

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 富 澤 義 浩

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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375 番地 430

建物の名称 コロナード美しが丘A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美しが丘三条五丁目 375 番 430 の 1104

建物の名称 104 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1 階部分 69.85 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 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375 番 430

地 目 宅地

地 積 17340.76 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 100 万分の 3344



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 6 月 12 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 富 澤 義 浩

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 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375 番地 430

建物の名称 コロナード美しが丘 A 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美しが丘三条五丁目 375 番 430 の 1104

建物の名称 104 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 69.85 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 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375 番 430

地 目 宅地

地 積 17340.76 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 100 万分の 3344



令和 8 年(ヌ)第 20 号
令和 8 年 3 月 26 日受理
令和 8 年 5 月 26 日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 卯 城 賢 志

(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 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375 番地 430

建物の名称 コロナード美しが丘A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美しが丘三条五丁目 375 番 430 の 1104

建物の名称 104 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分、 69.85 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 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375 番 430

地 目 宅地

地 積 17340.76 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 100 万分の 3344



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市清田区美しが丘3条5丁目8番1-104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	☒ 調査書（管理費等）のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 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	札幌市中央区南1条東1丁目 太平洋興発株式会社札幌支店	
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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日	
敷地権以外の権利（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	7,690円
修繕積立金	9,990円
団地修繕積立金	380円
水道料	(従量制)

■ 令和8年3月31日現在

☐ 滞納はない

■ 滞納がある

令和6年2月分～令和8年4月分 未払合計金550,055円

☐ 不明

■ 駐車場（全戸分あり 有料）、トランクルーム（全戸分あり 無料）

（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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況から総合判断し、2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内部の状況は、次のとおりであった。
 - (1) 保守管理の状況はあまり良くなく、全体的に、床、内壁及び天井などに汚損等が目立つ状況であった（写真②～⑤参照）。
 - (2) 和室は、ゴミなどが散乱しており、目視による床の状況は確認できなかった（建物間取図及び写真⑤参照）。
 - (3) 室内で小型犬を一匹飼育している。
 - (4) 玄関ドアなどの開閉に難がある。
- 4 トランクルームは、本物件の存在するA棟の北東側に存在する。

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

(関係人の陳述等用)

