

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 西 戸 亜希子

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 所 在 石狩市花川北二条六丁目
地 番 201番
地 目 宅地
地 積 288.00平方メートル
- 2 所 在 石狩市花川北二条六丁目 201番地
家屋 番号 201番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.97平方メートル
2階 87.77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。

物件明細書

令和 8年 2月 3日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号2】

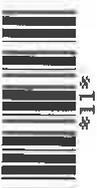
- (1) 別紙建物間取図の1階のうち、玄関①、ホール①、階段を除くその余の部分を、本件所有者が占有している。
- (2) 別紙建物間取図の1階のうち、玄関①、ホール①、階段及び2階全部をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



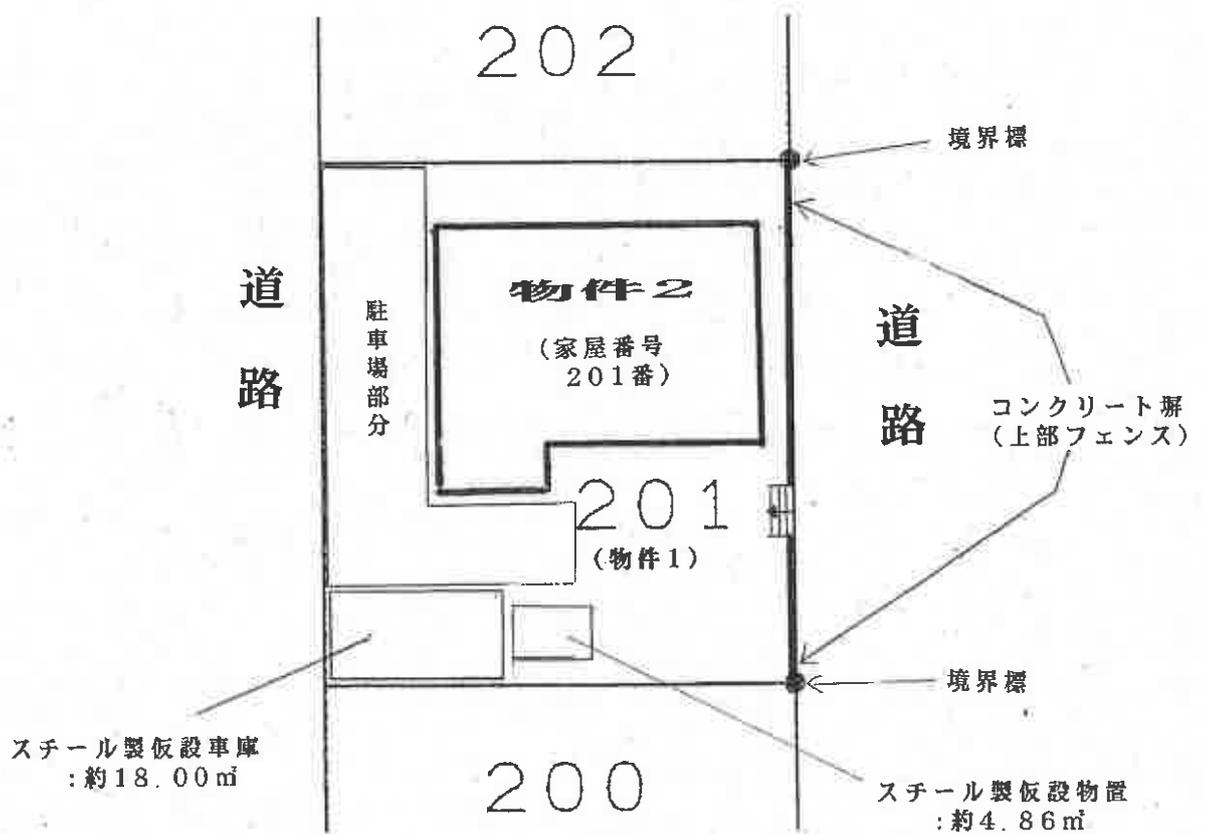
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石狩市花川北二条六丁目 |
| | 地 番 | 201番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 288.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩市花川北二条六丁目 201番地 |
| | 家屋 番号 | 201番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.97平方メートル 2階 87.77平方メートル |



