

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 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 7 年 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 23 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 7 年 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 25 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 6 月 20 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）
1～3	6,900,000 5,520,000	一括	1,380,000	32,601	8,556
1	1,650,000				
2	1,650,000				
3	3,600,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市西区平和二条五丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 3 . 0 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区平和二条五丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 3 . 0 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 札幌市西区平和二条五丁目 1 3 7 番地 5 6、1 3 7 番地 5 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 5 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 4 . 7 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 4 月 2 5 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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

- 1 所 在 札幌市西区平和二条五丁目
 地 番 1 3 7 番 5 5
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 札幌市西区平和二条五丁目
 地 番 1 3 7 番 5 6
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 0 9 平方メートル

- 3 所 在 札幌市西区平和二条五丁目 1 3 7 番地 5 6、1 3 7 番地 5 5
 家屋 番号 1 3 7 番 5 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

令和7年(ケ)第2号
令和7年2月12日受理
令和7年3月24日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤 俊哉

(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 | 札幌市西区平和二条五丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 3 . 0 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区平和二条五丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 7 番 5 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 8 3 . 0 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 札幌市西区平和二条五丁目 1 3 7 番地 5 6、1 3 7 番地 5 5 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 5 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 4 . 7 8 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市西区平和2条5丁目14番16号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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」のとおり		
建物	物件3		
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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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3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(賃貸借契約書)			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年3月15日	
最初の	契約日	令和2年3月13日	
契約等	期間	令和2年3月15日から ■令和4年3月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年3月15日から ■令和8年3月14日まで1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		毎月 金60、000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金60、000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」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、2 について

- (1) 一体として、物件 3 の敷地として利用されている。
- (2) 境界石等は積雪により確認できなかった。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。ただし、A の陳述によれば、目的土地の周囲 4 箇所に境界標が設置されているとのことである。
- (3) 接面する道路にほぼ等高に接している。
- (4) 隣接地とほぼ等高に接している。

■ 物件 3 について

- (1) 経年相応の劣化が見られる外、建物内部に損傷等が多く見受けられ、保守管理の状態はやや劣る。主な損傷箇所等は次のとおりである。
 - ア 居間の出窓及び出窓付近の床に損耗等が見られる。
 - イ 1 階ホールの窓上部の壁紙が一部剥がれている。
 - ウ トイレの内壁に天井からの漏水が原因とみられる汚損がある。
 - エ 階段にある窓付近に黒カビによる汚損がある。
 - オ 和室 2 のクローゼットの内壁に約 0.1 メートルの亀裂がある。また、その付近に壁紙の剥がれがある。
 - カ 和室 1 南側窓の上部外壁に亀裂及び損傷が見られる。また、洋室 1 の東側窓付近の外壁の亀裂及び剥離等が著しい。
- (2) 占有者の陳述によれば、上水道の水圧が弱いとのことである。また、過去に下水管に漏水があったため、高圧洗浄を行ったことがあるとのことである。
- (3) 南東側に所有者所有のスチール製仮設物置（約 3.15 平方メートル）が設置されている。
- (4) 賃貸借契約書上の貸主は、所有者と相違するが、所有者からの回答書では所有者が所有し、占有者に賃貸している。占有者の陳述でも、貸主は所有者で間違いはないとのことである。
- (5) 占有者の家族に介護を要する重篤な症状を有する者がいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月21日 (金) 16:10-16:35	物件所在地	占有等調査、占有者Aから事情聴取、外周調査、写真撮影
7年 3月 3日 (月) : - :	郵便	所有者に照会書発送
7年 3月11日 (火) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査、占有者A立会、写真撮影、評価人同行
7年 3月11日 (火) 9:50-10:00	インターネット	登記情報サービス (登記建物の有無確認)
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
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠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 年 月 日

