

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 23 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 11 月 6 日から 令和 8 年 11 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 11 月 25 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 11 月 24 日から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 23 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	31,610,000 25,288,000	一括	6,322,000	120,346	31,049
1	10,340,000				
2	21,270,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒西五条十丁目 | |
| | 地 番 | 2 番 7 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 1 . 4 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒西五条十丁目 2 番地 7 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 番 7 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 4 . 1 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 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

物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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, 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】

B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登載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒西五条十丁目 | |
| | 地 番 | 2 番 7 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 181.45 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒西五条十丁目 2 番地 7 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 番 7 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 64.15 平方メートル |
| | | 2 階 | 52.99 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 13号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 5月12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

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市豊平区月寒西五条十丁目
地 番 2 番 7 8
地 目 宅地
地 積 181.45 平方メートル

- 2 所 在 札幌市豊平区月寒西五条十丁目 2 番地 7 8
家屋 番号 2 番 7 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 64.15 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル



※222※

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年2月ころ	
最初の契約等	契約日	令和5年2月ころ
	期間	令和5年2月ころから ☐ 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	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

■土地関係（物件1）

- 1 本土地の境界標等は、すべて確認できた（土地建物位置関係図参照）。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。
- 2 本土地は、物件2の敷地として利用されている。
- 3 本土地は、周囲の隣地とは、おおむね等高に接面する（写真①参照）。
なお、南東側隣地（2番11）には、高さ約3メートルのコンクリート擁壁が存在する（土地建物位置関係図及び写真⑧参照）。
- 4 本土地の一部は、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及び写真①参照）。
- 5 本土地は、北西側で舗装市道（幅員8メートル）に接面している（土地建物位置関係図参照）。
- 6 本土地上に、アルミ製仮設宅配ボックス（約0.10平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物内部は、おおむね経年相当（平成30年3月23日新築）の劣化状況であった。保守管理はおおむね良好であり、目視の範囲では、洋室3、4の内壁の一部に損傷があること（写真⑦参照）を除き、目立った損傷等は確認できなかった（建物間取図及び写真②から⑥参照）。
- 2 本建物の外壁等については、特に目立った損傷等は見られなかった。
- 3 本建物の北西側に、玄関ポーチが設置されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 4 本建物の西側に、A所有のスチール製仮設物置（約2.70平方メートル）が存在する（土地建物位置関係図及び写真①参照）。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (占有者)	1 Aとは元夫婦です。約3年前から、Aの住宅ローンの一部を支払うことを条件に、ここに住むことになりました。Aに賃料等を支払っているわけではありません。 2 本建物に住んでいて特に不具合を感じることはありませんが、2階の洋室3、4の壁に子供がぶつかった時に開いた穴があること、居間の家具を引き摺ったときの傷が気になるくらいです。 3 本建物でペットは飼っていません。
■ A (所有者)	1 Bの述べたとおりで間違いありません。正確には、令和5年2月ころから、このような状態になっています。 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26日（木） 10：20－10：50	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函
8年3月27日（金） 17：00－17：10	当庁（電話）	B から聴取
8年4月16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4月16日（木） 15：00－16：00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、B 立会、B と面談
8年4月16日（木） ： － ：	当庁（郵便）	A あて事務連絡送付
8年4月23日（木） 12：10－12：20	当庁（電話）	A から聴取
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。 ☐		

(6 枚目)

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:100

凡例	
目的土地	
目的建物	

幅員8m舗装市道
「月寒西5条10丁目線」



2-2

境界石

境界石

9.091

1.7
0.5

スチール製仮設物置
約2.70㎡

アスファルト舗装

物件1(土地)
2-78

アルミ製仮設宅配ボックス
約0.10㎡

6.2

0.7

ポーチ

2-9

19.959

2-8

19.962

物件2(建物)
家屋番号
2-78

2.730

4.55

1.200

1.330

0.970

4.018

10.010

7.280

境界石

コンクリート擁壁
高さ約3m

境界石

9.090

2-12

2-11

※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。

①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤洋室2



⑥洋室4



⑦洋室3の壁の損傷状況



⑧南東側隣地(2-11)の状況



令和 8 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 4 月 16 日現地調査
令和 8 年 5 月 7 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 3 1, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 1, 2 7 0, 0 0 0 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	札幌市豊平区月寒西5条10丁目 2番78 宅地 181.45㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市豊平区月寒西5条10丁目 2番地78 2番78 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 64.15㎡ 2階 52.99㎡	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）

