

期間入札の公告

令和 8年 3月13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 8年 4月 3日から 令和 8年 4月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 8年 4月22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 8年 4月20日から 令和 8年 4月24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 8年 3月13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 札幌市中央区南十六条西十九丁目 26番地2、1番地7

建物の名称 幌西ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十六条西十九丁目 26番2の3

建物の名称 301号

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 72.68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 札幌市中央区南十六条西十九丁目26番2

地 目 宅地

地 積 313.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目1番7

地 目 宅地

地 積 205.34平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目1番8

地 目 宅地



物件目録

地積 31.72平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目26番3

地目 宅地

地積 48.85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 336分の17

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17



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。

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11月21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 札幌市中央区南十六条西十九丁目 26番地2、1番地7

建物の名称 幌西ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十六条西十九丁目 26番2の3

建物の名称 301号

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 72.68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 札幌市中央区南十六条西十九丁目26番2

地 目 宅地

地 積 313.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目1番7

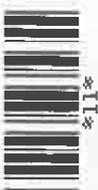
地 目 宅地

地 積 205.34平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目1番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 31.72平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目26番3

地 目 宅地

地 積 48.85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 336分の17

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17



令和 7年(ケ)第 52号

令和 7年6月12日受理

令和 7年7月 9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 札幌市中央区南十六条西十九丁目 26番地2、1番地7

建物の名称 幌西ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十六条西十九丁目 26番2の3

建物の名称 301号

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 72.68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 札幌市中央区南十六条西十九丁目26番2

地 目 宅地

地 積 313.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目1番7

地 目 宅地

地 積 205.34平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目1番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 31.72平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 札幌市中央区南十六条西十九丁目26番3

地 目 宅地

地 積 48.85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 336分の17

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 336分の17



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16条西19丁目1番1-301号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	札幌市中央区南1条西4丁目20番地 札幌エスワンビル エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1、2、3、4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2、3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2、3、4) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

調査書 (管理費等)

■ 月々の支払項目・金額

管理費	13,125円
修繕積立金	14,000円
駐車場使用料	6,000円
灯油使用料	従量制
上下水道料	従量制
計	33,125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5月31日現在

滞納はない

滞納がある

令和 7年4月分から令和 7年6月分まで

計 172,464円

不明

■ 駐車場, トランクルームについて

駐車場 (有料、都度募集)

トランクルームなし

(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)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1には、温水式ファンストーブ、灯油式ボイラー給湯設備、都市ガスが設置されているが、所有者によれば、いずれも稼働状況は良好であるとのことである。
- 2 物件1は、経年相応の劣化状態であり、特筆すべき損傷、汚損箇所が認められなかった。
- 3 物件1北東側（1番9、1番10、26番4、26番5）が、市道の拡張整備等の事業中であることから、今後、北東側の駐車場が利用できなくなる可能性がある。

■ 所有者の陳述について

- 1 物件1内において、平成25年ころより中型犬1匹を室内のケージ内で飼育しております。
- 2 温水式ファンストーブは未使用状態です。
- 3 本件建物の北東側市道側駐車場は、道路拡張に伴う賃貸借契約満了の通知が札幌市からきており、令和10年には使用できなくなるとのことです。現在契約の更新は単年度契約となっております。

(令和7年6月21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
(5 枚目)

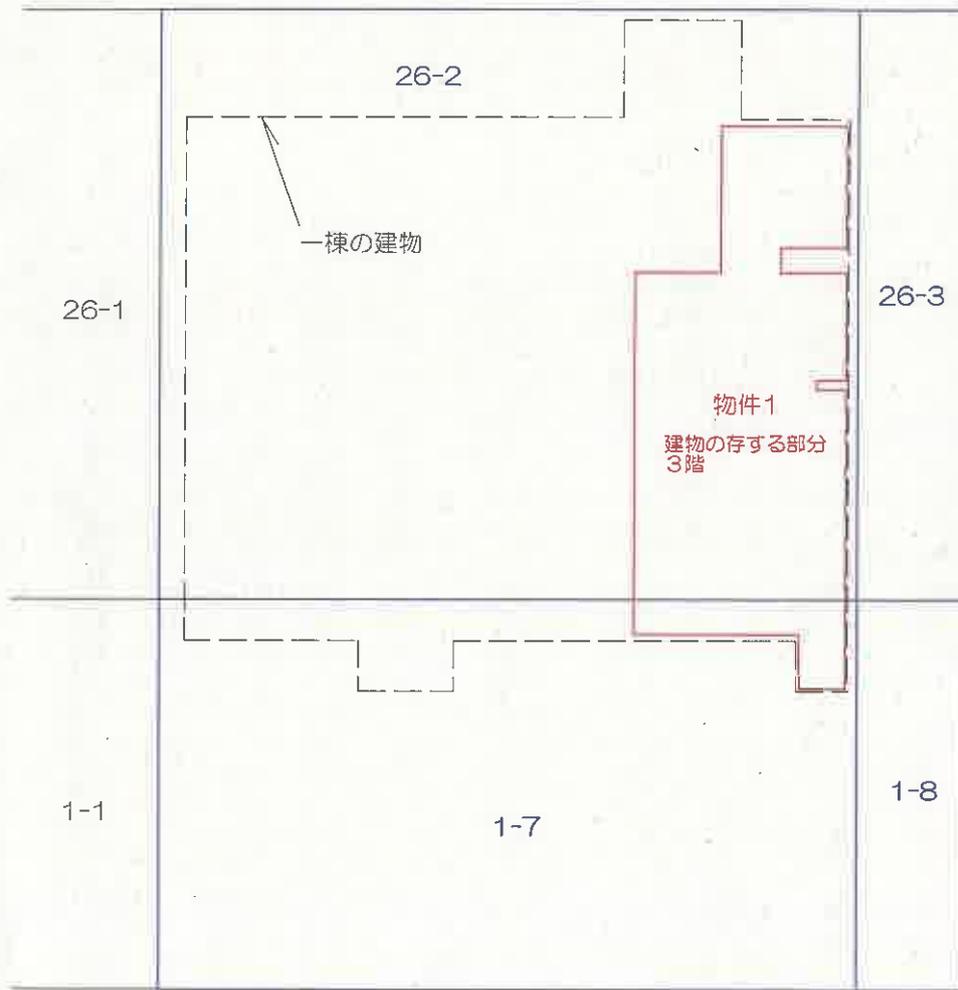
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月13日(金) 15:30-15:50	物件所在地	占有関係調査(不在)、写真撮影、連絡文書投函
令和7年6月18日(水) 16:35-16:40	物件所在地	占有関係調査(不在)、連絡文書投函(期日指定)
令和7年6月19日(木) 10:35-10:40	電話	債務者より架電、事情聴取
令和7年6月21日(土) 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者立会
令和7年6月23日(月) : - :	FAX	管理組合滞納調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月 21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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人 を立ち合わせ、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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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)

