

## 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 目 録

1 所 在 札幌市白石区北郷六条九丁目

地 番 2391番143

地 目 宅地

地 積 225.13平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

2 所 在 札幌市白石区北郷六条九丁目 2391番地143

家屋 番号 2391番143

種 類 居宅

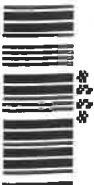
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル

2階 56.31平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5



# 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 6年 3月 6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

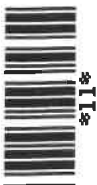
### 《 注 意 書 》

- 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掲載されています。



## 物 件 目 録

1 所 在 札幌市白石区北郷六条九丁目

地 番 2391番143

地 目 宅地

地 積 225.13平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

2 所 在 札幌市白石区北郷六条九丁目 2391番地143

家屋 番号 2391番143

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル

2階 56.31平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5



令和5年(ケ)第93号  
令和6年1月17日受理  
令和6年2月26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 札幌市白石区北郷六条九丁目

地 番 2391番143

地 目 宅地

地 積 225.13平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

2 所 在 札幌市白石区北郷六条九丁目 2391番地143

家屋 番号 2391番143

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル

2階 56.31平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	札幌市白石区北郷6条9丁目7番13号														
<b>土地</b>	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 <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者全員) <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														
<b>建物</b>	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: 1階 2階														
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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(B) <input 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 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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

## そ の 他 の 事 項

### ■ 物件1について

- (1) 境界石等は積雪により確認できなかった。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) 接面する道路にほぼ等高に接していると思われる。
- (3) 共有者Bの陳述によれば、南西側に枕木を積んだ土留めがあるとのことである。
- (4) 北側の駐車スペースに、共有者B所有の普通乗用自動車が放置されている。共有者Bの陳述によれば、故障等により動かなくなったので放置しているとのことである。
- (5) 評価人の調査によれば、北西端隅切り部分は位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）とのことである（土地建物位置関係図参照）。
- (6) 周辺の隣接地とはほぼ等高に接していると思われる。共有者Bの陳述によれば、近隣住民との境界についてのトラブルはないとのことである。
- (7) 上記以外の状況は、積雪のため調査できなかった。

### ■ 物件2について

- (1) 経年相応の劣化や汚損の外、次の損傷箇所が見られた。
  - ア 居間・食堂等の内壁が黄ばんでいる。共有者Bの陳述によれば、同人の喫煙によるものとのことである。
  - イ 洗面台下に穴が空いている。
  - ウ 1階居間・食堂の内壁に亀裂が見られる。
  - エ 全体的に各部屋の壁紙の剥がれが見られる。
  - オ 洋室1の網戸が破れている。
  - カ 外壁に傷みが見られる。
- (2) 共有者Bの陳述によれば、台所はプロパンガスを利用する仕様になっているが、現在はガスコンロは使用していないとのことである。また、浴室の換気扇が正常に作動しないとのことである。
- (3) 2階にも台所及びトイレがあり、2世帯住宅の仕様になっている。共有者Bの陳述によれば、2階はほぼ使用していないとのことである。
- (4) 玄関フード（約2.48平方メートル）が設置されている（建物間取図（間取略図）参照）。
- (5) 西側に共有者全員所有の木・金属製仮設物置（約4.69平方メートル）がある。

