

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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

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 3 0 日から 令和 8 年 2 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 1 8 日 午前 9 時 2 0 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 8 年 2 月 1 6 日から 令和 8 年 2 月 2 0 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 3 3 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 8 年 1 月 1 6 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）
6	11,800,000 9,440,000		2,360,000	19,581	4,196



物 件 目 録

6 所 在 札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番地7、7番地2

家屋 番号 7番7の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 102.05平方メートル
2階 53.39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」(※)の口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 6 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 ～ 5 は含まれていません。

今回の売却基準価額は、「評価書（補充その 2）」のみ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12月 2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

【物件番号6】

売却対象外の土地（地番7番7、7番9、7番22、7番37、7番38）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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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掲載されています。



物 件 目 録

6 所 在 札幌市豊平区中の島一条四丁目 7 番地 7、7 番地 2

家屋 番号 7 番 7 の 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 102.05 平方メートル
2 階 53.39 平方メートル



令和 7年(ケ)第 48号

令和 7年 8月29日受理

令和 7年10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 | 札幌市豊平区中の島一条四丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 4. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 札幌市豊平区中の島一条四丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7. 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 札幌市豊平区中の島一条四丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 8 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 札幌市豊平区中の島一条四丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3. 9 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 札幌市豊平区中の島一条四丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 3 8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2 5 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番地7、7番地2

家屋 番号 7番7の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 102.05平方メートル
2階 53.39平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	札幌市豊平区中の島1条4丁目2番3号	
土地	物件1、2、3、4、5	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3、4、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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：1階 平方メートル 2階 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（ ） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1、2、3、4、5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、北東側及び北西側において道道の側道部分及び市道に概ね等高で接面している（土地建物位置関係図参照）。しかし、北西側については、所有者が所有するコンクリートブロック塀が敷設されており通行することができない。
- 3 所有者によれば、隣接地（7番12）は、他の土地に囲まれて公道に通じない土地であるため、民法第210条により当該土地を囲んでいる他の土地を通行できる。同土地は昭和38年8月14日に本件物件1の土地が土地区画整理法による換地前の地番である139番1から分筆しているため当該分筆により公道に通じない土地となった可能性があり、物件1から同日付で分筆された物件3の一部を通過して公道に至る通行権が認められる可能性が高いものと推定した。なお、本件土地及び建物の所有者によると対象地の東側の幅約3mを当該南側隣地上の建物に出入する通路として無償の通行権を認めているとのことであり、これらの経緯が代々の所有者により引き継がれている可能性がある。また、本件土地及び周辺一帯は土地区画整理事業による換地処分が昭和44年10月15日付で行われており、周辺の土地の地番は土地区画整理事業により変更されていることから、従前の土地まで遡ることは難しく詳細については不明である。
- 4 本件土地周囲にコンクリートブロック塀（高さ約0.55メートル、高さ約1メートル）が敷設されている。
- 5 本件土地の樹木が道路用地、隣接地（7番5、7番6、7番8、7番11、7番32）に越境している可能性がある。ただし、正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 6 物件5については、隣人と庭として共同利用している。
- 7 隣接地（7番39）付近に敷設されているコンクリートブロック塀の内側に親族が所有するスチール製仮設物置（約3.3平方メートル）がある。

■ 物件6について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物の暖房は灯油式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。台所のコンロにはLPG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。
- 3 物件1に木造仮設物置（約4.05平方メートル）がある（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件建物地下部分については基礎部分を利用したものであり、多量の物品等によって立ち入りすることが困難であったため、所有者の陳述から概ね1階部分と同等の面積であるものと考えられたものの、関係機関の検査未了のため概ね1階部分の面積と推定した。
- 5 物件1、物件3及び物件4、物件5上に木造仮設車庫及び物置（約28.05平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。

■ 所有者の陳述

- 1 本件建物の給湯、暖房等の設備は正常に稼働しています。
- 2 本件土地にある木造仮設物置及び木造仮設車庫、物置は私の所有物です。
- 3 本件土地にあるスチール製仮設物置は7番39に居住する親族の所有物で、無償で土地の使用を認めています。
- 4 本件建物の地下部分は、昭和初期ころリンゴの倉庫として作られたものであり、建築確認等は行われていません。ネズミが出ており、多量の物品で地下部分を確認することは難しいです。
- 5 本件建物は、昭和39年に新築されたものを昭和51年に増築し、平成8年ころ、主要構造部のみを残して取り壊し、フルリフォームを行いました。

（令和7年9月17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

（ 4 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 9月 2日 (火) 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 9月 2日 (火) 13:00—13:20	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 9月 9日 (火) 16:20—16:25	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、連絡文書投函
令和7年 9月17日 (水) 10:00—12:40	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 () : — :		
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。 ☒ 令和 7年 9月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者は就寝しており在宅していた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250

