

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 天 野 英 司

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市豊平区平岸一条二丁目 81 番地

建物の名称 トーカン第二中の島リバーサイド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 平岸一条二丁目 81 番の 47

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.89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 札幌市豊平区平岸一条二丁目81番

地 目 宅地

地 積 1856.45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 30万6192分の5514

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 18 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 天 野 英 司

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 札幌市豊平区平岸一条二丁目 81番地

建物の名称 トーカン第二中の島リバーサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岸一条二丁目 81番の47

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.89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 札幌市豊平区平岸一条二丁目81番

地 目 宅地

地 積 1856.45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 30万6192分の5514

令和 7年(ケ)第 16号

令和 7年3月17日受理

令和 7年4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 札幌市豊平区平岸一条二丁目 81 番地

建物の名称 トーカン第二中の島リバーサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平岸一条二丁目 81 番の 47

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.89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 札幌市豊平区平岸一条二丁目 81 番

地 目 宅地

地 積 1856.45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 30万6192分の5514

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市豊平区平岸1条2丁目6番1-302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（空き家）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	札幌市北区北19条西4丁目1番21号 日興美装工業株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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)

調査書 (管理費等)

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費	3, 0 0 0 円
修繕積立金	1 1, 6 1 0 円
水道料	2, 1 1 2 円
計	1 6, 7 2 2 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3月14日現在

☐ 滞納はない

■ 滞納がある

令和 6 年 5 月分から令和 7 年 3 月分まで

計 1 8 3, 9 4 2 円

☐ 不明

■ 駐車場、トランクルーム、駐輪場について

駐車場（有料、空きなし順番待ち）

トランクルームなし

駐輪場（無料、空きあり）

（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）

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1には、都市ガス式の暖房及び給湯設備、都市ガスコンロが設置されているが、いずれも稼働状況は不明である。給湯設備については、浴室に設置されているバランス型風呂釜を利用したものである。
- 2 敷地（符号1）に、共用施設と思われる未登記の受水槽兼物置の建物がある。
- 3 物件1は、経年以上の劣化状態であり、居室内全体的にタバコのヤニと思われる汚損が内壁及び天井部分に認められた。また、特記すべき破損及び汚損箇所は以下のとおりである。
 - ① 台所の床が広範囲にわたって黒ずみ等の汚損が認められた。
 - ② 便所の床及び便器、内壁の汚損が著しい状態であった。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
 - 2 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答によれば、照会住所に託送契約はない（令和7年1月30日契約廃止）。
 - 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内には、居間には布団が敷かれており、冷蔵庫及び洗濯機等が残置されていたものの、生活に必要な家具、衣類等はなく生活の実態が認められなかった。
 - 5 その他、所有者以外の占有を示す徴表が認められない。
- 以上の状況から、所有者が本件建物を住居（空き家）として占有していると判断した。

■ 近隣住民から事情聴取内容

- 1 所有者は、令和6年11月ころより物件1に居住していないものの、物件1に出入りしているのを数回程度見かけたことがあります。
- 2 本件建物に管理人は常駐していません。

(令和7年3月19日聴取)

