

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 天 野 英 司

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 5 月 9 日から<br>令和 7 年 5 月 19 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 20 分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7 年 5 月 26 日から<br>令和 7 年 5 月 30 日まで                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 4 月 25 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                     |              |  |
|---|-------|-------------------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在   | 札幌市中央区伏見三丁目                         |              |  |
|   | 地 番   | 1888 番 162                          |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                                  |              |  |
|   | 地 積   | 65.09 平方メートル                        |              |  |
| 2 | 所 在   | 札幌市中央区伏見三丁目                         |              |  |
|   | 地 番   | 1888 番 180                          |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                                  |              |  |
|   | 地 積   | 123.65 平方メートル                       |              |  |
| 3 | 所 在   | 札幌市中央区伏見三丁目                         |              |  |
|   | 地 番   | 1888 番 187                          |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                                  |              |  |
|   | 地 積   | 0.17 平方メートル                         |              |  |
| 4 | 所 在   | 札幌市中央区伏見三丁目 1888 番地 180、1888 番地 162 |              |  |
|   | 家屋 番号 | 1888 番 180                          |              |  |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                               |              |  |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建                  |              |  |
|   | 床 面 積 | 1階                                  | 63.64 平方メートル |  |
|   |       | 2階                                  | 62.39 平方メートル |  |
|   |       | 地下1階                                | 36.43 平方メートル |  |

(現況)



## 物 件 目 録

種 類 居宅・車庫・倉庫



## 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にご注意ください。

### (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 3月11日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

有限会社道東総合サービスが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

5 その他買受への参考となる事項

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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

## 物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市中央区伏見三丁目  
 地 番 1888 番 162  
 地 目 宅地  
 地 積 65.09 平方メートル
- 2 所 在 札幌市中央区伏見三丁目  
 地 番 1888 番 180  
 地 目 宅地  
 地 積 123.65 平方メートル
- 3 所 在 札幌市中央区伏見三丁目  
 地 番 1888 番 187  
 地 目 宅地  
 地 積 0.17 平方メートル
- 4 所 在 札幌市中央区伏見三丁目 1888 番地 180、1888 番地 162  
 家屋 番号 1888 番 180  
 種 類 居宅・車庫  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建  
 床 面 積
 

|        |              |
|--------|--------------|
| 1 階    | 63.64 平方メートル |
| 2 階    | 62.39 平方メートル |
| 地下 1 階 | 36.43 平方メートル |

(現況)



## 物 件 目 録

種 類 居宅・車庫・倉庫



令和6年(ケ)第92号  
令和6年11月 8日受理  
令和7年 2月18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 札幌市中央区伏見三丁目  
 地 番 1888 番 162  
 地 目 宅地  
 地 積 65.09 平方メートル

2 所 在 札幌市中央区伏見三丁目  
 地 番 1888 番 180  
 地 目 宅地  
 地 積 123.65 平方メートル

3 所 在 札幌市中央区伏見三丁目  
 地 番 1888 番 187  
 地 目 宅地  
 地 積 0.17 平方メートル

4 所 在 札幌市中央区伏見三丁目 1888 番地 180、1888 番地 162

家屋 番号 1888 番 180

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積  
 1 階 63.64 平方メートル  
 2 階 62.39 平方メートル  
 地下 1 階 36.43 平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 住居表示           | 札幌市中央区伏見三丁目20番16号                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地             | 物件 1 ないし同 3                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ないし同 3） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 4                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 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<br><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）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・車庫・倉庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を 住居 として使用している<br><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<br><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 <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所         支部 令和 年（ ）第     号<br>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<单独>)

| 占有者及び占有権原 (物件4 関係)                                            |                                                                                                        |  |  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 占有範囲                                                          | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                           |  |  |
| 占有者                                                           | <input type="checkbox"/> 債務者 ■有限会社道東総合サービス                                                             |  |  |
| 占有状況                                                          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/>                      |  |  |
|                                                               | ■居宅 (同社の代表者の居宅) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫 ■車庫                       |  |  |
| ■関係人(■有限会社道東総合サービス代表者A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 |                                                                                                        |  |  |
| ／■提示文書(建物賃貸借契約書写し)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                                                        | 平成29年 4月15日                                                                                            |  |  |
| 最初の契約日                                                        | 平成29年 3月27日                                                                                            |  |  |
| 契約等期間                                                         | 平成29年 4月15日から ■平成31年 4月14日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                   |  |  |
| 更新の種別                                                         | <input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                      |  |  |
| 現在の契約等期間                                                      | 令和5年 4月15日から ■令和7年 4月14日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                     |  |  |
| 契約等貸主                                                         | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                |  |  |
| 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120,000円 (毎月27日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 円<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 円 |  |  |
| 敷金・保証金                                                        | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金120,000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」及び「関係人の陳述等」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

## そ の 他 の 事 項

### ■ 物件1ないし同3について

- 1 物件1ないし同3の各土地の境界石等については、いずれも積雪の影響により、確認することができなかった。周囲の工作物等及び地図に準ずる図面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及び2の土地は、北側への下り傾斜地にあることから、周囲の一部にコンクリート造りの土留め等が設置されている。
- 3 物件1及び同2の各土地は、それぞれの西側がほぼ等高で市道に接しているが、これらの土地の東側のコンクリート造りの土留め付近は、その東側よりも約3メートルないし4メートル程度高位になっていると思われる。

なお、物件1及び同2の各土地の西側に設置されてコンクリート造りの土留めの一部が、物件1及び同2の各土地の西側にある市道に越境している可能性がある。

- 4 物件2の西側には、カーポート（約21.5平方メートル）が設置されている。
- 5 物件1ないし同3の各土地は、一体となって、物件4の建物の敷地として利用されている。

