

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 20 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 7 月 4 日から<br>令和 7 年 7 月 14 日まで                                                                                       |                                                  |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>札幌地方裁判所別館 4 階開札場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 20 分<br>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 7 月 22 日から<br>令和 7 年 7 月 25 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 6 月 20 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 8,980,000<br>7,184,000 | 一括       | 1,796,000  | 139,897  | 29,976   |
| 1    | 2,470,000              |          |            |          |          |
| 2    | 2,170,000              |          |            |          |          |
| 3    | 2,170,000              |          |            |          |          |
| 4    | 2,170,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市西区西野四条十丁目  
地 番 290番127  
地 目 雑種地  
地 積 222平方メートル
- 2 所 在 札幌市西区西野四条十丁目  
地 番 290番543  
地 目 雑種地  
地 積 195平方メートル
- 3 所 在 札幌市西区西野四条十丁目  
地 番 290番544  
地 目 雑種地  
地 積 195平方メートル
- 4 所 在 札幌市西区西野四条十丁目  
地 番 290番545  
地 目 雑種地  
地 積 195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 6 年 10 月 15 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

---

### 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 1～4】

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

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、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 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 番 | 290 番 127    |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 222 平方メートル   |
| 2 | 所 在 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 番 | 290 番 543    |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 195 平方メートル   |
| 3 | 所 在 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 番 | 290 番 544    |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 195 平方メートル   |
| 4 | 所 在 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 番 | 290 番 545    |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 195 平方メートル   |



令和 6 年(ケ)第 70 号  
令和 6 年 9 月 10 日受理  
令和 6 年 9 月 30 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 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 | 番 | 290番127      |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 222平方メートル    |
| 2 | 所 | 在 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 | 番 | 290番543      |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 195平方メートル    |
| 3 | 所 | 在 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 | 番 | 290番544      |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 195平方メートル    |
| 4 | 所 | 在 | 札幌市西区西野四条十丁目 |
|   | 地 | 番 | 290番545      |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 195平方メートル    |



(土地用)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示    | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 住居表示      | 札幌市西区西野4条10丁目6番12号付近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 土地        | 物件1ないし4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地（物件　　） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> 農地（物件　　）<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1ないし4） <input type="checkbox"/> 山林（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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| その他の事項    | 『その他の事項』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年（ ）第</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">〔</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">月</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">〕</div> </div> </div> |
| 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 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ないし4について

- 1 本各土地の境界石等は土地位置関係図に示すとおり確認することができた。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。なお、物件1及び物件2の東側の境界については、木杭によるもののため、設置された位置が正確であるかの詳細は不明である。
- 2 本各土地の北東側に隣接する市道は、南東側から北西側に向かって低く傾斜している。
- 3 本各土地は一体化しており、北側に向けて緩傾斜している。本各土地内は、雑草等が繁茂している。
- 4 市道との高低差は、物件1の北側付近で高さ約3.5メートル、物件2の東側付近で高さ約2.5メートル、市道より高くなっている。
- 5 本各土地の北東側は急な法面となっている。また、物件2及び物件3の一部を除き、市道との間に石積の土留（高さ約0.4から1.0メートル）が設置されている。石積の土留については物件1、物件3及び物件4の敷地内に設置されていると思われるが、所有者等含め詳しい詳細は不明である。石積の土留の一部はブルーシートに覆われている。
- 6 本各土地の南西側は法面となっている。
- 7 土地位置関係図に示すとおり、本各土地に物件所有者所有のコンクリート土留（高さ約0.6メートル）が設置されている。
- 8 土地位置関係図に示すとおり、本各土地内に側溝がある。
- 9 本各土地内には、目視ではあるが建物の基礎跡などはなかった。

### ■ 物件所有者の仮代表取締役弁護士Aの陳述の要旨

本各土地の賃貸借等の契約が存在するかの詳細は不明です。

### ■ 近隣住民の陳述の要旨

2年程前に、本各土地内は物件所有者により整地作業（粗整地程度）が行われていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 9月12日 (木)<br>14:45-15:05 | 物件所在地       | 外周調査、写真撮影                                       |
| 6年 9月13日 (金)<br>: - :       | 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)及び物件所有者の商業登記情報取得 |
| 6年 9月13日 (金)<br>11:00-11:10 | 電話          | 物件所有者の仮代表取締役弁護士Aに架電                             |
| 6年 9月19日 (木)<br>10:20-11:20 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、評価人同行、近隣住民に事情聴取                       |
| 6年 9月27日 (金)<br>14:45-14:55 | 物件所在地       | 外周調査、写真撮影                                       |
|                             |             |                                                 |
|                             |             |                                                 |

(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。

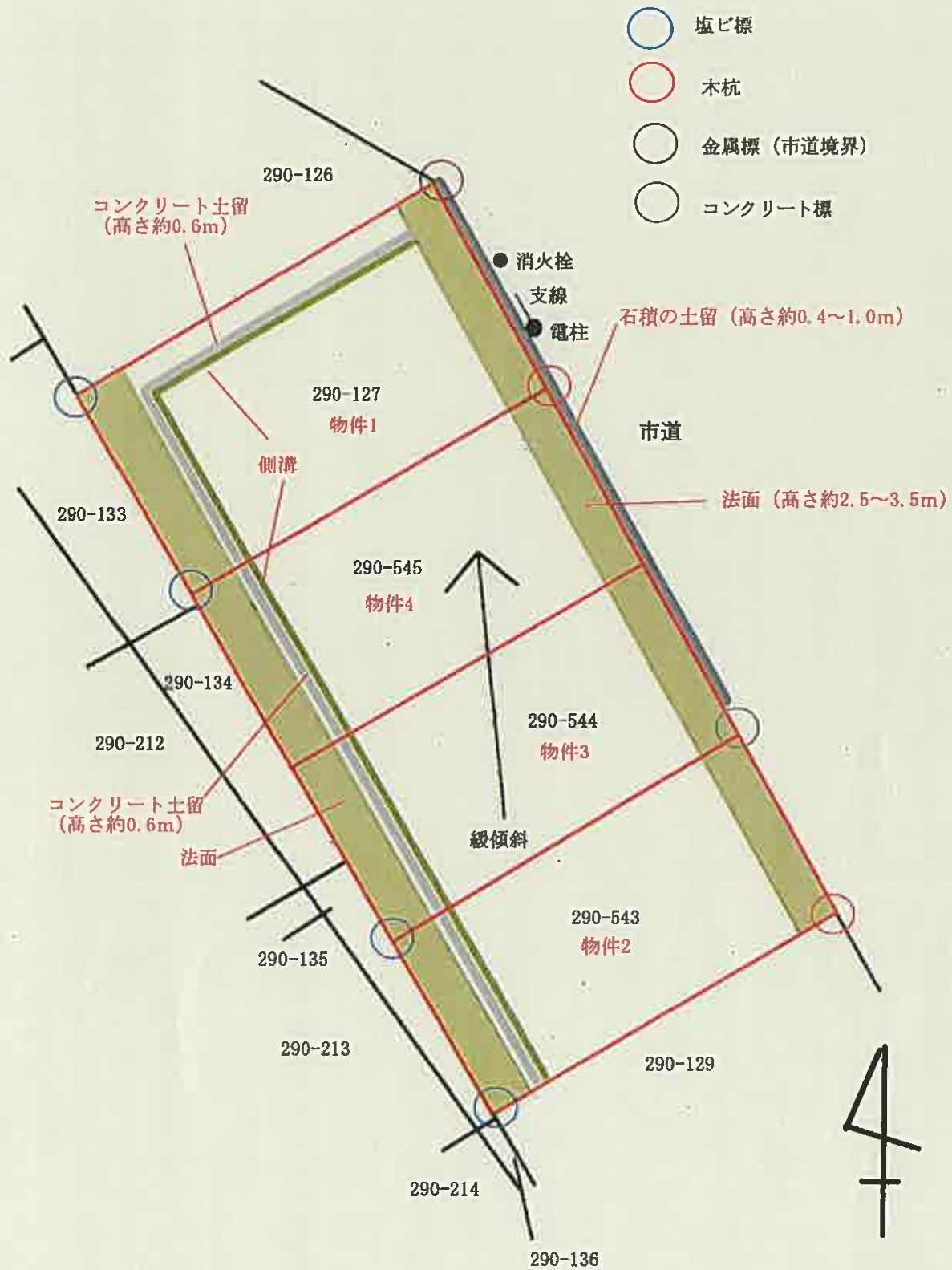
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地位置関係図





