

令和7年（ヌ）第32号

注 意 書

今回の売却対象物件は物件2のみであり、現況調査報告書及び
評価書に記載がある物件1は含まれていません。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 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 7 年 11 月 7 日から 令和 7 年 11 月 17 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 20 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 11 月 26 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 11 月 25 日から 令和 7 年 11 月 28 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 10 月 24 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	1,890,000 1,512,000		378,000	12,871	2,758



物 件 目 録

2 所 在 札幌市北区新琴似二条二丁目 25番地66

家屋 番号 25番66

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 42.12平方メートル
2階 28.35平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約53.46平方メートル
2階 約36.45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 7年 9月25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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番：25番66、25番41、25番68及び25番73）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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、BIT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

2 所 在 札幌市北区新琴似二条二丁目 2 5 番地 6 6

家屋 番号 2 5 番 6 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 2 . 1 2 平方メートル
2 階 2 8 . 3 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階 約 3 6 . 4 5 平方メートル



令和7年(ヌ)第32号
令和7年 5月23日受理
令和7年 6月25日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 | 札幌市北区新琴似二条二丁目 | | |
| | 地 番 | 2 5 番 6 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 8 . 3 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市北区新琴似二条二丁目 2 5 番地 6 6 | | |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 6 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 4 2 . 1 2 平方メートル | |
| | | 2階 | 2 8 . 3 5 平方メートル | |



22

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		札幌市北区新琴似二条二丁目10番36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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階約53.46平方メートル 2階約36.45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 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

■ 物件1について

- 1 境界標が、本件土地の1箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 2 本件土地は、北東側において市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の市道よりやや高い所に位置し、隣接地（25番41、25番68、25番73、25番67、25番40）とはほぼ等高に接している。なお、画地内は、ほぼ平坦である。
- 4 次の隣接地は、目的外土地であるが、所有者所有であり物件2の建物の敷地として使用されている（土地建物位置関係図参照）。
 - (1) 25番41 宅地 10.93平方メートル
 - (2) 25番68 宅地 0.02平方メートル
 - (3) 25番73 宅地 32.06平方メートル
- 5 玄関前の庭石が一部歩道上に越境している（土地建物位置関係図参照）。
- 6 本件土地上に融雪槽が設置されている（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物は2階建て戸建住宅である（昭和46年4月築）。
- 2 本件建物の外部について、外壁及び軒天が経年により、全体的に汚損及び損傷している。
なお、外壁に亀裂が存在する。
- 3 本件建物の内部について、内壁、床及び天井等が経年により、全体的に汚損及び損傷している。
なお、特筆すべき事項は次のとおりである。
 - (1) 1階居間の壁紙が損傷、剥離している。
 - (2) 1階居間の壁に亀裂が存在する。
 - (3) 2階洋室出入口ドアの内側壁紙が損傷している。
 - (4) 2階廊下部分の天井板が剥離している。
- 4 1、2階の床面積が公簿上の記載と相違している（間取略図参照）。所有者によると、新築入居時から現況面積だったとのことであり、未登記部分の増築時期は不明である。
- 5 1階居間ベランダ部分にサンルーム（約5.25平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び間取略図参照）。
- 6 外玄関について、引き戸ドアを設置し、風除室としている（土地建物位置関係図及び間取略図）。
- 7 所有者所有のスチール製仮設物置（約3.08平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。

