

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 村 井 緑

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 札幌市厚別区大谷地東三丁目 670番地57

建物の名称 シティアベニューセカンドコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷地東三丁目 670番57の2102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.26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 札幌市厚別区大谷地東三丁目670番57

地 目 宅地

地 積 15051.52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

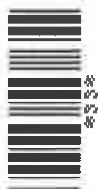
敷地権の割合 1000万分の2万5037

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



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 8年 3月30日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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】

本件共有者らが占有している。

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 札幌市厚別区大谷地東三丁目 670番地57

建物の名称 シティアベニューセカンドコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷地東三丁目 670番57の2102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.26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 札幌市厚別区大谷地東三丁目670番57

地 目 宅地

地 積 15051.52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 1000万分の2万5037

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 136号

令和 8年 1月 8日受理

令和 8年 2月12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 札幌市厚別区大谷地東三丁目 670番地57

建物の名称 シティアベニューセカンドコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷地東三丁目 670番57の2102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.26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 札幌市厚別区大谷地東三丁目670番57

地 目 宅地

地 積 15051.52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 1000万分の2万5037

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市厚別区大谷地東3丁目3番2-102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 (共有者全員) <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 7年12月31日現在 <input checked="" 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	札幌市中央区北2条西4丁目1 札幌三井JPビルディング17階 三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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	6,430円
修繕積立金	10,460円
団地修繕積立金	2,870円
全体管理費	570円
特別管理費	2,000円
上下水道料	2,112円 (基本料金+従量制のため基本料金のみ計上)
計	22,330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り (決議日・工事施行期・工事名)

■ 令和7年12月31日現在

滞納はない

滞納がある

令和 年 月分から令和 年 月分まで
計

円

不明

■ 駐車場、トランクルーム、テニスコートについて

駐車場 (全戸分有、有料) 空き有り

トランクルーム (全戸分有、無料)

テニスコート2面が前庭にあり、入居者については無料で利用可能である。

(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 台所コンロは都市ガスコンロが採用されており、暖房都市ガス式セントラルヒーティング設備及び給湯設備は都市ガスボイラーが採用されている。長期未使用のため稼働の可否は不明である。
- 2 物件1 は経年以上の劣化状態であり、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は以下のとおりである。
 - ① 和室の内壁に黒カビ等の汚損が認められた。
 - ② 物件1 の天井及び内壁クロスがいたるところで剥離が認められた。
 - ③ 浴室の浴槽エプロン部分がない。

■ 代理人弁護士の陳述の要旨

物件1 は令和5年8月ころより、空き家の状態である。固定資産税等の公租公課費は共有者A、B及びCが負担している。

(令和8年1月9日 電話で聴取した。)

■ 共有者Cの陳述の要旨

- 1 令和5年8月くらいまで居住していましたが、退去以来、共有者全員で空き家の状態で占有しておりますが、設備関係は全く使用していません。
- 2 以前居住していたときに、2年くらい居間で犬を飼っていたことがありました。
- 3 和室の結露が酷く、タンスを置いていた壁にはカビが発生していました。

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)

