

# 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 3年12月 3日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 嶋 和 哉

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 3年12月24日から 令和 4年 1月 7日まで
開札期日	日 時 令和 4年 1月11日 午前10時00分 場 所 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 4年 1月31日 午前 9時50分 場 所 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 4年 1月12日から 令和 4年 1月19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 3年12月 3日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 紋別市潮見町五丁目  
地 番 21番6  
地 目 宅地  
地 積 343.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 紋別市潮見町五丁目 21番地6  
家屋 番号 21番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 77.76平方メートル  
2階 45.36平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1



## 物 件 明 細 書

令和 3年11月 5日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 嶋 和 哉

---

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】

Eが占有している。同人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、BIT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 紋別市潮見町五丁目  
地 番 21番6  
地 目 宅地  
地 積 343.78平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 紋別市潮見町五丁目 21番地6  
家屋 番号 21番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 77.76平方メートル  
2階 45.36平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1



令和3年(ケ)第2004号  
令和3年 9月10日受理  
令和3年10月18日提出

# 現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 岩 本 佳 良

(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 紋別市潮見町五丁目  
地 番 21番6  
地 目 宅地  
地 積 343.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 紋別市潮見町五丁目 21番地6  
家屋 番号 21番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 77.76平方メートル  
2階 45.36平方メートル

共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1  
共有者 D 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	紋別市潮見5丁目12番57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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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のとおり <input type="checkbox"/>														
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■F(占有者の妻) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年 4月 1日
最初の契約日	平成30年 3月30日
契約等期間	平成30年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 2年 3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 2年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年 3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 特になし
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件土地には、略北角に境界石が存したので、これらを基点に実地に概測した結果、本件土地は概ね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、専ら本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地は、略北西側で接面する市道と比して、約0.8m高い位置にあり、市道から緩やかに登り勾配を持つが、本件建物の敷地部分としては、ほぼ平坦な形状である。  
また、本件土地の略南東側は、約5.8mの幅で最大で高さ約1.6mの高低差のある法面となっており、略南東側隣地(21-7)は、境界付近から、更に約2.9m高い位置にあるため、急激な登り勾配の法面となっている。  
なお、略南西側隣地(21-8)及び略北東側隣地(21-4)とは、ほぼ等高に位置する。
- 4 本件土地の略北東側は、ほぼ全面がコンクリート舗装されているほか、略南西側の一部はレンガ敷になっている。
- 5 本件土地には、本件共有者が共有するスチール製仮設物置(約4㎡59)及び木造仮設物置(約2㎡52)が存する。
- 6 本件建物では、居間には灯油ストーブを熱源とする床暖房が、ユーティリティーには電動物干しが設置されている。
- 7 本件建物では、台所の吊戸棚の片側が外れかかっている、照明器具全般に交換の必要な症状が出ている、クロス汚損が目立つ等の損傷等が見られる。
- 8 本件建物では、上記の損傷等のほか、全体として経年相当の劣化が存するものと思われる。
- 9 「関係人の陳述等」のとおり

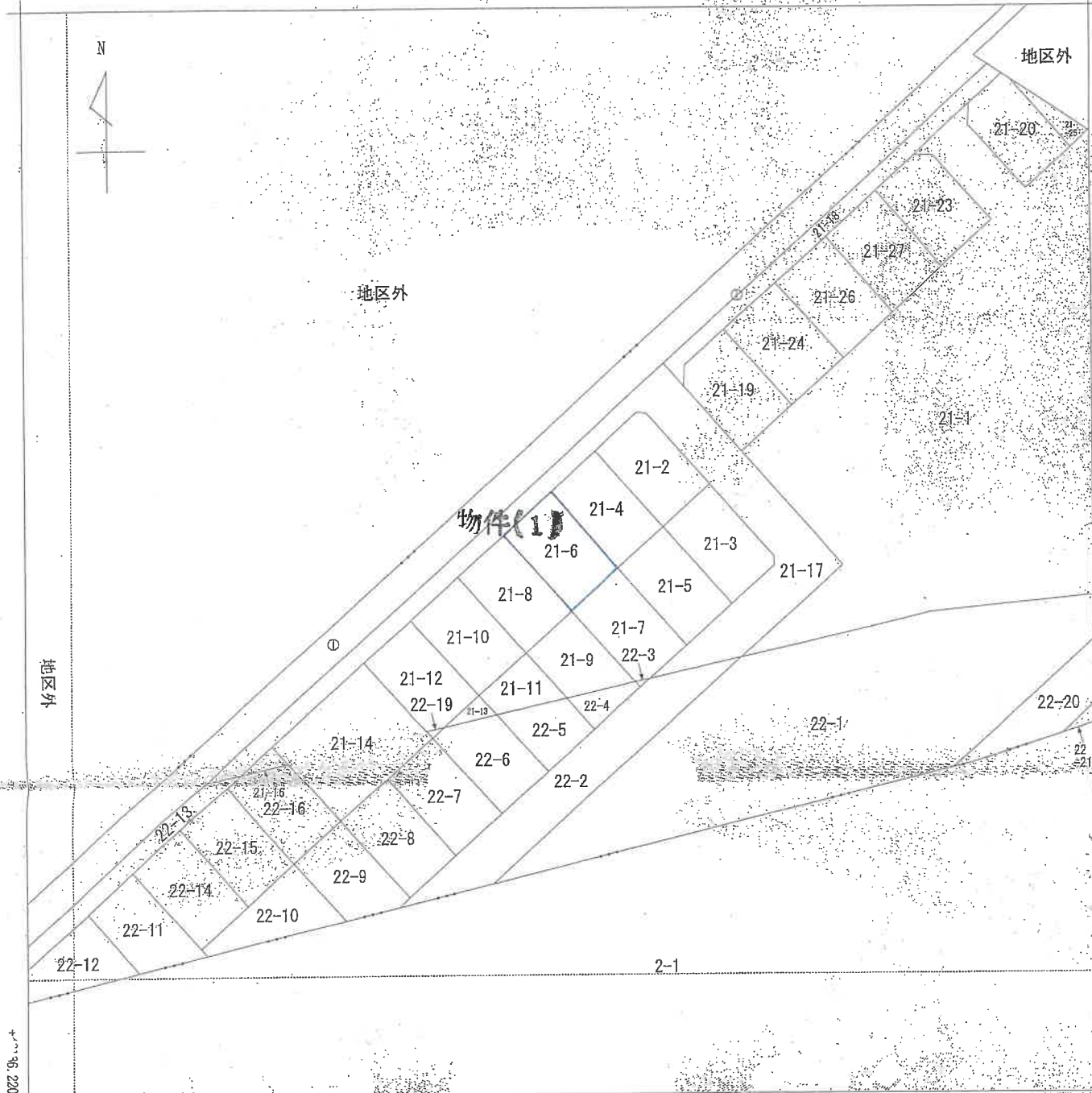
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (占有者の妻)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物の賃借関係は契約書のとおりです。</li><li>2 本件土地に、自分で設置したものではありません。</li><li>3 本件建物では、台所の吊戸棚の片側が下がってきています。 また、台所や洗面台等の照明器具自体が不具合を起こしています。</li><li>4 本件建物の居間には床暖房が、ユーティリティーには電動物干しが設置されています。</li><li>5 本件建物については、令和4年3月末に退去予定です。</li></ol>

