

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 村 井 緑

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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 9 時 2 0 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 1 月 2 4 日から 令和 8 年 1 1 月 2 7 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 8 年 1 0 月 2 3 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------------------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 | |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 4 . 1 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 | |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 2 . 3 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 | |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 5 7 . 3 1 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番地 3 9、1 9 4 番地 3 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 番 3 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 7 . 0 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 8 . 6 5 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6.8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。

物 件 明 細 書

令和 8年 9月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 岩見沢市栗沢町栗丘 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 7 . 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番地 3 9、1 9 4 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7 . 0 9 平方メートル
2 階 6 8 . 6 5 平方メートル |

令和8年(ケ)第50004号

令和8年 4月13日受理

令和8年 5月29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 | 岩見沢市栗沢町栗丘 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 7 . 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番地 3 9、1 9 4 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7 . 0 9 平方メートル
2 階 6 8 . 6 5 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乃至同3			
現況地目	☒ 宅地(物件1乃至同3) ☐ 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4			
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

その他の事項

■ 物件1乃至同3について

- 1 境界標は、確認することができなかった。本件土地の位置、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、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地北側部分と同南側部分には高低差が存在する。なお、各部分の画地内は、それぞれほぼ平坦である。
- 4 本件土地は、その一部が上記2の市道とほぼ等高に接しているが、その余の部分は上記市道より高い所に位置している。
- 5 本件土地は、北側隣接地とほぼ等高に接している。
- 6 本件土地は、隣接地（194番36、194番38、194番40）と等高に接している。
- 7 本件土地は、隣接地（194番3）より、低い所に位置しているが、一部は同隣接地とほぼ等高に接している。
- 8 本件土地の市道側並びに北側及び南側の高低差部分について、庭石による石垣が存在する（土地建物位置関係図参照）。なお、本件土地上にも庭石が存在する（土地建物位置関係図参照）。
- 9 本件土地上に樹木が生育している。
- 10 本件土地（物件1）上に北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱（41画56区00図31番41の51号）が存在する（土地建物位置関係図参照）。

なお、同電柱に関する土地の利用関係は次のとおりである。

契約者	所有者
契約年月日	平成18年6月19日
電柱敷地料	3000円 後払い（年度末支払い）
契約設備	本柱1本、支線1本

■ 物件4について

- 1 本件建物は、2階建て戸建住宅である（平成6年12月築）。
- 2 本件建物の外部について、特に目立った汚損及び損傷は見受けられなかった。なお、玄関ポーチの階段タイルが剥離し、損壊している。
- 3 本件建物の内部について、特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかった。なお、汚損の程度は、経年相当である。
- 4 洋室2の窓部分にサンルーム（約4.13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建物間取図各参照）。
- 5 玄関部分に風除室（約2.38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建物間取図各参照）。
- 6 台所の勝手口部分に風除室（約2.40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建物間取図各参照）。
- 7 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.22平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。
- 8 所有者所有のスチール製仮設車庫（約14.58平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。
- 9 所有者は、「暖房、給湯設備について、1年間程度稼働していないため、その動作の可否は不明である。」と陳述している。
- 10 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月24日(金) 9:00-9:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、所有者と面談
8年5月14日(木) 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
8年5月15日(金) 15:50-16:00	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5月18日(月) 13:00-13:15	岩見沢市9条西1丁目12-1 北海道電力ネットワーク(株)岩見沢支店	電柱の本件土地(物件1)利用について、照会
8年5月22日(金) 10:00-11:15	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
8年5月22日(金) 12:25-12:30	岩見沢市9条西1丁目12-1 北海道電力ネットワーク(株)岩見沢支店	電柱の本件土地(物件1)利用について、回答書受領

(特記事項)

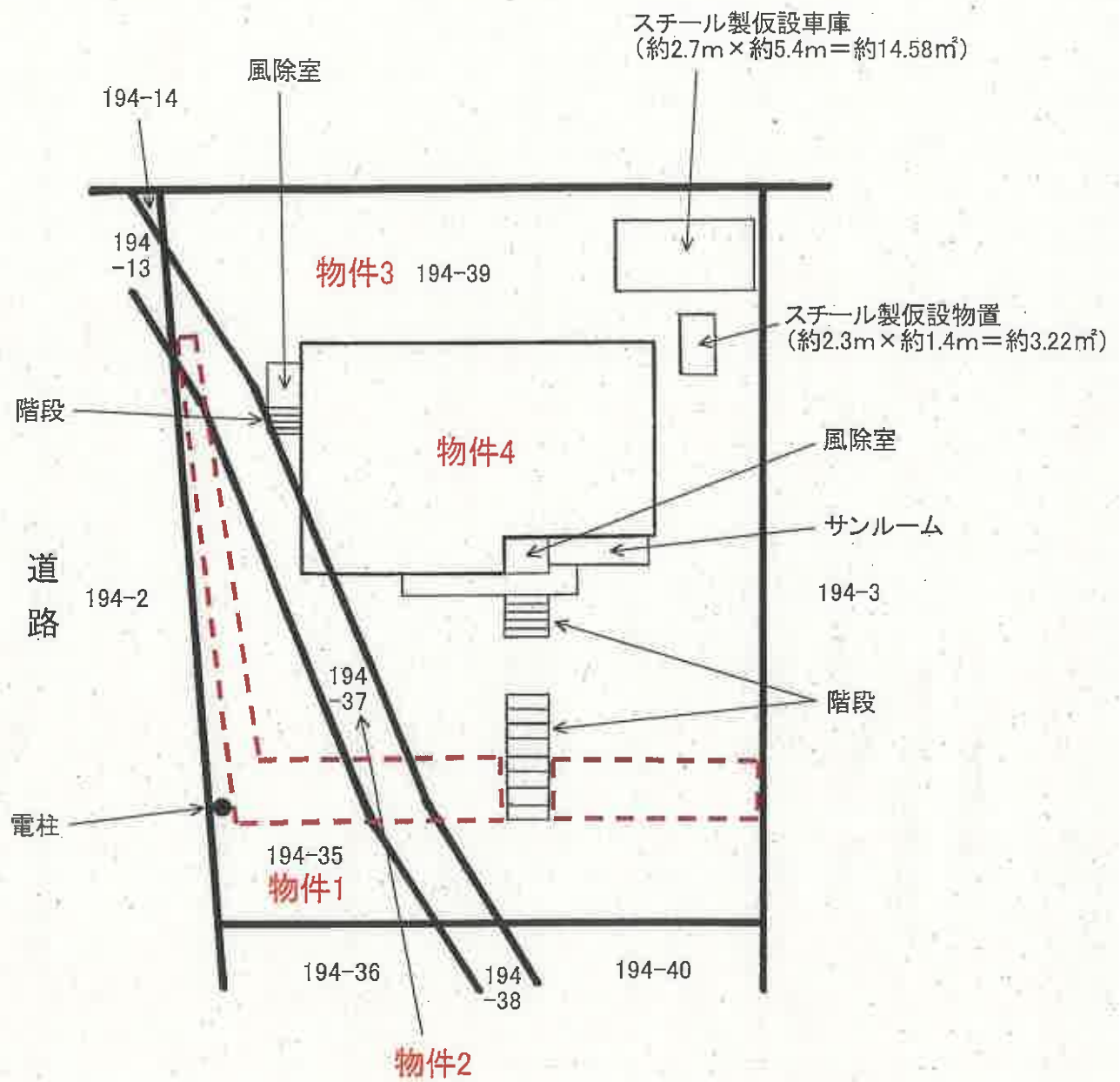
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



