

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 5 月 28 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 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 25 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市白石区平和通七丁目南 2 番地

建物の名称 メゾンドルチェ平和通式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平和通七丁目南 2 番の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.43平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市白石区平和通七丁目南2番

地 目 宅地

地 積 1647.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の3287

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 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」(※)の口にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、**2週間程度延期**する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「**手続案内**」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者B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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市白石区平和通七丁目南 2 番地

建物の名称 メゾンドルチェ平和通式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平和通七丁目南 2 番の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 74.43 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市白石区平和通七丁目南 2 番

地 目 宅地

地 積 1647.26 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 3287

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 6 年(ケ)第 86 号
令和 6 年 12 月 10 日受理
令和 7 年 1 月 31 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 菅 原 誠

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市白石区平和通七丁目南 2 番地

建物の名称 メゾンドルチェ平和通式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平和通七丁目南 2 番の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 74.43 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 札幌市白石区平和通七丁目南 2 番

地 目 宅地

地 積 1647.26 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 3287

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市白石区平和通7丁目南1番6-202号	
建物	物件1	
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:	
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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ 調査書(管理費等)のとおり 管理費 6,900円 修繕積立金 10,320円 駐車場使用料 8,000円 町内会費 300円	令和6年12月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月分から令和6年12月分 合計586,960円 ☐ 不明
管理会社等	札幌市厚別区厚別中央1条6丁目2-15 日本ハウズイング株式会社札幌南支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
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	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 建物関係

- 1 室内全体に結露による湿気が著しく、カビが発生している。特に外壁に面している部分、窓下及び廊下部分の結露が著しい。
- 2 各室（玄関ホール、廊下を含む。）の内壁クロス及び天井の損傷、汚損が著しい。また、建物全体にタバコのヤニによる汚損が見られる。

■ 駐車場等

- 1 駐車場（全戸分有、有料）、トランクルーム（全戸分有、無料）
- 2 自転車置場（有、無料、ただし、登録時に登録料1台につき、200円）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 3 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 私は、共有者Bの息子である。私とBが私の母Cから目的建物を相続したとの登記があることについては、その経緯は分からない。 2 私はCが亡くなる1年くらい前に目的建物に戻り、B及びCと同居した。その後Cが亡くなった後の令和5年6月ころに目的建物から転居した。 3 転居の際には、Bがそのまま無償で目的建物に住み続けると言っていたので、私はBに対し、きちんと所有権移転登記等をするように話したが、家賃等の取り決めはしなかった。 4 私は、転居後もBに対し、目的建物の所有権の話をしたかったが、Bとは電話もつながらず、連絡が着かない状態になったので、話はしていない。
■ B	1 私は、共有者Aの父である。私とAは、私の妻Cから目的建物を相続した。 2 私とAは、目的建物で同居していたが、Aは、1年半くらい前に目的建物から転居した。その際Aとは私が目的建物に住み続けることについて、家賃や期間等の取り決めをしていない。Aは、私がそのまま無償で住み続けることを黙認していたと思う。 3 Aとは、Aの転居後も私が単独で目的建物に住み続けることについて、何らかの話合いをしたことはないし、Aから異論を言ってきたこともない。 4 目的建物の設備で故障しているものはない。 5 現在目的建物の電気、ガスは止まっているため、暖房には灯油ストーブを使っている。

