

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24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 8年 5月 8日から 令和 8年 5月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 8年 5月27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 8年 5月25日から 令和 8年 5月29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 8年 4月24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 札幌市北区篠路六条八丁目 209番地7

建物の名称 パーソナルハイツ篠路公園Aコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠路六条八丁目 209番7の802

建物の名称 802

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 68.74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 札幌市北区篠路六条八丁目209番7

地 目 宅地

地 積 6035.21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 100万6477分の7218



## 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」(\*)の口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6.8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

# 注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

## 物件明細書

令和 7年12月 9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  
【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、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 札幌市北区篠路六条八丁目 209番地7

建物の名称 パーソナルハイツ篠路公園Aコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠路六条八丁目 209番7の802

建物の名称 802

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 68.74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 札幌市北区篠路六条八丁目209番7

地 目 宅地

地 積 6035.21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 100万6477分の7218



令和 6年(ケ)第 116号  
令和 6年12月20日受理  
令和 7年 3月21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 札幌市北区篠路六条八丁目 209番地7

建物の名称 パーソナルハイツ篠路公園Aコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 篠路六条八丁目 209番7の802

建物の名称 802

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 68.74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 札幌市北区篠路六条八丁目209番7

地 目 宅地

地 積 6035.21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 100万6477分の7218



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市北区篠路6条8丁目5番1-802	
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><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 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（空き家）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 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	札幌市中央区北2条西1丁目1番地 株式会社東急コミュニティー	
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 6,100円
  - 修繕積立金 10,110円
  - 水道料 (隔月) 4,224円
  
- 令和7年1月10日現在
  - 滞納はない
  - 滞納がある
    - 令和5年11月分～令和7年1月分 未払合計金243,836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、全体としては、おおむね経年相当（平成7年7月14日新築）の劣化状況であった。特記事項は、次のとおりである。
  - (1) 居間の天井や内壁のクロスに黄ばみ等が見られた。
  - (2) 台所、トイレの水回りに汚れが目立つ状況であった。
- 4 本物件のトランクルームは、1階に存在する。
- 5 令和7年1月29日に本物件に解錠立ち入りをしたところ、本件建物の居間で遺体を発見した。その後、遺体は所有者Aと判明した。
- 6 本物件の敷地は、建築基準法上は東側の舗装市道（篠路中央北4号線）に接道しているが、実際の本物件への出入りは、道道花畔札幌線から旧琴似川の河川敷地上に設置された橋（緑水橋）を経由している。

なお、この河川敷地の利用については、本物件の管理組合より北海道知事宛あてに許可申請があり、令和2年3月31日付けで許可（期間：令和2年4月1日から令和7年3月31日まで）がなされている。

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
■管理会社担当者	1 ペットの飼育は規約等で禁止されています。 2 Aとは駐車場の使用契約はありません。駐車場は順番待ちとなります。 3 水道料は隔月で、基本料4,224円に使用した分が加算されます。
■札幌方面北警察署刑事課担当者	1 ご遺体については、DNA鑑定の結果、Aと判明しました。 2 検案書では、亡くなられてからかなり時間が経過していますので、死因は不明と記載されています。事件性はないと思われます。 <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1月17日（金） 10：00－10：10	札幌建設管理部 （西区西野3条1丁目）	占用許可関係調査
7年1月20日（月） 11：45－12：00	物件所在地	不在、外部調査、写真撮影、管理人と面談
7年1月27日（月） 11：00－12：10	物件所在地	立入調査（中止）、評価人同行、外部調査
7年1月30日（木） 16：40－16：50	当庁（電話）	管理会社担当者から聴取
7年2月19日（水） 15：00－15：50	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年3月12日（水） 13：40－13：50	当庁（電話）	札幌方面北警察署刑事課担当者から聴取

**（特記事項）**

- 令和7年1月27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、解錠技術者に解錠させたところ、目的物内で遺体を発見した。
- 令和7年2月19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、解錠技術者に解錠させた。  
なお、トランクルームも同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