□ : 庭石による石垣

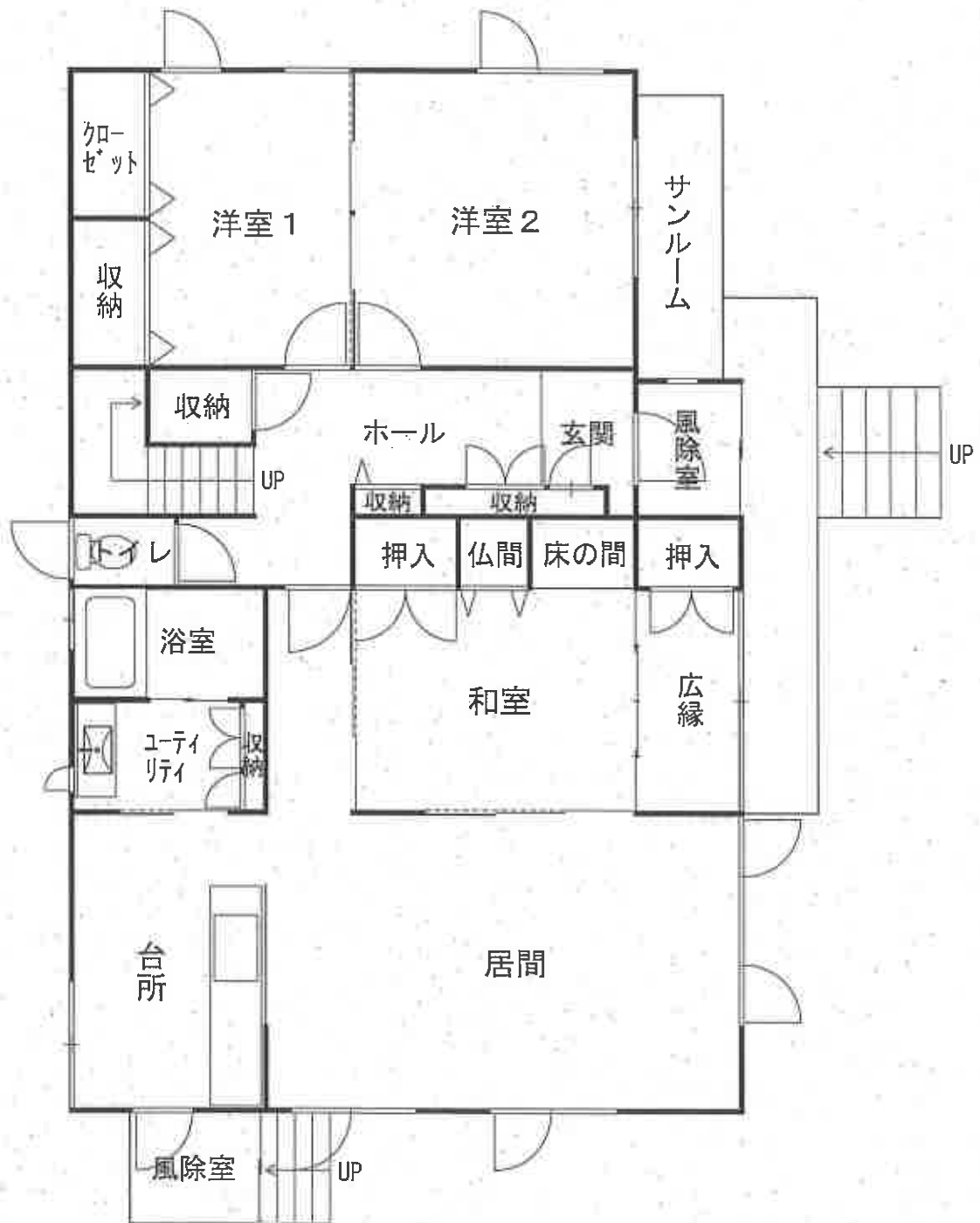
約1:250



土地建物位置関係図

※概略図であり、詳細は測量を要する

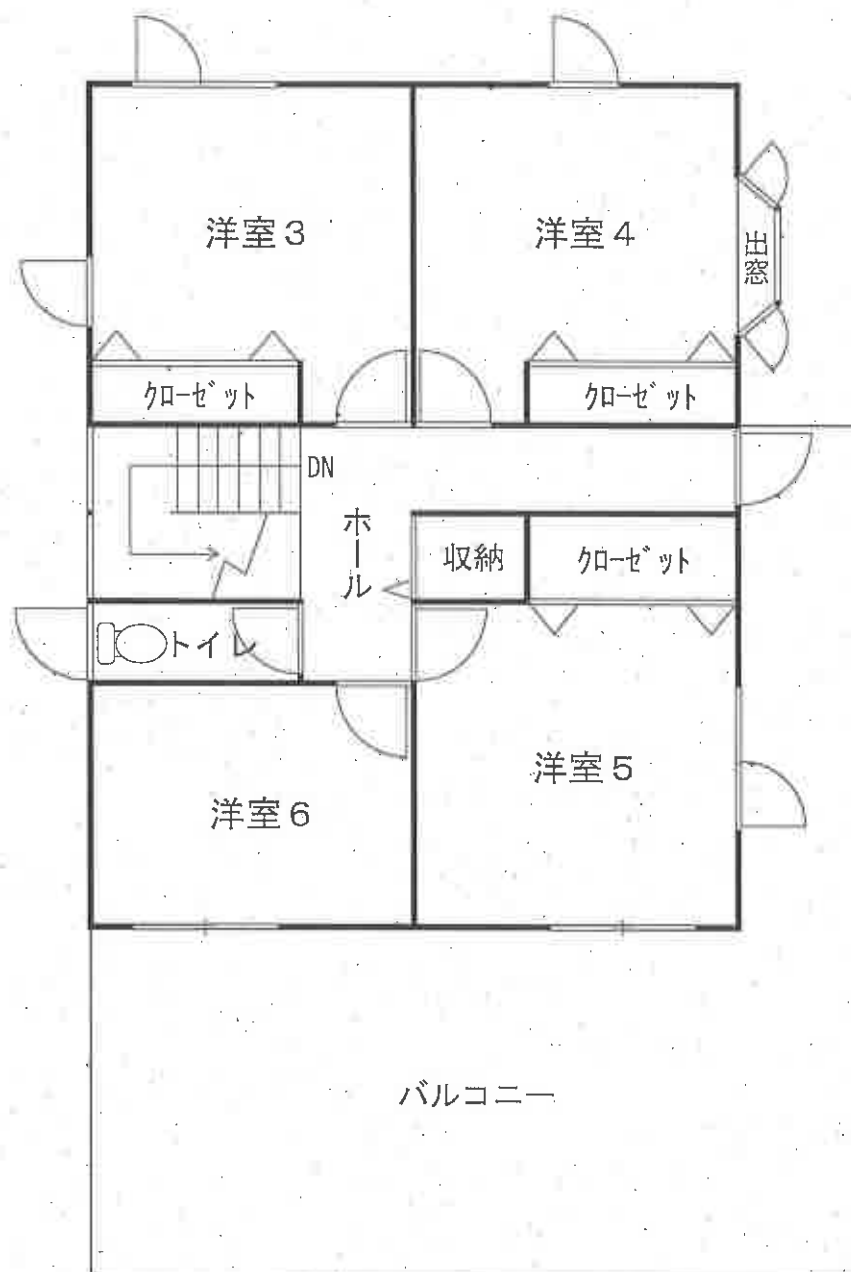
1階



建物間取図

※現況優先

2 階




建物間取図
 ※現況優先

1 建物外観全景（南西側から撮影）



2 建物外観全景（北西側から撮影）



3 居間



4 台所



(9 枚目)

5 浴室



6 玄関ポーチタイル（剥離状況）



（ 10 枚目 ）

7 仮設物置



8 仮設車庫



(11 枚目)

令和8年（ケ）第50004号
令和8年5月22日 現地調査
令和8年5月26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 本 寛 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 30,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（土地）	金 210,000 円
物件4（建物）	金 2,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、ほぼ登記と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番 3 5 宅地 84.10m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番 3 7 宅地 52.34m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番 3 9 宅地 457.31m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岩見沢市栗沢町栗丘 1 9 4 番地 3 9、 1 9 4 番地 3 7 1 9 4 番 3 9 居宅 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 107.09m ² 2 階 68.65m ² 延べ 175.74m 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、2、3）

位置・交通	J R室蘭本線「栗丘」駅の北東方道路距離約560m 北海道中央バス「栗丘」停留所の北東方道路距離約430m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岩見沢市南部の郊外において、戸建住宅等が散在する集落地域である。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 50% 100% なし 立地適正化計画区域内（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外）
画地条件	地積 形状等 その他	登記記載のとおり 約593.75㎡ 西側の接面市道に対して間口約27.7m、奥行最大約22.7m、略長方形状の中間画地である。 西側接面市道に対しては一部がほぼ等高のほかは最大1.5mほど高位にあり、北側隣接地とは概ね等高、南側隣接地とは等高、東側隣接地に対しては一部がほぼ等高のほかは最大5mほど低位にある。画地内には最大1.5mほどの段差が生じているものの大略平坦である。
接面道路の状況	幅員等 接面状況	西側：幅員約8.0m 舗装市道・栗丘公園線 (建築基準法第42条1項1号) 上記画地条件記載のとおり。
土地の利用状況等	・ 物件1、2、3土地は物件4建物の敷地として一体利用されている。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし

