

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 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 9 月 12 日から<br>令和 7 年 9 月 22 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 札幌地方裁判所別館 4 階開札場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 9 時 20 分<br>場 所 札幌地方裁判所民事第 4 部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7 年 9 月 29 日から<br>令和 7 年 10 月 3 日まで                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 29 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 江別市野幌末広町 39 番地 5

建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌末広町 39 番 5 の 108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 22.43 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 江別市野幌末広町 39 番 5

地 目 宅地

地 積 1000.02 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72 分の 1



# 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 1月31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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 1万7000円

管理費 4,500円

水道料金 2,800円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 入居時に水回り消毒料18,900円を支払済み

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

### 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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 江別市野幌末広町 39 番地 5

建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野幌末広町 39 番 5 の 108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 22.43 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 江別市野幌末広町 39 番 5

地 目 宅地

地 積 1000.02 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72 分の 1



令和6年(ヌ)第67号  
令和6年9月19日受理  
令和6年12月13日提出

## 現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤俊哉

(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 江別市野幌末広町 3 9 番地 5

建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー

### ( 専有部分の建物の表示 )

家屋 番号 野幌末広町 3 9 番 5 の 1 0 8

建物の名称 1 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 2 . 4 3 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 江別市野幌末広町 3 9 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 0 0 . 0 2 平方メートル

### ( 敷地権の表示 )

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 2 分の 1



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                       |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| 住居表示            | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                       |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |                                                                                                                                                       |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |
| 占有者及び占有状況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                        |                                                                                                                                                       |
| 管理費等の状況         | <input type="checkbox"/> 調査書(管理費等)のとおり<br>管理費 4,500円<br>修繕積立金 4,500円<br>水道料 2,800円<br>円                                                                                                                                                                        | 令和6年9月30日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年7月分～6年9月分<br>計953,600円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理会社等           | 札幌市中央区南2条西1丁目2番1号 深山パーキングビル<br>株式会社miyama                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                       |
| 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<br><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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                             |                                                                                                                                                       |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                       |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>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<br><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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                                                               |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                            |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                             |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者)) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( ) |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                            |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                          |     | 平成25年7月21日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約等                                                                          | 契約日 | 平成25年7月21日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 契約等                                                                             | 期間  | 平成25年7月21日から ■平成27年7月20日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                         |  |
| 更新の種別                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の契約等                                                                          | 期間  | 平成27年7月21日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                                             | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                                             | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                                                        |     | 毎月 金17,000円 (毎月28日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                    |  |
| 敷金・保証金                                                                          |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                           |  |
| 特約等                                                                             |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 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 <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 『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) 家財道具等の動産類が多量にあるため、損傷等の確認が十分できない。
- (2) 主な損傷箇所等は、次のとおりである。
  - ア 食堂・台所の流し台付近の床が汚損している。
  - イ 食堂・台所の流し台上部に穴が空いている。占有者Aの陳述によれば、上階からの漏水があった際に、原因を調査するために占有者Aが空けたとのことである。
  - ウ 浴室の点検口の蓋がはずれている。占有者Aの陳述によれば、上階からの漏水があった際に、原因を調査するために占有者Aがはずしてそのままにしているとのことである。
  - エ 浴室のドア付近の内壁に穴が空いている。占有者Aの陳述によれば、漏水により水が内壁から噴き出したために空いたとのことである。
  - オ 浴室のドア下部の床が汚損している。
  - カ トイレのドア付近の内壁が破損している。
  - キ 玄関内の内壁が破損している。
- (3) 駐車場有（順番待ち、有料）。トランクルーム無。
- (4) 債権者は、債務者に対し、管理費等以外に遅延損害金として369,516円（年10.95パーセント等）の支払いを請求している。

