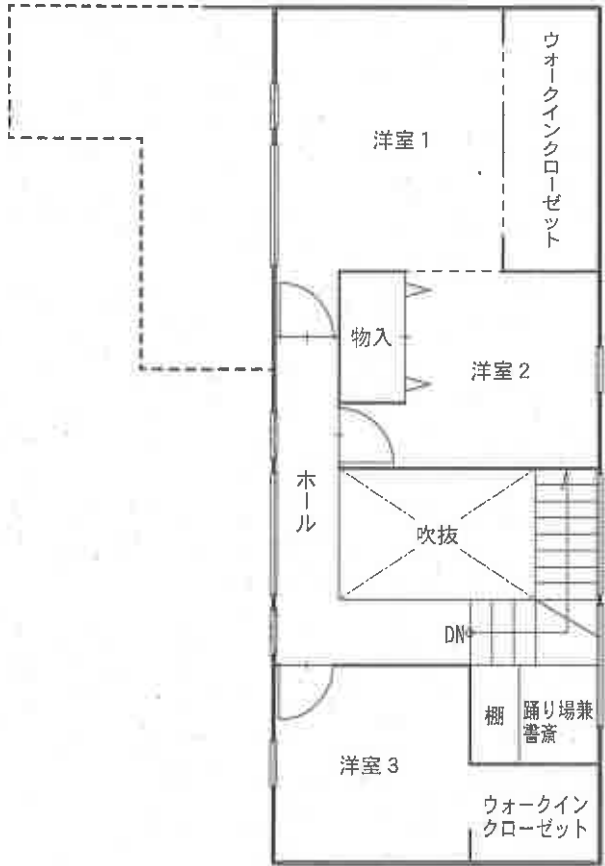


建物間取図 (間取略図)



建物間取図 (間取略図)

2 階



1 建物外観全景



2 居間



3 台所



4 浴室



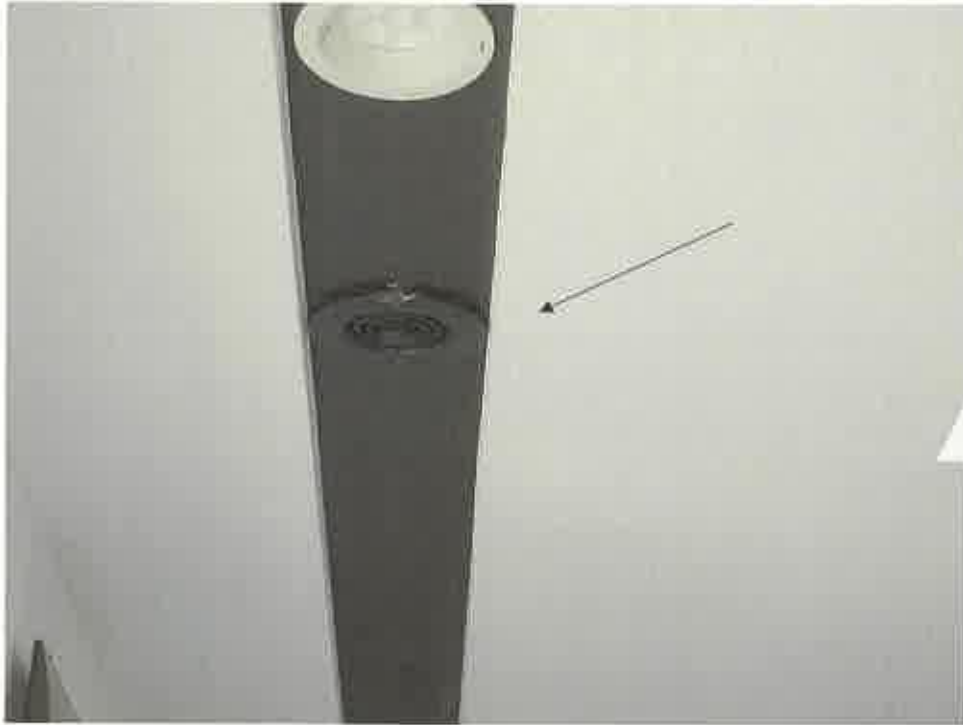
5 外壁下部水仕切り（損壊状況①）



6 外壁下部水仕切り（損壊状況②）



7 1階居間天井温風吹出口（破損状況）



8 仮設物置



（ 12 枚目 ）

令和 8 年（ケ）第 50001 号
令和 8 年 3 月 29 日現地調査
令和 8 年 4 月 13 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 井 真 弓