(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》

縮尺

約1:100

凡例	
目的土地	
目的建物	

137-1

幅員8m舗装市道
「平和20号線」



※境界石については積雪により目視での確認ができなかったため、建物占有者の陳述を基に記載した。

境界石

境界石

137-73

137-72

物件3(建物)
家屋番号
137-55

物件2(土地)
137-56

物件1(土地)
137-55

スチール製仮設物置
約3.15m

境界石

境界石

137-22

137-23

※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

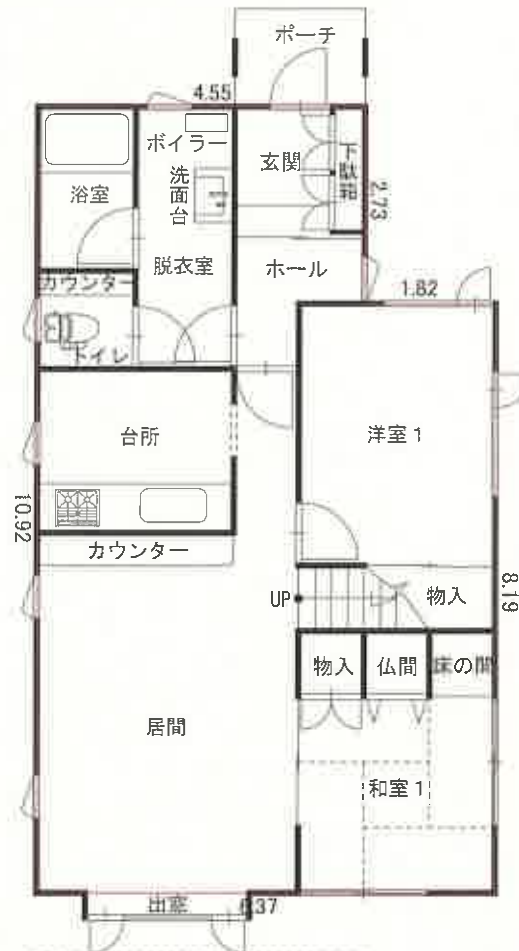
凡例

登記部分

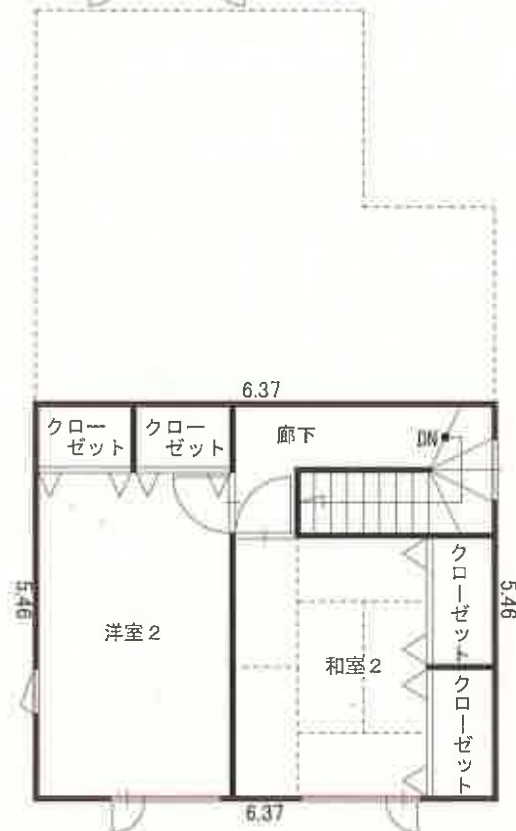


【物件 3】

1 階



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

(7 枚目)

全景



居間



台所



浴室



居間 出窓付近の床の損耗



1 階ホール 窓付近の壁紙の剥がれ



トイレ 内壁の汚損



階段 窓付近の黒カビの汚損



和室2 クローゼット内の亀裂及び壁紙の剥がれ



外壁の損傷（和室1 窓上部付近）



外壁の損傷（洋室1 窓付近）



スチール製仮設物置



令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 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
奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 6 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市西区平和2条5丁目 137番55 宅地 83.09㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市西区平和2条5丁目 137番56 宅地 83.09㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市西区平和2条5丁目 137番地5 6、137番地55 137番56 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 64.59㎡ 2階 34.78㎡	同左
番号	特 記 事 項		

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・2）

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「発寒南」駅の南西方・道路距離約4.2Km 最寄バス停「平和1条5丁目」（ジェイ・アール北海道バス）の南方・道路距離約120m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	西区の郊外、平和地区に存し、戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。 地下鉄「発寒南」駅まで遠く、交通利便性が劣る。また、徒歩圏内にはコンビニエンスストア等が若干見られるものの、最寄りスーパーまで徒歩約10分かかることから、商業利便性にも劣る。	
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1種低層住居専用地域
	建 ペ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	外壁の後退距離1m、建築物の高さの制限10m、敷地面積の最低限度：165㎡、戸建住環境保全地区（容積率：専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%）、北側斜線高度地区、宅地造成工事規制区域、景観計画区域、居住系市街地 （詳細は札幌市都市計画課等まで）
画 地 条 件	【物件1・2の2筆一体】 物件1・2の2筆一体地としては、間口約9m・奥行約19m、長方形の中間画地である。 画地内は概ね平坦に造成されている。 また、目的物件の周辺の地盤については扇状地と見込まれ、リスクは少ないが、傾斜が緩い部分などでは液状化することもある地盤で注意を要する。なお、詳細は別途地質調査等を要する。	
接面道路の状況	北側 幅員8m舗装市道「平和20号線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 当該市道と目的土地は、概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	【物件1・2の2筆一体】 物件1・2の2筆一体地としては、物件3の建物の敷地として利用されている。 なお、積雪により詳細確認は出来なかったが、目的土地と隣接地の宅地面とは概ね等高であると思われる。また、周囲は戸建住宅が建ち並んでいる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（物件3の建物に接続されている。）
	ガス配管	なし（物件3はプロパンガスを利用している。）
	下 水 道	あり（物件3の建物に接続されている。）

