

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 横山和弘

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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	820,000 656,000	一括	164,000	36,741	9,193
1	590,000				
2	230,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 札幌市南区南沢六条三丁目
地 番 1812番239
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル
共有者 A 持分2分の1

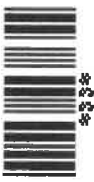
2 所 在 札幌市南区南沢六条三丁目 1812番地239
家屋 番号 1812番239
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 36.43平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約77.77平方メートル
2階 約36.43平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 ブロック造陸屋根地下1階建
床 面 積 16.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1



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30日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 札幌市南区南沢六条三丁目
地 番 1812番239
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 札幌市南区南沢六条三丁目 1812番地239
家屋 番号 1812番239
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 36.43平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約77.77平方メートル
2階 約36.43平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 ブロック造陸屋根地下1階建
床 面 積 16.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和 6年(又)第70号
令和 6年10月23日受理
令和 6年11月29日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
・執行官 田中孝文 (印)

(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 札幌市南区南沢六条三丁目
地 番 1812番239
地 目 宅地
地 積 185.12平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 札幌市南区南沢六条三丁目 1812番地239
家屋 番号 1812番239
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.87平方メートル
2階 36.43平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 ブロック造陸屋根地下1階建
床 面 積 16.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市南区南沢六条三丁目6番24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(A、売却対象外持分権者B) <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」及び「関係人の陳述等」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約77.77平方メートル 2階 36.43平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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(A) <input 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 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」及び「関係人の陳述等」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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 物件1の土地の境界標等については、北側の境界標等を除く三隅の境界標等を確認することができた。確認することができた境界標等及び法務局備付けの地図に準ずる図面の写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。

ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。

2 物件1の土地は、東側から南側にかけてある市道に、約2メートルから約1.6メートル程度高位で接しており、北東側の隣接地（地番 1812番240）とは、約1.7メートル程度高位で接している。

また、物件1の土地は、北西側の隣接地（地番 1812番239）とは、約0.5メートル程度低位で、南西側の隣接地とは、約0.7メートル程度低位で接している。

なお、画地面についても、高低差が見られる土地である。

3 物件1の土地の東側から南側の境界線付近には、鉄筋コンクリート造りの擁壁が設置されているが、平成30年に発生した北海道胆振東部地震により、その表層部分が剥離し、内部の鉄筋が見えるような状態となっている箇所がある。

なお、この擁壁の上部には、鉄製のフェンスが設置されている。

4 物件1の土地の南西側にある樹木の枝の一部が同地の東側から南側にある市道に越境していると思われるが、具体的な状況については、専門家による調査を要する。

5 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。

6 物件1の土地は、債務者であるAがその共有持分2分の1を、同人の妹であるBが売却対象外共有持分2分の1を、それぞれ有しているが、AとBが兄妹であることもあって、同地の利用に関して特に取り決め等はないとのことである。

■ 物件2について

1 物件2の建物の暖房設備は、床暖房機能を有する灯油を燃料とするストーブによるが、Aによると、同ストーブは壊れており、使用することができないとのことである。

2 物件2の建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるが、Aによると、同ボイラーも壊れており、使用することができないとのことである。

3 物件の建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガステーブルによる。

4 物件2の建物の和室2の南西側には、広縁（約4.9平方メートル）が増築されている。

5 物件2の建物の居間の東側のドアに歪みがあり、同ドアの開閉に難がある。

6 物件2の建物の台所の床面の一部にたわみがある。

7 物件2の附属建物である車庫のシャッター部分の一部が腐食しており、歪みも見られる。

8 物件2の建物の北東側には、A及びBが共有すると思われるスチール製仮設物置1（約8.1平方メートル）及びスチール製仮設物置2（約3.52平方メートル）がそれぞれ建っているが、スチール製仮設物置1の出入口の引き戸のガラスが破損しており、スチール製仮設物置2の出入口の引き戸にも歪みがある。

