

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 19 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 26 日から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 19 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

2 所 在 札幌市南区川沿一条六丁目 1779番地2

家屋 番号 1779番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	82.81平方メートル
	2階	52.99平方メートル
	地下1階	24.84平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積	1階	約86.12平方メートル
	2階	約59.62平方メートル
	地下1階	約87.77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

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。

評価額は、「補充書(物件 2)」に基づいて決定されています。

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 11 月 6 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 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 1779 番 2）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

2 所 在 札幌市南区川沿一条六丁目 1779 番地 2

家屋 番号 1779 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積	1 階	82.81 平方メートル
	2 階	52.99 平方メートル
	地下 1 階	24.84 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建

床 面 積	1 階	約 86.12 平方メートル
	2 階	約 59.62 平方メートル
	地下 1 階	約 87.77 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 66 号
令和 7 年 8 月 13 日受理
令和 7 年 9 月 8 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 札幌市南区川沿一条六丁目 | | |
| | 地 番 | 1 7 7 9 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 9 8 . 4 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区川沿一条六丁目 1 7 7 9 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 9 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 2 . 8 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル | |
| | | 地下 1 階 | 2 4 . 8 4 平方メートル | |



(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について(以下「本件土地」という。)

- 1 境界標は、2ヶ所に確認することができた。物件を特定するため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、南側において市道に概ね等高、東側については概ね等高で接面している角地である(土地建物位置関係図参照)。本件土地は北側隣接地(1779番51)より高位であり、南西側隣接地(1779番73)とは概ね等高である傾斜地である。
- 3 本件土地北側及び東側にはコンクリート造擁壁があり、南側道路境界付近に石垣及び高さ約1.2メートルの石柱がある(土地建物位置関係図参照)。
- 4 本件土地アプローチ部分にインターロッキング及びアスファルト舗装が敷設されている(土地建物位置関係図参照)。
- 5 本件土地に約22.68平方メートルのカーポート2基が敷設されている(土地建物位置関係図参照)。
- 6 本件土地東側に雪止めフェンスが設置されている(土地建物位置関係図参照)。
- 7 本件土地南側に庭があり、庭石、庭木が複数認められた。
- 8 本件土地西側隣接地(1779番73)に石垣の一部及び樹木の枝が越境している可能性があり、正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。

■ 物件2について(以下「本件建物」という。)

- 1 本件建物1階部分の暖房は灯油ストーブが設置されており、給湯については灯油式ボイラーが設置されている。台所のコンロは、LPG式コンロが設置されている。
- 2 本件建物は経年相応の劣化状態であり、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は認められなかった。和室1の天井部分に雨漏りの跡と思われる汚損を認めた。
- 3 本件建物内部において、若干の傾斜が感じられた。

■ 所有者の陳述

- 1 本件建物において、令和元年4月ころより、大型犬1匹を飼育しています。
- 2 本件建物の給湯、暖房等の設備は正常に稼働しています。
- 3 令和5年ころ、外壁の一部が破損し、破損部分から風雨が吹き込み和室1の天井部分に雨漏りを起こしたことがありましたが、破損部分の補修を行ったところ雨漏りは改善しました。
- 4 雪止め及びカーポートは私の所有物です。

(令和7年8月26日聴取した。)

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

(3 枚目)

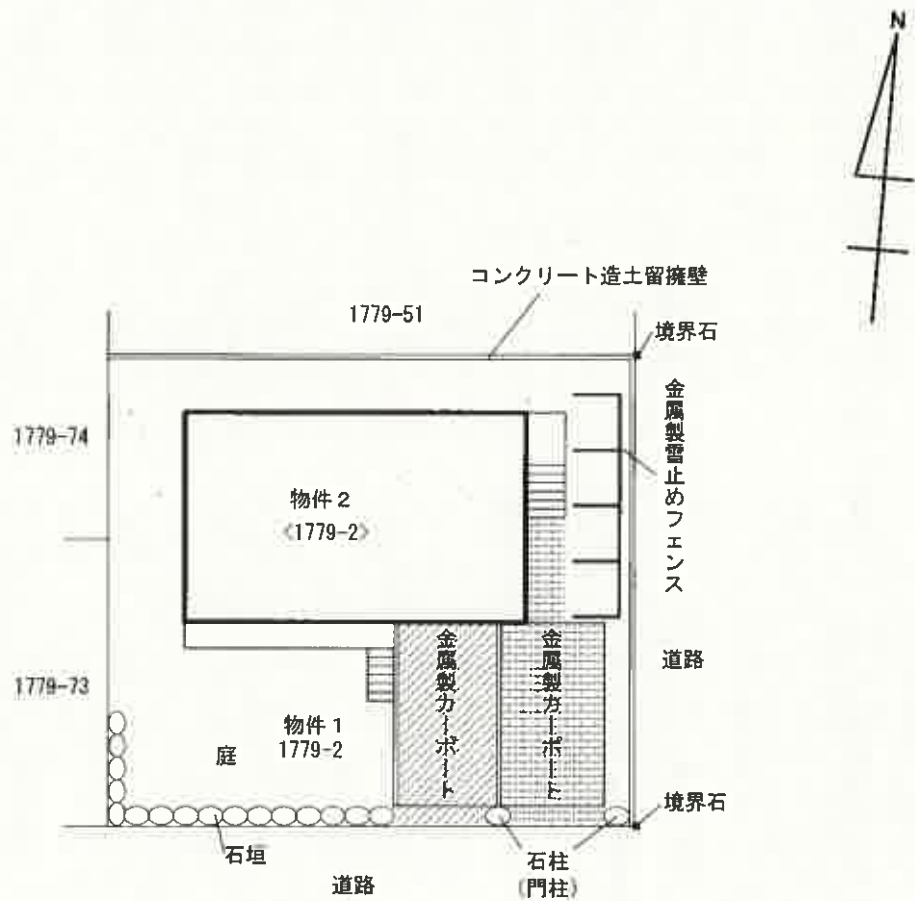
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 8月15日 (金) 10:00-10:05	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)
令和7年8月15日 (金) 13:10-13:30	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和7年 8月22日 (金) 10:40-10:45	物件所在地	占有関係調査 (不在)、連絡文書投函
令和7年 8月22日 (金) 16:10-16:15	電話	所有者より架電、期日調整実施
令和7年 8月26日 (火) 15:00-16:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
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 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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