特 記 事 項

(各物件の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。)

・ 土壌汚染の可能性

目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。

なお、札幌市環境局の資料によれば、過去～現在まで目的土地周辺には水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。

よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。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。

・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。

また目的土地について現地調査したところ、物件3の建物等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。

・ 位置関係等

積雪のため目的土地の周囲に境界標を確認できなかった。但し、物件3の占有者によれば、目的土地の周囲4か所に境界標が設置されているとのことであった。

目的土地については、道路境界付近に存する電柱等の工作物を基に、現地で巻尺・レーザー測定器等を用いた概測により、建物図面、道路台帳図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したところ概ね公図のとおりと思われるが、正確な範囲・位置等は実測を要する。

・ 災害等の危険性について

北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。また、札幌市の浸水ハザードマップによれば、目的物件は浸水深 0.3m未満の区域に指定されている。詳細は札幌市ホームページ「札幌市浸水ハザードマップ」等を要確認のこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記簿記載）：昭和61年9月17日新築。 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 天井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 床：フローリング、クッションフロアー、畳等 設備：給排水設備、電気設備等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 64.59㎡ 2階 34.78㎡ 延べ 99.37㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK
品等	総合 昭和末期の戸建て住宅であり、総合的な品等は劣る。 使用資材 中品等の建材を採用している。 施工 昭和末期の施工であり、施工の質は現在に比べやや劣ると判定した。
保守管理の状況	建物内部の汚損等が多数見られ、保守管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、占有者及びその家族が居住している。なお、占有状況、賃貸借契約等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特記事項	・物件3の南東側に近接してスチール製仮設物置（約3.15㎡）が設置されている。なお、占有者によれば片側の引戸が損傷していたため自前で修繕したとのこと。また、老朽化、経年劣化等により特に経済的価値は認められない。（設置位置の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。） ・外壁：和室1南側の窓上部の外壁材に亀裂及び損傷等が見られるほか、洋室1東側窓横の外壁材の亀裂及び剥離等が著しい。 ・1階居間：出窓及び出窓付近の床に損耗等が見られる。 ・1階ホール：窓上部の壁クロスが一部剥がれている。 ・1階トイレ：窓側の壁に漏水による汚損が見られる。 ・2階階段：窓枠に黒カビによると思われる汚損が見られる。 ・2階和室2：北側クローゼットの内壁に約0.1mの亀裂があるほか、クロスの剥離も見られる。 ・占有者によれば、上水道の水圧が弱いとのこと。また、過去に下水が漏水していたため、下水道管の高圧洗浄を行ったとのこと。上下水道管の老朽化が進行していると思われるため、再利用に際しては注意を要する。

次頁に続く

特 記 事 項	・建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。 ・建築確認関係（確認申請：昭和61年7月30日。番号：第70973号。完了検査・検査済証の交付：昭和61年10月8日。番号：第6076号。～札幌市建築指導部の資料による。）
---------	---

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・2）

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	50,000	1.00	83.09	0.95	3,947,000
2	50,000	1.00	83.09	0.95	3,947,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、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：概ね標準的・・・±0%

個別格差率合計～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-5%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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、仮設物置については特に経済的価値が認められないことから、建物価格への加算は行わなかった。

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
3	200,000	99.37	0.10	1,987,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

$$\begin{aligned} & \text{減価修正 現価率} \\ & (1-0.90) = 0.10 \end{aligned}$$

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	3,947,000	0.40	法定地上権	1,579,000
2	3,947,000	0.40	法定地上権	1,579,000
			合計	3,158,000

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×オーカ
1	3,947,000	-1,579,000		1.00	0.70	—	1,650,000
2	3,947,000	-1,579,000		1.00	0.70	—	1,650,000
3	1,987,000	+3,158,000		1.00	0.70	—	3,600,000
一括価格 (合計)							6,900,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、建物の補修を要する可能性、種々のリスクによる減価要因はあるものの、一定の需要が見込まれる札幌市内の戸建て住宅であることの増価要因と相殺されると判断し、市場性修正率として1.00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（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌西-14）

