

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月21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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 4月23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 7年 4月21日から 令和 7年 4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 7年 3月21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 札幌市西区琴似一条一丁目 31番地5

建物の名称 メイゾン琴似

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴似一条一丁目 31番5の43

建物の名称 801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 77.04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 札幌市西区琴似一条一丁目31番5

地 目 宅地

地 積 1977.79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172

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1



## 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。

## 物件明細書

令和 7年 1月28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(共有者B)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 札幌市西区琴似一条一丁目 31番地5  
建物の名称 メイゾン琴似

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴似一条一丁目 31番5の43  
建物の名称 801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 77.04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 札幌市西区琴似一条一丁目31番5  
地 目 宅地  
地 積 1977.79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172  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1



令和 6年(ヌ)第 80号  
令和 6年11月19日受理  
令和 7年 1月16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 札幌市西区琴似一条一丁目 31番地5

建物の名称 メイゾン琴似

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 琴似一条一丁目 31番5の43

建物の名称 801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 77.04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 札幌市西区琴似一条一丁目31番5

地 目 宅地

地 積 1977.79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172

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市西区琴似1条1丁目3番2-801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が異なる（ <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"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（B） <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	<input checked="" type="checkbox"/> 調査書（管理費等）のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	札幌市中央区北2条西1丁目1 株式会社東急コミュニティ	
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"> <li>— 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号</li> <li>— 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の権利（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

## 調 査 書 ( 管 理 費 等 )

■ 月々の支払い項目・金額

管理費	10,800円
修繕積立金	18,200円
駐車場料金	10,000円

■ 令和6年10月31日現在

滞納はない

滞納がある

令和4年6月分～令和6年11月分 未払合計金1,138,460円  
(内訳)

管理費	324,000円
修繕積立金	514,460円
駐車場料金	300,000円

不明

■ 駐車場 (全戸分あり 有料)、トランクルーム (全戸分あり 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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、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 本件建物内部の状況は、おおむね経年相当（平成2年3月5日新築）の劣化状況であり、目視の範囲では、特に目立った損傷等は確認されなかった。
- 4 本物件のトランクルームは、地下1階に存在する。

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 (債務者 (所有者))	1 本物件には私一人で住んでいます。 2 暖房機は、現在不具合で使用できません。これ以外は、住んでいて特に不具合を感じることはありません。 3 相続した本物件の利用方法については、現在ACと話し合い中です。身内ですので、ACに対し賃料等の対価は支払っていません。 4 12月中に本件の立入調査に応じることは難しいです。
■ A (債務者 (所有者))	1 本物件には弟のBが住んでいます。私は現在別の場所に住んでいるため、室内の状況は分かりません。 2 本物件の利用等に関しては、相続人間で話し合いが進んでいません。管理費等は、父が亡くなる前から本物件に住み、駐車場も利用しているBが支払うべきだと思います。身内ですのでBが本物件に住むことについて賃料等の対価は受領していません。
■ C (債務者 (所有者))	1 本建物には兄のBが住んでいます。私は現在別の場所に住んでいます。 2 相続した本物件の利用等に関しては、現在話し合い中です。Bが本物件に住むことに関し、身内ですので対価の受領等はありません。
■ 管理会社担当者	1 本物件では、ペットの飼育及び民泊は規約等で禁止されています。 2 滞納している修繕積立金の額は、滞納期間中に同金額の変更がありましたので、合計金額は、裁判所に提出した金額で間違いありません。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(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

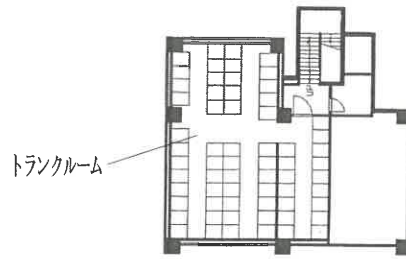
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月20日 (水) 12:30-12:50	物件所在地	不在、事務連絡投函、物件確認、外部概況調査、写真撮影
6年11月21日 (木) : - :	当庁 (F A X)	管理会社あて照会書送付
6年11月25日 (月) 16:50-17:00	当庁 (電話)	Bから聴取
6年11月27日 (水) : - :	当庁 (郵便)	A、Cあて事務連絡送付
6年12月9日 (月) 8:55-9:05	当庁 (電話)	Cから聴取
6年12月10日 (火) 15:20-15:30	当庁 (電話)	Aから聴取
6年12月16日 (月) : - :	当庁 (郵便)	Bあて立入期日通知書送付
6年12月26日 (木) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、B立会
7年1月14日 (火) 13:40-13:50	当庁 (電話)	管理会社担当者から聴取

