

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	7,580,000 6,064,000	一括	1,516,000	43,368	12,490
1	4,040,000				
2	3,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市清田区清田五条四丁目
地 番 1 7 4 番 7 7
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 札幌市清田区清田五条四丁目 1 7 4 番地 7 7
家屋 番号 1 7 4 番 7 7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 4 9 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造平家建
床 面 積 約 1 4 . 5 8 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 8 年 1 月 7 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 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】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市清田区清田五条四丁目
 地 番 1 7 4 番 7 7
 地 目 宅地
 地 積 1 8 9 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 札幌市清田区清田五条四丁目 1 7 4 番地 7 7
 家屋 番号 1 7 4 番 7 7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 7 . 4 9 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 木造平家建
 床 面 積 約 1 4 . 5 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第44号
令和7年6月24日受理
令和7年8月4日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山 口 毅

(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 | 札幌市清田区清田五条四丁目 | |
| | 地 番 | 1 7 4 番 7 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 9 . 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市清田区清田五条四丁目 1 7 4 番地 7 7 | |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 7 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 7 . 4 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市清田区清田五条四丁目4番15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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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：車庫 構造：木造平家建 床面積：約14.58平方メートル } 未登記		
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 ☒ 「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 令和 年()第 号 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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者の夫) ☐ ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年11月20日	
最初の契約等	契約日	平成29年11月14日	
	期間	平成29年12月1日から ■令和元年11月30日まで 2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	
現在の契約等	期間	令和元年12月1日から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金80,000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金80,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費として、月額5,000円を支払っている。 契約締結時に、室内清掃料32,400円及び水廻り清掃料22,680円を支払っている。	
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	

(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 本件土地は、土地建物位置関係図に示すとおり、境界標を2箇所しか確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地と各隣接地とは、概ね等高であるが、接面道路とは約1.1メートルないし1.3メートルの高低差がある(写真1参照)。
- 3 本件土地上に、コンクリート製土留め、コンクリートブロック塀及び鉄柵が存する(写真1、同5及び土地建物位置関係図各参照)。
- 4 本件土地の北側において、市道に接面している。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、全体的に経年劣化が見られたほか、以下のとおりである。
 - (1) 外壁の損傷を補修した跡が各所に見られた(写真1参照)。
 - (2) 2階洋室2のドアのガラスが破損している。
 - (3) 室内で猫を3匹飼育しているが、引っ掻き傷等は見られなかったものの、1階居間の床部分に、猫の飼育による汚損が見られたり、臭気を感じられた。
 - (4) Bによると、本件建物の設備のうち、車庫のシャッター、換気扇、セントラルヒーティングシステム及びトイレのウォシュレットが故障しているとのことである。
- 2 風除室(約4.05平方メートル)がある(写真1参照)。
- 3 所有者所有のスチール製仮設物置(約3.00平方メートル)がある(写真5及び土地建物位置関係図各参照)。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、占有者の氏名が、漢字で表示されている。
- 2 Bは、賃貸借契約書を提示して、Aと本件建物に居住している旨述べている。
- 3 以上により、本件建物の占有状況については、Bの陳述、賃貸借契約書の存在及び上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目及び3枚目記載のとおりであると認定した。
なお、Aの賃借権は、正常であると思料する。

(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
R 7 年 6 月 2 4 日 (火) : : :	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)
R 7 年 6 月 2 5 日 (水) 1 1 : 1 0 - 1 1 : 3 5	物件所在地	物件確認、占有調査 (占有者不在)
R 7 年 6 月 2 6 日 (木) : : :	郵便	債務者及び北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店に対し、各照会書送付
R 7 年 7 月 7 日 (月) 1 1 : 1 0 - 1 1 : 2 0	物件所在地	占有調査 (占有者不在)、連絡文書投函
R 7 年 7 月 1 1 日 (金) 1 5 : 3 6 - 1 5 : 5 8	電話	債務者から聴取
R 7 年 7 月 1 1 日 (金) 1 5 : 5 9 - 1 6 : 1 5	電話	B から聴取
R 7 年 7 月 2 9 日 (火) 9 : 3 5 - 1 1 : 0 0	物件所在地	土地概測、立入調査 (B 立会)、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、立会人建物内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠させて

