

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 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 9 月 12 日から 令和 7 年 9 月 22 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 日 午前 9 時 20 分 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	25,170,000 20,136,000		5,034,000	171,276	38,927



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番地 1

建物の名称 プレミスト札幌ステーションアクシスヴェルデサイド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北十一条西一丁目 3 番 1 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 78.80 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 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1238.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1644.66 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 824395 分の 8154



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 7 月 2 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】

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

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 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番地 1

建物の名称 プレミスト札幌ステーションアクシスヴェルデサイド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北十一条西一丁目 3 番 1 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 78.80 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 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1238.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1644.66 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 824395 分の 8154



令和6年(ケ)第123号
令和7年2月18日受理
令和7年5月16日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤 俊哉

(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 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番地 1

建物の名称 プレミスト札幌ステーションアクシスヴェルデサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北十一条西一丁目 3 番 1 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 78.80 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 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1238.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市北区北十一条西一丁目 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1644.66 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 824395 分の 8154



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市北区北11条西1丁目1番7-1002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が異なる (☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空家、残置物あり)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 円 修繕積立金 円	令和7年3月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成31年3月分～令和7年3月分 計 3,017,540円 ☐ 不明	
管理会社等	東京都港区西新橋2-3-1 マークライト虎ノ門3階 大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 保管開始日 [令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
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

調 査 書 （ 管 理 費 等 ）

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費	13,100円
修繕積立金	6,100円
駐車場使用料	12,000円
自転車置場使用料	200円
ネットワーク関連	1,430円
特別負担金その他	550円
全体修繕維持積立金	2,280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・工事施工期・工事名）

0円

■ 修繕積立金合計額及び修繕計画の有無

(1) 修繕積立金の合計額 団地分

92,177,650円（令和7年1月31日現在）

ヴェルデサイド棟分

38,453,934円（令和7年1月31日現在）

(2) 修繕計画の有無 有

(3) 修繕計画の予定年月日 2029年予定

■ 駐車場 有 有料（空き有り）

■ トランクルーム 有 無料

（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) すべての部屋にペットボトル、段ボール箱、中身入りビニール袋及び衣類等が散乱している状況である。そのため損傷箇所等を精査することができなかった。
- (2) 目的物が存在する階の配管スペースに、管理会社が作成した令和6年1月24日付け文書が掲示されており、その内容は目的物のボイラーの配管が破損し漏水している可能性が非常に高いため水道を止めたとの内容である。管理会社担当者の陳述によれば、ボイラーの修理は目的物に立ち入ることができないため、破損したままとのことである。

■ 占有状況について

- (1) 令和6年11月21日にガス栓が閉鎖されている。
- (2) 令和6年11月12日に上記の理由で水道が止められている。
- (3) 北海道電力ネットワーク株式会社の回答によれば、電気供給契約は所有者であるが、令和5年7月7日に同契約は廃止されている。
- (4) 台所、トイレ、玄関の周囲等の状況から、現に生活している徴表は見受けられない。目的物にカレンダー等は見当たらず、搜索した中で、最新の日付が記載された書類等は、北海道ガス株式会社が令和6年11月24日に発行したB宛での振込請求書である。
- (5) 管理人の陳述によれば、令和7年4月初旬に郵便を取りに来ていたようだとのことである。ただし、目的物に立ち入った形跡はない。
- (6) 以上の事実から、所有者は動産類を残置したまま、空室の状態で占有しているものと判断した。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月21日 (金) 10:30-10:40	物件所在地	占有等調査 (不在)、連絡文書投かん、写真撮影
7年 3月 3日 (月) 15:00-15:10	物件所在地	占有等調査 (不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取
7年 3月10日 (月) 16:50-16:55	電話・ファックス	管理会社に照会書送付
7年 3月21日 (金) 13:00-13:10	物件所在地	立入調査 (未実施)、評価人同行
7年 4月10日 (木) 11:20-11:30	物件所在地	管理人から事情聴取
7年 4月23日 (水) 13:30-14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年 4月23日 (水) : : :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に照会書発送

