

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 3 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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 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 1 月 2 5 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 1 月 2 4 日から 令和 8 年 1 1 月 2 7 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 1 0 月 2 3 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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番地 14

建物の名称 ライオンズマンション第七大通

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大通西十四丁目 3 番 14 の 3

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 49.69 平方メートル

（現況）

種 類 店舗

（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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番 14

地 目 宅地

地 積 669.09 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 22 万 5 千 486 分の 5359

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 8 月 27 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】

株式会社 N B J が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

占有者株式会社 N B J が改装費を支出した旨主張している。

《 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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番地 1 4

建物の名称 ライオンズマンション第七大通

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大通西十四丁目 3 番 1 4 の 3

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 49.69 平方メートル

（現況）

種 類 店舗

（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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番 1 4

地 目 宅地

地 積 669.09 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 22 万 5 4 8 6 分の 5 3 5 9



令和 8 年(ケ)第 4 1 号
令和 8 年 6 月 2 6 日受理
令和 8 年 8 月 1 7 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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番地 1 4

建物の名称 ライオンズマンション第七大通

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大通西十四丁目 3 番 1 4 の 3

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 49.69 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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番 1 4

地 目 宅地

地 積 669.09 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 22 万 5 4 8 6 分の 5 3 5 9



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：店舗 ☐ 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店舗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 敷島プラザビル 2 階 株式会社大京アステージ	
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

(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	10,000円
修繕積立金	15,110円

■ 令和8年6月30日現在

■ 滞納はない

☐ 滞納がある

令和 年 月分～令和 年 月分 未払合計金 円

☐ 不明

■ 駐車場（順番待ち 有料）、トランクルーム（なし）

（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

- 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 本件建物内部は、元は居住用の物件であったが、現在は、エステティックサロンの店舗に改装されていた。従来の内壁やドアは外され、天井の配管等は露出していた。各スペースは、パーティションで仕切られており、スペースの出入口にカーテンが設置されている箇所も存在した。施術スペース2箇所、パウダールーム1箇所、受付スペース（カウンター）1箇所、キッチンスペース1箇所、トイレ、浴室に分かれていた。
- 4 本建物内部は、目視の範囲では、特に目立った損傷等は見られなかった。

