

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 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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00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 6年 5月29日 午前 9時20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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区宮の森四条十一丁目 8番地

建物の名称 宮の森パレス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の森四条十一丁目 8番の60

建物の名称 第313号

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 72.00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 札幌市中央区宮の森四条十一丁目8番

地 目 宅地

地 積 3662.34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 1万分の127



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19日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 愛 場 政 弘

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。

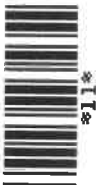
5 その他買受けの参考となる事項

【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、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 札幌市中央区宮の森四条十一丁目 8番地

建物の名称 宮の森パレス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の森四条十一丁目 8番の60

建物の名称 第313号

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 72.00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 札幌市中央区宮の森四条十一丁目8番

地 目 宅地

地 積 3662.34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 1万分の127



令和 6年(又)第 2号
令和 6年 2月 2日受理
令和 6年 3月 12日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 田 中 孝 文 (印)

(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 札幌市中央区宮の森四条十一丁目 8番地

建物の名称 宮の森パレス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の森四条十一丁目 8番の60

建物の名称 第313号

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 72.00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 札幌市中央区宮の森四条十一丁目8番

地 目 宅地

地 積 3662.34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 1万分の127



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市中央区宮の森四条十一丁目20番2-313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 種類: <input type="checkbox"/> ある 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 checked="" type="checkbox"/> 調査書 (管理費等) のとおり 管理費 円 令和 年 月 日現在 修繕積立金 円 <input type="checkbox"/> 滞納はない 円 <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 円 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理会社等	札幌市北区北7条西1丁目1番地5 日本ハウズイング株式会社札幌支店	
その他の事項	「その他の事項」及び「関係人の陳述等」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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 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 物件1の建物のある一棟の建物（宮の森パレス）の南西側は、急傾斜地となっており、敷地権の対象となった土地のほぼ全域が土砂災害警戒区域に指定され、かつ、同地の一部は、土砂災害特別警戒区域にも指定されている。
 なお、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定された範囲及び土地利用の規制の内容については、札幌市の担当課にて事前に確認することを要する。
- 2 駐車場（有料、順番待ち）あり
- 3 物件1の建物の所有者が利用できるトランクルームはない。
- 4 物件1の建物の暖房設備は、集中暖房システムによる暖房機である。
- 5 物件1の建物の給湯設備は、電気温水器によるが、同建物の所有者によると、同建物は、電気の供給が停止されているため、同設備が正常に作動するか否か不明であるとのことである。
 なお、同人によると、洋室1では、同室における電気配線等に問題があるらしく、電気器具が使用できないとのことである。
- 6 物件1の建物の調理設備は、都市ガスを燃料とするガステーブルによるが、同建物の所有者によると、同建物は、ガスの供給が停止されているため、同設備が正常に作動するか否か不明であるとのことである。
- 7 物件1の建物の所有者によると、同建物は、水道の供給が停止されているため、同設備が施錠に作動するか否か不明であるとのことである。
 なお、同人によると、トイレの排水管については、破損しているため、トイレを使用することができないとのことである。
 また、物件1の建物の建物管理会社従業員（宮の森パレス担当者）によると、物件1の建物ある一棟の建物（宮の森パレス）における水道料は、宮の森パレス管理組合が同建物の入居者からその使用量に応じて料金を集金し、札幌市水道局に支払っているとのことである。
- 8 物件1の建物は、建築後約50年が経過していることもあり、天井、内壁面及び床面等に相当の汚損が見られる。
- 9 物件1の建物のある一棟の建物の管理会社従業員（宮の森パレス管理人）によると、物件1の建物での民泊の利用は、禁止されているとのことであり、かつ、室内での犬及び猫等のペットの飼育も禁止されているとのことである。

(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
■所有者	<p>1 私は、物件1の建物の所有者です。私は、同建物に単身で居住しています。</p> <p>2 私は、物件1の建物において、電気、ガス及び水道の供給を停止していますので、集中暖房システムによる暖房機を除き、給湯用の電気温水器、調理用のガステーブル及び水道の給排水等の各種設備が現在も正常に作動するか否か分かりません。</p> <p>なお、同建物の洋室1における電気器具は、同室の電気配線等に問題があるのか同室内で使用することができませんし、トイレの排水管も破損して、水漏れ等がするので、トイレも使用することができません。</p>
■建物管理会社従業員 (宮の森パレス担当者)	<p>1 物件1の建物のある一棟の建物(宮の森パレス)の修繕積立金の合計額は、令和5年12月末日現在で、13,236,646円です。</p> <p>また、現時点において、具体的な修繕計画等はありません。</p> <p>2 物件1の建物のある一棟の建物(宮の森パレス)における水道料は、宮の森パレス管理組合が同建物の入居者からその使用量に応じて料金を集金し、それを取りまとめた上、札幌市水道局に支払っています。</p>
■建物管理会社従業員 (宮の森パレス管理人)	<p>1 物件1の建物のある一棟の建物(宮の森パレス)には、入居者が利用できる有料の駐車場がありますが、現在空きがないの状態です。</p> <p>2 物件1の建物のある一棟の建物(宮の森パレス)には、入居者が有するトランクルームがありませんが、物件1の建物の所有者が有するトランクルームはありません。</p> <p>3 物件1の建物のある一棟の建物(宮の森パレス)での民泊の利用は禁止されています。</p> <p>また、同建物(宮の森パレス)での犬及び猫等のペットの飼育についても、禁止されています。</p>