《 土地建物位置関係図（概略） 》



札幌市道



札幌市道

※敷地権の目的である土地

- 符号 1 : 26番2
- 符号 2 : 1番7
- 符号 3 : 1番8
- 符号 4 : 26番3

※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



令和7年（ケ）第 52号
令和7年6月21日 現地調査
令和7年7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
成 田 一 樹

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金8,690,000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、民事執行法第58条第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)		同左
	所在	札幌市中央区南16条西19丁目26番地2、1番地7	
	建物の名称	幌西ハイツ	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	南16条西19丁目26番2の3	
	建物の名称	301号	
	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 72.68㎡	
	(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	札幌市中央区南16条西19丁目26番2	
	地目	宅地	
	地積	313.68㎡	
	土地の符号	2	
所在及び地番	札幌市中央区南16条西19丁目1番7		
地目	宅地		
地積	205.34㎡		
土地の符号	3		
所在及び地番	札幌市中央区南16条西19丁目1番8		
地目	宅地		
地積	31.72㎡		
土地の符号	4		
所在及び地番	札幌市中央区南16条西19丁目26番3		
地目	宅地		
地積	48.85㎡		

番号	所在等	登記	現況
1	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 3 3 6 分 の 1 7 2 所有権 3 3 6 分 の 1 7 3 所有権 3 3 6 分 の 1 7 4 所有権 3 3 6 分 の 1 7	同左
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	札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅の南東方、道路距離約2.5km JR、じょうてつバス「南15条西19丁目」バス停の南東方、道路距離約100m (別添位置図参照)	
付近の状況	札幌市中央区の市街地に所在し、店舗、共同住宅等が見られる商業地域である。地勢は平坦であり、街区及び街路の状況は整然としている。広幅員の道路が配置されており、車両通行量は多く、沿道には日常の利便に寄与する商業施設等が立地している。	
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	都市計画区域、市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 33m高度地区、駐車・駐輪附置義務対象区域、日影規制区域、景観計画区域、緑保全創出地域 等
画地条件	北東側道路に間口約27m、北西道路に間口約22mの長さで接面する長方形の角地である。地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	北東側、札幌市道「主要市道南19条宮の沢線」、幅員約27m 北西側、札幌市道「南15条西19丁目1号線」、幅員約4m 建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。 当該道路は本件敷地と等高に接面している。	
土地の利用状況等	本件一棟の建物の敷地のほか駐車場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	<ol style="list-style-type: none">1. 土地及び建物等の位置関係 全ての境界標を確認することはできなかった。接面道路及び周囲の状況からおおむね法務局備付図面のとおりであると思料される。2. 接面道路の状況 北東側の道路については別添図面のとおりである。札幌市によると、事業認可は完了しており、拡幅整備等の事業中である。3. 供給処理施設 上水道、下水道及び都市ガスの埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については所管課に確認を要する。4. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。5. 土壌汚染の可能性 本件敷地については、現地調査及び土地・建物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特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る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	幌西ハイツ
建物の用途	居住用（総戸数21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48年11月25日新築 経過年数: 約52年 経済的残存耐用年数: 約8年
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付等
設備等	エレベーター: あり 駐車場: あり
建物の品等	劣る
管理の形態等	管理組合: 有、名称: 幌西ハイツ管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社
管理の状況	普通

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 札幌市によると、本件一棟の建物は建築確認申請及び工事完了検査の記録が存在する。2. 駐車場等の利用、その他規約等に係る詳細は管理会社及び管理組合に確認を要する。
---------	--

(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(301号室) 主要開口部の方位:南東向き
床 面 積	72.68㎡(登記面積)
間 取 り	4LDK(バルコニーあり)
仕 様	天 井:クロス 等 床 :クッションフロア 等 内 壁:クロス 等 設 備:—
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費:13,125円 修繕積立金:14,000円 駐車場使用料:6,000円 灯油料金、上下水道料:従量制 滞納額:172,464円(令和7年5月31日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件建物は主に住居として利用されている。 (現況調査報告書記載のとおり)
特 記 事 項	1. 経年による汚損等がある。 2. 室内でペット(犬1匹)が飼育されている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を下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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
400,000	72.68	0.10	2,907,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

【耐用年数法】

【観察減価】

経済的残存耐用年数 8年/経済的耐用年数 60年 × (1-0.20) = 0.10

※観察減価：保守管理の状態等を考慮した。

(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/㎡) 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
1	250,000	1.05	313.68	1.00	17/336	4,166,000
2	250,000	1.05	205.34	1.00	17/336	2,727,000
3	250,000	1.05	31.72	1.00	17/336	421,000
4	250,000	1.05	48.85	1.00	17/336	648,000
合計額						7,962,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準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：画地条件を考慮し個別格差率を以下のとおり査定した。

※角地を考慮した格差率：+5.0%

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た結果、上記のとおり査定した。

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
2,907,000	7,962,000	1.03	11,195,000

