

注 意 書

本件のファイルには、次の順に書類を編てつしています。

- ① 注意書（本書面）
- ② 期間入札の公告
- ③ 注意書（陳述書の記載等について）
- ④ 物件明細書
- ⑤ 再現況調査報告書
- ⑥ 現況調査報告書（補充）
- ⑦ 補充評価書（令和8年2月3日付）
- ⑧ 補充評価書（令和7年12月5日付）
- ⑨ 評価書

今回の売却基準価額は、上記⑦の補充評価書に基づいて決定されています。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

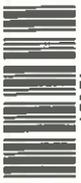
札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 | 恵庭市有明町六丁目 | |
| | 地 番 | 10番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 355.24平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 恵庭市有明町六丁目 10番地 | |
| | 家屋 番号 | 10番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 61.56平方メートル |
| | | 2階 | 108.64平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 約115.83平方メートル |
| | | 2階 | 約117.97平方メートル |



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。 陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 恵庭市有明町六丁目 | |
| | 地 番 | 10番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 355.24平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 恵庭市有明町六丁目 10番地 | |
| | 家屋 番号 | 10番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 61.56平方メートル |
| | | 2階 | 108.64平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 約115.83平方メートル |
| | | 2階 | 約117.97平方メートル |



令和 7年(ケ)第 53号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 1月 28日提出

再現況調査報告書

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 恵庭市有明町六丁目
地 番 10番
地 目 宅地
地 積 355.24平方メートル
- 2 所 在 恵庭市有明町六丁目 10番地
家屋 番号 10番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 61.56平方メートル
2階 108.64平方メートル



そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本土地上の境界標は、積雪のため確認できなかった。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 本土地は概ね平坦であると見られたが、積雪のため土地上の状況は不明であり、土地建物位置関係図記載のとおり、道路に等高に接面している。
- 3 本土地上に、土地建物位置関係図記載のとおりウッドデッキ（約13.00平方メートル）が存在するが、老朽化が著しい。
- 4 本土地上に、長期間放置されていると思われる所有者不明の軽自動車1台が存在した。

■ 本建物について

- 1 建物内部（床面、内壁及び建具）及び外壁面の一部に、汚れ、傷及び劣化等が散見され、保守管理の状態は不良と見られた。
- 2 空家のように、本建物に付帯する設備類が正常に稼働するか否かは不明である。
- 3 登記上の床面積より1階で約54.27平方メートルが、2階で約9.33平方メートルが、それぞれ増床されていると思われる。
- 4 土地建物位置関係図記載のとおり、本建物所有者の所有と思われる木造仮設物置イ（約5.94平方メートル）及び木造仮設物置ロ（約1.21平方メートル）が存在し、各物置内部及び周辺には、ハウスクリーニング業から生じたものと思われる大量の雑物が存在した。

■ 漏水による本建物被害状況等について

2階の天井及び床面に漏水によるものと思われる異変は見られなかった。また、1階の天井は全体的にたわんでおり、1階の天井面及び床面のところどころに氷が付着していた。以上の状況から、2階の床下と1階の天井裏の間に存在する水道管から水漏れが発生したものと推察されるが、漏水の詳細な部位及び原因は不明である。

■ 恵庭市水道部上水道課担当者の陳述の要旨

- 1 2025年12月下旬末に、本建物の水道が使用停止になっているにもかかわらず、水道メーターが稼働していることから、本建物の漏水の可能性が判明しました。
- 2 緊急避難的に建物内部に入り確認したところ、本建物内に3か所あった水落しの元栓のうちの一つが開いていたので、同元栓を閉めたところ漏水は止まりましたが、とりあえずの応急処置的なものであり漏水の原因は不明ですので、ウッドデッキ下にある本建物への水道の地下配管から今回の漏水箇所までに残置されている水が再び漏れだす可能性はあると思います。

■ 空家の認定根拠

- 1 本建物内には、ナンバープレートのついていないバイクやハウスクリーニング業に使用する大量の薬剤等が残置されていたが、営業及び生活を継続している様子はなかった。
- 2 本件に関し、所有者代表者Bは既に死亡しており、特別代理人が選任されている。
- 3 上記のことから、本建物は所有者が空家の状況で占有しているものと判断した。

