

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 1 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 1 2 月 5 日から 令和 7 年 1 2 月 1 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 8 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 2 月 2 4 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 1 2 月 2 2 日から 令和 7 年 1 2 月 2 6 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 1 1 月 2 1 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	札幌市中央区南十四条西六丁目 405 番地 10、405 番地 9、405 番地 11、405 番地 12、405 番地 15、405 番地 16、405 番地 17		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
床 面 積	1 階	745.22	平方メートル
	2 階	717.65	平方メートル
	3 階	312.89	平方メートル
	4 階	757.25	平方メートル
	5 階	757.25	平方メートル
	6 階	757.25	平方メートル
	7 階	757.25	平方メートル
	8 階	603.82	平方メートル
	9 階	603.82	平方メートル
	10 階	603.82	平方メートル
	11 階	603.82	平方メートル
	12 階	63.53	平方メートル
	13 階	36.51	平方メートル
	地下 1 階	565.66	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	南十四条西六丁目 405 番 10 の 16		
建物の名称	F7 号		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	5 階部分	63.59	平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分2160分の540
共有者	B	持分2160分の540
共有者	C	持分2160分の300
共有者	E	持分2160分の100
共有者	F	持分2160分の100
共有者	G	持分2160分の100
共有者	H	持分2160分の180
共有者	I	持分2160分の102
共有者	J	持分2160分の119
共有者	K	持分2160分の79



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 22 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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】

本件共有者 A～C、同 E～K 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】

- 1 本件区分所有建物を含む 1 棟の建物のために、その敷地（地番 405 番 9、同地積 216.85 平方メートル、地番 405 番 10、地積 211.73 平方メートル、地番 405 番 11、地積 123.35 平方メートル、地番 405 番 12、地積 10.89 平方メートル、地番 405 番 15、地積 267.96 平方メートル、地番 405 番 16、地積 19.21 平方メートル、地番 405 番 17、地積 293.75 平方メートルの各地積の一部）につき、借地権（賃借権）が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権（賃借権）は他の区分所有者と準共有である。
- 2 管理費等の滞納あり。地代の滞納あり。

《 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	札幌市中央区南十四条西六丁目 405 番地 10、405 番地 9、405 番地 11、405 番地 12、405 番地 15、405 番地 16、405 番地 17		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
床 面 積	1 階	745.22	平方メートル
	2 階	717.65	平方メートル
	3 階	312.89	平方メートル
	4 階	757.25	平方メートル
	5 階	757.25	平方メートル
	6 階	757.25	平方メートル
	7 階	757.25	平方メートル
	8 階	603.82	平方メートル
	9 階	603.82	平方メートル
	10 階	603.82	平方メートル
	11 階	603.82	平方メートル
	12 階	63.53	平方メートル
	13 階	36.51	平方メートル
	地下 1 階	565.66	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	南十四条西六丁目 405 番 10 の 16		
建物の名称	F7 号		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	5 階部分	63.59	平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 2 1 6 0 分の 5 4 0
共有者	B	持分 2 1 6 0 分の 5 4 0
共有者	C	持分 2 1 6 0 分の 3 0 0
共有者	E	持分 2 1 6 0 分の 1 0 0
共有者	F	持分 2 1 6 0 分の 1 0 0
共有者	G	持分 2 1 6 0 分の 1 0 0
共有者	H	持分 2 1 6 0 分の 1 8 0
共有者	I	持分 2 1 6 0 分の 1 0 2
共有者	J	持分 2 1 6 0 分の 1 1 9
共有者	K	持分 2 1 6 0 分の 7 9

令和5年(ケ)第33号
令和7年2月28日受理
令和7年4月9日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山口 毅

