令和５年（ヌ）第８１号

注　　意　　書

本件の青ファイルには、次の順に書類を編てつしていますが、

① 注意書（本書面）

② 期間入札の公告

③ 注意書（陳述書の記載等について）

④ 注意書（売却基準価格の変更について）

⑤ 物件明細書

★⑥ 現況調査報告書（補充）

⑦ 現況調査報告書

⑧ 補充評価書

⑨ 評価書

上記⑥の「現況調査報告書（補充）」の７枚目（書類下部の頁の表示は６枚目）に印刷されている上下２枚の写真のうち上の方の写真（写真番号３）は、本件物件の前所有者が亡くなられていた部屋の写真です。物件の損傷状況を示すために公開している写真ですが、同写真を御覧になる際には、十分に注意の上、御覧ください。

札幌地方裁判所民事第４部不動産競売係

令和　５年（ヌ）第　　８１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　５月２３日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　西　戸　亜希子

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　６月　６日から 令和　７年　６月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　６月１９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	日　時 場　所	令和　７年　６月２５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　６月２３日から 令和　７年　６月２７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　５月２３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５年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,420,000 1,136,000		284,000	64,323	13,904
備考					

令和　５年（ヌ）第　　８１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　江別市三条五丁目　３番地２

建物の名称　　パーソナルハイツ江別駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三条五丁目　３番２の７０３

建物の名称　　７０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　　６１．７４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　江別市三条五丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５．５６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　２４万８７３６分の６６１５

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にご注意ください。

（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

注　意　書

本件は，評価書の記載を参考にして，執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第３０条の３）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので，評価書を参考の上，**期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください**。

札幌地方裁判所民事第４部競売係

令和　５年（ヌ）第　　８１号

物　件　明　細　書

令和　６年　３月２６日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　芳　賀　　聡

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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　５年（ヌ）第　　８１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　江別市三条五丁目　３番地２

建物の名称　　パーソナルハイツ江別駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三条五丁目　３番２の７０３

建物の名称　　７０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　　６１．７４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　江別市三条五丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５．５６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　２４万８７３６分の６６１５

令和５年(ヌ)第８１号
令和６年１１月１２日受理
令和６年１２月２３日提出

現況調査報告書
(補　充)

札幌地方裁判所
執行官　田　中　孝　文　(印)

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

令和　５年（ヌ）第　　８１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　江別市三条五丁目　３番地２

建物の名称　　パーソナルハイツ江別駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三条五丁目　３番２の７０３

建物の名称　　７０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　　６１．７４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　江別市三条五丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５．５６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　２４万８７３６分の６６１５

1　執行裁判所が定める記載事項

令和５年１２月２１日付け現況調査命令に基づく現況調査後に、物件１に生じた損傷等の有無及びこれが存する場合には、その内容について

2　上記１について補充調査をした結果は、下記のとおりである。

記

(1)　物件１に生じた損傷状況

ア　物件の建物の居間・食堂の南東側の遺体の発見場所の床面等には、遺体の損傷等による汚損が見られる（写真３）。

イ　物件１の建物の居間・食堂に南西側にあるバルコニーの窓ガラスの一部が割られており、その部分にプラスチック製の板が貼られ補修されている（写真４）。

ウ　物件１の建物の前記ア及び同イに記載された以外の部分の状況は、概ね前回の立入調査時の状況と同様の状態であった。

(2)　物件１に生じた損傷の経緯等

令和６年５月８日、物件１の建物の隣室の住人から、札幌方面江別警察署に対し、物件１の建物から異臭がするとの連絡があり、同警察署の警察官及び江別消防署の消防官が、物件１の建物の住人の安否を確認するため、同建物のバルコニーの窓ガラスの一部を割って、同建物に立ち入ったところ、居間・食堂内のバルコニー付近で死亡している同建物の所有者を発見したとのことである。

なお、債権者代理人から提出された戸籍関係書類によると、物件１の建物の所有者は、令和６年４月１日頃に死亡した旨の記載がされている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■建物管理会社担当者	1　札幌方面江別警察署の係官からは、令和６年５月８日に物件１の建物の隣室の住民から、警察署に対し、「（物件１の建物から）異臭がする。」等との通報があり、警察署の警察官等が物件１の建物の住人の安否確認のため、同建物のバルコニーの窓ガラスを割って、同建物内に立ち入ったところ、同建物の住人である同建物の所有者が同建物内で死亡していたという話を聞かされています。 2　物件１の建物を含む一棟の建物の管理会社の担当者等が、警察官等が同建物に立ち入った際に立ち会っていた訳ではないので、それ以上の詳しいことは分かりません。
■札幌方面江別警察署担当者	1　令和６年５月８日に物件１の建物の隣室の住民から、札幌方面江別警察署に対し、「（物件１の建物から）異臭がする。」等との通報があり、同署の警察官等が物件１の建物の住人の安否確認のため、同建物のバルコニーの窓ガラスを割って、同建物内に立ち入ったところ、同建物の住人である同建物の所有者が同建物の居間・食堂のバルコニー付近で死亡しているのを発見しました。 2　物件１の建物の所有者の遺体は、その後同人の遺族が引き取りを希望しなかったことから、江別市役所に引き継ぎました。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日（水）	郵便	物件１の建物の所有者の相続人に対し、占有状況等に関する照会書を送付
6年11月21日（木） 14：25 ― 14：45	物件所在地	占有調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し、占有状況等に関する照会書を投函
6年12月10日（火） 10：00 ― 10：30	株式会社東急コミュニティー （札幌市中央区北2条西1丁目1）	建物管理会社担当者から事情聴取
6年12月12日（木） 8：45 ― 9：05	札幌方面江別警察署 （江別市弥生町23番23号）	札幌方面江別警察署担当官から事情聴取
6年12月12日（木） 9：40 ― 10：00	物件所在地	立入調査、外侮調査、写真撮影
年　月　日（　） ：　―　：		
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６年１２月１２日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、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。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