特記事項	- 境界標については確認することができなかった。法務局備付の地積測量図や建物図面等を基に概測の結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、正確には専門家の測量を要する。 - 土壌汚染については、現地調査及び土地登記簿等による過去の履歴調査により、その可能性の端緒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ため、詳細については専門家による調査を要するものである。 - 北海道教育委員会が作成した埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスの閲覧調査によると、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。 - 本件土地の西側から南側にかけて、庭石による石垣が設置されている。（土地建物位置関係図参照） - 上記庭石による石垣のほか、本件土地上には樹木等が植栽配置されている。 - 本件土地の南西側には、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱が存在する。（土地建物位置関係図参照）
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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12月6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：軽量鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼り等 天 井：ビニールクロス貼り等 床：フローリング、畳等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備、給湯設備、暖房設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現 況 用 途：1階は居間、台所、洋室×2、和室、トイレ、浴室等 2階は洋室×4、トイレ等 間 取 り：7LDK（建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	目視の範囲によると、玄関ポーチにおける階段のタイルが剥離、損壊しているが、その他において建物外観、内部ともに大きな破損、汚損等は認められず、概ね経年相応の状態である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 本件建物の新築時における建築確認及び完了検査の記録についてはともに確認できた。（空知総合振興局建設指導課） ・ 目視による調査の範囲において、吹付アスベスト及びアスベスト含有建材の使用の有無等について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ため、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・ 本件所有者へのヒアリングによると、給湯設備、暖房設備等の各種設備については、ここ1年ほど使用していないため、稼働の可否は不明である。

特記事項	・ 建物1階の玄関前には風除室（約2.38㎡）が設置されている。 （土地建物位置関係図、建物間取図参照） ・ 建物1階の台所の勝手口部分には風除室（約2.40㎡）が設置されている。 （土地建物位置関係図、建物間取図参照） ・ 建物1階の洋室2の南側にはサンルーム（約4.13㎡）が設置されている。 （土地建物位置関係図、建物間取図参照） ・ 犬1匹を室内飼育している。 ・ 本件土地の北東側には、本件所有者が所有するスチール製仮設車庫（間口約2.7m×奥行約5.4m＝約14.58㎡）と、スチール製仮設物置（間口約2.3m×奥行約1.4m＝約3.22㎡）が設置されている。なお、現状の状態等からともに経済的価値はないと判断した。 （土地建物位置関係図参照）
-------------	--