令和 年 月 日

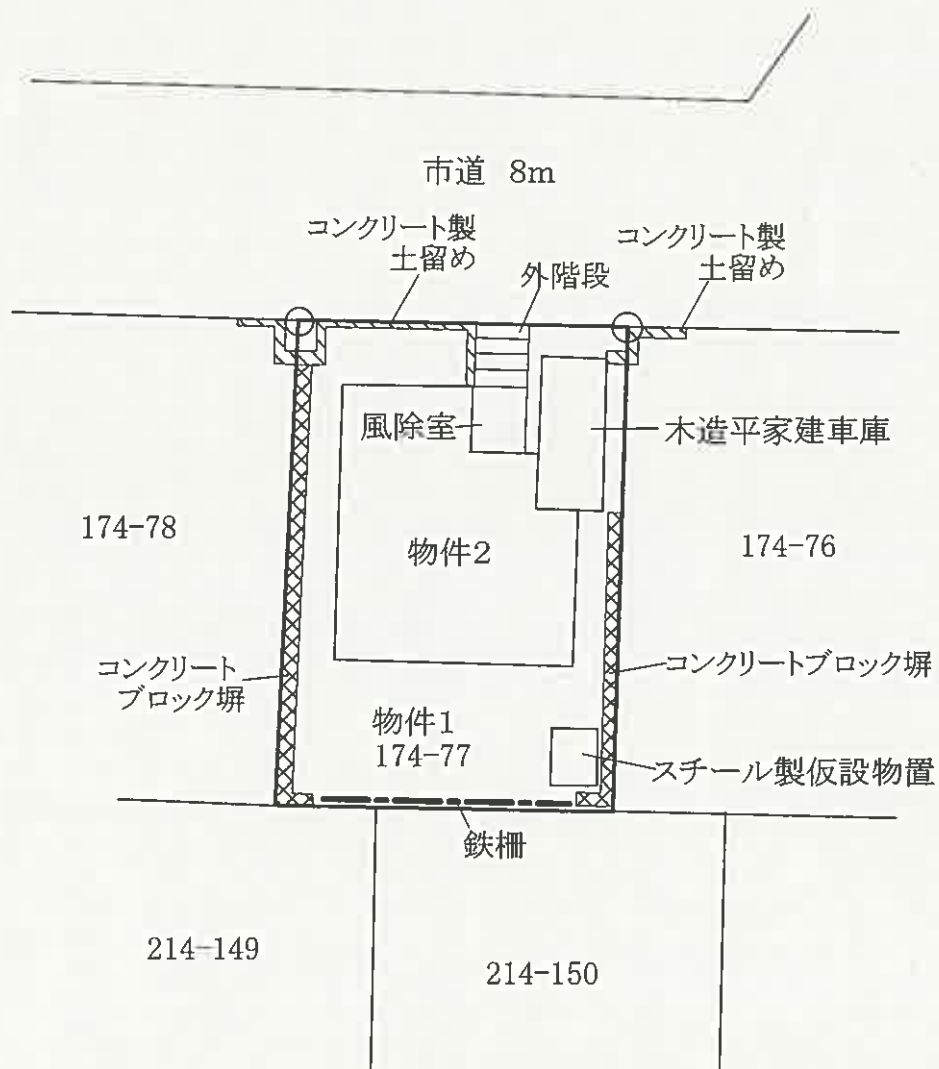
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

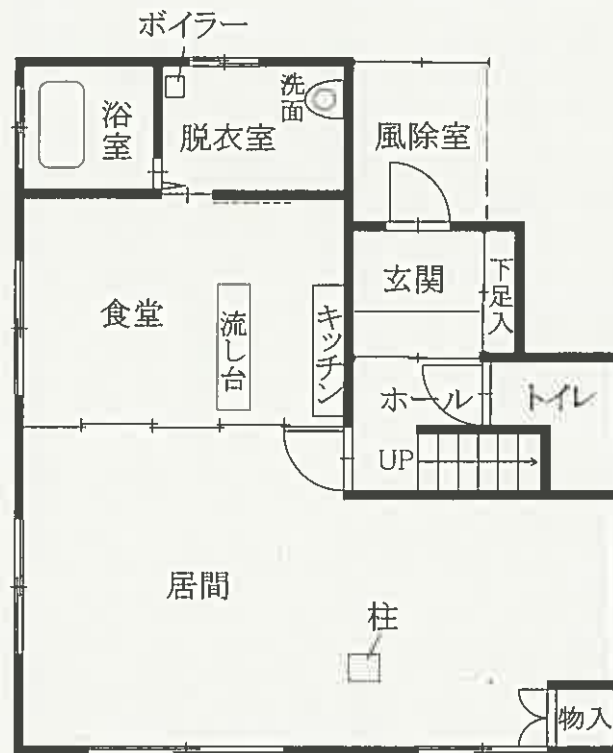
土地建物位置関係図



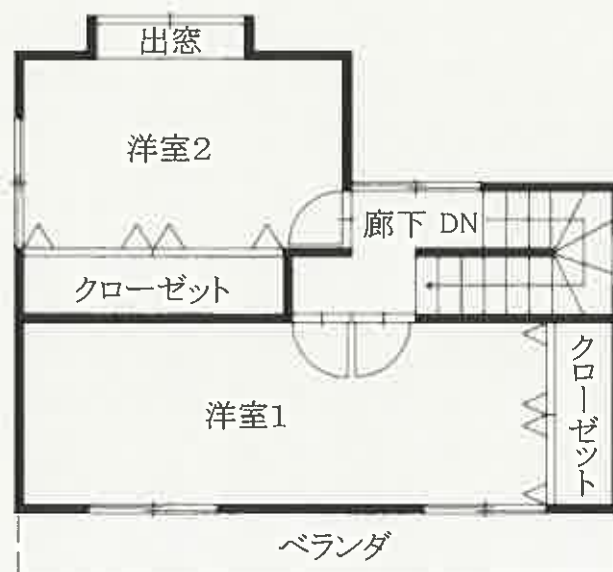
○ 境界標

縮尺 約1/250

建物間取図



1階



2階

縮尺 約1/100

1 建物外観



2 1階居間



3 1 階台所



4 1 階浴室



5 スチール製仮設物置



令和 7 年 （ 又 ） 第 44 号
令和 7 年 7 月 29 日現地調査
令和 7 年 8 月 4 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 口 康 洋

