

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

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 6月 5日から 令和 8年 6月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 6月24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 6月22日から 令和 8年 6月26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 5月22日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 札幌市北区篠路五条五丁目  
地 番 169番27  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市北区篠路五条五丁目 169番地27  
家屋 番号 169番27  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 73.28平方メートル  
2階 70.80平方メートル

所有者 B



## 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 3月24日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

---

---

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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 札幌市北区篠路五条五丁目  
地 番 169番27  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市北区篠路五条五丁目 169番地27  
家屋 番号 169番27  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 73.28平方メートル  
2階 70.80平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第129号  
令和7年12月12日受理  
令和8年1月30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 札幌市北区篠路五条五丁目  
地 番 169番27  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市北区篠路五条五丁目 169番地27  
家屋 番号 169番27  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 73.28平方メートル  
2階 70.80平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	札幌市北区篠路5条5丁目3番11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 <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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2														
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"/> 主たる建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(建物占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年4月ころ
最初の契約日	平成24年4月ころ
契約等	期間 平成24年4月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(建物占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年1月ころ
最初の契約日	令和2年1月ころ
契約等期間	令和2年1月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

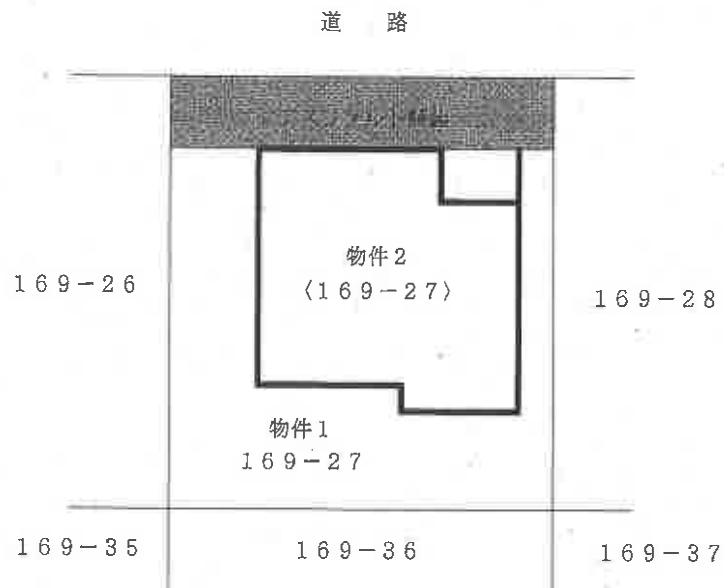
- 物件1について
  - (1) 境界石等は積雪により確認できなかった。物件の特定は、法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
  - (2) 接面する道路及び隣地にほぼ等高に接している。
  - (3) 敷地内の地勢は、ほぼ平坦である。
  - (4) 積雪で確認できなかったが、Cの陳述によれば、北側部分にはアスファルト舗装がされているとのことである。
- 物件2について
  - (1) 内壁や天井に汚損及び剥がれ等がある外、次の損傷箇所等が見受けられた。
    - ア 室内にペットによるひっかき傷がある箇所が複数見受けられる。
    - イ 結露による黒カビが生じている箇所が複数見受けられる。
  - (2) 室内でペット（猫8匹、犬1匹）を飼育している。
- 屋根に太陽光パネルが設置されている。外観上、同太陽光パネルは、屋根の大部分に渡って設置されており、容易に取り外しができるものではないと思われる。また、室内にパワーコンディショナーが設置されており、Cの陳述によれば、現在も使用しているとのことである。
- 本件建物はオール電化住宅であるが、Cの陳述によれば、冬期間はポータブル石油ストーブを使用しているとのことである。
- Cの陳述によれば、Cは建物所有者Bの妻であったが、現在は離婚し、建物所有者Bは、令和2年1月ころ、本件建物から退去しているとのことである。本件建物の使用については、契約書はないが建物所有者Bは、占有者に対し、本件建物を使用することに関し、何らの取り決めをしておらず、立入調査日までCは建物所有者Bに対し、何ら金銭の支払いをしていないとのことであるから、建物所有者BとCは黙示の使用貸借関係にあるものと判断した。
- 土地所有者Aの回答書及びCの陳述によれば、土地所有者AはCの母親であり、本件建物を新築する際に、敷地として使用することに関して建物所有者Bと特段契約書等は作成していないが、期間の定めなく無償で本件土地を建物所有者Bに貸しているとのことであり、土地所有者Aと建物所有者Bは、黙示の使用貸借関係にあるものと判断した。
- 建物所有者Bは、期限内に回答しなかった。