位 置 ・ 交 通	地下鉄東豊線「月寒中央」駅の南西方・道路距離約1.3Km 最寄バス停「西岡2条1丁目」（北海道中央バス）の北東方・道路距離約220m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	道道「西野白石線」の北側背後に存し、高台丘陵地に戸建住宅、賃貸アパート、保育園、医療施設等が混在する地域である。 最寄バス停は地下鉄南北線「南平岸」駅行きのバス路線であり、当地下鉄駅周辺にはスーパー、コンビニエンスストア等が見られるものの徒歩徒歩圏外であり、かつ、水源地通り沿いの最寄スーパー等へも長い上り坂が続くことから商業利便性が若干劣る。	
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1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他 の 規 制	27m高度地区、自動車ふくそう地区、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域、景観計画区域、居住系市街地 (詳細は札幌市都市計画課等まで)
画 地 条 件	北西側間口約9m・奥行約20m、長方形の中間画地である。 画地内は概ね平坦に造成されている。 また、目的物件の周辺の地盤については火山山麓地と見込まれ、火山の周辺に広がる緩やかな傾斜の土地でリスクは少ないが、低地部分などでは液状化することもある地盤のため注意を要する。	
接面道路の状況	北西側 幅員8m舗装市道「月寒西5条10丁目線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 当該市道と目的土地は、概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物等の敷地として利用されている。 なお、目的土地と北東側及び南西側隣接地の宅地面とは概ね等高である。 但し、南東側隣接地は目的土地より3m以上高くなっている。なお、詳細は後記の特記事項参照のこと。 また、周囲は戸建住宅、賃貸アパート等が混在している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（物件2の建物に接続されている。）
	ガス配管	あり（物件2の建物に接続されている。）
	下 水 道	あり（物件2の建物に接続されている。）
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。)	・アルミ製仮設宅配ボックス 物件2の建物の玄関ポーチ横にアルミ製仮設宅配ボックス（約0.10㎡）が設置されている。なお、現況の状態を勘案して特に経済的価値は認められないと判定した。（設置位置の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）	

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。)

・アスファルト舗装

物件2の建物と前面道路の間にアスファルト舗装が施されている。但し、老朽化・損耗等により特に経済的価値は認められない。

・隣接地のコンクリート擁壁

南東側隣接地は目的土地より3m以上高くなっているが、土地建物位置関係図のとおり、南東側隣接地境界付近にコンクリート擁壁(高さ約3m)が設置されている。なお、境界石の位置等から概測の結果、コンクリート擁壁は隣接地上に設置されていると思われる。

また、札幌市開発指導課によれば、建築物をがけ崩れなどの災害から守るための「札幌市がけ附近における建築物の建築に関する指導要綱」は令和5年に廃止されていることに加え、目的土地はがけ下に位置するため、現状では目的土地の土地造成上の規制は特にないとのこと。

但し、当該コンクリート擁壁には損耗・損傷等が若干見られ、一部崩落リスク等の可能性もあるため、再利用に際しては注意を要する。

・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～現在まで目的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。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。

・埋蔵文化財・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2の建物及び仮設物置、アスファルト舗装等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。

