

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 26 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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 10 月 10 日から 令和 7 年 10 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 23 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 29 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 10 月 27 日から 令和 7 年 10 月 31 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 9 月 26 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	77,670,000 62,136,000	一括	15,534,000	560,684	177,142
1	260,000				
2	1,850,000				
3	2,480,000				
4	8,010,000				
5	14,570,000				
6	50,500,000				



物 件 目 録

1 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 14

地 目 原野

地 積 18 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 98

地 目 原野

地 積 126 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 99

地 目 原野

地 積 169 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 100



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	545.46 平方メートル
5	所 在	札幌市中央区円山西町六丁目
	地 番	492 番 101
	地 目	宅地
	地 積	595.07 平方メートル
6	所 在	札幌市中央区円山西町六丁目 492 番地 100、492 番地 99
	家屋 番号	492 番 100
	種 類	店舗・居宅
	構 造	木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階付 2 階建
	床 面 積	1 階 173.07 平方メートル 2 階 114.56 平方メートル 地下 1 階 209.50 平方メートル
	(現況)	
	種 類	店舗・車庫・作業所・事務所

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 8月 5日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 14

地 目 原野

地 積 18 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 98

地 目 原野

地 積 126 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 99

地 目 原野

地 積 169 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目

地 番 492 番 100



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	545.46 平方メートル
5 所 在	札幌市中央区円山西町六丁目
地 番	492 番 101
地 目	宅地
地 積	595.07 平方メートル
6 所 在	札幌市中央区円山西町六丁目 492 番地 100、492 番地 99
家屋 番号	492 番 100
種 類	店舗・居宅
構 造	木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階付 2 階建
床 面 積	1 階 173.07 平方メートル 2 階 114.56 平方メートル 地下 1 階 209.50 平方メートル
(現況)	
種 類	店舗・車庫・作業所・事務所

令和6年(ケ)第95号
令和6年11月28日受理
令和7年 5月29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 | 札幌市中央区円山西町六丁目 |
| | 地 番 | 492 番 14 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市中央区円山西町六丁目 |
| | 地 番 | 492 番 98 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 126 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 札幌市中央区円山西町六丁目 |
| | 地 番 | 492 番 99 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 169 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 札幌市中央区円山西町六丁目 |
| | 地 番 | 492 番 100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 545.46 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 札幌市中央区円山西町六丁目 |
| | 地 番 | 492 番 101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 595.07 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 札幌市中央区円山西町六丁目 492番地100、4
92番地99

家屋 番号 492番100

種 類 店舗・居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下1階
付2階建

床 面 積	1階	173.07平方メートル
	2階	114.56平方メートル
	地下1階	209.50平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市中央区円山西町6丁目2番38号		
土地	物件1ないし同5		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし同5） ☐ 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 上記の者が物件1ないし同4の土地上に下記建物を所有し、占有している なお、物件5の土地は、同建物の駐車場となっている。 ☐ 「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6		
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：店舗・車庫・作業所・事務所 ☐ 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 店舗・車庫・作業所・事務所 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし同5について

- 1 物件1ないし同5の各土地の境界標のうち、5箇所の境界標を確認することができた（土地建物位置関係図参照）が、その他の境界標等は、確認することができなかった。確認することができた境界標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。

- 2 物件1ないし同5の各土地は、いずれもその北側が市道に接しているが、そのうち市道と等高に接しているのは、物件4の土地の北東側の一部及び同5の土地の北西側の一部のみである。

なお、物件1ないし同5の各土地の北側境界線付近には、高さ約2メートルないし約3メートル程度のコンクリート擁壁があるが、一部を除き、市道敷地に築造されている（土地建物位置関係図参照）。

- 3 物件1及び同2の土地は、一体となって、その西側隣接地（地番 492番18）との法面になっている。物件1及び同2の土地は、いずれも西向きの下り勾配となっている。

なお、西側隣接地との高低差は、約4メートルないし約6メートル程度を思われる。

- 4 物件5の土地は、物件6の建物の建築時に切土されたと思われる、同地の北西側にあるコンクリート擁壁のコンクリートの一部が剥き出しになっているほか、同地の東側及び南側の各隣接地との境界線付近も約2メートル程度低い法面になっている。

評価人が札幌市に同地の開発許可申請等について確認したところ、同地の所有者等から開発申請等は、提出されていないとのことである。

このコンクリート擁壁及び崖面については、保全措置を行う必要があると思われる。

- 5 物件1ないし同5の各土地は、物件6の建物の敷地（ただし、物件5の土地は、同建物の駐車場）としてそれぞれ利用されている。

■ 物件6について

- 1 物件6の建物の地下1階部分は、天井材、内壁材及び床材が貼られておらず、打放しコンクリートのようになっている。

なお、同部分のうち、事務室の床の一部及び同室の間仕切り壁の一部は、図柄等の塗装がされている。

- 2 物件6の建物の1階及び同建物の2階部分は、飲食店として利用されていたようであるが、現在は休業中と思われる状態となっている。

- 3 物件6の建物の周囲には、その東側の一部を除き、ウッドテラスが設置されている。

また、同建物の北東側には、三層の物見櫓が存在し、同建物の南東側には、木塀のあるドックランが設置されている。

なお、この物見櫓の一部及びウッドテラスの一部（ウッドテラス付近の木塀の一部も含む。）は、同建物の北側にある市道敷地に越境している可能性があるが、具体的には、専門家による調査を要する。

- 4 評価人によると、物件6の建物は、第1種低層住宅専用地域内に存在し、店舗面積及び用途が制限されているため、現行の用途は、建築基準法に違反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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 3日 (火)	郵便	所有者会社に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年12月 5日 (木) 12:25 - 12:45	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
7年 1月 7日 (火) 11:35 - 11:45	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
7年 3月27日 (木) 13:20 - 13:35	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
7年 4月 7日 (月) 14:00 - 14:20	札幌市中央市税事務所 (札幌市中央区北4条西5丁目)	建物間取図の調査
7年 4月 7日 (月) 14:35 - 14:55	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、所有会社に対し立入調査への協力依頼文書を送付
7年 4月 7日 (月)	郵便	所有者会社代表者の住所宛てに立入調査への協力依頼文書を送付

(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7年 4月15日、令和7年 5月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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