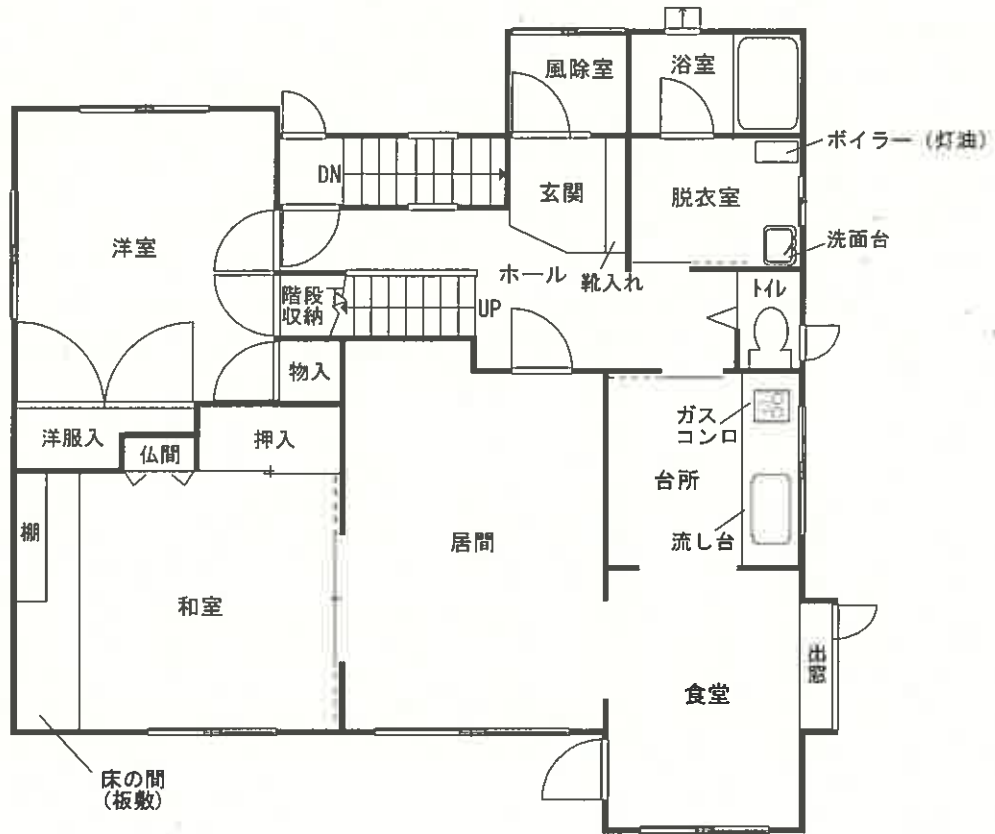


建物間取図

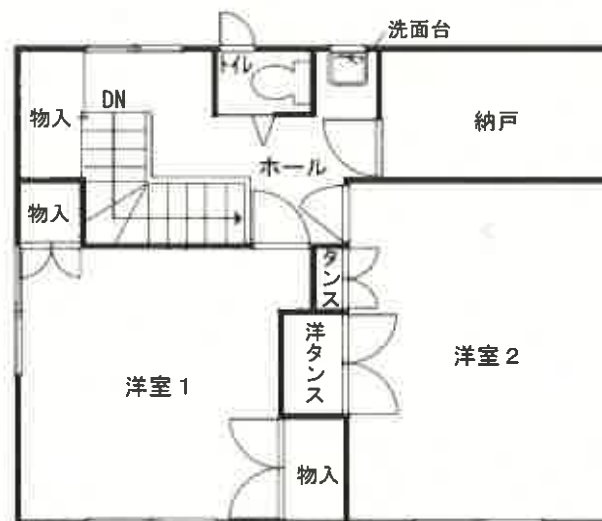
縮尺約 1 : 100



1 階



2 階



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 木造仮設車庫及び物置



6 木造仮設物置



7 樹木越境状況①



8 樹木越境状況②



令和 7 年（ケ） 第 4 8 号
【物件 6】
令和 7 年 9 月 1 7 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 2 7 日 補充評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書
(補充その 2)

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第 1 評価額（補充後）

物件 6 の建物のみを単独で売却する場合の評価額	
物件 6（建物）	金 11,800,000 円

第 2 補充理由

超過売却の検討の参考として物件 6 の建物のみを個別に売却する場合の評価額を求めた。

第 3 補充評価

令和 7 年 10 月 7 日付評価書、第 5 評価額算出の過程 2 評価額算出の判定（評価書 8 ページ）を次ページのとおり変更して、物件 6 の建物を個別に売却した場合の評価額を求めた。

2 評価額算出の判定

前記により求めた価格に、物件 6 の価格については物件 1 ～ 5 の土地の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	40,851,000	0.50	法定地上権	20,426,000
2	1,721,000	0.50	法定地上権	861,000
3	8,085,000	0.50	法定地上権	4,043,000
4	3,347,000	0.50	法定地上権	1,674,000
5	2,465,000	0.50	法定地上権	1,233,000
計				28,237,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等をそれぞれ法定地上権と判定し、法定地上権割合を 5 0 % と査定して土地利用権等価格を求めた。

② 物件 6 の建物のみを単独で売却する場合の評価額

番号	基礎となる価格 (円) (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
6	1,282,000	+28,237,000		0.50	0.80		11,800,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件 6 の建物を個別で売却する場合の評価額を求めるものであり、物件 6 の建物を含んだ一括売却の評価において記載した減価に加えて土地と建物を別に売却することによって土地と建物の所有者が異なることとなるので買受人は本件建物を買受けた後、本件土地の所有者との間で土地についての地代等を定める等、権利の調整が必要となる。よって、土地利用権付の建物は土地と別に売却する場合には流通性が乏しく、購入を希望する需要者が極端に減少するため、受命物件すべてを一括売却の場合の市場性修正 0.80 に対し、さらに 30 % を減じて市場性修正は 0.50 に変更した。

