

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 目 録

- 1 所 在 札幌市白石区川下五条二丁目
地 番 3 番 2 3
地 目 宅地
地 積 176.20 平方メートル
- 2 所 在 札幌市白石区川下五条二丁目 3 番地 2 3
家屋 番号 3 番 2 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 56.70 平方メートル
2 階 39.69 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 56.70 平方メートル
2 階 約 45.36 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 5月23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, 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】

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、BIT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 | 札幌市白石区川下五条二丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 2 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 176.20 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市白石区川下五条二丁目 3 番地 2 3 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 56.70 平方メートル | |
| | | 2 階 | 39.69 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 56.70 平方メートル | |
| | | 2 階 | 約 45.36 平方メートル | |



令和 6年(ケ)第125号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 3月10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 | 札幌市白石区川下五条二丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 2 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 176.20 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市白石区川下五条二丁目 3 番地 2 3 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 56.70 平方メートル | |
| | | 2 階 | 39.69 平方メートル | |



(2 枚目)

(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()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	令和3年 5月中旬ころ		
最初の契約日	令和3年 5月中旬ころ		
契約等期間	令和3年 5月中旬ころから ☐ 年 月 日まで 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3年 5月中旬ころから ☐ 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の土地の四隅の境界標等は、いずれも積雪の影響により、確認することができなかった。
周囲の工作物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、同地の正確な地積、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、Aによると、同地の四隅には、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、その西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と思われる。
なお、画地面については、ほぼ平坦な土地であると思われる。
- 3 物件1の土地の西側には、同地の所有者が所有するカーポート(約45.36平方メートル)が設置されており、同カーポートの下の地面には、アスファルト舗装がなされている。
- 4 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ものであり、同建物の居間の床面には、居間に設置されているストーブの床暖機能による床暖房用パネルも設置されている。
- 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2の建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガステーブルによる。
- 4 物件2の建物の北東側には、同建物の所有者が所有するスチール製仮設物置(約4.14平方メートル)が設置されている。
- 5 物件2の建物の脱衣室の洗濯機置場の蛇口付近の壁面には、陥没箇所が存在し、ビニールが貼られている。
- 6 物件2の建物の洋室1の押入付近の壁面の壁面クロスには、損傷箇所が存在する。
- 7 Aによると、物件2の建物は、令和3年2月ころ、同建物の所有者がその外部及び内部をフルリフォームしたとのことである。
- 8 Aによると、令和3年2月ころから、物件2の建物内で小型犬2匹を飼育しているとのことである。

(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2の建物の占有者)	1 私は、物件1の土地及び物件2の建物の所有者（以下、「元夫」という。）の元妻です。私は、令和3年2月ころから、物件2の建物に居住するようになったのですが、同年5月中旬ころに元夫と離婚しました。私は、現在も同建物に子どもと居住しています。 2 私は、元夫との離婚する際、同人から同地及び同建物を、無償で、かつ、期限の定めなく利用することについての承諾を受けています。 3 物件1の土地の四隅には、いずれも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によるものです。なお、同建物の居間に設置されているストーブには、床暖機能があり、この機能を利用した床暖パネルが居間の床に約3畳くらいで面積で設置されています。 また、同建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるものであり、調理設備は、LPガスを燃料とするガステーブルによるものです。 5 物件1の土地の西側に設置されているカーポート及び物件2の建物の北東側に設置されているスチール製仮設物置は、いずれも元夫が設置したものであり、同人が所有するものです。 6 元夫は、令和3年2月ころ、物件2の建物をフルリフォームし、その際同建物の2階の一部を増築しています。 7 物件2の建物の脱衣室の洗濯機置場の蛇口付近には、陥没箇所がありますが、これは、何らかの理由でその付近に湿気が溜まって、それによって壁面の一部に穴が空いてしまったのです。現在、湿気については、解消されたのですが、穴が空いた壁面そのものの修繕は、未だ未了の状態です。 8 私は、令和3年2月ころから、同建物内で小型犬2匹を飼育しています。

