

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 石戸谷 渉

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 石狩郡当別町園生
地 番 53番20
地 目 宅地
地 積 272.78平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 石狩郡当別町園生 53番地20
家屋 番号 53番20
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 103.52平方メートル
2階 114.03平方メートル
3階 114.03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 8年 3月 9日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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1】

別紙土地建物位置関係図のうち、駐車場部分を、本件所有者とBが共同占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

(1) 別紙建物間取図のうち、1階全部を、本件所有者が占有している。

(2) 別紙建物間取図のうち、1階ホール部分(所有者との共同占有)、2階全部及び3階全部を、B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。

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

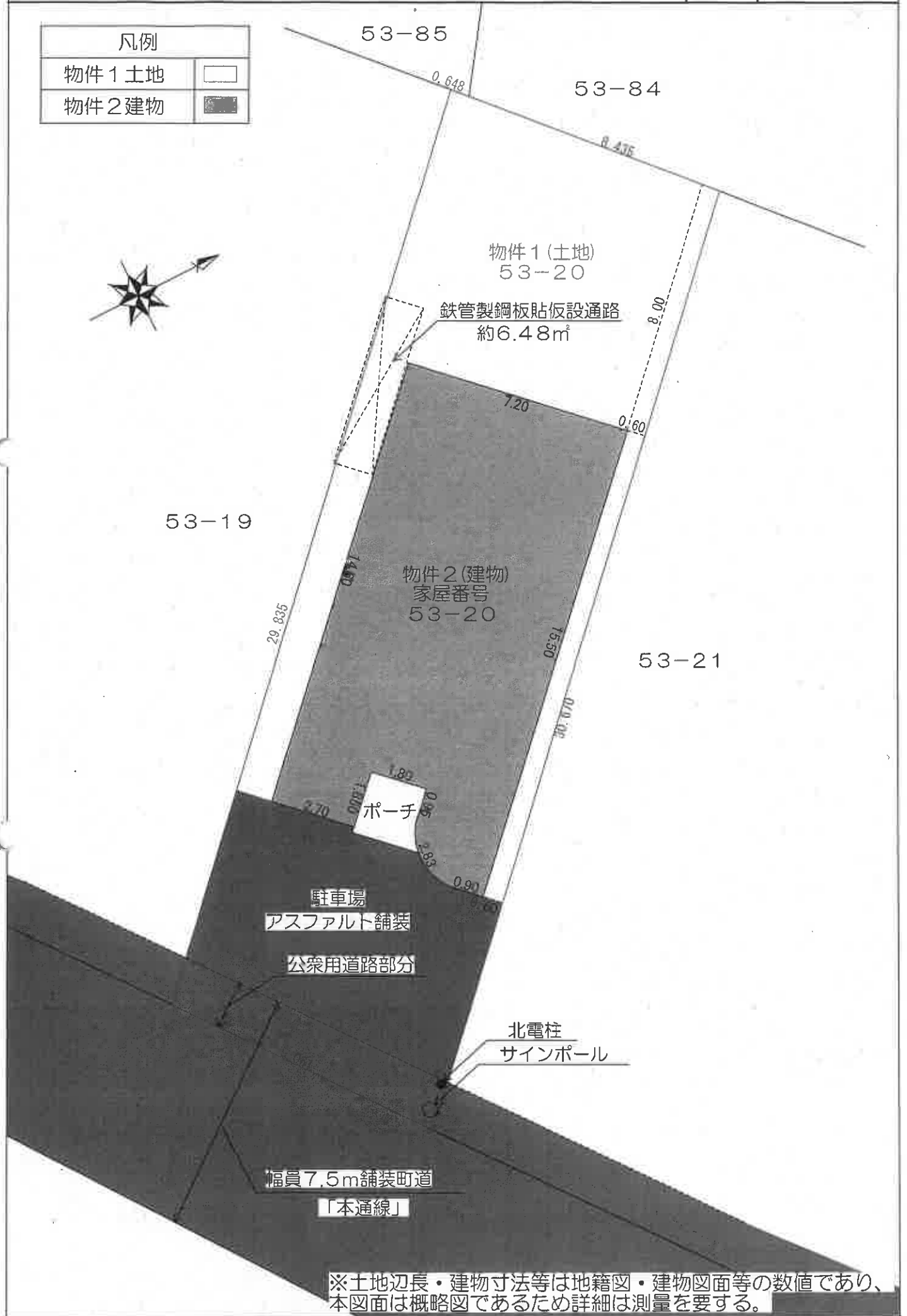
- 1 所 在 石狩郡当別町園生
地 番 53番20
地 目 宅地
地 積 272.78平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 石狩郡当別町園生 53番地20
家屋 番号 53番20
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 103.52平方メートル
2階 114.03平方メートル
3階 114.03平方メートル



