

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 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 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）
2	3,990,000 3,192,000		798,000	55,680	11,931



物 件 目 録

2 所 在 札幌市豊平区月寒西五条六丁目 505 番地 6

家屋 番号 505 番 6

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 68.31 平方メートル
2 階 90.50 平方メートル
3 階 76.32 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 90.99 平方メートル
2 階 90.50 平方メートル
3 階 76.32 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3



令和6年（又）第50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

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 6 年 1 2 月 1 2 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

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 5 0 5 番 6）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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する B 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 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 札幌市豊平区月寒西五条六丁目 5 0 5 番地 6
家屋 番号 5 0 5 番 6
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 3 1 平方メートル
2 階 9 0 . 5 0 平方メートル
3 階 7 6 . 3 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 0 . 9 9 平方メートル
2 階 9 0 . 5 0 平方メートル
3 階 7 6 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3



令和 6 年(ヌ)第 5 0 号
令和 6 年 7 月 2 5 日受理
令和 6 年 9 月 3 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 札幌市豊平区月寒西五条六丁目
地 番 505番6
地 目 宅地
地 積 187.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市豊平区月寒西五条六丁目 505番地6
家屋 番号 505番6
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 90.50平方メートル
3階 76.32平方メートル

共有者 A 持分4分の3



22

不動産の表示		『物件目録』のとおり	
住居表示		札幌市豊平区月寒西五条六丁目3番5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（その他の事項のとおり） ■その他の者（その他の事項のとおり） 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異なる（■主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約90.99平方メートル 2階 90.50平方メートル 3階 76.32平方メートル		
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（その他の事項のとおり） □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

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1の土地の境界標等については、北西側の境界標等を除く三隅の境界標等を確認することができた。確認することができた境界標等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。

なお、同地の所有者Aによると、物件1の土地の四隅には、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、北東側がほぼ等高で市道に接しており、北西側の隣接地（地番 505番5）及び南東側の隣接地（地番 505番7）ともほぼ等高で接しているが、南西側の隣接地（地番 512番7及び512番15）とは、約2メートル程度高位に接している。

なお、画地面については、ほぼ平坦な土地と思われる。

- 3 物件1の土地の北西側、南東側及び南西側の境界線付近には、それぞれコンクリートブロック塀が設置されており、同地の北東側の一部には、アスファルト舗装がなされている。

- 4 物件1の土地の東側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。

- 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。

なお、同建物の所有者は、同地の所有者Aが同建物の共有持分4分の3を有し、同人の妻であるBが同建物の売却対象外持分4分の1を有している。

また、AとBは、夫婦であり、同建物もそれぞれが共有持分を有する建物であることから、同地の利用に関して特に取り決め等はない。

■ 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。

なお、同建物の共有持分権者Aによると、給湯用ボイラーは、10年ほど前に交換したとのことである。

- 3 物件の建物の調理設備は、都市ガスを燃料とするガステーブルによる。

- 4 物件2の建物の1階は、物置（約22.68平方メートル）が増築されている。

- 5 物件2の建物の2階玄関付近には、風除室（約3.15平方メートル）が設置されている。

- 6 物件2の建物の2階南東側には、ウッドデッキ（約15.68平方メートル）が設置されている。

- 7 物件2の建物の3階北西側には、バルコニー（約5.73平方メートル）が設置されている。

- 8 物件2の建物の1階車庫の南東側及び南西側の窓の窓ガラスにそれぞれひび割れがある。

- 9 物件2の建物の2階居間の窓側天井付近には、雨漏り跡等が見られる。

- 10 物件2の建物の2階和室のウッドデッキ側の天井付近には、雨漏り跡が見られる。

- 11 物件2の建物の3階居間、台所、洋室1及び洋室2は、それぞれ天井クロス及び壁面クロス等が貼られていない。

- 12 物件2の建物の南側外壁の一部には、外壁材の剥離等の損傷が見られる。

- 13 物件2の建物は、建築後既に30年以上が経過していることもあって、その外装及び内装には、経年相当の汚損及び摩耗が見られる。

- 14 物件2の建物の占有者は、同建物の共有持分権者A及び売却対象外持分権者Bである。

なお、同建物の利用に関しては、同建物の共有持分権者Aと売却対象外持分権者Bが夫婦であることもあって、特に取り決め等はないとのことである。

(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 (物件1の土地の所有者兼物件2の建物の共有持分権者)	1 私は、物件1の土地の所有者であると共に物件2の建物の共有持分4分の3を有する者です。同建物の売却対象外持分権者Bは、私の妻です。 私は、同建物にB及び子二人と共に居住しています。 2 私は、私の所有する物件1の土地上に、物件2の建物を、Bが共有持分4分の1を、私が共有持分4分の3を、それぞれ有するかたちで建築しました。物件1の土地は、私が所有するものであり、私も同建物の共有持分権者であることから、同地の利用に関して、Bとの間に取り決め等はありません。 なお、同建物の利用に関しても、Bとの間に取り決め等はありません。 3 物件1の土地の境界標等については、そのうち三隅しか確認することができなかったようですが、同地の四隅に境界標等が設置されていると思います。 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であり、同建物の給湯設備も、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるものです。 なお、同ボイラーは、10年ほど前に交換しました。 また、調理設備は、都市ガスを燃料とするガステーブルによるものです。 5 物件2の建物の3階の居間、台所、洋室1、洋室2は、天井クロスや壁面クロス等が貼られていないままになっています。 同建物の3階部分は、当初Bの両親が居住する予定でしたが、同人らが居住しないことになったこともあって、天井クロス等が貼られないままになったのです。 6 物件2の建物の居間及び和室は、強風時にその南側の外壁の隙間等から雨等が入り込むようであり、そのため壁面等に雨染み等が発生しています。 7 物件2の建物の1階車庫部分の窓の窓ガラスには、ひび割れがあります。

