

期間入札の公告

令和 6年 4月19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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定期日	日 時 令和 6年 5月29日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却実施期間	令和 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,600,000 2,880,000		720,000	85,031	非課税
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市北区新川 777番地15
- 家屋 番号 777番15
- 種 類 店舗・事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 667.27平方メートル
2階 568.92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

物 件 明 細 書

令和 5年 9月29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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- (1) 1階倉庫、事務室、作業場及び店舗を株式会社岡本商会が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
1階犬舎を本件所有者が占有している。
- (2) 2階各倉庫を株式会社岡本商会が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
2階居間（台所）、トイレ、洋室1及び2を本件所有者が占有している。
- (3) 2階ホール及び各階の階段部分は、本件所有者と株式会社岡本商会が共同占有している。株式会社岡本商会の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番777番15、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 札幌市北区新川 777番地15
- 家屋 番号 777番15
- 種 類 店舗・事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 667.27平方メートル
2階 568.92平方メートル

令和5年(又)第32号
令和5年6月19日受理
令和5年9月6日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山口 毅

(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 札幌市北区新川 777番地15
- 家屋 番号 777番15
- 種 類 店舗・事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 667.27平方メートル
2階 568.92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)
建 物	物件1
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"/> 主である建物 <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 { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" 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店舗・事務所・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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 本件建物は、全体的に経年劣化による損耗及び傷みが目立つ状態にある。また、1階店舗や各階倉庫には、多量のタイヤが置かれていた (写真2参照)。 2 債務者は、室内 (1階犬舎) において、大型犬1匹を飼育している。 3 本件建物に表札はないが、債務者が経営する会社の店舗の看板が、本件建物の上部に設置されている。 4 本件建物の占有状況については、上記現場の状況等及び債務者の陳述を総合勘案して、上記のとおり認定した。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 { 保管開始日 令和 年 月 日
夷文 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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<2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■1階犬舎を除く同階部分及び2階各倉庫部分(2階ホール及び各階段は、Aと共同占有)	■1階犬舎部分及び2階各倉庫を除く同階部分(2階ホール及び各階段は、株式会社岡本商会と共同占有)	
占有者	■株式会社岡本商会	■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	■陳述(■A(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有	
占有開始時期	令和 4年11月22日	年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 4年11月22日	年 月 日
	期間	令和 4年11月22日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	Aは、占有者の代表者である。		
執行官の意見	■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	■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

(目的外土地用<単独>)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	札幌市北区新川
地番	777番15
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	1512平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	1 目的外土地の南西側において、道道に接面している。 2 目的外土地の一部は、アスファルト舗装が敷設されている (写真1参照)。
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年11月22日
最初の契約等	契約日 令和 4年11月22日
	期間 令和 4年11月22日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 金 円 分まで)
敷金・保証金	<input 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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 私は、本件建物の所有者です。同建物の2階に住んでいます。</p> <p>2 本件建物の1階犬舎部分を除く同階部分及び2階各倉庫部分は、私が代表取締役を務める株式会社岡本商会が使用しています。</p> <p>3 株式会社岡本商会は、主にタイヤ販売等をしていますので、本件建物内に多量のタイヤがあります。</p> <p>4 株式会社岡本商会との間で、賃料などの金銭のやり取りは、ありません。</p> <p>5 1階犬舎において、大型犬1匹を飼育しています。</p> <p>6 本件建物は古いので、損傷等が目立ちます。</p> <p>7 目的外土地の利用については、土地所有者であるBとの間で、地代などの金銭のやり取りは、ありません。</p> <p>(令和5年8月22日に聴取した。)</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年6月23日(金) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R5年6月26日(月) 13:10-14:50	物件所在地	物件確認、債務者と面談
R5年7月26日(水) 11:15-12:55	物件所在地	債務者と面談
R5年7月31日(月) 14:33-14:38	電話	債務者が委任した弁護士から聴取
R5年8月2日(水) 17:05-17:10	電話	債務者が委任した弁護士から聴取
R5年8月10日(木) 10:50-10:55	電話	債務者が委任した弁護士から聴取
R5年8月10日(木) : - :	当庁(インターネット)	株式会社岡本商会の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