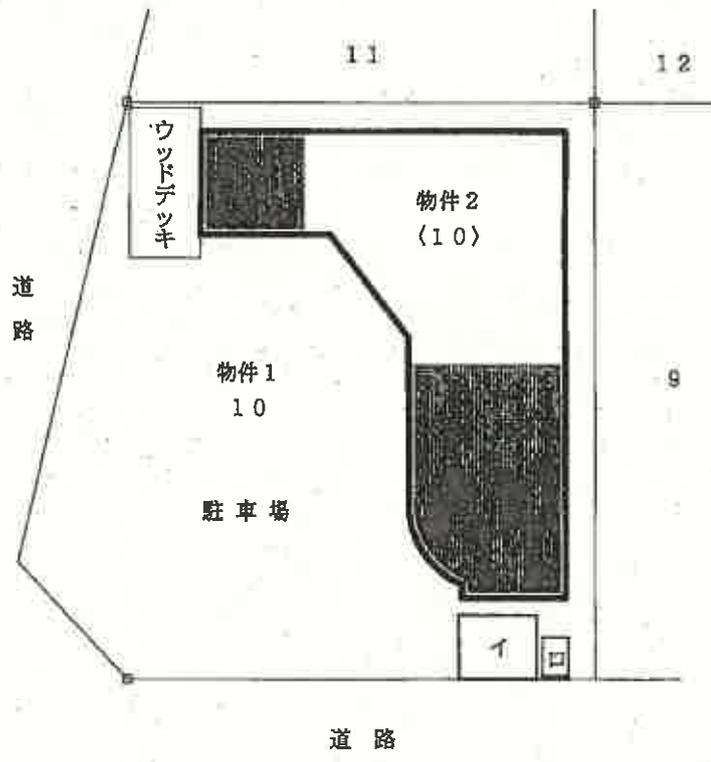
以 上

(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
8年 1月19日(月) 13:45— 14:15	物件所在地	占有調査(不在)、外周調査、立入調査、写真撮影
8年 1月20日(火) 10:30— 10:40	(電話)	恵庭市水道部上水道課担当者から電話聴取
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に建物を解錠させて中に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

土地建物位置関係図



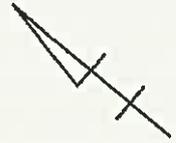
■ : 増築部分

イ、ロ : 木造仮設物置

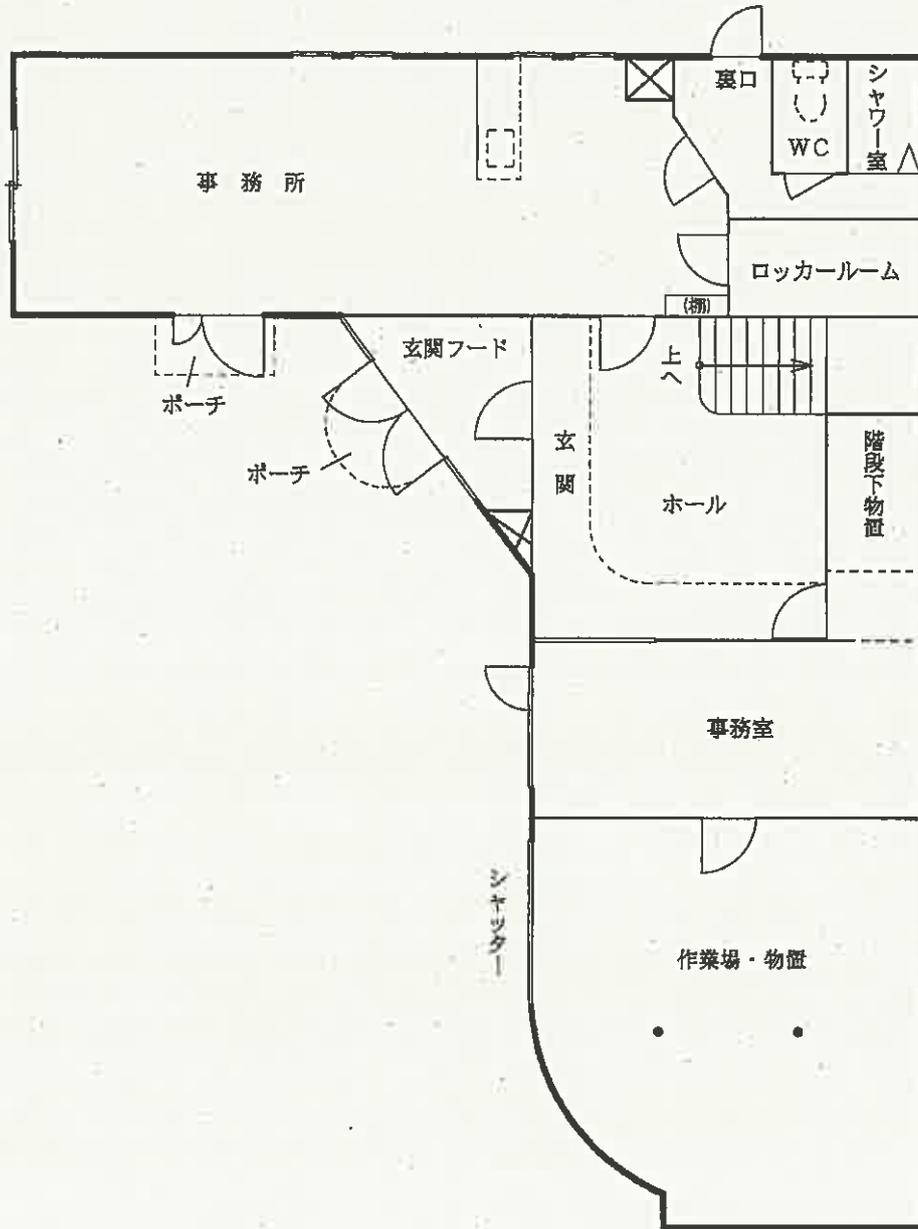
□ : 境界石 (標)

