

## 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<br>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<br>場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 9 時 20 分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 3 月 16 日から<br>令和 8 年 3 月 19 日まで                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 14, 140, 000<br>11, 312, 000 | 一括       | 2, 828, 000 | 36, 161  | 10, 955  |
| 1    | 6, 950, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 7, 190, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          | </          |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 札幌市西区西野八条二丁目  
地 番 379 番 32  
地 目 宅地  
地 積 169.19 平方メートル

2 所 在 札幌市西区西野八条二丁目 379 番地 32  
家屋 番号 379 番 32  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 63.18 平方メートル  
2 階 35.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 63.18 平方メートル  
2 階 約 38.07 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造  
床 面 積 約 14.58 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

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月18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登載されています。



## 物 件 目 録

1 所 在 札幌市西区西野八条二丁目  
地 番 379 番 32  
地 目 宅地  
地 積 169.19 平方メートル

2 所 在 札幌市西区西野八条二丁目 379 番地 32  
家屋 番号 379 番 32  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 63.18 平方メートル  
2 階 35.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 63.18 平方メートル  
2 階 約 38.07 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造  
床 面 積 約 14.58 平方メートル



令和7年(ケ)第108号  
令和7年10月16日受理  
令和7年11月12日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤 俊哉

(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   | 札幌市西区西野八条二丁目                     |
|   | 地 番   | 379番32                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 169.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 札幌市西区西野八条二丁目 379番地32             |
|   | 家屋 番号 | 379番32                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 63.18平方メートル<br>2階 35.64平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |   |                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|---------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |   |                                       |
| 住居表示           | 札幌市西区西野8条2丁目7番8号                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |   |                                       |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |   |                                       |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                            |  |  |   |                                       |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                              |  |  |   |                                       |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（ ） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 63.18平方メートル<br>2階 約38.07平方メートル      |  |  |   |                                       |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>           種類：車庫<br/>           構造：軽量鉄骨造<br/>           床面積：約14.58平方メートル         </td> </tr> </table> |  |  | { | 種類：車庫<br>構造：軽量鉄骨造<br>床面積：約14.58平方メートル |
| {              | 種類：車庫<br>構造：軽量鉄骨造<br>床面積：約14.58平方メートル                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |   |                                       |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（ ） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </td> </tr> </table>                |  |  | [ | 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 |
| [              | 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |   |                                       |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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) 物件 2 の敷地として利用されている。
- (2) 本土地の境界標は南東側に 1 箇所確認できた（土地建物位置関係図参照）。物件の特定は、その境界標を基に法務局備付けの図面等を参考にし現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (3) 周辺の地勢は、西方向から東方向にかけて下りの緩傾斜地であり、また、南方向から北方向へ下りの緩傾斜地となっている。本件敷地部分はほぼ平坦である。
- (4) 東側隣地（地番 3 7 9 番 3 1）及び西側隣地（地番 3 7 9 番 3 3）とはほぼ等高に接しているが、北東側隣地（地番 3 7 9 番 3 4 及び同 3 7 9 番 3 5）より約 0.7～1.2メートル高位にある。
- (5) 接面する道路にほぼ等高に接している。
- (6) 南西側に鉄骨造カーポート（約 9.00 平方メートル）が設置されており、設置部分がアスファルト舗装されている（土地建物位置関係図参照）。
- (7) 北西側から南西側の境界付近に鉄柵が設置され、北側及び南西側から南東側にかけてコンクリート土留（鉄柵付き、門を含む。）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) 内壁の壁紙の剥がれや汚損等が見られる外、外壁に多数の損傷箇所がある。このため、屋根を含め外壁は早急な修繕が必要であり、保守管理の状態は劣る。
- (2) 所有者の陳述によれば、本件物件取得時から数回増改築を行っているとのことで、2 階部分が増築されている（建物間取図参照）。
- (3) 2 階小屋裏部分は物置として利用されており、更に、小屋裏の間には屋根からの雨水のための配管室がある（建物間取図参照）。
- (4) 屋根の一部に所有者所有のソーラーパネルが設置されている。室内にはソーラーパネル用パワーコンディショナーが設置されており、家庭用の分電盤に接続されている。所有者の陳述によれば、北海道電力株式会社に売電をしているとのことである。
- (5) 玄関前に風除室（約 6.48 平方メートル）が設置されている。

