

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 小 森 裕 介

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4, 170, 000 3, 336, 000	一括	834, 000	52, 978	12, 939
1	830, 000				
2	3, 340, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市南区常盤四条二丁目
地 番 271番7
地 目 原野
地 積 301平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 札幌市南区常盤四条二丁目 271番地7
家屋 番号 271番7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.62平方メートル
2階 73.65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 6年 3月 21日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小森 裕介

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】

A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 札幌市南区常盤四条二丁目
地 番 271番7
地 目 原野
地 積 301平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 札幌市南区常盤四条二丁目 271番地7
家屋 番号 271番7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.62平方メートル
2階 73.65平方メートル



令和5年(ケ)第95号
令和6年1月11日受理
令和6年3月12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 | 札幌市南区常盤四条二丁目 |
| | 地 番 | 271番7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 301平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区常盤四条二丁目 271番地7 |
| | 家屋 番号 | 271番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.62平方メートル
2階 73.65平方メートル |



そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

- (1) 境界石等は積雪のため確認できなかった。物件の特定は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) 接面する道路は東側から西側に下りの緩傾斜路となっており、その傾斜に沿って接面している。
- (3) 東側隣地（地番271番6）とは等高から低位にあり、西側隣地（地番271番8）とは等高から高位にあると思われる。また、南側は一部雑木等が見られる南側から北側方向への急傾斜の法面となっているが、積雪のため詳細は不明である。
 なお、評価人の調査によれば、上記急斜面の法面については地域森林計画対象民有林には該当しないもの、南側隣地（地番274番65、地番274番9）の境界付近が地域森林計画対象民有林に該当している可能性が若干あるとのことである。
- (4) 西側には一部コンクリート製土留等が設置されている。
- (5) 評価人の調査によれば、本件土地は大部分が土砂災害防止法上の土砂災害特別警戒区域であり、当該区域外の本件土地部分についても同法上の土砂災害警戒区域に該当するとのことである。また、土砂災害特別警戒区域内においては、建物建築時に建築物の構造規制等の各種規制を受けるとのことである。
- (6) 占有者Aの陳述によれば、北側にはインターロッキング舗装及びアスファルト舗装がなされている（土地建物位置関係図参照）。
- (7) 北側にはロードヒーティングが敷設されているが、ロードヒーティングの一部が札幌市の許可を得て接面する道路の歩道部分にも敷設されている（土地建物位置関係図参照）。当該ロードヒーティング敷設部分の道路占有料は免除されている。ただし、所有者の変更に当たっては札幌市南区土木センターに変区届等の提出が必要となる。
- (8) 占有者Aの陳述によれば、過去に2回ほど雨が降ったときに雑木が根元から崩れてきて消防署が確認に来たことがあるとのことである。
- (9) 以上の事実等以外については、積雪のため調査できていない。

■ 物件2について

- (1) 経年相当の劣化や損耗が見られる外、次の損傷箇所等がある。
 - ア 1階のトイレの床に汚損がある。また、占有者Aの陳述によれば、1階トイレは水漏れのため使用しておらず、2階のトイレを使用しているとのことである。
 - イ 2階和室の天井に雨漏り等によるものと思われる壁紙の剥がれ及び床の汚損が見られる。
 - ウ 階段の手すりが一部破損している。
 - エ 2階洋室1のクローゼットの棚板に亀裂がある。
 - オ 南側の外壁に設置されている照明器具が脱落している。
 - カ 占有者Aの陳述によれば、浴室の機器に時折エラー表示が出るとのことである。
- (2) 南東側に所有者所有のスチール製仮設物置（約2.40平方メートル）がある。
- (3) 現地での概測によれば、物件2の位置が法務局備付けの建物図面と相違すると思われる、その位置関係は土地建物位置関係図のとおりと思われる。

■ 占有状況等について

占有者Aの陳述によれば、所有者と占有者Aは婚姻関係にあるが、所有者は諸事情により約6年前に本件物件から退去しており、戻ってくる予定はないとのことである。ただし、所有者と占有者Aは現在も連絡が取れる状況にあり、所有者も本件競売について承知している。また、所有者の退去時に本件物件について占有者Aとの間に何らの取り決めはないとのことであり、同Aの陳述及び本件物件の状況から、所有者と占有者Aは黙示の使用貸借関係にあるものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	札幌市南区常盤4条2丁目12番7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が異なる(<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 type="checkbox"/> 建物所有者() <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

