令和　８年（ケ）第　　２１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　横　山　和　弘

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,430,000 2,744,000	一括	686,000	40,400	11,102
1	120,000				
2	1,480,000				
3	1,830,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市東区北十七条東七丁目

　　地　　番　　２４２番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．５４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　共有者　Ａ　持分５分の１

２　所　　在　　札幌市東区北十七条東七丁目

　　地　　番　　２４２番７２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．９８平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　札幌市東区北十七条東七丁目　２４２番地７２

　　家屋　番号　　２４２番７２

　　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　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４５．３６平方メートル
　　３階　　４６．９８平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅・車庫・物置

　　所有者　Ａ

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　　２１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　９日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　横　山　和　弘

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件所有者Ａ及び売却対象外の共有持分を有するＢ～Ｅが占有している。
【物件番号３】
Ｆ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
【物件番号１】
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　札幌市東区北十七条東七丁目

地　　番　２４２番２３

地　　目　宅地

地　　積　１１１．５４平方メートル

（現況）

地　　目　雑種地

共有者　A　持分５分の１

２　所　　在　札幌市東区北十七条東七丁目

地　　番　２４２番７２

地　　目　宅地

地　　積　９７．９８平方メートル

所有者　A

３　所　　在　札幌市東区北十七条東七丁目　２４２番地７２

家屋　番号　２４２番７２

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　　４６．１７平方メートル
２階　　４５．３６平方メートル
３階　　４６．９８平方メートル

（現況）

種　　類　居宅・車庫・物置

所有者　A

令和８年（ケ）第２１号
令和８年　４月２３日受理
令和８年　６月１０日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　　菅　原　　誠

（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　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市東区北十七条東七丁目

　　地　　番　　２４２番２３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１１．５４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

２　所　　在　　札幌市東区北十七条東七丁目

　　地　　番　　２４２番７２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．９８平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　札幌市東区北十七条東七丁目　２４２番地７２

　　家屋　番号　　２４２番７２

　　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　　４６．１７平方メートル
　　２階　　４５．３６平方メートル
　　３階　　４６．９８平方メートル

　　所有者　Ａ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市東区北１７条東７丁目１番３５号付近
土地	物件１
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１　）　□山林　　（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（その他の事項のとおり）　　□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。 □上記の者が駐車場として使用し，占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者が本土地上を舗装指定道路として使用し，占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	物件１関係 １　占有者は，Ａ及び売却対象外持分権者Ｂ～同Ｅである。 ２　法務局備付け図面等を基に概測した結果，ほぼ登記どおりと推測されるが，境界標は１か所しか確認できず，正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する。 ３　概ね平坦であり，各隣接地と概ね等高に接面している。 ４　物件２及び接面している宅地の通路として利用されている。 ５　東側が現況幅員約７メートルの舗装指定道路に接面している。
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
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
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	札幌市東区北１７条東７丁目１番３５号
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２　）　□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３
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：住居・車庫・物置 □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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部　□一部（　　）
占有者	□債務者　■Ｆ
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（□　（所有者）■Ｆ（占有者））の陳述／■提示文書（重要事項説明書，賃貸借保証委託契約書（控））の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　５年　４月　１日
最初の契約等	契約日	令和　５年　３月２１日
	期間	令和　５年　４月　１日から　■令和　７年　３月３１日まで　２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	令和　８年　４月　１日から　■令和　９年　３月３１日まで　１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		毎月　　金８８，０００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　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		１　共益費は，月７，０００円である。 ２　ペットの飼育は，不可である。 ３　管理会社ｍｙ　ｒｏｏｍ担当者によれば，令和８年５月２５日現在賃借人には家賃等の滞納はないとのことである。
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

■　土地（物件２）関係

１　法務局備付け図面等を基に概測した結果，ほぼ登記どおりと推測されるが，境界標は２か所しか確認できず，正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する。

