

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 3日から 令和 8年 4月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月22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 4月20日から 令和 8年 4月24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 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

床 面 積	1階	217.56平方メートル
	2階	160.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十五条西十六丁目 3番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	1階部分	57.21平方メートル
	2階部分	155.50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 8年 1月28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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 札幌市中央区南十五条西十六丁目  
地 番 2番2  
地 目 宅地  
地 積 107.42平方メートル

2 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 300.82平方メートル

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番地、2番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 217.56平方メートル  
2階 160.86平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十五条西十六丁目 3番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 138.86平方メートル

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番地、2番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 217.56平方メートル  
2階 160.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十五条西十六丁目 3番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 57.21平方メートル  
2階部分 155.50平方メートル



令和7年(ケ)第50号  
物件1ないし同4  
令和7年6月16日受理  
令和7年9月24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 札幌市中央区南十五条西十六丁目  
地 番 2番2  
地 目 宅地  
地 積 107.42平方メートル

2 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 300.82平方メートル

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番地、2番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 217.56平方メートル  
2階 160.86平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十五条西十六丁目 3番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 138.86平方メートル

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番地、2番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建



## 物 件 目 録

床 面 積	1階	217.56平方メートル
	2階	160.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十五条西十六丁目 3番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積	1階部分	57.21平方メートル
	2階部分	155.50平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市中央区南十五条西十六丁目1番68号	
土地	物件1及び同2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1及び同2） <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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4	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類： 構造： 床面積：       }	
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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 <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         {         地方裁判所         支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある         {         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及び同2について

- 1 本件土地は、2筆からなる長方形地であるが、境界標等を確認できなかったので、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合し、概測した結果、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。  
なお、本件土地と南西側及び南東側隣接地（地番32番）との境界付近の2箇所に、木杭1及び同2がある（土地建物位置関係図（1階）参照）。
- 2 本件土地の北西側において、市道に接面している。
- 3 本件土地上に、門柱、コンクリート塀（タイル張）、コンクリート土留、コンクリートブロック塀及び庭木等が存するが（写真1及び土地建物位置関係図（1階）各参照）、南東側及び南東側境界付近に存するコンクリートブロック塀に、南西側及び南東側隣接地（地番32番）へ出入りする木戸が設置されている。また、同コンクリートブロック塀の支柱部分は、上記隣接地上に設置されている。さらに、庭木は、剪定等がなされていないため、枝葉が市道や南西側及び南東側隣接地（地番32番）に越境している（写真1参照）。

### ■ 物件3及び同4について

- 1(1) 一棟の建物は、物件3及び同4の二つの区分所有建物からなる建物である。このうち、1階玄関部分、同階ホール部分及び未登記の塔屋（約11.54平方メートル）部分が共用部分となっている（建物間取図参照）。  
なお、1階から2階へ昇降するエレベーターが設置されているが、物件4の専有部分となっており、物件3の占有者の利用は想定されていない（建物間取図参照）。
  - (2) 1階玄関の天井部分に、漏水が原因と思われる破損箇所があり（写真3参照）、2階バルコニーの外壁タイルが剥がれている（写真2参照）等、内外部共に、全体的に経年使用による老朽化等が見られた。
  - (3) 物件3及び同4の二つの区分所有建物は、所有者が同一のため、管理組合や管理人室等はないと思料する。また、管理費等の取り決めもないと思料する。
- 2 物件3及び同4の各室内においても、全体的に経年使用による汚損等が各所に見られた。

### ■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札等はない。
- 2 在室者（所有者の子であり、所有者の占有補助者）は、本件建物に居住している旨述べている。
- 3 中和興産株式会社の本店所在地が、本件建物の住居表示と同一であるが、添付写真のとおり、室内は煩雑としており、営業実態等の有無が不明である。
- 4 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、3枚目及び4枚目記載のとおりであると認定した。

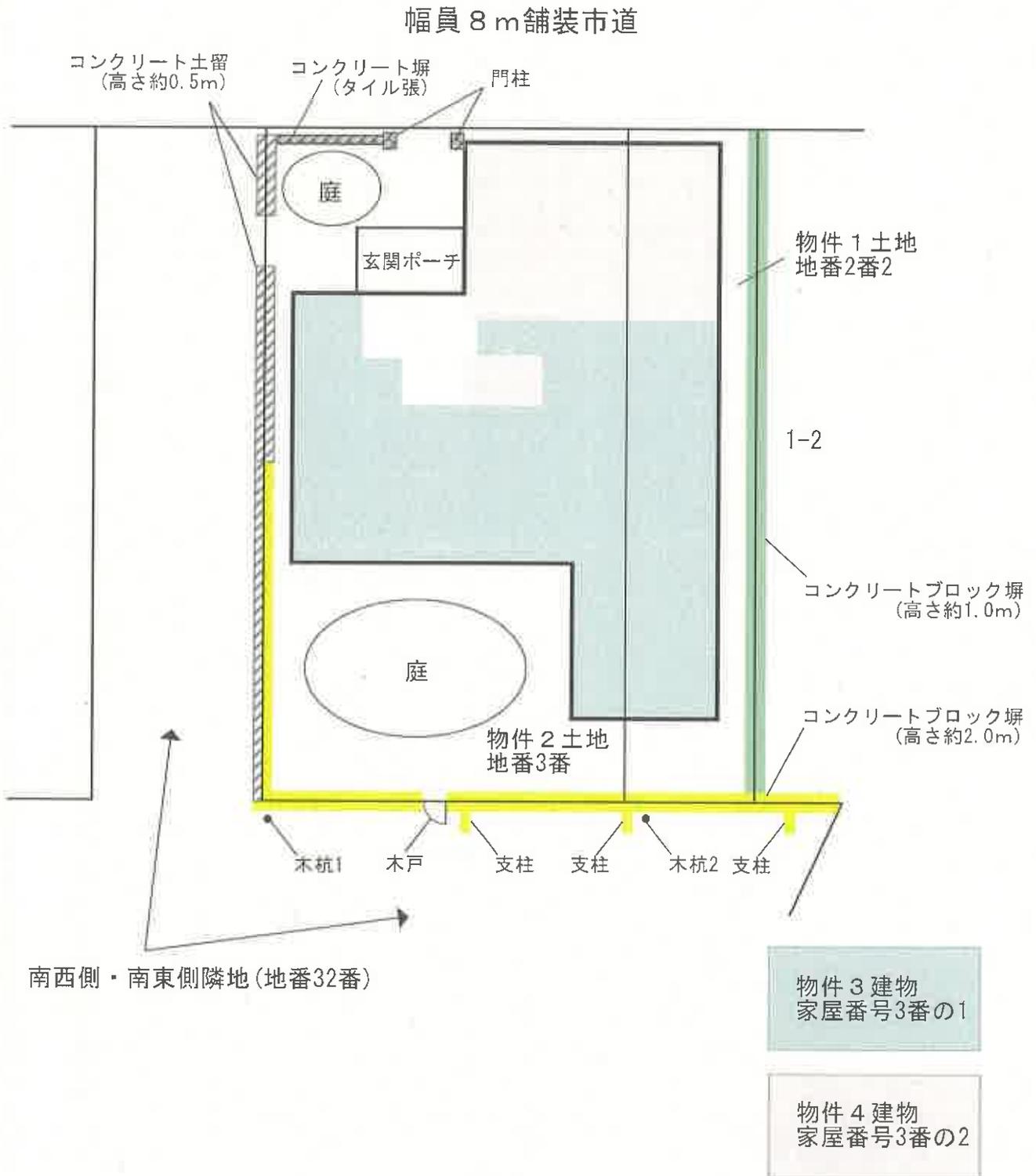
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年6月16日(月) : - :	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)
R7年6月25日(水) 12:30-12:50	物件所在地	物件確認、占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R7年8月4日(月) 10:40-10:50	物件所在地	占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R7年8月22日(金) 16:30-16:40	物件所在地	占有調査(占有者不在)、連絡文書投函
R7年9月4日(木) 12:35-14:55	物件所在地	土地概測、立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月4日 目的物件の在室者が応対したが、立入調査に立ち会わず、外出したので、立会人 A を立ち合わせ、調査終了後、技術者に施錠させた。</p>		

(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 (1階)

