

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 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 1 0 月 2 日から 令和 8 年 1 0 月 1 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 5 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 1 0 月 2 1 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 1 0 月 1 9 日から 令和 8 年 1 0 月 2 3 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 9 月 1 8 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 8 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
11	33,600,000 26,880,000		6,720,000	148,671	32,946
		</			



物 件 目 録

1 1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区北五条東三丁目 1 番地 2 0

建物の名称 ライオンズ札幌クロスタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北五条東三丁目 1 番 2 0 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 6 . 7 2 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 札幌市中央区北五条東三丁目 1 番 2 0

地 目 宅地

地 積 2 1 2 4 . 5 1 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 1 0 0 万 7 3 6 6 分の 8 0 0 1



物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分6分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分6分の1
共有者	L	持分12分の1
共有者	M	持分12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 7月31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11】

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11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

本件所有者（共有者A～M）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 1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区北五条東三丁目 1番地20

建物の名称 ライオンズ札幌クロスタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北五条東三丁目 1番20の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.72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 札幌市中央区北五条東三丁目1番20

地 目 宅地

地 積 2124.51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 100万7366分の8001



物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分6分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分6分の1
共有者	L	持分12分の1
共有者	M	持分12分の1



令和7年(ケ)第70018号
令和 8年 3月30日受理
令和 8年 6月 3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 1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区北五条東三丁目 1番地20

建物の名称 ライオンズ札幌クロスタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北五条東三丁目 1番20の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.72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 札幌市中央区北五条東三丁目1番20

地 目 宅地

地 積 2124.51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 100万7366分の8001



物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分6分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1
共有者	J	持分18分の1
共有者	K	持分6分の1
共有者	L	持分12分の1
共有者	M	持分12分の1



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11	
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 (共有者全員) ☐ 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。 ☐ 「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	札幌市中央区北1条西3丁目3番地敷島プラザビル2階 株式会社大京アステージ 北海道支店	
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 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	7,870円
修繕積立金	16,400円
町内会費	100円

■ 令和8年4月14日現在

- ☒ 滞納はない
☐ 滞納がある
☐ 不明

■ 駐車場（順番待ち、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、キッチンからバルコニーに至るドアの開閉に難がある点を除き、目視の範囲では、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 4 本件建物内には、テレビ、冷蔵庫、洗濯機などの大型家電などが残置されている。
- 5 トランクルームは、地下1階に存在する。

