

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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 札幌市南区川沿十六条二丁目 |
| | 地 番 | 1876番1913 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区川沿十六条二丁目 1876番地1913 |
| | 家屋 番号 | 1876番1913 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.42平方メートル
2階 108.94平方メートル
3階 108.94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。

物件明細書

令和 8年 2月 2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。

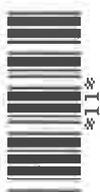
 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 札幌市南区川沿十六条二丁目 |
| | 地 番 | 1876番1913 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区川沿十六条二丁目 1876番地1913 |
| | 家屋 番号 | 1876番1913 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.42平方メートル
2階 108.94平方メートル
3階 108.94平方メートル |



令和 7年(ケ)第 76号
令和7年 8月 8日受理
令和7年11月26日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 脇 島 忠

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市南区川沿十六条二丁目
地 番 1876番1913
地 目 宅地
地 積 181.82平方メートル
- 2 所 在 札幌市南区川沿十六条二丁目 1876番地1913
家屋 番号 1876番1913
種 類 共同住宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 106.42平方メートル
2階 108.94平方メートル
3階 108.94平方メートル



占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■203号室及び1階部分並びに2階階段分 □	■101、102、103、105、201、202、205号室 □
占有者	■所有者 () □	■所有者 □
占有状況	□敷地 ■駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅(空室) □事務所□店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	□陳述() () □文書()	□陳述() () □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	不明	不明
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他()
契約等当事者	借主	□占有者 □その他()
	貸料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り翌月分払) □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 本件土地北東側において、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 本件土地市道境界付近一帯は、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 本件土地隣接地（1876番232）境界付近に敷設されているコンクリート製土留めが越境している可能性がある。ただし、正確な位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 5 本件土地市道側アスファルト舗装に車検切れの普通自動車が残置されていた。
- 6 本件土地南側にテント等のキャンプ用品が残置されていた。

■物件2について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は、地上3階建ての8戸入居可能な共同住宅である。
- 2 本件建物1階は、屋内駐車場になっている。1階部分に車検切れの普通自動車及び軽自動車各1台及び家電等が残置されていた。
- 3 本件建物は、内外装に経年相応の減耗が認められた。本件建物の損傷箇所については、1階の窓ガラスに破損が認められたほか、外壁の塗装がいたるところで剥離等の損耗及び外材の損耗等が認められた。

各居室内の特筆すべき事項は以下のとおりである。

- ① 101号室内にゴミ袋に入ったゴミ及び雑誌がいたるところに散乱しているほか、家電及びダンス、ソファー等の家具が残置されていた。
- ② 102号室内に冷蔵庫、電子レンジ等の家電、テーブル等の家具が残置されていた。
- ③ 103号室内にはゴミ袋に入ったゴミがいたるところに残置されていた。
- ④ 105号室の天井が崩落していた。
- ⑤ 201号室内にテーブル等の家具が残置されていた。
- ⑥ 202号室内に家具、家電等が残置されていた。
- ⑦ 205号室内にテレビ、洗濯機等の家電、ベッドマットが残置されていた。

■本件建物の各居室の占有状況について

- 1 本件建物の管理状況を確認するため管理会社を調査したところ、所有者が代表している吉田商事株式会社が管理を行っており、同法人宛に電話するが応答がなかった。
- 2 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答によれば、照会住所に託送契約は、203号室の所有者名で契約が締結されている（令和6年8月21日使用開始）。
- 3 所有者住所宛てに照会書を送付したが期限内に回答がなかった。
- 4 本件建物集合郵便受けには、占有者の氏名等の徴表が認められなかった。また、203号室以外の郵便は投函できないように封鎖された状態であった。
- 5 203号室以外の各居室について、生活に必要な家具、家電等がなく、残置物の散乱状況並びに塵の堆積状況から長期間人の出入りがなく、生活の実態がないものと判断した。
- 6 203号室の居間には、所有者宛の郵便物及び請求書等が認められたほか、その他室内の状況から生活の実態が認められた。
- 7 以上のことから、所有者が本件建物203号室を住居として占有し、203号室以外の居室については、所有者が空室で所有しているものと判断した。1階部分については、所有者が車庫として占有しているものと判断した。

