

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 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 9 月 16 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 9 月 14 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 14 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	8, 200, 000 6, 560, 000	一括	1, 640, 000	41, 319	11, 108
1	3, 930, 000				
2	4, 270, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市西区福井五丁目 | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 1 0 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 0. 9 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区福井五丁目 2 1 2 番地 1 0 9 | |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 1 0 9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 9. 6 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2. 1 7 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 6月 9日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市西区福井五丁目 | | |
| | 地 番 | 2 1 2 番 1 0 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 9 0 . 9 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区福井五丁目 2 1 2 番地 1 0 9 | | |
| | 家屋 番号 | 2 1 2 番 1 0 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 9 . 6 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル | |



令和 8 年(ケ)第 9 号
令和 8 年 3 月 10 日受理
令和 8 年 4 月 6 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(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 札幌市西区福井五丁目
地 番 2 1 2 番 1 0 9
地 目 宅地
地 積 1 9 0 . 9 3 平方メートル
- 2 所 在 札幌市西区福井五丁目 2 1 2 番地 1 0 9
家屋 番号 2 1 2 番 1 0 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市西区福井5丁目6番23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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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： 構造： 床面積： }		
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居宅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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原（物件２関係）		
占有範囲	■全部（駐車２台分を含む） □	
占有者	□債務者 ■A	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■相続財産清算人 ■A（占有者）の妻）の陳述／■住宅賃貸借契約書の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □無権原	
占有開始時期	2023年4月1日	
最初の契約日	2023年2月20日	
契約等期間	2023年4月1日から ■2025年3月31日まで □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	2026年4月1日から ■2027年3月31日まで1年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 □その他の者（ ）	
当事者借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	毎月 金80,000円（毎月27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 ■契約期間中、保証会社へ加入するものとする。	
その他	24時間管理料月額1,100円、期間内解約違約金80,000円、継続保証委託料10,000円、火災保険料実費 契約時に水廻り清掃料77,000円及び初回保証委託料48,660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

■ 本土地について

- 1 本土地上の境界標は、土地建物位置関係図記載の1か所にしか確認できなかった。公図等を基に概測した結果は、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確な地積・範囲等の確定については専門家の測量による必要がある。
- 2 土地建物位置関係図記載のとおり各道路（市道）に接面している。なお、車両出入口部分は接面する道路と等高である。
- 3 本土地は周辺地と等高ないし約2.3メートルほど高位にしているため、土地建物位置関係図記載のとおり、本建物に至るための階段及び間知ブロック擁壁が設置されている。
- 4 土地建物位置関係図記載のとおり、いずれも老朽化したスチール製フェンス及びウッドデッキ（積雪のため範囲は概測である。）が設置されているほか、アスファルト舗装が施されている。
- 5 土地建物位置関係図記載のとおり本土地所有者所有と思われる木製カーポート（約14.10平方メートル）が設置されている。
- 6 本土地の南西側境界線付近に植樹された樹木の枝葉の一部が道路に越境していた。

■ 本建物について

- 1 全般的に経年相応の劣化状況であり、内壁クロスの継ぎ目の剥がれが散見された。
- 2 占有者の妻によると、暖房ボイラー及びパネルヒーターは故障のため使用していないとのことであった。また、居間に設置されている石油ストーブに接続している煙突からの逆風による爆発が度々起こるとのことであった。
- 3 土地建物位置関係図記載のとおり本建物所有者所有と思われる老朽化したスチール製仮設車庫（約15.12平方メートル）が設置されている。

以 上

（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
8 年 3 月 1 0 日 (火) 16 : 00 — 16 : 20	物件所在地	現地確認、写真撮影、占有調査（不在）、連絡文書作成投函
8 年 3 月 1 1 日 (水) 8 : 40 — 8 : 50	(電話)	占有者の妻から電話聴取
8 年 3 月 1 1 日 (水) 10 : 45 — 10 : 50	(電話)	相続財産清算人から電話聴取
8 年 3 月 1 6 日 (月) 11 : 10 — 11 : 20	物件所在地	占有調査（不在）、連絡文書作成投函
8 年 3 月 2 5 日 (水) 15 : 00 — 15 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者の妻と面談、写真撮影、評価人同行
8 年 3 月 3 0 日 (月) 13 : 00 — 13 : 05	(インターネット)	本土地上の既登記建物調査
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 を立ち会わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