縮尺約 1 : 200

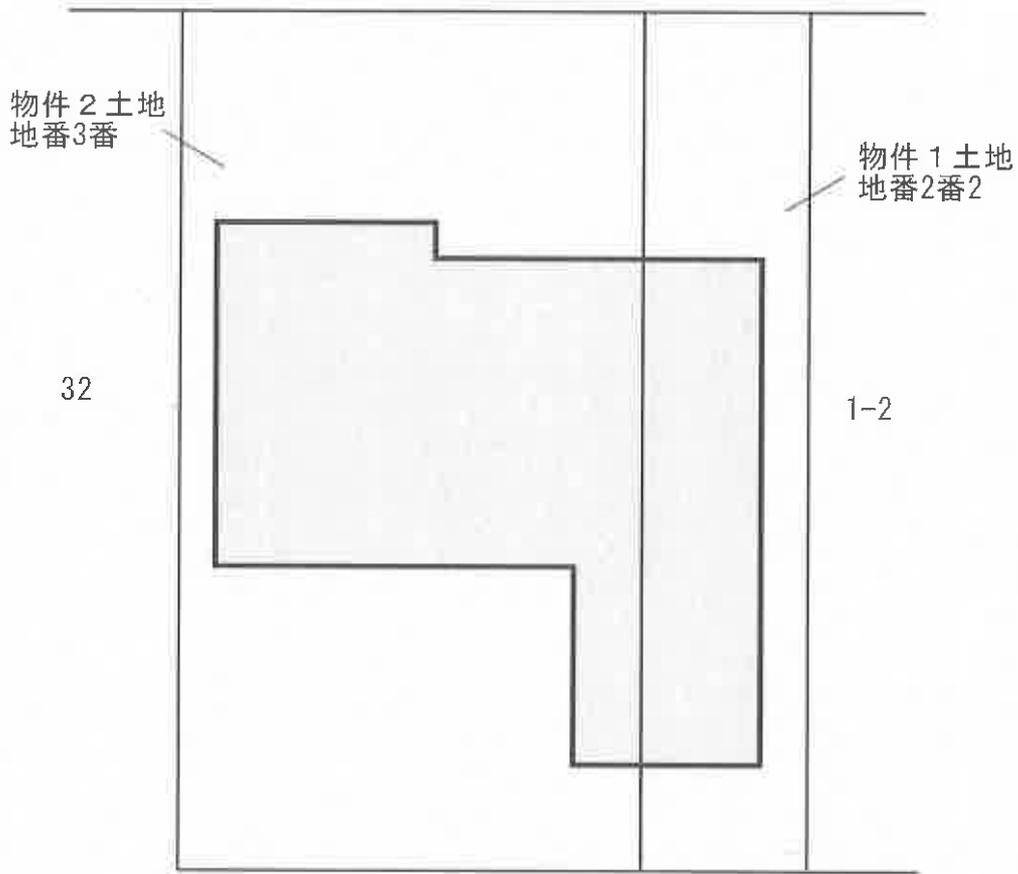


# 土地建物位置関係図 (2階)

縮尺約 1 : 200



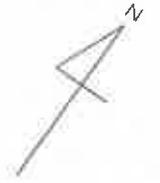
幅員 8 m 舗装市道



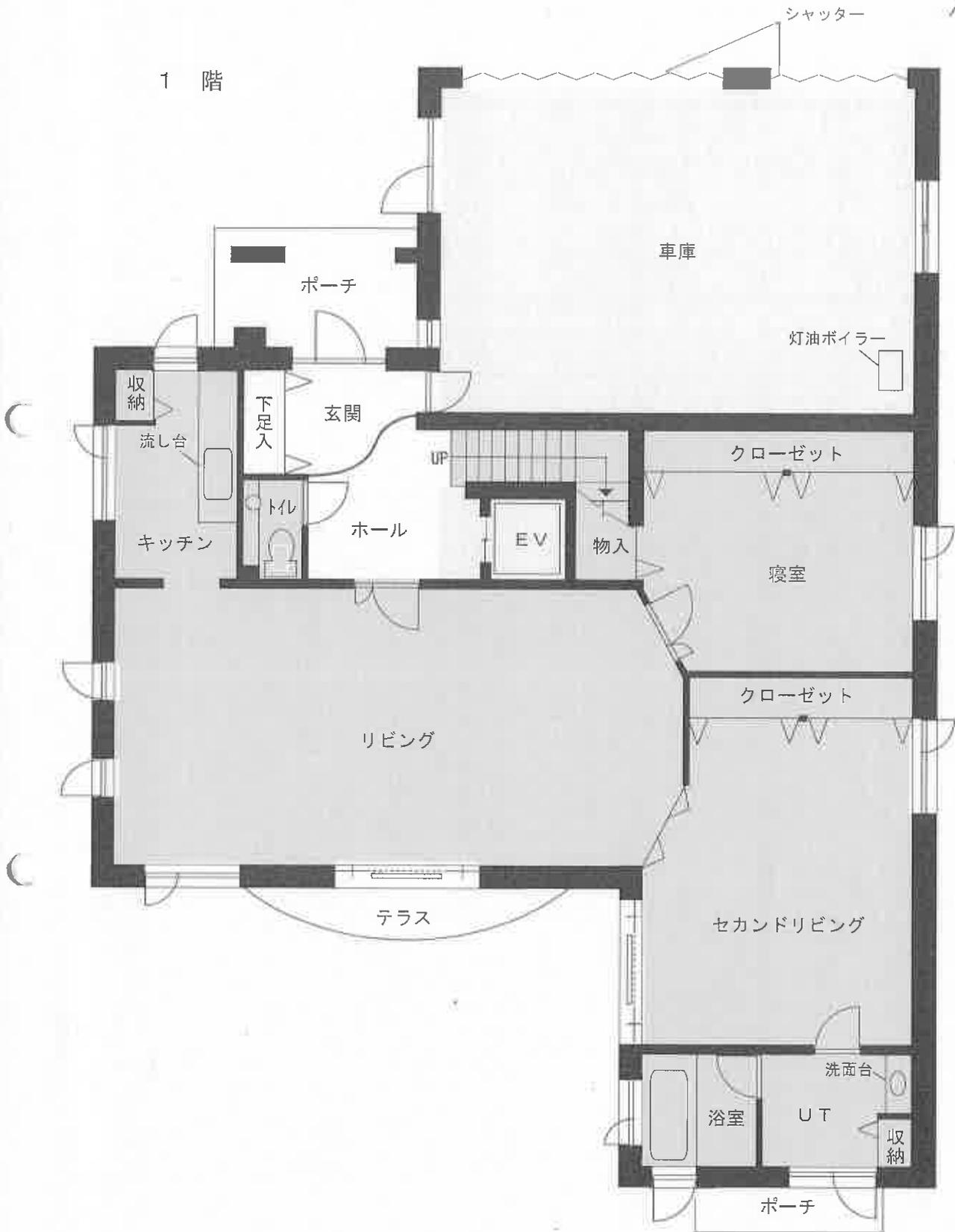
物件 4 建物  
家屋番号 3 番の 2

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



1 階

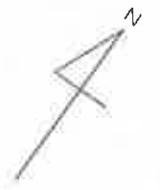


物件 3 建物  
家屋番号 3 番の 1

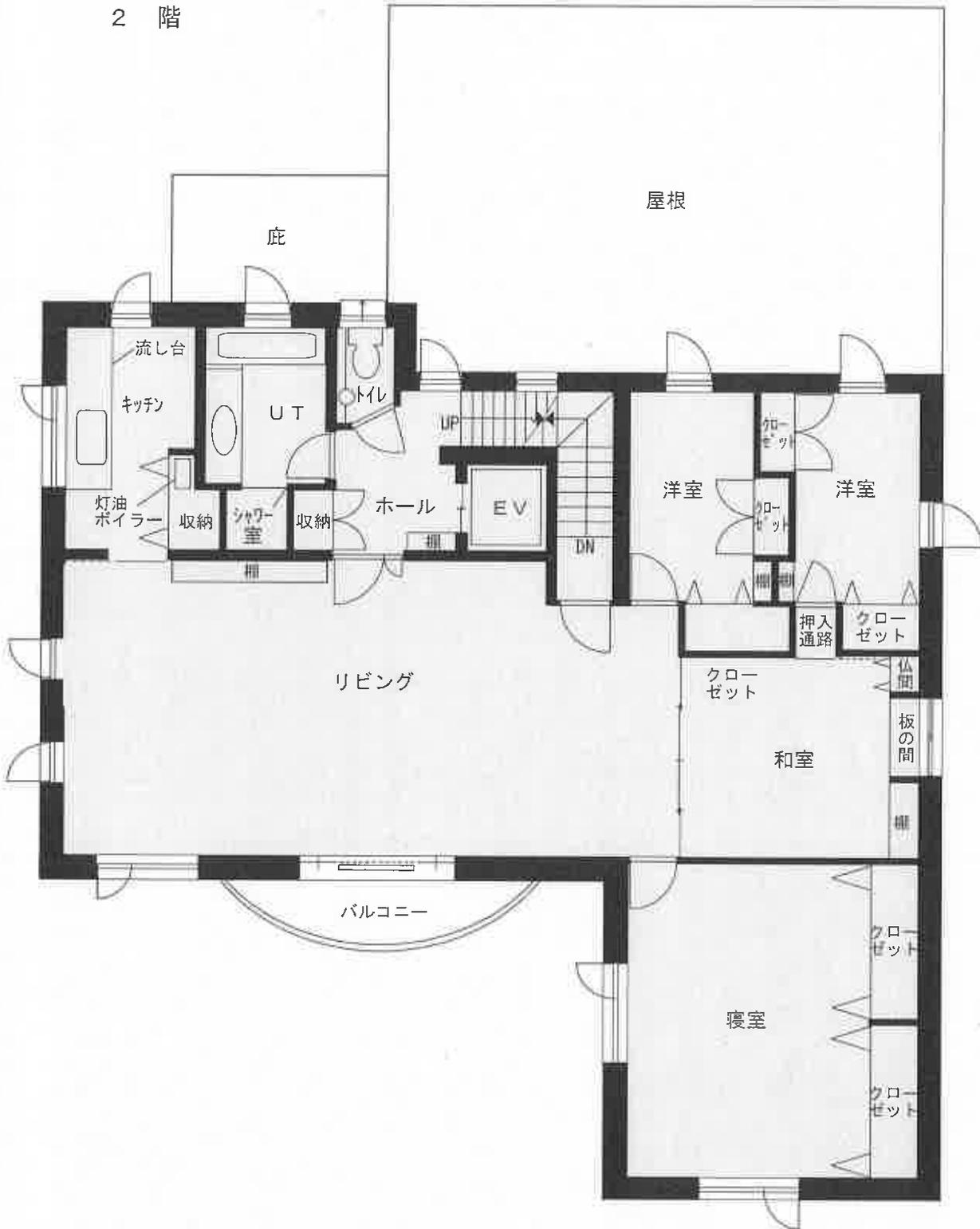
物件 4 建物  
家屋番号 3 番の 2

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



2 階



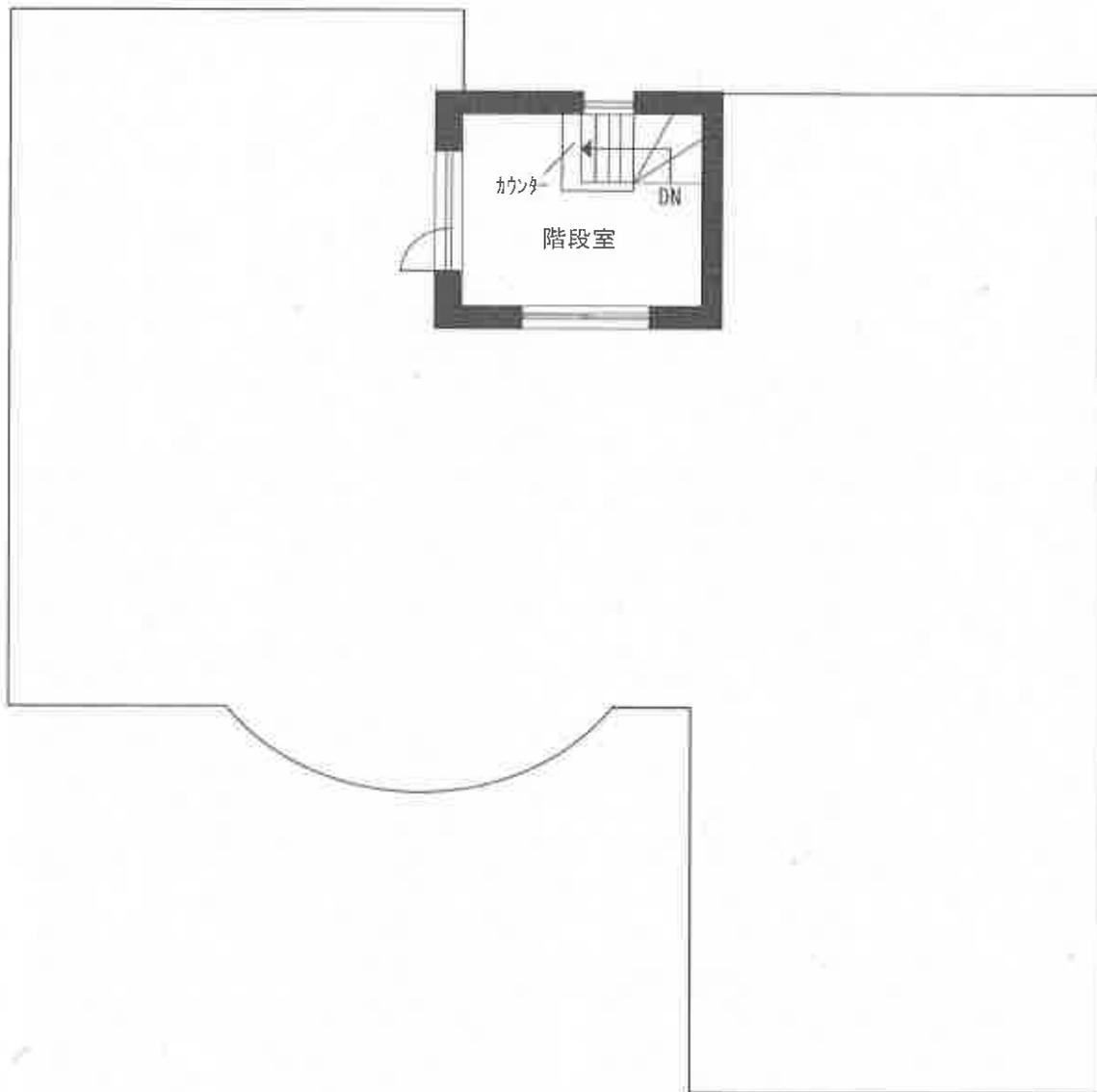
物件 4 建物  
家屋番号 3 番の 2

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



塔 屋



1 建物外観



2 2階バルコニーの外壁タイルの状況



3 1階玄関の天井部分の破損状況



4 1階リビング (物件3)



5 1階キッチン（物件3）



6 1階浴室（物件3）



7 2階リビング (物件4)



8 2階キッチン (物件4)



9 2階浴室（物件4）



10 2階シャワー室（物件4）



令和 7 年 (ケ) 第 50 号  
令和 7 年 9 月 4 日現地調査  
令和 7 年 9 月 17 日評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
石 川 明 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 69,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,560,000 円
物件2 (土地)	金 15,590,000 円
物件3 (建物)	金 19,280,000 円
物件4 (建物)	金 29,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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及び物件2の内訳価格は物件3及び物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び物件4の価格は物件1及び物件2の土地価格から控除した土地利用権等価格を加算した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 地積	札幌市中央区南十五条西十六丁目 2番2 宅地 107.42㎡	