第1 評価額

一括価格	
金12,260,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,730,000円
物件2（建物）	金10,530,000円

- 1 一括価格は、物件1，2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の土地の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 地 番 目 積	岩見沢市鳩が丘二丁目 230番5 宅地 267.49m ²	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	岩見沢市鳩が丘二丁目 230番地5 230番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66.24m ² 2階 48.85m ²	同 左 (但し、下記参照)
番号	特 記 事 項		
1・2	・敷地内に、コンクリート造の門塀、アスファルト舗装部分、タイル敷き部分、フェンス等あり（別添図参照）。 ・敷地内に、スチール製仮設物置、LPガス設備等あり（詳細後記）。 ・建物南西側に下屋状の駐車スペースあり（詳細後記）。 ・物件2は現在賃貸借されており、契約内容等については現況調査報告書参照。		

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）

位置・交通	J R函館本線「岩見沢」駅の南東方道路距離約2.1km付近及び、北海道中央バス「10条東7丁目」停留所の南西方道路距離約300m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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	40%
	容積率	60%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	・立地適正化計画区域内（居住誘導区域） ・景観計画区域
画地条件	別添図の通り、北西側間口約14m、北東側間口約17m、北端に隅切り約1.4mの、長形状の角地である。	
接面道路の状況	北西側にて現況幅員約6mの舗装市道に、北東側にて現況幅員約6mの舗装市道にそれぞれ接している（いずれも建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）等の敷地となっている。 ・上記接面道路及び南西側隣接地とは、概ね等高に接しているが、南東側隣接市とはやや低位に接している様子と認められた。なお、宅盤は概ね平坦と把握された。	
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	・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（北海道教育委員会公表資料による）。 ・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住宅地図等による履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門機関による調査を要する。	

特 記 事 項	・ 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認した結果、境界石等は4か所確認でき、概ね公図の通りと思われるが、本件土地の正確な地積、範囲等を確定するには専門機関による測量を要する。 ・ 前記記載の通り、敷地内にコンクリート造の門塙、アスファルト舗装部分、タイル敷き部分、フェンス等あり（別添図参照）。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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23年6月6日 新築
	経過年数	約 15年
	経済的残存耐用年数	約 15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	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、ビニールシート、畳等
	設 備 その他	電気、水道、バス、トイレ等 ー
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：居宅 間取り：4LDK＋踊り場兼書斎＋ウォークインクローゼット 等（詳細建物間取図[間取略図]のとおり）	
品 等	・総 合：やや優 ・使用資材：やや優 ・施 工：やや優	
保守管理の状態	居間天井の温風吹出口が一部破損していたほか、外壁下部の水切りに2か所破損（脱落）が認められたが、それ以外は概ね経年相応の状態にあり、保守管理の状態は概ね普通と把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	・岩見沢市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。 ・目視による調査の範囲においては飛散性のある吹付け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。なお、本件建物の建築年時・構造等から使用可能性は低いものと思われるが、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、スチール製仮設物置（約5.32㎡）あり（別添図参照）。なお、当該スチール製仮設物置については、建物価額に含めて評価した。 ・前記記載の通り、敷地内にLPガス設備あり（契約内容等については現況調査報告書参照）。	

特 記 事 項	・前記記載の通り、建物南西側に下屋状の駐車スペース（約18㎡）あり（別添図参照）。なお、当該駐車スペースについては、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。
---------	--

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）

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	14,000	1.05	267.49	1.00	3,932,000

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、敷地内にコンクリート造の門塀、アスファルト舗装部分、タイル敷き部分、フェンス等が存在するが、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：－

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（下屋状の駐車スペースを含む）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。なお、前記記載の通り、スチール製仮設物置については建物価額に含めて評価した。