・位置関係等

現地調査の結果、目的土地の周囲4箇所に境界石を確認できた。

目的土地については、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、建物図面、道路台帳図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したところ概ね公図のとおりと思われるが、正確な範囲・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。また、札幌市の浸水ハザードマップによれば、目的物件は浸水区域に指定されていない。詳細は札幌市ホームページ「札幌市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（登記簿記載）：平成30年3月23日新築 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：タイル調サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 天 井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：給排水設備、電気設備、ガス設備（エコジョーズ）等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 64.15㎡ 2階 52.99㎡ 延べ 117.14㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK
品 等	総 合 平成末期の標準的な戸建て住宅であり、現在における総合的な品等は普通程度である。 使用資材 中品等の建材を採用している。 施 工 平成末期の施工であり、施工の質も普通程度と判定した。
保守管理の状況	特に大きな損傷等は見られず、保守管理の状況は概ね良好である。
建物の利用状況	調査時点現在、占有者及びその家族が居住している。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2の北西側に近接してスチール製仮設物置（約2.70㎡）が設置されている。また、現況の状態を勘案して特に経済的価値は認められないと判定した。（設置位置の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。） ・外壁：特に大きな損傷等は見られなかった。 ・基礎：若干の亀裂等が見られるものの経年相応の劣化と判断される。 ・2階洋室3：内壁の一部に損傷（小さな穴）が見られる。 ・2階洋室4：内壁の一部に損傷（小さな穴）が見られる。 ・占有者によれば、本件建物の給湯等は都市ガス仕様（エコジョーズ）になっているとのことであり、灯油は使用しておらず再利用に際しては注意を要する。 ・建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。 ・建築確認関係（確認申請：平成29年12月4日。番号：第H29A-KSC.A 01088-01号。完了検査・検査済証の交付：平成30年4月2日。番号：第H29F-KSC.A01088-01号。～札幌市建築指導部の資料による。）

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	125,000	1.00	181.45	0.95	21,547,000

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：概ね標準的・・・±0%

個別格差率合計～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－5%と査定した。

(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。なお、仮設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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ=エ
2	260,000	117.14	0.59	17,969,000

ウ 現価率：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
 経済的残存耐用年数22年/経済的耐用年数30年×（1-0.20）≒0.59

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	21,547,000	0.40	法定地上権	8,619,000

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40%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) (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	21,547,000	－8,619,000		1.00	0.80	－	10,340,000
2	17,969,000	＋8,619,000		1.00	0.80	－	21,270,000
一括価格（合計）							31,610,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、建物の補修を要する可能性、南東側隣接地との高低差（コンクリート擁壁崩落リスク等）等、種々のリスクによる減価要因はあるものの、一定の需要が見込まれる札幌市内の戸建て住宅であることの増価要因と相殺されると判断し、市場性修正率として1.00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（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌豊平-21）

所 在：札幌市豊平区西岡3条2丁目57番43

「西岡3条2-4-27」

価 格：125,000円／㎡

位 置：地下鉄東豊線「月寒中央」駅の南西方、道路距離約1.5kmに位置

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：233㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側8.0m市道

