

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 目 録

1 所 在 札幌市北区北二十八条西九丁目 862番地75
家屋 番号 862番75
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.50平方メートル
2階 92.74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 7年 2月 7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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

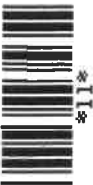
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番862番75、地積148平方メートル、所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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、BIT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	札幌市北区北二十八条西九丁目 862番地75		
家屋 番号	862番75		
種 類	居宅		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	89.50	平方メートル
	2階	92.74	平方メートル



令和 6年(ケ)第 106号
令和 6年11月26日受理
令和 7年 1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 札幌市北区北二十八条西九丁目 862番地75
家屋 番号 862番75
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 89.50平方メートル
2階 92.74平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市北区北28条西9丁目1番31号
建物	物件1
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"/> 主である建物 <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 ┌ 種類： ├ 構造： └ 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
専用地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	札幌市北区北28条西9丁目	
地番	862番75	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	148.00平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
■関係人(■A (建物所有者) B (目的外土地所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書等)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成4年2月14日ころ	
最初の契約等	契約日	平成4年2月14日ころ
	期間	平成4年2月14日ころから <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年2月13日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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3年7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和13年6月30日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金41,475円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金1,566,950円)	
特約等	保証金については、借借人が本件土地を明渡しても、賃貸人は保証金を返還しない。	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (年 月 日現在金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 執行官の意見のとおり <input checked="" type="checkbox"/> その他の事項のとおり	

(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

■建物関係（物件1）

- 1 本建物内部は、経年相当（平成4年7月22日新築）の劣化状況であった。特記事項は次のとおりである。
 - (1) 1階西側の玄関ホールの内壁にゴルフボール大の穴が開いている。
 - (2) 2階ベランダの窓ガラスにひび割れが見られた（建物間取図及び写真⑩参照）。
 - (3) 2階洋室の天井のクロスが大きく剥がれている（建物間取図及び写真⑪参照）。
 - (4) 2階内壁の上部にひび割れ（クラック）が多く見られた。
 - (5) 目視の範囲では、内壁や床にペットによる目立った引っ掻き傷等は見られなかった。
- 2 本建物外壁のサイディングボードの損傷等が著しい（写真⑫参照）。

■目的外土地の概況関係

- 1 積雪のため、本目的外土地の境界標等は確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 本目的外土地は、周囲の状況からは、おおむね平坦地であり、高低差はないものと推測される（土地建物位置関係図及び写真①②参照）。
- 3 本目的外土地は、北東側及び南東側で舗装市道に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本目的外土地の境界線付近に、建物所有者所有のコンクリートブロック塀が設置されている（土地建物位置関係図及び写真③参照）。

■執行官の意見

- 1 Aは平成13年9月3日相続により、本目的外土地の賃借人としての地位を、Bは令和元年9月12日相続により、本目的外土地の賃貸人としての地位を、それぞれ承継したものである。
- 2 平成4年2月14日付け土地賃貸借契約書の目的物の地番が「862番4」となっているが、法務局等での調査の結果、本目的外土地と同一であると判断した。
- 3 本目的外土地の賃貸借契約の内容については、関係人の陳述及び提出された契約書等を総合すると、3枚目記載のとおりとなるが、本件は旧借地法適用で非堅固建物とみなされることから、更新後の存続期間は、期間の定めがなければ「20年」となり、更新後の契約期間である現在の契約期間は、「平成29年2月14日から令和19年2月13日 20年間」となると思料する。

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>■ B (目的外土地所有者)</p>	<p>1 私は父から本目的外土地を相続し、現在Aに賃貸していることは間違いありません。</p> <p>2 Aは、令和5年の暮れころに引越しましたので、現在、本建物は空き家の状態です。</p> <p>3 地代については、現在も支払われています。Aとの土地賃貸借契約については解除していません。</p> <p>4 本目的外土地の最新の契約書（土地賃貸借契約の確認書）は所持していますが、その前の契約書等については探してみましたが、見つかりませんでした。その契約内容や更新関係については分かりません。</p> <p>5 現在のような状況であれば、私としては、本建物を解体し、更地にして返還をしてもらいたいと考えています。</p>
<p>■ A (所有者) C (所有者の娘)</p>	<p>1 本建物は、二世帯住宅として、令和5年12月ころまで使用していました。現在は、空き家となっています。</p> <p>2 本建物に住んでいて、特に不具合を感じることはありませんでした。</p> <p>3 2階の洋室は、壁を取り払い、一部屋にしています。</p> <p>4 2階洋室の天井のクロスが剥がれているのは、屋根からの水漏れが原因です。その後屋根を修理していますので、水漏れは、大丈夫と思われます。</p> <p>5 本建物は、1、2階とも床暖房となっています。</p> <p>6 以前、室内で小型犬を1匹飼っていたことがあります。</p> <p>7 本建物の敷地（目的外土地）はアスファルト舗装は施工されていません。</p> <p>8 境界付近に設置されているコンクリートブロック塀は、私の所有です。</p> <p>9 本目的外土地の賃貸借契約については、所持している平成4年2月14日付け土地賃貸借契約書がありますので、これを提出します。また、Bとの間で令和3年10月18日付けで土地賃貸借契約の確認書を作成したことも間違いありません。</p> <p>10 地代については、現在も支払っています。</p> <p style="text-align: right;">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