## ■ 占有状況等について

- (1) 占有者Aが入居後、漏水事故が起き、修繕等について所有者代表者と占有者Aが協議したが、解決に至らず、占有者Aが家賃等を供託した。
- (2) 供託された家賃等には、本件物件の管理組合に支払うべき管理費、修繕積立金及び使用料（水道料金）が含まれているため、当該管理組合に入金されず、今回の競売となった。
- (3) 占有者Aは、現在は供託を一時中断しているが、再開する可能性がある旨述べている。
- (4) 以上の事実から、本件物件を買い受けた場合、占有者Aとの間で困難な問題が生じる可能性が大きいと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■ A (占有者)         | <p>■入居してしばらくしてから、水漏れが起きた。上階が使用している配管に亀裂が入ったことが原因と思われる。また、私の部屋の配管に亀裂が入ったことが原因でも水漏れが起きた。</p> <p>■所有者は何回も変わり、変わる都度に管理会社からしばらくは連絡が来ていたが、そのうち連絡も来なくなった。賃貸借契約の更改もしていない。契約書を作成したのは1回だけである。</p> <p>■管理会社が有限会社スターフィールドという会社であると知り、有限会社スターフィールドの人に連絡して水漏れが起きたので修理をしてほしいと依頼したが、東京に住んでいるので直接は行けないと言われた。修理業者が来た覚えはないが、来るなら地元の業者でなければ信頼がおけない。</p> <p>■水漏れが起きてから、管理会社や所有者の何人かと水漏れ修理の交渉をしたが、納得がいかないので家賃を供託することにした。</p> <p>■水漏れのため、部屋で水を使用することができないため、水道を止めている。また、水が使えないため、危ないのでガスも止めている。</p> <p>■現在は、いろいろな事情で家賃の供託はしていないが、水漏れの件が解決しない限り、また供託する可能性はある。</p>      |
| ■ B (所有者代表者)      | <p>■現在の所有者の代表者である。賃貸借契約書にある有限会社スターフィールドは、以前私がやっていた会社である。</p> <p>■本件に居住している賃借人は、水漏れの修理がされないことを理由に、家賃を供託した。その前に何度か電話で話をしたが、修理業者を依頼しても修理をさせてくれない。何を言っても話を聞いてくれない。</p> <p>■弁護士に相談して、家賃である供託金を受け取る手続きをして一旦受け取り、他の登記名義人（他の所有者）が供託されている分も受け取ろうとしたが、その後、法務局から占有者Aと和解したという証拠がないので返金してほしい旨の通知が来た。当方としては、受け取った供託金は家賃であり、返金には応じられないと回答したところ、裁判を起こされ、強制的に回収された。その後、弁護士に相談し、供託金を回収しようとしたが、空振りに終わっている。</p> <p>■占有者Aは、本件物件には5,000円の価値しかないと言って、当方が依頼している弁護士に家賃として5,000円を送付してきている。</p> <p>■以上が、今回の競売の原因である。占有者Aとの問題が解決しない限り、収益もなく、管理会社に約10,000円を支払うだけの物件になる。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                      |
| 6年 9月19日 (木)<br>14:55-15:00                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取、写真撮影 |
| 6年 9月24日 (火)<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 郵便          | 北海道電力ネットワーク株式会社に照会書発送            |
| 6年 9月24日 (火)<br>11:10-11:15                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 占有等調査(不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取      |
| 6年 9月24日 (火)<br>13:10-13:20                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 電話、ファックス    | 管理会社に照会書送付                       |
| 6年 9月26日 (木)<br>16:05-16:50                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 電話          | 占有者Aから事情聴取                       |
| 6年 9月30日 (月)<br>: :                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 郵便          | 所有者に照会書発送                        |
| 6年10月 8日 (火)<br>15:45-16:00                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 占有等調査(不在)、管理人から事情聴取              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> |             |                                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                  |
|-----------------------------|-------------|------------------------------|
| 6年10月10日 (木)<br>: :         | 郵便          | 所有者に照会書発送 (新住所)              |
| 6年10月18日 (金)<br>16:40-16:45 | 電話          | 所有者代表者Bから事情聴取                |
| 6年11月22日 (金)<br>10:30-10:40 | 物件所在地       | 占有等調査 (不在)、連絡文書投かん、管理人から事情聴取 |
| 6年11月26日 (火)<br>13:40-14:20 | 電話          | 占有者Aから事情聴取                   |
| 6年12月 3日 (火)<br>14:20-14:50 | 物件所在地       | 立入調査、占有者A立会、写真撮影、評価人同行       |
| 6年12月 6日 (金)<br>12:10-12:20 | インターネット     | 上記情報取得 (所有者関係の閉鎖登記簿取得)       |
| 年 月 日 ( )<br>: :            |             |                              |

