令和　８年（ケ）第　　４６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 令和　８年１２月１４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月２３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１２月２１日から 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。 （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） 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	5,470,000 4,376,000		1,094,000	73,517	16,574
備考					

令和　8年（ケ）第　　46号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目　３５１番地５５

建物の名称　サンシティ宮ヶ丘通り

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西宮の沢六条一丁目　３５１番５５の２０９

建物の名称　２０９号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　２階部分　　８２．２３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　札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目３５１番５５

地　　目　宅地

地　　積　４９３６．８１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１４６８

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（ケ）第　　４６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（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目　３５１番地５５

建物の名称　　サンシティ宮ヶ丘通り

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西宮の沢六条一丁目　３５１番５５の２０９

建物の名称　　２０９号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　８２．２３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　札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目３５１番５５

地　　目　　宅地

地　　積　　４９３６．８１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１４６８

令和　８年(ケ)第　　４６号
令和　８年　６月２９日受理
令和　８年　８月　４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

令和　８年（ケ）第　　４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目　３５１番地５５

建物の名称　サンシティ宮ヶ丘通り

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西宮の沢六条一丁目　３５１番５５の２０９

建物の名称　２０９号

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　２階部分　　８２．２３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　札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目３５１番５５

地　　目　宅地

地　　積　４９３６．８１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１４６８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市手稲区西宮の沢６条１丁目１６番１－２０９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が異なる（□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 円
管理費等照会先	札幌市中央区南１条西１１丁目１番地３０１ 日本管財住宅管理株式会社　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	６，８００円
修繕積立金	１４，２９０円
駐車場料	８，０００円
水道料	（従量制）

■　令和８年７月１５日現在

□　滞納はない

■　滞納がある

令和６年６月分から令和８年７月分まで　　計７３８，８６８円

□　不明

■　駐車場（全戸分有り　有料）、トランクルーム（全戸分有り、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

■ 本建物について

1　内壁及び天井の一部に結露、カビ、汚損等が見られた。特に洋室３の窓の下部クロスに、結露によるものと思われる黒ズミや腐食が見られた。

2　本建物内の暖房給湯等の設備類が正常に稼働するか否かは不明である。

■ 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、一切、回答しない。

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６年７月１１日契約廃止

4　以上のことから、本建物所有者は、本建物を空家の状況で占有しているものと判断した。

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
8年　7月　3日（金） ：　—　：	（郵便）	所有者に対し照会書送付（回答なし）
8年　7月　3日（金） 14：30—　14：45	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
8年　7月１４日（火） ：　—　：	（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
8年　7月１５日（水） 10：20—　10：30	物件所在地	占有調査（不在）、連絡文書作成投函
8年　7月１５日（水） 13：10—　13：15	（電話・ファックス）	管理会社に滞納債務照会
8年　7月２４日（金） 13：00—　13：40	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
8年　7月２８日（火） 11：30—　11：35	（電話）	管理会社に電話照会