縮尺約 1 : 1000



都市計画道路篠路駅中央通  
(一般道道花畔札幌線)  
幅員約 17 m







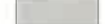




旧琴似川  
河川敷地

物件 1 建物  
家屋番号 209 番 7 の 802

舗装市道  
(篠路中央北 4 号線)  
幅員約 8 m

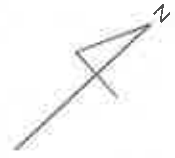
土地の符号 1  
地番 209 番 7

建物の存する部分 8 階

- |   |   |
|---|---|
|  ネットフェンス     |  ゴミステーション         |
|  コンクリートブロック塀 |  キューピクル (高圧受変電設備) |
|  ロードヒーティング部分 |  ボイラー室            |
|  自転車置場       |  物置               |
|  バイク置場       |   |

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100



①本物件の外観



②居間・食堂



③台所



④浴室



⑤洋室イ



⑥トランクルーム



⑦篠路中央北4号線との接道部分



⑧河川占用部分(緑水橋)



令和6年 (ケ) 第116号  
令和7年 2月19日 現地調査  
令和7年 3月12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 明 印

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 5,860,000 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き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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 札幌市北区篠路六条八丁目209番地7</p> <p>建物の名称 パーソナルハイツ篠路Aコート</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 篠路六条八丁目209番7の802</p> <p>建物の名称 802</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 68.74㎡</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 札幌市北区篠路六条八丁目209番7</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 6035.21㎡</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 100万6477分の7218</p>		
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

本件土地には対象物件の所在する「パーソナルハイツ篠路公園Aコート（総戸数86戸）」と別棟の「パーソナルハイツ篠路公園Bコート（総戸数42戸）」が建てられており、2棟の建物の敷地として2棟の各区分所有建物の各所有者の共有地となっており、2棟全体の土地としての概況及び利用状況等は下記のとおりである。

位置・交通	JR学園都市線「篠路」駅の北東方・道路距離約700m、最寄りバス停「篠路7条7丁目」から南西方へ約200mに位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	道道花畔札幌線（都市計画道路3・4・6・21篠路駅中央中通）沿い及びその背後に製粉工場、事務所、一般住宅、マンション等が混在する地域。	
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）	都市計画区域 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 第1種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域 33m高度地区 日影規制（二）
面地条件	当該マンションの建築概要書によると、東側の一部が接面する市道篠路中央北4号線（建築基準法第42条1項1号に該当）を接面道路として建築確認がなされているが、実際の出入口は都市計画道路篠路駅中央通（一般道道花畔札幌線）から北海道が管理している「旧琴似川」の河川敷地に架けられている幅約7mの「緑水橋」を渡って敷地内に入りしており、当該マンションのメインゲートとなっている（緑水橋の占有許可等の権利関係については現況調査報告書参照）。形状は南側の底辺が105m程度、南北の奥行が80～95m程度の不整形地で、北側から西側にかけて河川敷に接面しているほか、東側の市道及び東側と南側の隣地とはほぼ等高に接し、地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	実際の出入は都市計画道路として整備された幅員約17mの都市計画道路篠路中央通から緑水橋を渡って出入している。また、東側が幅員約8mの舗装市道篠路中央北4号線の行き止り部分にも接面しており、当該道路からの出入も可能である。いずれの道路も建築基準法第42条1項1号に該当しているが、北側道路とは緑水橋を渡って接面しているため東側の市道を接面道路として取り扱っているものと推定される。	
土地の利用状況等	「パーソナルハイツ篠路公園Aコート及びBコート」の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 なし 下水道 あり
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地について境界標は確認できなかったが、外周部はブロック塀とネットフェンスに囲まれており、公図等と照合して土地建物位置関係図のとおり全体を確認した。本件土地の正確な位置及び形状等は、専門家による調査を要する。</li> <li>2. 本件土地については、現地調査及び土地・建物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。ただし、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。</li> <li>3. 本件土地については、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認)。</li> <li>4. 北側のメインゲートから各マンションの1階の出入口までの通路部分にはロードヒーティングが施されている。また、土地建物位置関係図に示したとおり、ゴミステーション、バイク置場、自転車置場・物置、キューピクル、駐車場エリア等が配置され、東側境界線に沿ってコンクリートブロック塀が北側、西側、南側の境界線に沿ってネットフェンスが設置されている。</li> </ol>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	パーソナルハイツ篠路公園Aコート
建物の用途	居宅（総戸数86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7年7月14日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約30年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：コンクリート打放し下地処理のうえ、複層吹付
設備等	エレベーター：6人乗4基 駐車場：全戸分有料（特記事項1参照） その他：トランクルーム（全戸分無料）、自転車置場（登録制無料）、タイヤ置場（全戸分無料）、オートロック
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（特記事項2参照） 名称：パーソナルハイツ篠路公園管理組合 法人格：なし 管理方式：下記会社へ委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティ 管理形態：管理人室有り 日勤
管理の状況	普通
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理会社によると駐車場は全戸分あるが、2台以上借りている方もいるので状況により順番まちとなるとのことである。</li> <li>2. 敷地内には2棟が建てられており、対象物件はAコート（総戸数86戸）の8階部分であるが、Bコート（総戸数42戸）の所有者も含めて管理組合が結成されている。</li> <li>3. 積立金（令和6年12月31日現在）171,067,338円</li> <li>4. 近い将来の大規模修繕計画 なし</li> <li>5. 本件建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。</li> </ol>

