

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 14 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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 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 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 14 日から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 14 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,460,000 2,768,000		692,000	77,385	18,023
</					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市中央区北六条西二十二丁目 250 番地 6

建物の名称 チュリス札幌

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北六条西二十二丁目 250 番 6 の 32

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 83.49 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1.37 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 札幌市中央区北六条西二十二丁目 250 番 6

地 目 宅地

地 積 1963.63 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1 万分の 137



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。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

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 8年 3月 2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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区北六条西二十二丁目 250 番地 6

建物の名称 チュリス札幌

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北六条西二十二丁目 250 番 6 の 32

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 83.49 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1.37 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 札幌市中央区北六条西二十二丁目 250 番 6

地 目 宅地

地 積 1963.63 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の137



令和7年(ヌ)第92号
令和7年11月19日受理
令和7年12月26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 札幌市中央区北六条西二十二丁目 250 番地 6

建物の名称 チュリス札幌

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北六条西二十二丁目 250 番 6 の 32

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 83.49 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1.37 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 札幌市中央区北六条西二十二丁目 250 番 6

地 目 宅地

地 積 1963.63 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



物 件 目 録

敷地権の割合 1 万分の 1 3 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市中央区北六条西二十二丁目2番3-405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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 調査書（管理費等）のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理会社等	札幌市中央区北1条西4丁目2番地12 北一条アネックスビル5階 三菱地所コミュニティ株式会社札幌支店	
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	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ 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	☐ 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

調査書 (管理費等)

■ 月々の支払項目・金額

管 理 費	11,850円
修繕積立金	15,570円
水道料	(従量制)

□ 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12月18日現在

□ 滞納はない

■ 滞納がある

令和2年12月分から令和8年1月分まで 計2,510,887円 (上記支払項目のほかに、遅延損害金を含む。)

■ 有料駐車場があるが、順番待ちである。

なお、トランクルームについては、各戸の附属建物 (物置) 以外にはない。

(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

本件建物の室内は、全体的に喫煙による内壁や天井等の汚損が目立つと共に（写真2参照）、一部で内壁の黒ずみが見受けられる。また、床の軋みと床鳴りが著しい。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、債務者の氏名が漢字で表示されている。
- 2 債務者は、本件建物に居住している旨述べている。
- 3 以上により、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)

