

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 1 0 月 2 日から 令和 8 年 1 0 月 1 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 2 0 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 1 0 月 1 9 日から 令和 8 年 1 0 月 2 3 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 3 3 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 9 月 1 8 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）
1～5	173,710,000 138,968,000	一括	34,742,000	803,337	253,700
1	53,070,000				
2	20,470,000				
3	950,000				
4	55,600,000				
5	43,620,000				

物 件 目 録

1 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 32 番

地 目 宅地

地 積 1372.49 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 31 番 1

地 目 宅地

地 積 294.18 平方メートル

所有者 A

3 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 31 番 2

地 目 宅地

地 積 13.71 平方メートル

所有者 A

4 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 32 番地

家屋 番号 32 番の 1

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 116.06 平方メートル
2 階 70.42 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 130.71 平方メートル
2 階 70.42 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.91 平方メートル

所有者 A

5 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1

種 類 保育所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 168.93 平方メートル
2 階 134.15 平方メートル

所有者 中和興産株式会社



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 8月 4日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 村 井 緑

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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

【物件番号2, 3】

売却対象外の土地（地番31番4）を通行のため利用している。

《 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 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 1372.49平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 31番1

地 目 宅地

地 積 294.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 31番2

地 目 宅地

地 積 13.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 32番地

家屋 番号 32番の1

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 116.06 平方メートル
2 階 70.42 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 130.71 平方メートル
2 階 70.42 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.91 平方メートル

所有者 A

5 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 31 番地 1

家屋 番号 31 番 1

種 類 保育所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 168.93 平方メートル
2 階 134.15 平方メートル

所有者 中和興産株式会社



令和7年(ケ)第60号
令和7年 8月14日受理
令和7年10月23日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 32番

地 目 宅地

地 積 1372.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 31番1

地 目 宅地

地 積 294.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目

地 番 31番2

地 目 宅地

地 積 13.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 32番地

家屋 番号 32番の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 116.06平方メートル
2階 70.42平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

所有者 A

5. 所 在 札幌市中央区南十五条西十六丁目 31番地1

家屋 番号 31番1

種 類 保育所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 168.93平方メートル
2階 134.15平方メートル

所有者 中和興産株式会社

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15条西16丁目1番65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4	
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：1階約130.71平方メートル 2階 70.42平方メートル	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 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住居（空家）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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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

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50-3号		
土地	物件2及び同3		
現況地目	☒ 宅地（物件2及び同3） ☐ 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5		
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保育所（空家）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

占有者及び占有権原 (物件2及び同3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ (☐))の陳述 / ☐ 提示文書(☐)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		令和元年9月12日	
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	
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	
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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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乃至同3について

- 1 境界標が、本件土地の2箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、公図等を参考にして、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 本件土地は、北西側において、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の市道及びその余の各隣接地とは、ほぼ等高に接している。なお、画地内は、起伏が若干存在するが、ほぼ平坦である。
- 4 本件土地の一部が、建築基準法第42条第1項5号の位置指定道路と指定されている（土地建物位置関係図参照）。なお、同位置指定道路から隣接地（34番2）の位置指定道路にはコンクリートブロック塀の設置によって、現状通行できない状況である（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地周囲に建築基準法第42条第1項5号の位置指定道路が存在する（土地建物位置関係図参照）。なお、本件土地は、コンクリートブロック塀の設置によって、同位置指定道路に現状通行できない状況である。
- 6 建築基準法第42条第1項5号の位置指定道路から本件建物（物件5）玄関前の本件土地（物件2及び同3）に至るために、所有者A所有の売却対象外の土地（31番4、宅地、46.12平方メートル）を現状通行する必要がある（土地建物位置関係図参照）。なお、同売却対象外の土地には、31番3及び34番2を要役地とする地役権（目的通行、範囲全部）が設定されている。
- 7 本件土地上にコンクリート製門柱、木製塀及びコンクリートブロック塀が設置されている（土地建物位置関係図参照）。なお、南西側のコンクリートブロック塀の一部が隣接地（30番2）に越境している可能性がある。
- 8 本件土地（物件1）上に樹木、雑草が多数繁茂している。なお、一部の樹木の枝葉が隣接地に越境している。
- 9 本件土地（物件1）上にコンクリートを基礎とする鉄骨製門型工作物が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 10 本件土地（物件1）上に自動車及び除雪機等が放置されている。
- 11 本件土地（物件1）上に株式会社エヌ・ティ・ティ エムイー所有、管理のNTT柱1本が存在する（土地建物位置関係図参照）。なお、同NTT柱の設置（借地）契約は、次のとおりである。
 - (1) 契約者 亡C
 - (2) 契約期間 平成元年4月1日より設備が存続するまでの期間
 - (3) 支払 なし（お客様専用設備のため、無償）
 - (4) 設備種別 本柱
 - (5) 土地種別 宅地
- 12 本件土地（物件2及び同3）上にアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。

（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4について

- 1 本件建物は、2階建て木造住宅である（昭和34年8月築）。
- 2 本件建物の外部、内部及び附属建物（物置）について、維持管理、経年により汚損、損傷及び損壊が全体的に著しい状況である。なお、本件建物の内部について、特筆すべき損壊は次のとおりである。
 - （1）1階和室2の壁板が剥離している。
 - （2）2階廊下の床板が損壊している。
 - （3）2階洋室2のドアが損壊している。
 - （4）2階洋室3のドアが損壊している。
- 3 1階部分が、約18.65平方メートル増築されている。また、同部分が、約4.00平方メートル減築されている（建物間取図参照）。
- 4 各室内には動産類が多数残置されている。
- 5 上下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その動作の可否は不明である。

■ 本件建物（物件4）の占有状況について

- 1 玄関の表札が亡Bであること
 - 2 建物内に残置されている書類の名称等が所有者姓であること
 - 3 玄関等の窓ガラスが破損したままの状況であること
 - 4 出入口付近に雑草が生い茂っており、人が出入りした様子が見受けられないこと
 - 5 室内の状況から生活実態がまったく感じられないこと
 - 6 室内の電気が停止されていること
 - 7 室内の水道が止水されていること
 - 8 第三者占有の様子が見受けられないこと
- 以上の状況から、本件建物（物件4）は所有者が空家の状況で占有していると判断した。

■ 物件5について

- 1 本件建物は、2階建て保育所である（令和元年9月築）。
- 2 本件建物の外部について、特に目立った汚損及び損傷は見受けられなかったが、スロープ上部の外壁に剥離が存在した。
- 3 本件建物の内部について、特に目立った汚損及び損壊は見受けられなかったが、1階はふく室の壁紙に剥離が存在した。
- 4 ソーラーパネルが、本件建物の屋上に設置されている。なお、同パネルの所有、貸借関係は不明である。
- 5 各室内に保育のための備品等の動産類が多数残置されている。
- 6 上下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その動作の可否は不明である。

■ 本件建物（物件5）の占有状況について

- 1 保育所の営業実態がまったく感じられないこと
 - 2 室内に所有者会社名義の書類が残置されていること
 - 3 室内の電気が停止されていること
 - 4 室内の水道が止水されていること
 - 5 第三者占有の様子が見受けられないこと
- 以上の状況から、本件建物（物件5）は所有者が空家の状況で占有していると判断した。

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
7年8月21日(木) 13:00-13:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年8月26日(火)	(郵便)	所有者らに対し、照会書送付(回答なし)
7年8月26日(火) 10:00-10:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年9月8日(月) 15:15-15:30	札幌市中央区南4条西 10丁目	札幌市消防局中央消防署から建物図面写し取得
7年9月11日(木) 13:30-14:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函(連絡なし)
7年9月12日(金)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
7年9月29日(月) 16:30-16:40	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)
7年10月3日(金) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行
7年10月6日(月)	(郵便)	本件土地(物件1)上に存在するNTT柱について、株式会社エヌ・ティ・ティ エムイーに対し、照会書送付
(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7年10月3日 目的物件(物件4)は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 目的物件(物件5)は施錠されていなかったが不在だったので、立会人Dを立ち会わせ、建物内に立ち入った。なお、施錠が予想されたので、技術者を同行した。 ☐ 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》

縮尺

約1:400

凡例

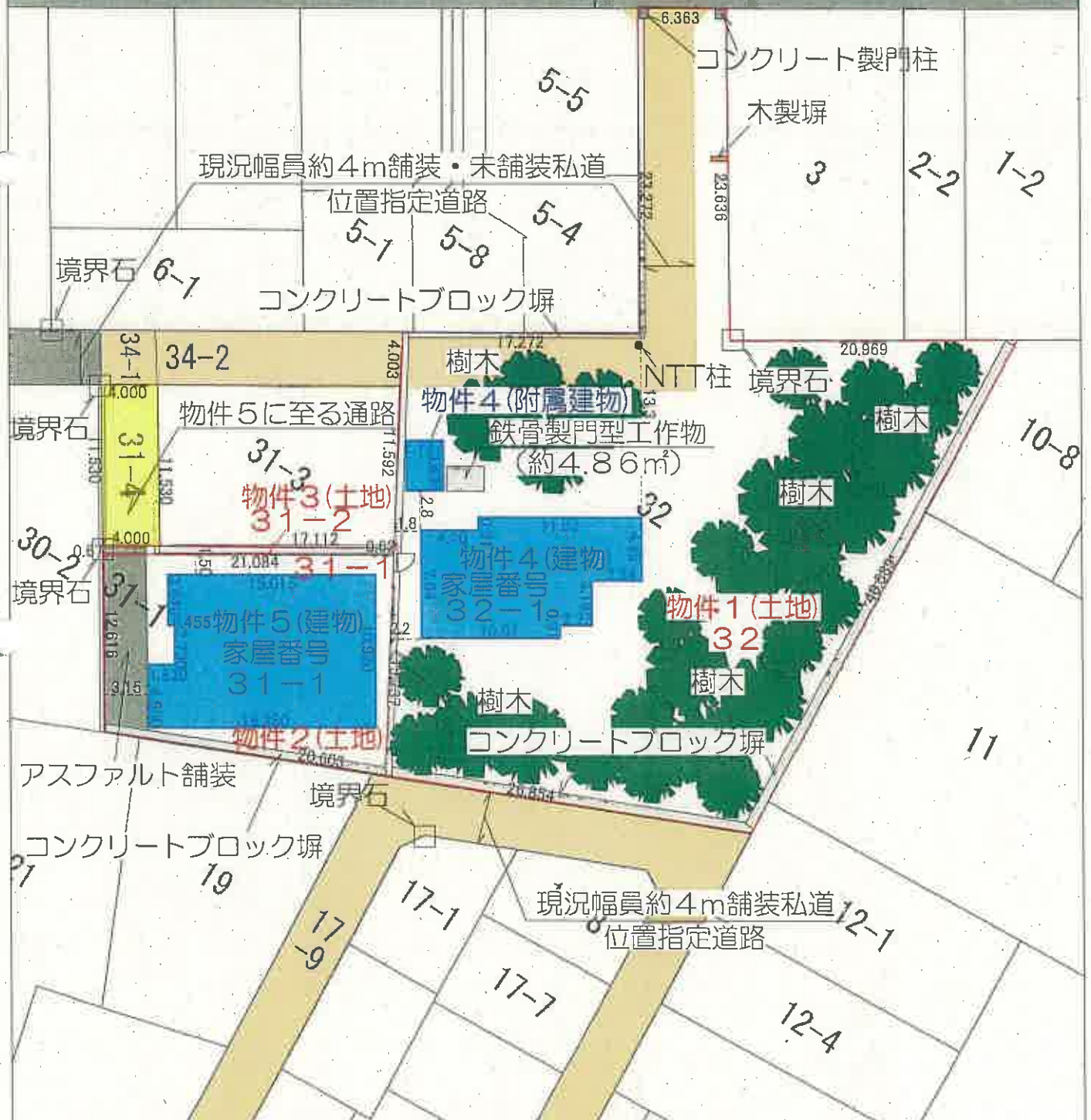
目的土地

目的建物



幅員8m舗装市道
「伏見花園線」

現況幅員約4m舗装・未舗装私道
位置指定道路



※目的建物の増減築部分の詳細については建物間取図を参照のこと。
 ※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
 本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

