

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

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 7月 3日から 令和 8年 7月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7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 7月21日から 令和 8年 7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 6月19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 札幌市南区石山一条一丁目 90番地1

建物の名称 リヴィエールもなみ公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石山一条一丁目 90番1の302

建物の名称 302

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 74.11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 札幌市南区石山一条一丁目90番1

地 目 宅地

地 積 3840.22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 64万6762分の7790



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。

物 件 明 細 書

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 天 野 英 司

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、BIT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 札幌市南区石山一条一丁目 90番地1

建物の名称 リヴィエールもなみ公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石山一条一丁目 90番1の302

建物の名称 302

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 74.11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 札幌市南区石山一条一丁目90番1

地 目 宅地

地 積 3840.22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 64万6762分の7790



令和 7年(ケ)第 142号
令和 8年 1月22日受理
令和 8年 3月 3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 札幌市南区石山一条一丁目 90番地1

建物の名称 リヴィエールもなみ公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石山一条一丁目 90番1の302

建物の名称 302

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 74.11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 札幌市南区石山一条一丁目90番1

地 目 宅地

地 積 3840.22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 64万6762分の7790



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市南区石山1条1丁目8番23-302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が異なる (<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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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	5,380円
修繕積立金	18,696円
駐車場使用料	0円
組合会費	300円
運営協力金	1,000円
共用電気料	従量制
上下水道料	従量制
計	25,376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8年1月25日現在

□ 滞納はない

■ 滞納がある

令和 7年9月分から令和 8年1月分まで

計 136,271円

□ 不明

■ 駐車場, トランクルームについて

駐車場 (有、有料) 順番待ち

トランクルーム (全戸分有、無料)

駐輪場有

(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 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。洋室1の内壁に拳大の穴が空いていた。
- 2 本件建物台所コンロは、LPGコンロが採用されており、給湯設備はLPGボイラーが採用されている。暖房については、灯油式ストーブが設置されている。何れも使用の可否については不明である。

■ 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 北海道電力ネットワーク株式会社に対する電気供給契約者等に関する照会に対する回答によれば、照会住所に託送契約はない。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 本件建物内には残置物は認められなかった。
- 6 管理人によれば、本件建物は空き家であると聴取する。
- 7 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。
- 8 以上のことから、所有者が本件建物住居（空き家）として占有しているものと判断した。

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23日 (金) 11:30-12:00	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、管理人面談
令和 8年 1月23日 (金) : - :	郵便	所有者宛照会書送付
令和 8年 1月23日 (金) : - :	F A X	管理会社滞納調査
令和 8年 1月23日 (金) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社宛照会書を送付
令和 8年 1月26日 (月) 16:50-17:00	電話	管理会社担当者から事情聴取
令和 8年 2月17日 (火) 13:00-13:40	物件所在地	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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>		

(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》



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数字であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。



(7枚目)

間取図

1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



(9枚目)

令和7年(ケ)第142号
令和8年2月17日現地調査
令和8年2月26日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 尻 雅 裕 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金6,590,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 札幌市南区石山1条1丁目90番地1 建物の名称 リヴィエールもなみ公園</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 石山1条1丁目90番1の302 建物の名称 302 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 74.11㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 札幌市南区石山1条1丁目90番1 地目 宅地 地積 3,840.22㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 64万6762分の7790</p>		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	地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方・道路距離約3.2km 最寄バス停「石山陸橋」(じょうてつバス)の北西方・道路距離約800m	
付近の状況	地下鉄駅徒歩圏外に位置し、戸建住宅を中心にアパート、マンションが見られる住宅地域である。生活利便性は普通である。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	18m高度地区、駐車・駐輪附置義務対象区域(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、緑保全創出地域(居住系市街地)
	(上記規制の詳細は札幌市都市計画課等まで)	
画地条件	西側間口約69mに対する奥行約55.6mの不整形な二方路地である。画地内については、概ね平坦である。	
接面道路の状況	一棟の建物の敷地は、西側約69mが幅員約11mの舗装市道「石山宅造23号線」(建築基準法第42条1項1号該当)に、南東側約17mが幅員5.45mの舗装道路(建築基準法第42条1項3号)にそれぞれ概ね等高に接している。	
土地の利用状況等	当該一棟の建物の敷地として利用されている。周辺は戸建住宅、アパート、マンションが立地している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり

特 記 事 項

・土壌汚染の可能性

一棟の建物の敷地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。札幌市環境局の資料によれば、過去から現在まで一棟の建物の敷地には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。

よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。

ただし、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・地下埋設物の可能性

札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、一棟の建物の敷地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない。

また、当該一棟の建物の敷地について現地調査したところ、目的物件のマンション等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は確認できなかった。