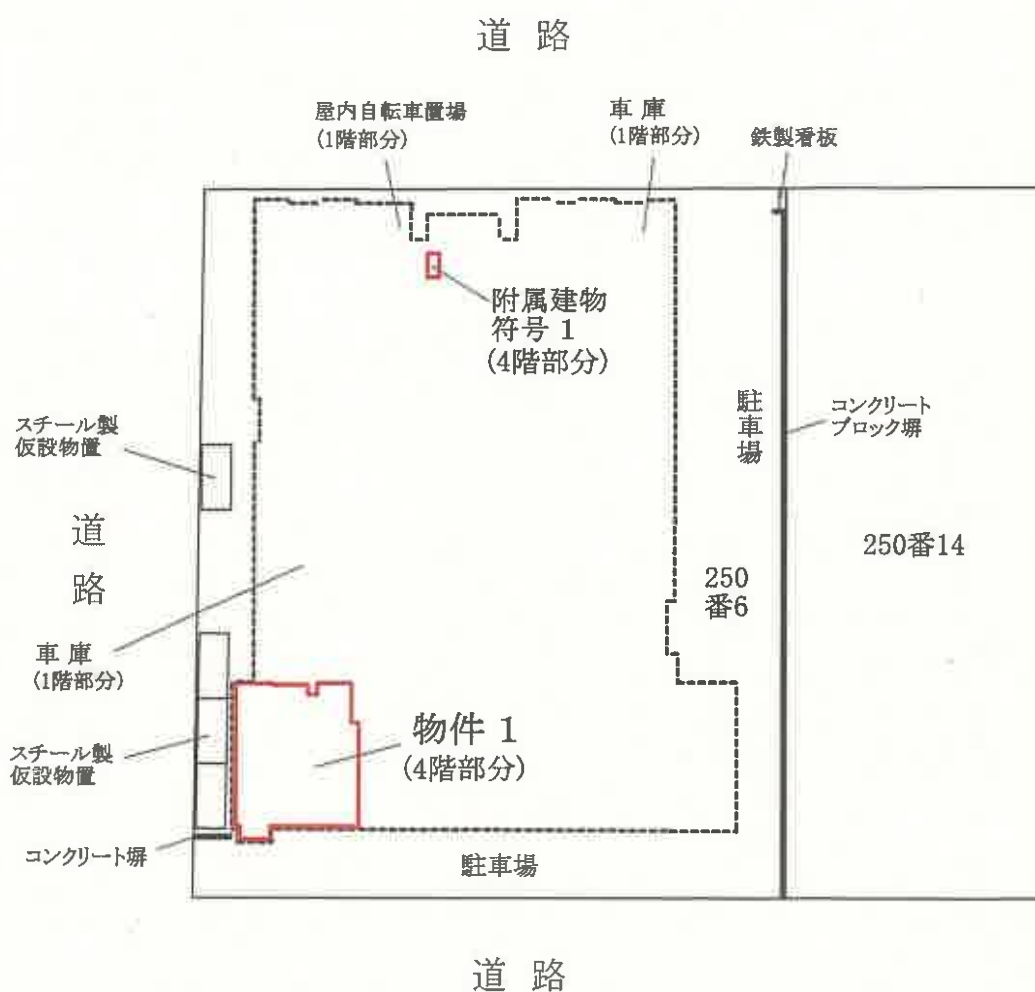
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 1 1 月 2 1 日 (金) 1 4 : 5 5 - 1 5 : 2 0	物件所在地	物件確認、占有調査（占有者不在）、管理員と面談（管理会社等調査）、連絡文書投函
R 7 年 1 1 月 2 6 日 (水) 1 4 : 0 0 - 1 4 : 5 0	電話	債務者から聴取
R 7 年 1 1 月 2 7 日 (木) 1 1 : 4 2 - 1 1 : 4 5	電話・FAX	管理会社に滞納調査依頼及び同調査書送信
R 7 年 1 2 月 9 日 (火) 1 3 : 1 0 - 1 4 : 4 0	物件所在地	立入調査（債務者立会）、写真撮影、管理員と面談、評価人同行
R 7 年 1 2 月 1 2 日 (金) 1 1 : 3 3 - 1 1 : 3 8	電話	管理会社担当者から聴取
年 月 日 () : - :		
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 を立ち合わせ、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。 ☐		

(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



縮尺:約1/500



: 対象建物(専有部分)

建物間取図



縮尺:約1/100



附属建物
符号 1



1 建物外観



2 居間・食堂



3 台所



4 浴室



令和7年(ヌ)第92号
令和7年12月9日現地調査
令和7年12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

山 口 貴 路

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 5, 7 7 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	所在 建物の名称	(一棟の建物の表示) 札幌市中央区北6条西22丁目 250番地6 チュリス札幌	同 左
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 北6条西22丁目250番6の32 405 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 83.49㎡	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 1.37㎡	
	土地の符号 所在及び地番	(敷地権の目的である土地の表示) 1 札幌市中央区北6条西22丁目 250番6	
	地 目 地 積	宅 地 1,963.63㎡	
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 137/10,000	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況，利用状況等