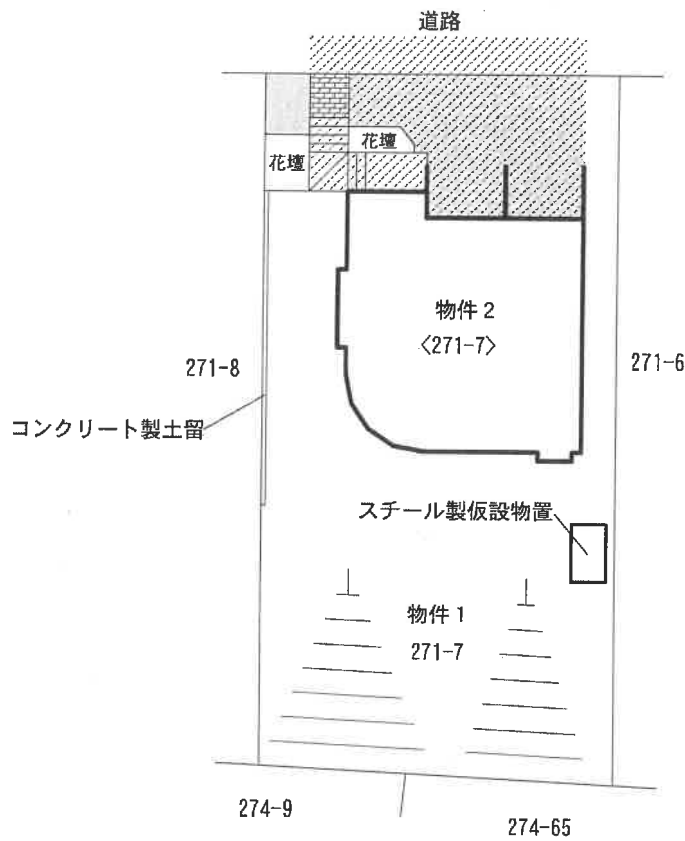
占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者)) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年ころ
最初の契約日	平成30年ころ
契約等期間	平成30年ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月15日 (月) 12:10-12:20	物件所在地	占有等調査、占有者の家族と面談、外周調査、写真撮影
6年 1月17日 (水) 8:45-8:50	電話	占有者Aから事情聴取、調査日調整
6年 2月 8日 (木) 10:15-10:35	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
6年 2月10日 (土) 10:50-12:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有者Aから事情聴取、評価人同行
6年 2月16日 (金) 13:45-13:55	インターネット	不動産登記情報取得 (登記建物の確認)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

