

## 期間入札の公告

令和 7年 3月21日  
札幌地方裁判所民事第4部  
裁判所書記官 横山和弘

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 4月 4日から 令和 7年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 4月23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 7年 4月21日から 令和 7年 4月25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 3月21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	630,000 504,000		126,000	24,072	5,309
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌末広町 39番地5  
建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー

#### (専有部分の建物の表示)

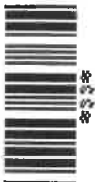
家屋 番号 野幌末広町 39番5の206  
建物の名称 206  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 22.43平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 江別市野幌末広町39番5  
地 目 宅地  
地 積 1000.02平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 72分の1



## 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 7年 1月21日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

---

---

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌末広町 39番地5  
建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌末広町 39番5の206  
建物の名称 206  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 22.43平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 江別市野幌末広町39番5  
地 目 宅地  
地 積 1000.02平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 72分の1



令和6年(ヌ)第62号  
令和6年9月11日受理  
令和6年11月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌末広町 39番地5

建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌末広町 39番5の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 22.43平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江別市野幌末広町39番5

地 目 宅地

地 積 1000.02平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7.2分の1



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：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空家、残置物あり)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	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 調査書(管理費等)のとおり 管理費 4,500円 修繕積立金 4,500円 水道料(従量制) 円	令和6年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年7月分～6年9月分 計782,800円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	札幌市中央区南2条西1丁目2番1号 深山パーキングビル 株式会社miyama	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(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)	
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) 空室の状態であり、洗濯機が1台ある以外、動産類は見あたらない。
- (2) 長期間空室であったためか、室内がカビ臭い。経年相応の劣化の外、主な損傷箇所等は次のとおりである。
  - ア 洋間の窓枠付近に結露による汚損が見受けられる。
  - イ 居間のカーペット及びトイレの床に汚損が見受けられる。
- (3) 駐車場有（順番待ち、有料）。トランクルーム無。
- (4) 債権者は、債務者に対し、管理費等以外に322,757円（年10.95パーセント等）の支払いを請求している。

■ 物件1の占有状況について

- (1) 北海道電力ネットワーク株式会社の回答では、令和元年9月25日に電気供給契約が廃止されている。
- (2) 「2019年9月24日ガス閉栓中」との札がガス栓に取り付けられていた。
- (3) 所有者は、当職の照会に対し、回答期限までに回答しない。
- (4) 室内には所有者以外の占有者を示す徴表が何も存在せず、生活している様子も見られない。
- (5) 以上の事実から、所有者が空家の状態で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