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

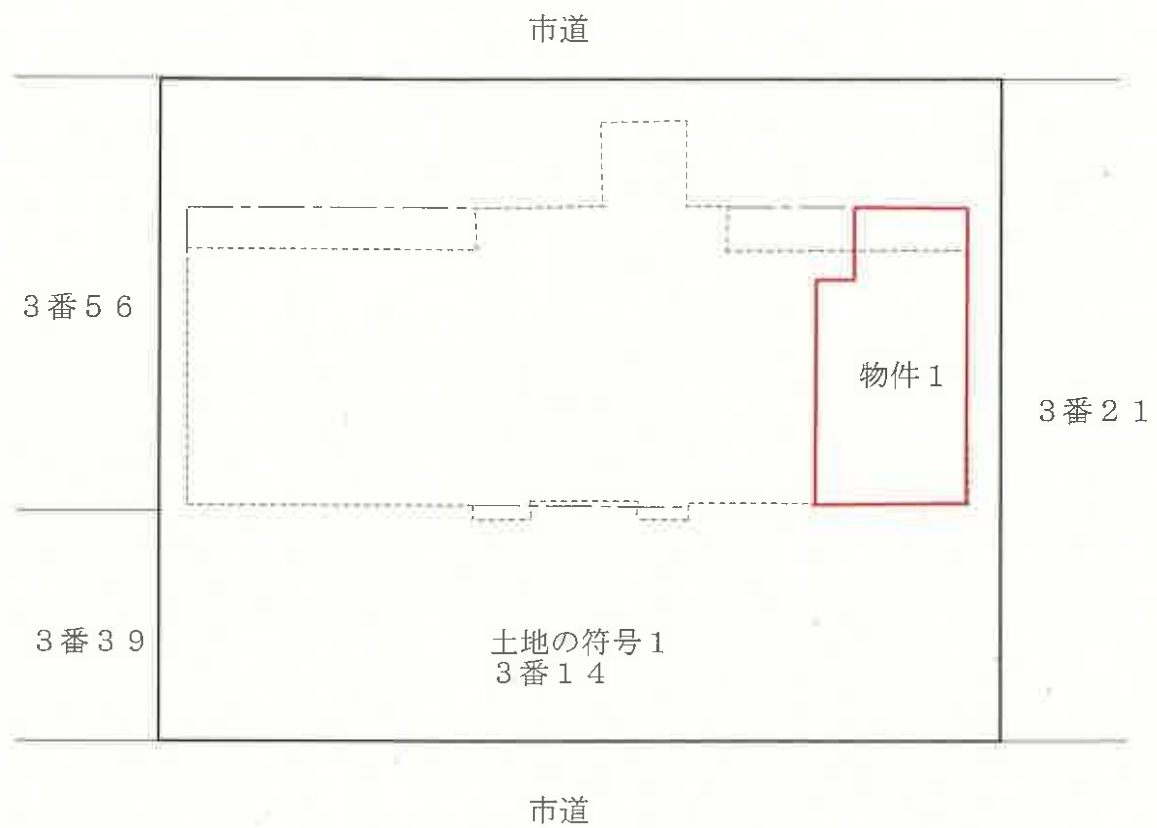
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者代表者)	1 私は、エステティックサロンなどの経営をする株式会社N B Jの代表者です。令和7年11月ころから本物件をエステの店舗として使用しています。 2 今回の改装費用として、400万から420万円くらいかかっています。 3 Aとの賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりで間違いありません。
■ A (所有者)	1 占有者代表者Bとは仕事の関係での知り合いです。Bは美容関係のコンサルティングの仕事をしています。 2 本日(7月27日)は、占有者代表者Bが多忙のため、私が立ち会います。 3 昨年の10月から11月にここを訪問した際は、室内はこのような状況ではありませんでした。その後かなり改装等を行ったようです。 4 後ほど、賃貸借契約書を送付します。 5 本物件の改装等については、口頭で承諾をしています。退去時に原状回復を求めるか造作等の無償残置にするかは現時点では決まっています。 6 本物件は、新築購入時に既にワンルームに仕様変更していました。
■ 管理会社担当者	1 ペットの飼育及び民泊(シェアハウス)は、規約や細則等で禁止となっています。 2 本物件の駐車場は順番待ちとなっています。 3 本物件に、トランクルームはありません。 (以上7月27日聴取) 4 エステティックサロン営業については、理事会の判断にて許可するものとなるが、今回は事務所として申請を受け付けているので、未許可となります。 (8月10日付け回答書の要旨) 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

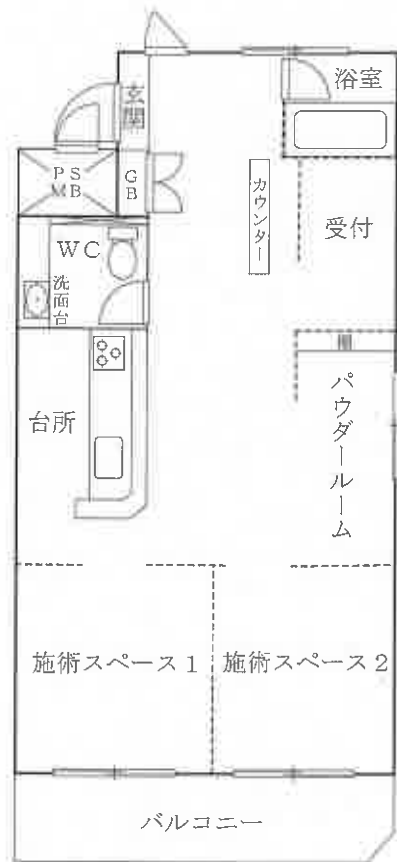
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月29日（月） 15：30－15：45	物件所在地	不在、事務連絡投函、物件確認、外部概況調査、写真撮影
8年6月29日（月） ： ー ：	当庁（F A X）	管理会社あて照会書送付
8年7月7日（火） ： ー ：	当庁（郵便）	Aの現住所あて事務連絡送付
8年7月13日（月） 10：40－10：50	当庁（電話）	Aから聴取
8年7月27日（月） 11：50－12：00	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取
8年7月27日（月） 16：20－17：10	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A立会、Aと面談
8年7月30日（木） ： ー ：	当庁（インターネット）	占有者の商業登記簿取得
8年8月4日（火） 13：45－13：55	当庁（電話）	賃貸借契約書受領（F A X）、Aから聴取
8年8月4日（火） ： ー ：	当庁（F A X）	管理会社あて追加照会書送付
8年8月5日（水） 17：00－17：10	当庁（電話）	Bから聴取
（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、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