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

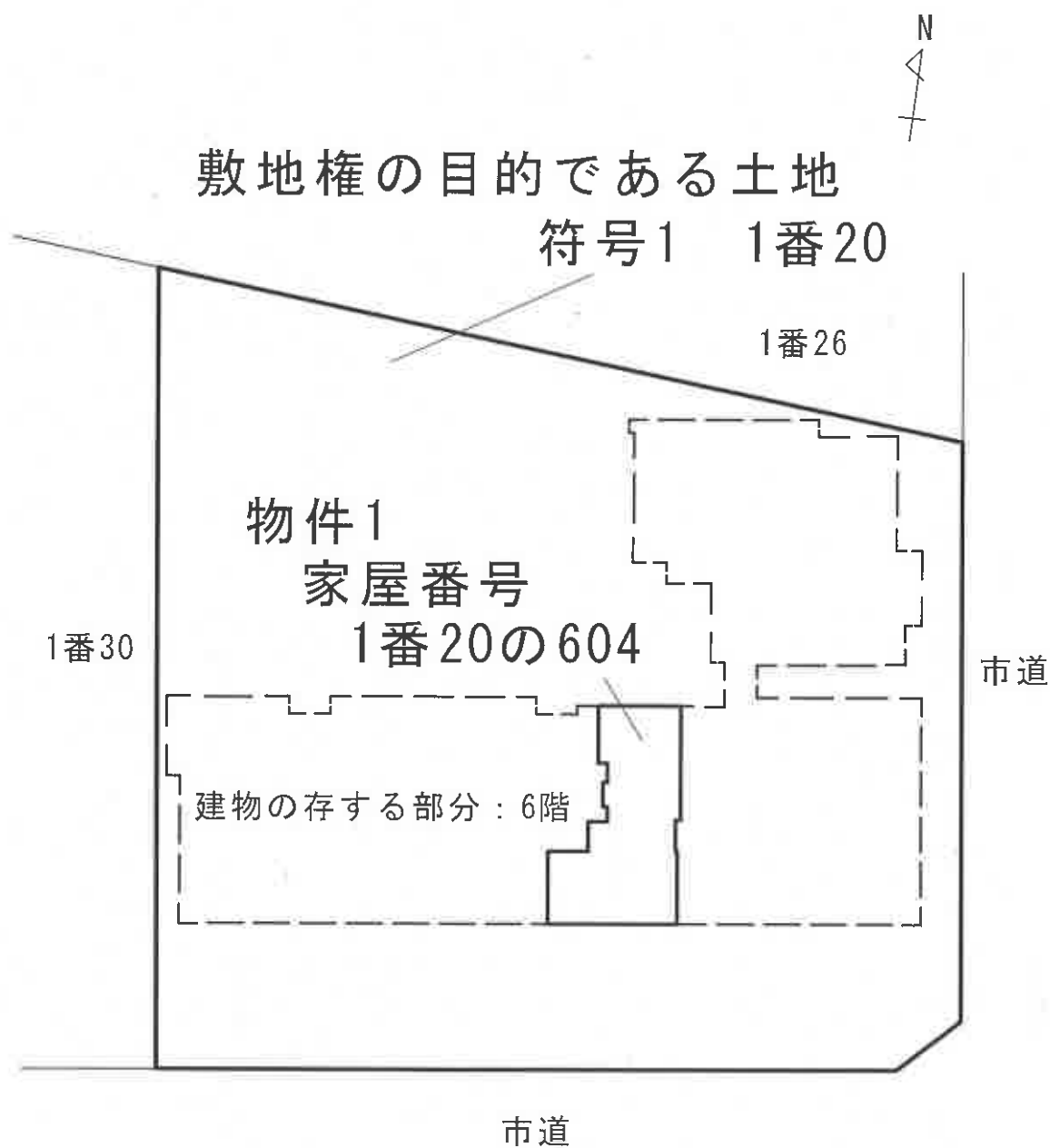
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (申立人 (共有者))	1 本件は、遺産分割の審判に基づき、競売を申し立てたものです。 2 本物件には、平成30年ころまで亡Nが一人で住んでいましたが、その後は空き家の状態です。 3 私は遠方に住んでいるため、札幌在住のFに立会をお願いするので、そちらと日程調整をお願いします。
■ F (相手方 (共有者))	1 本件は、遺産分割の審判によるものですので、本物件の利用につき、AからMの間で、何らかの取り決め等は当然ありません。 2 本物件は、Nが亡くなった以降は、空き家の状態で間違いありません。時々身内の者が管理等のため、出入りはしていると思います。 3 私は住んでいないので、本物件の不具合については分かりません。 4 本物件の管理費等は、Nの貯金等から支払っていると思われます。 5 Nは、車を持っていませんでしたので、駐車場は利用していません。
■ 管理会社担当者	以下は、管理会社への照会結果の要旨である。 1 管理規約で民泊等の禁止の記載がなされています。 2 ペットの飼育は可能です。規約及び細則に記載があります。 3 トランクルームは、地下1階にあります。無償です。 4 駐車場は、有料で86台駐車可能です。3段機械式駐車場とタワー式機械駐車場があります。 5 現在本物件は、大規模修繕中です。 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6日（月） 12：00－12：30	物件所在地	事務連絡投函、物件確認、外部概況調査、写真撮影 管理人と面談
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7日（木） 17：40－17：50	当庁（電話）	Aから聴取
8年5月19日（火） 13：50－14：20	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、F立会、Fと面談
8年5月21日（木） ： ー：	当庁（FAX）	管理会社あて追加照会書送付
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
年 月 日（ ） ： ー：		
（特記事項） （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、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。		

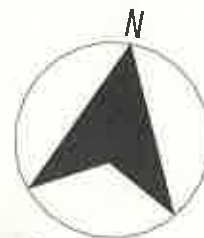
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取略図