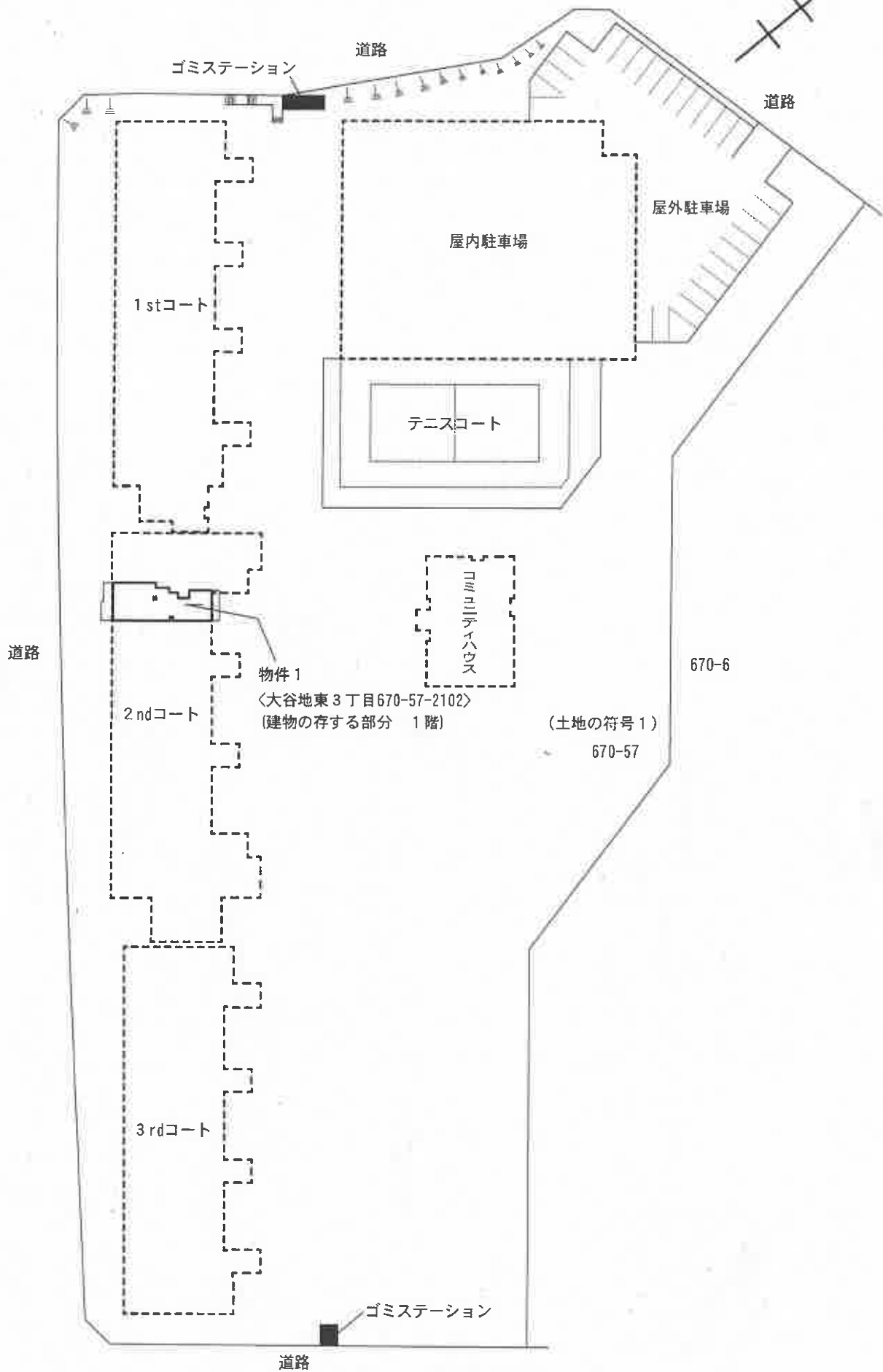
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月 9日 (金) 12:30-13:00	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、管理人と面談
令和8年1月 9日 (金) : - :	F A X	管理会社滞納調査
令和8年1月 9日 (金) 16:30-16:40	電話	代理人弁護士から事情聴取及び調査期日立会依頼
令和8年1月19日 (月) 15:00-15:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、代理人弁護士立会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、共有者Cが用意した鍵で解錠し、建物内に立ち入った。		
<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"/>		

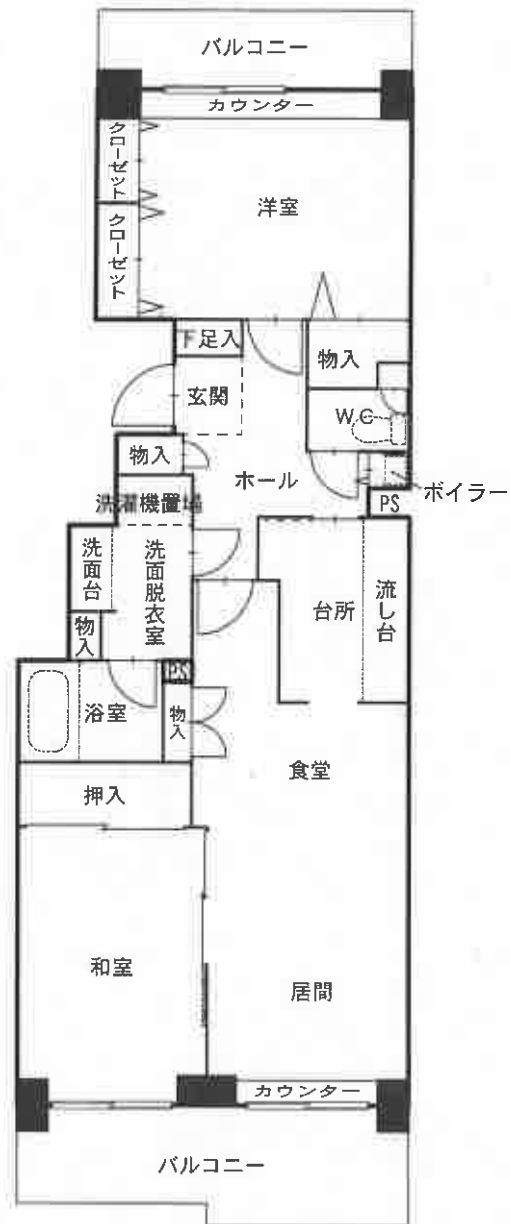
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図