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「西28丁目」駅の北東方道路距離約800m JR函館本線「桑園」駅の南西方道路距離約1.4km JR北海道バス「北7条西23丁目」停留所の東方道路距離約80m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、アパート、事務所ビル等が混在して建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% なし 33m高度地区 建築基準法第22条区域 立地適正化計画：集合型居住誘導区域 宅地造成等規制区域 景観計画区域 緑保全創出地域：居住系市街地
画 地 条 件	北側間口約40m、奥行約49m、規模1,963.63㎡の長方形の三方路画地である。 地勢は概ね平坦であり、各前面道路と等高に接面する。	
接面道路の状況	北側：幅員約20.0mの舗装市道「北7条線」 西側：幅員約11.0mの舗装市道「西23丁目線」 南側：幅員約10.91mの舗装市道「北6条中通西線」 (いずれも建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	本件専有部分を含む一棟の建物「チュリス札幌」の建物敷地(駐車場を含む)として利用されている。 隣地については、東側は店舗・事務所ビルの敷地であり、その他に北側、西側及び南側は上記のとおり市道敷地である。	
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	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、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。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・札幌市浸水ハザードマップによる調査の結果、対象土地は洪水の想定浸水区域0.5m以上3m未満の区域等に該当する。 ・境界標等の確認ができなかったため、地積及び建物の配置等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・マンションが建築されている範囲以外の大半にアスファルト・コンクリートの舗装が敷設されていると共に、東側の隣地境界線沿いにコンクリートブロック塀、南西角付近にコンクリート塀、また北東角に鉄製看板が設置されている。 ・画地内に複数のスチール製仮設物置、及び容易に移動可能なゴミステーションがある。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	チュリス札幌
建物の用途	共同住宅（総戸数75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49年6月20日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約4年
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	基本構造……鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 屋 根……陸屋根 外 壁……吹付仕上げ、タイル張り
設 備	エレベーター2基（9人乗り、6人乗り）、駐車場（管理人によると28台分、有料、順番待ち）、トランクルーム（各戸の附属建物以外にはなし）、管理人室、車庫、屋内自転車置場、電気室、ボイラー室等
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：あり（名称：チュリス札幌管理組合）、法人格なし 管理方式：委託管理 管理会社：三菱地所コミュニティ株式会社札幌支店 管理形態：管理人が以下の時間に勤務している。 月～金曜日：8:00～16:00 土曜日 ：8:00～12:00 日曜日は休み
管 理 の 状 況	普通

特 記 事 項	・修繕積立金：76,891,872円（令和7年11月30日現在） ・修繕計画：ありとの回答であるが、管理人によると近い将来に大規模修繕工事等の具体的な予定はないとのことである。 ・札幌市発行の証明書によると、本件建物は建築確認済証及び工事完了検査済証の交付を受けている。 ・対象建物については、現地調査を行うことができた範囲では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分南西角（405号室） 主要開口部の方位：南
現 況 床 面 積	表題部記載のとおり（登記面積）
間 取 り	4LDK＋附属物置（別添建物間取図参照） バルコニー：あり、約7.02㎡
仕 様	天 井：ビニールクロス、杉桎目プリント合板等 床：カーペット敷、タタミ等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、電気温水器、ガス個別暖房、洗面台等
保守管理の状態	経年による損耗に加えて、特記事項欄記載の要補修箇所が存することから、保守管理の状態は劣るものと判断した。
管 理 費 等	管理費：11,850 円/月 修繕積立金：15,570 円/月 水道料：従量制 滞納額：管理費及び修繕積立金の滞納額は1,675,689円 （令和2年12月分～令和8年1月分） ※管理組合からは、上記のほか水道料183,973円の滞納額、及び遅延損害金651,225円を請求されている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書参照。
特 記 事 項	・全体的にタバコによる内壁、天井等の黄ばみが目立つと共に、一部で壁の黒ずみが見受けられる。 ・床の軋みと床鳴りが著しい状態にある。

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。

物件 1	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有部分	261,000	83.49	0.04	872,000
附属建物	95,000	1.37	0.04	5,000
計				877,000

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）及び観察減価法を併用して査定した。

専有部分

$$\begin{array}{lcl}
 & \text{経済的残存耐用年数} & \text{全耐用年数} \\
 \text{主体} : 70\% & \times 4\text{年} \quad \diagup & 56\text{年} \quad \times (1 - 0.40) = 0.03 \\
 \text{設備等} : 30\% & \times 5\% & \times (1 - 0.40) \approx 0.01
 \end{array}$$

※設備等の耐用年数に基づく方法にあたっては、メンテナンスや更新等の状況を考慮のうえ、現価率を5%と査定した。

$$\text{現価率} : 0.03 (\text{主体}) + 0.01 (\text{設備等}) = 0.04$$

附属建物

$$\begin{array}{lcl}
 & \text{経済的残存耐用年数} & \text{全耐用年数} \\
 \text{主体} : 90\% & \times 4\text{年} \quad \diagup & 56\text{年} \quad \times (1 - 0.40) \approx 0.04 \\
 \text{設備等} : 10\% & \times 5\% & \times (1 - 0.40) = 0.003
 \end{array}$$

