

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 25 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 7 年 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 22 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 7 年 5 月 28 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 7 年 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000 8,000		2,000	56,193	13,120

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13 番地 4

建物の名称 ネオアージュ円山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北五条西二十七丁目 13 番 4 の 301

建物の名称 301 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 34.83 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 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13 番 4

地 目 宅地

地 積 493.09 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 12 万 1685 分の 4054



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

物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 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、B I T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 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13 番地 4

建物の名称 ネオアージュ円山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北五条西二十七丁目 13 番 4 の 301

建物の名称 301 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 34.83 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 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13 番 4

地 目 宅地

地 積 493.09 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 12 万 1685 分の 4054



令和 6年(ケ)第 117号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 1月31日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武 田 一 臣

(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 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13 番地 4

建物の名称 ネオアージュ円山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北五条西二十七丁目 13 番 4 の 301

建物の名称 301 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 34.83 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 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13 番 4

地 目 宅地

地 積 493.09 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 12 万 1685 分の 4054



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市中央区北5条西27丁目3番12-301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事務所(空き家)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 管理費 12,800円 修繕積立金 9,852円 水道料 (従量制)円	令和7年1月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成24年3月分～ 令和7年1月分 計3,806,992円 ☐ 不明
管理会社等	札幌市中央区北7条西1丁目1番地5 丸増ビルN.O.18 11階 ハウズイング合人社北海道株式会社	
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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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

