

期間入札の公告

令和 6年 4月19日
 札幌地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 森 林 未知代

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 5月29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 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区西岡一条十一丁目 |
| | 地 番 | 382番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区西岡一条十一丁目 382番地18 |
| | 家屋 番号 | 382番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 30.63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」(*)の口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 5年11月 9日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区西岡一条十一丁目 |
| | 地 番 | 382番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区西岡一条十一丁目 382番地18 |
| | 家屋 番号 | 382番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル |
| | | 2階 30.63平方メートル |



令和5年(ケ)第61号
令和5年9月21日受理
令和5年10月27日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 伊藤俊哉

(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 | 札幌市豊平区西岡一条十一丁目 | | |
| | 地 番 | 382番18 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 169.79平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区西岡一条十一丁目 382番地18 | | |
| | 家屋 番号 | 382番18 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 67.07平方メートル | |
| | | 2階 | 30.63平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	札幌市豊平区西岡1条11丁目14番5号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（ ） <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： 1階 2階														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（ ） <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■ 物件1について

- (1) 境界石等は市道に面した2か所に確認できた。物件の特定はそれらの境界石等を基に法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (2) 接面する道路にほぼ等高に接している。
- (3) 東側境界線上にコンクリート製ブロック塀がある。
- (4) 西側境界線上に金網フェンス及びコンクリート擁壁がある。評価人の調査によれば、本コンクリート製擁壁は宅地開発業者が昭和59年5月ごろに建築して宅地とともに分譲したものであるとのことである。一部が破損しているが、札幌市開発指導課担当者によれば、修理は所有者が負担することになるとのことである。
- (5) 西側が地盤沈下しており、物件2の建物の基礎部分が一部露出している。

■ 物件2について

- (1) 長期間空家の状態だったため、保守管理状況はあまり良くない。経年相応の劣化や汚損の外、次の損傷箇所が見られた。
 - ア 居間及び1階玄関ホールの天井が一部剥がれ落ちている。
 - イ 居間及び和室1の床に汚損がある。
 - ウ ユーティリティにある洗面台が取り外され、照明器具が破損し、床にガラス片が散乱している。
 - エ 玄関フードの上部ガラスが破損している。
- (2) 上記地盤沈下により、建物全体が西側に若干傾斜している。
- (3) 各部屋には動産類が残置されている。

■ 占有状況等について

- (1) 所有者に照会文書を送付したが、期限までに回答がなかった。
- (2) コンクリート製ブロック塀には所有者とは違う苗字の表札があり、玄関横の郵便受けの下部には、更に上記表札とは違う人の苗字が表示された紙が貼られている。
- (3) 北海道電力ネットワーク株式会社に照会したが、託送契約はないとの回答だった。
- (4) 土地建物位置関係図中のアスファルト舗装部分に普通乗用自動車が駐車されており、ドアが開いていたので車内を調査したところ、上記の表札及び郵便受けの下部に貼られた紙に表示された苗字とは違う人物名義の車検証があった。また、保管場所使用承諾書には更に別の人物の名前が記載されており、その保管場所は旭川市であった。同自動車は平成31年に車検が満了しており、放置車両と思われる。
- (5) 近隣住民から本件物件の占有者等について聴取したところ、以前は複数の方が出入りしていたが、最近1～2年は出入りしている人は居ないとのことだった。
- (6) 本件建物内には、占有を示す書類等が複数存在したが、いずれも古く現在の占有を認定できるものは存在しなかった。
- (7) 上記占有を示す書類の中に、電気供給契約が令和元年6月7日付けで停止されている旨の内容が記載された書類があり、また、外壁に設置されたガスメーターには「ガス止め」の表示がされている。
- (8) 以上の事実及び建物内の状況を総合勘案して、所有者が空家の状態で占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