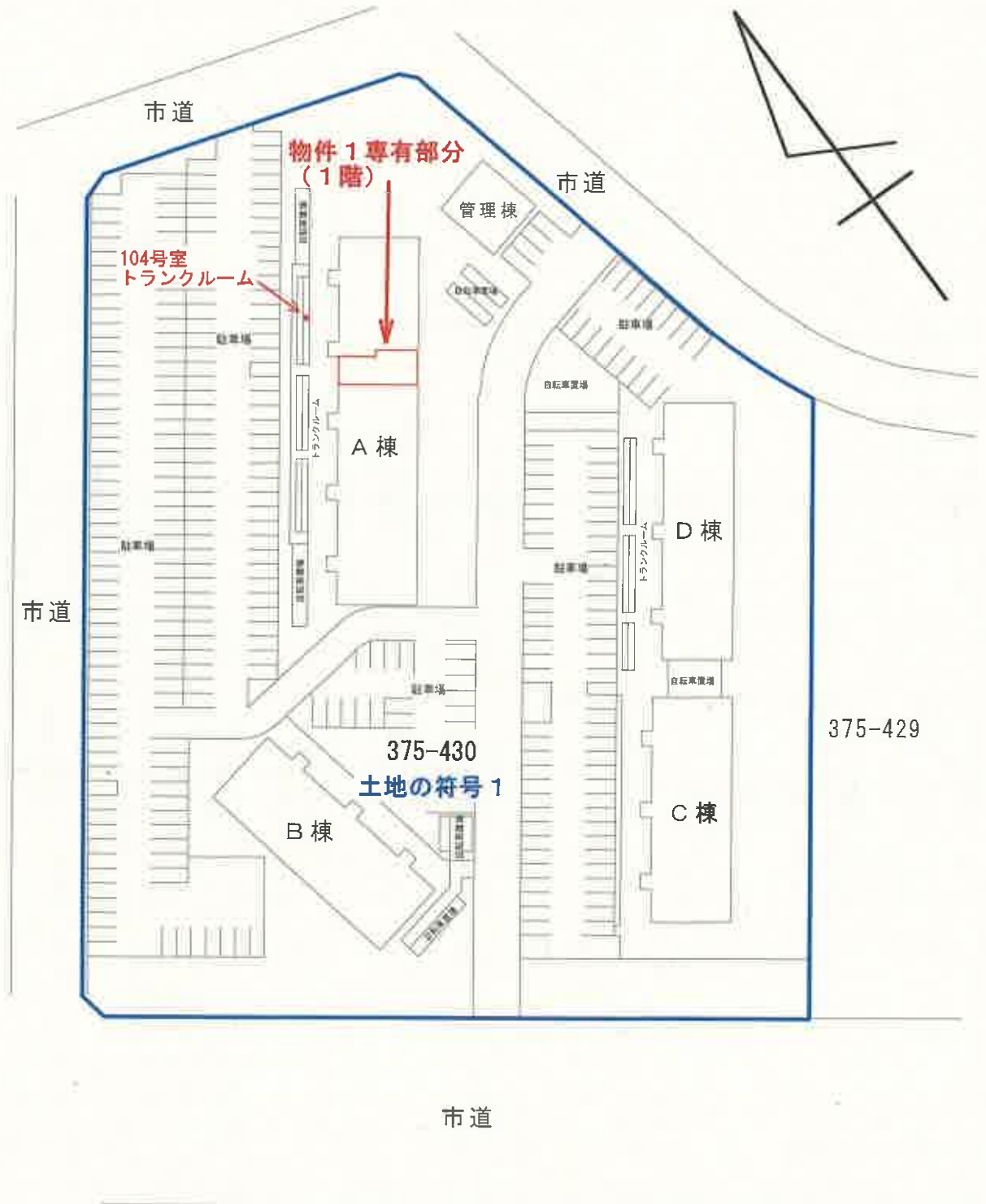
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者 (所有者))	1 現在、本建物には一人で住んでいます。 2 住んでいて不具合を感じることは、玄関のドアが古くなって開閉に難があること以外は特にありません。 3 これまで、クロス等の張り替えなどをしたことはありません。 4 室内で小型犬を1匹飼っています。以前は4匹飼っていました。 5 駐車場は使用していません。
■ 管理会社担当者	1 管理組合としては、未払管理費等のほかに、これに対する遅延損害金及び弁護士費用を請求予定です。 2 団地修繕積立金は、コロナード美しが丘は全部で4棟 (A棟からD棟) ありますので、この一団の団地の規約に定められた積立金のことです。 3 ペットの飼育は可能です。細則に定めがあります。 4 民泊及びシェアハウスは、規約で禁止となっています。 5 Aは、駐車場を使用していません。 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
8年4月3日（金） 11：15－11：40	物件所在地	不在、事務連絡投函、物件確認、外部概況調査、写真撮影
8年4月6日（月） ： ー ；	当庁（FAX）	管理会社あて照会書送付
8年5月1日（金） 17：10－17：20	当庁（電話）	Aから聴取
8年5月19日（火） 16：00－16：10	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取
8年5月20日（水） 16：40－17：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A立会、Aと面談
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		
（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B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、解錠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。		

（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



建物間取図



①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤和室の状況



⑥トランクルーム



令和 8 年（ヌ）第 20 号
令和 8 年 5 月 20 日現地調査
令和 8 年 5 月 22 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 田 浩 市

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金5,580,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 札幌市清田区美しが丘三条五丁目 375番地430 建物の名称 コロナード美しが丘A棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 美しが丘三条五丁目 375番430の1104 建物の名称 104号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 69.85㎡ (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 札幌市清田区美しが丘三条五丁目375番430 地 目 宅地 地 積 17,340.76㎡ (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 100万 分の 3,344		同左
	特 記 事 項		
	一団地認定により複数のマンション棟（A棟、B棟、C棟、D棟）及び管理棟が敷地内に存する。 団地規約共用部分として集会室（家屋番号375番430の1）が登記されている。		