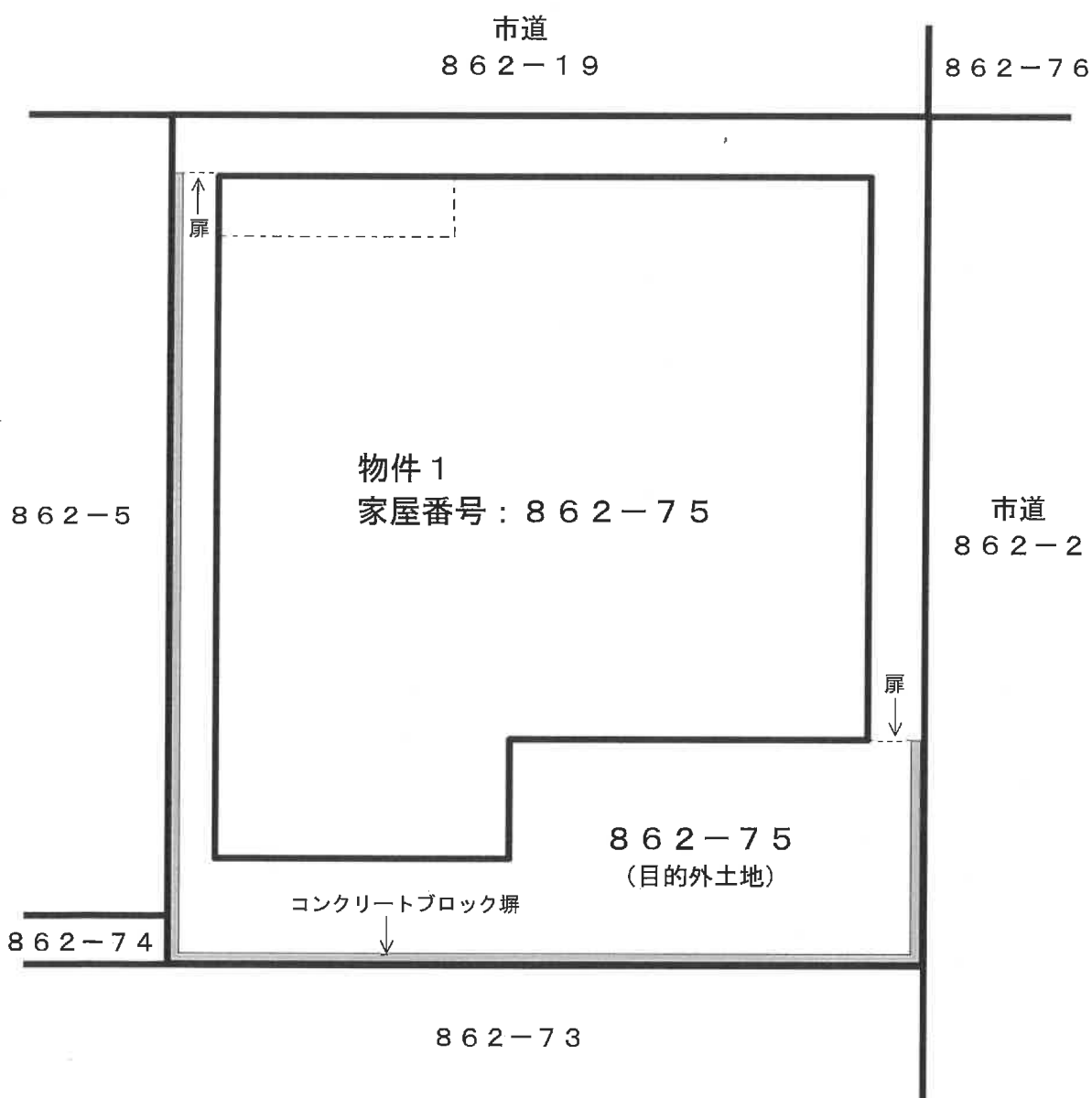
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月28日 (木) 10:40-10:55	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、事務連絡投函
6年11月28日 (木) 11:00-11:15	目的外土地所有者宅 (札幌市北区北28条 西9丁目)	Bと面談
6年12月13日 (金) : - :	当庁 (郵便)	Aあて事務連絡送付
6年12月19日 (木) : - :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
6年12月19日 (木) 10:45-12:00	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、評価人同行
7年1月6日 (月) 13:00-13:30	建物所有者宅 (札幌市西区八軒10 条東1丁目)	A、Cと面談
7年1月14日 (火) : - :	当庁(インターネット)	目的外土地の登記記録閲覧 (862-1)
7年1月14日 (火) 9:20-10:30	札幌法務局北出張所	目的外土地調査 (家屋番号862-75関係)
7年1月20日 (月) 12:40-13:00	札幌法務局北出張所	目的外土地調査 (862-4関係)