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、2、3）

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	1,800	0.90	84.10	0.90	123,000
2	1,800	0.90	52.34	0.90	76,000
3	1,800	0.90	457.31	0.90	667,000

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、比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：画地内段差△5、画地規模△5 ∴計△10（総和）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態等を考慮のうえ、物件1、2、3の建付減価を以下のとおり判定した。

建付減価 △10%

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価（サンルーム等を含む）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。

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
4	212,000	175.74	0.11	4,098,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

i 経済的残存耐用年数 約5年

ii 通算耐用年数 約36年

iii 物理的や機能的減価を考慮のうえ、観察減価を以下のとおり判定した。

観察減価 △20%

∴ i ÷ ii × 80% = 0.11

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	123,000	35%	43,000
2	76,000	35%	27,000
3	667,000	35%	233,000
土地利用権等価格 小計			303,000

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、その割合を以下のとおり査定した。

割合 35%

(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) (2(1)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 (万円未満切捨)
1	123,000	-43,000		0.70	0.70	-	30,000
2	76,000	-27,000		0.70	0.70	-	20,000
3	667,000	-233,000		0.70	0.70	-	210,000
4	4,098,000	+303,000	-	0.70	0.70	-	2,150,000
一括価格(合計)							2,410,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：地価水準の低位な市郊外部に位置するなかにあつて、本件建物の規模が大きいため総額の嵩む物件となっていることや、市郊外部における中古住宅市場の需給動向等も踏まえ、市場性の観点から修正が必要と判断した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場における特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：特にない

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（岩見沢-3）

所 在 : 岩見沢市栗沢町最上2番22
価 格 : 3,720円/㎡
位 置 : JR室蘭本線「栗沢」駅の北東方道路距離約1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 324㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東8m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
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 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	117,740円	(1,400円/㎡)
物件2	73,276円	(1,400円/㎡)
物件3	640,234円	(1,400円/㎡)
物件4	4,465,912円	(25,412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

- 1 位置図
- 2 地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

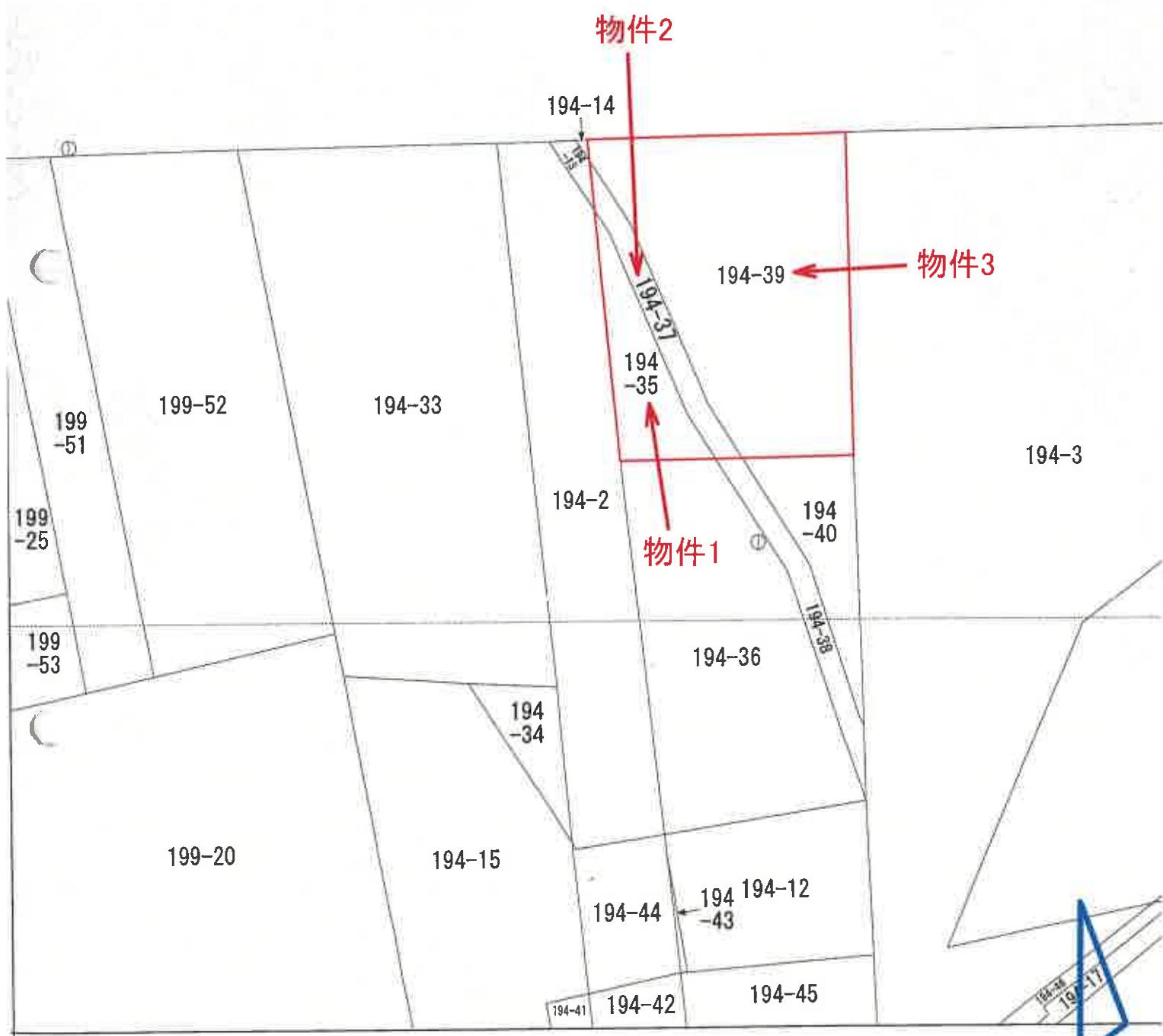
以 上





地区外

①



-40902.084 (座標値種別：図上測定)

