

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 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 9 月 12 日から 令和 7 年 9 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 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 10 月 1 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 9 月 29 日から 令和 7 年 10 月 3 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 8 月 29 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,300,000 9,040,000		2,260,000	163,515	37,376



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区円山西町二丁目 2099 番地 1

建物の名称 朝日プラザ・イーチ円山西町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 円山西町二丁目 2099 番 1 の 102

建物の名称 102 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 92.75 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 札幌市中央区円山西町二丁目 2099 番 1

地 目 宅地

地 積 1618.35 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 8 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 6月27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】

(1) 洋室3を除いて本件所有者が占有している。(ただし、居間、玄関及びホールは有限会社c l a m pと共同占有)

(2) 洋室3は有限会社c l a m pが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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掲載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市中央区円山西町二丁目 2099 番地 1

建物の名称 朝日プラザ・イーチ円山西町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 円山西町二丁目 2099 番 1 の 102

建物の名称 102 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 92.75 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 札幌市中央区円山西町二丁目 2099 番 1

地 目 宅地

地 積 1618.35 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 8 分の 1

令和 7年(ケ)第 26号

令和 7年4月 4日受理

令和 7年5月 7日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 札幌市中央区円山西町二丁目 2099 番地 1

建物の名称 朝日プラザ・イーチ円山西町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 円山西町二丁目 2099 番 1 の 102

建物の名称 102 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 92.75 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 札幌市中央区円山西町二丁目 2099 番 1

地 目 宅地

地 積 1618.35 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 8 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市中央区円山西町2丁目12番8号 朝日プラザ円山西町102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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居・事務所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	☒ 管理費等の調査書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 駐車料 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理会社等	札幌市中央区円山西町2丁目12番8号 朝日プラザイーチ円山西町管理組合	
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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 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)

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 (ただし、洋室3の部分を除く。居間、玄関及びホールは、有限会社c l a m pと共同占有) ☐	
占有者		☒ 所有者 ☐ 債務者 ☒ 有限会社c l a m p	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 陳述(☒ 所有者) ☐ 文書(☐) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有 ☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成21年12月ころ 平成21年12月ころ	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日 平成27年 2月ころ	
	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期等	毎月金 円 毎月金 円 (毎月 日限り翌月分払) () ☐ 前払 () ☐ 前払 () ☐ 相殺 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		「その他の事項」のとおり 「その他の事項」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
(3 枚目)

調査書 (管理費等)

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費	18,000円
修繕積立金	8,700円
物置使用料 (駐車場)	5,000円
計	31,700円

☐ 負担決議された工事負担金等。ただし、滞納分・支払期が確定したものに限る (決議日・工事施行期・工事名)

■ 令和7年4月8日現在

☐ 滞納はない

■ 滞納がある

令和 年 月分から令和 7年3月分まで (物置使用料 (駐車場) 2カ所分)

計 36,700円

☐ 不明

■ 駐車場, トランクルームについて

駐車場 (有料、全戸分)

トランクルームなし

(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)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1には、灯油式ストーブ、灯油式ボイラー給湯設備、LPGコンロが設置されているが、所有者によれば、いずれも稼働状況は良好であるとのことである。
- 2 敷地（符号1）に、共用施設と思われる未登記のLPG供給設備の建物がある。
- 3 本件土地の北側から西側にかけての内縁部には最大で高さ約5mのコンクリート擁壁が設置されており、擁壁以北の一部は林地となっている。本件敷地のうち、擁壁内部の有効宅地部分は、東傾斜となっており有効宅地部分の東西の高低差は最大で約3mである。
- 4 物件1は、経年相応の劣化状態であり、居室内の内壁クロスに一部剥離が認められた。
- 5 物件1の洋室2、洋室3の床面より高さ約1.8メートルのところに制作途上のロフト様の天井が認められた。これらの造作について、各法令に抵触する可能性がある。例として、内装制限はもとより、洋室2及び洋室3が自動火災報知設備の感知器がない未警戒区域となる可能性があることから、消防機関への相談が必要と思われる。
- 6 物件1全部について、所有者は、平成21年12月ころから平成27年2月ころまでは、前所有者との間で賃貸借契約もとに賃借を受けており、洋室3については、所有者が有限会社c l a m pに転借（無償）していたものである。

