

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 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 9 月 12 日から 令和 7 年 9 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 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 10 月 1 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 9 月 29 日から 令和 7 年 10 月 3 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 8 月 29 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）
1～5	9,540,000 7,632,000	一括	1,908,000	123,292	29,339
1	340,000				
2	580,000				
3	460,000				
4	460,000				
5	7,700,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
地 番 86 番 16
地 目 宅地
地 積 76.36 平方メートル
- 2 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
地 番 86 番 17
地 目 宅地
地 積 96.92 平方メートル
- 3 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
地 番 86 番 81
地 目 宅地
地 積 102.14 平方メートル
- 4 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
地 番 86 番 82
地 目 宅地
地 積 79.33 平方メートル
- 5 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目 86 番地 81、86 番
地 16、86 番地 17、86 番地 82
家屋 番号 86 番 81
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	
床 面 積	1 階	84.88 平方メートル
	2 階	63.14 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 7 月 16 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 4】

本件所有者所有の売却対象外未登記車庫（木造平家建、床面積約 76 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 5】

本件所有者が占有している。

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 札幌市北区東茨戸二条二丁目

地 番 86 番 16

地 目 宅地

地 積 76.36 平方メートル
- 2 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目

地 番 86 番 17

地 目 宅地

地 積 96.92 平方メートル
- 3 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目

地 番 86 番 81

地 目 宅地

地 積 102.14 平方メートル
- 4 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目

地 番 86 番 82

地 目 宅地

地 積 79.33 平方メートル
- 5 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目 86 番地 81、86 番
地 16、86 番地 17、86 番地 82

家屋 番号 86 番 81

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	
床 面 積	1 階	84.88 平方メートル
	2 階	63.14 平方メートル



令和7年(ケ)第25号

令和7年 3月31日受理

令和7年 5月26日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 札幌市北区東茨戸二条二丁目
 地 番 86 番 16
 地 目 宅地
 地 積 76.36 平方メートル

2 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
 地 番 86 番 17
 地 目 宅地
 地 積 96.92 平方メートル

3 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
 地 番 86 番 81
 地 目 宅地
 地 積 102.14 平方メートル

4 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目
 地 番 86 番 82
 地 目 宅地
 地 積 79.33 平方メートル

5 所 在 札幌市北区東茨戸二条二丁目 86 番地 81、86 番
 地 16、86 番地 17、86 番地 82

家屋 番号 86 番 81

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
床 面 積	1階	84.88平方メートル
	2階	63.14平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		札幌市北区東茨戸二条二丁目10番14号	
土 地		物件1乃至同4	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1乃至同4） ☐ 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5	
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

目的外建物の概況（物件2、4関係）	
所 在	札幌市北区東茨戸二条二丁目86番17、86番82
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	木造平家建
床面積（概略）	約76平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和2年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	

（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乃至同4について

- 1 境界標が、本件土地の3箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。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の調査を要する。
- 2 本件土地は北東側及び南東側において、各市道とそれぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の各市道及びその余の各隣接地とは、等高に接している。なお、画地内は、平坦である。
- 4 本件土地にコンクリート舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地にタイルが施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 6 本件土地にコンクリート塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 7 本件土地上（物件2及び同4）に所有者所有の未登記目的外車庫が存在している（土地建物位置関係図及び目的外建物の概況各参照）。

■ 物件5について

- 1 本件建物は2階建て戸建住宅である（平成31年1月築）。
- 2 本件建物の外部について、特に目立った汚損は見受けられなかった。なお、玄関ポーチのタイルが一部剥離している。
- 3 本件建物の内部について、壁、床及び天井に特に目立った汚損は見受けられなかった。
なお、特筆すべき事項は、次のとおりである。
 - （1）1階階段下柱の壁紙が、剥離している。
 - （2）2階階段上柱の壁紙が、剥離している。
- 4 外玄関について、引き戸ドアを設置し、フード化している（建物間取図（間取略図））。
- 5 上下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その稼働の可否は不明である。

以上

（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 4 月 2 日 (水) 13 : 45 - 14 : 15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真、連絡文書投函
7 年 4 月 1 6 日 (水) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真、事務連絡投函
7 年 4 月 1 8 日 (金)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
7 年 5 月 2 日 (金) 10 : 45 - 11 : 00	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
7 年 5 月 8 日 (木) 13 : 30 - 14 : 20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
7 年 5 月 8 日 (木) 15 : 00 - 15 : 05	(電話)	占有等について、所有者から事情聴取
年 月 日 () : : :		

(特記事項)