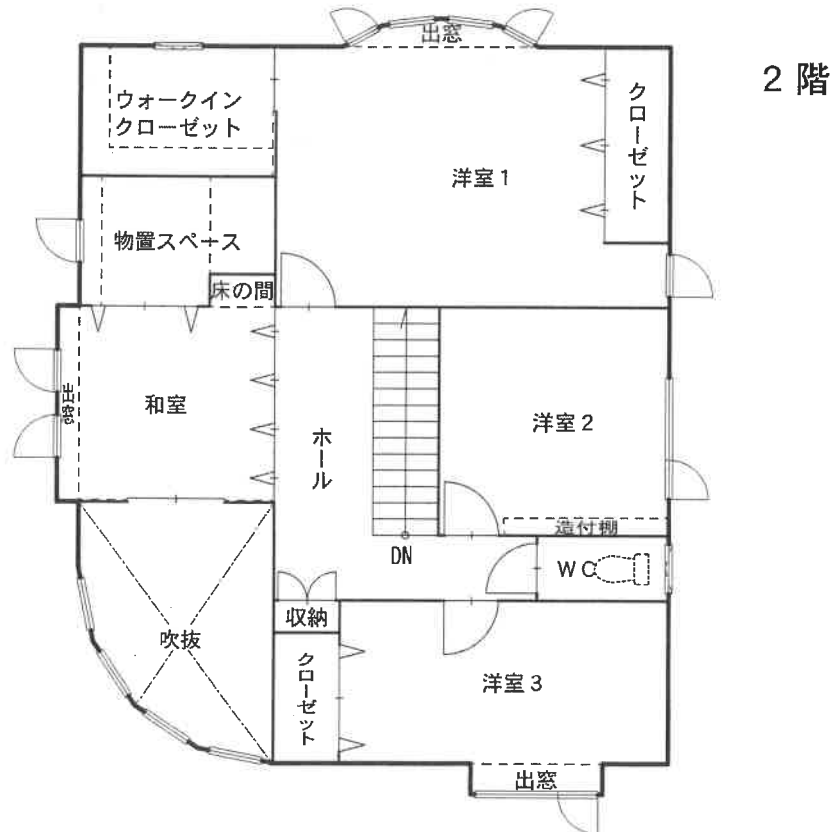
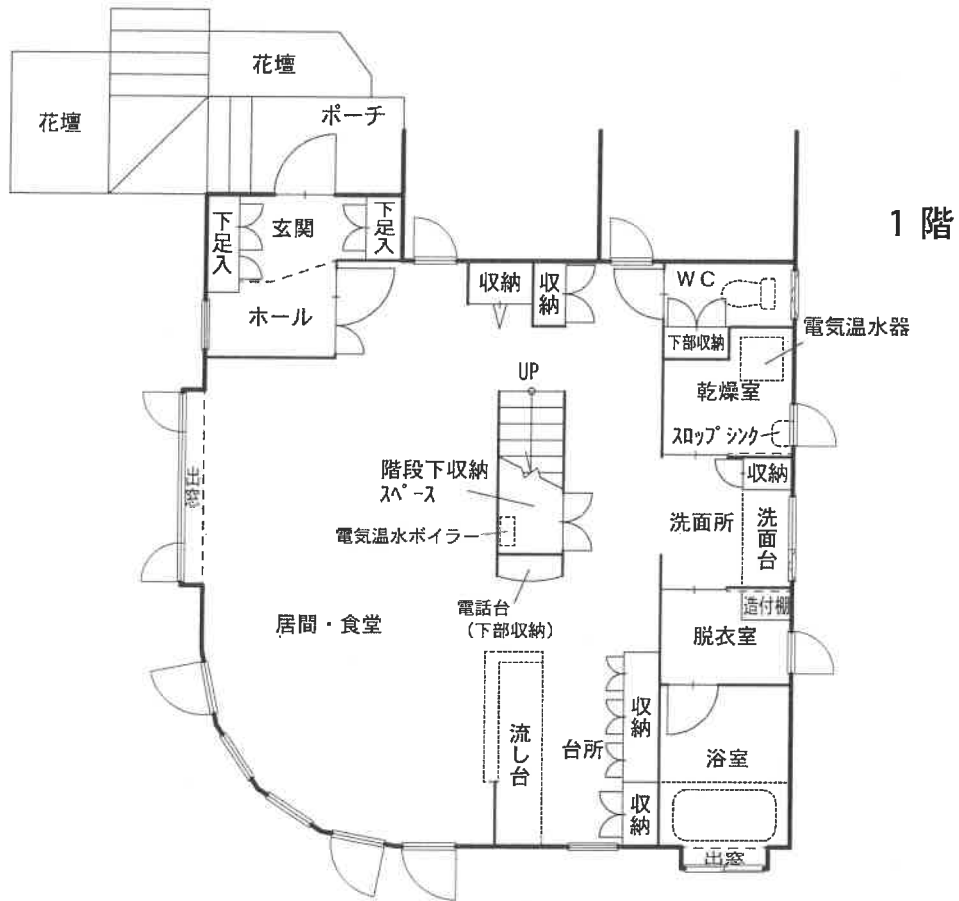
土地建物位置関係図



- ※  : インターロッキング舗装部分
- ※  : アスファルト舗装部分
- ※  : ロードヒーティング敷設部分

※ 積雪下につき、舗装部分等については関係者聴取等に基づく

建物間取図 (間取略図)



