

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 森 林 未知代

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 場 所	令和 7 年 8 月 21 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 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 | 札幌市豊平区平岸一条八丁目 | | |
| | 地 番 | 28 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 185.17 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区平岸一条八丁目 28 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 28 番 1 | | |
| | 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 | 123.70 平方メートル | |
| | | 2 階 | 123.70 平方メートル | |
| | | 3 階 | 123.70 平方メートル | |
| | | 4 階 | 123.70 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 | | |



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 24 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 森 林 未知代

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】

賃借権

範 囲 301 号室及び車庫 4

賃借人 E

期 限 令和 7 年 8 月 31 日まで

賃 料 4 万 2 0 0 0 円 (別途共益費月額 3 0 0 0 円、町内会費月額 2 0 0 円、駐車料月額税込 1 万 0 4 7 5 円)

賃料前払 なし

敷 金 4 万 2 0 0 0 円

保証金 なし

上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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

(1) 別紙占有者目録記載のとおり。

(2) (1) を除く部分は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登載されています。



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|---------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区平岸一条八丁目 | | |
| | 地 番 | 28 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 185.17 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区平岸一条八丁目 28 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 28 番 1 | | |
| | 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 | 123.70 平方メートル | |
| | | 2 階 | 123.70 平方メートル | |
| | | 3 階 | 123.70 平方メートル | |
| | | 4 階 | 123.70 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 | | |



占有者目録

【物件番号2】

範 囲	占有者	備 考
201号室	A	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。
202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。
203号室	C	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 及び車庫3	D	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	F	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。
303号室 及び車庫5	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。
305号室	H	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。
401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。
402号室	J	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。
403号室	K	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。
405号室 及び車庫1	L	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。



令和6年(ケ)第118号
令和6年12月23日受理
令和7年 4月24日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 田 中 孝 文 (印)

(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 | 札幌市豊平区平岸一条八丁目 | | |
| | 地 番 | 28番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 185.17平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区平岸一条八丁目 28番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 28番1 | | |
| | 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 | 123.70平方メートル | |
| | | 2階 | 123.70平方メートル | |
| | | 3階 | 123.70平方メートル | |
| | | 4階 | 123.70平方メートル | |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	札幌市豊平区平岸一条八丁目2番1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』及び『関係人の陳述等』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：共同住宅、車庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅、車庫 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』及び『関係人の陳述等』のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■201号室	☐ 全部 ■202号室
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 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(□ ()) ■文書(■建物賃貸借契約書写し)	☐ 陳述(□ ()) ■文書(■建物賃貸借契約書写し)
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 5月15日	令和4年10月 1日
最初の契約等	契約日	令和2年 5月14日	令和4年 9月30日
	期間	令和2年 5月15日から ■令和4年 5月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年10月 1日から ■令和6年 9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6年 5月15日から ■令和8年 5月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年10月 1日から ■令和8年 9月30日まで 2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・支払時期等	毎月 金42,000円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金36,000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42,000円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費月額3,000円、 24時間管理料月額1,000円(税別)、 町内会費月額300円	共益費月額3,000円、 24時間管理料月額1,000円(税別)、 町内会費月額300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	
占有者		☐ 債務者 ■C	
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() () ■文書(■建物賃貸借契約書写し)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和元年10月12日	
最初の契約日		令和元年10月7日	
契約等期間		令和元年10月12日から ■令和3年10月11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	
現在の契約等期間		令和5年10月12日から ■令和7年10月11日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主		■所有者 ☐ その他()	
当事者借主		■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期等		毎月 金42,000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42,000円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		共益費月額3,000円、 24時間管理料月額1,000円(税別)、 町内会費月額300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	

(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 ■301号室		☐ 全部 ■302号室
占有者	☐ 債務者 ■E		☐ 債務者 ■F
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■車庫(4番) ☒ 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(■建物賃貸借契約書写し)		☐ 陳述(()) ☒ 文書(■建物賃貸借契約書写し)
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23年 4月 1日		令和4年11月11日
最初の契約日	平成23年 3月ころ		令和4年10月27日
契約等期間	平成23年 4月 1日から ☒ 平成25年 3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし		令和4年11月11日から ☒ 令和6年11月15日まで ☐ 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5年 9月 1日から ☒ 令和7年 8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし		令和6年11月16日から ☒ 令和8年11月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等貸主	☐ 所有者 ■その他(有限会社ほくえい)		■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・支払時期等	毎月 金42,000円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金38,000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42,000円		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他	共益費月額3,000円 町内会費月額200円 駐車料月額10,475円(税込)		共益費月額3,000円、 24時間管理料月額1,000円(税別)、 町内会費月額300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 ■305号室
占有者	☐ 債務者 ■G		☐ 債務者 ■H
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■車庫(5番) ☒ 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(■建物賃貸借契約書写し)		☐ 陳述(()) ☒ 文書(■建物賃貸借契約書写し)
占有権原	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	令和元年10月 1日		令和4年 9月17日
最初の契約日	令和元年 9月30日		令和4年 9月16日
契約等期間	令和元年10月 1日から ☒ 令和3年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし		令和4年 9月17日から ☒ 令和6年 9月16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5年10月 1日から ☒ 令和7年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし		令和6年 9月17日から ☒ 令和8年 9月16日まで 2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・支払時期等	毎月 金56,000円 (ただし、駐車場使用料を含む。) (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金38,000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56,000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	24時間管理料月額1,000円(税別)、 町内会費月額300円		共益費月額3,000円、 24時間管理料月額1,000円(税別)、 町内会費月額300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	
占有者		☐ 債務者 ■I	
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(☐ ()) ☒ 文書(■建物賃貸借契約書写し)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成25年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	平成25年 6月27日	
契約等	期間	平成25年 7月 1日から ■平成27年 6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	
現在の契約等	期間	令和5年 7月 1日から ■令和7年 6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期等		毎月 金39,000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39,000円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		共益費月額3,000円、 町内会費月額300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	

(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 ■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 ■車庫(1番) ■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(■建物賃貸借契約書写し)	☐ 陳述(()) ■文書(■建物賃貸借契約書写し)
占有権原		■貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成25年12月16日	平成25年 8月 1日
最初の契約日	平成25年12月14日	平成25年 7月18日	
契約等期間	平成25年12月16日から ■平成27年12月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成25年 8月 1日から ■平成27年 7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5年12月16日から ■令和7年12月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年 8月 1日から ■令和7年 7月31日まで 2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・支払時期等		毎月 金38,000円 (毎月27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金37,000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38,000円	☐ ない ■敷金 ☐ 保証金 ■ある 金37,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費月額3,000円、 町内会費月額300円	共益費月額3,000円、 町内会費月額300円 駐車料月額11,000円(税込) (駐車場の賃貸借契約日は、令和3年3月17日である。)
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

1 物件1の五隅の境界標をそれぞれ確認することができた。確認することのできた境界標及び法務局備付けの地図の写し等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定したものである。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには、専門家による調査を要する。

