令和　7年（ケ）第　　84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, 2	8, 840, 000 7, 072, 000	一括	1, 768, 000	79, 287	22, 226
1	4, 290, 000				
2	4, 550, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　札幌市北区あいの里三条九丁目

　　地　　番　4番13

　　地　　目　宅地

　　地　　積　349．28平方メートル

2　所　　在　札幌市北区あいの里三条九丁目　4番地13

　　家屋　番号　4番13

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　1階　　129．59平方メートル
　　2階　　65．83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　7年（ケ）第　　84号

物　件　明　細　書

令和　8年10月15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1，2】
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　７年（ケ）第　　８４号

物　件　目　録

１　所　　在　　札幌市北区あいの里三条九丁目

　　地　　番　　４番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４９．２８平方メートル

２　所　　在　　札幌市北区あいの里三条九丁目　４番地１３

　　家屋　番号　　４番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１２９．５９平方メートル
　　２階　　６５．８３平方メートル

令和７年（ケ）第８４号
令和８年　７月　１日受理
令和８年　８月２４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　7年（ケ）第　　84号

物　件　目　録

1　所　　在　札幌市北区あいの里三条九丁目

　　地　　番　４番１３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３４９．２８平方メートル

2　所　　在　札幌市北区あいの里三条九丁目　４番地１３

　　家屋　番号　４番１３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　　１２９．５９平方メートル
　　２階　　６５．８３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市北区あいの里３条９丁目４番２２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住居（空き家）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　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

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３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　目的土地内は，概ね平坦であると思われるが，雑草が繁茂しており，正確には把握できない。

3　目的土地は，北西側道路とは等高に接面している。また他の隣接地とは等高に接面していると思われるが，境界付近部分に雑草が繁茂しており，正確には把握できない。

4　北西部分がアスファルト舗装されている。

■　建物関係

1　目的建物は，５ＬＤＫ＋２ＬＤＫの二世帯住宅仕様である。

2　建物全体に老朽化が目立ち，屋根，軒天，外壁及び内装等の劣化等が見られる。

3　建物内全体にカビが発生しており，カビ臭が著しい。特に１階は，天井，床，畳及び内壁にカビによる汚損，損傷が著しい。

4　室内には，ソファ，タンス，テーブル，机，ベッド，ベッドマット，鏡台等の多数の残置物がある。

5　玄関ドアホンが故障している。

6　登記面積外の風除室（約２．８０平方メートル）がある。

7　所有者所有のスチール製仮設車庫（約１９．２平方メートル），同スチール製仮設物置Ａ（約３．２平方メートル）及び同スチール製仮設物置Ｂ（約３．２平方メートル，屋根等が崩落）がある。

8　前記スチール製仮設車庫の概測面積等を考慮すると，目的土地の属する用途地域の建ぺい率の規制等に適合していない様子と把握された。

9　接面道路側の建物壁面に突き出し看板が設置されているが，札幌市担当課によると，目的建物は，屋外広告物許可規制区域（禁止区域）に位置していることから，許可申請不要な広告物を除き広告物の設置は規制されているとのことである。
　なお，目的建物は，店舗として使用されていた様子は認められない。

（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　3日（金） 13：00―　13：25	物件所在地	不在，占有調査，外部調査，写真撮影，連絡文書差入れ
8年　7月　7日（火） 16：00―　：	（郵便）	所有者に照会書及び連絡文書送付
8年　7月14日（火） 11：00―　：	（郵便）	所有者に照会書及び連絡文書送付
8年　7月14日（火） 15：30―　15：45	物件所在地	不在，外部調査，連絡文書差入れ
8年　7月23日（木） 9：00―　：	（郵便）	所有者に連絡文書送付
8年　7月23日（木） 12：10―　12：25	（電話）	所有者から聴取
8年　7月30日（木） 13：40―　14：55	物件所在地	不在，立入調査，外部調査，写真撮影，評価人同行

（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　8年　7月30日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａ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　8月19日（水） 16：30―　16：35	（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）
年　月　日（　） ：　―　：		
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。

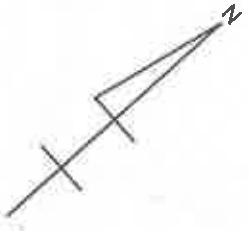
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

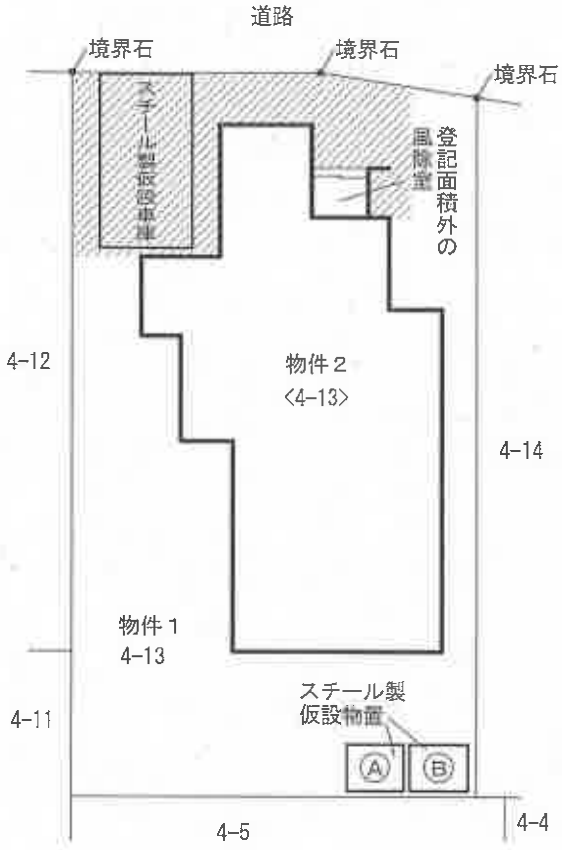
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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

