

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 札幌市中央区南一条西二十三丁目 310番地2

建物の名称 チサンマンション第八札幌

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南一条西二十三丁目 310番2の63

建物の名称 512

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 1.88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 札幌市中央区南一条西二十三丁目310番2

地 目 宅地

地 積 492.19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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の73



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 8年 3月12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 札幌市中央区南一条西二十三丁目 310番地2

建物の名称 チサンマンション第八札幌

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南一条西二十三丁目 310番2の63

建物の名称 512

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 1.88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 札幌市中央区南一条西二十三丁目310番2

地 目 宅地

地 積 492.19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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の73



令和7年(ヌ)第103号
令和7年12月15日受理
令和8年 2月 4日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 札幌市中央区南一条西二十三丁目 310番地2
建物の名称 チサンマンション第八札幌

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南一条西二十三丁目 310番2の63
建物の名称 512
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 19.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 地下1階部分 1.88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 札幌市中央区南一条西二十三丁目310番2
地 目 宅地
地 積 492.19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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の73



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	札幌市中央区南一条西二十三丁目1番8-512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 { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><td>床面積：</td></tr> </table>		種類：	構造：	床面積：							
種類：												
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（空家）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											
管理費等の状況	<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	令和 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											
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	「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 <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
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

調査書（管理費等）

■ 月々の支払項目・金額

管理費	7,000円
修繕積立金	6,500円
水道基本料	2,112円
トランクルーム	500円

■ 令和7年12月18日現在

滞納はない

滞納がある

令和4年2月分から令和7年11月分まで計71万3248円

不明

■ 駐車場（有 順番待 有料）、トランクルーム（有 有料）

駐車場は、1台しか存在しない状況である。現在、1階飲食店が、同駐車場を使用中である。

地下1階に本居宅の附属建物が存在する。なお、マンション関係者は、「同建物（トランクルーム）の使用料として、月々500円を徴収しています。」と陳述している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 居宅（物件1）について

- 1 本件居宅は、昭和51年10月築である。
- 2 床、壁及び天井について、特に目立った汚損、損傷及び損壊は確認できなかった。なお、室内の汚損の程度は、全体的に経年相当である。
- 3 洋室の窓ガラスがひび割れている。
- 4 下水道、電気、ボイラー等の設備は、確認できないため、その動作の可否は不明である。

■ 本建物の占有状況について

- 1 1階集合郵便受け及び5階玄関口に表札が存在しないこと
 - 2 マンション関係者が、「空家である。第三者が占有している様子はない。」と陳述していること
 - 3 室内に家電、家具、衣類及び食器といった生活必需品が一切存在しないこと
 - 4 室内の電気が停止されていること
 - 5 室内の水道が止水されていること
 - 6 第三者占有の様子が見受けられないこと
- 以上の状況から、本建物は所有者が空家の状況で占有していると判断した。

