

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 11 月 25 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 11 月 24 日から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 23 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 恵庭市漁町一丁目
地 番 2 6 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 恵庭市漁町一丁目 2 6 6 番地
家屋 番号 2 6 6 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 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 2 9 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1



注 意 書

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

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

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

(無効になる入札例)

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

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

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

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

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

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

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

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

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 恵庭市漁町一丁目

地 番 2 6 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 恵庭市漁町一丁目 2 6 6 番地

家屋 番号 2 6 6 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 5 1 . 0 3 平方メートル

2 階 2 9 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ヌ)第35号
令和8年5月15日受理
令和8年7月16日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 永 水 大 策 (印)

(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 恵庭市漁町一丁目

地 番 2 6 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 恵庭市漁町一丁目 2 6 6 番地

家屋 番号 2 6 6 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 5 1 . 0 3 平方メートル

2 階 2 9 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	恵庭市漁町1丁目8番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(共同所有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり 及び「関係人の陳述等」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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共同所有者) ☐ 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 ☐ 「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」及び「関係人の陳述等」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

- 1 境界石等土地建物位置関係図のとおり3カ所確認できた。確認することのできた境界石及び法務局備付けの地図の写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。
ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。
- 2 物件1の土地は、未舗装私道（建築基準法42条1項2号該当）及び隣接地と概ね等高に接している。
また、全体的に平坦である。
- 3 A及びBによると、北西側及び南東側の公道に出るためには上記未舗装私道（261番地）を通る必要があるが、物件1の土地に居住して以来、当該未舗装私道の所有者との間に通行料の支払い等はされておらず、通行利用権限についての詳細は不明とのことである。
- 4 物件2に出入りするためには、上記未舗装私道から隣接地（266-2）の土地建物位置関係図記載の斜線部分を通行する必要がある。
- 5 A及びBによると上記斜線部分は居住以来通路として使用しており、物件1及び隣接地（266-2）は前所有者から相続によりA及びBが受け継いだものであるとのことである。
- 6 物件1の南西側に物置に利用したと思われる土地建物位置関係図記載の点線部分の地下倉庫の跡があるが、雑草が繁茂しており同スペース内の調査は目視ではかなりの深さがあり、立ち入ることはできなかった。
- 7 物件1の北東側上記未舗装私道より、北海道電力ネットワーク株式会社の電柱（電柱番号41画24区56図30番28の79号）、支柱及び支線があり、同社の担当者による回答によれば、占有者Aを賃貸人とする敷地料年3000円（年払い、当年度分を翌年2月もしくは3月に支払い）との契約を締結しているとのことであった。

■ 物件2について

- 1 物件2は老朽化のため屋根、軒天、外壁等の劣化や損傷、剥がれがかなり目立つ状況であり、内装関係及び建具関係の損傷箇所（崩落、ひび割れ、穴、染み跡、剥がれ、損傷、汚れ、変色などのほか、建物の歪みや撓み等）が全体的に見られる。
- 2 物件2の建物内には大量の物品が放置されており、また動物の糞が散在していた。A及びBによると前所有者が犬を飼育していたとのことである
- 3 物件2の軒天の一部が隣接地（266-2）に越境している可能性がある。
- 4 土地建物位置関係図記載のとおり登記面積外のサンルーム状の部分（約6.08平方メートル）及び老朽化した木造仮設物置（約14.58平方メートル）物が存在する。ただし木造仮設物置は倒壊の危険があり立ち入ることができなかった。
- 5 A及びBによると物件2の建物では、従前は地下水が利用されていたが、現状では枯れており、上水道も接続されておらず、下水道も使用できないとのことであった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A及びB (各二分の一の持分権者)	1 物件2の建物は空家の状態で前回の調査（令和8年2月）以来、危険なので特に何もせず放置している状態です。 2 ライフラインについては料金も支払っていませんし使用はできません。 3 物件2の建物に出入りするためには、未舗装私道から隣接地（266-2）の土地建物位置関係図記載の斜線部分を通行する必要がありますが、居住以来何十年も無償で利用してます。 4 物件1の土地に接道する未舗装私道については誰が所有しているのか分かりませんが、通行料を支払ったことも請求されたこともありません。

