

令和5年(ヌ)第14号

注 意 書

現況調査報告書、評価書中の事件番号について、下記のとおり読み替える。

記

(読替え前)

令和4年(ケ)第81号

(読替え後)

→ 令和5年(ヌ)第14号

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

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 松 浦 絵美子

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 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番42
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番43
地 目 雑種地
地 積 271平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番46
地 目 雑種地
地 積 59平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 95番17



物 件 目 録

地	目	宅地	
地	積	534.26平方メートル	
5	所	在	札幌市清田区清田一条四丁目
地	番	95番18	
地	目	宅地	
地	積	478.55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□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。

物件明細書

令和 6年 3月18日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

株式会社清田総合医療センターが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号92番45)が本件土地上に存在する。

【物件番号1, 2, 4, 5】

別紙土地建物位置関係図のうち通路部分, 庭部分及び緑地部分を除いた部分は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4, 5】

別紙土地建物位置関係図のうち庭部分は転使用借人Dが占有している。原賃借人株式会社清田総合医療センターの賃借権は根抵当権に後れる。

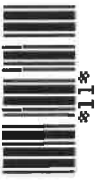
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

売却対象外の土地(地番96番10、地番92番41、地番92番56)を通行のため利用している。

【物件番号1, 2, 4, 5】

本件土地の一部は通路として利用されている。



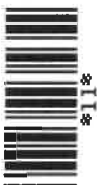
《 注 意 書 》

- 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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番42
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番43
地 目 雑種地
地 積 271平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番46
地 目 雑種地
地 積 59平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 95番17

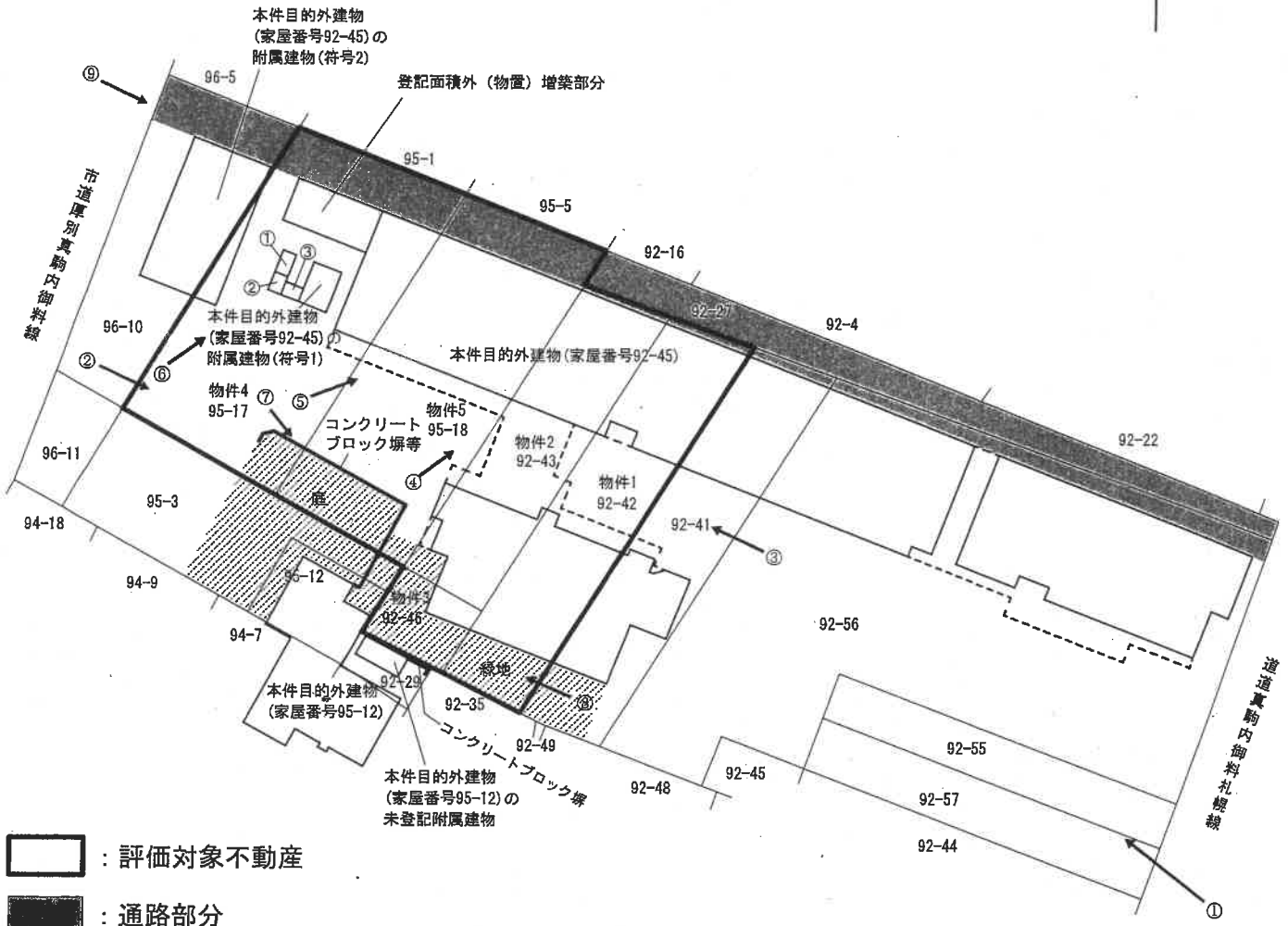


物 件 目 録

地	目	宅地	
地	積	534.26平方メートル	
5	所	在	札幌市清田区清田一条四丁目
地	番	95番18	
地	目	宅地	
地	積	478.55平方メートル	



土地建物位置関係図



- : 評価対象不動産
- : 通路部分
- : 庭・緑地

①	スチール製仮設物置
②	スチール製仮設物置
③	スチール製仮設物置

(注) 評価書本文記載の通り、本件土地の位置・範囲・地積、本件目的外建物等の配置関係・越境の有無等の確定には専門家による測量を要する。

本現況調査報告書を令和5年(又)第14号事件に使用した。

令和 4年(ケ)第 81号

令和 4年11月18日受理

令和 5年 4月28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 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番42
地 目 雑種地
地 積 330平方メートル