9 Aによると、平成26年以前に、物件2の建物内で小型犬1匹を飼育していたことがあるとのことである。

10 物件2の建物は、汚損及び摩耗が目立つ状況にある。

11 物件2の建物は、債務者であるAがその共有持分2分の1を、同人の妹であるBが売却対象外共有持分2分の1を、それぞれ有しているが、AとBが兄妹であることもあって、同建物の利用に関して特に取り決め等はないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者)	<p>1 私は、本件の債務者で、物件1の土地及び物件2の建物の共有持分権者です。同地及び同建物の売却対象外持分権者は、私の妹です。</p> <p>私は、同地及び同建物の売却対象外持分権者である妹から、同地及び同建物を私が単独で使用するについて承諾を得ていますが、それに関する書面は、特に作成していません。</p> <p>2 物件1の土地の境界標等については、北側以外の境界標等を確認することができたようですが、私は、同地の四隅に境界標等が設置されているかどうか分かりません。</p> <p>3 物件1の土地と市道の境界線付近には、鉄筋コンクリート造りの擁壁が設置されているのですが、この擁壁の表層部分の一部は、平成30年に発生した北海道胆振東部地震によって剥離し、現在、鉄筋部分が露出している箇所があります。</p> <p>4 物件2の建物の暖房設備は、灯油を燃料とする床暖房機能があるストーブなのですが、同ストーブは、壊れているので使用することができません。</p> <p>また、同建物の給湯設備は、灯油を燃料とする給湯用ボイラーによるものですが、これも令和2年ころに壊れてしまい、使用することができません。</p> <p>なお、同建物の調理設備は、LPガスを燃料とするガステーブルによるものです。</p> <p>5 物件2の建物の北東側には、スチール製の仮設物置が2棟建っているのですが、これらの物置は、私の父母が存命中から建っているものようですから、同建物の売却対象外持分権者である私の妹と私が共有するものになると思います。</p> <p>6 私は、平成26年以前に、物件2の建物内で小型犬1匹を飼育していたことがあります。</p>

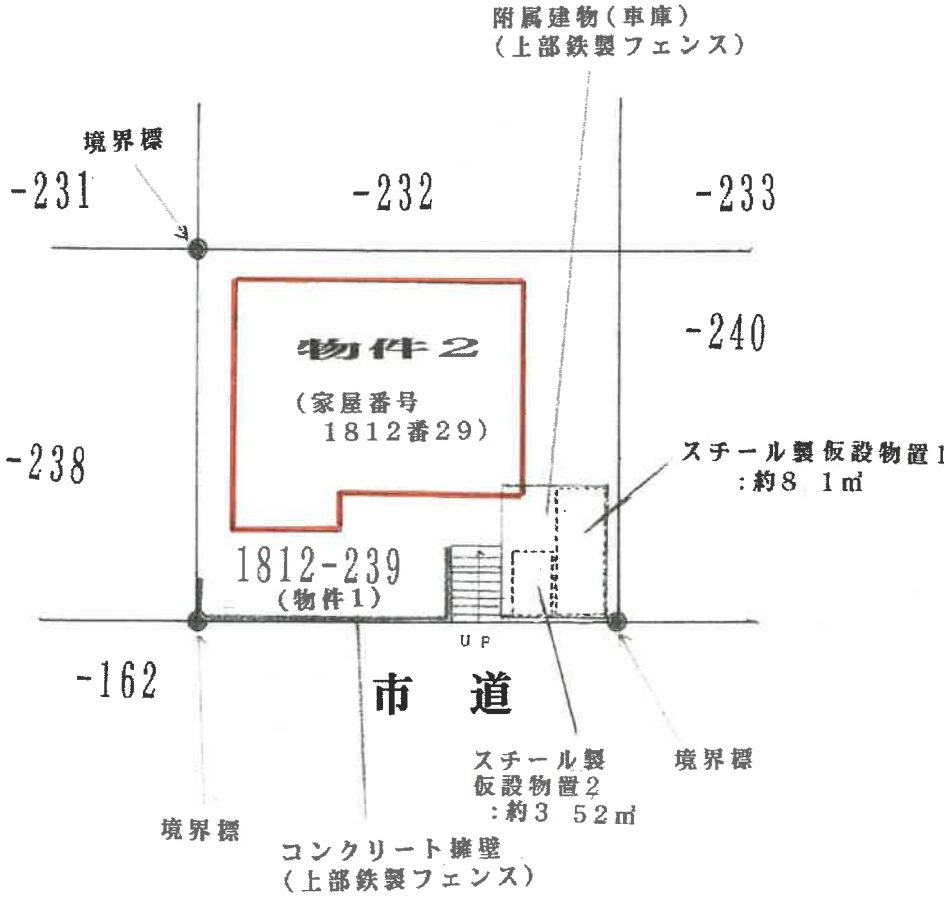
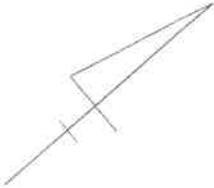
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月23日(水)	郵便	A及びBに対し占有状況等に関する照会書を送付
6年10月23日(水) 14:55 - 15:15	札幌市南部市税事務所 (札幌市豊平区平岸5条8 丁目2番10号)	建物間取図の調査
6年10月24日(木) 13:00 - 13:15	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、Aから事情聴取
6年11月6日(水)	郵便	Aに対し立入調査への協力依頼文書を送付
6年11月8日(金) 10:50 - 11:05	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影
6年11月12日(火) 13:50 - 15:00	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、Aから事情聴取、評価人を同行
6年11月25日(月) 14:05 - 14:15	インターネット (当庁)	登記情報閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
<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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月12日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 なお、占有者が抵抗する可能性があったことから、立会人Cを立ち合わせた上、現況調査を実施した。</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