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	専有面積 68.74㎡
間 取 り	3LDK 南東バルコニー（約9.00㎡）
仕 様	天 井：ビニールクロス貼 床：カーペット貼、長尺床材貼、スタイロタタミ敷込 内 壁：ビニールクロス貼 設 備：システムキッチン（IHクッキングヒーター付）、ユニットバス、洗面台、トイレ、電気温水器（給湯）、蓄熱暖房機（居間、洋室イ、ロ）
維持管理の状態	劣る（特記事項1参照）
管 理 費 等	管理費：6,100円 修繕積立金：10,110円 滞納額：あり（特記事項2参照）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>1. 第一回目の現地調査（令和7年1月27日）において室内での所有者の死亡が確認された（詳細については現況調査報告書参照）。また、第二回目の現地調査（令和7年2月19日）における内部の状態は、築後約30年経過しているため全体的に経年使用による摩滅・老朽化が見られるほか、居間の天井や内壁のクロスに黄ばみ等が見られ、台所、トイレの水回りの汚れ等も目立っているため、内装設備についてはリフォーム等の改装が必要と思われる。なお、電気温水器、暖房機等の設備の可動状況は不明。</p> <p>2. 管理会社によると令和7年1月10日現在、管理費の滞納額85,400円、修繕積立金の滞納額141,540円があり、別途水道料金16,896円が滞納額として所有者に請求されている。</p>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、すぐに売出しや賃貸が可能なリフォーム済の状態を想定した価格をまず査定し、所有者の孤独死が確認されて短期的には市場性が低下することや一般的なリフォームの費用を考慮した減価を考量して、以下、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
380,000	68.74	0.38	9,926,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率：

$$\begin{array}{rcl}
 \text{主体} & \begin{array}{l} \text{構成割合} \\ 0.60 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{耐用年数に} \\ \text{よる現価率} \\ \frac{60-30}{60} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価} \\ (1-0.10) \times 1 \end{array} & = & 0.27 \\
 \text{内装設備} & \begin{array}{l} \text{構成割合} \\ 0.40 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{耐用年数に} \\ \text{よる現価率} \\ 0.30 \times 1 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{観察減価} \\ (1-0.10) \times 1 \end{array} & = & 0.108 \\
 & & & \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{主体} \\ \text{内装設備} \end{array}} \right\} \approx 0.38
 \end{array}$$

※1 内装設備の状態は現況を勘案して、現価率を30%と査定した。なお、観察減価は主体、内装設備ともリフォーム済の状態を想定して、ここでは10%の減価に留めた。

## (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。

符号	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
1	60,000	0.65	6,035.21	1.00	7,218/1,006,477	1,688,000

