

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 25 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

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	8, 160, 000 6, 528, 000	一括	1, 632, 000	95, 553	28, 874
1	3, 810, 000				
2	4, 350, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 江別市大麻沢町
- 地 番 1 1 番 8
- 地 目 宅地
- 地 積 5 4 6 . 0 0 平方メートル
- (現 況)
- 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 江別市大麻沢町 1 1 番地 8
- 家屋 番号 1 1 番 8 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 9 2 . 7 4 平方メートル



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 10 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

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」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 江別市大麻沢町
- 地 番 1 1 番 8
- 地 目 宅地
- 地 積 5 4 6 . 0 0 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 江別市大麻沢町 1 1 番地 8
- 家屋 番号 1 1 番 8 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 9 2 . 7 4 平方メートル

令和6年(ヌ)第42号
令和6年7月1日受理
令和6年8月30日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤 俊哉

(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 江別市大麻沢町
地 番 1 1 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 江別市大麻沢町 1 1 番地 8
家屋 番号 1 1 番 8 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 9 2 . 7 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 1) ☐ (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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : 1 階 2 階		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 : 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 () ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

- (1) 境界石等は確認することができなかった。物件の特定は、法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (2) 本件土地は、いわゆる旗型の土地となっており、物件2の敷地である有効宅地部分と路地状敷地部分から構成されている。
- (3) 本件土地の一部が上記のとおり路地状敷地部分となっていて、評価人の調査によれば、当該路地状敷地部分は、隣地（地番11番9）の路地状敷地部分と併せて建築基準法第42条1項5号の位置の指定を受けた道路部分となっている（土地建物位置関係図参照）。
- (4) 上記の路地状敷地部分が南東側で公道にほぼ等高に接している。
- (5) 周囲の各隣地とはほぼ等高に接している。
- (6) 有効宅地部分には、庭木等や雑草が手入れされない状態で生い茂っている。

■ 物件2について

- (1) 居間・食堂及び台所が、1階に2か所、2階に1か所ある。また、浴室は、1階と2階に各1か所設けられており、2世帯向きの間取となっている。
- (2) 全体的に経年相応の劣化や汚損等が見られる外、多数の猫を室内で飼育しているため、内壁や階段の手すり等に猫によるひっかき傷や汚損等が見られる。また、1階は動物臭が強く感じられた。
- (3) 1階北側の台所の天井が、水漏れにより破損している。
- (4) 所有者の妻の陳述によれば、1階北側の台所のガスレンジが故障しているとのことで、黒色のビニール袋により覆われている。
- (5) 1階洋室の引き違いの戸が開かず、立ち入れなかったため、内部の損傷等は不明である。
- (6) 北西側の外壁は、蔦によりほぼ全面が覆われている。
- (7) 有効宅地部分の南西側にスチール製仮設車庫（約18.81平方メートル）がある。

■ 本件物件の占有状況について

- (1) 所有者の親族（子）からの事情聴取で、所有者は病気により長期入院中であり、所有者の妻は本件物件2で寝たきりの状況であって自分が看病しているとのことであったが、調査時に臨場した際には所有者の妻は寝たきりではなく、普通に起きて生活しており、室内にも常時就寝している状況は見られなかった。また、同人は当職の質問等に明瞭に回答しており、調査中、2階にも同行していた。
- (2) 上記の点について、所有者の妻に、所有者の親族（子）からの事情聴取の内容を伝え、確認したところ、同人は、「所有者は当該物件に居住しているが、現在は地方に行っている、長期入院はしていない。私が寝たきりだったことはない。」旨述べた。当職が、念のため、「所有者は入院しておらず、地方に行っているということで間違いないか。」と確認したが、「そうである。」と述べた。
- (3) 複数の近隣住民から所有者の所在等について事情聴取したところ、所有者家族は近所付き合いがなく、詳しいことは分からないが、たまに所有者の親族（子）と一緒に帰ってくる男性がいるとのことであった。
- (4) 上記の事実から、所有者の親族（子）からの事情聴取の内容は事実と異なっており、所有者の妻の陳述のとおりと思われるので、所有者が家族とともに本件物件を占有しているものと判断した。

(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 7月 4日 (木) 10:35-10:45	物件所在地	占有等調査 (不在、連絡文書投かん)、外周調査、写真撮影
6年 7月 8日 (月) 13:30-13:40	物件所在地	占有等調査、外周調査、居住者から事情聴取 (インターホン越し、連絡文書投かん)
6年 7月17日 (水) 16:50-17:00	電話	所有者の親族 (子) から事情聴取
6年 7月29日 (月) 11:30-11:40	物件所在地	占有等調査 (不在、連絡文書投かん)
6年 8月 2日 (金) 10:40-10:50	物件所在地	占有等調査 (不在、連絡文書投かん)
6年 8月 2日 (金) 16:45-16:50	インターネット	登記情報取得 (登記建物の有無確認)
6年 8月 5日 (月) 15:30-17:10	物件所在地	立入調査、所有者の妻立会、所有者の妻から事情聴取、写真撮影、評価人同行
(特記事項) ■ 令和 6年 8月 5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 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