1 建物外観

2 居間・食堂

3　遺体の発見された場所の状況

4　割られたバルコニーの窓ガラスの状況

令和５年(ヌ)第８１号
令和　５年１２月２１日受理
令和　６年　１月２９日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　田　中　孝　文　(印)

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

令和　５年（ヌ）第　　８１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　江別市三条五丁目　３番地２

建物の名称　　パーソナルハイツ江別駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　三条五丁目　３番２の７０３

建物の名称　　７０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　　６１．７４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　江別市三条五丁目３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　７５５．５６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　２４万８７３６分の６６１５

（区分所有建物用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	■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：
物件目録にない附属建物	■ない　　種　類： □ある　　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
管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　１２，８００円 修繕積立金　１１，９１０円 電気料（従量制） ガス料（従量制） 水道料（従量制） 町内会費　４００円 令和５年１２月２８日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和 2年 5月分～令和 5年12月分 計９５８，８１９円 □不明
管理会社等	札幌市中央区北二条西一丁目１　マルイト札幌ビル９階 株式会東急コミュニティー
その他の事項	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

その他の事項

物件１について

1　駐車場（有料、空きあり）あり

2　駐輪場（無料）あり

3　トランクルーム（全戸分、無料）あり

4　物件１の所有者によると、暖房設備は、ＬＰガスを燃料とするＦＦ式ガスストーブであり、給湯設備も、ＬＰガスを燃料とする給湯器によるものである。

また、調理設備も、ＬＰガスを燃料とするガステーブルによるものである。

なお、同人によると、同建物の浴室における給湯設備は、現在使用していないとのことである。

5　物件１の建物内部には、同建物の所有者が所有する大量の動産類が存在し、それらによって同建物内部の多くの壁面及び床面が覆われている状況であったため、それらの具体的な損傷状況等を確認することができなかった部分も多いが、天井や内壁の黄ばみ、カーペットの損耗や汚損等が確認され、全体的に経年以上の汚損が存在することが推測される。

6　物件１の建物の管理会社によると、同建物内でのペットの飼育は、禁止されており、また、同建物での民泊の利用も禁止されているとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　私は、物件１の建物の所有者です。私は、同建物で一人暮らしをしています。 2　物件１の建物の暖房設備は、ＬＰガスを燃料とＦＦ式のガスストーブであり、給湯設備もＬＰガスを燃料とする給湯器によるものですが、浴室の給湯設備については、私が一人暮らしをしていることもあって、現在使用していません。 　なお、調理設備もＬＰガスを燃料とするガステーブルによるものです。 3　物件１の建物内には、亡妻が使っていた物も含めて大量の動産類がありますが、これらは全て私の所有するものです。 4　私は、物件１の建物内で、犬及び猫等のペットを飼育していたことはありません。
■建物管理会社担当者	1　物件１の建物を含む「パーソナルハイツ江別駅前」の入居者に対する水道料金は、パーソナルハイツ江別駅前管理組合が江別市に入居者全戸分の料金を支払い、その後同組合が入居者各戸の使用量に応じてその料金を支払うようになっています。 2　物件１の建物を含む「パーソナルハイツ江別駅前」には、その敷地内に１６台分の駐車場があるほか、パーソナルハイツ江別駅前管理組合が隣接する土地所有者から借りている駐車場があります。これらの駐車場は、有料ですが、また空きがあるようです。 　また、物件１の建物を含む「パーソナルハイツ江別駅前」には、無料の駐輪場もあります。 3　物件１の建物を含む「パーソナルハイツ江別駅前」の令和５年１０月３１日現在における修繕積立金の合計額は、４０４７万６７８７円です。 　なお、令和６年１月１６日現在において、具体的な修繕計画はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月21日（木）	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
5年12月22日（金）	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約者等の有無等に関する照会書を送付
5年12月26日（火） 15：40 ― 16：05	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
5年12月27日（水）	ＦＡＸ	建物管理会社に対し管理費、修繕積立金等の支払額及び滞納額の有無等に関する照会書を送信
6年 1月 9日（火）	郵便	所有者に対し立入調査への協力依頼文書を送付
6年 1月12日（金） 11：25 ― 11：50	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
6年 1月15日（月） 10：00 ― 11：00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取
6年 1月16日（火） 11：35 ― 11：45	電話	建物管理会社担当者から事情聴取

（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

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、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。