ア 標準画地価格 : 第6参考価格資料記載の地価調査地等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 規模・形状△35%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 概ね最有効使用の状態であり、建付減価は不要と判断した。

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
9,926,000	1,688,000	1.05	12,195,000

ウ 個別格差 : 階層+5%

## 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
185,000	1.05	68.74	13,353,000

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+5%

ウ 専有面積 : 登記面積による。

### 3 収益価格の試算（DCF法による）

評価対象不動産を賃貸することを想定し、分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

5年間の有効純収益現価の合計(円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格(円) ア+カ
	6年目期首有効純利益(円) イ	最終還元利回り ウ	5年目期末復帰価格(円) イ÷ウ=エ	複利現価率 オ	正味復帰価格現価(円) エ×オ=カ	
1,786,000 (22.0%)	419,800	5.2%	8,073,000	0.78353	6,325,000 (78.0%)	8,111,000 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

総収益及び総費用の各項目については手法の特性上、想定要素を含み将来収益及び将来費用の予測については不確実性がある。

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
ア 総収益	支払賃料	840.0	840.0	840.0	840.0	840.0	840.0
	共益費収入	0	0	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0	0
	可能総収益	840.0	840.0	840.0	840.0	840.0	840.0
	空室損失	42.0	42.0	42.0	42.0	42.0	42.0
	貸倒損失	0	0	0	0	0	0
	有効総収益	798.0	798.0	798.0	798.0	798.0	798.0
イ 総費用	維持管理費	73.2	73.2	73.2	73.2	73.2	73.2
	修繕費	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0
	公租公課	100.0	100.0	95.0	95.0	95.0	90.0
	損害保険料	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
	その他	0	0	0	0	0	0
	運営支出合計	388.2	388.2	383.2	383.2	383.2	378.2
	資本的支出※	0	0	0	0	0	
	総費用合計	388.2	388.2	383.2	383.2	383.2	378.2
ウ 経費率 (運営支出/可能総収益)	46.2	46.2	45.6	45.6	45.6	45.0	
エ 有効純収益 (ア-イ)	409.8	409.8	414.8	414.8	414.8	419.8	
オ 複利現価率 (割引率5.0%)	0.95238	0.90703	0.86384	0.82270	0.78353		
カ 有効純収益の現価 (エ×オ)	390	372	358	341	325		

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

すぐに売出しや賃貸が可能なリフォーム済の状態を想定して求めた積算価格・比準価格・収益価格はそれぞれ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実証的価格としての比準価格を重視して、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	12,195,000	1.00	12,195,000
② 比準価格	13,353,000	1.00	13,353,000
③ 収益価格			8,111,000
④ 調整後の価格		13,000,000	

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、以下のとおり評価額を求めた。

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
13,000,000	0.6	0.8	(1-0.06)	0	5,860,000

イ 市場性修正：本件においては室内で所有者の孤独死が確認され、短期的には市場性が低下することを考慮し、かつ、リフォーム費用等も考量のうえ、市場性減価を40%と査定し、市場性修正を行った。

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：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6%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（札幌北－9）

所 在：札幌市北区篠路4条8丁目209番31

価 格：63,000円/㎡

位 置：JR「篠路」駅の東方約430m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：323㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東8.0m市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1

