

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	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 7 年 5 月 28 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 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）
1, 2	4, 140, 000 3, 312, 000	一括	828, 000	22, 912	6, 576
1	2, 170, 000				
2	1, 970, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市東区北丘珠三条二丁目
 地 番 6 3 1 番 1 0 4
 地 目 宅地
 地 積 2 1 1 . 3 5 平方メートル

- 2 所 在 札幌市東区北丘珠三条二丁目 6 3 1 番地 1 0 4
 家屋 番号 6 3 1 番 1 0 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 3 0 平方メートル
 2 階 3 1 . 7 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 9 . 0 3 平方メートル
 2 階 約 3 5 . 1 8 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。

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13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, 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】

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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市東区北丘珠三条二丁目
地 番 6 3 1 番 1 0 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 3 5 平方メートル
- 2 所 在 札幌市東区北丘珠三条二丁目 6 3 1 番地 1 0 4
家屋 番号 6 3 1 番 1 0 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 0 平方メートル
2 階 3 1 . 7 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 5 9 . 0 3 平方メートル
2 階 約 3 5 . 1 8 平方メートル

令和 7 年(ヌ)第 5 号
令和 7 年 1 月 31 日受理
令和 7 年 3 月 4 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 | 札幌市東区北丘珠三条二丁目 | |
| | 地 番 | 6 3 1 番 1 0 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 1 . 3 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区北丘珠三条二丁目 6 3 1 番地 1 0 4 | |
| | 家屋 番号 | 6 3 1 番 1 0 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 3 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 1 . 7 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市東区北丘珠三条二丁目1番20号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2	
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約59.03平方メートル 2階 約35.18平方メートル	
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	
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

その他の事項

■土地関係（物件1）

- 1 積雪のため、本土地の境界標等は確認できなかった。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。
- 2 積雪下であるが、周囲の概況等から、本土地はおおむね平坦地であり、各隣地とはほぼ等高に接面していると推測される（写真①⑨参照）。
- 3 本土地の一部は、アスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。なお、積雪下のため、その正確な範囲は不明である。
- 4 本土地は、南東側で舗装市道に接面している（土地建物位置関係図参照）。
- 5 積雪のため正確な位置関係は不明であるが、本土地と隣地の境界線上又は境界線付近に、債務者（所有者）所有のブロック製塀が設置されている（土地建物位置関係図及び写真⑩参照）。なお、債務者（所有者）によると、同塀は境界線上に設置されており、隣地所有者と共有となっているとのことであった。買受人は、この点に注意を要する。。
- 6 債務者（所有者）の陳述によると、本土地上に配管等の資材が置かれているとのことであった。遠方からの目視で、積雪下にこれらの資材の一部の存在は確認できた（写真⑨参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部は、全体的に老朽化（昭和46年10月23日新築）が目立つ状況であった。特記事項は次のとおりである。
 - (1) 内壁や床の汚損等、扉の破損が多く見られた。
 - (2) 1階（約2.73平方メートル）及び2階（約3.45平方メートル）が増築されている（建物間取図及び写真④⑦参照）。
 - (3) 評価人との目視による観察の結果、本建物が傾斜等している可能性を感じられた。この点については、専門家による調査を要する。
 - (4) 2階に屋根裏収納スペースが存在する（建物間取図及び写真⑦参照）。
- 2 本建物の外壁や軒天には、ひび割れ、剥がれ、凹みなどの損傷等が見られた（写真⑧参照）。外壁塗装は劣化が著しい。
- 3 本土地上に、債務者（所有者）所有の次の仮設物件が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
 - (1) スチール製仮設物置④（約2.42平方メートル）
 - (2) スチール製仮設物置⑤（約2.42平方メートル）
 - (3) スチール製仮設物置⑥（約4.14平方メートル）

