

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 22日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 石戸谷 渉

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 6月 5日から 令和 8年 6月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月 22日から 令和 8年 6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 8年 5月 22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 札幌市中央区南十八条西十四丁目 1556番地2

建物の名称 グランファーレ伏見グランディオ

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十八条西十四丁目 1556番2の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.82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 札幌市中央区南十八条西十四丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 821.33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 23万7870分の7558



## 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。



- 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 札幌市中央区南十八条西十四丁目 1556番地2

建物の名称 グランファーレ伏見グランディオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十八条西十四丁目 1556番2の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.82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 札幌市中央区南十八条西十四丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 821.33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 23万7870分の7558



令和 7年(ケ)第 103号

令和 7年10月 2日受理

令和 7年11月 5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 札幌市中央区南十八条西十四丁目 1556番地2

建物の名称 グランファーレ伏見グランディオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南十八条西十四丁目 1556番2の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 72.82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 札幌市中央区南十八条西十四丁目1556番2

地 目 宅地

地 積 821.33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 23万7870分の7558



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18条西14丁目1番20-202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(空き家)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	札幌市中央区大通西5丁目1番1 グランコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおりのとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1 ) <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 ) <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

( 2 枚目)

調査書 (管理費等)

■ 月々の支払項目・金額

管理費	12,330円	
修繕積立金	14,740円	(令和7年7月より22,680円)
駐車場使用料	7,900円	
町内会費	200円	
計	35,170円	(令和7年7月より43,110円)

※ 管理費の中に、共用部の設備であるフィットネスルーム、シアター&カラオケルーム、グリーミングルーム、屋上バーベキューコーナー等の施設管理料を含んでいる。

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 (決議日・工事施行期・工事名)

■ 令和7年9月30日現在

- 滞納はない  
 滞納がある

令和7年3月分から令和7年9月分まで

計 270,010円

不明

■ 駐車場、トランクルーム、駐輪場について

駐車場 (全戸分有、有料) 空きあり

トランクルーム (全戸分有、無料)

駐輪場 (全戸分有、有料)

## その他の事項

■ 物件1について

- 1 本件建物は、大きな破損及び汚損等が認められず、全体的に綺麗な状態であった。
- 2 本件建物台所コンロはIHコンロが採用されており、暖房及び給湯設備はLPGが採用されている。
- 3 本件建物バルコニー部分にシンクが設置されている。
- 4 管理会社の担当者によれば、管理費の中に共用部の設備であるフィットネスルーム、シアター&カラオケルーム、グルーミングルーム、屋上バーベキューコーナー等の施設は、入居者であれば無料で利用が可能であるとのことである。

■ 本建物の占有について

- 1 本件建物玄関部分に所有者名の表札が掲げられていなかった。
- 2 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答が得られなかった。
- 3 本件建物の玄関部分に所有者宛ての郵便物が認められた。
- 4 管理会社の担当者によれば、所有者が9月末ころ本件建物から荷物を運び出しており、10月に入ってから、週に1ないし2回くらい出入りしていたとのことである。
- 5 本件建物内には残置物はない
- 6 本件建物を所有者以外の第三者が占有していると思われる事実が認められなかった。
- 7 以上のことから、所有者が本件建物住居として占有しているものと判断した。