(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6年12月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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

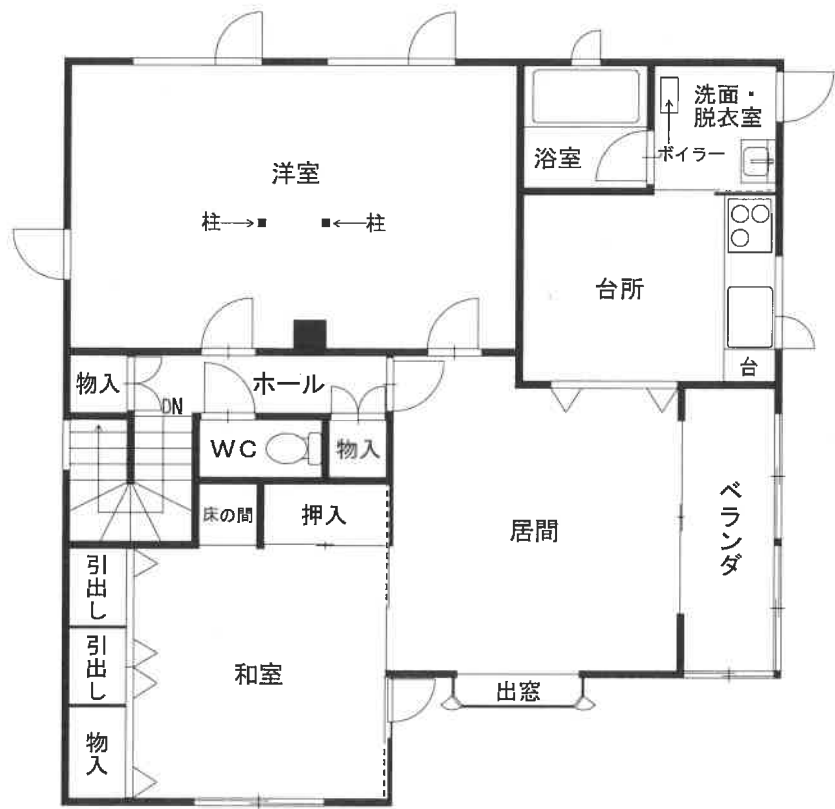
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階

①本物件の外観



②本物件の外観



③1階居間



④1階和室



⑤1階浴室



⑥2階和室



⑦2階洋室



⑧2階台所



⑨2階浴室



⑩2階ベランダ



⑪2階洋室の天井のクロスの剥がれ



⑫サイディングの損傷状況



令和6年(ケ)第106号
令和6年12月19日 現地調査
令和7年 1月30日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
竹 内 準

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 10,840,000円

物件1の評価額は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市北区北28条西9丁目 862番地75 862番75 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 89.50㎡ 2階 92.74㎡	同左
番号	特記事項		
	目的外土地には、コンクリートブロック塀があり、詳細は本文及び別添土地建物位置関係図を参照。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	地下鉄南北線「北24条」駅の北西方道路距離約1.2kmに位置し、北海道中央バス「北29条西9丁目」バス停の南東方道路距離約180mに位置する。	
付近の状況	準幹線道路沿いの商住混在地域である。車で数分の範囲に日用品店舗等があり、利便性は確保されている。格別の変動要因がないことから、暫くは現状の混在地域を維持していくものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第4種小売店舗地区、33m高度地区、景観計画区域、緑保全創出地域(居住系市街地)
画地条件	目的外土地は、間口約11.5m、奥行約12.9m、規模148.00㎡のほぼ長方形の角地である。画地内の地勢は、概ね平坦である。	
接面道路の状況	北東側が幅員約18.2mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、南東側が幅員約10.9mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に、各々概ね等高に接面する。	
土地の利用状況	物件1の建物(居宅)の敷地として利用されている。隣地は戸建住宅等が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	<p>① 土壤汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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。</p> <p>② 目的外土地は、埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区に存するが、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</p> <p>③ 積雪のため境界標は確認できなかった。このため、詳細については専門家による実測を要するものである。</p> <p>④ 本件土地の南側及び西側の境界付近に、建物所有者所有のコンクリートブロック塀が設置されている。</p>	