(特記事項)

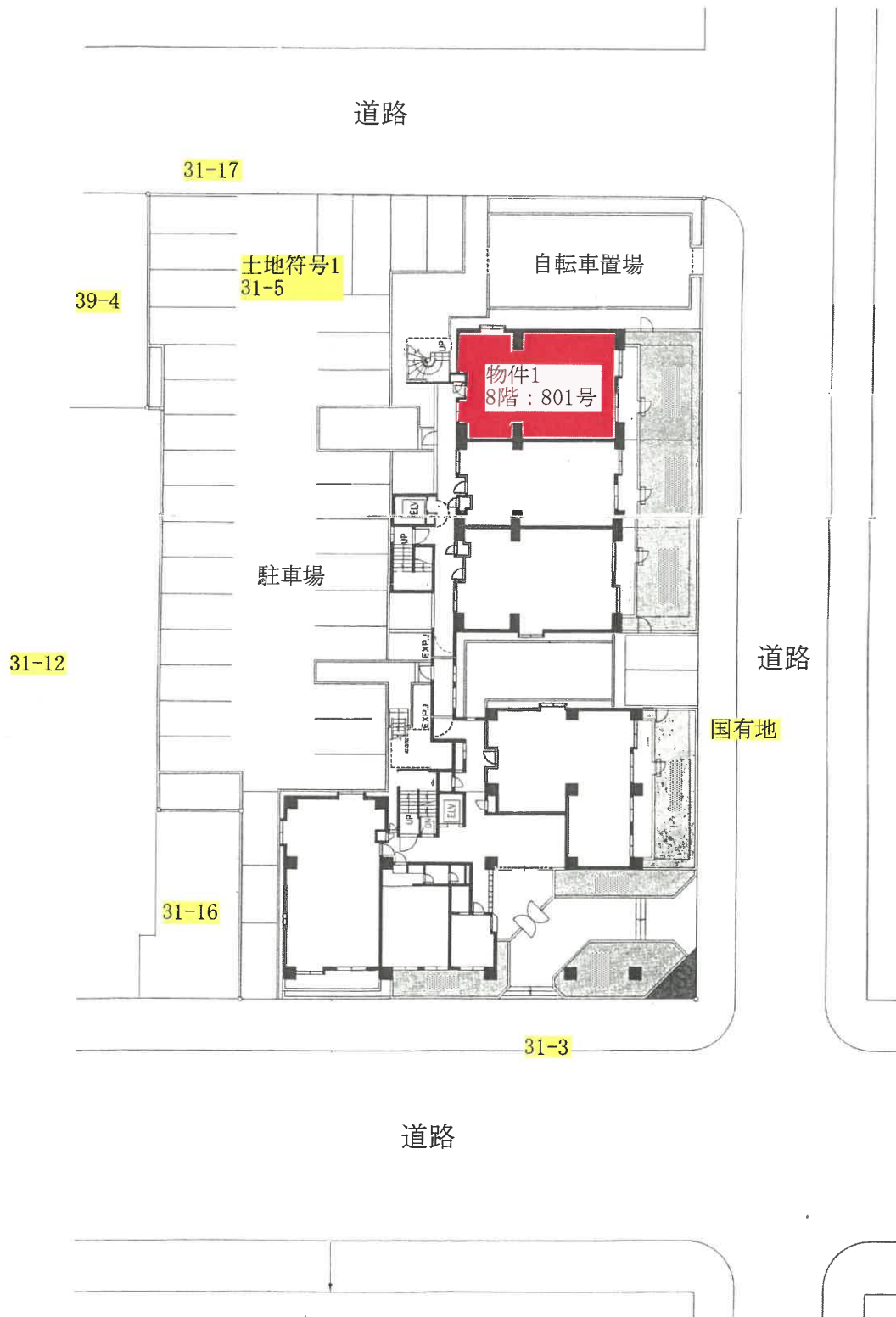
- 令和6年12月26日  
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人Dを同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 　　　　　 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させた。
- 令和 年 月 日  
 休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

