

## 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 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 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 札幌市西区山の手一条二丁目 57番地

建物の名称 エクセルシオール山の手通1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山の手一条二丁目 57番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 132.45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 札幌市西区山の手一条二丁目57番

地 目 宅地

地 積 1275.32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 21万7723分の1万3913



## 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 7年 2月21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  
なし

### 《 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登載されています。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市西区山の手一条二丁目 57番地

建物の名称 エクセルシオール山の手通1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山の手一条二丁目 57番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 132.45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 札幌市西区山の手一条二丁目57番

地 目 宅地

地 積 1275.32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 21万7723分の1万3913



令和 6年(ケ)第 121号  
令和 6年12月25日受理  
令和 7年 2月13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 札幌市西区山の手一条二丁目 57番地

建物の名称 エクセルシオール山の手通1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山の手一条二丁目 57番の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 132.45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 札幌市西区山の手一条二丁目57番

地 目 宅地

地 積 1275.32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 21万7723分の1万3913





不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	札幌市西区山の手1条2丁目3番1-402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"> <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 <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 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px dashed black;"> 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円 </td> <td style="width: 50%;"> 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 円  <input type="checkbox"/> 不明 </td> </tr> </table>		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 円 <input type="checkbox"/> 不明		
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 円 <input type="checkbox"/> 不明					
管理会社等	札幌市西区琴似1条3丁目3-22ことにセンタービル7階 日本ハウズイング株式会社札幌西支店					
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						
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;"> 地方裁判所  保管開始日 </td> <td style="width: 20%; text-align: center;"> 支部  平成 年 月 日 </td> <td style="width: 20%; text-align: center;"> 平成 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>			地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年 月 日	平成 年（ ）第 号
	地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年 月 日	平成 年（ ）第 号			
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	18,200円
修繕積立金	27,800円
ペット飼育金	1,000円
町内会費	200円

■ 令和7年1月10日現在

■ 滞納はない

滞納がある

令和 年 月分～令和 年 月分 未払合計金 円

不明

■ 駐車場 (順番待ち 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、建物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、以前飼っていた小型犬の尿による床の一部の若干の傷み、床や内壁などの若干の傷・凹みなどを除き、おおむね経年相当（平成15年新築）の劣化状況であった。
- 4 本物件のトランクルームは、1階に存在する。
- 5 駐車場は、屋根付機械式（二段）駐車場・屋外駐車場となっている。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本建物には家族で住んでいます。 2 住んでいて特に不具合を感じることはありません。ただ、築年数が古いので全体的に劣化はしています。 3 床の一部に、以前飼っていた小型犬の尿による傷みがあります。現在ペットは飼っていませんが、ペット飼育金は、毎月支払っています。 4 私は駐車場を使用していません。
■ 管理会社担当者	1 本物件でペットの飼育は、規約等に準じていただければ可能です。 2 本物件の駐車場は機械式などのため、車の大きさ等によっては駐車ができないこともあります。 <p style="text-align: right;">以上</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12月26日（木） 14：00－14：20	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
7年1月10日（金） ： ー ：	当庁（FAX）	管理会社あて照会書送付
7年2月4日（火） 9：15－9：25	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取
7年2月4日（火） 10：50－11：30	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、A立会
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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 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。
- 

