

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 3日から 令和 8年 4月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月22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 4月20日から 令和 8年 4月24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 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌若葉町 55番地1

建物の名称 原始林ニュータウン若葉E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌若葉町 55番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江別市野幌若葉町55番1

地 目 宅地

地 積 1172.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万9766分の8197



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

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌若葉町 55番地1

建物の名称 原始林ニュータウン若葉E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌若葉町 55番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江別市野幌若葉町55番1

地 目 宅地

地 積 1172.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万9766分の8197



令和 7年(ケ)第 78号
令和 7年 8月13日受理
令和 7年 9月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌若葉町 55番地1

建物の名称 原始林ニュータウン若葉E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌若葉町 55番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江別市野幌若葉町55番1

地 目 宅地

地 積 1172.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 14万9766分の8197



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)	
建 物	物件 1	
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 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 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等	<input checked="" type="checkbox"/> 調査書(管理費等)のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	札幌市南区真駒内柏丘5丁目10-70-A306 有限会社北海道アセッツ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の権利(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

調 査 書 (管 理 費 等)

■ 月々の支払い項目・金額

管理費	5,100円
修繕積立金	5,100円
水道料金	(従量制)円
共用電気料	(従量制、戸数割)円

■ 令和7年8月31日現在

滞納はない

滞納がある

令和4年12月分～令和7年8月分 未払合計金748,880円

不明

■ 駐車場 (全戸分あり 無料)、トランクルーム (なし)

(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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況から総合判断し、2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内部の状況は、おおむね経年相当の劣化状況であった。特記事項は、次のとおりである。
 - (1) 居間の床には、ペットが原因と思われる損傷が見られた（写真⑦参照）。また、居間の内壁にゴルフボール大の穴が開いていた。
 - (2) 洋室1の窓枠付近やクローゼット内、居間のストーブ背後の内壁部分などにカビの発生が多く見られた（写真⑧参照）。
 - (3) 室内には、衣類、雑貨及びソファなどの動産が残置されていた（写真②⑤⑥参照）。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、今年の6月頃から本マンションには住んでいません。まだ、荷物が残っていますので、時々出入りしています。2 本マンションは、誰にも賃貸等はしていません。3 以前ペットを室内で飼っていたので、床が傷んでいます。また、結露やカビの発生が気になります。これ以外は、住んでいて、特に不具合を感じることはありませんでした。4 現況調査日は、仕事で立ち会えないため、鍵をお貸します。適宜調査を実施してもらって構いません。
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none">1 月々の支払のうち、水道料と共用電気料は変動します。2 本マンションは、各戸に一台分の無料の駐車場があります。Aは現在、駐車場を使用していません。3 滞納額の内訳は、一部入金等があるため算出は困難です。4 ペットの飼育及び民泊は禁止です。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

