

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 4 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 8 月 7 日から 令和 8 年 8 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 2 6 日 午前 9 時 2 0 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 8 月 2 4 日から 令和 8 年 8 月 2 8 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 3 3 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 7 月 2 4 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 北広島市大曲南ヶ丘一丁目 4 番地

建物の名称 リーセント大曲B

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大曲南ヶ丘一丁目 4 番の 43

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.27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 北広島市大曲南ヶ丘一丁目4番

地 目 宅地

地 積 4621.95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 10万分の1130



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 7年12月17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 北広島市大曲南ヶ丘一丁目 4番地

建物の名称 リーセント大曲B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大曲南ヶ丘一丁目 4番の43

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.27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 北広島市大曲南ヶ丘一丁目4番

地 目 宅地

地 積 4621.95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 10万分の1130



令和 7 年(ケ)第 91 号
令和 7 年 9 月 11 日受理
令和 7 年 10 月 20 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(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 北広島市大曲南ヶ丘一丁目 4番地

建物の名称 リーセント大曲B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大曲南ヶ丘一丁目 4番の43

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.27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 北広島市大曲南ヶ丘一丁目4番

地 目 宅地

地 積 4621.95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 10万分の1130



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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（空家）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 平成 年 月 日現在 管理費 円 ☐ 滞納はない 修繕積立金 円 ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 円 計 円 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	北広島市大曲南ヶ丘1丁目4 リーセント大曲管理組合（自主管理）	
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 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）	☒ 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）

■ 月々の支払い項目・金額

管理費	5,900円
修繕積立金	6,480円
駐車場料	6,000円
水道料	(従量制)

■ 令和7年9月26日現在

☐ 滞納はない

☒ 滞納がある

令和6年5月分から令和7年10月分まで 計342,474円

☐ 不明

■ 駐車場（順番待ち 有料、タイヤ置き場（無料）有り）、トランクルーム（無し）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本建物について

- 1 居間の床面（カーペット）の所々がはげていた。
- 2 洋室1及び同2の窓際周辺のクロスに、結露によるものと思われる黒ズミや腐食が見られた。
- 3 本建物内の壁及び天井の全般に、クロスの剥がれや補修跡が散見された。

■ 空家の認定根拠

- 1 本建物内には、若干の家具類が残置されていたが生活感はまったくなかった。
- 2 本建物所有者は、当職の書面照会に対し、本建物は空家の状態である旨を回答した。
- 3 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
令和7年2月17日契約廃止 契約者 本建物所有者
- 4 以上のことから、本建物所有者は、本建物を空家の状態で占有しているものと判断した。

■ みずなら総合法律事務所（担当者）の陳述の要旨

- 1 本建物所有者から依頼を受けましたので、本建物の鍵をお貸しします。同鍵の返還についても当方で受け取らせていただきます。
- 2 本建物所有者に確認しましたが、本建物の設備類に、特段の不具合はないとのことでした。