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

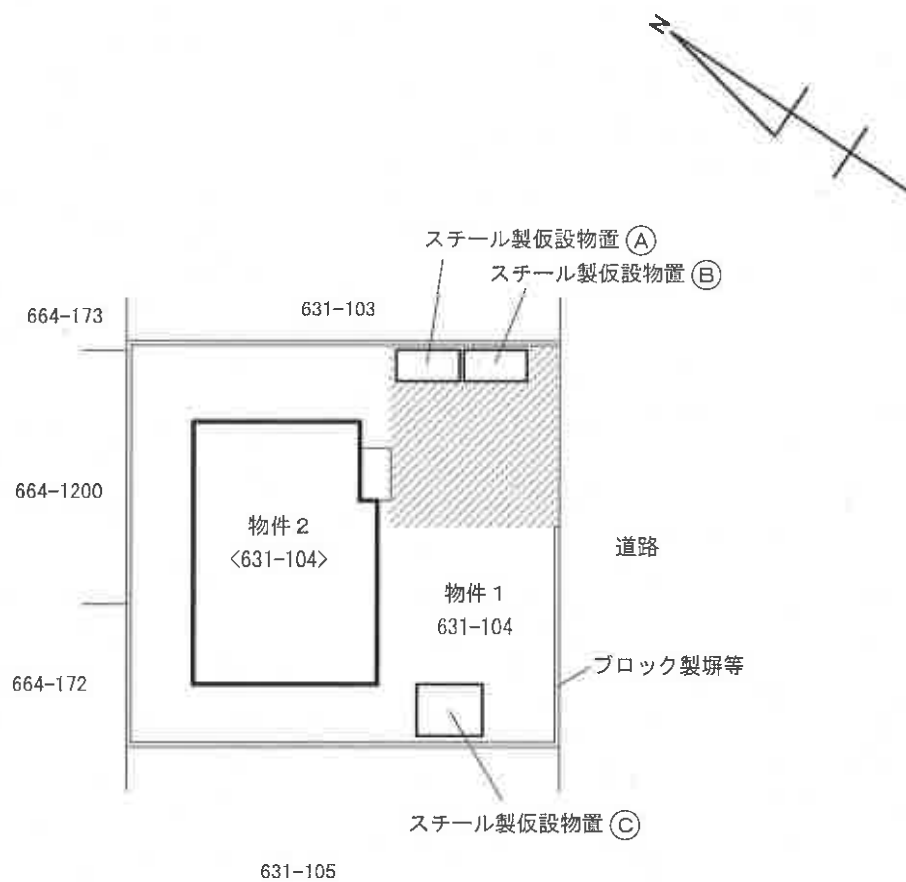
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者 (所有者))	1 本建物には、夫婦で住んでいます。 2 本建物は築年数が古く、全体的に老朽化しています。居間の扉の破損、クロスの剥がれ、サイディングの落雪による凹みなどがあります。 3 本物件を購入後に、風呂と洗濯機置場、2階洋室3の一部を増築しています。 4 2階の一部屋以外は和室の床を張り替え、洋室に変更しています。 5 ペットは、今は飼っていません。 6 ボイラーは2年前に交換しています。 7 ブロック製塀は、境界線上にあり、本土地の周囲に設置されています。 この塀は、隣地所有者との共有となっていると思いますが、本土地建物を購入した当時から設置されており、その経緯等は分かりません。 8 雪で分からないかも知れませんが、本土地上に配管等の資材を置いています。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月3日（月） 13：30－13：40	物件所在地	不在、物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年2月4日（火） ： ー ：	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2月5日（水） 16：00－16：10	当庁（電話）	Aから聴取
7年2月19日（水） 9：40－10：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A立会、Aと面談
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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。 ☐		