☐ 平成 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。

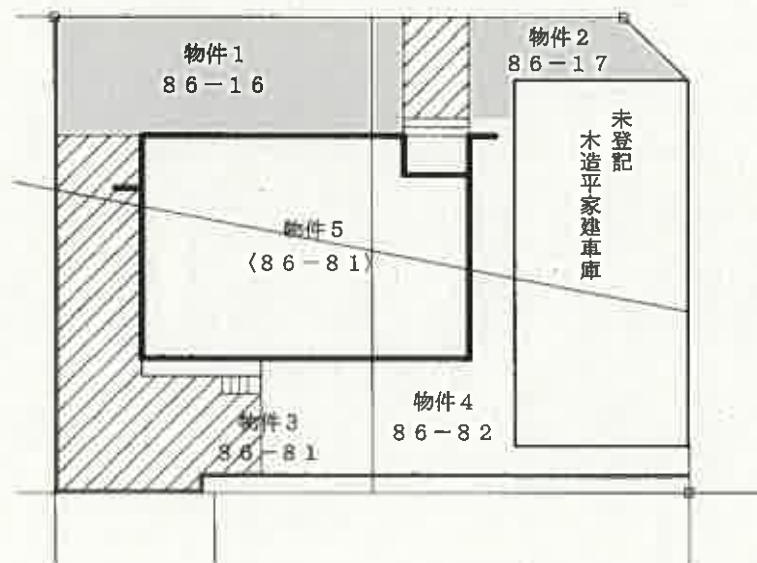
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7 年 5 月 8 日
目的物件は施錠されていなかったが、不在だったので、立会人 A を立ち会わせて建物内に立ち入った。
なお、施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した

(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



□ : 境界標

▨ : タイル張り

■ : コンクリート舗装

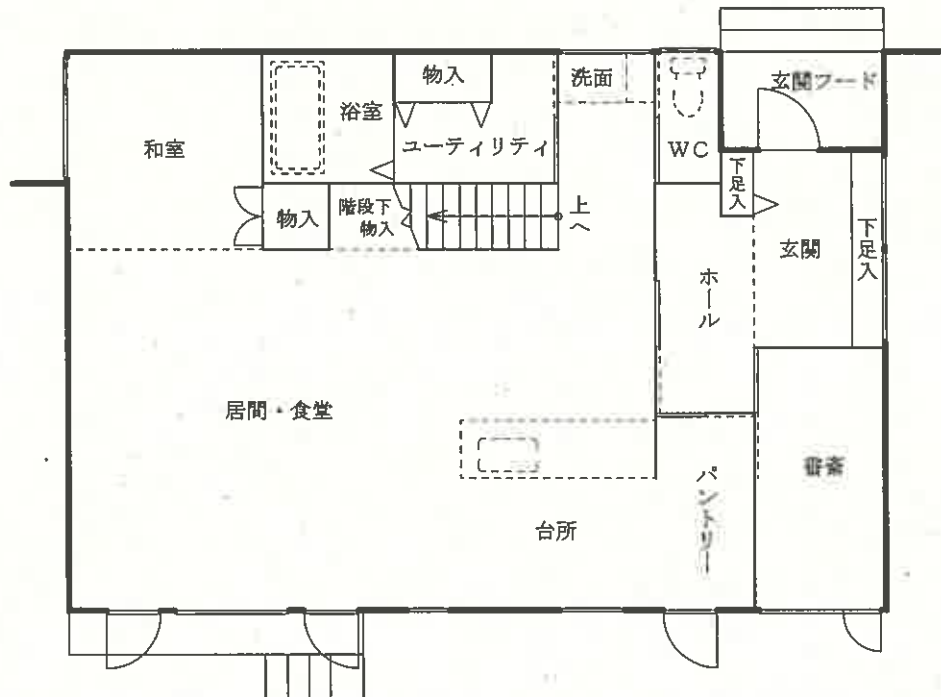
— : コンクリート塀

S ≒ 1 : 250

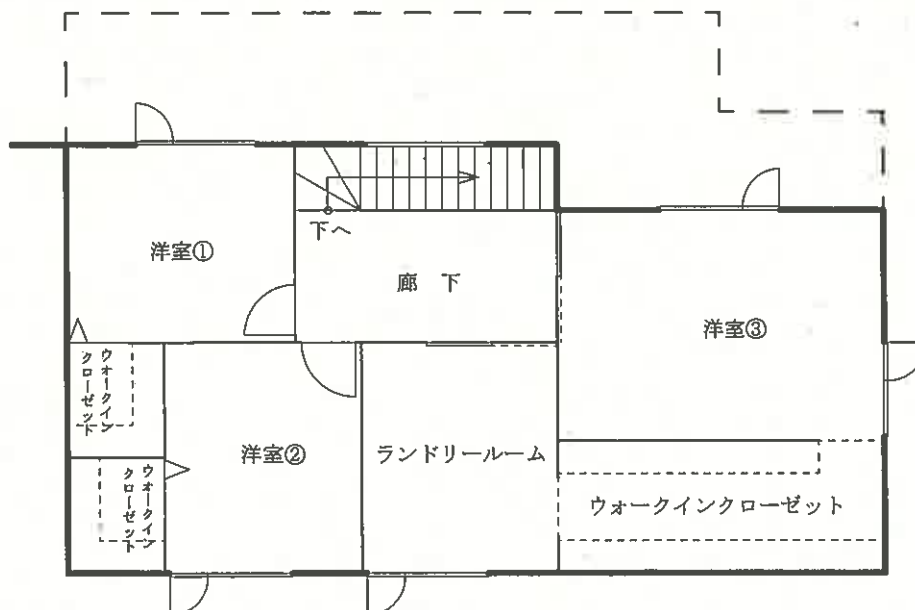
建物間取図（間取略図）



1 階



2 階



1 建物外観全景



2 居間



(9 枚目)

