

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 1 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 1 2 月 5 日から<br>令和 7 年 1 2 月 1 5 日まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 1 2 月 2 4 日 午前 9 時 2 0 分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 1 2 月 2 2 日から<br>令和 7 年 1 2 月 2 6 日まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 1 1 月 2 1 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 1, 2 | 9, 320, 000<br>7, 456, 000 | 一括       | 1, 864, 000 | 46, 879  | 12, 368  |
| 1    | 5, 320, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 4, 000, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                  |             |  |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在   | 北広島市東共栄二丁目       |             |  |
|   | 地 番   | 18番5             |             |  |
|   | 地 目   | 宅地               |             |  |
|   | 地 積   | 233.87平方メートル     |             |  |
| 2 | 所 在   | 北広島市東共栄二丁目 18番地5 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 18番5             |             |  |
|   | 種 類   | 居宅               |             |  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建    |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階               | 70.47平方メートル |  |
|   |       | 2階               | 64.40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 10 月 21 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

---

### 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   | 北広島市東共栄二丁目          |                  |
|   | 地 番   | 1 8 番 5             |                  |
|   | 地 目   | 宅地                  |                  |
|   | 地 積   | 2 3 3 . 8 7 平方メートル  |                  |
| 2 | 所 在   | 北広島市東共栄二丁目 1 8 番地 5 |                  |
|   | 家屋 番号 | 1 8 番 5             |                  |
|   | 種 類   | 居宅                  |                  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建     |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                 | 7 0 . 4 7 平方メートル |
|   |       | 2 階                 | 6 4 . 4 0 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 33号  
令和 7年 6月10日受理  
令和 7年 7月29日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(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   | 北広島市東共栄二丁目       |             |
|   | 地 番   | 18番5             |             |
|   | 地 目   | 宅地               |             |
|   | 地 積   | 233.87平方メートル     |             |
| 2 | 所 在   | 北広島市東共栄二丁目 18番地5 |             |
|   | 家屋 番号 | 18番5             |             |
|   | 種 類   | 居宅               |             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建    |             |
|   | 床 面 積 | 1階               | 70.47平方メートル |
|   |       | 2階               | 64.40平方メートル |



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 住居表示            | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 土地              | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件    ) <input type="checkbox"/> (物件    )                                                                                                                                         |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [    地方裁判所    支部    平成    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                           |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

### ■ 本土地について

- 1 本土地上の境界標は、土地建物位置関係図記載の2か所にしか確認できなかった。建物の配置等を基に概測した結果は公図のとおりと思われるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 本土地の北側で市道に概ね等高に接面する。
- 3 本土地は、ほぼ平坦であり、各隣接地とほぼ等高に接している。
- 4 本土地には、土地建物位置関係図記載のとおり、ブロック塀が存在するほか、アスファルト舗装及びインターロッキング舗装が施されていた。

### ■ 本建物について

- 1 内部（壁面等）、玄関ドア周り及び外壁の一部に経年による劣化が見られた。
- 2 本建物所有者によると、本建物に付帯する設備類はすべて正常に稼働するとのことであった。
- 3 屋内に、動物用と思われるゲージが多数散見されたため、債務者に確認したところ、屋内で猫2匹及びモルモット1匹を飼育しているとのことであった。
- 4 土地建物位置関係図記載のとおり本建物所有者所有の木造仮設物置（約3.24平方メートル）が存在した。

