

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 8 年 7 月 1 7 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 8 年 8 月 6 日から 令和 8 年 8 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 1 9 日から 令和 8 年 8 月 2 6 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 7 月 1 7 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 170, 000 936, 000	一括	234, 000	26, 994	6, 956
1	450, 000				
2	720, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 稚内市栄四丁目
地 番 1482番45
地 目 宅地
地 積 236.40平方メートル
- 2 所 在 稚内市栄四丁目 1482番地4
家屋 番号 1482番4の45
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 79.38平方メートル
2階 40.50平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約89.10平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17.01平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

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】

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登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 稚内市栄四丁目
地 番 1482番45
地 目 宅地
地 積 236.40平方メートル
- 2 所 在 稚内市栄四丁目 1482番地4
家屋 番号 1482番4の45
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 79.38平方メートル
2階 40.50平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約89.10平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約17.01平方メートル



令和7年(ヌ)第4001号

令和7年10月6日受理

令和7年11月6日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 古 杉 憲 一

(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 稚内市栄四丁目
地 番 1482番45
地 目 宅地
地 積 236.40平方メートル
- 2 所 在 稚内市栄四丁目 1482番地4
家屋 番号 1482番4の45
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 79.38平方メートル
2階 40.50平方メートル
- 【現況】
- 床 面 積 1階 約89.10平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北海道稚内市栄4丁目9番30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(概略)のとおり ☐ 地積図のとおり		
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: 1階 約89.10平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類: 車庫 ☒ ある { 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約17.01平方メートル		
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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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(概略)のとおり		

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地の略南西角、略南東角及び略北東角にそれぞれ境界標が確認できたため、これらを基点に実地において概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図等のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、略南側で接する市道と概ね等高であり、本件建物及び未登記附属建物（車庫）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地にある2つのコンクリートブロック門柱は、それぞれその一部が略南側の市道に越境している可能性がある。
- 4 所有者の陳述によると
- (1) 本件建物の1階居間の一部及び1階洋室1の増築部分には床暖房が施されているが、20年以上使用していないため現在も使用できるかは不明である。
 - (2) 1階台所の脇に設置されているボイラーは1年程前に交換したが、令和7年2月以降は使用していないため、現在も正常に稼働するかは不明である。
 - (3) 本件建物内の壁面のうち、1階トイレの壁の一部、1階台所と洗面台の間の部分及び1階和室2の壁の一部は、大雨の際にスガ漏りが原因と思われる濡れが生じることがある。また、2階洋室3の天井は、大雨の際に雨漏りが生じる部分がある。
 - (4) 風除室の錠前に不具合があり、外側から施錠できない。
 - (5) 未登記附属建物（車庫）の壁面に隣地建物からの落雪による損傷がある。
とのことである。ただし、本調査では1階トイレの壁及び2階洋室3の天井に水漏れ等の痕跡は確認できず、1階和室2内の略南東側角の壁面上部には染様なものが見られたが、スガ漏り等が原因かは不明である。また1階台所と洗面台の間の上部には、一部濡れている部分が確認でき、台所の天板上には水が溜まっている部分が存在した。
- 5 本件建物等には以下の損傷、劣化、汚損等が見られた。
- (1) 1階和室1の壁面のひび割れ
 - (2) 2階洋室2のドアノブの破損
 - (3) 2階洋室2の壁全体にタバコ煙が原因と思われる黄ばみ
 - (4) 2階洋室3にある煙突部分の壁に多数のひび割れ
 - (5) 未登記附属建物（車庫）の壁面の損傷
 - (6) コンクリートブロック塀の損傷
- 6 本件建物には、上記のほか全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 7 本件建物の2階部分全体及び階段部分は、略南側に若干傾斜していると思われる。
- 8 未登記附属建物（車庫）の壁面の損傷は、所有者の陳述によると隣地建物からの落雪が原因であるとされているが、本調査時点では何ら防止策等は設けられておらず、今後損傷が拡大する可能性がある点は注意を要する。
- 9 上記のほか「関係人の陳述等」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 境界について隣地所有者と争いはありません。冬季には本件建物から隣地への落雪越境や、隣地建物から本件土地への落雪越境が生じますが、冬季では普通に生じることなので、この点について隣地所有者と争いが生じたことはありません。ちなみに未登記附属建物（車庫）の外壁の損傷は隣地建物からの落雪によるものです。 2 本件建物を購入した際に、業者からは3回増築しているとは聞いていましたが、増築時期や内容の詳細は分かりません。 3 1階居間の一部と1階洋室1の増築部分には床暖房が施されているはずですが、20年以上使用していないので現在も使用できるかは分かりません。 4 1階台所の脇に設置されているボイラーの灯油は燃料です。このボイラーは1年程前に交換したのですが、今年の2月以降は使用していないため、現在も正常に動くかは分かりません。 5 1階トイレの壁の一部と1階台所と洗面台の間の部分には、大雨になるとスガ漏りによるものと思われる濡れが生じていることがあります。また、2階洋室3の天井には大雨の際に雨漏りが生じる部分があります。1階和室2は母が使用していましたが、母によると同室の壁の一部も大雨の際に濡れていることがあったそうです。 6 本件建物の2階洋室2のドアノブは壊れており、直ぐに外れてしまいます。 7 風除室の錠前は壊れており、内側からは施錠できますが、外側からは施錠できません。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月8日 (水) 13:30-13:50	稚内市役所	税務関係資料交付申請書提出
R7年10月8日 (水) 14:10-15:00	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者から事情聴取等
R7年10月8日 (水) 15:50-16:00	稚内市役所	税務関係資料受領
R7年10月30日 (木) 13:30-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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、 を立ち会わせ、当職があらかじめ所有者から借りてい た鍵で解錠し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。 ☐		

