

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 5 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 研 吾

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 令和 7 年 5 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 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 5 月 2 6 日から 令和 7 年 5 月 3 0 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 3 3 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 2 5 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 札幌市手稲区前田九条十四丁目

地 番 4 1 5 番 1 6 0

地 目 原野

地 積 4 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 札幌市手稲区前田九条十四丁目 4 1 5 番地 1 6 0

家屋 番号 4 1 5 番 1 6 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	7 8 . 2 0 平方メートル
	2 階	5 9 . 9 9 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 8 3 . 1 6 平方メートル
	2 階	5 9 . 9 9 平方メートル

所有者 A



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 13 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 松 浦 絵美子

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】

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】

本件土地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、B I T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 札幌市手稲区前田九条十四丁目

地 番 4 1 5 番 1 6 0

地 目 原野

地 積 4 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 札幌市手稲区前田九条十四丁目 4 1 5 番地 1 6 0

家屋 番号 4 1 5 番 1 6 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 8 . 2 0 平方メートル

2 階 5 9 . 9 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 3 . 1 6 平方メートル

2 階 5 9 . 9 9 平方メートル

所有者 A

令和 6年(ヌ)第 94 号
令和 7年 1月 8日受理
令和 7年 2月13日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武 田 一 臣

(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 札幌市手稲区前田九条十四丁目

地 番 4 1 5 番 1 6 0

地 目 原野

地 積 4 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 札幌市手稲区前田九条十四丁目 4 1 5 番地 1 6 0

家屋 番号 4 1 5 番 1 6 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 8 . 2 0 平方メートル
2 階 5 9 . 9 9 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市手稲区前田9条14丁目3番12号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（土地共有者兼建物所有者A） ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約83.16㎡ 2階 59.99㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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 本土地の売却単位は、土地共有者兼建物所有者A持分6分の2であるため注意を要する。
- 2 本土地の境界石等は積雪により確認できなかった。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 3 本土地の北東側付近にロードヒーティングのボイラー庫が設置されているが、ロードヒーティングの設置範囲及び正常に稼働するかの詳細は不明である。
- 4 本土地の西側付近の庭木の枝が、北西側の道路に設置されている電線に引っかかっている。また、本土地上には庭木及び植栽が多数存在し、これらの枝が隣接地に越境している可能性がある。
- 5 本土地の南東側には、積雪により確認ができなかったが、土地内の一部で椅子等を見かけたことから、残置物が多くある可能性がある。

■ 物件2について

- 1 土地共有者兼建物所有者A所有のスチール製仮設車庫（約15.96㎡）が設置されている。なお、シャッターの下部部分は降雪により凍っており、開閉による損傷の可能性があったため、車庫内の立入調査はできなかった。また、車庫の北東側の壁面は、積雪により位置関係は判然としないが、北東側隣接地に越境している可能性がある。
- 2 土地共有者兼建物所有者A所有のスチール製仮設物置1（約3.30㎡）が設置されている。なお、スチール製仮設物置は損傷している。
- 3 土地共有者兼建物所有者A所有のスチール製仮設物置2（約6.96㎡）が設置されている。なお、スチール製仮設物置は損傷している。
- 4 和室のクロスに損傷がある。
- 5 建物内のクロスは汚れている。
- 6 本建物内は大量の動産が雑然と置かれており、1階の階段下物入内、洋室1のクローゼット内、ベランダ及び2階の各部屋の床の大部分と壁の下部部分の状況は確認できなかった。
- 7 外壁に汚れが目立つ。また、一部の外壁に木が覆い被さっている状況となっている。
- 8 玄関前に風除室（約4.96㎡）が設置されている。

■ 土地共有者兼建物所有者Aの陳述の要旨

本土地は私が使用しています。

■ 売却対象外持分権者Bの陳述の要旨

- 1 私は土地共有者兼建物所有者Aの弟で、売却対象外持分権者C及び売却対象外持分権者Dは土地共有者兼建物所有者Aの甥になります。前土地所有者Eは亡くなった母になります。
- 2 本建物は前土地所有者Eから土地共有者兼建物所有者Aが無償で土地を借りて、建てた建物となります。
- 3 土地の固定資産税については、平成12年ころから、土地共有者兼建物所有者Aが支払いをしています。
- 4 母（前土地所有者E）が亡くなり、本土地を兄（土地共有者兼建物所有者A）、私（売却対象外持分権者B）、甥（売却対象外持分権者C及び売却対象外持分権者D）の二人と共有することになりましたが、本土地は引き続き兄が利用しています。私も甥も引き続き利用することに異議もなく、また、敷地料等もいただいていません。