(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
7年 2月 3日 (月)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
7年 2月 3日 (月) 16:20 - 16:30	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
7年 2月14日 (金)	郵便	占有者に対し立入調査への協力依頼文書を送付
7年 2月14日 (金) 14:45 - 15:00	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)
7年 2月14日 (金) 14:45 - 15:00	札幌東部市税事務所 (札幌市厚別区大谷地東2丁目4番1号)	建物の間取図の調査
7年 2月14日 (金) 15:15 - 15:30	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
7年 2月21日 (金) 12:50 - 14:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、占有者から事情聴取、評価人を同行

(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。

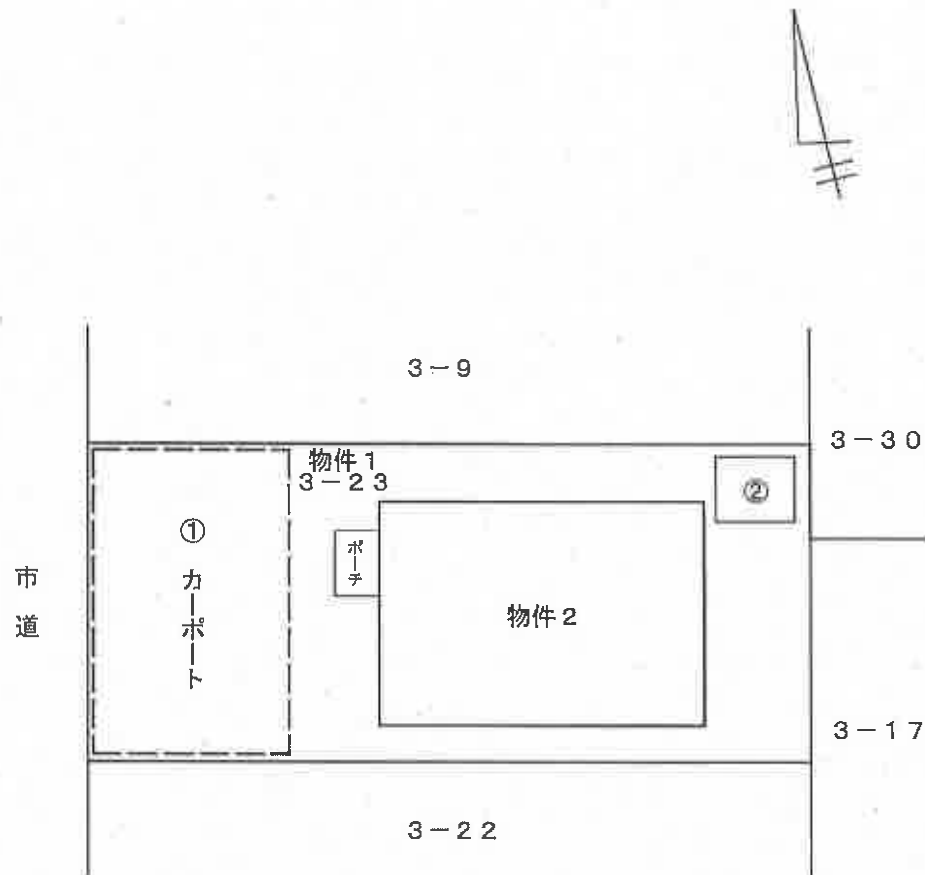
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 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



- ① カーポート (約45.36㎡)
- ② スチール製仮設物置 (約4.14㎡)