3 台所



4 浴室



(10 枚目)

5 1階階段下柱の壁紙（剥離状況）①



6 2階階段上柱の壁紙（剥離状況）②



7 目的外車庫



8 玄関ポーチタイル（剥離状況）



（ 12 枚目 ）

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和 7 年 5 月 8 日現地調査
令和 7 年 5 月 22 日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横山 幹人

第1 評価額

一括価格	
金9,540,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金340,000円
物件2（土地）	金580,000円
物件3（土地）	金460,000円
物件4（土地）	金460,000円
物件5（建物）	金7,700,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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具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	札幌市北区東茨戸二条二丁目 86番16 宅 地 76.36㎡	特記事項の通り
2	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区東茨戸二条二丁目 86番17 宅 地 96.92㎡	特記事項の通り
3	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区東茨戸二条二丁目 86番81 宅 地 102.14㎡	特記事項の通り
4	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区東茨戸二条二丁目 86番82 宅 地 79.33㎡	特記事項の通り
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市北区東茨戸二条二丁目 86番地81、86番地16 86番地17、86番地82 86番81 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 84.88㎡ 2階 63.14㎡	特記事項の通り
番号	特 記 事 項		
1～5	・敷地内にコンクリート舗装等有り (別添図参照) ・敷地の一部が本件目的外建物の敷地として利用されている (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、2、3、4)

位置・交通	J R 学園都市線「拓北」駅のほぼ北西方道路距離にして約3.1kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は、生活道路沿いにあたり、一般住宅が建ち並ぶ中、空地も見られる住宅地域である。	
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1種低層住居専用地域 40% 80% — 敷地面積の最低限度：165㎡ 容積率：専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%(戸建住環境保全地区による) 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 (形状等)	北東側間口約20m、南東側間口約14m(東側に3mの隅切り有り)の別添図の通りのほぼ長形状の角地である。	
接面道路	北東側…認定幅員10.0mの舗装市道 南東側…認定幅員8.0mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・本件土地(物件1、2、3、4一体地)は、本件建物(物件5)の敷地として利用されているほか、物件2及び物件4は、本件目的外建物の敷地としても利用されている(別添図参照)。 ・地勢は概ね平坦である。接面道路、北西側及び南西側隣接地とはコンクリート塀を介して概ね等高に接している。 ・南西側コンクリート塀の大半は、境界より約50cm程本件土地側に設置されている(別添図参照)。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	

特 記 事 項	1 物件の確認は、主に公図等に基づく目測、歩測等（一部巻尺）に依り把握したものである。本件土地と道路及び各隣接地との境界を示す境界標は、3ヶ所を確認するに留まった（別添図参照）正確な境界線及び地積、本件建物の位置等の詳細の確定には測量を要するものと見られた。 2 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することである（北海道教育委員会公表資料による）。 3 対象土地については、現地調査及び閉鎖登記簿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。ただし、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。 4 敷地内にコンクリート舗装等がなされているが、特段の増分価値は無いものと判断した（別添図参照）。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物																
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31年1月25日 新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 約 24 年																
仕 様	<table> <tr> <td>構 造</td><td>木 造</td></tr> <tr> <td>屋 根</td><td>亜鉛メッキ鋼板ぶき</td></tr> <tr> <td>外 壁</td><td>サイディング</td></tr> <tr> <td>内 壁</td><td>ビニールクロス等</td></tr> <tr> <td>天 井</td><td>ビニールクロス、化粧合板等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>フローリング、畳、ビニールシート等</td></tr> <tr> <td>設 備</td><td>電気、水道、バス、トイレ等</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>玄関フード（約3.1㎡）あり</td></tr> </table>	構 造	木 造	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき	外 壁	サイディング	内 壁	ビニールクロス等	天 井	ビニールクロス、化粧合板等	床	フローリング、畳、ビニールシート等	設 備	電気、水道、バス、トイレ等	その他	玄関フード（約3.1㎡）あり
構 造	木 造																
屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき																
外 壁	サイディング																
内 壁	ビニールクロス等																
天 井	ビニールクロス、化粧合板等																
床	フローリング、畳、ビニールシート等																
設 備	電気、水道、バス、トイレ等																
その他	玄関フード（約3.1㎡）あり																
床面積（現況）	登記記載の通り（玄関フードを除く）。																
現況用途等	階 層：2 階 現況用途：居 宅 間取り：4LDK＋ランドリールーム、書斎 [建物間取図（間取略図）のとおり]																
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通																
保守管理の状態	・1階階段下柱、及び2階階段上柱の壁紙が剥離している。 ・玄関外部のポーチに一部タイルの剥離等の損傷が見られる。 ・その他、外観上は特に大きな損傷等は見当たらず、概ね経年相応程度の損耗、劣化等の状況にあるものと見られた。 ・立入調査時に占有人等が不在であり、設備機器類の正常な作動については確認していない。																
建物の利用状況	現況調査報告書参照																

