

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 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 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, 2	9,690,000 7,752,000	一括	1,938,000	84,997	15,872
1	670,000				
2	9,020,000				
備考					



物件目録

- | | | | |
|---|------|----|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 石狩郡当別町獅子内 |
| | 地 | 番 | 2227番241 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 268.04平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 石狩郡当別町獅子内 2227番地241 |
| | 家屋 | 番号 | 2227番241 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 134.08平方メートル |
| | | | 2階 128.63平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所 |



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 2月14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】

- (1) 1階事務室部分を有限会社萩原建設が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (2) 上記(1)を除く部分を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 石狩郡当別町獅子内
地 番 2 2 2 7 番 2 4 1
地 目 宅地
地 積 2 6 8 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 石狩郡当別町獅子内 2 2 2 7 番地 2 4 1
家屋 番号 2 2 2 7 番 2 4 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 3 4 . 0 8 平方メートル
2階 1 2 8 . 6 3 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所



令和6年(ケ)第94号
令和6年11月13日受理
令和7年1月24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 | 石狩郡当別町獅子内 |
| | 地 番 | 2227番241 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 268.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩郡当別町獅子内 2227番地241 |
| | 家屋 番号 | 2227番241 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.08平方メートル
2階 128.63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 ） □（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（■主である建物 □附属建物） ■種類：居宅・事務所 □構造： □床面積：	
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・事務所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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある { 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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■1階事務室部分	■左記部分を除く全部	
占有者	■有限会社萩原建設	■所有者	
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 <input type="checkbox"/> 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(■所有者) <input type="checkbox"/> 文書()	■陳述(■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 3年 4月26日	年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 4月26日	年 月 日
	期間	令和 3年 4月26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			
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

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本件土地は、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つたので、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、同西側及び同南側において、それぞれ町道に接面している。
- 3 本件土地の一部は、アスファルト舗装が敷設されている（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 本件土地上に、庭木及び木製の塀がある（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 物件2について

本件建物の状況は、1階ホールの床に、すが漏り跡が見られ（写真2参照）、2階の内壁に、増築部分との境目の亀裂が見られたものの、全体的に経年相応の損耗である。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札等は、玄関ドア付近に、所有者の氏が漢字で表示され、外壁に法人の名称が表示されている。
- 2 所有者は、本件建物に居住している旨述べている。
- 3 所有者によると、1階事務室を占有している法人は、既に解散し、営業はしておらず、賃料等の金銭のやり取りもないとのことであるが、添付写真のとおり、法人の動産類が置かれている状態である。
- 4 本件建物の占有状況については、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

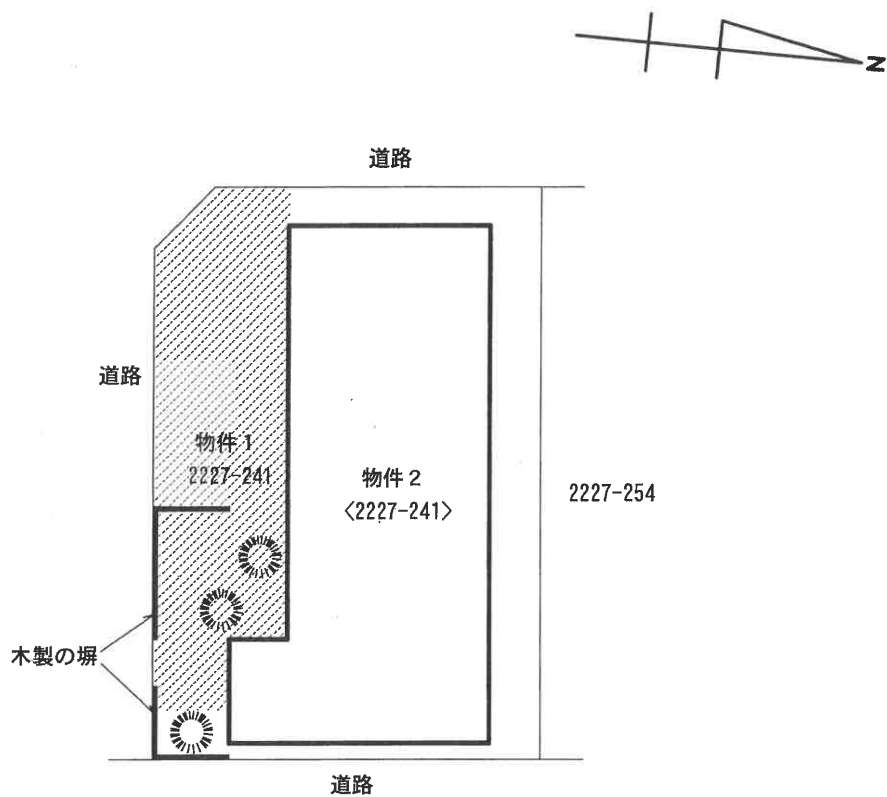
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月14日(木) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
R6年11月14日(木) 12:40-13:00	物件所在地	物件確認、占有調査(占有者不在)
R6年11月15日(金) : - :	当庁(インターネット)	有限会社萩原建設の登記情報取得
R6年11月19日(火) 11:25-11:35	物件所在地	占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R6年11月25日(月) 13:20-13:45	電話	所有者から聴取
R6年12月16日(月) 10:45-10:47	電話	所有者から聴取(日程調整等)
R6年12月23日(月) 12:20-12:22	電話	所有者から聴取(日程調整等)
<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
R7年1月10日(金) 13:10-14:30	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() : - :		
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