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

調 査 の 経 過

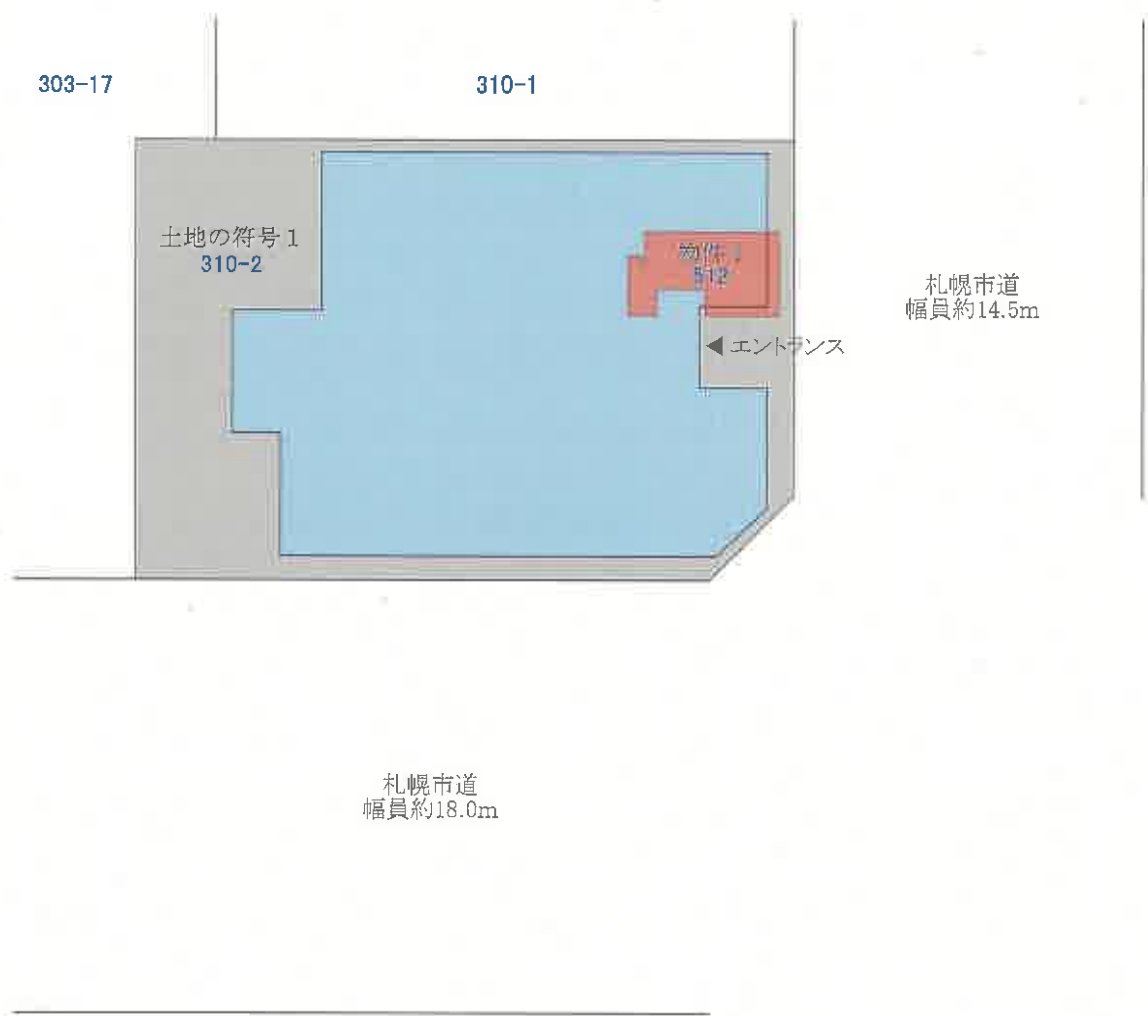
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月17日(水) 9:00-9:30	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、管理会社調査
7年12月17日(水) 10:45-11:00	(電話)	管理会社の事務担当者から事情聴取
7年12月18日(木)	(郵便)	所有者に対し、照会書送付(回答なし)
7年12月18日(木) 11:15-11:20	(ファックス)	管理会社に滞納債務照会
7年12月18日(木)	(郵便)	電気供給契約につき、北海道電力ネットワーク株式会社へ照会
8年1月9日(金) 9:00-9:15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函(連絡なし)
8年1月30日(金) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行、管理人と面談

(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8年1月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A立ち合わせ、解錠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。
- 令和 年 月 日