(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 4月23日

目的物件は施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

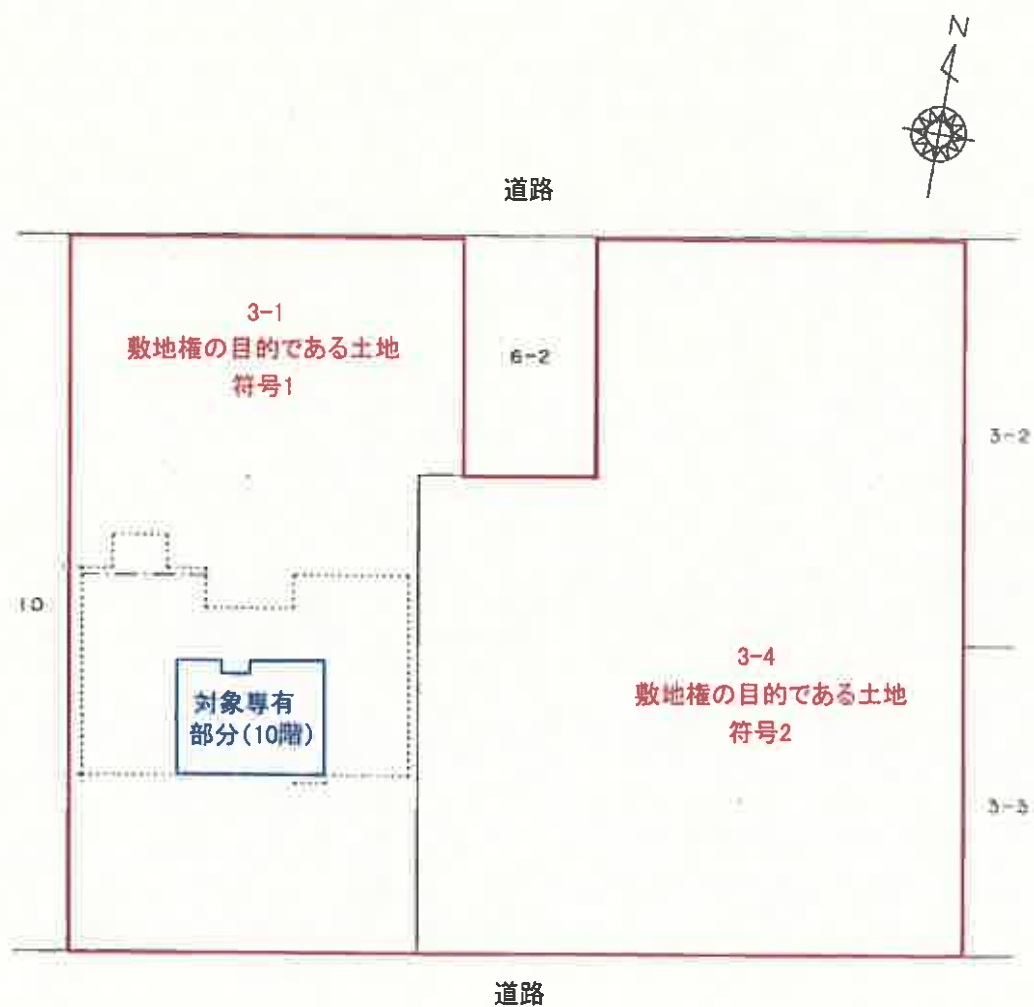
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7年 3月21日

目的物件は施錠されていたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したが、解錠が困難のため調査できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



N
4



全景



リビング・ダイニング



キッチン



バスルーム



洋室 1



洋室 2



洋室3



玄関から見た室内の状況



(11枚目)

令和6年(ケ)第123号
令和7年4月23日現地調査
令和7年5月14日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 達 隆 行