建物間取図(間取略図)



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



(9枚目)

5 和室内壁の状況



6 居間の天井の状況



令和7年（ケ）第136号
令和8年1月19日現地調査
令和8年2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
本井 真弓

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金13,680,000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

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>札幌市厚別区大谷地東三丁目 670番地57</p> <p>シティアベニューセカンドコート</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>大谷地東三丁目 670番57の2102</p> <p>102号</p> <p>居宅</p> <p>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>1階部分 66.26㎡</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 札幌市厚別区大谷地東三丁目670番57</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 15,051.52㎡</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 1000万分の2万5037</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	市営地下鉄東西線「大谷地」駅1番出口の南方道路距離約300m付近、及び、大谷地駅バスターミナルの南方道路距離約300m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、マンション等が建ち並ぶ地下鉄駅近くの商業地域。地下鉄「大谷地」駅には地下直結の大型商業施設があり、当該地域の利便性は良好。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)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 その他の規制 <ul style="list-style-type: none"> ・60m高度地区 ・駐車・駐輪附置義務対象区域（近隣商業地域） ・日影規制除外区域 ・宅地造成等工事規制区域 ・集合型居住誘導区域 ・都市機能誘導区域（地域交流拠点） ・都市再開発方針（1号市街地、整備促進地区） ・景観計画区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	別添図の通り、北西側間口約120m、南西側間口約170m、南東側間口約60mのほぼ整形な三方路状地である。現地調査時は積雪下であったが、南西側接面道路とはやや高位に接しており、北西側・南東側接面道路及び隣接地とは概ね等高に接している様子と把握された。また、宅盤については概ね平坦であり、西角及び南角に約5mの隅切あり。	
接面道路の状況	北西側にて現況幅員約12m～13mの舗装市道に、南西側にて現況幅員約10mの舗装市道に、南東側にて現況幅員約12mの舗装市道にそれぞれ接している（いずれも建築基準法第42条1項1号）。なお、北西側舗装市道は道道（サイクリングロード）と並走し、南西側舗装市道は国道と並走している。	
土地の利用状況等	本件区分所有建物を含むマンション（シティアベニューファーストコート・セカンドコート・サードコート）等の敷地となっている。	
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	<ul style="list-style-type: none">• 本件土地の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しているが、文化財保護法第93条に基づく届出が省略可能な範囲となっているとのことである。また、埋蔵文化財包蔵地以外の部分は近接地等に該当するため、開発事業等を行う場合等には事前協議が求められる（札幌市担当課公表資料より）。• 本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の住宅地図等による履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。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	シティアベニューセカンドコート
建物の用途	共同住宅 セカンドコート総戸数114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2年11月30日 新築 経過年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕 様	基本構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 屋 根：アスファルト断熱露出防水 外 壁：吹付タイル、一部タイル貼等
設 備 等	エレベーター：あり 駐 車 場：あり（※ 下記特記事項参照） そ の 他：トランクルーム（全戸分あり、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（シティアベニュー団地管理組合法人） 法人格：有 管理方式：委託管理 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社 管理形態：24時間常駐
管理の状況	普 通
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金合計額：285,114,064円（令和7年3月31日現在） ・管理会社担当者照会によると、近々での大規模修繕工事の予定は無いとのことである。 ・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。 ・目視による調査の範囲においては飛散性のある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、建築後相当年数が経過している建物（アスベスト含有建材等の使用可能性がある建築年時の建物）であること及び評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門機関による調査を要する。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・※ 管理会社担当者照会によると、駐車場は全戸分あり、有料とのことである。・管理会社担当者照会によると、本件マンションでは、ペットの飼育については細則が決められているとのことであり、また、民泊利用は禁止されているとのことである。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分（主要開口部の方位：南西向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	2LDK（バルコニー有〔南西向き及び北東向き計約12.03㎡〕）
仕 様	<p>天 井 : ビニールクロス等</p> <p>床 : フローリング、畳等</p> <p>内 壁 : ビニールクロス等</p> <p>設 備 : 電気、ガス、水道、バス、トイレ等</p> <p>その他 : -</p>
保守管理の状態	<p>室内は建築後相当年数が経過していること等もあり、全体的に老朽化が目立つ状況である。和室の内壁にカビによるものと見られる汚損が認められたほか、各室に、天井・内壁クロスの汚損・剥離等が認められ、また、浴槽のエプロン部分が無い状態であり、全体として、保守管理の状態はやや不良と把握された。</p> <p>関係者聴取によると、令和5年8月頃まで居住していたが、現在は空き家の状態とのことであり、設備関係は使用していないとのことである。また、以前居住していたときに、室内で犬を飼っていたことがあるほか、冬季になると和室の結露が酷いとのことである。</p> <p>以上より、現在空家状態にあること及び当該保守管理の状態、建築後相当年数が経過していること等から、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内装関係のリフォーム工事を要するものと把握された。</p>
管 理 費 等	<p>管 理 費 : 6,430円/月</p> <p>修 繕 積 立 金 : 10,460円/月</p> <p>滞 納 額 : 無（令和7年12月31日現在）※</p>
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>・※上記の通り、現在のところ滞納額は無い。なお、管理組合提供資料等によると、管理組合は、管理費及び修繕積立金のほか、団地修繕積立金2,870円、全体管理費570円、特別管理費2,000円、上下水道使用量（基本料金2,112円＋従量制）を毎月請求しているとのことである。</p>

