

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 24 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 11 月 7 日から 令和 7 年 11 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 26 日 午前 9 時 20 分 場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 25 日から 令和 7 年 11 月 28 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 24 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,780,000 7,824,000	一括	1,956,000	43,080	12,392
1	4,130,000				
2	5,650,000				



物 件 目 録

1 所 在 札幌市西区西野四条十丁目

地 番 290番277

地 目 宅地

地 積 264.70平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 札幌市西区西野四条十丁目 290番地277

家屋 番号 290番277

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	52.17平方メートル
	2階	60.86平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約59.81平方メートル
	2階	60.86平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

(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 9月 9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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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掲載されています。



物件目録

1 所 在 札幌市西区西野四条十丁目
 地 番 290番277
 地 目 宅地
 地 積 264.70平方メートル

共有者 C 持分2分の1
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 札幌市西区西野四条十丁目 290番地277
 家屋 番号 290番277
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 60.86平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約59.81平方メートル
 2階 60.86平方メートル

共有者 C 持分2分の1
 共有者 A 持分2分の1



令和7年(ケ)第63号
令和7年6月25日受理
令和7年7月30日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 鈴木 啓 司

(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 277
 - 地 目 宅地
 - 地 積 264.70 平方メートル
 - 共有者 A 持分 2 分の 1
 - 共有者 C 持分 2 分の 1

- 2 所 在 札幌市西区西野四条十丁目 290 番地 277
 - 家屋 番号 290 番 277
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 52.17 平方メートル
 - 2 階 60.86 平方メートル
 - 共有者 A 持分 2 分の 1
 - 共有者 C 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市西区西野四条十丁目12番10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（共有者全員） ☐ 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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約59.81平方メートル 2階 60.86平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者全員） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空家）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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 境界標は、確認することができなかった。本件土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、現地での概測によるものであることから、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。
- 2 本件土地は、北西側において、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記市道と接する法面部分（以下、「法面部分」という。）と本件建物が所在する主たる部分（以下、「主たる部分」という。）によって構成されている（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件土地の主たる部分は、上記 2 の市道より低い所、隣接地（290番88、同89番）より高い所に位置している。また、隣接地（290番479）及び隣接地（290番279）とは、ほぼ等高に接している。なお、本件土地の主たる部分は、ほぼ平坦である。
- 5 隣接地（290番88）及び隣接地（290番89）との境界線付近の本件土地にコンクリート土留（擁壁）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。なお、同土留上にスチール製フェンスが設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 6 本件土地に鉄骨製カーポートが設置されている（土地建物位置関係図参照）。なお、同カーポートの北東側には屋根がなく、土間コンクリートとなっている（土地建物位置関係図参照）。
- 7 北東側境界付近に落雪防止フェンスが設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 8 本件土地の法面部分に、上記 2 の市道から本件土地の主たる部分に至るために、金属製階段が設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 9 隣接地（290番279）の土地上に無線アンテナ鉄塔が存在している。

■ 物件 2 について

- 1 本件建物は 2 階建て戸建住宅である（平成 2 年 8 月築）。
- 2 本件建物は、本件（物件 1）の土地形状から、2 階部分が上記 2 の市道と同程度の高さに位置している。よって、同 2 階部分と同市道の一部をコンクリート及び一部を鉄骨によって、それぞれ連結し、更にその上にアスファルトを敷設している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件建物の外部について、経年、維持管理の影響により、壁及び軒天等が全体的に汚損及び損傷している。なお、特筆すべき事項は、次のとおりである。
 - (1) 外壁の一部が変色している。
 - (2) 軒天が損傷している。
 - (3) 鉄骨製カーポートの腐食、損傷が著しい。
 - (4) 上記 2 のアスファルトが一部損傷している。その原因は、鉄骨の歪みと思われる。
- 4 本件建物の内部について、経年、維持管理の影響により、床、壁及び天井が全体的に汚損及び損傷している。なお、特筆すべき事項は、次のとおりである。
 - (1) 2 階各室の壁に猫等による引っ掻き傷が多数存在する。
 - (2) 1 階納戸の天井材が損壊している。
 - (3) 1 階納戸の下がり壁が損傷しているほか、その上部の壁紙が剥離している。
- 5 1 階納戸の一部が増築されている（建物間取図参照）。
- 6 屋根裏部分に納戸が存在している（建物間取図参照）。
- 7 上下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その稼働の可否は不明である。
- 8 北東側境界付近に物置が存在すると思われるが、その入口付近には雑草が繁茂し、大型の蜂が多数飛来していたため、同部分に立ち入ることができなかった。なお、同物置は、固定資産評価証明書によって課税されている木造簡易附属家と思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本件建物の占有状況について