所有者 医療法人社団函南会

2 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番43
地 目 雑種地
地 積 271平方メートル

所有者 医療法人社団函南会

3 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 92番46
地 目 雑種地
地 積 59平方メートル

所有者 医療法人社団函南会

4 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 95番17
地 目 宅地
地 積 534.26平方メートル

所有者 医療法人社団函南会

物 件 目 録

5 所 在 札幌市清田区清田一条四丁目
地 番 95番18
地 目 宅地
地 積 478.55平方メートル

所有者 医療法人社団函南会

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社清田総合医療センター	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■C(占有者代表者) ■A(所有者事務長))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和60年6月22日ころ	
最初の契約日	昭和60年6月22日ころ	
契約等期間	昭和60年6月22日ころから 令和27年6月21日まで60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ■その他の者(E)	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
賃料・支払時期等	毎月金404,000円(毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
1 2 4 5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 医療法人社団きよた泌 尿器科クリニック	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平18・4・1 ----- 自令5・4・1 至令6・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 28,000 円 ----- □敷 □保 円	駐車契約台数7台 契約書の賃借人は同法人 代表者個人である。
同上	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 医療法人社団札幌メモ リアル眼科	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平11・11・1 ----- 自令4・11・1 至令5・10・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 44,000 円 ----- □敷 □保 円	駐車契約台数11台 有限会社メモリアルコン タクトと併せての支払い である。
同上	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 有限会社メモリアルコン タクト	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平8・5・1 ----- 自令4・5・1 至令5・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 44,000 円 ----- □敷 □保 円	駐車契約台数11台 医療法人社団札幌メモ リアル眼科と併せての支払 いである。
同上	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 医療法人社団清田小児 科医院	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平4・5・1 ----- 自令4・5・1 至令5・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 16,000 円 ----- □敷 □保 円	駐車契約台数4台
同上	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 医療法人社団千葉皮膚 科	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平3・12・1 ----- 自令4・12・1 至令5・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 8,000 円 ----- □敷 □保 円	駐車契約台数2台
同上	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 医療法人社団幸仁会 (清田歯科)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平25・10・1 ----- 自平25・10・1 至令10・9・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 17,500 円 ----- □敷 □保 円	駐車契約台数7台

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原	貸主	種別		敷金等
1 2 4 5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- 株式会社そえる	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平19・10・1 ----- 自令3・5・1 至令5・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車契約台数5台 原契約については、その 他の事項のとおり
4 5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	昭60・6・22頃 ----- 自昭60・6・22 頃 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1～5関係)	
所在地	札幌市清田区清田一条四丁目 92番地45、92番地41、92番地42 92番地43、92番地46、95番地17、95番地18、96番地10
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 92番45
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 診療所
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床面積 (概略)	1階 1232.90平方メートル 2階 1444.74平方メートル 3階 372.54平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社清田総合医療センター) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和60年6月1日 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>1 本土地上に、次の附属建物が存在する。</p> <p>① 符号 1 種類 プロパン庫 構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 11.20平方メートル</p> <p>② 符号 2 種類 機械室 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 107.80平方メートル</p> <p>2 床面積、建築年月日等は、登記記録の記載を参考とした。 なお、本建物北西側の物置は、登記面積外の増築部分と推測される。 以上</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

その他の事項

■ 物件1～5について

- 1 本件土地の境界標等は確認することができなかった。簡易計測及び周囲の概況からおおむね公図通りと推測されるが、正確には専門家による測量等を要する。
- 2 本件土地は5筆からなる不整形の土地である。これらは目的外土地（92番45、92番41、96番10）と併せて、目的外建物（家屋番号92番45）の敷地の一部となっている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は概ね平坦であり、各隣地とはほぼ等高に接面している（写真参照）。
- 4 本件土地はいずれも接道はしていないが、物件1の南東側隣地等（92番41、92番56）を介して舗装道道（真駒内御料札幌線）に、物件4の北西側隣地（96番10）を介して舗装市道（厚別真駒内御料線）に、それぞれ接している（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地については、アスファルト舗装がなされている部分（以下、「駐車場部分」という。）、緑地となっている部分（以下、「緑地部分」という。）、通路となっている部分（以下、「通路部分」という。）が存在するほか、隣地（95番12）の庭及びブロック塀等がはみ出している部分（以下、「庭部分」という。）も存在する（土地建物位置関係図及び写真参照）。
- 6 本件土地の利用状況等については、次のとおりであった（土地建物位置関係図及び写真参照）。
 - (1) 駐車場部分について
 - ア 本件土地の賃借人である株式会社清田総合医療センター（以下、「医療センター」という。）が、その所有する目的外建物（家屋番号95番45）に来院等する患者のために自ら駐車場として利用しているほか、同目的外建物内のテナントである病院等に対し台数契約で賃貸（転貸）している。
 - イ 駐車場部分は、アスファルト舗装がなされており、駐車区画のラインが引かれている。支柱などに「医師専用」とのプレート表示も存在した。
 - ウ 駐車場の車両の出入りは頻繁であり、目的外土地には駐車監視員用の小屋が存在した。
 - (2) 通路部分について
 - ア 本件土地（物件3を除く）の北側の一部は、通路として、賃借人である医療センターが利用しているほか、北側隣地に存在する本件土地所有者（以下、「図南会」という）が経営する「あしりべつ病院」の関係者の出入りにも利用されている。
 - イ 同部分は、目的外隣地（96番10、92番27）と併せて、前記アの関係者以外にも、不特定多数の者にも通路として利用されているようであった。
 - ウ 関係人の陳述によると、同部分の利用に関し、医療センターと図南会の間には特に取り決め等はないとのことであった。
 - (3) 緑地部分について
 - ア 本件土地（物件1、2、3、5）の南側の一部は、緑地となっており、本件土地の賃借人である医療センターが、冬期間は駐車場の排雪した雪の堆積場として利用している。
 - イ 同部分は、2月の立入調査時には、アの状況であった。
 - (4) 庭部分について
 - ア 本件土地（物件4、5）には、南側隣地に存在する目的外建物（家屋番号95番12、所有者D）の敷地の庭の一部がはみ出しているほか、これを囲うようにD所有のブロック塀が本件土地に設置されている。
 - イ 同部分には植栽等がなされている。
 - ウ 関係人の陳述によると、同部分の利用に関し、図南会とD間には特に契約書等もなく、無償で利用しているとのことであった。
- 7 本件土地に、次の目的外の仮設物件が存在する（土地建物位置関係図及び写真参照）。
 - (1) スチール製仮設物置①（約2.86平方メートル、土地所有者所有）
 - (2) スチール製仮設物置②（約2.34平方メートル、医療センター所有）
 - (3) スチール製仮設物置③（約2.34平方メートル、医療センター所有）