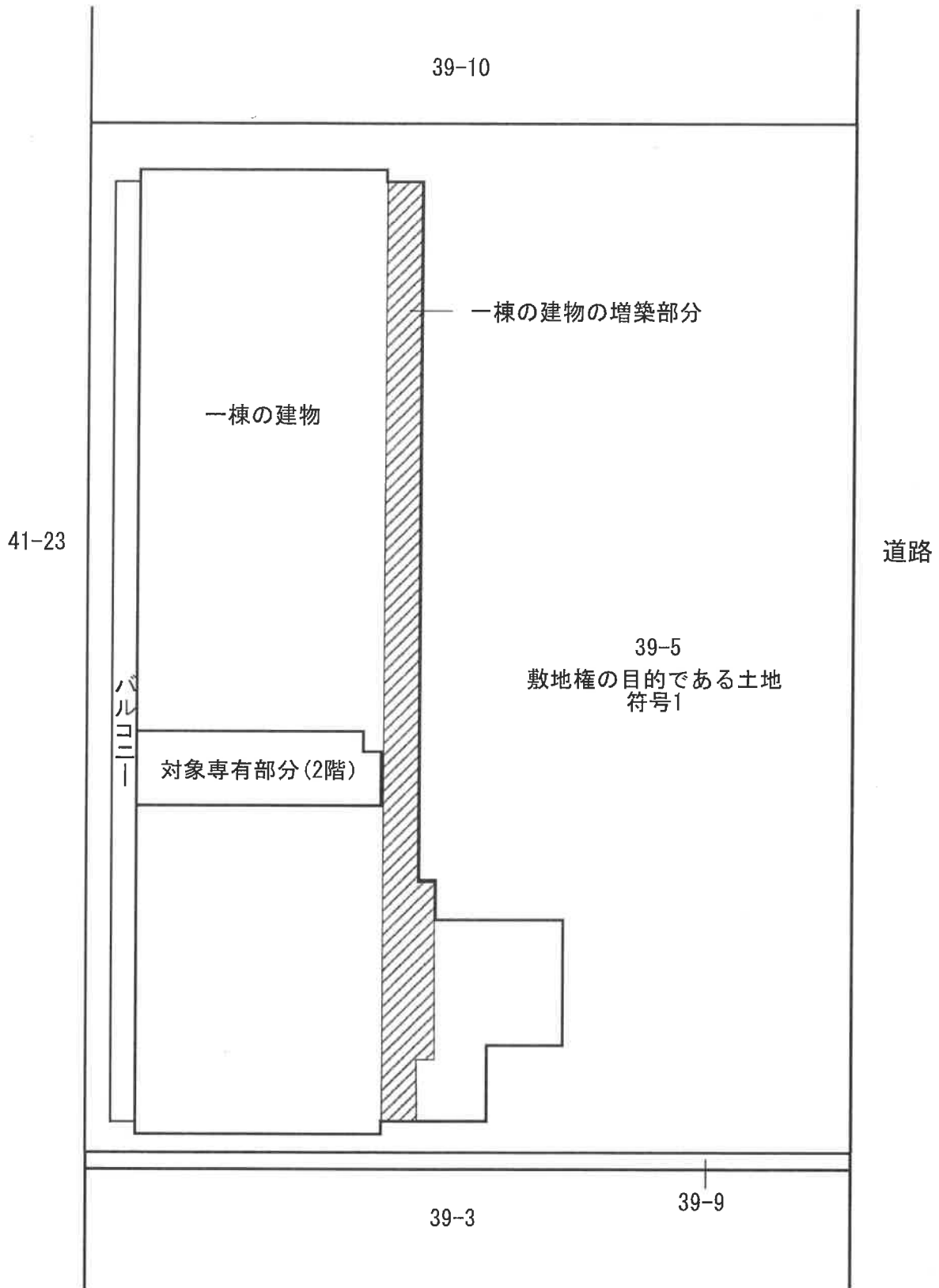
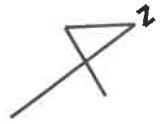
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月19日 (木) 11:20-11:35	物件所在地	占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取、写真撮影
6年 9月24日 (火) : - :	電話・ファックス	管理会社に照会書送付
6年 9月24日 (火) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に照会書発送
6年 9月24日 (火) 13:10-13:20	物件所在地	占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取
6年 9月30日 (月) 11:00-11:10	物件所在地	占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取
6年 9月30日 (月) : - :	郵便	所有者に照会書発送
6年10月 8日 (火) 15:45-16:00	物件所在地	占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取
<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。</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"/> 令和 年 月 日</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

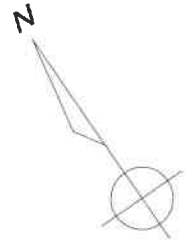
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月18日(金) 13:20-13:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月18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が、施錠はされていなかった。債務者等に会わなかったので立会人Aを立ち会わせた。</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

# 土地建物位置関係図



# 間取図



全景



居間・洋室



(8枚目)



台所



浴室



(9枚目)

居間 床の汚損



トイレの汚損



(10枚目)

令和6年(又)第62号  
令和6年10月18日現地調査  
令和6年10月29日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
宮 達 隆 行

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 630,000 円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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