■ 売却対象外持分権者C及び売却対象外持分権者Dの陳述の要旨

本件競売事件の物件については何も分かりません。

■ 本土地の利用権限について

売却対象外持分権者Bの陳述によると、本土地の前土地所有者Eと土地共有者兼建物所有者Aの間では、期間の定めがない使用貸借契約があった。前土地所有者Eが亡くなり、本土地は土地共有者兼建物所有者A（持分6分の2）、売却対象外持分権者B（持分6分の2）、売却対象外持分権者C（持分6分の1）及び売却対象外持分権者D（持分6分の1）となっている。売却対象外持分権者

（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

B、売却対象外持分権者C及び売却対象外持分権者Dは、土地共有者兼建物所有者Aから本土地の敷地料等は受け取ってい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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月14日 (火) 15:40-15:55	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
7年 1月21日 (火) 10:25-10:40	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函、近隣住民に事情聴取
7年 1月23日 (木) 8:50-9:00	物件所在地	占有関係調査
7年 1月27日 (月) : : :	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)
7年 1月28日 (火) : : :	郵便	土地共有者兼建物所有者A、売却対象外持分権者B、売却対象外持分権者C及び売却対象外持分権者Dに書面照会
7年 1月31日 (金) 9:00-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年 2月 4日 (火) 13:50-14:05	電話	売却対象外持分権者Bに架電、事情聴取

(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 7年 1月31日

目的物件は施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

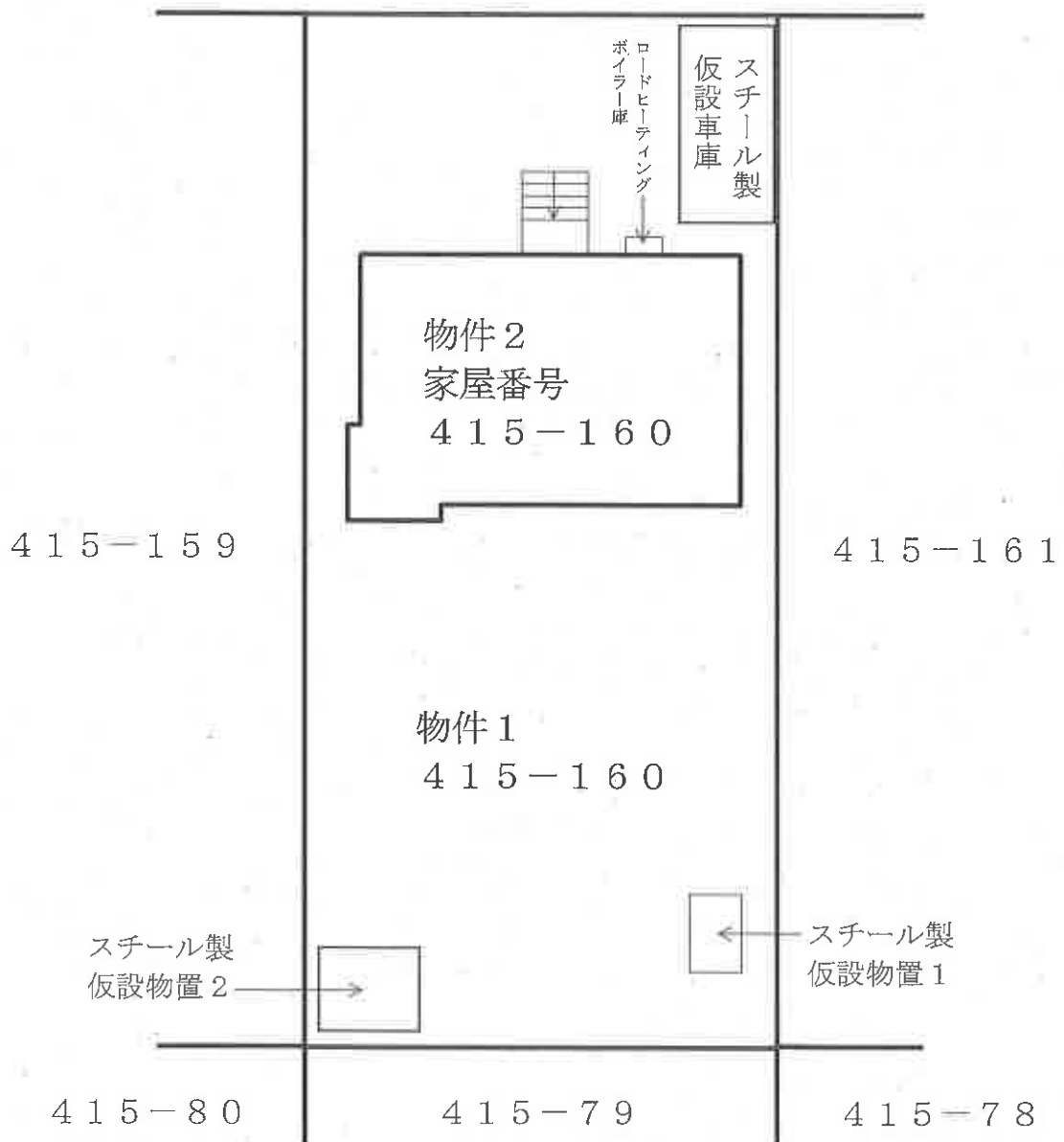
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