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
2	300,000	115.09	0.45	15,537,000

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。

耐用年数に基づく 方法（定額法） (30-15) / 30	×	観察減価法 0.90	=	現価率 0.45
-------------------------------------	---	---------------	---	-------------

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	3,932,000	0.30	法定地上権	1,180,000

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	3,932,000	－ 1,180,000		0.90	0.70	－	1,730,000
2	15,537,000	＋ 1,180,000	－	0.90	0.70	－	10,530,000
一 括 価 格 (合 計)							12,260,000

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情（建物の保守管理状態及びLPガス設備の無償貸与契約に伴うリスク等）等を考慮の上、市場性修正率として0.90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 地価公示価格[岩見沢-2]

所 在 : 岩見沢市春日町4丁目23番「春日町4-4-13」
価 格 : 12,300円/㎡
位 置 : JR函館本線「岩見沢」駅の南東方道路距離にて2.6km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 274㎡
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種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 2,368,623 円
物件2 4,749,839 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

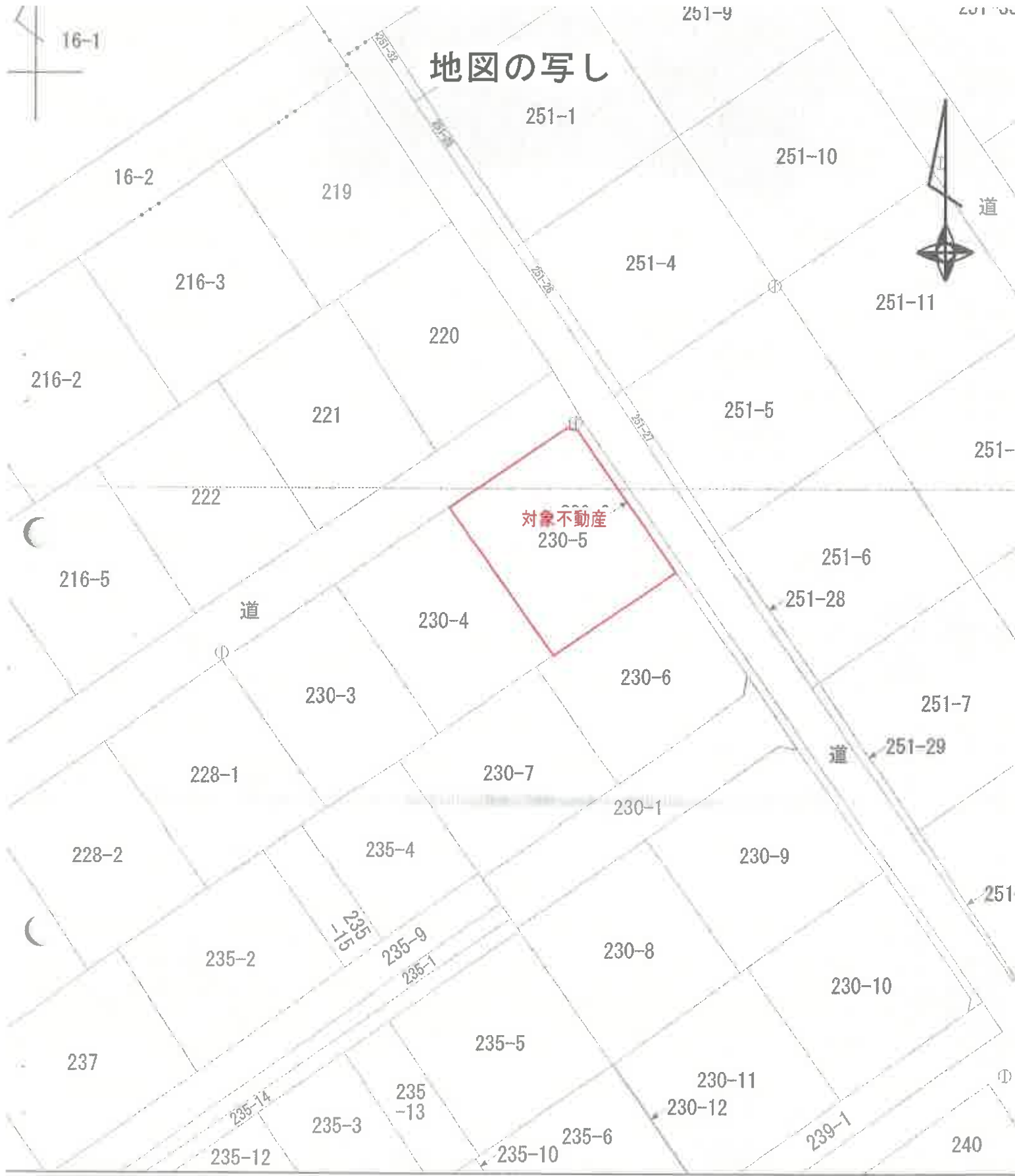
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)の写し
- 3 土地所在図・地積測量図の写し
- 4 建物図面・各階平面図の写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps