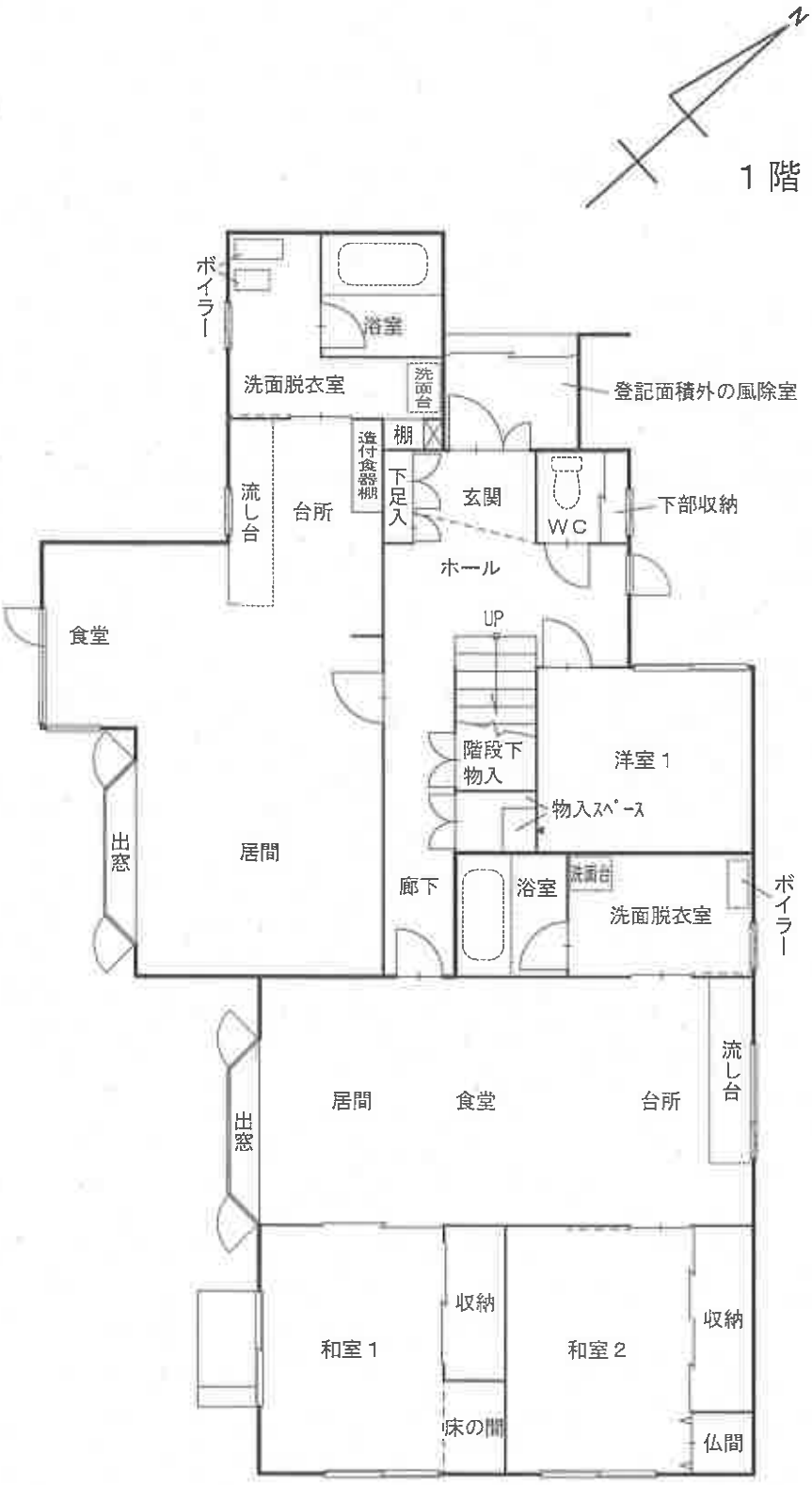




：アスファルト舗装

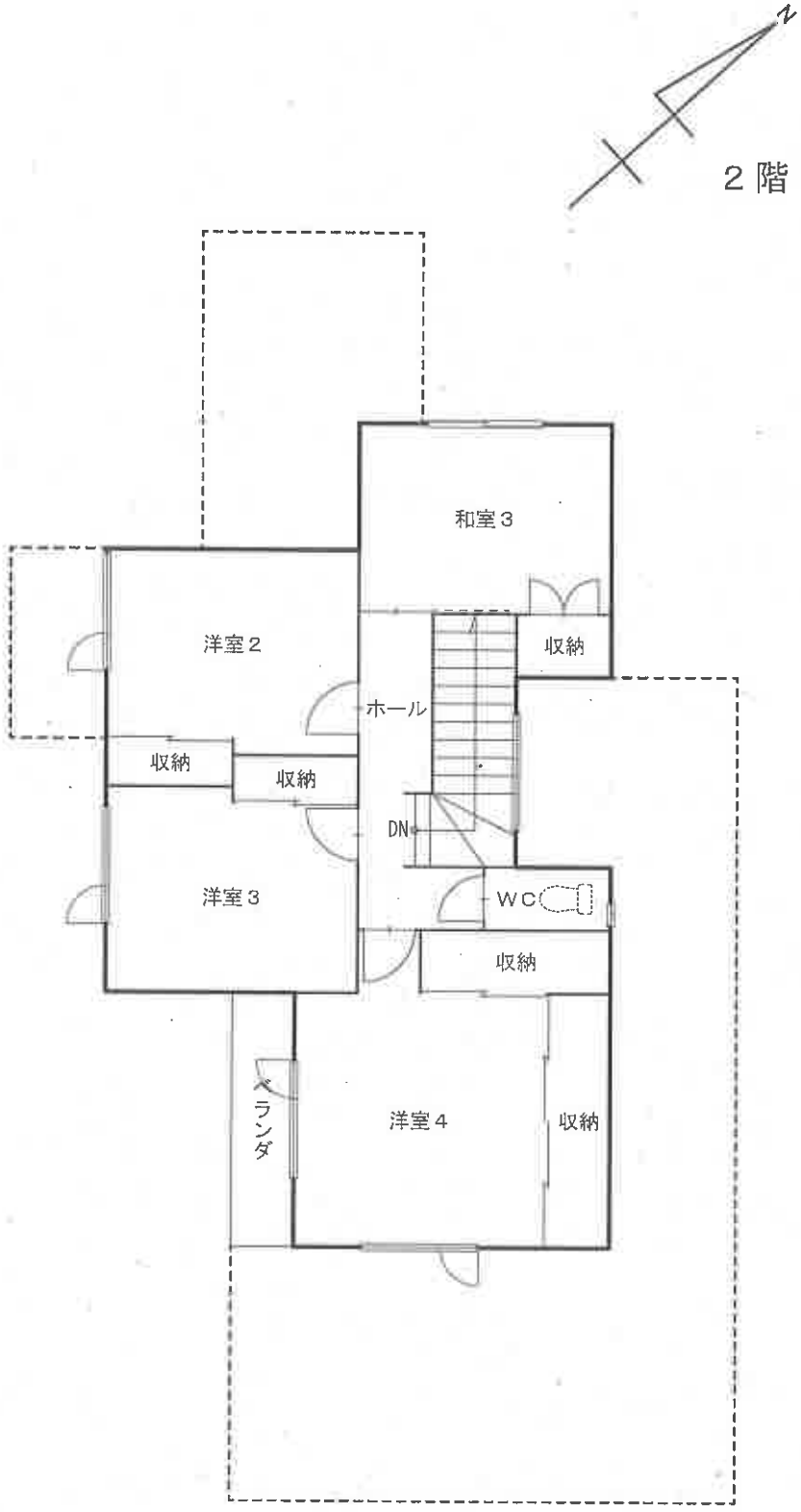
○現況優先

建物間取図（間取略図）



○現況優先

建物間取図（間取略図）



○現況優先

全景，仮設車庫（北西側から撮影）



北西側居間



北西側台所



北西側浴室



南東側居間



南東側台所



和室1



和室2



和室3



洋室3



洋室4



南側外壁



仮設物置A（向かって右），同B（向かって左，）



令和７年（ケ）第84号
令和８年７月30日現地調査
令和８年８月14日評　価

札幌地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
廣瀬　靖之

第１　評価額

一　括　価　格	
金8,840,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金4,290,000円
物件２（建物）	金4,550,000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の土地の内訳価格は物件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	札幌市北区あいの里3条9丁目 4番13 宅地 349.28㎡	同左 （但し、下記参照）
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市北区あいの里3条9丁目4番地13 4番13 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 １階　129.59㎡ ２階　65.83㎡	同左 （但し、下記参照）
番号	特記事項		
1・2	・敷地内にアスファルト舗装部分あり（別添図参照）。 ・建物玄関付近に登記面積外の風除室あり（別添図参照）。 ・接面道路側の建物壁面に突き出し看板が設置されている。 ・敷地内にスチール製仮設車庫及びスチール製仮設物置2棟あり（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）

位置・交通	・JR札沼（学園都市）線「あいの里公園」駅の北方道路距離約800m付近、中央バス「あいの里4条9丁目」停留所及び当別ふれあいバス「あいの里4条8丁目」停留所至近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	・付近は、戸建住宅が多く見られる郊外住宅地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当らないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	40％
	容積率	80％
	防火規制	・建築基準法第22条区域
	その他の規制	・北側斜線高度地区 ・戸建住環境保全地区 ・地区計画区域（あいの里地区の低層一般住宅地区に該当し、建築物の敷地面積の最低限度等の制限有） ・景観計画区域 ・居住誘導区域外 ・都市機能誘導区域外 ・緑保全創出地域（居住系市街地） ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	・別添図の通り、間口約14m、奥行約24m～25mの略長方形の中間画地である。	