1:500
地図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

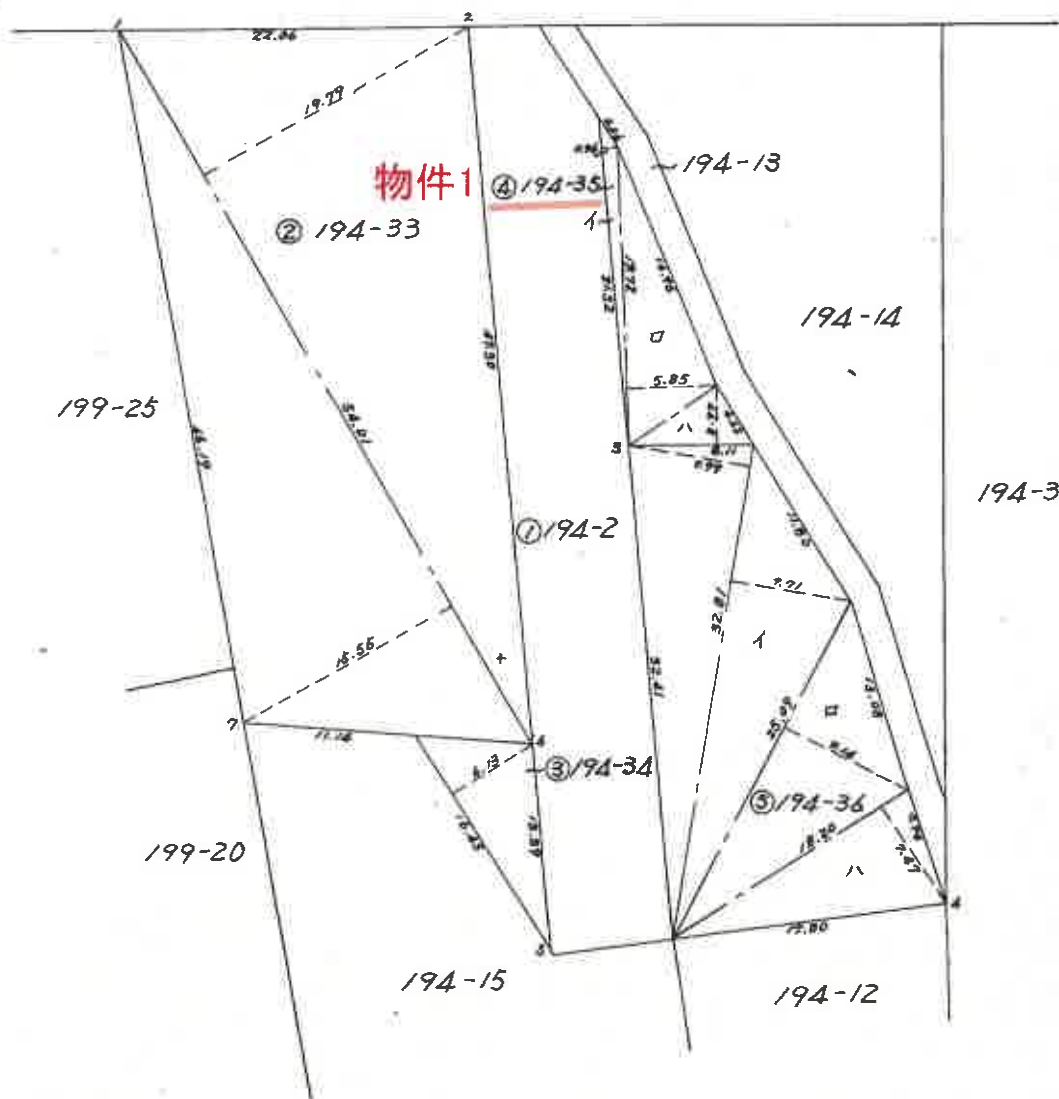
所在地	岩見沢市栗沢町栗丘	地番	194番39
-----	-----------	----	--------

地番	194-2 194-33 -34 -35 -36
----	-----------------------------

01102269

地積測量図 7³34-4, 7³44-2

土地の所在	空知郡 栗沢町 字 栗丘 岩見沢市
-------	----------------------



トル
7
25
6
0
35
95
15
3
0
8
7
3

7日作製)

申請人

縮尺

1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

登記年月日：昭和56年7月10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局管轄)
 令和8年2月2日 東京法務局中野出張所

登記官

種類	既設の別	筆界点符号
石標	既設	
	新設	
コンクリート標	既設	
	新設	1~7
	既設	
	新設	



物件1

		面積表	
地番	符号	算式	平方メートル
194-33	②	$(15.55 + 19.79) \times 54.01 \times 0.5$	954.3567
194-34	③	$16.45 \times 6.13 \times 0.5$	50.41925
194-35	④ 1	$21.52 \times 0.96 \times 0.5$	10.3296
	口	$19.72 \times 5.85 \times 0.5$	57.6810
	ハ	$8.11 \times 3.97 \times 0.5$	16.09835
	計		84.10895
194-36	⑤ 1	$(7.99 + 7.71) \times 32.81 \times 0.5$	257.5585
	口	$25.09 \times 9.14 \times 0.5$	114.6613
	ハ	$18.20 \times 7.47 \times 0.5$	67.9770
	計		440.1968
		合計	1529.0817
194-2	①	$2009.0 - 1529.0817$	479.9183

作製者

(昭和56年7月7日作製)

(札幌土地家屋調査士)

01102289

地積測量図 ア34-4, ア34-2

地番	194-13 194-37, 194-38
----	--------------------------

土地の所在 ~~空知~~ 岩見沢市 栗沢町字栗丘



ト
ル

7日作製)	申請人		縮尺	1/500
-------	-----	--	----	-------

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

登記年月日：昭和56年7月10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局管轄)

令和8年2月2日

東京法務局中野出張所

登記官

種類	既新の別	筆界点符号
石標	既設	
	新設	
コンクリート標	既設	
	新設	/
	既設	
	新設	



物件2

		面積表				
地番	符号	算式			平方メートル	
194-37	②イ	(2.06+8.08)	x 2.0	x 0.5	8	12 ✓
	ロ	(16.96+16.98)	x 2.0	x 0.5	33	94 ✓
	ハ	(4.62+5.66)	x 2.0	x 0.5	10	28 ✓
	計				52	34 ✓
194-38	③イ	(10.86+11.80)	x 2.0	x 0.5	22	66 ✓
	ロ	(13.08+13.32)	x 2.0	x 0.5	26	40 ✓
	ハ	(1.28+7.74)	x 2.0	x 0.5	9	02 ✓
	計				58	08 ✓
		合計			110	42 ✓
194-13	①	118.0	-	110.42	7	58 ✓