■ 所有者の陳述について

- 1 平成21年12月ころより、物件1洋室3部分を有限会社c l a m pが事務所として使用しております。使用に際しては、期限を定めず無償で行っております。
- 2 物件1の水回り（風呂、トイレ）、内壁クロス及び床、灯油式給湯ボイラー、灯油式ストーブ等のリフォームは平成28年ころ行いました。
- 3 物件1内には、所有者宛ての郵便物、領収書、請求書等があった。
- 4 物件1において、7年前くらいより小型犬1匹を室内で飼育しております。
- 5 新築時設置されていた床暖房は、現在使用できない状態です。
- 6 物件1には、平成21年12月ころ前所有者との間で賃貸借契約を締結し居住を開始しました。平成27年2月ころ売買により物件1を所有しました。

(令和7年4月23日聴取)

■ 管理組合担当者の陳述

- 1 物件1の建物を含む一棟の建物内の管理については、管理委託せず入居者で構成される管理組合での自主管理で運営しています。
- 2 物置兼屋内駐車場が原則全戸分用意されておりますが、空きがあれば余分に借りることができます。

(令和7年4月4日聴取)

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

(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
令和7年4月 4日 (金) 11:00-11:50	物件所在地	占有関係調査(不在)、写真撮影、連絡文書投函、管理組合理事長から事情聴取
令和7年4月 4日 (金) : - :	F A X	管理組合滞納調査
令和7年4月16日 (水) 15:35 -15:40	物件所在地	占有関係調査(不在)、連絡文書投函(期日指定)
令和7年4月23日 (水) 14:00 -15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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なかったため、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。なお、目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行した。 ☐ 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。
(7 枚目)