用 途 指 定 等：第1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

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 12,882,900 円

物件2 6,842,500 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

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

以 上

位置図



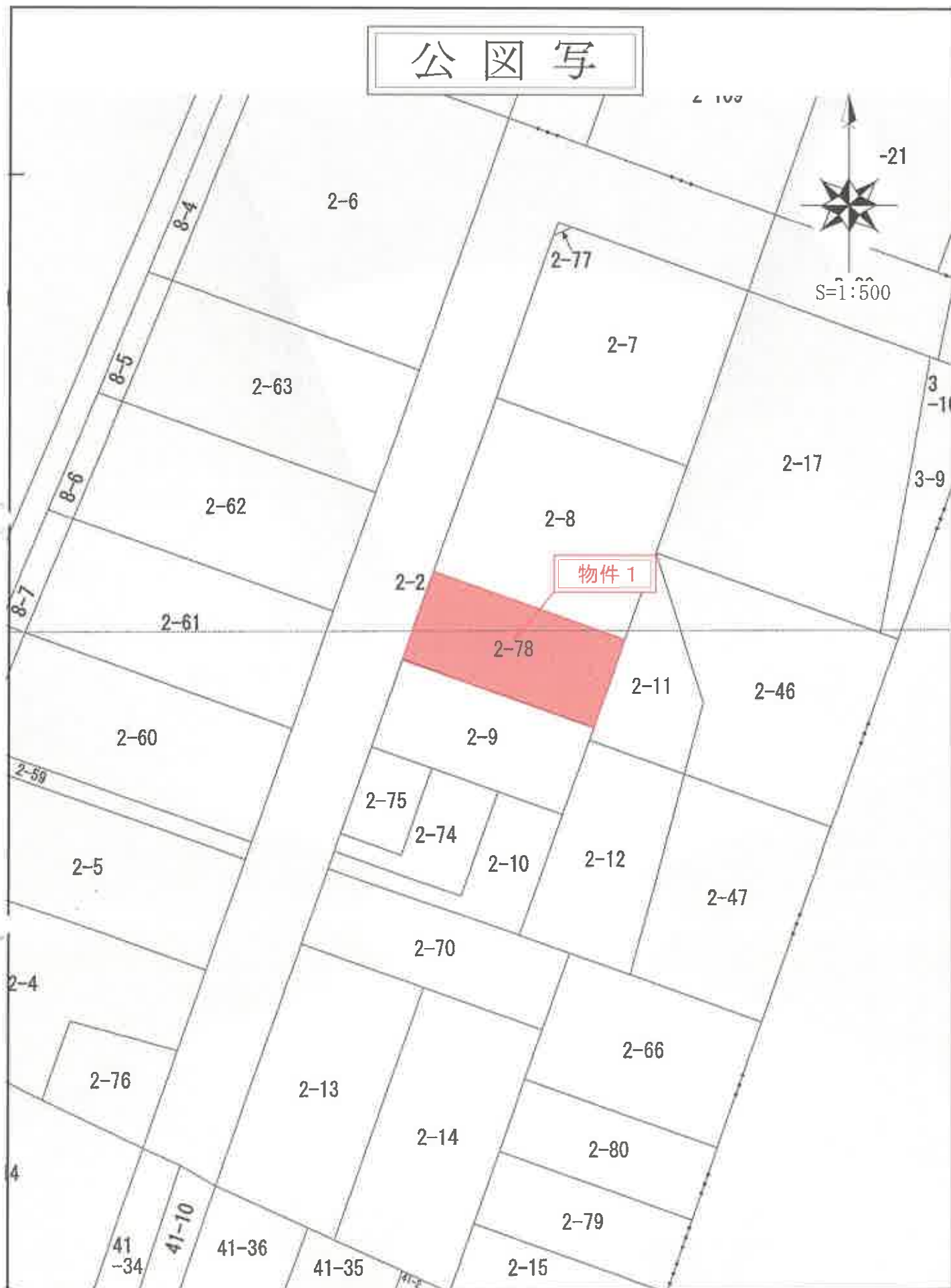
S=1:25,000

目的物件

公示地
札幌豊平-21



公 図 写



登記年月日：平成29年12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。
(札幌法務局南出張所管理)

令和8年2月16日 札幌法務局

登記官

地番 2-9, 2-78 地積測量図

土地の所在 札幌市豊平区月寒西5条10丁目

地図番号	境界線の種類及び基準点の記号又は点名			
	種類	コンクリート型	金属板	金属板
203-11	既設	05529, 05530, 05558, 05560		
204-3	新設	P1, P2		
与点の種類	公共基準点	国	根	点

使用基準点成果表

点名	X座標	Y座標	備考
10C28	-108055.833	-70553.079	街区多角点
10C27	-108054.348	-70273.375	街区多角点
10C32	-108085.495	-70145.993	街区多角点

※世界測地系

座標求積表

地番	(1) 2-9		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	測点	座標			
05529	P1	-107947.907	-70373.501	169537.775249	-2355230.372950
05558	P2	-107946.096	-70351.644	-1695509.329872	2359584.828764
		-107954.652	-70354.721	362.901151	181.4505955
			併面積	181.45	m ²

地番	(2) 2-78		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	測点	座標			
05530	P1	-107939.350	-70370.428	1695835.127850	-2359367.156840
05560	P2	-107937.542	-70348.588	-1695804.722382	2359701.658560
		-107946.096	-70351.644	362.907208	181.4536040
			併面積	181.45	m ²



