

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 8 日から 令和 7 年 8 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 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 7 年 8 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 7 年 8 月 25 日から 令和 7 年 8 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 7 年 7 月 25 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市東区伏古九条二丁目
地 番 377番34
地 目 宅地
地 積 218.18平方メートル
- 2 所 在 札幌市東区伏古九条二丁目 377番地34
家屋 番号 377番34
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 111.47平方メートル
2階 111.47平方メートル
3階 111.47平方メートル
4階 111.47平方メートル



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 6月11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, 2】

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

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙占有者目録記載のとおり

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、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。



11

別紙

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料 前払	敷金	保証金	備考
103号室	C	令和7年 12月20日	月額3万6000円	不明	なし	なし	左記賃借権は最 先の賃借権であ る。期限後の更新 は買受人に対抗で きる。
303号室	J	平成28年 3月31日 頃契約。 期限不明	月額3万6000円	不明	不明	不明	左記賃借権は最 先の賃借権であ る。期限後の更新 は買受人に対抗で きる。
401号室	L	令和7年 4月16日	月額3万6000円	不明	なし	なし	左記賃借権は最 先の賃借権であ る。期限後の更新 は買受人に対抗で きる。
403号室	N	令和7年 3月30日	月額3万6000円	不明	3万 6000 円	不明	左記賃借権は最 先の賃借権であ る。期限後の更新 は買受人に対抗で きる。

占有者目録

範囲	占有者	備考
101号室	所有者	
102号室	B	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
201号室	転借人 E	原賃借人株式会社ALEXANDER&SUNの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
202号室	転借人 F	原賃借人株式会社ALEXANDER&SUNの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
203号室	G	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
205号室	H	同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予されるものとして売却基準価額が定められている。。
301号室	株式会社 ALEXANDER & SUN	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
302号室	I	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
305号室	転借人 K	原賃借人株式会社ALEXANDER&SUNの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
402号室	転借人 M	原賃借人株式会社ALEXANDER&SUNの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
405号室	○	同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市東区伏古九条二丁目 |
| | 地 番 | 377番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 218.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区伏古九条二丁目 377番地34 |
| | 家屋 番号 | 377番34 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.47平方メートル
2階 111.47平方メートル
3階 111.47平方メートル
4階 111.47平方メートル |



令和 6年(ケ)第 114号
令和 6年12月18日受理
令和 7年 3月18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 | 所 在 | 札幌市東区伏古九条二丁目 | | |
| | 地 番 | 3 7 7 番 3 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 8 . 1 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区伏古九条二丁目 3 7 7 番地 3 4 | | |
| | 家屋 番号 | 3 7 7 番 3 4 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 1 . 4 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 1 1 . 4 7 平方メートル | |
| | | 3 階 | 1 1 1 . 4 7 平方メートル | |
| | | 4 階 | 1 1 1 . 4 7 平方メートル | |



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市東区伏古9条2丁目4番6号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■101号室	☐ 全部 ■102号室
占有者		☐ 債務者 ■本建物所有者 (空き室)	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■C(103号室占有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■B(占有者)) ■文書(■契約費用明細書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和4年10月25日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	令和4年10月25日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年10月25日から ■令和6年10月24日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年10月25日から ■令和7年10月24日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
	契 約 等	貸主 ☐ 所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当 事 者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金24,200円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他			定額水道料月額2,500円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■103号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■C (占有者)) ■文書(■定期建物賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成26年12月21日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成26年12月21日	年 月 日
	期間	平成26年12月21日から ■平成27年12月20日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年12月21日から ■令和7年12月20日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金36,000円 (毎月28日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■201号室	☐ 全部 ■201号室
占有者		☐ 債務者 ■(株)ALEXANDER&SUN	☐ 債務者 ■E
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■D、P(占有者担当者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■E(占有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和5年4月1日	令和5年4月末ころ
最初の 契約等	契約日	令和5年3月31日	令和5年4月末ころ
	期間	令和5年4月1日から ■令和7年3月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年4月末ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)ALEXANDER&SUN)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金15,000円 (毎月20日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		定額水道料月額2,500円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■202号室	☐ 全部 ■202号室
占有者		☐ 債務者 ■(株)ALEXANDER&SUN	☐ 債務者 ■F
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■D、P(占有者担当者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■F(占有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		■貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 貸借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和5年2月1日	令和5年3月ころ
最初の 契約等	契約日	令和5年2月1日	令和5年3月ころ
	期間	令和5年2月1日から ■令和7年1月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年3月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和7年2月1日から ■令和8年1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)ALEXANDER&SUN)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金15,000円 (毎月20日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		定額水道料月額2,500円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ■203号室 ☐ 全部 ■205号室	
占有者	☐ 債務者 ■G ☐ 債務者 ■H	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	■陳述(■Q(占有補助者)) ■文書(■建物賃貸借契約書) ☐ 陳述(()) ☐ 文書()	
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和2年10月23日 平成29年2月28日ころ (以下不明)	
最初の 契約等	契約日	令和2年10月23日 平成 年 月 日
	期 間	令和2年10月23日から ☒ 令和4年10月22日まで2年間 ☐ 期間の定めなし 平成 年 月 日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和6年10月23日から ☒ 令和7年10月22日まで1年間 ☐ 期間の定めなし 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
そ の 他	定額水道料月額2,500円	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり ■上記のとおり ☐ 記のとおり ■「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 301号室	☐ 全部 ☒ 302号室
占有者		☐ 債務者 <input checkbox"="" checked="" type="checkbox/>(株)ALEXANDER&SUN</td> <td><input type="/> 債務者 ☒ I	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ D, P(占有者担当者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ I(占有者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和5年2月1日	平成29年10月31日
最初の契約等	契約日	令和5年2月1日	平成29年10月31日
	期間	令和5年2月1日から ☒ 令和7年1月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	平成29年10月31日から ☒ 平成31年10月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年2月1日から ☒ 令和8年1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年10月31日から ☒ 令和7年10月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金26,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		定額水道料月額2,500円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■303号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■J	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■J(占有者)) ☐ 文書(☐)	☐ 陳述(☐ (☐)) ☐ 文書(☐ (☐))
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成28年3月31日ころ	年 月 日
最初の 契約等	契約日	平成28年3月31日ころ	年 月 日
	期間	平成28年3月31日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他(☐)	☐ 所有者 ☐ その他(☐)
	借主	■占有者 ☐ その他(☐)	☐ 占有者 ☐ その他(☐)
賃料・支払時期		毎月金36,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払(☐) ☐ 相殺(☐)	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払(☐) ☐ 相殺(☐)
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■305号室	☐ 全部 ■305号室
占有者		☐ 債務者 ■(株)ALEXANDER&SUN	☐ 債務者 ■K
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■D、P(占有者担当者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■K(占有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和5年2月1日	令和6年11月29日ころ
最初の 契約等	契約日	令和5年2月1日	令和6年11月29日ころ
	期間	令和5年2月1日から ■令和7年1月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年11月29日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和7年2月1日から ■令和8年1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)ALEXANDER&SUN)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金15,000円 (毎月20日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		定額水道料月額2,500円	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 401号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ L	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ L(占有者)) ☒ 文書(☒ 定期建物賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年4月17日	年 月 日
最初の 契約等	契約日	平成27年4月17日	年 月 日
	期間	平成27年4月17日から ☒ 平成28年4月16日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和6年4月17日から ☒ 令和7年4月16日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金36,000円 (毎月28日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■402号室	☐ 全部 ■402号室
占有者		☐ 債務者 ■(株)ALEXANDER&SUN	☐ 債務者 ■M
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■D、P(占有者担当者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	■陳述(■M(占有者)) □文書(□)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和5年2月1日	令和6年12月14日ころ
最初の契約等	契約日	令和5年2月1日	令和6年12月14日ころ
	期間	令和5年2月1日から ■令和7年1月31日まで2年間 □期間の定めなし	令和6年12月14日ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 □法定更新	☐ 合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和7年2月1日から ■令和8年1月31日まで1年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他((株)ALEXANDER&SUN)
当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) □前払() □相殺()	毎月金15,000円 (毎月20日限り翌月分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 □	☐ 譲渡転貸可 □
その他		定額水道料月額2,500円	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■403号室	☐ 全部 ■405号室
占有者		☐ 債務者 ■N	☐ 債務者 ■O
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■N(占有者)) ■文書(■定期建物賃貸借契約書)	■陳述(■O(占有者)) ■文書(■建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年3月31日	令和4年9月1日
最初の契約等	契約日	平成27年3月31日	令和4年8月31日
	期間	平成27年3月31日から ■平成28年3月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年9月1日から ■令和6年8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年3月31日から ■令和7年3月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年9月1日から ■令和7年8月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金36,000円 (毎月1日限り当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金36,000円	■ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			定額水道料月額2,500円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