(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

- 8 本件土地に隣地建物（95番12）への上下水道の引込管が埋設されている可能性がある。
詳細については、専門家による調査を要する。
- 9 占有者及び占有権原（5枚目、6枚目）について
- (1) 占有範囲
- ア 5枚目全部及び6枚目1段目の占有範囲は、「土地建物位置関係図のうち通路部分、庭部分及び緑地部分を除いた部分」である。
- イ 6枚目2段目の占有範囲は、「土地建物位置関係図のうち庭部分」
- (2) 占有状況
- ア 5枚目の■他は、「駐車場」である。
- イ 6枚目1段目の■他は、「駐車場」である。
- ウ 6枚目2段目の■他は、「敷地」である。
- (3) 貸主
- ア 6枚目1段目の■他は、「株式会社ほくやく」である。
- (4) その他の陳述等
- ア 6枚目1段目につき、占有者（株式会社そえる）より、本件は、株式会社清田総合医療センターとホシ伊藤株式会社間の賃貸借契約に基づき占有している株式会社ほくやくからの賃貸借契約である旨の回答があった。

■本件土地の賃貸借契約及び占有状況について

- 1 関係人の陳述からは、目的外建物（家屋番号92番45）の所有権保存登記がなされた昭和60年6月22日ころから、図南会と医療センターの間に本件土地の賃貸借契約（以下、「従前の契約」という。）が締結されていたことについては、図南会と医療センターの間に基本的に争いはない。
なお、契約書が現存しないことから、契約内容の詳細は不明である。
- 2 本件において実行された根抵当権設定日は、昭和60年1月24日であり、目的外建物（家屋番号92番45）の新築登記前に設定されている。この根抵当権設定時の本件土地の所有者は、物件1から3は図南会であり、物件4、5は図南会の元代表者のEであった。
- 3 現存する本件土地の賃貸借契約書としては、平成6年1月30日付けの土地賃貸借契約書がある。これは本件土地所有者である図南会から提出された回答書に添付されていたものである。この契約書では賃貸借の対象となる土地の特定がなされておらず、本件土地所有者（図南会）を含めた3名の名義の面積に応じた賃料の総額が記載されていたが、添付された回答書及び地代金内訳メモからは、図南会名義の土地の坪面積については、本件土地である物件1から5の面積とほぼ一致していた。賃貸借の期間については、「10年間」と記載されていた。
- 4 3記載の回答書に添付された資料等からは、平成9年5月及び平成17年2月に賃料の改定が行われており、これを示すメモ及び平成17年1月18日付け土地賃貸借変更契約書が添付されていた。また、本件土地の賃料額については争いがあるが、平成31年3月から令和2年4月の仮差押までは「40万4000円」が支払われていた。
- 5 現在、前記仮差押は終了したが、調査日（4月9日）現在、本件土地所有者（図南会）に対し、賃料は支払われていない。
- 6 以上のほか、関係人の陳述、提出された回答書その他の資料を総合したところ、本件土地に関しては、図南会と医療センター間に昭和60年6月22日ころから賃貸借契約が存在することに争いがないこと、診療所（病院施設）という堅固な建物の賃貸借であること、平成6年1月30日付けの土地賃貸借契約書ではその期間が「10年」となっており、存続期間の下限を下回っていることなどが認められる。これらの点を重視して、本件は医療センターが目的外建物（家屋番号92番45）の所有権保存登記の日から賃借権に基づき本件土地を占有しているものとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

なお、この契約の賃貸借期間については不明ではあるが、その後平成6年1月30日付けで契約書を作成しており、同契約書の内容からは、おそらく「10年間」又は「定めなし」であったと推測される。よって、本件土地上の建物は堅固建物であることから、借地法適用で、賃貸借期間は「60年」となる。

■本件土地の転貸借契約及び占有状況について（駐車場部分関係）

- 1 関係人の陳述によると、目的外土地を含めたアスファルト舗装がなされた駐車場部分については、契約書は存在しないが、目的外建物（家屋番号92番45）のテナントに、台数契約で賃貸しているとのことであった。
- 2 当職からのテナントに対する照会書の回答も、おおむね1の陳述と一致していた。
- 3 各テナントの駐車場所については、各テナントに近い場所や一定の場所に駐車している可能性はあるものの、患者等を含めた関係者の車両が頻繁に出入りしている状況にあることから、そのテナントごとの駐車場所を特定することは困難であった。
- 4 以上の点を総合して、駐車場部分については、医療センターは図南会との土地賃借権に基づき、各テナントは医療センターとの駐車場賃貸借契約に基づき、それぞれ占有しており、これらは共同占有とした。

■本件土地へのはみ出しについて（庭部分関係）

- 1 関係人の陳述によると、隣地建物（家屋番号95番12）の庭部分の本土地へのはみ出しについては、隣地建物（95番12）の元所有者であったEが本件土地所有者（図南会）の代表者であったことから、これまで自宅と本件土地を区別なく一体利用していたことが窺われる。
- 2 本件土地所有者（図南会）及び賃貸人である医療センターは、この使用についてこれまで特に異議等は述べておらず、隣地建物（95番12）所有者等から本件土地所有者らに対して賃料等の支払いはない。
- 3 この庭の本土地へのはみ出し部分については、植栽等が一部はみ出している様な状況ではなく、コンクリートブロック塀が設置されており、隣地建物（95番12）所有者の占有が明確に認められる状況であった。
- 4 以上の点を総合して、この部分については、隣地建物（95番12）所有者が、転使用借権に基づき占有しているとした。

なお、詳細な占有開始時期は不明であるが、図南会と医療センター間では前記のとおりこの部分を含む本件土地全部の賃貸借契約を締結していること、登記記録上の隣地所在の建物の新築年月日（昭和36年9月20日）やコンクリートブロック塀の老朽化の状況からは賃貸借契約締結時にはすでに同建物が本件土地を占有していたことが窺われることなどを総合し、占有開始時期は、昭和60年6月22日ころからとした。