(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
07年12月17日(水) 14:00-14:15	物件所在地	占有等調査、Cから事情聴取、外周調査、写真撮影
07年12月19日(金) 16:00-16:05	電話	Cから事情聴取、調査日調整
08年1月9日(金) 13:30-14:15	物件所在地	立入調査、占有者立会、写真撮影、評価人同行
08年1月9日(金) : - :	郵便	土地所有者A及び建物所有者Bに照会書発送
08年1月13日(火) 16:00-16:10	インターネット	登記情報サービス(登記建物の有無確認)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <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

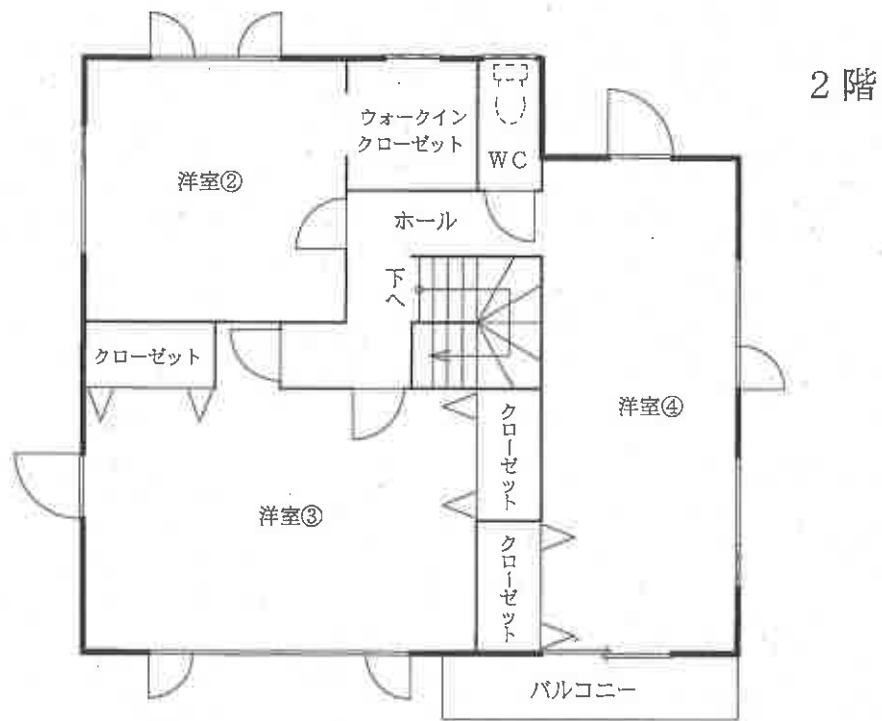
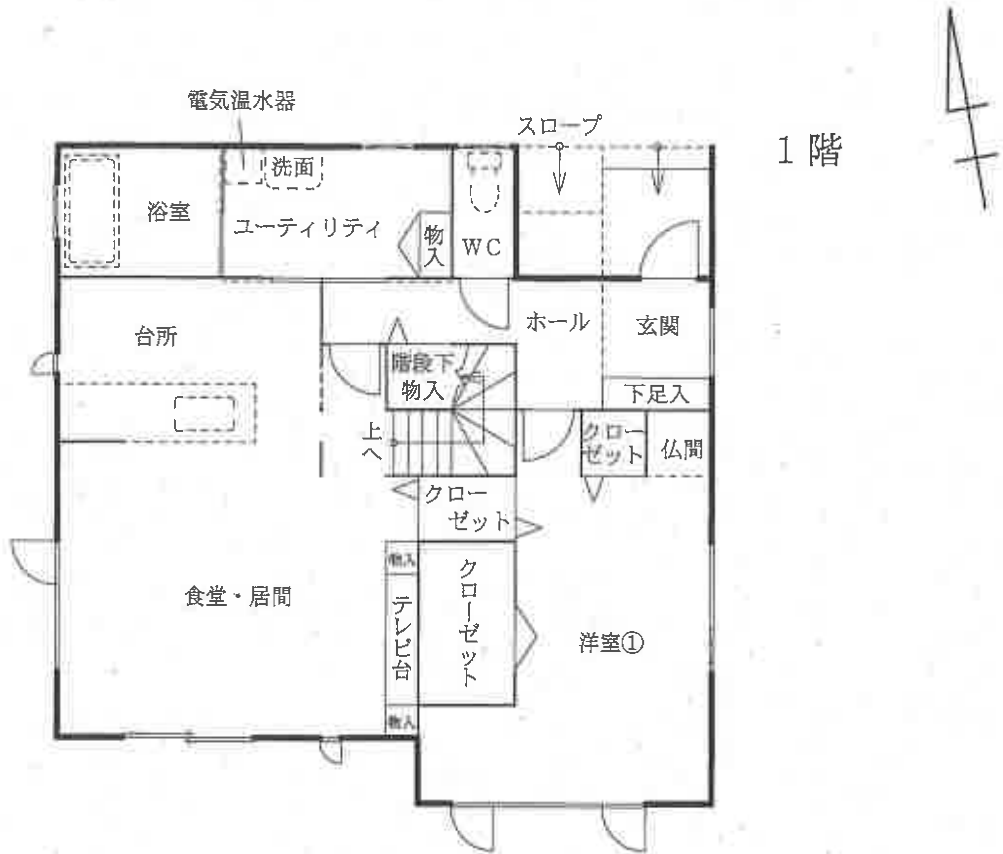
# 土地建物位置関係図



