

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月16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 8年 1月30日から 令和 8年 2月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月12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 8年 2月18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 8年 2月16日から 令和 8年 2月20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 8年 1月16日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 石狩市樽川四条二丁目 |
| | 地 番 | 23 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.34 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 石狩市樽川四条二丁目 23 番地 |
| | 家屋 番号 | 23 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.24 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 66.24 平方メートル
2 階 約 66.24 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

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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】

B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 | 石狩市樽川四条二丁目 | |
| | 地 番 | 23 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 210.34 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 石狩市樽川四条二丁目 23 番地 | |
| | 家屋 番号 | 23 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 66.24 平方メートル |
| | | 2 階 | 56.31 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 66.24 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 66.24 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 105号
令和 7年10月16日受理
令和 7年11月10日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武田 一 臣

(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 | 石狩市樽川四条二丁目 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩市樽川四条二丁目 23番地 |
| | 家屋 番号 | 23番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 56.31平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 土地建物位置関係図に示す建物の底地部分 ☐ 土地建物位置関係図に示す建物の底地部分以外全部	
占有者		☒ 所有者 ☐ ☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☒ 庭	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ 物件占有者Bの妻) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有 ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成18年 6月13日 平成25年11月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成25年11月ころ	
	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 令和 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 令和 年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎月金75,000円(建物(物件2)の賃料含む)(毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり 「その他の事項」のとおり	
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 ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部	☐
占有者		☐ 債務者 ■B	☐ 債務者 ☐
占有状況		■居宅	☐
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■物件占有者Bの妻) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成25年11月ころ	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成25年11月ころ	年 月 日
	期間	平成25年11月ころ から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金75,000円(土地(物件1)の賃料含む)(毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

本土地の境界石等は土地建物位置関係図に示すとおり確認することができた。物件の特定は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。

■ 物件2について

- 1 物件所有者A所有のスチール製仮設物置（約4.18㎡）が設置されている。
- 2 物件1の北側付近に物件占有者B所有のスチール製仮設ゴミ箱が設置されている（全景写真及び下記「物件占有者Bの妻の陳述の要旨」の9番参照）。
- 3 室内で犬3匹を飼育している。
- 4 2階のホール南東側の壁に、洋室4のドアノブによる損傷がある。
- 5 ベランダの床及び柵に損傷している箇所がある。
- 6 外壁に損傷がある。
- 7 物件占有者Bの妻の陳述によると、本建物の設備のうち、石油給湯器、石油ストーブ及び居間のエアコンは、本物件の競売による売却がなされるまでに取り外すとのことであるため、注意を要する（下記「物件占有者Bの妻の陳述の要旨」の6番ないし8番参照）。
- 8 物件占有者Bの妻の陳述によると「台所のIHの一部及び食洗機が故障しています。」とのことである（下記「物件占有者Bの妻の陳述の要旨」の10番参照）。

■ 物件占有者Bの妻の陳述の要旨

- 1 私は物件占有者Bの妻です。本物件には物件占有者Bと私が居住しています。
 - 2 室内で犬3匹を飼育しています。
 - 3 物件占有者Bは、平成25年11月ころから本建物及び本土地の底地部分を除く全てを賃借して利用しています。
 - 4 物件所有者Aと物件占有者Bは知人で、特に賃貸借契約書は作成していません。
 - 5 賃貸借契約内容は、平成25年11月ころより、期間の定めなし、月額金7万5千円、毎月月末までに翌月分払い（銀行振込）で、敷金はありませんでした。
 - 6 本物件はオール電化で建築されていますが、電気温水器が故障しており、電気温水器修理のために必要な電子基盤が、現在（令和7年11月）は生産が終了しており、本物件の電気温水器は修理できません。現在（令和7年11月）は、物件占有者Bが別に石油給湯器を設置し利用しています。
 - 7 居間にある電気蓄熱暖房機が故障しています。現在（令和7年11月）は、物件占有者Bが別に石油ストーブを設置し利用しています。
 - 8 上記6の石油給湯器、上記7の石油ストーブ及び居間のエアコンは、物件占有者Bの所有物のため、本物件の競売による売却がなされるまでに取り外します。
 - 9 スチール製仮設ゴミ箱は取り外すか検討中で、取り外さなかった場合は、新たな物件所有者にご利用いただけたらと思います。
 - 10 台所のIHの一部及び食洗機が故障しています。
- 物件所有者Aへの照会書の回答はなかった。

(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
7年10月16日 (木) : : :	郵便	物件所有者 A へ書面照会
7年10月17日 (金) 8:35 - 9:00	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、物件占有者 B の妻に事情聴取
7年11月 4日 (火) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
7年11月 5日 (水) 8:40 - 9:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、物件占有者 B の妻立会

(特記事項)