《土地建物位置関係図(概略)》

縮尺

約1:100

1482-53

1482-54

1482-55

11.82

境界標

未登記増築部分
約9.72㎡

物件1(土地)
1482-45



物件2(建物)
家屋番号
1482-4-45

1482-44

20.00

20.00

1482-46

コンクリートブロック塀

未登記附属建物
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫
約17.01㎡

コンクリートブロック門柱

11.82

コンクリート
ブロック塀

境界標

境界標

凡 例

物件1(土地)



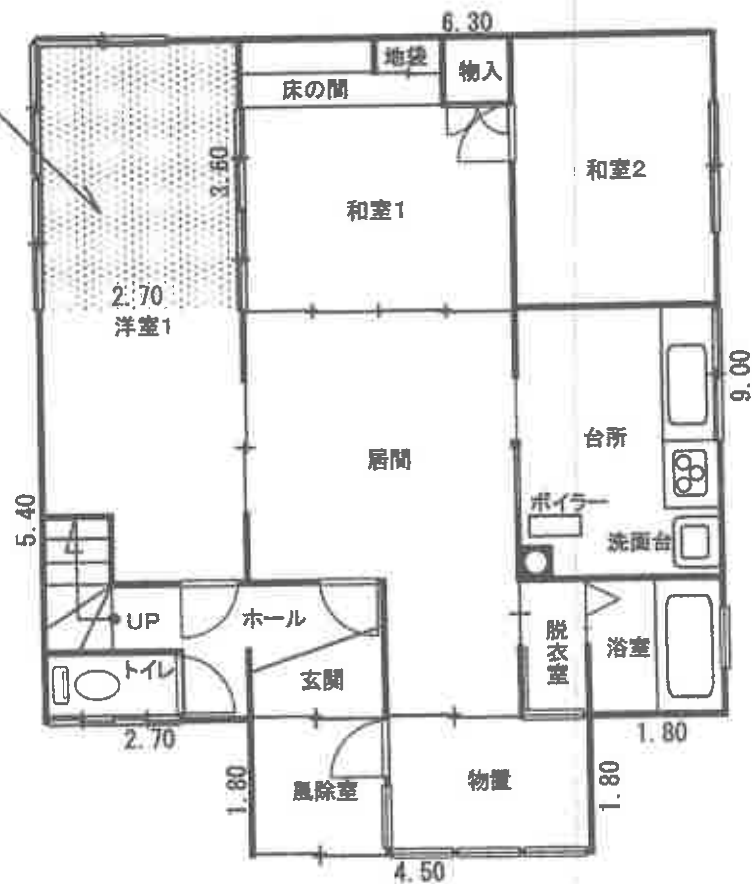
物件2(建物)



幅員7m舗装市道
「栄21号通」

※土地辺長等は地積測量図等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

未登記增築部分
約9.72㎡



1F

9.00

4.50

廊下

洋室2

洋室3

物入

物入

押入

押入

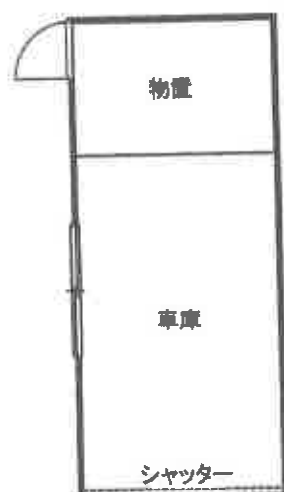
DN

縮尺 約1:100

建物間取図



未登記附属建物
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫
約17.01㎡



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

1



本件建物の外観、本件土地の形状

2



同上

3



1 階居間

4



1 階和室 1

5



1 階和室 2

6



1 階洋室 1

7



1 階台所

8



洗面台

9



1 階脱衣室

10



1 階浴室

11



1 階物置

12



2 階洋室 2

13



2 階洋室 3

14



1 階和室 1 の壁面のひび割れ

15



2階洋室3内の煙突の壁面部分のひび割れ

16



未登記附属建物（車庫）

17



未登記附属建物（車庫）

18



未登記附属建物（車庫）の外壁の損傷

事件の表示 令和7年(ヌ)第4001号

回答者（発信者）	評価人	奥	村	篤
取 扱 者	旭川地方裁判所民事部			
	裁判所書記官	村	山	光 男
回答又は受信日	令和8年2月20日午後1時42分			

不動産の所在する場所の環境、その種類、経済状況、手続の経過その他諸般の事情に鑑み、令和7年11月6日付評価書記載の評価額から40%の減価が相当と考える。

不動産の現況，利用状況，手続の経過，評価人の意見，類似物件における裁判所の売却実績その他諸般の事情を総合的に考慮して売却基準価額を次のとおり変更する。

[illegible]