(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
6年 2月 5日 (月) 13:55 - 14:25	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
6年 2月 5日 (月)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
6年 2月 5日 (月)	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電気供給契約者等の有無等に関する照会書を送付
6年 2月 5日 (月)	F A X	建物管理会社に対し管理費、修繕積立金等の支払額及び滞納額の有無等に関する照会書を送信
6年 2月16日 (金)	郵便	所有者に対し立入調査への協力依頼文書を送付
6年 2月19日 (月) 13:10 - 13:20	電話	建物管理会社担当者から事情聴取
6年 2月19日 (月) 15:45 - 16:00	電話	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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"/>		

(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
6年 2月26日 (月) 13:50 - 14:25	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、所有者から事情聴取、評価人を同行
6年 2月26日 (月) 14:25 - 14:30	物件所在地	建物管理会社従業員(物件1の建物のある一棟の建物(宮の森パレス) 管理人) から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年 2月26日 目的物件の所有者は、同物件の玄関外部に現れ、同所でごく短時間の事情聴取に応じたが、所用があるとのことで、間もなく外出したため、立会人Aを立ち会わせて上、立入調査を実施し、同調査の終了後に解錠技術者に建物の玄関ドアの錠を施錠させた。</p>		

(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)

■ 月々の支払項目・金額

管理費	9,400円
修繕積立金	11,800円
電気料 (従量制)	
ガス料 (従量制)	
水道料 (従量制)	
暖房費 (実績)	
令和5年 6月から令和5年 9月	0円
令和5年 4月	13,400円
令和5年 5月	6,700円
令和5年10月	9,100円
令和5年11月から令和6年 2月	各39,400円

■ 負担決議された工事負担金等。ただし、滞納分・支払期が確定したものに限る (決議日・工事施行期・工事名)

なし

■ 令和 6年 2月10日現在

 滞納はない 滞納がある

① 令和 5年 3月分まで (同月10日時点)

