令和　８年（ケ）第　　５５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

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１２月　４日から 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月２３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１２月２１日から 令和　８年１２月２５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１１月２０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	17, 380, 000 13, 904, 000	一括	3, 476, 000	94, 718	25, 264
1	6, 620, 000				
2	10, 760, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　札幌市白石区菊水元町八条一丁目

　　地　　番　１２４番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３０．００平方メートル

２　所　　在　札幌市白石区菊水元町八条一丁目　１２４番地２

　　家屋　番号　１２４番２

　　種　　類　居宅

　　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　　７６．５４平方メートル
　　２階　　７３．４４平方メートル
　　３階　　６９．１６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　　７６．５４平方メートル
　　２階　　７３．４４平方メートル
　　３階　約７０．０６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　車庫

　　構　　造　鉄板造鉄板屋根平家建

　　床　面　積　１５．４４平方メートル

　　符　　号　２

　　種　　類　物置

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

床　面　積　　６．７２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

令和　8年（ケ）第　　55号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14日
札幌地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　天　野　英　司

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、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　札幌市白石区菊水元町八条一丁目

　　地　　番　１２４番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３０．００平方メートル

２　所　　在　札幌市白石区菊水元町八条一丁目　１２４番地２

　　家屋　番号　１２４番２

　　種　　類　居宅

　　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　　７６．５４平方メートル
　　２階　　７３．４４平方メートル
　　３階　　６９．１６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　　７６．５４平方メートル
　　２階　　７３．４４平方メートル
　　３階　約７０．０６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　車庫

　　構　　造　鉄板造鉄板屋根平家建

　　床　面　積　１５．４４平方メートル

　　符　　号　２

　　種　　類　物置

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

床　面　積　　６．７２平方メートル

令和８年(ケ)第　　５５号
令和　８年　７月２９日受理
令和　８年　８月２６日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　卯　城　賢　志

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市白石区菊水元町八条一丁目

　　地　　番　　１２４番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．００平方メートル

２．所　　在　　札幌市白石区菊水元町八条一丁目　１２４番地２

　　家屋　番号　　１２４番２

　　種　　類　　居宅

　　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　　７６．５４平方メートル
　　２階　　７３．４４平方メートル
　　３階　　６９．１６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄板造鉄板屋根平家建

　　床　面　積　　１５．４４平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　６．７２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市白石区菊水元町８条１丁目６番３１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（■主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：　１階　　７６．５４平方メートル ２階　　７３．４４平方メートル ３階　約７０．０６平方メートル
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住居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

その他の事項

■土地関係（物件１）

１　本土地の境界標等は、２箇所のみ確認できた。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。

２　物件１は、物件２の敷地として利用されている。

３　本土地は、おおむね平坦地であり、周囲の土地とは、おおむね等高に接面している。

４　本土地は、南西側で舗装市道（幅員８メートル）に接している（土地建物位置関係図参照）。

５　本土地の一部はアスファルト舗装及びインターロッキングブロック舗装が施工されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

６　本土地の境界線付近などに、コンクリート塀が設置されており、これを利用した玄関アプローチ部分、花壇部分及びピロティ部分が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

なお、関係人Ｂの陳述によると、前記アプローチ部分にロードヒーティングが施工されているとのことであったが、稼働の有無については、不明である。

■建物関係（物件２）

１　本建物は、内外共に、おおむね経年相当（平成９年６月５日新築）の劣化状況であった。特記事項は、次のとおりである。

⑴　２階の脱衣所上部の天井が損傷しており、水漏れ等があった様子が窺えた（建物間取図及び写真⑨参照）。関係人Ｂによると修理済みとのことであるが、配管自体が老朽化している可能性もあり、更に専門家による調査を必要とする。

