

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 12 月 24 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 12 月 22 日から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 21 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	27,700,000 22,160,000		5,540,000	164,111	38,606
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区宮の森三条十丁目 12番地4

建物の名称 クリーンリバーフィネス宮の森三条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の森三条十丁目 12番4の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 97.97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 札幌市中央区宮の森三条十丁目12番4

地 目 宅地

地 積 2281.52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 43万7811分の1万249



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10月 8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

なし

《 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 札幌市中央区宮の森三条十丁目 12 番地 4

建物の名称 クリーンリバーフィネス宮の森三条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の森三条十丁目 12 番 4 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 97.97 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 札幌市中央区宮の森三条十丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 2281.52 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 43 万 7811 分の 1 万 249



令和 7 年(ケ)第 67 号
令和 7 年 7 月 10 日受理
令和 7 年 9 月 4 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 札幌市中央区宮の森三条十丁目 12 番地 4

建物の名称 クリーンリバーフィネス宮の森三条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の森三条十丁目 12 番 4 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 97.97 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 札幌市中央区宮の森三条十丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 2281.52 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 43 万 7811 分の 1 万 249



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	札幌市中央区宮の森3条10丁目6番16-703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 ☐ 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	☒ 調査書（管理費等）のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 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	札幌市西区西野1条1丁目10番2号 株式会社クリーンリバー	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の権利 （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)

■ 月々の支払い項目・金額

管理費	9, 4 7 0 円
修繕積立金	1 8, 4 5 0 円
駐車料	1 1, 8 0 0 円
町内会費	2 0 0 円

■ 令和 7 年 7 月 1 日現在

■ 滞納はない

☐ 滞納がある

令和 年 月分～令和 年 月分 未払合計金 円

☐ 不明

■ 駐車場 (全戸分あり 有料)、トランクルーム (全戸分あり 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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況から総合判断し、2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内部の状況は、居間の床に飼育しているペットによる傷みが見られたほかは、目視の範囲では特に目立った損傷等はなく、おおむね経年相当（平成19年9月25日新築）の劣化状況であった。
- 4 本物件のトランクルームは、地下1階に存在する。

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

(関係人の陳述等用)

關係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 現在、本建物には一人で住んでいます。 2 室内で小型犬を2匹飼っています。 3 リビングの床に犬の尿などによる傷みが若干ある以外は、住んでいて特に不具合を感じることはありません。 4 ボイラーは、最近交換しました。
■ 管理会社担当者	1 ペットの飼育については、管理規約等に定めがあります。 2 競売で取得後、駐車場を使用する場合には管理組合に申請する必要がありますので、順番待ちとなります。 3 駐輪場は、各戸1台まで無料です。 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

調 査 の 経 過

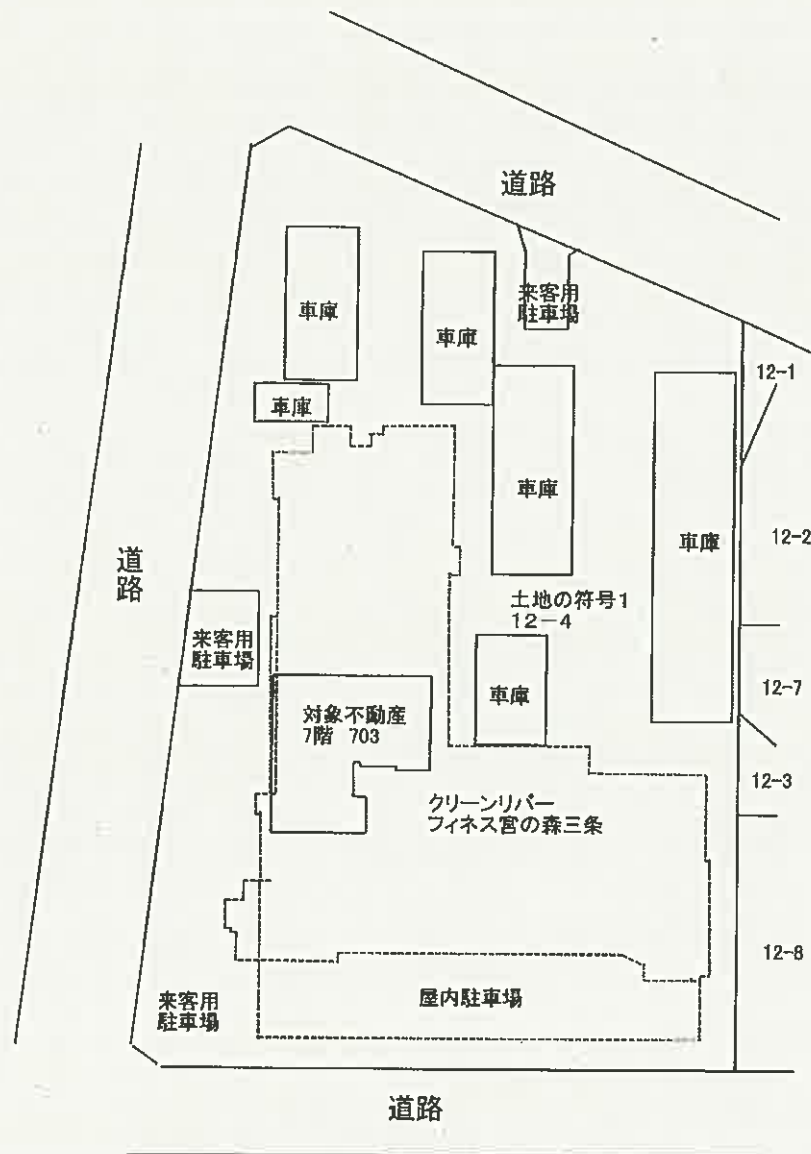
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月14日（月） 13：20—13：40	物件所在地	不在、事務連絡投函、物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年7月14日（月） ： ー：	当庁（FAX）	管理会社あて照会書送付
7年8月1日（金） ： ー：	当庁（郵便）	事務連絡（立入調査期日通知）送付
7年8月18日（月） 10：00—10：30	物件所在地	立入調査期日を午後に変更、外部調査、評価人同行、写真撮影、Aと面談
7年8月18日（月） 14：00—14：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A立会、Aと面談
7年8月19日（火） 16：30—16：40	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		