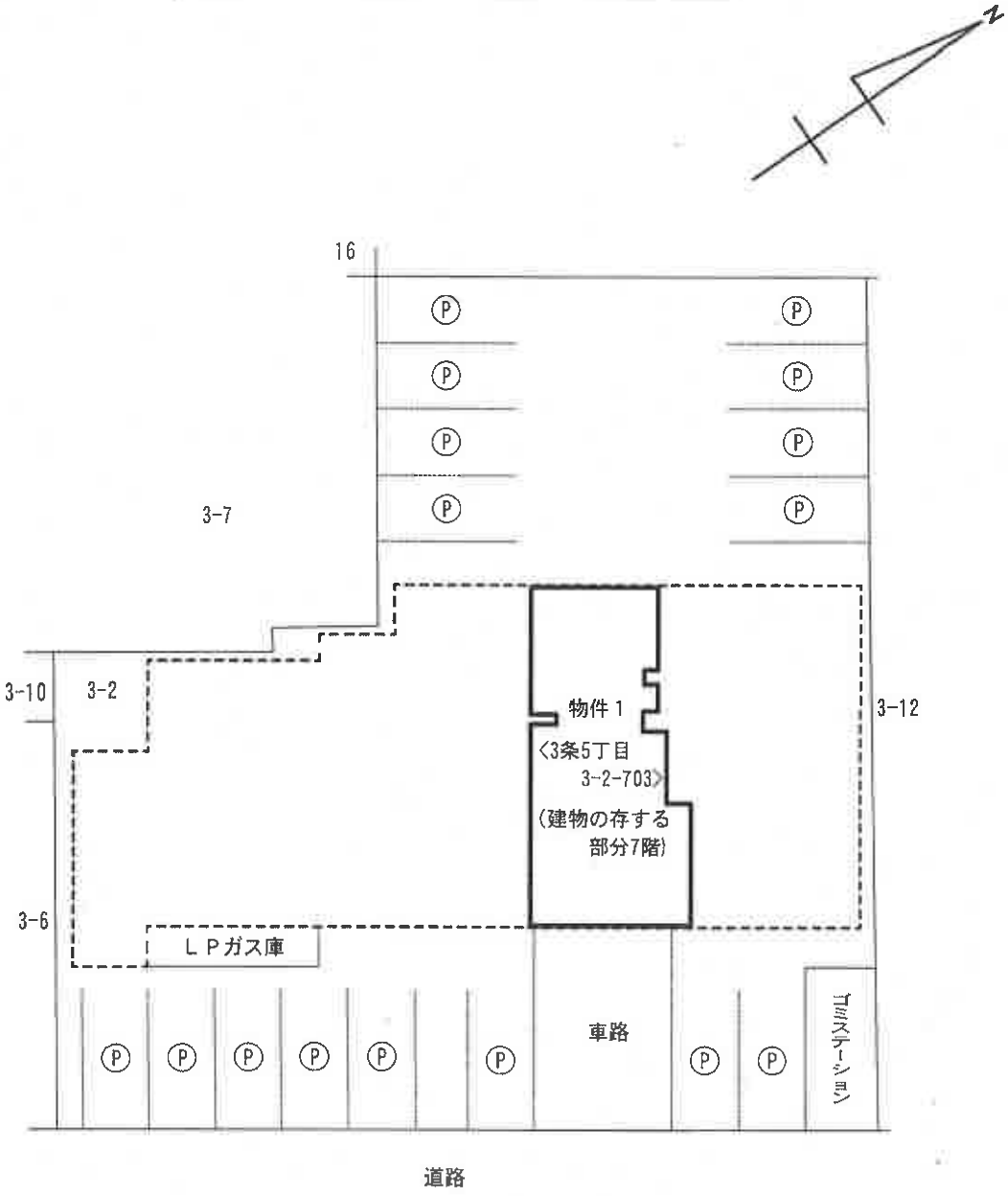
■ 令和　６年　１月１５日

目的物件の所在地に臨場し、同物件の玄関ドアから占有者に対して応答を求めたが、反応がないため、立会人Ａを立ち会わせた上、解錠技術者に同ドアの錠を解錠させたところ、同物件内部から同物件の所有者が現れた。