また、脱衣所の電気スイッチをＢが操作したが、調査時に照明は作動しなかった。電気系統についても水漏れ等の影響がある可能性があるので同様に専門家による調査を要する。

⑵　２階及び３階の、内壁、床及び階段付近に飼っている猫による引っ掻き傷などの損傷が多数見られた（写真⑩参照）。

⑶　３階に未登記部分（約０．９０平方メートル）が存在する（建物間取図参照）。この部分については、床面積に算入した。

２　附属建物１である車庫のシャッターは電動となっている。本調査時には、Ｂの操作により正常に作動した。

３　本建物には、２階の玄関やバルコニーに至るコンクリート製アプローチ階段が２箇所設置されている（土地建物位置関係図及び写真①⑪参照）。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （所有者の妻）	1　現在Aはここには住んでいません。今年の４月、５月くらいから一度も戻ってきていません。 2　Aの荷物は、ここにはほとんどありません。また、Aが代表者である会社の住所がここになっているとのことですが、Aはここでは仕事をしておらず、道外で仕事をしていたようです。仕事部屋などはありませんし、帳簿等も見たことがありません。 3　電気、ガス、水道の契約は、A名義のままです。 4　本建物のキッチン、クローゼット、サウナ室などはリフォームしたものです。 5　本建物に住んでいて不具合を感じることとしては、脱衣所上部の水道管の穴が原因で天井から水漏れがあったため修理をしましたが、この影響かどうかは分かりませんが、脱衣所付近の電気のスイッチを押しても照明が点かなくなったこと、現在は、１匹しかいませんが、以前は猫を５匹飼っていたため、床や壁紙などに引っ掻き傷などの傷みががかなりあること、壁に地震による亀裂が多数あること、その他灯油給湯機、水道のセンサーやインターフォンの不具合などがあります。 6　ロードヒーティングは、階段部分のみです。今は使用していないので現在も稼働するかどうかは不明です。 7　附属車庫は、電動シャッターです。
■A （所有者）	1　私は現在別の場所に住んでいます。 2　私が代表である株式会社暖コーポレーションは、本物件は使用していません。 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7月30日（木） 10：20－10：50	物件所在地	不在、物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函
8年7月30日（木） ：　－　：	当庁(インターネット)	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）
8年8月4日（火） 13：00－13：15	当庁（電話）	Ｂから聴取
8年8月12日（水） ：　－　：	当庁(インターネット)	商業登記簿取得
8年8月13日（木） 12：45－14：05	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Ｂ立会、Ｂと面談
8年8月14日（金） ：　－　：	当庁（郵便）	Ａあて事務連絡送付
8年8月24日（月） 17：10－17：20	当庁（電話）	Ａから聴取