全景



居間・食堂



台所



浴室



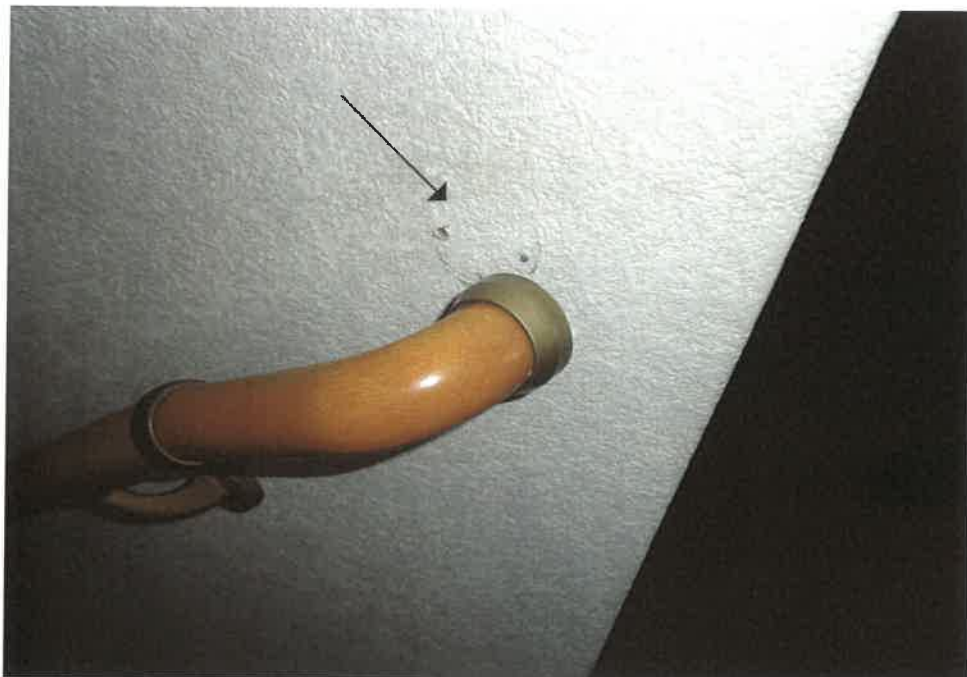
1階 トイレ 床の汚損



2階 和室 天井の壁紙の剥がれ



階段 手すりの破損



2階 洋室1 クローゼットの棚板の破損



外壁に設置されている照明器具の脱落



スチール製仮設物置



物件 1 北側から南側法面の状況を撮影



物件 1 南側法面の状況



令和5年（ケ）第95号
令和6年2月10日現地調査
令和6年3月5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4,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金830,000円
物件2 (建物)	金3,340,000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

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 地番 地目 地積	札幌市南区常盤4条2丁目 271番7 原野 301㎡	現況地目:宅地 (その他下記参照)
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市南区常盤4条2丁目271番地7 271番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.62㎡ 2階 73.65㎡	同左 (但し、下記参照)
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にアスファルト・インターロッキング舗装部分及びコンクリート製土留並びにロードヒーティング敷設部分等あり(別添図参照)。 ・法務局備付の建物図面記載の建物の配置が現状と異なる様子であり、現地概測等によると概ね別添図の通りと把握された(別添図参照)。 ・敷地内にスチール製仮設物置あり(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	市営地下鉄南北線「真駒内」駅の南方道路距離約6.3km付近及び中央バス「芸術の森入口」停留所の東方道路距離約250m付近に位置する（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 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% — <ul style="list-style-type: none"> ・北側斜線高度地区 ・戸建住環境保全地区 ・宅地造成工事規制区域※1 ・景観計画区域 ・集合型居住誘導区域外 ・都市機能誘導区域外 ・緑保全創出地域（居住系市街地） ・土砂災害防止法（土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域）※2
画地条件	・別添図の通り、間口約12m、奥行約24m～約25mの略長方形の中間画地である。	
接面道路の状況	・北側にて現況幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に接面。積雪下ではあるが、当該舗装市道は西方への下り傾斜路と把握された。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・積雪下ではあるが、敷地内北側に本件建物（物件2）が立地し、敷地内南側背後は雑木等が見られる現状と把握された※3。 ・積雪下ではあるが、西方への下り傾斜路である上記接面道路とは概ね等高から高位に接面しているものと把握された。また、敷地内北側の建物立地部分は東側隣接地とは概ね等高から低位、西側隣接地とは概ね等高～高位に接面しているものと把握されたが、それ以外の部分は傾斜地勢に沿って接面しているものと把握された。 ・積雪下ではあるが、宅盤は敷地内北側の建物立地部分については、コンクリート製土留等が設置され大略平坦に造成されているものと把握され、敷地内南側背後は北方への下り急傾斜地勢にあるものと把握された※4。 	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	

