

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 研 吾

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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 19 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 25 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）
I～4	9,190,000 7,352,000	一括	1,838,000	76,890	17,160
1	1,060,000				
2	660,000				
3	6,530,000				
4	940,000				



物 件 目 録

1 所 在 江別市三条三丁目
 地 番 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 140.82 平方メートル

所有者 A

2 所 在 江別市三条三丁目
 地 番 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 53.38 平方メートル

所有者 A

3 所 在 江別市三条三丁目 8 番地 1
 家屋 番号 8 番 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 106.48 平方メートル
 2 階 101.57 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 105.21 平方メートル
 2 階 101.57 平方メートル

所有者 A

4 所 在 江別市三条三丁目 8 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 8 番 2

種 類 店舗・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.97 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 35.24 平方メートル

所有者 有限会社アッシュ建築設計



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」(※)の口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 3 月 24 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

株式会社アッシュ建築設計が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 江別市三条三丁目
 地 番 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 140.82 平方メートル

所有者 A

2 所 在 江別市三条三丁目
 地 番 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 53.38 平方メートル

所有者 A

3 所 在 江別市三条三丁目 8 番地 1
 家屋 番号 8 番 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 106.48 平方メートル
 2 階 101.57 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 105.21 平方メートル
 2 階 101.57 平方メートル

所有者 A

4 所 在 江別市三条三丁目 8 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 8 番 2

種 類 店舗・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.97 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 35.24 平方メートル

所有者 有限会社アッシュ建築設計



令和6年(ヌ)第89号
令和7年1月20日受理
令和7年3月10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 江別市三条三丁目
地 番 8 番 1
地 目 宅地
地 積 140.82 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 江別市三条三丁目
地 番 8 番 2
地 目 宅地
地 積 53.38 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 江別市三条三丁目 8 番地 1
家屋 番号 8 番 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 106.48 平方メートル
2 階 101.57 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 江別市三条三丁目 8 番地 2
家屋 番号 8 番 2
種 類 店舗・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建



物 件 目 録

床 面 積 33.97 平方メートル

所有者 有限会社アッシュ建築設計



(土地・建物用)

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、2				
現況地目	■宅地(物件1、2) □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3				
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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約105.21平方メートル 2階 101.57平方メートル				
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 □ある [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	□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

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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 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 4		
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 (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 35.24 平方メートル		
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 ☐ ある [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	☐ 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

占有者及び占有権原（物件1、2関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件4の敷地部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社アッシュ建築設計	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成11年ころ	
最初の契約日	平成11年ころ	
契約等期間	平成11年ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	毎月 金 円（毎月 日 限り 月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	Aは、有限会社アッシュ建築設計の代表者でもある。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
契約時の貸主は、亡Cである。		

（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、2 について

- (1) 物件 1 は物件 3 の敷地として、物件 2 は物件 4 の敷地として主に利用されているが、物件 3 の南西側と物件 4 の北東側は 1 階部分でつながっており、物件 3 及び物件 4 の敷地として一体として使用されている。物件 3 と物件 4 は、それぞれ互いに物件 1 及び物件 2 に一部越境している。
- (2) 境界石は積雪により確認できなかったが、物件 2 の西端及び南端に境界を示すプラスチック円筒が確認できた。物件の特定は、そのプラスチック円筒を基に、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。
- (3) 接面する道路及び隣地に、ほぼ等高に接している。
- (4) 北東側及び北西側に木戸が 2 箇所設置されている（土地建物位置関係図参照）。このうち、北西側にある木戸は、隣地（地番 7 番）所有者と共同で設置したもので、共同で利用されている。北東側にある木戸は、A が設置したものである。

■ 物件 3 について

- (1) 経年による劣化等が見られるが、特段損傷箇所等は見当たらず、保守管理状態は普通である。
- (2) 玄関は 1 箇所であるが、二世帯住宅の仕様になっている。
- (3) 2 階踊り場には出入口を設け、物件 4 の屋上部分をルーフバルコニー（約 36.47 平方メートル）として利用している。

■ 物件 4 について

- (1) 経年による劣化等の外、内壁や天井に内壁の亀裂が見られる。
- (2) A の陳述によれば、トイレは物件 3 のトイレを利用し、暖房は物件 3 のボイラーを使用したパネルヒーターによるセントラルヒーティングであり、床の磁器タイルには床暖房の配管がなされているとのことである。
- (3) 店舗部分は A の父親である亡 C が生前に理髪業を行っていたが、現在は株式会社アッシュ建築設計が店舗部分も含めて事務所として使用している。

■ 敷地利用関係について

- (1) 物件 3 の抵当権設定時、物件 3 は A と亡 C の共有であり、敷地である物件 1 及び物件 2 の所有者は亡 C となっている。A の陳述によれば、A と亡 C は親族関係にあったため、地代等の支払いはなかったとのことである。
- (2) 物件 4 の根抵当権設定時、物件 4 は有限会社アッシュ建築設計所有であり、敷地である物件 1 及び物件 2 の所有者は亡 C となっている。物件 4 の所有者である有限会社アッシュ建築設計代表者の一人は A であり、A の陳述によれば、A と亡 C は親族関係にあったため、地代等の支払いはなく、敷地利用権は使用借権とのことである。