S ≒ 1 : 250

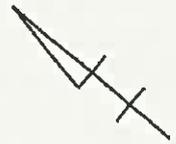
建物間取図（間取略図）



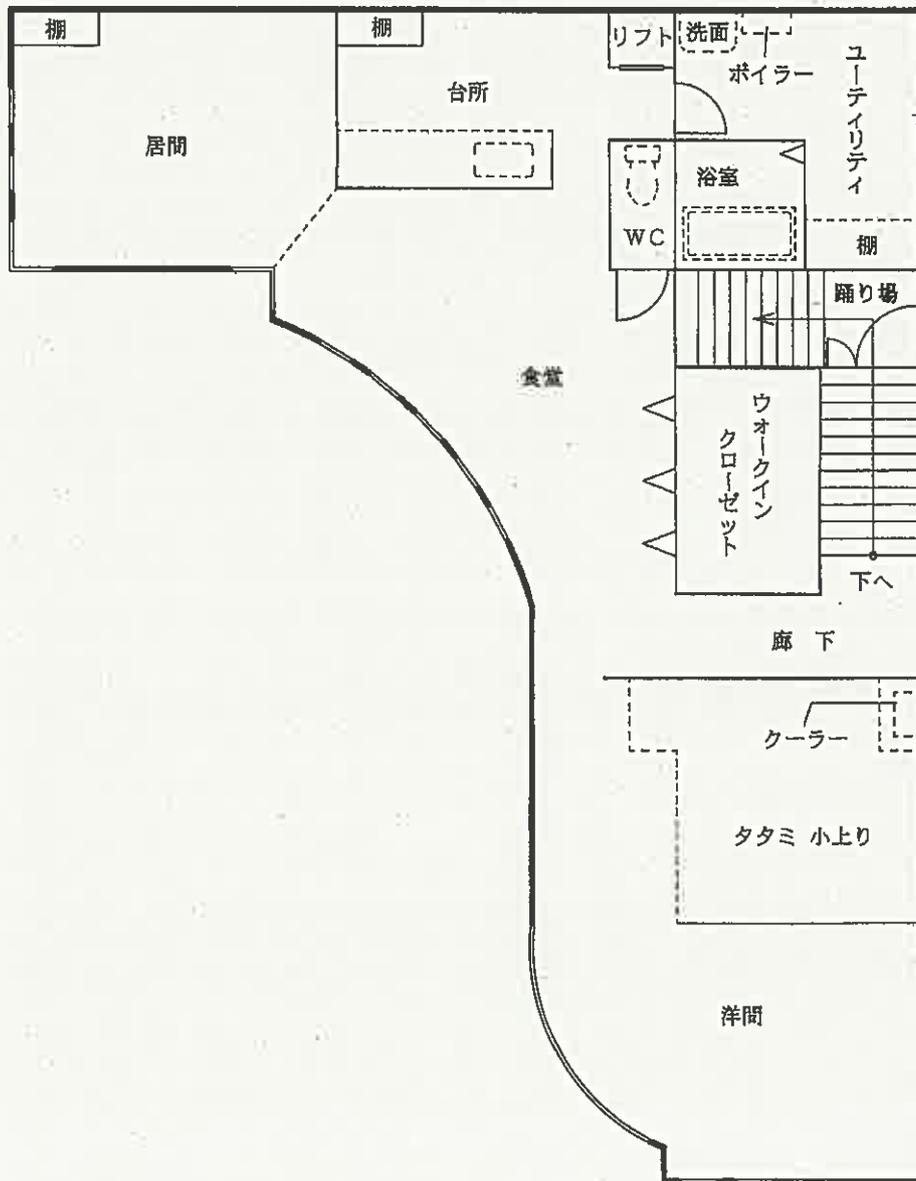
1 階



建物間取図（間取略図）



2階



全 景



漏水状況(1階事務所の天井)



(8 枚目)

漏水状況(1階事務室の天井)



漏水状況(1階事務室の床面)



2階 台所



2階 浴室



(10 枚目)

令和 7年(ケ)第 53号
令和 7年12月 4日受理
令和 7年12月 8日提出

現況調査報告書

(補充)

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 | 恵庭市有明町六丁目 | |
| | 地 | 番 | 10番 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 355.24平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 恵庭市有明町六丁目 10番地 | |
| | 家屋 | 番号 | 10番 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 | 面積 | 1階 | 61.56平方メートル |
| | | | 2階 | 108.64平方メートル |



本件について、物件目録記載の建物内で縊死があった事実について、補充現況調査命令が発せられたので、下記のとおり現況調査報告の補充を行う。

記

令和7年1月30日に恵庭市に提出されたB氏の死亡届に添付された死体検案書の記載によれば、令和7年1月27日に本件建物倉庫内で同人が首を吊っているところが発見され、同人は、同日、縊死を直接死因として、死亡が確認されたことが認められる。