■本件土地の通路部分の占有について（通路部分関係）

- 1 関係人の陳述からは、この通路部分については、医療センターのほかに、図南会も利用していることが窺われる。
- 2 現場は、道道又は国道に抜ける通路として、医療センターや図南会関係者以外と思われる者も徒歩や車両で通行しており、不特定多数の者が利用している状況であった。
- 3 以上の状況から、この部分については医療センター以外にも不特定多数の者が通路として利用している状況であるため、図南会の占有については特に認めなかった。

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
<p>■ A (所有者事務長)</p> <p>■ B (所有者事務次長)</p>	<p>1 本件土地は、医療法人社団図南会（以下、「図南会」という。）と株式会社清田総合医療センター（以下、「医療センター」という。）の間で、平成6年1月30日付けで図南会の所有する土地について賃貸借契約を締結していることは間違いありません。この契約については、契約書の原本は存在せず、コピーしか存在しません。これ以前の医療センターとの本件土地の賃貸借契約については、私どもは当時の関係者ではないので、契約があったことは推測はされますが、文書等が存在しないためその詳細は不明です。これは図南会と医療センターは、以前は同族経営だったため、文書管理等が適切になされていなかったことが原因かと思われます。</p> <p>2 賃料額については平成31年2月までは、月額47万9000円でしたが、同年3月からは、月額40万4000円に減額になっています。</p> <p>3 これまで賃料については、仮差押によって、図南会には支払われていませんでした。現在、この仮差押は終了していますが、医療センター側からは、相殺の主張等があり、支払われていません。</p> <p>4 本件土地の北側の通路部分の利用については、図南会が経営する「あしりべつ病院」も利用していますが、図南会と医療センターとの間で特に利用に関する取り決めはありません。医療センターから正式に何か言われたこともありません。</p> <p>5 本件土地の一部を、隣地（家屋番号95番12）所在の建物所有者Dが庭として利用している件については、Dの父である同建物の元所有者Eは図南会の元理事長であったことから、個人の自宅と図南会の所有する土地を一体利用していたため、現在もこのような状況になっています。賃料等はもらっていません。</p> <p>6 これ以外のことについては、本日交付した、令和3年11月29日付け回答書のとおりです。</p>
<p>■ C (占有者代表者)</p>	<p>1 本件土地の賃貸借については、その当時の関係人がおらず、帳簿等も存在しないのはつきりしませんが、医療センターの新築時から図南会との間に契約があったことは間違いなくと思われます。想像ですが、口頭契約だと思われます。Eは、Dの父であり、図南会の元理事長という立場にありました。当時の賃料額等は不明ですが、現在の賃料額は、40万4000円となっています。本土地所有者である図南会への支払いについては、裁判中のため、ストップしています。</p> <p>2 図南会から賃借している土地の一部は、医療センターが利用しているほか、医療センターの各テナントの従業員や患者等の駐車場として使用しています。駐車場に関して各テナントとの間に契約書等はありません。駐車台数による契約で、契約単価は、1台あたり2,500円と4,000円に分かれています。現在は、6件のテナントに貸しています。</p> <p>なお、医者を使用する駐車場所は決まっていますが、各テナントの従業員及び患者については特に決まっていません。</p> <p>3 本件土地の北側の通路部分については、図南会の経営する「あしりべつ病院」も利用しています。現状としては、不満はありますが、特に文句は言っていません。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>4 スチール製仮設物置2、3は、医療センターのもので。同1は、関南会のもので。</p> <p>5 駐車場のアスファルト部分にロードヒーティングはなされていません。</p> <p>6 緑地部分は、冬は、駐車場の除雪した雪を積み上げる場所に使用しています。</p>
<p>■D (占有者)</p>	<p>1 こちらの庭の一部が本件土地にはみ出しているとのことですが、本件土地の利用に関して契約等はありませんし、賃料等は支払っていません。</p> <p>2 関南会の経営するあしりべつ病院は、私の所有する目的外土地(96番10)の一部も、本件土地の北側通路部分と一体として利用しています。 以上</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