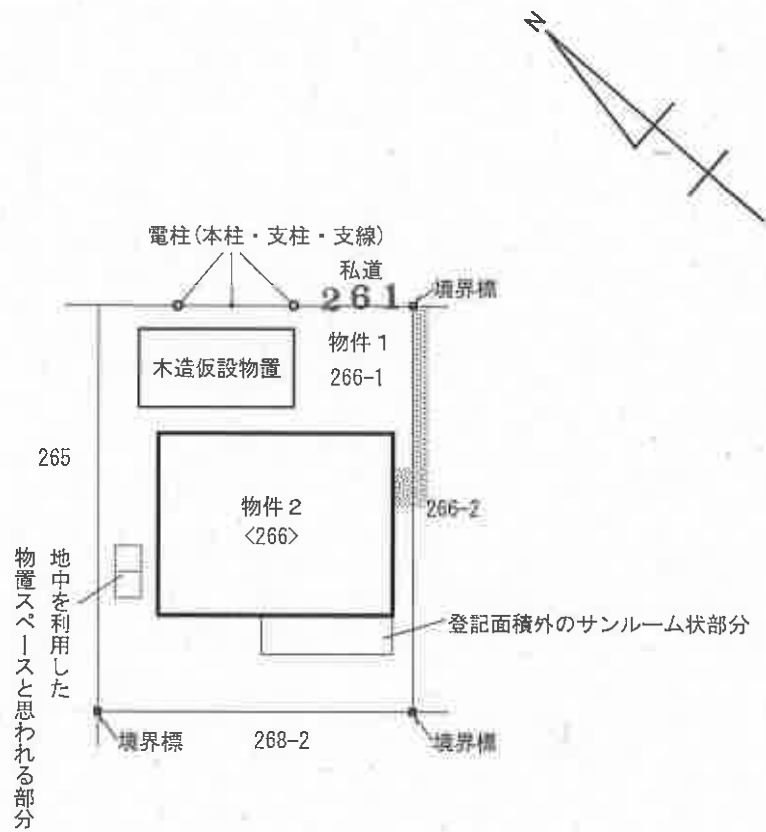
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月25日(月) 11:00-11:10	物件所在地	占有状況調査、外部調査、写真撮影
8年6月1日(月) 13:00-13:30	物件所在地	占有状況等調査、占有者Aに対し立入調査の協力依頼
8年6月9日(火) 15:00-15:10	電話	占有状況等調査、占有者Bに対し立入調査の協力依頼
8年6月12日(金) 11:00-11:35	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、占有者A、Bから事情聴取 評価人を同行
8年6月17日(月) 11:00-11:05	郵便	北海道電力に電柱用地の照会
8年7月8日(水) 14:05-14:10	当庁(インターネット)	目的物件及び目的外物件の登記情報の取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

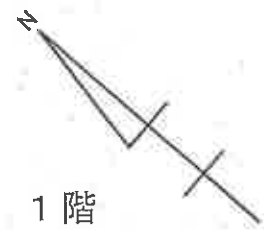
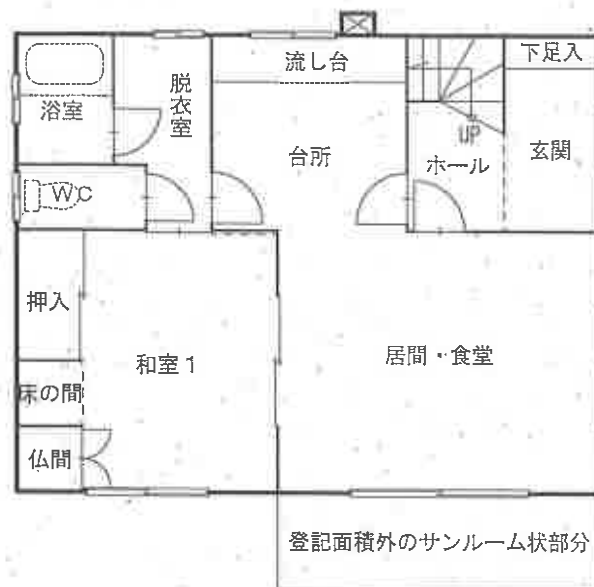
土地建物位置関係図