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）：なし

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 7 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 川 明 印

第1 評価額

一括価格	
金36,940,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金13,070,000円
物件2 (土地)	金550,000円
物件3 (土地)	金2,580,000円
物件4 (土地)	金1,070,000円
物件5 (土地)	金780,000円
物件6 (建物)	金18,890,000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1～5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	札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番7 宅地 414.31㎡	
2	所在地 地目 地積	札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番9 宅地 17.45㎡	
3	所在地 地目 地積	札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番22 公衆用道路 82㎡	現況地目は宅地である。
4	所在地 地目 地積	札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番37 宅地 33.95㎡	
5	所在地 地目 地積	札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番38 公衆用道路 25㎡	現況地目は宅地である。
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市豊平区中の島一条四丁目 7番地7、7番地22 7番7の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 102.05㎡ 2階 53.39㎡ (延床面積 155.44㎡)	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
6	本件建物は所有者によると昭和初期あるいは大正末期に建てられた地下部分があり、この上に本件建物が建てられているため地下部分を基礎として本件建物が建て替えられている可能性があるが、地下部分については建築基準法上の手続きや完了検査の記録等はなく、詳細は不明である。所有者によると地下部分の床面積は1階の床面積とほぼ同程度であるとのことであるが、1階から地下へ降りる取付階段はあるが多量の物品等により立ち入りすることが困難で、所有者の陳述から概ね1階部分と同じ面積と推定した。なお、当該部分については建物の状況から判断すると評価上の価値は認められず、土地価格に対する建付減価として取毀しの可能性を考慮してマイナス項目として評価を行った。		

第4 目的物件の位置・環境等

物件1～5の土地は物件6の建物の敷地として一体利用されており、一体利用地としての状況は次のとおりである。

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位 置 ・ 交 通	地下鉄南北線「中の島」駅2番出入口の南西方・道路距離約420m、電停「山鼻19条」からは東方・道路距離約620mに位置している。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	環状通の南西側背後で、中小規模のアパートや一般住宅のほか、中高層のマンションも見られる地下鉄「中の島」駅徒歩圏の住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% なし 33m高度地区 景観計画区域
画 地 条 件	北東側約16.5mが環状通（主要道道札幌環状線）の側道部分（幅員約6m）にほぼ等高に接面し、奥行は約34.5mである。北西側で幅員約6mの舗装市道（中の島1条6号線）にも幅約1.83m、長さ約12.7mの路地状敷地を介してほぼ等高に接面する全体として不整形な画地である。	
接面道路の状況	北東側道路は幅員37.5mの都市計画道路として整備されており、対象地は当該道路の側道部分（幅員約6m）に約16.5mがほぼ等高に接面し、北西側にも幅約1.83m、長さ約12.7mの路地状敷地を介して幅員約6mの舗装市道（中の島1条6号線）にほぼ等高に接面している。いずれの道路も建築基準法第42条1項1号に該当している。	
土地の利用状況等	物件6の建物の敷地として利用されている。なお、各隣地及び道路とはほぼ等高に接している。	
供給処理施設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	あり（特記事項1参照） 引込可 あり

特 記 事 項	1. 水道管については環状通の側道に札幌市の水道管が敷設されており、この水道管に接続して対象地内の建物（物件6）に引き込まれているが、当該給水管は共有で対象地内を通して南側隣地（地番7番12）、西側の隣地（地番7番39）の建物に引き込まれている。 2. 本件の土地の境界は物件1（地番7番7）と市道中の島1条6号線及びそれぞれの隣地との境界石が2箇所確認されたが、その他の境界石は見当たらず法務局備付の公図写、建物図面写、地積測量図写等をもとに現地調査により全体の形状、地積、建物の配置等を土地建物位置関係図のとおり確認した。なお、正確な位置の特定や面積の確定には専門家による測量を要する。 3. 物件1の土地は西側で約1.83mが市道中の島1条6号線に接面しているが、本件土地・建物の所有者によると入口部分にコンクリートブロック塀（高さ約1.0m）を設置しているため市道へ直接出入りすることはできない。また、当該路地状敷地部分は西側隣地（地番7番39）上の建物の所有者が本件土地・建物の所有者の親族であるため、この部分は共同で庭として利用しているとのことであり、コンクリートブロック塀の内側に当該親族が所有するスチール製仮設物置約3.30㎡がある。 4. 対象地の南側の隣地（地番7番12）は他の土地に囲まれて公道に通じない土地であるため、民法第210条によりその土地を囲んでいる他の土地を通行できるとされているが、さらに昭和38年8月14日に本件物件1の土地の土地区画整理法による換地前の地番である139番1から分筆しているため当該分筆により公道に通じない土地となった可能性があり、物件1から同日付で分筆された物件3の一部を通して公道に至る民法第213条に基づく通行権が認められる可能性が高いものと推定した。なお、本件土地・建物の所有者によると対象地の東側の幅約3mを当該南側隣地上の建物に出入する通路として無償の通行権を認めているとのことであり、これらの経緯が代々の所有者により引き継がれている可能性がある。また、対象地及び周辺一帯は土地区画整理事業による換地処分が昭和44年10月15日付で行われており、周辺の土地の地番は土地区画整理事業により変更されていることから、従前の土地まで遡ることは難しく詳細については不明である。 5. 北東側環状通沿いにコンクリートブロック塀（高さ約0.55m）と門柱が設置されている（土地建物位置関係図参照）。 6. 本件土地の周辺には敷地内に多数の庭木が植栽されているが、手入れがなされていないため生い茂っており、道路及び周囲の土地に枝や葉の越境が見られる。 7. 本件土地については、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）。 8. 札幌市の防災情報サイトによると本件土地は大部分が豊平川の河岸浸食想定区域内で河川の氾濫による想定浸水深は0.5m以上3.0m未満と想定されている。
---------	--