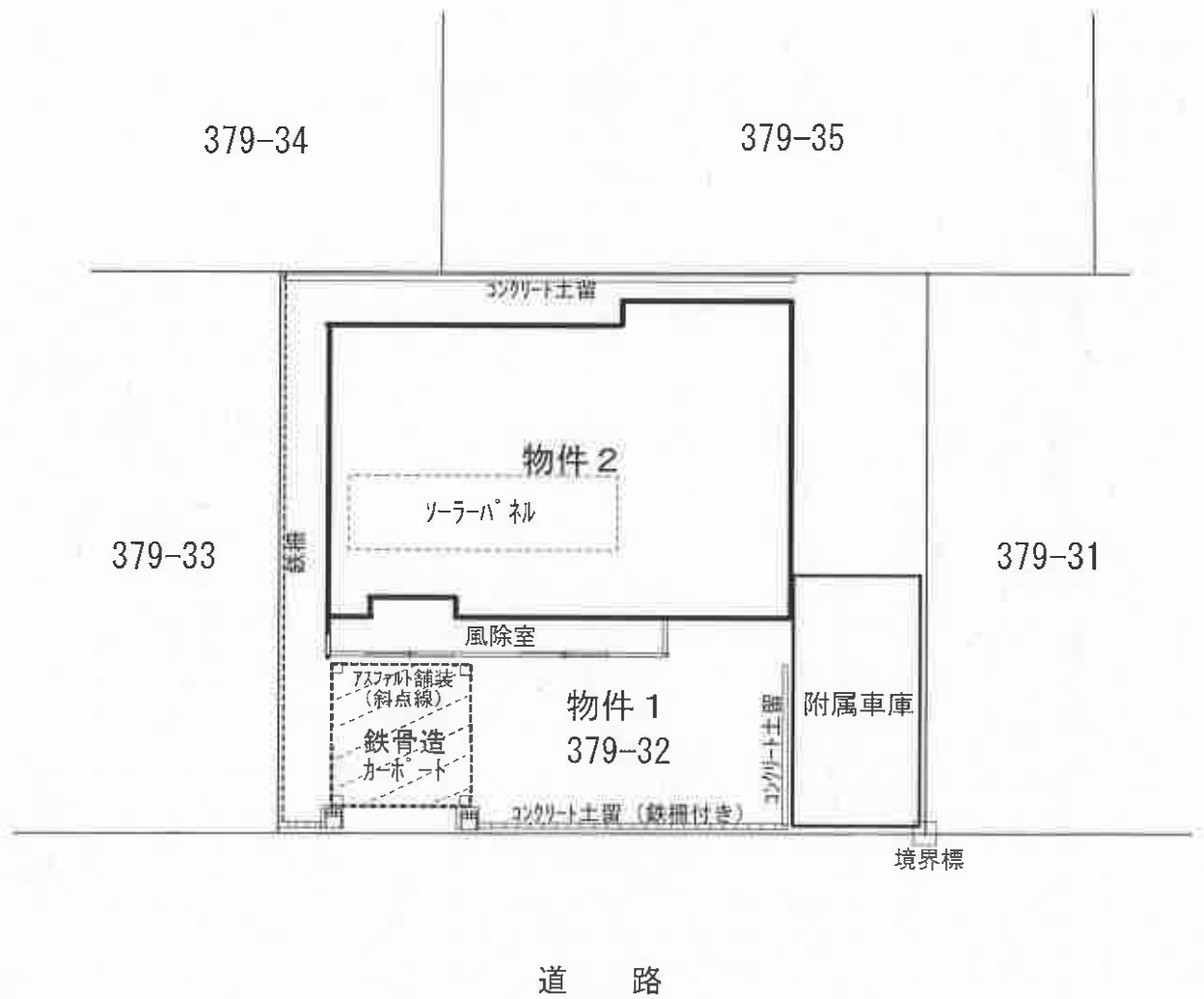
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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                     |
| 7年10月17日 (金)<br>12:15-12:20                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 占有等調査(不在、連絡文書投かん)、外周調査、写真撮影     |
| 7年10月21日 (火)<br>8:50-9:00                                                                                                                                                                                                                                                                     | 電話          | 所有者から事情聴取                       |
| 7年10月28日 (火)<br>14:00-15:00                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 立入調査、所有者立会、所有者から事情聴取、写真撮影、評価人同行 |
| 7年10月31日 (金)<br>16:30-16:40                                                                                                                                                                                                                                                                   | インターネット     | 登記情報取得(登記建物の有無確認)               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                 |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 |             |                                 |

