

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 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 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 札幌市豊平区美園一条一丁目
 - 地 番 5 番 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 231.40 平方メートル

- 2 所 在 札幌市豊平区美園一条一丁目 5 番地 2
 - 家屋 番号 5 番 2
 - 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	102.36 平方メートル
2 階	115.64 平方メートル
3 階	115.64 平方メートル
4 階	115.64 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23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, 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1】

別紙土地建物位置関係図の駐車場番号①②④部分は駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

(1) 別紙占有者目録記載のとおり

(2) 上記3及び4の(1)を除く部分につき、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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区美園一条一丁目 | | |
| | 地 番 | 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 231.40 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区美園一条一丁目 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 | | |
| | 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 | 102.36 平方メートル | |
| | | 2 階 | 115.64 平方メートル | |
| | | 3 階 | 115.64 平方メートル | |
| | | 4 階 | 115.64 平方メートル | |



*11



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	特約	備考
別紙建物間取図の 102号室	B	令和7年11 月30日	月額32,000円 (別途管理費月額3,000円 (税込)、24時間管理費月額8 00円(税別))	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 203号室部分	G	令和7年10 月24日	月額29,000円 (別途共益費月額3,000円 (税込))	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 303号室部分	K	令和7年5月 31日	月額34,000円 (別途共益費月額3,000円 (税込))	なし	34,000円	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。
別紙建物間取図の 305号室部分	L	定めなし	月額39,000円 (別途管理費月額3,000円 (税込))	なし	42,000円	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。
別紙建物間取図の 403号室部分	O	定めなし	月額37,000円 (別途共益費月額3,000円 (税込))	なし	37,000円	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。



811*

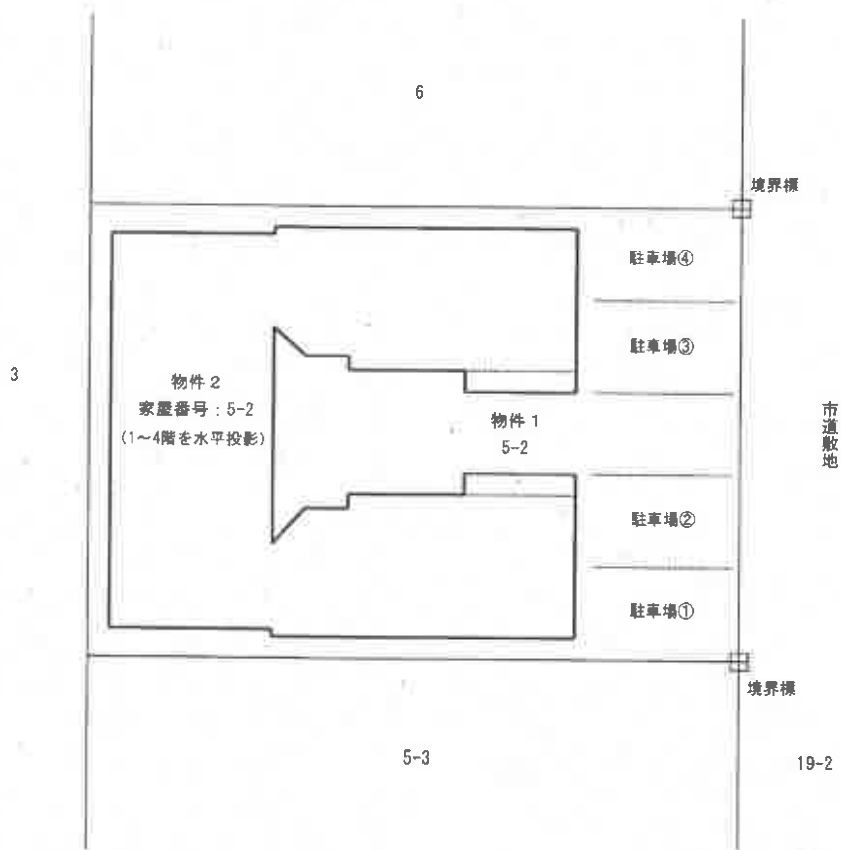
別紙

占有者目録

範囲	占有者	備考
別紙建物間取図の 101号室部分	Aが占有している。	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。
別紙建物間取図の 103号室部分	Cが占有している。	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。
別紙建物間取図の 105号室部分	Dが占有している。	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。
別紙建物間取図の 201号室部分	Eが占有している。	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。
別紙建物間取図の 202号室部分	Fが占有している。	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。
別紙建物間取図の 205号室部分	Hが占有している。	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。
別紙建物間取図の 301号室部分	Iが占有している。	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。
別紙建物間取図の 302号室部分	Jが占有している。	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。
別紙建物間取図の 401号室部分	Mが占有している。	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。
別紙建物間取図の 402号室部分	Nが占有している。	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。
別紙建物間取図の 405号室部分	Pが占有している。	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。