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

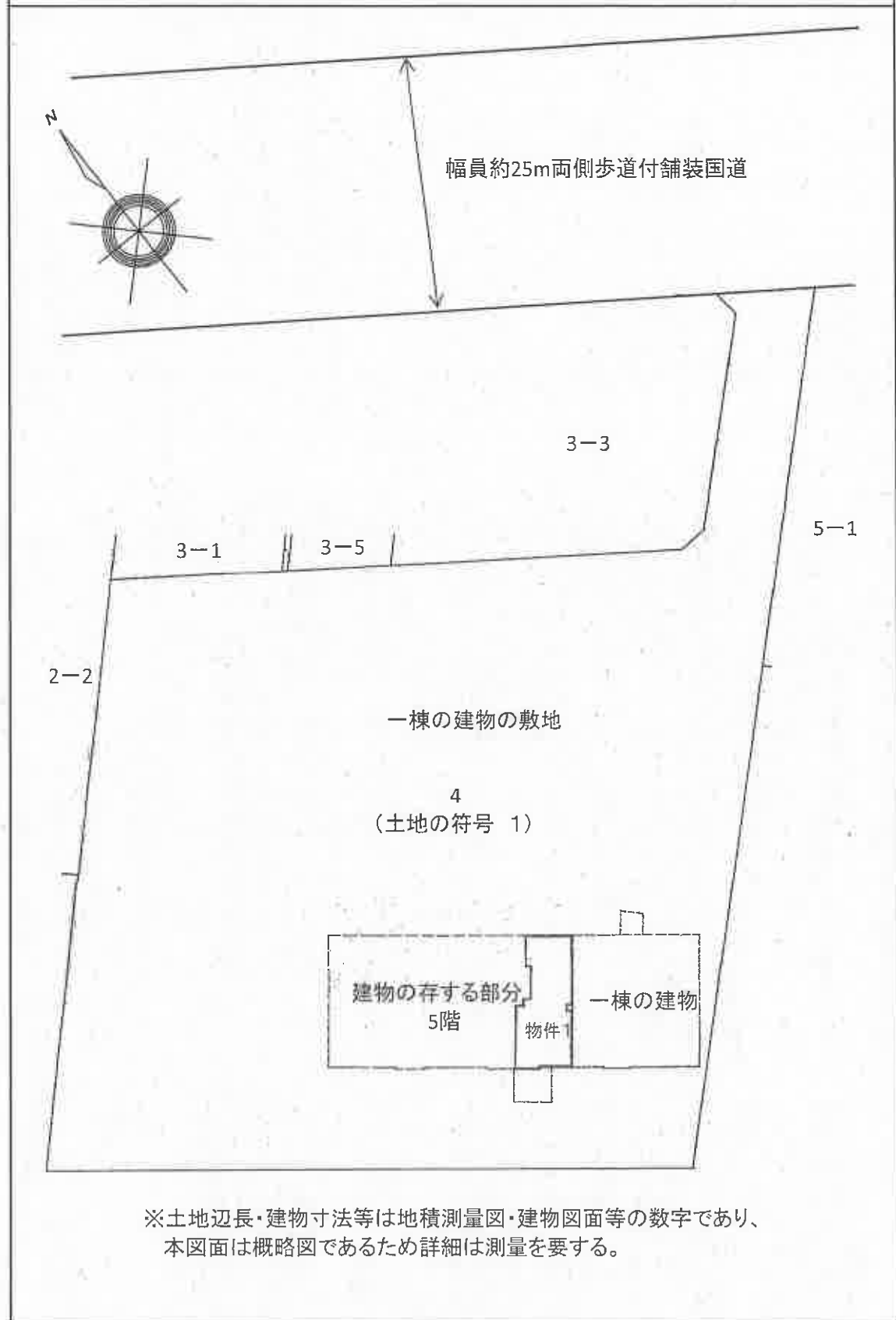
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 1 2 日 (金) : — :	(郵便)	所有者に対し照会書送付
7 年 9 月 1 6 日 (火) 13:45— 14:15	物件所在地	占有調査 (不在)、外周調査、管理人に面談、写真撮影
7 年 9 月 1 9 日 (金) : — :	(郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社に電気供給契約調査
7 年 9 月 1 9 日 (金) 16:00— 16:05	物件所在地	占有調査 (不在)、連絡文書作成投函
7 年 9 月 2 2 日 (月) 13:30— 13:35	(電話・ファックス)	管理会社に滞納債務照会
7 年 1 0 月 1 日 (水) 16:00— 16:05	物件所在地	占有調査 (不在)、連絡文書作成投函
7 年 1 0 月 3 日 (金) 9:20— 9:40	物件所在地	立入調査、外周調査、管理人に面談、写真撮影、評価人同行
(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 7 年 1 0 月 3 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、所有者から借り受けた鍵で解錠し、目的物件内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

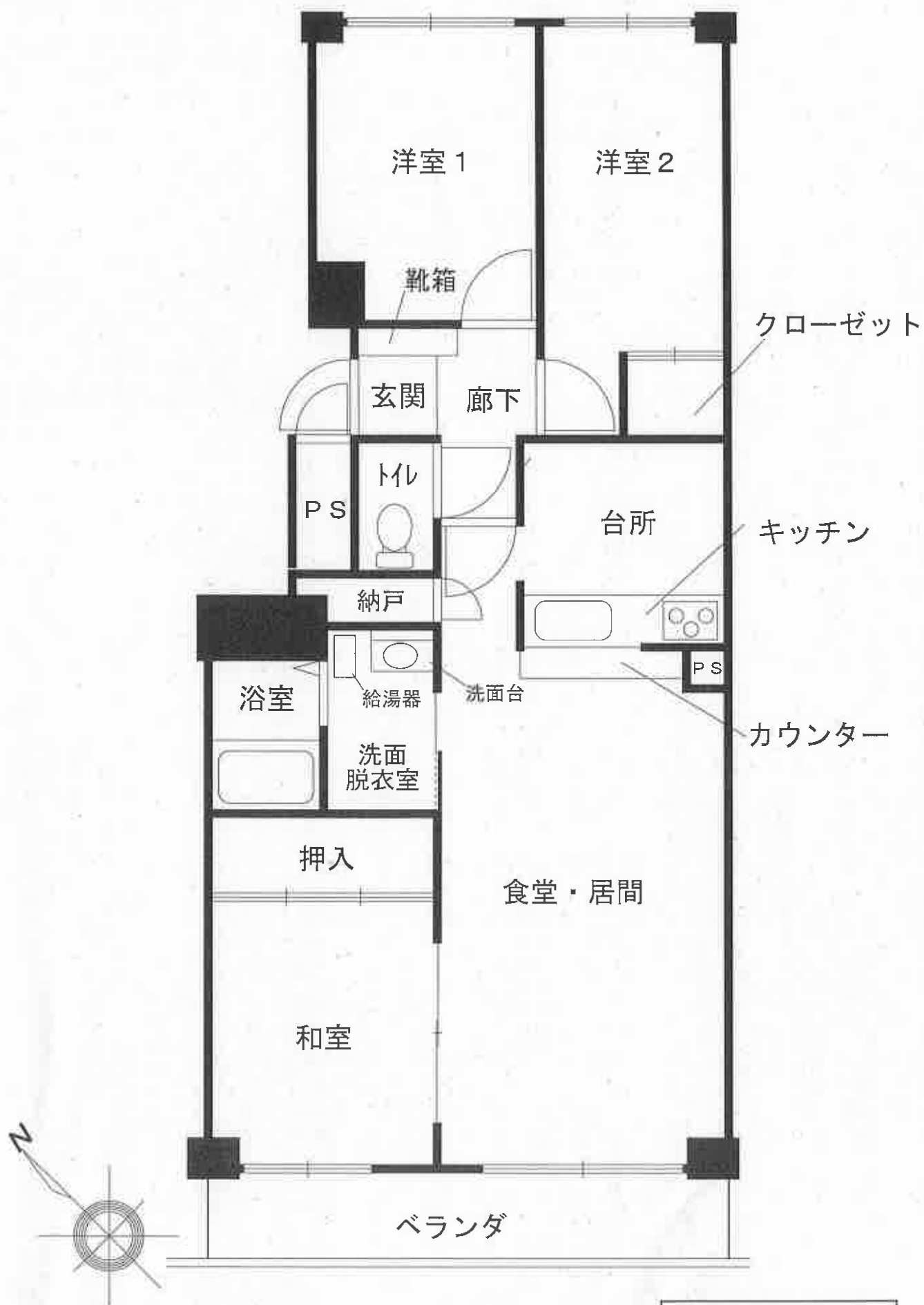
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月3日(金) 10:45— 10:50	みずなら総合法律事務所 (札幌市中央区大通西10丁目)	物件に関する事情聴取及び物件の鍵を返還
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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