(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  
(附属建物)



1  
—  
50

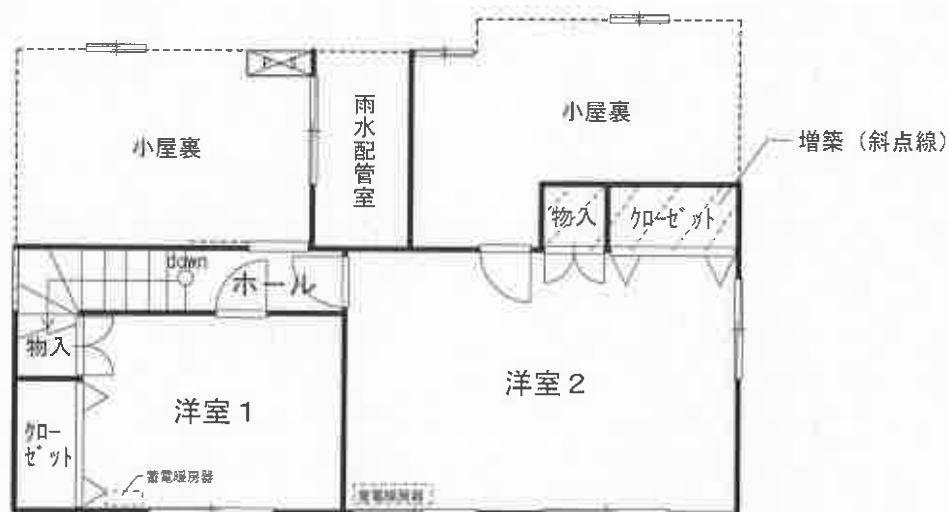
# 建物間取図



## 1 階



## 2 階



全景



居間



台所



浴室



小屋裏の状況



ソーラーパネル用パワーコンディショナー



外壁の破損



軽量鉄骨造付属車庫



ソーラーパネル



令和7年(ケ)第 108号  
令和7年 10月28日 現地調査  
平成7年 11月12日 評価

札幌地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姥 澤 克 文

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 14,140,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1（土地）        | 金 6,950,000 円 |
| 物件2（建物）        | 金 7,190,000 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

| 番号 | 所在等                                                                                                                                                                                                     | 登記                                                                             | 現況                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積                                                                                                                                                                                         | 札幌市西区西野8条2丁目<br>379番32<br>宅地<br>169.19㎡                                        | 同左                                                                       |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                           | 札幌市西区西野8条2丁目379番地32<br>379番32<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 63.18㎡<br>2階 35.64㎡ | 軽量鉄骨造の附属車庫（約14.58㎡）がある。2階約2.43㎡が増築され、2階床面積は約38.07㎡となっている。その他については同左のとおり。 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                          |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地建物位置関係図のとおり、南西側に鉄骨造カーポート（約9.0㎡）が設置され、当該設置部分がアスファルト舗装されている。</li> <li>・北西側から南西側の境界付近に鉄柵が設置され、北側及び南西側から南東側にかけてコンクリート土留（一部鉄柵付き、門を含む）が設置されている。</li> </ul>          |                                                                                |                                                                          |
| 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関前に風除室（約6.48㎡）が設置されている。屋根の一部にソーラーパネルが設置され、室内にはソーラーパネル用パワーコンディショナーが設置され、家庭用の分電盤に接続されている。</li> <li>・2階小屋裏部分は物置として利用されており、更に、小屋裏の間には屋根からの雨水のための配管室がある。</li> </ul> |                                                                                |                                                                          |