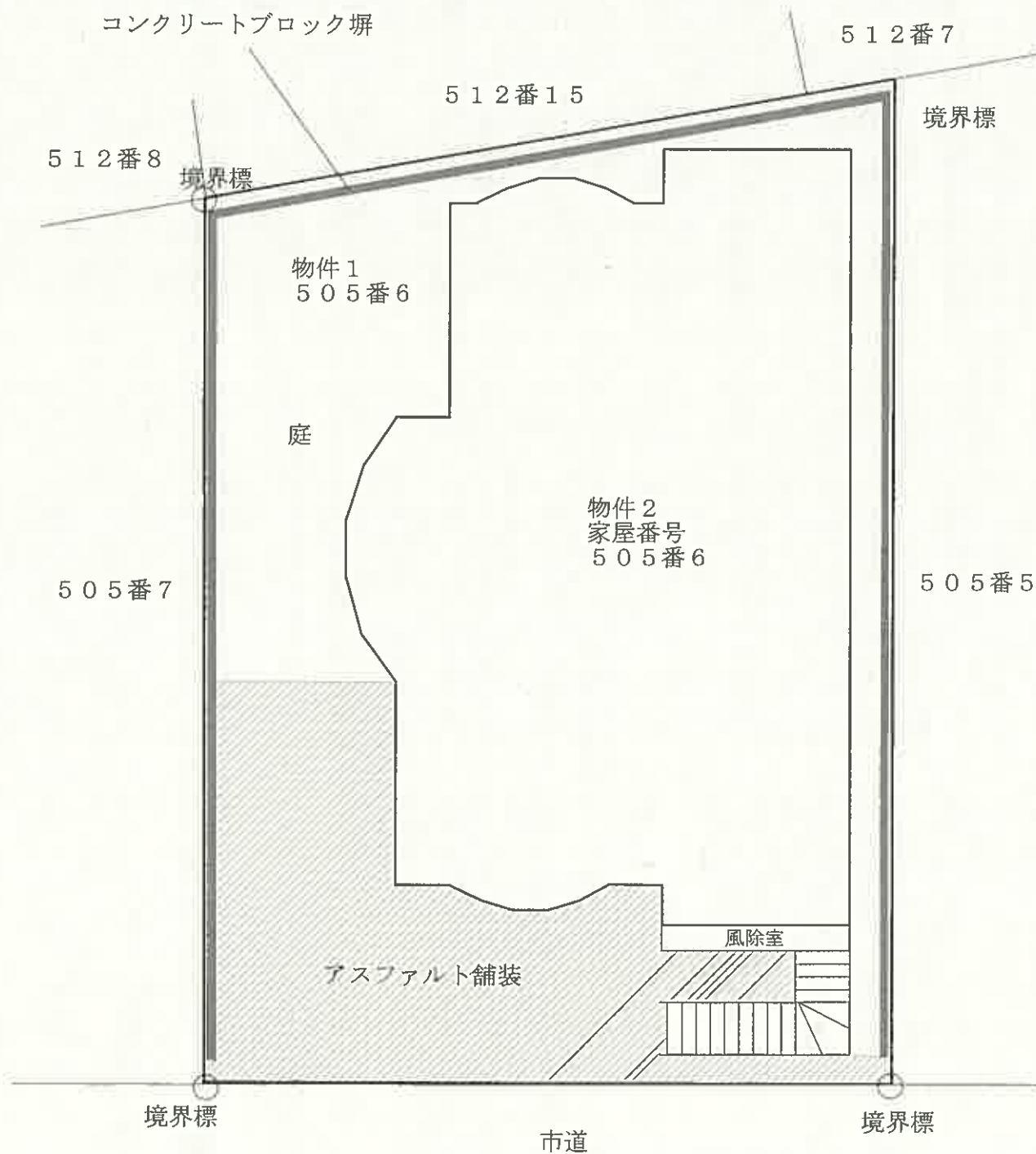
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年 8月 1日 (木)	郵便	A及びBに対し占有状況等に関する照会書を送付
6年 8月 1日 (木) 16:45 - 17:05	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、Aから事情聴取
6年 8月 8日 (木) 9:35 - 9:45	札幌市南部市税事務所 (札幌市豊平区平岸5条8 丁目2番10号)	建物間取図の調査
6年 8月 9日 (金) 18:00 - 18:15	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、Aから事情聴取、 同人に対し立入調査への協力依頼文書を交付
6年 8月 17日 (土) 9:45 - 11:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価 人を同行
6年 9月 2日 (月) 8:30 - 8:40	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)
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。 ☐		

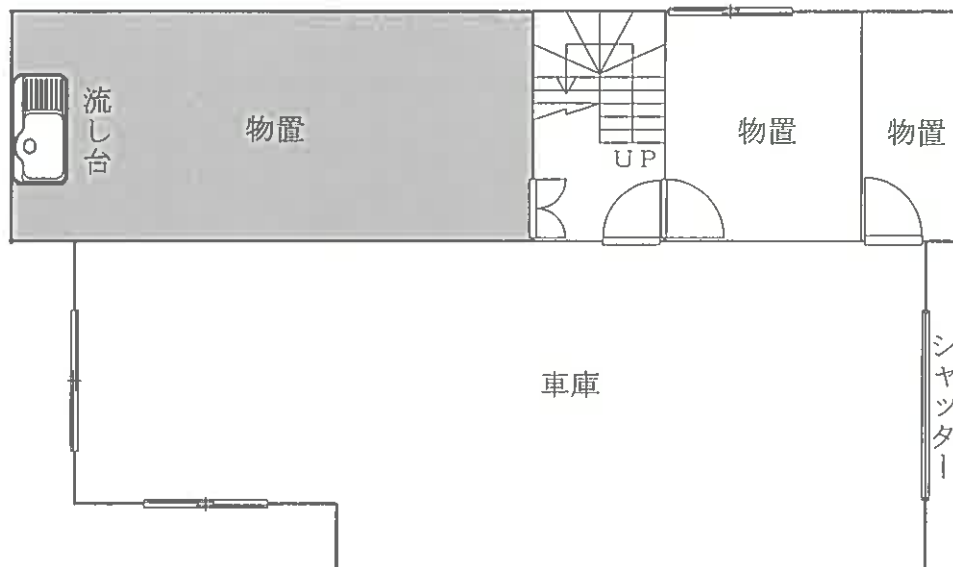
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