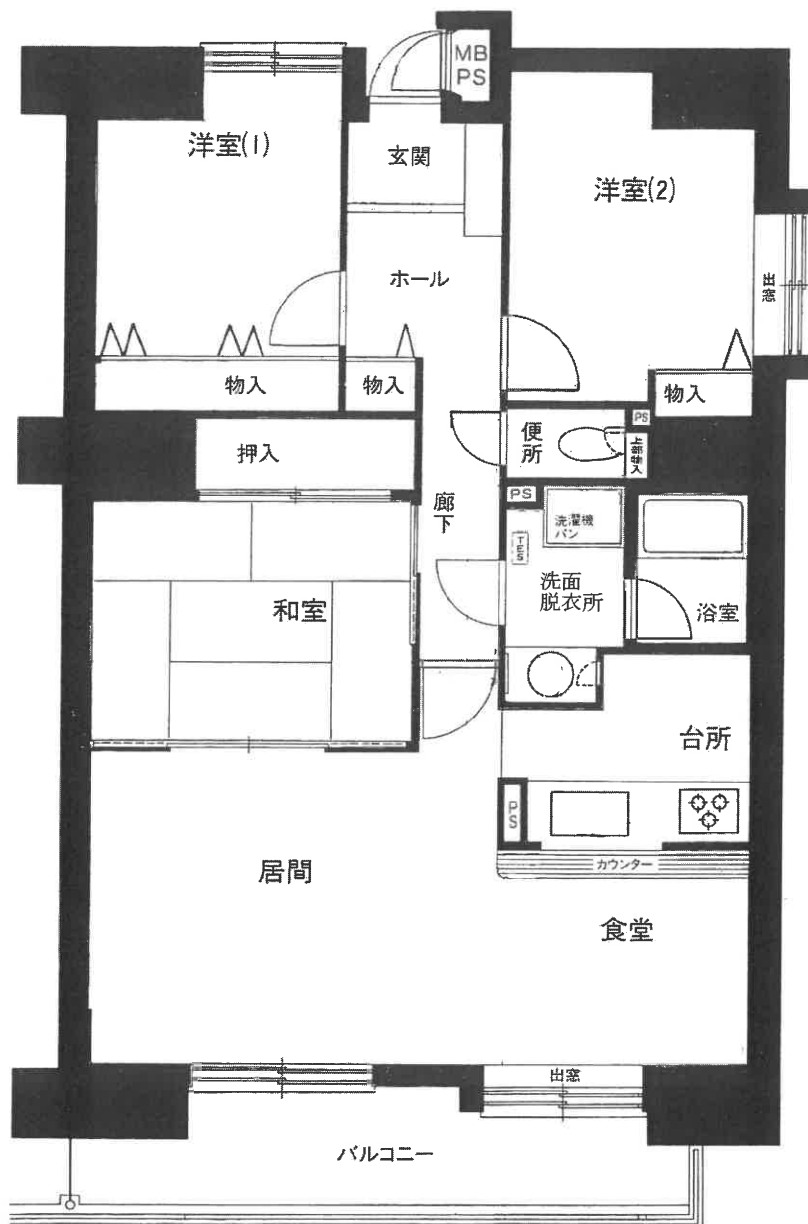
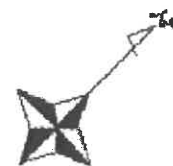
# 土地建物位置関係図



地階平面図



# 間取図





①本物件の外観



②居間・食堂



③台所



④浴室



⑤洋室(1)



⑥トランクルーム



令和6年(又)第 80号  
令和6年12月26日現地調査  
令和7年1月16日評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
坂井 慎一 印

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金20,500,000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>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 札幌市西区琴似一条一丁目 31番地5</p> <p>建物の名称 メイゾン琴似</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 琴似一条一丁目 31番5の43</p> <p>建物の名称 801号</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 8階部分 77.04㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 札幌市西区琴似一条一丁目 31番5</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 1,977.79㎡</p>	<p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 1万分の172</p> <p>共有者A 持分3分の1</p> <p>共有者B 持分3分の1</p> <p>共有者C 持分3分の1</p>	同左
番号	特記事項		
	・特になし。		