■ 管理会社担当者の陳述

物件1の建物を含む一棟の建物内において、民泊での利用及びペットの飼育が禁止されています。

(令和7年3月19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

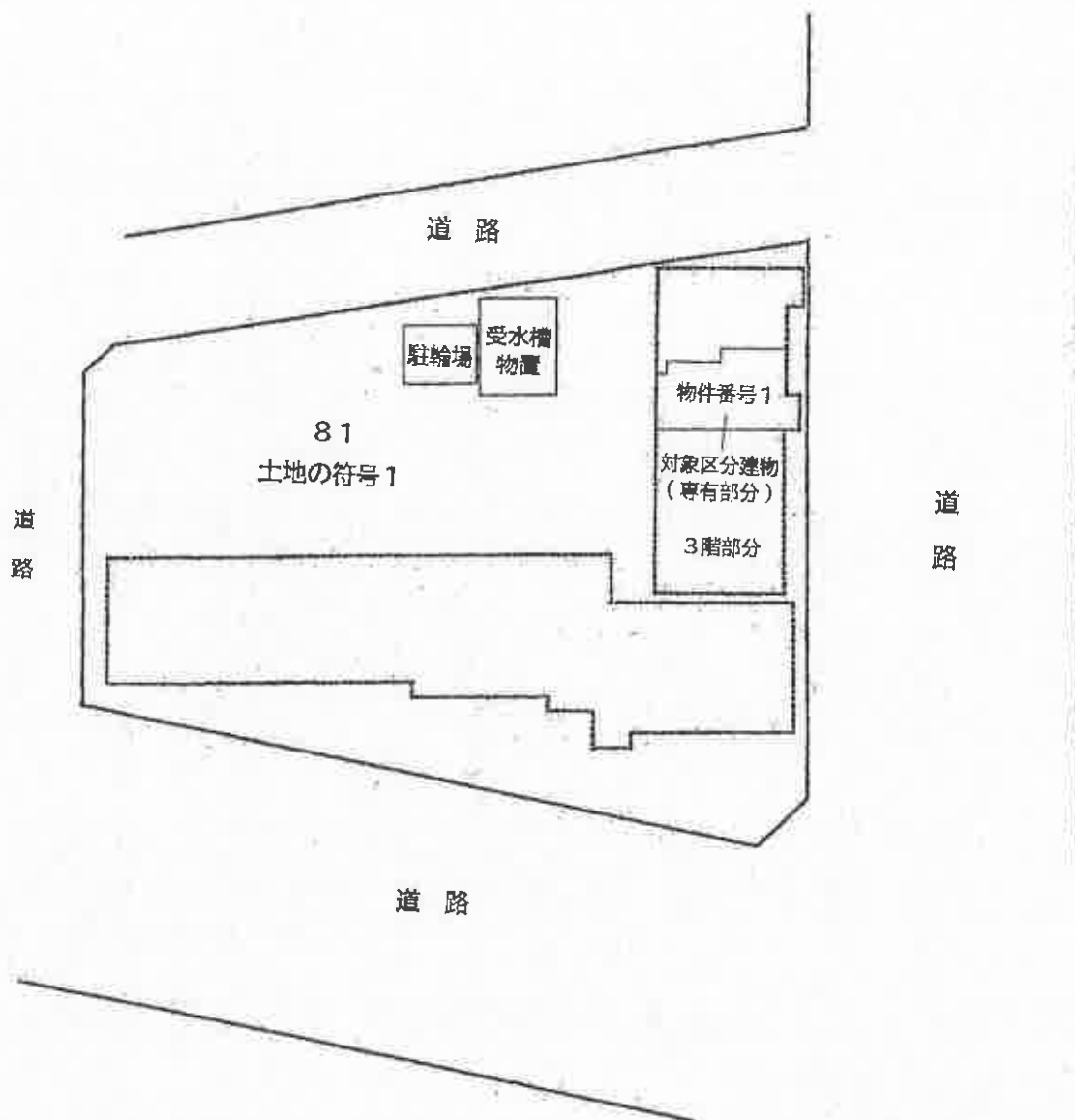
(4 枚目)

(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
令和7年3月19日 (水) 11:00-11:30	物件所在地	占有関係調査 (不在)、写真撮影、連絡文書投函、近隣住民事情聴取
令和7年3月19日 (水) 14:25-14:30	FAX及び電話	管理会社滞納調査及び管理会社担当者から事情聴取
令和7年3月19日 (水) : : :	郵便	所有者宛て照会書送付
令和7年3月24日 (月) : : :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社宛て照会書送付
令和7年3月24日 (月) 9:00- 9:15	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3月27日 (木) 13:00-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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 7 年 3 月 2 7 日 目的物件は不在で施錠されていなかったもので、立会人A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
(5 枚目)