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 25,170,000 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 札幌市北区北十一条西一丁目 3番地1 建 物 の 名 称 プレミスト札幌ステーションアクシスヴェルデサイド (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 北十一条西一丁目 3番1の1002 建 物 の 名 称 1002 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 10階部分 78.80 m² (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 札幌市北区北十一条西一丁目3番1 地 目 宅地 地 積 1,238.30 m² 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 札幌市北区北十一条西一丁目3番4 地 目 宅地 地 積 1,644.66 m² (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 824,395 分の8,154		同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	地下鉄南北線「北12条」駅の東方・道路距離約430m、 最寄バス停「北10条東1丁目」の北西方・道路距離約180m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	北11条線沿いに中層の事務所、マンション等が混在する商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 45m高度地区、集合型居住誘導区域、1号市街地、 景観計画区域、緑保全創出地域:居住系市街地
画 地 条 件	南側間口約61.7m、奥行約49mの長方形の二方路地である。面積は公簿面積とほぼ同じ。道路面及び各隣接地とはほぼ等高、画地内は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	受命物件の土地は、南側が幅員約20mの舗装市道に、北側が幅員約10.91mの舗装市道にそれぞれ接面している。(いずれも建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	本件専有部分を含む一棟の建物「プレミスト札幌ステーションアクシスヴェルデサイド」と別棟の「プレミスト札幌ステーションアクシスアクアサイド」の共同の敷地として利用されている。敷地権は二棟の区分所有者全員で共有されている。 目的外建物: 無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	概測によりほぼ登記どおりと把握されるが、正確には測量を要する。 受命物件の土地については、評価人において行う通常の調査の範囲内においては地下埋蔵物、土壌汚染等の存否は不明であるが、直ちに価格に大きな影響を与える状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。存否の確認には専門家による調査を要する。 対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会 埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)尚、札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図のよれば、埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区には入っていない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プレミスト札幌ステーションアクシスヴェルデサイド
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 39 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29年12月19日新築 経 過 年 数 : 7 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 33 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕 様	屋 根 : アスファルト露出断熱防水 外 壁 : 磁器質タイル、吹付タイル そ の 他 : 特になし
設 備 等	エレベーター: 1基 駐 車 場 : 有 集 会 所 : - そ の 他 : トランクルーム、自転車置場、バイク置場
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: プレミスト札幌ステーションアクシスヴェル 法 人 格 : 無 デサイド管理組合 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 大和ライフネクスト株式会社 管 理 形 態 : 管理員日勤、管理人室有(隣接棟内)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	修繕計画: 2029年ころ大規模修繕の予定あり。 修繕積立金: 団地分92,177,650円(令和7年1月31日現在)、ヴェルデサイド 棟分38,453,934円 駐車場: 有り(有料・空き有り) トランクルーム: 全戸分有り(無料) 当該建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済みである。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	10階（1002号室）		
床	面	積	78.80 m ² (登記面積)	
間	取	り	3LDK バルコニー： 有(南側:約18.45㎡)	
仕	様	天 井	：ビニールクロスほか	
		床	：フローリング、塩ビシートほか	
		内 壁	：ビニールクロスほか	
		設 備	：電気、給排水設備、暖房設備ほか	
		そ の 他	： 	
保 守 管 理 の 状 態		劣る		
管 理 費 等		管 理 費	： 13,100	円(月額)
		修 繕 積 立 金	： 6,100	円(月額)
		その他は現況調査報告書参照		
		滞 納 額	： 3,017,540	円 (令和7年3月11日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		(現況調査報告書参照)		
特 記 事 項		新築後約7年の経過である。室内はペットボトル、段ボール箱、紙ゴミ等が散乱し、一部は積み上げられた状態で、足の踏み場もなく居室内の移動が困難な状態で、損傷個所等の有無を精査できない状態にある。検分できる範囲においては特に顕著な損傷等は発見できなかったが、ボイラーの配管損傷のため漏水の可能性があるとのことから水道が止められた模様。ガス栓は閉鎖、電気契約も廃止されており、長期間空き家の状態と目され管理状態は極めて劣ると判断される。		

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) ア×イ×ウ
300,000	78.80	0.74	17,494,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：定額法と観察減価法を併用して査定した。

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。
(舗装整備、ロードヒーティング等含む)

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
465,000	1.05	2,882.96	0.90	8,154 / 824,395	12,530,000