①本物件の外観



②居間



③台所



④浴室



⑤洋室1



⑥洋室2



令和7年（ケ）第70018号
令和8年5月19日現地調査
令和8年6月3日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
塩 野 未 来

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件11	金33,600,000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、目的物の種類また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
11	所 在 建物の名称 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 札幌市中央区北五条東三丁目 1番地20 ライオンズ札幌クロスタウン (専有部分の建物の表示) 北五条東三丁目 1番20の604 604 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 76.72㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 札幌市中央区北五条東三丁目 1番20 宅地 2124.51㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 100万7366分の8001	—
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函館本線「札幌」駅の東方道路距離約800m付近及び中央バス「北4条東3丁目」停留所の北東方道路距離約150m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、立体駐車場、中学校等が混在する地域。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）※札幌市担当課照会	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 60m高度地区、第二種小売店舗地区、駐車・駐輪附置義務対象区域、地区計画（都心創成川東部地区）、宅地造成工事規制区域、札幌市都心における持続可能なゼロカーボン都心開発推進制度対象区域、集合型居住誘導区域、都心機能誘導区域（都心、地域）、都市再開発方針（1号市街地、整備促進地区、2号地区）、景観計画区域、緑保全創出地域（業務系市街地）
画地条件	南側間口約45.0m、奥行最深部約48.9mの概ね台形地状の角地である。各接面道路及び各隣接地とは概ね等高に接面しており、また、宅盤も概ね平坦である。	
接面道路の状況	南側にて幅員20mの舗装市道、東側にて幅員約20mの舗装市道に接面し、いずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	・本件区分所有建物を含むマンション（ライオンズ札幌クロスタウン）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	1 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないものの、可能性地（埋蔵文化財が発見される可能性が高い地区）に指定されているとのことである（札幌市埋蔵文化財センター照会）。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 本件土地については、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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	ライオンズ札幌クロスタウン
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数121戸+店舗1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21年10月14日 新築 経過年数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 33 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
仕 様	基本構造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼り
設 備 等	エレベーター : あり 駐 車 場 : あり (※1有料) そ の 他 : トランクルーム (※2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:ライオンズ札幌クロスタウン管理組合 法人格:無 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社 大京アステージ 管理形態: 通勤管理 月～金 8:30～17:30
管理の状況	普 通
特 記 事 項	・ 修繕積立金合計額: 183,541,492円 (令和8年3月末日現在) ・ 修繕計画の有無: 管理会社担当者聴取によると、現在、大規模修繕工事中であり、これに伴い上記修繕積立金合計は減少予定とのことである。 ・ 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、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。 ・ ※1、管理会社担当者聴取によると、駐車場使用料については立体駐車場が普通車14,500円、ハイルーフ17,000円、機械式駐車場上段13,000円、中段11,500円、下段12,500円 (いずれも1台あたり月額) とのことである。 ・ ※2、管理会社担当者聴取によると、トランクルーム使用料については無料とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階部分（主要開口部の方位：南向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 内 壁 : ビニールクロス等 設 備 : 電気、水道、バス、トイレ等 その他 : ー
保守管理の状態	室内は、家具、家電等が残置されているものの、確認できる範囲においては、床、壁及び天井等は概ね経年相当である。キッチンからバルコニーに至るドアの開閉にやや難があるほかは、特に目立った汚損及び損傷等は確認できなかったことから、保守管理の状態は普通程度と判断した。
管 理 費 等	管 理 費 : 7,870円/月 修 繕 積 立 金 : 16,400円/月 滞 納 額 : なし※(令和8年4月14日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・ 給湯及び暖房等の設備は、動作確認できないため、その動作の可否は不明である。 ※、上記管理費及び修繕積立金に加え、町内会費が100円/月となっている。

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
393,000	76.72	0.63	18,995,000

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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{方法(定額法)} & & & & \\ (50-17)/50 & \times & 0.95 & \div & 0.63 \end{array}$$

(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
448,000	1.10	2,124.51	1.00	8001/1007366	8,315,000

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(角地・・・+10%)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：なし。

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) 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
18,995,000	8,315,000	1.00	27,310,000

ウ 個別格差：なし

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
550,000	1.00	76.72	42,196,000