※設備等の耐用年数に基づく方法にあたっては、メンテナンスや更新等の状況を考慮のうえ、現価率を5%と査定した。

$$\text{現価率} : 0.04 (\text{主体}) + 0.003 (\text{設備等}) \approx 0.04$$

(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	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
305,000	1.05	1,963.63	1.00	137/10,000	8,615,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」欄記載の公示地・基準地等との規準・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305,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：規模±0%、三方路+5%、相乗積 $1.00 \times 1.05 = 1.05$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：減価の必要はないものと判断した。

(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
877,000	8,615,000	1.07	10,156,000

ウ 個別格差：階層+2%、方位・位置+5%、相乗積 $1.02 \times 1.05 \approx 1.07$

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
105,000	1.07	83.49	9,380,000

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（附属建物による加算等を考慮済み）を査定した。

イ 個別格差：階層+2%、方位・位置+5%、相乗積 $1.02 \times 1.05 \approx 1.07$

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試算された。

本件においては市場性を反映した実証的価格として信頼性が高い比準価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、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	10,156,000	—	10,156,000
② 比準価格	9,380,000	—	9,380,000
③ 調整後の価格	9,500,000		

イ 占有減価修正：なし

(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
9,500,000	1.00	0.80	0.76	—	5,770,000

イ 市場性修正：比準価格を重視して調整を行っており、また他に市場性を減退させる特段の要因は認められないため、市場性修正を要しないものと判断した。

ウ 競売市場修正：第2 評価の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可能性がある。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格(札幌中央－14)

所 在：札幌市中央区北8条西18丁目2番1外

住 居 表 示：－

価 格：250,000円/㎡

位 置：JR函館本線「桑園」駅の南西方道路距離約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：396㎡

供給処理施設：上水道・ガス・下水道

接 面 街 路：北側10.9m市道

用 途 地 域 等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：住宅、マンション、事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 建 物 5,046,900円（専有部分、法定共用部分）

