

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

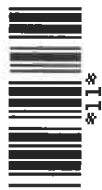
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月 4日から 令和 7年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 4月23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 7年 4月21日から 令和 7年 4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 7年 3月21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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	15,960,000 12,768,000	一括	3,192,000	73,020	18,496
1	5,490,000				
2	10,470,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市清田区清田十条三丁目  
地 番 353番975  
地 目 宅地  
地 積 227.65平方メートル
- 2 所 在 札幌市清田区清田十条三丁目 353番地975  
家屋 番号 353番975  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 61.76平方メートル  
2階 59.95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。

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 7年 1月23日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

---

---

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   | 札幌市清田区清田十条三丁目          |             |  |
|   | 地 番   | 353番975                |             |  |
|   | 地 目   | 宅地                     |             |  |
|   | 地 積   | 227.65平方メートル           |             |  |
| 2 | 所 在   | 札幌市清田区清田十条三丁目 353番地975 |             |  |
|   | 家屋 番号 | 353番975                |             |  |
|   | 種 類   | 居宅                     |             |  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺2階建          |             |  |
|   | 床 面 積 | 1階                     | 61.76平方メートル |  |
|   |       | 2階                     | 59.95平方メートル |  |



令和 6年(ケ)第 97号

令和 6年11月 6日受理

令和 6年12月11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



## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 札幌市清田区清田十条三丁目                    |
|   | 地 番   | 353番975                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 227.65平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 札幌市清田区清田十条三丁目 353番地975           |
|   | 家屋 番号 | 353番975                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 61.76平方メートル<br>2階 59.95平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	札幌市清田区清田10条3丁目3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:													
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td><td>種類</td></tr> <tr><td>構造</td></tr> <tr><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: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )</td> <td style="padding-left: 10px;">第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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	<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  
( 2 枚目)

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"/> 一部（ ）
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（ <input checked="" type="checkbox"/> A（占有者） <input type="checkbox"/> （ ））の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨	
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29年 1月ころ
最初の契約日	平成29年 1月ころ
契約等期間	平成29年 1月ころから <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 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	「関係人の陳述等」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  
（ 3 枚目）

## 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、境界石は4か所が確認された。
- 2 目的土地は、ほぼ平坦であり、北東側隣地（353番974土地）とは約0.9メートル高位に、北西側隣地（353番970土地）とは約0.3メートル高位に、南西側隣地（353番976土地）とは約0.8メートル低位に、南東側道路とは等高に接面している。  
なお、北東側隣地との境界付近に所有者所有のコンクリート土留めが設置されている。
- 3 南側部分がアスファルト舗装されている。

### ■ 建物関係

- 1 居間のインターホンが外され、穴（約0.1メートル）が開いている。また、玄関ホールにドアノブを衝突させた際の穴（約0.15メートル）が開いている。
- 2 脱衣室の床が汚損している。
- 3 2階各室の天井と内壁の境目にカビと思われる汚損が、また、内壁に汚損及び損傷がある。
- 4 洋室4の内壁に穴（約0.1メートル）の穴が開いている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

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</p>	<p>私は、所有者の妻である。所有者とは別居中であり、所有者は、平成29年1月ころに目的建物を出て行った。所有者が出て行った後は、私と家族が目的建物に期間の定めなく、無償で住んでいる。所有者からは、そのことに異論を言って来たことはない。</p>

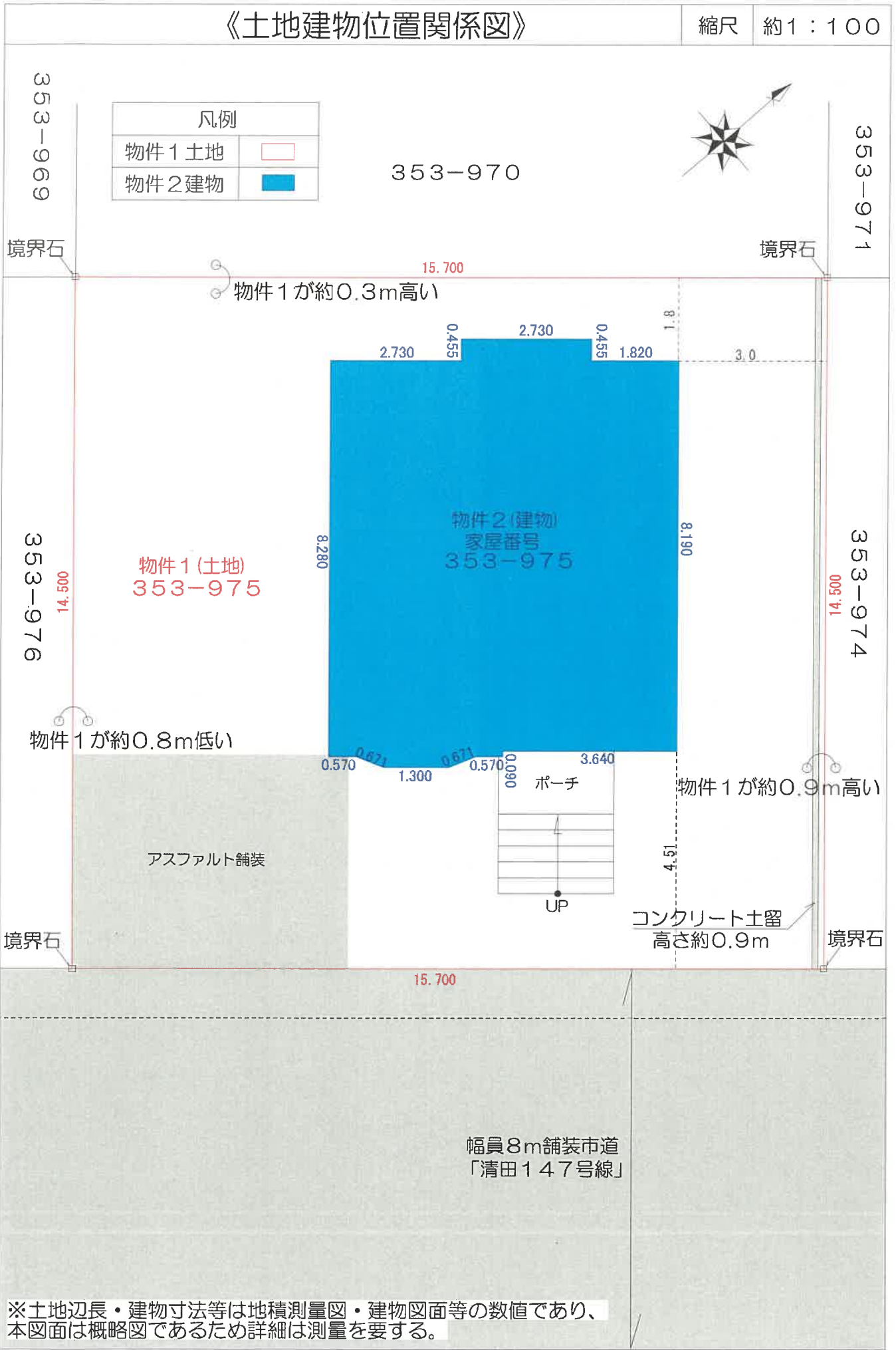
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月 7日(木) 12:00— 12:30	物件所在地	占有調査, Aに面談, 外部調査, 写真撮影
6年11月27日(水) 11:00— 11:05	(電話)	Aから聴取
6年11月28日(木) 14:30— 15:15	物件所在地	立入調査, Aに面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
6年12月10日(火) 10:15— 10:20	(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( ) : — :		
(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。  <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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)