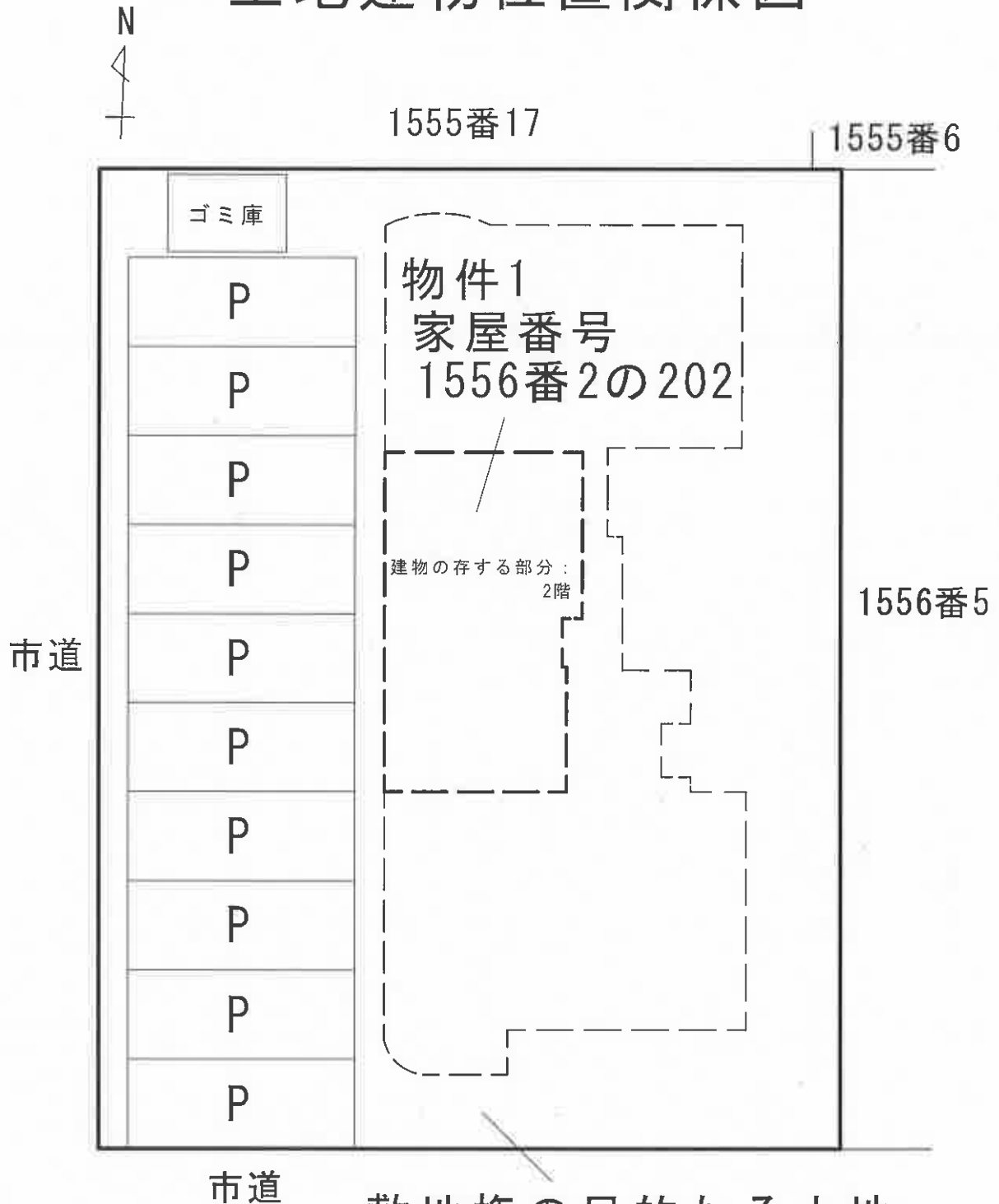
以上

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10月 2日 (木) 15:40-16:00	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和 7年10月 8日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和 7年10月 8日 (水) : - :	郵便	所有者宛照会書送付
令和 7年10月20日 (月) 11:20-11:35	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、管理会社担当者と面談し事情を聴取
令和 7年10月20日 (月) : - :	F A X	管理会社滞納調査
令和 7年10月24日 (金) 10:00-11:00		立入調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月24日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人Aを立ち合わせ、建物内に立ち入った。目的物件は不在が予想されたので解錠技術者を同行した。</p>		