なお、占有開始時期については不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件建物のLPG供給設備について

設置者：伊藤忠エネクスホームライフ北海道株式会社

札幌市中央区北1条西3丁目3番地

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一式及び全FF式ストーブ8台。
- ③ LPG供給設備の契約は、ガス供給設備一式及びFF式ストーブ8台の使用貸借契約となっていることについて、所有者変更等の場合においても、新所有者との間で本件契約と同一内容で継続したい。

以上

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8月8日(金) 16:00-16:40	物件所在地	占有関係調査(不在)、外部調査、外観撮影、連絡文書投函
令和7年8月14日(木) : :	郵便	所有者住所宛に照会書を送付
令和7年8月15日(金) 15:40-15:55	物件所在地	占有関係調査(不在)、外部調査、外観撮影、管理会社調査
令和7年9月3日(水) : :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社宛てに照会書送付
令和7年9月18日(木) 11:00-13:35	物件所在地	105号室、201号室、202号室、203号室、205号室立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年11月6日(木) 14:30-16:00	物件所在地	101号室、102号室、103号室立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年11月7日(金) 12:30-12:40	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
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月18日 令和 7年11月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、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 type="checkbox"/></p>		

調 査 の 経 過

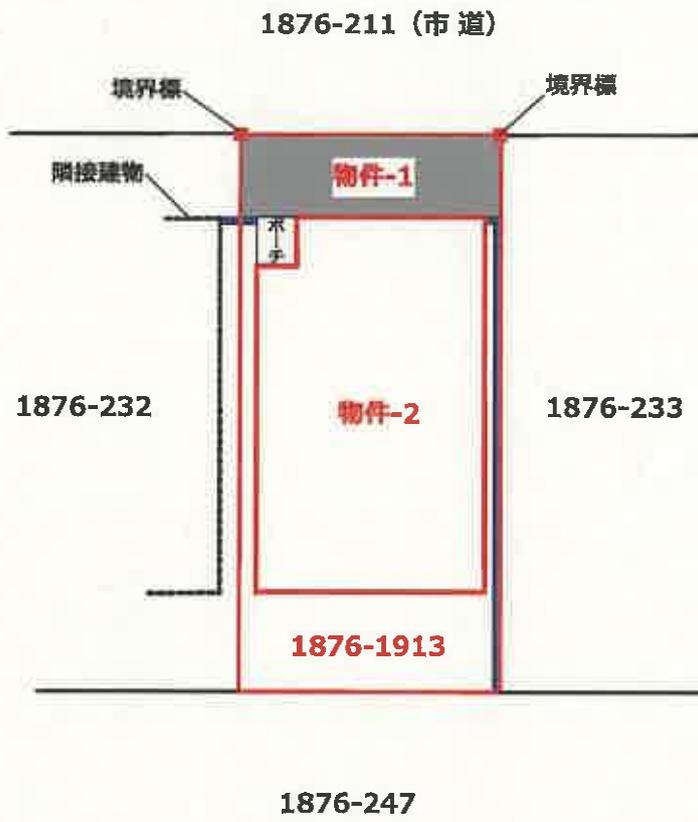
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月10日(月) 9:00- 9:05	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物及び附属建物の登記の有無)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。
- 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