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 7日 (月) 17:40 - 18:05	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 4月15日 (火) 13:40 - 14:50	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人を同行 (目的物建物の一部について立入調査未了)
7年 4月17日 (木)	郵便	所有者会社代表者の住所宛に立入調査日程に関する文書を送付
7年 5月 1日 (木)	郵便	所有者会社代表者の住所宛てに立入調査への協力依頼文書を送付
7年 5月 9日 (金) 11:05 - 11:20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影
7年 5月 9日 (金) 11:25 - 11:30	所有者会社代表者宅 (XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX)	所有者会社代表者宅を訪問 (不在)
7年 5月13日 (火) 14:00 - 14:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、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。

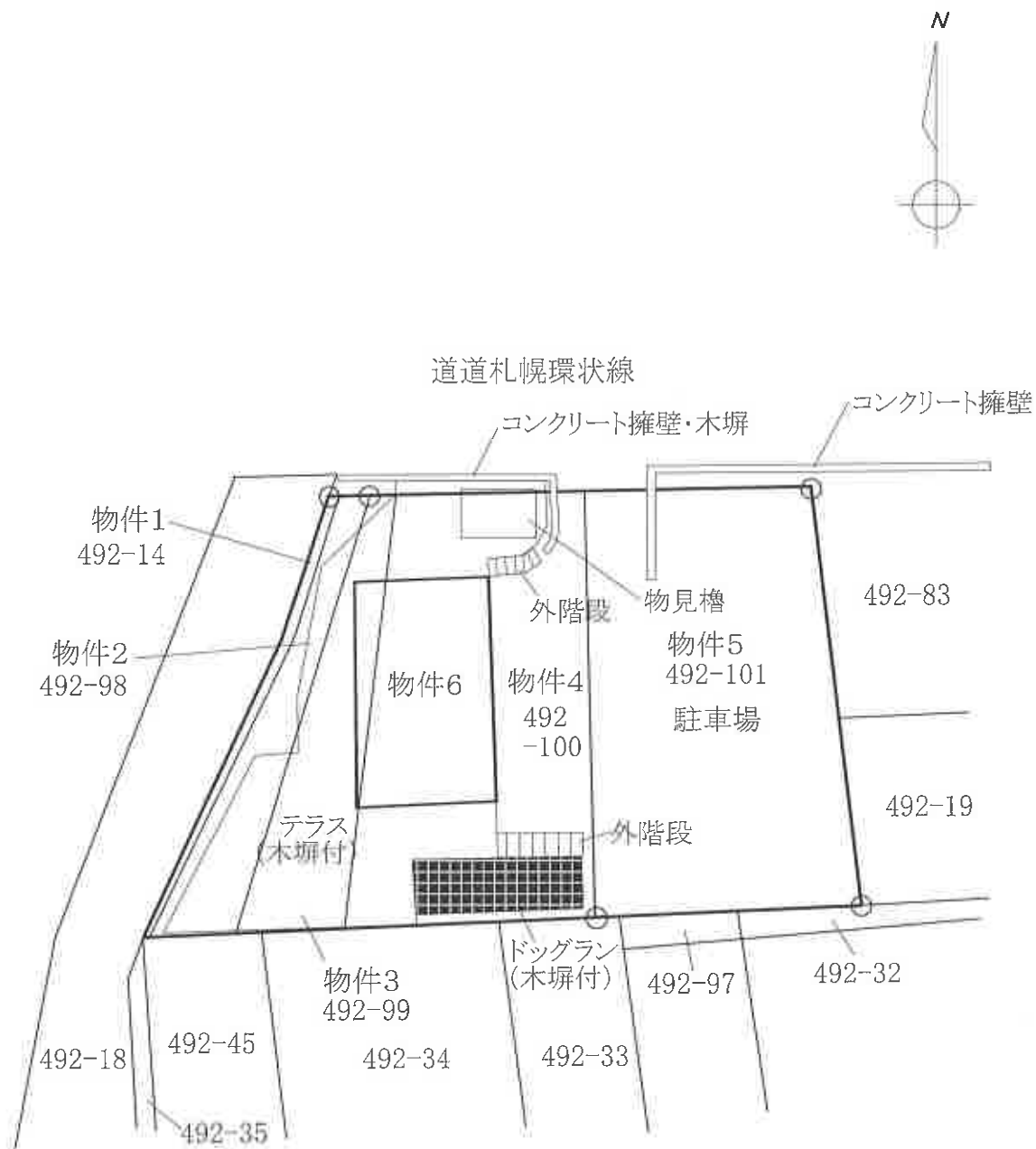
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