(4 枚目)

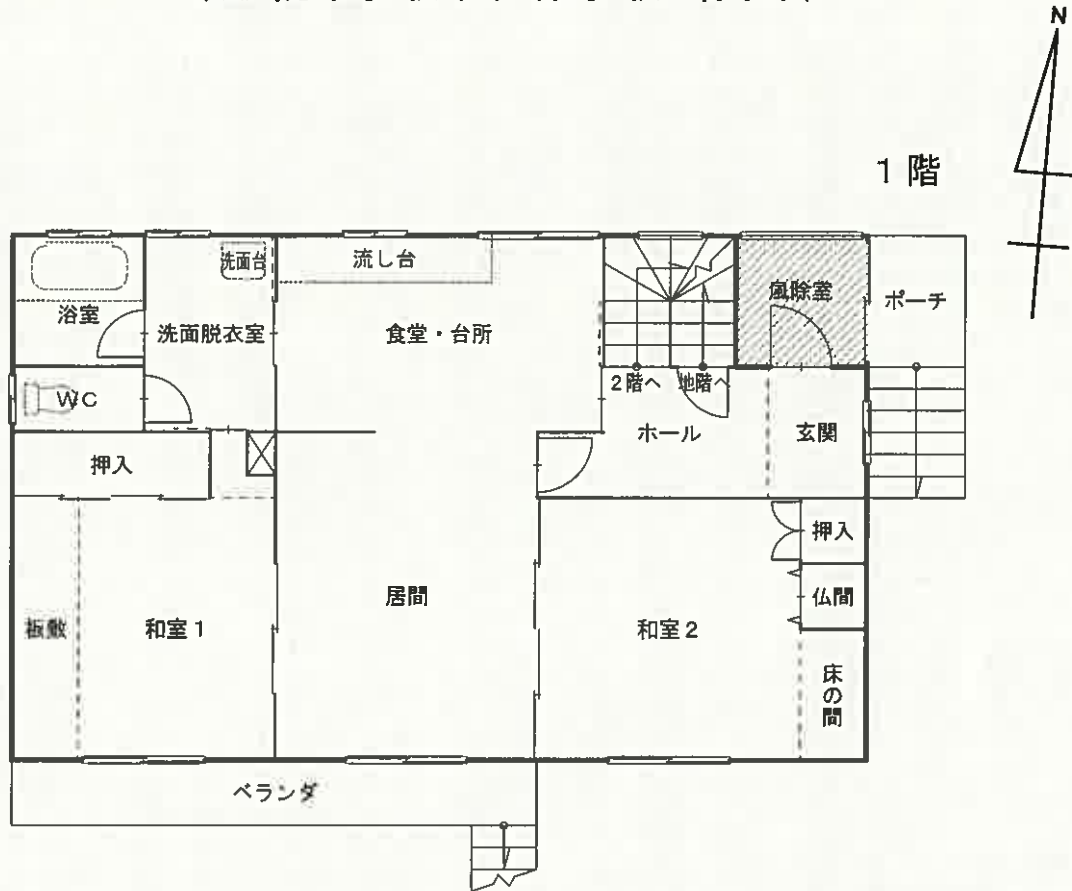
土地建物位置関係図



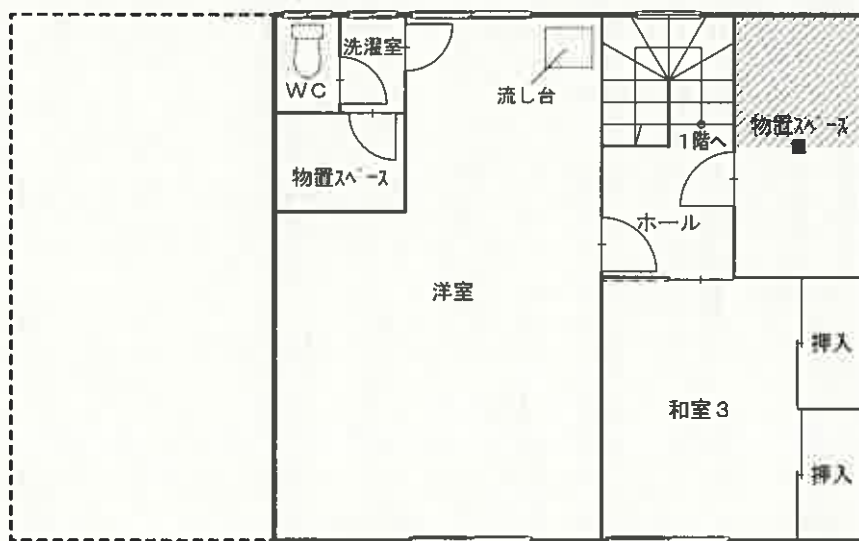
：インターロッキング舗装部分

：アスファルト舗装部分

建物間取図（間取略図）



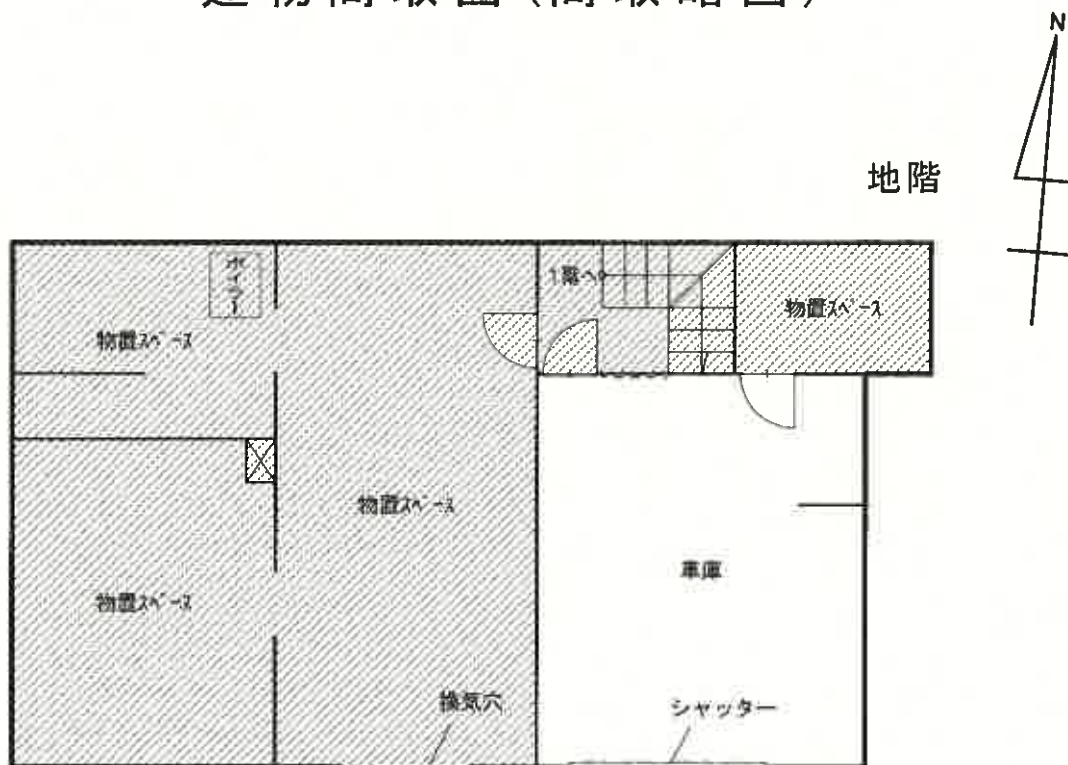
※ 2 階



※法務局備付の建物図面（2階部分）の配置が
現況と異なるものと把握された。

■ 登記面積外部分

建物間取図（間取略図）



 : 登記面積外部分

1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 西側石垣の越境状況



余白

令和 7 年（又）第 66 号
令和 7 年 8 月 26 日現地調査
令和 7 年 8 月 29 日評 価
令和 7 年 9 月 9 日補 充

札幌地方裁判所 御中

補 充 書

（物件 2）

評価人 不動産鑑定士
廣 瀬 靖 之

本書は、物件 1 を除いた際の評価額を補充書として求めたものである。

第 1 評価額

評 価 額	
物件 2 (建物)	金 2,930,000 円

- 1 物件 2 の価格は物件 1 (土地) の土地利用権等価格を加算した価格であり、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 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）

土地利用権の目的となる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	34,000	1.05	298.42	0.90	9,588,000

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：土地（物件1）の個別的要因（角地+5%。なお、前記記載の通り、敷地内にアスファルト・インターロッキング舗装部分及びコンクリート造土留擁壁、石垣、石柱（門柱）等並びに金属製カーポート、金属製雪止めフェンス、庭石、庭木等が存するが、設置後相当年数が経過している様子にあること、保守管理の状態等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