(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
3年9月13日(月) : - :	執行官室	登記情報取得
3年9月13日(月) : - :	執行官室	紋別市役所に税務資料交付申請書送付
3年9月24日(金) 13:40-13:55	執行官室	共有者(A)から聴取調査(電話)
3年9月28日(火) 14:50-15:05	紋別市役所	税務課, 土木課から資料取得
3年9月28日(火) 15:30-16:10	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 占有者の妻に面談, 期日通知
3年10月15日(金) 9:45-11:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有者の妻立会
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+86882.913

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	紋別市潮見町五丁目				地番	21番6	
出力尺	1/1000	精度区	甲三	座標系番号又は記号	X.Y	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和35年2月		備付年月日(原図)	昭和61年3月31日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(旭川地方務局紋別支局管轄)

令和3年7月19日

釧路地方務局北見支局

登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。執行官

請求番号：1-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和48年2月15日

74264

1/2

図書入れ済

製作年月日  
昭和48年2月12日

製作者  
申請人

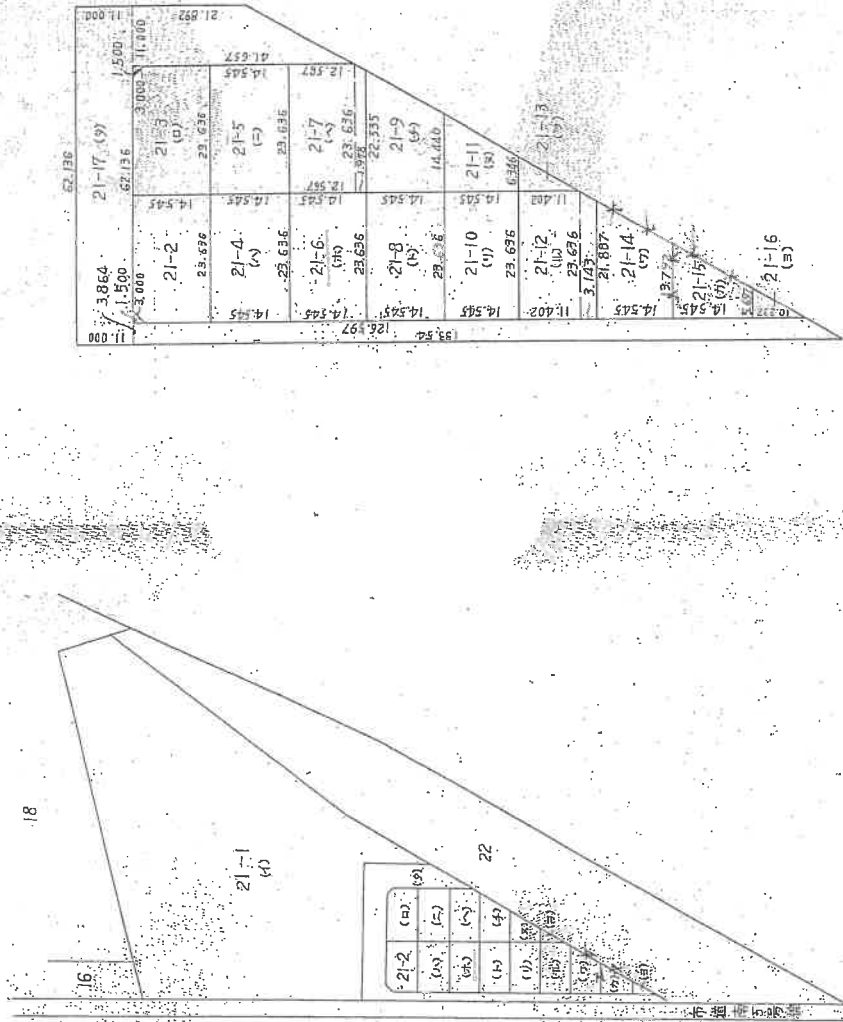
物件(1)