２　目的土地は，概ね平坦であり，南側指定道路（物件１）及び他の隣接地とは，概ね等高に接面している。

３　南側部分がアスファルト舗装されている。

４　融雪槽があるが，Ｆによれば，稼働するかどうかは分からないとのことである。

■　建物関係

１　外壁，床，内壁及び天井の一部が破損，汚損等している。

２　２階和室の窓が塞がれている。

３　室内で猫１匹，ウサギ及び爬虫類等を飼育している。

４　玄関フード（約１．６２平方メートル）がある。

５　外階段及び車庫の入口頭上のコンクリートが一部破損している。

６　物件３と東側及び西側建物との間が約１メートルしかないため，各々の灯油タンクが境界線上に設置されている。

７　Ｆによれば，
(1)　入居に当たってトイレ，浴室，キッチン等を新しいものと交換してくれた
(2)　１階に設置されているエアコンやＬＥＤは，自分で設置したものなので，売却された際には持って行く
とのことである。

（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　4月24日（金） 9：00―　9：05	（インターネット）	登記情報提供サービス（目的土地上の既登記建物調査）
8年　4月24日（金） 16：30―　16：50	物件所在地	占有調査，占有者Fに面談，外部調査，写真撮影
8年　4月28日（火） 13：40―　13：50	（電話）	Fから聴取
8年　4月28日（火） 16：00―　：	（郵便）	所有者に照会書及び連絡文書送付（回答なし）
8年　5月14日（木） 13：05―　13：10	（電話）	Fから聴取
8年　5月18日（月） 14：50―　15：50	物件所在地	立入調査，占有者に面談，外部調査，写真撮影，評価人同行
8年　5月25日（月） 10：00―　10：10	（電話）	管理会社担当者から聴取

（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

調　査　の　経　過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調　査　の　方　法　等
8年　5月25日（月） 13：00―　：	（郵便）	共有者らに連絡文書送付
8年　5月27日（水） 15：00―　15：05	（電話）	共有者Ｂの親族から聴取
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：―　：		
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。

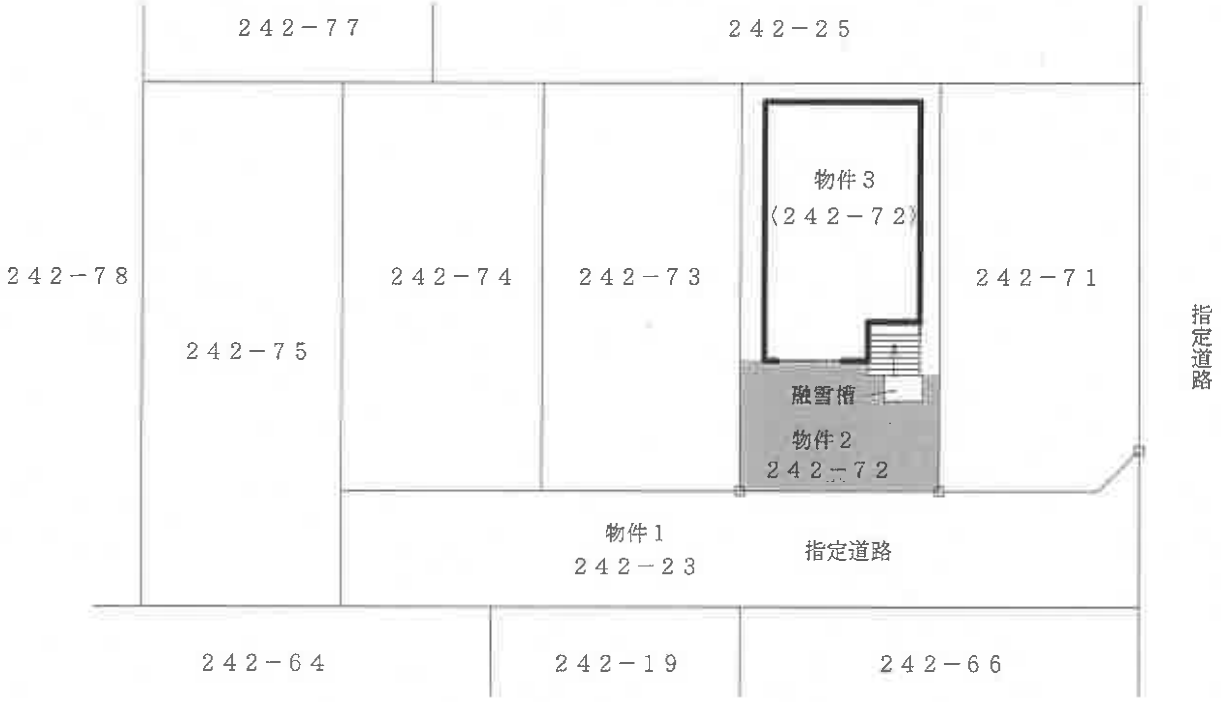
□　令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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