（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。

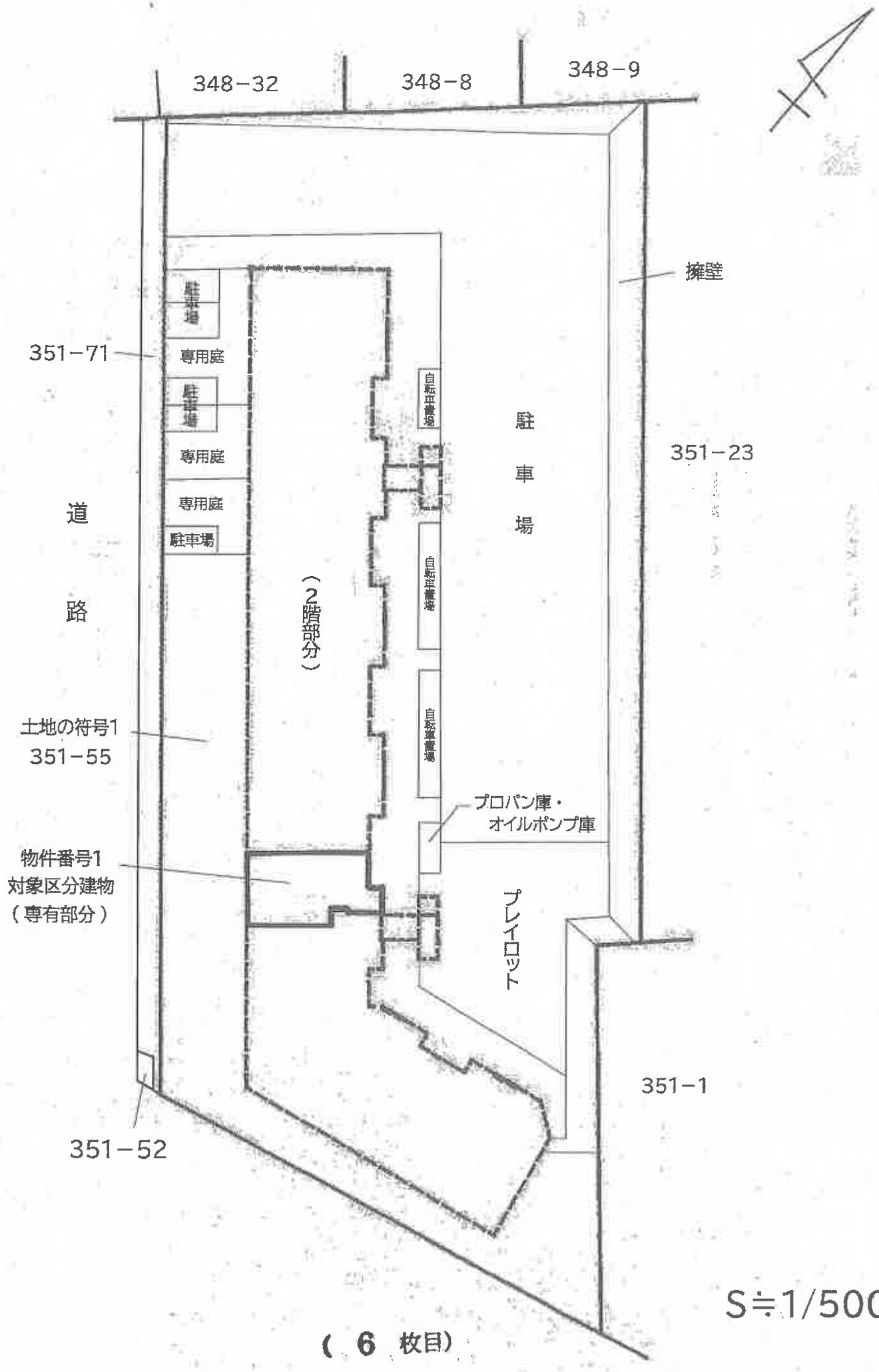
■　令和　8年　7月２４日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、技術者に解錠させて、目的物件内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日

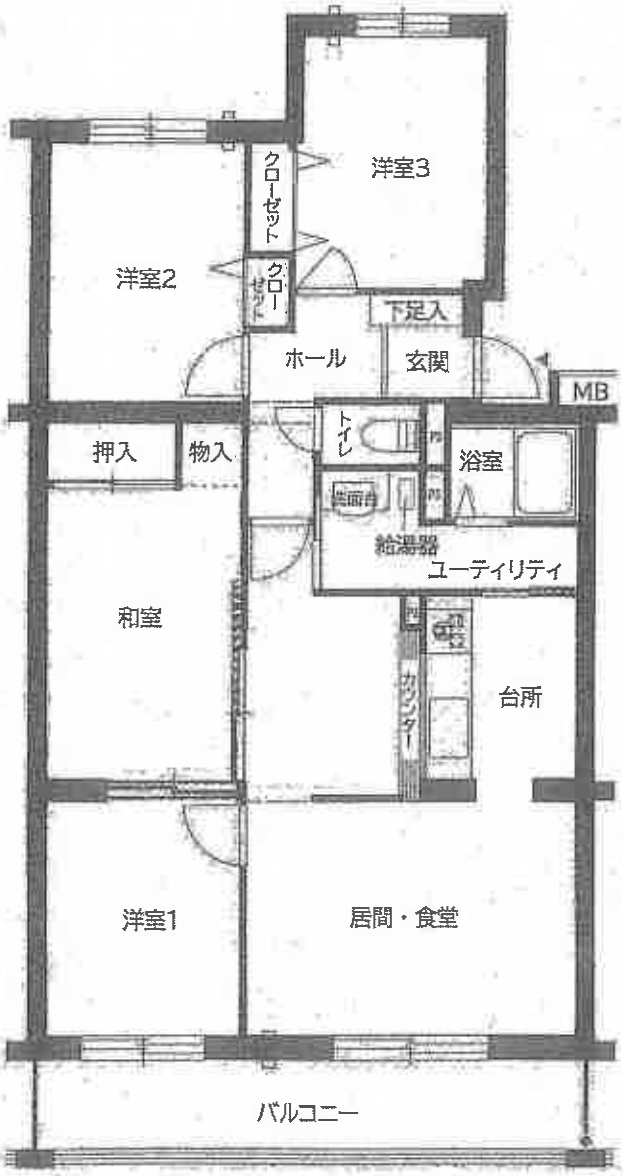
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