2 (座標値種別：図上測定)

$S = \frac{1}{500}$ 鳩出

在 岩見沢市鳩が丘二丁目		※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。	
		地 番	230番5

（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。）
（札幌法務局寄附金受取書）
令和3年1月14日 札幌法務局

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	金属プレート	新設金属板
Q'25-4	既設		E.265	
Q'35-2	新設			
与点の種類	イ. 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 至記基準点	ニ. 街区基準点

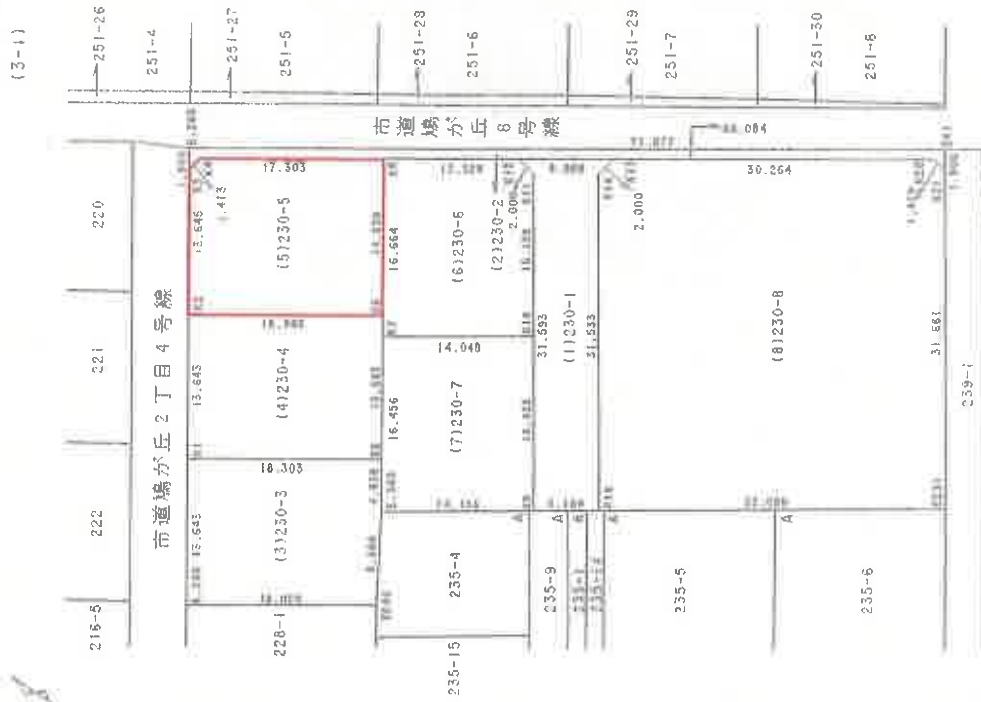
既設コンクリート線 A.E365,EE31,EE40
新設木杭 K3,K4,K9,K11,K12,K13,K16,K20

街区基準点成果表（世界測系）

点名	X	Y
10A31	-88,781.770	-38,536.004
10A36	-88,896.191	-38,660.419
10A37	-88,938.136	-38,417.149
10A45	-89,106.677	-38,312.228