（特記事項）

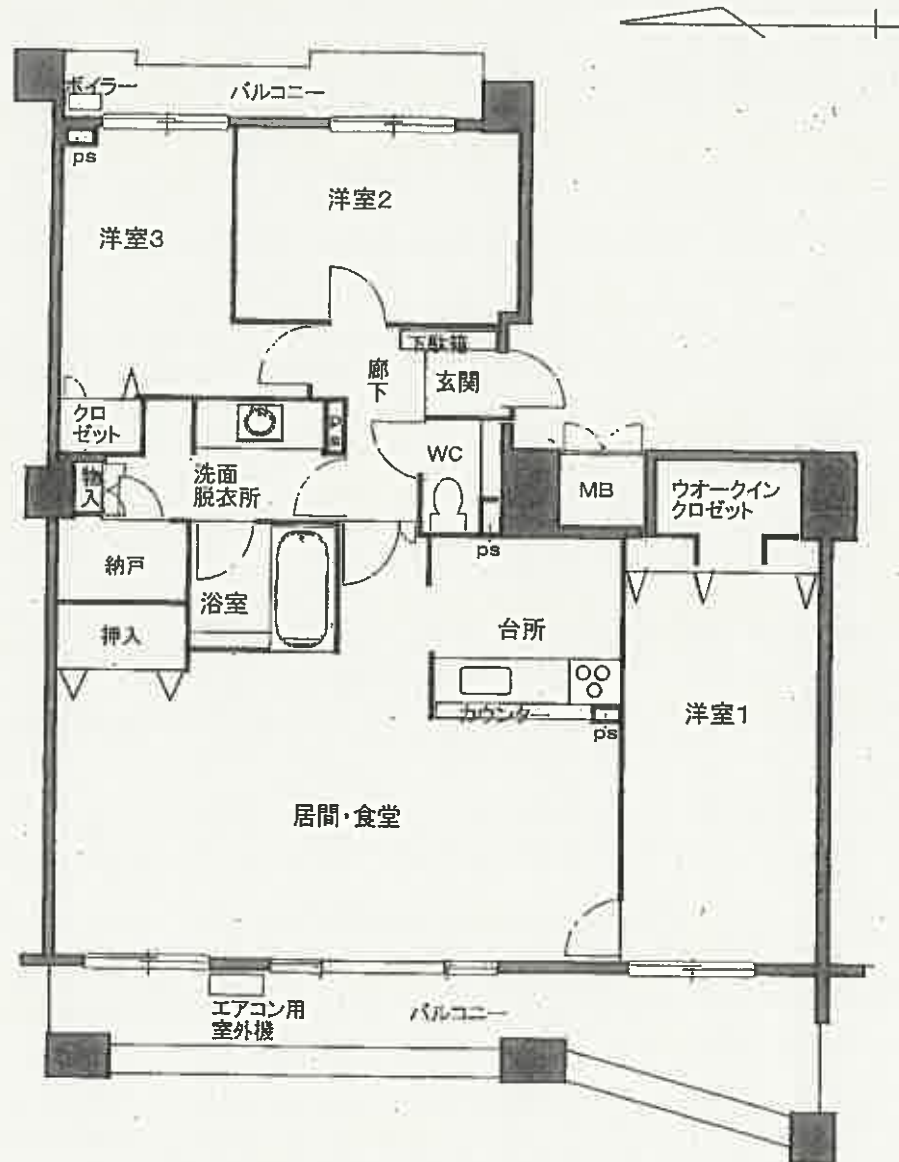
- ☒ 令和7年8月18日（午前10:00）
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人B及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させた。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第67号 土地建物位置関係図



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



①本物件の外観



②居間・食堂



③台所



④浴室



⑤洋室1



⑥トランクルーム



令和7年(ケ) 第67号
令和7年 8月18日現地調査
令和7年 9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
石川 雅啓