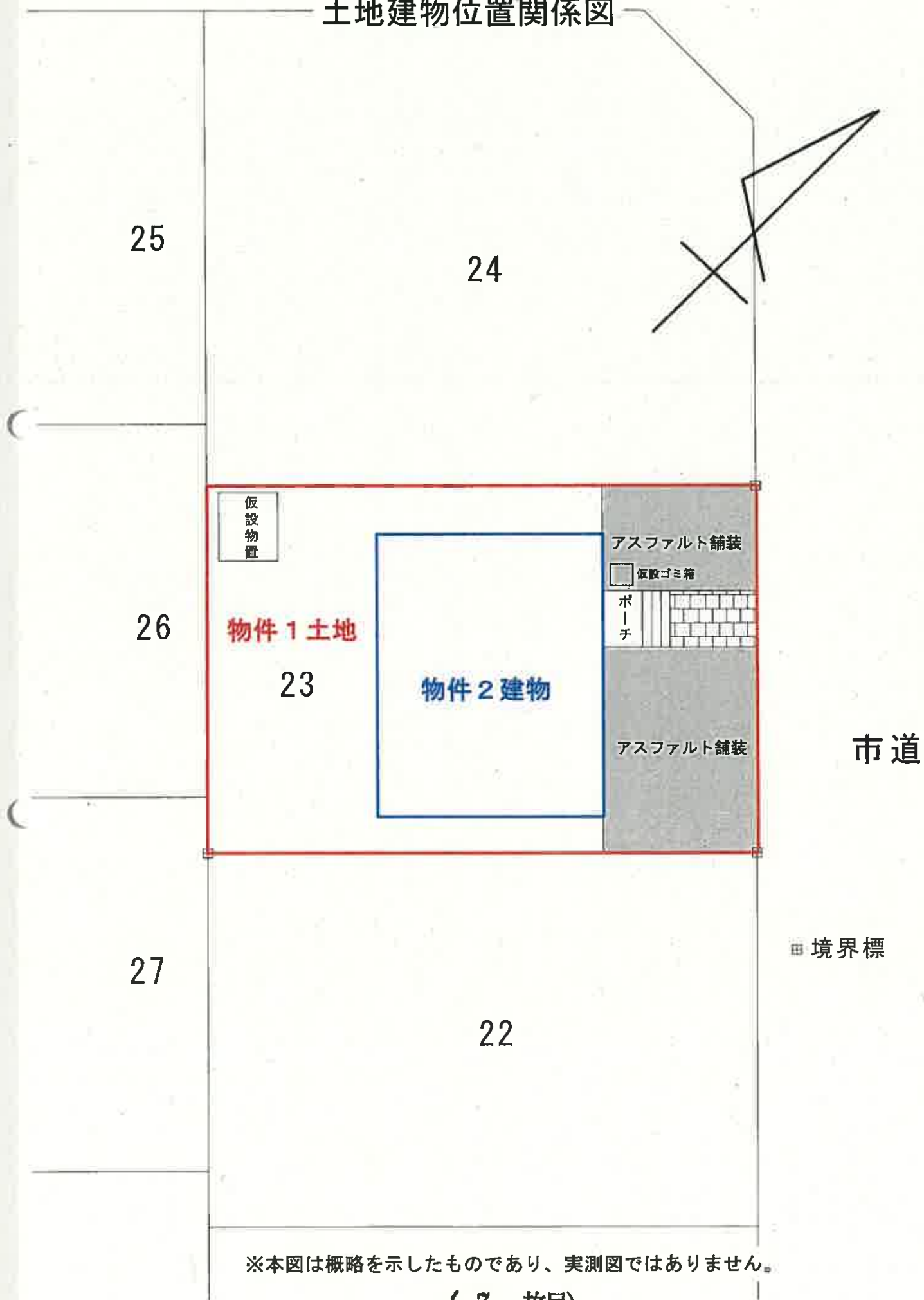
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