■土地関係（物件1）

- 1 積雪のため、本土地の境界標等は、確認できなかった。簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する。
- 2 積雪下ではあるものの、周囲の概況から本土地はおおむね平坦地であり、各隣地とはほぼ等高に接面していると推測される（写真①参照）。
- 3 本土地は、北西側で舗装市道に接している（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地の前面道路側は、アスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図及び写真①参照）。
- 5 本土地上に灯油タンクが1基設置されているが、これは103号室専用の設備となっている（土地建物位置関係図及び写真②参照）。

■建物関係（物件2）

- 1 本建物は、合計15戸（1階3戸、2階から4階各4戸）の共同住宅である。建物前面に、「サニープレイス山木」の表示がなされている。構造的には、103号室は2LKとなっており、これ以外の部屋は1LKとなっている。また、102号室、205号室、305号室、405号室は廊下が長い構造となっていた（建物間取図参照）。
- 2 本建物は、関係人の陳述及び現場の状況から、その正確な施工時期は不明であるが、共用部分である廊下の内壁への塗装や外壁のサイディングの張り替えがなされている様子が窺われた（写真①参照）。
- 3 各室内については、各占有者の保守管理の状況により、室内の汚損等に若干の差異は見られたものの、おおむね経年相当（昭和60年3月28日新築）の劣化状況であった（建物間取図及び写真③～⑤参照）。
- 4 占有者から陳述のあった不具合等の箇所については、比較的軽微なものがほとんどであったが、本建物の築年数及び現場の状況を総合すると水回り関係については、専門家による調査を要すると思料する。
- 5 地下1階については、課税台帳添付の図面では水槽室となっているが、同室への蓋を開けたところ油のような強い異臭がしたため、危険であると判断し、内部には立ち入らなかった（建物間取図及び写真⑥参照）。このため、その範囲（床面積）及び実際の用途については不明である。
- 6 本建物所有者と北海道エア・ウォーター株式会社間に、次の契約が存在する。

(1) LPガス供給及び供給設備等の貸与契約

契約日：平成29年11月30日

目的：LPガスの安定供給

貸与設備：LPガス消費設備一式（LPガス消費配管設備、ガスメーター等）

契約期間：契約日より15年間（その後3年更新）

(2) 灯油供給及び灯油設備等の貸与に関する契約

契約日：平成29年11月30日

目的：灯油の安定供給

貸与設備：灯油貯蔵設備一式、灯油配管設備一式、

契約期間：契約日より15年間（その後3年更新）

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
■元管理会社担当者	1 当社は、令和6年1月31日で、本物件の管理委託契約を解消しています。 2 現在、本物件の管理会社や管理がどうなっているかは分かりません。
■B (占有者)	1 私は102号室を賃借している団体（ひまわり号を走らせる札幌実行委員会）の事務局長です。 2 当団体では、ここを事務所として使用しています。常駐ではありません。 3 賃貸借契約は、私の個人名でしています。 4 不具合の箇所としては、トイレの便座やタンクにひび割れがあり、水漏れがあることです。修理しようにも、管理会社がなく、Aとも連絡がとれなくて困っています。 5 契約書は探してみる予定ですが、見つかるかどうか分かりません。見つからなければ 契約内容が分かる書類を部屋に置いておきますので、適宜調査をしてください。
■C (占有者)	1 私は103号室に、平成26年ころから住んでいます。 2 賃貸借契約書を提示します。 3 家賃は、3万6000円です。 4 住んでいて、特に不具合を感じることはありません。 5 この部屋は、以前本建物のオーナーが住んでいたようで、この部屋専用の灯油タンクが外に設置されています。 6 この物件の管理会社は現在ありません。除雪は私がしています。 7 101号室は、住んでいた人が昨年引っ越しましたので、空室だと思います。
■D (占有者担当者)	1 当社は、本物件の201号室、202号室、301号室、305号室、402号室を当社の従業員（外国人）の住居として、Aから賃借しています。 2 従業員から家賃として、毎月1万5000円を給料から天引きしています。 3 賃借している部屋の什器備品は、当社のものです。 4 Aと当社の賃貸借契約書の写し及び照会に対する回答書を送付します。
■E (占有者)	1 私は韓国から来ました。201号室を働いている会社から借りています。 2 ここには令和5年4月ころから住んでいます。 3 私は日本語は理解できます。 4 家賃は、1万5000円で、給料から引かれています。 5 住んでいて特に不具合を感じることはありません。
■F (占有者)	1 私はタイから来ました。202号室を働いている会社から借りています。 2 ここには令和5年3月ころから住んでいます。 3 日本語は、おおむね理解できます。 4 家賃は、1万5000円で、給料から引かれています。 5 照明の紐が切れているくらいで、住んでいて特に不具合を感じることはありません。