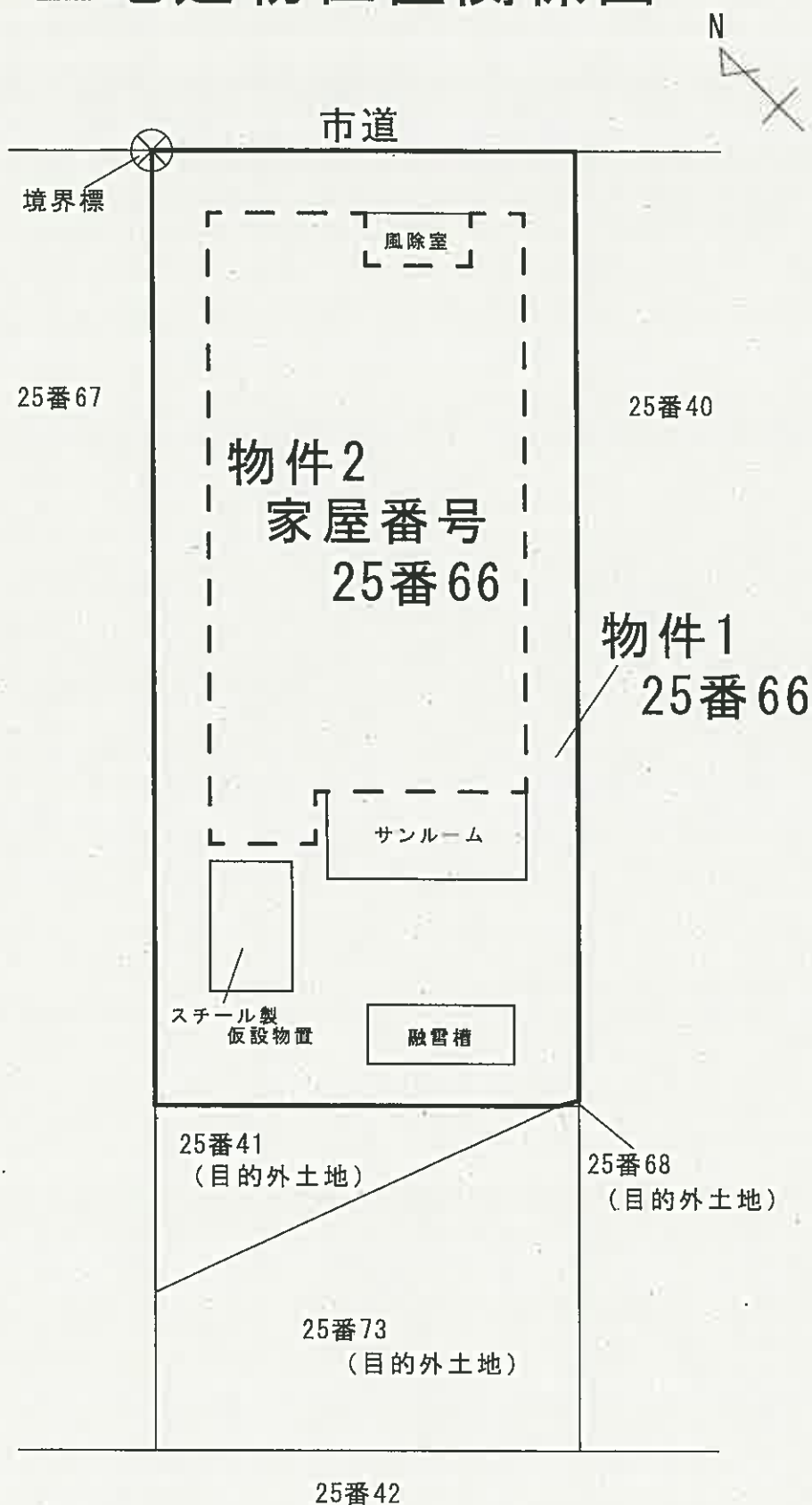
以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月26日(月) 17:45-18:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年5月29日(木) 9:45-10:15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函
7年6月4日(水) 8:45-9:00	(電話)	占有等について、所有者から事情聴取
7年6月9日(月) 14:25-14:30	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
7年6月10日(火) 13:15-13:45	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年6月13日(金) 15:00-15:45	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行、所有者と面談
7年6月16日(月) 18:05-18:15	当庁(インターネット)	登記情報取得
(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 を立ち合わせ、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 年 月 日		

(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

間取略図



1階



2階

1 建物外観全景



2 居間



(7 枚目)