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
523,000	66.26	0.33	11,436,000

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。

$$\begin{array}{rcccl} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法(定額法)} & & & & \\ (55-35)/55 & \times & 0.90 & = & 0.33 \end{array}$$

(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
175,000	1.06	15,051.52	1.00	25,037/10,000,000	6,990,000

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(三方路状地+6%)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：-

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
11,436,000	6,990,000	0.97	17,873,000

ウ 個別格差：階層・位置等を勘案検討の上、-3%。

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
282,000	0.97	66.26	18,125,000

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282,000円/m²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：階層・位置等を勘案検討の上、-3%。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては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重視し、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	17,873,000	—	17,873,000
② 比準価格	18,125,000	—	18,125,000
③ 収益価格	—		—
④調整後の価格	18,000,000		

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×エーオ (千円以下切捨)
18,000,000	0.95	0.80	—	—	13,680,000

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（保守管理の状態等）を考慮し0.95を乗じた。

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：—

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 [札幌厚別 5-3]

所 在 : 札幌市厚別区大谷地東3丁目824番59外「大谷地東3-5-8」
価 格 : 180,000円/m²
位 置 : 市営地下鉄東西線「大谷地」駅南東方道路距離にて約400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 330m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東20m市道
用途指定等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、中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)

物件1	建物	・・・	4,949,600円	(法定及び規約共用部分含む)
	土地	・・・	1,289,915,200円	(1m ² 当り85,699円)

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図に準ずる図面写し
- 3 土地所在図・地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(間取略図)