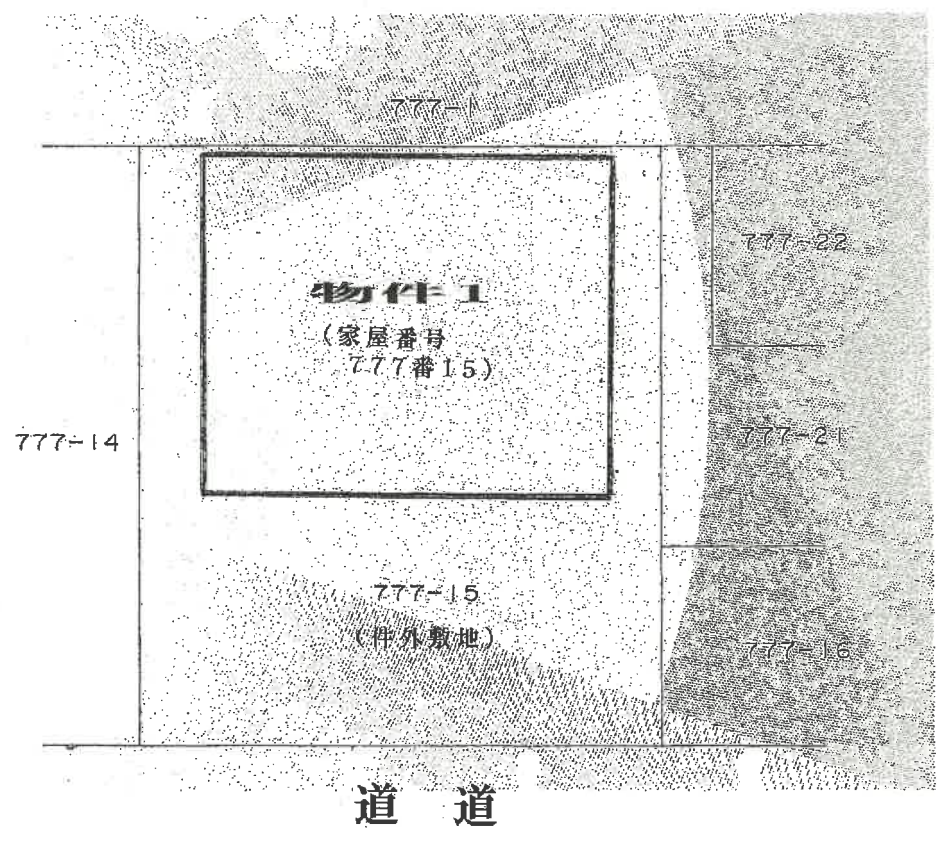
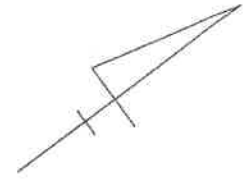
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年8月22日(火) 13:10-15:35	物件所在地	立入調査(債務者立会)、写真撮影、評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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