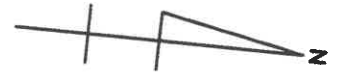
土地建物位置関係図



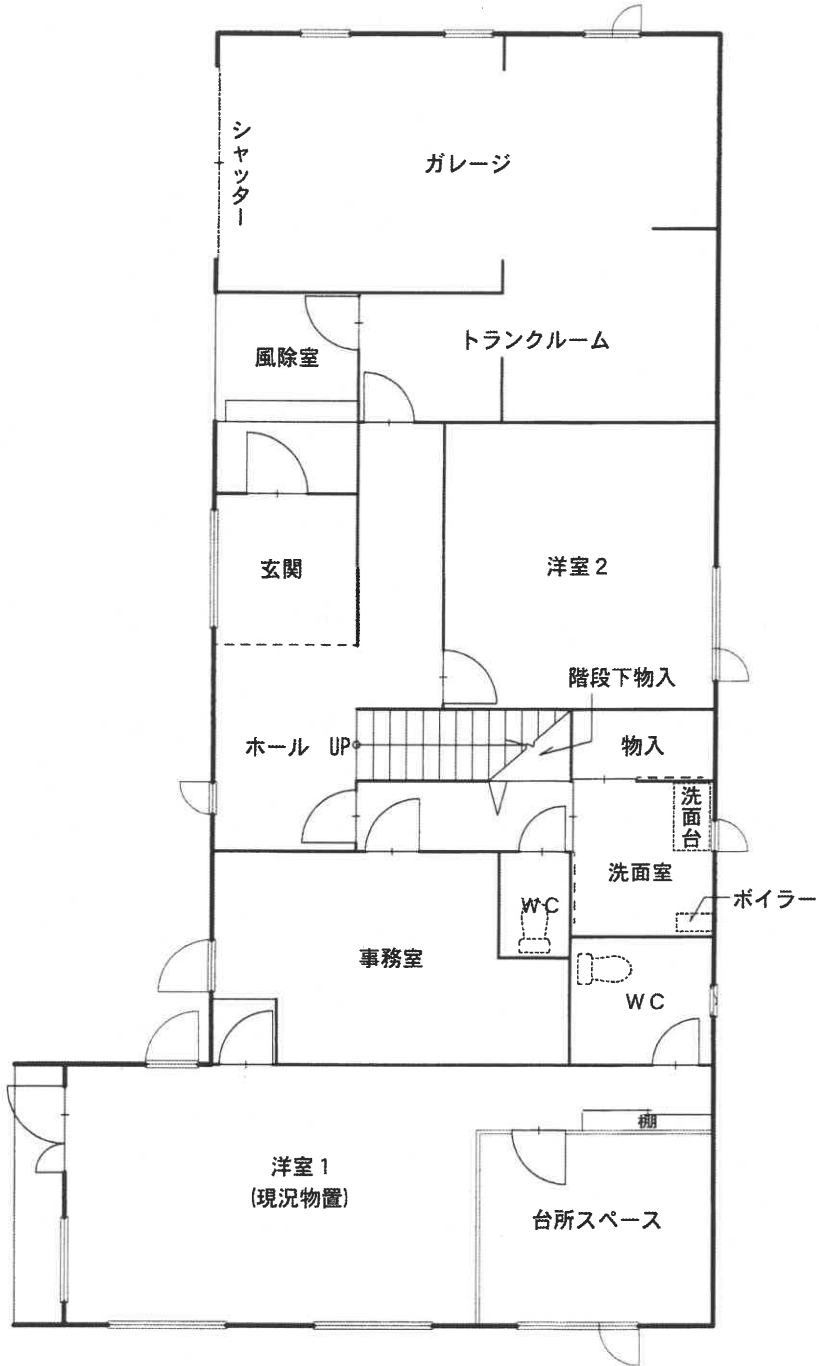
:アスファルト舗装

(積雪下につき範囲は関係者の陳述による)