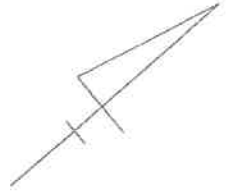
土地建物位置関係図

1 : 250

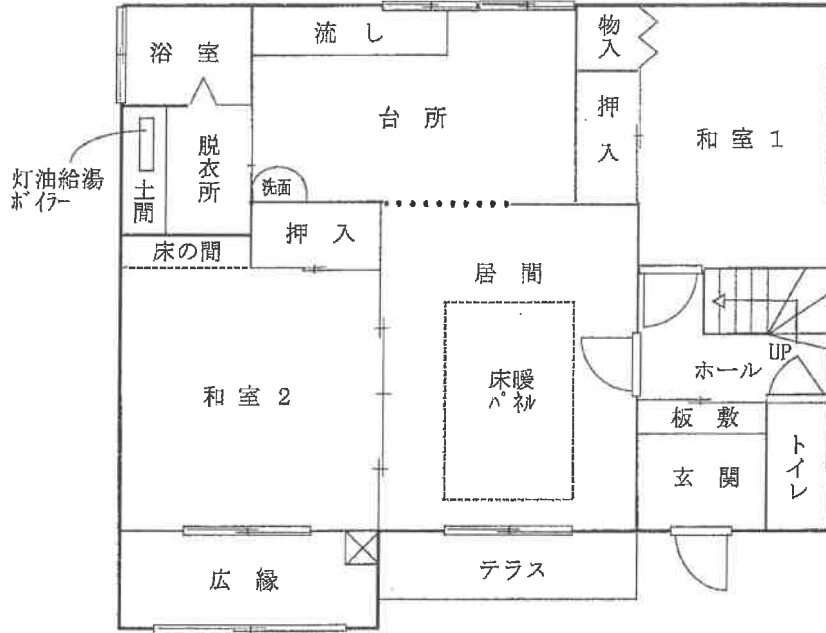


建物間取図

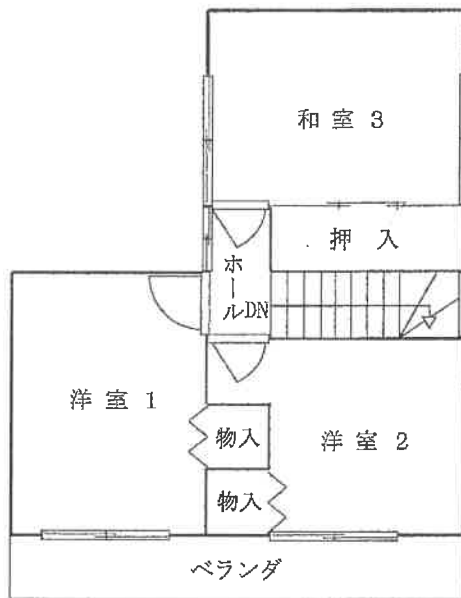
1 : 100



1 階



2 階



(7 枚目)

