

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 13 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 2 月 27 日から 令和 8 年 3 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 12 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 8 年 3 月 18 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 8 年 3 月 16 日から 令和 8 年 3 月 19 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 8 年 2 月 13 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, 2	31,690,000 25,352,000	一括	6,338,000	120,467	31,656
1	6,450,000				
2	25,240,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市手稲区富丘五条六丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 330.56 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区富丘五条六丁目 3 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 99.37 平方メートル | |
| | | 2 階 | 96.88 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12月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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】

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

- | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市手稲区富丘五条六丁目 | |
| | 地 番 | 3 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 330.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区富丘五条六丁目 3 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 3 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 99.37平方メートル |
| | | 2階 | 96.88平方メートル |



令和7年(ケ)第104号
令和7年10月10日受理
令和7年11月21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 | 札幌市手稲区富丘五条六丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 330.56平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区富丘五条六丁目 3 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 6 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 99.37平方メートル | |
| | | 2階 | 96.88平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	札幌市手稲区富丘五条六丁目3番12号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2			
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 { 種類： ☐ ある { 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（空家）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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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、北東側及び北西側において、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、北西側市道とは一部低い所に位置し、その余はほぼ等高に接している。北東側市道とは一部等高に接しているが、その余は高い所に位置している。また、南西側隣接地（3番5）よりは低い所、南東側隣接地（3番7）よりは高い所にそれぞれ位置している。本件土地の画地内は、ウッドデッキのために土盛した部分を除きほぼ平坦である。
本件土地の地勢は周囲の土地も含めて北東側方向に下り傾斜である。
- 4 本件土地上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 本件土地上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）。なお、同塀上に木製柵が設置されている（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物は、車庫兼作業所組込みの2階建て戸建住宅である（平成21年12月築）。
- 2 本件建物の外部について、特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかった。
- 3 本件建物の内部について、特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかったが、壁及び天井の汚損の程度は、経年相当である。
- 4 2階洋室2の上部にロフト部分（約8.26平方メートル）及び同ロフト部分から出入りする屋根裏物置部分（約33.08平方メートル）が存在する（建物間取図参照）。なお、同部分は、いずれも登記面積外である。
- 5 土盛した上にウッドデッキが設置されている（土地建物位置関係図、建物間取図各参照）。
- 6 下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その動作の可否は不明である。

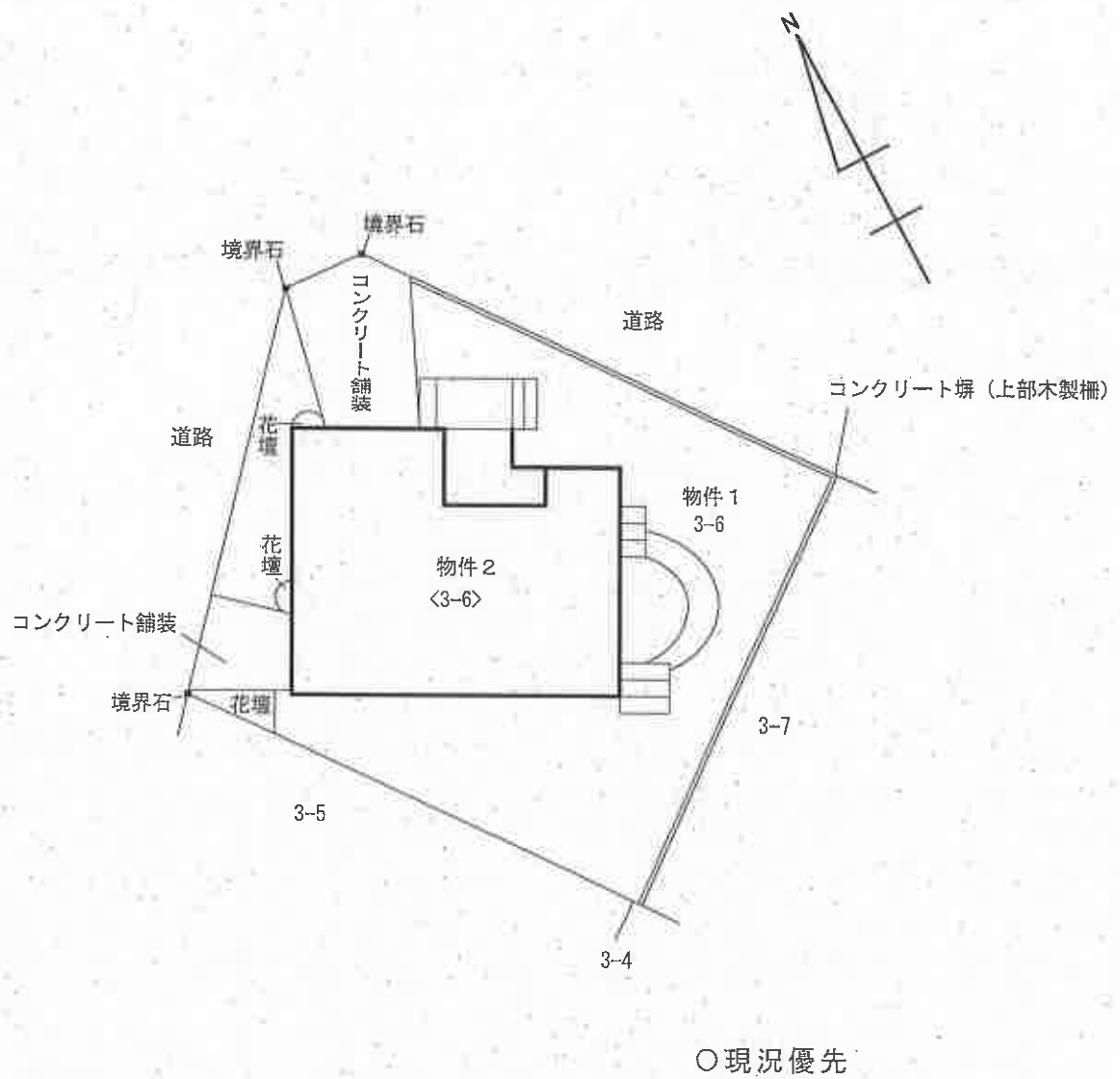
以 上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

