

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 7 年 7 月 4 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 7 年 7 月 2 5 日から 令和 7 年 8 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 分 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 1 3 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 7 年 7 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 520, 000 2, 016, 000	一括	504, 000	261, 395	58, 193
1	290, 000				
2	2, 230, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 苫前郡羽幌町南四条三丁目
地 番 33番1
地 目 宅地
地 積 405.89平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 苫前郡羽幌町南四条三丁目 33番地1、33番地2
家屋 番号 33番1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 234.74平方メートル
2階 236.57平方メートル

(現況)

- 種 類 店舗・事務所・倉庫
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 約234.81平方メートル
3階 約24.30平方メートル

所有者 株式会社盛文堂



物 件 明 細 書

令和 6年12月24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1】

株式会社盛文堂が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【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 苫前郡羽幌町南四条三丁目
地 番 33番1
地 目 宅地
地 積 405.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 苫前郡羽幌町南四条三丁目 33番地1、33番地2
家屋 番号 33番1
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 234.74平方メートル
2階 236.57平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・倉庫
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 約234.81平方メートル
3階 約24.30平方メートル

所有者 株式会社盛文堂



令和 6 年(ケ)第 3 0 0 1 号
令和 6 年 1 0 月 2 9 日受理
令和 6 年 1 2 月 3 日提出

現況調査報告書

旭川地方裁判所

執行官 山 口 慶 幸 (印)

(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 苫前郡羽幌町南四条三丁目

地 番 33番1

地 目 宅地

地 積 405.89平方メートル

所有者 A

2 所 在 苫前郡羽幌町南四条三丁目 33番地1、33番地2

家屋 番号 33番1

種 類 店舗・事務所
(現況) 店舗・事務所・倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
(現況) 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 234.74平方メートル (現況床面積約234m²81)
2階 236.57平方メートル

(現況) 3階 (現況床面積約24m²30)

所有者 株式会社盛文堂

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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 店舗・事務所・倉庫 ☒ 構造: 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 ☒ 床面積: 1 階 約 234.81 m ² 3 階 約 24.30 m ²	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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店舗・事務所・倉庫 (空き家) 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■B (相続財産清算人)) の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 8年 9月 16日	
最初の契約等	契約日	平成 8年 9月 16日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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、略東角ほか2点に境界標が存したので、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、略南西側で接面する道道及び略南東側で接面する町道とほぼ等高な平坦地で、専ら本件建物の敷地及び駐車場として利用されている。
- 3 本件土地の略東側には自家柱1本が存し、略南側には屋外看板1基が存する。
- 4 本件建物は、約3年前に法人代表者が死亡したことに伴って閉店し、以降、使用されていない。
- 5 本件建物の1階及び2階の店舗内並びに倉庫内には、大量の商品及び在庫品等が残置されていた。また、同建物の2階事務室などにも、大量の事務書類及び書籍類等が残置されていた。
- 6 本件建物の1階作業室の天井には、排水管からの水漏れと思われる汚損があった。
- 7 本件建物の1階店舗部分の床面積について、略南東側の壁及びシャッター部分を概測したところ、法務局備付けの建物図面と異なり、約0.07㎡の増床が見られた。
また、同建物の略東側の2階倉庫については、3階部分として小屋裏倉庫(約24.30㎡)が、増床されている。
- 8 課税資料によると、鉄骨造部分は1、2階店舗部分が相当と思われる。
なお、1階倉庫部分の天井に、補強用と思われる鉄骨製の梁を架設している。
- 9 本件建物に設置されている設備及び機器などについては、その全てが稼働するか否かは不明である。
- 10 上記以外に本件建物は、視認するかぎりにおいて、特に目立った損傷等は見当たらなかったが、全体として経年相当の劣化が存するものと思われる。
- 11 上記のほかは「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
■ B (相続財産清算人)	1 本件土地について、隣地との境界トラブルは聞いたことがありません。 2 本件土地上の駐車車両については、年内に移動する予定です。 3 本件建物は、約3年前に閉店してから使用されていません。 4 本件建物では、過去において、排水管からの水漏れがあったと聞いたことがあります。

(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
6年11月 1日 (金) : : :	執行官室	羽幌町役場宛、税務関係資料請求 (郵送)
6年11月 1日 (金) 10:00-10:05	執行官室	関係者電話連絡
6年11月 1日 (金) 10:30-10:35	執行官室	関係者電話連絡
6年11月 6日 (水) 13:00-13:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年11月12日 (火) : : :	執行官室	登記情報取得
6年11月12日 (火) 16:20-16:25	執行官室	関係者電話連絡
6年11月19日 (火) 16:20-16:25	執行官室	関係者電話連絡
(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 を立ち合わせ、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月21日（木） 12：50－15：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、相続財産清算人立会
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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。 ☐		