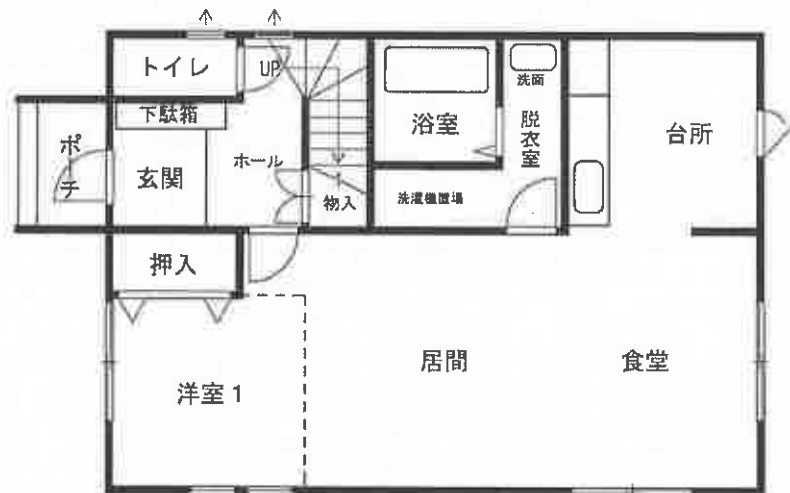
S≒1:200

※当図面は受命物件等のおおよその位置を示したものであり、
正確な位置関係を示すものではありません。

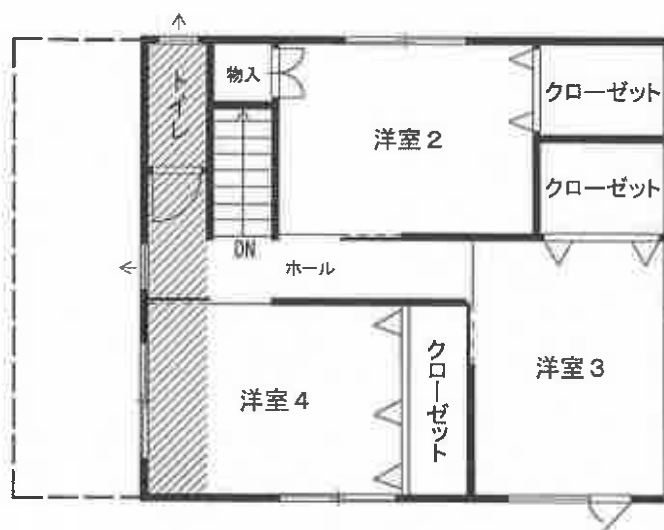
建物間取図



1 階



2 階



▨ 増築部分

S ≒ 1 : 100

1

建物外観



2

居間・洋室1



3

台所



4

浴室



(10 枚目)

5

カーポート



6

スチール製仮設物置



(11 枚目)

7

洗濯機置場付近の壁面
の陥没状況



8

洋室1の押入付近の壁面クロス
の損傷状況



令和6年（ケ）第 125 号
令和7年2月21日現地調査
令和7年3月10日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 植 隆

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,910,000 円
物件2(建物)	金 10,220,000 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。

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	札幌市白石区川下五条二丁目 3番23 宅地 176.20㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市白石区川下五条二丁目 3番地23 3番23 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 56.70㎡ 2階 39.69㎡ 延 96.39㎡	2階一部増築 現況床面積 1階 56.70㎡ 2階 約45.36㎡ 延 約102.06㎡ スチール製仮設物置あり その他は同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「平和」駅の北東方・道路距離約1.1km 最寄バス停「川下5条1丁目」の北東方・道路距離約230m	
付 近 の 状 況	白石区郊外の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 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、 第一種低層住居専用地域、 50 % 80 % 指定なし、 北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区、 出水のおそれのある区域、景観計画区域、 緑保全創出地域:居住系市街地
画 地 条 件	本件土地は西側間口約8.8m、奥行約20.0mの長方形の中間画地、面積は176.20㎡(登記面積)である。 道路面、各隣接地とは概ね等高、画地内はほぼ平坦と思われる。 (積雪のため詳細は不明)	
接 面 道 路 の 状 況	西側が幅員8mの舗装市道に接面している。 (建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として利用されている。 目的外建物:無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 無 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	・概測した結果、ほぼ登記どおりと把握されるが、積雪により境界石の確認が出来なかったため、正確には専門家の測量を要する。 ・画地内西側に本件所有者が所有するカーポート約45.36㎡(別添土地建物位置関係図参照)があり、同部分は舗装整備されている。 ・対象土地については、現地調査及び土地登記事項証明書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出来なかった。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。 ・対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会 埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