■ 床面積について

物件 3 及び物件 4 の床面積については、物件 4 にある洗面台のスペースの一部が物件 1 に越境しているために増減があったものである。

(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
7年 1月23日 (木) 15:00-15:50	物件所在地	Aから事情聴取、写真撮影
7年 1月23日 (木) 16:55-17:16	電話	B (有限会社アッシュ建築設計代表者の一人) から事情聴取
7年 1月28日 (火) 14:00-14:20	江別市役所 (江別市高砂町6)	間取図取得
7年 2月18日 (火) 13:30-15:15	物件所在地	立入調査、A立会、写真撮影、評価人同行
7年 2月18日 (火) 17:00-17:05	インターネット	登記情報サービス (登記建物の有無確認)
7年 3月 3日 (月) 8:35- 8:40	インターネット	登記情報サービス (賃借人株式会社アッシュ建築設計の現在事項全部証明書取得)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

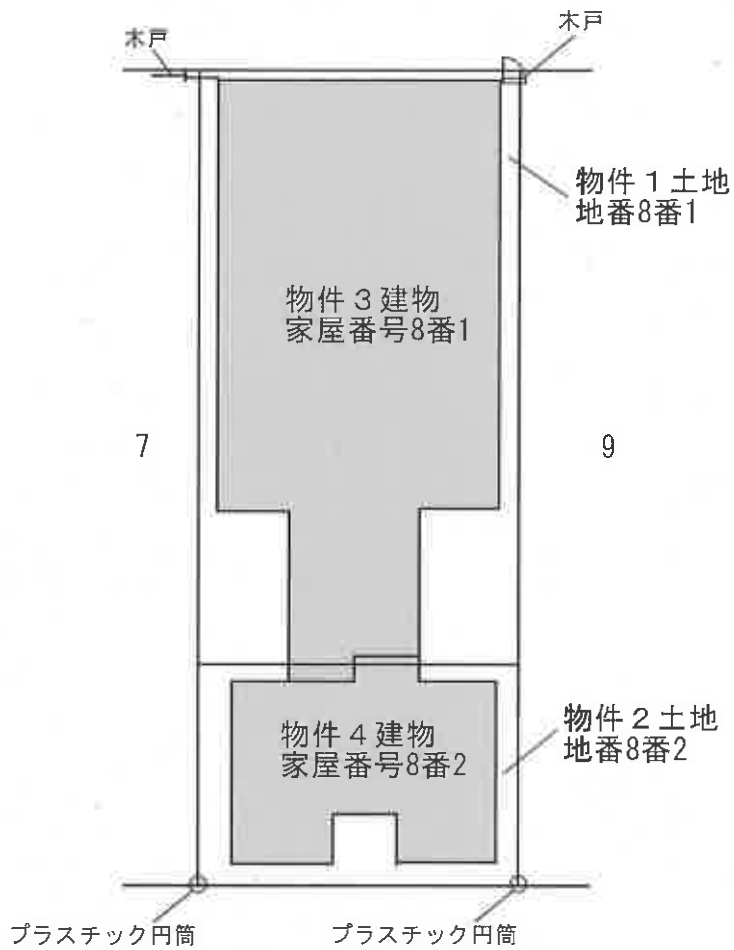
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 200



幅員約6m舗装市道
(条丁目7号道路)



幅員約15m舗装市道
(中央通り)

