

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 小 森 裕 介

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 札幌市手稲区金山二条二丁目
地 番 8番43
地 目 宅地
地 積 246.09平方メートル
- 2 所 在 札幌市手稲区金山二条二丁目 8番地43、63番地
12
家屋 番号 8番43
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.69平方メートル
2階 56.70平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7.24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 6年 3月15日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 森 裕 介

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】

A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。

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 札幌市手稲区金山二条二丁目
地 番 8番43
地 目 宅地
地 積 246.09平方メートル
- 2 所 在 札幌市手稲区金山二条二丁目 8番地43、63番地
12
家屋 番号 8番43
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.69平方メートル
2階 56.70平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7.24平方メートル



令和5年(ケ)第67号
令和5年10月3日受理
令和6年2月22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 札幌市手稲区金山二条二丁目
地 番 8番43
地 目 宅地
地 積 246.09平方メートル
- 2 所 在 札幌市手稲区金山二条二丁目 8番地43、63番地
12
家屋 番号 8番43
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.69平方メートル
2階 56.70平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7.24平方メートル



(占有関係用<単独>)

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"/> A
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(■B(所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年6月頃
最初の契約等	契約日 平成22年6月頃
	期間 平成22年6月頃から <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	期間 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"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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

■ 物件1について

- 1 本件土地は、長形状地であるが、積雪のため、境界石等を確認できず、全体的な概測をすることができなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の東側において、市道に接面している。
- 3 本件土地上に、所有者所有のコンクリートブロック製土留めがある（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 本件土地の一部は、インターロッキング・アスファルト舗装部分があり、同部分の一部にロードヒーティングが敷設されているが、所有者の陳述によると、ロードヒーティングは長期間使用していないので、稼働の可否は不明であるとのことである。
- 5 本件土地上に存在する庭木の枝が、本件土地の各隣接地に越境している（写真7参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、外壁に損傷、屋根の劣化等や室内についても、喫煙による内壁の汚損、内壁の剥がれ、床や天井等の損傷及び建具の不具合等が各所に見られるとともに、2階部分を中心に、床の傾斜を感じるなど、全体的に老朽化が目立つ。
- 2 本件建物の玄関に風除室（約2.34平方メートル）がある（写真1及び土地建物位置関係図及び建物間取図各参照）。
- 3 所有者所有のスチール製ロードヒーティング仮設ボイラー庫（約0.64平方メートル）がある（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 本件建物等の占有状況について

- 1 本件建物の表札はない。
- 2 本件建物等を占有しているAは、所有者であるBの子であり、所有者の陳述によると、本件建物等の利用について、賃料等の金銭のやり取りはないとのことである。
- 3 所有者の破産管財人によると、本件建物等は破産財団から放棄し、破産手続も終結したとのことである。
- 4 本件建物等の占有状況については、所有者の陳述、北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店の回答及び上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目及び3枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