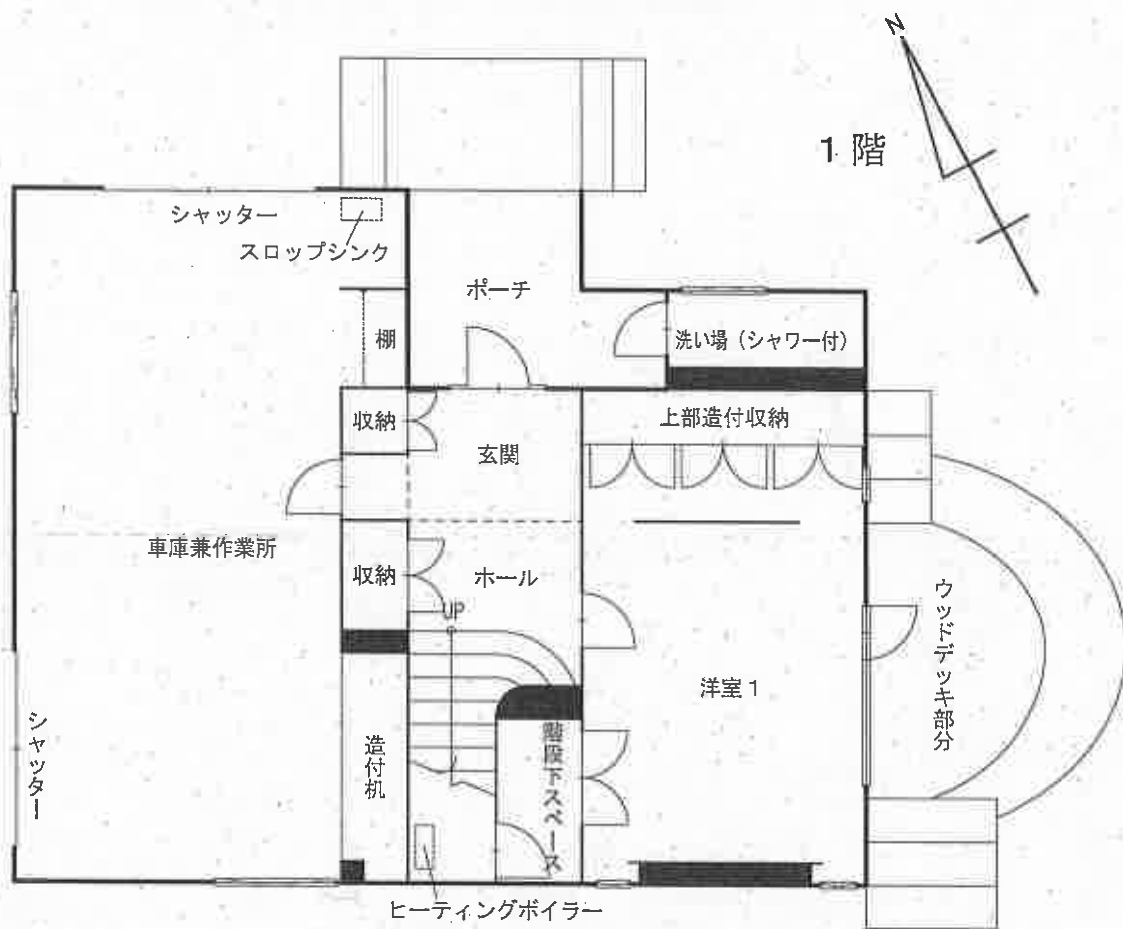
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月20日(月) 13:15-13:45	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年10月21日(火)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
7年10月27日(月) 14:15-14:45	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函
7年10月30日(木) 11:00-11:15	(電話)	占有等について、所有者の破産管財人弁護士Aから事情聴取
7年11月6日(木) 14:25-14:30	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
7年11月11日(火) 13:00-14:30	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
(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7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、所有者破産管財人弁護士Aから貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