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	地下鉄東豊線「福住」駅の南東方・道路距離約6.4km 最寄バス停「美しが丘3条6丁目」停留所の北西方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	昭和50年代に策定された「里塚・真栄地区土地利用転換計画」に基づき、計画的な宅地開発が行われた区域の一画にあり、一団地認定を活用した分譲マンションが立地している。 周辺に店舗、学校、病院等の施設は充実しているが、主たる交通アクセスがバス便となり、分譲マンションの立地条件としてはやや劣る。	
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	第二種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60% (地区計画による制限：40%)
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	地区計画(羊ヶ丘通ニュータウン地区・集合住宅地区) 一団地認定区域 18m高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画 地 条 件	別添図の通り、南西側間口約124m、北西側間口約142m、北側間口約58m、東側間口約86mの不整形の四方路地。北東端付近で接面道路よりやや高く接面しているほかは、画地内は平坦で接面道路及び隣接地とは概ね等高である。	
接面道路の状況	南西側幅員32mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 北西側幅員12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 北側幅員12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 東側幅員10mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	一団地認定により複数のマンション棟(A棟、B棟、C棟、D棟)及び管理棟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	対象土地については、現地調査及び履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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ものである。 対象土地については、文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コロナード美しが丘A棟
建物の用途	居宅 (住居100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6年3月8日 新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約28年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根：陸屋根アスファルト露出防水 外壁：弾性タイルローラー仕上 その他：敷地内通路・駐車場はアスファルト舗装
設備等	エレベーター 有 (6人乗計5基) 駐車場 有 (全戸分有 有料) トランクルーム 有 (全戸分有 無料) オートロック 有 集会室 有 (管理棟内)
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：コロナード美しが丘団地管理組合 法人格：無 管理方式：委託管理 管理会社：太平洋興発株式会社札幌支店 管理形態：管理人日勤 管理人室：あり
管理の状況	普通
特記事項	確認済証番号：第 C5303 号 (平成6年1月13日) 検査済証番号：第 9905 号 (平成7年2月1日) A棟修繕積立金の合計額：75,599,956円 (令和8年2月28日 現在) 団地修繕積立金の合計額：93,394,639円 (令和8年2月28日 現在) 修繕計画：令和8年3月～令和9年6月頃給排水管更新工事を実施 管理規約等：ペット飼育条件付で可 シェアハウス・民泊は不可 その他：新築後の都市計画の変更により、現状の高さ制限18mを超過し、既存不適格建築物となっている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1階 (104号室) 主要開口部の方位： 南東 向き
床 面 積	69.85㎡ (登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 有
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、クッションフロアー、畳等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、水道、都市ガス、衛生設備等 そ の 他 : 都市ガス給湯暖房熱源機
保守管理の状態	室内にゴミや動産類が散乱し、日常的な清掃がなされていないと推測され、保守管理の状態は不良と判定した。
管 理 費 等	管 理 費 : 7,690円 (月額) A棟修繕積立金 : 9,990円 (月額) 団地修繕積立金 : 380円 (月額) 滞 納 額 : 550,055円 (令和8年3月31日 現在) 【滞納内訳】 管理費 204,983円 A棟修繕積立金 269,730円 団地修繕積立金 9,880円 水道使用料 65,462円
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	・ 床の汚損が目立つ。 ゴミや動産類が散乱し、一部の床の状態は確認できなかった。 ・ 内壁及び天井のクロスの黄ばみ・汚損が目立つ。 ・ 室内で小型犬一匹を飼育している。 ・ 玄関ドアに開閉不良が認められる。

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（共用部分を含む）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、建物の価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
300,000	69.85	0.37	7,753,000

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率： 経済的残存耐用年数 28年 経過年数 32年 観察減価 -20%

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 28\text{年}}{\text{通算耐用年数 } 60\text{年}} \times \left(1 - \frac{\text{観察減価}}{\text{現価率}} \right) = 0.37$$