3 台所

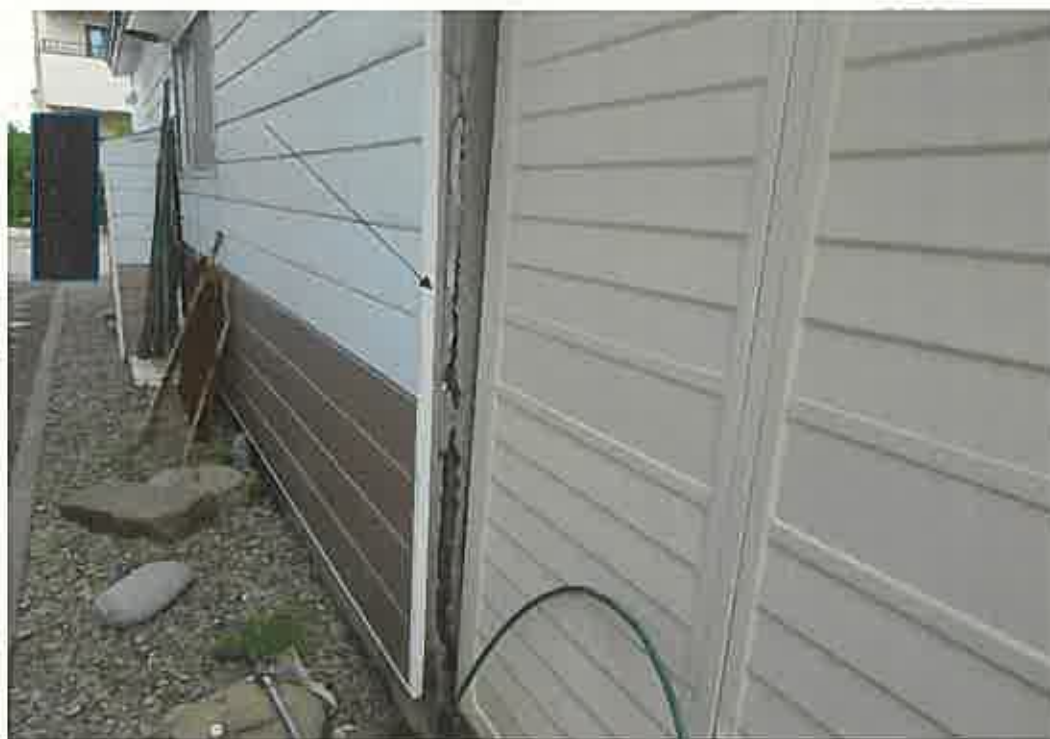


4 浴室



(8 枚目)

5 外壁（亀裂状況）



6 1階居間壁紙（損傷・剥離状況）



（ 9 枚目 ）

7 1階居間壁（亀裂状況）



8 2階洋室 出入口ドア内側壁紙（損傷状況）



（ 10 枚目 ）

9 2階共用廊下部分天井板（剥離状況）



10 仮設物置



令和 7 年（又）第 32 号
令和 7 年 6 月 13 日現地調査
令和 7 年 6 月 27 日評 価
令和 7 年 8 月 26 日補充評価

札幌地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

(物件 2)

評価人 不動産鑑定士
塩 野 未 来

本書は、物件 1 を除いた際の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

評 価 額	
物件 2（建物）	金1,890,000円

- 1 物件 2 の価格は物件 1（土地）の土地利用権等価格を加算した価格であり、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、目的物の種類また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 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、目的外土地）

土地利用権の目的となる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	93,400	1.00	118.37	0.75	8,292,000
目的外 土地	93,400	1.00	43.01	0.75	3,013,000

ア 標準画地価格：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：土地（物件1）の個別的要因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：築後約54年経過しており、建物と敷地の適応性から▲25%と査定した。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（物置、サンルーム、風除室を含む）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	227,000	89.91	0.01	204,000

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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法（定額法）} & & & & \\ (55-54) / 55 & \times & 0.75 & = & 0.01 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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	8,292,000	0.40	法定地上権	3,317,000
目的外 土地	3,013,000	0.40	法定地上権	1,205,000

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 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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 (万円未満切り捨て)
2	204,000	+ 4,522,000	—	0.50	0.80	—	1,890,000

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並びに本物件の個別的事情（法定地上権付建物であること）等を考慮の上、市場性修正率として0.50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0.80を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：—

以 上

令和 7 年（又）第 32 号
令和 7 年 6 月 13 日現地調査
令和 7 年 6 月 27 日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人

不動産鑑定士 塩野 未来

第1 評価額

一括価格	
金5,420,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,780,000円
物件2（建物）	金2,640,000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、目的物の種類また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	札幌市北区新琴似二条二丁目 25番66 宅地 118.37㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市北区新琴似二条二丁目25番地 66 25番66 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 42.12㎡ 2 階 28.35㎡ 延床面積 70.47㎡	現況床面積 1階 約53.46㎡ 2階 約36.45㎡ 延床面積 約89.91㎡
番号	特 記 事 項		
2	・物件1の所有者が所有する目的外土地（25番41：面積10.93㎡、25番68：面積0.02㎡、25番73：面積32.06㎡）が、物件1に隣接しており、現況、物件2の建物の敷地として使用されている（土地建物位置関係図参照）。 ・現況床面積が登記簿上の記載と相違している。所有者によれば、新築入居時から現況床面積だったとのことであり、未登記部分の増築時期は不明である。		