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7,580,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,040,000	円
物件2（建物）	金	3,540,000	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き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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市清田区清田五条四丁目 174番77 宅地 189.75㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市清田区清田五条四丁目 174番地77 174番77 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.49㎡ 2階 45.54㎡ 延 113.03㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
2	・木造平家建車庫（附属建物・約14.58㎡）、スチール製仮設物置（約3.00㎡）、風除室（約4.05㎡）がある。		

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	地下鉄東豊線「福住」駅の南東方道路距離約4.5km 北海道中央バス「清田5条3丁目」停留所の東方道路距離約500m
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地勢は概ね平坦である。
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：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：なし 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、清田東第一地区地区計画（低層専用住宅地区）、外壁の後退距離1m、建築物の高さの制限10m、景観計画区域
画地条件	間口約11.5m、奥行約16.5m、規模189.75㎡の長方形の中間画地である。隣接地とは概ね等高であるが、前面道路とは約1.1～1.3mの高低差がある。
接面道路の状況	北側が幅員約8mの舗装市道清田98号線（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面する。
土地の利用状況等	物件2及び附属建物、仮設物置の敷地等として利用されている。 ・目的外建物 なし 東側・西側・南側隣接地は戸建住宅、北側は市道敷地である。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり

※ 特記事項は次ページへ続く。

特 記 事 項	・札幌市埋蔵文化財センターの公表資料にて確認したところ、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・現地調査の結果境界標は2カ所のみ確認にとどまった。また、法務局備付図面等をもとに概測を行ったが、面積等の正確な確認は別途専門家による測量を要するものである。 ・市道よりも約1.1m～1.3m高く、道路境界付近はコンクリート製土留めが敷設されている。また、隣接地境界付近にコンクリートブロック塀及び鉄柵が設置されている。（「土地建物位置関係図」参照） なお、これらの土留め・コンクリートブロック塀・鉄柵は老朽化の程度から経済価値なしと判断した。 ・対象土地については、現地調査、登記簿調査及び過去の住宅地図調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人の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。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和63年11月7日 新築 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 3 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : カラー鉄板 外 壁 : 塗装仕上 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、暖房給湯設備、衛生設備等 その他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 2LDK (「建物間取図」記載のとおり)
品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	特記事項記載の汚損・破損等がみられる等保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照

※ 特記事項は次ページへ続く。

特 記 事 項	・札幌市建築指導課において、本件建物は建築確認及び検査済証の交付を受けていることを確認したが、附属建物については未了である。 ・外壁の各所にひび割れの補修跡がみられる。 ・2階洋室2のドアガラスが破損している。 ・室内に猫3匹を飼育しているため臭気が充満しているほか、1階居間の床部分に汚損がみられる。 ・占有者の関係者によると、車庫のシャッター、換気扇、セントラルヒーティングシステム、トイレのウォシュレットが故障しているとのことである。 ・風除室（約4.05㎡）がある。 ・敷地内の南東寄りにスチール製仮設物置（約3.00㎡）がある。 ・敷地内北東側に未登記の木造平家建車庫（約14.58㎡）がある。 ・附属建物を含めた建築面積は法定建ぺい率を超過しており、建築基準法違反の可能性がある。 ・目視可能な部分において吹付けアスベストは確認されなかったが、詳細については専門調査機関による調査を要する。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	65,000	0.95	189.75	0.90	10,545,000

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考量のうえ標準価格を 65,000円/㎡ と査定した。

イ 個 別 格 差：道路よりも高い -5%

ウ 地 積：登記記載面積

エ 建 付 減 価：建物の築年数等を勘案し、-10%の減価を行った。

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。

なお附属建物（車庫）については現況を勘案して100,000円と査定し、仮設物置については物件2の建物価格に含めて評価した。

物件 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	180,000	113.03㎡	0.06	1,221,000
附属 建物	—	—	—	100,000
合 計				1,321,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数 3 年 / 経済的全耐用年数 40 年) × (1 - 観察減価 0.2)

= 0.06

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 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	10,545,000	40%	法定地上権	4,218,000

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

物件 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×カ
1	10,545,000	-4,218,000	—	0.80	0.80	—	4,040,000
2	1,321,000	4,218,000	—	0.80	0.80	—	3,540,000
一括価格（合計）							7,580,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特記事項記載の建物内部の汚損・破損、設備の不具合、外壁の補修跡、建築基準法違反の可能性等を考慮し-20%の市場性修正を行った。

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を考量の上、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）：なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 (札幌清田-16)
所 在 : 札幌市清田区清田6条2丁目210番331外
住 居 表 示 : 「清田6条2-16-19」
価 格 : 61,800円/㎡
位 置 : 地下鉄東豊線「福住」駅の南東方道路距離約4,500mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 道 路 : 西側8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 住宅、アパートが建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 7,874,600 円