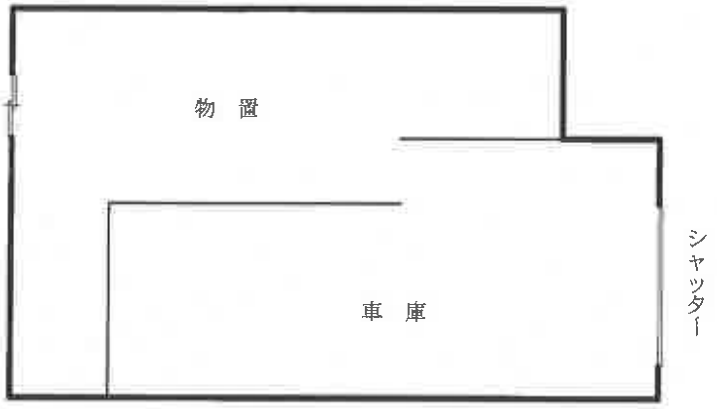
□　：境界標

▨：アスファルト舗装部分

S≒１：２５０

建物間取図（間取略図）

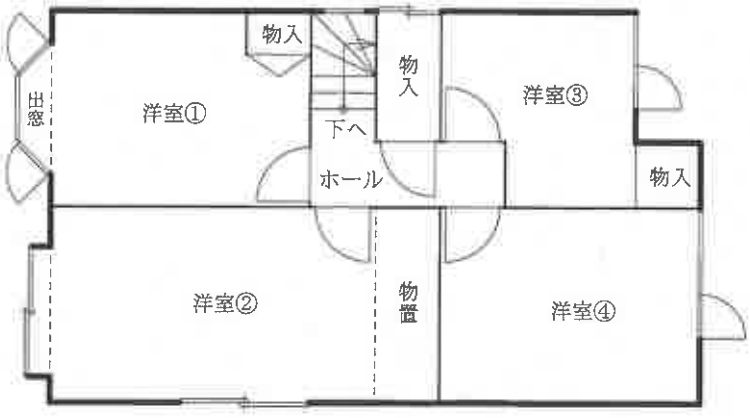
1階



2階



3階



※ 現況窓は塞がれている。

物件1（東側から撮影）



物件2，3（南東側から撮影）



居間・食堂



台所



浴室



融雪槽



隣地との状況及び外壁等



令和８年（ケ）第２１号
令和８年５月１８日現地調査
令和８年５月２９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3,430,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金120,000円
物件２（土地）	金1,480,000円
物件３（建物）	金1,830,000円

１　一括価格は、物件１～３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２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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 地番 地目 地積	札幌市東区北十七条東七丁目 ２４２番２３ 宅地 １１１．５４㎡（持分５分の１）	現況地目：雑種地 （指定道路の敷地）
2	所在 地番 地目 地積	札幌市東区北十七条東七丁目 ２４２番７２ 宅地 ９７．９８㎡	同左 （但し、特記事項参照）
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市東区北十七条東七丁目 ２４２番地７２ ２４２番７２ 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 １階　４６．１７㎡ ２階　４５．３６㎡ ３階　４６．９８㎡	現況１階車庫・物置 その他同左

番号	特記事項
１～２	・建築基準法第42条1項5号道路（指定道路）敷地である物件１については、共有持分５分の１を評価対象とする。 ・敷地内（物件２）にアスファルト舗装、及び融雪槽等有り（別添図参照）。

