

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日
 札幌地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 森 林 未知代

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月23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 6年 5月29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 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,780,000 3,824,000		956,000	53,899	12,291
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市白石区中央一条四丁目 30番地1

建物の名称 エスカイア白石中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一条四丁目 30番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.12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 札幌市白石区中央一条四丁目30番1

地 目 宅地

地 積 5262.78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 84万6973分の6534



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 6年 3月11日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

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 札幌市白石区中央一条四丁目 30番地1

建物の名称 エスカイア白石中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一条四丁目 30番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.12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 札幌市白石区中央一条四丁目30番1

地 目 宅地

地 積 5262.78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 84万6973分の6534



令和5年(ケ)第81号
令和5年12月14日受理
令和6年 2月 7日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 伊藤俊哉

(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 札幌市白石区中央一条四丁目 30番地1

建物の名称 エスカイア白石中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央一条四丁目 30番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.12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 札幌市白石区中央一条四丁目30番1

地 目 宅地

地 積 5262.78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 84万6973分の6534



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市白石区中央1条4丁目3番72-305号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 調査書（管理費等）のとおり 管理費 7,800円 修繕積立金 7,190円 倉庫使用料 100円	令和6年1月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年12月分～6年1月分 計30,180円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	札幌市厚別区厚別中央1条6丁目2番15号 新札幌センタービル5階 日本ハウズイング株式会社札幌南支店	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■ 物件1について

- (1) 居間の壁面に喫煙によるものと思われる黄ばみが認められる。
- (2) 居間壁面の壁紙が大きく剥がれている。
- (3) 洋室の押入れが物入れに改装されており、入口の戸枠の一部が切り取られている。
- (4) サービスルームの内壁に亀裂が見られる。
- (5) 駐車場有（順番待ち、有料）。トランクルーム（倉庫）有（順番待ち、有料）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

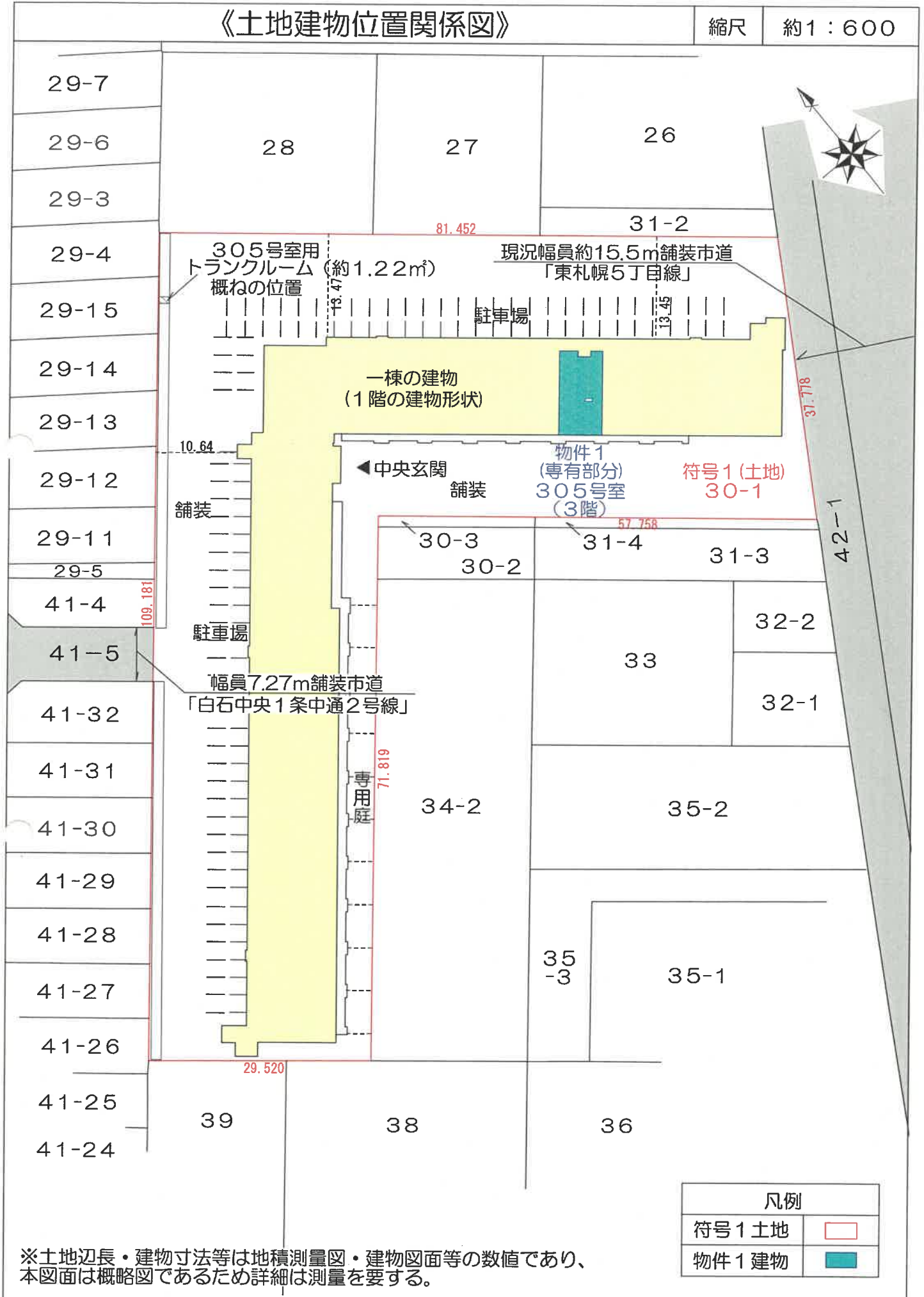
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月18日(月) 14:00-14:10	物件所在地	占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取、写真撮影
6年1月5日(金) 10:10-10:15	電話・ファックス	管理会社に照会書送付
6年1月5日(金) 11:30-11:40	物件所在地	占有等調査(不在)、連絡文書投かん
6年1月17日(水) 14:20-14:35	物件所在地	所有者から事情聴取
6年1月24日(水) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、所有者立会、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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て建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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》

縮尺

約1:600



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

凡例	
符号1土地	
物件1建物	

建物間取図

【305号室】



凡例	
登記部分	

※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。 (6 枚目)

