

期間入札の公告

令和 8年 4月24日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天野英司

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 5月 8日から 令和 8年 5月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 5月27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 5月25日から 令和 8年 5月29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 4月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件目録

- | | | | |
|---|-------|----------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 江別市野幌若葉町 | |
| | 地 番 | 35番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 270.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市野幌若葉町 35番地4 | |
| | 家屋 番号 | 35番4 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 136.08平方メートル |
| | | 2階 | 136.08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。

物 件 明 細 書

令和 8年 3月10日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

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) 別紙建物間取図の101号室部分は、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。
- (2) 別紙建物間取図の205号室部分は、C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。
- (3) 上記(1)及び(2)を除いた部分は、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掲載されています。



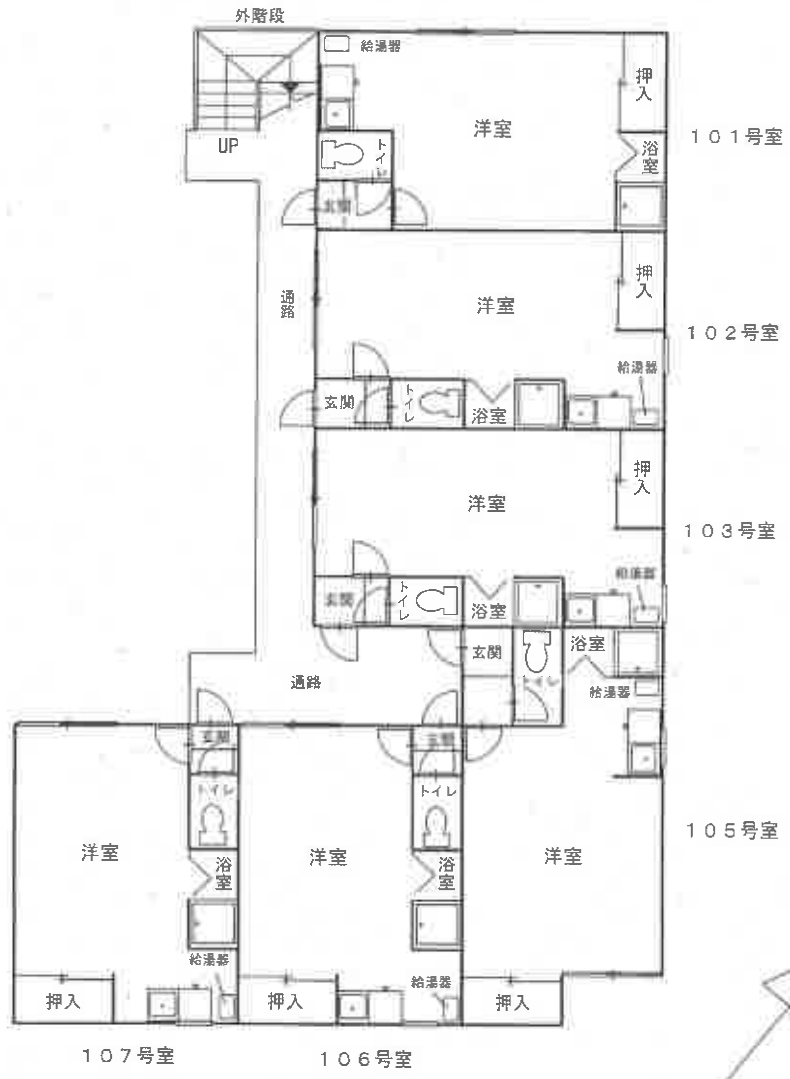
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 江別市野幌若葉町 | |
| | 地 番 | 35番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 270.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江別市野幌若葉町 35番地4 | |
| | 家屋 番号 | 35番4 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 136.08平方メートル |
| | | 2階 | 136.08平方メートル |