（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



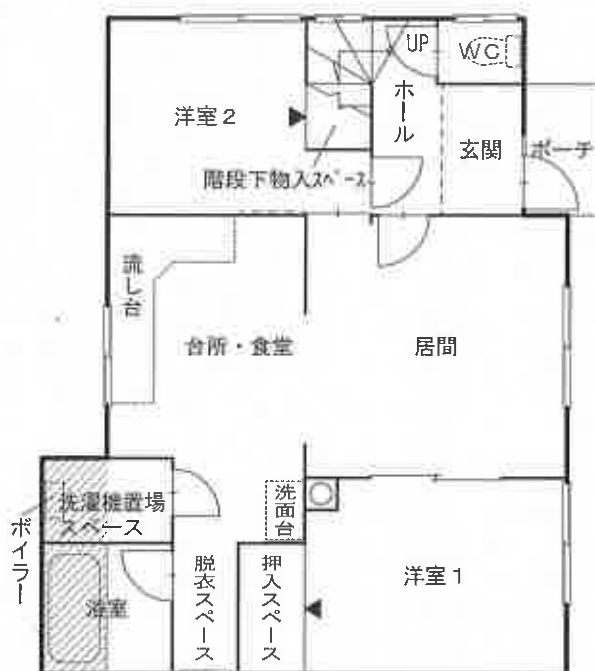
 : アスファルト舗装部分

※積雪下につき、アスファルト舗装部分及びブロック製塀等の敷設状況、範囲等については関係者聴取に基づく。

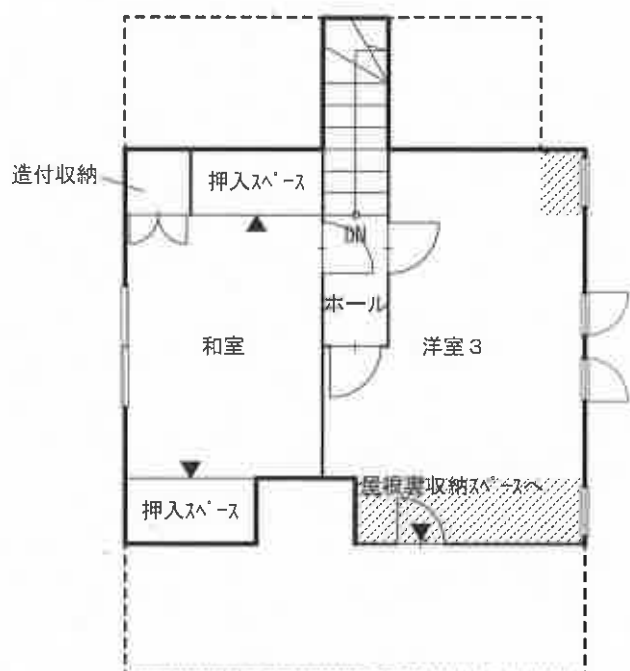
建物間取図（間取略図）



1 階



2 階



 : 登記面積外の増築部分

①本物件の外観



②居間



③台所・食堂



④浴室



⑤1階洋室1



⑥2階和室



⑦2階屋根裏収納スペースの扉



⑧軒天の状況



⑨



⑩ブロック製塀の状況



令和 7 年 (又) 第 5 号
令和 7 年 2 月 19 日現地調査
令和 7 年 2 月 21 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
廣 瀬 靖 之

第1 評価額

一括価格	
金4,140,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,170,000円
物件2（建物）	金1,970,000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の土地の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	札幌市東区北丘珠3条2丁目 631番104 宅地 211.35m ²	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市東区北丘珠3条2丁目631番地 104 631番104 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 56.30m ² 2 階 31.73m ²	現況床面積 1 階 約59.03m ² 2 階 約35.18m ² 延べ 約94.21m ² (その他下記参照)
番号	特 記 事 項		
1・2	・敷地内にアスファルト舗装部分及びブロック製塀等あり（別添図参照）。 ・建物1階及び2階に登記面積外の増築部分が存しており、現況概測床面積は上記の通りと把握された（別添図参照）。 ・建物2階南西側に屋根裏収納スペースあり（別添図参照）。 ・敷地内にスチール製仮設物置3棟あり（別添図参照）。		

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	・市営地下鉄東豊線「新道東」駅の北東方道路距離約5km付近及び中央バス「北丘珠3条2丁目」停留所の西方道路距離約200m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	・付近は、戸建住宅等が建ち並ぶ郊外住宅地域。なお、地域に特段の変化は見られないが、近年続いている主要交通機関であるバス便の減便、系統廃止等の動向及びその影響は懸念される。	
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 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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — ・18m高度地区 ・出水のおそれのある区域 ・景観計画区域 ・集合型居住誘導区域外 ・都市機能誘導区域外 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	・別添図の通り、間口約14m、奥行15mの略正方形の中間画地である。	
接面道路の状況	・南東側にて現況幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）等の敷地となっているほか、積雪下で一部しか確認出来なかったが、関係者聴取によると、敷地内に配管等の資材が置かれているとのことである。 ・積雪下ではあるが、上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有（集中プロパンガス） 下水道：有	
特記事項	・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（市担当課公表資料より）。 ・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、現地調査及び過去の住宅地図等による履歴調査等に際しても、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人の調査には限界があることから、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	・前記記載の通り、敷地内にアスファルト舗装部分及びブロック製塀等あり（別添図参照）。なお、積雪下で把握困難な状況であるが、ブロック製塀については、関係者聴取等によると、隣接地との境界上に設置されている様子であり、共有塀の可能性があるものと把握された。 ・公図、地積測量図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、積雪下で境界石等を確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による測量を要する。 ・現地調査に際して、本件建物（物件2）関係（建物基礎、上下水道、ガス埋設管等）以外の地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、積雪下で地下埋設物の把握が困難な状況にあること等から、詳細については別途調査を要する。
----------------	---