### ■ 占有状況等について

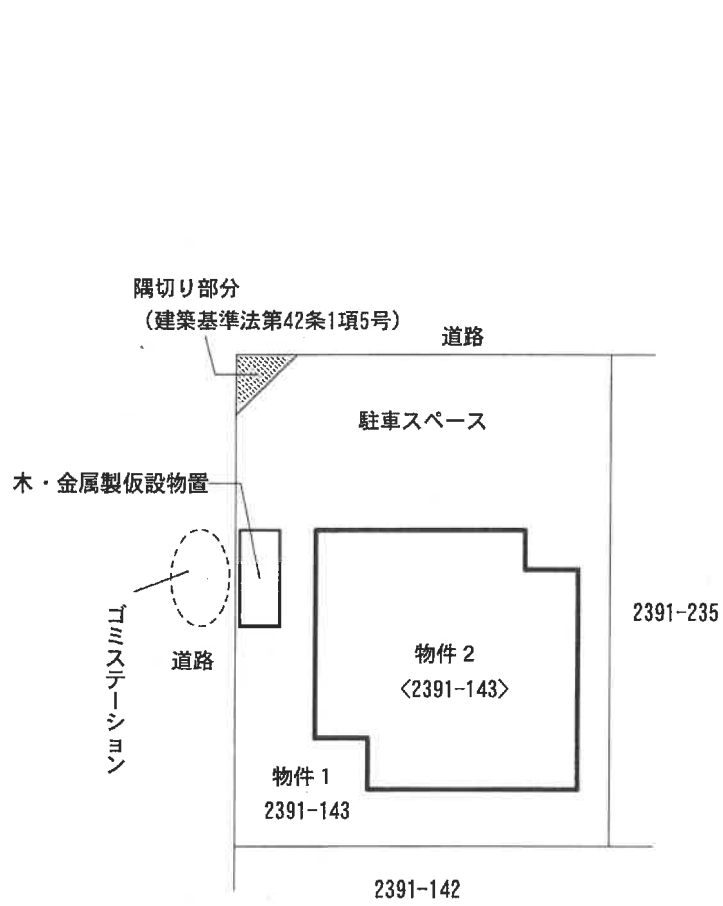
- (1) 占有状況等についての共有者Bの陳述は次のとおりである。
  - ア 共有者Aと共有者Bは親族関係にある。
  - イ 共有者Aは道外に居住しており、本件物件には居住しておらず、共有者Bのみが居住している。
  - ウ 共有者Aと共有者Bは、本件物件の利用について特段取り決めはしていない
- (2) 上記の陳述及び室内の利用状況から共有者Bが本件物件を占有しているものと判断した。

(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 1月17日 (水) 15:10-15:25	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 1月18日 (木) 15:05-15:10	電話	共有者Bから事情聴取、調査日調整
6年 2月 6日 (火) 13:20-14:10	物件所在地	立入調査、共有者B立会、写真撮影、評価人同行
6年 2月20日 (火) 18:45-18:50	インターネット	登記情報取得 (登記建物の有無)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

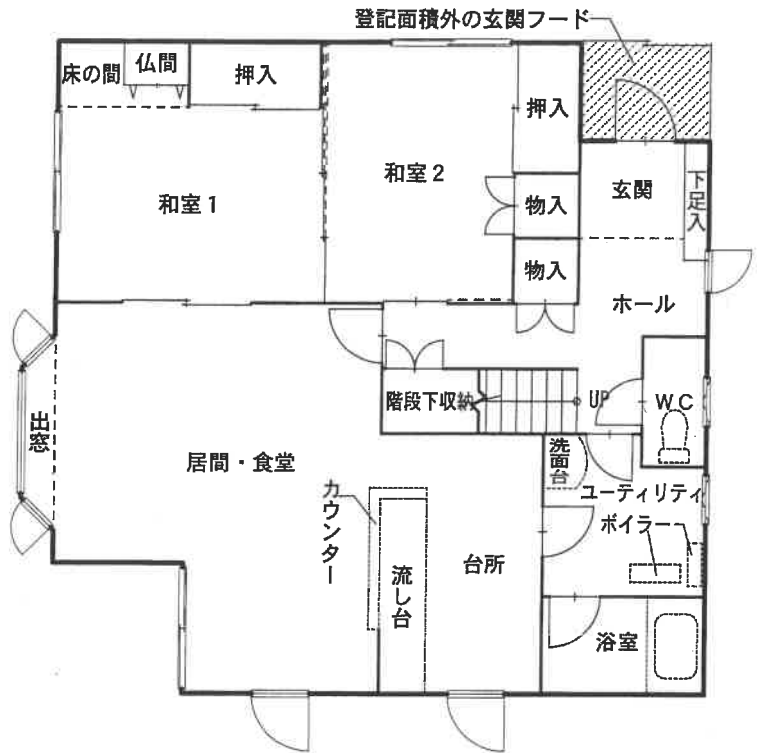
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