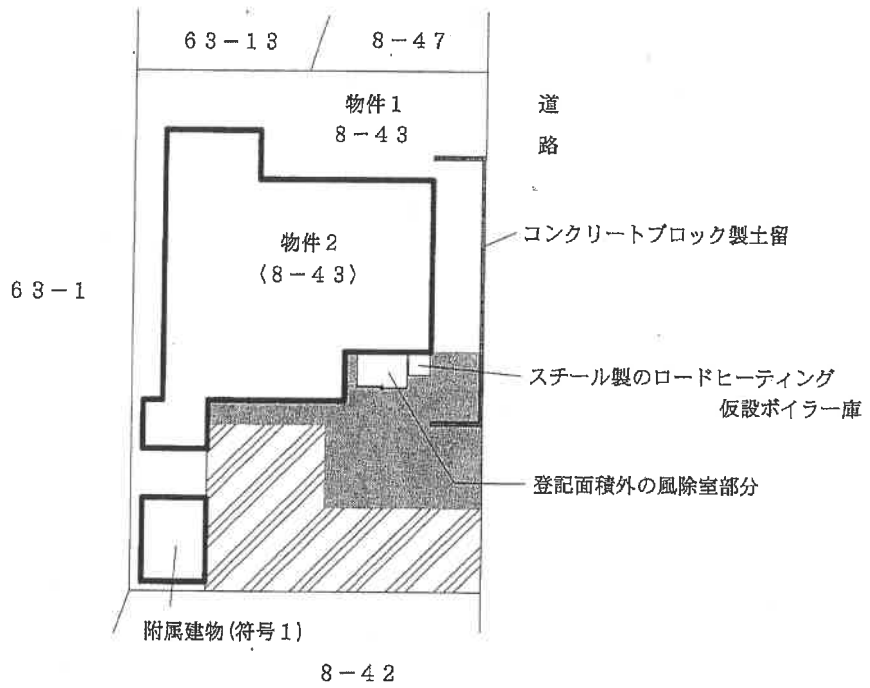
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 5年10月4日(水) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R 5年10月4日(水) 11:00-11:20	物件所在地	物件確認、占有者の妻と面談
R 5年10月4日(水) : - :	郵便	所有者に照会書送付
R 5年10月18日(水) 11:00-11:10	物件所在地	占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R 5年10月23日(月) 11:54-12:04	電話	所有者の破産管財人から聴取
R 5年11月10日(金) 9:49-9:52	電話	所有者の破産管財人から聴取
R 6年1月22日(月) 11:15-11:20	電話	所有者の破産管財人から聴取
<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
R 6年1月22日(月) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店に照会書送付
R 6年1月24日(水) 11:00-11:20	物件所在地	占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R 6年1月25日(木) 14:58-15:08	電話	所有者から聴取
R 6年2月7日(水) 9:50-11:30	物件所在地	立入調査(所有者立会)、写真撮影、評価人同行
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。		
<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"/>		