建物間取図



1 外観



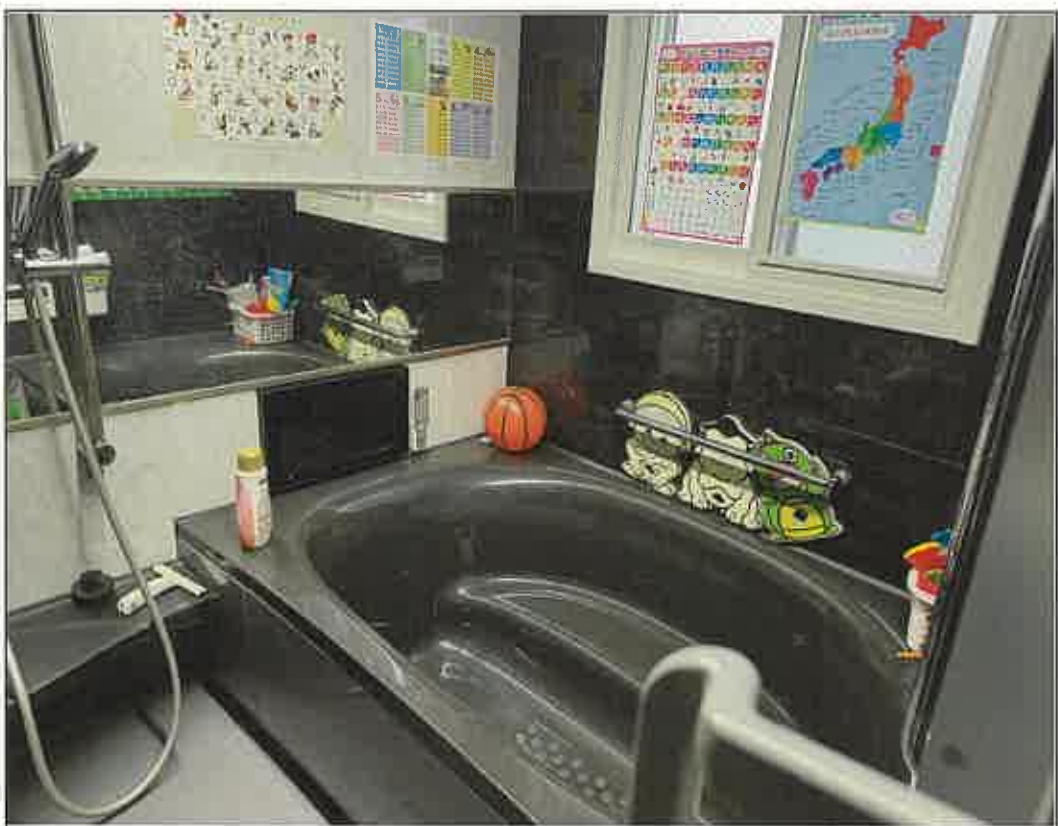
2 居間



3 台所



4 浴室



令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 4 月 23 日現地調査
令和 7 年 5 月 16 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
山 田 浩 市

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金11,300,000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 札幌市中央区円山西町二丁目 2099番地1 建物の名称 朝日プラザ・イーチ円山西町 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 円山西町二丁目 2099番1の102 建物の名称 102号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 1階部分 92.75㎡ (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 札幌市中央区円山西町二丁目2099番1 地 目 宅地 地 積 1,618.35㎡ (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 8 分の 1		同左
特 記 事 項			
地下1階の車庫は規約共用部分として登記されている。 (家屋番号：2099番1の1、2099番1の2) 敷地（土地の符号1）内の北東側に未登記のLPG供給施設（プロパン庫）がある。			

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「円山公園」駅の南西方・道路距離約2.5km 最寄バス停「円山西町2丁目」停留所の西方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	藻岩山麓通の西側の丘陵地に位置する住宅地域で、戸建住宅を中心として一部に低層共同住宅が混在している。分譲マンションの立地条件としては交通利便性が劣るものの、居住環境重視型のファミリー向けマンションとして許容範囲内の条件と考えられる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度165㎡)
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	なし 北側斜線高度地区 戸建住環境保全地区 土砂災害警戒区域(札幌円山西町1) 北西側は土砂災害特別警戒区域に抵触している 第二種風致地区 景観計画区域
画 地 条 件	東側接道間口約39.6m(約32.1m+約7.5m)の不整形地で、前面道路とほぼ等高に接面している。 本件土地の北側から西側にかけての内縁部には最大で高さ約5mのコンクリート擁壁が設置されており、擁壁以北の一部は現況林地となっている。 本件土地のうち、擁壁内部の有効宅地部分は、東傾斜となっており、有効宅地部分の東西の高低差は最大で約3mである。	
接面道路の状況	東側幅員8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	本件建物を含むマンション一棟の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり	
特 記 事 項	本件土地については、現地調査及び履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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。 本件土地については、文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 北側隣接地(円山西町2142-1)は市街化調整区域で、風致保安林の指定がなされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ・イーチ円山西町		
建物の用途	居宅 (総住戸数：8戸)		
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1年10月14日	新築
	経過年数	： 約 36 年	
	経済的残存耐用年数	： 約 24 年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建		
仕 様	屋 根： 陸屋根アスファルト防水 外 壁： 磁器質タイル貼		
設 備 等	エレベーター	無	
	屋内駐車場	有	(全戸分有 有料)
	オートロック	有	
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： 朝日プラザ・イーチ円山西町管理組合
	法人格：	無	
	管理方式：	自主管理	
	管理形態：	管理人なし	管理人室： あり
管理の状況	普通		
特記事項	確認済証番号：	第 87148 号	(昭和63年12月7日)
	検査済証番号：	第 6537 号	(平成1年10月16日)
	修繕計画：	未定	
	その他：	ペット飼育可（制限あり）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1階 (102号室) 主要開口部の方位： 東
床 面 積	92.75㎡ (登記面積)
間 取 り	3 LDK+ロフト バルコニー 有
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、塩ビシート、カーペット等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、水道、衛生設備等 そ の 他 : 灯油給湯器、灯油ストーブ、LPGコンロ等
保守管理の状態	ロフトの造作が途中であること等から、保守管理状況はやや不良と把握した。
管 理 費 等	管 理 費 : 18,000円 (月額)
	修 繕 積 立 金 : 8,700円 (月額)
	屋内駐車場使用料: 5,000円 (月額)
	滞 納 額 : 36,700円 (令和7年4月8日 現在) 滞 納 期 間 : 令和7年3月分 ～ 令和7年3月分 【滞納内訳】 管理費 18,000円 修繕積立金 8,700円 屋内駐車場使用料 10,000円 (2台分)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書参照 (一部は法人の使用借あり)。
特 記 事 項	・ 洋室 2、洋室 3 の上部に未完成のロフトが設置されている。 当該ロフト部分は天井高が1.4mを超えており、ロフト下の天井高は2.1m未満のため、建築基準法上は居室として扱われ、各種法令の制限に抵触する可能性がある。 ・ 平成28年頃に水回り (風呂、トイレ)、内装 (クロス、床)、灯油給湯器、灯油ストーブ等がリフォームされている。 ・ 経年相応の劣化のほか、室内の壁紙の一部に剥離が認められる。制作途上のロフト天井はコンクリート表しとなっている。 ・ 室内で小型犬 1 匹を飼育している。 ・ 新築時に床暖房が設置されているが、現在は使用不可となっている。