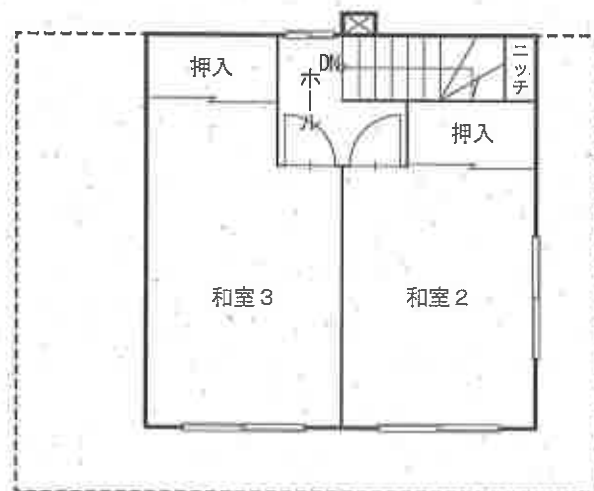
○現況優先

 : 通路として利用している部分

建物間取図（間取略図）



1 階



2 階

○現況優先

全景(西側から撮影)



全景(北東側から撮影)



全景(南西側から撮影)



居間



浴室



台所



令和 8 年 (又) 第 35 号
令和 8 年 6 月 12 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
廣 瀬 靖 之

第1 評価額

一括価格	
金2,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,670,000円
物件2（建物）	金1,000,000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の土地の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類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 番 地 目 地 積	恵庭市漁町1丁目 266番1 宅地 152.61㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	恵庭市漁町1丁目266番地 266番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 51.03㎡ 2階 29.16㎡	同 左 (但し、下記参照)
番号	特 記 事 項		
1・2	・敷地内（接面道路と本件土地との境界付近）に電柱あり（別添図参照）。 ・建物南側に登記面積外のサンルーム状部分あり（別添図参照）。 ・敷地内に木造仮設物置あり（別添図参照）。		

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」駅の南西方道路距離約1.5km付近及びえにわコミュニティバス「ビッグハウス」停留所、中央バス「漁町」停留所の南東方道路距離約50m付近に位置する（別添図参照）。												
付近の状況	・付近は、戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。												
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第2種中高層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td> ・建築基準法第22条区域 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外） </td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td></td></tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第2種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	・建築基準法第22条区域 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外）	その他の規制	
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第2種中高層住居専用地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火規制	・建築基準法第22条区域 ・景観計画区域 ・立地適正化計画（居住誘導区域内・都市機能誘導区域外）												
その他の規制													
画地条件	・別添図の通り、間口約11m、奥行約14mの長方形の中間画地である。												
接面道路の状況	・北東側にて現況幅員約4mの未舗装私道（建築基準法第42条第1項第2号）に接面。現状、当該私道を利用し、北西方及び南東方に存する公道へ出入りしている現状にある。 ・全部事項証明書上、当該未舗装私道部分（地番261番）については、第三者（法人）所有となっている様子と把握された。なお、関係者聴取によると、当該私道については、昔から利用しており、通行料等の支払いも特段無いとのことではあるが、通行利用権限等の詳細については不明とのことである。												
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）等の敷地となっている。なお、現状、敷地内に雑草等が繁茂している状態で、廃材等も置かれている様子と把握された。 ・敷地内に雑草等が繁茂し把握しにくい状況ではあるが、上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、宅盤も概ね平坦と把握された。												
供給処理施設	上水道：※下記特記事項参照 ガス配管：無 下水道：※下記特記事項参照												
特記事項	・北海道担当課公表資料等によると、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。												