※ 減価すると10,000円未満となる物件は、減価しない。

裁判官認印

事件の表示 令和7年（ヌ）第4001号

電話聴取（報告）書

回答者（発信者） 評価人 奥 村 篤

取 扱 者 旭川地方裁判所民事部
裁判所書記官 村 山 光 男

回答又は受信日 令和8年5月21日午前11時09分

要 旨

不動産の所在する場所の環境，その種類，経済状況，手続の経過その他諸般の事情に鑑み，令和8年2月20日に見直した評価額から40%の減価が相当と考
える。

売却基準価額の変更

不動産の現況，利用状況，手続の経過，評価人の意見，類似物件における裁判所の売却実績その他諸般の事情を総合的に考慮して売却基準価額を次のとおり変更す
る。

（計算式）

（1）	¥760,000	×	0.60	≒	¥450,000
（2）	¥1,200,000	×	0.60	≒	¥720,000
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	
		×		≒	

上記のすべての物件 ¥1,170,000

※ 減価すると10,000円未満となる物件は，減価しない。

令和 7 年（ヌ）第 4 0 0 1 号
令和 7 年 1 0 月 3 0 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 1 月 6 日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 1 0, 0 0 0 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	稚内市栄4丁目 1482番45 宅地 236.40㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	稚内市栄4丁目1482番地4 1482番4の45 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 79.38㎡ 2階 40.50㎡	同左及び増築あり 1階約89.10㎡ 2階 40.50㎡
番号	特記事項		
2	未登記附属建物あり。（詳細は後記目的建物の特記事項を参照のこと。）		

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宗谷本線「南稚内」駅の南東方・道路距離約2.4Km 最寄バス停「栄4丁目」（宗谷バス）の北東方・道路距離約250m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	南稚内地域に位置し、栄地区のうち緑・富岡環状線の北側背後に戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 徒歩圏内にはコンビニエンスストア、大型スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等があり、利便性は良好である。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	景観計画区域、立地適正化計画（居住誘導区域）
	（詳細は稚内市都市整備課等まで）	
画 地 条 件	南側間口約12m・奥行約20m、長方形の中間画地であり、登記面積は236.40㎡である。 画地内については概ね平坦である。 また、目的物件の周辺の地盤については、隆起などにより生じた段丘で形成される砂礫質台地と思われ、比較的ゆれにくく液状化しにくい地盤であると予測されるが、詳細は別途地質調査等を要する。	
接面道路の状況	南側 幅員7m舗装市道「栄21号通」（建築基準法第42条1項1号該当）。 当該市道と物件1は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている。 また、周囲は戸建住宅が建ち並んでいる。	
供給処理施設	上 水 道	あり（物件2の建物に接続されている。）
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり（物件2の建物に接続されている。）
特 記 事 項	・コンクリートブロック塀、コンクリートブロック門柱 目的土地の南側市道境界付近を中心にコンクリートブロック塀、コンクリートブロック門柱が設置されている。なお、コンクリートブロック門柱は一部南側市道に越境している可能性があるため、再利用に際しては注意を要する。更に、西側隣地境界付近のコンクリートブロック塀が一部劣化及び損傷しており、西側隣地側に傾いている。今後倒壊する恐れもあることから、再利用に際しては注意を要する。また、上記塀・門柱は損耗等が著しく、特に経済的価値は認められない。	

次頁に続く

特 記 事 項	・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、物件2の建物及び附属建物、コンクリートブロック塀・門柱以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。 ・位置関係等 土地建物位置関係図のとおり、目的土地の周囲3箇所に境界標（プラスチック杭）を確認できた。目的土地については、境界標を基に、現地で巻尺・レーザー測定器等を用いた概測により、公図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定した結果、公図のとおりと思われるが、正確な形状・範囲・位置等は実測を要する。 ・災害等の危険性について 北海道士砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道士砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 洪水ハザードマップによれば、目的物件は0.0m以上～0.5m未満の浸水想定区域に指定されている。詳細は稚内市ホームページ「洪水ハザードマップ」等を要確認のこと。
---------	--

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：昭和49年4月10日新築、昭和51年5月20日増築、昭和57年7月1日変更、増築 経 過 年 数：約52年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定した
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング貼等 内 壁：ビニールクロス貼、プリント合板等 天 井：ビニールクロス貼、ジプトーン等 床：フローリング、クッションフロアー、畳等 設 備：給排水設備、電気設備等 その他：床暖房設備（但し、再利用可能かどうかは不明）
床面積（現況）	増 築 1階に未登記の増築があり、現況床面積は以下のとおりである。 なお、所有者によれば、増築時期等の詳細は不明とのこと。 床 面 積 1階 約89.10㎡ 2階 40.50㎡ 延べ約129.60㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK
品 等	総 合 昭和49年に建てられた老朽化が著しい戸建住宅であり、需要は相対的に劣ると判定した。 使用資材 旧式の部材を使用しており、品等は劣る。 施 工 施工の状態も劣る。
保守管理の状態	老朽化等が目立ち保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、所有者が居住している。なお、占有関係等の内容については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・1階風除室：所有者によれば、錠前に不具合があり外側から施錠出来ないとのことであり、再利用に際しては注意を要する。 ・1階居間、洋室1：所有者によれば床暖房が設置されているとのことであるが、20年以上使用していないとのことであり、再利用可能かどうかは不明であり注意を要する。 ・1階台所：ボイラーが存するが、所有者によれば1年前くらいに交換したものの、令和7年2月以降は使用していないとのことであり、再利用可能かどうか不明のため注意を要する。 ・1階トイレ、台所、和室2：所有者によれば、壁の一部に、すが漏りが生じるとのことである。修繕を要すると思われる。 ・1階和室1：壁にひび割れがある。 ・2階洋室2：ドアノブが破損しているほか、壁・天井に煙草によると思われる黄ばみが見られる。