所 在：札幌市西区平和1条4丁目93番24

「平和1条4-2-10」

価 格：49,000円／㎡

位 置：地下鉄東西線「発寒南」駅の南西方、道路距離約3.8kmに位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側11.0m市道

用 途 指 定 等：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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,193,500円

物件2 2,193,500円

物件3 1,804,800円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 建物図面写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図（写）
- 7 上水道台帳図（写）
- 8 下水道台帳図（写）
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

西区

手稲区

位置図

S=1:25,000

西区

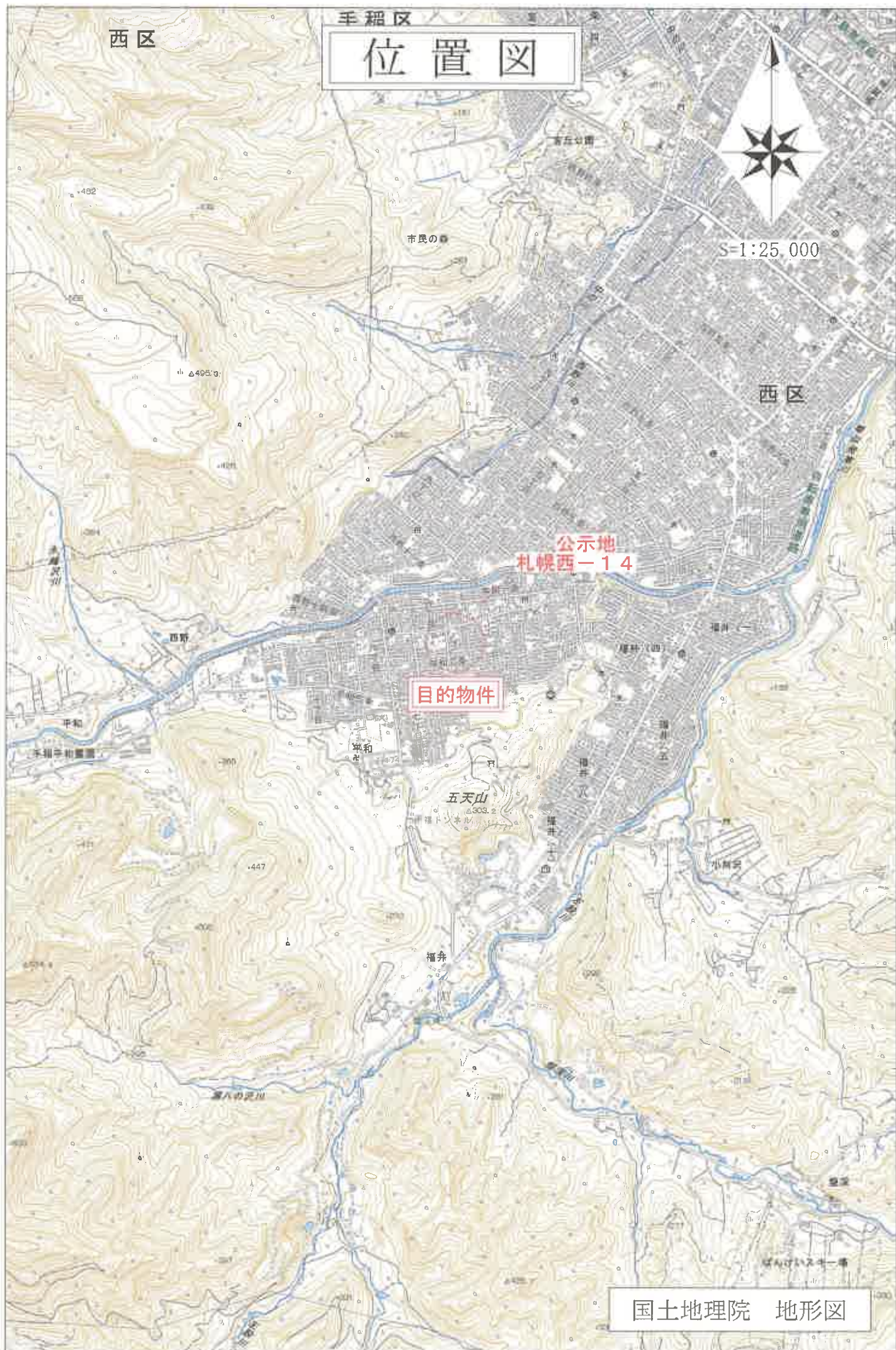
公示地
札幌西-14

目的物件

五天山
△303.2

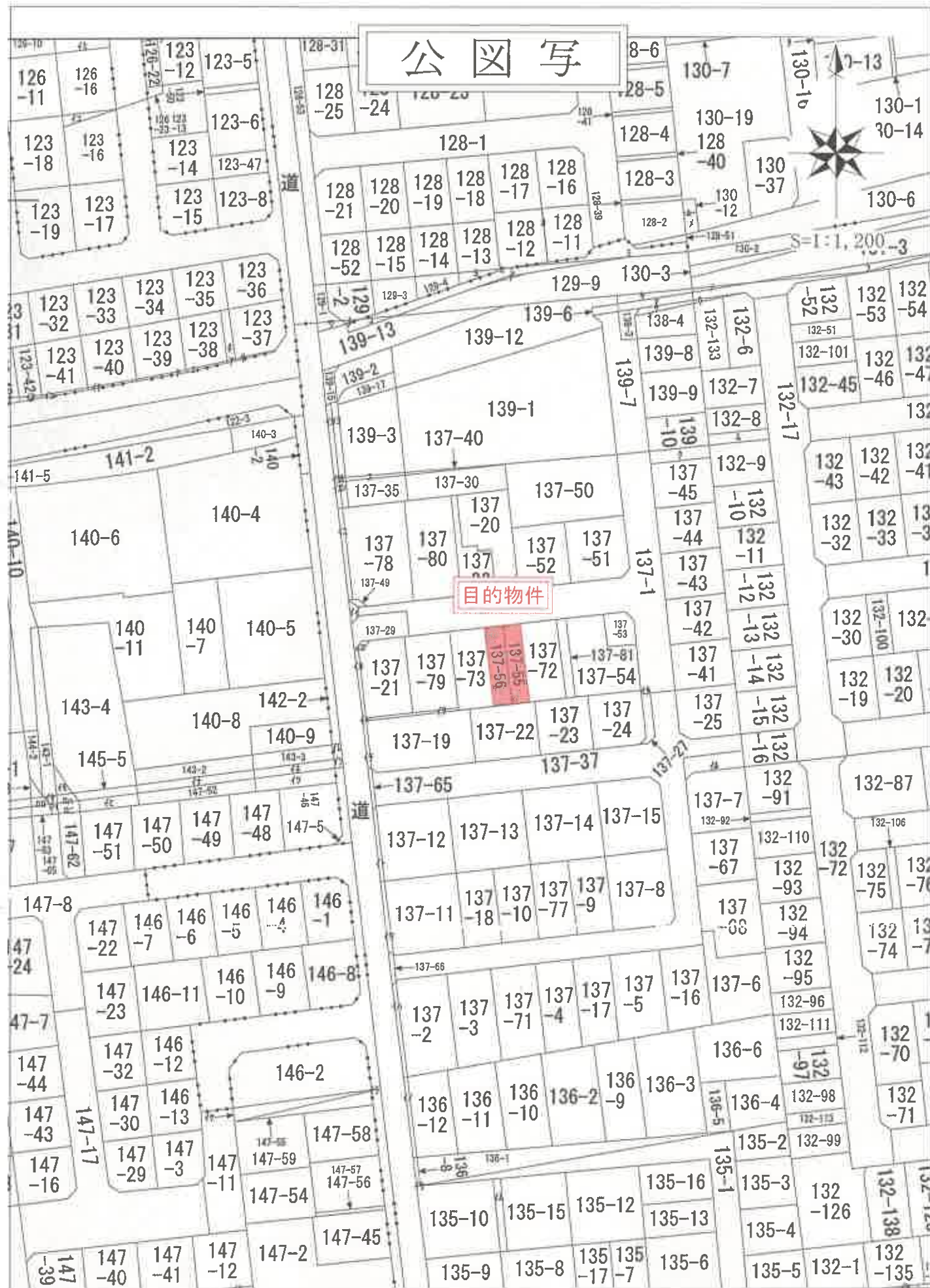
福弁

国土地理院 地形図





公 図 写



登記年月日：昭和61年4月28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。