2	所在地 地積	札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番 宅地 300.82㎡	
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番地、2番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 217.56㎡ 2階 160.86㎡	一棟の建物には未登記の塔屋部分約11.54㎡がある。
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	南十五条西十六丁目3番の1 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 138.86㎡	
4	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積	札幌市中央区南十五条西十六丁目 3番地、2番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 217.56㎡ 2階 160.86㎡	一棟の建物には未登記の塔屋部分約11.54㎡がある。
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	南十五条西十六丁目3番の2 居宅 鉄筋コンクリート造2階建 1階部分 57.21㎡ 2階部分 155.50㎡	
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及び物件2）

物件1及び物件2の土地は物件3及び物件4の2つの区分建物の敷地として一体利用されており、物件1及び物件2の土地の一体利用地としての状況は以下のとおりである。

位置・交通	地下鉄東西線「西18丁目」駅(2番出入口)の南方・道路距離約2.1km 市電停留所「西線14条」の西方・道路距離約250m(別添「位置図」参照)	
付近の状況	米里行啓通の南側背後で、一般住宅のほかアパート、マンション等が見られる住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域  建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 (一部準住居地域を含む・特記事項1参照) 60% 200% なし 景観計画区域 33m高度地区
画地条件	間口約17m、奥行約24mの長方形地(公図写参照)。	
接面道路の状況	北西側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3及び物件4の区分建物の敷地として利用されている。	
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

