

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 5日から 令和 8年 6月15日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月18日 午前10時00分
	場 所	札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 6月24日 午前 9時20分
	場 所	札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月22日から 令和 8年 6月26日まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月22日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 所 在 札幌市白石区本郷通一丁目南
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 3 7 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 札幌市白石区本郷通一丁目南 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積 1 階 3 8 7 . 9 5 平方メートル
2 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
3 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
4 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
5 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
6 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
7 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 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 8年 4月17日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横山和弘

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

別紙賃借権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

107号室、201号室、306号室、307号室、402号室、406号室、502号室、605号室、606号室、702号室、706号室は共有者A～Cが占有している。101号室は有限会社柴パレスが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。707号室は本件共有者B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 札幌市白石区本郷通一丁目南
地 番 1番1
地 目 宅地
地 積 1537.21平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 札幌市白石区本郷通一丁目南 1番地1

家屋 番号 1番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 387.95平方メートル
2階 387.87平方メートル
3階 387.87平方メートル
4階 387.87平方メートル
5階 387.87平方メートル
6階 387.87平方メートル
7階 387.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.96平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



賃借権目録

物件番号	範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	備考
2	103号室	E	定めなし	月額46,000円 (管理費別途月額 4,000円)	有	46,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	105号室	F	定めなし	月額58,000円	有	58,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	106号室	G	定めなし	月額53,000円 (駐車料別途月額 5,000円)	有	53,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	202号室	H	定めなし	月額50,000円(駐車料 別途月額5,000円)	有	20,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。※賃料から手当3万円減額有
2	203号室	I	定めなし	月額60,000円	有	60,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	205号室	AH	定めなし	月額60,000円	有	60,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	206号室	K	定めなし	月額55,000円 (駐車料別途月額 5,000円)	有	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	207号室	L	定めなし	月額55,000円	有	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	301号室	M	定めなし	月額36,000円 (共益費別途月額 4,000円)	有	36,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	302号室	AI	定めなし	月額52,000円 (共益費別途月額 4,000円)	有	104,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権目録

物件番号	範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	備考
2	303号室	O	定めなし	月額60,000円 (駐車料別途月額 5,000円)	有	120,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	305号室	P	定めなし	月額55,000円 (共益費別途月額 5,000円)	無	110,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	401号室	Q	定めなし	月額50,000円 (駐車料別途月額 5,000円)	有	50,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	403号室	R	定めなし	月額60,000円 (管理費込)	有	60,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	405号室	T	定めなし	月額50,000円	有	50,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	407号室	U	定めなし	月額55,000円 (共益費別途月額 5,000円)	無	120,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	501号室	V	定めなし	月額50,000円 (管理費込)	有	110,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	503号室	W	定めなし	月額46,000円 (管理費別途月額 4,000円)	有	46,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	505号室	X	定めなし	月額60,000円(共益費 6,000円、駐車料別途 月額6,600円)	有	120,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	506号室	Y	定めなし	月額55,000円	無	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権目録

物件番号	範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	備考
2	507号室	Z	定めなし	月額55,000円 (駐車料を含む)	有	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	601号室	AA	定めなし	月額47,000円	有	47,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	602号室	AB	定めなし	月額55,000円(共益費6,000円、駐車料別途月額6,600円)	有	110,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	603号室	AC	定めなし	月額60,000円 (駐車料を含む)	有	60,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	607号室	※	定めなし	月額55,000円 (共益費別途月額5,000円)	無	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	701号室	AE	令和8年7月31日まで	月額50,000円 (駐車料別途月額5,000円)	有	50,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
2	703号室	AF	定めなし	月額55,000円(駐車料を含む)	有	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
2	705号室	AG	定めなし	月額55,000円 (共益費別途月額5,000円)	有	55,000円	不明	左記賃借権は最先の賃借権である。
※607号室賃借人アールケー工業株式会社								

令和7年(ケ)第24号
令和7年3月24日受理
令和7年9月19日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山口 毅

(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 札幌市白石区本郷通一丁目南
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 3 7 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 札幌市白石区本郷通一丁目南 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積
1 階 3 8 7 . 9 5 平方メートル
2 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
3 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
4 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
5 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
6 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル
7 階 3 8 7 . 8 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1