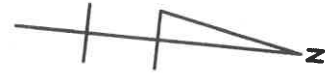
建物間取図 (間取略図)



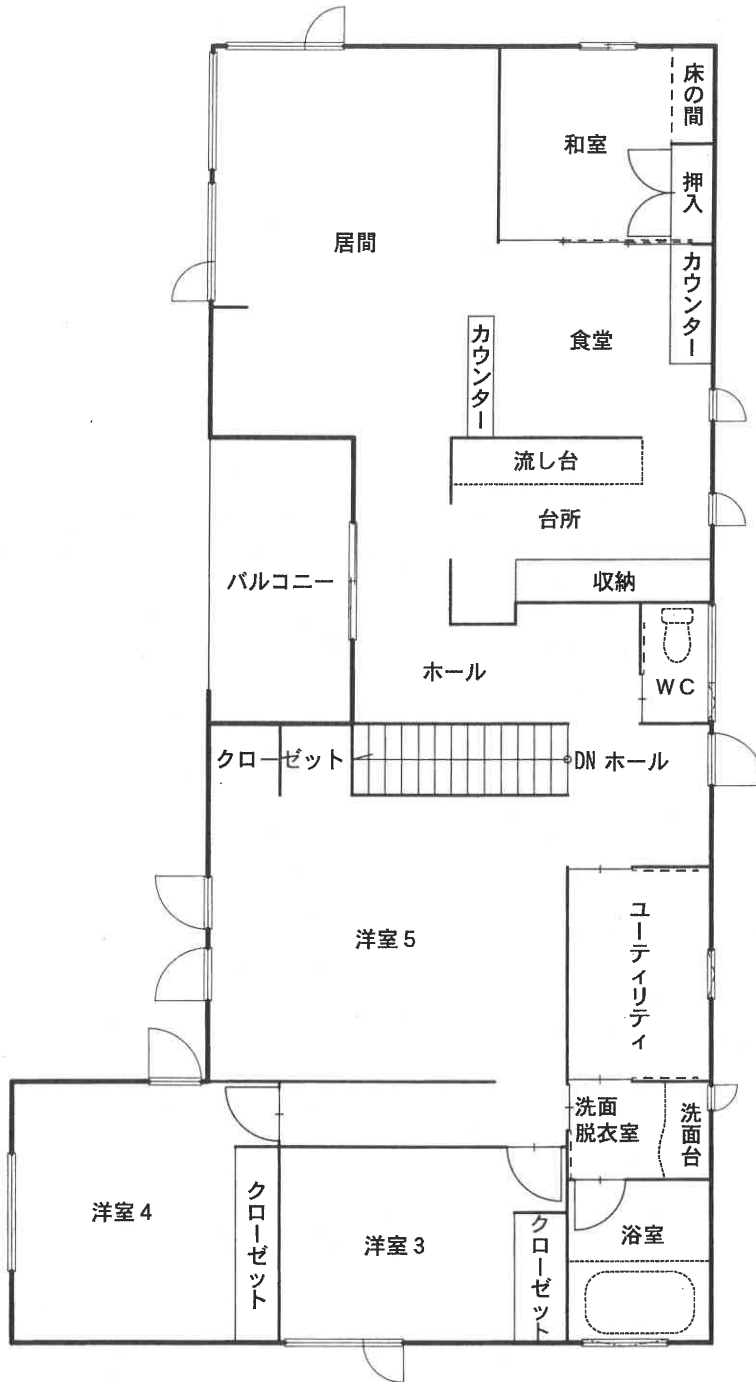
1 階



建物間取図 (間取略図)