## (特記事項)

☒ 令和 6年12月 3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

目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

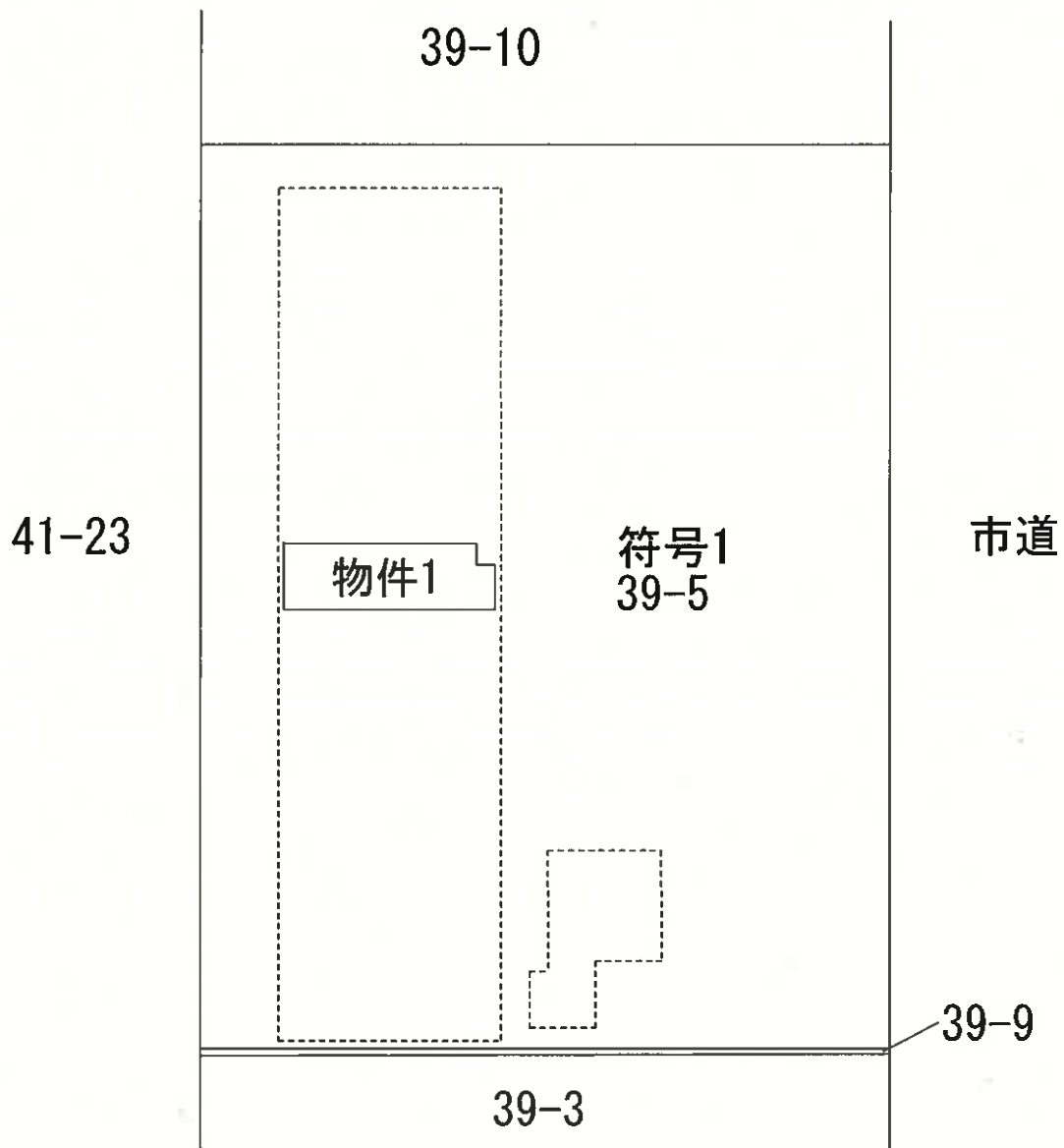
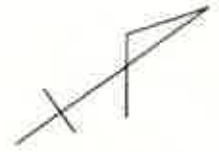
☐ 令和 年 月 日

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

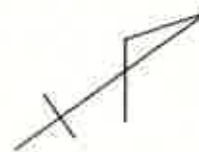
# 土地建物位置関係図



建物の存する部分 1階

※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません

# 建物間取図



## 全景



## 洋室、食堂・台所



(10枚目)

食堂・台所 流し台付近の床の汚損



食堂・台所 流し台上部の穴



浴室の点検口の状況



浴室のドア付近の内壁の穴



浴室のドア下部の汚損



トイレのドア付近の内壁の破損



# 玄関内の内壁の破損



令和 6 年（ヌ）第 6 7 号  
令和 6 年 9 月 1 9 日受理  
令和 7 年 1 月 1 7 日提出

# 現況調査報告書

（訂 正）

札幌地方裁判所

執行官 伊 藤 俊 哉

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※ 令和6年12月13日付け現況調査報告書の「その他の事項」を次のとおり訂正する。

## そ の 他 の 事 項

### ■ 物件1について

- (1) 家財道具等の動産類が多量にあるため、損傷等の確認が十分できない。
- (2) 主な損傷箇所等は、次のとおりである。
  - ア 食堂・台所の流し台付近の床が汚損している。
  - イ 食堂・台所の流し台上部に穴が空いている。占有者Aの陳述によれば、上階からの漏水があった際に、原因を調査するために占有者Aが空けたとのことである。
  - ウ 浴室の点検口の蓋がはずれている。占有者Aの陳述によれば、上階からの漏水があった際に、原因を調査するために占有者Aがはずしてそのままにしているとのことである。
  - エ 浴室のドア付近の内壁に穴が空いている。占有者Aの陳述によれば、漏水により水が内壁から噴き出したために空いたとのことである。
  - オ 浴室のドア下部の床が汚損している。
  - カ トイレのドア付近の内壁が破損している。
  - キ 玄関内の内壁が破損している。
- (3) 駐車場有（順番待ち、有料）。トランクルーム無。
- (4) 債務者は、賃料の外に管理費として月額4,500円（金額は管理会社の回答による。）を賃料とともに支払うことになっている。また、入居時に、水回り消毒料として18,900円を支払っている。
- (4) 債権者は、債務者に対し、管理費等以外に遅延損害金として369,516円（年10.95パーセント等）の支払いを請求している。

### ■ 占有状況等について

- (1) 占有者Aが入居後、漏水事故が起き、修繕等について所有者代表者と占有者Aが協議したが、解決に至らず、占有者Aが家賃等を供託した。
- (2) 供託された家賃等には、本件物件の管理組合に支払うべき管理費（賃貸借契約書によれば、月額4,000円）、修繕積立金及び使用料（水道料金として月額2,800円）が含まれているため、当該管理組合に入金されず、今回の競売となった。
- (3) 占有者Aは、現在は供託を一時中断しているが、再開する可能性がある旨述べている。
- (4) 以上の事実から、本件物件を買い受けた場合、占有者Aとの間で困難な問題が生じる可能性が大きいと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年（ヌ）第67号  
令和6年12月3日 現地調査  
令和6年12月16日 評価