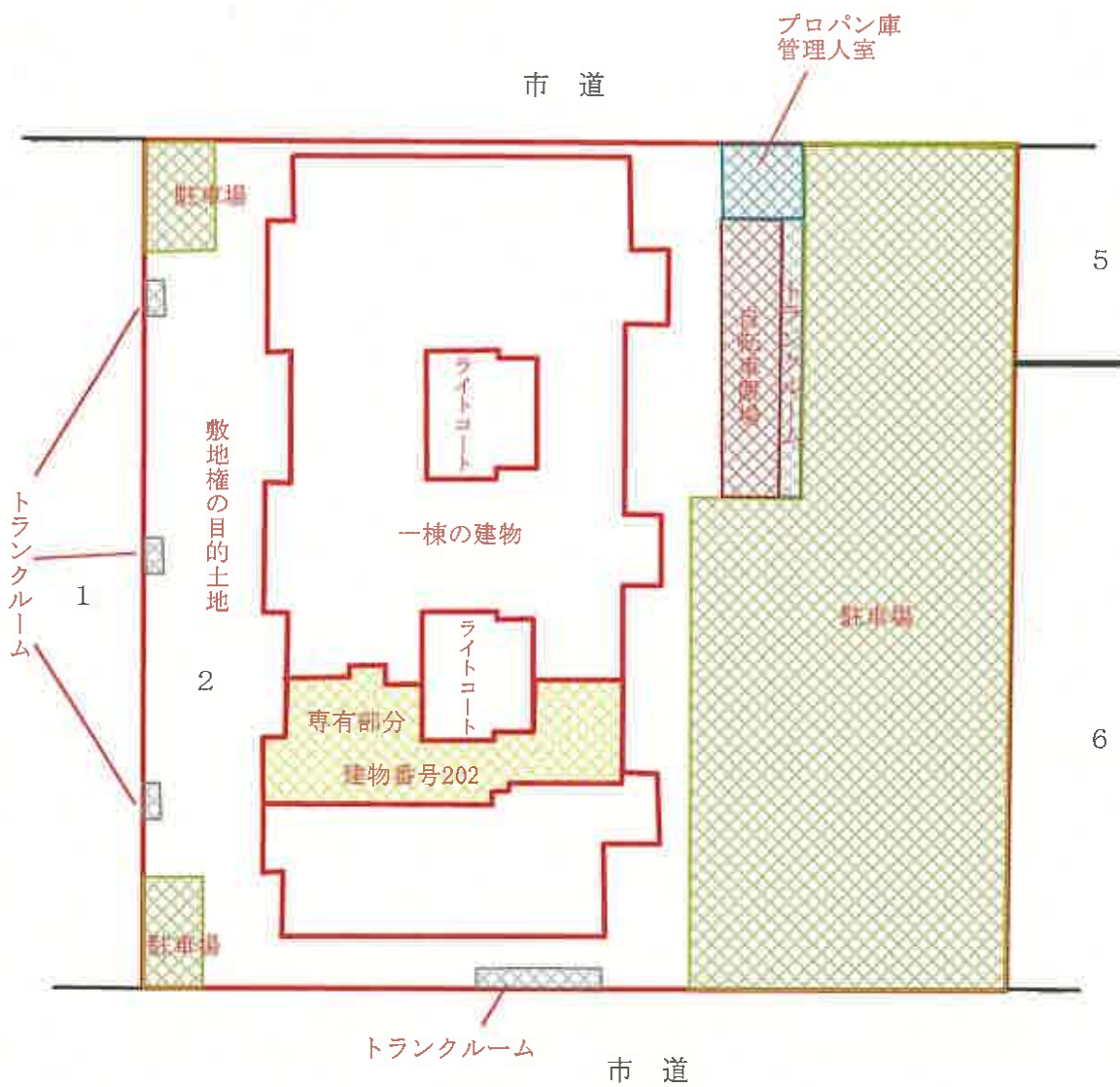
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月11日(水) 10:45— 11:00	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書差入れ
6年12月11日(水) 15:00— 15:10	(電話・ファクス)	管理会社担当者から聴取, 照会書送信
6年12月11日(水) 16:00— :	(郵便)	共有者Aに照会書及び連絡文書送付
6年12月12日(木) 16:00— 16:05	(電話)	管理会社担当者から聴取
6年12月16日(月) 13:50— 14:15	(電話)	Aから聴取
6年12月19日(木) 15:15— 15:20	(電話)	管理会社担当者から聴取
6年12月24日(火) 8:30— 8:40	(電話)	Aから聴取
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

