

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 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
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 札幌市厚別区厚別北二条五丁目 1085 番地 29

建物の名称 森林公園パークハウス西貳番街E棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 厚別北二条五丁目 1085 番 29 の 63

建物の名称 E-309

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 73.21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 札幌市厚別区厚別北二条五丁目1085番29

地 目 宅地

地 積 9504.12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683



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 7 月 17 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、BIT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 札幌市厚別区厚別北二条五丁目 1085 番地 29

建物の名称 森林公園パークハウス西貳番街E棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 厚別北二条五丁目 1085 番 29 の 63

建物の名称 E-309

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 73.21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 札幌市厚別区厚別北二条五丁目1085番29

地 目 宅地

地 積 9504.12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683

令和 7年(ヌ)第 14号
令和 7年4月21日受理
令和 7年6月 6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 札幌市厚別区厚別北二条五丁目 1 0 8 5 番地 2 9

建物の名称 森林公園パークハウス西武番街E棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 厚別北二条五丁目 1 0 8 5 番 2 9 の 6 3

建物の名称 E - 3 0 9

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 7 3 . 2 1 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 札幌市厚別区厚別北二条五丁目 1 0 8 5 番 2 9

地 目 宅地

地 積 9 5 0 4 . 1 2 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 1 0 万分の 6 8 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市厚別区厚別北2条5丁目2番6-309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	札幌市厚別区厚別北2条5丁目2番2号 森林公園パークハウス西武番館第2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)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1は、ガス式FF暖房機が設置されており、台所にはガスコンロ、ガス瞬間給湯器が設置されている。燃料源であるガスが供給停止中のため各設備の稼働状況は不明である。
- 2 物件1は、経年以上の劣化状態であり、居室内壁クロス、天井の至るところに亀裂が認められたとともに、タバコによるものと思われる黄ばみ等の汚損が認められた。また、室内全体にタバコ臭が強く感じられた。
- 3 物件1和室内壁にゴルフボール大の穴が認められた。
- 4 物件1内部全体的にたくさんの物が床上に置かれていたため、床の状況を確認することができなかった。

■ 所有者の陳述について

- 1 物件1内において、居住を始めてから今日までタバコを吸っています。
- 2 物件1の暖房、給湯等の設備はガスが供給停止中のため稼働できませんが、供給停止前は稼働していました。
- 3 物件1和室内壁にゴルフボール大の穴が空いています。

(令和7年5月26日聴取)

以上

調査書 (管理費等)

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費	6,900円
修繕積立金	12,300円
水道使用料	2,112円
計	21,312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）

- (1) 決 議 日 令和6年2月25日
 (2) 工事施工期 令和7年1月から
 (3) 工 事 名 共用部給排水管更新工事
 (4) 工事負担金残額 1,207,624円
 ※309号室に入室できないことによる追加工事費用