- 1 玄関に表札が存在しないこと
- 2 玄関前の郵便受け内に共有者C宛ての郵便物が残置されていること
- 3 共有者Cが、当職の照会に対し、「私物を置いている」と回答していること
- 4 近隣住民が「本件建物は空家である。」と陳述していること
- 5 本件建物内に家電製品、家具、食器及び衣類等の生活必需品が存在しないこと
- 6 室内の電気が停止されていること
- 7 室内の水道が止水されていること
- 8 第三者占有が室内の状況から伺われないこと
- 9 北海道電力に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答

令和7年6月1日契約廃止 C

以上の状況から、本件建物は共有者らが空家の状況で占有していると判断した。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 3 0 日 (月) 11 : 30—12 : 00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、近隣住民と面談
7 年 6 月 3 0 日 (月)	(郵便)	共有者らに対し、照会書送付 (共有者 A について、回答なし)
7 年 7 月 1 日 (火)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
7 年 7 月 4 日 (金) 11 : 45—12 : 15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函
7 年 7 月 7 日 (月) 13 : 40—13 : 45	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
7 年 7 月 1 8 日 (金) 13 : 00—14 : 20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行

(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 7 月 1 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

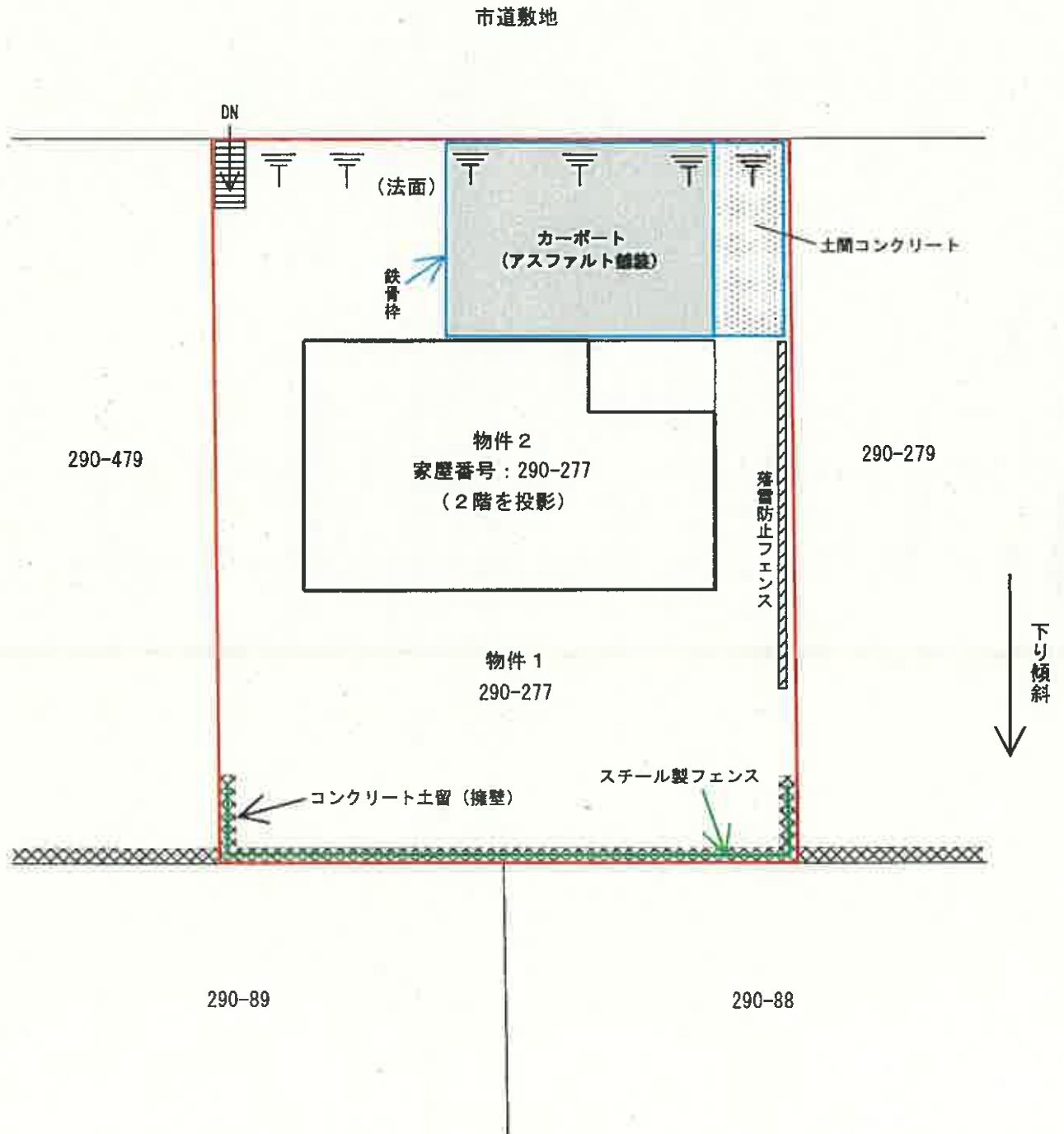
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 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