(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
■ G (占有者)	1 私は203号室を令和2年ころから父のQのために借りています。 2 調査日当日は、私は立ち会えませんが、父が賃貸借契約書を提示できるように準備しておきます。
■ Q (Gの占有補助者)	1 娘のGに言われた賃貸借契約書を提示します。 2 水道の水が濁ってタオルなどが汚れる以外は、特に不具合を感じることはありません。
■ E (占有者従業員)	1 301号室は、昨年末から入居者はいません。部屋の鍵は、現在私が会社から預かっています。 2 部屋にある家具類は、会社のものです。
■ I (占有者)	1 私は302号室に、平成29年ころから住んでいます。 2 賃貸借契約書を提示します。 3 家賃は、2万6000円で間違いありません。 4 住んでいて、特に不具合を感じることはありません。 5 本物件の外側と共用部分は、約7、8年前にリフォームしています。
■ J (占有者)	1 私は303号室に、約7、8年前から住んでいます。 2 賃貸借契約書はどこにあるか分かりません。 3 家賃は、現在3万6000円です。敷金等の有無は記憶がありません。 4 集合住宅なので仕方ないですが、水の流れる音が気になります。これ以外は特に不具合を感じることはありません。
■ K (占有者)	1 私はタイから来ました。305号室を働いている会社から借りています。 2 ここには令和6年11月ころから住んでいます。 3 私は日本語は、ほとんど理解できません。 4 家賃は、1万5000円で、給料から引かれています。 5 トイレの貯水タンクの調子が悪い以外は、住んでいて特に不具合を感じることはありません。
■ L (占有者)	1 私は401号室に、平成27年ころから住んでいます。 2 賃貸借契約書を提示します。 3 家賃は、3万6000円です。 4 住んでいて、特に不具合を感じることはありません。 5 本物件のサイディングと屋根は、数年前にリフォームしています。
■ M (占有者)	1 私はタイから来ました。402号室を働いている会社から借りています。 2 ここには令和6年12月ころから住んでいます。 3 私は日本語は、ほとんど理解できません。 4 家賃は、1万5000円で、給料から引かれています。 5 住んでいて特に不具合を感じることはありません。

(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
■N (占有者)	1 私は403号室に、平成27年ころから住んでいます。 2 賃貸借契約書を提示します。 3 家賃は、3万6000円です。 4 玄関と居間の間の戸の一部やトイレの便座が壊れています。 5 風呂は使っていません。
■O (占有者)	1 私は405号室に、令和4年ころから住んでいます。 2 賃貸借契約書等を提示します。 3 家賃は、2万2000円です。他に水道料が月額2,500円がかかります。 4 原因は分かりませんが、トイレの水が流れっぱなしになります。
■P (占有者担当者)	1 私は札幌店の責任者です。 2 301号室は空き室です。この部屋の鍵は調査日に従業員に預けます。 3 本社からの回答のあった居住者名は古いもので、退職された者も含んでいます。現在住んでいるのは執行官から照会のあった4名で間違いありません。
■北海道エア・ウォーター株式会社担当者	1 当社とAとの間では、「灯油供給及び灯油設備等の貸与に関する契約」と「LPガス供給及び供給設備等の貸与に関する契約」が締結されています。現在も入居者がいますので、安定供給の観点から、契約の解除等はありません。 2 Aの前のオーナー（所有者）からの契約を引き継いだことから、契約書上はこのような記載になっていますが、貸与設備の内容に機器貸与品（石油暖房器及びガス給湯器）も含んでいます。 3 競売で本物件を購入された方につきましては、引き続きこれらの契約を継続していただければ幸いです。 4 供給している灯油タンクは外部にありますので、地下のタンク等のことは分かりません。 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

執行官の意見

- 1 調査日現在、本物件には管理会社はない。よって、占有者から提出された賃貸借契約書に記載されている管理会社によるサポート料（24時間サポート料、ジムサポートクラブ）は、現在発生していない。
- 2 所有者あてに事務連絡を送付するも、本日まで一切応答はなかった。また、所有者代理人弁護士からは、当職宛てに所有者の代理人を辞任する旨の通知があった。
- 3 札幌市水道局は、民事執行法57条5項によるライフライン照会に応じなかった。
- 4 201号室、202号室、305号室、402号室については、占有者（転借人）の勤務先からの調査協力が得られた。日本語を解さない占有者については、日本語を理解できる占有者（転借人）が通訳として立ち会い、当職が翻訳ソフトその他を活用して調査を実施した。
なお、これらの占有者（転借人）の名前については、本人の陳述及び署名（サイン）、住民票の記載などからこれを特定した。
- 5 102号室は、占有者から契約書の提示がなかったが、関係する書類の提示及び占有者の陳述があったため、これを参考とした。
- 6 103号室、401号室及び403号室の占有者は、定期建物賃貸借契約を締結していることとなっているが、当初の契約から約10年が経過しており、1年毎に定期建物賃貸借を再契約している実態にはなかったことから、これらについては、他の普通賃貸借契約の占有者と同様に、1年毎に賃貸借契約が自動更新されているものとした。
- 7 203号室は、関係人の陳述及び現場の状況を総合し、QはGの占有補助者であるとした。
- 8 205号室の占有者の氏名については、室内に存在した同人宛の郵便物等及び住民票の記載からこれを特定した。
なお、占有者からの陳述が得られないので、占有開始時期以外は、すべて不明とした。
- 9 303号室については、契約書の提示がなかったため、占有者から陳述のあった賃料、支払時期以外については不明とした。
なお、占有開始時期は、住民票の記載を参考とした。

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
6年12月20日（金） 12：40－13：10	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影
7年1月10日（金） ： ー ：	当庁（郵便）	Aあて事務連絡送付
7年1月10日（金） 13：35－13：45	当庁（電話）	元管理会社から聴取
7年1月23日（木） 13：50－14：10	物件所在地	外部調査、写真撮影、各入居者あて事務連絡投函
7年1月27日（月） 17：00－17：10	当庁（電話）	Gから聴取
7年1月28日（火） 12：05－12：20	物件所在地	共用部分等調査、写真撮影
7年1月30日（木） 10：50－11：10	当庁（電話）	占有者（株式会社ALEXANDER&SUN）本社担当者から聴取
☐ 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2月7日 目的物件（101、102、205号室）は不在で施錠されていたので、立会人Rを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 水槽室（地下）の入口1箇所についても、技術者に解錠等させた。 ☒ 令和7年2月7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