(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

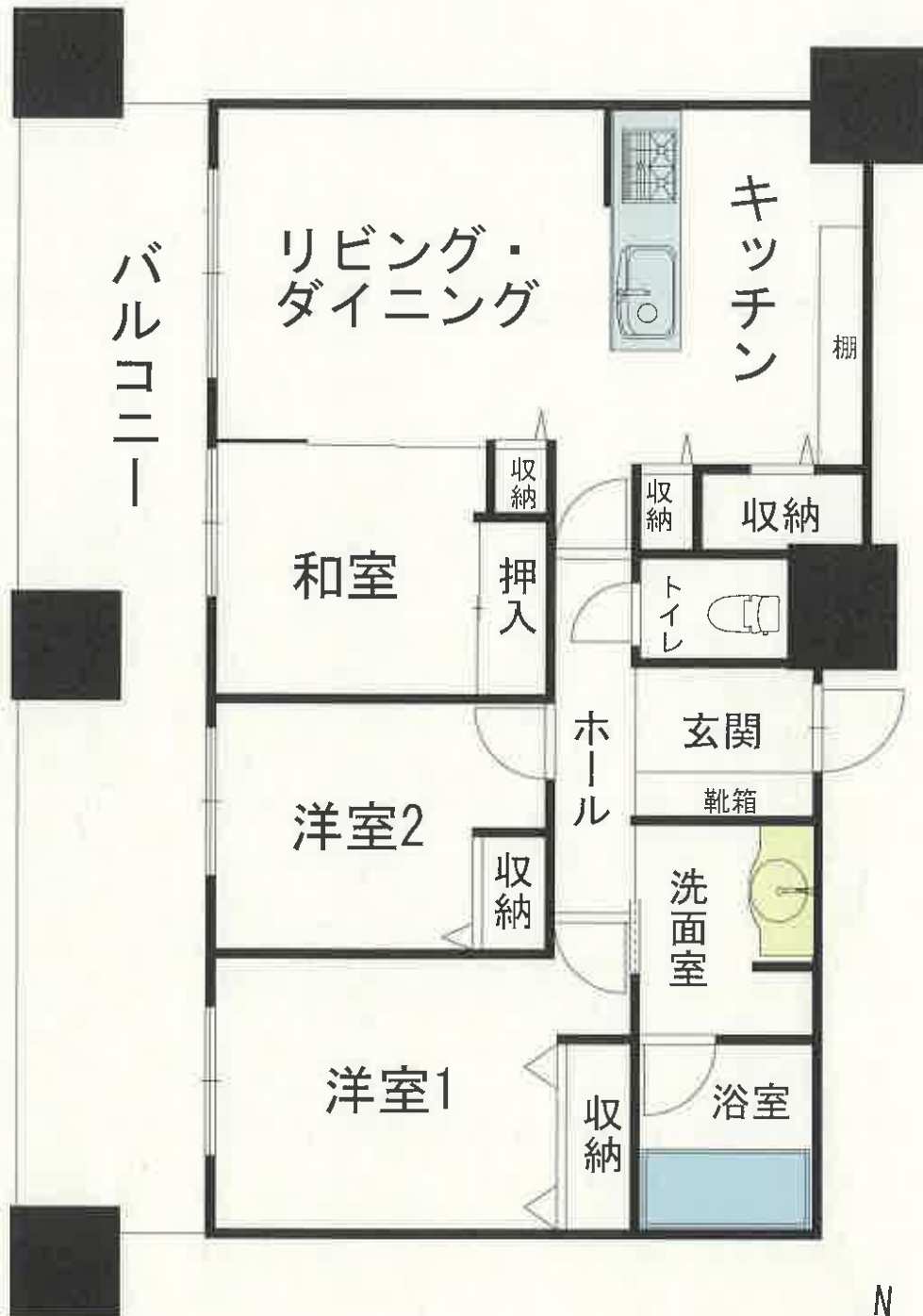


敷地権の目的たる土地

符号1 1556番2

※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

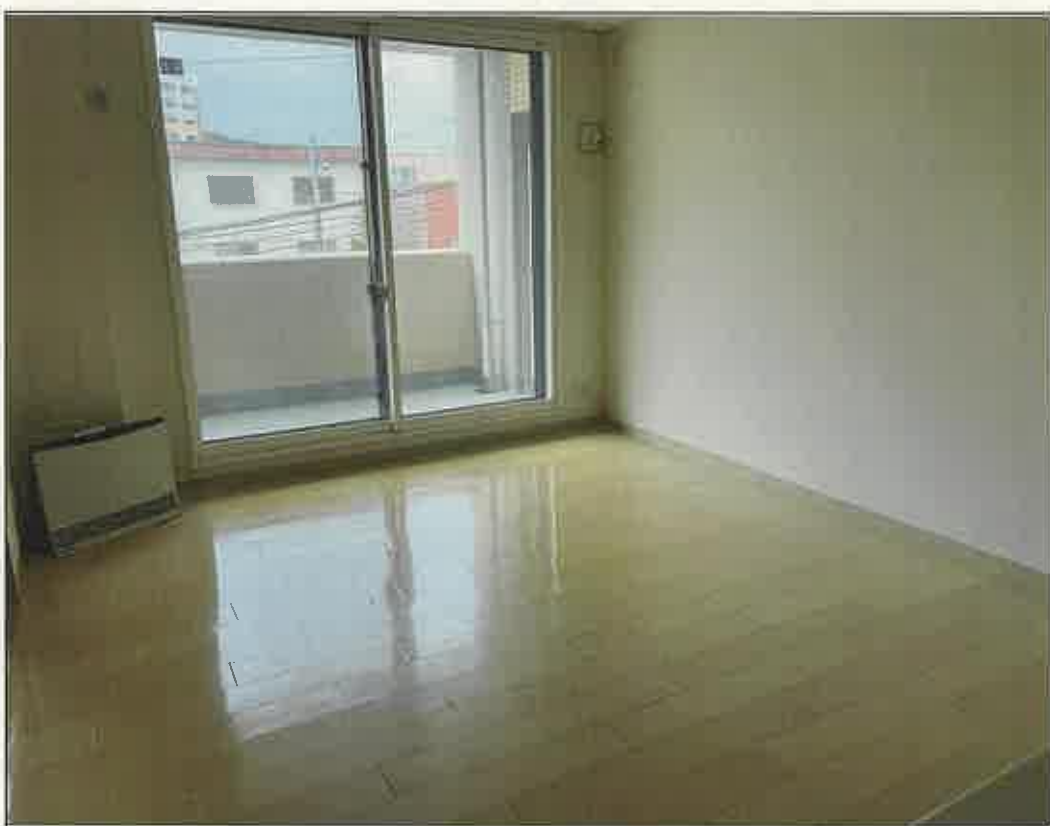
# 間取略図



## 1 外観



## 2 居間



### 3 台所



### 4 浴室



令和7年（ケ）第103号  
令和7年10月24日現地調査  
令和7年11月2日評 価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
塩野 未来

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金21,950,000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、目的物の種類また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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>札幌市中央区南十八条西十四丁目 1556番地2</p> <p>グランファーレ伏見グランディオ</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>南十八条西十四丁目 1556番2の202</p> <p>202</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>2階部分 72.82㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 札幌市中央区南十八条西十四丁目 1556番2</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 821.33㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 23万7870分の7558</p>	—
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	札幌市電「ロープウェイ入口」停留所の北方道路距離約150m付近及びJR北海道バス・じょうてつバス「南19条西16丁目」停留所の北東方道路距離約400m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、アパート、一般住宅、店舗、小学校等が混在する地域。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) ※札幌市担当課照会	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、駐車・駐輪附置義務対象区域、日影規制除外区域、宅地造成工事規制区域、集合型居住誘導区域、都市再開発方針(1号市街地)、景観計画区域、景観まちづくり推進区域(ロープウェイ入口電停周辺地区)、緑保全創出地域(居住系市街地)
画地条件	南側間口約24.8m、奥行約33.2mの概ね長方形地状の角地である。各接面道路及び各隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦である。	
接面道路の状況	西側にて幅員25mの舗装市道、南側にて幅員約7.3mの舗装市道に接面し、いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	・本件区分所有建物を含むマンション(グランファール伏見グランディオ)の敷地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：引込可 下水道：あり	