土地建物位置関係図

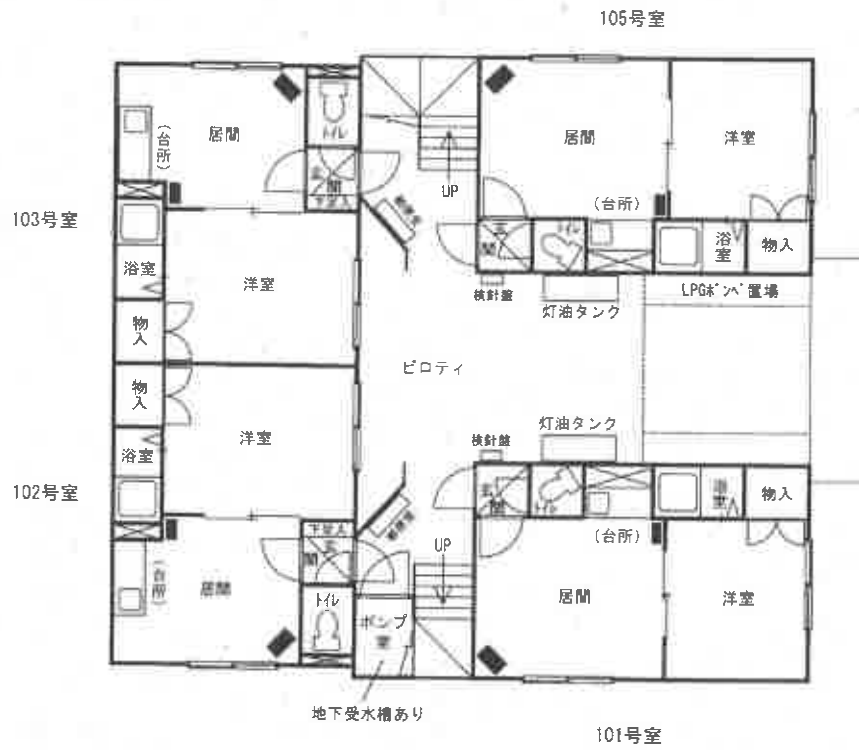
縮尺：約 1 / 150



建物間取図



1 階



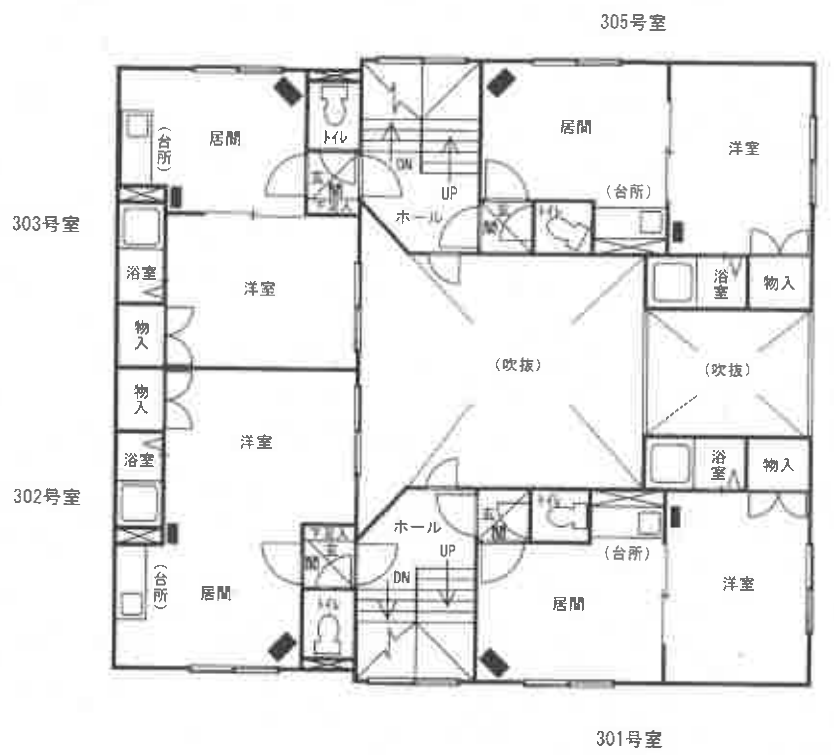
■ ストープ

■ 給湯器



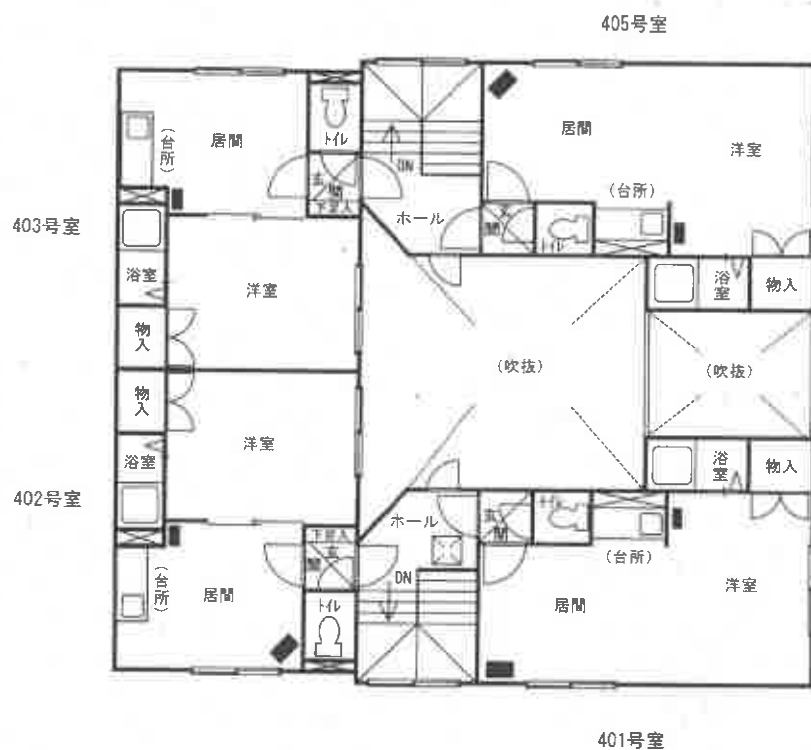


3 階





4 階



- ストープ
- 給湯器
- ☒ 屋上ハッチ



令和 7年(ケ)第 23号
令和7年 3月21日受理
令和7年 4月25日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 札幌市豊平区美園一条一丁目 | | |
| | 地 番 | 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 231.40 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区美園一条一丁目 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 5 番 2 | | |
| | 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 | 102.36 平方メートル | |
| | | 2 階 | 115.64 平方メートル | |
| | | 3 階 | 115.64 平方メートル | |
| | | 4 階 | 115.64 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市豊平区美園1条1丁目1番7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 上記の者が駐車場として使用し、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 { 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1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す屋外駐車場①②④部分を除く) ☐	
占有者		☐ 全部 ☒ 建物間取図に示す屋外駐車場①の部分	
占有状況		☒ 所有者 ☐	
		☐ 債務者 ☒ G	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 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(☒ 物件管理会社担当者) ☐ 文書(☐)	
		☒ 陳述(☒ G) ☒ 文書(☒ 駐車場賃貸借契約書)	
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27年 12月ころ	
		平成21年10月25日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	平成21年10月26日	
		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
		平成21年10月25日から ☒ 平成23年10月24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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
		令和 5年10月25日から ☒ 令和 7年10月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 所有者 ☐ その他()	
		☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
		毎月金8,400円 (毎月27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		「その他の事項」のとおり	
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1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物間取図に示す屋外駐車場②の部分	
占有者		☐ 所有者 ☒ P	
占有状況		☐ 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(☒ P) ☒ 文書(☒ 駐車場賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	
占有開始時期		令和 5年12月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 5年11月 17日	
	期間	令和 5年12月 1日から ☒ 令和 7年11月30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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期等		毎月金8,800円 (毎月27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	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
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	

(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		■101号室 □	■102号室 □
占有者		□所有者 ■A	□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □作業場 ■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(■A) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■B) (□) ■文書(■賃貸借契約書)
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		令和 4年 3月 5日	平成27年12月 1日
最初の契約等	契約日	令和 4年 2月28日	平成27年12月 1日
	期間	令和 4年 3月 5日から ■令和 6年 3月 4日まで 2年間 □期間の定めなし	平成27年12月 1日から ■平成29年11月30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	令和 7年 3月 5日から ■令和 8年 3月 4日まで 1年間 □期間の定めなし	令和 6年12月 1日から ■令和 7年11月30日まで 1年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()	■所有者 □その他()
契約等当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
	賃料・支払時期等	毎月金36,000円 (毎月28日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金32,000円 (毎月28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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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		■103号室 □		■105号室 □	
占有者		□所有者 ■C		□債務者 ■D	
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) (□) ■文書(■賃貸借契約書)		■陳述(■D) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	
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28年 6月 1日		平成29年 2月 6日	
最初の契約等	契約日	平成28年 5月30日		平成29年 2月 3日	
	期間	平成28年 6月 1日から ■平成30年 5月31日まで 2年間 □期間の定めなし		平成29年 2月 6日から ■平成31年 2月 5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	令和 6年 6月 1日から ■令和 7年 5月31日まで 1年間 □期間の定めなし		令和 7年 2月 6日から ■令和 8年 2月 5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・支払時期等		毎月金30,000円 (毎月28日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金36,000円 (毎月28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		「その他の事項」のとおり		「その他の事項」のとおり	
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		■201号室 □		■202号室 □	
占有者		□所有者 ■E		□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(■E) (□) ■文書(■賃貸借契約書)		■陳述(■F) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	
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		令和 6年 7月 1日		令和 元年 7月 5日	
最初の 契約等	契約日	令和 6年 6月27日		令和 元年 7月 4日	
	期間	令和 6年 7月 1日から ■令和 8年 6月30日まで 2年間 □期間の定めなし		令和 元年 7月 5日から ■令和 3年 7月 4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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		令和 6年 7月 5日から ■令和 7年 7月 4日まで 1年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()		■所有者 □その他()	
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期等	毎月金36,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金36,000円 (毎月28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		「その他の事項」のとおり		「その他の事項」のとおり	
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		■203号室 □		■205号室 □	
占有者		□所有者 ■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(■G) (□) ■文書(■建物賃貸借契約書)		□陳述(□) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	
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21年10月25日		令和 元年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	平成21年10月26日		令和 元年 9月 2日	
	期間	平成21年10月25日から ■平成23年10月24日まで 2年間 □期間の定めなし		令和 元年 9月 1日から ■令和 3年 8月31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	令和 5年10月25日から ■令和 7年10月24日まで 2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・支払時期等		毎月金29,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金33,000円 (毎月27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		「その他の事項」のとおり		「その他の事項」のとおり	
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		■301号室 □	■302号室 □
占有者		□所有者 ■I	□債務者 ■J
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(■I) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■J) (□) ■文書(■賃貸借契約書)
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		令和 5年 4月 1日	平成28年 5月 1日
最初の 契約等	契約日	令和 5年 3月28日	平成28年 4月19日
	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	平成28年 5月 1日から ■平成30年 4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 4月 1日から ■令和 8年 3月31日まで 1年間 □期間の定めなし	令和 6年 5月 1日から ■令和 7年 4月30日まで 1年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()	■所有者 □その他()
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
	賃料・支払時期等	毎月金35,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金34,000円 (毎月28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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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		■303号室 □		■305号室 □	
占有者		□所有者 ■K		□債務者 ■L	
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(■K) (□) ■文書(■賃貸借契約書)		■陳述(■L) (□) ■文書(■建物賃貸借契約書)	
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18年 6月 1日		平成12年 4月16日	
最初の 契約等	契約日	平成18年 5月30日		平成12年 4月16日	
	期間	平成18年 6月 1日から ■平成20年 5月31日まで 2年間 □期間の定めなし		平成12年 4月16日から ■平成14年 4月15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	令和 6年 6月 1日から ■令和 7年 5月31日まで 1年間 □期間の定めなし		令和 6年 4月16日から □令和 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・支払時期等		毎月金34,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金39,000円 (毎月28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34,000円		□ない { ■敷金 □保証金 ■ある 金42,000円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
その他		「その他の事項」のとおり		「その他の事項」のとおり	
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		■401号室 □		■402号室 □	
占有者		□所有者 ■M		□債務者 ■N	
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(■M) (□) ■文書(■賃貸借契約書)		□陳述(□) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	
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		令和 5年 6月13日		令和 7年 4月 9日	
最初の 契約等	契約日	令和 5年 6月12日		令和 7年 4月 9日	
	期間	令和 5年 6月13日から ■令和 7年 6月12日まで 2年間 □期間の定めなし		令和 7年 4月 9日から ■令和 9年 4月 8日 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	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		令和 年 月 日から □令和 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・支払時期等		毎月金36,000円 (毎月28日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金35,000円 (毎月27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		「その他の事項」のとおり		「その他の事項」のとおり	
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		■403号室 □		■405号室 □	
占有者		□所有者 ■○		□債務者 ■P	
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(□) (□) ■文書(■建物賃貸借契約書)		■陳述(■P) (□) ■文書(■賃貸借契約書)	
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16年 9月 1日		令和 5年12月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成16年 8月29日		令和 5年11月17日	
	期間	平成16年 9月 1日から ■平成18年 8月31日まで 2年間 □期間の定めなし		令和 5年12月 1日から ■令和 7年11月30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	令和 6年 9月 1日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		令和 年 月 日から □令和 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()	
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期等	毎月金37,000円 (毎月28日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()		毎月金35,000円 (毎月27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37,000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		「その他の事項」のとおり		「その他の事項」のとおり	
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