元金合計 1,623,226円

遅延損害金 352,448円

計1,975,674円

② 令和 5年 4月分から令和 6年 2月分まで

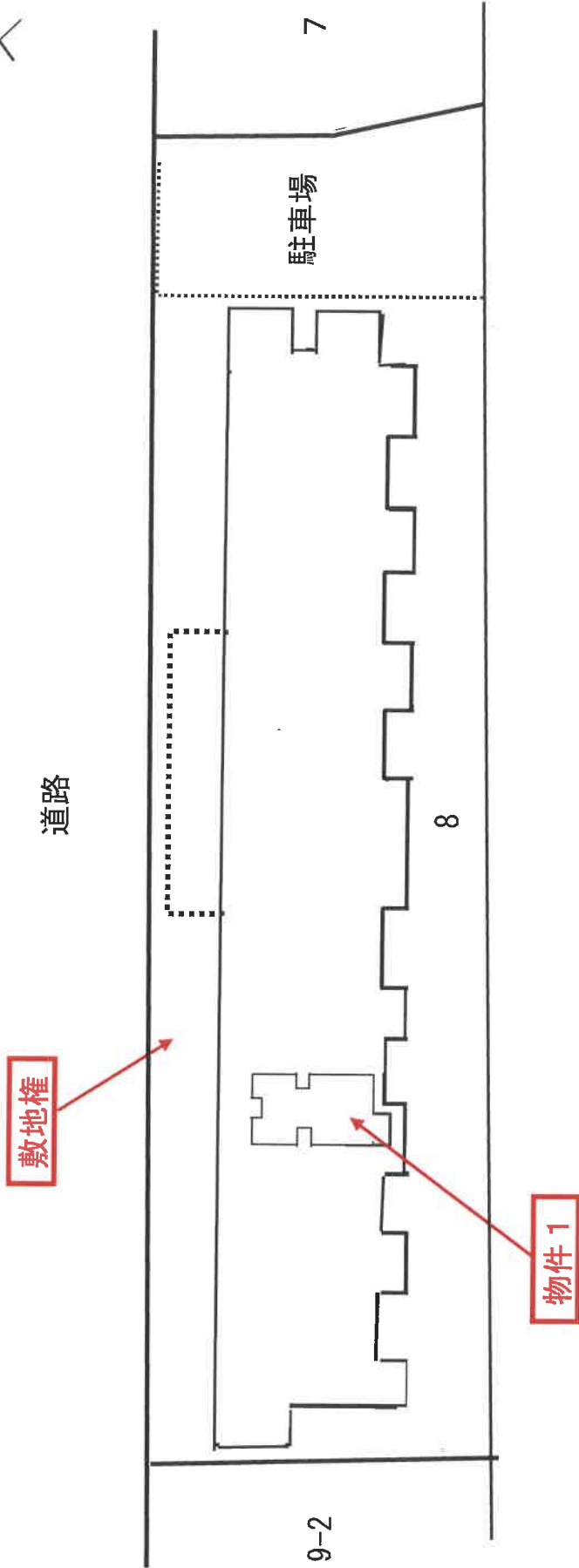
元金合計 335,200円

遅延損害金 (未算定)

(未算定)

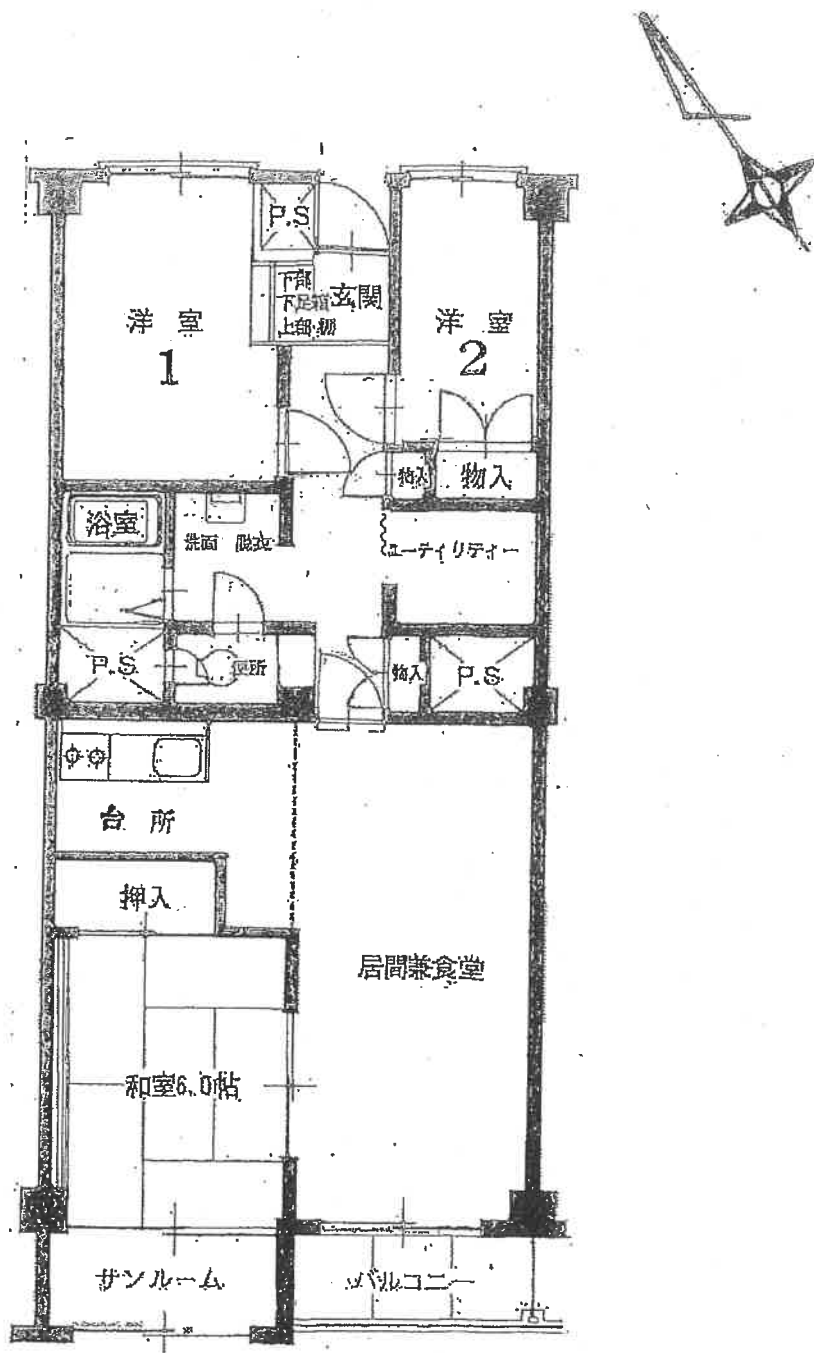
 不明

(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

※建物の存する部分 3階



建物間取図

1

建物外観



2

居間



(10 枚目)