印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 27,700,000 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 札幌市中央区宮の森3条10丁目12番地4 建物の名称 クリーンリバーフィネス宮の森三条 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 宮の森3条10丁目12番地の703 建物の名称 703 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 7階部分 97.97㎡ (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 札幌市中央区宮の森3条10丁目12番4 地目 宅地 地積 2281.52㎡ (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 43万7811分の1万249		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	地下鉄東西線「西28丁目」駅の西方・道路距離約1360m。 バス停「彫刻美術館入口」の北方・道路距離約270m。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 24m高度地区、建築基準法第22条区域、日影規 制：3時間/2時間測定面4m、自動車ふくそう地 区、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、居住 系市街地
画地条件	ほぼ台形状の3方路画地で地勢は平坦である。	
接面道路の状況	西側幅員約8m：（札幌市道・建築基準法42条1項1号） 南側幅員約6.5m：（札幌市道・建築基準法42条1項1号） 北東側幅員約8m：（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「クリーンリバーフィネス宮の森三 条」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　あり	
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	クリーンリバーフィネス宮の森三条
建物の用途	居住用 販売戸数 42 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19年9月25日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約37年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
仕様	屋上：アスファルト露出防水 外壁：45二丁掛タイル貼（一部アクリル系吹付タイル） バルコニー床：ウレタン防水、手摺：アルミ既製品
設備等	共用部分：駐車場：46台（屋内42台、屋外4台）、自転車置場：建物内1階に設置、消火設備：各階EVホールに粉末消火器設置、1階宅配コーナーに宅配ボックス設置、1階メールコーナーに集合郵便受け設置
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 管理組合名称：クリーンリバーフィネス宮の森三条管理組合 管理組合法人格：無し 管理方式：委託 管理会社：株式会社クリーンリバー 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～金曜日9時から17時 土曜日・日曜日休み
特記事項	確認済証番号：第ER107024679号（平成19年9月6日） 検査済証番号：第ER107024679号（平成19年9月26日） ●2021年に屋上・外壁工事が行われた。 ●今後の大規模修繕は2036年を予定している。 ●駐車場：有料で順番待ち ●駐輪場：あり：1代目は無料、2台目から年間3600円

(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	703 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	97.97㎡（登記面積）
間 取 り	3LDK（現在）
仕 様	天 井：ビニールクロス貼他 床：石目調タイル（玄関）、木質フローリング 内 壁：ビニールクロス貼他 設 備 インターホン：オートロック機能付集合住宅用カラーモニター インターホン、台所：システムキッチン、玄関：下駄箱・ドア ガード・マジックアイ、浴室：オールユニットバス他
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 9,470円（月額） 修繕積立金： 18,450円（月額） 駐車料使用料：11,800円 滞納額：なし 修繕積立金合計：41,789,973円 ※令和7年5月31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	○居間部分の床に犬の尿による傷みが若干見受けられる。 ○現在室内で小型犬を2匹飼育中。

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	97.97	0.61	16,730,000

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： $37/55 \times (1 - 0.1) \div 0.61$

(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
240,000	1.05	2281.52	—	10249/437811	13,450,000

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：3方路(5)

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
16,730,000	13,450,000	1.0	30,180,000

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
400,000	1.0	97.97	39,180,000

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：なし

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
1,920,000	1.00	5.5%	—	34,900,000

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	30,180,000	1.0	30,180,000
② 比準価格	39,180,000	1.0	39,180,000
③ 収益価格	34,900,000		34,900,000
④ 調整後の価格	38,500,000		

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
38,500,000	0.9	0.8	—	—	27,700,000

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(札幌中央―19)

所 在：札幌市中央区宮の森3条7丁目55番

「宮の森3条7-3-22」

価 格：258,000円/㎡

位 置：地下鉄「西28丁目」駅 1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東6.5m市道

用 途 指 定 等：1中専(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

土地 365,727,600円

建物 10,575,700円(規約共用部分も含む)