物件1について（以下「本件土地」という。）

- 1 本件土地の境界標は2カ所に確認することができた。物件を特定するため、法務局備付けの図面等を参考にし、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 2 本件土地道路用地境界付近に4台分の駐車場がある（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地南東側は、市道とほぼ等位で接面している。

■物件2について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は、地上4階建ての16戸入居可能な共同住宅である。貸主が当初から変わっている（当初の貸主については、102号室は（株）クレア、203号室及び303号室はR、305号室は北勝ビル管理（株）、403号室S）

- 2 本件建物は、内外装に経年相応の減耗が認められた。外壁に塗装剥離及びクラックが至るところで確認できた。各居室の状況として、各居室の窓周辺に結露によるものと思われる黒カビ等の汚損が認められた一方で、扉の開閉が困難な箇所が至るところで認められた。

また、占有者Gによれば、令和5年ころ4階共用部に設置されている水道配管が凍結により破裂し、その際水漏れが発生したとのことである。203号室及び303号室の天井及び内壁クロスの一部に水漏れによるものと思われる剥離が認められた。

各居室の損傷箇所及び汚損箇所、設備の不良箇所等特筆すべき事項は以下のとおりである。

- ア 占有者Dによれば、105号室の台所シンク下の床板の一部が腐っているとのことである。
- イ 202号室は室内で猫1匹飼育しており、内壁クロス及び床等に猫の引っかき傷と思われる損傷が至るところで認められた。
- ウ 203号室の換気口周辺に結露による内壁クロスの汚損が認められた。内壁クロスにタバコのヤニと思われる黄ばみ、タバコ臭が認められた。
- エ 303号室の台所シンクに腐食によるものと思われる穴があいており、台所付近及び床に汚損等が認められたほか、占有者Kによれば台所シンク下の床板の一部が腐っているとのこと。
- オ 占有者Lによれば、305号室の台所シンクに腐食によるものと思われる穴があいており、水漏れを起こすことがあるとのことである。
- カ 401号室の窓ガラスに亀裂が入っていた。室内で猫1匹飼育していた。
- キ 405号室は、タバコ臭が認められた。

- 3 家賃とともに、毎月管理費及び24時間管理費を支払っている賃借人は次のとおりである。

- ア 101号室、105号室、201号室（各月管理費2,000円（税込）、24時間管理費800円（税別））
- イ 102号室、103号室、205号室、301号室、302号室、405号室（各月管理費3,000円（税込）、24時間管理費800円（税別））
- ウ 202号室、401号室（各月管理費は賃料に含む、24時間管理費800円（税別））
- エ 402号室（各月管理費3,000円（税込）、24時間管理費1,000円（税別））

（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

- オ 305号室(各月管理費3,000円(税込))
- 4 家賃とともに共益費を支払っている賃借人は次のとおりである。
203号室、303号室、403号室(各月3,000円(税込))
- 5 家賃とともに水道料金を支払っている賃借人は次のとおりである。
ア 101号室、201号室、202号室、205号室、301号室、401号室、402号室、405号室(各月2,476円(税別))
イ 102号室、103号室、105号室、302号室(各月2,674円(税込))
ウ 203号室(各月2,000円(税込))
エ 303号室(各月2,600円(税込))
オ 305号室、403号室(各月2,580円(税込))
- 6 家賃とともに町内会費を支払っている賃借人は次のとおりである。
305号室、403号室(各月100円(税込))
- 7 建物賃貸借契約時に下記の退去時清掃料及びFFストーブ分解清掃料を支払っている賃借人は次のとおりである。
303号室(退去時清掃料26,250円(税込)、FFストーブ分解清掃料15,750円(税込))
- 本件建物のLPG供給設備及び灯油設備、インターホーンについて
設置者 : 株式会社エネサンス北海道
札幌市中央区大通西18丁目2番10号 (電話) 011-641-3777
- 1 LPG供給設備について(設置者担当者の陳述の要旨)
ア 物件2の壁面にLPGボンベ50kg各6本が鎖で固定された状態である。
イ 設置物件: 建物外部LPGボンベから配管、室外ガスメーターまでの供給設備及び全16戸の給湯器。
- 2 灯油供給設備について(設置者担当者の陳述の要旨)
ア 物件2の壁面にホームタンク2基が固定された状態である。
イ 設置物件: 建物屋外貯蔵タンク(ホームタンク)から配管、中継器までの供給設備及び全16戸のストーブ。
- 3 インターホーン全16戸(設置者担当者の陳述の要旨)
- Lの陳述について (令和7年4月12日聴取した)
賃料ですが、契約書では42,000円となっておりますが、前回更新時より3,000円減額の39,000円で所有者と約定しております。減額に際し、特に書面は交わしておりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 3月25日(火) 11:00-11:50	物件所在地	占有関係調査、外部調査、外観撮影、各占有者宛照会書投函
令和7年 3月25日(火) : : :	郵便	所有者宛て照会書送付
令和7年 3月25日(火) 15:30-16:10	札幌市中央区南9条西6丁目 物件管理会社(株)シティビルサービス札幌	物件賃貸状況及び供給設備等の設置状況聴取
令和7年 4月 4日(金) 14:40-14:55	札幌市中央区南9条西6丁目 物件管理会社(株)シティビルサービス札幌	入居者(303号室を除く)賃貸借契約書写受領及び契約状況確認
令和7年 4月 4日(金) 16:25-16:40	電話	供給設備設置業者から契約状況等事情聴取
令和7年 4月 5日(土) 15:00-16:30	物件所在地	101号室及び102号室、105号室、201号室、302号室、401号室立入調査各占有者立会、402号室立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年 4月 7日(月) 14:00-14:30	物件所在地	103号室及び202号室立入調査各占有者立会、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 4月 5日 目的物件(402号室)は不在(入居前)で施錠されていなかったため、立会人Qを立ち合わせ、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。 ☐		

(調査経過用)

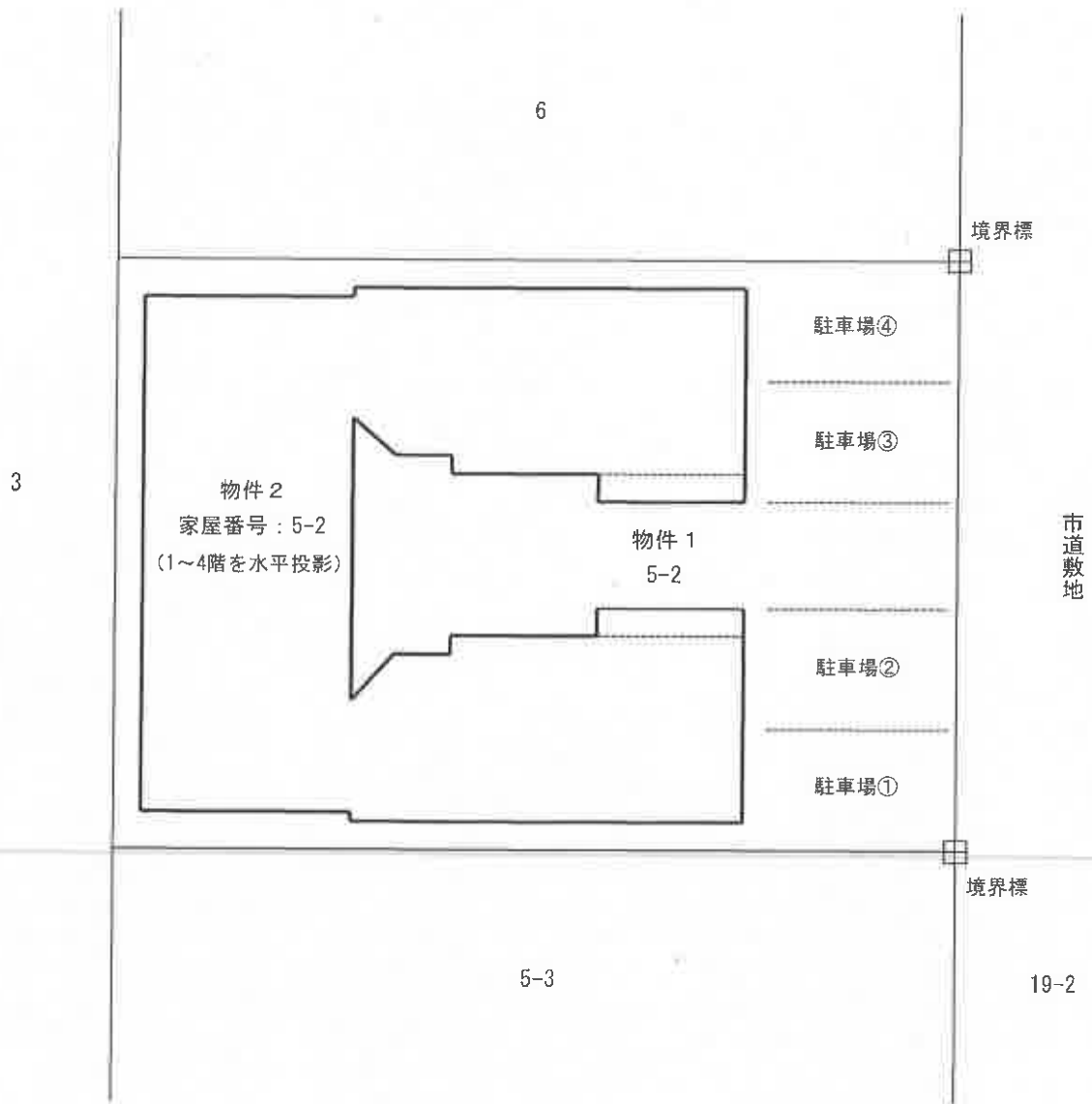
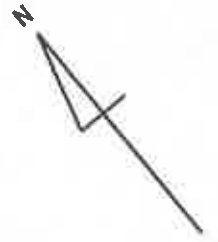
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 4月 8日 (火) 16:00-16:10	物件所在地	203号室、205号室、301号室、303号、305号室、403号室、405号室連絡文書投函
令和7年 4月12日 (土) 13:00-14:50	物件所在地	203号室、301号室、303号、305号室、405号室立入調査各占有者立会、205号室、403号室立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年 4月14日 (月) 9:00- 9:05	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 4月12日 目的物件 (205室、403号室) は不在で施錠されていたので、立会人Q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。 ☐		