縮尺 約1／500

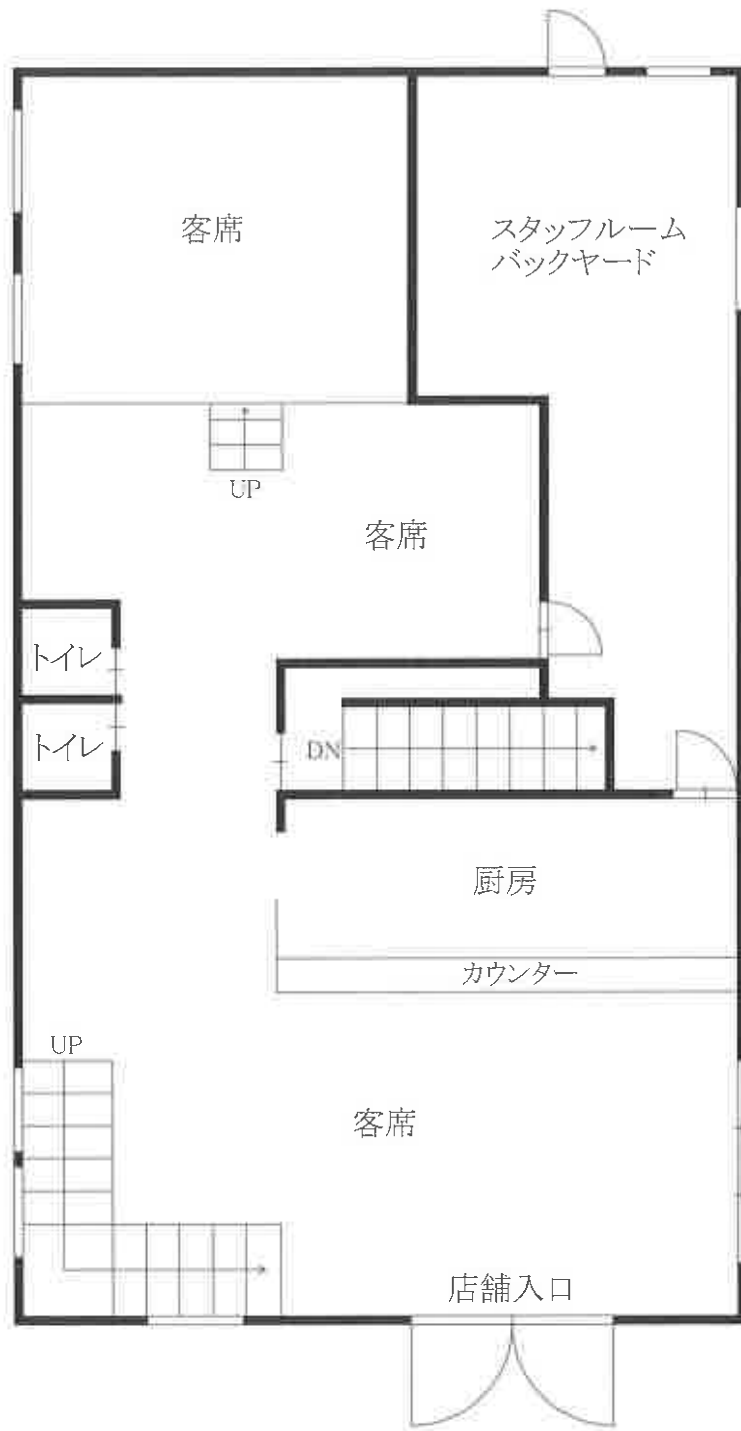
建物間取図



地下1階

縮尺 約1/100

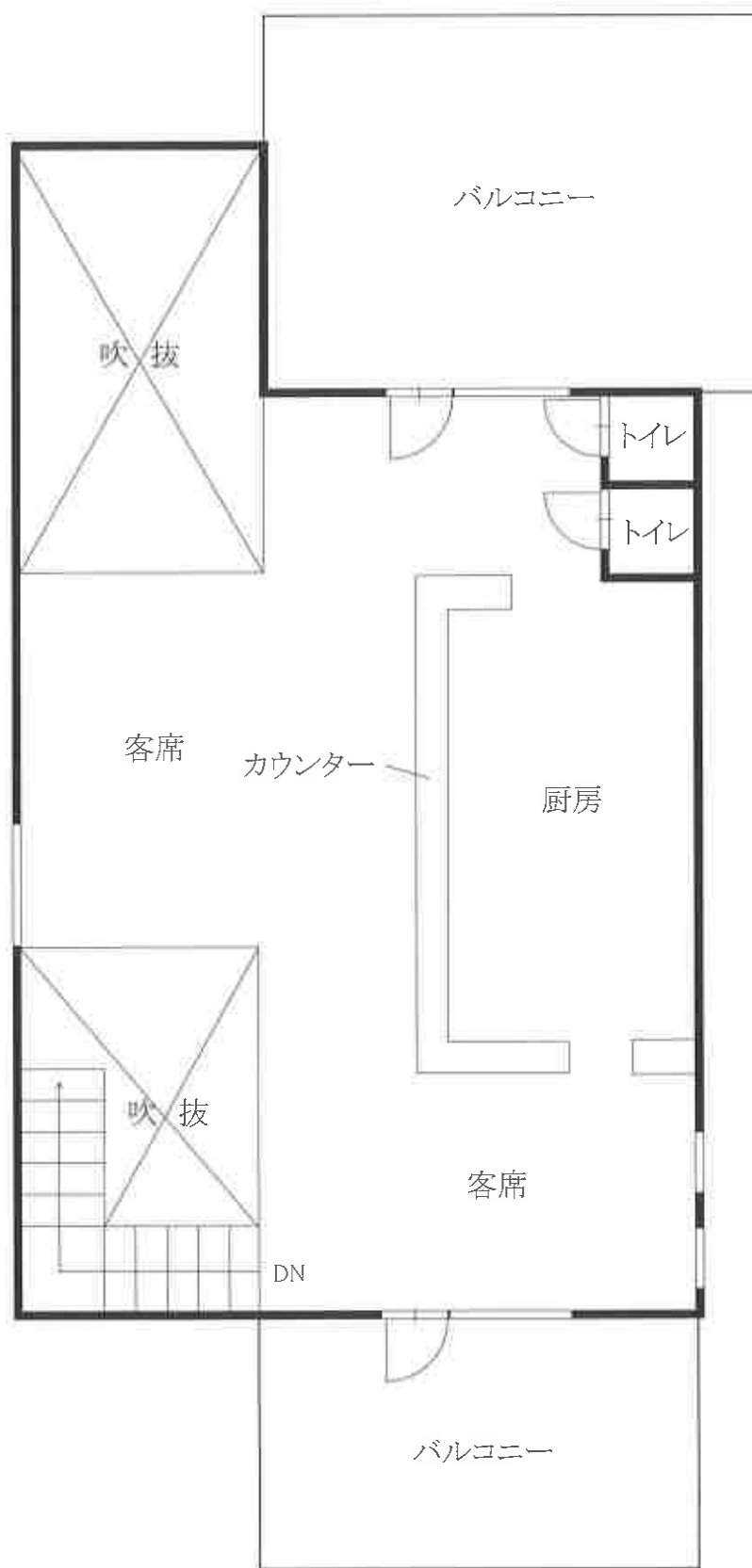
建物間取図



1階

縮尺 約1/100

建物間取図



2階

縮尺 約1/100

1

建物及び物件5の土地の状況



物件5の土地

2

1階の客席部分



3

1階の厨房部分



4

2階の客席・厨房部分



5

2階の厨房部分



6

地下1階の事務所部分



7

地下1階の作業所部分



8

地下1階のシンク



9

地下1階の浴室部分



10

ウッドテラスの設置状況



11

三層の物見櫓



12

ウッドテラス(ウッドテラス付近の木
塀)の一部が北側公道に越境して
いる可能性がある状況



令和 6 年（ケ）第 95 号
令和 7 年 5 月 13 日現地調査
令和 7 年 5 月 28 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
原 口 康 洋

第1 評価額

一括価格		
金 77,670,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 260,000 円	
物件2（土地）	金 1,850,000 円	
物件3（土地）	金 2,480,000 円	
物件4（土地）	金 8,010,000 円	
物件5（土地）	金 14,570,000 円	
物件6（建物）	金 50,500,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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

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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市中央区円山西町六丁目 492番14 原野 18㎡	地目：宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市中央区円山西町六丁目 492番98 原野 126㎡	地目：宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市中央区円山西町六丁目 492番99 原野 169㎡	地目：宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市中央区円山西町六丁目 492番100 宅地 545.46㎡	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市中央区円山西町六丁目 492番101 宅地 595.07㎡	同 左