■ 令和7年5月1日現在

☐ 滞納はない☒ 滞納がある

令和 3年6月分から令和 7年5月分まで（暖房ガス使用料507円含む）

計 929,579円

☐ 不明

■ 修繕積立金合計額及び修繕計画の有無

- (1) 修繕積立金合計額 △31,161,992円（令和7年5月1日現在（借入金有））
 (2) 修繕計画の有無 有
 (3) 修繕計画の予定年月日 未定

■ 駐車場、トランクルームについて

駐車場（有料、空きあり、順番待ち）

トランクルーム（全戸分有、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

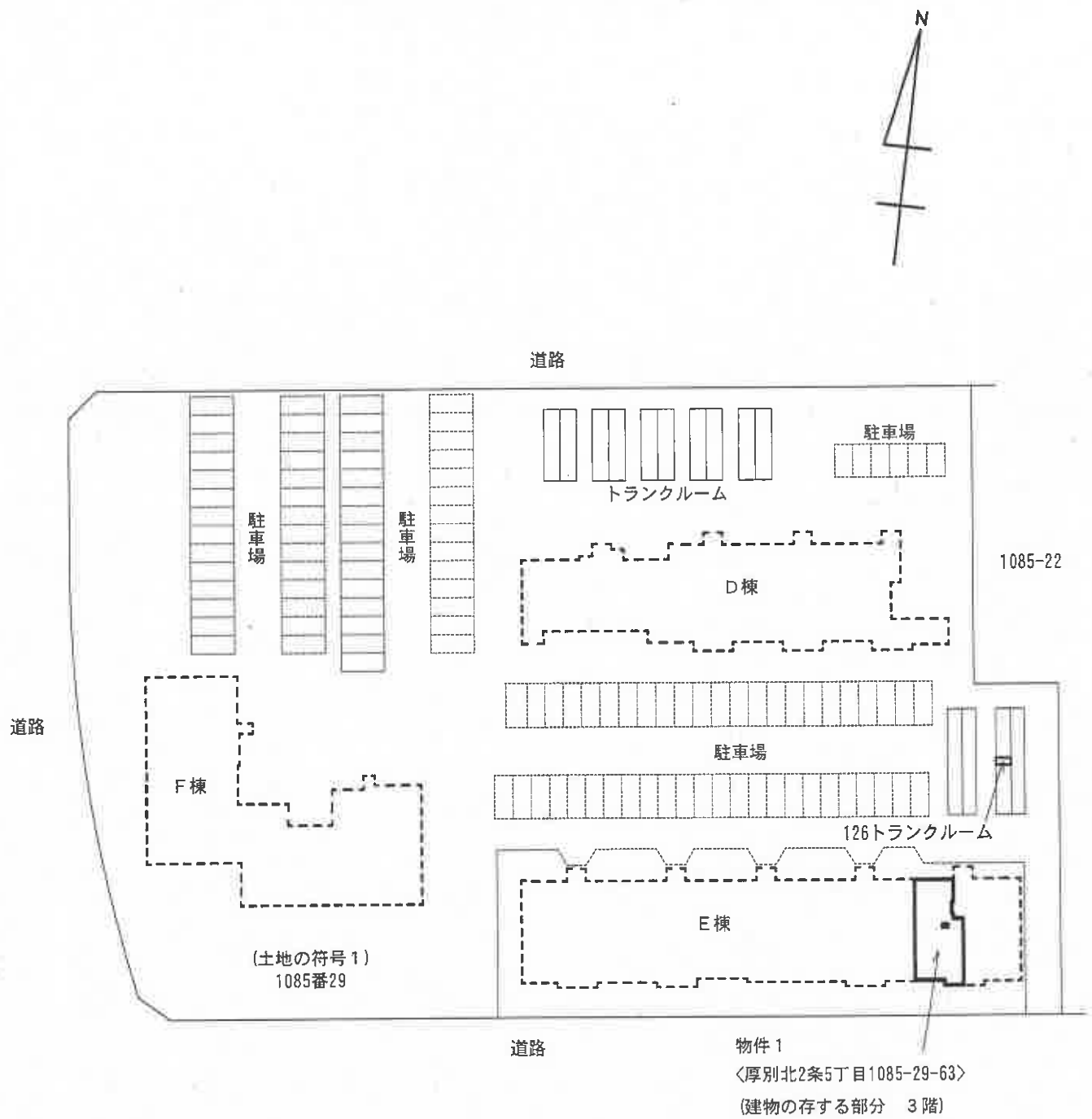
(4 枚目)

(調査経過用)