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	JR札沼線「新川」駅の北方道路距離約1.2km付近及び中央バス「新琴似2条2丁目」停留所の北東方道路距離約250m付近に位置する。（別添図参照）	
付近の状況	付近は、一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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） ※札幌市担当課照会	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1種低層住居専用地域 50% 80% － 外壁の後退距離：1m、建築物の高さの制限：10m、北側斜線高度地区、景観計画区域、緑保全創出地域（居住系市街地）、その他の建築の際の規制の詳細については、市担当部署に問い合わせのこと
画地条件	北東側間口約7.3m、奥行約16.3mの略長形状の中間画地である。	
接面道路の状況	北東側にて現況幅員9.45mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面した中間画地。	
土地の利用状況等	現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水：あり	
特記事項	1 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。（札幌市埋蔵文化財センター照会） 2 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。 3 境界標は北側に1ヶ所確認できた。公図等からの概測によれば概ね登記面積どおりであるが、正確な面積は専門家等の実測を要する。 4 本件土地は、北東側が市道と接し、当該市道よりやや高く位置するほぼ平坦な土地である。隣接地とは、概ね等高に接している。 5 玄関前の庭石が一部歩道上に越境している。 6 本件土地南側に融雪槽が設置されている。	

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 4 月 5 日 新築 経過年数 約 54 年 経済的残存耐用年数 約 1 年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング等 内 壁 羽目板、クロス貼、塗り壁等 天 井 羽目板、クロス貼、石膏ボード等 床 じゅうたん、畳等 設 備 電気、給排水、バス、トイレ、給湯設備等 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：3LDK＋サンルーム （間取略図のとおり）
品 等	・ 総 合：普通。 ・ 使用資材：普通。 ・ 施 工：普通。
保守管理の状態	建物内部の床、内壁、天井の状態は、新築から約54年経過していることもあり、全体的に劣化がみられる状況にある。目立つものとしては、1階居間及び2階洋室の壁紙損傷、1階居間の壁の亀裂、2階廊下部分の天井板の剥離がある。 建物の外壁、軒天についても、全体的に汚損及び損傷がみられ、外壁の一部には亀裂もみられる。これらを総合的に判断した結果、保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	1 札幌市担当課照会によると、本件建物と似たものはあるが、明確な本件建物における新築時の建築確認申請は確認できなかった。また、工事完了検査については未完了である。 2 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。但し、評価人としての調査には限界があること等から、詳細については専門家による調査を要する。 3 対象地内南西側に所有者所有のスチール製仮設物置（約3.08㎡）が存する。

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、目的外土地）

目的土地等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	93,400	1.00	118.37	0.75	8,292,000
目的外 土地	93,400	1.00	43.01	0.75	3,013,000

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を総合的に勘案検討し、個別格差ないものと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：築後約54年経過しており、建物と敷地の適応性から▲25%と査定した。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（物置、サンルーム、風除室を含む）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	227,000	89.91	0.01	204,000
附属 建物	—	—	—	—
計				204,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法（物理的減価等を考慮）を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} \\ \text{方法（定額法）} & & \\ (55-54) / 55 & \times & 0.75 \\ & & = 0.01 \end{array}$$

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	8,292,000	0.40	法定地上権	3,317,000
目的外 土地	3,013,000	0.40	法定地上権	1,205,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権価格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 (万円未満切り捨て)
1	8,292,000	－ 3,317,000		0.70	0.80	－	2,780,000
2	204,000	＋ 4,522,000	－	0.70	0.80	－	2,640,000
一 括 価 格 (合 計)							5,420,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物建築時の工事完了検査が未了であること、目的外土地と本件土地の所有者を異にすることにより本件土地に囲繞地通行権の発生可能性があること、本件建物が築後約54年経過しており取り壊しも今後考慮すべきであること等から、市場性修正率を0.70と判断した。

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0.80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[札幌北-3]

所 在 : 札幌市北区新琴似5条8丁目488番50外
価 格 : 95,000円/㎡
位 置 : 地下鉄南北線「麻生」駅の北西方道路距離にて1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東10.9m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 6,557,600 円
物件2 919,400 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 公図写し
- 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 間取略図