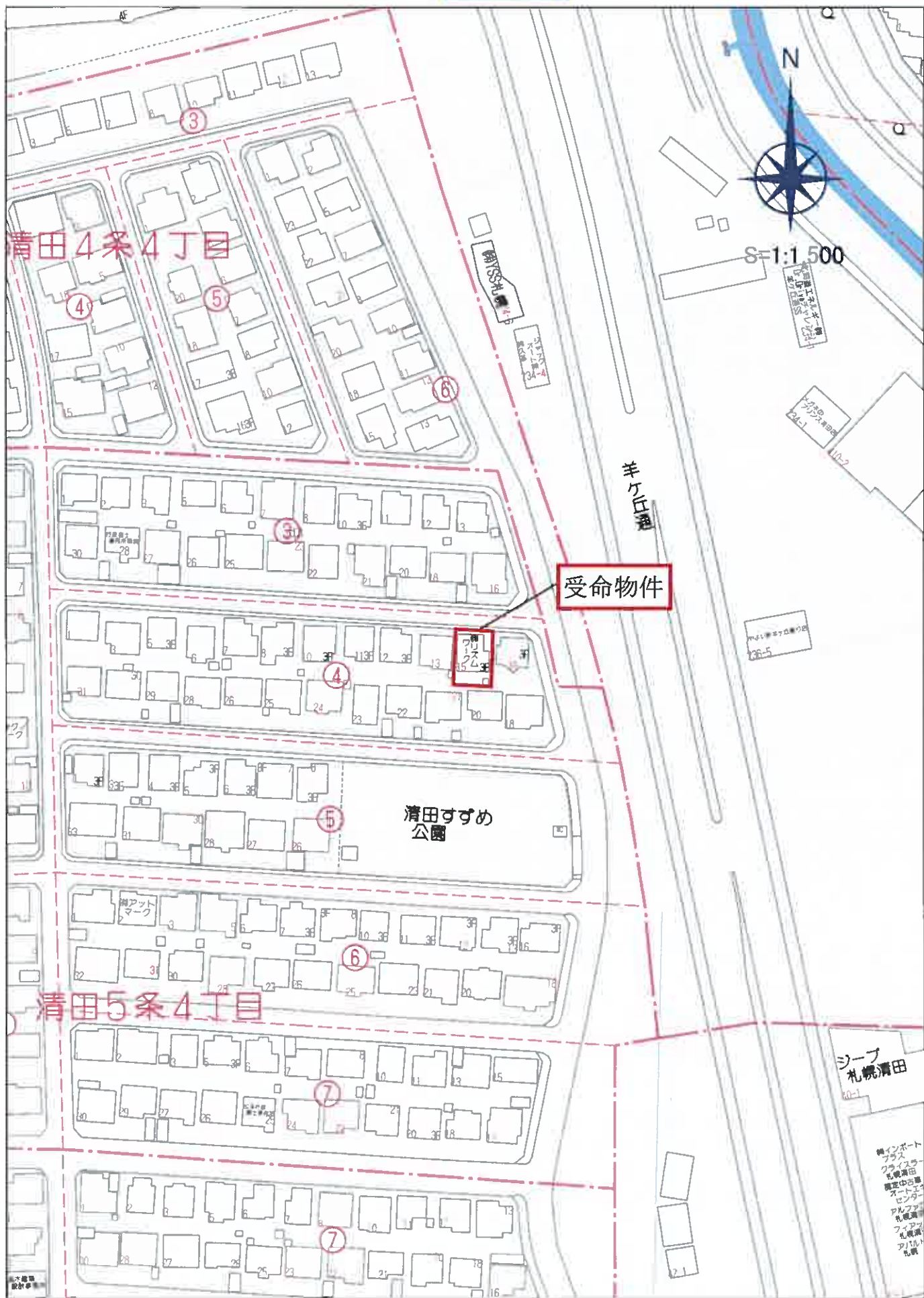
物件2 2,032,000 円

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。

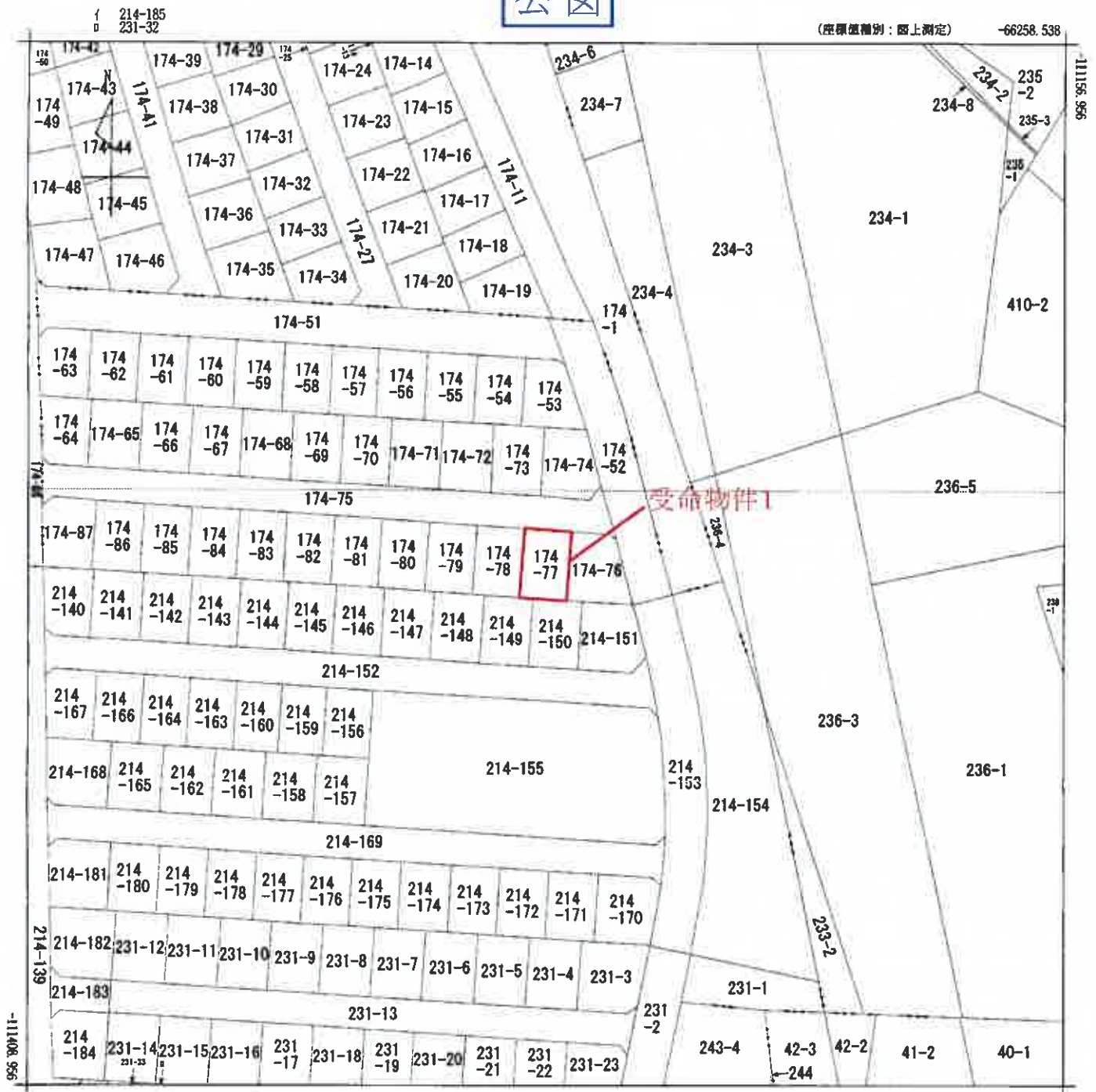
第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し(A3をA4に縮小)
- 3 地積測量図写し(A3をA4に縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(A3をA4に縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

位置図



公 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。

地番区域見出し

清田四条
4丁目

清田
清田五条
4丁目

A 清田六条 4
B 丁目
C 真栄
清田