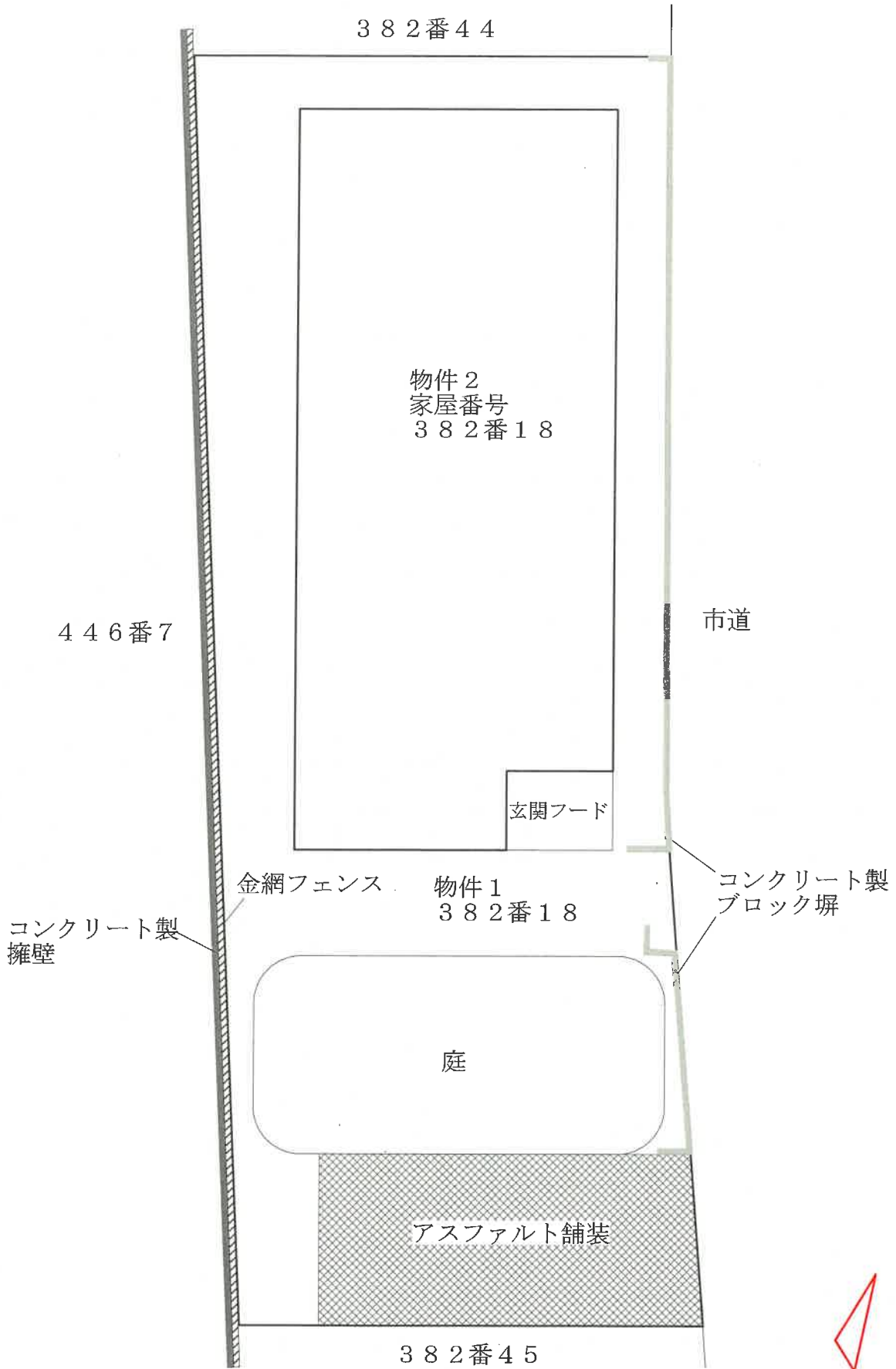
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 9月 22日 (金) 10:10-10:25	物件所在地	占有等調査、外周調査、写真撮影
5年 9月 26日 (火) : - :	郵便	所有者に照会書発送
5年 10月 6日 (金) 15:15-15:30	物件所在地	占有等調査 (不在)、連絡文書投かん
5年 10月 10日 (火) 13:05-13:45	札幌市南部市税事務所 (札幌市豊平区平岸5-8-2-10)	間取図面取得
5年 10月 10日 (火) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に照会
5年 10月 16日 (月) 12:40-12:50	物件所在地	占有等調査 (不在)、連絡文書投かん
5年 10月 18日 (水) 12:10-12:20	物件所在地	占有等調査 (不在)、連絡文書投かん
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(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
5年10月23日(月) 13:00-14:12	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
5年10月25日(水) 9:25-9:30	インターネット	登記情報取得(登記建物の有無)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月23日 目的物件は施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