《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:150

凡例	
物件1 土地	
物件2 建物	



※土地辺長・建物寸法等は地籍図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

凡例	
登記部分	<input type="checkbox"/>



1階

【物件2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

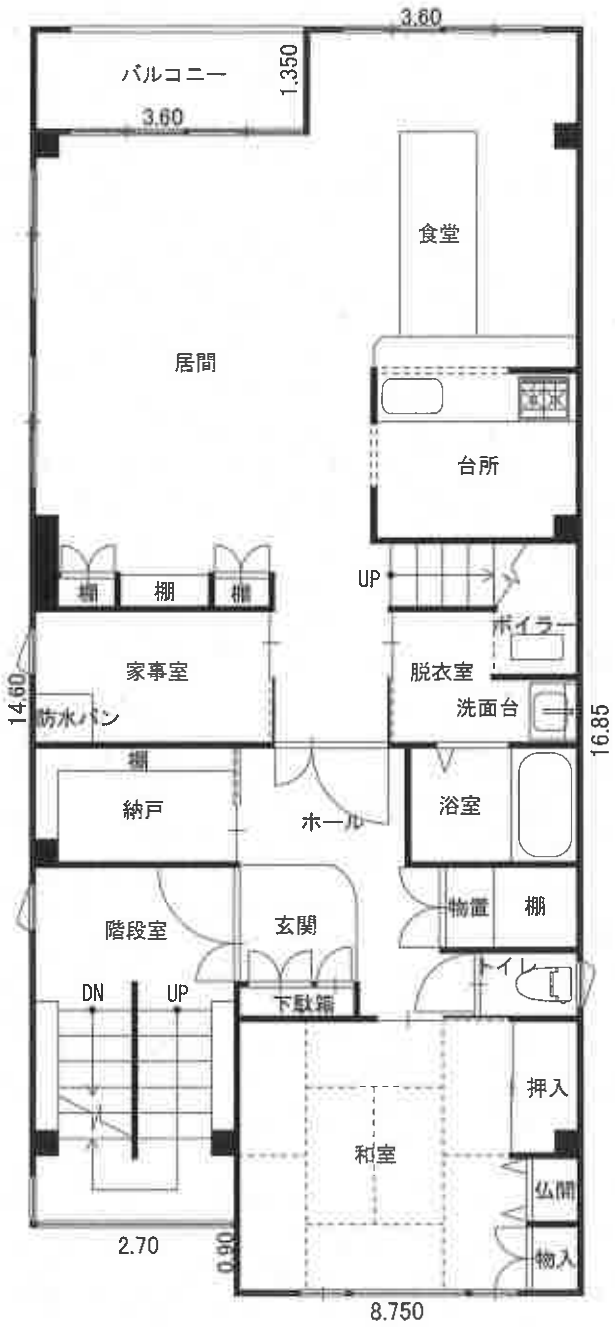
縮尺 約1 : 100

建物間取図

凡例	
登記部分	<input type="checkbox"/>

2階

【物件2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

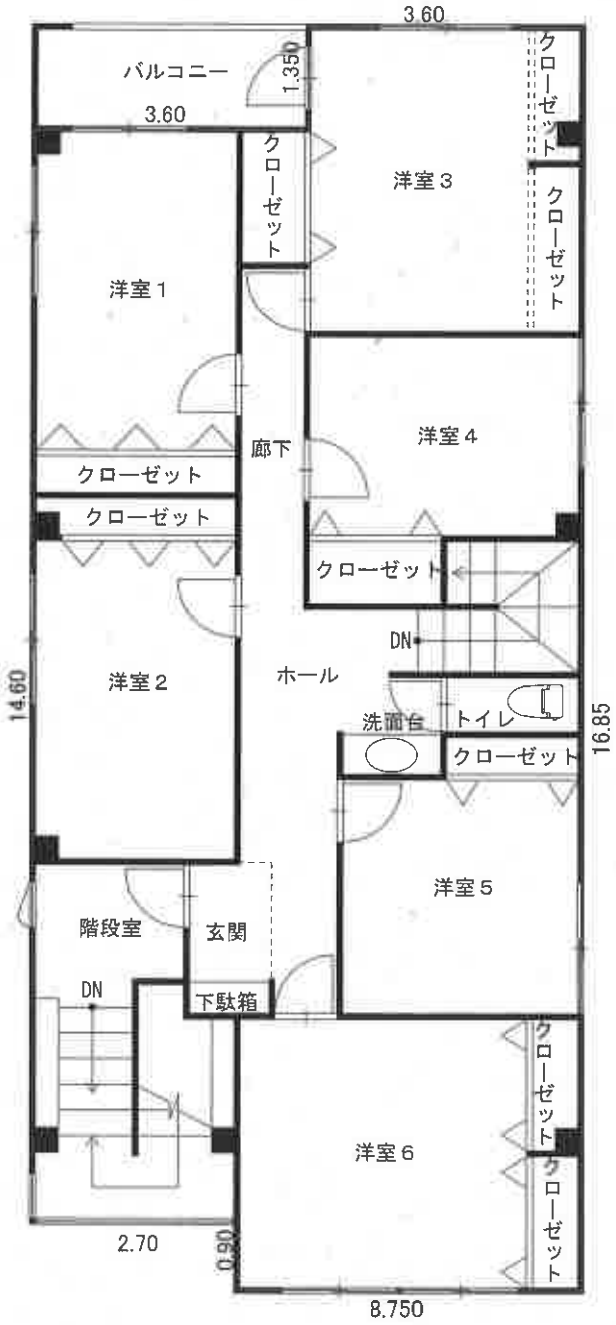
縮尺 約1 : 100

建物間取図

凡例	
登記部分	<input type="checkbox"/>

3階

【物件2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

令和 7年(ケ)第 131号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 1月27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 石狩郡当別町園生
地 番 53番20
地 目 宅地
地 積 272.78平方メートル
- 2 所 在 石狩郡当別町園生 53番地20
家屋 番号 53番20
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 103.52平方メートル
2階 114.03平方メートル
3階 114.03平方メートル



占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す駐車場部分は物件占有者Bと共同占有)	■土地建物位置関係図に示す駐車場部分 (ただし、物件所有者Aと共同占有)	
占有者	■所有者 (A) □	□債務者 ■B	
占有状況	■敷地 ■駐車場	■駐車場	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■A) □文書 (□)	■陳述 (■A) □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 8年 6月 3日ころ	令和 2年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日 令和 2年ころ	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 2年ころから □ 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	年 月 日から □平成 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
	貸主	□所有者 □その他 ()	■所有者 □その他 ()
当事者	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 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■1階部分 (ただし、建物間取図に示す1階ホールはBと共同占有)	■2階及び3階部分 (ただし、建物間取図に示す1階ホールはAと共同占有)
占有者	■所有者 (A) □	□債務者 ■B
占有状況	■居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫	■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 (■A) □文書 (□)	■陳述 (■A) □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 8年11月20日	令和 2年ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日 令和 2年ころ
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類	□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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他 ()
契約等当事者	借主	□所有者 □その他 ()
	借主	■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 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

- 1 本土地の境界石等は積雪により確認できなかった。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。
- 2 本土地の南東側道路境界付近に物件所有者A所有のサインポールが設置されている。
- 3 本土地の南東側に北海道電力株式会社所有の電柱1本がある。北海道電力ネットワーク株式会社の担当者の陳述によれば、物件所有者Aを賃貸人とする敷地料年1,500円(毎年年度末までに1年分を一括払い)の賃貸借契約を平成23年6月24日から締結している。なお、本契約以前に撤去された電柱が設置されていたため、物件所有者との契約があったが、現在の電柱1本の契約締結日は、上記の日付となっている。

石狩郡当別町園生53番20(登記簿上の地番)

電柱に表示されていた番号

41 64 61 26 04 43

- 4 土地建物位置関係図に示すとおり、西側隣接地物件所有者所有の鉄管製鋼板貼仮設通路(約6.48㎡)が設置されている。土地の再利用には、撤去等が必要と思われるため、注意を要する(下記「物件所有者Aの陳述の要旨」の1番参照)。

■ 物件2について

- 1 建物内は床の損傷、壁のクロスの亀裂及び汚損(タバコの汚れも含む)が目立つ。
- 2 2階のトイレが故障しており使用できない(下記「物件所有者Aの陳述の要旨」の2番参照)。
- 3 3階の廊下及び階段室の天井が、すが漏りの影響で破損し、一部が崩落している。また、建物内の天井は汚損(タバコの汚れも含む)が目立つ(下記「物件所有者Aの陳述の要旨」の3番参照)。
- 4 外壁の建材に剥がれ多々ある。
- 5 2階の室内で犬1匹を飼育している。

■ 物件所有者Aの陳述の要旨

- 1 本土地の西側に設置されている鉄管製鋼板貼仮設通路は、西側隣接地所有者の方から土地の使用をお願いされて設置することを承諾しています。契約書等はなく、土地利用料等はいただいております。西側隣接地所有者は6、7前に亡くなっており、現在(令和8年1月)、西側隣接地の家屋は空き家になっています。鉄管製鋼板貼仮設通路は、事実上、私の占有物になっていますので、撤去する予定でしたし、今後、撤去していただいても構いません。
- 2 2階のトイレは、配水管等の故障により使用できません。
- 3 3階の廊下及び階段室の天井は、10年以上前の大雪の際に、すが漏りにより天井が崩落しました。現在(令和8年1月)は、補修はしておりませんが、すが漏りによる被害が発生していません。
- 4 1階は、私が店舗兼住居として使用しています。1階に浴室はありませんが、お風呂は銭湯に行っており、2階の浴室は使用しておりません。また、1階に台所はありませんが、特に料理をしないため、問題なく居住しています。
- 5 6年ほど前から、2階と3階は娘と孫が居住しています。期間の定めのない使用借で、契約書は作成していません。
- 6 駐車場は、私の個人事業のお客様用の駐車場及び娘と孫の駐車場として使用しています。土地利用料等はいただいております。