ウ 個別格差：対象物件は角に位置しており、標準住戸と対比して位置別効用比+3%と判定し、個別格差率を上記のとおり査定した。

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
150,000	1.03	72.68	11,229,000

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（3階）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。なお、比準価格試算にあたってはマンション売買の壁芯面積での取引慣行に留意した。

イ 個別格差：対象物件は角に位置しており、標準住戸と対比して位置別効用比+3%と判定し、個別格差率を上記のとおり査定した。

ウ 専有面積：登記面積による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。本件においては、積算価格と比準価格を関連付けて、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
積算価格	11,195,000	—	11,195,000
比準価格	11,229,000	—	11,229,000
調整後の価格	11,200,000		

イ 占有減価修正：特にない。

(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×オ
11,200,000	1.00	0.80	0.97	—	8,690,000

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1.0と査定した。

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性、当地区の動向等を考慮した。

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)：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌中央5-27）

所 在：札幌市中央区南11条西22丁目7番外
価 格：265,000 円／㎡
位 置：札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅まで約1.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：611㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北東側、幅員約20m、市道
用途指定等：市街化区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要：低層店舗、高層マンション等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

土地（全体）

符号1	49,247,700 円
符号2	32,238,300 円
符号3	4,980,000 円
符号4	7,669,400 円

家屋	3,839,300 円
----	-------------

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

- 1 受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
- 2 公 図（法務局）
- 3 地積測量図（法務局）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局）
- 5 道路台帳図（札幌市）
- 6 上水道図（札幌市）
- 7 公共下水道台帳施設平面図（札幌市）
- 8 ガス配管図（北海道ガス株）
- 9 都市計画図（札幌市）
- 10 土地建物位置関係図
- 11 建物間取図

以 上

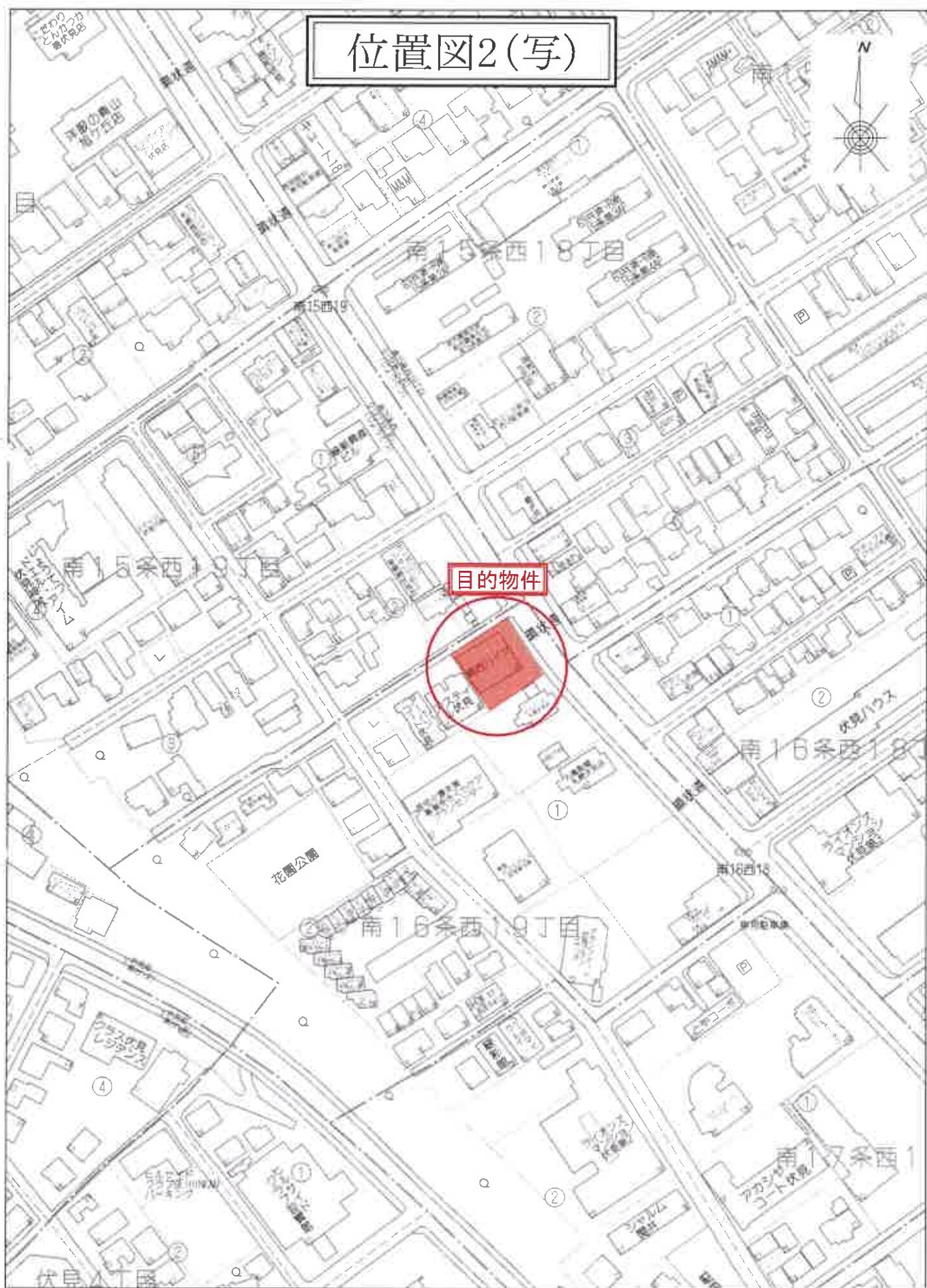
位置図1(写)



