

令和 6 年（ヌ）第 6 8 号

注 意 書

今回の売却対象物件は物件 2 のみであり、現況調査報告書及び
評価書に記載がある物件 1 は含まれていません。

札幌地方裁判所民事第 4 部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 7 年 4 月 25 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	3,380,000 2,704,000		676,000	26,948	5,773
		</			



物 件 目 録

2 所 在 札幌市清田区里塚三条六丁目 2 6 3 番地 3 5 7

家屋 番号 2 6 3 番 3 5 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 0 . 1 9 平方メートル
2 階 3 8 . 8 8 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 2 月 27 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 2 6 3 番 3 5 7）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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】

A 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

2 所 在 札幌市清田区里塚三条六丁目 263 番地 357

家屋 番号 263 番 357

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.19 平方メートル
2 階 38.88 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 68 号
令和 6 年 10 月 9 日受理
令和 6 年 11 月 18 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 田 中 孝 文 (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 | 札幌市清田区里塚三条六丁目 | | |
| | 地 番 | 2 6 3 番 3 5 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市清田区里塚三条六丁目 2 6 3 番地 3 5 7 | | |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 3 5 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 0 . 1 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 3 8 . 8 8 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市清田区里塚三条六丁目4番18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 ☐ 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」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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	■全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ■A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(照会・回答書)の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐
占有開始時期	平成23年 5月ころ
最初の契約日	平成23年 5月ころ
契約等期間	平成23年 5月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の期間	平成23年 5月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 物件 1 の北東側の境界標を確認することができたが、それ以外の境界石等については、いずれも確認することができなかった。確認することのできた境界標、周囲の工作物等及び法務局備付けの地図に準ずる図面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。
なお、占有者 A によると、物件 1 の土地の五隅には、それぞれ境界標等が設置されているとのことである。
- 2 物件 1 の土地は、東側及び南側がほぼ等高で市道に接しており、他の隣接地とも概ね等高で接している。
なお、画地面については、ほぼ平坦な土地である。
- 3 物件 1 の土地上の南東側及び南側の境界線付近には、石垣が設置されている。
また、同地の北東側の境界線付近の一部には、コンクリート造りの土留めが設置されている。
なお、同地の北東側には、アスファルト舗装がなされている部分がある。
- 4 物件 2 の建物の占有者によると、物件 1 の土地の東側の一部には、灯油を燃料とするボイラーによるロードヒーティングの設備があるとのことであるが、動作確認をすることができなかったため、同設備が正常に作動するか否か不明である。
- 5 物件 1 の土地は、物件 2 の建物の敷地として利用されている。

■ 物件 2 について

- 1 物件 2 の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするストーブによる。
- 2 物件 2 の建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによる。
- 3 物件の建物の調理設備は、集中プロパンによるガステーブルによる。
- 4 物件 2 の建物の玄関付近には、玄関フード（約 2.43 平方メートル）が設置されている。
- 5 物件 2 の建物の北東側には、同建物を占有している A が所有する軽量鉄骨製の仮設車庫（約 18.90 平方メートル）が設置されている。
なお、同車庫の屋根付近には、腐食による損傷箇所がある。
- 6 物件 2 の建物の南東側には、スチール製の仮設物置（ボイラー庫、約 0.36 平方メートル）が設置されている。
- 7 物件 2 の建物の洋室 3 の西側の内壁面に陥没箇所がある。
また、同室の出入口ドアにも陥没箇所がある。
- 8 物件 2 の建物の 2 階通路の東側壁面に亀裂箇所がある。
- 9 物件 2 の建物の東側外壁の一部に亀裂箇所がある。
- 10 物件 2 の建物の玄関ポーチ部分に亀裂箇所の補修箇所が目立つ状態である。
- 11 物件 2 の建物の煙突のモルタル部分に剥離箇所がある。
- 12 物件 2 の建物は、建築後 40 年以上経過しており、全体的に経年相当の汚損が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