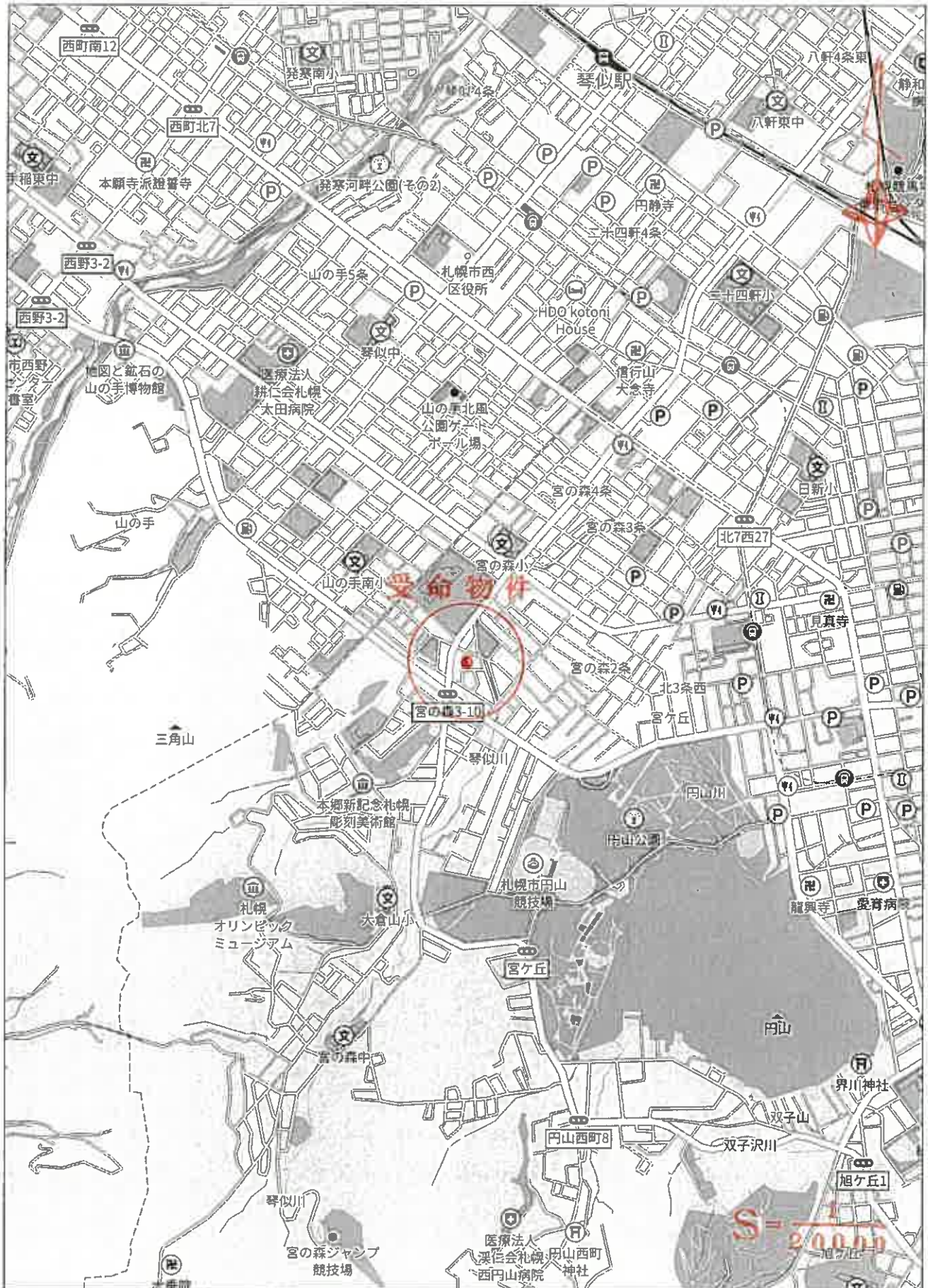
第7 附属資料

- 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

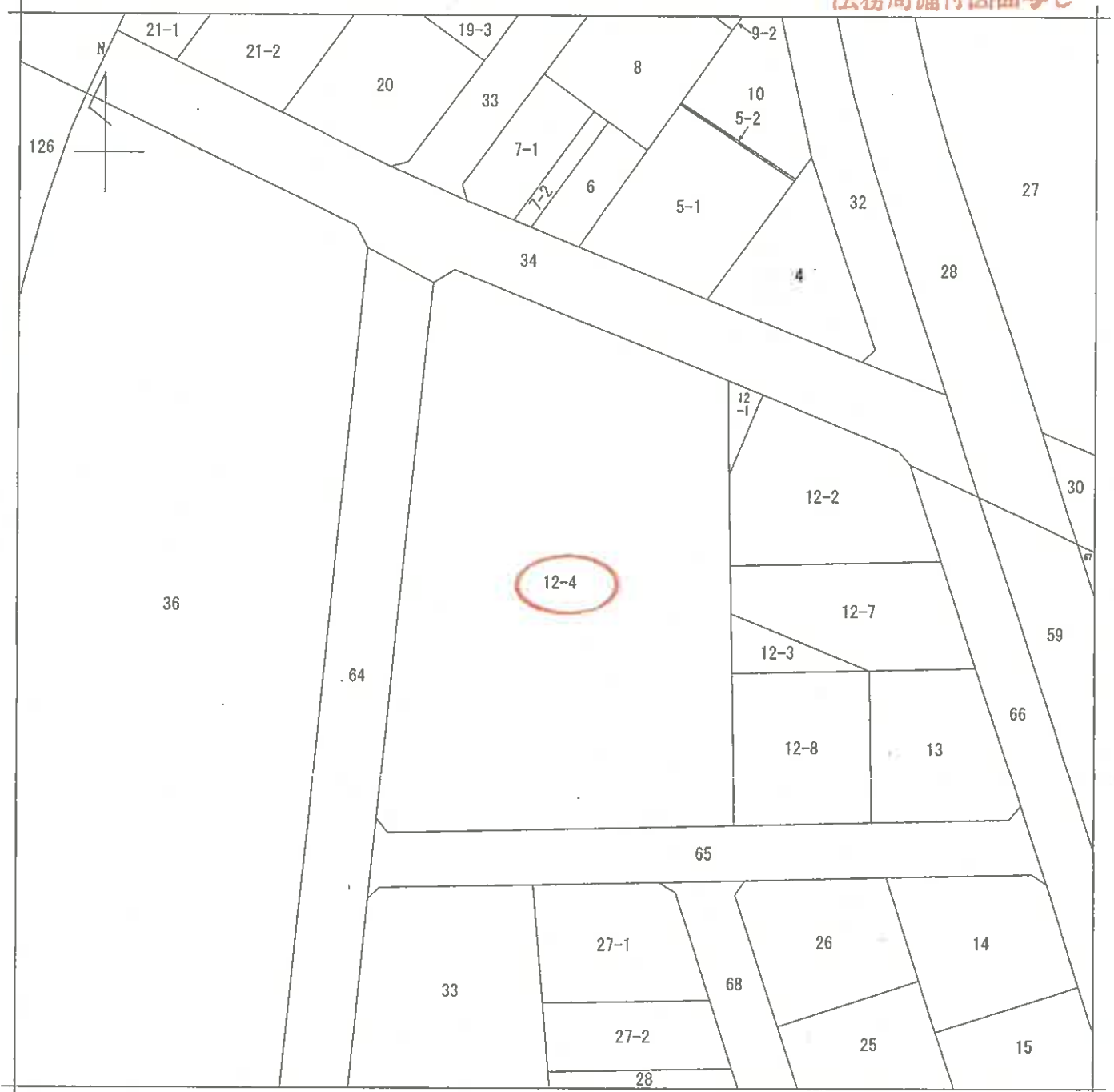
位置図

北海道札幌市中央区宮の森3条9丁目4-7付近

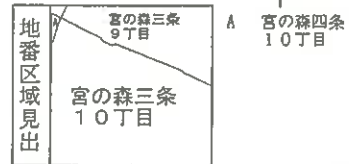


1.1km

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	札幌市中央区宮の森三條十丁目				地番	12番4			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年1月22日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はA4判に縮小したものである

令和7年5月28日
札幌法務局

地図整理番号：M24840
(1/1)

登記官

11



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。
令和7年5月30日 札幌法務局

本図面はA4判に縮小したものである

254907

図 所 測 量 図
地 積 土 地

地 番 12-1 -4

土地の所在 札幌市中央区宮の森3条10丁目

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名			
	種類	土地家屋調査士専用欄	コンクリート欄	測量欄
区-0-12	既設			N3M
	新設			

与点の種類 ④ 公共基準点 ⑤ 図 根 点 ⑥ 登記簿根点 ⑦

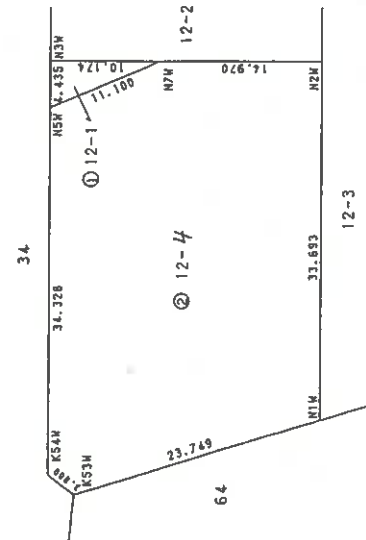
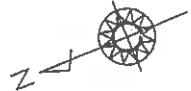
与点座標表（世界測地系）

点名	X	Y	注
13545	-103966.985	-77238.537	札幌市中央区宮の森3条10丁目
10-012W	-104213.329	-77233.038	札幌市中央区宮の森3条10丁目

地番	① 12-1			
	N0	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
N7H	-103989.144	-77271.795	4.095	-425835.544680
N3H	-103979.749	-77267.890	-0.190	19756.152310
N5H	-103978.046	-77271.985	-3.905	406034.269630
合計				-45.122740
合計面積				22.56 ㎡

地番	② 12-4			
	N0	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
N1H	-103990.037	-77308.653	28.721	-2986697.852677
N2H	-104002.967	-77277.540	36.858	-3833341.357686
N7H	-103989.144	-77271.795	5.555	-577659.694920
N5H	-103978.046	-77271.985	-31.890	3315859.886040
N54H	-103964.873	-77303.685	-34.276	3563499.966648
N53H	-103966.410	-77306.261	-4.968	516505.124880
合計				-1833.906515
合計面積				916.9532575
合計地積				916.95 ㎡