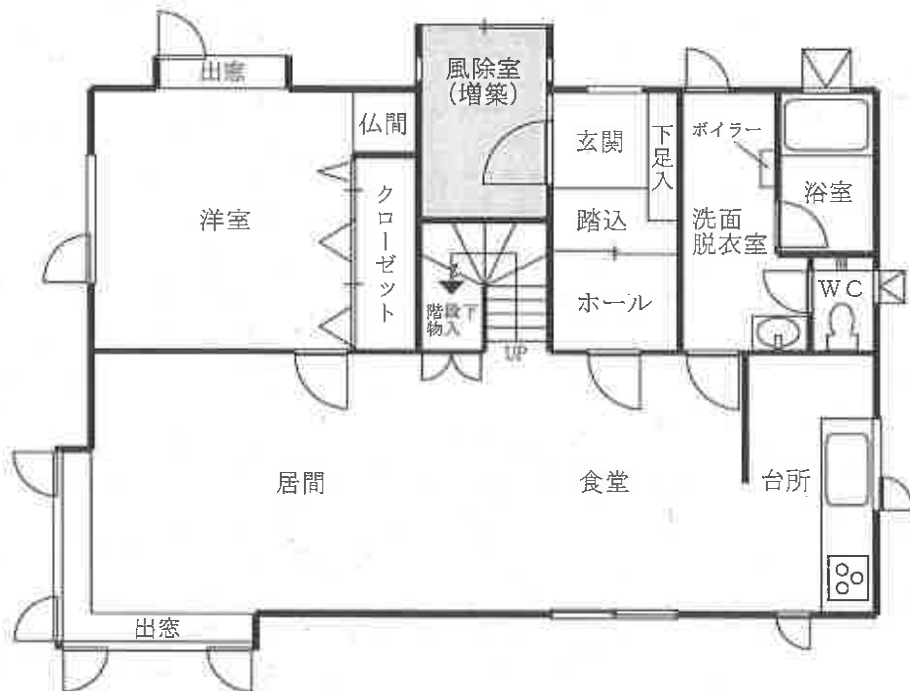
土地建物位置関係図



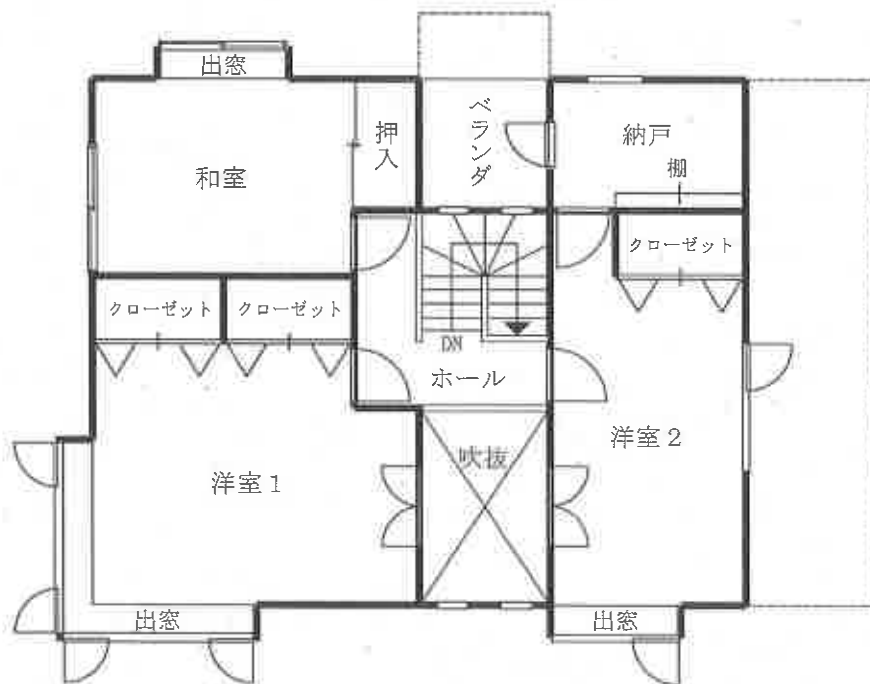
市道
415-550



建物間取図



1階



2階

全景



居間・食堂



台所



浴室



西側の庭木の状況



物件 1（東側より撮影）