1. 本件の建築計画概要書によると、第2種中高層住居専用地域が約72%、残りの約28%が準住居地域で、準住居地域の指定建ぺい率は60%、指定容積率は300%で対象地の加重平均による基準容積率は228%となっている。なお、準住居地域部分は準防火地域であり耐火建築物等または準耐火建築物等を建築する場合の基準建ぺい率は10%加算され、70%となる。
2. 本件土地はコンクリートブロック塀等で各隣地と区切られており、それぞれが境界線上にまたがって設置されているものと推定されるが、本件土地の境界標等は確認できなかったため、正確な位置の特定や面積の確定には専門家による測量が必要である。なお、南西側から南東側にかけて地番32番の隣地と接しているが境界付近の2箇所に木杭1と木杭2があり、概ね現況は土地建物位置関係図のとおりであると推定した。
  - ・ 市道沿いにはコンクリート塀(タイル張)と門柱が設置されている。
  - ・ 南西側の境界については境界付近に幅約0.7m、高さ約0.5mのコンクリート土留と高さ約2.0mのコンクリートブロック塀が設置されている。
  - ・ 北東側境界については境界付近に高さ約1.0mのコンクリートブロック塀が設置されている。
  - ・ 南東側の境界については境界付近に高さ約2.0mのコンクリートブロック塀が設置され、支柱部分は地番32番上に設置されているものと推定される。なお、対象地から当該隣地へ出入する木戸が1箇所設置されている。
3. 敷地の南側と西側の一部は庭として利用されているが、手入れがなされておらず市道側と南西側から南東側の隣地(地番32番)上に枝や葉が越境している。
4. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査に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。
5. 対象土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認)。

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要 (物件3及び物件4)

物件の用途	居宅
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20年9月22日新築 経過年数:約17年 経済的残存耐用年数:約33年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
仕様	屋根:アスファルト防水 外壁:レンガタイル張
設備	1階から2階へ昇降するエレベーターが設置されているが、物件4の専有部分となっており物件3の占有者の利用は想定されていない。なお、エレベーターは使用されておらず、稼働状況は不明。
建物の品等	使用資材:普通 施工:普通
管理の形態等	物件1～4の土地建物は同一所有者であるため、管理組合はなく所有者が管理し、管理人室等はないものと思われる。
管理の状況	やや劣る
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一棟の建物は、物件3(家屋番号3番の1)と物件4(家屋番号3番の2)の2つの区分建物から成る建物で、1階の玄関及びホール部分と塔屋部分が共用部分となっている。</li> <li>2. 共用部分のうち、1階の玄関の天井部分には漏水が原因と思われる破損箇所があり、また2階バルコニーの外壁のタイルが剥がれている等、全体的に経年使用による摩滅・老朽化、汚れ等が見られている。</li> <li>3. 本建物は建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けている。</li> </ol>

## (2) 専有部分の概要

### (物件3 専有部分)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階のうち、車庫及びエレベーター部分並びに共用部分の玄関・ホールを除いた居室部分
現況床面積	専有面積 1階部分 138.86㎡
間 取 り	部屋数は少ないが、リビング、セカンドリビングの大きな部屋が配置されているほか、キッチン、寝室、浴室、トイレ等を備えた間取（間取図参照）。
仕 様	天井：ビニールクロス等 床：フローリング、塩ビシート等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、トイレ、キッチン、洗面台
維持管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	2つの区分建物は同一所有者であるため、管理費等の取り決めはないものと思われる。
専有部分の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 築後約17年経過しており、内装等においても経年・使用による摩滅・老朽化、汚れ等が全体的に見られている。</li><li>2. 物件3の専有部分には暖房、温水、融雪のコントローラーがキッチンに設置されているが、ボイラーが見当たらないため物件4の1階車庫内に設置された灯油ボイラーを利用して暖房、温水、融雪がなされているものと推定されるが、温水の配管や融雪の範囲等、詳細は不明であり稼働状況も不明。なお、1階のリビングには個別の暖房機が設置されている。</li></ol>

## (物件4 専有部分)

構 造	鉄筋コンクリート造2階建
位 置	1階の車庫及びエレベーター部分並びに2階の専有部分全部
現 況 床 面 積	専有面積 1階部分 57.21㎡ 2階部分 155.50㎡ 合 計 212.71㎡
間 取 り	部屋数は少ないが、大きな和室付のリビングと寝室が配置されているほか、小さな洋室2つと浴室、洗面、一体型のシャワー室、キッチン、トイレ等を備えた間取（間取図参照）。
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳、塩ビシート等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：灯油ボイラー、一体型のシャワー室、トイレ、キッチン
維持管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	2つの区分建物は同一所有者であるため、管理費等の取り決めはないものと推定される。
専有部分の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	1. 築後約17年経過しており、内装等においても経年・使用による摩滅・老朽化、汚れ等が全体的に見られている。 2. 2階のキッチンに設置されている灯油ボイラーは、暖房・給湯が可能な温水ボイラー（株式会社コロナ製：UKW-G402A）で、2階の暖房回路図が示された図面が添付されており、この図面によると2階の和室以外の部屋には温水暖房の配管がなされているものと推定される。ただし、詳細は不明で稼働状況も不明。なお、2階のリビングには個別の小型の暖房機が設置されており、補助暖房として利用されているものと推定される。

## 第5 評価額算出の過程

本件は物件3及び物件4の2つの区分建物から成る一棟の建物と一棟全体の敷地となっている物件1及び物件2の土地が対象であるので、各区分建物の敷地占有割合を専有面積比で求めて、それぞれの建付地価格、土地利用権等価格を査定の上、土地利用権等価格を加減した土地・建物価格を査定し、最後に所要の修正を施し、以下評価を行った。

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1及び物件2）

更地価格を算出して、これに建付減価補正を行い、さらに敷地占有割合を乗じて、それぞれの建付地価格を求めた。なお、コンクリートブロック塀等が設置されているが、現況から価値増はないと判断した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	各区分建物の 敷地占有割合 オ	建付地価格(円)  ア×イ×ウ× エ×オ=カ
1	200,000	1.00	107.42	0.9	(物件3に対応する割合) 138.86/351.57	7,637,000
					(物件4に対応する割合) 212.71/351.57	11,699,000
合 計						19,336,000
2	200,000	1.00	300.82	0.9	(物件3に対応する割合) 138.86/351.57	21,387,000
					(物件4に対応する割合) 212.71/351.57	32,761,000
合 計						54,148,000

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

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：やや敷地との適応を欠くので10%の建付減価が相当と判断した。

オ 各区分建物の

敷地占有割合：各区分建物の専有面積の比により、敷地占有割合を査定した。

(物件3：138.86㎡、物件4：212.71㎡、合計の専有面積351.57㎡)

(2) 建物価格（物件3及び物件4）

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	専有面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	300,000	138.86	0.34	14,164,000
4	292,000	212.71	0.34	21,118,000

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法により、躯体、仕上、設備の耐用年数と構成割合により現価率を48.5%と求め、観察減価法を併用して現価率を34%と査定した。なお、設備の更新はなされていないため、残価率として10%を採用した。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{躯体} & 45\% \times \frac{50-17}{50} & = 0.297 \\
 \text{仕上} & 40\% \times \frac{30-17}{30} & = 0.173 \\
 \text{設備} & 15\% \times 10\% \text{ (残価率)} & = 0.015 \\
 \hline
 & & \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{躯体} \\ \text{仕上} \\ \text{設備} \end{array}} \right\} 0.485 \\
 \\
 & & \text{観察減価} \\
 0.485 & \times (1-0.30) & = 0.34
 \end{array}$$

## 2 評価額の判定

物件1及び物件2の土地については物件3及び物件4の土地利用権等価格を控除し、物件3及び物件4の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) (1(1)カ) ア	土地利用権等割合 (法定地上権) イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	7,637,000	0.55	4,200,000 (物件3)
	11,699,000	0.55	6,434,000 (物件4)
合 計			10,634,000
2	21,387,000	0.55	11,763,000 (物件3)
	32,761,000	0.55	18,019,000 (物件4)
合 計			29,782,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等をそれぞれ法定地上権と判断し、その割合を55%と査定した。