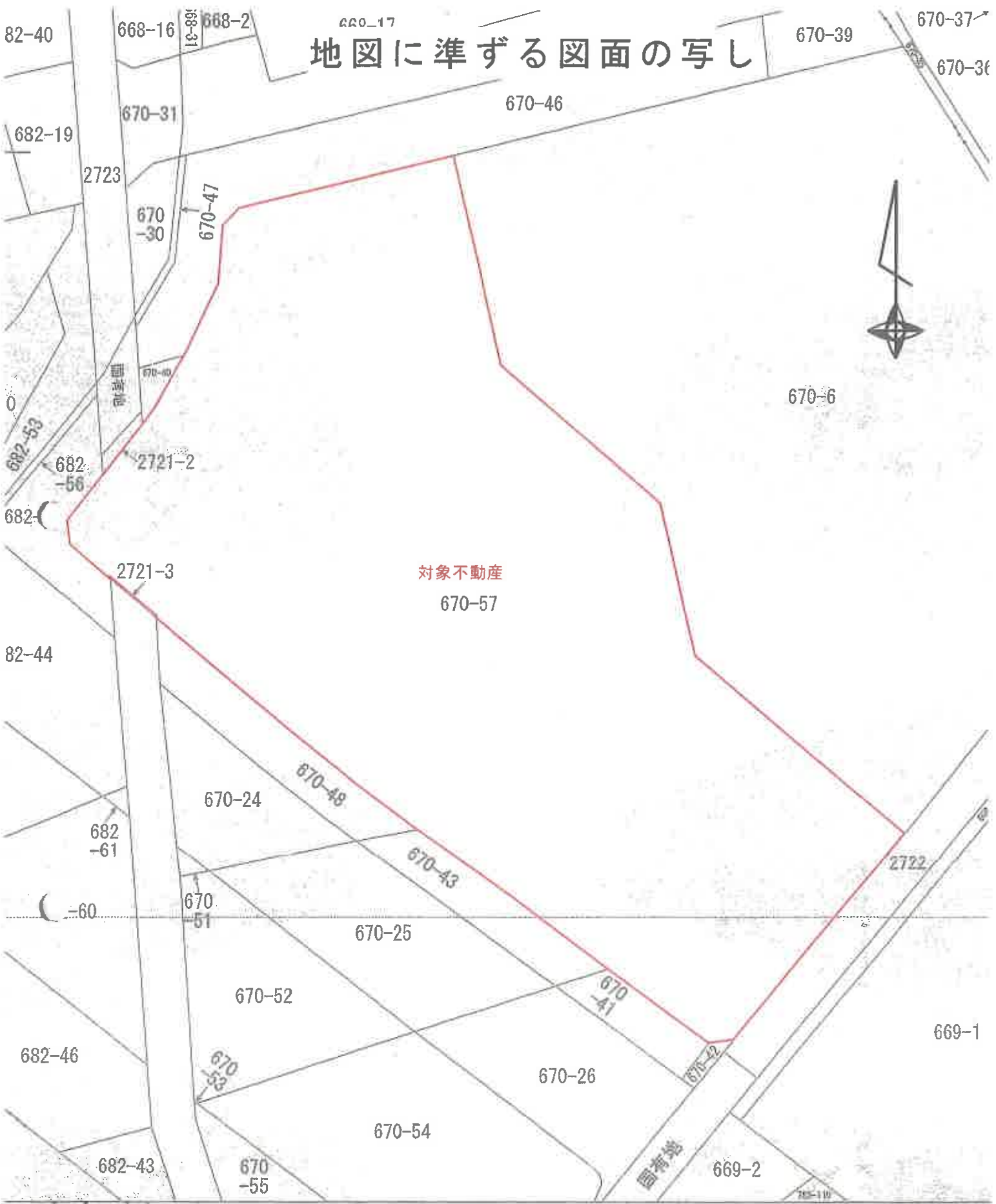
以 上

受命物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



地図に準ずる図面の写し



対象不動産
670-57

(座標値種別：図上測定)

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、これに代り、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