6	所 在	札幌市中央区円山西町六丁目 492番地100、492番地99		種類：店舗・車庫・ 事務所・作業所
	家屋番号	492番100		
	種 類	店舗・居宅		
	構 造	木・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 地下1階付2階建		
	床 面 積	1階	173.07㎡	
		2階	114.56㎡	
		地下1階	209.50㎡	
		延	497.13㎡	
番号	特 記 事 項			
1～3	現況地目は宅地である。			
6	現況種類は店舗・車庫・事務所・作業所である。			

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1～5）

位置・交通	地下鉄東西線「円山公園」駅の南西方道路距離約2.4km JR北海道バス「円山西町3丁目」停留所の北東方道路距離約220m (別添「位置図」参照)
付近の状況	戸建住宅・共同住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。
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：市街化区域 用途地域：第1種低層住居専用地域 建ぺい率：40% 容積率：80% 防火規制：なし その他の規制：北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区、宅地造成等 工事規制区域、藻岩山風致地区（第二種）、外壁の後 退距離1m、建築物の高さの制限10m、景観計画区域
画地条件	間口約37m、奥行約32.5m、規模1,453.53㎡の台形の中間画地である。 西側の建物敷地部分は宅盤が高く、東側の駐車場部分とは2～3m程度の 高低差がある。物件1及び物件2は西向きの法地となっており、西側隣 接地よりも4～6m程度高くなっている。また物件4・物件5は南側隣接地 よりも2～3m程度低く、物件5は東側隣接地よりも2m程度低くなってお り、敷地境界付近はそれぞれ法地となっている。
接面道路の状況	北側が現況幅員約15～16m（用地幅員17.5～18.1m）の舗装道札幌 環状線（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する。
土地の利用状況等	物件1～4は物件6の建物敷地として、物件5は駐車場として利用されてい る。 ・目的外建物 なし 南側・西側隣接地は戸建住宅、東側隣接地は共同住宅、北側隣接地は道 道敷地である。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり

※ 特記事項は次ページへ続く。

特記事項

・札幌市埋蔵文化センターの公表資料にて確認したところ、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。

・現地調査の結果境界標は5カ所のみを確認にとどまった。また、法務局備付図面等をもとに概測を行ったが、面積等の正確な確認は別途専門家による測量を要するものである。

・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び過去の住宅地図調査等の結果、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。

・敷地内北側から道路敷地内にかけて高さ2～3mのコンクリート擁壁が組まれている。なお、コンクリート擁壁は一部道路敷地側に築造されている。（「土地建物位置関係図」参照）

・対象不動産は切土工事が行われている模様であるが、札幌市開発指導課に確認したところ開発許可申請は行われていないとのことであった。切土工事により東側及び南側隣接地境界付近は崖面となっており、また道路境界付近のコンクリート擁壁が剥き出しとなっていることから改良工事が必要である。

・物件2～4の北側のコンクリート擁壁上に木塀が設置されているが、道路敷地側に越境している可能性がある。

・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び過去の住宅地図調査等の結果、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。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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） 令和1年11月15日 新築 経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 24 年
仕 様	構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : 金属系サイディング等 内 壁 : 合板等 天 井 : アラワシ等 床 : コンクリート、木質フロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、衛生設備、厨房設備等 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階 層 : 地下1階付2階建 現況用途 : 店舗・車庫・事務所・作業所 間 取 り : 「建物間取図」記載のとおり
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

※ 特記事項は次ページへ続く。

特 記 事 項

・札幌市建築指導課において、本件建物は建築確認及び検査済証の交付を受けていることを確認した。

・建物1階部分の南側・西側・北側にテラス（木塀付）が築造されている。また北側のテラス上には物見櫓が設置されている。また同テラスの一部は北側道道敷地に一部越境している可能性がある。（「土地建物位置関係図」参照）

・建物の南側にドッグラン（木塀付）が築造されている。（「土地建物位置関係図」参照）

・登記上の建物種類は店舗・居宅であるが、現況は店舗・車庫・事務所・作業所として利用されている。また、対象不動産は第1種低層住居専用地域内に存しており、「兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの」と定める建築基準法に違反する用途となっている。

・目視可能な部分において吹付けアスベストは確認されなかったが、詳細については専門調査機関による調査を要する。

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1～5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	100,000	0.50	18	1.00	900,000
2	100,000	0.50	126	1.00	6,300,000
3	100,000	0.50	169	1.00	8,450,000
4	100,000	0.50	545.46	1.00	27,273,000
5	100,000	0.50	595.07	1.00	29,754,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準価格を 100,000円/㎡ と査定した。

イ 個 別 格 差：規模が大きい－30%、画地内に高低差がある－10%、
法地を含み擁壁・崖面の改良を要する－20%

$$(100\% - 30\%) \times (100\% - 10\%) \times (100\% - 20\%) \approx 50\%$$

ウ 地 積：登記記載面積

エ 建 付 減 価：なし

② 建物価格（物件6）

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、テラス及びドッグランは下記建物価額に含めて評価した。

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
6	240,000	497.13㎡	0.72	85,904,000

ウ 現価率

$$(\text{経済的残存耐用年数 } 24 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.1)$$

$$= 0.72$$

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

物件 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	900,000	40%	法定地上権	360,000
2	6,300,000	40%	法定地上権	2,520,000
3	8,450,000	40%	法定地上権	3,380,000
4	27,273,000	40%	法定地上権	10,909,000
合 計				17,169,000

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

物件 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×カ
1	900,000	-360,000	—	0.70	0.70	—	260,000
2	6,300,000	-2,520,000	—	0.70	0.70	—	1,850,000
3	8,450,000	-3,380,000	—	0.70	0.70	—	2,480,000
4	27,273,000	-10,909,000	—	0.70	0.70	—	8,010,000
5	29,754,000	0	—	0.70	0.70	—	14,570,000
6	85,904,000	17,169,000	—	0.70	0.70	—	50,500,000
一括価格 (合計)							77,670,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：地域における中古住宅の市況のほか境界標が一部未確認であること、大規模画地であること、画地内に高低差があること、建物の現況用途が法令違反となっていること、隣接地との崖面及び道路境界部分のコンクリート擁壁の改良工事が必要となる可能性等を考慮し－30%の市場性修正を行った。

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を考量の上、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）： なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (札幌中央-8)

所 在 : 札幌市中央区旭ヶ丘1丁目1890番46
住 居 表 示 : 「旭ヶ丘1-11-20」
価 格 : 147,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「円山公園」駅の南方道路距離約1,900mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 408㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 道 路 : 西側7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