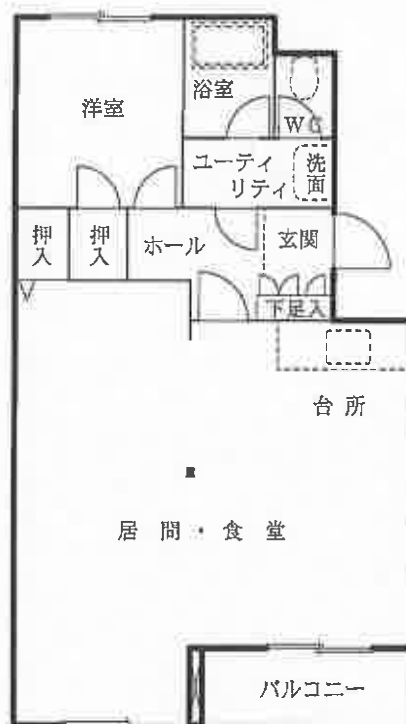
土地建物位置関係図



$$S = \frac{1}{500}$$

(6枚目)

建物間取図（間取略図）



1 外観



2 居間



(8枚目)

3 台所



4 浴室



5 台所付近の床の状況



6 受水槽兼物置



(10枚目)

令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 3 月 27 日現地調査
令和 7 年 4 月 7 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 俊 明

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金2, 130, 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 建物の名称 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 札幌市豊平区平岸一条二丁目 81番地 トーカン第二中の島リバーサイド (専有部分の建物の表示) 平岸一条二丁目 81番の47 312 居 宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 48.89㎡ (敷地権の目的たる土地の表示) 1 札幌市豊平区平岸一条二丁目 81番 宅 地 1856.45㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 30万6192分の5514	
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	札幌市営地下鉄南北線「中の島」駅の北北東方順路約380mに位置する(別添「位置図」参照)。	
付近の状況	付近は、地下鉄駅近くの広路沿いに、マンション、共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商住混在の地域。	
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	市街化区域
	用途地域	準住居地域(下記1)
	建ぺい率	60%(下記1)
	容積率	300%(下記1)
	防火規制	準防火地域(下記1)
	その他の規制	・45m高度地区(準住居) ・33m高度地区(1住居) ・集合型居住誘導区域：集合型居住誘導区域 ・緑保全創出地域種別：居住系市街地
画地条件	別添図の通りのほぼ台形状の4方路面地である。地勢は概ね平坦、接面道路とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	ほぼ南東側…認定幅員20.00mの舗装市道 ほぼ南西側…認定幅員20.00mの舗装市道(南角に約5mの隅切り有り) ほぼ北東側…認定幅員8.00mの舗装市道(北角に約3mの隅切り有り) ほぼ北西側…認定幅員8.00mの舗装市道 (いずれも建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	・本件区分所有建物を含むマンション(トーカン第二中の島リバーサイド)の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	1 都市計画道路「中の島通」の中心線から50mまでの区域が準住居地域・準防火地域に、これより外側の区域が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)に指定されている。 2 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである(北海道教育委員会公表資料による)。 3 対象土地については、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トーカン第二中の島リバーサイド
建物の用途	共同住宅 (住宅の総戸数49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) : 昭和52年3月23日新築 経過年数 : 約 48 年 経済的残存耐用年数 : 約 12 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕 様	基本構造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹抜け塗装ほか
設 備 等	エレベーター : な し 駐 車 場 : あ り(有料、現在空なし・順番待ち) そ の 他 : 自転車置場等
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(第二中の島リバーサイドマンション 管理組合) 法人格 : 無し 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日興美装工業株式会社 管理形態 : 管理人が定期的に巡回しているとのこと
管理の状況	普 通
特 記 事 項	1 市担当課照会によると、本件建物は建築確認及び完了検査 済とのことである。 2 修繕積立金合計額 : 80,631,036円(令和6年3月31日現在) 3 修繕計画の有無 : 有り。修繕工事の予定時期等は未定との ことである(現地及び管理会社担当者への照会による)。 4 ペット飼育、民泊としての利用は、いずれも禁止されてい るとのこと。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分（主要開口部の方位：ほぼ南東及び北西向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	1LDK（バルコニー有り、ほぼ南東側）
仕 様	天 井 ： ビニールクロス等 床 ： ビニールシート等 内 壁 ： ビニールクロス等 設 備 ： 電気、水道、バス、トイレ、ガス給湯器等 その他 ： トランクルームは無い
保守管理の状態	・空室の状況にあるとのこと。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・水回り関係設備及びその周辺床、壁に汚損等が目立つ状況にある。 ・このほかは、概ね経年相応程度の損傷、損耗、劣化の状況にあるものと見られた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。
管 理 費 等	管 理 費 ： 3,000円/月 修 繕 積 立 金 ： 11,610円/月 水 道 料 ： 2,112円/月 滞 納 額 ： 有り(令和7年3月14日現在、160,710円。尚、管理組合はこのほかに、水道料23,232円があるとの回答をしている。)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	—