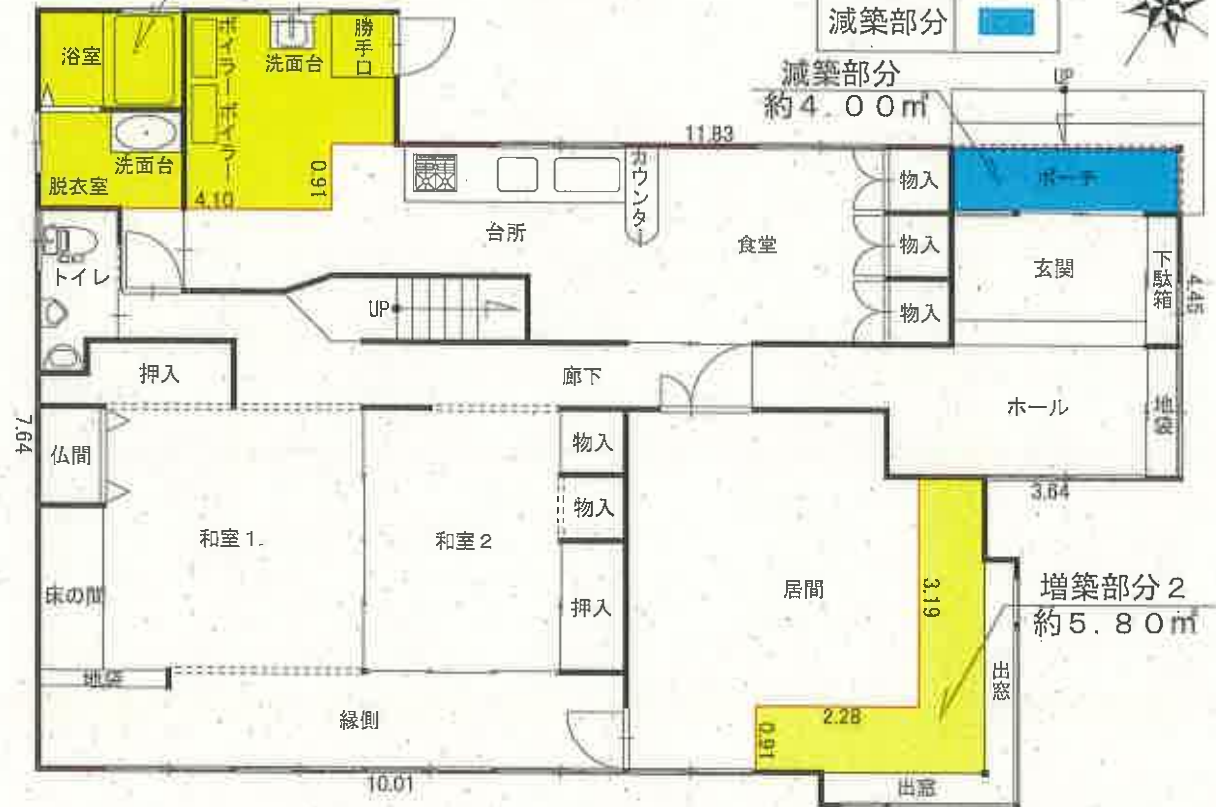
凡例

登記部分	
増築部分	
減築部分	

1階

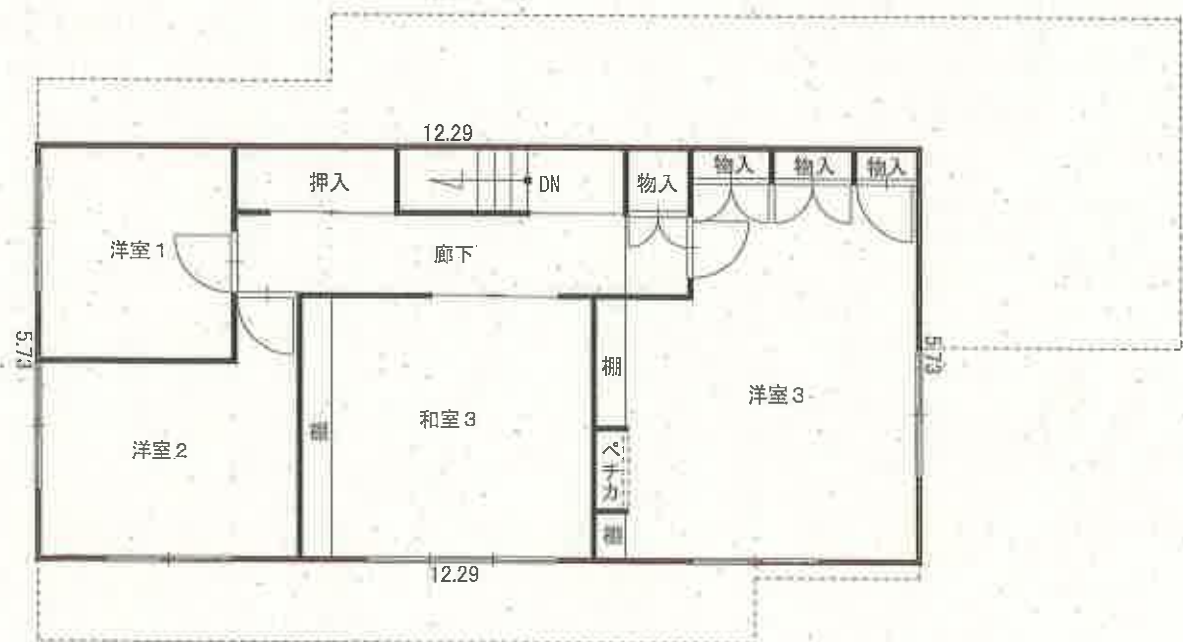
増築部分 1
約 12.85m

【物件 4】



増築部分 2
約 5.80m

2階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約 1 : 100

建物間取図

凡例

登記部分



【物件 4】

附属建物符号 1・物置



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

建物間取図

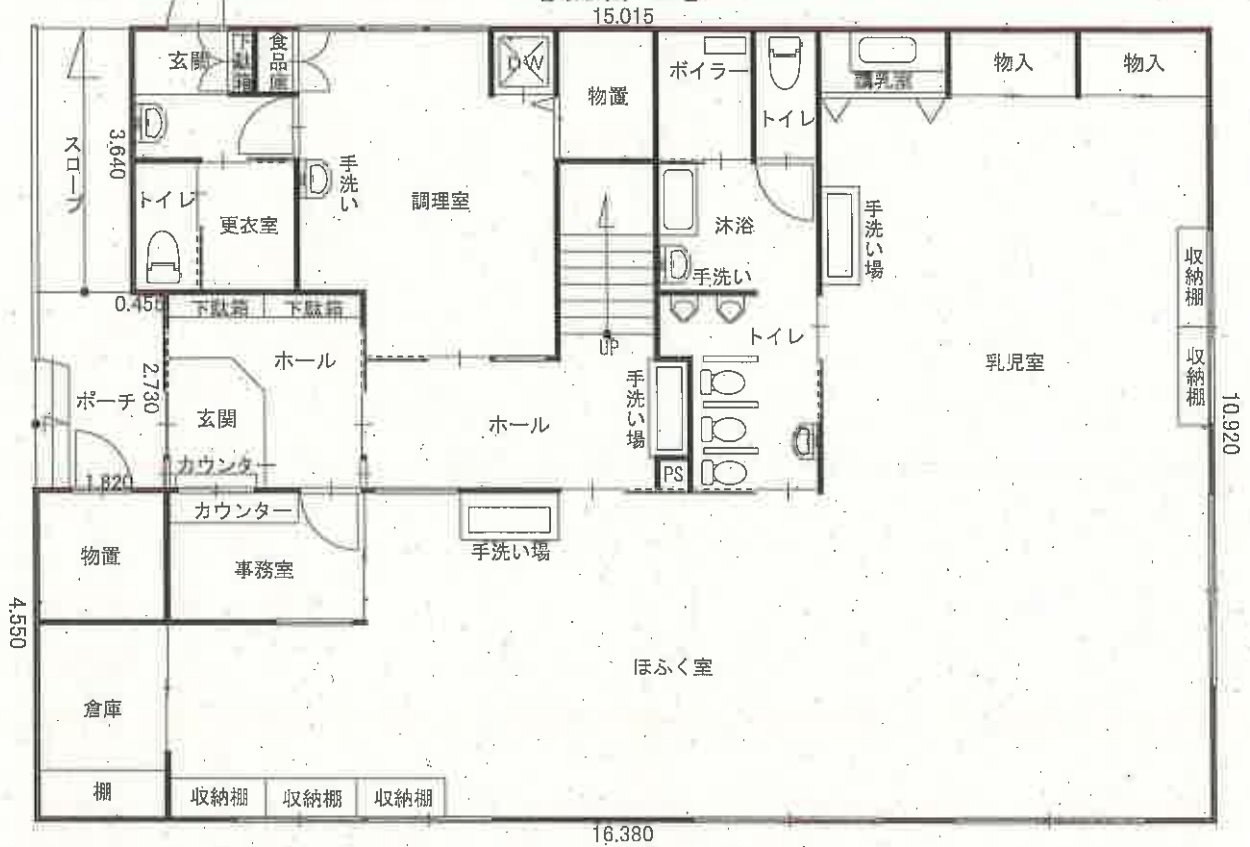
凡例

登記部分

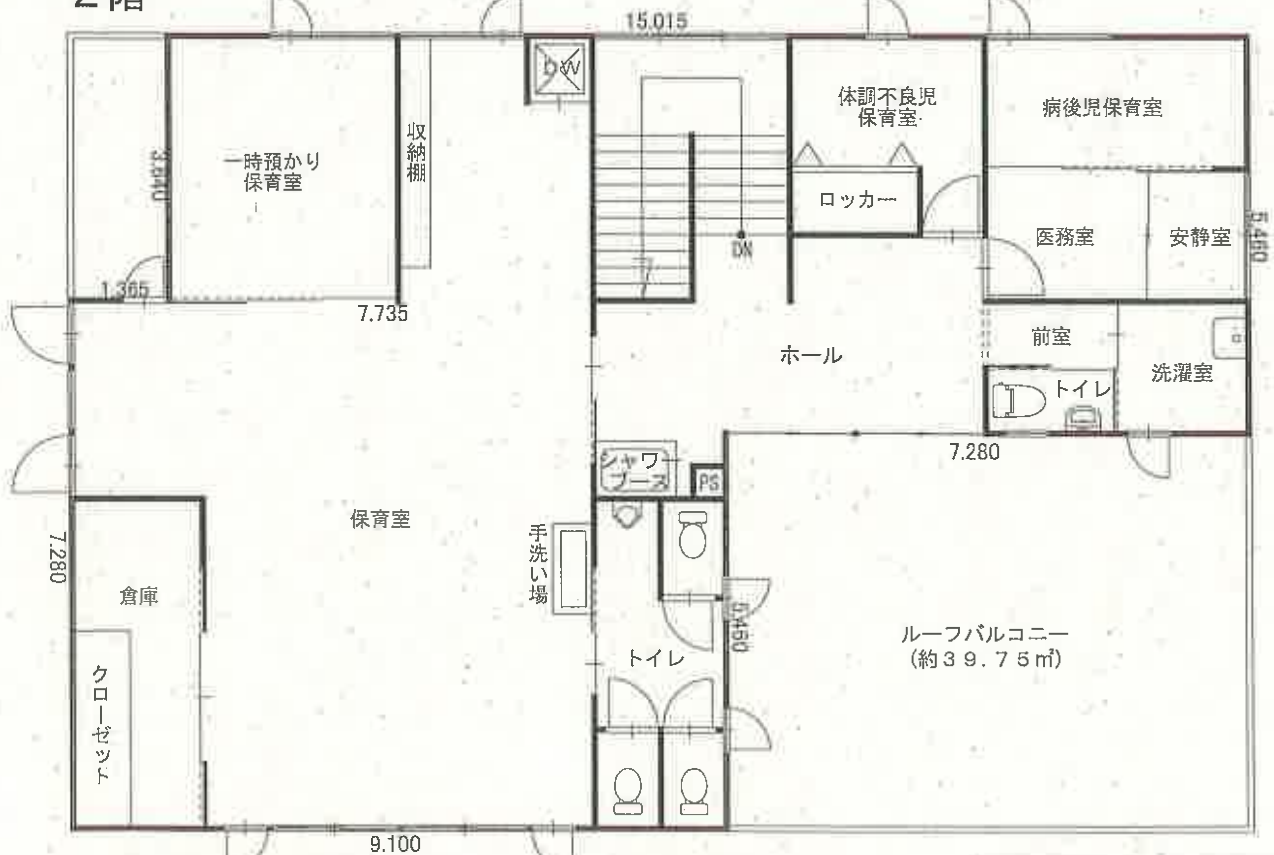


1階

【物件5】



2階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

1 建物外観全景（物件4）



2 居間（物件4）



3 台所（物件4）



4 浴室（物件4）



(14 枚目)

5 1階壁板（剝離状況）（物件4）



6 2階廊下床板（損壊状況）（物件4）



（ 15 枚目 ）

7 2階洋室2ドア（損壊状況）（物件4）



8 2階洋室3ドア（損壊状況）（物件4）



9 附属物置・鉄骨製門型工作物（物件4）



10 建物外観全景（物件5）



（ 17 枚目 ）

11 1階調理室（物件5）



12 1階ほふく室（物件5）



13 2階保育室（物件5）



14 外壁（剥離状況）（物件5）



15 1階ほふく室壁紙（剥離状況）（物件5）



令和 7 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 7 3 , 7 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 3 , 0 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 , 4 7 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 9 5 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 5 5 , 6 0 0 , 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4 3 , 6 2 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	札幌市中央区南15条西16丁目 32番 宅地 1372.49㎡	同左
2	所在地目地積	札幌市中央区南15条西16丁目 31番1 宅地 294.18㎡	同左
3	所在地目地積	札幌市中央区南15条西16丁目 31番2 宅地 13.71㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	札幌市中央区南15条西16丁目32番地 32番の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 116.06㎡ 2階 70.42㎡ 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.91㎡	同左及び増減築あり 床面積： 1階約130.71㎡ 2階 70.42㎡

5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市中央区南 1 5 条西 1 6 丁目 3 1 番地 1 3 1 番 1 保育所 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 1 6 8 . 9 3 m ² 2 階 1 3 4 . 1 5 m ²	同左
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1～3）

位置・交通	地下鉄東西線「西18丁目」駅の南方・道路距離約2.1km 最寄札幌市電停「西線14条」（札幌市交通事業振興公社）の南西方・道路距離約240m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	山鼻西線と環状線に挟まれ、大規模戸建住宅、中高層賃貸マンション等が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。 徒歩圏内にはコンビニエンスストア、大型スーパー、ドラッグストア等があり、住宅地域としての商業利便性は概ね良好である。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	33m高度地区、集合型居住誘導区域、1号市街地、景観計画区域、緑保全創出地域：居住系市街地 （公法上の規制の詳細は札幌市都市計画課等まで）