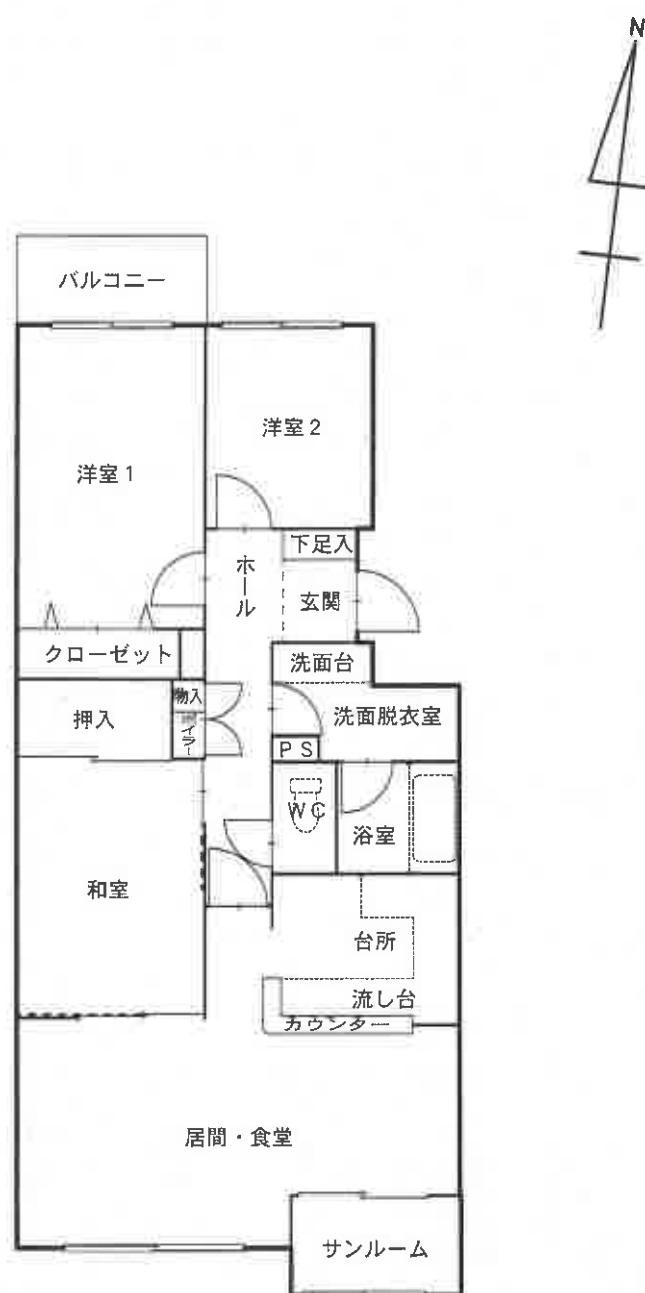
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月23日（水） 12：40－13：10	物件所在地	占有関係調査（不在）、写真撮影、連絡文書投函
令和7年4月23日（水） 13：40－13：50	F A X、電話	管理会社滞納調査、管理人事情聴取
令和7年5月 2日（金） 17：30－17：35	物件所在地	占有関係調査（不在）、連絡文書投函
令和7年5月 2日（金） 16：50－16：55	物件所在地	占有関係調査（不在）、連絡文書投函
令和7年5月 9日（金） 17：30－17：40	物件所在地	占有関係調査（不在）、連絡文書投函(期日指定)
令和7年5月12日（月） 8：40－ 8：45	電話	所有者から架電事情聴取
令和7年5月26日（月） 15：00－16：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
（特記事項） ■ 令和 7 年 5 月 2 6 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。 □ 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



建物間取図（間取略図）



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 和室内壁の状況



余白

令和 7 年（ヌ）第 14 号
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 日 評 価

札幌地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 井 真 弓

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金4, 000, 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

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) 札幌市厚別区厚別北二条五丁目 1085番地29 森林公園パークハウス西武番街E棟 (専有部分の建物の表示) 厚別北二条五丁目 1085番29の63 E-309 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 73.21m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 札幌市厚別区厚別北二条五丁目1085番29 宅地 9,504.12m² (敷地権の表示) 1 所有権 10万分の683	—
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	J R 函館本線「森林公園」駅の北西方道路距離約350m付近、及び、中央バス「厚別北2条5丁目」停留所の南東方道路距離約200m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、マンション等が建ち並ぶJ R 駅近くの住宅地域。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。	
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 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% — ・18m高度地区 ・地区計画 （森林公園パークタウン北地区） ・一団地・連担等認定区域 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	別添図の通り、北側間口約112m、西側間口約75m、南側間口約113mのほぼ整形な三方路状地である。下記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接しており、また、宅盤についても概ね平坦である。北西角及び南西角に約5mの隅切あり。	
接面道路の状況	北側にて現況幅員約12mの舗装市道に、西側にて現況幅員約25mの舗装市道（※1 下記特記事項参照）に、南側にて現況幅員約12mの舗装市道にそれぞれ接している（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（森林公園パークハウス 西式番街D棟・E棟・F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：あり 下水道：あり	
特記事項	・※1 札幌市担当課照会によると、西側舗装市道（現況幅員約25m）は、計画幅員25mの都市計画道路であり、整備済とのことである。 ・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（札幌市担当課公表資料より）。	