(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■107号室、201号室、306号室、307号室、402号室、406号室、502号室、605号室、606号室、702号室及び706号室(空き室)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	左記のとおり
	共有者全員		自 ・・ 至 ・・				□敷 □保 円	
2	■101号室 有限会社柴パレス	□居 ■事 □店 □倉 □他	R2・12・1 自 R2・12・1 至 定めなし	□所 □賃 ■使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	貸主は、前所有者Dである。 左記のとおり
2	■103号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H26・3・15 自 H28・2・28 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 46,000円 ■敷 □保 46,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■105号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	H31・2・15 自 H29・11・15 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 58,000円 ■敷 □保 58,000円	H31.2.15 606号室から転居 貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■106号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・6・1 自 R4・6・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 53,000円 ■敷 □保 53,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■202号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・10・1 自 R4・10・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 25,000円 ■敷 □保 20,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり
2	■203号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	H18・12・18 自 H20・12・16 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 60,000円 ■敷 □保 60,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり
2	■205号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	H18・3・26 自 H20・4・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 60,000円 ■敷 □保 60,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり
2	■206号室 K	■居 □事 □店 □倉 □他	H28・8・3 自 H30・8・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 55,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり
2	■207号室 L	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・3・13 自 H31・3・13 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 55,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり
2	■301号室 M	■居 □事 □店 □倉 □他	H27・5・16 自 H29・5・15 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 36,000円 ■敷 □保 36,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■302号室 N	■居 □事 □店 □倉 □他	S53・9・10 自 S55・9・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 52,000円 ■敷 □保 104,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■303号室 O	■居 □事 □店 □倉 □他	H6・9・4 自 H8・8・30 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 60,000円 ■敷 □保 120,000円	R5.11.14 AJから変更 貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■305号室 P	■居 □事 □店 □倉 □他	H3・1・31 自 H4・12・12 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 110,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■401号室 Q	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・7・10 自 R4・6・17 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 50,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■403号室 R	■居 □事 □店 □倉 □他	H13・9・3 自 H15・9・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 60,000円 ■敷 □保 60,000円	R2.11.1 Sから変更 貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■405号室 T	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・7・15 自 H25・7・15 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 50,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■407号室 U	■居 □事 □店 □倉 □他	S62・10・18 自 H元・10・23 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 120,000円	貸主は、前所有者 Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■501号室 V	■居 □事 □店 □倉 □他	H8・8・1 自 H10・8・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 110,000円	貸主は、前所有者 Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■503号室 W	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・10・8 自 H25・10・8 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 46,000円 ■敷 □保 46,000円	貸主は、前所有者 Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■505号室 X	■居 □事 □店 □倉 □他	H14・6・30 自 H16・7・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 60,000円 ■敷 □保 120,000円	貸主は、前所有者 Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■506号室 Y	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・1・1 自 H31・1・12 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 55,000円	貸主は、前所有者 Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■507号室 Z	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・10・1 自 H26・10・15 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 55,000円	貸主は、前所有者 Dである。 「その他の事項」 のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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<多占>)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■601号室 AA	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・1・10 自 H25・2・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 47,000円 ■敷 □保 47,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■602号室 AB	■居 □事 □店 □倉 □他	H8・12・22 自 H10・12・21 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 110,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■603号室 AC	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・12・1 自 H27・12・1 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 60,000円 ■敷 □保 60,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■607号室 アールケー工業株式会社	□居 ■事 □店 □倉 □他	H22・2・1 自 H24・1・20 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 55,000円	H28.8.1AD から 変更 貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり
2	■701号室 AE	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・8・1 自 R6・8・1 至 R8・7・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 50,000円 ■敷 □保 50,000円	貸主は、共有者B である。 「その他の事項」 のとおり
2	■703号室 AF	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・5・1 自 H25・4・27 至 定めなし	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 ■法	■月 □年 55,000円 ■敷 □保 55,000円	貸主は、前所有者Dである。 「その他の事項」 のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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<多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	■705号室 AG	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・11・28 自 H23・12・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 55,000円	貸主は、前所有者D である。 「その他の事項」の とおり
2	■707号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	左記のとおり
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：借借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 本件土地は、境界石等を発見できなかったもので、公図などの資料に基づき概測したところ、登記どおりの数値が確認できたが、正確には、専門家の測量結果による必要がある。
- 2 本件土地の北西側において、道道に、同南西側及び同南東側において、市道に、それぞれ接面している。
- 3 本件土地は、不整形の三方路面地であり、西向きに下る傾斜地勢であるため、北西側道路と等高に接面しているが、南西側及び南東側道路より低位である。また、北東側隣接地との境界付近は、一部高低差がある。
- 4 本件土地は、アスファルト舗装が敷設されており、本件建物の敷地のほか、居住者用の駐車スペースとなっている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 (1) 本件土地上に、広告用看板及び駐輪場が設置されている（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
 (2) 広告用看板の設置については、前所有者と設置者との間で、屋外看板設置契約が締結されており、概要は以下のとおりである。

ア 設置者	株式会社東宣エイディ（札幌営業所）
イ 契約日	平成25年2月19日
ウ 設置日	平成25年3月20日
エ 最初の設置期間	平成25年3月20日から平成26年3月19日まで 1年間
オ 更新の種別	法定更新
カ 現在の設置期間	平成26年3月20日から期間の定めなし
キ 使用料	1年あたり金8万円（毎年看板設置月に支払う。）

