令和　８年（ヌ）第　　４４号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２０日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

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１２月　４日から<br>令和　８年１２月１４日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１７日　午前１０時００分<br>札幌地方裁判所別館４階開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前　９時２０分<br>札幌地方裁判所民事第４部 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年１２月２１日から<br>令和　８年１２月２５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。<br>（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。<br>（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１１月２０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）<br>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） |
| 1 | 9,120,000<br>7,296,000 | | 1,824,000 | 94,782 | 20,933 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　４４号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　札幌市北区篠路八条七丁目　５３０番地１

建物の名称　ヴィラクレアールＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　篠路八条七丁目．５３０番１の８０８

建物の名称　８０８号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　　８７．６２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　札幌市北区篠路八条七丁目５３０番１

地　　目　宅地

地　　積　５５３５．６５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９３６

# 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

令和　８年（ヌ）第　　４４号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４日
札幌地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　天　野　英　司

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、ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ヌ）第　　４４号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　札幌市北区篠路八条七丁目　５３０番地１

建物の名称　ヴィラクレアールＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋・番号　篠路八条七丁目　５３０番１の８０８

建物の名称　８０８号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　　８７．６２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　札幌市北区篠路八条七丁目５３０番１

地　　目　宅地

地　　積　５５３５．６５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９３６

令和　８年(ヌ)第　　４４号
令和　８年　７月２１日受理
令和　８年　８月３１日提出

# 現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官　菅　原　　誠

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ヌ）第　　４４号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　札幌市北区篠路八条七丁目　５３０番地１

建物の名称　ヴィラクレアールＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　篠路八条七丁目　５３０番１の８０８

建物の名称　８０８号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　　８７．６２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　札幌市北区篠路八条七丁目５３０番１

地　　目　宅地

地　　積　５５３５．６５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９３６

（区分所有建物用１）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 札幌市北区篠路８条７丁目４番２０－８０８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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br>□「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<br>管理費　　８，３００円<br>修繕積立金　１２，４５０円<br>町内会費　　５００円<br><br>令和　８年　７月　７日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある<br>令和７年３月１日～令和８年７月７日まで合計３９１，９８０円（遅延損害金３３，４８０円を含む。）<br>□不明 |
| 管理会社等 | 札幌市北区篠路８条７丁目４番２０号<br>ヴィラクレアール管理組合 |
| 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<br>□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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１　　）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）<br>□　　（符号　　） |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>　　└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<br>□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

## その他の事項

■ 建物関係

1　各室の内壁クロス及び天井クロスがタバコのヤニ等で黄ばんでいる。

2　居間・食堂及び廊下のカーペットの汚損が著しい。

3　和室の畳にペットの汚物等による汚損がある。

3　室内で小型犬１匹を飼育している。

4　所有者によると，設備で故障しているものはないとのことである。

5　管理会社担当者によると
(1)　本マンションは，民泊が禁止されている
(2)　本マンションは，ペットの飼育が可能であるが，ペットの種類及び頭数等は，管理会社に確認されたいとのことである。

■ 駐車場等

駐車場（有　全戸分有　有料），トランクルーム（有　全戸分有　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

## 調　査　の　経　過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| ８年　７月２３日（木）<br>10：10―　10：35 | 物件所在地 | 不在，占有調査，管理人から聴取，外部調査，写真撮影，連絡文書差入れ |
| ８年　７月２４日（金）<br>10：20―　10：30 | （電話，ファックス） | 管理会社担当者から聴取，照会書送信 |
| ８年　７月２９日（水）<br>10：45―　11：05 | （電話） | 所有者から聴取 |
| ８年　８月１９日（水）<br>12：10―　12：15 | （電話） | 所有者から聴取 |
| ８年　８月２０日（木）<br>9：20―　9：30 | （電話） | 所有者から聴取 |
| ８年　８月２０日（木）<br>9：40―　9：50 | （電話） | 管理会社担当者から聴取 |
| ８年　８月２５日（火）<br>10：50―　11：15 | 物件所在地 | 立入調査，所有者及び管理人に面談，外部調査，写真撮影，評価人同行 |