土地建物位置関係図

1 : 250

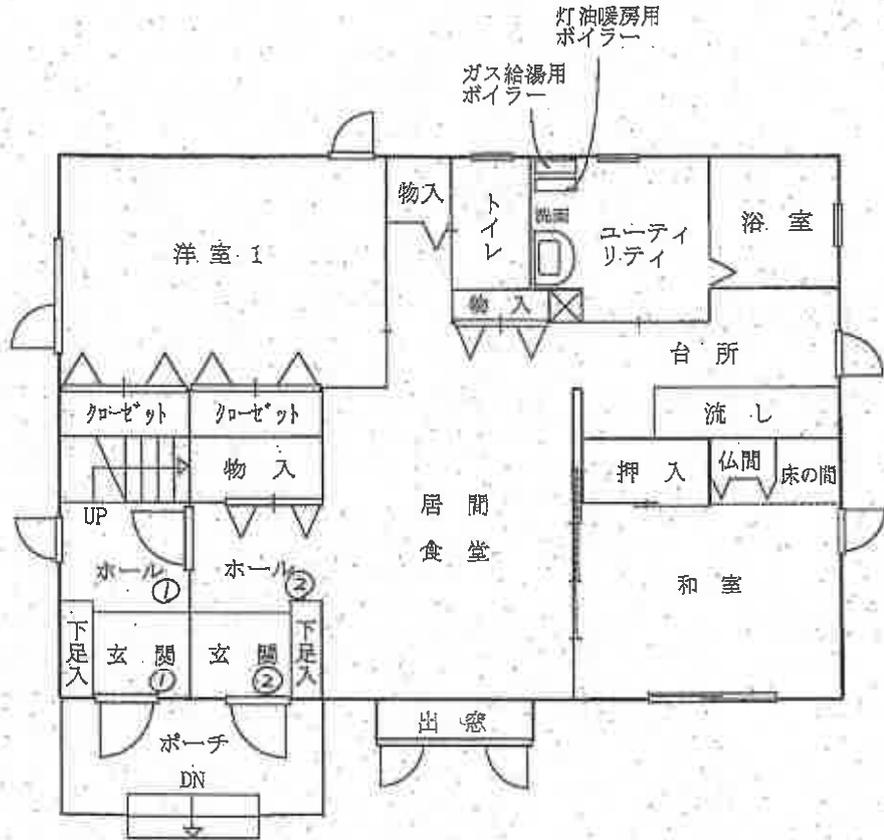


建物間取図

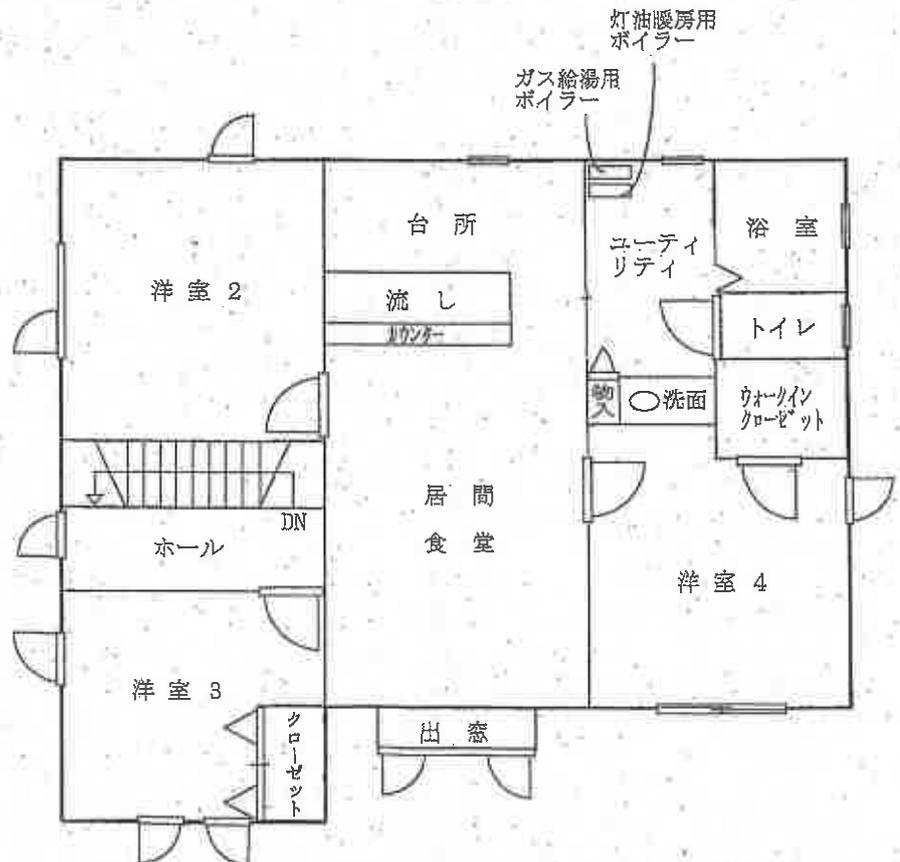
1:100



1 階



2 階



令和 7年(ケ)第 118号
令和 7年11月10日受理
令和 7年11月28日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武田 一 臣