2階



1 建物外観



2 1階ホールの床に見られたすが漏り跡



3 1階事務室



4 2階居間・食堂



5 2階台所



6 2階浴室



令和6年（ケ）第94号
令和7年1月10日現地調査
令和7年1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9,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金670,000円
物件2 (建物)	金9,020,000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	石狩郡当別町獅子内 2227番241 宅地 268.04m ²	同左 (但し、下記参照)
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石狩市当別町獅子内 2227番地241 2227番241 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 134.08m ² 2階 128.63m ²	現況種類 居宅、事務所 (その他下記参照)
番号	特記事項		
1~2	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に木製の塀並びにアスファルト舗装部分あり（別添図参照）。 建物1階に事務室部分あり（詳細後記）。 		

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札幌線「太美」駅の北方道路距離約1.5km付近及び当別ふれあいバス「北1号」停留所の南東方道路距離約150m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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% - 当別町景観計画
画地条件	別添図の通り、東側間口約14m、南側間口約18m、西側間口約11m、南西端に隅切り約3mの、概ね長方形な三方路地である。	
接面道路の状況	東側にて現況幅員約18mの舗装町道に、南側にて現況幅員約8mの舗装町道に、西側にて現況幅員約8mの舗装町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）。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物（物件2）等の敷地となっている。 ・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。 	
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"> ・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（北海道教育委員会公表資料による）。 ・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。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、積雪下につき境界標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。・前記記載の通り、敷地内に木製の塀並びにアスファルト舗装部分あり（別添図参照）。
---------	--

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	※1 平成12年7月7日 新築 ※1 下記特記事項参照 約 10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気、水道、バス、トイレ等 -
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、事務所※2 間取り：6LDK+事務室+ガレージ等 （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 ・使用資材：概ね普通 ・施 工：概ね普通 	
保守管理の状態	<p>登記記録上、建築後相当年数が経過している建物であるが、過去に大規模な増築工事等を数回実施している様子と認められた。室内は内壁の一部に亀裂が確認され、居住者聴取によると、増築部分との境目とのことである。また、1階ホール付近にすが漏りがあるとのことであり、建物全体として、保守管理の状態はやや劣ると把握された。</p> <p>築後相当年数が経過していること及び当該保守管理の状態等から、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"> ・※1 登記記録上、平成12年7月7日新築、平成21年6月17日一部取毀、増築。新築時から起算して約24年経過。 ・※2 別添図の通り建物1階に事務室部分があるが、既に営業はしておらず、賃料等の金銭のやり取りもないとのことである（現況調査報告書参照）。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">• 当別町担当課照会によると、本件建物については新築時（平成12年）に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。なお、当別町担当課照会及び固定資産公課証明書並びに登記記録等によると、過去に増築工事等を数回実施している様子であり、当該工事等に関しては平成17年に増築工事の建築確認済であるが完了検査は受けていないとのことであり、平成21年の増築工事等に関しては建築確認申請等の記録は見当たらないとのことである。• 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、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。
---------	--

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	6,000	1.06	268.04	0.90	1,534,000

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（三方路地+6%。なお、前記記載の通り、敷地内に木製の塀並びにアスファルト舗装部分等が存在するが、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：建物と敷地の適応状態等 -10%

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。

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	220,000	262.71	0.24	13,871,000

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（過去に増築工事等を数回実施している様子であること等も考慮して査定した）。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく} \\ \text{方法（定額法）} \\ (34-24) / 34 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価法} \\ 0.80 \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.24 \end{array}$$

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	1,534,000	0.30	法定地上権	460,000

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30%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	1,534,000	- 460,000	/	0.90	0.70	-	670,000
2	13,871,000	+ 460,000	-	0.90	0.70	-	9,020,000
一括価格(合計)							9,690,000

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務（建物の保守管理状態及び建物規模が大きいこと等）等を考慮の上、市場性修正率として0.90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 地価調査価格[当別-3]