土地建物位置関係図

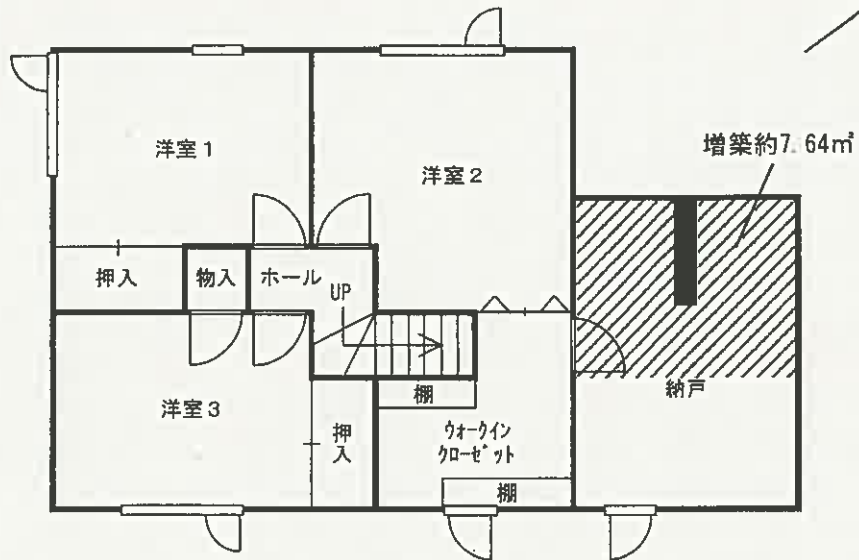
縮尺：約1/150



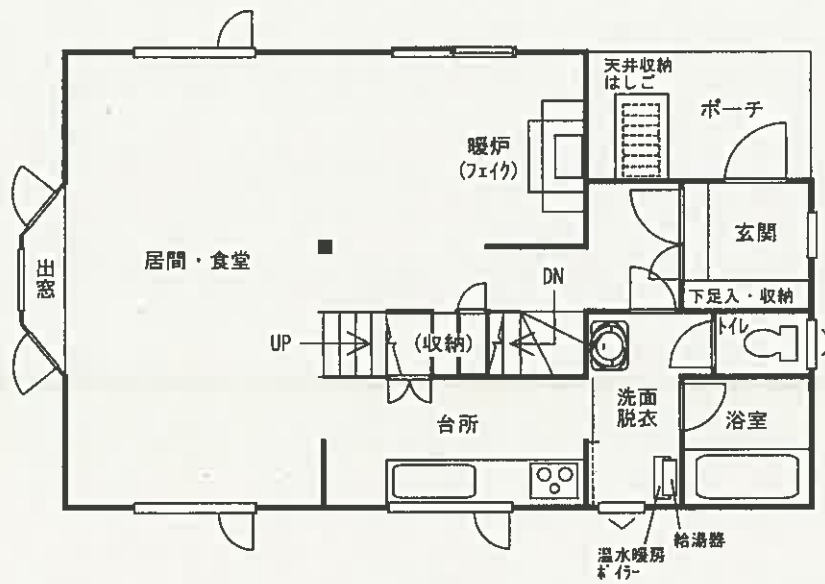
建物間取図



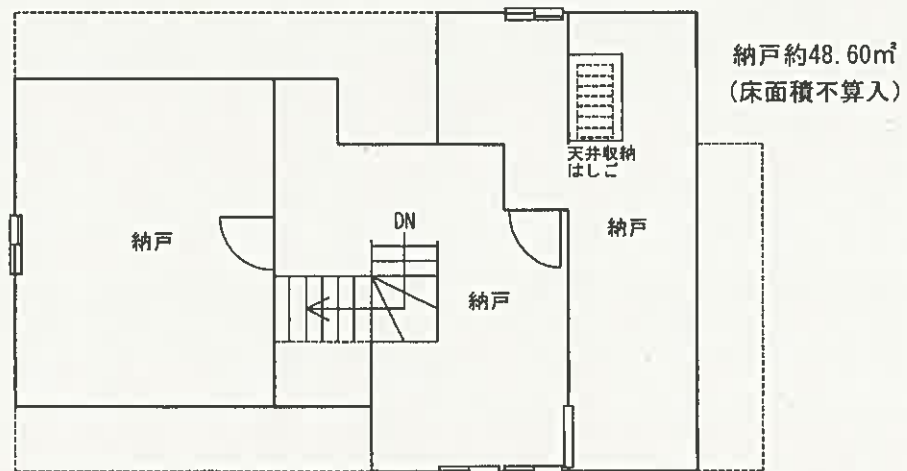
1 階



2 階



屋根裏



1 建物外観全景



2 2階居間・食堂



(8 枚目)

3 2階台所



4 2階浴室



(9 枚目)

5 外壁 (変色状況)



6 軒天 (損傷状況)



(10 枚目)

7 カーポート（腐食状況）



8 アスファルト（損傷状況）



（ 11 枚目 ）

9 2階居間等壁紙（損傷状況）①



10 2階居間等壁紙（損傷状況）



（ 12 枚目 ）

11 1階納戸天井材（損壊状況）



12 1階納戸下がり壁及びその壁紙（損傷、剥離状況）



13 法面部分金属製階段



14 落雪防止フェンス



令和 7 年（ケ）第 63 号
令和 7 年 7 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評価額

一括価格	
金 9,780,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,130,000 円
物件2(建物)	金 5,650,000 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等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	所在地 地目 地積	札幌市西区西野四条十丁目 290 番 277 宅 地 264.70 m ²	同 左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市西区西野四条十丁目 290 番地 277 290 番 277 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 52.17 m ² 2 階 60.86 m ²	建物の基礎を利用した増築があり、現況床面積は、1 階約 59.81 m ² 、延約 120.67 m ² である。
番号	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）

位 置 ・ 交 通	市営地下鉄東西線「宮の沢」駅5番出口の南西方、道路距離約1.9kmに位置する。 ジェイ・アール北海道バスの最寄り停留所「西野4条9丁目」の北西方、道路距離約580mに位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い高台の住宅地域である。 地勢は、概ね北西側から南東方向への下り傾斜地で、利便性の程度は劣る地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — 外壁後退距離1m 建築物の高さ制限10m 宅地造成等工事規制区域 北側斜線高度地区 景観計画区域 建築等の際の制限の詳細については、札幌市担当部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約14.6m、奥行約18.2mのほぼ長方形地である。	
接面道路の状況	北西側が幅員5.5mの舗装市道に接面する中間画地である。 当該市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし（プロパンガス利用） あり