(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	札幌市中央区南十四条西六丁目 405 番地 10、405 番地 9、405 番地 11、405 番地 12、405 番地 15、405 番地 16、405 番地 17		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
床 面 積	1 階	745.22	平方メートル
	2 階	717.65	平方メートル
	3 階	312.89	平方メートル
	4 階	757.25	平方メートル
	5 階	757.25	平方メートル
	6 階	757.25	平方メートル
	7 階	757.25	平方メートル
	8 階	603.82	平方メートル
	9 階	603.82	平方メートル
	10 階	603.82	平方メートル
	11 階	603.82	平方メートル
	12 階	63.53	平方メートル
	13 階	36.51	平方メートル
	地下 1 階	565.66	平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号	南十四条西六丁目 405 番 10 の 16		
建物の名称	F7 号		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	5 階部分	63.59	平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 2 1 6 0 分の 5 4 0
共有者	B	持分 2 1 6 0 分の 5 4 0
共有者	C	持分 2 1 6 0 分の 3 0 0
共有者	D	持分 2 1 6 0 分の 7 5
共有者	E	持分 2 1 6 0 分の 7 5
共有者	F	持分 2 1 6 0 分の 7 5
共有者	G	持分 2 1 6 0 分の 7 5
共有者	H	持分 2 1 6 0 分の 1 8 0
共有者	I	持分 2 1 6 0 分の 1 0 2
共有者	J	持分 2 1 6 0 分の 1 1 9
共有者	K	持分 2 1 6 0 分の 7 9



(建物用<単独>)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	札幌市中央区南14条西6丁目5番16-508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 (共有者全員) ☐ 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 ☐			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
敷地 (目的外土地)	「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

(目的外土地用＜複数１＞)

目的外土地の概況（その１）（物件１関係）		
1	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 6. 8 5 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社北海道銀行）
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 1 0
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 1. 7 3 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社北海道銀行）
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
3	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 1 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 2 3. 3 5 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社北海道銀行）
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
4	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 1 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 0. 8 9 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社北海道銀行）
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」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

(目的外土地用<複数1>)

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
5	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 1 5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 6 7 . 9 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (北海道建物株式会社)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
6	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 1 6
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 9 . 2 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社北海道銀行)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
7	所 在	札幌市中央区南十四条西六丁目
	地 番	4 0 5 番 1 7
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 9 3 . 7 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (北海道建物株式会社)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)		
■関係人(■管理会社従業員)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成28年 8月30日	
最初の契約等	契約日	平成28年 8月30日
	期間	平成28年 8月30日から ■令和13年10月31日まで 15年と2か月間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	☐ 土地所有者 ■その他の者(北海道建物株式会社(土地所有者及び地上権者))
	借主	☐ 区分所有者 ■その他の者(L)
地代・支払時期等	毎月金700円(毎月10日限り 当月分支払)	
地代前払	■ない ☐ ある(□金 円 分まで)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ■ある(令和7年3月14日現在 金32,200円)	
契約解除	■ない ☐ ある()	
訴訟提起等	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局()	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

そ の 他 の 事 項

■ 物件1について

1 管理会社について

札幌市中央区南3条西6丁目 南3条グランドビル2F
株式会社マンション管理サービス

2 管理費等の状況について

(1) 月々の支払項目・金額

管 理 費	15,500円
修繕積立金	12,600円
上下水道料	従量制

(2) 管理費等の滞納の有無について

令和7年3月14日現在、以下のとおり滞納がある。

令和3年6月分から令和7年3月分まで 計1,357,396円(遅延損害金を含む。)

3 駐車場、トランクルームについて

(1) 駐車場(有(順番待ち)、有料)

(2) トランクルーム(有(順番待ち)、有料)

ただし、北海道建物株式会社との間で、別途契約を締結する必要がある。

4 本件建物の状況について

(1) 本件建物の部屋番号は、「508」である。

(2) 本件建物の内部については、全体的に経年相応の摩滅、汚損が見られるが、特に、洋室の天井に、過去に発生した漏水の跡が見られた(写真5参照)。

■ 目的外土地について

1 目的外土地のうち、地番405番9、同番10、同番11、同番12及び同番16の各土地に、地上権が設定されており、概要は次のとおりである。

(1) 目 的 鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有

(2) 存続期間 契約日から60年

(3) 地 代 1平方メートル1月30円

(4) 支払期 毎月10日

(5) 地上権者 札幌市中央区南一条西十丁目3番地

北海道建物株式会社

2 目的外土地は、本件建物を含む一棟の建物の敷地として使用されており、地上権者が、各区分所有者に対し、地代を請求している。

3 本件建物は、堅固の建物であり、借地借家法附則4条ただし書きにより、旧借地法が適用され、賃借権の期間は、昭和46年11月1日から60年間となる。

■ 本件建物の占有状況について

1 本件建物の表札等はない。

2 託送契約はない。

3 電気メーター等の各メーターは、停止している。

4 管理会社従業員によると、本件建物は、一時無断で賃借され、賃借人と思われる者が、何人も出入りしていたとのことであるが、添付写真のとおり、室内に家財道具が置かれていたものの、長期間、人の出入りがなく、生活実態が感じられなかった。