	<p>⑤目的外土地の概況は以下のとおり。</p> <p>所在：札幌市北区北28条西9丁目862番75</p> <p>地目：宅地</p> <p>地積：登記数量148.00㎡（契約数量44.77坪）</p> <p>所有者：B</p> <p>占有権原：賃借権（旧借地法における借地権）</p> <p>（詳細は別添「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）</p>
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主たる建物
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4年7月22日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備、床暖房等
床面積（現況）	延182.24㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：1階が1LDK+車庫、納戸、2階が2LDKの2世帯住宅である。別添「建物間取図」参照
品 等	中位
保守管理の状態	経年等に伴う損傷や老朽化が、建物全体に認められる。 特に目立つ箇所は以下のとおり。 ・1階西側の玄関ホールの内壁に穴がある。 ・1階居間のクロスに損傷がみられる。 ・2階ベランダの窓ガラスにひび割れがある。 ・2階洋室の天井のクロスが大きく剥がれている。 ・2階内壁の上部にひび割れ（クラック）が多くみられる。 ・外壁のサイディングの損傷等が著しい。 （詳細は執行官「現況調査報告書」参照）
建物の利用状況	執行官「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	①新築時において、建築確認申請はなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。 ②所有者の陳述及び現地調査等から床暖房設備があると推察される。 ③本件建物の電気設備、暖房設備、給湯設備及び給排水設備等の各種設備については、いずれも動作確認ができなかったため正常に作動するか不明である。 （詳細は別添「土地建物位置関係図」及び執行官「現況調査報告書」参照）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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
—	150,000	1.05	148.00	1.00	23,310,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ標準画地価格を150,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地 +5%

コンクリートブロック塀等の外構部分については標準画地価格に含めて査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない。

② 物件1（建物）

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求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 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
1	250,000	182.24	0.23	10,479,000

ウ 現価率（物件1）：（経済的残存耐用年数13年 / 経済的全耐用年数45年）
×（1－観察減価20%）≒ 23%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外土地の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

物件 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
—	23,310,000	0.50	借地権	11,655,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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 (万円未満切捨)
1	10,479,000	+11,655,000	1.0	0.7	0.7	1.0	10,840,000

イ 土地利用権等価格の加算

物件1の加算額は、目的外土地の土地利用権等価格である。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：取引市場における中古不動産の価格水準に加え、土地利用権付建物のみが本件の評価対象であること、名義書換料等が発生する可能性があること、現在空家であり各種設備が正常に作動するか不明であること等による需要の減退等を考量のうえ、市場性修正として0.7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、及び、本件の競売市場における市場性等を勘案のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格（札幌北－45）
所 在：札幌市北区北25条西8丁目22番216
「北25条西8－2－21」
価 格：171,000円/㎡
位 置：地下鉄南北線「北24条」駅の北西方道路距離約750mに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：301㎡
供給処理施設：水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路：東側7.3m市道に接面
用途指定等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、
指定容積率200%
地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