全景



物件内（物件2内より北側を撮影）



物件内（物件 1 より南側を撮影）



本各土地の北西側の市道及び石積の土留の状況





## 南西側の法地の状況



## コンクリート土留





令和6年（ケ）第70号  
令和7年4月5日 現地調査  
令和7年4月7日 評 価

札幌地方裁判所 御中

# 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

猪 子 道 夫

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,980,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 2,470,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 2,170,000 円 |
| 物件3（土地）       | 金 2,170,000 円 |
| 物件4（土地）       | 金 2,170,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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。

## 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具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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 1 2 7<br>雑種地<br>222㎡ | 同 左 |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 5 4 3<br>雑種地<br>195㎡ | 同 左 |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 5 4 4<br>雑種地<br>195㎡ | 同 左 |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 5 4 5<br>雑種地<br>195㎡ | 同 左 |
|    | 特 記 事 項                  |                                              |     |
|    |                          |                                              |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2・3・4全体で）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | 地下鉄東西線「宮の沢」駅の南西方道路距離約1,900m<br>JRバス停「西野3条10丁目」の西方約630m（徒歩8分弱）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                      |
| 付近の状況                                | 受命物件は、札幌市中心部の南西方郊外の山麓部、北1条宮の沢通の南西側、傾斜地勢の住宅地域内に位置する物件1～4の簡易に整地されている土地である。地域の周囲には宮丘公園が上部にあり、全体的には北東向きの傾斜地に戸建住宅が建ち、一部行き止まり道路や幅員の狭い未舗装道も見られる等、緑地には近接し自然環境は恵まれてはいるが、街区形成がやや雑然とした住宅地域を形成している。幹線道路に近接するため、道道沿いには店舗も見られるが、日用品等の買物店舗にはやや距離がある地域となっている。 |                                                                                                                                                                                      |
| 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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>規制なし 建築基準法22条地域<br>外壁後退距離 1m<br>建築物の高さの制限 10m<br>北側斜線高度地区<br>宅地造成工事規制区域<br>景観計画区域<br>居住系市街地<br>ハザードマップでは市道沿いの一部に0.3m未満の浸水深がある。土砂災害関連の区域の指定はない。 |
| 画地条件                                 | 地積<br>間口・奥行等<br>形状<br>その他                                                                                                                                                                                                                     | 登記記載のとおり 約807㎡ ※4筆合計<br>物件1～4土地は北東側の市道に約40.710mが面し<br>奥行約19.930mの土地となっている。<br>4筆全体で長方形の土地である。<br>特になし                                                                                |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>接面道路の状況</p>  | <p>北東側      幅員約5.5m舗装市道（西野4条10丁目10号線）<br/>建築基準法42条1項1号</p> <p>接道状況    上記市道に接面する中間画地である。<br/>なお、接面市道は南東側から北西側に下り緩傾斜<br/>となっている。</p> <p>その他      各物件の土地は接面道路より物件1付近で約3.5m<br/>高く、南端付近の物件2土地は約2.5m各々高い場<br/>所に宅盤がある。また、設置位置は不明確である<br/>が物件1～物件3土地の境界付近まで市道に沿って<br/>石積の土留（高さが物件1付近で約1.0m、物件3付<br/>近で約0.4m）の設置があり、石積の土留は一部ブ<br/>ルーシートに覆われている。<br/>宅盤に関しては、物件4から物件1方向へ（北側向<br/>き）緩傾斜している。</p> <p>（詳細は現況調査報告書及び土地位置関係図参照）</p> |
| <p>土地の利用状況等</p> | <p>北東側の道路側には急な法面があり、法面及び宅盤は雑草が<br/>繁茂している。また宅盤背後の南西側にも急な法面があり、南<br/>西側の法面と宅盤間には高さ約0.6mのコンクリート土留め及び<br/>側溝の設置があるほか、北西側の隣接地に沿って同様な土留や<br/>側溝が設置されている。市道側の法面部分や、北西側の土留と<br/>隣接地の間は雑草の密度が濃い状態である。なお、当該粗整地<br/>に関しては宅地造成工事法の許可の履歴はなかった。<br/>また、目視によるが物件の土地内には建物基礎跡は見られな<br/>かった。</p> <p>（詳細は添付土地位置関係図参照）</p>                                                                                                                |
| <p>供給処理施設</p>   | <p>上水道      あり<br/>ガス配管    なし<br/>下水道      あり</p> <p>上水道、下水道については前面市道に敷設されている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>特 記 事 項</p>  | <p>・敷地周囲の境界標は、一部については木杭のみ確認となっ<br/>ているが、相当箇所のコンクリート標、塩ビ標、金属標が確認出<br/>来た。当該箇所等より概測等をおこなった結果、概ね地積測量<br/>図等のとおりと推定されるが、木杭に関しては設置位置の正確<br/>性の詳細は不明である。なお、正確な土地の範囲等については<br/>専門家による測量を要する。<br/>（詳細は添付土地位置関係図を参照）</p> <p>・土壌汚染については、現地調査及び役所調査、土地登記簿等<br/>による過去の履歴調査より、その可能性の端緒は確認出来な<br/>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<br/>ついては専門家による調査を要するものである。</p> <p>・埋蔵文化財包蔵地の登録はない。</p>                                                |



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1、2、3、4土地は4筆が連続して戸建住宅の素地となっている実情より、土地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/m)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(m)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1  | 49,000               | 0.65      | 222            | 1.00      | 7,071,000                           |
| 2  | 49,000               | 0.65      | 195            | 1.00      | 6,211,000                           |
| 3  | 49,000               | 0.65      | 195            | 1.00      | 6,211,000                           |
| 4  | 49,000               | 0.65      | 195            | 1.00      | 6,211,000                           |
| 計  |                      |           |                |           | 25,704,000                          |