特 記 事 項	1 土地建物位置関係図のとおり、物件2及び物件4上に未登記目的外建物(木造平家建車庫、床面積約76㎡)が所在している。 2 本件建物は新築時には建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。但し、その後に建築されたとみられる上記未登記目的外建物については建築確認申請はなされておらず、上限建ぺい率及び容積率等法令の制限を超過しており、特定行政庁より是正を求められる可能性がある。 3 札幌市北部市税事務所照会によると、上記未登記目的外建物は現在課税対象となっていないが、本来課税対象となるべき建物であり、来年度以降課税する予定であるとの由である。 4 目視による調査の範囲では、アスベスト使用の有無については特に確認できなかった。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。
---------	---

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、3、4）

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	20,000	1.00	76.36	0.90	1,374,000
2	20,000	1.00	96.92	0.90	1,745,000
3	20,000	1.00	102.14	0.90	1,839,000
4	20,000	1.00	79.33	0.90	1,428,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地＋5％(1.05)、規模大▲5％(0.95) 計±0％(1.00)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：▲10％

② 建物価格（物件5）

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。

物件 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
5	200,000	148.02	0.56	16,578,000

ウ 現価率

- 現価率＝[残価率3％＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数24年／経済的全耐用年数30年)]×(1－観察減価0.30)≒0.56

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	敷地 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	1,374,000	1.00	0.40	法定地上権	550,000
2	1,745,000	0.36	0.40	法定地上権	251,000
		0.64	0.10	敷地占有利益	112,000
3	1,839,000	1.00	0.40	法定地上権	736,000
4	1,428,000	0.41	0.40	法定地上権	234,000
		0.59	0.10	敷地占有利益	84,000

イ 敷地割合：前記記載の通り、本件土地については、本件建物（物件5）及び本件目的外建物の敷地として利用されていることから、その敷地割合に応じてそれぞれの土地利用権等価格を求めるものとする。敷地割合は、利用の現況から、本件建物（物件5）及び本件目的外建物の概ね中心線を境界として、CADによる机上概測にてそれぞれの敷地（面積）割合を求めた。

（物件2）

本件建物（建物5）の敷地割合 $35.04\text{m}^2/96.92\text{m}^2 \approx 0.36$ （約36%）
 本件目的外建物の敷地割合 $61.88\text{m}^2/96.92\text{m}^2 \approx 0.64$ （約64%）

（物件4）

本件建物（建物5）の敷地割合 $32.85\text{m}^2/79.33\text{m}^2 \approx 0.41$ （約41%）
 本件目的外建物の敷地割合 $46.48\text{m}^2/79.33\text{m}^2 \approx 0.59$ （約59%）

ウ 土地利用権等割合：物件5の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。また本件目的外建物の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、本件目的外建物の状況（利用状況等）を考慮の上、その割合を10%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エ)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 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ (千円以下切り捨て)
1	1,374,000	－ 550,000		0.60	0.70	－	340,000
2	1,745,000	－ 363,000		0.60	0.70	－	580,000
3	1,839,000	－ 736,000		0.60	0.70	－	460,000
4	1,428,000	－ 318,000		0.60	0.70	－	460,000
5	16,578,000	＋ 1,771,000	－	0.60	0.70	－	7,700,000
一括価格(合計)							9,540,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況（その他3～6頁記載の通り）並びにこの種中古住宅の需給動向、更に敷地内に目的外建物が存していること等を考慮の上、市場性修正として0.60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：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格【札幌北-34】

所 在 : 札幌市北区東茨戸2条1丁目54番74外「東茨戸2条1-5-27」
価 格 : 33,500円/㎡
位 置 : 札幌市営地下鉄南北線「麻生」駅のほぼ北方道路距離
約6.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 道 路 : 南西8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域【建蔽率40%、容積率80%】
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,175,900 円
物件2	1,492,500 円
物件3	1,572,900 円
物件4	1,221,600 円
物件5	7,832,800 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。