作製者

(昭和56年7月7日作製)

(札幌土地家屋)

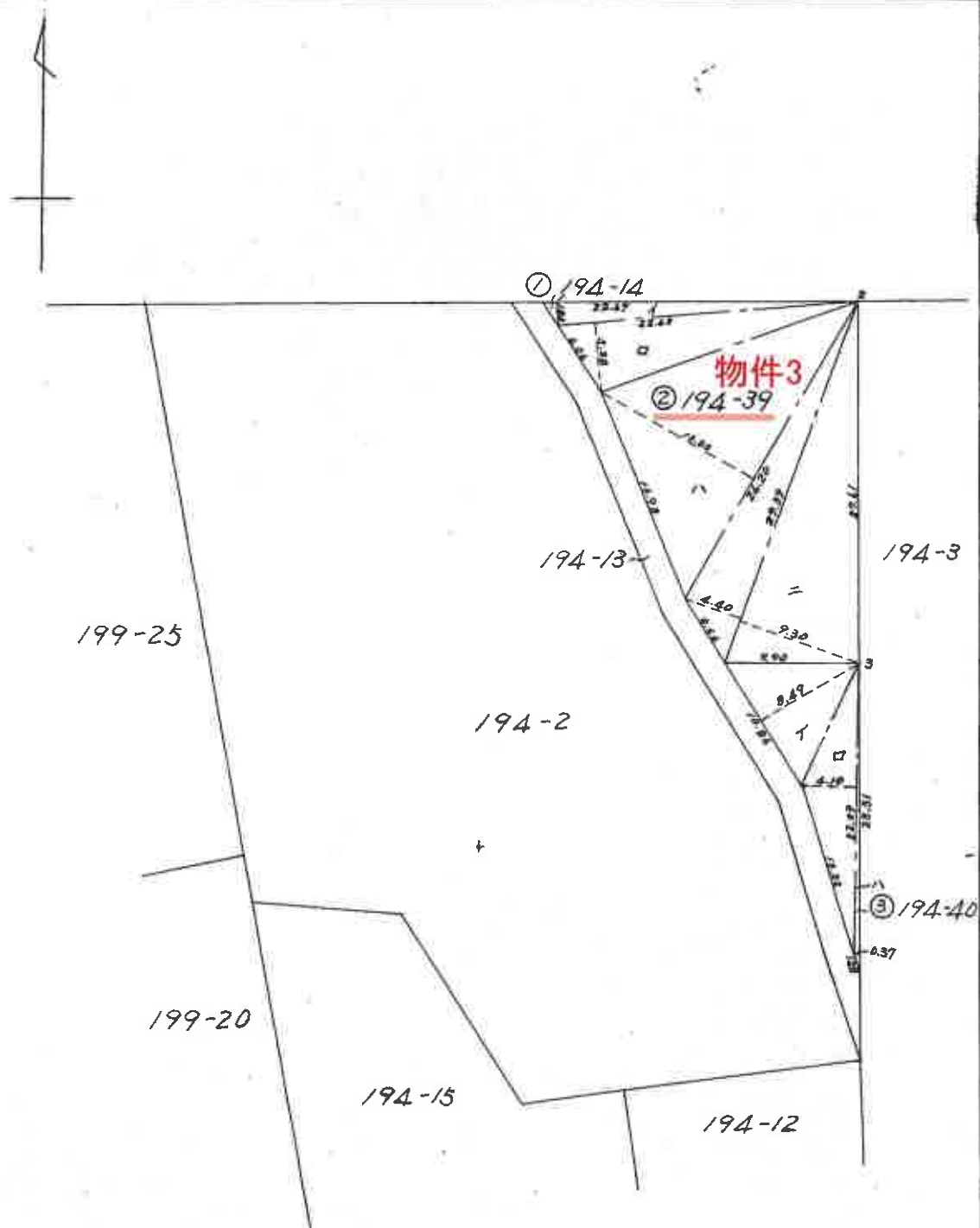
01102290

地積測量図 734-4, 744-2

地番	194-14 194-39, 194-40
----	--------------------------

土地の所在

岩見沢市 空知郡栗沢町字栗丘



申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

(作製)

見土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

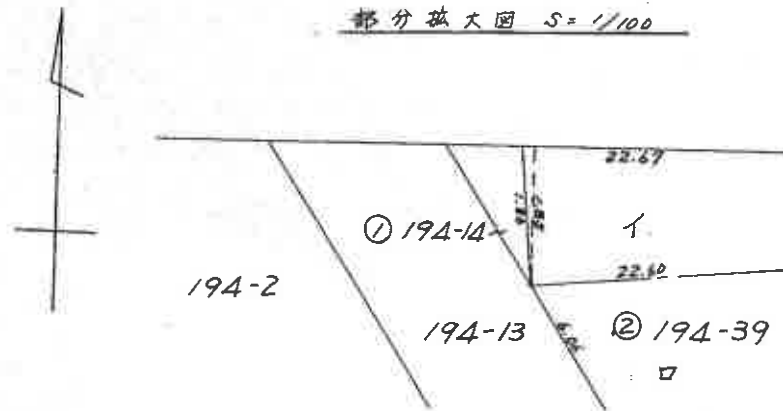
登記年月日：昭和56年7月10日

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局管轄)

令和8年2月2日 東京法務局中野出張所

登記官

種類	既新の別	筆界点符号
石標	既設	
	新設	△
コンクリート標	既設	
	新設	1, 2, 3
	既設	
	新設	



物件3

		面積表	
地番	符号	算式	平方メートル
194-39	②イ	22.67 x 1.85 x 0.5	20 96975 ✓
	ロ	22.60 x 5.38 x 0.5	60 7940 ✓
	ハ	26.20 x 13.30 x 0.5	174 2300 ✓
	ニ	(4.40 + 9.30) x 29.39 x 0.5	201 3215 ✓
	計		457 31525 ✓
194-40	③イ	10.86 x 8.49 x 0.5	46 1007 ✓
	ロ	22.09 x 4.10 x 0.5	45 2845 ✓
	ハ	23.31 x 0.37 x 0.5	4 31235 ✓
	計		95 69755 ✓
	合計		553 0128 ✓
194-14	①	555.0 - 553.0128	1 9872 ✓