ア 標準画地価格：取引事例比較法を適用し、地価公示価格等を規準として本件敷地の標準価格を上記のとおり査定した。

|         |                                     |             |            |        |
|---------|-------------------------------------|-------------|------------|--------|
| イ 個別格差： | 宅盤背後に法面があるほかコンクリート土留の外側が原野状地となっている。 | 接面道路と高低差がある | 全体として規模やや大 | 計 0.65 |
|         | -15                                 | -15         | -5         |        |

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 更地のため建付減価はない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2、3、4土地については、求められた価格に対して市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>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 | 競売市場<br>修正<br>オ | その他<br>の控除<br>減価(敷<br>金等)<br>カ | 評 価 額 (円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オーカ=キ<br>(万円未満切捨) |
|----------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 1        | 7,071,000                         | —                                         |                 | 0.50           | 0.7             |                                | 2,470,000                                    |
| 2        | 6,211,000                         | —                                         |                 | 0.50           | 0.7             |                                | 2,170,000                                    |
| 3        | 6,211,000                         | —                                         |                 | 0.50           | 0.7             |                                | 2,170,000                                    |
| 4        | 6,211,000                         | —                                         |                 | 0.50           | 0.7             |                                | 2,170,000                                    |
| 一括価格(合計) |                                   |                                           |                 |                |                 |                                | 8,980,000                                    |

イ 土地利用権等価格の控除及び加算 : 物件の各土地は更地のため土地利用権等価格はない。

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件の個別的要因等については十分に検討し、札幌市郊外部の不動産需給動向を考慮し、更に、期間入札、特別売却等の過程を踏まえた結果、市場性による修正を以下のとおりと判断した。

市場性修正  $\Delta 50\%$

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して以下のとおり査定した。

競売市場修正  $\Delta 30\%$

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 地価公示地価格

札幌西-7

所 在 : 札幌市西区宮の沢4条3丁目492番269 「宮の沢4条3-4-23」

価 格 : 55,900円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「宮の沢」駅南西方道路距離約2,000m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側約8.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額 令和7年度

物件1 4,662,000円 (21,000円/㎡)

物件2 3,997,500円 (20,500円/㎡)

物件3 3,997,500円 (20,500円/㎡)

物件4 3,997,500円 (20,500円/㎡)

ここに掲げた参考価格は、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

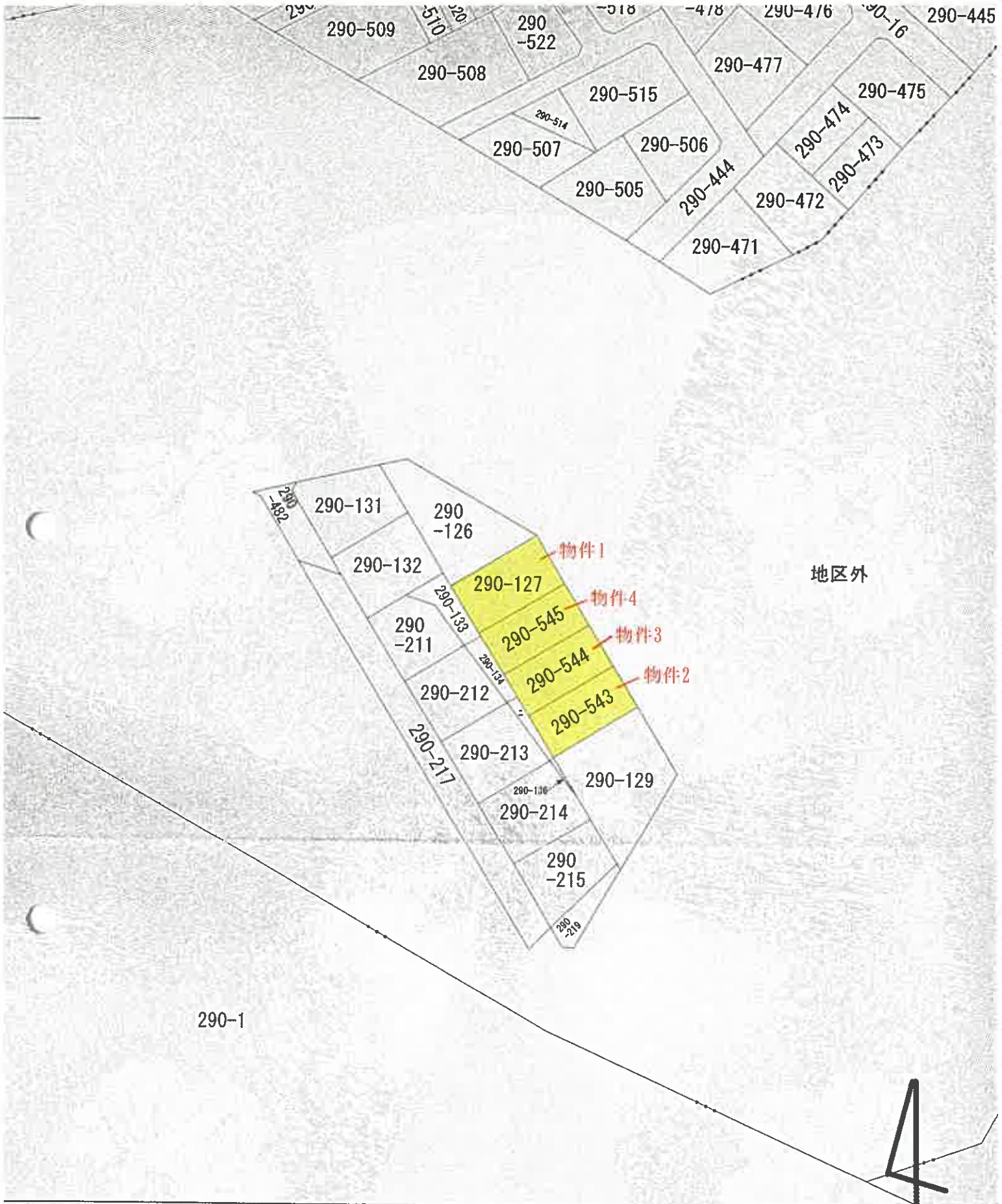
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 土地位置関係図

以 上

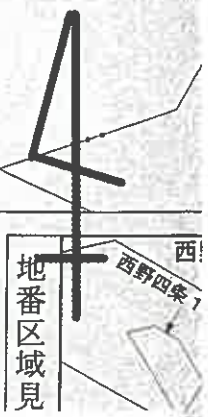








面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けで、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