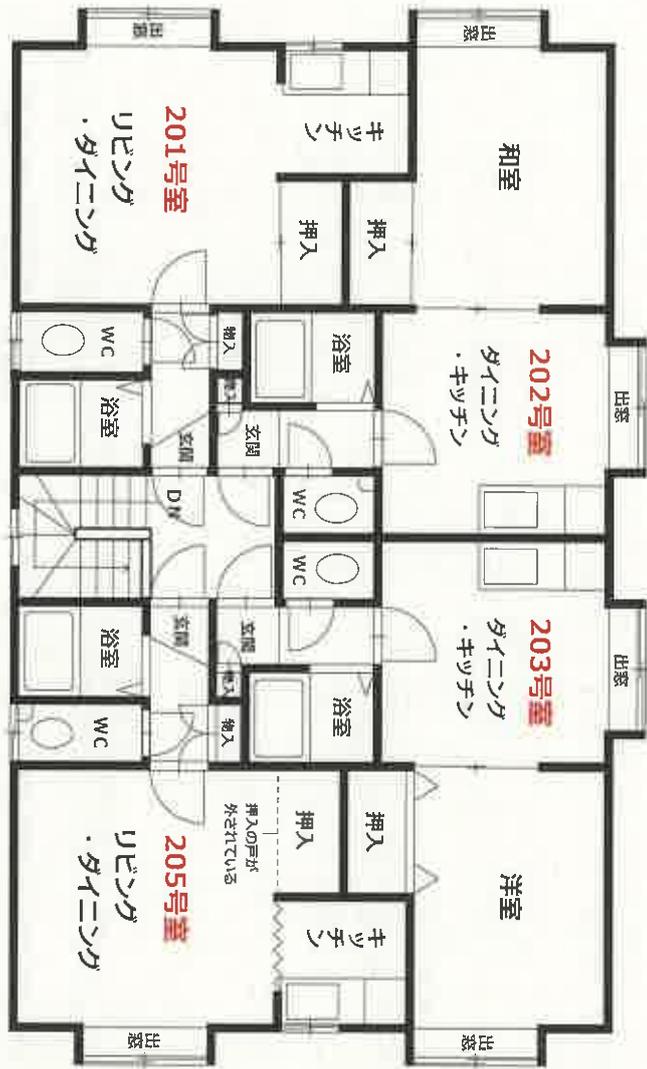
土地建物位置関係図



- : コンクリート製土留め
- : アスファルト舗装

縮尺 約1:250

建物間取図



3階

縮尺 約1:100

1 外観



2 1階内部の状況①



3 1階内部の状況②



4 205号室居間



5 202号室台所



6 205号室浴室



7 101号室押入



8 101号室台所



9 202号室和室



10 202号室台所



1 1 2 0 2号室浴室



1 2 2 0 1号室居間



13 201号室台所



14 201号室浴室



15 1階窓ガラス破損状況



16 105号室天井の状況



令和7年(ケ) 第76号
令和7年11月6日現地調査
令和7年11月19日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小林 永佳

第1 評価額

一括価格	
金6,930,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,220,000円
物件2 (建物)	金4,710,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2の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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	札幌市南区川沿十六条二丁目 1876番1913 宅地 181.82㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市南区川沿十六条二丁目 1876番地1913 1876番1913 共同住宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 1階 106.42㎡ 2階 108.94㎡ 3階 108.94㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>・対象土地と地番1876番232との境界部分に設置されたコンクリート製土留めは、両建物のポーチ部分にわたり連続する一体構造となっている。</p>		
2	<p>・1階車庫の有効高さは約1.8mと低く、入庫可能な車両の種類に制限があるため、買受人において留意を要する。</p> <p>・ガス及び灯油供給設備並びにFF式灯油ストーブについては、伊藤忠エネクスホームライフ北海道株式会社との間で設備使用貸借契約が締結されているとのことである。今後の利用に当たっては、当該契約の承継関係や利用条件等について確認する必要がある、留意を要する。</p> <p>・本件建物内の各種設備については、その稼働状況が不明であり、買受の申出に当たっては十分な注意を要する。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方道路距離約4.6km、最寄バス停留所「川沿16条2丁目」（じょうてつバス）の南西方道路距離約120mに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅や低層アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域。 最寄りのスーパーまでは道路距離約200mとなっている。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 ・18m高度地区 ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	北東側間口約9.1m、奥行約20m、地積181.82㎡の長方形地。	
接面道路の状況	北東側が幅員約10.91mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号該当）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	・物件2の敷地として利用されている。 ・隣地は低層アパート、一般住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	・対象土地については、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確認できなかった。 ただし、評価人として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。	