建物間取図

1階

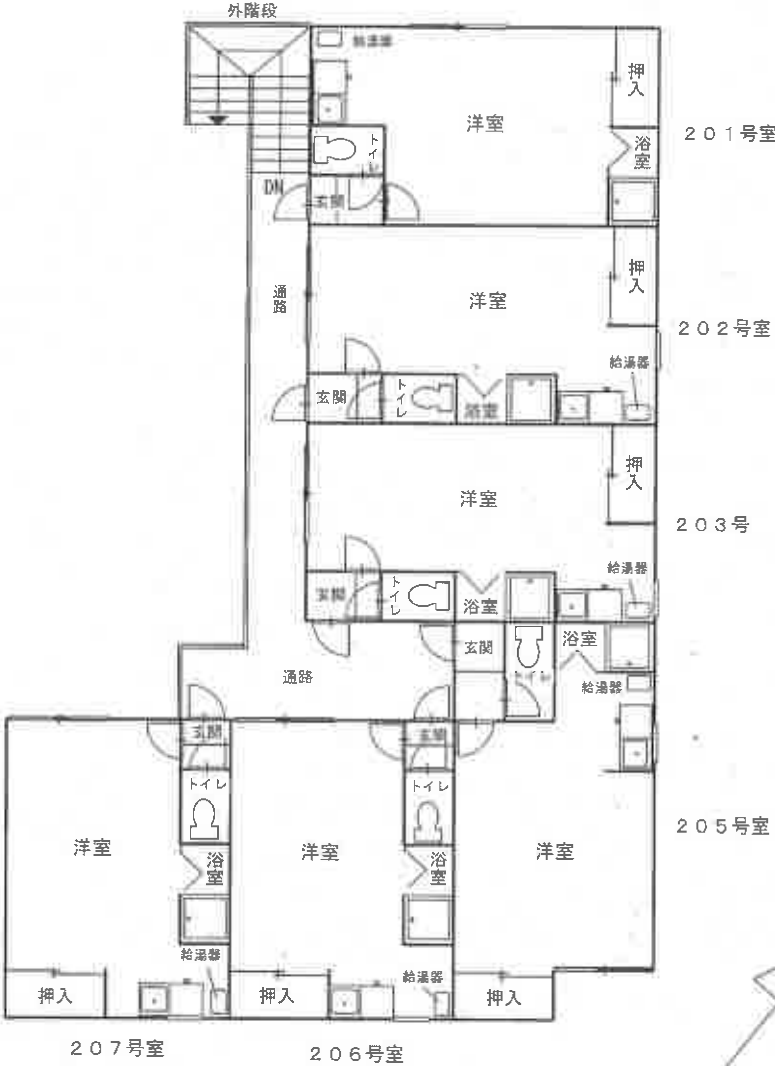


縮尺約 1 : 100



建物間取図

2 階



縮尺約 1 : 100



令和 7年(ケ)第 123号
令和 7年11月26日受理
令和 7年12月24日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 江別市野幌若葉町
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 270.00平方メートル
- 2 所 在 江別市野幌若葉町 35番地4
家屋 番号 35番4
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 136.08平方メートル
2階 136.08平方メートル



占有者及び占有権原 (物件2関係)					
占有範囲	■101号室		□全部 ■205号室		
占有者	□債務者 ■B		□債務者 ■C		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■B(占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)		■陳述(■管理会社担当者) ■文書(■建物賃貸借契約書)		
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □		■賃借 □使用借 □転借 □		
占有開始時期	令和6年3月28日		令和7年4月1日		
最初の契約等	契約日	令和6年3月21日	令和7年2月20日		
	期間	令和6年3月28日から ■令和8年3月31日まで2年間 □期間の定めなし	令和7年4月1日から ■令和9年3月31日まで2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	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 □令和 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20,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払() □相殺()		毎月金18,000円 (毎月27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	共益費月額3,000円 24時間管理料月額1,100円(税込) 定額水道料月額2,500円		24時間管理料月額1,320円(税込) 定額水道料月額2,500円		
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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 左以外の部分 (102, 103, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 206, 207号室)	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (空き室)	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 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"/> <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	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書 ()	<input type="checkbox"/> 陳述 (()) <input type="checkbox"/> 文書 ()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 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	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 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	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	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	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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

■土地建物共通

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の壁面には、「PUBLIC VILLAⅢ」との表示がなされており、1階が6室、2階が6室の合計12室の2階建て共同住宅となっている。
- 3 占有者らは、当職の面談及び電話による聴取に対し、関係人の陳述等に記載のとおり述べた。
なお、立入調査日現在、101号室及び205号室を除き、空室であった。
- 4 本件土地建物の占有者については、占有者及び管理会社から提出された賃貸借契約書の存在、関係人の陳述及び現場の状況を総合して、「占有者及び占有権原（3枚目から4枚目）」記載のとおりであると認定した。

■土地関係（物件1）

- 1 本土地の境界標等は、積雪のため東側角の1箇所しか確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 本土地は、物件2の敷地として利用されている。
- 3 本土地は、アスファルト舗装がなされている可能性が高いものの、積雪のためその範囲等については、確認できなかった（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 4 本土地は、北西側で、舗装市道（幅員8メートル）に等高に接面している（土地建物位置関係図参照）。
- 5 積雪のため、正確な状況については不明ではあるが、周囲の概況等から本土地はおおむね平坦地であり、隣地とはほぼ等高に接面していると推測される。
- 6 物件2の各住戸の玄関付近にコンクリートが敷設された通路部分が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。同通路部分については、亀裂等の損傷が見られた（写真⑩参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部については、おおむね経年相当（平成2年3月15日新築）の劣化状況であり、目視の範囲では、特に目立った損傷等は確認できなかった（建物間取図及び写真③～⑮参照）。
管理会社によると、本物件については、入居者が決まる都度、リフォーム等を実施しているとの回答であった。
- 2 本建物の外壁には、一部塗装の剥がれ等が見られた。
- 3 本建物に、スチール製の外階段（2階住戸前の通路部分はコンクリート舗装となっている）が設置されている（建物間取図及び写真①②参照）。同外階段の柱、手摺り、裏面部分には錆による腐食等が目立つ状況であった（写真⑰参照）。また、同コンクリート舗装部分には亀裂等の損傷が見られた。
- 4 1階のコンクリート舗装がなされた通路上に、A所有の木造仮設物置（約2.43平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真②参照）。