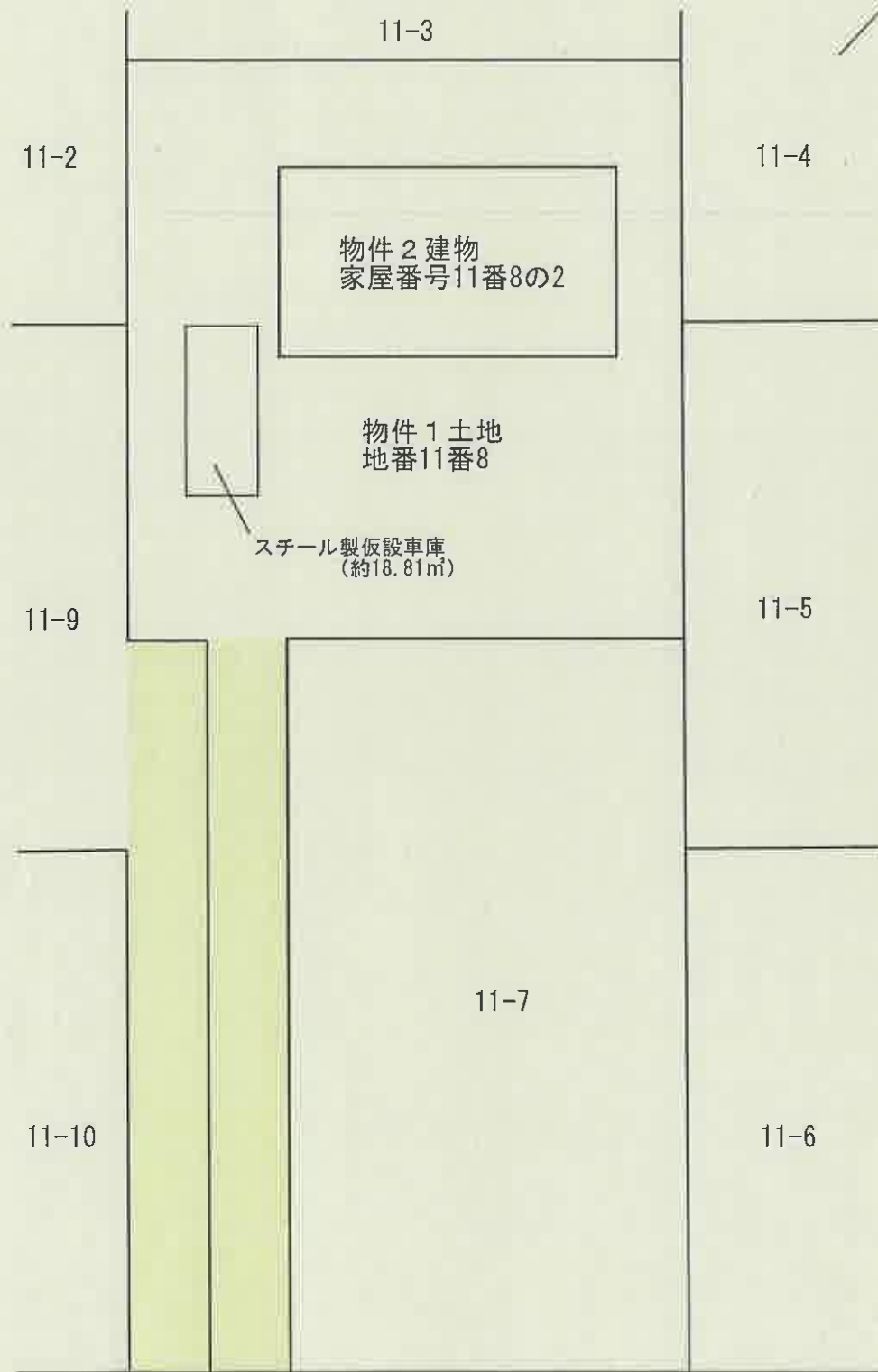
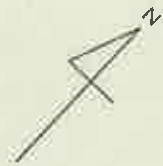
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月 9日 (金) 16:00-16:20	物件所在地	周辺住民に本件物件の占有状況について事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠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

縮尺約 1 : 250



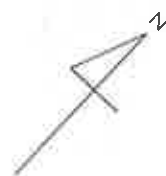
幅員 8 m 舗装市道
(大麻沢町16号道路)