《土地建物位置関係図》

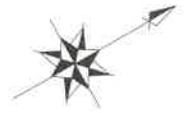
縮尺 約1:100



# 建物間取図

凡例	
登記部分	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>

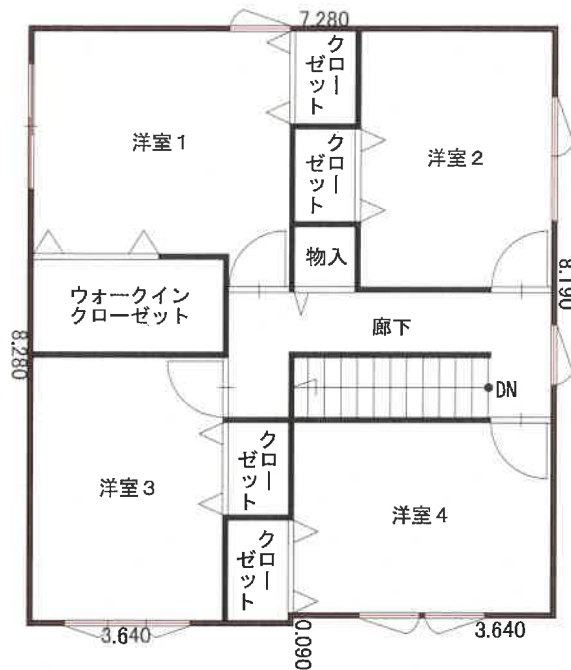
## 【物件 2】



1 階



2 階



※本件間取図は概略図であり、  
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100



全景(東側から撮影)



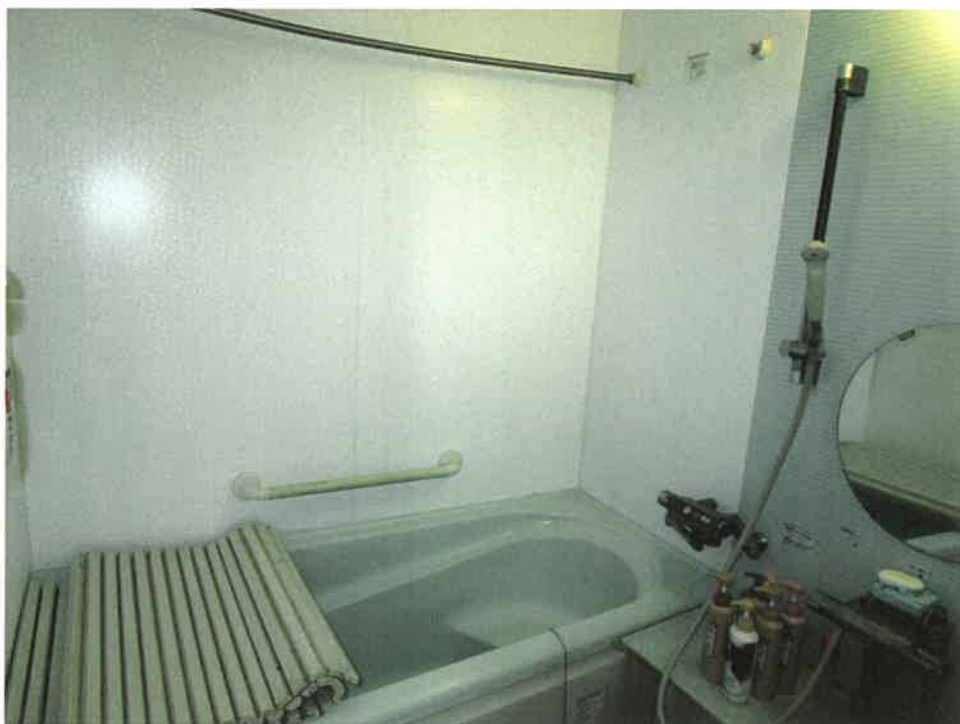
居間, 食堂



台所



浴室



1階洋室



洋室1



洋室2



洋室3



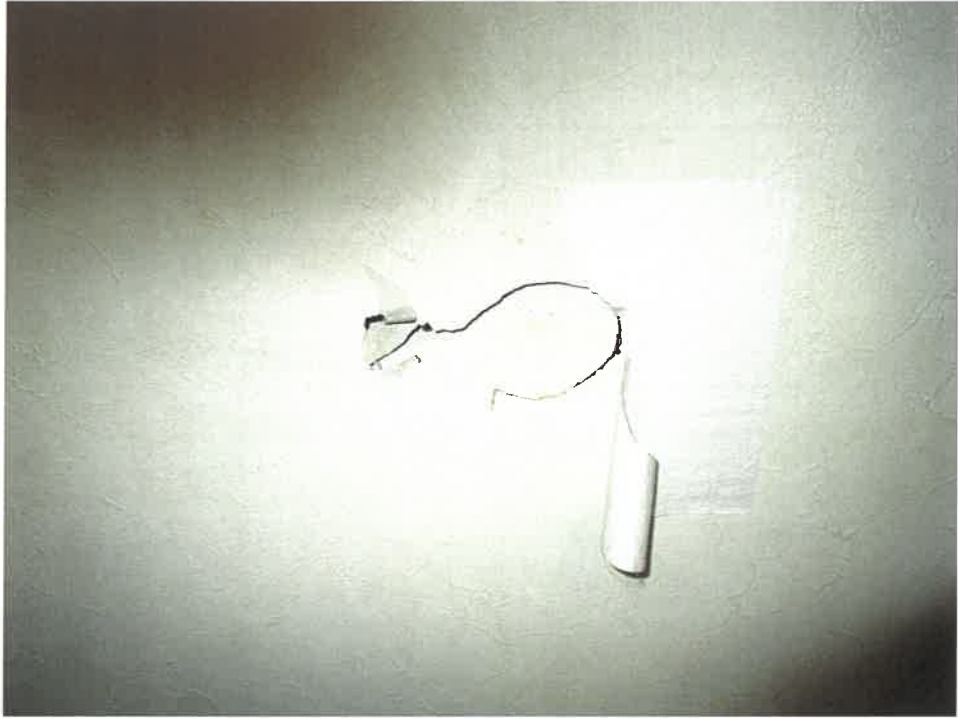
洋室4及び内壁の穴



居間のインターフォンを外した痕の穴



玄関ホールの穴



令和6年(ケ)第97号  
令和6年11月28日現地調査  
令和6年12月2日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
奥 村 篤 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,490,000円
物件2 (建物)	金 10,470,000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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	札幌市清田区清田10条3丁目 353番975 宅地 227.65㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市清田区清田10条3丁目 353番地 975 353番975 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 61.76㎡ 2階 59.95㎡	同左
番号	特記事項		