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、札幌市環境対策課への聴取等の結果、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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図にて確認) ③ 現地調査において境界標等は確認できなかった。 道路及び建物等の配置、空中写真等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④ 本件土地の付近一帯は、傾斜地で高低差・段差を含んでいる。 本件土地の大半は、概ね平坦に造成されているが、北西側市道より約2m低く、南東側隣接の290番88土地、290番89土地より約3m高くなっている。 なお、北東側隣接の290番279土地と南西側隣接の290番479土地とは、ほぼ同じ高さで接している。 ⑤ 北西側市道とは法面部分で接しており、南東側境界付近にコンクリート土留（擁壁）が設置されている。 なお、土留の上部にスチール製フェンスがある。 ⑥ 本件土地の北東側に落雪防止のフェンスが設置されている。 ⑦ 本件土地の西端付近には、市道から本件土地に出入りするための金属製階段が設置されている。 ⑧ 本件建物は、高低差を利用して建てられており、2階床面が市道と同程度の高さであり、市道から2階玄関に出入りする間取りとなっている。 市道と建物の間にコンクリート及び鉄骨からなる構造物があり、これが市道と本件建物をつないでいる。 ⑨ 上記構造物の一部はアスファルト舗装されており、鉄骨枠に屋根が付いたカーポート（約34.00㎡）となっている。 カーポートには腐食が見られ、舗装についても支柱の歪みに起因すると思われる損傷が認められる。 ⑩ カーポートの北東側は屋根がなく、土間コンクリートとなっている。 なお、この部分の下部に固定資産税が課税されている木製仮設物置が存在する可能性があるが、立入り困難なため、確認できなかった。 ⑪ 北東側隣接の290番279土地上に無線アンテナ鉄塔が存在する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成2年8月30日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：カラートタン 外 壁：サイディング 内 壁：主としてビニールクロス 天 井：主としてビニールクロス 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水等 その他：石油給湯器、ボイラーによる温水セントラルヒーティング
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延約120.67㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 3LDK
品 等	中位の下
保守管理の状態	全体的に老朽化が認められる建物で、外壁の変色、軒天の損傷が見られる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済、検査済である。（札幌市建築指導部管理課） ② 2階の内壁に猫によるものと思われる引っ掻き傷が多数ある。 ③ 1階納戸には、天井材が抜け落ちている箇所があり、下がり壁に損傷、壁紙の剥離が認められる。 ④ 屋根裏を利用した納戸（約48.60㎡）があるが、天井が低く、未造作部分が多いこと等から床面積に不算入とした。 なお、評価にあたっては、再調達原価において考慮する。 ⑤ 現在空家の状態で、設備稼働の可否は不明である。 ⑥ アスベスト含有建材使用については、不明のため、注意を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	41,000	0.98	264.70	0.90	9,572,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示地等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差

カーポート等の外構一式+3%、隣接地にアンテナ鉄塔が存する点-5%と査定した。

なお、土地の高低差については、周辺の状況を考慮し、地域要因として標準画地価格査定において考慮した。

$$(100\% + 3\%) \times (100\% - 5\%) = 0.98$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性から-10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

建物の再調達原価（屋根裏部分を考慮）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価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	238,000	120.67	0.14	4,021,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5年、残価率5%とした定額法（現価率0.17）

と観察減価法（物理的減価等による補正を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.17 \times (1 - 0.20) = 0.14$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
1	9,572,000	0.40	法定地上権	3,829,000

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 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額(円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
1	9,572,000	-3,829,000		0.90	0.80	—	4,130,000
2	4,021,000	+3,829,000	—	0.90	0.80	—	5,650,000
一括価格 (合計)							9,780,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正

本件土地建物の現状、立地を考慮し、同種物件の需要動向、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90を乗じた。

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て0.80を乗じた。

カ その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（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「宮の沢」駅 道路距離2km

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8m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域 建ぺい率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 5,823,400円

物件2 2,002,600円

附属建物 20,500円

※ 附属建物については、固定資産台帳上、木造簡易附属家4.48㎡となっているが、現地調査において確認できなかった。

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 受命物件の位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 面積計算書写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上



