

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 9 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 1 2 日から 令和 7 年 9 月 2 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 日 午前 9 時 2 0 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 2 9 日から 令和 7 年 1 0 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 3 3 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 2 9 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	5,890,000 4,712,000		1,178,000	113,369	25,668



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市白石区菊水元町一条一丁目 1 4 7 番地 4
札幌市白石区菊水上町四条一丁目 1 2 4 番地 4

建物の名称 リバーサイド元町館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水元町一条一丁目 1 4 7 番 4 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 8 . 2 2 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 札幌市白石区菊水元町一条一丁目 1 4 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 0 9 0 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市白石区菊水上町四条一丁目 1 2 4 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 2 . 5 5 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



物 件 目 録

敷地権の割合 20000分の664



※
め
の
※

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

注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 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 札幌市白石区菊水元町一条一丁目 1 4 7 番地 4
札幌市白石区菊水上町四条一丁目 1 2 4 番地 4

建物の名称 リバーサイド元町館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水元町一条一丁目 1 4 7 番 4 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 8 . 2 2 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 札幌市白石区菊水元町一条一丁目 1 4 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 0 9 0 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市白石区菊水上町四条一丁目 1 2 4 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 2 . 5 5 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



物 件 目 録

敷地権の割合 20000分の664



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年2月26日受理
令和 7年3月28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 札幌市白石区菊水元町一条一丁目 1 4 7 番地 4
札幌市白石区菊水上町四条一丁目 1 2 4 番地 4

建物の名称 リバーサイド元町館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊水元町一条一丁目 1 4 7 番 4 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 8 . 2 2 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 札幌市白石区菊水元町一条一丁目 1 4 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 0 9 0 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市白石区菊水上町四条一丁目 1 2 4 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 2 . 5 5 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

物 件 目 録

敷地権の割合 20000分の664

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市白石区菊水元町1条1丁目1番26-601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	札幌市中央区南1条西11丁目1番地301 日本管財住宅管理株式会社北海道支店	
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 { 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

(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1は、オール電化住宅であり、各居室に暖房用温水ファンコンベクターが設置されており、台所にはIHコンロ、給湯用電気温水器が設置されているが、各設備の稼働状況は不明である。
- 2 物件1の照明器具については、居間にのみ設置されていた。
- 3 物件1は、経年相応の劣化状態であり、目立った損傷は認められなかったものの、洋室2の電灯用スイッチが破損、洋室3の換気ダクト付近の内壁クロスの一部に黒ずみ等の汚損が認められた。
- 4 物件1の居間以外の各居室内に、家電（ブラウン管テレビ）、家具、生活雑貨、衣類等が残置されていた。

■ 物件1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6年1月1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、残置物は認められたが生活の実態が認められなかった。
- 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。

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)

調査書（管理費等）

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費	12,100円
修繕積立金	15,643円
町内会費	500円
計	28,243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2月28日現在