#### 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	地下鉄東豊線「福住」駅の南東方・道路距離約6.6Km 最寄バス停「ヒルズガーデン北」（北海道中央バス）の南東方・道路距離約150m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	清田区の郊外に造成された住宅団地「ヒルズガーデン」内に存し、戸建住宅が整然と建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。 当該住宅団地の近くにJR駅・地下鉄駅がなく、交通利便性が劣る。また、徒歩圏内には大型スーパー等もなく、商業利便性にも劣る地域である。	
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	なし
	その他の規制	戸建住環境保全地区（容積率：専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%）、北側傾斜高度地区、清田南第1地区地区計画（主な制限：敷地面積の最低限度：180㎡。外壁の後退距離1.5m。建築物の高さの最高限度9m）、宅地造成工事規制区域、景観計画区域、居住系市街地  (詳細は札幌市都市計画課等まで)
画地条件	間口約16m・奥行約15m、ほぼ正方形の中間画地である。 地域一帯は北東方へ下り緩傾斜しているが雛壇状の造成団地であり、画地内は概ね平坦に造成されている。 また、目的物件の周辺の地盤については火山山麓地と見込まれ、液状化しにくい地盤と思われる。なお、詳細は別途地質調査等を要する。	
接面道路の状況	南東側 幅員8m舗装市道「清田147号線」(建築基準法第42条1項1号該当)。 当該市道と、物件2の建物の玄関付近から物件1のアスファルト舗装部分にかけては、概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 物件1は北東側隣地より約0.9m高く、北西側隣地より約0.3m高く、南西側隣地より約0.8m低くなっている。 また、周囲は戸建住宅が建ち並んでいる。	
供給処理施設	上水道	あり（物件2の建物に接続されている。）
	ガス配管	引込み可（物件2はオール電化住宅であるとのこと。）
	下水道	あり（物件2の建物に接続されている。）

## 特記事項

(各物件の設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。)

### ・アスファルト舗装

目的土地の南側にアスファルト舗装が施されている。但し、アスファルト舗装については、老朽化・損耗等により特に経済的価値は認められない。

### ・土壌汚染の可能性

目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。

なお、札幌市環境局の資料によれば、過去～現在まで目的土地周辺には水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。

よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。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。

### ・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。

また目的土地について現地調査したところ、物件2の建物及び舗装、コンクリート土留等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。

### ・位置関係等

目的土地の周囲4か所に境界標を確認できた。目的土地については、境界石を基に、建物図面、道路台帳図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したところ概ね公図のとおりと思われるが、正確な範囲・位置等は実測を要する。

### ・災害等の危険性について

北海道士砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道士砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。また、札幌市の浸水ハザードマップによれば、目的物件は浸水想定区域に指定されていない。詳細は札幌市ホームページ「札幌市浸水ハザードマップ」等を要確認のこと。

## 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（登記簿記載）：平成20年11月25日新築。 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 天 井：ビニールクロス貼、石膏ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：給排水設備、電気設備、電気温水器等 その他：IHクッキングヒーター
床面積（現況）	1階 61.76㎡ 2階 59.95㎡ 延べ 121.71㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK
品 等	総 合 平成中期の戸建て住宅であり、総合的な品等は普通程度。 使用資材 中品等の建材を採用している。 施 工 平成中期の施工であり、施工の質は現在に比べやや劣ると判定した。
保守管理の状態	建物内部の汚損等が目立ち、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、占有者及びその家族が居住している。なお、占有状況等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階居間：インターホンが外され、穴（約0.1m）が開いている。</li> <li>・1階玄関ホール：ドアノブが衝突して生じた穴（約0.15m）がある。</li> <li>・1階脱衣室：床が汚損している。</li> <li>・2階各室天井：天井と内壁の境目にカビと思われる汚損が発生しており、補修を要すると思われる。</li> <li>・2階各室：内壁に汚損、損傷が多数見られ、補修を要すると思われる。</li> <li>・2階洋室4：内壁に穴（約0.1m）が開いている。</li> <li>・建物全体的には経年相応の汚損、損耗等が見られる。</li> <li>・建築確認関係（確認申請：平成20年8月6日。番号：第66080号。完了検査・検査済証の交付：平成20年12月3日。番号：第1320号。～札幌市建築指導部の資料による。）</li> </ul>

## 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	60,500	1.00	227.65	0.95	13,084,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、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：概ね標準的・・・±0%

個別格差率合計～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-5%と査定した。

#### (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	121.71	0.32	9,737,000

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。

耐用年数法

観察減価

経済的残存耐用年数9年/経済的耐用年数25年 × (1-0.10) ≒ 0.32

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	13,084,000	0.40	法定地上権	5,234,000

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×カ
1	13,084,000	-5,234,000	/	1.00	0.70	—	5,490,000
2	9,737,000	+5,234,000	/	1.00	0.70	—	10,470,000
一括価格 (合計)							15,960,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、建物の補修を要する可能性、種々のリスクによる減価要因はあるものの、一定の需要が見込まれる札幌市内の戸建て住宅であることの増価要因と相殺されると判断し、市場性修正率として1.00を乗じた。

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）：なし。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌清田-16）

所 在：札幌市清田区清田6条2丁目210番331外  
「清田6条2-16-19」

価 格：60,500円／㎡

位 置：地下鉄東豊線「福住」駅の南東方、道路距離約4.5kmに位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：247㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側8.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）

地 域 の 概 要：住宅、アパートが建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 7,398,600円

物件2 4,265,900円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写（A3→A4縮小）
- 5 建物図面写（A3→A4縮小）
- 6 道路台帳図（写）
- 7 上水道台帳図（写）
- 8 下水道台帳図（写）
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