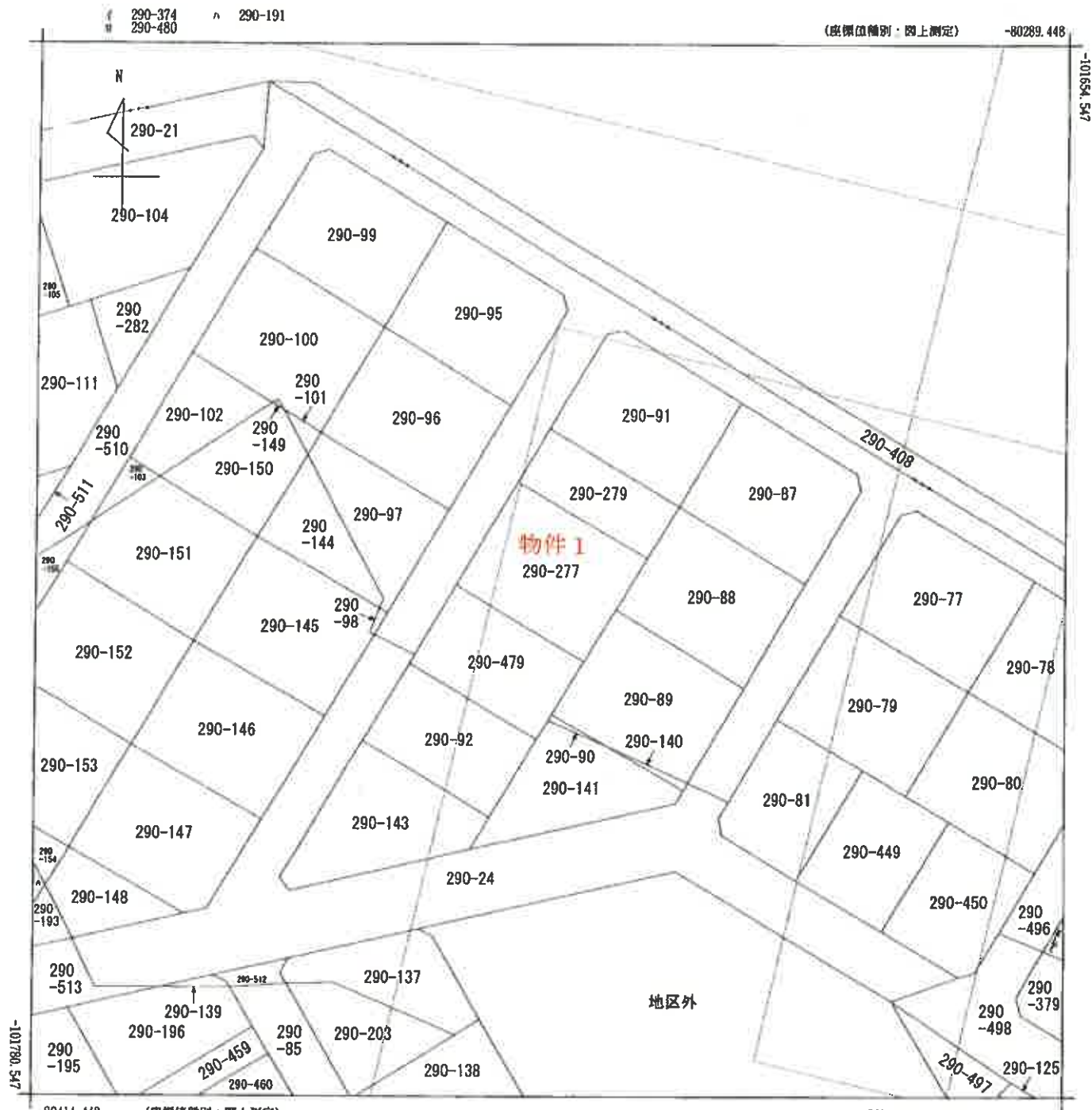


Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD.

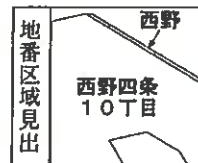
禁無断複写複製
北有藤定株式会社
Z23H00397-20250717204226

位置図

©2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24AB第581号)



(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。



請求部	所在	札幌市西区西野四条十丁目				地番	290番277			
出力尺	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	平成9年6月10日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。本図はA3版をA4版に縮小したものである。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和7年5月22日

札幌法務局

地図整理番号: M24829

登記官

(1/1)

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。
〔札幌法務局西出張所管轄〕

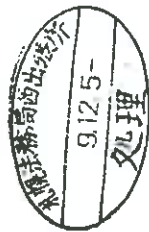
「札幌市地図整備事業」

整備図番号	連番
	B-1

整附A-56(1)

106880

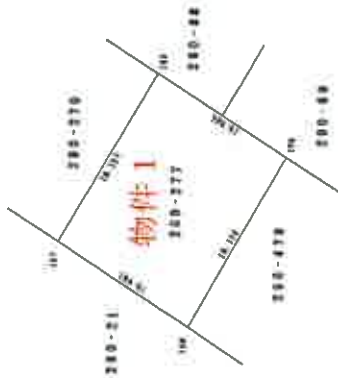
地番	面積	計算書
290-277		
土地の所在	札幌市西区西野4条10丁目	



更正前	264.46
更正後	264.70

座標求積表

地番	290-277	X座標	Y座標	$X^a \times (Y^{a+1} - Y^{a-1})$
測点				
156	-101982.731	-80057.514	833810.808656	-2367136.872792
157	-101970.228	-80048.974	-833783.525344	2367638.981612
163	-101979.394	-80034.300	529.402132	264.7010660
165	-101981.858	-80041.798	264.70	
		倍面積	面積	地積
		264.46	264.70	