S≒1/500

建物間取図（間取略図）



S≒1/100

全　景



居　間



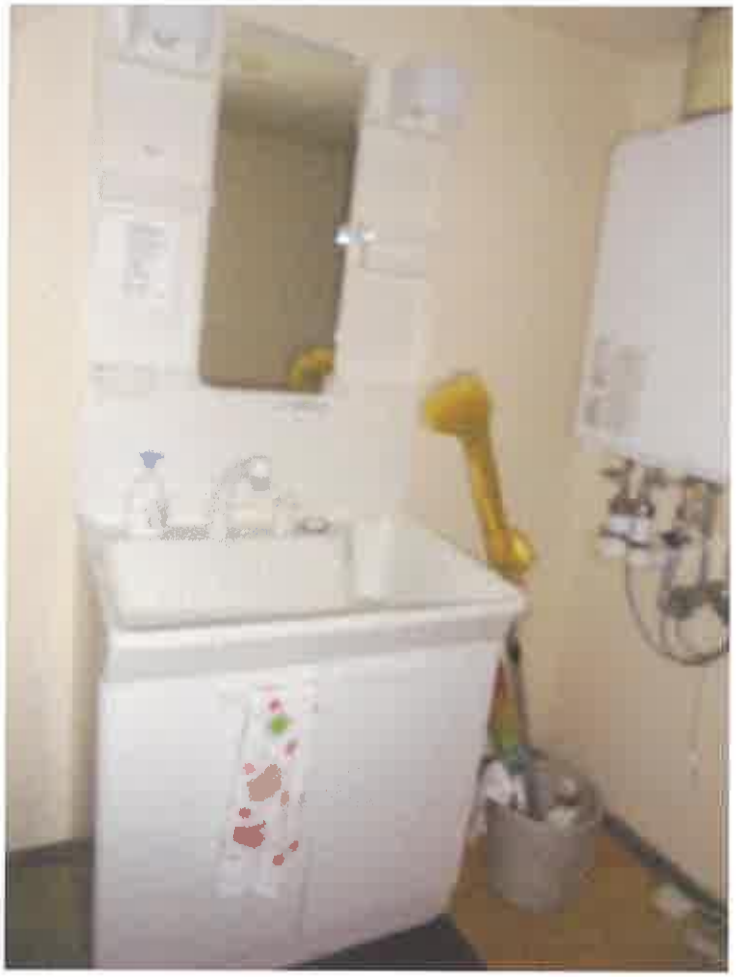
台　所



トイレ



洗面台



浴　室



令和８年（ケ）第４６号
令和８年７月２４日現地調査
令和８年８月５日評　　価

札幌地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
横山　幹人

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
物件１	金5,470,000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具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
1		(一棟の建物の表示)	
	所在	札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目351番地55	
	建物の名称	サンシティ宮ヶ丘通り	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	西宮の沢六条一丁目３５１番５５の２０９	
	建物の名称	２０９号	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	２階部分　８２．２３㎡	
		(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	札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目351番55	
	地目	宅地	
	地積	４９３６．８１㎡	
		(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１４６８	

番号	特記事項
1	

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

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅のほぼ西方道路距離約2.0km付近に位置する(別添「位置図」参照)。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">付近は北１条・宮の沢通（市道「南19条宮の沢線」）の西側背後に当たり、賃貸・分譲共同住宅、介護施設、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域に特段の影響を与えるような要因は見当らないことから、当分の間は現状のまま推移するものと思料される。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">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)</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>都市計画道路「北１条・宮の沢通」の中心線から60mより外側の範囲</td><td>都市計画道路「北１条・宮の沢通」の中心線から60mまでの範囲</td></tr>
<tr><td></td><td>第一種住居地域</td><td>近隣商業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>６０％</td><td>８０％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>２００％</td><td>２００％</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>建築基準法第22条区域</td><td>準防火地域</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>18m高度地区</td><td>33m高度地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">特別用途地区：
―　／　第三種小売店舗地区
駐車・駐輪附置義務対象区域：
自動車ふくそう地区　／　近隣商業地域
（全地共通）
日影規制：４時間/2.5時間 測定面4m
土砂災害警戒区域：I-01-0860 上富丘川
宅地造成等工事規制区域
景観計画区域
緑保全創出地域：居住系市街地</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="3">南西側間口約94m、奥行約48mの台形状のやや不整形な中間画地である。敷地及び南西側市道は南東向き下り傾斜地勢で、建物は傾斜地の地形に順応し、住棟を数ブロックに分けて各々の階高レベルを段階的に下げた、いわゆる雛壇状の構成を採る。敷地は接面道路とは概ね等高に、隣接地とは擁壁を介して約１～３m高位に接している。</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="3">南西側…現況幅員約11.45mの舗装市道に接面
(建築基準法第42条1項1号)</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">本件区分所有建物を含むマンション(サンシティ宮ヶ丘通り)の敷地となっている。</td></tr>
</table>