■ 物件2について

- 1 本件建物は、7階建てであり、1階が5室、2階ないし7階が各階6室の合計41室の共同住宅である。また、外壁に、「柴パレス」と表示されている。
- 2 本件建物の状況については、内外部共に、全体的に経年相応の損耗であり、室内でペットの飼育がされている居室については、ペット飼育による汚損等が一部見られた。特に、402号室は、汚損及び損傷等が著しい（写真9及び同10各参照）。
- 3 附属建物は、プロパン庫として使用されているが、本件建物のLPガス設備等については、前所有者と北海道エナジティック株式会社との間で、供給契約が締結されており、概要は以下のとおりである。
 - (1) 契約日 平成29年4月6日
 - (2) 設置者 札幌市白石区東札幌3条1丁目1番18号
北海道エナジティック株式会社（東札幌営業所）
 - (3) 設置物件 LPガス容器、LPガスメーター、給湯器、ガス警報器、暖房設備（ガストーブ）等及び各配管設備
 - (4) 設置条件 上記会社のガスを継続して供給することを条件に、LPガス設備等を建物所有者等に対し、無償で貸与している。
 - (5) 設置期間 契約日から15年間
- 4 本件建物に、避難階段、塔屋及びポーチがある（土地建物位置関係図及び建物間取図各参照）。
- 5 本件建物の管理会社はない。相手方Bが管理している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 本件建物の賃貸借契約等について
- 1 103号室：最初の契約日H26. 2. 23、最初の契約期間H26. 2. 28からH28. 2. 27まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、管理費月額4,000円。
 - 2 105号室：最初の契約日H27. 11. 5、最初の契約期間H27. 11. 15からH29. 11. 14まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払。
 - 3 106号室：最初の契約日R2. 6. 1、最初の契約期間R2. 6. 1からR4. 5. 31まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、駐車料月額5,000円（税込）、猫飼育。
 - 4 202号室：最初の契約日R2. 9. 16、最初の契約期間R2. 10. 1からR4. 9. 30まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、賃料月額50,000円、駐車料月額5,000円（税込）（ただし、手当により、30,000円減額されている。）。
 - 5 203号室：最初の契約日H18. 12. 15、最初の契約期間H18. 12. 16からH20. 12. 15まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払。
 - 6 205号室：最初の契約日H18. 3. 23、最初の契約期間H18. 4. 1からH20. 3. 31まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払（契約者はAH）。
 - 7 206号室：最初の契約日H28. 7. 28、最初の契約期間H28. 8. 1からH30. 7. 31まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、駐車料月額5,000円（税込）。
 - 8 207号室：最初の契約日H29. 3. 6、最初の契約期間H29. 3. 13からH31. 3. 12まで2年間、賃料毎月27日限り翌月分払、猫飼育。
 - 9 301号室：最初の契約日H27. 5. 14、最初の契約期間H27. 5. 15からH29. 5. 14まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、共益費月額4,000円。
 - 10 302号室：最初の契約日S53. 8. 21、最初の契約期間S53. 9. 1からS55. 8. 31まで2年間、賃料毎月26日限り翌月分払、共益費月額4,000円（契約者はAI）。
 - 11 303号室：最初の契約日H6. 8. 30、最初の契約期間H6. 8. 30からH8. 8. 29まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、駐車料月額5,000円（税込）。
 - 12 305号室：最初の契約日H2. 12. 12、最初の契約期間H2. 12. 12からH4. 12. 11まで2年間、賃料毎月5日限り当月分払、共益費月額5,000円。
 - 13 401号室：最初の契約日R2. 6. 17、最初の契約期間R2. 6. 17からR4. 6. 16まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、駐車料月額5,000円（税込）。
 - 14 403号室：最初の契約日H13. 9. 1、最初の契約期間H13. 9. 1からH15. 8. 31まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、共益費は賃料に含まれる。
 - 15 405号室：最初の契約日H23. 7. 2、最初の契約期間H23. 7. 15からH25. 7. 14まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、町内会費月額300円。
 - 16 407号室：最初の契約日S62. 10. 23、最初の契約期間S62. 10. 23からH元. 10. 22まで2年間、賃料毎月5日限り当月分払、共益費月額5,000円。
 - 17 501号室：最初の契約日H8. 7. 30、最初の契約期間H8. 8. 1からH10. 7. 31まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、令和2年9月1日から賃料改定、共益費は賃料に含まれる。
 - 18 503号室：最初の契約日H23. 10. 6、最初の契約期間H23. 10. 8からH25. 10. 7まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、管理費月額4,000円。
 - 19 505号室：最初の契約日H14. 6. 28、最初の契約期間H14. 7. 1からH16. 6. 30まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、駐車料月額6,600円（税込）、共益費月額6,000円、町内会費月額200円、ペット飼育。
 - 20 506号室：最初の契約日H29. 1. 12、最初の契約期間H29. 1. 12からH31. 1. 11まで2年間、賃料毎月5日限り当月分払。
 - 21 507号室：最初の契約日H24. 9. 25、最初の契約期間H24. 10. 15からH26. 10. 14まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払。駐車料は賃料に含まれる。
 - 22 601号室：最初の契約日H23. 2. 1、最初の契約期間H23. 2. 1からH25. 1. 31まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払。

(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

- 23 602号室：最初の契約日H8.12.21、最初の契約期間H8.12.21からH10.12.20まで2年間、賃料毎月28日限り翌月分払、駐車料月額6,600円(税込)、共益費月額6,000円、ペット飼育。
- 24 603号室：最初の契約日H25.11.19、最初の契約期間H25.12.1からH27.11.30まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払。駐車料は賃料に含まれる。
- 25 607号室：最初の契約日H22.1.20、最初の契約期間H22.1.20からH24.1.20まで2年間、賃料毎月5日限り当月分払、共益費月額5,000円。
- 26 701号室：最初の契約日R6.7.25、賃料毎月末日限り翌月分払、駐車料月額5,000円(税込)、ペット飼育。
- 27 703号室：最初の契約日H23.4.27、最初の契約期間H23.4.27からH25.4.26まで2年間、賃料毎月末日限り翌月分払、町内会費月額300円。駐車料は賃料に含まれる。
- 28 705号室：最初の契約日H21.11.19、最初の契約期間H21.12.1からH23.11.30まで2年間、賃料毎月28日限り翌月分払、共益費月額5,000円。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 共有者間において、本件建物の利用に関する取り決めはない。
- 2 本件建物の占有状況については、賃貸借契約書の存在、上記現場の状況、北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店の回答書等を総合勘案して、2枚目ないし8枚目記載のとおりであると認定した。
なお、空き室を除く各占有者の賃借権は、いずれも正常なものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年3月24日(月) : - :	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)
R7年3月25日(火) 10:30-11:00	物件所在地	物件確認、101号室及び707号室各訪問(いずれも不在)、管理会社等調査
R7年3月26日(水) 14:00-14:15	電話	申立人代理人から聴取
R7年3月26日(水) : - :	当庁(インターネット)	有限会社柴パレスの登記情報取得
R7年3月27日(木) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社道央統括支店に照会書送付
R7年4月4日(金) 11:55-12:00	物件所在地	707号室訪問(不在)、連絡文書投函
R7年4月4日(金) 15:42-15:45	電話	相手方Bから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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
R7年4月15日(火) 14:59-15:02	電話	相手方Bから聴取(日程調整等)
R7年4月22日(火) 13:30-16:20	物件所在地	土地概測、立入調査、写真撮影、相手方B等と各面談、評価人同行
R7年5月16日(金) 9:20-9:23	電話	相手方Bから聴取(日程調整等)
R7年5月23日(金) 10:06-10:10	電話	相手方Bから聴取(日程調整等)
R7年5月26日(月) 9:15-9:17	電話	相手方Bから聴取(日程調整等)
R7年7月10日(木) 13:00-13:02	電話	相手方Bから聴取(日程調整等)
R7年7月16日(水) 9:45-12:30	物件所在地	相手方B等と面談、立入調査(賃貸借契約書等の確認)、評価人同行
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