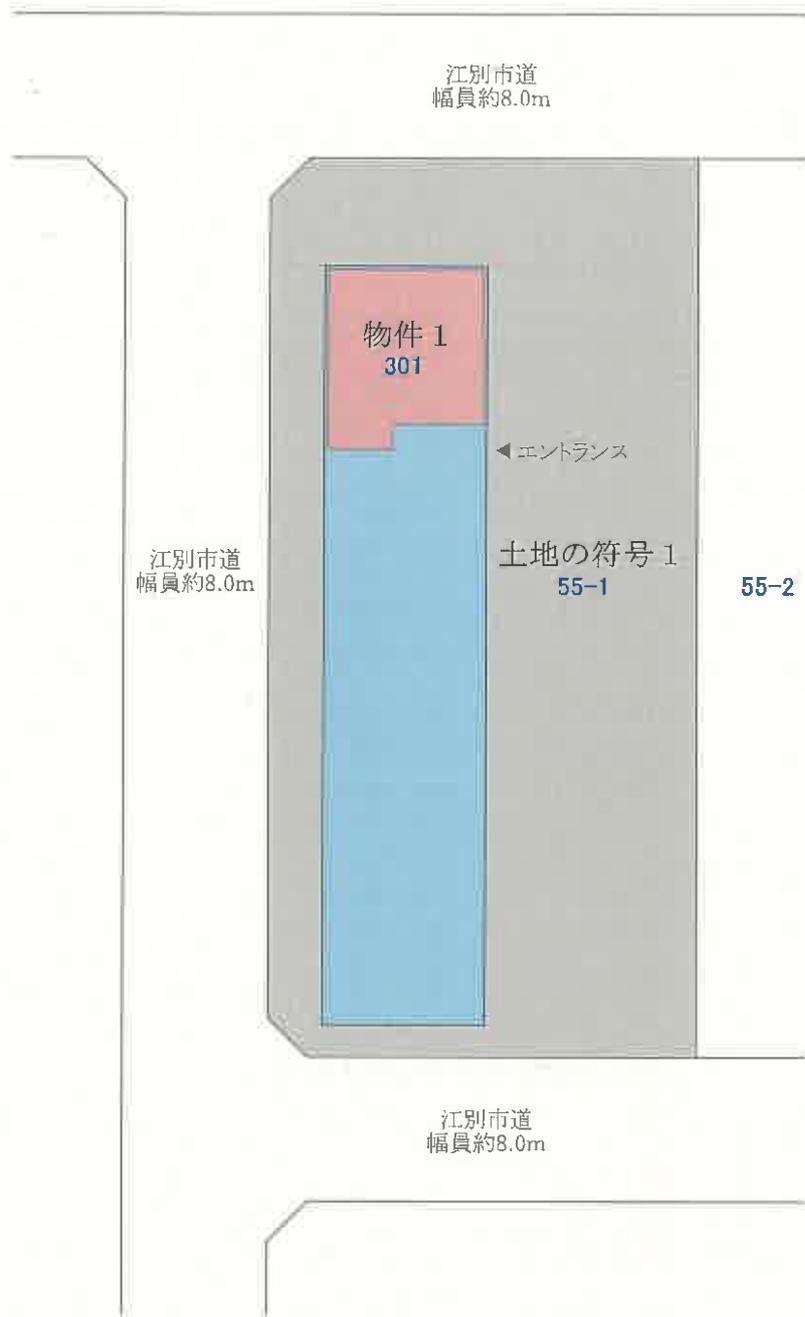
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月20日（水） 12：20－12：50	物件所在地	不在、事務連絡投函、物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年8月22日（金） 13：40－13：55	物件所在地	不在、管理会社等調査
7年8月26日（火） ： ー :	当庁（FAX）	管理会社あて照会書送付
7年8月28日（木） ： ー :	当庁（郵便）	Aあて事務連絡（立入調査期日通知）送付、北海道電力ネットワーク(株)あてライフライン照会書送付
7年9月4日（木） 12：25－12：40	当庁（電話）	Aから聴取
7年9月10日（水） 12：45－13：15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
7年9月11日（木） 9：20－9：30	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取

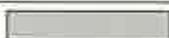
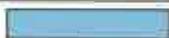
（特記事項）

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和7年9月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、債務者から借用した鍵で解錠し、本建物に立ち入った。
なお、鍵の不具合等が予想されたので、解錠技術者を同行した。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



凡例	
	一棟の建物の敷地
	一棟の建物（1階形状）
	目的建物（3階）
青色数字	地番・部屋番号



縮尺：約 1/400

建物間取図



縮尺: 約 1/100

①本物件の外観



②居間・食堂



③台所



④浴室



⑤洋室1



⑥洋室2



⑦居間の床の状況



⑧カビの発生状況



令和 7年(ケ)第 78号
令和 7年 9月10日 現地調査
令和 7年 9月18日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

須藤 秀行

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円

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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 江別市野幌若葉町55番地1</p> <p>建物の名称 原始林ニュータウン若葉E棟</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 野幌若葉町55番1の301</p> <p>建物の名称 301</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 3階部分 81.97㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 江別市野幌若葉町55番1</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1172.33㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 14万9766分の8197</p>		
番号	特記事項		
	なし		