3

台所



4

浴室



(11 枚目)

5

洗面・脱衣室



6

トイレ



(12 枚目)

令和 6 年 (又) 第 2 号
令和 6 年 2 月 26 日 現地調査
令和 6 年 3 月 6 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
菊 地 優 広

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金 760,000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
1	<p>所在 建物の名称</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>(一棟の建物の表示) 札幌市中央区宮の森4条11丁目8番地 宮の森パレス</p> <p>(専有部分の建物の表示) 宮の森4条11丁目 8番の60 第313号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 72.00㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示) 1 札幌市中央区宮の森4条11丁目8番 宅地 3,662.34㎡</p> <p>(敷地権の表示) 1 所有権 10,000分の127</p>	同左
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「西28丁目」駅の西方・道路距離約1.8km ジェイ・アール北海道バス「宮の森4条10丁目」停留所の南東方・道路距離約200m（資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層住宅、低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの地域	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火 高度地区（27m）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）、宅地造成工事規制区域、風致地区（北海道神宮風致地区）、景観計画区域等（土砂災害警戒区域、特別警戒区域の詳細は、特記事項参照）
画地条件	間口：約121m 奥行：約31m 形状：ほぼ長方形地 接面状態：概ね等高で接面 地勢：地域全体が主に北東側に下り傾斜し、南西側に急傾斜地がある。前面道路は北西側に下り緩傾斜した状態にある。	
接面道路の状況	北側 現況幅員約27m 舗装市道 中間画地 （建築基準法 第42条1項1号道路。）	
土地の利用状況等	「宮の森パレス」のマンション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	

<p>特 記 事 項</p>	<p>土地（境界線、土砂災害等の点を含む。）・建物（損傷等の点を含む。）等の位置、数量等の詳細は、調査・測量を要するものと認められる。</p> <p>物件1建物のある1棟の建物の南西側は急傾斜地となっており、敷地権の対象となった土地のほぼ全域が土砂災害警戒区域に指定され、また、その一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。（なお、指定された範囲、土地利用の規制の内容等の詳細は、市役所担当課にて事前に確認を要する。以下「土砂災害」）</p> <p>地下埋設物の詳細は不明である。公表されている資料によると、埋蔵文化財は確認できなかった。また、閉鎖登記簿による過去の履歴調査の結果は、土壌汚染等の可能性は確認できなかった。（いずれも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と認められる。）</p>
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	宮の森パレス
建物の用途	居宅（総戸数73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49年1月30日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：約3年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：－
設備等	エレベーター：あり 駐車場：あり（順番待ち） その他：トランクルーム なし
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：「宮の森パレス管理組合」 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 札幌支店 管理形態：日勤、管理人室 あり
管理の状況	普通

<p>特 記 事 項</p>	<p>修繕積立金の額 13,236,646円 (令和5年12月末日現在)</p> <p>大規模修繕計画の有無 なし (修繕積立金の額、大規模修繕計画、戸数、管理形態等の詳細は、上記管理組合等で事前に確認を要する。)</p> <p>敷地権の目的となる土地の面積と、一棟の建物の建築面積(建ぺい率)、及び、延床面積(容積率)との関係については、事前に市役所担当課にて確認を要する。</p> <p>市役所担当課によると、建築確認を受け、工事完了検査済みとのことである。(詳細は、市役所担当課にて事前に確認を要する。)</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(第313号) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	3階 72.00㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き 約3.60㎡
仕 様	天 井：ビニールクロス貼等 床：畳、カーペット敷込、フローリング材等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：－ その他：－
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 金9,400円(月額) 修繕積立金： 金11,800円(月額) 滞 納 額：2,310,874円 (令和6年2月10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	<p>室内全体で内壁等に汚れが認められる。</p> <p>債務者によると、洋室1で電気器具が使えないほか、電気、水道、ガスは供給を停止し、トイレの排水管が破損して使用できないとのことであった。（なお、設備及び供給処理施設の接続の有無をはじめ、その使用の可否及びその動作の確認はしていないため詳細は不明である。）</p> <p>バルコニーの面積は、パンフレットによる。</p> <p>管理費の滞納額には、遅延損害金352,448円を含む。</p>
---------	--

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	240,000	72.00	0.03	518,000

ア 再調達原価：マンションを建設するのに必要とする工事費用を見積り、共用部分を考慮のうえ上記のとおり把握した。

イ 専有面積：登記数量のとおり。

ウ 現価率：
$$\frac{3 \text{ 年}}{50 \text{ 年} + 3 \text{ 年}} \times (1 - 40\%) \approx 0.03$$