なお、物件1及び同2の土地の画地面は、ほぼ平坦な土地である。

### ■ 物件4について

- 1 物件4の建物の暖房設備及び給湯設備は、灯油を燃料とするボイラーによるものである。

なお、同建物の調理設備は、IHクッキングヒーターによるものである。

- 2 物件4の建物の北東側には、バルコニーがある。
- 3 物件4の建物の1階居間の北東にあるバルコニーに至る窓付近に雨漏りによると思われる壁紙の損傷が見られる。
- 4 Aによると、物件4の建物の1階居間から地下1階の車庫に至るドアの開閉に問題があり、空気圧によってひとりでに開閉してしまうことがあるとのことであるとのことである。
- 5 物件4の建物の2階洋室2のドアの建付けが悪く、ドアに隙間ができています。
- 6 物件4の建物の2階トイレの天井部分に穴が空いている。

Aによると、同所に雨漏り等によって水が溜まるため、同所にビニールシートを貼って処理しているとのことである。

- 7 物件4の建物の内壁には、複数の箇所に壁紙の亀裂が見られる。
- 8 Aによると、物件4の建物では、平成29年にAが入居した当時から室内で小型犬1匹を飼育しているとのことである。
- 9 物件4の建物は、平成24年の増築の際に、同建物の外部及び内部をリフォームしているようであるが、全体的に経年相当の汚損及び摩耗が見られる。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ A<br>(賃借人代表者)     | <p>1 私は、有限会社道東総合サービスの代表者です。私は、同社の代表者として、物件4の建物の所有者から同建物を借り、同社の代表者である自分の家族と共に同建物に居住しています。</p> <p>なお、同建物に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。</p> <p>2 物件4の建物に居間以外の場所に設置されている照明器具は、すべて有限会社道東総合サービスの代表者である私が設置したものです。</p> <p>3 物件4の建物の居間から地下1階の車庫に至るドアは、空気圧の変化によってひとりでの開閉してしまうことがあります。私は、ドアの金具に何らかの問題があると思っています。</p> <p>4 物件4の建物の2階トイレは、天井に水が溜まって漏れてくるので、同所に穴を空け、そこにビニールシートを貼って、溜まった水を抜くようにしています。私は、同建物の屋根に問題があると思っています。</p> <p>5 物件4に建物の地下1階車庫の北側部分及びカーポートの北側部分には、水が溜まってしまうことがあります。</p> |

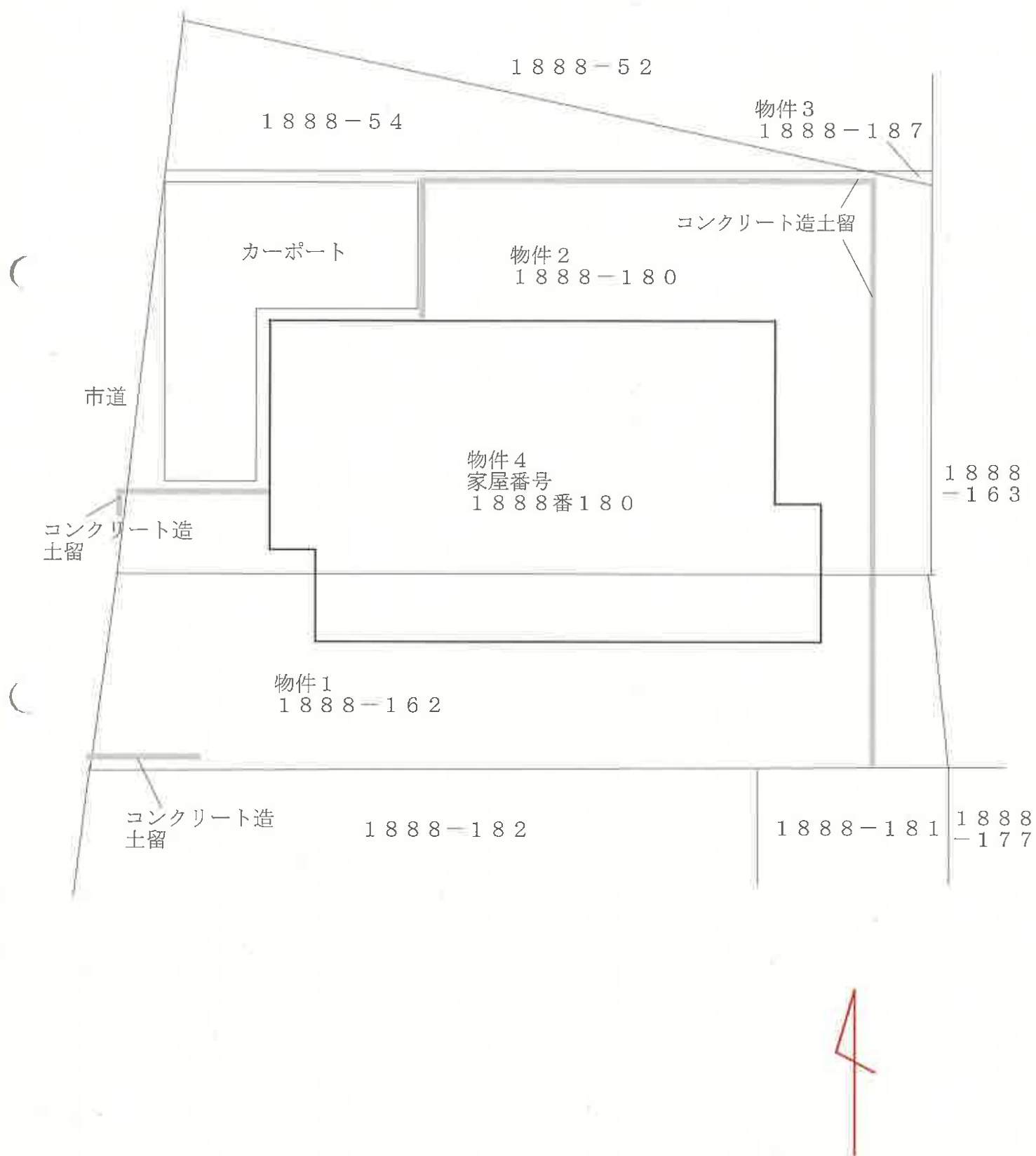
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 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11日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 郵便              | 所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付                   |
| 6年11月11日 (月)<br>13:35 - 13:50                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函 |
| 6年11月13日 (水)<br>11:00 - 11:15                                                                                                                                                                                                                                                                       | インターネット<br>(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)        |
| 7年 1月10日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 郵便              | Aに対し立入調査への協力依頼文書を送付                     |
| 7年 1月27日 (月)<br>12:40 - 12:55                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 占有状況等調査、外部調査、写真撮影                       |
| 7年 1月30日 (木)<br>9:50 - 10:50                                                                                                                                                                                                                                                                        | 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           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