$$S = \frac{1}{1000}$$

地番区域見附	大谷地東5丁目
	大谷地東3丁目
	大谷地東5丁目

※ 本図面は、地図に準ずる図面の一部を複写したものである。

登記年月日：昭和63年8月25日

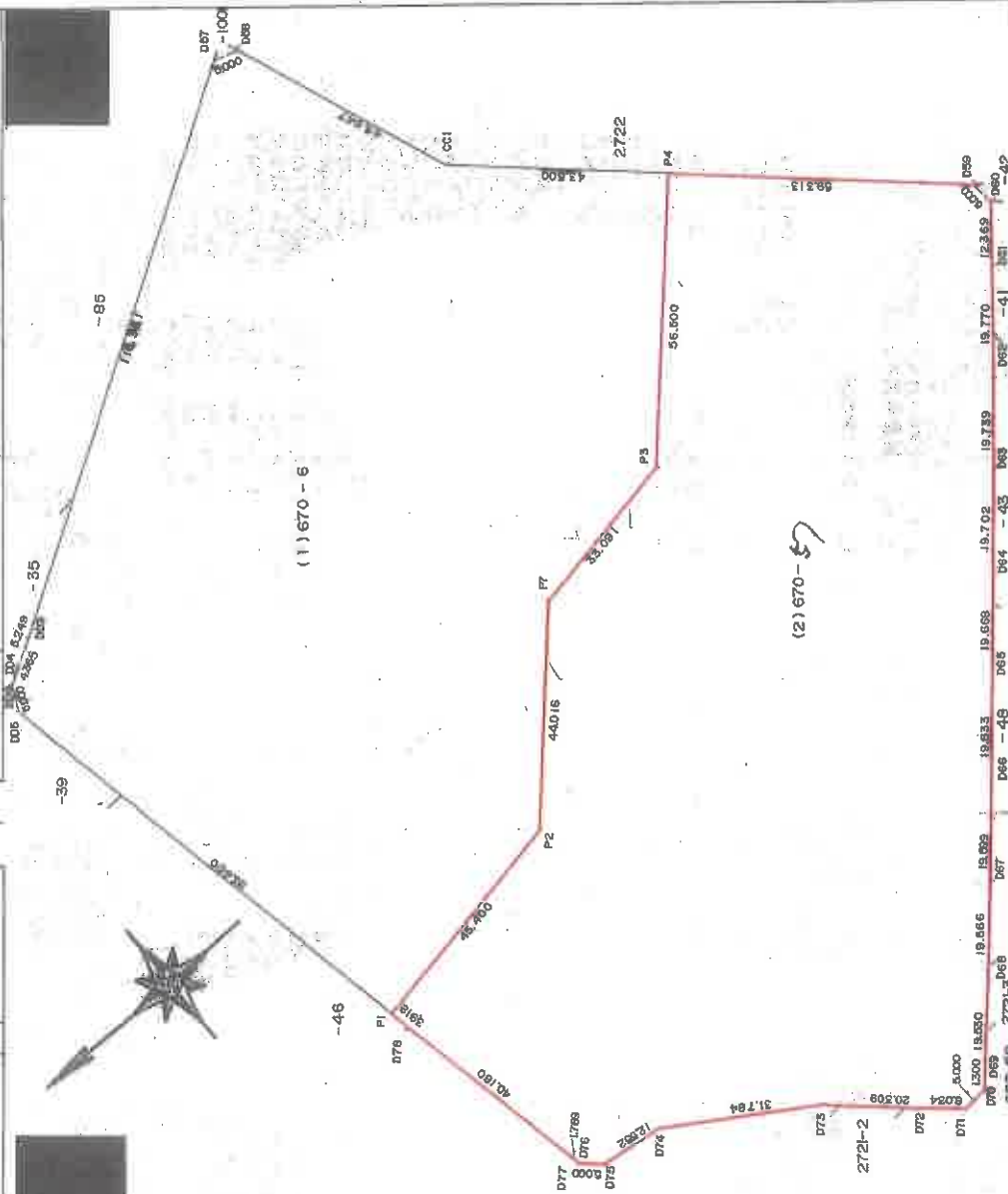
511384

地図番号	現況簿の種別及び境界点の記号又は点名
種類	コソクリート壁
既設	D57-D78
新設	P1, P2, P3, P4, P7

土地積測量所 在 図 2-1

地番 670-6

土地の所在 札幌市 大谷地東3丁目



(1) 670-6

(2) 670-5

作製者	申請人	縮尺 1/1000
(昭和63年7月11日作製)		
(札幌土地家屋調査士会 用紙)		

※ 原図を70%縮小

(1/2)

地図整理番号：W2545

これは図面に記載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10月28日 札幌法務局

登記官

62. 10. 800 91608710

登記年月日：昭和63年8月25日

511385

地図番号	境界線の種類及び境界点の記号又は点名
種類	コンクリート原
位置	
新設	



地番	670-6
土地の所在	札幌市厚別区大谷地東3丁目

土地積
所在量
図図 2-2

座標求積表 (座標法)

地番：(1) 670-6

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
DD5	-108046.089	-64581.423	-19.810	127856.089630
P1	-108067.800	-64682.465	-65.891	4261982.301315
P2	-108111.960	-64671.945	-72.359	4679585.821075
P7	-108140.159	-64638.128	-60.386	3903237.997408
P3	-108172.346	-64630.445	-68.384	4419688.350880
P4	-108208.543	-64587.062	-2.787	180650.012414
CC1	-108175.143	-64559.194	51.708	-3838226.803352
D58	-108156.835	-64517.161	23.114	-1491249.659354
D57	-108152.029	-64515.781	100.783	-6502739.114333
DD3	-108056.042	-64581.556	100.354	-6481017.470824
DD4	-108051.675	-64584.469	8.052	-520034.144388
DD6	-108047.990	-64586.807	5.606	-362073.640042
合計				29379.740429
面積				14689.8782145
地積				14689.87㎡

地番：(2) 670-5

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
P1	-108067.800	-64682.465	43.252	-2797645.976180
D78	-108068.708	-64686.270	-10.516	680240.815320
D76	-108078.316	-64725.264	-10.044	650100.551616
D75	-108078.752	-64726.999	-4.228	273665.751772
D74	-108082.544	-64730.256	-16.288	1054326.409728
D73	-108095.040	-64731.436	-40.116	2598766.286576
D72	-108122.660	-64747.163	-43.121	2791962.415723
D71	-108138.151	-64760.284	-21.854	1415271.246536
D70	-108144.514	-64765.201	-11.324	733401.136124
D69	-108149.485	-64764.666	-5.807	376088.415462
D68	-108150.321	-64763.670	-13.256	858507.208520
D67	-108162.741	-64748.598	-24.738	1601750.817824
D66	-108175.059	-64733.396	-24.541	1586622.271236
D65	-108187.282	-64718.075	-24.358	1576402.870850
D64	-108199.417	-64702.642	-24.194	1566415.720548
D63	-108211.476	-64687.105	-24.049	1556660.186145
D62	-108223.466	-64671.471	-23.921	1547006.257791
D61	-108235.397	-64655.746	-23.811	1539517.968006
D60	-108247.277	-64639.943	-19.274	1245870.261382
D59	-108254.671	-64630.027	-6.809	440065.853843
P4	-108254.086	-64625.061	46.128	-2981074.813808
P3	-108208.543	-64587.062	81.740	-5279346.447880
P7	-108172.346	-64630.445	68.384	-4419688.350880
P2	-108140.159	-64638.128	60.386	-3903237.997408
P2	-108111.960	-64671.925	72.359	-4679585.821075
合計				30103.040271
面積				15051.5201555
地積				15051.52㎡

總合計 29741.380350

*使用機器：SEIKO-9100 測量計算システム
 *計算式：面積 = $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_i)\} / 2$ i=1, 2, 3, ..., N



製作者

申請人

縮尺

(昭和63年7月11日作成)

