令和　７年（ヌ）第　　９４号

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　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　２月２７日から 令和　８年　３月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　３月１２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　３月１８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　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	19, 940, 000 15, 952, 000	一括	3, 988, 000	149, 814	35, 986
1	4, 780, 000				
2	15, 160, 000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市豊平区中の島一条十丁目

　　地　　番　　３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．７５平方メートル

２　所　　在　　札幌市豊平区中の島一条十丁目　　３番地１１

　　家屋　番号　　３番１１

　　種　　類　　事務所・共同住宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　８３．２８平方メートル
　　２階　　８３．２８平方メートル
　　３階　　７８．６７平方メートル
　　４階　　７８．６７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

令和　７年（ヌ）第　　９４号

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　森　林　未知代

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２】
賃借権
範　囲　３０１号室
賃借人　一般社団法人アジア・パシフィックＡＢＡネットワーク
期　限　令和８年３月３１日
賃　料　月額５万５０００円（税込）
賃料前払なし
敷　金　なし
保証金　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
３０１号室を除く部分を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、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　７年（ヌ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市豊平区中の島一条十丁目

　　地　　番　　３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．７５平方メートル

２　所　　在　　札幌市豊平区中の島一条十丁目　　３番地１１

　　家屋　番号　　３番１１

　　種　　類　　事務所・共同住宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　８３．２８平方メートル
　　２階　　８３．２８平方メートル
　　３階　　７８．６７平方メートル
　　４階　　７８．６７平方メートル

令和　７年(ヌ)第　９４号
令和７年１０月２７日受理
令和７年１１月２８日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　脇　島　　忠

令和　７年（ヌ）第　　９４号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市豊平区中の島一条十丁目

　　地　　番　　３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５４．７５平方メートル

２　所　　在　　札幌市豊平区中の島一条十丁目　　３番地１１

　　家屋　番号　　３番１１

　　種　　類　　事務所・共同住宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　　８３．２８平方メートル
　　２階　　８３．２８平方メートル
　　３階　　７８．６７平方メートル
　　４階　　７８．６７平方メートル

（土地・建物用）

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１０丁目２番３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 □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 上記の者が本建物を事務所として使用している 上記の者が本建物を事務所（空室）として使用している 上記の者が本建物を駐車場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　平成　年（　）第　号 □ある｛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

（占有関係用＜２占＞）

占有者及び占有権原（物件２関係）			
占有範囲		■３０１号室　□	■２階（空室）、３０２号室、４０２号室、１階部分　□
占有者		□所有者　■一般社団法人アジア・パシフィックＡＢＡネットワーク	■債務者　□
占有状況		□敷地　□駐車場　□作業場 □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　■駐車場　□ ■居宅　■事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■所有者　　） （□　　） ■文書（■事務所賃貸借契約書　）	■陳述（■所有者　　） （□　　） □文書（□　　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□所有	□賃借　□使用借　□転借　■所有
占有開始時期		令和　３年　３月３１日	令和　２年１２月ころ
最初の契約等	契約日	令和　３年　３月３１日	年　月　日
	期間	令和　３年　４月　１日から ■令和　４年　３月３１日まで　１年間 □期間の定めなし	年　月　から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　７年　４月　１日から ■令和　８年　３月３１日まで　１年間 □期間の定めなし	年　月　から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期等		毎月金５０，０００円（税別） （毎月末日限り翌月分払　　） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月金　　円 （毎月　日限り　月分払　　） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円	□ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」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（以下「本件土地」という。）

１　本件土地の境界標は２カ所に確認することができた。物件を特定するため、法務局備付けの図面等を参考にし、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　本件土地北側において、市道にほぼ等位で接面している（土地建物位置関係図参照）。

３　本件土地市道境界に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）。

４　本件土地上に一般社団法人アジア・パシフィックＡＢＡネットワーク管理の自動販売機１基が存在する（土地建物位置関係図参照）。

■物件２について（以下「本件建物」という。）

１　本件建物は、地上４階建ての共同住宅兼事務所である。

２　本件建物１階は、屋内駐車場（区画無し）になっている。

３　本件建物は、内外装に経年相応の減耗が認められた。各居室内の損傷箇所及び汚損箇所、設備の不良箇所等特筆すべき事項は特に認められなかった。

４　２階及び４０２号室については、灯油式個別ストーブ、ＬＰＧ給湯用ＬＰＧボイラー、ＬＰＧコンロが設置されている。

５　３０１号室については、ＬＰＧ暖房器具、ＬＰＧ給湯用ＬＰＧボイラー、ＬＰＧコンロが設置されている。

■　本件建物のＬＰＧ供給設備について

設置者：株式会社杉山燃料センター

札幌市豊平区月寒東２条１０丁目１番３１号　（電話）０１１－８５１－３３０４

１　ＬＰＧ供給設備について（設置者担当者の陳述の要旨）

①　物件２の壁面にＬＰＧボンベ５０ｋｇ４本が鎖で固定された状態である。

②　設置物件：　建物外部ＬＰＧボンベから配管、室外ガスメーターまでの供給設備及び全４台の給湯器、ガス警報器４台、個別ガスメーター４台。

■　所有者の陳述について

２階及び３０１号室を一般社団法人アジア・パシフィックＡＢＡネットワークが賃借しており、所有者が代表を務める同法人との間で事務所賃貸借契約書を交わしておりますが、３０１号室について特に書面は交わしておりませんし、現在、２階部分は未使用の空室の状態です。

また、市道境界付近に設置されている同法人が管理している自動販売機について、土地の使用料その他手数料等は徴収しておりません。また、自動販売機については、私が役員を務める株式会社グリーンパティオと三菱電機クレジット株式会社との間で賃貸借契約が締結されているリース物件となります。

（令和７年１１月１０日聴取した）

（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10月２７日(月) 14：00－14：50	物件所在地	占有関係調査、外部調査、外観撮影、所有者と面談
令和７年10月２７日(月) 16：00－16：05	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11月10日(月) 13：00－15：25	物件所在地	２階事務室、３０１号室、３０２号室、４０２号室、立入調査所有者立会、写真撮影、評価人同行
令和７年11月11日(火) 8：57－ 9：02	当庁（インターネット）	登記記録取得（一般社団法人アジア・パシフィックＡＢＡネットワーク法人登記）
令和７年11月11日(火) 13：00－13：10	電話	供給設備設置業者から契約状況等事情聴取及び契約書の写し郵送依頼
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。