・位置関係等

「土地建物位置関係図」のとおりである。

本件土地等については、公図・建物図面・道路台帳図等と照らし合わせて位置関係、面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴィエールもなみ公園
建物の用途	居宅（総戸数：70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11年9月16日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約24年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイルほか その他：電気・給排水・給湯設備等、オートロック機能付インターフォンほか
設備等	エレベーター：あり（4基） 駐車場：あり その他：特になし
建物の品等	総合：道内デベロッパーによる分譲マンションであり、総合的な品等は普通である。 使用資材：一般的であり、特段目立ったものはない。 施工：一般的であり、特段目立ったものはない。
管理の形態等	管理組合：あり 名称：－ 管理方式：委託管理 管理形態：管理人室あり 管理人勤務体制：常駐あり
管理の状況	経年相応の老朽化、損耗等が進行している。管理の状態は普通である。
特記事項	・管理会社の陳述内容は以下のとおりである。 修繕計画：あり 管理費及び修繕積立金の合計額：151,620,418円 (令和7年11月30日現在) 駐車場：あり（有料） 駐輪場：あり トランクルーム（物置）：あり（無料）

(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(302号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	74.11㎡(登記面積) 77.90㎡(壁芯面積：分譲パンフレットによる)
間 取 り	3LDK バルコニー：あり 専用庭：なし
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：カーペット、クッションフロア、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：キッチン、ユニットバス等
保守管理の状態	下記特記事項に記載のほか、維持管理の状態は普通である。
管 理 費 等	管 理 費： 5,380円(月額) 修繕積立金： 18,696円(月額) 滞 納 額： 現況調査報告書記載のとおり
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	洋室1の内壁に拳大の穴を確認した。

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
190,000	74.11	0.51	7,181,000

ア 再調達原価：類似不動産の建設工事費等を参考に査定した。

イ 専有面積：登記面積を採用した。

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。
なお、保守管理の状態等も考慮した。

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{残価率} & & & & \text{経済的残存} & & \text{経済的全} & & \text{観察減価} & & \text{現価率} \\
 & & & & \text{耐用年数} & & \text{耐用年数} & & & & \\
 5\% & + & (100-5)\% & \times & (24\text{年}) & \div & (50\text{年}) & \times & (1-0)\% & = & 51\%
 \end{array}$$

(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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
31,000	0.98	3,840.22	0.90	7,790/646,762	1,265,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準価格、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考量のうえ、標準価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：不整形地 -2%

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のうえ査定した。

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

(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
7,181,000	1,265,000	0.97	8,193,000

ウ 個別格差：対象専有部分は3階の中間室（開口方位：西）に該当し、標準的階層・位置と対比して階層別効用比を-3%と判定して、個別格差率（相乗積）を0.97と査定した。

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
120,000	0.97	74.11	8,626,000

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：1(3)ウと同様に査定した。

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) ア	家賃等補正率 イ	粗利回り ウ	その他補正率 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
912,000	0.90	10.0%	1.00	8,208,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正率：当該マンションの個別的な減価を加味し、かつ、地域周辺における類似物件の空室率等も参考に-10%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：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、積算価格及び比準価格について占有減価を考慮のうえ、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、費用性を反映した積算価格及び賃貸市場の実態を反映した収益価格を参酌し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
① 積 算 価 格	8,193,000	1.00	8,193,000
② 比 準 価 格	8,626,000	1.00	8,626,000
③ 収 益 価 格	—		8,208,000
④ 調整後の価格	8,500,000		

イ 占有減価修正：修正不要と判断した。

(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）	共有持 分割合	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 （敷金等） （円）	評 価 額 （円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ× エ×オ×カ
8,500,000	1.00	1.00	0.80	0.97	—	6,590,000

ウ 市場性修正：類似不動産の競争力の程度等を勘案のうえ査定した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：現況調査において確認した滞納額及び将来発生する見込額を勘案のうえ査定した。

カ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格（札幌南-10）

所 在：札幌市南区石山1条1丁目87番26
価 格：37,300円／㎡
位 置：地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方、道路距離約3.5km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：181㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南側8m市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ川岸に近い住宅地域