特 記 事 項	• 本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の住宅地図等による履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門家による調査を要する。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	森林公園パークハウス西武番街E棟
建物の用途	共同住宅 E棟総戸数50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62年10月25日 新築 経過年数： 約 38 年 経済的残存耐用年数： 約 10 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： アスファルト露出防水 外 壁： 吹付タイル等
設 備 等	エレベーター： な し 駐 車 場： あ り（※2 下記特記事項参照） そ の 他： トランクルーム（全戸分あり、無料）
建物の品等	使用資材： 普通 施 工： 普通
管理の形態等	有 名称（森林公園パークハウス西武番街 第2管理組合） 管理組合： 法人格： 無 管理方式： 委託管理 管理会社： 三菱地所コミュニティ(株)札幌支店 （※3 下記特記事項参照） 管理形態： 通勤管理 月～金 9:00～17:00 （※3 下記特記事項参照）
管理の状況	普 通
特 記 事 項	・修繕積立金合計額：△31,161,992円 （令和7年5月1日現在（借入金有）） ・管理会社担当者照会によると、近々での大規模修繕工事の 予定は無いとのことである。 ・札幌市担当課照会によると、本件建物については新築時に 建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。 ・目視による調査の範囲においては飛散性のある吹付けアス ベストの使用の有無等については特に確認できなかった。 但し、建築後相当年数が経過している建物（アスベスト含 有建材等の使用可能性がある建築年時の建物）であること 及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細 については別途専門機関による調査を要する。

特 記 事 項	・※2 管理会社担当者照会によると、調査時点（令和7年5月28日）において駐車場には空きがあり、駐車場使用料については、駐車位置等により金額が異なるとのことである。 ・※3 管理会社担当者照会によると「森林公園パークハウス管理センター」が現地管理業務をしているとのことであり、前記管理形態記載のとおり、通勤管理、月曜～金曜、9:00～17:00とのことである。 ・管理会社担当者照会によると、本件マンションでは、ペットの飼育についてはペット飼養細則が決められているとのことであり、また、民泊利用は禁止されているとのことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分（主要開口部の方位：南及び北向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	3LDK（バルコニー〔北向き約3.10㎡〕あり）
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : カーペット、畳等 （但し、下記保守管理の状態参照） 内 壁 : ビニールクロス等 （但し、下記保守管理の状態参照） 設 備 : 電気、ガス、水道、バス、トイレ等 （但し、下記保守管理の状態参照） その他 : ー
保守管理の状態	室内は物品が大量に置かれ、床の大部分と内壁の下部が確認できない状態であり、上記仕様確認については目視可能な範囲にとどまった。また、和室内壁にゴルフボール大の穴が認められたほか、天井や内壁クロスの剥離、タバコのヤニ汚れ等の汚損等が確認され、全体的に老朽化や汚損等が目立つ状況であった。その他、室内全体としてタバコ臭が強く感じられた。 尚、所有者聴取によると、現在、ガスが供給停止中であり、ボイラーや暖房設備等の稼働の可否は不明とのことであり、全体として保守管理の状態は不良と把握され、築後相当年数が経過していること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内装関係のリフォーム工事を要するものと把握された。
管 理 費 等	管 理 費 : 6,900円/月 修 繕 積 立 金 : 12,300円/月 滞 納 額 : 有 830,600円※4（令和7年5月1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	・※4 管理組合は上記管理費及び修繕積立金の滞納額に加え、水道使用料（2,112円/月）及び暖房ガス使用料の滞納額98,979円を含めた合計929,579円を請求している。 ・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。 (1) 決議日 令和6年2月25日 (2) 工事施工期 令和7年1月から (3) 工事名 共用部給排水管更新工事 (4) 工事負担金残高 1,207,624円 ※309号室に入室できないことによる追加工事費用