# 位置図



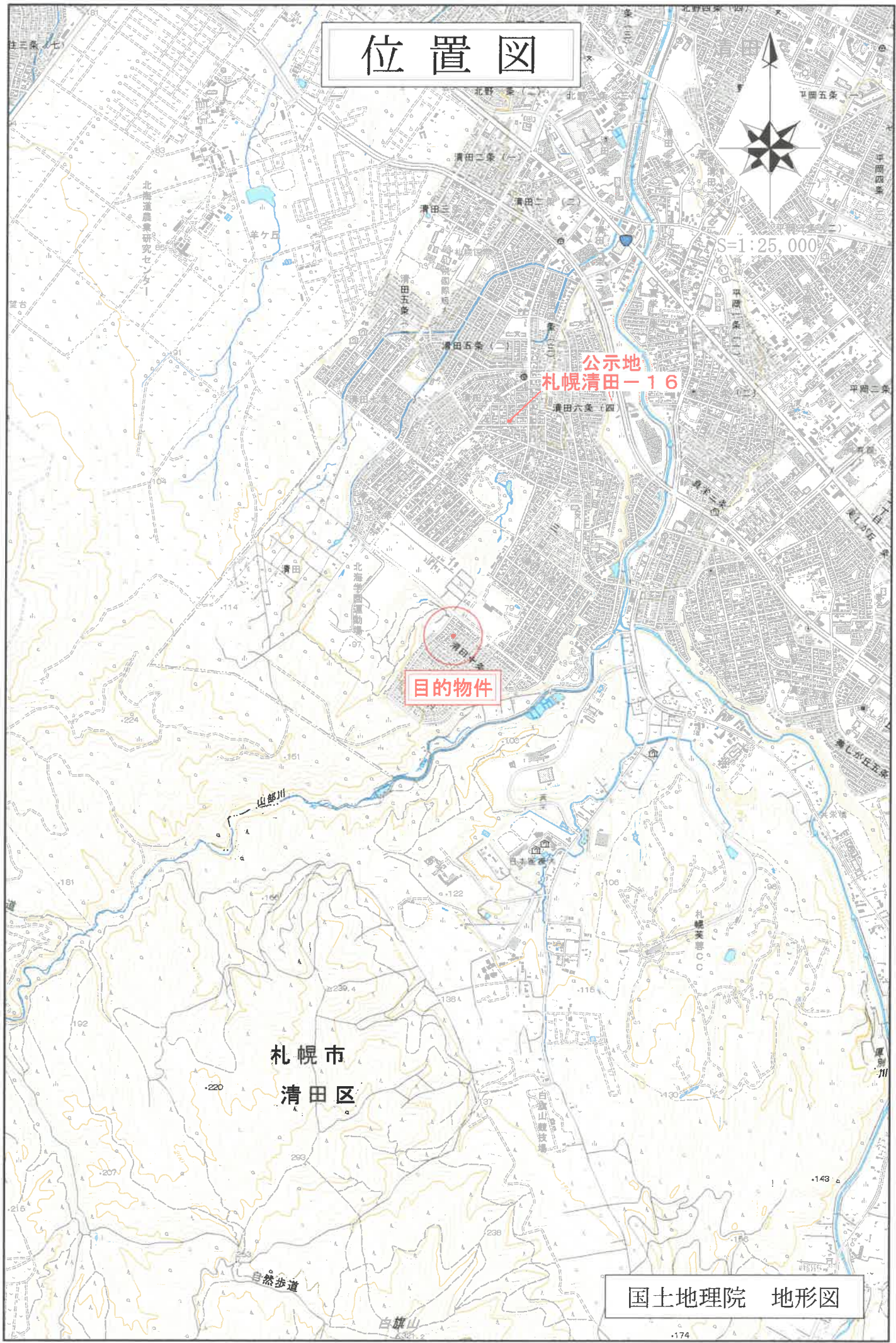
S=1:25,000

公示地  
札幌清田-16

目的物件

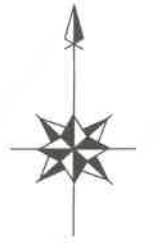
札幌市  
清田区

国土地理院 地形図

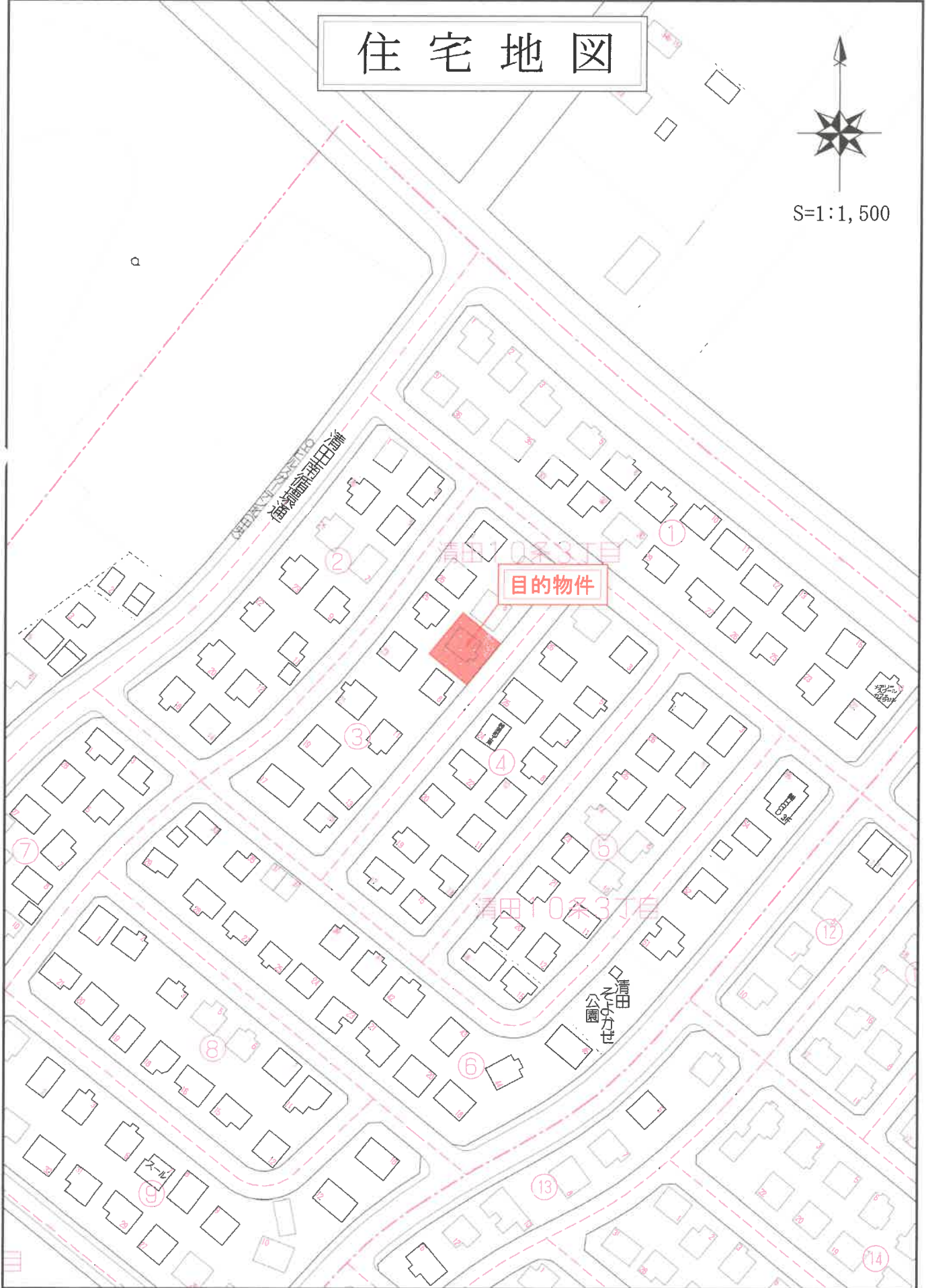




# 住宅地図



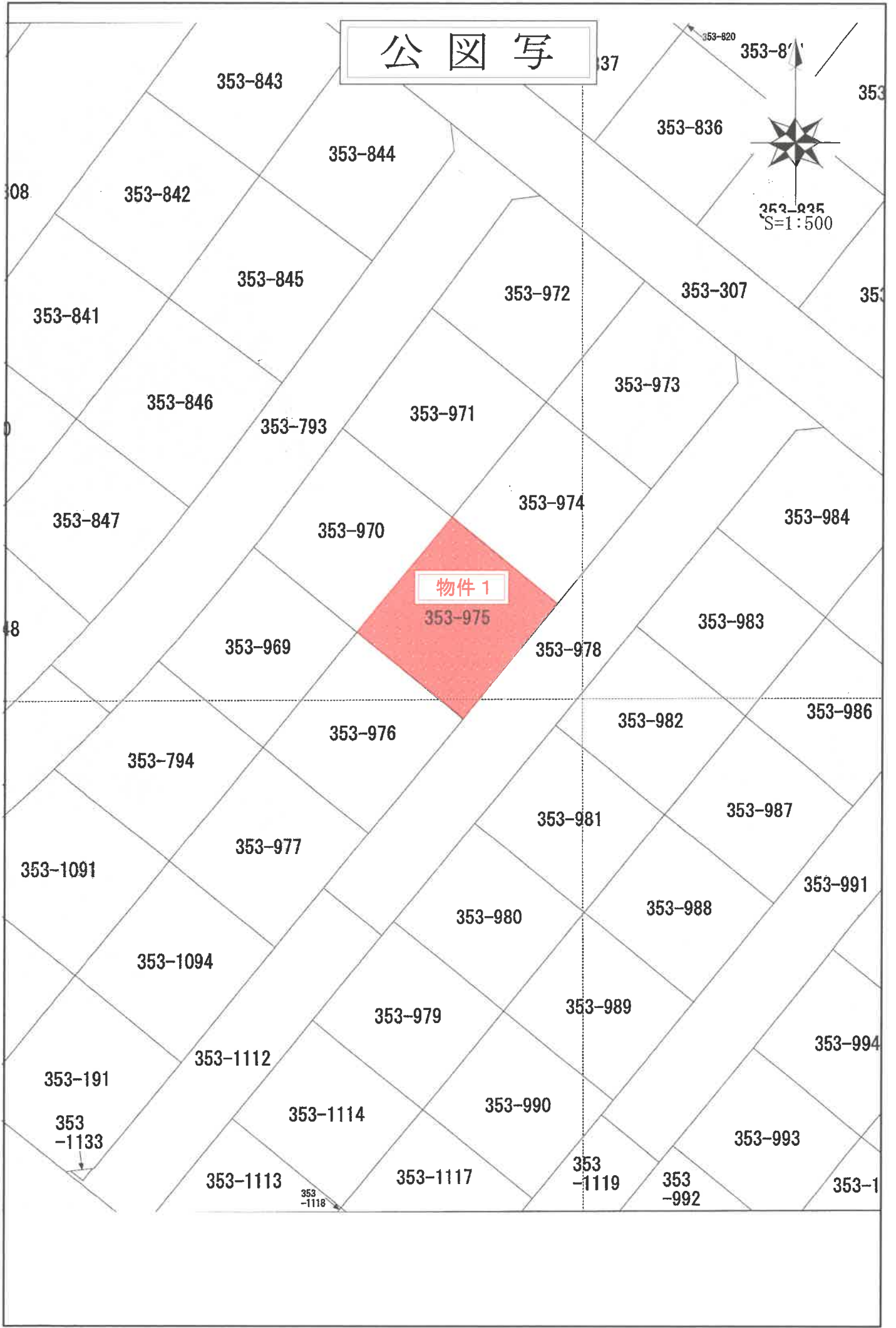
S=1:1,500



60 m

1:1500

写図公



登記年月日：平成15年7月31日

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。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年9月19日 東京法務局

登記官

土地積測量  
所在