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

位置・交通	JR函館本線「野幌」駅の南西方・道路距離約1.8km 最寄バス停「若葉町西」の北東方・道路距離約140m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	野幌地区市街地の南端付近に位置し、周辺は戸建住宅を中心にマンション・アパート等も見られる住宅地域である。野幌駅及び商業施設からはやや距離がある。地勢は北西向き緩傾斜。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特別用途地区(文教地区)
画地条件	間口:約50.0m(南西側) 奥行:約23.5m 形状:ほぼ長方形 高低差:接面道路及び隣接地と概ね等高 地勢:画地内は概ね平坦 接面状況:三方路地 その他:西角及び南角に約3.0mの隅切りあり	
接面道路の状況	下記道路に接面している。 南西側:幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 北西側:幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 南東側:幅員約8.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	評価対象建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:あり	
土壌汚染等	評価対象建物を含む一棟の建物の敷地は、現地調査及び公開資料による調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査を要する。	
特記事項	北海道教育委員会のホームページ北の遺跡案内によれば、評価対象建物を含む一棟の建物の敷地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	原始林ニュータウン若葉E棟
建物の用途	居宅（総戸数18戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成3年11月22日（検査済証交付年月日） 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約16年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋上：不明 外壁：吹付タイル その他：なし
設備等	エレベーター：なし オートロック：なし 駐車場：18台分（各戸1台分確保：無料） トランクルーム：なし 自転車置場：あり 集会室：なし その他：集合郵便受
建物の品等	使用資材：劣る 施工：普通
管理の形態等	管理組合：原始林ニュータウン若葉管理組合 法人格：なし 管理方式：委託管理 管理会社：有限会社北海道アセッツ 管理人室：なし 管理形態：不定期巡回
管理の状況	外壁の汚損が目立つこと、内部階段室の床に損傷が見られること等から、共用部分の管理の状況は劣ると判断した。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築確認等：江別市によれば、評価対象建物を含む一棟のマンションは建築確認済みであり、また、検査済証の交付を受けている。 ● 管理会社担当者への確認事項は次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の合計額：13,160,407円（令和6年6月30日現在） ・直近の大規模修繕：平成30年に屋上防水工事を実施 ・犬・猫等のペット飼育：不可 ・民泊利用：不可

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階の北西角(301号室) 主要開口部の方位：南西向き
現 況 床 面 積	81.97㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー面積：約10.50㎡
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、カーペット、クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水、給湯、暖房、換気、インターホン等 その他：なし
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：月額5,100円 修繕積立金：月額5,100円 滞 納 額：748,880円(令和7年8月31日現在) ※ 詳細は現況調査報告書参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ● 水道、電気等の設備については動作確認を実施していないため使用可能か否かは不明である。 ● エレベーターのない3階に位置している。 ● 主な汚損・損傷箇所等は次の通りである。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 居間の床フローリングに損傷が見られる ・ 居間の内壁に直径10cm程度の穴が開いている ・ 居間のストーブ背後の内壁、洋室1の窓枠周辺やクローゼットの内壁等にカビが見られる ・ 衣類が散乱しているほか、雑貨・ソファ等の動産が残置されている ● 目的物件に関する所有者の話は次の通りである。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 過去に室内でペットを飼育していた

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
210,000	81.97	0.16	2,754,000

ア 再調達原価：
間接法を適用して上記のとおり査定した。

イ 専有面積：
登記面積を採用した。

ウ 現価率：
耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法 ア	観察減価法 イ	現価率 ア×イ
16年/50年	0.50	0.16

イ 観察減価法：
エレベーターなし、オートロックなし等の機能的陳腐化-50% (=0.50)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
44,000	1.03	1172.33	1.00	8197/149766	2,908,000

- ア 標準画地価格：
第6参考価格資料記載の公示地等との規準及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：
三方路地+3% (=1.03)
- ウ 地積：
登記面積を採用した。
- エ 建付減価：
なし
- オ 敷地権割合：
登記の敷地権の割合を採用した。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
2,754,000	2,908,000	1.05	5,945,000

- ウ 個別格差：
角部屋+5% (=1.05)

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
45,000	1.05	81.97	3,873,000