(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
190,000	1.00	3,662.34	0.90	127/10,000	7,954,000

ア 標準画地価格：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：なし、計±0%。なお規模による格差はないものと判断。また、土砂災害警戒区域（特別区域を含む）の点の減価については、その範囲等の詳細が不明なため、市場性で考慮することとした。

ウ 地積：登記数量のとおり。

エ 建付減価：敷地との適応を考慮、△10%の建付減価を相当と判断した。

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 (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
518,000	7,954,000	1.01	8,557,000

ウ 個別格差：階層別効用+1%、部分別効用±0%、品等±0%、計+1%

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
68,000	1.01	72.00	4,945,000

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：階層別効用+1%、部分別効用±0%、品等±0%、計+1%

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、比準価格を標準に、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	積算価格 (円) ア×イ
①積算価格	8,557,000	—	8,557,000
②比準価格	4,945,000	—	4,945,000
③調整後の価格	5,000,000		

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) 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
5,000,000	0.80	0.80	0.24	—	760,000

イ 市場性修正：敷地権の対象となった土地が土砂災害警戒区域（一部、特別区域）に指定されているほか、物件1建物の供給処理施設の点を踏まえた中古マンションの需給動向（現況のほか、「土地・建物の概況及び利用状況等」）等を勘案のうえ0.80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等に、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

地価公示価格 札幌西5-4
所 在：札幌市西区山の手1条7丁目31番
「山の手1条7-4-26」
価 格：180,000円/m²
位 置：地下鉄東西線「西28丁目」駅の南西方約1.5kmに位置する
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：463m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北東側 約20m道道に接面 北西側道
用途指定等：準住居地域
(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：店舗、共同住宅等が建ち並ぶ道道沿いの商業地域

固定資産税評価額（令和5年度）
敷地権 311,665,100円
(敷地権の割合 10,000分の127)
物件1 4,025,000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。

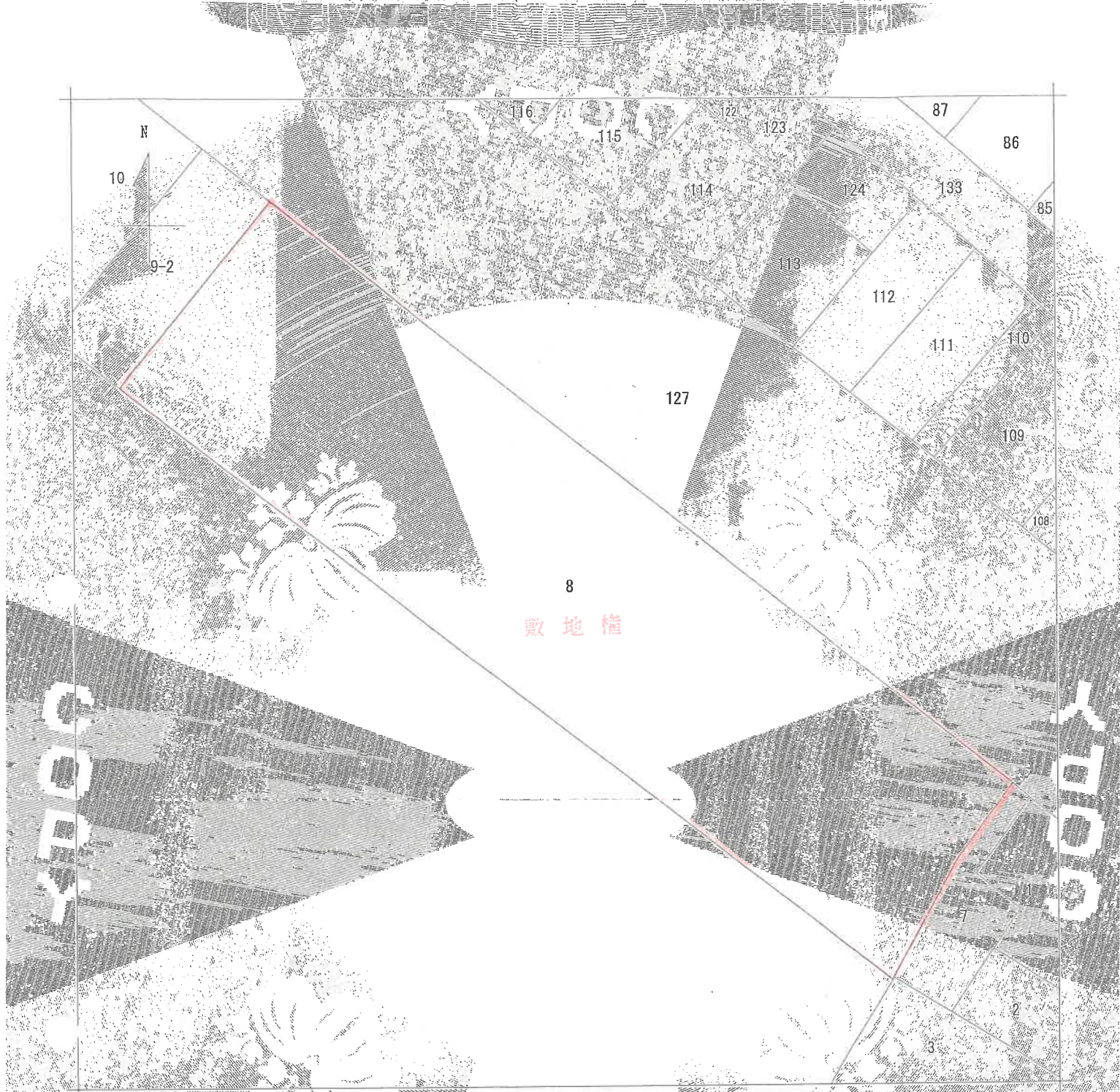
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図写し
- 4 建物配置図
- 5 建物間取図