2 物件1の土地は、北側及び西側がそれぞれほぼ等高で市道に接しており、他の隣接地とも概ね等高で接している。

なお、画地面については、ほぼ平坦な土地である。

3 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

4 物件1の土地の西側には、北海道キリンビバレッジサービス株式会社が所有する飲料の自動販売機が設置されている。

同社から提出された自動販売機設置契約書写しによると、同地の所有者に対し、飲料1本につき販売価格の24パーセントを、同地の管理をしているF. R. MA株式会社に対し、飲料1本につき販売価格の6パーセントが、それぞれ支払われることになっている。

■ 物件2について

1 物件2の建物は、平成23年 9月 2日所有者は、F. R. MA株式会社に対し、同建物の敷地である物件1の土地の管理も含め、代理人として賃貸借契約の締結を含む管理等を委託している。

同社の担当者によると、その後同社は、同地及び同建物の管理並びに同建物の所有者と入居者との建物賃貸借契約を同建物の所有者に代理して行うことを株式会社北海道ハウスに委託しているとのことである。

2 物件2の建物の1階には、自動車6台分が駐車できる車庫（駐車場）及び同建物の入居者が利用できるトランクルームがあり、同建物の2階及び3階は、同建物の入居者の居室となっている。

なお、車庫2番及び同6番は、空きとなっている。

3 アポロ販売株式会社から提出された契約書によると、平成23年 9月 7日物件2の所有者と同社との間の、

(1) LPガス設備等の使用に関する契約（一部契約書あり）

(2) 灯油供給及び灯油設備の貸借に関する契約（一部契約書あり）

に基づき、同社所有者のLPガス設備及び灯油設備等が設置されている。

契約の概要は、LPガス及び灯油共に同一であり、次のとおりであるとのことである。

① 契約日 平成9年12月ころ

② 契約期間 平成9年12月ころからLPガス及び灯油供給契約が解除されるまで

③ 貸与設備（無償）

ア LPガス設備等

(ア) LPガス設備一式及び調整器1台

(イ) 各室ごとに、LPガス給湯器、ガス使用量メーター、ガス漏れ警報器、各1台

(ウ) 202号室、302号室、305号室のガステーブル、各1台

イ 灯油設備等

(ア) 灯油設備一式（灯油用ホームタンク2基を含む。）

(イ) 各室ごとに、灯油ストーブ、灯油使用量メーター、各1台

④ LPガス設備、灯油設備等の設置に伴う物件1の土地及び物件2の建物の使用料は無償

⑤ LPガス及び灯油供給契約の解除時には、設備の買取等の特約あり

4 物件2の建物の201号室及び303号室の台所には、台所のシンク等にビルトインされたガステーブルがある。

5 物件2の建物の南西側には、同建物の入居者のためのスチール製仮設ダストボックスが2箱設置されている。

6 物件2の建物のすべての居室の窓枠付近の内部壁面クロスの一部には、結露によると思われるクロスの剥離、黒カビの発生、浮きが生じる等、汚損部分が見られる。

(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

7 各居室について（前記5の記載以外の部分）

(1) 301号室について

- ① 居間及び洋室のそれぞれ西側部分の天井クロスの剥離部分が見られる。

(2) 302号室について

- ① Fによると、浴室のシャワーの取っ手部分から水漏れがしているとのことである。

(3) 303号室について

- ① Gによると、台所のガステーブルの一部が使用できないとのことである。

- ② 内部壁面クロスには、喫煙によると思われる若干の黄ばみが見られる。

(4) 401号室について

- ① 居間の南側の床面の一部に損傷部分が見られる。

- ② トイレの便器の上蓋にがたつきが見られる。

- ③ 浴室の出入口ドアの一部に損傷部分が見られる。

- ④ 玄関ドアの外側部分に凹みが見られる。

(5) 403号室について

- ① Kによると、水道の水抜き栓に不具合があるとのことである。

(6) 405号室について

- ① 洋室の窓ガラスの一部が割れている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (201号室賃借人)	1 私は、令和2年 5月14日に物件2の建物の201号室を賃借し、同月15日から同室に単身で居住しています。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等の箇所があります。
■ B (202号室賃借人)	1 私は、令和4年 9月30日に物件2の建物の202号室を賃借し、翌月1日から同室に単身で居住しています。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等の箇所があります。
■ C (203号室賃借人)	1 私は、令和元年10月 7日に物件2の建物の203号室を賃借し、同月12日から同室に単身で居住しています。 私が同室に居住して間もなく同室に備え付けられたストーブが交換されました。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等の箇所があります。
■ D (205号室賃借人)	1 私は、平成30年 7月 1日に物件2の建物の205号室を賃借し、同日から同室に単身で居住しています。 なお、私は、同建物の1階車庫3番も賃借しています。 2 同室及び同駐車場に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等の箇所があります。
■ E (301号室賃借人)	1 私は、平成19年 8月31日に物件2の建物の201号室及び車庫を賃借し、翌月 1日から同室に単身で居住しているのですが、平成23年3月7日に物件2の建物の所有者が変わったので、平成23年 3月ころにあらためて当時の所有者である有限会社ほくえいとの間でこれまでと同一の条件で建物及び車庫の賃貸借契約を締結しました。その後更に同建物の所有者が現所有者に変わったのですが、そのときには、あらたに現所有者との建物及び車庫の賃貸借契約を締結することなく、以前の建物及び車庫の賃貸借契約が引き継がれるかたちで更新され、現在に至っています。 なお、私は、同建物の1階車庫4番を賃借しています。 2 同室の居間及び洋室の天井には、それぞれ天井クロスの一部に剥離等の箇所があります。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等の箇所があります。
■ F (302号室賃借人)	1 私は、令和4年10月27日に物件2の建物の302号室を賃借し、翌月11日から同室に単身で居住しています。

(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 (303号室賃借人)	なお、私は、令和5年1月に離婚し、氏が現在の氏に変わりました。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等があります。 また、同室の浴室のシャワーは、取っ手部分から水漏れがしています。 1 私は、令和元年 9月30日に物件2の建物の303号室を賃借し、翌月1日から同室に単身で居住しています。 なお、私は、同建物の1階車庫5番も使用していますが、車庫の料金も同室の賃料に含まれているとのことです。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等があります。 なお、同室に備え付けられていたガステーブルの一口は、点火することができません。
■ H (305号室賃借人)	1 私は、令和4年 9月16日に物件2の建物の305号室を賃借し、翌日から同室に単身で居住しています。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室の台所にあるガステーブルは、私がアポロ販売株式会社から借りているものです。 4 同室は、窓付近を中心に結露があり、壁面クロスの一部に剥離等があります。
■ I (401号室賃借人)	1 私は、平成25年 6月27日に物件2の建物の401号室を賃借し、翌月1日から同室に単身で居住しています。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に黒カビ剥離等があります。
■ J (402号室賃借人)	1 私は、平成30年 3月16日に物件2の建物の402号室を賃借し、同月26日から同室に単身で居住しています。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等があります。
■ K (403号室賃借人)	1 私は、平成25年12月14日に物件2の建物の403号室を賃借し、同月16日から同室に単身で居住しています。 なお、同室に備え付けられたストーブは、平成26年ころに交換しています。 2 同室に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等があります。