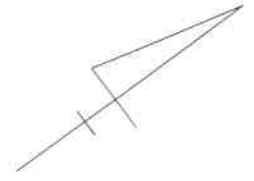
土地建物位置関係図

1 : 500

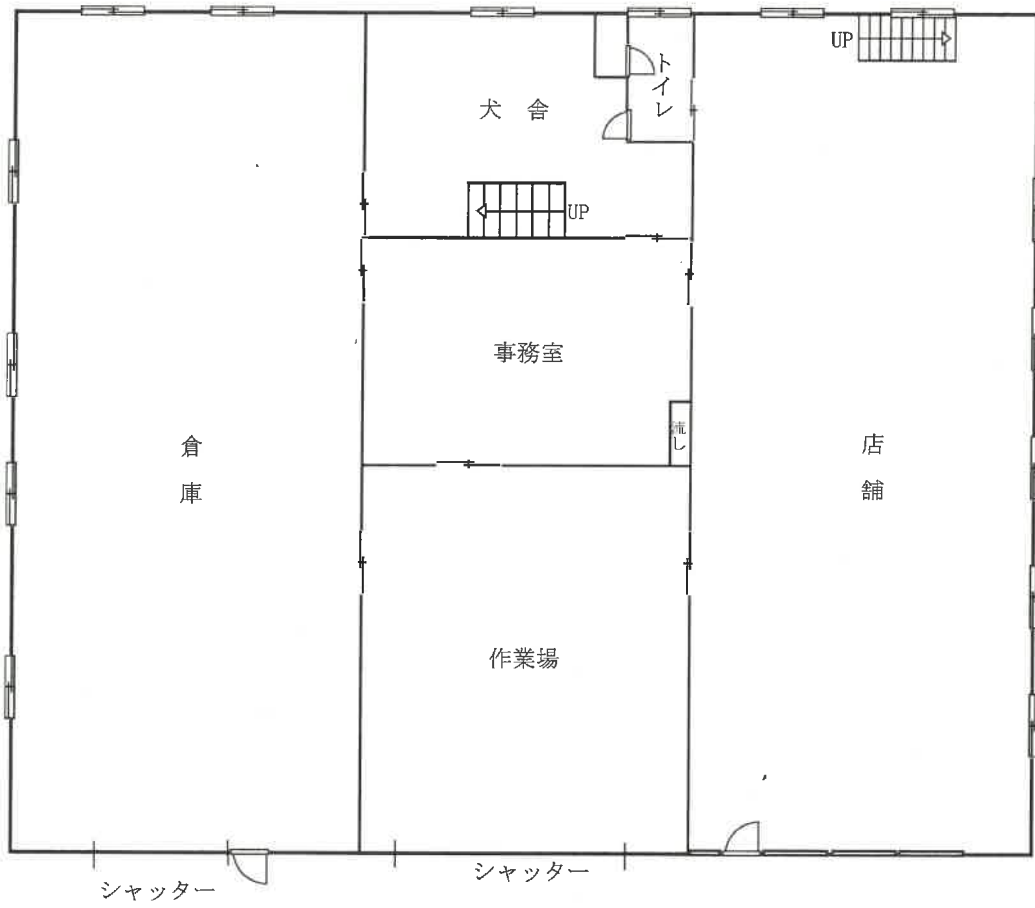


建物間取図

1 : 200

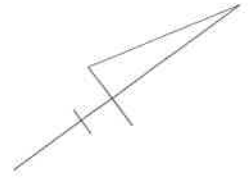


1 階

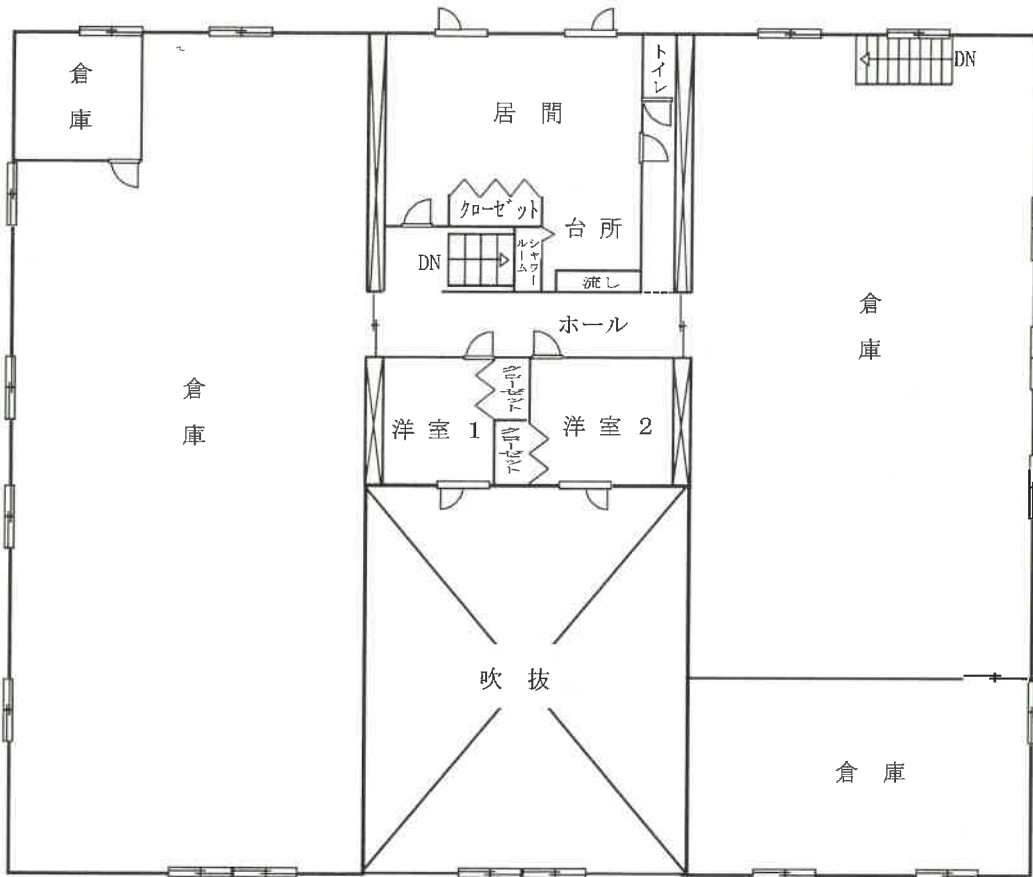


建物間取図

1 : 200



2 階



1 建物外観



2 1階店舗



3 1階事務室



4 2階居間



5 2階台所



6 2階シャワールーム



令和5年(又)第32号
令和5年8月22日 現地調査
令和5年9月4日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1(建物)	金 3,600,000円