地図書入れ済



17.11.12
処理

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者 17.10.31 日作製

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成17年11月2日

令和7年5月30日
札幌法務局

登記官

本図面はA4判に縮小したものである

法務局備付図面等

図
所
測
地
積
土
地
在
量
図

254908

地番 12-2 -5

土地の所在 札幌市中央区宮の森3条10丁目

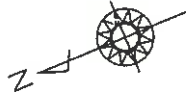


地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名		
	種類	土地家屋調査士等用線	登録簿
区-D-12	既設	コンクリート線	K55W, K147N, N3M
	新設		
与点の種類	① 公共基準点 ② 図根点 ③ 登記基準点		
	二		

与点座標表(世界測地系)

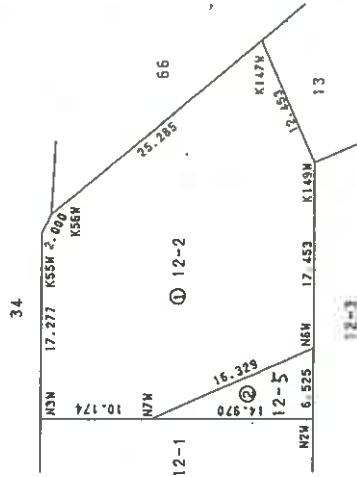
点名	X	Y	備
5544	-103855.995	-77228.627	札幌市測量所
12-11W	-104213.323	-77233.936	札幌市測量所

地図書入れ済



地番	① 12-2			
	NO	Xn	Yn	Xn - Yn - 1 Xn - (Yn - 1)
N6W	-104005.471	-77271.515	16.397	-1705377.707967
	-104012.169	-77255.398	28.568	-2971419.643992
K147N	-104011.956	-77242.947	4.814	-500713.556184
	-103987.852	-77250.584	-8.989	934746.801628
N5W	-103986.378	-77251.936	-17.306	1799588.257668
	-103979.749	-77267.890	-19.859	2064933.835391
N7W	-103989.144	-77271.795	-3.625	376960.647000
				-1281.366476
合計面積		640.68 m ²		640.68 m ²

地番	② 12-5			
	NO	Xn	Yn	Xn - Yn - 1 Xn - (Yn - 1)
N2W	-104002.967	-77277.540	0.280	-29120.830760
	-104005.471	-77271.515	5.745	-597511.430995
N7W	-103989.144	-77271.795	-6.025	626534.592600
				-97.669055
合計面積		48.83 m ²		48.83 m ²



17.11.2
処理

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

17.10.31
(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成17年11月2日

令和7年5月28日
札幌法務局

254910

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名	地番	土地の所在
区-D-12	コンクリート根	12-3 -6	札幌市中央区宮の森3条10丁目
与点の種類	① 公共基準点	② 図根点	ハ 登記基準点

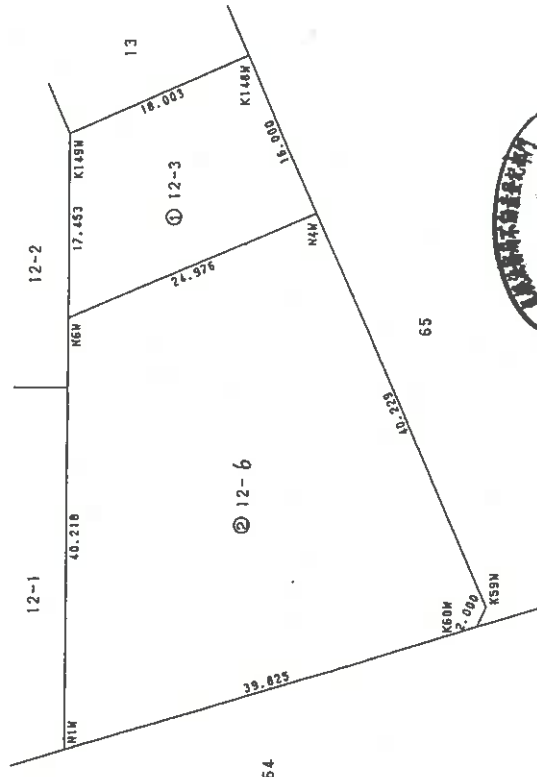
与点座標表 (世界測地系)

点番号	X	Y
1346	-103965.955	-77238.637
10-012N	-104213.329	-77233.038

地番	① 12-3	② 12-6
NO	Xn	Yn
64W	-104030.443	-77271.088
64H	-104030.169	-77255.090
65W	-104012.169	-77255.398
65H	-104005.471	-77271.515
合計		
面積	343.83	343.83

地番	① 12-3	② 12-6
NO	Xn	Yn
60W	-104029.660	-77312.664
60H	-104031.132	-77311.311
61W	-104030.443	-77271.088
61H	-104005.471	-77271.515
合計		
面積	1315.73	1315.73

地図書入れ済



17.11.2
外理

官公署証明番号	平成 年 月 日
作製者	17.10.31 日作製

申請人
札幌土地家屋調査士会 (札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺
1/500

本図面はA4判に縮小したものである

登記年月日：平成19年10月5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。
令和7年5月28日 札幌法務局