全景



居間

壁紙の剥がれ



台所



浴室

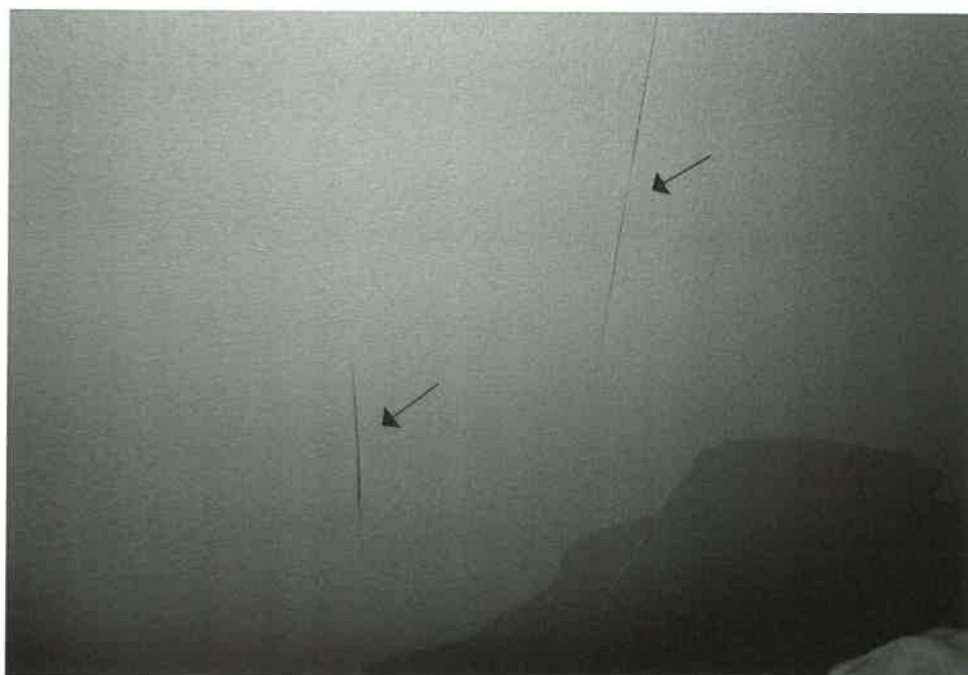


洋室 物入れの状況

切り取られた部分



サービスルーム 内壁の亀裂



令和5年(ケ)第81号
令和6年1月24日現地調査
令和6年2月1日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 4,780,000 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
	(一棟の建物の表示)		同左
	所在 建物の名称	札幌市白石区中央1条4丁目 30番地1 エスカイア白石中央	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	中央1条4丁目 30番1の305 305 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 60.12㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号 所在及び地番 地目 地積	1 札幌市白石区中央1条4丁目30番1 宅地 5262.78㎡	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 84万6973分の6534	
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	地下鉄東西線「白石」駅の北方・道路距離約1.2km 最寄バス停「中央1条4丁目」(北海道中央バス)の北方・道路距離約190m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	白石中央地区に位置し、国道12号線の南西側背後にマンション・店舗・営業所・戸建住宅等が混在する地域である。 周辺にはコンビニエンスストア、各種店舗等があり利便性は概ね良好である。	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	法22条区域
その他の規制	33m高度地区、第二種職住共存地区、集合型居住誘導区域、都市開発方針：1号市街地、景観計画区域、緑保全創出地域：居住系市街地 公法上の規制の詳細は札幌市都市計画課等まで	
画地条件	南東側間口約38m、これに対する最長奥行約81m、西側に延長約72mの屈折部分を有するL字形の変則二方路面地である。 画地内については、概ね平坦である。 また、地盤については、周辺一帯が扇状地と予想されることから比較的揺れにくく、液状化等のリスクは相対的には低いと見込まれる。	
接面道路の状況	南東側 現況幅員約15.5m舗装市道「東札幌5丁目線」(建築基準法第42条1項1号該当)。 北西側 幅員7.27m舗装市道「白石中央1条中通2号線」(建築基準法第42条1項1号該当)。なお、北西側の市道は、マンション敷地のうち北西側のほぼ中央部分と接続するが、幅約7mの範囲しか接していない。また、調査日現在、車止めが設置されており車両の通行は出来ない状態になっている。(位置等の詳細は土地建物位置関係図等を参照のこと。) 上記道路とマンション敷地は、概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	(符号1) 当該一棟のマンション敷地として利用されている。隣地は戸建て住宅、営業所等が建っている。	
供給処理施設	上水道	あり(一棟のマンションに引き込まれている。)
	ガス配管	あり(一棟のマンションに引き込まれている。)
	下水道	あり(一棟のマンションに引き込まれている。)

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染の可能性 <p>札幌市環境局の資料によれば、過去～現在まで当該マンション敷地には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。</p> <p>また、現地調査及び土地登記簿等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。</p> <p>但し、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。</p> ・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性 <p>札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、当該マンション敷地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない。</p> <p>また、当該マンション敷地について現地調査したところ、物件1のマンション及びマンション附属設備等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は確認できなかった。</p> ・ 位置関係等 <p>積雪等により、符号1（マンション敷地）の周囲に境界標を確認できなかった。</p> <p>本件土地等については、周辺の工作物等を基点にして現地でデジタルスコープ、巻き尺、レーザー測定器等を用い、公図、建物図面、道路台帳図等と照らし合わせて、概測により位置関係・面積等を特定したところ概ね公図と一致したが、詳細は実測を要する。</p>
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エスカイア白石中央
建物の用途	居宅（総戸数：141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）：昭和62年3月16日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約23年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根：陸屋根、アスファルト露出防水等 外壁：外断熱パネル打込、弾性リシン吹付、一部タイル模様吹付、コンクリート打放し等 その他：電気、給排水、ガスFF式給湯設備等
設備等	エレベーターあり（9人乗り2基。但し、1台運転休止中。） 駐車場あり（全75台：6,500円/台・月。現在順番待ち） 集会所あり（1階） その他 集合郵便受、集会室、自転車置場、トランクルーム（137戸分。月額100円。305号室用は約1.22㎡。）がある。インターネットはフレッツ・KDDIが設置されているとのこと。（詳細は管理組合まで）
建物の品等	総合 昭和60年代に建てられており、当時の品等は優るが、建築後約37年が経過し、現在としては旧式の仕様となっている。 使用資材 外壁が吹き付け仕様である等、現在としては旧式の資材を使っている。 施工 共用廊下の壁に一部大きな亀裂、損傷等が見られ、現在の施工基準と比較し、やや劣ると判定した。 また、建物はエキスパンションジョイントで連結されたL字型の形状になっており、接合部分の構造が弱い場合注意を要する。
管理の形態等	管理組合：有り。 名称：エスカイア白石中央管理組合 管理方式：委託管理（全部） 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人室あり。 管理人勤務体制：月～金→8:00～16:30。土→8:00～11:30。 （勤務体制の詳細は管理会社まで。）
管理の状況	調査時点現在、敷地内やエントランス、廊下等の共用部分にゴミなどの散乱等は見られなかった。 なお、管理会社作成の「管理に係る重要事項調査報告書」によれば、負担決議された工事負担金等はない。 一棟の建物管理の状態は概ね良好と思われる。