特記事項	1 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。(札幌市埋蔵文化財センター照会) 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 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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	グランファーレ伏見グランディオ
建物の用途	共同住宅 (総戸数27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21年2月26日 新築 経過年数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 33 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
仕 様	基本構造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼り
設 備 等	エレベーター : あり 駐 車 場 : あり(※1有料) そ の 他 : トランクルーム(※2無料)
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 名称: グランファーレ伏見グランディオ管理 組合 法人格: 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : グランコミュニティ株式会社 管理形態 : 通勤管理 月、水、金 9:00~12:00
管理の状況	普 通
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 修繕積立金合計額: 4,602,211円(令和7年8月末日現在)</li> <li>・ 修繕計画の有無: 管理会社担当者聴取によると、具体的な大規模修繕工事は計画はないとのことである。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 目視による調査の範囲においては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、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。</li> <li>・ ※1、管理会社担当者聴取によると、駐車場使用料については月額7,900円/台とのことである。</li> <li>・ ※2、管理会社担当者聴取によると、トランクルーム使用料については無料とのことである。</li> </ul>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階部分（主要開口部の方位：西向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : 天然大理石、フローリング、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、水道、バス、トイレ、ボイラー等 その他 : -
保守管理の状態	室内は、家具、家電等はない状況で、床、壁及び天井等は概ね経年相当である。特に目立った汚損及び損傷等は確認できなかったことから、保守管理の状態は普通程度と判断した。
管 理 費 等	管 理 費 : 12,330円/月 修 繕 積 立 金 : 22,680円/月 滞 納 額 : 有※213,310円(令和7年9月30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	・ 給湯及び暖房等の設備は、動作確認できないため、その動作の可否は不明である。 ※、管理会社は上記管理費及び修繕積立金の滞納額に加え、駐車場使用料及び町内会費の滞納額56,700円を含めた合計270,010円を請求している。