建物間取図

縮尺約 1 : 100

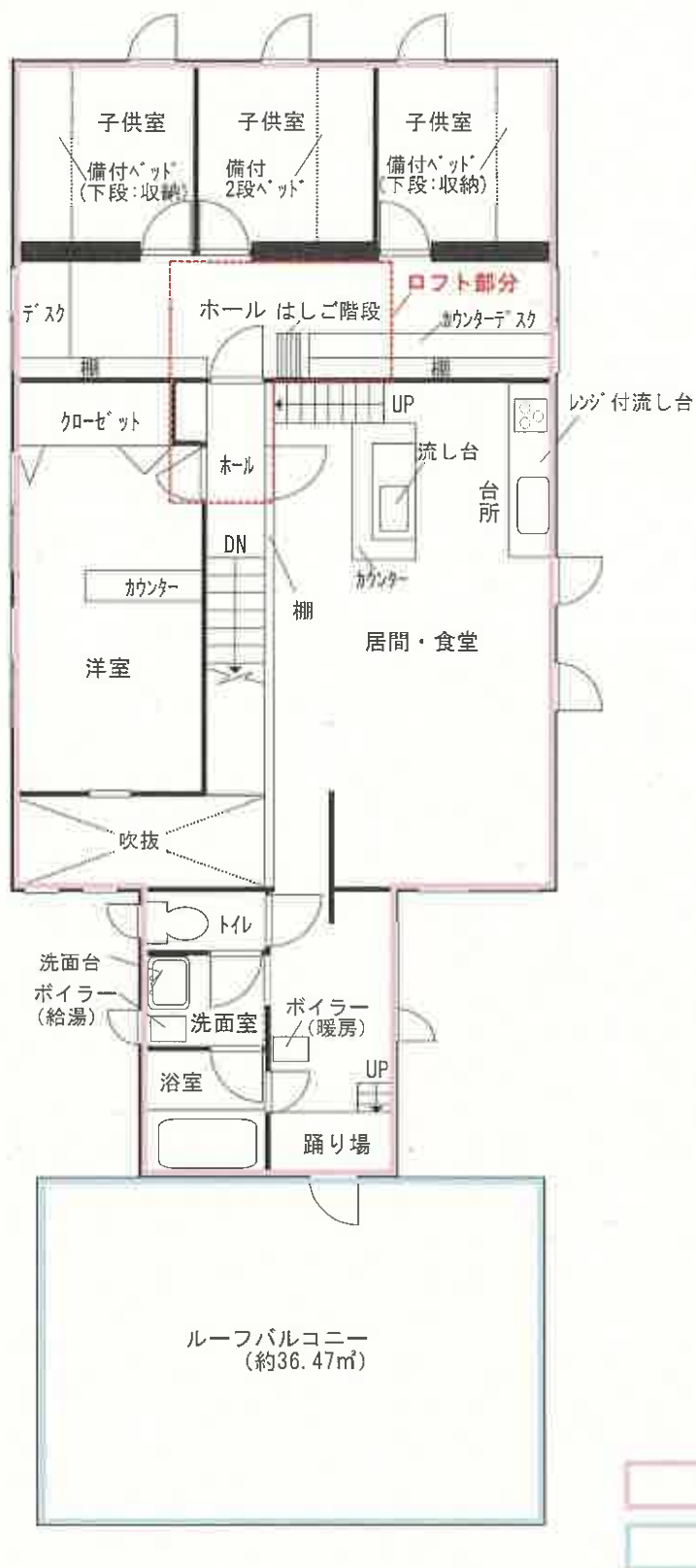
物件 3 と物件 4 の 1 階部分



建物間取図

縮尺約 1 : 100

物件 3 の 2 階部分と物件 4 の屋上部分



物件 1, 3



物件 2, 4



物件 3 1階 居間



物件 3 台所・食堂



物件3 1階 浴室



物件3 玄関



物件 3 2階 居間・食堂



物件 3 2階 台所



物件 3 2 階 浴室



物件 3 2 階踊り場 物件 4 の屋上部分への出入口



物件 4 事務所部分



物件 4 店舗部分



物件4 屋上部分（ルーフバルコニー）



物件4 店舗部分 天井の亀裂



木戸（北西側）



木戸（北東側）



令和 6 年 (ヌ) 第 89 号
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,060,000 円
物件2（土地）	金 660,000 円
物件3（建物）	金 6,530,000 円
物件4（建物）	金 940,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～2の内訳価格は物件3～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～4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き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	江別市三条三丁目 8番1 宅地 140.82㎡	
2	所在地 地目 地積	江別市三条三丁目 8番2 宅地 53.38㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市三条三丁目8番地1 8番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 106.48㎡ 2階 101.57㎡ (延床面積 208.05㎡)	所在は特記事項のとおり江別市三条三丁目8番地1、8番地2となる。 また、1階の床面積は物件4の建物の一部として使われている洗面所部分が約1.27㎡少なく約105.21㎡となり、現況の延床面積は約206.78㎡となる。
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市三条三丁目8番地2 8番2 店舗・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.97㎡	所在は特記事項のとおり江別市三条三丁目8番地1、8番地2となる。 また、1階の床面積は物件3の登記面積から除いた物件4の洗面所部分が約1.27㎡多く、現況の延床面積は約35.24㎡となる。
番号	特記事項		
3・4	物件3の建物と物件4の建物は1階部分で出入口がつながっており、物件3のトイレやボイラー等を共同で利用し、物件4の建物の屋上部分を物件3の建物の2階部分から出入りするルーフバルコニー（約36.47㎡）として利用している等、一体として使用されている。なお、物件3の建物は法務局備付の建物図面によると土地地番8番1のみに所在することになっているが、土地辺長図と照合すると計算上はわずか（約0.19m）であるが土地地番8番2に越境していることになり、また、物件4の建物も洗面所部分が登記図面と異なり計算上は物件1の土地にわずか（約0.25m）であるが越境していることになる。よって、現況の所在は2筆の土地にまたがって、それぞれの建物が所在していることになる。また、建物の床面積も物件3の建物は登記面積より1階部分で約1.27㎡少なく、物件4の建物は登記面積より約1.27㎡多いということになる（物件3と物件4の1階部分の建物間取図参照）。土地辺長図と建物図面の辺長から計算すると接続部分はわずかであるが、増築してつなげている可能性がある。ただし、計算上は1㎡未満であり壁の厚さ等による誤差の範囲内と考えられるので、1階の床面積は全体として登記面積の合計である物件3の1階部分106.48㎡と物件4の33.97㎡を合計した140.45㎡から物件4の現況は洗面台スペース部分約1.27㎡を加算した現況床面積約35.24㎡、物件3の現況は物件4に加算した洗面台スペース部分を減算した現況床面積は約105.21㎡と判断した。		

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・2）

物件1及び物件2の土地は一体として物件3及び物件4の建物の敷地として利用されているので、一体地の土地として概況及び利用状況等を述べる。

位置・交通	JR函館本線「江別」駅の北方・道路距離約360mに位置している。	
付近の状況	JR江別駅の北側に広がる古くからの商業地域であるが、閉鎖された店舗や事務所も見受けられ住宅利用されている建物も多く、店舗密度は低い。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 立地適正化計画：都市機能誘導区域内/居住誘導区域内 景観計画区域
画地条件	南西側間口8.833m、北東側間口8.833m、奥行約22mの二方路地で、形状はほぼ長方形地である。地勢は各道路及び各隣地と等高に接面する平坦地である。	
接面道路の状況	南西側が幅員約15mの舗装市道（中央通り）、北東側が幅員約6mの舗装市道（条丁目7号道路）にそれぞれ等高に接面。いずれの道路も建築基準法第42条1項1号に該当する道路である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は主に物件3の建物敷地として、物件2の土地は主に物件4の建物敷地として利用されているが、物件3と物件4の建物はつながっており、物件3の建物は物件2の土地に一部越境している。また、物件4の建物も物件1の土地に一部越境している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり（特記事項1参照） あり（特記事項1参照） あり（特記事項2参照）