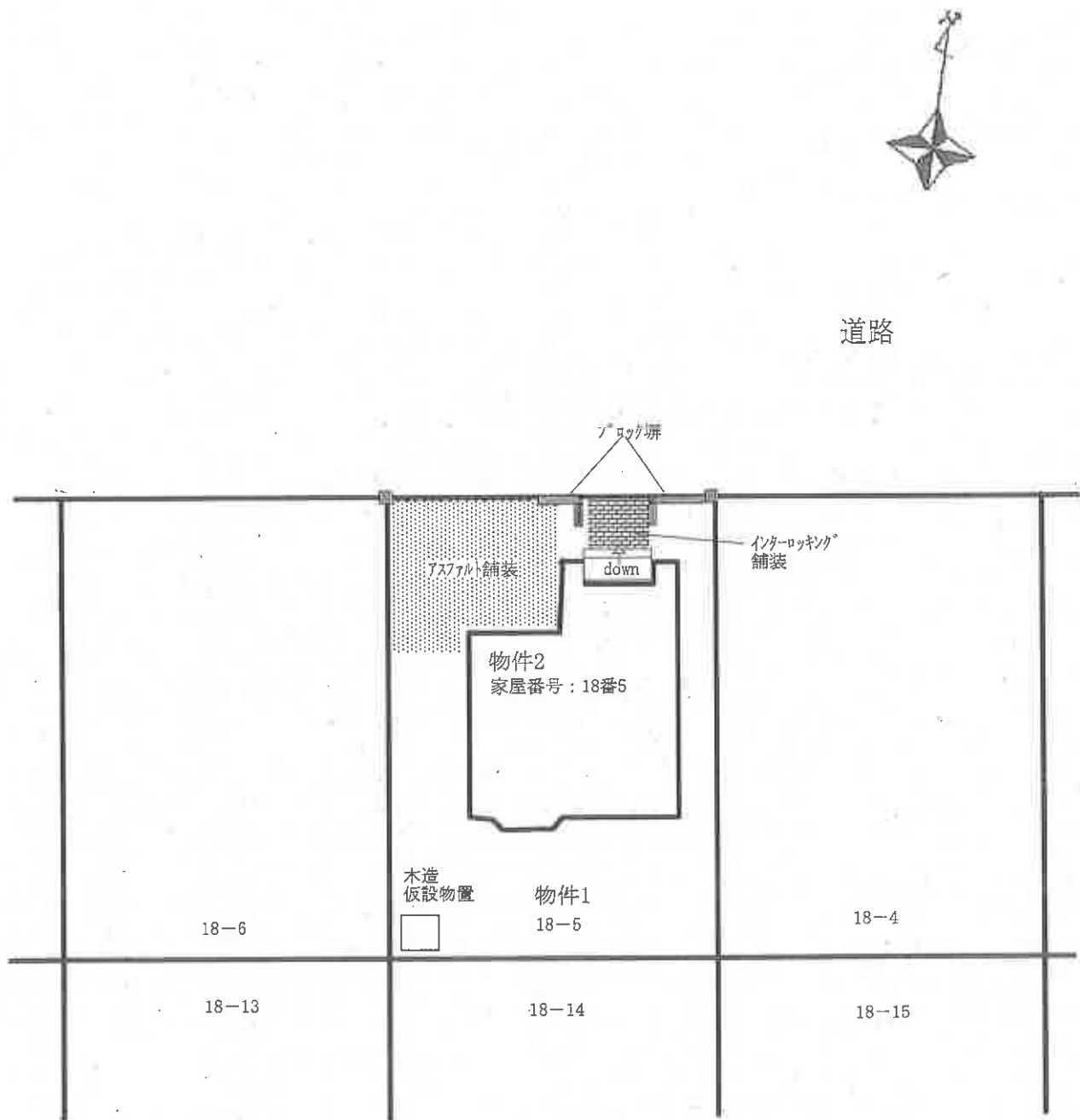
以 上

（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 6月17日(火)<br>14:30— 14:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 占有調査(不在)、外周調査、写真撮影、連絡文書作成投函 |
| 7年 6月23日(月)<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (郵便)        | 北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約調査  |
| 7年 6月24日(火)<br>15:20— 15:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 占有調査(不在)、外周調査、連絡文書作成投函      |
| 7年 6月25日(水)<br>14:15— 14:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (インターネット)   | 土地上の登記建物調査                  |
| 7年 7月 4日(金)<br>14:50— 16:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 立入調査、外部調査、債務者に面談、写真撮影、評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                             |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                             |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 4日<br>目的物件の玄関前から何度も呼び鈴を鳴らしたが応答がなく本建物は施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に本建物を解錠させて中に立ち入ったところ、債務者が在室していた。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> 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