以上

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月4日(木) 15:30— 15:40	当庁	死亡届の閲覧
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(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

補 充 評 価 書

札幌地方裁判所 御中

評価人 木下 俊明

御庁上号の競売事件について、補充現況調査及び再現況調査において新たに判明した事実を考慮した場合の評価額(補充評価額)を、以下の通りご報告いたします。

記

1. 評価額(補充評価額)

物件1	金	1,720,000円
物件2	金	2,400,000円
合計	金	4,120,000円

2. 理 由

再現況調査において新たに判明した事実(屋内配水管破裂に伴う漏水による内装の損傷)を踏まえ、不動産価値の更なる減価を考慮し、下記の修正を行って評価額(補充評価額)を求めたものである。

3. 評価額(補充評価額)の算出過程

	売却基準価額 (前回補充評価額)		市場性減価		評価額 (補充評価額)
物件1	2,150,000円	×	(1 - 0.20)	≒	1,720,000円
物件2	3,010,000円	×	(1 - 0.20)	≒	2,400,000円
合計	5,160,000円				4,120,000円

以 上

令和7年(ケ)第53号

令和7年12月5日

補 充 評 価 書

札幌地方裁判所 御中

評価人 木下 俊明

御庁上号の競売事件について、補充現況調査において新たに判明した事実を考慮した場合の評価額を、以下の通りご報告いたします。

記

1. 評価額(合計額)

金 5,160,000円 (内訳は後記)

2. 評価額の算出過程

既提出済み評価書、第5 評価額算出の過程(6頁)を後記の通り見直し、評価額を上記のとおり求めた。

以 上

第1 評価額（補充評価額）

一括価格	
金5,160,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,150,000円
物件2（建物）	金3,010,000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。

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	10,245,000	0.50	法定地上権

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50%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) (アエイ)×ウ ×エ×オ=カ (千円以下切り捨て)
1	10,245,000	— 5,123,000	/	0.60	0.70	—	2,150,000
2	2,057,000	5,123,000	—	0.60	0.70	—	3,010,000
一括価格(合計)							5,160,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(3,4頁記載の通り)並びに補充現況調査において新たに判明した事実から見込まれる受命物件の需要減退等を考慮の上、市場性修正として0.60を乗じた。

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：—

令和 7 年（ケ）第 5 3 号
令和 7 年 7 月 1 1 日現地調査
令和 7 年 7 月 2 2 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木下 俊明

第1 評価額

一括価格	
金8,600,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,580,000円
物件2 (建物)	金5,020,000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き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	恵庭市有明町六丁目 10番 宅地 355.24㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	恵庭市有明町六丁目10番地 10番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 61.56㎡ 2階 108.64㎡	特記事項の通り
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・現況 <li style="padding-left: 20px;">種類：居宅・事務所 <li style="padding-left: 20px;">床面積：1階 約115.83㎡ <li style="padding-left: 40px;">2階 約117.97㎡ ・仮設物置2棟有り(詳細後記) 		

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千歳線「恵庭」駅のほぼ西北西方道路距離約1.9kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、恵庭市役所の北西方約600m(直線)程の幹線道路沿いあたり、主に店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	—	
画地条件	南西側間口約16.1m、北西側間口約16.4m(西側に約5mの隅切り有)の別添図の通りのほぼ台形状の角地である。	
接面道路の状況	ほぼ南西側・・・認定幅員約22mの舗装道道 ほぼ北西側・・・認定幅員約11mの舗装市道 (いずれも建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物(物件2)の敷地となっている。 ・各接面道路とは、概ね等高となっている。 ・南東側隣接地とは概ね等高に、北東側隣接地とは若干(約0.3m)高くそれぞれ接している。 ・地勢は概ね平坦となっている。 	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件の確認は、主に公図、地積測量図等に基づく目測(一部巻尺)に依り把握したものである。土地境界を示す境界標3箇所を確認し、概ね登記記載の通りと把握したが、境界及び地積の詳細の確定には測量を要するものと見られた。 2 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(北海道教育委員会公表資料による)。 3 本件土地については、過去の航空写真等による調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、ハウスクリーニング業の事務所兼居宅として使用されていた模様であり、保管薬剤が残置されている状況にあるため、土壌汚染の有無を判定するためには、別途専門家による調査を要するものである。 	