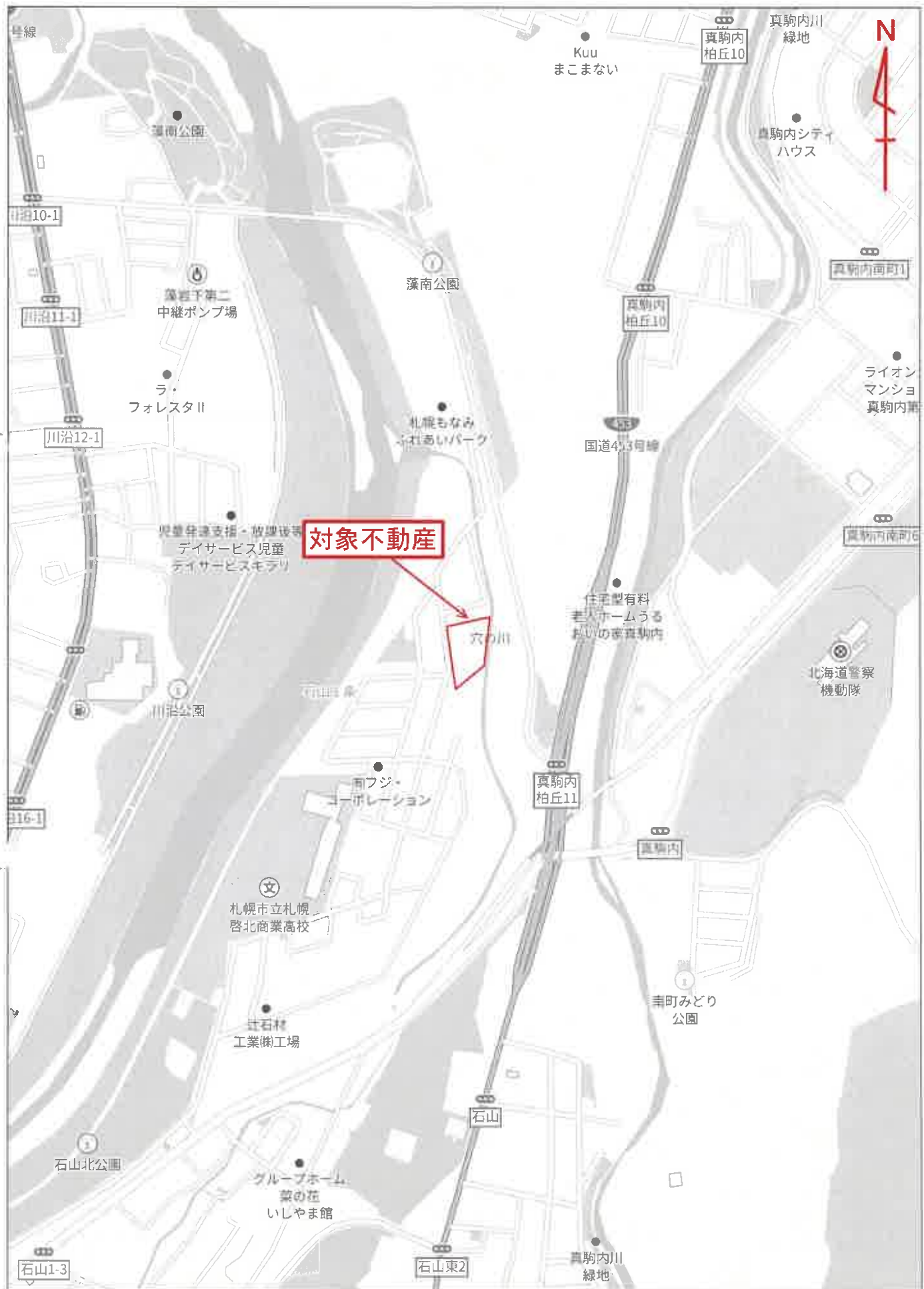
2. 固定資産税評価額（令和7年度）

土地：69,123,900円（全体）
家屋（90番1の302）：5,631,000円
家屋（規約共用）：239,700円

第7 附属資料

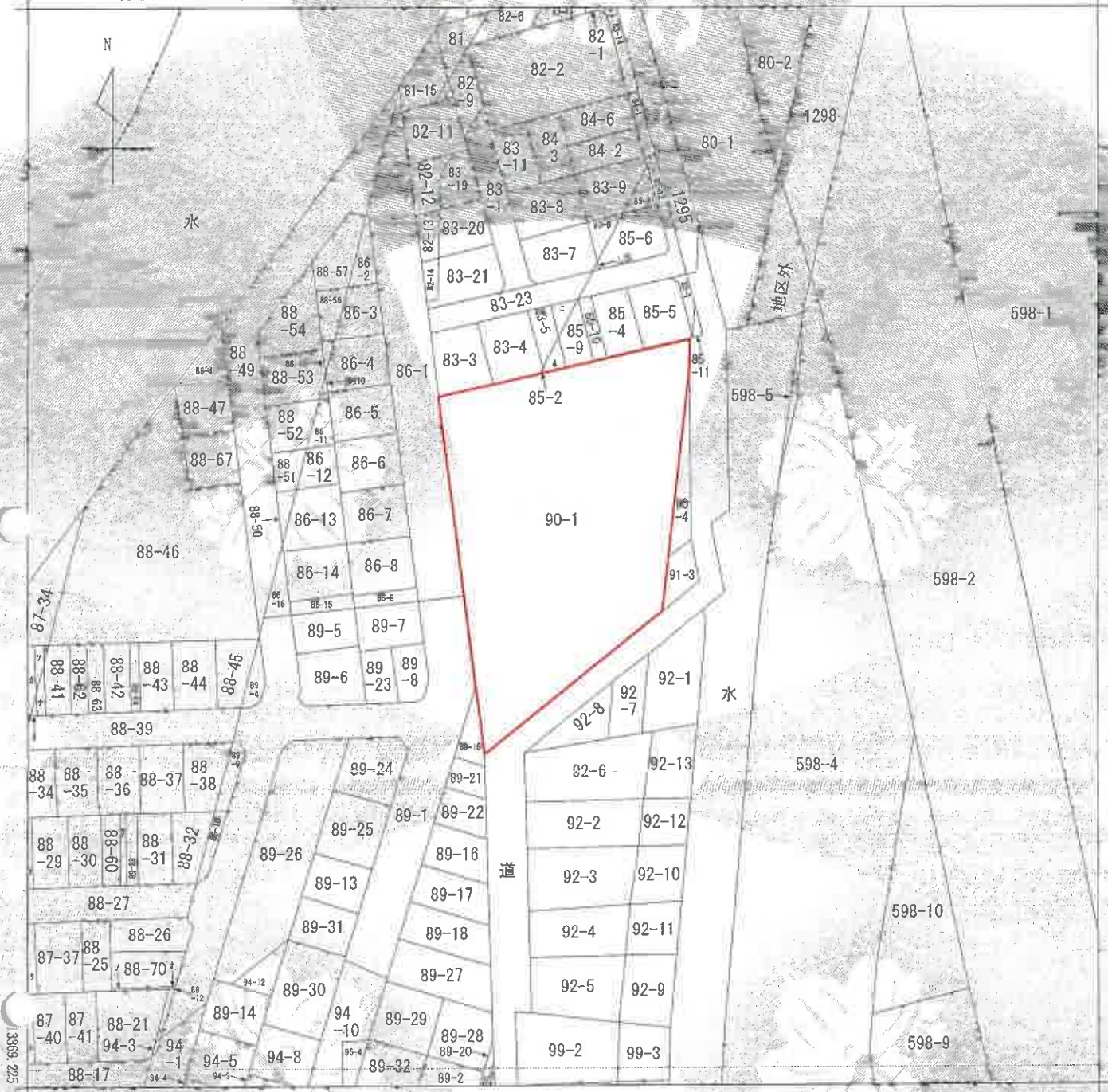
- 1 位置図
- 2 公図写（A3→A4縮小コピー）
- 3 地積測量図写（A3→A4縮小コピー）
- 4 建物図面写（A3→A4縮小コピー）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



対象不動産

位置図



-74068.767 (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。

地番区域見出し
 石山一条
 1丁目

A 真駒内柏丘
 12丁目

請求部	所在	札幌市南区石山一条一丁目		地番	90番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和55年1月	備付年月日(原図)	種類	その他		
		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。