特 記 事 項

- ・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）。
- ・本件土地については、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、土壤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閉鎖登記簿等による履歴調査等に際しても、土壤汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人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・インターロッキング舗装部分及びコンクリート製土留並びにロードヒーティング敷設部分等あり（別添図参照）。関係者聴取によると、ロードヒーティングについては、札幌市承諾の下、接面市道敷地の歩道部分にも敷設（無償使用）しているとのことであるが、札幌市南区土木センター担当者聴取によると、所有者の変更に際しては変更届等の提出が必要とのことである。
- ・※1札幌市担当課照会によると、本件土地は旧住宅地造成事業に関する法律による開発許可区域に含まれているが、それ以降の開発許可、宅地造成等規制法等の許可の記録は見当たらないとのことである。
- ・※2北海道公表資料及び札幌市担当課照会によると、本件土地の大半が土砂災害特別警戒区域に該当しており、それ以外の部分についても土砂災害警戒区域に該当しているとのことである。なお、建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域である土砂災害特別警戒区域内においては、建物建築等に際して、建築物の構造規制等の各種規制を受けるとのことである。
- ・※3前記記載の通り、敷地内南側背後は雑木等が見られる現状と把握されたが、札幌市担当課照会によると、林地台帳上、本件土地は地域森林計画対象民有林には該当していないとのことである。但し、林班図上、南側隣接地との境界付近が若干ではあるが、地域森林計画対象民有林に該当している可能性があるとのことである。
- ・※4前記記載の通り、敷地内南側は北方への下り急傾斜地勢にあるものと把握されたが、関係者聴取によると、雨が酷い日等に建物側に雑木が倒れてきたこと等があり、消防署が確認にきたこともあるとのことである。
- ・公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認したが、積雪下で境界石等を確認できなかったこと及び前記記載の通り、敷地内南側背後は急傾斜地勢で、かつ、積雪下で立ち入り調査困難な状況であったこと並びに法務局備付の建物図面記載の建物の配置が現状と異なる様子と把握されたこと等から、本件土地の正確な地積、範囲、建物の配置等の確定には専門家による測量を要する。
- ・現地調査に際しては、本件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、積雪下で地下埋設物の把握が困難な状況であること及び立ち入り困難な箇所もあったこと等から、詳細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12年10月6日 新築 経過年数 約 23年 経済的残存耐用年数 約 7年																
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>構 造</td> <td>木造</td> </tr> <tr> <td>屋 根</td> <td>亜鉛メッキ鋼板</td> </tr> <tr> <td>外 壁</td> <td>サイディング等</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>ビニールクロス等</td> </tr> <tr> <td>天 井</td> <td>ビニールクロス等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>フローリング、畳等</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>電気設備、給排水設備、衛生設備等</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>—</td> </tr> </table>	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	—
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：4LDK＋ウォークインクローゼット等 （詳細建物間取図 [間取略図] のとおり）																
品 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総 合：概ね普通～やや優 ・ 使用資材：概ね普通～やや優 ・ 施 工：概ね普通～やや優 																
保守管理の状態	<p>外壁に設置されている照明の脱落や室内1階のトイレ部分の床の汚損（関係者聴取によると1階トイレは水漏れのため使用していないとのことである）。2階和室部分の雨漏れ等によるものと思われる内装の剥がれ、床（畳）の汚損。階段手摺の一部破損。2階洋室部分のクローゼット棚板の亀裂等が認められたほか、関係者聴取によると浴室機器に時折エラー表示が出るとのことであるが、それ以外は概ね経年相応の状態と把握され、保守管理の状態は概ね普通と把握された。</p> <p>以上保守管理の状態及び建築後年数が経過している建物であること等から、建物の利用に際しては、諸設備の点検、修理、更新等を含めた修繕工事を要するものと把握された。</p>																
建物の利用状況	現況調査報告書参照																
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。 ・ 目視による調査の範囲においては、飛散性のある吹付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、本件建物の建築年時からアスベスト含有建材等の使用可能性が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、敷地内にスチール製仮設物置（約2.40㎡）あり（別添図参照）。なお、当該仮設物置については、保守管理の状態等より、特段の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	21,000	0.50	301	0.90	2,844,000

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（急傾斜地勢・土砂災害特別警戒区域部分含む[-50%]。なお、前記記載の通り、敷地内にアスファルト・インターロッキング舗装部分及びコンクリート製土留並びにロードヒーティング敷設部分等が存するが、設置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、▲10%

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。

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	250,000	142.27	0.16	5,691,000

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。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく} \\ \text{方法（定額法）} \\ (30-23) / 30 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価法} \\ 0.70 \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.16 \end{array}$$

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	2,844,000	0.40	法定地上権	1,138,000

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±イ)×ウ ×エ×オ×カ (千円以下切り捨て)
1	2,844,000	- 1,138,000	/	0.70	0.70	-	830,000
2	5,691,000	+ 1,138,000	-	0.70	0.70	-	3,340,000
一括価格(合計)							4,170,000