札幌地方裁判所 御中

# 評価書

評価人 不動産鑑定士  
蒲生 恵介 印

## 第1 評価額

| 番 号  | 評 価 額    |
|------|----------|
| 物件 1 | 金10,000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

| 番号 | 所在等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 登記 | 現況 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 1  | <p>所在 江別市野幌末広町39番地5</p> <p>建物の名称 オクタワーズ野幌イーストタワー</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 野幌末広町39番5の108</p> <p>建物の名称 108</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 1階部分 22.43 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 江別市野幌末広町39番5</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1,000.02 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 72分の1</p> |    | 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、利用状況等

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | JR函館本線「野幌」駅の略南西方道路距離<br>約1,700m、JR北海道バス「2番通10丁目」<br>停留所の略南東方約170mに位置する。（別添位置図参照）                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                           | 中高層マンションが建ち並ぶ地域                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都 市 計 画 区 分<br><br>用 途 地 域<br><br>建 ぺ い 率<br><br>容 積 率<br><br>防 火 規 制<br><br>そ の 他 の 規 制                                                                                                              | 市街化区域<br><br>第一種住居地域<br><br>60%<br><br>200%<br><br>防火地域・準防火地域の指定なし（但し法22条区域）<br><br>日影規制（4-2.5h/4m）<br><br>なお、建物建築の際の制限の詳細については、市担<br>当部署に問い合わせのこと。 |
| 画 地 条 件                                                             | 本件土地は、北東側間口約36.3m、奥行約27.2m、ほぼ正方形の中<br>間画地であり、数量は約1,000.02㎡である。                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                       | 北東側が幅員約10.9mの舗装市道に接面しており、当該道路は建築基<br>準法第42条1項1号に該当する。                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| 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                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項                                                             | ①現地調査及び登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可<br>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<br>め、詳細については専門家による調査を要する。<br><br>②本件土地は、一部周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しているが（江<br>別市郷土資料館文化財係にて聴取）、現建物の建築の際に協議済みで<br>あるため、原則として新たな手続きは不要とのことである。 |                                                                                                                                                     |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|             |                                                                                                              |               |  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| マ ン シ ョ ン 名 | オクタワーズ野幌イーストタワー                                                                                              |               |  |
| 建 物 の 用 途   | 居 宅 (総戸数72戸)                                                                                                 |               |  |
| 建 築 時 期 及 び | 建築年月日 (登記記載)                                                                                                 | 平成3年11月20日 新築 |  |
| 経 済 的 残 存   | 経過年数                                                                                                         | 約33年          |  |
| 耐 用 年 数     | 経済的残存耐用年数                                                                                                    | 約12年          |  |
| 構 造         | 鉄筋コンクリート造                                                                                                    |               |  |
| 仕 様         | 屋 根                                                                                                          | : アスファルト防水    |  |
|             | 外 壁                                                                                                          | : 吹付タイル他      |  |
| 設 備 等       | エレベーター : 9人乗り1基<br>駐 車 場 : 有り (順番待ち、有料)                                                                      |               |  |
| 建 物 の 品 等   | 使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                        |               |  |
| 管 理 の 形 態 等 | 管理組合 : 有<br>法 人 格 : 無<br>管 理 方 式 : 委託管理<br>管 理 会 社 : 株式会社m i y a m a<br>管 理 形 態 : 管理人室有 日勤 月～金 9時～17時        |               |  |
| 管 理 の 状 況   | 普通                                                                                                           |               |  |
| 特 記 事 項     | ①修繕積立金の合計額20,433,743円 (令和6年9月30日現在)<br>②修繕計画の有無等 : 無<br>③本件一棟の建物は、新築時に建築確認申請が行われ、完了検査済である (江別市建築指導部管理課より聴取)。 |               |  |

(2) 専有部分の概要

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                 | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 位 置                 | 1階部分の108号室<br>主要開口部の方位：南西                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 床 面 積               | 登 記 : 22.43㎡ (現況欄記載のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 間 取 り               | 1DK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様                 | 天 井 : 主としてクロス貼<br>床 : クッションフロア等<br>内 壁 : 主としてクロス貼<br>設 備 : 電気、給排水等<br>そ の 他 : ガス暖房給湯器等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保 守 管 理 の 状 態       | 管理の状態は概ね普通。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 管 理 費 等             | 管 理 費 : 月額4,500円<br>修繕積立金 : 月額4,500円<br>水道料 : 月額2,800円<br>滞 納 額 : 953,600円 (令和6年9月30日現在)<br>なお、管理組合は債務者に対し、管理費等以外に遅延損害金として369,516円の支払いを請求している(詳しくは現況調査報告書参照)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項             | <p>築後約33年経過しており、全体的に経年・使用による汚損、劣化等が認められる。</p> <p>家財道具等の動産類が多量にあるため、損傷等の確認が十分出来なかったが、目視できる範囲における主な損傷箇所等は次のとおりである。</p> <p>①食堂・台所の流し台付近の床が汚損している</p> <p>②食堂・台所の流し台上部に穴が空いている。</p> <p>③浴室の点検口の蓋がはずれている。</p> <p>④浴室のドア付近の内壁に穴が空いている。</p> <p>⑤浴室のドア下部の床が汚損している。</p> <p>⑥トイレのドア付近の内壁が破損している。</p> <p>⑦玄関内の内壁が破損している。</p> <p>なお、占有者によると水道を休止しているため、都市ガス供給契約を解約し、ガス暖房給湯器は使用していないとのことであり、使用再開にあたって動作確認等が必要となるものと思われる。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、各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/m <sup>2</sup> )<br>ア | 専有面積 (m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|-------------------|
| 250,000                        | 22.43m <sup>2</sup>         | 0.16     | 897,000           |