次頁へ続く

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・札幌市埋蔵文化財センターでの聴取によれば、本件土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ・本件においては境界標は2箇所のみ確認に留まった。現地での概測及び各種資料等と照合を行った結果、概ね公図等通りと推定されるが、正確な位置の把握には正式な測量を要する。 ・本件土地の一部はアスファルト舗装となっているが、老朽化・損耗の程度等から、舗装自体には特段の経済的価値は認められないものと判断した。（土地建物位置関係図参照） ・対象土地と隣接地（地番1876番232および1876番233）との境界部分には、一部コンクリート製の土留めが設置されている。このうち、地番1876番232との境界部分については、両建物のポーチ部分にわたり連続するコンクリート製の土留めが設置されており、全体として一体的な構造となっている。なお、これら土留めはいずれも老朽化・損耗の程度等に照らし、当該土留め自体には特段の経済的価値は認められないものと判断した。（土地建物位置関係図参照） ・1階車庫前の敷地には車検切れの普通乗用車が残置されているほか、本件土地南側にはテント等のキャンプ用品が残置されている。 ・本件建物の上水道の引込管は、隣接地（地番1876番232）に所在する建物との共同引込管となっており、当該引込管から各建物ごとに分岐している。共同引込管であることから、将来の更新・修繕時の費用負担および工事の実施にあたっては隣接地所有者との協議が必要となる点に留意を要する。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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3月18日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 屋 根 長尺カラー鉄板 外 壁 サイディング 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、タタミ等 設 備 電気、給排水設備等 その他 流し台、トイレ、ユニットバス等
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	階層 3階建 現況用途 共同住宅 間取り 1階：車庫 2階：ワンルームタイプ2戸、1DKタイプ2戸 3階：ワンルームタイプ2戸、1DKタイプ2戸 (建物間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物は築後約38年経過しており、老朽化・損耗等が進んでいる。その他詳細は後記特記事項参照のこと。 維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は建築確認済証の交付及び工事完了検査済証の交付を受けている。 ・アスベストその他の有害物質を含有する建材の使用状況については、目視による調査の範囲内では確認されなかった。もっとも、採取・成分分析等の専門的調査は実施していないことから、本件建物についてアスベスト等が一切使用されていないことを評価人が保証するものではなく、現時点でその有無を確定的に判断し得る状況にはない。なお、評価人として行い得る調査には限界があるため、アスベスト使用の有無を詳細に確認するためには、専門調査機関による採取・成分分析等の調査を要する。 ・本件建物内の各種設備については、その稼働状況が不明であり、買受の申出に当たっては十分な注意を要する。

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁塗装の多くが剥離しており、外壁材自体にも損耗等が認められるなど、全体として老朽化が進行している状況にある。 ・ 1階車庫 <ul style="list-style-type: none"> ① 車庫内には車検切れの普通乗用車及び軽自動車各1台、家電製品等が残置されている。 ② 窓ガラスの一部に破損がある。 ③ 1階車庫の有効高さは約1.8mと低く、入庫可能な車両の種類に制限があるため、買受人において留意を要する。 ・ 2階 <ul style="list-style-type: none"> ① 101号室内には、ごみや雑誌が床面等に散乱しているほか、家電製品、タンス、ソファ等の家具が残置されている。 ② 102号室内には、冷蔵庫、電子レンジ等の家電製品及びテーブル等の家具が残置されている。 ③ 103号室内には、ごみが多数散乱している。 ④ 105号室内では、天井の一部が崩落しているほか、押入の戸が取り外されている。 ・ 3階 <ul style="list-style-type: none"> ① 201号室内には、テーブル等の家具が残置されている。 ② 202号室内には、家具・家電製品等が残置されている。 ③ 205号室内には、テレビ、洗濯機等の家電製品及びベッドマットが残置されているほか、押入の戸が取り外されている。 ・ ガス及び灯油供給設備並びにFF式灯油ストーブについては、伊藤忠エネクスホームライフ北海道株式会社との間で設備使用貸借契約が締結されているとのことである。今後の利用に当たっては、当該契約の承継関係や利用条件等について確認する必要があり、留意を要する。 <p>(契約の詳細については、執行官の現況調査報告書を参照のこと。)</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