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 石狩市花川北二条六丁目
地 番 201番
地 目 宅地
地 積 288.00平方メートル
- 2 所 在 石狩市花川北二条六丁目 201番地
家屋 番号 201番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 81.97平方メートル
2階 87.77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 | ■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、1部駐車場として占有している ■「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: |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない □ある { 種類: 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占有している ■「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

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) | | |
|-------------------|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す駐車場部分はBと共同占有) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図に示す駐車場部分 (ただし、Aと共同占有) | |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> B | |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (A及びB) <input type="checkbox"/> 文書 () <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (A及びB) <input type="checkbox"/> 文書 () | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | 平成15年 1月20日 平成19年11月ころ | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年 月 日 平成19年11月ころ |
| | 期間 | <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等 | 期間 | <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円 <input type="checkbox"/> ある [金 円 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円 <input type="checkbox"/> ある [金 円 | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | |
| その他 | 「その他の事項」のとおり 「その他の事項」のとおり | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係) | | |
|-------------------|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物間取図に示す1階全部(ただし、西側玄関、西側ホール及び階段を除く。) | <input checked="" type="checkbox"/> 建物間取図に示す2階全部、1階の西側玄関、西側ホール及び階段 |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨 | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A及びB)) <input type="checkbox"/> 文書() | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A及びB)) <input type="checkbox"/> 文書() |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有 | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成19年11月 1日 | 平成19年11月ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 | 平成19年11月ころ |
| | 期間 | 平成19年11月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 | 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 当事者 | 借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| | 貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() |
| 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | 毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> |
| その他 | 「その他の事項」のとおり | 「その他の事項」のとおり |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本件土地の境界石等は、土地建物位置関係図のとおり確認した。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 土地建物位置関係図に示すとおり、物件所有者A所有の上部の一部がフェンスとなっているコンクリート塀が設置されている。フェンス及びコンクリート塀は損傷が多々あり、コンクリート塀にタイルが貼られている部分は、タイルの剥離が多々見受けられる。
- 3 上記のコンクリート塀の北東側境界付近は、北東側隣接地所有者のコンクリート塀と一体化している（物件所有者Aの陳述の要旨「3番」参照）。

■ 物件2について

- 1 本件物件は玄関ドアが2箇所あるが、各ホールが内部のドアで繋がっており室内で行き来が出来るようになっている。
- 2 本件物件は各階に台所及び浴室が設置されている。
- 3 物件所有者A所有のスチール製仮設車庫（約18.00㎡）が設置されている。なお、スチール製仮設車庫は損傷が見受けられる。
- 4 物件所有者A所有のスチール製仮設物置（約4.86㎡）が設置されている。なお、スチール製仮設物置は損傷が見受けられる。
- 5 外壁のモルタルに剥がれ及び汚れが多々見受けられる。
- 6 室内で犬を1匹飼育している（主に1階）。

■ 物件所有者Aの陳述の要旨

- 1 物件占有者Bは息子です。本件建物新築時より、私も息子（B）も居住しています。居住開始時から現在（令和7年11月）まで、家賃及び駐車場代金はいただけていませんし、契約書もありません。
- 2 光熱費は私と息子（B）は別々に支払いをしています。
- 3 本件土地の北東側境界付近及び北東側隣接地（地番202番）境界付近のコンクリートブロック塀の一部は、北東側隣接地所有者のコンクリートブロック塀と一体化している箇所がありますが、コンクリート塀を設置した当時の本件物件の所有者と北東側隣接地所有者が同じ会社の知り合いだったため、一体化して設置したと聞いています。北東側隣接地所有者と境界及びコンクリートブロック塀に関し、争い等は全くありません。
- 4 本件物件を私が代表取締役の会社の本店所在地としています。本件物件内に事務所及び応接スペース等はありませんが、固定電話の設置及び郵便物受取場所としています。会社より本件物件所有者である私への賃料等の支払いはありません。