建物

5,368,300円（法定共用部分を含む課税床面積計82.13㎡）

213,100円（規約共用部分合計4.00㎡）

1,500円（規約共用部分未登記合計0.06㎡）

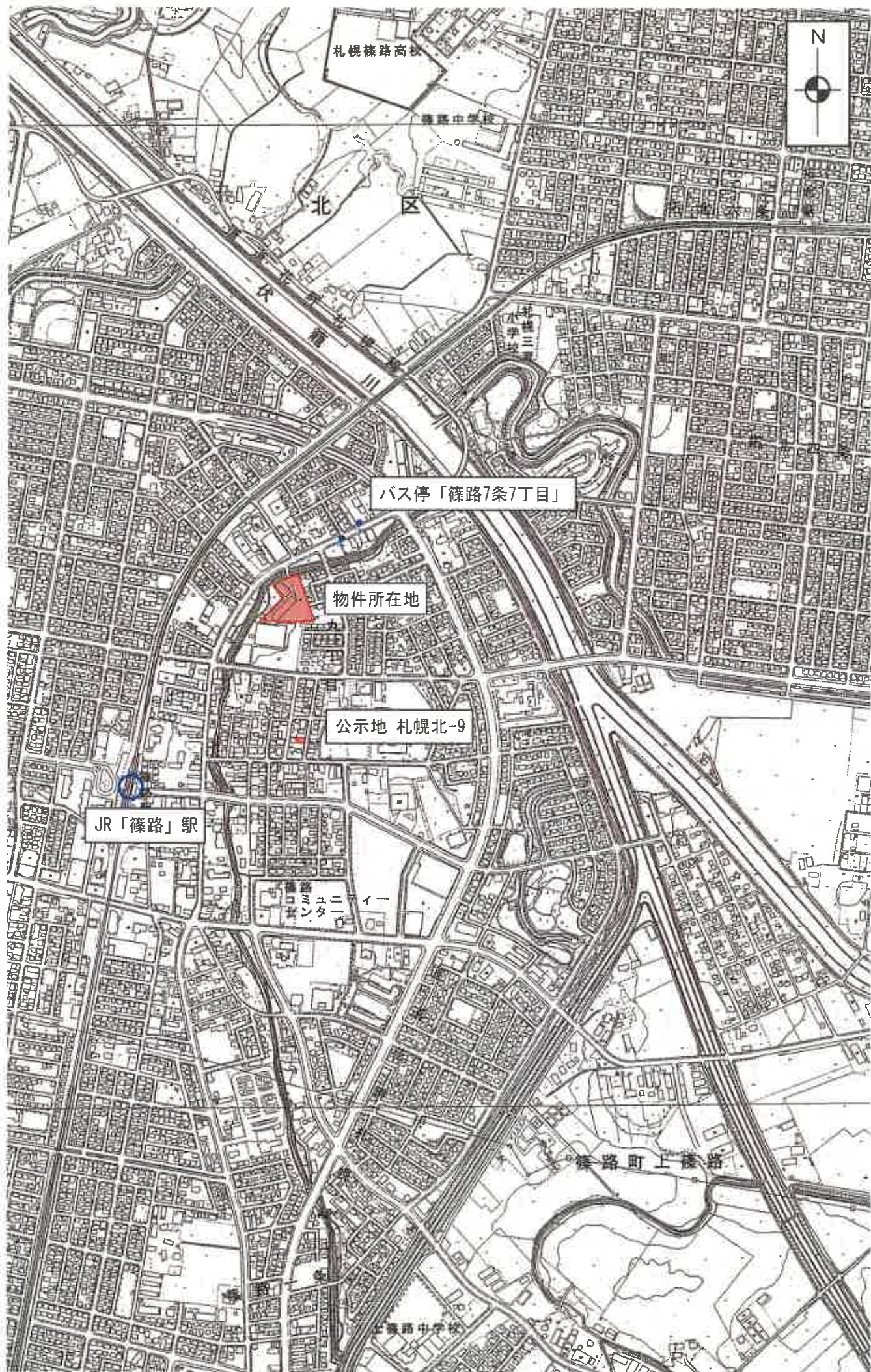
土地符号1

159,933,000円（うち共有持分100万6477分の7218）

## 第7 附属資料

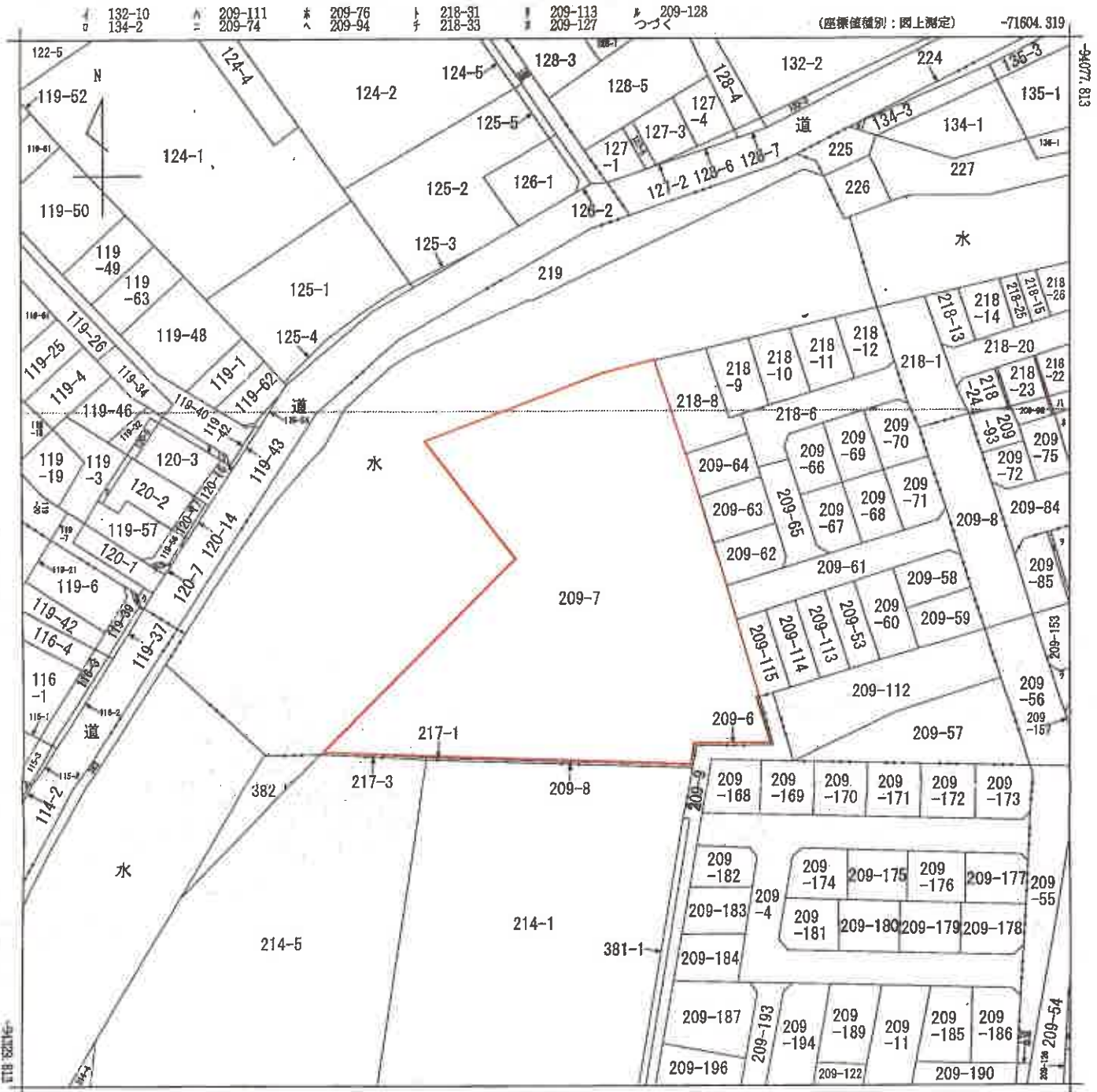
1	位置図	1 葉
2	公図写	1 葉
3	建物図面・各階平面図写	1 葉
4	土地建物位置関係図	1 葉
5	建物間取図	1 葉

以 上

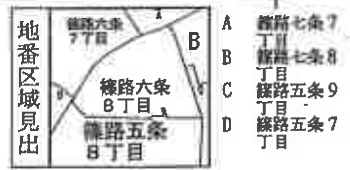


S=1:10,000 (札幌市役所 現況図)

位置図



-71854.319 (座標値種別：図上測定)  
 (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。