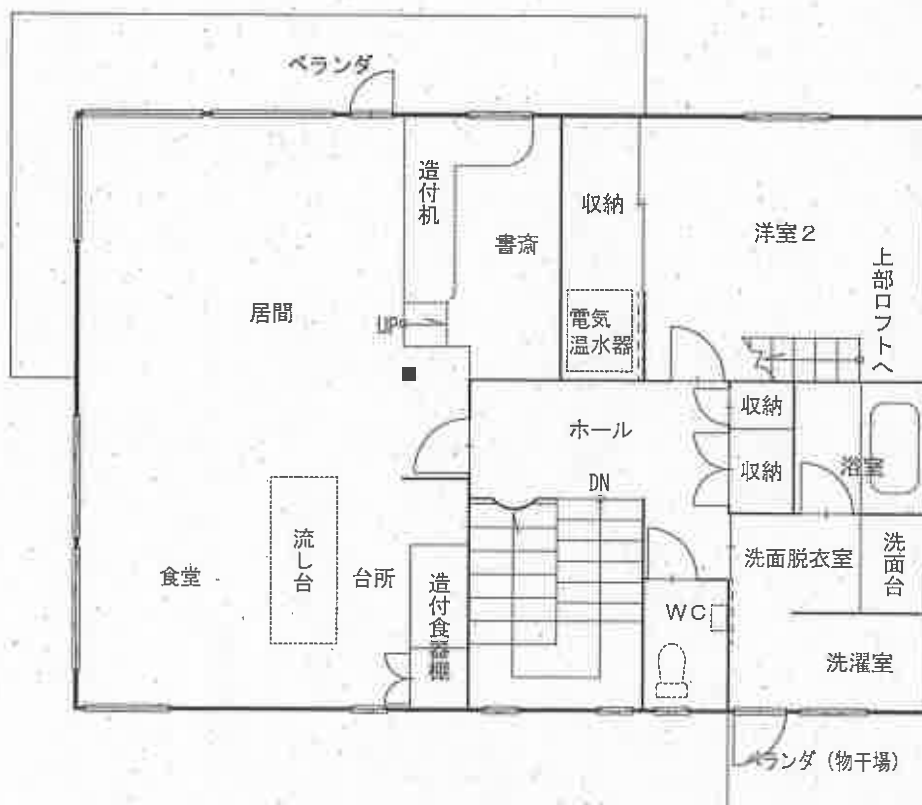
土地建物位置関係図



建物間取図（間取略図）

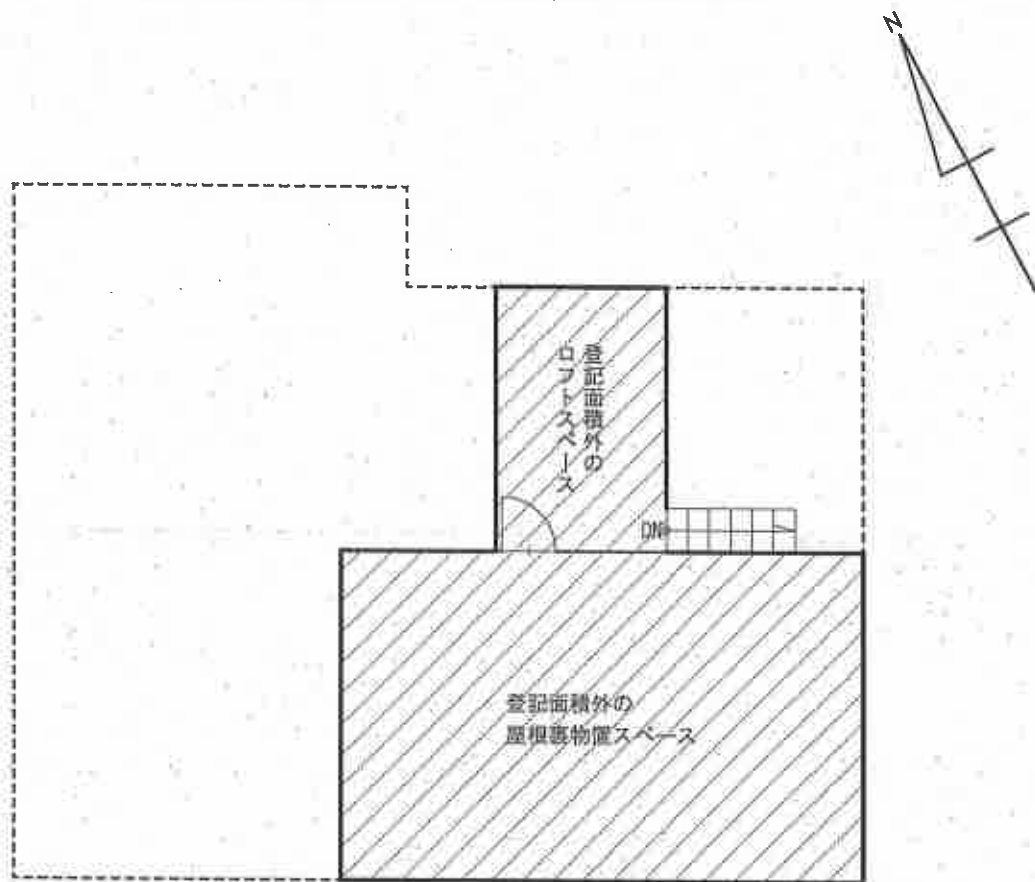


2 階



○現況優先

建物間取図（間取略図）



1 建物外観全景



2 2階居間



3 2階台所



4 2階浴室



(9 枚目)