■ 物件占有者Bの陳述の要旨

上記の「物件所有者Aの陳述の要旨」の1番及び2番の内容で間違いはありません。

(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11月12日(水) 15:10-15:30 | 物件所在地 | 占有関係調査、外部調査、写真撮影、物件占有者Bの妻に面談、物件所有者A宅に連絡文書投函 |
| 7年11月13日(木) 8:40-8:50 | 電話 | 物件所有者Aより架電、事情聴取 |
| 7年11月20日(木) 8:45-9:35 | 物件所在地 | 立入調査、写真撮影、物件所有者A及び物件占有者B立会、評価人同行 |
| 7年11月27日(木) : - : | 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) |
| | | |
| | | |
| | | |

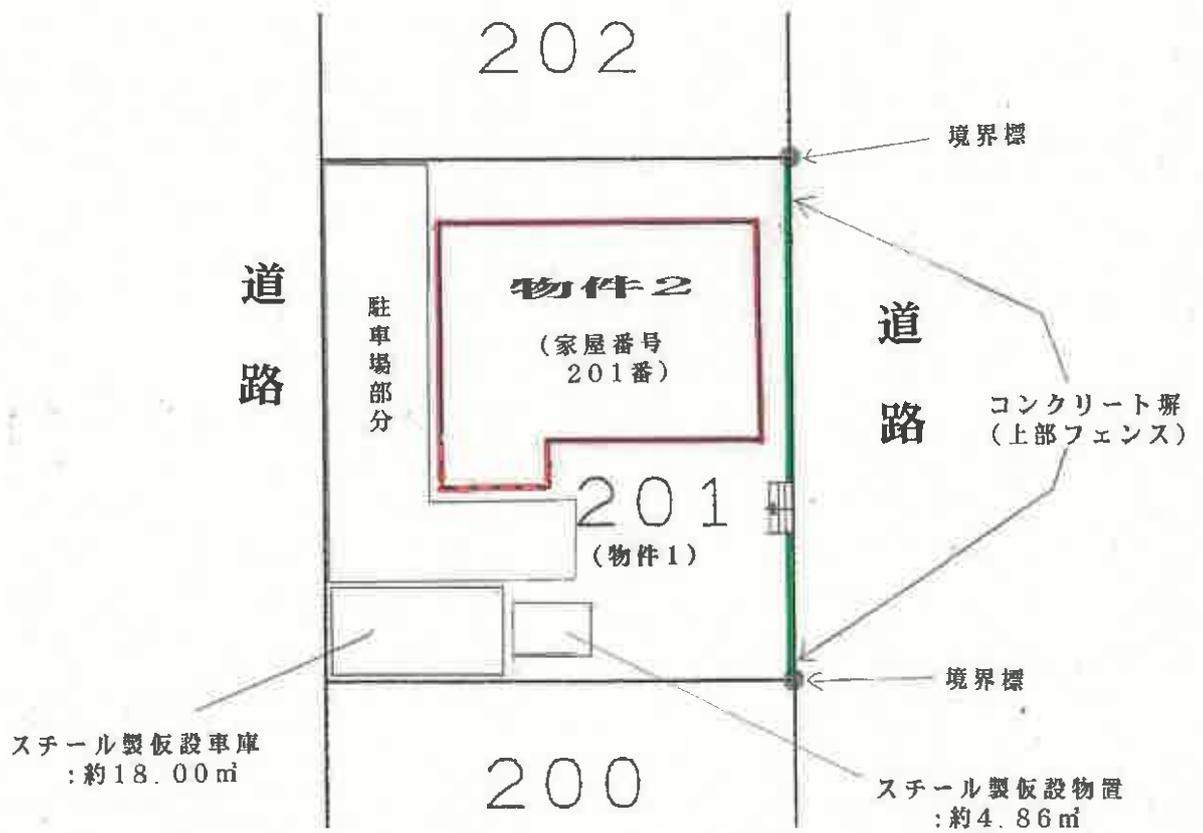
(特記事項)