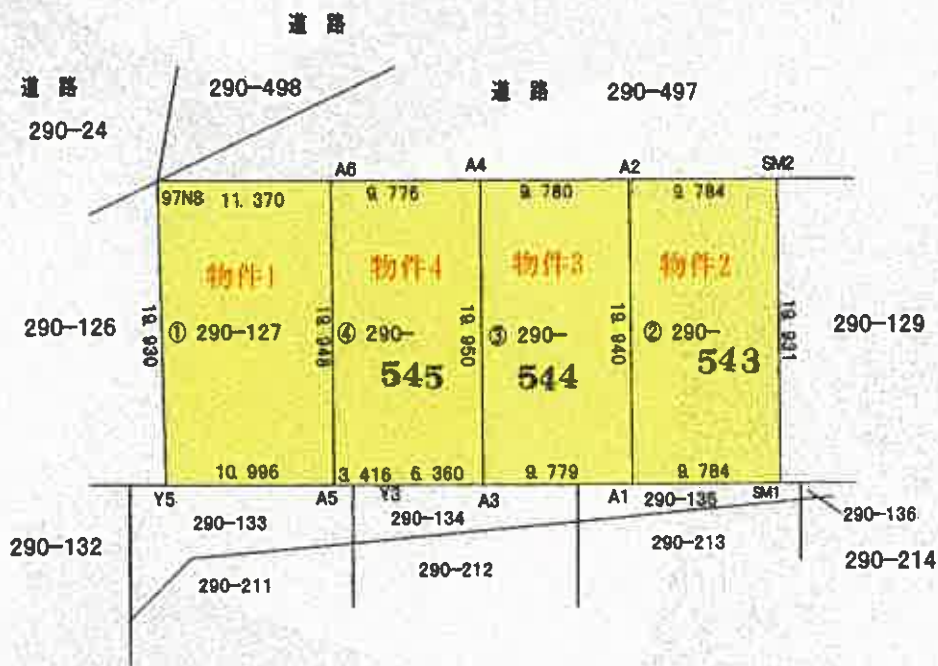
公 図

1 : 1 0 0 0

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 地番 | 290-127, 290-543<br>290-544, 290-545 |
|----|--------------------------------------|

地積測量図

|       |               |
|-------|---------------|
| 土地の所在 | 札幌市西区西野4条10丁目 |
|-------|---------------|



基準点成果表

世界測地12系

| 点名    | X           | Y          | 備 考   |
|-------|-------------|------------|-------|
| 10C76 | -101847.310 | -79879.151 | 街区多角点 |
| 10C77 | -102015.829 | -79981.928 | 街区多角点 |

測量年月：令和4年5月12日

申請人



縮尺

1/500

地積測量図

(本図面はB4判から抜粋したものである)



登記年月日：令和4年6月6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

| 地図番号      | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名 |            |          |                |
|-----------|--------------------|------------|----------|----------------|
|           | 種類                 | コンクリート標    | 金属標      | 塩ビ標            |
| 附(連) A-56 | 既設                 | SM1, SM2   |          |                |
|           | 新設                 | A2, A6, Y5 | 97N8, A4 | A1, A3, A5, Y3 |
| 与点の種類     | ① 公共基準点            | 口 図根点      | ハ 登記基準点  | ニ              |

直角座標法求積表

| 地番   | ①290-127    |            |             |                    |
|------|-------------|------------|-------------|--------------------|
| NO   | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |
| A6   | -101778.996 | -80304.280 | -11.169     | 1136769.606324     |
| A5   | -101789.381 | -80321.312 | -22.681     | 2308684.950451     |
| Y5   | -101779.947 | -80326.961 | 11.169      | -1136780.228043    |
| 97N8 | -101769.254 | -80310.143 | 22.681      | -2308228.449974    |
|      |             |            | 合計          | 445.878788         |
|      |             |            | 合計面積        | 222.9393940        |
|      |             |            | 地積          | 222.93 m           |

| 地番  | ②290-543    |            |             |                    |
|-----|-------------|------------|-------------|--------------------|
| NO  | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |
| A1  | -101806.132 | -80311.221 | 11.972      | -1218823.012304    |
| A2  | -101795.751 | -80294.196 | 22.070      | -2246632.224700    |
| SM2 | -101804.134 | -80289.151 | -11.972     | 1218799.092248     |
| SM1 | -101814.510 | -80306.168 | -22.070     | 2247046.235700     |
|     |             |            | 合計          | 390.091074         |
|     |             |            | 合計面積        | 195.0455370        |
|     |             |            | 地積          | 195.04 m           |

| 地番 | ③290-544    |            |             |                    |
|----|-------------|------------|-------------|--------------------|
| NO | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |
| A3 | -101797.758 | -80316.272 | 11.982      | -1219740.736356    |
| A4 | -101787.372 | -80299.239 | 22.076      | -2247058.024772    |
| A2 | -101795.751 | -80294.196 | -11.982     | 1219716.688482     |
| A1 | -101806.132 | -80311.221 | -22.076     | 2247472.170032     |
|    |             |            | 合計          | 390.097886         |
|    |             |            | 合計面積        | 195.0489430        |
|    |             |            | 地積          | 195.04 m           |