※ 積雪下につき境界標の確認はできなかった。  
アスファルト舗装は凡その位置である。

S ≒ 1 : 250

# 建物間取図（間取略図）



全景

太陽光パネル



居間・食堂



台所



浴室



居間・食堂 ひっかき傷



洋室① 内壁の黒カビ



2階 ホール ひっかき傷



洋室③ 壁紙の剥がれ



2階トイレ 黒カビ



パワーコンディショナー



令和7年(ケ)第129号  
令和8年1月9日現地調査  
令和8年1月23日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
横山 幹人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金14,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,870,000円
物件2 (建物)	金8,810,000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具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	所在地目地積	札幌市北区篠路五条五丁目 169番27 宅地 201.00㎡	特記事項の通り
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市北区篠路五条五丁目 169番地27 169番27 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 73.28㎡ 2階 70.80㎡	特記事項の通り
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内にアスファルト舗装部分有り。(別添図参照)</li> <li>建物屋根部分にソーラーパネル(太陽光発電システム)有り。</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	JR学園都市線「篠路」駅のほぼ北西方道路距離にして約700mに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は東8丁目篠路通の東側背後に当たり、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	50%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	日影規制	3時間/2時間 測定面1.5m
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の後退距離 1m</li> <li>・建築物の高さの制限 10m</li> <li>・敷地面積の最低限度 165㎡</li> <li>・容積率：専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60% (戸建住環境保全地区による)</li> <li>・北側斜線高度地区</li> <li>・出水のおそれのある区域</li> <li>・宅地造成等工事規制区域</li> <li>・景観計画区域</li> <li>・緑保全創出地域(区域名称：居住系市街地)</li> </ul>
画地条件 (形状等)	間口約13.4m、奥行約15mの別添図の通り長形状の中間画地である。	
接面道路	北側…認定幅員11.0mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地(物件1)は、本件建物(物件2)の敷地として利用されている。</li> <li>・積雪下による観察であるが、地勢は概ね平坦であり、接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面するものと見られる。</li> </ul>	
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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 札幌市埋蔵文化財センターによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地、及び埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区（可能性地）に該当していないとのことである。</li><li>2 物件の確認は、主に公図等に基づく目測（一部巻尺）に依り把握したものである。土地境界を示す標石等は積雪のため確認することが出来ず、その概略の状況を把握するにとどまった。</li><li>3 対象土地については、現地調査及び閉鎖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。</li><li>4 積雪下による観察であるが、敷地内北側にアスファルト舗装部分が有るものと見られる（別添図参照）。</li></ol>
---------	---