土地  
○地  
地積  
所測  
在量

地番 21-1 21-2 ~ 21-17  
土地の所在 紋別市潮見町5

T94

城大図



処理済  
48.2.15  
旭川地方支務局  
紋別支局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
執行官

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。  
(旭川地方支務局紋別支局書櫃)  
令和3年7月19日 釧路地方支務局北見支局 登記官

(8 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/2,500 1/1,000

請求番号：1-2 (1/2)







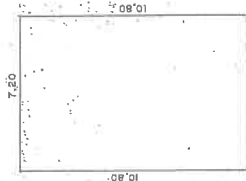
登記年月日：平成7年7月17日

4302

建物区画図

家屋番号	21番 6
建物の所在	紋別市潮見町5丁目21番地6

1階

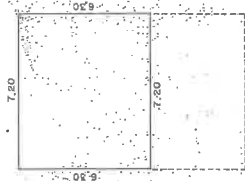


求積

$10.80 \times 7.20 = 77.7600$

1階床面積 77.76 m<sup>2</sup>

2階



求積

$6.30 \times 7.20 = 45.3600$

2階床面積 45.36 m<sup>2</sup>

道路

23

21-17

物件(2)  
物件(1)

21-8

21-9

21-4

21-5

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
執行官

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

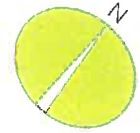
単位：m



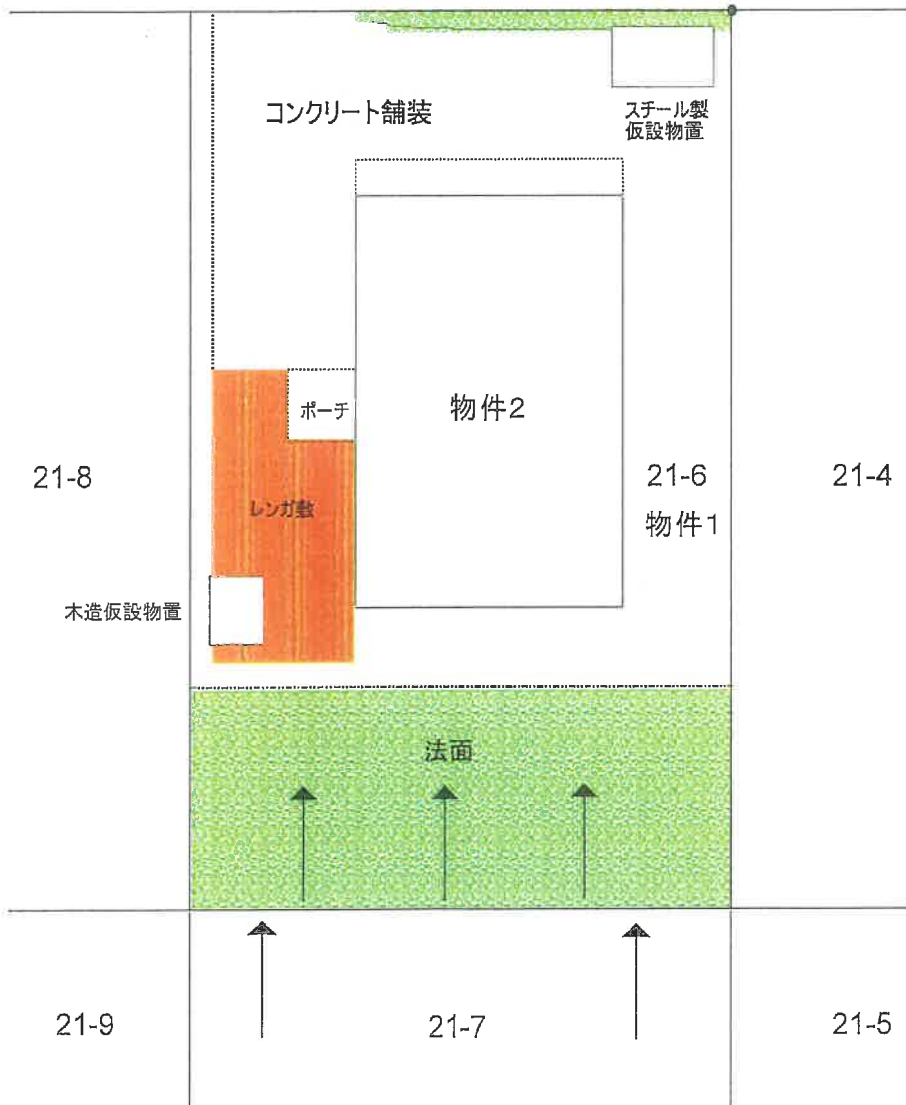
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。  
(旭川地方法務局紋別支局管轄)  
令和3年7月19日 釧路地方法務局北見支局 登記官

(10枚目)