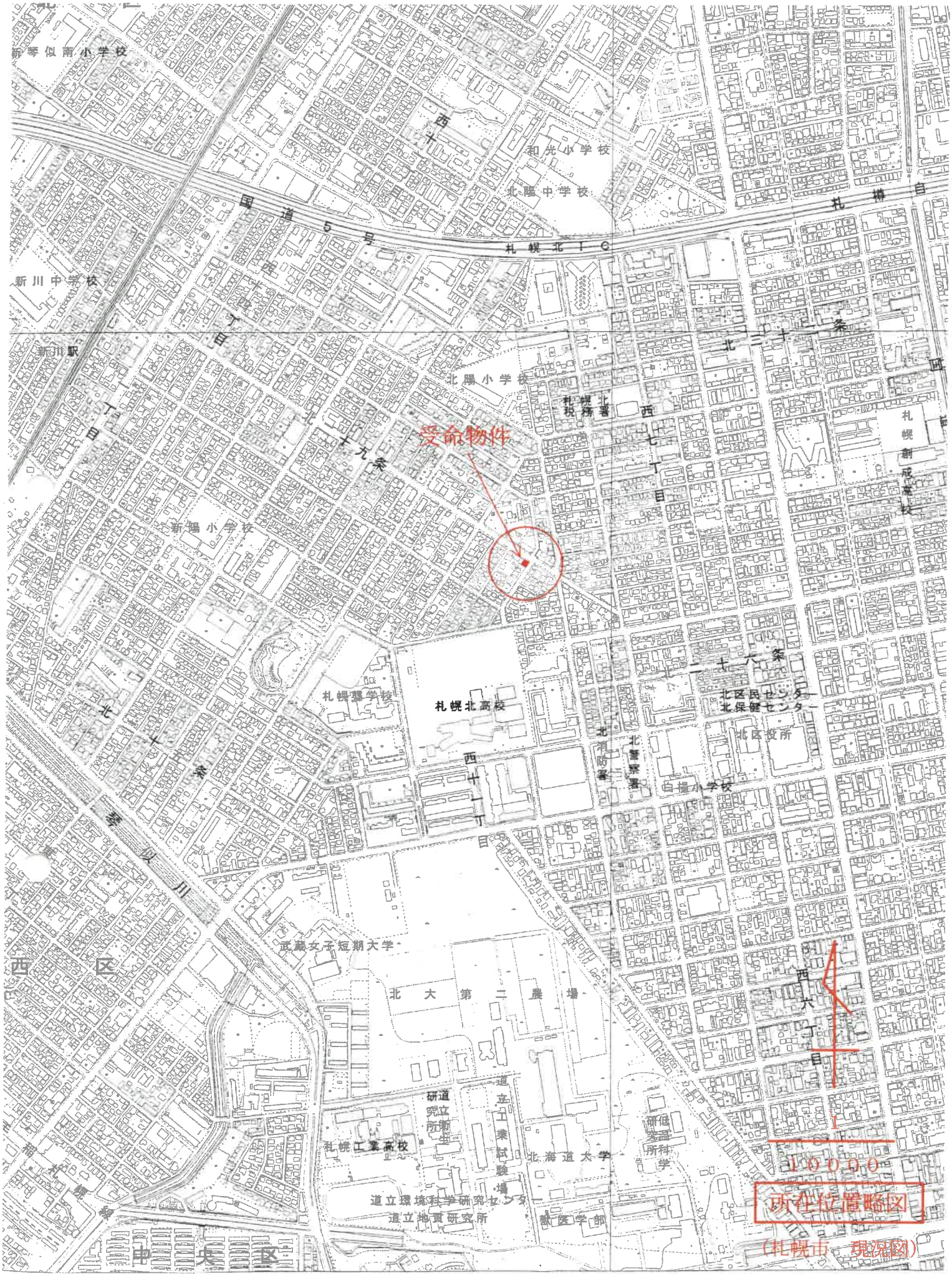
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 3,486,400円

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 所在位置略図
- 2 建物図面写・各階平面図写
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



受命物件

10000
所在位置略図

(札幌市 現況図)

登記年月日：平成4年7月28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6年10月7日 札幌支務局北出張所 登記官

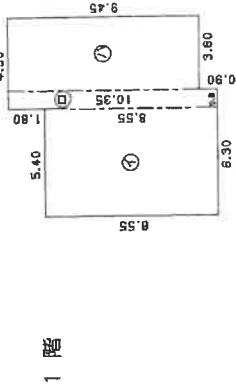
各階平面図

建物図面

00515444

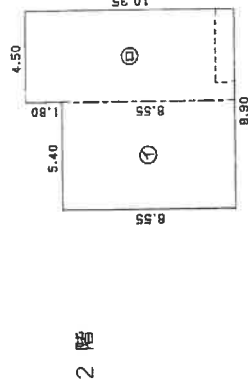
家屋番号 862-75

建物の所在 札幌市北区北28条西9丁目862番地75



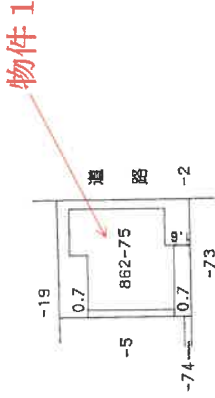
求積表

イ)	5.40 × 8.55 =	46.1700
ロ)	0.90 × 10.35 =	9.3150
ハ)	3.60 × 9.45 =	34.0200
計		89.5050
床面積		89.50㎡