スチール製仮設車庫



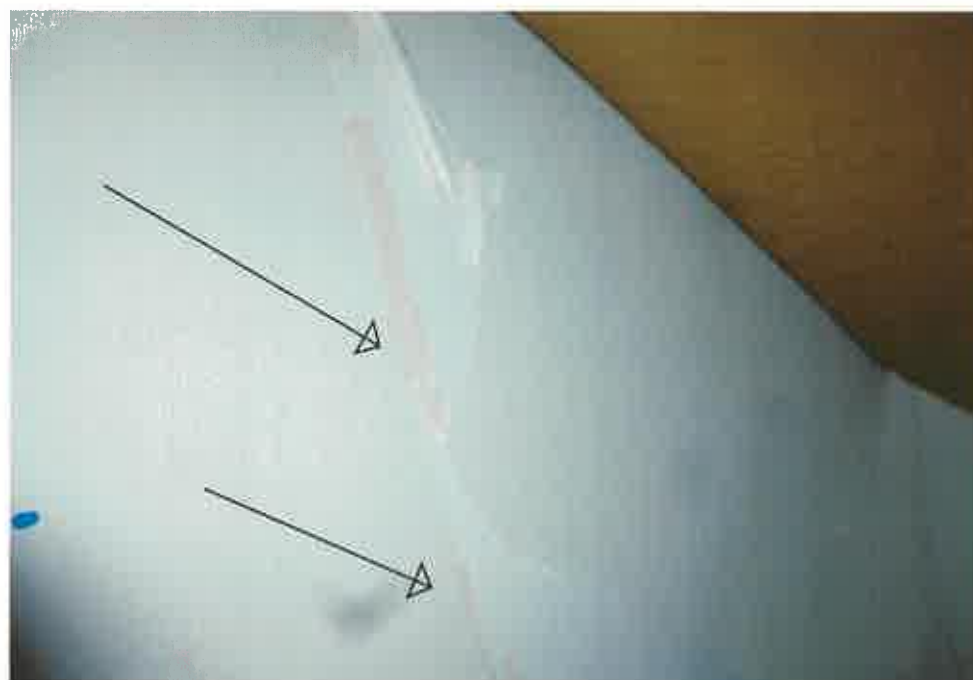
スチール製仮設物置 1



スチール製仮設物置 2



和室 クロスの状況



風除室





令和6年（又）第94号
令和7年1月31日現地調査
令和7年2月14日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