<p>特 記 事 項</p>	<p>【①～③→当マンション管理会社作成の「管理に係る重要事項調査報告書」による。】</p> <p>① 管理組合の修繕積立金合計額：48,025,937円（R5年8月31日現在）</p> <p>② 過去の大規模修繕工事としては、平成22、24年に外壁等改修工事を合計約8600万円で実施、令和2年に専有部給水・給湯配管更新工事を約1億円で実施している。なお、今後の大規模修繕計画については、令和6年7月頃に屋上防水改修工事の計画がある。また、令和6年管理組合の総会に向けて修繕積立金の増額を検討中とのこと。</p> <p>③ ペットの飼育不可。（詳細は管理組合まで。）</p> <p>④ アスベスト調査：実施なし</p> <p>⑤ 耐震診断：なし</p> <p>⑥ 建築物、設備、エレベーターの法定点検等関係（建築物：R4年6月15日実施。要是正の指摘無。設備：R4年5月1日実施。要是正の指摘有→非常用照明設備の予備電池不足。昇降機：R3年10月15日実施。要是正の指摘有→既存不適格。EV 縦穴未区画～札幌市建築指導部の定期調査報告概要書、定期検査報告概要書による。）</p> <p>⑦ 消防法による立入検査（消防法上の不備事項→あり。消火器、避難器具。立入検査年月日：平成29年5月10日。札幌市白石消防署の資料等による。）</p> <p>⑧ 建築確認関係～確認申請等は以下のとおりである。 （建物） 確認申請：昭和61年6月18日。番号：第82475号。 完了検査・検査済証の交付：昭和62年3月17日。番号：第860号。 （エレベーター・2基） 確認申請：昭和62年2月27日。番号：第90083号、第90084号。 検査済証の交付：昭和62年3月17日。番号：第858号、859号。 （エレベーター・1基。籠の入れ替えと思われる。） 確認申請：平成23年10月18日。番号：第A0075号。 検査済証の交付：平成23年10月28日。番号：第231号 ～札幌市建築指導部の確認台帳記載事項証明書による。</p>
----------------	--

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	3階：東側（305号室） 主要開口部の方位：南西向き	
床	面	積	60.12㎡（公簿） 65.34㎡（壁芯面積：分譲パンフレットによる）
間	取	り	2LDK+S（サービスルーム） バルコニー：あり（6.24㎡：分譲パンフレットによる）
仕	様	天 井：ビニールクロス、プリント合板等 床：フローリング、カーペット、クッションフロアー、 畳等 内 壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等 設 備：給排水設備等、ガスFF式瞬間湯沸器、FF暖房機、 郵便受箱、ドアスコープ、インターホン等 その他：バルコニー等	
保 守 管 理 の 状 態		居間の壁クロスが広範囲に剥がれている等、維持管理の状態は劣る。	
管 理 費 等		管 理 費：7,800円（月額） 修繕積立金：7,190円（月額） 駐車場使用料：利用なし 倉庫使用料：100円（月額） 滞 納 額：あり（令和5年12月～令和6年1月分） 管 理 費：15,600円 修繕積立金：14,380円 倉庫使用料：200円 合 計：30,180円（令和6年1月12日現在。）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		調査日現在、所有者が居住している。 （詳細は現況調査報告書を参照のこと。）	
特 記 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・居間：壁クロスが広範囲に剥がれている。補修を要すると思われる。 ・居間：壁・天井クロスの黄ばみが目立つ。なお、所有者によれば、煙草による汚損とのことである。 ・洋室：物入の戸枠が損傷している。 ・サービスルーム：壁に亀裂が見られる。 ・その他の部分については、経年相応の汚損・損耗等が見られる。 	

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
250,000	60.12	0.27	4,058,000

ア 再調達原価：この種分譲マンションの建設工事費等を総合的に勘案して査定した。

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

耐用年数法

観察減価

経済的残存耐用年数23年/経済的耐用年数60年 × (1-0.30) ≒ 0.27

(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
138,000	0.71	5,262.78	0.80	6,534/846,973	3,182,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準・比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：個別格差：二方路+1.0%、形状-30.0%と査定した。

個別格差率合計～相乗積 1.01×0.70≒0.71 と査定した。

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 (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
4,058,000	3,182,000	1.00	7,240,000

ウ 個別格差：対象専有部分は3階の東側部分（南西側開口）にあり、標準的階層・位置と対比して階層別効用比を±0%・位置別効用比を±0%と判定して、個別格差率（相乗積）を1.00（ $\approx 1.00 \times 1.00$ ）と査定した。

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
100,000	1.00	60.12	6,012,000

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：1（3）ウと同様に査定した。

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) ア	家賃等補正率 イ	粗利回り ウ	その他補正率 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
792,000	0.90	10.0%	0.90	6,415,000

ア 総収益：同種マンションの市場賃料等を総合的に勘案して査定した。

イ 家賃等補正率：当該マンションの個別的な減価（昭和60年代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-10%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。

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現実的実証的価格としての比準価格を重視し、費用性を反映した積算価格及び賃貸市場の実態を反映した収益価格を参酌して調整し、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	7,240,000	1.00	7,240,000
②比準価格	6,012,000	1.00	6,012,000
③収益価格	—		6,415,000
④調整後の価格	6,100,000		

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) 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
6,100,000	1.00	0.80	0.98	—	4,780,000

イ 市場性修正：室内リフォームを要する箇所がある等の減価はあるものの、全国的な中古マンションの取引動向、新築分譲マンションの売れ行き、本件土地・建物の利用状況、周辺環境の状況等、札幌市内における中古マンションの売れ行きが好調なこと等を総合的に勘案し市場性修正率として1.00を乗じた。

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、更に、札幌市内の中古マンションの価格動向等をも総合的に勘案し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およ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)：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地価格（札幌白石-23）

所 在：札幌市白石区東札幌4条2丁目24番1外
価 格：185,000円／m²
位 置：地下鉄東西線「東札幌」駅の北東方、道路距離約300m
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：423m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側11.0m市道
用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：共同住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

土地（符号1）	209,984,900円
建物（物件1）	3,554,300円
規約共用部分	48,100円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図
- 3 公図写
- 4 合筆図（A3→A4縮小）
- 5 閉鎖図写
- 6 建物図面写・各階平面図写（A3→A4縮小）
- 7 道路台帳図写
- 8 上水道台帳図（写）
- 9 ガス配管図（写）
- 10 下水道台帳図（写）
- 11 土地建物位置関係図
- 12 建物間取図