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	196,000	233.51	0.05	2,288,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法（定額法）} & & & & \\ (42-39) / 42 & \times & 0.70 & = & 0.05 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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	9,588,000	0.40	法定地上権	3,835,000

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 評価額

番号	基礎となる価格 (円) (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×オーカ (千円以下切り捨て)
2	2,288,000	+ 3,835,000	—	0.60	0.80	—	2,930,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：中古建物（法定地上権付建物）であること及び近時の周辺地域の不動産需給動向並びに前記記載の本物件の個別的事情（建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.60を乗じた。

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の上、競売市場修正率として0.80を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：—

以 上

令和 7 年（ 又 ） 第 66 号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 8 月 29 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
廣 瀬 靖 之

第1 評価額

一括 価 格	
金7,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,680,000円
物件2（建物）	金3,910,000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の土地の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	札幌市南区川沿1条6丁目 1779番2 宅地 298.42㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市南区川沿1条6丁目1779番地2 1779番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 82.81㎡ 2階 52.99㎡ 地下1階 24.84㎡	現況構造 木・鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 現況床面積 1階 約86.12㎡ 2階 約59.62㎡ 地下1階 約87.77㎡ 延べ 約233.51㎡ (その他下記参照)
番号	特 記 事 項		
1・2	- 敷地内にアスファルト・インターロッキング舗装部分及びコンクリート造土留擁壁、石垣、石柱（門柱）等あり（別添図参照）。 - 敷地内に金属製カーポート2基及び金属製雪止めフェンスあり（別添図参照）。 - 本件建物については、法務局備付の建物図面（2階部分）の配置が現況と異なるほか、登記面積外部分が存するなど、法務局備付の建物図面と現況とに差異が認められる状況で、概測による現況建物床面積は上記の通り、間取り等については、別添図の通りと把握された。		

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	・市営地下鉄南北線「真駒内」駅の北西方道路距離約3.6km 付近及びじょうてつ・ばんけいバス「川沿1条5丁目」停留 所の西方道路距離約150m付近に位置する（別添図参照）。
付近の状況	・付近は、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。なお、地域に特段 の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分の間 は現状のまま推移するものと思料される。
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 50% 80% — ・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※1 ・景観計画区域 ・集合型居住誘導区域外 ・都市機能誘導区域外 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画 地 条 件	・別添図の通り、南側間口約18m、東側間口約16mの長方形の 角面地である。
接面道路の状況	・南側にて現況幅員約9m※2及び東側にて現況幅員約5m～ 約6mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条1項1号）に 接面。
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）の敷地として利用されているほか、敷 地内の庭に庭石が置かれ、庭木等も植栽されている。 ・南側接面道路とは概ね等高、東側接面道路とは概ね等高～ 高位に、西側隣接地とは概ね等高、北側隣接地とは高位に 接面している。なお、宅盤は庭部分等とそれ以外の部分と で多少の高低差は認められるが、全体的には大略等高と把 握された。
供給処理施設	上 水 道： ガ ス 配 管： 下 水 道： 有 無 有
特 記 事 項	・札幌市担当課公表資料によると、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。 ・札幌市担当課公表資料によると、本件土地には、水質汚濁防 止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等 は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされてい ない。また、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査 等にも際しても、土壤汚染の可能性は確認出来なかった。但し 、評価人の調査には限界があることから、詳細については別 途専門機関による調査を要する。

特 記 事 項	・※1札幌市担当課照会等によると、本件土地については、昭和58年に宅地造成等規制法による許可申請等の記録があるとのことであり、敷地内のコンクリート造土留擁壁等に関しては、当時、設置されたものと思料される。なお、設置後相当年数が経過している様子で、老朽化等も目立つ状況から、詳細（安全性等）については別途調査を要する。 ・※2札幌市担当課照会によると、南側舗装市道「中ノ沢線」に関しては、市道計画の該当路線となっており、基本的に寄付等を前提とした計画で、法的な土地利用制限をするものではないが、計画幅員12mで、本件土地側へのセットバック1.455m（隅切り3m）の計画があるとのことである。 ・前記記載の通り、敷地内にアスファルト・インターロッキング舗装部分及びコンクリート造土留擁壁、石垣、石柱（門柱）等あり（別添図参照）。 ・前記記載の通り、敷地内に金属製カーポート2基（各約22.68㎡）及び金属製雪止めフェンスあり（別添図参照）。 ・現地調査等に際して、本件建物関係（建物基礎・上下水道埋設管等）以外の地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、地下埋設物は外観上把握が困難な面があること等から、詳細については別途調査を要する。 ・公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、境界石を2カ所しか確認できなかったこと及び本件土地の境界付近に設置されている石垣や植栽されている庭木の枝が隣接地や接面道路敷地へと越境している可能性が把握されたこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には別途専門家による測量を要する。
----------------	--