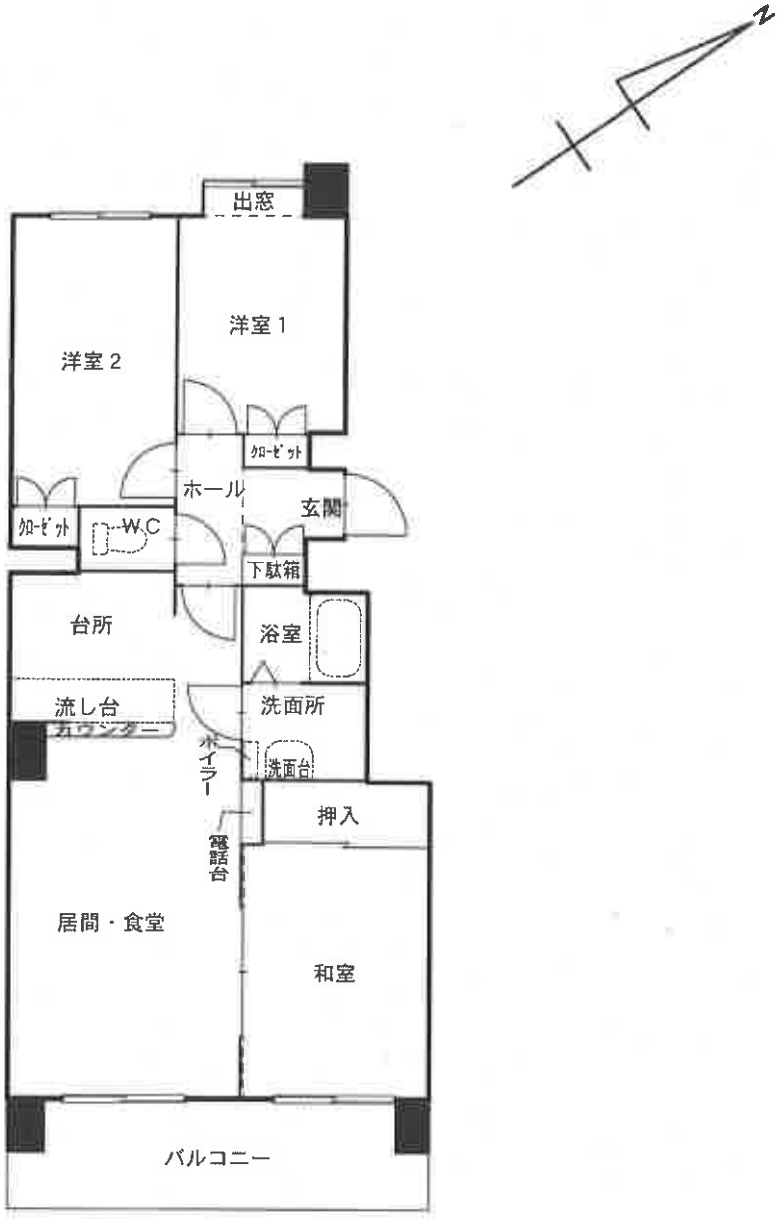
同物件の所有者が抵抗する可能性があったことから、その後立会人Ａを立ち会わせた上、立入調査を実施した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図


N
16
3-7
3-10
3-2
3-12
物件１
〈3条5丁目
3-2-703〉
(建物の存する
部分7階)
3-6
ＬＰガス庫
車路
ゴミステーション
道路

建物間取図（間取略図）


出窓
洋室１
洋室２
クローゼット
ホール
玄関
クローゼット
W.C
下駄箱
台所
浴室
流し台
カウンター
洗面所
ボイラー
洗面台
押入
電話台
居間・食堂
和室
バルコニー

1　建物外観

2　居間・食堂

3　台所

4　浴室

5 洗面所

6 洋室2の状況

令和5年（ヌ）第81号
令和6年1月15日現地調査
令和6年1月26日評　価
令和6年12月26日補充評価

札幌地方裁判所　御中

補充評価書

評価人　不動産鑑定士
本井　真弓

本書は、令和5年12月21日付け評価命令に基づく評価後に、物件1に生じた市場性の変動等の影響を考慮した評価額を補充評価書として求めたものである。

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
物件１	金2,360,000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　評価額算出の過程

１　評価額の判定

(1) 評価額の決定

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定めた。

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×エーオ (千円以下切捨)
6,600,000	0.65	0.80	0.69	－	2,360,000

イ　市場性修正：近年の中古マンション市況及び前記記載の本物件の個別的事情（保守管理の状態等）並びに評価書提出後に物件1に生じた市場性の変動等の影響を考慮し0.65を乗じた。

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のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

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込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）：－

以　　上

令和5年（ヌ）第81号
令和6年1月15日現地調査
令和6年1月26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

番　号	評　　価　　額
物件１	金2,620,000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

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
		（一棟の建物の表示）	
1	所　　在	江別市三条五丁目　3番地2	
	建物の名称	パーソナルハイツ江別駅前	
		（専有部分の建物の表示）	
	家屋番号	三条五丁目　3番2の703	
	建物の名称	703	
	種　　類	居宅	
	構　　造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	7階部分　61.74㎡	―
		（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	江別市三条五丁目3番2	
	地　　目	宅地	
	地　　積	755.56㎡	
		（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	24万8736分の6615	

番号	特　記　事　項
―	―

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「江別」駅の北方道路距離約200m付近、及び、北海道中央バス・ＪＲ北海道バスの「江別駅前」停留所から北方道路距離約150m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅が見られる中にマンション、店舗兼住宅、公民館等が見られるＪＲ江別駅近くの地域。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	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	400％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	景観計画区域
画地条件	別添図の通り、間口約30m、奥行約17m～31mの不整形な中間画地である。現地調査時は積雪下であったが、下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。	
接面道路の状況	南東側にて現況幅員約9mの舗装市道に接している（建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	本件区分所有建物を含むマンション（パーソナルハイツ江別駅前）の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし（※下記特記事項参照） 下水道：あり	
特記事項	・北海道教育委員会及び江別市公表資料によると、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。 ・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、現地調査においても、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、過去の住宅地図等による履歴調査の結果、本件土地に隣接して美容院等があったものと把握されたこと等から、詳細については専門機関による調査を要する。 ・※旭川ガス株式会社及び所有者聴取によると、前面道路に都市ガス埋設管が存するが、本マンションでは都市ガスは利用しておらず、ＬＰガスを利用しているとのことである。	