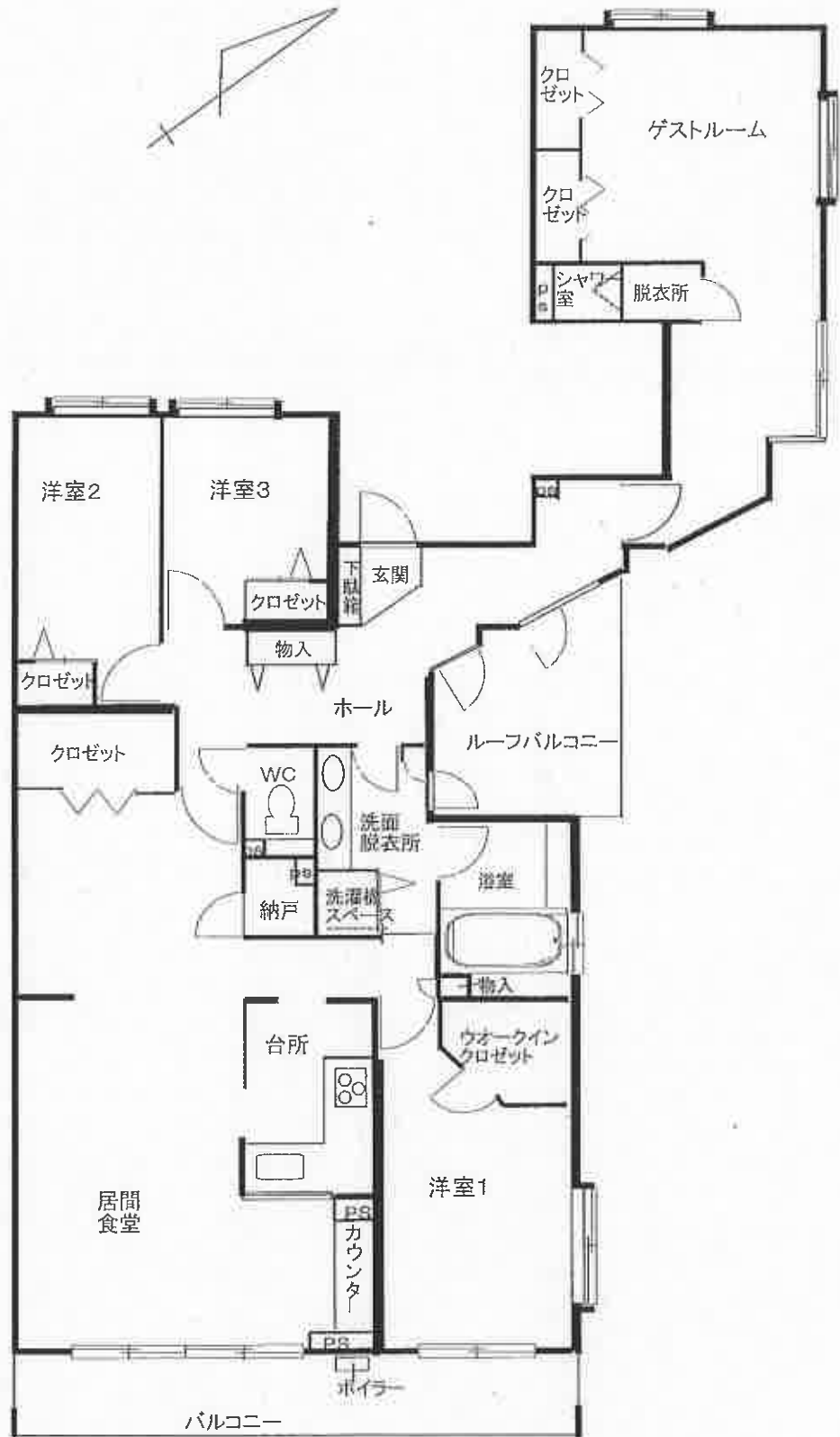
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第121号 土地建物位置関係図  
(概況図)



1  
S = 400

令和6年(ケ)第121号 建物間取図



1  
S = ———  
100

①本物件の外観



②居間・食堂





③洋室1



④ゲストルーム



⑤台所



⑥浴室



⑦トランクルーム



⑧機械式駐車場



令和6年(ケ) 第121号  
令和7年 2月 4日 現地調査  
令和7年 2月 13日 評価

札幌地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
石川 雅啓 印

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金27,720,000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 札幌市西区山の手1条2丁目57番地</p> <p>建物の名称 エクセルシオール山の手通1番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 山の手1条2丁目57番の402</p> <p>建物の名称 402</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 4階部分 132.45㎡</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 札幌市西区山の手1条2丁目57番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1275.32㎡</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 21万7723分の1万3913</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	札幌市営地下鉄東西線「二十四軒」駅の南西方・道路距離約1000m。 バス「山の手1条通」停留所の南東方・道路距離約330m。	
付近の状況	戸建住宅、マンション、共同住宅等が見受けられる住宅地域	
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	都市計画区域内・市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 27m高度地区、景観計画区域、日影規制区域、居住系市街地、
画地条件	長方形の角地の画地（隅切りあり）で地勢は平たんである。	
接面道路の状況	北東側幅員約8m：（札幌市道・建築基準法42条1項1号） 南東側幅員約6m：（札幌市道・建築基準法42条1項1号） 北西側幅員約6m：※（指定道路・建築基準法42条1項5号） ※指定番号：第5791号、昭和52年12月16日	
土地の利用状況等	○土地上に本件マンション「エクセルシオール山の手通1番館」が存立する。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	都市ガス	あり
特記事項	※土地については、現地調査による調査の結果、土壌汚染対策法等に規定する汚染の可能性は確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ※埋蔵文化財包蔵地に該当しない（北の遺跡案内にて確認）。	