(札幌土地家屋調査士会用紙)

SH. 10. 800 91608710

※ 原図を70%縮小

(2/2)

地図整理番号：M25445

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発給)

令和7年10月23日

札幌法務局

登記官

登記年月日：平成27年12月27日

128238

各階平面図

建物図面

シティアパニユールコート

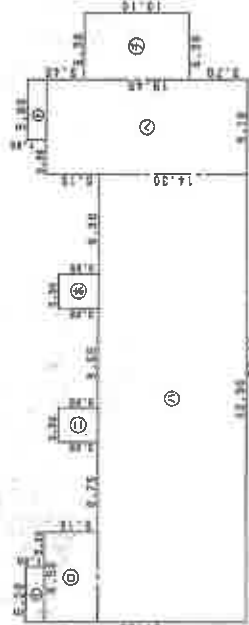
札幌市厚別区大谷地東3丁目670番地57

専有部分の家屋番号 670-57-6 ~ 670-57-2107 住戸番号

670-57-6

670-57-2107

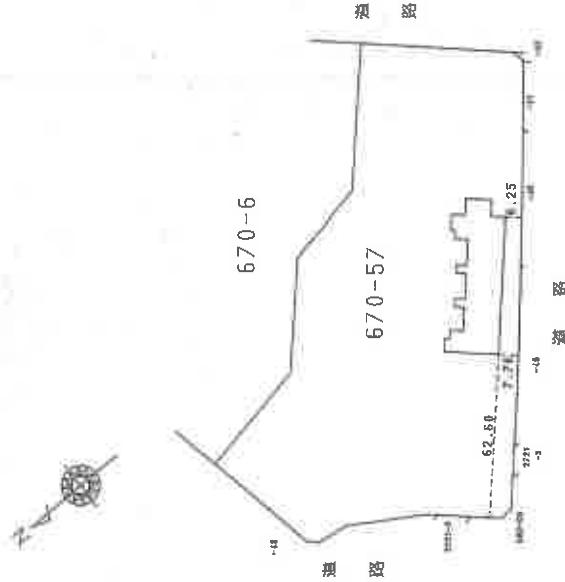
1階



表積算

①	5.20 x 1.80	=	9.3600
②	8.50 x 5.15	=	43.7750
③	42.90 x 14.90	=	638.4700
④	9.30 x 9.85	=	92.7050
⑤	9.10 x 19.45	=	176.9950
⑥	5.80 x 1.80	=	10.4400
⑦	6.30 x 10.10	=	63.6300
		計	943.0000

床面積 943.00㎡



作製者 (平成27年12月27日)

縮尺 1/500

縮尺 1/500 (札幌土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/500

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理)
令和7年10月23日 札幌法務局 登記官

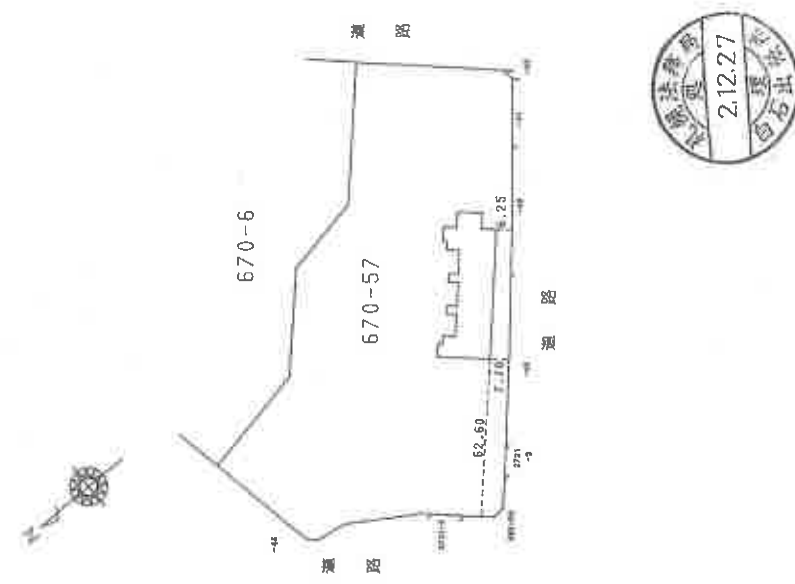
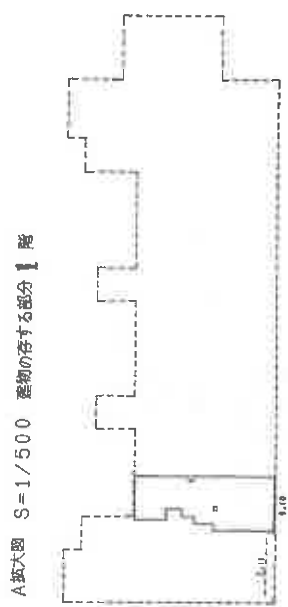
※ 原図を70%縮小