2　建物の概況

(1)　一棟の建物の概要

マンション名	パーソナルハイツ江別駅前
建物の用途	共同住宅　（総戸数36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6年9月13日　新築 経過年数　：約　29　年 経済的残存耐用年数　：約　16　年
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕　様	基本構造　：鉄筋コンクリート造 屋　根　：陸屋根 外　壁　：吹付タイル等
設備等	エレベーター　：あり 駐車場　：あり（※下記特記事項参照） その他　：トランクルーム（全戸分有り：無料）
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（パーソナルハイツ江別駅前管理組合） 法人格：無 管理方式：　委託管理 管理会社：　株式会社東急コミュニティー 管理形態：　通勤管理　火・木・土　9:00～15:00
管理の状況	普　通
特記事項	・修繕積立金合計額：40,476,787円（令和5年10月31日現在） ・管理会社担当者照会によると、現時点において、大規模修繕に関する具体的な工事予定は無いとのことである。 ・江別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。 ・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。

特　記　事　項	・※管理会社担当者照会によると、調査時点（令和6年1月16日）において、駐車場には空きがあるとのことであり、駐車場は敷地内に16台分があるほか、管理組合が、隣接する土地所有者から借りている駐車場があるとのことである。 ・管理会社担当者照会によると、本マンションでは、ペットの飼育及び、民泊利用は不可とのことである。

(2)　専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造1階建
位　　置	7階部分（主要開口部の方位：南東向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	3LDK（バルコニー有　南東向き　約8.7㎡）
仕　　様	天　井　：ビニールクロス等 床　　：カーペット、畳等 内　壁　：ビニールクロス等 設　備　：電気、ガス、水道、バス、トイレ等 その他　：－
保守管理の状態	室内には物品等が大量に置かれ、床の大部分と内壁の下部が確認できない状態であり、上記仕様確認は目視可能な範囲内にとどまり、洋室1の出窓部分についても一部のみの確認にとどまった。室内は、天井や内壁の黄ばみ、カーペットの損耗や汚損等が確認され、全体的に劣化や汚損等が目立つ状況にあり、保守管理の状態は不良と把握された。なお、所有者聴取によると、浴室（現況物置）は現在使用していないとのことである。 以上より、当該保守管理の状態及び建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、更新等を含めた内装関係のリフォーム工事を要するものと把握された。
管理費等	管　理　費：12,800円/月 修繕積立金：11,910円/月 滞　納　額：有　918,200円※（令和5年12月28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	※管理組合は上記管理費及び修繕積立金の滞納額に加え、水道料（従量制）、町内会費（400円/月）の滞納額40,619円を含めた合計958,819円を請求している。

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(共用部分等を含む)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
370,000	61.74	0.25	5,711,000

ア　再調達原価：登記面積に基づき、共用部分等についても考慮の上、上記の通り査定。

イ　専有面積：公簿面積による。

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法の両手法を併用して査定。

耐用年数に基づく方法（定額法）		観察減価法		現価率
(45－29)/45	×	0.70	＝	0.25

(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
28,000	0.97	755.56	1.00	6,615/248,736	546,000

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：対象地の個別的要因（不整形－3%）を総合的に勘案検討し、個性率を上記の通り判定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：－

オ　敷地権割合：登記簿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
5,711,000	546,000	1.03	6,445,000

ウ　個別格差：階層・位置等を勘案検討の上、+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
105,000	1.03	61.74	6,677,000

ア　基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する本件マンションと略同水準（築年代、設備、品等など）とみられるマンションの取引事例から比準を行い、さらに売出価格水準（新築・中古）等も考慮検討して、基準階の専有面積当りの比準価格を105,000円/㎡と査定。（単価査定においてはマンション売買の壁芯面積での査定慣行に留意し、登記面積当りへの換算を行った。）

イ　個別格差：階層・位置等を勘案検討の上、+3%。

3　評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

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の比準価格を重視し、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	6,445,000	－	6,445,000
② 比 準 価 格	6,677,000	－	6,677,000
③ 収 益 価 格	－		－
④調整後の価格	6,600,000		

イ　占有減価修正：特にない。

(2) 評価額の決定

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定めた。

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 （千円以下切捨）
6,600,000	0.70	0.80	0.71	－	2,620,000

イ　市場性修正：近年の中古マンション市況及び前記記載の本物件の個別的事情（保守管理の状態等）を考慮し0.70を乗じた。

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のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

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込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）：－

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 ： 33,000円/㎡
位　　置 ： ＪＲ函館本線「江別」駅北方道路距離にて約130m
価格時点 ： 令和5年1月1日
地　　積 ： 753㎡
供給処理施設 ： 水道、ガス、下水
接面街路 ： 南西側18m市道
用途指定等 ： 商業地域（建蔽率80％、容積率400％）、準防火
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5年度）

物件１	建物	・・・	4,554,106 円	（法定共用部分含む）
	土地	・・・	9,125,653 円	（1㎡当り12,078円）

第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図
2　地図に準ずる図面写し
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）