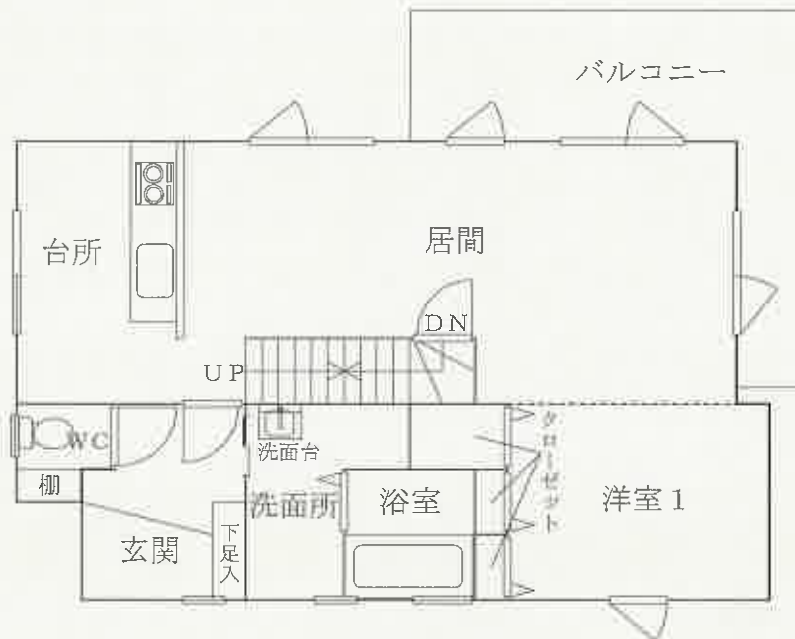


# 間 取 図

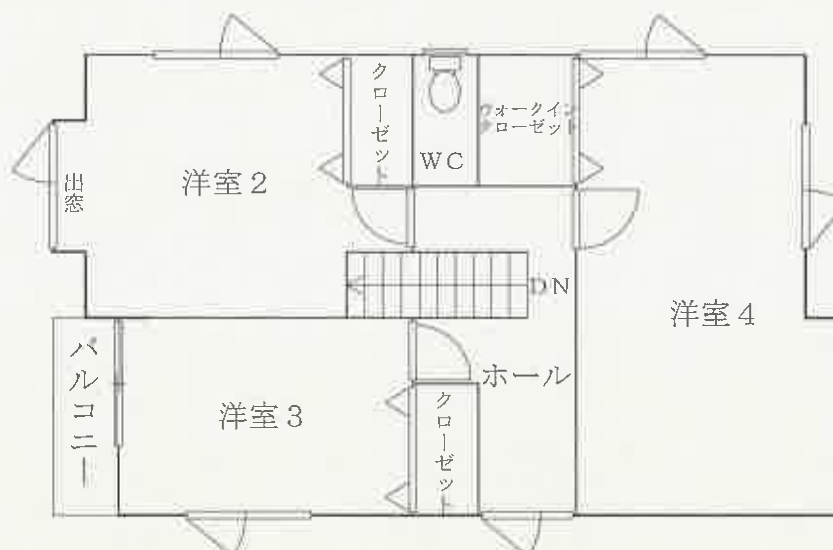
(地下1階)



(1階)



(2階)



1

建物外観



2

居間



3

台所



4

浴室



( 10 枚目)

5

## カーポートの状況



6

## 2階洋室2のドアの状況



7

2階トイレの天井に穴が  
空いているの状況



8

2階洋室4の北西側壁面の  
壁紙の亀裂状況



令和6年 (ケ)第 92号  
令和7年 1月30日現地調査  
令和7年 2月17日評価

札幌地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
齋 藤 武 也

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 9, 2 1 4, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 6 9 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)           | 金 3, 2 2 0, 0 0 0 円 |
| 物件 3 (土地)           | 金 4, 0 0 0 円        |
| 物件 4 (建物)           | 金 4, 3 0 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1～3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 5 8 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<br>地積                     | 札幌市中央区伏見三丁目<br>1888番162<br>宅地<br>65.09㎡                                                                                     | 同左       |
| 2   | 所在地<br>地積                     | 札幌市中央区伏見三丁目<br>1888番180<br>宅地<br>123.65㎡                                                                                    | 同左       |
| 3   | 所在地<br>地積                     | 札幌市中央区伏見三丁目<br>1888番187<br>宅地<br>0.17㎡                                                                                      | 同左       |
| 4   | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 札幌市中央区伏見三丁目 1888<br>番地180、1888番地162<br>1888番180<br>居宅・車庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階<br>建<br>1階 63.64㎡<br>2階 62.39㎡<br>地下1階 36.43㎡ | 居宅・車庫・倉庫 |
| 番号  | 特記事項                          |                                                                                                                             |          |
| 1～4 | なし。                           |                                                                                                                             |          |