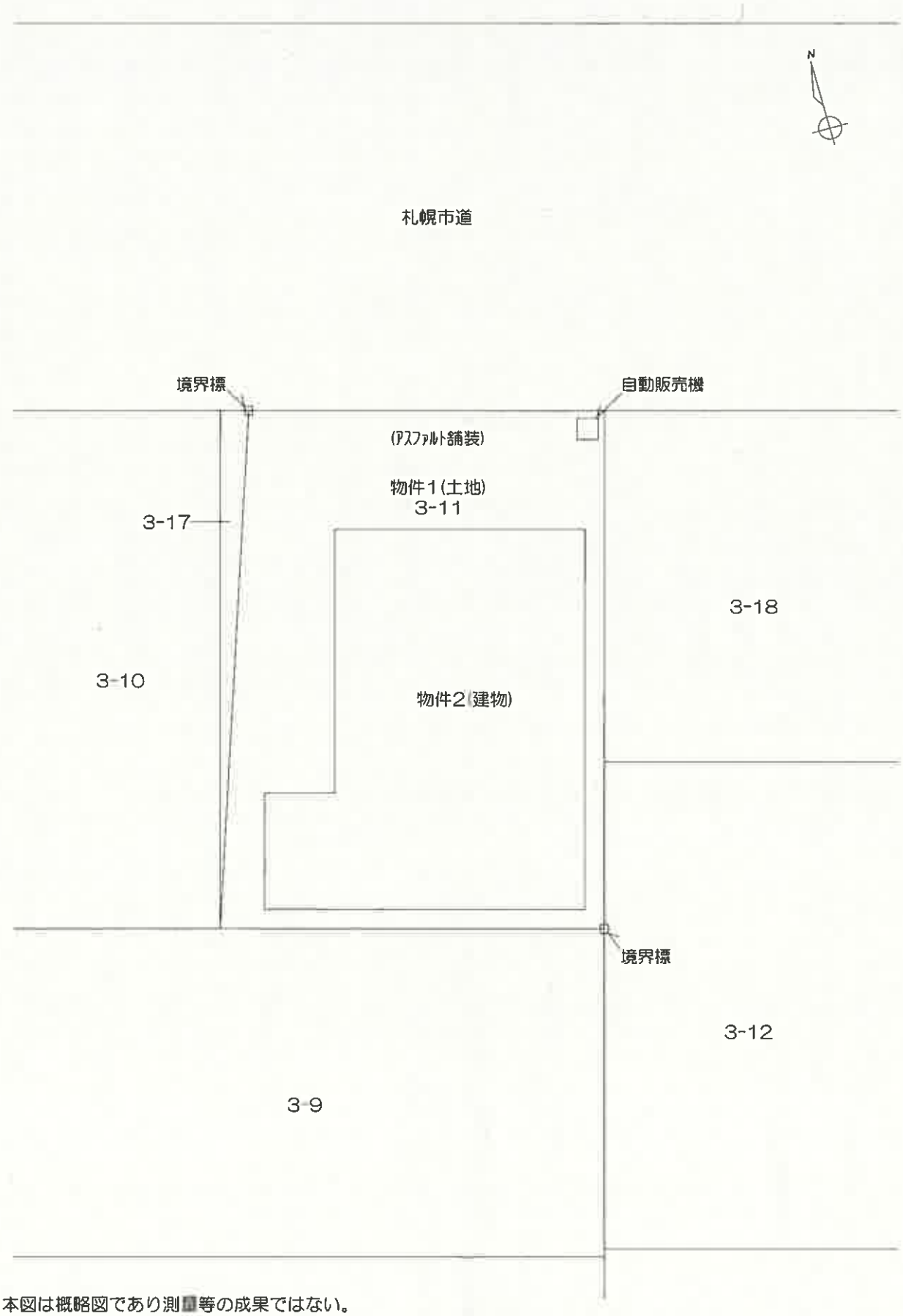
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていなかったので、立会人　を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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

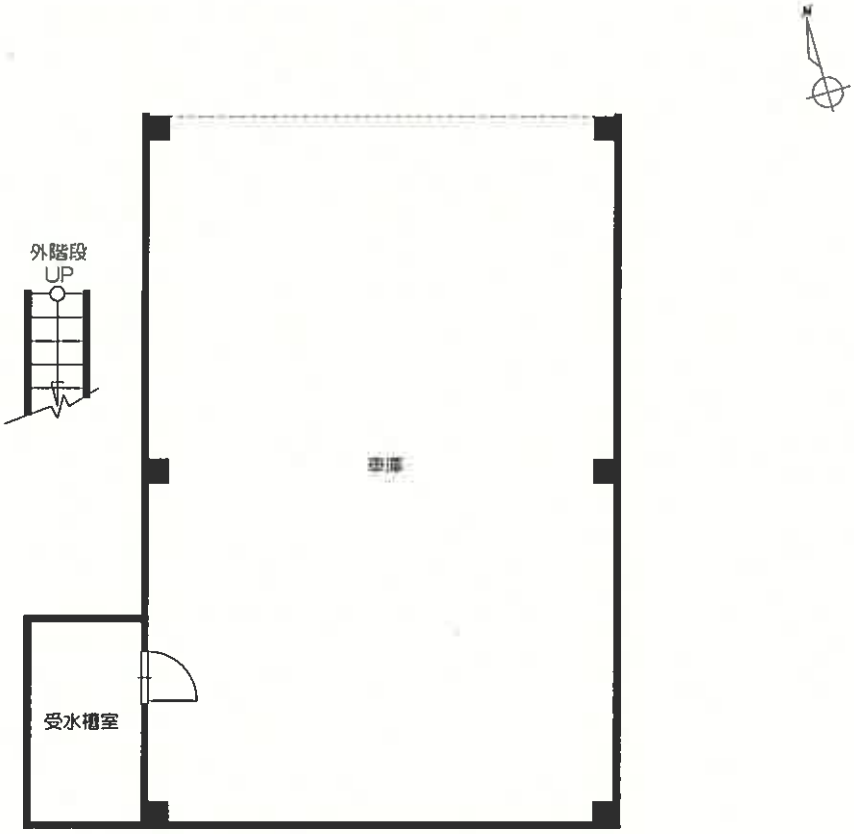
≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



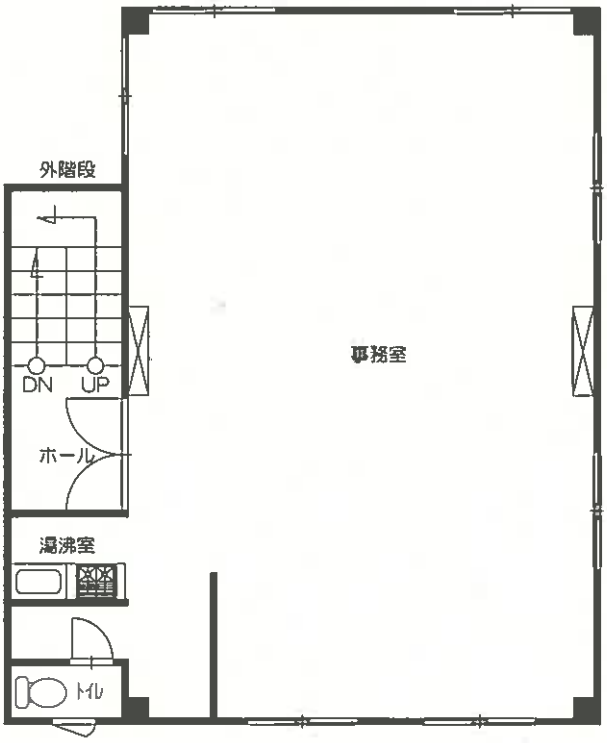
※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

1階



2階



建物間取図

3階


物入
会議室
事務室
外階段
[301号室]
下駄箱
玄関
浴室
トイレ
クローゼット
DN
UP
ホール
トイレ
浴室
下駄箱
玄関
洋室
[302号室]
ベランダ
居間兼食堂
台所

4階


クローゼット
洋室2
洋室1
外階段
クローゼット
下駄箱
出入口
物入
物入
[402号室]
DN
トイレ
ホール
浴室
下駄箱
玄関
食堂
ベランダ
居間
台所

1　外観

2　１階屋内駐車場

３　２階事務室（空き事務所）

４　２階事務室湯沸室

５　３０１号室居間

６　３０１号室台所

７　３０１号室浴室

８　３０２号室居間

９　３０２号室台所

１０　３０２号室浴室

１１　４０２号室居間

１２　４０２号室台所

１３　４０２号室浴室

余白

令和 7年　（ヌ）　第　　９４号
令和 7年１１月１０日　現地調査
令和 7年１１月２５日　評　　価

札幌地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
成　田　一　樹

第１　評価額

一　括　価　格	
金１９，９４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，７８０，０００円
物件２（建物）	金１５，１６０，０００円

１　一括価格は、物件１及び物件２の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第５８条第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

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	札幌市豊平区中の島１条１０丁目 ３番１１ 宅地 １５４．７５㎡	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	札幌市豊平区中の島１条１０丁目　３番地１１ ３番１１ 事務所・共同住宅・車庫 鉄骨造陸屋根４階建 １階　８３．２８㎡ ２階　８３．２８㎡ ３階　７８．６７㎡ ４階　７８．６７㎡	同左

番号	特　記　事　項

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	札幌市営地下鉄南北線「中の島」駅の南西方、道路距離約1.9ｋｍ じょうてつバス「中の島1条10丁目」バス停の西方、道路距離約150ｍ （別添位置図参照）	
付近の状況	札幌市豊平区の市街地に位置し、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。周辺には幹線道路が認められ、各種商業施設が立地している。	
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	都市計画区域、市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他の規制	高度地区、駐車・駐輪附置義務対象区域、日影規制、盛土規制法に基づく規制区域、景観計画区域、緑保全創出地域　等
画地条件	北側道路に間口約10.1ｍ、奥行約14.7ｍ、長方形状の中間画地である。地勢はおおむね平坦であるが、北側の一部（本件建物１階の出入口付近）は緩やかな傾斜である。	
接面道路の状況	北側、札幌市道「中の島９丁目線」、幅員約 11ｍ、舗装道路 建築基準法第 42 条第１項第１号に該当する道路である。 本件土地は、当該道路と等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件１上に物件２の建物が存する。 本件土地は建物の敷地として利用されている。 隣接は主に一般住宅、共同住宅である。	
供給処理施設	上水道　　あり ガス配管　　なし（LPガス利用） 下水道　　あり	