（特項）

□　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。

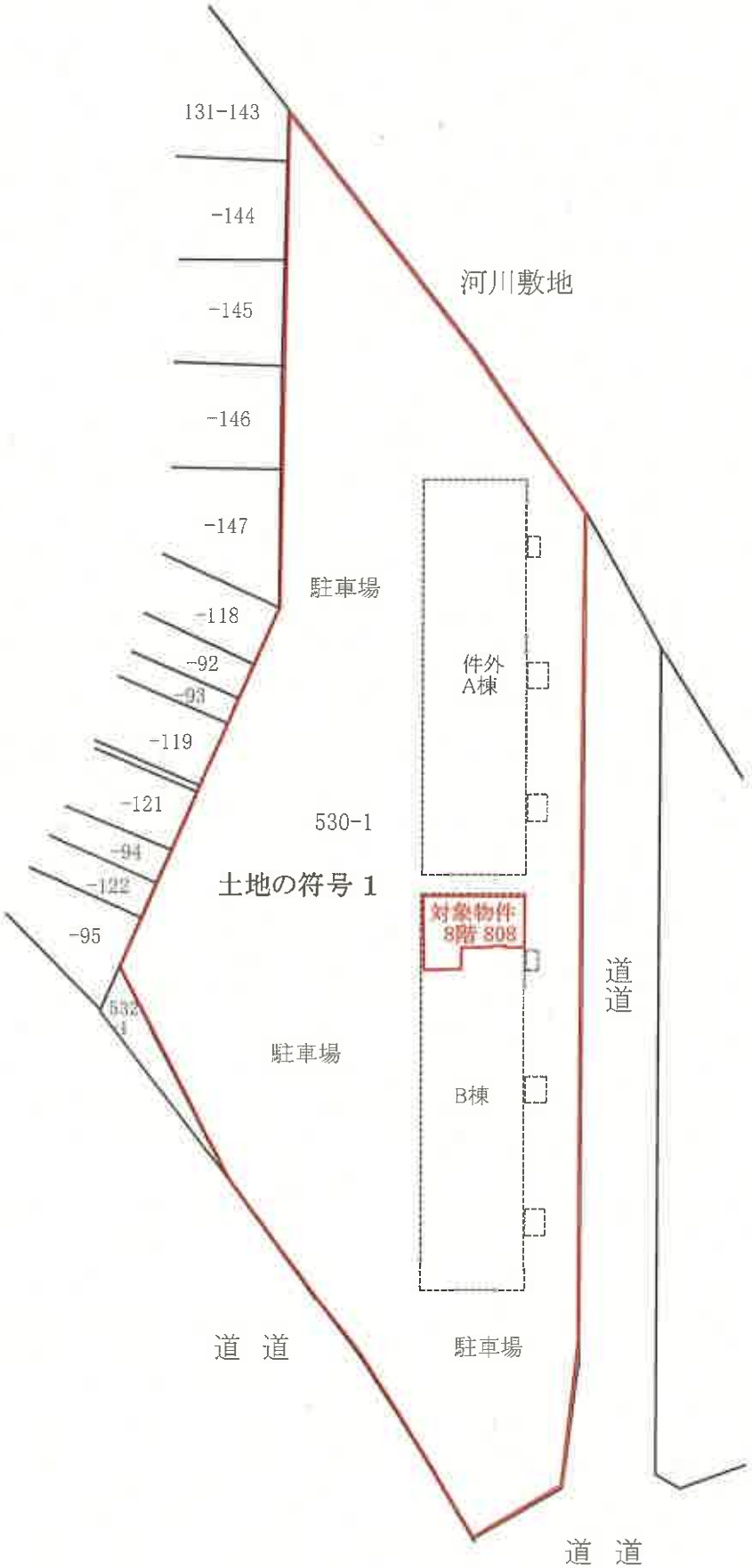
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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（概略図）




縮尺 約1/800

# 建物間取図（概略図）

縮尺　約1/100



全景（南東側から撮影）



居間・食堂



台所



浴室



和室



洋室1



洋室2



洋室3



令和８年（ヌ）第４４号
令和８年８月２５日　現地調査
令和８年８月２７日　評　　価

札幌地方裁判所　御中

# 評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
水　野　　裕　司

第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額 |
|---|---|
| 物件1 | 金9,120,000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 | 札幌市北区篠路八条七丁目 530番地1 | 同左 |
| | 建物の名称 | ヴィラクレアールB棟 | |
| | （専有部分の建物の表示） | | |
| | 家屋番号 | 篠路八条七丁目 530番1の808 | |
| | 建物の名称 | 808号 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | |
| | 床面積 | 8階部分　87.62㎡ | |
| | （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 | 札幌市北区篠路八条七丁目 530番1 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 5,535.65㎡ | |
| | （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936 | |

| 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学園都市線「篠路」駅から北東方・道路距離約1km | |
| 付近の状況 | 目的物件は、一般住宅が建ち並ぶ中に分譲マンションも見られる伏籠川沿いの郊外の住宅地域に存する。<br>上記最寄駅からJRを利用して比較的快適に都心へアクセス可能なロケーションとなっている。 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>18m高度地区<br>居住誘導区域：居住誘導区域<br>都市機能誘導区域(都心)<br>：区域外(一定の行為は届出が必要)<br>都市機能誘導区域(地域)<br>：区域外(一定の行為は届出が必要)<br>景観計画区域<br>出水のおそれのある区域<br>宅地造成等工事規制区域 等 |
| 画地条件 | 東側間口約112m、奥行約55mで、東側、南側、南西側で各々公道に接する不整形状の一団地である。敷地内は概ね平坦で、接面道路および隣接地とは概ね等高に接する。なお敷地北側で一級河川伏籠川の河川敷地と接している。 | |
| 接面道路の状況 | 東側 ：一般道道 幅員約9.0m<br>南側 ：一般道道 幅員約18.2～20.8m（不定幅）<br>南西側：一般道道 幅員約39.8～48.4m（不定幅）<br>何れも建築基準法第42条1項1号に該当する道路である。 | |
| 土地の利用状況等 | 分譲マンション「ヴィラクレアールB棟」および件外同「ヴィラクレアールA棟」の敷地として利用されている。 | |