以上

（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
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 私は、101号室に令和6年3月末頃から住んでいます。 2 住んでいて特に不具合を感じることはありません。 3 賃貸借契約書を提示します。</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>1 当社は、Aから本物件の管理を委託されています。 2 本物件は、現在2室のみ入居者がいます。これ以外は空室となっています。 3 入居者2名の賃貸借契約書を提示します。 4 空室に置いてある冷蔵庫、洗濯機、電子レンジなどは、本建物所有者が当初購入したものであるとの認識でよいと思われます。 5 空室のリフォームは、入居者が決まった都度しています。ここしばらくは、リフォームは実施していません。ブルーシート等は、そのリフォーム時に、撤去し忘れたものだと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

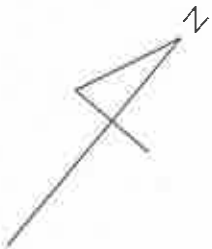
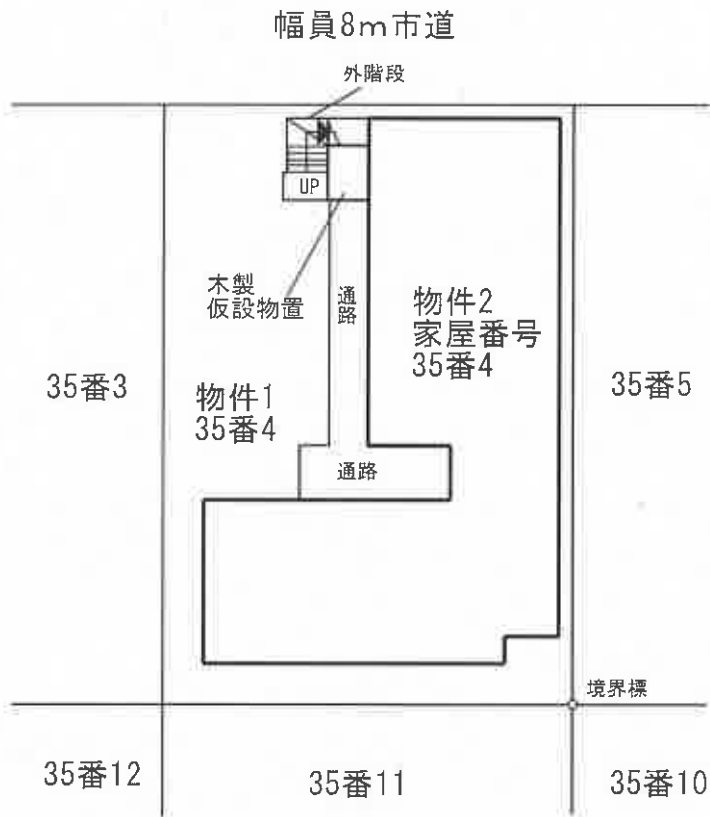
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月27日（木） 8：40－9：00	物件所在地	物件確認、外部概況調査
7年11月27日（木） 11：30－11：40	管理会社所在地 （江別市上江別西町）	管理会社担当者と面談
7年11月28日（金） 11：30－11：45	物件所在地	外部調査、写真撮影、入居者あて事務連絡投函
7年12月3日（水） 15：00－15：10	当庁（電話）	101号室の占有者から聴取
7年12月8日（月） ： - ：	当庁（郵便）	205号室入居者あて立入期日通知送付
7年12月16日（火） 10：45－11：55	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、B立会、Bと面談
7年12月17日（水） ： - ：	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12月18日（木） 16：25－16：30	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取

（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7年12月16日
目的物件（101号室、205号室を除く）は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、管理会社から借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。
目的物件（205号室）は不在のため、立会人Dを立ち合わせ、建物内に立ち入った。
なお、鍵の不具合等が予想されたので、解錠技術者を同行した。
- 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