画地条件	【物件1～3（3筆一体）】 物件1～3の3筆一体地としては、北西側間口約6m、南側間口約28m、不整形な変則二方路画地である。 なお、3筆一体地としての公簿総面積は1,680.38㎡になっている。画地内については、樹木・雑草等が繁茂しており所々若干の起伏等が見られるものの全体的には概ね平坦である。 また、目的物件の周辺の地盤については扇状地と思われ、砂礫よりなる地盤でリスクは低いと判断されるが、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況 （各道路の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。）	北西側 幅員8m舗装市道「伏見花園線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 南側 現況幅員約4m舗装私道「位置指定道路」（建築基準法第42条1項5号該当）。 なお、上記南側私道については、目的土地の道路境界付近にコンクリートブロック塀が設置されているため、当該私道から目的土地への出入りが出来ない状態になっている。 更に、物件1の西側隣地等（34番2、34番1、35番）は現況幅員約4m舗装及び未舗装私道「位置指定道路」（建築基準法第42条1項5号該当）に指定されているほか、物件1の一部が当該私道に指定されており、物件1の西側から北西側を經由して上記北西側の市道に繋がっている。 但し、現況は目的土地の西側隣地（34番2）境界付近にコンクリートブロック塀が設置されているため、西側隣地から目的土地への通行は出来ない状態になっている。 一方、物件2及び3に建っている物件5の建物への出入りについては、物件1の西側に延びている「位置指定道路」から目的外土地（31番4）を通行しなければならないが、再利用に際しては注意を要する。なお、当該目的外土地は31番3及び34番2を要役地とする地役権が設定されている。 また、上記市道及び南側私道と目的土地は概ね等高で接している。	

土地の利用状況等	物件１～３は、物件４・５の建物敷地として利用されている。 目的土地と隣接地の宅地面とは概ね等高である。また、周囲は戸建住宅、中高層賃貸マンション等が建ち並んでいる。 なお、物件１～３における目的建物（物件４・５）の利用範囲は利用現況を考慮のうえ、物件１を物件４の敷地、物件２・３を物件５の敷地と判定した。（計算上の建物敷地であり、詳細は別途実測を要する。）
供給処理施設	上水道 あり（物件４・５の建物に接続されている。） ガス配管 あり（物件４・５の建物に接続されている。） 下水道 あり（物件４・５の建物に接続されている。） なお、設計図によれば、物件５の建物については上下水道管が目的外土地（31番4）を経由して接続されているため、再利用に際しては注意を要する。
特記事項 （各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。）	・多数の樹木等の存在 物件１内は雑草及び高さ約10mの樹木等が多数繁茂しているが、その枝葉が一部東側隣接地等に越境しており、再利用に際しては注意を要する。 ・コンクリートブロック塀、コンクリート製門柱、木製塀 目的土地の周囲にコンクリートブロック塀、コンクリート製門柱、木製塀が設置されている。なお、コンクリートブロック塀は一部南西側隣接地（30番2）に越境している可能性があるため、再利用に際しては注意を要する。また、上記工作物は損耗等が著しく、特に経済的価値は認められない。 ・鉄骨製門型工作物 物件１の西側に鉄骨製門型工作物が設置されているが、損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。 ・放置自動車、除雪機 物件１の土地上に自動車、除雪機等が放置されている。 ・アスファルト舗装 物件２・３のうち、物件５の建物の玄関先を中心に、アスファルト舗装が施されている。但し、老朽化・損耗等が著しく特に経済的価値は認められない。 ・土壌汚染の可能性 目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 なお、札幌市環境局の資料によれば、過去～現在まで対象土地周辺には水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。 よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。 なお、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。 ・埋蔵文化財及び地下埋設物の可能性 札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。 また、目的土地について現地調査したところ、物件４・５の建物及び附帯設備、上記工作物等以外に地下埋設物等の存在は視認できなかった。

次頁に続く

特 記 事 項 (各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。)	・ N T T 柱 物件1の北西側隣地(5番4)境界付近にN T T柱1本が設置されている。なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。 ・ 位置関係等 土地建物位置関係図のとおり、目的土地の周囲2箇所に境界標を確認できた。本件土地については、境界石を基に、現地で巻尺・レーザー測定器等を用いた概測により、公図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定した結果、公図のとおりと思われるが、正確な形状・範囲・位置等は実測を要する。 ・ 災害等の危険性について 北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。 洪水ハザードマップによれば、目的物件は概ね0.3m未満の浸水想定区域に指定されている。詳細は札幌市ホームページ「浸水ハザードマップ」等を要確認のこと。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4・5）