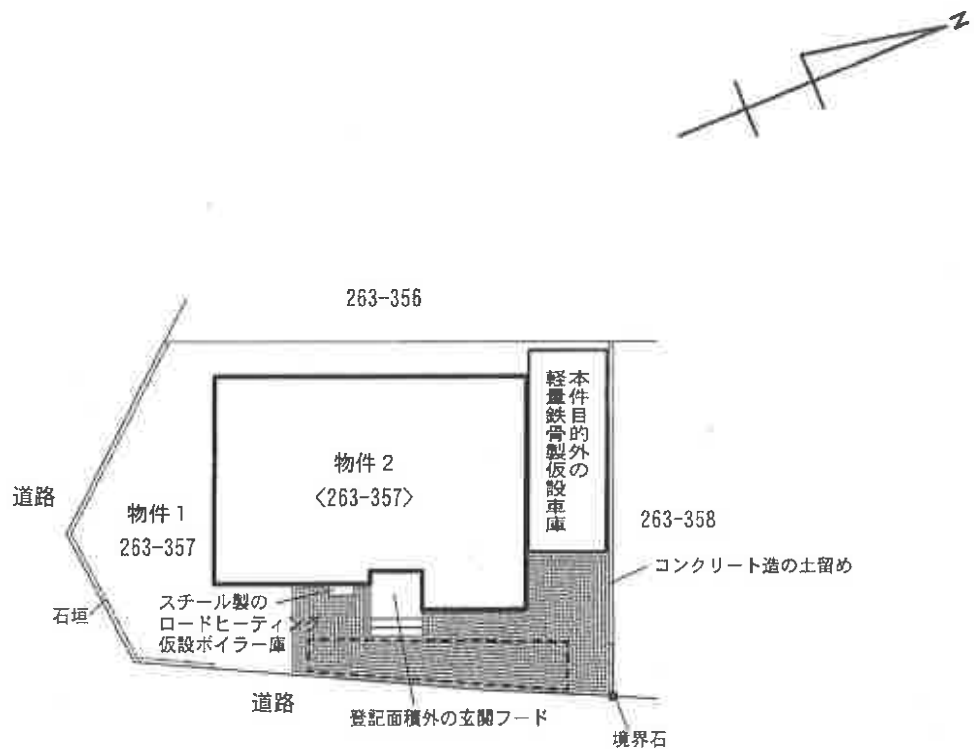
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、物件1の土地及び物件2の建物の所有者の弟です。私は、平成23年5月ころから、同地及び同建物の所有者の了解の下、同人から同地及び同建物を、期限の定めなく、無償で借り受けて、同建物に居住しています。 2 物件1の土地の五隅の境界標等のうち、確認することができたのは、北東側のものだけだったようですが、同地の五隅には、それぞれ境界標等が設置されていると思います。 なお、同地の東側の一部には、灯油を燃料とするボイラーによるロードヒーティングの設備がありますが、私は、この設備を近年使用していないので、これが正常に作動するか否か分かりません。 3 物件2の建物の北東側には、軽量鉄骨製の仮設車庫がありますが、この車庫は、平成22年に私が建てたものですから、私が所有するものになります。 また、同建物の南東側には、スチール製の仮設物置がありますが、この物置は、同建物の所有者が所有するものです。 なお、同物置内には、前記2のボイラーが設置されています。 4 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とするストーブによるものであり、同建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用の灯油ボイラーによるものです。 なお、同建物の調理設備は、集中プロパンによるガステーブルによるものです。 5 物件2の建物は、平成9年ころ、同建物の所有者がその内部を改装したと思います。 なお、令和元年ないし令和2年ころ、私が自分で同建物の居間及び台所の一部の壁紙を張り替えたことがあります。

(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
6年10月10日 (木)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年10月11日 (金) 10:55 - 11:15	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
6年10月23日 (水) 14:55 - 15:15	札幌南部市税事務所 (札幌市豊平区平岸5条8丁目2番1号)	建物の間取図の調査
6年10月24日 (木)	郵便 (当庁)	所有者に対し立入調査への協力依頼文書を送付
6年10月24日 (木) 17:20 - 17:30	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し立入調査への協力依頼文書を投函
6年11月 1日 (金) 13:20 - 14:40	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、占有者Aから事情聴取、評価人を同行
6年11月 7日 (木) 12:50 - 13:00	インターネット (当庁)	登記情報閲覧 (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 を立ち会わせ、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。 ■ 令和 6年11月 1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 なお、占有者が抵抗する可能性があったことから、立会人Bを立ち会わせた上、現況調査を実施した。		