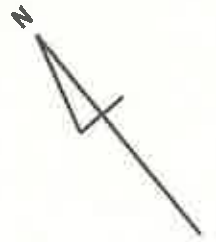
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

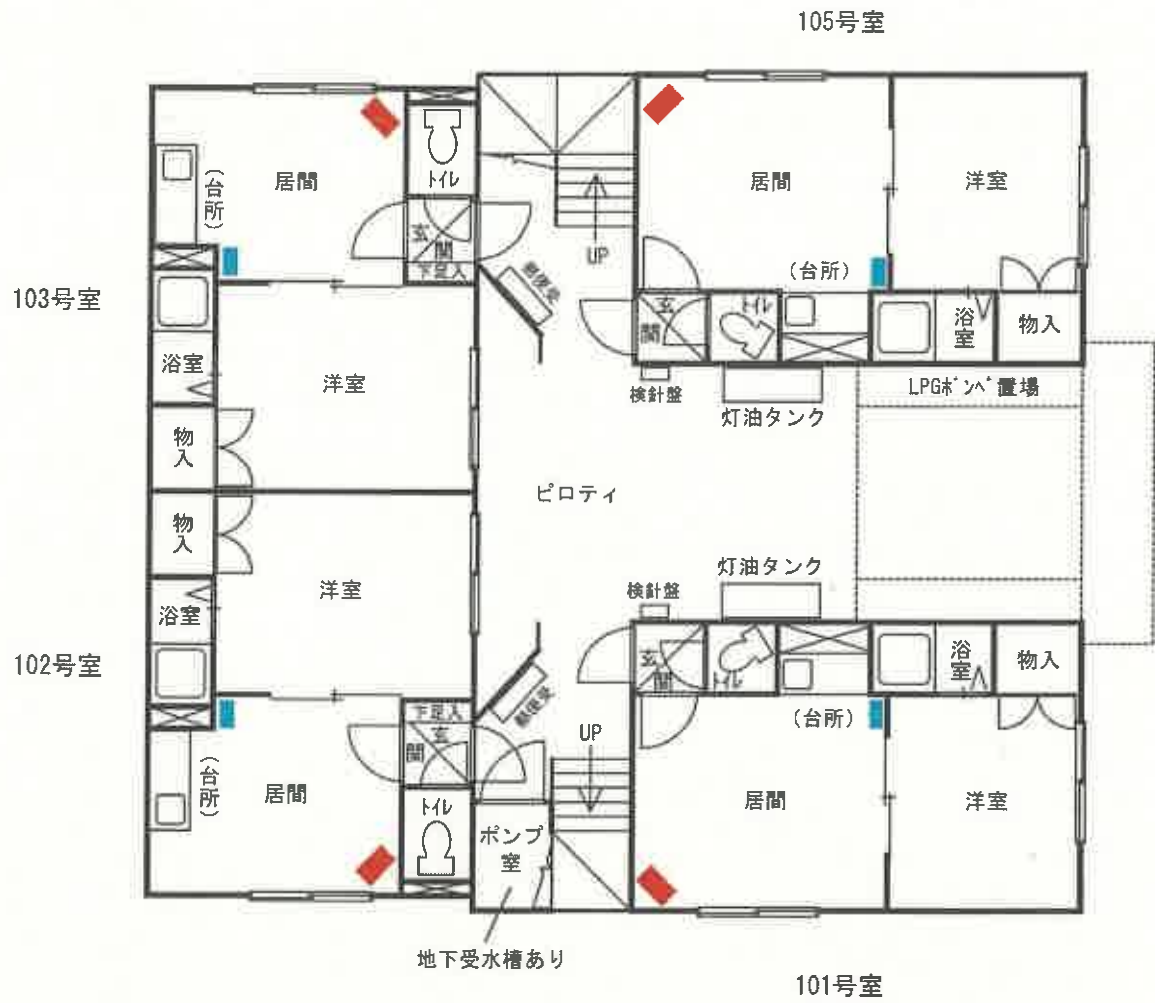
縮尺：約 1 / 150

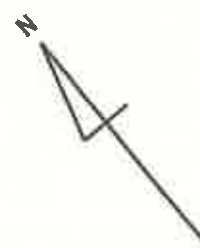


建物間取図

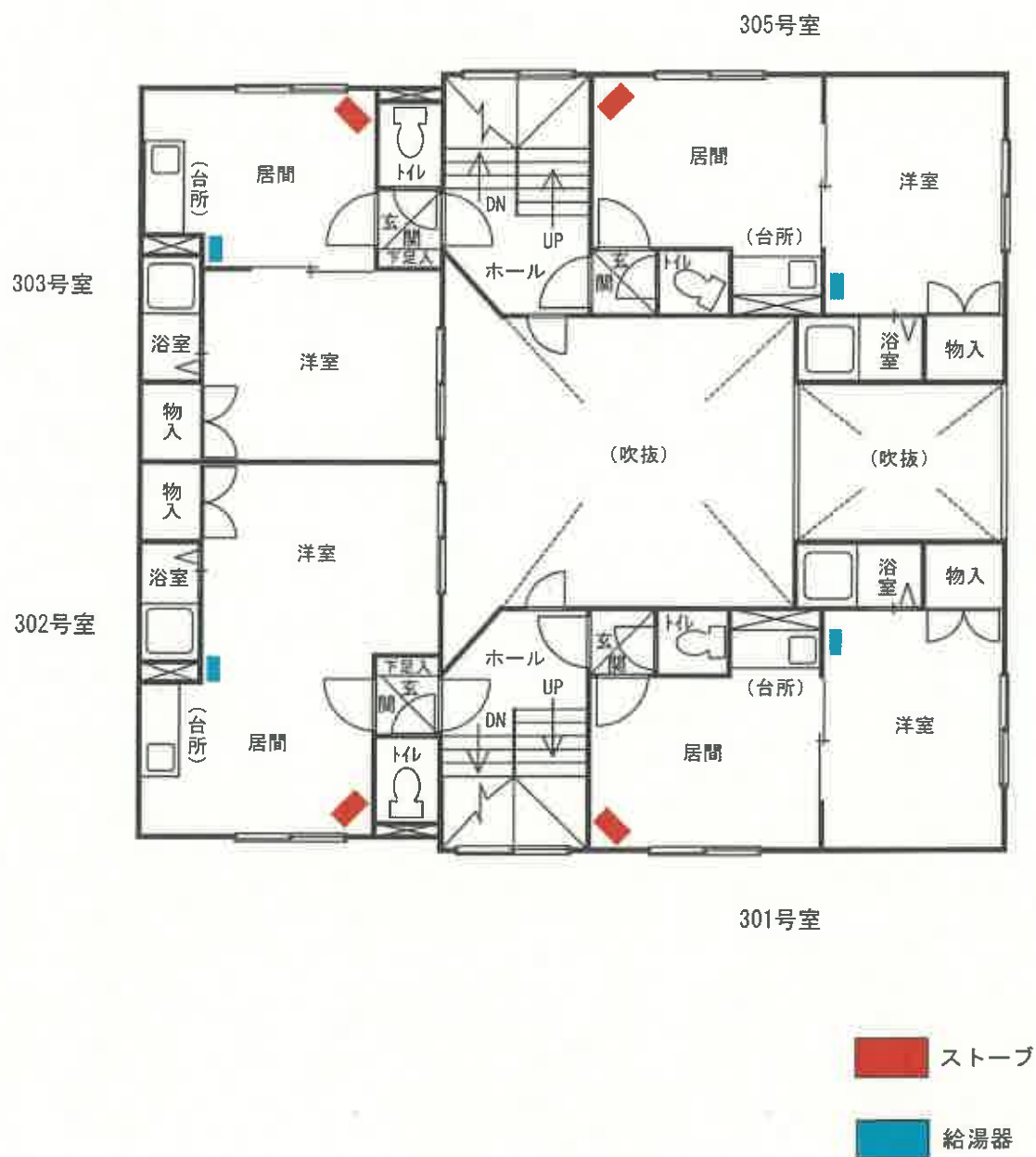


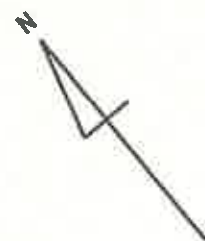
1 階



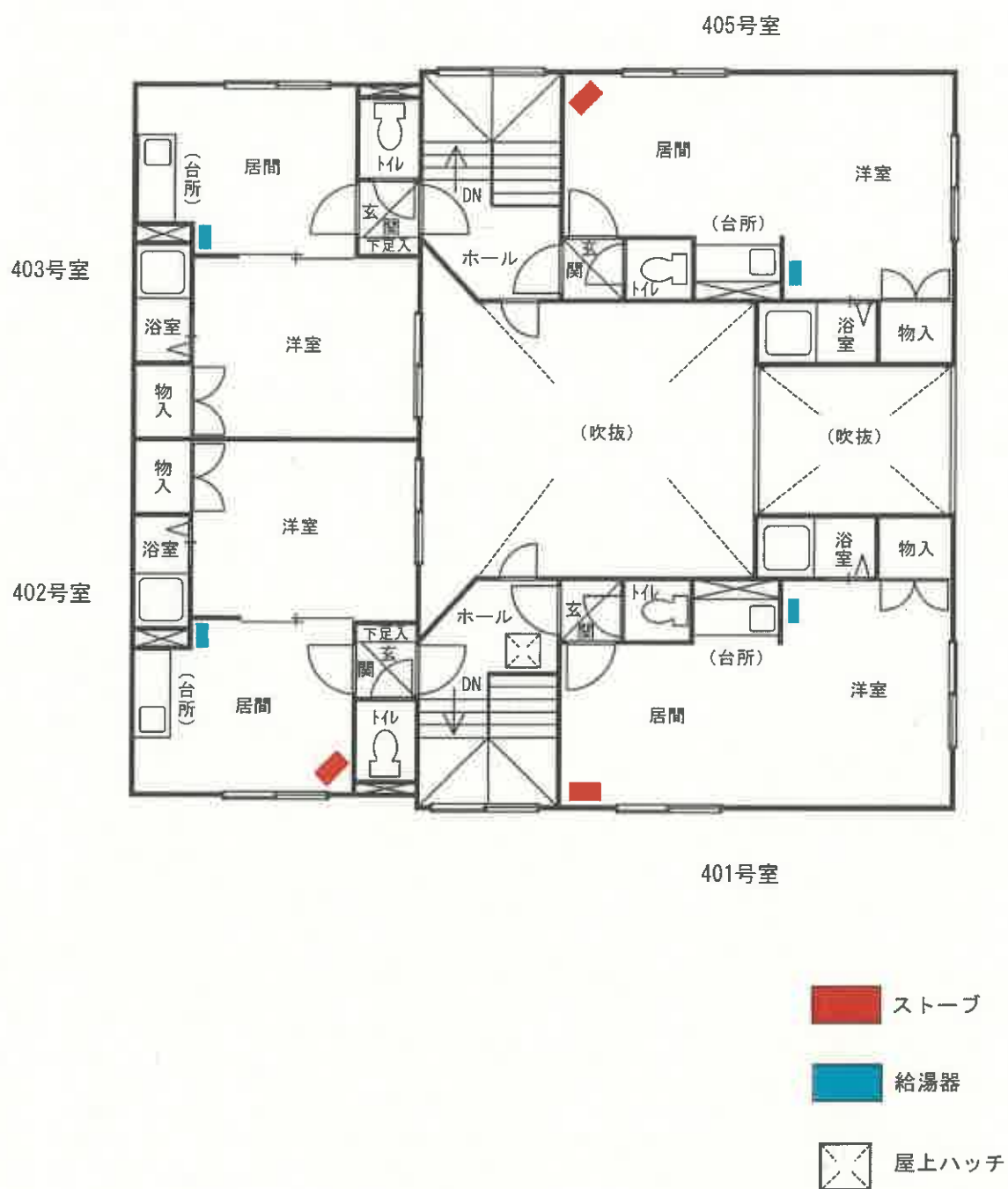


3 階





4 階



1 外観



2 101号室居間



3 101号室台所



4 101号室浴室



5 103号室居間



6 103号室台所



7 103号室浴室



8 105号室居間



9 105号室台所



10 105号室浴室



1 1 4 0 2 号室居間



1 2 4 0 2 号室台所



1 3 4 0 2 号室浴室



1 4 2 0 2 号室内壁の状況



15 303号室天井の状況



余白

令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 4 月 12 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 43,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 11,900,000 円
物件 2(建物)	金 32,080,000 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合計価格である。
- 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 の土地の内訳価格は物件 2 の建物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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市豊平区美園一条一丁目 5 番 2 宅 地 231.40 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市豊平区美園一条一丁目 5 番地 2 5 番 2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1 階 102.36 m ² 2 階 115.64 m ² 3 階 115.64 m ² 4 階 115.64 m ²	同 左
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（物件1）

位 置 ・ 交 通	札幌市営地下鉄東西線「東札幌」駅のほぼ南方、道路距離約850mに位置する。 また、札幌市営地下鉄東豊線「豊平公園」駅3番出口の北東方、道路距離約1kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域である。 地勢は、概ね平坦である。 街路の系統・連続性は、やや劣る地域である。	
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 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% — 33m高度地区 集合型居住誘導区域 景観計画区域 目的土地の北西側のごく一部が、準住居地域、建ぺい率60%、容積率300%に指定されている可能性があるが、価格に影響はないと判断した。 上記規制の外、建物建築等に係る制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約12.7m、奥行約18.2mの長方形地である。	
接面道路の状況	南東側が、幅員6mの舗装市道にほぼ等高に接面する中間画地である。 当該市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 都市ガス引込み可（LPガス利用） 下 水 道 あり 下水道については、公共污水ますへの接続経路が不明のため、注意を要する。（札幌市下水道河川局からの回答は得られなかった。）	

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、札幌市環境対策課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 但し、評価人としての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。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図にて確認) ③ 確認できた境界標を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。 ④ 駐車場は、建物前に4台分ある。
---------	---

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） 平成 1 年 3 月 17 日新築 経過年数 約 36 年 経済的残存耐用年数 約 14 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 4 階建 屋 上：塗装防水 外 壁：吹付タイル 内 壁：ビニールクロス、吹付タイル 天 井：ビニールクロス、吹付タイル 床 ：クッションフロア、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、カメラ付インターホン、オイルリフター、防犯カメラ等 その他：灯油 F F 式ストーブ、ガス給湯器仕様