《土地建物位置関係図》





間 取 図

全 景



居 間



(9 枚目)

台 所



トイレ



洗面台



浴室



令和 7 年 (ケ) 第 9 1 号
令和 7 年 1 0 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 0 月 1 4 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 7, 6 8 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	(一棟の建物の表示)		同 左
	所 在	北広島市大曲南ヶ丘 1 丁目 4 番地	
	建 物 の 名 称	リーセント大曲B	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	大曲南ヶ丘1丁目4番の43	
	建 物 の 名 称	510	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	5階部分 72.27㎡	
	(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	北広島市大曲南ヶ丘1丁目4番		
地 目	宅 地		
地 積	4,621.95㎡		
(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	10万分の1130		
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	JR千歳線「上野幌」駅の南方・道路距離約6km 最寄バス停「大曲」（北海道中央バス）の南東方・道路距離約230m	
付 近 の 状 況	地下鉄駅徒歩圏外に位置する国道沿いの商住混在地域である。周辺には大規模ショッピングセンター等が立地し、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	・ 接面道路（国道36号）の道路中心線から60m までが近隣商業地域に該当 ・ 接面道路（国道36号）の道路中心線から60m 以降が第二種中高層住居専用地域に該当
	建 ぺ い 率	近隣商業地域：80％ 第二種中高層住居専用地域：60％
	容 積 率	近隣商業地域：200％ 第二種中高層住居専用地域：200％
	防 火 規 制	近隣商業地域部分について準防火地域に該当
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 接面道路の国道36号が都市計画道路（3・3・36月寒通）に該当する。当該道路の計画幅員は25m。 （上記規制の詳細は北広島市都市計画課まで）
画 地 条 件	北東側間口約10.5mに対する奥行約93.6mの不整形な中間画地である。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、北東側幅員約25mの両側歩道付舗装国道36号（建築基準法第42条1項1号該当）に等高で接している。	
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。周辺は店舗等が立地している。	
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。北海道生活環境部環境局生活政策課の資料によれば、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

北海道教育委員会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	リーセント大曲B
建 物 の 用 途	居宅（総戸数：51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3年5月20日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：約16年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
仕 様	屋 根：アスファルト防水 外 壁：吹付タイル その他：電気・給排水・給湯設備等、モニター付インターフォン ほか
設 備 等	エレベーター：あり（3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：リーセント大曲管理組合 管理方式：自主管理 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：38,054,765円 (令和6年9月30日現在) 駐車場：あり 駐輪場：あり トランクルーム（物置）：なし タイヤ置場：あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階 (510号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	72.27㎡ (登記面積) 76.21㎡ (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 (5.55㎡：分譲パンフレットによる) 専用庭：なし
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：クッションフロア、カーペット、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： 5,900円 (月額) 修繕積立金： 6,480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及び洋室2の窓際周辺の壁紙が腐食し、部分的に補修されているほか、全体的に壁紙及び床カーペットで汚損が見られる。

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
340,000	72.27	0.32	7,863,000

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。

【耐用年数法】

【観察減価】

経済的残存耐用年数16年/経済的耐用年数50年 × (1-0) = 0.32

(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
45,000	0.85	4,621.95	0.90	1,130/100,000	1,798,000

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－15%

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
7,863,000	1,798,000	1.00	9,661,000

ウ 個別格差：対象専有部分は5階の中間室（開口方位：南西）に該当し、標準的階層・位置と対比して階層別効用比を±0%・位置別効用比を±0%と判定して、個別格差率（相乗積）を1.00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
140,000	1.00	72.27	10,118,000

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）で還元のうゑ、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
1,020,000	0.90	10.0%	1.00	9,180,000

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ゑ、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	9,661,000	1.00	9,661,000
② 比 準 価 格	10,118,000	1.00	10,118,000
③ 収 益 価 格	—		9,180,000
④ 調整後の価格	10,000,000		

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) ア	共有持 分割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 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) (円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
10,000,000	1.00	1.00	0.80	0.96	—	7,680,000

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：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。