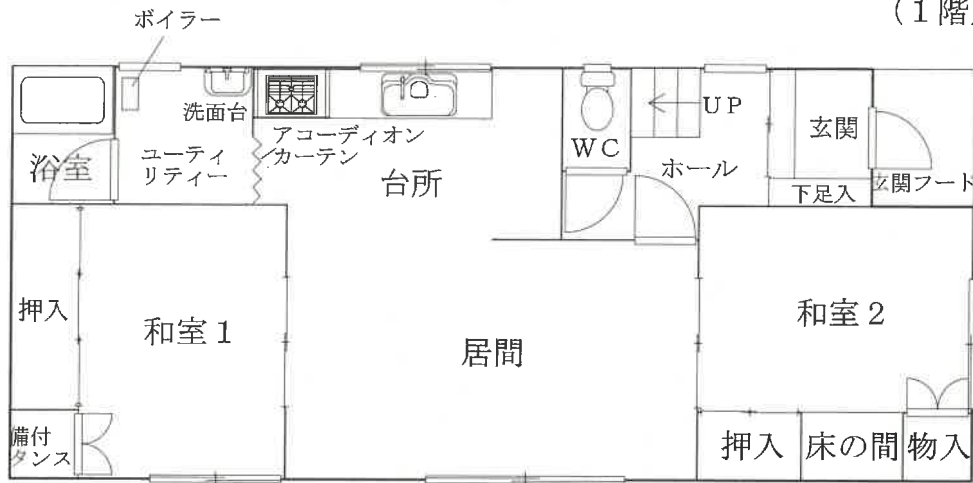
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

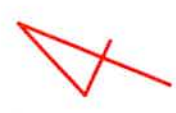


間取図

(1階)



(2階)



全景



居間



台所



浴室



居間 天井の剥がれ



居間 床の汚損



ユーティリティの状況



ガラス片

玄関フード上部ガラスの破損



コンクリート製擁壁の破損状況



地盤沈下及び基礎部分の露出状況



基礎部分の露出

令和5年 (ケ) 第61号
令和5年 10月23日現地調査
令和5年 10月27日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 武 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 4 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 8 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	札幌市豊平区西岡1条11丁目 382番18 宅地 169.79㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市豊平区西岡1条11丁目 38 2番地18 382番18 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.07㎡ 2階 30.63㎡	同左
番号	特記事項		
1、2	特にない		

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	地下鉄南北線「自衛隊」駅の南東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「澄川6条8丁目」の南東方・道路距離約300m	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 戸建住宅環境保全地区、宅地造成工事規制区域、景観計画区域
画地条件	物件1は、南側間口約22m、奥行約8m、規模169.79㎡の長方形地である。 (附属資料「地図に準ずる図面写」参照) 対象土地内の地勢は、本件建物の西側が一部地盤沈下している。	
接面道路の状況	東側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物の敷地として、使用されている。隣地は戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり（評価対象土地はプロパン利用） 下水道 あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 境界標は間口の2カ所しか確認できなかったが、地図に準ずる図面写等の確認資料と現況をメジャー計測した結果を照合して概ね一致を確認した。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握するには専門家の測量を要する。（附属資料「土地建物位置関係図」参照） 土壌汚染については、土地閉鎖登記簿等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。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。 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 本件土地の東側境界沿いにコンクリート製ブロック塀があるが、現況から経済価値はないと判断した。 本件土地の西側境界沿いに金網フェンス、コンクリート製擁壁がある。また、本件土地の南側にアスファルト舗装があるが、ともに現況から経済価値はないと判断した。 上記コンクリート製擁壁は、当時の宅地開発業者が昭和59年5月頃に建築し、宅地と共に分譲したもので、一部傷んでおり、所有者の負担での修理となるとのことである。（札幌市開発指導課に照会） 本件建物の西側が地盤沈下しており、一部基礎が露出している。 	

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）：昭和60年10月2日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス貼等 天井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、タタミ等 設備：電気、給排水等
床面積（現況）	延97.70㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5LDK (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、建築確認申請はなされ、工事完了検査済証の交付も受けている。 ・現在空家状態で設備の稼働の有無は不明である。 ・経年相応の摩耗・汚損に加え下記の事項が見られる。 ・建物全体の床が西側に向かって傾斜している。 ・和室1及び居間の床に汚損がある。 ・玄関フードの上部のガラスが破損している。 ・居間及び1階ホールの天井が破損している。 ・ユーティリティーにある洗面台が取り外され、照明器具が破損し、床にガラス片が散乱している。

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	70,000	0.90	169.79	0.90	9,627,000

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：有効宅地化率が劣る -10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経年、現況、敷地との適応状況等を考慮して査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価（玄関フードを含む）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。

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	97.70	0.04	625,000

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく定額法} \\ \{2\text{年}/(38\text{年}+2\text{年})\} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ (1-0.2) \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.04 \end{array}$$