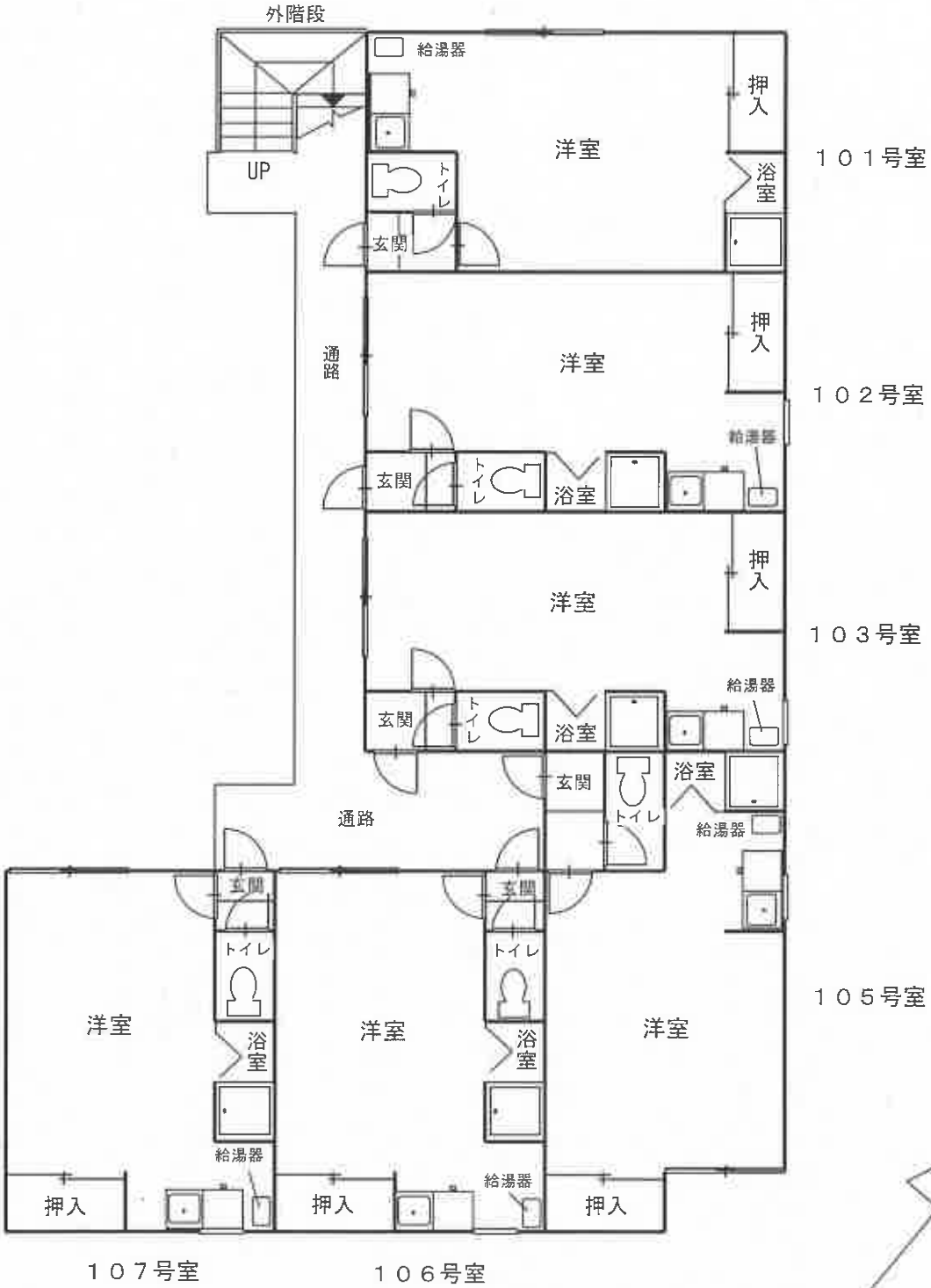
土地建物位置関係図



縮尺約 1 : 250

建物間取図

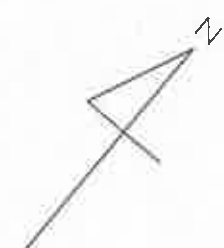
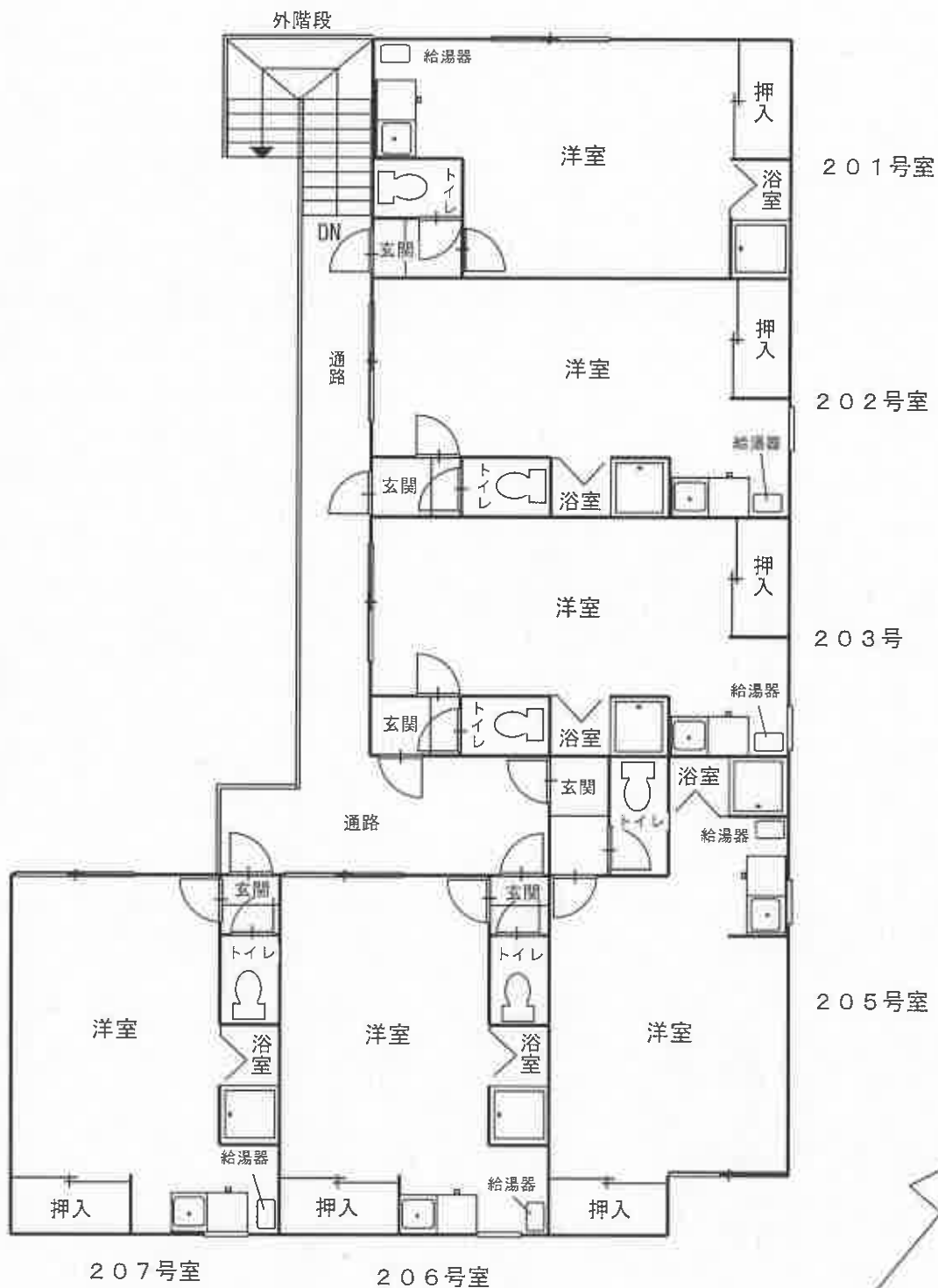
1 階