特 記 事 項

- 北海道担当課公表資料等によると、本件土地には、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等に際しても、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については別途専門機関による調査を要する。
- ※恵庭市担当課照会及び関係者聴取によると、本件建物には上水道が接続されておらず、地下水を利用していた様子であるが、現在、地下水は枯れており利用不可能な状態とのことである。また、記録上、下水道（排水設備）工事の届出等がなされているが、下水道についても利用不可能な状態とのことである。
- 現地調査等に際して、本件建物関係（建物基礎等）及び地中を利用した物置スペースと思われる部分が把握されたが、それ以外に地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、敷地内に雑草等が繁茂しており、外観上、地下埋設物の把握が困難であったこと等から、詳細については別途調査を要する。
- 前記記載の通り、敷地内（接面道路と本件土地との境界付近）に電柱あり（別添図参照）。なお、契約内容等の詳細については現況調査報告書参照。
- 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認し、現地調査に際して、境界標を3箇所確認出来た。但し、隣接地（地番266番2）上に建物（家屋番号266番2）が立地しており、本件建物及び当該隣接地上建物が敷地の境界付近に存すること等から、軒天、灯油タンク等の越境可能性が認められたこと及び本件建物（物件2）の出入りのため、現状、当該隣接地（地番266番2）の一部を通路として利用しているものと把握されたこと（別添図参照）等から、本件土地の正確な地積、範囲等の確定、越境の有無の確定には専門家による測量を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和49年12月9日 新築
	経過年数	約 51年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了しているものと判断。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ボード貼り等※1
	天 井	ボード貼り等※1
	床	畳（ジュートン）等※1
	設 備	※2下記保守管理の状態参照
	その他	—
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建	
	現況用途：居宅	
	間取り：3LDK（詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）	
品 等	・ 総 合：劣る ・ 使用資材：劣る ・ 施 工：劣る	
保守管理の状態	・ 建築後相当年数が経過していること等もあり、全体的に建物の老朽化がかなり目立つ状況で、屋根、軒天、外壁等の劣化、損傷、剥がれ等が認められたほか、室内についても、天井、内壁、床等の内装関係及び建具関係の損傷箇所（崩落、ひび割れ、穴、染み跡、剥がれ、損傷、汚れ、変色等のほか、建物の歪み、撓み等）が全体的に認められるなど、保守管理の状態は著しく不良と把握された。 ・ ※1室内には大量の物品等が放置されており、内壁、天井、床等の仕様資材、保守管理の状態等を一部確認出来なかった。 ・ 室内に動物のものと思われる糞が多数認められた。 ・ ※2流し台、トイレ、風呂等は設置されているものの、本件建物の諸設備等については、損傷等が目立つ状況で、現状では利用出来る状態にないものと把握された。また、関係者聴取等によると、上下水道、電気等も利用できない状態にあるものと把握された。 ・ 現在空家であること及び老朽化の程度、保守管理の状態等を考慮すると、建物の経済的残存耐用年数はほぼ満了しているものと判断され、最有効使用の観点からは、建物の取壊しも考慮される状況と把握された。	