5 代襲相続や再転相続により、共有者が多数いる状況下においては、共有者間における本件建物の利用に関する取り決めは、特にないと思料する。

6 本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、3枚目記載のとおりであると認定した。

(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

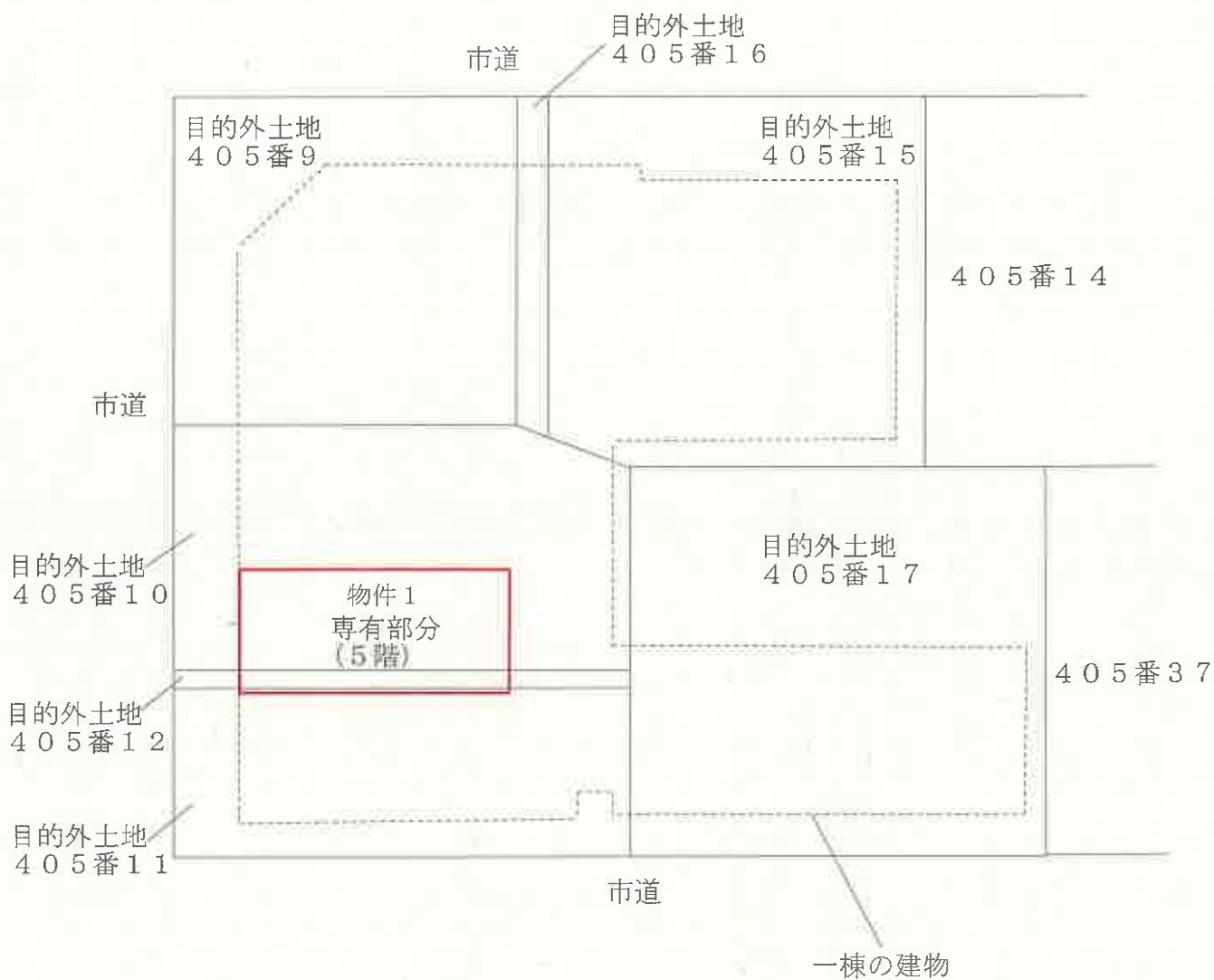
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 3 月 4 日 (火) 1 0 : 4 0 - 1 1 : 1 0	物件所在地	物件確認、占有調査（占有者不在）、管理員及び 管理会社従業員と面談
R 7 年 3 月 4 日 (火) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店に 照会書送付
R 7 年 3 月 5 日 (水) 8 : 1 5 - 8 : 1 5	F A X	管理会社に滞納調査書送信
R 7 年 3 月 5 日 (水) 1 3 : 1 5 - 1 3 : 2 0	電話	申立債権者復代理人から聴取
R 7 年 3 月 1 8 日 (火) 1 0 : 5 5 - 1 0 : 5 7	電話	申立債権者復代理人から聴取
R 7 年 3 月 2 8 日 (金) 1 2 : 3 5 - 1 3 : 2 5	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 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、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28日
目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社従業員を立ち会わせ、管理員が所持する鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。