接面道路の状況	・北西側にて現況幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に接面。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）等の敷地として利用されているほか、庭木等が植栽されているが、現在空家で管理等が行われていないことから、雑草等が繁茂している現状にある。 ・敷地内に雑草等が繁茂し把握しにくい状況にあるが、上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有	
特記事項	・札幌市担当課公表資料によると、本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

特　記　事　項	・札幌市担当課公表資料によると、本件土地には、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壌汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等に際しても、土壌汚染の可能性は確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、敷地内にアスファルト舗装部分あり（別添図参照）。 ・現地調査等に際して、本件建物関係（建物基礎、上下水道配管等）以外の地下埋設物の存在可能性は特段把握されなかった。但し、敷地内に雑草等が繁茂し、外観上、地下埋設物の把握が困難であったこと等から、詳細については別途調査を要する。 ・地図、地積測量図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、境界石を3箇所しか確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の確定には専門家による測量を要する。

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6月28日　新築 経過年数　約　32年 経済的残存耐用年数　約　3年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板
	外　壁	サイディング等
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設　備	電気設備、給排水設備、衛生設備等
	その他	－
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階　層：2階建 現況用途：居宅 間取り：5LDK＋2LDKの二世帯住宅仕様 （詳細建物間取図［間取略図］のとおり）	
品　　等	・総　　合：概ね普通 ・使用資材：概ね普通 ・施　　工：概ね普通	
保守管理の状態	・建築後相当年数が経過していること等もあり、建物全体的に老朽化が目立つ状況で、内外装等の全体的な汚損（屋根軒天、外壁等の劣化、損傷及び1階部分を中心に室内床、内壁、建具等の湿気、結露等に起因したものと思われる剥がれ、劣化、カビ汚れ、変色等）、室内のカビ臭、玄関ドアホンが故障している様子等も認められるなど、保守管理の状態は不良と把握された。 ・現在空家であるが、室内に物品が多数放置されており、保守管理の状態等一部確認できなかった。 ・以上、老朽化の程度及び保守管理の状態並びに現在空家で諸設備等の稼働の可否も不明であることから、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装等の大規模な修繕工事を要するものと把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	