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） 昭 和 61 年 10 月 14 日 新築 経過年数 約 39 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 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、ボード貼り、構造材現し等 天 井 クロス、ボード貼り、構造材現し等 床 フローリング、畳、コンクリート等 設 備 電気設備、給排水設備、衛生設備等 その他 -
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。
現況用途等	階 層：地下1階付2階建 現況用途：居宅 間取り：4LDK+車庫・物置スペース等 （詳細建物間取図[間取略図]のとおり）
品 等	・総 合：概ね普通 ・使用資材：概ね普通 ・施 工：概ね普通
保守管理の状態	・建築後相当年数が経過していること等から、建物全体的にやや老朽化が目立つ状況にはあるが、室内の雨漏れ、スガ漏れ等に起因したものと思われる染み跡（関係者聴取によると、原因箇所は補修済）、室内床の若干の傾斜（撓み）等が認められた以外は概ね経年相応の状態と把握された。 ・以上保守管理の状態等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた修繕工事を要するものと把握された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・札幌市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し、前記記載の通り、本件建物については、登記面積外部分が存するなど、法務局備付の建物図面と現況とに差異が認められる状況で、当該登記面積外部分に関しては、新築時の建築確認申請面積には含まれていない様子であり、かつ、増築申請等の記録も見当たらないとのことである。 また、敷地内に設置されている金属製カーポート等に関する建築確認申請等の記録も見当たらないとのことである。

特 記 事 項	・目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付アスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。但し、建築年時等から、アスベスト含有建材等の使用可能性は考慮されること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・室内にてペット（大型犬）を飼育している。
---------	--

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）

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	34,000	1.05	298.42	0.90	9,588,000

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：対象不動産の個別的要因（角地+5%。なお、前記記載の通り、敷地内にアスファルト・インターロッキング舗装部分及びコンクリート造土留擁壁、石垣、石柱（門柱）等並びに金属製カーポート、金属製雪止めフェンス、庭石、庭木等が存するが、設置後相当年数が経過している様子にあること、保守管理の状態等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

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	196,000	233.51	0.05	2,288,000

ウ 現価率

・耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcll} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ \text{方法（定額法）} & & & \\ (42-39) / 42 & \times & 0.70 & = 0.05 \end{array}$$

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	9,588,000	0.40	法定地上権	3,835,000

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) (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×オーカ (千円以下切り捨て)
1	9,588,000	－ 3,835,000		0.80	0.80	－	3,680,000
2	2,288,000	＋ 3,835,000	－	0.80	0.80	－	3,910,000
一 括 価 格 (合計)							7,590,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事事情（建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.80を乗じた。

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の上、競売市場修正率として0.80を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[札幌南-17]

所 在 : 札幌市南区川沿3条5丁目1807番42「川沿3条5-7-3」
価 格 : 26,200円/㎡
位 置 : 地下鉄南北線「真駒内」駅の北西方道路距離にて3.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ傾斜地高台の既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 7,042,700 円
物件2 2,937,700 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(法第14条第1項)写し
- 3 面積計算書写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(間取略図)

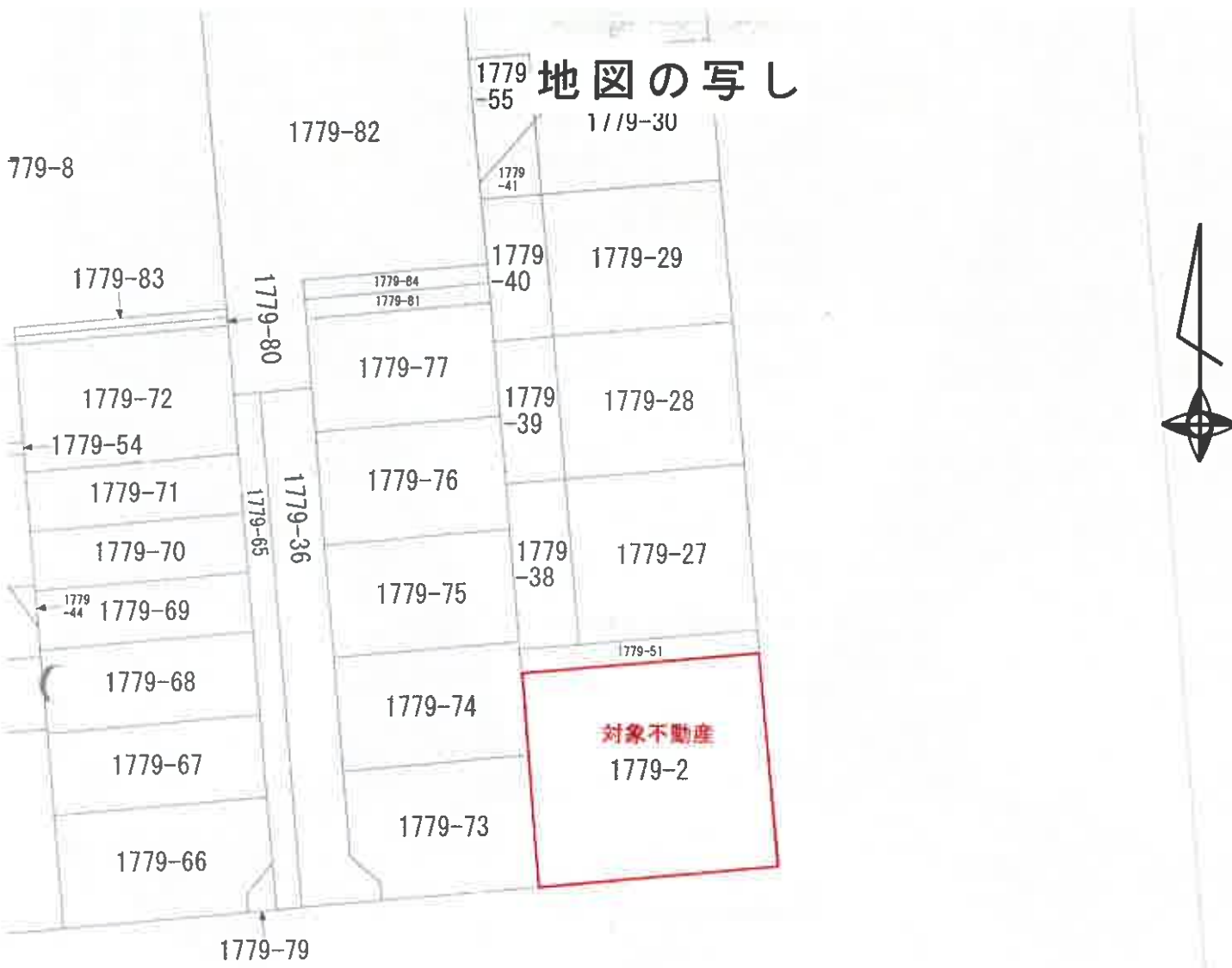
以 上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