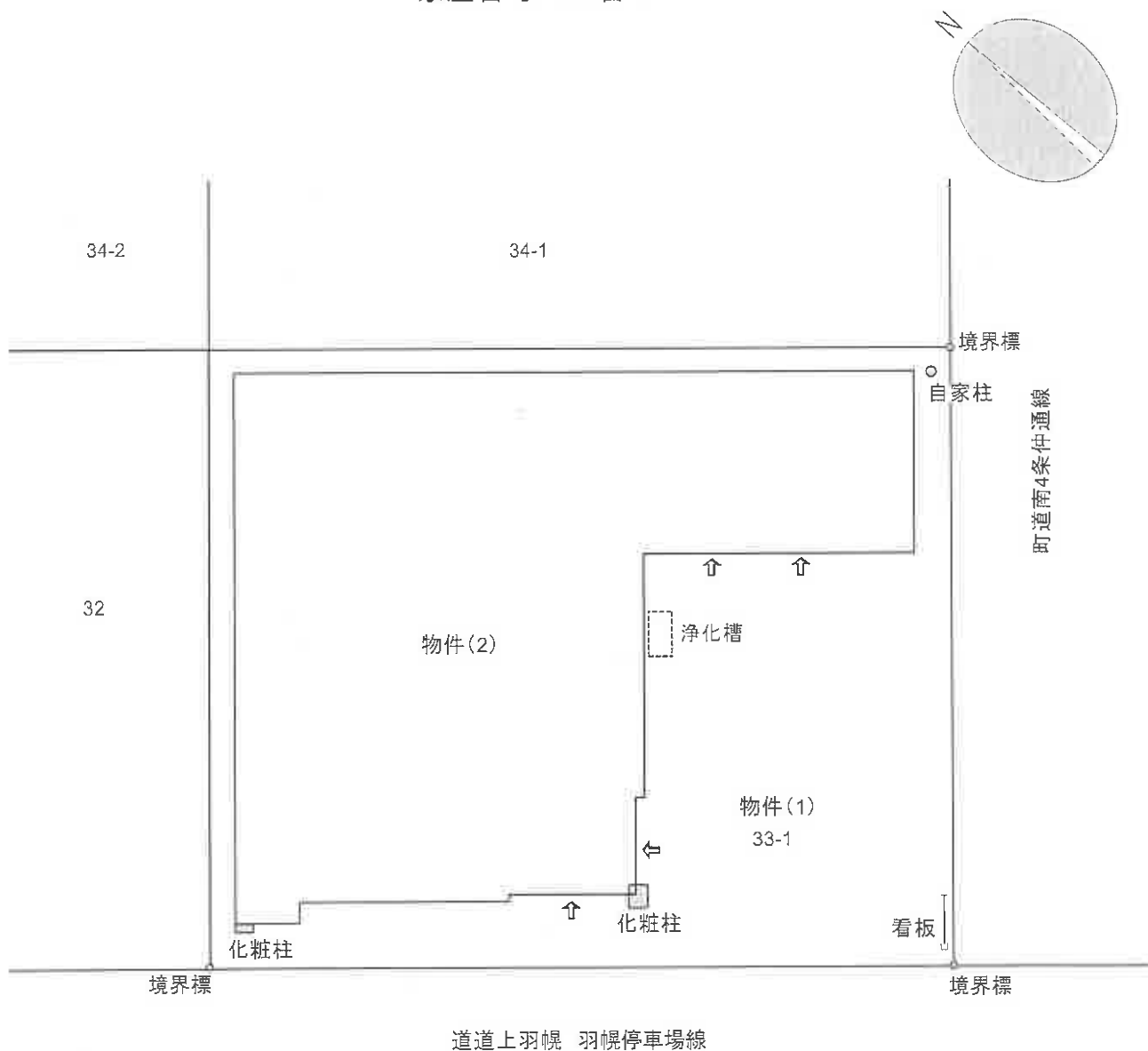
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図(概略図)

令和6年(ケ)第3001号

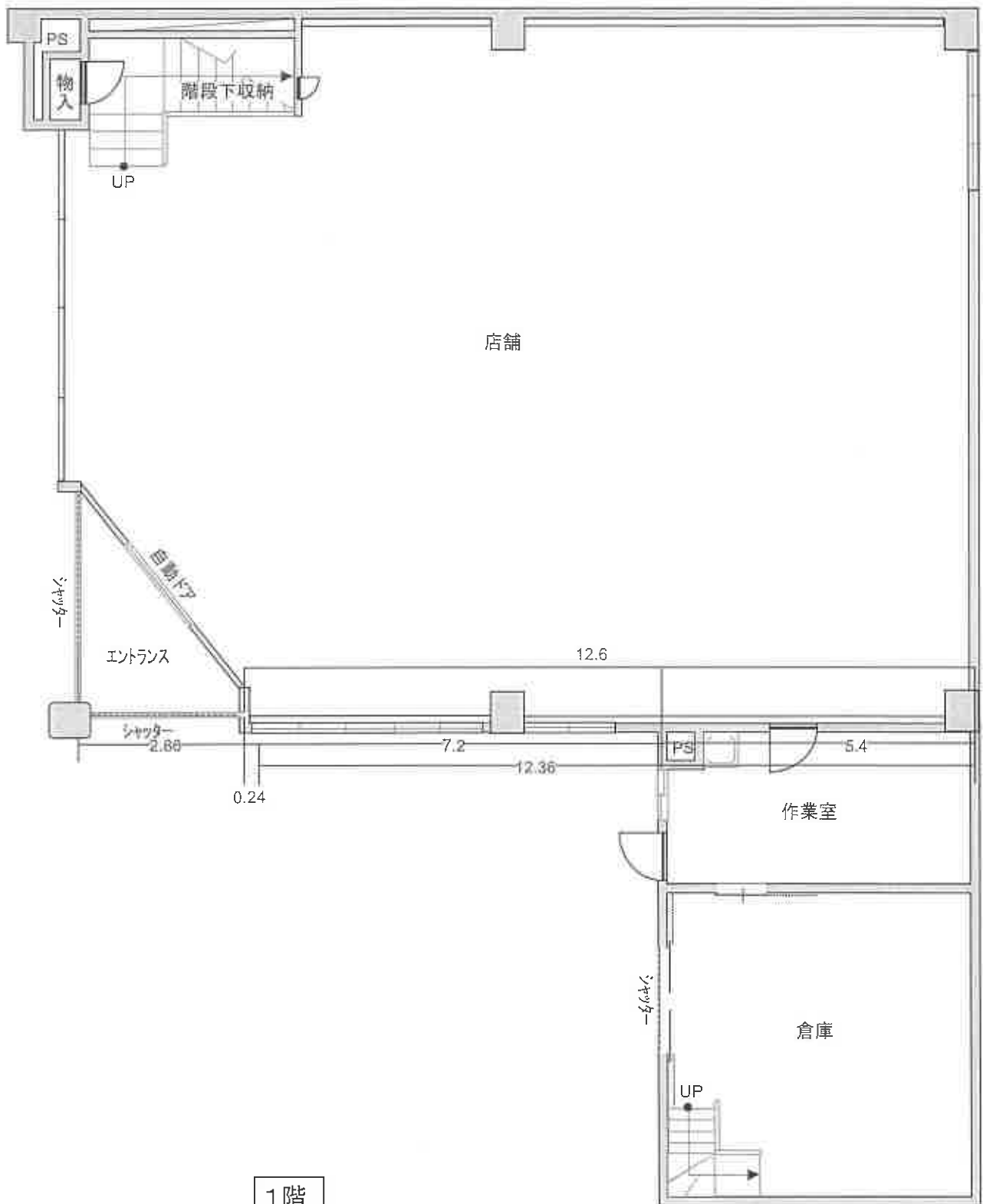
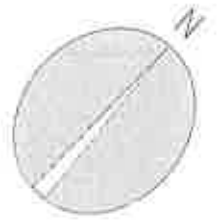
物件(1) 土地 苫前郡羽幌町南4条3丁目33番1