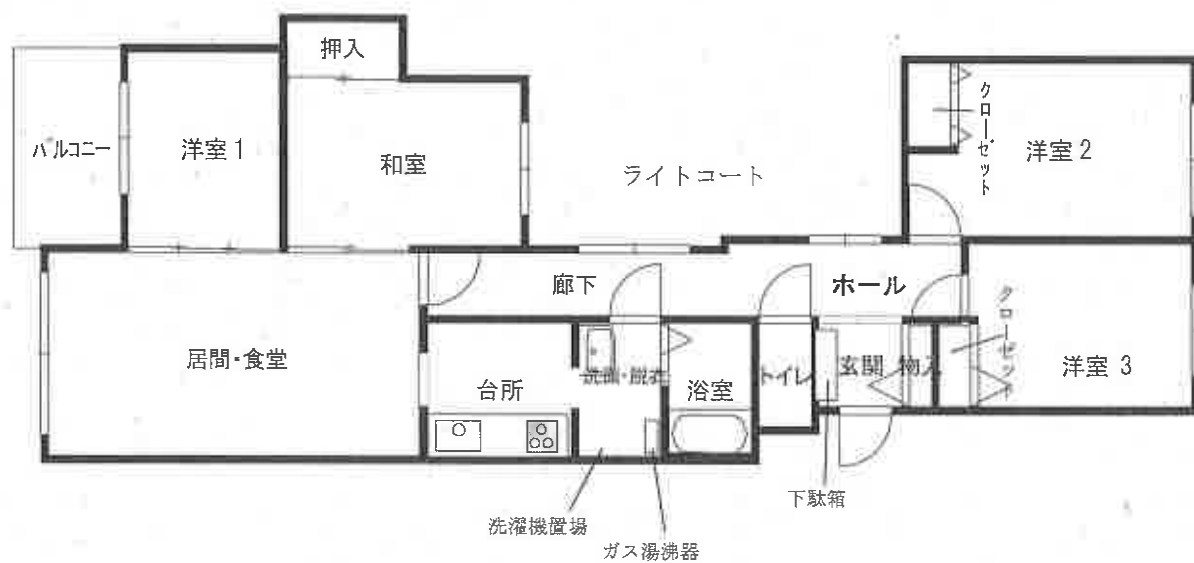
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月24日(火) 10:30— 10:35	物件所在地	不在, 外部調査, 連絡文書差入れ
7年 1月 7日(火) 13:00— 13:10	(電話)	管理会社担当者から聴取
7年 1月 8日(水) 11:00— 11:10	(電話)	共有者Bから聴取
7年 1月 9日(木) 13:00— 13:30	物件所在地	立入調査, Bに面談, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 1月10日(金) 14:00— 14:05	(電話)	管理会社担当者から聴取
7年 1月20日(月) 15:50— 16:10	(電話)	Aから聴取
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和 7年 1月 9日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 目的物件は施錠されていなかったが, 所有者等と出会わなかったことから立会人Dを立ち合わせ, 建物内に立ち入ったところ, 所有者が在室していた。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 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
(6 枚目)



土地建物位置関係図



建物間取図

全景(西側から撮影)



居間・食堂



台所



浴室



洋室1



和室



洋室2



洋室3



令和6年（ケ）第86号
令和7年1月9日 現地調査
令和7年1月28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

番 号	評 価 額
物件 1	金 7,990,000 円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 札幌市白石区平和通七丁目南2番地 建物の名称 メゾンドルチェ平和通式番館 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 平和通七丁目南2番の202 建物の名称 202 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 74.43㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 札幌市白石区平和通七丁目南2番 地 目 宅地 地 積 1,647.26㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 10万 分の 3,287 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1		同 左
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

位置・交通	地下鉄東西線「南郷7丁目」駅の北東方・道路距離で約960m (3番出入口より) 中央バス「本通8丁目」停留所の北西方約160m(徒歩2分) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	受命物件は市内中心部の南東方、地下鉄東西線「南郷7丁目」の北東方約1,000m程度、国道12号の北東背後、水源池通の北西、白石郵便局に近い住宅地内に位置する平成6年頃に新築された、居住用の分譲マンション「メゾンドルチェ平和通式番館」内の2階の一部を占める一住戸である。 付近は、幹線道路沿いの背後地に、中層共同住宅である白石団地、戸建住宅、老人保健施設や在宅医療施設、郵便局等が混在している住宅地域で、小中学校、日用品店舗等も徒歩圏内にあり生活利便性は比較的良好な地域となっている。	
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)	都市計画区域 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2種中高層住居専用地域 60% 200% 規制なし 27m高度地区 景観計画区域 居住系市街地 建築基準法第22条区域 ※防災ハザードマップによると西側の一部を除いて浸水が想定されていない区域である。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	登記記載のとおりで約1,647.26㎡ 敷地権の目的土地は北西側市道を正面として、間口が約41.182m、奥行約40mの画地で、南東側市道に約41.182mが接面する二方路地となっている。 形状についてはほぼ長方形の土地である。 北西側及び南東側が上記のとおり市道に接面し駐車場やマンションへの出入りは両市道より可能で、地勢については、接面する道路と等高平坦となっている。 特になし
接面道路の状況	北西側 南東側	幅員約11mの舗装市道平和通横5線 幅員約8mの舗装市道平和通横6線 建築基準法第42条1項1号