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)：昭和39年月日不詳新築 昭和年月日不詳増築 平成8年9月12日一部取毀し、増築 経過年数：当初の建築より約61年、平成8年の一部取毀し、増築からは約29年経過している（特記事項1参照） 経済的残存耐用年数：特記事項1及び2参照
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 吹付塗装 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、杉柾目合板等 床 塩ビシート、フローリング、畳等 設備 灯油ボイラー、ユニットバス、トイレ（1、2階）、洗面台（1、2階）
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 （第3 項目的物件欄記載のとおり） 現況用途 （第3 項目的物件欄記載のとおり） 間 取 り （4LDK＋納戸）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

特 記 事 項	1. 不動産登記によると昭和39年月日不詳に新築されたとされているが、建築確認申請については当時の記録はなく、不明である。また、昭和年月日不詳に増築された記録については昭和51年9月24日付で約31.59㎡の増築について建築確認を受けており、完了検査の記録は見当たらなかった。平成8年9月12日の一部取壊し、増築については建築確認を受け平成8年9月13日付で完了検査を受けて現在に至っている。なお、所有者によると平成8年9月の一部取壊し、増築においては一部の柱や基礎を残して全体のフルリフォームを行ったとのことであるが、特記事項2で述べるとおり建物全体について耐震性や構造、床面積について詳細な調査が必要な建物と判断されることから、経済的残存耐用年数等については不明である。 2. 本件土地・建物所有者によると、本件建物には昭和初期あるいは大正末期にりんご園の倉庫として築造した地下部分があり、当該地下部分を基礎として建てられている可能性がある。なお、1階から地下へ降りる取付階段はあるが多量の物品等により、床面積、構造等について内部を確認することはできなかった。所有者によると倉庫部分は1階の下部にあり、ほぼ1階と同程度の床面積であるとのことであるが、いずれの建築確認申請についても地下部分については記載されておらず、建築年代や構造、床面積も不明で古くからあった倉庫部分を基礎として本件建物が建築されている可能性が高く、これらを考慮すると地下の倉庫部分の上に物件6の本件建物が建てられていることから、物件6の建物は地下部分だけでなく地上部分の市場価値も劣るものと判断され、土地の最有効使用の観点からは土地価格から解体費等を考慮して評価することが妥当と判断される。また、所有者によると当該地下部分にはねずみが出没しているとのことであり、ねずみの駆除や地下室全体の消毒等の衛生上の管理も必要となる可能性がある。 3. 本件建物は平成8年9月12日に一部取壊しのうえ増築しており、増築後の経過年数は約29年で経年・使用による摩滅老朽化が見られるが特に目立った損傷箇所見受けられず、経年相応の建物であると見受けられる。ただし、昭和初期あるいは大正末期に建てられたとされる地下部分の上部に本件建物が建てられていることから、全体建物について地下倉庫部分も含めて耐震基準を満たしているか否か、倉庫部分の老朽化が建物全体に及ぼす影響があるか否か等については専門家による調査が必要であると判断されること、また、土地の最有効使用の観点からは敷地全体をマンションやアパートの敷地とすることが相対的に価値を高める利用方法と考えられることから、取壊し費用を土地からの控除項目として建付減価により減価することが妥当と判断した。 4. 本件建物の暖房は灯油式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。台所のコンロにはLPGコンロが設置されている。 5. 本件土地上に木造仮設物置（約4.05㎡）が設置されている。 6. 本件土地上に木造仮設車庫及び物置（約28.05㎡）が設置されている。
---------	--

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1～5）

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	145,000	0.80	414.31	0.85	40,851,000
2			17.45		1,721,000
3			82		8,085,000
4			33.95		3,347,000
5			25		2,465,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：不整形△15、南側隣地（地番7番12）に無償の通行権が認められる可能性が高い△5 計△20

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1～5については建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮のうえ建物の取壊し費用を勘案して建付減価を行った。

(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、本件建物においては地下部分の倉庫の構造を基礎として建てられている可能性が高く、地下部分の老朽化や全体の建物に及ぼす影響や全体の建物について耐震性の調査等を要する物件であり、ここでは建物の現価率は残存価値程度の5%と査定した。なお、地下部分については価値がなく、マイナス項目として考えられることから床面積に算入せず、建付減価において取壊しの可能性を考慮して土地価格に対してマイナス項目として考慮した。また、木造仮設物置や木造仮設車庫及び物置、コンクリートブロック塀等については現況から価値はないものと判断した。

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
6	165,000	155.44	0.05	1,282,000

2 評価額算出の判定

前記により求めた価格に、物件1～5の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	40,851,000	0.50	法定地上権	20,426,000
2	1,721,000	0.50	法定地上権	861,000
3	8,085,000	0.50	法定地上権	4,043,000
4	3,347,000	0.50	法定地上権	1,674,000
5	2,465,000	0.50	法定地上権	1,233,000
計				28,237,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等をそれぞれ法定地上権と判定し、法定地上権割合を50%と査定して土地利用権等価格を求めた。