(2) 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 （円/㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
68,000	0.90	17,340.76	1.00	3,344 / 1,000,000	3,548,000

ア 標準画地価格： 第6参考価格資料記載の基準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格（比準価格）及び売り物件の価格等を考量的上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： 規模大 -10% (0.90)
形状 -3% (0.97)
四方路 +3% (1.03)
相乗積 ÷ 0.90

ウ 地 積： 公簿面積による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応状態等を検討のうえ、上記のとおり判断した。

(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	個別格差率 (階層・位置・内部状況等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ
7,753,000	3,548,000	0.67	7,572,000

ウ 個別格差率：室内の状況 -30% (0.70)

階層 -5% (0.95)

$$\text{相乘積} \quad \div \quad 0.67$$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	個別格差率 (階層・位置・内部状況等) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
170,000	69.85	0.67	7,956,000

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。

ウ 個別格差率：室内の状況 -30% (0.70)

階層 -5% (0.95)

$$\text{相乘積} \quad \div \quad 0.67$$

3 収益価格の試算

本件建物を賃貸することを想定し、収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

月額支払賃料 (円) ア	年額支払賃料 (円) イ＝ア×12ヶ月	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 (円) イ÷ウ×エ
80,000	960,000	15.0%	1.00	6,400,000

ア 月額支払賃料：対象不動産の個別性を考慮した賃料を市場賃料を基に査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の取引利回り及び対象不動産の収益物件としての安定性等を勘案して査定した。

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。

本件においては市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、積算価格・収益価格を参酌のうえ、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
① 積 算 価 格	7,572,000	1.00	7,572,000
② 比 準 価 格	7,956,000	1.00	7,956,000
③ 収 益 価 格	6,400,000	1.00	6,400,000
④ 調整後の価格	7,762,000		

イ 占有減価修正： 特にない。

(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)	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× エーオ (万円未満切捨)
ア	イ	ウ	エ	オ	
7,762,000	1.00	0.80	0.90	—	5,580,000

イ 市場性修正： 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した結果、上記のとおり修正を要しないと判断した。

ウ 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。

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元金に代金納付時までの滞納発生見込額を控除した。なお、管理組合等から上記以外の滞納額等を請求される場合がある。

オ その他の控除減価(敷金等)： 特にない。

第6 参考価格資料

地価公示価格[札幌清田-15]

所 在 : 札幌市清田区美しが丘4条6丁目589番27「美しが丘4条6-9-5」
価 格 : 59,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東豊線「福住」駅の南東方道路距離約6.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 210㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北東側8m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1建物 4,323,100 円（規約共用含む）
土地の符号1（全体） 469,934,500 円

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 目的物件の位置図
- 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