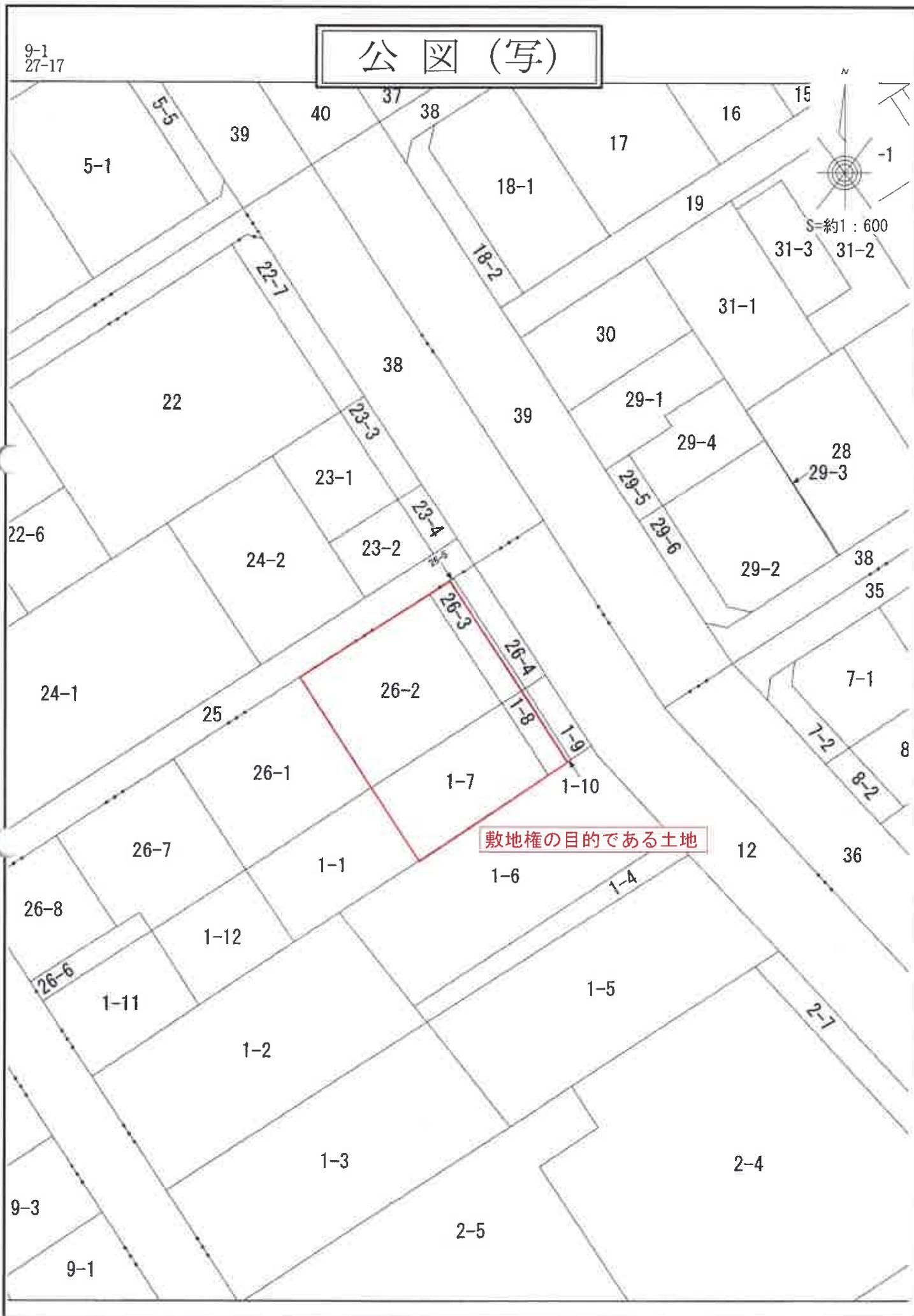
目的物件

公示地
札幌中央5-27

位置図2(写)



公図(写)