(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



凡例	
	一棟の建物の敷地
	一棟の建物（1階登記形状）
	目的建物（5階）
青 色 数 字	地番・部屋番号



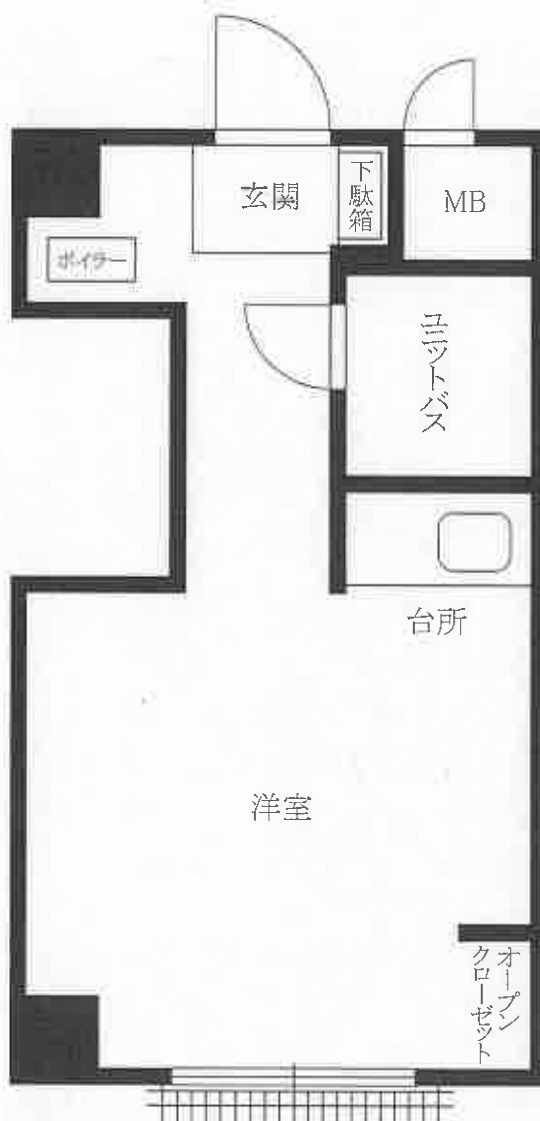
縮尺:約 1/300

建物間取図

(附属建物)
地下1階



(専有部分)
5階 512



縮尺: 約 1/50

1 建物外観全景



2 洋室



(9 枚目)

3 台所



4 ユニットバス



(10 枚目)

5 窓ガラス（ひび割れ状況）



6 地下1階附属建物



(11 枚目)

7 地下1階附属建物内



(12 枚目)

令和 7年(又)第 103号
令和 8年 1月30日 現地調査
令和 8年 2月 3日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

須藤 秀行

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1	金1,320,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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 札幌市中央区南一条西二十三丁目310番地2 建物の名称 チサンマンション第八札幌 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 南一条西二十三丁目310番2の63 建物の名称 512 種類 居宅 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 5階部分 19.03㎡ (附属建物) 符 号 1 種類 物置 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積 地下1階部分 1.88㎡ (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 札幌市中央区南一条西二十三丁目310番2 地 目 宅地 地 積 492.19㎡ (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73		
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「円山公園」駅の東方・道路距離約380m 最寄バス停「大通西22丁目」の南西方・道路距離約150m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	住宅地として人気が高い「円山地区」に位置している。目的物件の周辺は、南1条通(通称裏参道)沿いに高層マンションを中心に店舗等も見られる地域である。地下鉄駅・商業施設に近く、交通接近条件が良い。地勢は概ね平坦である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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
画地条件	間口:約23.8m 奥行:約18.3m 形状:ほぼ長方形 高低差:接面道路及び隣接地と概ね等高 地勢:画地内は概ね平坦 接面状況:角地 その他:南東角に約5.0mの隅切り	
接面道路の状況	下記道路に接面する。 南側:幅員約18.0mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 東側:幅員約14.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況等	評価対象建物を含む一棟の建物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:あり 下水道:あり	
土壌汚染等	評価対象建物を含む一棟の建物の敷地は、現地調査及び公開資料による調査の結果、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、詳細については別途専門家による調査を要する。	
特記事項	●北海道教育委員会のホームページ北の遺跡案内によれば、評価対象建物を含む一棟の建物の敷地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	チサンマンション第八札幌
建物の用途	居宅：99戸、店舗：3戸
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）：昭和51年10月30日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：約5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
仕様	屋上：アスファルト露出防水（分譲パンフレットによる） 外壁：吹付タイル等 その他：なし
設備等	エレベーター：1基 オートロック：なし 駐車場：1台分（有料、順番待ち） トランクルーム：あり（有料） 自転車置場：あり（有料） 集会室：あり その他：集合郵便受等
建物の品等	使用資材：劣る 施工：普通
管理の形態等	管理組合：チサンマンション第8札幌管理組合法人 法人格：あり 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理人室：あり 管理形態：月曜日～金曜日の8時～16時、土曜日の8時～12時
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築確認等：札幌市によれば、評価対象建物を含む一棟のマンションは建築確認済みであり、また、検査済証の交付を受けている。 ● 修繕積立金の合計額：44,730,597円（令和7年11月30日現在） ● 直近の大規模修繕：令和2年4月に外壁補修工事を実施 ● 犬・猫等のペット飼育：不可 ● 民泊利用：不可 <p>（以上、市役所・管理会社担当者等に照会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築後相当年数が経過しており、建物全般的に物理的の老朽化・機能的陳腐化が見られる。