- 1 物件1の価格は件外土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

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 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市北区新川777番地15 777番15 店舗・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 667.27㎡ 2階 568.92㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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)：登記に建築年月日の記載はなく、固定資産台帳 の記載によると、建築年は平成24年となっ ている。 経 過 年 数：11年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：波型鋼板 外 壁：フレッシュボード等 内 壁：ベニヤ合板等 天 井：石膏ボード等 床：モルタル等 設 備：電気・水道(地下水)・トイレ(汲み取り)等 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1,236.19㎡。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：店舗・事務所 間 取 り：店舗・事務室のほか、それに付随する倉庫や作業場、また一 部が住居、犬舎となっている。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
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"> ・建物全体的に損耗及び傷みが目立つ状態にある。 ・1階犬舎において、大型犬1匹を飼育している。 ・本件建物は建築確認申請がなされておらず、件外土地も市街化調整区 域の建築に必要な開発許可を受けていないところから、適法に建築さ れたものでなく、行政指導を受ける可能性がある。

2 件外土地の概況及び利用状況等

敷地の表示 (登記上)	所在地 番地目積	札幌市北区新川 777番15 原野(現況宅地) 1,512㎡
位置・交通	地下鉄南北線「麻生」駅の北西方・道路距離約4.7km、最寄交通機関たる中央バス「新川西3条1丁目」停留所の北東方・道路距離約*350mに位置している。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は、追分通沿いに作業場、資材置場等が散在した市街化調整区域である。	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 出水のおそれのある区域、景観計画区域、緑保全創出地域(里地地域)
画地条件	規模：1,512㎡ 形状：長方形 地勢：平坦	
接面道路の状況	以下の街路に等高接面した中間画地である。 南東側：約50mの舗装道道(建築基準法第42条1項1号該当) ※ なお、北西側の道成地は近隣建物の通路である。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として利用されている(別添・建物図面のとおりに)。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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。 本件土地は、市街化調整区域内の建物利用のための開発許可を受けていない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格 (物件1)

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) ア×イ×ウ=エ
1	36,000	1,236.19	0.16	7,120,000

ウ 現 価 率 : 定額法を採用、観察減価率▲50%

$$\frac{5}{11+5} \times (1-0.50) \div 0.16$$

(2) 建付地価格 (件外土地)

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
件外	12,000	1.00	1,512	0.80	14,515,000

ア 標準画地価格 : 第6 参考価格資料記載の公示地との規準、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12,000円/㎡と査定した。

イ 個 別 格 差 : なし

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、建付減価率を20%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、件外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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
件外	14,515,000	0.10	使用借権	1,452,000

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)エ] ア	土地利用権等価 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	7,120,000	+ 1,452,000	/	0.60	0.70	—	3,600,000

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が、敷地権原が使用借権で、市街化調整区域内で適法に建築された建物でない等の理由により、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：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

地価公示価格(札幌西9-1)

所 在：札幌市西区発寒16条14丁目1086番43
「発寒16条14-4-5」

価 格：28,700円/m²

位 置：JR函館本線「発寒」駅の北東方道路距離約2.4km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：2,475m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側15m市道

用途指定等：市街化区域、工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中小規模工場が建ち並ぶ街区整然とした工業団地