物件(2) 建物 苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、33番地2所在
家屋番号 33番1



物件(2)建物

苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、
33番地2所在
家屋番号 33番1



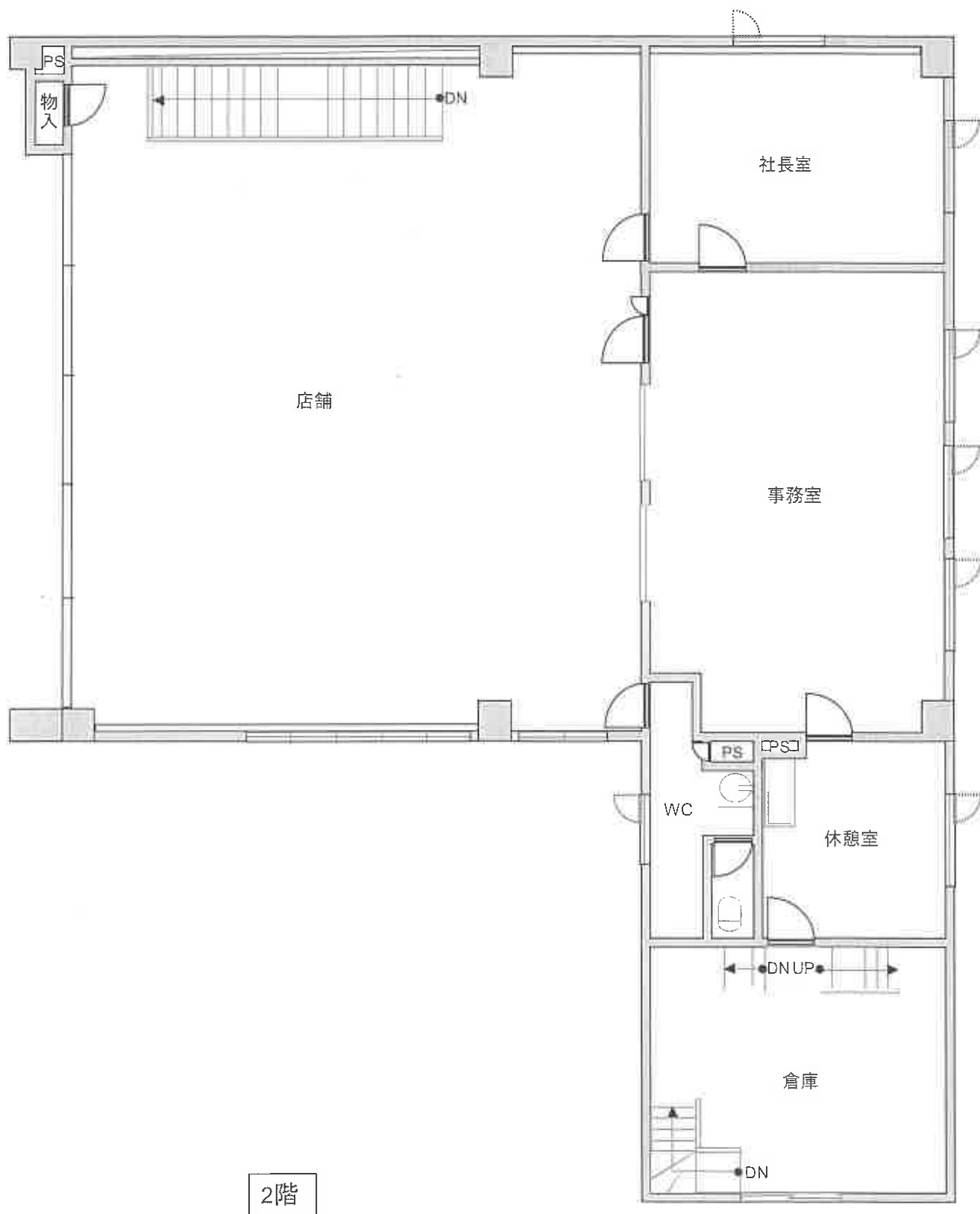
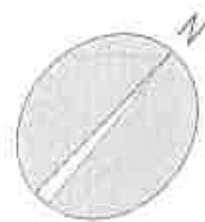
建物間取図(概略図)

令和6年(ㄗ)第3001号

物件(2)建物

苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、
33番地2所在

家屋番号 33番1



2階

(10枚目)