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)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	40,851,000	－20,426,000		0.80	0.80		13,070,000
2	1,721,000	－861,000		0.80	0.80		550,000
3	8,085,000	－4,043,000		0.80	0.80		2,580,000
4	3,347,000	－1,674,000		0.80	0.80		1,070,000
5	2,465,000	－1,233,000		0.80	0.80		780,000
6	1,282,000	＋28,237,000		0.80	0.80		18,890,000
一括価格(合計)							36,940,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：地下に経年数数の古い倉庫があり地下部分の構造を基礎として本件建物が建てられている可能性が高く、地下部分の老朽化が全体に及ぼす影響や耐震性等について専門家による調査が必要な物件であり、建付減価を考慮して減価しているものの正確な取壊し費用やコンクリートブロック塀の解体費並びに樹木の抜根伐採、整地費等の減価がさらに必要であり、隣地の通行権についても考慮が必要な物件であることから市場性修正は20%減と査定した。

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）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格（札幌豊平－20）

所 在：札幌市豊平区中の島2条5丁目3番12
価 格：142,000円／㎡
位 置：地下鉄「中の島」駅の南方約910m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：247㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北8.0m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要：住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域

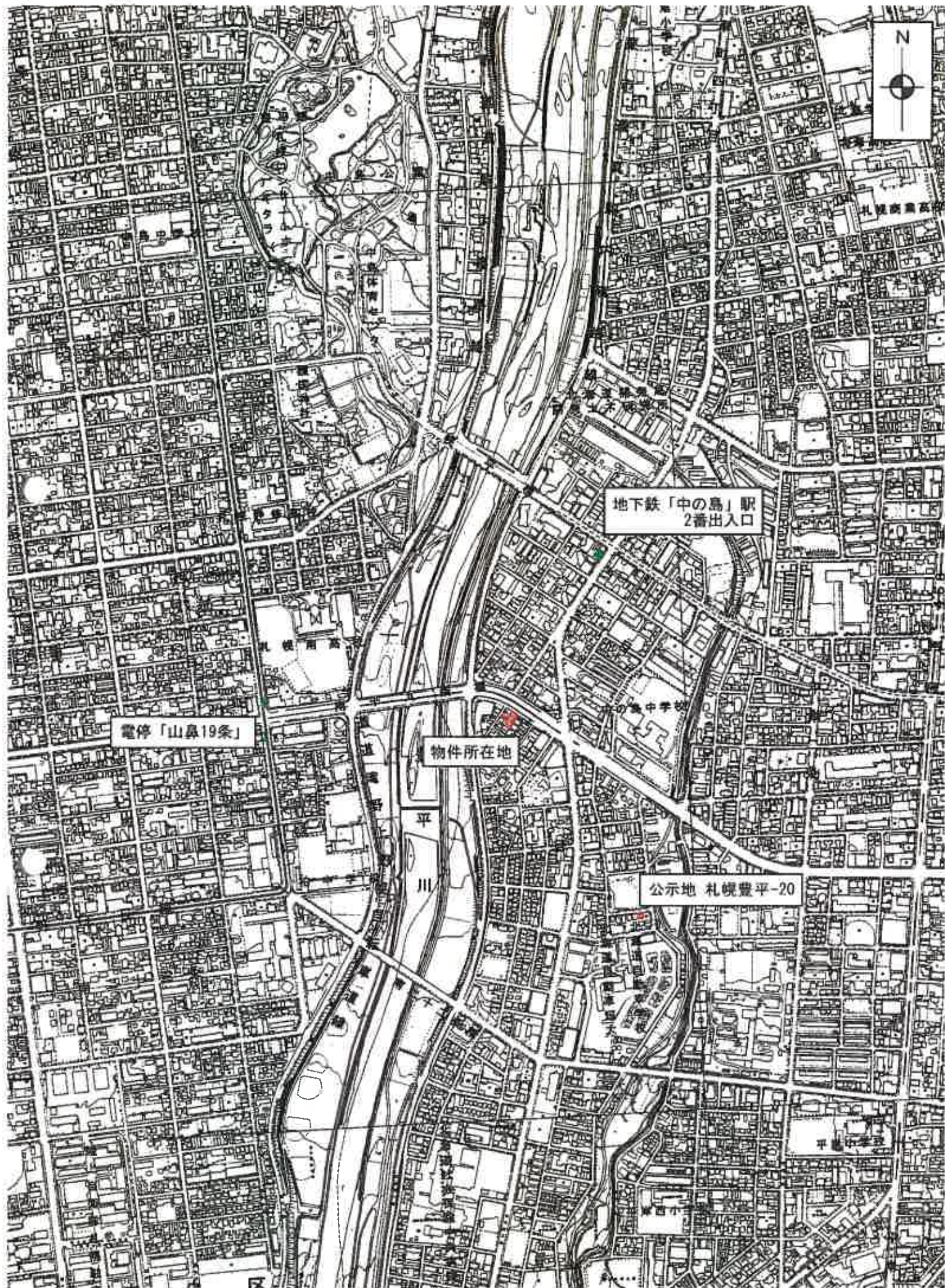
2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	32,440,400円
物件2	1,366,300円
物件3	6,420,600円
物件4	2,658,200円
物件5	1,957,500円
物件6	1,398,700円