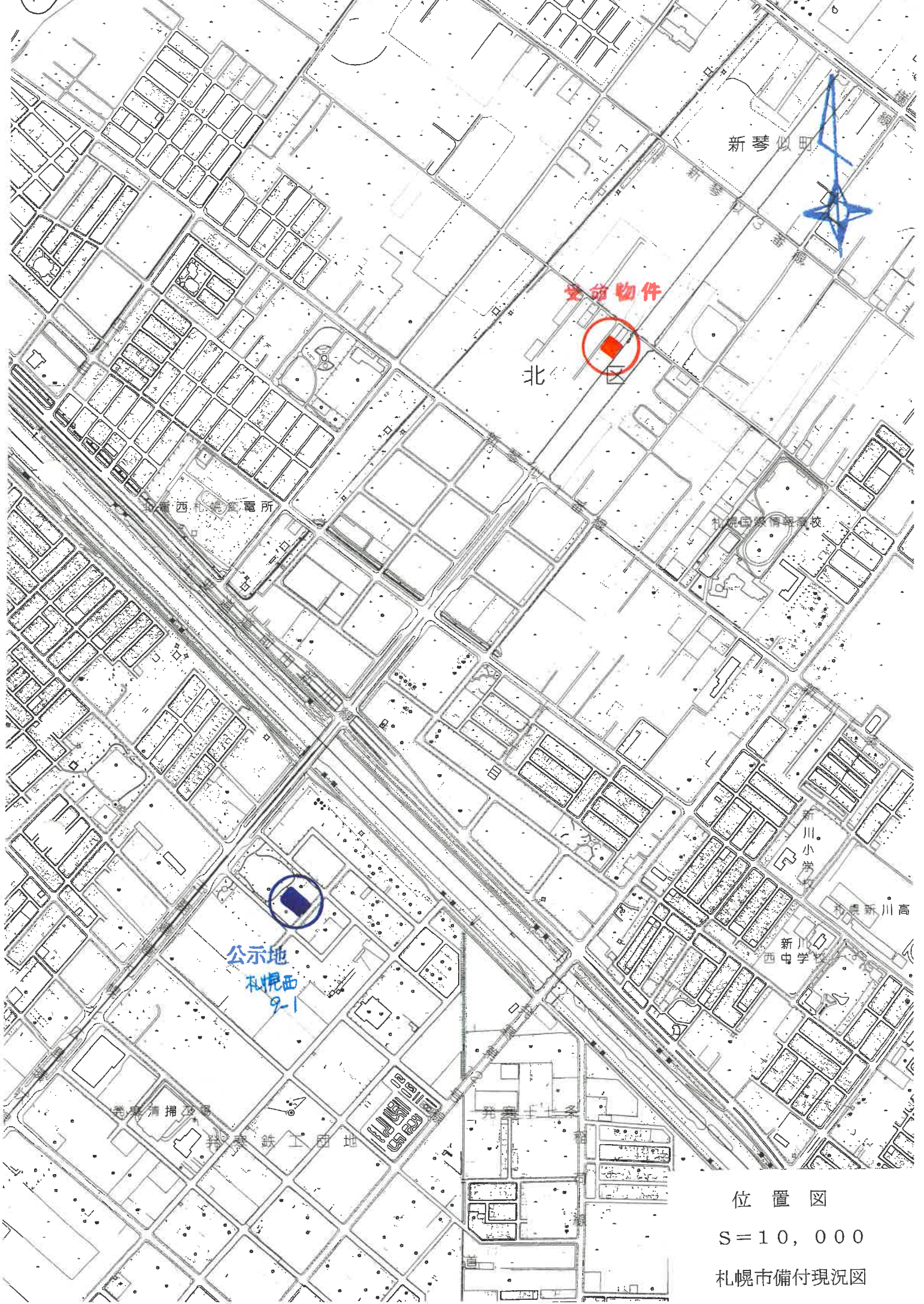
固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 6,073,700円

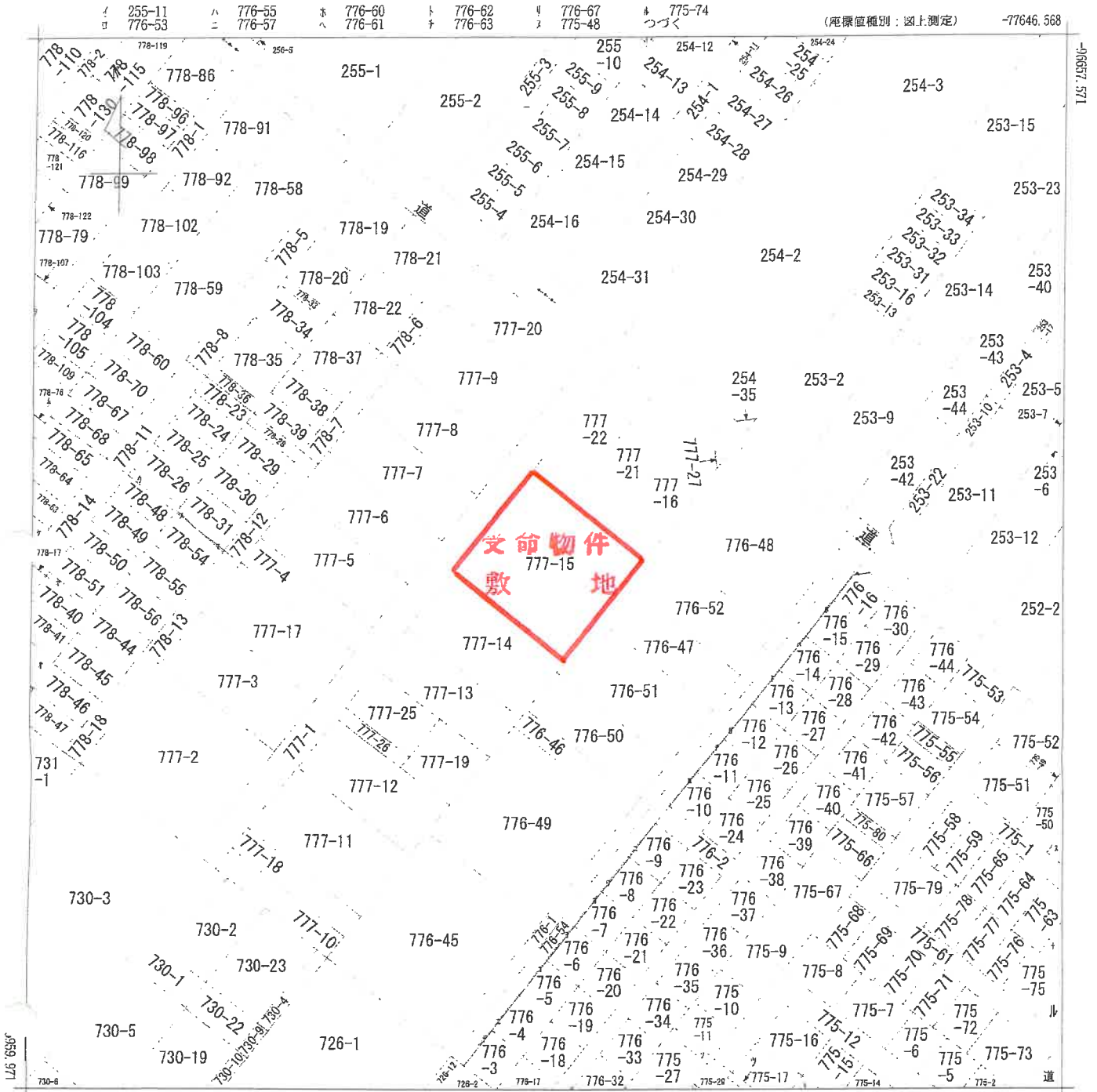
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図等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