縮尺約 1 : 100

建物間取図

2 階



縮尺約 1 : 100

(10 枚目)

①本物件の外観



②木造仮設物置



③101号室



④102号室



⑤103号室



⑥103号室



⑦105号室



⑧106号室



⑨107号室



⑩201号室



⑪202号室



⑫203号室



⑬205号室



⑭206号室



⑮207号室



⑯コンクリート床の亀裂の状況



⑰スチール製外階段の状況



令和7年(ケ)第123号
令和7年12月16日 現地調査
令和7年12月24日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
筒井 大輔 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,140,000円
物件2（建物）	金 3,490,000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 地番 地目 地積	江別市野幌若葉町 35番4 宅地 270.00㎡	/
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	江別市野幌若葉町35番地4 35番4 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 136.08㎡ 2階 136.08㎡ 延 272.16㎡	
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（物件1）

位置・交通	JR函館本線「野幌」駅の南方・道路距離約1.2km、ジェイ・アール北海道バス、夕鉄バス「伊達屋敷通」停留所の南西方・道路距離約260m（別添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 野幌若葉小学校まで道路距離約500m、野幌中学校まで約1.5km、スーパーアークス野幌店まで約850m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 その他規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 景観計画区域
画地条件	北西側約13.5mが舗装市道に概ね等高に接面する奥行約20m、規模270㎡の長方形地。積雪のため正確な確認はできなかったが、隣接地との高低差はそれぞれ概ね等高、また地勢は概ね平坦と推測される。	
接面道路の状況	北西側 幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）	
土地の利用状況等	物件2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 引込可 下水道 あり	
特記事項	<p>1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿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ものである。</p> <p>2. 境界標は1カ所のみ確認できた。これら及び法務局備付図面を基に現地と照合した結果、対象土地の地積、範囲等は概ね法務局備付図面とおりと見られるが、正確な確定には専門家による調査を要する。</p> <p>3. 北海道教育委員会「北の遺跡案内」によれば、対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。</p>	

特記事項	<p>4. 対象土地は、アスファルト舗装が敷設されている可能性が高いが、積雪のため、その範囲等については確認できなかった。</p> <p>5. 対象土地のうち、各住戸の玄関付近にコンクリートが敷設された通路がある。当該コンクリート部分について、亀裂等の損傷がある。</p> <p>6. ガス配管につき、接面街路に都市ガスの配管がなされているが、対象土地内への引き込みはなされていない。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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2年3月15日新築 経 過 年 数：約36年 経済的残存耐用年数：約2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 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：クッションフロア等 設 備：電気、給排水衛生、換気設備、給湯器 その他：なし
床面積（現況）	延272.16㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：各階ワンルーム×6戸で一棟計12戸 （別添「建物間取図」参照）
品 等	低 位
保守管理の状態	維持管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>1. 本件建物は建築確認申請はなされているが、工事完了検査は未済である。</p> <p>2. 建物外部においては、外壁塗装の剥がれ等がある。 また、建物内部において、経年相応の損耗・汚損等がある程度で目立った損傷は確認できなかった。管理会社によると、本件建物について、入居者が決まる都度、リフォーム等を実施しているとのことである。</p> <p>3. スチール製の外階段がある。当該外階段のうち、柱・手すり・裏面部分等について、発錆による腐食等がある。また、当該階段の通路部分はコンクリートが敷設されており、コンクリート部分について亀裂等の損傷がある。</p>

特記事項	<p>4. 1階住戸前に敷設された通路上に、建物所有者所有の木造仮設物置（約2.43㎡）がある。当該仮設物は、現況等より経済価値のないものと判断した。</p> <p>5. 目視による調査の範囲においては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。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ものである。</p>
------	--

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）

対象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	48,000	1.00	270.00	0.90	11,664,000

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：特になし

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た。

(2) 建物価格（物件2）

対象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	150,000	272.16	0.05	2,041,000

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て下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法

観察減価（不要と判断）

$$\frac{38-36}{38} \times (1-0.0) \div 0.05$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	11,664,000	0.30	法定地上権	3,499,000

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) (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
1	11,664,000	-3,499,000	1.0	0.9	0.7	—	5,140,000
2	2,041,000	3,499,000	1.0	0.9	0.7	—	3,490,000
一括価格(合計)							8,630,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：地域の実情及び本件物件の個別性（工事完了検査が未済等）を考慮して、市場性修正率として90%と査定した。