- 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。
-

(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

1 : 250

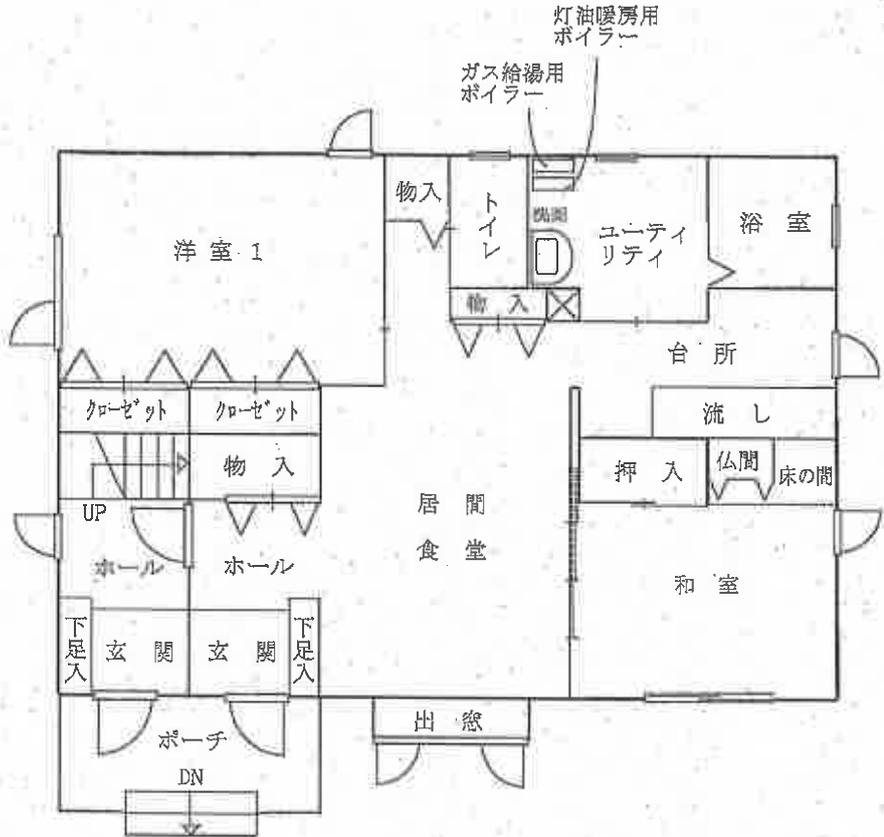


建物間取図

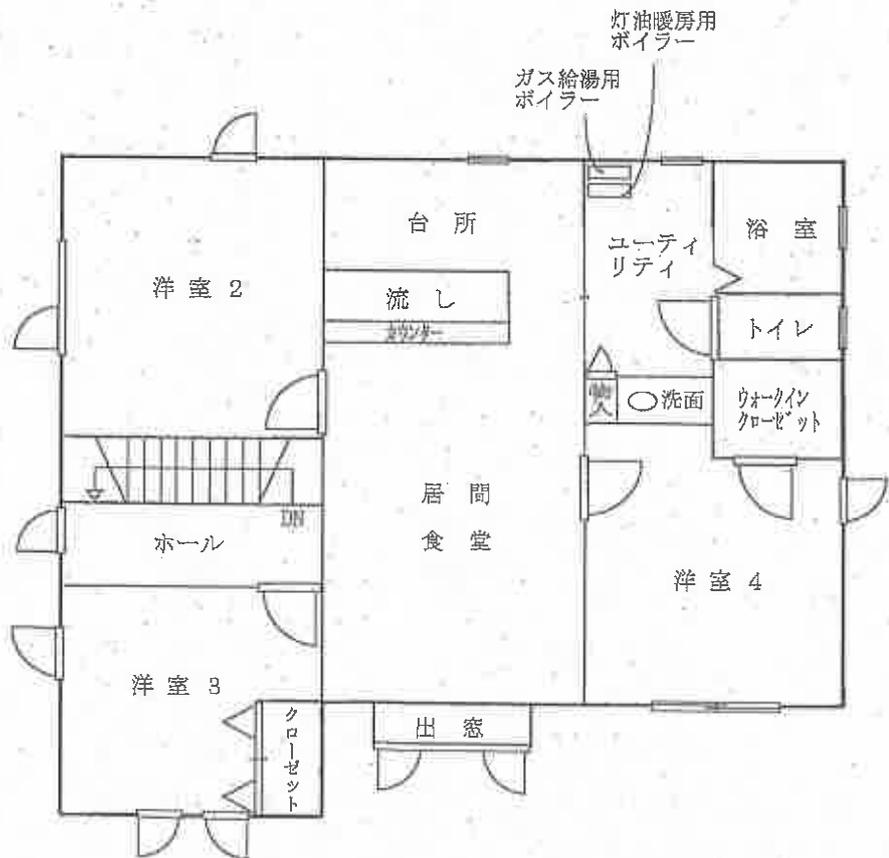
1 : 1 0 0



1 階



2 階



(8 枚目)