土地の利用状況等	敷地権の目的土地の南西寄りに受命物件の位置するマンションが建築され、北東側寄りに駐車場が、北西側市道寄りに管理入室・プロパン庫、自転車置場が配置されている。 (別添土地建物位置関係図参照)
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり 上水道、下水道、都市ガスの各本管は接面市道に埋設されているが、都市ガスについては受命マンションでは使用しておらず、プロパン庫を設置のうえLPガス利用となっている。
特 記 事 項	・ 土壌汚染については、現地調査及び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ものである。 ・ 埋蔵文化財包蔵地の登録はない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾンドルチェ平和通式番館	
建物の用途	対象建物である当該マンションは、5階建の居住用マンションで、1階～4階は各階6戸、5階は5戸の総戸数29戸の分譲マンションとなっている。専有部分への出入口は2区画毎に1ヶ所の計3ヶ所ある。	
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6年8月23日 新築
	経過年数：	30年
	経済的残存耐用年数：	20年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
仕 様	屋 根	アスファルト露出防水
	外 壁	コンクリート打ち放し吹付けタイル
	その他	共用部分は、床：Pタイル、磁器質タイル等、天井：化粧石コウボード、吹付けタイル等、内壁：吹付けタイル等
設 備 等	給排水設備、電気設備、照明設備、防災設備、ガス設備（LPG集中方式）、郵便受、高速インターネット（NTT・KDDI）、テレビ：地デジ・BS等 トランクルームは敷地内に配置され全戸分設置（無料）、駐車場、自転車置場等	
	エレベーター 4人乗3基 駐車場 29台分（駐車料金屋外で1台8,000円）現在2台空きあり 自転車置場は登録時のみ登録料として1台200円必要 （詳細は現況調査報告書参照）	
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合： 有 名 称： メゾンドルチェ平和通式番館管理組合 法 人 格： 無 管理方式： 委託管理 管理会社： 日本ハウズイング株式会社 管理形態： 管理人1名体制 勤務日：月～土 勤務時間：8：00～11：00 休日：第3月曜日、日祝祭日、年末年始、夏期休暇	
管理の状況	普通	
特 記 事 項	修繕積立金総額 1,593,279円 （令和6年11月30日現在） 修繕計画の有無 修繕計画…有（2037年頃の予定） ・当該マンションは確認済証及び検査済証の交付を受けている。 ・ペット 不可 ・民泊 不可	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (202号室) 主要開口部の位置： 南西向き 南西側、北東側に開口部を有する二面採光の中間部屋
床 面 積	74.43㎡ (内法面積・登記面積) 79.35㎡ (壁心面積・分譲パンフレット) ※参考として記載
間 取 り	現況用途： 居間・食堂、洋室3室、和室1室、台所、洗面・脱衣、浴室、トイレ、玄関、ホール等、バルコニーは南西側 (約5.00㎡) あり。 間 取 り： 4LDK
仕 様	内 壁 ビニールクロス貼り等
	天 井 ビニールクロス貼り、杉目合板等
	床 フローリング、カーペット敷、タタミ、長尺シート等
	設 備 給排水設備、ガスクリーンヒーター、電気設備、ガス湯沸器、ユニットバス、換気設備等
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 6,900円 (月額) 修繕積立金： 10,320円 (月額) 駐車場使用料： 8,000円 (月額) 町内会費： 300円 (月額) 滞納管理費等 合計額 586,960円 調査日 令和6年12月19日 現在 (詳細は現況調査報告書参照)
専有部分の 利用状況等	対象専有部分は共有者Bが居住している状況である。 (詳細は現況調査報告書参照)
特 記 事 項	目的建物の室内については、全体的に結露による湿気が著しく、カビが発生している。特に外壁に面している部分、窓下及び廊下部分の結露が著しい状況で、各室(玄関・廊下を含む)の内壁クロス及び天井の損傷や汚損が著しい。また、全体的にタバコのヤニによる汚損が見られる。 占有者へのヒアリングによると、目的建物の設備等に故障はないとのことである。また、現在電気、ガスは止まっているため、暖房は灯油ストーブを使用しているとのこと。 (詳細は現況調査報告書を参照)

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
220,000	74.43	0.26	4,257,000

ア 再調達原価： 類似建物からの比較による間接法により以下のとおり査定した。

再調達原価 220,000円/㎡ ※（共用部分を考慮）

イ 専有面積： 登記床面積による。

ウ 現 価 率： 耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

i 経済的残存耐用年数 20年

ii 通算耐用年数 50年

iii 専有部分の状況及び、全体的な建物の状況等を考慮し、以下のとおり判定した。

観察減価 △35%

$$i \div ii \times 65\% = 0.26$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的たる土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
130,000	1.02	1,647.26	1.00	$\frac{3,287}{100,000}$	7,180,000