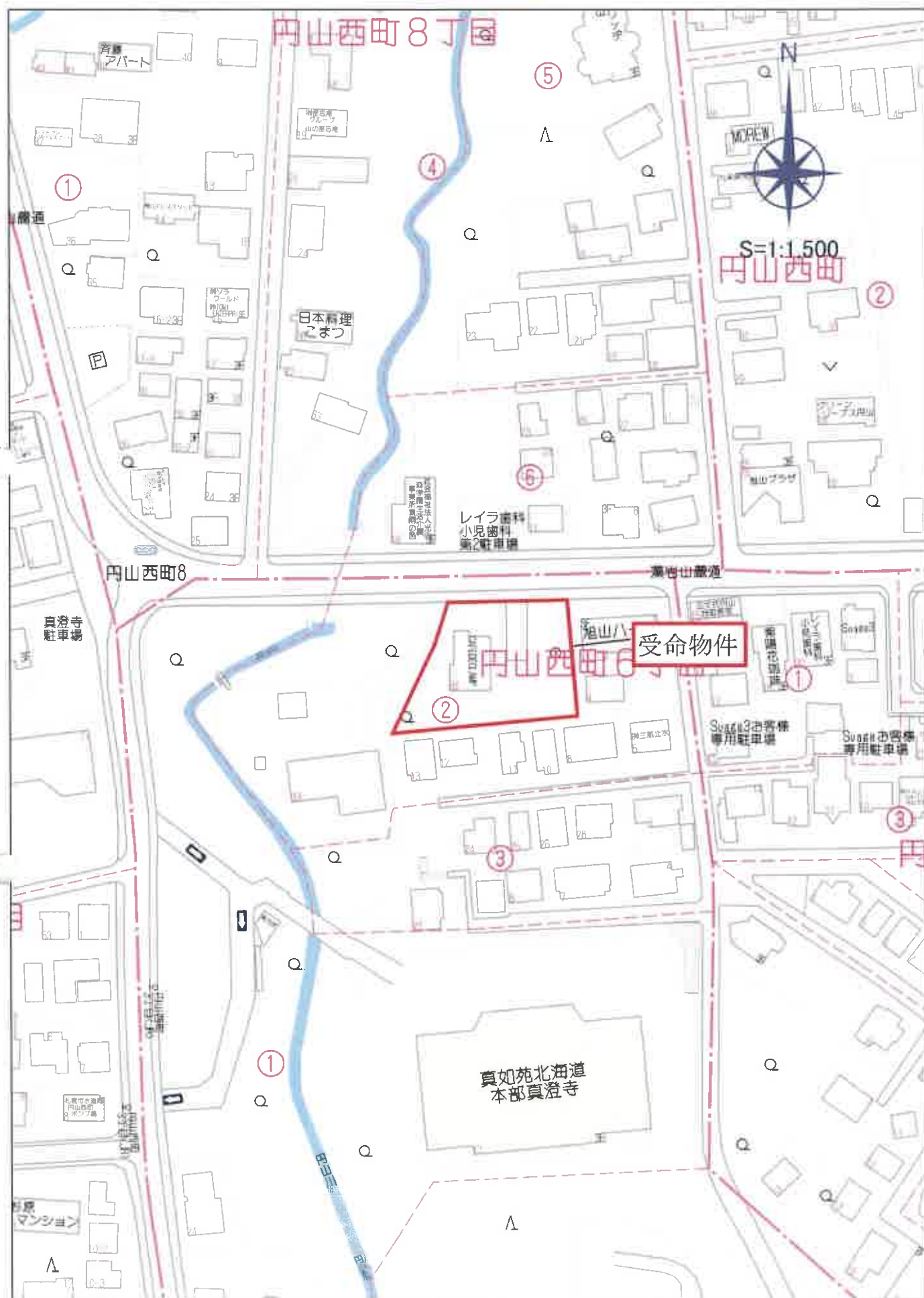
物件1 811,800 円
物件2 5,682,600 円
物件3 7,621,900 円
物件4 24,600,200 円
物件5 26,837,600 円
物件6 21,050,100 円

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 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し(A3をA4に縮小)
- 3 地積測量図写し(A3をA4に縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

位置図

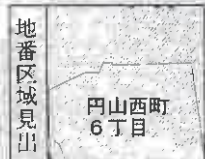




受命物件1
受命物件2
受命物件3
受命物件4
受命物件5



注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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す。土地の位置及び形状を明確に記載した図面です。



請求部	所在地	札幌市中央区円山西町六丁目				地番	492番100			
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	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成1年11月17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。

令和6年10月9日
札幌法務局

登記簿

請求番号：13-6
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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10月9日 札幌法務局

登記簿

請求番号: 13-2

地 図 番 号	FII-46, FIH-47			
種 類	土地区画整理工事用標	境界点の記号又は点名		
既 設		コンクリート標		
新 設		1963. 11.14, 1963. 12.25 1963. 1964. 1, 1964. 11. 7		
与 点 の 種 類	(イ) 公共基準点	ロ 図 根 点	ハ 登記基準点	

地名	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	總
N5	-105844.084	-76797.847	-586164.637192	2 476
18055-1	-105844.031	-76795.373	814575.062576	34 826
19108-1	-105877.339	-76806.843	1757457.950061	6 435
N7	-105877.608	-76811.972	-490425.060756	25 812
N6	-105894.268	-76800.911	-1496191.769750	10 652
		總	252 206439	
		面	126.1027195	
		方	126.10 m ²	

地名	番号	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
18065-1	(3) 492-99	-10884.031	-76795.373	-1288651.077425	2.005
N1		-105843.988	-76793.388	199304.329404	93.231
N4		-106876.991	-76797.255	1289052.366425	8.294
19108-1		-106877.339	-76806.643	-199367.029337	34.826
			島座	338.488067	
			測量點	169.240335	
			測量地	169.24 m	

點	座	經	緯
N1	-10559.4	988	-76793.368
N2	-10584.3	683	-76778.979
N3	-10587.6	195	-76778.288
N4	-10687.6	991	-76797.266

地名	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_n + 1) - Y_n \cdot 1$	總 量
19063	-105843.324	-76762.127	-2183865.304092	32.257
19114	-105876.369	-76768.346	-1711061.679789	19.960
N3	-105876.195	-76778.288	-2184543.691435	32.619
N2	-105843.613	-76778.079	-1710539.760963	16.886
待選			1190.143179	
待選			596.0718995	
待選			596.07 冊	
合 計			1454.1265290	

座標系 12 系 (平成26年 7月 1日 測量)