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１～２）

位置・交通	札幌市営地下鉄東豊線「東区役所前」駅のほぼ北方道路距離にして約600mに位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	付近は行き止まりの私道沿いに、敷地３０坪程度の狭小な住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化地域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	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	・３３ｍ高度地区 ・自動車ふくそう地区 ・日影規制：4時間/2.5時間 測定面4m ・宅地造成工事規制区域 ・集合型居住誘導区域 ・都市再開発方針-1号市街地 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域：居住系市街地
画地条件（形状等）	物件１は舗装指定道路（建築基準法第42条1項5号道路）の敷地であり、別添図の様な帯状地である。 物件２は有効宅地部分であり、間口約7m、奥行約14mの別添図の様な長方形状の中間画地である。	
接面道路の状況	有効宅地部分（物件２）は、南側にて物件１である幅員約4mの舗装指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路）に接面する。舗装指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路）の敷地である物件１は、別添図の通り東側にて現況幅員約7mの舗装指定道路（建築基準法第42条1項5号道路）に接面する。	
土地の利用状況等	・有効宅地部分（物件２）は、本件建物（物件３）の敷地として利用されている。 ・指定道路部分（物件１）は、物件２及び接面している宅地の通路として利用されている。 ・物件１及び物件２ともに、地勢は概ね平坦で、各隣接地とは概ね等高に接面する。 ・有効宅地部分（物件２）南側にアスファルト舗装がなされている（別添図参照）。 ・玄関前に融雪槽が設置されている（別添図参照）が、長期間利用しておらず、現在利用可能かどうかは不明である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（但し特記事項参照）	

特　記　事　項	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。 2　物件の確認は、主に公図、地積測量図等に基づく目測（一部巻尺）に依り把握したものである。土地境界を示す境界標等はすべて民民境界で一部（別添図参照）を確認するに留まり、その概略の状況を把握するにとどまった。正確な境界線及び地積、本件建物の位置等の詳細の確定には測量を要するものと見られた。 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。 4　有効宅地部分（物件２）にセットバックは無い。 5　札幌市水道局照会によると、本件建物への上水道引込管は、南方の札幌市道内の上水道管から、東側指定道路を経由し、分岐する形で本件建物まで引き込まれている様子にある。 下水道の引込管は個人の排水設備に関する公開情報が無いため不明である。その他地下埋設物については外観上把握困難であることから、詳細確認については別途調査を要する。

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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）　昭和54年11月20日　新築 （登記記録上増築年月日は不詳） 経過年数　約　46　年 経済的残存耐用年数　約　4　年	
仕　　様	構　造	木・鉄金コンクリート造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	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、化粧合板等
	床	フローリング、ビニールシート、畳等
	設　備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー等
	その他	—
床面積（現況）	登記記載の通り（但し、玄関フード約1.62㎡を除く）。	
現況用途等	階　層：３階 現況用途：１階：車庫等、２～３階：居宅 間取り：５ＬＤＫ（２～３階） [建物間取図(間取略図)のとおり]	
品　　等	建築当時は中位品等の建物であったものと把握され、その後リノベーションがなされた様子にあるが、建物の老朽化及び下記保守管理の状況から、現在の全体的な品等はやや劣る。	
保守管理の状態	・外壁、床面、内壁、天井の一部に破損、汚れ等が見受けられた。 ・室内で猫１匹、その他ウサギ、爬虫類等の小動物を飼っている。 ・暗室を必要とするため、２階和室の窓が塞がれている。 ・外階段、及び車庫の入り口頭上のコンクリートが一部破損している。 ・全体的に損耗、老朽化等が進行しており、保守管理の状態は劣るものと判定した。	

建物の利用状況	現況調査報告書参照
特　記　事　項	1　新築時に建築確認申請は受けているが、完了検査済証の交付は受けていない。又増築（年月日不詳）については、建築確認申請、及び完了検査済証の交付ともに無し（市担当課照会による）。 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。 3　本件建物と東側建物、及び西側建物との間が１m程度しかないため、各々の灯油タンクが境界線上に設置されている状況にある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建付地（土地）価格（物件１～２）

目的土地の建付地（土地）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（土地）価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	100,000	0.10	111.54	—	1,115,000
2	100,000	0.60	97.98	0.90	5,291,000