# 土地建物位置関係図(概略)

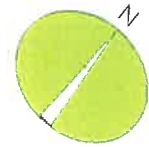


道 路

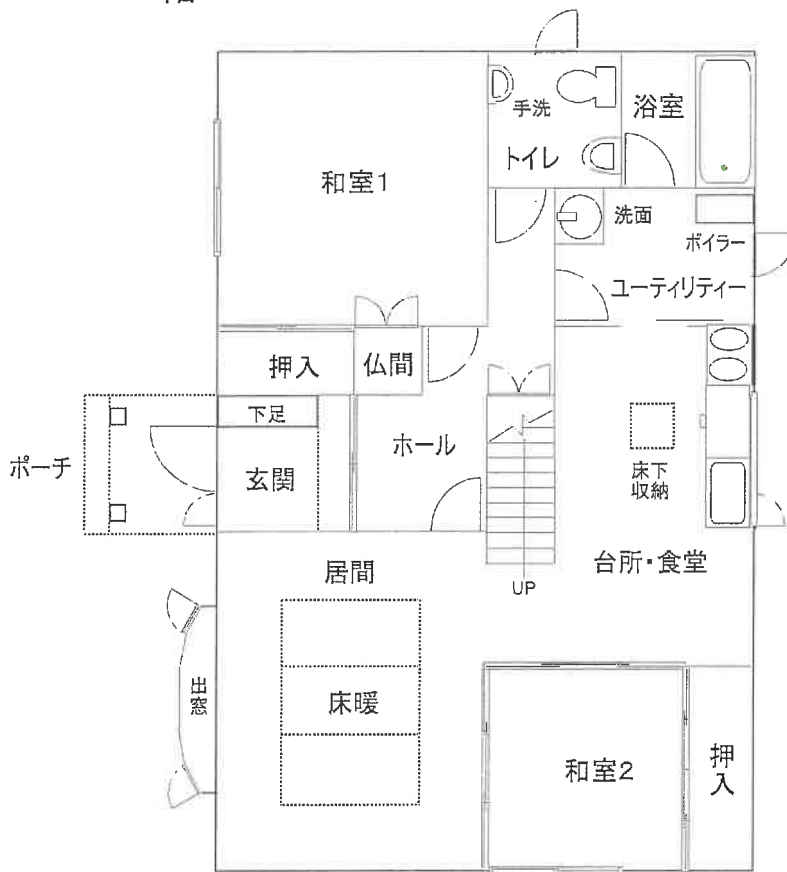


• 境界石

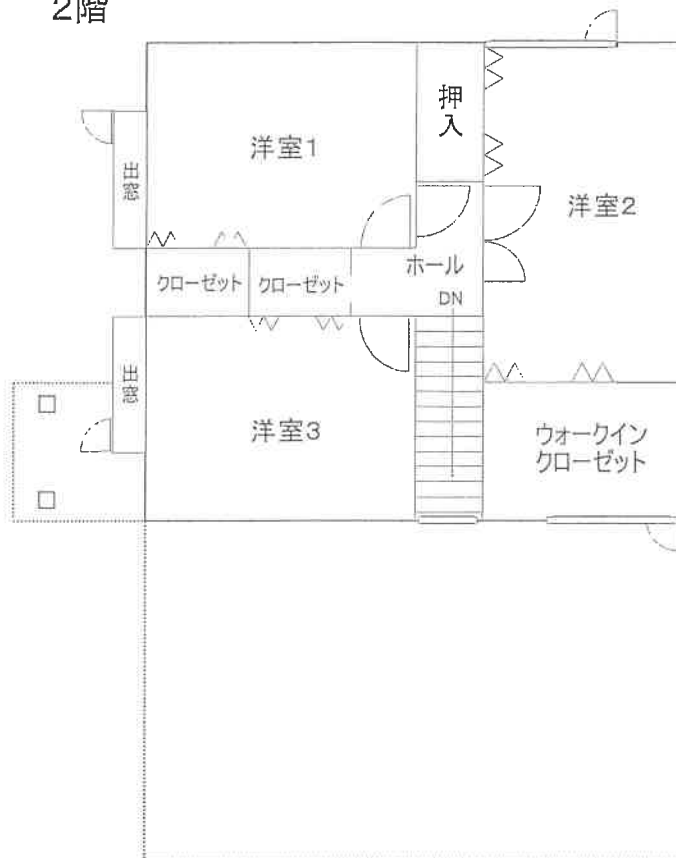
# 建物間取図(概略)



1階



2階



(12 枚目)

写真用台紙(3ヶ2004)

1



本件建物の外観  
本件土地の形状

2



本件建物の外観  
本件土地の形状

(13枚目)



3



本件土地の略南東側の形状(法面の状況)

4



スチール製仮設物置

(14枚目)

5



木造仮設物置  
レンガ敷

6



居間

(15枚目)

7



台所・食堂

8



台所の吊戸棚の状況

(16枚目)

9



浴室

10



和室1

(17枚目)



11



洋室1

12



洋室2

(18枚目)

13



洋室2  
ウォークイン  
クローゼット

14



洋室3

(19枚目)