特　記　事　項	1．土地及び建物等の位置関係 全ての境界標を確認することはできなかった。巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、不確実性があるため画地に係る詳細については測量等の専門調査を要する。 2．土地の利用状況等 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。 （1）アスファルト舗装 3．供給処理施設 上水道、下水道の埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については所管課に確認を要する。なお、ガス事業者によると、都市ガス管は前面道路の付近に存在するものの、本物件には接続されていない。 4．土壌汚染の可能性 本件土地については、現地調査及び土地・建物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特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 5．埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。 6．その他 自動販売機（1基）が設置されている。

２　建物の概況及び利用状況等（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２年１２月１７日新築 経　過　年　数：約３５年 経済的残存耐用年数：約１５年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：陸屋根 外　壁：吹付　等 内　壁：ビニールクロス　等 天　井：ボード　等 　床　：クッションフロア　等 設　備：給排水設備　等 その他：－
床面積（現況）	「第３　目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所・共同住宅・車庫 間取り：別添建物間取図参照
品　　等	劣る 　不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 　建築後３５年ほど経過した建物であり、物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的に陳腐化している。
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物は住居、事務所及び車庫として利用されている。 （現況調査報告書参照）

特　記　事　項	1．建築確認等 札幌市によると、本件建物については、建築確認申請はなされているが、工事完了検査の記録は存在しない。建築基準法等の関係法令に適合しない可能性がある。詳細は所管課等に確認を要する。 2．内外装等の状況 全般的に経年による劣化が認められる。 3．工作物等の状況 主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。 （1）外階段 4．有害物質使用の可能性 本件建物の使用資材、設備等に関係する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、各試算価格を調整のうえ評価額を決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

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	100,000	1.00	154.75	0.95	14,701,000

ア　標準画地価格：「第６参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比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：標準画地と比較して特段の格差は顕在化していないと判断した。
※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価した。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して上記のとおり査定した。

（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	240,000	323.90	0.21	16,324,000

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。

耐用年数法　　※観察減価

経済的残存耐用年数 15年/経済的耐用年数 50年×（1-0.30）　＝ 0.21

※観察減価：建物の現況、保守管理の状態等を考慮した。

2　積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

（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	14,701,000	0.50	法定地上権	7,350,000

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５０％と査定した。土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し物件１の全域と判断した。

（2）積算価格

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) (2(1)ウ) イ	積算価格(円) ア±イ ウ	構成比 エ
1	14,701,000	−7,350,000	7,351,000	0.24
2	16,324,000	＋7,350,000	23,674,000	0.76
合計額			31,025,000	1.00

Ⅱ　収益価格の試算

本件については、現行賃料等を基礎にして総収益を査定し、各種の補正を吟味し、還元利回り（粗利回り）で還元のうえ、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ
3,000,000	1.00	10.0%	0.95	28,500,000

ア　総　収　益：現行賃料、地域の標準的な賃料等を基に査定した。

イ　家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割安、割高要素を勘案した。

ウ　粗 利 回 り：近隣の収益物件の状況、本件不動産の個別性、投資対象としての危険性等を勘案して査定した。

エ　その他補正：改修の必要性等、将来生じる危険性を勘案して査定した。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

以上により、積算価格と収益価格を試算した。本件においては、不動産の現況等を考慮した結果、積算価格と収益価格を相互に関連付けることが妥当であると判断し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格(円) ア×イ
積 算 価 格	31,025,000	―	31,025,000
収 益 価 格			28,500,000
調整後の価格	30,000,000		

イ　占有減価修正：収益性を大きく阻害する賃借権等がないため、占有減価修正は行わなかった。

2　調整後価格の各物件に対する割付

調整後の価格を前記積算価格の構成比で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	構成比 イ	割付後の価格(円) ア×イ
1	30,000,000	0.24	7,200,000
2		0.76	22,800,000

3　評価額の決定

割付後の価格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。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評 価 額(円) ア×イ×ウ－エ オ
1	7,200,000	0.95	0.70	－	4,780,000
2	22,800,000	0.95	0.70	－	15,160,000
一括価格（合計）					19,940,000

イ　市場性修正：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

ウ　競売市場修正：「第２ 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ　その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格（札幌豊平-17）

所　　在：札幌市豊平区中の島１条10丁目７番８

価　　格：95,300 円／㎡

位　　置：札幌市営地下鉄南北線「中の島」駅まで約2.0ｋｍ

価格時点：令和７年１月１日

地　　積：264 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接面街路：南側、幅員約8m市道

用途指定等：市街化区域、第１種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：住宅、アパート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　　8,820,700 円

物件２　　9,406,300 円

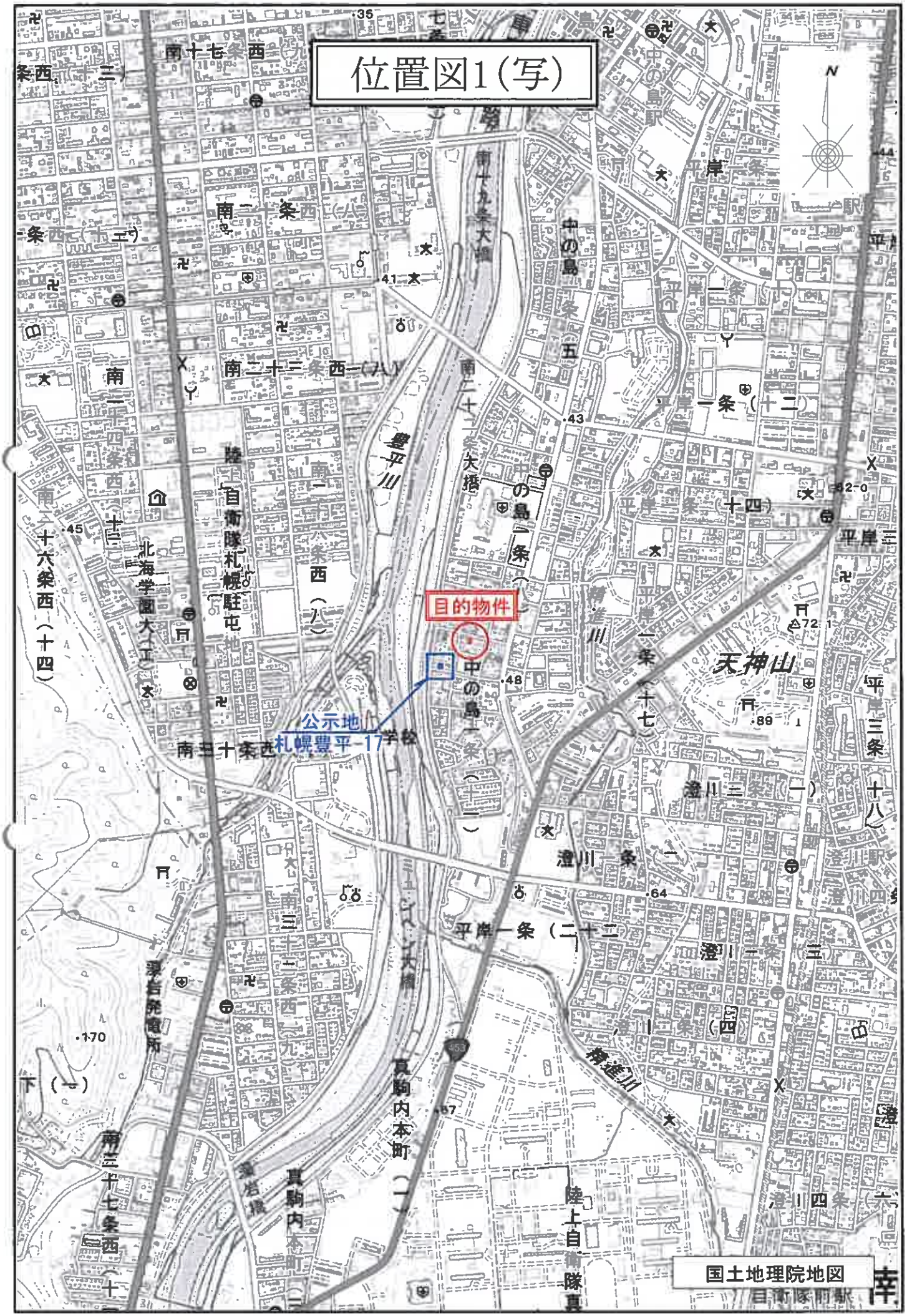
参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第７　附属資料