特 記 事 項	1. 上水道、都市ガスは北東側市道(条丁目7号道路)から物件3・4の建物に引き込まれている。 2. 下水道は、南西側市道(中央通り)沿いの下水道管に(合流管)に接続して排水している。 3. 物件2の土地が接面する南西側道路(中央通り)沿いの2箇所の境界標(プラスチック円筒)が確認されたが、そのほかの境界標は確認できなかった。正確な位置の特定や面積の確定には、専門家による測量が必要である。 4. 北東側及び北西側に木戸が2箇所設置されている(土地建物位置関係図参照)。このうち、北西側にある木戸は、隣地(地番7番)所有者と共同で設置したもので、共同で利用されている。北東側にある木戸は、Aが設置したものである。 5. 対象土地については、現地調査及び土地登記による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 6. 対象土地については、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 建物の概況及び利用状況
(物件3)

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11年11月9日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス、木目調合板等 天 井：ビニールクロス、石膏ボード等 床：畳、フローリング、磁器タイル等 設 備：1・2階にそれぞれ居間・台所があり、トイレ、ユニットバス、灯油ボイラー(暖房・給湯)も1・2階に設置されている。暖房は各室にパネルヒーターを設置したセントラルヒーティングで、Aの陳述によると1階の磁器タイル部分には床暖房の配管がなされているとのことである。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層：(第3項目的物件欄記載のとおり) 現況用途：(第3項目的物件欄記載のとおり) 間 取 り：(建物間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 江別市建築指導課による調査では、建築確認は受けているが完了検査の記録は見当たらず、完了検査は未了の可能性がある。 2. 1階は2LDK+車庫・物置、2階は子供室3室と洋室1室の4LDKで、玄関は一つであるが二世帯向きの住宅となっている。 3. 物件3の建物の登記面積には物件4の建物の洗面台スペース部分約1.27㎡が含まれているものと推定され、物件3の1階部分の床面積はこれを除いた約105.21㎡となり、現況の延床面積は第3目的物件記載のとおり約206.78㎡となる。 4. 築後約25年経過しているため経年使用による摩滅・老朽化等が見られるが、特に目立った破損箇所は見られず、保守管理の状態は普通である。 5. 物件4の屋上部分約36.47㎡を物件3の2階踊り場から出入りするルーフバルコニーとして利用している。

(物件4)

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11年11月9日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：磁器タイル等 設 備：ミニキッチン、洗面台がある。なお、Aの陳述によるとトイレは物件3のトイレを利用し、暖房は物件3の建物内のボイラーを使用したパネルヒーターによるセントラルヒーティングで、床の磁器タイルの下には床暖房の配管がなされているとのことである。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層：(第3 項目的物件欄記載のとおり) 現況用途：(第3 項目的物件欄記載のとおり) 間 取 り：(建物間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	1. 江別市建築指導課による調査では、建築確認は受けているが完了検査の記録は見当たらず、完了検査は未了の可能性がある。 2. 築後約25年経過しているため経年使用による摩滅・老朽化等が見られるほか、天井や内壁にヒビ割れ(クラック)が見られる。 3. 現況の床面積は洗面台スペース部分約1.27㎡が登記面積より多く、延約35.24㎡となる。

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・2）

物件1・2については、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	建付地及び 土地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,000	0.92	140.82	0.9	3,265,000
2			53.38	0.9	1,238,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格 差：奥行長大 △10%、二方路 +2% 計△8%

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、建付減価を行った。

(2) 建物価格（物件3・4）

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
3	200,000	206.78	0.23	9,512,000
4	180,000	35.24	0.23	1,459,000

ウ 現価率：

	耐用年数に基づく方法	観察減価	
物件3	$\frac{35-25}{35}$	×	(1 - 0.20) 0.23
物件4	$\frac{35-25}{35}$	×	(1 - 0.20) 0.23

2 評価額算出の判定

前記により求めた価格に、物件 1、2 については物件 3、4 の建物の敷地占有割合を考慮のうえ、それぞれの土地利用権等割合を求めて土地利用権等価格を求め、物件 1・2 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 3・4 の建物については土地利用権等価格を加算し、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	敷地占有割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	3,265,000	物件 3	100%	0.45	法定地上権	1,469,000
2	1,238,000	物件 4	100%	0.10	使用借権	124,000

イ 敷地占有割合： 物件 1 の土地に物件 3 があり、物件 2 の土地に物件 4 があり、それぞれ相互に越境しているが越境している面積は僅少であるので、敷地占有割合はそれぞれを 100% として土地利用権等価格を求めた。

ウ 土地利用権等割合： 物件 3 の土地利用権は、法定地上権、物件 4 の土地利用権は、使用借権と判断して土地利用権等価格を求めた。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
1	3,265,000	－1,469,000		0.85	0.7		1,060,000
2	1,238,000	－124,000		0.85	0.7		660,000
3	9,512,000	＋1,469,000		0.85	0.7		6,530,000
4	1,459,000	＋124,000		0.85	0.7		940,000
一括価格(合計)							9,190,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 物件3の居宅部分と物件4の店舗・事務所はつながっており、規模の大きな住宅と用途の異なる店舗・事務所が一体として利用されている複合不動産であり、江別市内では需要に限られること、また、それぞれの建物は建築確認は受けているものの、完了検査が未了であること等を考慮し、これらの市場性を15%減価と査定して上記のとおり市場性修正を行った。