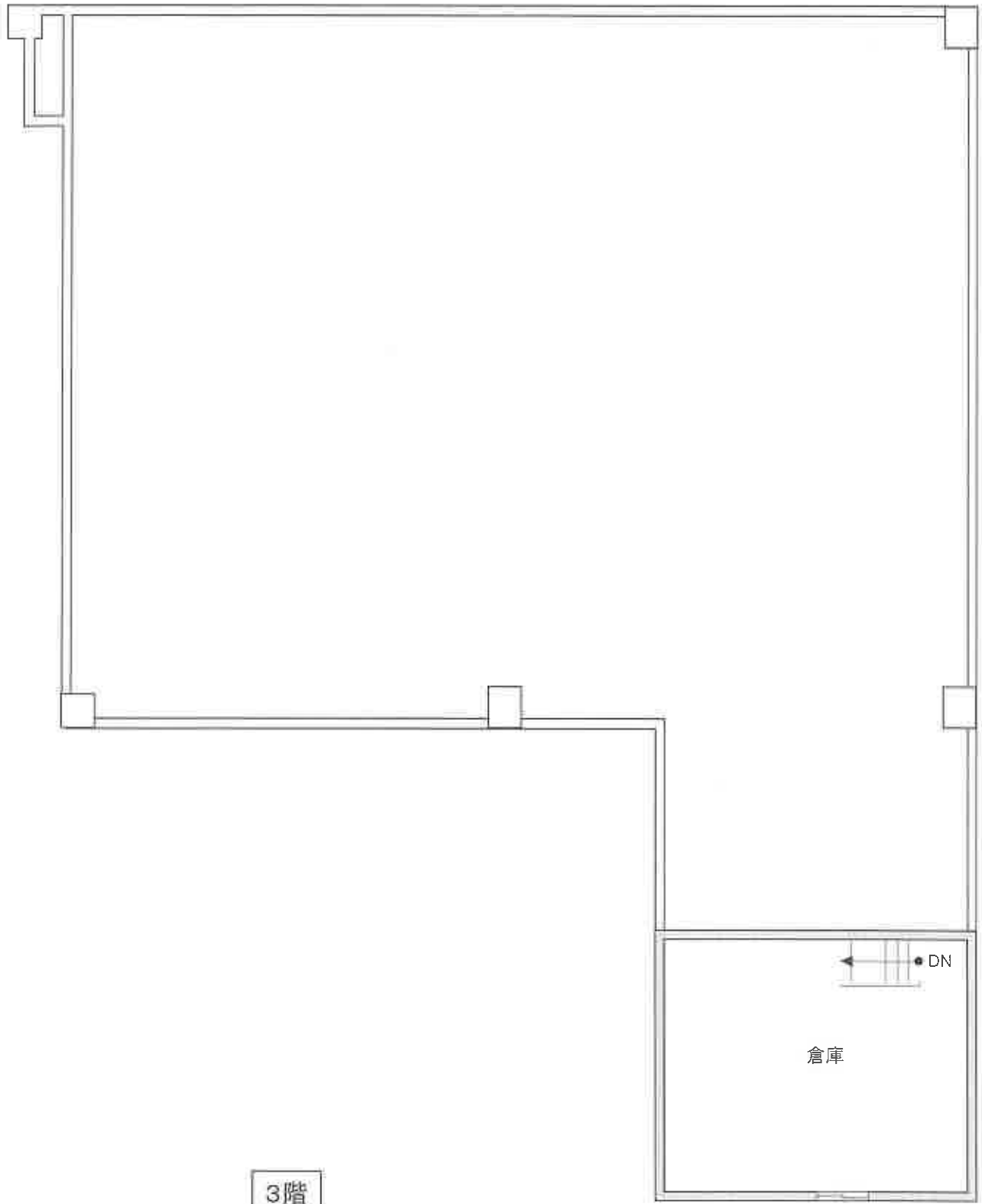
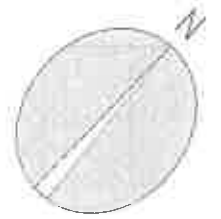
建物間取図(概略図)

令和6年(ケ)第3001号

物件(2)建物

苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、
33番地2所在

家屋番号 33番1



1



本件土地の形状、本件建物の外観、自家柱、看板

2



本件土地の形状、本件建物の外観、看板

3



1 階店舗

4



1 階店舗

5



1 階作業室

6



1 階作業室の天井

7



1 階倉庫

8



2 階店舗

9



2 階店舗

10



社長室

(1 6 枚目)

11



事務室

12



事務室

13



休憩室

14



2 階倉庫

(1 8 枚目)

15



3 階倉庫（増床部分）

16



3 階倉庫（増床部分）

事件の表示 令和6年(ケ)第3001号

回答者（発信者）	評価人 石 川 陽 三
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7年6月2日午前9時05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3月21日に見直した評価額から50%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。

事件の表示 令和6年(ケ)第3001号

回答者（発信者）	評価人	石	川	陽	三
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7年3月21日午後1時35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6年12月2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6年（ケ）第3001号
令和6年11月21日 現地調査
令和6年12月 2日 評 価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石川 陽三

第1 評価額

一括価格	
金 8,430,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 990,000 円
物件2 (建物)	金 7,440,000 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、契約不適合責任がないこと等）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 地目 地積	苫前郡羽幌町南4条3丁目 33番1 宅地 405.89㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	苫前郡羽幌町南4条3丁目 33番地1、33番地2 33番1 店舗・事務所 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 234.74㎡ 2階 236.57㎡	店舗・事務所・倉庫 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 1階 約234.81㎡ 2階 同左 3階 約24.30㎡
番号	特記事項		
2	①本件建物を実地に概測したが、法務局備付けの建物図面と異なる次の点が確認された。 (1階店舗部分の床面積) 南東側の壁距離が上記建物図面記載の距離と異なり、シャッター部分に相当する距離が短く(3.1m→約2.86m)、それ以外の壁距離が約0.24m長くなっていた(12.36m→約12.6m)。 本件では上記概測に基づく床面積の増分(約0.07㎡)を未登記増床と取り扱い、1階部分の現況床面積を上記のとおり算定した。 (3階部分について) 2階小屋裏に至る階段、小屋裏に天井を造作し、小屋裏(3階部分)を物置として使用していたと思われる。 本件ではこの小屋裏部分の天井高(約1.7m)を確認の上、本件建物の構造を上記現況欄記載のとおりとし、概測による床面積約24.30㎡を未登記増床と取り扱った。 ②実地調査に基づき、本件建物の種類を上記現況欄記載のとおり、店舗・事務所・倉庫と認定した。		