番号	所在等	登記	現況															
1	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称</p> <p>種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>江別市野幌末広町 39番地5 オクタワーズ野幌イーストタワー</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>野幌末広町 39番5の206 206 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 22.43 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>1 江別市野幌末広町39番5 宅地 1,000.02 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>1 所有権 72分の1</p>	<p>一棟の建物に増築有 その他は同左</p>															
番号	特記事項																	
1	<p>一棟の建物に増築あり</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>床面積</th> <th>登記面積</th> <th>現況面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>324.58 m<sup>2</sup></td> <td>約 372.89 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2～3階 各</td> <td>301.34 m<sup>2</sup></td> <td>約 348.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4～9階 各</td> <td>152.57 m<sup>2</sup></td> <td>約 175.72 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>1,842.68 m<sup>2</sup></td> <td>約 2,123.21 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			床面積	登記面積	現況面積	1階	324.58 m <sup>2</sup>	約 372.89 m <sup>2</sup>	2～3階 各	301.34 m <sup>2</sup>	約 348.00 m <sup>2</sup>	4～9階 各	152.57 m <sup>2</sup>	約 175.72 m <sup>2</sup>	延	1,842.68 m <sup>2</sup>	約 2,123.21 m <sup>2</sup>
床面積	登記面積	現況面積																
1階	324.58 m <sup>2</sup>	約 372.89 m <sup>2</sup>																
2～3階 各	301.34 m <sup>2</sup>	約 348.00 m <sup>2</sup>																
4～9階 各	152.57 m <sup>2</sup>	約 175.72 m <sup>2</sup>																
延	1,842.68 m <sup>2</sup>	約 2,123.21 m <sup>2</sup>																

#### 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

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「野幌」駅の南西方・道路距離約1.7km、 最寄バス停「2番通10丁目」の南東方・道路距離約180m  (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60 % 200 % 無 —
画 地 条 件	北東側間口約36.5m、奥行約27.5mのほぼ長方形の中間画地で、面積は公簿面積とほぼ同じ。道路面、北西及び南東側隣接地とはほぼ等高、南西側は道央自動車道(高速道路)で法面を介して約10m低いところを通っている。画地内は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	受命物件の土地は、北東側が幅員10.9mの舗装市道に接面している。 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件専有部分を含む一棟の建物の敷地として利用されている。  目的外建物:無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	概測によりほぼ登記どおりと把握されるが、正確には測量を要する。  受命物件の土地については、評価人において行う通常の調査の範囲内においては地下埋蔵物、土壌汚染等の存否は不明であるが、直ちに価格に大きな影響を与える状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。  対象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。)	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	オクタワーズ野幌イーストタワー
建物の用途	共同住宅 (総戸数 72 戸)
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3年11月20日新築 経過年数:33年 経済的残存耐用年数:12年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕様	屋根:陸屋根 外壁:吹付タイルほか その他:特になし
設備等	エレベーター:1基 駐車場:有 集会所等:無 その他:ゴミ置場ほか
建物の品等	使用資材:普通 施工:普通
管理の形態等	管理組合:有 名称:オクタワーズ野幌管理組合 法人格:無 管理方式:委託管理 管理会社:株式会社miyama 管理形態:管理員日勤、管理人室有
管理の状況	普通
特記事項	修繕計画:現在大規模修繕中である。(外壁等) 修繕積立金:20,433,743円 (イーストタワー・ウエストタワー2棟合計、令和6年9月30日現在) 駐車場:有料・順番待ち トランクルーム:無  外廊下であった部分に窓を入れて囲っており、1階約48.31㎡、2・3階各約46.66㎡、4～9階各約23.15㎡、計約280.53㎡が増築されている。 尚、増築部分は共用部分であり容積率算定の床面積に算入されない。  新築時には建築確認申請がなされ、工事完了検査済みであるが、増築時の建築確認申請はなされていない。

## (2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建
位	置	2階 (206号室)
床	面積	22.43 m <sup>2</sup> (登記面積)
間	取り	1DK                バルコニー: 有(南西側:約2.35m <sup>2</sup> )
仕	様	天井 : ビニールクロスほか 床 : カーペット、CFシートほか 内壁 : ビニールクロスほか 設備 : 電気、給排水設備ほか その他 : -
保守	管理の 状態	やや劣る
管	理費等	管理費 : 4,500 円(月額) 修繕積立金 : 4,500 円(月額) その他は現況調査報告書参照 滞納額 : 1,105,557 円 (令和6年9月30日現在)
専有	部分の 利用 状況等	(現況調査報告書参照)
特	記事項	新築後約33年経過しており、経年相応の損耗等のほか、居間の窓枠付近に結露によるものと思われる汚損、居間のカーペット及びトイレ等に汚損等が見受けられる。



## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
275,000	22.43	0.19	1,172,000

イ 専有面積：登記数量による

ウ 現 価 率：定額法と観察減価法を併用して査定した

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
53,000	1.00	1,000.02	0.90	1 / 72	663,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・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通り査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価等：建物と敷地との適応の状態等を考慮した