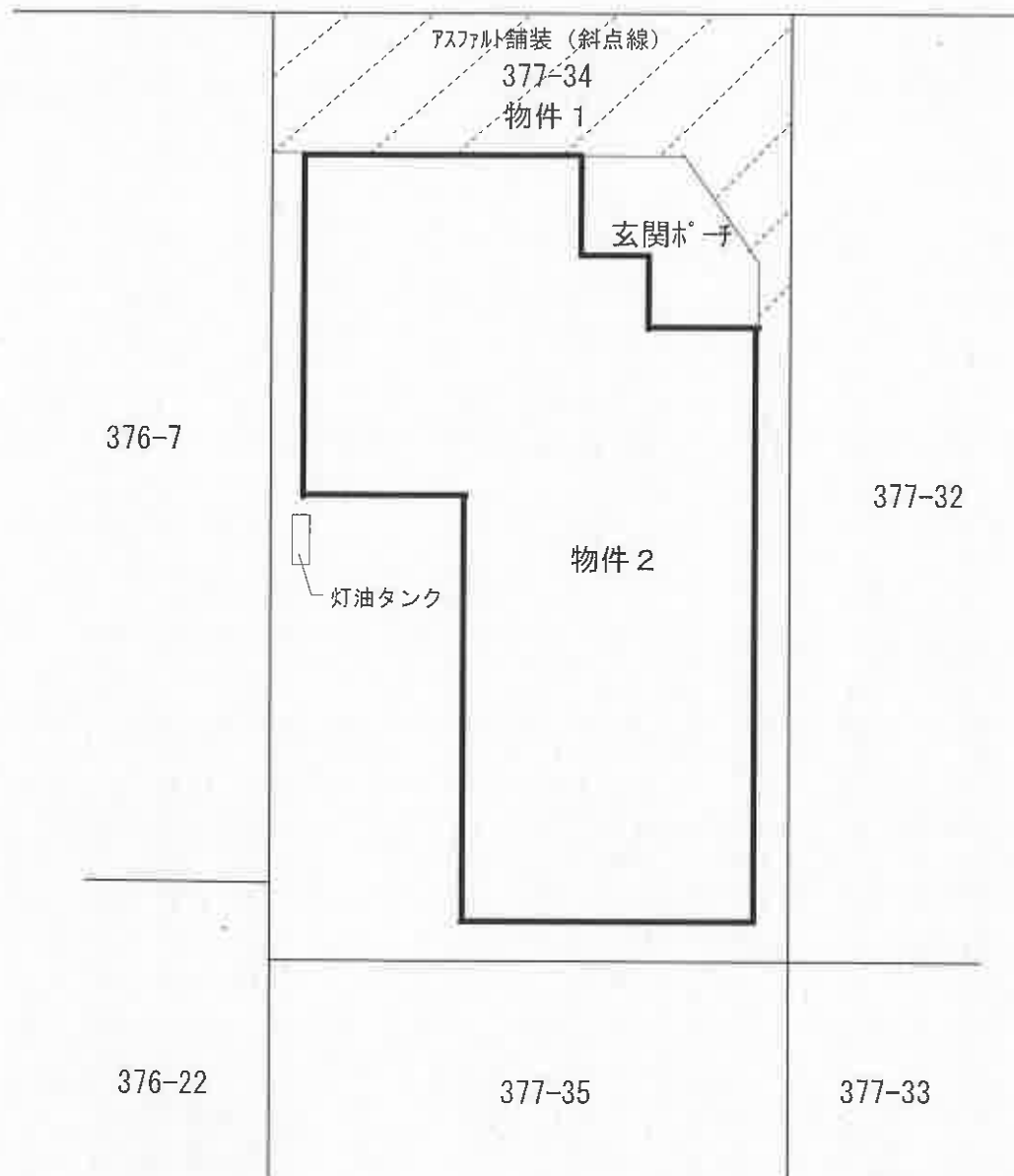
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月3日（月） ： ー ：	当庁（郵便）	占有者（株式会社ALEXANDER&SUN）あて照会書送付
7年2月3日（月） 12：05ー12：20	物件所在地	外部調査、立入期日通知投函
7年2月3日（月） ： ー ：	当庁（インターネット）	登記記録閲覧（目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無）
7年2月7日（金） ① 9：45ー11：30 ②12：45ー13：30 ③18：45ー19：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行 ①103、203、302、401、403、405（各占有者立会） ②101、102、205、水槽室（地下） ③201、202、301、303、305、402（各占有者等立会）
7年2月17日（月） 13：00ー13：45	札幌東区役所住民課 （東区北11東7）	占有者の住民票取得
7年2月17日（月） 14：45ー15：00	（株）ALEXANDER&SUN札幌店 （東区伏古7ー3）	占有者担当者P、占有者E、Mと面談
7年2月18日（火） ： ー ：	当庁（インターネット）	占有者の登記簿取得
7年2月26日（水） 14：20ー14：30	当庁（電話）	北海道エア・ウォーター株式会社担当者から聴取
（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 を立ち会わせ、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