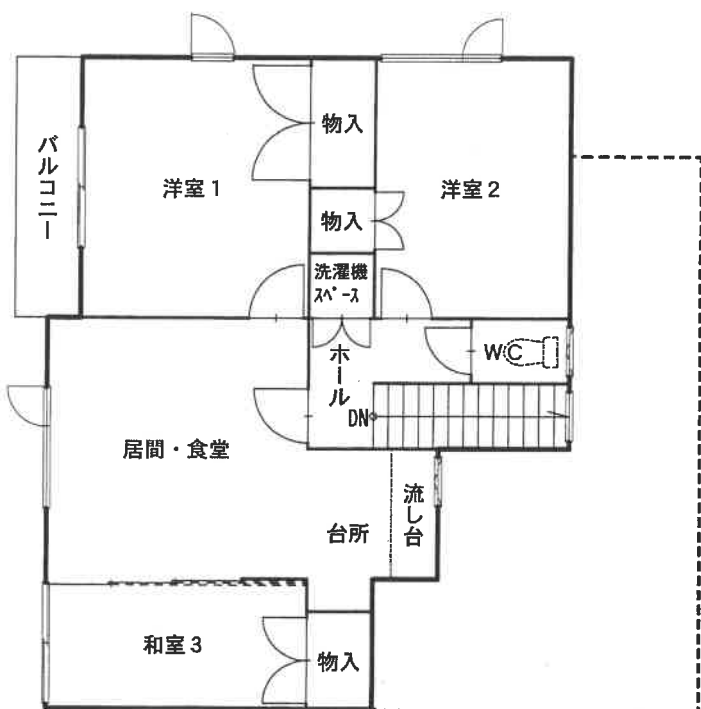


# 建物間取図 (間取略図)

1 階



2 階



全景



1階 居間・食堂



1階 台所



浴室





2階 台所



1階 居間・食堂 内壁の亀裂



洗面台下の穴



洋室1 網戸の破れ



## 外壁の傷み



## 木・金属製仮設物置



駐車スペースにある普通乗用自動車



令和5年（ケ）第93号  
令和6年2月6日現地調査  
令和6年2月22日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
本井 真弓

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,230,000円
物件2 (建物)	金5,680,000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の土地の内訳価格は物件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 地目 地積	札幌市白石区北郷六条九丁目 2391番143 宅地 225.13㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市白石区北郷六条九丁目 2391番地143 2391番143 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.01㎡ 2階 56.31㎡	同左 (但し、下記参照)
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物玄関付近に登記面積外の玄関フードあり（詳細後記）。</li> <li>・敷地内に、木・金属製仮設物置あり（詳細後記）。</li> </ul>		

#### 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函館本線・千歳線「白石」駅の北東方道路距離約1.8km付近及び北海道中央バス「北郷公園」停留所の南方道路距離約450m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅等が多く見られる住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火規制	—
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側斜線高度地区</li> <li>・出水のおそれのある区域</li> <li>・景観計画区域</li> <li>・緑保全創出地域（居住系市街地）</li> </ul>
画地条件	別添図の通り、北側間口約13m、西側間口約17m、北西端に隅切り約3mの、長形状の角地である。	
接面道路の状況	積雪下ではあるが、北側にて現況幅員約9mの舗装市道に、西側にて現況幅員約8mの舗装市道にそれぞれ接面している（いずれも建築基準法第42条1項1号）。なお、札幌市担当課照会によると、北西端隅切り部分については、位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）とのことである。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物（物件2）等の敷地となっている。</li> <li>・現地調査時は積雪下であったが、上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接しており、宅盤も概ね平坦と把握された。</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである（札幌市担当課公表資料による）。</li> <li>・本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壌汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の住宅地図等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門機関による調査を要する。</li> </ul>	



特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、積雪下につき境界石等を確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門機関による測量を要する。</li><li>・西側接面道路の道路敷地上に、ゴミステーションがある（別添図参照）。</li><li>・敷地内北側駐車スペースに、居住者所有の普通乗用自動車放置されている（現況調査報告書参照）。</li><li>・居住者聴取によると、南西側に枕木を積んだ土留めがあるとのことである。</li></ul>
---------	---