令和6年12月16日

札幌法務局西出張所

登記官

請求番号：8-2

215150

さいご

地図番号

種類

既設

新設

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

コンクリート欄

A

地番

137~55~72

土地の所在

札幌市西区平和2条5丁目

図

所

地

積

土

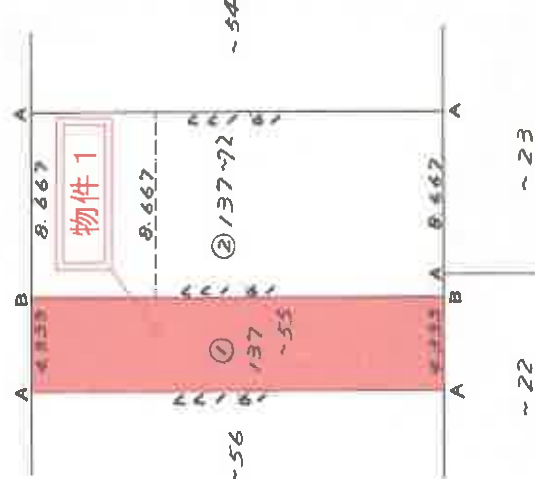
地

量

図

図

道路



求積

137~55 249.301

① 137~55 249.3010 ~ 166.2070 - 83.0940

② 137~72 (19.177 + 19.177) x 8.667 x 1/3 = 16.207059

作製者

(昭和61年4月23日作製)

申請人

相続人

1/250

A3→A4縮小

登記年月日：昭和61年7月22日

令和6年12月16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。

札幌法務局西出張所

登記官

請求番号：8-4

215151



地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
種類	コンクリート標
既設	A
新設	B

地番

137-56

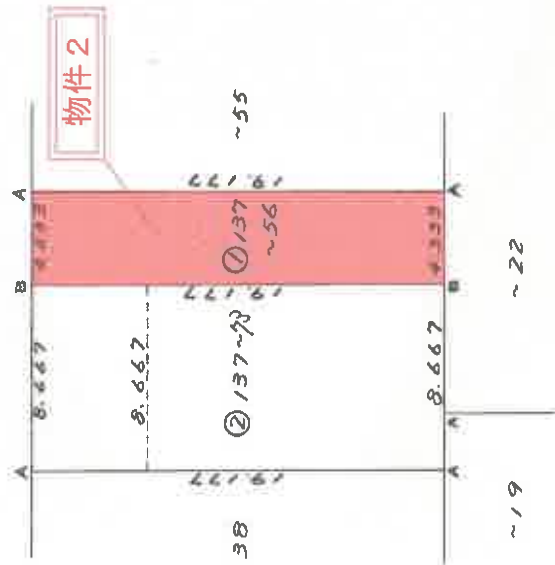
土地積測量図

土地の所在

札幌市西区平和2条5丁目



道路



求積

137-56 249.301 m^2