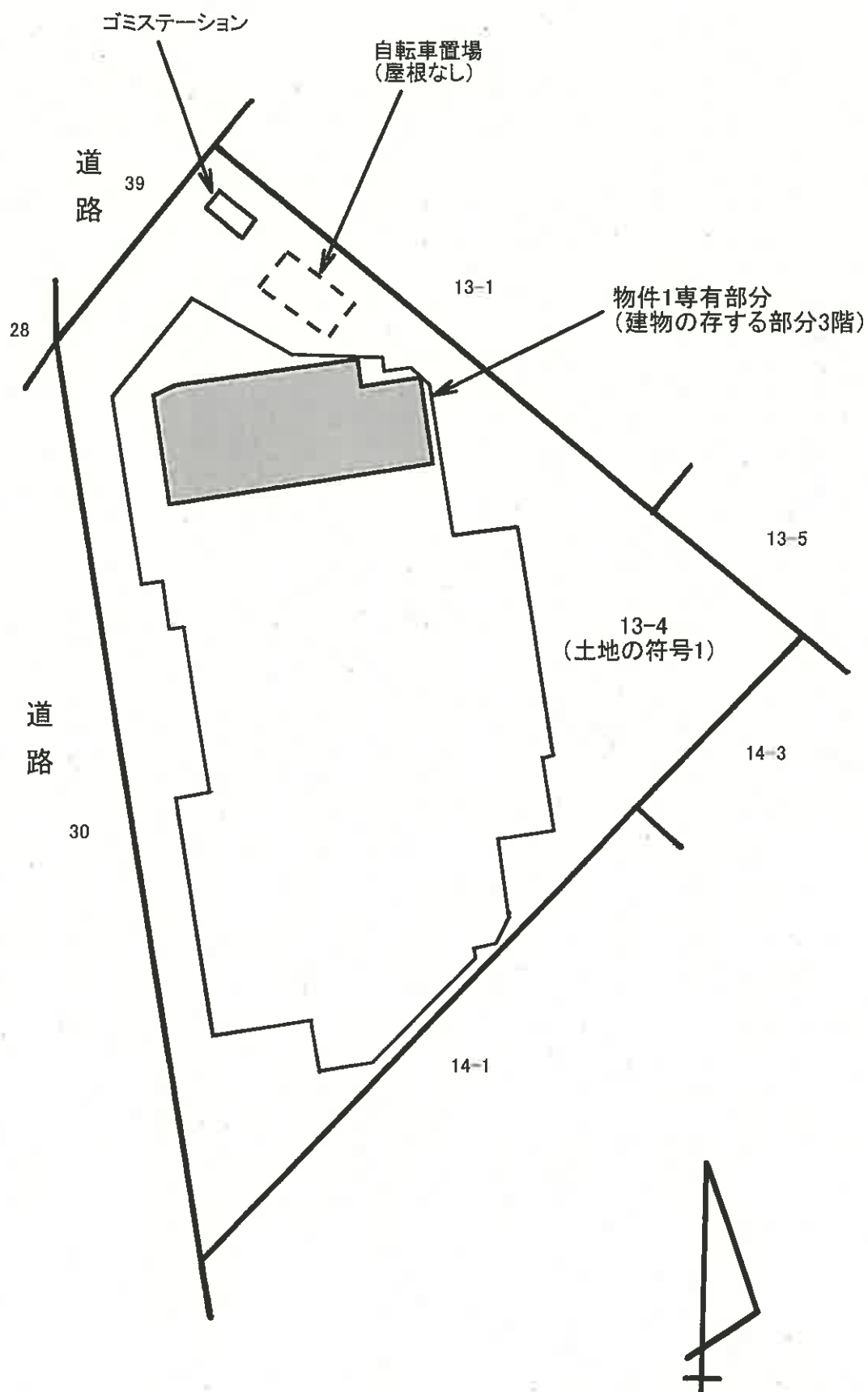
そ の 他 の 事 項

- 物件1について
 - 1 駐車場なし、トランクルームなし
 - 2 室内のクロスはタバコの汚れが目立つ。
- 物件所有者代表者代表取締役Aからの書面照会の回答はなかった。
- 占有者の認定についての物件内の状況及び関係者の陳述の要旨
 - 1 玄関ドアに演歌歌手のポスターが貼ってある。
 - 2 本件物件の玄関の表札は物件所有者とは相違する「ゴットグループ札幌支社」となっている。
 - 3 本件物件の共同郵便受けの表札は物件所有者会社名（蘭典堂製薬工業株式会社）に「北海道支社」と追加された表示があり、併せて「ゴットグループ札幌支社」の表示がある。
 - 4 室内に、2021年1月付「ゴットグループ札幌支社」宛の「電気ご使用量のお知らせ」が存在したが、現在（令和7年1月）の電気供給契約者は物件所有者である。
 - 5 目的物件の管理人より「目的物件に、最近出入りしている人物は存在しないが、直近の出入りは物件所有者の職員と思われる。」との陳述を得ている。
- 占有認定についての執行官の意見
 - 1 本件物件内は事務所として使用されており、生活感はなく、住居として使用されてる状況ではなかった。
 - 2 1階にある共同郵便受けは広告等が多数存在し、物件所有者宛の郵便物が確認された。立入調査時は、当職からの連絡文書が投函されたままの状態であった。なお、ゴットグループ札幌支社宛の郵便物はなかった。
 - 3 本件物件の玄関は施錠されており、不特定多数の人物の出入りは困難である。
 - 4 本件物件の電気契約の現在（令和7年1月）の契約者名は「蘭典堂製薬工業株式会社」であり、物件所有者となっている。
 - 5 以上により、占有認定については「ゴットグループ札幌支社」の実態は存在しないと認定し、物件所有者が事務所（空き家）として占有していると認定した。