## 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、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(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
333,000	72.82	0.63	15,277,000

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。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数に基づく} \\ \text{方法(定額法)} \\ (50-17)/50 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価法} \\ 0.95 \end{array} = \begin{array}{l} \text{現価率} \\ 0.63 \end{array}$$

#### (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
272,000	1.05	821.33	1.00	7558/237870	7,453,000

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(角地・・・+5%)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：なし。

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
15,277,000	7,453,000	1.00	22,730,000

ウ 個別格差：なし

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	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
385,000	1.00	72.82	28,036,000

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385,000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：なし

### 3 収益価格の試算

物件1の賃貸を想定し、個別性も加味し、還元利回り（粗利回り）で還元のうえ、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正 率	粗利回り	その他補 正率	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
2,040,000	0.97	0.07	0.98	27,703,000

イ 家賃等補正率：当該マンションの個別的な減価（平成21年築の中古マンションであり、将来的に家賃下落が生じるリスクがあること等）を加味し、かつ、地域周辺におけるこの種物件の空室率等をも参考に-3%と査定した。

ウ 粗利回り：近隣における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て査定した。

エ その他補正率：将来生じる需要減退のリスクなども加味して査定した。

### 3 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、ファミリータイプのマンションであり賃貸よりも自用としての需要がメインであることから、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標準とし、費用性に着目し市場性に劣る積算価格や想定事項の多い収益価格を参考に留め、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	22,730,000	—	22,730,000
② 比準価格	28,036,000	—	28,036,000
③ 収益価格	—		27,703,000
④調整後の価格	28,000,000		

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 (万円未満切捨)
28,000,000	1.00	0.80	0.98	—	21,950,000

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等も考慮し、市場性修正はなしと判断した。

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）：—

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[札幌中央5-10]

所 在：札幌市中央区南19条西10丁目1221番10  
 価 格：258,000円/㎡  
 位 置：地下鉄南北線「幌平橋」駅の南西方道路距離にて約1.4km  
 価 格 時 点：令和7年1月1日  
 地 積：619㎡  
 供給処理施設：水道、ガス、下水  
 接 面 街 路：西25m国道  
 用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）  
 地 域 の 概 要：店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 建物・・・ 11,471,100円（規約共用部分等含む）  
 土地・・・ 136,587,100円（1㎡当り166,300円）