□ 滞納はない

■ 滞納がある

令和 5年11月分から令和 7年2月分まで（うち駐車料は令和6年9月解約）

計 539,888円

□ 不明

■ 駐車場、トランクルームについて

駐車場（有料、空きなし順番待ち）

トランクルーム（全戸分有、無料）

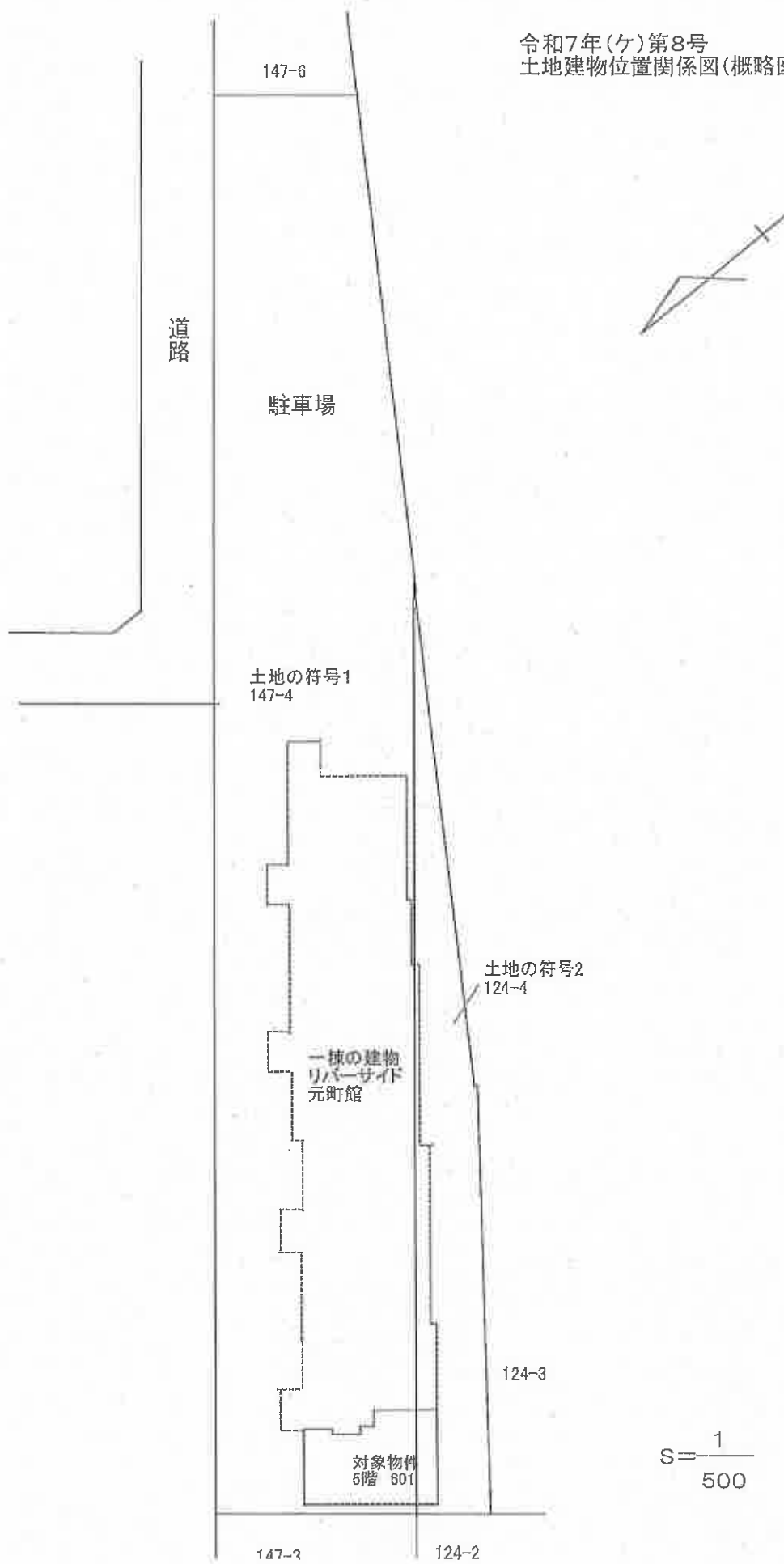
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目）

(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2月28日 (金) 11:00-11:40	物件所在地	占有関係調査 (不在)、写真撮影、連絡文書投函、管理人面談
令和7年2月28日 (金) : : :	FAX、電話	管理会社滞納調査
令和7年3月 3日 (月) : : :	郵便	所有者及び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14日 (金) 14:00-14:10	物件所在地	占有関係調査 (不在)、連絡文書投函
令和7年3月21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3月24日 (月) 14:00-15:10	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 4 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、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
(6 枚目)

令和7年(ケ)第8号
土地建物位置関係図(概略図)





$$S = \frac{1}{100}$$

1 外観



2 居間



(9枚目)