以 上



札幌市役所『現況図』



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区画見出し
 第4条
 第1項
 第1号
 第1項

部 分	所 在	札幌市中央区宮の森四丁目					地 番	8番
出 尺	1/500	信 度 区 分	番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和52年1月22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。

令和5年11月8日
 札幌法務局

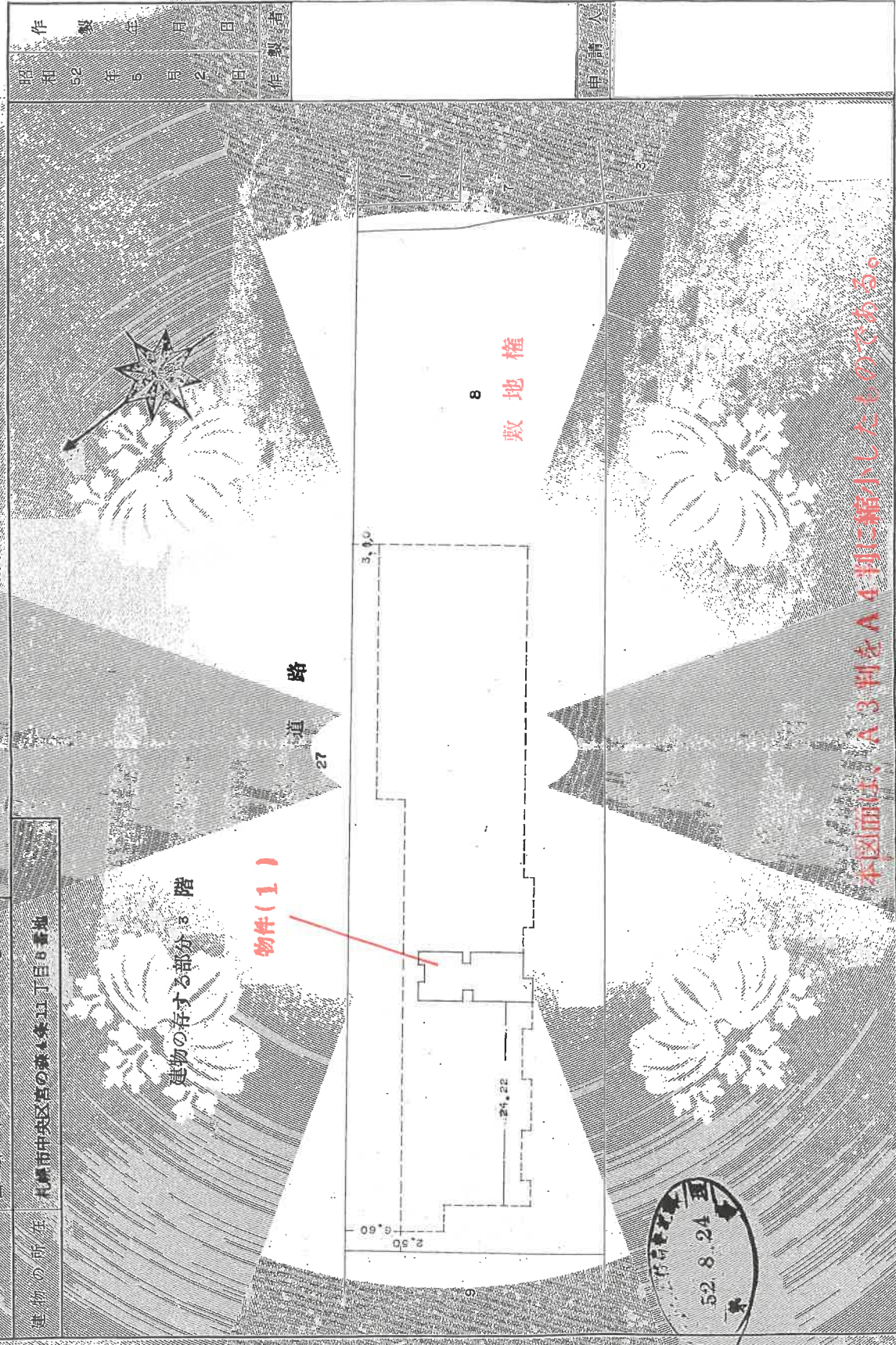
整理番号：H20860-1
 (1/1)