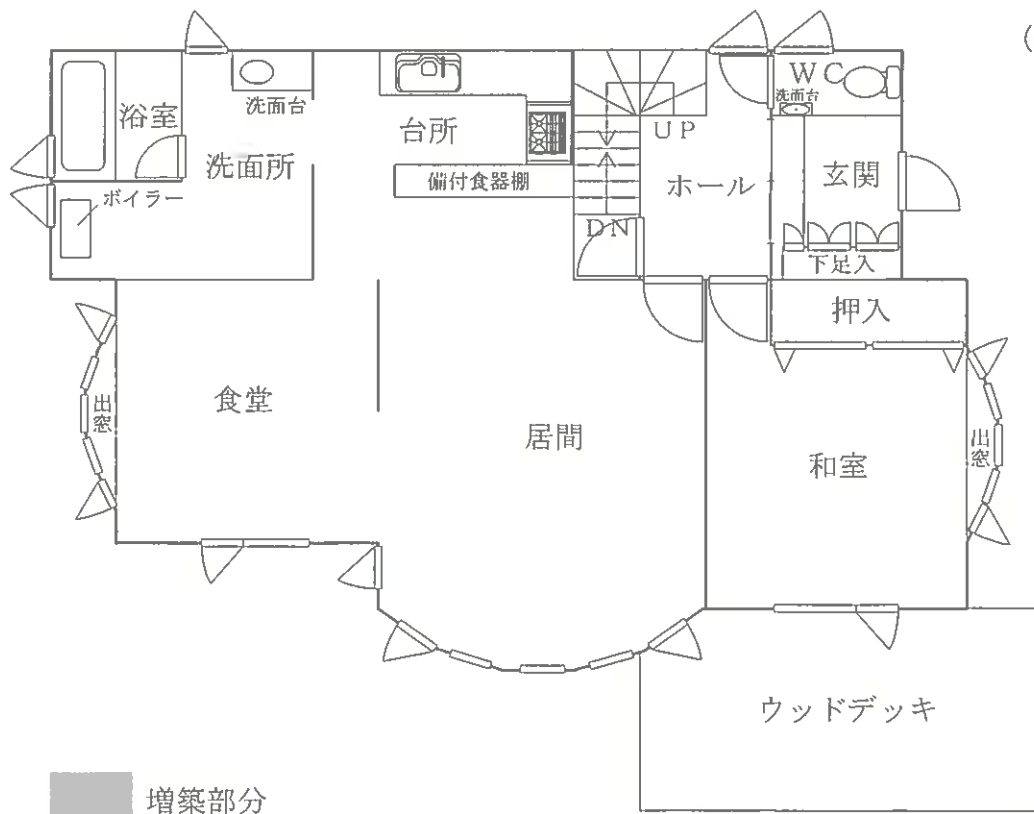


間取図

(1階)



(2階)

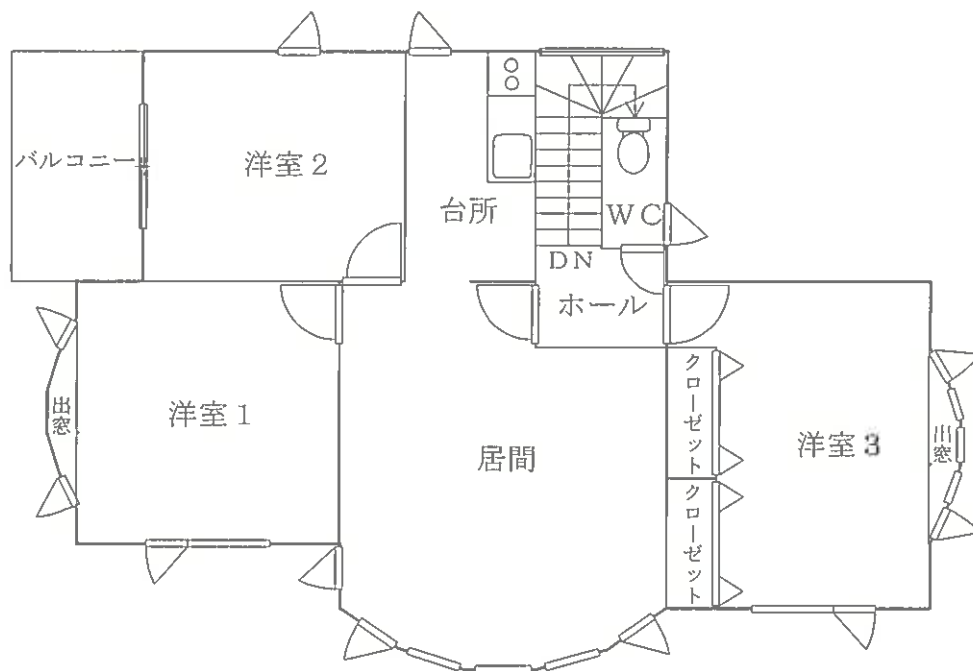


増築部分



間取図

(3階)