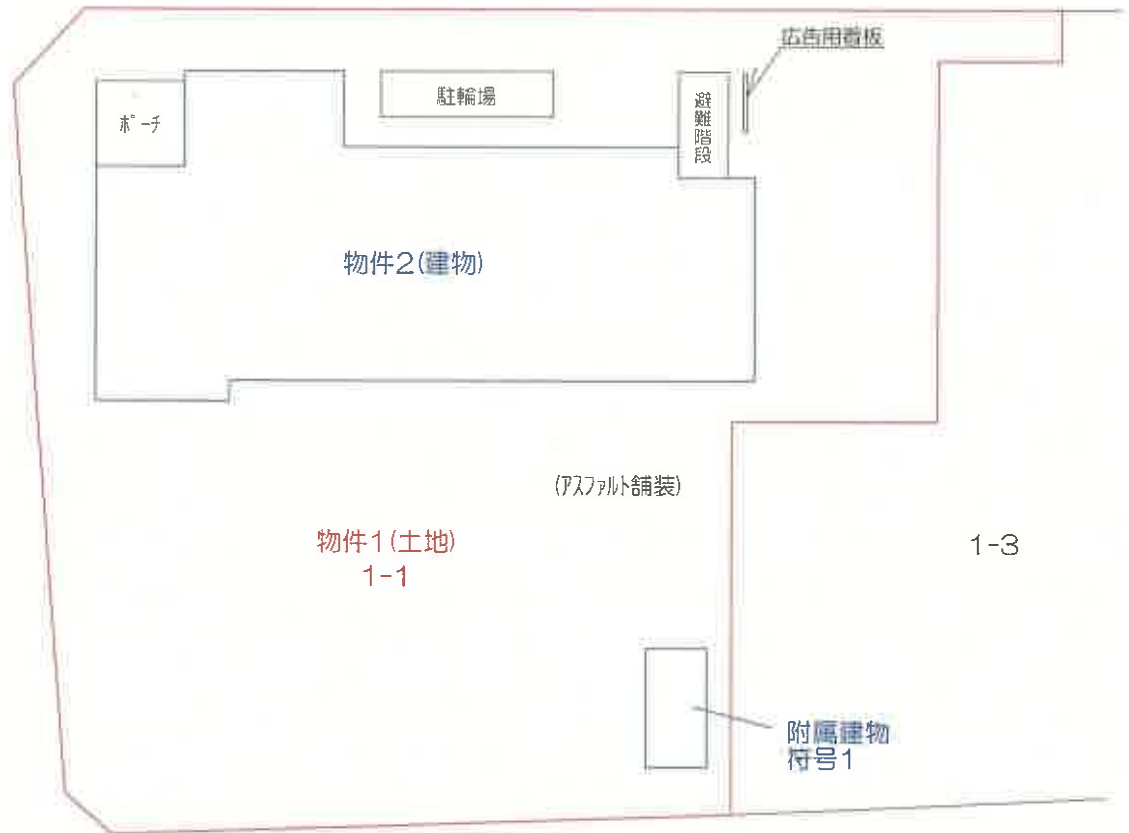
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年7月16日(水) 15:17-15:23	電話	屋外広告用看板設置会社担当者から聴取
R7年7月16日(水) 15:42-15:52	電話	ガス会社担当者から聴取
R7年7月16日(水) : - :	当庁(インターネット)	アールケー工業株式会社の登記情報取得
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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（概略） 》



北海道道



札幌市道

物件1(土地)
1-1

(アスファルト舗装)