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本物件の土地建物一体としての市場競争力並びに前記記載の本物件の個別的事情（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0.70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[札幌南-20]

所 在 : 札幌市南区常盤1条2丁目5番150「常盤1条2-18-16」
価 格 : 23,500円/m²
位 置 : 市営地下鉄南北線「真駒内」駅の南方道路距離にて5.2km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 203m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 2,377,900 円 (課税地目「宅地」による固定資産税評価額)
物件2 3,254,900 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。

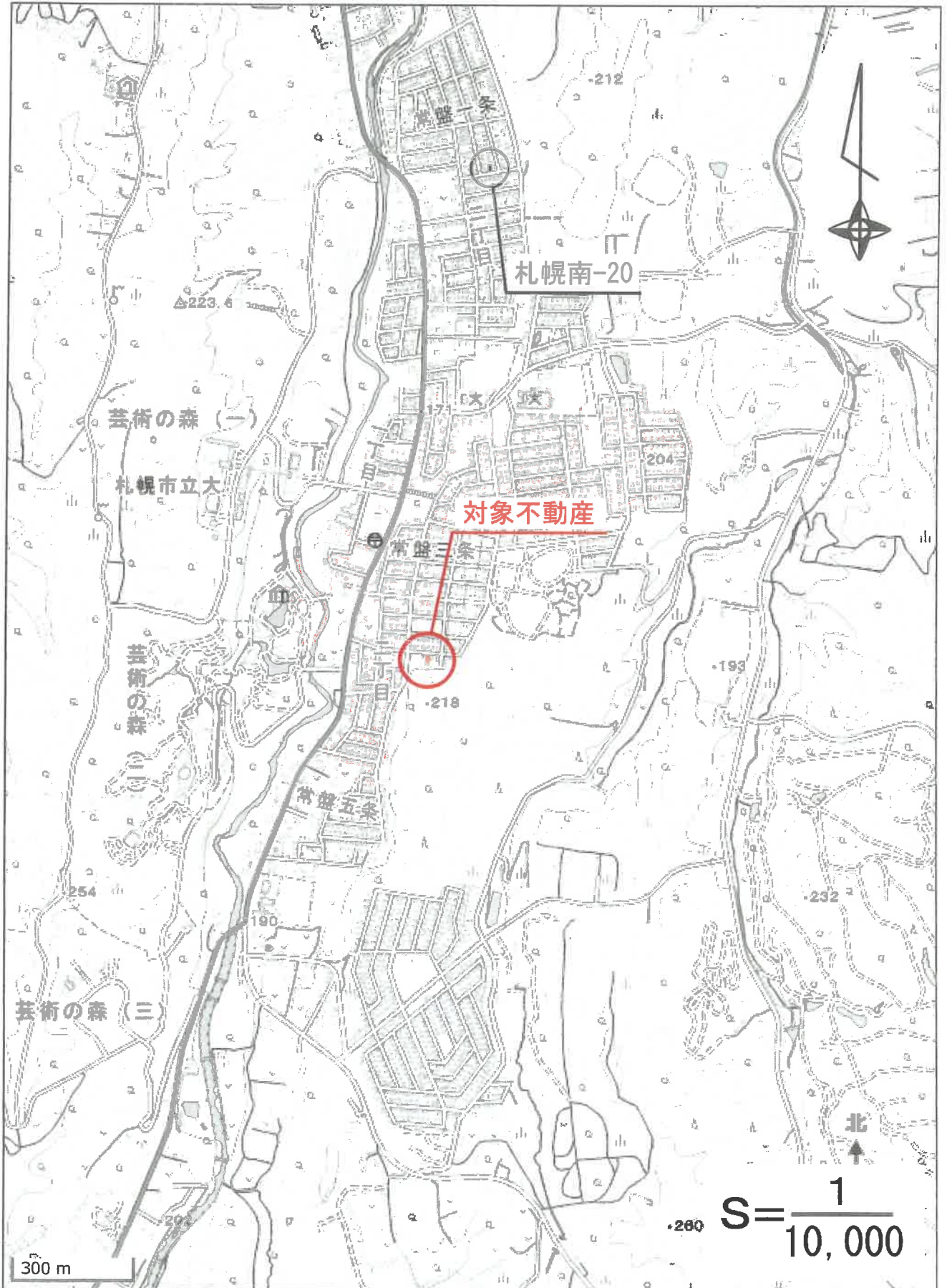
第7 附属資料の表示

- 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 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