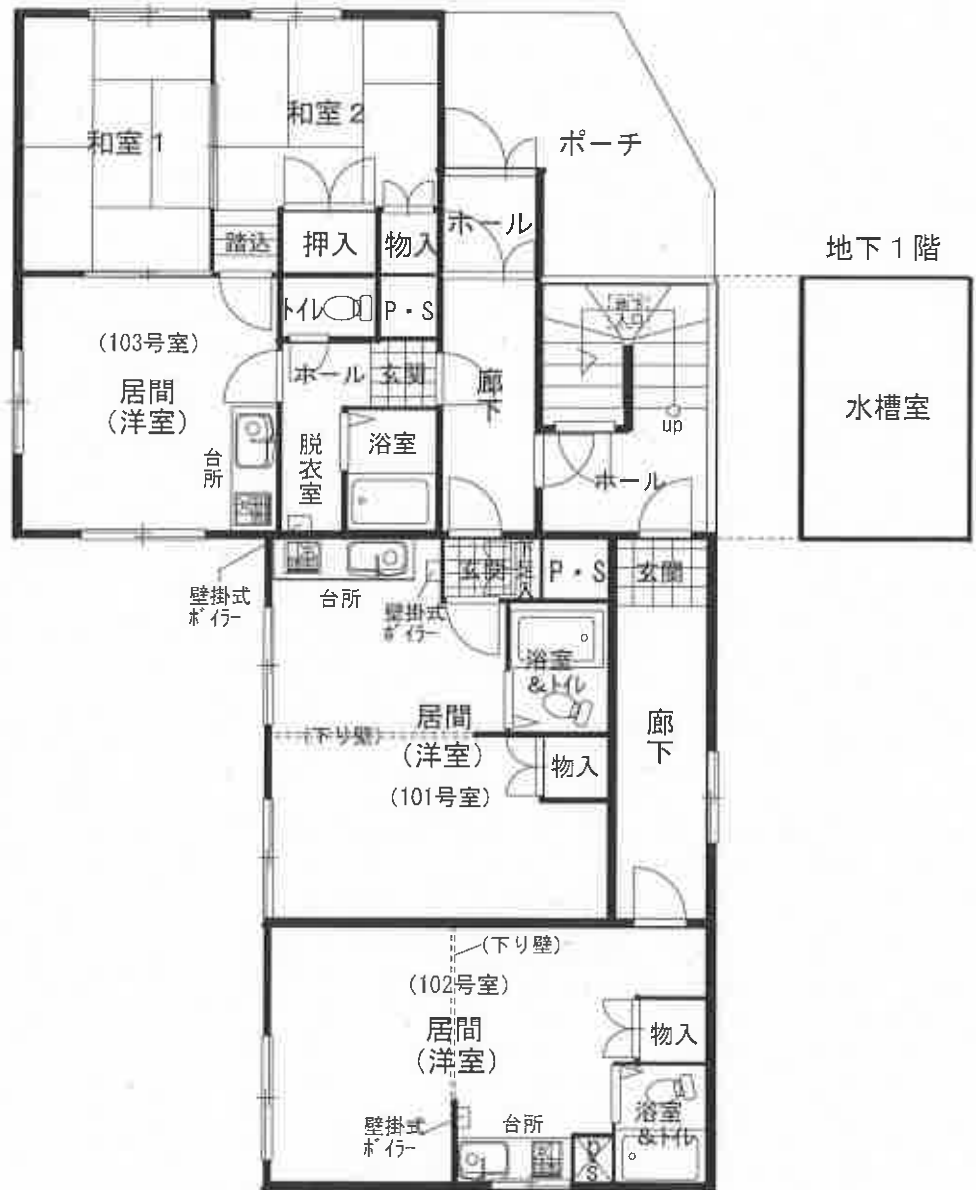
道 路



建物間取図



1 階



建物間取図



2 階



建物間取図



3 階



建物間取図



4 階



①本物件の外観



②103号室専用の灯油タンク



③居間(洋室)



④浴室・トイレ



⑤居間(洋室)



⑥浴室・トイレ



⑦居間(洋室)



⑧台所



⑨居間(洋室)



⑩台所



⑪居間(洋室)



⑫浴室



⑬居間(洋室)



⑭台所



⑮居間(洋室)



⑯浴室



⑰居間(洋室)



⑱台所



⑪居間(洋室)



⑫台所



㊴居間(洋室)



㊵台所



②③居間(洋室)



②④浴室・トイレ



㊥居間(洋室)



㊦台所



②⑦居間(洋室)



②⑧台所



㊸居間(洋室)



㊹台所



③①居間(洋室)



③②台所



③水槽室



令和 6 年 (ケ) 第 114 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 6 日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

姥 澤 克 文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,440,000 円
物件2（建物）	金 8,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 地 地 目 積	札幌市東区伏古9条2丁目 377番34 宅地 218.18㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市東区伏古9条2丁目377 番地34 377番34 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 111.47㎡ 2階 111.47㎡ 3階 111.47㎡ 4階 111.47㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・土地建物位置関係図のとおり、道路沿はアスファルト舗装が施工されている。 ・土地建物位置関係図のとおり、物件1上に、103号室専用の灯油タンクが設置されている。		
2	・容積不算入の地下1階については、課税台帳上の図面では、水槽室となっているが、同室への蓋を開けたところ、油のような強い異臭がしたため、危険であると判断し、内部に立ち入らなかった。このため、その範囲（床面積）及び実際の用途については不明である。		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	地下鉄東豊線「元町」駅の東方道路距離約1.8km、最寄バス停「伏古10条2丁目」の南西方道路距離約340m。（別添「所在位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に、一般住宅・アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60％ 200％ なし 18m高度地区、景観計画区域、居住系市街地、法第22条区域
画 地 条 件	間口約10.9m・奥行約20mの長方形地。地勢は平坦。各隣地とは、ほぼ等高に接面と推測される。	
接面道路の状況	北西側が幅員約8mの舗装市道（注）に等高に接面。 （注）：建築基準法第42条1項1号に該当	
土地の利用状況等	物件2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	・境界標については、積雪のため確認できなかった。簡易測量及び周囲の状況等から、概ね公図どおりと推測されるが、位置・形状・規模等の詳細については、専門家による測量を要する。 ・対象土地について、現地調査及び土地登記簿による過去の履歴調査の結果、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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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60年3月28日新築、年月日不詳増築 経過年数：40年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：アスファルト防水等 外壁：金属製サイディング等 内壁：吹付タイル・ビニールクロス等 天井：吹付タイル・石膏ボード・ビニールクロス等 床：ビニールシート・フローリング・カーペット等 設備：電気・給水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：1階103号室は2LK、その他は1LKからなる計15戸の共同住宅（1階が各3戸、2階から4階が各4戸）。
品 等	設計は南東端（102号室・205号室・305号室・405号室）が廊下の長い変形した間取で、1階103号室を除き浴室とトイレ一体型の作りで、全体に古型化している。使用資材、施工の程度は普通。
保守管理の状態	近年、共用部分である廊下の内壁への塗装や外壁のサイディングの張り替えがなされている模様で、各室内の汚損等に若干の差異は見られたものの、概ね経年相応の劣化で、保守管理の状況は普通。ただ水回り関係については、比較的軽微な不具合の陳述があったが、築年数及び現場の状況から、配管を含む水回り設備については、専門家による調査を要する。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	・本件建物には、エア・ウォーター・ライフソリューション株式会社所有のLPガス・灯油設備（LPガスメーター・ガス漏れ警報器を含む）が設置されており、本件所有者と同社間に、平成29年11月30日付け「LPガス・灯油設備等の賃貸借契約」が存在する。 ・本件建物は新築時の建築確認申請はなされ、工事完了済証の交付を受けているが、増築の確認申請は出ていない。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	91,900	1.015	218.18	1.0	20,351,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 札幌東-33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$94,500 \text{ 円/㎡} \times 109.8/100 \times 100/104.5 \times 100/108.0 \rightleftharpoons 91,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+4.5%