全景



1階 居間・食堂



1階 台所



1階 浴室



2階 居間・食堂



2階 台所



2階 浴室



フェンス及びコンクリート塀



スチール製仮設車庫



スチール製仮設物置



外壁の状況



令和7年(ケ)第118号
令和7年11月20日 現地調査
令和7年12月5日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|----------------|---------------|
| 金 13,090,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 4,160,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 8,930,000 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の内訳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 地目 地積 | 石狩市花川北2条6丁目 201番 宅地 288.00㎡ | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 石狩市花川北2条6丁目201番地 201番 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 81.97㎡ 2階 87.77㎡ | |

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 | 地下鉄南北線「麻生」駅の北西方・道路距離約6.0km、最寄交通機関たる中央バス「花川北2条6丁目」停留所の南方・道路距離約150mに位置している。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 | |
| 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種低層住居専用地域 50% 80% なし 花川北地区地区計画(低層一般住宅A地区)、高度地区 |
| 画地条件 | 規模：288.00㎡ 形状：長方形 地勢：概ね平坦 | |
| 接面道路の状況 | 以下の各街路に接面した二方路地である。なお、北西側道路とは等高、南東側道路からは約0.5m高くなっている。 北西側：約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当) 南東側：約18mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当) | |
| 土地の利用状況等 | 物件2の建物敷地として利用されている(別添・建物配置図のとおり)。 | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> 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履歴調査の結果、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。 本件土地にはコンクリート塀(上部フェンス)があるが、タイルの剥離などの損傷が多々ある。なお、当該コンクリート塀は北東側隣接地のコンクリート塀と一体化している。 | |

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)：平成19年11月1日新築 経 過 年 数：18年 経済的残存耐用年数：12年 |
| 仕 様 | 構 造：木造合金メッキ鋼板葺2階建 屋 根：ガルバリウム鋼板葺 外 壁：モルタルリシン吹付 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング・タタミ等 設 備：電気・水道・水洗トイレ・都市ガス・ガス給湯用ボイラー・セ ンtralヒーティング(灯油暖房用ボイラー)等 その他：特になし |
| 床面積(現況) | 第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は169.74㎡。 |
| 現況用途等 | 階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり ※ 1階各玄関ホールの内部ドアで繋がった二世帯住宅(1階 2LDK、2階3LDK)である。 |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・他にスチール製仮設車庫：約18.00㎡、スチール製仮設物置：約4.86㎡があるが、共に損傷箇所が見受けられる。 ・外壁のモルタルに剥れ及び汚れが多々見受けられる。 ・主に1階で犬を1匹飼育している。 ・本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 |

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 | 37,500 | 1.02 | 288.00 | 1.00 | 11,016,000 |

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を37,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：二方路+2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率は不要と判断した。

※ なお、コンクリート塀については、現況から観て別途の経済価値はないものと判断した。

(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。なお、仮設車庫・仮設物置は建物価額に含めて評価した。

| 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 | 180,000 | 169.74 | 0.32 | 9,777,000 |

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲20%

$$\frac{12}{12+18} \times (1-0.20) = 0.32$$

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 | 11,016,000 | 0.40 | 法定地上権 | 4,406,000 |

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) [1(1)オ,1(2)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×カ (万円未満切捨) |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|--|
| 1 | 11,016,000 | - 4,406,000 | | 0.90 | 0.70 | - | 4,160,000 |
| 2 | 9,777,000 | + 4,406,000 | - | 0.90 | 0.70 | - | 8,930,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 13,090,000 |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮した結果、二世帯住宅で需要者が限定されることから、-10%の市場性修正率を計上した。

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した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格 (石狩-10)

所 在：石狩市花川北2条6丁目162番

価 格：37,000円/m²

位 置：地下鉄南北線「麻生」駅の北西方道路距離約6.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：210m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東8m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

固定資産税評価額 (令和7年度)