- ア 基準階の比準価格：
近隣地域、同一需給圏内の類似地域に存する類似の区分所有建物の取引事例及び売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1m²当たりの比準価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：
角部屋+5% (=1.05)
- ウ 専有面積：
登記面積を採用した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場性を反映した現実的実証的価格としての比準価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	5,945,000	1.00	5,945,000
② 比準価格	3,873,000	1.00	3,873,000
③ 調整後の価格	3,900,000		

イ 占有減価修正：
なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) (千円以下切捨) ア×イ×ウ×エ×オ
3,900,000	1.00	0.80	0.74	—	2,300,000

イ 市場性修正：
中古マンション市場の現況を勘案した結果、目的物件の相対的な市場性は普通と判断した。

ウ 競売市場修正：
第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：
滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に、代金納付時までの滞納発生見込額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

オ その他の控除減価（敷金等）：
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（江別-17）

所 在 : 江別市野幌若葉町 14 番 3
価 格 : 50,000 円/㎡
位 置 : JR 函館本線「野幌」駅の南西方・道路距離約 1.1 km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 386 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 道 路 : 南東 8.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域、建蔽率 60%、容積率 200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

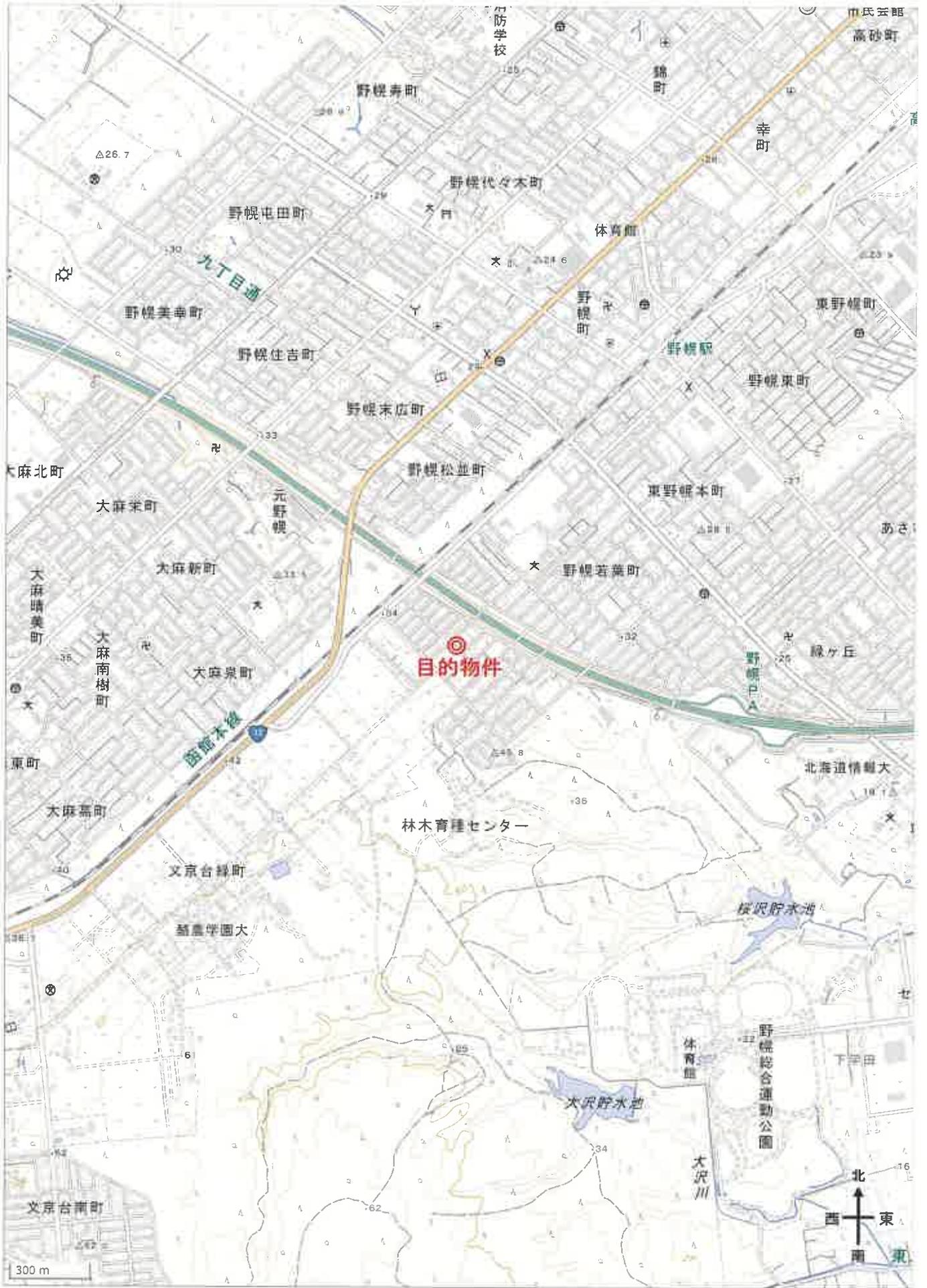
2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