作製者

平成 年 月 日

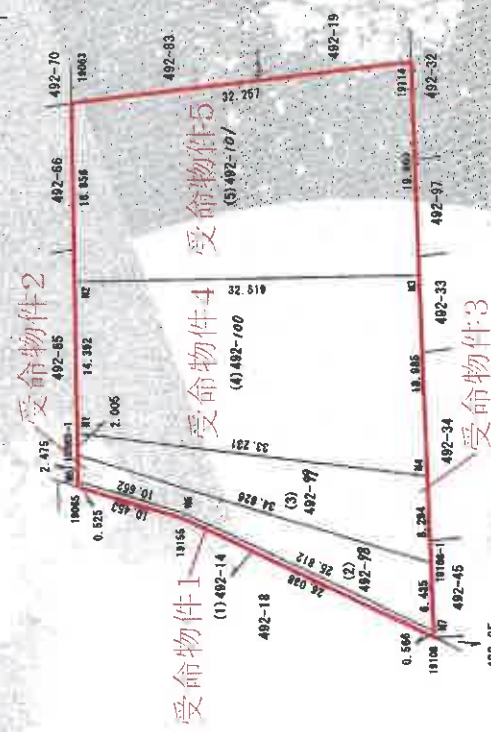
質公署証明番号

平成26年9月13日(製作)

平成26年9月11日(作製)

地番	492-14, -98 ~101
土地の所在	札幌市中央区円山西

地名	X	Y
乳市西坡点	-105330.000	-73719.982
乳市西坡点	-105326.193	-73733.800
乳市西坡点	-105335.661	-73897.742



數
值
求
解
題

標名	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
1908E	-105844.085	-76798.372	-373841.343540	0.525
N6	-105844.084	-76797.847	268798.126276	10.952
N5	-105864.286	-76800.941	1486191.789780	26.812
N7	-105877.608	-76811.972	1230993.070608	0.568
1910B	-105877.632	-76812.537	-1121681.785776	26.038
1915E	-105894.106	-76801.379	-1498423.411490	10.453
		位置	35.478928	
		距離	18.239440	
		場	18.23	mi

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和2年12月24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10月9日 札幌法務局 登記官

各階平面図

建物図面

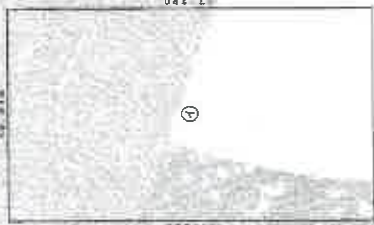
家屋番号 492-100

建物の所在 札幌市中央区円山西町6丁目492番地100・492番地99

1階

10.010 × 17.290

10.010 × 17.290



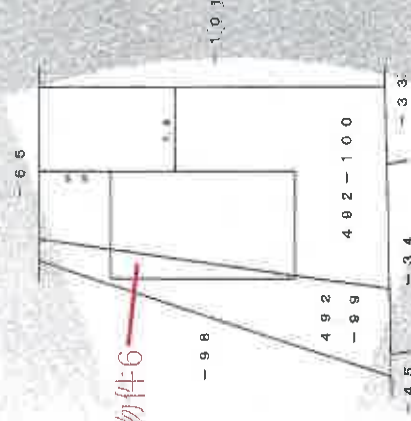
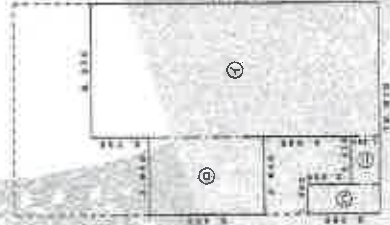
床面積 173.07 ㎡

2階

求積表

①	6.370 × 13.650	86.95050
②	3.650 × 5.460	19.87440
③	1.385 × 3.385	4.65418
④	2.275 × 1.365	3.10538
計		114.58446

床面積 114.58 ㎡



受命物件6

作成者

縮 1/250

申請人

縮 1/500

(札幌土地建物調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月9日 札幌法務局 登記官

各階平面図

家屋番号
492-100

建物図面

建物の所在
札幌市中央区円山西町6丁目492番地100、
492番地99

地下1階

求積表

①	10.010	×	10.010	＝	100.2001
②	11.830	×	7.280	＝	86.2264
③	6.370	×	3.640	＝	23.1808
計					209.5073