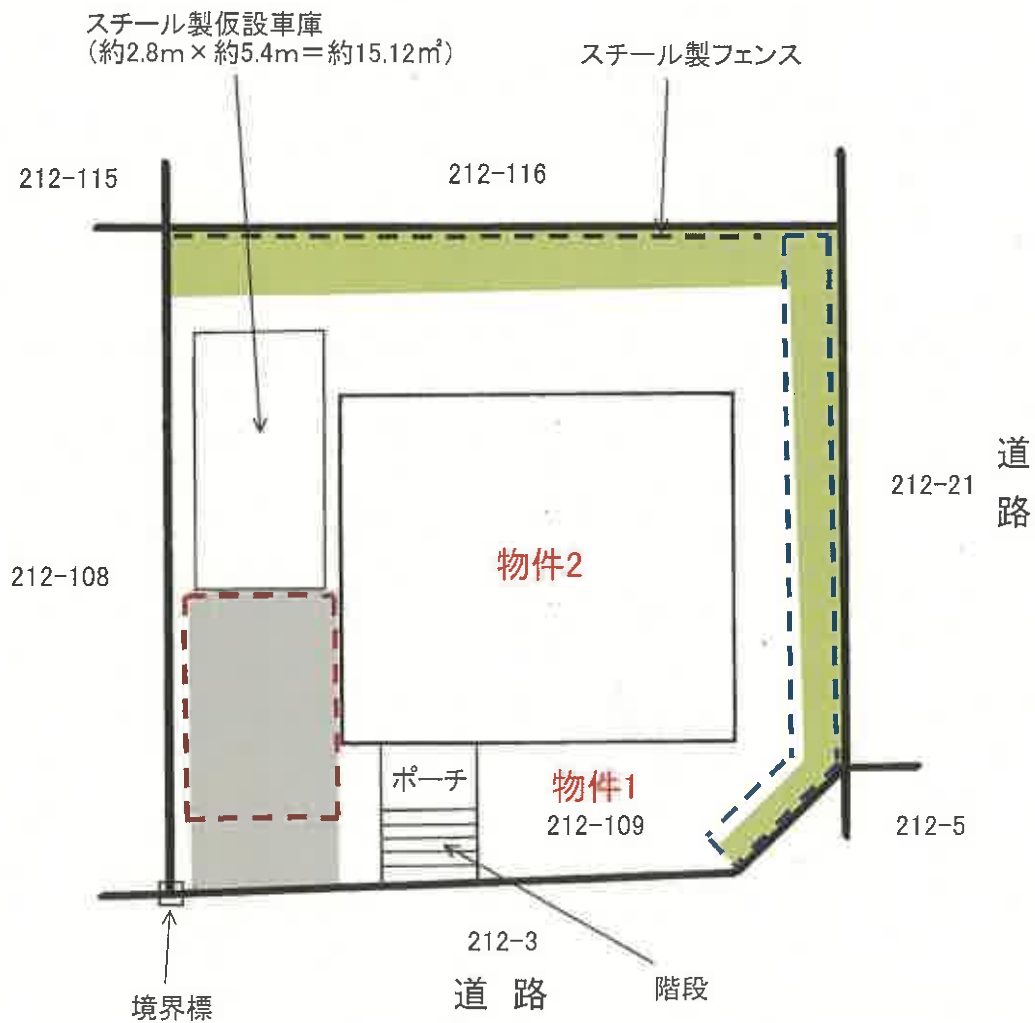
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