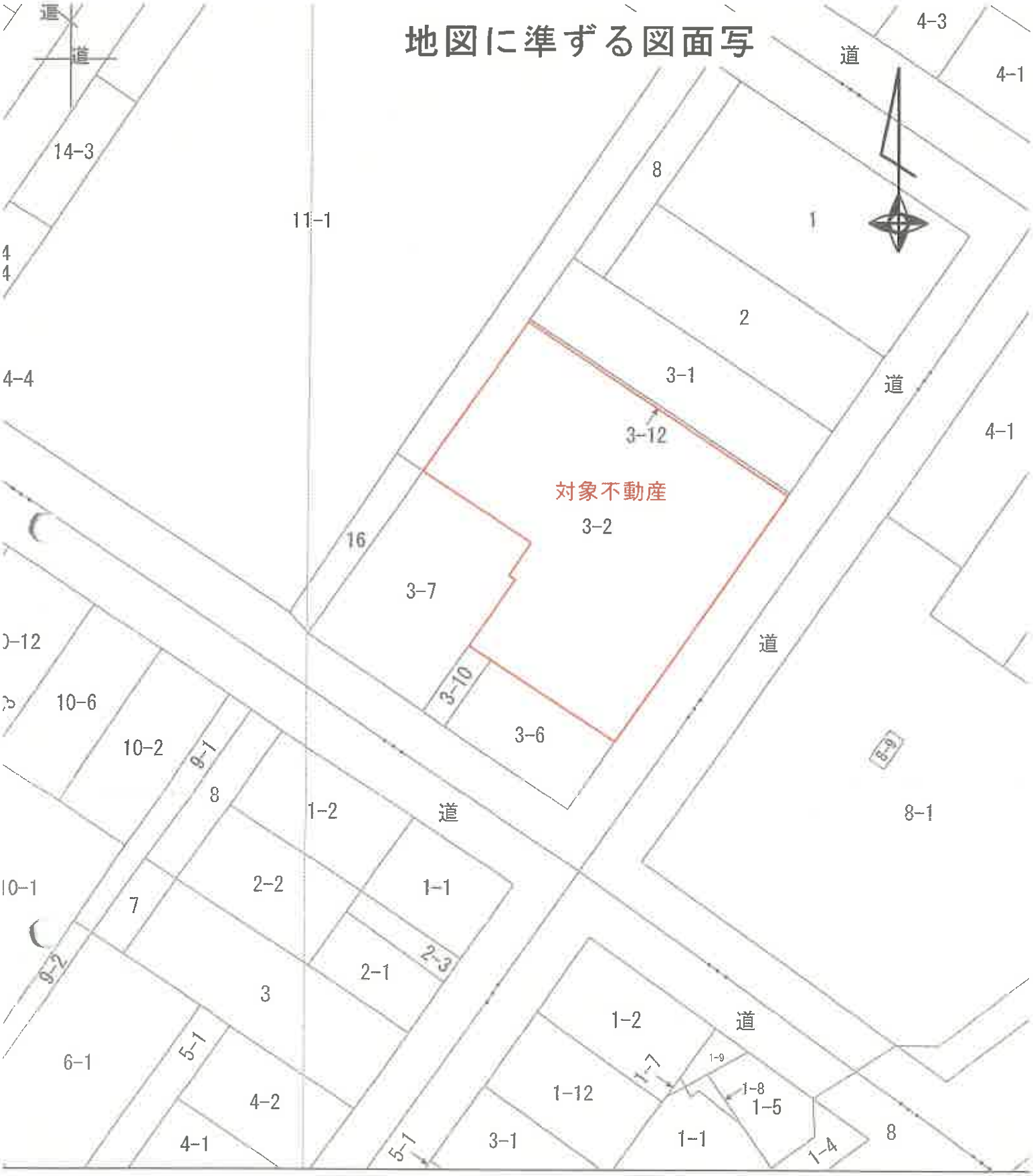
以　　上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps

国土地理院地理院地図（電子国土web）を使用

地図に準ずる図面写



38.252　　（座標値種別：図上測定）

この図面は，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。

地番区域見出

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

所　在	江別市三条五丁目	地　番	3番3
精　度		座標系	

※　本図面は、地図に準ずる図面の一部を複写したものである。

登記年月日：平成5年8月9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5年10月27日　札幌法務局江別出張所
登記官

600191

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名				
	種類	コンクリート標			
	既設	KE29,K16,KE12,KE24,KE26			
	新設				

地番	3-2
土地の所在	江別市3条5丁目

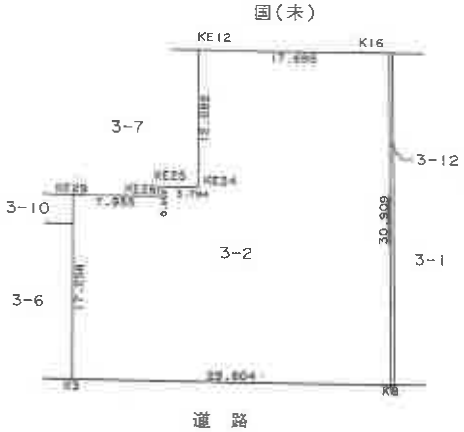
土地所在図
地積測量図

更正前　3-2　760.693588 m²

更正後　3-2　755.5698995m²

求積表

地番	3-2					
NO.	X	Y	DX	DY	DMD	倍面積
K16	-98660.421	-56076.957	17.228	-25.663	-25.663	-442.122164
KE12	-98674.957	-56087.048	-14.536	-10.091	-61.417	892.757512
KE24	-98682.081	-56076.556	-7.124	10.492	-61.016	434.677984
KE25	-98685.237	-56078.661	-3.156	-2.105	-52.629	166.097124
KE26	-98685.706	-56077.929	-0.469	0.732	-54.002	25.326936
KE29	-98692.257	-56082.442	-6.551	-4.513	-57.763	378.536433
K3	-98701.968	-56068.176	-9.711	14.266	-48.030	466.419330
K8	-98677.649	-56051.294	24.319	16.882	-16.882	-410.553368
					合計	1511.139799
					面積	755.5698995