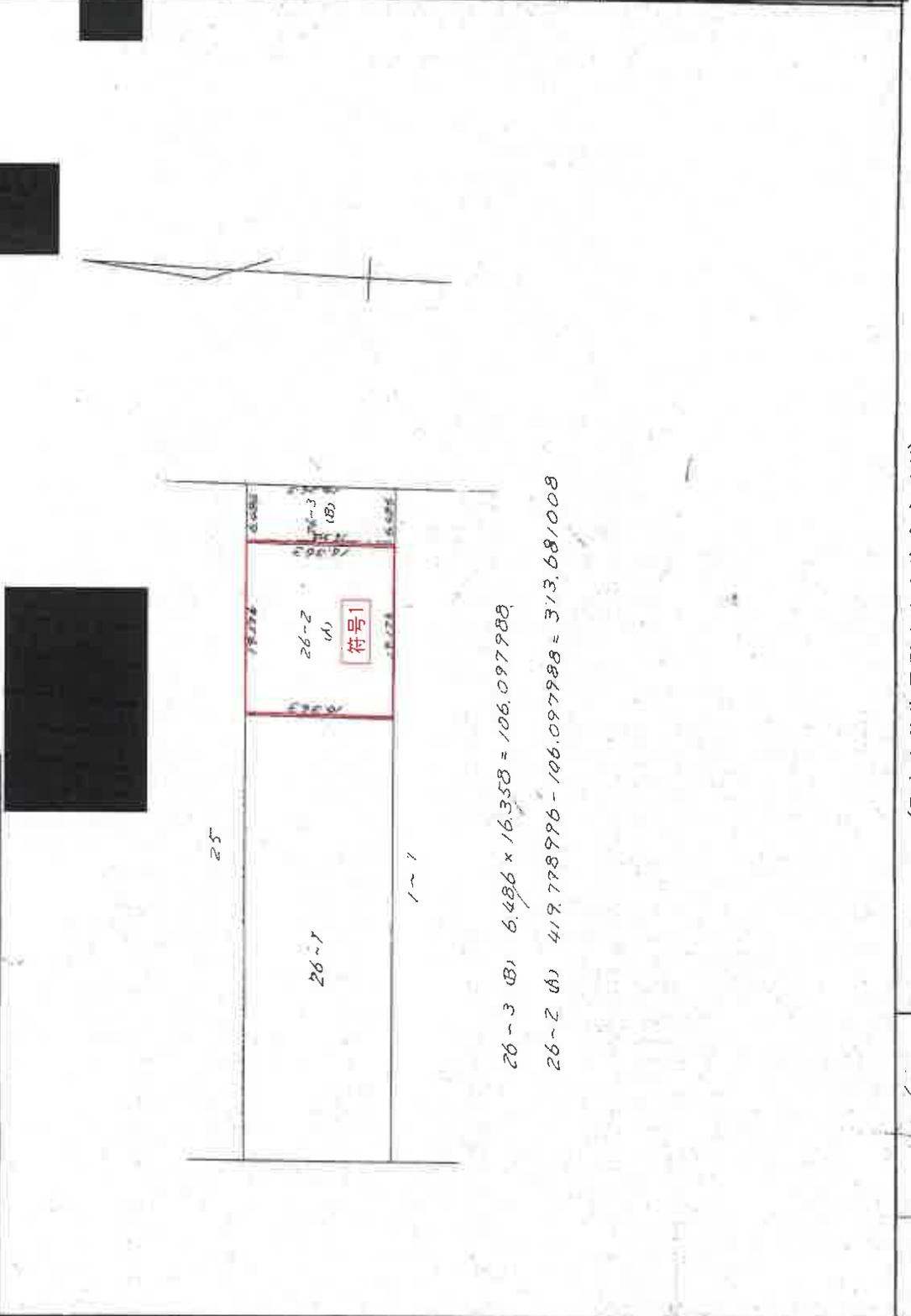


登記年月日：昭和48年10月26日

222133 地積測 図

地番	26-2
土地の所在	札幌市中央区南一条西19丁目

製作年月日	昭和48年5月28日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7日 札幌法務局

登記官

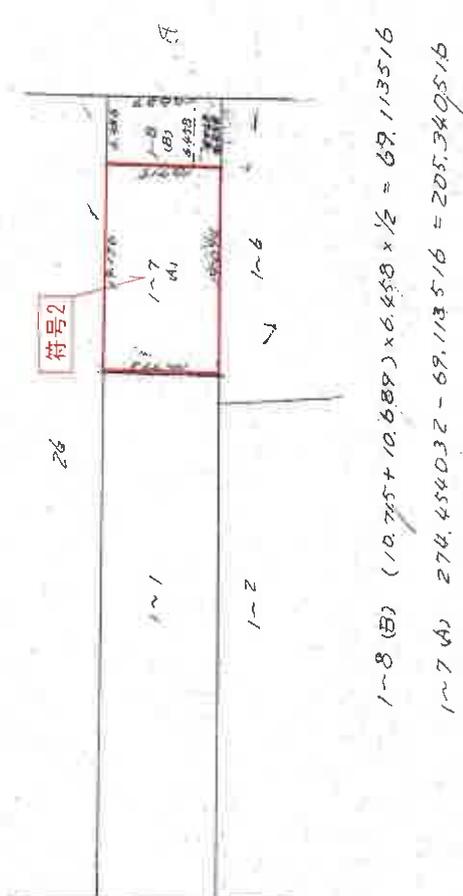
登記年月日：昭和48年10月27日

222109

地積測量図

地番	1〜7 -8
土地の所在	札幌市中央区南一条西1丁目

昭和48年9月28日	作製年月日	
	作製者	
	申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(日測速9)

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7日 札幌法務局

登記官

登記年月日：昭和49年8月20日

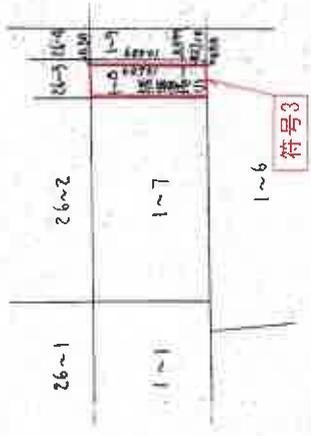
地積測量図 222111

地番	1-8-110
土地の所在	札幌市中央区南16条西19丁目

作製年月日
昭和49年8月16日

作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



(2) 1~10 10609 * 0.499 = 5.333811
 (1) 1~8 37.057205 * 5.333811 = 31.723394
 掘留地

(日測連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7日 札幌法務局 登記官

登記年月日：昭和49年8月20日

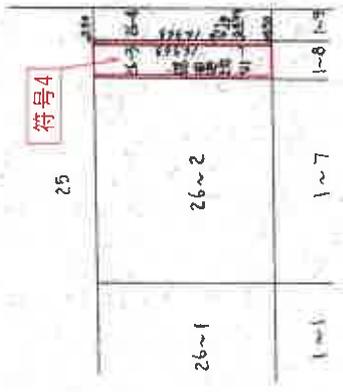
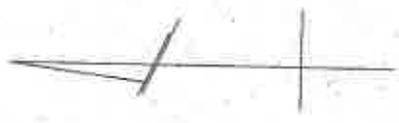
地積測量図
222135
222136

地番	26-3-26-5
土地の所在	札幌市中央区南19丁目 札幌市中央区南19丁目



製作年月日
昭和49年8月16日

製作者
申請人



① $26 \times 5 = 130$ X $0.499 = 64.873$
 ② $26 \times 5 = 130$ X $0.499 = 64.873$
 ③ $26 \times 5 = 130$ X $0.499 = 64.873$