地図の写し



(座標値種別：測量成果)

$$S = \frac{1}{500}$$

地番区域見...

川沿一条
6丁目

※ 本図面は、地図の一部を複写したものである。

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。
(札幌法務局出賃所管轄)
令和7年6月23日 東京法務局出賃所

登記官

208975

「札幌市地図整備事業」

A7080S

面積計算書

整備図番号 連整 C-4

地番 1779-2

土地の所在 札幌市南区川沿1条6丁目

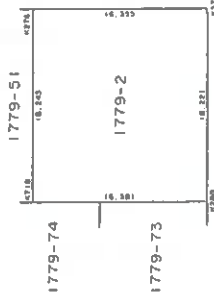
名称	X	Y
三善三角点山頂	-111666.407	-75765.815
2089754836	-111088.056	-74579.344
2089754837	-110630.497	-75184.834

更正前 297.52 m²

更正後 298.42 m²

座標求積表

地番	1779-2	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _n -1)Y _n
K718		-110973.593	-75240.718	1341617.2426580
K288		-110969.915	-75239.333	1112714.4957370
K37		-110988.382	-75221.177	-1341268.8070870
K276		-110972.084	-75222.536	-1112466.0849040
			四角積	596.8464040
			面積	298.4232020
			地積	298.42 m ²



縮尺 1/500

申請人

(平成10年10月9日作製)

土地家屋調査士

作製者

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7年6月23日 東京法務局南出張所

登記官

706158

各階平面図

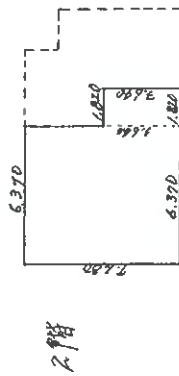
建築物図面

家屋番号

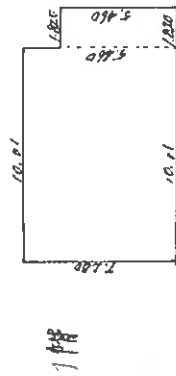
1779番2

建築物の所在

札幌市南区川沿1条6丁目1779番地2



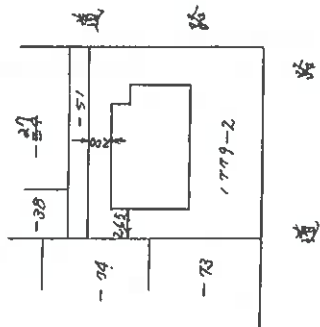
7.280 x 6.371 = 46.3736
3.600 x 1.821 = 6.5556
52.9292



10.01 x 7.280 = 72.8728
5.46 x 1.820 = 9.9372
82.810



5.460 x 4.571 = 24.843



製作者

昭和61年10月21日(作製)