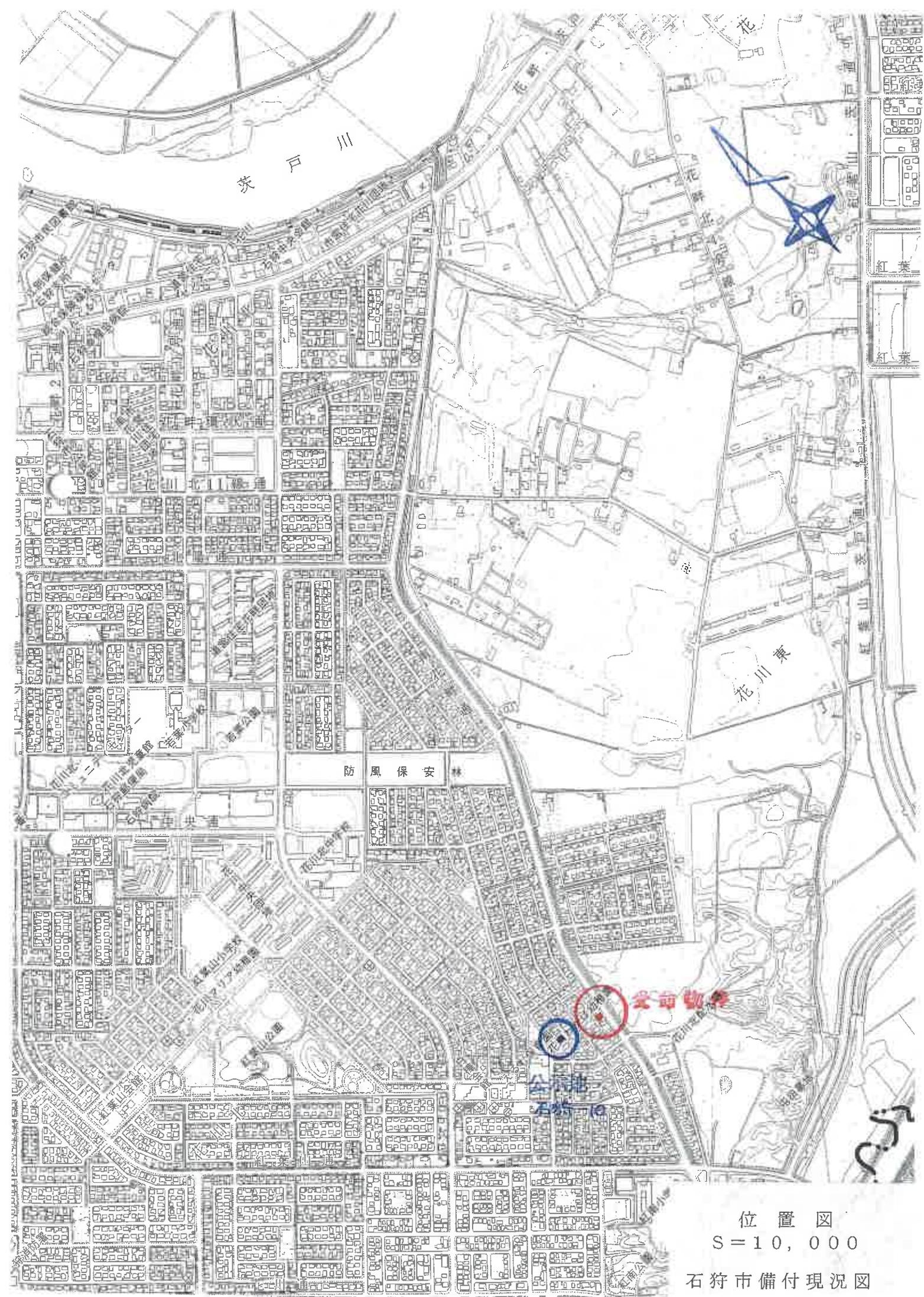
物件1 7,140,384円

物件2 5,467,273円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図等法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以 上



位置図

S=10,000

石狩市備付現況図



(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る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

法務局備付図面写し

地番区域見出
花川北二条
6丁目

| | | | | | | | |
|-------|------------|-------------|---------|-----------|----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 石狩市花川北二条六丁目 | | | 地番 | 201番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 その他 |
| 作成年月日 | 昭和52年8月31日 | | | 備付年月日(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。