求積表

イ)	5.40 × 8.55 =	46.1700
ロ)	4.50 × 10.35 =	46.5750
計		92.7450
床面積		92.74㎡



※上記の建物配置図は、現況と相違するものと推察される。

作製者

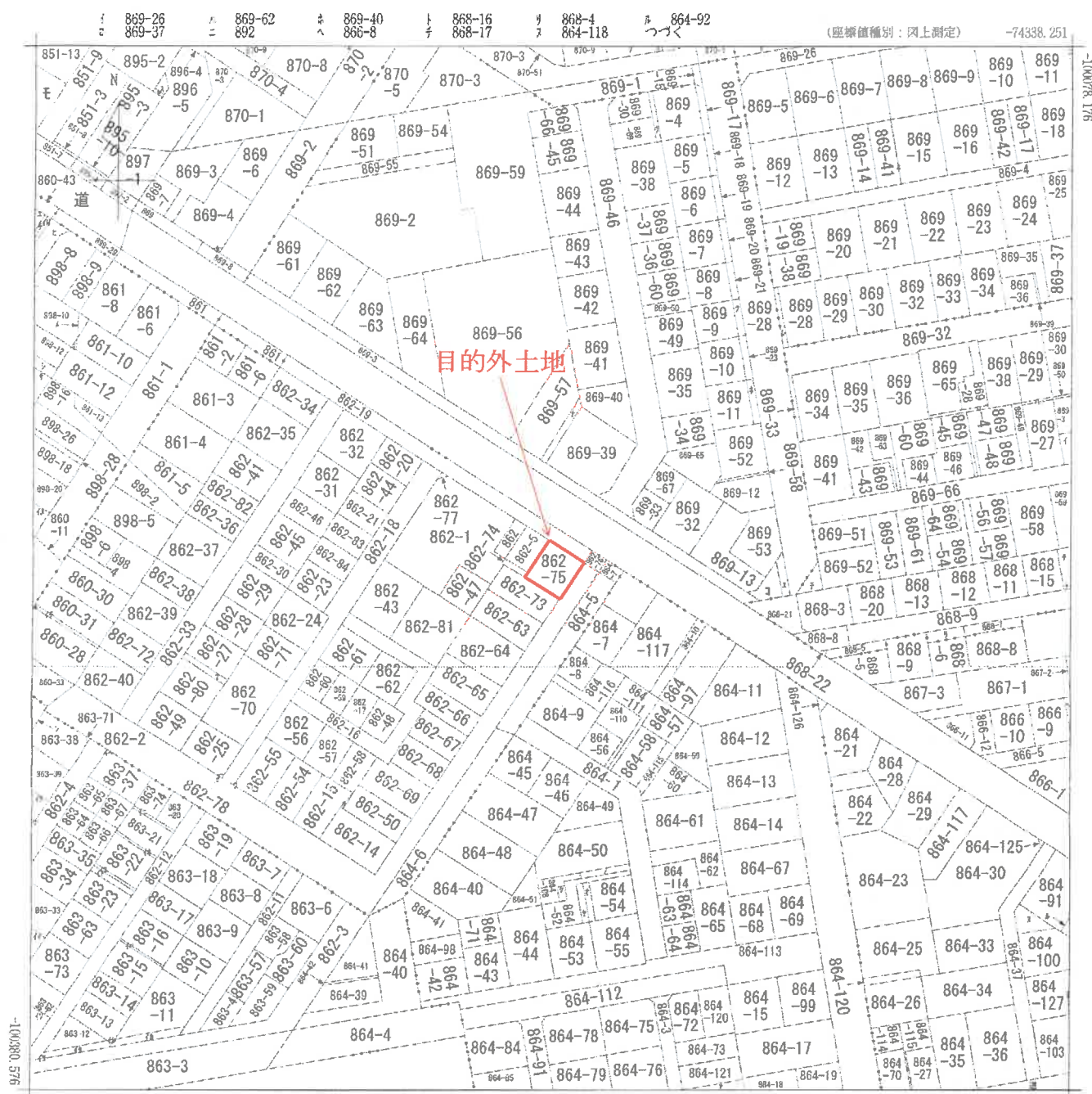
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：15-6
本図面は、A4判をA3判に縮小したものである。

建物図面写・各階平面図写



(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。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	札幌市北区北二十八条西九丁目			地番	862番75	
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

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。

公 図 写

令和6年10月7日
札幌法務局北出張所
登記官

請求番号：15-4
(1/2)