間 取 図



※ ---はパーテーション



①本物件の外観



②室内の状況



③室内の状況



④施術スペース



⑤トイレ・洗面台



⑥台所



令和8年（ケ）第
令和8年7月27日
令和8年8月19日

41号
現地調査
評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋藤 武也

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 5, 0 4 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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番地 1 4 建物の名称 ライオンズマンション第七大通 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 大通西十四丁目 3 番 1 4 の 3 建物の名称 2 0 6 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床 面 積 2 階部分 4 9 . 6 9 m² (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 札幌市中央区大通西十四丁目 3 番 1 4 地 目 宅地 地 積 6 6 9 . 0 9 m² (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 2 2 万 5 , 4 8 6 分の 5 , 3 5 9		店舗
番号	特 記 事 項		
1	ない		

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	地下鉄東西線「西18丁目」駅の東方・道路距離約280m 最寄りバス停「大通西14丁目」の南東方・道路距離約130m	
付 近 の 状 況	中高層の事務所ビルが多い大通沿いの商業地域である。地域内に現在のところ格別の変動要因はなく、ここしばらく現状を維持するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 60m高度地区、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、西15丁目電停周辺地区、業務系市街地
画 地 条 件	土地の符号1は、南側間口約29.0m、北側間口約29.5m、奥行約23.0mの規模669.09㎡の長方形の二方路地である。（「地図に準ずる図面写」参照） 地勢は平坦である。	
接面道路の状況	土地の符号1は、南側が幅員約27.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、北側が幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、それぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地として利用されている。隣地は、マンション、駐車場、ビルの敷地として利用されている。	
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	・ 土壌汚染については、現地調査及び土地閉鎖登記簿による過去の履歴調査等の結果、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。 ・ 北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によると周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション第七大通
建物の用途	共同住宅：総戸数54戸
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和59年8月10日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約18年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	外壁：タイル貼り 屋根：アスファルト露出防水
設備等	エレベーター：有、9人乗り1基 駐車場：有（有料/順番待ち） トランクルーム：無 防災設備：自動火災報知設備他
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（ライオンズマンション第七大通管理組合） 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：非常勤
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額23,845,709円（令和8年6月30日現在） ・修繕計画の予定なし。 ・本件マンションは、建築確認申請がなされており、工事完了検査済証の交付を受けている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分 角部屋 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	49.69 m ² (登記面積)
間 取 り	ワンルーム ※バルコニーあり
仕 様	天 井：あらわし（一部配管露出）、ビニールクロス貼等 床：合成樹脂系シート貼等 内 壁：ビニールクロス貼、一部塗装・構造体あらわし等 設 備：電気、給排水設備等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：10,000円（月額） 修繕積立金：15,110円（月額） 滞 納 額：なし（令和8年6月30日現在）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官現況調査報告書参照
特 記 事 項	・現在所有者が賃貸している。（詳細は執行官現況調査報告書参照） ・概ね経年劣化による摩滅・汚損がある。 ・本件建物内部は、元は居住用の物件であったが、現在は、エステティックサロンの店舗に改装されていた。従来の内壁やドアは外され、天井の配管等は露出していた。各スペースは、パーティションで仕切られており、スペースの出入口にカーテンが設置されている箇所も存在した。施術スペース2箇所、パウダールーム1箇所、受付スペース（カウンター）1箇所、キッチンスペース1箇所、トイレ、浴室に分かれていた。

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

(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	建物の価格（円） ア×イ×ウ
250,000	49.69	0.27	3,354,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現 価 率：建物の現況・経済的残存耐用年数・専有部分の管理状況等を勘案のうえ、現価率を27%と査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{耐用年数に基づく定額法} & & \text{観察減価率} & & \text{現価率} \\ \{18\text{年}/(42\text{年}+18\text{年})\} & \times & (1-0.1) & = & 0.27 \end{array}$$

(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。

番号	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
1	900,000	1.02	669.09	1.00	5,359/225,486	14,598,000

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）等を考量のうえ標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差：二方路地 +2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：特にない。

(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
3,354,000	14,598,000	1.00	17,952,000

