

# 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 8 月 14 日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊 藤 早 穂

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 9 月 4 日から<br>令和 8 年 9 月 11 日まで                                                                                       |                                            |
| 開札期日                                                                 | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>旭川地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 10 月 5 日 午前 9 時 50 分<br>旭川地方裁判所民事部  |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 8 年 9 月 16 日から<br>令和 8 年 9 月 24 日まで                                                                                      |                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 2, 020, 000<br>1, 616, 000 | 一括       | 404, 000   | 33, 343  | 8, 062   |
| 1    | 480, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 1, 540, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 稚内市緑六丁目                          |
|   | 地 番   | 2379番338                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 243.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 稚内市緑六丁目 2379番地338                |
|   | 家屋 番号 | 2379番338                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 86.95平方メートル<br>2階 51.34平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月27日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 伊 藤 早 穂

---

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掲載されています。）



## 物 件 目 録

- 1 所 在 稚内市緑六丁目  
地 番 2379 番 338  
地 目 宅地  
地 積 243.74 平方メートル
- 2 所 在 稚内市緑六丁目 2379 番地 338  
家屋 番号 2379 番 338  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 86.95 平方メートル  
2 階 51.34 平方メートル



令和8年（ケ）第4002号  
令和8年2月19日受理  
令和8年3月25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 稚内市緑六丁目  
地 番 2379番338  
地 目 宅地  
地 積 243.74平方メートル
- 2 所 在 稚内市緑六丁目 2379番地338  
家屋 番号 2379番338  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 86.95平方メートル  
2階 51.34平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 北海道稚内市緑6丁目31番3号                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略）のとおり<br><input type="checkbox"/> 地積図のとおり                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {                      地方裁判所                      支部    令和    年（    ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある    {    保管開始日    令和    年    月    日                                                                       |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略）のとおり                                                                                                                                                                |  |  |

## その他の事項

- 1 本件土地には、略南東側隅切の向かって左角に境界標が確認できたため、これを基点に実地に概測を行ったところ、本件土地はほぼ公図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、略南東側及び略北東側で市道と接面している角画地であり、本件建物の敷地として利用されている。また、本件土地はほぼ平坦であり、上記市道及び隣接地と概ね等高である。
- 3 本件建物には、車庫のシャッター一部分に錆が見られるほかは、目立った損傷、劣化、汚損等は確認できなかったが、全体として経年相当の劣化は存在するものと思われる。
- 4 上記の他「関係人の陳述等」のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                              |
| ■ A (所有者)         | <p>1 四、五年前に雨漏りが原因で2階洋室3の押し入れ付近の壁が多少濡れたことがあります。修繕済みであり、現在は雨漏りはありません。</p> <p>2 ユーティリティ内のボイラーの燃料は灯油です。本件建物の購入時から交換したことはありません。</p> <p>3 近隣地所有者と土地の範囲についての争いや、冬期に落雪越境による争いなどはありません。</p> |

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                  |
| R8年2月27日 (金)<br>14:00-14:05                                                                                                                                                                                                                                                                         | 稚内市役所       | 税務関係資料交付申請書提出、返送用封筒交付        |
| R8年2月27日 (金)<br>15:00-15:30                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影、A (所有者) 事情聴取       |
| R8年3月16日 (月)<br>9:50-10:25                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、B (同居人 (所有者の母)) 立会 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                              |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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、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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                              |