ア 再調達原価

類似のマンションの建設事例を参考に共用部分を考慮した上で査定した。

イ 専有面積： 登記数量を採用した。

ウ 現価率：

経過年数33年、経済的残存耐用年数12年とした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           | 観察減価         | 現価率  |
|----------------------|--------------|------|
| $\frac{45 - 33}{45}$ | $(1 - 0.40)$ | 0.16 |

#### (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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|------------|---------------------------|
| 51,000                             | 1.00          | 1,000.02                     | 0.90      | 1/72       | 638,000                   |

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価公示地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： なし

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% と査定した。

オ 敷地権割合： 登記上の割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| 897,000          | 638,000           | 0.98                      | 1,504,000              |

ウ 個別格差： 階層別・位置別効用比率から -2%と査定した。

2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/m)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------|
| 62,000                 | 0.98                      | 22.43            | 1,363,000            |

ア 基準階の比準価格

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売価を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した（取引市場においては、一般的に壁芯面積を採用するため、これを考慮し補正した）。

イ 個別格差： 階層別・位置別効用比率から -2%と査定した。

ウ 専有面積： 登記数量を採用した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、採用した資料の精度等を勘案して比準価格を重視し、積算価格を考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|----------|--------------------------|-------------|----------------|
| ① 積算価格   | 1,504,000                | -           | 1,504,000      |
| ② 比準価格   | 1,363,000                | -           | 1,363,000      |
| ③ 調整後の価格 | 1,380,000                |             |                |

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を考慮して評価額を決定した。

| 調整後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価額 (円) | その他の控除減価<br>(敷金等)<br>(円) | 評価額<br>(円)                                                               |
|---------------|-----------|------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ア             | イ         | ウ          | エ                         | オ                        | $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div \text{オ}$ |
| 1,380,000     | 0.90      | 0.80       | 1,007,600                 | なし                       | 10,000                                                                   |

イ 市場性修正： 市内における不動産市場の動向、本件建物の現況等を総合的に勘案して、上記のとおり査定した。

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、さらに、札幌市内の中古マンションの価格動向等をも総合的に勘案して0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：

管理費及び修繕積立金の滞納額等の減価額1,007,600円が競売市場修正後の価格（上記ア×イ×ウ＝993,600円）を超過することから、評価額を上記のとおり10,000円と決定した。  
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 地価公示地 (江別-11)  
所 在 : 江別市野幌末広町37番8  
価 格 : 51,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR函館本線「野幌」駅、1,600m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 207m<sup>2</sup>  
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水、ガス  
接 面 街 路 : 南西側8.0m市道  
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
建物 1,668,891円  
敷地 33,853,677円 (全体)

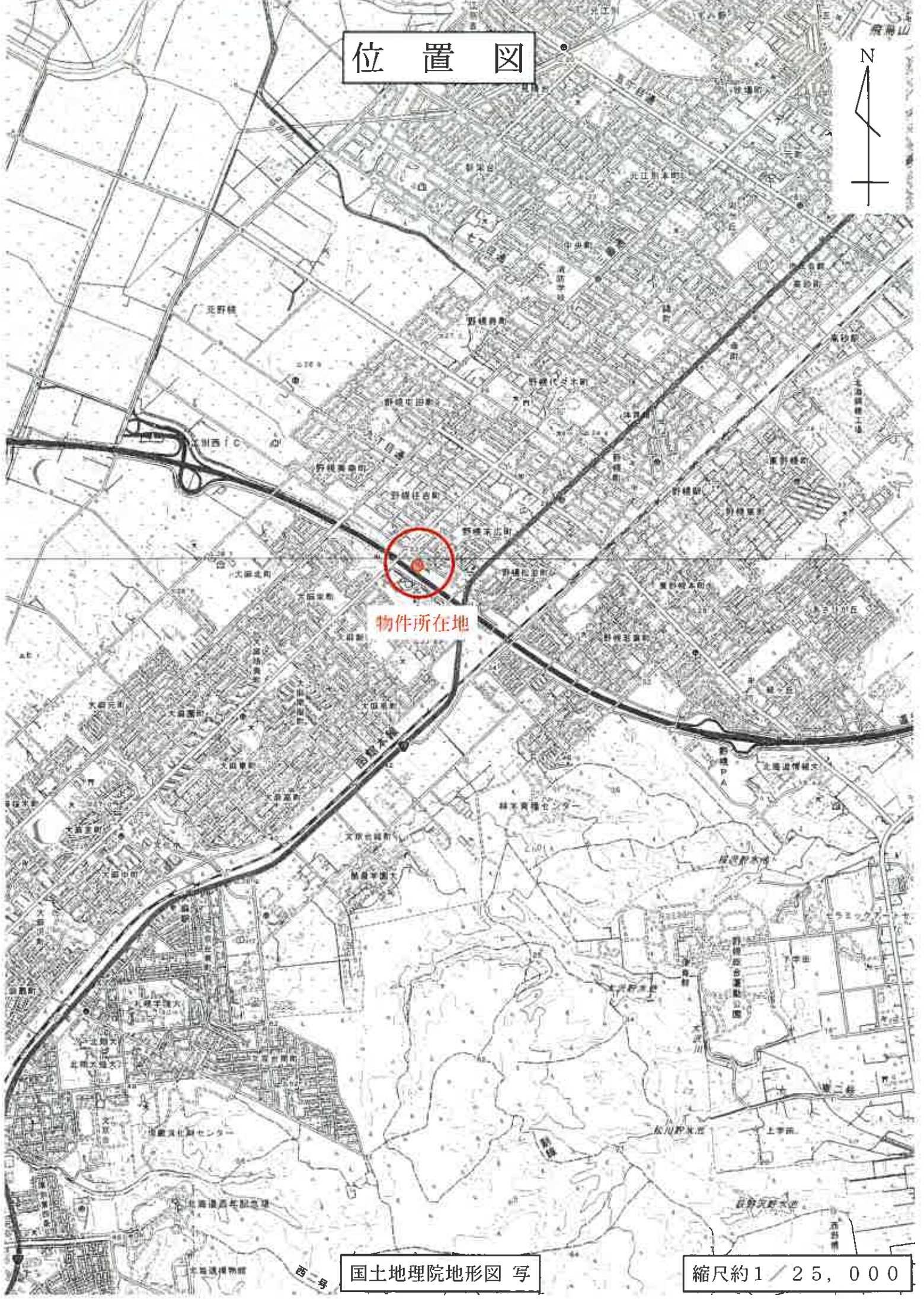
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(概略)