附属建物
符号1

1-3

札幌市道

※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

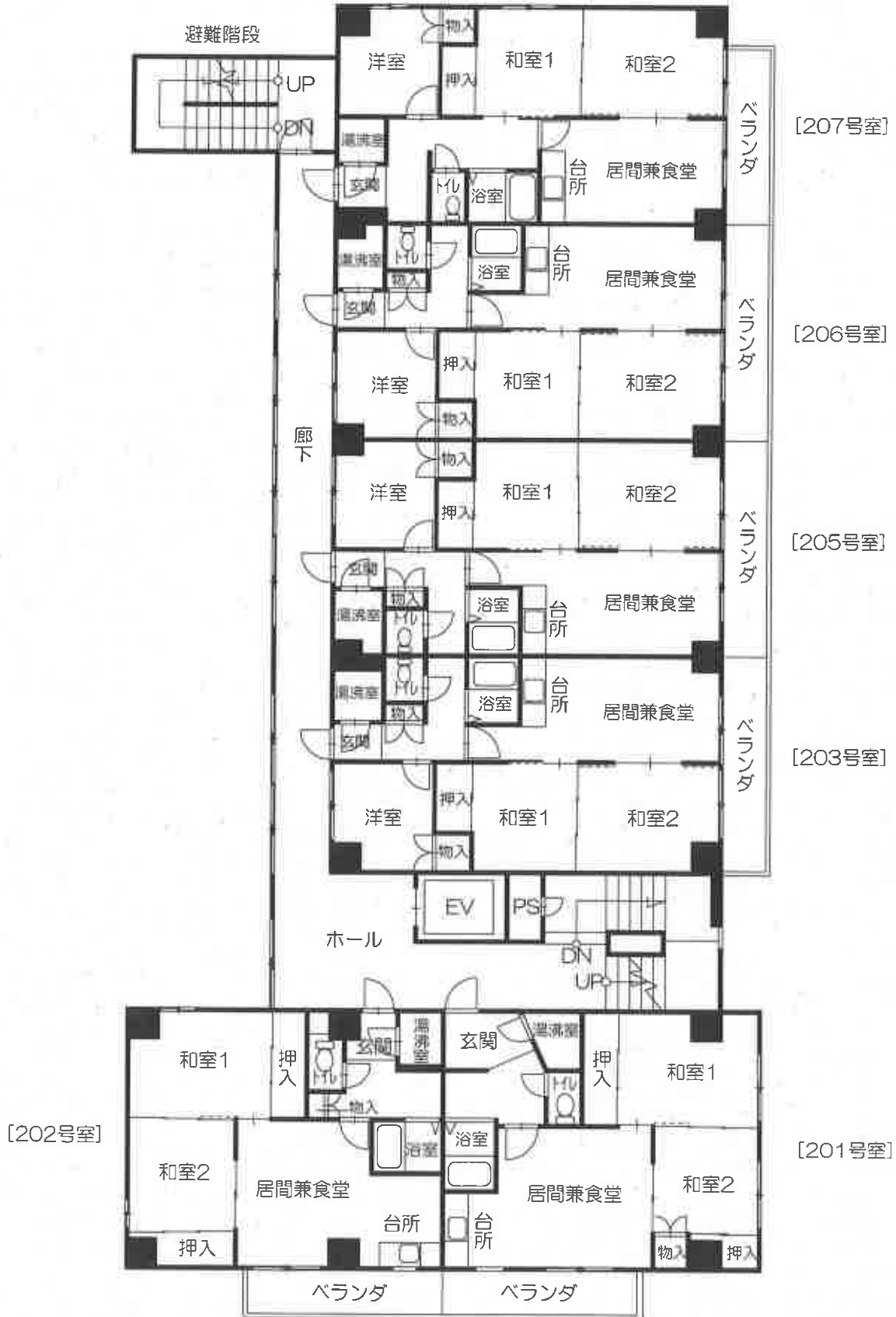


1階



建物間取図

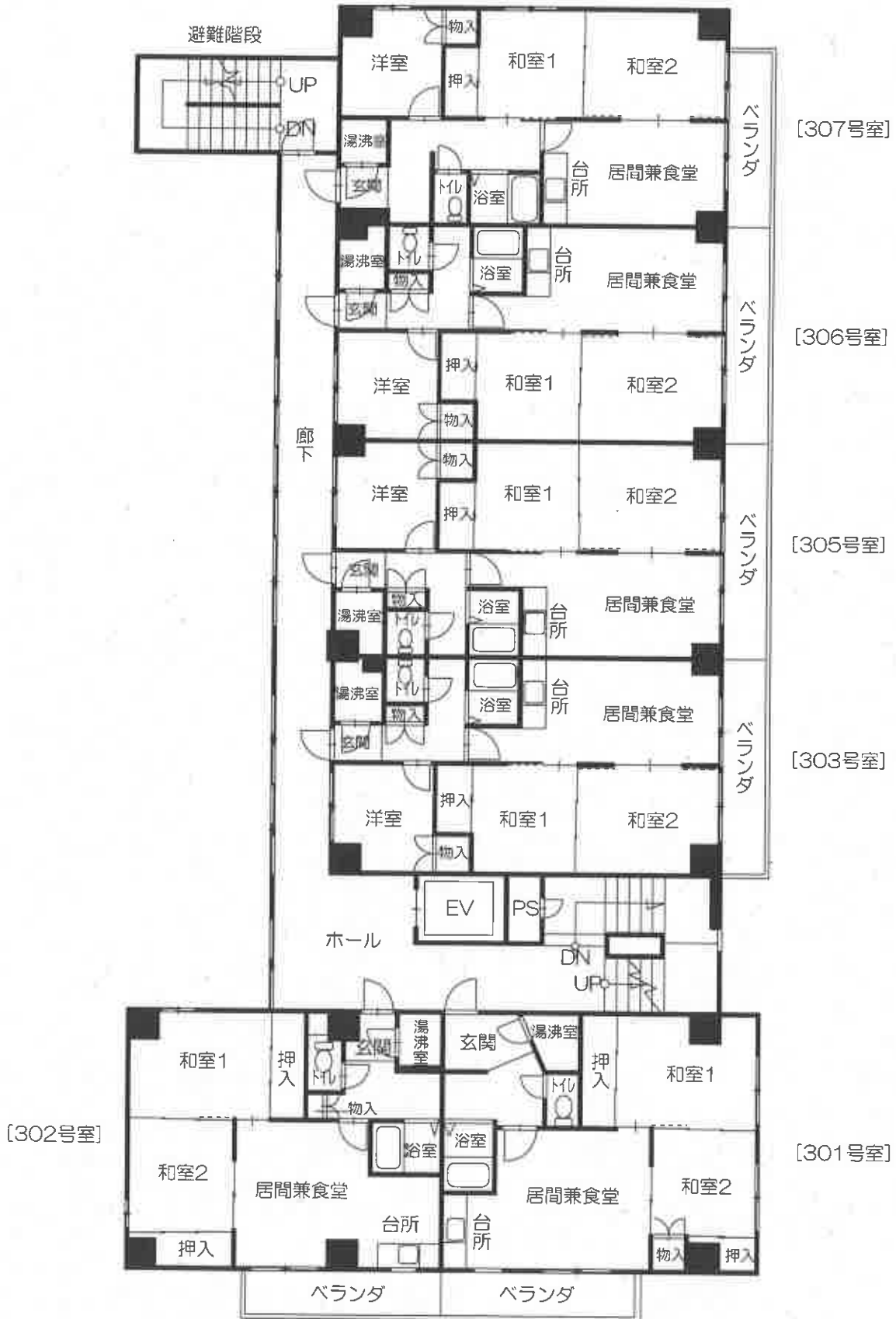
2階



建物間取図



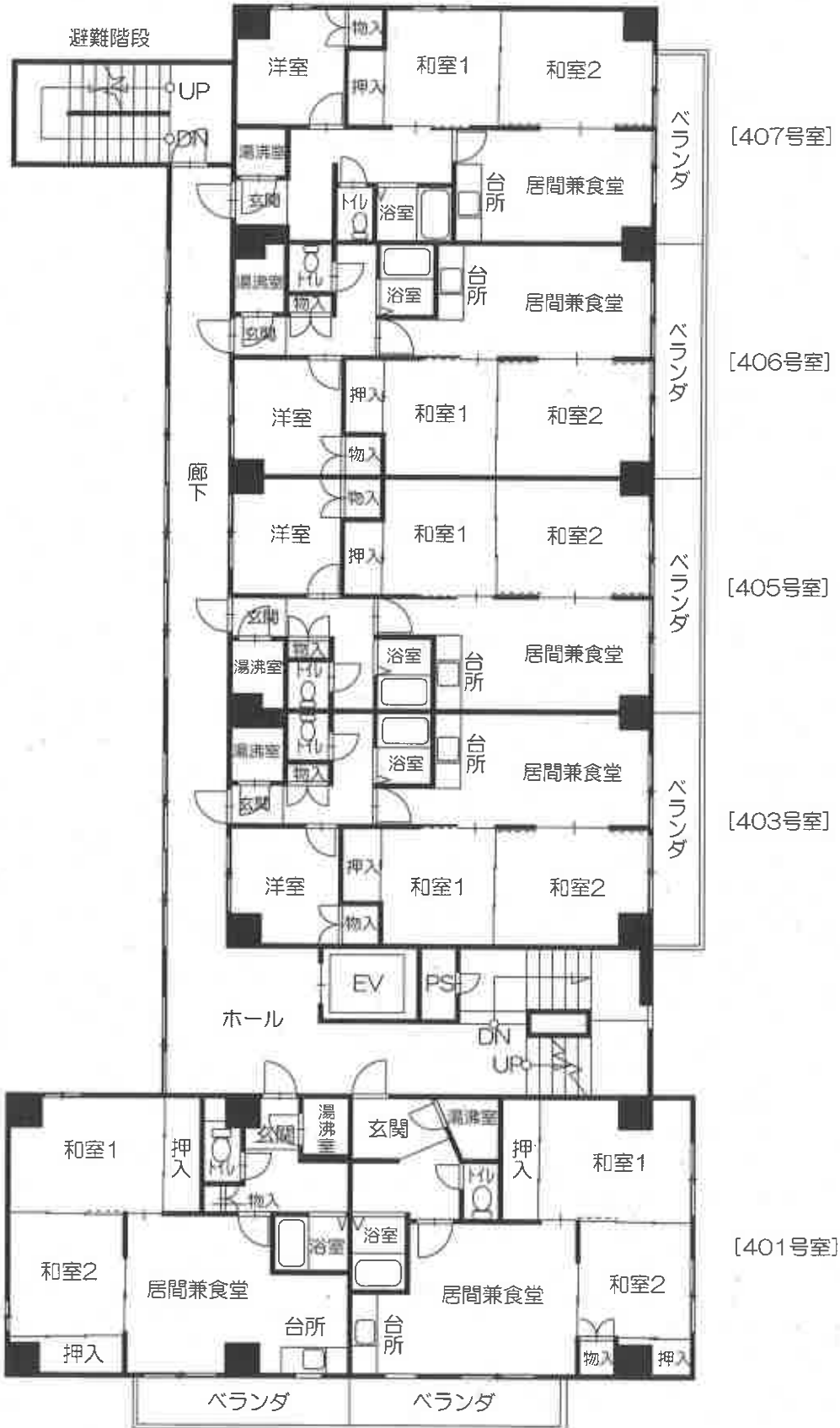
3階



建物間取図



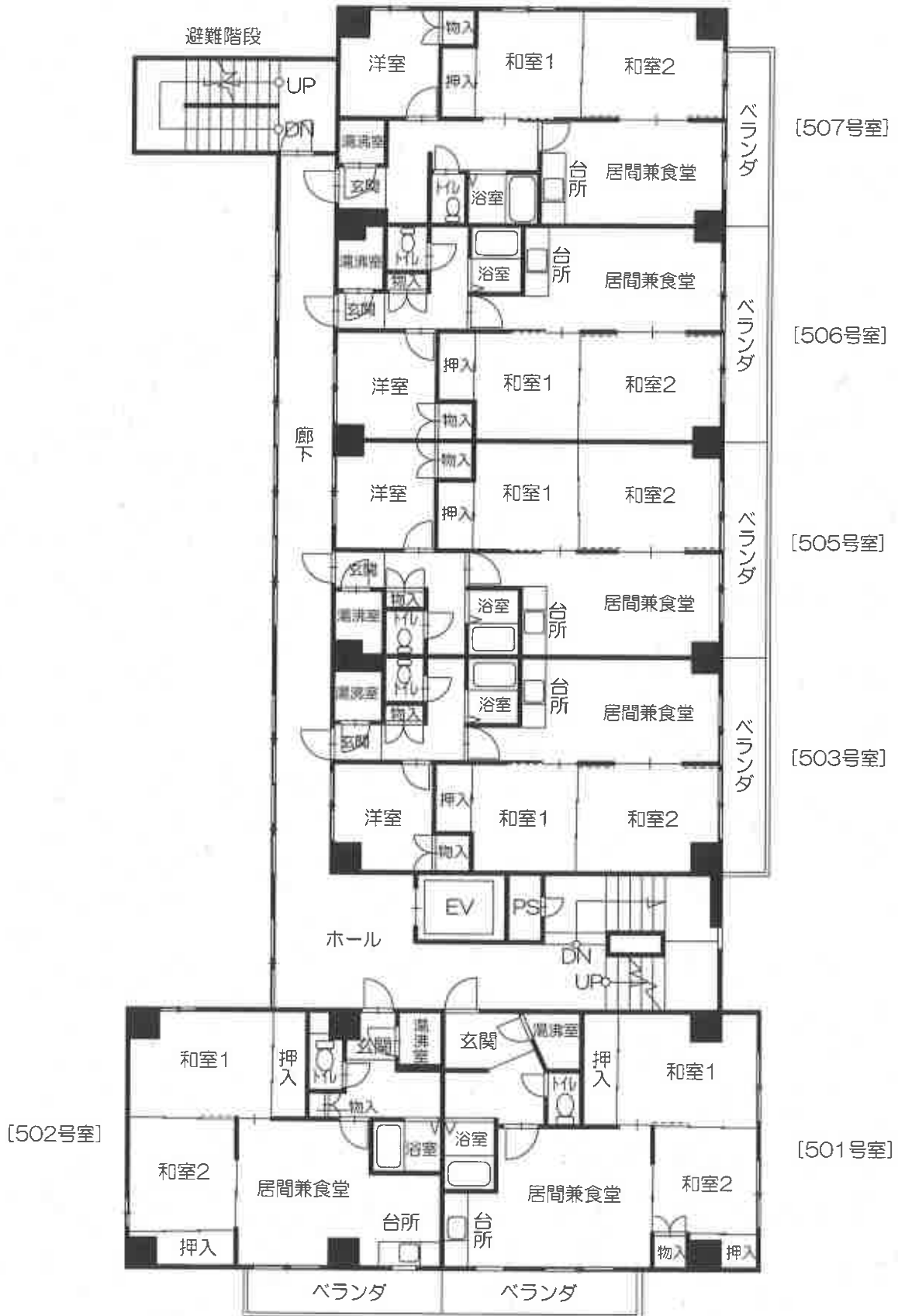
4階



建物間取図

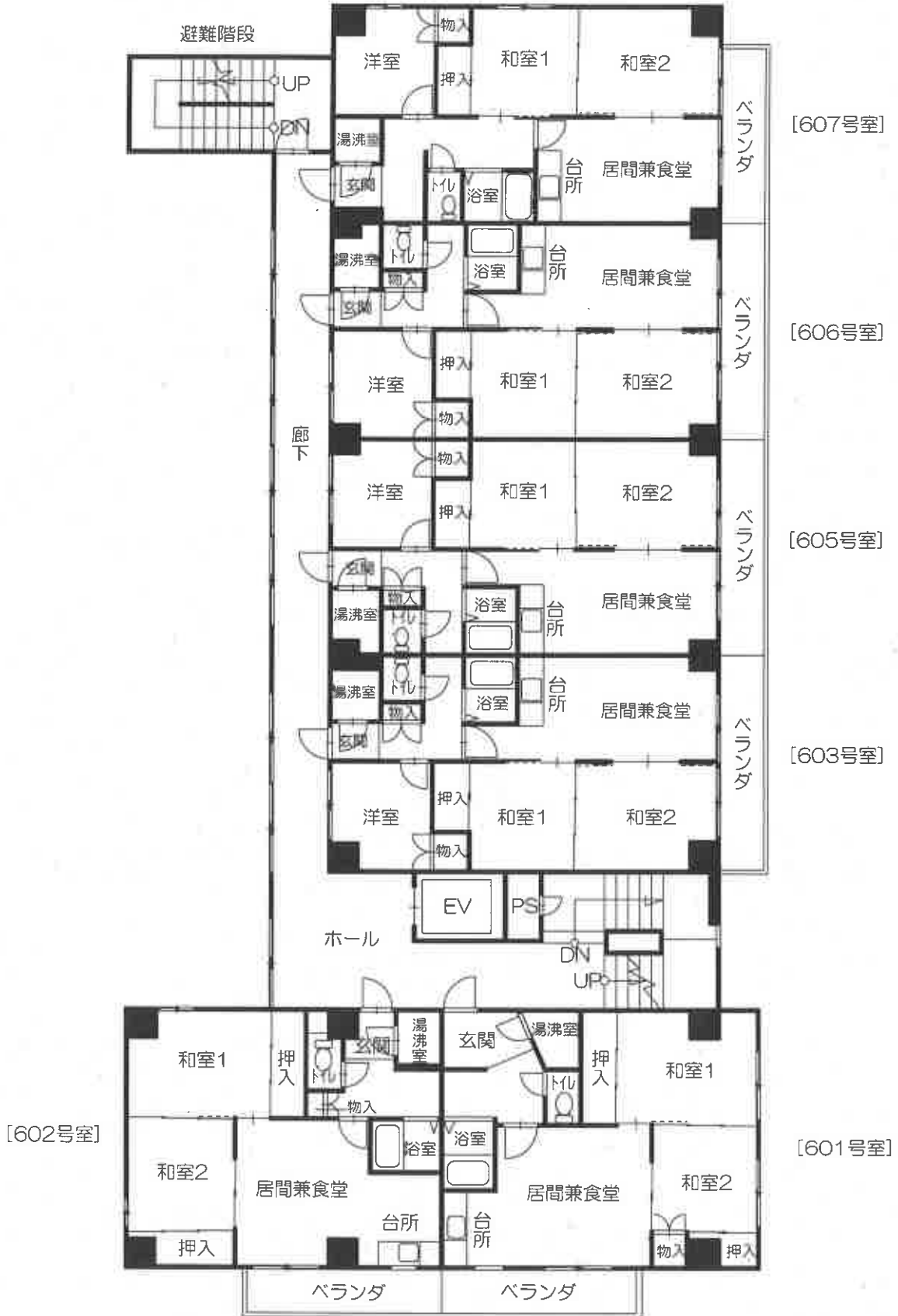