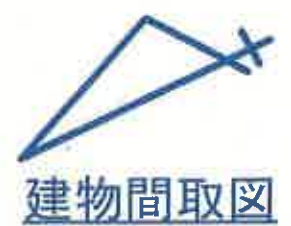
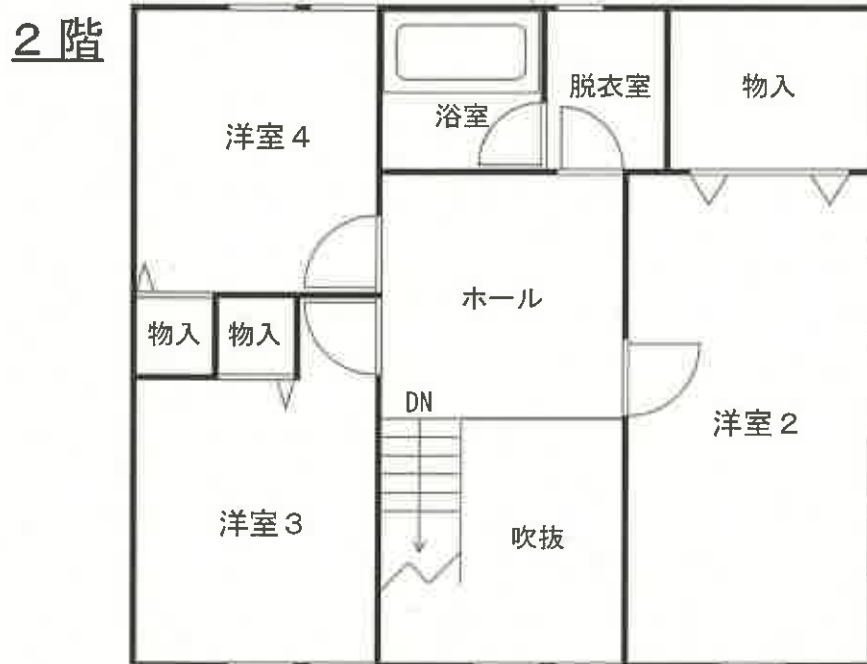
約1:150

土地建物位置関係図

※概略図であり実測図ではありません



- 間知ブロック擁壁
- アスファルト舗装
- 木製カーポート(約3.0m × 約4.7m)
- ウッドデッキ



全 景



居 間



台 所



トイレ



洗面室



浴室



令和8年（ケ）第 9号
令和8年3月25日 現地調査
令和8年4月 3日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 本 寛 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,930,000 円
物件2（建物）	金 4,270,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	札幌市西区福井五丁目 212番109 宅地 190.93㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市西区福井五丁目 212番地109 212番109 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.62㎡ 2階 52.17㎡ 延べ 111.79㎡	
番号	特記事項		
	なし		

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」駅の南西方道路距離約3.9km ジェイ・アール北海道バス「福井6丁目」停留所の南東方道路距離約180m （別添「位置図」参照：当該地下鉄駅は位置図の範囲外である）		
付近の状況	札幌市郊外の緩傾斜地勢に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。都心部のほか地下鉄駅等との接近性は劣るものの、居住環境は概ね良好である。		
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 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1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条区域 外壁の後退距離:1m、建築物の高さの制限:10m 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、景観計画区域 緑保全創出地域（居住系市街地）	
画地条件	地積 形状等 その他	登記記載のとおり 約190.93㎡ 北西側の接面市道に対して間口約11.937m、奥行約14.100m、隅切り約3.000m、略正形状の角地である。 北東側隣接地とは概ね等高の一方で、北西側接面道路に対しては概ね等高～最大約0.9m高位にあり、南西側接面道路に対しては約0.9m～最大約2.3m高位にあり、南東側隣接地に対しては約2.3m高位にある。画地内は大略平坦である。	
接面道路の状況	幅員等 接面状況	北西側：幅員約11.00m 舗装市道・手稲福井36号線 南西側：幅員約11.00m 舗装市道・手稲福井19号線 （何れも建築基準法第42条1項1号） 上記画地条件記載のとおり。	
土地の利用状況等	・ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 （詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図参照）		

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり（集中プロパン） 下水道 あり
特記事項	・ 本件土地を含む周辺約1.5haは、平成4年4月21日に都市計画法第29条の許可を受けて開発行為の行われた区域であり、当該開発許可及び完了検査の記録についてともに確認できた。 （札幌市都市局市街地整備部開発指導課） ・ 境界標については、本件土地の北西隅において確認することができた。確認できた境界標や法務局備付の地図等を基に概測の結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、正確には専門家の測量を要する。（土地建物位置関係図参照） ・ 土壌汚染については、現地調査及び土地登記簿等による過去の履歴調査により、その可能性の端緒は確認できなかった。但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。 ・ 札幌市地図情報サービスの地震防災マップによると、本件土地の液状化危険度は「液状化発生の可能性が極めて低い」に該当している。 ・ 札幌市埋蔵文化財センター作成の埋蔵文化財包蔵地分布図によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 本件土地の西側から北東側境界線付近には、間知ブロック擁壁が設置されている。札幌市西区土木部維持管理課等での確認により、本件土地内に設置されているものと推測されるが、正確には専門家の測量を要する。（土地建物位置関係図参照） ・ 本件土地の西側から南側境界線付近にはウッドデッキが設置されている。また、本件土地の北側には木製カーポート（約3.0m×約4.7m）が設置されている。なお、ともに老朽化の目立つ状況にあり、経済的価値はないものと判断した。 （土地建物位置関係図参照） ・ 本件土地の北側には、アスファルト舗装が整備されている。 （土地建物位置関係図参照） ・ 本件土地の南西側境界線付近に存する樹木の枝葉の一部が、南西側接面市道に越境している。