前 川 忠 男

第1 評価額

一括価格	
金 3,920,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,310,000 円
物件2	金 1,610,000 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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権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考慮していない。
3. 現地での物件調査は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 共有者	札幌市手稲区前田九条十四丁目 415番160 原野 406㎡ 持分6分の2	同左 宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市手稲区前田九条十四丁目 415番地160 415番160 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 78.20㎡ 2階 59.99㎡	同左 (増築) 1階約83.16㎡
番号	特記事項		
1・2	本文参照。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR函館本線「手稲」駅の北東方道路距離約2.8km、バス停「前田中央通東」（北海道中央バス・JR北海道バス）の北東方道路距離約200mに所在。	
付 近 の 状 況	受命物件付近は、低層一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域で、環境の程度は普通と見込む。	
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 蔽 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 40% 80% — 外壁の後退距離1m、建築物の高さの制限10m、 北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区（敷地面積の最低限度165㎡、容積率は専用住宅・長屋・ 二戸の共同住宅以外は60%）、景観計画区域、 緑保全創出地域（居住系市街地）
画 地 条 件 (形 状 等)	間口約13.6m、奥行約30m、規模406㎡の長方形の中間画地で、積雪のため判然としなかったが、画地内は概ね平坦と見込む。	
接 面 道 路	北西側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件2の敷地として利用されている。 隣地は住宅、アパート等の敷地として利用されている。 積雪のため外構の有無や隣接地との高低差等については不明である。	
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	・ 現地調査及び土地登記簿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。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ・ 積雪のため境界石は確認することができなかった。法務局備付図面を参考に概測を行ったが、正確には専門家による測量を要する。 ・ 札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図によると、物件1は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はなされていない。 ・ ロードヒーティングのボイラー庫が設置されているが、ロードヒーティングの範囲及び正常に稼働するかどうか詳細は不明である。 ・ 物件1の西側付近にある庭木の枝が、北西側の道路に設置されている電線に引っかかっている。なお、地上には多数の庭木や植栽等があり隣接地に枝が越境している可能性がある。 ・ 土地には残置物が多くある可能性がある。 ・ 都市ガスの低圧管は前面道路向かい側の画地付近にあるが、担当者によると引込み可能か否かについては現地調査が必要との事である。 (詳細は執行官の現況調査報告書、附属資料土地建物位置関係図参照)	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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） 昭和63年12月19日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 約4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 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備：給排水、電気等（ガスは個別プロパンと推察） その他：バルコニー有
床面積（現況）	1階：約83.16㎡（増築有：約4.96㎡） 2階：第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK＋納戸（詳細は附属資料建物間取図参照）
品 等	中位
保守管理の状態	現況空家で、保守管理の状態は劣る。全体的に経年相応の破損等が認められ、主な箇所は以下のとおりである。（詳細は執行官の現況調査報告書を参照） ・和室のクロスに損傷があるほか、建物内のクロスは汚れている。 ・外壁に汚れが目立つほか、一部外壁に庭木が覆い被さっている。 ・室内には大量の動産があり、一部確認できない箇所（1階の階段下物入、2階洋室1のクローゼット、2階のベランダ等）があった。 以上から、諸設備の総点検及び相応の修繕が必要と判断される。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・市建築指導課の担当者によると、新築時の建築確認済証及び工事完了検査済証の交付を受けているとの事である。 ・現況空家であり、給排水、電気、ボイラー等の諸設備については動作確認ができず、使用可能かどうかは不明である。 ・スチール製仮設車庫（約15.96㎡）がある。なお、積雪等のため位置関係は判然とせず、隣接地（地番415-161）に越境している可能性があるほか、内部確認もできなかった。 ・スチール製仮設物置1（約3.30㎡）及びスチール製仮設物置2（約6.96㎡）があるが、損傷している。 （詳細は執行官の現況調査報告書、附属資料土地建物位置関係図参照）

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	67,000	0.90	406	0.90	22,034,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地等との規準、比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量のうえ、標準画地価格を67,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模が大きく、奥行が深い→10%

ウ 地積：登記記載による

エ 建付減価：敷地との適応等を考慮して建付減価を10%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、スチール製仮設車庫及び物置の価格は本体価格に含めて評価した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	240,000	143.15	0.07	2,405,000

イ 現況延床面積：概測数量による

ウ 現価率：経済的残存耐用年数4年、経済的全耐用年数40年、観察減価→30%

$$4\text{年}/40\text{年} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

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、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
1	22,034,000	0.10	敷地占有利益	2,203,000

イ 土地利用権等割合：敷地占有利益割合を10%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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 キ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ× エ×オ×カーキ
1	22,034,000	-2,203,000	2/6		0.5	0.7	—	2,310,000
2	2,405,000	+2,203,000	—		0.5	0.7	—	1,610,000
一括価格 (合計)								3,920,000

ウ 持分割合：物件1の売却単位は持分6分の2である。

エ 占有減価修正：ない。

オ 市場性修正：この種中古不動産の取引市場における需給動向等を考慮した結果、物件1の売却単位は持分6分の2であり完全所有権ではないこと、積雪により隣接地を含む土地の状況や外構の有無及び仮設車庫の位置関係等が判然としないこと、庭木等の枝が隣接地に越境している可能性があること、物件2には大量の動産があり一部状況を確認できなかった箇所があること等を総合的に勘案のうえ、市場性修正として0.5を乗じた。

カ 競売市場修正：第2項評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

キ その他の控除減価：ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 札幌手稲ー7

所 在：札幌市手稲区前田9条12丁目383番64
「前田9条12-2-10」

価 格：69,500円/㎡

位 置：JR函館本線「手稲」駅の北東方道路距離約2.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側8m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域・第1種低層住居専用地域
建蔽率40%・容積率80%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	15,468,600円（共有持分全体）
物件2	2,385,100円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 分筆図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



イ 395-151 395-145 395-118 395-136 395-145 395-134 395-140 395-29 395-24 395-147 395-33 395-33