以 上

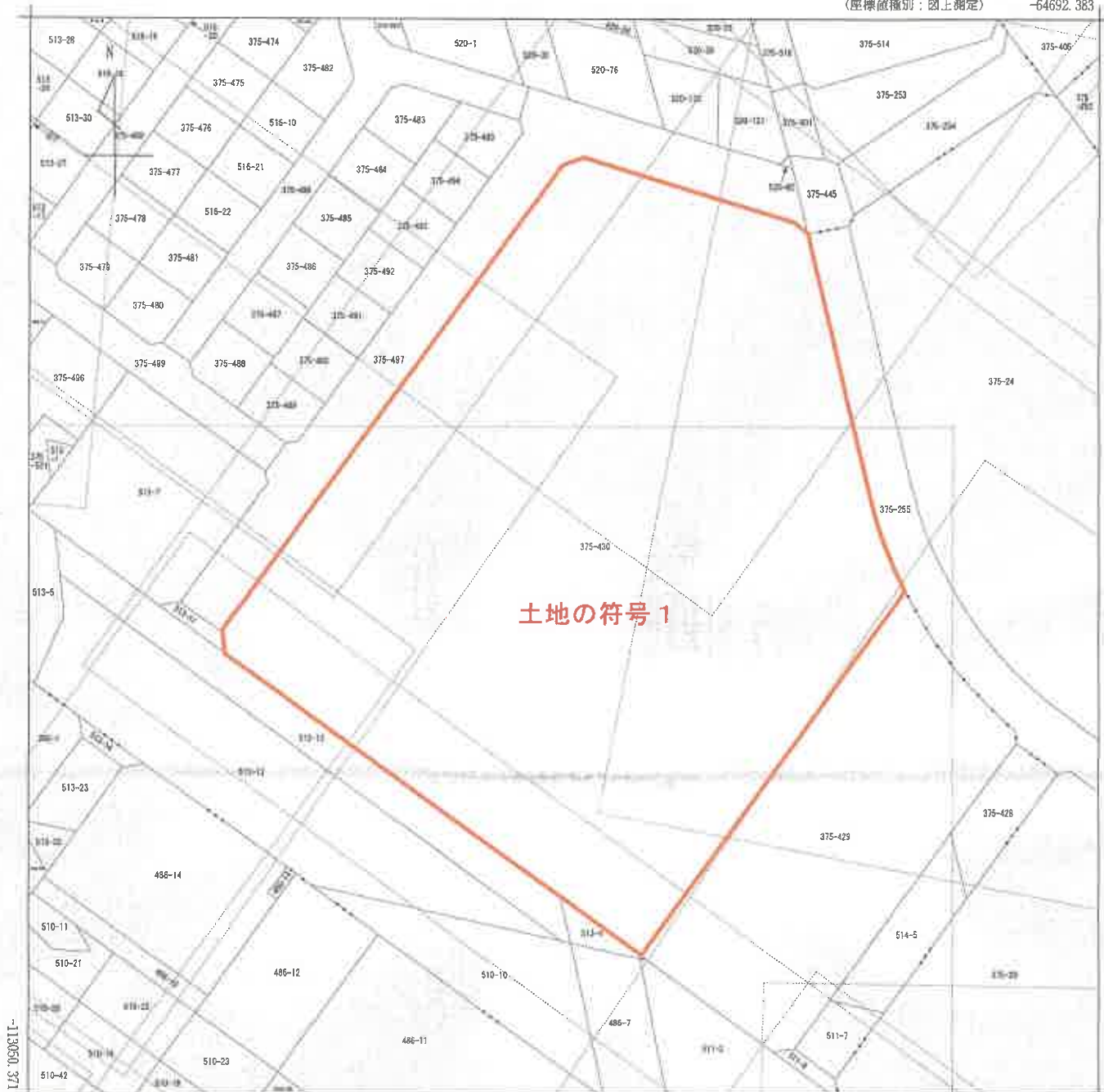
清田区位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



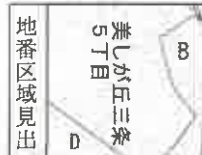
土地の符号 1

-64942.383

(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



A 美しが丘二
B 条六丁目三
C 条六丁目二
D 条五丁目四
条五丁目

請求部	所在	札幌市清田区美しが丘三丁目				地番	375番430			
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		種類	その他
作成年月日	平成9年3月21日				備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています		