次頁に続く

特記事項

- ・2階洋室3：所有者によれば、大雨の時に天井から雨漏りが生じるとのこと
で、修繕を要すると思われる。また、煙突部分の壁に多数のひび割れが見ら
れる。修繕を要すると思われる。
- ・2階全体：2階及び階段部分を中心に建物が略南側に若干傾斜していると
思われ、再利用に際しては注意を要する。なお、所有者によれば、目的物件
は基礎杭が打っていないとのことであり注意を要する。
- ・外壁に設置されたエアコン用室外機と思われる設備が外壁から外れそう
になっており、西側隣地側に大きく傾いている。今後地上に落下する恐れ
もあることから、再利用に際しては注意を要する。
- ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、
確認できなかった。但し、室内に煙突が設置されておりアスベスト含有建
材等使用の可能性も考えられること及び、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ものである。
- ・上記を除き、建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。
- ・建築確認関係（稚内市建築確認係によれば、目的建物は建築確認申
請等を受けていないとのことであり、再利用に際しては注意を要す
る。）
- ・土地建物位置関係図のとおり、目的土地の南東側に未登記附属建物が存
する。詳細については以下のとおりである。

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期	昭和49年新築（稚内市公課証明書による。）
種 類	（現況）車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（現 況）	約17.01㎡
建 物 の 利 用 状 況	一部、物置になっているが、大半は車庫と して利用されている。
特 記 事 項	建物内部は、床がコンクリート敷であ るものの、壁・天井が剥き出しの状態 であり安価かつ品等が劣る施工である。ま た、東側外壁に損傷があるほかシャッター 等の錆も目立つ等、老朽化・損耗等が 著しいことから、未登記附属建物について は既に経済的耐用年数が尽きてしていると 判定し、特に経済的価値は認められな い。

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	12,900	1.00	236.40	0.95	2,897,000

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、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：概ね標準的・・・±0。

個別格差率～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－5%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

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。なお、未登記附属建物については、経済的価値が認められないことから、建物価格に加算しなかった。

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	180,000	129.60	0.10	2,333,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率
(1-0.90) = 0.10

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	2,897,000	0.30	法定地上権	869,000

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) (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×オーカ
1	2,897,000	－869,000		0.90	0.70	－	1,270,000
2	2,333,000	＋869,000		0.90	0.70	－	2,010,000
一括価格（合計）							3,280,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、建物の補修を要する可能性等及び、評価書に記載された全てのリスクによる減価要因もあるが、生活利便性が優る栄地区の住宅であること等も総合的に考慮し、市場性修正率として0.90を乗じた。

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

地価公示価格（稚内-3）

所 在：稚内市萩見5丁目2181番145

「萩見5-13-8」

価 格：12,900円/㎡

位 置：JR宗谷本線「南稚内」駅の南東方、道路距離約3.0kmに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側8.0m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,033,040円

物件2 1,451,798円

附属建物 85,557円

第7 附属資料

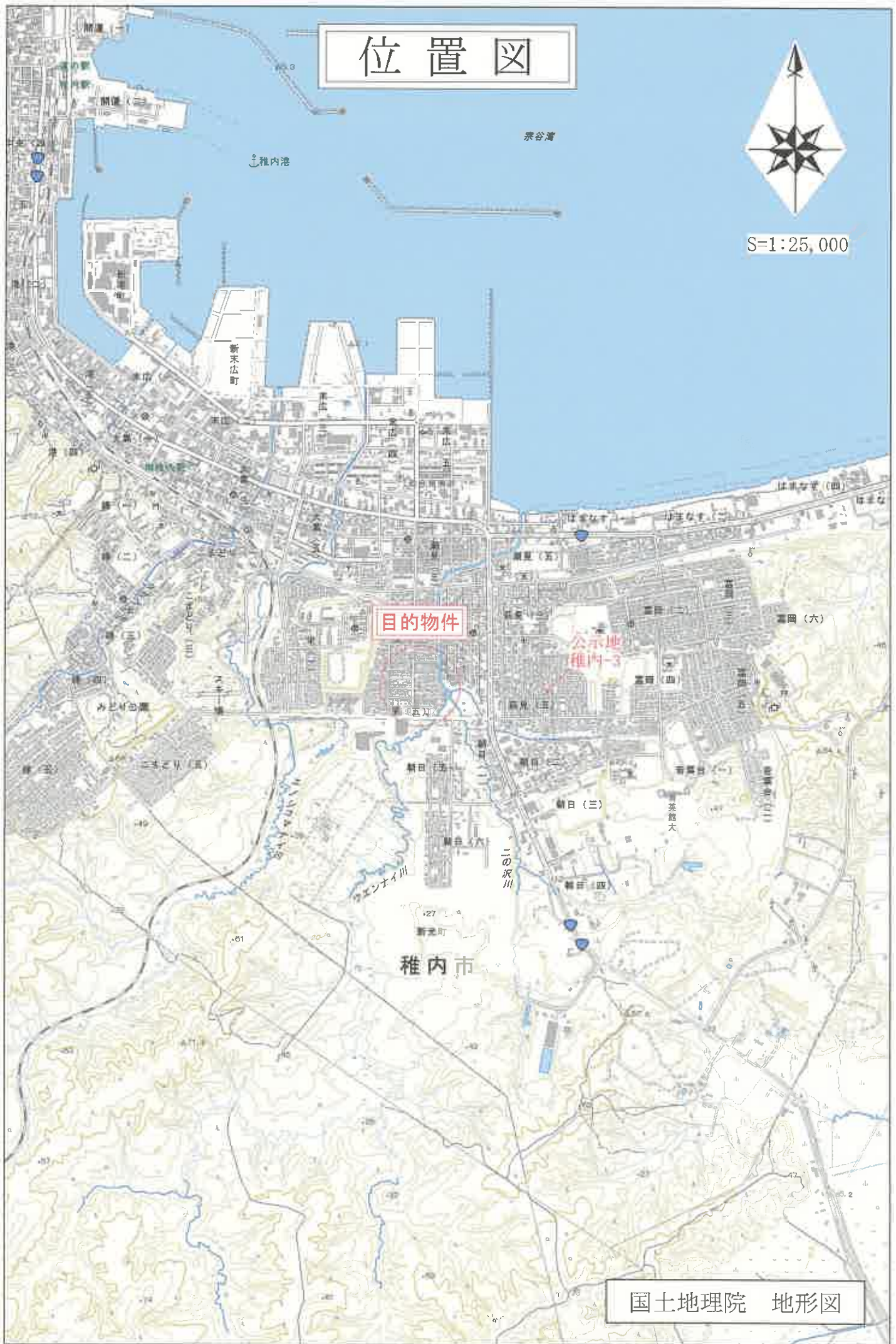
- 1 位 置 図
- 2 住宅地図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 建物図面・各階平面図写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図写
- 7 上水道配管図
- 8 下水道配管図
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