1

建物外観



2

居間



(8 枚目)

3

台所



4

浴室



(9 枚目)

5

スチール製仮設物置1



6

スチール製仮設物置2



(10 枚目)

7

市道との境界線付近の擁壁の 損傷状況



8

物件1の土地上の樹木の枝の 越境状況



令和6年(又)第70号
令和6年11月12日 現地調査
令和6年11月25日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

第1 評価額

一 括 価 格	
金 820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 590,000 円
物件2(建物)	金 230,000 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の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番地目地積	札幌市南区南沢6条3丁目 1812番239 宅地 185.12㎡ 持分2分の1	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	札幌市南区南沢6条3丁目1812番地239 1812番239 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.87㎡ 2階 36.43㎡ 1 車庫 ブロック造陸屋根地下1階建 16.48㎡ 持分2分の1	床面積：1階 約77.77㎡ 2階 36.43㎡ ※増築による。

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「真駒内」駅の西方・道路距離約5.9km、最寄交通機関たるじょうてつバス「南沢4条3丁目」停留所の北西方・道路距離約550mに位置している。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は山裾の丘陵地に形成された戸建住宅を主とした一般住宅地域である。	
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 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 北側斜線高度地区、宅地造成工事規制区域、戸建住環境保全地区、景観計画区域、緑保全創出地域(居住系市街地)
画地条件	規模：185.12㎡ 形状：長方形 地勢：概ね平坦(但し、画地内高低差あり)	
接面道路の状況	以下の街路に接面した中間画地である。 南東側：約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されている(別添・建物配置図のとおり)。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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。 本件土地の南東部のコンクリート擁壁の表層一部が剥離して崩落しており、内部の鉄筋が見える状態にある。なお、剥離は平成30年に発生した北海道胆振東部地震によるものであるとのことである。 本件土地の附属建物立地部を除く部分は接面道路より約1.6～2mほど高く、画地内高低差がある。 南西側にある樹木の枝の一部が接面市道に越境していると思われるが、正確には専門家の調査を要する。 	

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)：昭和52年4月20日新築、昭和52年11月 日不詳増築。 経 過 年 数：47年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：モルタル仕上げ 内 壁：プリント合板等 天 井：石膏化粧ボード等 床：フローパネル・タタミ等 設 備：電気・水道・水洗トイレ・灯油給湯ボイラー・床暖パネル等 その他：特になし
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は約114.20㎡。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり(5LDK)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・他にスチール製仮設物置1：約8.1㎡(引戸のガラス損傷)、スチール製仮設物置2：約3.52㎡(ドアに歪みあり)があるが、本件所有者の所有である。 ・本件建物の内装は全体的に傷み・汚れが目立つ状態にある。 ・本件建物の灯油給湯ボイラーは故障しており、浴室・流しなどの給湯関係は利用不能である。 ・本件建物の居間にある床暖パネルは、熱源であるストーブが故障しており、利用できない。 ・居間の入口ドアに歪みがあり、開閉に支障があるとのことである。 ・1階台所の床面の一部に撓みがある。 ・平成26年以前に本件建物内で小型犬1匹を飼育していたことがあるとのことである。 ・附属建物(車庫)のシャッターが、一部錆びて歪んでいる。 ・本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。

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	22,000	0.85	185.12	0.85	2,942,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を22,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：コンクリート擁壁損傷－12%、画地内高低差－3%、計－15%。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価率を－15%と判断した。