作製者

申請者

縮尺 1/500

(札幌市)

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成2年10月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和7年5月22日

札幌法務局

登記官

地図整理番号：M24831

各階平面図

511600

家屋番号

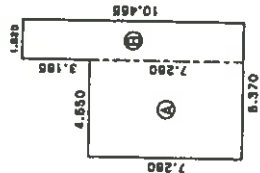
290-277

建物の所在

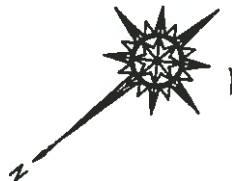
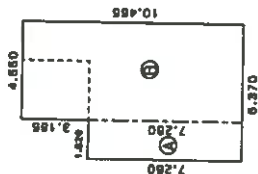
札幌市西区西野4条10丁目290番地277

建物図面

1 階



2 階



1 階

求積表

A)	4.550 × 7.280 =	33.124000
B)	1.820 × 10.465 =	19.046300
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²

2 階

求積表

A)	1.820 × 7.280 =	13.249600
B)	4.550 × 10.465 =	47.615750
合計		60.865350
床面積		60.86 m ²



作製者

縮 1/250

申請人

縮 1/500

(札幌土地家屋調査士会用品)

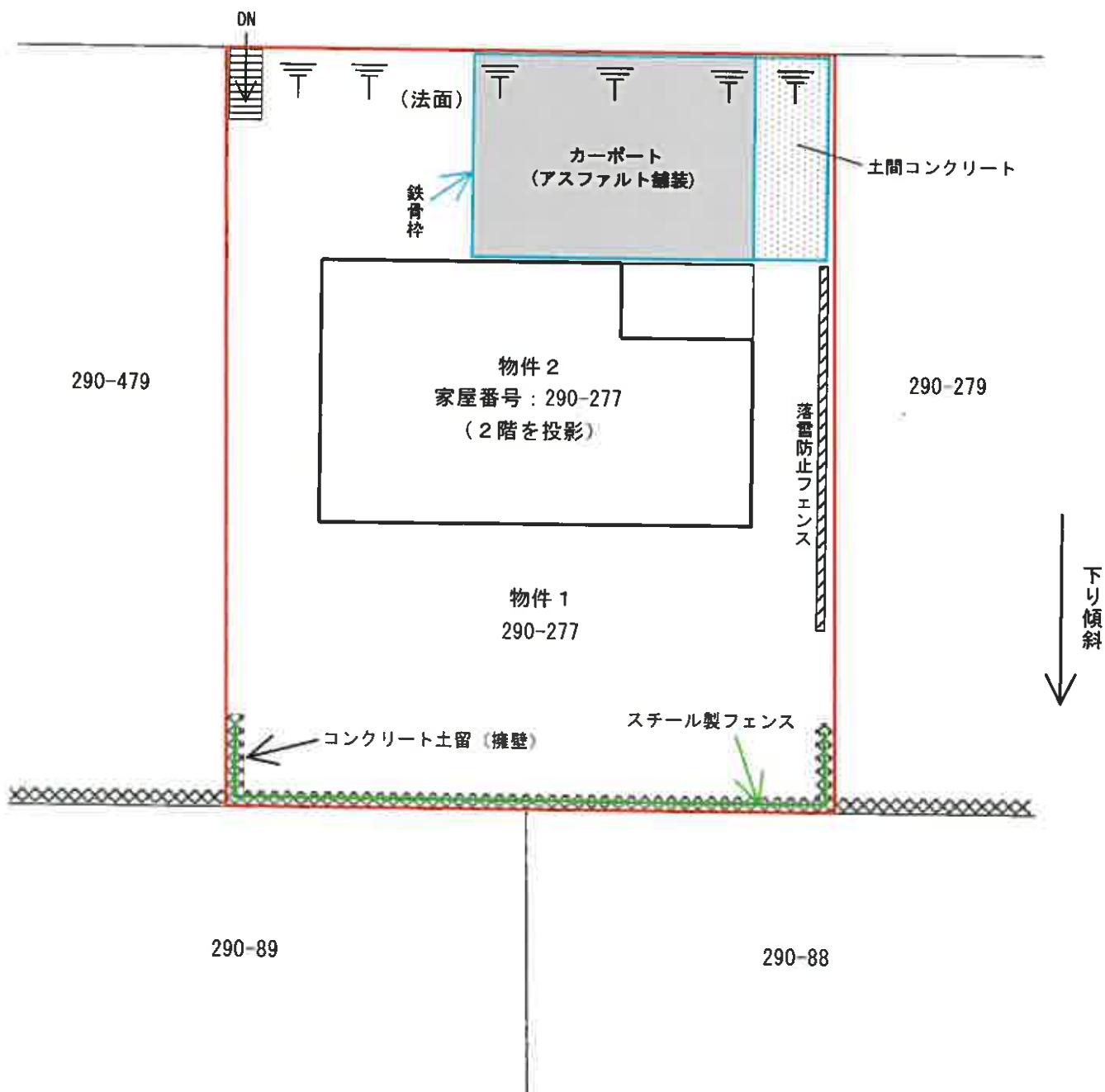
本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