■ 物件1の敷地の一部の公衆用道路について

本土地の南東側幅約2メートルの範囲(約20㎡)が町道用地として公衆用道路となっており、町道として利用されている。同部分は非課税扱いとなっているが、その他の詳しい詳細は不明であり、本土地の再利用には注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

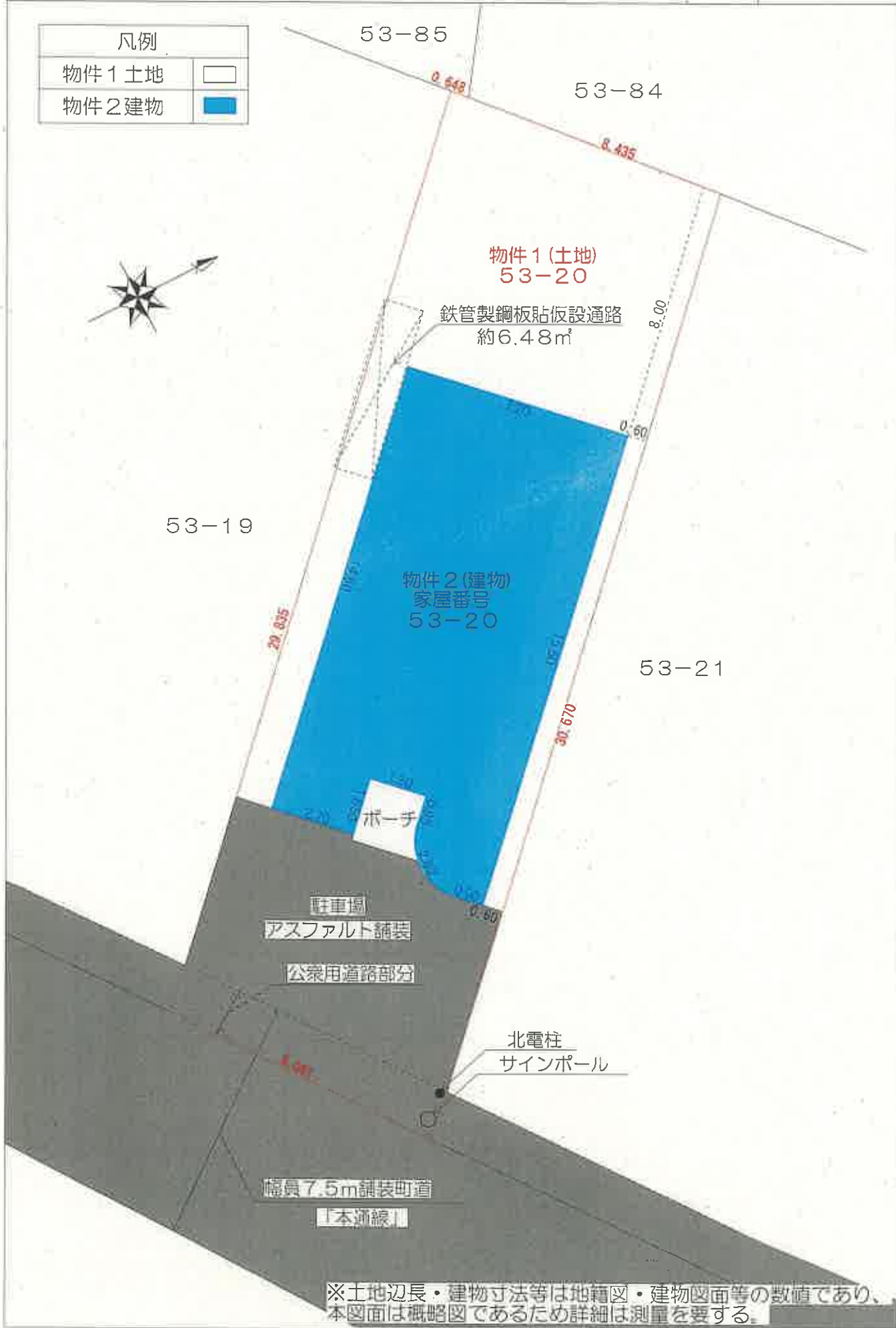
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月 7日 (水) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
8年 1月 9日 (金) 13:55-14:15	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、物件占有者Bの娘に物件所有者Aへ連絡文書交付依頼
8年 1月16日 (金) 15:20-15:50	物件所在地	占有関係調査、物件所有者Aに面談
8年 1月21日 (水) 14:30-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者A立会 (2階及び3階も含む)
8年 1月22日 (木) 10:30-10:35	電話	北海道電力ネットワーク株式会社に架電
8年 1月22日 (木) 11:20-11:35	電話	北海道電力ネットワーク株式会社の担当者より架電、事情聴取
<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 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月21日 目的物件の2階及び3階は、物件所有者Aの立ち会いのもと、立会人Cを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:150

凡例	
物件1 土地	
物件2 建物	



※土地辺長・建物寸法等は地籍図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

凡例	
登記部分	<input type="checkbox"/>

2階

【物件2】




※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

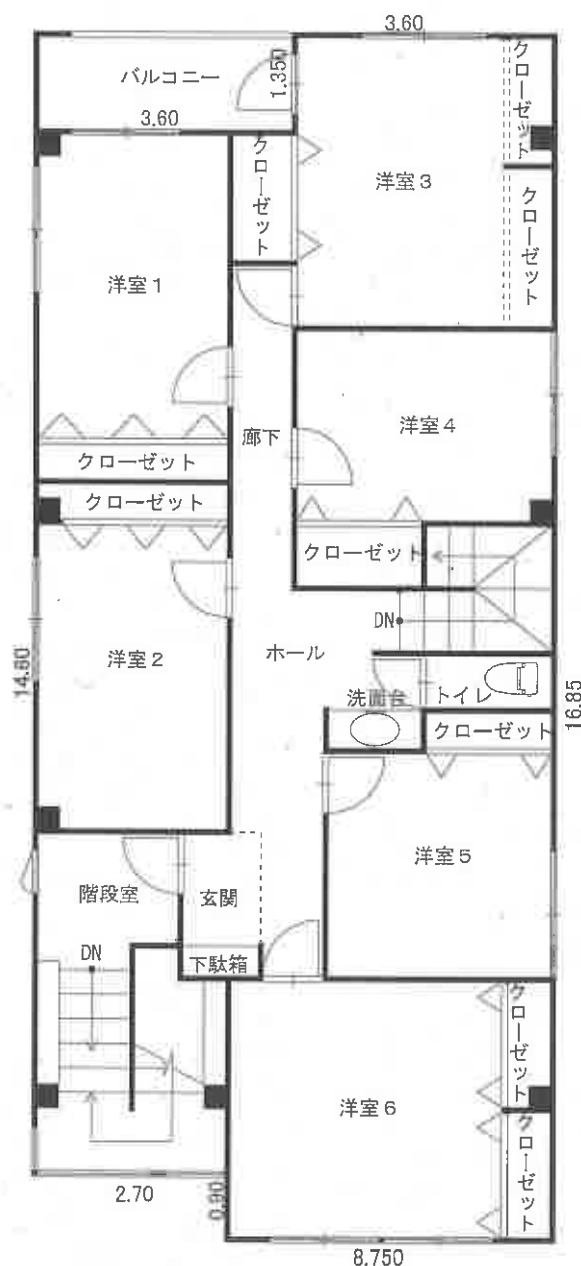
(9 枚目)