第7 附属資料

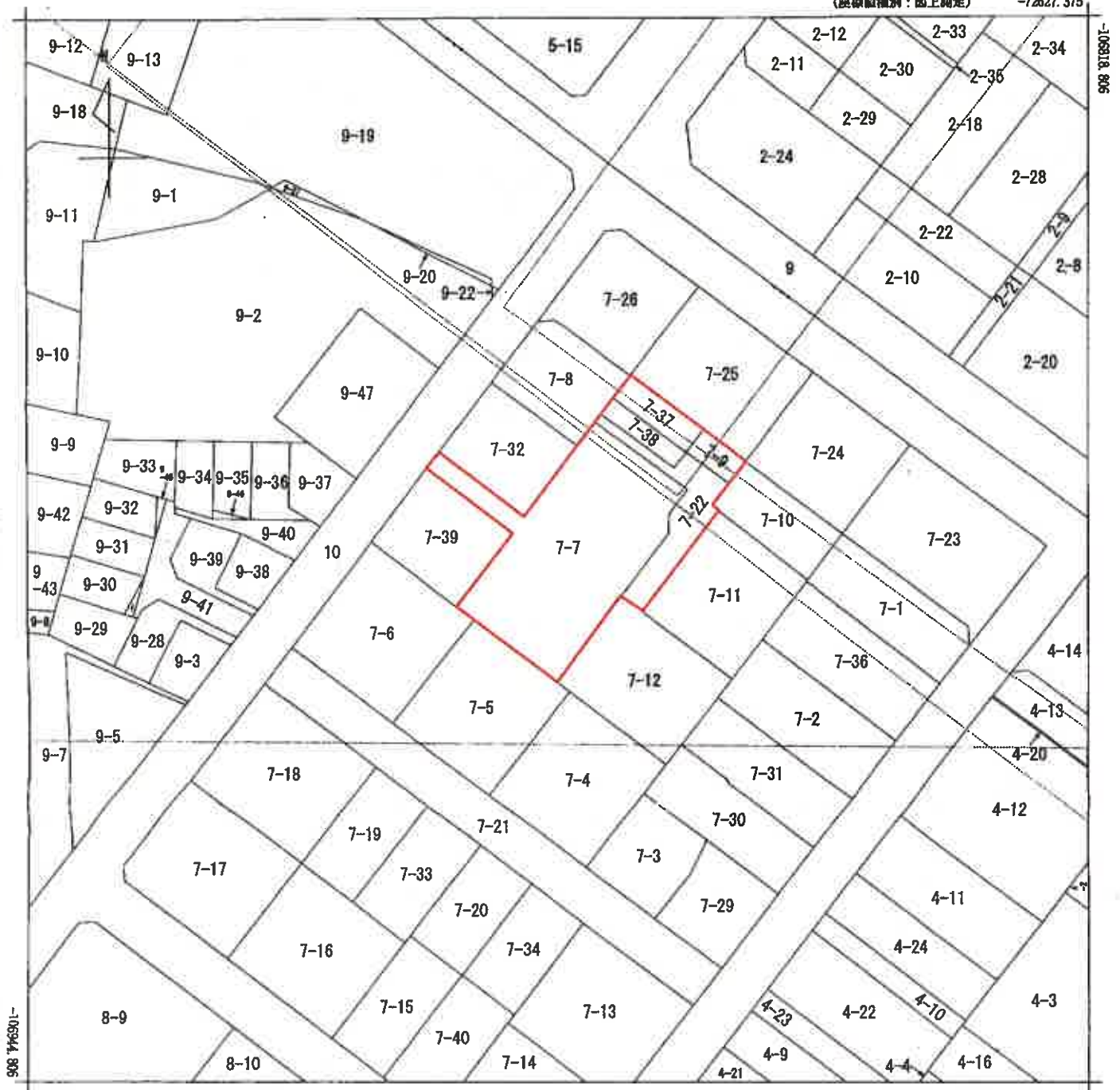
1 位置図	1 葉
2 公図写	1 葉
3 地積測量図写（物件1～5）	3 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 建物図面・各階平面図写	1 葉
6 建物間取図	1 葉

以 上



S=1:10,000 (札幌市 現況図)

位置図



(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

請 求 部 分	所 在	札幌市豊平区中の島一条四丁目				地 番	7番7			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 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					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。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和7年5月14日

京都地方法務局

整理番号：H65570-1

登記官

(1/1) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公 圖 寫

登記年月日：昭和59年5月2日

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。

(札幌法務局簡出所管轄)

令和7年5月14日

札幌地方方法務局

登記官

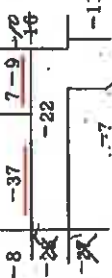
地積測量図

地番 7-9 -37

土地の所在 札幌市豊平区中の島1条4丁目

種類	面積	境界点符号
石積	既設	a, b,
コンクリート	新設	
木杭	既設	
	新設	c, d,

道路敷地 500

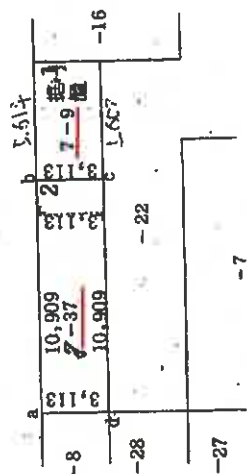


求積計算

- 1 7-9 $51,488.8 - 33,959.7 = 17,488.8$ (物件2)
- 2 7-37 $10,909 \times 3,113 = 33,959.7$ (物件4)