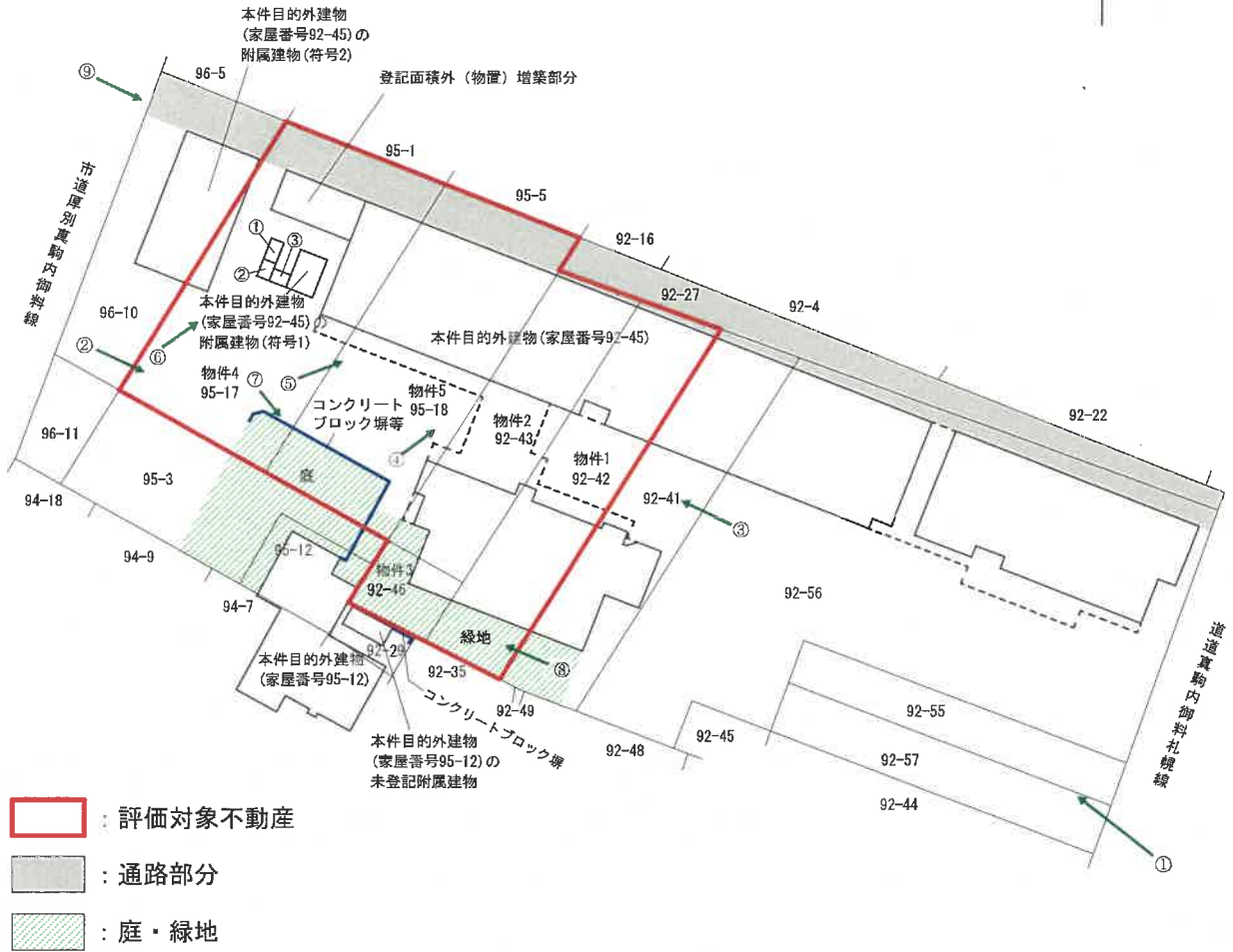
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
4年11月22日 (火) 14:30-15:30	物件所在地	物件確認、概況調査、写真撮影、占有者（医療センター）あて事務連絡投函
5年1月30日 (月) 13:00-14:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
5年2月10日 (金) 16:00-16:25	所有者病院所在地	所有者事務長ら（A、B）と面談
5年2月10日 (金) 16:30-17:25	占有者宅	占有者代表者C及び占有者Dと面談
5年3月7日 (火) : - :	当庁(インターネット)	占有者（テナント）の商業登記簿取得
5年3月10日 (金) : - :	当庁（郵便）	占有者（テナント）あて照会書送付
5年4月7日 (金) 12:45-13:05	札幌法務局南出張所	土地閉鎖登記簿取得
5年4月10日 (月) : - :	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）、目的外土地建物の登記記録取得
5年4月18日 (火) 9:50-10:25	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影

(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。
-

(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



①	スチール製仮設物置
②	スチール製仮設物置
③	スチール製仮設物置

(注) 評価書本文記載の通り、本件土地の位置・範囲・地積、本件目的外建物等の配置関係・越境の有無等の確定には専門家による測量を要する。

①本物件の全景



②本物件の全景



③本物件の全景



④



⑤



⑥



(17枚目)

⑦



⑧



(18枚目)

⑨



(19枚目)

本評価書を令和5年(又)第(4)号事件に使用した。

令和4年(ケ)第81号
令和5年4月18日現地調査
令和5年4月21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36,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金7,230,000円
物件2 (土地)	金5,940,000円
物件3 (土地)	金1,290,000円
物件4 (土地)	金11,710,000円
物件5 (土地)	金10,490,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～5の土地の内訳価格は本件目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地目 地積 所有者	札幌市清田区清田1条4丁目 92番42 雑種地 330㎡ 医療法人社団函南会	現況地目：宅地 (その他下記参照)
2	所在地 地目 地積 所有者	札幌市清田区清田1条4丁目 92番43 雑種地 271㎡ 医療法人社団函南会	現況地目：宅地 (その他下記参照)
3	所在地 地目 地積 所有者	札幌市清田区清田1条4丁目 92番46 雑種地 59㎡ 医療法人社団函南会	現況地目：宅地 (その他下記参照)
4	所在地 地目 地積 所有者	札幌市清田区清田1条4丁目 95番17 宅地 534.26㎡ 医療法人社団函南会	同左 (但し、下記参照)
5	所在地 地目 地積 所有者	札幌市清田区清田1条4丁目 95番18 宅地 478.55㎡ 医療法人社団函南会	同左 (但し、下記参照)
番号	特記事項		
1~5	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地には、株式会社清田総合医療センターが所有する本件目的外建物（家屋番号92番45）のための借地契約がなされている。 ・本件土地は、株式会社清田総合医療センター及びDが所有する本件目的外の隣地等と一体で利用されており、主に株式会社清田総合医療センターが所有する本件目的外建物（家屋番号92番45）の敷地及び駐車場、緑地、通路等の敷地として利用されている現状（現況、一団の土地の一部）にある（別添図参照）。 ・本件土地の一部は現状、南方隣地に存するDが所有する本件目的外建物（家屋番号95番12）の庭として利用されており、当該庭部分を囲う様にコンクリートブロック塀等が設置されているほか、庭木等が植栽されている（別添図参照）。 		

番号	特記事項
1～5	・本件土地北側に存する通路部分については、北方隣地に存する医療法人社団 函南会の病院（あしりべつ病院）関係の出入り等にも利用されているものと把握された（別添函参照）。