#### 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                                                       | 地下鉄東西線「発寒南」駅南西方道路距離約2.9km、最寄りバス停「西野8条3丁目」東方道路距離約160m。                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 道道背後に戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域。周辺地勢は、西方から東方にかけ下りの緩傾斜地であり、また南方から北方向へ下りの緩傾斜地となっている。                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>指定ない<br>北側斜線高度地区、建築基準法第22条区域、宅地造成工事規制区域、景観計画区域、居住系市街地、日影規制（3時間-2時間：測定面1.5m） |
| 画 地 条 件                                                         | 間口約14m・奥行約12mの長方形地。本件敷地部分はほぼ平坦で、東側隣地（地番379番31）及び西側隣地（379番33）とはほぼ等高に接しているが、北東側隣地（379番34及び同379番35）より約0.7～1.2m高位にある。                                                                                                                             |                                                                                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | 南側が幅員約8mの東方下り緩傾斜の舗装市道（注）にほぼ等高に接面。<br><br>（注）：建築基準法第42条1項1号に該当                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                   |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 あり                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>境界標は南東側に1カ所確認できた。物件の特定は、その境界標を基に法務局備付の図面等を参考に概測したが、位置・形状・規模等の詳細については、専門家の測量を要する。</li> <li>対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし評価人として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。</li> </ul> |                                                                                                                   |

## 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 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和48年10月20日新築<br/>、平成25年5月25日増築</p> <p>経 過 年 数：52年</p> <p>経済的残存耐用年数：13年</p>                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造：木造</p> <p>屋 根：カラー鉄板等</p> <p>外 壁：リシン吹付け・サイディング等</p> <p>内 壁：ビニールクロス等</p> <p>天 井：ビニールクロス・石膏ボード等</p> <p>床：フローリング・ビニールシート等</p> <p>設 備：電気・給水等</p> <p>その他：オール電化住宅</p> |
| 床面積（現況）         | 第3項目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                       |
| 現況用途等           | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：3LDK（1階は居間・台所・浴室・洋室1室、2階は洋室2室）</p>                                                                                                            |
| 品 等             | 取得後数回増改築されているため、古型化はさほど見られずコンパクトな設計で、内部の使用資材は築年数に比べ良質なものとなっている。                                                                                                       |
| 保守管理の状態         | 内壁の壁紙の剥がれや汚損等が見られ、外壁に多数の損傷箇所がある。このため屋根・外壁は早急な修繕が必要で、保守管理の状態は劣る。                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書参照                                                                                                                                                             |
| 特 記 事 項         | 本件建物は昭和48年の新築時には、建築確認申請がなされているが、工事完了済証の交付は受けていない。また増築について確認申請はなされていない。                                                                                                |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ①物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------------|
| 1        | 76,900               | 1.06      | 169.19         | 1.0       | 13,791,000            |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 札幌西－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $82,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.5 \times 100/105.0 \approx 76,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+1.5%。

◇地域格差：隣接不動産の状況+5%。

イ 個別格差：方位+6.0%。

\*アスファルト舗装・土留・鉄柵・門・カーポートは老朽化し、経済価値はない。

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：付近の環境との適合、敷地との適応の状況から減価はない。

#### ②物件2（建物）

目的建物の再調達原価（風除室を含む）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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価<br>率<br>ウ | 附属建物等<br>価格(円)<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>(ア×イ×ウ)+エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|--------------|---------------------|-----------------------------|
| 2        | 270,000             | 101.25             | 0.16         | 1,485,000           | 5,859,000                   |