## 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4年6月29日 新築
	経過年数	約 32年
	経済的残存耐用年数	約 8年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ等
	その他	－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建	
	現況用途：居宅 間取り：2LDKと3LDKの二世帯住宅仕様。 （詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）	
品 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総 合：概ね普通</li> <li>・ 使用資材：概ね普通</li> <li>・ 施 工：概ね普通</li> </ul>	
保守管理の状態	<p>築後相当年数経過していること等から、外壁の剥離や劣化が確認されたほか、室内も内壁の一部剥離や亀裂、たばこのヤニ汚れと見られる黄ばみ等が確認された。</p> <p>また、居住者聴取によると、台所のガスコンロは現在利用していないとのことであり、その他、浴室の換気扇が正常に作動せず、洗面台下部の壁に穴があいており、2階洋室1の網戸が破損しているとのことであり、建物全体として保守管理の状態はやや不良と把握された。</p> <p>当該保守管理の状態及び築後相当年数が経過していること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装のリフォーム工事を要するものと把握された。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 札幌市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し、敷地内の、木・金属製仮設物置は、属する用途地域（第1種低層住居専用地域）の、外壁後退距離等の法規制に適合していない可能性がある。</li> </ul>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・目視による調査の範囲においては飛散性のある吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、建築後相当年数が経過している建物（アスベスト含有建材等の使用可能性がある建築年時の建物）であること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。</li><li>・前記記載の通り、建物玄関付近に登記面積外の玄関フード（約2.48㎡）あり（別添図参照）。なお、当該玄関フードについては、建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。</li><li>・前記記載の通り、敷地内に木・金属製仮設物置（約4.69㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設物置は保守管理の状態等から、特段の市場価値は無いものと判断した。</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 (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	70,000	1.04	225.13	0.95	15,570,000

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：対象不動産の個別的要因（角地+5%、隅切り部分含む-1%）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等 -5%

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（玄関フードを含む）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
2	210,000	133.32	0.14	3,920,000

#### ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法（定額法）} & & & & \\ (40-32) / 40 & \times & 0.70 & = & 0.14 \end{array}$$

## 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	15,570,000	0.40	法定地上権

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40%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) (1①オ、1②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 (千円以下切り捨て)
1	15,570,000	- 6,228,000	/	0.80	0.70	-	5,230,000
2	3,920,000	+ 6,228,000	-	0.80	0.70	-	5,680,000
一括価格(合計)							10,910,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.80を乗じた。

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の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：-

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格[札幌白石-8]

所 在 : 札幌市白石区北郷6条9丁目2391番162「北郷6条9-5-8」  
価 格 : 60,500円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR函館本線・千歳線「白石」駅の北東方道路距離にて1.7km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 165m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 西側8m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1	6,483,700 円
物件2	2,618,500 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。