土地建物位置関係図（概略）

1 : 2 5 0

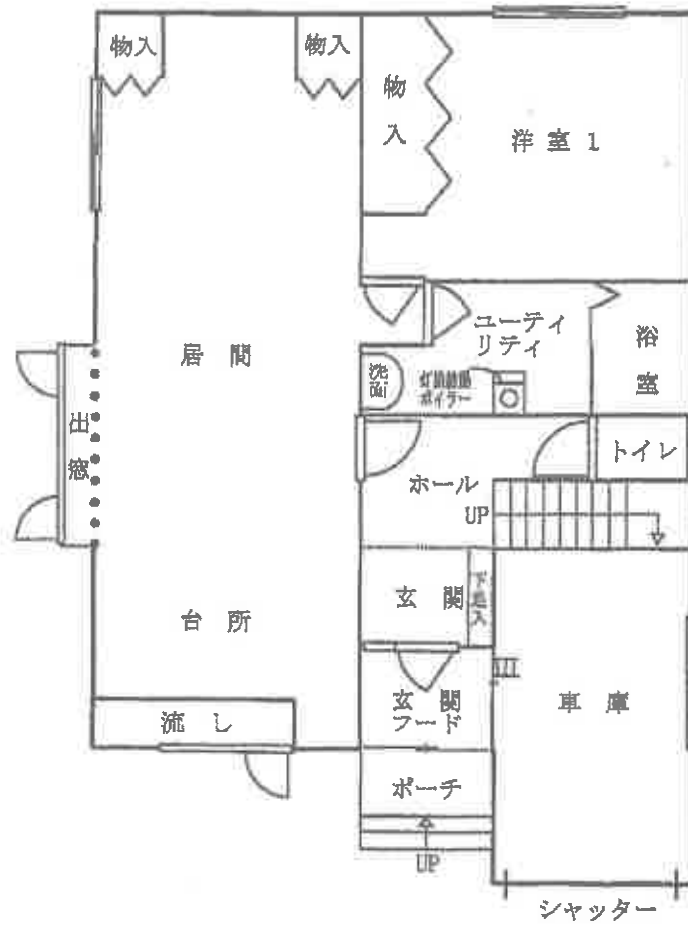


# 建 物 間 取 図 (概略)

1 : 1 0 0



1 階



# 建物間取図 (概略)

1 : 100



2 階





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 階台所

5



1階ユーティリティ

6



1階ユーティリティ内の洗面台

7



1 階浴室

8



1 階洋室 1

9



2階洋室2

10



2階洋室3

11



2 階洋室 4

12



2 階納戸



13



車庫

14



車庫内部

事件の表示 令和8年(ケ)第4002号

|          |                   |   |   |     |
|----------|-------------------|---|---|-----|
| 回答者（発信者） | 評価人               | 吉 | 田 | 仁   |
| 取 扱 者    | 旭川地方裁判所民事部        |   |   |     |
|          | 裁判所書記官            | 伊 | 藤 | 早 穂 |
| 回答又は受信日  | 令和8年7月21日午前10時30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8年3月24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。



令和8年（ケ）第4002号  
令和8年 3月16日 現地調査  
令和8年 3月24日 評 価

旭川地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,370,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 800,000 円   |
| 物件2(建物)       | 金 2,570,000 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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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<br>地目<br>地積               | 稚内市緑6丁目<br>2379番338<br>宅地<br>243.74m <sup>2</sup>                                                       |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 稚内市緑6丁目2379番地338<br>2379番338<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 86.95m <sup>2</sup><br>2階 51.34m <sup>2</sup> |    |

## 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」駅の南西方・道路距離約 2.8 k m、最寄交通機関たる宗谷バス「緑 5 丁目 2 8 番」停留所の西方・道路距離約 3 5 0 m。<br>(別添「位置図」参照)                |                                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 周辺は、戸建住宅が建ち並んだ郊外の一般住宅地域である。                                                                                    |                                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                     | 非線引都市計画区域<br>第 1 種低層住居専用地域<br>5 0 %<br>8 0 %<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模 : 2 4 3 . 7 4 m <sup>2</sup><br>形 状 : 略長方形<br>地 勢 : 平坦                                                     |                                                            |
| 接面道路の状況                                                         | 以下の各街路に等高接面した角画地である。<br>南東側 : 約 6 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号該当)<br>北東側 : 約 6 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号該当) |                                                            |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件 2 の建物敷地として利用されている(別添・土地建物位置関係図のとおり)。                                                                        |                                                            |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 : あり<br>ガス配管 : なし<br>下 水 道 : あり                                                                          |                                                            |
| 特 記 事 項                                                         | 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、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ものである。        |                                                            |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載)：平成2年9月17日新築。<br>経 過 年 数：36年<br>経済的残存耐用年数：8年                                                                                                   |
| 仕 様                     | 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>屋 根：長尺カラートタン葺<br>外 壁：サイディング貼<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス等<br>床：フローリング等<br>設 備：電気、水道、水洗トイレ、灯油給湯ボイラー等<br>その他：特になし                   |
| 床面積(現況)                 | 第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は138.29㎡。                                                                                                                              |
| 現況用途等                   | 階 層：2階建<br>現況用途：居宅<br>間 取 り：別添・建物間取図のとおり(4LDK+納戸+車庫)                                                                                                      |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態                 | 概ね普通                                                                                                                                                      |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                             |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・車庫のシャッターに錆が目立つほか、特に目立った損傷は見受けられなく、概ね経年相応の損耗状態と認められる。</li> <li>・本件建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査済証の交付は受けていない。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| 1  | 8,000                | 1.05           | 243.74          | 1.00      | 2,047,000                     |