3 台所



4 浴室



5 洋室3換気ダクト付近の状況



余白

令和7年（ケ） 第8号
令和7年 3月24日現地調査
令和7年 4月19日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石川 雅啓 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 9, 8 2 0, 0 0 0 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き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 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	札幌市白石区菊水元町1条1丁目147番地4 札幌市白石区菊水上町4条1丁目124番地4 リバーサイド元町館 菊水元町1条1丁目147番4の601 601 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 88.22㎡ 1 札幌市白石区菊水元町1条1丁目147番4 宅地 2090.45㎡ 2 札幌市白石区菊水上町4条1丁目124番4 宅地 342.55㎡ 1・2 所有権 20000分の664	同左
	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	J R函館本線「苗穂」駅の東方・道路距離約1860m。 バス停「菊水元町2条2丁目」の西方・道路距離約640m。	
付近の状況	戸建住宅、マンション、共同住宅等が見受けられる住宅地域	
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	都市計画区域内・市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 33m高度地区、景観計画区域、居住系市街地
画地条件	不整形形状の中間画地で地勢は平坦である。	
接面道路の状況	北東側幅員約6.5m：(札幌市道・建築基準法42条1項1号)	
土地の利用状況等	○土地上に本件マンション「リバーサイド元町館」が存立する。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	都市ガス	なし
特記事項	※土地については、現地調査による調査の結果、土壌汚染対策法等に規定する汚染の可能性は確認出来なかった。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。 ※埋蔵文化財包蔵地に該当しない(北の遺跡案内にて確認)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバーサイド元町館
建物の用途	居住用 販売戸数34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9年5月8日新築 経過年数:約28年 経済的残存耐用年数:約27年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
仕様	屋上:アスファルト露出防水 外壁:コンクリート打放しの上、2丁掛磁器質タイル バルコニー:床・ウレタン防水、天井・アクリル系吹付タイルほか
設備等	共用部分: 屋外駐車場等(順番待ち)、集合郵便受け、衛星 放送受信用アンテナ設置、エレベータ(6人乗り4基 設置)、トランクルームほか
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合:有 管理組合名称:リバーサイド元町館管理組合 管理組合法人格:無し 管理方式:委託 管理会社:日本管財住宅管理株式会社 管理形態:管理人室あり
管理の状況	普通:管理人(通い)月曜日～土曜日8時から12時 但し、第1及び第3土曜日は休み
特記事項	確認済証番号:第C3054号(平成8年8月21日) 検査済証番号:第514号(平成9年5月9日) ●平成24年頃に屋上・外壁工事が行われた模様(詳細不明) ●今後の大規模修繕は未定 ●駐車場:有料で順番待ち

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
建物の名称	6 0 1 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	8 8 . 2 2 m ² (登記面積)
間 取 り	4 L D K (現在)
仕 様	天 井：ビニールクロス貼他 床 : カーペット敷、長尺塩ビシート貼他 内 壁：ビニールクロス貼他 設 備 玄関：新聞受、ドアガード、インターホン、ユーティリティ： サイドキャビネット、タオル掛け 2 ヶ所、台所：システムキッチン流し台、吊戸棚、レンジフード他
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 1 2 , 1 0 0 円 (月額) : 滞納額 1 9 3 , 6 0 0 円 修繕積立金： 1 5 , 6 4 3 円 (月額) : 滞納額 2 5 0 , 2 8 8 円 滞 納 額合計：5 3 9 , 8 8 8 円 : 町内会費 8 , 0 0 0 円、駐車料 8 8 , 0 0 0 円を含む (令和 5 年 1 1 月～令和 7 年 2 月分) ※令和 7 年 2 月 2 8 日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	※本件建物は、建物所有者が居住用として利用していた。 (詳細は現況調査報告書確認)
特 記 事 項	○洋室 2 の電灯用スイッチが破損している。 ○洋室 3 のクロスが一部汚れている。 ○照明器具は居間部分以外は外されている模様で、室内に見当たらなかった。 ○各部屋の暖房器具及び電気温水器等の稼働状況は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び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
280,000	88.22	0.39	9,630,000