物 件	4
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：昭和34年8月15日新築 経 過 年 数：約66年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ銅板葺 外 壁：板張り等 内 壁：ビニールクロス、プリント合板等 天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床 ：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：給排水設備、電気設備等 その他：特になし
床面積（現況）	増 減 築：1階に増減築部分があり、現況床面積は以下のとおりである。なお、増減築部分の位置等の詳細については別紙の建物間取図を参照のこと。 床 面 積 1階約 130.71 m ² 2階 70.42 m ² 延べ約 201.13 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：6LDK（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化が著しい昭和時代の大規模戸建住宅であり、損傷・損耗等が著しく、需要は限定される。 使用資材 古い部材を多数使用しており、使用資材の品等は劣る。 施 工 昭和中期の施工であり、施工の程度も劣る。
保守管理の状態	建物全体的に汚損、損傷、損耗等が目立ち、かつ、空家のため保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、家具、生活雑貨等が残置されたまま空家の状態になっている。なお、占有関係の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・外壁：壁材の汚損・損耗等が目立ち、再利用に際しては補修等を要すると思われる。 ・1階玄関：引き戸のガラスが破損している。再利用に際しては補修等を要する。 ・1階和室2：壁板が剥離している。 ・1階縁側：窓ガラスが破損している。再利用に際しては補修等を要する。 ・2階廊下：床板が一部損壊している。再利用に際しては補修等を要する。 ・2階洋室2：ドアが一部損壊している。再利用に際しては補修等を要する。 ・2階洋室3：ドアが一部損壊している。再利用に際しては補修等を要する。

次頁に続く

特 記 事 項	・設備：空家のため、設備については動作確認出来ず使用可能かどうか不明である。また、今後は凍結や雨漏り等により設備の損傷等が発生する可能性もあり注意を要する。再利用に際しては設備の大規模補修等の可能性も含め注意を要する。 ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・建物全体的には経年以上の老朽化・損耗等が見られ、再利用に際しては大規模リフォームを要する。 ・建築確認関係（増築時の確認申請：昭和42年7月28日。番号：第5023号。完了検査・検査済証：昭和42年8月28日。番号：第 一 号～札幌市建築指導部の確認台帳記載事項証明書による。）
---------	---

物 件	4
区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：主たる建物と同時期の昭和34年頃新築と推定される。 経 過 年 数：約60年以上と思われる。 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板貼り等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床 ：板貼り等 設 備：特になし その他：特になし
床 面 積（現 況）	9.91㎡
現 況 用 途 等	現況用途：物置 間 取 り：物置（詳細は別紙の間取図を参照のこと。）
品 等	総 合 老朽化した木造物置であり需要は限定される。 使用資材 木造附属物置としては標準的な使用資材を利用している。 施 工 施工の程度は劣ると判定した。
保守管理の状態	老朽化等が著しく保守管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	調査時点現在、物件4の附属物置になっている。 なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・物件4の北西側に隣接して建築されている。 ・全体的に老朽化、損傷、損耗等が目立ち、特に経済的価値は認められない。 ・建築確認関係（確認申請等の資料はない。～札幌市建築指導部による。）

物	件	5	
建	物	名	ふしみの森めぐみ保育園
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：令和1年9月12日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年	
仕	様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス、石膏ボード等 天井：ビニールクロス、石膏ボード等 床：クッションフロア、畳等 設備：給排水設備、電気設備等 その他：床暖房（1階）、ソーラーパネル（屋上）	
床面積（現況）		増築なし 床面積 1階 168.93㎡ 2階 134.15㎡ 延べ 303.08㎡	
現況用途等		現況用途：保育所 間取り：ほふく室、乳児室、保育室、事務室、調理室等（詳細は別紙の建物間取図を参照のこと。）	
品	等	総合 令和初期の木造保育園であり、需要者は保育園経営者、不動産業者等に限定される。 使用資材 標準的な部材を使用しており、使用資材の品等は普通。 施工 令和初期の施工であり、施工の程度は普通。	
保守管理の状態		調査時点現在、空家の状態であり、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況		令和6年5月頃まで保育園（保育所）として稼働していた様であるが、調査時点現在、保育関連の備品等が残置されたまま空家の状態になっている。なお、占有関係の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。	
特記事項		・ 建物は全体的に経年相応の損耗等が見られる。 ・ 外壁：スロープの上部の壁材が一部脱落している。再利用に際しては補修等を要すると思われる。 ・ 1階ほふく室：壁紙が一部剥がれている。 ・ 屋上：所有者及び賃借関係不明のソーラーパネルが設置されている。従って、建物の再利用に際してはソーラーパネルの使用等についてトラブルが発生するリスク等があり注意を要する。	

次頁に続く

特 記 事 項	・設備：空家のため、設備については動作確認出来ず使用可能かどうか不明である。また、今後は凍結や雨漏り等により設備の損傷等が発生する可能性もあり注意を要する。再利用に際しては設備の大規模補修等の可能性も含め注意を要する。 ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、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。 ・建築確認関係（確認申請：令和1年9月4日。番号：第BVJ-SPR19-11-0019号。完了検査・検査済証：令和1年9月13日。番号：第BVJ-SPR19-39-0019号～札幌市建築指導部の確認台帳記載事項証明書による。）なお、建築計画概要書等によれば、物件5の敷地としては目的外土地（31番4）も含まれていることから、建物の再利用等に際しては注意を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

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1～3）

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	220,000	0.62	1,372.49	0.90	168,487,000
2	220,000	0.62	294.18	0.90	36,114,000
3	220,000	0.62	13.71	0.90	1,683,000

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、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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：変則二方路画地・・・＋2%。規模・・・－10%。形状が劣る・・・－30%。画地内に一部起伏等がある・・・－3%。

個別格差率合計～相乗積 $1.02 \times 0.90 \times 0.70 \times 0.97 \div 0.62$ と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：保育園及び居宅が建っており、利用状況及び経過年数等を考慮し、－10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件 4・5)

目的建物の再調達原価を、増築部分を考慮の上、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、物件 4 の附属物置については特に経済的価値が認められないことから、建物価格への加算は行わなかった。

番号	再調達原価 (風除室を含む) (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	200,000	201.13	0.10	4,023,000
5	300,000	303.08	0.72	65,465,000

ウ 現価率：物件4～既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率

物件4～ $(1-0.90) = 0.10$

物件5～耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

耐用年数法

観察減価

現価率

物件5～経済的残存耐用年数24年/経済的耐用年数30年 $\times (1-0.10) \approx 0.72$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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	168,487,000	0.50	法定地上権	84,244,000
2	36,114,000	0.10	敷地占有利益	3,611,000
3	1,683,000	0.10	敷地占有利益	168,000
			物件2・3の 合計	3,779,000

ウ 土地利用権等割合：以下のとおり判定・査定した。

土地利用権等	割合
物件4→法定地上権（物件1）	50%
物件5→※敷地占有利益（物件2・3）	10%

※敷地占有利益：法定地上権が成立しないものの、建物が容易に撤去出来ないことにより事実上敷地を利用できる利益。

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) (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×オーカ
1	168,487,000	-84,244,000	—	0.90	0.70	—	53,070,000
2	36,114,000	-3,611,000	—	0.90	0.70	—	20,470,000
3	1,683,000	-168,000	—	0.90	0.70	—	950,000
4	4,023,000	+84,244,000	—	0.90	0.70	—	55,600,000
5	65,465,000	+3,779,000	—	0.90	0.70	—	43,620,000
一括価格(合計)							173,710,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.90を乗じた。

- ・物件1の土地の一部が位置指定道路になっていることに伴うリスクがあること
- ・物件1の土地に多数の樹木等が繁茂し、一部の枝葉が隣地に越境していること及び、伐採撤去費用等に伴うリスクがあること
- ・目的土地の周囲に設置されているコンクリートブロック塀が一部越境している可能性等に伴うリスクがあること
- ・目的建物は老朽化した居宅及び特殊な用途である保育所であり、需要者が限定されること
- ・物件4の建物の老朽化等が著しく、リフォーム費用の負担リスク等があること
- ・物件5の建物については目的外土地を通行しなければ玄関先に至れないこと等に伴うリスクがあること
- ・建物設備が利用できない可能性等に伴うリスク、費用負担等があること
- ・特記事項に記載した事項に関する全てのリスクがあること

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

1 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／㎡
位 置：地下鉄東西線「西18丁目」駅の南方、道路距離約2.2kmに位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：184㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側11.0m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率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

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	118,583,100 円
物件2	24,681,700 円
物件3	1,150,200 円
物件4	1,802,100 円
物件5	14,529,700 円

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 住宅地図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 閉鎖図写
- 6 建物図面写（A3→A4縮小）
- 7 道路台帳図写
- 8 上水道台帳図写
- 9 ガス配管図写
- 10 下水道台帳図写
- 11 土地建物位置関係図
- 12 建物間取図