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）	平成24年4月4日 新築
	経過年数	約 14 年
	経済的残存耐用年数	約 26 年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	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、ビニールシート等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、電気温水器、パワーコンディショナー等
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の大部分に渡ってソーラーパネル（太陽光発電システム）が取り付けられている。</li> <li>・オール電化住宅である。</li> </ul>	
床面積（現況）	登記記載の通り。	
現況用途等	階 層：2 階 現況用途：居 宅 間取り：4LDK [建物間取図(間取略図)のとおり]	
品 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総 合：普 通</li> <li>・使用資材：普 通</li> <li>・施 工：普 通</li> </ul>	
保守管理の状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内でペット（猫8匹、犬1匹）を飼育しており、屋内の壁や柱には引っかき傷が数ヶ所見られる状況にある。</li> <li>・壁、天井等にクロスの汚れ、剥がれが見られる外、オール電化住宅であるが、冬期間はポータブル石油ストーブを使用しており、結露による黒カビが数ヶ所見られる状況にある。</li> <li>・上記以外についても、外観上、経年以上の損耗、劣化の状況にあるものと見られ、保守管理はやや不良と判定した。</li> </ul>	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、新築時に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。(市担当課照会による)。</li><li>2 目視による調査の範囲では、アスベスト使用の有無については特に確認できなかった。但し、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。</li><li>3 建物屋根部分にソーラーパネル(太陽光発電システム)有り。なお、当該発電システムについては、建物価格査定段階において考慮した。</li></ol>
---------	--

## 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。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	61,000	1.00	201.00	0.95	11,648,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の標準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格(比準価格)及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差率：標準的 ±0% (1.00) なお、敷地内にアスファルト舗装が存するが、特段の増分価値は無いものと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：-5%

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価(ソーラーパネル等太陽光発電システムを含む)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 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	144.08	0.46	14,581,000

#### ウ 現価率

- 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。  
〔経済的全耐用年数40年、経過年数14年、経済的残存耐用年数26年、観察減価(機能的及び経済的減価)30%、残価率3%として〕

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times (\text{経済的残存耐用年数}26\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0.30) \approx 0.46$$

## 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

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	11,648,000	0.10	使用借権	1,165,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

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 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ (千円以下切り捨て)
	1	11,648,000	- 1,165,000	/	0.70	0.80	-
2	14,581,000	+ 1,165,000	-	0.70	0.80	-	8,810,000
一括価格(合計)							14,680,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(3~6頁記載の通り、維持管理がやや不良で市場性が劣る)並びにこの種中古住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正として0.70を乗じた。

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：特にない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地価格〔札幌北—41〕

所 在 : 札幌市北区篠路4条5丁目40番541  
「篠路4条5-6-20」

価 格 : 69,000円/㎡

位 置 : JR学園都市線「篠路」駅の北西方道路距離約430mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 212㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 道 路 : 東6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域〔建蔽率50%、容積率80%〕

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	7,437,000 円
物件2	6,312,400 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。