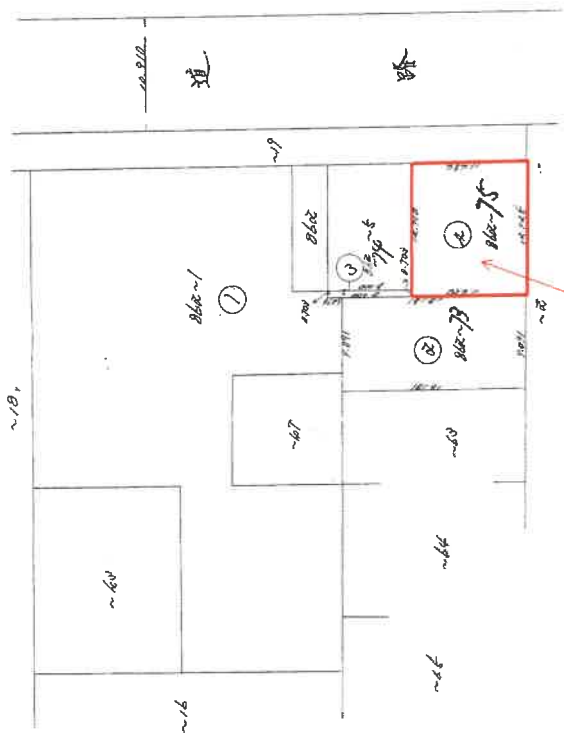
登記年月日：昭和49年11月13日

00005809

土地積地所測量在

地番 862-1 73-75
土地の所在 札幌市北区北条西6丁目

昭和49年8月5日 製作
3/4 製作年月日 札幌
申請人



目的外土地

地番	計	算	式
862-73	18.181	x	18.181
862-74	1.707	x	1.707
862-75	(18.181 + 1.707) x 1.146 + 2		21.89102
862-77	1088.6065	-	1088.6065



縮尺 1/500 1/

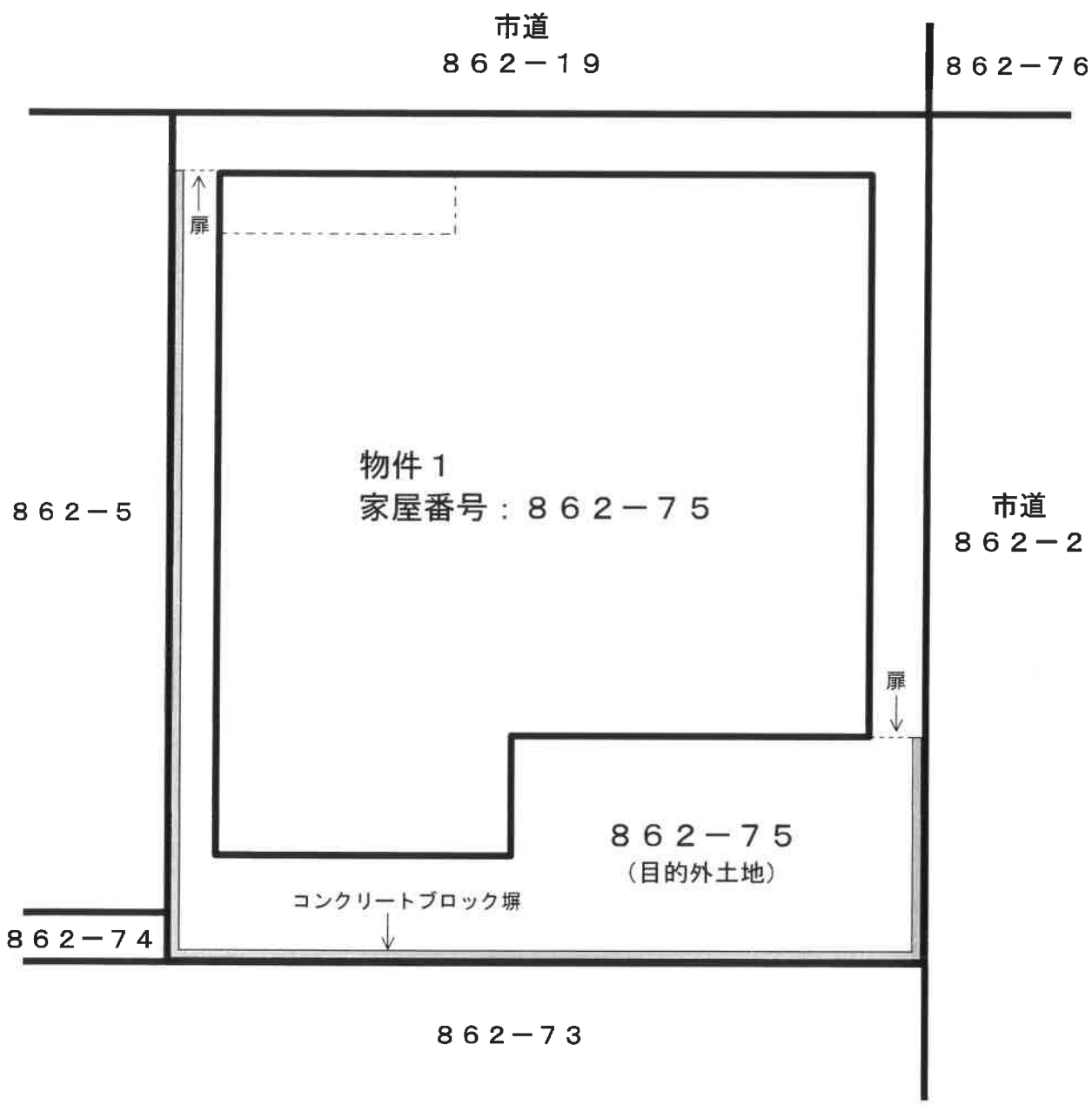
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和6年10月7日 札幌地積局北出張所 登記官