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)

物件1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	51,000	1.00	181.82	0.90	8,346,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の公示地との規準あるいは比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量の上、標準画地価格を51,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物における建築経過年数、利用の状況等を考慮し、▲10%と判断した。

(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。

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	324.30	0.08	4,670,000

ウ 現価率

(経済的残存耐用年数5年 / 経済的全耐用年数43年) × (1 - 観察減価30%) ≒ 8%

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

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	8,346,000	0.50	法定地上権	4,173,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を50%と査定した。

(2) 積算価格

物件 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	8,346,000	-4,173,000	4,173,000	32.1%
2	4,670,000	4,173,000	8,843,000	67.9%
	積算価格(合計)		13,016,000	100%

II. 収益価格の試算

本件は収益物件につき、想定した賃貸条件等を所与として総収益を求め、これを還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
2,376,000	20%	—	11,880,000

ア 総収益：空室部分、自己使用部分および駐車場部分については、周辺家賃相場その他の条件を勘案し、それぞれ妥当と認められる賃料水準を想定して計上した。

イ 粗利回り：建物の築年数、構造、空室状況に加え、今後の建物修繕の必要性等を考慮して査定した。

ウ その他補正率：なし

III. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

以上により、積算価格及び収益価格が求められ概ね均衡した。本件は収益物件であるがその試算過程において想定要素、将来予測等を含むことにも留意する必要がある。本件では収益価格及び積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

試算価格 (円)	
①積算価格	13,016,000
②収益価格	11,880,000
③調整後の価格	12,400,000

2. 評価額の決定

前項で求めた調整後の価格を各物件の積算価格の構成比により、各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を施し評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (12(2)エ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評価額 (円) (万円未満切捨) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	12,400,000	32.1%	0.80	0.70	—	2,220,000
2		67.9%	0.80	0.70	—	4,710,000
一括価格 (合計)						6,930,000

ウ 市場性修正：建物の老朽化・損耗が進行しており、今後大規模修繕の必要性があること、室内に修繕が行われていない空室部分が存在し、その修繕費に多額の費用を要すると見込まれること、現時点で空室が多いこと、室内に残置物が多数残されていること等を総合的に勘案し、市場性の低下を考慮して0.80を乗じた。

エ 競売市場修正：「第2 評価条件」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0.70を乗じた。

オ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌南－11）

所 在：札幌市南区川沿16条2丁目1876番1899
価 格：49,200円/㎡
位 置：地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方道路距離約4.6kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：175㎡
供給処理施設：上水道・下水道
接 面 街 路：北東側6m市道に接面
用途指定等：第一種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	5,690,900円
物件2	4,780,800円

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

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（ゼンリン住宅地図、許諾番号Z25AB第689号）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物区面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