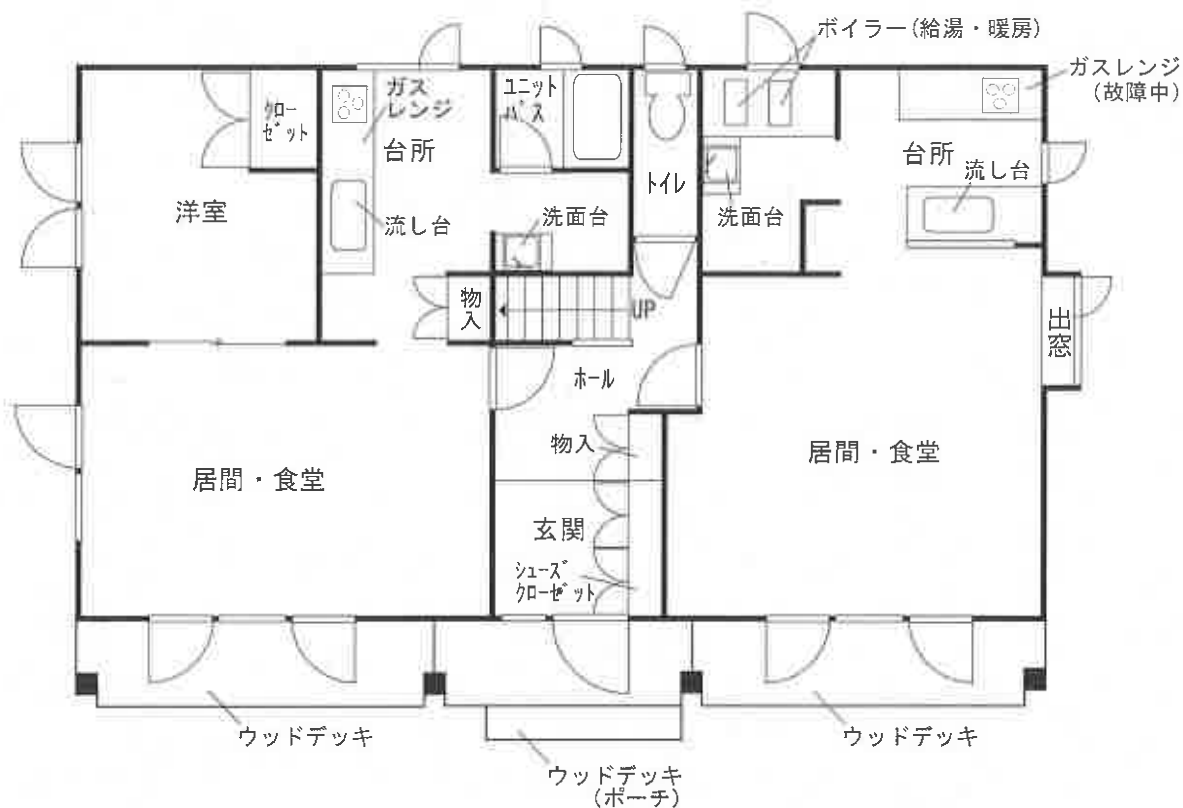
11番8、11番9のうち建築基準法
第42条1項5号の位置の指定を
受けた道路部分(舗装私道)
幅員6m、長さ28m