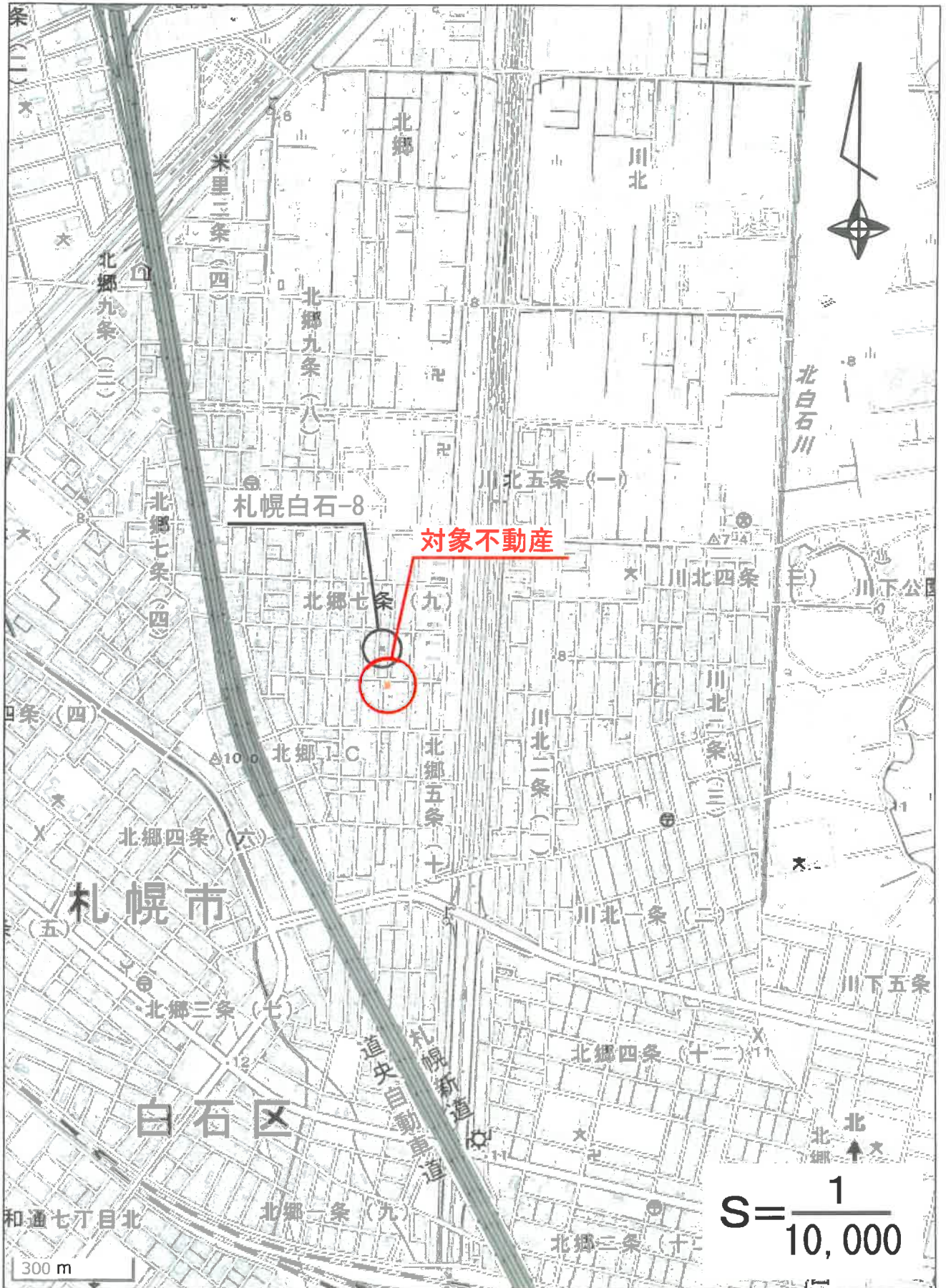
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)の写し
- 3 建物図面・各階平面図の写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図(間取略図)