① 137-56 249.3010 - 166.2070 = 83.0940 m^2
② 137-56 (19.177 + 19.177) × 8.667 × 1/2 = 166.207059 m^2

作製者



申請人

(昭和61年7月21日作製)

縮尺 1/250 m

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局

登記官

各階平面図400021

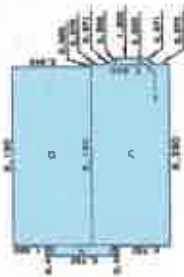
家屋番号
353-975

建物の所在
札幌市清田区清田10条3丁目353番地975

建物図面

1 階

物件 2

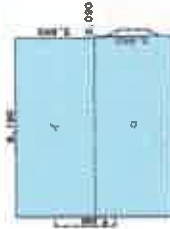


求積表

イ	2.730	X	0.455	=	1.242150
ロ	3.640	X	8.190	=	29.811600
ハ	3.640	X	8.280	=	30.139200
ニ	(2.500 + 1.300)	X	0.300	X 1/2	= 0.570000
合 計					61.762950
床 面 積					61.76 m ²

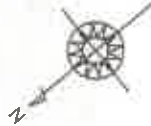
2 階

物件 2



求積表

イ	3.640	X	8.190	=	29.811600
ロ	3.640	X	8.280	=	30.139200
合計					59.950800
床面積					59.95 m ²



A3→A4縮小

作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

道路台帳図(写)