214886

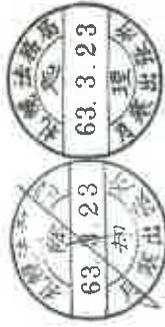
境界線の種類及び境界線の記号又は点名

種類
既設 A
新設 B

土地積測量
所在

地番 1876-232
1876-1P/U

土地の所在 札幌市南區川沿16条2丁目



求積

110坪÷0.3025=363.636363

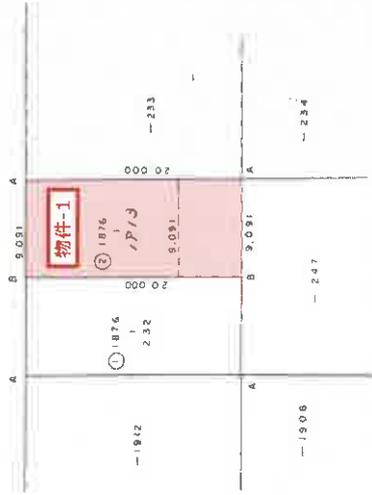
① 1876~232

363.63636 = 181.8200 = 181.81636㎡

② 1876~1P/U

20.000 × 9.091 = 181.8200㎡

道路



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作製者

申請人

縮尺 1/500

(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7月9日 札幌法務局 登記官

登記年月日：昭和63年3月24日

各階平面図 711142

建物図面

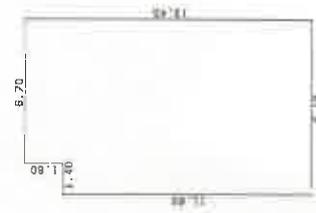
家屋番号 1876-1913

建物の所在 札幌市南区川沿16条2丁目1876番地1913

物件-2

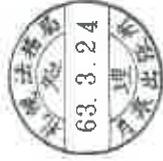
1 階

求積表
8.70 X 1.80 = 12.0600
8.10 X 11.65 = 94.3650
合計 106.4250
床面積 106.42 m ²

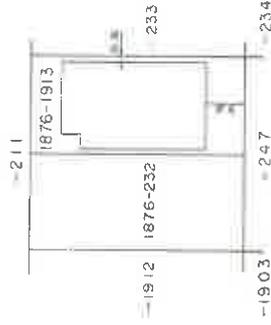


2階3階 (各階同型)