5 ウッドデッキ



令和 7 年（ケ）第 104 号
令和 7 年 11 月 11 日現地調査
令和 7 年 11 月 14 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31,690,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,450,000円
物件2（建物）	金25,240,000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 地 目 地 積	札幌市手稲区富丘5条6丁目 3番6 宅地 330.56㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市手稲区富丘5条6丁目3番地6 3番6 居宅 木造ルーフィング葺2階建 1 階 99.37㎡ 2 階 96.88㎡	同 左 (但し、下記参照)
番号	特 記 事 項		
1・2	- 敷地内にコンクリート舗装部分及びコンクリート塀（上部木製柵）、花壇等あり（別添図参照）。 - 建物2階洋室部分上部に登記面積外のロフト部分及び当該ロフト部分から出入りする、同じく登記面積外の屋根裏物置部分あり（別添図参照）。 - 敷地内に一部土盛りの上、ウッドデッキが設置されている（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）

位置・交通	・ JR函館本線「手稲」駅の南方道路距離約1.5km付近及びJRバス「新富丘」停留所の南西方道路距離約650m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高台の住宅地域。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）	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種低層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>—</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td> ・ 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※ ・ 土砂災害警戒区域（土石流〔三樽別川〕） ・ 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） </td></tr> </table>	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	—	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※ ・ 土砂災害警戒区域（土石流〔三樽別川〕） ・ 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）
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	—												
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※ ・ 土砂災害警戒区域（土石流〔三樽別川〕） ・ 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、北東側間口約19m、北西側間口約15m（北側角に隅切り約3mあり）の略長方形の角画地である。												
接面道路の状況	・ 北東側及び北西側にて現況幅員約8m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。 ・ 本件土地を含む周辺地域は北東方への下り傾斜地勢にあり、北西側接面道路とは概ね等高～若干低位、北東側接面道路とは概ね等高から若干高位、南西側隣接地とは低位、南東側隣接地とは若干高位に接面している。なお、宅盤はウッドデッキの設置されている土盛り部分を除き大略等高と把握された。												
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：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、土壌汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査に際しても、土壌汚染の可能性は確認出来なかった。但し、過去の航空写真等による履歴調査によると、かつて建設会社の敷地として利用されていた様子にあること及び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	・※札幌市担当課照会によると、本件土地については、過去に宅地造成等規制法による許可申請及び開発許可申請等の記録は無いとのことである。 ・前記記載の通り、敷地内にコンクリート舗装部分及びコンクリート塀（上部木製柵）、花壇等あり（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3カ所しか確認できなかったこと等から、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）	平成21年12月10日 新築
	経過年数	約 16 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	塗壁、ストーンタイル等
	内 壁	クロス、ボード貼り等
	天 井	クロス、ボード貼り等
	床	フローリング、タイル等
	設 備	電気設備、給排水設備、衛生設備等
	その他	ー
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：2階建	
	現況用途：居宅	
	間取り：2LDK＋組込車庫・作業所等 （詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）	
品 等	・総 合：概ね優 ・使用資材：概ね優 ・施 工：概ね優	
保守管理の状態	・内外装の若干の汚損等は認められたものの、概ね経年相応の状態、保守管理の状態は概ね普通と把握された。但し、現状空家状態で、諸設備等の稼働の可否は不明であること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を要する可能性がある。	
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、建物2階洋室部分上部に登記面積外のロフト部分及び当該ロフト部分から出入りする、同じく登記面積外の屋根裏物置部分が存するが、当該ロフト部分及び屋根裏物置部分は新築時の建築確認申請等に含まれていない様子であり、詳細については別途調査を要するが、本件建物については、各種法規制に適合していない可能性があるものと把握された。 ・前記記載の通り、建物2階洋室部分上部に登記面積外のロフト部分（約8.26㎡）及び当該ロフト部分から出入りする、同じく登記面積外の屋根裏物置部分（約33.08㎡）あり（別添図参照）なお、当該部分は本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。	

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。本件建物の建築年時等から、アスベストの使用可能性は低いものと把握されるが、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。 ・ 前記記載の通り、敷地内に一部土盛りの上、ウッドデッキが設置されている（別添図参照）。なお、当該ウッドデッキについては、保守管理の状態等から、特段の価値は無いものと判断した。
---------	--

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	48,000	1.05	330.56	0.95	15,827,000

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、敷地内にコンクリート舗装部分及びコンクリート塀〔上部木製柵〕、花壇等が存するが、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（ロフト・屋根裏物置含む）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	424,000	196.25	0.37	30,788,000

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。

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{方法（定額法）} & & & & \\
 (30-16) / 30 & \times & 0.80 & = & 0.37
 \end{array}$$

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	15,827,000	0.40	法定地上権	6,331,000

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	15,827,000	－ 6,331,000		0.85	0.80	－	6,450,000
2	30,788,000	＋ 6,331,000	－	0.85	0.80	－	25,240,000
一 括 価 格 (合計)							31,690,000