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）	※ 昭和46年10月23日 新築
	経過年数	約 53 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボード、クロス貼り等
	天 井	ボード貼り等
	床	クッションフロア、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建	
	現況用途：居宅 間取り：4LDK（詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）	
品 等	・ 総 合：やや劣る ・ 使用資材：やや劣る ・ 施 工：やや劣る	
保守管理の状態	・ 関係者聴取によると、過去に内外装等の改修工事等を実施している様子ではあるが、建築後相当年数が経過していること等から、全体的に老朽化が目立つ状況で、外装関係の劣化、損傷箇所（外壁塗装の劣化、錆、凹み、軒天のひび割れ等）が認められた。 ・ 室内についても、全体的に老朽化が目立つ状況で、1階部分を中心に内装関係の汚損箇所（内壁、床等の剥がれ、ひび割れ、損傷、扉の穴等）が各所で認められたほか、床の歪み、建物の傾斜等の可能性も認められた。 ・ 以上より、保守管理の状態は不良と把握されたこと等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装等の大規模なリフォーム工事を要するものと把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	・ ※全部事項証明書上、昭和46年10月23日新築。昭和55年10月25日変更、増築。	

特 記 事 項

- ・札幌市担当課照会によると、昭和46年に本件建物を保存登記した、北海道勤労者住宅生活共同組合による新築時の建築確認申請及び工事完了検査の記録があるものの、当該記録は木造平家建住宅（100棟）に関する建築確認申請等の記録となっており、本件建物に関するものか確定は困難な状況とのことである。また、前記記載の通り、建物1階及び2階に登記面積外の増築部分が存するが、全部事項証明書記載の昭和55年の変更、増築含め、過去に本件建物について、増築確認申請等がなされた記録は見当たらないとのことである。
- ・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、本件建物の建築年時が古くアスベスト含有建材（含有塗料、成形板等）の使用可能性が考慮され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。
- ・前記記載の通り、建物1階及び2階に登記面積外の増築部分（1階約2.73㎡、2階約3.45㎡）が存しており、現況概測床面積は第3目的物件欄記載の通りと把握された（別添図参照）。なお、現地概測等に基づくものであり、詳細については専門家による測量を要する。
- ・前記記載の通り、建物2階南西側に屋根裏収納スペースあり（別添図参照）。なお、当該部分は本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。
- ・前記記載の通り、敷地内にスチール製仮設物置3棟（A約2.42㎡、B約2.42㎡、C約4.14㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設物置については、保守管理の状態等より、いずれも特段の価値は無いものと判断した。

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	34,000	1.00	211.35	0.90	6,467,000

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：対象不動産の個別的要因（概ね標準的。なお、前記記載の通り、敷地内にアスファルト舗装部分及びブロック製塀等が存するが、設置後相当年数が経過している様子にあること及び保守管理の状態等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（屋根裏収納スペース含む）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	94.21	0.05	942,000

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。

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{方法（定額法）} & & & & \\
 (58-53) / 58 & \times & 0.60 & = & 0.05
 \end{array}$$

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	6,467,000	0.40	法定地上権	2,587,000

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) (1①オ、1②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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	6,467,000	－ 2,587,000		0.80	0.70	－	2,170,000
2	942,000	＋ 2,587,000	－	0.80	0.70	－	1,970,000
一 括 価 格 (合計)							4,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（土地及び建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.80を乗じた。

オ 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慮の上、競売市場修正率として0.70を乗じた。

カ 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[札幌東-5]

所 在 : 札幌市東区北丘珠4条2丁目662番126「北丘珠4条2-5-20」
価 格 : 31,000円/m²
位 置 : 市営地下鉄東豊線「新道東」駅の北東方道路距離にて5.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 178m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側8m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	4,121,300 円
物件2	1,080,800 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 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面の写し
- 3 土地所在図・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

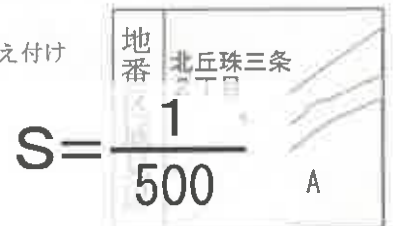
受命物件の位置図



地図に準ずる図面の写



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



幌市東区北丘珠三条二丁目

※ 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。

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。
(札幌法務局北出張所署轄)
令和7年1月9日 札幌法務局