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)： 平成6年9月26日 新築 経 過 年 数： 約31年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード貼り等 内 壁：合板、ビニールクロス貼り等 天 井：ビニールクロス貼り等 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、衛生設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現 況 用 途：1階は居間、台所、洋室、トイレ、洗面室等 2階は洋室×3室、浴室等 間 取 り：4LDK (建物間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状態	目視の範囲によると、内壁クロスの継ぎ目に剥がれが散見されたものの、建物外観及び建物内部ともに大きな破損、汚損等は認められず、総じて概ね経年相応の状態である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・ 物件1土地の北東側にはスチール製仮設車庫（約2.8m×約5.4m＝約15.12㎡）が設置されている。なお、現状の状態等から経済的価値はないと判断した。（土地建物位置関係図参照） ・ 本件建物の新築時における建築確認及び完了検査の記録についてはともに確認できた。一方、上記仮設車庫についての建築確認及び完了検査の記録についてはともに確認できなかった。 （札幌市都市局建築指導部管理課）

特記事項	- 目視による調査の範囲において、吹付アスベスト及びアスベスト含有建材の使用の有無等については確認できなかった。但し評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門機関による調査を要する。 - 占有者の妻へのヒアリングによると、暖房ボイラー及びパネルヒーターは故障しており稼働しない。また、居間に設置されている石油ストーブの煙突から逆風が入り込み、爆発が生じることがある。
-------------	---

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。

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	54,500	1.03	190.93	0.90	9,646,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の公示地あるいは基準地等との規準、比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量のうえ、標準画地価格（アスファルト舗装等を含む）を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地 +3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮のうえ、物件1の建付減価を以下のとおり判定した。

建付減価 物件1 △10%

(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。

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	198,000	111.79	0.11	2,435,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

i 経済的残存耐用年数 約5年

ii 通算耐用年数 約36年

iii 物理的や機能的減価を考慮のうえ、観察減価を以下のとおり判定した。

観察減価 △20%

i ÷ ii × 80% = 0.11

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	9,646,000	40%	3,858,000

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、その割合を以下のとおり査定した。

割合 40%

(2) 内訳価格及び一括価格

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	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×オーカ= キ (万円未満切捨)
1	9,646,000	-3,858,000		0.85	0.80	-	3,930,000
2	2,435,000	+3,858,000	-	0.85	0.80	-	4,270,000
一括価格(合計)							8,200,000

ウ 占有減価修正 特になし

エ 市場性修正 本件建物の経済的残存耐用年数が長くないことのほか、仮設車庫の建築確認等の記録が確認できなかったこと、間知ブロック擁壁により本件土地の有効宅地部分の地積が登記地積に比し小さくなっていること等も踏まえ、市場性の観点から以下の修正が必要と判断した。

市場性修正 △15%

オ 競売市場修正 「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場における特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等) 特になし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌西-24）

所 在 : 札幌市西区福井4丁目137番19 「福井4-9-20」
価 格 : 61,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「発寒南」駅の南西方道路距離約3.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 205㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1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郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