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価格を求めた。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
340,000	48.89	0.16	2,660,000

ア 再調達原価：登記面積に基づき、共用部分についても考慮の上、上記の通り査定。

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法の両手法を併用して査定。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法(定額法)} & & & & \\ (60-48)/60 & \times & 0.80 & \div & 0.16 \end{array}$$

(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。

符号	標準画地価格(円/㎡)	個別格差	地積(㎡)	建付減価	敷地権持分割合	敷地権価格(所有権)(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	200,000	1.06	1,856.45	0.75	5514/306192	5,316,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準、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)等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：対象地の個別的要因(四方路・台形等 +6%)を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：25%(0.75)

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
2,660,000	5,316,000	1.00	7,976,000

ウ 個別格差：階層、位置等 0% (1.00)

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
75,000	1.00	48.89	3,667,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する本件マンションと略同水準（築年代、設備、品等など）とみられるマンションの取引事例から比準を行い、さらに売出価格水準（新築・中古）等も考慮検討して、基準階の専有面積当りの比準価格を上記の通り査定した。（単価査定においてはマンション売買の壁芯面積での査定慣行に留意し、登記面積当りへの換算を行った。）

ウ 個別格差：階層、位置等 0% (1.00)

3 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

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＝オ
460,000	1.00	20.0 %	—	2,300,000

ア 総収益：近隣の賃料水準等を基に、賃貸需給状況も勘案のうえ査定した。

イ 家賃等補正率：特に補正は不要と判断し、1.00を乗じた。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の個別性等を勘案し査定。

エ その他補正率：特にない

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

下記のとおり試算価格が算定された。

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の比準価格、投資採算面を反映した収益価格を共に重視し、積算価格も考慮のうえ、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	7,976,000	1.00	7,976,000
② 比 準 価 格	3,667,000	1.00	3,667,000
③ 収 益 価 格	2,300,000		—
④調整後の価格	3,000,000		

イ 占有減価修正：特にない。

(2) 評価額の決定

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定めた。

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) カ=ア×イ×ウ×エ×オ (千円以下切捨)
3, 000, 000	1. 00	0. 80	0. 89	—	2, 130, 000

イ 市場性修正：市場性を考慮し調整後価格を査定したため、1.00と判定。

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のうえ、競売市場修正率として0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費、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。

オ その他の控除減価（敷金等）：—

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格[札幌豊平-10]

所 在 : 札幌市豊平区平岸1条5丁目11番10「平岸1条5-2-16」
価 格 : 188,000円/㎡
位 置 : 地下鉄「平岸」駅のほぼ北西方道路距離約550m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側10m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 低層のアパート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 2,509,400円 (法定及び規約共用部分を含む)
土地(符号1) 285,707,600円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図(間取略図)