## 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	J R 函館本線「琴似」駅南東方順路約 450m。 最寄りバス停留所「J R 琴似駅前」南東方順路約 300m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	周辺地域は桑園発寒通沿いに各種店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域となっている。J R 駅からは近く、生活上の利便性は良好である。	
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 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% 300% 準防火地域 60m高度地区、集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域(地域交流拠点)、景観計画区域、緑保全創出地域(居住系市街地)
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南西側、南東側、北東側の三路線に接する三方路地に位置する。</li> <li>・ 画地内はほぼ平坦で、地盤は周辺土地と同程度と見込まれる。下記接面道、隣接地の宅地面とはほぼ等高で接する。</li> <li>・ 南西側間口約31m、奥行約55mの規模大なるほぼ整形地(西側端部が一部欠けている)である。</li> </ul>	
接面道路の状況	南西側幅員約 20m舗装市道(二十四軒第3横線)、 南東側幅員約 11.54m舗装市道(二十四軒第1号線)、 北東側幅員約 10m舗装市道(琴似1条中通1号線)に夫々接面する。 (建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	本件建物を含むマンション全体及び平面駐車場の敷地となっている。隣地等の周囲の状況は、北西側にマンション、道路を隔てた北東側にマンション、道路を隔てた南東側にポリテクセンター北海道が所在する。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり

次頁に続く

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 対象土地については、現地調査及び土地登記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。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。</li><li>2. 調査によると、過去に対象地において埋蔵文化財が発見された事実はなく、また、文化財保護法で規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定もない。従って、埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。</li></ol>
---------	---



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	メイゾン琴似
建物の用途	居宅用マンション 総戸数63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2年3月5日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14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 有(9人乗2基) 駐車場 敷地内に設置(36台分、空き有り)～有料 トランクルーム 全戸分有～無料 駐輪場 有～無料(別途ステッカー代必要)
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：無 名称：メイゾン琴似管理組合 法人格：無 管理方式：委託 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：管理組合と管理会社との間で管理委託契約を締結 管理人室 有 (日勤 月～金：8時～16時)
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目視による調査の範囲においては、アスベスト建材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ため、詳細については別途専門家による調査を要する。</li> <li>・市役所担当課によると、当該マンションの建築確認・完了検査は何れも行われているとのことである。</li> <li>・修繕積立金総額 96,988,719円 (令和6年3月31現在)</li> <li>・修繕計画予定 有(詳細は未定)</li> </ul>

(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(801) 主要開口部の方位：南東向き																
床 面 積	77.04㎡(登記面積)																
間 取 り	3LDK バルコニー：有 (南東側：計約10.05㎡～パンフレット記載による)																
仕 様	天 井：クロス貼等 床：カーペット、畳等 内 壁：クロス貼等 設 備：ユニットバス等 その他：－																
保守管理の状態	普通																
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>月額 10,800 円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>月額 18,200 円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>月額 10,000 円</td> </tr> <tr> <td>滞納額</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td></td> <td>838,460 円(管理費・修繕積立金合計)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>300,000 円(駐車場使用料)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計 1,138,460 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(令和6年10月31日現在)</td> </tr> </table>	管理費	月額 10,800 円	修繕積立金	月額 18,200 円	駐車場使用料	月額 10,000 円	滞納額	有		838,460 円(管理費・修繕積立金合計)		300,000 円(駐車場使用料)		合計 1,138,460 円		(令和6年10月31日現在)
管理費	月額 10,800 円																
修繕積立金	月額 18,200 円																
駐車場使用料	月額 10,000 円																
滞納額	有																
	838,460 円(管理費・修繕積立金合計)																
	300,000 円(駐車場使用料)																
	合計 1,138,460 円																
	(令和6年10月31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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地階に全戸分のトランクルームが存する。</li> <li>・給湯・暖房はガスボイラーによるとのことである。</li> <li>・設備関係の動作確認はできなかった。</li> <li>・暖房機は、現在不具合で使用できないとのことである。</li> <li>・本件建物内部の状況は、概ね経年相当の劣化状態である。</li> <li>・本件マンションは規約等でペット不可、民泊の使用は禁止とのことである。</li> </ul> <p style="text-align: right;">(詳細は現況調査報告書参照)</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
330,000	77.04	0.27	6,864,000