位置図



S=1:25,000



目的物件

公示地
稚内-3

稚内市

国土地理院 地形図

住宅地図



S=1:1,500



カサウナ シフシキシ

60m

1:1500

公 図 写



S=1:1,000

1483-269 1483-270 1483-271 1483-272 1483-273	1484	1482-89 1482-90 1482-91 1482-92 1482-93	1482-94 1482-95 1482-96 1482-329
1483-277 1483-614 1483-276 1483-275 1483-84 1483-274		1482-79 1482-80 1482-81 1482-82 1482-83 1482-84 1482-85 1482-86	1482-328
1483-286 1483-335 1483-287 1483-288 1483-289		1482-69 1482-70 1482-71 1482-72 1482-73 1482-74 1482-75	1482-76 1482-77
1483-293 1483-292 1483-291 1483-290		1482-62 1482-63 1482-64 1482-65 1482-66 1482-67	1482-68 1482-30
1483-302 1483-303 1483-304 1483-305 1483-613 1483-306	1485	1482-52 1482-53 1482-54 1482-55 1482-56 1482-57 1482-58	1482-59 1482-60 1482-325
1483-311 1483-310 1483-309 1483-308 1483-307		1482-43 1482-44 1482-45 1482-46 1482-47 1482-48	1482-49 1482-50 1482-51
1483-320 1483-321 1483-322 1483-323		1482-31 1482-32 1482-33 1482-34 1482-35 1482-36 1482-37 1482-333	1482-38
1483-327 1483-326 1483-325 1483-324		1482-19 1482-20 1482-21 1482-22 1482-23	1482-24 1482-25 1482-26
1483-111 1483-117 1483-118 1483-119 1483-120	1486	1482-6 1482-7 1482-8 1482-9 1482-10 1482-11	1482-12 1482-13 1482-14
1483-402 1483-401 1483-400 1483-122 1483-405		1482-276 1482-275 1482-274 1482-273 1482-272 1482-291 1482-290 1482-295	1482-296
1483-80 1483-409 1483-408 1483-407 1483-406		1482-277 1482-278 1482-279 1482-280 1482-281	1482-287 1482-288 1482-289 1482-290 1482-291 1482-292

物件 1

登記年月日：昭和58年6月21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。

(旭川地方法務局稚内支局管轄)

令和7年9月1日

札幌法務局

實記言

地区整理番号: M25230

$$\frac{(1/3)}{}$$

種	量	培養種の種類	名	氏	世界の地理	
					名	属
		石	株			
		プラスチック株				
		プラスチック株				
		コンクリート株				

運 來

運 來

151936

1482-4 • -19 ~98

稚内市栄4丁目

土地積地測在圖圖

昭和五八年六月十日

1482
-3

1482-1

三

H

A3→A4縮小

作者

自作製)

人請申

縮尺

OT

(加川土地家屋調査会一丁目)

81-4 NO 04586

登記年月日：昭和58年3月7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。
(旭川地方方法務局稚内支局管轄)
令和7年9月1日 札幌法務局

登記官

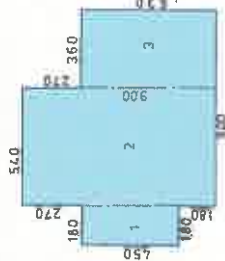
338

建物図面
各階平面図

家屋番号
1482-4-45

建物の所在
稚内市栄4丁目1482番地4

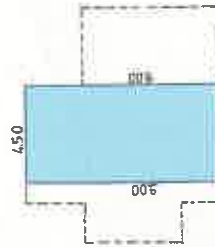
1 階



(1) 1.80 × 4.50 = 8.10
(2) 5.40 × 9.00 = 48.60
(3) 3.60 × 6.30 = 22.68
計 79.38 m²