請求部	所在	札幌市北区篠路六条八丁目			地番	209番7		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	X II	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項			

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。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和6年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

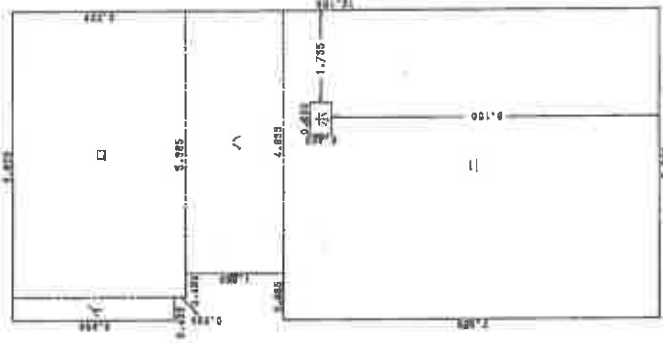
請求番号：30-1

(1/2) 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

公 図 写

登記年月日：平成7年7月24日

# 各階平面図



総積率

イ	3.050 x 0.435	=	1.326750
ロ	3.250 x 5.385	=	17.581250
ハ	1.850 x 4.935	=	9.128750
ニ	7.050 x 5.820	=	41.031000
ホ	0.440 x 0.600	=	0.264000
合			69.332750

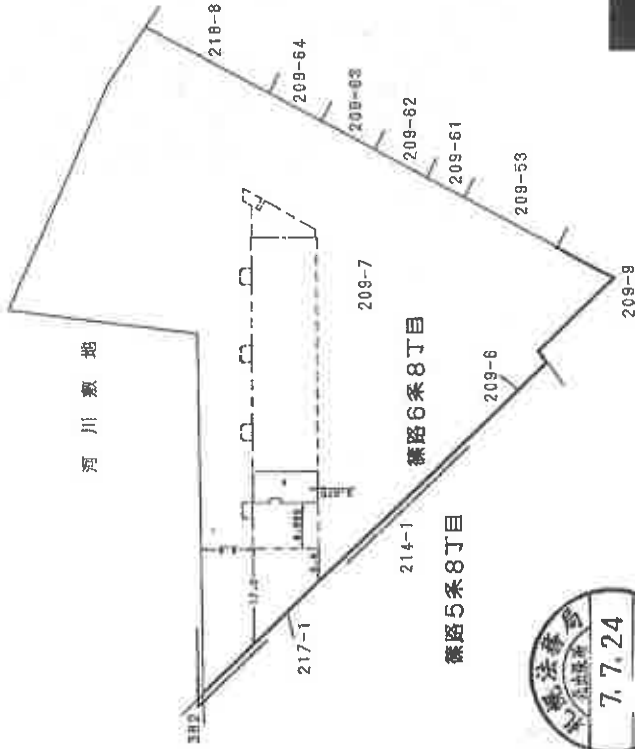
床面積 80.74㎡

00539169

# 建物図面

建物の番号	札幌市北区新道6条8丁目209番地7
建物の所在	札幌市北区新道6条8丁目209番7の802
専有部分の家屋番号	802

建物の存する部分 8階



作製者

縮尺 1/250

申請者

縮尺 1/500

尺 1/1000

(札幌土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局北出張所専横)

令和6年11月1日

東京法務局中野出張所

登記官

# 土地建物位置関係図

縮尺約 1 : 1000



都市計画道路篠路駅中央通  
(一般道道花畔札幌線)  
幅員約 17 m





土地の符号 1  
地番 209番 7

物件 1 建物  
家屋番号 209番 7 の 802

舗装市道  
(篠路中央北 4 号線)  
幅員約 8 m

建物の存する部分 8 階

- |   |  |
|---|--|
|  ネットフェンス     |  ゴミステーション        |
|  コンクリートブロック塀 |  キューピクル(高圧受変電設備) |
|  ロードヒーティング部分 |  ボイラー室           |
|  自転車置場       |  物置              |
|  バイク置場       |  |

# 建物間取図

縮尺約 1 : 100