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり 延 449.28 m ²
現況用途等	現況用途 共同住宅 間 取 1DK 「ピュアパレス」と称する共同住宅である。 各階 1DK×4 戸、計 16 戸である。 階段が 2 ヶ所ある。
品 等	中位の下
保守管理の状態	全体的に劣化、汚損が認められる建物である。 外壁に塗装の剥離、クラックが見られ、居室内の窓付近に結露による黒カビ発生、ドア開閉がやや困難な箇所が多数確認される等、保守管理は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり

特 記 事 項	① 新築時に建築確認済、検査済となっている。(札幌市建築指導部管理課より聴取) ② 調査時不在の室の設備稼働の可否は不明である。 ③ 電気、ガス、灯油については、戸別メーターであるが、上下水道料金については、定額制である。 インターホンを含む建物設備及び料金徴収等に関する契約内容については、現況調査報告書参照。 ④ 建物譲渡時の設備に関する権利義務の承継については、注意を要する。 ⑤ アスベスト含有建材等の使用については不明のため、注意を要する。 ⑥ 105号室は、台所シンク下の床板の一部に腐食があるとのことである。 ⑦ 202号室は、室内で猫1匹を飼育しており、内壁、床等に引っ掻き傷が認められる。 ⑧ 203号室は、内壁クロスが喫煙の影響で黄ばんでおり、タバコ臭が認められる。 換気口周辺に結露による汚れが見られる。 ⑨ 303号室は、台所シンクに穴があり、その下の床材の一部に腐食があるとのことである。 台所付近、床等に汚損が目立つ状態である。 ⑩ 305号室は、台所シンクに穴があり、水漏れが発生するとのことである。 内壁クロスに汚損が認められる。 ⑪ 401号室は、室内で猫1匹を飼育している。 洋室の窓ガラスに亀裂が入っている。 ⑫ 405号室は、タバコ臭が認められる。 ⑬ 占有者から、令和5年頃に4階共用部の水道管が破裂し、漏水が発生したとの陳述があり、これに起因すると思われる天井及び内壁クロスの剥離を203号室及び303号室にて確認した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	157,000	1.00	231.40	0.90	32,697,000

ア 標準画地価格

第6 参考価格資料記載の地価公示価格等との規準及び同一需給圏内の類似地域等に所在する取引事例価格等を考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特にないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性等から－10%と査定。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	238,000	449.28	0.26	27,801,000

ウ 現価率

経過年数36年、経済的残存耐用年数14年、残価率5%とした定額法（現価率0.32）と観察減価法（物理的減価等による補正を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.32 \times (1 - 0.20) = 0.26$$

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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
1	32,697,000	0.50	16,349,000

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を50%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価 格 割 合
1	32,697,000	－16,349,000	16,348,000	0.270
2	27,801,000	＋16,349,000	44,150,000	0.730
合計			60,498,000	1.000

2 収益価格の試算（粗利回りによる直接還元法）

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
7,056,000	0.95	9.5%	1.00	70,560,000

ア 総収益: 現行賃料を基に満室を想定して求めた。

イ 家賃等補正: 入居者の入替え、空き状況等を考慮して0.95を乗じた。

ウ 粗利回り

近隣における同種物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性、リスク等を考慮して査定した。

エ その他補正: なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

本件は収益物件であるため、収益価格を中心とし、積算価格の水準を参酌して調整後の価格を決定した。

	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
積 算 価 格	60,498,000	1.00	60,498,000
収 益 価 格	—		70,560,000
調整後の価格	70,000,000		