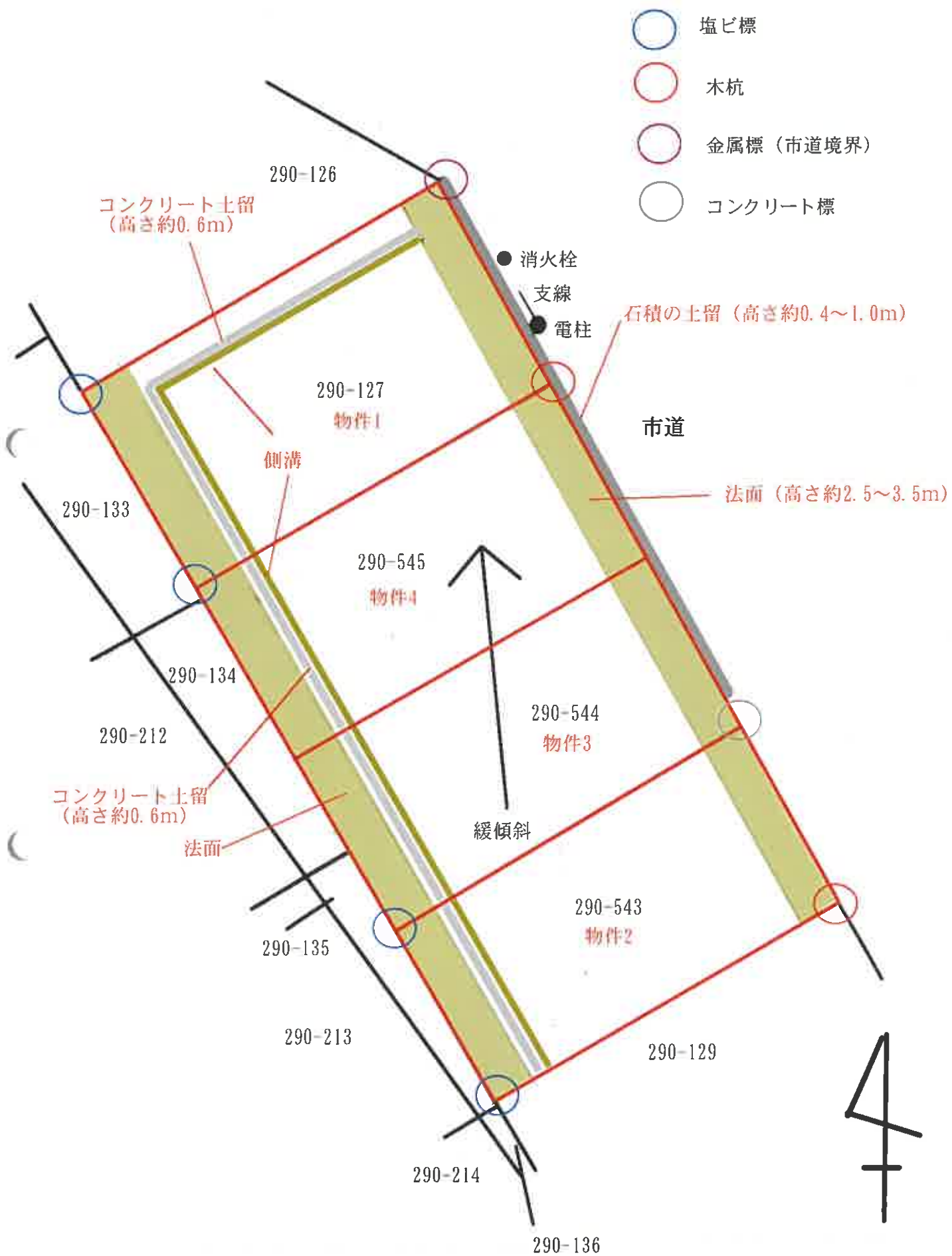
| 地番 | ④290-545    |            |             |                    |
|----|-------------|------------|-------------|--------------------|
| NO | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |
| A5 | -101789.381 | -80321.312 | 15.277      | -1555036.373537    |
| A6 | -101778.996 | -80304.280 | 22.073      | -2246567.778708    |
| A4 | -101787.372 | -80299.239 | -11.992     | 1220634.165024     |
| A3 | -101797.758 | -80316.272 | -20.318     | 2068326.847044     |
| Y3 | -101792.312 | -80319.557 | -5.040      | 513033.252480      |
|    |             |            | 合計          | 390.112303         |
|    |             |            | 合計面積        | 195.0561515        |
|    |             |            | 地積          | 195.05 m           |

合 計 808.0900155

|         |               |
|---------|---------------|
| 官公署証明番号 | 平成 年 月 日      |
| 作製者     | (令和4年5月12日作製) |

地積測量図

(本図面はB4判から抜粋したものである)



約 1 : 2 5 0

土地位置関係図

令和6年（ケ）第70号  
令和6年9月19日 現地調査  
令和6年10月1日 評 価

札幌地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

猪 子 道 夫

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 17,590,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1（土地）        | 金 4,840,000 円 |
| 物件2（土地）        | 金 4,250,000 円 |
| 物件3（土地）        | 金 4,250,000 円 |
| 物件4（土地）        | 金 4,250,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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。

## 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具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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 1 2 7<br>雑種地<br>222㎡ | 同 左 |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 5 4 3<br>雑種地<br>195㎡ | 同 左 |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 5 4 4<br>雑種地<br>195㎡ | 同 左 |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 札幌市西区西野四条十丁目<br>2 9 0 番 5 4 5<br>雑種地<br>195㎡ | 同 左 |
|    | 特 記 事 項                  |                                              |     |
|    |                          |                                              |     |



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3、4全体で）

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                | 地下鉄東西線「宮の沢」駅の南西方道路距離約1,900m<br>JRバス停「西野3条10丁目」の西方約630m（徒歩8分弱）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |
| 付近の状況                                | 受命物件は、札幌市中心部の南西方郊外の山麓部、北1条宮の沢通の南西側、傾斜地勢の住宅地域内に位置する物件1～4の簡易に整地されている土地である。地域の周囲には宮丘公園が上部にあり、全体的には北東向きの傾斜地に戸建住宅が建ち、一部行き止まり道路や幅員の狭い未舗装道も見られる等、緑地には近接し自然環境は恵まれてはいるが、街区形成がやや雑然とした住宅地域を形成している。幹線道路に近接するため、道道沿いには店舗も見られるが、日用品等の買物店舗にはやや距離がある地域となっている。 |                                                                                                                                                                                        |
| 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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>規制なし 建築基準法22条地域<br>外壁後退距離 1m<br>建築物の高さの制限 10m<br>北側斜線高度地区<br>宅地造成工事規制区域<br>景観計画区域<br>居住系市街地<br>ハザードマップでは特に市道沿いの一部に0.3m未満の浸水深がある。土砂災害関連の区域の指定はない。 |
| 画地条件                                 | 地積<br>間口・奥行等<br>形状<br>その他                                                                                                                                                                                                                     | 登記記載のとおり 約807㎡ ※4筆合計<br>物件1～4土地は北東側の市道に約40.710mが面し奥行約19.930mの土地となっている。<br>4筆全体で長方形の土地である。<br>特になし                                                                                      |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>接面道路の状況</p>  | <p>北東側 幅員約5.5m舗装市道（西野4条10丁目10号線）<br/>建築基準法42条1項1号</p> <p>接道状況 上記市道に接面する中間画地である。<br/>なお、接面市道は南東側から北西側に下り緩傾斜となっている。</p> <p>その他 各物件の土地は接面道路より物件1付近で約3.5m高く、南端付近の物件2土地は約2.5m各々高い場所に宅盤がある。また、設置位置は不明確であるが物件1、4、3土地の境界付近まで市道に沿って石積の土留（高さが物件1付近で約1.0m、物件3付近で約0.4m）の設置があり、石積の土留は一部ブルーシートに覆われている。<br/>宅盤に関しては、物件2から物件1方向へ（北側向き）緩傾斜している。</p> <p>（詳細は現況調査報告書及び土地位置関係図参照）</p> |
| <p>土地の利用状況等</p> | <p>北東側の道路側には急な法面があり、法面及び宅盤は雑草が繁茂している。また宅盤背後の南西側にも急な法面があり、南西側の法面と宅盤間には高さ約0.6mのコンクリート土留め及び側溝の設置があるほか、北西側の隣接地に沿って同様な土留や側溝が設置されている。市道側の法面部分や、北西側の土留と隣接地の間は雑草の密度が濃い状態である。なお、当該粗整地に関しては宅地造成工事法の許可の履歴はなかった。<br/>また、目視によるが物件の土地内には建物基礎跡は見られなかった。</p> <p>（詳細は添付土地位置関係図参照）</p>                                                                                              |
| <p>供給処理施設</p>   | <p>上水道 あり<br/>ガス配管 なし<br/>下水道 あり</p> <p>上水道、下水道については前面市道に敷設されている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>特記事項</p>     | <p>・敷地周囲の境界標は、一部については木杭のみ確認となっているが、相当ヶ所のコンクリート標、塩ビ標、金属標が確認出来た。当該ヶ所等より概測等をおこなった結果、概ね地積測量図等のおりと推定されるが、木杭に関しては設置位置の正確性の詳細は不明である。なお、正確な土地の範囲等については専門家による測量を要する。<br/>（詳細は添付土地位置関係図を参照）</p> <p>・土壌汚染については、現地調査及び役所調査、土地登記簿等による過去の履歴調査より、その可能性の端緒は確認出来なかった。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ものである。</p> <p>・埋蔵文化財包蔵地の登録はない。</p>                                    |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2、3、4（土地）