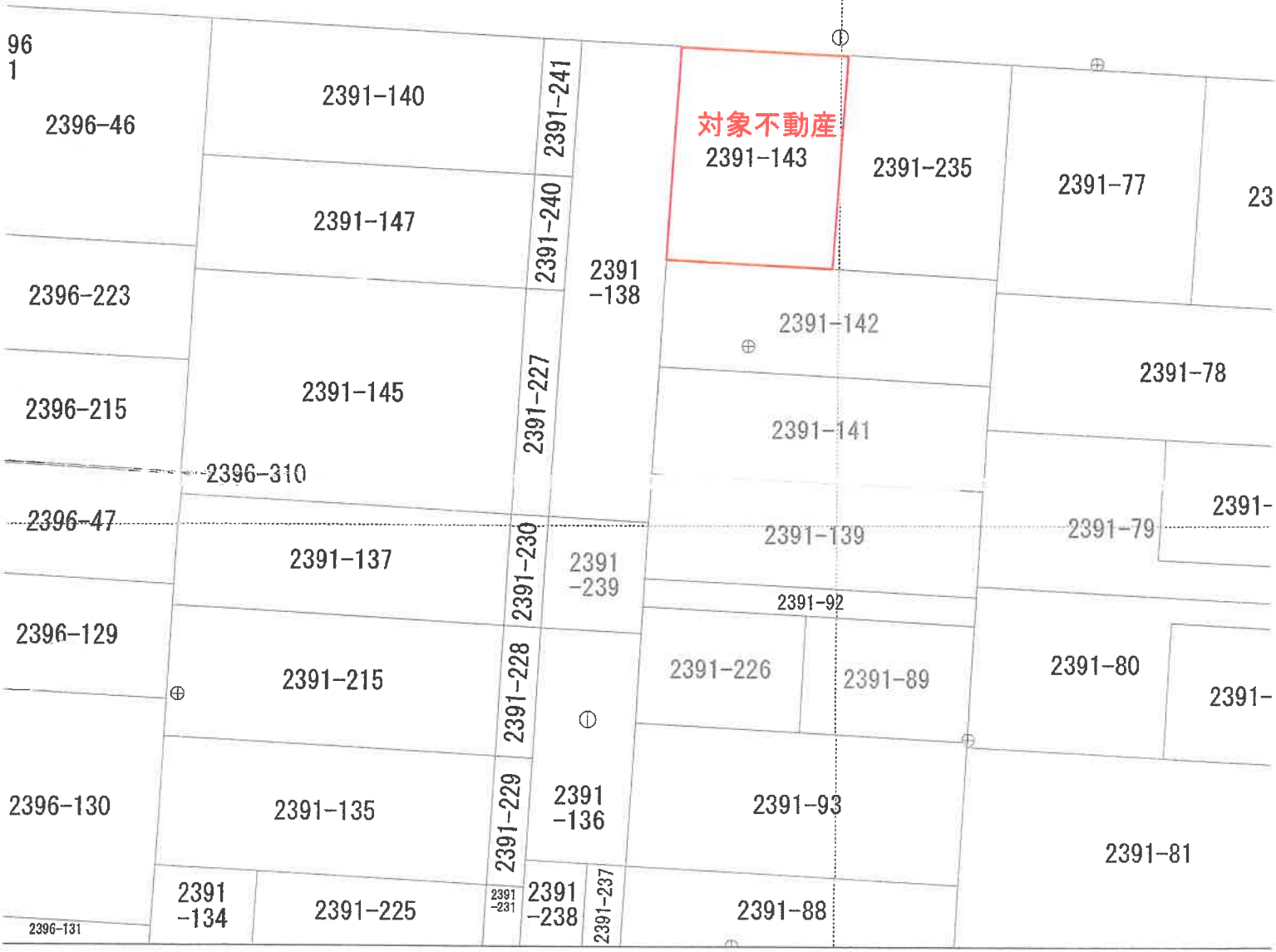
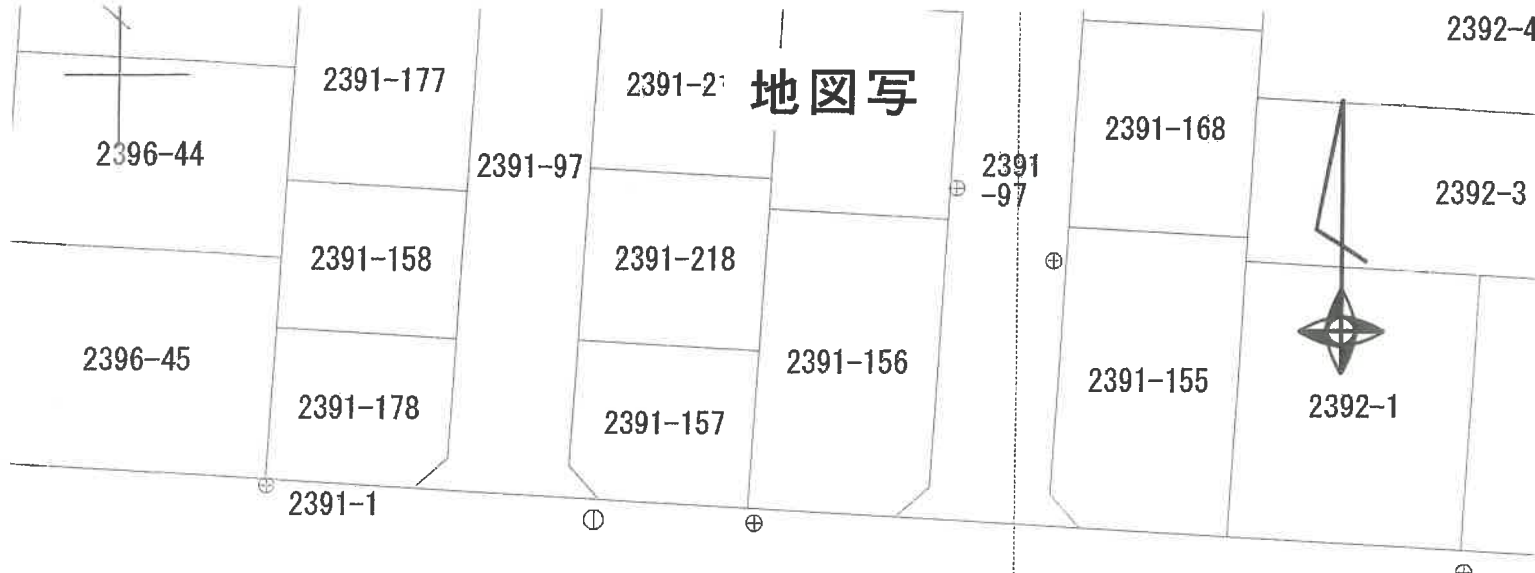
以 上