ア　標準画地価格：第６参考価格資料記載の公示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：物件１は建築基準法第42条第1項第5号（指定道路）となっていること等を勘案した。・・・▲９０％（0.10）
物件２は行き止まり道路に接面すること等を勘案した。
・・・▲４０％（0.60）

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：－１０％

②　建物価格（物件３）

目的建物の再調達原価（玄関フード等を含む）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／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
3	150,000	138.51	0.03	623,000

ウ　現価率

・　維持管理不良にある現状を踏まえ、３％と判定。

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（土地）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	1,115,000	—	—	—
2	5,291,000	0.50	法定地上権	2,646,000

イ　土地利用権等割合：物件１については、共用の私道（指定道路）として利用されていることから、本件建物（物件３）のための土地利用権等は無いものと判断した。
物件２については、本件建物（物件３）のための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) (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	持分割合 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価 キ	評価額(円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ×カ (千円以下切り捨て)
1	1,115,000	—		1/5	0.70	0.80	—	120,000
2	5,291,000	－ 2,646,000		—	0.70	0.80	—	1,480,000
3	623,000	＋ 2,646,000	—	—	0.70	0.80	—	1,830,000
一括価格（合計）								3,430,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　持分割合：物件１については、共有持分（5分の1）を乗じた。

オ　市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(築後約46年を経過し、その他3～6頁記載の通り、維持管理が不良で、行き止まり私道沿いのやや狭小な住宅で市場性が劣る)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。

カ　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。

キ　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〔札幌東－２２〕

所　　在　：　札幌市東区北18条東4丁目14番8「北18条東4-4-37」

価　　格　：　１４６，０００円／㎡

位　　置　：　札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅のほぼ東方道路距離約920mに位置する。

価格時点　：　令和８年１月１日

地　　積　：　１７０㎡

供給処理施設　：　水道、ガス、下水

接面道路　：　南7.2m市道に接面

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

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１	66,600　円
物件２	6,192,300　円
物件３	2,035,700　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　地積測量図写し