(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



間 取 図



専有部分
(5階)



1 建物外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 洋室の天井に見られた漏水の跡



令和5年(ケ)第 33号
令和7年3月28日 現地調査
令和7年4月 9日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 武 也

第1 評価額

物件 1
金 1, 2 8 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	札幌市中央区南十四条西六丁目 405番地10、405番地9、405番地11、405番地12、405番地15、405番地16、405番地17	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	
	床面積	1階 745.22m ² 2階 717.65m ² 3階 312.89m ² 4階 757.25m ² 5階 757.25m ² 6階 757.25m ² 7階 757.25m ² 8階 603.82m ² 9階 603.82m ² 10階 603.82m ² 11階 603.82m ² 12階 63.53m ² 13階 36.51m ² 地下1階 565.66m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	南十四条西六丁目 405番10の16	
	建物の名称	F7号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	5階部分 63.59m ²	
	共有者	A 持分2160分の540 B 持分2160分の540 C 持分2160分の300 D 持分2160分の75 E 持分2160分の75 F 持分2160分の75 G 持分2160分の75 H 持分2160分の180 I 持分2160分の102 J 持分2160分の119 K 持分2160分の79	同左

次葉に続く

次葉から続く

番号	特 記 事 項
1	・ 本件は、目的外土地上にある。 所在・地番：札幌市中央区南十四条西六丁目 405番9外6筆 地目：宅地 地積：計1,143.74㎡（詳細は後記のとおり） ・ 本件の敷地利用権は賃借権である。

第4 目的物件（目的外物件も含む）の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	地下鉄南北線「幌平橋」駅の西方・道路距離約500m	
付 近 の 状 況	店舗、マンション、ビル等が混在する商業地域である。地域内に現在のところ格別の変動要因はなく、ここしばらく現状を維持するものと予測する。	
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 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、日影規制除外区域、集合型居住誘導区域、緑保全創出地域（居住系市街地）
画 地 条 件	西側間口約32m、北側間口約33m、南側間口約38.4m、規模1,143.74㎡の不整形の三方路地である。（附属資料「地図に準ずる図面写」参照） 地勢は平坦である。	
接面道路の状況	当該目的外土地の一体利用地は、西側が幅員約20mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、北側が幅員約17.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、南側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、それぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地として利用されている。	
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	・ 土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿による過去の履歴調査等の結果、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。 ・ 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によると周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 当該目的外土地の詳細は下記のとおりである。 所在・地番：札幌市中央区南十四条西六丁目 405番9、405番10、405番11、405番12、405番15、405番16、405番17 ・ 目的外土地のうち、地番405番9、405番10、405番11、405番12及び405番16の各土地に、地上権が設定されている。（詳細は執行官現況調査報告書参照）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	行啓グランドハイツ
建物の用途	共同住宅(総戸数93戸)、貸事務所、銀行店舗
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 昭和46年10月22日新築 経過年数 : 約53年 経済的残存耐用年数 : 約6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
仕様	外壁 : モルタル塗りボンタイル吹付等 屋根 : 陸屋根
設備等	エレベーター : 有、1基 駐車場 : 有、有料、順番待ち トランクルーム : 有、有料、順番待ち 防災設備 : 自動火災報知設備他
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 (行啓グランドハイツ管理組合) 法人格 : 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社マンション管理サービス 管理形態 : 非常勤
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額95,660,279円(令和7年1月31日現在) ・修繕計画の予定あり。外壁工事及び排水管工事を別途検討中。 ・本件マンションは、建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階部分 中部屋 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	63.59 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井：ビニールクロス貼等 床 : クッションフロア、タタミ等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：電気、給排水設備等
保守管理の状態	やや劣る。
管 理 費 等	管 理 費：15,500円 (月額) 修繕積立金：12,600円 (月額) 滞 納 額：1,357,396円 (令和7年3月14日現在) (令和3年6月分～令和7年3月分まで)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官現況調査報告書参照
特 記 事 項	・現状空家状態のため、設備等の稼働については不明である。 ・概ね経年劣化による摩滅・汚損のほか下記の事項が見られる。 ・洋室の天井部分に漏水跡がある。 ・各部屋とも残置物が多くある状態である。 ・管理費等の他に地代として北海道建物株式会社に月額700円支払う。 ・地代の滞納が32,200円ある。(令和7年3月14日現在) ・本件建物の部屋番号は「508」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