以 上

位置図



S=1:25,000

公示地
札幌白石-23

目的物件

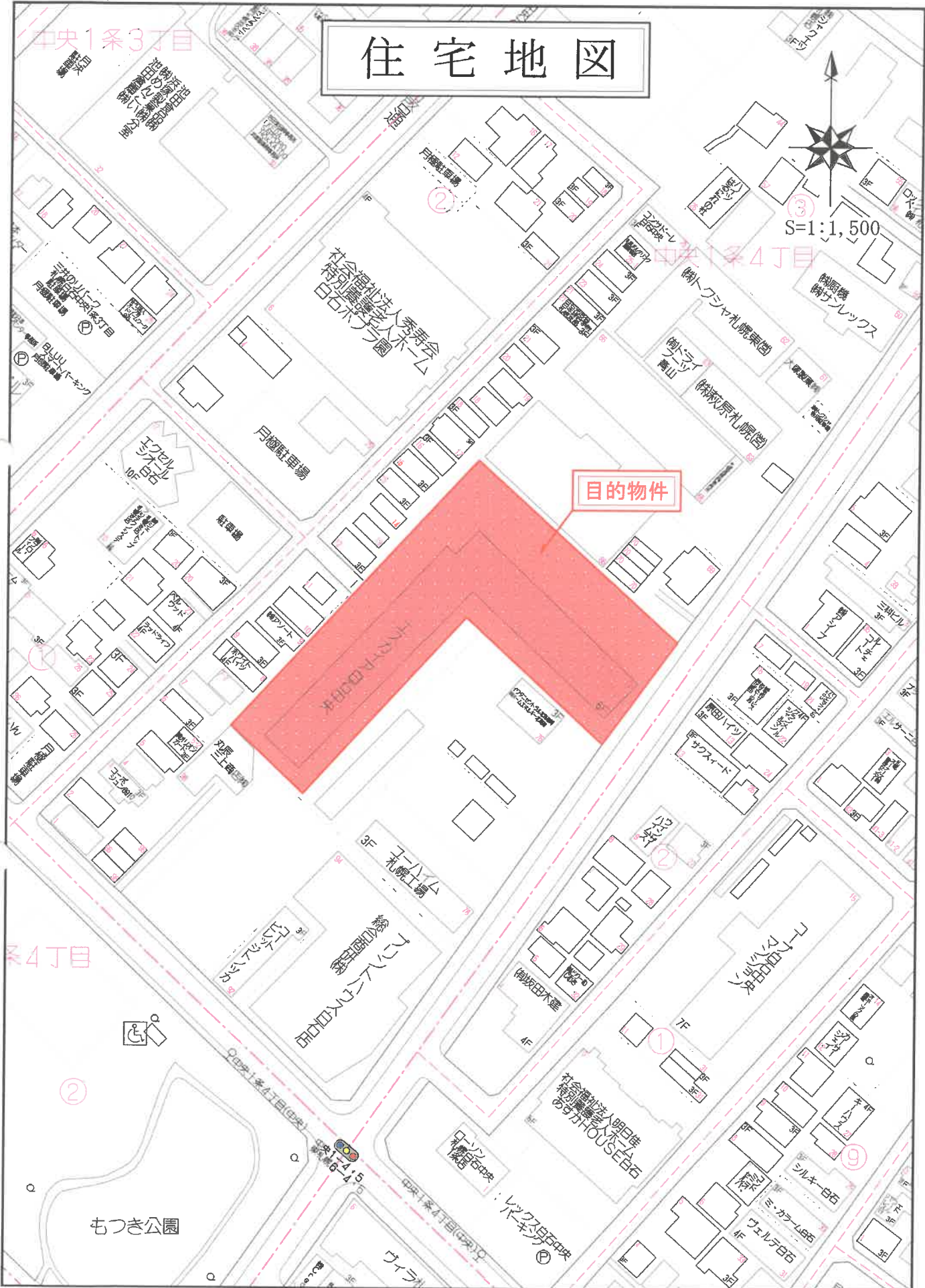
国土地理院 地形図



住宅地図

S=1:1,500

目的物件



60

1:1500

公図写



S=1:600

28

27

26

31-2

30-1

(符号1)

一棟の建物敷地

42-1

30-3

31-4

30-2

31-3

32-2

33

32-1

34-2

35-2

35-1

35-3

36

38

39

29-8

29-7

29-6

29-3

29-4

29-15

29-14

29-13

29-12

29-11

29-5

41-4

41-5

41-32

41-31

41-30

41-29

41-28

41-27

41-26

41-25

41-24

17

18

19

地図管理人 丸茂

図 在 量 測 地 積 土 地 番 30番

土地の所在 札幌市白石区中央1条4丁目

又は点名



地図番号	境界線の種類及び筆界点のi	
	種類	コンクリート標
	既設	
	新設	

合



筆



合 筆 前

- 30番1 2100m²510
- ~~30番4~~ 7m²4915
- 31番1 1275m²1290
- 34番1 651m²8251
- 34番5 70m²412
- 40番 350・25坪 ÷ 0・3025 = 1157m²512