1　受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
2　公　　図（法務局）
3　地　積　測　量　図（法務局）
4　建物図面・各階平面図（法務局）
5　道　路　台　帳　図（札幌市）
6　上　水　道　図（札幌市）
7　公共下水道台帳施設平面図（札幌市）
8　都　市　計　画　図（札幌市）
9　土地建物位置関係図
10　建　物　間　取　図

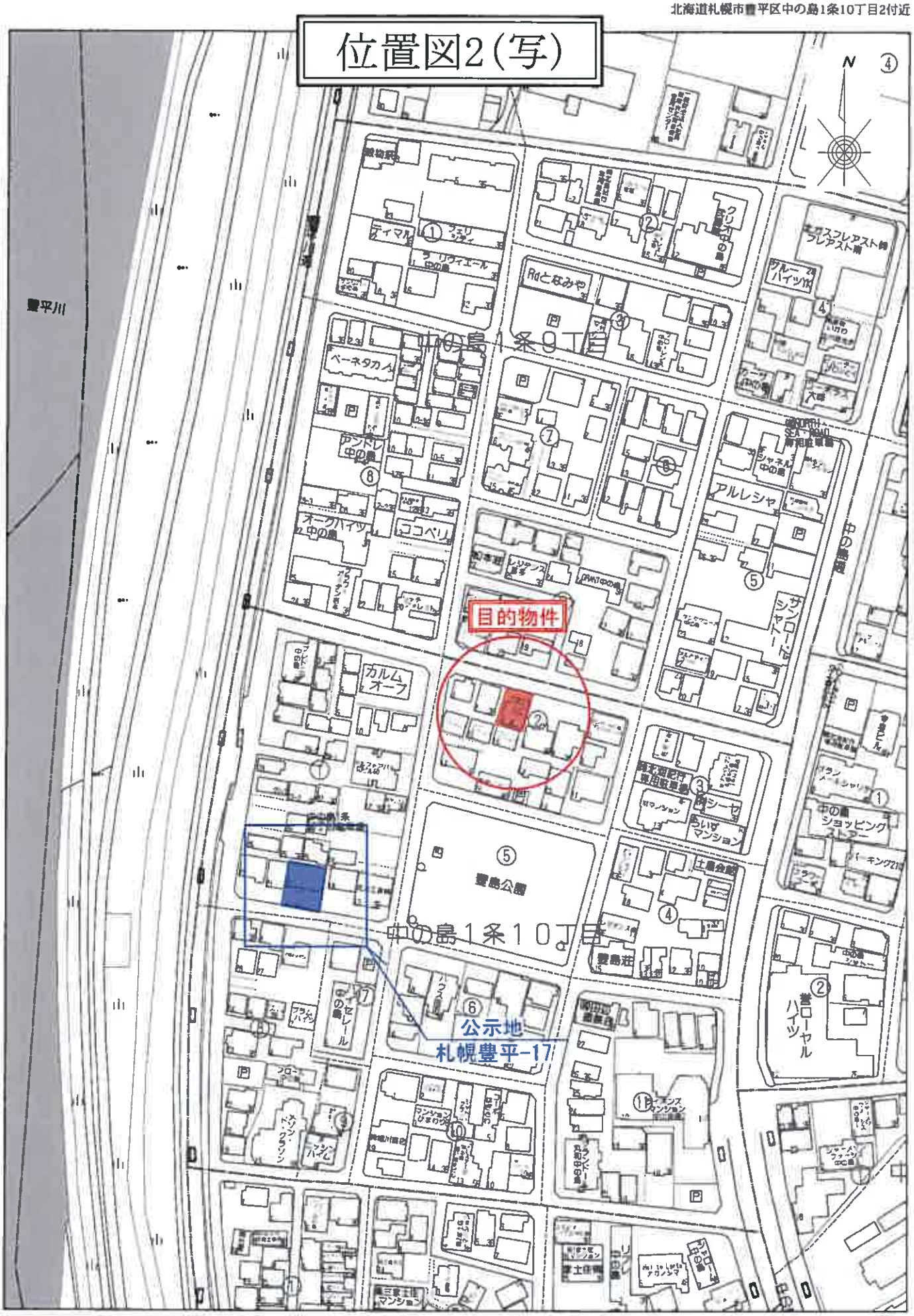
以　上

位置図1(写)


目的物件
公示地
札幌豊平-17
学校
豊平川
中の島一条
中の島五条
南十九条大橋
南二十条大橋
真駒内本町
陸上自衛隊札幌駐屯地
北海学園大(正)
天神山
澄川
平岸一条
澄川一条
澄川四条
国土地理院地図

北海道札幌市豊平区中の島1条10丁目2付近

位置図2(写)



80m

1:2000

公図（写）


8-11
8-12
8-59
8-13
6-29
6-28
6-22
6-23
6-27
6-18
6-24
6-26
6-9
6-21
6-20
6-19
6-30
6-6
6-5
S=約1：500
3-17
3-23
3-10
3-11
物件1
3-18
3-8
3-9
3-19
3-20
3-21
3-22
3-12
3-13
3-1
3-2
7-2
3-7
3-6
3-14
3-5
3-4
3-15
3-3
4

登記年月日：平成2年2月21日

114517

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名					
	種類	コンクリート標	木標			
H-13	既設	1 2 3				
	新設	5		4		

地番	3－11，－17
土地の所在	札幌市豊平区中の島１条１０丁目

土地所在図
地積測量図

[redacted]

[redacted]

求積式

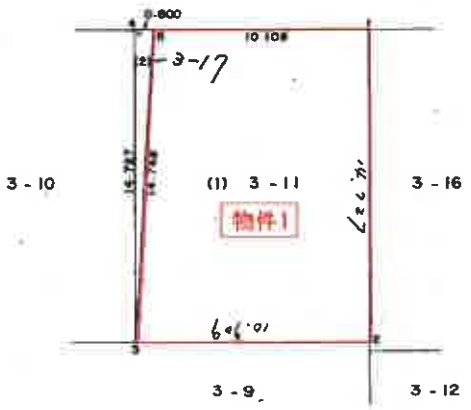
(2) 3－17

14・727 × 0・800 ÷ 2 ＝ 5・890800 ㎡

(1) 3－11

160・65 － 5・8908 ＝ 154・7592 ㎡

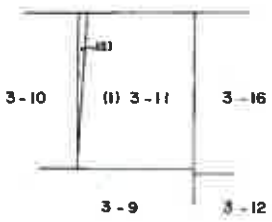
道路



分割図

S＝1/500

道路



[redacted]

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

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。
(札幌法務局南出張所管轄)
令和7年9月17日 札幌法務局
登記官

[redacted]

請求番号：20-2

※この図面はA３判をA４判に縮小した図面である。

登記年月日：平成2年12月20日

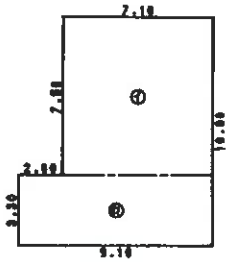
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（札幌法務局南出張所管轄）
令和7年9月17日　札幌法務局　登記官

各階平面図　628609

家屋番号	3－11
建物の所在	札幌市豊平区中の島1条10丁目3番地11

建物図面

1階2階（各階同型）

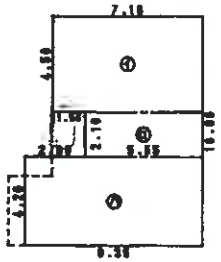


求積表

①	7.10	× 7.50	=	53.2500
②	9.10	× 3.30	=	30.0300
		計		83.2800

床面積　83.28㎡

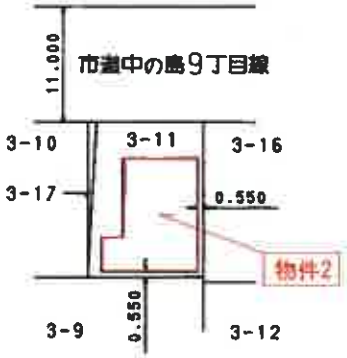
3階4階（各階同型）



求積表

①	7.10	× 4.50	=	31.9500
②	5.55	× 2.10	=	11.6550
③	8.35	× 4.20	=	35.0700
		計		78.6750