2 建物の概況  
 (1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセルシオール山の手通壱番館
建物の用途	居住用 販売戸数 22 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15年9月 <b>24</b> 日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約39年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋上：アスファルト防水(3層)シルバーコート仕上 外壁：コンクリート打放しの上磁器タイル貼 バルコニー：床 コンクリート金ゴテ押え、ウレタン塗布防水
設備等	共用部分：屋根付2段式機械駐車場・屋外駐車場等(順番待ち)、エレベータ6人乗2基、集合郵便受け、共同視聴用アンテナ、エントランスホール他に防犯カメラ、インターネット設備等ほか
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有 管理組合名称：エクセルシオール山の手通壱番館管理組合 管理組合法人格：無し 管理方式：委託 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、月曜日、火曜日、木曜日、金曜日の午前8時30分から12時までの午前中通い
管理の状況	普通
特記事項	確認済証番号：第ERI03016400号(平成15年9月19日) (計画変更前：第ERI02013186号(平成14年11月6日)) 検査済証番号：第ERI03016400号(平成15年10月1日) ●2019年に屋上・外壁工事を実施した模様である。 ●今後の改修工事は2032年4月頃、内容は未定である。 ●自転車置場あり：初回利用ステッカーの発行があるが、詳細は不明。 ●マンションの駐車場に関しては、順番待ち。 ●建物の駐車場に未登記の受水槽・物置が存する。利用状況から判断して単独の経済価値は存しなく、建物価格に含めて評価を行う。



(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
建物の名称	402 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	132.45㎡（登記面積）
間 取 り	4LDK（現在）
仕 様	天 井：ビニールクロス貼他 床：フローリング貼他 内 壁：ビニールクロス貼他 設 備 換気：浴室、WC、UTは換気ファンによる同時換気 テレビ：居間、各洋室にテレビ用端子設置 防犯：ドアインターホン他
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 18,200円（月額）：滞納額0円 修繕積立金： 27,800円（月額）：滞納額0円 ペット飼育金： 1,000円（月額）：滞納額0円 町内会費： 200円（月額）：滞納額0円 滞 納 額 合 計：0円 ※令和7年1月10日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	※本件建物は、建物所有者が居住用として利用している。 （詳細は現況調査報告書確認）
特 記 事 項	○修繕積立金合計：29,821,929円 （令和6年11月30日現在） ○パンフレットでは5LDKであるが、購入時点で 4LDKにプラン変更済。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	132.45	0.58	20,740,000

ア 再調達原価：同一類型のマンションの建物より再調達原価を算出した。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率： $39/60 \times (1 - 0.1) \approx 0.58$

(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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	1.05	1275.32	—	13913/217723	16,250,000

ア 標準画地価格：参考価格資料の公示地・基準地等との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上標準価格を査定した。

イ 個別格差：角地 (+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、建付減価は無いと判断した。

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 (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
20,740,000	16,250,000	1.0	36,990,000

ウ 個別格差：なし

## 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
300,000	1.0	132.45	39,730,000

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：なし

## 3 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
2,220,000	1.00	9%	—	24,660,000

ア 総 収 益：周辺地域の標準的賃料を採用した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃料として査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の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査定した。

エ その他補正：特になし。

#### 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。本件においては実際の取引価格が市場性を反映した説得力のある合理的な価格と判断し、比準価格を中心に算出し、各価格の特性を吟味し、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	36,990,000	1.0	36,990,000
② 比準価格	39,730,000	1.0	39,730,000
③ 収益価格	24,660,000		24,660,000
④ 調整後の価格	38,500,000		

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× エーオ
38,500,000	0.9	0.8	—	—	27,720,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場を考慮した。

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た。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし。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-26)