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実（建物の保守管理状態及び各種法規制に適合していない可能性があるものと把握されたこと等）等を考慮の上、市場性修正率として0.85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[札幌手稲-18]

所 在 : 札幌市手稲区富丘5条2丁目598番91「富丘5条2-5-24」
価 格 : 45,800円/㎡
位 置 : JR函館本線「稲積公園」駅の南西方道路距離にて1.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 201㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 10,710,100 円
物件2 6,657,400 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

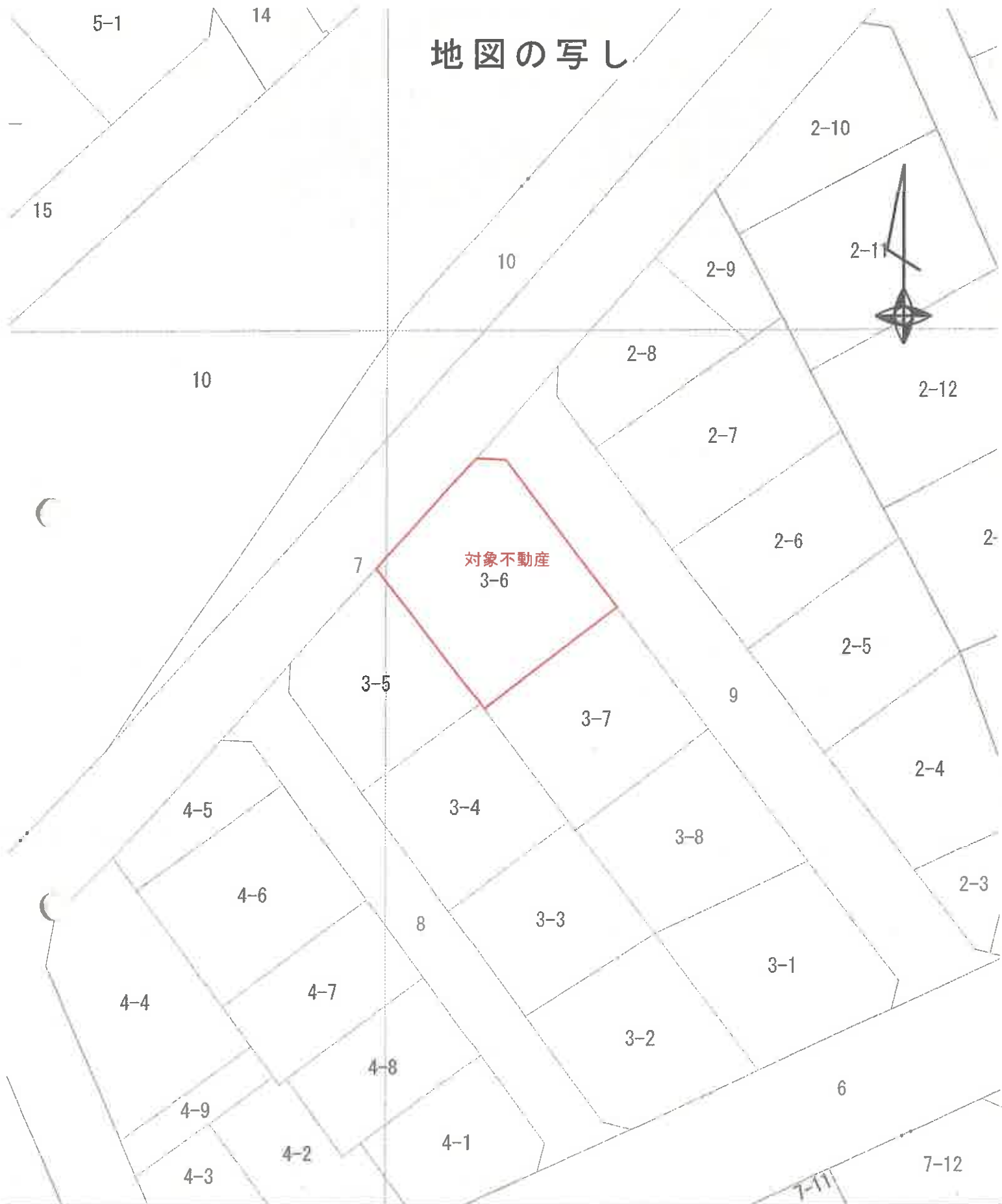
- 1 受命物件の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図(間取略図)

以 上

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	富丘五条 7丁目
	富丘三 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。
(札幌法務局西出張所管轄)
令和7年8月26日 東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面

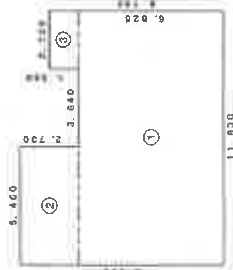
家屋番号

3番6

建物の所在

札幌市手稲区富丘5条6丁目3番地6

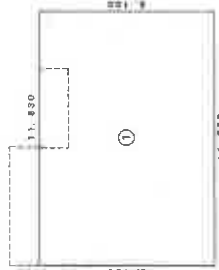
1階



求積表

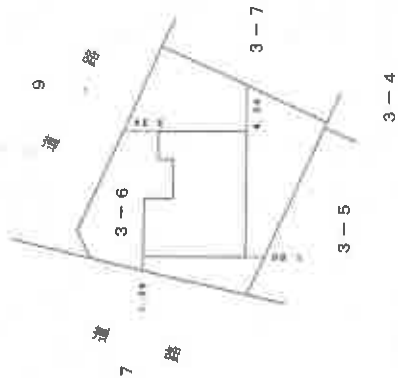
1	11.830 x 8.926	=	90.739760
2	6.460 x 2.730	=	14.906800
3	2.730 x 1.306	=	3.729450
合 計			99.372000
床面積		99.37	m ²