以 上





本図はA3版をA4版に縮小したものである。

地番区域見出し	新琴似三条 2丁目
	新琴似二条 2丁目

請 求 部	所 在 札幌市北区新琴似二条二丁目					地 番	25番66				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	X II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成23年1月31日			補 事 記 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。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和7年4月21日

札幌法務局

地図整理番号: M24727

登記官

(1/1)

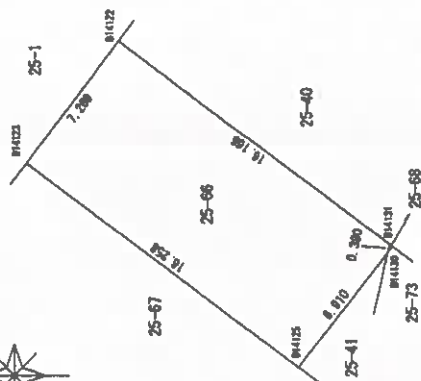
地 番	25-66
土地の所在	札幌市北区新琴

点 名	X	Y	备 考
1035A	-9825.519	-75278.494	街区三角点
1037A	-99226.080	-75503.998	街区三角点
10337	-98345.536	-75028.919	街区多角点
10014	-98882.110	-75043.461	街区多角点

来源: 河源勘测队

与点の成集

求 證

[illegible]

地積測量圖

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

作成者

申請人	縮尺 1/250
-----	----------

登記年月日：昭和46年7月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局北出第4号管轄)
令和7年4月24日 札幌法務局

登記官

地図整理番号：M2A742

建物階平面図

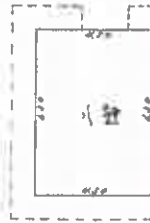
00552154

図面番号

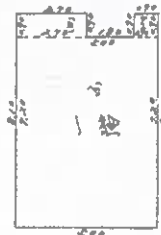
家屋番号

建物の所在 札幌市新琴似二条丁目2番地22

建物図面写
各階平面図写



1階 4.10m x 6.10m = 25.0100m²



2階 4.10m x 6.10m = 25.0100m²
3階 4.10m x 6.10m = 25.0100m²
4階 4.10m x 6.10m = 25.0100m²

(日調連IS)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

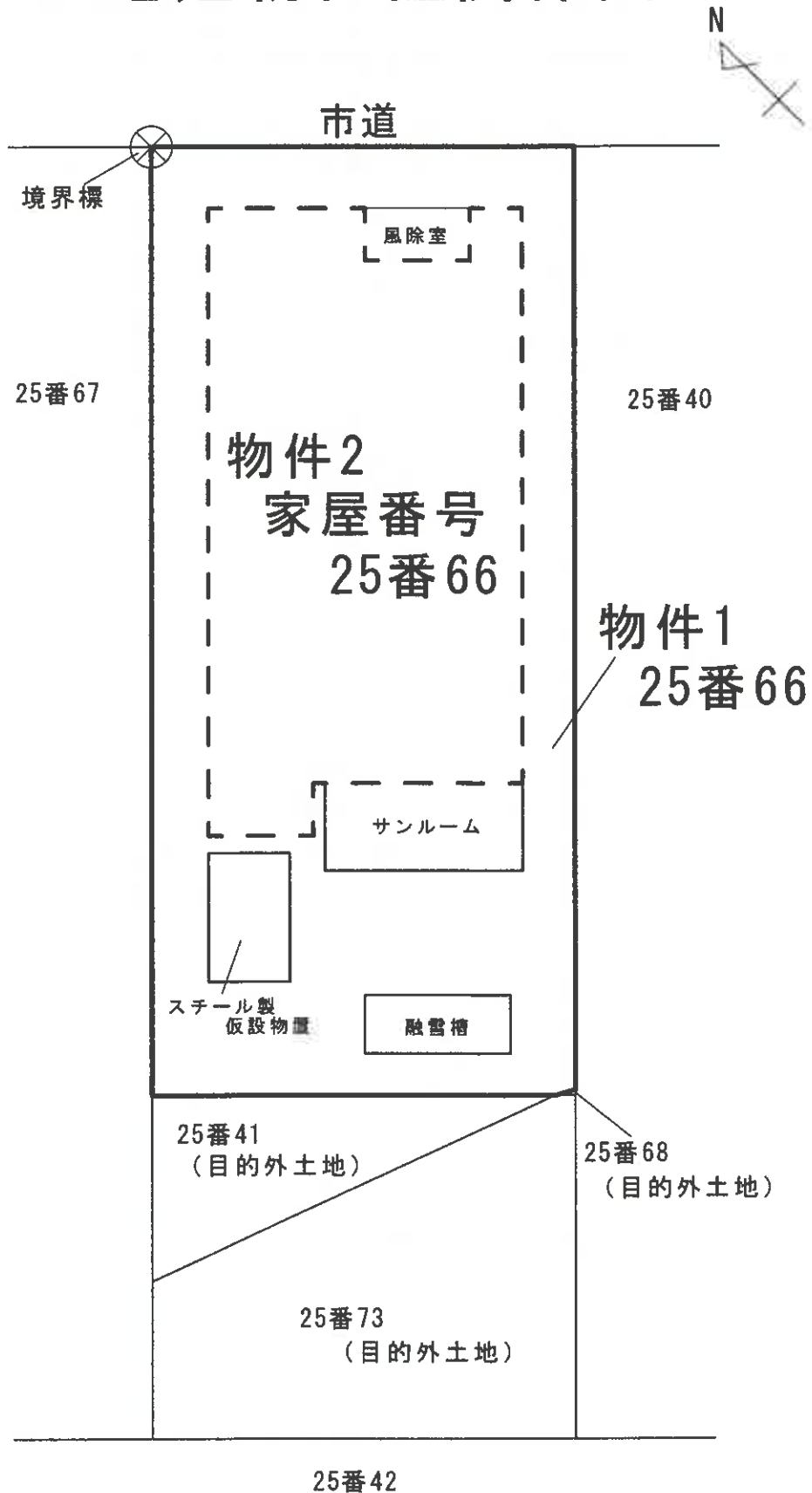
縮尺 1/500 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年7月14日 作製年月日