(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
■ L (405号室賃借人)	す。 また、同室の水抜き栓には、不具合があります。 1 私は、平成25年 7月18日に物件2の建物の405号室を賃借し、翌月 1日から同室に単身で居住しています。 なお、私は、令和3年3月17日から同建物の1階車庫1番も賃借しています。 2 同室及び同車庫に関する賃貸借契約は、その後自動更新され、現在に至っています。 3 同室は、窓付近を中心に結露が酷く、壁面クロスの一部に剥離等があります。
■ F. R. MA株式会社 担当者 (建物管理会社)	1 F. R. MA株式会社は、平成23年 9月 2日物件2の建物の所有者との間に同建物の管理について管理委託契約を締結しており、同契約に基づき、同人から同建物の居室を対象とする賃貸借契約の管理業務を委託されています。この契約は、その後自動更新され現在に至っています。 2 F. R. MA株式会社は、その後物件2の建物の居室を対象とする賃貸借契約の管理業務を、更に株式会社北海道ハウスに委託しているのですが、これに関して特に委託契約書等の書面を作成しておりません。 F. R. MA株式会社が提出した同建物の居室等に関する賃貸借契約書写しには、賃借人の欄に「株式会社北海道ハウス」等の記載がありますが、この記載は、「株式会社北海道ハウス」が同建物の所有者の代理人として、賃借人との間に賃貸借契約を締結していることを意味しています。 なお、同建物の301号室の入居者との賃貸借契約は、同建物の以前の所有者である有限会社ほくえいとの賃貸借契約が現所有者に引き継がれて現在に至っています。 3 物件2の建物の居室に備え付けられているLPガスを燃料とするガステーブルは、基本的に入居者の所有するものですが、同建物の201号室及び303号室のそれぞれの台所のシンク付近にビルトインされているものは、同建物の設備となります。
■ アポロ販売株式会社 担当者 (建物の設備の一部を所有する会社)	1 アポロ販売株式会社は、平成23年 9月23日物件2の建物の所有者との間に、LPガス設備等の使用に関する契約を締結するほか、同人との間には、同建物の各居室に備え付けられたLPガスを燃料とする給湯用ボイラー及び灯油を燃料とするストーブを、それぞれ無償で貸与する契約を締結しています。 なお、同建物の所有者との間における同ボイラー及び同ストーブの貸与に関する契約書については、その一部しか手元にありません。 また、物件2の建物の202号室、302号室及び305号室に備え付けられているLPガスを燃料とするガステーブルも、同社の所有するものです。

(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
7年 1月 9日 (木) 15:15 - 15:30	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影
7年 1月10日 (金) 10:25 - 10:35	電話 (当庁)	F. R. MA株式会社の担当者から事情聴取
7年 1月10日 (金)	郵便	所有者に対し占有状況等に関する照会書を送付
7年 1月20日 (月) 15:00 - 15:35	F. R. MA株式会社 (札幌市中央区大通西25 丁目1番2号)	F. R. MA株式会社の担当者から事情聴取
7年 2月 3日 (月) 12:50 - 13:05	物件所在地	占有状況等調査、外部調査、写真撮影、占有者に対し占有状況等に関する照会書を投函
7年 2月17日 (月) 13:55 - 14:00	電話 (当庁)	北海道キリンビバレッジサービス株式会社の担当者から事情聴取
7年 3月 7日 (金) 16:00 - 16:50	物件所在地	301号室について立入調査、写真撮影、Eから事情聴取、評価人を同行

(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 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7年 3月16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
7年 3月 8日 (土) 9:50 - 11:20	物件所在地	202号室、205号室、302号室及び403号室について立入調査、写真撮影、B、D、F及びKからそれぞれ事情聴取、評価人を同行
7年 3月10日 (月) 13:00 - 13:10	アポロ販売株式会社 (札幌市豊平区西岡2条1丁目2番6号)	アポロ販売株式会社の担当者から事情聴取
7年 3月14日 (金) 16:50 - 17:00	インターネット (当庁)	登記情報閲覧 (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 3月15日 (土) 9:50 - 10:55	物件所在地	201号室、203号室及び405号室について立入調査、写真撮影、A、C及びLからそれぞれ事情聴取、評価人を同行
7年 3月15日 (土) 12:55 - 13:30	物件所在地	303号室について立入調査、写真撮影、Gから事情聴取、評価人を同行
7年 3月16日 (日) 12:50 - 13:15	物件所在地	402号室について立入調査、写真撮影、Jから事情聴取、評価人を同行
7年 3月24日 (月)	郵便	H及びIに対し立入調査への協力依頼文書を送付

(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月25日 (火) 15:15 — 15:25	電話 (当庁)	アポロ販売株式会社の担当者から事情聴取
7年 4月 5日 (土) 9:45 — 10:45	物件所在地	外部調査、305号室及び401号室について立入調査、写真撮影、H及びIからそれぞれ事情聴取、評価人を同行
7年 4月11日 (金) 10:40 — 10:45	電話 (当庁)	F. R. MA株式会社の担当者から事情聴取
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 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。

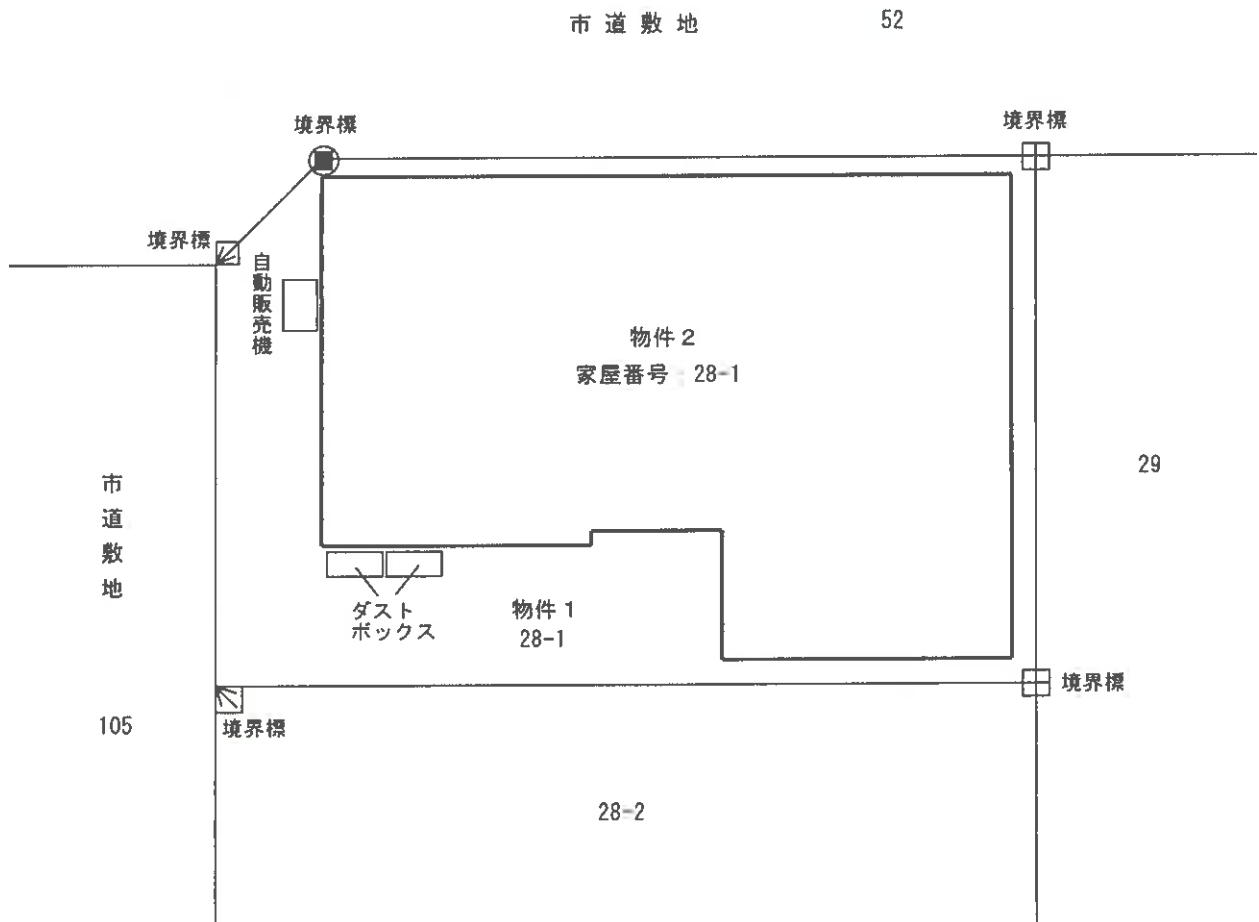
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