建物間取図

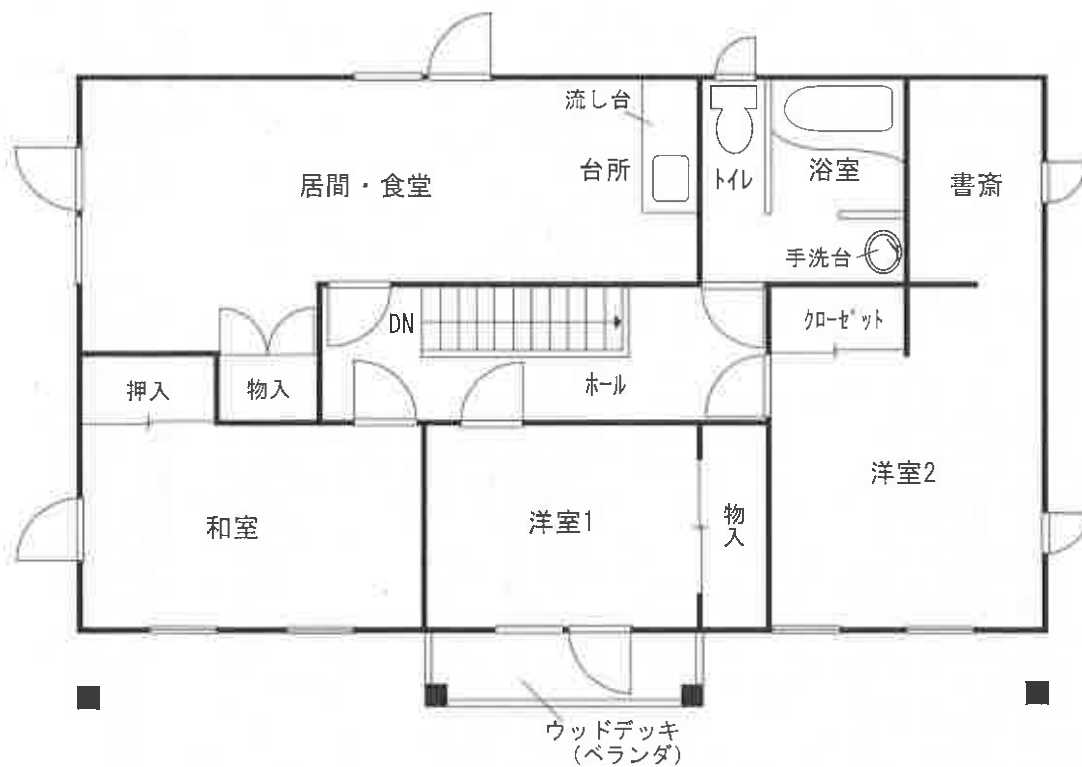
縮尺約 1 : 100



1 階



2 階



全景（物件1）



物件1

全景（物件2）



（8枚目）

1 階 北東側居間・食堂



1 階 北東側台所



1 階 南西側居間・食堂



1 階 南西側台所



1階 浴室



2階 居間・食堂、台所



2階 台所



2階 浴室、トイレ



1 階 北東側居間・食堂 内壁の汚損



1 階 北東側居間・食堂 壁紙の剥がれ



1階 北東側居間・食堂 ひっかき傷



1階 台所 天井の破損



1階 階段付近のひっかき傷



2階 階段付近のひっかき傷



スチール製仮設車庫



北西側の外壁の状況



令和 6 年 (又) 第 4 2 号
令和 6 年 8 月 5 日 現地調査
令和 6 年 8 月 2 6 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6, 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 2 5 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）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 地番 地目 地積	江別市大麻沢町 11番8 宅地 546.00m ²	地目は一部公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市大麻沢町11番地8 11番8の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.74m ² 2階 92.74m ² (延床面積 185.48m ²)	
番号	特記事項		
1	物件1の土地は路地状敷地部分約84.00m ² と有効宅地部分約462.00m ² から成る袋地で、路地状敷地部分は建築基準法第42条1項5号の位置の指定を受けた道路部分であるので、当該部分の現況地目は公衆用道路と判断した。		

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	J R 函館本線「大麻」駅（北口）の西方・道路距離約 6 5 0 m、最寄バス停「中町南」の西方約 1 5 0 m に位置している。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	昭和 4 0 年前後に新住宅市街地開発事業（施行者北海道）により大規模な造成・開発が行われた地域で、一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。	
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	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 4 0 % 6 0 % なし 外壁の後退距離 1 m 高さの最高限度 1 0 m 日影規制（二） 景観計画区域 立地適正化計画：都市機能誘導区域外 居住誘導区域内
画 地 条 件	物件 1 の土地は建築基準法上は道路として扱われる幅約 3 m、長さ約 2 8 m の路地状敷地部分（約 8 4 . 0 0 m ² ）と有効宅地部分（約 4 6 2 . 0 0 m ² ）からなり、路地状敷地部分は隣接地 1 1 番 9 の路地状敷地部分と合わせて幅員 6 m で建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号の位置の指定を受けた舗装道路（私道）となっており、南東側で幅員 8 m の舗装市道（大麻沢町 1 6 号道路）に接面している。なお、この部分は建築基準法上は道路部分として扱われるため建築物を再建築する場合や増改築する場合において、建築物の敷地として建物の敷地面積に算入することはできない。また、有効宅地部分は当該道路部分に南側で約 6 m 接面しており、形状は短辺約 2 1 m、長辺約 2 2 m のほぼ正方形地である（公図写・地籍図写参照）。	
接面道路の状況	対象地の一部が建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号の位置の指定を受けた幅員約 6 m の舗装道路の一部であり、当該道路の行き止り部分に有効宅地部分が接面している。なお、当該道路部分は南東側で幅員約 8 m の舗装市道（大麻沢町 1 6 号道路）に接面しているが、本件土地に建築物を建築する場合の建築基準法上の道路は建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号に該当する当該私道となる。	
土地の利用状況等	物件 2 の建物の敷地として利用されている。なお、各隣地や公道とはほぼ等高に接している。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	特記事項 1 参照

特 記 事 項	1. 上水道は市道沿いに本管が布設され、私道部分に本件の所有者を含む4名の共有の給水管が設置されて当該道路沿いの各建物に引込まれている。また、公共下水道は当該私道に本管が設置されており、対象地内に設置された公共柵に接続して利用している。なお、都市ガスは市道沿いにガス本管が設置され、当該私道に設置された引込管により建物に引込まれ利用している。 2. 物件1の土地については、地籍図写、建物図面写等をもとに土地建物位置関係図のとおり概ね道路部分と建物の位置を特定したが、有効宅地部分の敷地については庭木、雑草が茂っており、境界標等の確認はできなかった。よって、正確な位置の特定や面積の確定には専門家による測量を要する。 3. 物件1の土地については、現地調査及び土地・建物登記による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 4. 物件1の土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認)。 5. 建物の周辺にはオンコ、カエデ、ヒバ等の庭木や雑木、雑草が繁っており、伐採や剪定等が必要と思われる。 6. 当該位置指定道路の行き止り部分に面してスチール製仮設車庫(約18・81㎡)がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和63年8月12日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約10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 塩ビシート、フローリング、畳等 設備 トイレ（1階）、流し台（1階2箇所、2階1箇所）、ユニットバス（1階）、トイレ付浴室（2階）、洗面台（1階2箇所）、灯油ボイラー（給湯・暖房）、暖房は各室にパネルヒーターを設置したセントラルヒーティング
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 1階に居間・食堂・台所が2箇所あり、洋室とユニットバスがある。また、2階にも広めのトイレ付浴室があるほか、居間・食堂・台所と和室1室及び洋室2室があり、二世帯向きの間取りとなっている。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（特記事項1参照）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	1階北側の台所の天井が水漏れにより破損しているほか、多数の猫を室内で飼育しており壁や手摺り等に引っかき傷等による損傷や汚れが見られ、1階は動物臭が強く感じられる。また、1階北側のガスレンジが故障しており、ビニールがかぶせられている。なお、本件建物は全体的に経年・使用により摩滅・老朽化が進んでおり、全体的に補修や改装が必要と思われる。 - 本件建物は建築当初に建築確認申請がなされ検査済証の交付を受けている。 1階の洋室の引き違いの戸が開かず、クローゼットの位置や窓の位置は立会者から聴き取って記載したが、内部の状況は不明。 - 北西側の外壁は植物の蔭に覆われており、劣化等の状況は不明。