作製者

(昭和56年7月7日作製)

(札幌土地家屋調査士)

地積測量図写し

05100391

家屋番号

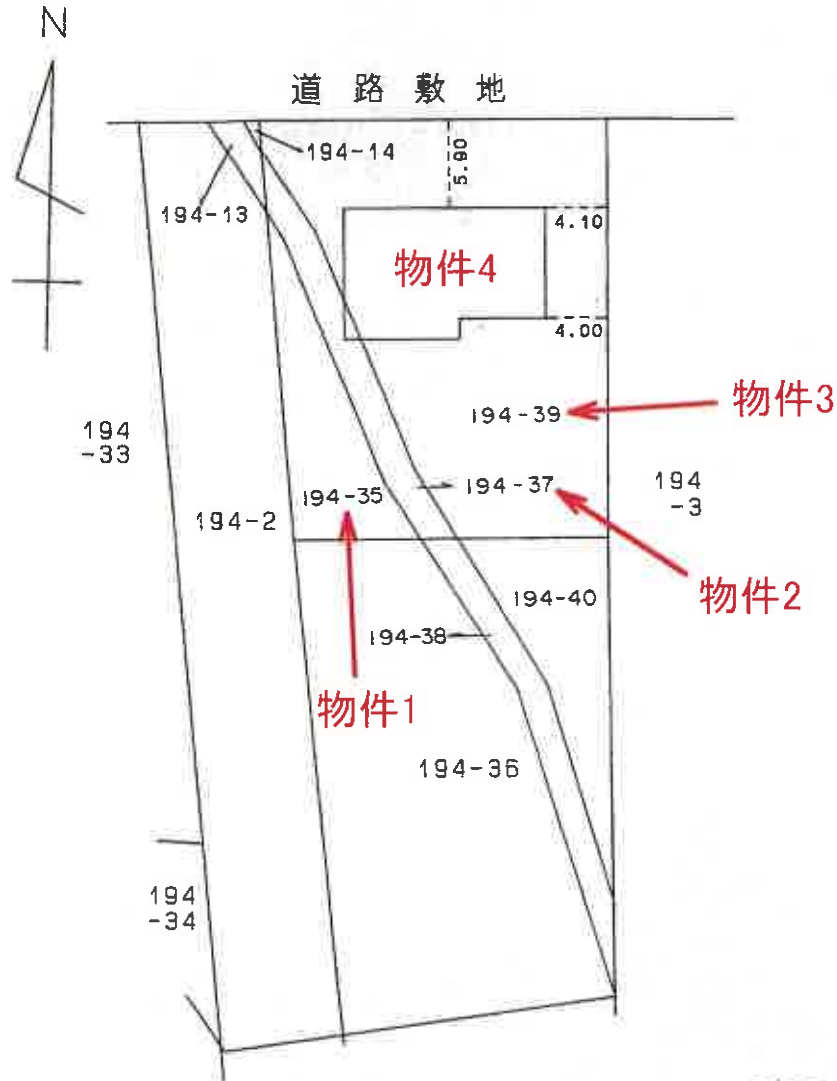
194-39

建物図面

建物の所在

北海道岩見沢市

空知郡栗沢町字栗丘194番地39・194番地37



北海道土地家屋調査士会(用紙)

申請人

縮尺

1/500

1/

建物図面写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

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管轄)

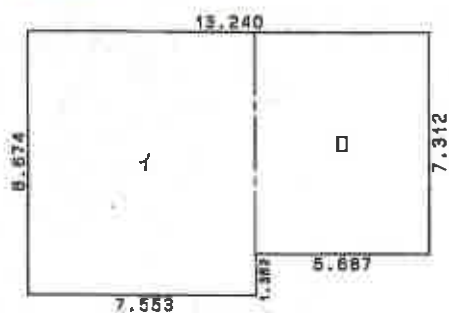
令和8年2月2日 東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