(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



※  : インターロッキング舗装部分

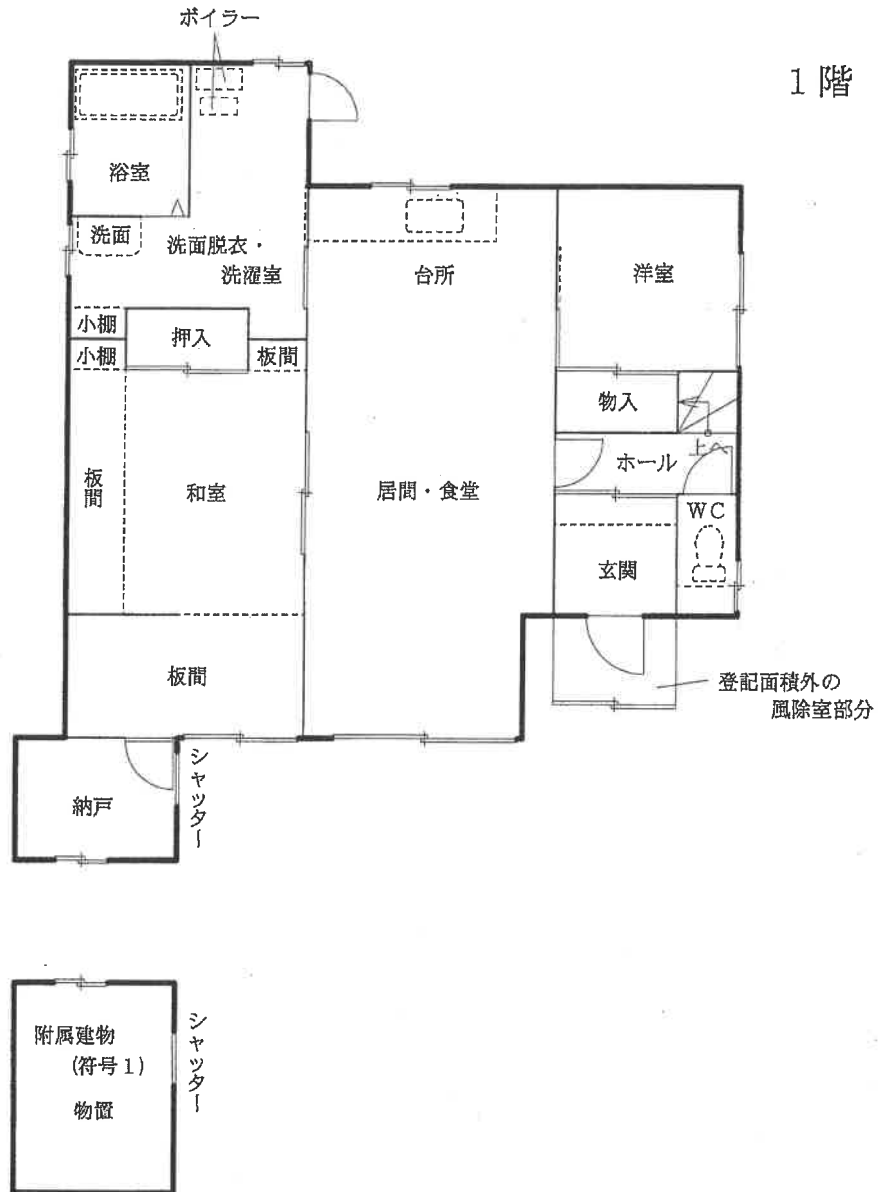
※  : アスファルト舗装部分

※ 積雪下につき舗装部分等については関係者聴取に基づく

建物間取図（間取略図）



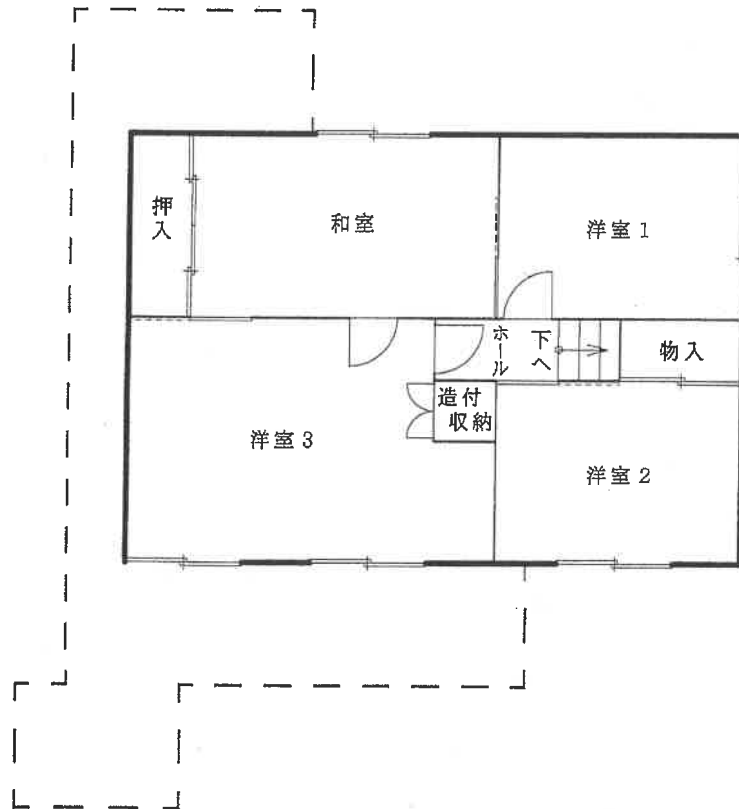
1階



建物間取図 (間取略図)



2 階



1 建物外観



2 1階居間・食堂



3 1階台所



4 1階浴室



5 附属建物（物置）



6 附属建物（物置）の内部



7 庭木の枝が隣地に越境している状況



令和5年（ケ）第67号
令和6年2月7日現地調査
令和6年2月13日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
廣瀬 靖之

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,320,000円
物件2 (建物)	金3,010,000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	札幌市手稲区金山2条2丁目 8番43 宅地 246.09㎡	同左 (但し、下記参照)
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	札幌市手稲区金山2条2丁目8番地 43、63番地12 8番43 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.69㎡ 2階 56.70㎡ (附属建物) 1 物置 コンクリートブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 7.24㎡	同左 (但し、下記参照)
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者聴取によると、敷地内にインターロッキング・アスファルト舗装部分及びロードヒーティング敷設部分並びにコンクリートブロック製土留、庭木等あり（別添図参照）。 ・建物1階南側玄関付近に登記面積外の風除室部分あり（別添図参照）。 ・敷地内にスチール製のロードヒーティング仮設ボイラー庫あり（別添図参照）。 		