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・比準価格(類似地域所在の取引事例価格)等を比較考量の上、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：二方路 +5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価等：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(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) (ア+イ)×ウ
17,494,000	12,530,000	1.05	31,525,000

ウ 個別格差 : 1.05 階層(14階建ての10階) +5%

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) ア×イ×ウ
600,000	1.05	78.80	49,644,000

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。

イ 個別格差 : 1.05 階層(14階建ての10階) +5%

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により、積算価格及び比準価格が求められたが若干開差が生じた。本件においては市場性を反映した現実的実証的価格として信頼性の高い比準価格を重視し、現状での取引であることを勘案して積算価格をも参酌のうえ、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	31,525,000	1.00	31,525,000
②比準価格	49,644,000	1.00	49,644,000
③調整後の価格	44,200,000		

イ 占有減価修正：なし

(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
44,200,000	0.80	0.80	0.89	0	25,170,000

イ 市場性修正：受命物件の室内の状態及び管理状況から住居として利用する際に不確実な要素が拭えないことを重視して市場性修正を施した。

ウ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量した。

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滞納額の元金に代金納付時までの滞納発生見積額を考慮し、さらにその他の滞納があることも加味して控除した。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。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格(札幌北5-9)

所 在 : 札幌市北区11条西2丁目10番2外
『北11条西2-2-20』
価 格 : 473,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄北12条駅 150m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 336 ㎡
供給処理施設: 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側 20m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中層の事務所、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

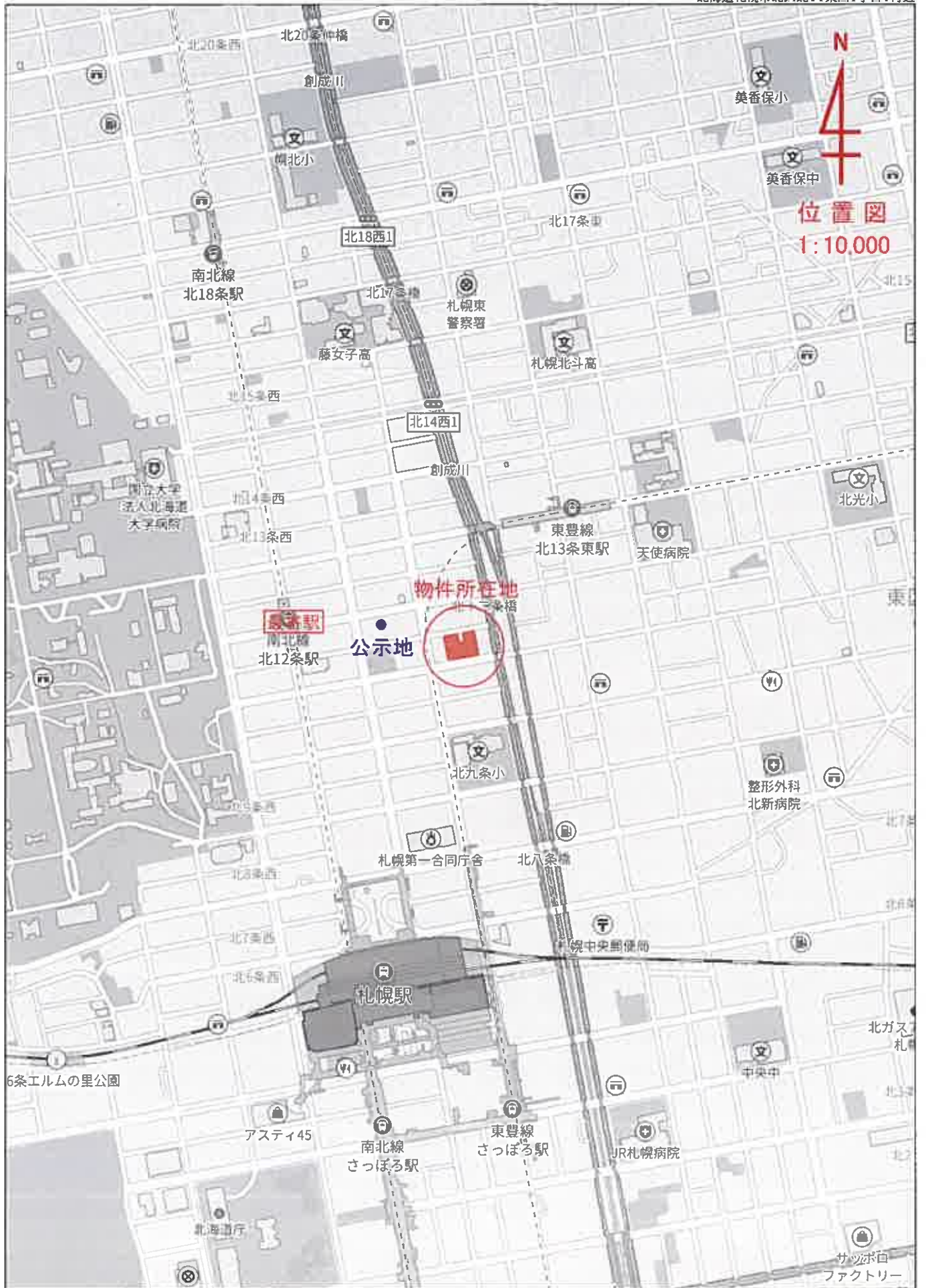
土地	749,569,600 円(但し敷地権割合 824,395 分の8,154)
建物	10,988,500 円
規約共用部分	503,400 円