ウ 個別格差：角部屋2階部分を標準とし、上記のとおり査定した。

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
220,000	1.00	49.69	10,932,000

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・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階（2階）専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,155,840	1.0	12.0 %	1.0	9,632,000

ア 総収益：現在の月額支払賃料、保証金の運用益等を考慮して、総収益を査定した。

イ 家賃等補正：特になし

ウ 粗利回り：近隣の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査定した。

エ その他補正：特になし

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、市場の実態を反映した比準価格を重視し、積算価格・収益価格を参酌し、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	17,952,000	—	17,952,000
②比準価格	10,932,000	—	10,932,000
③収益価格	—		9,632,000
④調整後の価格	10,300,000		

イ 占有減価修正：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) 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
10,300,000	0.70	0.70	1.00	—	5,040,000

イ 市場性修正：エステティックサロンとして利用されているため内装が特殊であり、現状では利用者が限定的となること、また、居住用、通常の事務所用にするためには改修費用がかかることを考慮した。

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：ない。

オ その他の控除減価（敷金等）：ない。

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌中央5－9）

所 在：札幌市中央区大通西14丁目1番15外

価 格：900,000円/㎡

位 置：地下鉄東西線「西11丁目」駅の西方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：384㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側27m市道に接面

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）、準防火地域

地域の概要：中高層の事務所ビルが多い大通沿いの商業地域

固定資産税評価額（令和8年度）

敷地全体 353,480,200円

建物（専有部分、法定共用部分を含む） 3,822,300円

規約共用部分 168,000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 受命物件の所在位置略図
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 地積測量図写
- 4 各階平面図写・建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