物件1、2、3、4土地は4筆が連続して戸建住宅の素地となっている実情より、土地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/m)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1  | 48,000               | 0.65            | 222             | 1.00            | 6,926,000                                |
| 2  | 48,000               | 0.65            | 195             | 1.00            | 6,084,000                                |
| 3  | 48,000               | 0.65            | 195             | 1.00            | 6,084,000                                |
| 4  | 48,000               | 0.65            | 195             | 1.00            | 6,084,000                                |
| 小計 |                      |                 |                 |                 | 25,178,000                               |

ア 標準画地価格：取引事例比較法を適用し、地価公示価格等を規準として本件敷地の標準価格を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：

|                                                         |                           |                |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| 宅盤背後に法<br>面があるほか<br>コンクリート<br>土留の外側が<br>原野状地と<br>なっている。 | 接 面 道 路<br>と 高 低 差<br>がある | 全体として規<br>模やや大 |
| -15                                                     | -15                       | -5             |

計 0.65

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地のため建付減価はない

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2、3、4土地については、求められた価格に対して市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | その他<br>の控除<br>減価(敷<br>金等)<br>カ | 評 価 額 (円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ-カ=キ<br>(万円未満切捨) |
|----------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 1        | 6,926,000                    | —                                   |                 | 1.00           | 0.7             |                                | 4,840,000                                    |
| 2        | 6,084,000                    | —                                   |                 | 1.00           | 0.7             |                                | 4,250,000                                    |
| 3        | 6,084,000                    | —                                   |                 | 1.00           | 0.7             |                                | 4,250,000                                    |
| 4        | 6,084,000                    | —                                   |                 | 1.00           | 0.7             |                                | 4,250,000                                    |
| 一括価格(合計) |                              |                                     |                 |                |                 |                                | 17,590,000                                   |

イ 土地利用権等価格の控除及び加算 : 物件の各土地は更地のため土地利用権等価格はない。

ウ 占有減価修正 : 特にない。

エ 市場性修正 : 目的物件の個別的要因等については十分に検討し、札幌市郊外部の不動産需給動向を考慮した結果、市場性による修正の必要はないものと判断した。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量して以下のとおり査定した。

競売市場修正 △30%

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 地価公示地価格

札幌西－7

所 在 : 札幌市西区宮の沢4条3丁目492番269 「宮の沢4条3-4-23」

価 格 : 54,500円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「宮の沢」駅南西方道路距離約2,000m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側約8.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額 令和6年度

物件1 4,662,000円 (21,000円/㎡)

物件2 3,997,500円 (20,500円/㎡)

物件3 3,997,500円 (20,500円/㎡)

物件4 3,997,500円 (20,500円/㎡)

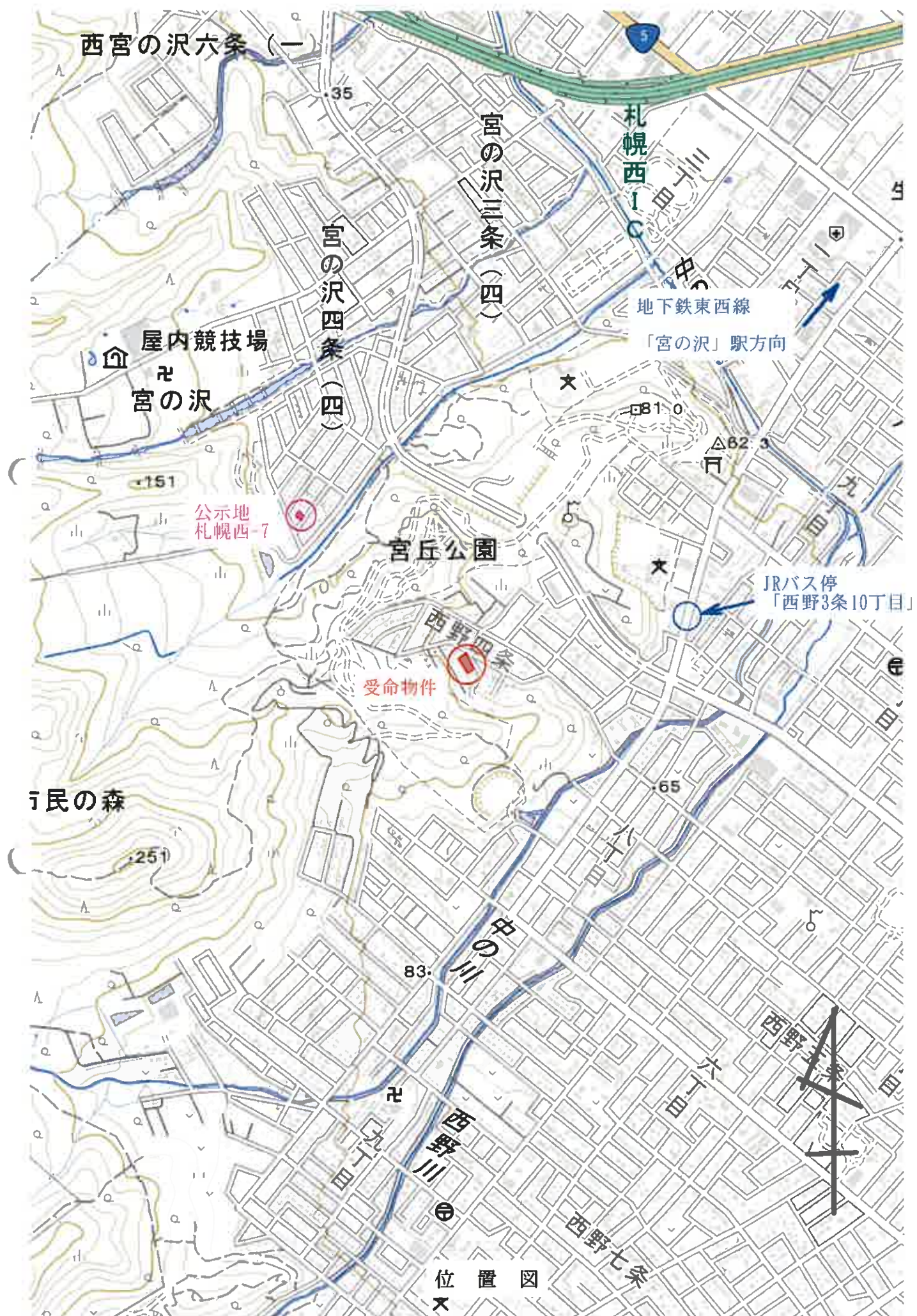
ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