(日測連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
令和7年5月7日 札幌法務局

登記官

登記年月日：昭和48年12月26日

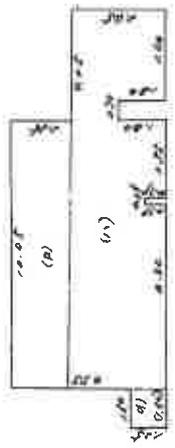
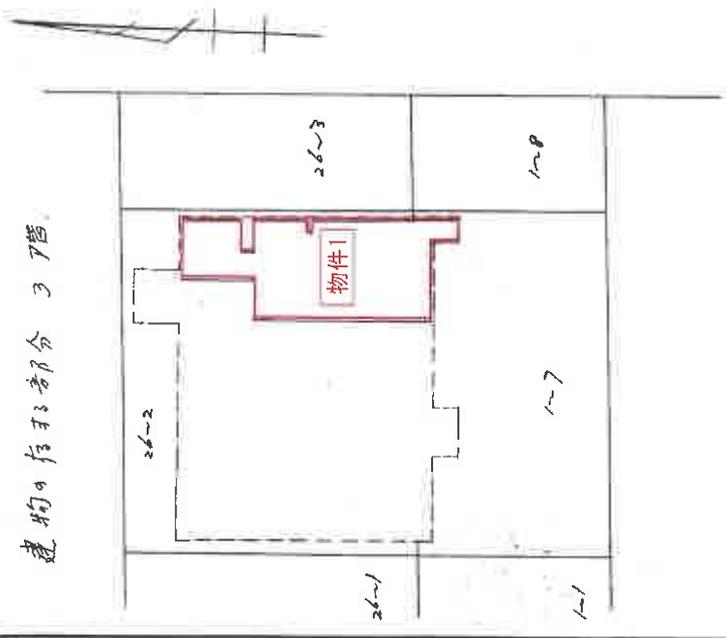
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月7日 札幌法務局 登記官

専有物分建 各階平面図

家屋番号	南15条西19丁目26番2-3
建物の所在	札幌市中央区南15条西19丁目26-2

147587

建物の存続部分 3階



- (a) $1.50 \times 1.25 = 1.875$
 - (b) $2.25 \times 10.25 = 23.0625$
 - (c) $5.65 \times 14.10 - (0.25 \times 0.75) - (1.00 \times 0.70) = 47.1075$
- 計 72.0450



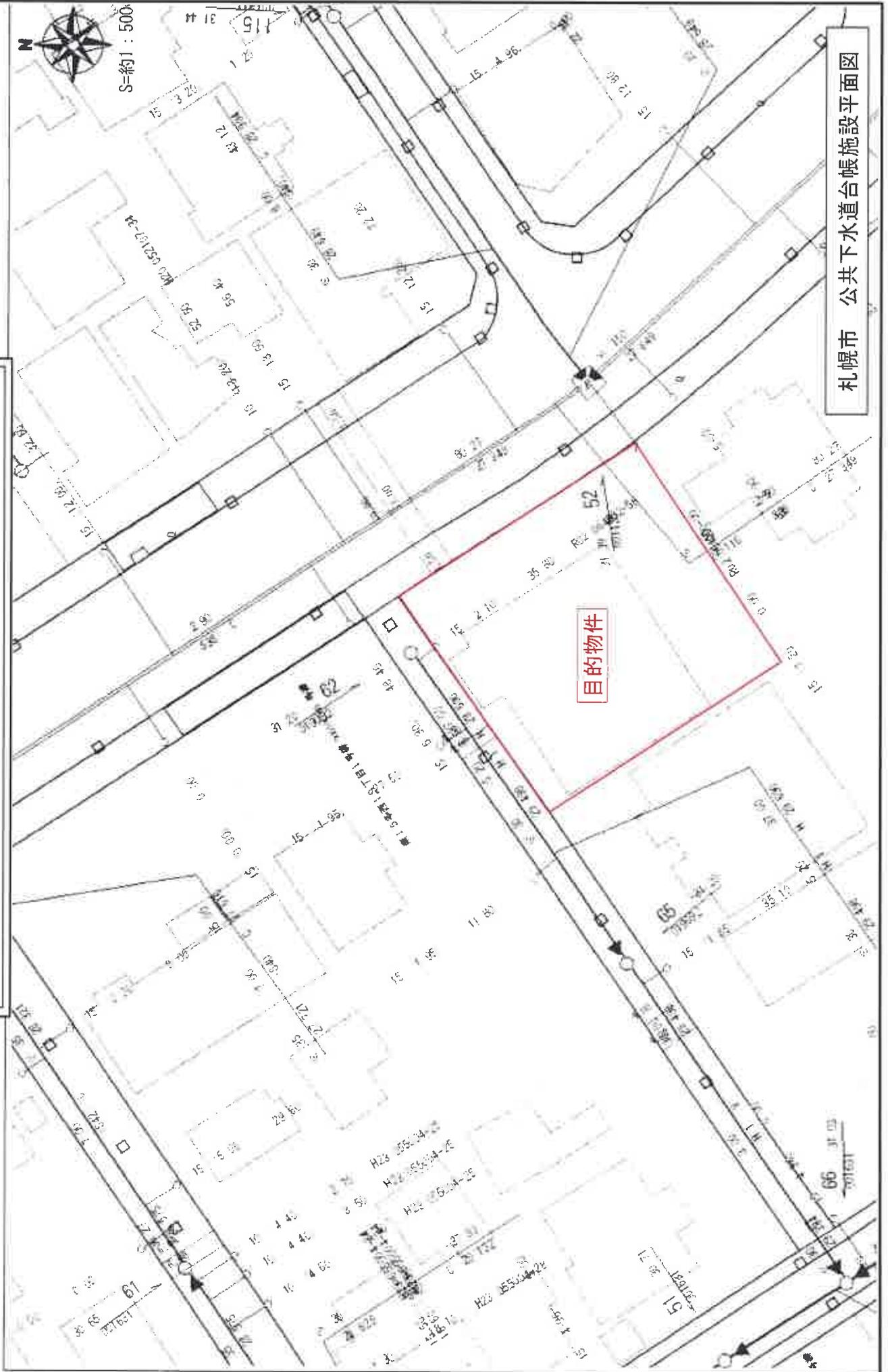
昭和48年11月25日	作製年月日
申請人	作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300	4200
----	-------	------