建物外観

1



2

建物2階の居間の状況



3

建物2階の台所の状況



4

建物2階の浴室の状況



5 建物1階の増築された物置の状況



6 建物2階の居間の雨漏り跡等の状況



7 建物2階の和室の雨漏り跡の状況



8 建物3階の居間の内壁クロスが貼られていない状況



9

建物の1階車庫の南西側の 窓ガラスの損傷状況



10

建物南側の外壁の損傷状況



札幌地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 武 也

令和6年8月30日付で評価した評価書について、個別売却を行うことを前提とした場合の評価額について下記のとおり補充します。

1 補充後の評価額

物件1（土地）	金5,720,000円
物件2（建物）	金3,990,000円

2 補充後の評価額の判定

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ,1(2)オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉑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
1	22,721,000	－9,088,000		0.60	0.70	＝	5,720,000
2	2,707,000	＋6,816,000	1.00	0.60	0.70	＝	3,990,000

- ウ 占有減価修正：特にない。
- エ 市場性修正：物件2について共有持分の売却物件で、かつ、個別売却を行うことにより、経済合理性に反する分割が生じるため市場性が劣る不動産であることを考慮した。
- 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（敷金等）：特にない。

以 上

令和6年 (ヌ) 第 50号
令和6年 8月17日 現地調査
令和6年 8月30日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 武 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7, 6 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 3 3 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 地目積 地積者	札幌市豊平区月寒西五条六丁目 505番6 宅地 187.78㎡ A	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	札幌市豊平区月寒西五条六丁目 505番地6 505番6 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 68.31㎡ 2階 90.50㎡ 3階 76.32㎡ A 持分4分の3	1階増築以外は同左 1階約90.99㎡
番号	特記事項		
2	・物件2については共有持分4分の3の売却である。 ・物件2の1階に約22.68㎡の増築がある。		

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	地下鉄東豊線「月寒中央」駅の西方・道路距離約1 k m 最寄バス停「忠霊塔」の西方・道路距離約7 5 0 m	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。	
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 第一種中高層住居専用地域 6 0 % 2 0 0 % なし 2 7 m高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害 警戒区域（イエローゾーン）
画 地 条 件	物件1は、間口約11.8 m、奥行約17 m、規模187.78 m ² の台形地である。（附属資料「面積計算書写」参照） 対象土地内の地勢は、ほぼ平坦である。	
接面道路の状況	北東側が幅員約11 mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として、使用されている。隣地は戸建住宅である。隣地505番7、505番5とは概ね等高であるが、隣地512番15、512番7より2 m程度高い。	
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	・物件1の境界標については、北西側の境界標を除く三箇所は確認できたが、本件土地の所有者Aの話によると、4箇所においてあるとのことである。また、公図写等の確認資料と現況を計測した結果を照合して概ね一致を確認した。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握するには専門家の測量を要する。 ・土壌汚染については、土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお、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。 ・アスファルト舗装、コンクリートブロック塀等の外構があるが、現況及び経済的耐用年数から経済的価値はないと判断した。 ・北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・物件1の東側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。（箇所番号：I-O-101-101、箇所名：札幌月寒西4条6丁目）	

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4年11月30日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 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 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、給排水等
床面積（現況）	延約257.81㎡
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：居宅 間 取 り：1階 物置、車庫 2階 1LDK 3階 3LDK（附属資料『間取図』参照）
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・本件建物は、建築確認申請はなされているが、工事完了検査済証の交付は受けていない。 ・本件建物の2階に風除室（約3.15㎡）、ウッドデッキ（約15.68㎡）、3階にバルコニー（約5.73㎡）があるが評価数量には含めず、建物再調達原価で考慮した。 ・本件建物の共有持分権者Aの話によると、ボイラーは10年ほど前に交換したとのことである。 ・本件建物の1階は、物置（約22.68㎡）が増築されている。 ・本件建物は、内外装とも経年相応の汚損、摩耗のほか以下の事項が見られる。 ・本件建物の2階和室のウッドデッキ側の天井付近に雨漏り跡がある。 ・本件建物の2階居間の窓側の天井付近に雨漏り跡等がある。 ・本件建物の南側外壁の一部に剥離等の損傷が散見される。 ・本件建物の1階車庫の南東側と南西側の窓がそれぞれひび割れしている。 ・本件建物の3階居間、台所、洋室1及び洋室2は、それぞれ天井クロス及び壁面クロス等が貼られていない。

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	121,000	1.00	187.78	1.00	22,721,000

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：ない

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特にない。

(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及び共有持分割合を乗じて、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	共有持 分割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	200,000	257.81	0.07	3/4	2,707,000

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\frac{\text{耐用年数に基づく定額法}}{3\text{年}/(32\text{年}+3\text{年})} \times \frac{\text{観察減価率}}{(1-0.2)} = \text{現価率} = 0.07$$

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	22,721,000	0.40	法定地上権	9,088,000

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。
なお、物件2についての土地利用権等価格は、以下のとおり共有持分のみとなる。

土地利用権等価格 共有持分割合 物件2の土地利用権等価格
9,088,000円 × 3/4 = 6,816,000円

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)オ) 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	22,721,000	－9,088,000		0.80	0.70	－	7,630,000
2	2,707,000	＋6,816,000	1.00	0.80	0.70	－	5,330,000
一括価格 (合計)							12,960,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件2について共有持分の売却物件で、市場性が劣る不動産であることを考慮した。

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（敷金等）：特になし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌豊平－18）

所 在：札幌市豊平区月寒西2条6丁目363番2

価 格：183,000円/㎡

地 置：地下鉄東豊線「月寒中央」駅の西方道路距離約450mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南東側8m市道に接面

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ既成住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 13,332,300円