床面積 209.50 m²



作成者

縮尺
1/250

申請人

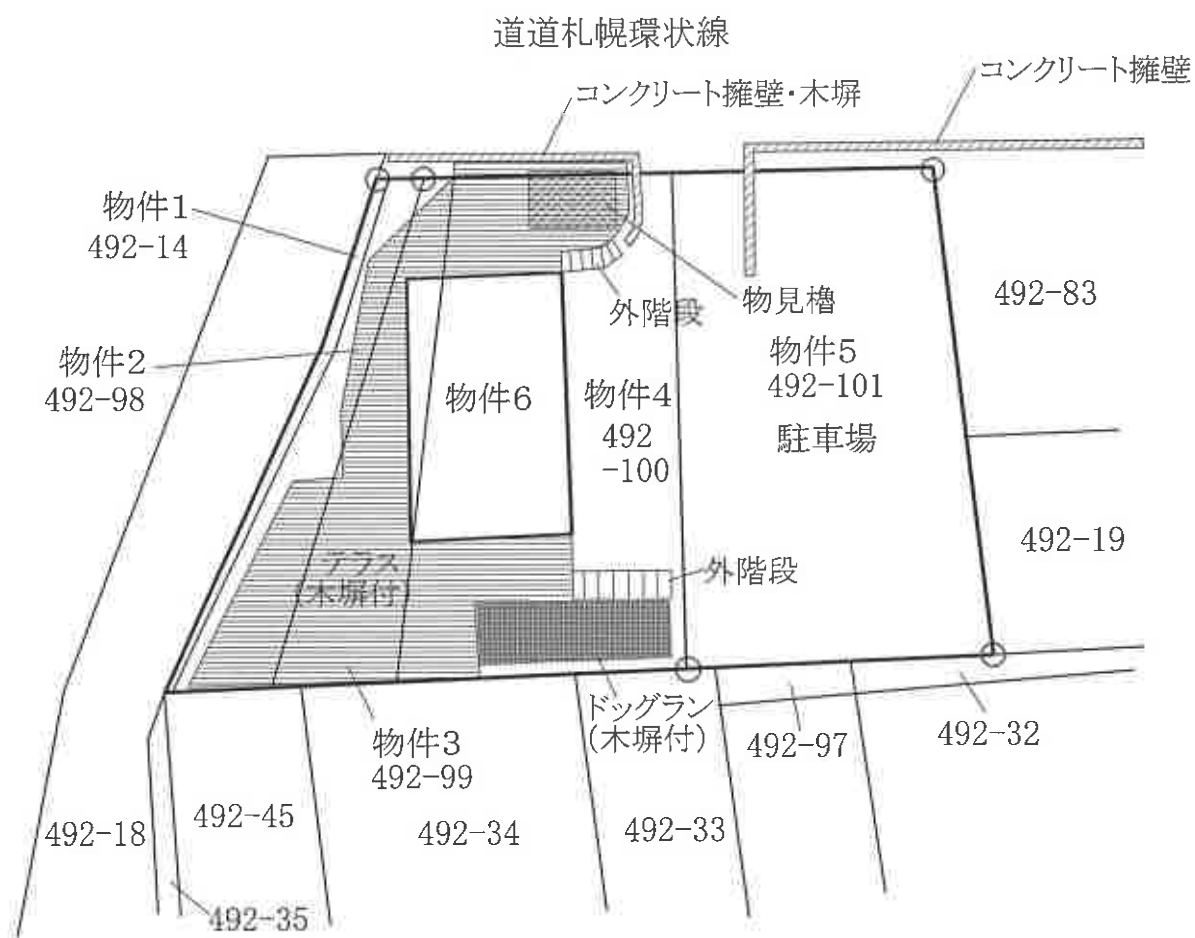
縮尺
1/500

縮尺
1/

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである。

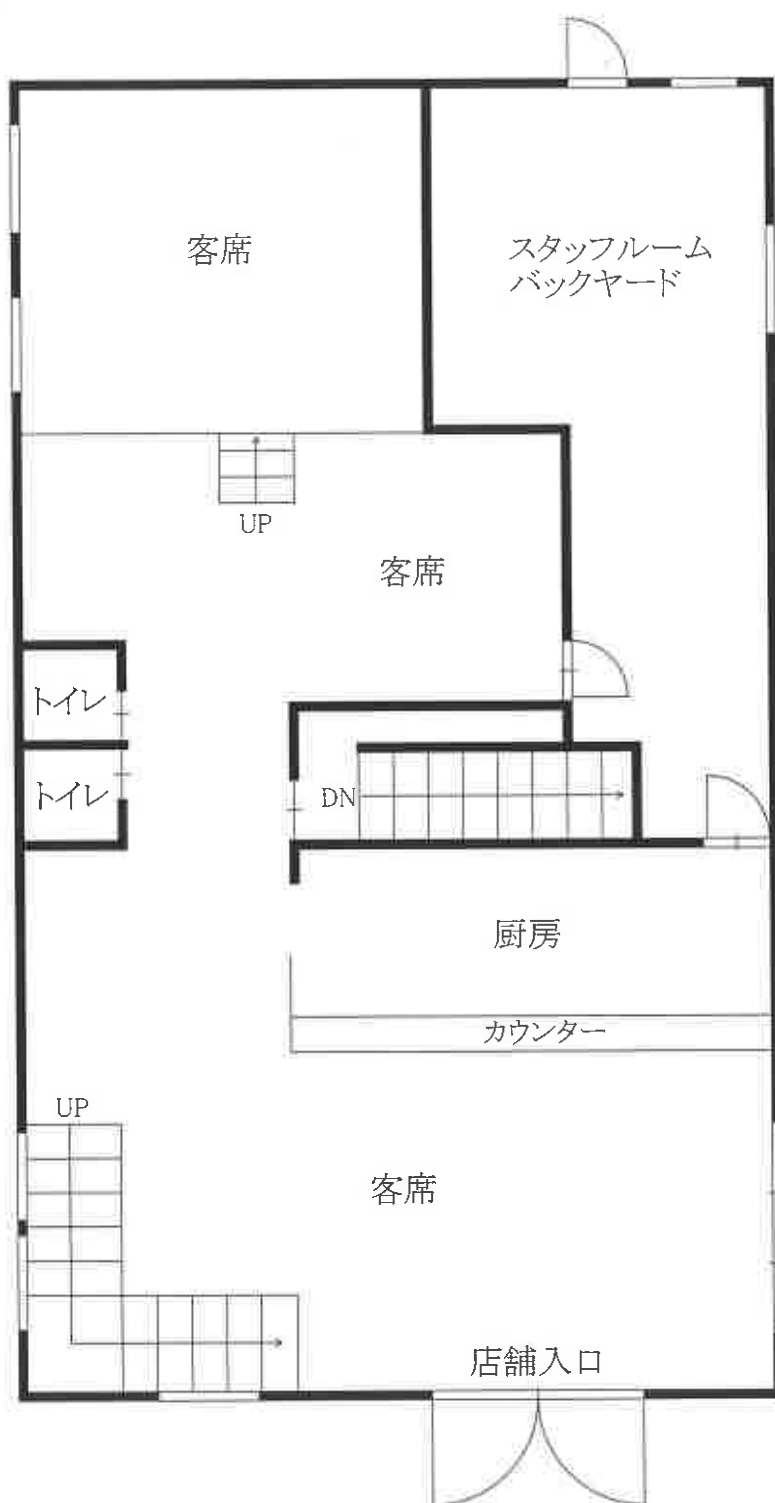