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550,000円/㎡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：なし

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)	家賃等補正 率	粗利回り	その他補 正率	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
2,006,000	0.99	0.06	0.98	32,437,000

イ 家賃等補正率：当該マンションの個別的な減価（平成21年築の中古マンションであり、将来的に家賃下落が生じるリスクがあること等）を加味し、かつ、地域周辺におけるこの種物件の空室率等をも参考に－1%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：将来生じる需要減退のリスクなども加味して査定した。

3 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。

各試算価格は開差が生じたが、本件においては、ファミリータイプのマンションであり賃貸よりも自用としての需要がメインであることから、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標準とし、人気エリアのマンションであり耐用年数による減価が当てはまらない積算価格、想定事項が多いうえ賃料の設定にも上限がある収益価格を参考に留め、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	27,310,000	—	27,310,000
② 比 準 価 格	42,196,000	—	42,196,000
③ 収 益 価 格	—		32,437,000
④調整後の価格	42,000,000		

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×オ (万円未満切捨)
42,000,000	1.00	0.80	1.00	—	33,600,000

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等も考慮し、市場性修正はなしと判断した。

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的うえ、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：調査日現在において滞納管理費等はない。
ただし、管理組合等から調査日以降に発生する滞納額を請求される場合がある。

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[札幌中央5-33]

所 在：札幌市中央区北2条東9丁目11番49
 価 格：365,000円/㎡
 位 置：JR函館本線「苗穂」駅の南西方道路距離にて約380m
 価 格 時 点：令和8年1月1日
 地 積：330㎡
 供給処理施設：ガス、水道、下水
 接 面 街 路：北27.2m市道
 用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）
 地 域 の 概 要：事務所、店舗、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	建物・・・	10,256,600 円	（規約共用部分等含む）
	土地・・・	428,726,100 円	（1㎡当り201,800円）

第 7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 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





※本図は A3 版を A4 版に縮小したものである

請求部	所 在	札幌市中央区北五条東三丁目				地 番	1番20			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年2月				備付年月日(原図)	令和5年3月1日			補事 記項	

これは地図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10月3日
横浜地方法務局相模原支局



地図整理番号：M21888
登記官

登記年月日：令和5年3月1日

（札幌法務局管轄）
令和5年1月22日
札幌地方方法務局札幌原支局

地積測量図

地番 1-20

土地の所在 札幌市中央区北五条東三丁目

地図番号 法G-03、法G-08

使用基準点成果表

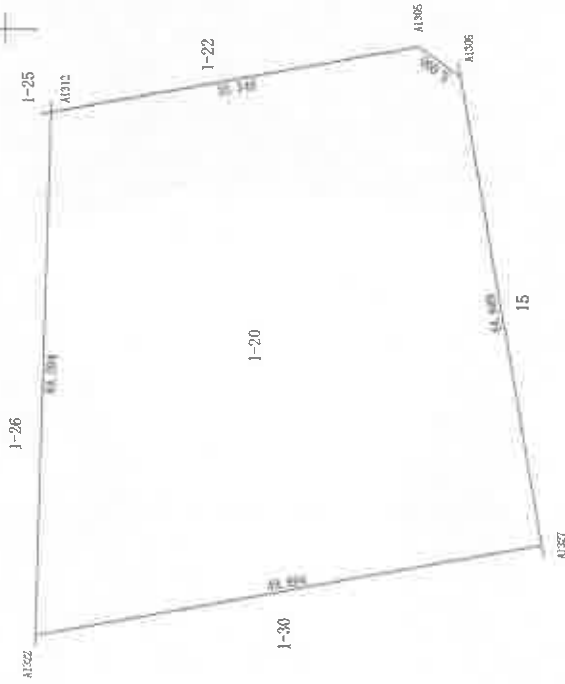
点名	X座標	Y座標	備考
札幌048A	-103081.717	-72901.560	2級基準点
札幌066A	-103205.287	-71976.979	2級基準点
法3-01	-103469.946	-72808.578	3級基準点
10814	-103085.062	-72605.609	街区多角点
10822	-103422.296	-72415.414	街区多角点