合 筆 後

- 30番1 5252m²7890

作 製 者	申請人	縮尺 1/600
昭和61年9月8日作製		

(札幌土地家屋調査士会用紙) 本図は、既提出の地積測量図を集成して作製された図面である。

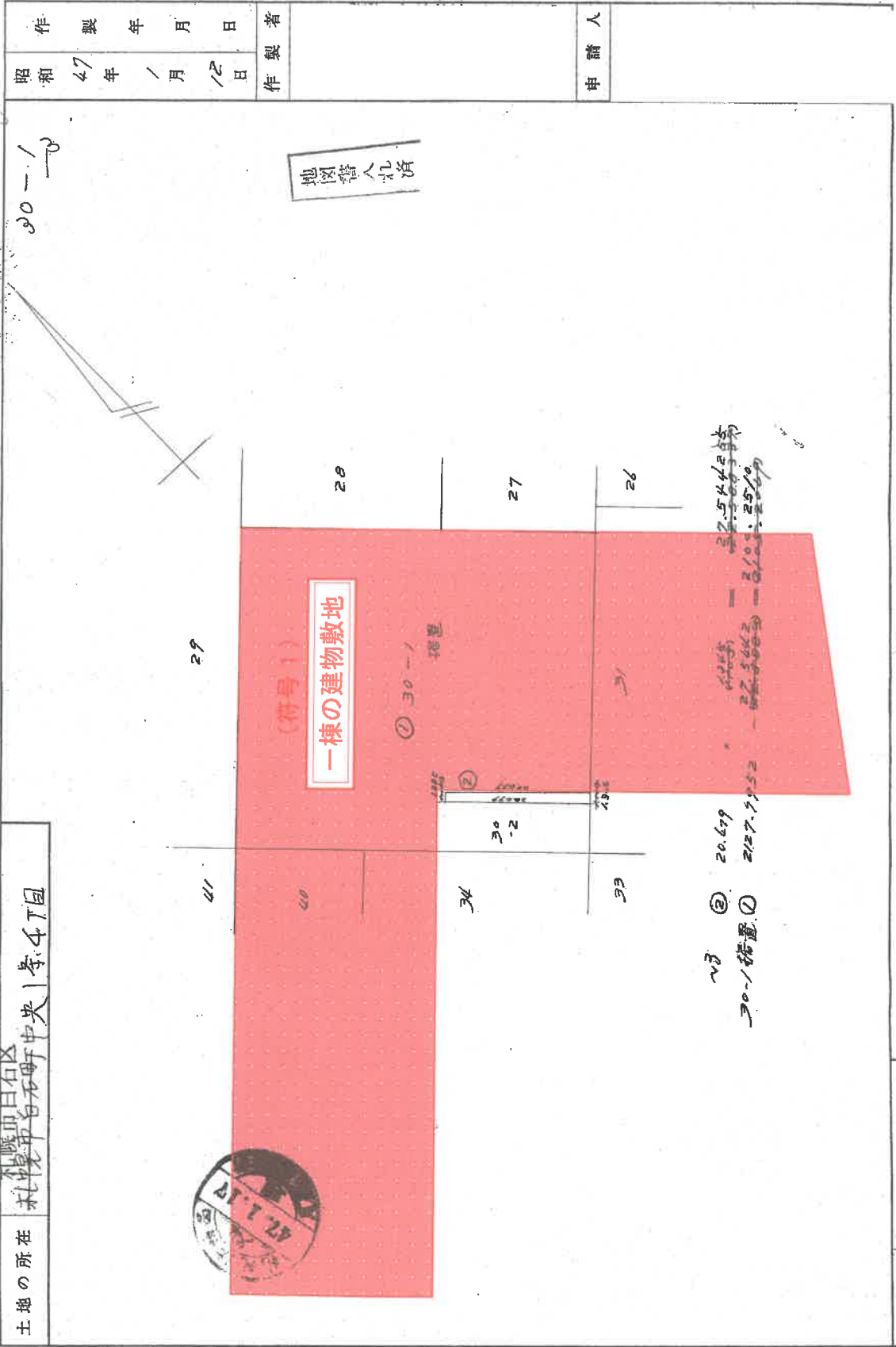
A3 → A4 縮小

登記年月日：昭和47年1月17日

CU419101

地番	30-1
土地の所在	札幌市白石区 札幌中央1条4丁目

地積測量図



昭和47年 / 月 / 日
製作

年月日
製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

(日測連9)

A3 → A4 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。

令和6年2月2日 札幌法務局白石出張所

登記官

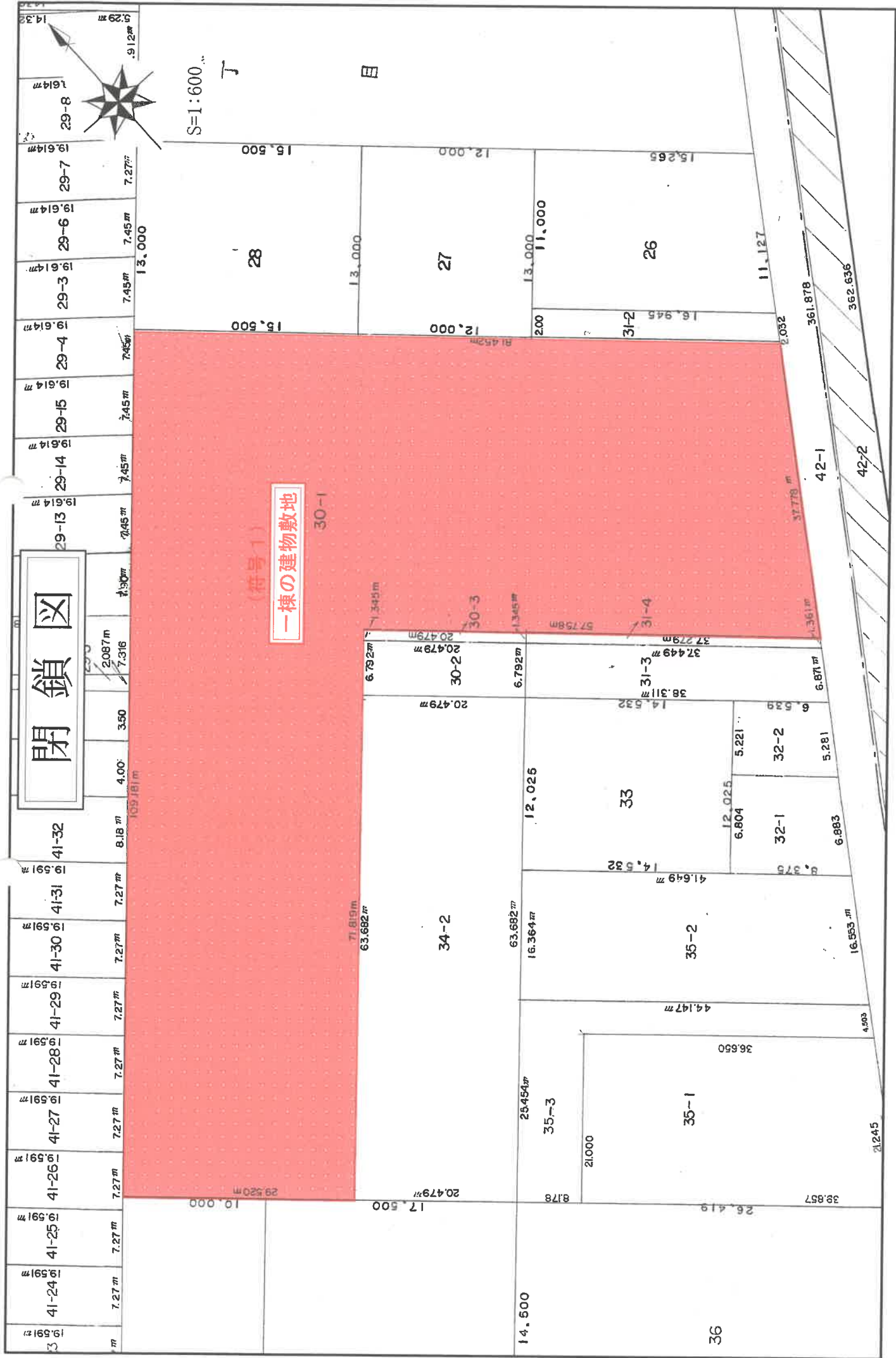
請求番号：6-1

閉鎖図



S=1:600

一棟の建物敷地
(番号1)