#### 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1～3）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 地下鉄東西線「円山公園」駅の南方・道路距離約3km<br>最寄バス停「慈啓会前」の南方・道路距離約750m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| 付近の状況                                    | 丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内には現在のところ格別の変動要因はなく、ここ暫く現状を維持するものと予測する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>40%<br>80%（専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%）<br>なし<br>北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区、外壁の後退距離1m、建築物の高さの限度10m、敷地面積の最低限度165㎡、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、風致地区（個別名称：藻岩山風致地区、種別：第二種）、居住系市街地 |
| 画地条件                                     | 物件1～3の一体利用地は、間口約12m、奥行約16m、規模188.91㎡のほぼ長方形地である。（附属資料「地積測量図写」参照）<br>対象土地内の地勢は、ほぼ平坦である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| 接面道路の状況                                  | 西側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1～3の土地は、物件4の建物の敷地として、一体利用されている。隣地は戸建住宅である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                          |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 なし<br>下水道 あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>境界標については、積雪のため確認できなかったが、地図に準ずる図面写等の確認資料と現況を計測した結果を照合して概ね一致を確認した。ただし、正確な地積、形状、位置関係を把握するには専門家の測量を要する。</li> <li>土壌汚染については、土地閉鎖登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお、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。</li> <li>物件1及び2は、北側への下り傾斜地であることから、コンクリート造土留等があり、一部が市道に越境している可能性がある。</li> <li>物件2の西側にカーポート（約21.5㎡）等の外構があるが、現況及び経済的耐用年数から経済的価値はないと判断した。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                          |

次葉に続く

次葉から続く

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件１～３が土砂災害警戒区域に指定されている。（箇所番号：Ⅰ－０１－０３１０、箇所名：伏見の沢川）</li> <li>・北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> <li>・物件１及び同２の各土地は、それぞれの西側がほぼ等高で市道に接しているが、これらの土地の東側のコンクリート造りの土留付近は、積雪の状態での概測であるが、東側よりも約３ｍ～４ｍ高くなっている。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                 |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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４６年１２月１日新築<br>：平成２４年月日不詳一部取壊し、増築<br>経 過 年 数         ：約５３年<br>経済的残存耐用年数   ：約　３年                                                                                                                    |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：サイディング等<br>内 壁：ビニールクロス貼等<br>天 井：ビニールクロス貼等<br>床    ：フローリング、コンクリート打放等<br>設 備：電気、給排水等                                                                                                |
| 床面積（現況）         | 延１６２．４６㎡                                                                                                                                                                                                        |
| 現況用途等           | 階 層         ：地下１階付２階建<br>現況用途      ：居宅、車庫、倉庫<br>間 取 り      ：地下１階：車庫、倉庫<br>１、２階：４ＬＤＫ（附属資料「間取図」参照）                                                                                                                |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                              |
| 保守管理の状態         | 保守管理の状態は普通。                                                                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 執行官の現況調査報告書参照。                                                                                                                                                                                                  |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は、建築確認申請はなされているが、工事完了検査済証の交付は受けていない。</li> <li>・占有者の話によると、平成２９年の入居時から室内で小型犬を１匹飼っている。</li> <li>・本件建物は、平成２４年に増築を行って、リフォームされており内外装とも経年相応の汚損、摩耗のほか以下の事項が見られる。</li> </ul> |

次葉に続く

次葉から続く

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 2 階トイレの天井部分に穴を開けてある。占有者の話によると雨漏り等の水が溜まるためそこにビニールシートを貼って処理しているとのことである。</li><li>・ 物件 4 の建物の北東側には、バルコニーがある。</li><li>・ 物件 4 の建物の 1 階居間の北東側にあるバルコニーに至る窓付近に雨漏りによる壁紙の損傷がある。</li><li>・ 2 階洋室 2 のドアの建付が悪く、ドアに隙間ができています。</li><li>・ 占有者の話によると、物件 4 の建物の 1 階居間から地下 1 階の車庫に至るドアの開閉に問題があり、空気圧によってひとりでに開閉してしまうことがあるとのことである。</li><li>・ 物件 4 の建物の内壁には、複数の箇所に壁紙の亀裂が見られる。</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1～3）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1  | 69,000               | 1.00          | 65.09           | 0.90      | 4,042,000                 |
| 2  | 69,000               | 1.00          | 123.65          | 0.90      | 7,679,000                 |
| 3  | 69,000               | 1.00          | 0.17            | 0.90      | 11,000                    |

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：ない

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経年、現況、敷地との適応状況等を考慮して査定した。

#### (2) 建物価格（物件4）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 4  | 180,000             | 162.46             | 0.05     | 1,462,000               |

ウ 現価率：建物の経過年数・経済的残存耐用年数及び建物の現況等を勘案のうえ、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく定額法} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} \\ \{3\text{年}/(53\text{年}+3\text{年})\} & \times & (1-0.1) & \text{当} & 0.05 \end{array}$$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ=ウ |
|----|----------------|---------------|-------|-----------------------|
| 1  | 4,042,000      | 0.40          | 法定地上権 | 1,617,000             |
| 2  | 7,679,000      | 0.40          | 法定地上権 | 3,072,000             |
| 3  | 11,000         | 0.40          | 法定地上権 | 4,000                 |
| 計  |                |               |       | 4,693,000             |

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<br>(円)<br>(1(1)オ, 1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オーカ<br>(注) |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 1         | 4,042,000                             | －1,617,000                            |                 | 1.00            | 0.70            | －                          | 1,690,000                            |
| 2         | 7,679,000                             | －3,072,000                            |                 | 1.00            | 0.70            | －                          | 3,220,000                            |
| 3         | 11,000                                | －4,000                                |                 | 1.00            | 0.70            | －                          | 4,000                                |
| 4         | 1,462,000                             | ＋4,693,000                            | 1.00            | 1.00            | 0.70            | －                          | 4,300,000                            |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                       |                 |                 |                 |                            | 9,214,000                            |

(注) 物件1、物件2、物件4については、通常どおり万円未満を切捨てとしているが、物件3については、評価額が少額な為、千円未満を切捨てとした。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）：特にない。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌中央－16）