評価対象不動産

公示地

4

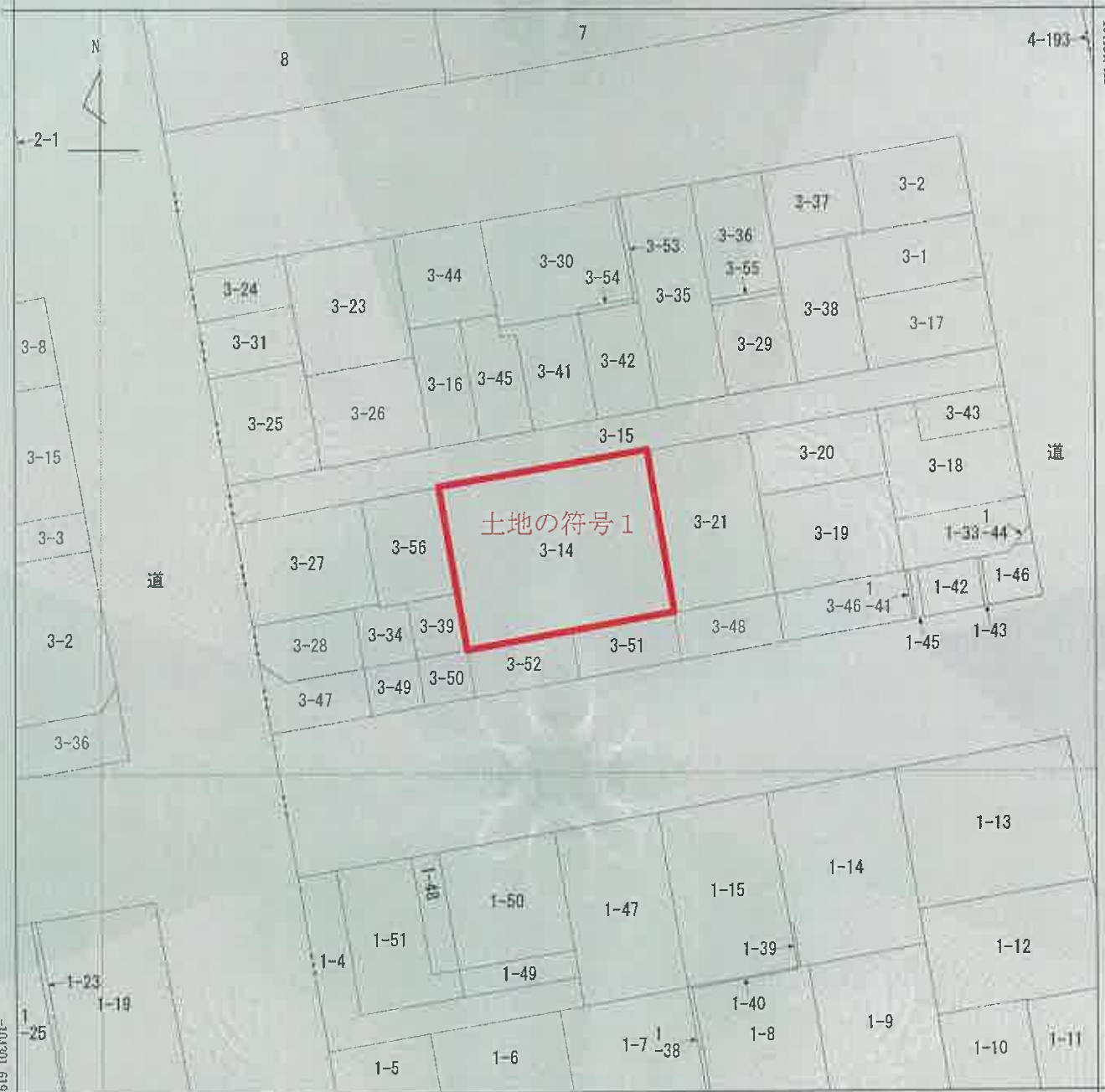
所在位置略図

札幌市現況図

(座標値種別：図上測定)

-74407.558

-104150.419



-74557.558 (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。

地番区域見出し

大通西
14丁目

A 大通西10丁目

請 求 部 分	所 在 札幌市中央区大通西十四丁目				地 番 3番14					
出 力 尺 寸	1/600	精 度 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	昭和52年1月				備 付 年 月 日 (原図)			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。

地図に準ずる図面写

令和8年4月10日
札幌法務局

地図整理番号：M26269
(1/1)

登記官

本図面は、A 3 版をA 4 版に縮小したものである。

登記年月日：昭和45年7月1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4月10日 札幌支務局

登記官

地図整理番号：426270

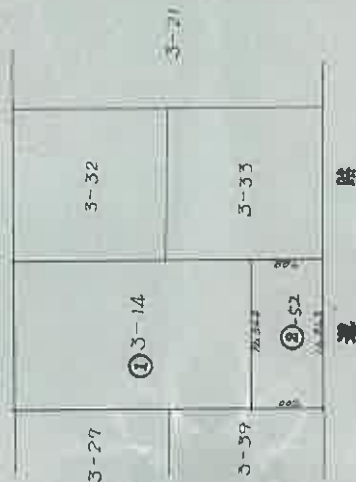
地積測量図写

201245

地積測量図

地番	3-14-52
土地の所在	札幌市大通西14丁目

59.8.4-4



$$\text{算式} \quad ③ \quad 3-52 \quad 14.525 \times 700' = 101.815$$

$$\text{換算式} \quad 3-14 \quad 152.000 \times 0.0025 = 0.380$$

$$\text{据置式} \quad ④ \quad 3-14 \quad 152.000 \times 0.0025 = 0.380$$

縮尺 1/500 m

債権者	作製者	作製年月日
		昭和44年2月7日

債務者 申請人

登記年月日：昭和59年9月18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4月10日 札幌法務局 登記官