４　各階平面図・建物図面写し

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

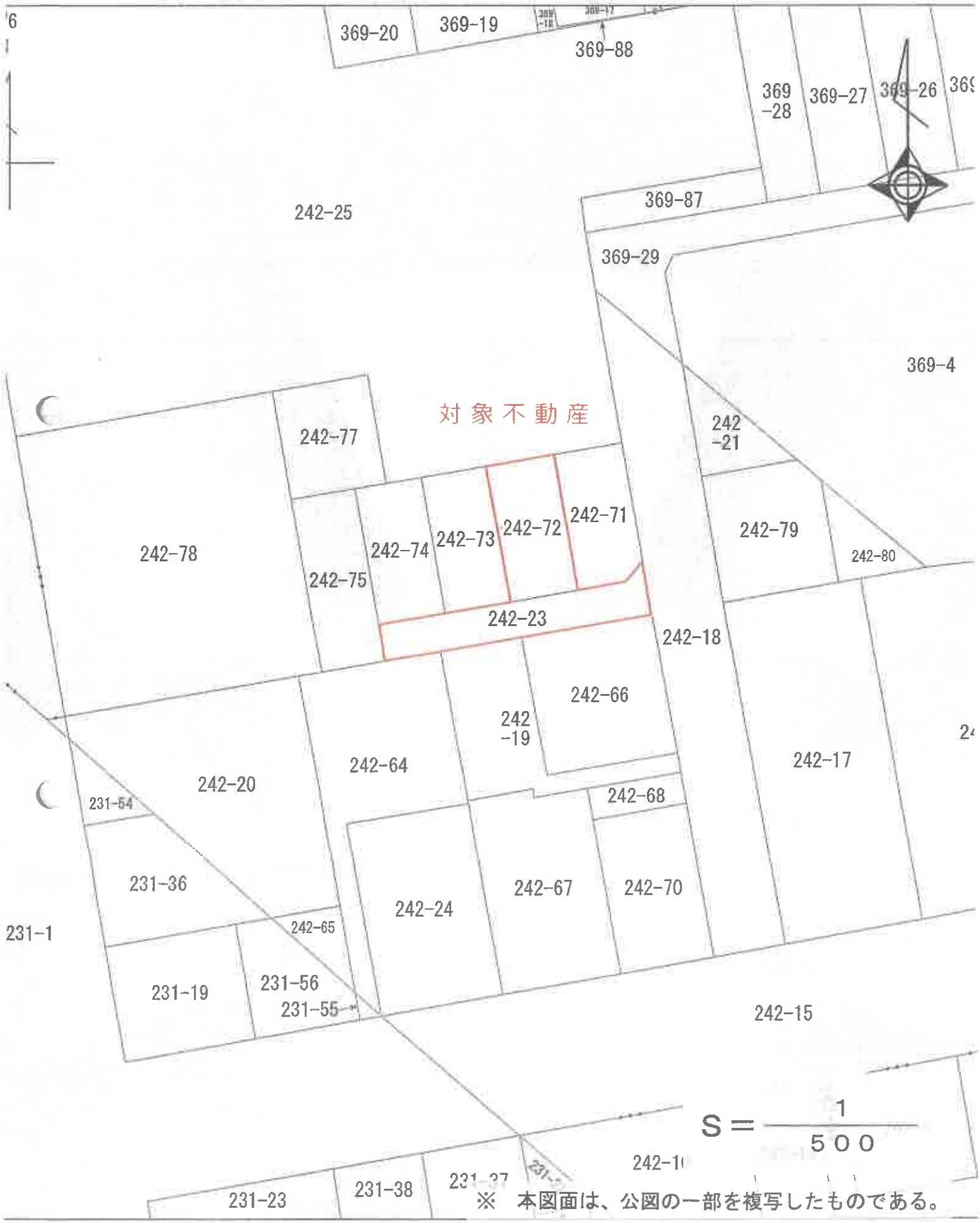


出典：国土地理院発行白地図

地図に準ずる図面写

369-16　ハ　231-42
369-89　ニ　242-78

（座標値種別：図上測定）



※　本図面は、公図の一部を複写したものである。

（座標値種別：図上測定）

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

登記年月日：昭和54年8月22日

002048.0

地番	242番23	地積測量図
土地の所在	札幌市東区北17条東7丁目	

種類	既新の別	筆界点符号
石標	既設	
	新設	
コンクリート標	既設	1. 3. 4. 9.
	新設	2. 5. 6. 7. 8. 10. 11. 12. 13. 14. 15
	既設	
	新設	