（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。

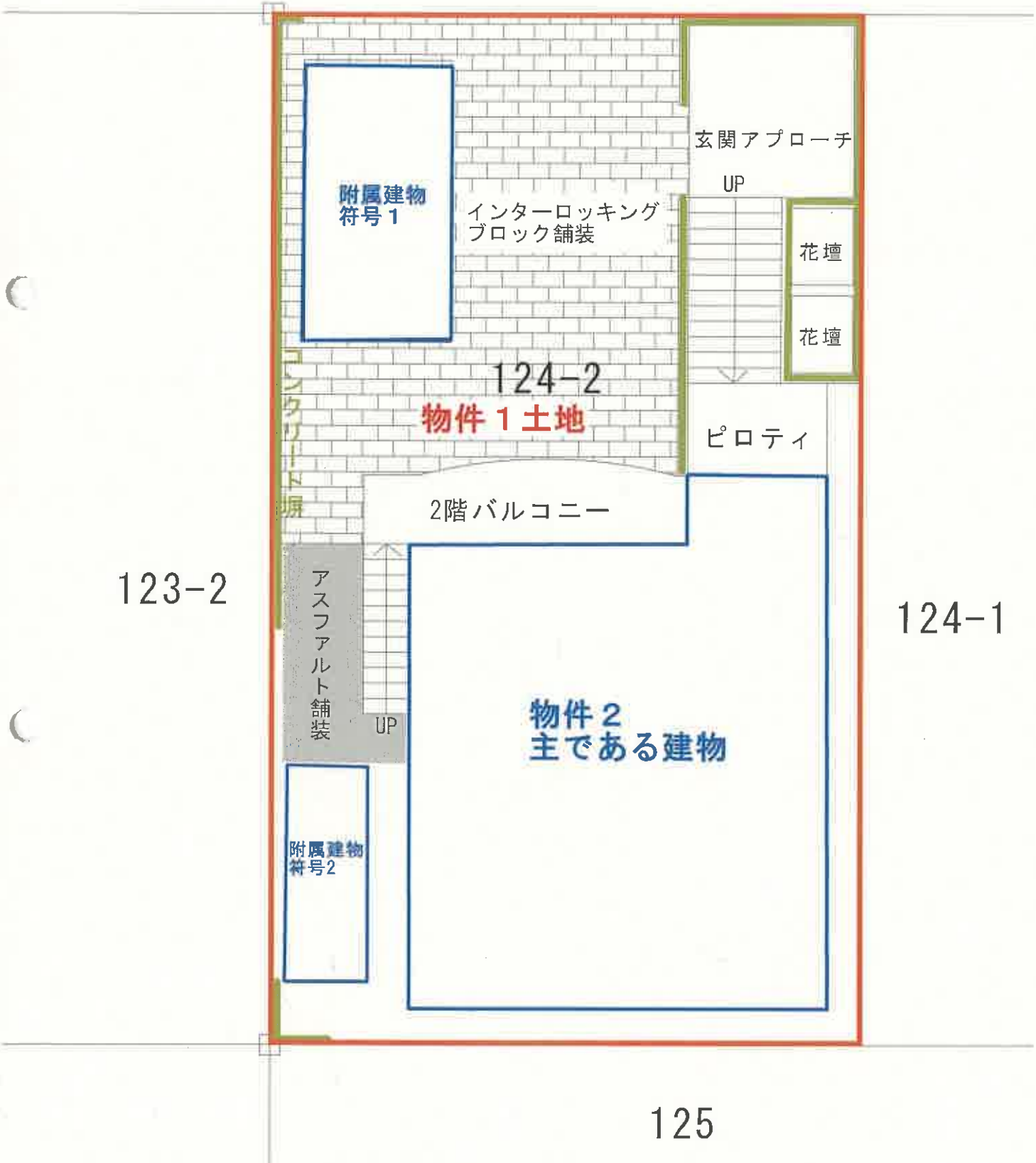
□

（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

市道

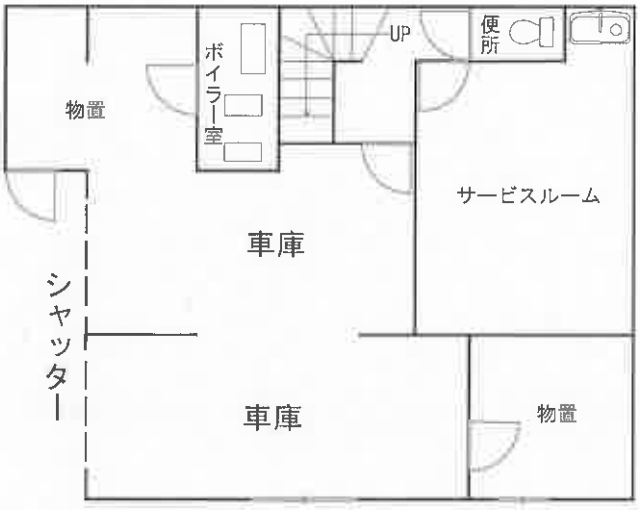
⊞ 境界標



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建物間取図

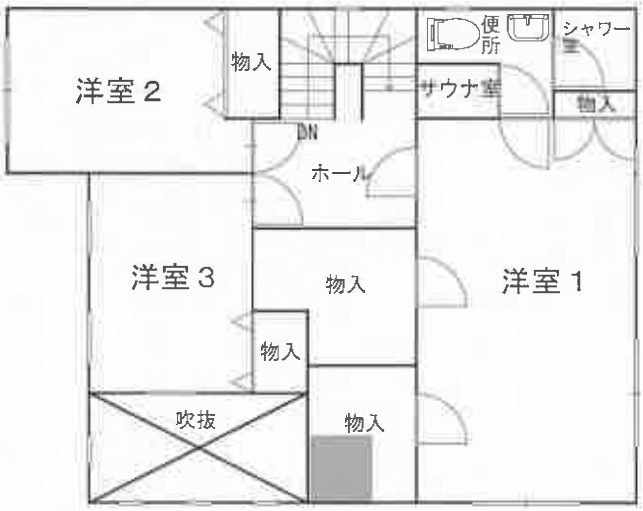
（主である建物）



1階



2階



3階

未登記部分

建物間取図

（附属建物）





符号１



符号２

①本物件の外観



②2階居間



③2階台所



④2階浴室



⑤3階洋室1



⑥3階洋室3



⑦1階車庫



⑧1階サービスルーム



⑨2階脱衣室天井の状況



⑩猫による内壁の損傷状況



⑪附属建物（物置）



令和8年（ケ）第55号
令和8年8月13日現地調査
令和8年8月24日評　価

札幌地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
山田　浩市

第１　評価額

一　括　価　格	
金17,380,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金6,620,000円
物件２（建物）	金10,760,000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合計価格である。

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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該敷地利用権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