登記年月日：昭和62年3月31日

256794 各階平面図

建物図面



建物の番号 エスカイア白石中央

建物の所在 札幌市白石区中央1条4丁目30番地1

専有部分の家屋番号 30-1-1 ~ 30-1-624 住戸番号

5 29-11 -12 -13 -14 -15 -4 -3

41 -4 -5 -32 -31 -30 -29 -28 -27 -26 -25

1 棟の建物

39

38

34-2

30-2

30-3

33

31-3

32-2

A3 → A4 縮小

一棟の建物

28

27

26

31-2

42-1

42-2



作製者

縮 1/250 尺 1/

申請人

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面である。

令和5年10月5日

札幌法務局白石出張所

登記官

登記年月日：昭和62年3月31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5年10月5日 札幌法務局白石出張所 登記官

256796

各階平面図

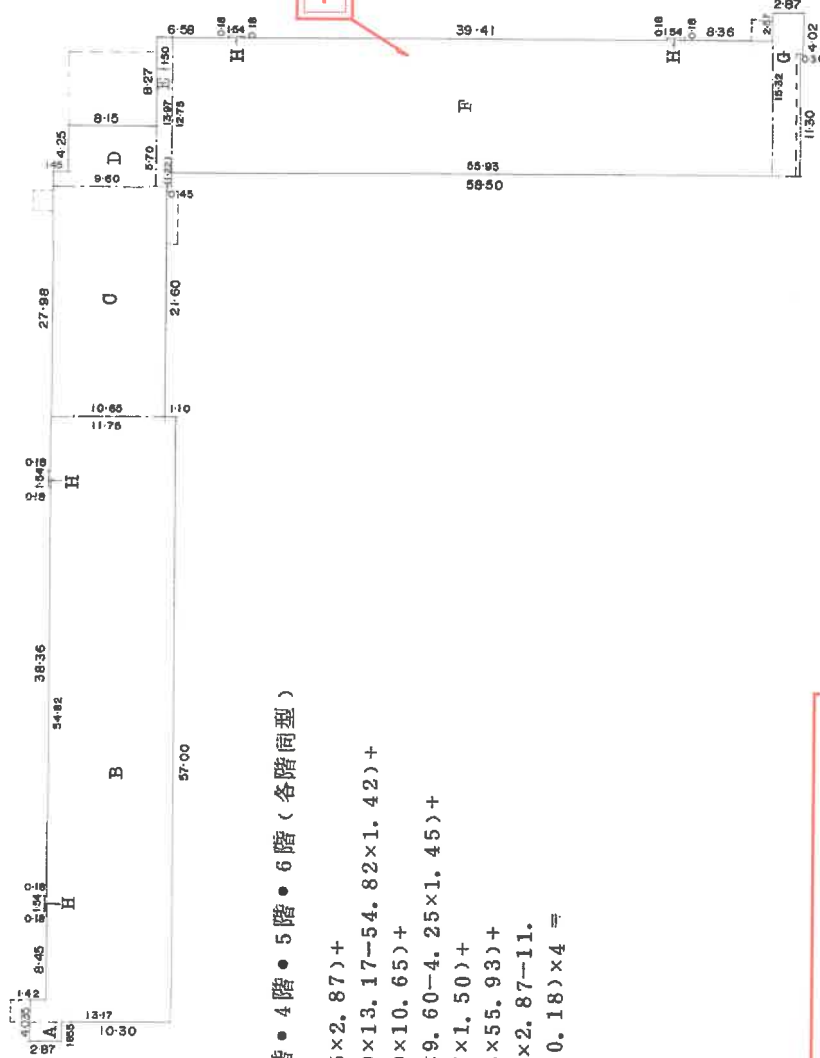
建物の番号 エスカイア白石中央

建物の所在 札幌市白石区中央1条4丁目30番地1

専有部分の家屋番号

住戸番号

1棟の建物



2階 ● 3階 ● 4階 ● 5階 ● 6階 (各階同型)

A (1.855×2.87) +

B (57.00×13.17-54.82×1.42) +

C (21.60×10.65) +

D (5.70×9.60-4.25×1.45) +

E (13.97×1.50) +

F (12.75×55.93) +

G (15.32×2.87-11.