◇地域格差：駅接近-2%、生活利便性+10% 計+8%

イ 個別格差：方位+1.5%

*アスファルト舗装については、損傷・老朽化から土地への効用増加はない。

ウ 地積：登記記載数量による。

エ 建付減価：実際使用容積率、敷地との適応の状態、環境との適合等を考慮し減価はない。

②物件2（建物）

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価 率 ウ	附属建物等 価格 (円) エ	建物の価格 (円) (ア×イ×ウ)+エ=オ
2	300,000	445.88	0.16	—	21,402,000

イ 現況延床面積：登記延床数量

ウ 現価率＝(経済的残存耐用年数10年／経済的全耐用年数50年)×(1－観察減価0.2)＝0.16

エ 附属建物等価格：附属建物はない。

2. 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	20,351,000	0.3	法定地上権	6,105,000

イ 土地利用権等割合：東区の住宅地における借地権の取引慣行及び借地権割合、精通者の意見等を参考に法定地上権割合を30%と査定。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） (1①オ, 1②カ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算（円） (2①ウ) イ	積算価格 （円） ア＋イ	構成比
1	20,351,000	-6,105,000	14,246,000	34.1%
2	21,402,000	+6,105,000	27,507,000	65.9%
積算価格（合計）			41,753,000	100%

II. 収益価格の試算

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	家賃等 補正率 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
4,887,120	1.0	20%	—	24,435,000

ア 総収益：物件2の実際支払賃料及び一時金の運用益を基に査定（下記①・②の合計）
* 空室部分：101号室については収受可能な賃貸（賃料37,000円/月）を想定（敷金なし）。

$$\left(\begin{array}{l} \text{＜総収益内訳＞} \\ \text{年額支払賃料：} 407,200 \text{円/月} \times 12 \text{ヶ月} = 4,886,400 \text{円} \text{-----①} \\ \text{一時金運用益：} 36,000 \text{円} \times 2\% = 720 \text{円} \text{-----②} \end{array} \right)$$

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り、本物件の経済的残存耐用年数、管理の状態及び入居状況、収益の安定性等を勘案し査定。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、人件費や原材料費の値上りから、高めで試算された積算価格を勘案の上、想定事項を含むが本件が収益物件であるので、収益の安定性を反映した収益価格を中心に調整後の合計価格を求め、積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ× オ×カ
1	27, 000, 000	34. 1%		1. 0	0. 7	—	6, 440, 000
2		65. 9%		1. 0	0. 7	3, 935, 774	8, 510, 000
	一括価格（合計）						14, 950, 000

ウ 占有減価修正：共同住宅で減価はない。

エ 市場性修正：積算価格と収益価格の調整時において、市場性修正も織り込み済みで把握しており修正はない。

オ 競売市場修正：第2の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うえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：エアー・ウォーター・ライフソリューション（株）所有のガス設備等の現在価値3,899,774円（賃貸契約書に基づく各設備の基準年数による査定額合計：下表参照）及び返還義務のある敷金等36,000円の合計額3,935,774円を控除。

＜エアー・ウォーター・ライフソリューション（株）所有のガス設備等の現在価値＞

①供給設備		②消費設備	
LPガスメータ	256,500円	給湯器及び灯油暖房設備	480,100円
LPガス・灯油設備一式	3,111,500円	(15箇所の設備の更新分)	
LPガス調整器	4,833円		
その他:ガス警報器	34,300円		
その他:ガス漏洩検知装置	12,541円		
小計	3,419,674円	小計	480,100円
合計	①+②	=	3,899,774円

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌東-33）

所 在：札幌市東区伏古8条3丁目2番28「伏古8条3-2-37」

価 格：94,500円／㎡

位 置：地下鉄線東豊線「元町」駅道路距離約2kmに位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側8m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅にアパート等も見られる住宅地域

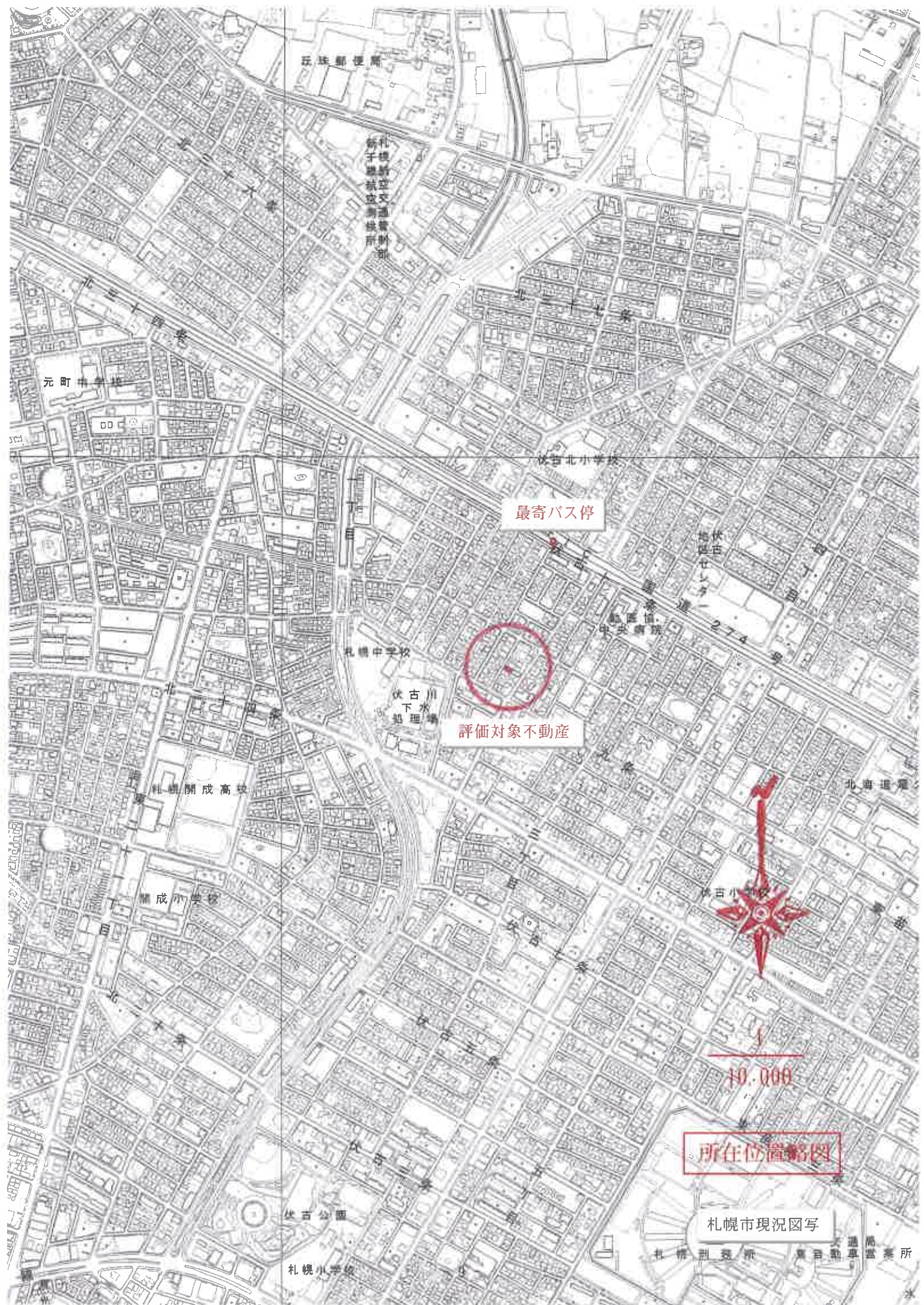
固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 11,672,600円