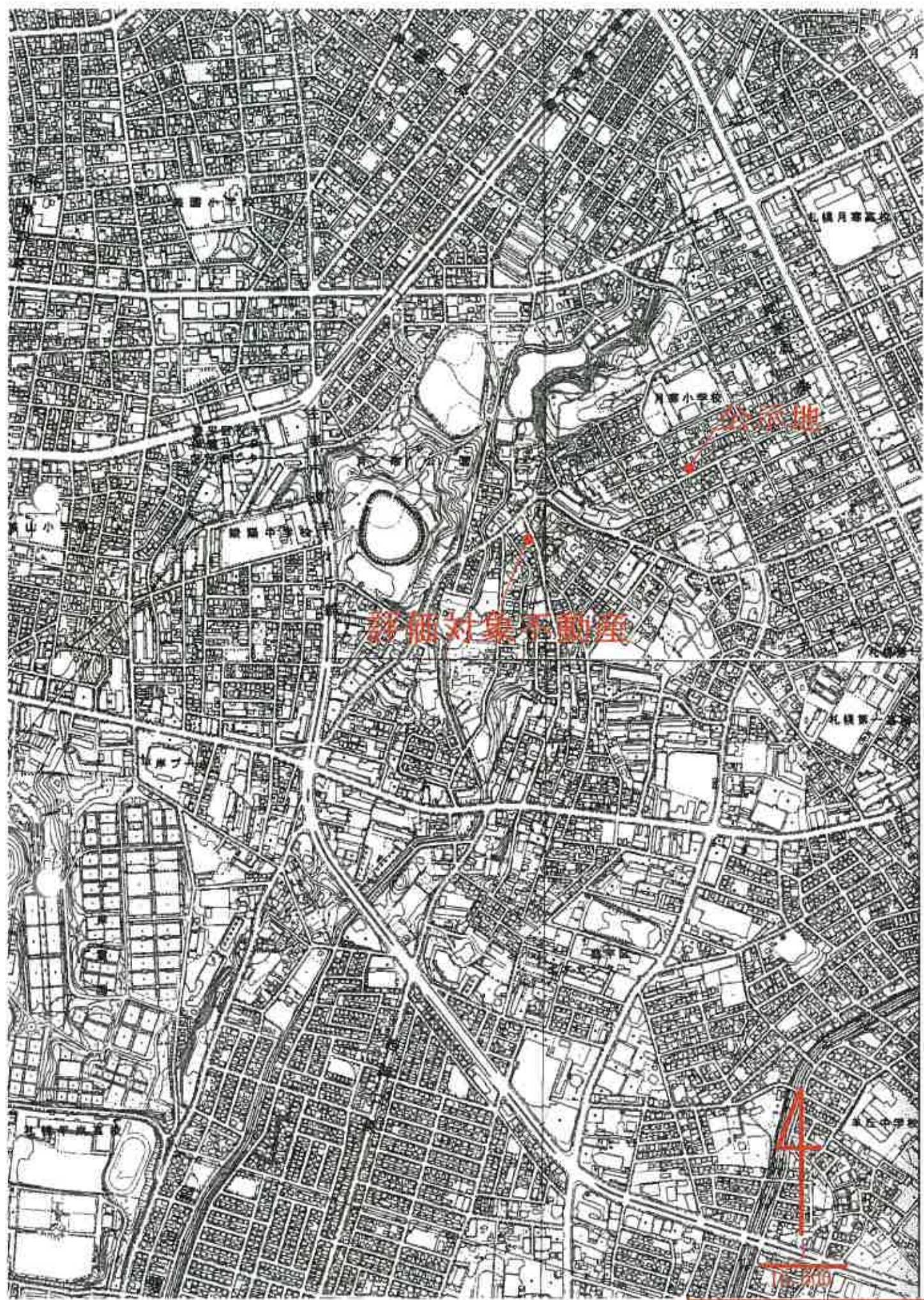
物件2 3,977,200円

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 受命物件の所在位置略図
- 2 公図写
- 3 面積計算書写
- 4 各階平面図写・建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 仮名一覧表