以 上

位置図



縮尺 1:25,000

目的物件

公示地
札幌中央一26

住宅地図

南14条西16丁目

南14条西15丁目

幌西キッズ公園

S=1:1,500

米里行啓通

目的物件

ソシアルコート
伏見

南16条西16丁目

南16条西17丁目

市立伏見中学校

①
南16条西17丁目

札幌地方検察庁
南16条若舎RA棟

札幌地方
検察庁
財務同若舎

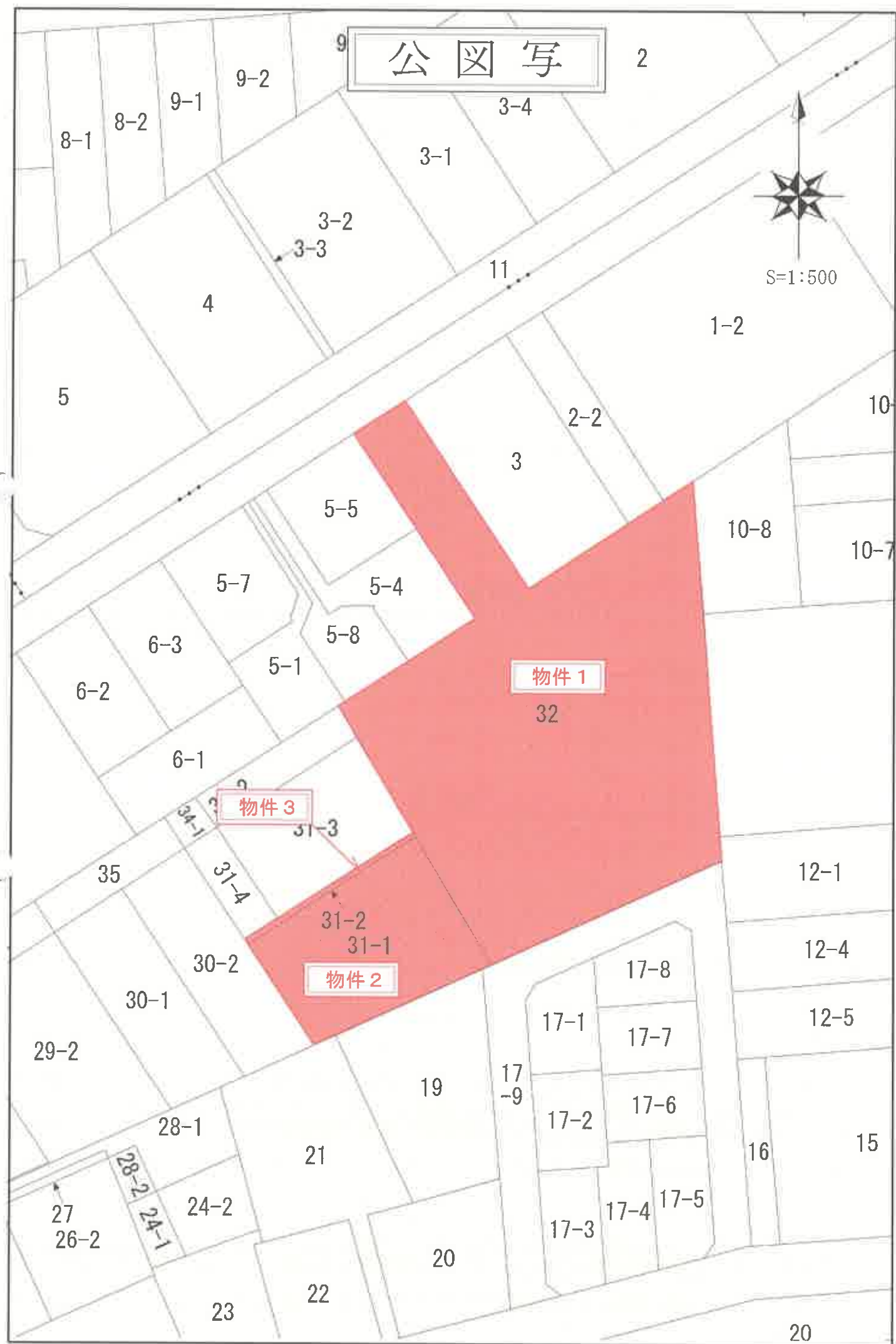
301

302

60m

1:1500

写図公



221198

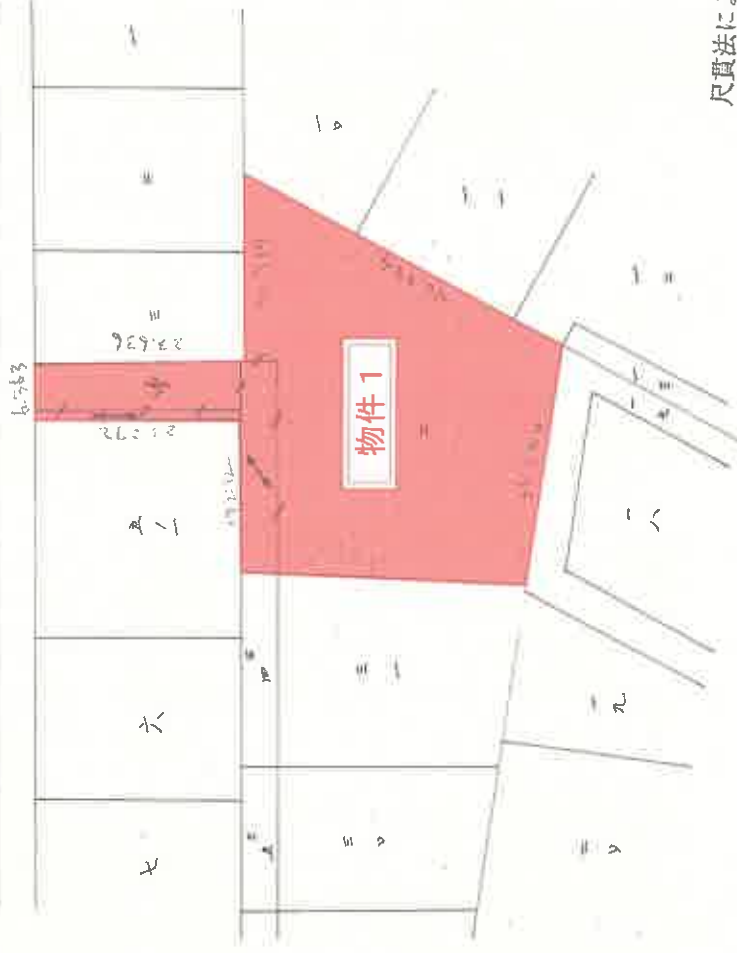
地 積 測 量 図

32

土地の所在 札幌市南15條西16丁目

前

第 32 冊



尺貫法による表示

求 積 表

4	18
502	30,40
33	6,40
32	20,70
	341,60
	415,10

昭和 38 年 8 月 29 日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/100 同

本図は、既提出の地積測量図を集成して作製された図面である。

A3→A4縮小

登記年月日：昭和53年12月28日

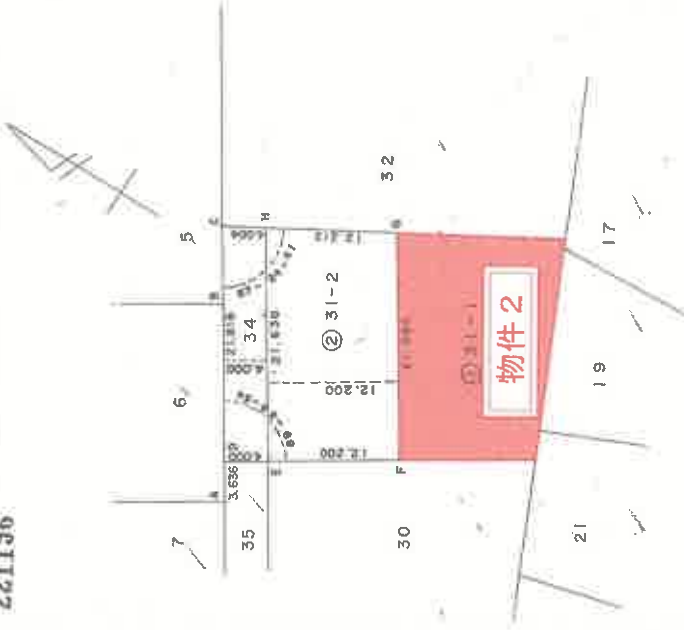
地積測量図

地番	31-2
土地の所在	札幌市中央区南15条西16丁目

種類	境界点	符号
石標	既設	
コンクリート	既設	A、B、C
新設	新設	

座標値は伏見地区々面整理の計算
簿により間へmに換算したもの

Point	X	Y
A	347.961.045	107.454.891
B	971.073	470.060
C	975.084	476.127
D	963.051	457.925
E	959.716	450.133
F	949.539	466.861
G	961.166	484.449
H	971.647	478.182



据置計算
31 167.82 ÷ 0.3025 = 554.7768
① 31-1 554.7768 × 260.5920 = 144,449.1845
求積計算
② 31-2 12.200 × (21.636 + 21.084) ÷ 2 = 240.592000

債権者	債務者
申請人	縮尺 1/500

作製者

(札幌土地家屋調査士会用紙)

221197

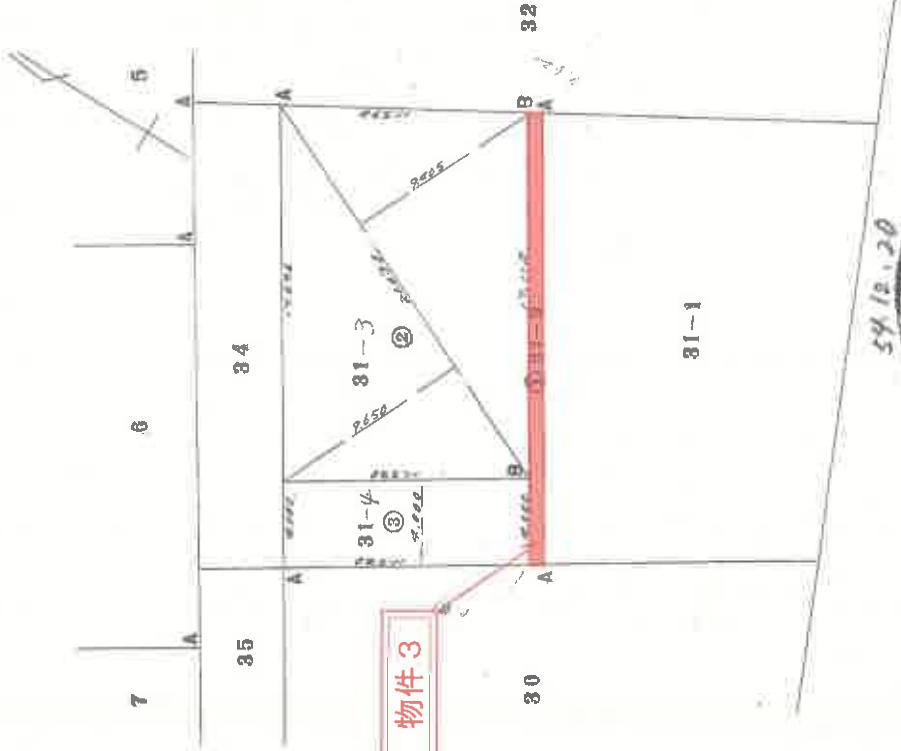
地積測量図

地番 31-2 -3 -4

土地の所在 札幌市中央区南15条西16丁目

種類	境界点符号
石積	
コンクリート	
既設	A
新設	B
既設	
新設	

- ① 31-2 $260.5920 - 206.28739 = 14.71461$
- ② 31-3 $(2650 + 9005) \times 21.071 \times \frac{1}{2} = 27539825$
- ③ 31-4 $(11530 + 11530) \times 4.000 \times \frac{1}{2} = 46180.0$