物件3に加算する土地利用権等価格 物件1：4,200,000円、物件2：11,763,000円 合計 15,963,000円

物件4に加算する土地利用権等価格 物件1：6,434,000円、物件2：18,019,000円 合計 24,453,000円

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)カ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	19,336,000	-10,634,000	/	0.8	0.8	/	5,560,000
2	54,148,000	-29,782,000	/	0.8	0.8	/	15,590,000
3	14,164,000	+15,963,000	/	0.8	0.8	/	19,280,000
4	21,118,000	+24,453,000	/	0.8	0.8	/	29,160,000
一括価格(合計)							69,590,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件3及び物件4の設備の配管や稼働状況が不明であり、庭部分は樹木と雑草が繁茂し、道路及び周辺の土地に枝や葉が越境している状況で、手入れが必要であること、立地条件は良好であるものの、土地建物の面積が大きく土地・建物を合わせると中古物件としては値嵩物件となることから、市場性の劣る程度を考量し、市場性修正を0.8と査定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌中央－26）

所 在：札幌市中央区南16条西16丁目3番

価 格：220,000円/m<sup>2</sup>

位 置：地下鉄「西18丁目」駅の南方約2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：184m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東11m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

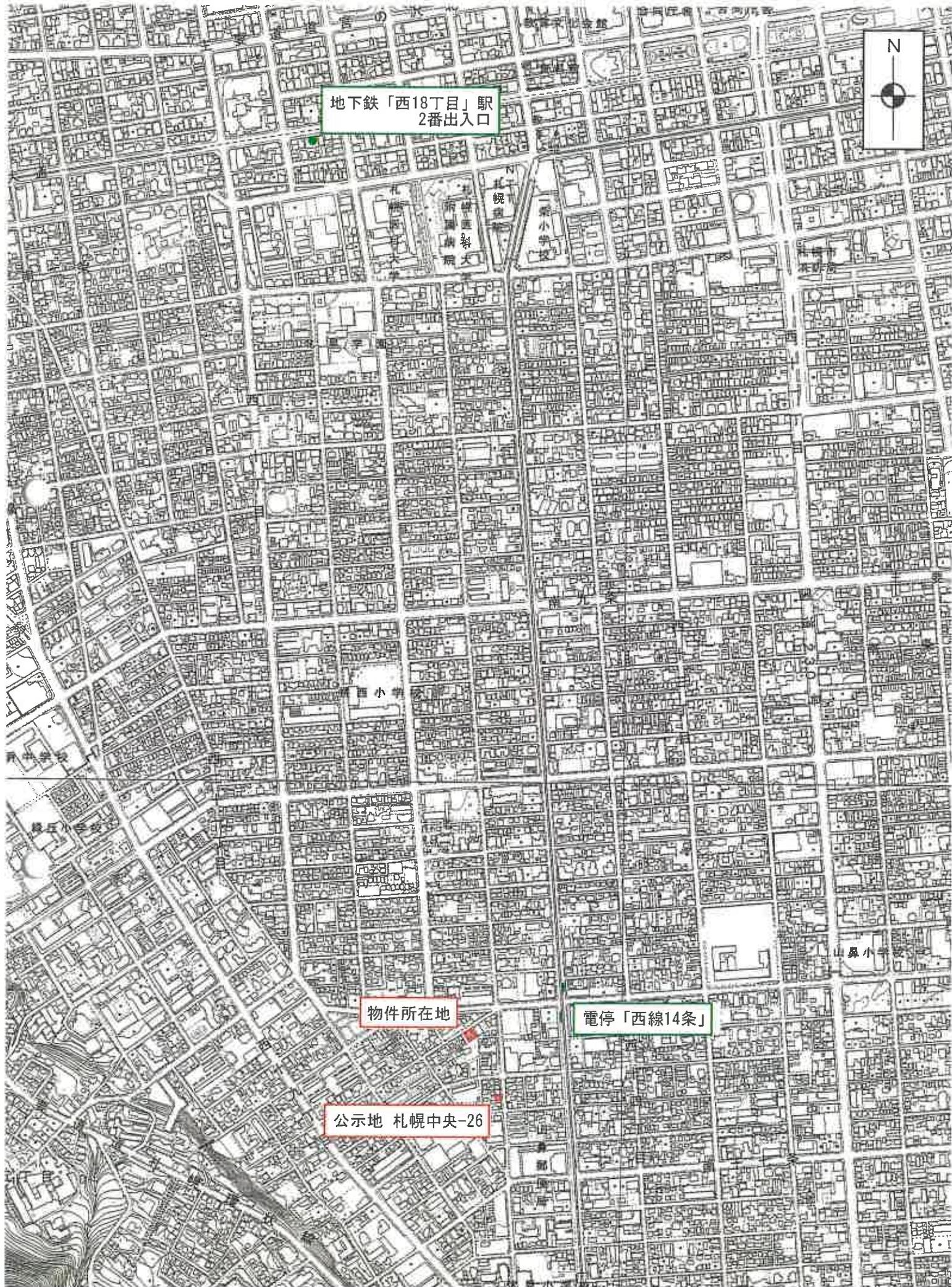
固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	13,427,500円
物件2	37,602,500円
物件3	12,272,900円
物件4	18,799,800円

## 第7 附属資料

1 位置図	1 葉
2 公図写	1 葉
3 地積測量図写（物件1）	1 葉
4 土地建物位置関係図（1階・2階）	2 葉
5 建物図面・各階平面図写（一棟の建物）	1 葉
6 建物図面・各階平面図写（対象部分）	2 葉
7 建物間取図（物件3及び物件4・塔屋部分）	3 葉

以上



地下鉄「西18丁目」駅  
2番出入口



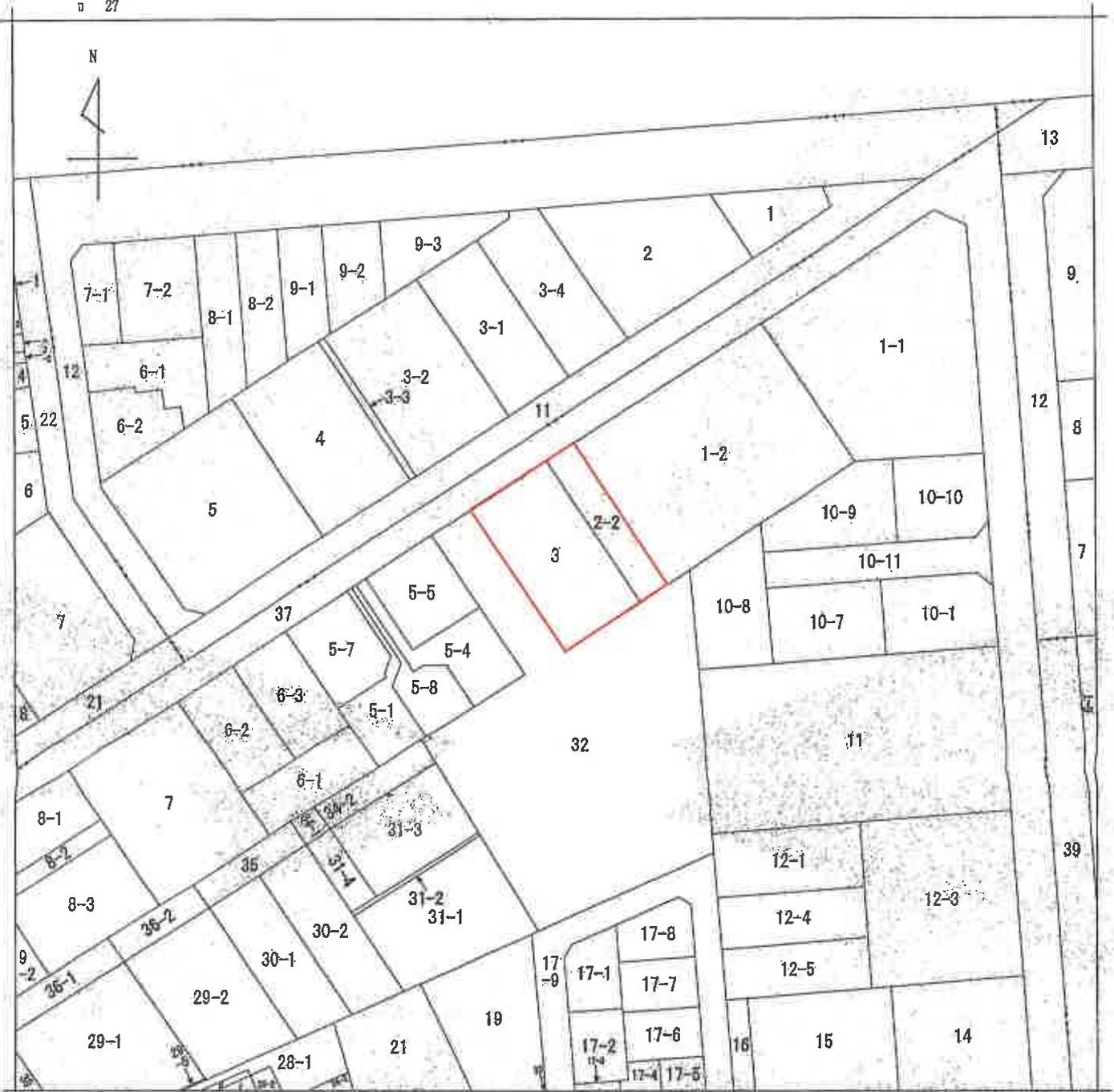
物件所在地

電停「西線14条」

公示地 札幌中央-26

S=1:10,000 (札幌市 現況図)