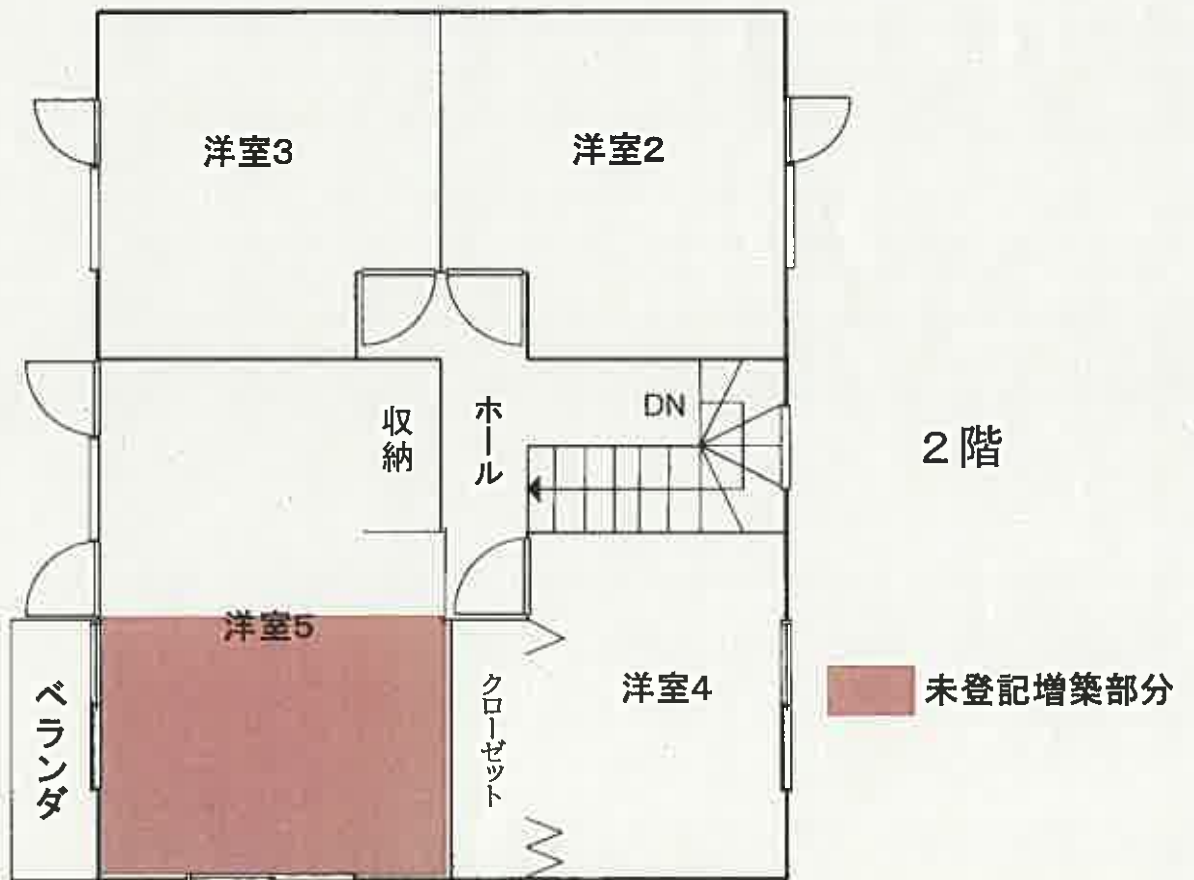
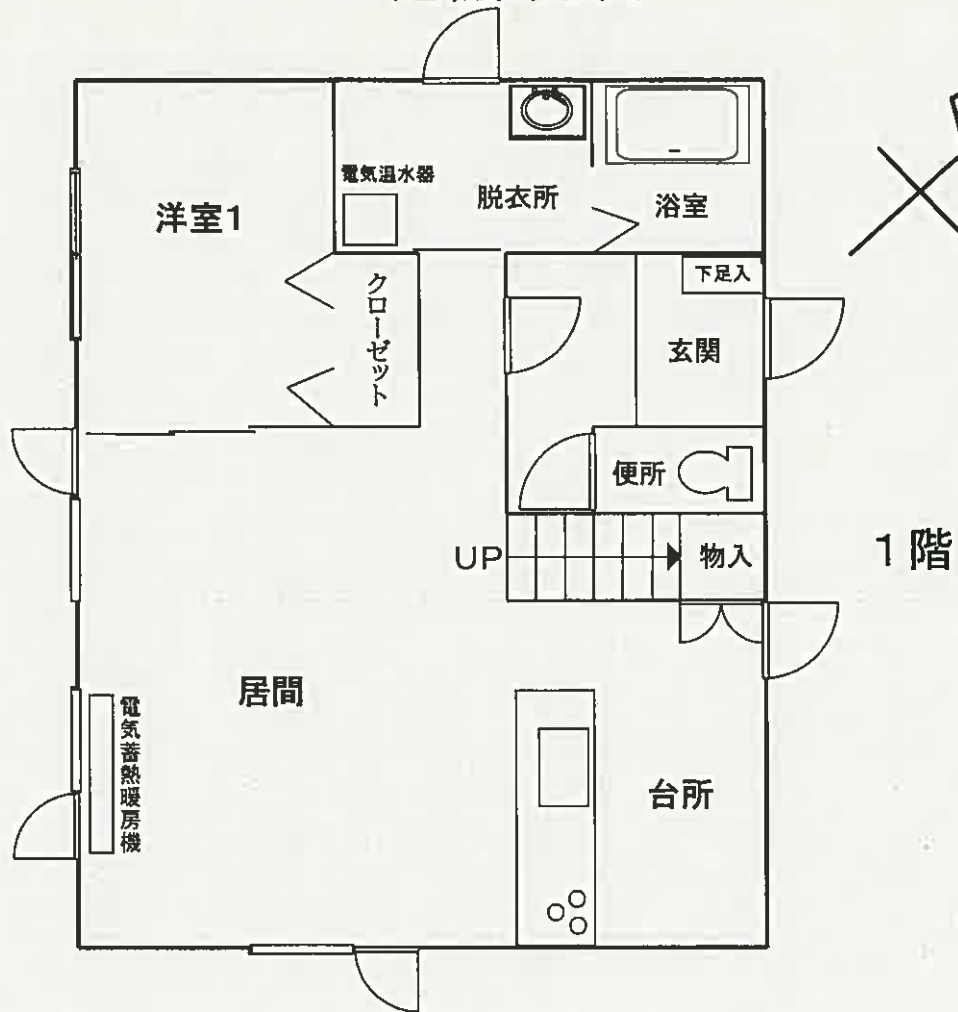
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建物間取図