(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



 : アスファルト舗装

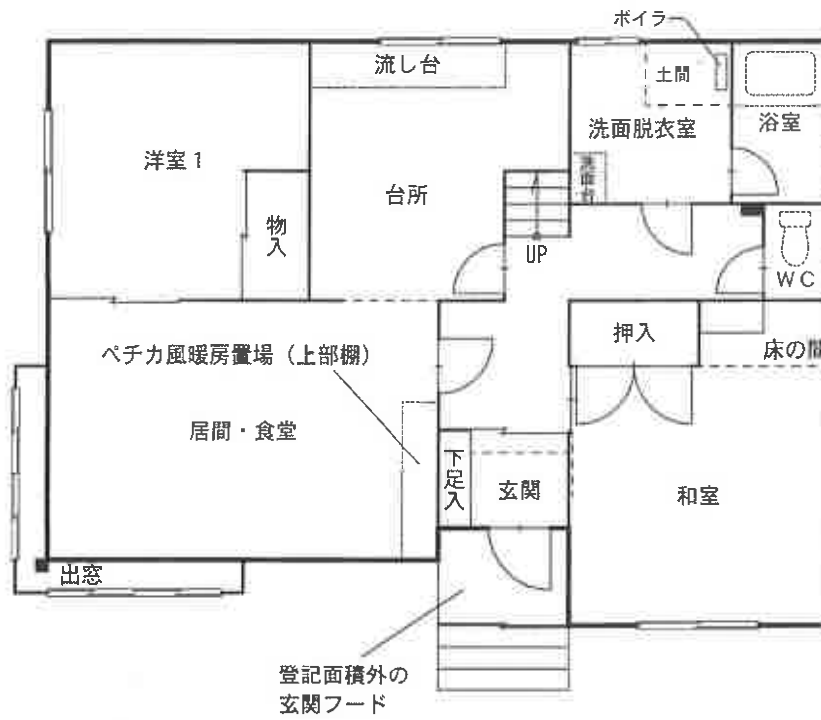
 : ロードヒーティング

(範囲は関係者の陳述による)

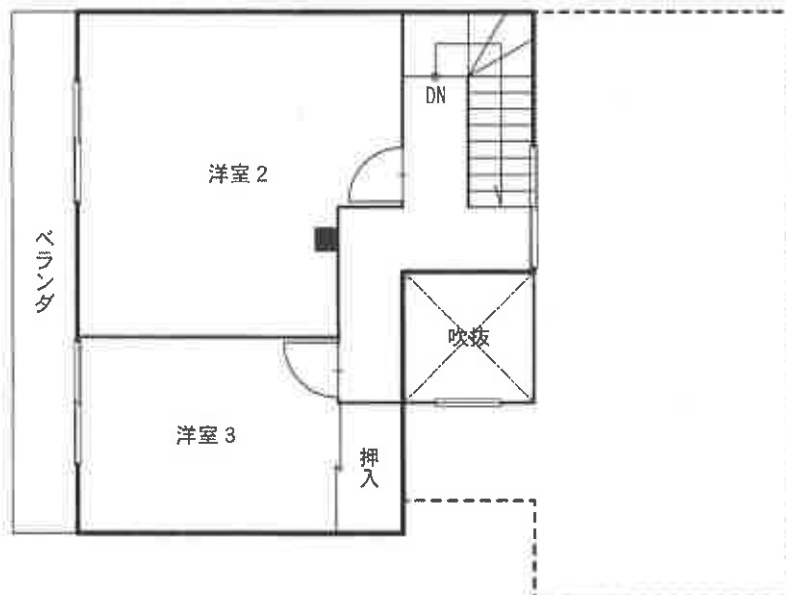
建物間取図 (間取略図)



1 階



2 階



1

建物外観



2

居間



3

台所



4

浴室



5

洗面・脱衣室



6

玄関フード



7

目的外の軽量鉄骨製の仮設車庫



8

スチール製の仮設物置 (仮設ボイラー庫)



9

洋室3の西側の内壁面の
陥没箇所



10

洋室3の出入口ドアの陥没箇所



11 2階通路の東側壁面の亀裂箇所



12 煙突の損傷状況



令和 6 年 (又) 第 68 号

令和 6 年 11 月 1 日現地調査

令和 6 年 11 月 13 日評 価

令和 7 年 1 月 9 日補充評価

札幌地方裁判所 御中

補 充 書

(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

本 井 真 弓

本書は、物件 1 を除いた際の評価額を補充評価書として求めたものである。

第 1 評価額

評 価 額	
物件 2（建物）	金3,380,000円

- 1 物件 2 の価格は物件 1（土地）の土地利用権等価格を加算した価格であり、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 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）

土地利用権の目的となる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	55,000	1.05	206.18	0.90	10,716,000

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：土地（物件1）の個別的要因（角地+5%。なお、敷地内に石垣及びコンクリート造の土留め並びにアスファルト舗装部分、ロードヒーティング敷設部分等が存在するが、設置後相当年数が経過している様子にあること等から、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：建物と敷地の適応状態等 -10%

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（玄関フードを含む）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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	119.07	0.10	2,620,000

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現価率を査定した。

耐用年数に基づく 方法（定額法） (50-43) / 50	×	観察減価法 0.70	=	現価率 0.10
-------------------------------------	---	---------------	---	-------------

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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	10,716,000	0.40	法定地上権	4,286,000

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 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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)
2	2,620,000	+ 4,286,000	—	0.70	0.70	—	3,380,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：清田区郊外の中古建物（法定地上権付建物）であることや、周辺地域の状況等から需要者が限定的になるものと思料されること及び近時の周辺地域の不動産需給動向並びに本物件の個別的事情（建物の保守管理状態及び本件目的外の軽量鉄骨製仮設車庫が存すること等）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0.70を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：—

以 上

令和 6 年 《 又 》 第 68 号
令和 6 年 11 月 1 日現地調査
令和 6 年 11 月 13 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 井 真 弓