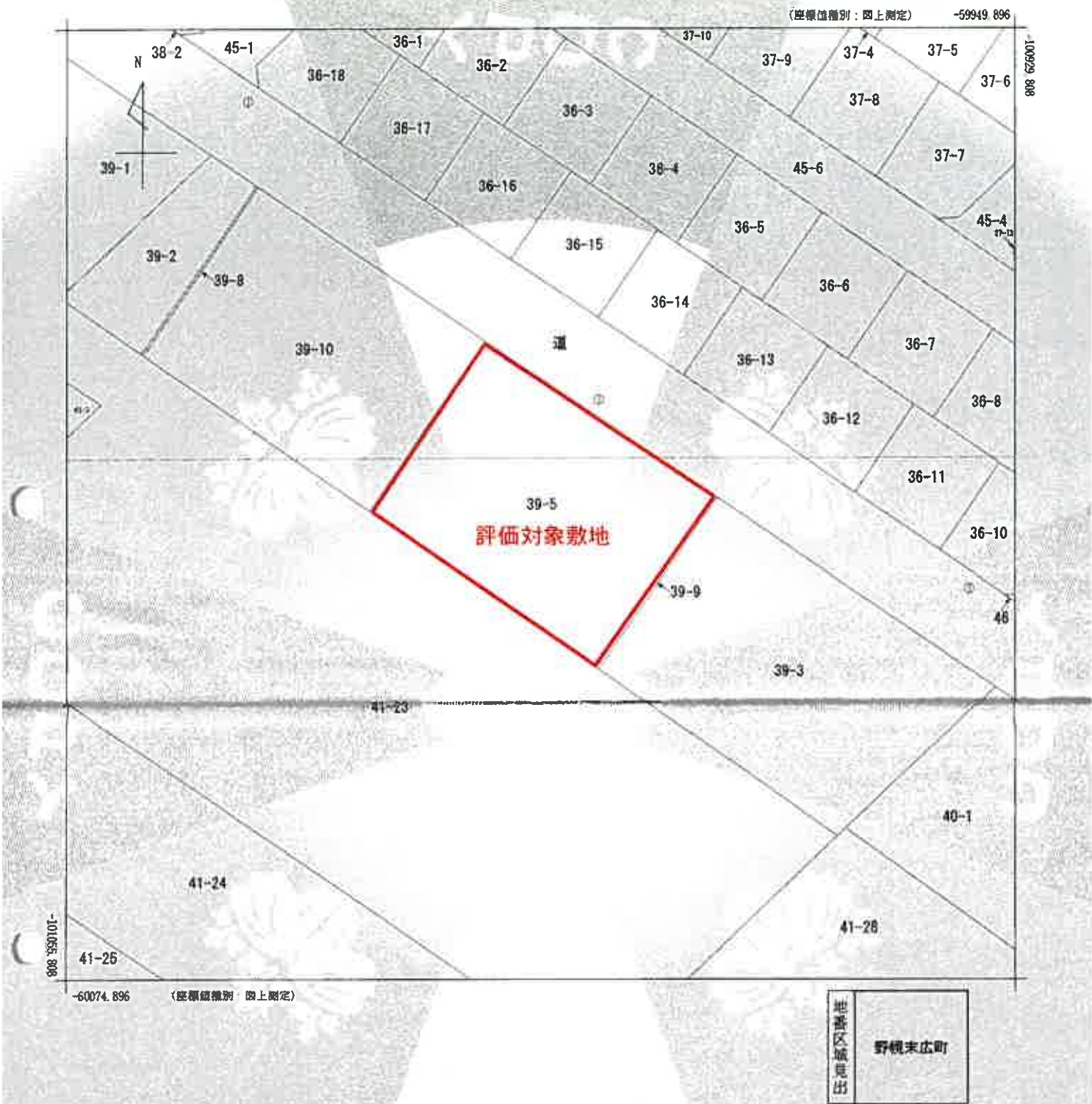
以 上

# 位置図



物件所在地

法務局備付図面（写）



|       |         |          |    |           |           |           |                   |      |    |     |
|-------|---------|----------|----|-----------|-----------|-----------|-------------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 江別市野幌末広町 |    |           |           | 地番        | 39番5              |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | X II      | 分類        | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和51年2月 |          |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和55年9月1日 |                   | 補記事項 |    |     |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年8月30日  
札幌法務局江別出張所  
地図整理番号：M02515  
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

# 法務局備付図面 (写)

登記年月日：平成4年2月4日

513603

| 地図番号           | 境界線の種類及び基準点の記号又は名称 | 面積 | コンクリート敷 | 日 | 面積 | 新設 |
|----------------|--------------------|----|---------|---|----|----|