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	9,627,000	0.40	法定地上権	3,851,000

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	9,627,000	-3,851,000		0.60	0.70	-	2,420,000
2	625,000	+3,851,000	1.00	0.60	0.70	-	1,870,000
一括価格 (合計)							4,290,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：一部基礎が露出しており、土盛に加えて、コンクリート製擁壁の補修費用等の増大するリスクを考量した。

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）：特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（豊平－16）

所 在：札幌市豊平区西岡2条9丁目321番93

価 格：75,000円/m²

位 置：地下鉄南北線「澄川」駅の南東方道路距離約2kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：172m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側8m市道に接面

用途指定等：第一種低層住居地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 6,333,100円

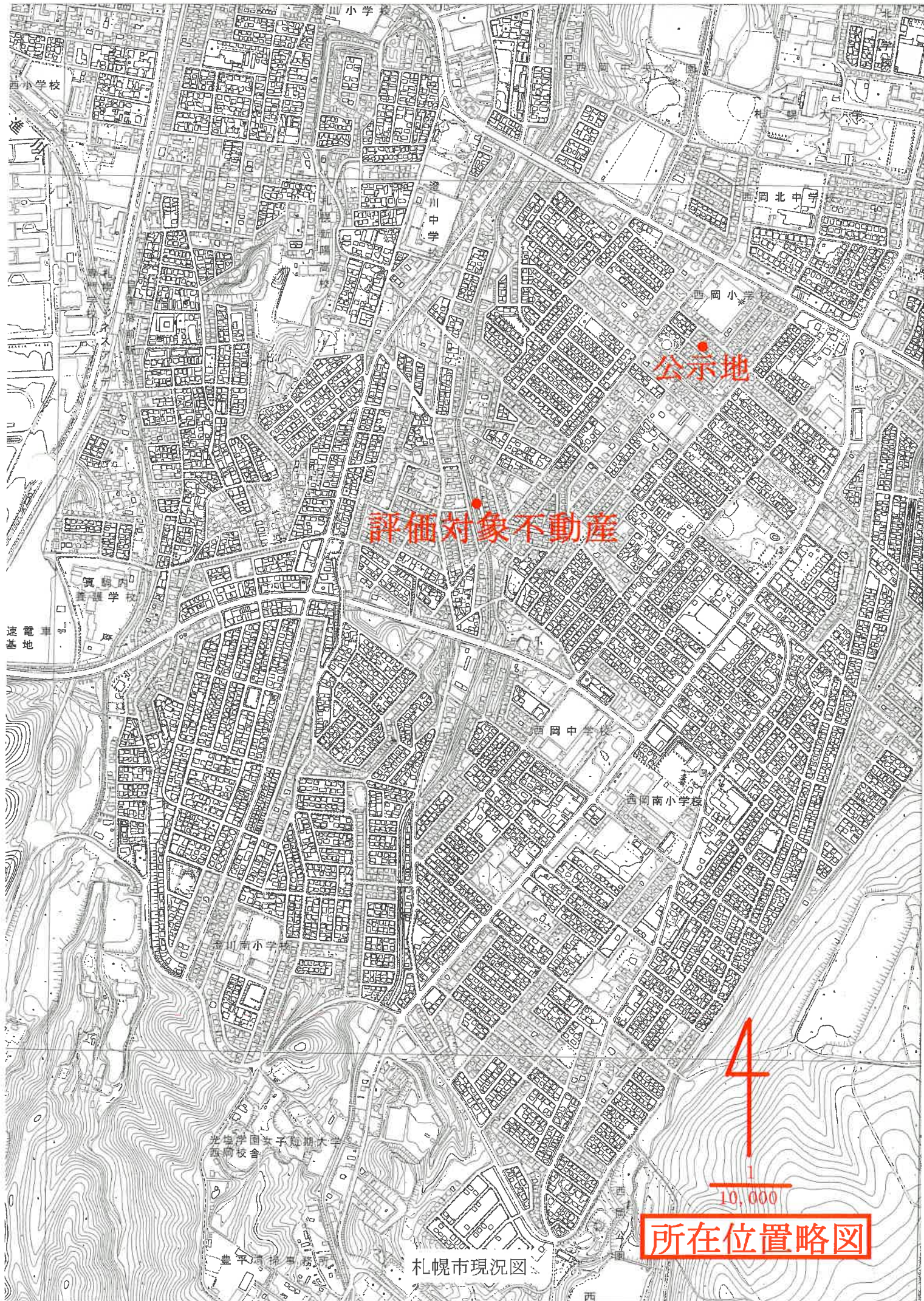
物件2 1,684,800円

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 受命物件の所在位置略図
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 各階平面図写・建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