物件2 19,664,700円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の所在位置略図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図写・地積測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図写
- 5 建物間取図



五旗郵便局

札幌市航空交通管制部
新千歳航空交通管制部

元町中学校

伏古北小学校

最寄バス停

伏古
七丁目

郵便局
中央郵便

札幌中学校

伏古川
下埋場

評価対象不動産

札幌開成高校

開成小学校

北海道

伏古小学校

10,000

所在位置地図

札幌市現況図写

伏古公園

札幌小学校

札幌市役所

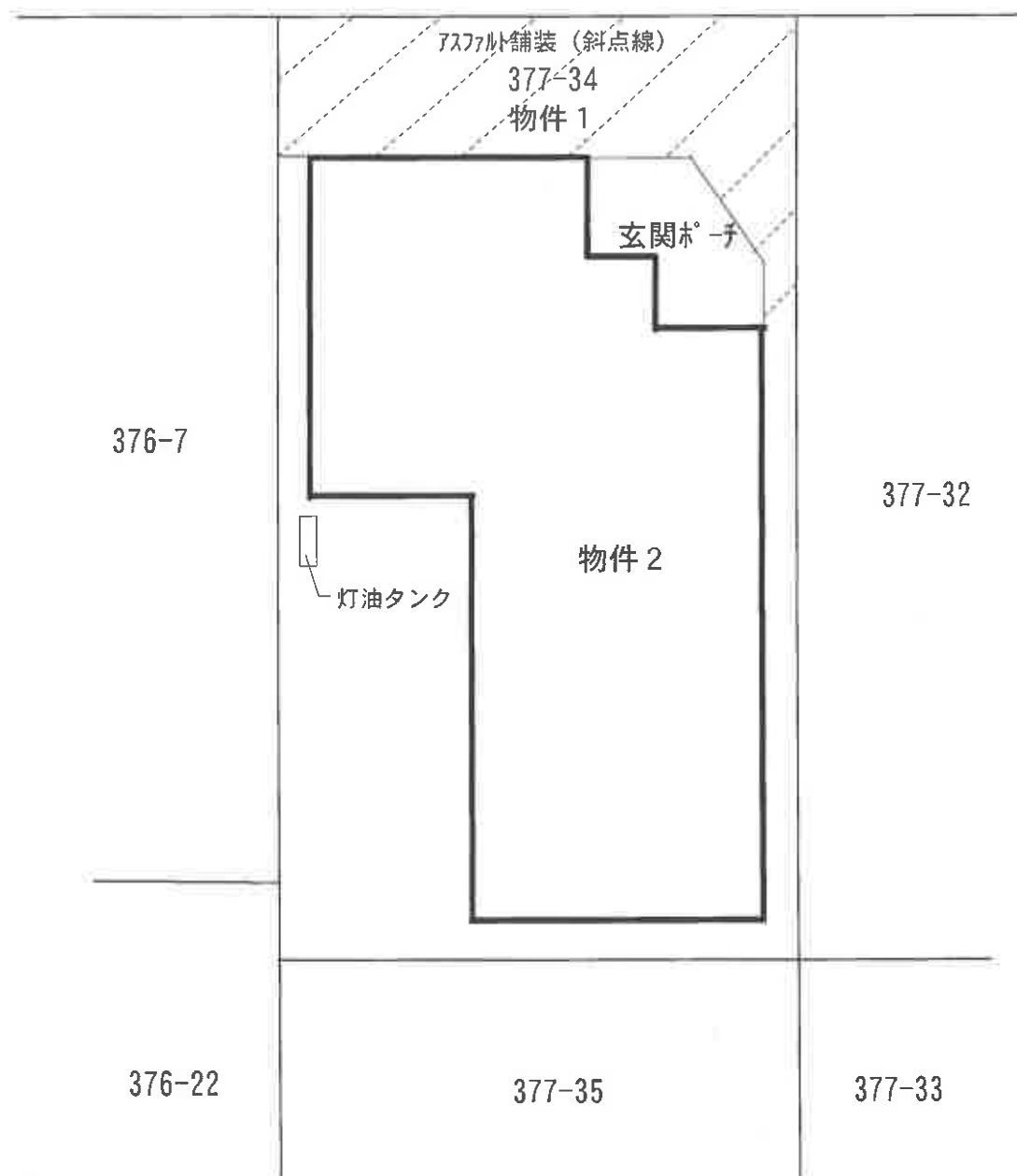
札幌市役所
札幌市役所

水

土地建物位置関係図



道 路





A	伏古十	条2
B	丁伏古	九条2

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

- 11 -

公 司 写

登記年月日：昭和39年11月27日

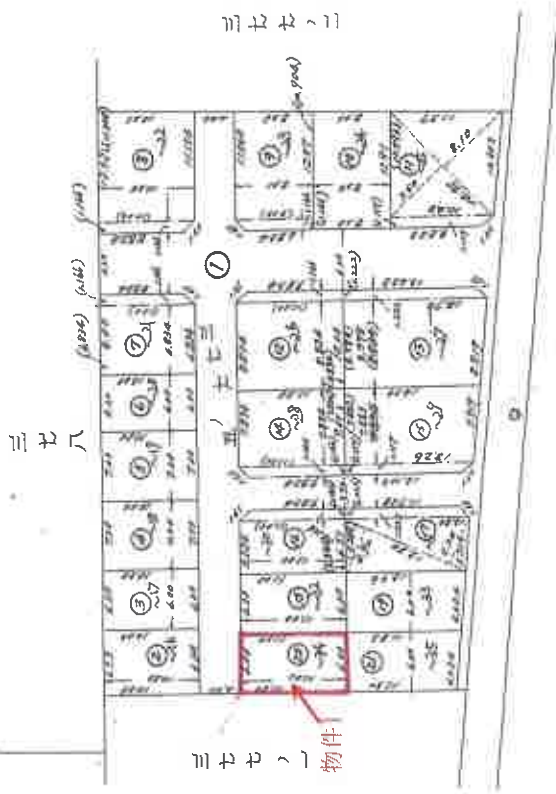
00311904

地積測量図 2-1

地番	377-5
土地の所在	札幌市東区南豊田町9条2丁目

昭和39年11月27日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000 (K)
----	------------