縮尺 1/250

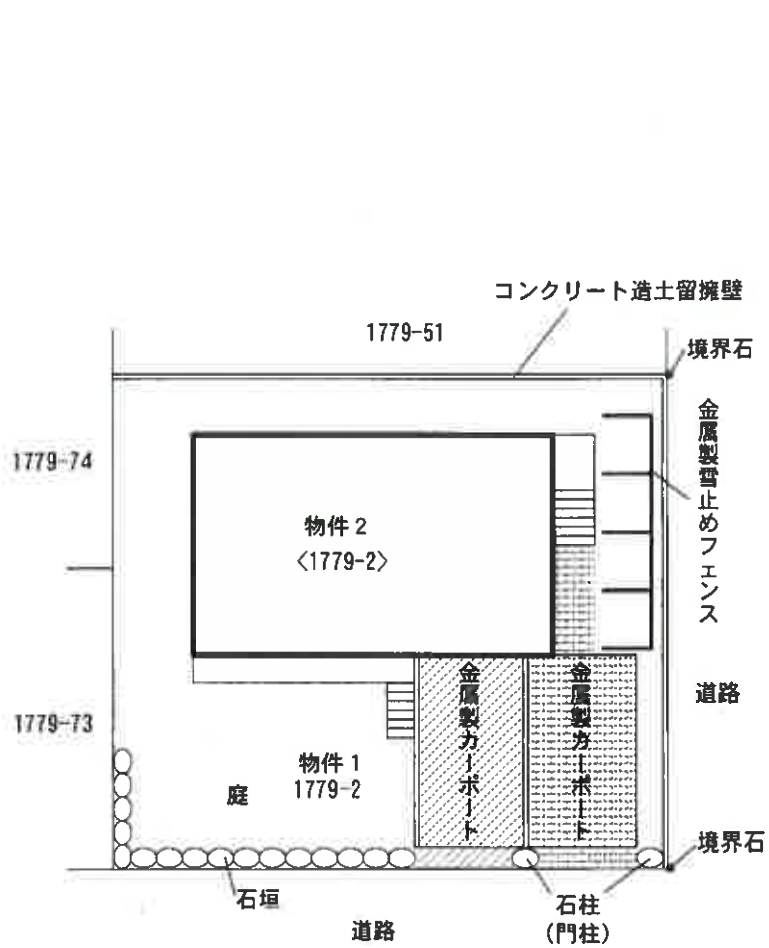
申請人

縮尺

1/500

※ 原図を70%縮小

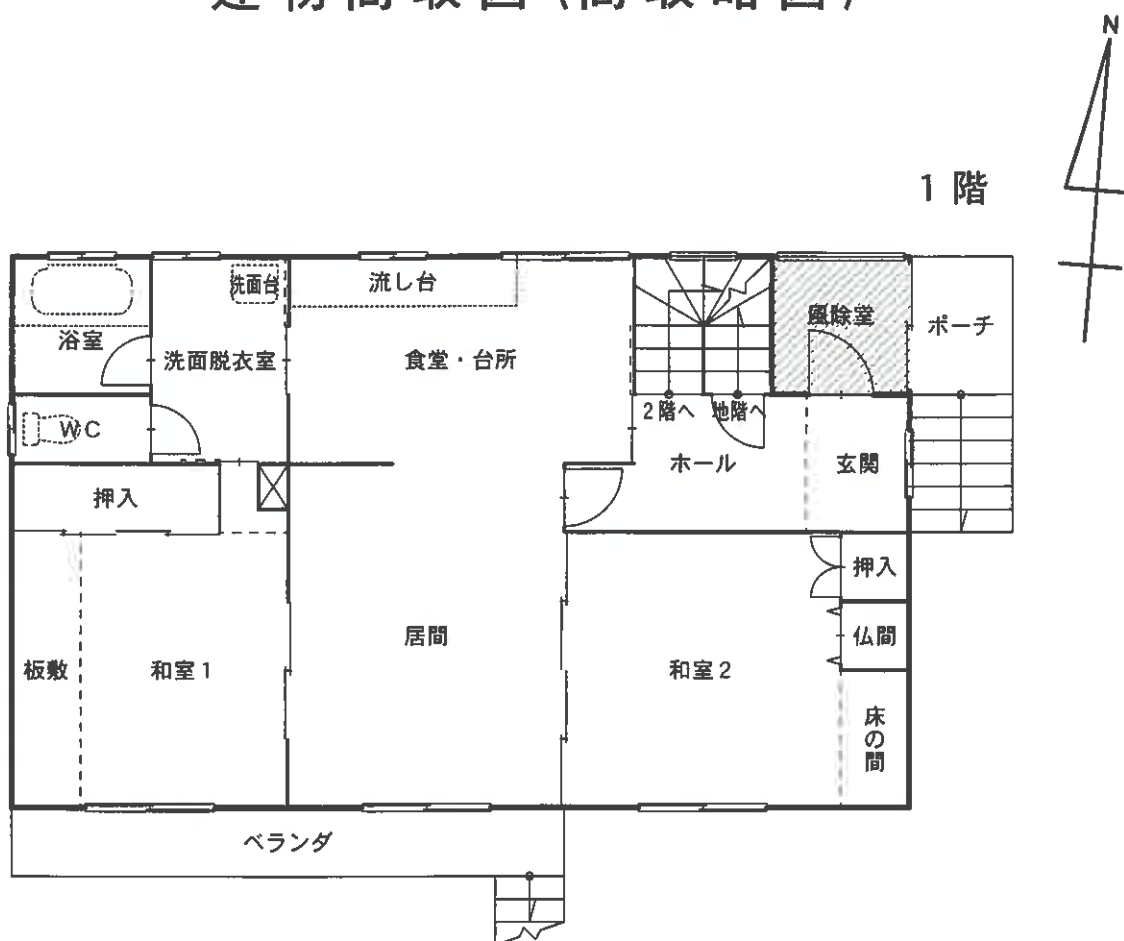
土地建物位置関係図



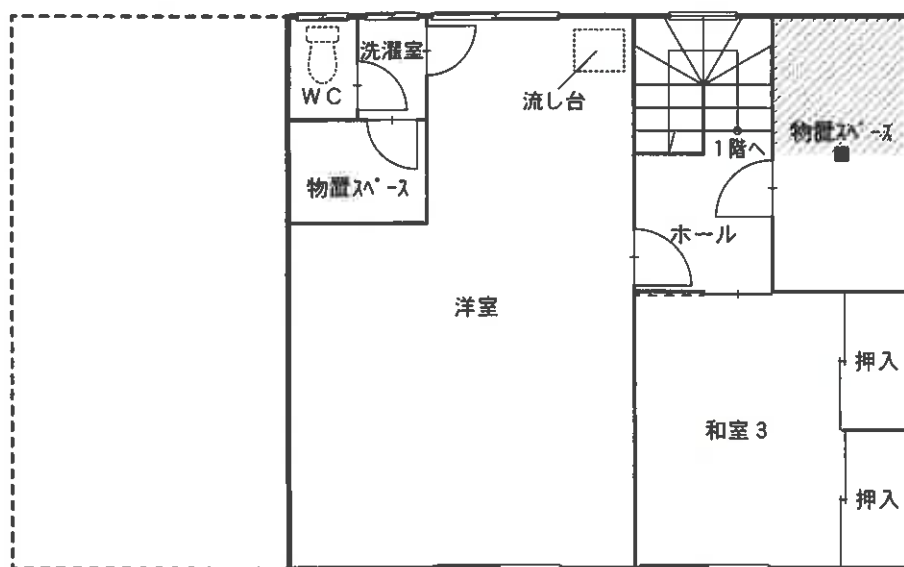