所 在 : 石狩郡当別町太美町26番72
価 格 : 9,400円/m²
位 置 : J R 札沼線「太美」駅の北西方道路距離にて650m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 227m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側8m町道
用途指定等 : 非線引き都市計画区域、
第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地域の概要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	1,332,158 円
物件2	5,792,988 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 地積測量図の写し
- 4 建物図面・各階平面図の写し
- 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



地図写

(座標値種別：図上測定)



地区外

地区外

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

登記年月日：平成10年8月27日

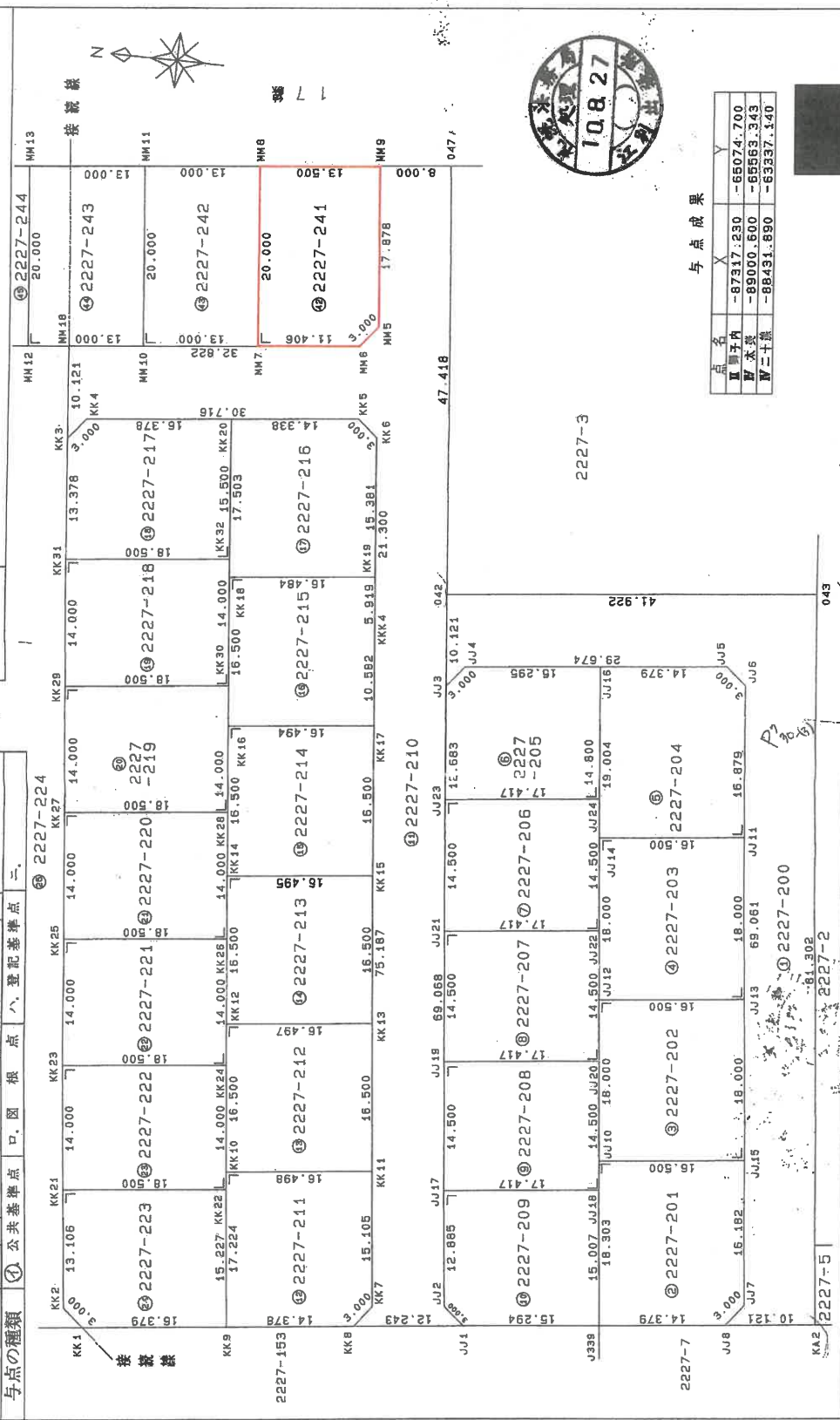
504619

地番 種類 既取 新取	境界線の種類及び境界線の記号又は点名 コンクリート線 JS39 UP-J19, UP-J13, KKS4 KK-4K32, MKS KK	口 図根点 ハ、登記基準点	ニ、 2227-224
----------------------	---	---------------------	----------------