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。

(札幌法務局北出張所等轄)

令和6年11月6日

東京法務局豊田出張所

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(札幌法務局北出張所管轄)

(札幌法務局北出張所管轄)

00311965

地積測量圖 2-2

2-2

圖

積

地

377-5

土地の所在

昭和九年拾月拾日

作者

甲 諸 人

377-26 合

(全國土地家屋調查委員會速合用裁)

1

地圖教習番号: M32130

$$\overline{(2/2)}$$

本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

登記年月日：平成15年12月12日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和6年11月6日

東京法務局豊島出張所

總編 吳正

14 -

圖面階各

00656233

面
圖
物
建

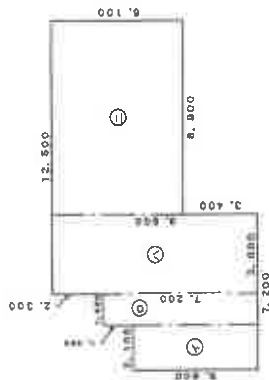
号
番
随
家

377-34

建物の所在

札幌市東区伏古9条2丁目377番地34

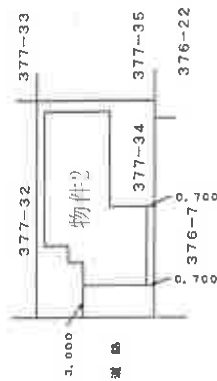
1階~4階(各階同型)



教讀本

⑦	2, 100	X	5, 800	—	12, 180000
⑧	1, 500	X	7, 200	—	10, 800000
⑨	3, 600	X	9, 500	—	34, 200000
⑤	8, 900	X	6, 100	—	54, 290000
				計	111, 470000

111.47 m



作製者

箱 1/250

R 1/250

申請人

(札幌土地家屋調査士会用紙)

箱



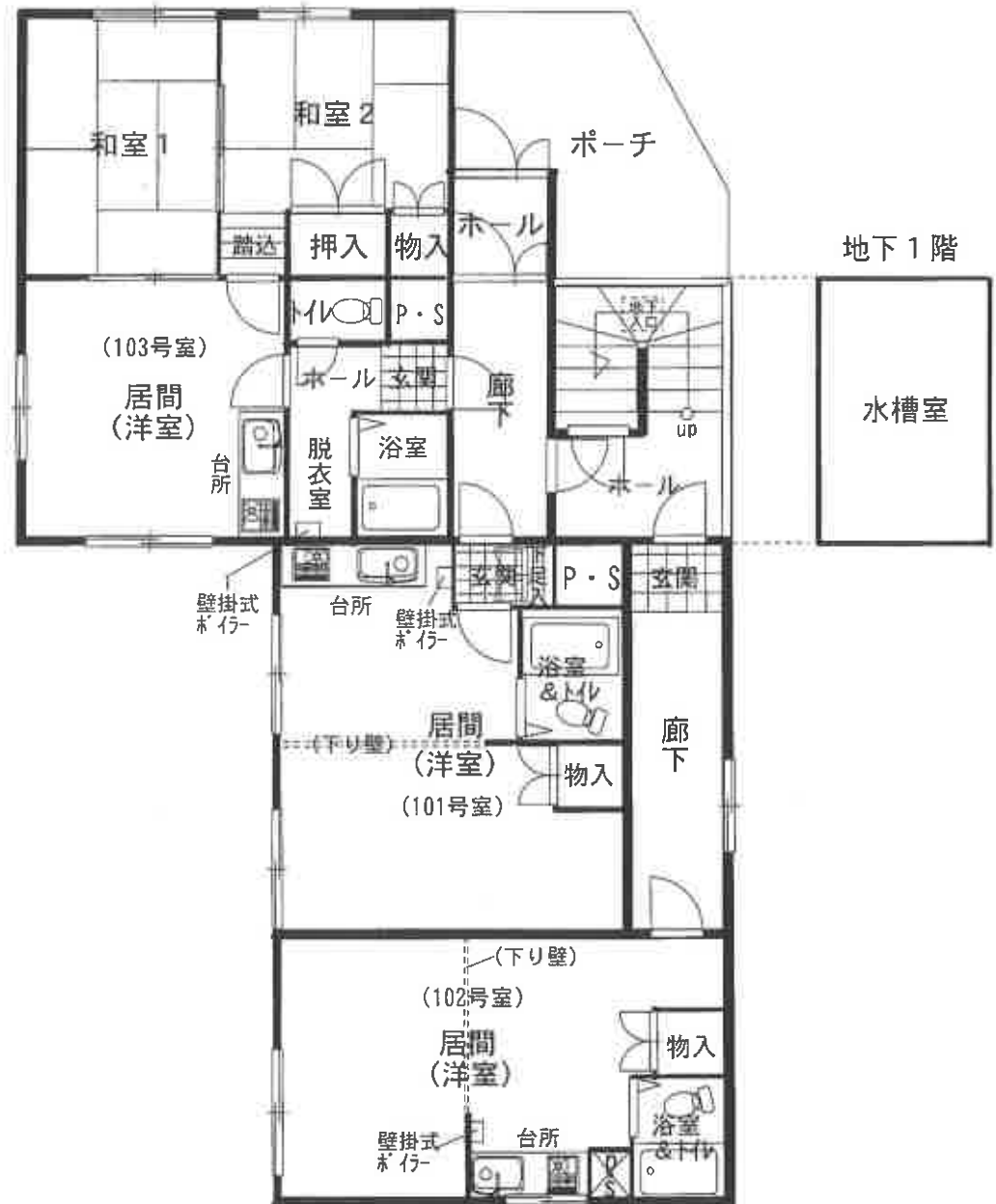
地区整理番号：M32131

「本図面はA3版をA4版に縮小したものである」

建物間取図



1 階



建物間取図



2 階



建物間取図



3 階



建物間取図



4 階