建物間取図

凡例	
登記部分	

3階

【物件2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

(10 枚目)

全景



1階 店舗



1階 居間・寝室



2階 居間



2階 食堂



2階 台所



2階 浴室



サインポール



鉄管製鋼板貼仮設通路①（北側より撮影）



鉄管製鋼板貼仮設通路②（南東側より撮影）



3階 ホール 床の状況



3階 廊下 天井の状況



3階 階段室より階段上部の天井を撮影



外壁の状況



令和7年(ケ)第131号
令和8年1月21日現地調査
令和8年1月28日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 860,000 円
物件2 (建物)	金 8,630,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	石狩郡当別町園生 53番20 宅地 272.78㎡	同左及び 宅地・一部公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	石狩郡当別町園生53番地20 53番20 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 103.52㎡ 2階 114.03㎡ 3階 114.03㎡	同左
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学園都市線「当別」駅の南東方・道路距離約350m 最寄バス停「中央通り」（当別ふれあいバス）の北方・道路距離約100m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	当別町の中心部に位置し、店舗等が建ち並ぶ本通沿いの商業地域である。なお、目的物件が存する本通沿いは、閉鎖店舗や空地が目立ち商業繁華性は劣る。	
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	非線引都市計画区域
	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	居住誘導区域、都市機能誘導区域、景観計画区域
		（詳細は当別町事業推進課等まで）
画地条件	間口約9m・最長奥行約31m、ほぼ長方形の中間画地である。 積雪により詳細確認は出来なかったが、画地内は概ね平坦と思われる。 また、目的物件の周辺の地盤については自然堤防と見込まれ、液状化しやすい地盤のため注意を要する。なお、詳細は別途地質調査等を要する。	
接面道路の状況	南東側 幅員7.5m舗装町道「本通線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 積雪により詳細確認は出来なかったが、当該町道と物件1は概ね等高で接していると思われる。 なお、当別町総務部税務課資産税係等によれば、上記町道は物件1の間口から奥に向かって幅約2mの範囲（約20㎡）が町道用地として公衆用道路になっているが、詳細は不明であるとのこと。但し、町道として利用されている部分については、税務上、非課税扱いになっているとのことである。 従って、物件1の再利用については注意を要する。（食い込み部分の位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2の建物及びサインポールの敷地並びに、一部が公衆用道路として利用されている。 積雪により詳細確認は出来なかったが、隣接地の宅地面とは概ね等高であると思われる。また、周囲は店舗等が散見される。	
供給処理施設	上水道	あり（物件2の建物に接続されている。）
	ガス配管	なし（物件2の建物はプロパンガスの仕様になっている。）
	下水道	あり（物件2の建物に接続されている。）

<p>特記事項</p> <p>(各物件の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・電柱 <p>目的土地内に北海道電力所有の電柱が1本設置されている。(契約関係の概要等については、現況調査報告書を参照のこと。)</p> ・アスファルト舗装 <p>目的土地の南東側一帯にアスファルト舗装が施されている。但し、舗装については、老朽化・損耗等により特に経済的価値は認められない。</p> ・サインポール <p>南東側道路境界付近に、サインポールが設置されている。但し、損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。</p> ・鉄管製鋼板貼仮設通路 <p>西側隣地(53番19)境界付近に、隣地所有者が設置した鉄管製鋼板貼仮設通路(約6.48㎡)が設置されている。再利用に際しては、撤去等を要すると思われる。</p> ・土壌汚染の可能性 <p>物件1の土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。石狩振興局環境生活課及び当別町建設水道部上下水道課によれば、過去～現在まで物件1の土地周辺には水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことである。</p> <p>よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。但し、評価人としての調査は限界があるため、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> ・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 <p>北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。</p> <p>また目的土地について現地調査したところ、物件2の建物、サインポール、鉄管製鋼板貼仮設通路、舗装以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。</p> ・位置関係等 <p>積雪により目的土地の周囲に境界標を確認できなかった。目的土地については、公図を基に、地籍図、建物図面、道路台帳図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したところ概ね公図のとおりと思われるが、正確な範囲・位置等は実測を要する。</p>
--	---

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：平成8年11月20日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：ALC版、吹付け等 内壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 天井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 床：フローリング、塩ビシート、合板貼り、畳、コンクリート敷等 設備：給排水設備、電気設備等 その他：なし
床面積（現況）	増築 なし 1階 103.52㎡ 2階 114.03㎡ 3階 114.03㎡ 延べ 331.58㎡
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間取り：1階→店舗等、2～3階→居宅（7LDK）
品 等	総合 平成一桁に建てられた店舗・居宅であり、当時としては概ね標準的な品等であるが、現在は老朽化等が見られ総合的な需要が弱いと判定した。 使用資材 中品等の建材を採用している。 施工 平成時代の施工であり、施工の質は現在に比べやや劣ると判定した。
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、1階を建物所有者が店舗等として利用している。2・3階を建物使用借人とその家族が居宅として利用している。なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁：建材の剥がれ等が目立つ。補修を要すると思われる。 ・2階で小型犬を1匹飼育している。 ・2～3階：天井及び壁全体的に黄ばみが目立つ。建物所有者によれば、タバコによる汚損であるとのこと。 ・2階トイレ：建物所有者によれば、配水管等が故障しているとのこと。補修を要すると思われる。 ・2階居間：床の損耗、損傷等が著しい。 ・3階階段室：天井が破損し一部が崩落している。補修を要すると思われる。 ・3階廊下：天井が破損している。補修を要すると思われる。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・建物全体的には、壁クロス等の亀裂及び汚損等が目立つものの、損傷個所等以外の部分については経年相応の汚損、損耗等が見られる。・建築確認関係（確認申請：平成8年6月28日。番号：第H08認建石支000276号。完了検査・検査済証の交付：平成8年11月21日。番号：第H08証建石支000384号。～石狩振興局建設指導課
---------	---

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	12,500	0.81	272.78	0.90	2,486,000

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、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：間口・奥行・・・-10%。一部公衆用道路・・・-10%

個別格差率合計～相乗積 $0.90 \times 0.90 \approx 0.81$ と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-10%と査定した。

(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	230,000	331.58	0.19	14,490,000

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。

耐用年数法

※観察減価

現価率

経済的残存耐用年数11年/経済的耐用年数40年 × (1-0.30) \approx 0.19

※観察減価：建物内部の損傷等の状況を考慮した。

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)	土地利用割合	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
1	2,486,000	0.94	0.40	法定地上権	935,000