 : インターロッキング舗装部分

 : アスファルト舗装部分

建物間取図（間取略図）



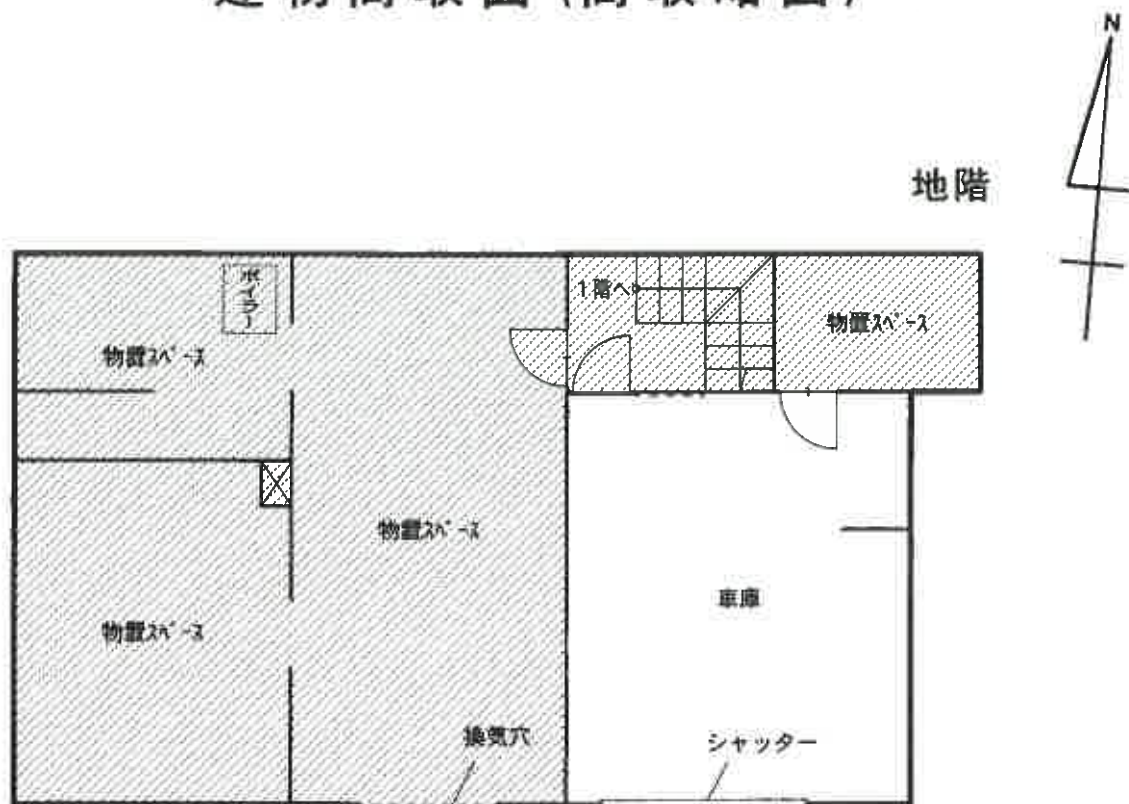
※ 2 階



※法務局備付の建物図面（2階部分）の配置が
現況と異なるものと把握された。

 : 登記面積外部分

建物間取図(間取略図)



 : 登記面積外部分