全景



居間



台所



浴室



スチール製仮設物置



2階ホール 南東側の壁の状況



ベランダ及び外壁の状況



令和 7 年（ケ）第 105 号
令和 7 年 11 月 5 日現地調査
令和 7 年 11 月 10 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 田 浩 市

第1 評価額

一括価格	
金9,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,290,000円
物件2(建物)	金5,860,000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合計価格である。
- 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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

番号	所 在 等	登 記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	石狩市樽川四条二丁目 23番 宅地 210.34㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	石狩市樽川四条二丁目23番地 23番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 66.24㎡ 2 階 56.31㎡	床面積 1階 66.24㎡ 2階 約66.24㎡
番号	特 記 事 項		
2	2階に未登記の増築部分（約9.93㎡）がある。		

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	地下鉄南北線「麻生」駅の北西方・道路距離約7.4km 北海道中央バス「花川南4条1丁目」停留所の北西方・道路距離約400m	
付 近 の 状 況	土地区画整理事業により整備された区画整然とした住宅地域で、戸建住宅が建ち並んでいる。 通風・日照等の居住環境について特筆すべき懸念要因は認められない。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	地区計画(樽川ニュータウン地区) 高度地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 景観計画区域等
画 地 条 件	間口約11.8m、奥行約17.8mの長方形の中間画地で、隣接地及び接面市道とは概ね等高に接している。	
接面道路の状況	北東側幅員12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし(都市ガス引込可)
	下 水 道	あり
特 記 事 項	① 現地調査並びに公開資料に基づく調査の範囲においては、土壤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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には抵触していない。 (北海道教育委員会「北の遺跡案内」による) ③ 3箇所の境界標と推測されるものを確認することができたが、西端の境界標は確認できなかった。 概略的な辺長と形状は法務局備付の図面のとおりに思われるが、正確な数量については測量を要する。 ④ 玄関ポーチ前にはタイル舗装が施されているが、現況等から経済的増分価値はないと判断した。 ⑤ 本件土地の前面道路側はアスファルト舗装が施されているが、現況等から経済的増分価値はないと判断した。	

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）：平成18年7月23日 新築 （未登記部分の建築年月日は不詳） 経過年数：約 19 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水等 そ の 他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	使用資材・施工の質量は普通
保守管理の状態	内外装ともに経年相応の劣化が認められ、保守管理の状態は標準程度と判定される。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① 新築時の建築確認済証及び検査済証の交付を確認したが、増築に係る確認済証及び検査済証は確認できなかった。 現況建物の使用容積率は法定容積率を超過している。 ② 物件1土地の西側には、物件所有者A所有のスチール製仮設物置（約4.18㎡）が設置されているが、現況等から経済価値はないものと判断した。 ③ 物件1土地の北側には、占有者B所有のスチール製仮設ゴミ箱が設置されている。 ④ 室内で犬3匹を飼育している。 ⑤ 2階ホール南東側の壁に洋室4のドアノブによる損傷がある。 ⑥ ベランダの床及び柵に損傷箇所がある。 ⑦ 外壁に損傷箇所がある。 ⑧ 電気温水器及び電気蓄熱暖房機が故障している。 ⑨ IHクッキングヒーターの一部及び食洗機が故障している。 ⑩ 石油給湯器、石油ストーブ、居間のエアコンは占有者Bの所有物で、競売による売却までに取り外し予定である。

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	40,000	1.00	210.34	1.00	8,414,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考査の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特にない 0% (1.00)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価補正は要しないと判断した。

(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	200,000	132.48	0.30	7,949,000
計				7,949,000

$$\text{ウ 現価率} = \frac{\text{残存耐用年数 } 16\text{年}}{\text{通算耐用年数 } 35\text{年}} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{\text{現価率}} \right) \div 0.30$$

※ 観察減価については汚損の程度、機能の低下、設備の故障等を考慮した。

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	8,414,000	0.30	法定地上権	2,524,000
計	＝			2,524,000