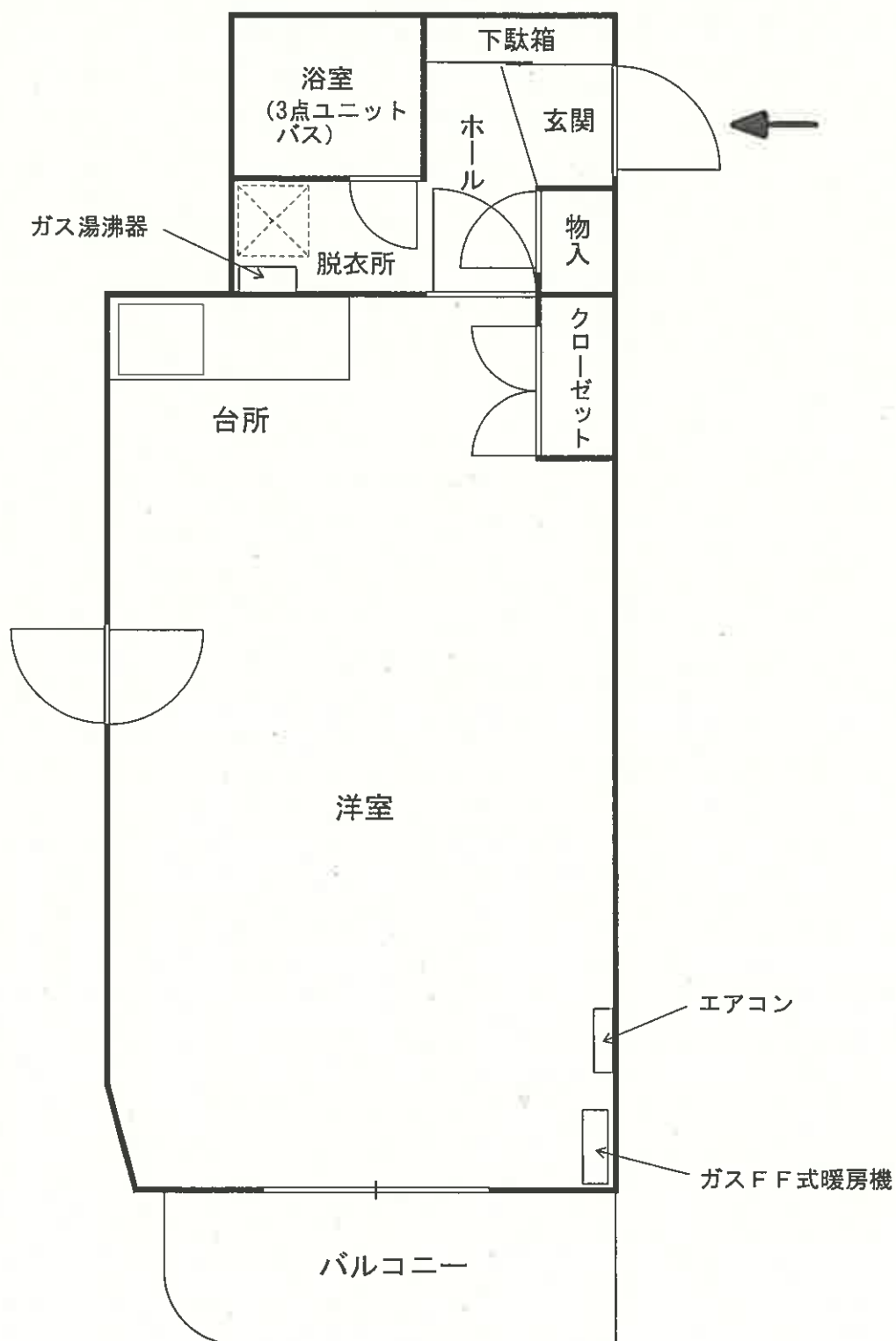
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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24日 (火) 14:10-14:30	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影、管理人に事情聴取、連絡文書投函
7年 1月 7日 (火) : : :	郵便	物件所有者代表者代表取締役Aに書面照会
7年 1月 7日 (火) : : :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に占有調査
7年 1月 7日 (火) 13:00-13:10	電話、FAX	管理会社に滞納債務額等調査、事情聴取
7年 1月 7日 (火) 14:45-14:55	物件所在地	占有関係調査、連絡文書投函
7年 1月20日 (月) 9:05-9:10	物件所在地	占有関係調査
7年 1月28日 (火) 13:15-13:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
(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 7年 1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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




 建物間取図

(6 枚目)

全景



洋室



台所



浴室（3点ユニットバス）



令和6年(ケ)第 117号
令和7年1月28日 現地調査
令和7年1月30日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 本 寛 士

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 10,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 札幌市中央区北五条西二十七丁目 13番地4 建物の名称 ネオアージュ円山 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 北五条西二十七丁目 13番4の301 建物の名称 301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 34.83㎡ (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 札幌市中央区北五条西二十七丁目13番4 地 目 宅地 地 積 493.09㎡ (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 12万1,685分の4,054		
番号	特 記 事 項		
	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	地下鉄東西線「西28丁目」駅の北方道路距離約130m 「西28丁目バスターミナル」の北東方道路距離約180m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗付マンション、コンビニ等が建ち並ぶ商業地域である。 地下鉄駅と近接しているほか日用品スーパー等も比較的近い。都心部へのアクセスも良好であり、生活及び交通利便性の優る地域である。	
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 建蔽率 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 45m高度地区、日影規制除外区域、集合型居住誘導区域、景観計画区域、緑保全創出地域(居住系市街地)
画地条件	地積 形状等 その他	登記記載のとおり 約493.09㎡ 西側の市道に対して間口約32m、奥行最大約24m、略台形状の角地である。 西側及び北西側の接面市道のほか、北側から東側、南側にかけて各隣接地とも概ね等高である。 画地内は平坦にある。
接面道路の状況	西側：幅員約27.00mの舗装市道・西28丁目線 北西側：幅員約10.00mの舗装市道・西警察署通線 (いずれも建築基準法第42条1項1号に該当)	
土地の利用状況等	・本件区分所有建物の存する一棟建物(ネオアージュ円山)の敷地として利用されている。 (土地建物位置関係図参照)	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	