求積表
8.10 X 13.45 = 108.9450
床面積 108.94 m ²



道 路



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作製者

縮尺 1/250

申請人

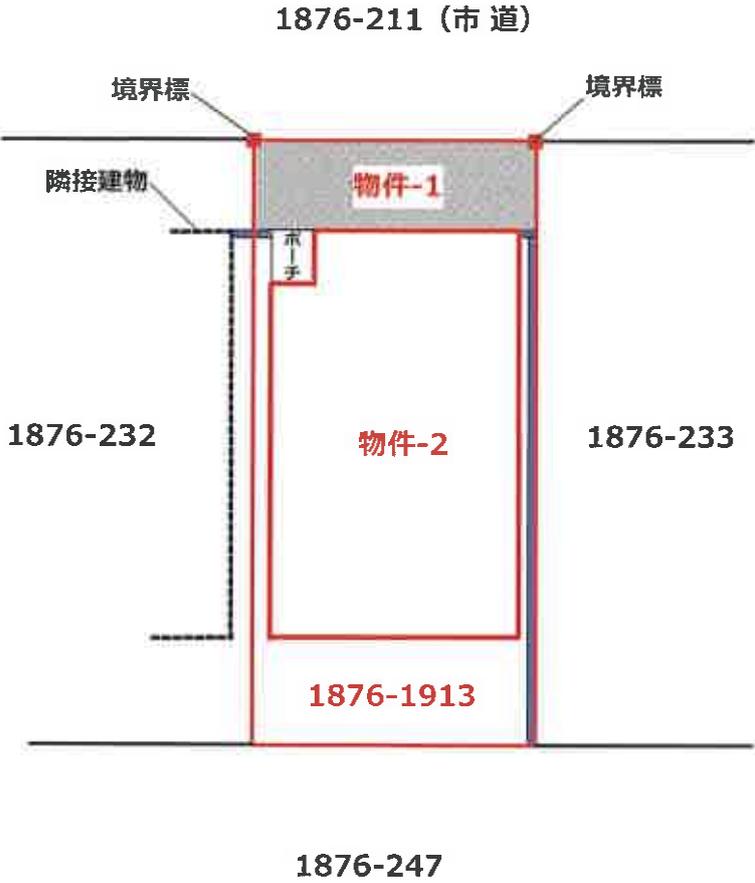
縮尺 1/500

(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 出 張 所 発 給