第1 評価額

一 括 価 格	
金8,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,050,000円
物件2（建物）	金4,350,000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	札幌市清田区里塚三条六丁目 263番357 宅地 206.18㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市清田区里塚三条六丁目 263番地357 263番357 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 80.19㎡ 2階 38.88㎡	同 左 (但し、下記参照)
番号	特 記 事 項		
1・2	・敷地内に石垣及びコンクリート造の土留め並びにアスファルト舗装部分、ロードヒーティング敷設部分あり（別添図参照）。 ・敷地内に、本件目的外の軽量鉄骨製仮設車庫あり（別添図参照）。 ・敷地内にスチール製のロードヒーティング仮設ボイラー庫あり（詳細後記）。 ・建物玄関付近に登記面積外の玄関フードあり（詳細後記）。 ・建物は現在、所有者の親族が占有しており、占有関係については現況調査報告書参照。		

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「上野幌」駅の南西方道路距離約4.5km付近及び北海道中央バス「里塚2条6丁目」停留所の南西方及び北東方道路距離約80m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅等が多く見られる住宅地域である。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）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火規制	—
	その他の規制	・北側斜線高度地区 ・宅地造成工事規制区域 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	別添図の通り、南東側間口約17m、南西側間口約8m、南端に隅切り約5mの、概ね整形な角地である。	
接面道路の状況	南東側にて現況幅員約25mの舗装市道（※1 下記特記事項参照）に、南西側にて現況幅員約12mの舗装市道にそれぞれ接面している（いずれも建築基準法第42条1項1号）。	
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。 ・上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接しており、宅盤も概ね平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり（集中プロパンガス整備済み） 下水道：あり	
特記事項	・※1 札幌市担当課照会によると、南東側舗装市道（現況幅員約25m）は、計画幅員25mの都市計画道路として拡幅整備済みとのことである。 ・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（札幌市担当課公表資料による）。	

特 記 事 項	・ 本件土地については、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住宅地図等による履歴調査等の結果、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、詳細については専門機関による調査を要する。 ・ 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認した結果、境界石等は1か所確認できたが、他は確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門機関による測量を要する。 ・ 前記記載の通り、敷地内に石垣及びコンクリート造の土留め並びにアスファルト舗装部分、ロードヒーティング敷設部分あり（別添図参照）。
----------------	---

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56年11月17日 新築 経過年数 約 43年 経済的残存耐用年数 約 7年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ボード貼り、ビニールクロス等 床 フローリング、畳、カーペット等 設 備 電気、水道、バス、トイレ等 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：4LDK（詳細建物間取図[間取略図]のとおり）
品 等	・総 合：概ね普通 ・使用資材：概ね普通 ・施 工：概ね普通
保守管理の状態	築後相当年数経過していること等から、玄関ポーチ部分の破損（ひび割れ）の補修跡が目立つほか、煙突等の建物外壁部分に剥離・亀裂等が見られ、室内も内壁の一部剥離・亀裂、たばこのヤニ汚れと見られる黄ばみ等が確認された。また、2階洋室3の壁及び出入口ドアに陥没（穴）が確認された。 居住者聴取によると、平成9年頃に所有者が内部を改装したほか、数年前には1階の居間食堂・台所・洋室1の壁紙を居住者が張り替えているとのことである。その他、敷地内東側の一部にロードヒーティングが敷設されているが、近年は使用しておらず、稼働の可否は不明とのことである。建物全体として概ね経年相応の汚損、損耗、劣化等の状態にあり、保守管理の状態は概ね普通～やや劣ると把握された。 築後相当年数が経過していること及び当該保守管理の状態等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装のリフォーム工事を要するものと把握された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・札幌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、敷地内の、本件目的外の軽量鉄骨製仮設車庫の設置位置は、属する用途地域（第2種低層住居専用地域）の、外壁後退距離等の法規制に適合していない可能性がある。

特 記 事 項	・ 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、アスベスト含有建材等の使用可能性がある建築年時の建物であ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、建物玄関付近に登記面積外の玄関フード（約2.43㎡）あり（別添図参照）。なお、当該玄関フードについては、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、敷地内に本件目的外の軽量鉄骨製仮設車庫（約18.90㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設車庫は屋根付近の一部に腐食が目立つ状況である。 ・ 前記記載の通り、敷地内にスチール製のロードヒーティング仮設ボイラー庫（約0.36㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設ボイラー庫は設置後相当年数経過している様子にあり、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	55,000	1.05	206.18	0.90	10,716,000

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（角地+5%。なお、前記記載の通り、敷地内に石垣及びコンクリート造の土留め並びにアスファルト舗装部分、ロードヒーティング敷設部分等が存在するが、設置後相当年数が経過している様子にあること等から、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：建物と敷地の適応状態等 -10%