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,172,000	663,000	0.97	1,780,000

ウ 個別格差 : 0.97 階層(9階建の2階) -3%

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
80,000	0.97	22.43	1,741,000

ア 基準階の比準価格: 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 0.97 階層(9階建の2階) -3%

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

以上により、積算価格及び比準価格がほぼ一致して求められた。本件においては市場性を反映した現実的実証的価格として信頼性の高い比準価格を重視し、現状での取引であることを勘案して積算価格をも参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	1,780,000	1.00	1,780,000
②比準価格	1,741,000	1.00	1,741,000
③調整後の価格	1,750,000		

イ 占有減価修正：なし

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減価 (敷金等)(円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1,750,000	1.00	0.80	0.45	0	630,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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量した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見積額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地価格(江別-11)

所 在 : 江別市野幌末広町37番8  
価 格 : 51,000 円/㎡  
位 置 : JR野幌駅 1.6km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 207 ㎡  
供給処理施設: 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南西側 8m 市道  
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年度)

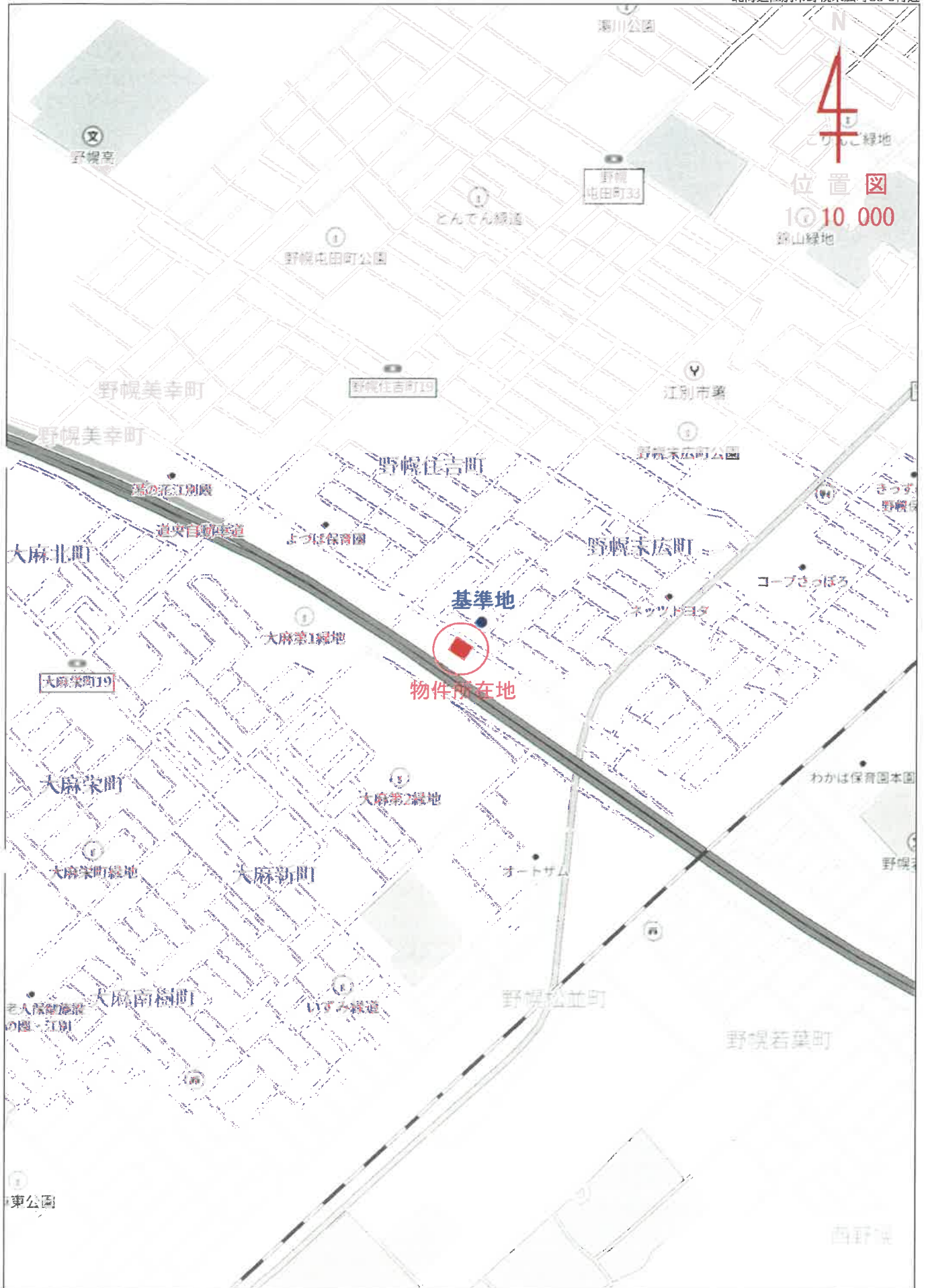
土地	33,853,677 円(但し敷地権割合	72	分の1	)
建物	1,668,891 円			