土地 30,166,395 円（一棟の建物の敷地）
建物 4,843,089 円（共用部分を含む）

第7 附属資料の表示

- 1 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 建物間取図

以上



登記年月日：平成2年10月8日

前55

615409

地図番号

種類	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
既設	コンクリート標
新設	C

地番 55-1

土地の所在 江別市野幌若葉町

土地積測量 図

一棟の建物の敷地

求積式

$$\begin{aligned}
 (1) & 55-1 \\
 & (21.329 + 21.285) \times 55.233 \times \frac{1}{2} = 1176.849531 \\
 & (E) 3.000 \times 1.507 \times \frac{1}{2} = 2.2605 \\
 & (F) 3.000 \times 1.500 \times \frac{1}{2} = 2.2500 \\
 & \text{計 } 4.5105 \\
 & 1176.849531 - 4.5105 = 1172.339031
 \end{aligned}$$

$$(2) 55-2 \quad (24.071 + 24.019) \times 56.896 \times \frac{1}{2} = 1368.06432$$

$$(3) 55-3 \quad (24.058 + 24.006) \times 56.802 \times \frac{1}{2} = 1365.065564$$

$$(4) 55-4$$

$$(イ) (18.204 + 3.975) \times 53.381 \times \frac{1}{2} = 591.9685995$$

$$(ロ) 47.616 \times 28.405 \times \frac{1}{2} = 676.26624$$