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。

令和8年4月14日

札幌法務局南出張所

請求番号：26-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成6年3月17日

400319 各階平面図

建物図面

一棟の建物

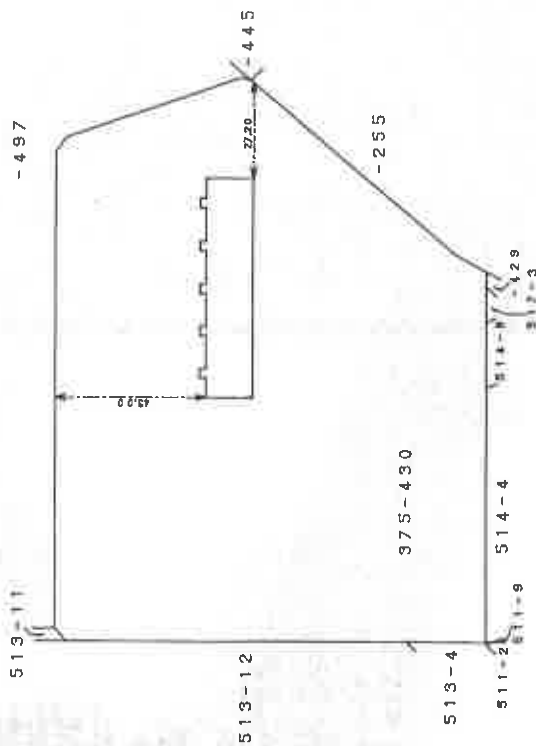
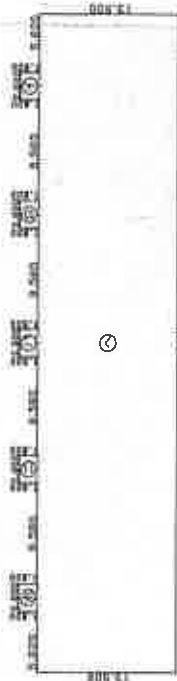
1 階

建物の番号 コロナード美しが丘A棟

建物の所在 札幌市豊平区美しが丘3条5丁目375番地430

専有部分の
家屋番号

住戸番号



求積表			
1) 1,800 x 2,600 =	4,680,000		
2) 1,800 x 2,600 =	4,680,000		
3) 1,800 x 2,600 =	4,680,000		
4) 1,800 x 2,600 =	4,680,000		
5) 13,500 x 62,480 =	843,480,000		
合計	866,880,000		
床面積	866.88㎡		

作 (平成6年3月4日作製)

縮 尺 1/500

申請者

縮 尺 1/1500

縮 尺 1/1500

製 者

製 者

縮 尺 1/500

申請者

縮 尺 1/1500

縮 尺 1/1500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成6年3月17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。
令和8年2月6日 札幌法務局南出張所

各階平面図 501734

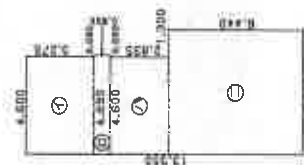
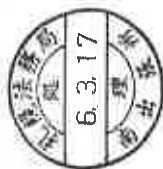
建物図面

建物の番号 コナード美しが丘A棟

建物の所在 札幌市豊平区美しが丘3条5丁目375番地430

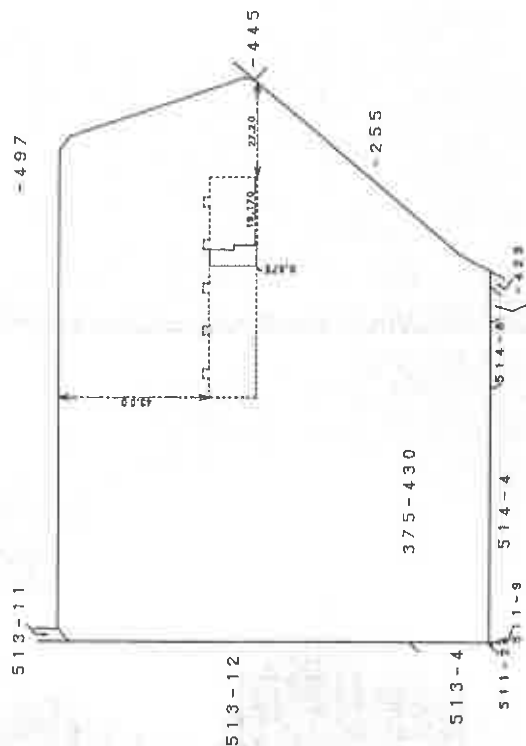
専有部分の家屋番号 美しが丘3条5丁目375番地430の104 住戸番号 104号

専有部分



求積表

イ)	3.275 × 4.600 =	15.065000
ロ)	0.800 × 4.690 =	3.752000
ハ)	2.835 × 4.600 =	13.041000
ニ)	6.440 × 5.900 =	37.996000
合計		69.854000
床面積		69.85㎡



(建物の存する部分 1階)

作製者 (平成6年3月4日作製)