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、収益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 積算価格の試算

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（共用部分・外構等を含む）を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
300,000	92.75	0.30	8,348,000

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率： 経済的残存耐用年数 24年 経過年数 36年 観察減価 -25%

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{通算耐用年数}} = \frac{24}{60} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{100} \right) = \frac{24}{60} \times (1 - 0.25) = 0.30$$

(2) 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 （円/㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
70,000	0.65	1,618.35	0.90	1 / 8	8,284,000

ア 標準画地価格： 第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格（比準価格）及び売り物件の価格等を考量的に、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：	規模	-5%	(0.95)
	形状	-5%	(0.95)
	崖地・林地部分を含む	-11%	(0.89)
	有効宅地部分の高低差	-10%	(0.90)
	土砂災害特別警戒区域に抵触	-10%	(0.90)
	相乗積	≒	0.65

ウ 地 積： 公簿面積による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応状態、建物の構造、築年数等を検討のうえ、上記のとおり判断した。

(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	個別格差率 (階層・位置・内部状況等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ
8,348,000	8,284,000	0.88	14,636,000

ウ 個別格差率： 階層 -2% (0.98)
 室内の状況（ロフト等） -10% (0.90)
 相乗積 $\div$ 0.88

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 (階層・位置・内部状況等) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
180,000	92.75	0.88	14,692,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

ウ 個別格差率： 階層 -2% (0.98)
 室内の状況（ロフト等） -10% (0.90)
 相乗積 $\div$ 0.88

3 収益価格の試算

本件建物を賃貸することを想定し、収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正率 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	10.0%	1.00	12,000,000

ア 総 収 益： 市場賃料を基に対象不動産の個別性を考慮して査定した。

ウ 粗 利 回 り： 近隣の収益物件の取引利回り及び対象不動産の収益物件としての個別性等を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、積算価格・収益価格を参酌のうえ、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（円） ア×イ
① 積 算 価 格	14,636,000	1.00	14,636,000
② 比 準 価 格	14,692,000	1.00	14,692,000
③ 収 益 価 格	12,000,000	1.00	12,000,000
④調整後の価格	14,417,000		

イ 占有減価修正： 修正は要しないと判断した。

(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 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） （円） オ	評価額（円） ア×イ×ウ× エ×オ （万円未満切捨）
14,417,000	1.00	0.80	0.98	—	11,300,000

イ 市場性修正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した結果、上記のとおり修正を要しないと判断した。

ウ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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元金に代金納付時までの滞納発生見込額を控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額等を請求される場合がある。

オ その他の控除減価（敷金等）： 特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格[札幌中央-5]

所 在 : 札幌市中央区双子山2丁目501番14 「双子山2-3-12」
価 格 : 70,300円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「円山公園」駅の南方道路距離約2,000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 道 路 : 南西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1建物（規約共用含む）	10,900,500 円
土地の符号1（全体）	34,470,800 円