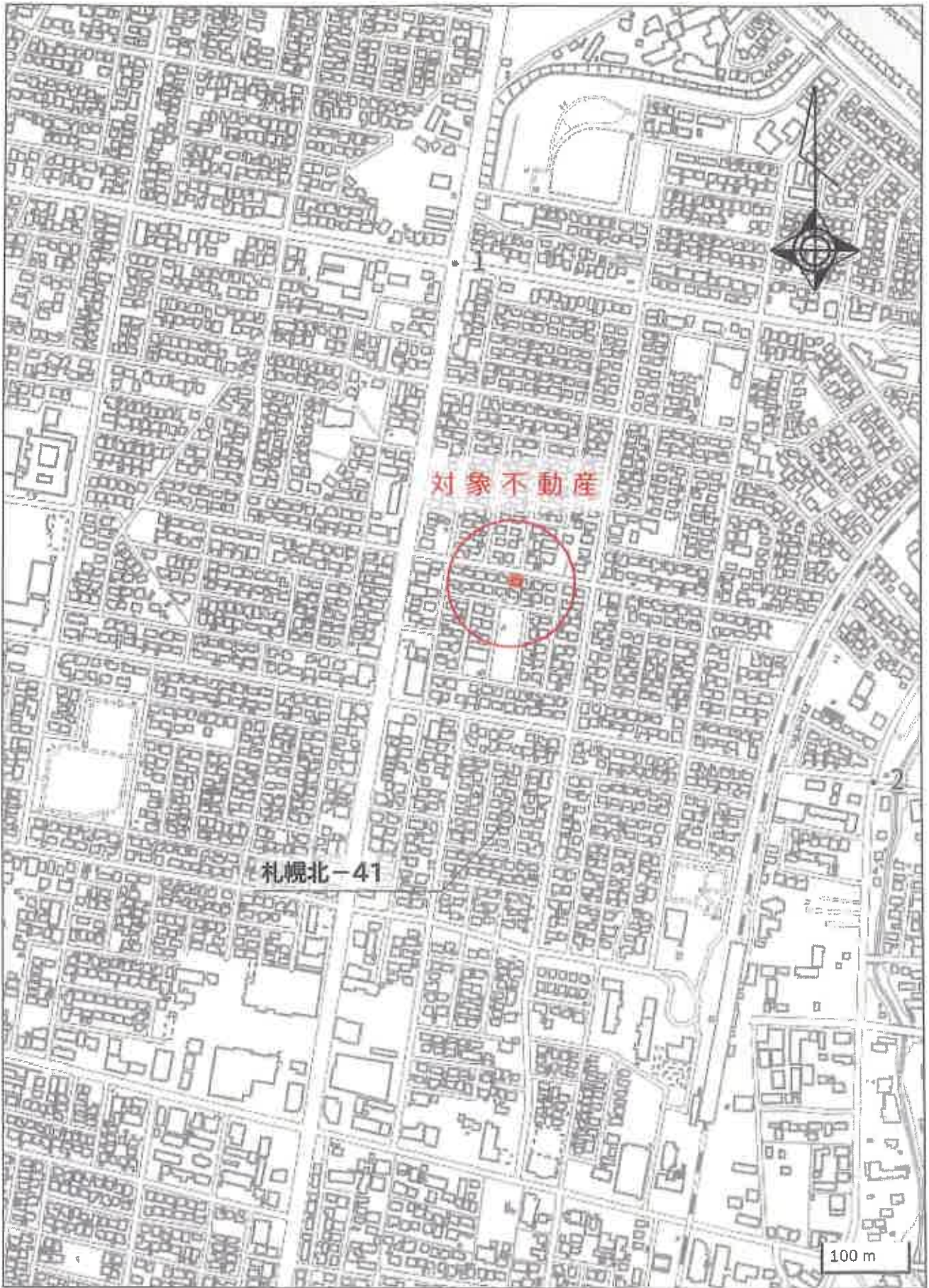
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 土地所在図・地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図（間取略図）
- 6 土地建物位置関係図