オ 競売市場修正： 評価の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

1. 地価公示価格（江別5－1）

所 在：江別市3条6丁目9番2外

価 格：37,000円／㎡

位 置：JR「江別」駅の北西方・道路距離約130m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：753㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：南西18m市道

用 途 指 定 等：商業地域・準防火地域（建ぺい率80％，容積率400％）

地 域 の 概 要：小売店舗に金融機関等が介在する駅前商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,746,168円

物件2 902,655円

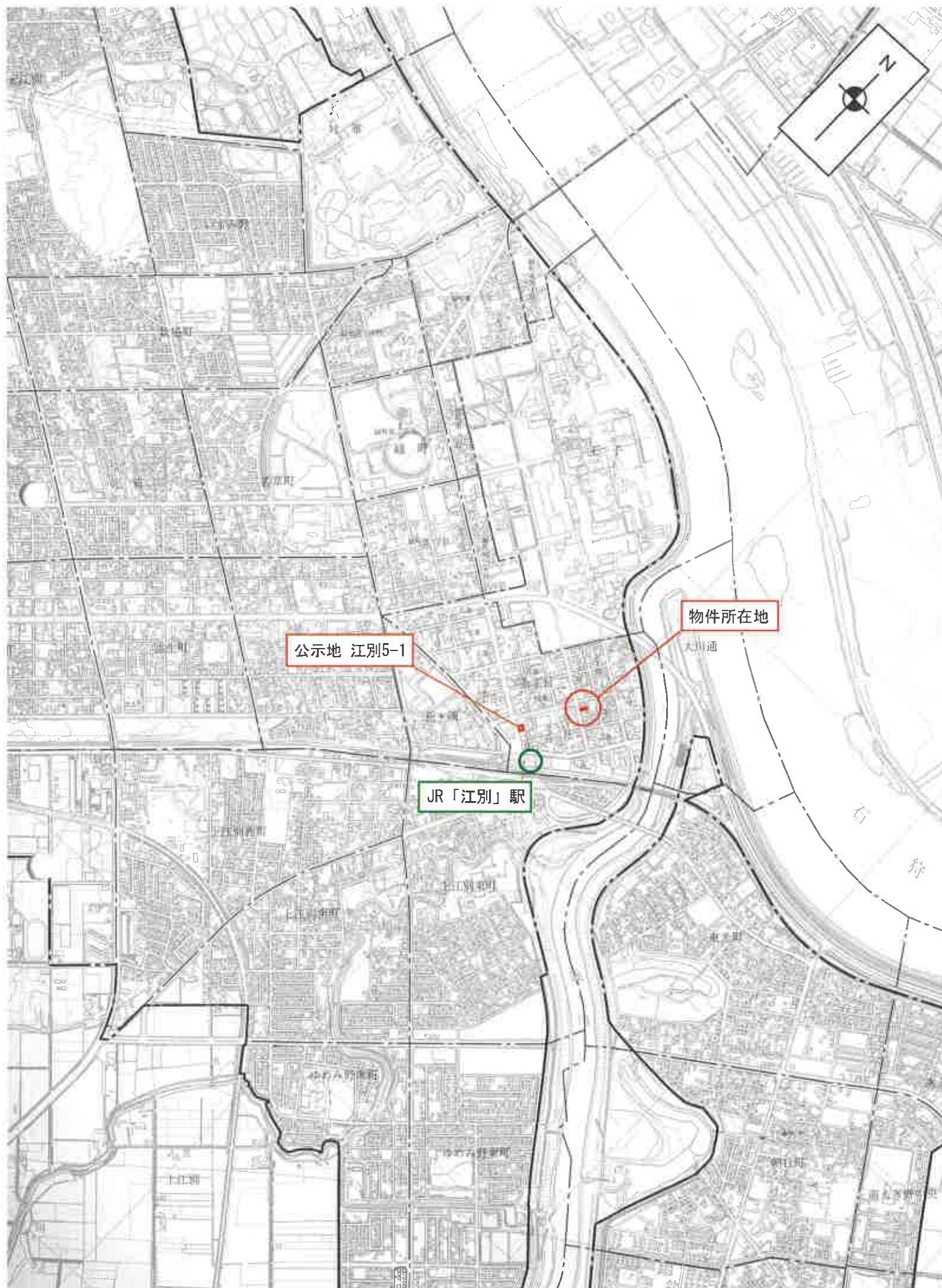
物件3 3,887,642円

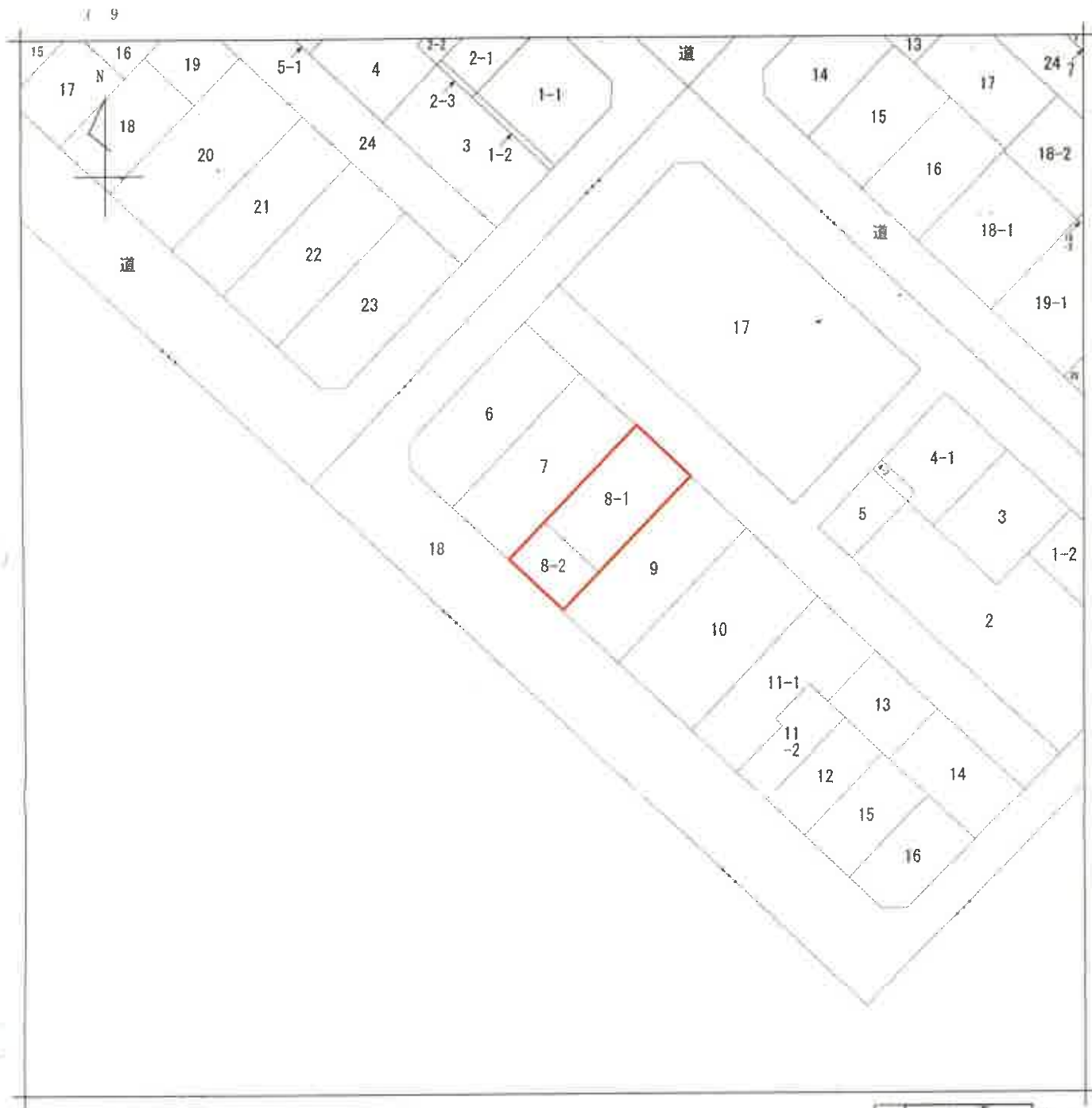
物件4 867,334円

第7 附属資料

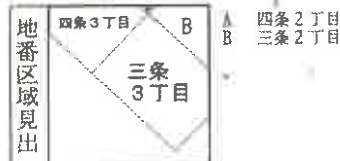
1 位置図	1 葉
2 公図写	1 葉
3 辺長図写（物件1・物件2）	1 葉
4 建物図面・各階平面図写（物件3・物件4）	各1 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
7 建物間取図（物件3・物件4）	2 葉

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	江別市三条三丁目				地番	8番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