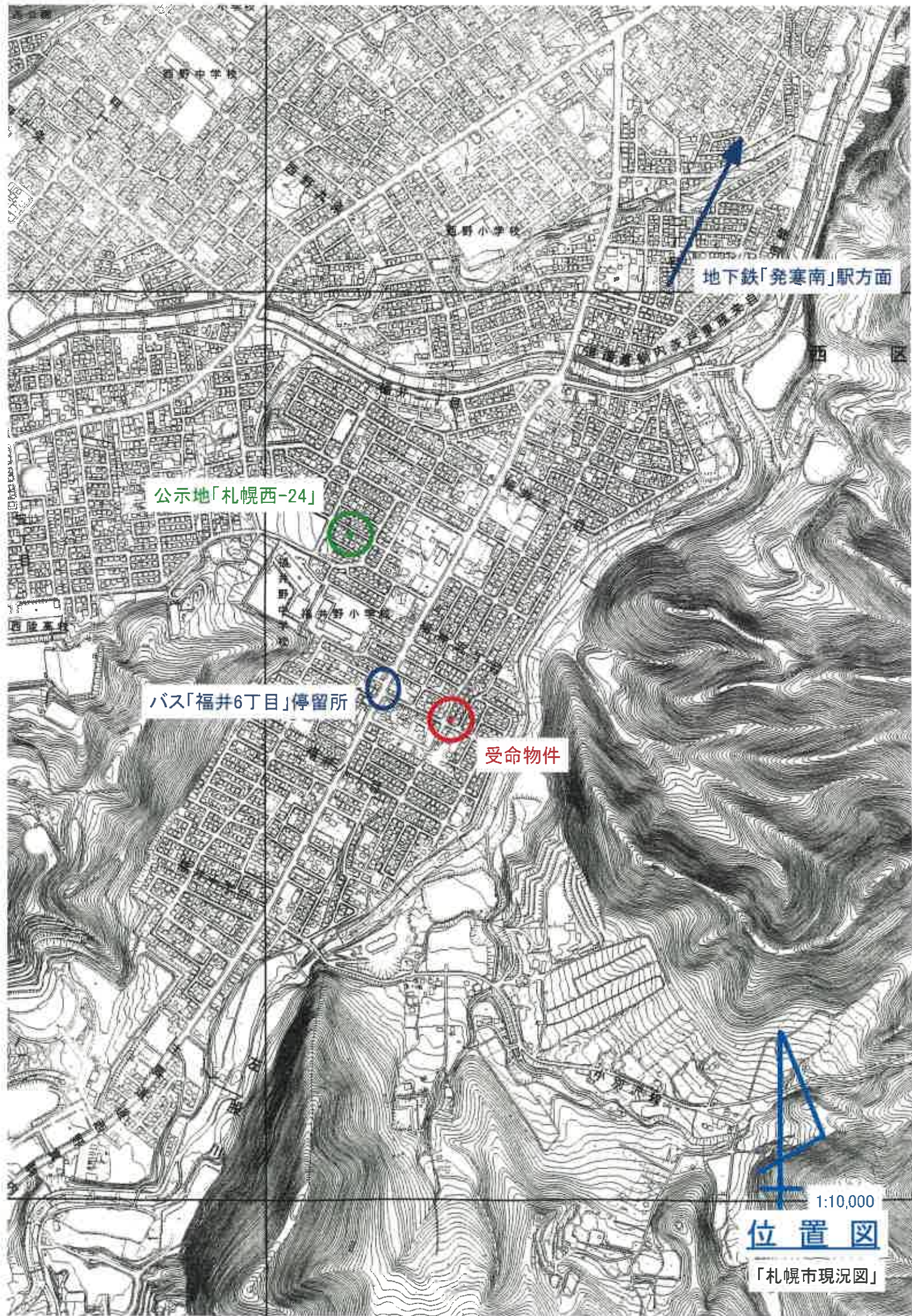
物件1 5,957,000円 (31,200円/㎡)
物件2 2,187,200円 (19,003円/㎡) ※課税床面積は115.10㎡

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

- 1 位置図
- 2 地図写し
- 3 閉鎖された地図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