供給処理施設	上　水　道：あ　り ガ ス 配 管：あ　り（特記事項参照） 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、及び可能性地には該当していないとのことである（北海道教育委員会公表資料による）。 2　対象土地については、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。 3　前面道路に都市ガスが配管されているが、対象マンションは集中ＬＰＧを使用している。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンシティ宮ヶ丘通り
建物の用途	共同住宅　　総戸数６９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4年11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地下１階付５階建
仕　　様	基本構造　：鉄筋コンクリート造 屋　　根　：コンクリート金ゴテ押え、ゴムシート防水 外　　壁　：磁器質タイル貼、一部吹付タイル
設　備　等	エレベーター　：あり 駐　車　場　：あり（屋外６９台：有料） そ　の　他　：ＴＶアンテナ、防災設備、管理人室、集会室、プレイロット、自転車置場(全戸分：無料)、駐車場(全戸分：有料) トランクルーム(全戸分：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（サンシティ宮ヶ丘通り管理組合） 法人格：無し 管理方式：　委託管理 管理会社：　日本管財住宅管理株式会社　北海道支店 管理形態：　通勤管理 (平日及び第2・第4土曜日 9:00～12:00、13:00～17:00)
管理の状況	普　通

特　記　事　項	1　修繕積立金合計額：49,136,301円 令和7年12月31日現在 2　修繕計画の有無：管理会社担当者照会によると、近々での大規模修繕工事の予定は無い。 3　市担当課照会によると、本件建物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。 4　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。また、耐震性についても、過去の調査において特段の指摘は無いとのことである。 5　専有部分の居住目的以外での使用（民泊等）は禁止である。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	２階部分（主要開口部の方位：南西向き）
床 面 積	登記面積（表題部記載のとおり）
間 取 り	４ＬＤＫ（バルコニー有り、南西向き）
仕　　様	天　井　：ビニールクロス、プラスターボード等 床　：カーペット、クッションフロア、畳、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　：―
保守管理の状態	・空家放置の状況にある。 ・設備機器類の正常な作動については確認していない。 ・内壁、天井の一部に結露、カビ、破損、汚れ等が見受けられる。特に洋室３の窓下のクロスには結露によるものと見られる黒ズミや腐食が見られた。 ・上記詳細その他は、現況調査報告書記載の通り。 ・上記から維持管理はやや不良と判定した。
管理費等	管　理　費：　6,800円/月 修繕積立金：　14,290円/月 滞　納　額：　有り 478,860円(※) （令和8年7月15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	(※)管理組合は上記管理費及び修繕積立金の滞納額に加え、水道料(52,008円)、駐車料金(208,000円)を含めた合計738,868円を請求している。

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
400,000	82.23	0.22	7,236,000

ア　再調達原価：登記面積に基づき、共用部分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。

耐用年数に基づく方法（定額法）		観察減価法		現価率
（50－34）/50	×	0.70	≒	0.22

（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	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
40,000	0.80	4,936.81	1.00	1,468/100,000	2,319,000

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、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）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（形状▲10％、傾斜地勢▲10％）を総合的に勘案検討し、個別格差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：０％（1.00）

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 (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
7,236,000	2,319,000	0.98	9,360,000

ウ　個別格差：階層、位置等▲2％

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
118,000	0.98	82.23	9,510,000

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上記の通り査定した。（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：階層、位置等▲2％

3　評価額の判定

（1）試算価格の調整

下記のとおり試算価格が算定された。

本件においては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、他試算価格も若干考慮のうえ、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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	9,360,000	1.00	9,360,000
② 比 準 価 格	9,510,000	1.00	9,510,000
③ 収 益 価 格	—		—
④調整後の価格	9,500,000		

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） カ＝ア×イ×ウ×エ－オ （千円以下切捨）
9,500,000	0.80	0.80	0.90	—	5,470,000

イ　市場性修正：受命物件の個別的要因（3～7頁記載の通り、保守管理不良）及びこの種中古マンションの市況等を考慮の上、市場性修正として0.80を乗じた。

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のうえ、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：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。

オ　その他の控除減価（敷金等）：—

第６　参考価格資料

１　地価調査基準地価格［札幌手稲－３］

所在	：	札幌市手稲区西宮の沢５条２丁目３２５番２９ 「西宮の沢５条２－９－２０」
価格	：	５０，０００円／㎡
位置	：	地下鉄東西線「宮の沢」駅のほぼ西方道路距離約2.1km
価格時点	：	令和７年７月１日
地積	：	１９２㎡
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	北東側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	：	中小規模一般住宅の中に特殊ホテルが見られる傾斜地にある住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　建物　・・・・　4,977,500 円　（法定及び規約共用部分を含む）