登記官

本図面は、A3版をA4版に縮小したものである。

各階平面図写 建物図面写

地図整理番号：M26271

各階平面図

建物図面

1072000

建物の番号 ライオンズマンション第7大通

建物の所在 札幌市中央区大通14丁目3番地14

専有部分の
管理番号 大通西14丁目3番14の3

住戸番号 205

建物の存する部分 2 階



求積式

5.200
3.840

X
X

7.740 =
2.460 =
コウガイ

40.2480000
9.4464000
49.6944000

道路

3-21

3-27

3-14

3-29

道路

物件1



作製者

縮 1/250

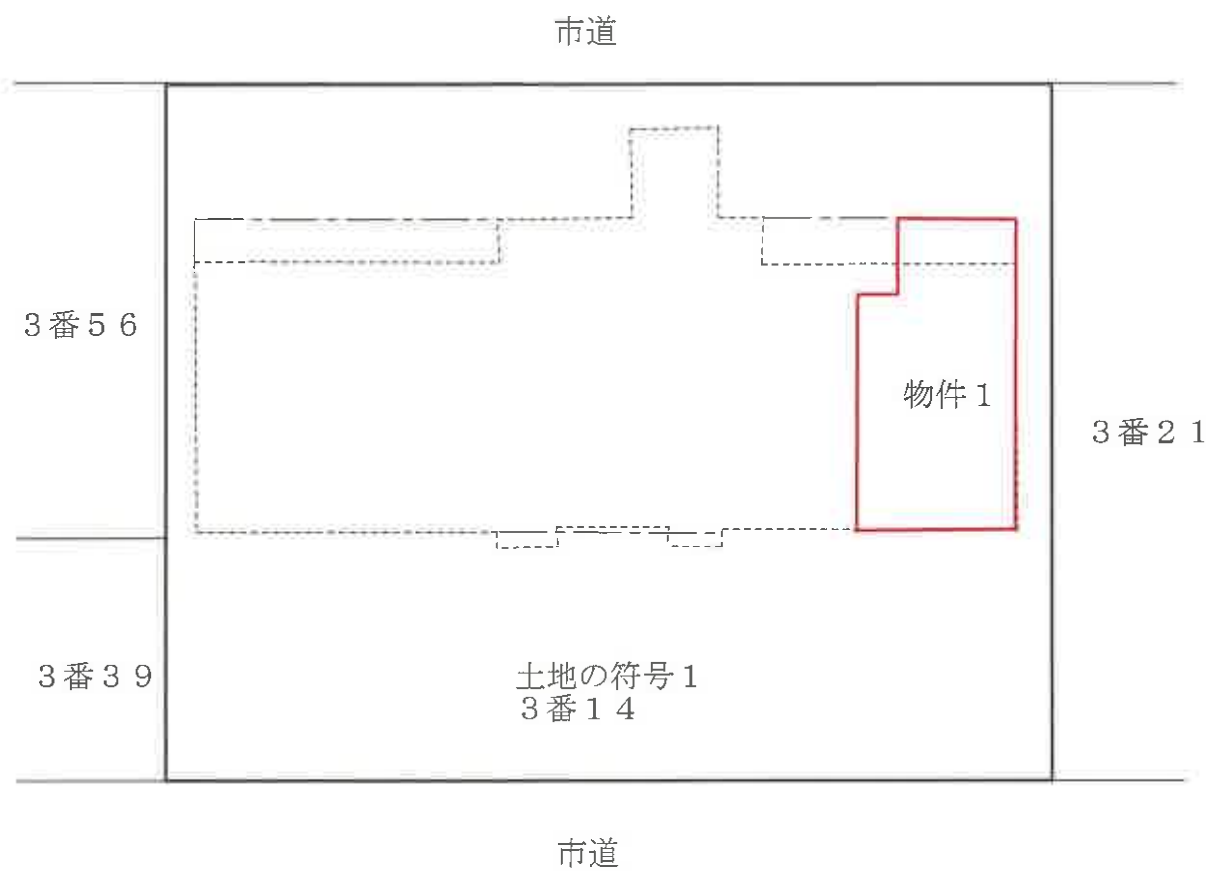
申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

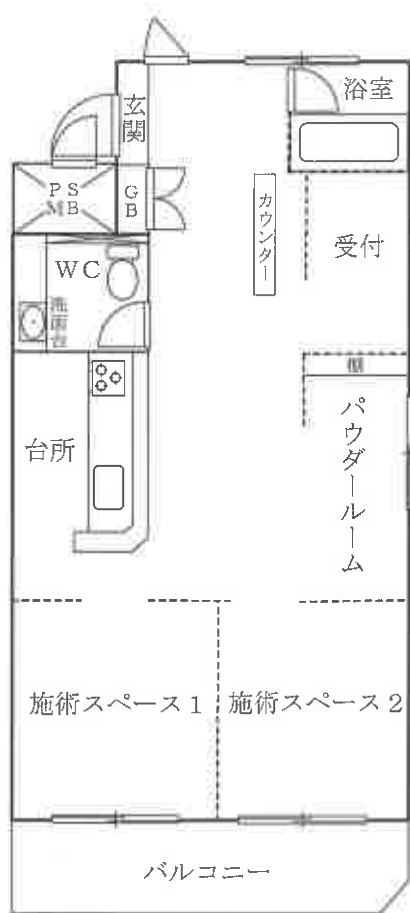
縮 1/500

尺 1/

土地建物位置関係図



間 取 図



※ ----はパーティション