地圖書会札幌

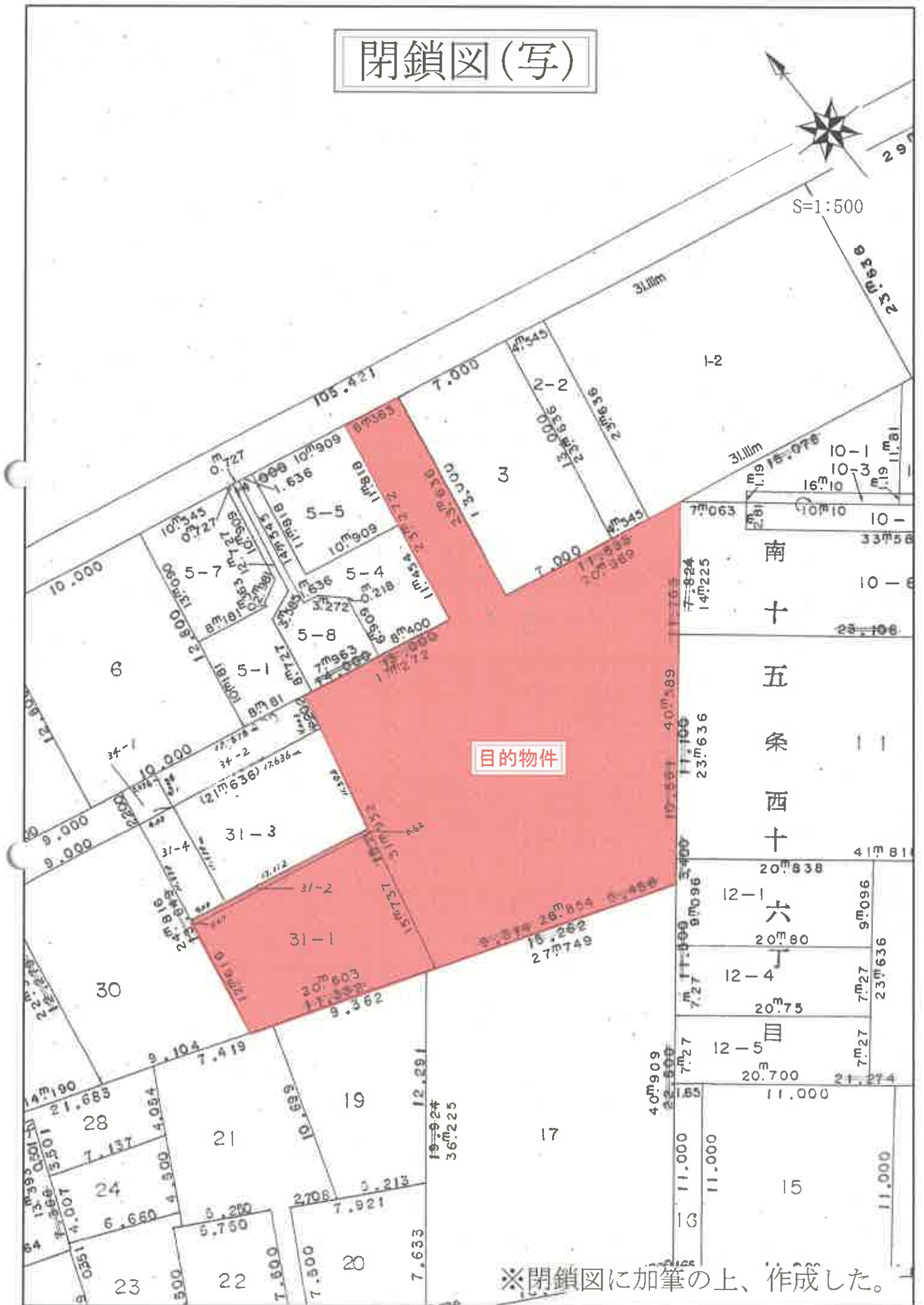
5412.20
5412.20
登記

作製者	申請人	縮尺
		1/250

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A3 → A4 縮小

閉鎖図(写)



※閉鎖図に加筆の上、作成した。

登記年月日: 昭和42年9月20日

建 物 階 面 図

32-1

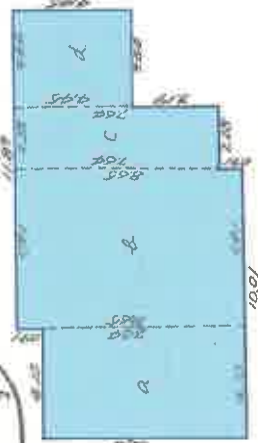
建物の所在 札幌市南15条西16丁目之番地

146016

第32-1号
H9.9.30取付

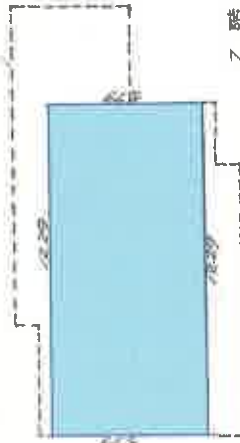


1 階 平 面 図



床面積	
a	4.10
b	5.91
c	2.28
d	3.64
	× 7.64
	× 8.65
	× 7.64
	× 4.45
計	116.6627

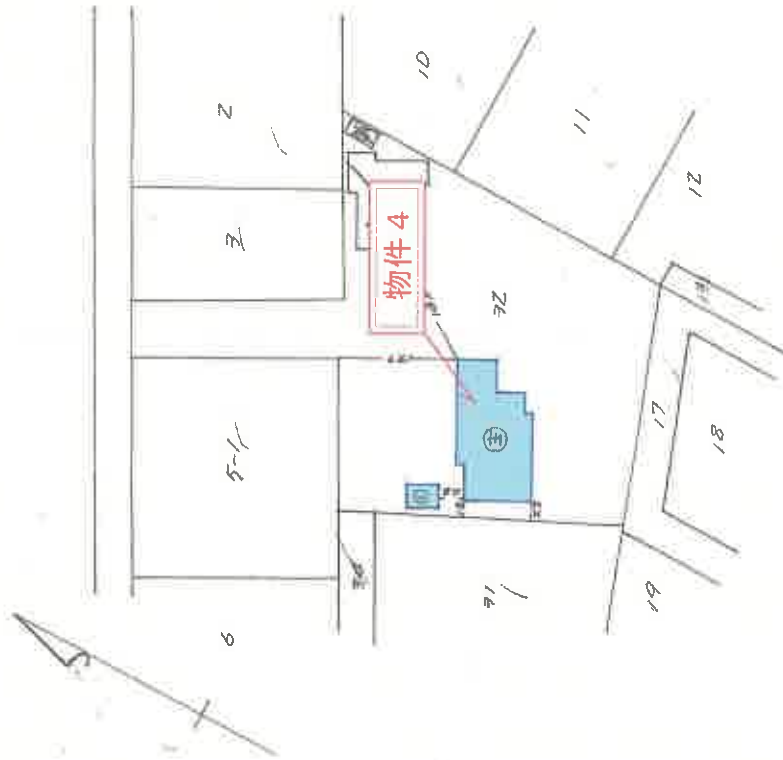
2 階 平 面 図



床面積	
	12.29
	× 5.73
	= 70.4217

作 製 年 月 日
昭和 42 年 9 月 14 日

作 製 者



縮 尺

A3 → A4 縮小

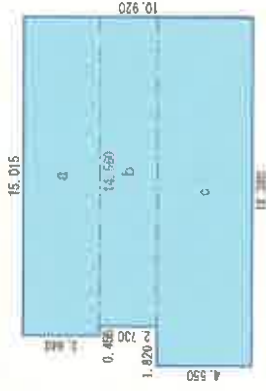
登記年月日：令和1年10月7日

各階平面図

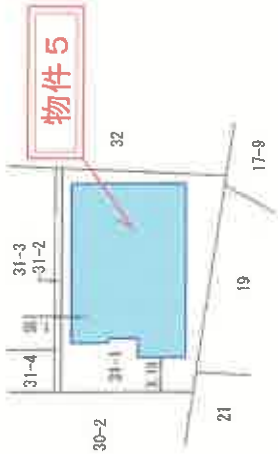
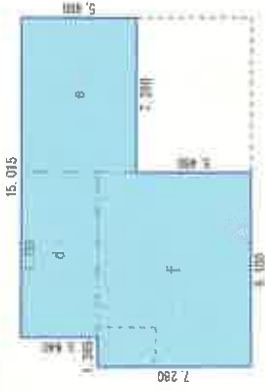
建物図面

家屋番号	31番1
建物の所在	札幌市中央区南十五条西十六丁目 31番地1

1階



2階



A3→A4縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

道路台帳図(写)

幅員8.0m舗装市道
「伏見花園線」



S=1:500

目的物件

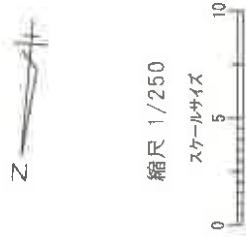
※道路台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 道路台帳図

指定道路調査その2

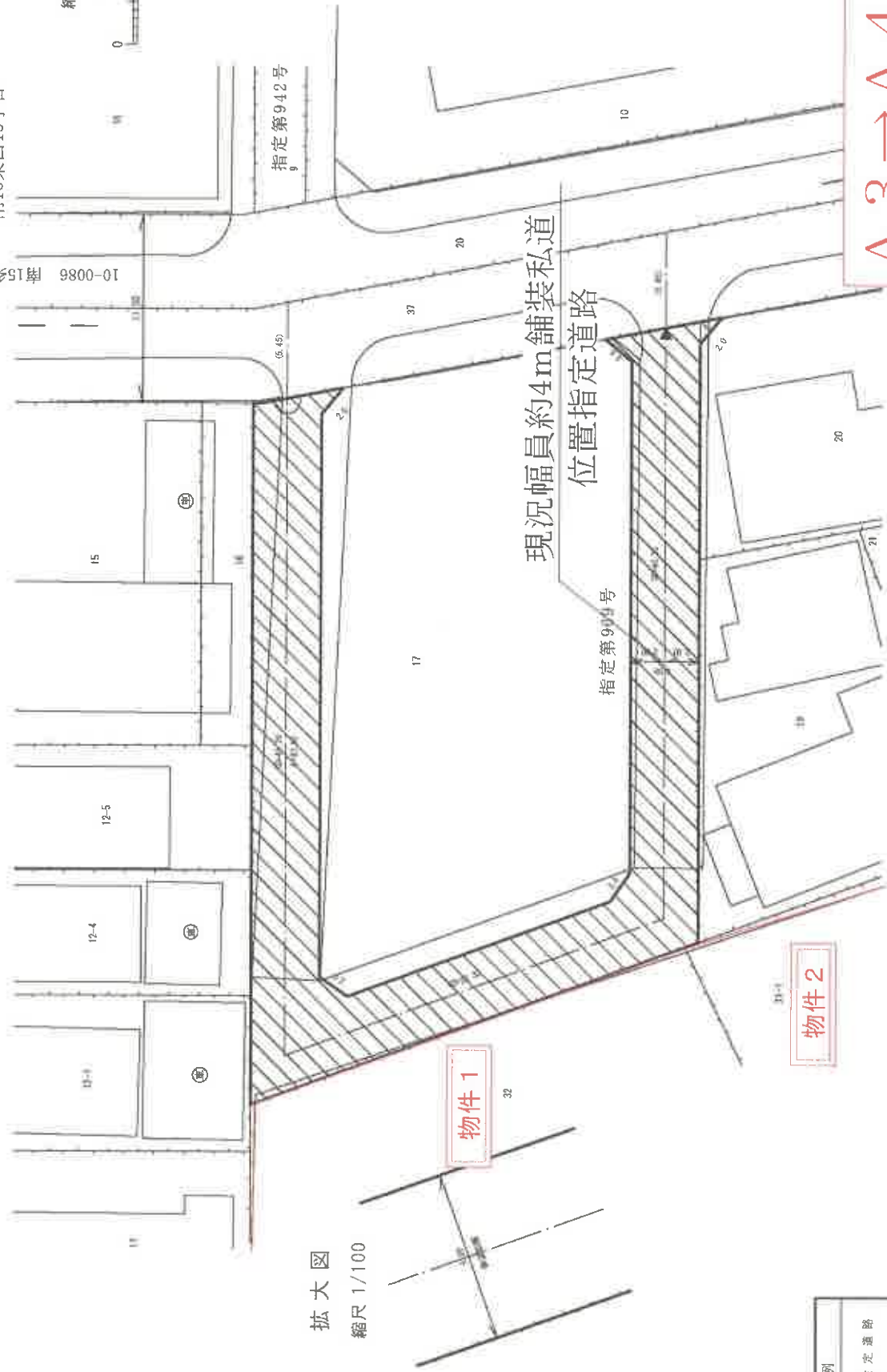
指定番号	第989号	申請地	札幌市中央区南15条西16丁目
指定年月日	昭和25年11月20日	地番	17番の内
道路の種類	建築基準法第42条第1項第5号	幅員	4.00 m
図郭番号	11-08	延長	97.90 m
備考	土地の位置及び形状は道路を記載したものです。		