令和7年7月9日 札幌法務局

登記官

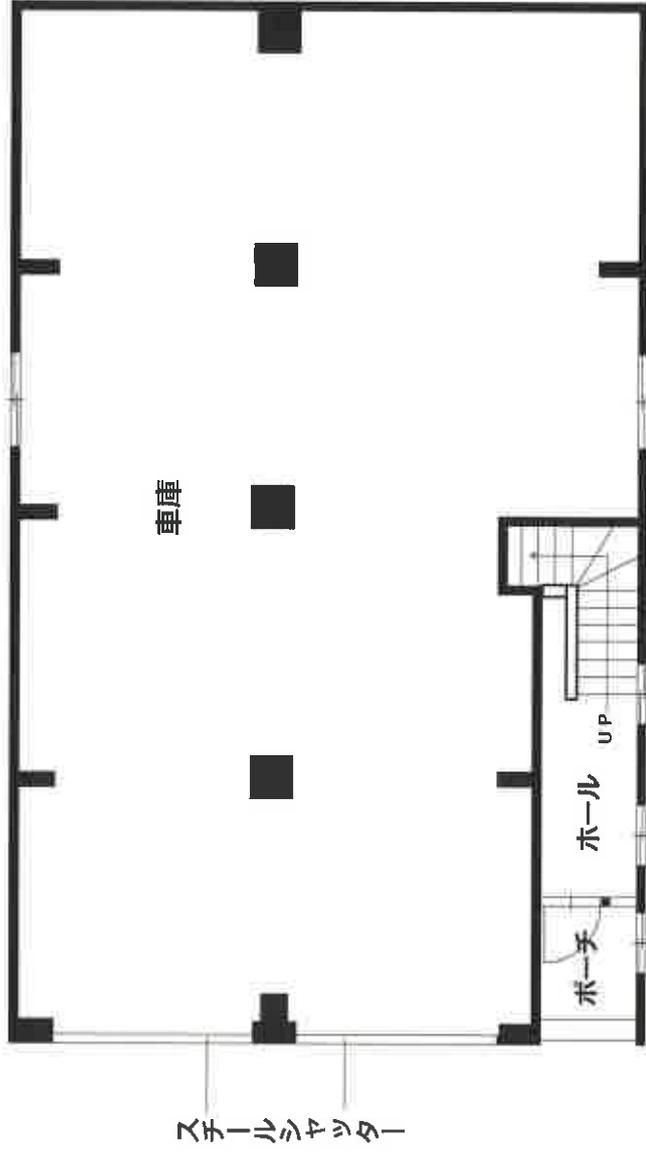
土地建物位置関係図



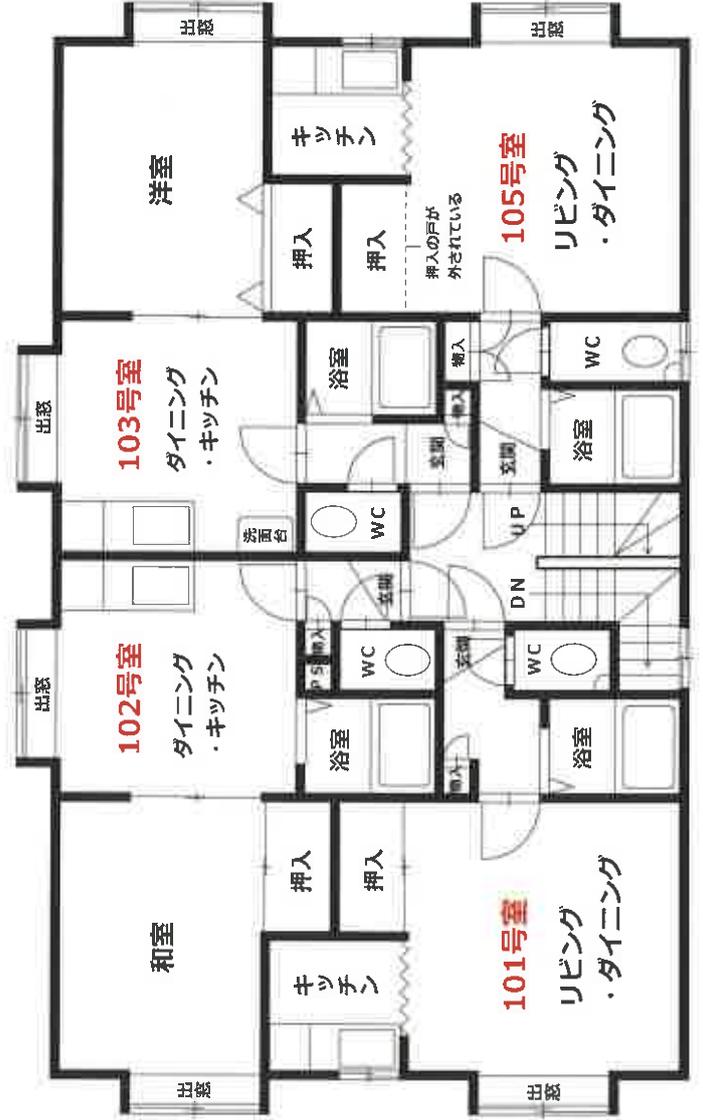
-  : コンクリート製土留め
-  : アスファルト舗装

縮尺 約1:250

建物間取図



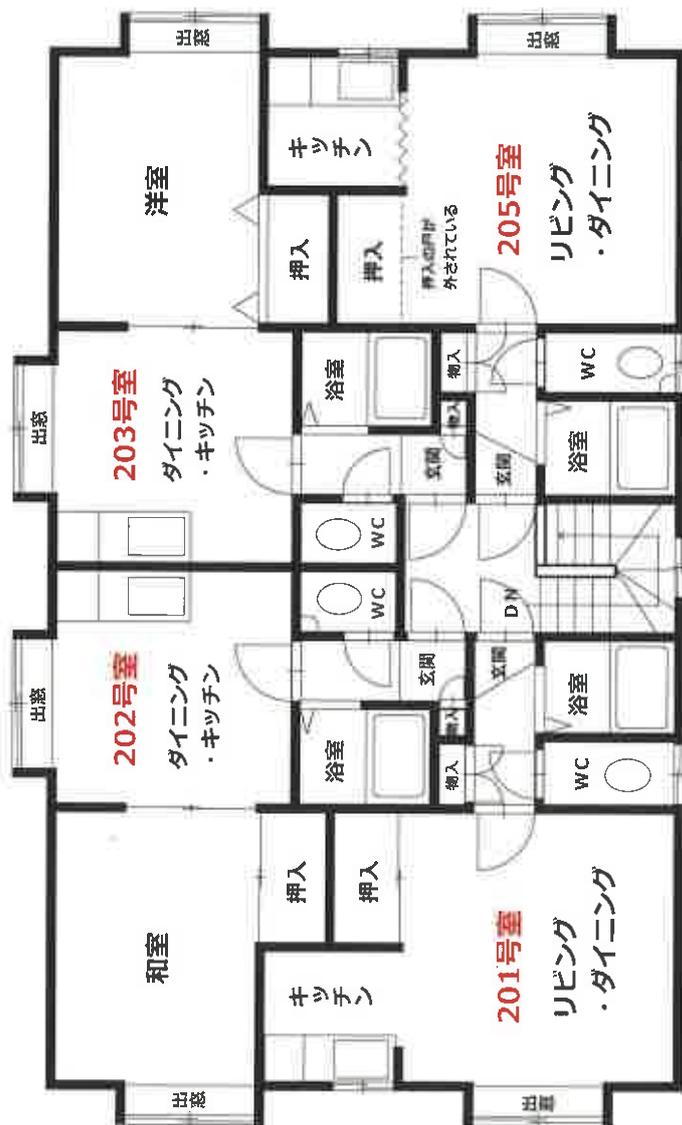
1階



2階

縮尺 約1:100

建物間取図



3階

縮尺 約1:100