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格及び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8,000円/㎡と査定した。

イ 個別 格 差：角画地＋5％

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した結果、建付減価は不要と判断した。

#### (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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 2  | 180,000             | 138.29             | 0.16     | 3,983,000           |

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲10％

$$\frac{8}{36+8} \times (1-0.10) \div 0.16$$

### 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1  | 2,047,000     | 0.30          | 法定地上権 | 614,000              |

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<br>(円)<br>[1(1)オ,1(2)エ]<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ<br>(万円未満切捨) |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------------|
| 1         | 2,047,000                            | － 614,000                             |                 | 0.80            | 0.70            | －                          | 800,000                                  |
| 2         | 3,983,000                            | ＋ 614,000                             | －               | 0.80            | 0.70            | －                          | 2,570,000                                |
| 一括価格 (合計) |                                      |                                       |                 |                 |                 |                            | 3,370,000                                |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮した結果、建築基準法上の完了検査を受けていないことなどを考慮して、市場性における減価率－20%を計上した。

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

地価調査基準地価格(稚内－3)

所 在：稚内市緑5丁目1610番349  
「緑5－10－12」

価 格：8,200円/㎡

位 置：JR宗谷本線「南稚内」駅の南西方道路距離約2.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：249㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西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(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の多く見られる高台傾斜地の分譲住宅地域