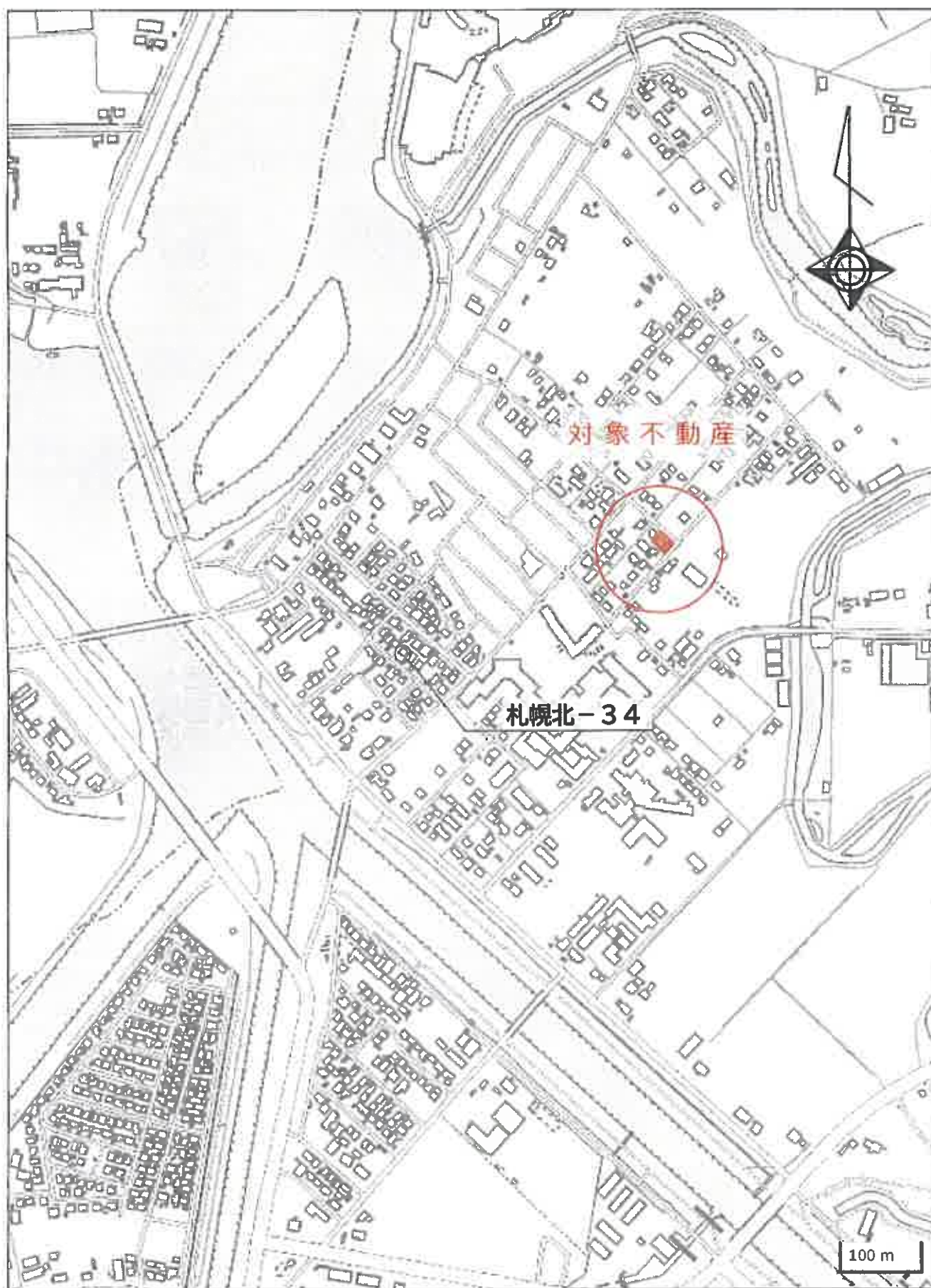
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