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	羽幌ターミナル（沿岸バス羽幌営業所）の北西方、道路距離約350m、最寄バス停は上記ターミナル内の停留所名「南7条4丁目」。	
付近の状況	空き店舗等が目立つ旧羽幌駅前通り商店街に存し、近隣地域は空洞化が深刻な状況にある。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 —
画地条件	間口約22.1m（南西道道側）、奥行約18.3m、地積405.89㎡、形状は長方形地。 地勢は道路面及び各隣接地とほぼ等高な平坦地。 日照、地質、地盤等は近隣地域内において普通。	
接面道路の状況	敷地のほぼ南西側で幅員22mの舗装道道（上羽幌 羽幌停車場線、法第42条1項1号道路）、南東側で有効幅員約5m（用地幅約5.4m）の舗装町道（南4条仲通線、法第42条1項1号道路）に接面する角画地。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用され、敷地南角に屋外看板1基、東角に自家柱1本、その他浄化槽（概測約1.01㎡）が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（羽幌町内に都市ガス配管なし） 下水道 あり	
特記事項	特になし。	

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：平成8年9月16日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約6年と判定した。
仕 様	構 造：鉄骨・木造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ALC吹付、カーテンウォール（ガラス）等 内 壁：クロス、下地材（1～3階倉庫、1階作業室）等 天 井：石膏ボード、下地材（1～3階倉庫、1階作業室）等 床 ：塩ビシート、クッションフロア、タイルカーペット、 下地材（1～3階倉庫、1階作業室）等 設 備：給湯用ボイラー1基（灯油式）、火災報知器 その他：暖房は個別暖房による
床面積（現況）	1階 234.81㎡ 2階 236.57㎡ 3階 24.30㎡ 延べ 495.68㎡
現況用途等	現況用途：店舗・事務所・倉庫 間 取 り：別添間取図のとおり （なお、詳細は現況調査報告書のとおり）
品 等	中位に属するものと観察された。
保守管理の状態	1階作業室上部には配管破損によると思われる天井材の汚損が把握された。また、各室内には商品、備品等が残置され、保守管理の状態は劣るものと観察された。（詳細は現況調査報告書のとおり）
建物の利用状況	閉店から約3年の間、空き店舗の状態が続いている。 （詳細は現況調査報告書記載のとおり）
特 記 事 項	①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記録は確認されなかった。 ②課税資料によると、鉄骨造部分は1、2階店舗・事務所部分が相当すると思われる。 なお、1階倉庫部分の天井に補強用と思われる鉄骨製の梁を架設している。

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) (千円未満切捨) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,000	1.03	405.89	0.90	2,633,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の地価公示標準地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：角地+3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物は築30年に近い老朽家屋であり、上記のとおり建付減価修正を行った。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満切捨) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	495.68	0.141	17,472,000

ウ 現価率：耐用年数に

基づく方法 観察減価法 現価率

$$\frac{34 - 28}{34} \times (1 - 0.20) \div 0.141$$

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) (千円未満切捨) ア×イ=ウ
1	2,633,000	10%	使用借権	263,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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×カ (万円未満切 捨)
1	2,633,000	－ 263,000		0.60	0.70	1.00	990,000
2	17,472,000	＋ 263,000	1.00	0.60	0.70	1.00	7,440,000
一括価格(合計)							8,430,000

ウ 占有減価修正：特に修正の必要はない。

エ 市場性修正：人口減少が続き、需給回復の見通しが立たない羽幌町中心街の不動産市況を勘案した結果、本物件は市場性が相当に劣るものと判断し、上記のとおり修正を行った。

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）：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（羽幌5－1）

所 在：苫前郡羽幌町南3条3丁目1番4外

価 格：7,300 円／m²

位 置：JR石狩沼田82,000m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：373 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側 14m 町道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%，容積率300%)

準防火地域 非線引都市計画区域

地 域 の 概 要：小売店舗、金融機関等が見られる商業地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,181,252 円

物件2 17,944,085 円

第7 附属資料

位置図（羽幌町発行の都市計画図）

公図写し（A3→A4縮小）

一筆図図形写し（A3→A4縮小）

建物図面写し（A3→A4縮小）

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図 (1:10,000)

日本海

サンセットビーチ

羽幌港

羽幌

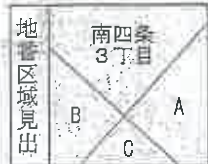
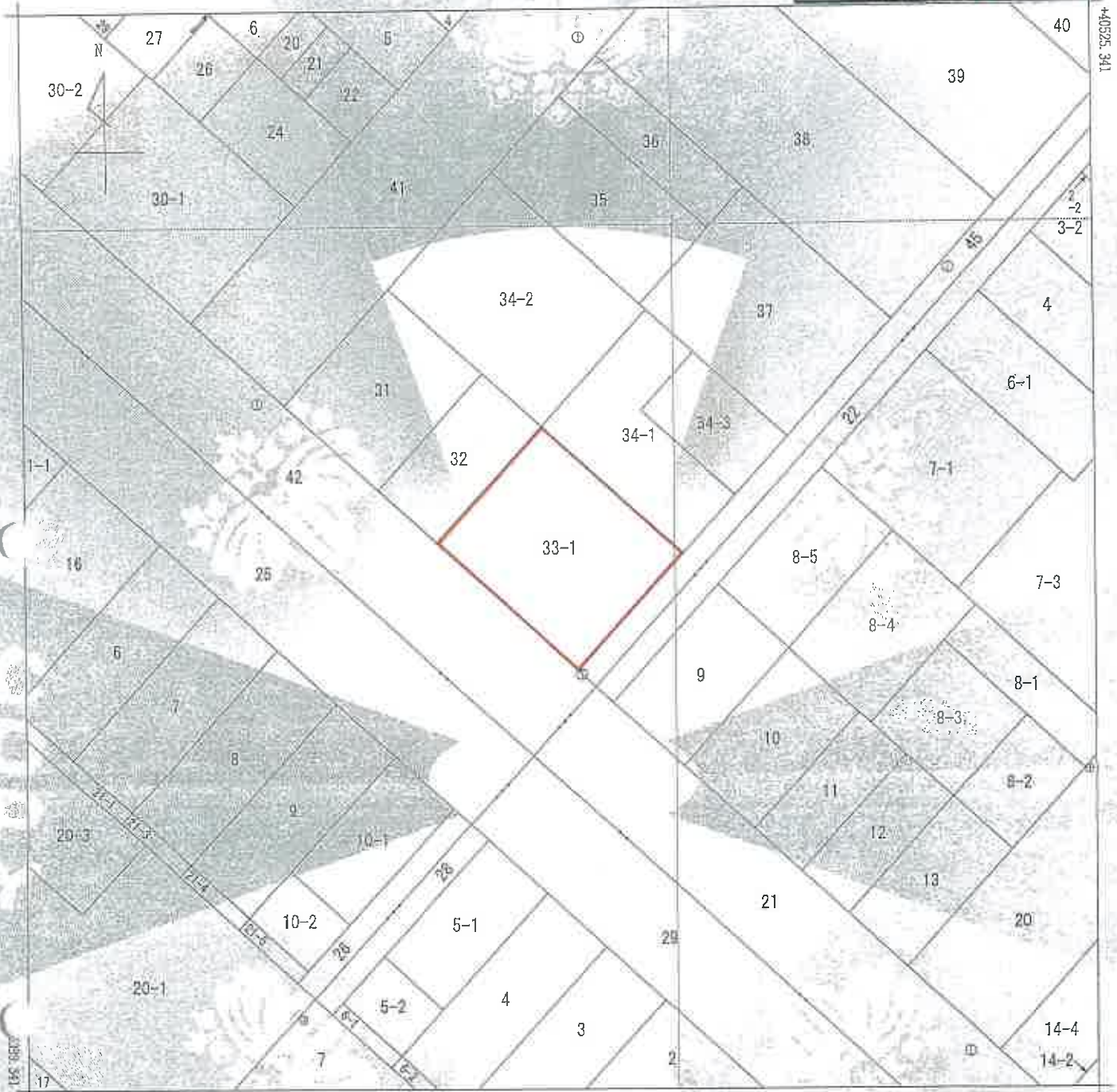
目的物件