位置図
S=10,000
札幌市備付現況図



-77946.568 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
新琴似町
新川

法務局備付図面写し

請求部分	所在 札幌市北区新川		地番 777番15		
出力尺	1/1200	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	

登記年月日：昭和44年12月12日

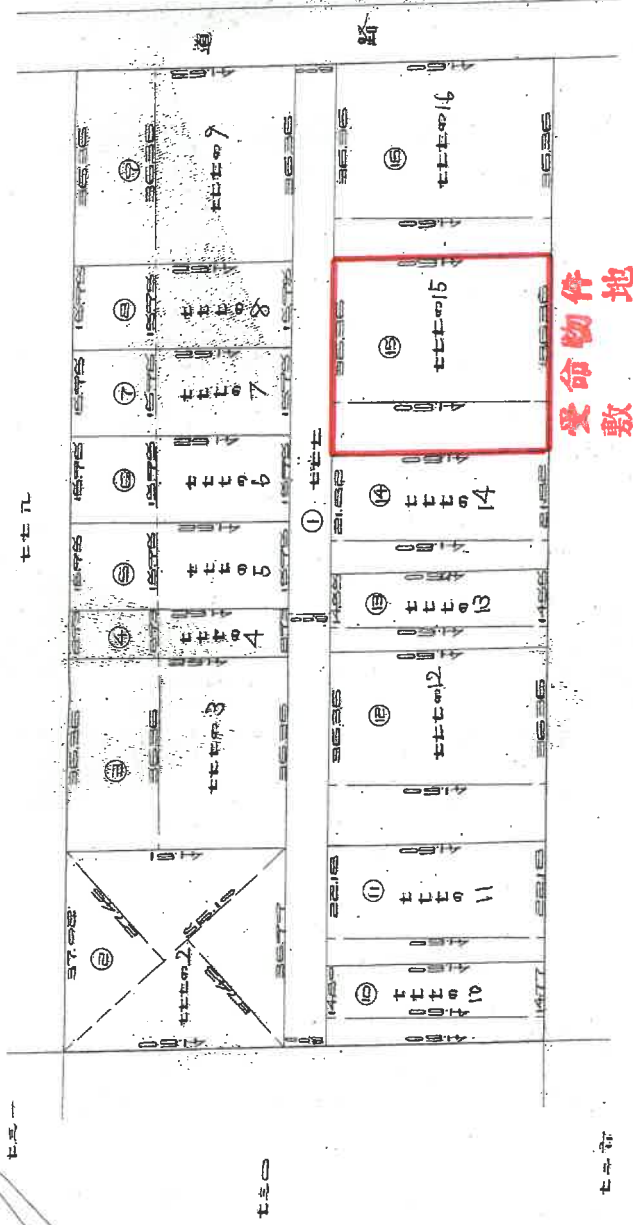
00023891
所測地積
土地 (1/2)
存在量

地番 777

土地の所在
札幌市東区南一条一丁目一丁目

札幌市東区南一条一丁目一丁目

昭和44年11月24日
製作年月日
製作人



受命物件地
敷

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである



(日開延10)

法務局備付図面写し

縮尺 1/1000 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(札幌法務局北出張所管轄)

令和5年4月19日

札幌法務局北出張所

登記官

登記年月日：昭和44年12月12日

0002389c

土地積測 在量

土地積測

777 3/8

水戸市秀和町(新川)