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を試算した。

① 建物の価格

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	建物の価格（円） ア×イ×ウ
250,000	63.59	0.08	1,272,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：建物の現況・経済的残存耐用年数・専有部分の管理状況等を勘案のうえ、現価率を8%と査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{耐用年数に基づく定額法} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \{6\text{年} / (53\text{年} + 6\text{年})\} & \times (1 - 0.2) & = 0.08 \end{array}$$

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

番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
目的外土地	320,000	1.05	1143.74	1.00	384,297,000

建付地価格 （円） オ	敷地利用権割合 カ	準共有割合 キ	敷地権価格 （円） オ×カ×キ
384,297,000	0.50	11.98/974.423	2,362,000

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）等を考案のうえ標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：三方路地 +7%、不整形地 -2% 合計+5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：特にない。

カ 敷地利用権割合：50%と査定した。

キ 準 共 有 割 合：土地賃貸借契約書による。

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 率 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ) × ウ
1,272,000	2,362,000	1.00	3,634,000

ウ 個別格差率：5階中部屋部分を標準とし、本件専有部分も5階中部屋であるので、個別格差率を上記のとおり判定した。

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
60,000	1.00	63.59	3,815,000

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・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階（5階）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。なお取引事例の収集にあたっては、敷地権が地上権であることに留意した。

イ 個 別 格 差：積算価格と同じ

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、やや開差が生じた。本件においては比準価格を重視し、積算価格を参考にとどめ、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	3,634,000	—	3,634,000
②比準価格	3,815,000	—	3,815,000
③調整後の価格	3,800,000		

イ 占有減価修正：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
3,800,000	0.90	0.80	0.47	—	1,280,000

イ 市場性修正：残置物があること等を考慮した。

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)：ない

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌中央－13）

所 在：札幌市中央区南15条西6丁目278番47外
「南15条西6－1－1」

価 格：257,000円/㎡

位 置：地下鉄南北線「幌平橋」駅の西方道路距離約450mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：270㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側10.9m市道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：住宅、マンション等が建ち並ぶ既成住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

目的外土地405番9 36,387,400円

目的外土地405番10 35,528,200円

目的外土地405番11 20,698,100円

目的外土地405番12 1,827,300円

目的外土地405番15 44,963,600円

目的外土地405番16 3,223,400円

目的外土地405番17 49,291,200円

物件1（専有部分、法定共用部分を含む） 3,288,900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 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 仮名一覧表