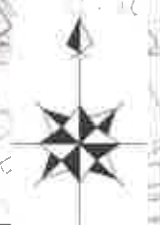
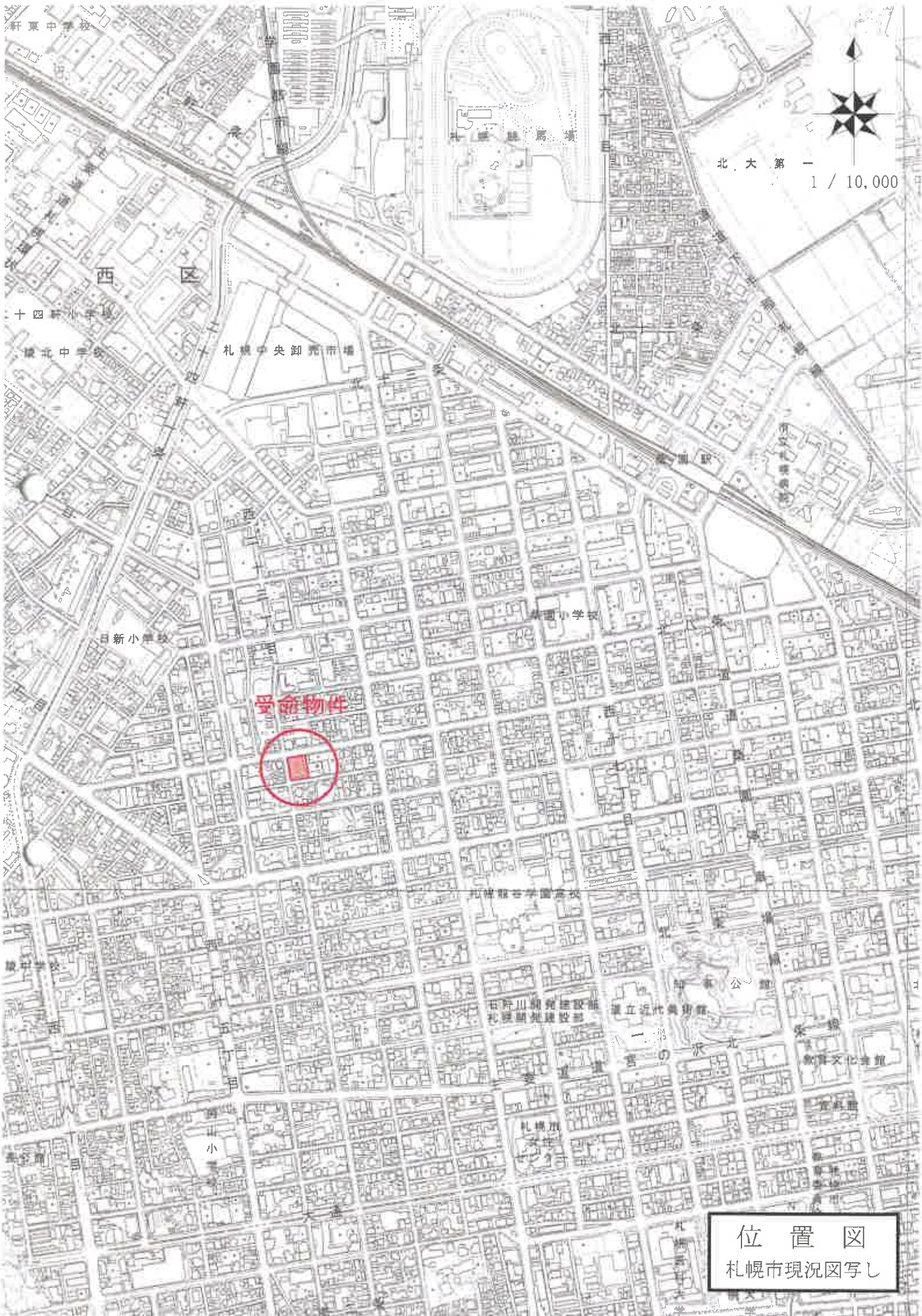
土 地 306,522,600円（符号1全体）

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 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 地積測量図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



北 大 第 一
1 / 10,000

受命物件



位 置 図

札幌市現況図写し

登記年月日：昭和16年11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。
(札幌法務局重繕)
令和7年9月9日 札幌法務局西出張所

237309

中央区北6条西22丁目

昭和16年11月26日

受命物件敷地
(土地の符号1)

地番	地目	地積
二五〇三	畑	三八四九
二五〇四	畑	九一五二
二五〇五	畑	五二一六
二五〇六	畑	三二四六
二五〇七	畑	五二一七
二五〇八	畑	一五〇〇
二五〇九	畑	五二一八
二五一〇	畑	四二一六
二五一一	畑	四九四六
二五一二	畑	三五〇〇
二五一三	畑	一四〇〇
二五一四	畑	一四〇〇

所有者

一縮尺千二百分の一

尺貫法による表示
縮尺 方位不明

法務局備付図面写し

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである

請求番号：16-2

登記年月日：昭和49年7月4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。
(札幌法務局管轄)
令和7年9月9日 札幌法務局西出張所 登記官

建各

階平

図面

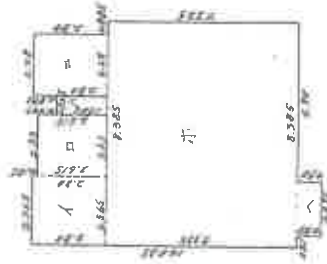
14428 図面

家屋番号 北6条西22丁目
250-6-32

建物の所在 札幌市中央区北6条西22丁目 250番地6

建物の番号 405

主たる建物



0.86 x 1.60 = 1.3760

イ	2.565	x	2.80	=	7.1820
ロ	2.33	x	2.615	=	6.09295
ハ	0.725	x	1.908	=	1.3833
ニ	2.28	x	2.80	=	6.3840
ホ	8.385	x	7.225	=	60.581625
ヘ	2.075	x	0.90	=	1.8675
計					83.491375