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 : 昭和58年5月30日新築 増 築 等 年 月 日 : 令和3年2月頃 改装及び2階一部増築(未登記) 経 過 年 数 : 新築後約42年、改装及び増築後約4年 経済的残存耐用年数: 約20年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロスほか 天 井 : ビニールクロスほか 床 : フローリング、CFシートほか 設 備 : 電気、水道、下水道、給湯設備等 そ の 他 : 居間に床暖設備あり(約3畳)
床面積（現況）	表題部記載の通り 増改築: 令和3年2月頃に改装・増築あり
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途: 居宅 間 取 : 4LDK(別添建物間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	新築後約42年経過しているが、令和3年2月頃に大幅なリフォーム(改装)及び2階一部を増築している。リフォーム(改装)後は約4年経過で、経年相応の汚損等のほか、1階脱衣室の洗濯機置場の蛇口付近の内壁に損傷(陥没)が見られ、現在ビニールで覆われている(簡易な応急処置のみで未修理)。 居間に床暖房設備がある。 室内で小型犬2匹を飼っている。 敷地内北東角に本件所有者が所有するスチール製仮設物置(約4.14㎡)がある。～別添土地建物位置関係図参照 本件建物は、新築時に建築確認申請がなされ、工事完了検査を受けているが、増築時の建築確認申請はされていない。

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	70,000	1.05	176.20	0.90	11,656,000

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：舗装整備、カーポート+5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価(仮設物置を含む)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	180,000	約102.06	0.74	13,594,000

ウ 現 価 率：定額法と観察減価法を併用し、建物の状態をも勘案して現価率を上記のとおり査定した。
(令和3年2月頃に大幅な改装及び2階の一部を増築していることを考慮)

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	11,656,000	0.40	法定地上権	4,662,000

ウ 土地利用権等割合：法定地上権の割合を地域の実情を考慮し、40%と判定した。

② 内訳及び一括価格

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-カ
1	11,656,000	-4,662,000		0.80	0.70	-	3,910,000
2	13,594,000	+4,662,000				—	-
一括価格(合計)							14,130,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：白石区における同種物件の需給関係の推移、動向及び受命物件の個別性等を勘案のうえ、建物及びその敷地としての市場性修正を上記の通りとした。
尚、前述の本件建物の建築確認申請の状況(増築時の申請なし)をも考慮した。

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した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

1 基準地価格 札幌白石-1

所 在：札幌市白石区川下5条3丁目4番9
「川下5条3-4-12」
価 格：68,000円/㎡
位 置：JR平和駅 1.3km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：162㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北側 8m 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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