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（北広島-7）

所 在：北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5

価 格：45,000円／㎡

位 置：地下鉄東豊線「福住」駅の南東方、道路距離約9.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：178㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側6m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60％、容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

土地：139,767,768円（全体）

家屋（4番の43）：4,490,987円

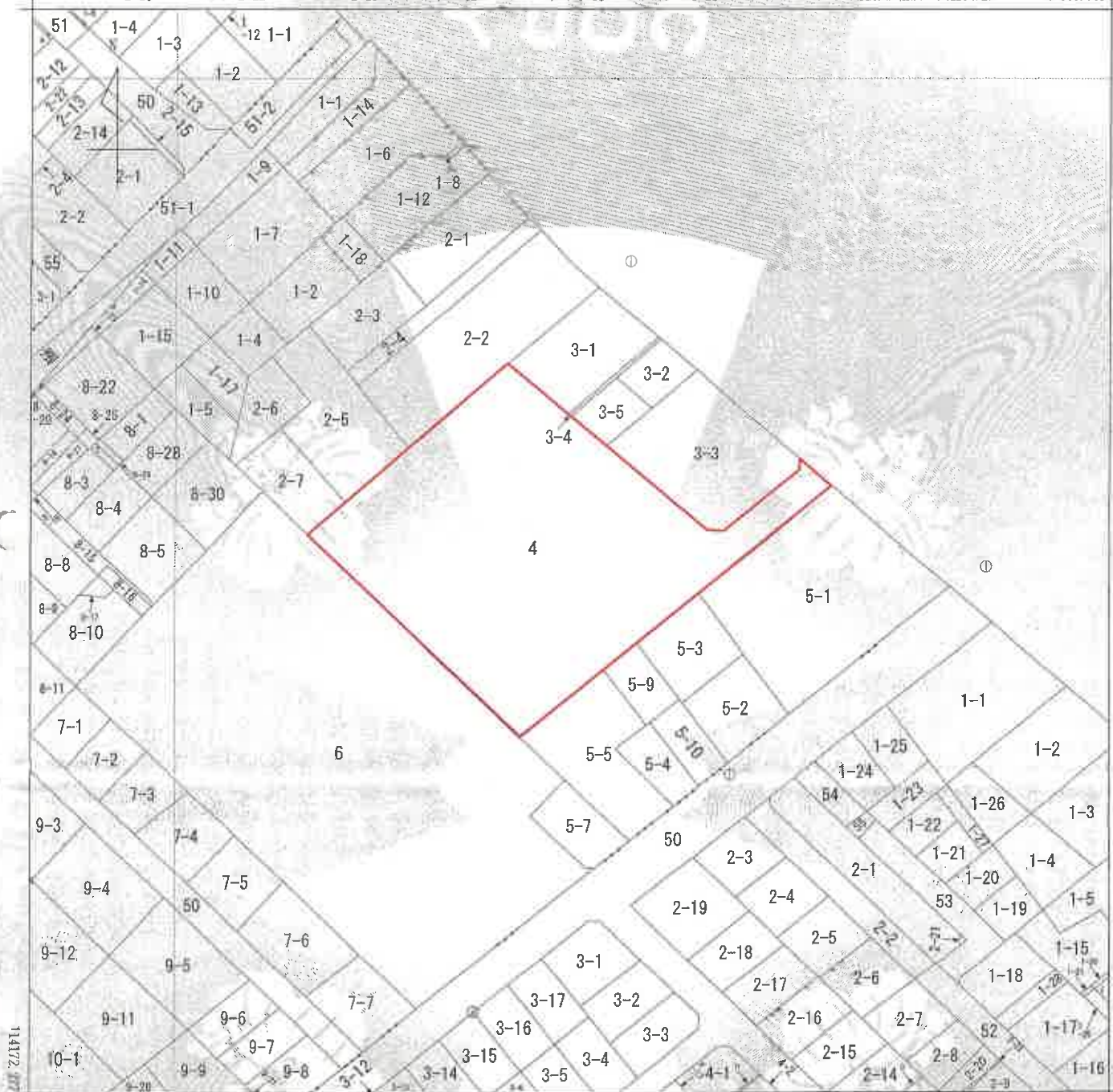
第7 附属資料

- 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



禁無複製写製



（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。



A 大曲南ヶ丘二丁目

請求部	所在	地番	1番
出力	1/1000	精度	乙一
座標系	番号又は記号	X-II	分類
種類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日		編付年月日(原図)	昭和45年4月1日
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。

(札幌法務局白石出張所管轄)

令和7年7月16日

福岡法務局

地図整理番号：M74659

(1/1)

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1年10月21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。

(札幌法務局白石出張所管轄)