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	60,000	0.70	546.00	0.90	20,639,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等を比較考量の上、市道に接面する標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：路地状敷地部分の減価15%、有効宅地部分の減価15%、合計で減価は30%と査定した。

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、建付減価を行った。

(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。なお、スチール製仮設車庫については建物価格に含めて評価した。

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	185.48	0.11	3,673,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法 観察減価

$$\frac{46-36}{46} \times (1-0.50) \approx 0.11$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	20,639,000	0.45	法定地上権	9,288,000

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45%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
1	20,639,000	-9,288,000		0.8	0.7		6,350,000
2	3,673,000	+9,288,000		0.8	0.7		7,250,000
一括価格(合計)							13,600,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：築年の古い住宅であり、内装の改修等が必要で有効宅地部分についても雑木、雑草の伐採や剪定が必要で、かつ路地状の敷地を含み規模が大きく根拠物件となるため、市場性修正は20%減と判断した。

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（江別－5）

所 在：江別市大麻中町16番4

価 格：61,000円/㎡

位 置：JR「大麻」駅の西方約500m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：294㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西8.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）

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

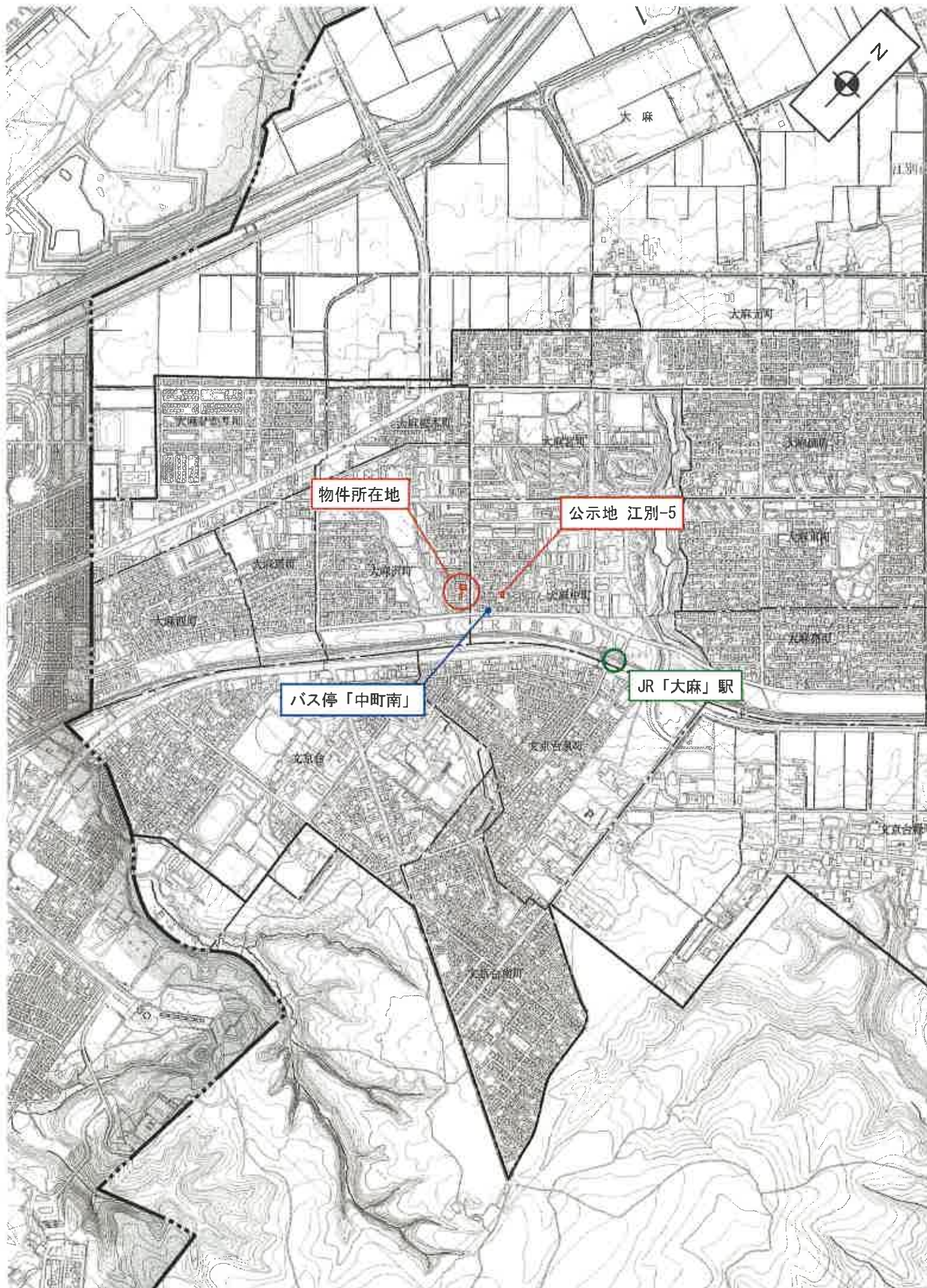
固定資産税評価額（令和6年度）

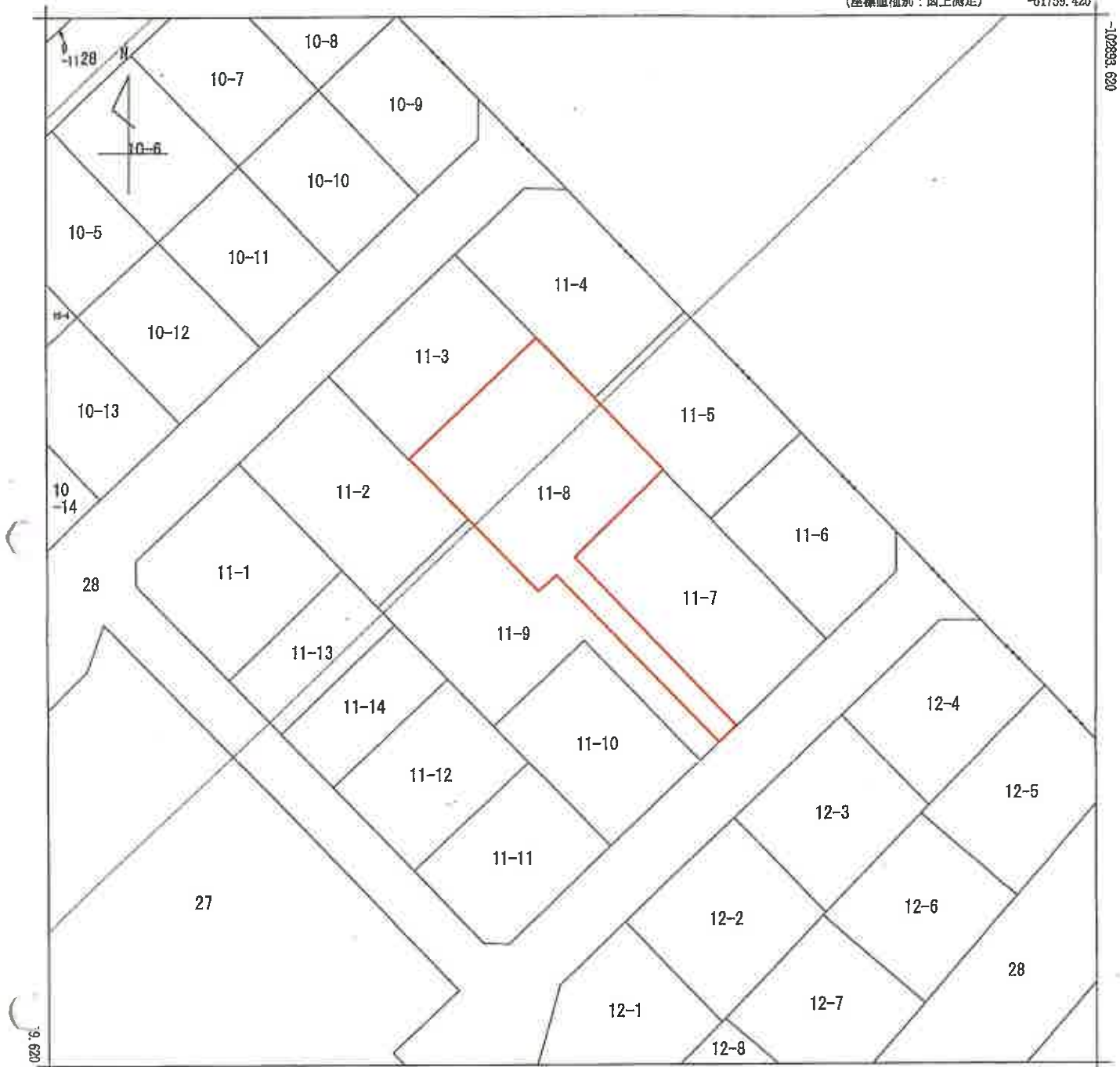
物件1	14,366,352円
物件2	4,025,565円

第7 附属資料

1	位置図	1 葉
2	公図写	1 葉
3	地籍図写	1 葉
4	土地建物位置関係図	1 葉
5	建物図面・各階平面図写	1 葉
6	建物間取図	1 葉

以 上





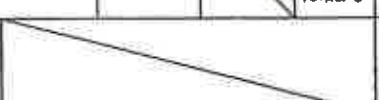
-61884.420

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

大麻沢町

請 求 部 分	所 在 江別市大麻沢町					地 番 11番8			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	X II	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局江別出張所管轄)