地理院地図
Vector

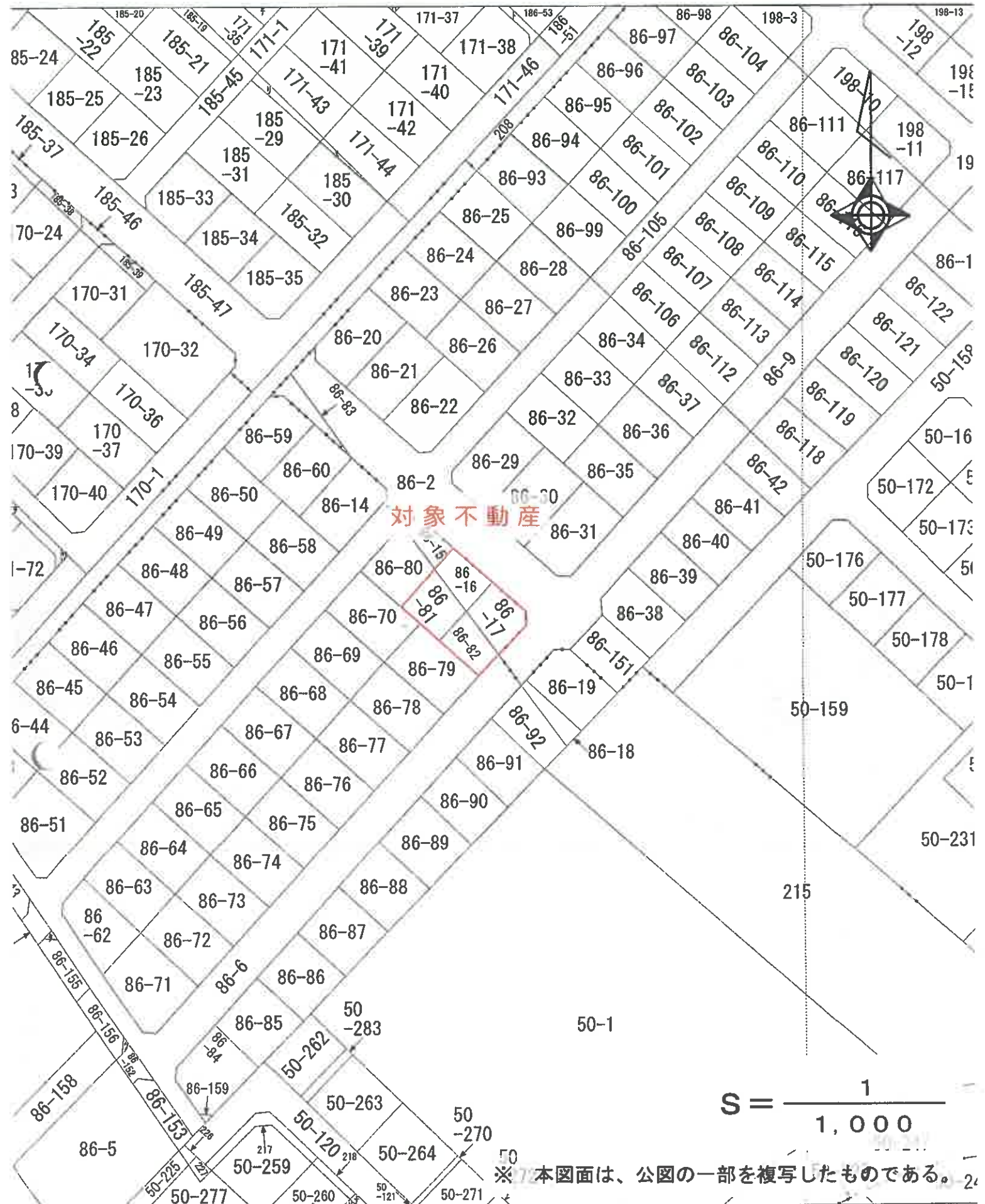


出典：国土地理院発行白地図

地図に準ずる図面写

ハ 171-36 ホ 170-27 ト 171-1 リ 185-27 ル 181-67
ニ 170-19 ヘ 170-9 チ 171-33 ス 185-28 ッ 181-67

(座標値種別：図上測定) -72



※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

(種別：図上測定)

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



(札幌法務局北出支所管轄)

東京法務局

海記堂

【中】
【×】
【△】

集賢堂

38.3.30

刊

※原図を70%に縮小

126906

地積測量図

公図写

地番	86-16
土地の所在	札幌市緑路町東

昭和38年貳月貳日

製作

申請人

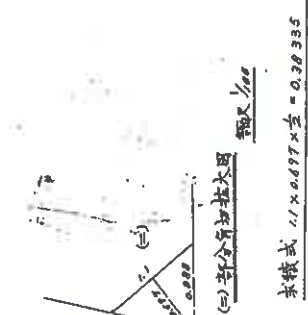
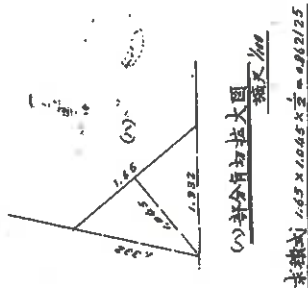
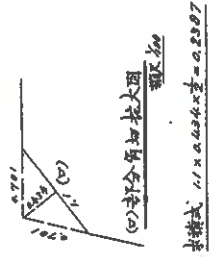
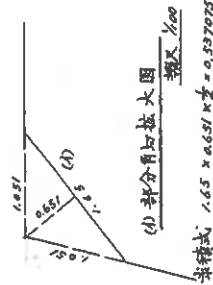
部分



ハ六ノ五



五



縮尺 1/1000

※原図を70%に縮小

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。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和7年2月20日

東京法務局

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した得面である。
(札幌法務局北出基所管轄)
令和7年2月20日 東京法務局