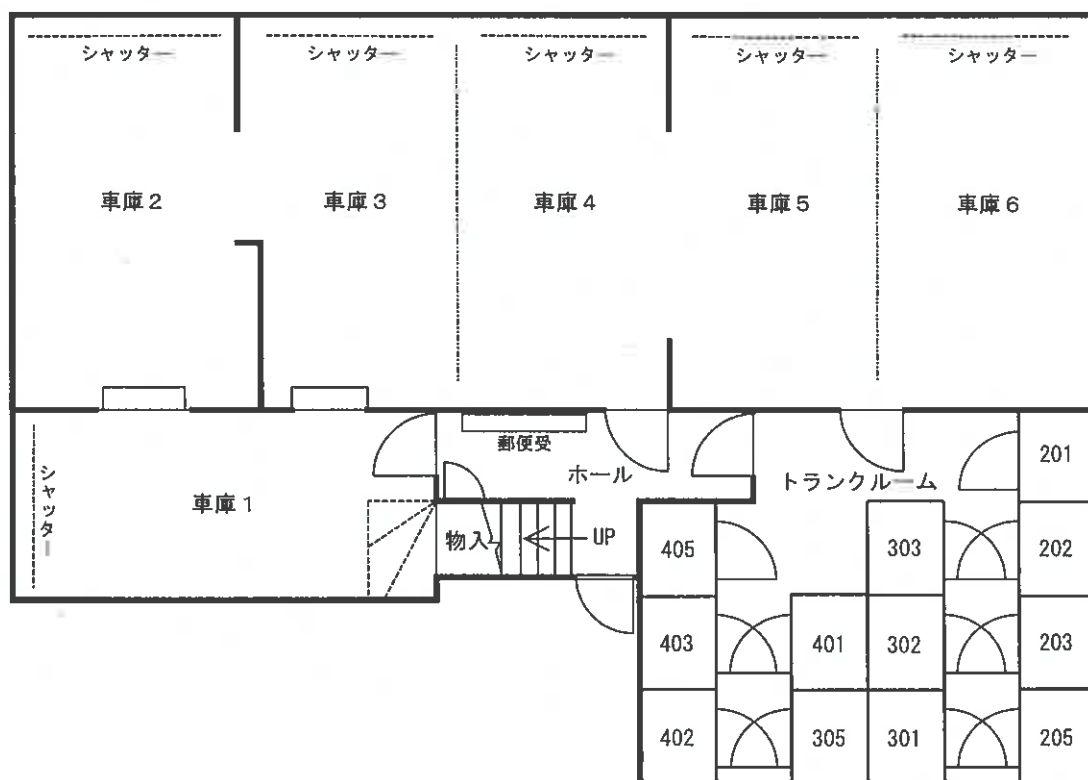
縮尺：約 1 / 150



建物間取図

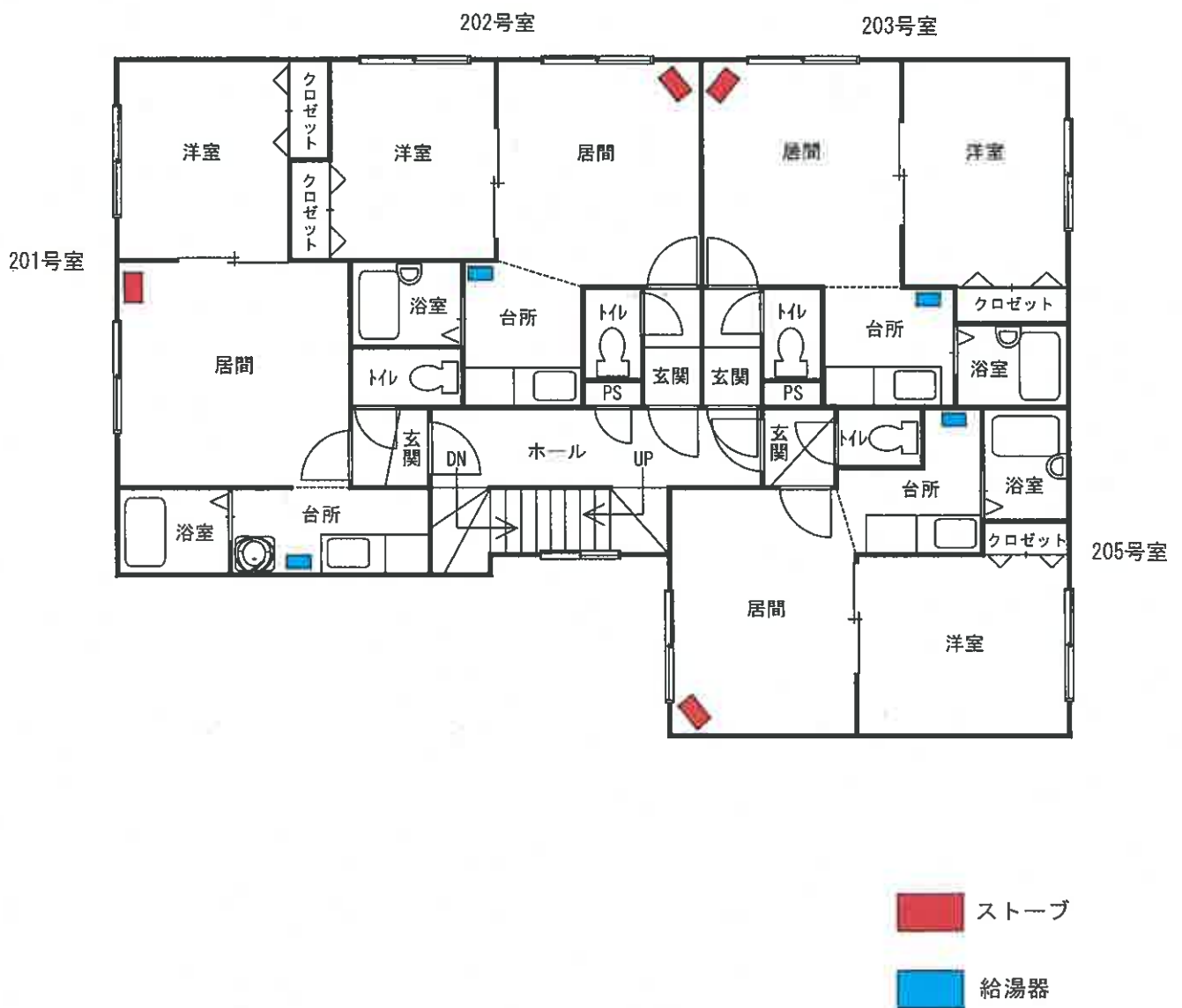


1 階





2 階





3 階



1

建物外観



2

201号室居間



3

201号室台所



4

201号室浴室



5

302号室居間



6

302号室台所



7

302号室浴室



8

403号室居間



9

403号室台所



10

403号室浴室



11

405号室居間



12

405号室台所



13

405号室浴室



14

301号室の居間の天井クロスの
剥離部分



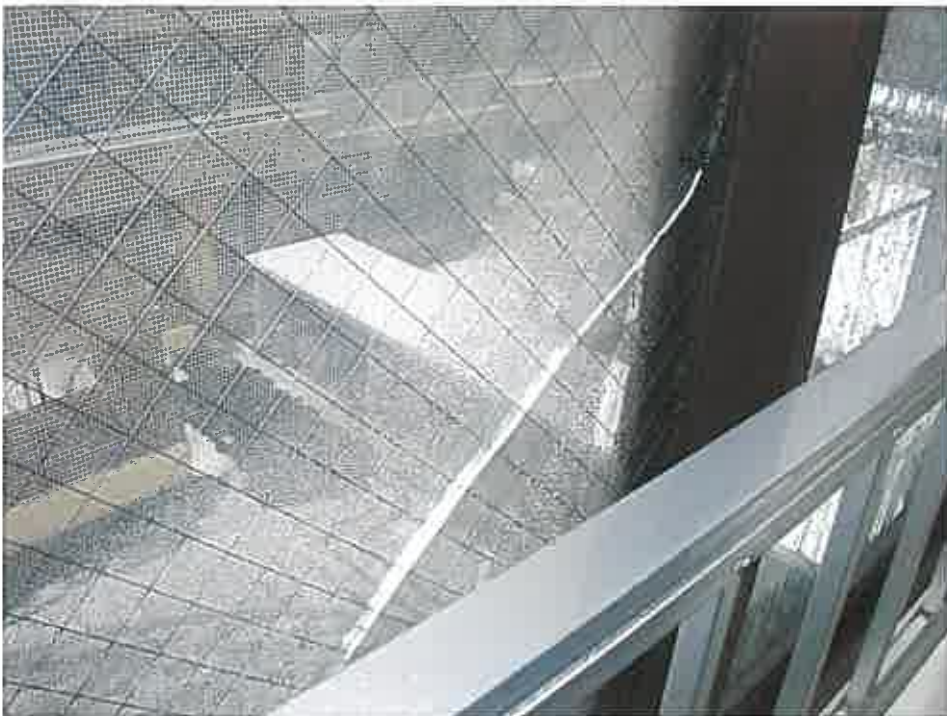
15

401号室の居間の床面の損傷
部分



16

405号室窓ガラスの破損状況



17

405号室の洋室の窓枠付近壁面クロス
ロスの剥離部分



18

車庫部分の外観



令和 6 年（ケ）第 118 号
令和 7 年 4 月 5 日 現地調査
令和 7 年 4 月 23 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 51,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 11,680,000 円
物件 2(建物)	金 40,180,000 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 地目 地積	札幌市豊平区平岸一条八丁目 28番1 宅地 185.17 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市豊平区平岸一条八丁目 28番地1 28番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 123.70 m ² 2階 123.70 m ² 3階 123.70 m ² 4階 123.70 m ²	現況の種類は、共同住宅、車庫である。
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	札幌市営地下鉄南北線「平岸」駅のほぼ西方、道路距離約450mに位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	アパート、マンションの中に一般住宅が見られる既成住宅地域である。 地勢は、若干の起伏・高低差を含んでいる。	
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 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	西側間口約11m、奥行約17.2mのほぼ長方形地である。 北西角に3mの隅切がある。 目的土地自体は概ね平坦に造成されているが、隣接土地と若干の高低差がある。	
接面道路の状況	西側及び北側が幅員8mの舗装市道に接面する角地である。 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	

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 本件土地の西側に飲料の自動販売機が設置されている。 契約内容等については、現況調査報告書参照。
---------	--

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 11 年 8 月 18 日新築 経過年数 約 26 年 経済的残存耐用年数 約 24 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 4 階建 外 壁：タイル貼 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、ジプトーン 床 ：クッションフロア、フローリング等 設 備：電気、給排水、カメラ付インターホン、防犯カメラ、トランクルーム全戸分等 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 494.80 m ²