(札幌法務局南出張所管轄)
 令和7年12月2日
 東京法務局

地図整理番号：M94755

登記官

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成34年4月10日

202078

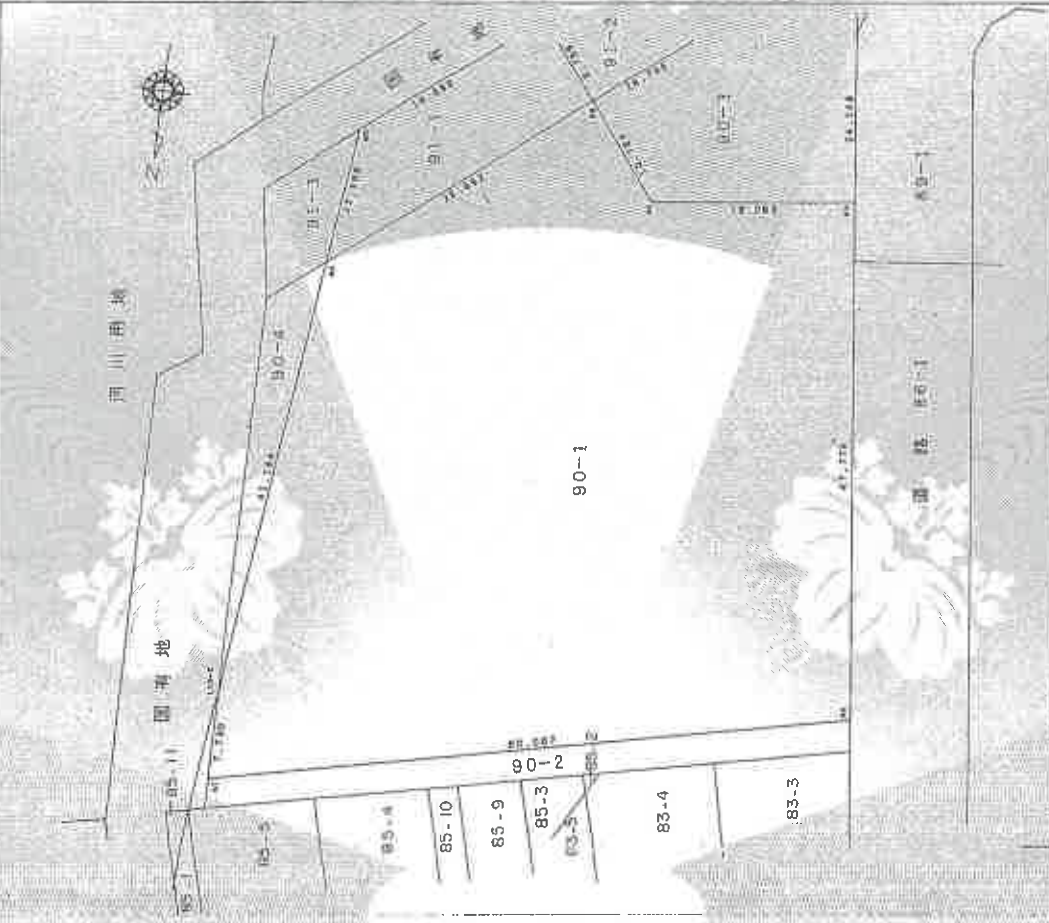
図 50

土地積測量所

土地の所在

札幌市南区石山1条1丁目

地図番号	202078
種別	境界線の積算及び境界線の記号
図記	45-147
取得	



求積表

地番	90-1			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
X7	-113481.322	-73808.583	-58.643	6653712.423333
X5	-113474.897	-73807.081	-52.160	5918840.195520
X3	-113522.048	-73860.743	25.732	-2884388.340368
X4	-113519.520	-73841.849	26.618	-3007216.024321
X8	-113527.853	-73835.127	28.053	-3298327.618509
M4	-113509.988	-73612.799	20.689	-3029468.016354
L10-2	-113488.053	-73808.438	4.213	-478045.120289
			合計	-5592.500988
			面積	2798.2504940
			地積	-2798.25 m ²

作成者: [Redacted] 申請人: [Redacted] 縮尺: 1/500

地積測量図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成30年7月29日

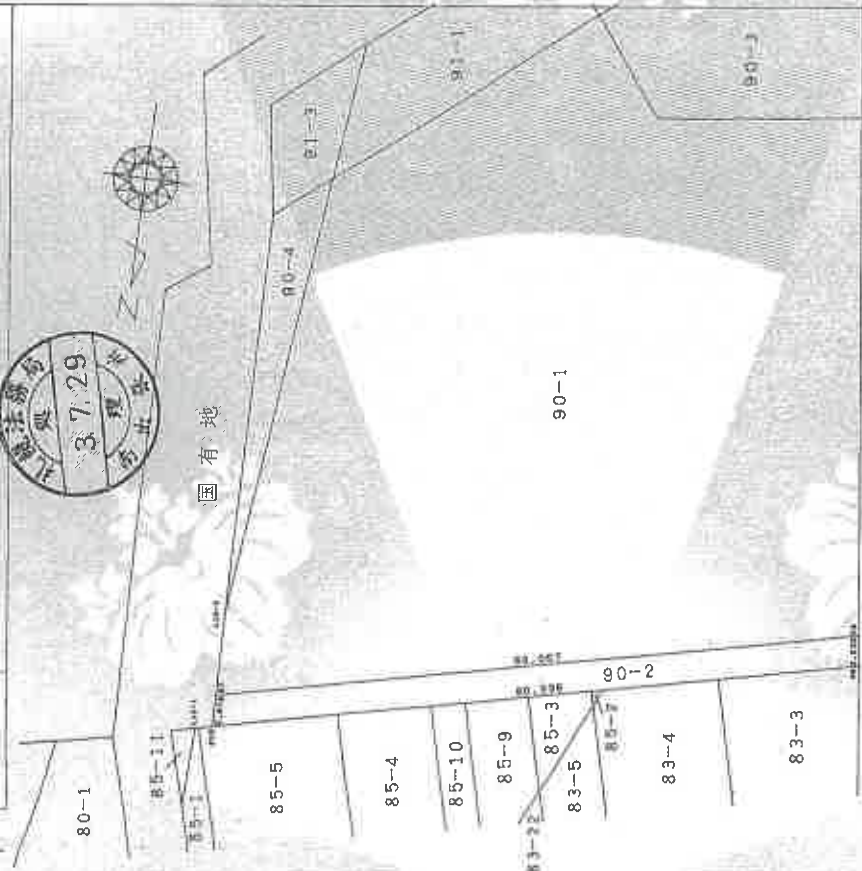
令和7年12月2日
札幌法務局
（札幌法務局南出張所）
これは図面に記載されている内容を正確にしたものとする