登記官

地図整理番号：N24842

各階平面図

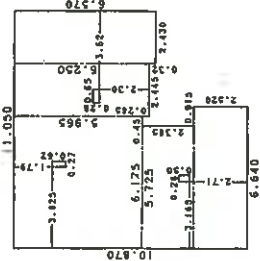
27757

建物図面

建物の名称 クリーンバー・フィネス宮の森3条

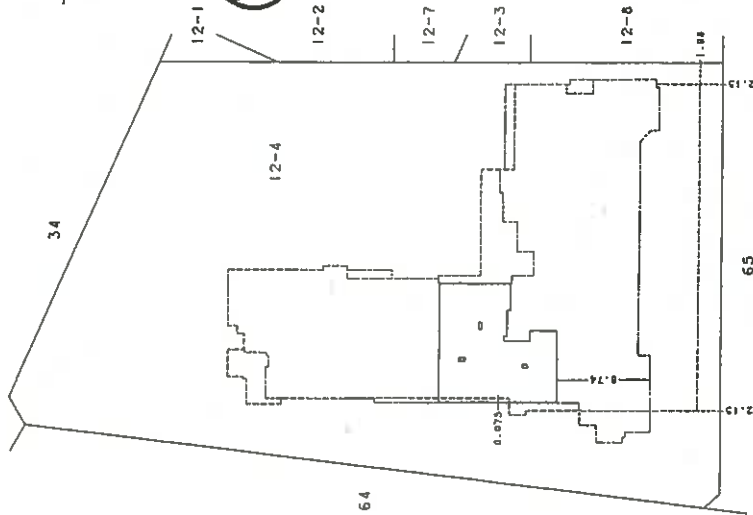
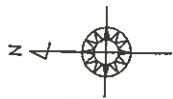
建物の所在 札幌市中央区宮の森3条10丁目12番地4

専有部分の家屋番号 宮の森3条10丁目12番4の703 住戸番号 703



求積表

5.965 × 6.175	=	36.833875
2.385 × 5.725	=	13.654125
2.520 × 6.640	=	16.732800
6.250 × 2.445	=	15.281250
6.570 × 2.430	=	15.965100
0.620 × 0.270	=	-0.167400
0.280 × 0.650	=	-0.182000
0.500 × 0.280	=	-0.140000
合計		97.977750
所収積		97.97 m ²