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（玄関フードを含む）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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	119.07	0.10	2,620,000

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現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{方法（定額法）} & & & & \\
 (50-43) / 50 & \times & 0.70 & = & 0.10
 \end{array}$$

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	10,716,000	0.40	法定地上権	4,286,000

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) (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	10,716,000	－ 4,286,000		0.90	0.70	－	4,050,000
2	2,620,000	＋ 4,286,000	－	0.90	0.70	－	4,350,000
一 括 価 格 (合計)							8,400,000

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本件目的外の軽量鉄骨製仮設車庫が存すること等）等を考慮の上、市場性修正率として0.90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0.70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[札幌清田－4]

所 在 : 札幌市清田区里塚2条6丁目266番70「里塚2条6-21-25」
価 格 : 48,100円/㎡
位 置 : 地下鉄東豊線「福住」駅の南東方道路距離にて7.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）
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6年度）

物件1 9,463,600 円
物件2 1,878,300 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

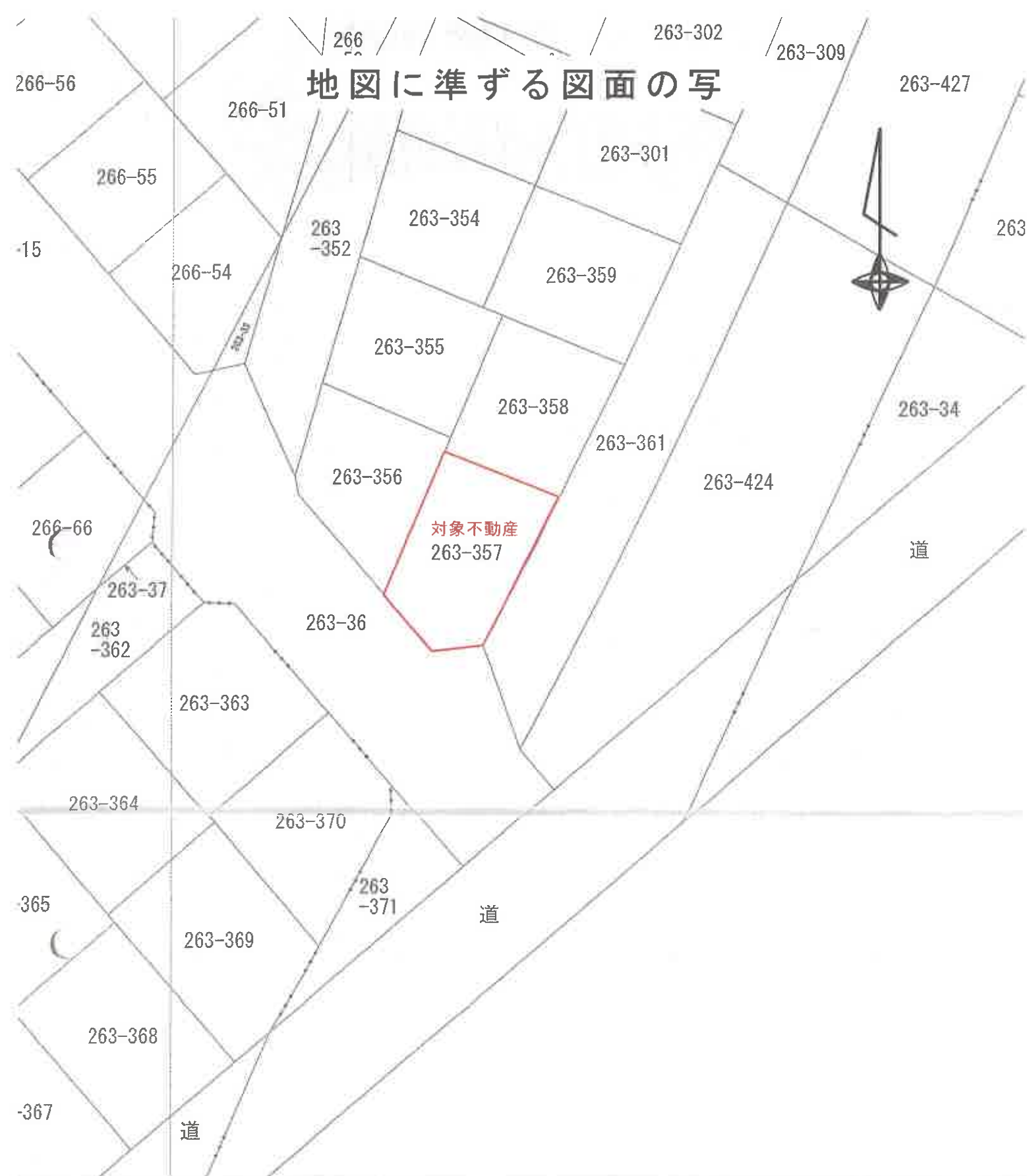
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面の写し
- 3 明細図・地積測量図の写し
- 4 建物図面・各階平面図の写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