以 上

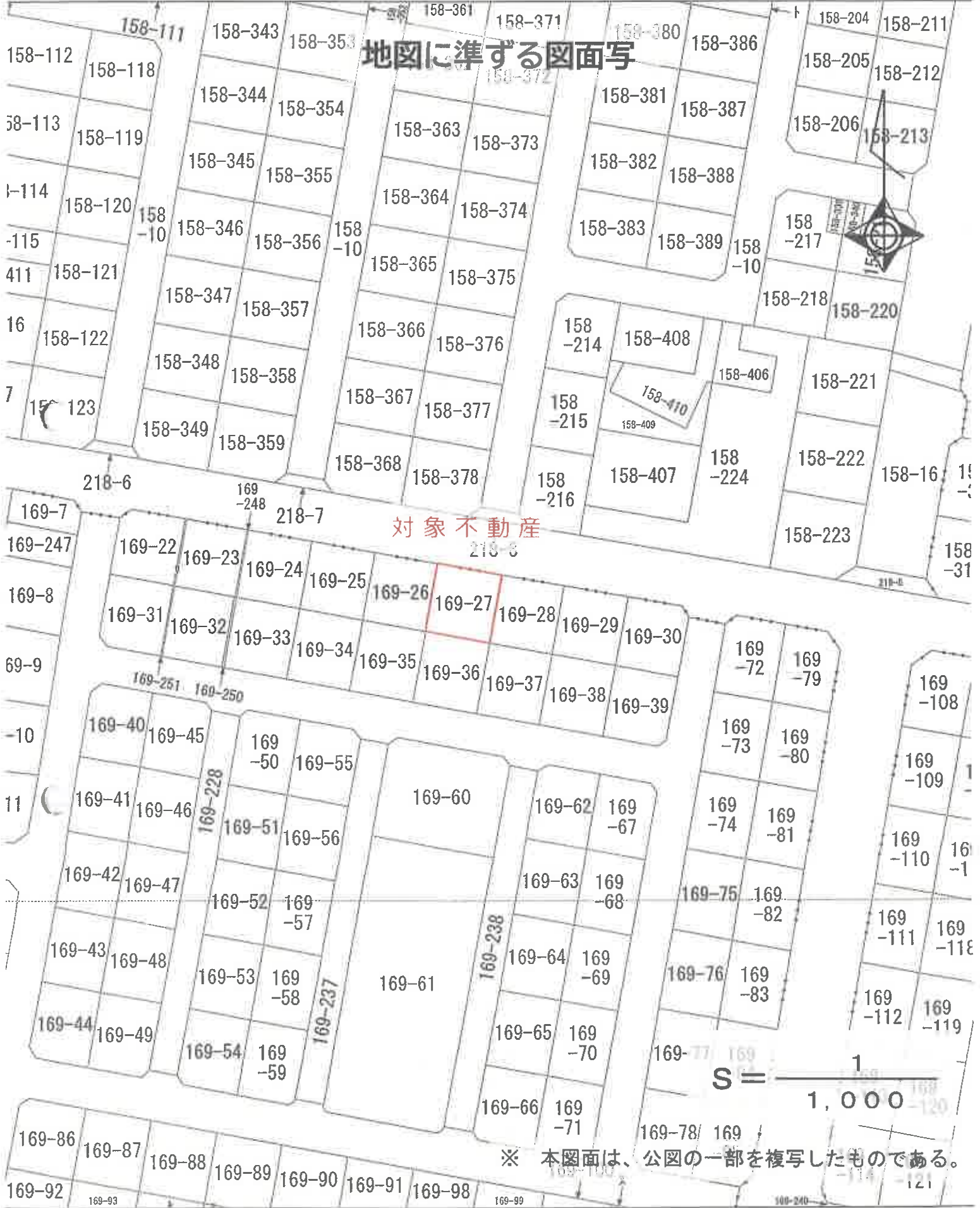
# 位置図

地理院地図  
Vector



57 ハ 169-150 ホ 158-342 ト 158-385 リ 169-249 ル 169-94  
 28 ニ 169-151 ヘ 158-379 チ 237-2 ヌ 169-101 ラ 169-95