| | |
|---|---|
| 供給処理施設 | 上　水　道：あり<br>ガス配管：あり<br>下　水　道：あり |
| 特　記　事　項 | ①対象土地については、現地調査及び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出来なかった。<br>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。<br><br>②札幌市埋蔵文化財センターの「札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図」に基づけば、目的土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。<br>なお目的土地の南西側に隣接して周知の埋蔵文化財包蔵地（K515遺跡）が存するが、当該地の一部は文化財保護法第93条に基づく届出が省略可能な範囲に該当する模様である。詳細は札幌市埋蔵文化財センターに問い合わせの事。 |

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|---|---|
| マンション名 | ヴィラクレアール(B棟) |
| 建物の用途 | 共同住宅【(B棟)総戸数58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12月2日新築<br>経過年数：約32年<br>経済的残存耐用年数：約18年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 |
| 仕様 | 屋根：アスファルト露出防水<br>外壁：吹付タイル等<br>その他：特になし |
| 設備等 | エレベーター：(B棟)3基<br>駐車場：全121台(分譲時パンフレットに基づく。)<br>その他：宅配ボックス、自転車置場、管理人室、集会室等 |
| 建物の品等 | 使用資材：普通<br>施工：普通 |
| 管理の形態等 | 管理組合：あり (名称) ヴィラクレアール管理組合<br>法人格：なし<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：三菱地所コミュニティ株式会社<br>管理形態：日勤 平日 8時～16時 土曜・日曜・祝祭日 休み |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | ・修繕積立金：118,415,882円 (令和8年6月30日現在)<br>・長期修繕計画：なし<br>・駐車場：全戸分有(有料) 調査日現在空きあり<br>・トランクルーム： 全戸分有(無料)<br>・その他：特になし<br>※規約等に係る詳細は管理会社及び管理組合に確認を要する。 |

（2）専有部分の概要

| | |
|---|---|
| 構　　造 | 鉄筋コンクリート造1階建 |
| 位　　置 | 8階（808号室）<br>主要開口部の方位：西側 |
| 床　面　積 | 87.62㎡（登記面積） |
| 間　取　り | 4LDK　バルコニー：有り（20.35㎡）<br>（面積は分譲時パンフレットに基づく。） |
| 仕　　様 | 天　井：ビニールクロス貼等<br>床　：カーペット、畳、クッションフロアー、長尺塩ビシート等<br>内　壁：ビニールクロス貼等<br>設　備：電気、給排水設備等<br>その他：特になし |
| 保守管理の状態 | 保守管理の状態は概ね普通と判断する。 |
| 管理費等 | 管理費：　8,300円（月額）<br>修繕積立金：　12,450円（月額）<br>（その他は現況調査報告書参照）<br>滞納額：　391,980円　（令和7年3月1日～令和8年7月7日まで）<br>※遅延損害金33，480円を含む |
| 専有部分の利用状況等 | 執行官作成の現況調査報告書記載のとおり |
| | ・小型犬一匹を室内で飼育している。<br>・各室の内壁クロス及び天井クロスが煙草のヤニ等で黄ばんでいる。<br>・居間・食堂及び廊下のカーペットの汚損が著しい。<br>・和室の畳にペットの汚物等の汚損がある。<br>・その他詳細は執行官作成の現況調査報告書記載のとおり。 |

## 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

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br><br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|
| 320,000 | 87.62 | 0.32 | 8,972,000 |

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率： （経済的残存耐用年数 18年 ／ 経済的全耐用年数 50年 ）×（ 1 － 観察減価 10% ）＝ 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br><br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br><br>エ | 敷地権割合<br><br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 60,000 | 1.04 | 5,535.65 | 1.00 | 936/100000 | 3,233,000 |

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 ：三方路 + 4%、形状・規模 ±0% （マンション適地であることを考慮）、
（ 1 + 4% ）×（ 1 ± 0% ）＝ 1.04

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して建付減価は要しないと判断した。

オ 敷地権割合：登記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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|---|---|---|---|
| 8,972,000 | 3,233,000 | 1.04 | 12,693,000 |

ウ 個 別 格 差 ：階層 +4%、位置 ±0%、品等 ±0%
(1 + 4%) × (1 + 0%) × (1 + 0%) = 1.04

2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|
| 131,000 | 1.04 | 87.62 | 11,937,000 |

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 ：階層 +4%、位置 ±0%、品等 ±0%
(1 + 4%) × (1 + 0%) × (1 + 0%) = 1.04