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「星置」駅の南西方道路距離約800m付近及びJRバス「星置の滝」停留所の東方道路距離約250m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅が多く見られる郊外住宅地域。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、当分の間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 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※1 40% 80% — ・北側斜線高度地区 ・戸建住環境保全地区 ・宅地造成工事規制区域※2 ・景観計画区域 ・集合型居住誘導区域外 ・都市機能誘導区域外 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	・別添図の通り、間口約19m、奥行約13mの長方形の中間画地である。	
接面道路の状況	・東側にて現況幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）の敷地となっている。 ・積雪下ではあるが、本件土地を含む周辺は北方への緩傾斜地勢にあるものと把握され、上記接面道路とは概ね等高～若干高位、隣接地とは概ね等高に接面しているものと把握された。また、宅盤は前面道路側に若干傾斜している部分もあるものと把握されたが、全体としては大略平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	
特記事項	・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（市担当課公表資料より）。 ・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、現地調査に際しても、土壌汚染の可能性は確認出来なかった。但し、過去の住宅地図等によると、本件土地の存する地域は、かつては手稲鉱山関連の地域として発展してきた経緯にある様子にあること及び評価人の調査には限界があることから、詳細については別途専門機関による調査を要する。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・※1公図、道路台帳図等に基づく概測によると、本件土地は、上記の通り、第1種低層住居専用地域に存しているものと把握されたが、札幌市担当課聴取によると、敷地北西方の角付近に第2種低層住居専用地域との用途境界が存していること等から、詳細については専門家による測量等を要する。 ・※2札幌市担当課聴取によると、本件土地については、平成27年合筆前の土地（地番8番43）が、旧住宅地造成事業に関する法律による開発許可区域に含まれていた様子であるが、それ以降の開発許可、宅地造成等規制法等の許可の記録は見当たらないとのことである。 ・前記記載の通り、関係者聴取によると、敷地内にインターロッキング・アスファルト舗装部分及びロードヒーティング敷設部分並びにコンクリートブロック製土留、庭木等あり（別添図参照）。なお、関係者聴取によるとインターロッキング・アスファルト舗装部分の一部にロードヒーティングが敷設されているとのことであるが、長期間使用（稼働の可否不明）しておらず、敷設範囲も不明とのことである。また、庭木の枝が隣接地へ越境しているものと把握された。 ・現地調査等に際して、利用上の阻害要因となる様な地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、積雪下で地下埋設物の把握が困難な状況であったこと等から、詳細については別途調査を要する。 ・公図、地積測量図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、積雪下で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、範囲等の確定には専門家による測量を要する。
----------------	--

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）	※1昭和59年9月4日 新築
	経過年数	約 39年
	経済的残存耐用年数	約 3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス、ボード貼り等
	天 井	クロス、ボード貼り等
	床	フローリング、ビニールシート、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備、衛生設備等
	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：6LDK＋納戸等（詳細建物間取図[間取略図]のとおり）	
品 等	<ul style="list-style-type: none"> ・総 合：概ね普通～やや劣る ・使用資材：概ね普通～やや劣る ・施 工：概ね普通～やや劣る 	
保守管理の状態	<p>建築後相当年数が経過していることから、全体的に老朽化が目立つ状況で、外装関係の汚損箇所（外壁、屋根の劣化、損傷等）が認められたほか、室内についても内壁、天井、床等の穴、へこみ、剥がれ、汚れ、煙草による黄ばみ等や建具の不具合（ドアの開閉不良等）、床の傾斜（※2）の可能性等が各所で認められ、保守管理の状態は不良と把握された。</p> <p>以上、保守管理の状態及び建築後相当年数が経過している建物であること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等の含めた内外装等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"> ・※1全部事項証明書上、昭和59年9月4日新築。平成5年月日不詳増築。 ・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、全部事項証明書上、平成5年月日不詳増築とのことであるが、増築及び附属建物に関する建築確認申請等の記録に関しては見当たらないとのことである。また、本件建物の一部及び附属建物が隣接地との境界近くに立地しており、本件土地が属する用途地域（第1種低層住居専用地域）の外壁後退距離の規制に適合していない可能性等も考慮されたことから、詳細については別途調査を要する。 	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付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、本件建物の建築年時からアスベスト含有建材等の使用可能性が考慮され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。 ・※2居室部分（2階）を中心に床の傾斜が認められ、建物全体の傾斜、歪みの可能性等も考慮されることから、詳細については別途調査を要する。 ・前記記載の通り、建物1階南側玄関付近に登記面積外の風除室部分（約2.34㎡）あり（別添図参照）。なお、当該部分については、本件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。 ・第3目的物件欄記載の通り、附属建物（物置）が存するが、当該附属建物については、設置後相当年数が経過していること及び保守管理の状態等から、特段の価値は無いものと判断した。 ・前記記載の通り、敷地内にスチール製のロードヒーティング仮設ボイラー庫（約0.64㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設ボイラー庫については、保守管理の状態等から、特段の価値は無いものと判断した。
----------------	---