地価公示標準地
(羽幌5-1)

当図面は羽幌町より入手した都市計画図の写しである。

公図写

(物件番号 1)



- A 南五条3丁目
- B 南四条4丁目
- C 南五条4丁目

請求 番号	所在				苫前郡羽幌町南四条三丁目				地番		33番1	
出力 縮尺	1/500		精度 区分	甲二	出題 番号又は 記号	※注	分類	地図(公図)14条第1項			種類	地籍図
作成 年月日	平成19年11月				備考 年月日 (印)	平成20年4月25日			補 事		記 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。

(旭川地方法務局留萌支局管轄)

令和6年9月24日

札幌法務局

登記簿

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

登記年月日：平成8年9月20日

500798

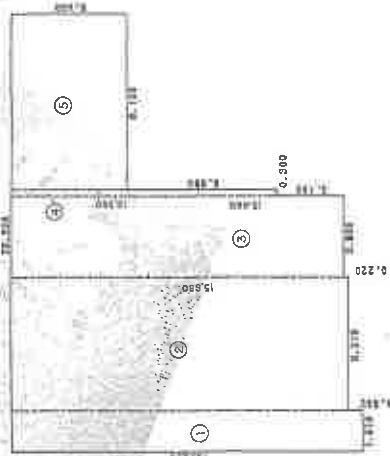


家屋番号 33-1

建物図面
各階平面図

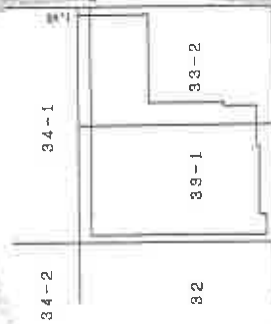
建物の所在 古川郡深志町4条3丁目3番地1. 33番地2

1 階



求積表

①	15.320	X	1.910	=	31.171200
②	15.680	X	6.210	=	97.372800
③	15.460	X	3.800	=	58.748000
④	12.360	X	0.300	=	3.708000
⑤	12.400	X	6.100	=	43.740000
合 計				234.740000	
床 面 積				234.74 m ²	



2 階

建物図面
(物件番号2)



縮尺 1/500



縮尺 1/250

申請

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

作製者

平成8年9月18日(作成)

6 N 000924

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
(旭川地方法務局留萌支局管轄)
令和6年9月24日 札幌法務局

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

登記年月日：平成8年9月20日

令和6年9月24日

札幌法務局

登記簿

これは図面と記載されている内容と必ずしも一致しない場合があります。
(図面は、登記簿の記載と一致するものとします。)

500799



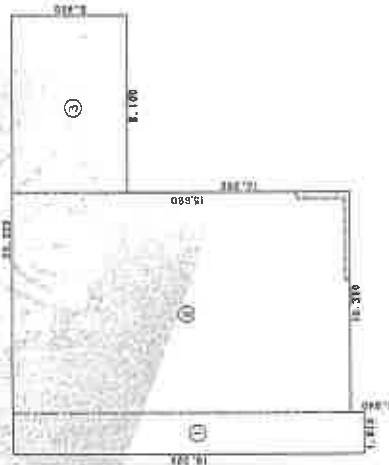
家屋番号 33-1

建物図面
各階平面図 1/2

建物の所在 北海道札幌市中央区南一条西三丁目3番地1、33番地2

名称・用途番号

2 階



求積表

① 16.320 x 1.910 = 31.171200
② 15.680 x 10.310 = 161.660800
③ 5.400 x 8.100 = 43.740000

合 計 236.572000
床面積 236.57 ㎡

建物図面 (物件番号2)