床面積　78.67㎡



[redacted]

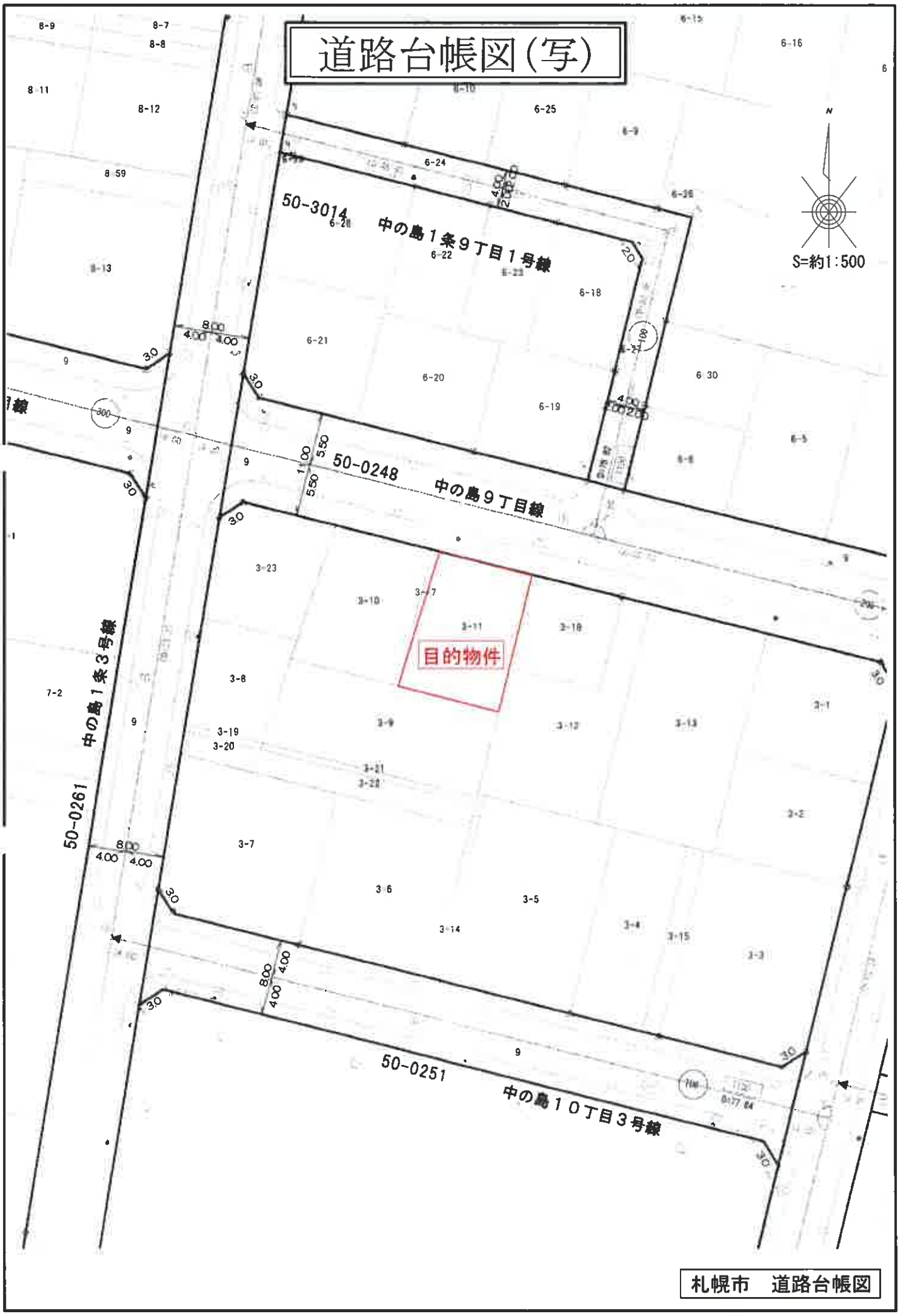
作製者	[redacted]	縮尺	1/250 1/	(札幌土地家屋調査士会用紙)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500 1/

[redacted]

請求番号：20-3

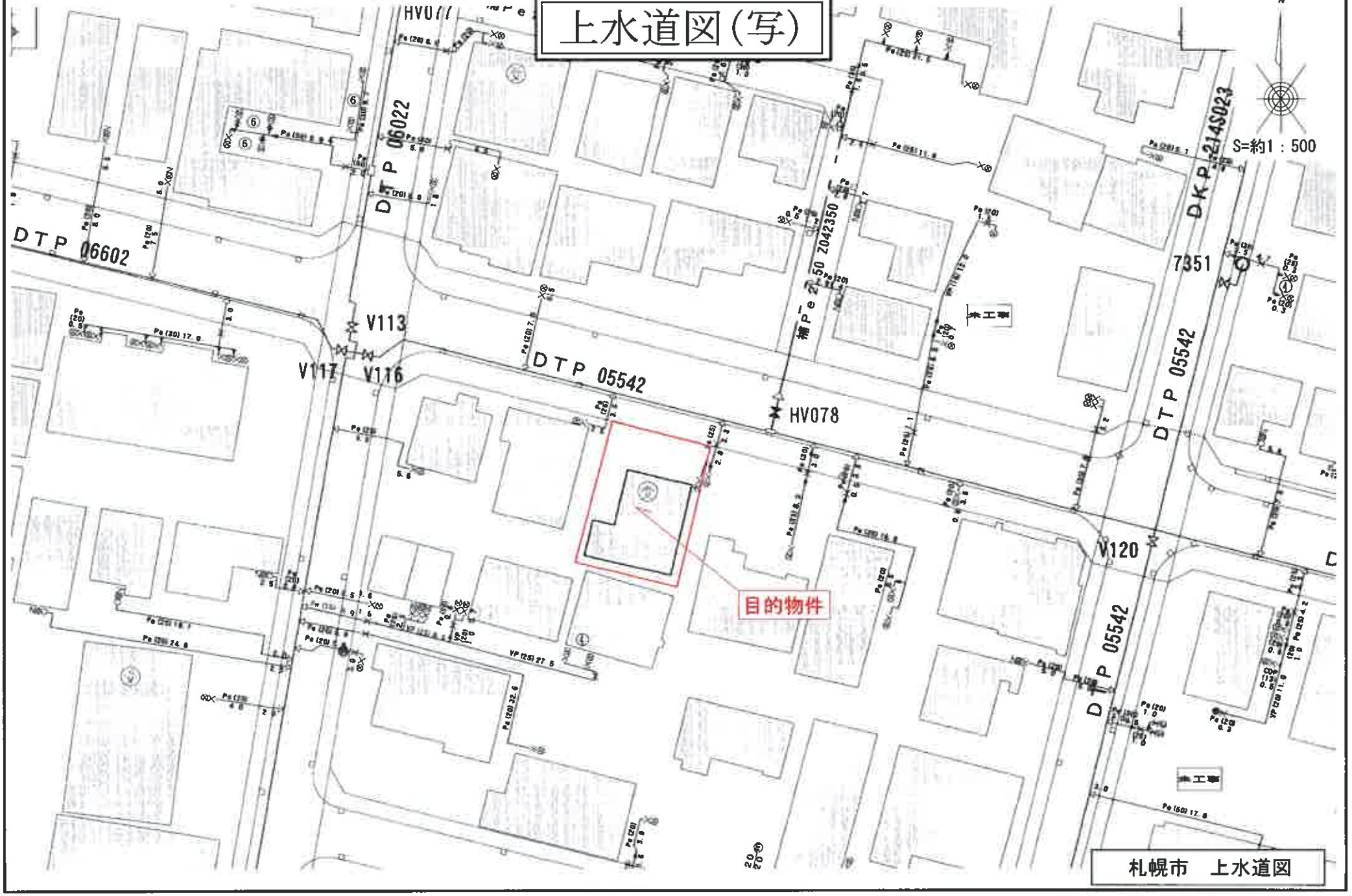
※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