所 在：札幌市西区山の手1条3丁目26番

「山の手1条3-4-12」

価 格：189,000円/m<sup>2</sup>

位 置：札幌市営地下鉄東西線「琴似」駅1.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：211 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス、下水

接 面 街 路：南西8m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：一般住宅の中にマンションが介在する住宅地域

固定資産税評価額(令和6年度)

土地 146,406,700円(土地全体)

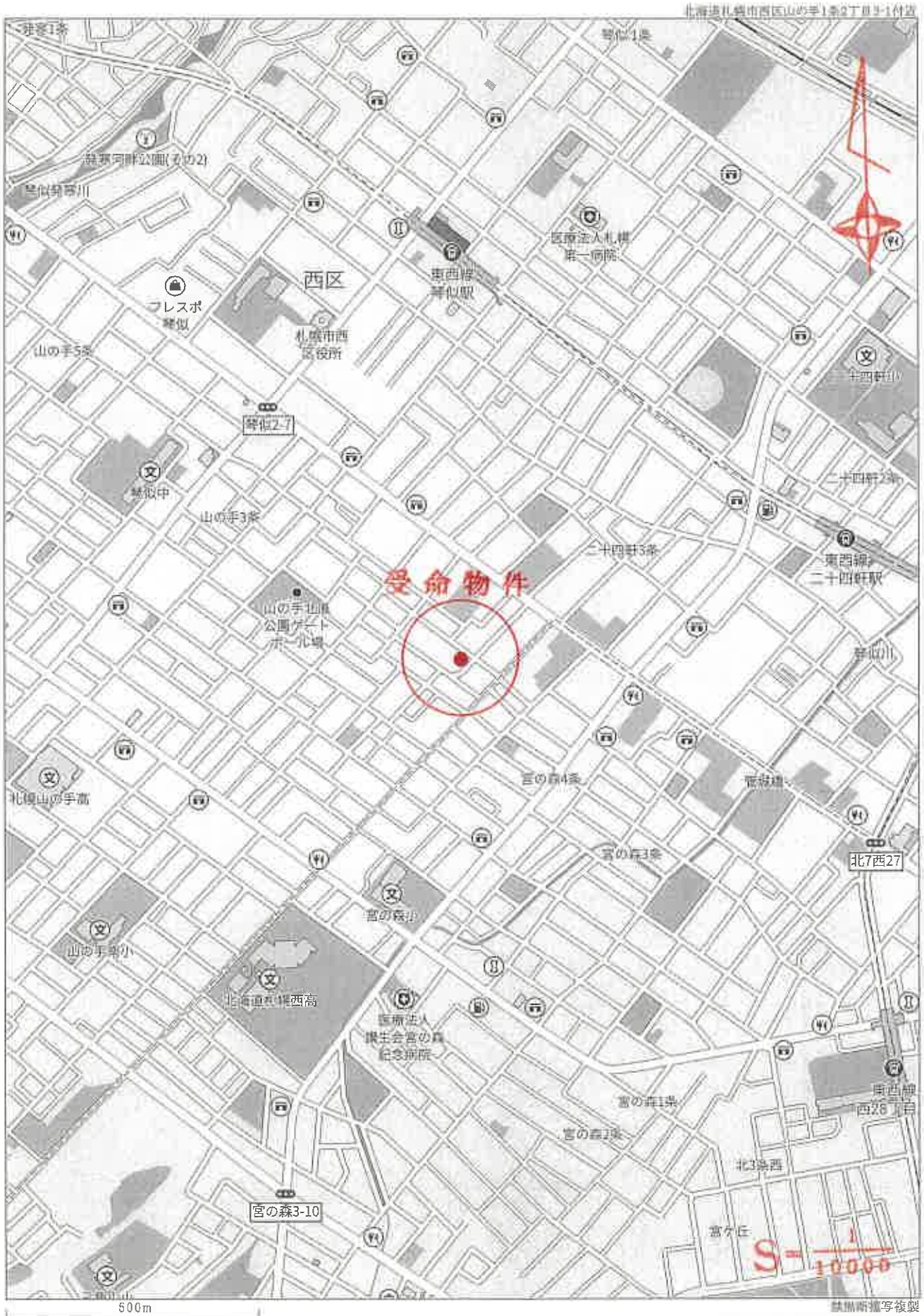
建物 12,199,700円(規約共用部分も含む)