位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿附図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 南十四条西1丁目
- B 南十五条西1丁目
- C 南十四条西1丁目

請求部	所在	札幌市中央区南十五条西十六丁目		地番	3番	
出力尺	L/600	精度区分		登録番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和50年3月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 土地区画整理所在図

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。  
(札幌法務局管轄)

令和7年3月5日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M51434

登記官

(1/1) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公 図 写

登記年月日：昭和48年9月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局管轄)  
令和7年8月5日

東京法務局港出張所

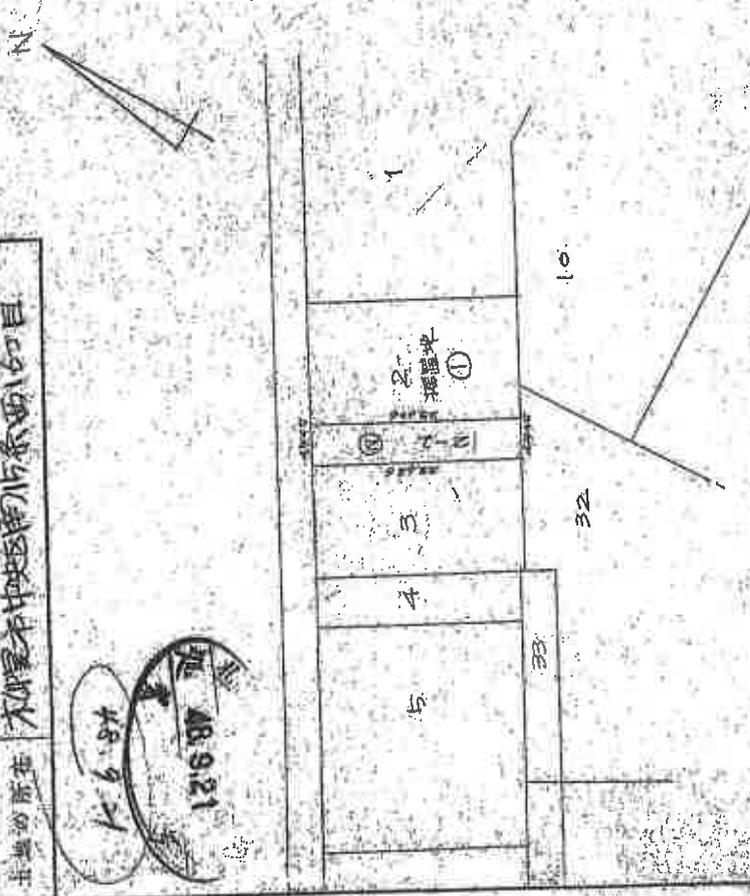
登記官

221168

地積測量図

地番 2番 1-2  
土地所有権 札幌市中央区南15条西16丁目

12688  
12688



据置計算 19212/2等  
2-1 ①  
 $130.01 \text{坪} \times 0.3025 = 429.7851 \text{㎡}$   
 $429.7851 - 107.42562 = 322.35948$

求積計算  
2-2 ②  
 $23.626 \times 4545 = 107.42562$

製作年月日  
昭和48年九月七日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

地図整理番号：M51433 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

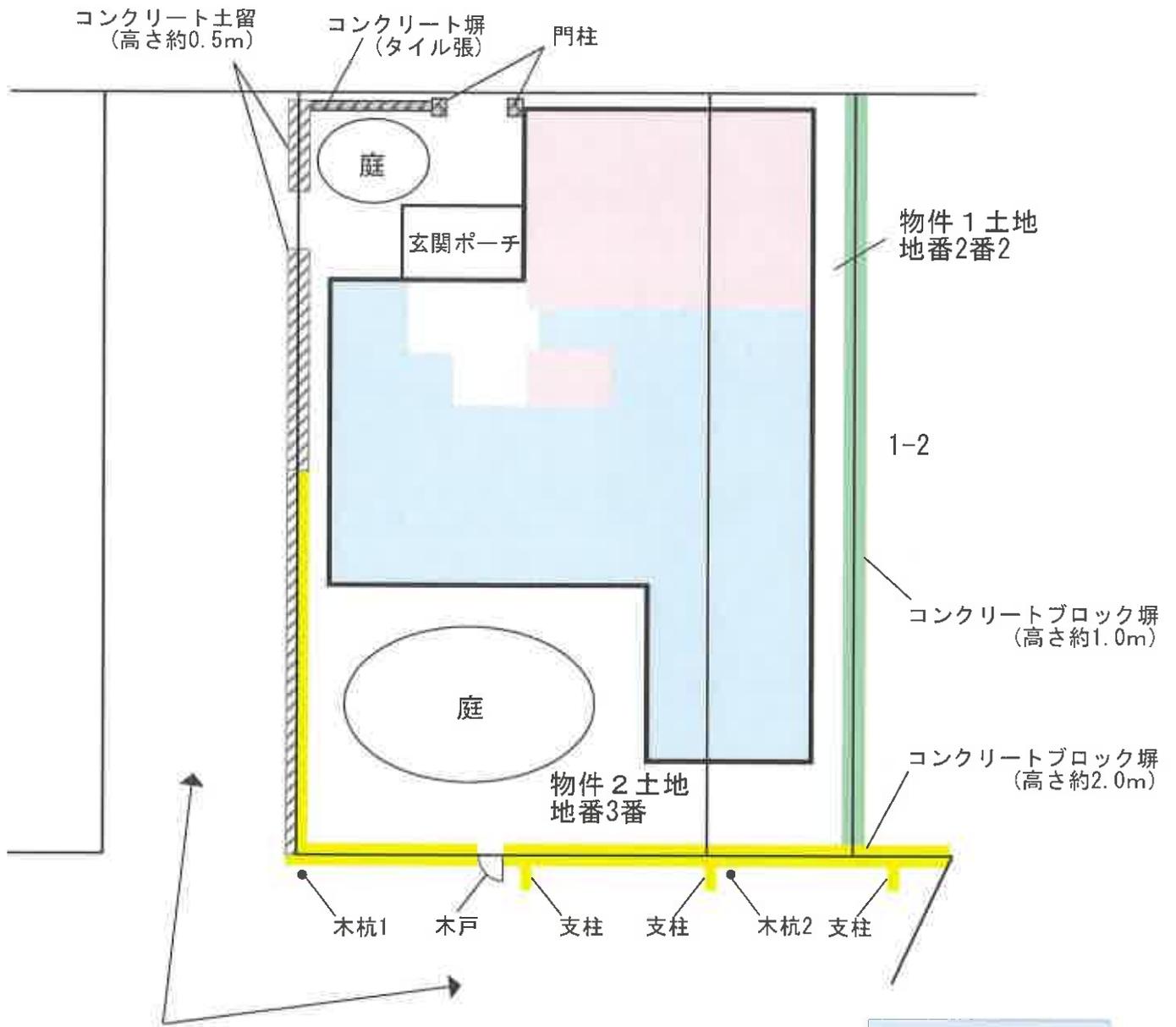
地積測量図写(物件1)

# 土地建物位置関係図 (1階)

縮尺約 1 : 200



幅員 8 m 舗装市道



南西側・南東側隣地(地番32番)