(日 間 延 15)

道 路

250-4



道

路

250-6

受命物件 1

250-5

250-3

建物の存する部分 4 階

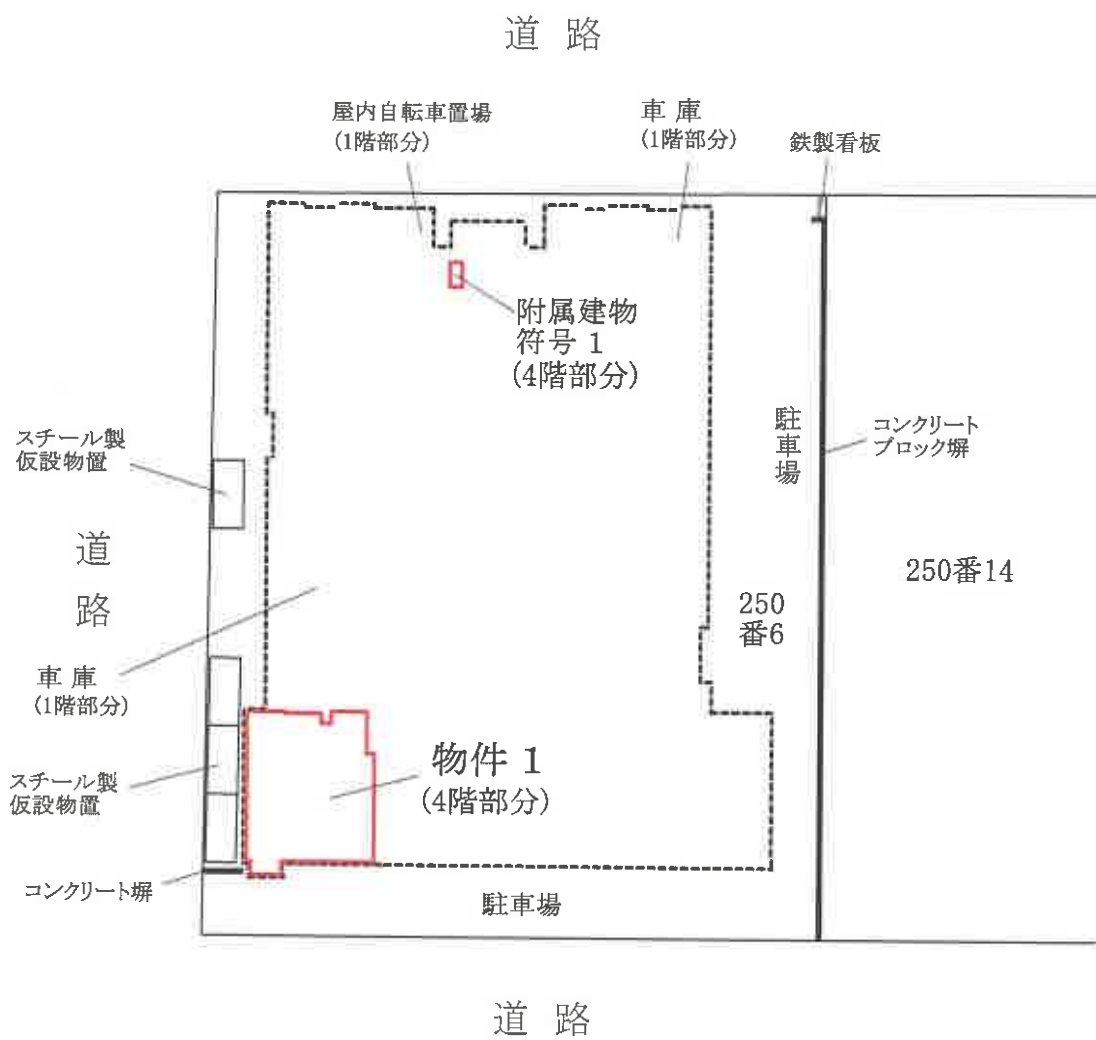
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図



縮尺: 約1/500



 : 対象建物(専有部分)

建物間取図



縮尺:約1/100



附属建物
符号 1