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以下のとおり求めた。

標準価格 130,000円/㎡

イ 個別格差 :

二方路	規模補正
2	0

 計 1.02

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応性、周辺環境との適合性から建付減価なしと判定した。

オ 敷 地 権 割 合 : 登記上の敷地権の割合による。 $\frac{3,287}{100,000}$

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (千円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ＝エ
4,257,000	7,180,000	0.98	11,208,000

ウ 個 別 格 差 : 2階に位置すること、二面採光であること、標準的な中間部屋であること等を考慮した個別格差を以下のとおり判定した。

個別格差 0.98

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 階層・位置・品等程度 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
180,000	0.98	74.43	13,129,000

ア 基準階の比準価格 : 取引事例比較法を適用し、同一マンション内の一般的な取引水準から対象マンションの基準階における比準価格（登記面積標準）を以下のとおり求めた。

基準階の比準価格 180,000円/㎡

イ 個 別 格 差 : 積算価格における個別格差と同じ。

ウ 専 有 面 積 : 登記面積を採用した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

開差が認められるが、価格査定の手順及び採用した資料の精度等を再吟味した結果、市場実態を反映している比準価格にややウェートを置き、積算価格も考慮して調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
①積算価格	11,208,000	—	11,208,000
②比準価格	13,129,000	—	13,129,000
③調整後の価格			12,500,000

イ 占有減価修正： 特にない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減額 エ	その他の控除 減価 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ (万円未満切捨)
12,500,000	0.85	0.80	0.94	—	7,990,000

イ 市場性修正： 目的物件の個別的要因を十分検討した結果、室内は天井、床、壁の汚れや結露による損傷等が複数見られること、交通接近条件のほか利便性良好な立地であることを考慮した結果、市場性修正を△15%と判定した。

市場性修正 △15%

ウ 競売市場修正： 前述の第2、評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して以下のとおり査定した。

競売市場修正 △20%

エ 滞納管理費等相当額の減価： 滞納管理費等のうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元金に代金納付時までの発生見込額を考慮して控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額を請求される場合がある。

滞納管理費等相当減価 △6%

オ 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 札幌白石-3

所 在 : 札幌市白石区本通10丁目北43番「本通10北4-19」

価 格 : 123,000円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「南郷13丁目」駅980m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 234㎡

供給処理施設: 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南西8m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第2種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等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…(建物)	4,655,300円	規約共用部分を含む
(土地)	3,930,956円	(持分相当額)