土地（敷地全体）・・・　133,293,800 円

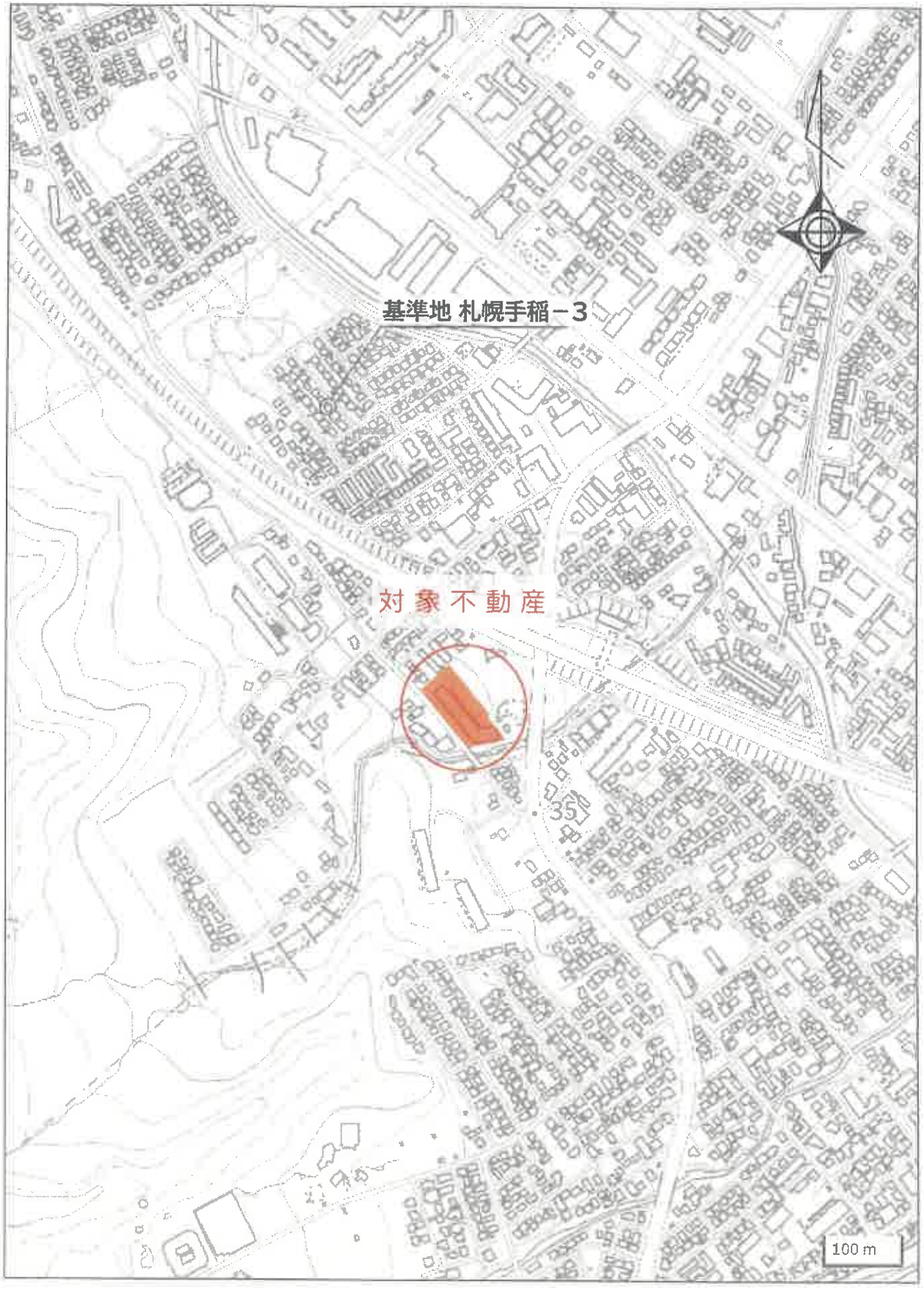
第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図
2　地図写し
3　土地所在図・地積測量図写し
4　建物図面・各階平面図写し
5　建物間取図（間取略図）
6　土地建物位置関係図