イ 占有減価修正：対象物件の用途、占有の状況等を勘案して不要と判断した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する割付

調整後の価格を積算価格の構成比で各物件に割付け、下記のとおり割付後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	割付後の価格 (円) ア×イ
1	70,000,000	0.270	18,900,000
2	70,000,000	0.730	51,100,000

(3) 内訳価格及び一括価格

割付後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、下記のとおり評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,900,000	0.90	0.70		11,900,000
2	51,100,000	0.90	0.70	113,000	32,080,000
一 括 価 格 (合計)					43,980,000

イ 市場性修正

本件土地建物の現状を考慮し、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90を乗じた。

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て0.70を乗じた。

エ その他の控除減価

303号室、305号、403号室の敷金合計額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌豊平－15）

所 在：札幌市豊平区美園1条3丁目40番「美園1条3-4-3」

価 格：155,000 円／㎡

位 置：地下鉄「白石」駅 道路距離1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東11m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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 21,635,900 円

物件2 25,603,200 円

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

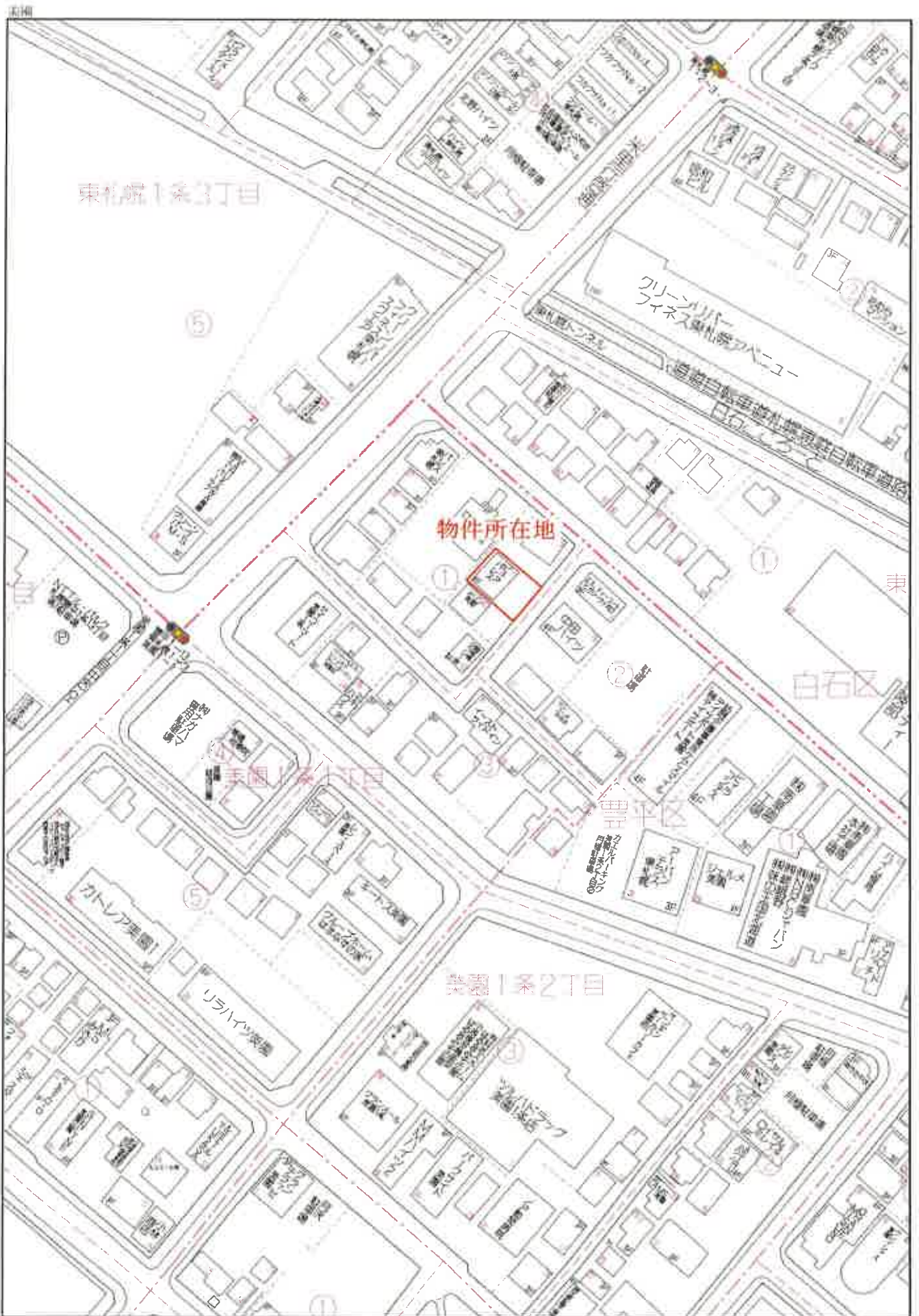
- 1 受命物件の所在位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 法務局備付閉鎖地図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

以 上

地理院地図

GSI Maps







-70482.173

(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	札幌市豊平区美園一条一丁目				地番	5番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号	X II	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49年3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。本図はA3版をA4版に縮小したものである。
(札幌法務局南出張所管轄)

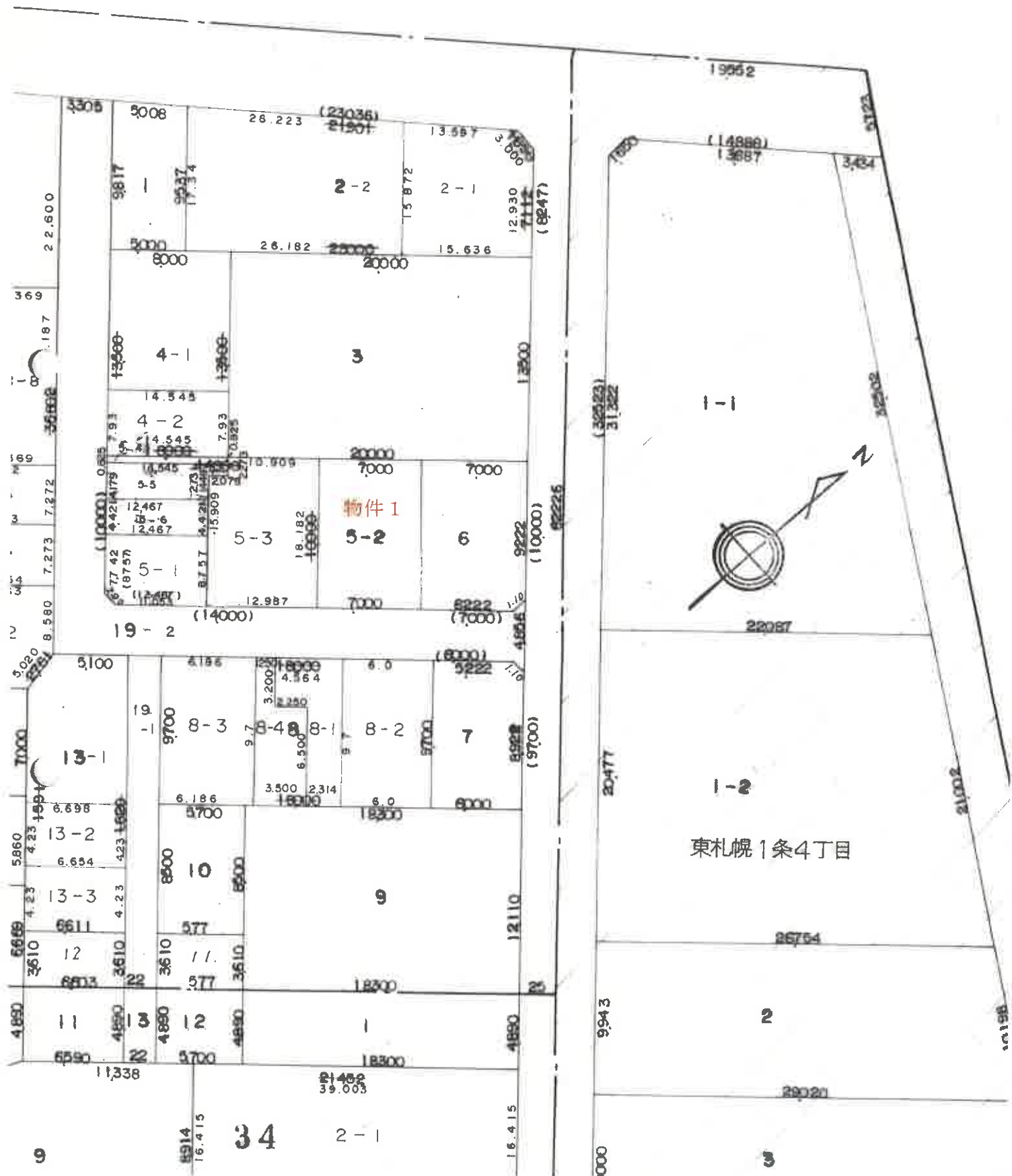
令和7年2月18日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32838

登記官

(1/1)