地番
2227
2227-200~2227-247

土地の所在
石狩郡当別町

土地積測
在所量
図
7-1



与点成果

点名	X	Y
直柳子内	-87317.230	-65074.700
直本堂	-89000.600	-65563.343
直二十番	-88434.690	-63337.140

官公署証明番号	平成 10 年 8 月 19 日作製
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

(札幌土地家屋調査士会印)

※ 原図を70%縮小

請求番号：8-2

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9月12日 札幌法務局江別出張所 登記官 [Redacted]

登記年月日：平成10年8月27日

504624

境界線の種類及び基準点の記号又は点名

種類	土地家屋調査士専用線	コンクリート線
既設		
新設		

与点の種類 Ⅰ、公共基準点 Ⅱ、図根点 Ⅲ、登記基準点 Ⅳ、

登記所管理成果 成果表

点名	X _n	Y _n
LL23	-88473.435	-55157.555
LL24	-88482.257	-55165.675
LL25	-88472.183	-55155.017
LL26	-88491.004	-55153.138
LL27	-88470.932	-55142.480
LL28	-88489.752	-55140.600

点名	X _n	Y _n
LL29	-88469.581	-55129.942
LL30	-88488.500	-55128.063
LL31	-88468.429	-55117.404
LL32	-88487.247	-55115.526
LL33	-88467.178	-55104.867
LL34	-88485.995	-55102.987
LL35	-88465.926	-55092.329
LL36	-88484.743	-55090.450

登記所管理成果

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
地番 ㊸ 2227-239						
LL1	-88478.158	-55179.272	1.638	-144927.22804		
LL2	-88474.288	-55176.106	11.717	-1036653.232496		
LL23	-88473.435	-55167.555	10.431	-822866.400485		
LL24	-88492.257	-55165.675	-10.189	901647.608573		
LL9	-88493.462	-55177.744	-13.597	1203245.602814		
合計				446.353602		
合計面積				223.176801		m ²

登記所管理成果

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
地番 ㊸ 2227-240						
F48	-88474.639	-55179.623	3.166	-280110.707074		
LL2	-88474.288	-55176.106	0.351	-31054.475088		
LL1	-88478.158	-55179.272	-3.517	311477.681686		
合計				12.489524		
合計面積				6.249762		m ²

登記所管理成果

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
地番 ㊸ 2227-241						
MM7	-88528.842	-55054.941	18.768	-1661509.306556		
MM8	-88526.854	-55045.040	21.243	-1880575.959522		
MM9	-88540.287	-55044.598	-16.445	1456045.019715		
MM5	-88542.090	-55061.885	-20.110	1780581.429900		
MM6	-88540.392	-55063.808	-3.456	305994.903552		
合計				536.086369		
合計面積				268.043494		m ²

土地積測量 図 7-6

地番 2227-200~2227-247

土地の所在 石狩郡当別町 獅子内

登記所管理成果

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
地番 ㊸ 2227-232						
LL35	-88465.926	-55092.329	8.946	-791416.473996		
LL3	-88464.846	-55081.504	13.147	-1163047.930962		
LL4	-88466.746	-55079.162	3.990	-352982.316540		
LL22	-88483.451	-55077.514	-11.268	997031.525868		
LL36	-88484.743	-55090.450	-14.815	1310901.467545		
合計				487.172515		
合計面積				243.866257		m ²

㊸ 2227-233

(18.911 + 18.910) × 12.600 ÷ 2 = 238.272300 m²

㊸ 2227-234

(18.912 + 18.911) × 12.600 ÷ 2 = 238.284900 m²

㊸ 2227-235

(18.913 + 18.912) × 12.600 ÷ 2 = 238.297500 m²

㊸ 2227-236

(18.914 + 18.913) × 12.600 ÷ 2 = 238.310100 m²

㊸ 2227-237

(18.915 + 18.914) × 12.600 ÷ 2 = 238.322700 m²

㊸ 2227-238

(18.916 + 18.915) × 12.600 ÷ 2 = 238.335300 m²

官公署証明番号 平成 年 月 日

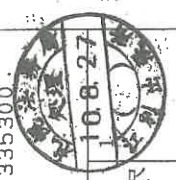
作製者

申請人



平成 10年 8月 19日 (作製)