特記事項	・ 土壌汚染については、現地調査及び土地登記簿等による過去の履歴調査により、その可能性の端緒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ものである。 ・ 札幌市埋蔵文化財センター作成の埋蔵文化財包蔵地分布図によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 札幌市地図情報サービスの地震防災マップによると、本件土地の液状化危険度は「液状化発生の可能性が極めて低い」に該当している。 ・ 国土交通省ハザードマップポータルサイト「重ねるハザードマップ」によると、洪水によって想定される本件土地の浸水深（想定最大規模）は3.0m～5.0mとなっている。 ・ 西側接面道路は都市計画道路「3. 2. 10 環状通」となっており、接面部分の計画幅員は27mで整備済みである。 ・ 本件土地の北西側、ゴミステーションの下付近にロードヒーティングが設置されている。（土地建物位置関係図参照）
-------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオアージュ円山
建物の用途	居宅、店舗 【総戸数31戸（住戸27戸、店舗4戸）】 ※1～2階が店舗、3～7階が住戸となっている。
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61年9月10日 新築 経 過 年 数： 約38年 経済的残存耐用年数： 約12年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕 様	屋 根： アスファルト露出防水 外 壁： タイル貼等 その他： 特になし
設 備 等	エレベーター： 9人乗り1基 オートロック： あり 駐 車 場： なし 自 転 車 置 場： あり（屋根なし）、無料 ※最大20台程度 トランクルーム： なし 集 会 室： 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： ネオアージュ円山管理組合 法 人 格： 無 管 理 方 式： 委託管理 管 理 会 社： ハウズイング合人社北海道株式会社 管 理 形 態： 管理人1名 火、木、土曜日（祝日は休み） 9：00～15：00

管理の状況	普通
特記事項	管 理 規 約 等 : 3～7階の住戸部分において、住宅用途以外の利用や民泊は禁止されている。また、ペットの飼育も禁止されている。 修繕積立金の合計額 : 44,409,856円 (令和6年12月31日現在) 修 繕 計 画 : なし ・ 一棟の建物について、建築確認及び完了検査の記録を確認した。 (札幌市都市局建築指導部管理課)

(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 (301号室) 主要開口部の方位：西向き
床面積	34.83㎡ (登記面積)
間取り	1K バルコニー：有 (西側：約5.09㎡) ※ バルコニー面積は分譲時パンフレットによる
仕 様	天井：ビニールクロス貼等 床：クッションフロア等 内壁：ビニールクロス貼等 設備：給排水設備、電気設備、ガス湯沸器、ガスFF式暖房機、エアコン等
保守管理の状態	普通
管理費等	管 理 費：12,800円 (月額) 修繕積立金：9,852円 (月額) 水道料：(従量制) 円 滞 納 額：3,806,992円 (平成24年3月分～令和7年1月分) (詳細は現況調査報告書参照)
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・給湯、暖房等の各種設備について動作確認ができず、稼働の可否は不明である。 ・壁や天井のビニールクロス全体に、たばこのヤニと思われるシミ跡が認められる。この他については大きな破損、汚損等は認められず、総じて経年相応の状態である。

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) ア	専有面積 (m) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
299,000	34.83	0.19	1,979,000

ア 再調達原価：間接法を適用し、共用部分等についても考慮のうえ上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用して査定した。

- i 経済的残存耐用年数 約12年
- ii 通算耐用年数 約50年
- iii 専有部分及び一棟建物の状況等を考慮し、以下のとおり判定した。

観察減価 △20%

$$\therefore i \div ii \times 80\% = 0.19$$

(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) ア	個別 格差 イ	地積 (m) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
549,000	0.98	493.09	0.90	4.054 121,685	7,955,000