物件4

1 階

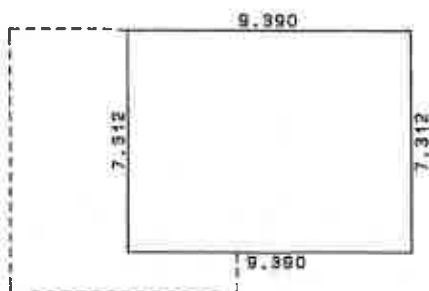


求積表

I	7.553 x	8.674 =	65.514722
II	5.687 x	7.312 =	41.583344
計			107.098066

床面積 107.09m²

2 階



求積表

$$9.390 \times 7.312 = 68.659680$$

床面積 68.65m²

作製者

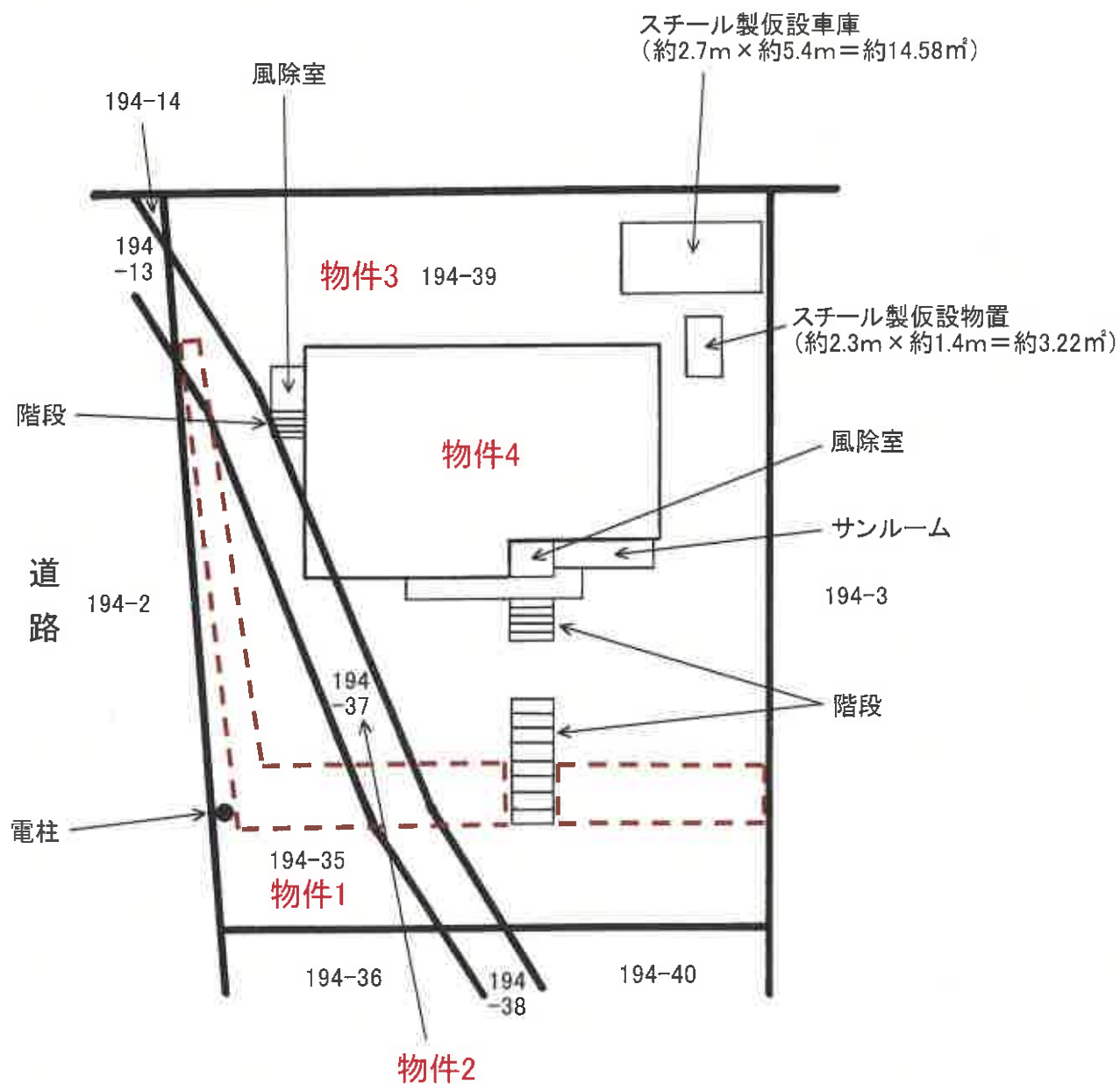
(平成 6 年 12 月 9 日作製)

縮尺

1/250

(札幌土地家屋)

各階平面図写し



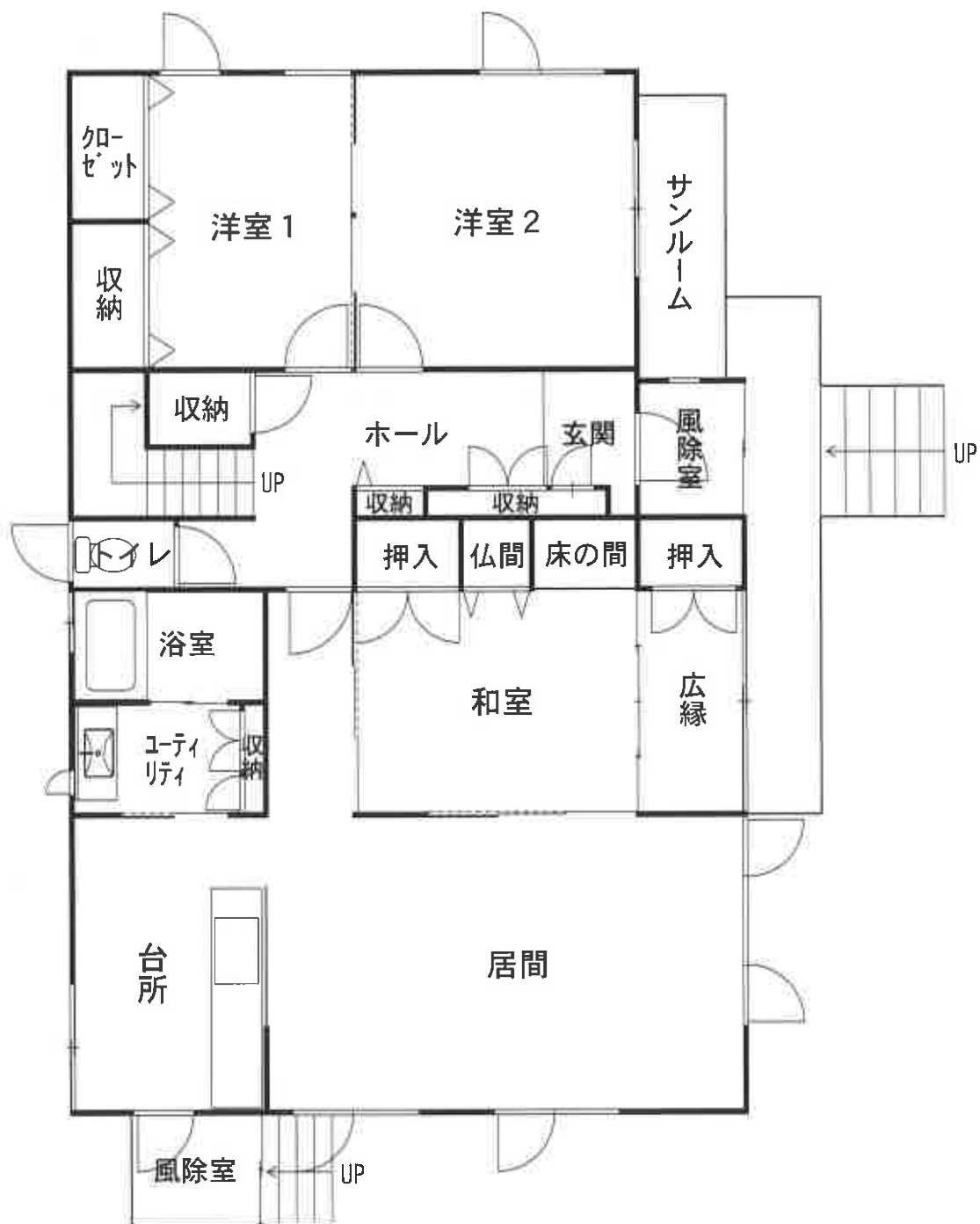
庭石による石垣

約1:250

土地建物位置関係図

※概略図であり、詳細は測量を要する

1 階



※現況優先

2 階