請求部分	所在地	札幌市清田区清田五条四丁目				地番	174番77			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和55年1月				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。

令和7年5月13日
札幌法務局南出張所
地図整理番号：M08390
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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。
令和7年5月13日 札幌法務局調出箇所 登記官

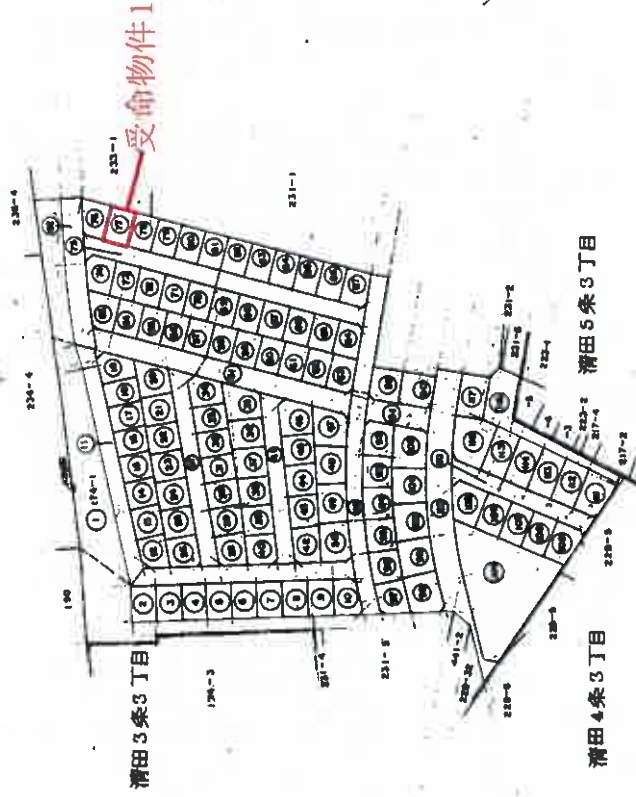
011397

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名		
	種類	コンクリート線	
	既設		
	新設		

174-1
-2
-50
-89
-92
-109
174-51
-87
-89
-91
-110
-118
は清田4条4丁目
は清田5条4丁目

174-102は清田4条4丁目174-101に台座(M3.5.23)