床面積 79.38 m²

2 階



4.50 × 9.00 = 40.50 m²
床面積 40.50 m²

物件 2

2800

1482-4

1482-1

-3

A3 → A4 縮小

作製者

縮尺
1 / 250

申請人

縮尺
1 / 1000

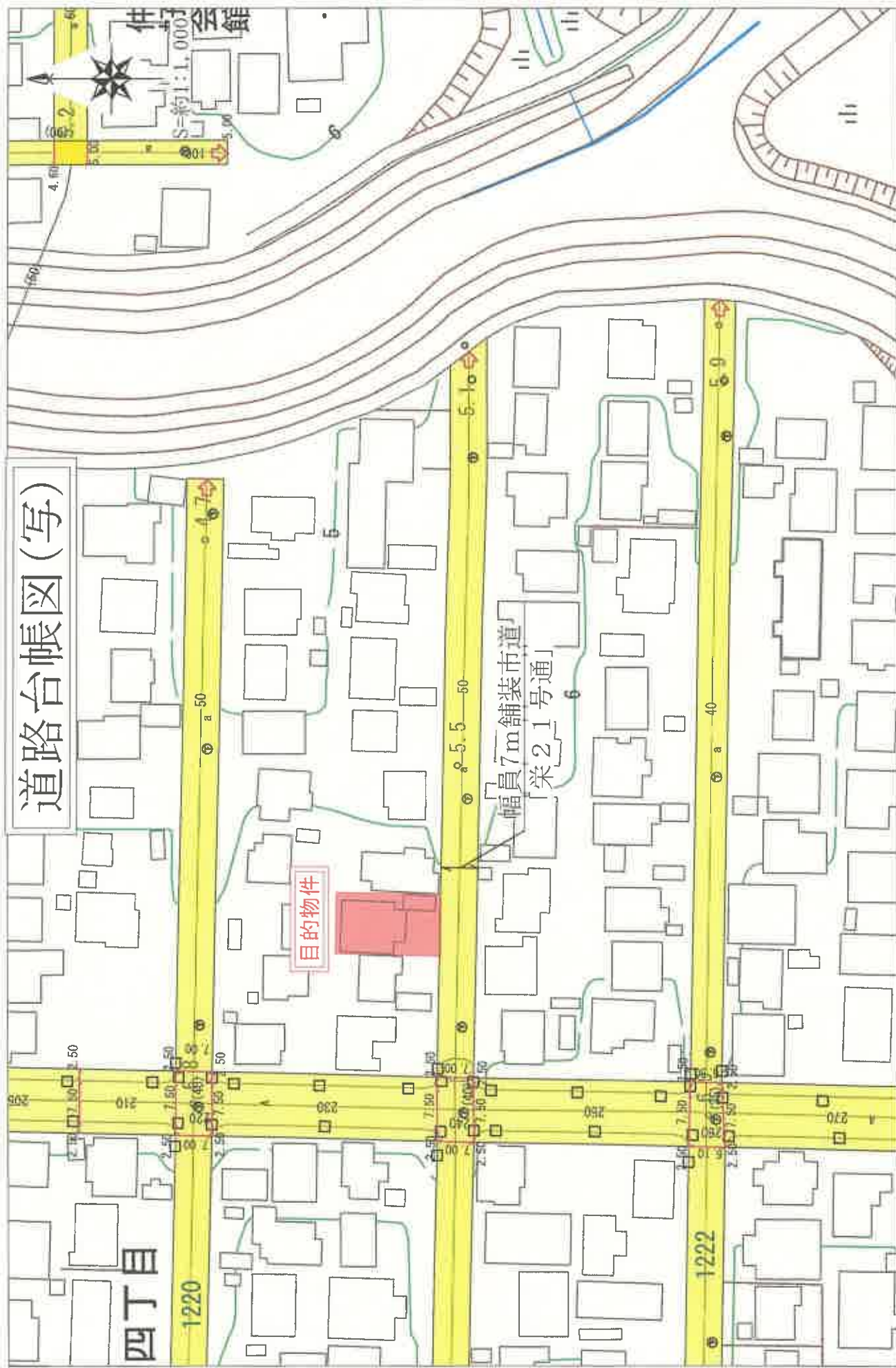
(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