以　上

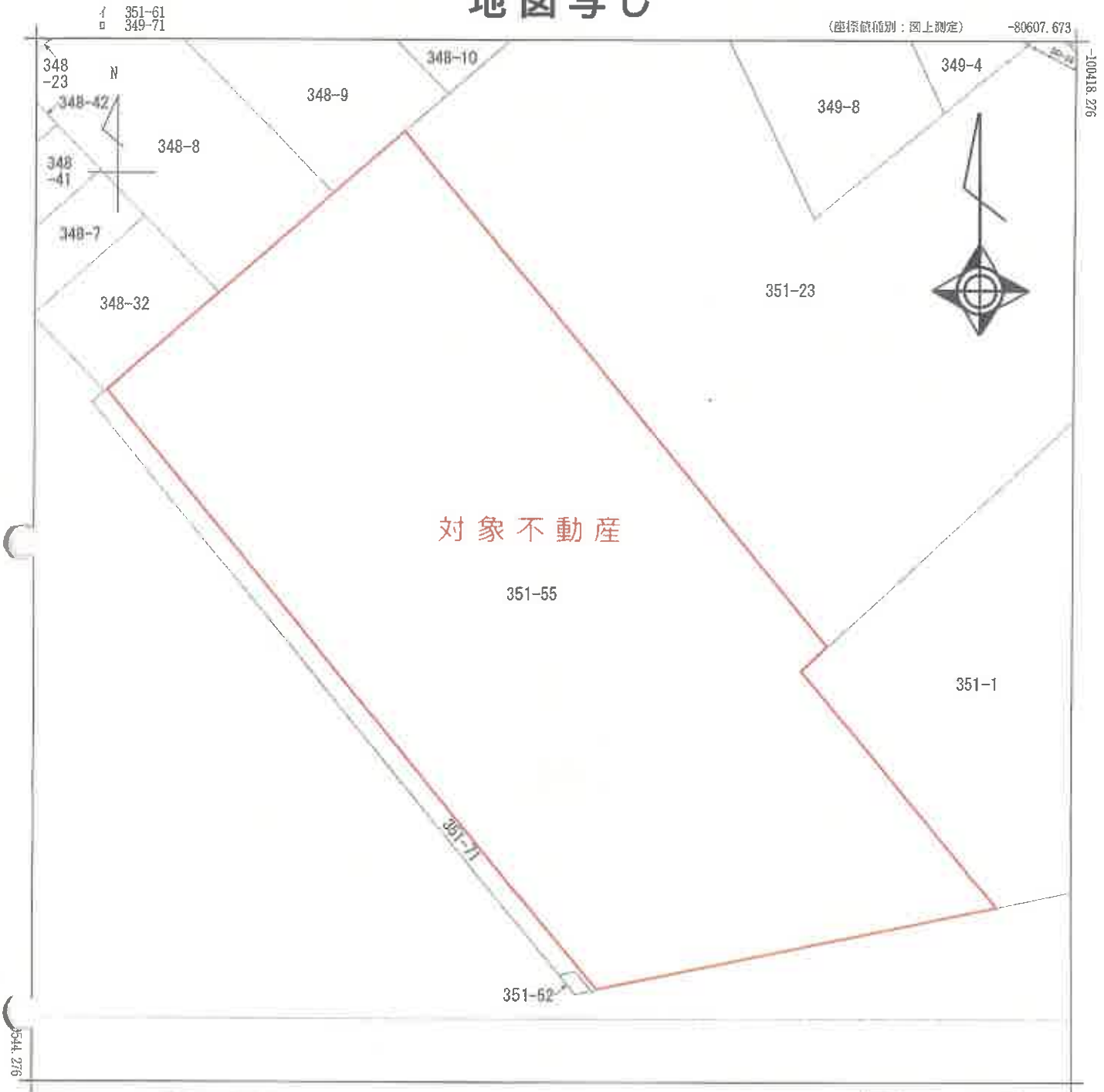
位　置　図

地理院地図
Vector



出典：国土地理院発行白地図

地図写し





請求部分	所在	札幌市手稲区西宮の沢六条一丁目				地番	351番55		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	XII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	その他
作成年月日	平成1年12月25日			備付年月日(原図)	平成9年6月2日	補記事項			

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。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和8年5月11日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：11-1

(1/1)