令和 3 年(ケ)第 2004 号  
令和 3 年 10 月 15 日現地調査  
令和 3 年 10 月 20 日評価

旭川地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
松 浦 晃 久

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 750,000 円
物件2 (建物)	金 1,680,000 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 地番 地目 地積	紋別市潮見町5丁目 21番6 宅地 343.78 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	紋別市潮見町5丁目21番地6 21番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.76 m <sup>2</sup> 2階 45.36 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
1・2	<p>1. 本件土地には、スチール製仮設物置(約4.59m<sup>2</sup>)と木製仮設物置(約2.52m<sup>2</sup>)がある。仮設物置は可搬性を有する仮設物であることから評価考慮外とした。</p> <p>2. 本件土地には、略北角に境界石が存したので、これらを基点に実地に概則した結果、本件土地は概ね公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。</p> <p>3. 建物及びその敷地は賃料65,000円/月、敷金等無しで賃借されている。令和4年3月末に退去予定である。</p>		

## 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	JR石北本線「遠軽」駅の北西方・道路距離約47.4km 最寄バス停「青雲荘前」の南方・道路距離約400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 地勢は緩やかな傾斜地である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口14.5m、奥行23.6mの長方形地。 地勢は略北西側市道より約0.8m高く位置し、市道から緩やかに登り勾配を持つが、本件建物の敷地部分はほぼ平坦である。また、本件土地内では略南東側は、約5.8mの幅で最大で高さ約1.6mの高低差のある法面となっている。 略南東側隣接地(21-7)は、境界付近から更に約2.9m高い位置にあるため、急激な登り勾配の法面となっている。なお、略南西側隣地(21-8)及び略北東隣接地(21-4)とはほぼ等高に接面する。 本件土地の略北東側は、ほぼ全面コンクリート舗装されており、略南西側の一部はレンガ敷となっている。	
接面道路の状況	略北西側：認定幅員約15.0m舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	本件物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
特記事項	受命物件の土地については、現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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。 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

## 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7年7月9日新築 経 過 年 数：新築時から約26年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：ビニールシート、フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備、衛生（浴室・トイレ）、給湯等 その他：エアコン（1階居間）、電動物干し（ユーティリティ）、灯油ストーブ・床暖（1階居間）等
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：概略は建物間取図を参照
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書を参照
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認済証：第224号 平成7年4月17日</li> <li>完了検査済証：無し</li> <li>（紋別市建設建設部都市建築課建築指導係への聴取結果）</li> <li>・ 台所の吊戸棚の片側が外れかかっている。</li> <li>・ 照明器具全般に交換の必要な症状が発生している。</li> <li>・ クロスの汚損が目立っている。</li> </ul>

## 第5 評価額算定の過程

### 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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,800	0.98	343.78	0.80	1,832,760

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：一部法面▲2

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	150,000	123.12	11%	2,031,480

現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、残価程度を11%と査定した。



## 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)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円)
	ア	イ	ア×イ=ウ
1	1,832,760	0.35	641,466

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35%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ (万円未満切捨)
	ア	(2①ウ)イ	ウ	エ	オ	カ	
1	1,832,760	-641,466	/	0.90	0.70	—	750,000
2	2,031,480	+641,466	—	0.90	0.70	—	1,680,000
一括価格(合計)							2,430,000

ウ 占有減価修正：修正を要しない。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等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、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：ない

## 第6 参考価格資料

### 地価調査価格（紋別－2）

所 在：紋別市潮見町2丁目6番7

価 格：8,700円/㎡

位 置：バス停「大日寺前」の250mに位置する

価 格 時 点：令和3年7月1日

地 積：324㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側8.5m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和3年度）

物件1 1,581,388 円

物件2 2,411,893 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 受命物件の位置図(紋別市市街地図)
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 建物間取図(概略)