ここに掲げた参考資料は、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

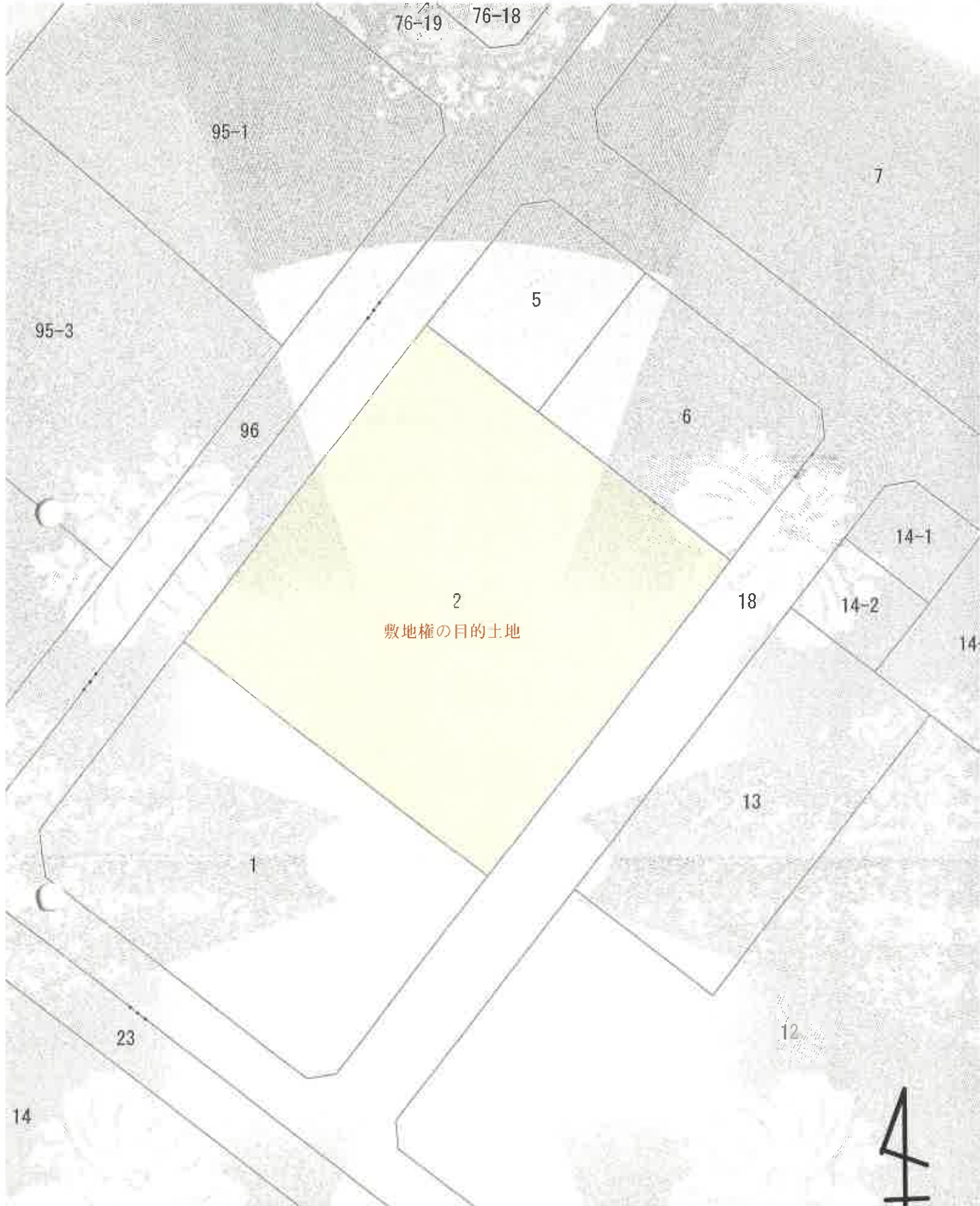
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 閉鎖地図の写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

札幌市

白石区





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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
産
区
域
見
出