82-9 No 001771

地図整理番号：M25231

昭和58年3月7日

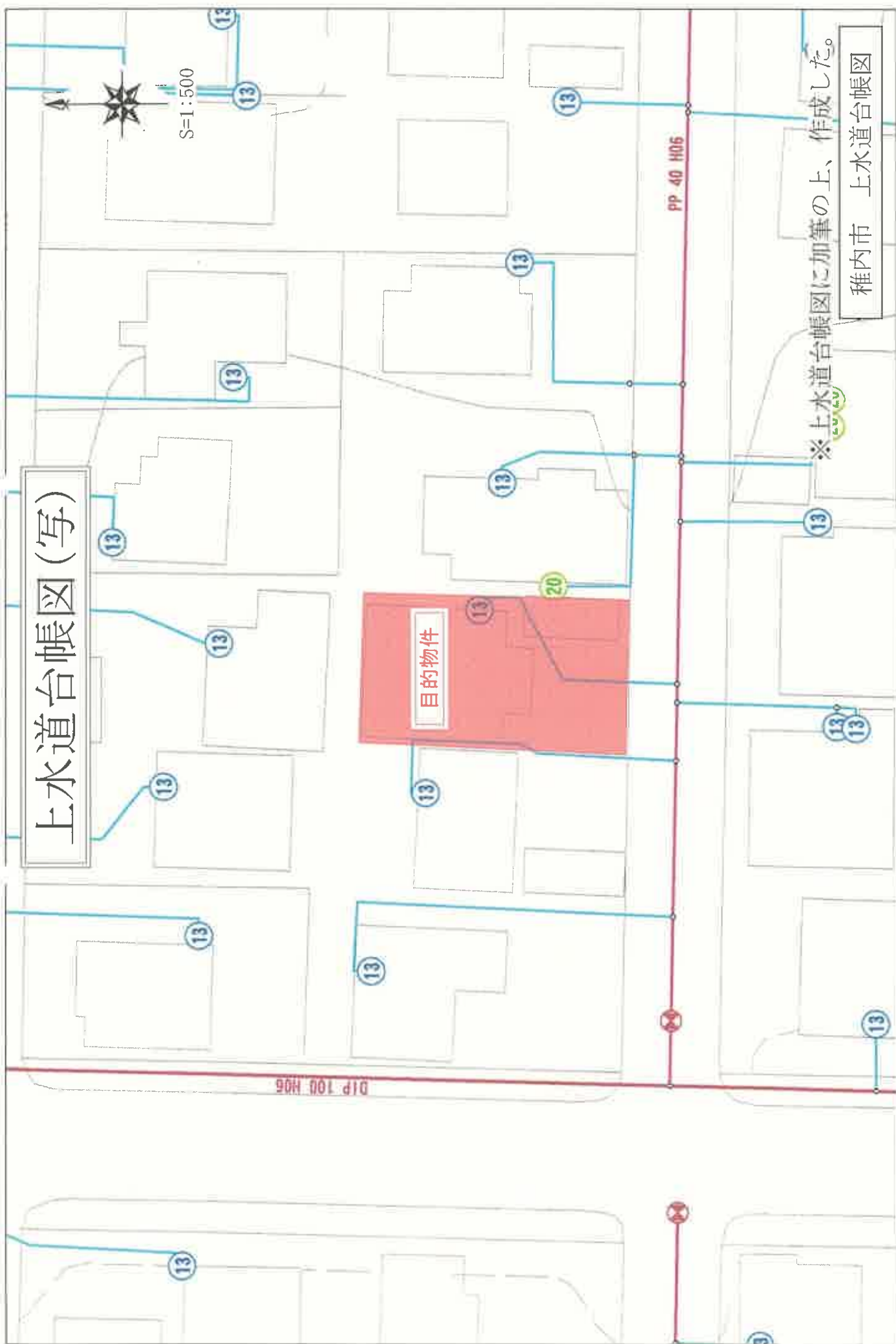
道路台帳図(写)



稚内市 道路台帳図

※道路台帳図に加筆の上、作成した。

上水道台帳図(写)