イ 現況延床面積：登記記載延べ床数量98.82㎡に2階増築約2.43㎡を加算した数量。

ウ 現価率＝(経済的残存耐用年数13年／経済的全耐用年数65年)×(1－観察減価0.2)＝0.16

- エ 附属建物等価格：附属建物（車庫）の残存価格を15,000円と査定。ソーラーシステムにつき、経費の計上が容易な定額法により現在価値を計上。（売電目的の太陽光発電設備の法定耐用年数17年、残存耐用年数5年、 $\therefore$ 再調達原価（設置費込み）5,000,000円 $\times$ 5年/17年 $\div$ 1,470,000円）。

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 1        | 13,791,000    | 0.3           | 法定地上権 | 4,137,000            |

イ 土地利用権等割合：西区における借地権の取引慣行及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を30%と査定。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>（円）<br>(1①オ, 1②オ)<br>ア | 土地利用権等価<br>格の控除及び加<br>算(円) (2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額（円）<br>(ア＋イ)×ウ ×<br>エ×オーカ |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|
| 1        | 13,791,000                        | -4,137,000                            |                     | 0.9            | 0.8             | —                          | 6,950,000                    |
| 2        | 5,859,000                         | +4,137,000                            |                     | 0.9            | 0.8             | —                          | 7,190,000                    |
| 一括価格（合計） |                                   |                                       |                     |                |                 |                            | 14,140,000                   |

ウ 占有減価修正：ない。

エ 市場性修正：①早急に必要となる外壁及び屋根の補修費用、②今後必要となる配管を含む設備の点検・更新費用、③旧耐震基準の建物で、耐震強度の点検と補強費用発生の可能性、④西野における中古不動産の需給動向等々を勘案し、-10%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.8を乗じた。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 札幌西－17

所 在：札幌市西区西野9条4丁目772番79「西野9条4－3－12」

価 格：82,000円／㎡

位 置：地下鉄東西線「発寒南」駅道路距離約2.9kmに位置。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：187㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側8m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建つ住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