A3→A4縮小

座標系 12系 (平成29年11月27日測量)

作成者

(平成29年12月4日作成)

申請人

縮尺

1/250

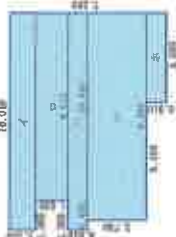
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局南出張所管轄)

令和8年2月16日 札幌法務局

登記官

各階平面図		建物図面	
家屋番号 2番78		建物の所在 札幌市豊平区月寒西五条十丁目2番地78	
作成者		(平成30年3月24日作成)	縮尺 1/250
申請人		縮尺 1/500	

1階

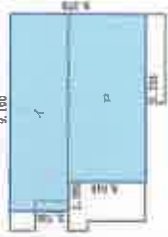


10.00㎡

イ

イ	10.010 × 1.200 =	12.012000
ロ	8.645 × 1.530 =	13.226850
ハ	10.010 × 0.910 =	9.109100
ニ	9.555 × 2.730 =	26.085150
ホ	4.005 × 0.910 =	3.726450
計		64.159550
		64.15㎡

2階



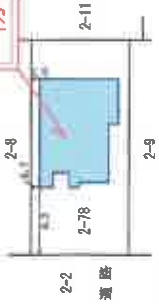
9.100㎡

イ

ロ

イ	9.100 × 2.730 =	24.843000
ロ	7.735 × 3.640 =	28.155400
計		52.998400
		52.99㎡

物件2



2-2 道路

2-8

2-78

2-11

2-9

A3→A4縮小

道路台帳図(写)

2-109

S=1:500

幅員8.0m舗装市道
「月寒西5条10丁目線」

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

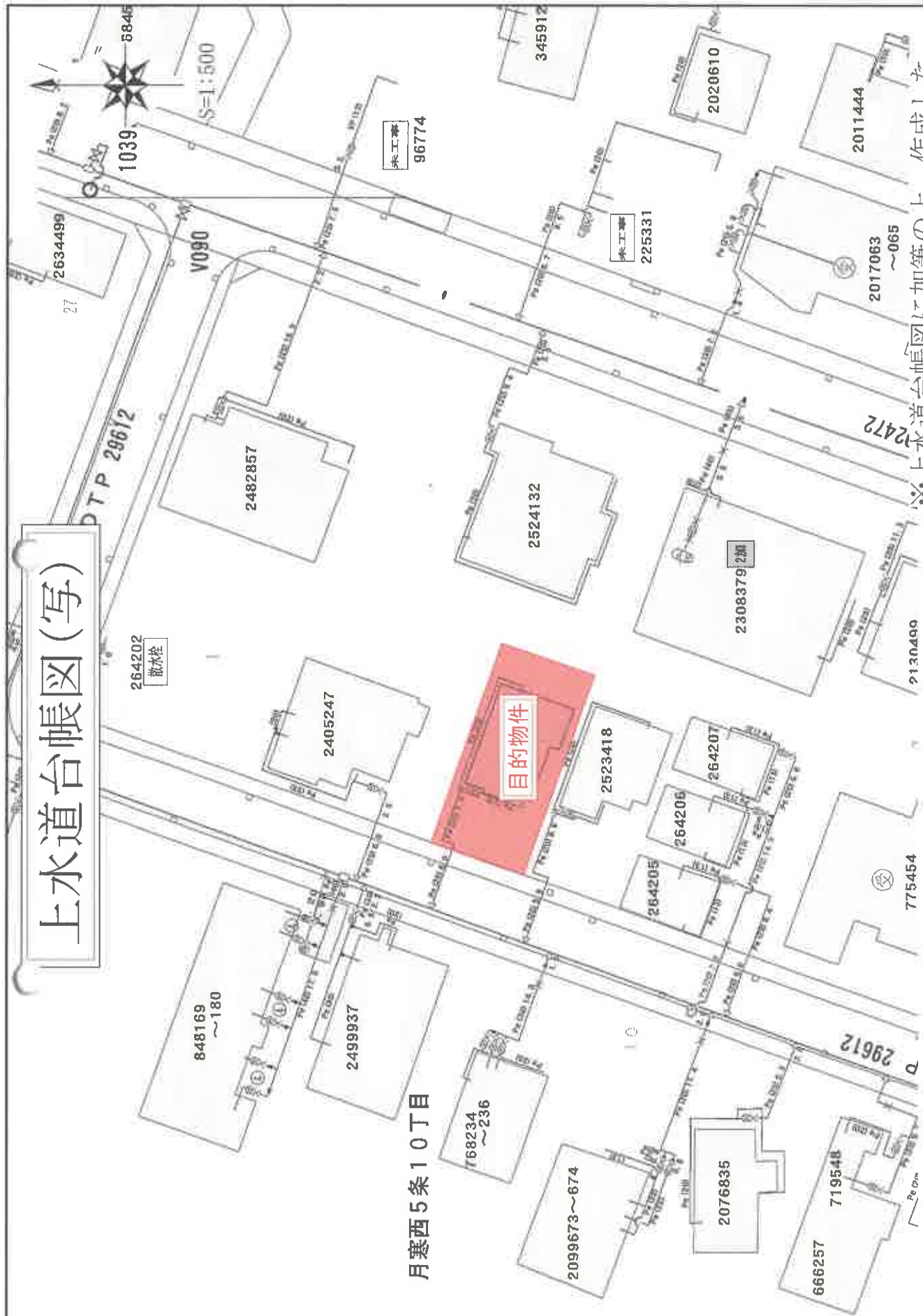
上水道台帳図(写)