番号	所在等	登記	現況
1	所在	札幌市白石区菊水元町八条一丁目	同左
	地番	124番2	
	地目	宅地	
	地積	230.00㎡	
2		（主である建物）	
	所在	札幌市白石区菊水元町八条一丁目124番地2	
	家屋番号	124番2	
	種類	居宅	
	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　76.54㎡	床面積：　1階　76.54㎡
		2　階　73.44㎡	2階　73.44㎡
		3　階　69.16㎡	3階　約70.06㎡
		（附属建物）	
	符号	1	
	種類	車庫	
	構造	鉄板造鉄板屋根平家建	
	床面積	15.44㎡	
	符号	2	
	種類	物置	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	6.72㎡	

番号	特記事項
2	3階に未登記部分（約0.90㎡）がある。

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線「白石」駅の北方・道路距離約2.9km 最寄バス停「菊水元町9条2丁目」停留所の北西方・道路距離約270m	
付近の状況	昭和40年代の土地区画整理事業によって整備された住宅地域で、戸建住宅と低層の共同住宅等が建ち並んでいる。通風・日照等の居住環境について特筆すべき懸念要因は認められない。	
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	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	18m高度地区 居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域等
画地条件	南西側間口11.5m、奥行20.0mの長方形の中間画地で、前面市道及び隣接地とは概ね等高に接している。	
接面道路の状況	南西側で幅員8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)に接面	
土地の利用状況等	物件２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：なし 下水道：あり	
特記事項	① 現地調査並びに公開資料に基づく調査の範囲においては、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。 ② 本件土地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には抵触していない。（北海道教育委員会「北の遺跡案内」による） ③ 境界標は２箇所のみ確認できた。概略的な辺長と形状は添付図面（公図・地積測量図）のとおりと思われるが、正確な数量については測量を要する。 ④ 重ねるハザードマップによると、洪水によって想定される浸水深は0.5m～3m（想定最大規模)の区域となっている。 ⑤ 本件土地の一部にはインターロッキングブロック舗装及びアスファルト舗装が施されているが、現況等から経済的増分価値はないと判断した。 ⑥ 南東側隣接地との境界付近などにはコンクリート塀が設置されているが、現況等から経済的増分価値はないと判断した。 ⑦ 玄関（2階）に至るコンクリート製のアプローチ階段及びピロティが設置されている。関係者の陳述によると、玄関アプローチ階段にはロードヒーティングが整備されているが、稼働の可否については不明である。	

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9年6月5日　新築 経過年数　：約 29 年 経済的残存耐用年数　：約 11 年
仕　　様	構　造　：木・鉄筋コンクリート造 屋　根　：長尺カラー鋼板 外　壁　：サイディング等 内　壁　：ビニールクロス等 天　井　：ビニールクロス、合板等 床　：フローリング、クッションフロア、畳等 設　備　：電気、給排水、ＬＰＧ、灯油給湯器、暖房用灯油温水ボイラー等 そ の 他　：１階（車庫・物置）の内装はコンクリート現し
床面積（現況）	第３　目的物件記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK＋サービスルーム＋車庫 （別添「建物間取図」参照）
品　　等	使用資材・施工の質量は普通
保守管理の状態	ペットによる引っ掻き傷が目立つほか、設備の不具合なども散見され、保守管理の状態は標準以下と判定した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	① 新築時の建築確認済証及び検査済証の交付を確認した。建築確認申請等の履歴が確認できない未登記部分（3階 約0.90㎡）が認められる。 ② 2階にバルコニーが設置されており、本件建物の南東側にバルコニーへのアプローチ階段がある。 ③ 水道管の漏水により2階脱衣所の天井が破損している。関係者によると、修理済みとのことであるが、配管自体の劣化も懸念される。脱衣所の照明が作動しないが、原因が漏水による可能性がある。 ④ 室内で猫を飼育しており、内壁、床、階段付近には引っ掻き傷などの損傷が多数見られた。 ⑤ 内壁に地震による亀裂が認められる。 ⑥ 灯油給湯器、照明、インターホン等、設備の複数箇所に不具合がある。 ⑦ 室内、外装とも経年による劣化・汚損が認められる。

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	80,000	1.00	230.00	0.90	16,560,000

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　0%　(1.00)

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（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、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、附属建物（車庫・物置）については、現況を考慮して直接評価を行った。

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	160,000	220.04	0.14	4,929,000
	附属建物	符号１		184,000
		符号２		61,000
計				5,174,000