現況用途等	現況用途 共同住宅、車庫 間 取 1LDK 「エルフィーネ平岸」と称する共同住宅である。 1 階車庫 6 台分、2～4 階 1LDK×4 戸、計 12 戸である。
品 等	中 位
保守管理の状態	概ね経年相応の損耗状態であるが、各室の窓付近に結露によるクロスの剥離、黒カビ発生、汚損が認められる等、保守管理はやや劣る。
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 水道、電気、ガス、灯油については、戸別メーターである。 ガス及び灯油関連設備に関する契約内容等については、現況調査報告書参照。 ③ 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。 ④ 管理会社によれば、201号室及び303号室のビルトインガステーブルは、本件建物設備とのことである。 ⑤ 本件建物の南西側には、本件居住者用のスチール製仮設ダストボックスが2個設置されている。 ⑥ 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。 ⑦ 301号室については、居間及び洋室の天井クロスの一部に剥離が見られる。 ⑧ 302号室については、浴室シャワー部分に不具合があるとのことである。 ⑨ 303号室については、喫煙によると思われるクロスの黄ばみが見られる。 なお、ガステーブルの一部が使用できないとのことである。 ⑩ 401号室については、居間床面の一部に損傷、トイレ便器蓋のがたつき、浴室ドアの一部に損傷、玄関ドア外側に凹みが認められる。 ⑪ 403号室については、水抜栓に不具合があるとのことである。 ⑫ 405号室については、窓ガラスが一部ひび割れている。
---------	---

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	204,000	1.05	185.17	0.90	35,697,000

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：角地+5%と査定。

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（1階車庫、ダストボックスを考慮）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	215,000	494.80	0.41	43,617,000

ウ 現価率

経過年数26年、経済的残存耐用年数24年、残価率5%とした定額法（現価率0.51）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。

$$\text{現価率} = 0.51 \times (1 - 0.20) = 0.41$$

(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	35,697,000	0.50	17,849,000

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	35,697,000	－17,849,000	17,848,000	0.225
2	43,617,000	＋17,849,000	61,466,000	0.775
合計			79,314,000	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
6,540,000	0.95	7.5%	1.00	82,840,000

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	79,314,000	1.00	79,314,000
収 益 価 格	—		82,840,000
調整後の価格	82,400,000		

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	82,400,000	0.225	18,540,000
2	82,400,000	0.775	63,860,000