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 各階平面図(建物図面)
- 4 土地建物位置関係図(概略図)
- 5 建物間取図

以上

# 位置図



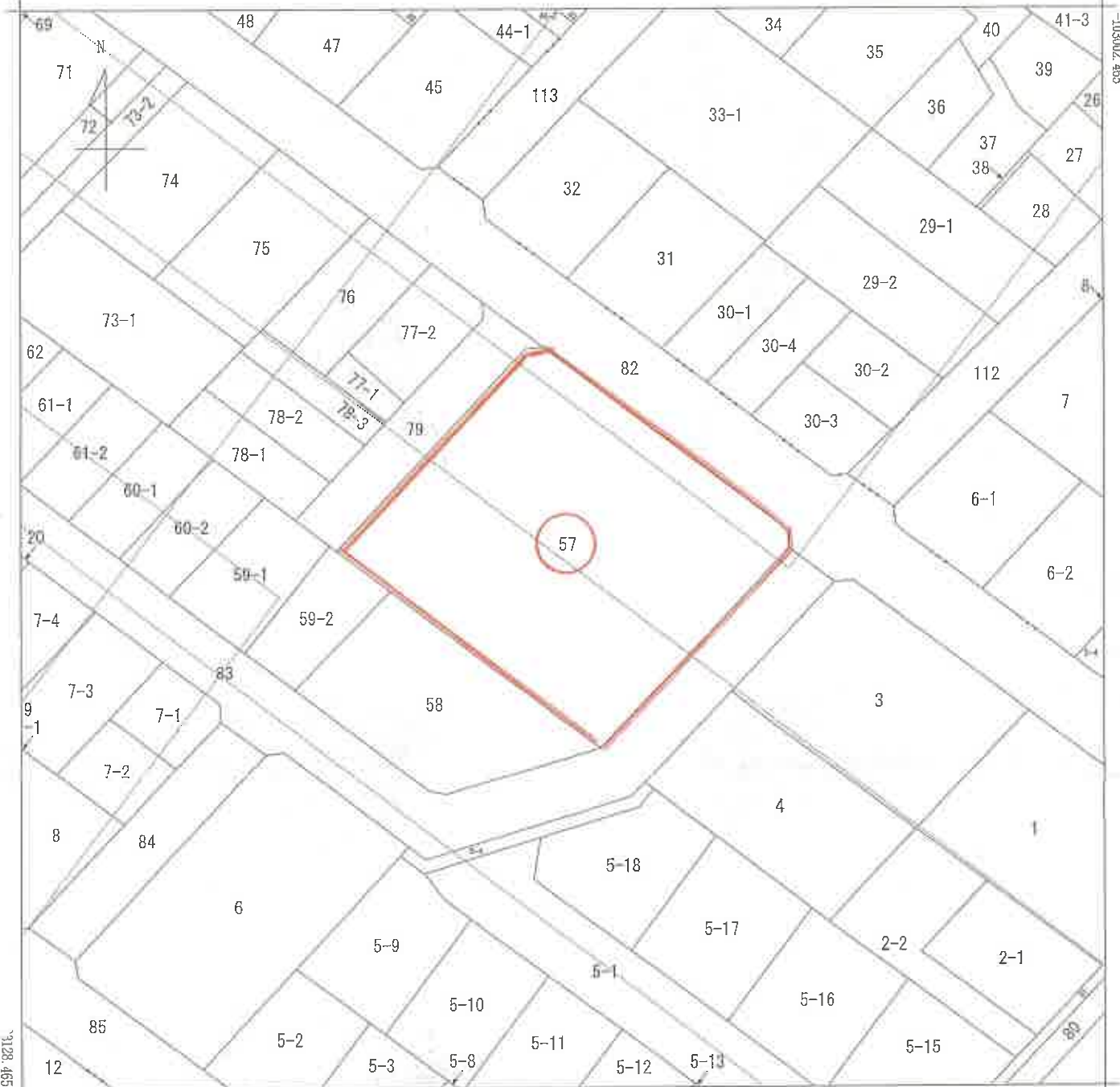


法務局備付図面写し

(座標値種別：図上測定)

-76968.185

-103002.465



-77093.185

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

A 山の手一条  
1丁目  
B 山の手一条  
3丁目

山の手一条  
2丁目

請求部	所在	札幌市西区山の手一条二丁目			地番	57番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年12月10日			備付年月日(原図)	平成9年6月2日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