1 / 1

No 000922

申請人



縮尺 1 / 250

2008年9月18日

作製者

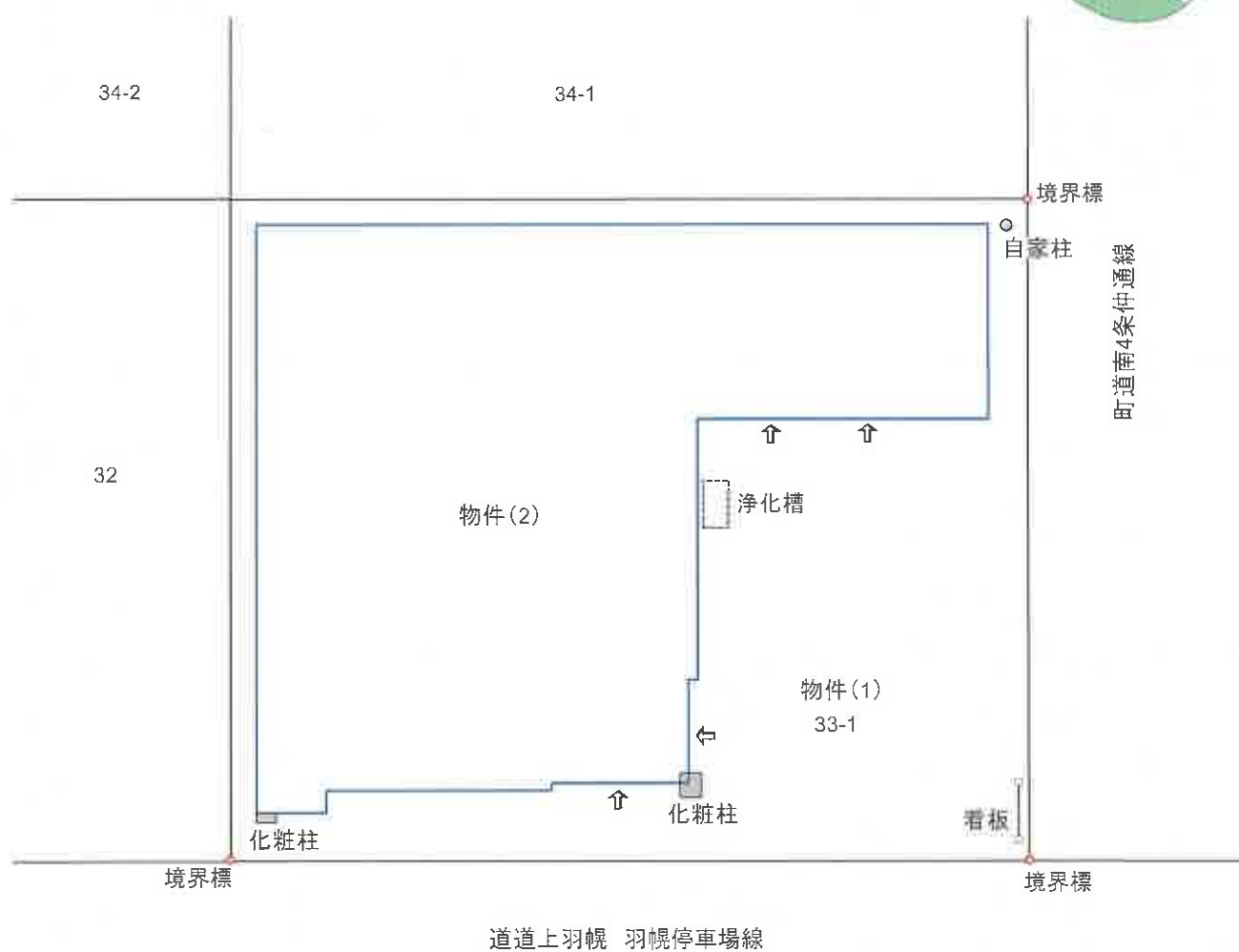
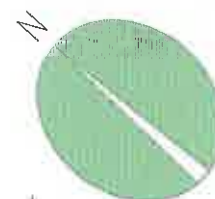
(旭川市土地家屋調査士会統一用紙)