(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	18,540,000	0.90	0.70		11,680,000
2	63,860,000	0.90	0.70	42,000	40,180,000
一 括 価 格 (合計)					51,860,000

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

301号室の敷金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌豊平－19）

所 在：札幌市豊平区平岸1条8丁目74番「平岸1条8－6－18」

価 格：203,000円／㎡

位 置：地下鉄「平岸」駅 道路距離440m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：314㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南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 22,312,900円

物件2 27,597,400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。

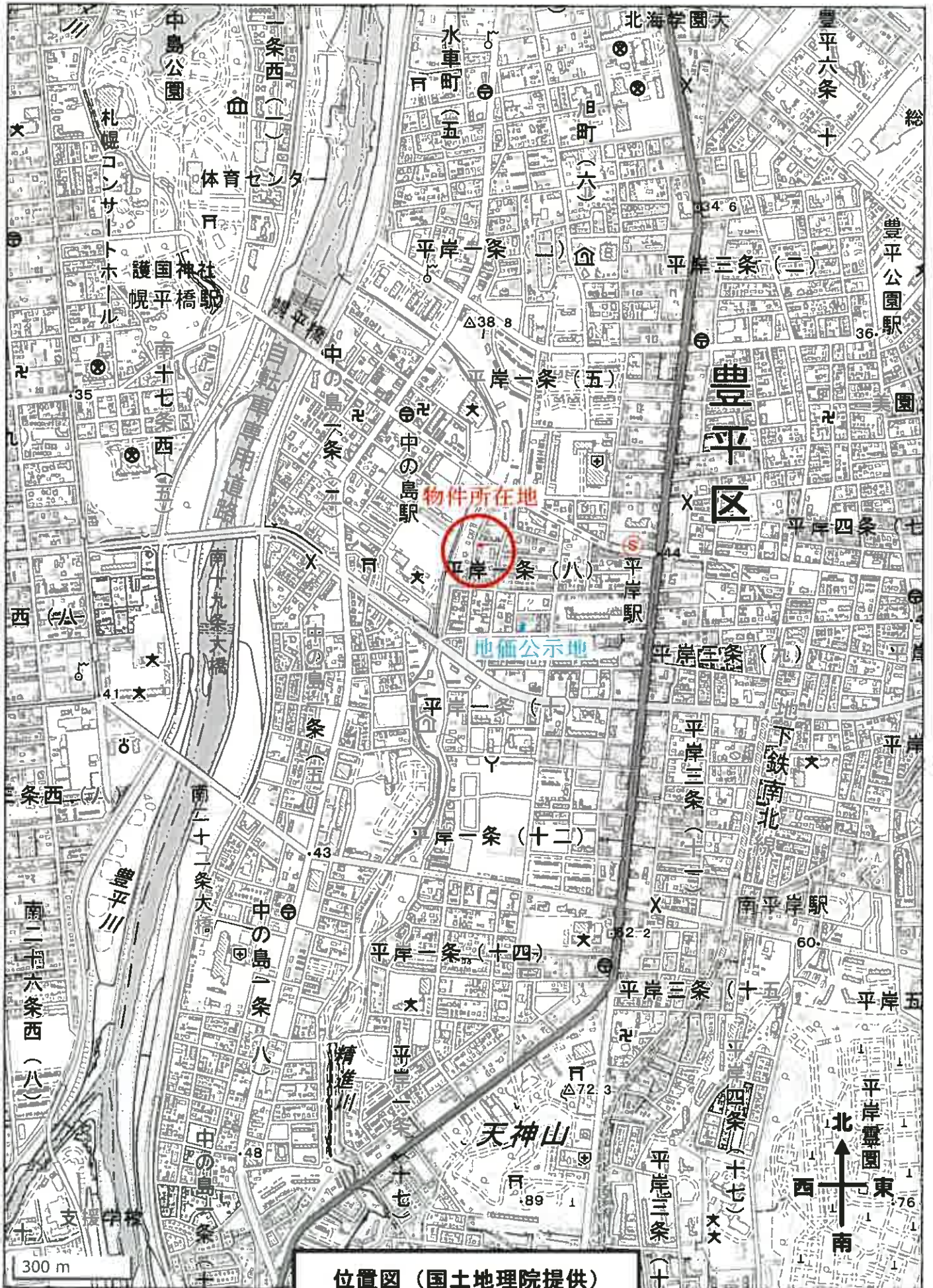
第7 附属資料

- 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 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（概略）
- 6 建物間取図（概略）