(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	5 階の北東角から 2 戸目 (512 号室) 主要開口部の方位：東向き
現 況 床 面 積	19.03 m ² (登記面積)
間 取 り	ワンルーム、バルコニーなし
仕 様	天 井：吹付け等 床：クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水、給湯、暖房、換気等 その他：ユニットバスは浴槽、洗面台、トイレの 3 点タイプ
保守管理の状態	空き家と思われ、保守管理の状態は劣ると判断した。
管 理 費 等	管 理 費：月額 7,000 円 修繕積立金：月額 6,500 円 滞 納 額：713,248 円 (令和 7 年 12 月 18 日現在) ※ 詳細は現況調査報告書参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書参照
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ● 水道、電気等の設備については動作確認を実施していないため使用可能か否かは不明である。 ● 窓ガラスにひび割れが見られるほか、内装全般的に老朽化が進行している。 ● 登記上の附属建物は地下 1 階に位置するトランクルーム (間口約 1.6 m×奥行約 1.2m、床面積 1.88 m²) である。なお、管理会社によれば、当トランクルームの使用料として、管理組合が月額 500 円を徴収しているとのことである。

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
300,000	19.03	0.09	514,000

ア 再調達原価：
間接法を適用して上記のとおり査定した。

イ 専有面積：
登記面積を採用した。

ウ 現価率：
耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法 ア	観察減価法 イ	現価率 ア×イ
5年/54年	1.00	0.09

イ 観察減価法：
なし

(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
590,000	1.10	492.19	0.90	73/10000	2,099,000

- ア 標準画地価格：
第6参考価格資料記載の公示地等との規準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標準画地価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：
角地+10% (=1.10)
- ウ 地積：
登記面積を採用した。
- エ 建付減価：
建物等の敷地利用現況及び経過年数等を考慮した。
- オ 敷地権割合：
登記の敷地権の割合を採用した。

(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
514,000	2,099,000	1.00	2,613,000

- ウ 個別格差：
標準的と判断した。

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
130,000	1.00	19.03	2,474,000

- 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存する類似の区分所有建物の取引事例及び売り出し価格を収集分析し、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上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：
標準的と判断した。
- ウ 専有面積：
登記面積を採用した。

3 収益価格の試算（直接還元法）

目的物件を賃貸に供する場合を想定し、収益還元法を適用する。
 総収益を還元利回り（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	粗利回り イ	その他 補正率 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
420,000	15.0%	—	2,800,000

- ア 総収益：
 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する類似の区分所有建物に係る賃貸事例、募集事例を収集分析し、目的物件を賃貸に供する場合の総収益を上記のとおり査定した。
- イ 粗利回り：
 目的物件と類似する収益物件に係る取引利回りを勘案し査定した。
- ウ その他補正率：
 なし

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格及び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、積算価格と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	2,613,000	1.00	2,613,000
② 比準価格	2,474,000	1.00	2,474,000
③ 収益価格	2,800,000	1.00	2,800,000
④ 調整後の価格	2,500,000		

- 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円) (千円以下切捨)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
2,500,000	1.00	0.80	0.66	—	1,320,000

- イ 市場性修正：
中古マンション市場の現況を勘案した結果、目的物件の相対的な市場性は標準的と判断した。
- ウ 競売市場修正：
第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量の上、所要の修正を行った。
- 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。
- オ その他の控除減価（敷金等）：
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌中央-23）

所 在 : 札幌市中央区南1条西26丁目185番5
価 格 : 800,000 円/m²
位 置 : 地下鉄東西線「円山公園」駅の南方・道路距離約100m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 758 m²
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 道 路 : 南18.0m市道、東側道
用途指定等 : 近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域
地域の概要 : 高層のマンションに店舗等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

土地 165,769,500 円（一棟の建物の敷地）
建物 1,523,400 円（法定共用部分を含む）

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

公図写し



一棟の建物の敷地 310-2

-75661.541 (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。

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)



請求部分	所在	札幌市中央区南一条西二十三丁目		地番	310番2				
出縮尺	1/1200	精度区		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	昭和55年9月		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7年10月30日
札幌法務局

整理番号：H22598-1
(1/2)

登記官



登記年月日：昭和50年12月24日

地番	810-2
土地の所在	札幌市中央区南1条西23丁目

203359

550,12.24

昭和50年12月12日	作製者	申請人
-------------	-----	-----



求積式

分劃前の土地 310-2 595.054 m^2

現在の土地 310-2(1) 595.054 m^2 - 492.1915 m^2

分劃した土地 310-2(2)(イ) 3.546 X 27.273 = 96.710059 m^2

(ロ) 5.000 X 2.461 ÷ 2 = 6.1525 m^2

合計 102.86255 m^2

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7年10月30日 札幌法務局

登記官

(本図面はA3判をA4判に縮小しています。)