道路台帳図(写)



拡大図

縮尺 1/100



A 3 → A 4 縮小

凡例



※指定道路調査に加筆の上、作成した。

札幌市 指定道路調査書

作成日 平成24年 1月

作成機関 札幌市都市局建築指導部

指定道路調査その2

指定番号	第957号	申請地	札幌市中央区南15条西16丁目
指定年月日	昭和25年10月28日	地番	36番1
道路の種類	建築基準法第42条第1項第5号	幅員	4.0 m
図郭番号	11-08	延長	118.07 m
備考	土地の位置及び形状は撮影を記載したものです。		

道路台帳図(写)

中央区

10-0136 伏見東線

南14条西17丁目

10-0043 西17丁目線

南15条西16丁目

南14条西16丁目

10-0139 伏見花園線

現況幅員約4m舗装・未舗装私道

位置指定道路

南15条西17丁目

拡大図

縮尺 1/100

縮尺 1/500
スケールサイズ
0 10 20

凡例



A3→A4縮小

平成29年11月 更新

札幌市 指定道路調査書

※指定道路調査書に加筆の上、作成した。

作成日 平成24年 1月

作成機関 札幌市都市局 建築指導部

上水道台帳図(写)

南14条西16丁目

南14条
西17丁目

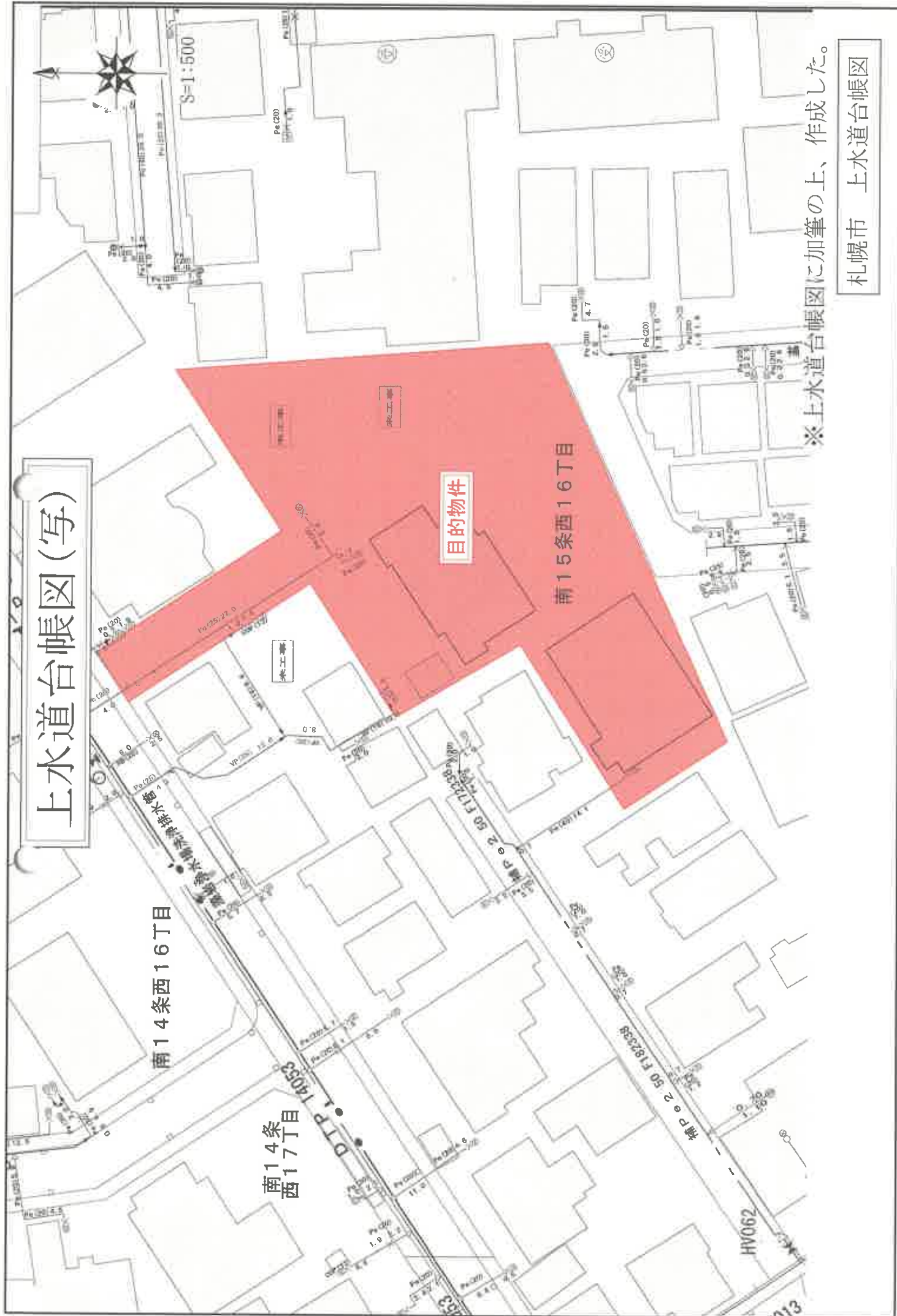
DTP 14053

目的物件

南15条西16丁目

※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 上水道台帳図



ガス配管図(写)



入地にあたっては別途打合せが必要となります。工事予定ルートの施工状況確認も合わせて各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
 する地画に導管情報は、著作権法により保護されており、北海道ガス(株)が著作権を所有しております。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く
 と禁止いたす。

管圧力の種類と凡例、用途

■ガス種の凡例

※ガス配管図に加筆の上、作成した。

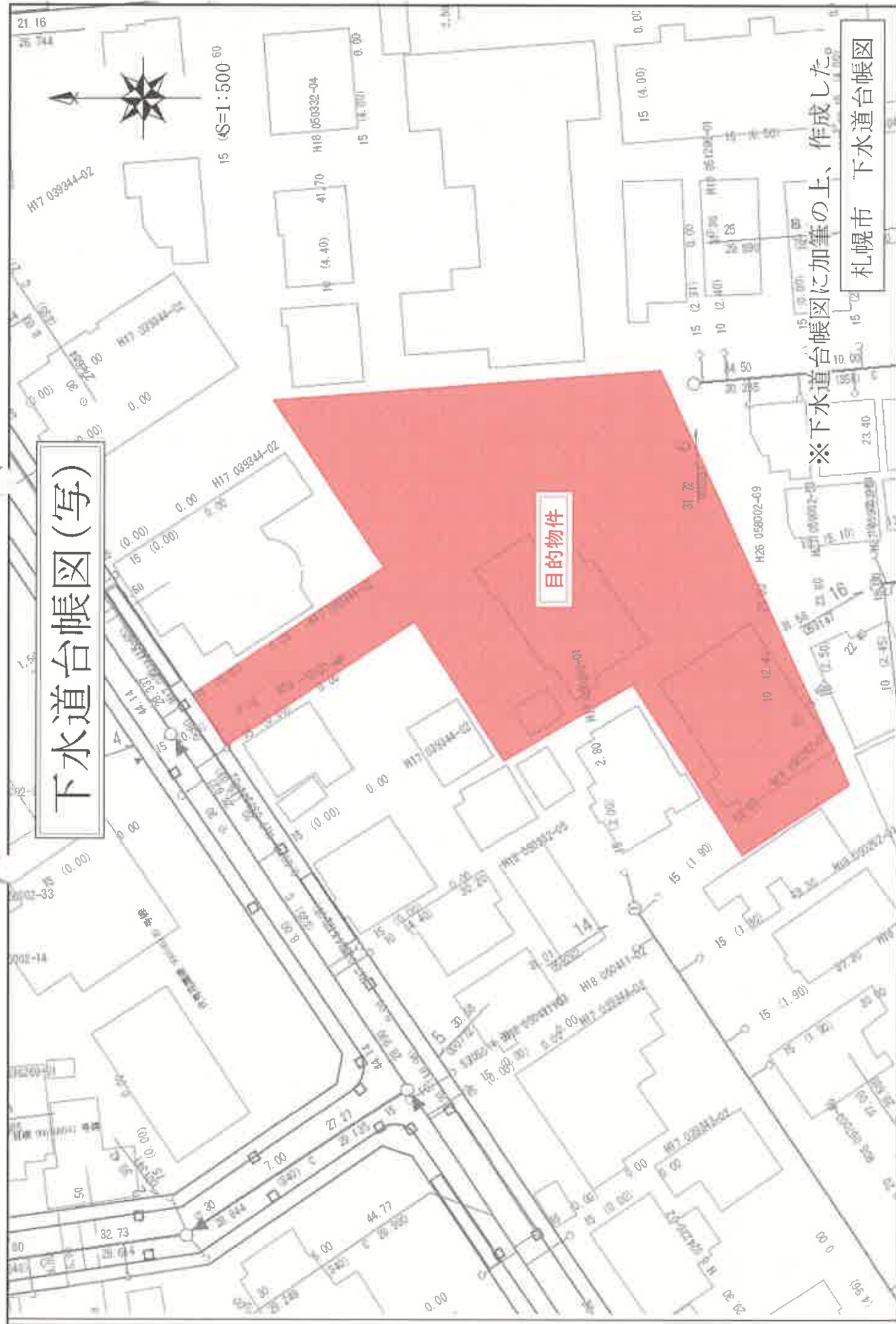
北海道ガス株式会社 ガス配管図

下水道台帳図(写)