※原図を70%に縮小

登記年月日：平成4年5月12日

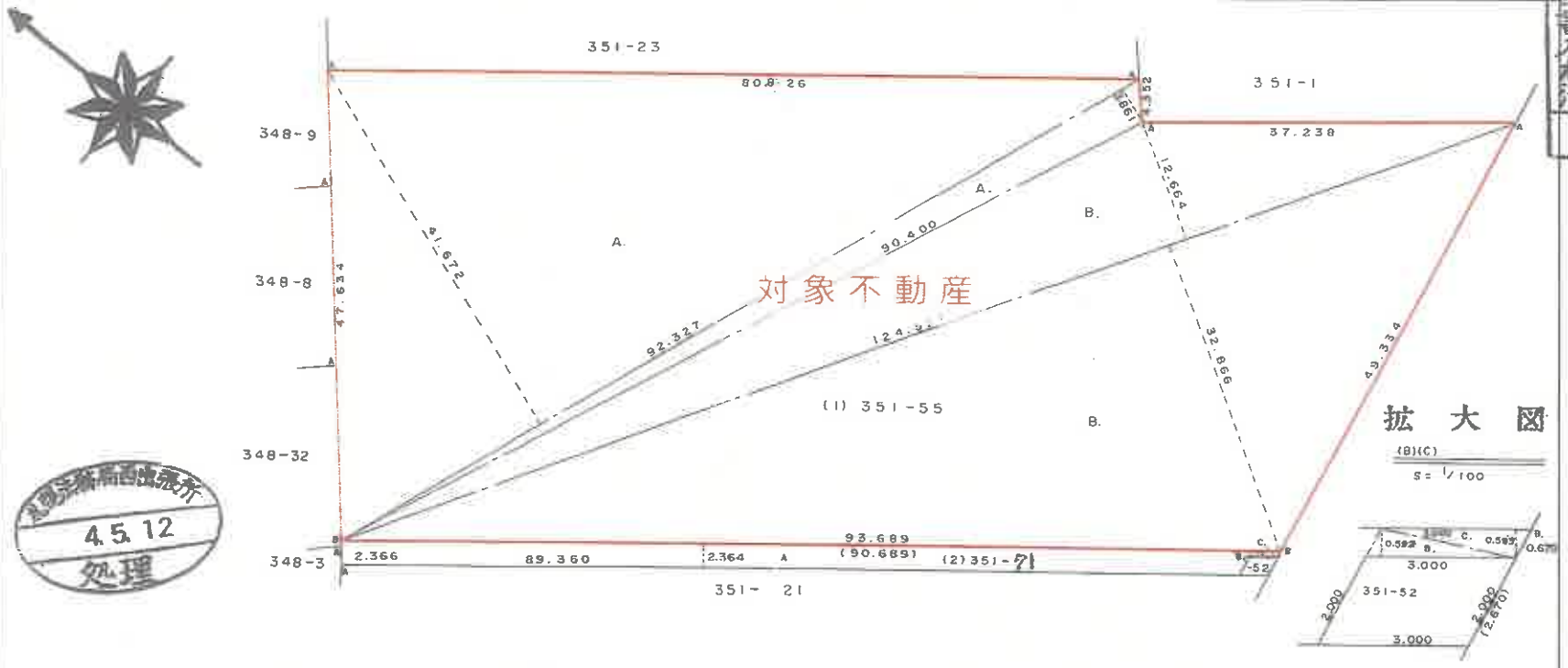
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（札幌法務局西出張所管轄）
令和8年5月11日　東京法務局中野出張所
登記官

地図番号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名			
明DF-71	種類	コンクリート標		
	既設 A			
	新設 B			

317593 土地所在図 地積測量図

地番	351-55 ,-71
土地の所在	札幌市手稲区西宮の沢6条7丁目

地図番号入力済



札幌法務局西出張所 4.5.12 処理

求積式

(1) 351-55

A	92.327 × (	41.672 +	3.861) ÷ 2 =	2101.9626455		
B	124.527 × (	12.664 +	32.866) ÷ 2 =	2834.8571550		
			小計	4936.8198005		
			地積	4936.81		

(2) 351-71

A	(	90.689 +	89.360) ×	2.364 ÷ 2 =	212.8179180	
B		3.000	×	0.593 ÷ 2 =	0.8895000	
C		3.000	×	0.593 ÷ 2 =	0.8895000	
				小計	214.5969180	
				地積	214.59	

[redacted]

合計 (1) ～ (2) 5151.4167185

作製者	[redacted] 5月1日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H4. 4. 2000 0905039274

※原図を70%に縮小

[redacted]

請求番号：11-2

登記年月日：平成4年12月8日

626012

各階平面図

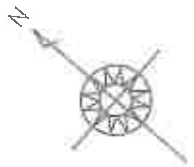
建物図面

建物の番号	サンシティ宮ケ丘通り
建物の所在	札幌市手稲区西宮の沢6条1丁目351番地55
専有部分の家屋番号	西宮の沢6条1丁目351番55の209
住戸番号	209



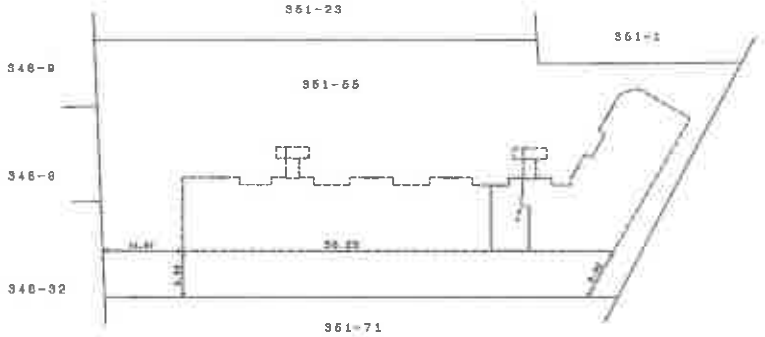
求積表

イ	11.990	X 3.300	=	39.567000
ロ	13.390	X 2.220	=	29.725800
ハ	3.405	X 0.300	=	1.021500
ニ	8.190	X 1.500	=	12.285000
ホ	0.500	X 0.300	=	0.150000
ヘ	0.725	X 0.300	=	0.217500
合計				82.231800
床面積				82.23 ㎡