座標系	12系
測量年月日	平成22年9月21日

地番	230-1-230-8
土地の所在	岩見沢市鳩が丘2丁目



信公署証明番号	平成 年 月 日
作成者	
申請人	
500	

（札幌土地家屋調査士会用紙）

III-3. 95K

登記年月日：平成22年10月14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店管轄)

令和8年1月14日

札幌法務局

登記官

地図整理番号：M25789

※ 原図を70%縮小

官公署証明番号 平成 年 月 日

作成者

(平成22年10月2日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/5000

地図番号 種類 コンタクト様

Q'25-4 既設

Q'35-2 新設

与点の種類 イ、公共基準点 ロ、図根点 ハ、登記基準点 ニ、街路基準点



地番 250-1~230-8

図

所

在

地

積

測

量

図

土地の所在地 岩見沢市塙が丘2丁目

(3-2)

面積法求積表

地番 (4)230-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn*(Yn+1 - Yn-1)	
K1	-88846.196	-38410.484	0.845	-75075.035620	
K2	-88838.453	-38399.251	21.621	-1920776.192313	
K6	-88853.522	-38388.853	-0.845	75081.226090	
K8	-88861.265	-38400.096	-21.621	1921269.410565	
合計面積				499.408722	
合計面積				249.7043610	㎡
合計面積				249.70	㎡

地番 (5)230-5					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn*(Yn+1 - Yn-1)	
K2	-88838.453	-38399.251	0.845	-75157.331238	
K3	-88830.708	-38388.017	12.624	-1121398.857792	
K4	-88830.964	-38386.627	11.207	-993528.613548	
K5	-88845.213	-38376.810	-2.236	198657.895258	
K6	-88853.522	-38388.853	-22.441	1993961.887202	
合計面積				534.980892	
合計面積				267.4904460	㎡
合計面積				267.49	㎡

地番 (6)230-6					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn*(Yn+1 - Yn-1)	
K7	-88854.671	-38390.530	5.671	-503894.039241	
K5	-88845.213	-38376.810	20.828	-1850468.096364	
K12	-88855.531	-38369.702	6.752	-599552.545312	
K11	-88857.498	-38370.038	-12.779	1135509.966942	
K10	-88866.184	-38382.481	-20.472	1819268.510848	
合計面積				463.004873	
合計面積				231.5024365	㎡
合計面積				231.50	㎡

地番 (1)230-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn*(Yn+1 - Yn-1)	
K9	-88875.501	-38395.951	22.355	-1986902.935956	
K11	-88857.498	-38370.058	26.249	-2332420.485002	
K12	-88855.531	-38369.702	5.455	-484706.921605	
K13	-88852.932	-38364.603	3.131	-278229.840092	
K14	-88862.576	-38366.571	-27.811	2471357.101136	
K16	-88880.644	-38392.414	-29.380	2611313.320720	
合計面積				410.259201	
合計面積				205.1296005	㎡
合計面積				205.12	㎡

地番 (2)230-2					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn*(Yn+1 - Yn-1)	
K3	-88830.708	-38388.017	0.174	-15456.543192	
E.265	-88829.630	-38386.453	41.889	-3720984.371070	
EK1	-88888.161	-38346.128	38.768	-3446016.225648	
K21	-88869.250	-38347.685	-1.305	116000.471250	
K20	-88887.854	-38347.433	-38.942	3461470.810468	
K4	-88830.964	-38366.627	-40.584	3608115.842976	
合計面積				129.984784	
合計面積				64.9923920	㎡
合計面積				64.99	㎡

地番 (3)230-3					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn*(Yn+1 - Yn-1)	
E.265	-88853.939	-38421.717	1.042	-92585.804438	
K1	-88846.196	-38410.484	21.621	-1920943.603716	
K8	-88861.265	-38400.096	6.405	-569156.402325	
E.365	-88864.011	-38404.079	-11.430	1015715.645730	
EE40	-88868.011	-38411.525	-17.638	1567468.088418	
合計面積				497.923669	
合計面積				248.9618345	㎡
合計面積				248.96	㎡