ウ　現価率：$\frac{\text{残存耐用年数}\ 11\text{年}}{\text{通算耐用年数}\ 40\text{年}} \times (1 - \text{観察減価}\ 0.50) \fallingdotseq \text{現価率}\ 0.14$

※　観察減価については汚損の程度、機能の低下、設備の稼働リスク等を考慮した。

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	16,560,000	0.50	法定地上権	8,280,000
計	—			8,280,000

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50%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) (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) (アエイ)×ウ×エ×オ−カ (万円未満切捨)
1	16,560,000	− 8,280,000	—	1.00	0.80	—	6,620,000
2	5,174,000	＋ 8,280,000	—	1.00	0.80	—	10,760,000
一括価格(合計)							17,380,000

ウ　占有減価修正：特になし

エ　市場性修正：近時の周辺地域おける中古住宅の需給動向を考慮の上，市場性修正は要しないと判断した。

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)：特になし

第６　参考価格資料

地価公示価格[札幌白石-26]

所在	：	札幌市白石区菊水元町9条1丁目20番
価格	：	81,500円/㎡
位置	：	JR「白石」駅の北方道路距離約3.0km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	300㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面道路	：	北西側8m市道
用途指定等	：	第二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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額　（令和8年度）

物件１	10,695,000 円	
物件２	4,906,100 円	（主である建物）
	157,600 円	（附属建物　符号１）
	45,600 円	（附属建物　符号２）

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　目的物件の位置図
2　公図写し
3　地積測量図写し
4　建物図面・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