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) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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×オーカ (万円未満切捨)
1	8,414,000	－ 2,524,000	－	0.80	0.70	＝	3,290,000
2	7,949,000	＋ 2,524,000	－	0.80	0.70	＝	5,860,000
一 括 価 格(合計)							9,150,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：法定容積率を超過していること等の物件特有のリスクを考慮の上、所要の修正を行った。

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)：特になし

第6 参考価格資料

地価調査価格[石狩-5]

所 在 : 石狩市樽川7条2丁目74番
価 格 : 43,000円/㎡
位 置 : 地下鉄「麻生」駅の北西方道路距離約7,000m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 240㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 道 路 : 南西側8m市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率40%, 容積率60%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 4,682,589 円
物件2 3,450,591 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。

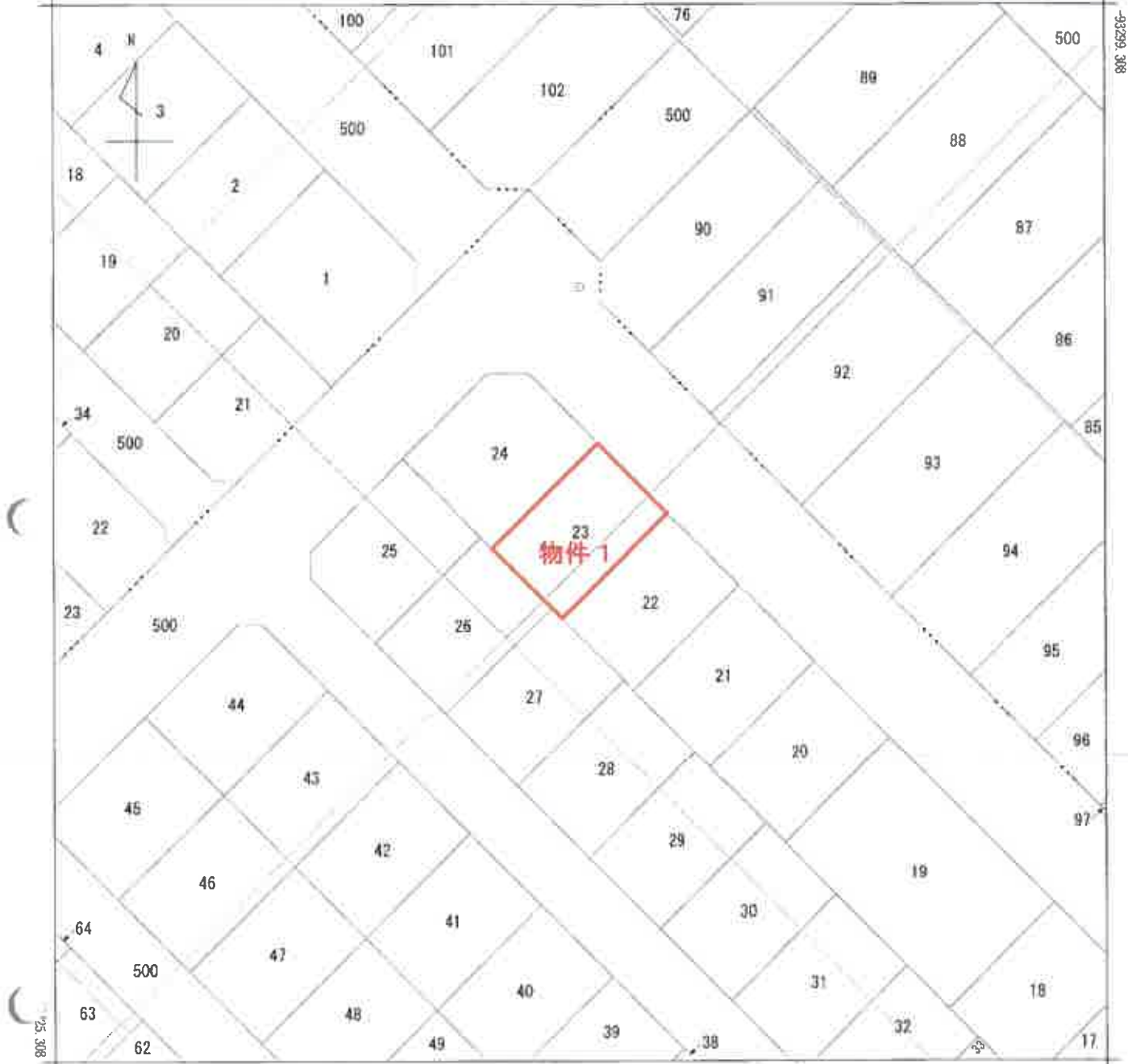
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地図面写し
- 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
- 7 仮名一覧表

以 上

1





-78384.685 (座標値種別：図上測定)