登記官

各階平面図

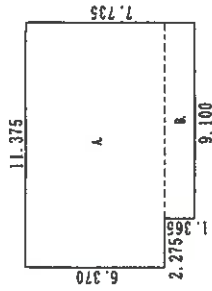
家屋番号
86-81

建物図面

建物の所在
札幌市北区東炭戸二条二丁目86番地81、86番地16、
86番地17、86番地82

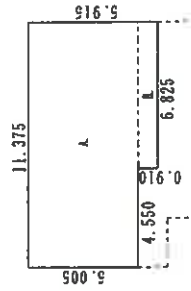
公図写

1階平面図

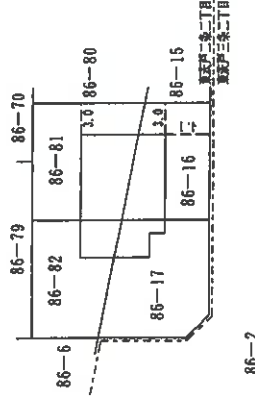


A.	11.375	×	6.370	=	72.458750
B.	9.100	×	1.365	=	12.421500
A+B =					84.880250 m ²

2階平面図



A.	11.375	×	5.005	=	56.931875
B.	6.825	×	0.910	=	6.210750
A+B =					63.142625 m ²



(札幌土地家屋調査士会用紙)

作成者
(平成31年1月31日作成)