271-26

271

地図に準ずる図面写

271-25

271-72

271-71

271-70

271-69

271-17

271-16

271-1

271-15



271-10

271-9

271-8

対象不動産
271-7

271-6

271-5

271-2

271-68

（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。

地番区

常盤四
2丁目

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

四条2丁

幌市南区常盤四条二丁目

地番 271番7

※ 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50年4月16日

前 271-1 / 271-1 ~ 271-64

271-1 ~ 271-2, 271-5 ~ 271-17, 271-25 ~ 271-64

地積測量図 1/3

地番 271-1
土地の所在 札幌市南区真駒内
常盤川条 丁目

作製年月日 昭和49年8月1日	作製者 [Redacted]
所有地 [Redacted]	申請人 [Redacted]



縮尺 1/1000

※ 原図を70%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。
令和5年11月6日 札幌法務局南出張所 登記官

登記年月日：昭和50年4月16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5年11月6日 札幌法務局南出張所 登記官

231770

地積測量図

昭和49年8月1日

作製年月日

作製者

土地の所在 札幌市南区長駒内

常盤4条丁

①	271-1	24,208.4339	-	17,556.97515	=	6651.45875
②	271-2	(9.90	+ 12.94)	X 28.41	=	324.4422
③	271-3	(29.83	+ 24.19)	X 12.0	=	324.3901
④	271-4	(27.12	+ 26.60)	X 10.05	=	269.9430
⑤	271-5	(26.60	+ 24.35)	X 2.14	=	54.5165
⑥	271-6	(23.97	+ 25.96)	X 2.10	=	52.4265
⑦	271-7	(25.96	+ 25.46)	X 9.70	=	249.3870
⑧	271-8	(25.46	+ 24.84)	X 11.99	=	301.8135
⑨	271-9	(24.84	+ 24.20)	X 12.30	=	301.5485
⑩	271-10	(24.20	+ 23.55)	X 12.63	=	301.54125
⑪	271-11	(23.55	+ 22.88)	X 13.00	=	301.7950
⑫	271-12	(22.88	+ 22.29)	X 11.35	=	256.3375
⑬	271-13	(22.28	+ 20.04)	X 2.14	=	45.2931
⑭	271-14	(5.23	+ 7.77)	X 1.64	=	10.6600
⑮	271-15	(7.77	+ 17.01)	X 20.39	=	252.6321
⑯	271-16	(17.01	+ 21.92)	X 10.83	=	210.80595
⑰	271-17	(21.92	+ 20.32)	X 2.50	=	52.8000
⑱	271-18	(17.685	+ 17.685)	X 14.89	=	263.37965
⑲	271-19	(17.685	+ 17.685)	X 14.89	=	263.37965
⑳	271-20	(17.685	+ 17.685)	X 12.91	=	228.31335
㉑	271-21	(17.685	+ 15.585)	X 2.10	=	34.9335
㉒	271-22	(17.685	+ 17.685)	X 12.87	=	227.60595
㉓	271-23	(17.685	+ 15.545)	X 2.14	=	35.5561
㉔	271-24	(15.545	+ 17.685)	X 2.14	=	35.5561
㉕	271-25	(17.685	+ 17.685)	X 12.98	=	229.5513
㉖	271-26	(15.585	+ 17.685)	X 2.10	=	34.9335
㉗	271-27	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉘	271-28	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉙	271-29	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉚	271-30	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉛	271-31	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉜	271-32	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉝	271-33	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉞	271-34	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉟	271-35	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊱	271-36	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊲	271-37	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊳	271-38	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊴	271-39	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊵	271-40	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊶	271-41	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊷	271-42	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊸	271-43	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊹	271-44	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815

㉔	271-24	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉕	271-25	(17.685	+ 17.685)	X 13.02	=	230.2587
㉖	271-26	(17.685	+ 15.585)	X 2.10	=	34.9335
㉗	271-27	(17.685	+ 17.685)	X 12.98	=	229.5513
㉘	271-28	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉙	271-29	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉚	271-30	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉛	271-31	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉜	271-32	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉝	271-33	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉞	271-34	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㉟	271-35	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊱	271-36	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊲	271-37	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊳	271-38	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊴	271-39	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊵	271-40	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊶	271-41	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊷	271-42	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊸	271-43	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815
㊹	271-44	(17.685	+ 17.685)	X 14.99	=	265.09815



縮尺 1/1

※ 原図を70%縮小

(2/3)