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。

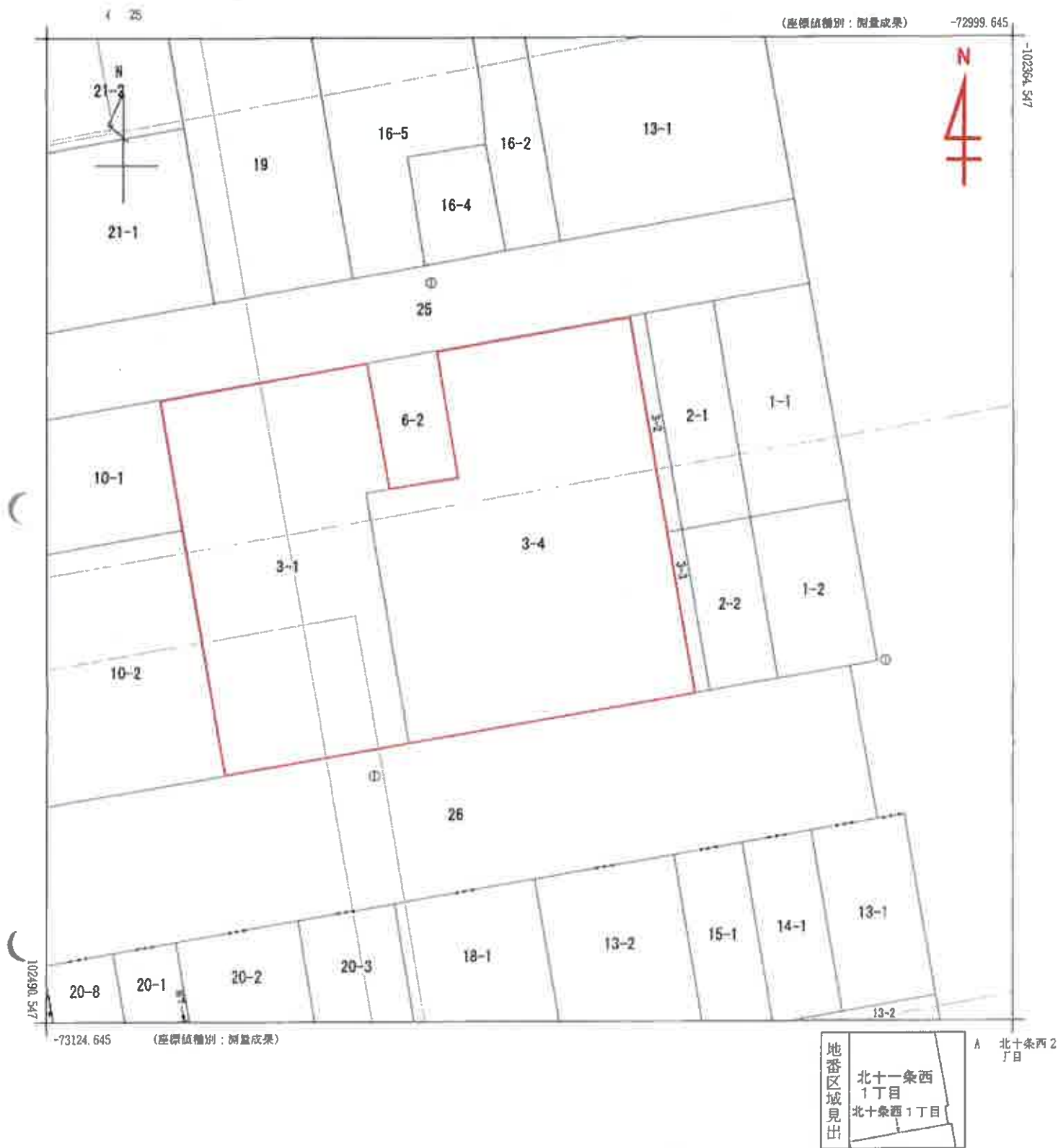
第7 附属資料

1	受命物件の位置図	1 葉
2	公図写し	1 葉
3	地積測量図写し	1 葉
4	建物図面・各階平面図写し	1 葉
5	土地建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉

以 上



禁無断複製



請求部分	所在地	札幌市北区北十一条西一丁目				地番	3番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成7年3月				備付年月日(原図)	平成7年3月22日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和6年12月10日

札幌法務局

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

興業銀行

१४

札幌市北区北11条西1丁目

測 品	X	Y
聚 異 戊 二 烯	-102380.876	-72987.859
14671	-102436.417	-73249.924

測 点	X	Y
仪器高	-102380.876	-72987.869
14671	-102436.417	-73249.924

地 點	座 標	X	Y	X-X	Y (X-X)
A06	103410	738	-73110.101	51.042	-0.77404 977245
A09	-102406.069	-73083.232	-11.443	836291.423778	
A29	-102422.181	-73080.425	-18.849	1216715.904425	
A41	-102422.708	-73083.482	-32.769	2364871.638598	
A42	-102454.950	-73077.639	-66.393	2565921.794727	
A15	-102458.101	-73101.680	-44.212	-2431871.476180	
總 面 積				-2478.600485	
座 標				1238.300743	
座 標				1238.90 m	

地點	調查點	X	Y	X-X	Y (X-X)