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、比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：

角地	形状
3	-5

 計 0.98

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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
1,979,000	7,955,000	1.03	10,232,000

ウ 個別格差：階層、位置（角住戸）、用途等を勘案し、以下のとおり判定した。

個別格差 1.03

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
109,000	1.03	34.83	3,910,000

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に係る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、基準階専有部分における1㎡当たりの比準価格を査定した。

基準階の比準価格 109,000円/㎡（登記面積当たり）

イ 個別格差：前記積算価格における個別格差と同じ。

ウ 専有面積：登記面積による。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、利便性の優る地域に存することを考慮し、その潜在的な収益力を把握するため、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

本件においては、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
479,000	1.00	10%	0.95	4,551,000

ア 総収益：目的物件の賃貸市場での競争力を考慮のうえ、標準的な賃料等を基に査定した。

イ 家賃等補正：標準的な賃料を基に査定しているため、補正の必要はない。

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における収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：専有部分における維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

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、積算価格・収益価格を参酌のうえ、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	10,232,000	—	10,232,000
②比準価格	3,910,000	—	3,910,000
③収益価格	—		4,551,000
④調整後の価格	4,000,000		

イ 占有減価修正：特にない。

(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。なお、滞納管理費等相当額が多額であるため評価額はマイナスとなるが、競落の可能性を考慮して下記のとおり評価額を決定した。

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 (万円未満切捨)
4,000,000	0.90	0.80	-0.26	—	10,000

イ 市場性修正：本物件の築年数のほか、各種設備の稼働の可否が不明であることによる潜在リスク等を考慮し、市場性修正を以下のとおり査定した。

市場性修正 $\Delta 10\%$

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場における特殊性等を考慮した。

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。

滞納管理費等相当額の減価 $1 - 1.26 = -0.26$

オ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌中央5-29）

所 在 : 札幌市中央区北5条西28丁目13番 「北5条西28-2-2」
価 格 : 702,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「西28丁目」駅北西方道路距離約80m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南20m道道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 300%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

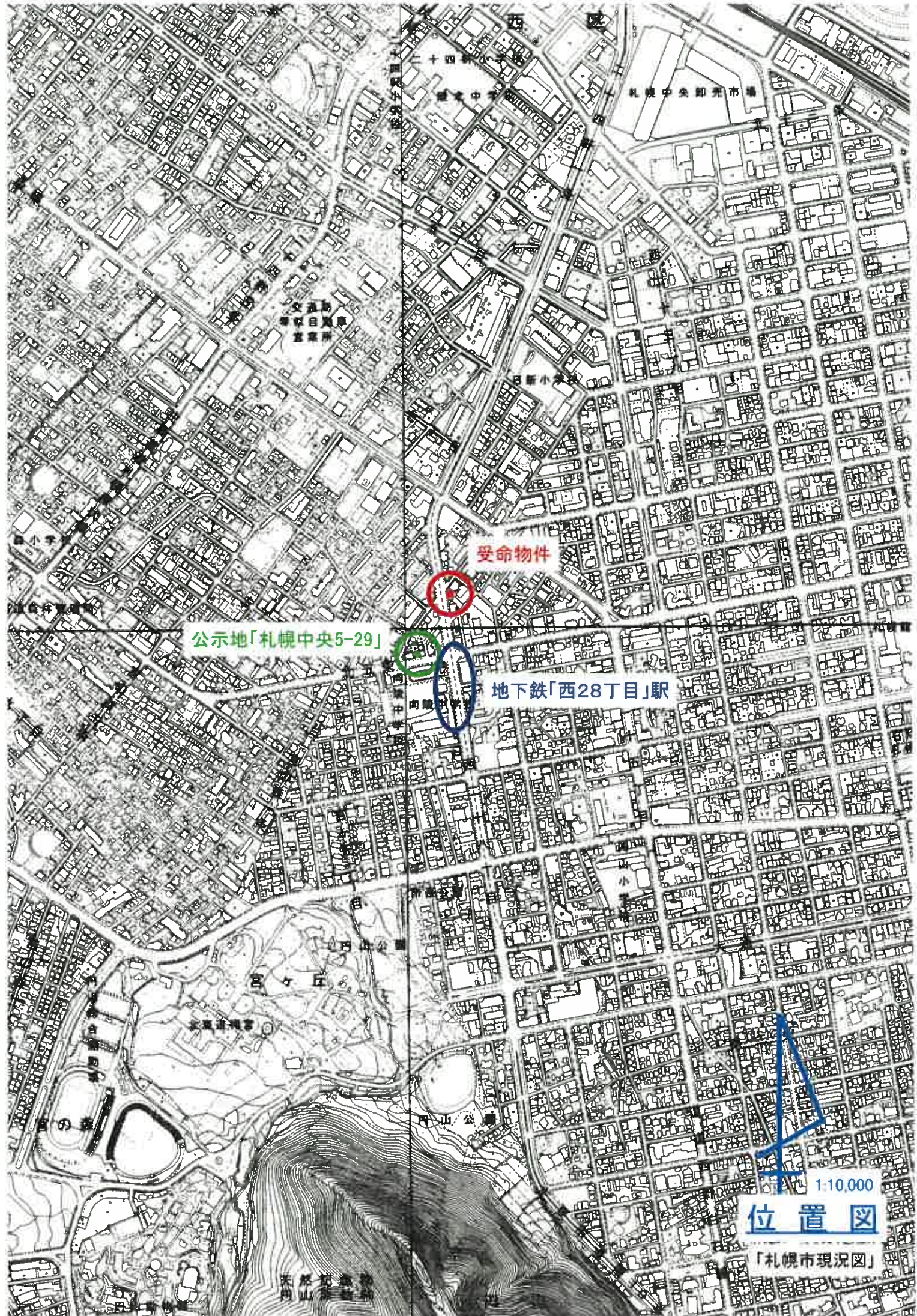
物件1…（建物） 3,141,300円（法定共用部分を含む）
（土地） 148,370,700円（敷地全体）