以 上

位置図



対象不動産



豊平-10

豊平中学校

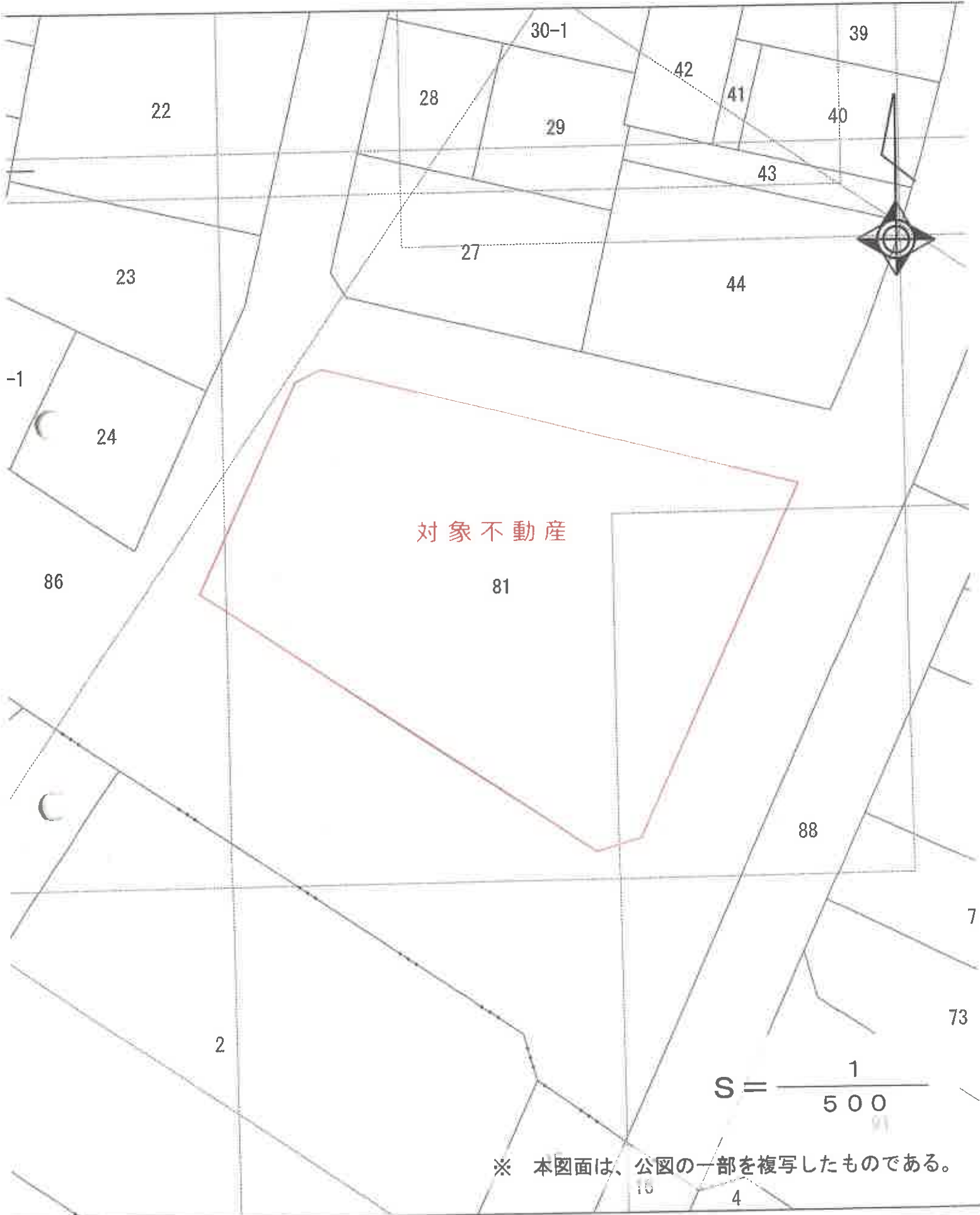
川

10,000

札幌市現況図

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

(座標値種別：図上測定)

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
面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
番
区
域