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。
本件においては、中古分譲マンション市場の実態を反映した比準価格を重視して積算価格を参酌し、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)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|
| ① 積算価格 | 12,693,000 | 1.00 | 12,693,000 |
| ② 比準価格 | 11,937,000 | 1.00 | 11,937,000 |
| ③ 調整後の価格 | 12,000,000 | | |

イ 占有減価修正：なし

(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)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除減価(敷金等)(円)<br>オ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ-オ<br>(千円以下切捨) |
|---|---|---|---|---|---|
| 12,000,000 | 1.00 | 0.80 | 0.95 | 0 | 9,120,000 |

イ 市場性修正： 修正を要しないと判断した。

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慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

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（札幌北－９）

所　　在 ： 札幌市北区篠路4条8丁目209番31
住 居 表 示 ：「篠路4条8-6-16」
価　　格 ： 65,000円/㎡
位　　置 ： JR学園都市線「篠路」駅 道路距離430m
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 323㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 東側8m市道
用途指定等 ： 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和８年度）

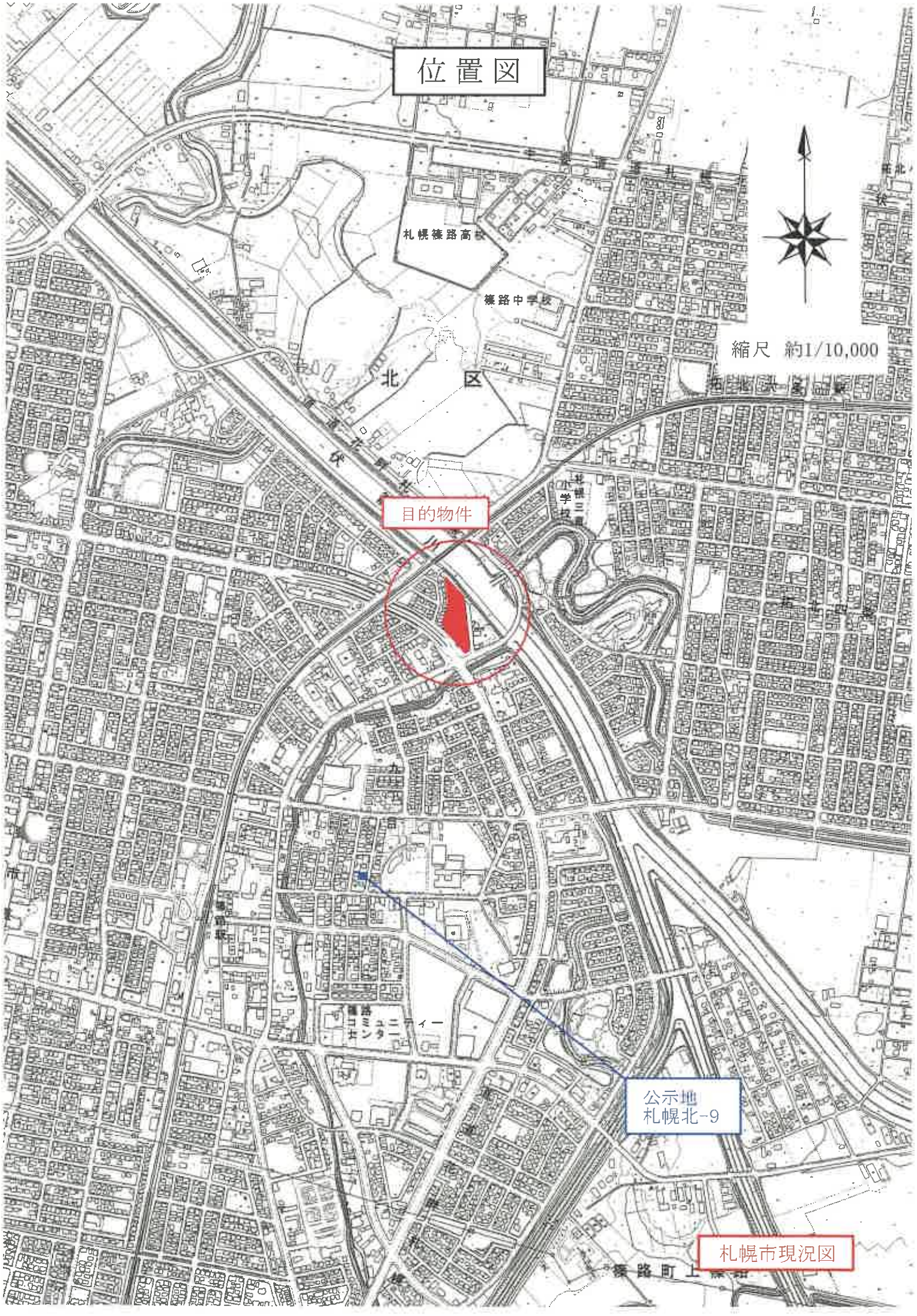
| | |
|---|---|
| 土地 | 162,748,100円 |
| 建物 | 6,562,700円 （規約共用部分を含む） |