A04	A04	-102410.798	-73110.161	81	-837740.977245
	A09	-102406.059	-73083.232	-11	839291.427776
	A20	-102422.181	-73080.426	-16	849
	A41	-102492.708	-73083.462	-32	769
	A42	-102454.950	-73077.639	-36	893
	A15	-102469.101	-73101.680	44	212
併面積				-2476.600488	
面積				1238.300743	
面積				1238.90 m²	

地 點	測 點	X	Y	X-X	Y (X-X)
地 盤 3-4	AM1	-102422.70	-73083.452	34.324	-250889.04740240
	A30	-102420.822	-73071.489	18.208	-133048.51075682
	A10	-102404.800	-73074.276	20.477	-149834.1948662
	A13	-102400.145	-73049.259	-44.008	321475.1790072
	A23	-102418.604	-73040.838	-64.868	400300.1286900
	AM2	-102454.950	-73077.859	25.800	-188440.8246200
附 屬 量				-3289.326998	
附 屬 量				1044.65459	
附 屬 量				1844.88	

通 道	波 长	X	Y	X-X	Y (X-X)
A41		-102422.703	-73083.452	34.324	-266860.8740286
A30		-102420.622	-73071.489	11.206	-133048.3027552
A10		-102404.800	-73074.276	20.477	-141834.1848632
A13		-102400.145	-73049.259	-44.008	-124761.7900772
A23		-102448.508	-73040.838	-64.806	400300.1286890
A42		-102454.950	-73077.839	26.800	-138540.8246200
				修正值	-3289.326908
				修正值	1044.653459
				修正值	1844.88