令和7年7月16日 福岡法務局

登記官

313103

地図番号

種類

コンクリート橋

既設

A

新設

日

境界線の種類及び境界点の記号又は点名

地番

+57-14-

土地の所在

北海道 札幌市 南支庁 南支庁 南支庁

北支庁 南支庁 南支庁 南支庁 南支庁



図

所

測

地

積

土

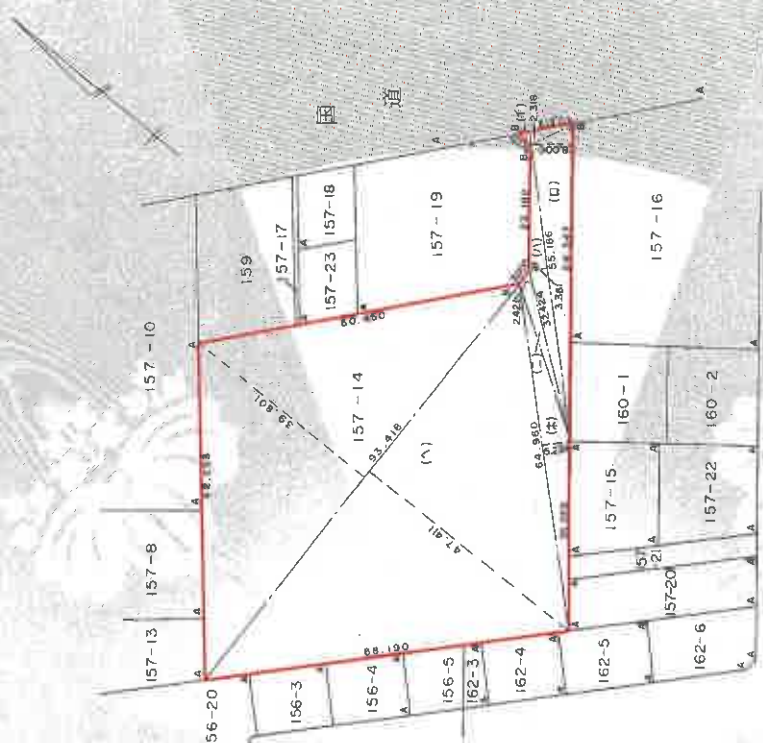
地

積

量

図

図



- (イ) 10,517 X 2,318 ÷ 2 = 12,189,203
- (ロ) 58,547 X 8,000 ÷ 2 = 234,1880
- (ハ) 55,186 X 3,361 ÷ 2 = 92,740,073
- (ニ) 32,424 X 2,421 ÷ 2 = 39,249,252
- (ホ) 64,960 X 5,234 ÷ 2 = 170,000,32
- (ヘ) 93,418 X (47,411 + 39,801) ÷ 2 = 4073,585,308
- 4621,952,156

作製者



申請人

縮尺 1/1000

62.11.500 912088744

平成 元年 9月26日作製

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：W74660

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

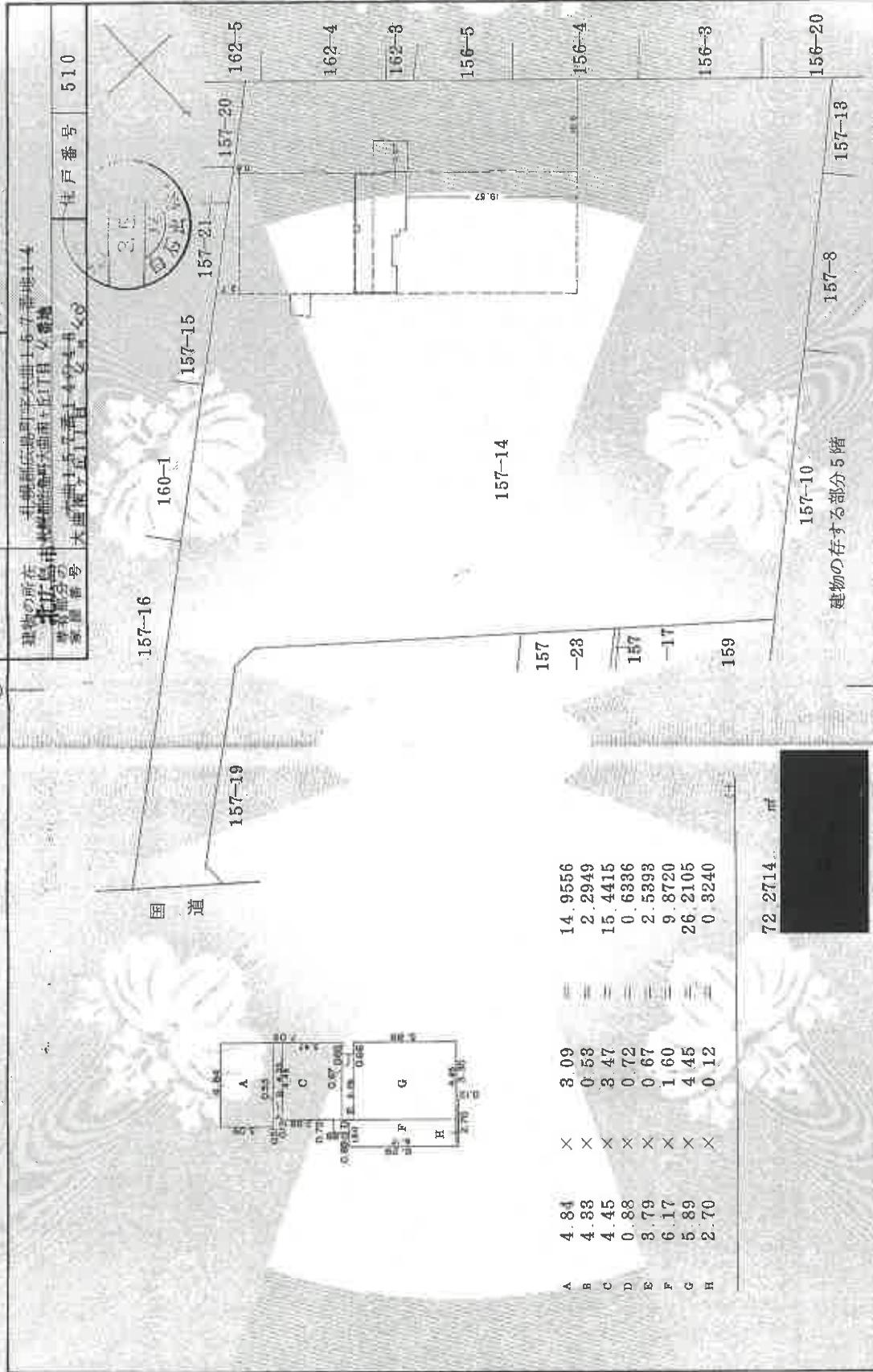
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局白石出張所管轄)
令和7年7月16日 福岡法務局 登記官