イ 土地利用割合：公衆用道路部分を除く宅地部分の土地利用割合については、現況等を勘案し約94%と査定した。

ウ 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40%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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除減価(敷金等)	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オーカ
	ア	(2①エ)イ	ウ	エ	オ	カ	
1	2,486,000	-935,000	/	0.80	0.70	—	860,000
2	14,490,000	+935,000	/	0.80	0.70	—	8,630,000
一括価格(合計)							9,490,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.80を乗じた。

- ・当別町の店舗兼住宅であり需要が劣ること
- ・土地建物の利用状況等
- ・町道が一部、物件1に食い込んでいることによるリスク
- ・建物有害物質等が存した場合、多額の除去費用の負担リスク等があること
- ・建物の老朽化、損傷、設備故障等に伴う大規模リフォーム等のリスク
- ・鉄管製鋼板貼仮設通路が存すること
- ・特記事項に記載した全てのリスク

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

地価公示価格（当別5-1）

所 在：石狩郡当別町弥生52番10内

価 格：12,800円／m²

位 置：JR学園都市線「当別」駅の南東方、道路距離約450mに位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：406m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側8.0m町道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：低層の小売店舗が建ち並ぶ中心的商業地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,773,718円

物件2 17,088,561円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 地籍図写
- 5 建物図面・各階平面図写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図写
- 7 上水道台帳図
- 8 下水道台帳図
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