以 上



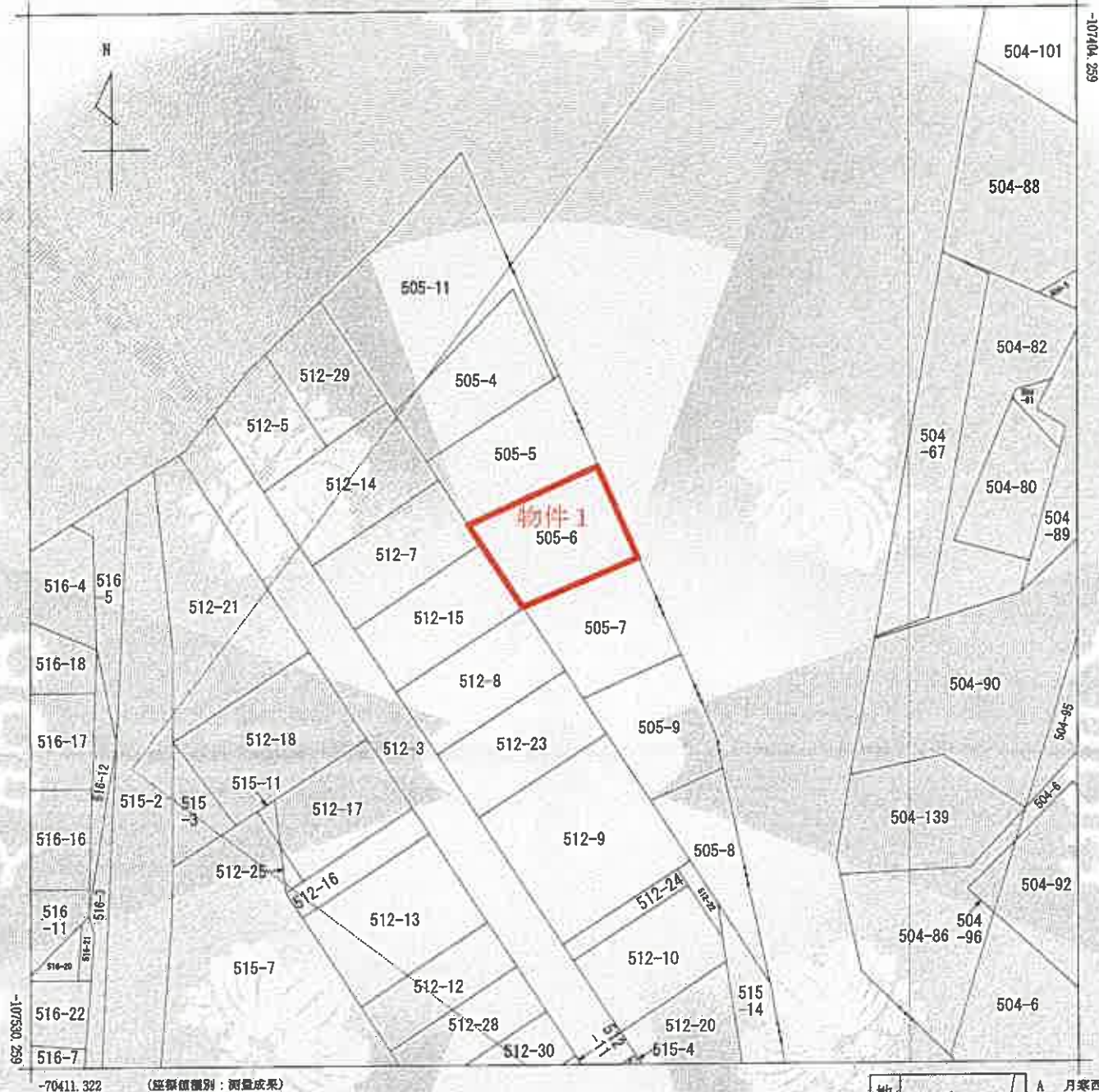
札幌市現況図

所在位置略図

515-5

(座標値種別：測量成果)

-70286.322



-107404.289

-107330.289

-70411.322

(座標値種別：測量成果)

A 月寒西五条
6丁目

請求 部	所在	札幌市豊平区月寒西五条六丁目				地番	505番6			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)			種類 その他
作成 年月日	昭和63年12月4日				備付 年月日 (原図)				補記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年7月2日

札幌法務局

地図整理番号：M23663

登記官

公 図 写

(1/1)

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成14年4月20日

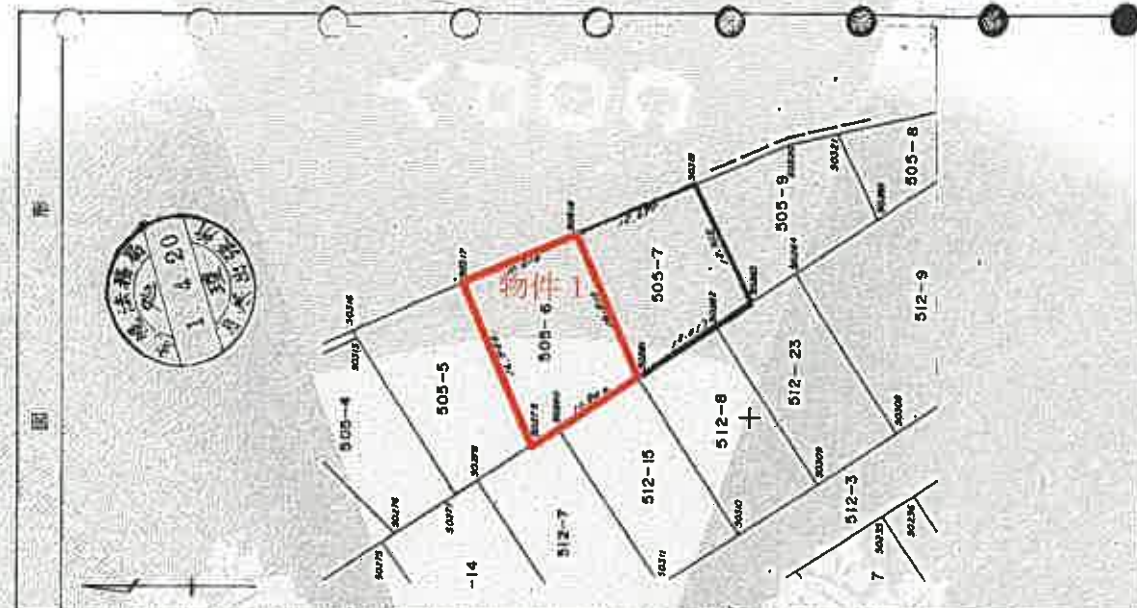
道庁台帳コード	道庁台帳コード	道庁台帳コード	道庁台帳コード
道庁台帳コード	道庁台帳コード	道庁台帳コード	道庁台帳コード

面積計算書 (経緯距法)

T03697

月番 5 年 6 月 5 日 505-6
月番 5 年 6 月 5 日 505-7

所在及び地番	点の番号	経線 (X m)	緯線 (Y m)	(X m) × (Δ Y m)	(Y m) × (Δ X m)	面積
戸籍第5条6項目 505-6 203-3	50261	-107739.000	-70048.000	-2136000.000	-70048.000	2136000.000
	50279	-107729.000	-70052.000	-2136000.000	-70052.000	2136000.000
	50317	-107722.000	-70037.000	-2136000.000	-70037.000	2136000.000
	50318	-107733.000	-70032.000	-2136000.000	-70032.000	2136000.000
	合計			375.558405		375.558405
戸籍第5条6項目 505-7	50263	-107749.000	-70038.000	-2136000.000	-70038.000	2136000.000
	50281	-107739.000	-70048.000	-2136000.000	-70048.000	2136000.000
	50318	-107739.000	-70032.000	-2136000.000	-70032.000	2136000.000
	50319	-107744.000	-70027.000	-2136000.000	-70027.000	2136000.000
	合計			353.071259		353.071259
面積					176.535815	