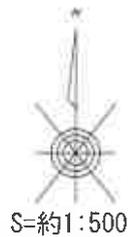
(日測速15)

公共下水道台帳施設平面図(写)



札幌市 公共下水道台帳施設平面図

ガス配管図(写)



■ガス管圧力の種類と凡例、用途

- (1) 高圧・中圧A ■ 表示なし 主に輸送用のみ
 - (2) 中圧B・中間圧 ■ 輸送用と主に産業用途
 - (3) 低圧 ■ 家庭用等の一般用途
- ※高圧、中圧A・B・中間圧は一般用途にはご利用いただけませんのでご注意ください

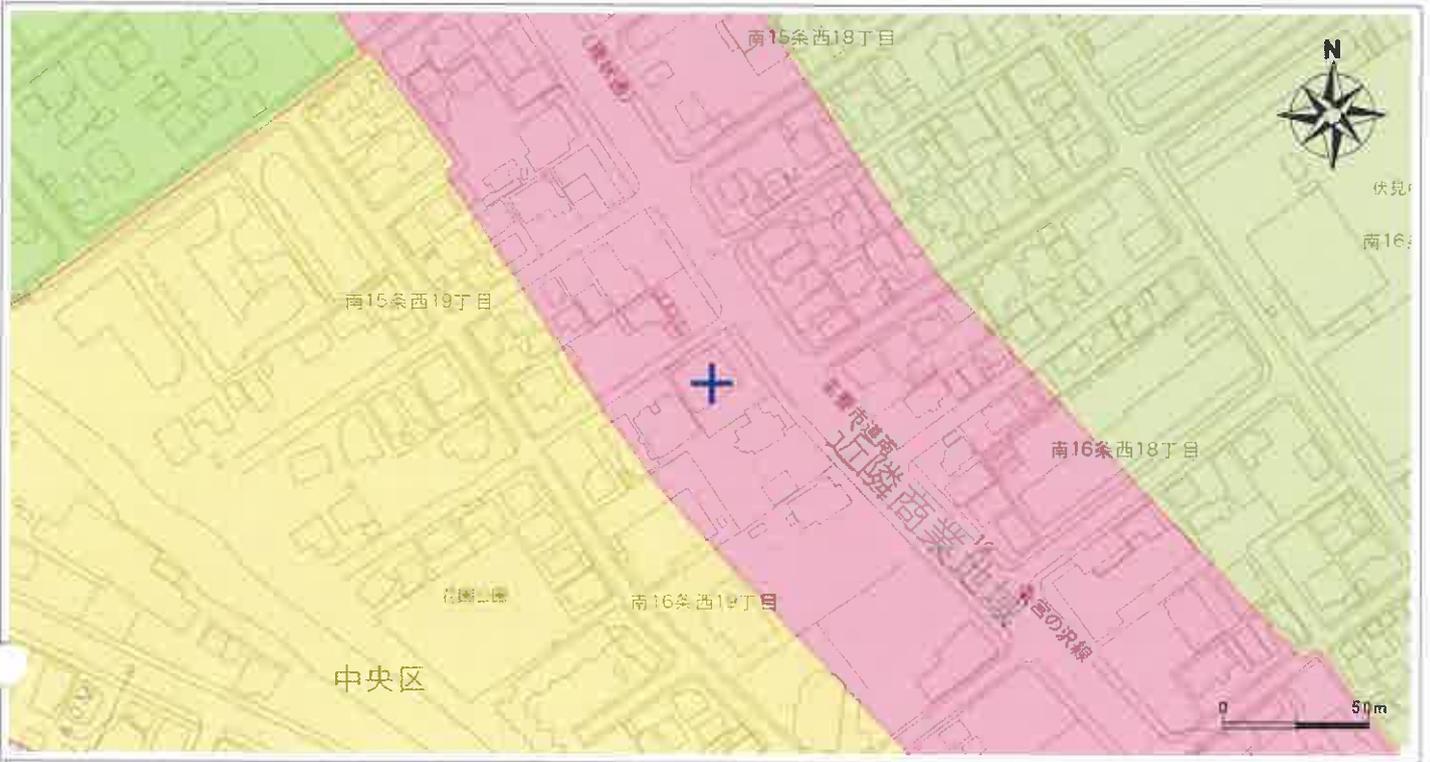
■ガス種の凡例

- ・13A 瓶掛けなし
- ・LPG 瓶掛けあり



札幌市 都市計画図

まちづくり政策局都市計画部 都市計画課

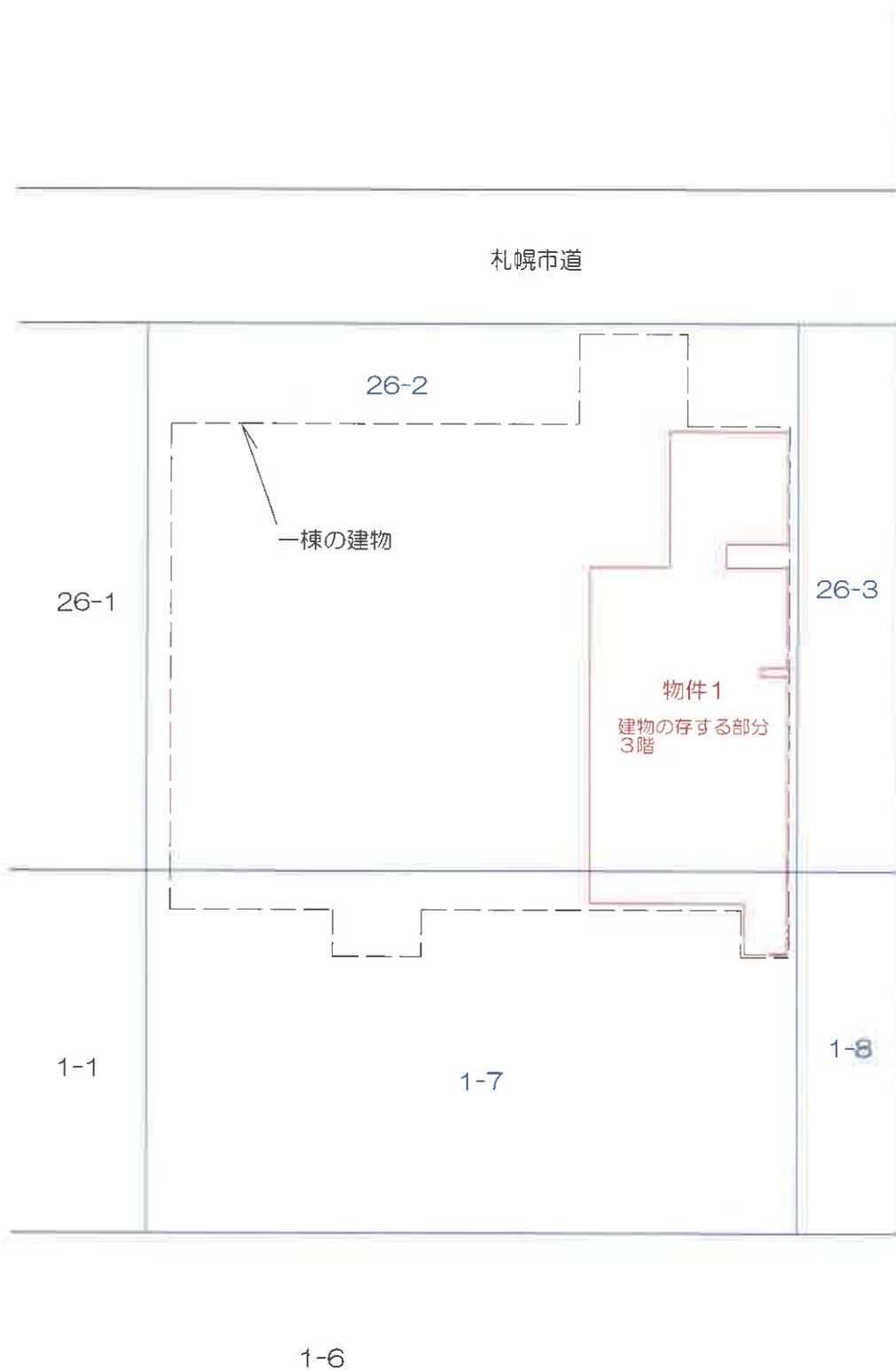


主題図：用途地域等

表示場所：札幌市中央区南16条西19丁目付近

項目名称		内容	項目名称		内容
都市計画区域		都市計画区域内	市街化調整区域の日影規制区域		建築指導部ホームページを参照
区域区分		市街化区域	一回地・連担等認定区域		区域名称 なし
用途地域等	用途地域名称	近隣商業地域	認定日	なし	なし
	容積率/建蔽率	300%/80%	認定番号	なし	なし
	外壁の後退距離	なし	壁面線指定区域	区域名称	なし
	建築物の高さの制限	高度地区の規定があります	建築協定区域	個別名称	なし
	特記事項（備考）	なし	航空進行区域	区域名称	なし
高度地区	地区名称	33m高度地区	札幌市都市心における持続可能なゼロカーボン都市開発推進制度対象区域		区域名称 なし
防火地域及び準防火地域等	地区名称	準防火地域	集合型居住誘導区域		区域名称 なし（届出が必要な場合があります）
高度利用地区	個別名称	なし	都市機能誘導区域（都市心）		区域名称 なし（届出が必要な場合があります）
特定街区	個別名称	なし	都市機能誘導区域（地域交流拠点）		区域名称 なし（届出が必要な場合があります）
都市再生特別地区	個別名称	なし	都市再開発方針-1号市街地		区域名称 なし
流通業務地区	地区名称	なし	都市再開発方針-整備促進地区		区域名称 なし
流通業務団地	地区名称	なし	都市再開発方針-2号地区		区域名称 なし
特別用途地区	地区名称	なし	景観計画区域/重点区域		地区名称 景観計画区域
駐車・駐輪附置義務対象区域	地区名称	近隣商業地域	個別名称	なし	なし