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(共用部分等を含む)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
330,000	73.21	0.15	3,624,000

ア 再調達原価：登記面積に基づき、共用部分等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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法(定額法)} & & & & \\ (48-38)/48 & \times & 0.70 & = & 0.15 \end{array}$$

(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。

標準画地価格(円/㎡)	個別格差	地積(㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
115,000	1.06	9,504.12	1.00	683/100,000	7,913,000

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あるいは比準価格[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とおり査定した。

イ 個別格差：対象地の個別的要因(三方路状地+6%)を総合的に勘案検討し、個性率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：-

オ 敷地権割合：登記簿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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
3,624,000	7,913,000	1.00	11,537,000

ウ 個別格差：階層・位置等を勘案検討の上、±0（標準的）。

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
150,000	1.00	73.21	10,982,000

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150,000円/㎡と査定。（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。）

イ 個別格差：階層・位置等を勘案検討の上、±0（標準的）。

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。

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を重視し、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	11,537,000	—	11,537,000
② 比 準 価 格	10,982,000	—	10,982,000
③ 収 益 価 格	—		—
④調整後の価格	11,000,000		

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) ア×イ×ウ×エ×オ (千円以下切捨)
11,000,000	0.70	0.80	0.65	—	4,000,000

イ 市場性修正：近年の中古マンション市況及び前記記載の本物件の個別的事情（保守管理の状態等）を考慮し0.70を乗じた。

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：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込額を考慮した額、及び、負担決議された工事負担金等相当額を控除した。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 地価公示価格[札幌厚別-26]

所 在 : 札幌市厚別区厚別東5条8丁目13番299「厚別東5条8-12-7」
価 格 : 123,000円/㎡
位 置 : JR函館本線「森林公園」駅南東方道路距離にて約250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東8m市道
用 途 指 定 等 : 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶJR駅に近い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	建物	・・・	4,288,300 円	(法定及び規約共用部分含む)
	土地	・・・	622,519,800 円	(1㎡当り65,499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 土地所在図・地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(間取略図)

以 上

地理院地図
GSI Maps





3. 637 (座標値種別：図上測定)

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
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。

地番区域見出

所 在	札幌市厚別区厚別北二条五丁目					地 番	1085番29			
※ 本図面は、地図に準ずる図面の一部を複写したものである。										
000	精 度	甲一	座標系 番号Ⅴ	X II	分類	地図に準ずる図面			種類	その他

登記年月日：昭和61年3月3日

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。
(札幌法務局白石出張所管轄)
令和7年3月25日 札幌法務局

登記官

請求番号：20-1

(1/2)

※ 原図を70%縮小

(札幌土地家屋調査士会用紙)

(昭和61年2月12日作製)

申請人

縮尺 1/1000

作製者

地図番号 502362

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

種類	コンクリート標
底座	A.B.H.M.O.F.U.
新設	S.T.U.V.

地番 1085-22

土地の所在 札幌市東区厚別北2条

土地積測量図 (2-1)

厚別区



登記年月日：昭和61年3月3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。
(札幌法務局白石出張所管轄)
令和7年3月25日 札幌法務局

登記官

請求番号：20-1

502363

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

種類
既設
新設

地図番号

1085-22-29

土地の所在

札幌市白石区厚別北2条5丁目

地番

1085-22-29

土地の所在

札幌市白石区厚別北2条5丁目

公共座標値

$$2F = \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$$
$$X \cdot DY = X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$$