札幌法務局

請求番号 2-2

前 81 页

[illegible] $\varphi \sim 169$

札 幌 市 白 石 野 北 丘 珠 の 条 丁 目

昭和45年8月24日

作者 製 作

審判

分館の土壘

現在の土地

分割した土地

(7)	69 / ~	(2) - (7)	2910 ² 9137
(8)	63 / ~	(3) - (24)	2910² 9137 1050 ² 21
(9)	69 / ~	(35) ~ (32)	1551 ² 9979 1050²
			$\frac{1}{16}$ $\frac{10^2}{10^2} \cdot 10^2 = 10^4$
			5527 ² 4037

$$\frac{1}{2} \times 5.5 \times 19.03 = 52.57 \text{ m}^2$$

(日本) 十 培 家 屋 翻 查 七 全 惠 全 合 合 用 紙)

$$\frac{1}{1000}$$

※原図を70%縮小

(I/4)

登記年月日：昭和45年9月22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。
(札幌税務局北出税務所管轄)
令和7年1月9日 札幌税務局

登記官

請求番号 2-2

00304558

地積測量區

14-33

札幌市 北丘珠の条、丁

昭和45年8月24日 製作

作者

請
申

地積計算

第 545 頁 12.26

① ~ ②④
1058 M⁺ 4921
1058 M⁺ 4921
1058 M⁺ 4921

目 速 9)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

~~1/500~~

※ 原図を70%縮小

(2/4)

請求番号 2-2

登記年月日：昭和63年6月22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。
(札幌法務局北出係管理)

令和7年1月9日 札幌法務局

登記官

各階平面図

建物図面

00650865

家屋番号

631-104

建物の番号

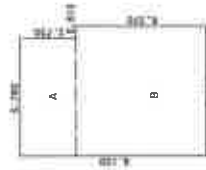
札幌市東区北丘珠3条2丁目631番地104

建物の所在

住戸番号

専有部分
家屋番号

1 階



求積表

A	5.760 X	2.730	=	15.724800
B	6.370 X	6.370	=	40.576900
合計				56.301700
床面積				56.30 m ²

2 階



求積表

A	0.910 X	1.810	=	1.647100
B	5.760 X	0.910	=	5.241600
C	6.370 X	3.640	=	23.186800
D	1.820 X	0.910	=	1.655200
合計				31.231700
床面積				31.23 m ²

道

路

631-4

631-103

631-104

631-105

664-173

664-1189

664-1200

作 (昭和63年6月22日作製)