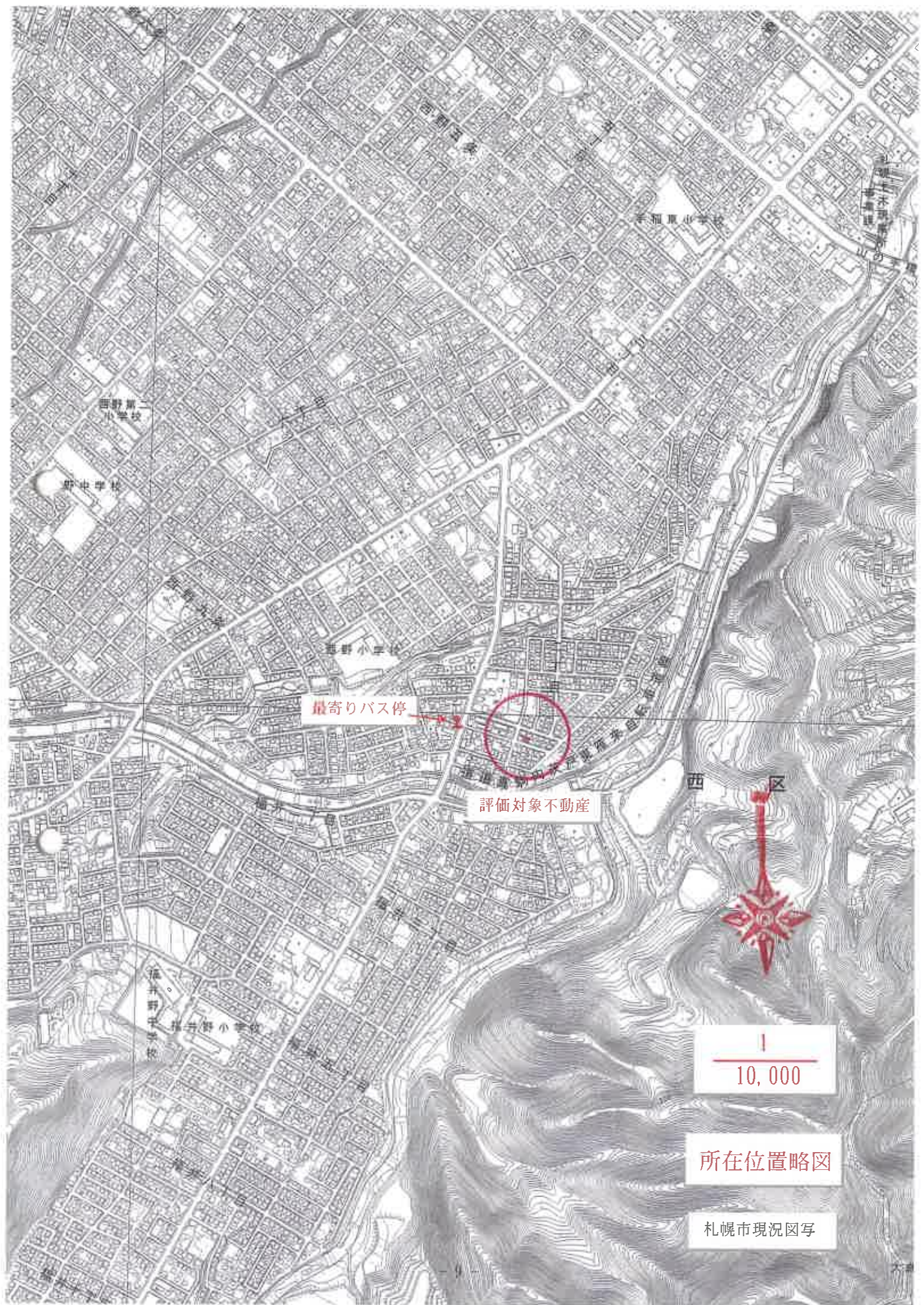
物件1 8,544,000円

物件2 1,514,400円（附属建物を含む）

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写・地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