建物図面・各階平面図併用

006776 専有部分 各階平面図

建物の番号	リーセント大曲B	専有部分建物図面
建物の所在 北海道札幌市 東区南一条五丁目一 番五号	札幌市東区南一条五丁目一 番五号リーセント大曲B 大曲B15F南15号住戸	札幌市東区南一条五丁目一 番五号リーセント大曲B 大曲B15F南15号住戸

住戸番号 510



A	4.84	×	3.09	14.9556
B	4.33	×	0.53	2.2949
C	4.45	×	3.47	15.4415
D	0.88	×	0.72	0.6386
E	8.79	×	0.67	2.5393
F	6.17	×	1.60	9.8720
G	5.89	×	4.45	26.2105
H	2.70	×	0.12	0.3240

72 2714 m²

建物の存する部分5階

作 (平成8年5月26日作製)

縮 1/250

申 請 者

縮 1/500

尺 1/

(札幌土地家屋調査士会用紙)

建物図面写
各階平面図写

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3年5月31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。
(札幌法務局白石出張所保管)
令和7年7月16日 福岡法務局

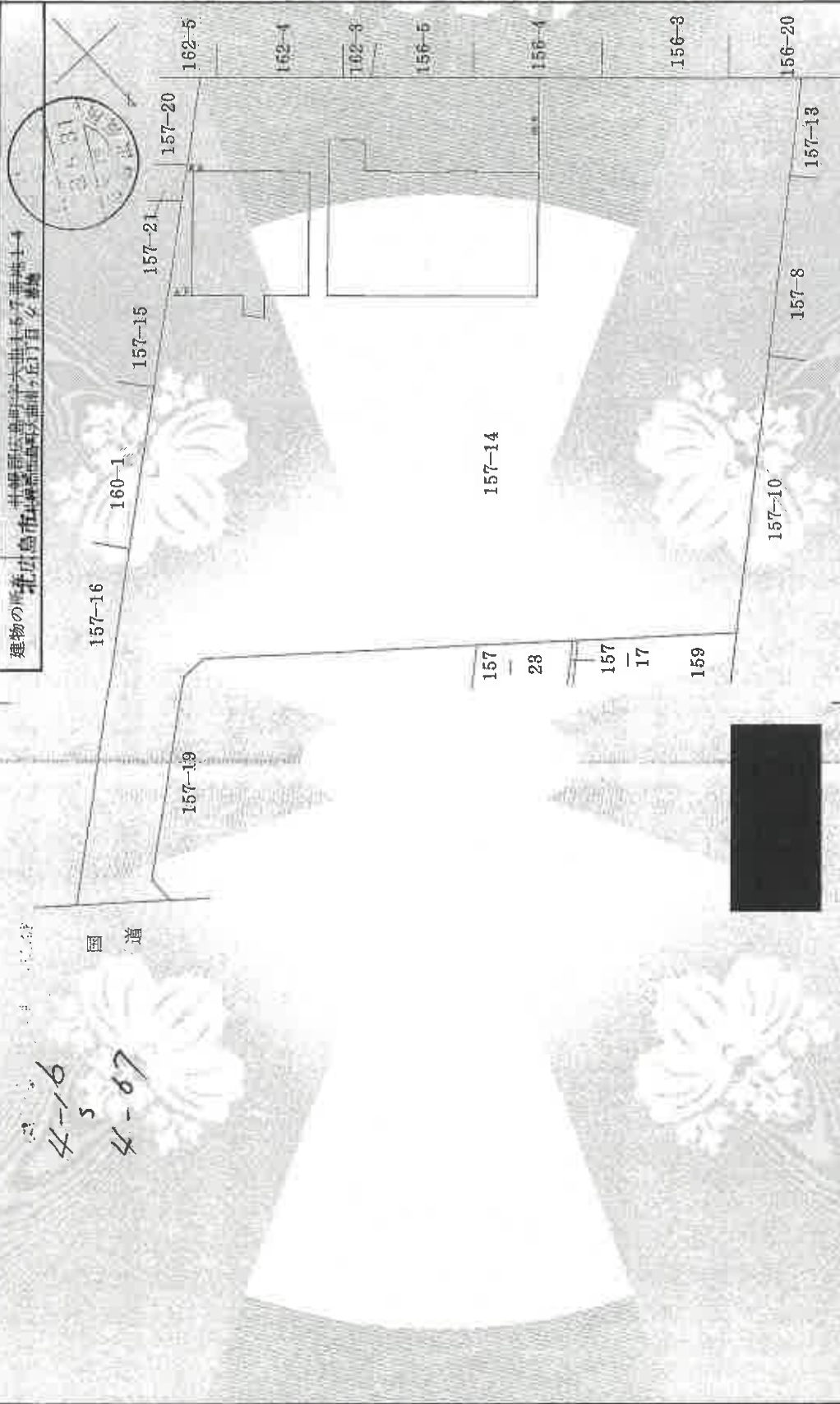
登記官

006747 各階平面図

家屋番号

建築物の所在地
北海道札幌市白石区南一条五丁目五番地一

1棟 建築物図面



作製者

作製年
3年5月27日(作製)

縮尺
1/250
1/

申請人

縮尺
1/500
1/

札幌市地家屋調査士会用紙

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建築物図面写
各階平面図写

登記年月日：平成3年5月31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。