地番 353-794, 353-969  
353-795, 353-1007

札幌市清田区清田 清田10条3丁目

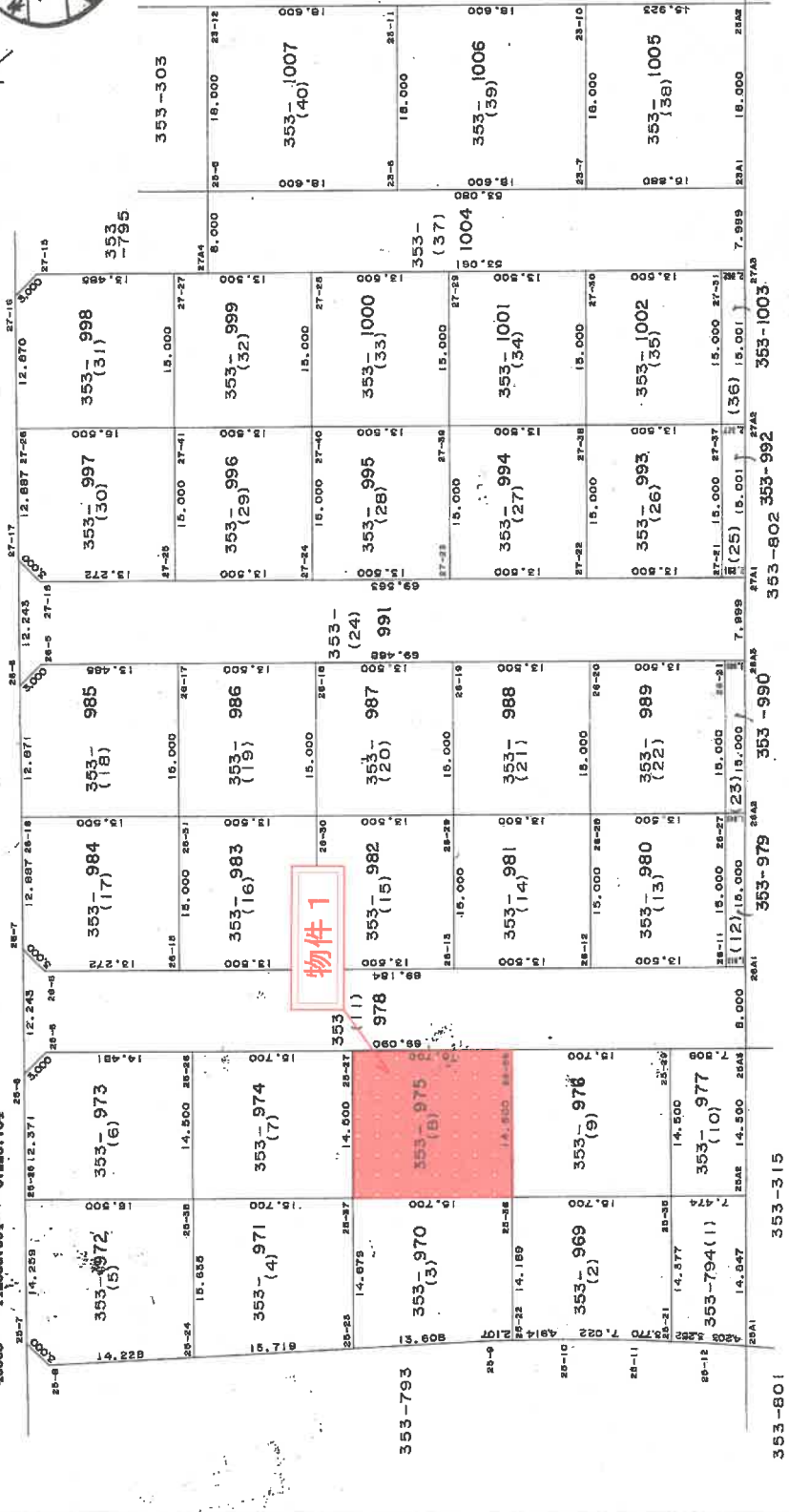
土地の所在

地図番号	種別	境界線の種類及び境界線の記号又は点名	
B-167 (1)(2)	既設	23-5, 23-12, 26-6 ~ 25-12, 26-5 ~ 26-6, 27-13 ~ 27-18	
-168 (5)(6)	新設	23-6, 23-7, 23-10, 23-11, 25-21 ~ 25-29, 25-35 ~ 35-27-31, 27-37 ~ 27-41	
与点の種類	イ. 公共基準点	ロ. 図根点	ハ. 登記基準点
【旧測地系】			
与点の成果	点名	Y	補翼
38828	-114951.89		一等三角点
40803	-113147.215		札幌市公共基準点
	-112555.804		
			353-307