土地建物位置関係図



○ 境界標

縮尺 約1/500

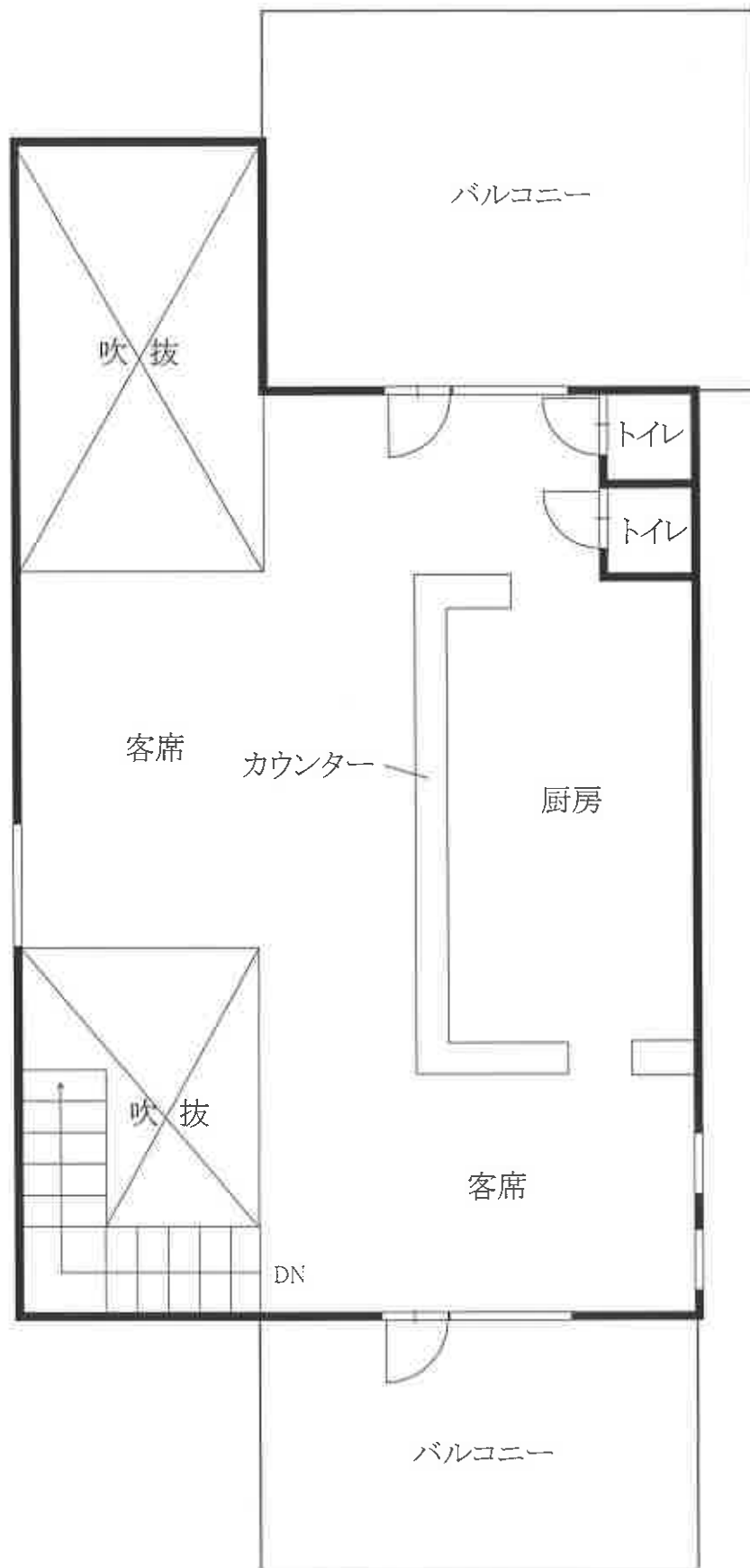
建物間取図



1階

縮尺 約1/100

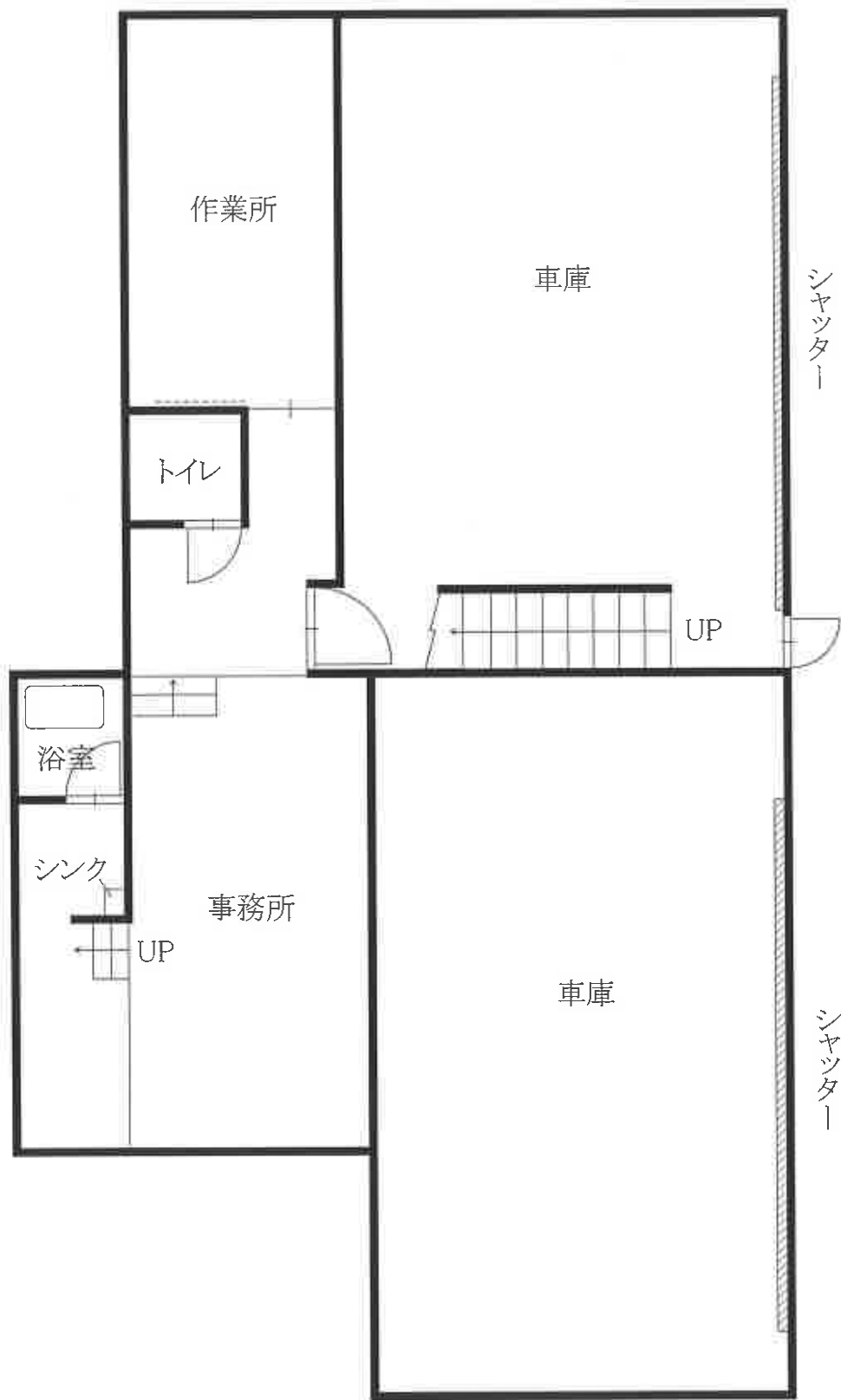
建物間取図



2階

縮尺 約1/100

建物間取図



地下1階

縮尺 約1/100