# 受命物件の位置図

地理院地図  
GSI Maps



# 地図写



19.034 (座標値種別：測量成果)

$$S = \frac{1}{500}$$

地番区域見出

所在 札幌市白石区北郷六条九丁目

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

緯度	座標系				
----	-----	--	--	--	--



登記年月日：平成4年6月30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。  
(札幌法務局白石出張所管轄)  
令和5年10月27日 札幌法務局

登記官

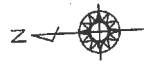
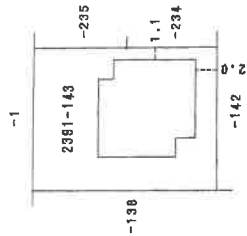
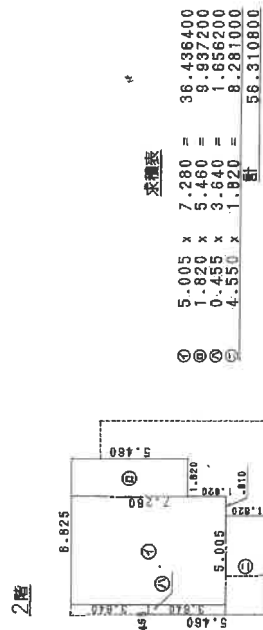
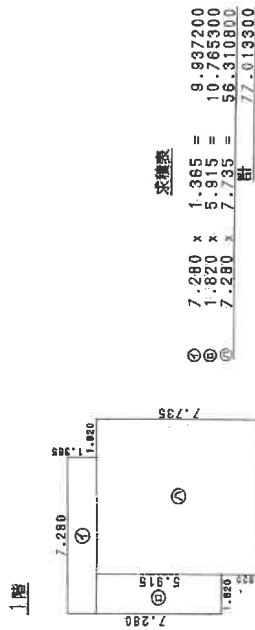
# 各階平面図

00209926

家屋番号 2391番143

建物の所在 札幌市白石区北郷6条9丁目2391番地143

# 建物図面



作製者 (平成4年6月28日作製)



(札幌土地家屋調査士会用紙)