2階



求積表

1	11.830 x 8.190	=	96.987700
合 計			96.987700
床面積	96.88	m ²	



作成者

縮 尺 1/250

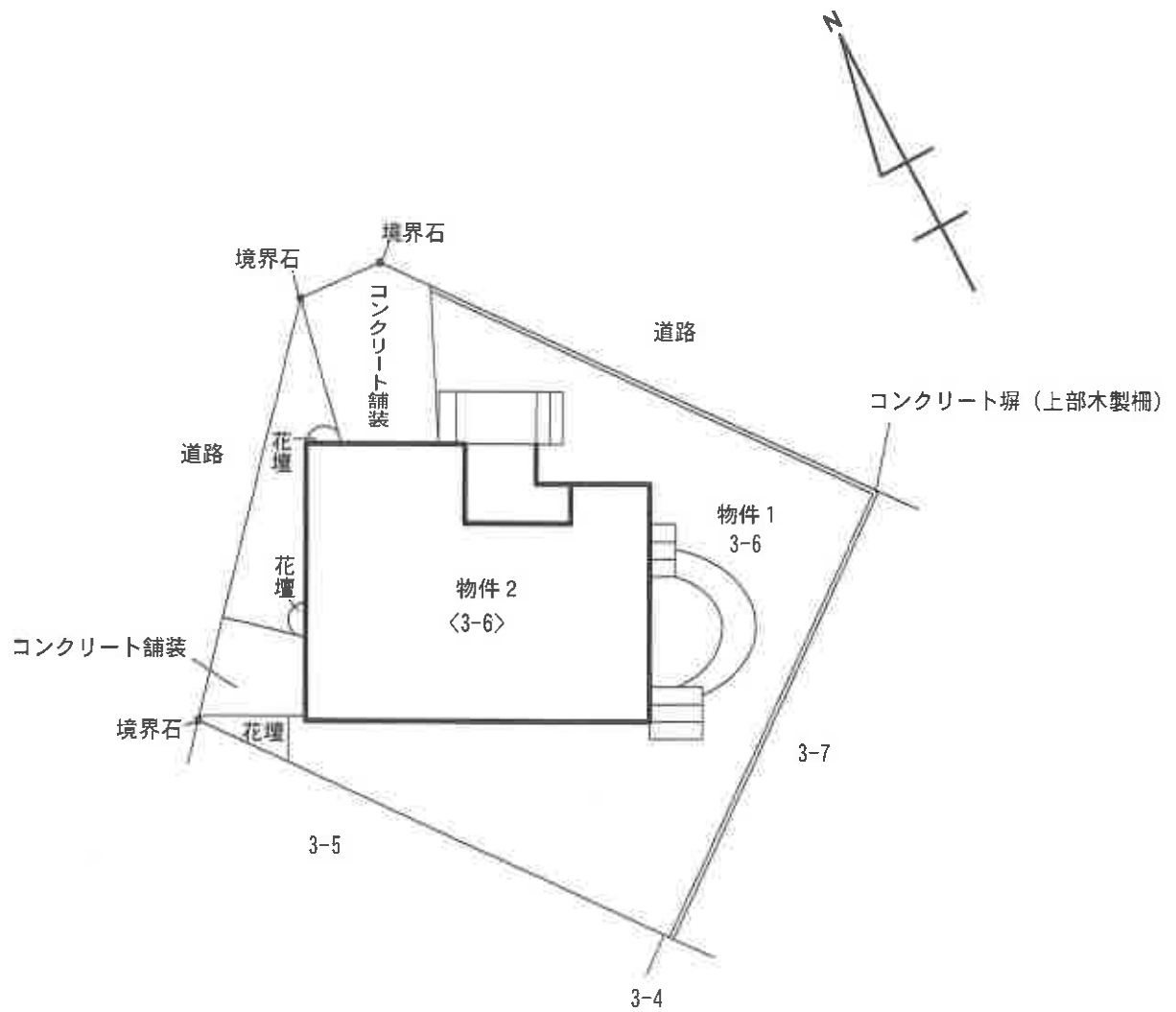
申請人

縮 尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