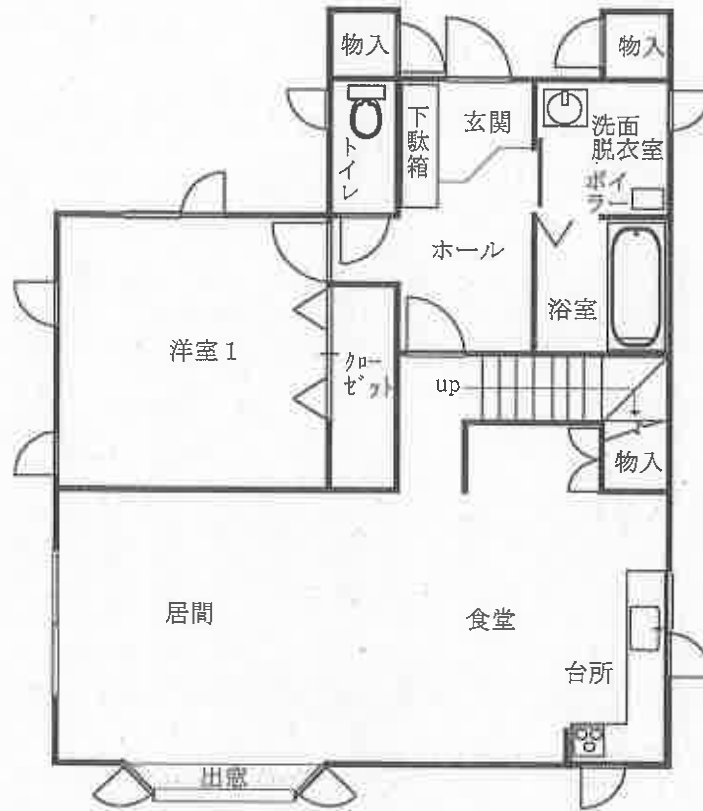


図：境界標等

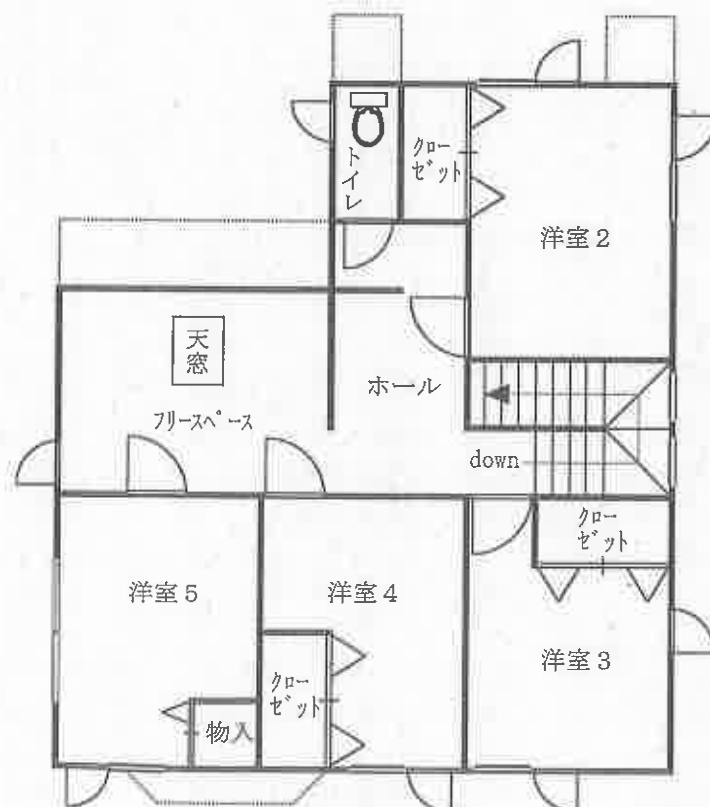
# 建物間取図



1 階



2 階



## 全 景



## 木造仮設物置



## 居 間



## 台 所



洗面脱衣室



浴室



令和7年(ヌ)第 33号  
令和7年7月 4日現地調査  
令和7年7月30日評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂 井 慎 一 印