ア 再調達原価：同一類型のマンションの建物より再調達原価を算出した。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率： $27/55 \times (1 - 0.2) \div 0.39$

(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/㎡) 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
82,000	0.8	2433	—	664/20000	5,290,000

ア 標準画地価格：参考価格資料の公示地・基準地等との価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量の上標準価格を査定した。

イ 個別格差：住環境▼20%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価は無いと判断した。

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
9,630,000	5,290,000	1.0	14,920,000

ウ 個別格差：なし

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
145,000	1.1	88.22	14,070,000

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：5階の眺望を顧慮

3 収益価格の試算

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 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ
1,020,000	1.00	8.5%	—	12,000,000

ア 総 収 益：周辺地域の標準的賃料を採用した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃料として査定した。

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収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：特になし。

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。本件においては実際の取引価格が市場性を反映した説得力のある合理的な価格と判断し、比準価格を中心に算出し、各価格の特性を吟味し、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	14,920,000	1.0	14,920,000
② 比準価格	14,070,000	1.0	14,070,000
③ 収益価格	12,000,000		12,000,000
④ 調整後の価格	14,500,000		

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× エーオ
14,500,000	0.9	0.8	0.941	—	9,820,000

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を考慮した。

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)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌白石－5）

所 在：札幌市白石区菊水元町2条5丁目58番
「菊水元町2条5－6－6」

価 格：84,900円/㎡

位 置：JR函館本線「白石」駅 1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西6m市道