所 在：札幌市中央区伏見2丁目1858番72

価 格：80,900円/㎡

位 置：地下鉄東西線「円山公園」駅の南方道路距離約2.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,636,100円

物件2 5,007,800円

物件3 6,800円

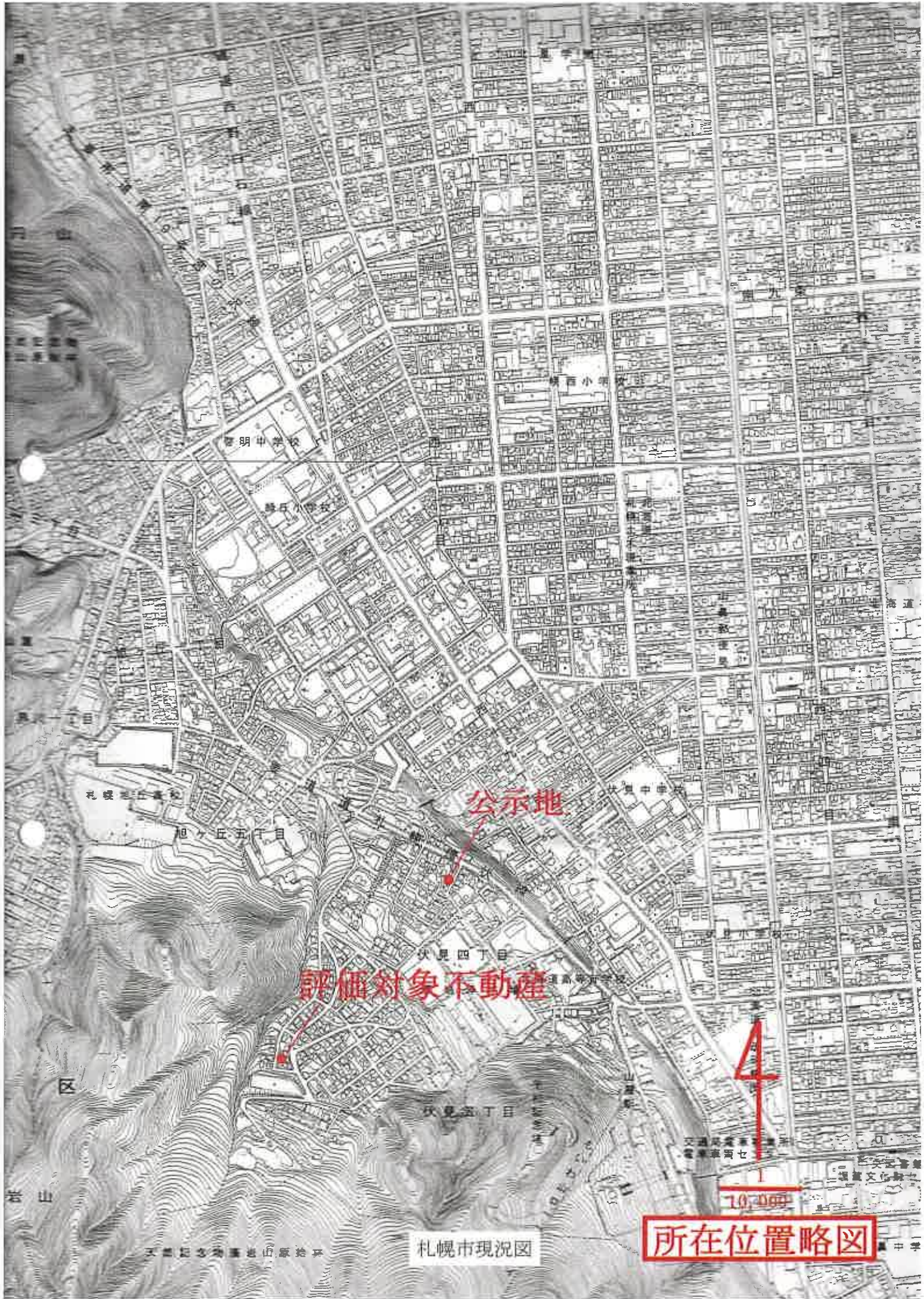
物件4 2,023,400円

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

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 各階平面図写・建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