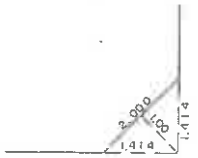
公図写



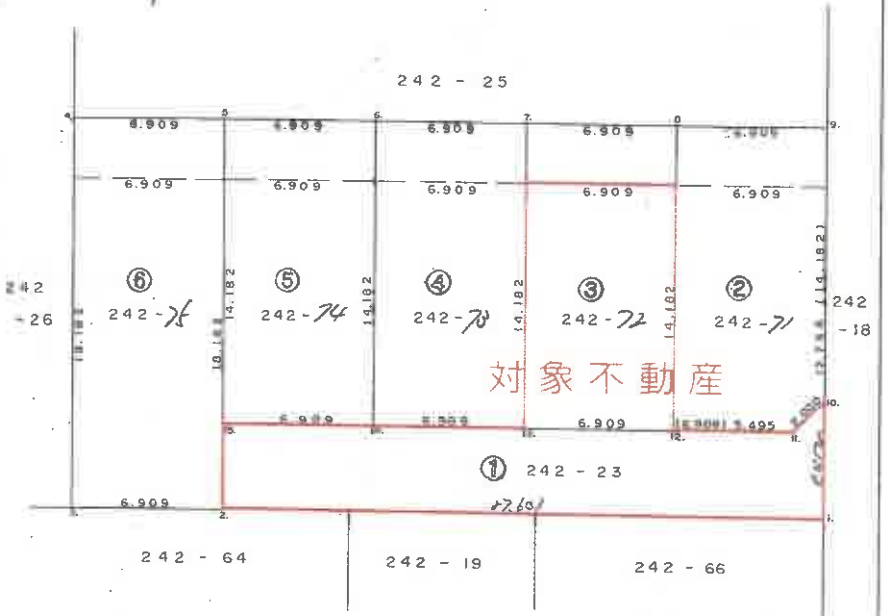


242 番25 の土地につき
地図訂正の申出あり
平成 年 月 日処理
12. 5. 24

角切拡大図
S＝1:100M



求積
2.000 x 1.000 x ½ = 1.000 ㎡



求積計算

② 242 -21	14.182 x 6.909 - 1.00 = 96.983438	96㎡98
③ 242 -22	14.182 x 6.909 = 97.983438	97㎡98
④ 242 -20	14.182 x 6.909 = 97.983438	97㎡98
⑤ 242 -24	14.182 x 6.909 = 97.983438	97.98㎡
⑥ 242 -28	18.182 x 6.909 = 125.619438	125.61㎡
	516.553190	
① 242 - 23	628.0991 - 516.5531 = 111.5460 (100.0 + 0.3025)	111.54㎡

[redacted]

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(昭和 54 年 8 月 20 日作製)	申請人 [redacted]	縮尺 1/250 M

(札幌土地家屋調査士会用紙)

※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。
（札幌法務局北出張所管轄）
令和8年3月25日 札幌法務局
登記官 [redacted]

請求番号：30-5

登記年月日：令和5年1月10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。
（札幌法務局北出張所管轄）
令和8年3月25日　札幌法務局

登記官

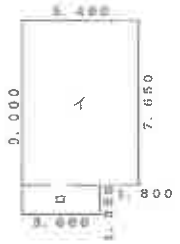
各階平面図

家屋番号	242番72
建物の所在	札幌市東区北17条東7丁目242番地72

建物図面

公図写

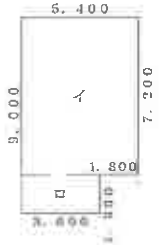
1階



求積表

イ	5.400	× 7.650	=	41.310000
ロ	3.600	× 1.350	=	4.860000
		計		46.170000
		床面積		46.17㎡

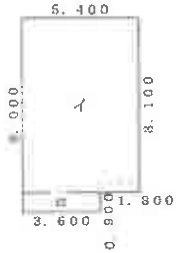
2階



求積表

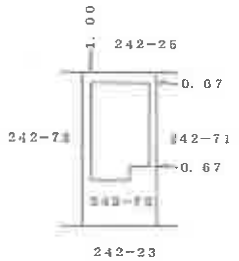
イ	5.400	× 7.200	=	38.880000
ロ	3.600	× 1.800	=	6.480000
		計		45.360000
		床面積		45.36㎡

3階



求積表

イ	5.400	× 8.100	=	43.740000
ロ	3.600	× 0.900	=	3.240000
		計		46.980000
		床面積		46.98㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

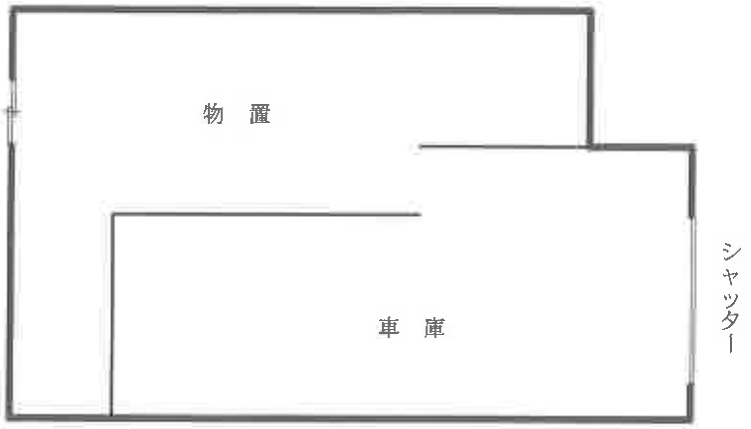
[redacted]