特　記　事　項	・札幌市担当課照会によると、本件建物については新築時に木造2階建の住宅として、建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。但し、現状、敷地内のスチール製仮設車庫の概測面積等を考慮すると、本件土地の属する用途地域（第1種低層住居専用地域）の建蔽率の規制等に適合していない様子と把握された。なお、前記記載の通り、接面道路側の建物壁面に突き出し看板が設置されているが、本件建物については店舗として使用されていた様子は特段認められなかった。 ・目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付けアスベストの使用の有無等については、特に確認できなかった。但し、建築年時等から、アスベスト含有建材等の使用可能性は考慮されること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。 ・前記記載の通り、建物玄関付近に登記面積外の風除室（約2.80㎡）あり（別添図参照）。なお、当該部分については、本件建物評価数量に含めないが、建物価格査定段階において考慮した。 ・前記記載の通り、接面道路側の建物壁面に突き出し看板が設置されている。なお、札幌市担当課照会によると、本物件は屋外広告物許可規制区域（禁止区域）に位置していることから、許可申請不要な広告物を除き広告物の設置は規制されているとのことである。 ・前記記載の通り、敷地内にスチール製仮設車庫（約19.20㎡）及びスチール製仮設物置2棟（Ⓐ約3.2㎡・Ⓑ約3.2㎡）あり（別添図参照）。なお、いずれも設置後相当年数が経過している様子であること及び保守管理の状態並びにスチール製仮設物置Ⓑについては、屋根等が崩壊していること等から、いずれも特段の市場価値は無いものと判断した。

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	40,000	1.00	349.28	0.80	11,177,000

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あるいは比準価格［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：対象不動産の個別的要因（概ね標準的。なお、敷地内にアスファルト舗装部分、庭木等が存するが、敷設後相当年数が経過している様子にあること及び保守管理の状態等から、特段の増分価値は無いものと判断。）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：敷地と建物の適応状態等を考慮の上、上記の通り判断。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（風除室部分含む）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。

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	271,000	195.42	0.05	2,648,000

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。

耐用年数に基づく方法（定額法）		観察減価法		現価率
（35－32）／35	×	0.60	＝	0.05

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	11,177,000	0.40	法定地上権	4,471,000

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) (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	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 (千円以下切り捨て)
1	11,177,000	− 4,471,000		0.80	0.80	−	4,290,000
2	2,648,000	＋ 4,471,000	−	0.80	0.80	−	4,550,000
一括価格(合計)							8,840,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（土地建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.80を乗じた。

オ　競売市場修正：第２の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.80を乗じた。

カ　その他の控除減価（敷金等）：−

第６　参考価格資料

１　地価公示価格[札幌北－40]

所　　在　：札幌市北区あいの里3条9丁目13番6「あいの里3条9－13－10」

価　　格　：40,000円/㎡

位　　置　：JR札沼（学園都市）線「あいの里公園」駅の北東方道路距離にて450m

価格時点　：令和8年1月1日

地　　積　：167㎡

供給処理施設　：水道、ガス、下水

接面街路　：北西側8m市道

用途指定等　：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要　：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１　　9,116,200　円

物件２　　3,884,600　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（法第14条第1項）国調法19－5指定写し

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(間取略図)

以　上

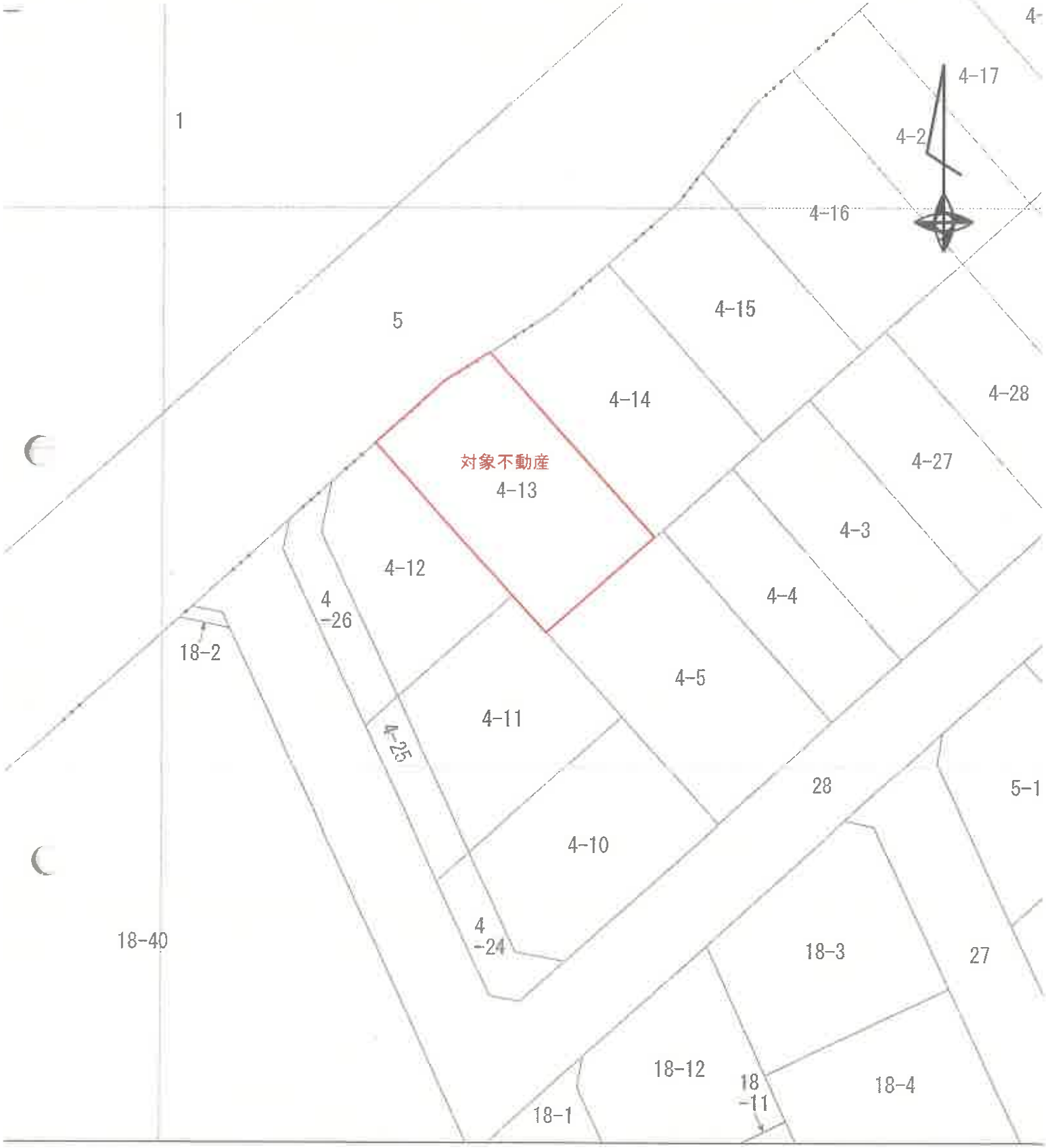
受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地理院地図（電子国土web）を使用