道路台帳図(写)

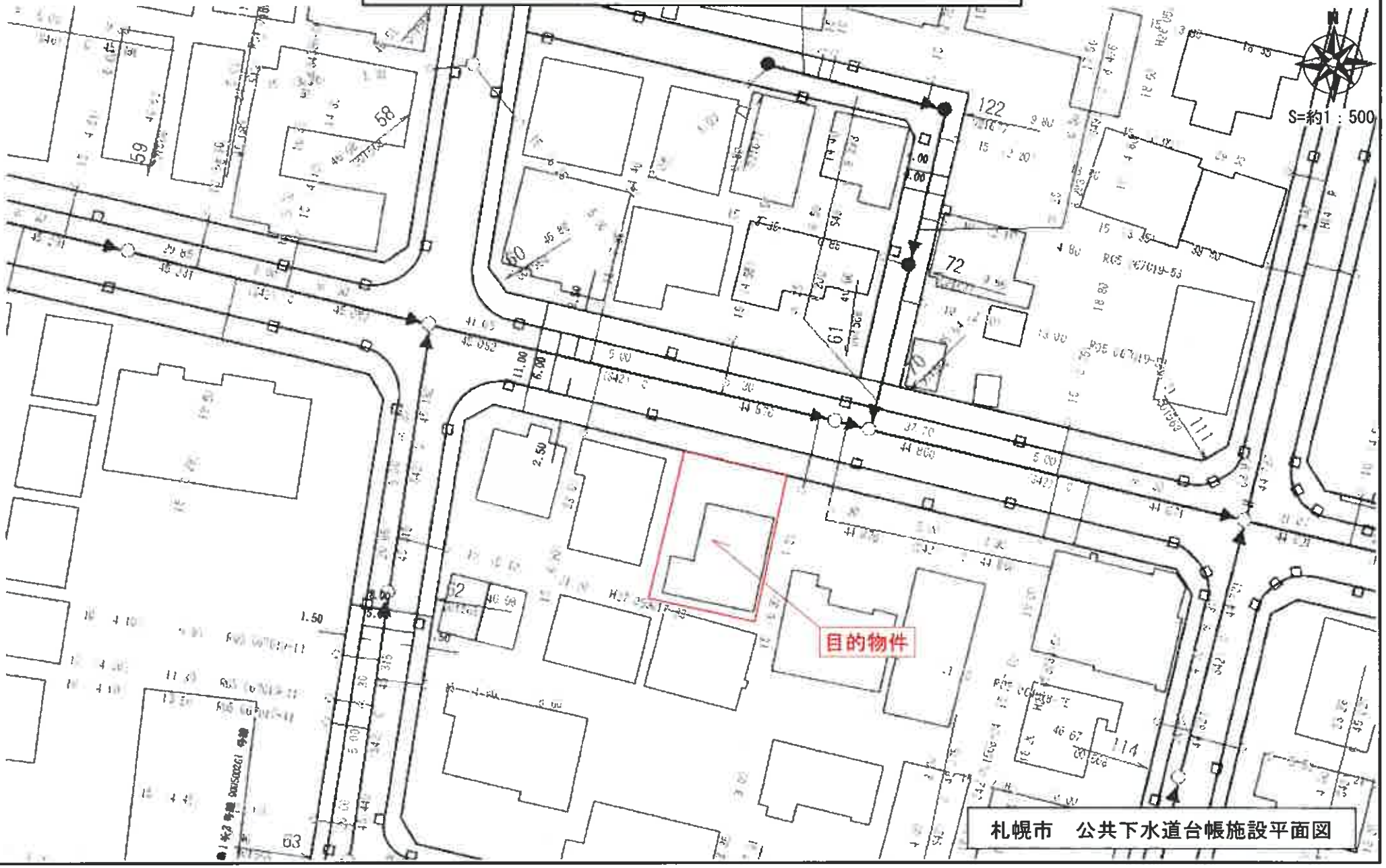


札幌市　道路台帳図

上水道図(写)

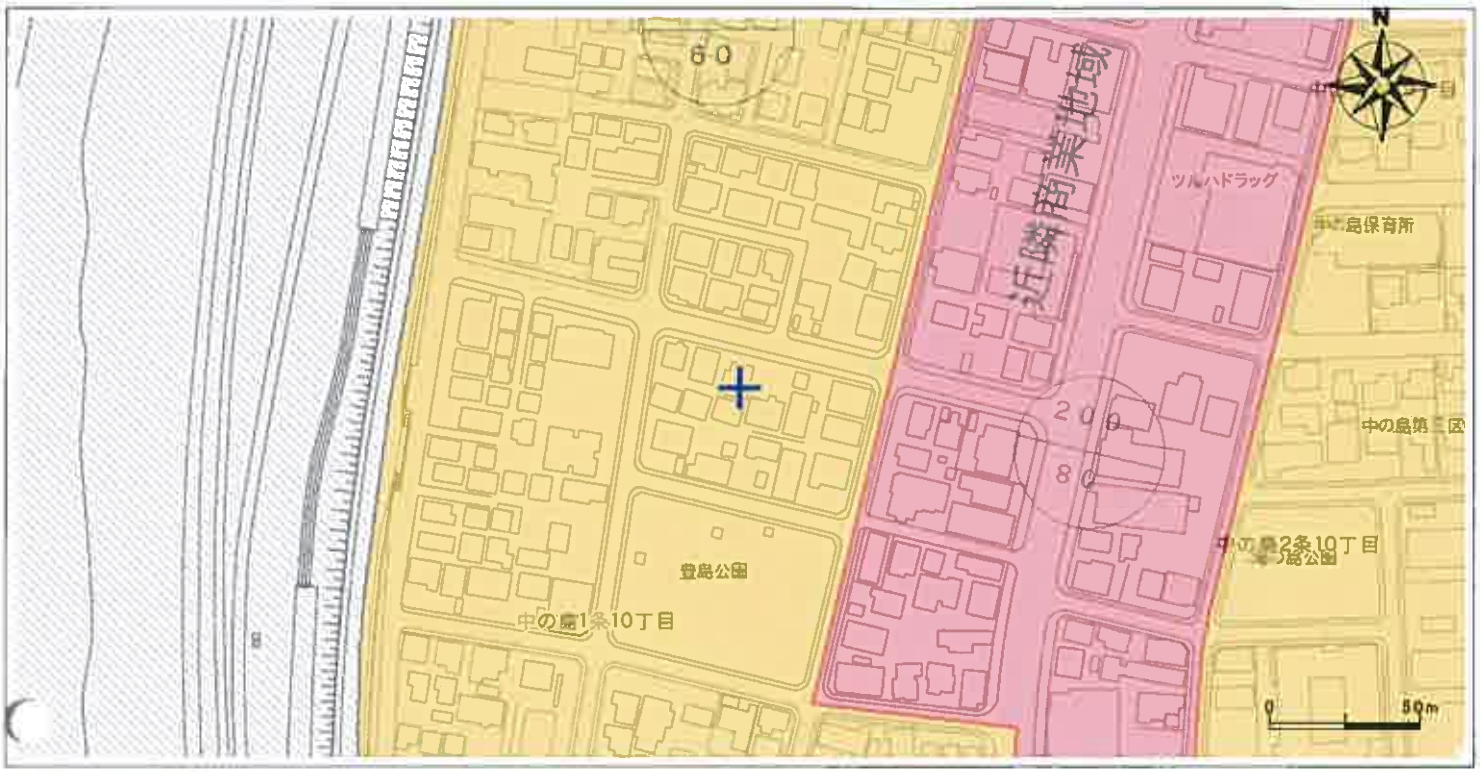

S=約1：500
DTP 06022
DTP 06602
DTP 05542
DTP 05542
DTP 05542
DKP 214S023
7351
V113
V117
V116
HV078
V120
目的物件
工事
工事
札幌市　上水道図

公共下水道台帳施設平面図(写)