登記年月日：平成23年6月15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8年1月14日

札幌法務局

登記官

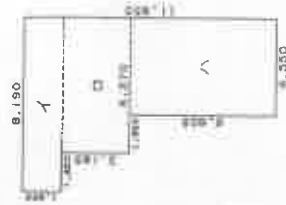
各階平面図

家屋番号 230番5

建物図面

建物の所在 岩見沢市橋が丘2丁目230番地5

1階

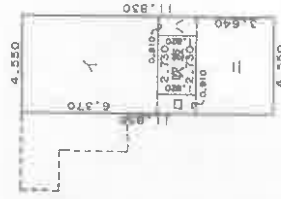


求積表

イ	8.190 × 1.820 *	14.905800
ハ	6.370 × 3.185 *	20.288450
ハ	4.350 × 6.825 *	29.653750
		66.248000

床面積 66.24㎡

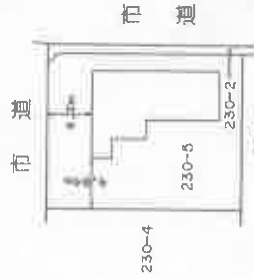
2階



求積表

イ	4.550 × 6.370 *	28.983500
ハ	0.910 × 1.820 *	1.656200
ハ	0.910 × 1.820 *	1.656200
ハ	4.350 × 3.640 *	15.854000
		48.857900

床面積 48.85㎡



作成者

(平成23年6月6日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

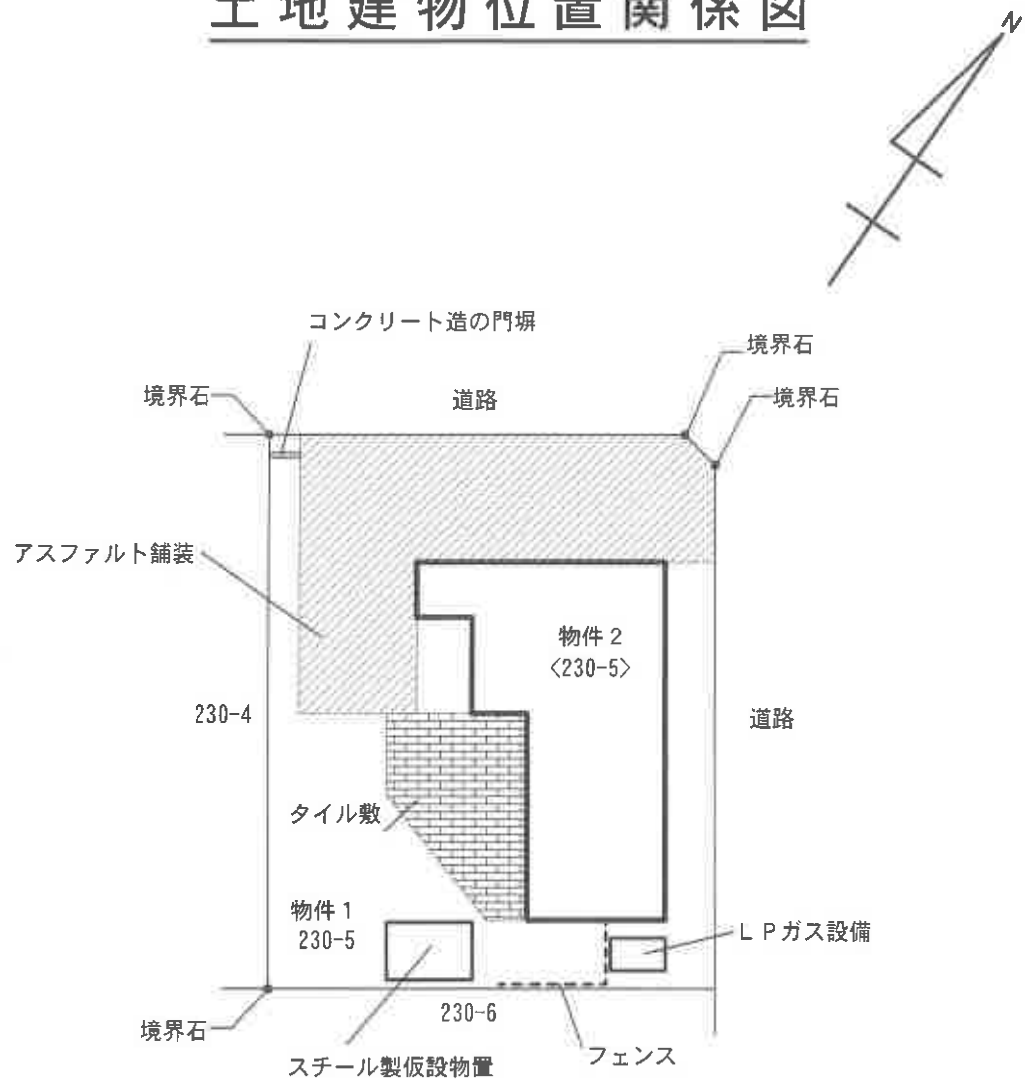
1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M25790