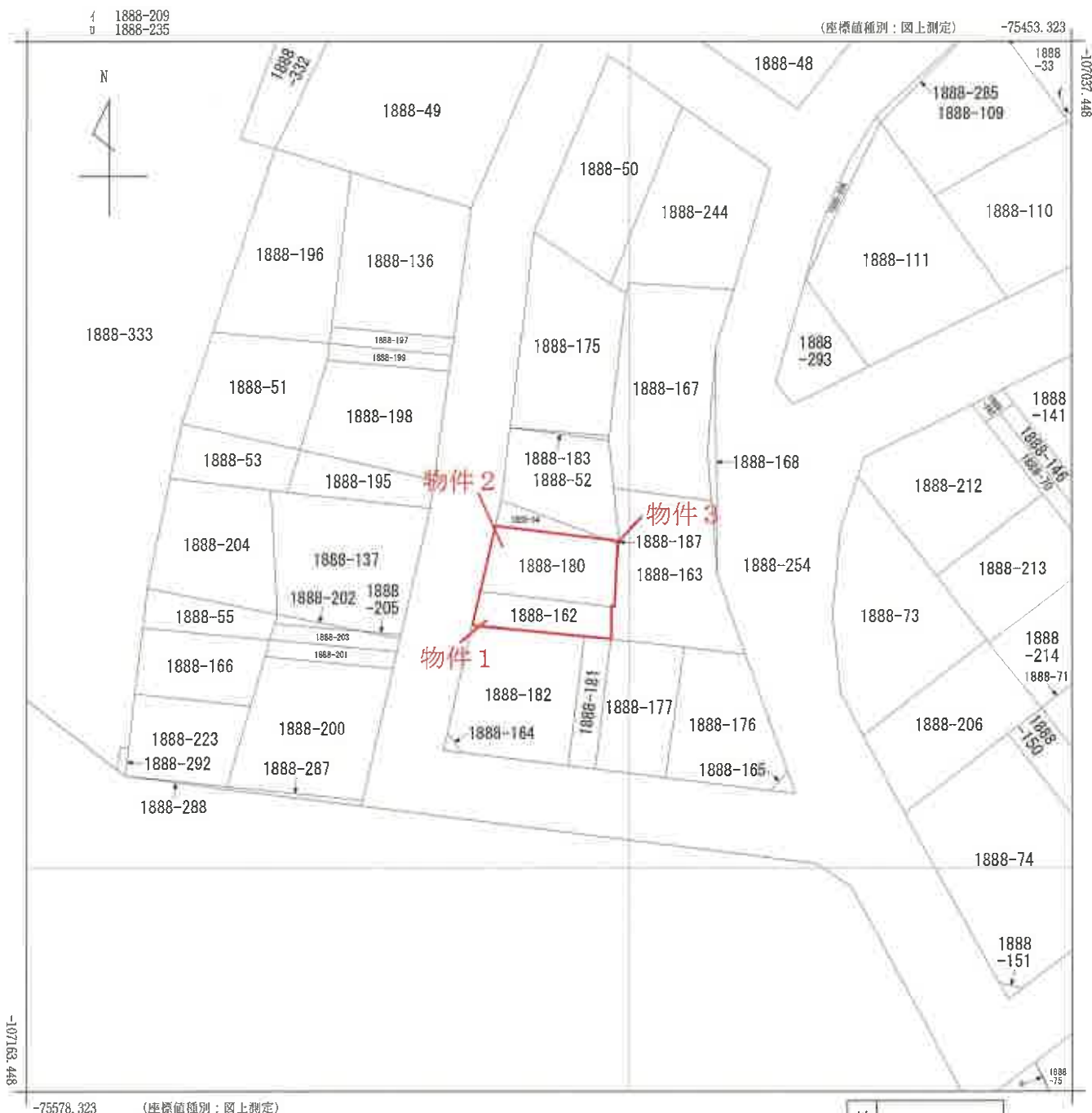
公示地

評価対象不動産

4

所在位置略図

札幌市現況図



|       |            |             |    |           |           |    |          |      |    |     |
|-------|------------|-------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在         | 札幌市中央区伏見三丁目 |    |           |           | 地番 | 1888番180 |      |    |     |
| 出力縮   | 1/500      | 精度区分        | 甲二 | 座標系番号又は記号 | X II      | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | 昭和56年7月25日 |             |    |           | 備付年月日(原図) |    |          | 補記事項 |    |     |

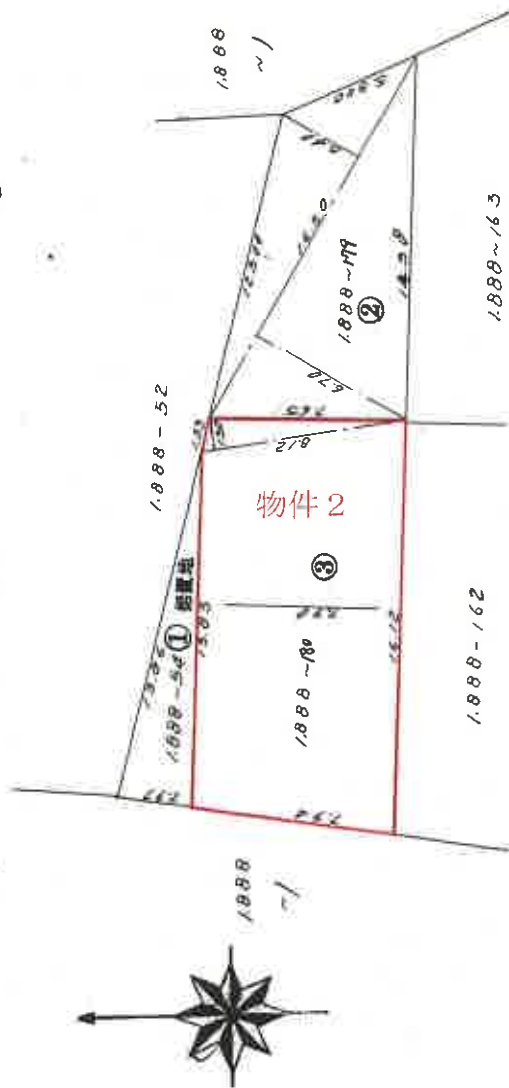
**地図に準ずる図面写**

登記年月日：昭和46年6月29日

# 248854 地積測量図

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地番    | 1.888-54-178<br>-180 |
| 土地の所在 | 札幌市中央区伏見3丁目          |

|            |       |
|------------|-------|
| 昭和46年6月19日 | 製作年月日 |
| 製作者        |       |
| 申請人        |       |



| 地番             | 求積式                             |
|----------------|---------------------------------|
| ① 1.888-54-178 | $237.0059 - 206.1045 = 30.9014$ |
| ② 1.888-178    | $1.4700 + 0.0011 = 1.4711$      |
| ③ 1.888-180    | $1.0125 + 0.0011 = 1.0136$      |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200m