公示地

評価対象不動産

4

10,000

所在位置略図

札幌市現況図

イ 377-54 ハ 378-6 ホ 379-21 ト 379-18 ヌ 380-12 ニ 381-71
 ロ 378-3 ヒ 379-31 ヘ 379-20 テ 379-19 ネ 381-113 っつく

(座標値種別：図上測定) -71100.026



-71600.026 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域別出
 図面
 図面

請求部	所在	札幌市豊平区西岡一条十一丁目	地番	382番18
出縮	方尺	1/2000	精度	区分
			座標系 番号 は記号	X II
			分類	地図に準ずる図面
			種類	その他
作成年月日	昭和55年1月	備付年月日(原図)	補記事項	

地図に準ずる図面写

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。
 (札幌法務局南出張所管轄)
 令和5年8月17日
 札幌法務局

地図整理番号：M21960 登記官

(1/2) 本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和60年7月29日

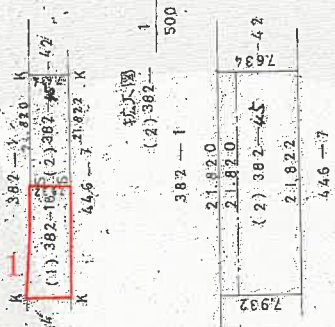
図 写
測 量
積 地
在 所

地 址
382-1B
札幌市豊平区西岡1条1丁目

地 図 番 号	種 類	積 算 係 数	積 算 後 の 積 算 係 数	積 算 後 の 積 算 係 数 の 配 分 率	積 算 後 の 積 算 係 数 の 配 分 率 の 配 分 率
	K	1.000	1.000	1.000	1.000
	S	1.000	1.000	1.000	1.000



物件 1



求 積 表

(1) 382-18	339.61995	= 169.82506	= 169.79489
(2) 382-45	21.820(7.932+7.634)※	= 169.82506	

作製者	申請人	縮尺
		1/1000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M21962

地積測量図写

本図面は、A-3版をA-4版に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局印出業務課発行)
令和5年8月17日 札幌法務局 登記官

登記年月日：昭和60年10月11日

632315

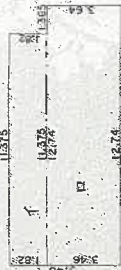
各階平面図

建物図面

家屋番号 382番18

建物の所在 札幌市豊平区西園1条1丁目382番地18

1階平面図

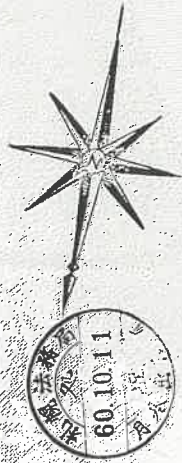


$1 \ 11.375 \times 1.82 = 20.7025$
 $\square \ 12.74 \times 3.64 = 46.3736$
 合計 67.0761

2階平面図



$1 \ 6.37 \times 0.91 = 5.7967$
 $\square \ 5.46 \times 4.55 = 24.8430$
 合計 30.6397