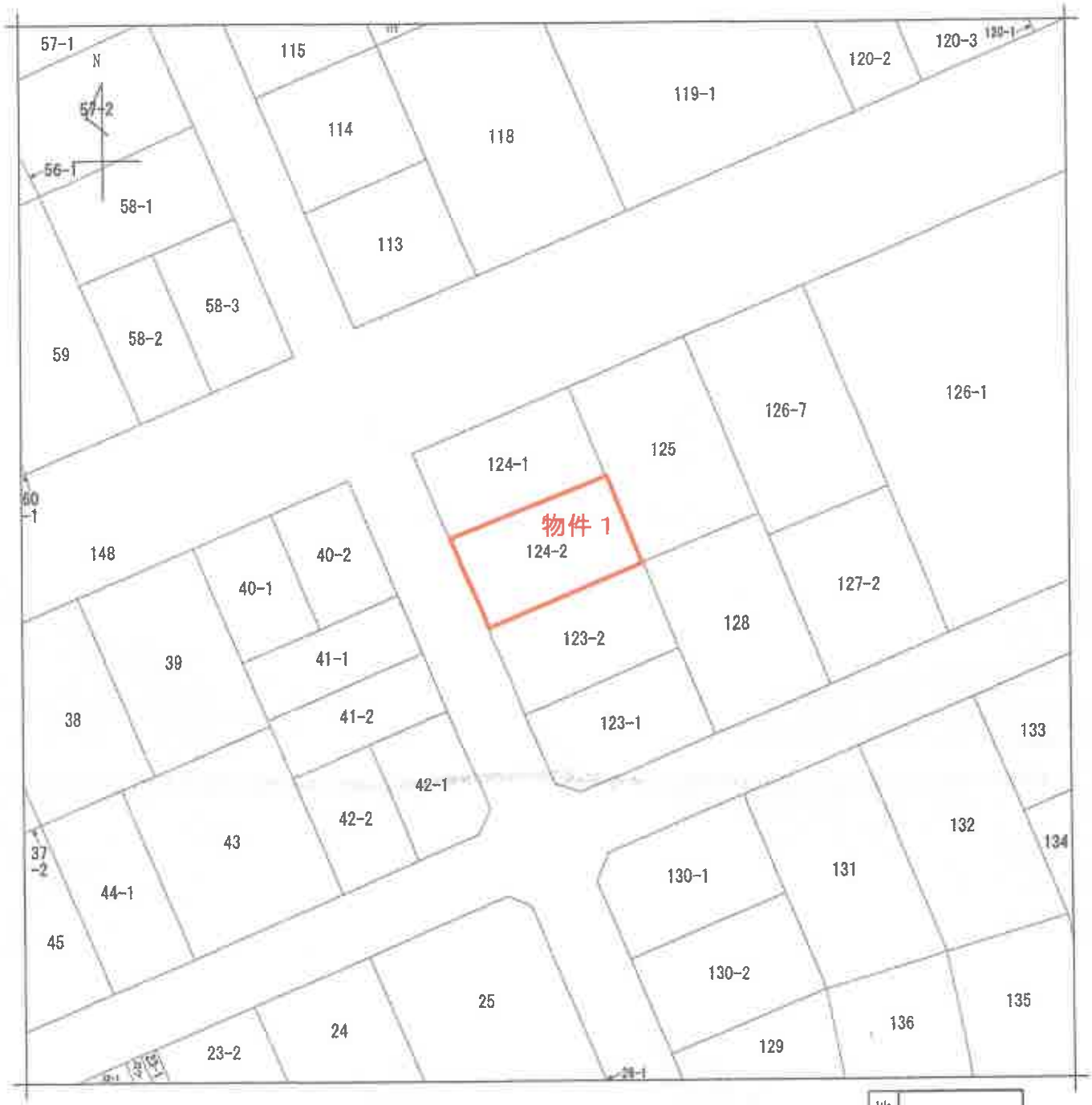
位　置　図



縮尺：1 / 20,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m



（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。

地番区域見出	菊水元町八条１丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

調製部分	所在	札幌市白石区菊水元町八条一丁目			地番	124番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年11月11日			備付年月日（原図）		補記事項			

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。

（札幌法務局白石出張所管轄）

令和8年6月16日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M11868　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成8年8月26日

CO407223

地図番号	境界標の種類及び境界点の記号又は点名					
	種類	土地家屋調査士専用標		コンクリート標		
区-P-13	既設			K9 K13 C208 C209		
	新設			K3 K7 N1 N2		
与点の種類	イ．公共基準点	ロ．図根点	ハ．登記基準点	㊀ 道路基準点		

前 124

地番	124-1 ,-2
土地の所在	札幌市白石区菊水元町８条1丁目

土地所在図 地積測量図

地図番入れ

	X	Y
C208	240844.315	113489.134
C209	240891.015	113601.842

座標求積表

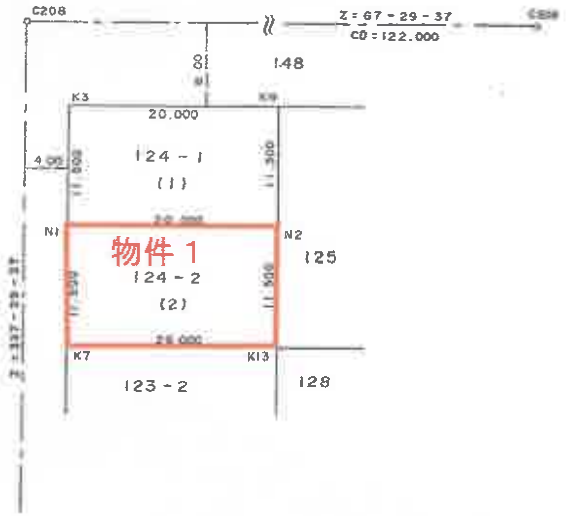
$\Delta X = X(n+1) - X(n-1)$

（1）　124－1

	X	Y	L	ΔX×Y
N 1	240827.831	113500.294	20.000	336868.872592
K 3	240838.455	113495.892	11.500	2074704.905760
K 9	240846.111	113514.369	20.000	-336910.647192
N 2	240835.487	113518.771	11.500	-2075123.133880
			倍積	460.002720
			1/2	230.001360

（2）　124－2

	X	Y	L	ΔX×Y
K 7	240817.207	113504.696	20.000	336881.937728
N 1	240827.831	113500.294	11.500	2074785.374320
N 2	240835.487	113518.771	20.000	-336923.712328
K 13	240824.863	113523.173	11.500	-2075203.602440
			倍積	460.002720
			1/2	230.001360
			合計 (1)+(2)	460.0027200



札幌法務局 受 -8.8.26 白石出張所

官公署証明番号	平成　年　月　日			
作製者	[redacted]	（平成 8 年 8 月 12 日作製）	申請人	[redacted]

縮尺 1/500

（札幌土地家屋調査士会用紙）

H8. 5. 500 0925129647 K

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8年6月16日　（札幌法務局白石出張所管轄）　東京法務局台東出張所　登記官　[redacted]

地図整理番号：M11869

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和7年4月23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。

（札幌法務局白石出張所管轄）

令和8年6月16日　東京法務局台東出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

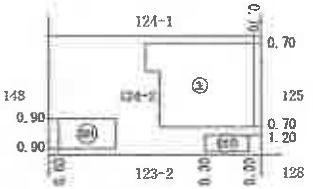
（1／2）

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	１２４番２
建物の所在	札幌市白石区菊水元町八条一丁目１２４番地２