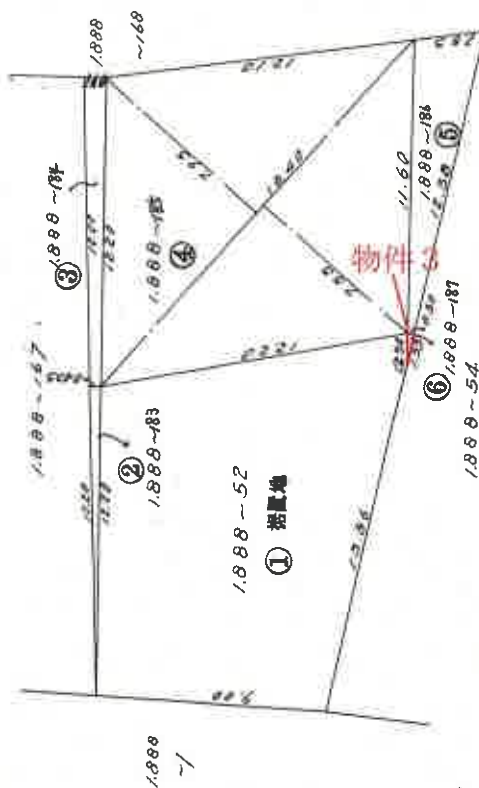
登記年月日：昭和46年6月29日

248849 地積測量図

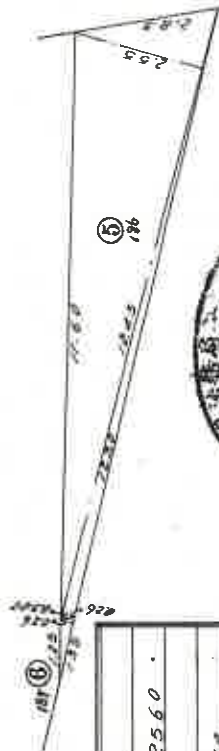
|       |                     |
|-------|---------------------|
| 地番    | 1000-52-183<br>2187 |
| 土地の所在 | 札幌市伏見町中央区伏見3丁目      |

昭和46年6月19日  
製作  
製作者

申請人

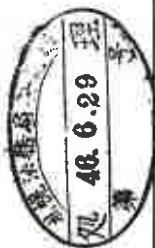


②③⑤⑥ 拡大図 5-1/100



| 符号 | 地番             | 求積式                                                        |
|----|----------------|------------------------------------------------------------|
| ①  | 1000-52<br>測量地 | $314.1185 - 170.8625 = 143.2560$                           |
| ②  | 1000-183       | $18.20 \times 0.434 \times \frac{1}{2} = 2.6474$           |
| ③  | 1000-184       | $(0.455 + 0.870) \times 12.10 \times \frac{1}{2} = 7.9474$ |
| ④  | 1000-185       | $(7.55 + 7.95) \times 10.40 \times \frac{1}{2} = 142.6000$ |
| ⑤  | 1000-186       | $(0.260 + 2.55) \times 12.45 \times \frac{1}{2} = 17.4922$ |
| ⑥  | 1000-187       | $1.35 \times 0.260 \times \frac{1}{2} = 0.1755$            |

(日調第9)