## 第7 附属資料

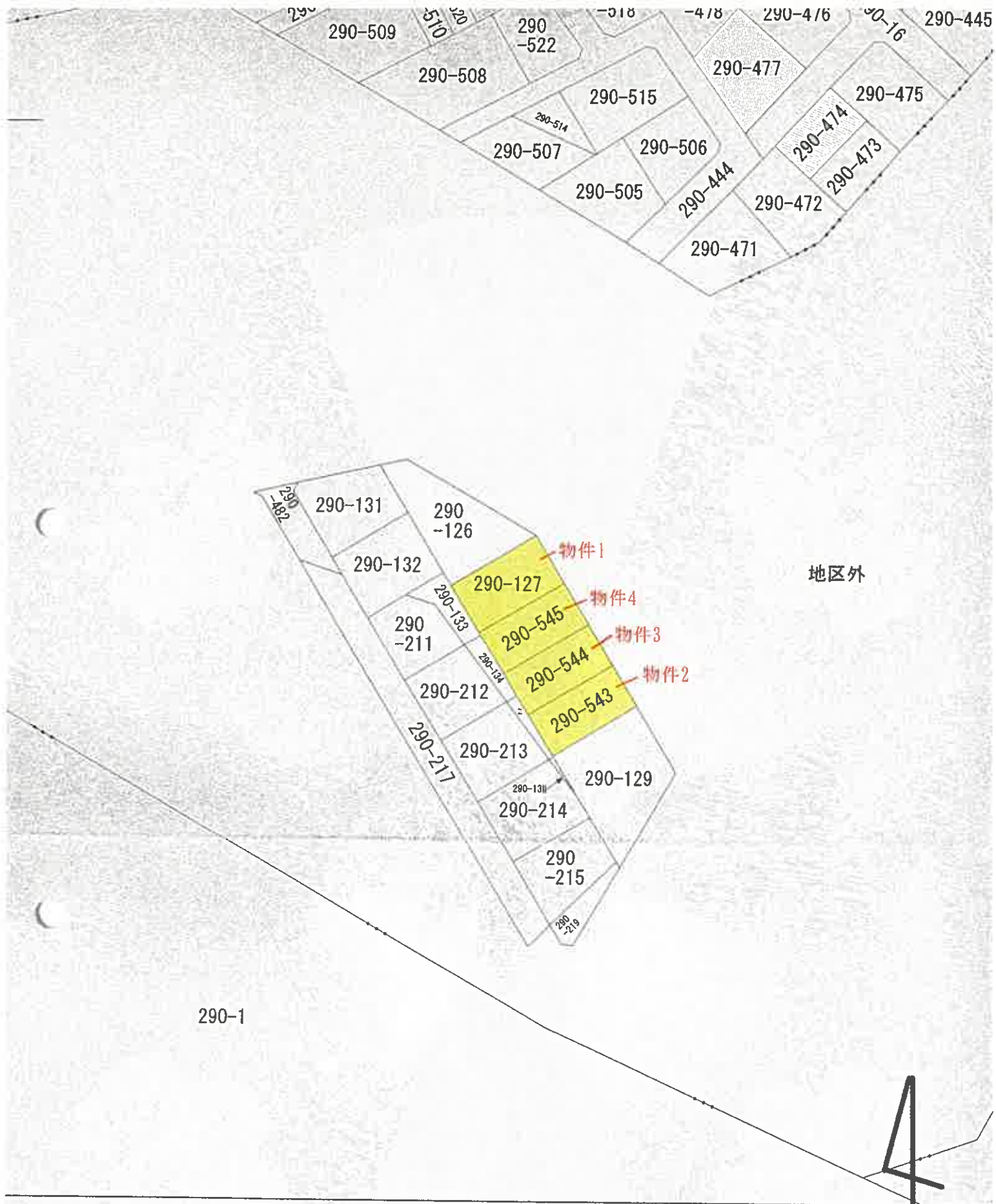
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 土地位置関係図

以 上









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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



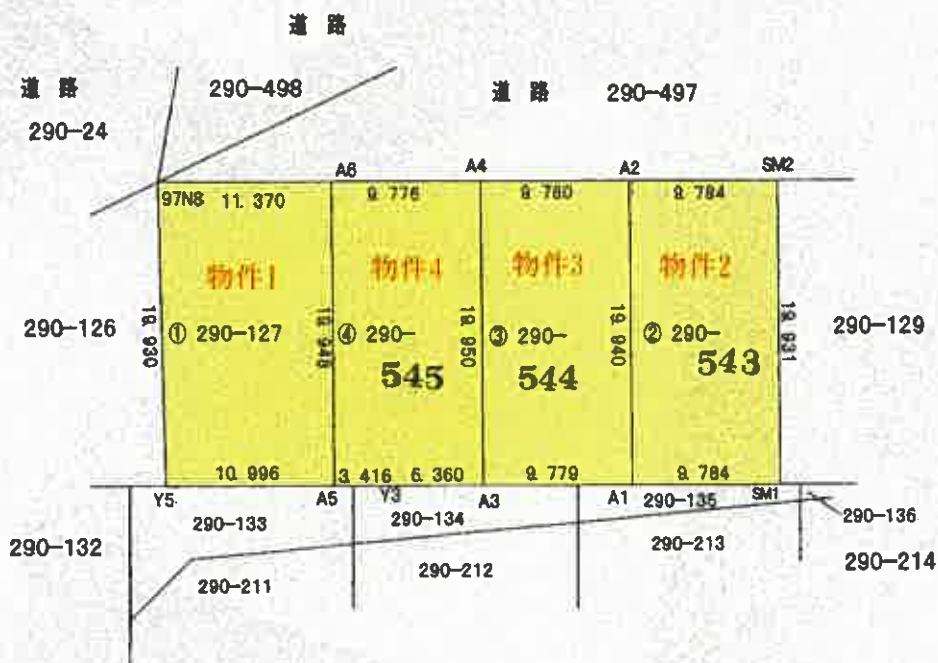
公 図

1 : 1 0 0 0

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 地番 | 290-127, 290-543<br>290-544, 290-545 |
|----|--------------------------------------|

地積測量図

|       |               |
|-------|---------------|
| 土地の所在 | 札幌市西区西野4条10丁目 |
|-------|---------------|



基準点成果表

世界測地12系

| 点名    | X           | Y          | 備 考   |
|-------|-------------|------------|-------|
| 10C76 | -101847.310 | -79879.151 | 街区多角点 |
| 10C77 | -102015.829 | -79981.928 | 街区多角点 |

測量年月：令和4年5月12日

申請人



縮尺

1/500

地積測量図

(本図面はB4判から抜粋したものである)



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。

| 地図番号      | 境界線の種類及び境界点の記号又は点名      |            |          |                |
|-----------|-------------------------|------------|----------|----------------|
|           | 種類                      | コンクリート標    | 金属標      | 塩ビ標            |
| 附(連) A-56 | 既設                      | SM1, SM2   |          |                |
|           | 新設                      | A2, A6, Y5 | 97N8, A4 | A1, A3, A5, Y3 |
| 与点の種類     | ① 公共基準点 口 図根点 ハ 登記基準点 ニ |            |          |                |