## 第7 附属資料の表示

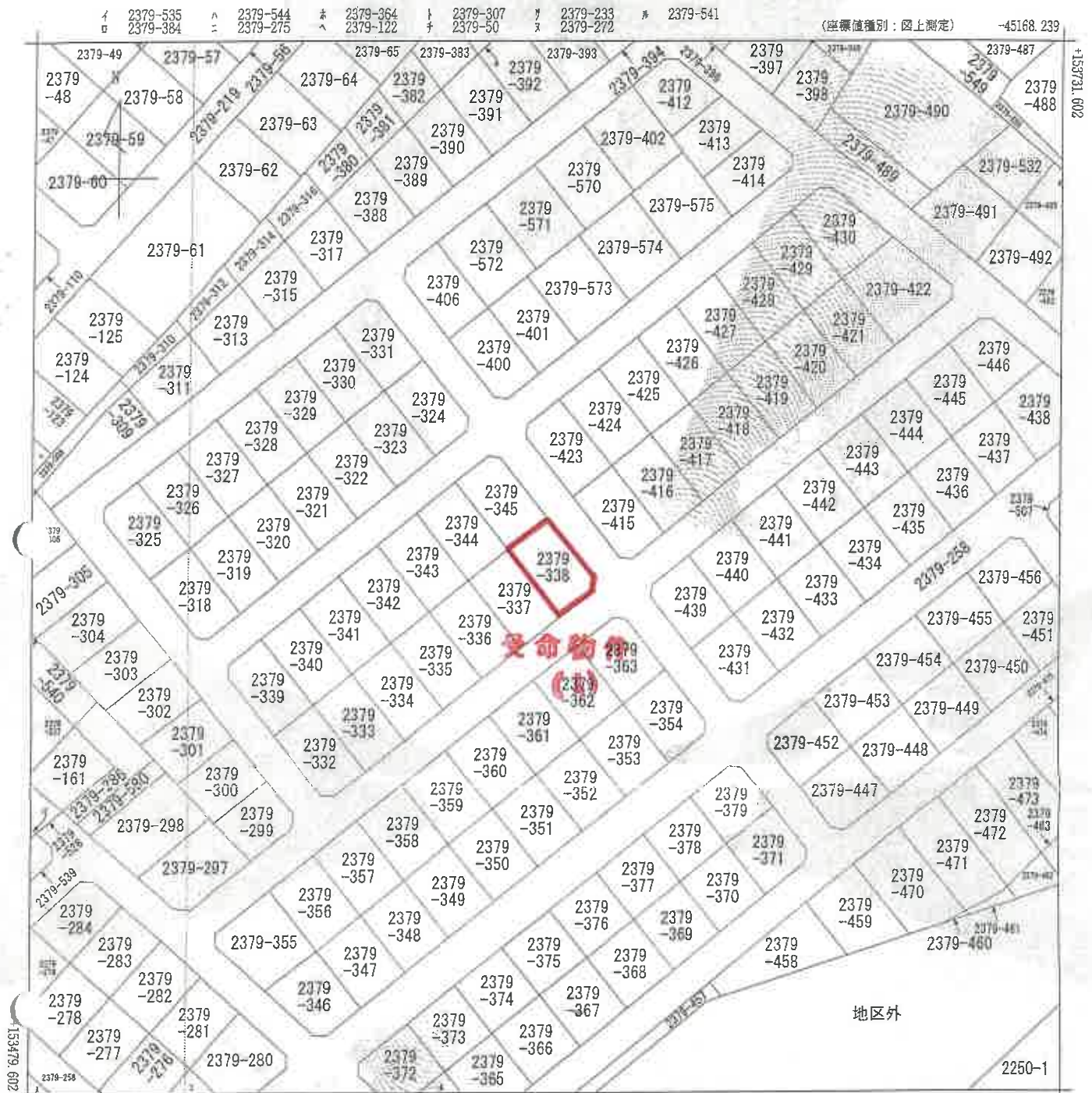
- 1 受命物件の位置図
- 2 法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以 上









(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

法務局備付図面写し

地番区域見出  
緑6丁目  
A 大字稚内村

|       |        |         |          |                    |    |          |      |     |
|-------|--------|---------|----------|--------------------|----|----------|------|-----|
| 請求部   | 所在     | 稚内市緑六丁目 |          |                    | 地番 | 2379番338 |      |     |
| 出力縮尺  | 1/1000 | 精度区分    | 重疊系文書に記号 | X II               | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類   | その他 |
| 作成年月日 | 大正8年5月 |         |          | 備考<br>付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |     |

これは地図に準ずる図面に記載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12月18日  
東京法務局

地図整理番号：M95546

登記官

本図面はA 3判をA 4判に縮小したものである

登記年月日：昭和60年11月5日

これは図面に記録されている内、説明した事項と異なる。  
(旭川地方支局管内支局管内)  
令和7年12月18日 東京法務局

登記官

158869

土地積  
地積  
所在  
所測  
図

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 2379-332~-345 |
| 土地の所在 | 稚内市緑6丁目       |

|    |                    |
|----|--------------------|
| 種類 | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 |
| 既設 | コンクリート標            |
| 新設 |                    |