物件 3 建物  
家屋番号3番の1

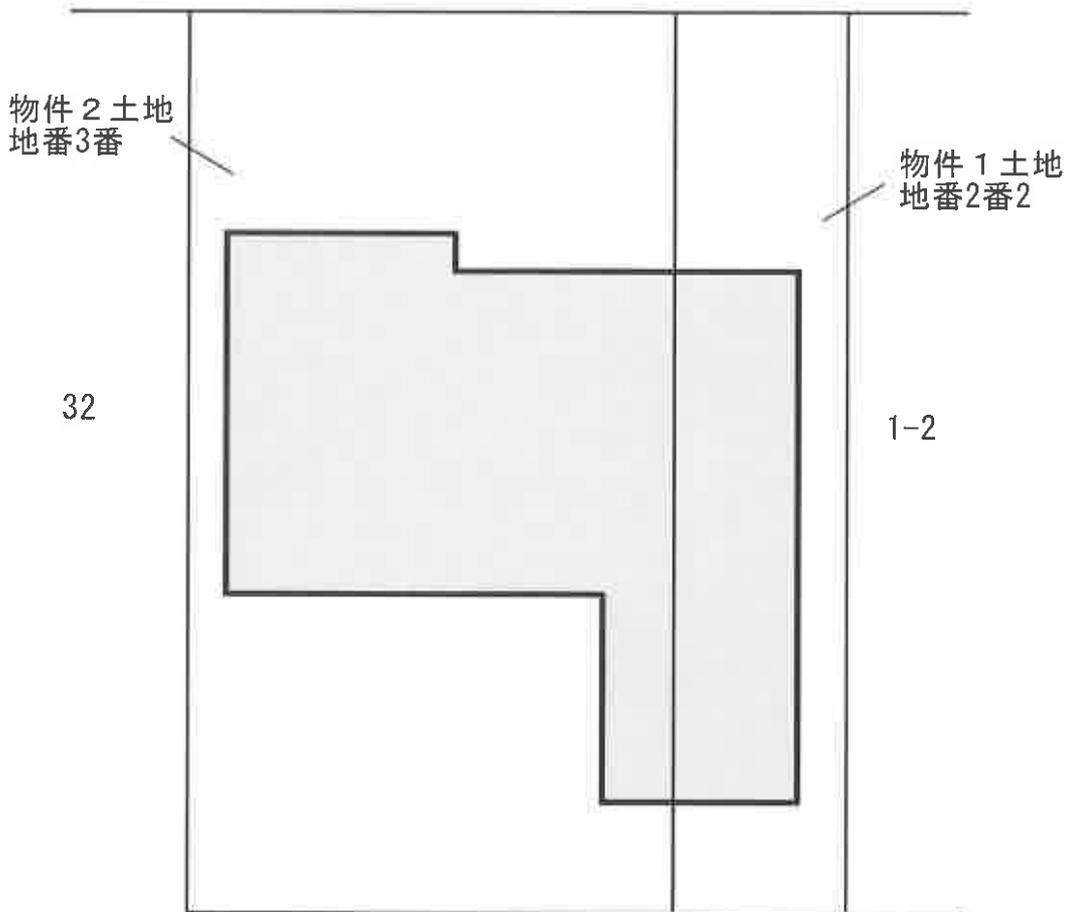
物件 4 建物  
家屋番号3番の2

# 土地建物位置関係図（2階）

縮尺約 1 : 200



幅員 8 m 舗装市道



物件 4 建物  
家屋番号 3 番の 2

登記年月日：平成20年9月29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。  
(札幌法務局管轄)

令和7年3月5日

東京法務局港出支所

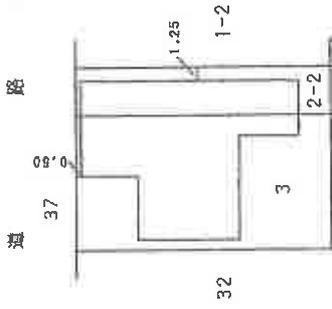
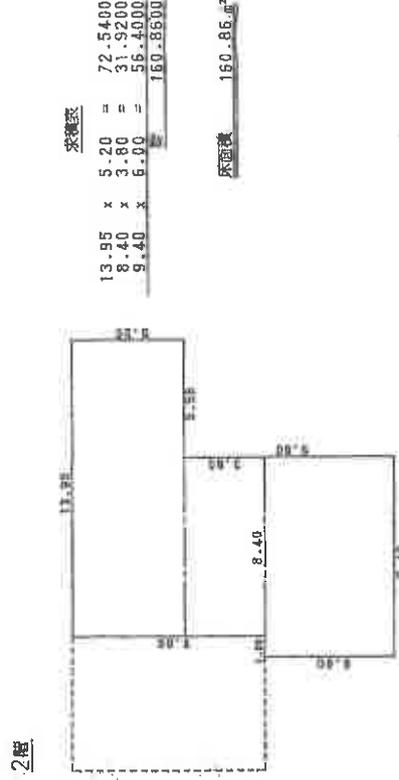
登記官

# 各階平面図

# 建物図面

建物の名称	
建物の所在	札幌市中央区南十五条西十六丁目3番地・2番地2
専有部分の家屋番号	住戸番号

一棟の建物



作成者	平成20年9月29日 株式会社	縮尺	1/250	1/
士		尺	1/	1/
申請者		縮尺	1/500	1/



(札幌土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成20年9月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(札幌法務局管轄)

令和7年3月5日

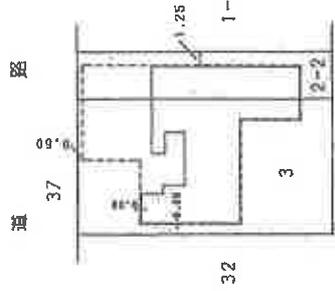
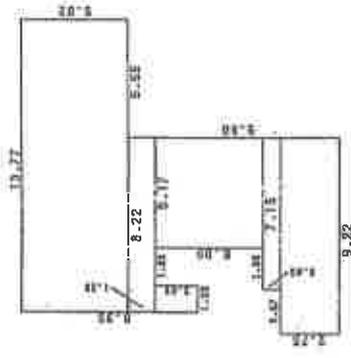
東京法務局提出書所

登記官

# 各階平面図

# 建物図面

建物の名称	
建物の所在	札幌市中央区南十五条西十六丁目3番地・2番地2
専有部分の家屋番号	南十五条西十六丁目3番の1
住戸番号	



成建数

13.77	×	5.02	=	69.1254
8.22	×	1.25	=	10.2750
1.25	×	2.03	=	2.5375
5.17	×	5.00	=	25.8500
7.15	×	0.80	=	5.7200
8.22	×	0.75	=	6.1650
		計		118.6529

135.86㎡

建物の存する部分1階



作成者	(平成20年9月29日作成)	縮尺	1/250
申請者	[Redacted]	縮尺	1/500
	(札幌土地家屋調査士会用紙)		

登記年月日：平成20年9月29日

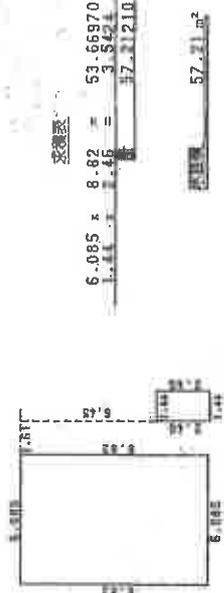
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (札幌法務局管轄)  
 令和7年3月5日 東京法務局港出張所 登記官

各階平面図

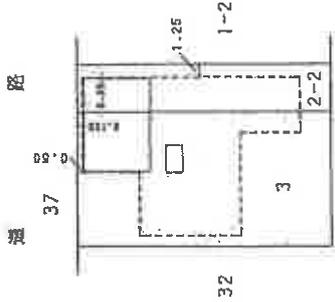
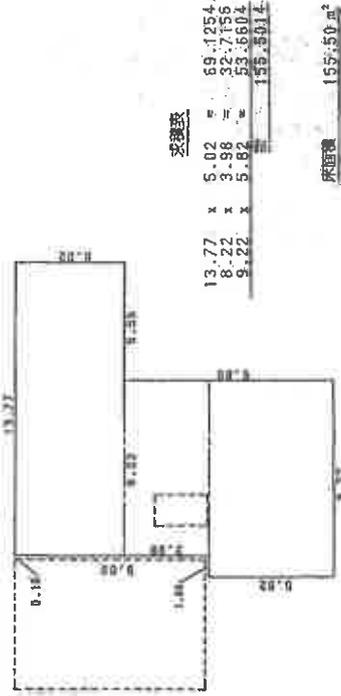
建物図面