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

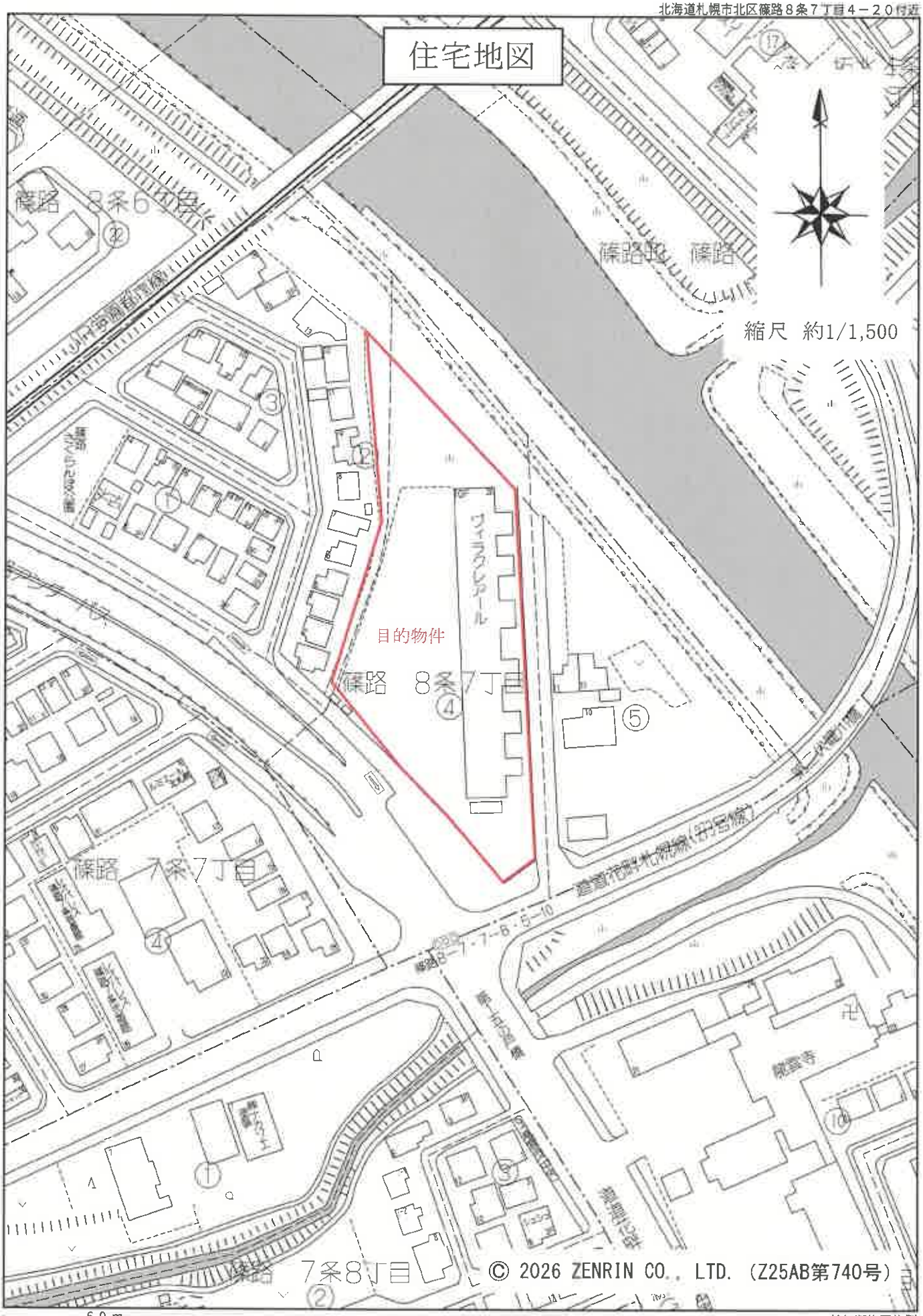
1 位置図（札幌市現況図）
2 住宅地図
3 公図写し
4 地積測量図写し
5 建物図面・各階平面図写し
6 土地建物位置関係図（概略図）
7 建物間取図（概略図）