整理番号：H22598-2

登記年月日：昭和51年12月9日

令和7年10月30日 札幌法務局 登記官

建物図面 専有部 分

家屋番号 南1条西23丁目810番2の63

建物の所在 札幌市中央区南1条西23丁目810番地2

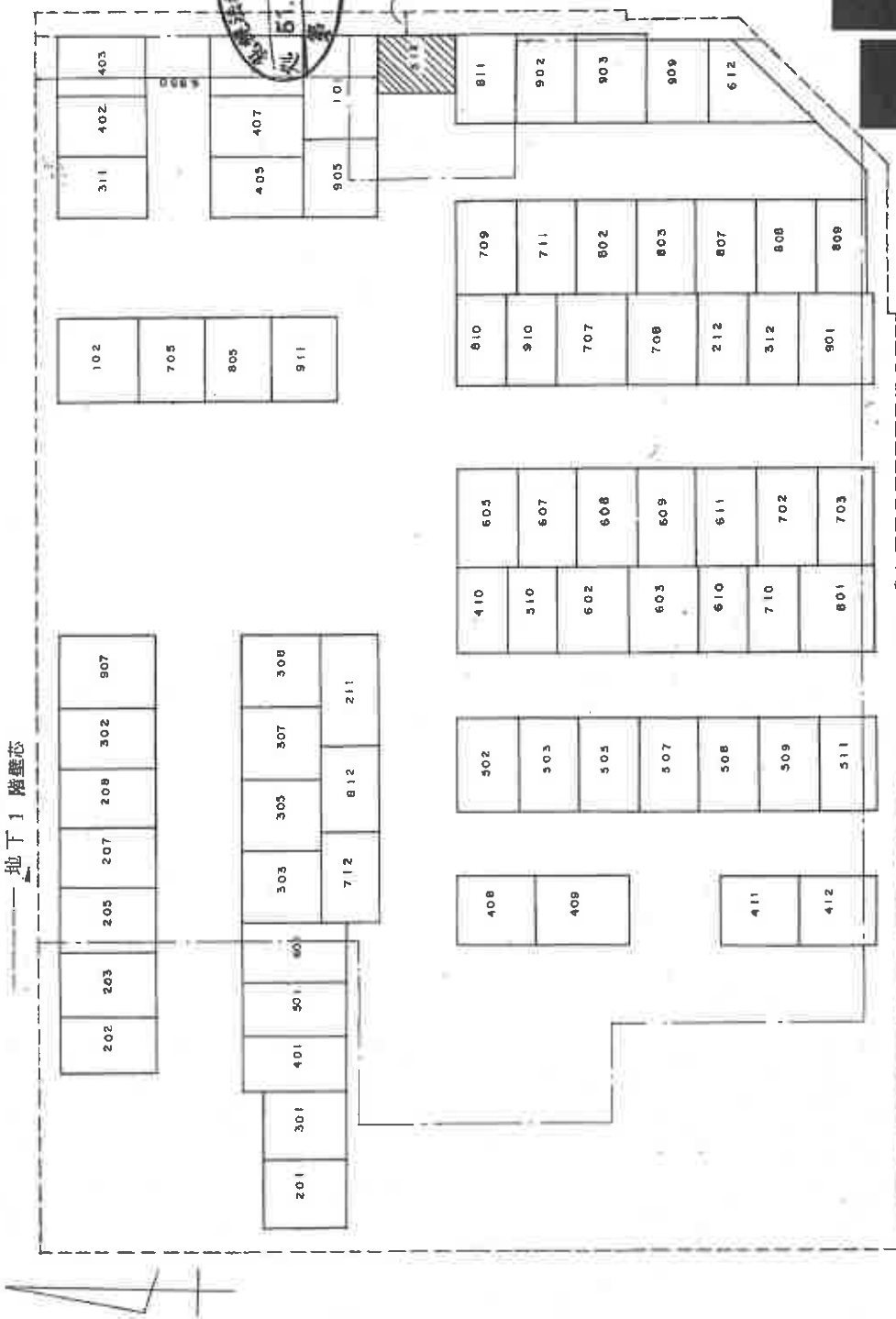
建物番号 512

附属建物符号 1

109976

1階壁芯
地下1階壁芯

建物の存する部分 地下1階



作製年月日 昭和51年10月31日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/100

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和51年12月9日

109978

各階平面図専用部分

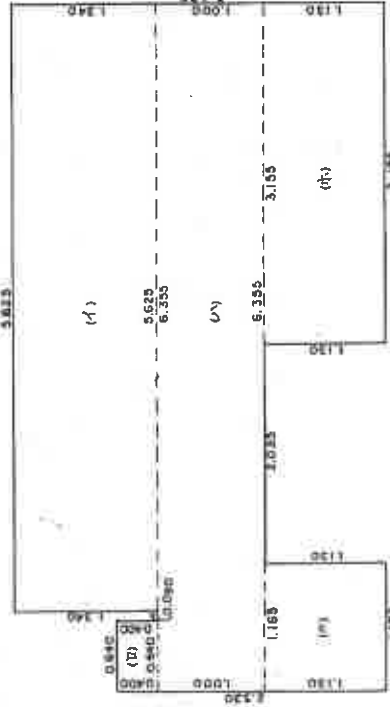
家屋番号 南1条西23丁目310番2の63

建物の所在 札幌市中央区南1条西23丁目310番地2

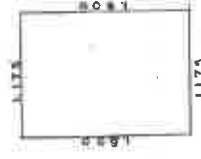
建物番号 512

建物の存する部分 5階