(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。なお、仮設物置は建物価額に含めて評価した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属 建物 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ+エ=オ
2	150,000	114.20	0.04	50,000	735,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲30%

$$\frac{3}{3+47} \times (1-0.30) \doteq 0.04$$

エ 附属建物：附属建物については現況から見て、経済価値を50,000円と判断した。

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	2,942,000	0.10	敷地占有利益	294,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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)オ] 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	共有 持分 割合 エ	共有 持分 補正 オ	市場 性 修正 カ	競売 市場 修正 キ	その他の 控除減価 (敷金等) ク	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ ×キ×ク (万円未満切捨)
1	2,942,000	- 294,000	/	1/2	0.80	0.80	0.70	-	590,000
2	735,000	+ 294,000	-	1/2	0.80	0.80	0.70	-	230,000
一括価格(合計)									820,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 共有持分補正：共有持分割合に-20%の補正を行った。

カ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮した結果、築年次の古い建物及び敷地が共有持分で需要者が限定されることから、-20%の市場性修正率を計上した。

キ 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した。

ク その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格(札幌南-9)

所 在：札幌市南区南沢5条3丁目516番51
「南沢5条3-5-23」

価 格：26,000円/m²

位 置：地下鉄南北線「真駒内」駅の西方道路距離約5.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：201m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東10m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域