合計面積 2882 863742 m²

宣公署証因番号

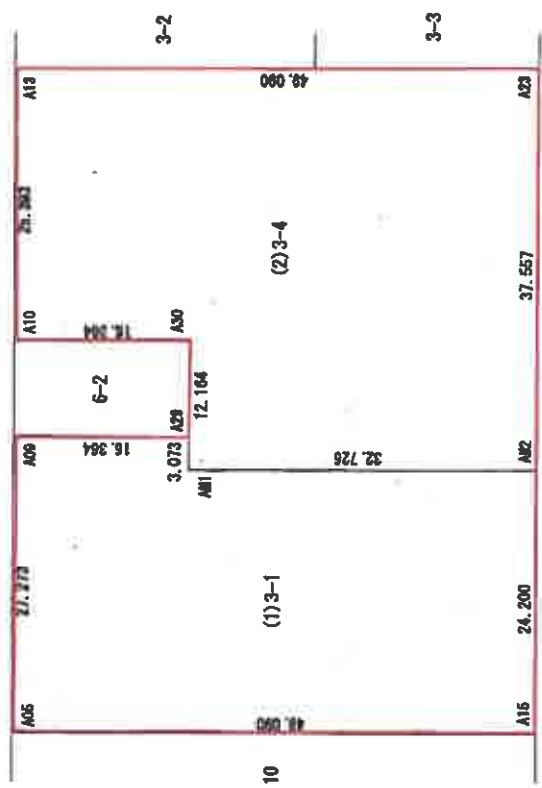
作者

8年 4月15日作製)

申請人

總尺

500



26

圖面階各

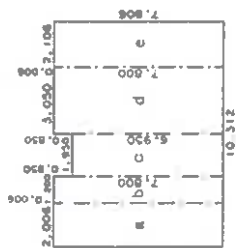
面
区
物
建

プレミアムステーションアークス
ヴェルデサイド

建物の所在	札幌市北区北11条西1丁目3番地1
専有部分の 床面積	北11条西1丁目3番1の1002 100.2

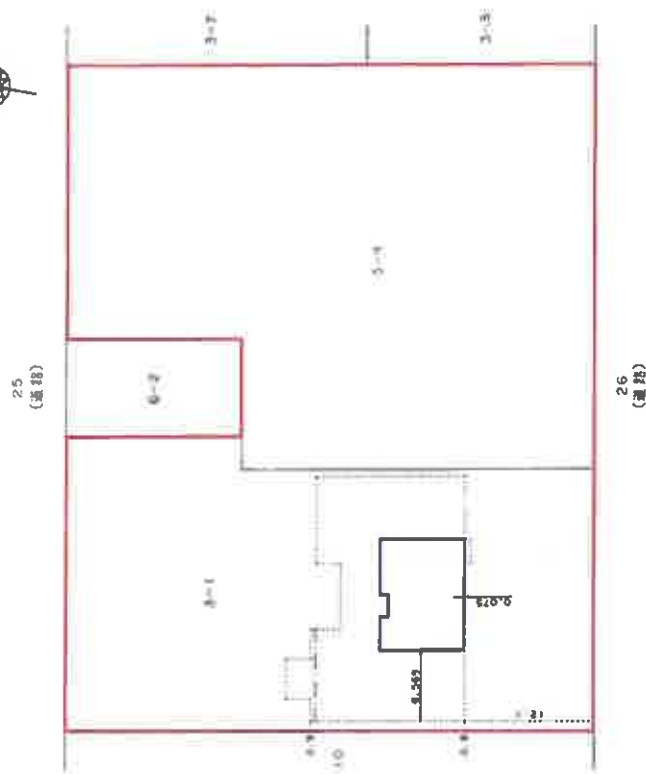


建設の存する部分 10階



求積	
a	2.006 x 7.806 = 15.658036
b	1.200 x 7.800 = 9.360000
c	1.950 x 6.950 = 13.552500
d	3.050 x 7.800 = 23.790000
e	2.106 x 7.806 = 16.439436
計	78.800772