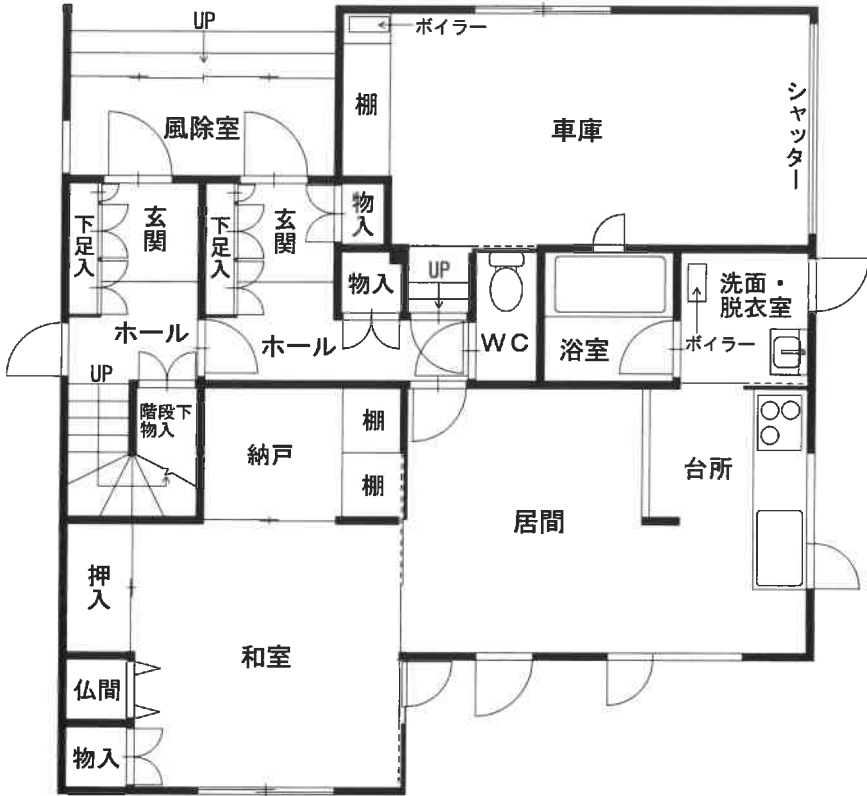
(4/4) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：15-5

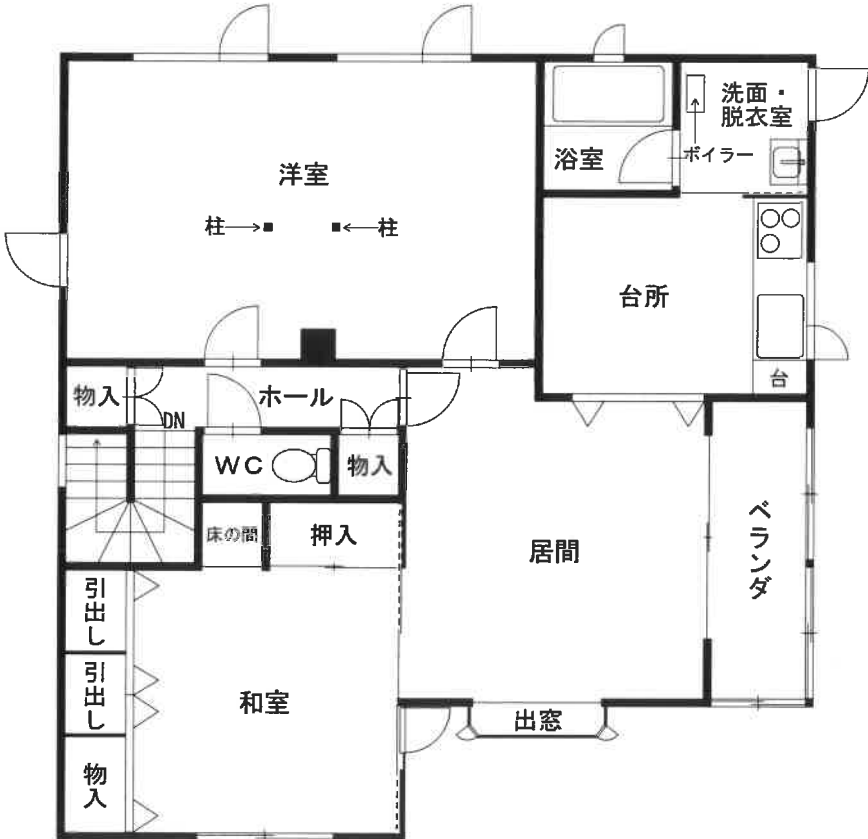
土地建物位置関係図



建物間取図



1階



2階