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1～5）

位置・交通	地下鉄東豊線「福住」駅の南東方道路距離約4km付近及び中央バス「清田区役所」停留所の西方道路距離約100m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、住宅、医療施設、公共施設等が見られる地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、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2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・45m高度地区 ・集合型居住誘導区域 ・都市機能誘導区域（地域交流拠点） ・景観計画区域 ・宅地造成工事規制区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地） ・都市再開発方針（1号市街地・整備促進地区）
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・別添図の通り、本件土地は規模1,672.81㎡（5筆合計登記地積）の不整形な画地である。 	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の南東方に現況幅員約25mの舗装道道「真駒内御料札幌線」、北西方に現況幅員約9mの舗装市道「厚別真駒内御料線」（いずれも建築基準法第42条1項1号道路）が存するが、本件土地自体は当該公道に接道しておらず、本件目的外の隣地等を介して面している状況にある。 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・前記記載の通り、本件土地は、本件目的外の隣地等と一体で利用されており、主に本件目的外建物（※1家屋番号92番45）の敷地及び駐車場、緑地、通路等として利用されている現状（現況、一団の土地の一部）にある。 ・前記記載の通り、本件土地の一部は現状、南方隣地に存する本件目的外建物（家屋番号95番12）の庭として利用されており、当該庭部分を囲う様にコンクリートブロック塀等が設置されているほか、庭木等が植栽されている。なお、関係者聴取によると、当該部分の利用に関して、医療法人社団図南会と当該目的外建物（家屋番号95番12）の所有者であるDとの間で特段の契約関係等はなく、Dが隣地所有者であること及び医療法人社団図南会の関係者であったこと等から、利用している経緯にあるとのことである。 ・前記記載の通り、本件土地北側に存する通路部分については、北方隣地に存する医療法人社団図南会の病院（あしりべつ病院）関係の出入り等にも利用されているものと把握された。なお、関係者聴取によると、本件土地賃貸借当事者間（医療法人社団図南会及び株式会社清田総合医療センター）で、当該部分の通路利用に関しての取り決め等は特段なされていないとのことである。 	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地を含む周辺地域は概ね平坦の地勢にあり、本件土地は隣接地と概ね等高に接面し、宅盤も概ね平坦である。
供給処理施設	<p>上水道：※2下記特記事項参照</p> <p>ガス配管：無（上記道路に都市ガス埋設管あり。但し、南東方道路の埋設管については中圧管）</p> <p>下水道：※2下記特記事項参照</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・前記記載の通り、本件土地には、株式会社清田総合医療センターが所有する本件目的外建物（家屋番号92番45）のための借地契約がなされており、契約内容等の詳細については現況調査報告書参照。 ・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とのことである（市担当課公表資料より）。 ・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住宅地図等による履歴調査等に際しても、土壌汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、本件土地は比較的規模の大きな土地であり、かつ、医療関係等の建物の敷地として、本件目的外の隣地等と一体で利用されている現状（現況、一団の土地の一部）にあること及び評価人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。 ・現地調査に際しては、本件目的外の建物関係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、本件土地は比較的規模の大きな土地であり、かつ、本件目的外の隣地等と一体利用されている現状（現況、一団の土地の一部）にあること及び地下埋設物については、外観上把握困難であること等から、詳細については別途調査を要する。 ・※1本件土地上の株式会社清田総合医療センターが所有する本件目的外建物については、全部事項証明書によると下記の通りである。 （主である建物） （所在）札幌市清田区清田1条4丁目92番地45、92番地41、92番地42、92番地43、92番地46、95番地17、95番地18、96番地10 （家屋番号）92番45 （種類）診療所 （構造）鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 （床面積）1階 1,232.90㎡ 2階 1,444.74㎡ 3階 372.54㎡ （附属建物） （符号）1 （種類）プロパン庫 （構造）コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 （床面積）11.20㎡

特 記 事 項	<p>(符 号) 2 (種 類) 機械室 (構 造) 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 (床 面 積) 107.80㎡</p> <p>なお、本件土地には、上記本件目的外建物（家屋番号92番45）の鉄骨造の登記面積外（物置）増築部分も存するほか、本件目的外のスチール製仮設物置3棟（別添図①：概測面積約2.86㎡、別添図②：概測面積約2.34㎡、別添図③：概測面積約2.34㎡）が存している（別添図参照）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ※2（一財）さっぽろ水道サービス協会提供図面等によると、本件土地の上記本件目的外建物（家屋番号92番45）及び南方隣地に存する本件目的外建物（家屋番号95番12）の上水道の引込は、北西方舗装市道に埋設されている水道本管から、本件目的外建物（家屋番号92番45）の附属建物（符号2・機械室）の受水槽を介して、引込（使用）している様子とのことである。以上より、本件土地に当該上水道及び下水道関係の引込管（埋設管）が存するものと把握されるが、前記記載の通り、地下埋設物については、外観上把握困難であることから、上下水道管等を含む地下埋設物の詳細については別途調査を要する。 ・ 前記記載の通り、本件目的外建物（家屋番号95番12）の庭を囲う様にコンクリートブロック塀等が設置されているが、設置後相当年数が経過している様子であり、特段の価値は無いものと判断された。また、庭木等についても特段の価値は認められないものと判断された。 ・ 公図、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、境界石等を確認できなかったこと及び前記記載の通り、本件土地は比較的規模の大きな土地であり、かつ、本件目的外の隣地等と一体で利用されている現状（現況、一団の土地の一部）にあること並びに本件土地の一部が南方隣地に存する本件目的外建物（家屋番号95番12）の庭として利用されており、かつ、当該目的外建物とその附属建物が本件土地との境界付近に立地し、本件土地に越境している可能性も考慮されたこと等から、本件土地の正確な位置・範囲・地積、本件目的外建物等の配置関係・越境の有無等の確定には別途専門家による測量を要する。
---------	---

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1～5）

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	89,000	0.55	330	1.00	16,154,000
2	89,000	0.55	271	1.00	13,265,000
3	89,000	0.55	59	1.00	2,888,000
4	89,000	0.55	534.26	1.00	26,152,000
5	89,000	0.55	478.55	1.00	23,425,000

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（形状、接道状況、通路部分を含むこと等）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（契約数量）による。

エ 建付減価：－

2 評価額の判定

前記により求めた価格について、本件目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、市場性修正、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	16,154,000	0.20	借地権
2	13,265,000	0.20	借地権	2,653,000
3	2,888,000	0.20	借地権	578,000
4	26,152,000	0.20	借地権	5,230,000
5	23,425,000	0.20	借地権	4,685,000

イ 土地利用権等割合：本件目的外建物のための土地利用権等を借地権と判定し、その割合を借地契約及び対抗力の有無等を考慮の上、20%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) ア	土地利用権等価格 の控除 (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×カ (千円以下切り捨て)
1	16,154,000	- 3,231,000	/	0.80	0.70	-	7,230,000
2	13,265,000	- 2,653,000	/	0.80	0.70	-	5,940,000
3	2,888,000	- 578,000	/	0.80	0.70	-	1,290,000
4	26,152,000	- 5,230,000	/	0.80	0.70	-	11,710,000
5	23,425,000	- 4,685,000	/	0.80	0.70	-	10,490,000
一括価格(合計)							36,660,000