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

公示地価格（江別－17）

所 在：江別市野幌若葉町14番3
価 格：50,000円/㎡
位 置：JR函館本線「野幌」駅の南方道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：386㎡
供給処理施設：水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路：南東側8m市道に接面
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,586,000円
物件2 4,561,943円

第7 附属資料

1	所在位置略図	1葉
2	公図	1葉
3	建物図面・各階平面図	1葉
4	土地建物位置関係図	1葉
5	建物間取図	2葉

以 上

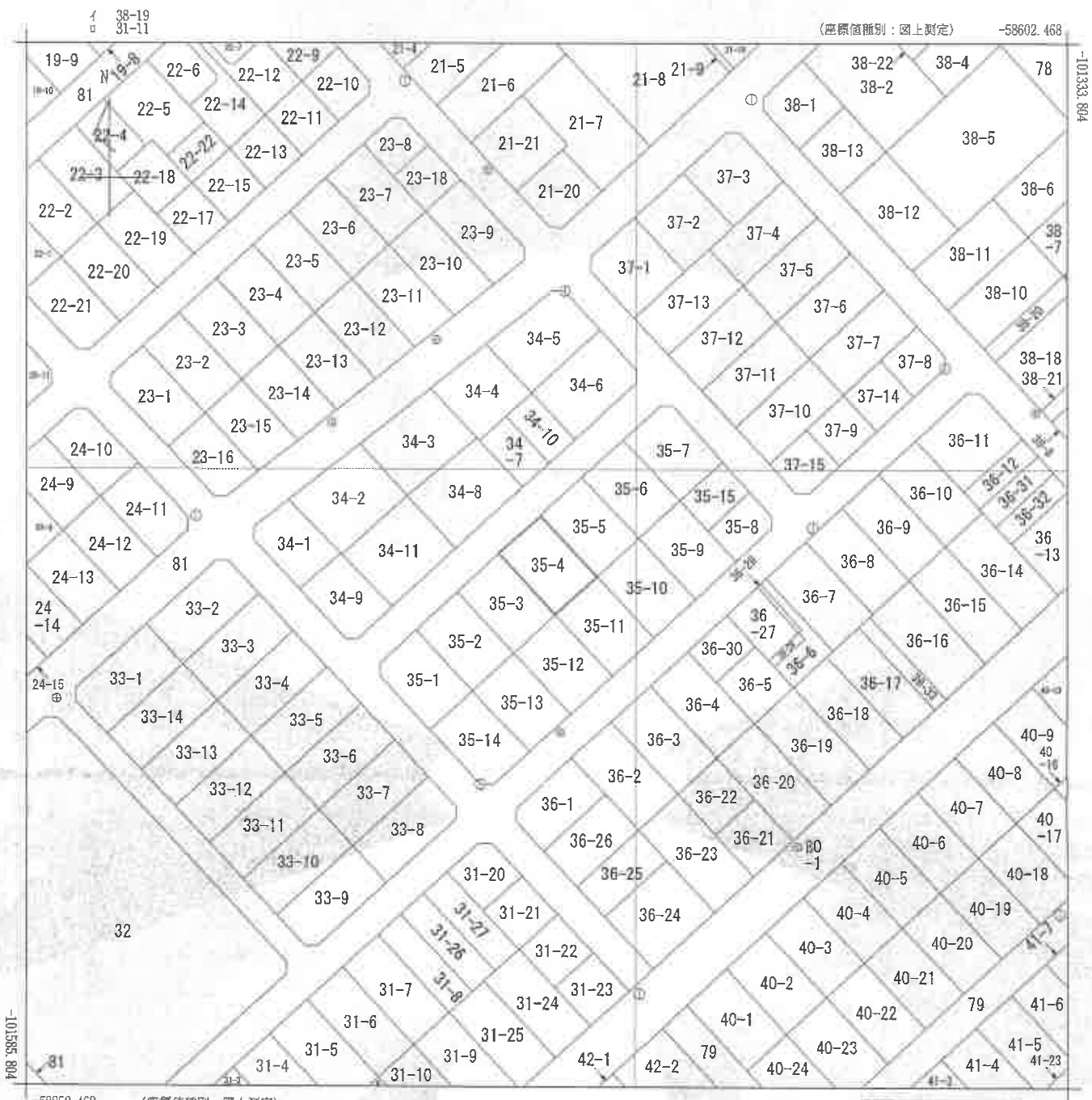


物件所在地

所在位置略図

(江別市役所 現況図)

S=1:25,000



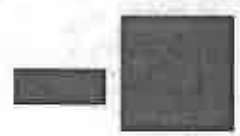
地番区域見出
野幌若葉町

請求部	所在	江別市野幌若葉町			地番	35番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	標準系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和52年3月			測付年月日(原図)	昭和55年9月1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。
 (札幌法務局江別出張所管轄)
 令和7年10月7日
 東京法務局

請求番号：2-1
(1/1)

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2年3月20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)
令和7年10月7日 東京法務局 登記官