A 樽川四條三丁目
B 樽川三條三丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮部 求分	所 在 石狩市樽川四条二丁目					地 番 23番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	平成14年9月1日				備 付 年月日 (原図)	平成14年12月25日			補 記 事 項	

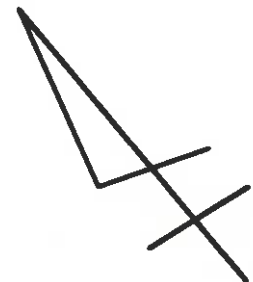
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月29日
札幌法務局北出張所

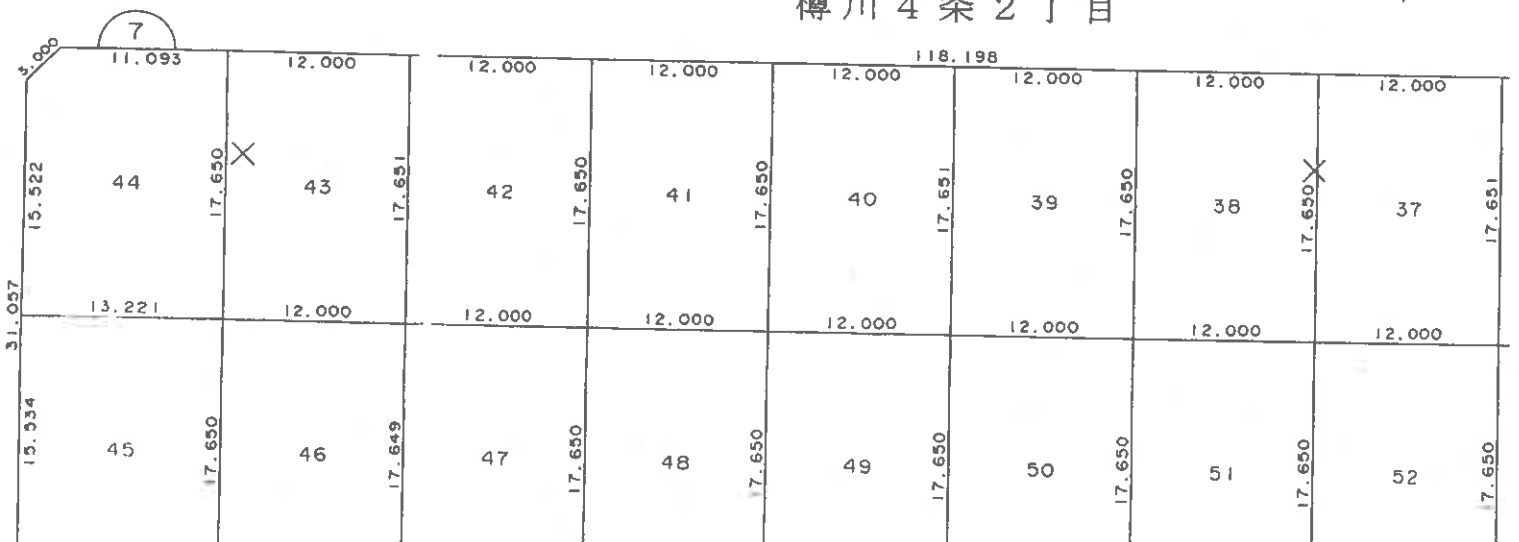
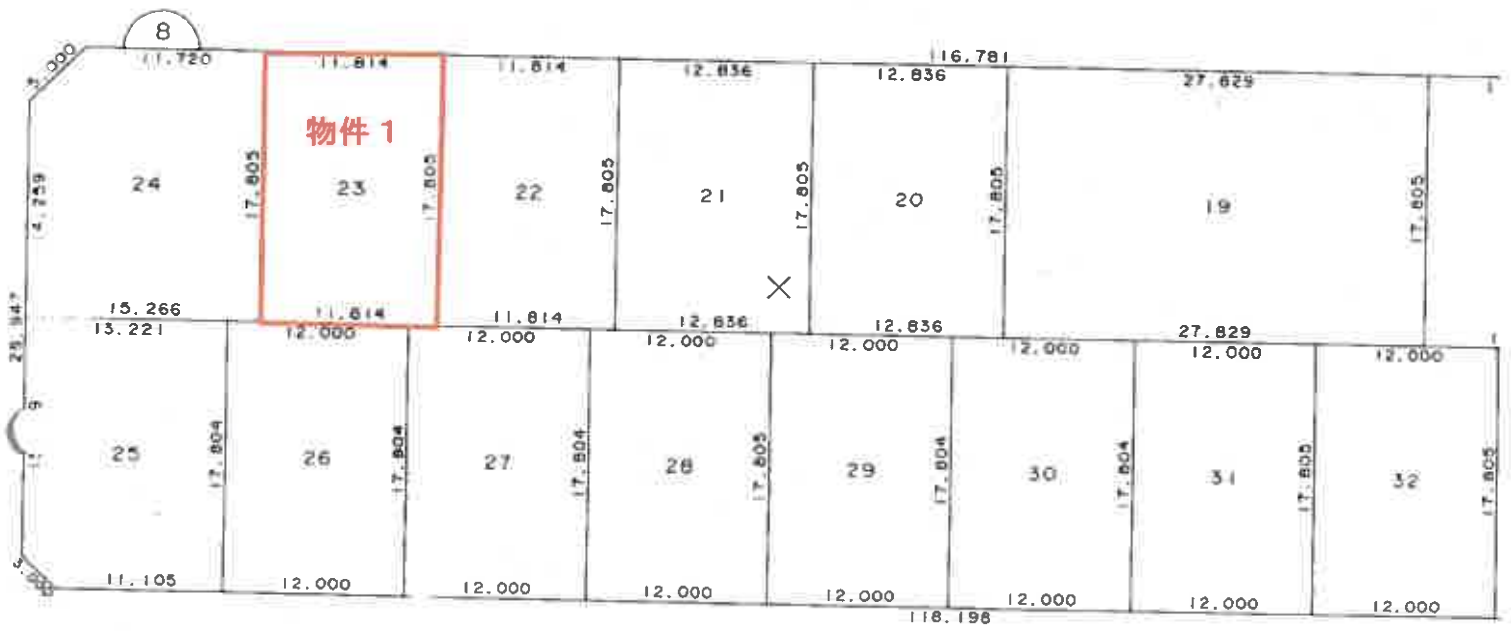
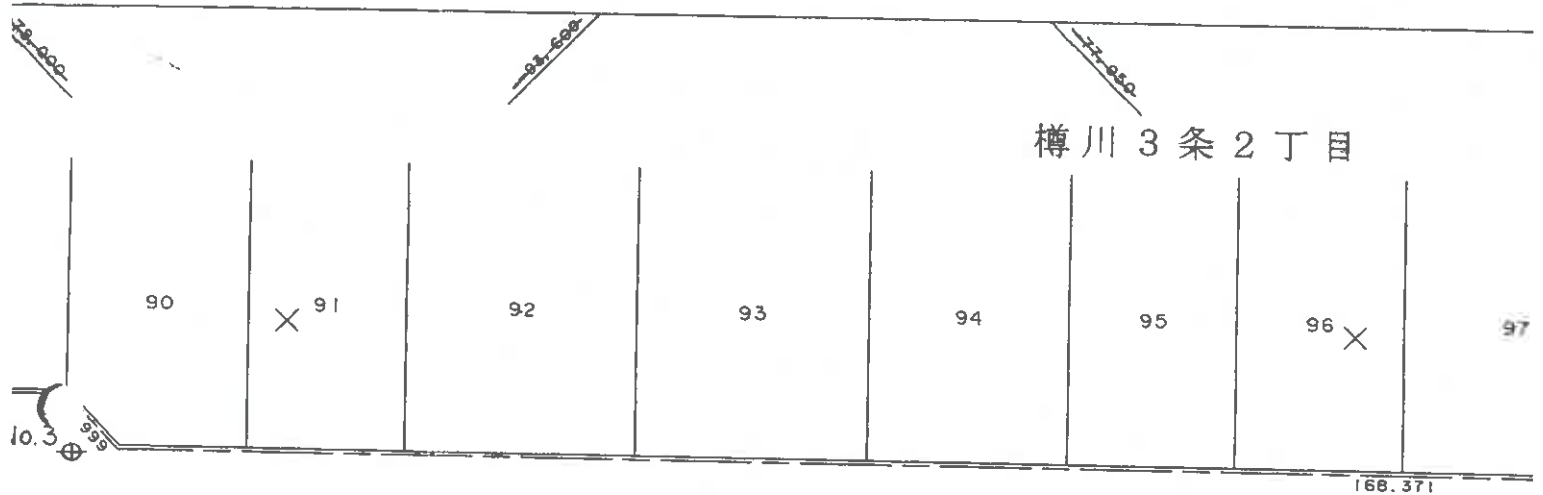
地図整理番号：M19183
(1/1)