最寄りバス停

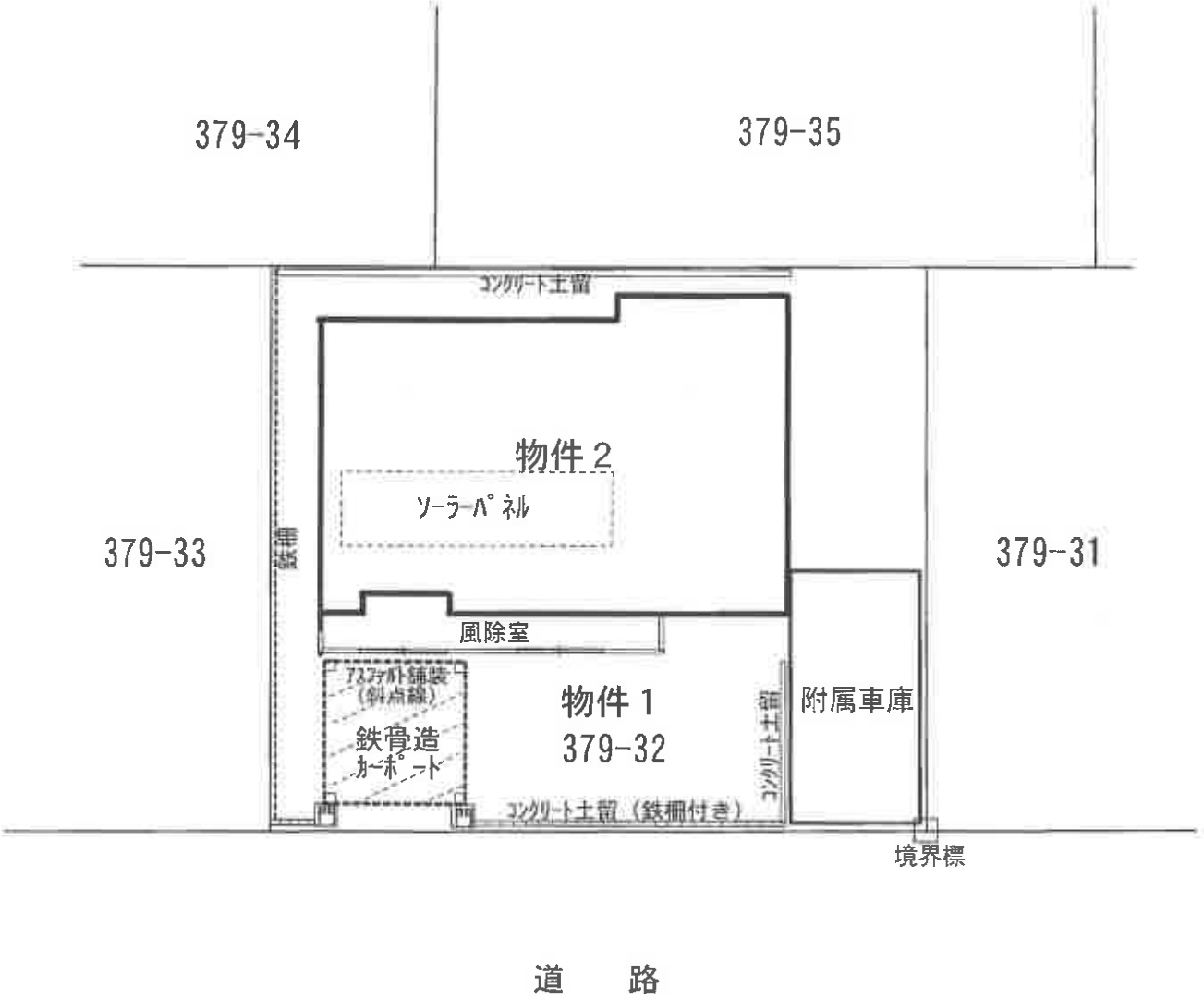
評価対象不動産

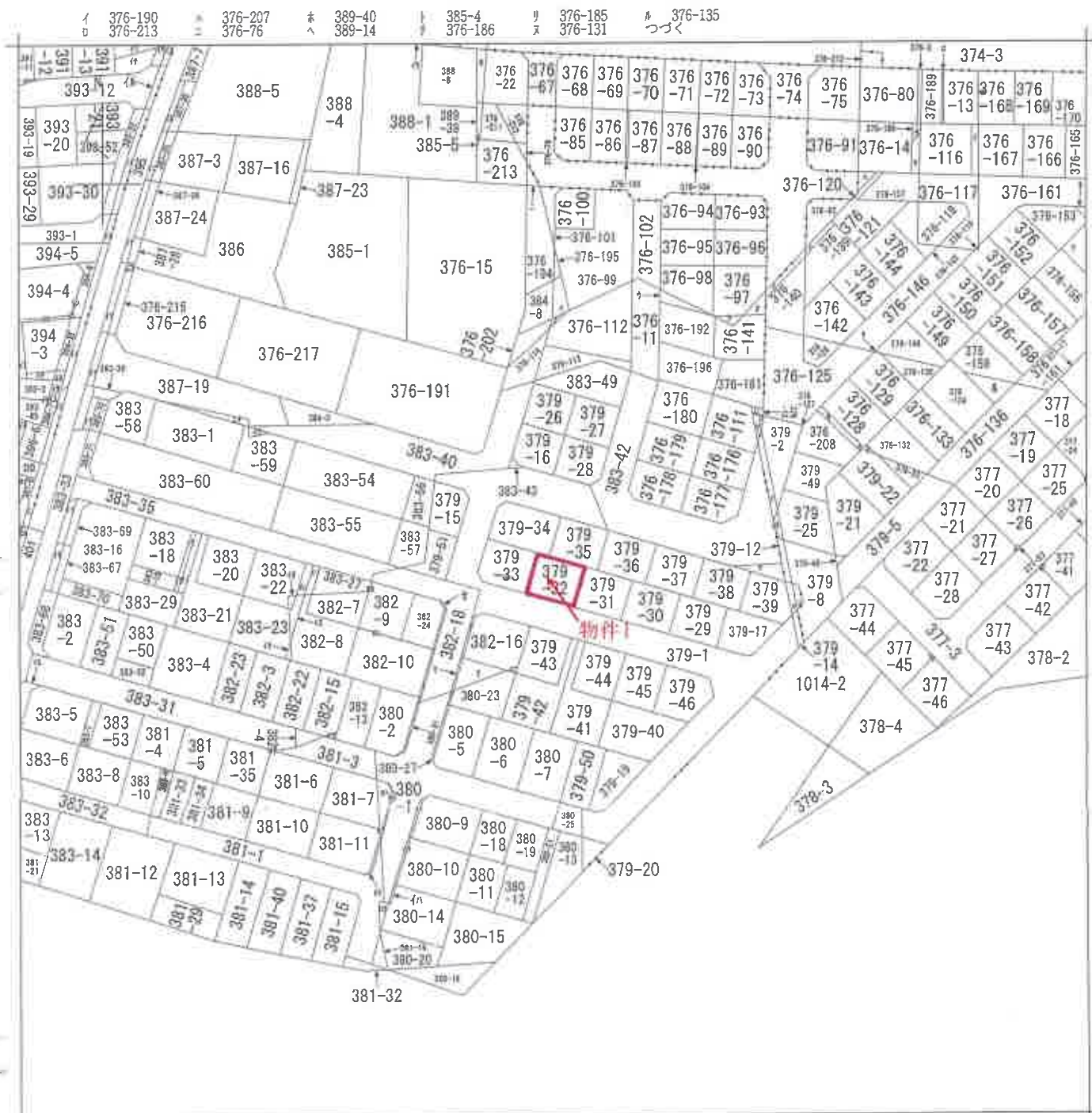
10,000

所在位置略図

札幌市現況図写

土地建物位置関係図





(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。



A 西野七条1丁目  
B 札幌市西区  
C 札幌市西区  
D 西野八条3丁目

|       |        |              |  |           |           |    |          |           |  |
|-------|--------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|-----------|--|
| 請求部   | 所在     | 札幌市西区西野八条二丁目 |  |           |           | 地番 | 379番32   |           |  |
| 出力縮尺  | 1/1200 | 精度区分         |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |           |  |