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

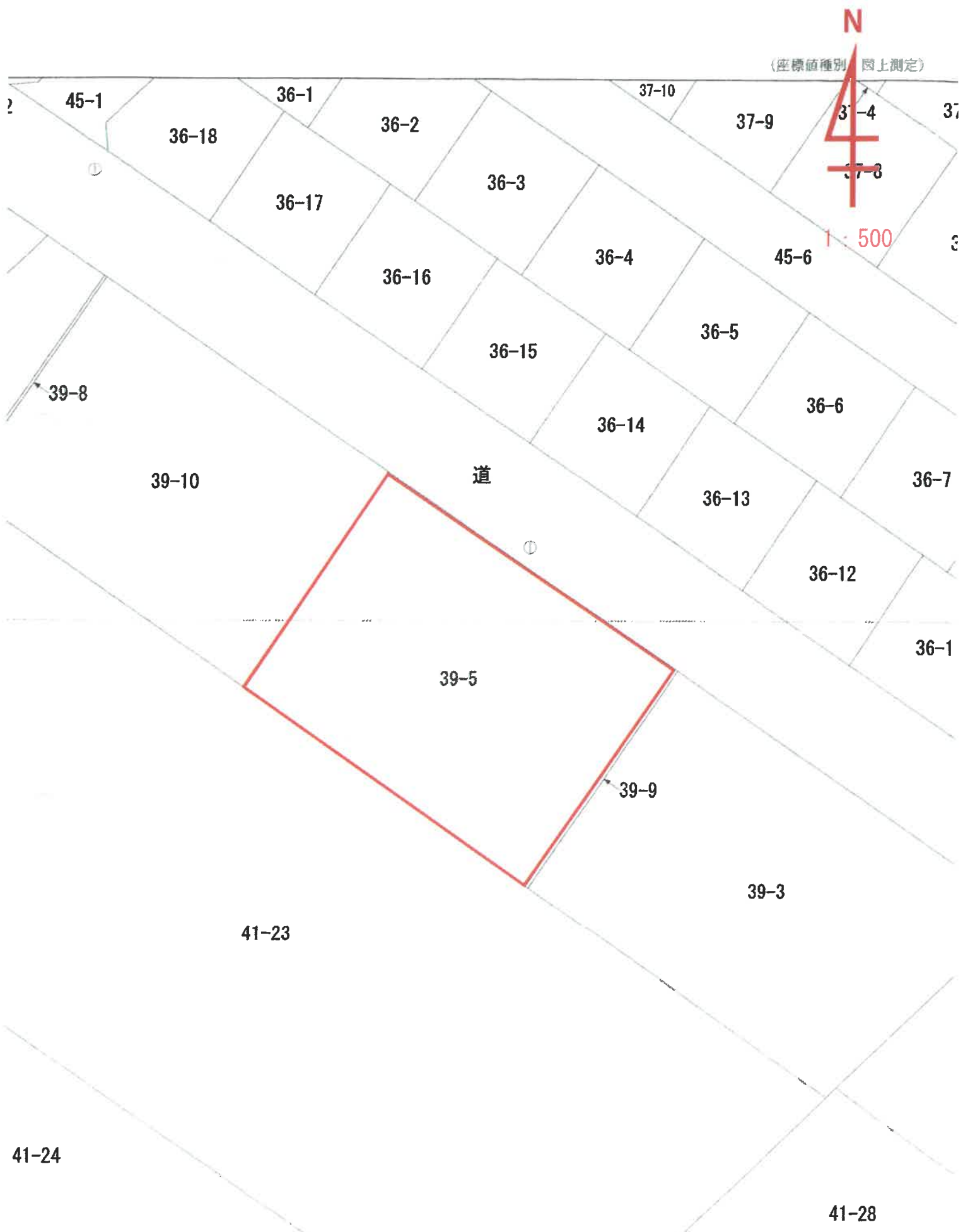
- |   |              |     |
|---|--------------|-----|
| 1 | 受命物件の位置図     | 1 葉 |
| 2 | 公図・地積測量図写し   | 2 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写し | 1 葉 |
| 4 | 土地建物位置関係図    | 1 葉 |
| 5 | 建物間取図        | 1 葉 |