昭和44年11月24日 作製年 月 日

作製者

地番	計量式	㎡
2	(1745+1743) x 55.15 ± 2	1557.66 ± 4
3	(4151+4152) x 36.36 ± 2	1513.12 ± 4
4	4152 x 37.3	154.86 ± 6
5	4152 x 35.75	148.38 ± 6
6	4152 x 35.75	148.38 ± 6
7	4152 x 35.75	148.38 ± 6
8	4152 x 35.75	148.38 ± 6
9	(4152+4153) x 36.36 ± 2	1513.12 ± 4
10	(4152+4177) x 41.60 ± 2	1518.66 ± 6
11	4153 x 36.15	150.00 ± 6
12	4152 x 36.36	151.25 ± 6
13	4152 x 41.65	172.80 ± 6
14	4152 x 41.65	172.80 ± 6
15	4152 x 36.36	151.25 ± 6
16	4152 x 36.36	151.25 ± 6
17	1513.12 ± 4	1513.12 ± 4

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



法務局備付図面写し

縮尺 1/1

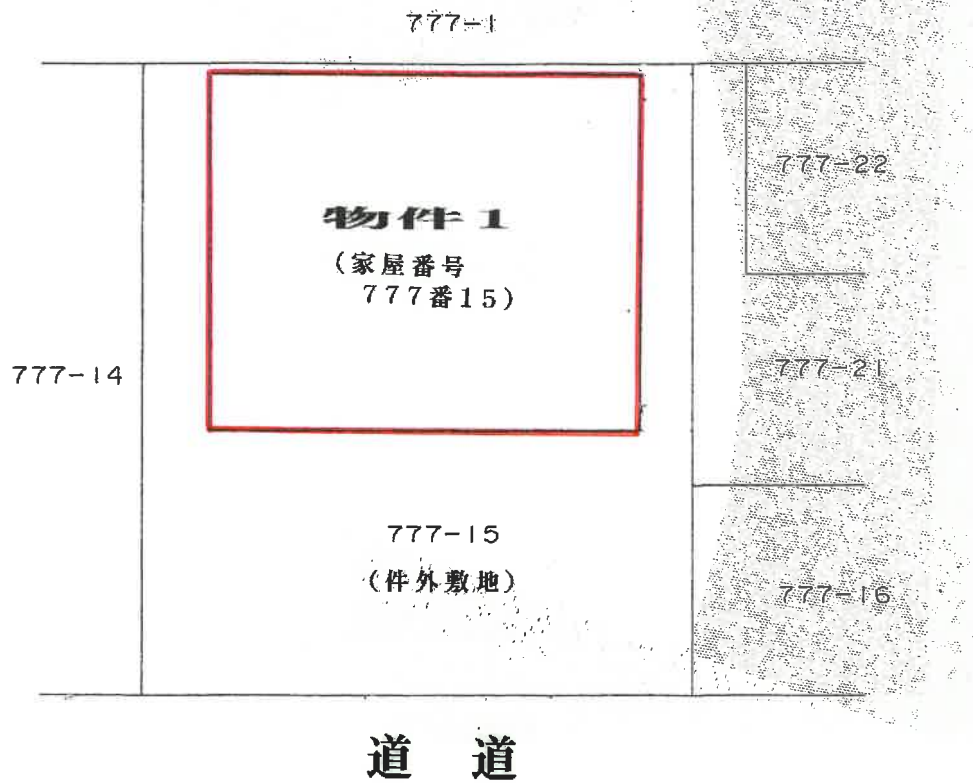
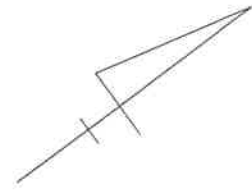
(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

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。
(札幌法務局北出張所発給)