請求番号：15-2

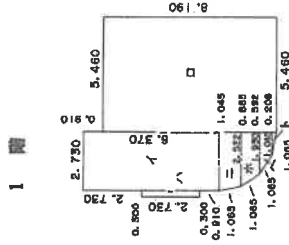
登記年月日：平成12年10月16日

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5年11月6日 札幌法務局南出張所 登記官

各階平面図 726337

建物図面

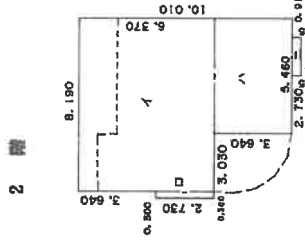
900051
 家屋番号 271番7
 建物の所在 札幌市南区常盤4条2丁目271番地7



求積表

イ	2.730 x 6.370	=	17.3901
ロ	5.460 x 8.190	=	44.7174
ハ	0.300 x 2.730	=	0.8190
ニ	{ 2.522 + 2.730 } x 1.045 / 2	=	2.74417
ホ	{ 1.930 + 2.522 } x 0.885 / 2	=	1.97001
ト	{ 1.045 + 1.930 } x 0.592 / 2	=	0.88060
	1.045 x 0.208 / 2	=	0.10868
計			68.62995

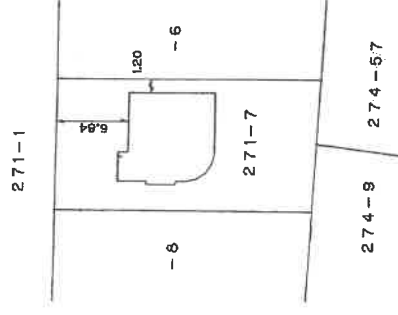
床面積 68.62㎡



求積表

イ	8.190 x 6.370	=	52.1703
ロ	0.300 x 2.730	=	0.8190
ハ	5.460 x 3.640	=	19.8744
ニ	1.820 x 0.435	=	0.7917
計			73.6554

床面積 73.65㎡



単位 ㎡

作製者

(平成12年10月12日作製)

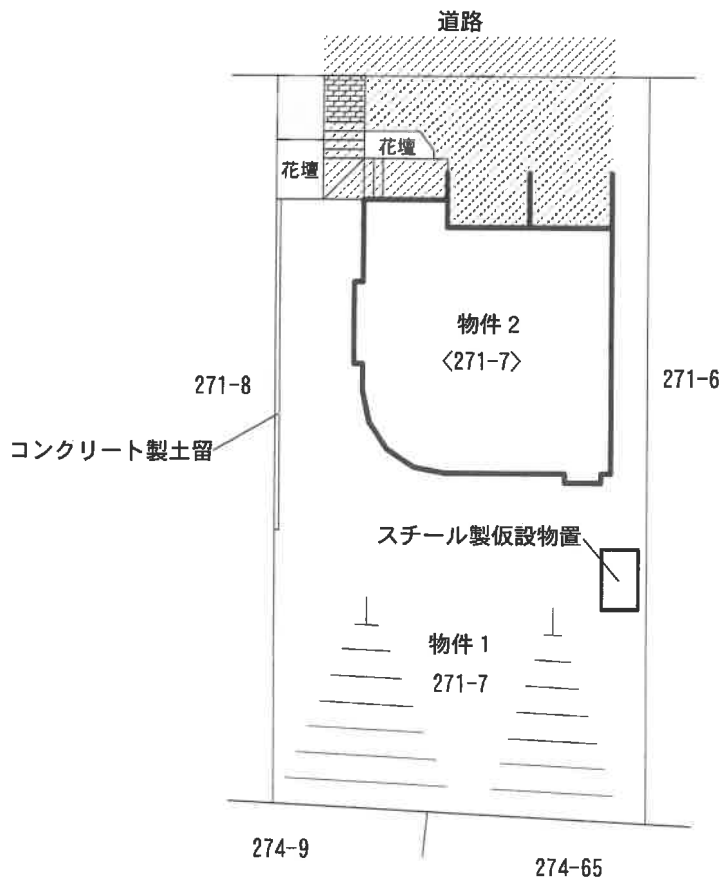
縮尺 1/250


申請人

縮尺 1/500


※ 原図を70%縮小

土地建物位置関係図



※  : インターロッキング舗装部分

※  : アスファルト舗装部分

※  : ロードヒーティング敷設部分

※ 積雪下につき、舗装部分等については関係者聴取等に基づく

建物間取図 (間取略図)