作成者	[redacted]（令和 7 年 4 月 4 日作成）	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

地図整理番号：第11870　(1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：令和7年4月23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。
（札幌法務局白石出張所管轄）
令和8年6月16日　東京法務局台東出張所
登記官

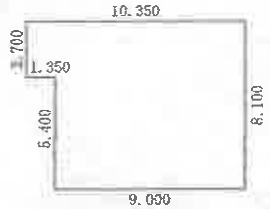
（2／2）

各階平面図

建物図面
各階平面図

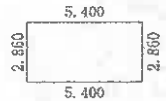
家屋番号	１２４番２
建物の所在	札幌市白石区菊水元町八条一丁目１２４番地２

主である建物
1階



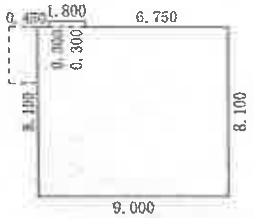
求積表		
9.000 × 5.400	＝	48.600000
10.350 × 2.700	＝	27.945000
合計		76.545000
床面積		76.54 ㎡

附属建物符号1



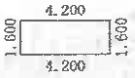
求積表		
5.400 × 2.860	＝	15.444000
合計		15.444000
床面積		15.44 ㎡

2階



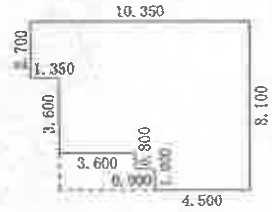
求積表		
9.000 × 8.100	＝	72.900000
1.800 × 0.300	＝	0.540000
合計		73.440000
床面積		73.44 ㎡

附属建物符号2



求積表		
4.200 × 1.600	＝	6.720000
合計		6.720000
床面積		6.72 ㎡

3階



求積表		
4.500 × 1.000	＝	4.500000
5.400 × 0.800	＝	4.320000
9.000 × 3.600	＝	32.400000
10.350 × 2.700	＝	27.945000
合計		69.165000
床面積		69.16 ㎡

作成者	[redacted]（令和 7 年 4 月 4 日作成）	縮尺	1／250

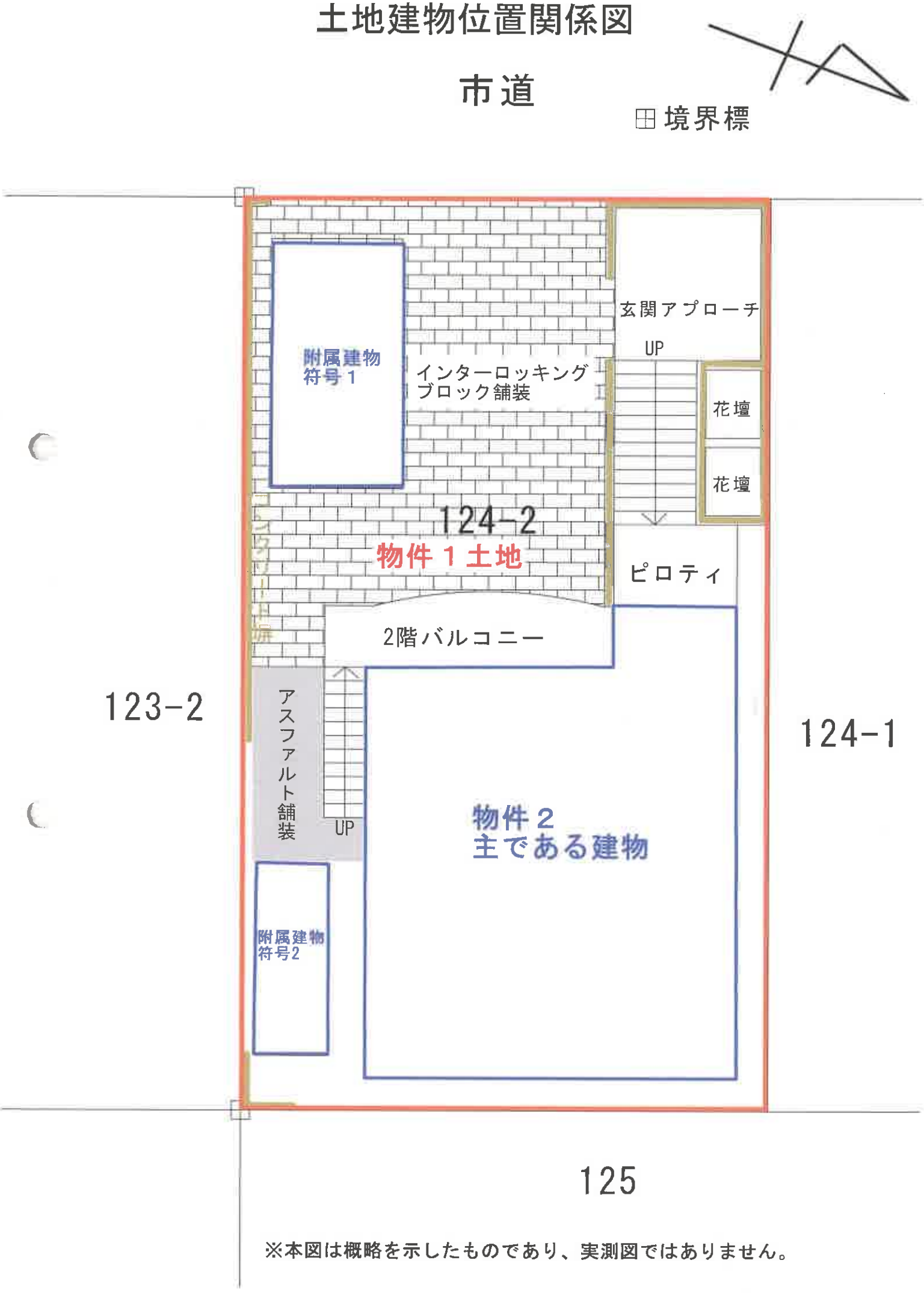
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