1/5



地図書人 総



官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(札幌市地家屋調査士会用紙)

(平成15年 6月25日作製)

A3 → A4 縮小

地図整理番号：M78221

(1/5)

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。

(札幌法務局商出登録所管轄)

令和6年9月19日 東京法務局

登記簿

(札幌土地家屋調査士会用紙)

(平成15年 6月 25日作製)

作製者

官公署証明番号 平成 年 月 日

申請人

縮尺 1/

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
種類	コンクリート柵	013610	
既設			
新設			
与点の種類	イ. 公共基準点	ロ. 図板点	ハ. 登記基準点
			ニ.

【旧測量簿】

地番 (5) 353-792

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25-24	-112956.698	-66865.939	-3.575	405827.345350		
25-8	-112947.288	-66857.440	11.476	-1286183.077088		
25-7	-112946.814	-66854.463	14.058	-1587807.717012		
25-25	-112955.888	-66843.382	0.598	-67547.821024		
25-36	-112968.831	-66853.865	-22.557	2548233.409467		
			面積積	522.339693		
			地積	261.16		m <sup>2</sup>

地番 (6) 353-973

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25-39	-112966.631	-66853.865	0.716	80885.539796		
25-25	-112955.888	-66843.382	20.096	-2269961.526548		
25-6	-112963.674	-66833.789	9.915	-1120034.827710		
25-5	-112966.609	-66833.487	-8.897	1005064.365123		
25-26	-112977.843	-66842.666	-20.398	2304522.041514		
			面積積	475.593475		
			地積	237.79		m <sup>2</sup>

地番 (7) 353-974

地番 NO	Xn	Yn	面積	地積
15.700	x	14.500	227.650000	227.65

地番 (8) 353-975

地番 NO	Xn	Yn	面積	地積
15.700	x	14.500	227.650000	227.65

地番 (9) 353-976

地番 NO	Xn	Yn	面積	地積
15.700	x	14.500	227.650000	227.65

地番 (10) 353-977

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25A2	-113010.778	-66888.534	-6.428	726435.280984		
25-35	-113005.006	-66883.788	15.946	-1801977.825876		
25-29	-113014.217	-66872.588	6.428	-726455.386876		
25A3	-113020.016	-66877.358	-15.946	1802217.175136		
			面積積	217.243568		
			地積	108.621784		m <sup>2</sup>

物件 1

土地積測 所在図



番 353-794 353-969 353-1007

土地の所在 札幌市清田区清田10条3丁目

8911 m<sup>2</sup>

座標表

地番 (1) 353-794

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25A1	-113001.319	-66899.978	-8.533	954240.255027		
25-12	-112998.287	-66897.087	5.089	-575048.282545		
25-21	-112995.872	-66894.889	13.281	-1500698.176032		
25-35	-113005.006	-66883.788	6.355	-718146.813150		
25A2	-113010.778	-66888.534	-16.192	1829870.517376		
			面積積	217.500698		
			地積	108.750349		m <sup>2</sup>

地番 (2) 353-969

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25-21	-112998.287	-66894.889	-8.578	969278.590016		
25-10	-112987.714	-66887.382	7.062	-787957.081526		
25-11	-112987.714	-66887.382	7.594	-859028.700116		
25-22	-112983.867	-66884.770	14.015	-1583468.896005		
25-36	-112992.881	-66873.812	0.984	-11184.994904		
25-35	-113005.006	-66883.788	-21.077	2381806.511462		
			面積積	445.428927		
			地積	222.7144635		m <sup>2</sup>

地番 (3) 353-970

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25-22	-112983.867	-66884.770	-9.647	1089955.364949		
25-9	-112982.217	-66885.459	9.441	-1066865.110697		
25-23	-112971.304	-66878.329	19.621	-2216609.955784		
25-37	-112980.756	-66863.838	1.517	-171391.806882		
25-36	-112992.881	-66873.812	-20.932	2365166.865082		
			面積積	455.476708		
			地積	227.7383540		m <sup>2</sup>

地番 (4) 353-971

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	面積	地積
25-23	-112971.304	-66878.329	-2.101	237332.709704		
25-24	-112958.698	-66865.329	21.464	-2424545.493872		
25-38	-112968.631	-66853.865	2.101	-237347.093731		
25-37	-112966.756	-66863.838	-21.464	2426018.946784		
			面積積	478.068685		
			地積	239.5344425		m <sup>2</sup>

A3 → A4 縮小

登記年月日：平成20年11月28日

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。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和6年9月19日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M78222

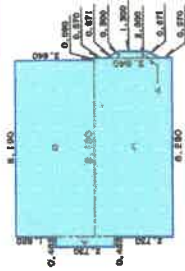
# 各階平面図400021

# 建物図面

家屋番号	353-975
建物の所在	札幌市清田区清田10条3丁目353番地975

物件2

1階

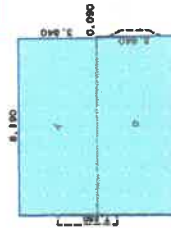


求積表

イ	2,730 X 0.455	=	1,242,150
ロ	3,640 X 8,190	=	29,811,600
ハ	3,640 X 8,280	=	30,139,200
	= (2,500 + 1,300) X 0.300 X 1/2	=	0.570,000
合計			61,762,950
床面積			61.76㎡

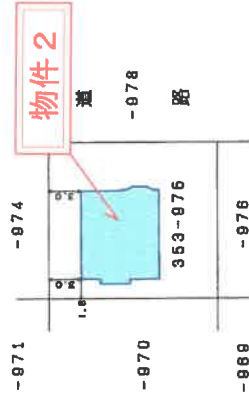
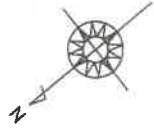
物件2

2階



求積表

イ	3,640 X 8,190	=	29,811,600
ロ	3,640 X 8,280	=	30,139,200
合計			59,950,800
床面積			59.95㎡



A3 → A4 縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人 (札幌土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