| N 31-2<br>31-2 |                    |    |         |   |    |    |

| 地番    | 番        | 39-5 | -10 |
|-------|----------|------|-----|
| 土地の所在 | 江別市野幌来広町 |      |     |

土地積測在図

$$\begin{aligned}
 (1) \quad & 39-5 \quad 1977.1907 - 977.1634 = 1000.0273 \\
 (2) \quad & 39-10 \quad (26.836 + 27.276) \times 36.117 \div 2 = 977.1634935
 \end{aligned}$$



| 作製者 | 申請人 | 縮尺    |
|-----|-----|-------|
|     |     | 1/500 |

(札幌市地籍調査士会印)

地図整理番号：M02517

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成4年2月13日

これは図面に記載されている内容に基き、正確な図面とする。  
令和6年8月30日 札幌市役所 工務部 測量課

各階平面図 320625

家屋番号 野幌本広町  
39番5の108

建物図面

建物の所在 江別市野幌本広町39番地5

オクタワーズ野幌 イーストタワー

評価対象建物



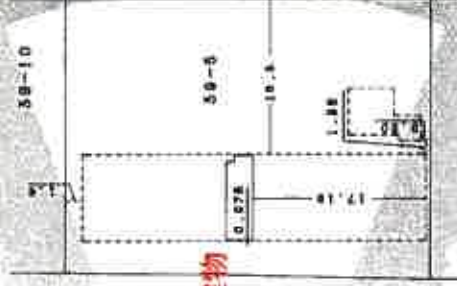
求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| イ | 7.900 x 2.855 | = | 21.211500 |
| ロ | 0.450 x 1.085 | = | 1.228250  |
| 計 |               |   | 22.439750 |

床面積 22.43㎡

評価対象建物

41-25



十一丁目東路



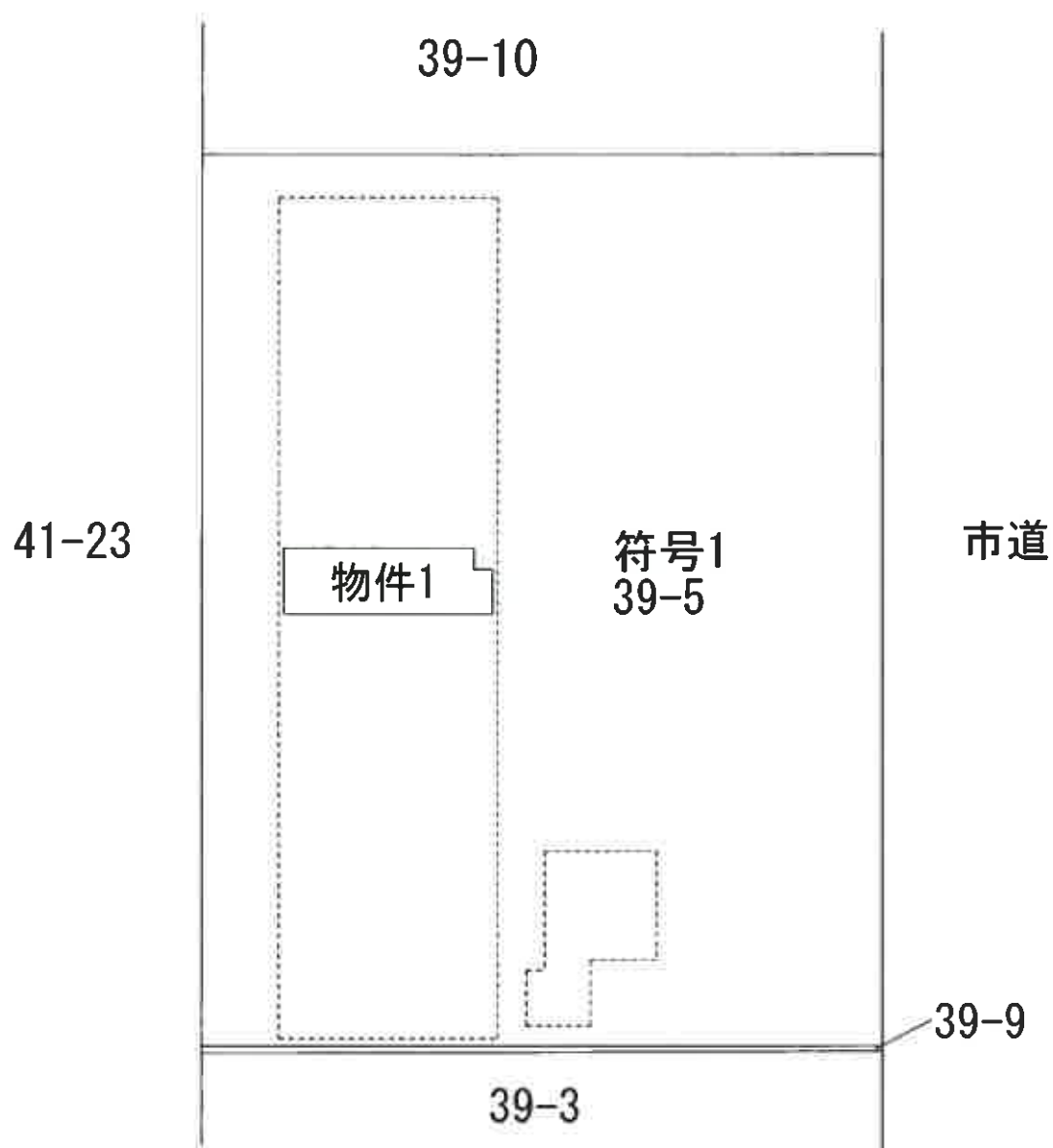
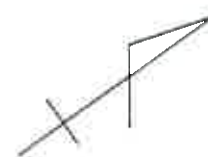
建物の存する階 1階