縮尺 1/250

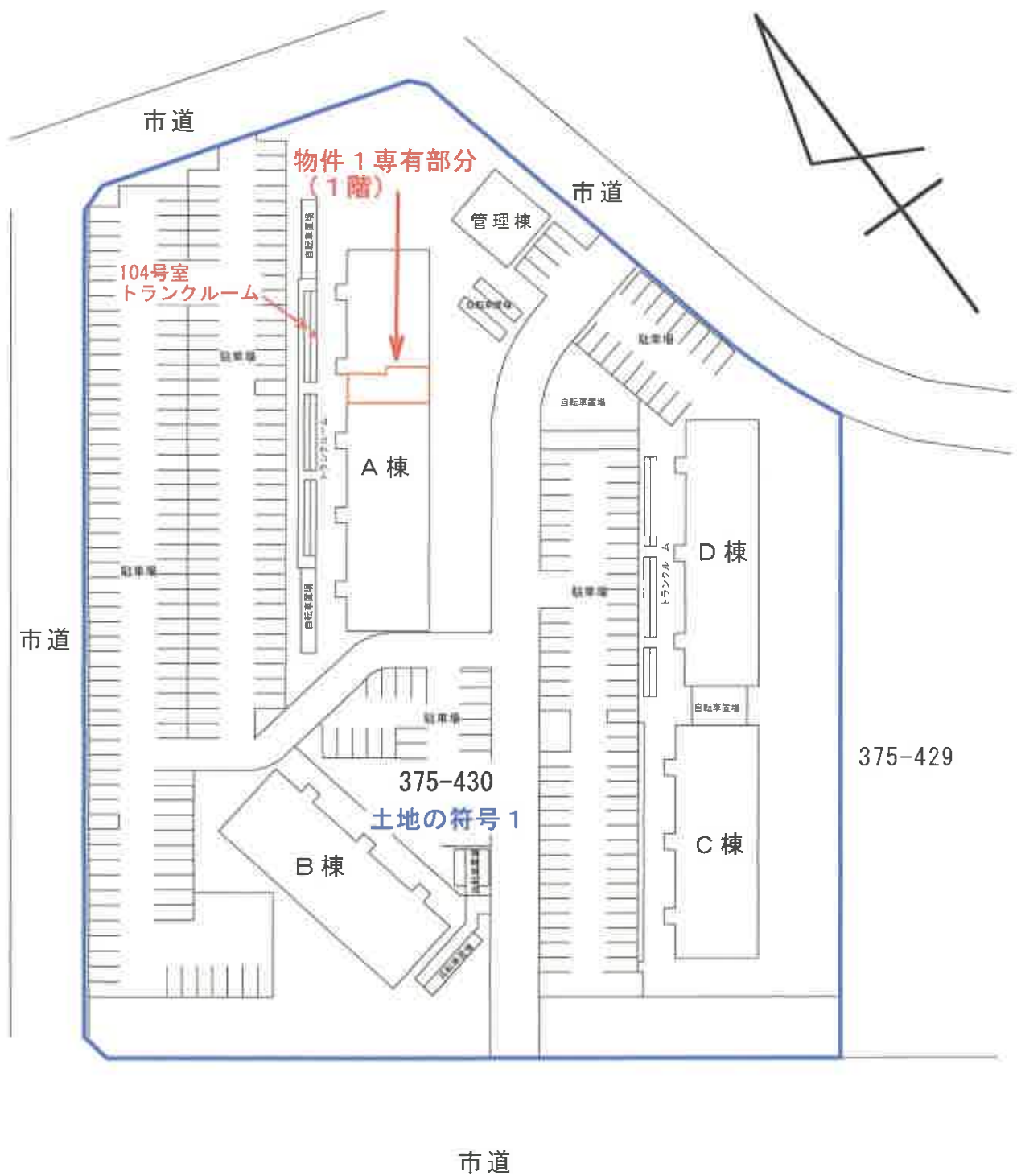
申請者

縮尺 1/1500

(札幌土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。

土地建物位置関係図



建物間取図