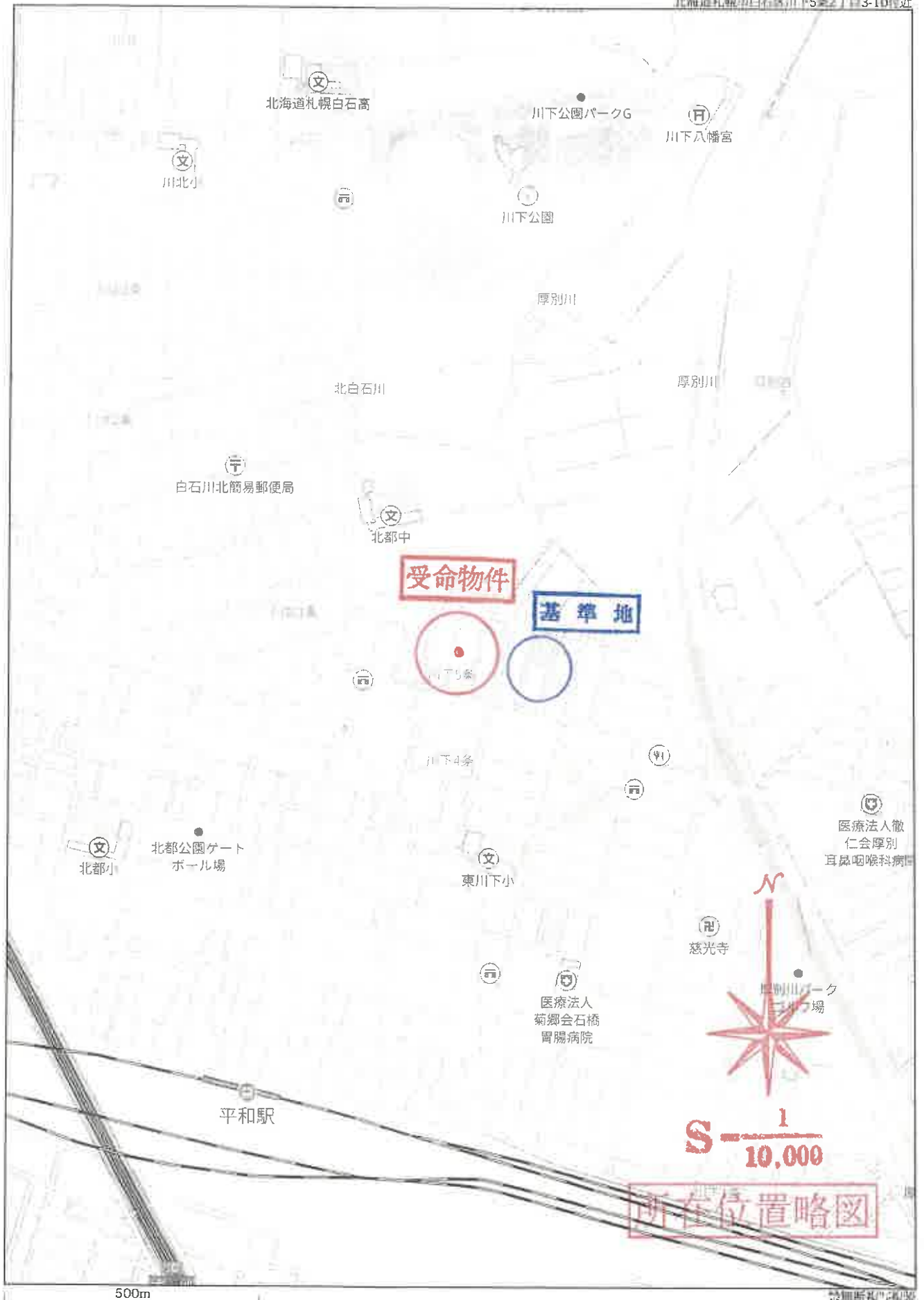
物件1	7,418,000 円
物件2	1,306,200 円

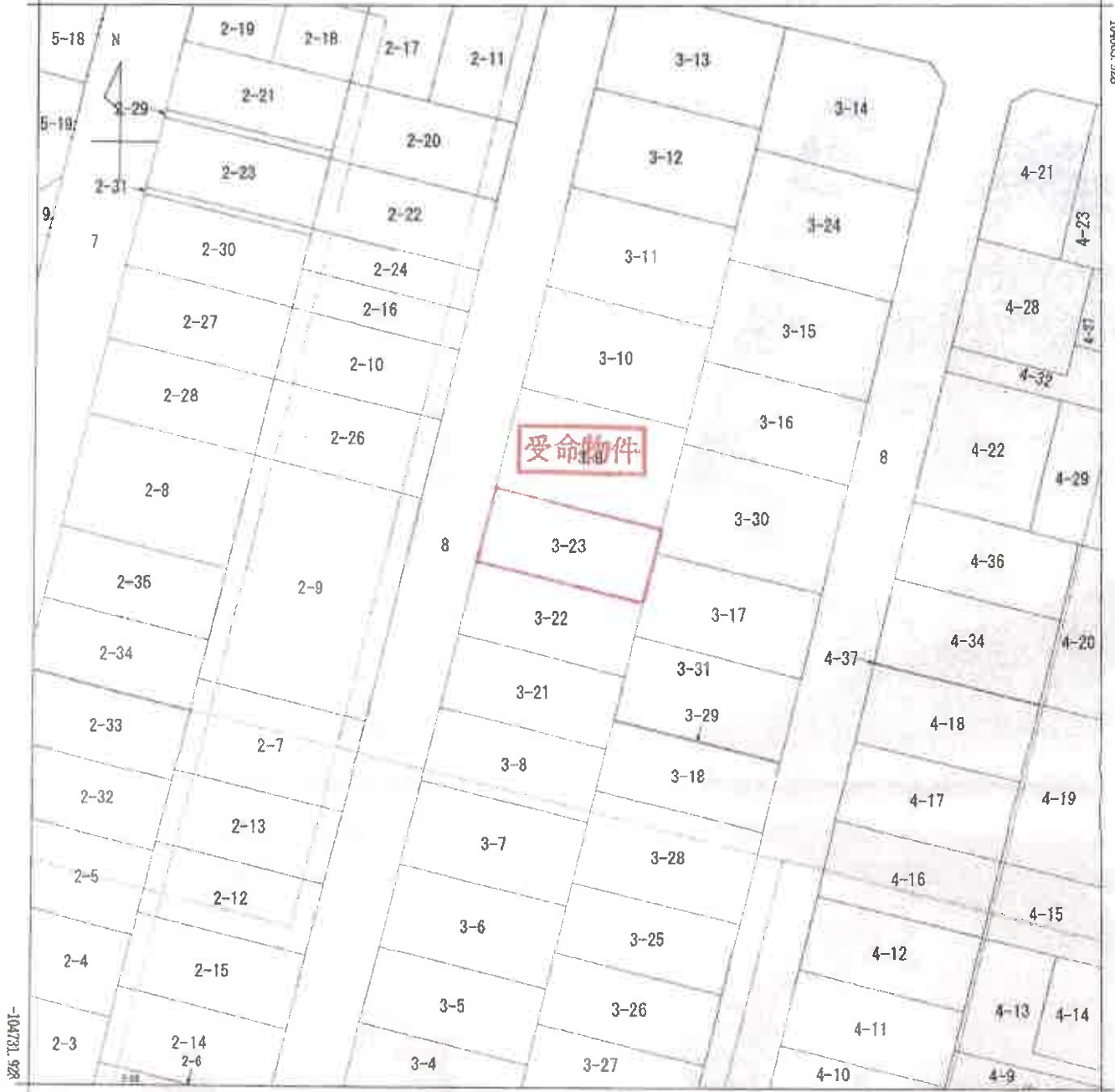
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

1 受命物件の位置図	1 葉
2 法務局備付図面写	3 葉
3 土地建物位置関係図	1 葉
4 建物間取図	1 葉

以 上





-65793.803 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
川下五条
1丁目
川下五条2丁目

請求部	所 在	札幌市白石区川下五条二丁目				地 番	3番23				
出 力 縮 力 尺	1/500	精 度 分 区	甲	座標系 番号 又は 記号	X II	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和55年6月12日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(法務局備付図面写)

(A3をA4に縮小)

令和6年12月10日
札幌法務局白石出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：昭和58年6月12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10日 札幌法務局白石出張所