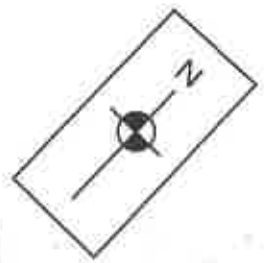
令和6年10月17日
札幌法務局江別出張所

請求番号：10-1

登記官

(1/1) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

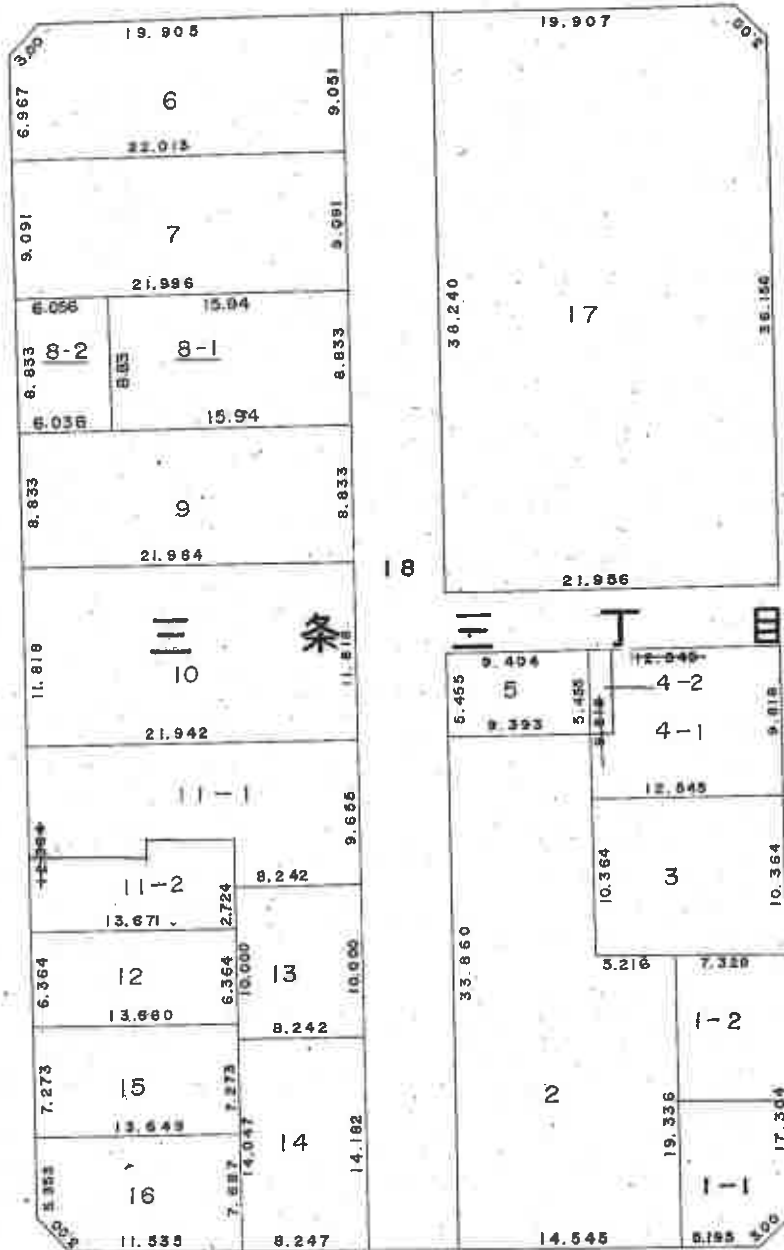
公図写



四 条 三 丁 目

四 条

中
央
通



S=1:500

辺長図写(物件1・物件2)

登記年月日：平成11年11月17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。
令和6年10月17日 札幌法務局江別出張所

登記官

各階平面図

300087

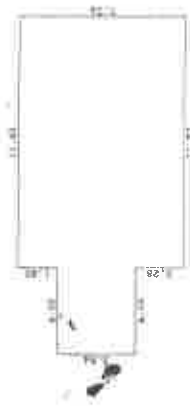
建物図面 各階平面図

8番1

家屋番号

建物の所在
札幌市三愛三丁目八番地

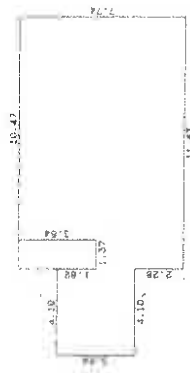
1階



床面積表

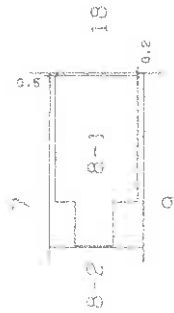
3.64 x 4.10 =	14.9240
7.74 x 11.83 =	91.5642
合計	106.4882
床面積	106.48㎡

2階



床面積表

10.47 x 7.74 =	81.0378
1.37 x 4.10 =	5.6170
3.64 x 4.10 =	14.9240
合計	101.5788
床面積	101.57㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年11月17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。
令和6年10月17日 札幌法務局江別出張所 登記官

各階平面図

300088

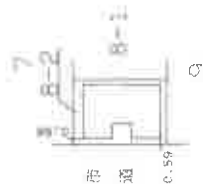
建物図面

8番2

江別市三条三丁目八番地武

家屋番号

建物の所在



求積算

1.37 x	2.73=	3.7401
3.64 x	4.55=	16.5620
5.01 x	2.73=	13.6773
合計		33.9794
床面積		33.97㎡



作製者

申請人

縮尺

縮尺

1/500

(範囲県土地家屋調査士会)

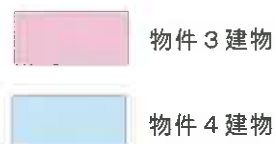
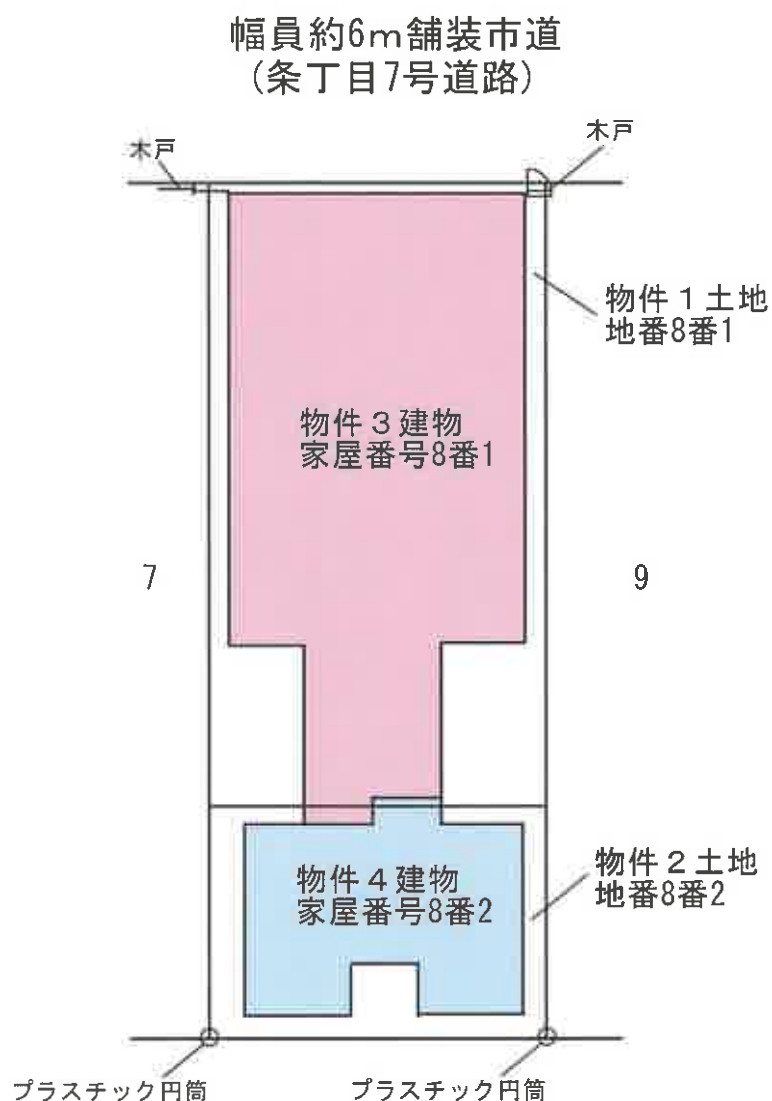
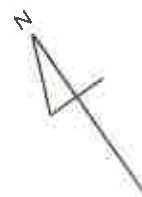
請求番号 10-2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面・各階平面図写(物件4)