地	番	土地積	所在地
174番1-2	札幌市清田区	4条4丁目 5条4丁目	図 図 24m/



作製者	申請人	縮尺
		1/2500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和62年7月3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
令和7年5月13日 札幌法務局南出務所 登記官

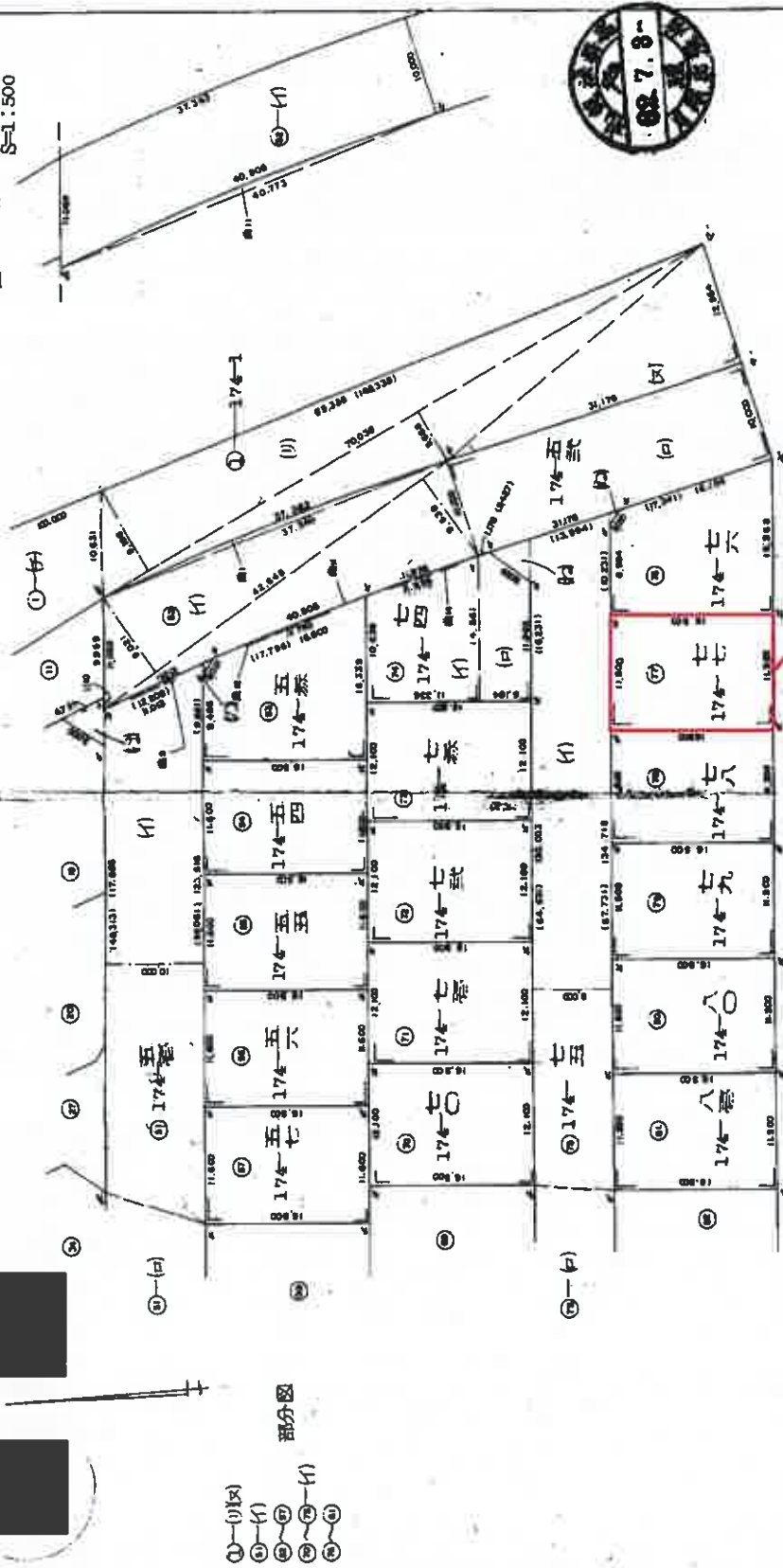
011401

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号	地積
	コンクリート型	42
	埋設	
	新設	

地番	174番1
土地の所在	札幌市東区南田5条4丁目

土地積測量所 在量

曲11 部分図 S=1:500



受命物件!