用 途 指 定 等：2中専(建ぺい率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

固定資産税評価額（令和6年度）

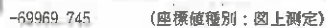
土地 107,295,200円（土地符号1・2の2筆合計）

建物 7,639,400円（規約共用部分も含む）

第7 附属資料

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

以上



A	菊条	水2	上丁	町目	四
B	菊条	水1	上丁	町目	四
C	菊条	水1	元丁	町目	一

本図面はA4判に縮小したものである

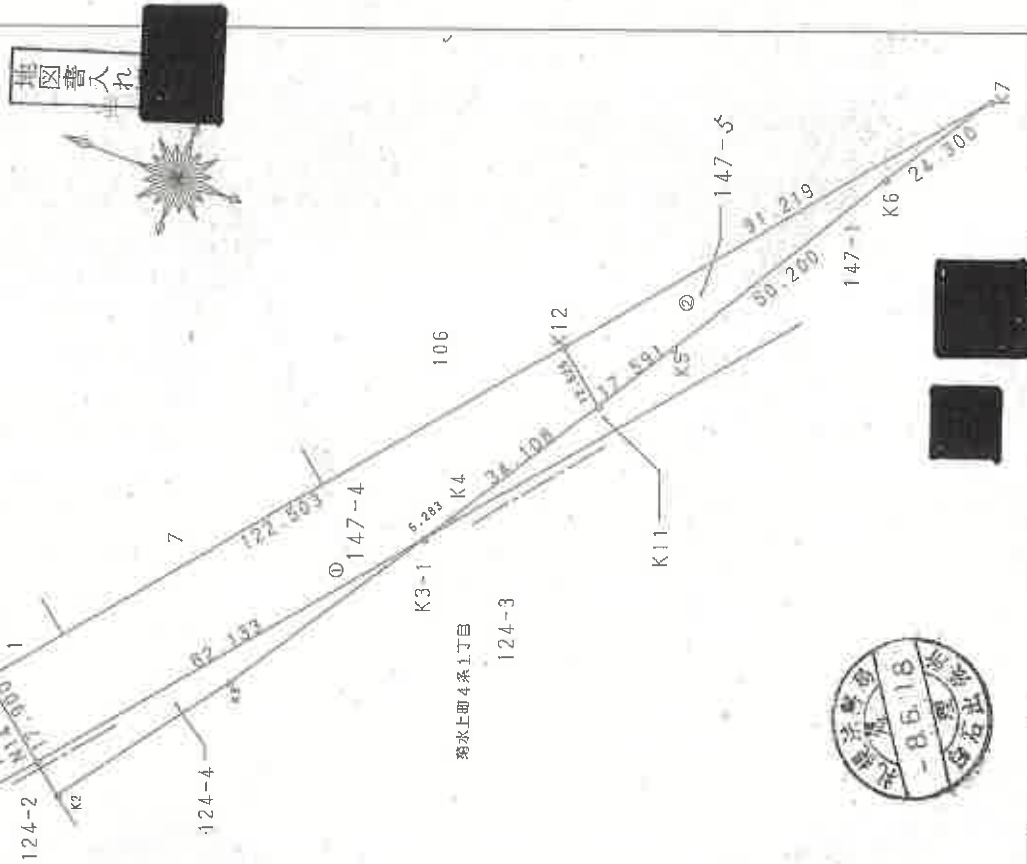
登記年月日：平成8年6月18日

00406388

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名			
	種類	土地家屋調査士専用標	コンクリート標	金属標
土地の種類	既設		K1, K2, K5, K6	K7
	新設		K11, K12	

地番	147-4
土地の所在	札幌市白石区菊水元町1条1丁目

土地積測量図



求積表

① 147-4		点名		X	Y	ΔX	ΔX×Y
K1		-103434.888		-69580.924	64.216	-4468208.615584	
N14		-103434.877		-69580.924	64.216	-4468208.615584	
K3-1		-103434.877		-69580.924	64.216	-4468208.615584	
K4		-103434.877		-69580.924	64.216	-4468208.615584	
K11		-103434.877		-69580.924	64.216	-4468208.615584	
K12		-103434.877		-69580.924	64.216	-4468208.615584	
		面積		1/2		2090.459572	
		総面積		1/2		2090.45	m ²

② 147-5		点名		X	Y	ΔX	ΔX×Y
K12		-103513.093		-69486.632	48.516	-3371213.438112	
K11		-103522.811		-69494.692	-19.007	1320885.610844	
K5		-103532.100		-69479.753	-35.444	2462640.365332	
K6		-103558.255		-69436.905	-39.227	2723801.472435	
K7		-103571.327		-69416.420	45.162	-3134984.360040	
		面積		1/2		1129.550459	
		総面積		1/2		564.8252295	
		m ²				564.82	m ²

合算面積 2655.2848015 m²

面積	2655.2848015 m ²
面積	2090.4595720 m ²
面積	564.8252295 m ²

与点 札幌市公共基準点
26735 (-103, 822.303 -69, 496.194)
26737 (-102, 958.504 -69, 315.951)
26738 (-103, 580.846 -68, 629.076)

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 土地調査士

申請人

(平成 8 年 5 月 13 日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

Hg. S

登記年月日：平成1年4月27日

0C403935

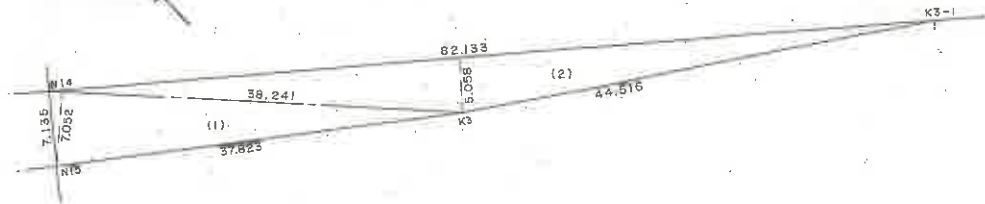
地図番号	境界線の種類及び筆界点の記号又は点名		
	種類	コンクリート標	
	既設		
	新設	K8, K9, K10, K11, K23	