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	42,000	1.00	246.09	0.90	9,302,000

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（概ね標準的。なお、前記記載の通り、敷地内にインターロッキング・アスファルト舗装部分及びロードヒーティング敷設部分並びにコンクリートブロック製土留、庭木等が存するが、設置後相当年数が経過している様子にあること等から、特段の増分価値は無いものと判断）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：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、▲10%

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（風除室部分含む）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	190,000	141.39	0.05	1,343,000

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。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく} \\ \text{方法（定額法）} \\ (42-39) / 42 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価法} \\ 0.70 \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.05 \end{array}$$

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	9,302,000	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	9,302,000	- 3,721,000	/	0.85	0.70	-	3,320,000
2	1,343,000	+ 3,721,000	-	0.85	0.70	-	3,010,000
一括価格(合計)							6,330,000

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及びアスベスト含有建材等の使用可能性が考慮されること等）等を考慮の上、市場性修正率として0.85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[札幌手稲-14]

所 在 : 札幌市手稲区金山1条4丁目39番25「金山1条4-6-7」

価 格 : 39,500円/㎡

位 置 : JR函館本線「星置」駅の南西方道路距離にて1.2km

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 301㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側8m市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な高台住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 5,167,800 円

物件2 1,845,600 円(附属建物含む)

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 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(間取略図)

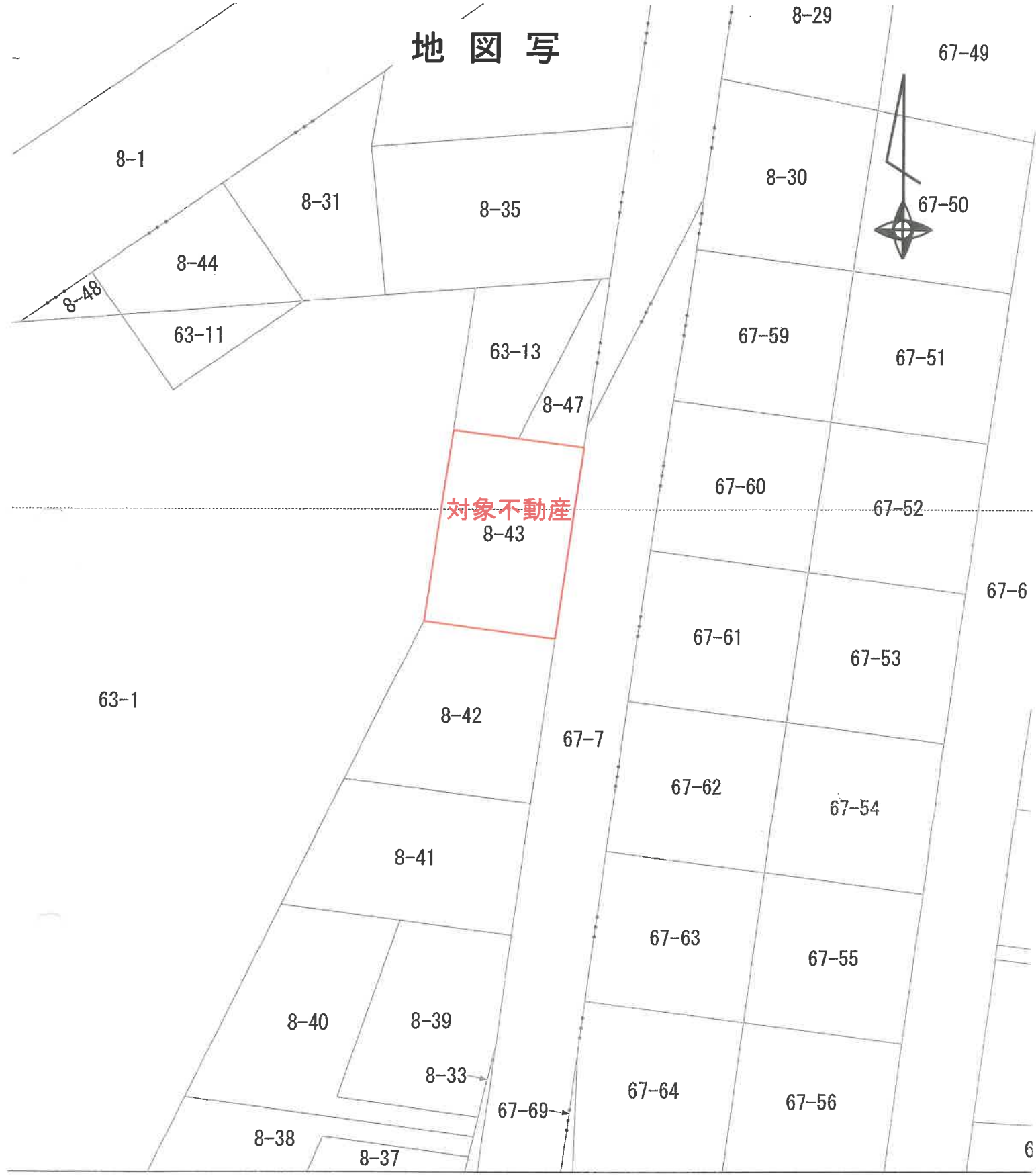
以 上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps