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、上記の通り査定した。

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した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定額法} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ (\text{残存耐用年数}15\text{年}/\text{通算耐用年数}50\text{年}) \times (1 - 0.10) & = & 0.27 \end{array}$$

#### (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。

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
300,000	1.05	1,977.79	0.9	172/10,000	9,644,000

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、上記の通り査定した。

イ 個別格差：三方路地+10、規模-5、形状±0、合計+5

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
6,864,000	9,644,000	1.1	18,159,000

ウ 個別格差：階層・位置+1.0

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
330,000	1.10	77.04	27,966,000

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・位置+1.0

#### 4 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。

本件においては市場性を反映した規範性の高い実証的価格としての比準価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、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	18,159,000	—	18,159,000
② 比準価格	27,966,000	—	27,966,000
③ 調整後の価格	26,985,000		

イ 占有減価修正：特になし

##### (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
26,985,000	1.0	0.8	0.95	—	20,500,000

イ 市場性修正：市場性を考慮し調整後の価格を査定したため、1.0と判断した。

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0.8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本に、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

地価調査（札幌西5-2）

所 在：札幌市西区琴似1条1丁目21番2  
「琴似1条1-6-12」

価 格：380,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR函館本線「琴似」駅南東方順路距離約250mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側22m道道

用途指定等：市街化区域、商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地域の概要：中高層店舗ビル、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

固定資産税評価額（令和6年度）

土地（符号1）	313,875,200円
建物	6,311,900円
建物（規約共用部分合計）	141,700円
建物（規約共用部分－未登記合計）	4,400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

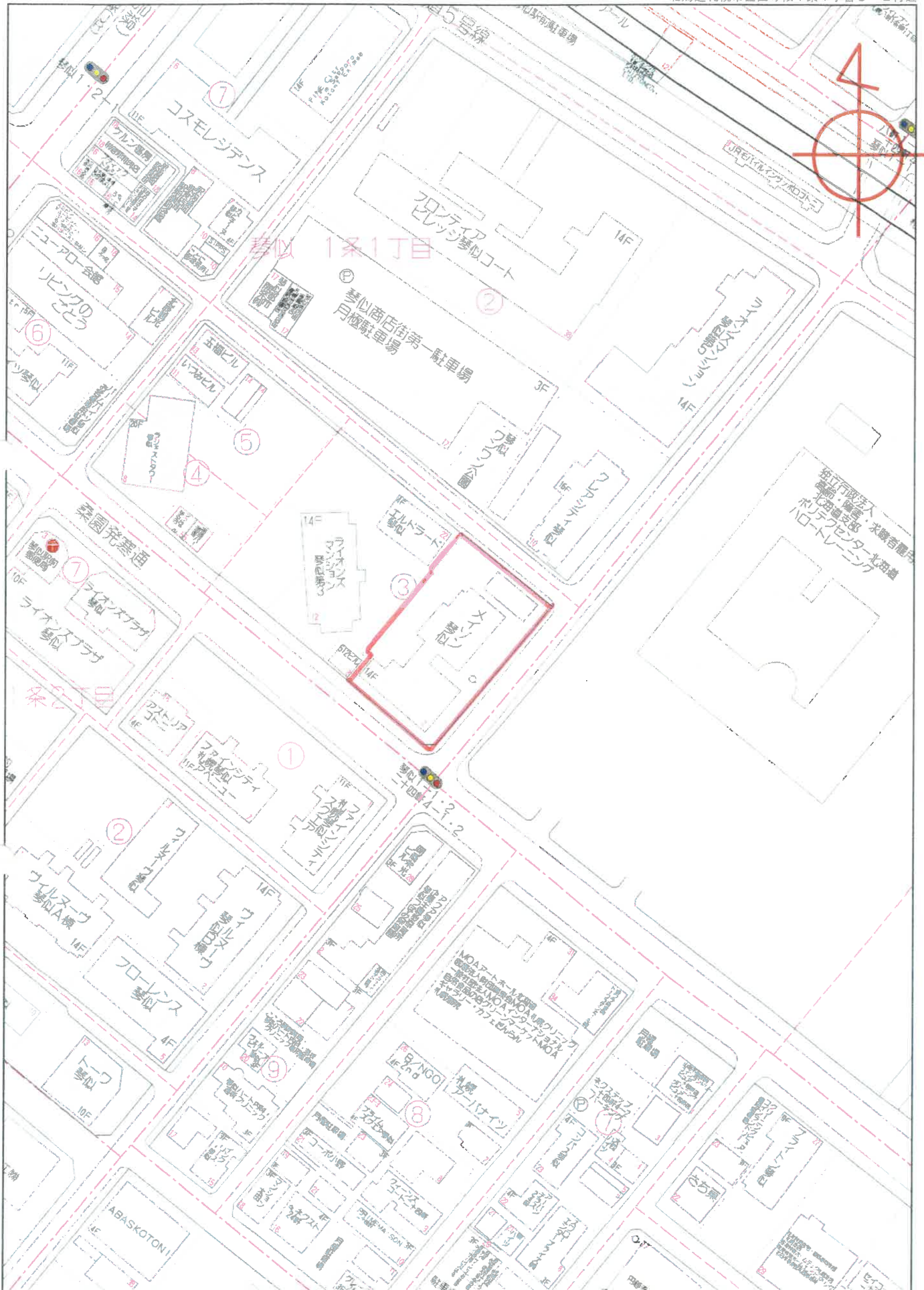
- 1 位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