床面積	78.80	m ²
-----	-------	----------------



作 (平成29年12月21日作成)

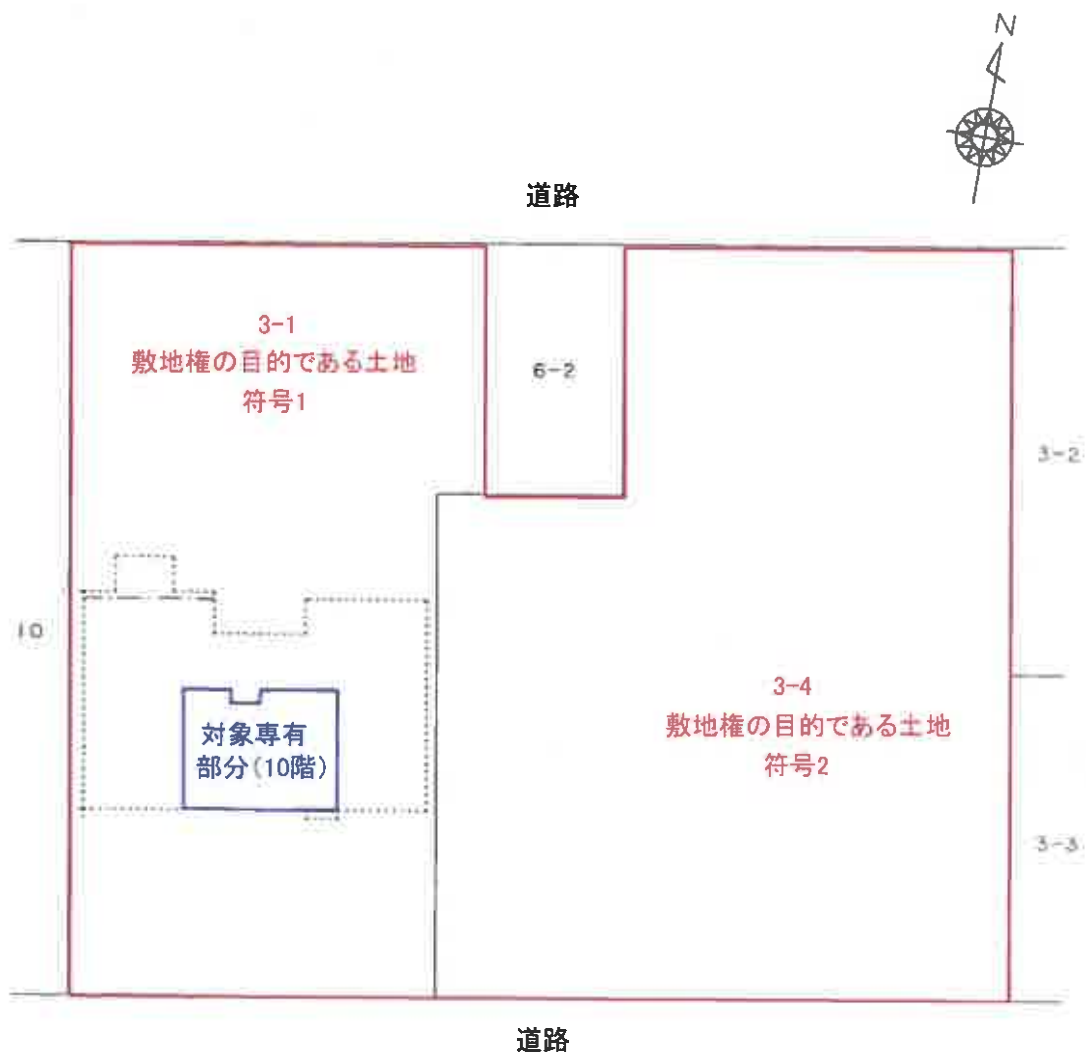
1/250

申請人

尺 縮 1/500

※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



間取図