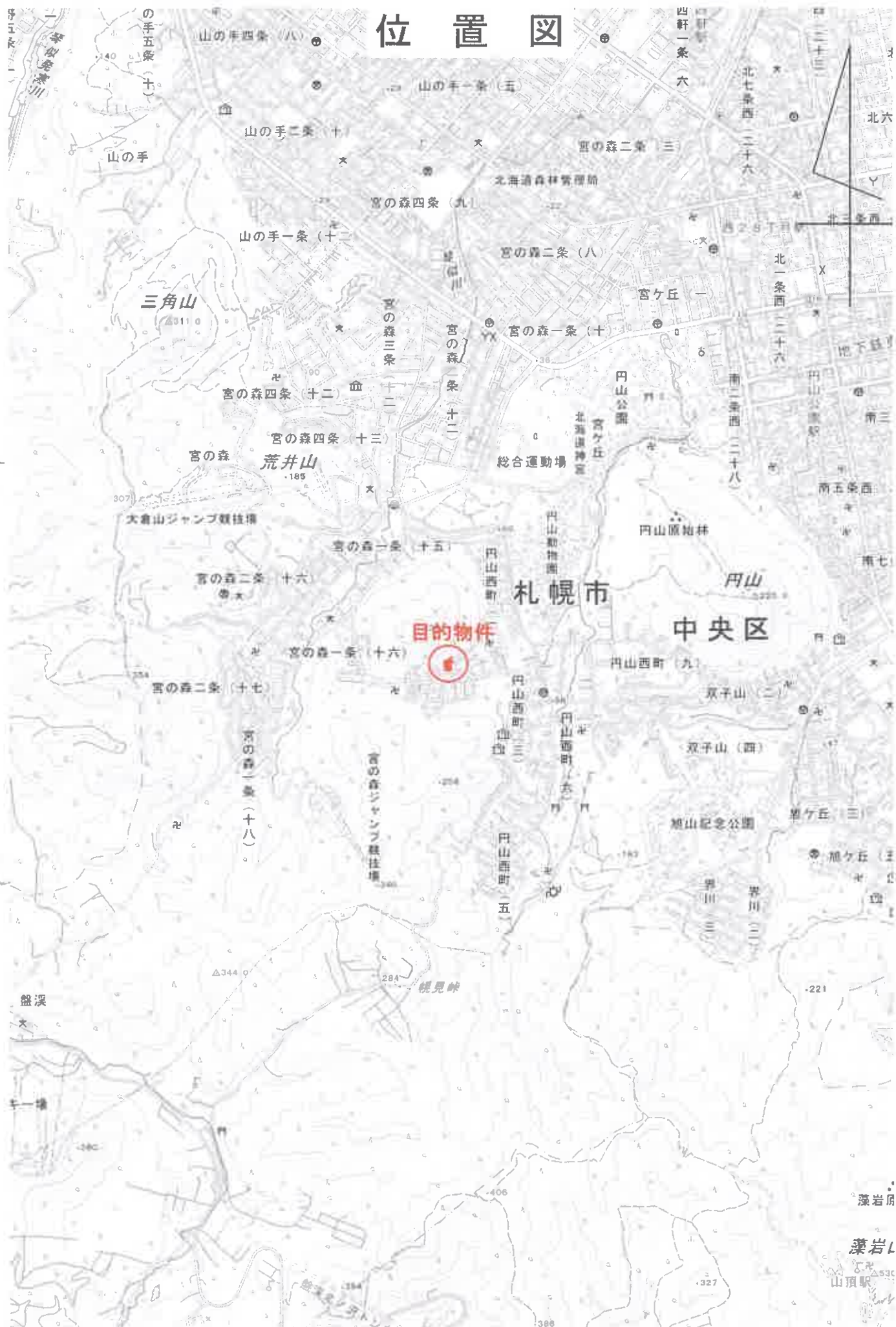
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図