西野中学校

西野小学校

地下鉄「発寒南」駅方面

公示地「札幌西-24」

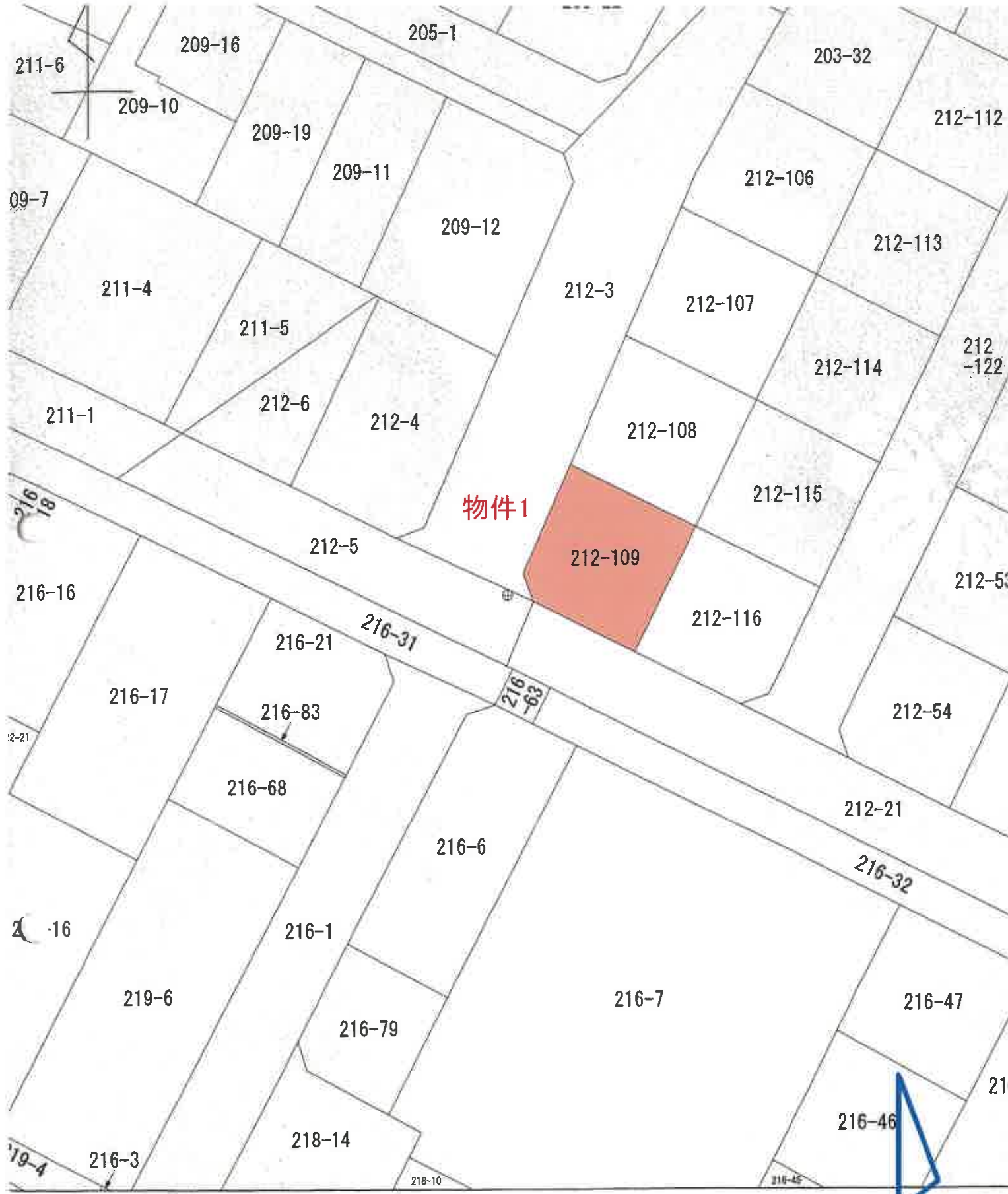
バス「福井6丁目」停留所

受命物件

1:10,000

位置図

「札幌市現況図」



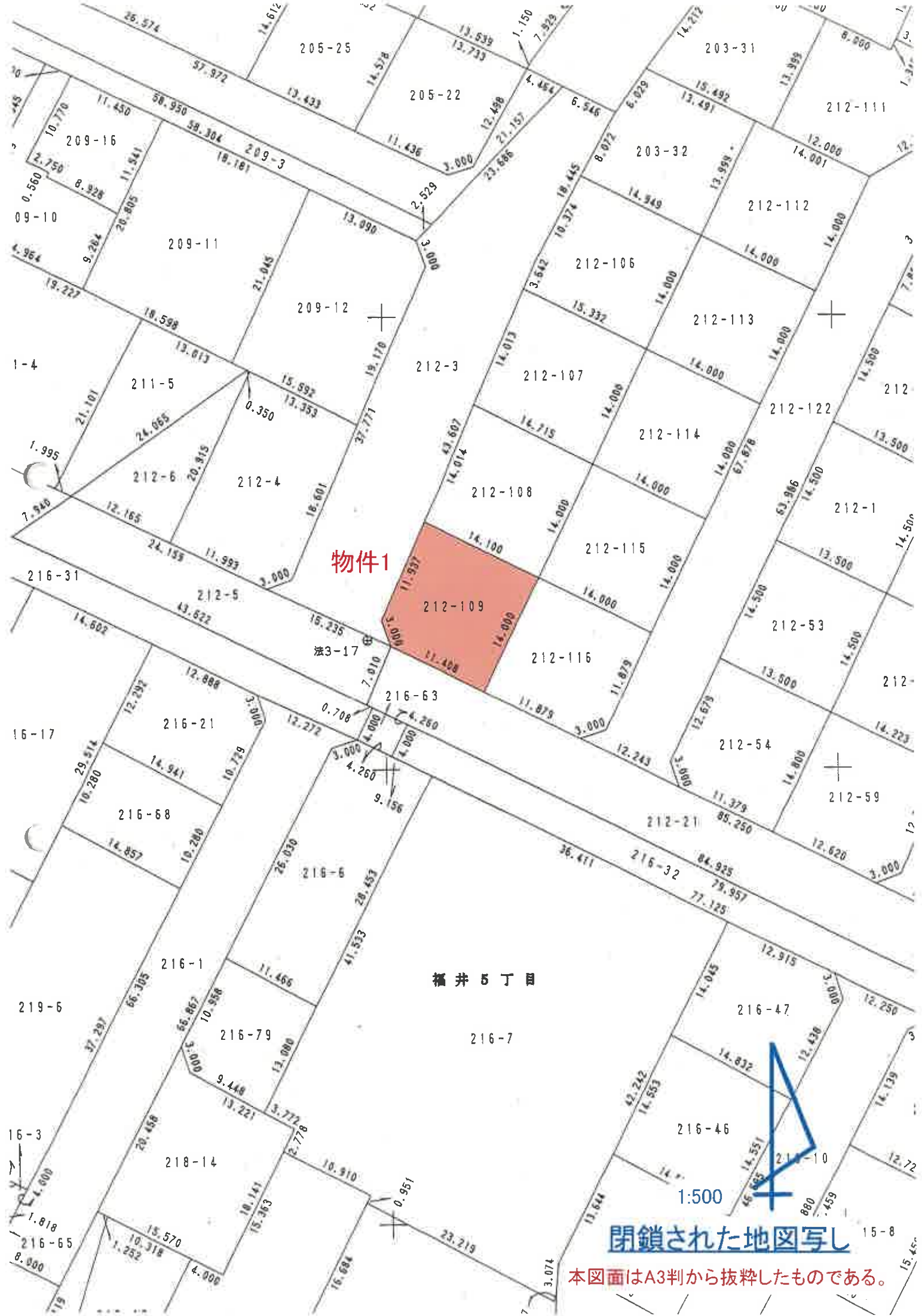
79954.132 (座標値種別：測量成果)

1:500
地図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

地番区境見出し

所在地	札幌市西区福井五丁目	地番	212番109
-----	------------	----	---------



物件1

福島5丁目

1:500

閉鎖された地図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

553466

家屋番号

212番109

建物図面

建物の所在

札幌市西区福井5丁目212番地109

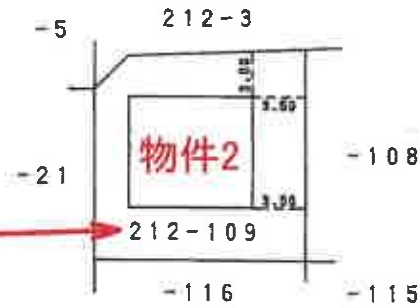
2000

1.2

5000
9000
98
30

13

物件1



(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮

1/500

尺

1/

建物図面写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

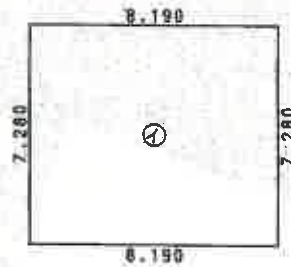
令和8年1月8日
札幌法務局西出張所
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

各階平面図

物件2

1 階

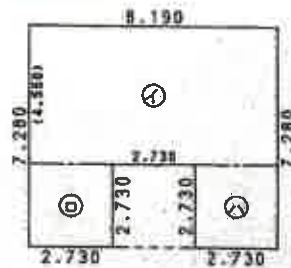


求積表

$$\textcircled{1} \quad 8.190 \times 7.280 = 59.6232000$$

床面積 59.62 m²

2 階



求積表

$$\begin{array}{rcl} \textcircled{1} & 8.190 \times 4.550 & = 37.2645000 \\ \textcircled{3} & 2.730 \times 2.730 & = 7.4529000 \\ \textcircled{4} & 2.730 \times 2.730 & = 7.4529000 \\ \hline \text{合計} & & 52.1703000 \end{array}$$