道路敷地



作製者 土地家屋調査士

年 4月 25日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

請求番号：24-2 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図写

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。

(札幌法務局用出資所管轄)

令和7年5月14日

京都地方方法務局

登記官



114380

7-22 -38

地積測量図

種類	既設	新設	番号
石垣			
コンクリート			
木杭			
既設 a,b,			
新設 c,d,			

土地の所在 札幌市豊平区中の島1条4丁目

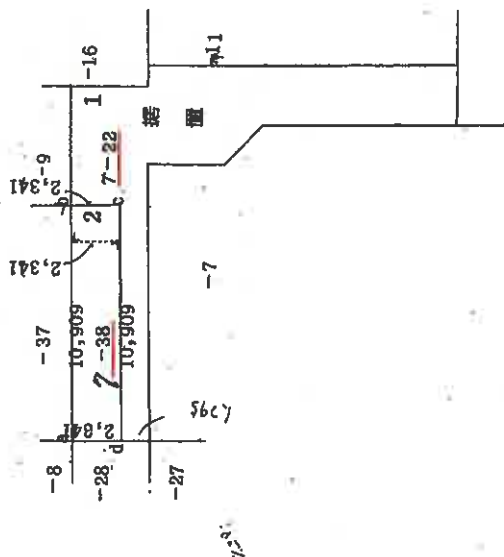
H-5

道路敷地



求積計算

- 1 7-22 $107,7404 - 25,5379 = 82,2025m^2$ (物件3)
- 2 7-38 $10,909 \times 2,341 = 25,5379m^2$ (物件5)



作製者 土地家屋調査士

59年4月25日作製

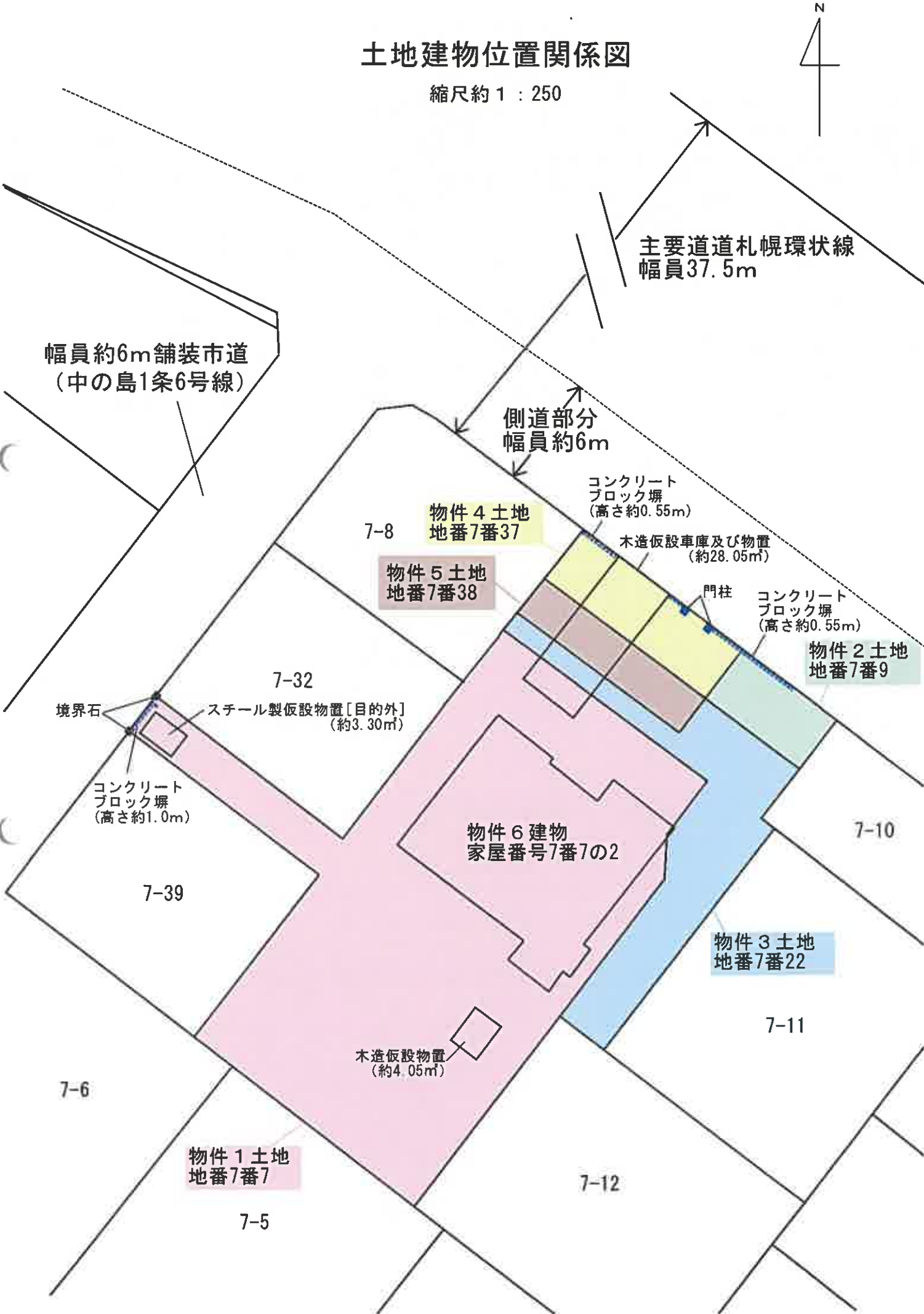
申請人

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 250



登記年月日：平成28年2月29日

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。

(札幌法務局簡易出張所事務)