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M21961

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

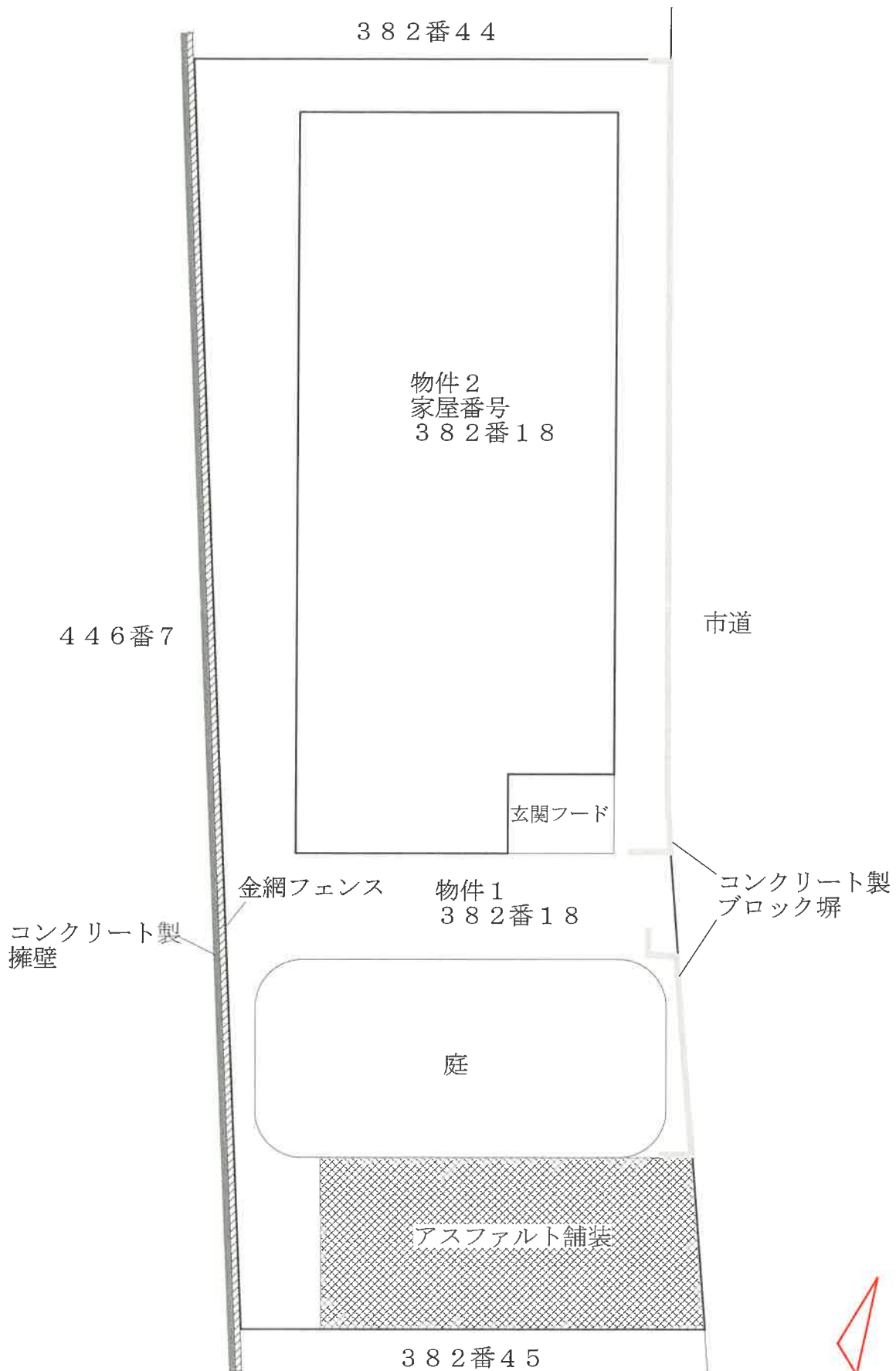
(札幌市発着印出票所専用)

令和5年8月17日 札幌法務局 登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

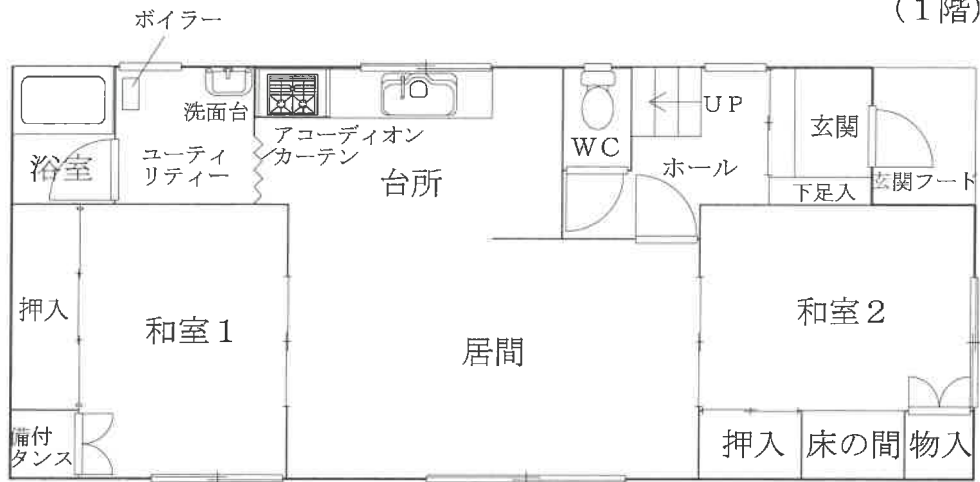
各階平面図写 建物図面写

土地建物位置関係図



間取図

(1階)



(2階)