作製者	申請人	縮尺
		1/500

(昭和62年4月20日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M08392 (5/24)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

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。
令和7年5月13日 札幌地務局南出張所 登記官

011418

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名		地番	土地の所在	土地積算	所在地
	種類	コンクリート線				
	既設		174番1	札幌市豊平区南田	174番1	札幌市豊平区南田
	新設					
174-49	22.913X(1.096+10.622)÷2=0.9911	246㎡	174-64	16.500X(2.600+11.156)÷2=0.6610	193㎡	札幌市豊平区南田
174-50	23.666X(1.336+10.743)÷2	256㎡	174-65	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	- (2.5416) - (2.5420) = 256.5772070		174-66	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
174-51	(1) 10.000X(48.315+56.081)÷2=521.9700000	1267㎡	174-67	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	+ (10.0722+0.6544) + (0.5772) = 533.0738000		174-68	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	(2) 10.000X(75.161+70.850)÷2=730.0550000		174-69	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	+ (1.9519+2.4598910) - (0.3485) = 734.1182910		174-70	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	(1) 計 1267.1920910		174-71	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
174-62	(1) 42.648X(0.021+9.538)÷2=395.7521160	702㎡	174-72	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	+ (4.2406) - (19.1743) = 390.8184160		174-73	12.100X16.500=199.6500000	199㎡	札幌市豊平区南田
	(2) 31.176X10.000=311.7600000		174-74	(1) 11.336X(0.639+14.561)÷2+ (0.4876) = 43.3213000	214㎡	札幌市豊平区南田
	(1) 計 702.5784160			(2) 5.164X(4.561+16.231)÷2 - (0.590) = 70.9149440		
				(1) 計 214.2361440		
174-63	16.500X(0.681+15.538)÷2=214.6650000	215㎡	174-75	(1) 8.000X(4.631+67.731)÷2+ (0.590+0.728) = 538.7660000	1111㎡	札幌市豊平区南田
	+ (1.5817) - (0.8544) = 215.6023000			(2) 8.000X(1.656+70.444)÷2+ (2.061+2.4553) = 572.9165000		
174-64	11.600X16.500=191.4000000	191㎡		(1) 計 1111.6825000		
174-65	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-66	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-67	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-68	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-69	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-70	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-71	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-72	11.600X16.500=191.4000000	191㎡				
174-73	(1) 1.818X(2.850+12.684)÷2 - (0.0020) = 23.208406	197㎡				
	(2) 14.682X(2.684+11.400)÷2 - (76.8096440)					
	(1) 計 200.0080500 - (2.4598910) = 197.5491590					
	(2) 計 4608.7203400					



申請人

昭和62年4月20日(作製)

作製者

縮尺 1/

(札幌土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成1年10月12日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月13日 札幌法務局南出張所 登記官

各階平面図

513996

建物図面

174番77

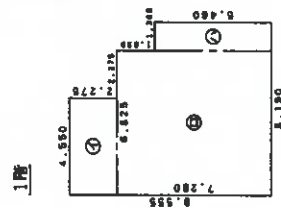
札幌市豊平区清田5条4丁目174番地77

清田区

建物の所在

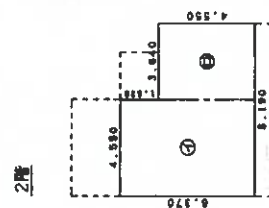
1階
求積表
① 4.550 x 2.275 = 10.351250
② 6.825 x 7.280 = 49.680000
③ 1.385 x 5.480 = 7.452900
計 67.480150