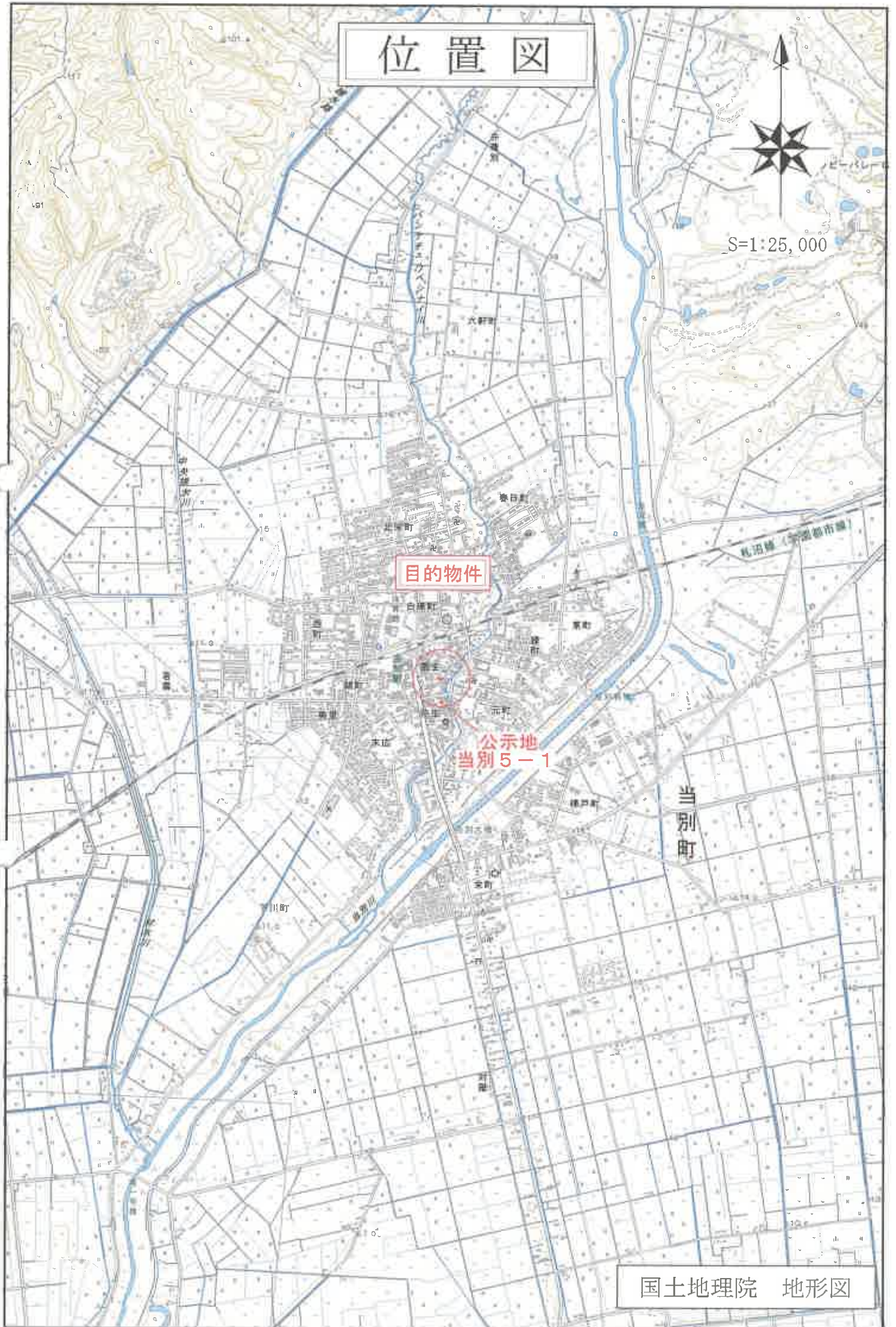
位置図

S=1:25,000

目的物件

公示地
当別5-1

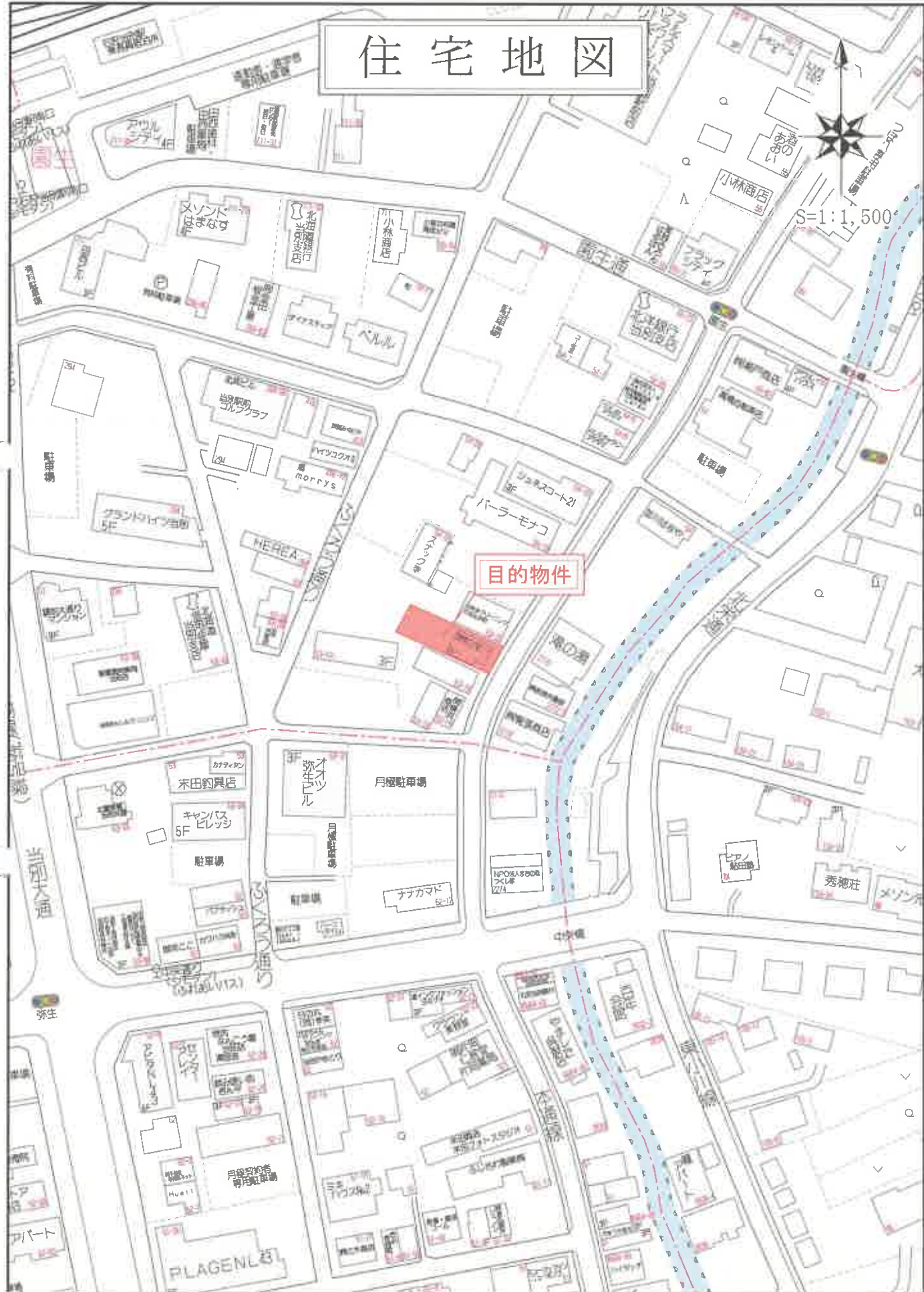
当別町



住宅地図



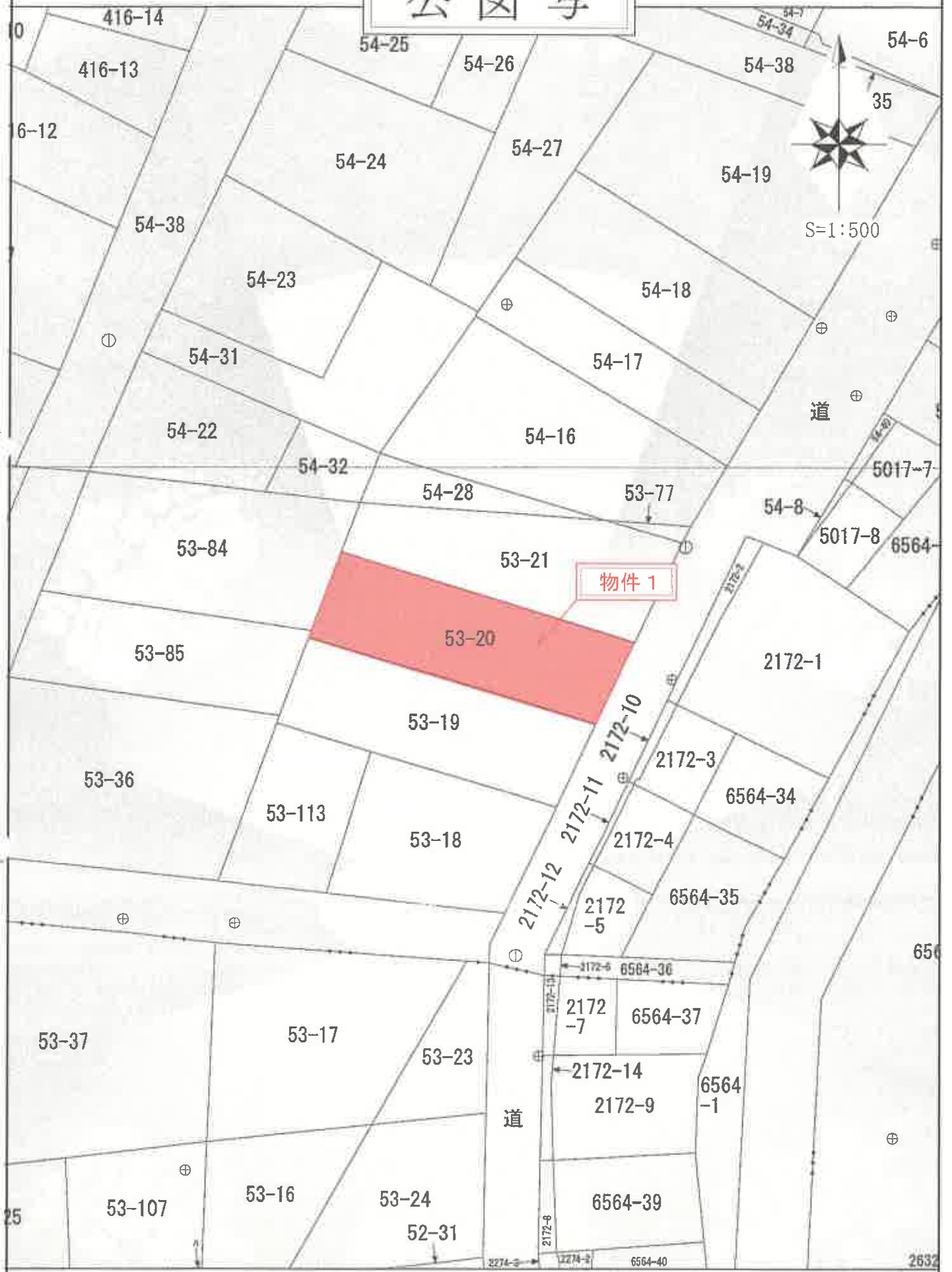
目的物件



60m

1:1500

写図公



地籍図写



S=1:300



物件 1

※地籍図に加筆の上、作成した。

当別町 地籍図

登記年月日：平成8年12月2日

各階平面図 202171

建物図面

家屋番号	53番20
建物の所在	石狩郡当別町園生53番地20

2階・3階 (各階同型)



床面積

$$7.20 \times 15.50 - 2.70 \times 0.90 = 109.1700$$

$$3.60 \times 1.35 = 4.8600$$

$$\text{m}^2$$

$$(14.0300)$$

1階



床面積

$$2.70 \times 15.50 - 1.80 \times 1.80 = 38.6100$$

$$1.80 \times 1.80 \times 3/4 = 2.5434$$

$$4.50 \times 14.60 - 1.80 \times 1.85 = 62.3700$$

$$\text{m}^2$$

$$(103.5234)$$



A3 → A4 縮小

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紙)