# 道路台帳図(写)



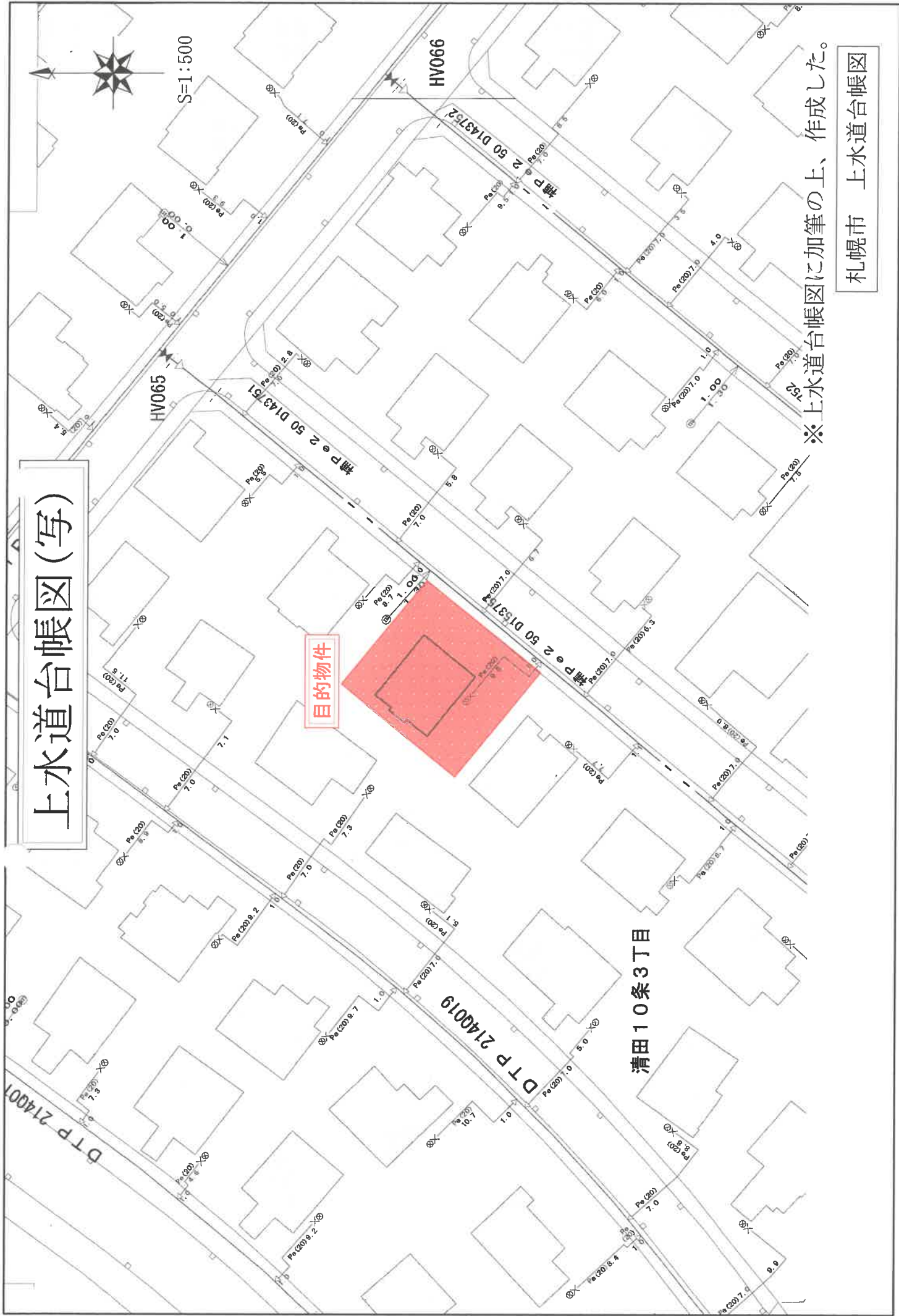
S=1:500



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 道路台帳図

# 上水道台帳図(写)



※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 上水道台帳図

# 下水道台帳図(写)

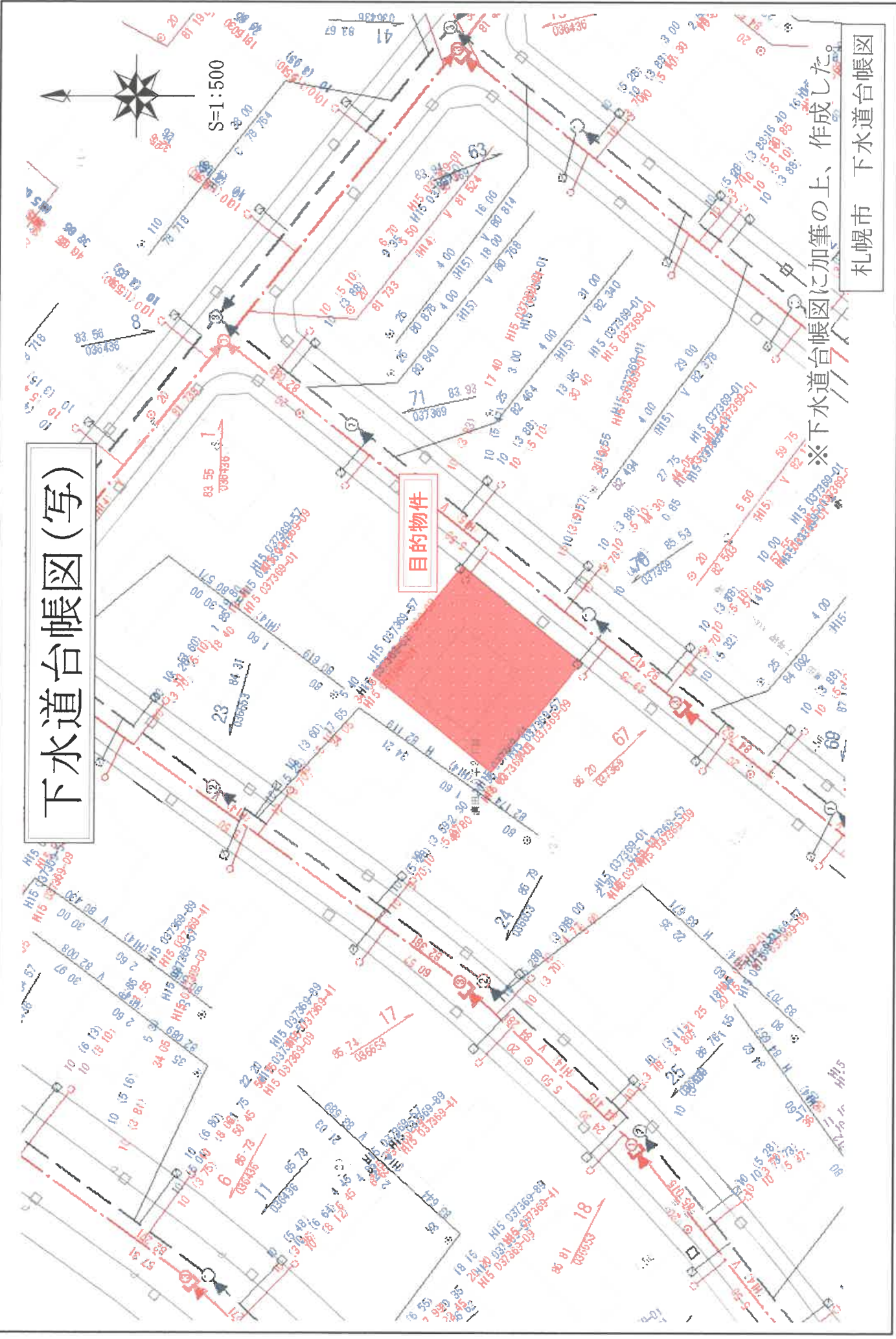
S=1:500



目的物件

※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