令和6年5月28日

東京法務局港出張所

請求番号：12-1

登記官

(1/1)本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公 図 写

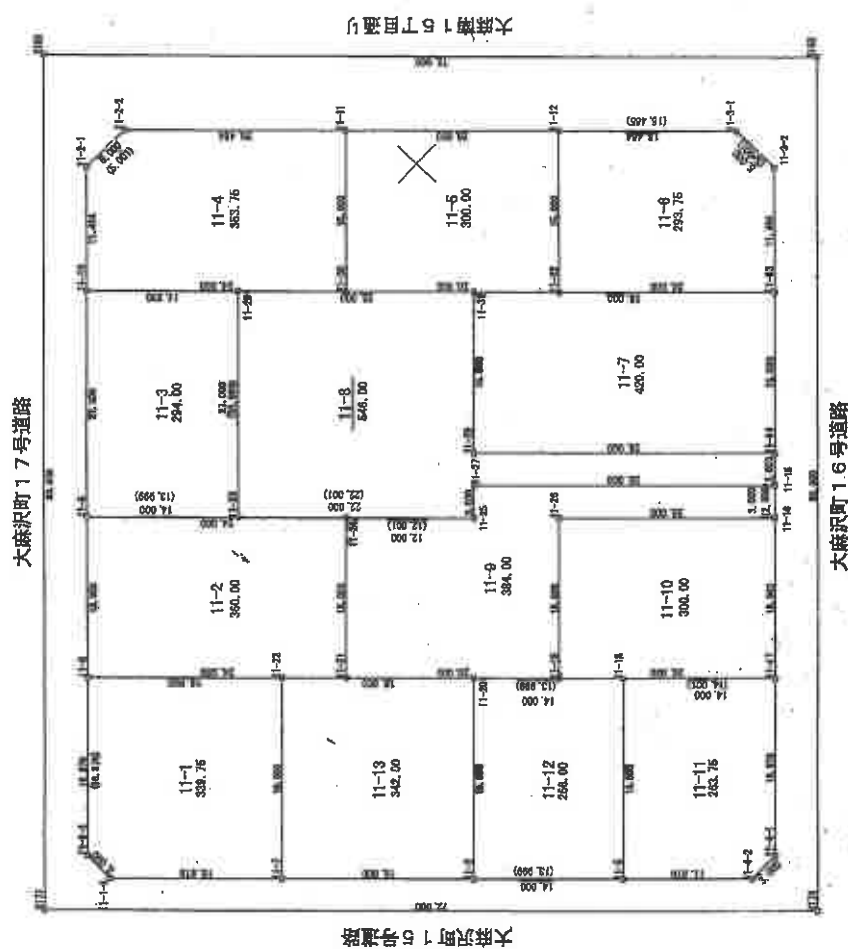
() は、本業務による距離

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

要聞

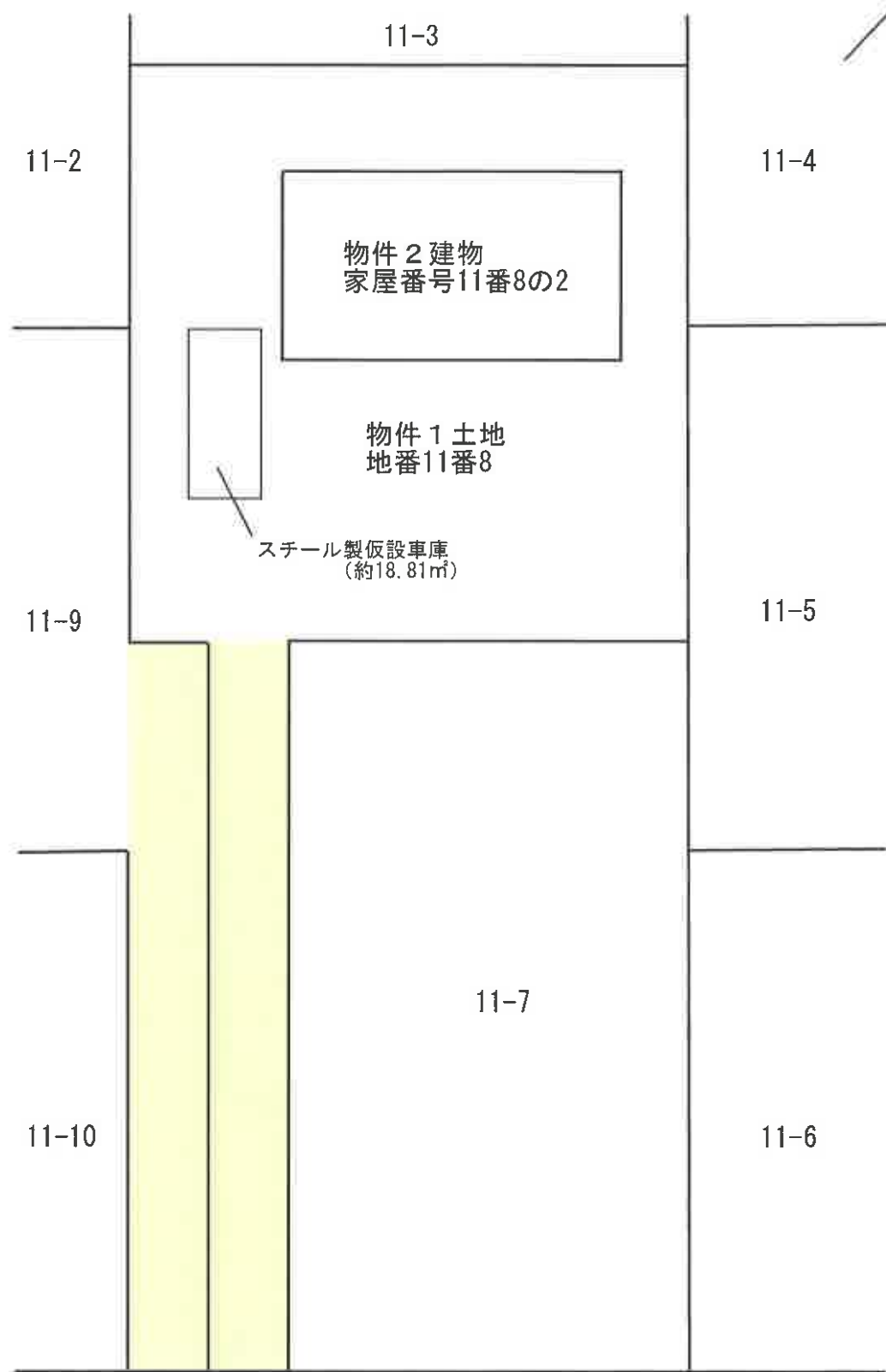
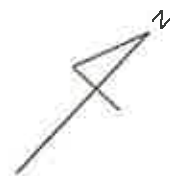
この図面は、地番以外の数値等の表記は参考値となりますのでご注意ください。
なお、座標値は日本測地系になります。