建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・ 恵庭市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し、本件建物建築後に土地区画整理事業による換地処分や、敷地の分筆等が行われている様子であり、新築時の建物敷地面積と現状の敷地面積とで差異が認められた。 ・ 目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付けアスベストの使用の有無等については、特に確認できなかった。但し、建築年時等から、アスベスト含有建材等の使用可能性が考慮されること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・ 前記記載の通り、建物南側に登記面積外のサンルーム状部分（約6.08㎡）あり（別添図参照）。なお、当該部分は本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。 ・ 前記記載の通り、敷地内に木造仮設物置（建築面積約14.58㎡）あり（別添図参照）。なお、当該物置については、倒壊の危険性等もあり、内部を確認できなかったが、外観上、設置後相当年数が経過している様子と把握されたこと及び保守管理の状態等から、特段の市場価値は無いものと判断した。

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	40,000	1.00	152.61	0.70	4,273,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格[類似地域所在の取引事例価格]等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象不動産の個別的要因（概ね標準的。なお、前記記載の通り、敷地内に電柱が存するが、特段の増分価値は無いものと判断。）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（サンルーム状部分含む）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、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	80.19	0.03	505,000

ウ 現価率

- ・前記記載の通り、本件建物については、経済的残存耐用年数がほぼ満了しているものと判断されたことから、現価率を残価率（3%）程度と判断。

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	4,273,000	0.30	法定地上権	1,282,000

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 (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	4,273,000	－ 1,282,000		0.70	0.80	－	1,670,000
2	505,000	＋ 1,282,000	－	0.70	0.80	－	1,000,000
一 括 価 格 (合計)							2,670,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（建物の保守管理状態及びアスベスト含有建材等の使用可能性があること並びに前記記載の土地建物に関する個別的事情等）等を考慮の上、市場性修正率として0.70を乗じた。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.80を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[恵庭－8]

所 在 : 恵庭市漁町1丁目330番5「漁町1－10－14」
価 格 : 47,000円/㎡
位 置 : JR千歳線「恵庭」駅の南西方道路距離にて1.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 176㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側8m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 3,052,200 円
物件2 1,099,889 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

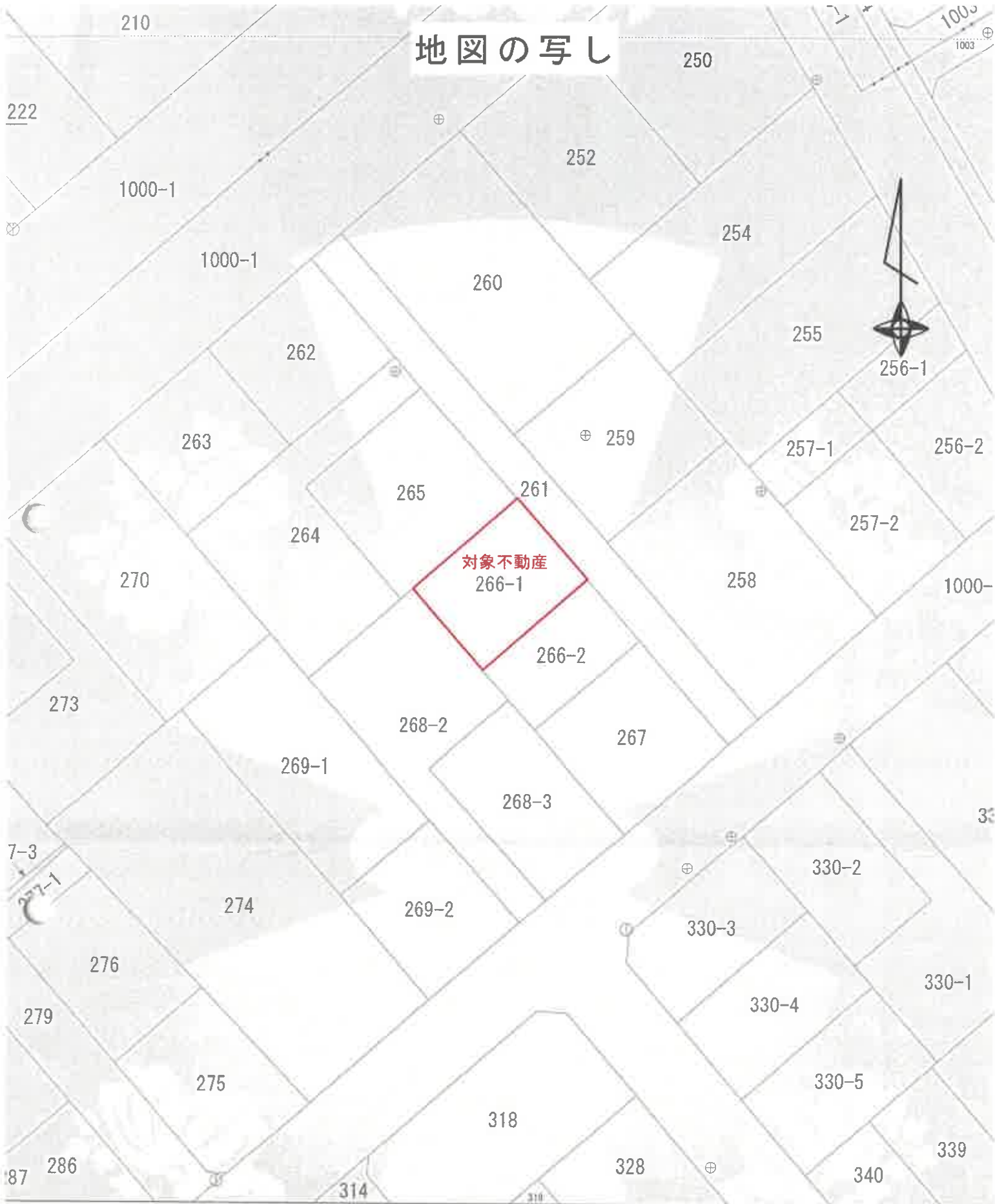
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図（間取略図）