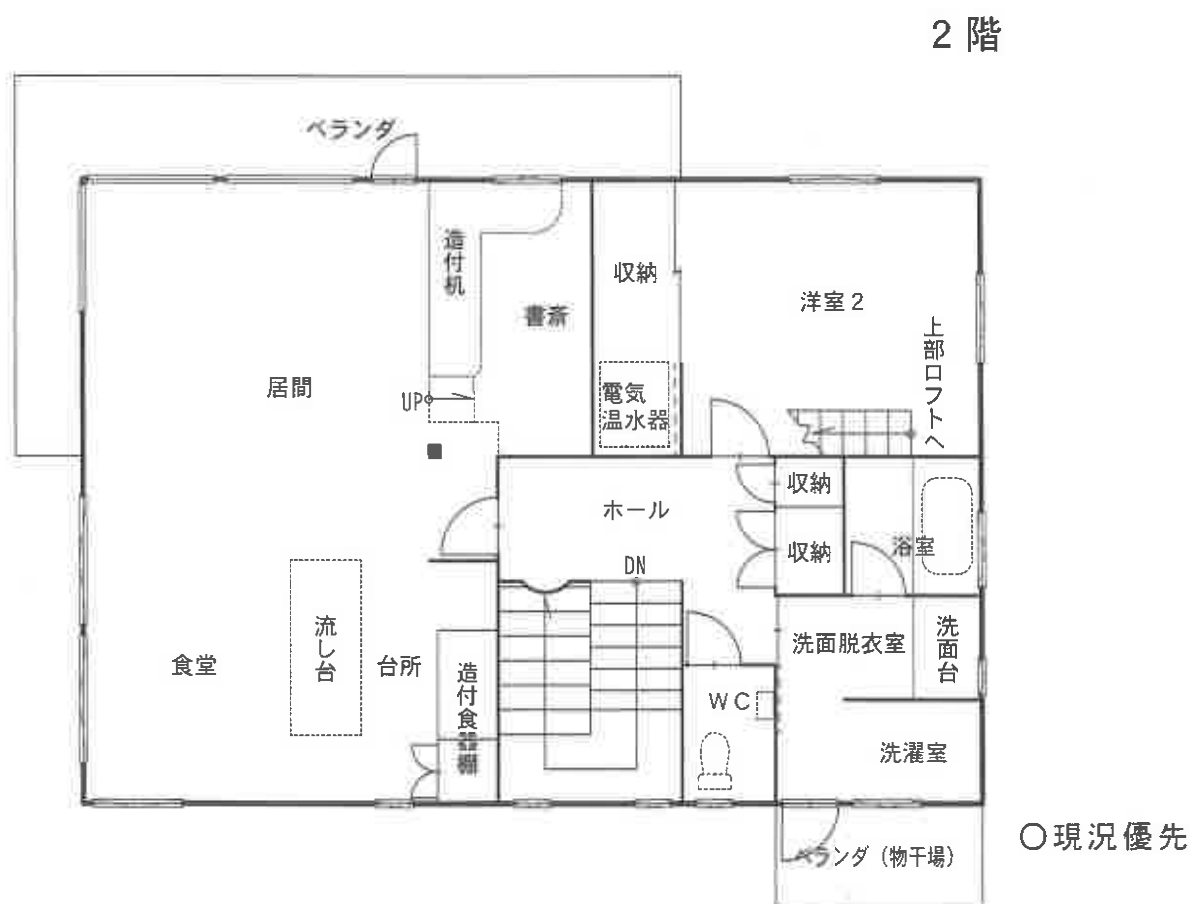
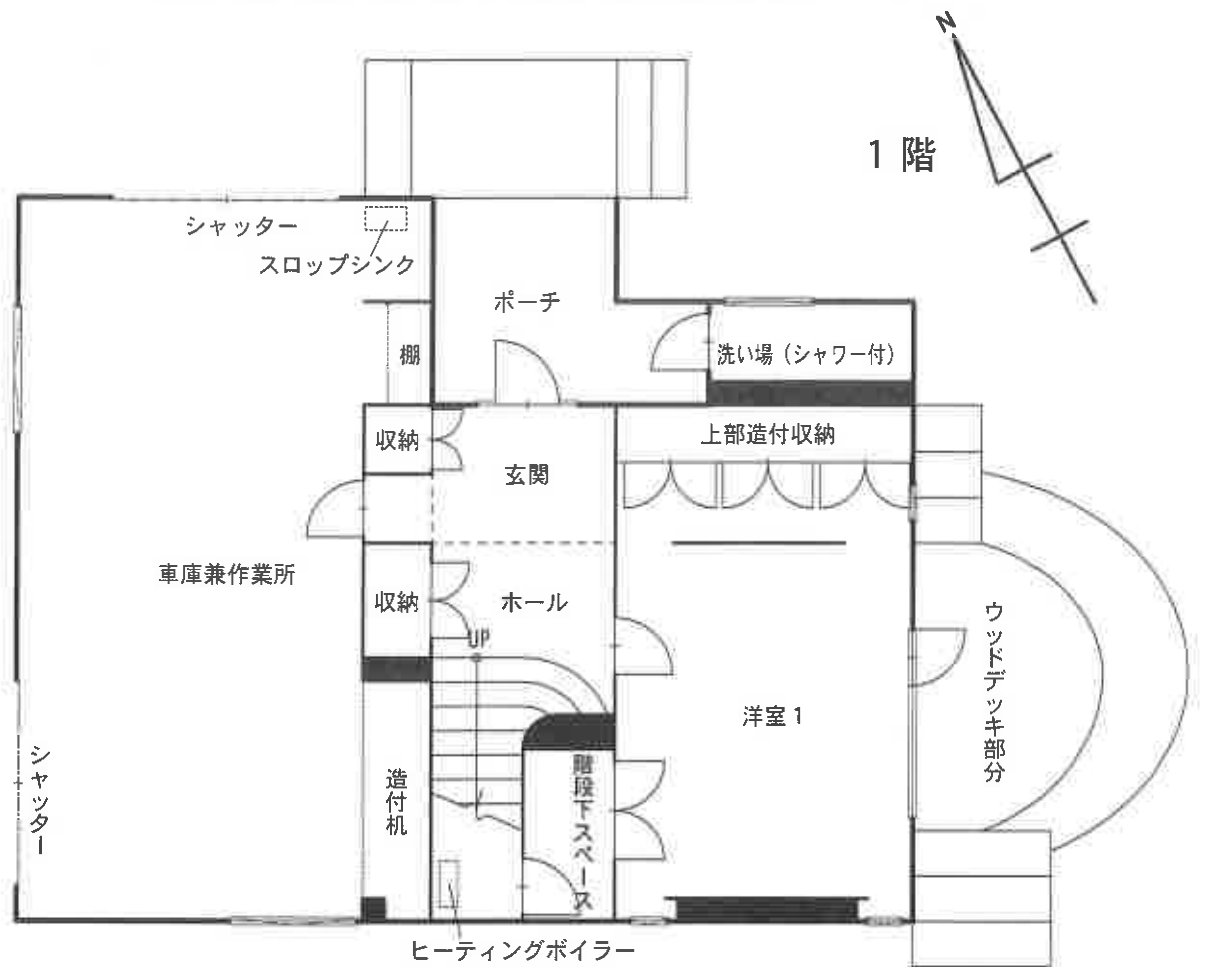
※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図