以上


位置図
札幌篠路高校
篠路中学校
北区
目的物件
縮尺 約1/10,000
公示地
札幌北-9
札幌市現況図

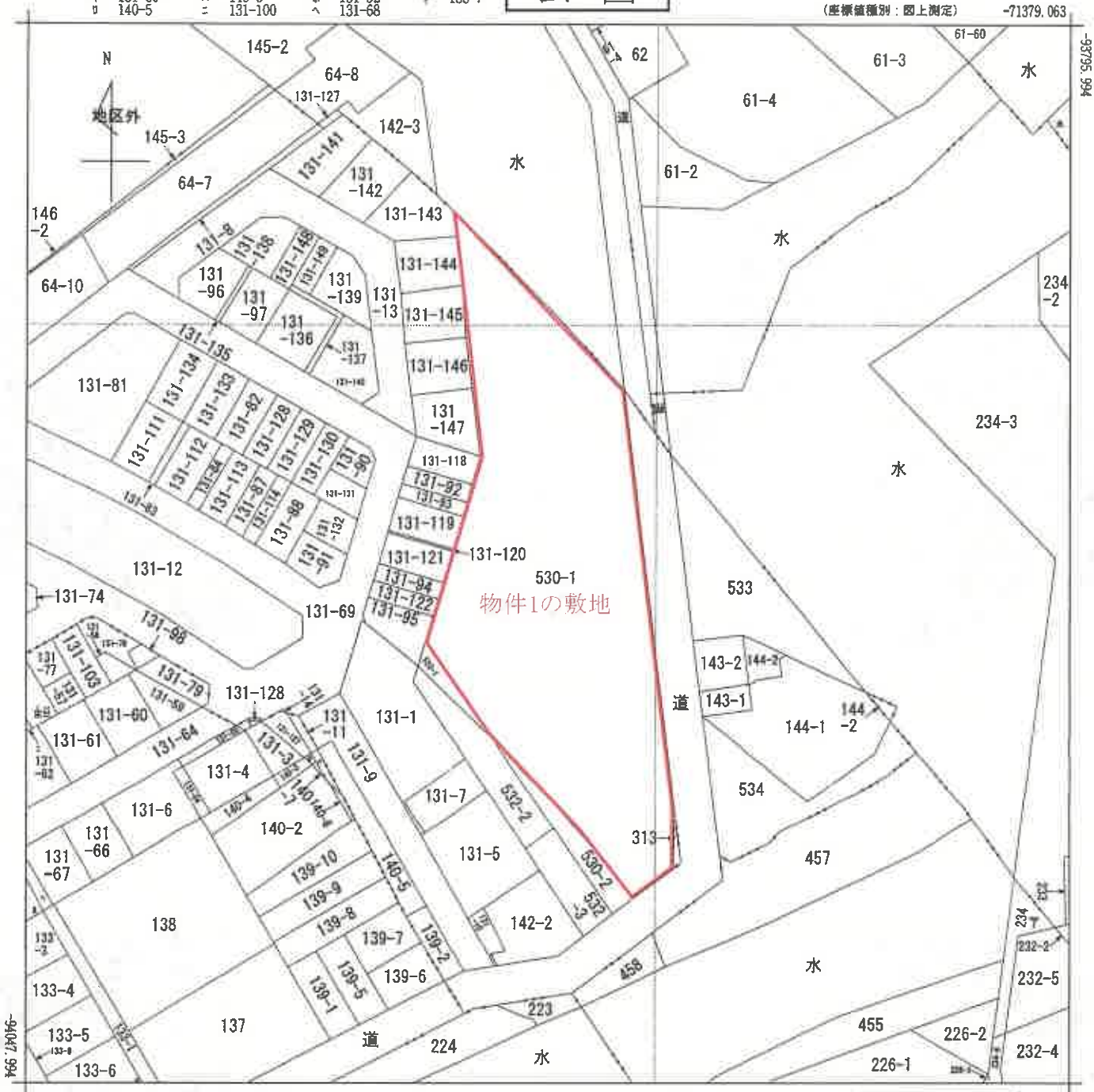
北海道札幌市北区篠路８条７丁目４－２０付近

# 住宅地図




Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製
水野不動産鑑定事務所
Z23H00432-20260804122612

# 公　図




(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　拓北三条１丁目
B　篠路五条１０丁目
C　拓北四条１丁目
D　篠路町上篠路

つづく

| 請求部分 | 所在 | 札幌市北区篠路八条七丁目 | | 地番 | 530番1 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | XII | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | その他 |
| 作成年月日 | | | | 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。