202079

地番 90-2
土地の所在 札幌市南區石山1条1丁目

土地積測量
在測量
図

土地積測量
在測量
図



成果表

NO.	X	Y
K5	-113474.697	-73987.081
K7	-113461.324	-73908.583
K9	-113471.892	-73987.456
K10	-113458.448	-73908.637

(新座標12系)

求積表

地番	90-2	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n - (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
K10	-113458.448	-73908.637	-58.873	6679688.091359	
K9	-113471.892	-73967.456	-58.444	6631751.296048	
K5	-113474.697	-73987.081	58.873	-6680585.838482	
K7	-113461.324	-73908.583	58.444	-6631193.618856	
合計				-339.108931	
面積				189.5844855	
地積				189.55 m ²	

作製者

申請人

札幌市地家屋調査士会用紙

NO. 15 3000 (2020/09/09)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地積測量図写

登記年月日：平成11年10月4日

700189

各階平面図

建物図面

建物の番号 リヴィエールもなみ公園

建物の所在 札幌市南区石山1条1丁目90番地1

専有部分の家屋番号

住戸番号

83-3

85-4

85-9

10

85-4

85-5



86-1

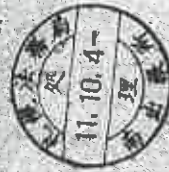
90-1

90-4

91-3

89-1

89-15



一棟の建物の表示

作製者

(平成) 11年9月24日(作製)

縮 1/250

尺

申請者

(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮 1/500

尺

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

(札幌法務局南出張所管轄)

令和7年12月2日

東京法務局

地図整理番号：M94757

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面写

登記年月日：平成11年10月4日

これは図面に記録されている内容を証明し、
(札幌法務局南出番所管轄)
令和7年12月2日 東京法務局 登記官

700208

各階平面図

建物図面

705007

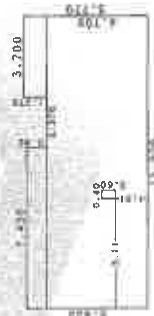
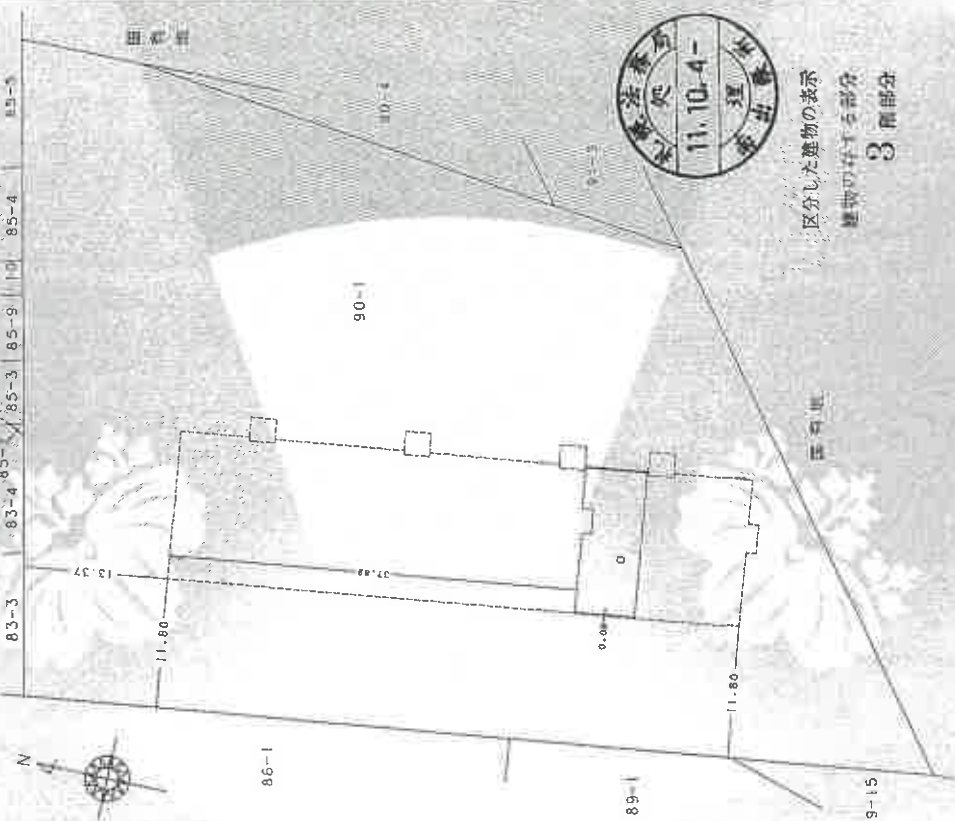
建物の番号
リヴィエールもなみ公園