札幌市 都市計画図

まちづくり政策局都市計画部 都市計画課



主題図：用途地域等

表示場所：札幌市豊平区中の島１条１０丁目付近

項目名称		内容
都市計画区域		都市計画区域内
区域区分		市街化区域
用途地域等	用途地域名称	第一種住居地域
	容積率/建蔽率	200％ / 60％
	外壁の後退距離	なし
	建築物の高さの制限	高度地区の規定がある場合があります
	特記事項（備考）	なし
高度地区	地区名称	３３m高度地区
防火地域および準防火地域	地区名称	建築基準法第22条区域
高度利用地区	個別名称	なし
特定街区	個別名称	なし
都市再生特別地区	個別名称	なし
流通業務地区	地区名称	なし
流通業務団地	地区名称	なし
特別用途地区	地区名称	なし
駐車・駐輪附置義務対象区域	地区名称	自動車ふくそう地区
地区計画等	地区名称	なし
	個別番号	なし
出水のおそれのある区域	区域名称	なし
災害危険区域	区域名称	なし
日影規制	規制状況	4時間/2.5時間 測定面4m
土砂災害警戒区域 急傾斜地の崩壊	箇所番号	なし
	箇所名	なし
土砂災害警戒区域 土石流	箇所番号	なし
	箇所名	なし
土砂災害警戒区域 地滑り	箇所番号	なし
	箇所名	なし
土砂災害特別警戒区域 急傾斜地の崩壊	箇所番号	なし
	箇所名	なし
土砂災害特別警戒区域 土石流	箇所番号	なし
	箇所名	なし
土砂災害特別警戒区域 地滑り	箇所番号	なし
	箇所名	なし

項目名称		内容
市街化調整区域の日影規制区域		建築指導部ホームページを参照
一団地・連担等認定区域	区域名称	なし
	認定日	なし
	認定番号	なし
壁面線指定区域	区域名称	なし
建築協定区域	個別名称	なし
航空進行区域	区域名称	なし
盛土規制法に基づく規制区域	区域名称	宅地造成等工事規制区域
札幌市都心における持続可能なゼロカーボン都市開発推進制度対象区域	区域名称	なし
集合型居住誘導区域	区域名称	なし（届出が必要な場合があります）
都市機能誘導区域（都心）	区域名称	なし（届出が必要な場合があります）
都市機能誘導区域（地域交流拠点）	区域名称	なし（届出が必要な場合があります）
都市再開発方針-1号市街地	区域名称	なし
都市再開発方針-整備促進地区	区域名称	なし
都市再開発方針-2号地区	区域名称	なし
景観計画区域/重点区域	地区名称	景観計画区域
	個別名称	なし
景観重要建造物等 ※1	項目名称	なし
景観まちづくり推進区域	区域名称	なし
風致地区	個別名称	なし
	種別	なし
緑保全創出地域	区域名称	居住系市街地
土地区画整理事業	地区名称	なし
	施行年度	なし
	施行主体	なし
第一種市街地再開発事業	地区名称	なし
	施行年度	なし
	施行主体	なし

上記の表の規制内容は図中 ＋部 の都市計画決定等の内容を示しています。
図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細は所管課でご確認ください。

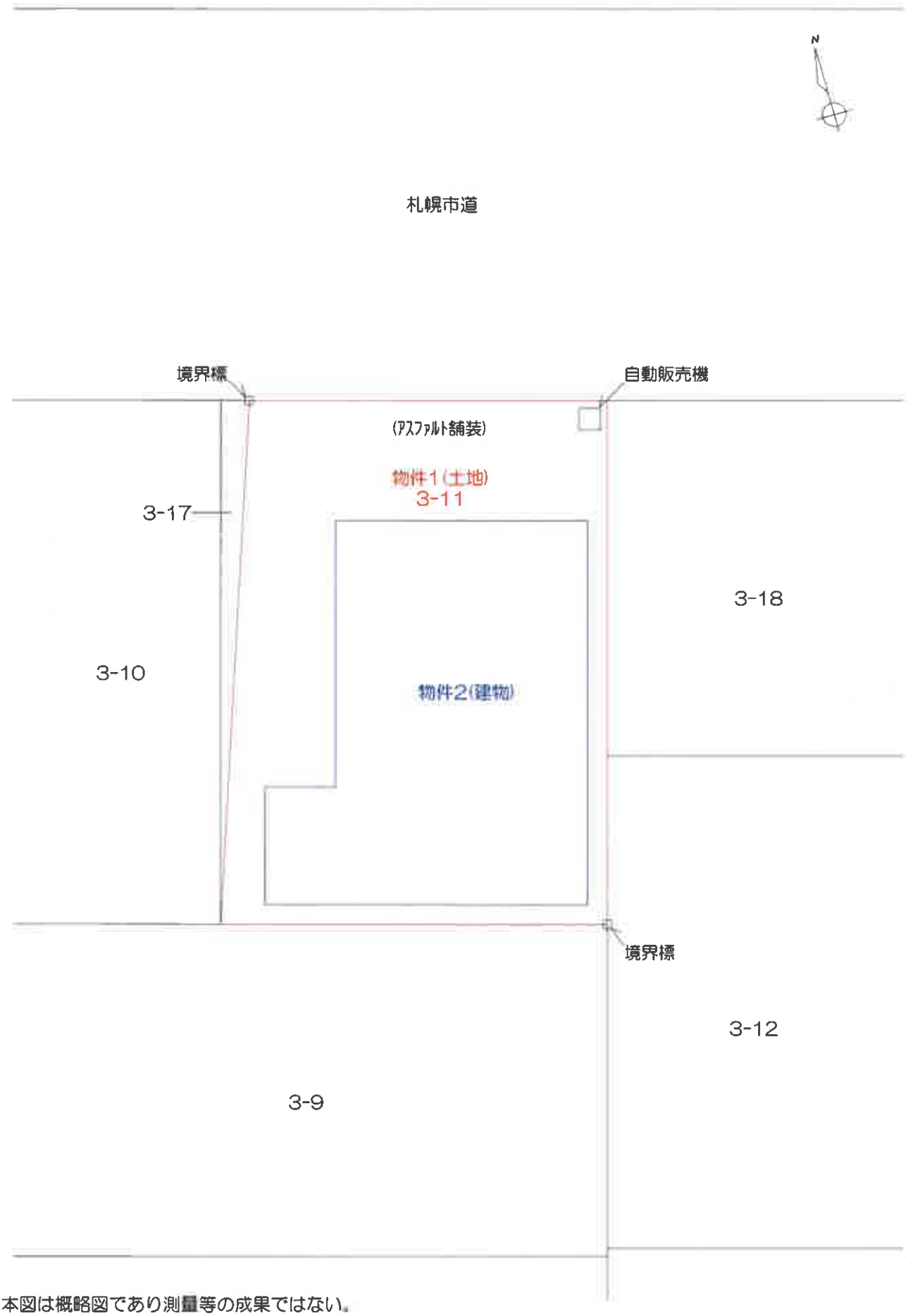
※1　近接敷地の場合は、景観プレ・アドバイスの対象となる可能性があります。

（注記）この情報は、令和7年9月26日時点のものです。

表示された情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。

ご利用にあたっては「本サービスの利用条件（http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/）」をご確認ください。