以 上

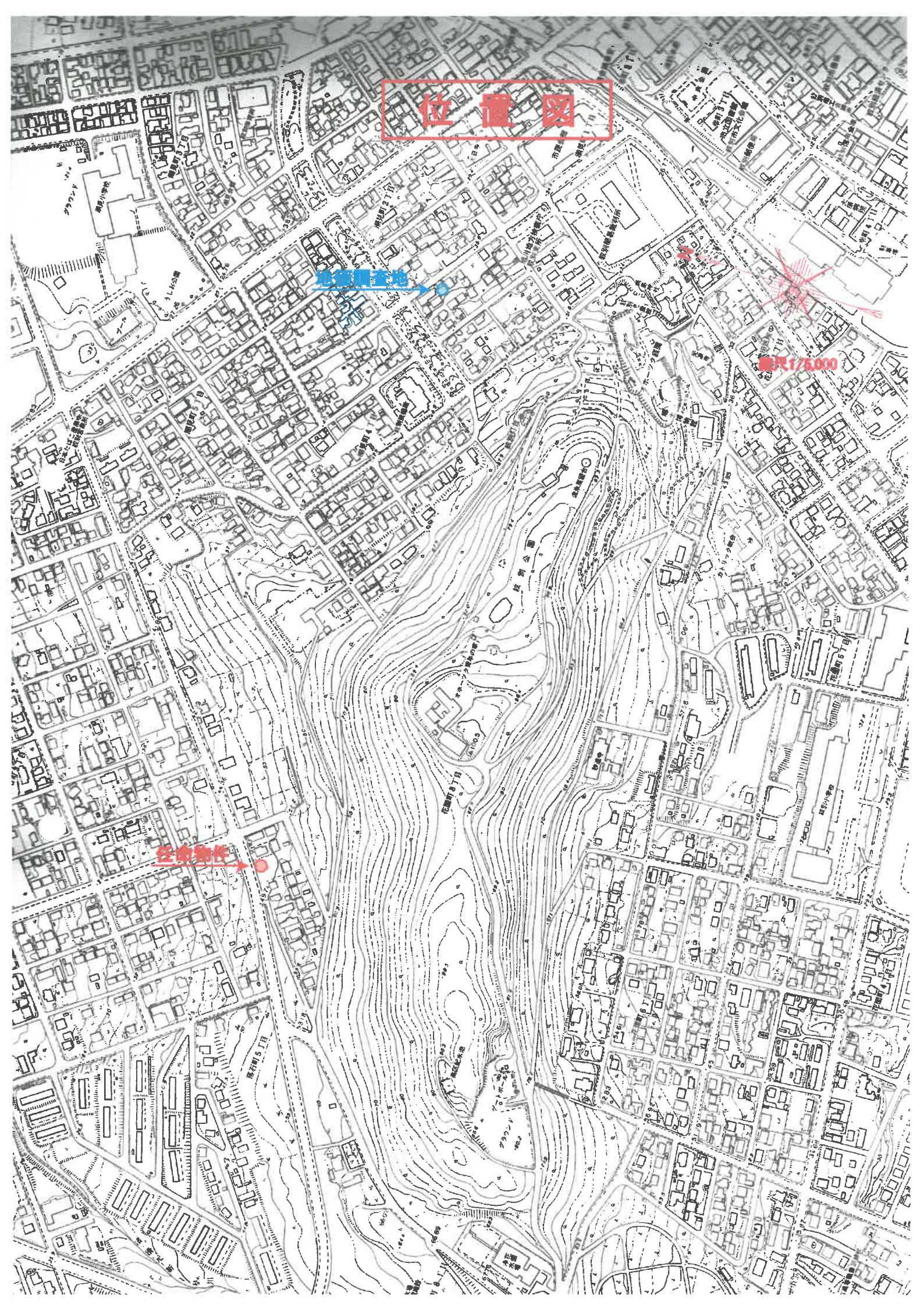


# 位置图

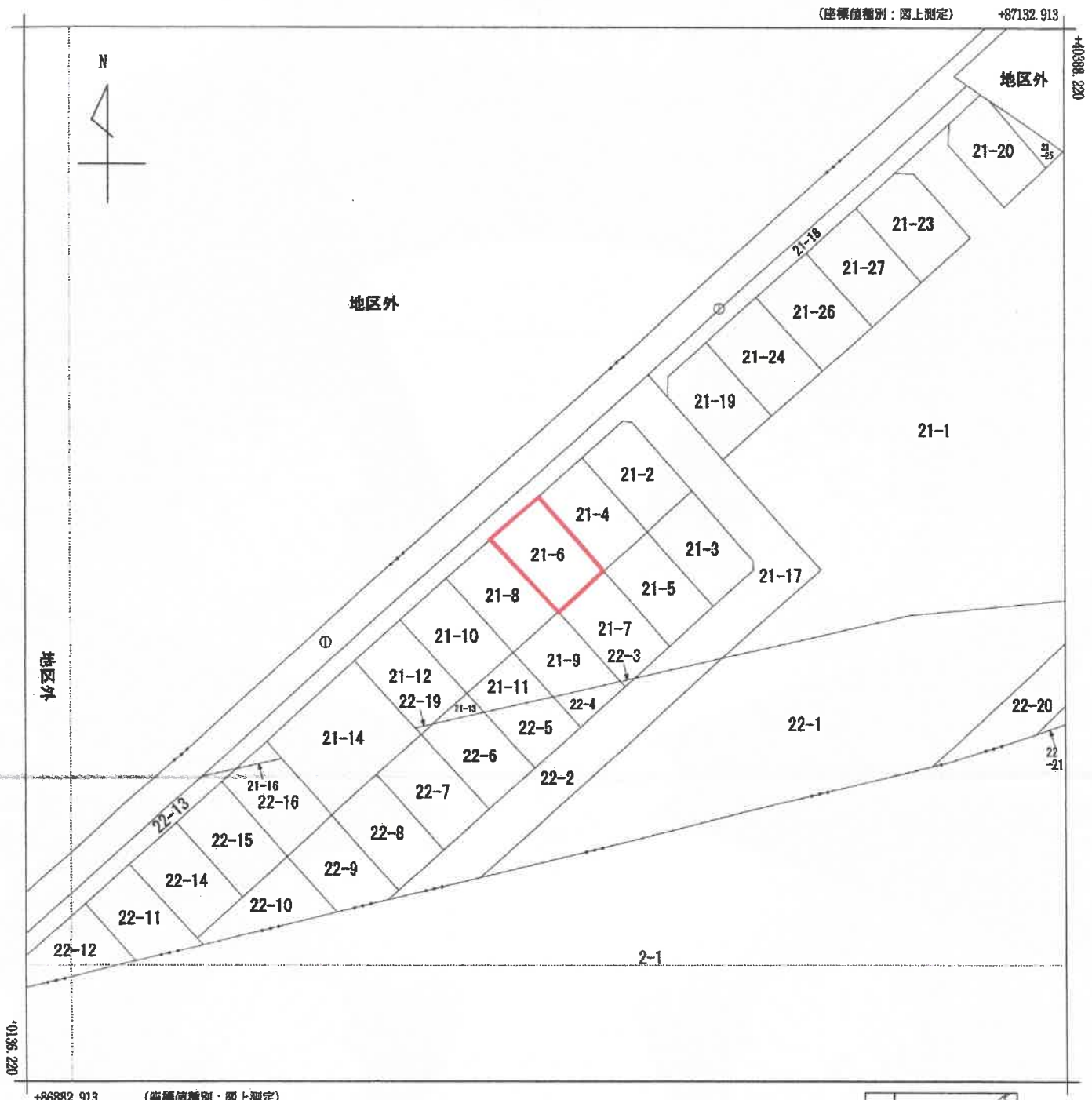
北

比例尺 1/5,000

现状条件







本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。



請求部	所在	紋別市潮見町五丁目				地番	21番6	
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和35年2月			備付年月日(原図)	昭和61年3月31日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(旭川地方務局紋別支局管轄)