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・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



二十四丁目
札幌中央卸売市場

交通局
等駐白鳥庫
営業所

受命物件

公示地「札幌中央5-29」

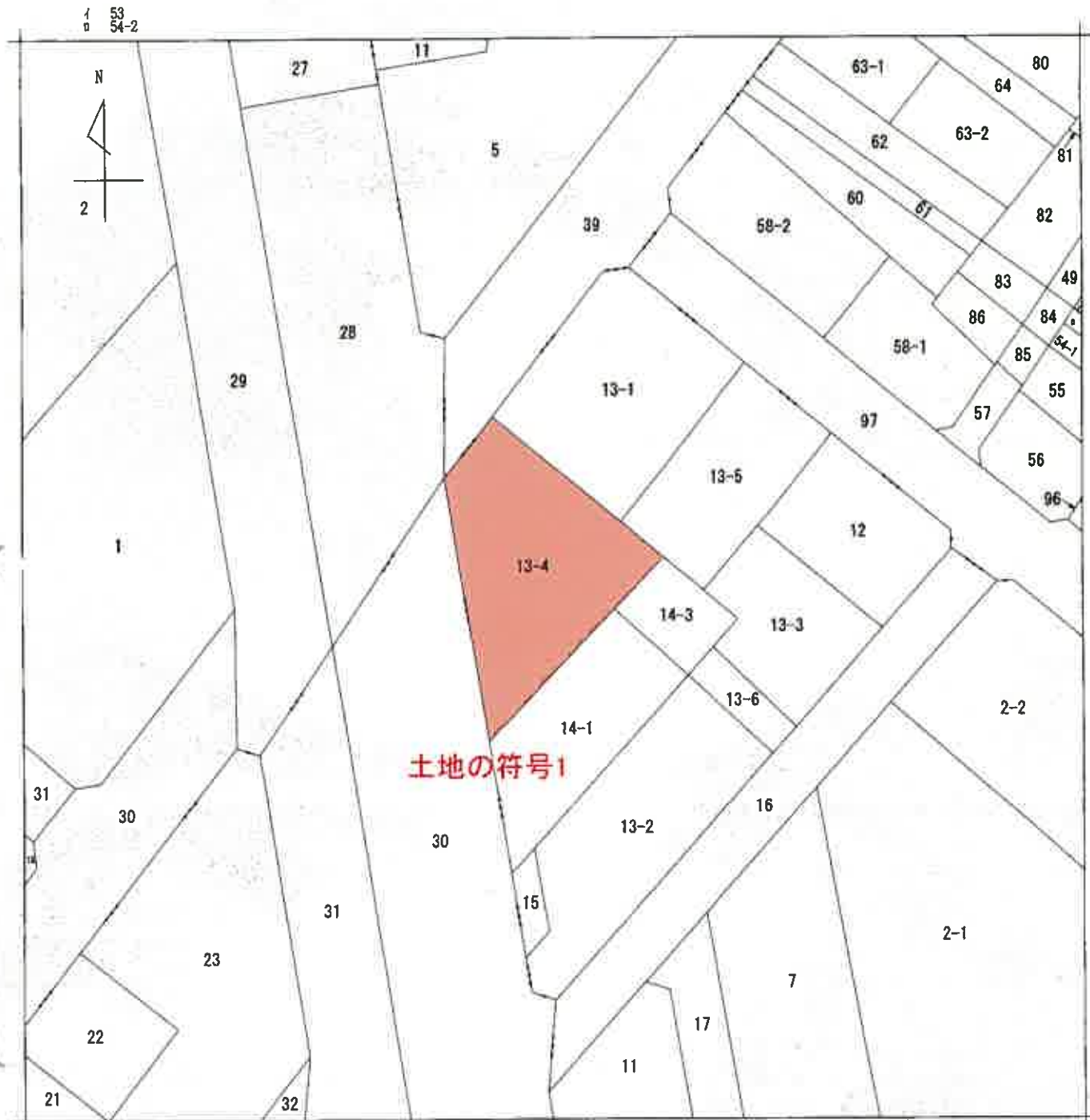
地下鉄「西28丁目」駅

1:10,000

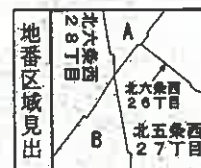
位置図

「札幌市現況図」

天然記念物
山手公園



(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 北六条西27丁目
B 北五条西28丁目

請求部	所在	札幌市中央区北五条西二十七丁目				地番	13番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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51年12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。