| 作成年月日 | 昭和4年   |              |  |           | 備付年月日(原図) |    | 補事項      | 旧土地台帳附属地図 |  |

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。

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

令和7年9月4日

札幌法務局西出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

公 図 写

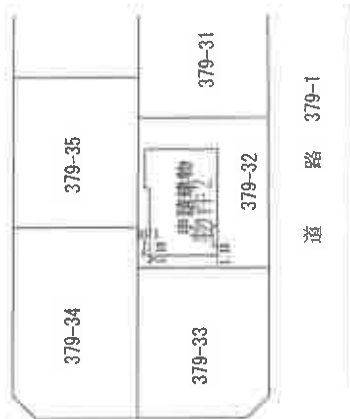
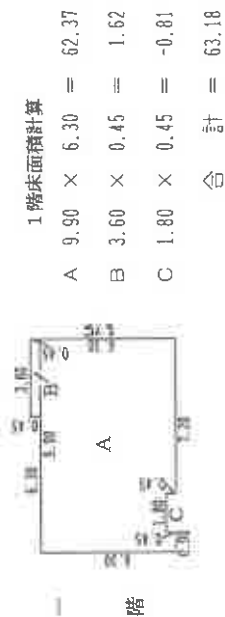


# 各階平面図

家屋番号  
379番32

## 建物図面

建物の所在  
札幌市西区西野八条二丁目379番地32



作成者

縮尺  
1/250



(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺  
1/500

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

# 建物間取図



## 1 階



## 2 階



建 物 間 取 図  
(附属建物)



1  
—  
50