各階平面図

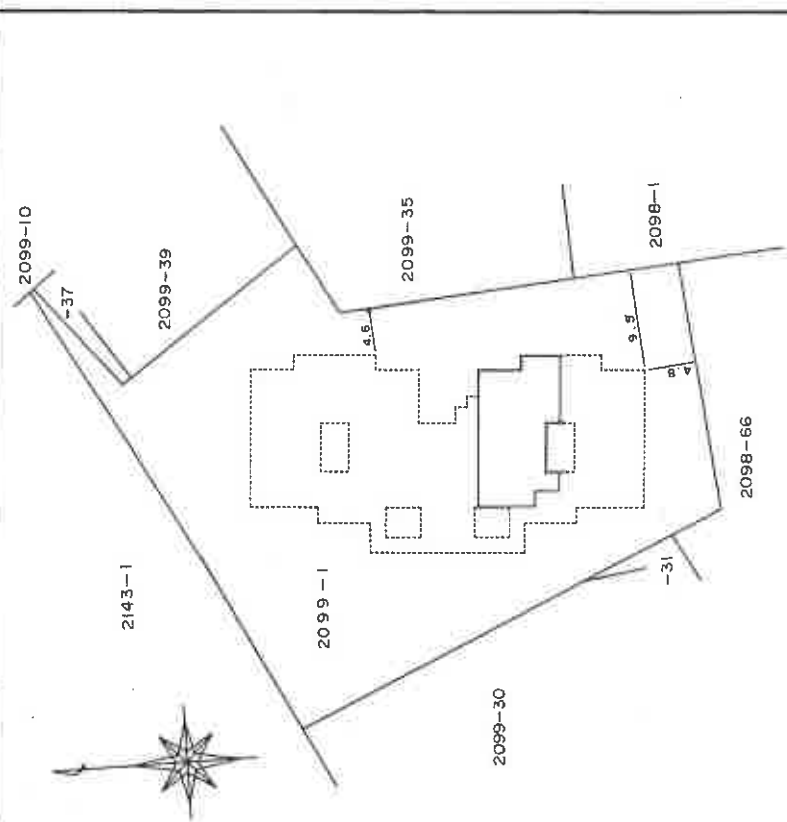
30744



建物図面

期日プラザイーチ円山西町

建物の番号	2099-1
建物の所在	札幌市中央区円山西町2丁目2099番地1
専有部分の家屋番号	円山西町2丁目2099番1の102
住戸番号	102号



建物の存する部分 1 階

10月17日作製

調査士

縮 1/250

尺 1/

申請者

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮 1/500

尺 1/

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

30745

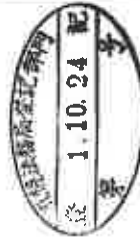
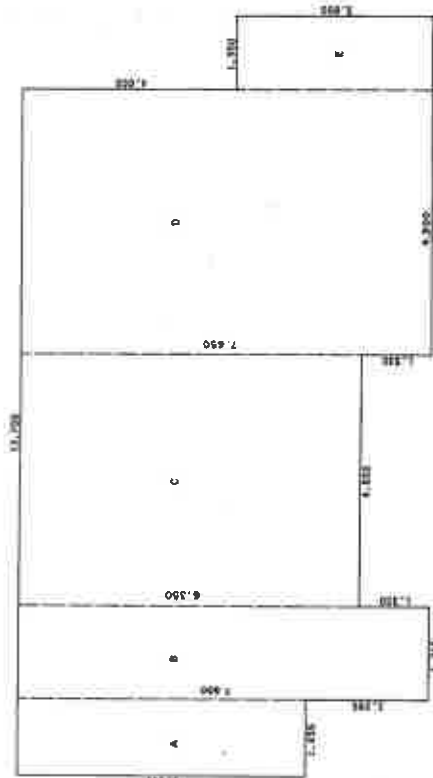
建 面

建物の番号	朝日プラザイーチ円山西町
建物の所在	札幌市中央区円山西町2丁目2099番地1
専有部分の家屋番号	円山西町2丁目2099番1の102 住戸番号 102号

専有部分の表示

求積表

A	5.365 X	1.435	=	7.698775
B	7.650 X	1.715	=	13.118750
C	6.350 X	4.850	=	28.527500
D	7.650 X	4.900	=	37.485000
E	3.650 X	1.350	=	4.927500
合計				92.758575
床面積				92.75 m ²



作製者	10月17日作製)	縮尺	1/250	申請者	縮尺	1/500
調査士						

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図

円山西町2142-1

現況林地
(法地)

LPG供給施設

2099-37

2099-39

2099-1

2098-17

物件1 専有部分
(1階)

土地の符号1

市道

2099-13

2098-66

2098-45

2098-49

2098-18

2098-42

2098-40

2098-72

※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

建物間取図