以 上



位置図  
1:10,000  
錦山緑地

500m



※本図面は、法務局備付図面から抜粋したものである。

613603

境界線の種類及び基準点の記号又は点名

種類

コーナートポ

日

地番号	31-2	31-5
種別	敷地	新設

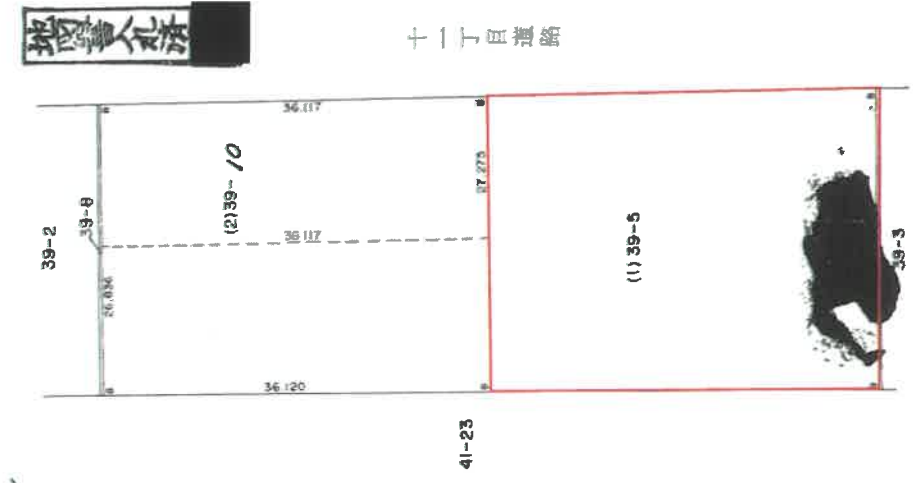
地番	39-5, -10
土地の所在	江別市野幌末広町

土地積込量



(1) 39-5 1977.1807 - 977.1634 = 1000.0273

(2) 39-10 ( 26.936 + 27.275 ) × 36.117 ÷ 2 = 977.1634935



作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成4年1月24日作製)

(札幌土地家屋調査士会)

昭和三十九年二月四日

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)

登記官

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

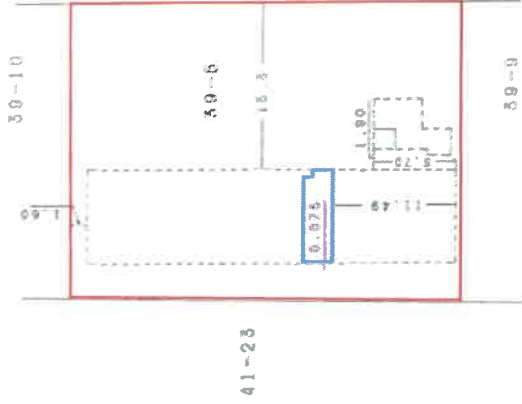
登記年月日：平成4年3月13日

# 各階平面図 320635

# 建物図面

家屋番号	野幌末広町 39番5の206
建物の所在	江別市野幌末広町39番地5

オクタワーズ野幌 イーストタワー



### 求積表

イ	7.800 x 2.800 m	21.21600
ロ	0.650 x 1.880 m	1.225200
計		22.441200

床面積 22.45 m<sup>2</sup>

建物の存する階 2階



(札幌土地家選調査士会用紙)