$$(G) 3.000 \times 1.918 \times \frac{1}{2} = 2.8770$$

$$(H) 3.000 \times 1.202 \times \frac{1}{2} = 1.8030$$

$$\text{計 } 1268.2348395$$

$$(イ) + (ロ) - \{(G) + (H)\}$$

$$1268.2348395 - 4.6800 = 1263.5548395$$

$$\text{合計 } 5169.0238545$$



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

62.9.500.91965724

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7月1日 札幌法務局 登記官

登記年月日：平成33年12月26日

各階平面図 325566

建物図面



建物の番号 原始林ニュータウン若葉55棟

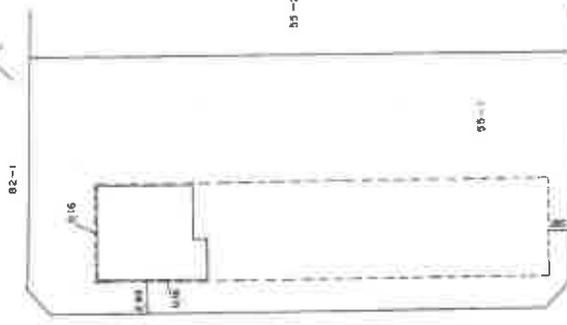
建物の所在 江別市野幌若葉町55番地1

専有部分の家屋番号 野幌若葉1の301 住戸番号 301



求積

8.88 × 5.05 = 44.8440
 10.23 × 3.63 = 37.1349
 計 81.9789㎡



建物の存する部分 3階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

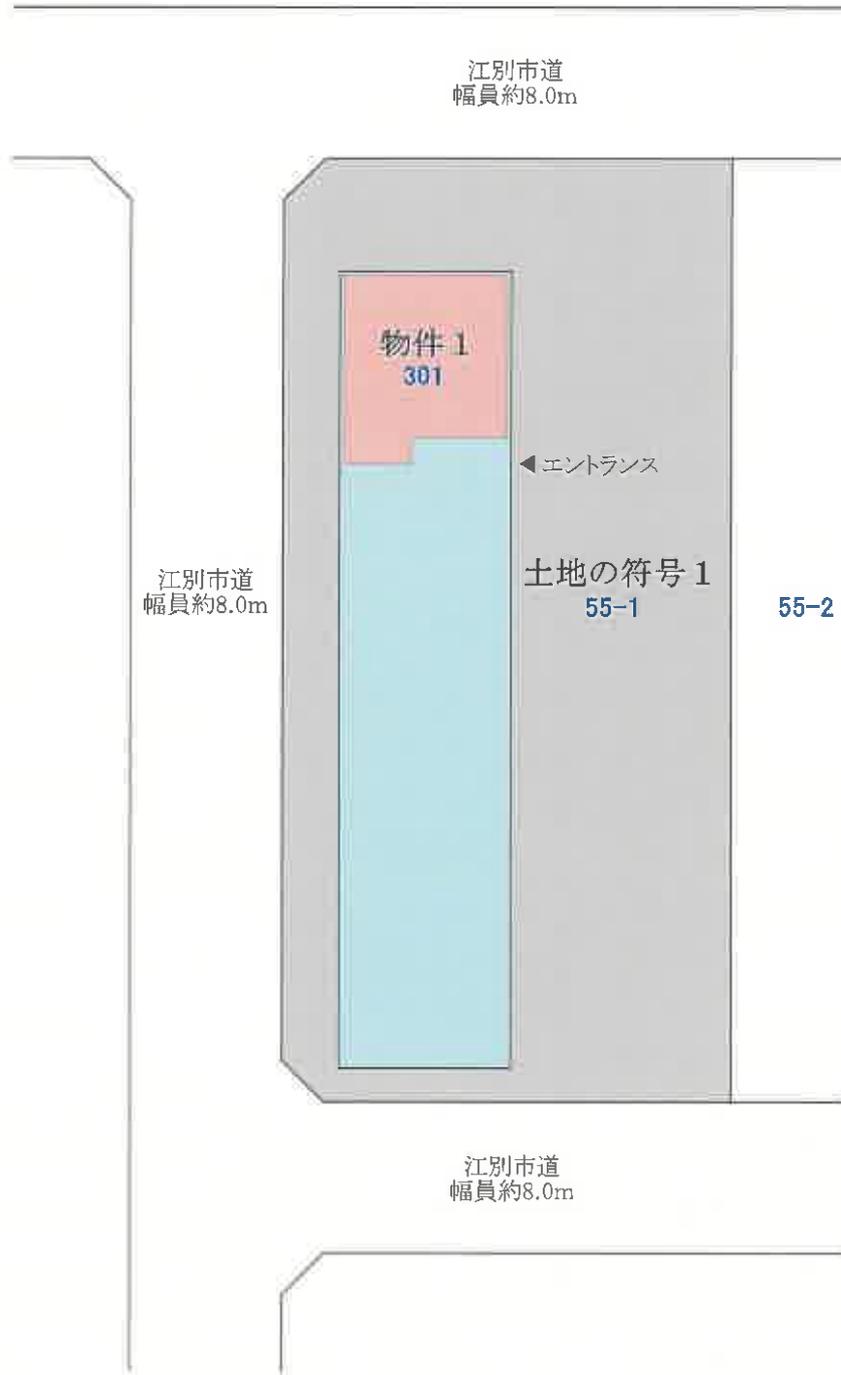


(札幌土地家屋調査士会専用紙)

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7月1日 札幌法務局

登記官

土地建物位置関係図



凡例	
	一棟の建物の敷地
	一棟の建物（1階形状）
	目的建物（3階）
青色数字	地番・部屋番号



縮尺：約 1/400

建物間取図



縮尺: 約 1/100