与点				
	1等三角点	江別	-98798.57	-56338.93
	[illegible]	10677	-97728.39	-57247.79

札幌法務局 受付 5.8.9 江別出張所

作製者	[redacted] 平成5年6月30日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

90. 1. 3000 090807892

※ 原図を70%縮小

地図整理番号：M02391

登記年月日：平成6年9月26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。

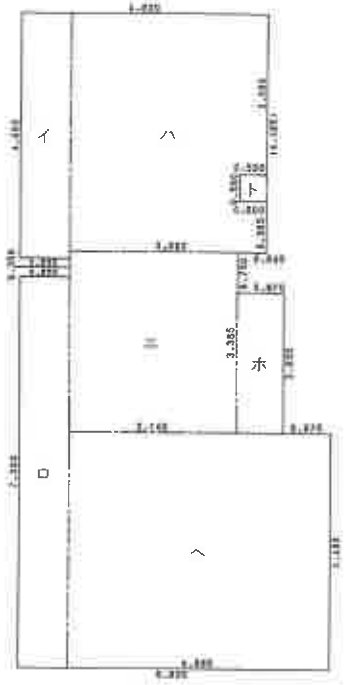
令和5年10月27日　札幌法務局江別出張所　登記官

各階平面図　300135

建物図面

建物の番号	パーソナルハイツ江別駅前		
建物の所在	江別市３条５丁目３番地２		
専有部分の家屋番号	３条５丁目３番２の７０３	住戸番号	７０３

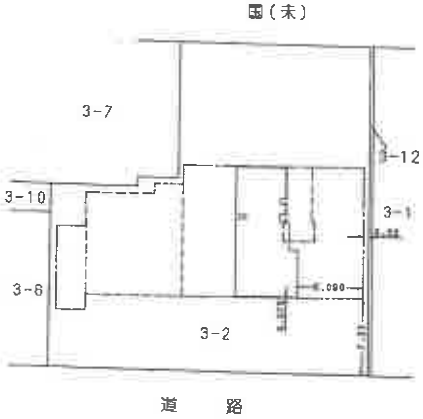
建物の存する部分　７　階



求積表

イ	4.600 ×	0.935 =	4.301000
ロ	7.300 ×	0.935 =	6.825500
ハ	4.465 ×	3.665 =	16.453525
ニ	3.385 ×	3.140 =	10.628900
ホ	2.835 ×	0.870 =	2.292450
ヘ	4.499 ×	4.885 =	21.494000
ト	−0.500 ×	0.500 =	−0.250000
		合計	61.745375