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金9,320,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金5,320,000円 |
| 物件2（建物）     | 金4,000,000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

| 番号 | 所在等                                       | 登記                                                                                              | 現況 |
|----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 所在地目地積                                    | 北広島市東共栄二丁目<br>18番5<br>宅地<br>233.87㎡                                                             | 同左 |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積            | 北広島市東共栄二丁目18番地5<br>18番5<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階： 70.47㎡<br>2階： <u>64.40㎡</u><br>合計 134.87㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                      |                                                                                                 |    |
|    | ・ 物件1 土地上に物件所有者所有の木造仮設物置(約3.24㎡)が設置されている。 |                                                                                                 |    |

## 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                                                       | J R千歳線「北広島」駅の北東方・道路距離約2,100m<br>最寄バス停「東共栄2丁目」南西方・道路距離約120m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                       |                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 対象不動産の周辺は、中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域である。                                                                                                                                                                   |                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                              | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>40%<br>60%<br>－<br>外壁後退距離：1.5m、建築物の高さの制限：10m、<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の一路線のみには接面する中間画地に位置する。</li> <li>・画地内はほぼ平坦で、地盤は周辺の住宅地と同程度と見込まれる。下記接面道とはほぼ等高で接する。各隣接地とはほぼ等高に接面している。</li> <li>・北側間口約13.00m、奥行約17.99mのほぼ長方形地である。</li> </ul> |                                                                                      |
| 接面道路の状況                                                         | 北側幅員約8m舗装市道(新栄14番通線)に接面する。<br>(建築基準法第42条1項1号該当)                                                                                                                                                   |                                                                                      |
| 土地の利用状況等                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2建物の敷地として利用されている。</li> <li>・物件1土地の北側道路境界付近にブロック塀が設置されている。</li> <li>・物件1土地の北西側にアスファルト舗装が、物件2建物北側玄関付近にインターロッキング舗装が夫々施行されている。</li> </ul> (以上、詳細は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 道                                                                                                                                                                                             | あり                                                                                   |

次頁へ続く

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の調査等の結果、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。</li> <li>2. 調査によると、過去に対象地において埋蔵文化財が発見された事実はなく、また、文化財保護法で規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定もない。従って、埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。</li> <li>3. 本件土地周囲で北東方・北西方2箇所の境界標等が確認できた。物件の特定については法務局備付図面等を参考として現地での概測によって行った。但し、正確な範囲・位置関係については別途、専門家による測量を要する（詳細は現況調査報告書参照）。</li> <li>4. 前記記載のブロック塀、アスファルト舗装、インターロッキング舗装については、特段の経済的価値はないものと判断した。</li> </ol> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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7年5月31日新築<br>経過年数：30年<br>経済的残存耐用年数：4年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：サイディングボード等<br>内 壁：クロス貼等<br>天 井：クロス貼等<br>床：フローリング等<br>設 備：給排水設備・電気設備等<br>その他：－                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 床面積（現況）         | 増 築 無<br>床面積 134.87㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>間 取 り：5LDK＋2階フリースペース<br>（建物間取図記載のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等             | 総 合 普通<br>使用資材 普通<br>施 工 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項         | <ol style="list-style-type: none"> <li>市役所担当課によると、物件2は新築時点で建築確認申請、検査済証の交付を受けているとのことである。</li> <li>建物内部の各種設備に関しては正常に動作するとのことであるが、現地での動作確認はできなかった。</li> <li>本件建物の外部は、経年の劣化、汚損等と思料される。</li> <li>室内の状況は経年の劣化、汚損等と思料される。</li> <li>アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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ため、詳細については別途、専門家による調査を要する。</li> <li>室内にて現在、猫2匹、その他の小動物（モルモット）を飼育しているとのことである。</li> </ol> <p style="text-align: right;">（以上、詳細は現況調査報告書参照）</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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 45,200               | 1.0            | 233.87          | 0.90      | 9,514,000                 |