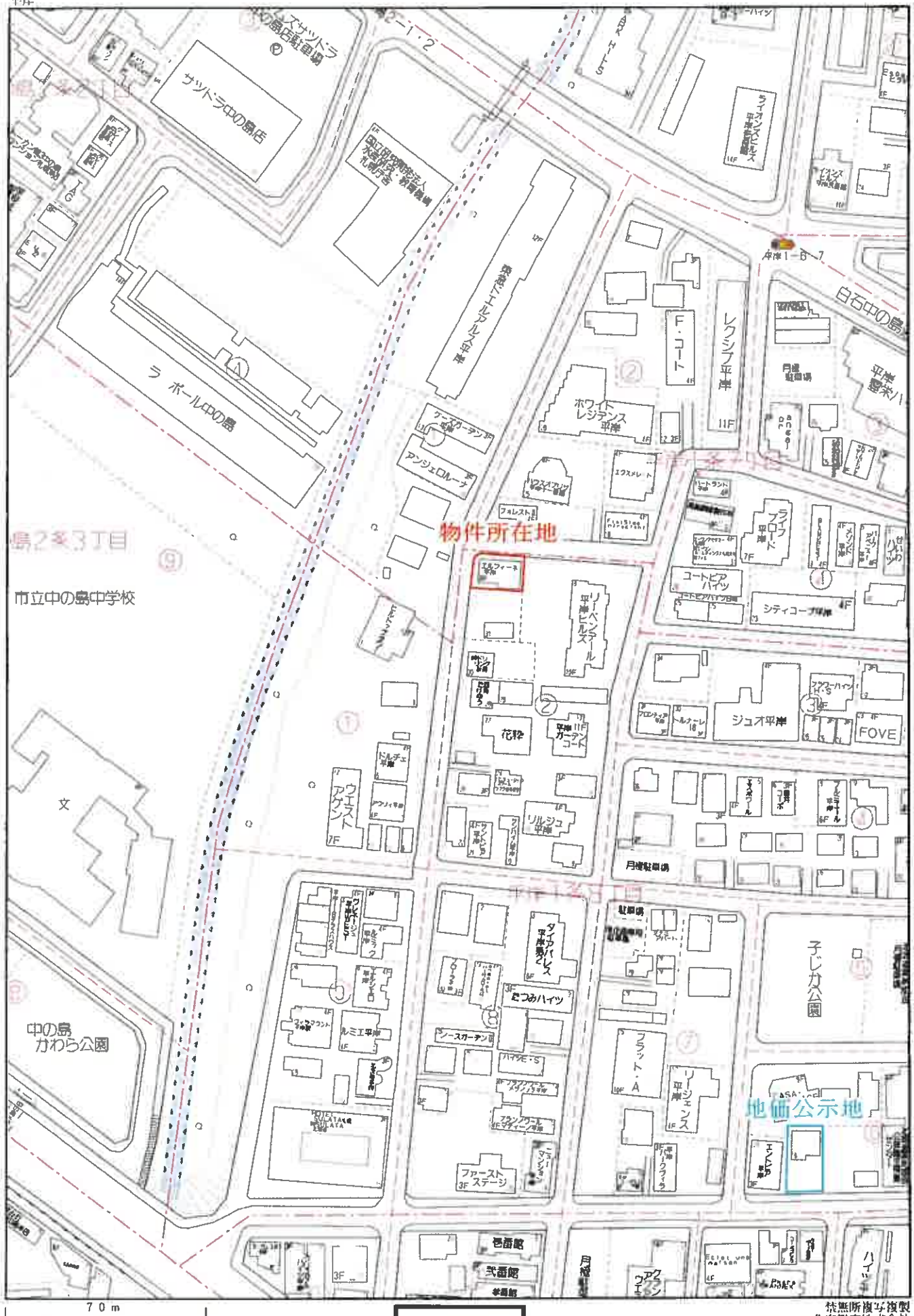
以 上

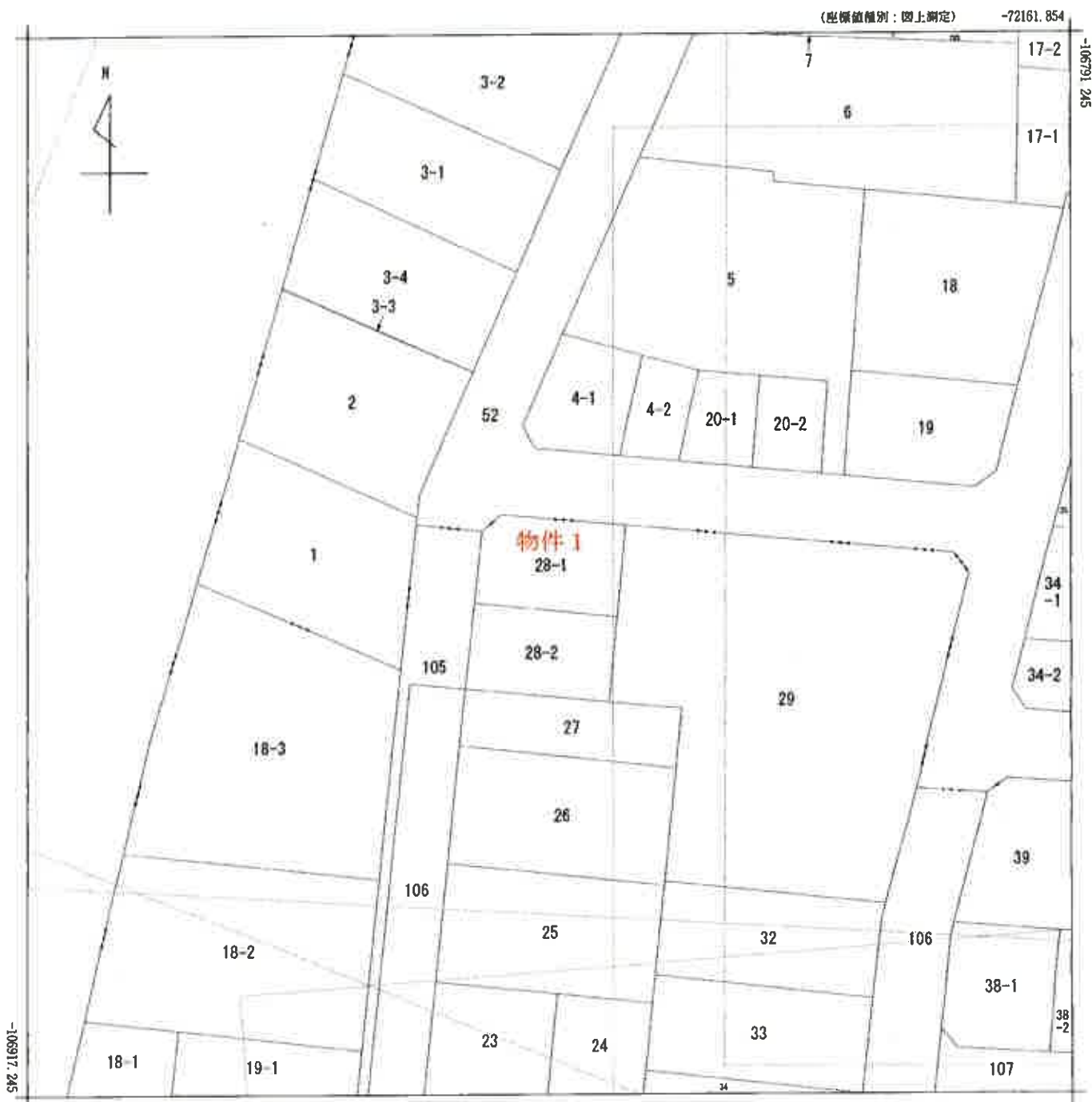
地理院地図

GSI Maps



位置図 (国土地理院提供)





(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	札幌市豊平区平岸一条八丁目				地番	28番1			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。本図は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6年11月21日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M32243

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年4月23日

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6年11月21日 東京法務局南出張所

122835

前地番 28-1, 28-2

土地積
地所測
図図

地図番号	境界線の種類及び境界線の記号又は点名				水標
	種類	土地家屋調査士専用線	コンクリート線	2等点 2等点 12等点 40	
区 M-18	既設				
	新設				
与点の種類 ① 公共基準点 ② 図根点 ③ 登記基準点 ④ 二					

与点の表示

点名	X座標	Y座標	備考
22875	-106750.682	-71555.369	北緯基準点
22874	-107275.654	-71826.208	北緯基準点

点線表

区画番号	X座標	Y座標	X座標	Y座標	備考
N1	-107123.757	-71910.040	-107123.757	-71910.040	北緯基準点
13	-107112.759	-71909.009	-107112.759	-71909.009	北緯基準点
2-2	-107111.371	-71923.816	-107111.371	-71923.816	北緯基準点
2-1	-107113.764	-71926.140	-107113.764	-71926.140	北緯基準点
N2	-107122.079	-71927.103	-107122.079	-71927.103	北緯基準点
合計					

区画番号	X座標	Y座標	X座標	Y座標	備考
40	-107133.859	-71910.988	-107133.859	-71910.988	北緯基準点
N1	-107123.757	-71910.040	-107123.757	-71910.040	北緯基準点
N2	-107122.029	-71927.103	-107122.029	-71927.103	北緯基準点
12	-107132.115	-71928.211	-107132.115	-71928.211	北緯基準点
合計					