建物の名称	
建物の所在	札幌市中央区南十五条西十六丁目3番地・2番地2
専有部分の家屋番号	南十五条西十六丁目3番の2
住戸番号	

1階



2階



建物の存する部分 1・2階

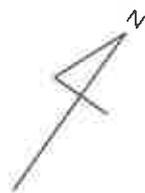


作成者	(平成20年9月29日作成)	縮尺	1/500
申請者		尺	1/
作成者		縮尺	1/

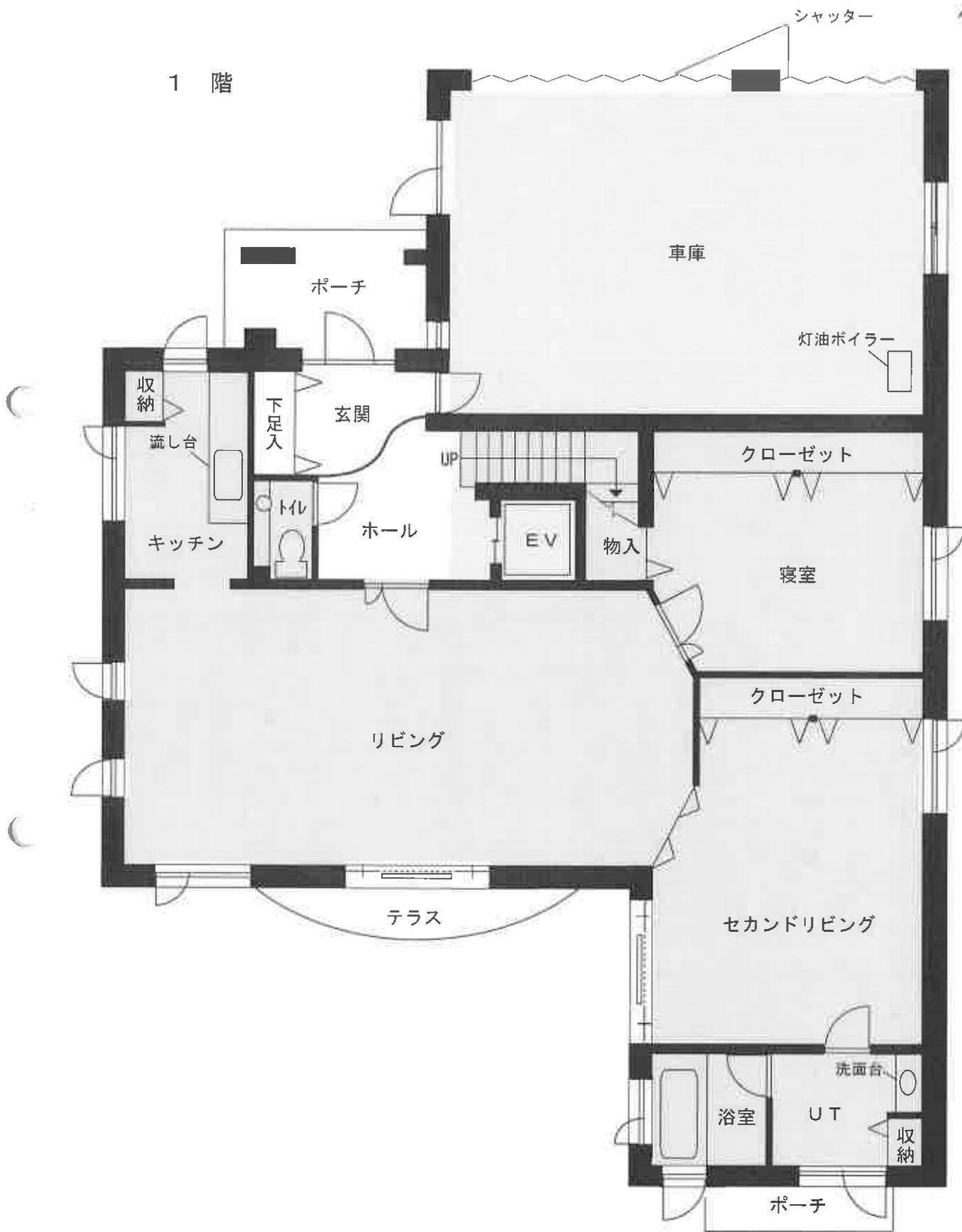
(札幌土地家屋調査士会用紙)

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



1 階

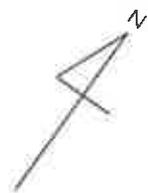


物件 3 建物  
家屋番号 3 番の 1

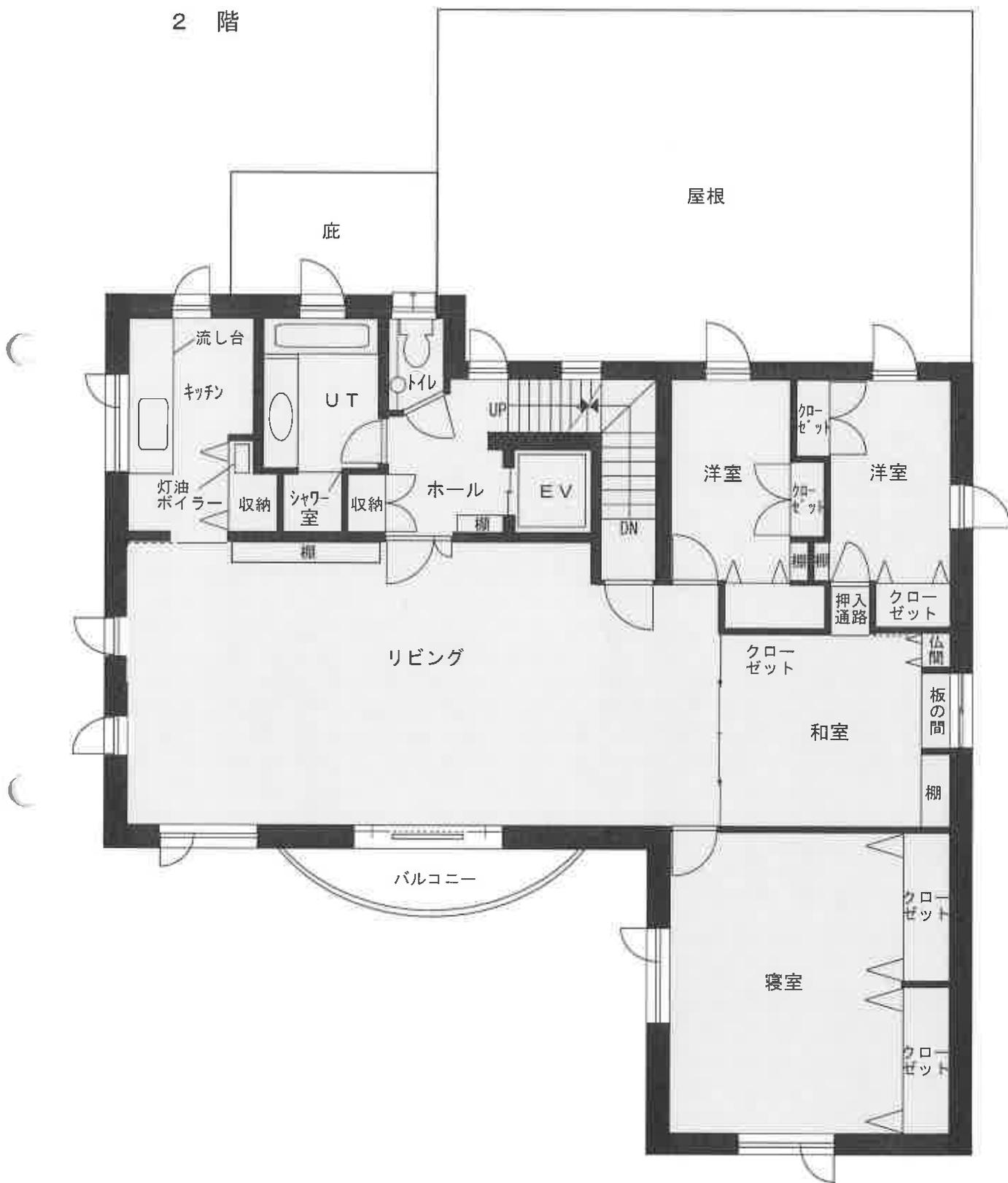
物件 4 建物  
家屋番号 3 番の 2

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



2 階



物件 4 建物  
家屋番号 3 番の 2

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



塔 屋