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：平成25年11月19日

各階平面図

1888-180

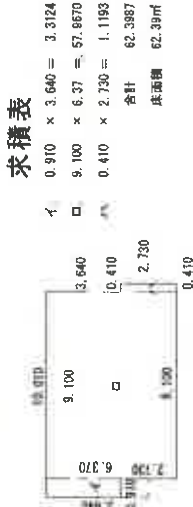
建物図面

建物の所在  
札幌市中央区伏見3丁目1888-180・1888-162

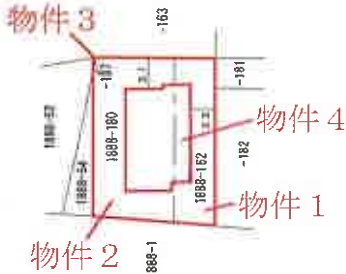
1階



2階



地下一階



作成者

申請人

250

縮尺

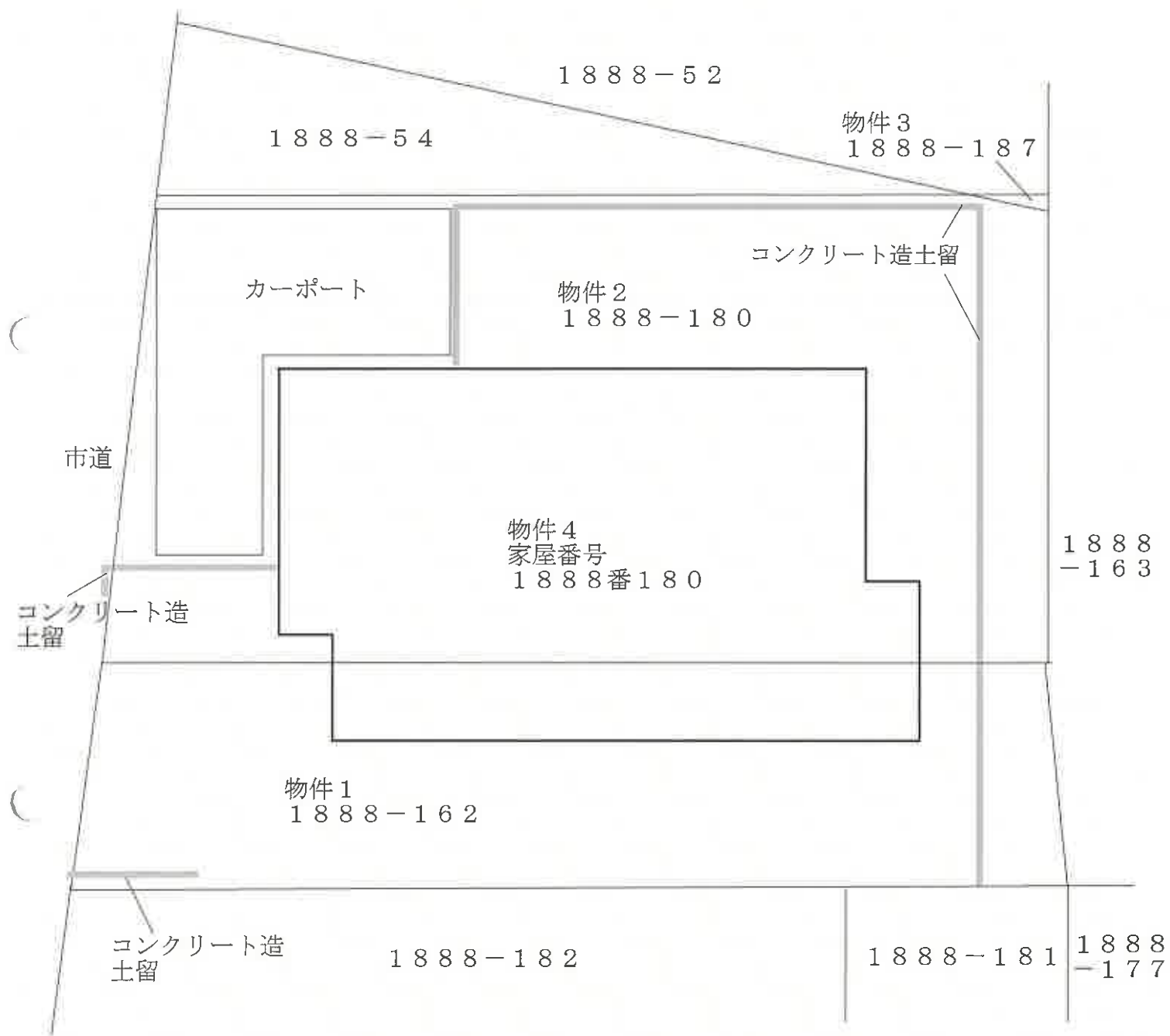
500

縮尺

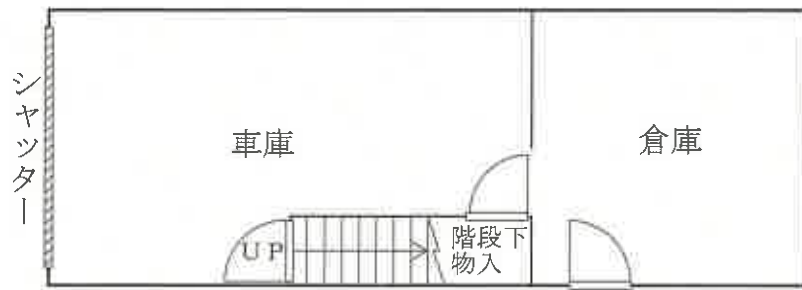
本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図写 建物図面写

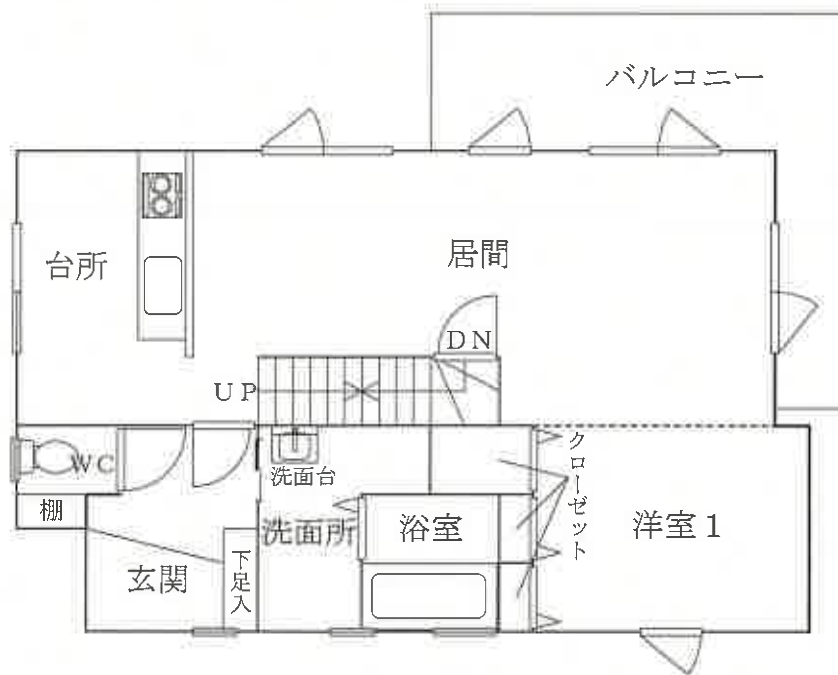
土地建物位置関係図



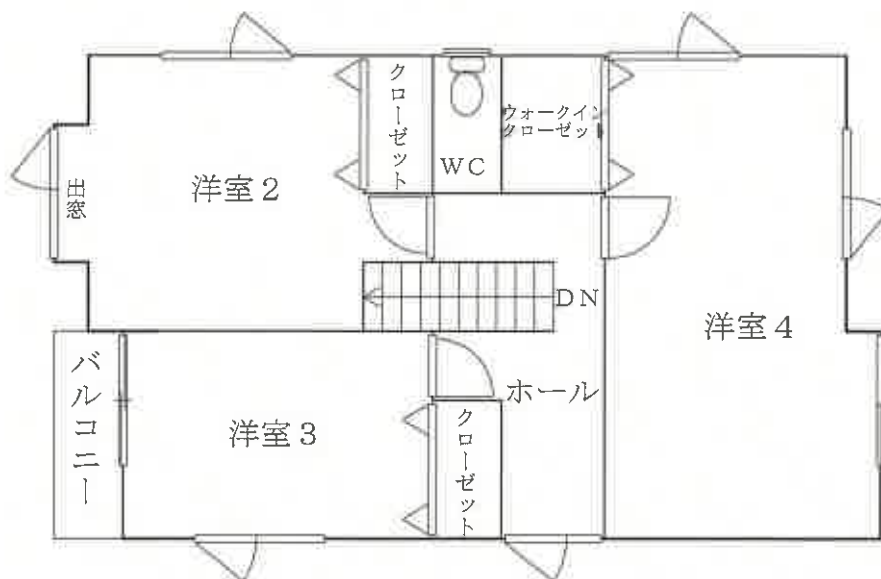
# 間 取 図



(地下1階)



(1階)



(2階)