直角座標法求積表

| 地番   | ②290-127    |            |             |                    |  |
|------|-------------|------------|-------------|--------------------|--|
| NO   | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |  |
| A6   | -101778.996 | -80304.280 | -11.169     | 1136769.608324     |  |
| A5   | -101789.381 | -80321.312 | -22.681     | 2308684.950481     |  |
| Y5   | -101779.947 | -80326.961 | 11.169      | -1136780.228023    |  |
| 97N8 | -101769.254 | -80310.143 | 22.681      | -2308228.449974    |  |
|      |             |            | 合計          | 445.878768         |  |
|      |             |            | 合計面積        | 222.939340         |  |
|      |             |            | 地積          | 222.93 m           |  |

| 地番  | ②290-543    |            |             |                    |  |
|-----|-------------|------------|-------------|--------------------|--|
| NO  | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |  |
| A1  | -101806.132 | -80311.221 | 11.972      | -1218823.012304    |  |
| A2  | -101795.751 | -80294.196 | 22.070      | -2246632.224570    |  |
| SM2 | -101804.134 | -80289.151 | -11.972     | 1218799.092248     |  |
| SM1 | -101814.510 | -80306.168 | -22.070     | 2247046.235700     |  |
|     |             |            | 合計          | 390.091074         |  |
|     |             |            | 合計面積        | 195.0455370        |  |
|     |             |            | 地積          | 195.04 m           |  |

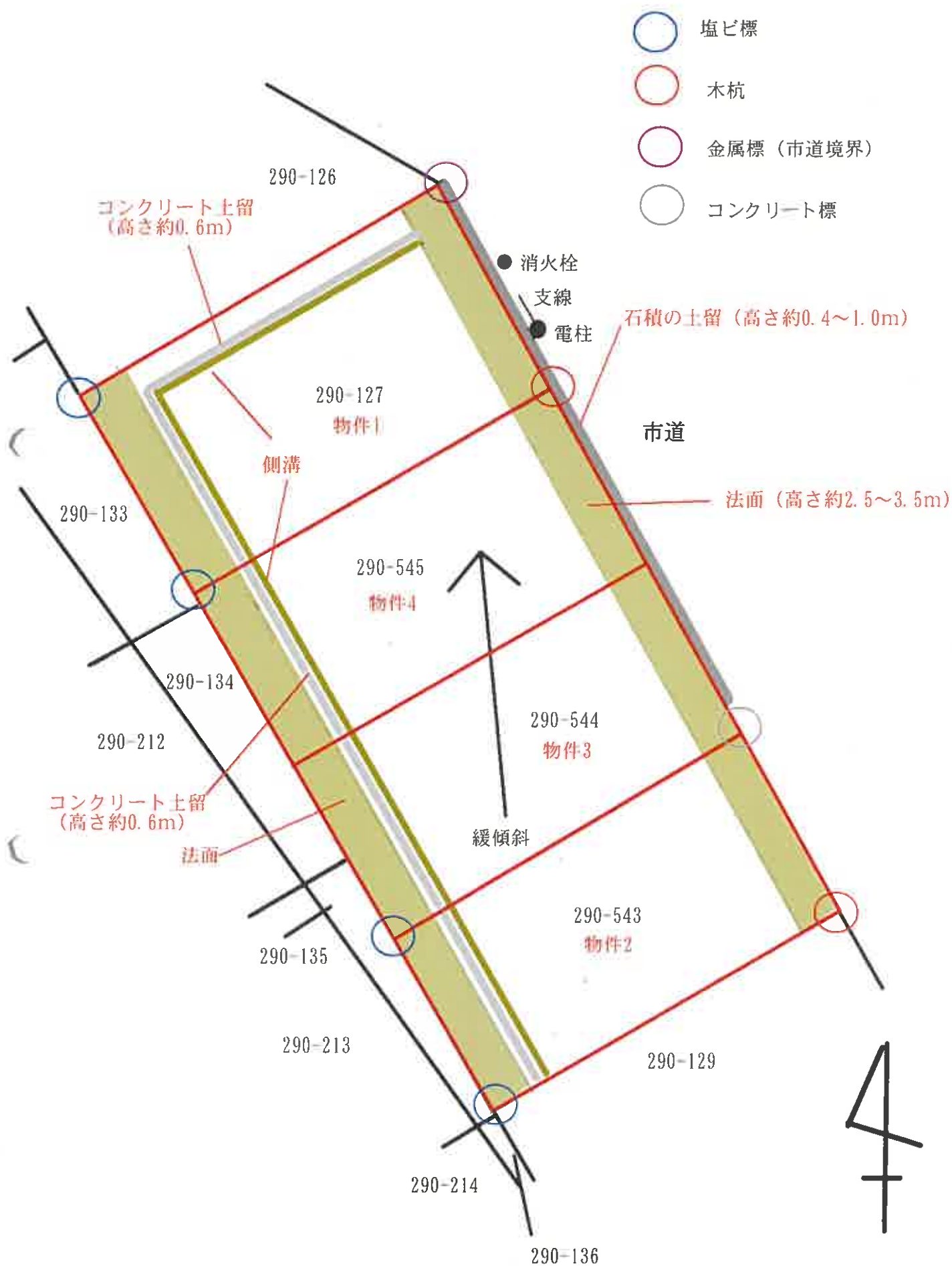
| 地番 | ②290-544    |            |             |                    |  |
|----|-------------|------------|-------------|--------------------|--|
| NO | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |  |
| A3 | -101797.758 | -80316.272 | 11.982      | -1219740.736356    |  |
| A4 | -101787.372 | -80299.239 | 22.076      | -2247058.024772    |  |
| A2 | -101795.751 | -80294.196 | -11.982     | 1219716.688482     |  |
| A1 | -101806.132 | -80311.221 | -22.076     | 2247472.170032     |  |
|    |             |            | 合計          | 390.097086         |  |
|    |             |            | 合計面積        | 195.0489430        |  |
|    |             |            | 地積          | 195.04 m           |  |

| 地番 | ②290-545    |            |             |                    |  |
|----|-------------|------------|-------------|--------------------|--|
| NO | Xn          | Yn         | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |  |
| A5 | -101789.381 | -80321.312 | 15.277      | -1555036.373537    |  |
| A6 | -101778.996 | -80304.280 | 22.073      | -2246567.778708    |  |
| A4 | -101787.372 | -80299.239 | -11.992     | 1220634.165024     |  |
| A3 | -101797.758 | -80316.272 | -20.318     | 2068326.847044     |  |
| Y3 | -101792.312 | -80319.557 | -5.040      | 513033.252480      |  |
|    |             |            | 合計          | 390.112303         |  |
|    |             |            | 合計面積        | 195.0561516        |  |
|    |             |            | 地積          | 195.05 m           |  |

合 計 808.0900155

|         |               |
|---------|---------------|
| 官公署証明番号 | 平成 年 月 日      |
| 作製者     | (令和4年5月12日作製) |

地積測量図



土地位置関係図