土地図面



1/500



登記年月日：平成18年8月1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7年8月29日 札幌法務局北出役所

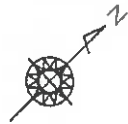
各階平面図

66702460

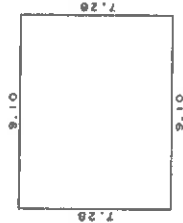
建物図面・各階平面図併用
建物図面

家屋番号 23番

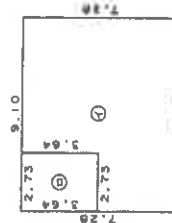
建物の所在 石狩市梅川4条2丁目23番地



1階

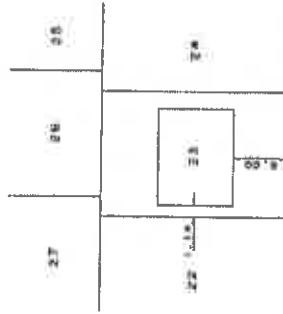


2階



① 9.10 x 7.20 = 66.2480
② 収容部分 2.73 x 3.64 = -9.9372
計 56.3108

床面積 56.31㎡



500 道 路



平成20年2月14日登記につき
処理日付

作製者

(平成18年7月25日)

土佐 剛 立 士
家屋

縮尺 1/250

縮尺 1/

申請人



(札幌市地家調査士会用紙)

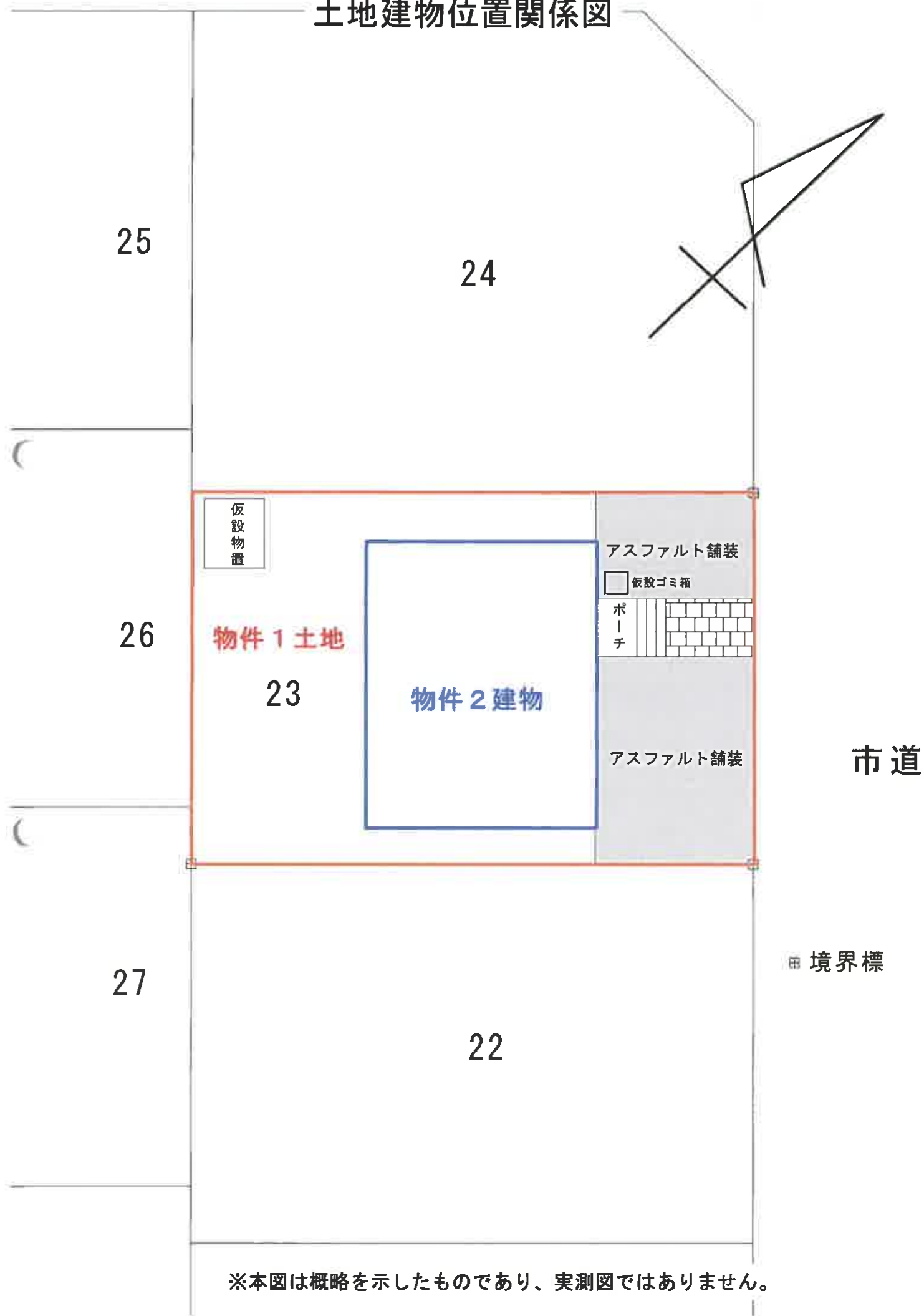
縮尺 1/500

縮尺 1/

地図管理番号：M19184

本図面は、A4判をA3判に縮小したものである。

土地建物位置関係図



建物間取図