(札幌法務局白石出張所管轄)
令和7年7月16日 福岡法務局

1棟 各階平面図

006748

家屋番号

建物の所在地
北海道札幌市東区南一条五丁目五番地一丁目五番地

建物図面

2階～7階平面図

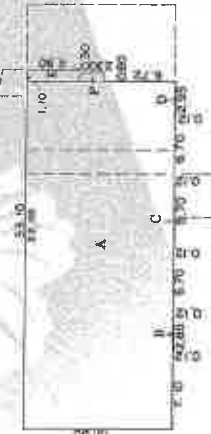


A	39.00	×	13.80	=	538.2000
B	2.85	×	0.12	=	0.3420
C	5.70	×	0.12	=	0.6840
D	2.85	×	0.12	=	0.3420
					539.5680 m ²

4-22

4-57

8階～9階平面図



1階平面図



A	23.50	×	13.80	=	324.3000
B	2.85	×	0.12	=	0.3420
C	2.85	×	0.12	=	0.3420
D	4.00	×	3.67	=	14.6800
E	(2.37 + 2.69) × 2.40 ÷ 2	=			6.0720
F	13.80	×	13.80	=	188.5400
G	2.85	×	0.12	=	0.3420
					529.6180 m ²

4-16

4-21

A	32.00	×	13.80	=	441.6000
B	2.85	×	0.12	=	0.3420
C	5.70	×	0.12	=	0.6840
D	2.95	×	0.12	=	0.3540
E	4.90	×	1.10	=	5.3900
F	2.80	×	0.80	=	1.8400
					450.2100 m ²

4-58

4-67

作製者

平成3年5月27日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



(札幌土地家屋調査士会館印)

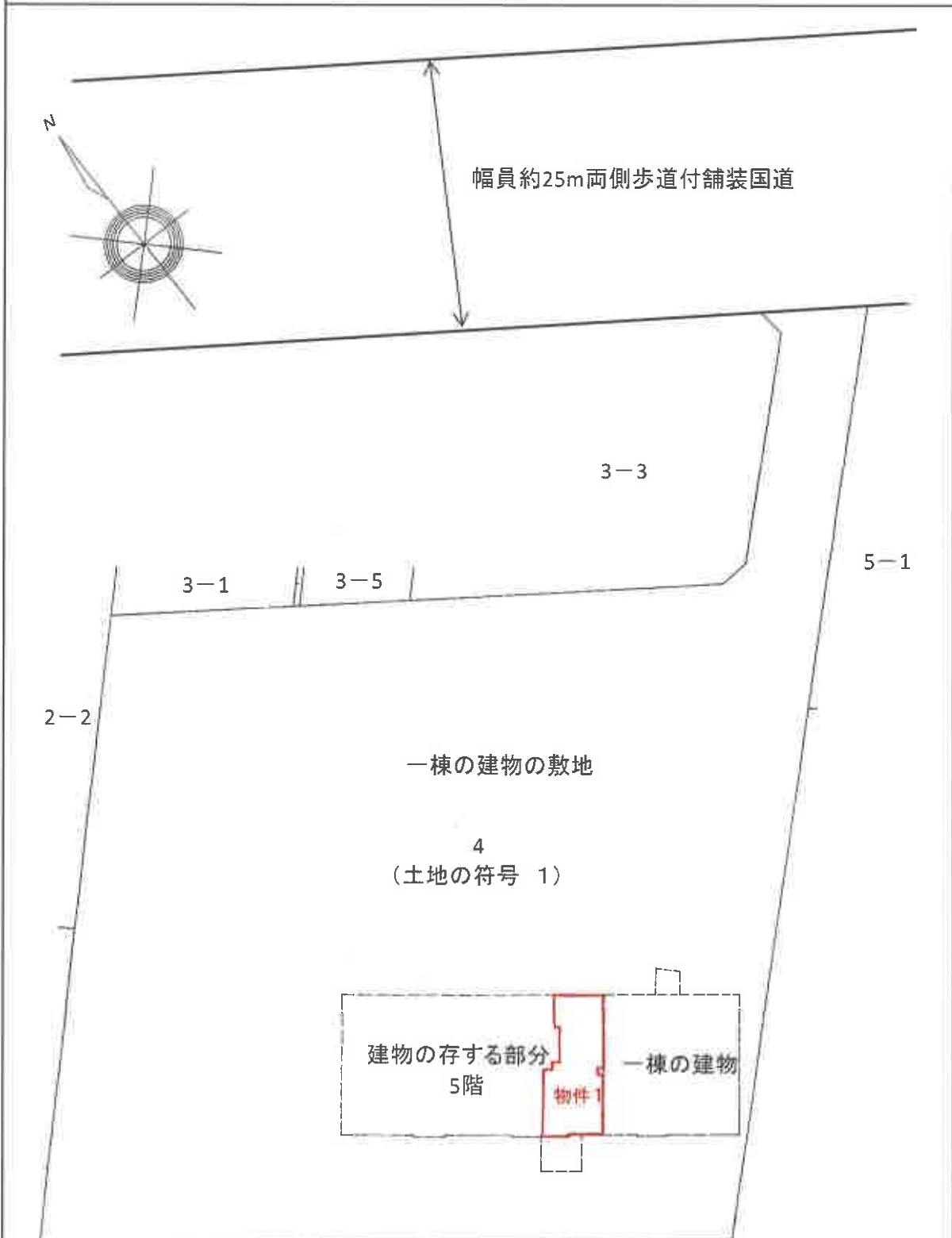
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面写真
各階平面図写