令和7年9月19日
札幌法務局北出張所
登記官

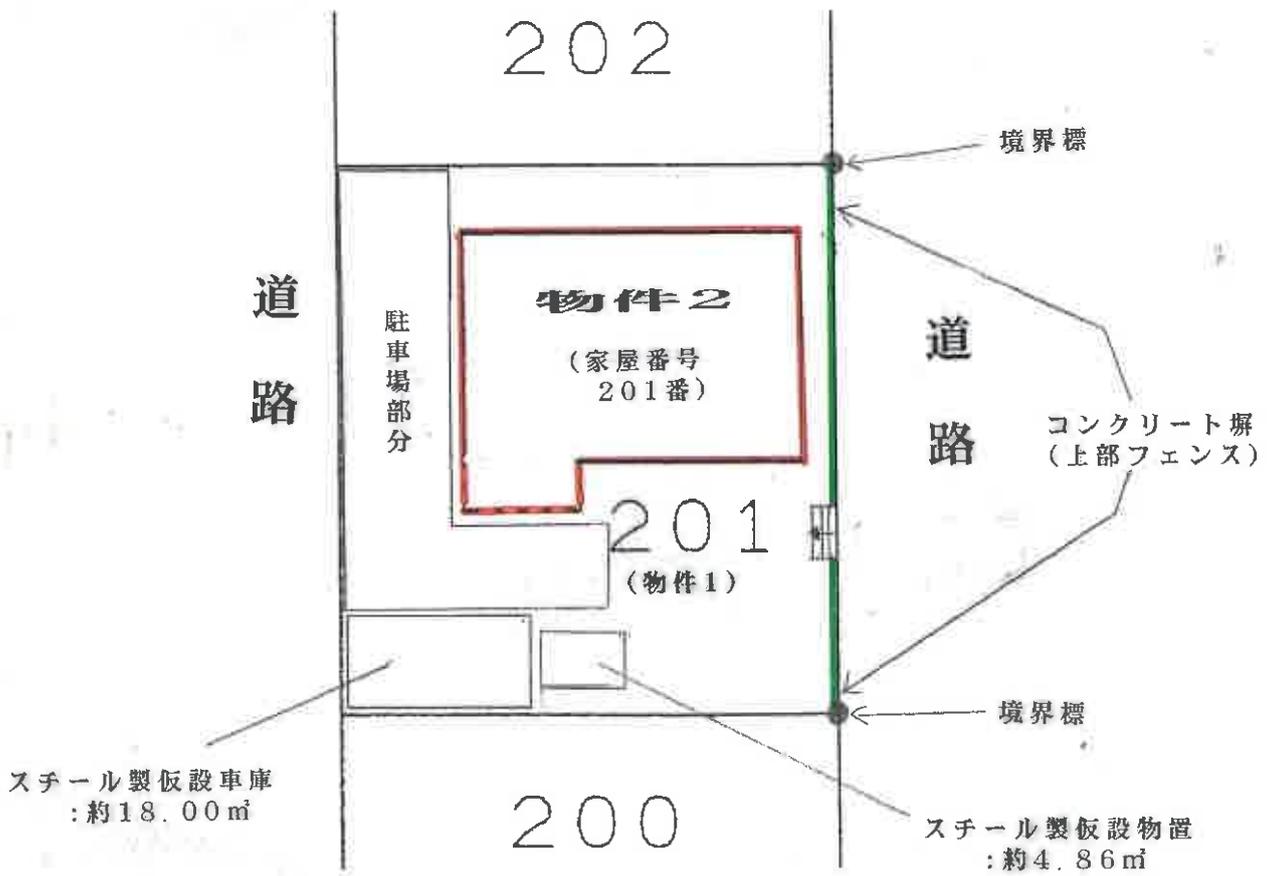
地図整理番号：M19259
(1/1)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

土地建物位置関係図

1 : 250

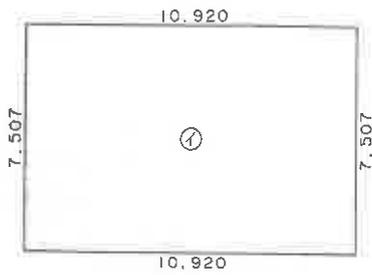


建物平面図

1 : 250



1階

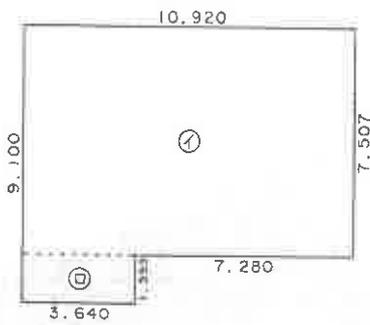


求積表

| | | | | | |
|---|--------|---|-------|---|-----------|
| ① | 10.920 | × | 7.507 | = | 81.976440 |
|---|--------|---|-------|---|-----------|

床面積 81.97 m²

2階



求積表

| | | | | | |
|---|--------|---|-------|---|-----------|
| ① | 10.920 | × | 7.507 | = | 81.976440 |
| ② | 3.640 | × | 1.593 | = | 5.798520 |

計 87.774960

床面積 87.77 m²