ウ 占有減価修正：-

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実（本件目的外の隣地等と一体で利用されている現状[現況、一団地の土地の一部]にあること及び本件目的外建物の存する土地[借地権下の底地]であり、需要者が限定的になるものと考慮されること等）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0.70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 [札幌清田-12]

所 在 : 札幌市清田区平岡2条3丁目78番111「平岡2条3-4-18」
価 格 : 84,000円/m²
位 置 : 市営地下鉄東西線「大谷地」駅の南方道路距離にて3.8km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 161m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側10m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (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4年度)

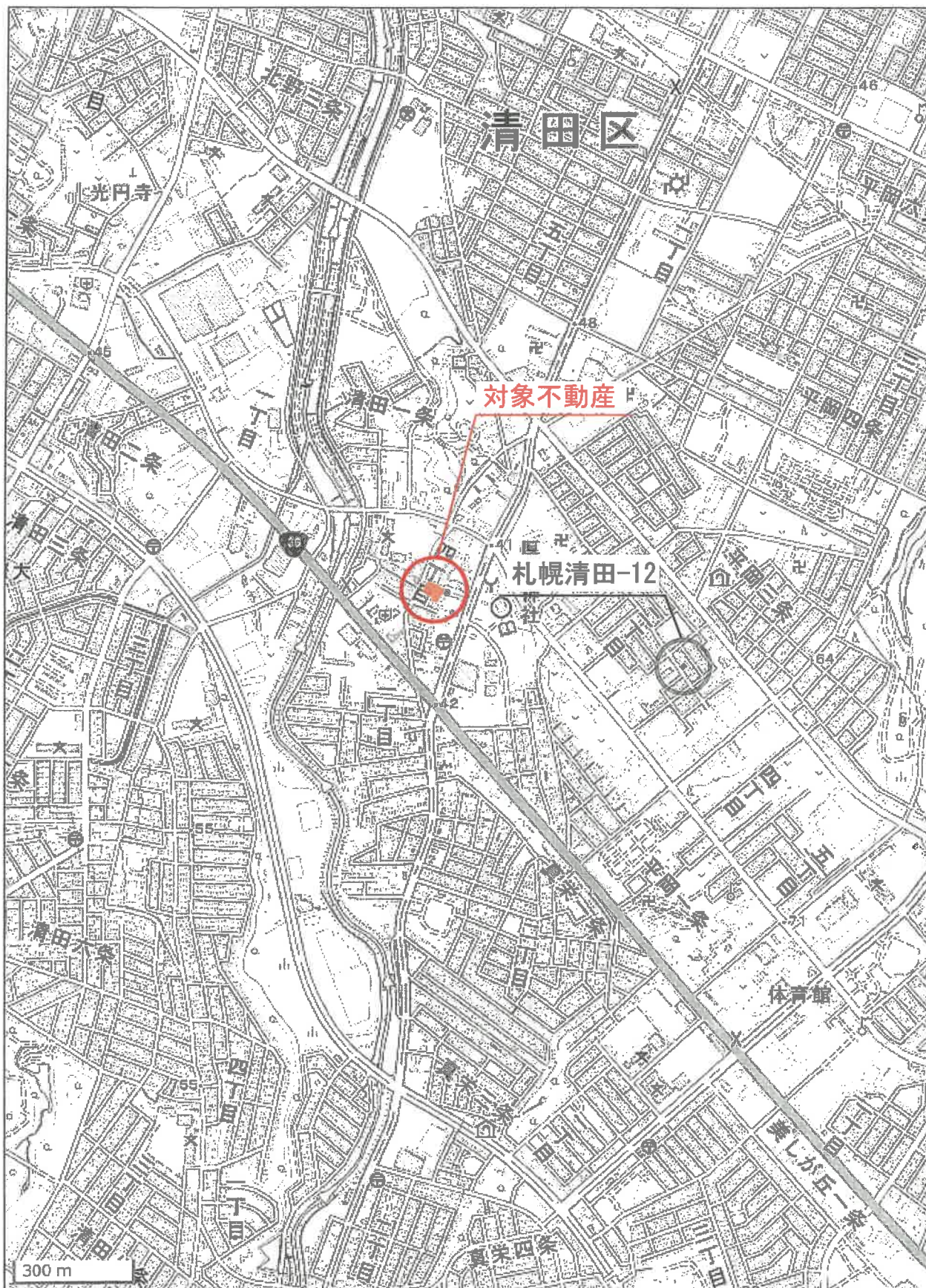
物件1	15,906,000 円	(課税地目「宅地」による固定資産税評価額)
物件2	13,062,200 円	(課税地目「宅地」による固定資産税評価額)
物件3	2,843,800 円	(課税地目「宅地」による固定資産税評価額)
物件4	25,751,300 円	
物件5	23,066,100 円	

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 土地建物位置関係図

以 上



写図



95-18
対象不動産

(標値種別：図上測定)