H (1.54×0.18) × 4 =

A3 → A4 縮小



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年3月31日

256899 各階平面図

建物図面

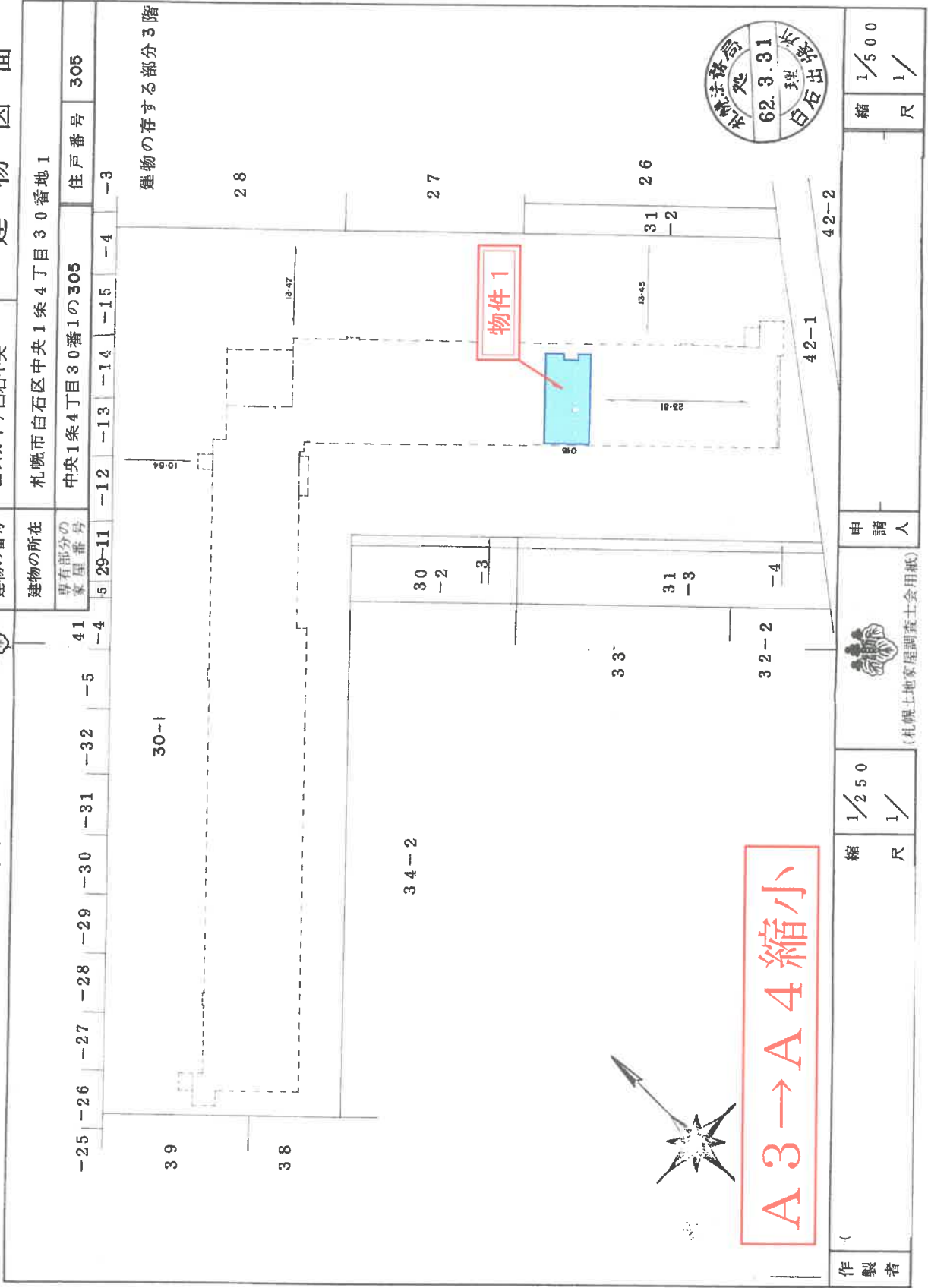
建物の番号 エスカイア白石中央

建物の所在 札幌市白石区中央1条4丁目30番地1

専有部分の家屋番号 中央1条4丁目30番1の305 住戸番号 305

5 29-11 -12 -13 -14 -15 -4 -3

建物の存する部分3階



縮尺	1/500
申請人	1/


 (札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/250
尺	1/
作製者	

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5年10月5日

札幌法務局白石出張所

登記官

登記年月日：昭和62年3月31日

256900 各階平面図

建物の番号
エスカイア白石中央

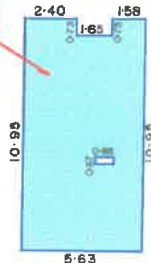
建物の所在
札幌市白石区中央1条4丁目30番地1

専有部分の家屋番号
中央1条4丁目30番1の305

住戸番号
305

建物図面

物件1



3階部分

(10.95×5.66) - (0.86×0.37) -
 (1.65×0.73) = 60㎡1258

A3 → A4 縮小



作製者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

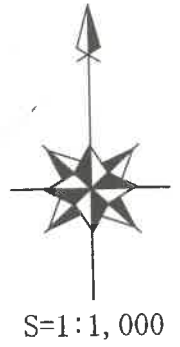
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月5日

札幌法務局白石出張所

登記官

道路台帳平面図(写)



幅員7.27m舗装市道
「白石中央1条中通2号線」

(符号1)
一棟の建物敷地

現況幅員約15.5m舗装市道
「東札幌5丁目線」

※道路台帳平面図に加筆の上、作成した。

札幌市 道路台帳図

上水道台帳図(写)

(符号1)
一棟の建物敷地

中央1条4丁目

※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 上水道台帳図



S=1:500

DTP 02611

Pe 02612.8
Pe 02613.8
Pe 02614.8
Pe 02615.8
Pe 02616.8
Pe 02617.8
Pe 02618.8
Pe 02619.8
Pe 02620.8
Pe 02621.8
Pe 02622.8
Pe 02623.8
Pe 02624.8
Pe 02625.8
Pe 02626.8
Pe 02627.8
Pe 02628.8
Pe 02629.8
Pe 02630.8
Pe 02631.8
Pe 02632.8
Pe 02633.8
Pe 02634.8
Pe 02635.8
Pe 02636.8
Pe 02637.8
Pe 02638.8
Pe 02639.8
Pe 02640.8
Pe 02641.8
Pe 02642.8
Pe 02643.8
Pe 02644.8
Pe 02645.8
Pe 02646.8
Pe 02647.8
Pe 02648.8
Pe 02649.8
Pe 02650.8
Pe 02651.8
Pe 02652.8
Pe 02653.8
Pe 02654.8
Pe 02655.8
Pe 02656.8
Pe 02657.8
Pe 02658.8
Pe 02659.8
Pe 02660.8
Pe 02661.8
Pe 02662.8
Pe 02663.8
Pe 02664.8
Pe 02665.8
Pe 02666.8
Pe 02667.8
Pe 02668.8
Pe 02669.8
Pe 02670.8
Pe 02671.8
Pe 02672.8
Pe 02673.8
Pe 02674.8
Pe 02675.8
Pe 02676.8
Pe 02677.8
Pe 02678.8
Pe 02679.8
Pe 02680.8
Pe 02681.8
Pe 02682.8
Pe 02683.8
Pe 02684.8
Pe 02685.8
Pe 02686.8
Pe 02687.8
Pe 02688.8
Pe 02689.8
Pe 02690.8
Pe 02691.8
Pe 02692.8
Pe 02693.8
Pe 02694.8
Pe 02695.8
Pe 02696.8
Pe 02697.8
Pe 02698.8
Pe 02699.8
Pe 02700.8

散水栓

Pe 02611.8

ガス配管図(写)

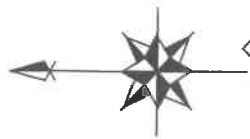


※ガス配管図に加筆の上、作成した。

北海道ガス株式会社 ガス配管図

下水道台帳図(写)