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。
(札幌法務局南出賃所管理)

令和 6 年 7 月 2 日 札幌法務局

登記官

本図面は、A 3 版を A 4 版に縮小したものである。

面積計算書写

地図台帳番号：M23465

登記年月日：平成4年12月2日

これは図面に記載されている記号を説明した説明書である。
(札幌市建設局建築課作成)
令和6年7月20日 札幌市建設局 建築課作成

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図 605575

建物図面 1/3

家屋番号	505-8
建物の所在	札幌市豊平区月形西条6丁目505番地6



2. 面積	
イ	2.10 × 2.00 = 4.20㎡
ロ	3.20 × 2.00 = 6.40㎡
ハ	4.20 × 2.10 = 8.82㎡
合計	19.42㎡

総面積 19.42㎡



土地所有権者	札幌市	原	1/250	縮	1/
建築主	札幌市	原	1/250	縮	1/
申請人	札幌市	原	1/250	縮	1/



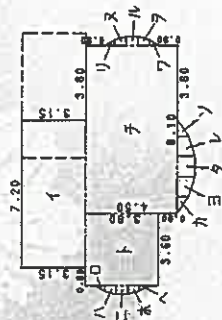
(札幌市建築課建築士会印)

各階平面図 605577

建筑物图面 $\frac{3}{3}$

家屋番号	505-6
建物の所在	札幌市豊平区月形西2条

銀



大逃

S = 1:50



3	15	7	250	2	26000
4	28	0	559	2	00000
5	43	0	58	2	01988
6	28	0	58	2	02547
7	60	0	60	2	01988
8	50	0	10	2	00700
9	28	0	58	2	129600
0	43	0	58	2	364500
1	28	0	58	2	00700
2	60	0	60	2	01988
3	50	0	58	2	01988
4	28	0	58	2	02547
5	43	0	58	2	02547
6	28	0	58	2	057325
7	60	0	60	2	067325
8	50	0	58	2	067325
9	28	0	58	2	067325
0	43	0	58	2	23368
1	28	0	58	2	023368

宋臣強 78.92m

作製者

縮	1/250
尺	1/

申請人

縮 尺

 $\frac{1}{500}$

(札幌土地家屋調査士会用紙)

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。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年7月2日