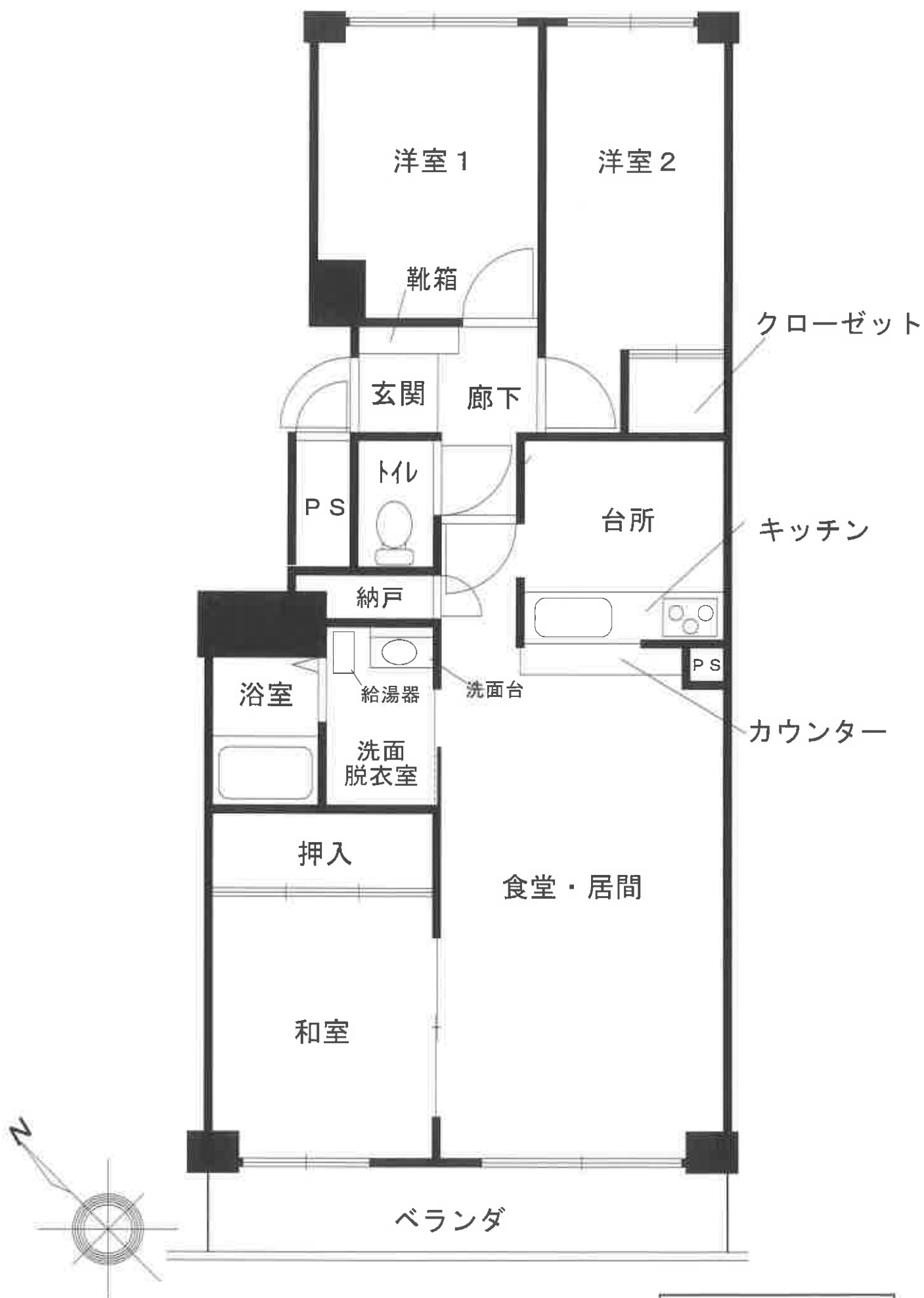
(3/3)

地図整理番号：M74661

《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