平和19号線

S=1:500

幅員8.0m舗装市道
「平和20号線」

70-2291 平和20号線

目的物件

70-3011 平和2条5丁目2号線

70-3009 平和2条5丁目線

※道路台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 道路台帳図

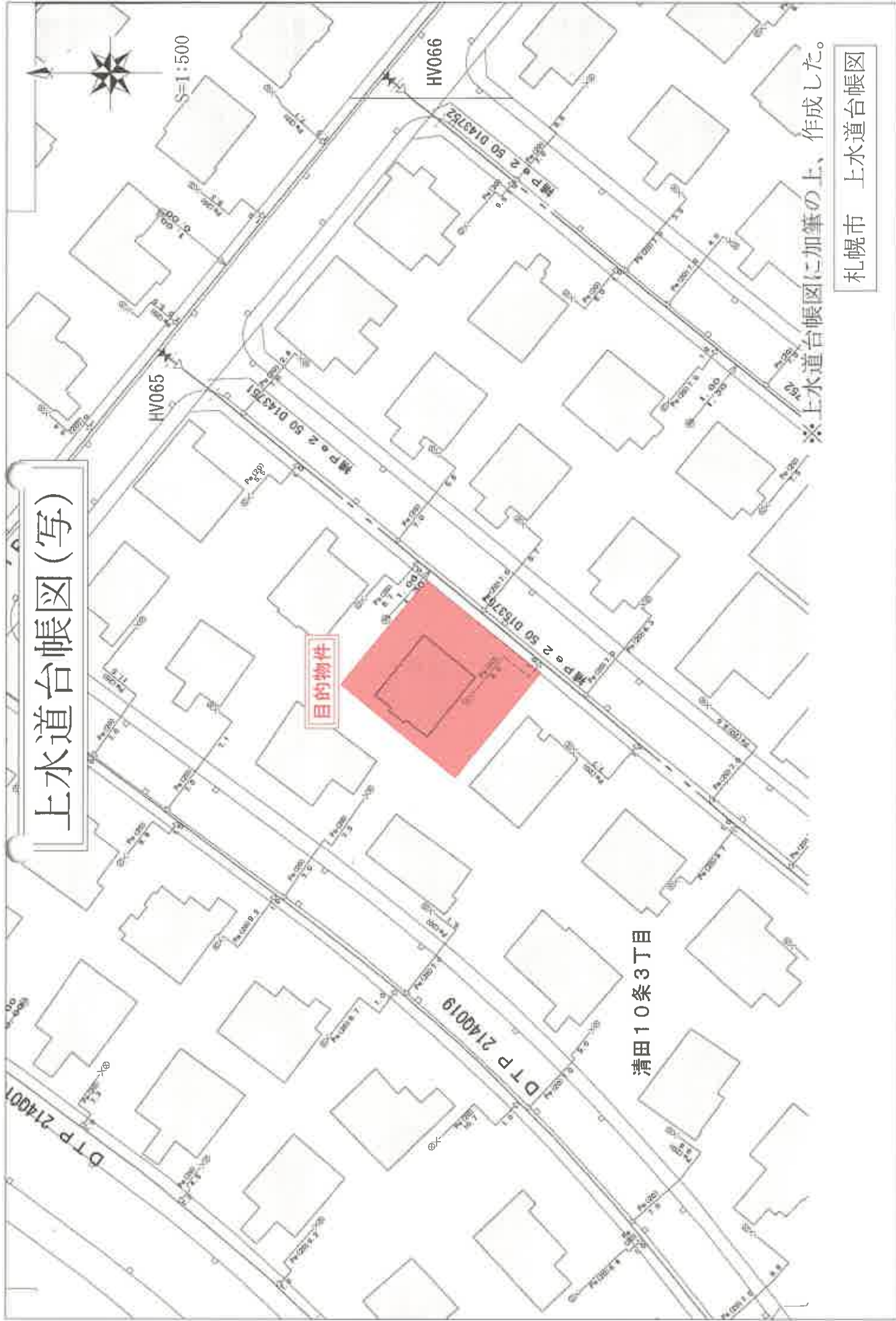
上水道台帳図(写)