以 上



地図の写し



(座標値種別：測量成果)

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

地番区域見出

本町

※

漁田

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

登記年月日：昭和49年12月19日

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。
(札幌建務局恵庭出張所筆稿)
令和7年9月11日 京都地方建務局

令和7年9月11日

京都地方法務局

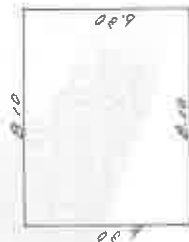
登記証

圖面
階平
各物

家屋番号	2-6-6-6 266
------	----------------

恵庭市漁町

1階



藏書

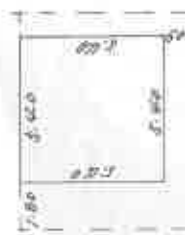
$$8.10 \times 6.30 = 51.030 \text{ m}^2$$

分处地换



268~1

2階平面図



求積表

$$15.40 \times 15.40 = 237.160$$

(目 録 連 15)

昭和 49 年 12 月 11 日 作 製 年 月 日

作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

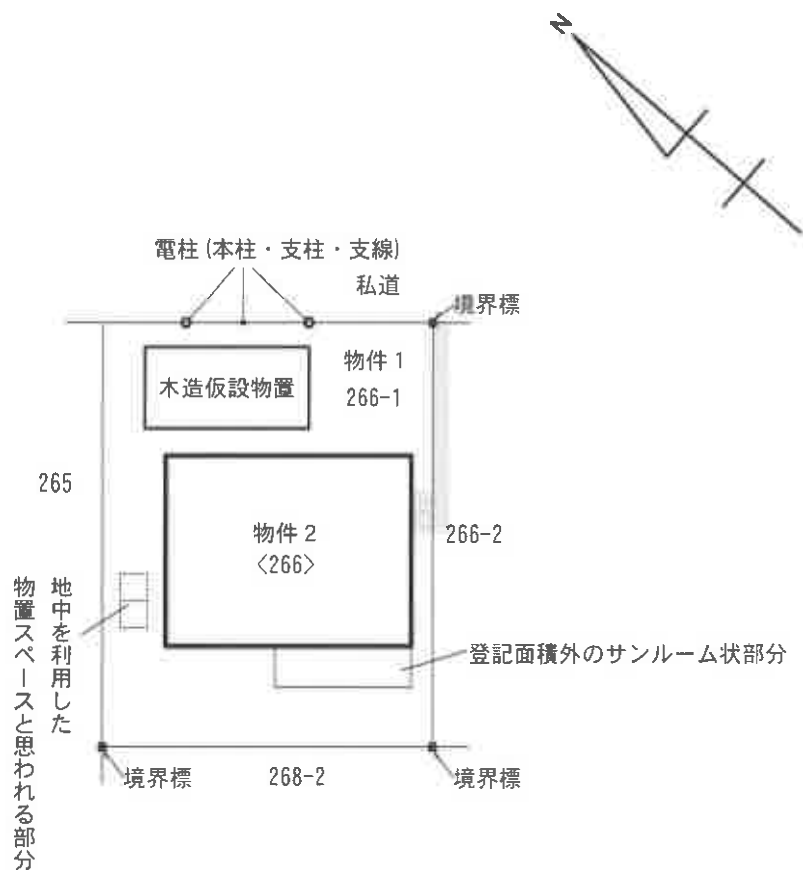
縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{1,200}$
---	---	-----------------	-------------------

00201586

※原図を70%縮小

地区整理番号: M61303

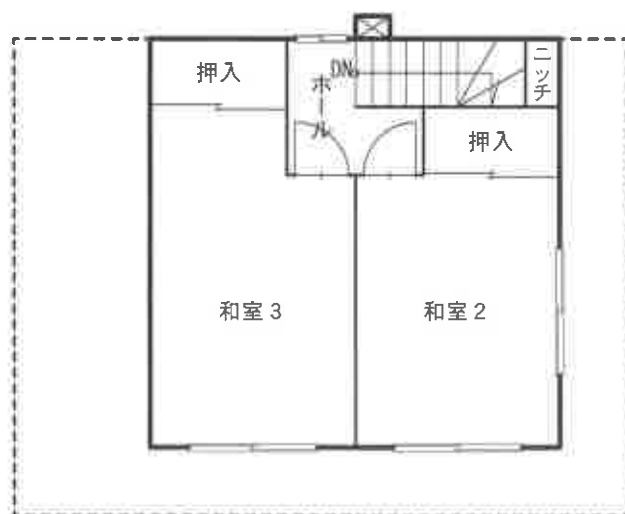
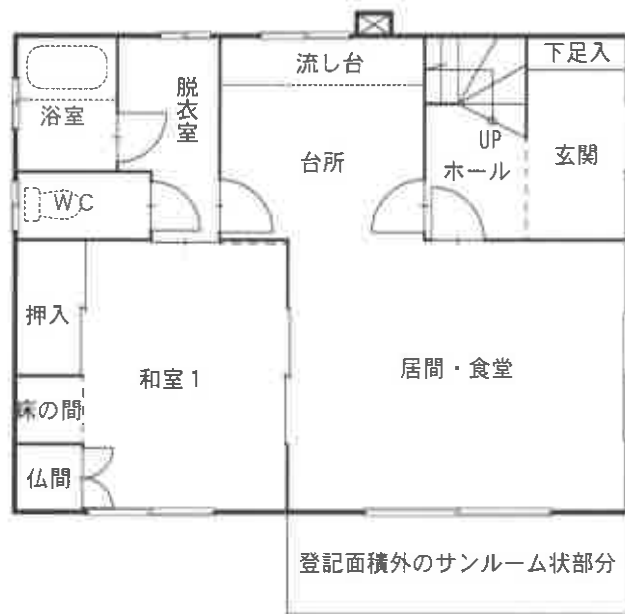
土地建物位置関係図



○現況優先

■: 通路として利用している部分

建物間取図(間取略図)



○現況優先