（札幌法務局北出張所管轄）

令和8年3月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56431　　登記官

(1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成5年8月20日

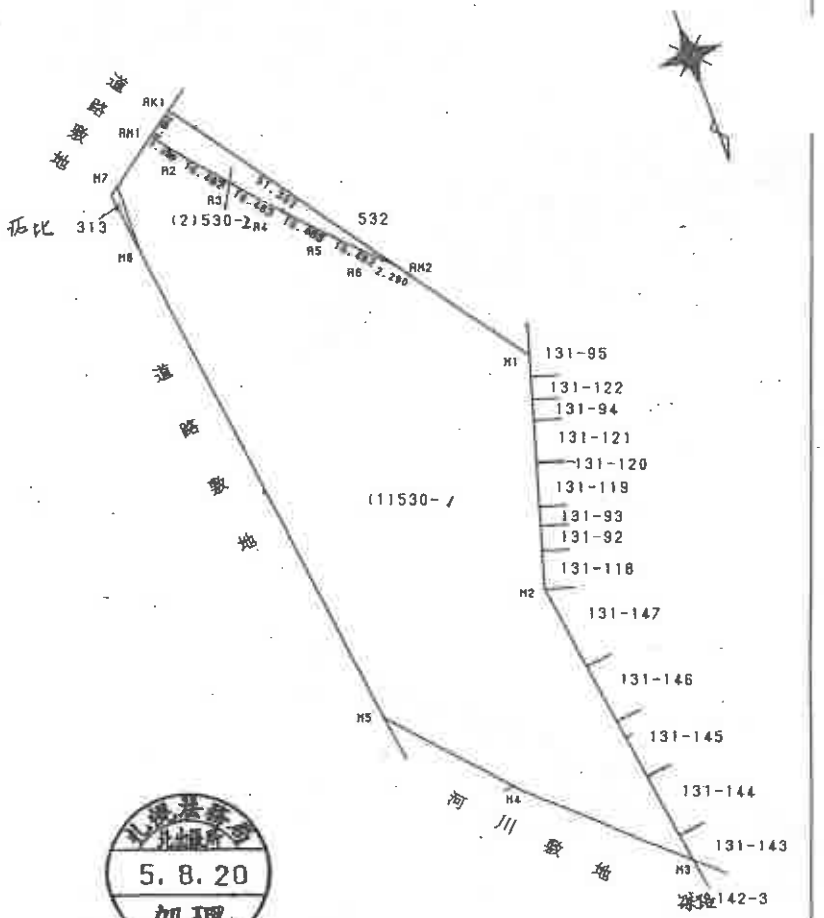
00022416

# 土地所在図 地積測量図

| 地図番号 | 境界標の種類及び境界点の記号又は点名 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 種類 | 土地家屋調査士専用標 | | コンクリート標 | | 木杭 | | |
| | 既設 | | | M2～M5 | | | | |
| | 新設 | | | M7, M8, RM1, RM2 … R1～R6 | | RK1, M1 | | |
| 与点の種類 | ①公共基準点 | ロ.図根点 | ハ.登記基準点 | ニ. | | | | |

| 地番 | 530－1 －2 |
|---|---|
| 土地の所在 | 札幌市北区篠路8条7丁目 |

| | X | Y |
|---|---|---|
| 08467 | -94316.580 | -70771.551 |
| 08473 | -94794.536 | -71145.859 |
| 10481 | -94103.955 | -71751.453 |




(1) 530－1

5720.3293 － 184.6758 ＝ 5535.6535

$\Delta X = X(n+1) - X(n-1)$

(2) 530－2

| | X | Y | ΔX | ΔX×Y |
|---|---|---|---|---|
| RK1 | -94270.696 | -71181.535 | -38.245 | 2722337.806075 |
| RM1 | -94267.114 | -71176.743 | 9.330 | -664079.012190 |
| R2 | -94261.366 | -71181.292 | 13.778 | -980735.841176 |
| R3 | -94253.336 | -71188.030 | 15.865 | -1129398.095950 |
| R4 | -94245.501 | -71194.994 | 15.468 | -1101244.167192 |
| R5 | -94237.868 | -71202.179 | 15.057 | -1072091.209203 |
| R6 | -94230.444 | -71209.579 | 8.999 | -640815.001421 |
| RM2 | -94228.869 | -71211.241 | -40.252 | 2866394.872732 |
| | | | 倍積 | 369.351675 |
| | | | 1/2 | 184.6758375 |
| | | | 合計 | 184.6758375 |

札幌基準点 北出張所 5.8.20 処理

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

| 官公署証明番号 | 平成　年　月　日 |
|---|---|
| 作製者 | (平成5年7月5日作製) |

申請人

縮尺 1/1000

H5. 4. 1.000 0918119227 K

(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面である。
(札幌法務局北出張所管轄)
令和8年3月26日　東京法務局港出張所
登記官

地図整理番号：M56432

登記年月日：平成6年12月13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。
（札幌法務局北出張所管轄）
令和8年3月26日　東京法務局港出張所
登記官

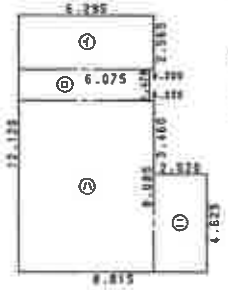
# 各階平面図

00540741

# 建物図面

| | | | |
|---|---|---|---|
| 建物の番号 | ヴィラクレアール　8棟 | | |
| 建物の所在 | 札幌市北区屯路8条7丁目530番地1 | | |
| 専有部分の家屋番号 | 屯路8条7丁目530番1の808 | 住戸番号 | 808号 |