縮尺 1/600 一部尺貫法による表示

本図は法務局備付の閉鎖地図の一部を写したものである。

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。
〔札幌法務局南出張所管轄〕
令和7年2月18日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

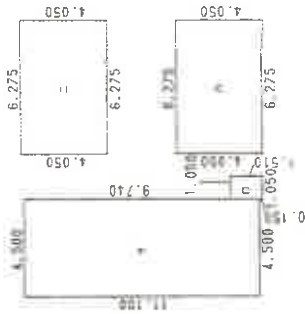
654182

建物図面

家屋番号 5 番 2

建物の所在 札幌市豊平区美園1条1丁目5番地2

1 階

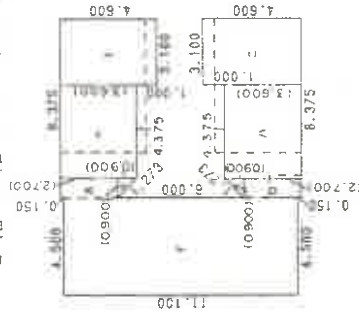


求積表

11.100 X	4.500	=	49.950000
a 1.510 X	1.050	=	1.585500
b 4.050 X	8.275	=	25.413750
= 4.050 X	6.275	=	25.413750
合計			102.363000

概略図 102.36 m²

2 階 3 階 4 階 (各階同型)

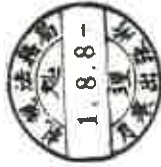
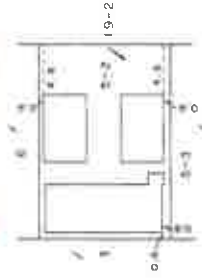


求積表

11.100 X	4.500	=	49.950000
a 2.700 X	0.800	=	2.160000
b 3.800 X	4.375	=	15.750000
= 4.600 X	3.100	=	14.260000
c 2.700 X	0.900	=	2.430000
d 3.600 X	4.375	=	15.750000
e 4.600 X	3.100	=	14.260000
f 0.900 X	0.900/2	=	0.405000
合計			115.640000

概略図 115.64 m²

物件 2 (1 階)



作製者

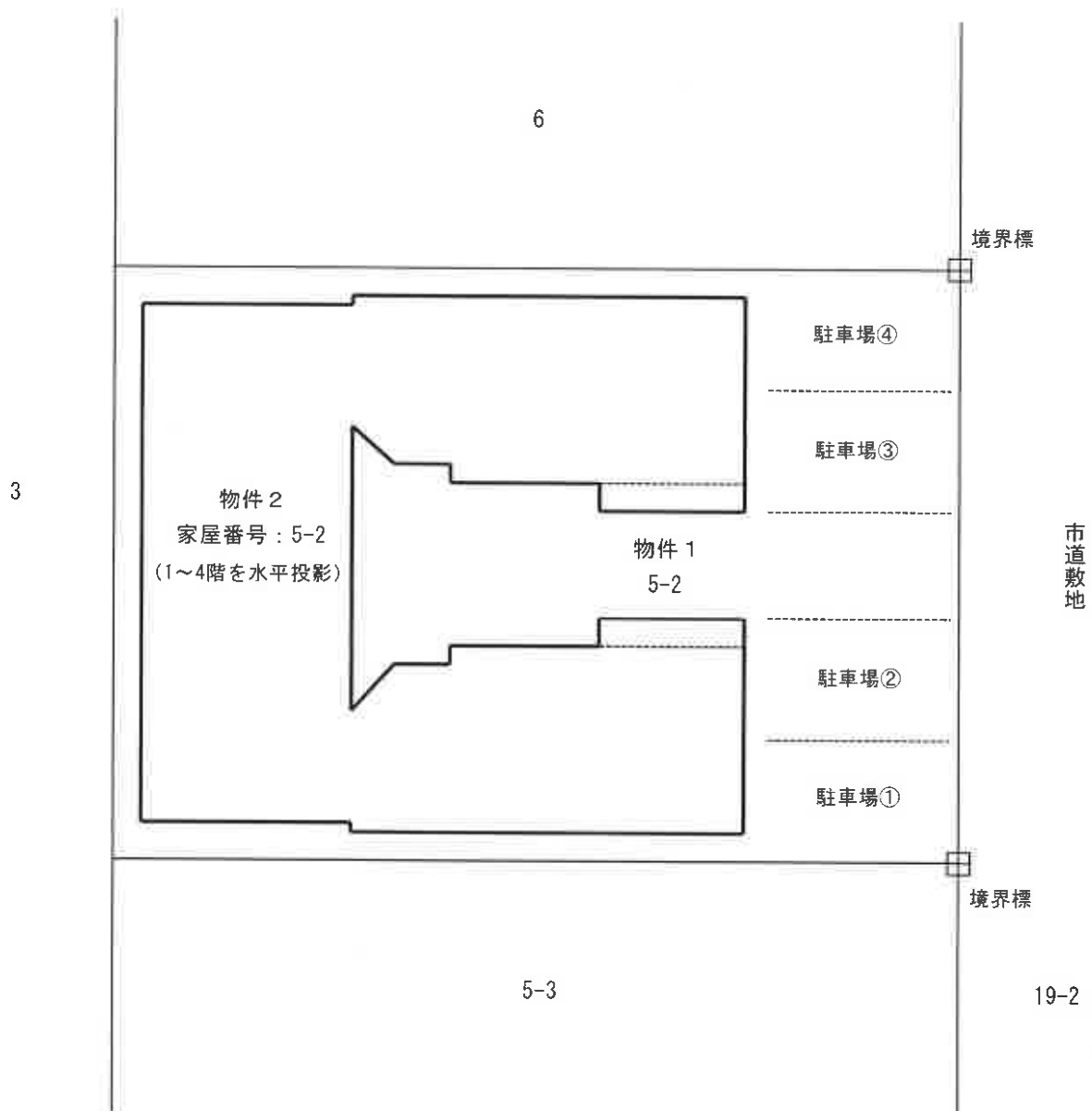
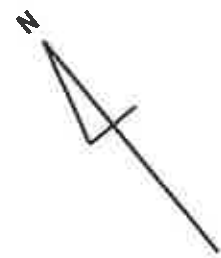
縮尺 1/25

申請人

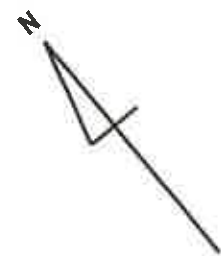
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