○ コンクリート標  
◎ 金属標

8/18

図

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

12

7

5

13

14

9

1

1

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12月18日 東京法務局

登記官

図 量 測 在 所 地 積 土 地

158868

2379 - 332 ~ - 345

地 番

稚内市緑6丁目

土地の所在

8/18

境界線の種類及び境界点の記号又は点名  
コンクリート樫

種類  
既設  
新設

図面番号18-8 面積合計 3434.98580

2379-332 イ 20.61×1.89÷2 - 19.47645

ロ 20.50×(9.88+12.00)÷2 -224.27000

計 -243.74645

-333 20.50×12.00 -246.00000

-334 20.50×12.00 -246.00000

-335 20.50×12.00 -246.00000

-336 20.50×12.00 -246.00000

-337 20.50×12.00 -246.00000

-338 イ 20.50×(9.88+12.00)÷2 -224.27000

ロ 20.61×1.89÷2 - 19.47645

計 -243.74645

-339 イ 20.61×1.89÷2 - 19.47645

ロ 20.50×(12.00+9.88)÷2 -224.27000

計 -243.74645

-340 20.50×12.00 -246.00000

-341 20.50×12.00 -246.00000

-342 20.50×12.00 -246.00000

-343 20.50×12.00 -246.00000

-344 20.50×12.00 -246.00000

-345 イ 20.50×(12.00+9.88)÷2 -224.27000

ロ 20.61×1.89÷2 - 19.47645

計 -243.74645

本図面はA3判をA4判に  
縮小したものである

S60.11.5

縮尺 1/

申請人

60年10月25日作製

土地家屋  
調査士

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

85-2 N2 007347

法務局備付図面写し

# 土地建物位置関係図（概略）

1 : 2 5 0



# 建物平面図

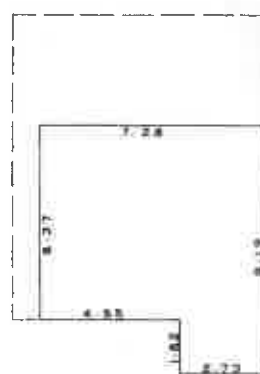
1 : 250



1階



2階



求 積 式

1階

$$11.83 \times 8.19 - 5.46 \times 1.82 = 86.9505 \quad \checkmark$$

2階

$$8.19 \times 7.28 - 4.55 \times 1.82 = 51.3422 \quad \checkmark$$

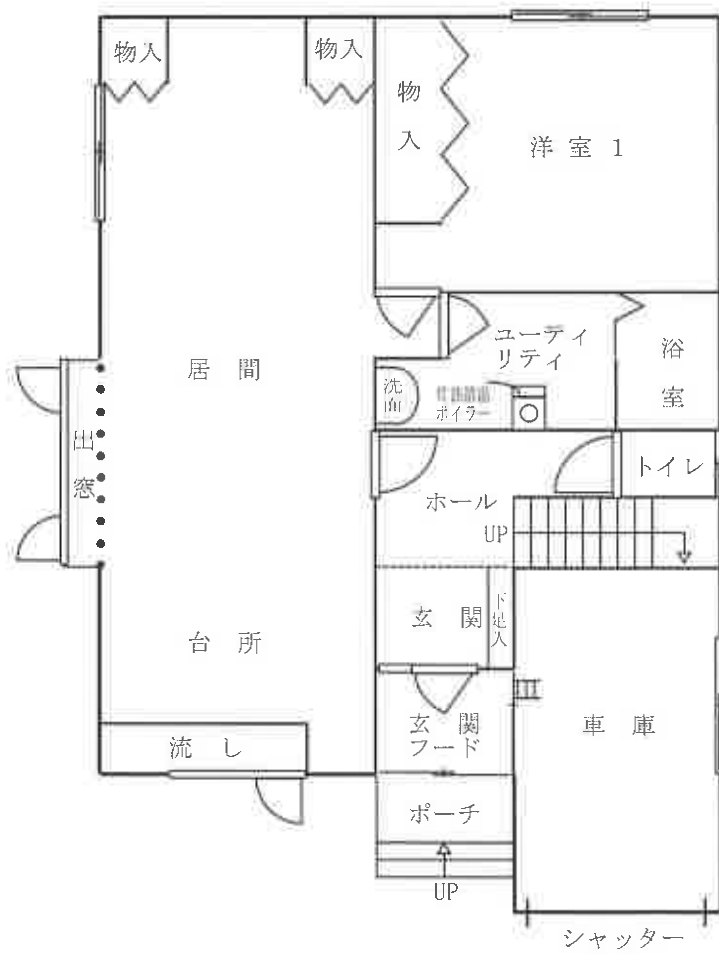


# 建物間取図

1 : 100



## 1 階



# 建 物 間 取 図

1 : 100



2 階