1 : 5 0 0

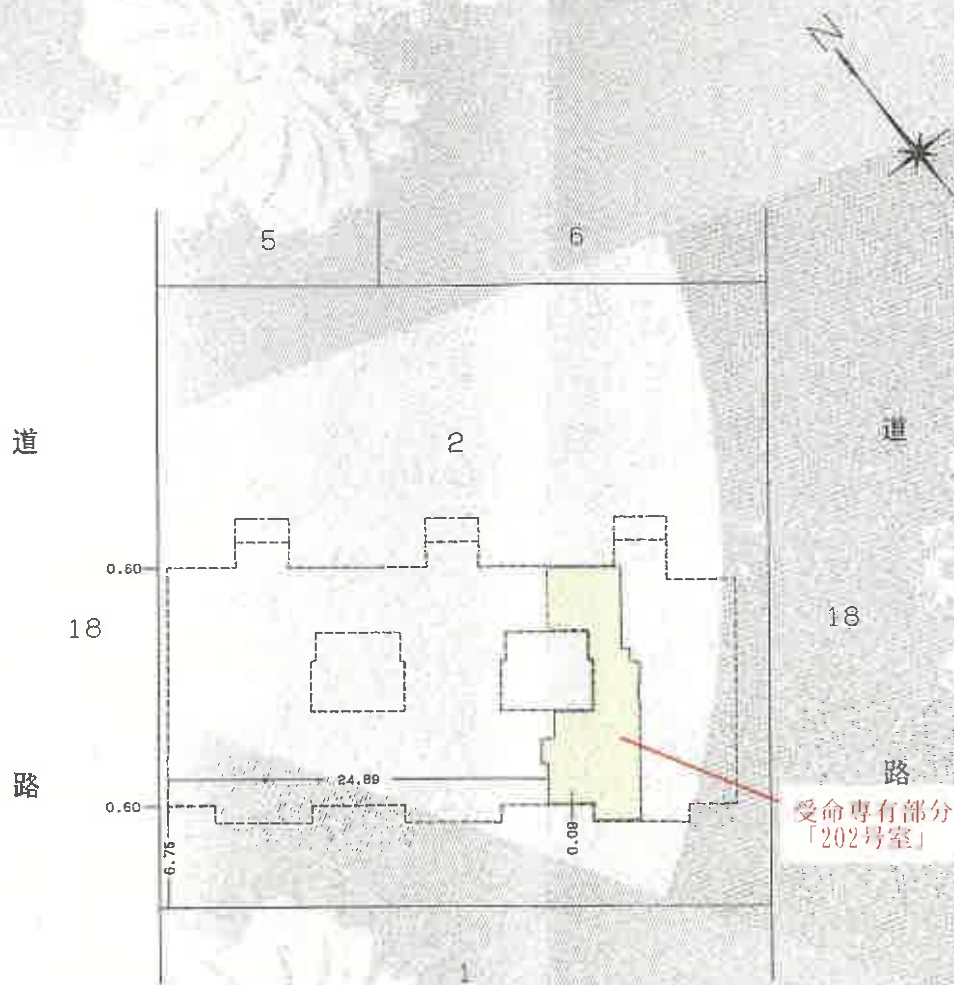
公 図

通
目
南



建物図面

建物の番号	メゾンドルチェ平和通式番館		
建物の所在	札幌市白石区平和通7丁目南2番地		
専有部分の家屋番号	平和通7丁目南2番の	202	住戸番号 202



区分した建物の表示
建物の存する部分
2階部分



250



(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請者



縮 1/500
尺 1/

建物図面

(本図面はB4判から抜粋したものである)

登記年月日：平成6年9月5日

令和3年9月03日

札幌市役所

(札幌法務局白石出張所管轄)

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。

00216171

各階平面図



求積表

4.170	×	4.820	=	20.099400
1.900	×	0.300	=	0.570000
1.230	×	1.785	=	2.195550
0.850	×	2.335	=	1.984750
1.410	×	2.985	=	4.208850
1.235	×	2.860	=	3.532100
7.875	×	2.985	=	23.506875
1.800	×	2.585	=	4.653000
1.620	×	3.485	=	5.645700
2.650	×	3.035	=	8.042750
合 計				74.438975
床面積				74.43 m ²