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）	昭和63年10月28日 新築
	経過年数	37年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル、一部板貼り
	内 壁	ビニールクロス、板貼り等
	天 井	ビニールクロス、ボード貼り等
	床	フローリング、ビニールシート、コンクリート等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、 ウッドデッキ(約13.0㎡)等
	その他	—
床面積（現況）	1、2階とも未登記の増築部分（1階未登記増築約54.27㎡、2階同約9.33㎡）があり、標記の通り延約233.80㎡となっている。	
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 間 取 り：1階 事務室・作業場ほか、2階 居宅ほか 【建物間取図(間取略図)のとおり】	
品 等	<ul style="list-style-type: none"> ・総 合：普通 ・使用資材：普通 ・施 工：普通 	
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・空家につき管理はされていない。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・外壁面に劣化、亀裂等が見られた。 ・床面、内壁の各一部に傷、汚れ等が見受けられた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記以外についても、外観上、経年相応以上の損傷、損耗、劣化の状況にあるもの、保守管理の状態は不良と見られた。 	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	<p>1 本件建物は、平成15年7月に増築の建築確認申請がなされ、同年8月に完了検査済証の交付を受けているとのこと(市担当課照会による)。</p> <p>2 概略配置図のとおり、木造仮設物置2棟(イ：約5.94㎡、ロ：約1.21㎡)が所在している。</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 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,000	1.03	355.24	0.70	10,245,000

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並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の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 個別格差率：角地+3% (1.03)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：-30% (0.70)

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価(仮設物置、ウッドデッキ等を含む)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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	233.80	0.04	2,057,000

ウ 現価率

- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数40年、経過年数37年、経済的残存耐用年数3年、観察減価(機能的及び経済的減価)60%、残価率3%として〕
- 現価率 = (残価率3% + (1 - 0.03) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数40年)) × (1 - 観察減価0.60) = 0.04

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	10,245,000	0.50	法定地上権

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ (千円以下切り捨て)
	1	10,245,000	- 5,123,000	/	1.00	0.70	—
2	2,057,000	5,123,000	—	1.00	0.70	—	5,020,000
一括価格(合計)							8,600,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(3,4頁記載の通り)並びにこの種不動産の需給動向等を考慮の上、市場性修正は不要と判断(1.00)した。

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：—

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格等〔恵庭5-2〕

所 在 : 恵庭市大町3丁目34番1「大町3-2-4」
価 格 : 38,000円/m²
位 置 : JR千歳線「恵庭」駅のほぼ西北西方道路距離約1.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 328m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 北東22m道道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域〔建蔽率80%、容積率200%〕・準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所が見られる道道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,673,539 円
物件2 3,587,488 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 受命物件の位置図
- 2 公図写し(地図に準ずる図面写し)
- 3 北海道恵庭市地積図辺長図
- 4 地積計算書
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 概略配置図
- 7 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図