以 上

評価対象不動産

公示地

4

10,000

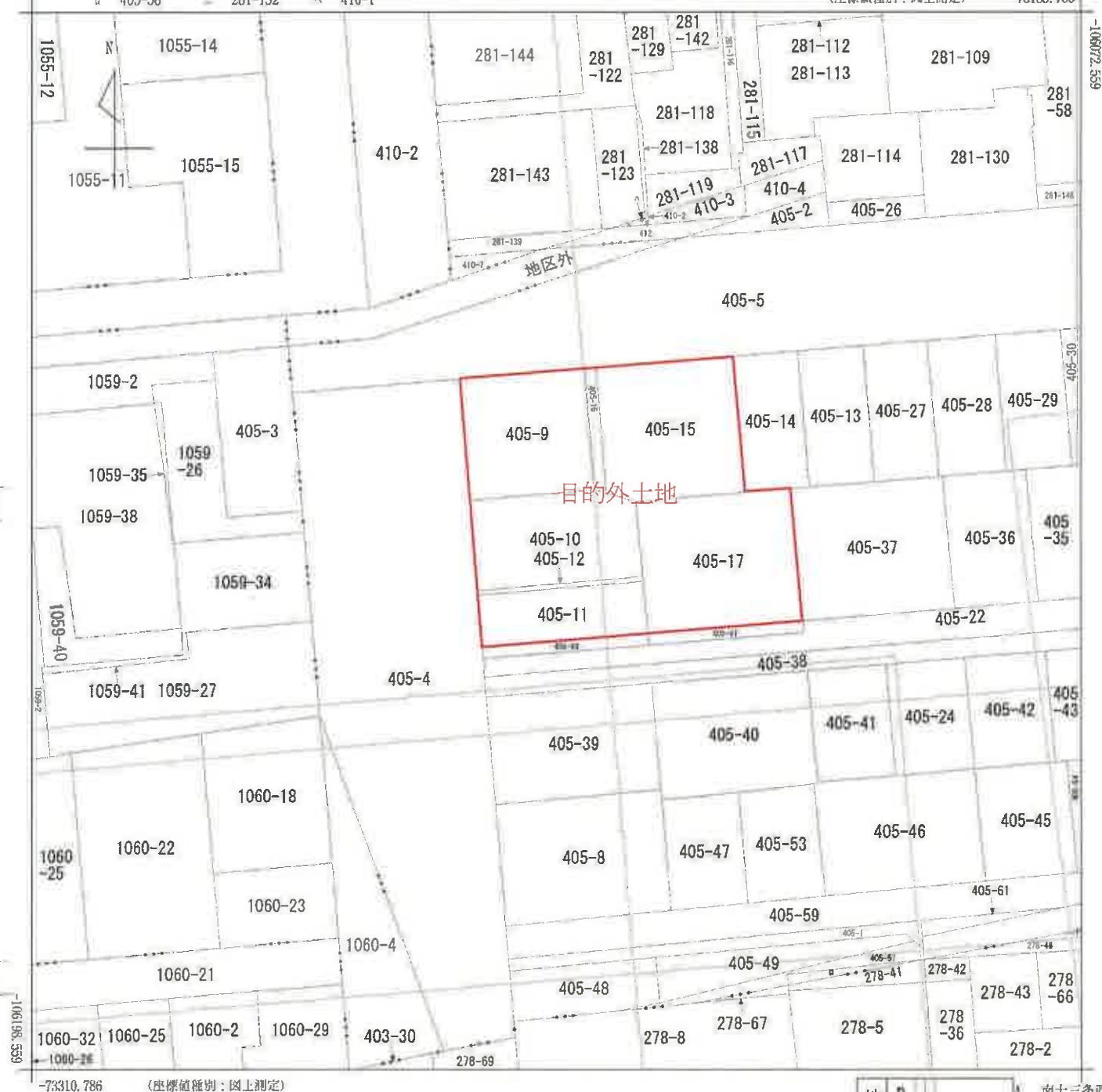
所在位置略図

札幌市現況図

イ 278-72 281-146 本 410-8
ロ 405-58 281-152 本 410-1

(座標値種別: 図上測定)

-73185.786



南十三条西
6丁目
南十五条西
7丁目
南十五条西
7丁目
南十四条西
6丁目
南十四条西
7丁目

請求部	所在	札幌市中央区南十四条西六丁目				地番	405番10			
出力尺	1/500	精度分		座標系 番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成8年3月				備付年月日 (原図)		補記項			