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：±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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。尚、仮設物置は下記建物価格に含めて評価した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格（円）<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 2  | 160,000             | 134.87             | 0.10       | 2,158,000           |

ウ 現価率：経過年数30年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率は建物の状態を考慮し15%と判断し、下記により求めた。

□主たる建物：

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad 4 \text{ 年}}{30 \text{ 年} + 4 \text{ 年}} \times (1 - 0.15) \div 0.10$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 9,514,000         | 0.30          | 法定地上権 | 2,854,000                |

ア 土地利用権等の及ぶ範囲を物件1の全てと判断した。

イ 土地利用権等割合：物件1の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<br>(円)<br>(1(1)オ, 1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他<br>の控除<br>減価(敷<br>金等)<br>カ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オーカ |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1        | 9,514,000                             | －2,854,000                            |                     | 1.0            | 0.80            | －                              | 5,320,000                     |
| 2        | 2,158,000                             | ＋2,854,000                            | －                   | 1.0            | 0.80            | －                              | 4,000,000                     |
| 一括価格(合計) |                                       |                                       |                     |                |                 |                                | 9,320,000                     |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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)：無

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（北広島－6）

所 在：北広島市東共栄2丁目20番5

「－」

価 格：45,200円/㎡

位 置：JR千歳線「北広島」駅の北東方順路距離約2.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側8m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1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