目的物件

清田10条3丁目

※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 上水道台帳図



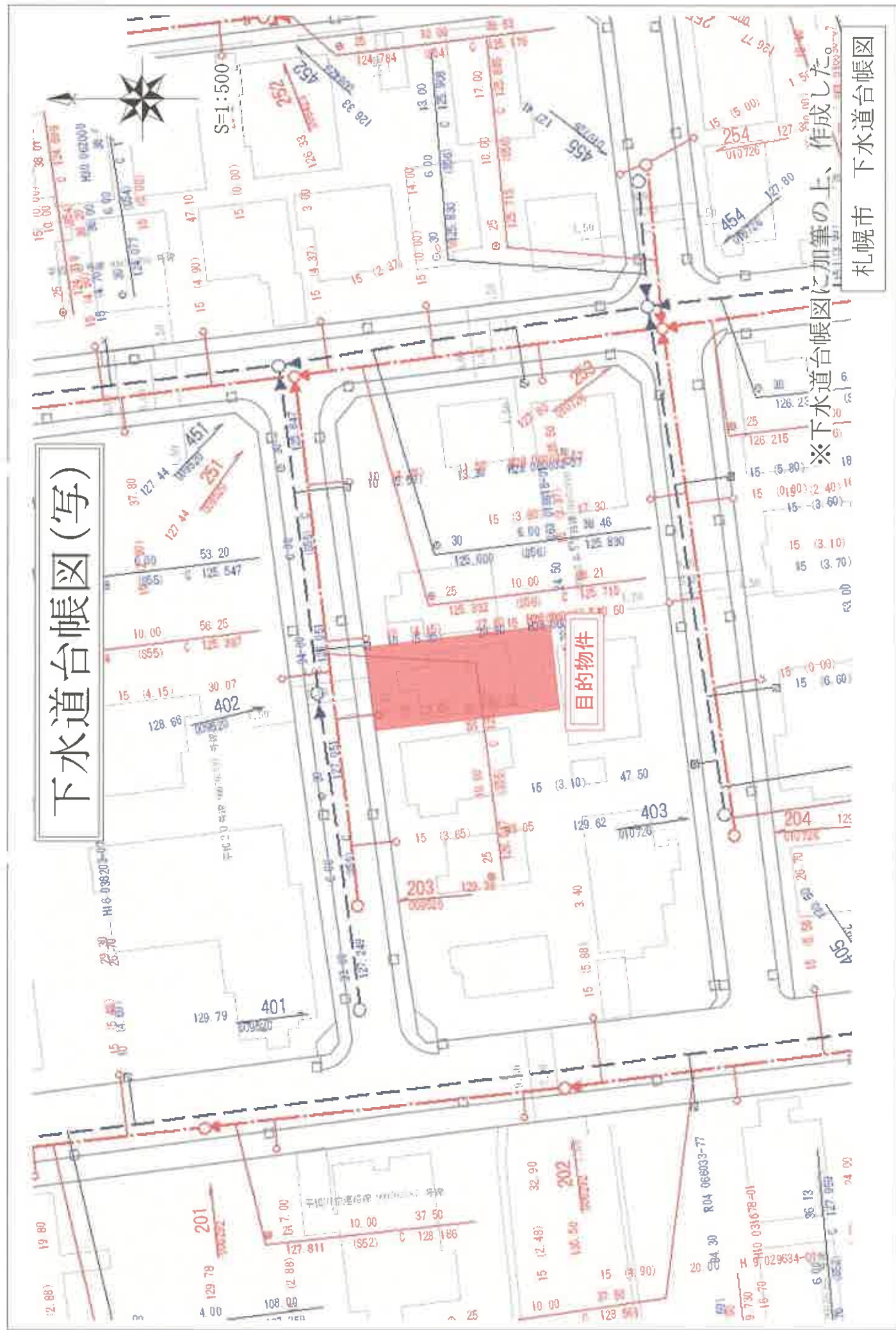
下水道台帳図(写)

S=1:500

目的物件

※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 下水道台帳図



《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:100

凡例

目的土地



目的建物



137-1

幅員8m舗装市道
「平和20号線」

※境界石については積雪により目視での確認ができなかったため、
建物占有者の陳述を基に記載した。



境界石

境界石

137-73

137-72

物件3(建物)
家屋番号
137-55

物件2(土地)
137-56

物件1(土地)
137-55

スチール製仮設物置
約3.15㎡

境界石

境界石

137-22

137-23

※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

凡例

登記部分

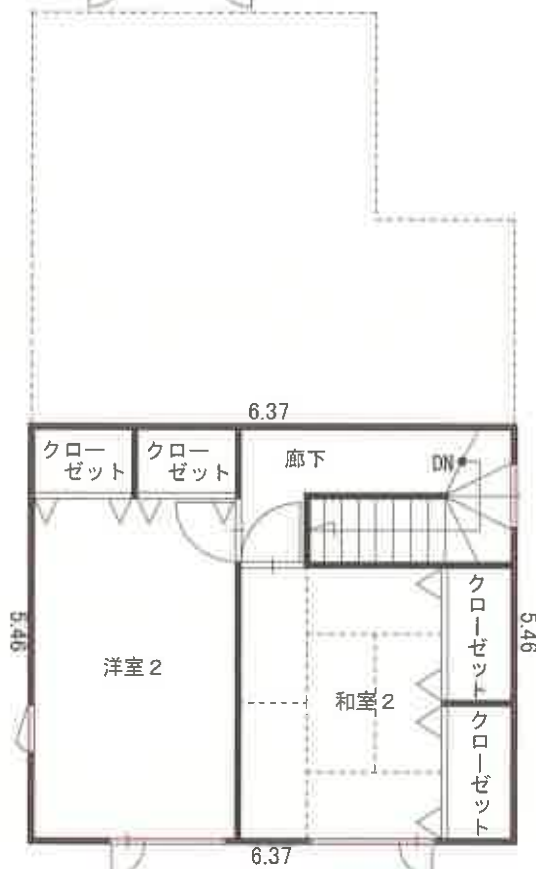


【物件 3】

1 階



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100