製者

縮 1/250

尺

申請者

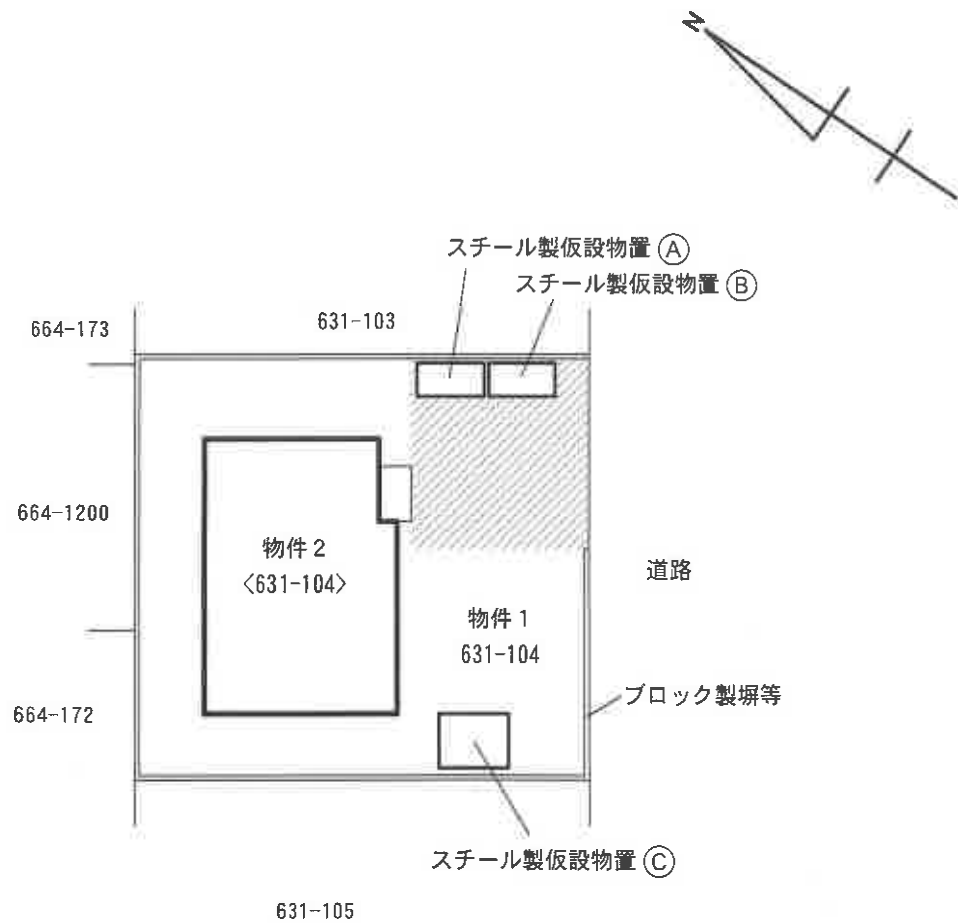
縮 1/500

尺

(札幌土地家屋調査士会用品)

※ 原図を70%縮小

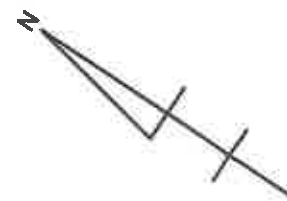
土地建物位置関係図



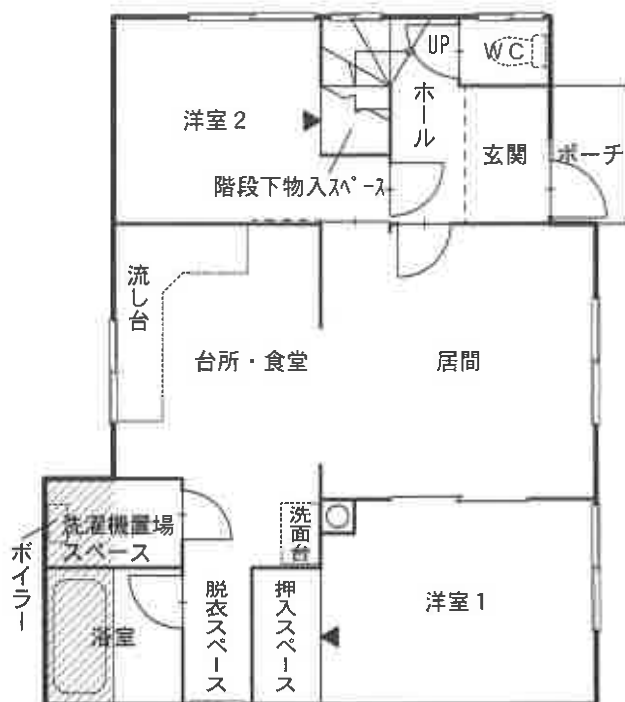
 : アスファルト舗装部分

※積雪下につき、アスファルト舗装部分及びブロック製塀等の敷設状況、範囲等については関係者聴取に基づく。

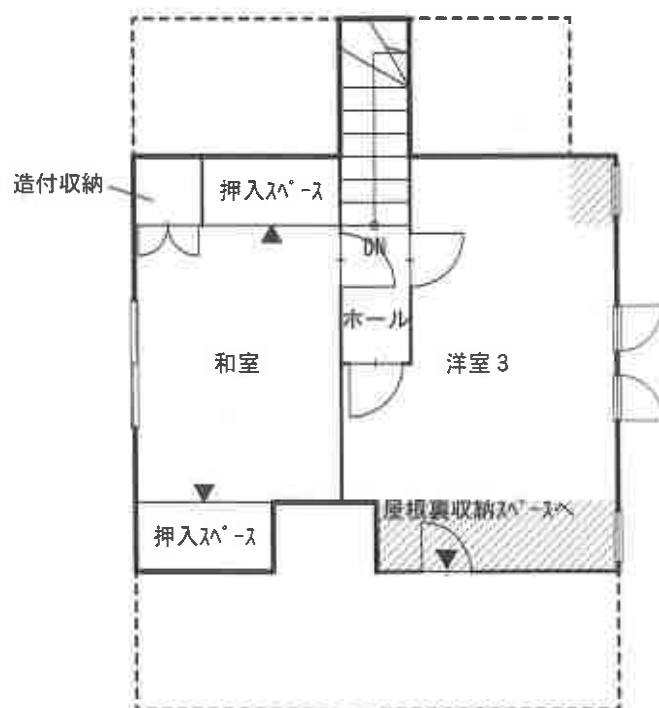
建物間取図（間取略図）



1 階



2 階



: 登記面積外の増築部分