# 住宅地図(写)

北海道札幌市西区琴似1条1丁目3-2付近



60 m

1:1500

Copyright © 2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製  
坂井不動産鑑定事務所有限公司  
Z23H00410-20250114162751

©2024 ZENRIN Co., LTD. (Z24AB 第 583 号)





(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 琴似一条三丁目  
B 二十四軒四丁目

請求部	所在	札幌市西区琴似一条一丁目		地番	31番5				
出力尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和3年		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。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和6年10月22日

札幌法務局

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成2年4月20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理)

令和6年10月22日

札幌法務局

登記官

# 500673 建物図面

メイズン琴似

札幌市西区琴似1条1丁目31番地5

琴似1条1丁目31-5-43

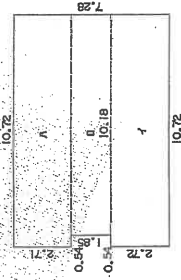
住戸番号 801号

建物の番号

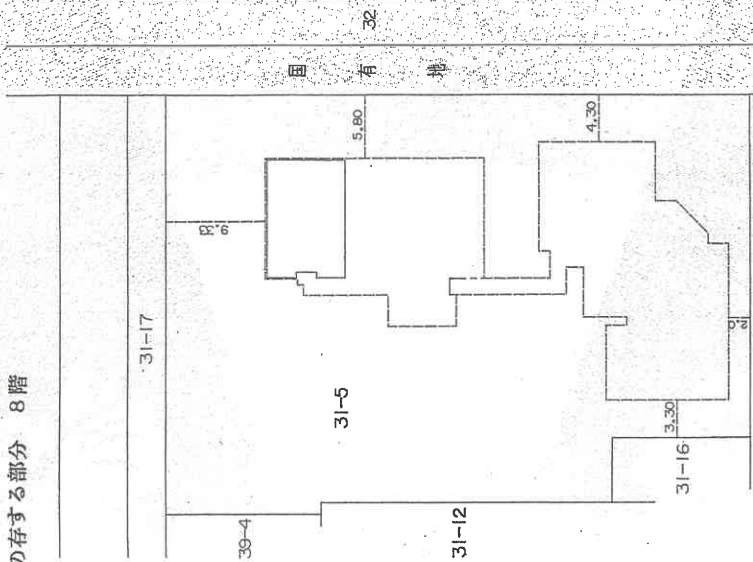
建物の所在

専有部分の家屋番号

建物の存する部分 8階



- イ 10.72 x 2.72 = 29.1584
- ロ 10.18 x 1.85 = 18.8330
- ハ 10.72 x 2.71 = 29.0512
- ニ 77.0426



作製者

(昭和42年 3月27日作製)