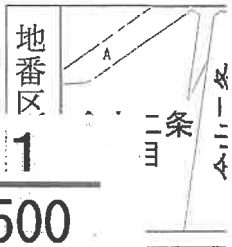


地図写



対象不動産
8-43

座標値種別：測量成果)



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

札幌市手稲区金山二条二丁目

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

登記年月日：平成27年1月30日

地積測量図

地番	8-43
土地の所在	札幌市手稲区金山2条2丁目

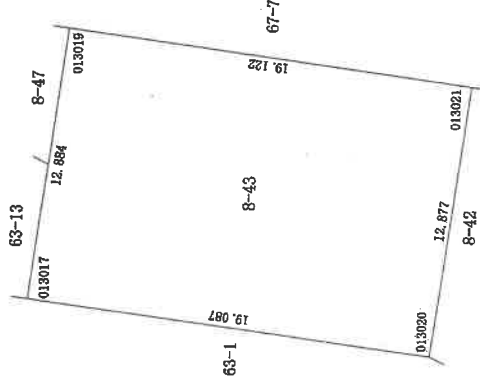
地図番号 法E-15,法E-22

使用基準点成果表 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標	備考
01406	-96770.991	-84913.197	公共基準点
1020A	-96358.186	-85060.287	街区三角点
10D33	-96590.903	-85120.486	街区多角点
10D43	-96420.152	-84874.984	街区多角点

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
8-43	-96511.048	-84904.682	-1754470.348848
測点	-96492.134	-84902.111	-1460061.602867
013020	-96493.851	-84899.341	1754153.342424
013017	-96512.798	-84891.924	1459886.417028
013019		-492.192263	
013021		246.0961315	
			246.09 m ²



座標系 12系 (平成26年9月30日測量)

26年 10月 31日作成

計画機関 札幌法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/250

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。
 (札幌法務局西出張所管轄)
 令和5年8月3日 東京法務局 登記官

※ 原図を70%縮小

請求番号：25-2

登記年月日：平成18年12月19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。
(札幌法務局西出張所管轄)