(札幌土地家屋調査士会印紙)



※ 原図を70%縮小

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9月12日 札幌支庁 札幌支庁 登記官

登記年月日：平成21年8月11日

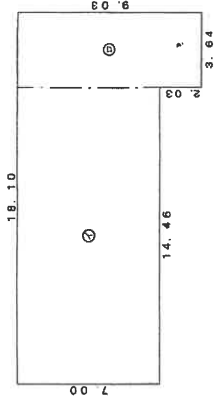
各階平面図 201313

建物図面・各階平面図併用
建物図面

家屋番号 2227番241

建物の所在 石狩郡当別町獅子内2227番地241

1階

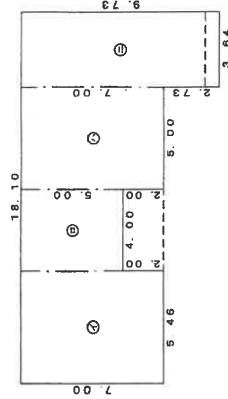


求積表

①	14.46	X	7.00	=	101.2200
②	3.64	X	9.03	=	32.8692
計					134.0892

床面積 134.08 m²

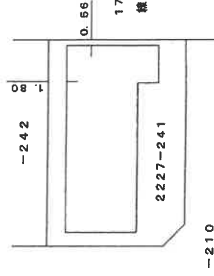
2階



求積表

①	5.46	X	7.00	=	38.2200
②	4.00	X	5.00	=	20.0000
③	5.00	X	7.00	=	35.0000
④	3.64	X	9.73	=	35.4172
計					128.6372

床面積 128.63 m²



作成者 (平成21年 8月 10日作成)