登記年月日：平成29年12月27日

128244 各階平面図

建物図面

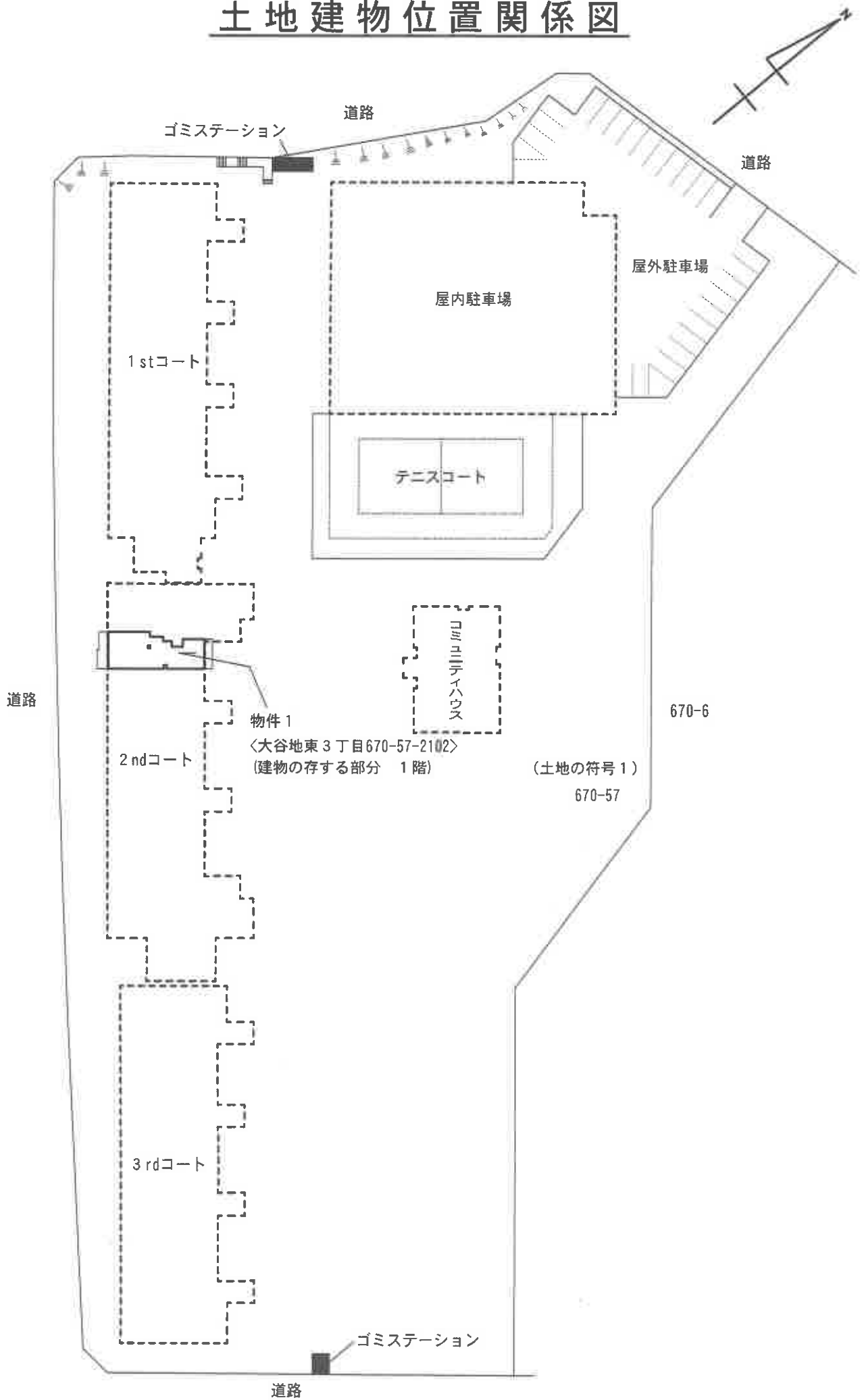
建物の番号	シティアベニューセカンドコート
建物の所在	札幌市厚別区大谷地東3丁目670番地57
所有部分の家屋番号	大谷地東3丁目670番57の2102
住戸番号	102号



作製者 (平成 年 月 日 日付)	縮尺	1/250	縮尺	1/500
土壌調査 調査士	縮尺	1/	縮尺	1/2000
申請者	[Redacted]			
(札幌土地家屋調査士会印紙)				

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。
 (札幌法務局白石出張所管轄)
 令和7年10月23日 札幌法務局 登記官

土地建物位置関係図



建物間取図 (間取略図)