(座標値種別：図上測定)

+2275.621

+10767.121



地区外

物件 1

地区外

415-183

415-186

415-567

415-248

415-247

415-242

415-561

415-551

415-561

383-29

383-23

+1525.621 (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。

地番区域見出



手稲前田
前田七条
前田八条
前田九条
前田十条
前田十一条
前田十二条
前田十三条
前田十四条
前田十五条
前田十六条
前田十七条
前田十八条
前田十九条
前田二十条
前田二十一条
前田二十二条
前田二十三条
前田二十四条
前田二十五条
前田二十六条
前田二十七条
前田二十八条
前田二十九条
前田三十条
前田三十一条
前田三十二条
前田三十三条
前田三十四条
前田三十五条
前田三十六条
前田三十七条
前田三十八条
前田三十九条
前田四十条
前田四十一条
前田四十二条
前田四十三条
前田四十四条
前田四十五条
前田四十六条
前田四十七条
前田四十八条
前田四十九条
前田五十条
前田五十一条
前田五十二条
前田五十三条
前田五十四条
前田五十五条
前田五十六条
前田五十七条
前田五十八条
前田五十九条
前田六十条
前田六十一条
前田六十二条
前田六十三条
前田六十四条
前田六十五条
前田六十六条
前田六十七条
前田六十八条
前田六十九条
前田七十条
前田七十一条
前田七十二条
前田七十三条
前田七十四条
前田七十五条
前田七十六条
前田七十七条
前田七十八条
前田七十九条
前田八十条
前田八十一条
前田八十二条
前田八十三条
前田八十四条
前田八十五条
前田八十六条
前田八十七条
前田八十八条
前田八十九条
前田九十条
前田九十一条
前田九十二条
前田九十三条
前田九十四条
前田九十五条
前田九十六条
前田九十七条
前田九十八条
前田九十九条
前田一百条

請 求 部 分	所 在 札幌市手稲区前田九条十四丁目					地 番 415番160			
出 力 縮 尺	1/3000	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	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和4年				備 付 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12月10日

札幌法務局西出張所

地図整理番号：M05655

登記官

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

-148- 前田 8条/4丁目

羊

三寸三分の石

これは図面の写しである。
令和 6 年 12 月 16 日
札幌法務局西出整所
登記官 [Redacted]
(複写機により作成)

分策図写

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	12.10	12.11	12.12	12.13	12.14	12.15	12.16	12.17	12.18	12.19	12.20	12.21	12.22	12.23	12.24	12.25	12.26	12.27	12.28	12.29	12.30	12.31
12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	12.10	12.11	12.12	12.13	12.14	12.15	12.16	12.17	12.18	12.19	12.20	12.21	12.22	12.23	12.24	12.25	12.26	12.27	12.28	12.29	12.30	12.31

物件 1

概述

2415-a

24649-20310 (3)

24

CF 91953

(0.5417天)

7.853, 175 03 (26, 23.2)

6.12299 (2-6-81)

67.5 磅 (30.6 公斤)

分筆図写

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

45. 93

993
(1) $27.50 \times 16.50 = 453.75$

$$(ii) \quad (13.3 + 13.5) \times 28.2$$

$$(ii) \quad (13.3 + 130) \times 28.2 = 370.86$$

$$-14.45974 + 37083 = 824.58 \text{ (2,714)}$$

4152.94.

$$33.0 \times 150 = 4950.00 \text{ 磅 (1615 磅)}$$

415995 ~ 120 7.26号

$$7.5 \times 16.5 = 123.75 \approx 124 \text{ (0.4032)}$$

$$123.75 \times 26 = 3,217.50 \text{ 0p} \quad (107072)$$

4/5 of 121

$$(14.2 + 13.6)$$

36.8

517.52 57. 17012.

登記年月日：昭和63年12月20日

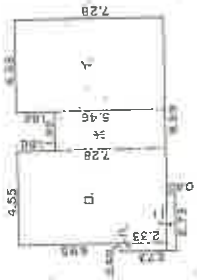
令和6年12月10日

札幌法務局西出張所

登記官

各階平面図

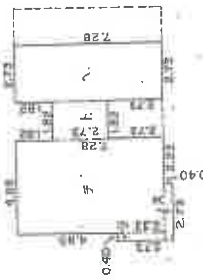
1 階平面図



イ	4.55	×	7.28	=	33.1240
ロ	4.55	×	7.28	=	33.1240
ハ	0.40	×	2.33	=	0.9320
ニ	2.73	×	0.40	=	1.0920
ホ	1.82	×	5.46	=	9.9372
計					78.2092