登記官

登記年月日：昭和59年8月24日

これは図面に記録されている図面を証明した書面である
令和5年11月8日 札幌法務局 登記官

番 号	宮の森4条11丁目8番の60
建物の所在	札幌市中央区宮の森4条11丁目8番地



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(札幌土地家屋調査士会用紙)



登記年月日：昭和52年6月24日

令和5年11月8日

札幌法務局

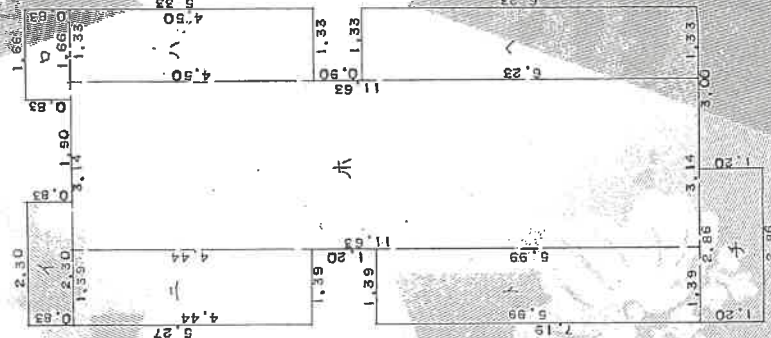
登記官

各階平面図

家屋番号	宮の森4条11丁目8番の60
建物の所在	札幌市中央区宮の森4条11丁目8番地

建物番号	313
種類	層宅
床面積	72.00

専有部分の建物の表示



求積式

2.30 x 0.83 = 1.9050
 1.66 x 0.83 = 1.3778
 1.33 x 4.50 = 5.9850
 1.39 x 4.44 = 6.1716
 3.14 x 11.63 = 36.5182
 1.33 x 6.23 = 8.2859
 1.39 x 5.99 = 8.3261
 2.86 x 1.20 = 3.4320
 72.0056