令和5年8月3日 東京法務局

登記官

各階平面図

610335

建物図面・各種平面図併用

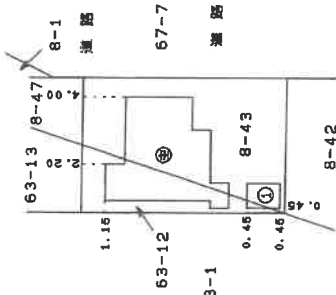
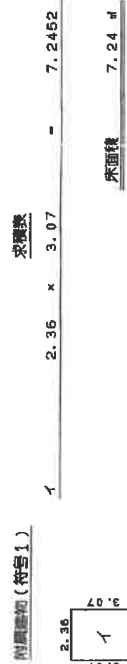
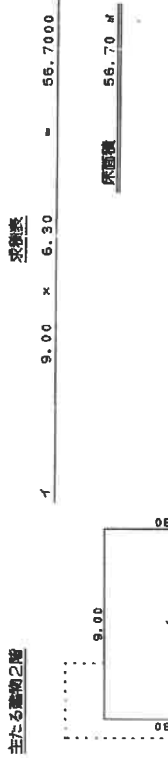
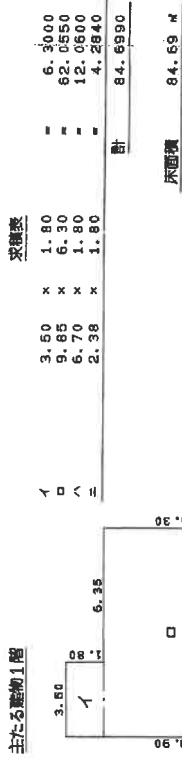
8-43

建物図面

家屋番号

建物の所在

札幌市手稲区金山2条2丁目8番地43、63番地12



作製者

(平成18年12月14日作製)