固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 2,869,300円

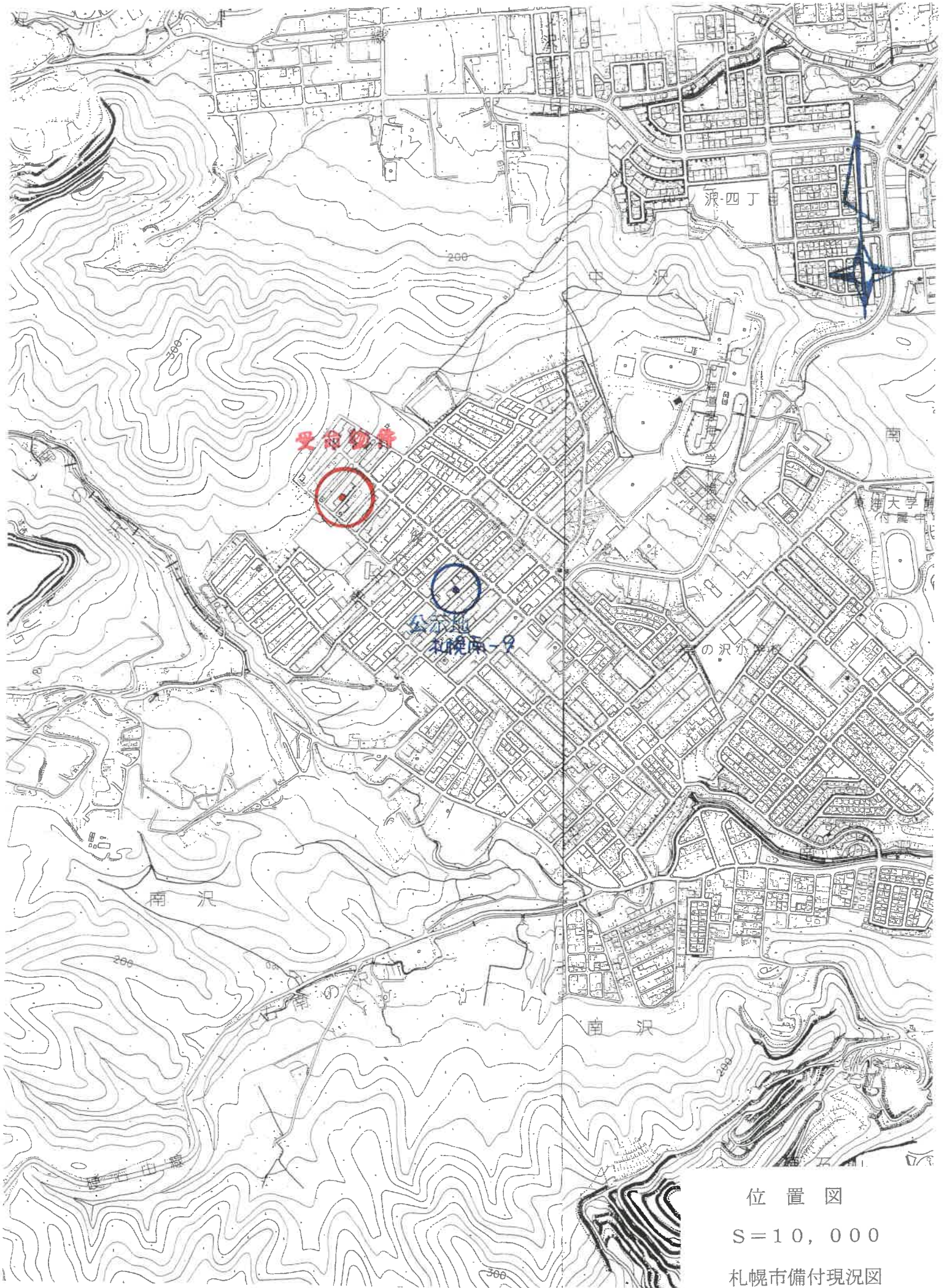
物件2 2,026,500円

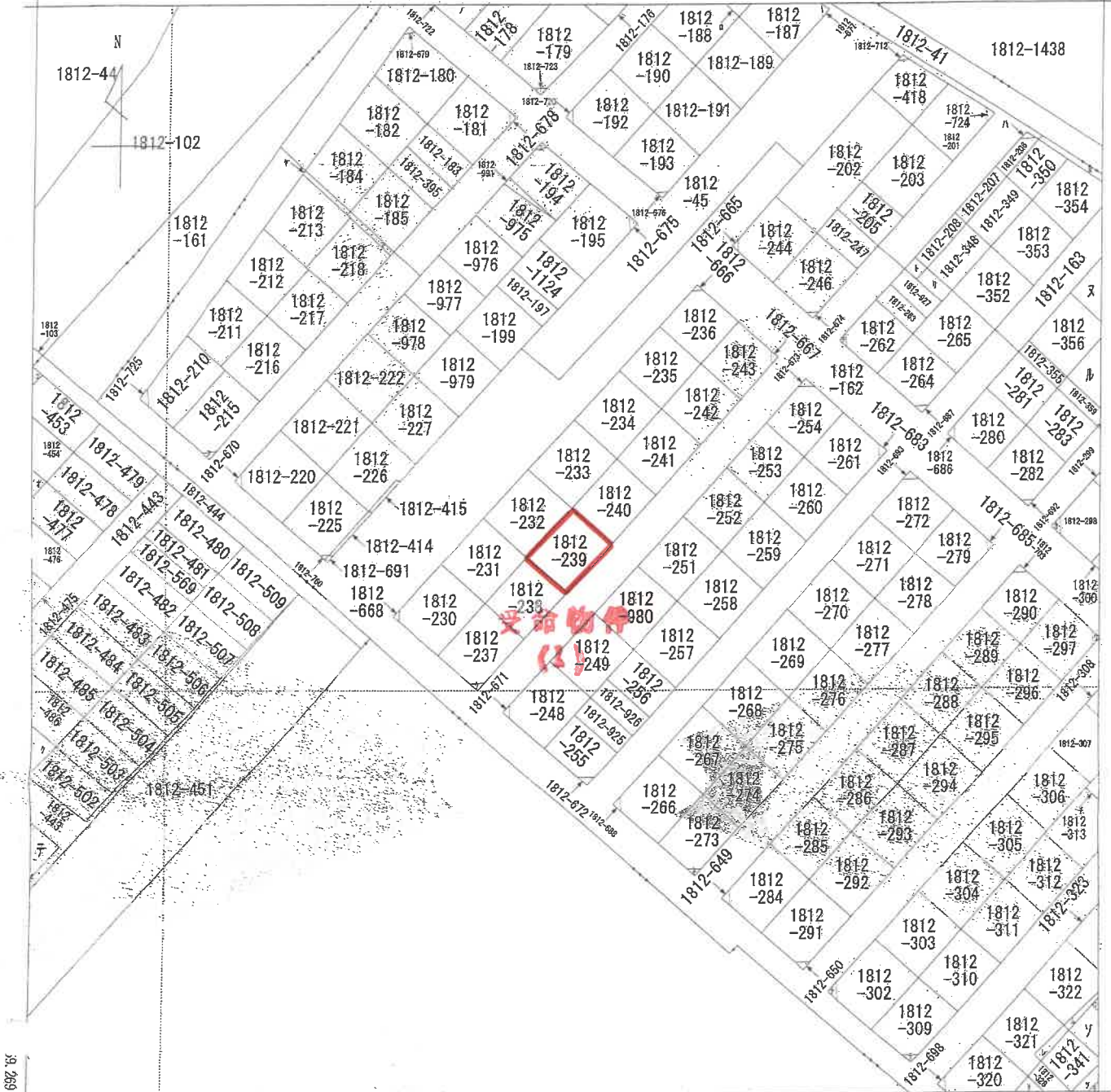
附属建物 157,500円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図等法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以 上