1 階床面積 78.20 m^2

2 階平面図



ヘ	2.73	×	7.28	=	19.8744
ト	1.82	×	2.73	=	4.9686
チ	4.55	×	7.28	=	33.1240
リ	0.40	×	2.33	=	0.9320
ヌ	2.73	×	0.40	=	1.0920
計					59.9910

2 階床面積 59.99 m^2

640815

建物図面

家屋番号 415 - 160

建物の所在 札幌市西区前田9条14丁目415番地160

道路



物件 2

415 - 160

物件 1

415 - 80

78

作

製

者

昭和63年12月17日(作製)

土地家屋

調査士

縮 1/250

尺

1/

申

請

人

縮 1/500

尺

1/

建物図面号

(札幌土地家屋調査士会用品)

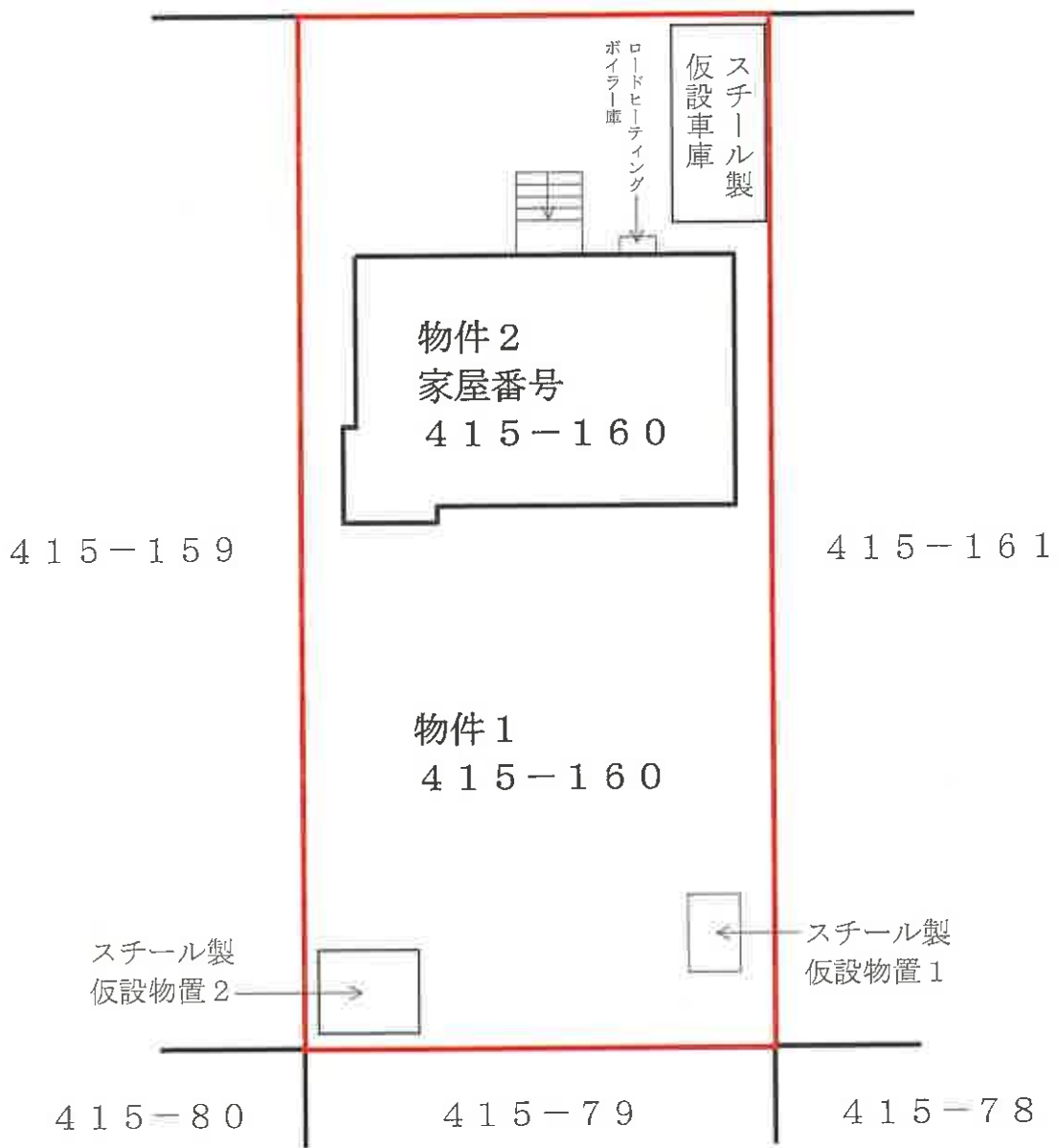
地図整理番号：M05656

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

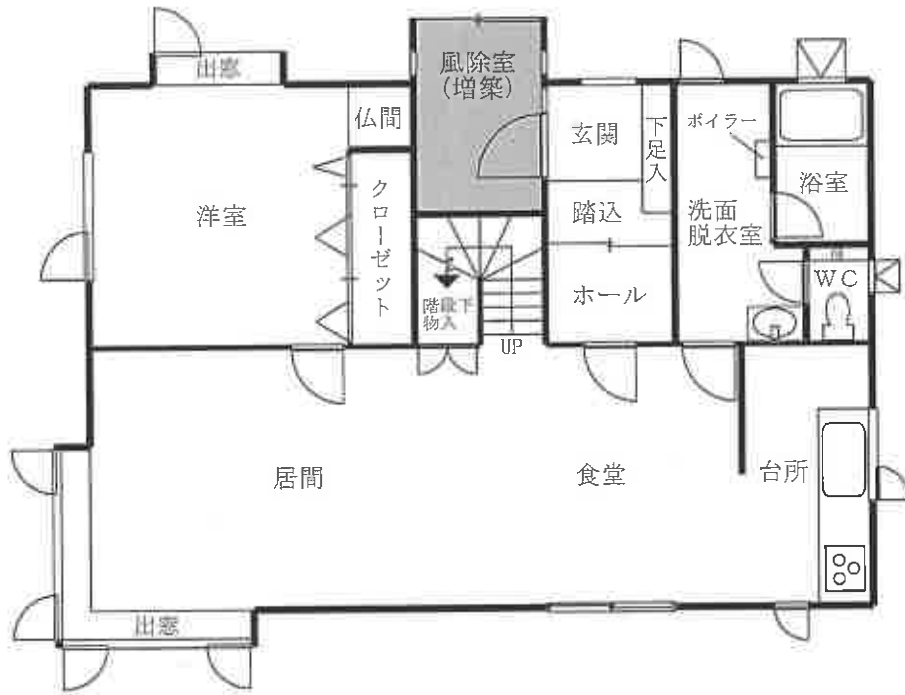
土地建物位置関係図



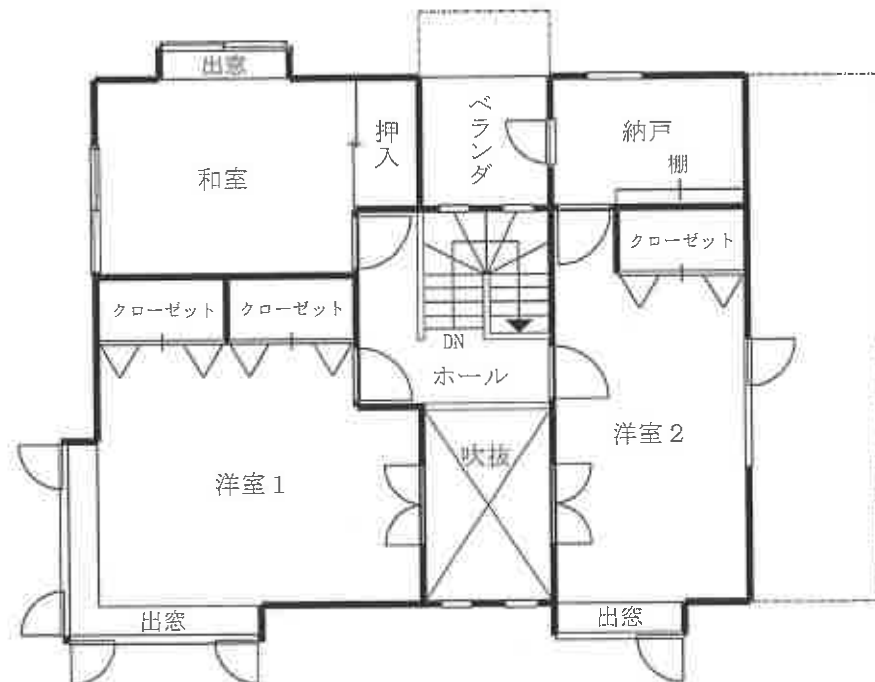
市道
4 1 5 - 5 5 0



建物間取図



1階



2階