(1) 1085-22

X
-104598.155
-104594.918
-104518.329
-104514.517
-104527.497
-104565.298
-104564.016
-104505.907

Y
-62271.818
-62268.007
-62245.678
-62248.914
-62355.778
-62351.180
-62340.644
-62335.548

$\Delta X \times Y$
-684305.008002
-4970605.926782
-5004614.756878
570698.043552
3166488.762618
2277002.742420
2531591.212196
2128073.273172
14328.342296
7164.171148
7164.1711480

倍積
1/2
地積

(2) 1085-

X
-104540.956
-104544.890
-104563.305
-104569.478
-104575.619
-104581.721
-104587.778
-104593.782
-104599.727
-104605.606
-104611.412
-104617.139
-104617.175
-104619.595
-104605.907
-104564.016
-104565.298
-104527.497

Y
-62455.590
-62459.674
-62467.438
-62466.584
-62465.524
-62464.259
-62462.791
-62461.122
-62459.253
-62457.186
-62454.925
-62452.470
-62452.452
-62448.077
-62335.548
-62340.644
-62351.180
-62355.778

$\Delta X \times Y$
1086481.399870
1396134.744225
1535949.365544
769213.515376
764765.410332
759502.925181
753363.722251
746347.946778
738518.207472
729812.218410
720292.650025
359913.584610
153383.222112
-703664.931636
-3464547.422292
-2531591.212196
-2277002.742420
-1517864.348076
19008.255567
9504.1277835
9504.1277835
15568.2989315

倍積
1/2
地積

合計(1)+(2)

作製者

申請人

縮尺

(昭和61年2月12日作製)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

※ 原図を70%縮小

(2/2)

登記年月日：昭和62年11月20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。
(札幌法務局白石出張所蔵)

令和7年2月7日

札幌法務局

登記官

各階平面図

104967

持分 10分の1

建物図面

札幌市厚別区厚別北2条5丁目103番地29

札幌市厚別区厚別北2条5丁目1085番地29

建物番号 E 309

住所番号

-27

-21

-22



1085 - 29

-6



-28

-21

持分 10分の9

作製者 (昭和 年 月 日作製)

縮 1/250

縮 1/500

申請人



(札幌土地家屋調査士会用紙)

※ 原図を70%縮小

請求番号：9-2

(1/4)

登記年月日：昭和62年11月20日

(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。
(札幌法務局白石出張所蔵)
令和7年2月7日 札幌法務局

104968 各階平面図

建物図面

札幌公園パーク
ハウス西武番街

建物の番号

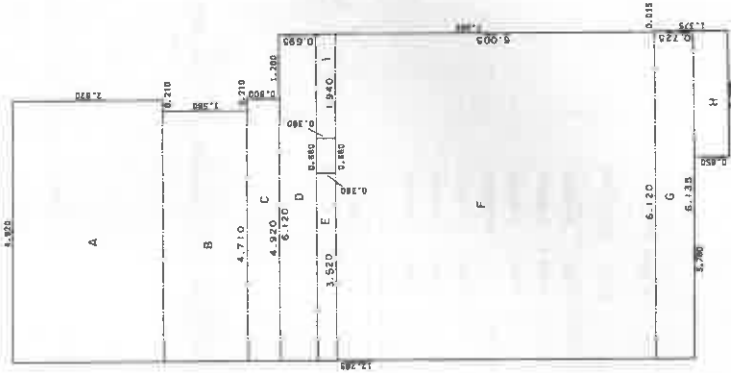
持分10分の9

札幌市白石区厚別北2条5丁目1085番地29

建物の所在
専有部分の
家屋番号

厚別北2条5丁目1085番地の63

住戸番号
E 309



各階表	
A 4.920 X 2.820 =	13.874400
B 4.710 X 1.580 =	7.441800
C 4.920 X 0.600 =	2.952000
D 6.120 X 0.695 =	4.253400
E 3.520 X 0.360 =	1.267200
F 6.120 X 5.005 =	30.726600
G 6.120 X 0.725 =	4.437000
H 2.355 X 0.850 =	2.001750
合計	73.218425

床面積 73.21 m²



作製者

(昭和62年11月6日作製)