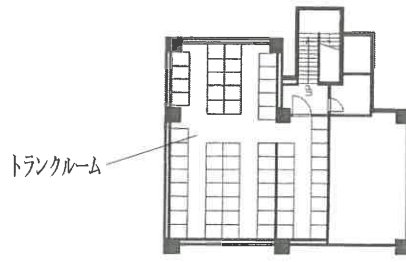
縮尺 1/250

申請人

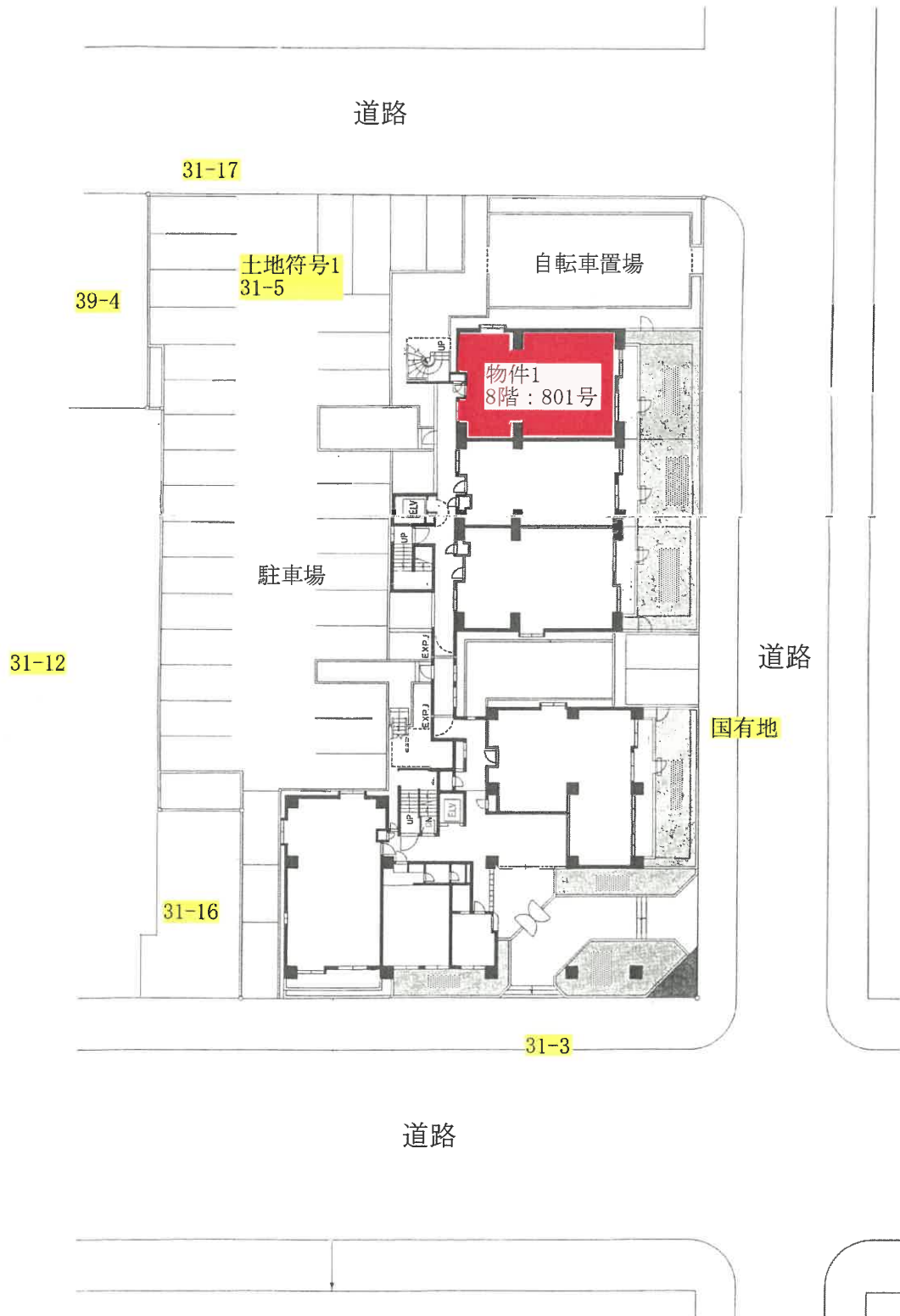
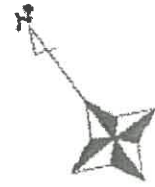
(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



地階平面図



# 間取図