登記官

00228243

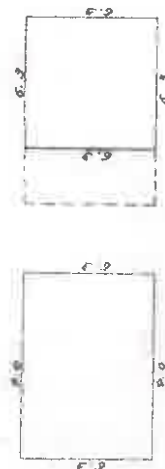
各階平面図

家屋番号 3番23

建物図面

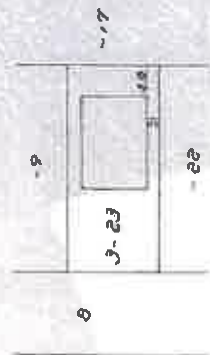
建物の所在 札幌市白石区川下5条2丁目3番地23

巻階式階



求積表

巻階 9.0 x 6.3 = 56.70
式階 6.3 x 6.3 = 39.69



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

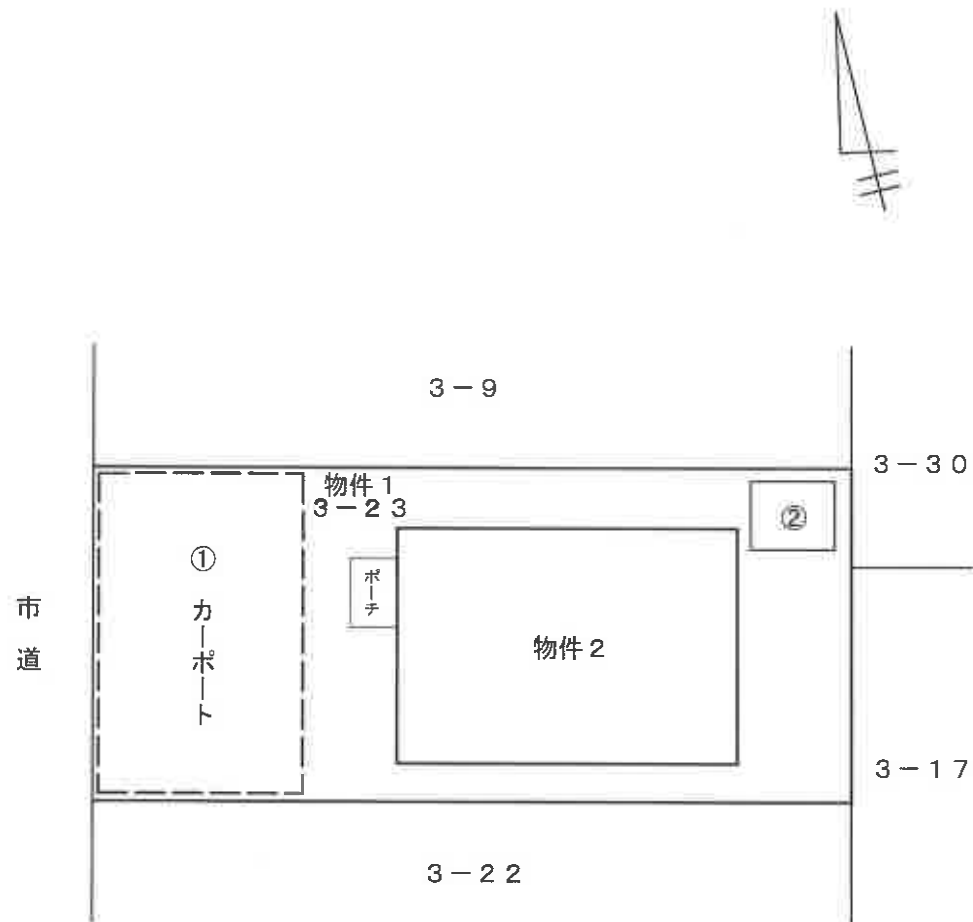
(札幌土地家屋調査士会用紙)

(法務局備付図面写)

請求番号：12-3

(A3をA4に縮小)

土地建物位置関係図



- ① カーポート (約45.36㎡)
- ② スチール製仮設物置 (約4.14㎡)