土地の所在	番	
	124-3	124-5

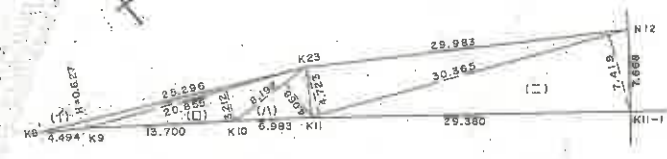
土地積測量所存図

札幌市白石区菊水上町4条1丁目

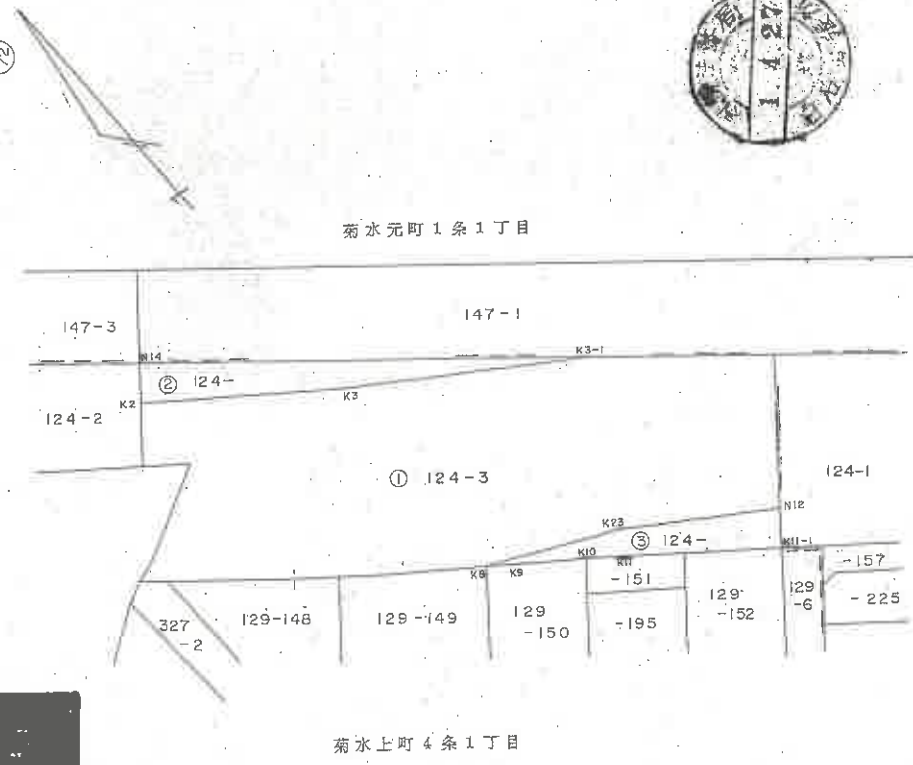
② 拡大図 1/500



③ 拡大図 1/500



① 1/2



申請人



平成1年4月11日作製

(札幌土地家屋調査士会用紙)

利土地調

作製者

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1月21日 東京法務局

登記部

本図面はA4判に縮小したものである

登記年月日：平成9年5月15日

236205

各階平面図

建物平面図

リバーサイド元町邸

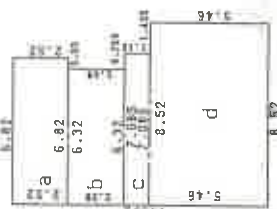
札幌市白石区菊水元町1条1丁目147番地4、菊水上町4条1丁目124番地4

専有部分の家屋番号 601 住戸番号 601

求積表

a	4.82	x	2.52	=	12.1564
b	5.32	x	2.52	=	13.4064
c	7.03	x	1.16	=	8.1548
d	8.52	x	5.15	=	43.8780
合計					77.5956

床面積 88.22㎡



菊水元町1条1丁目

7

128-180

147-3

1.090

106

147-4

124-3

124-4

147-5

147-1

菊水上町4条1丁目

建築物の存する部分 5階



作製者 (平成9年5月)

土地家屋調査士

縮尺 1/250

(札幌土地家屋調査士会用品紙)

申請者

縮尺 1/500

1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(札幌法務局白石出張所管轄)