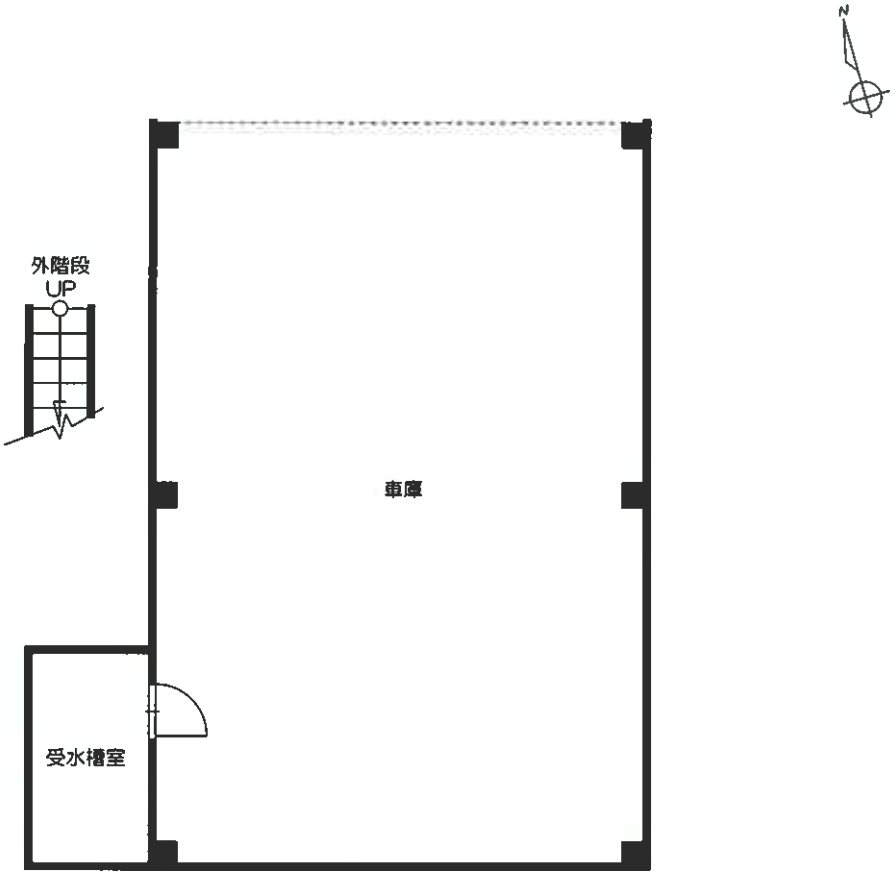
≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



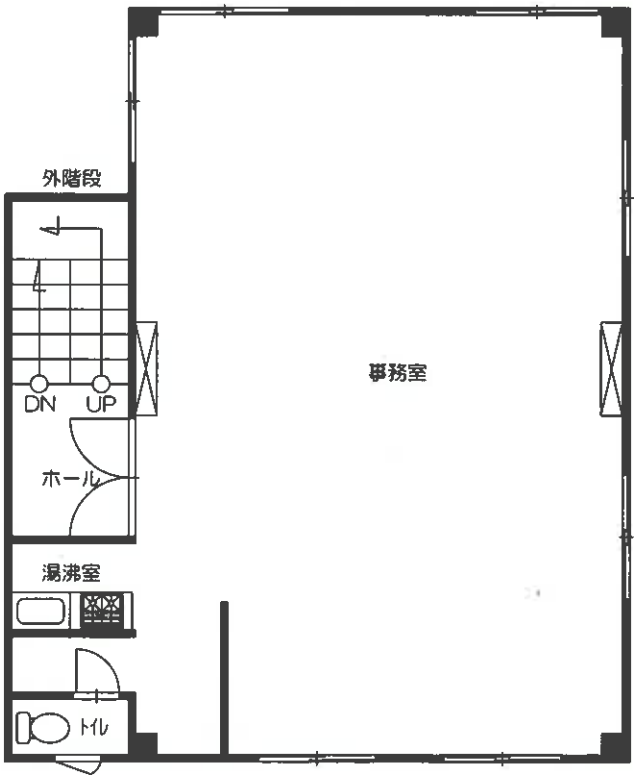
※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

1階

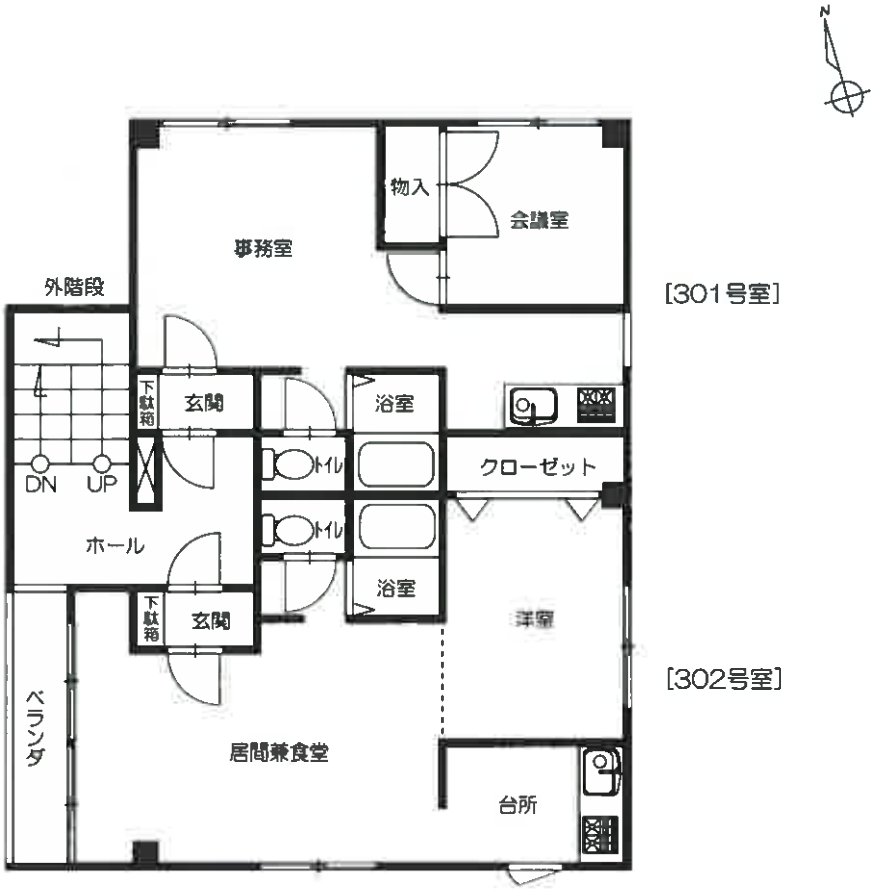


2階

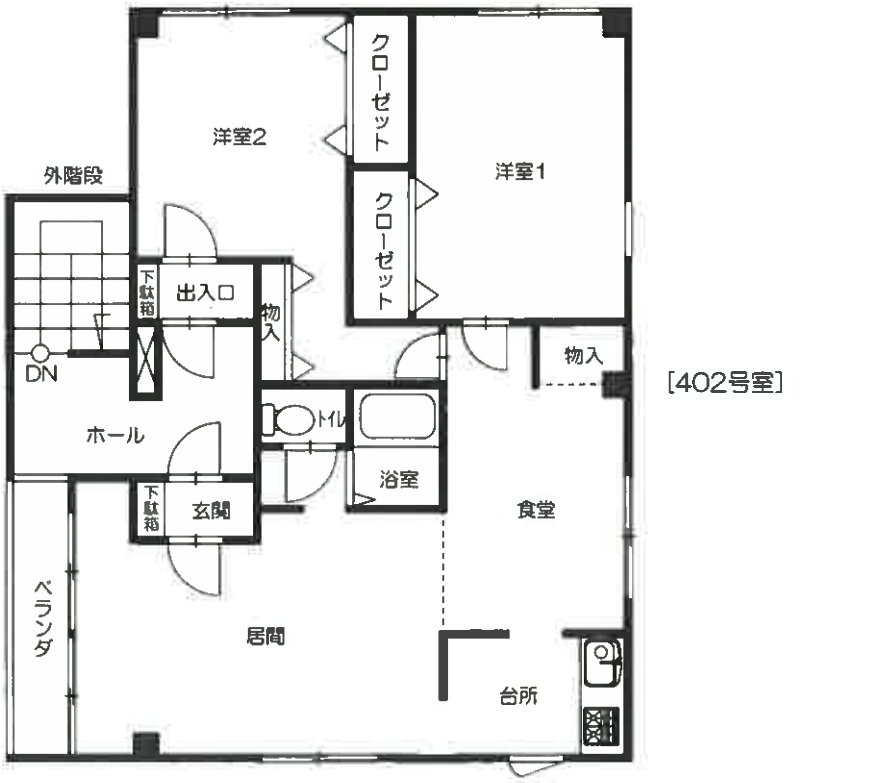


建物間取図

3階


N
物入
会議室
事務室
外階段
[301号室]
下駄箱
玄関
浴室
DN
UP
トイレ
クローゼット
ホール
トイレ
浴室
下駄箱
玄関
洋室
[302号室]
ベランダ
居間兼食堂
台所

4階


クローゼット
洋室2
洋室1
外階段
クローゼット
下駄箱
出入口
物入
物入
DN
[402号室]
トイレ
ホール
浴室
下駄箱
玄関
食堂
ベランダ
居間
台所