-76907.956 (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。

法務局備付図面写し



請求部	所在	札幌市南区南沢六条三丁目			地番	1812番239	
出方尺	1/1000	精度区分	座標系番号 は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和58年2月		備付年月日 (原図)		補記事項		
						種類 その他	

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6年9月9日

東京法務局中野出張所

登記官

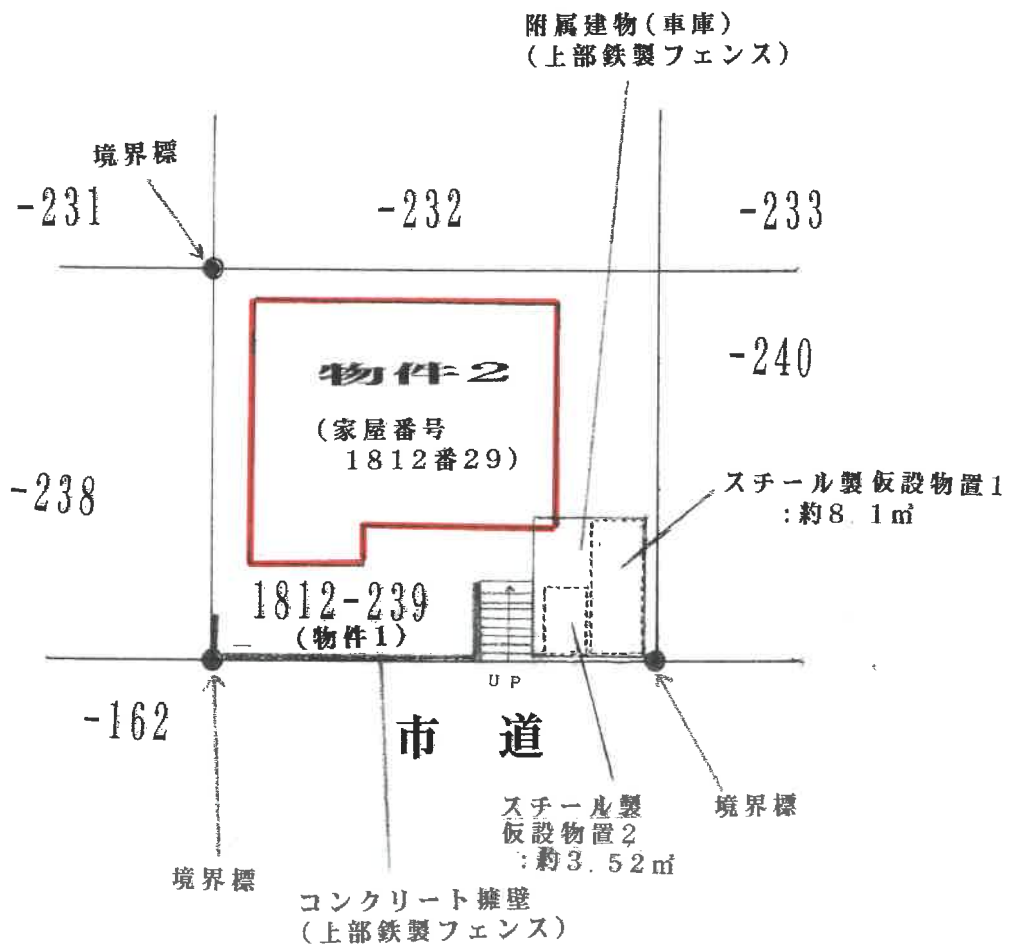
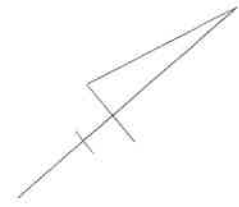
請求番号：32-1