縮尺 1/250



申請人

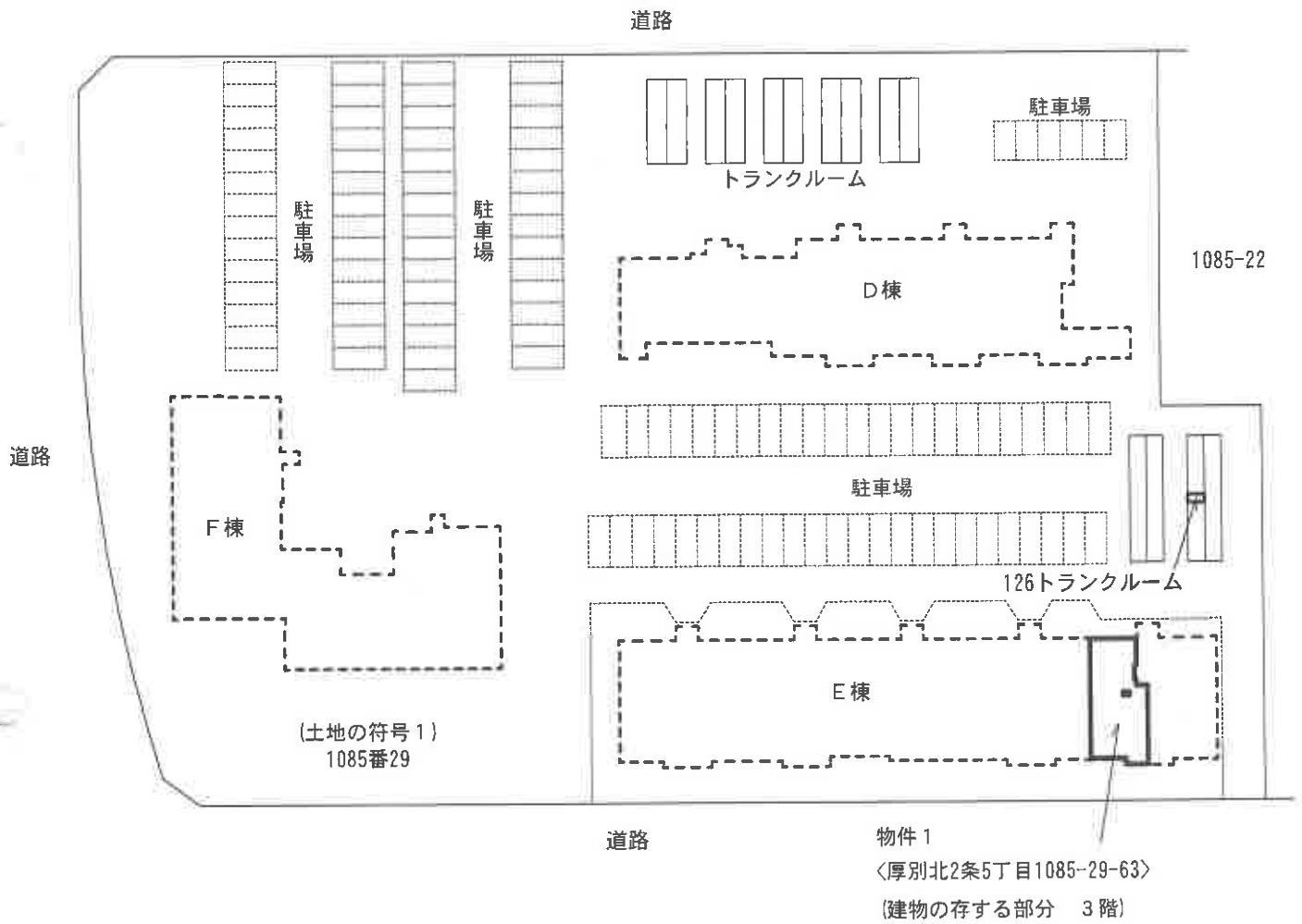
縮尺 1/500

※ 原図を70%縮小

請求番号：9-2

(3/4)

土地建物位置関係図



建物間取図 (間取略図)