床面積 67.48㎡



2階
求積表
① 4.550 x 6.370 = 28.883500
② 3.640 x 4.550 = 16.562000
計 45.445500

床面積 45.44㎡



-75

受命物件2

-76

-77

-149

214-150

-151



作製者

縮尺 1/250

申請人

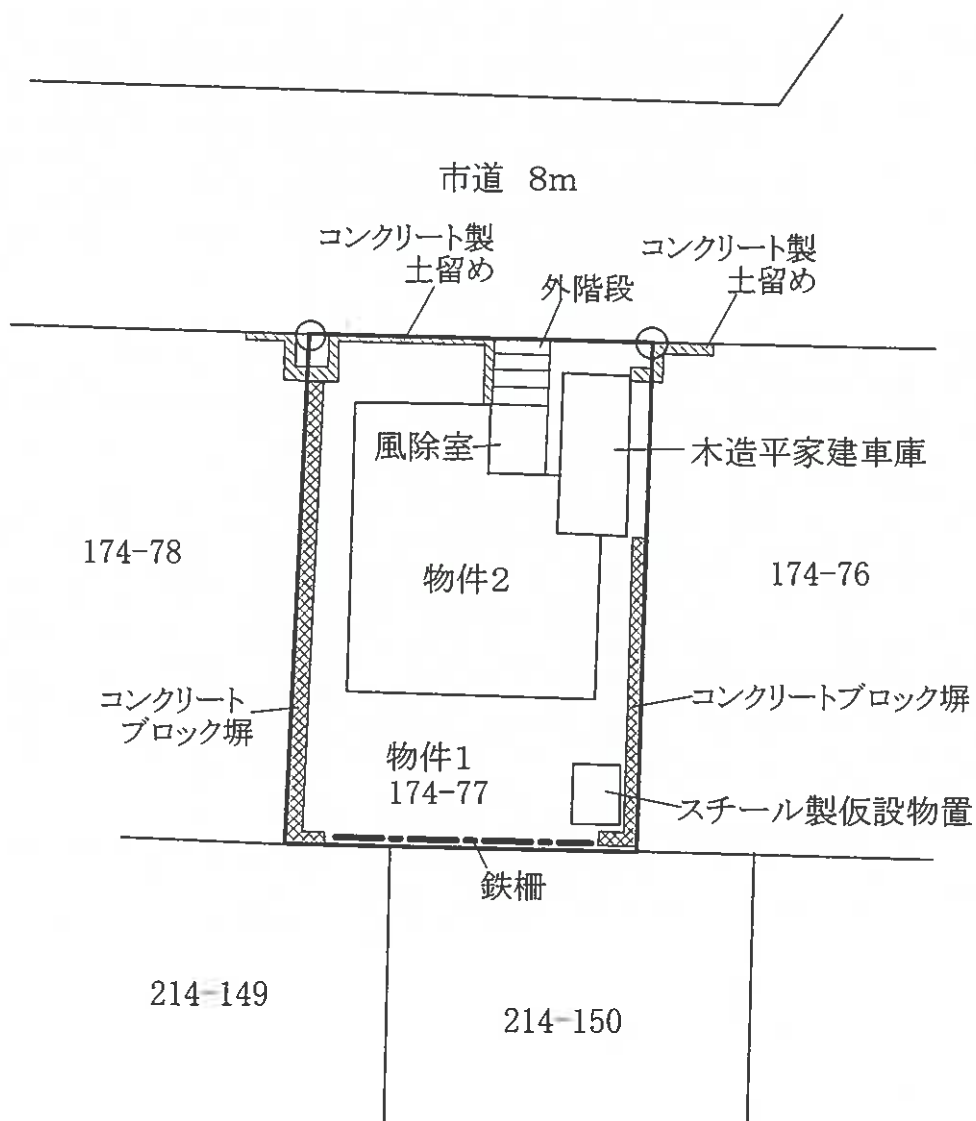
縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会印紙)

地図管理番号：M08391

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

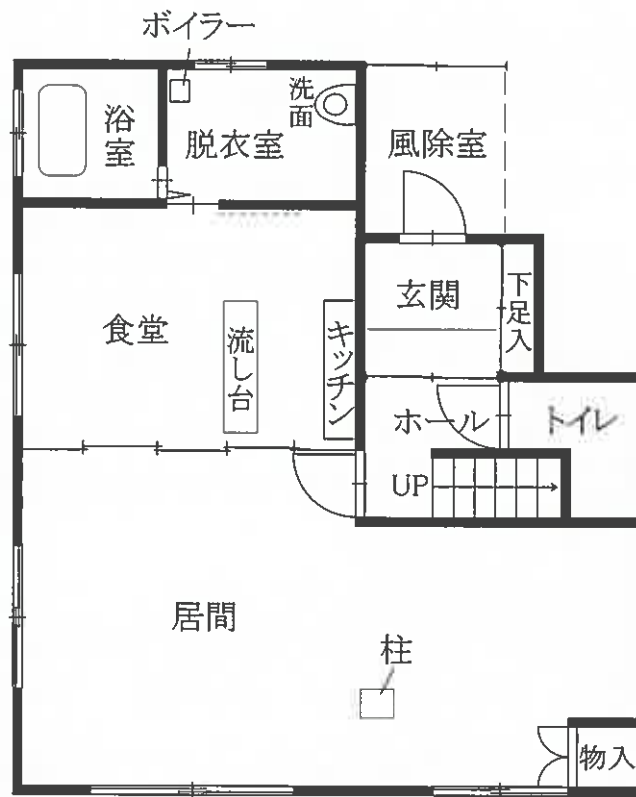
土地建物位置関係図



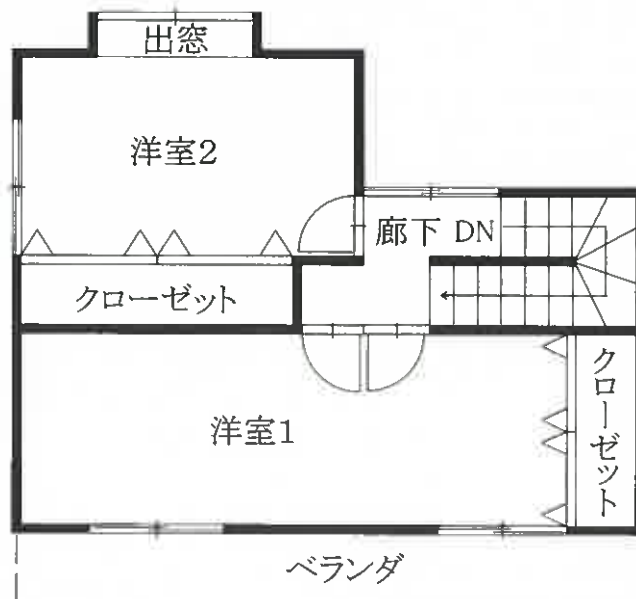
○ 境界標

縮尺 約1/250

建物間取図



1階



2階