(1/2)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

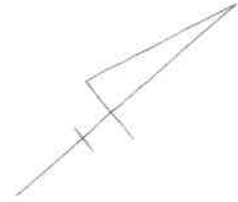
土地建物位置関係図

1 : 2 5 0

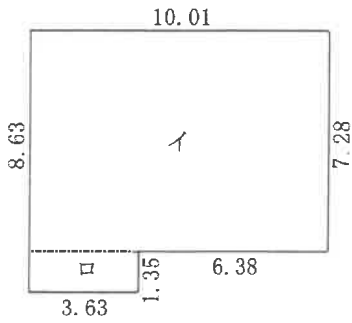


建物平面図

1 : 2 5 0



1 階



求積表

$$\text{イ} \quad 7.28 \times 10.01 = 72.8728$$

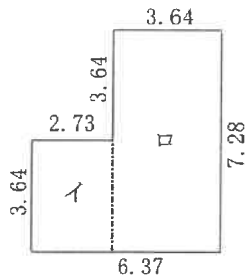
増築部分

$$\text{ロ} \quad 1.35 \times 3.63 = 4.9005$$

$$\text{合 計} \quad 77.7733$$

現況床面積 約 7 7 . 7 7 m²

2 階



求積表

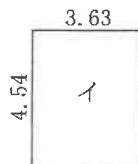
$$\text{イ} \quad 3.64 \times 2.73 = 9.9372$$

$$\text{ロ} \quad 7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

$$\text{合 計} \quad 36.4364$$

床面積 3 6 . 4 3 m²

附属建物
(符号1)



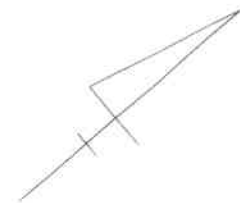
求積表

$$\text{イ} \quad 4.54 \times 3.63 = 16.4802$$

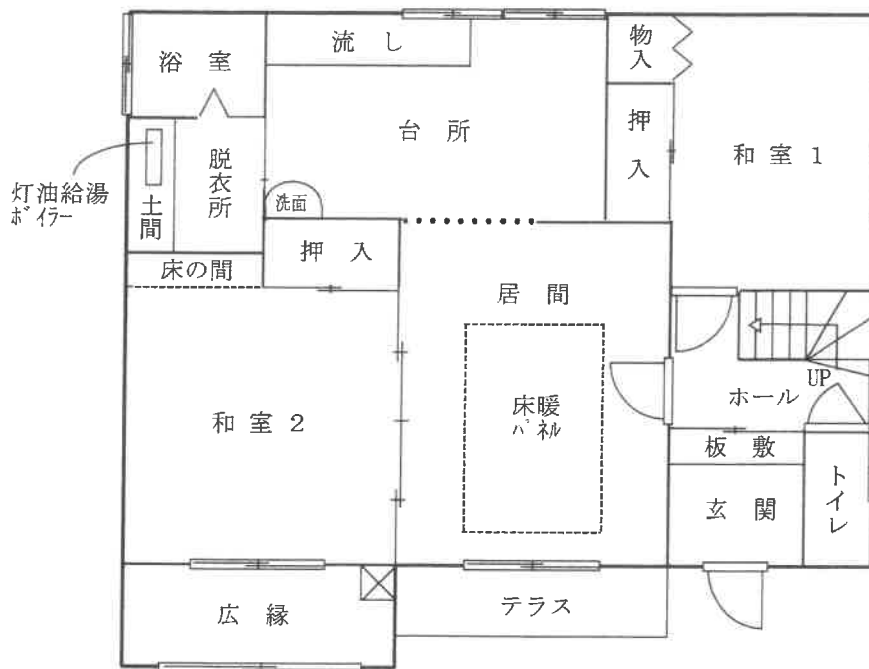
床面積 1 6 . 4 8 m²

建物間取図

1 : 100



1 階



2 階