建物の所在
札幌市南区石山1条1丁目90番地1

専有部分の家屋番号
石山1条1丁目90番1の302

住戸番号
85-4

302



求積表

0.920 x 7.450	=	6.854000
1.070 x 3.700	=	3.959000
4.700 x 13.520	=	63.544000
0.500 x 0.400	=	-0.240000
合計		74.117000
床面積		74.11 ㎡

申請者
[Redacted]
(札幌市旭家屋調査士会印紙)

縮尺
1/250
1/1

申請番号
700208000

縮尺
1/500
1/1

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面写
各階平面図写

登記年月日：平成11年10月4日

令和7年12月2日 東京法務局

（札幌法務局南出張所管轄）

700192

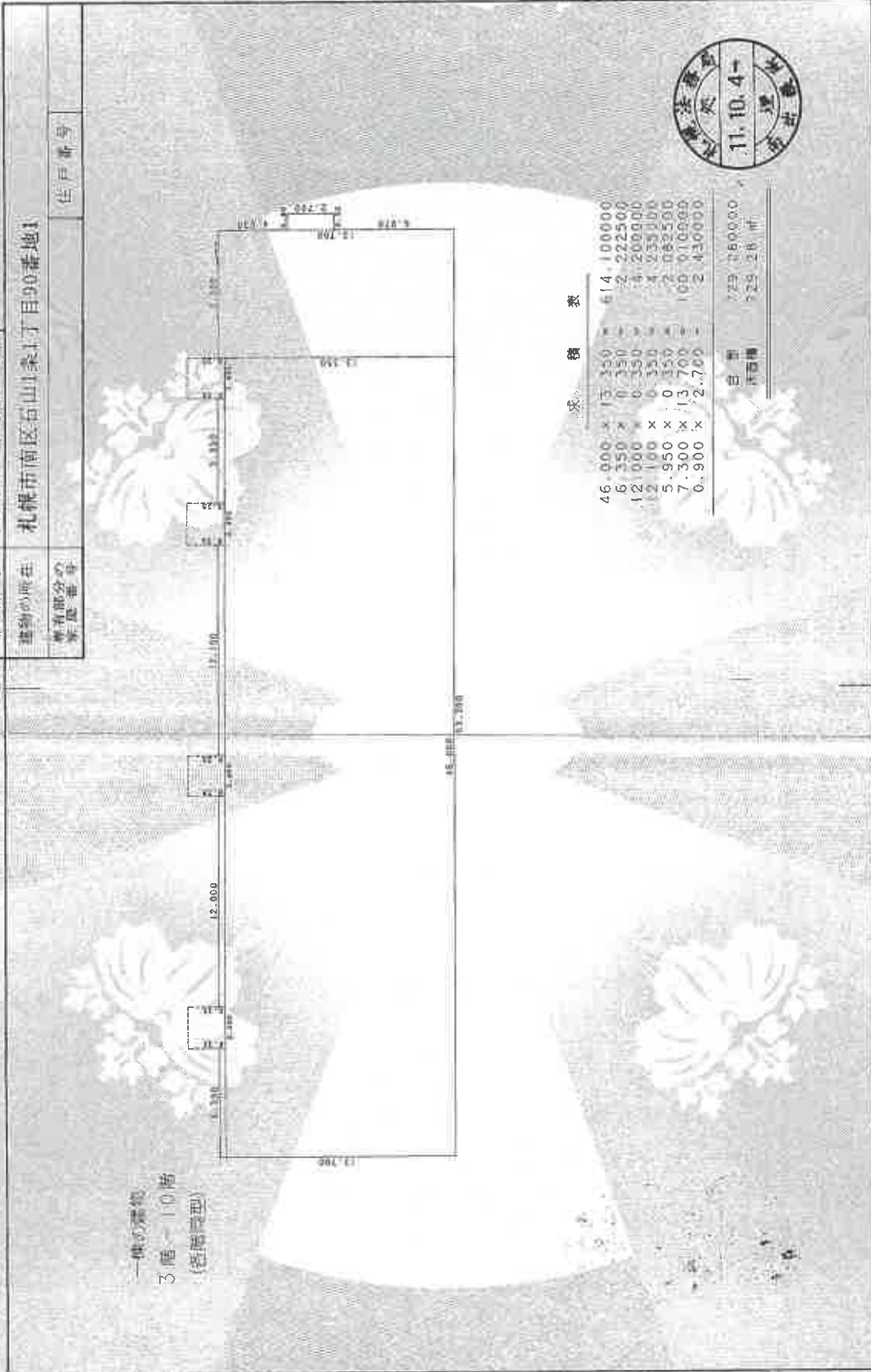
161001

各階平面図

建物図面

建物の番号	リツエールもみみ公園
建物の所在	札幌市南区石山1条1丁目90番地1
権利部分の 床面積	
住戸番号	

一棟の建物
3階～110階
(新築計画)