地図（法第14条第1項）国調法19-5指定の写し



（座標値種別：図上測定）

$$S=\frac{1}{500}$$

地番区域見	あいの里四条９丁目 / あいの里三

※　本図面は、地図（法第14条第1項）国調法19-5指定の一部を複写したものである。

札幌市北区あいの里三条九丁目		地　番	4番13

登記年月日：平成2年10月3日

0-0011277

土地所在図 地積測量図

地番	4－5，－10～－16
土地の所在	札幌市北区あいの里3条9丁目

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名		
区－え－24，35	種類	コンクリート標	
	既設	1 2 5 6 8 10	12 14～16 19 20
	新設	3 4 7 9 11 13	17 18 21～24 25

[redacted]

計算方法（倍横距法）　$2F=\Sigma(\Delta Xn \cdot Mn)$　但し$Mn=Mn-1+\Delta Yn-1+\Delta Yn$

分筆前地積　4－5　2,697.02㎡

① 4－5　15.00　×　25.00　＝　375.0000

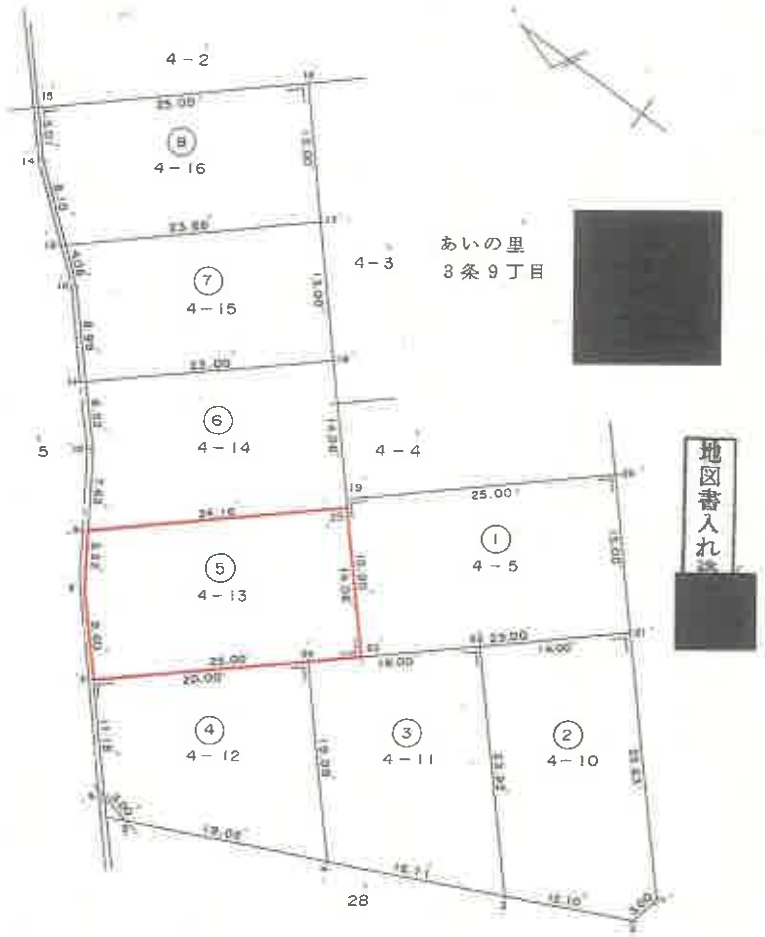
② 4－10

点名	方向角	辺長	緯距 (ΔX)	経距 (ΔY)	補正 X	補正 Y	倍横距 (M)	倍面積 (2F)
			0.666966	0.745088				
1	48-10	25.63	17.09	19.10	-1	0	19.10	326.2280
			0.745088	-0.666966				
21	318-10	14.00	10.43	-9.34	0	0	28.86	301.0098
			-0.666965	-0.745088				
22	228-10	23.92	-15.95	-17.82	0	0	1.70	-27.1150
			-0.906184	0.422881				
3	154-59	12.10	-10.96	5.12	0	0	-11.00	120.5600
			-0.200507	0.979692				
2	101-34	3.00	-0.60	2.94	0	0	-2.94	1.7640
		計	0.01	0.00	-1	0		722.4468
							面積	361.22340

③ 4－11　（23.92 ＋ 19.09）×　16.00 ÷　2 ＝　344.0800

札幌法務局北出張所 2.10.3 処理

2－1



、あいの里4条9丁目

作製者　[redacted]　（平成 2 年 9 月 10 日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1／500