地区計画等	地区名称	なし	景観重要建築物等 ※1	項目名称	なし
	個別番号	なし	景観まちづくり推進区域	区域名称	なし
出水のおそれのある区域	区域名称	なし	風致地区	個別名称	なし
災害危険区域	区域名称	なし	種別	なし	なし
日影規制区域	区域名称	4時間/2.5時間 測定面4m	緑保全創出地域	区域名称	居住系市街地
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし	土地区画整理事業	地区名称	なし
急傾斜地の崩壊	箇所名	なし	施行年度	なし	なし
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし	施行主体	なし	なし
土石流	箇所名	なし	第一種市街地再開発事業	地区名称	なし
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし		施行年度	なし
地滑り	箇所名	なし		施行主体	なし
土砂災害特別警戒区域	箇所番号	なし			
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし	上記の表の規制内容は図中＋部の都市計画決定等の内容を示しています。図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細は所管課でご確認ください。		
土石流	箇所名	なし	※1 近接敷地の場合は、景観プレ・アドバイスの対象となる可能性があります。（注記）この情報は、令和7年3月7日時点のものです。表示された情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。ご利用にあたっては「本サービスの利用条件（ http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gic/ ）」をご確認ください。		
土砂災害特別警戒区域	箇所番号	なし			
地滑り	箇所名	なし			

≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



※敷地権の目的である土地

- 符号 1 : 26番2
- 符号 2 : 1番7
- 符号 3 : 1番8
- 符号 4 : 26番3

※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