建物の存する部分2階
建物番号　209

札幌法務局西出張所
4.12.8-
処理



作製者	(平成 4 年 11 月 20 日作製) [redacted]	縮尺	1/250 1/250	(札幌土地家屋調査士会用紙)	申請者	[redacted]	縮尺	~~1/500~~ 1/1000

※原図を 70%に縮小

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。
（札幌法務局西出張所管轄）
令和8年5月11日　東京法務局中野出張所
登記官
[redacted]

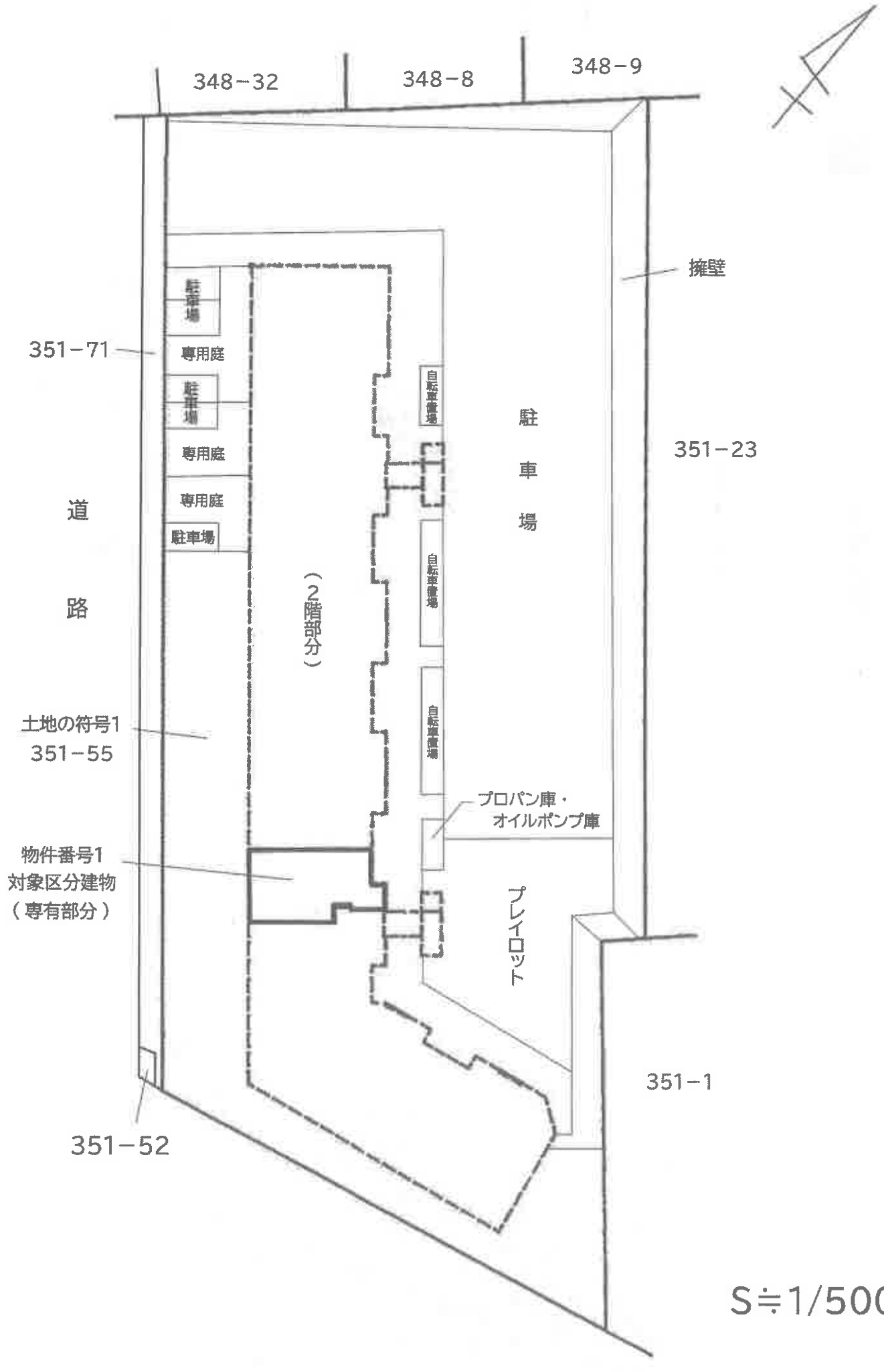
請求番号：11-3

建物間取図（間取略図）



S≒1/100

土地建物位置関係図



S≒1/500