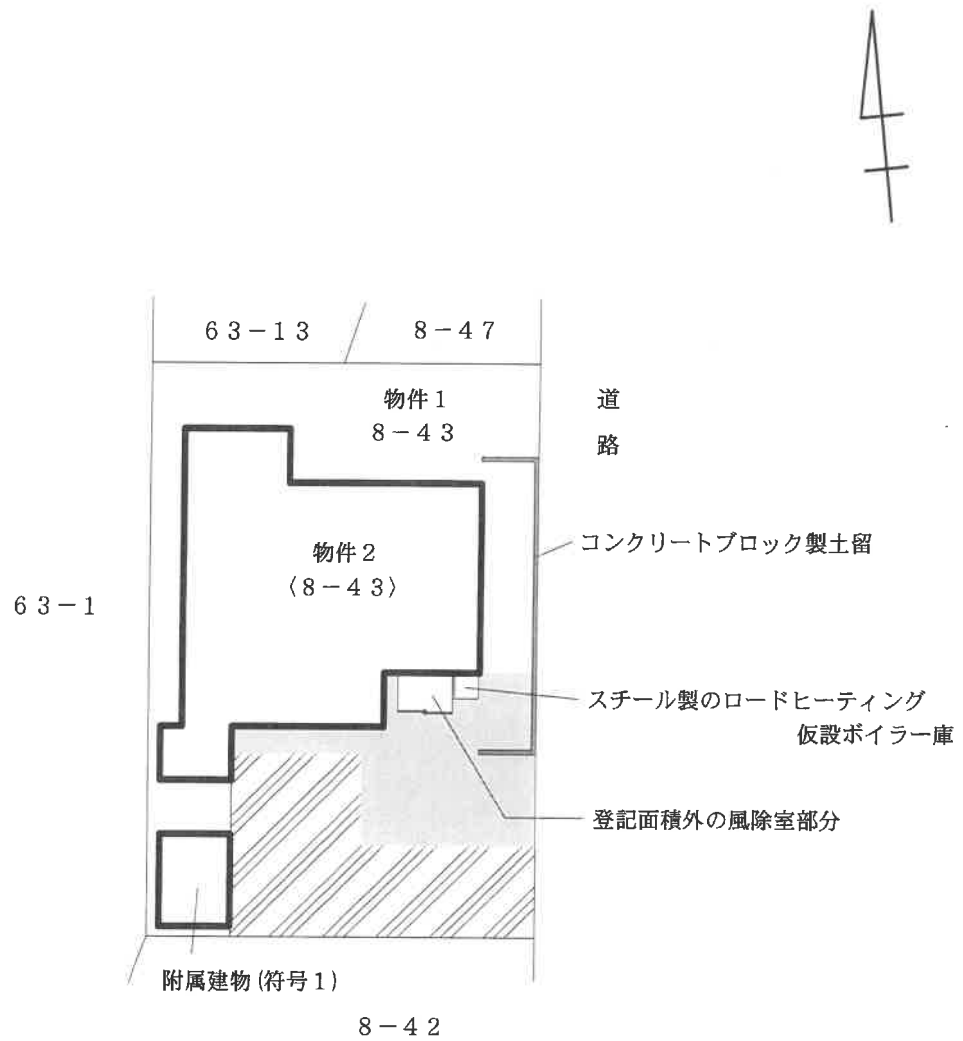
縮尺 1/250


申請人


縮尺 1/500

※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



※  : インターロッキング舗装部分

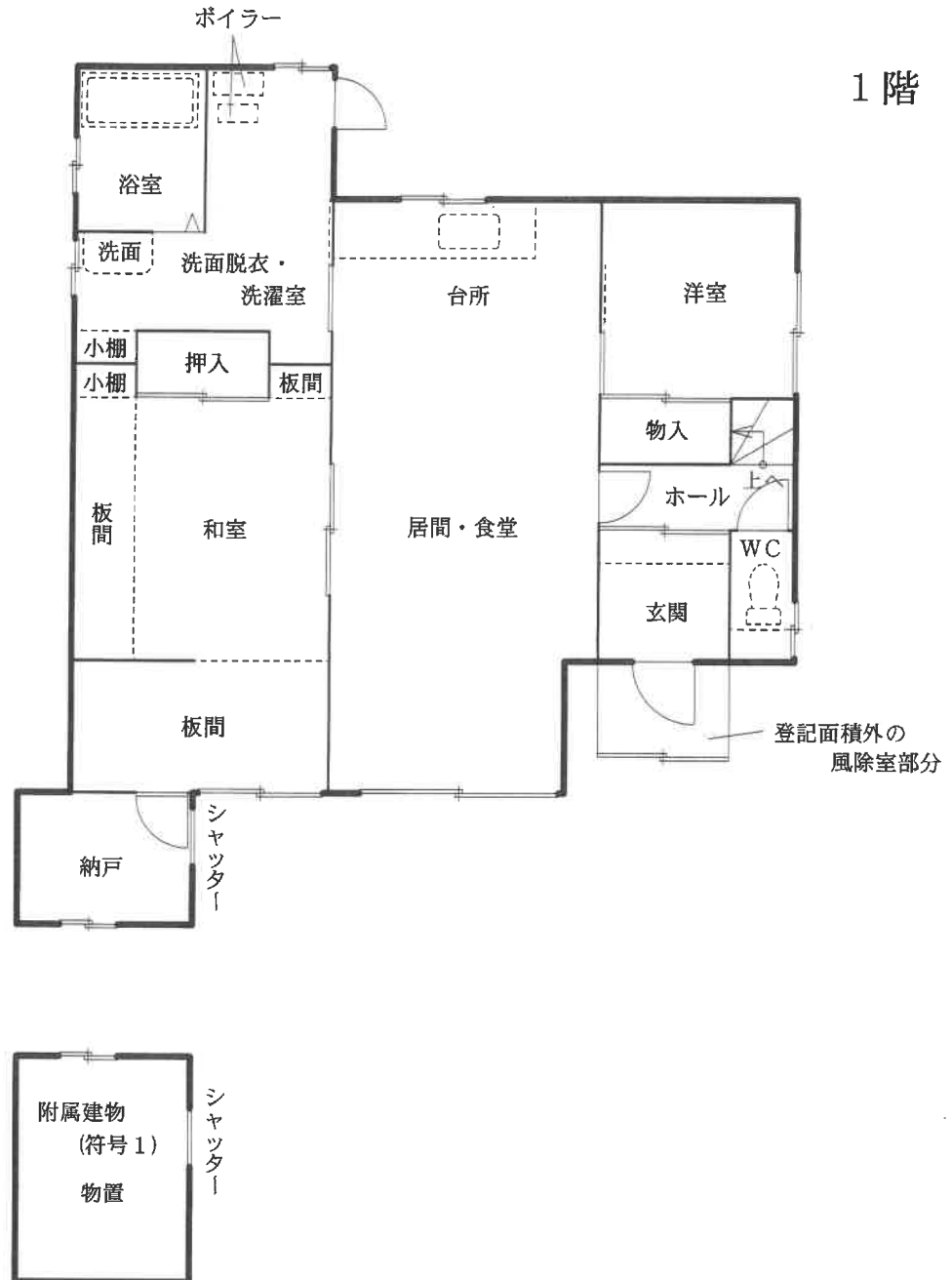
※  : アスファルト舗装部分

※ 積雪下につき舗装部分等については関係者聴取に基づく

建物間取図（間取略図）



1階



建物間取図（間取略図）



2階