月寒西5条10丁目

目的物件

※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)



S=1:500

※ガス配管図に加筆の上、作成した。

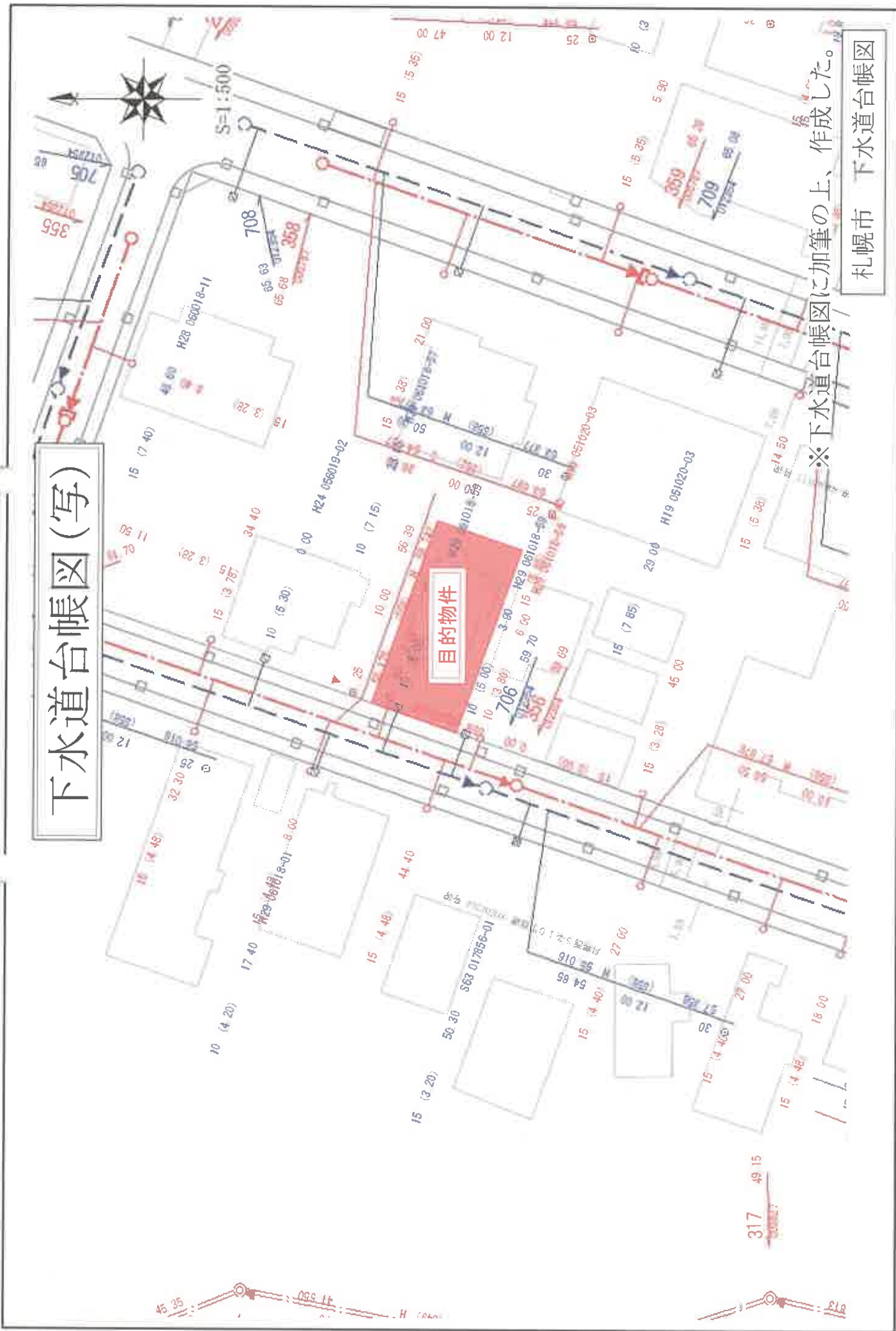
北海道ガス株式会社 ガス配管図

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



《土地建物位置関係図》

縮尺

約1:100

凡例

目的土地



目的建物



幅員8m舗装市道

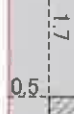
「月寒西5条10丁目線」

2-2

境界石

9.091