各階平面図 325122

建物図面

家屋番号 35番4

建物の所在 江別市野幌若葉町35番地4

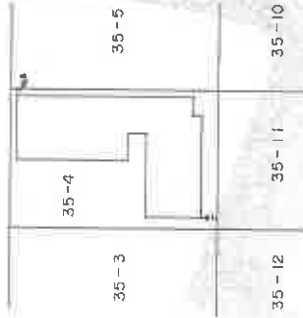
1階・2階各階同型



1階・2階求積計算

(1)	6.300	X	10.800	=	68.0400
(2)	3.600	X	1.800	=	6.4800
(3)	11.700	X	4.500	=	52.6500
(4)	9.900	X	0.900	=	8.9100
計 =					136.0800

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

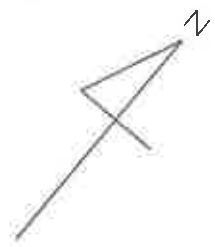
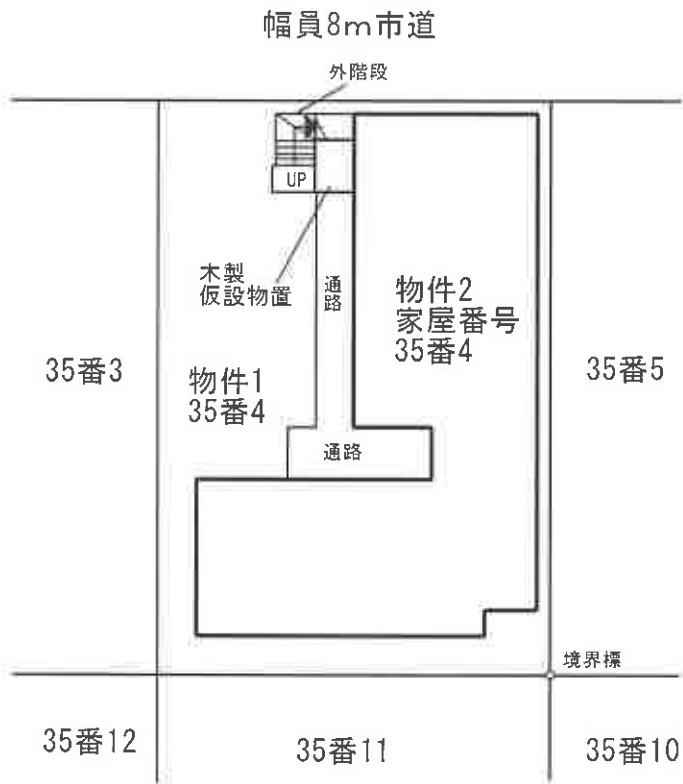
縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用品)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：2-2