目的物件

※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

稚内市 上水道台帳図

目的物件

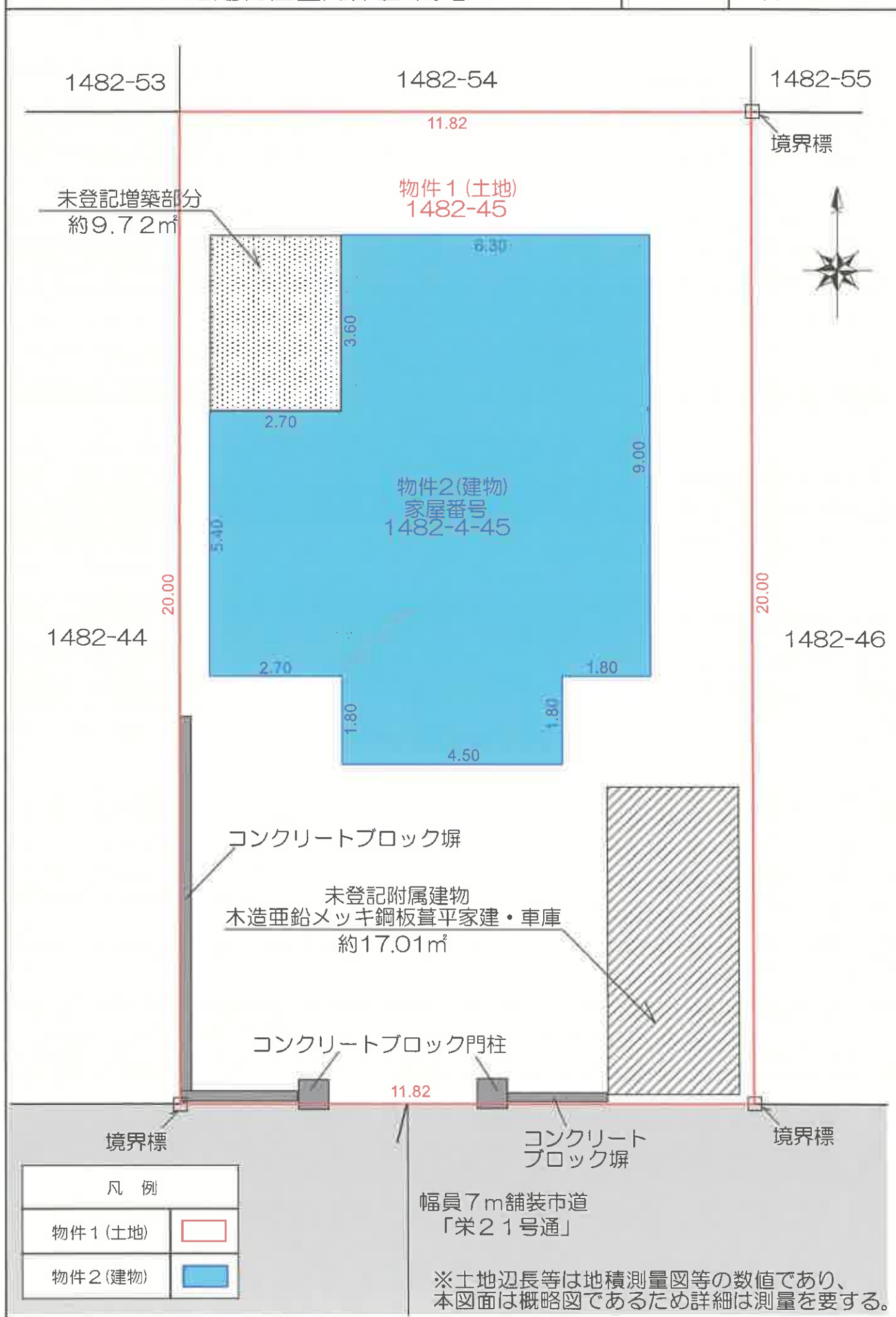
稚内市 下水道台帳図

○S=約1:500

《土地建物位置関係図(概略)》

縮尺

約1:100



凡 例

物件1(土地)



物件2(建物)

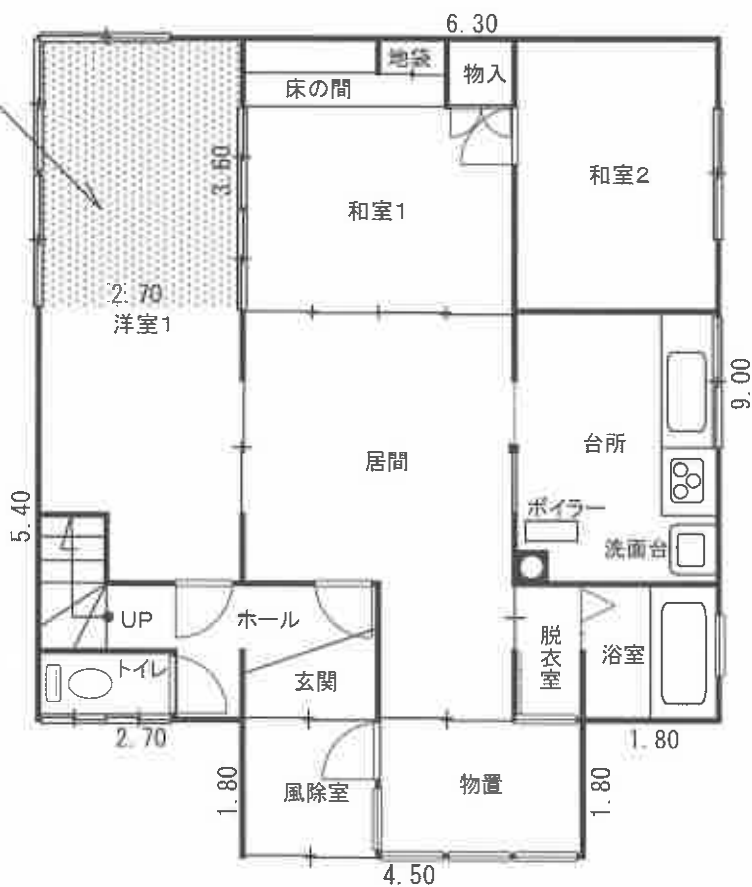


建物間取図

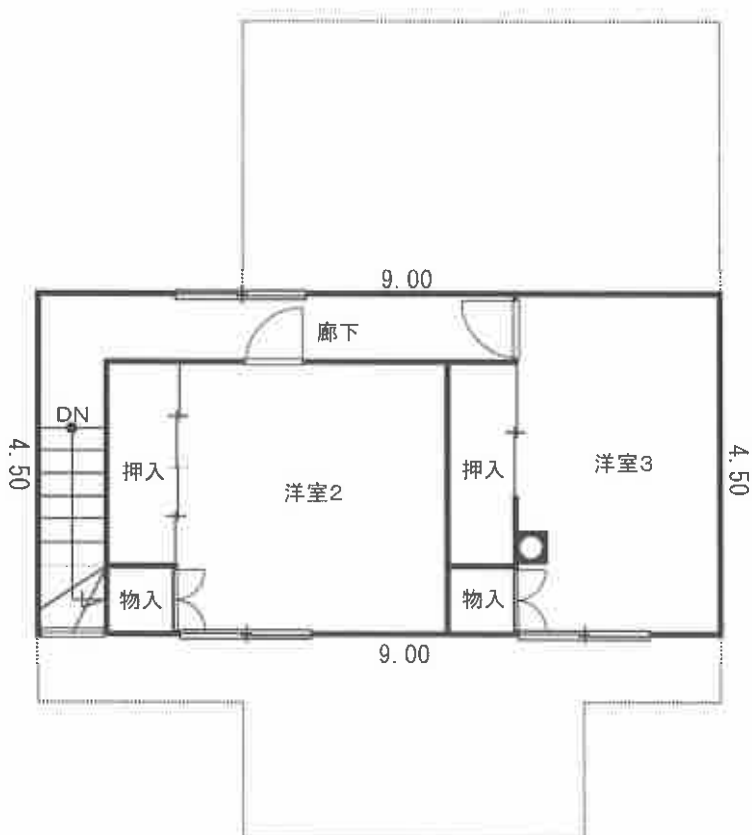


1階

未登記増築部分
約9.72㎡



2階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

建物間取図



未登記附属建物
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫
約17.01㎡



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100