境界石



スチール製仮設物置

約2.70㎡

アスファルト舗装

物件1(土地)

2-78

アルミ製仮設宅配ボックス

約0.10㎡

ポーチ

2-9

19.959

2-8

19.962

物件2(建物)

家屋番号

2-78

境界石

コンクリート擁壁

高さ約3m

境界石

4.050

2-12

2-11

※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

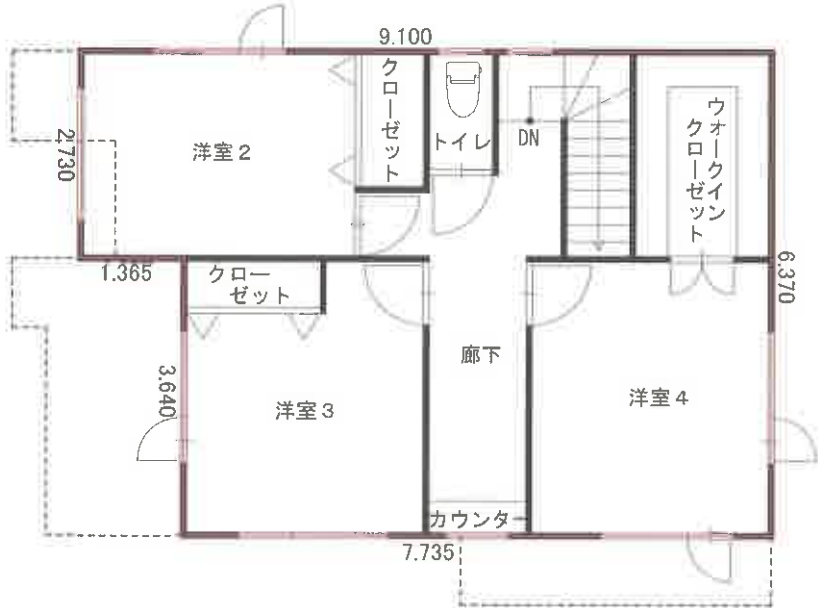
【物件 2】

凡例	
登記部分	

1 階



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