目的物件

※下水道台帳図に加筆の上、作成した

札幌市 下水道台帳図



建物間取図

凡例

登記部分	
増築部分	
減築部分	

1 階

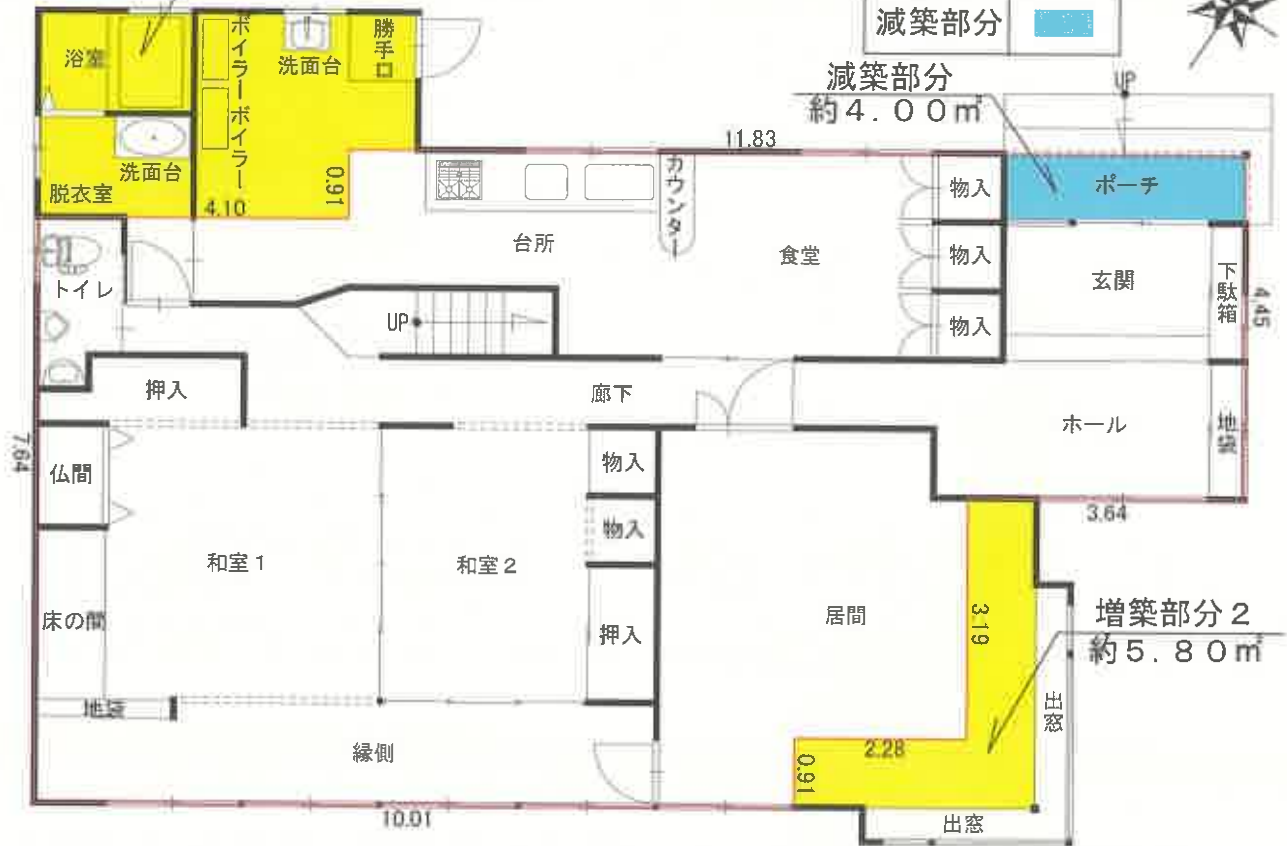
増築部分 1

約 12.85 m²

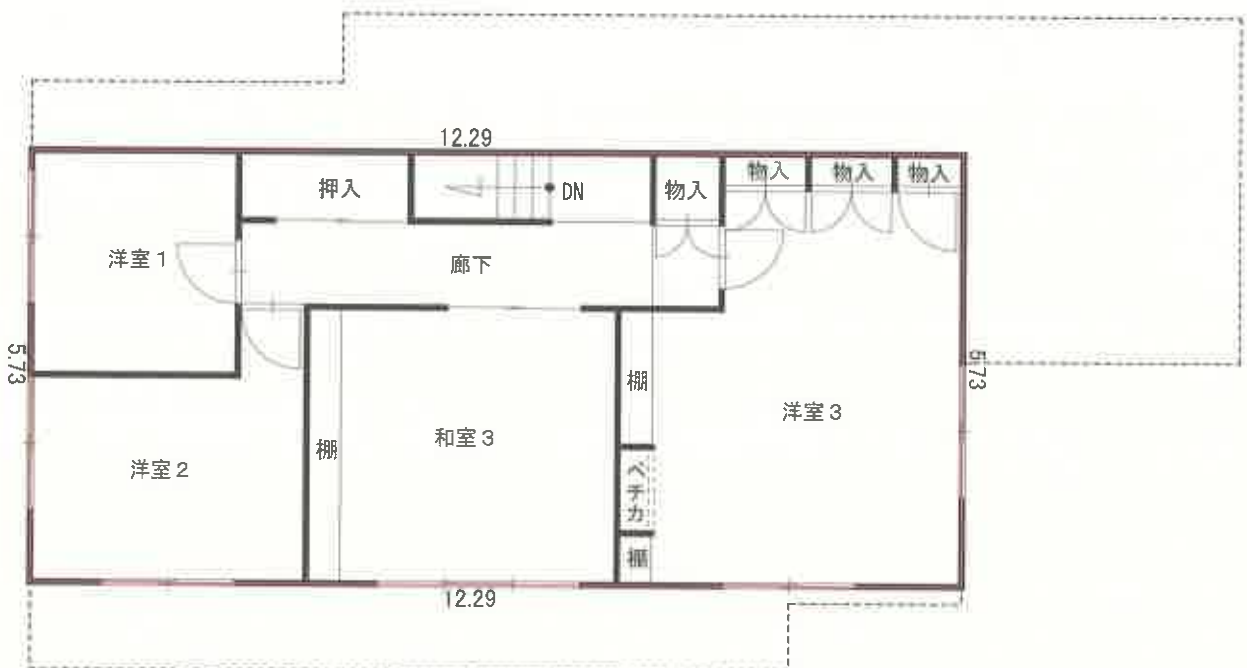
【物件 4】

減築部分

約 4.00 m²



2 階



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約 1 : 100

建物間取図

凡例	
登記部分	



【物件 4】 附属建物符号 1 ・ 物置



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図

凡例

登記部分



1 階

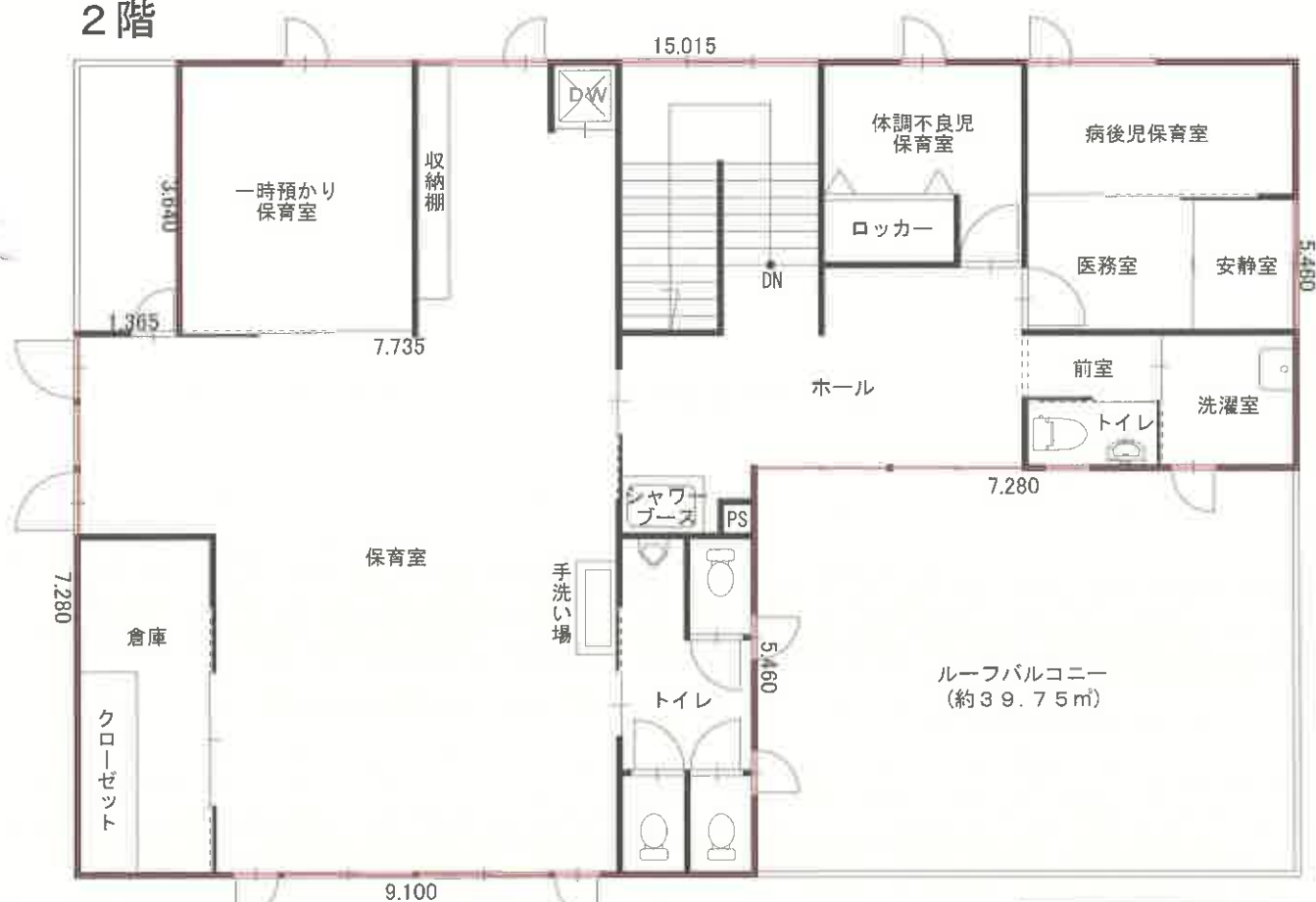
【物件 5】

15.015



2 階

15.015



※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100