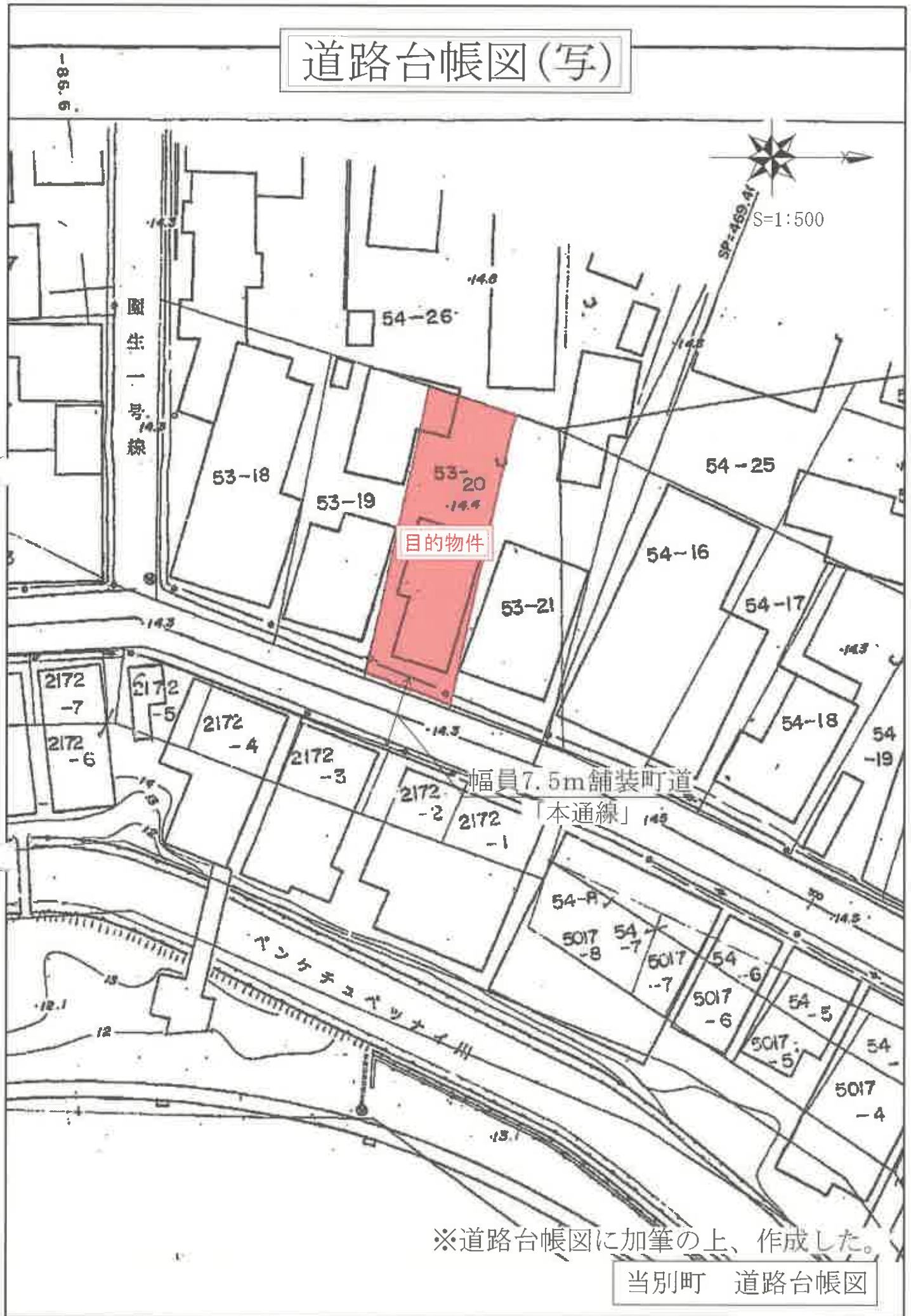
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局江別出張所管轄)

令和7年11月10日 福岡法務局

登記官

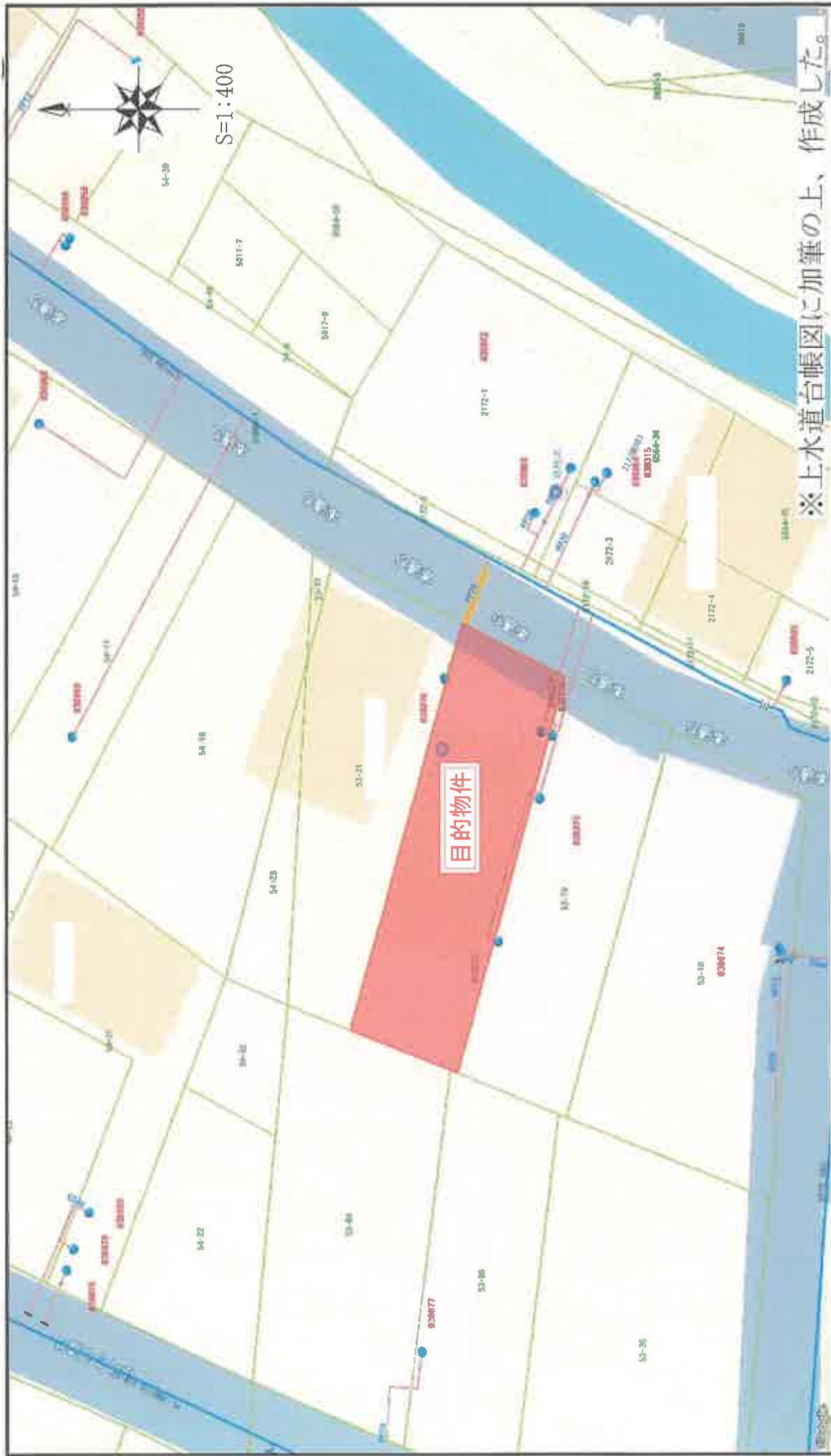
道路台帳図(写)