本図面は、A 3 版を A 4 版に縮小したものである。

地図に準ずる図面写

地積測量圖 219494

地積測量図写

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地

測積

-12-

405-11

土地の所在 札幌市南14条西6丁目

昭和 44 年 7 月 17

作者

人
機
組

目的外土地

405-1

405-12

405-11 招置地

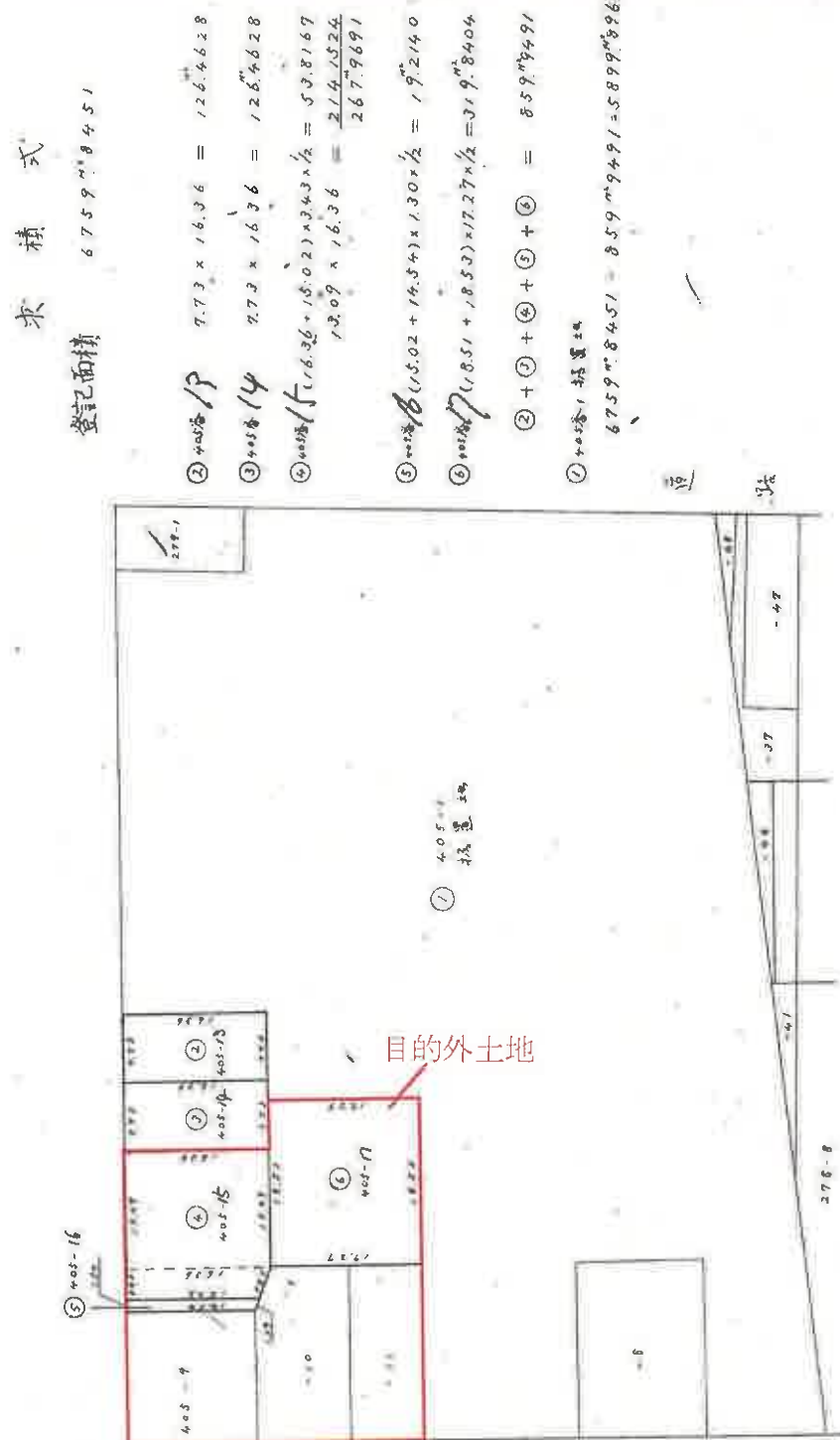
1/200

本図面は、A 3 版を A 4 版に縮小したものである。

地積測量図写

地積測量區 219495

地番	405-1 -13 -17
土地の所在	札幌市南14条西6丁目



理 44.8.7. 號

尺 1/600^(m)

昭和54年7月7日	作製年日月日	作製者	申請人
-----------	--------	-----	-----

求積式

登記面積
67594.8451

② $45 \div 13 = 3 \text{ R } 6$

③ 4058/4 $7.73 \times 1636 = 126.4628^M$

$$\textcircled{4} \cos f(1.636 + 15.02) \times 343 \times \frac{1}{2} = 53.8167$$

$$13.09 \times 16.36 = \frac{214.1524}{267.9691}$$

⑤ $(15.02 + 14.54) \times 1.30 \times \frac{1}{2} = 19.2140$

$$\textcircled{6} \quad (18.51 + 18.53) \times 17.27 \times \frac{1}{2} = 319.8404$$