[redacted]

地図整理番号：M11870　(2/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

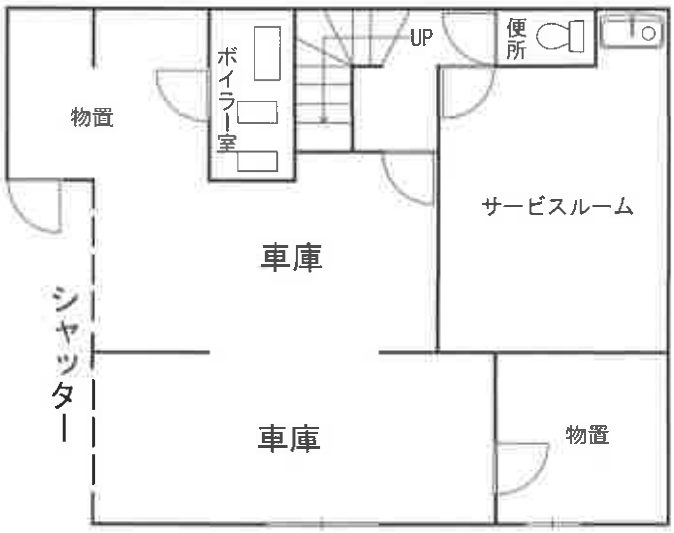
土地建物位置関係図



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建物間取図

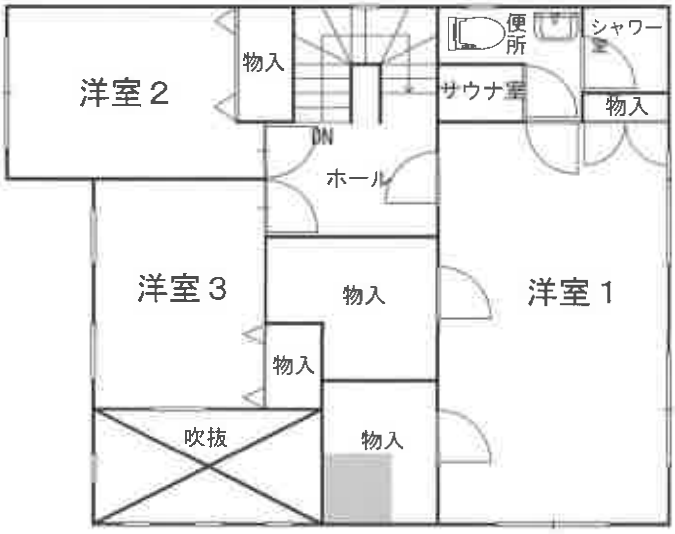
（主である建物）



1階



2階



3階

未登記部分

建物間取図

（附属建物）



符号１



符号２