（札幌土地家屋調査士会用紙）

90. 1. 500　092807866

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7年6月26日　札幌法務局北出張所　登記官　[redacted]

請求番号：15-2　(1/2)

※　原図を70%縮小

登記年月日：平成2年10月3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。
令和7年6月26日
札幌法務局北出張所
登記官

00011278

土地所在図 地積測量図

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名
区ーえー24，35	種類：コンクリート標 / 既設 / 新設

地番	4－5，－10～－16
土地の所在	札幌市北区あいの里3条9丁目

2－2

地図番号入札済

[redacted]

④ 4－12

点名	方向角	辺長	緯距 (⊿X)	経距 (⊿Y)	補正 X	補正 Y	倍横距 (M)	倍面積 (2F)
			-0.906184	0.422881				
5′	154-59	19.02′	-17.24	8.04	0	0	8.04	-138.6096
			0.666966	0.745088				
4′	48-10	19.09′	12.73	14.22	0	0	30.30	385.7190
			0.745088	-0.666966				
24′	318-10	20.00′	14.90	-13.34	1	1	31.19	465.0429
			-0.666966	-0.745088				
7′	228-10	11.18′	-7.46	-8.33	0	0	9.53	-71.0938
			-0.979692	-0.200507				
6′	191-34	3.00′	-2.94	-0.60	0	0	0.60	-1.7640
		計	-0.01	-0.01	1	1		639.2945
							面積	319.64725

⑤ 4－13

点名	方向角	辺長	緯距 (⊿X)	経距 (⊿Y)	補正 X	補正 Y	倍横距 (M)	倍面積 (2F)
			-0.666966	-0.745088				
8′	228-10	8.60′	-5.74	-6.41	0	0	-6.41	36.7934
			-0.745088	0.666966				
7′	138-10	25.00′	-18.63	16.67	0	0	3.85	-71.7255
			0.666966	0.745088				
23′	48-10	14.06′	9.38	10.48	0	0	31.00	290.7800
			0.745088	-0.666966				
25′	318-10	24.16′	18.00	-16.11	0	0	25.37	456.6600
			-0.545858	-0.837877				
9′	236-55	5.52′	-3.01	-4.63	0	0	4.63	-13.9363
		計	0.00	0.00	0	0		698.5716
							面積	349.28580

⑥ 4－14

点名	方向角	辺長	緯距 (⊿X)	経距 (⊿Y)	補正 X	補正 Y	倍横距 (M)	倍面積 (2F)
			-0.545858	-0.837877				
10′	236-55	7.63′	-4.16	-6.39	0	0	-6.39	26.5824
			-0.745088	0.666966				
9′	138-10	24.16′	-18.00	16.11	-1	0	3.33	-59.9733
			0.666966	0.745088				
25′	48-10	14.06′	9.38	10.48	0	0	29.92	280.6496
			0.745088	-0.666966				
18′	318-10	23.00′	17.14	-15.34	0	0	25.06	429.5284
			-0.666966	-0.745088				
11′	228-10	6.52′	-4.35	-4.86	0	0	4.86	-21.1410
		計	0.01	0.00	-1	0		655.6461
							面積	327.82305

⑦ 4－15

点名	方向角	辺長	緯距 (⊿X)	経距 (⊿Y)	補正 X	補正 Y	倍横距 (M)	倍面積 (2F)
			-0.666966	-0.745088				
12′	228-10	8.99′	-6.00	-6.70	0	0	-6.70	40.2000
			-0.745088	0.666966				
11′	138-10	23.00′	-17.14	15.34	0	0	1.94	-33.2516
			0.666966	0.745088				
18′	48-10	13.00′	8.67	9.69	0	0	26.97	233.8299
			0.745088	-0.666966				
17′	318-10	23.66′	17.63	-15.78	1	-1	20.87	368.1468
			-0.780430	-0.625242				
13′	218-42	4.06′	-3.17	-2.54	0	0	2.54	-8.0518
		計	-0.01	0.01	1	-1		600.8733
							面積	300.43665

⑧ 4－16

点名	方向角	辺長	緯距 (⊿X)	経距 (⊿Y)	補正 X	補正 Y	倍横距 (M)	倍面積 (2F)
			-0.780430	-0.625242				
14′	218-42	8.10′	-6.32	-5.06	0	0	-5.06	31.9792
			-0.745088	0.666966				
13′	138-10	23.66′	-17.63	15.78	0	0	5.66	-99.7858
			0.666966	0.745088				
17′	48-10	13.00′	8.67	9.69	0	0	31.13	269.8971
			0.745088	-0.666966				
16′	318-10	25.00′	18.63	-16.67	-1	-1	24.14	449.4868
			-0.666966	-0.745088				
15′	228-10	5.01′	-3.34	-3.73	0	0	3.73	-12.4582
		計	0.01	0.01	-1	-1		639.1191
							面積	319.55955

[redacted]

[redacted]

札幌法務局北出張所 2.10.3 処理

作製者	[redacted] (平成2年9月10日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1／

(札幌土地家屋調査士会用紙)

90. 1. 500 092807656

[redacted]

請求番号：15-2 (2/2)