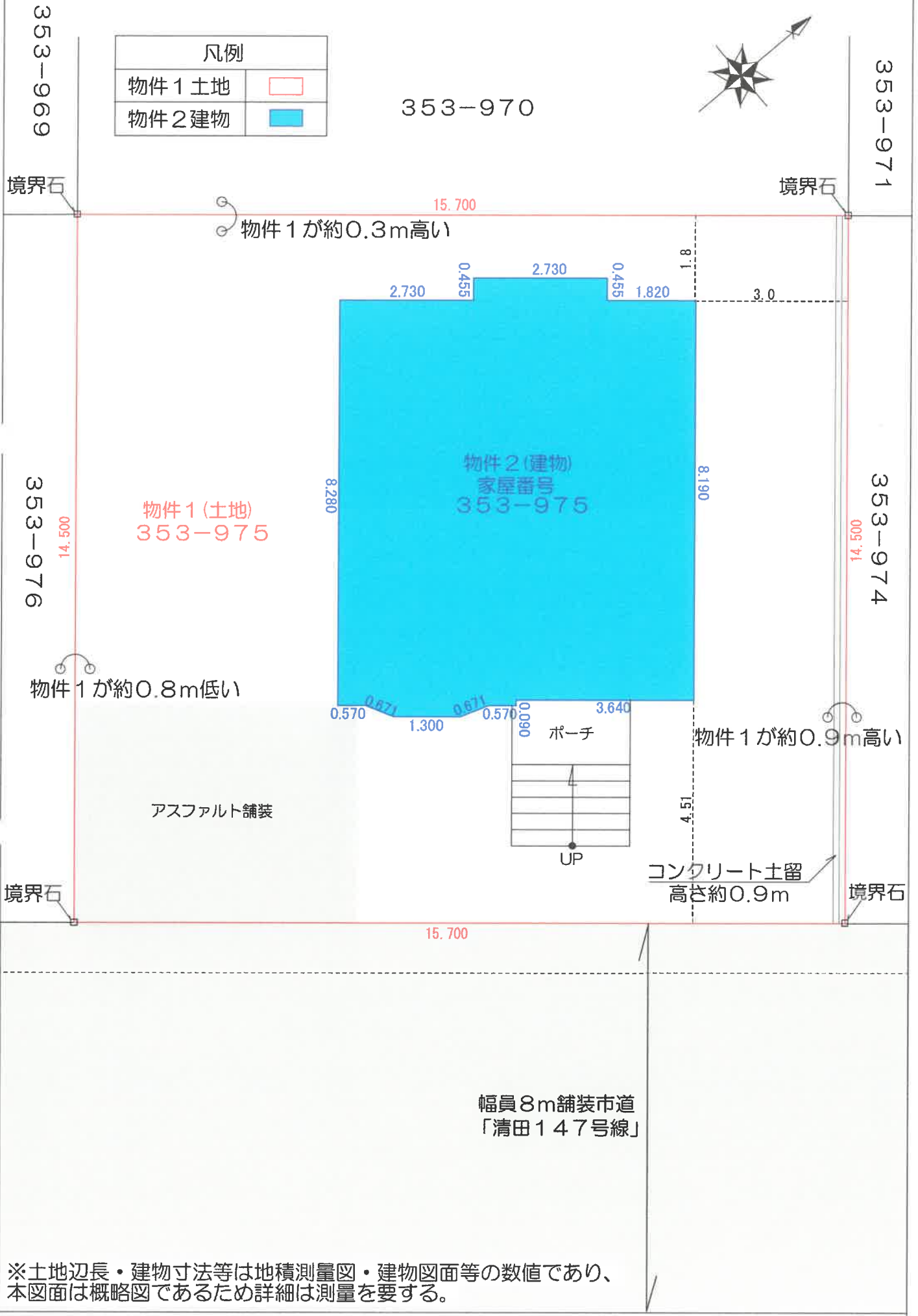
札幌市 下水道台帳図





# 《土地建物位置関係図》

縮尺 約1：100



# 建物間取図

凡例

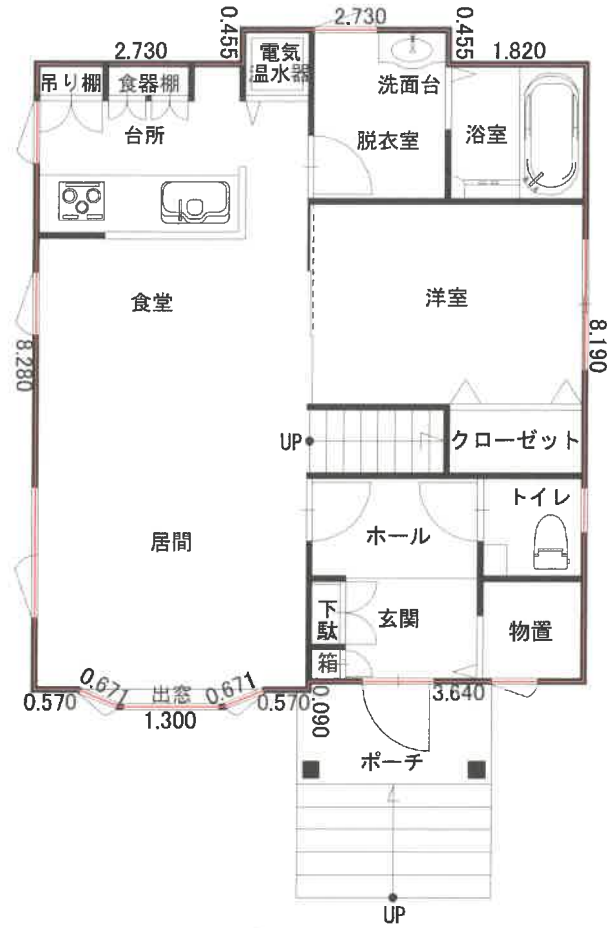
登記部分



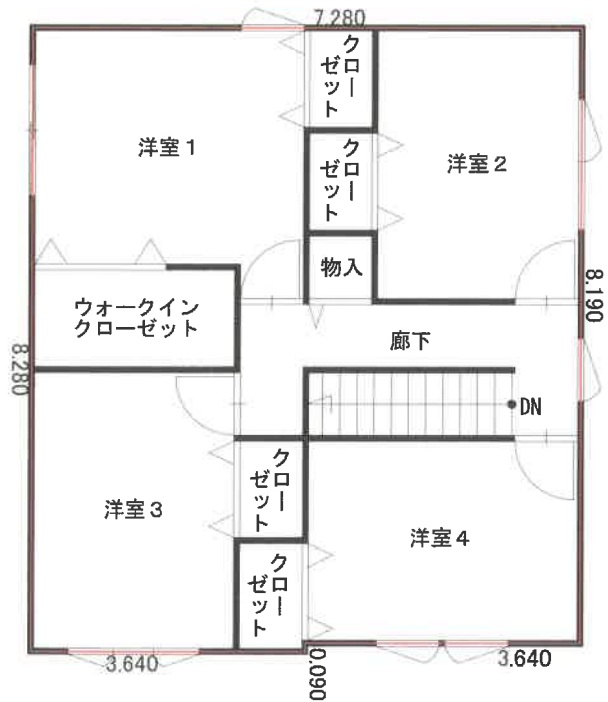
## 【物件 2】



### 1 階



### 2 階



※本件間取図は概略図であり、  
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100