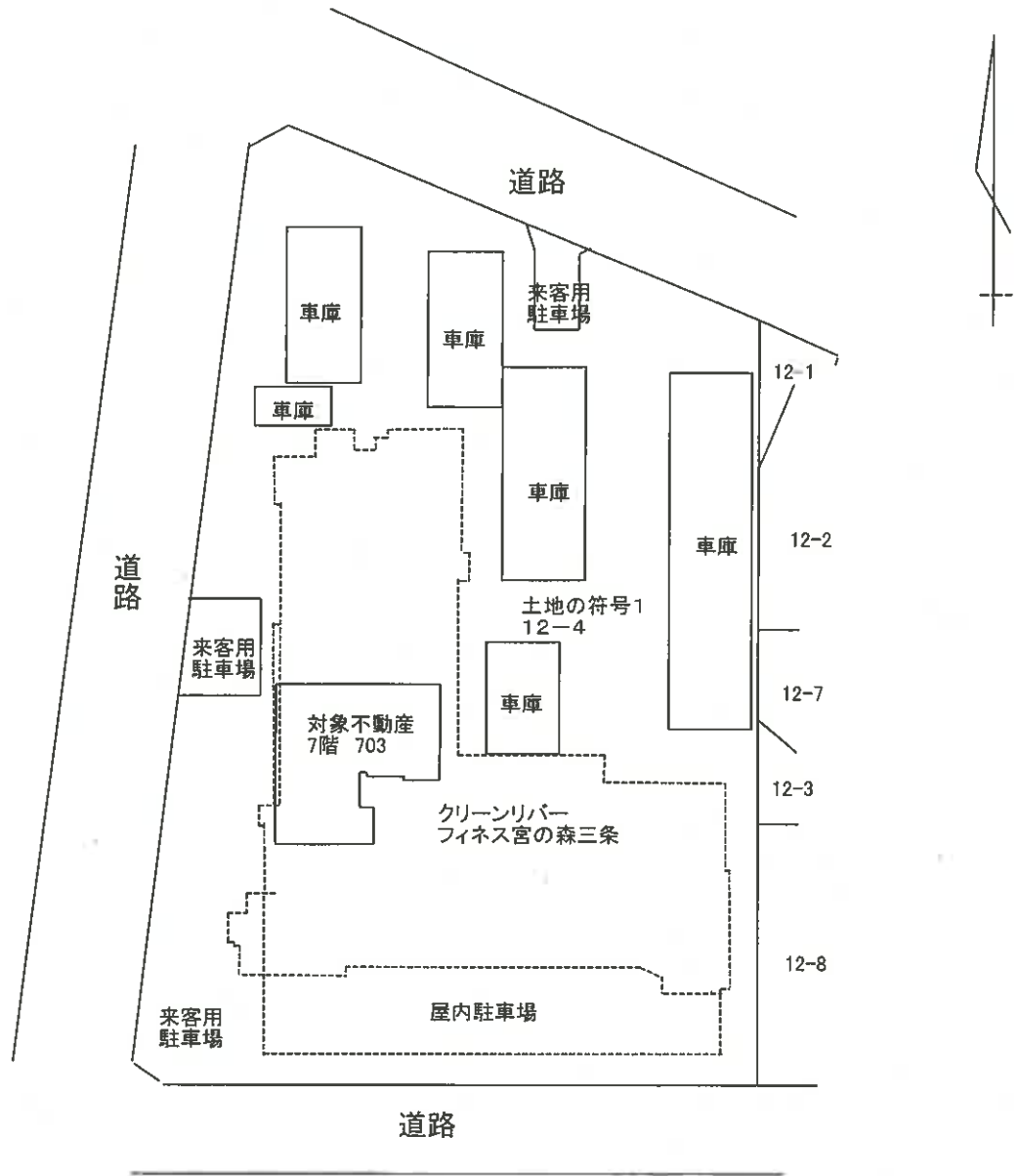
区分した建物の表示
建物の存する部分
7 階部分

作成者

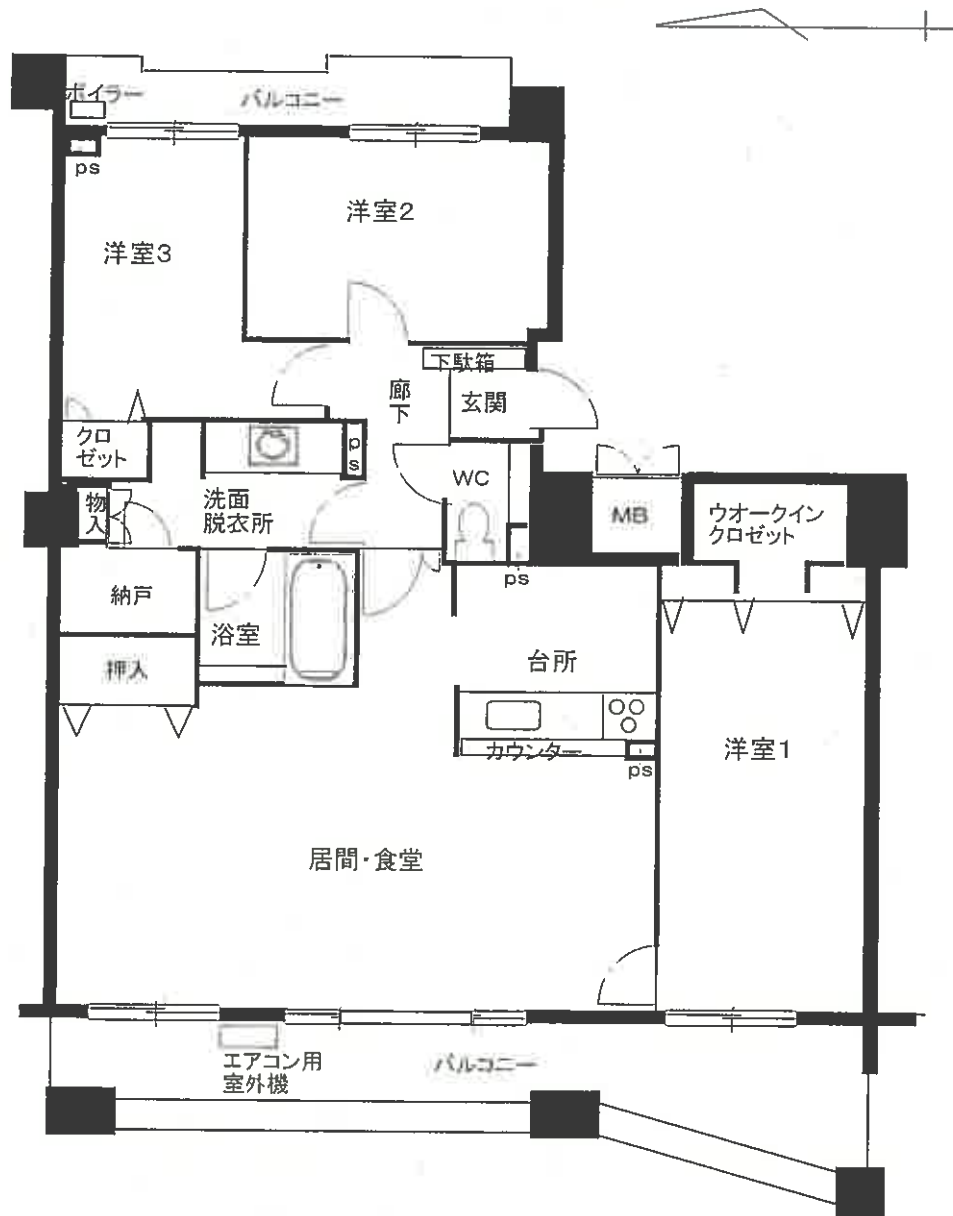
縮尺 1/250

申請者 (札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500



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



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