床面積 52.17 m²

作製者

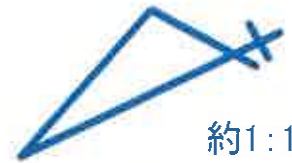
(平成6年10月21日作製)

縮尺

1/250

1/

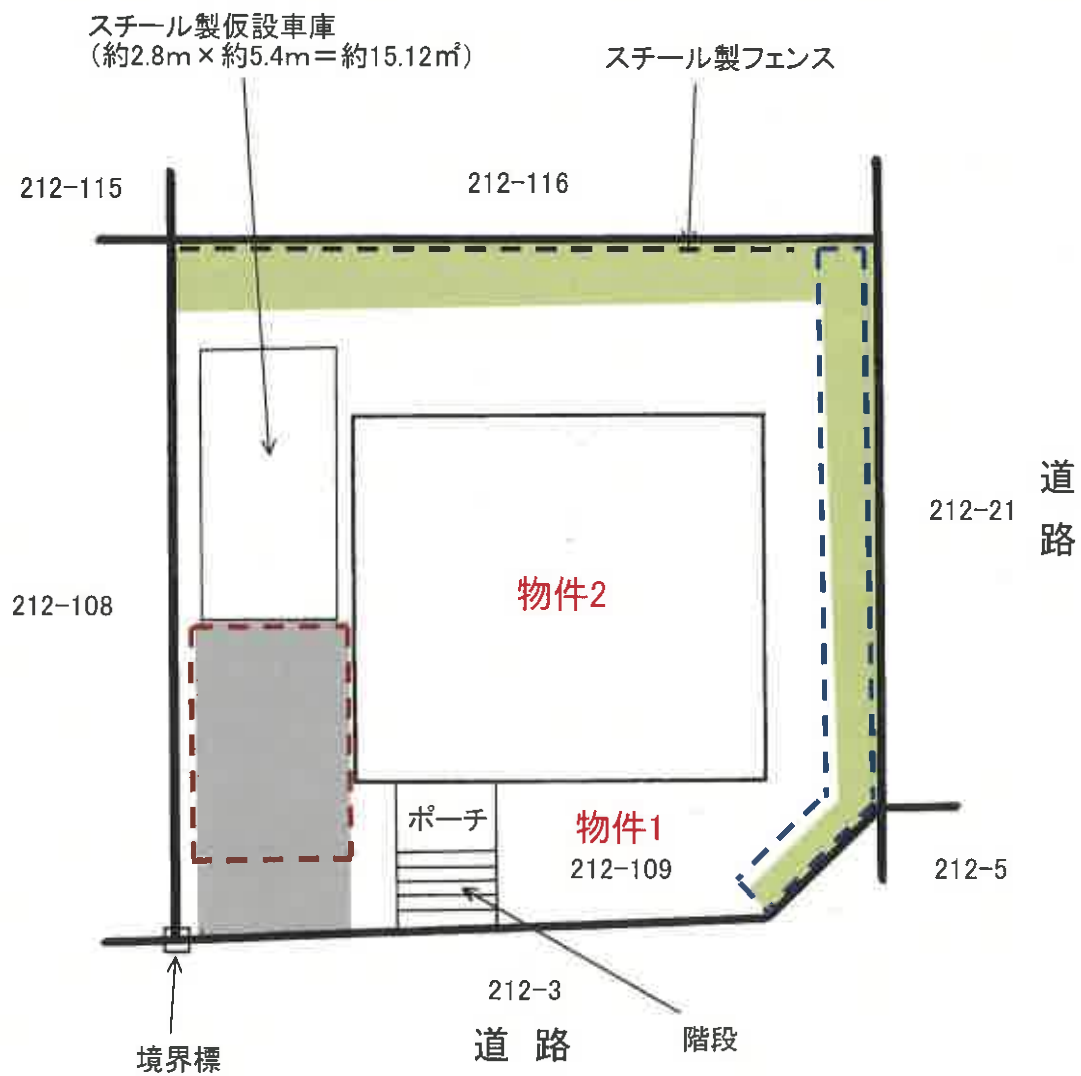
(札幌土地家)



約1:150

土地建物位置関係図

※概略図であり実測図ではありません



-  間知ブロック擁壁
-  アスファルト舗装
-  木製カーポート(約3.0m × 約4.7m)
-  ウッドデッキ