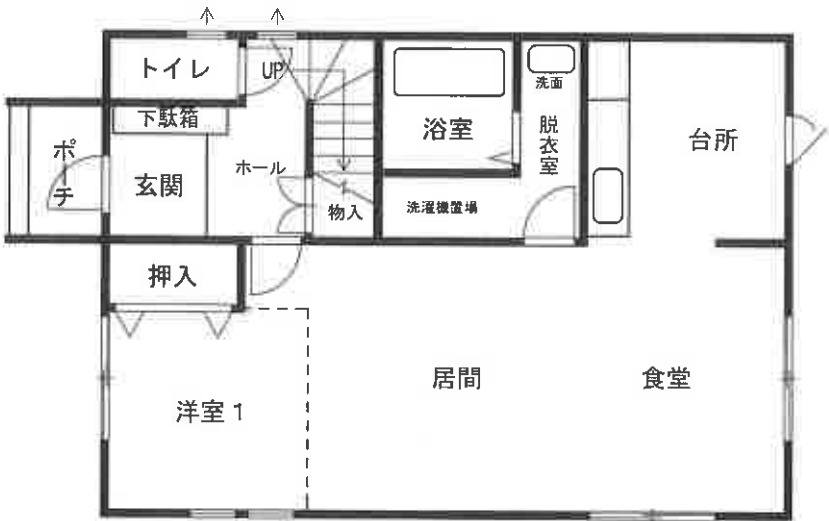
S ≒ 1:200

※当図面は受命物件等のおおよその位置を示したものであり、
正確な位置関係を示すものではありません。

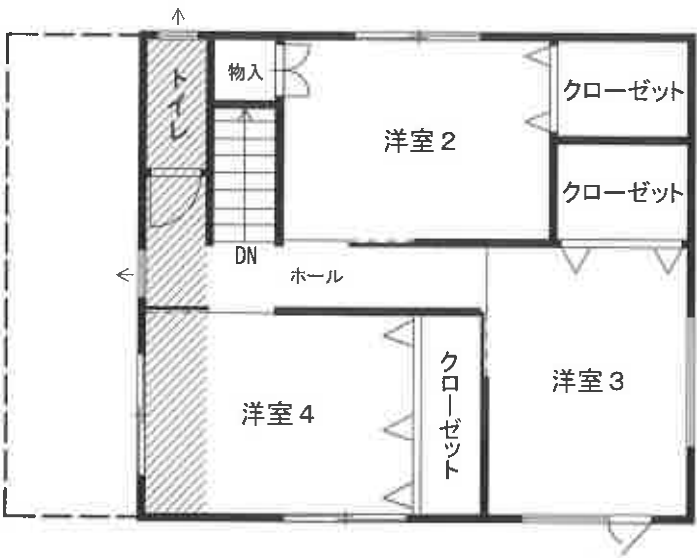
建物間取図



1 階



2 階



増築部分

S ≒ 1 : 100

補 充 書

札幌地方裁判所 御中

評価人 大植 隆

先に御庁に提出した令和7年3月10日付け評価書6ページで算出した一括価格を基に、物件1、2の個別価格について、下記の通り補充いたします。

I 補充後の評価額

物件1	金	2,730,000 円
物件2	金	7,150,000 円
合 計	金	9,880,000 円

II 理由

個別売却価格を評価するため。

III 補充後の評価額の算出過程

建物のための敷地利用権の制約を受ける土地（物件1）及び敷地利用権付建物（物件2）について、各々の個別評価を行うに際し、一括評価した場合との比較検討を行ったところ、個別に売却する場合は一括での売却に比し極端に需要が少ないため、更に市場性減価が必要であると判断した。

	一括価格		市場性減価		個別価格 (千円単位切捨て)
物件1	3,910,000円	×	0.7	$\frac{3,910,000}{1.42857}$	2,730,000円
物件2	10,220,000円	×	0.7	$\frac{10,220,000}{1.42857}$	7,150,000円
合 計	14,130,000円				9,880,000円

以上