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,267,716円

物件2 2,573,910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

- 1 位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

# 位置図

目的物件



美味き野

公示地

共栄

広島所

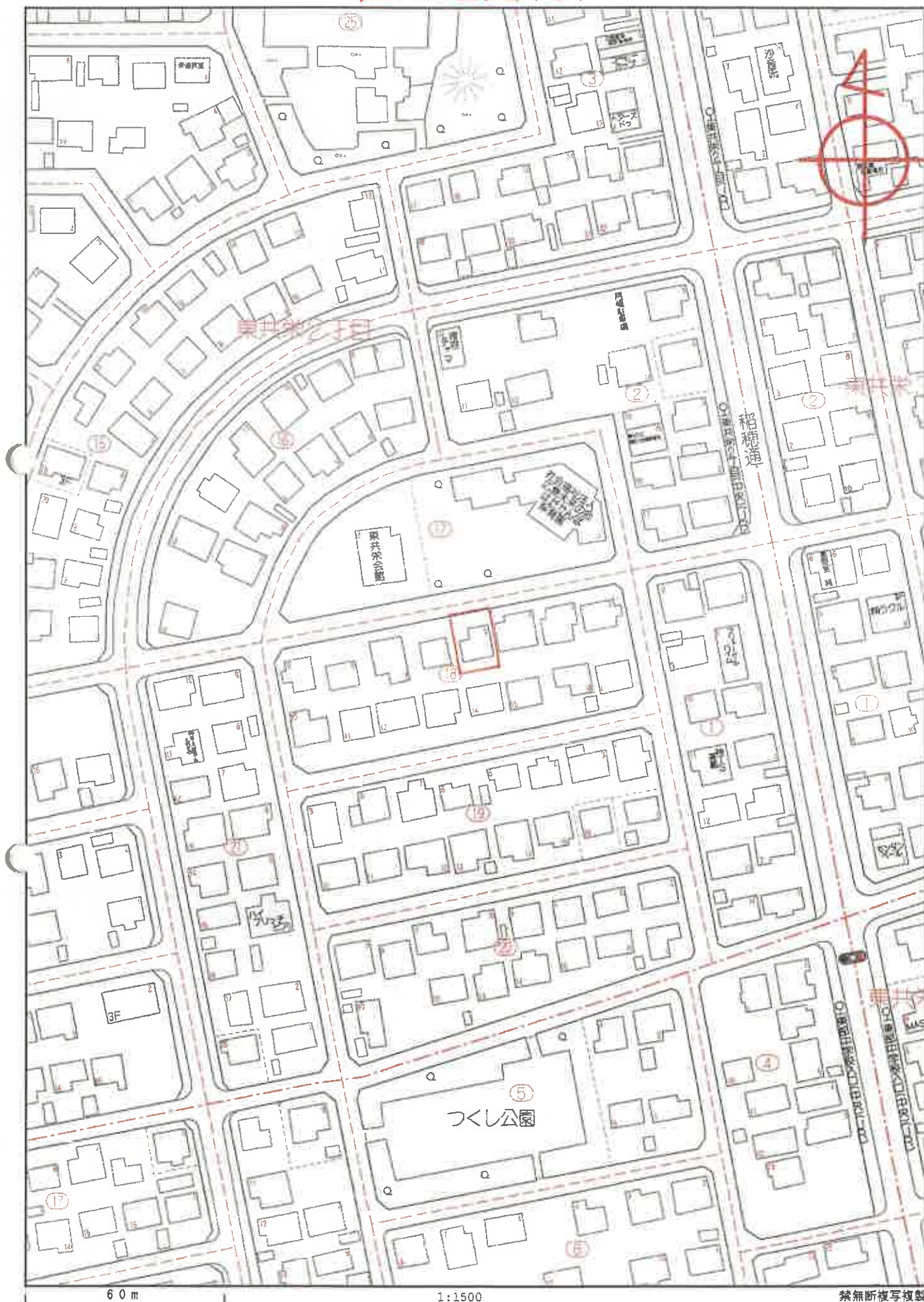
朝日町

標町東

北広島市現況図

S=1/10,000

## 住宅地図(写)



Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD.

1:1500

複製複写断無禁  
坂井不動産鑑定事務所有限会社  
Z23H00410-20250725131540



~55841.062 (座標値種別：図上測定)  
(注) 地図に準ずる図面は、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られていた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
東共栄 3丁目  
東共栄 2丁目  
東共栄 1丁目  
A 東共栄 4丁目

|           |        |            |    |               |                   |     |          |  |         |     |     |
|-----------|--------|------------|----|---------------|-------------------|-----|----------|--|---------|-----|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在    | 北広島市東共栄二丁目 |    |               |                   | 地 番 | 18番5     |  |         |     |     |
| 出 力 尺 寸   | 1/1000 | 精 度 区 分    | 乙一 | 座標系<br>番号又は記号 | X II              | 分 類 | 地図に準ずる図面 |  |         | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 |        |            |    |               | 備 付 年 月 日<br>(原図) |     |          |  | 補 記 事 項 |     |     |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(札幌法務局白石出張所管轄)  
令和7年4月10日  
東京法務局港出張所  
登記官