本図面はA4判に縮小したものである

令和6年11月21日  
札幌法務局西出張所  
登記官

11

地図整理番号：M05640  
(1/1)

登記年月日：平成15年9月30日

# 各階平面図

## 560823

# 建物図面

2-1

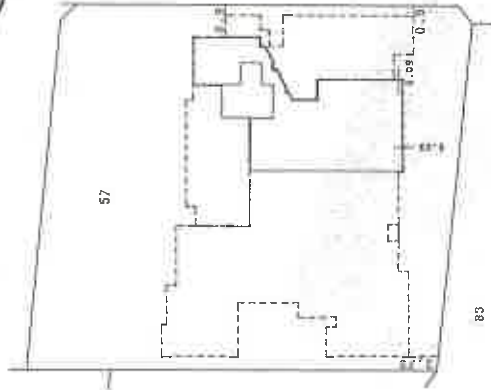
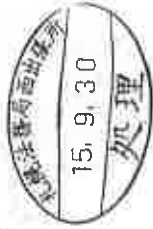
建物の番号  
エクセルオール  
山の不動産販売

建物の所在  
札幌市西区山の手1条2丁目57番地

専有部分の  
家屋番号  
山の手1条2丁目57番の402

住戸番号  
402

区分した建物



建物の存する部分 4階

製作者

縮尺 1/250

申請者

縮尺 1/500

(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6年11月21日 札幌法務局西出張所 登記官

登記官

12

本図面はA4判に縮小したものである

法務局備付図面等



登記年月日：平成15年9月30日

令和6年11月21日  
札幌法務局西出張所

登記官

13

法務局備付図面写し

560824

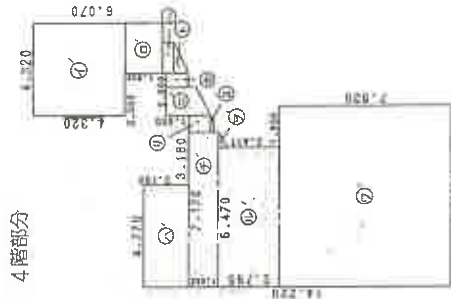
各階平面図

建物図面

2-2

建物の番号	エタセルナール 山の字海番町東
建物の所在	札幌市西区山の手1条2丁目57番地
専有部分の家屋番号	山の手1条2丁目57番の402
住戸番号	402

4階部分



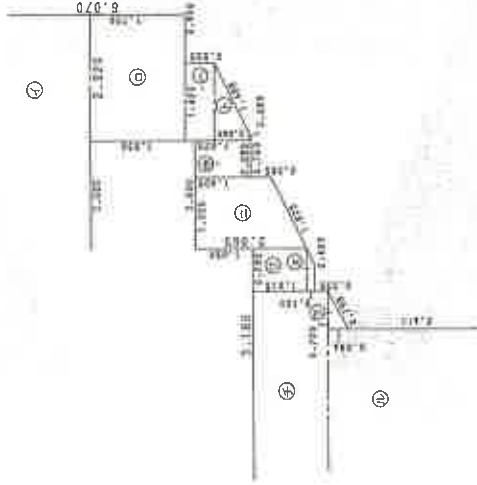
採算率

㊦	4.320 x 4.320	=	18.662400
㊧	2.470 x 1.750	=	4.060000
㊨	4.770 x 2.100	=	10.017000
㊩	1.405 + 2.065) x 1.320 / 2	=	2.2902000
㊪	0.680 x 1.020	=	0.693600
㊫	1.420 x 0.555	=	0.759700
㊬	0.089) x 0.555 / 2	=	0.5017425
㊭	7.170 x 1.405	=	10.073850
㊮	0.760 x 1.405	=	0.797700
㊯	0.780 + 0.489) x 0.155 / 2	=	0.0967975
㊰	6.470 x 2.795	=	18.083650
㊱	0.700 x 0.714 / 2	=	0.1944000
㊲	8.370 x 7.920	=	66.290400
	計		132.4554400

採算率 132.45%

区分した建物

拡大図1/100



製作者

縮尺 1/250

申請者  
(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

本図面はA4判に縮小したものである

令和6年(ケ)第121号 土地建物位置関係図  
(概況図)