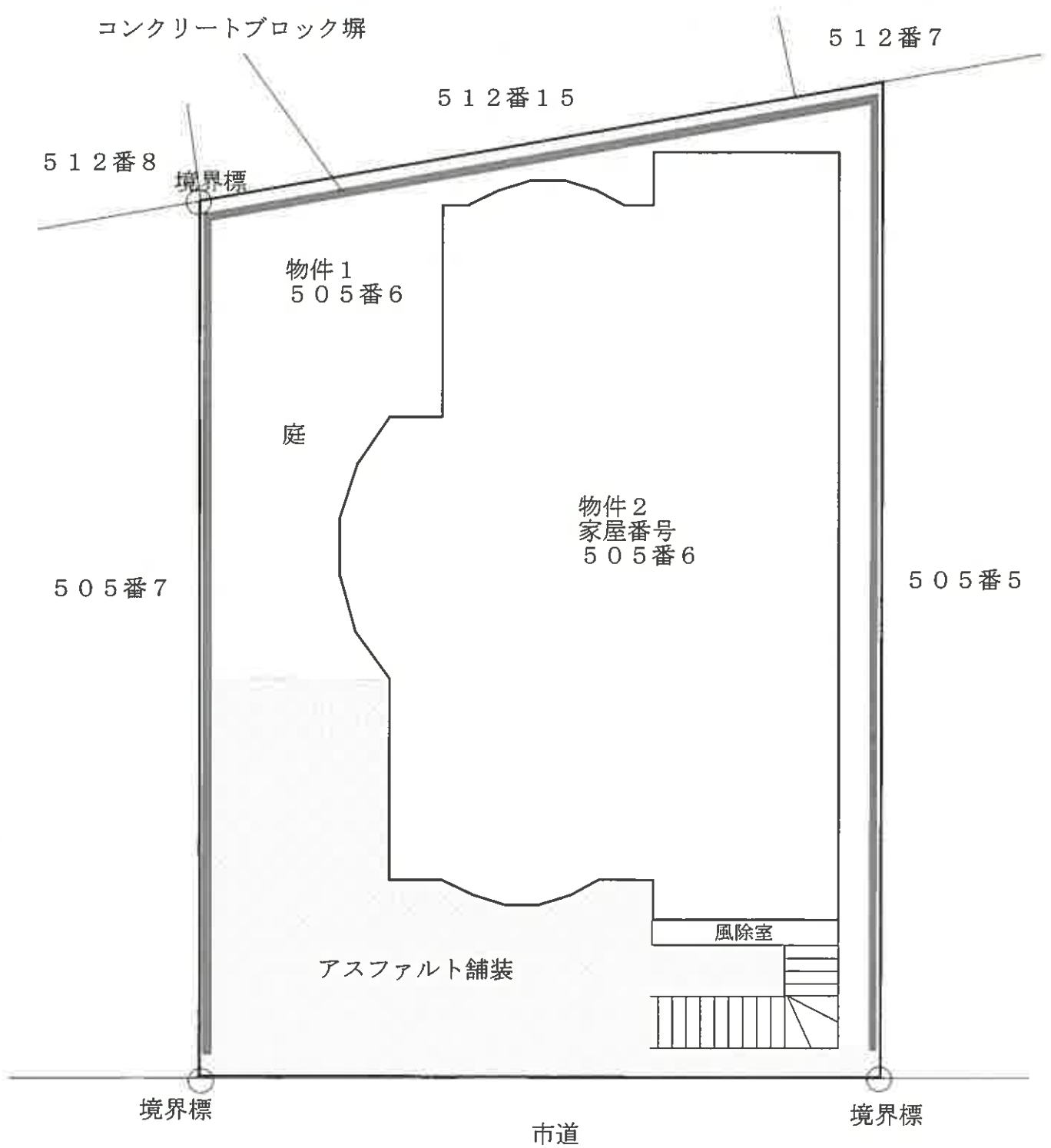
礼親王

登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

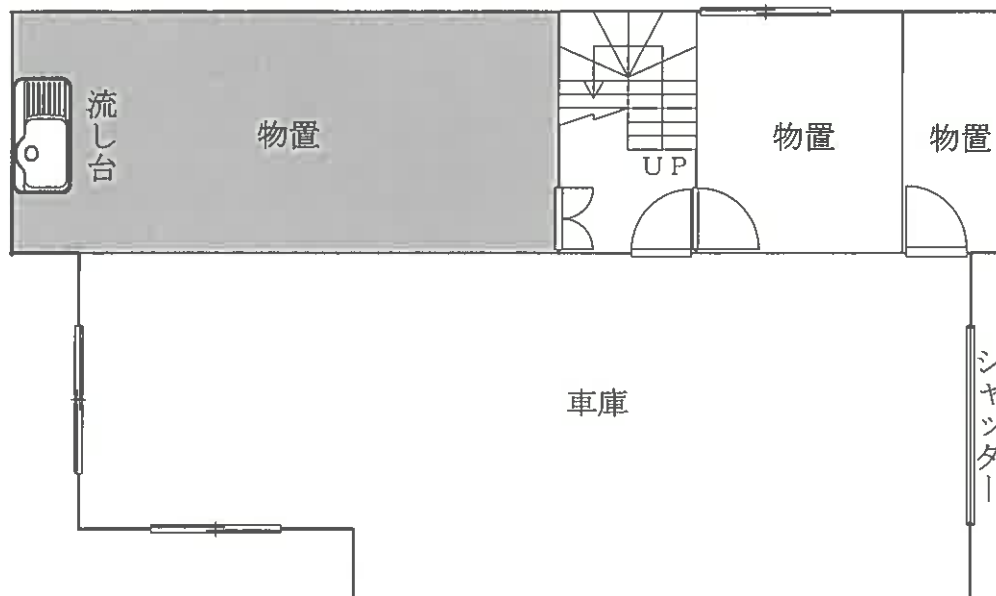
各階平面図写

土地建物位置関係図

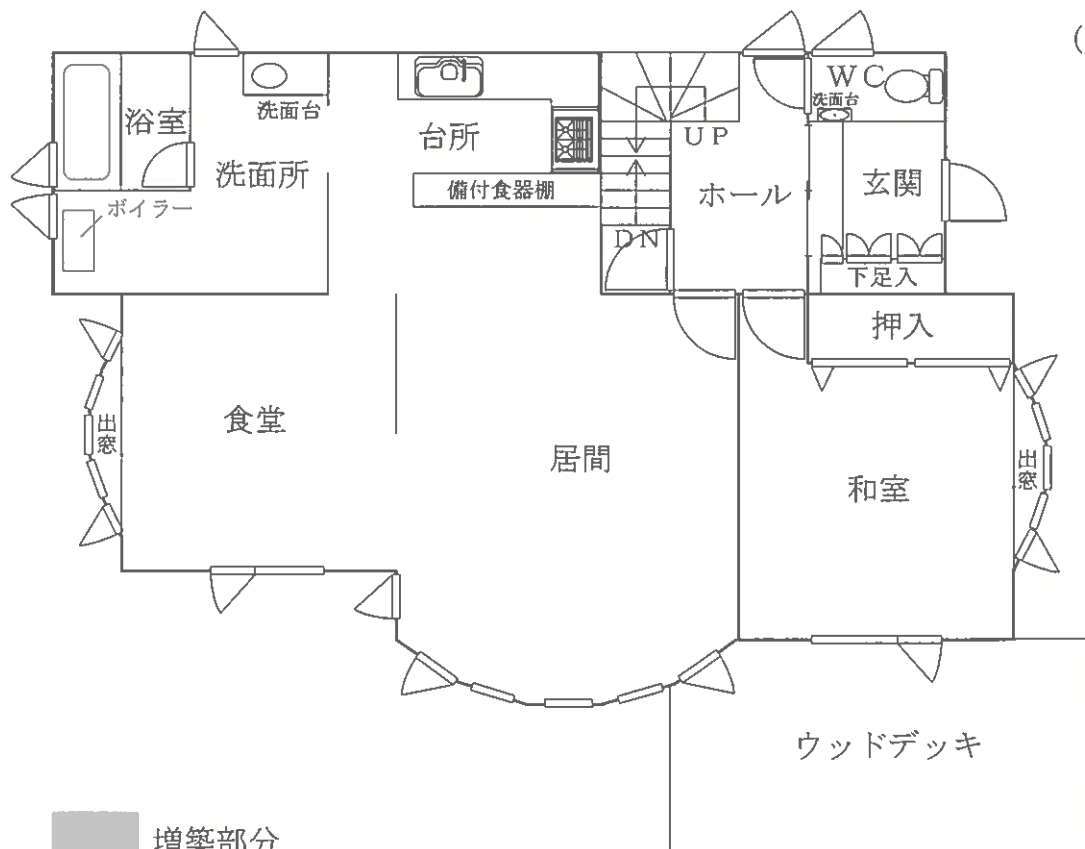


間取図

(1階)



(2階)



増築部分



間取図

(3階)