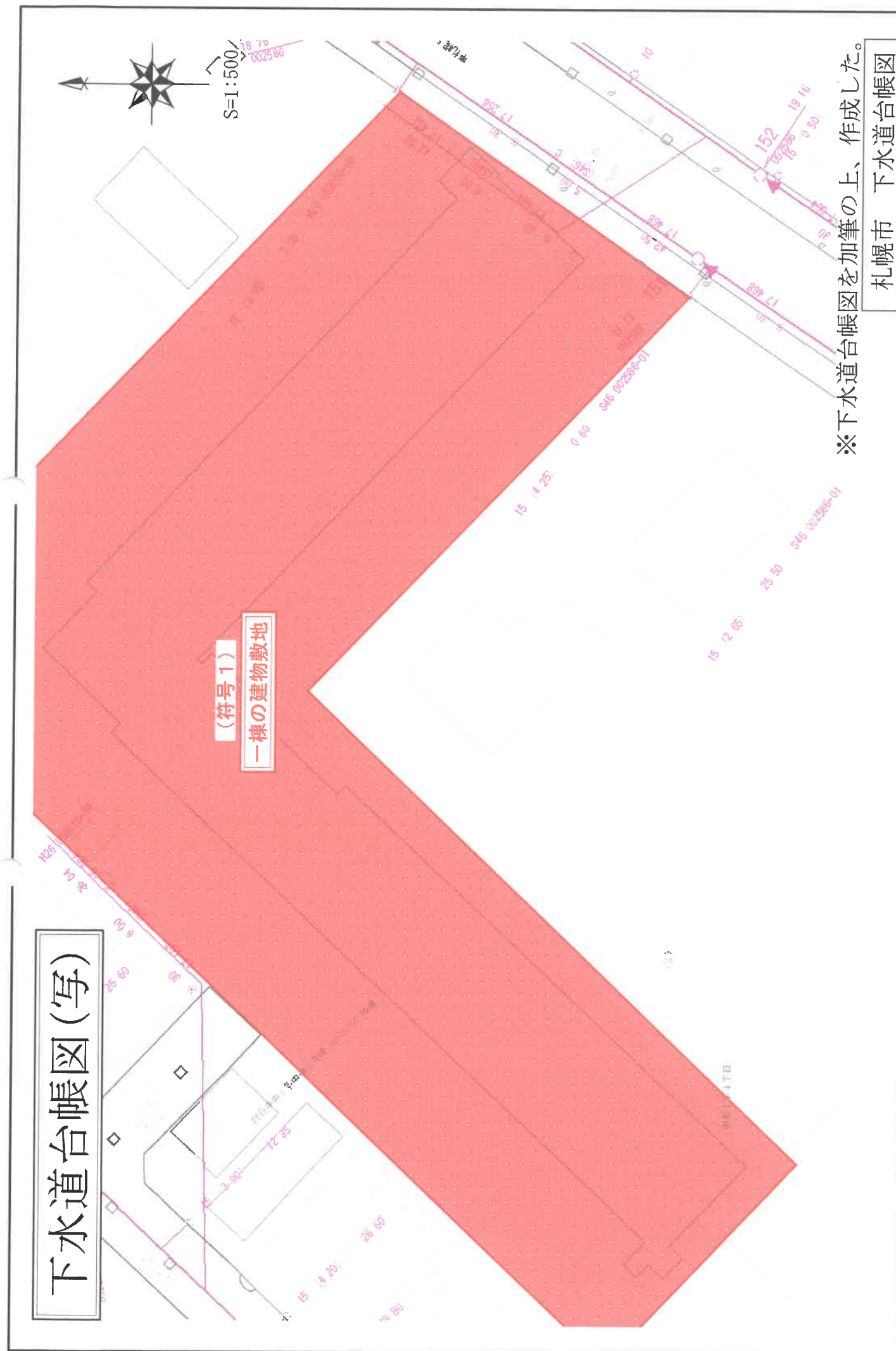
(符号1)
一棟の建物敷地



S=1:500

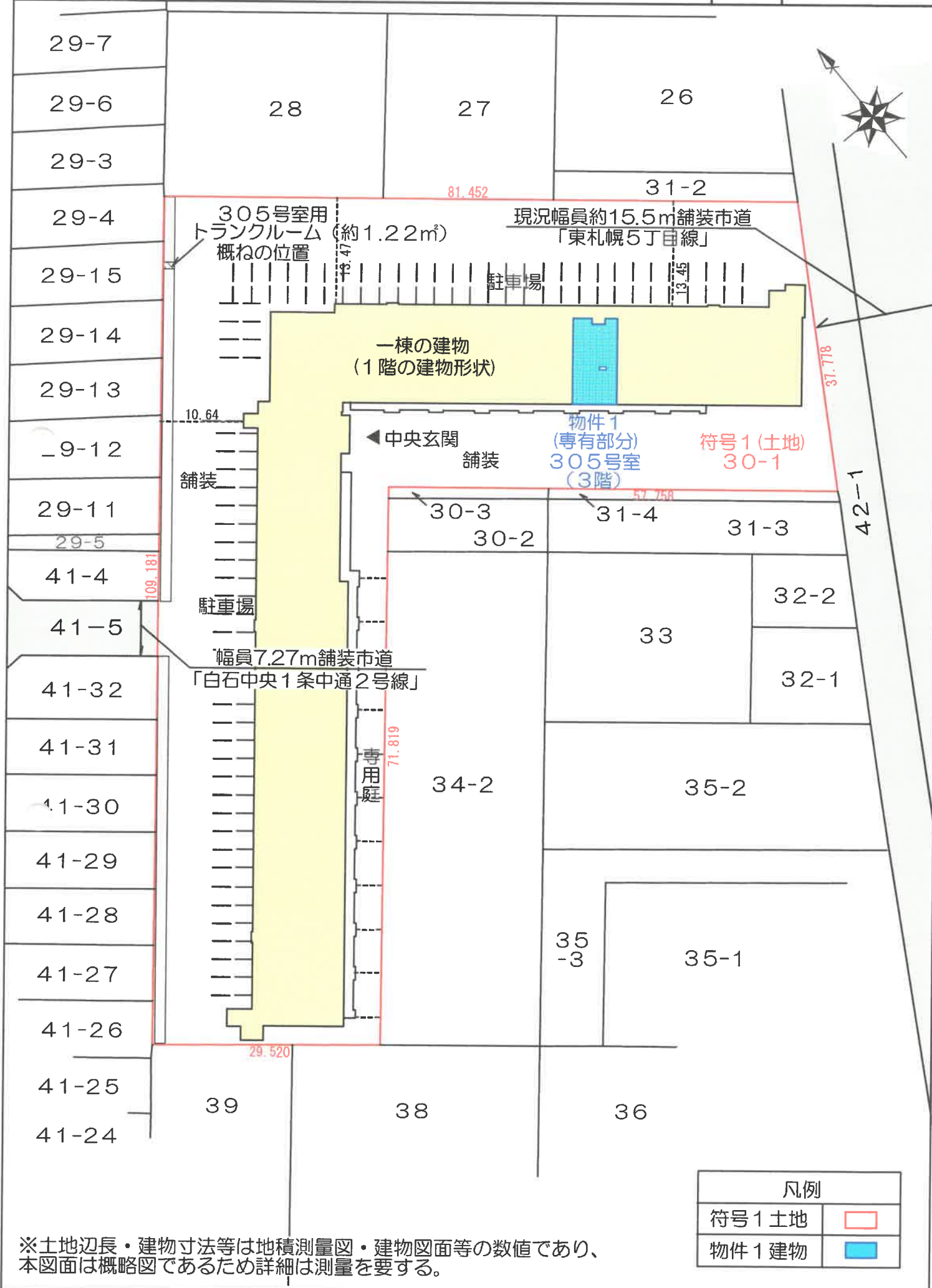
※下水道台帳図を加筆の上、作成した。

札幌市 下水道台帳図



《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:600



凡例	
符号1土地	
物件1建物	

※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

建物間取図

【305号室】



凡例	
登記部分	

縮尺 約1 : 100

※本件間取図は概略図であり、
建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。