縮尺：約1/150

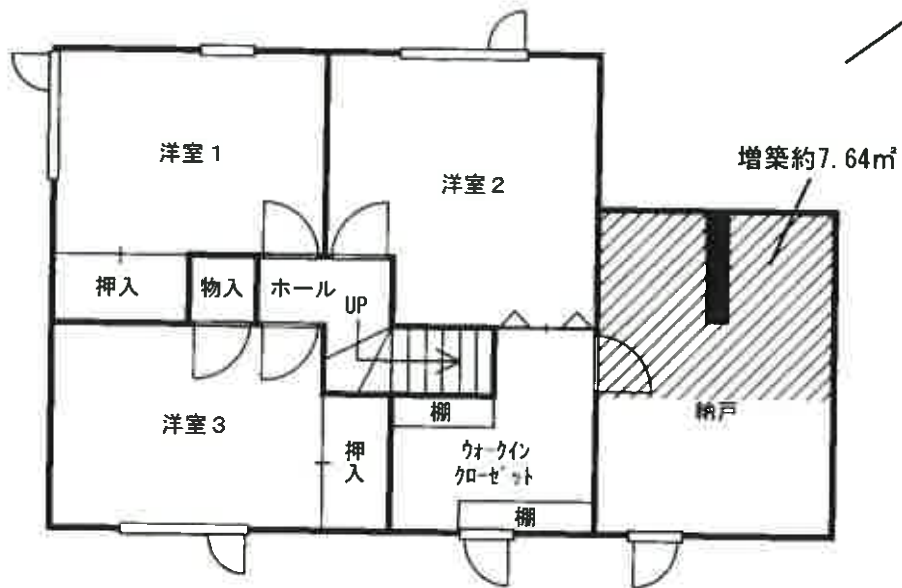


市道敷地

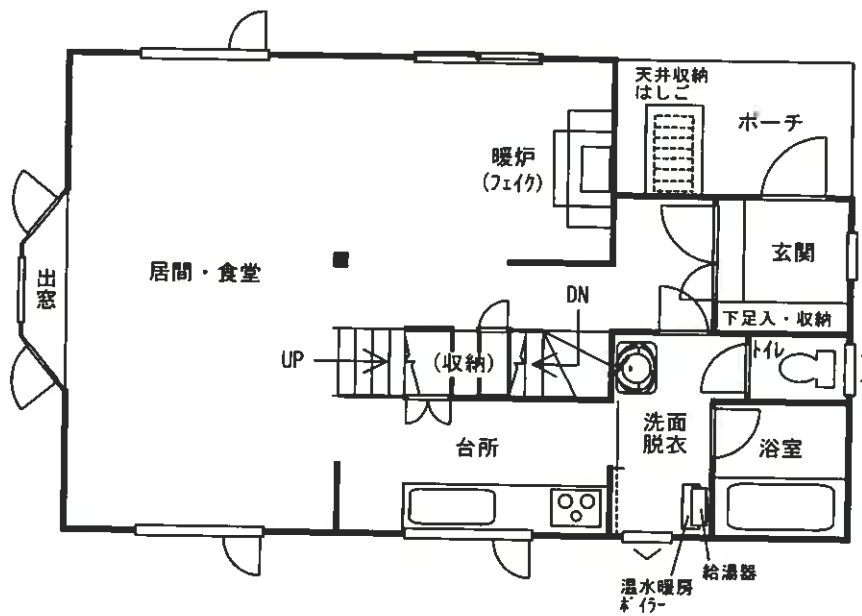


建物間取図

1 階



2 階



屋根裏