$$= 2 + 3 + 4 + 5 + 6$$

① 405卷, 据量±
6759^m 8451 = 859^m 9491 = 5899^m 8960

目的外土地

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

地積測量図写

地積測量図写

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和50年10月31日

地積測量図

405-17

1/51

土地の所在

札幌市中央区南14西6丁目

昭和50年7月4日

作製年月日

昭和50年10月31日処理

② 拡大図 S=1:300



405-17 319.8404 m^2

405-18 $18.581 (1.404 + 1.404) \div 2 = 26.087724 \text{ m}^2$

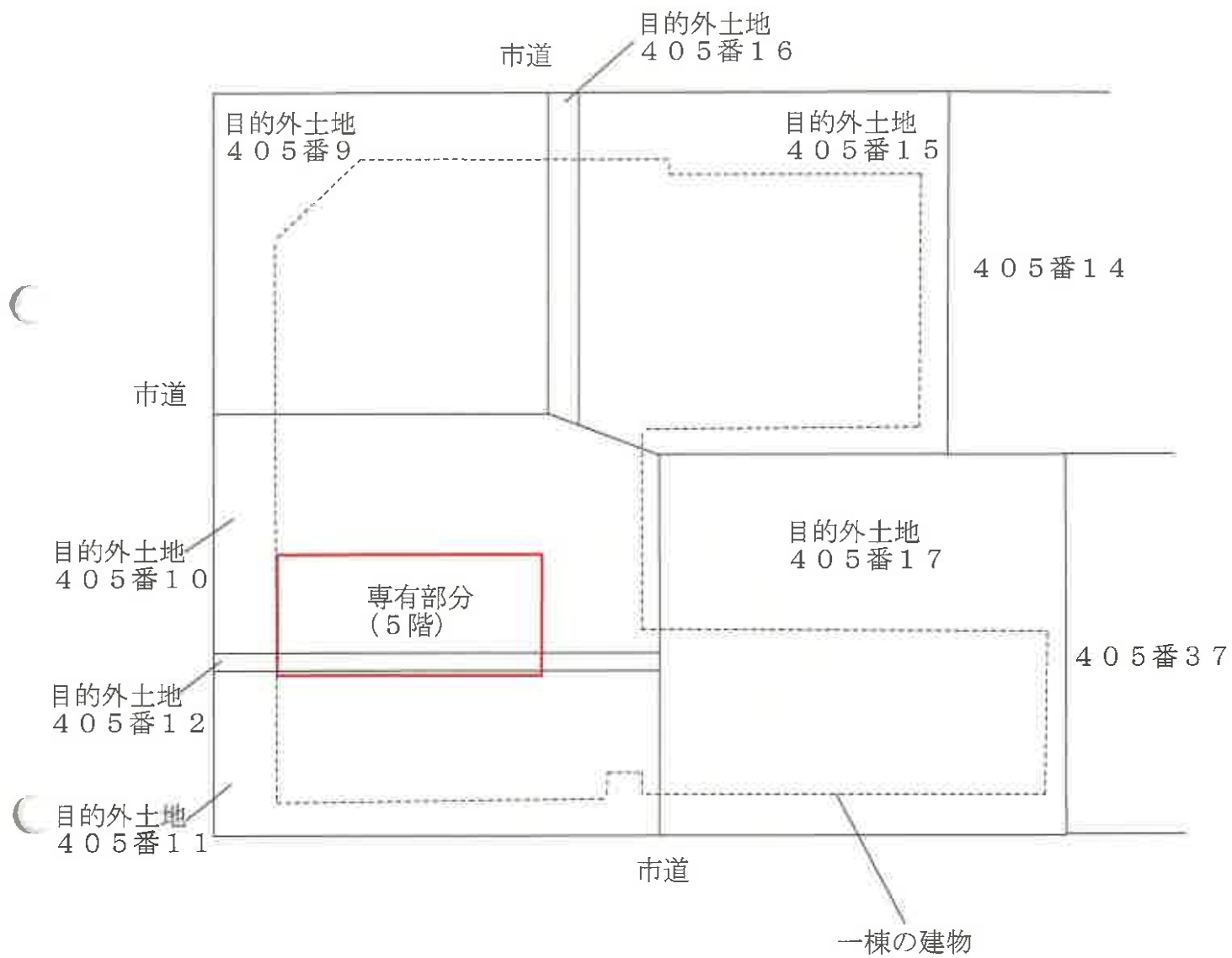
② $319.8404 - 26.087724 = 293.752676 \text{ m}^2$

405-17 319.8404 m^2

① $319.8404 - 26.087724 = 293.752676 \text{ m}^2$

縮尺 1/500 1/300

土地建物位置関係図



間 取 図



専有部分
(5階)