作製者



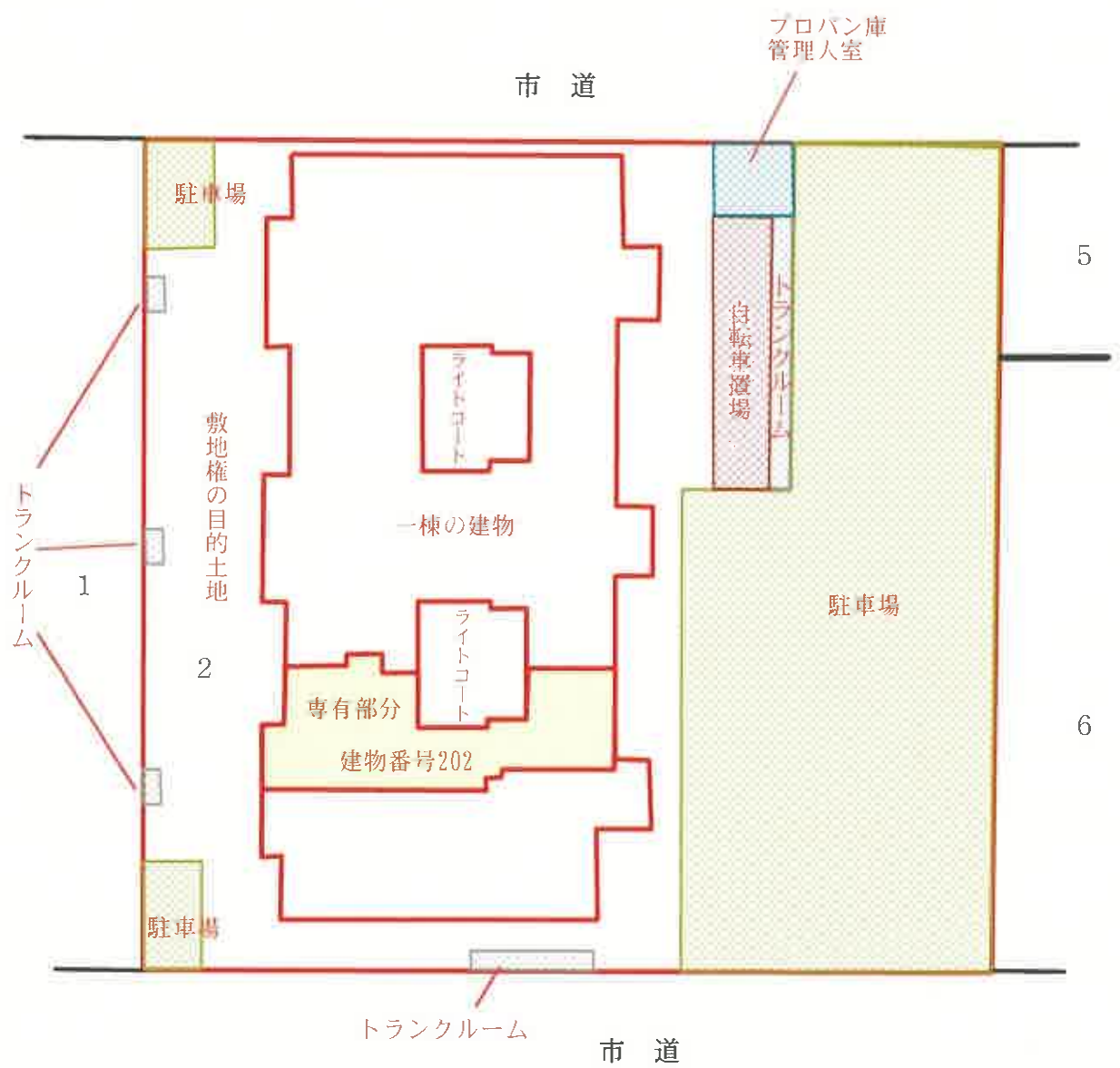
縮尺

1/250
1/

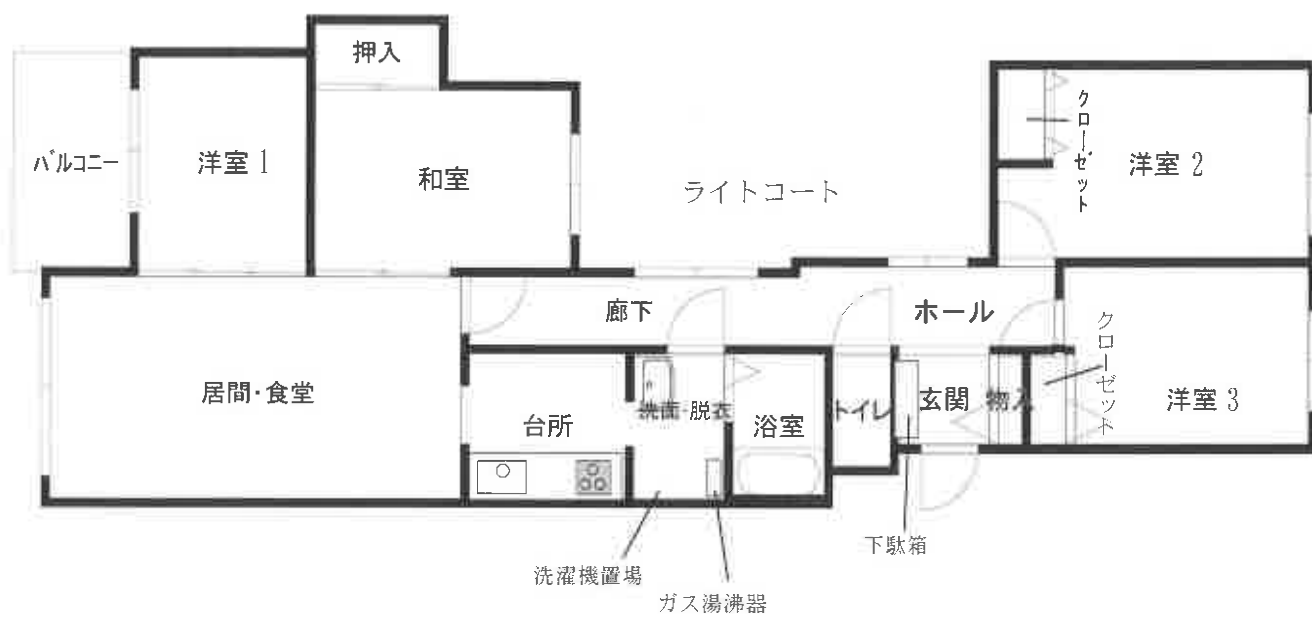


(札幌土地家屋調査)

各階平面図



土地建物位置関係図



建物間取図