土地調査士
家屋

縮尺
1/250

1/

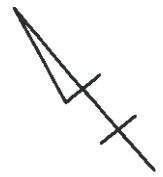
申請人

縮尺
1/500

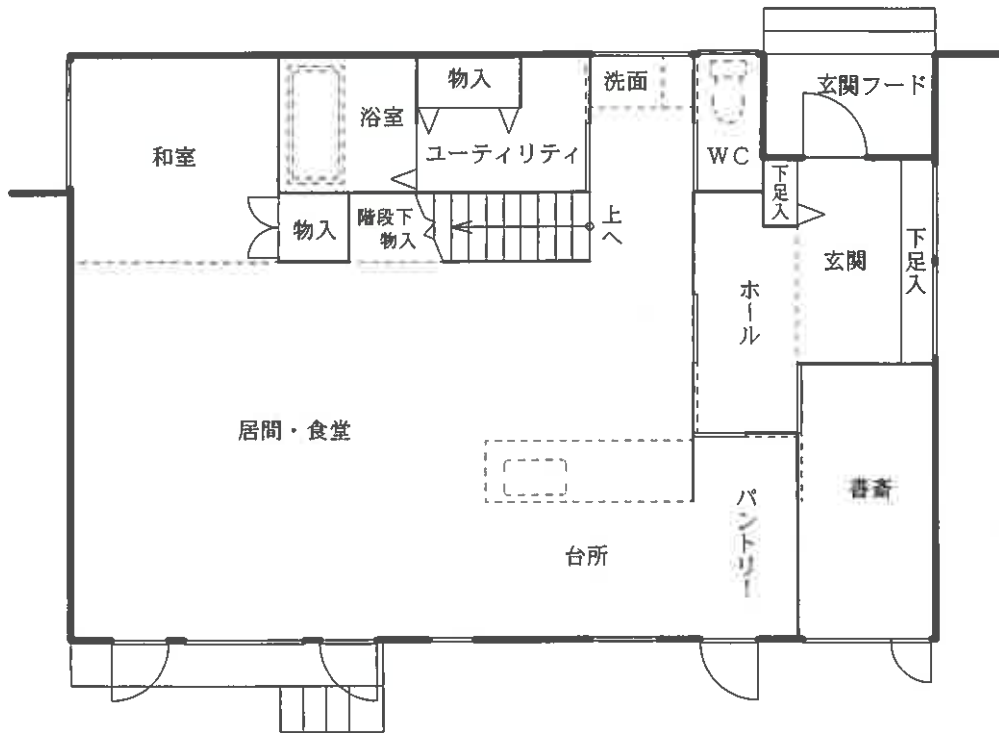
1/

※原図を70%に縮小

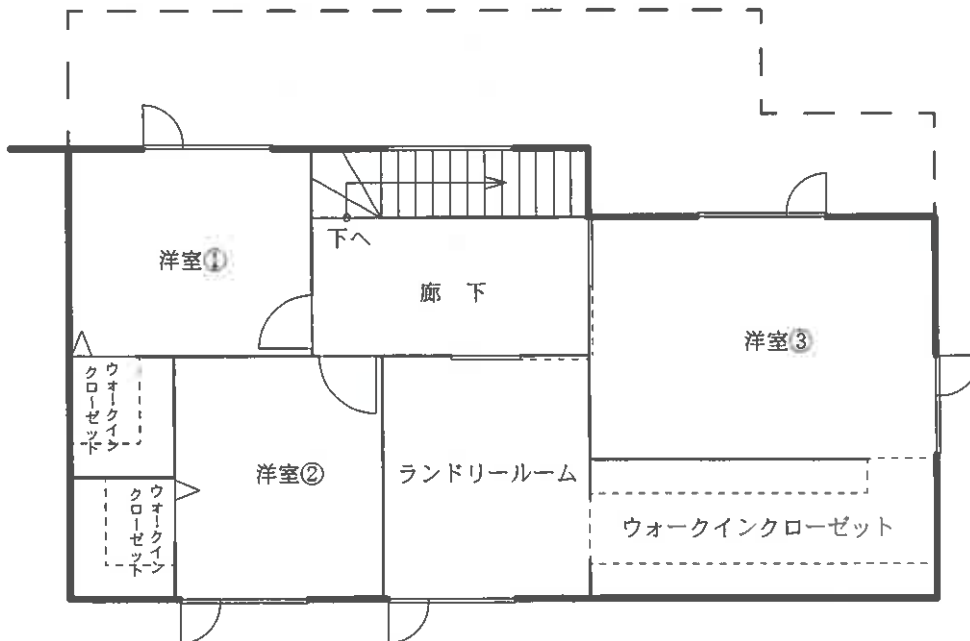
建物間取図（間取略図）



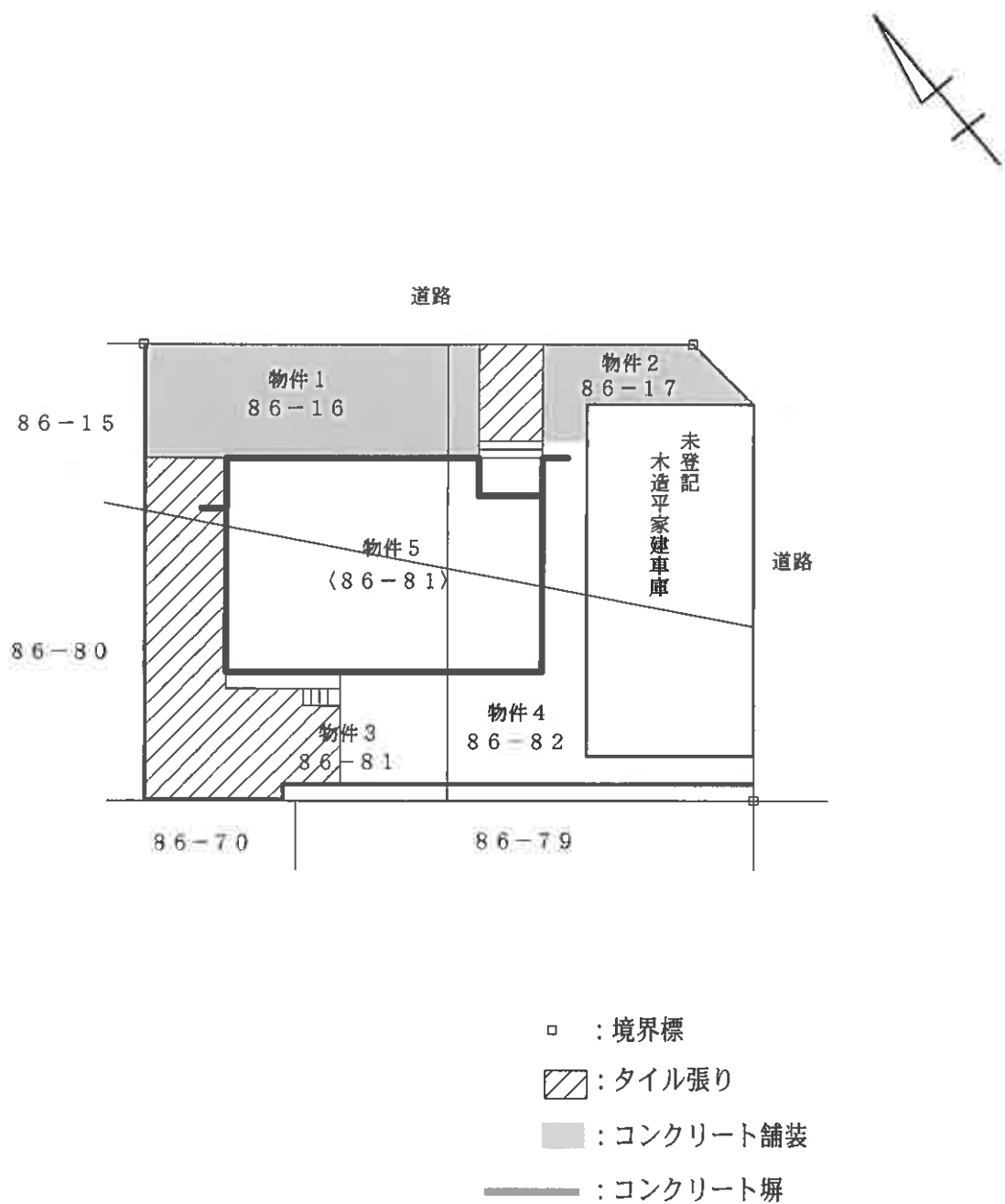
1 階



2 階



土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250