※世界測地系

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Yn+1) Xn
1-20	A1322	-103096.375	-72524.850	-4248498.517375
	A1312	-103097.944	-72475.291	-5729152.748080
	A1305	-103132.779	-72469.290	-321671.137701
	A1306	-103136.866	-72472.172	4869091.443860
	A1327	-103144.549	-72516.500	5434479.997712
			停面積	4249.038416
			地積	2124.5192080
				2124.51 m ²

地積測量図写



※本図はA3版をA4版に縮小したものである

図録系 12系 (令和4年10月31日測量)

作業機関

計画機関 札幌法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年11月16日

各階平面図

建物図面写
各階平面図写

建物図面

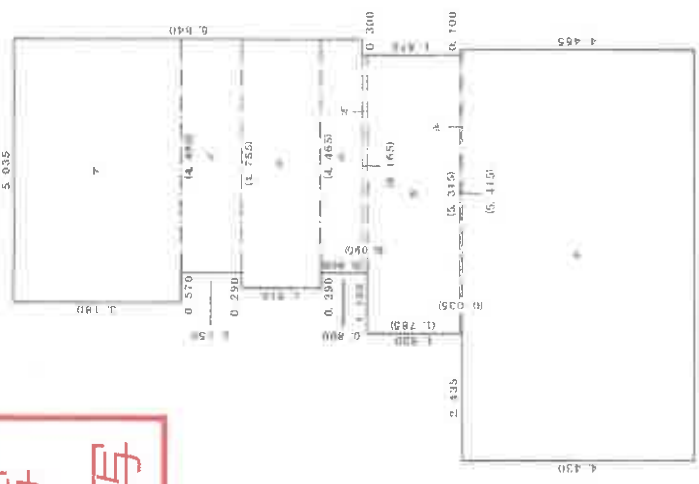
建物の名称 ライオンズ札幌クロスダウン

建物の所在 札幌市中央区北五条東三丁目1番地20

専有部分の家屋番号 北五条東三丁目1番20の604

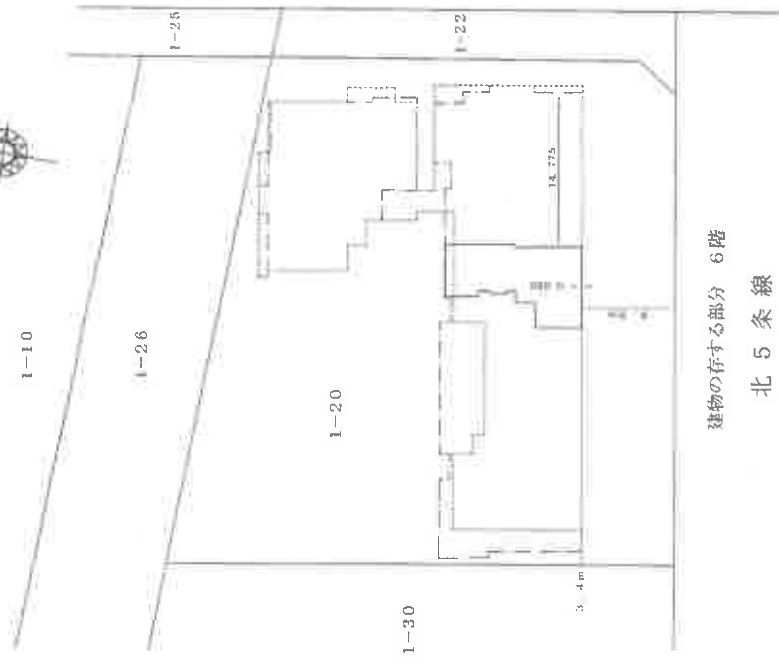
住戸番号 604

※本図はA3版をA4版に縮小したものである



ア	5.035	×	3.180	16.011300
イ	4.465	×	1.150	5.134750
ウ	4.755	×	1.510	7.180050
エ	4.465	×	0.800	3.572000
オ	4.165	×	0.090	0.374850
カ	5.315	×	1.785	9.487275
キ	5.415	×	0.035	0.189525
ク	7.850	×	4.430	34.775500
計	76.725250			

床面積 76.72 m²



作成者

縮 1/250
尺 1/100

申請者

縮 1/500
尺 1/

(札幌土地家屋調査士会用紙)