第7 附属資料の表示

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

以 上

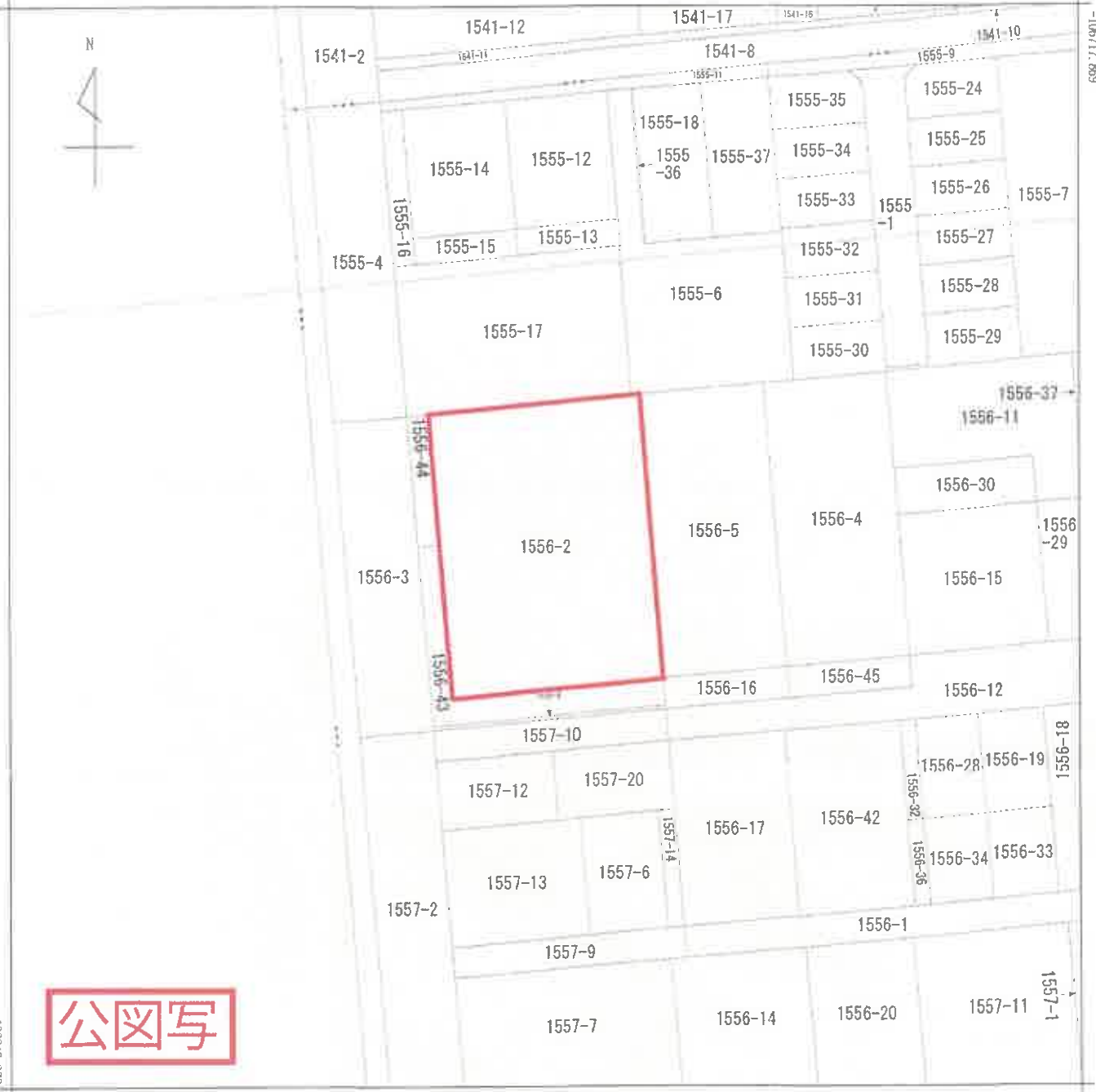


イ 1541-15  
ロ 1541-6

(座標値種別：図上測定)

-74297.885

-106717.889



公図写

-74422.885 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出  
南十七条西  
14丁目  
南十八条西  
14丁目

※本図はA3版をA4版に縮小したものである。

請求部	所在	札幌市中央区南十八条西十四丁目		地番	1556番2				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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。  
(札幌法務局管轄)

令和7年8月25日  
東京法務局

地図整理番号：M91587  
(1/1)

登記官



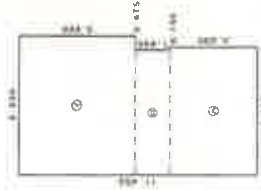
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(札幌法務局常態)  
令和7年8月13日 東京法務局 登記官

各階平面図

家屋番号  
南十八条西十四丁目  
15556番2の202

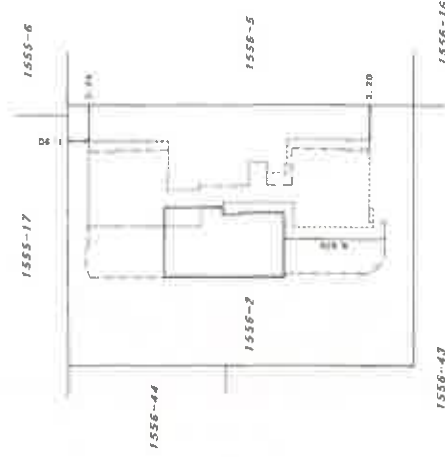
建物の所在  
札幌市中央区南十八条西十四丁目15556番地2

建物図面写真  
各階平面図写真



求積表

㊦	5.600 x 6.650	37.240000
㊧	1.650 x 5.975	9.858750
㊨	4.200 x 6.125	25.725000
合計		72.823750
床面積		72.82 m <sup>2</sup>