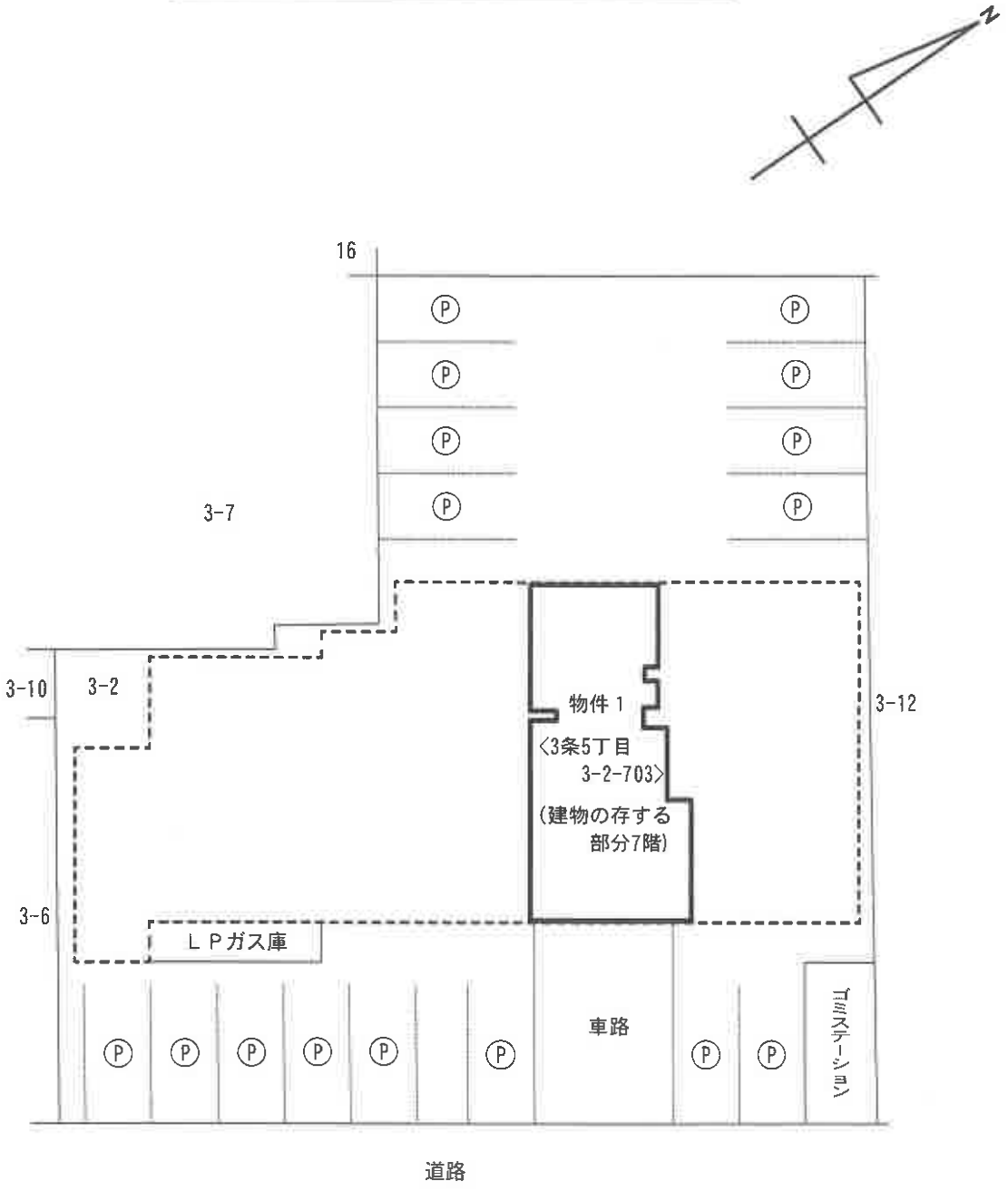
床面積　61.74 ㎡



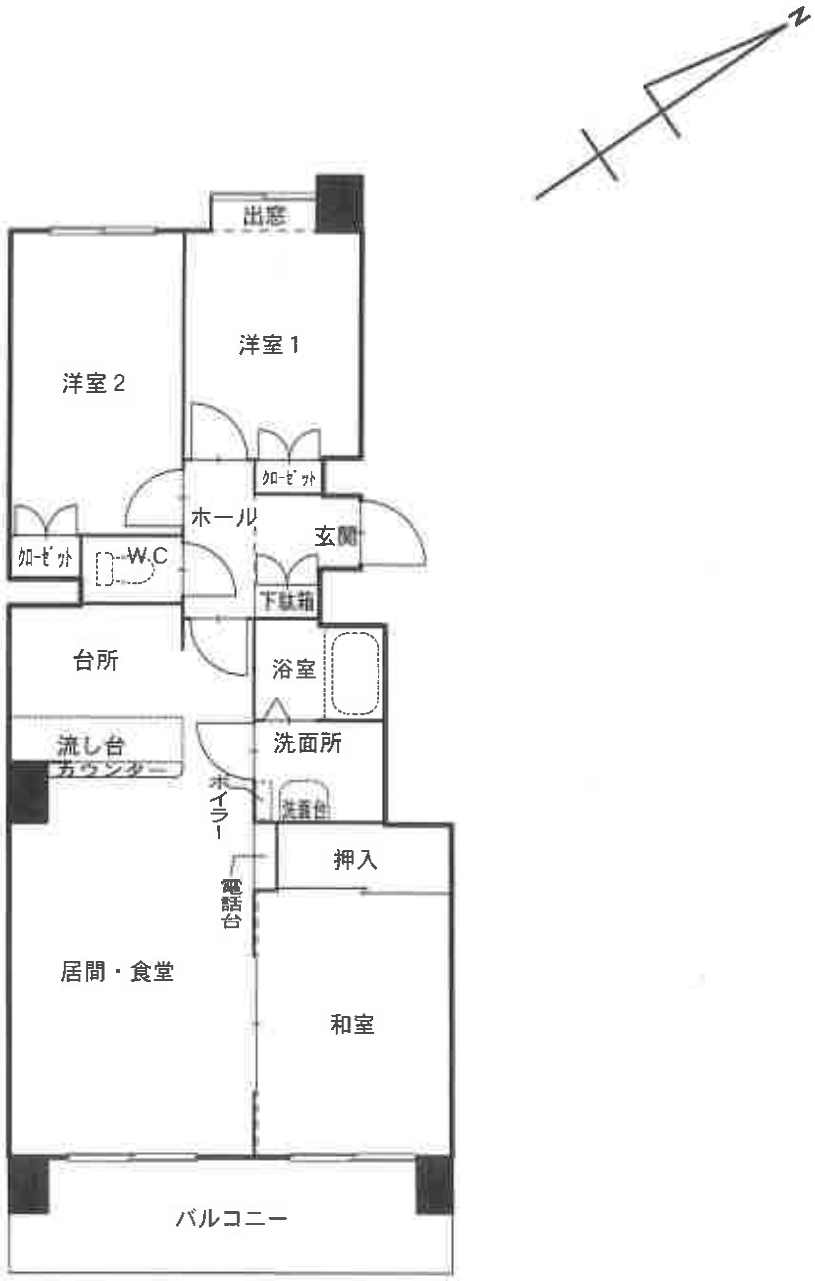
作製者	[redacted]	縮尺	1/~~250~~ 1/100	（札幌土地家屋調査士会用紙）	申請者	[redacted]	縮尺 1/500 1/

※　原図を70%縮小

土地建物位置関係図


N
16
3-7
3-10
3-2
3-12
3-6
物件１
〈3条5丁目
3-2-703〉
(建物の存する
部分7階)
ＬＰガス庫
車路
ゴミステーション
道路

建物間取図（間取略図）


出窓
洋室１
洋室２
クローゼット
ホール
玄関
クローゼット
W.C
下駄箱
台所
浴室
流し台
カウンター
洗面所
ボイラー
洗面台
押入
電話台
居間・食堂
和室
バルコニー