請求番号：30-6

※原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）

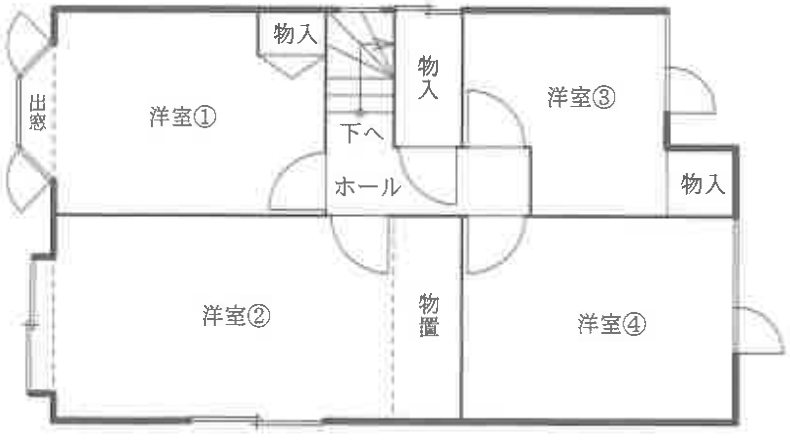
1階



2階

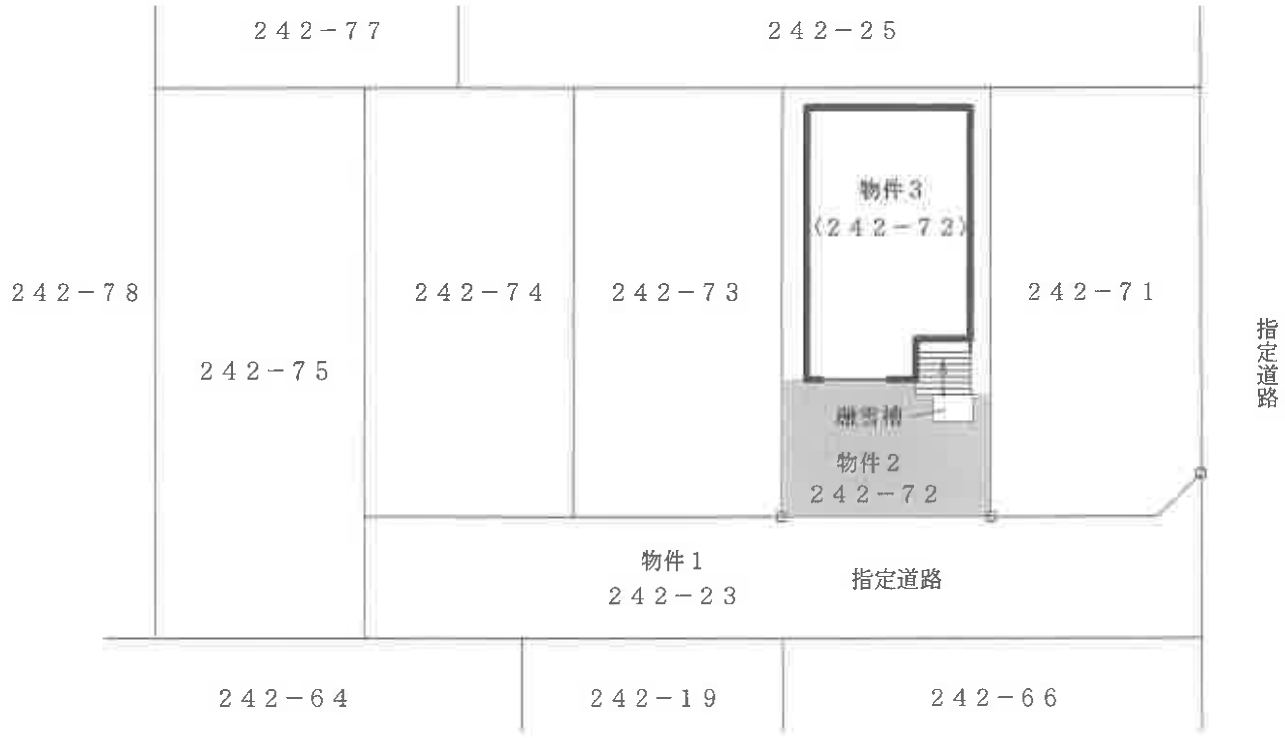


3階



※ 現況窓は塞がれている。

土地建物位置関係図



□　：境界標

▒　：アスファルト舗装部分

S≒１：２５０