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 200

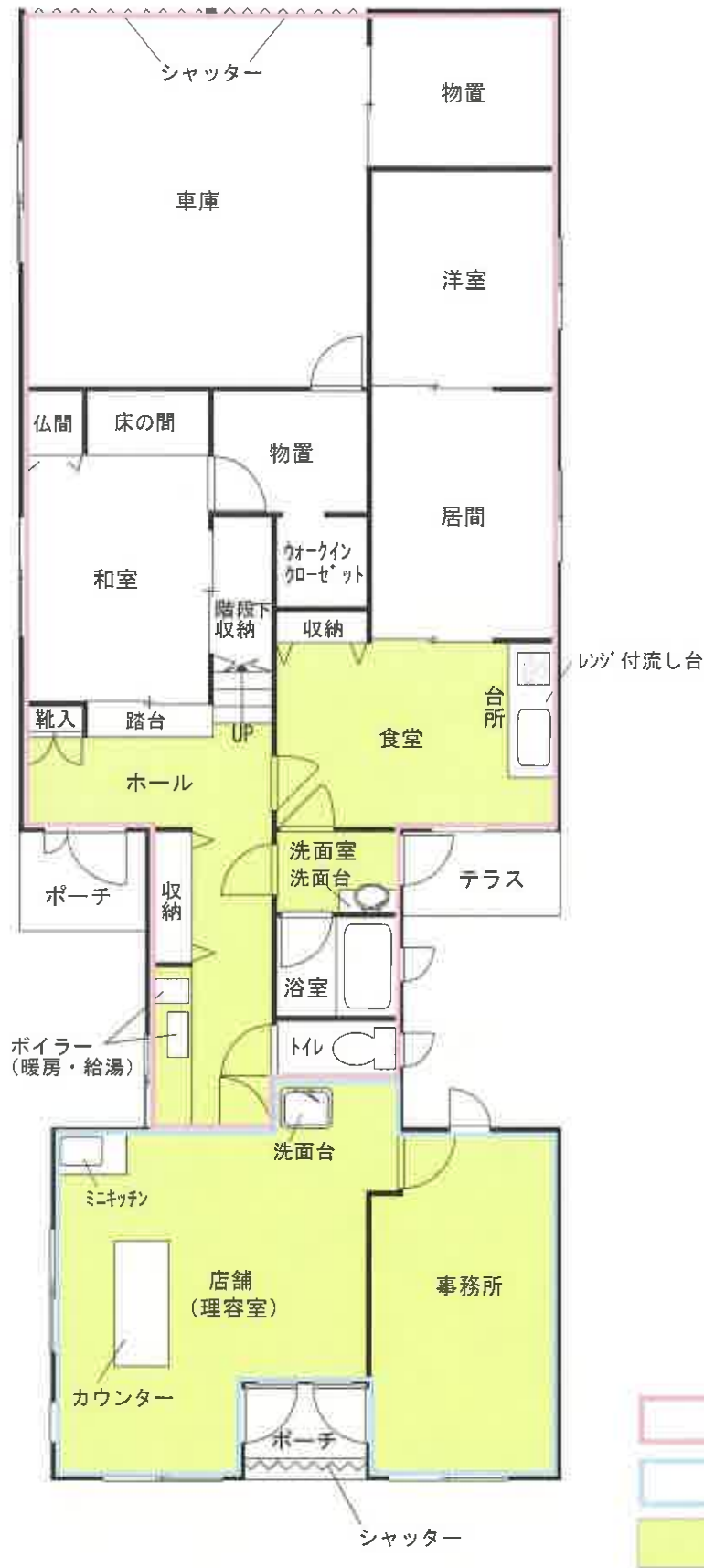


幅員約15m舗装市道
(中央通り)

建物間取図

縮尺約 1 : 100

物件 3 と物件 4 の 1 階部分



建物間取図

縮尺約 1 : 100

物件 3 の 2 階部分と物件 4 の屋上部分