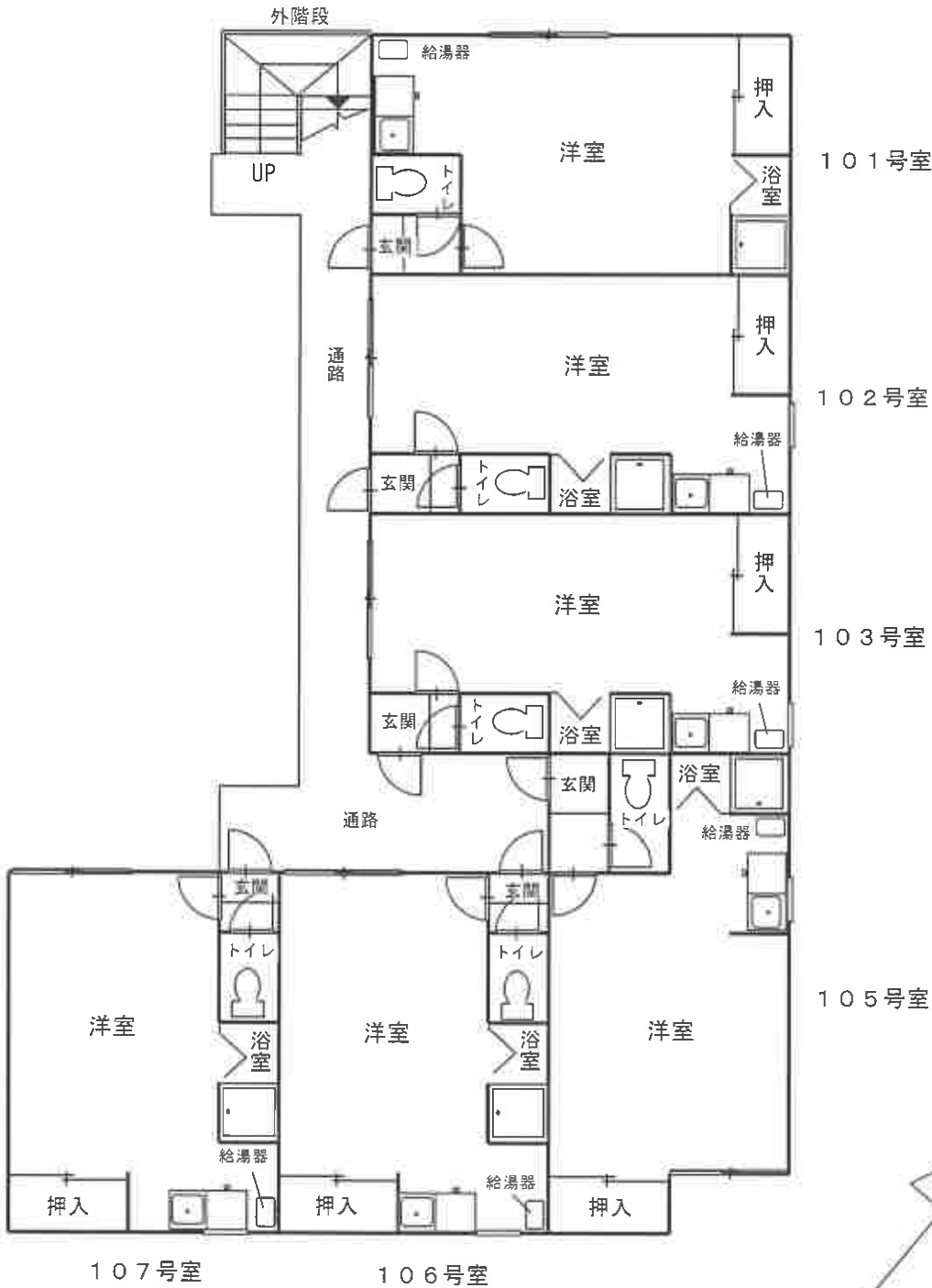
土地建物位置関係図



縮尺約 1 : 250

建物間取図

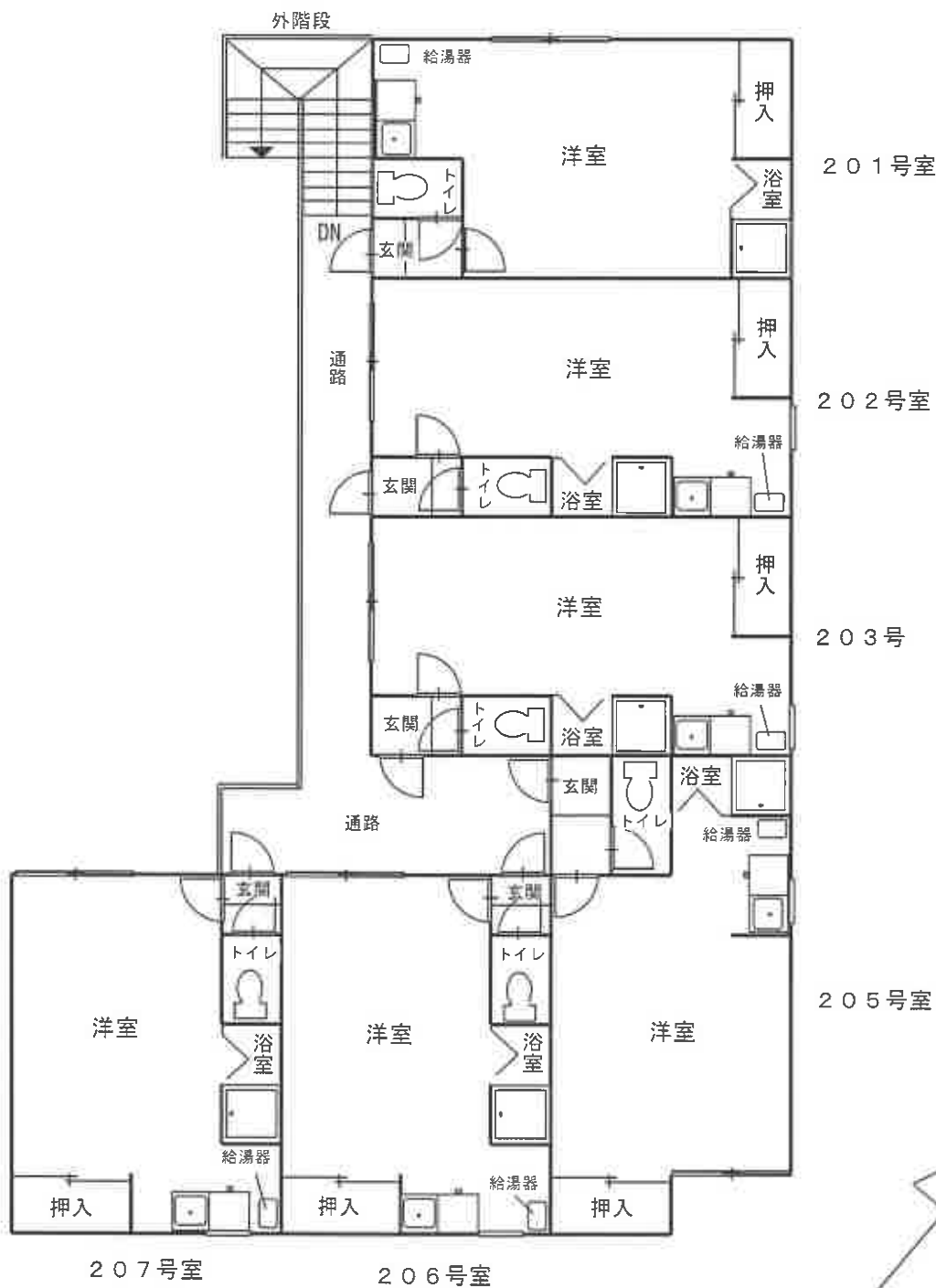
1階



縮尺約 1 : 100

建物間取図

2 階



縮尺約 1 : 100