令和5年4月19日 札幌法務局西出張所 登記官

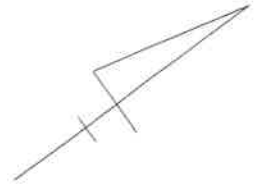
土地建物位置関係図

1 : 5 0 0

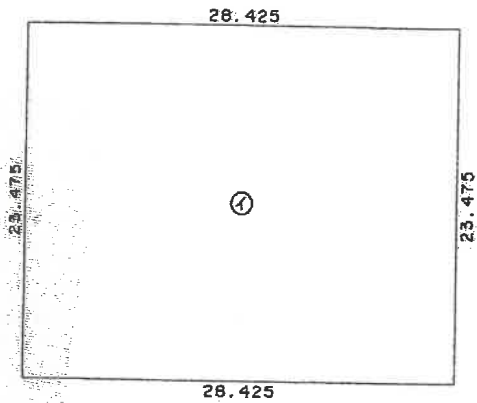


建物平面図

1 : 500



1階

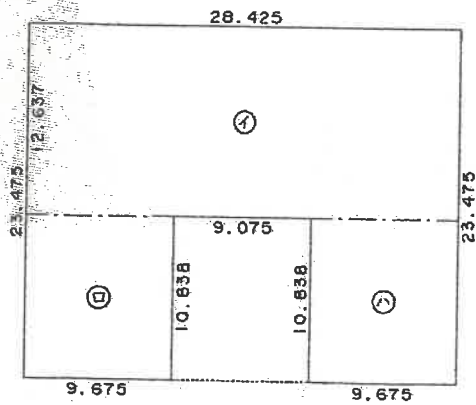


求積表

①	28.425×23.475	=	667.2769
---	------------------------	---	----------

床面積 667.27 ㎡

2階



求積表

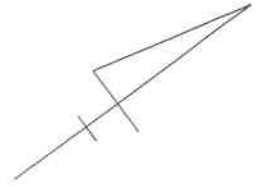
①	28.425×12.637	=	359.2067
②	9.675×10.838	=	104.8577
③	9.675×10.838	=	104.8577

計 568.9221

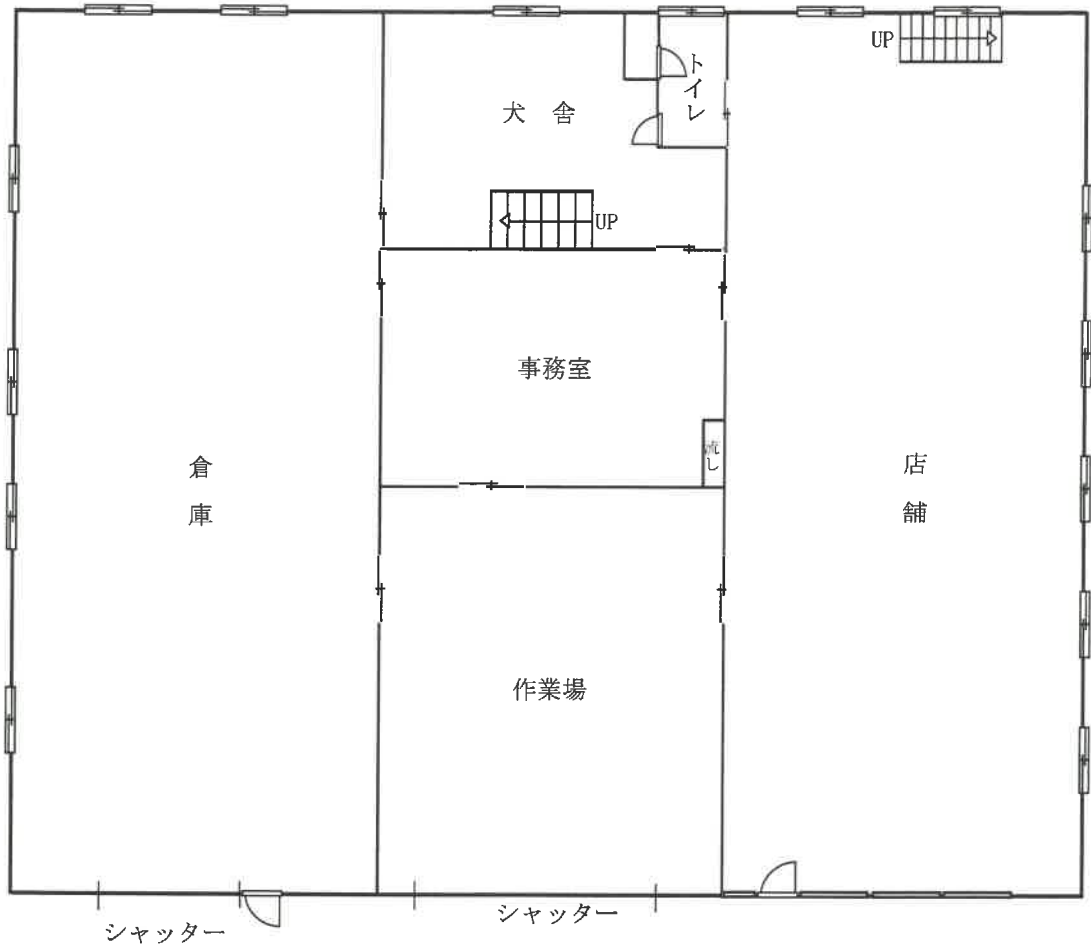
床面積 568.92 ㎡

建物間取図

1 : 200

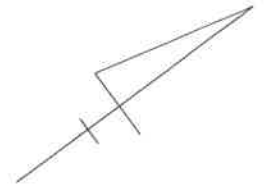


1 階



建物間取図

1 : 200



2 階