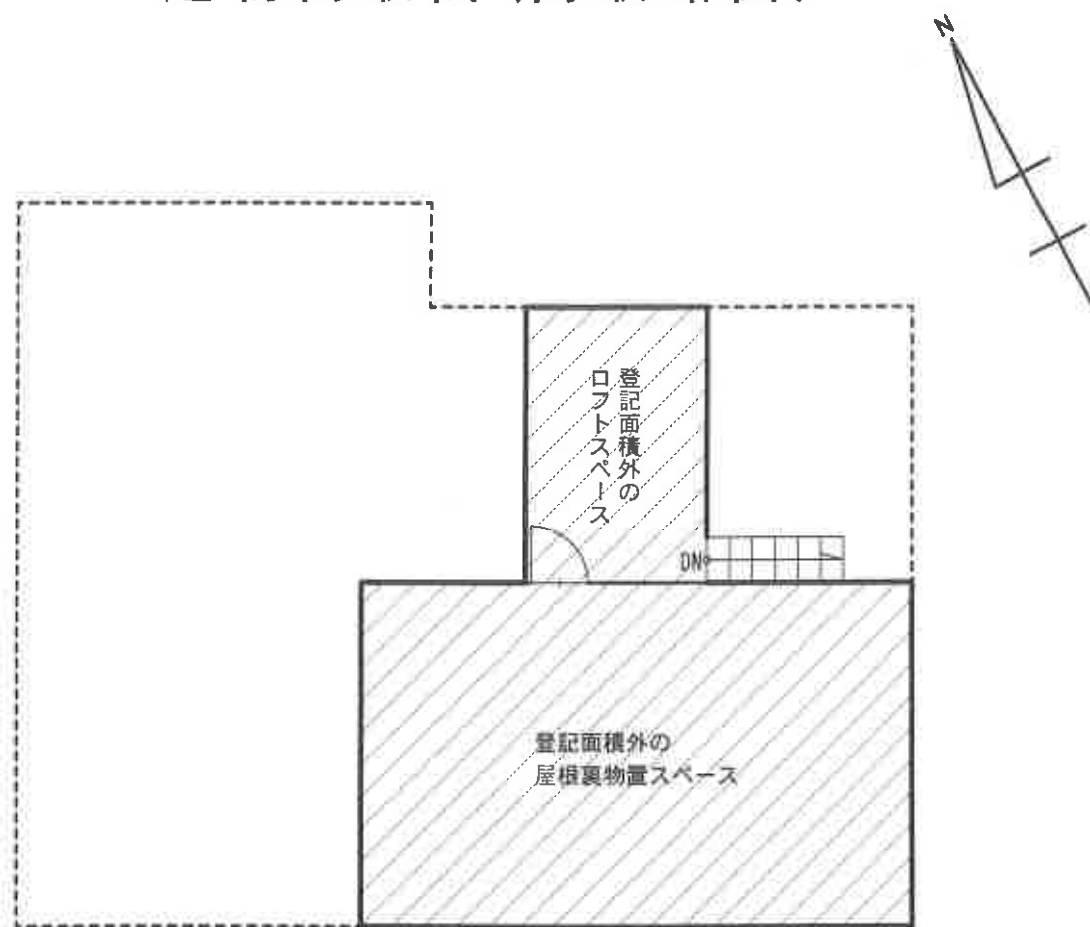


○現況優先

建物間取図(間取略図)



建物間取図（間取略図）



○現況優先