合計面積 360.0041155 m²

地番	面積
28-2	185.1780455 m ²
28-2	174.8260500 m ²

官公署証明番号 平成 年 月 日

作製者

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号 M32244

本図はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成11年8月24日

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6年11月21日 東京法務局豊島出張所

登記官

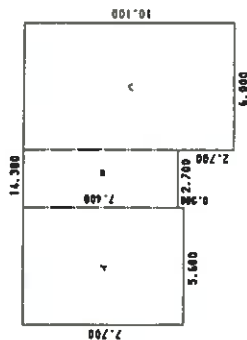
各階平面図 641930

建物図面

家屋番号 28番1

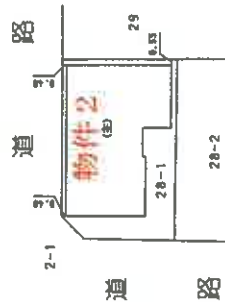
建物の所在 札幌市豊平区平岸1条8丁目28番地1

1階～4階平面図



求積表

イ	7,700 × 5,600	=	43,120,000
ロ	7,400 × 2,700	=	19,980,000
ハ	10,100 × 6,000	=	60,600,000
合計			123,700,000
床面積			123.70㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（札幌土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M32245

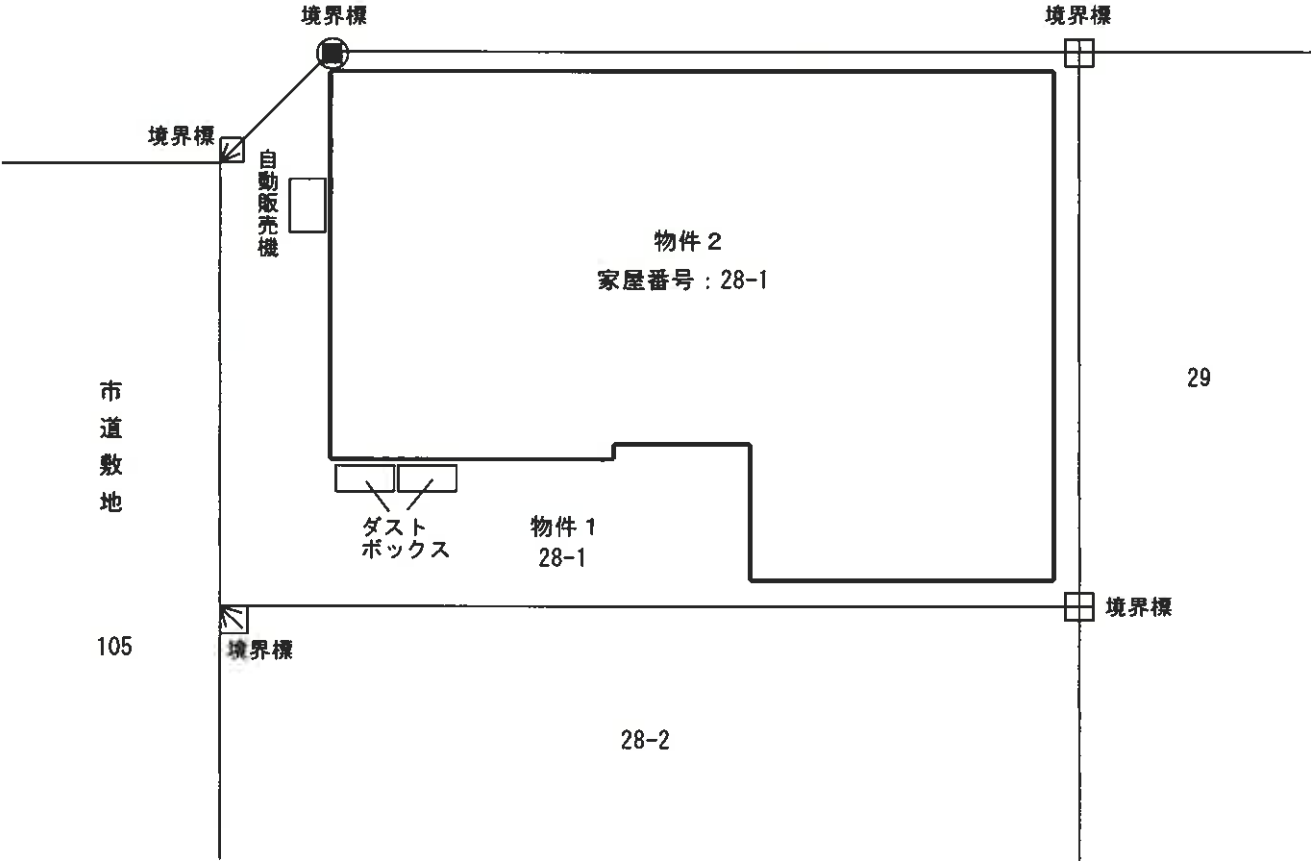
本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 150



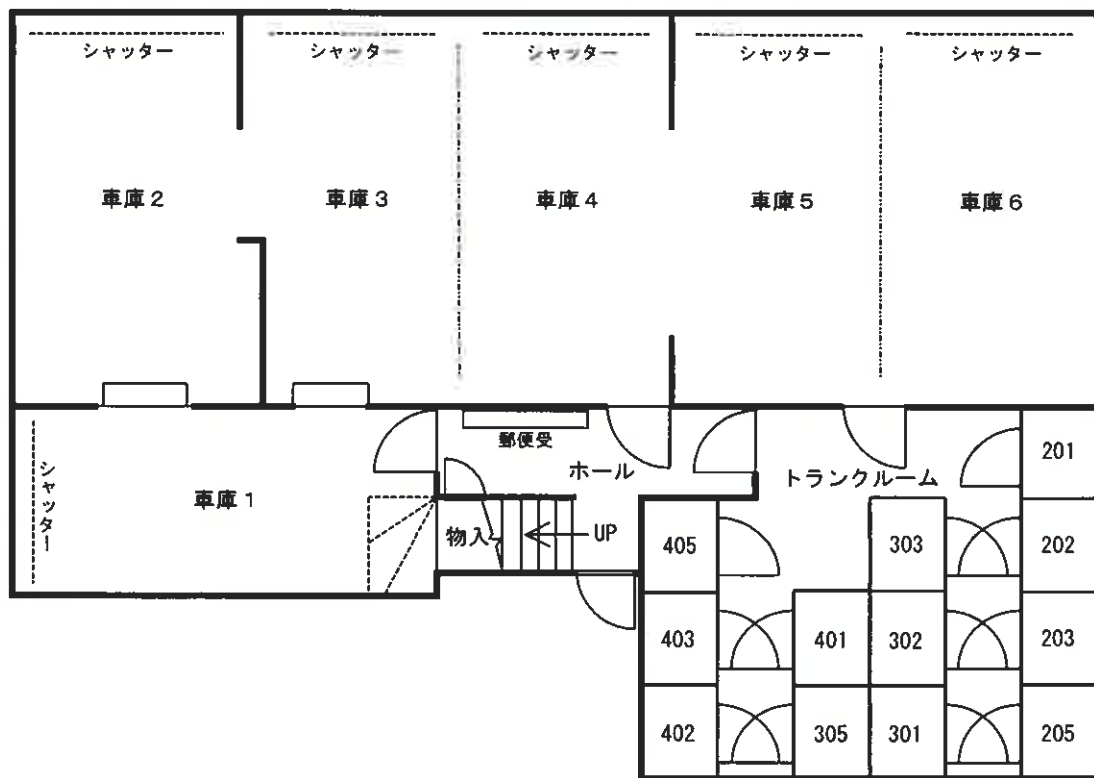
市道敷地 52



建物間取図



1 階





2 階



ストーブ

給湯器



3 階



ストーブ

給湯器



4 階