対象不動産

恵庭5-2

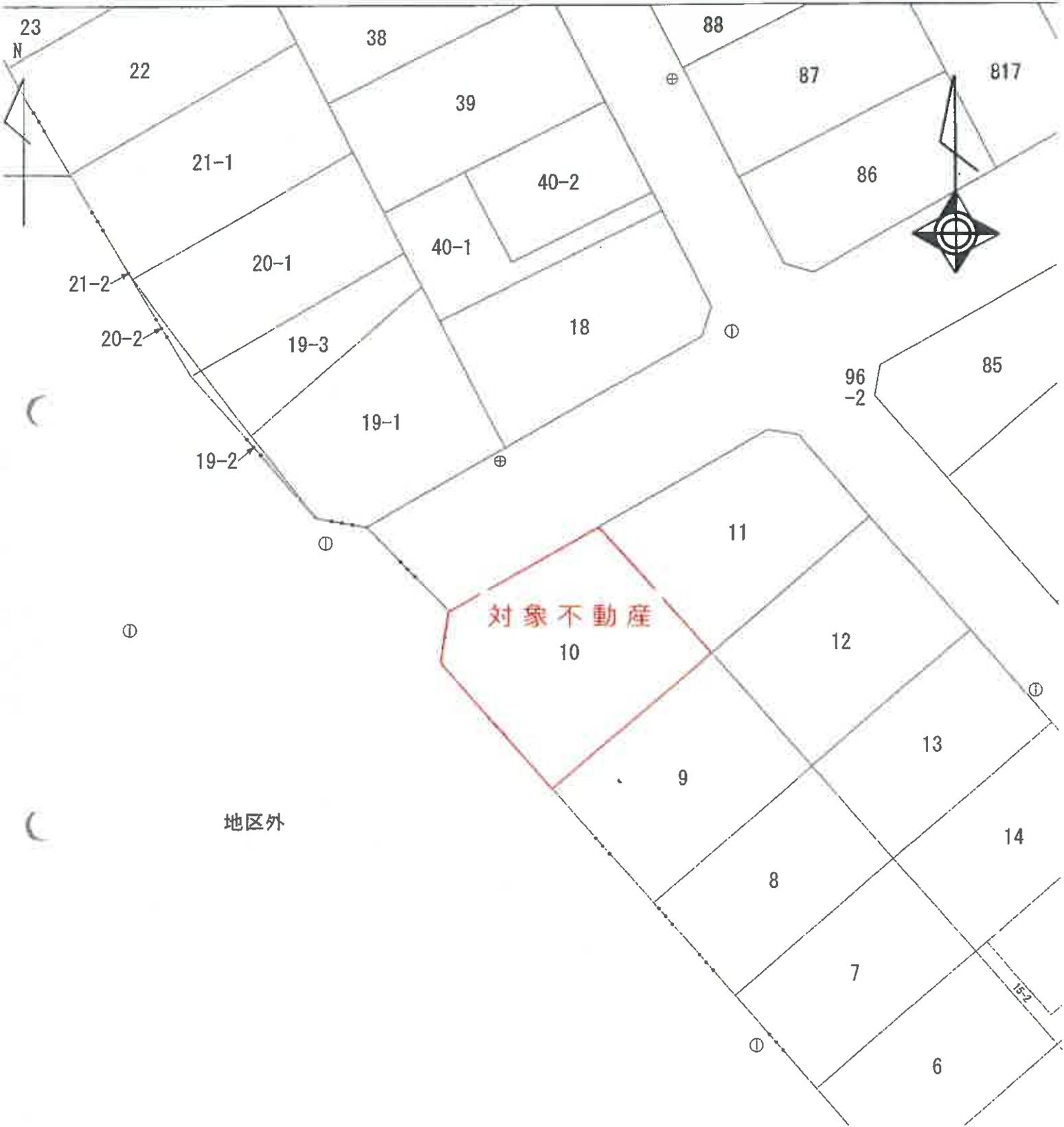
$$S = \frac{1}{10,000}$$

恵庭市白図（千歳恵庭圏都市計画図より抜粋）

公 図 写

860-1

(座標値種別：測量)



地区外

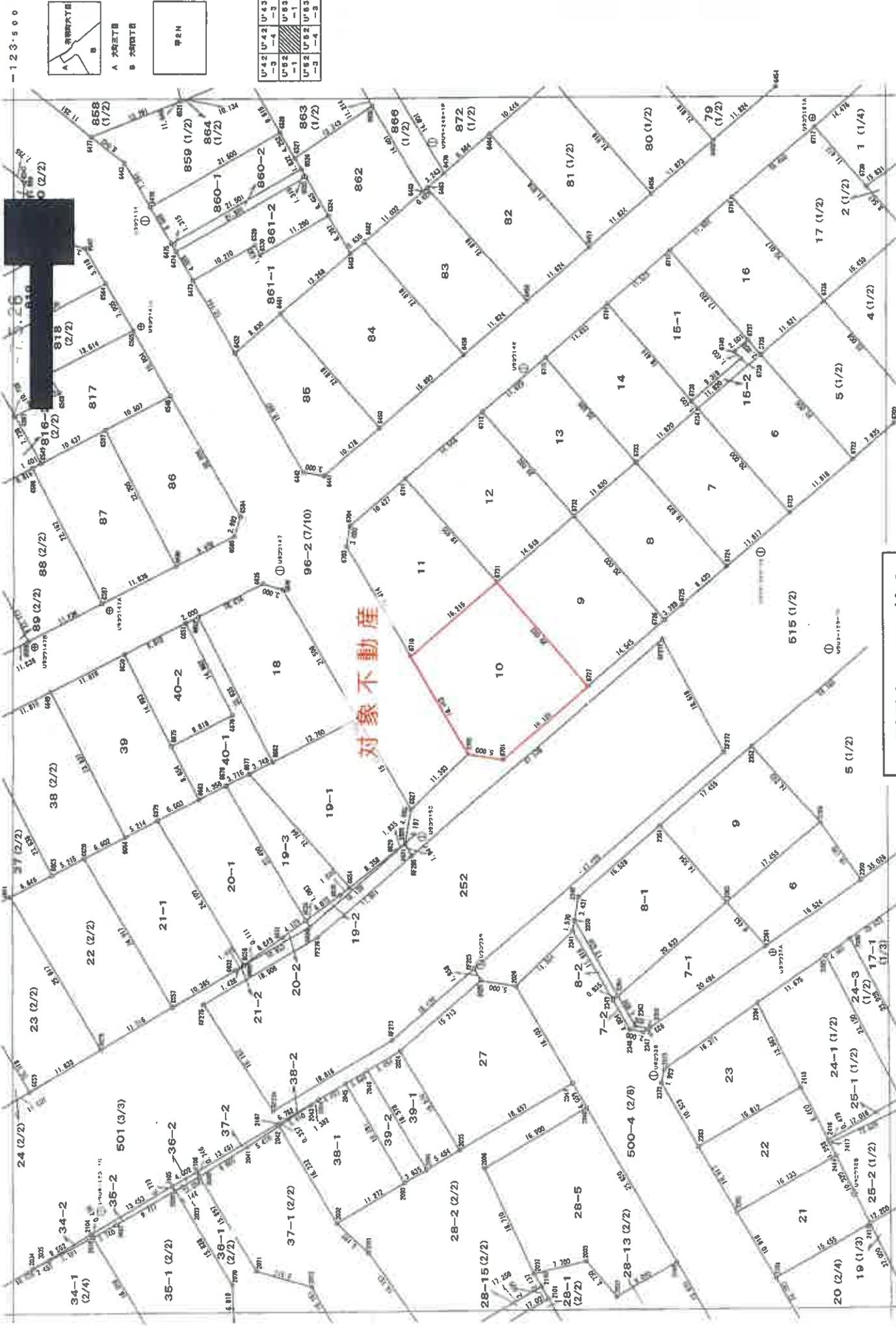
対象不動産

$$S = \frac{1}{500}$$

地区外 ※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

(座標値種別：測量成果)