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

府田一条
3丁目

S = $\frac{1}{1000}$

幌市清田区清田一条四丁目

※ 本図面は、地図に準ずる図面の一部を複写したものである。

緯度	座標系				
----	-----	--	--	--	--

登記年月日：昭和55年11月10日

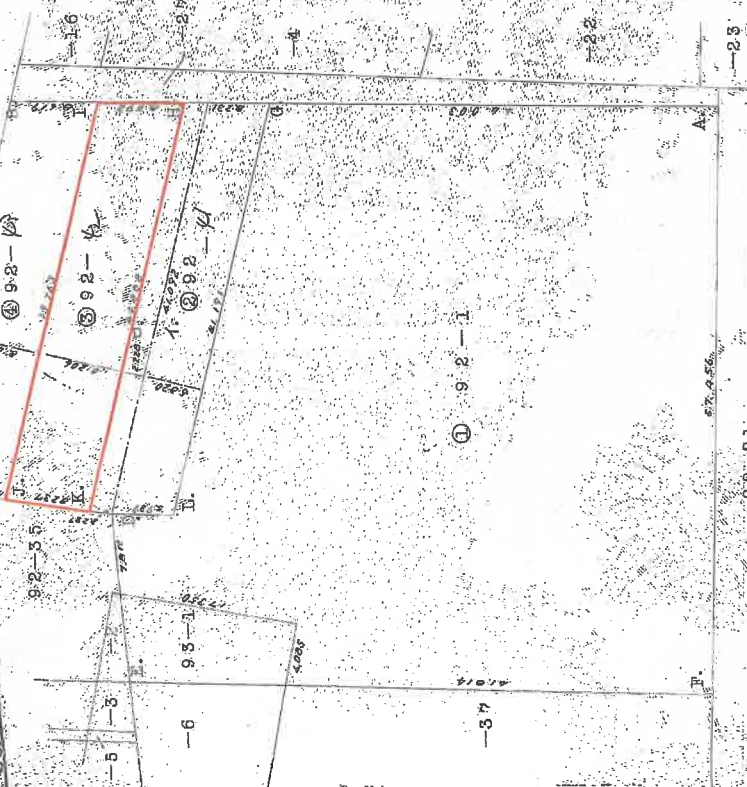
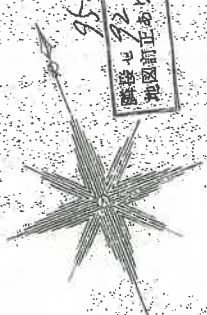
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(札幌法務局出張所発給)
令和4年9月30日 札幌地方法務局

010218

地積測量図

地番 92-1
土地の所在 札幌市豊平区清田 / 第4丁目
地番 92番35につき
上図前記あり

種類	境界	点	番号
石標	A	B	D
木杭	G	L	K



求積式

① 92-1
 $3791.11 \times 207 - 991.858671 = 2799.252530$

② 92-4
 $1. (41.092 + 41.191) \times 5.820 \div 2 = 239.443530$
 $2. (40.808 + 41.092) \times 2.228 \div 2 = 91.236600$
 計 330.680130

③ 92-4
 $(39.763 + 40.808) \times 8.206 \div 2 = 330.582615$

④ 92-4
 $(38.689 + 39.763) \times 8.428 \div 2 = 330.596728$

合計 ①+②+③+④ = 991.859671

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

※ 原図を70%縮小

登記年月日：昭和57年6月10日

010261

地積測量図

種別	種別	種別	種別
石	第一種	第二種	水
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築
新築	新築	新築	新築

土地の所在 札幌市豊平区 南郷 南郷 南郷

測量地 59.6.29
測量地 59.6.29



外巻前

52-43

倉庫地

物件2 ① 52-43 330.5967 = 59.4906 = 271.1161

物件3 ② 92-46 (1.890 + 7.025) × 2428 ÷ 2 = 59.4906

申請人 [Redacted] 500

作製 [Redacted]

※ 原図を70%縮小

登記年月日：昭和59年6月29日

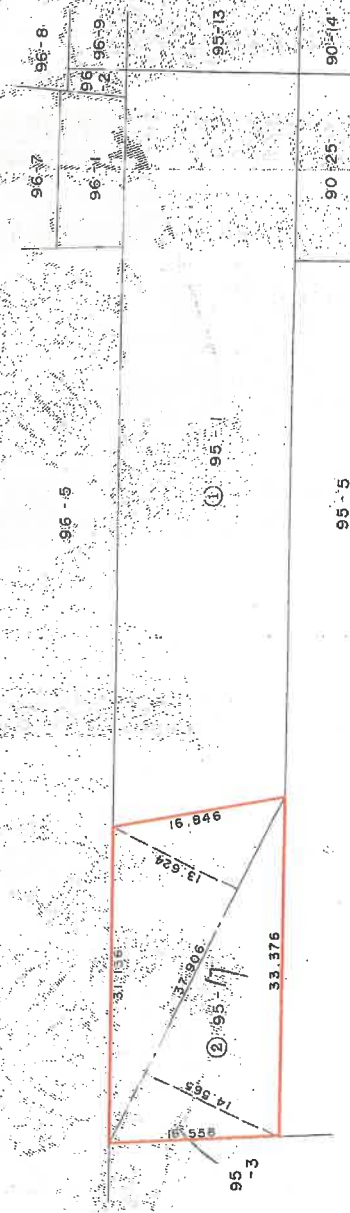
010288

地積測量図

地番：95-17

札幌市豊平区
土地の所在地

種類	面積	用途
石積		
二層		
一層		
新築		
新築		



地積計算表

①	95-1	1,737.7163	53%	266.1	51.203	4502
②	95-17	524.14	56%	306	21.5	2661.17

物件4

製作者	申請人	縮尺
		1/500

※ 原図を70%縮小

請求番号：15-7

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4年9月30日 神戸地方法務局 登記官

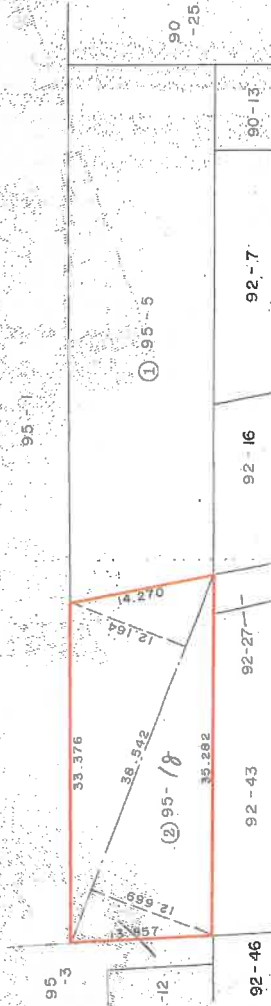
登記年月日：昭和59年6月29日

010297

地積測量図

地積測量図 95-5, 95-18
札幌市 豊平区 田舎町
土地の所在

地積測量図の種別	境界点符号
石積	3
新設	12
新設	12
新設	12
新設	12
新設	12



地積計算表

① 95-5 1,205.0400 / 478.5567 = 726.4833
 ② 95-18 (12.695 + 12.695) × 36.542 ÷ 2 = 478.556743

製作者

申請人

縮尺 1/500

※ 原図を70%縮小

請求番号：15-2

(札幌土地家屋調査士会用紙)

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。
(札幌法務局印出装置所管轄)

令和4年9月30日 札幌地方法務局

登記官