縮尺 1/250

縮尺 1/

縮尺 1/500

縮尺 1/

申請人

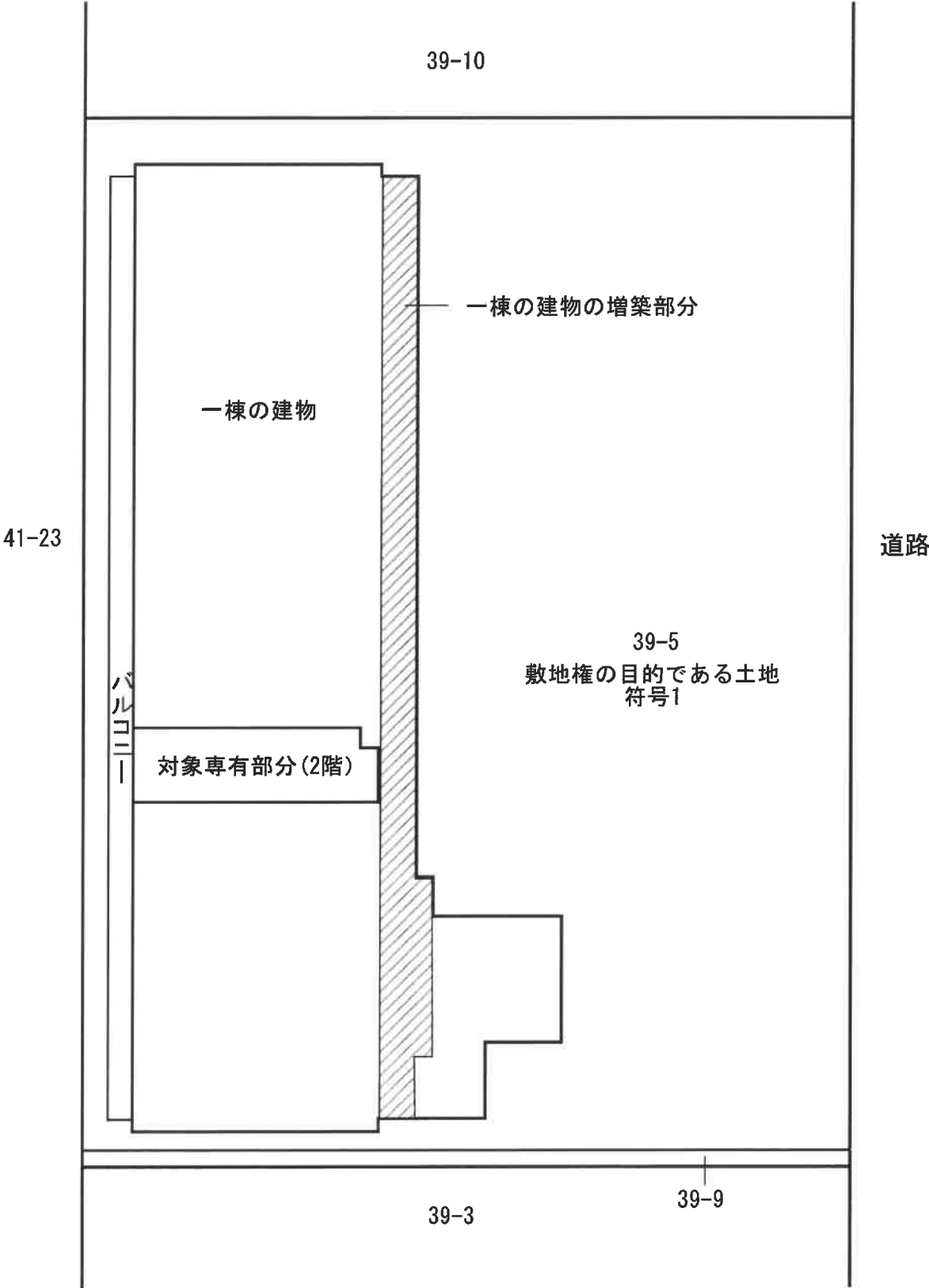
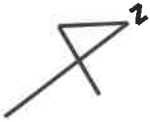
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年7月31日 札幌法務局江別出張所

登記官

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



# 土地建物位置関係図



# 間取図