地



U*42	U*43
U*52	U*53
U*62	U*63
U*72	U*73
U*82	U*83
U*92	U*93

※原図を70%に縮小

原 U* 52-2	2007. 12 調査
1:500	2008. 1 測図

地積計算書

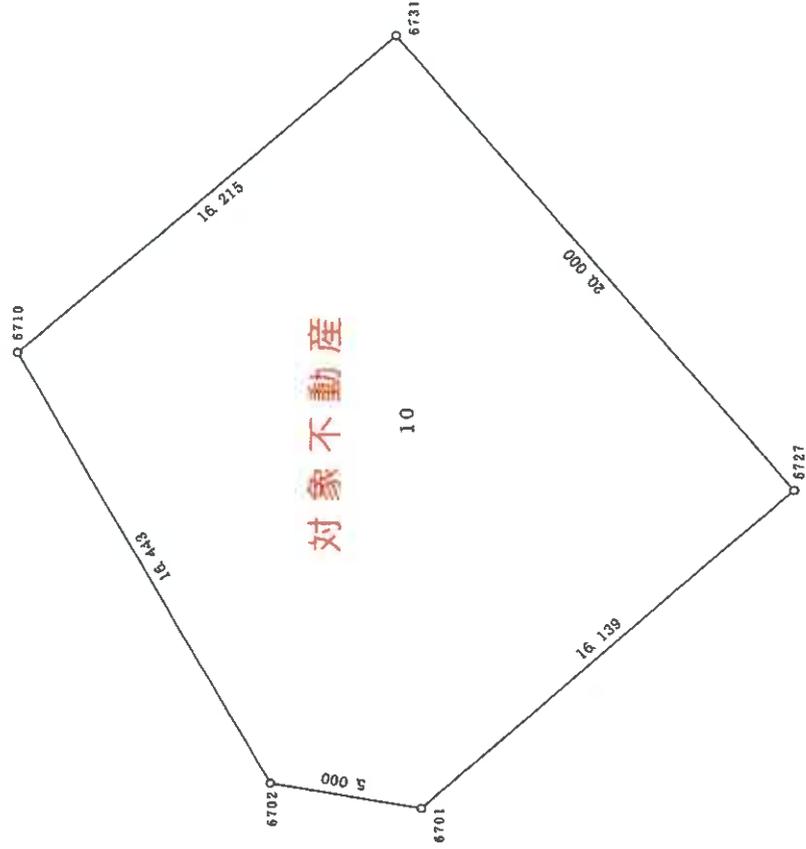
地番	10	X	Y	辺長
測点				
6710	-123556.983	-55380.723	16.215	
6731	-123569.254	-55370.123	20.000	
6727	-123582.315	-55385.269	16.139	
6701	-123570.102	-55395.819	5.000	
6702	-123565.173	-55394.981	16.443	
倍面積	-710.490526			
面積	355.245263			
地積	355.24 m ²			
坪	107.46			

土地の所在 恵庭市有明町6丁目
 所有者 氏名
 住所 図 郭 U9-52-2

地目 宅地
 公簿面積 355.24m²
 精度区分 甲2

(縮尺 1:250)