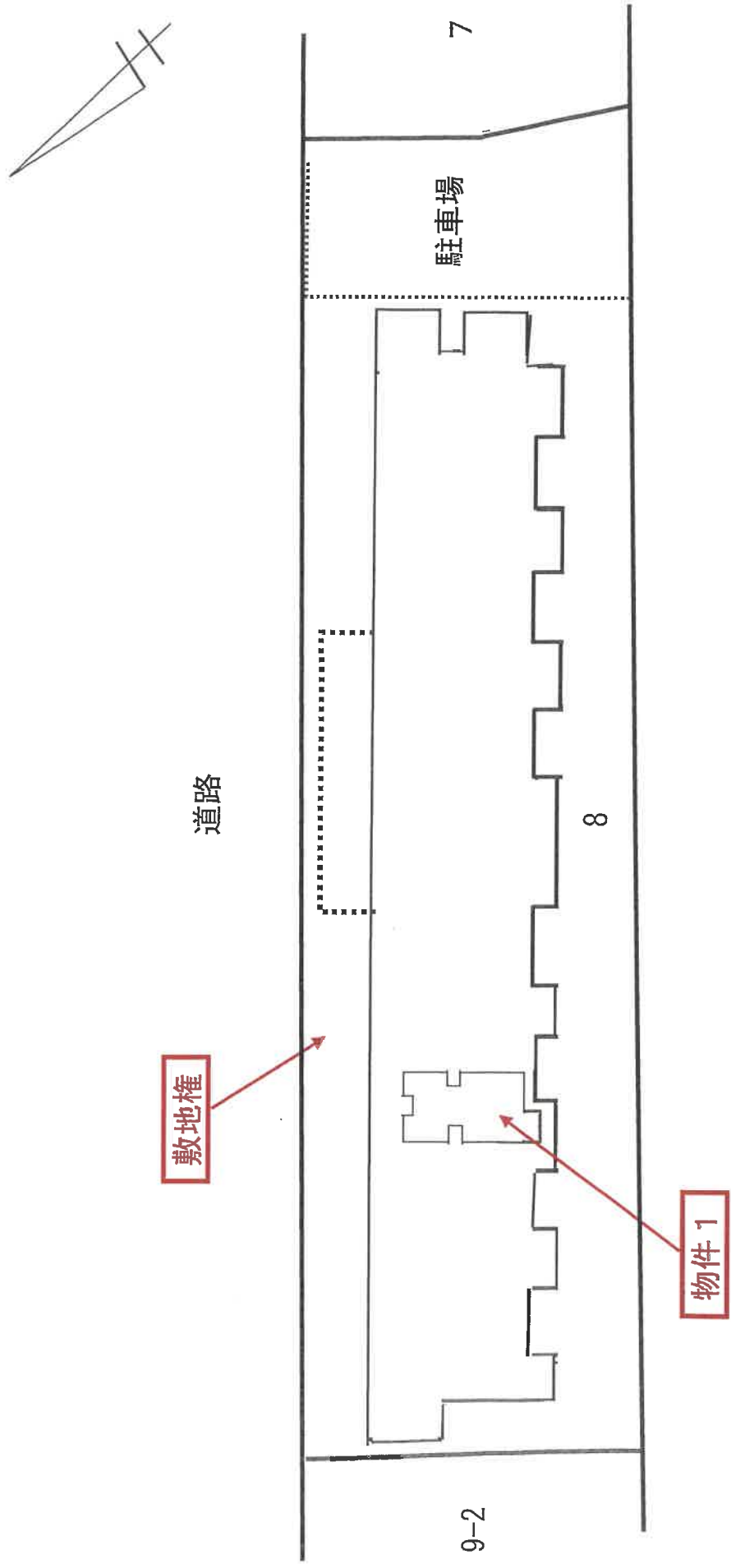
昭和52年6月24日
 作製年月日
 申請人



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

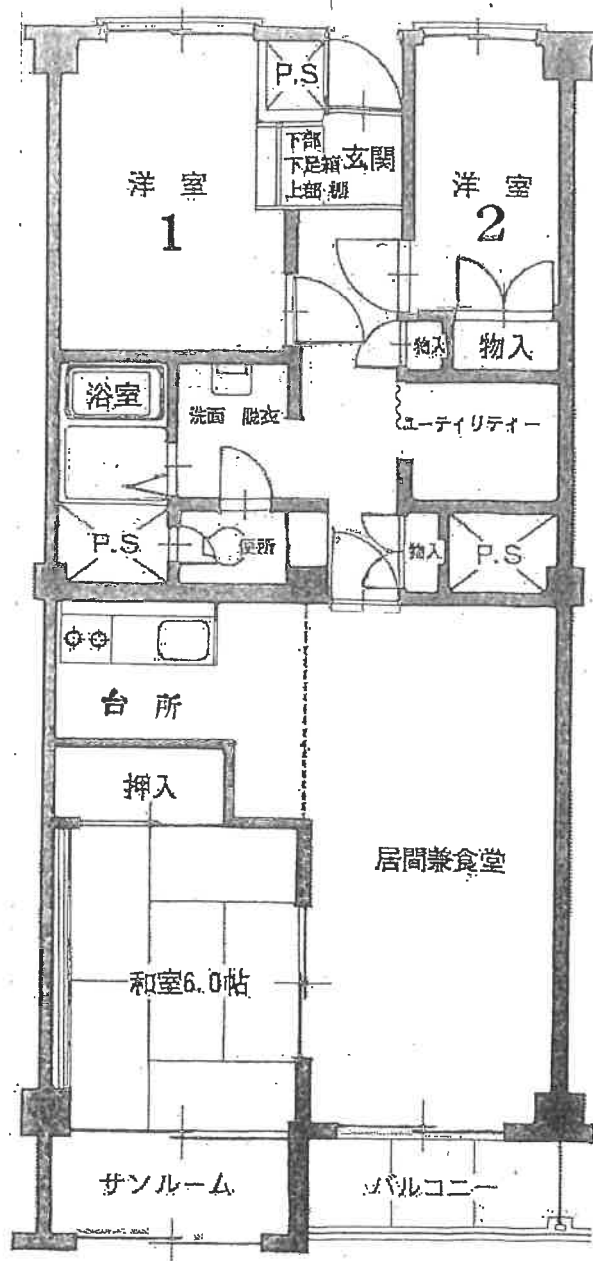
(札幌市地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/100
----	-------



建物配置図

※建物の存する部分 3階



建物間取図