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

、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  
篠路六条  
5丁目



登記年月日：昭和43年8月12日

06020667

積測量図

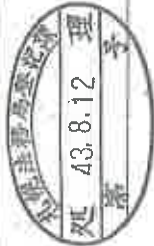
地積

(1/19)

16.9-1

16.9-1  
-226

札幌市篠路町環路



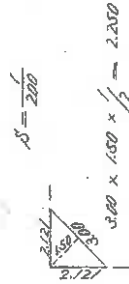
公図写

対象不動産

① 16.9-1



隅切拡大図



縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

※原図を70%に縮小

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11月5日

札幌法務局北出事務所

登記簿



登記年月日：平成24年4月12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11月5日 札幌法務局北出事務所

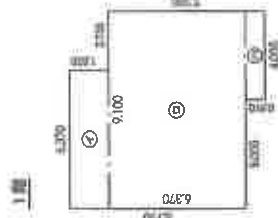
登記簿

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号	169番27
建物の所在	札幌市北区篠路5条5丁目169番地27

## 公図写



求積表

①	0.370	×	1.820	=	11.693400
②	0.100	×	6.370	=	57.987000
③	4.096	×	0.810	=	3.724480
計					73.280880

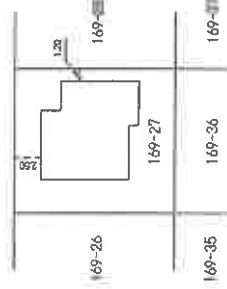
床面積 73.28 ㎡



求積表

④	6.370	×	1.386	=	8.695050
⑤	0.100	×	6.626	=	62.197500
計					70.892550

床面積 70.80 ㎡



(平成24年4月12日作成)

土地家屋



(札幌土地家屋調査士会用紙)

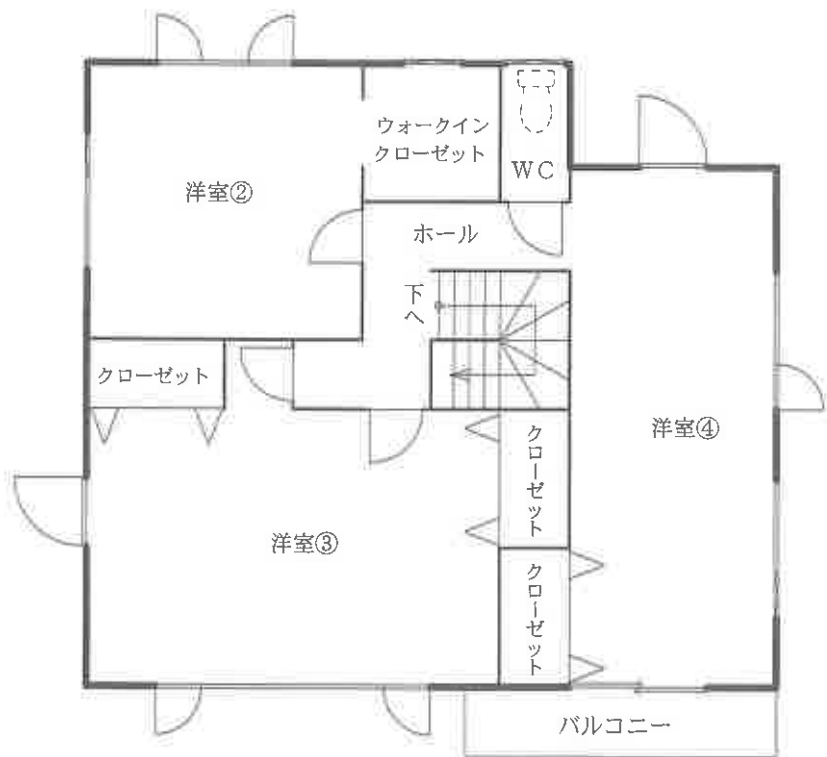
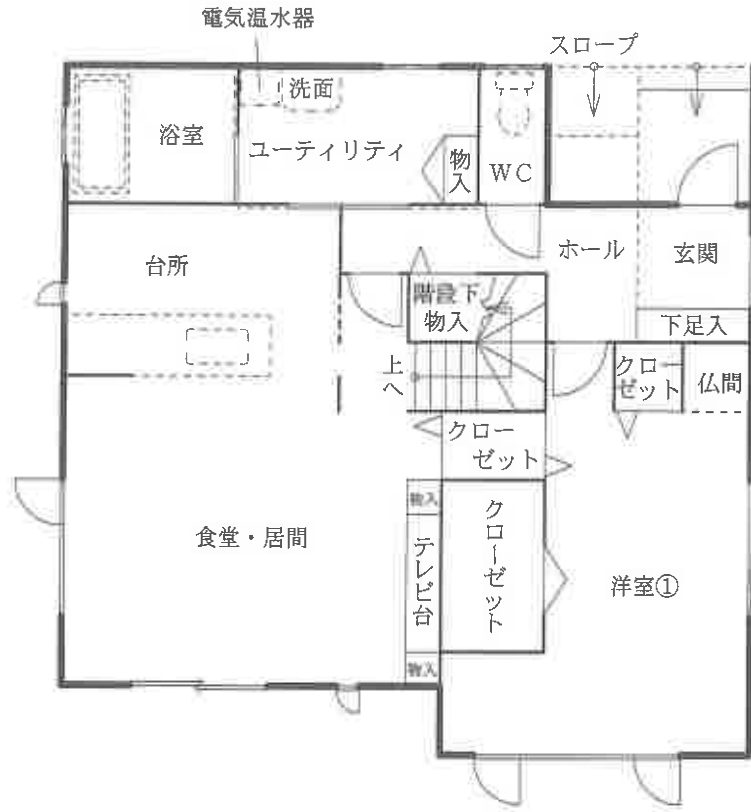
申請人