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

令和6年10月22日
札幌法務局

地図整理番号：M24031
(1/1)

登記官

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10月22日 札幌法務局

登記官

各階平面図

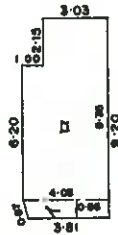


12773
ネオアージュ円山

建物図面

建物の番号	建物の所在	建物のある部分の 家屋番号	住所番号	301号
12773	札幌市中央区北5条西27丁目13番地4	北5条西27丁目13番地4の301	住戸番号	301号

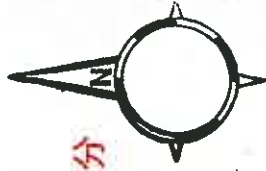
建物の存する部分3階



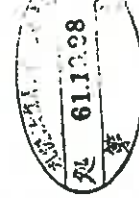
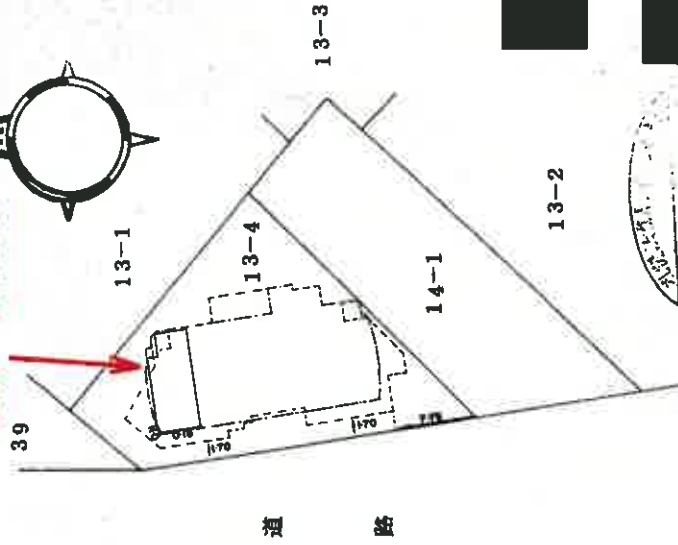
3階部分