※ 原図を70%縮小

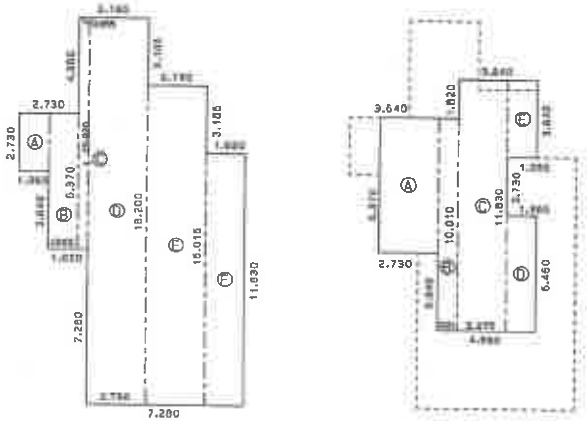
登記年月日：平成6年7月5日

00528919

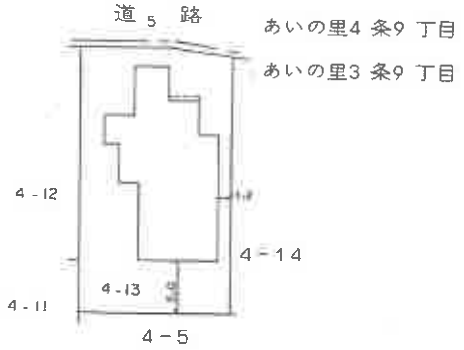
各階平面図

家屋番号	4－13
建物の所在	札幌市北区あいの里3条9丁目4番地13

建物図面







1階

求積表

A)	1.365 × 2.730 =	3.726450
B)	1.365 × 6.370 =	8.695050
C)	0.455 × 10.920 =	4.968600
D)	2.730 × 18.200 =	49.686000
E)	2.730 × 15.015 =	40.990950
F)	1.820 × 11.830 =	21.530600
合　計		129.597650
床面積		129.59 ㎡

2階

求積表

A)	2.730 × 6.370 =	17.390100
B)	0.910 × 10.010 =	9.109100
C)	2.275 × 11.830 =	26.913250
D)	1.365 × 5.460 =	7.452900
E)	1.365 × 3.640 =	4.968600
合　計		65.833950
床面積		65.83 ㎡

札幌法務局北出張所 登記官

令和7年6月26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。

[redacted]

作製者	[redacted]	縮尺	1/250 1/

（札幌土地家屋調査士会用紙）

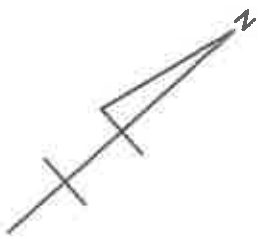
申請人	[redacted]	縮尺	1/500 1/

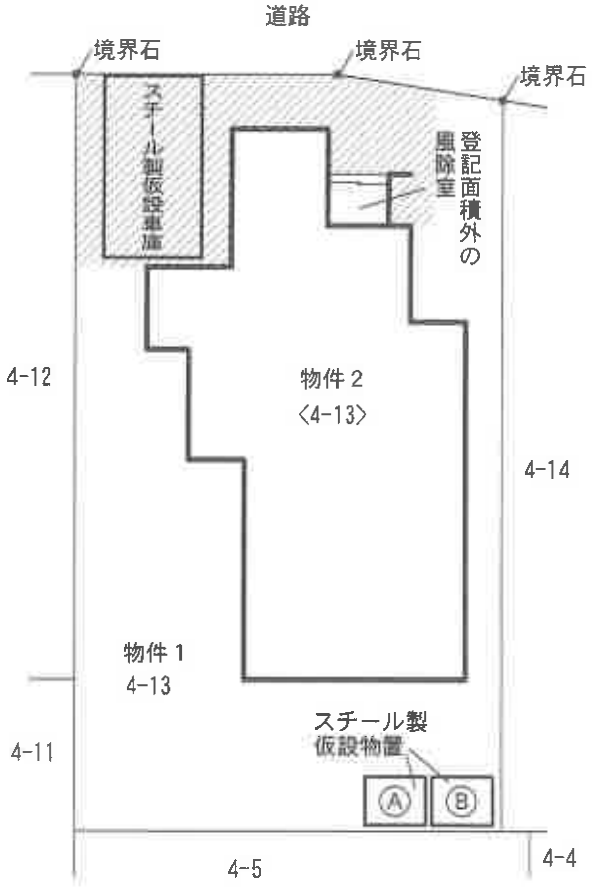
[redacted]