縮尺 1/250

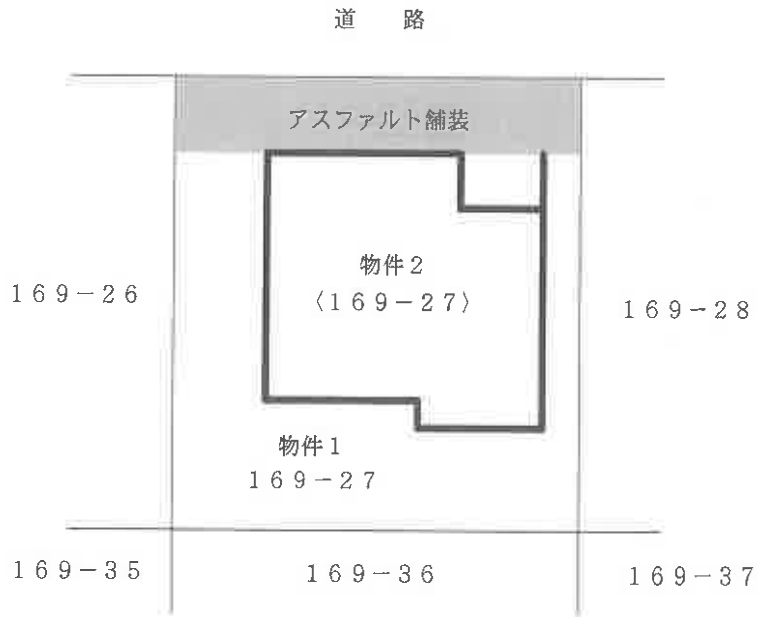
縮尺 1/500

※原図を70%に縮小

# 建物間取図（間取略図）



# 土地建物位置関係図



※ 積雪下につき境界標の確認はできなかった。  
アスファルト舗装は凡その位置である。

S ≒ 1 : 250