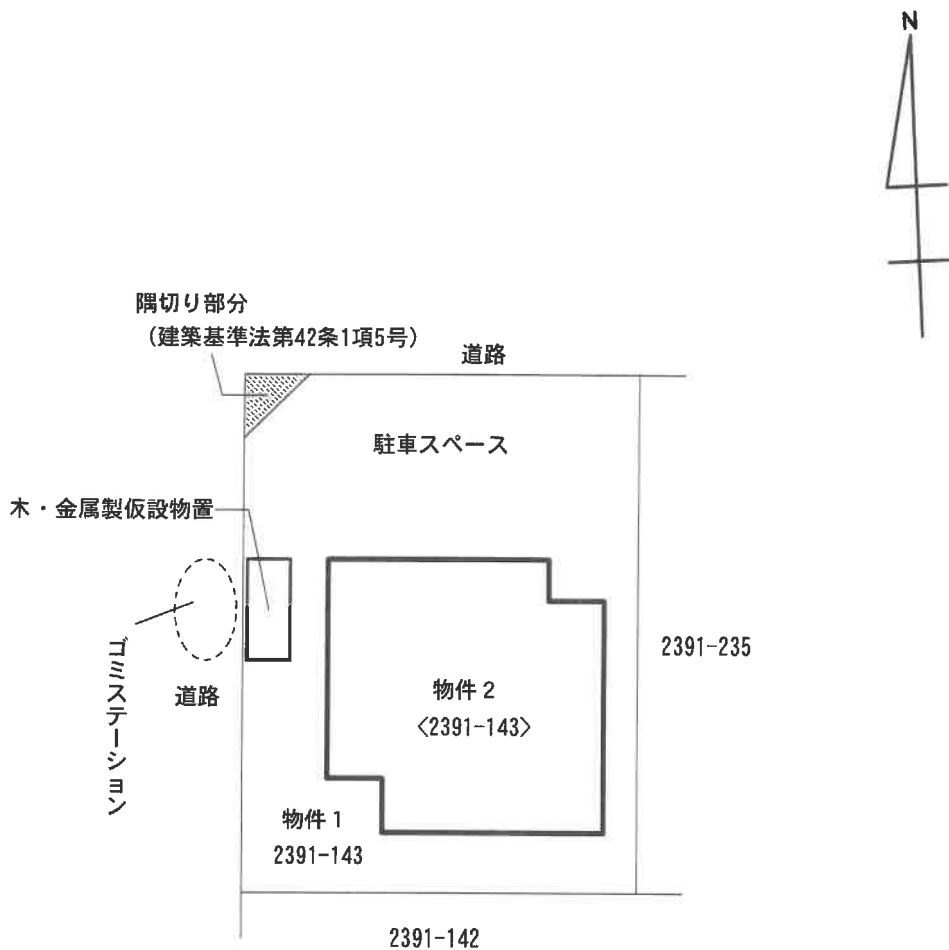
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

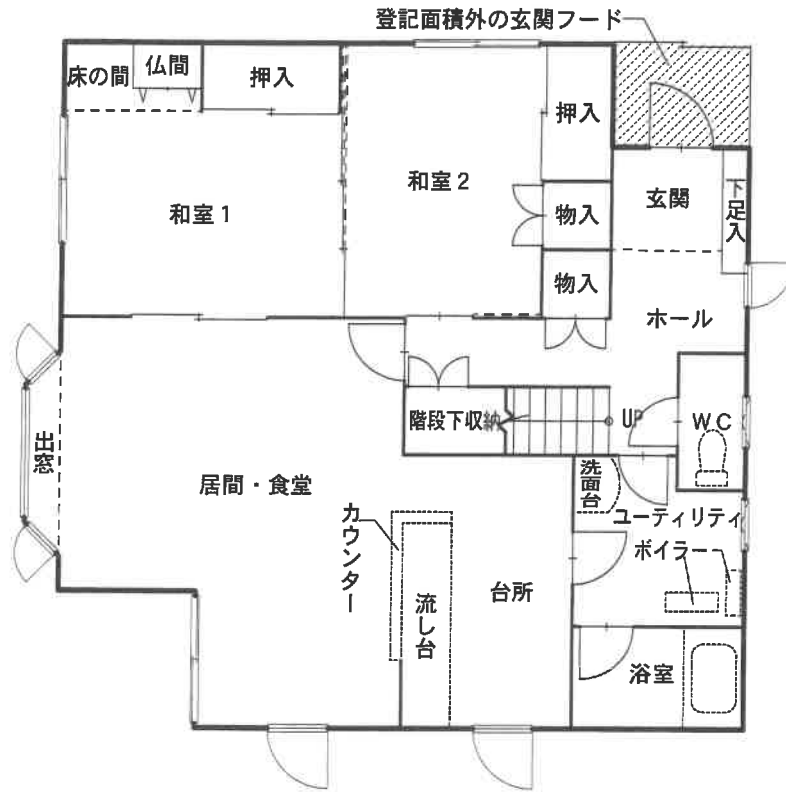
※ 原図を70%縮小

# 土地建物位置関係図



# 建物間取図 (間取略図)

1 階



2 階