球積表

46,000 x 15,350	614,100,000
8,350 x 0,350	2,922,500
12,000 x 0,350	4,200,000
12,100 x 0,350	4,235,000
5,950 x 0,350	2,082,500
7,300 x 13,700	100,610,000
0,900 x 2,700	2,430,000
合計	729,580,000
積算積	529,280,000

制作者

11-3-24 (1/50)

縮尺 1/250

申請者

期 日

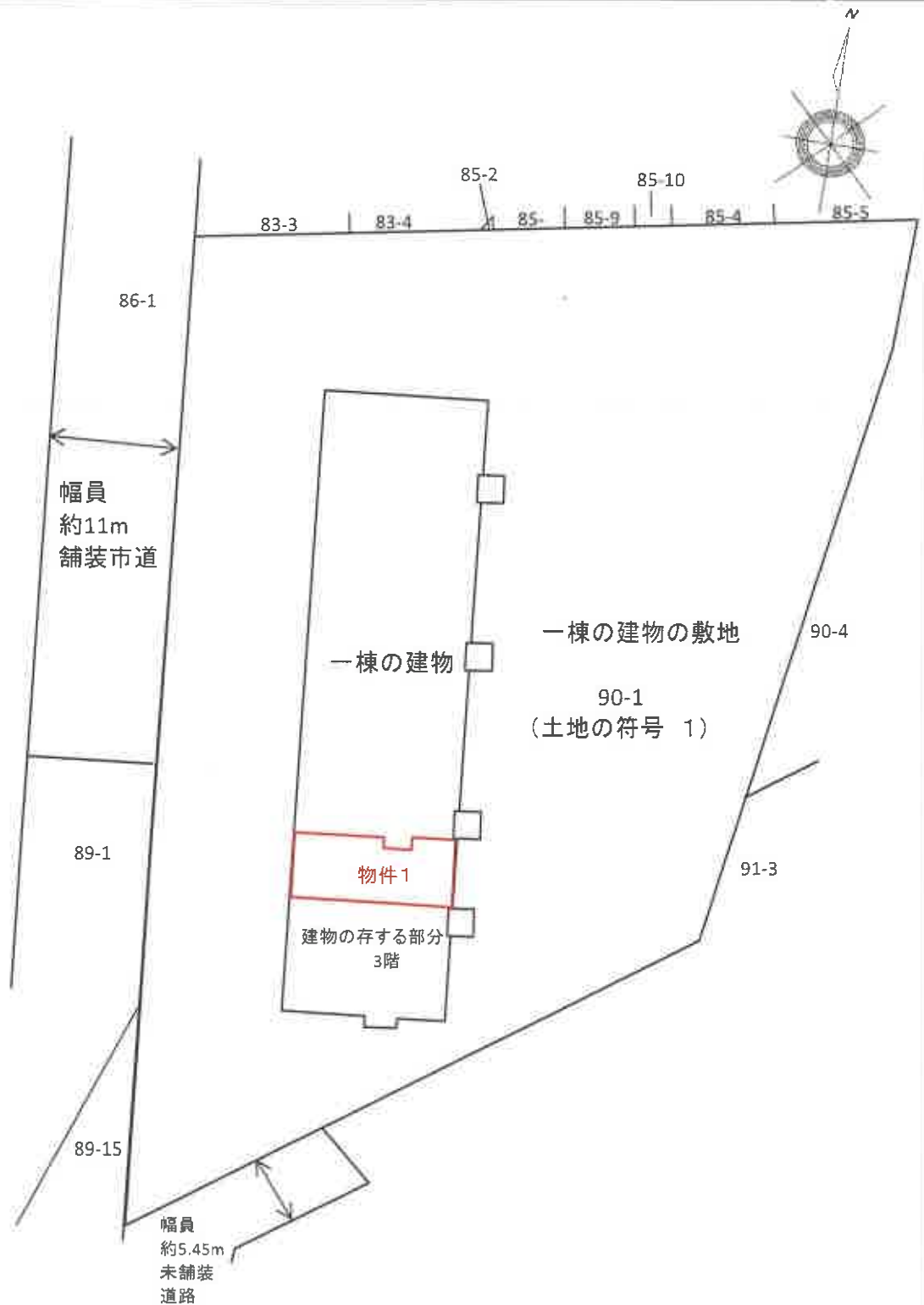
(札幌土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M94757

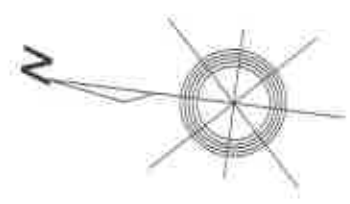
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

各階平面図写

《土地建物位置関係図》



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数字であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。



間取図