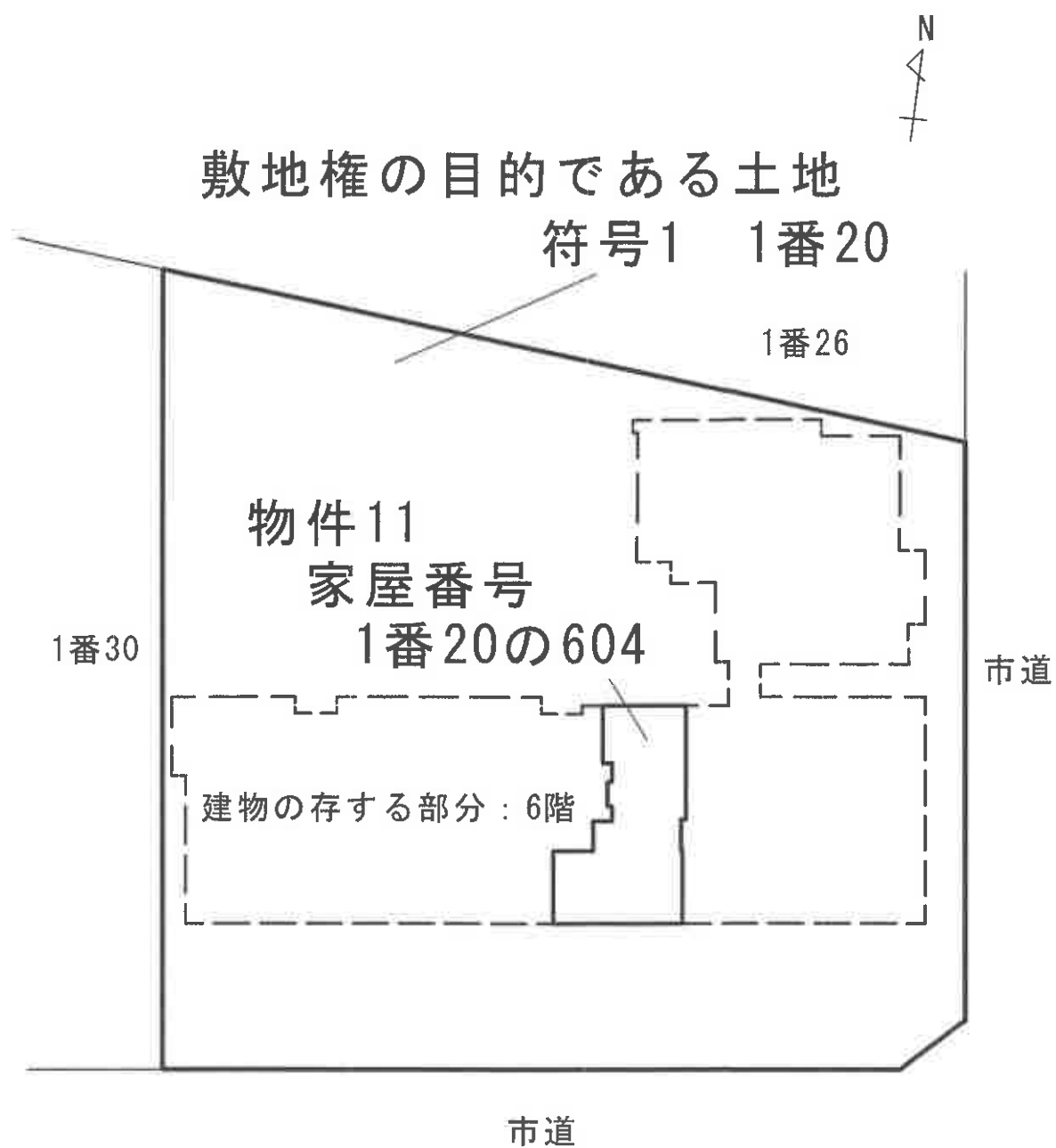
これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
(札幌地方法務局印)

令和7年10月6日

札幌地方法務局札幌支局

登記官

土地建物位置関係図



※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません。

間取略図