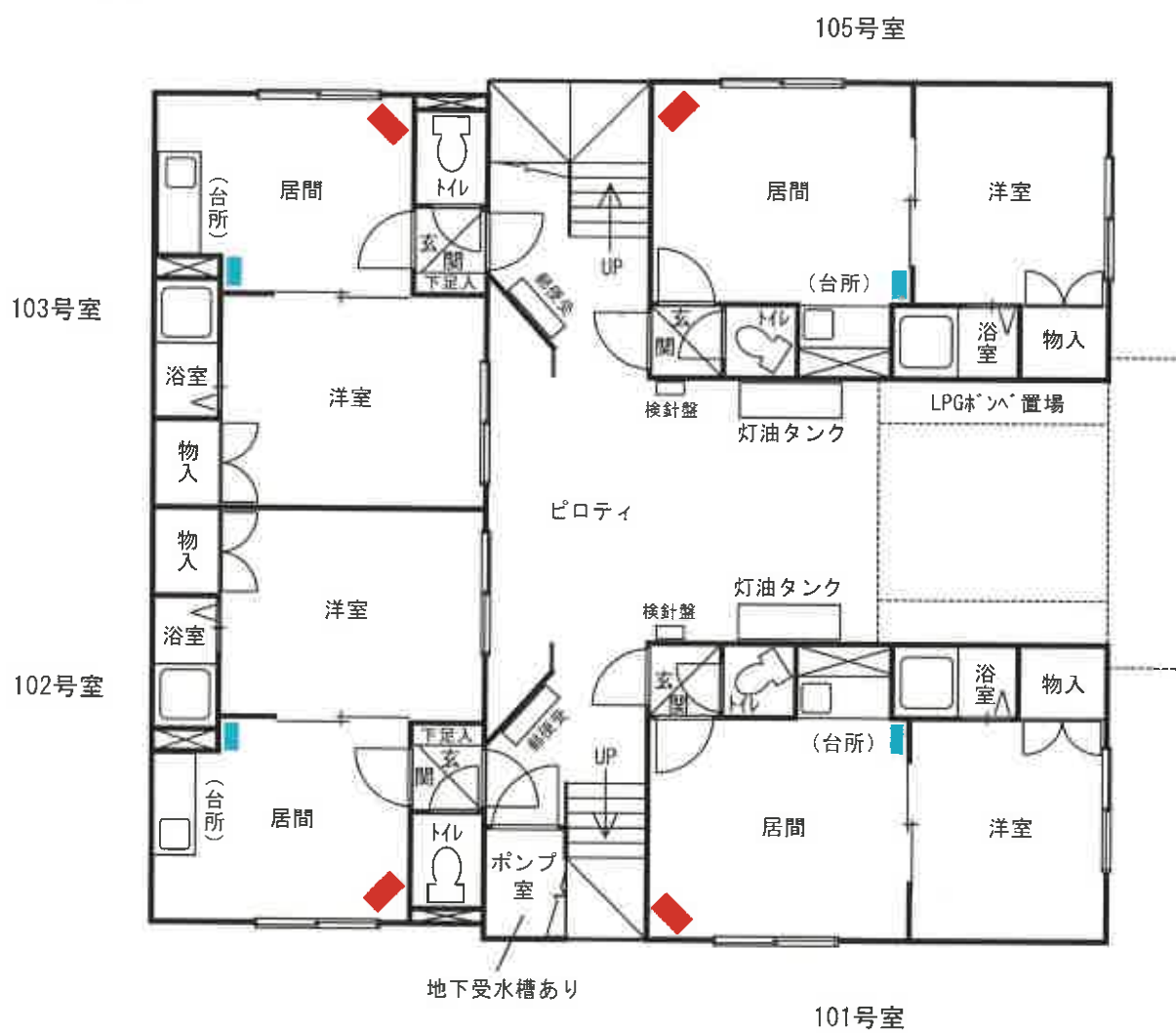
縮尺：約 1 / 150



建物間取図

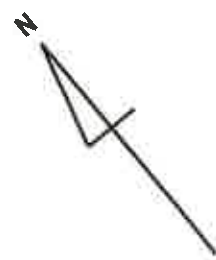


1 階

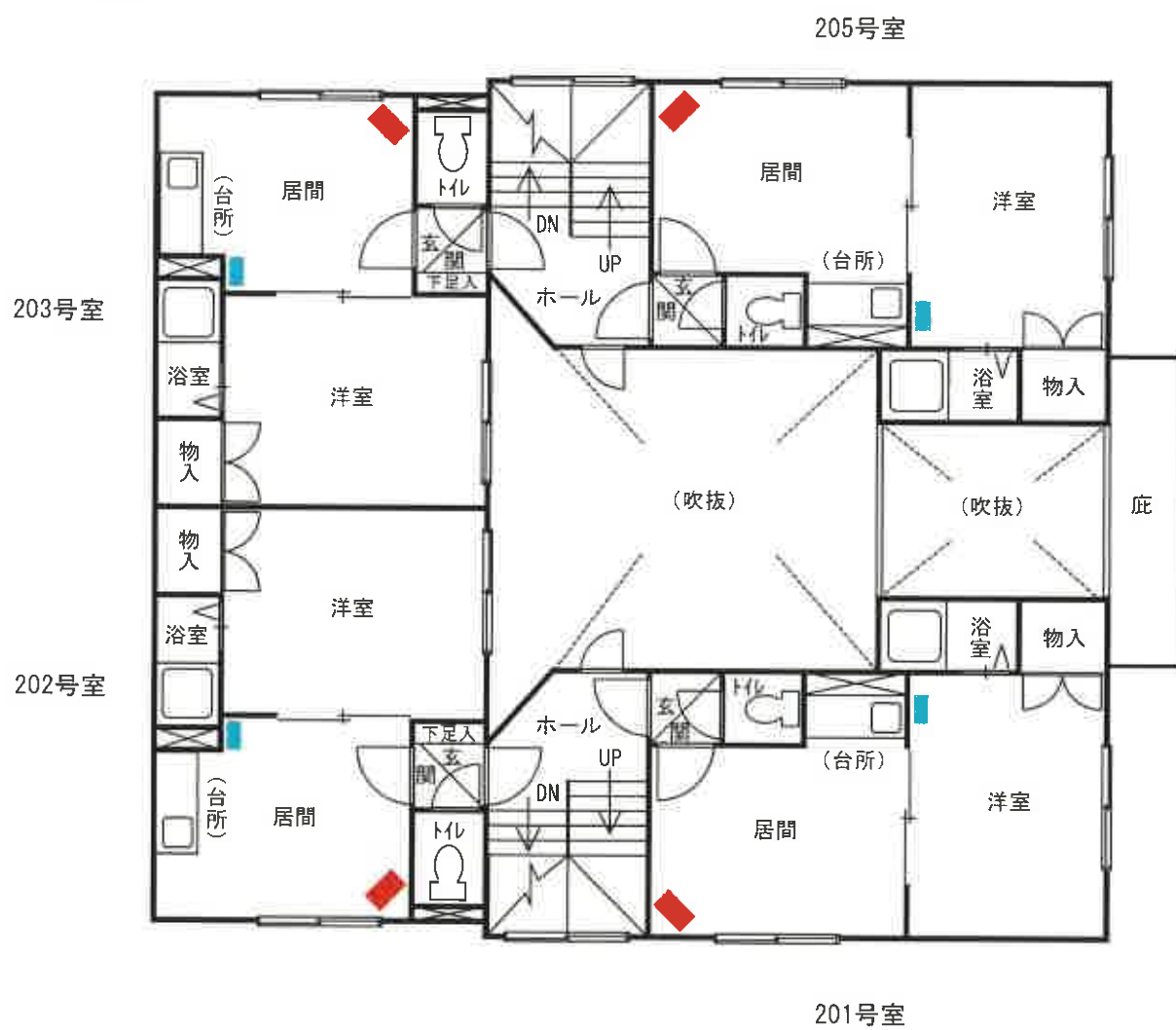


 ストープ

 給湯器

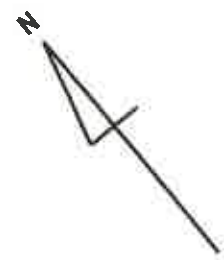


2 階

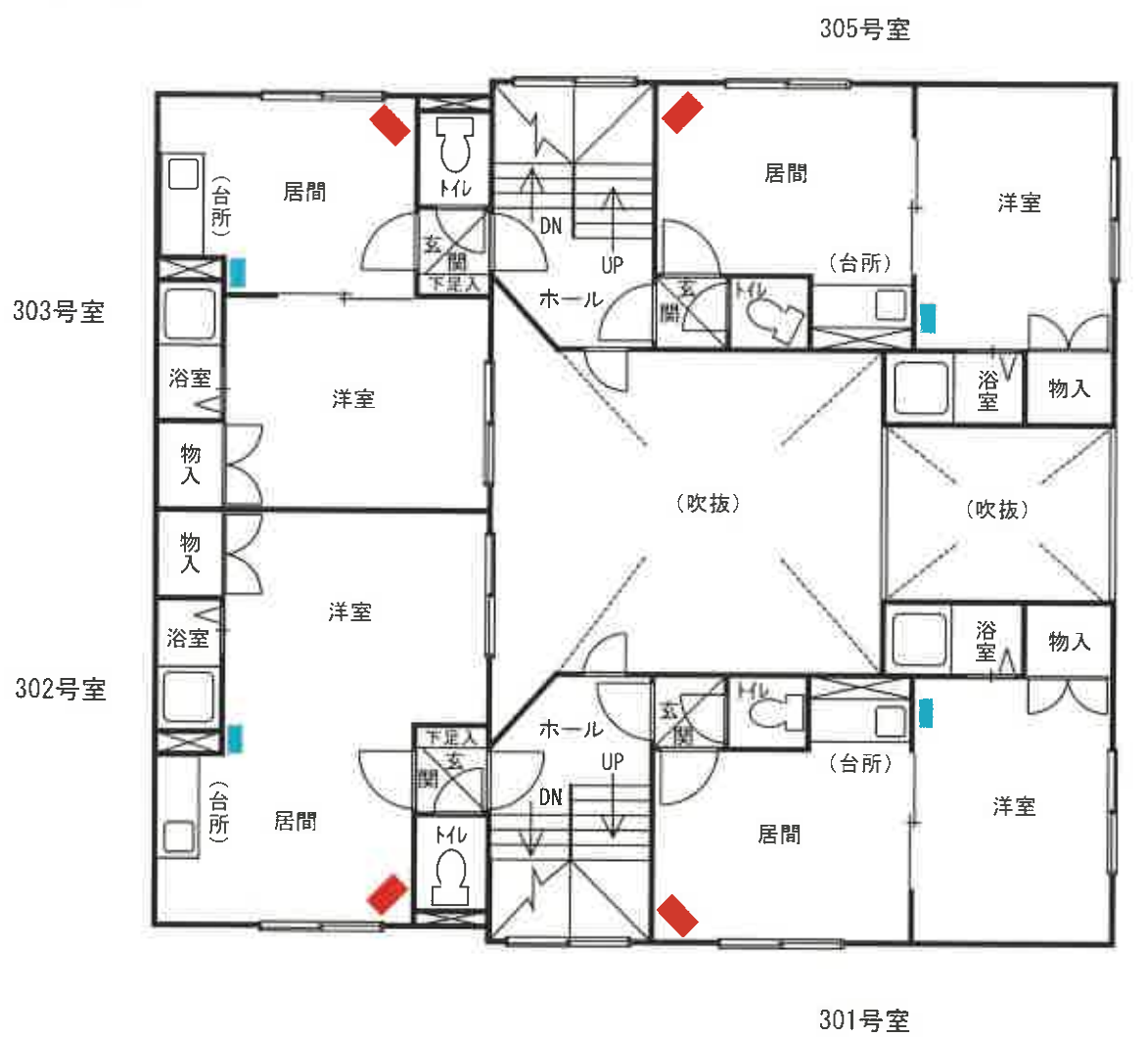


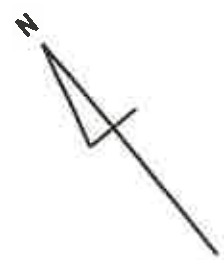
ストーブ

給湯器



3 階





4 階