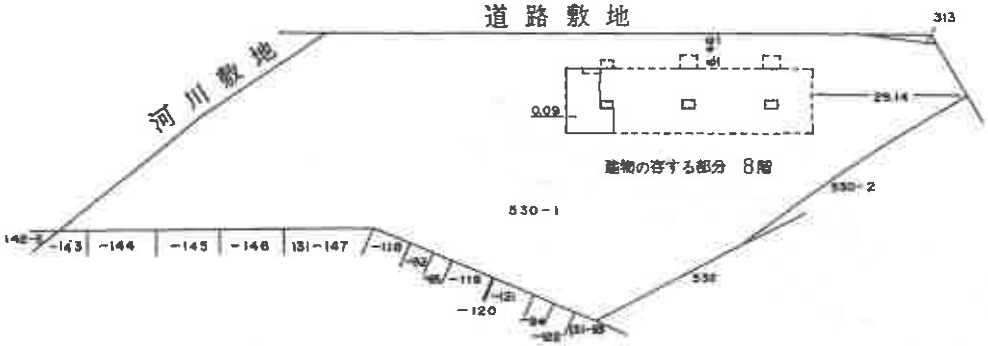





求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| ㋑ | 6.295 | 2.565 | 16.146675 |
| ㋺ | 6.075 | 1.470 | 8.930250 |
| ㋩ | 6.295 | 8.085 | 50.895075 |
| ㋥ | 2.520 | 4.625 | 11.655000 |
| 計 | | | 87.627000 |

床面積　87.62㎡

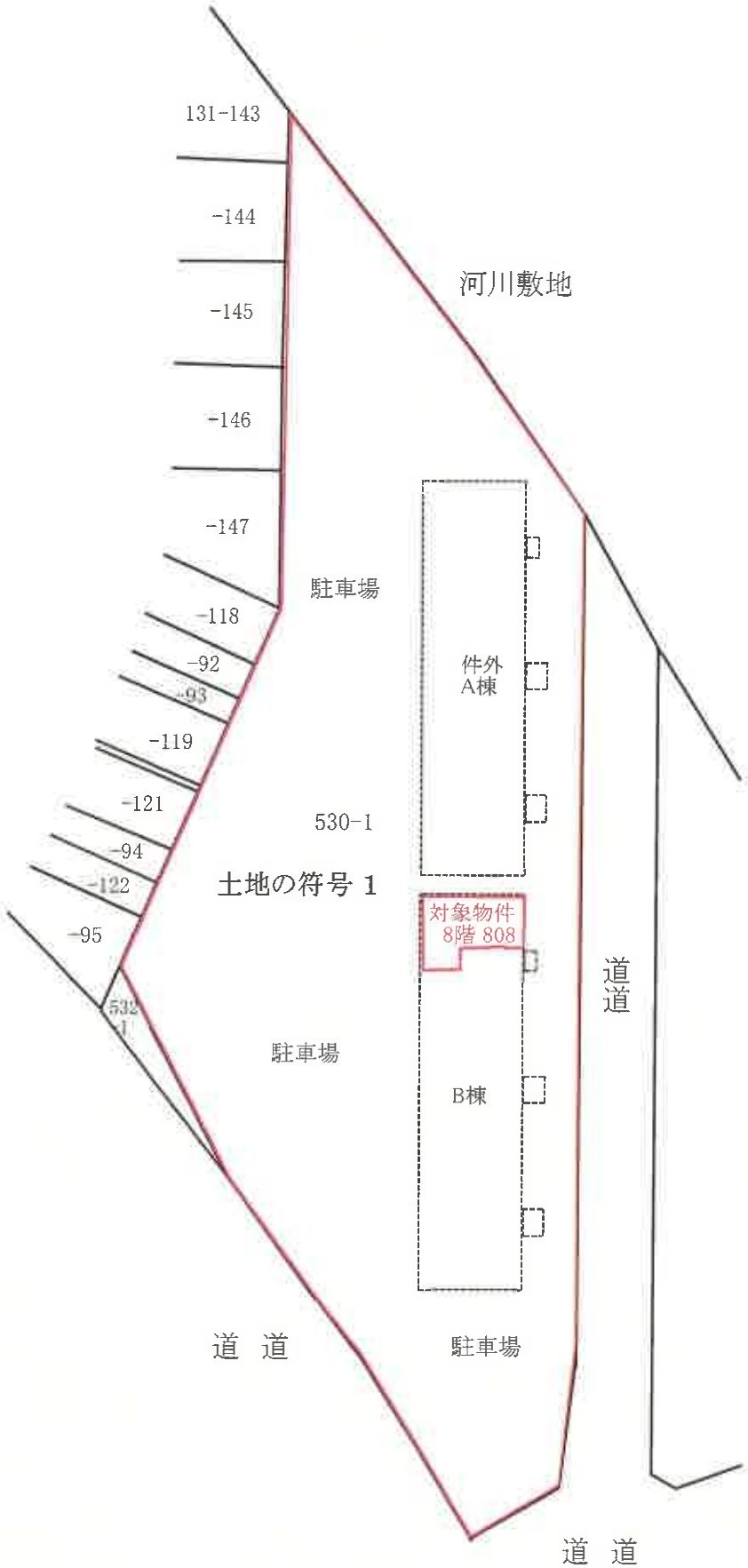



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | （平成 6 年 12 月 2 日作製）<br>土地家屋調査士 | 縮尺 | 1/250<br>1/ | （札幌土地家屋調査士会用紙） | 申請者 | | 縮尺 | 1/~~500~~<br>1/1000 |

地図整理番号：M56433

# 土地建物位置関係図（概略図）




縮尺　約1/800

# 建物間取図（概略図）

縮尺　約1/100