令和3年7月19日

釧路地方務局北見支局

登記官

請求番号: 1-1

(1/1)



登記年月日：昭和48年2月15日

74264

1/2

地図記入済

作製年月日  
昭和48年2月12日

作製者

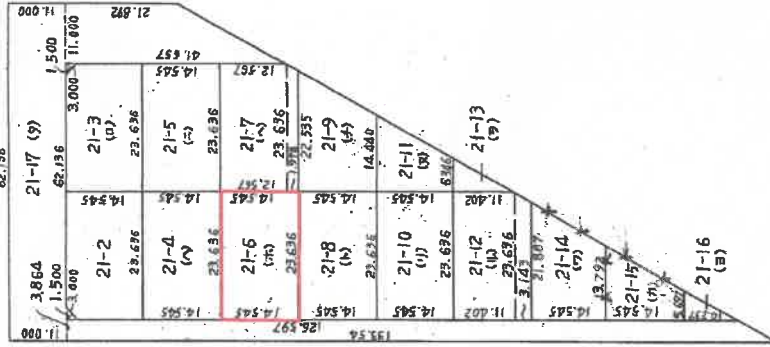
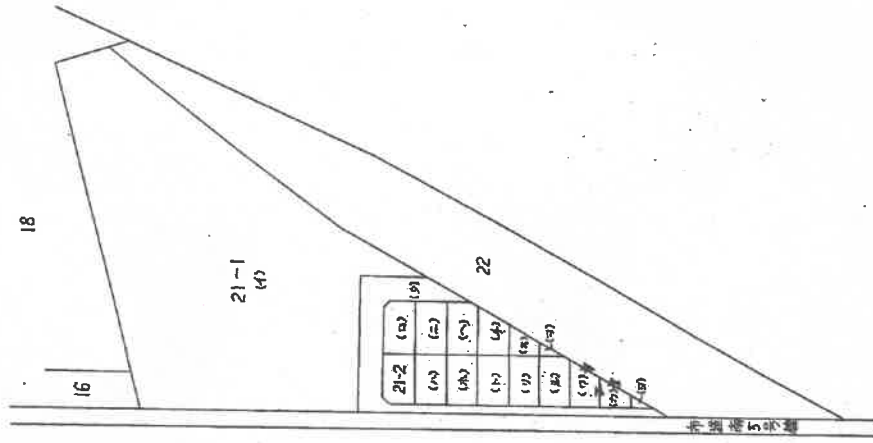
申請人

土地積地所測量図

地番 21-1, 21-3 ~ 21-17

土地の所在 紋別市潮見町5

拡大図



本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/2,500 1/1,000

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。  
(旭川地方事務所 紋別支局 管轄)  
令和3年7月19日 釧路地方事務所 北見支局

登記官

登記年月日：昭和48年2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。  
 (旭川地方事務局紋別支庁管轄)  
 令和3年7月19日 釧路地方事務局北見支局 登記官

新21-1-21-3~14、21-16、17

土地積測量図

74265

地番	21-1-21-3~21-17
土地の所在	紋別市潮見町5

土地積測量	積算	面積	面積
(1) 21-1 21 145,464.380 - 341,535.620 - 343,785.620 - 343,785.620 - 343,785.620 - 342,696.731 - 343,785.620 - 268,900.687 - 343,785.620 - 151,166.185 - 341,037.066 - 36,178.545 - 259,475.527 - 141,733.752 - 29,160.094 - 1,540,100.184 15,974.000	(a) 21-4 23,636 x 14,545 = 343,785.620 <u>343 m<sup>2</sup></u> (b) 21-5 23,636 x 14,545 = 343,785.620 <u>343 m<sup>2</sup></u> (c) 21-6 23,636 x 14,545 = 343,785.620 <u>343 m<sup>2</sup></u> (d) 21-7 23,636 x 12,567 = 297,033.612 $\frac{1}{2} \times 1,978 \times (22,535 + 23,636) = 45,663.119$ 342,696.731 <u>342 m<sup>2</sup></u> (e) 21-8 23,636 x 14,545 = 343,785.620 <u>343 m<sup>2</sup></u> (f) 21-9 $\frac{1}{2} \times 14,545 \times (14,400 + 22,535) = 268,900.887$ <u>268 m<sup>2</sup></u> (g) 21-10 23,636 x 14,545 = 343,785.620 341,535.620 <u>341 m<sup>2</sup></u> (h) 21-11 $\frac{1}{2} \times 14,545 \times (6,346 + 14,440) = 151,166.185$ <u>151 m<sup>2</sup></u>	(w) 21-12 23,636 x 11,402 = 269,497.672 $\frac{1}{2} \times 3,143 \times (21,887 + 23,636) = 71,539.394$ 341,037.066 <u>341 m<sup>2</sup></u> (x) 21-13 $\frac{1}{2} \times 11,402 \times 6,346 = 36,178.546$ <u>36 m<sup>2</sup></u> (y) 21-14 $\frac{1}{2} \times 14,545 \times (13,792 + 21,887) = 259,475.527$ <u>259 m<sup>2</sup></u> (z) 21-15 <del><math>\frac{1}{2} \times 14,545 \times (5,697 + 13,792) = 141,733.752</math></del> <u>141 m<sup>2</sup></u> (aa) 21-16 $\frac{1}{2} \times 10,237 \times 5,697 = 29,160.094$ <u>29 m<sup>2</sup></u> (ab) 21-17 $\frac{1}{2} \times 3,864 \times (133,54 + 126,597) = 502,584.684$ $\frac{1}{2} \times 3,000 \times 1,500 = 2,250,000$ 11,000 x 62,136 = 683,496,000 $\frac{1}{2} \times 3,000 \times 1,500 = 2,250,000$ $\frac{1}{2} \times 11,000 \times (41,657 + 21,892) = 349,519,500$ 1540,100.184 <u>1,540 m<sup>2</sup></u>	昭和48年2月12日 製年 月 日 製者 申請人