(江別市 建設部 土木事務所)



土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250



登記年月日：昭和63年8月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局江別出張所管轄)

令和6年5月28日

東京法務局港出張所

登記官

各階平面図 305757

家屋番号 11番8-2

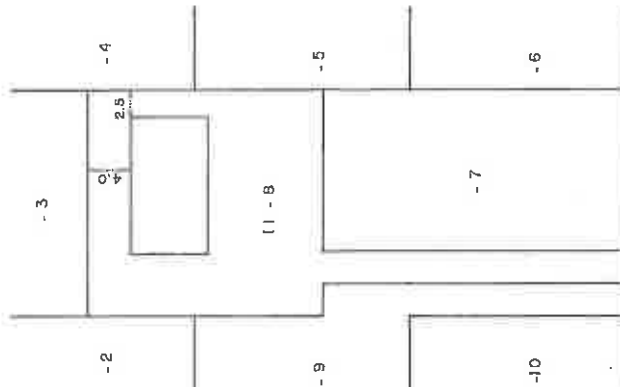
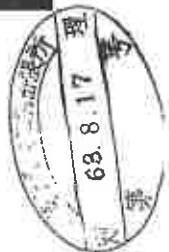
建物図面

建物の所在 江別市大麻沢町11番地8

1・2階同型



求積表
7.280 x 12.740 = 92.747200
床面積 92.74 m²



道路

作製者 (昭和63年8月11日)

土地家屋調査士

縮尺 1/250

尺 1/

申請人

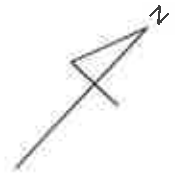
(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

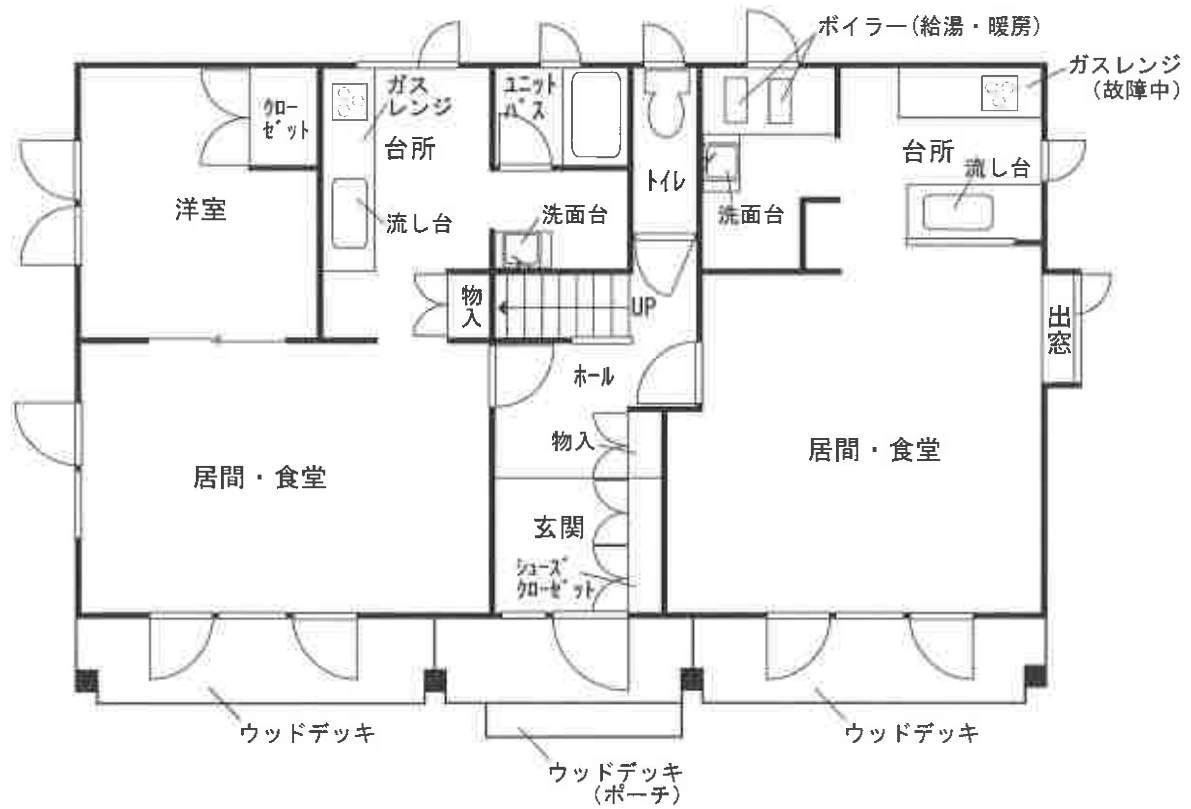
尺 1/

建物間取図

縮尺約 1 : 100



1 階



2 階