$$1(3.81+4.03) \times 0.85 \times 4 +$$

$$2(8.35 \times 4.03 - 2.15 \times 1.00) = 34.78325$$



物件1専有部分



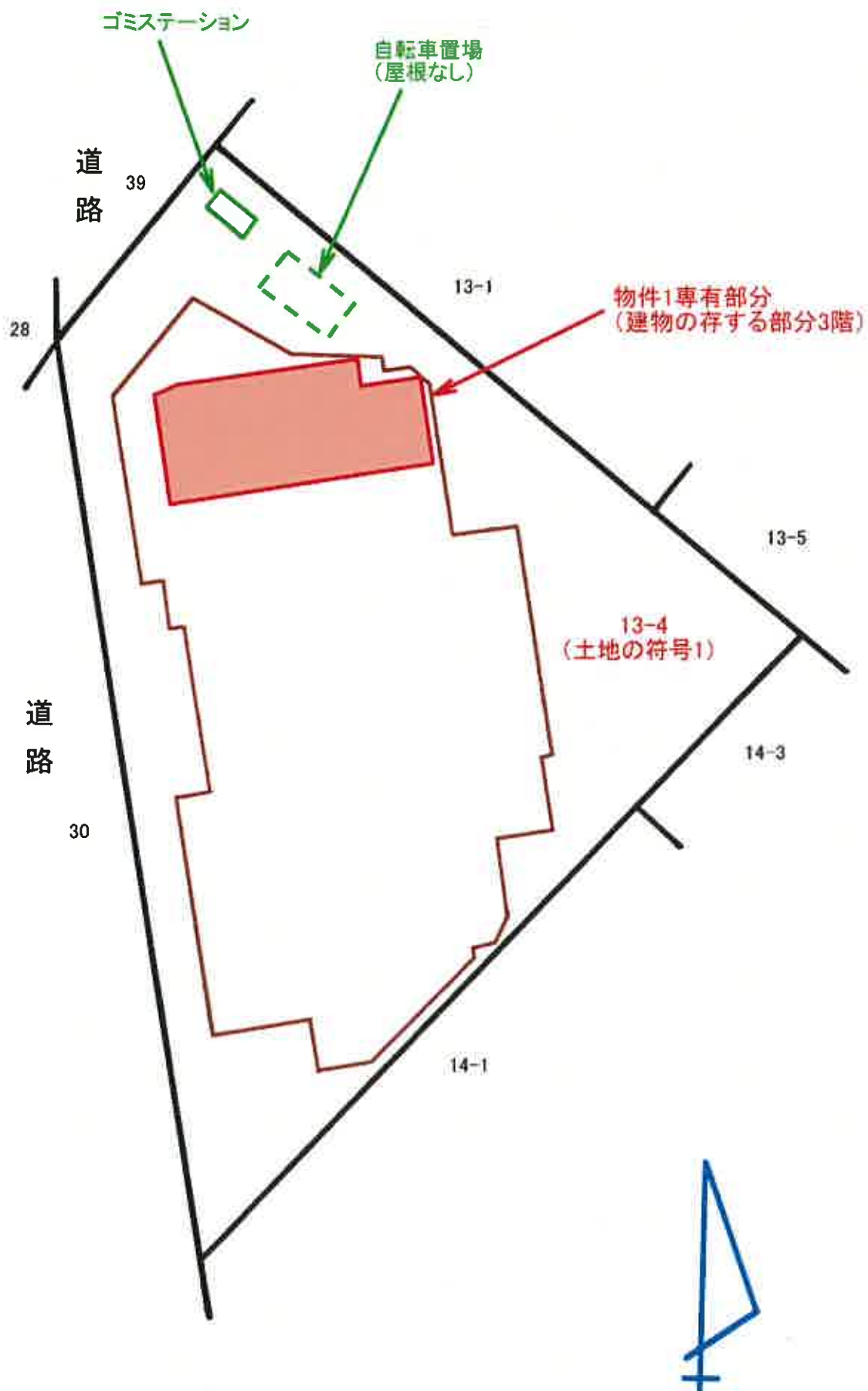
(札幌土地家屋調査士会印)

作製者
(昭61.10.24 日作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



土地建物位置関係図