(日本地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1
----	-----

登記年月日：平成7年7月17日

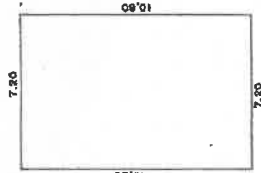
建物図面図

家屋番号 21番6

建物の所在 紋別市潮見町5丁目21番地6

4302

1階

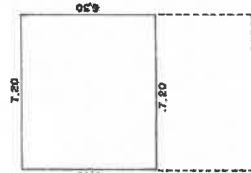


求積

$10.80 \times 7.20 = 77.7600$

1階床面積 77.76 m<sup>2</sup>

2階

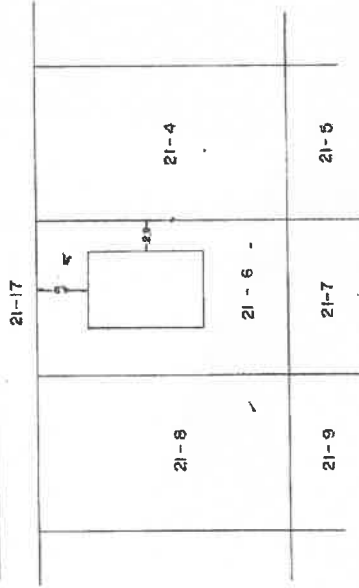


求積

$6.30 \times 7.20 = 45.3600$

2階床面積 45.36 m<sup>2</sup>

道路 23



処理済  
7.7.17  
旭川地方方法務局  
紋別支局

単位：m

縮尺 1/500

申請人



縮尺 1/250

作製者

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

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。

(旭川地方方法務局紋別支局管轄)

令和3年7月19日

旭川地方方法務局北見支局

登記官

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

93-2 No 005575

請求番号：1-3

土地建物位置関係図(概略)

令和3年(ケ)第2004号



市道

物件1 21-6

スチール製  
仮設物置

コンクリート敷

物件2  
(家屋番号21-6)

21-8

21-4

レンガ敷

木製  
仮設物置

法面

21-9

21-7

21-5

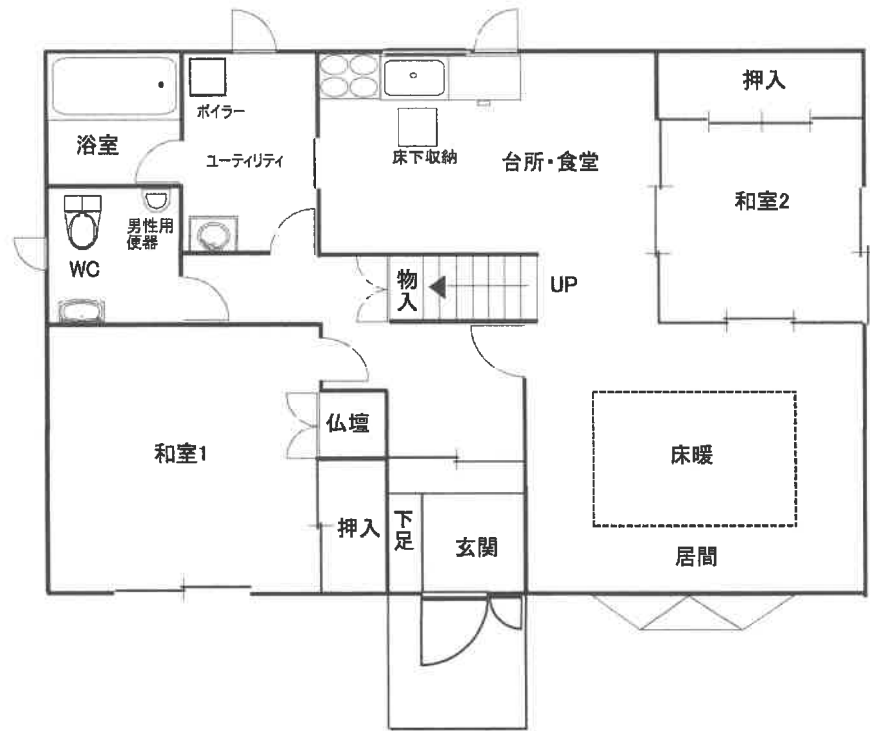


# 建物間取図(概略)

令和3年(々)第2004号



1階



2階