受命物件の位置図



地図に準ずる図面の写



値種別：図上測定)

2. 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た位置及び形状の概略を記載した図面です。

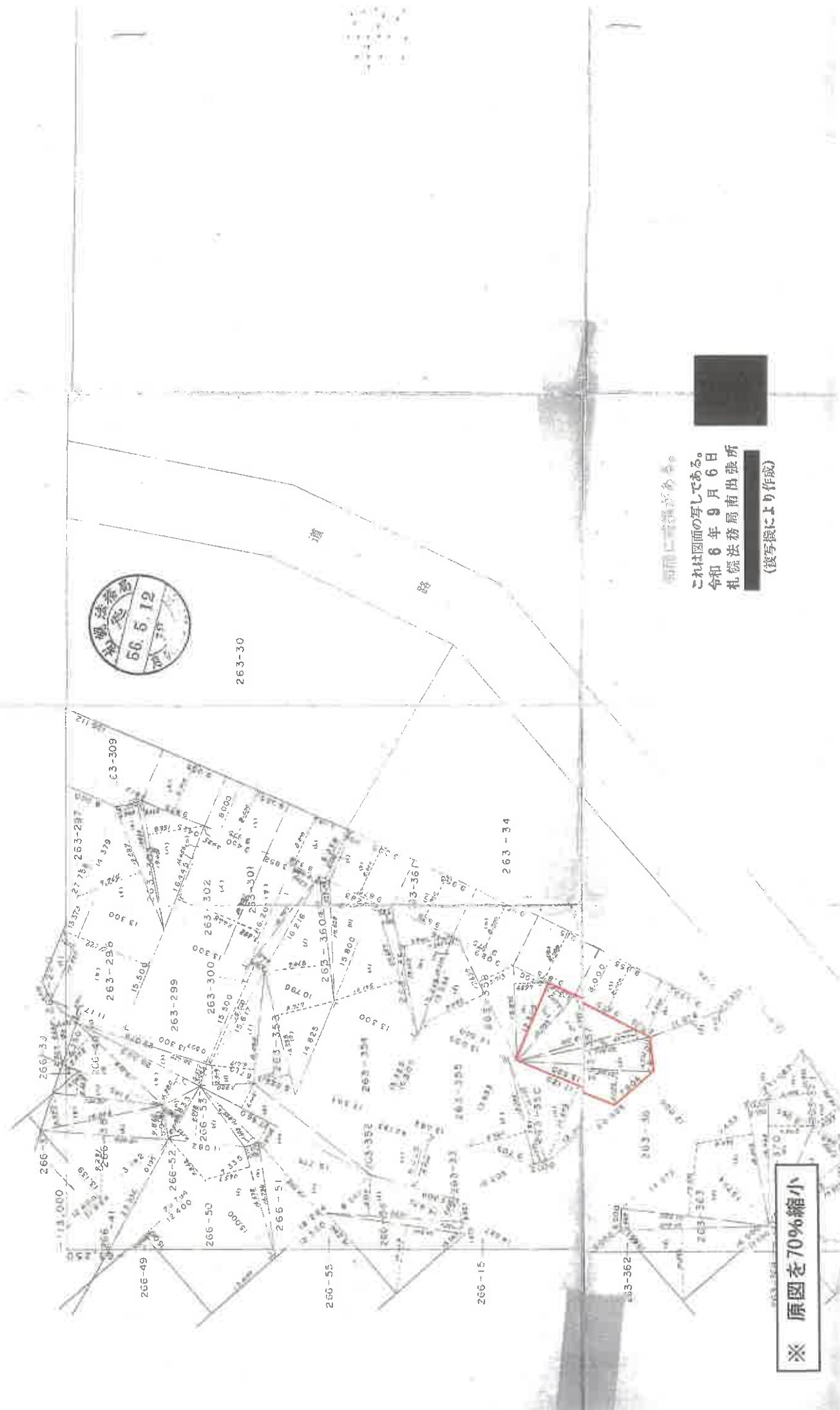
地番 三条塚下

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

市清田区里塚三条六丁目

※ 本図面は、地図に準ずる図面の一部を複写したものである。

地番区域	札幌市豊平区里塚	番号 116-(6)	縮尺	1:500	精度区分	甲	I 座標系番号	XII	作成年月日	昭和
------	----------	------------	----	-------	------	---	---------	-----	-------	----



これは図面の写しである。
令和 6 年 9 月 6 日
札幌法務局南出張所
(複写機により作成)