令和7年5月28日

京都地方方法務局

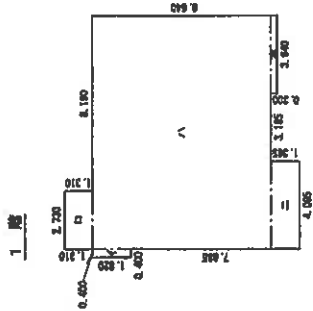
登記官

各階平面図

建物図面

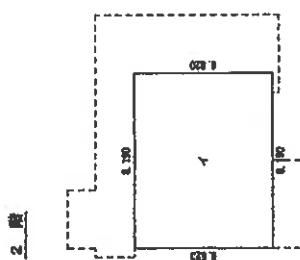
家屋番号
7番7の2

建物の所在
札幌市豊平区中の島一条四丁目7番地7、7番地22



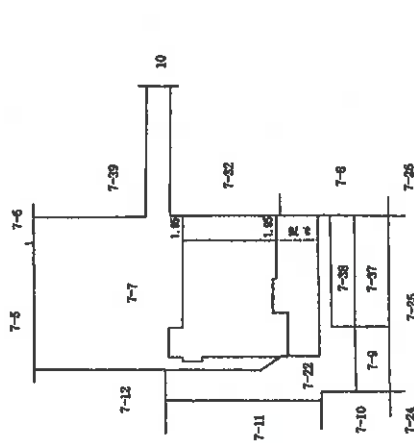
求積表			
イ	0.400 × 1.820	=	0.728000
ロ	2.730 × 1.310	=	3.576300
ハ	10.920 × 8.340	=	91.072800
ニ	4.095 × 1.365	=	5.586675
ホ	3.640 × 0.300	=	1.092000
計			102.056775

床面積 102.05 m²



求積表			
イ	8.190 × 6.520	=	53.388400

床面積 53.39 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



(札幌土地家屋調査士会用紙)

整理番号：H65585-1 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

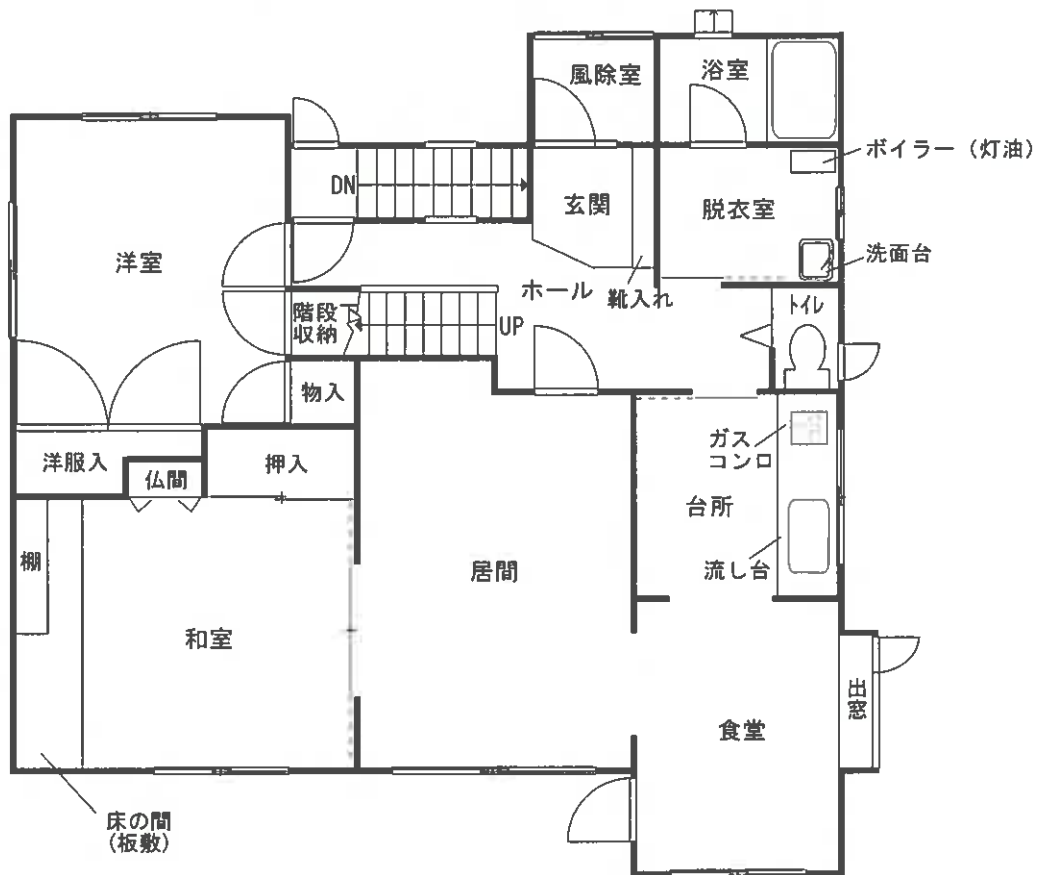
建物図面・各階平面図写

建物間取図

縮尺約 1 : 100



1 階



2 階