平成
27

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。
(札幌法務局南出所管轄)
令和7年1月21日 東京法務局

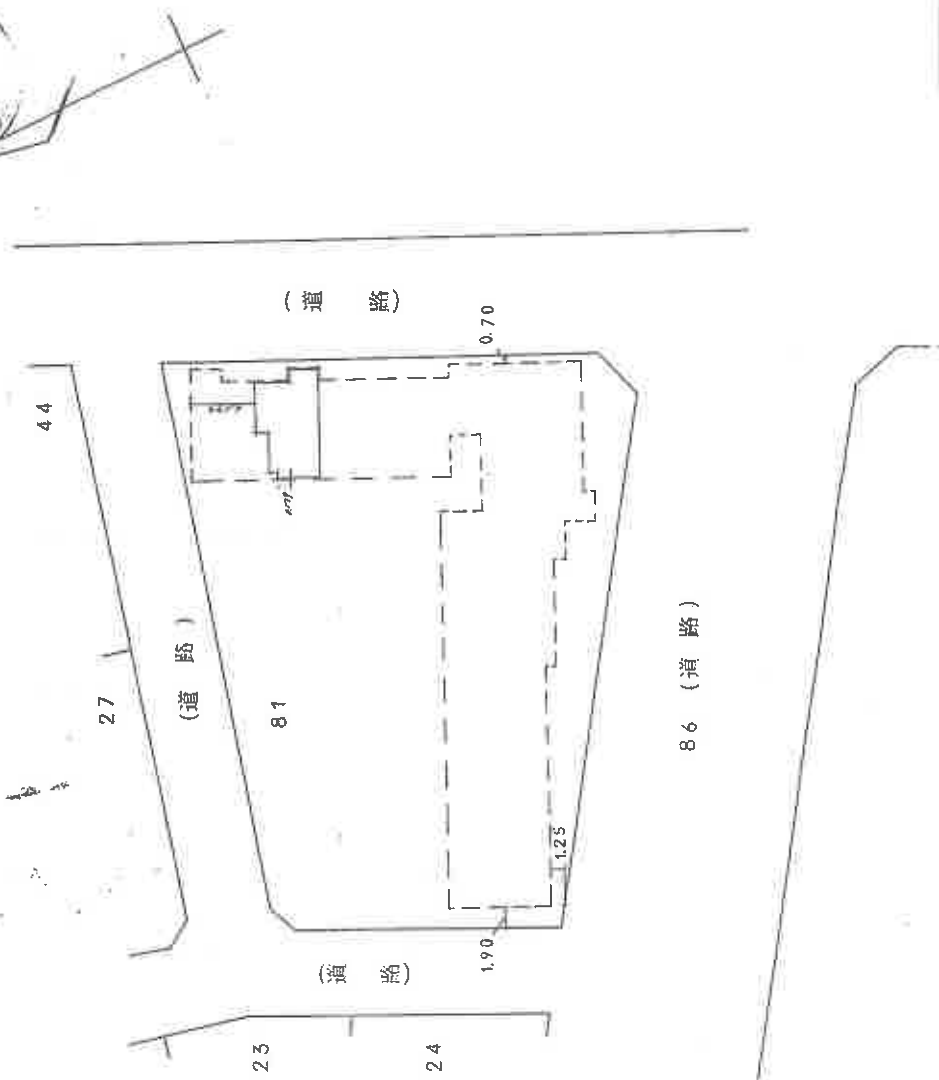
登記官

640613 各階平面図 図面
640613 各階平面図 図面

家屋番号	平岸1条2丁目81番の47