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

当別町 道路台帳図

上水道台帳図(写)



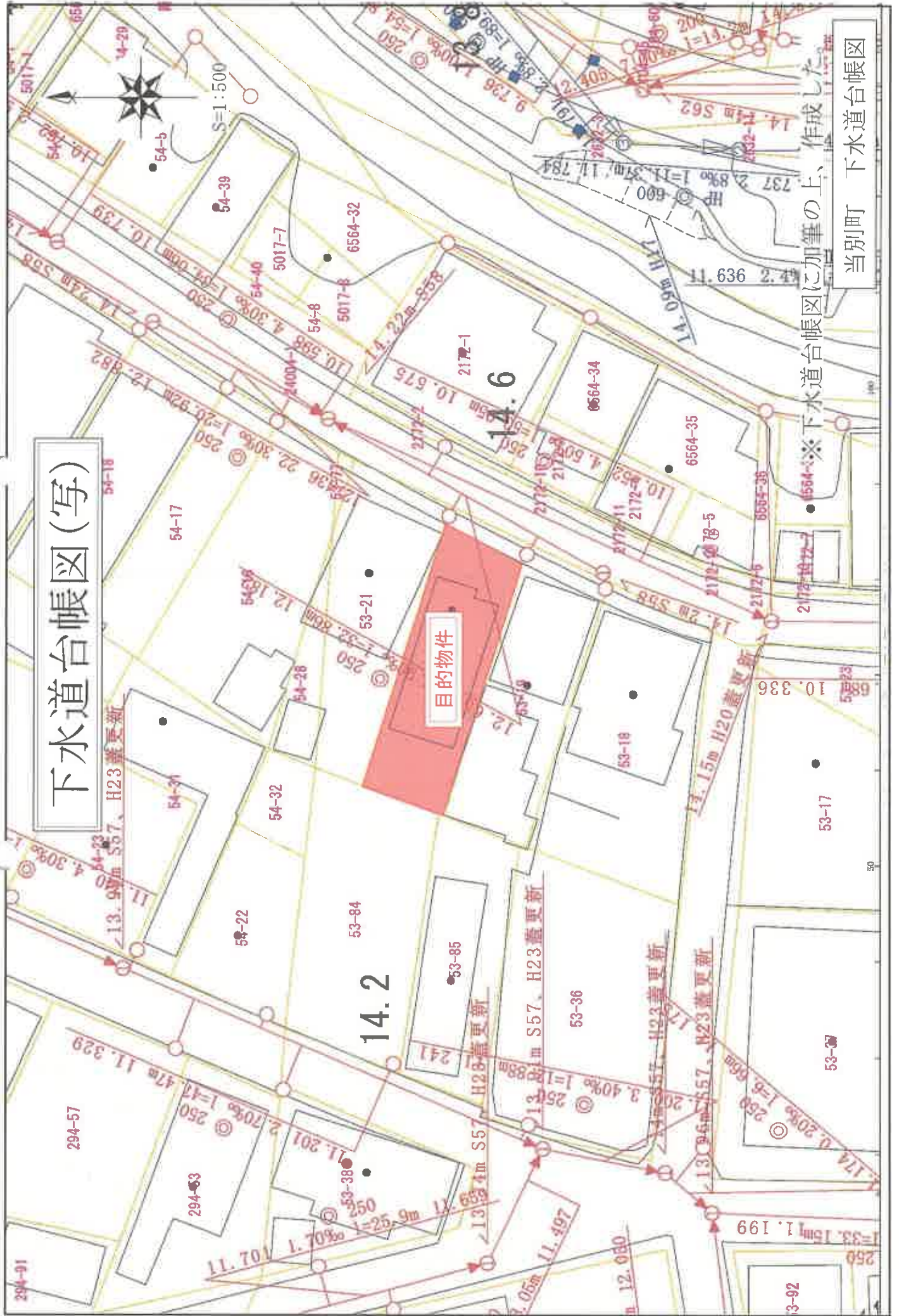
※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

Google Maps (許諾番号 Z15DL第1243号)、地理院地図(承認番号 平27情保、第89号)
※第三者へ配布する場合、必ず上記の各番号を併記してください。また、外都公表資料として利用する場合は、別途申請が必要となります。

当別町水道事業

当別町 上水道台帳図

下水道台帳図(写)



目的物件

14.2

14.6

※下水道台帳図に加筆の上、作成した

当別町 下水道台帳図

建物間取図

凡例	
登記部分	

1 階

【物件 2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

凡例	
登記部分	

2階

【物件2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

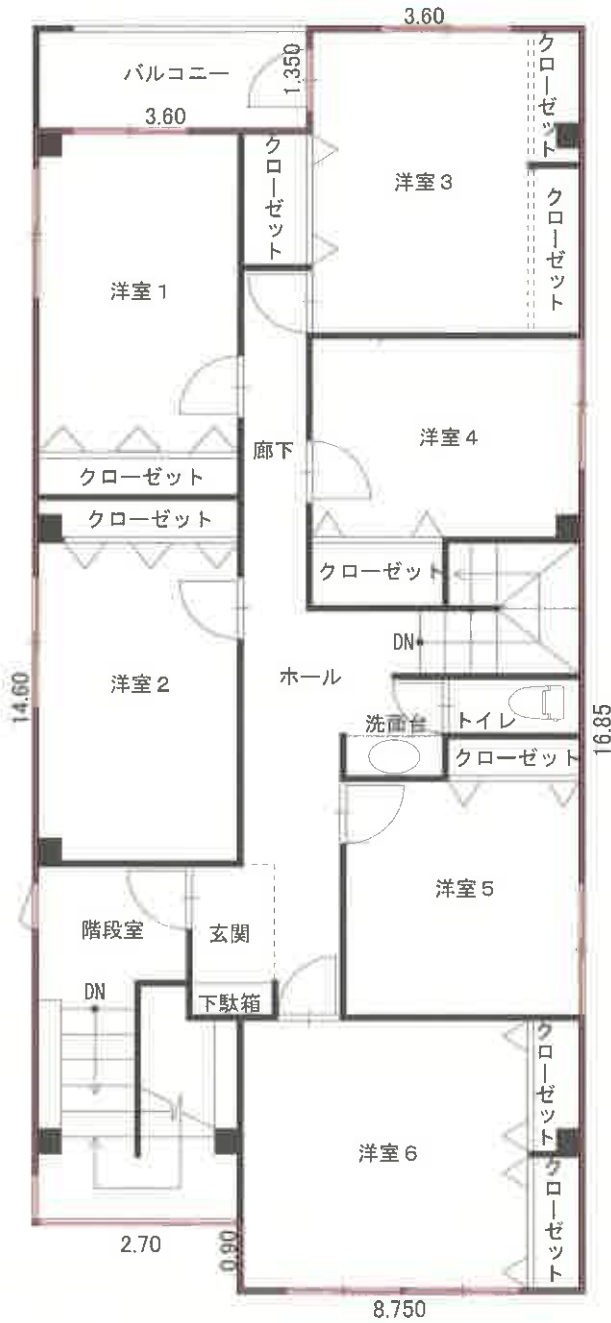
縮尺 約1 : 100

建物間取図

凡例	
登記部分	

3階

【物件2】



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100