登記年月日：昭和51年2月24日

302589

地

番

51  
410-67

主地の所在

北条郡北条町東共栄  
北条郡北条町東共栄2丁目  
北条郡北条町東共栄1丁目

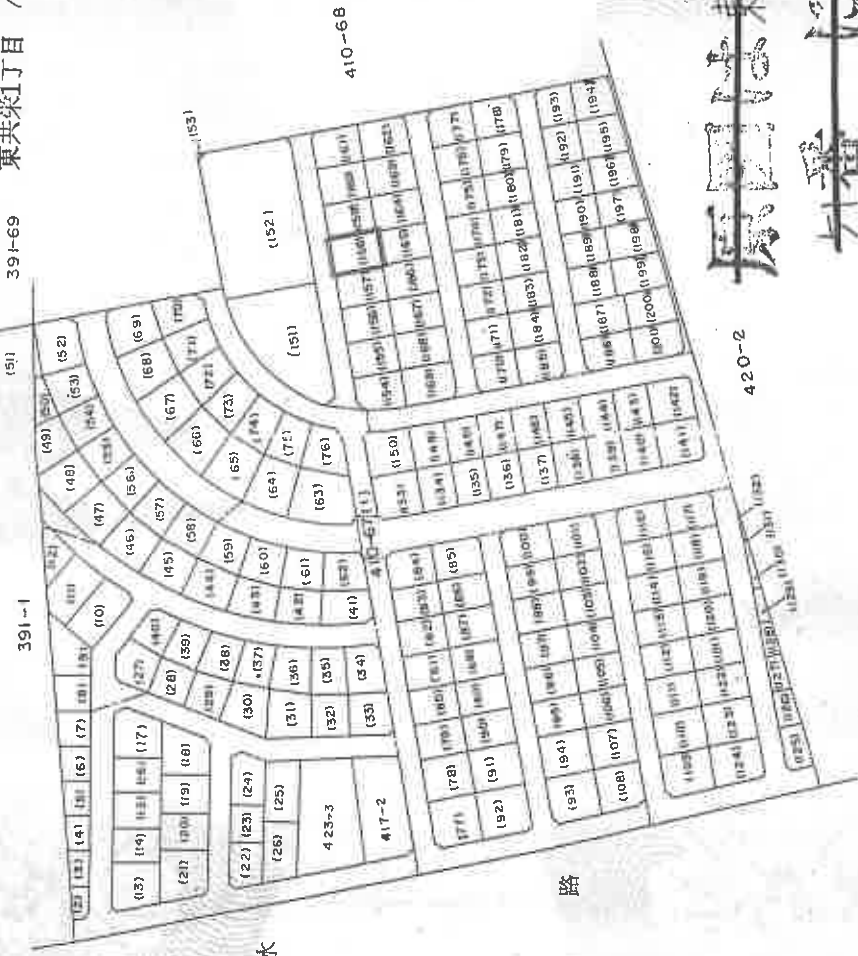
土地  
地積  
測量  
所在  
図

東共栄2丁目  
11-11-1, 11-14-1, 14-14-1, 15-15-22  
16-16-14, 17-17-2, 18-18-16, 19-19-16  
20-20-16, 21-21-18, 22-22-16, 23-23-16  
24-24-15, 24-17, 56  
12-12-9, 13-13-8, 13-5-13-8  
東共栄1丁目 17-22-17-9

昭和50年12月10日  
製作年月日

製作者

申請人



原図は録21日  
4番に縮小

縮尺 1/2000

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。  
(北条法務局白石出張所蔵)  
令和7年4月10日 東京法務局港出張所

登記官





登記年月日：平成7年6月5日

これは図面に記録されている内容を証明したもので、  
(札幌法務局白石出張所管轄)  
令和7年4月10日 東京法務局 港出張所

登記官

地図整理番号：M51926

本図面はA3判をA4判に縮小したもので、

各階平面図

016377

18-5

家屋番号

建物図面

札幌市東区東2丁目18番地5

建物の所在

北広島市

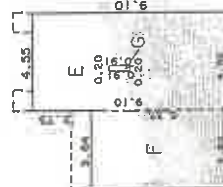
1 階床面積計算

A 4.55 x 10.01 = 45.5455  
B 3.64 x 7.28 = 26.4992  
C 2.73 x 0.91 = 2.4843  
D 0.39 x (2.73 + 1.95) x 2 = 0.9126  
計 = 70.473



2 階床面積計算

E 4.55 x 9.10 = 41.405  
F 3.64 x 6.37 = 23.1868  
G 0.20 x 0.91 = 0.182  
計 = 64.4098



51 2.40

物件2

18-7

18-6

18-13

18-4

18-3

物件1

18-5

18-4

18-3

18-12

18-13

18-14

18-15

18-16

申請建物



(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/500

作製者  
(平成7年5月)  
土地家屋調査士

# 土地建物位置関係図



道路

51

アスファルト舗装

アスファルト舗装

down

インターロッキング  
舗装

物件2  
家屋番号：18番5

木造  
仮設物置

物件1  
18-5

18-6

18-4

18-13

18-14

18-15

■：境界標等

# 建物間取図



1 階



2 階