建物の所在	札幌市豊平区平岸1条2丁目81番地

区分した建物の表示
建物番号 3/2
建物の存する部分
3階部分

公図写



縮尺 1/500

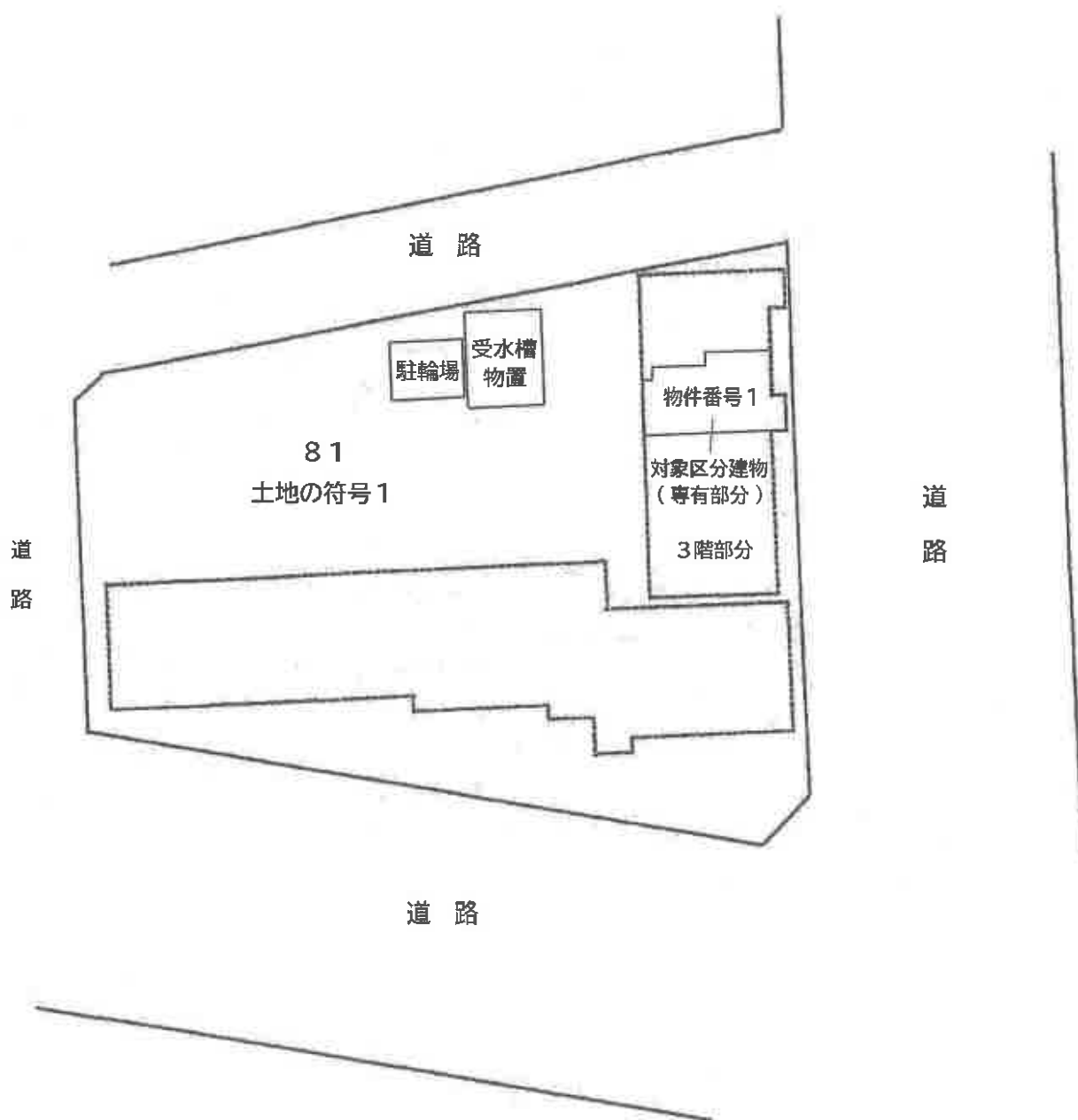
※原図を70%に縮小

长颈鹿的腿

總品四

地圖整理番号: M83552 (2/2)

概略配置図



$$S = \frac{1}{500}$$

建物間取図（間取略図）