請求番号：15-3

※　原図を70%縮小

土地建物位置関係図

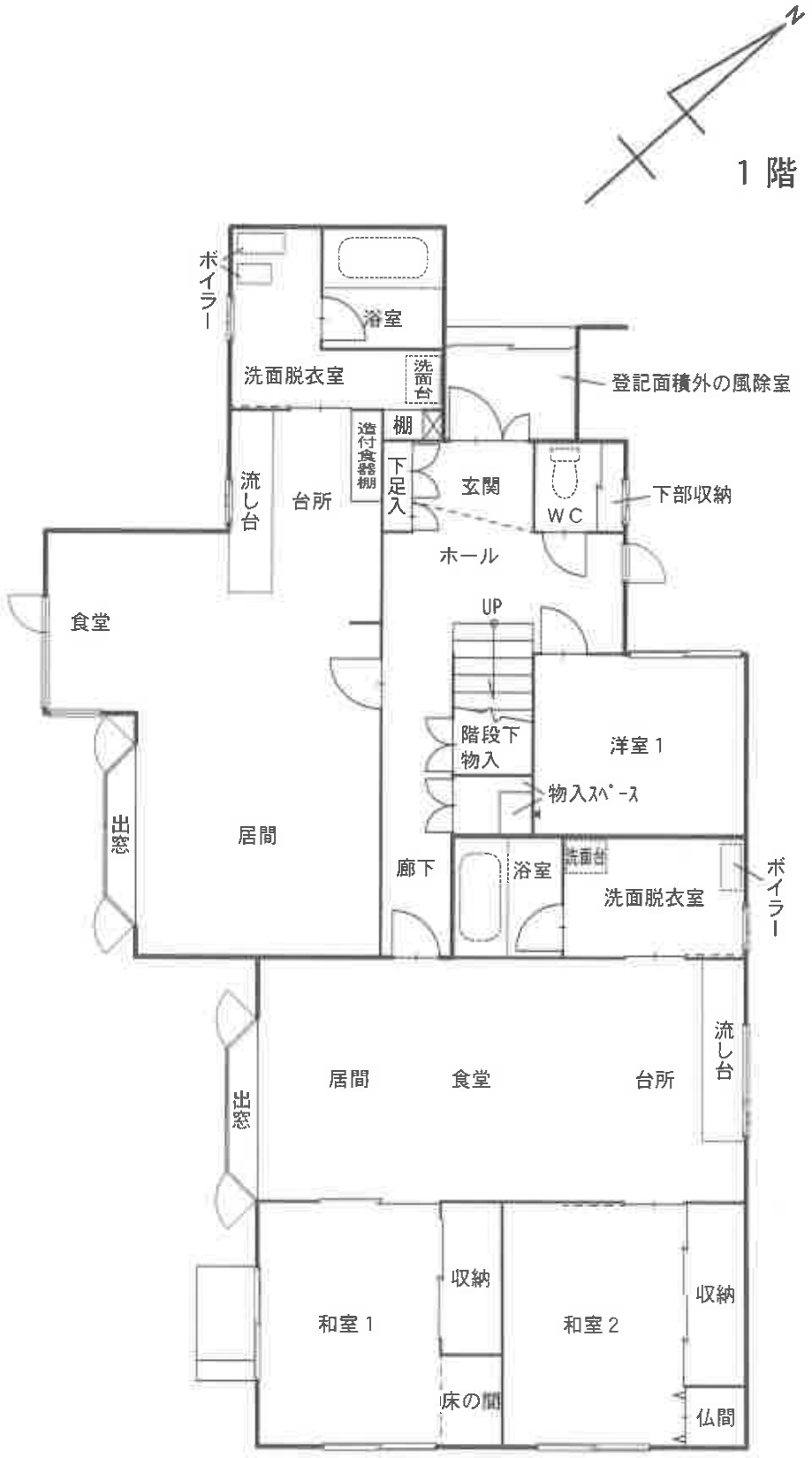




：アスファルト舗装

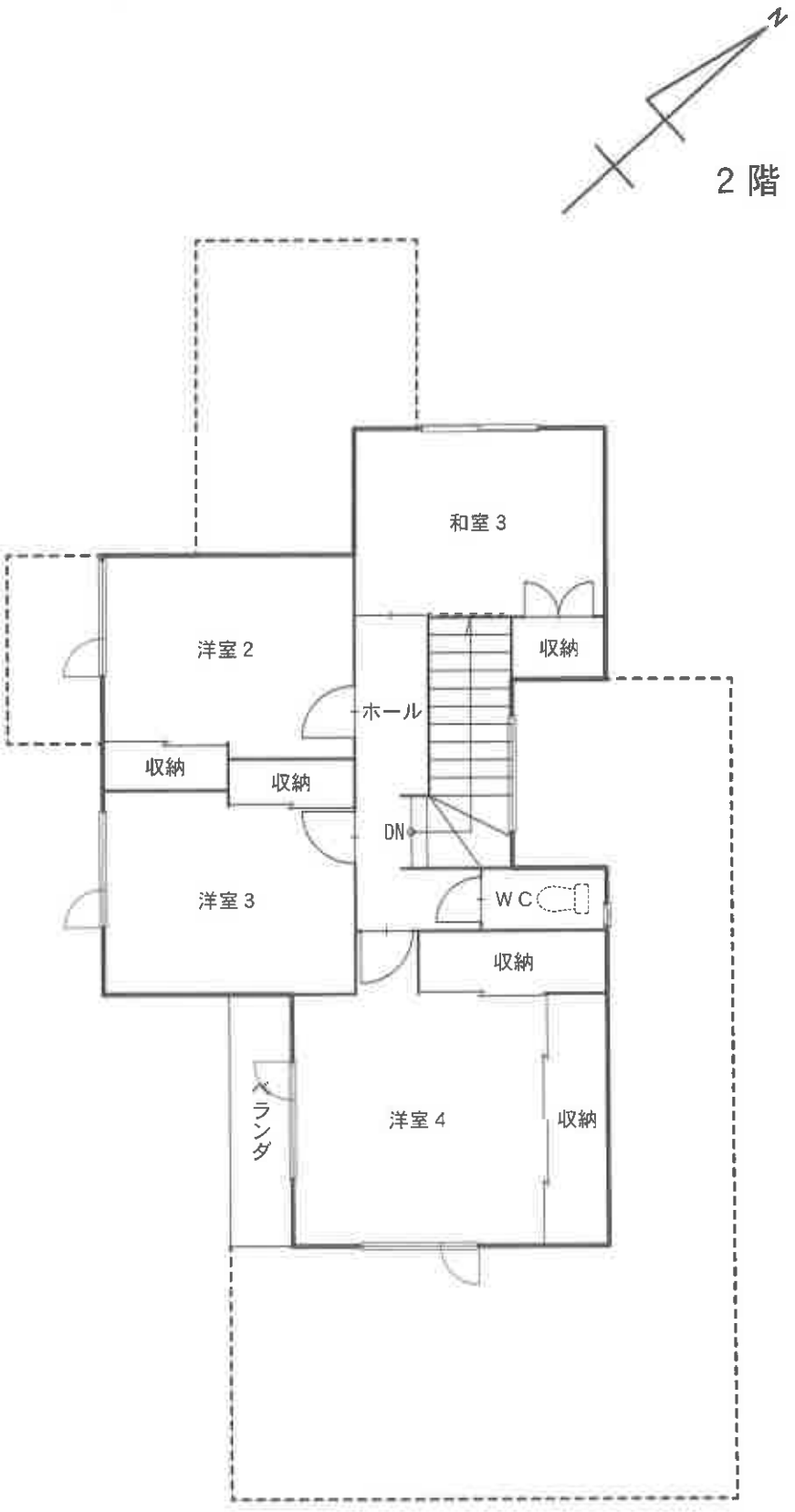
○現況優先

建物間取図（間取略図）



○現況優先

建物間取図（間取略図）



○現況優先