|     |    |       |     |       |
|-----|----|-------|-----|-------|
| 作製者 | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | 1/500 |
|     | 尺  | 1/    |     | 尺     |



(札幌土地開発測量士会所属)

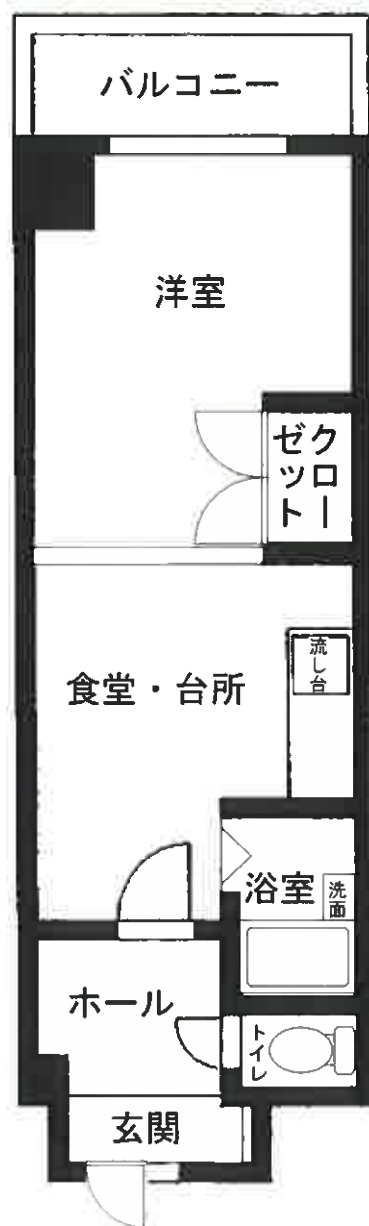
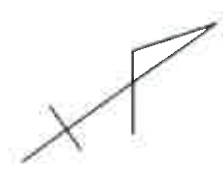
# 土地建物位置関係図



建物の存する部分 1階

※本図は概略を示したものであり、実測図ではありません

# 建物間取図



令和 6 年（ヌ）第 6 7 号  
令和 6 年 12 月 16 日 評 価  
令和 7 年 1 月 24 日 提 出

札幌地方裁判所 御中

評 価 書  
(訂正)

評価人 不動産鑑定士  
蒲生 恵介

※令和6年12月16日付評価書8頁(2)『評価額の判定』をつぎのとおり訂正する。

## (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を考慮して評価額を決定した。

| 調整後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価額(円) | その他の控除減価<br>(敷金等)<br>(円) | 評価額<br>(円) |
|---------------|-----------|------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| ア             | イ         | ウ          | エ                        | オ                        | ア×イ×ウ×エ÷オ  |
| 1,380,000     | 0.90      | 0.80       | 1,007,600                | -                        | 10,000     |

イ 市場性修正： 市内における不動産市場の動向、本件建物~~の~~現況等を総合的に勘案して、上記のとおり査定した。

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、さらに、札幌市内の中古マンションの価格動向等をも総合的に勘案して0.80を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：

管理費及び修繕積立金の滞納額等の減価額1,007,600円が競売市場修正後の価格（上記ア×イ×ウ＝993,600円）を超過することから、評価額を上記のとおり10,000円と決定した。  
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）：

本件債務者が入居時支払っている水回り消毒料（18,900円）は買受人が引き受けなければならないものと思われる。なお、上記エの滞納額等が競売市場修正後の価格を超過しているため評価額に変更はない。