※ 原図を70%縮小

018269

地積測量図 1 枚の1

地番 263 - 33

種類	境界点符号
既設	
新設	
コンクリート	
既設	
新設	



地番	求積式	面積
9) 263 - 359	(イ) (10.175 + 1.923) x 20.652 ÷ 2 = 124.923948	
	(ロ) 19.012 x 7.901 ÷ 2 = 75.106906	
	(ハ) 15.288 x 0.841 ÷ 2 = 6.428604	
	計 = 206.459458	
10) 263 - 360	(イ) (9.468 + 1.329) x 18.349 ÷ 2 = 99.0570765	
	(ロ) 17.628 x 6.524 ÷ 2 = 57.502536	
	計 = 156.5696125	
11) 263 - 361	(イ) (0.796 + 1.537) x 8.000 ÷ 2 = 9.332000	
	(ロ) (9.875 + 9.955) x 8.000 ÷ 2 = 79.320000	
	(ハ) (9.875 + 9.955) x 8.000 ÷ 2 = 79.320000	
	(ニ) (9.875 + 9.955) x 8.000 ÷ 2 = 79.320000	
	(ホ) (9.875 + 9.955) x 8.000 ÷ 2 = 79.320000	
	(ヘ) (9.875 + 9.955) x 8.000 ÷ 2 = 79.320000	
	(ト) (2.390 + 9.955) x 8.000 ÷ 2 = 49.380000	
	(チ) 11.076 x 0.102 ÷ 2 = 0.564876	
	計 = 455.876876	
	合計 = 2257.126395	

作製者

(昭和56年5月5日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/

※ 原図を70%縮小

土地の所在 札幌市豊平区里塚 里塚3条6丁目 清田区

地番	求積式	面積
1) 263 - 33	14.875 x 2.584 ÷ 2 = 19.218500	
2) 263 - 352	(イ) 7.920 x 2.908 ÷ 2 = 11.515880	
	(ロ) 27.860 x 4.005 ÷ 2 = 55.789550	
	(ハ) (13.004 + 42.193) x 8.000 ÷ 2 = 220.788000	
	計 = 288.093330	
3) 263 - 353	(イ) 16.230 x 6.417 ÷ 2 = 52.073955	
	(ロ) (5.235 + 8.727) x 18.338 ÷ 2 = 128.017578	
	計 = 180.091533	
4) 263 - 354	(13.325 + 14.825) x 13.300 ÷ 2 = 187.197500	
5) 263 - 355	(13.833 + 15.300) x 13.000 ÷ 2 = 189.364500	
6) 263 - 356	(イ) 15.983 x 8.347 ÷ 2 = 66.7050505	
	(ロ) 16.186 x 1.973 ÷ 2 = 15.967489	
	(ハ) 17.120 x 11.603 ÷ 2 = 99.321680	
	計 = 181.9942195	
7) 263 - 357	(イ) (5.252 + 4.931) x 20.215 ÷ 2 = 102.9246725	
	(ロ) 20.002 x 1.497 ÷ 2 = 14.971497	
	(ハ) 18.201 x 6.727 ÷ 2 = 61.2190635	
	(ニ) 12.870 x 4.207 ÷ 2 = 27.072045	
	計 = 206.187278	
8) 263 - 358	(イ) (9.779 + 5.713) x 19.637 ÷ 2 = 152.108202	
	(ロ) 13.876 x 4.897 ÷ 2 = 33.975386	
	計 = 186.083588	