地籍計算書写

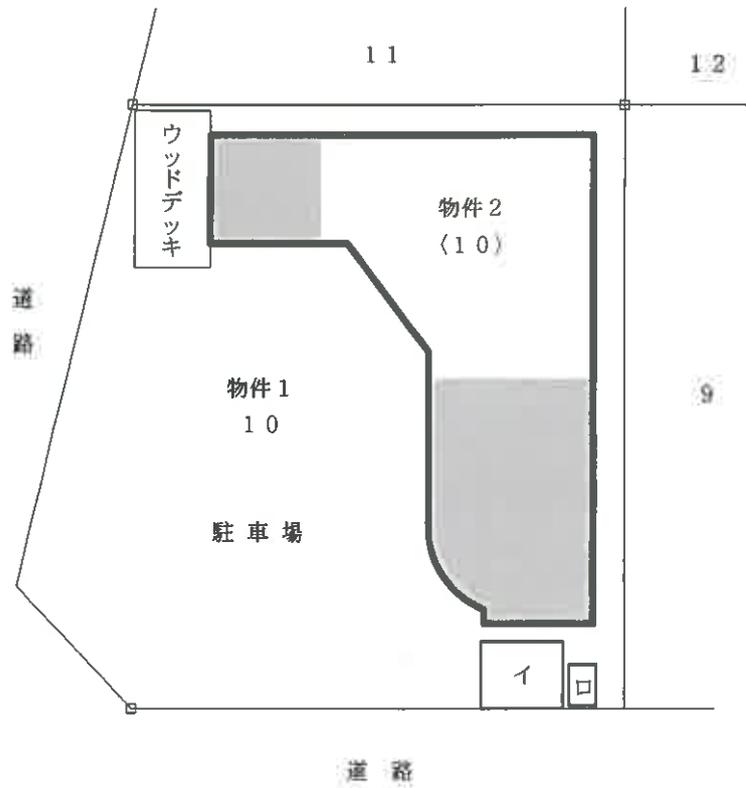


原本より写した

-7.5.26



概略配置図



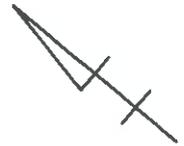
■ : 増築部分

イ、ロ : 木造仮設物置

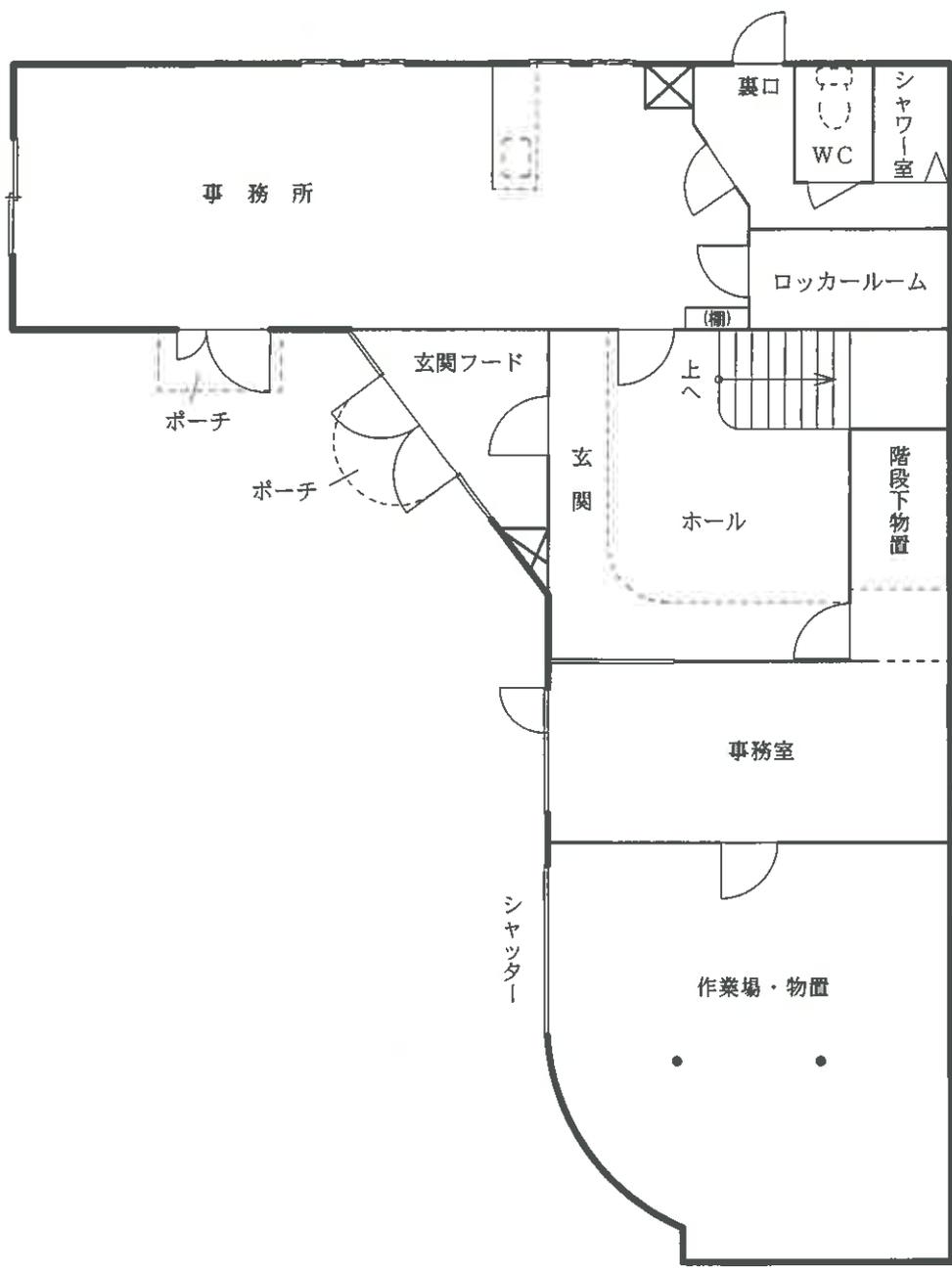
□ : 境界石 (標)

S ≒ 1 : 250

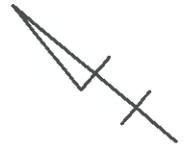
建物間取図（間取略図）



1 階



建物間取図（間取略図）



2階