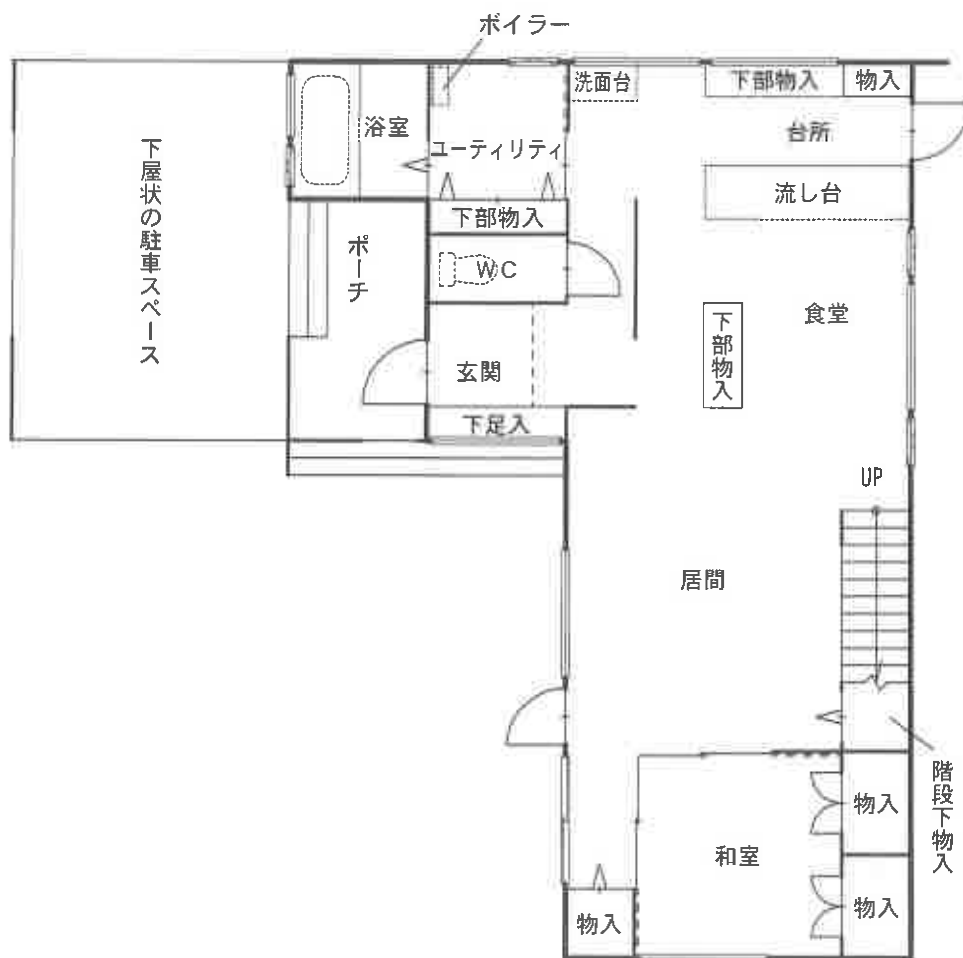
※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



建物間取図 (間取略図)

1 階



建物間取図(間取略図)

2 階