主たる建物



附属建物 符号1
建物の存する部分地下1階



求積式

$$1.175 \times 1.600 = 1.880 \text{ m}^2$$

求積式

(イ)	5.625	X	1.340	=	7.5375
(ロ)	0.640	X	0.400	=	0.2560
(ハ)	6.355	X	1.000	=	6.355
(ニ)	1.165	X	1.130	=	1.31645
計	3.125	X	1.130	=	3.53125
<u>10,030.1</u>					

縮尺 1/50 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年10月30日 札幌法務局

登記官

土地建物位置関係図



凡例	
	一棟の建物の敷地
	一棟の建物（1階登記形状）
	目的建物（5階）
青色数字	地番・部屋番号



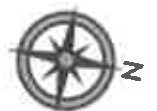
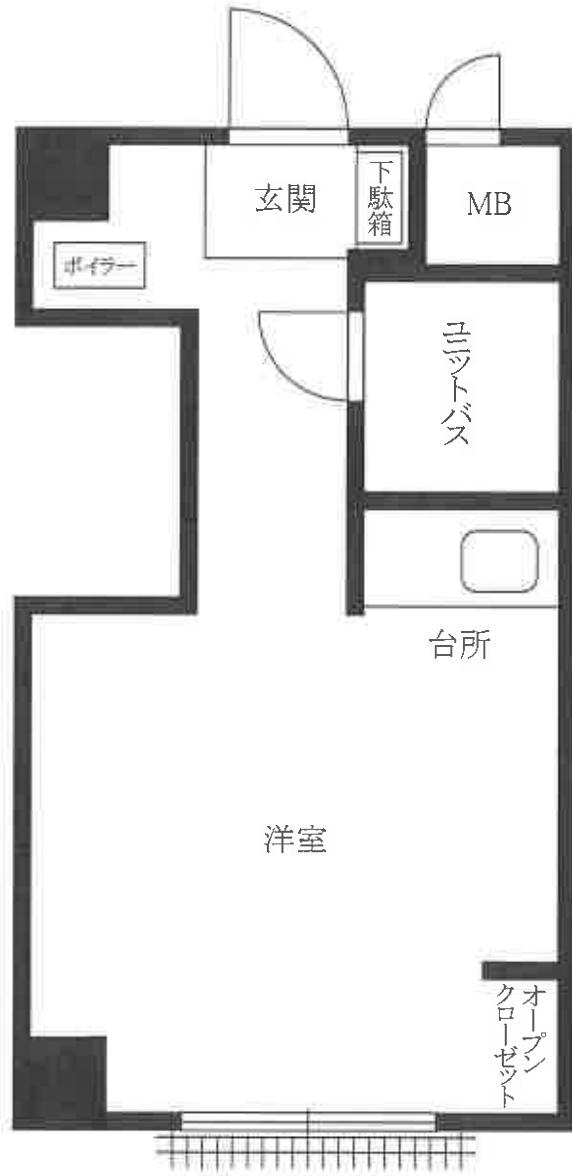
縮尺：約 1/300

建物間取図

(附属建物)
地下1階



(専有部分)
5階 512



縮尺: 約 1/50