建物の存する部分2階  
建物の名称202

※本図はA3版をA4版に縮小したものである。



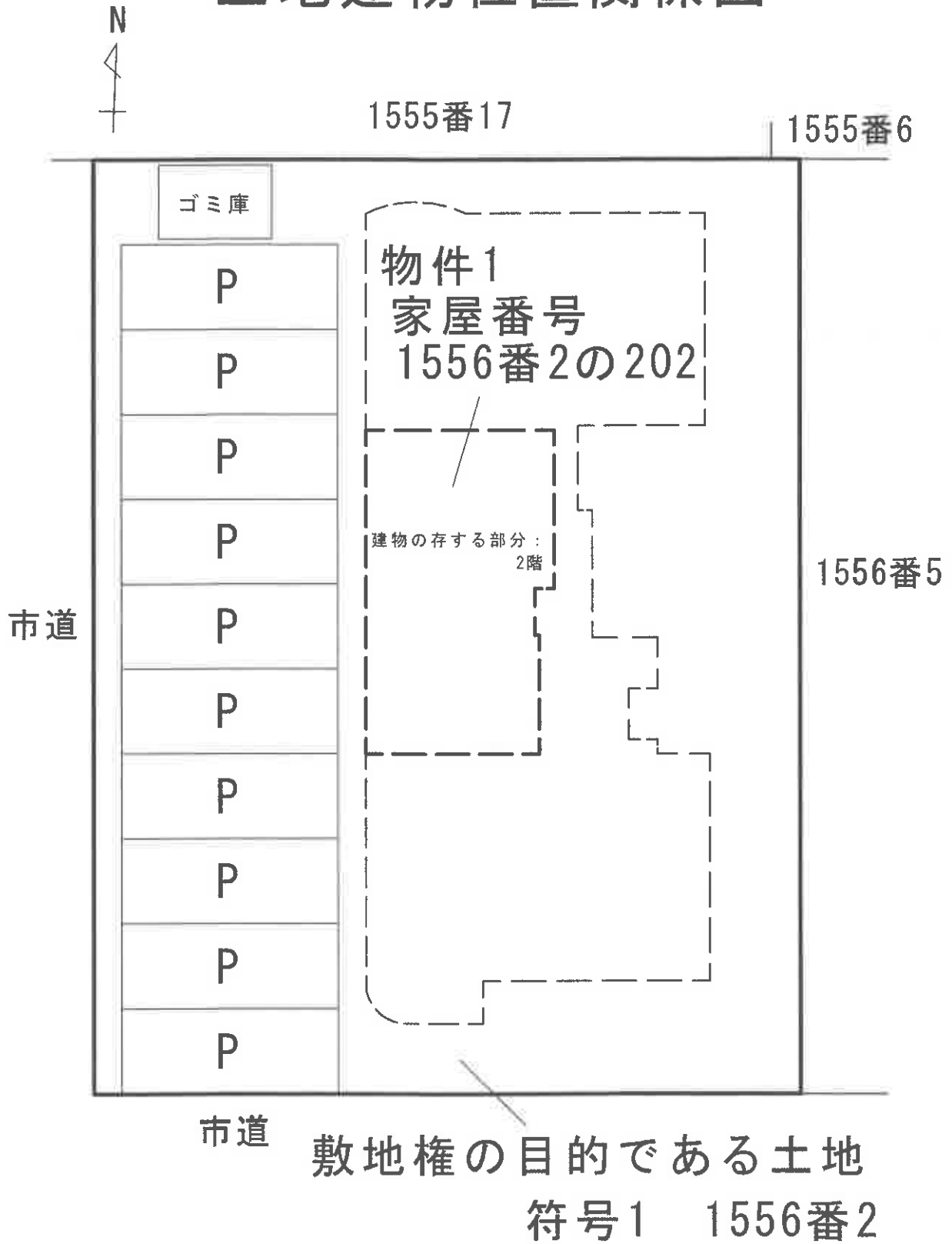
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

# 間取略図