縮尺 1/250



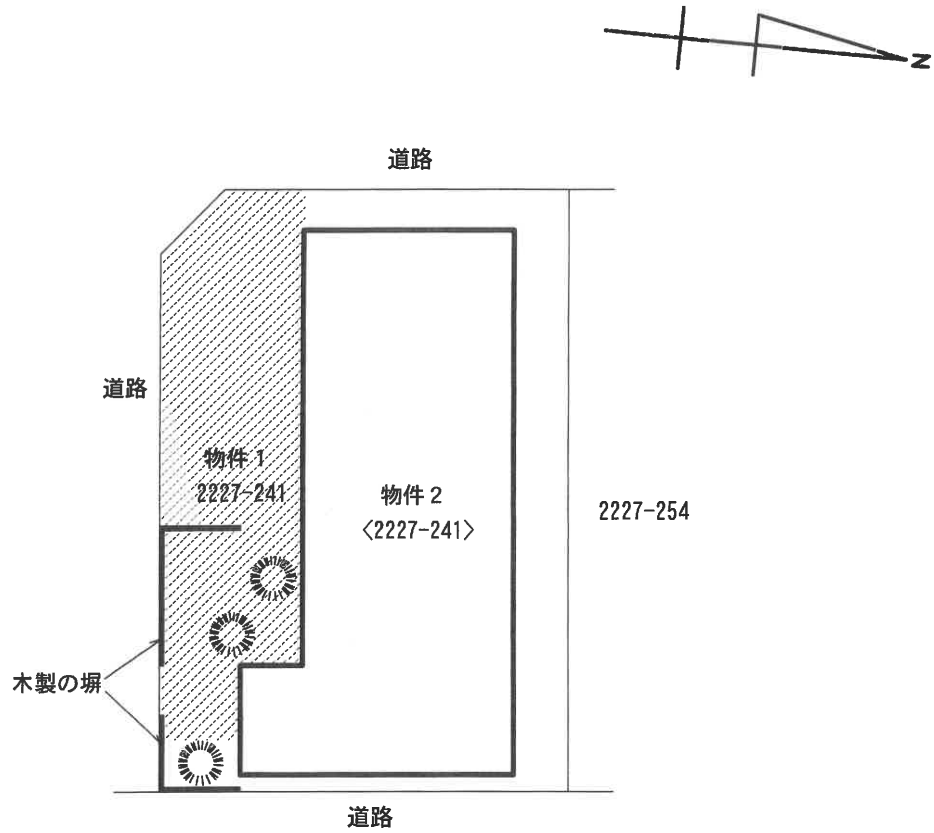
申請人


縮尺 1/500

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9月12日 札幌法務局江別出張所 登記官

※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



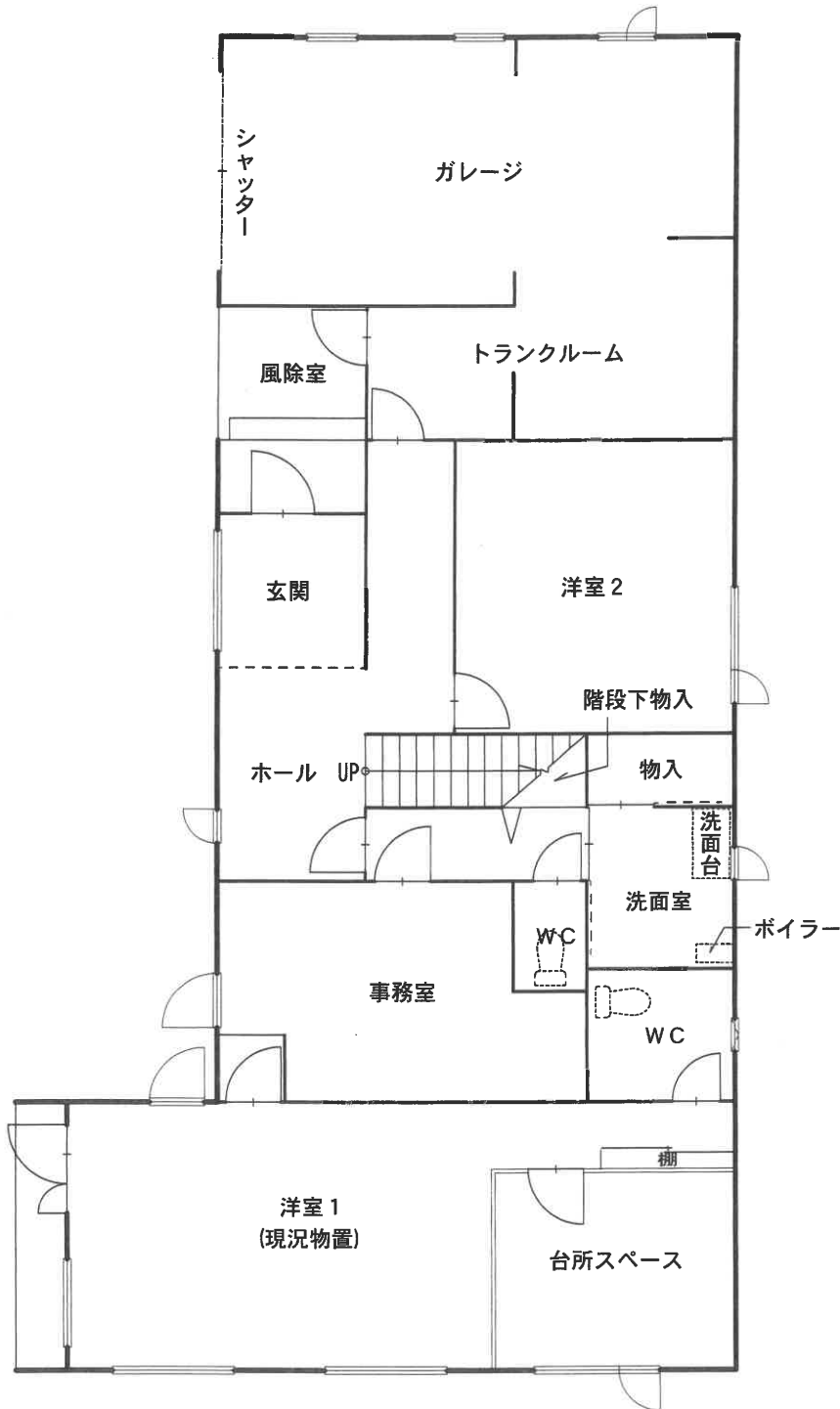
 : アスファルト舗装

(積雪下につき範囲は関係者の陳述による)

建物間取図 (間取略図)



1 階



建物間取図 (間取略図)



2階