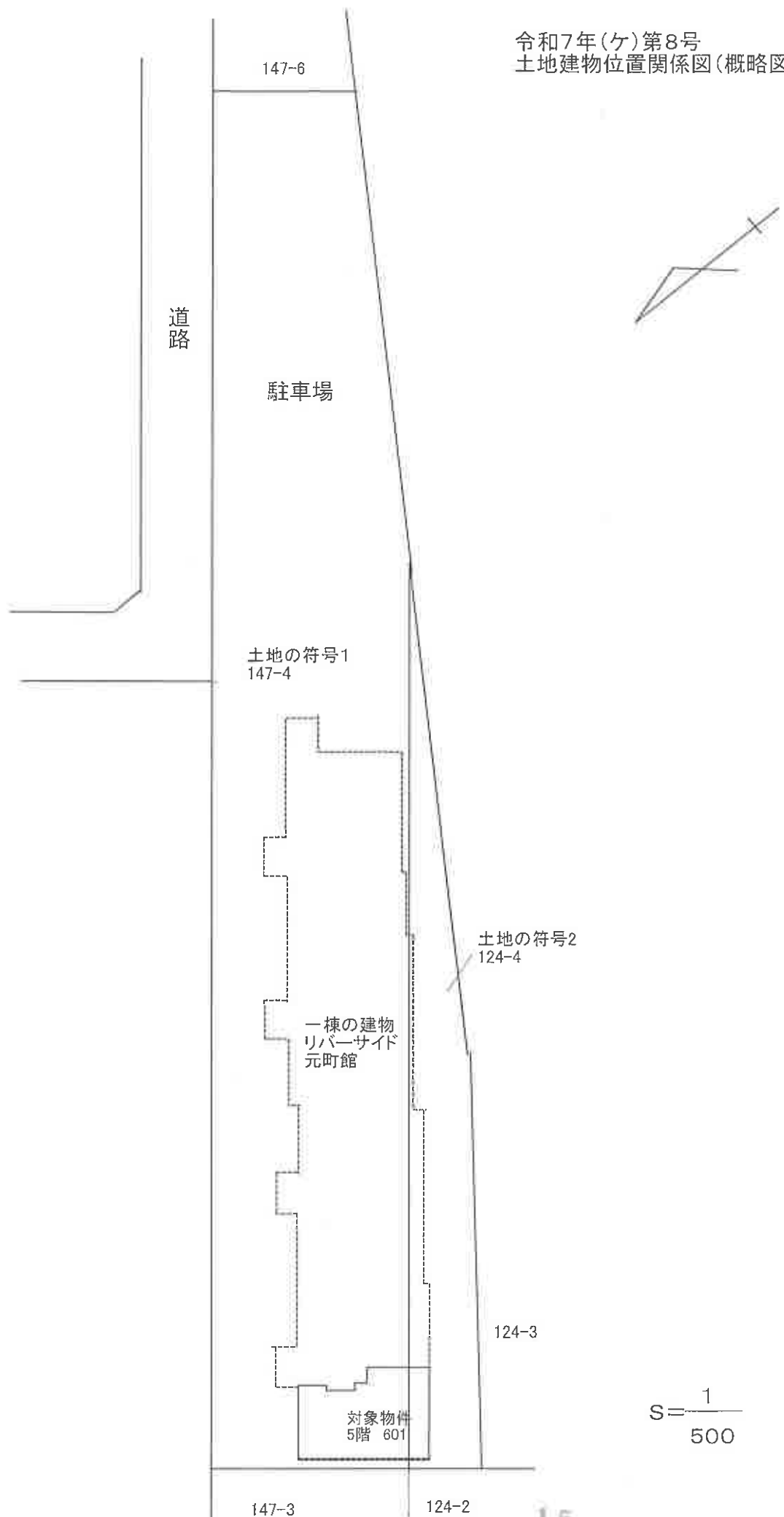
令和7年1月21日

東京法務局

登記官

本図面はA4判に縮小したものである

令和7年(ケ)第8号
土地建物位置関係図(概略図)



令和7年(ケ)第8号 建物間取図



$$S = \frac{1}{100}$$