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。
令和6年9月6日 札幌法務局商出養所

登記官

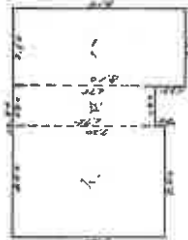
523012 各階平面図

建物図面

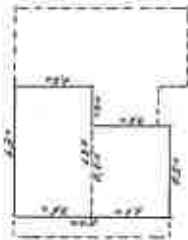
家屋番号 263番357

建物の所在 札幌市豊平区里塚263番地357

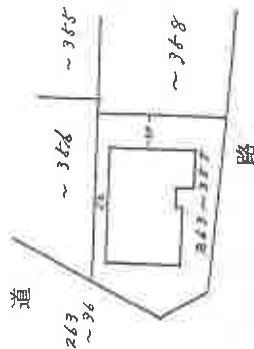
清田区里塚3条6丁目



1階 1 5.40 x 7.20 = 38.88
2 1.20 x 4.75 = 5.70
3 3.60 x 5.10 = 18.36
合計 63.94



2階 (6.20 + 4.50) x 3.60 = 38.88



作製者

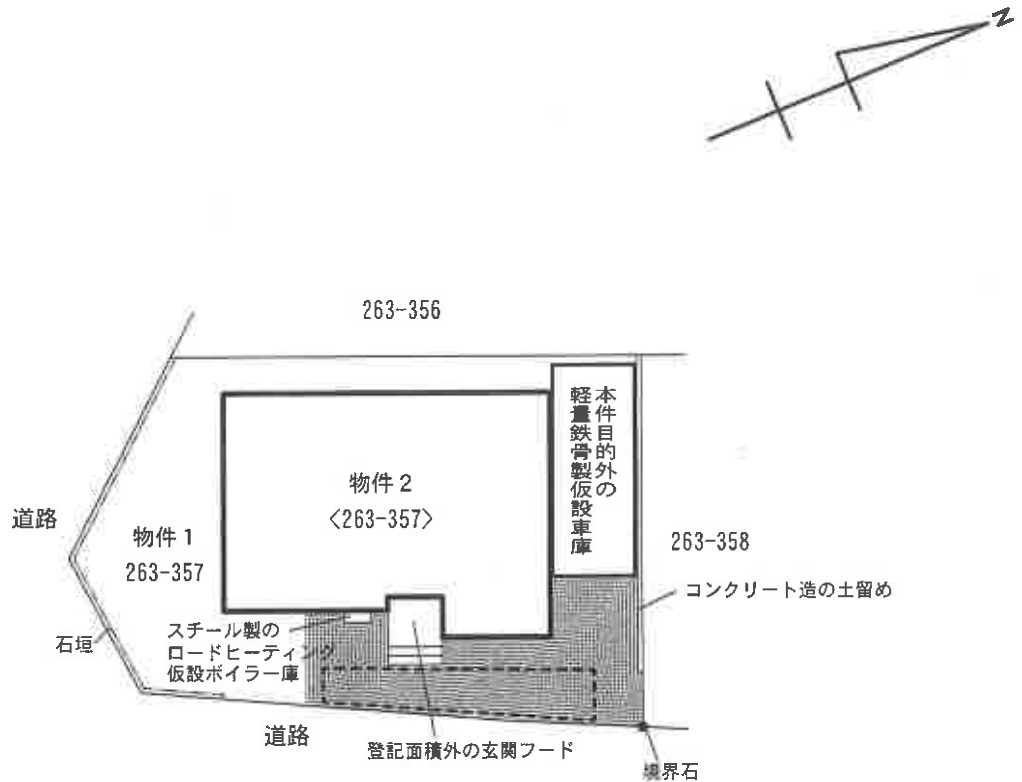
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会紙)

土地建物位置関係図



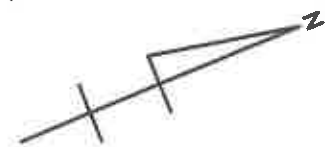
:アスファルト舗装



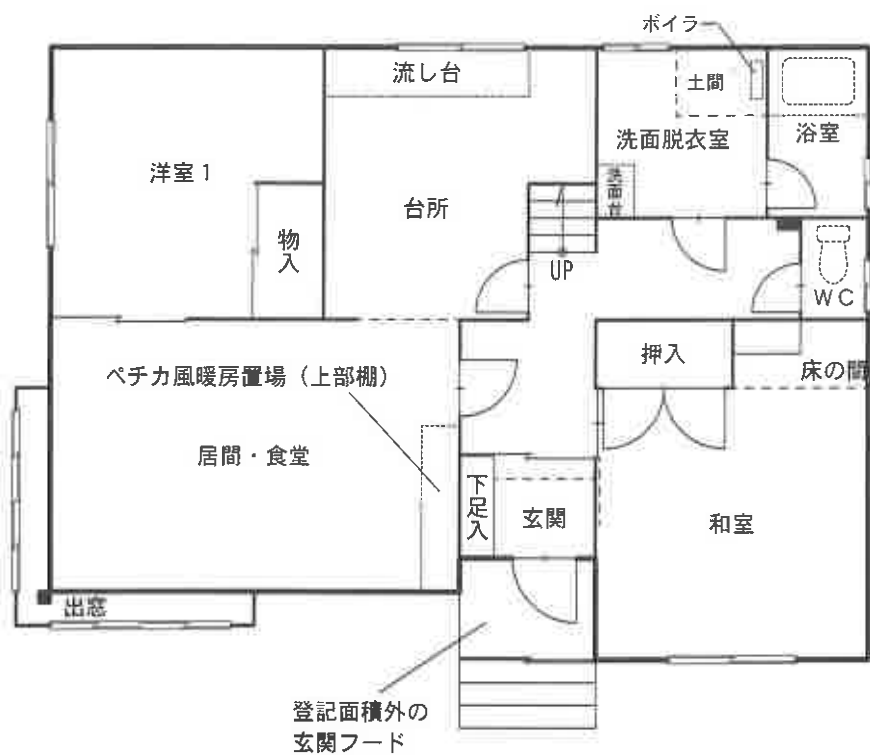
:ロードヒーティング

(範囲は関係者の陳述による)

建物間取図 (間取略図)



1 階



2 階