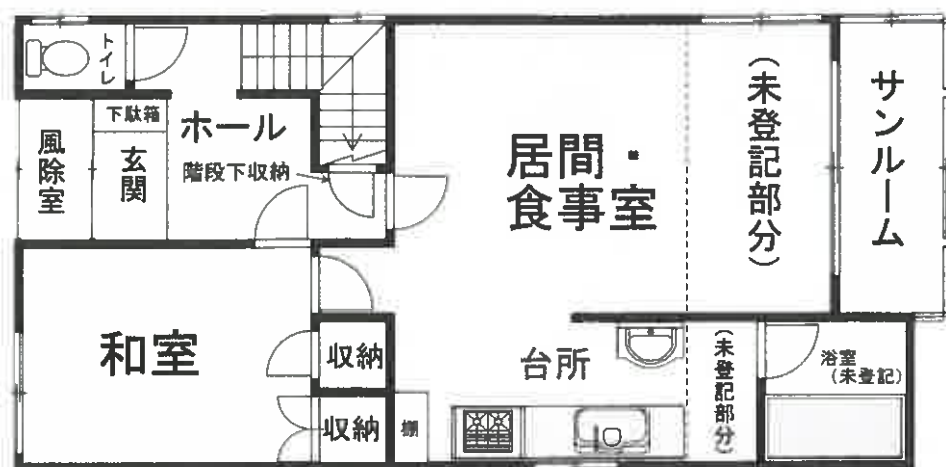


土地建物位置関係図

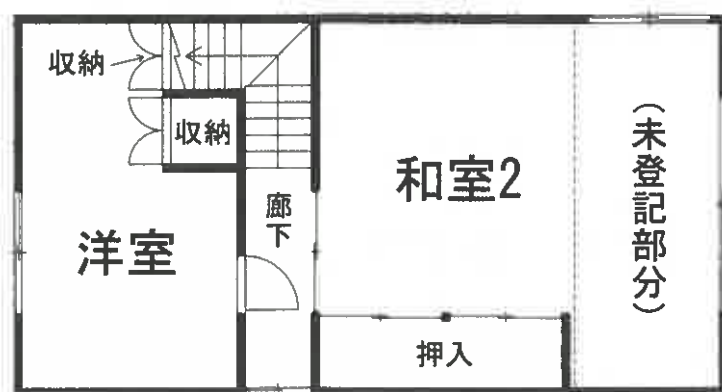


※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません

間取略図



1階



2階