本図面は、A3判をA4判に
縮小したものである

令和6年(ケ)第3001号

物件(1) 土地 苫前郡羽幌町南4条3丁目33番1

物件(2) 建物 苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、33番地2所在
家屋番号33番1



建物間取図

令和6年(ケ)第3001号

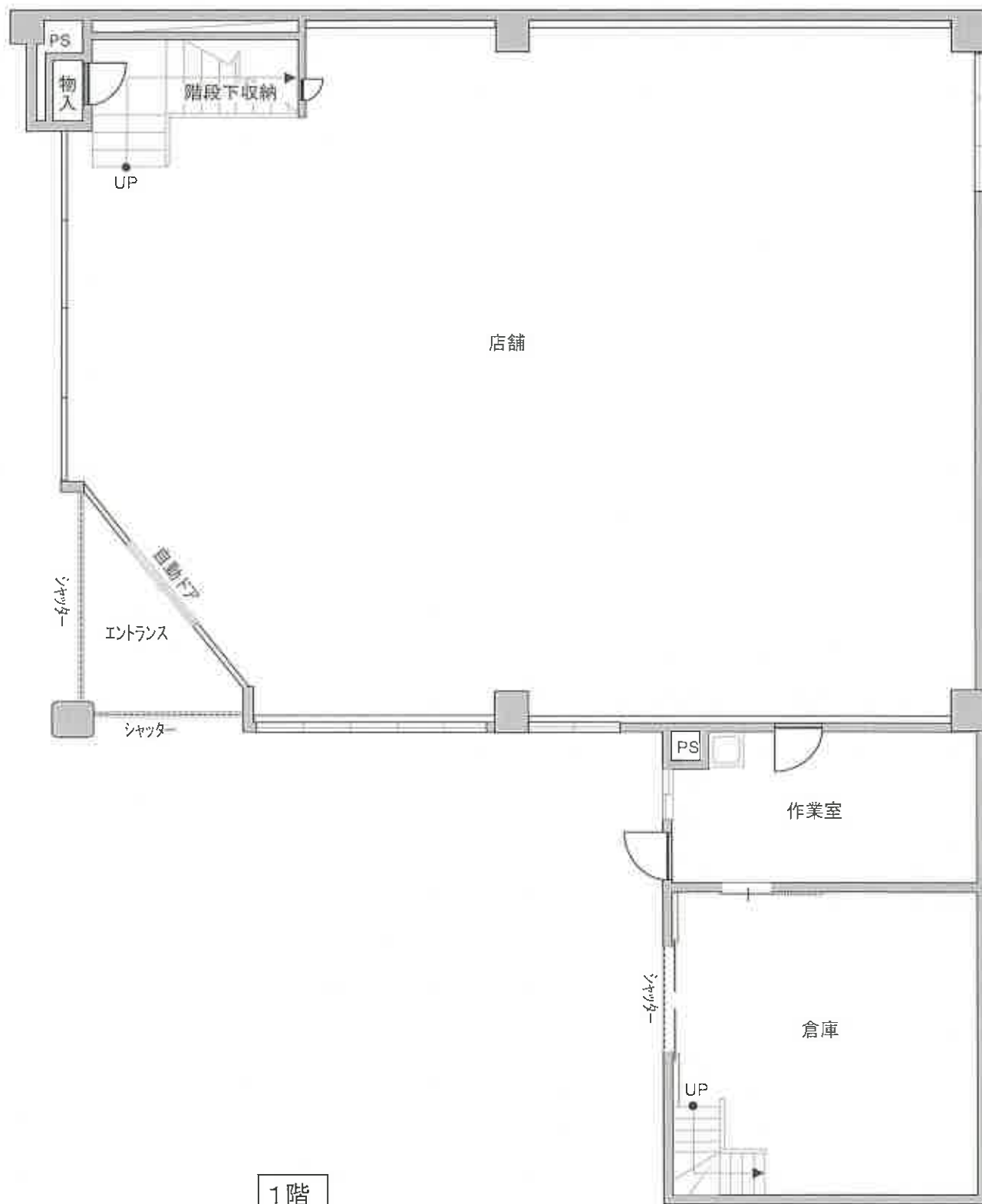
物件(2)建物

苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、
33番地2所在

家屋番号 33番1



1:100



1階

建物間取図

令和6年(ケ)第3001号

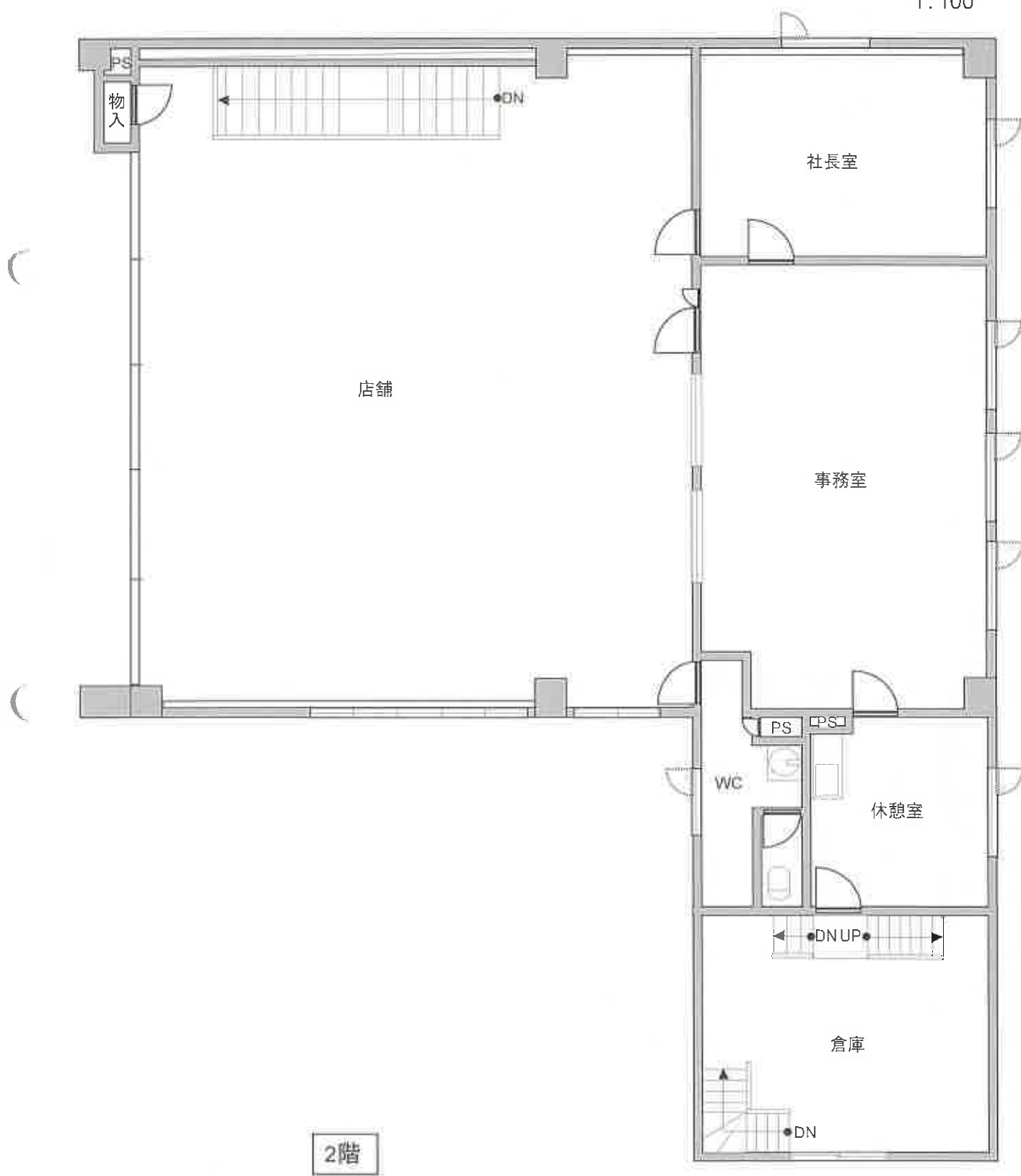
物件(2)建物

苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、
33番地2所在

家屋番号 33番1



1:100



2階

建物間取図

令和6年(ケ)第3001号

物件(2)建物

苫前郡羽幌町南4条3丁目33番地1、
33番地2所在

家屋番号 33番1



1:100