5階



建物間取図

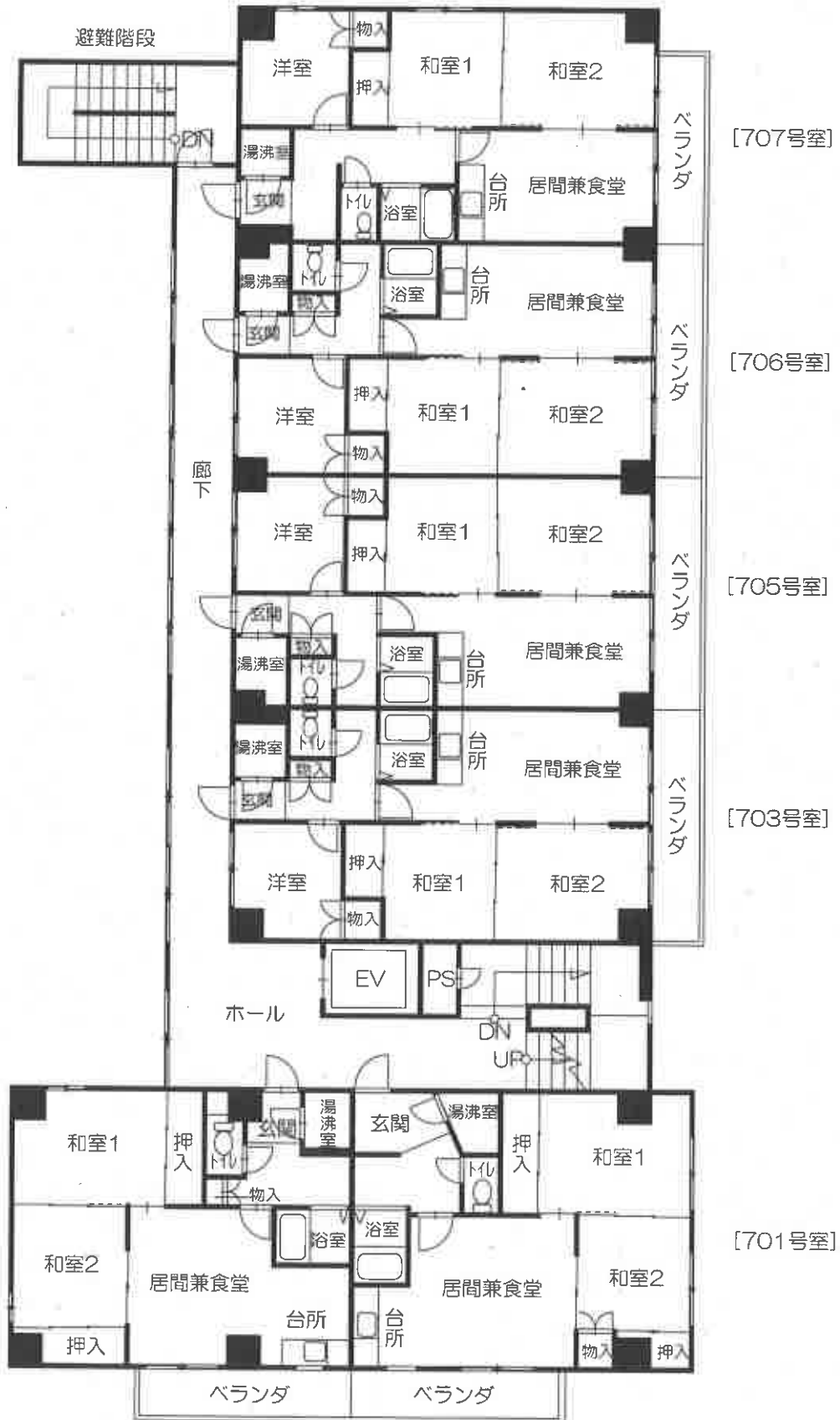
6階



建物間取図



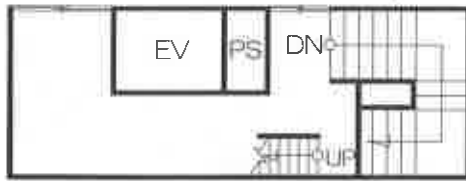
7階



建物間取図



塔屋1階



塔屋2階



建物間取図



附属建物 符号1



1 建物外観



2 附属建物



3 居間兼食堂 (201号室)



4 台所 (201号室)



5 浴室 (201号室)



6 居間兼食堂 (306号室)



7 台所 (306号室)



8 浴室 (306号室)



9 浴室付近の内壁の汚損状況等（402号室）



10 台所の汚損等の状況（402号室）



1 1 居間兼食堂 (702号室)



1 2 台所 (702号室)



13 浴室 (702号室)



令和 7年 (ケ) 第 24号
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 9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
成 田 一 樹

第1 評価額

一括価格	
金214,240,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金88,610,000円
物件2 (建物)	金125,630,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手续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、民事執行法第58条第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 地番 地目 地積	札幌市白石区本郷通1丁目南 1番1 宅地 1537.21㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市白石区本郷通1丁目南 1番地1 1番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 387.95㎡ 2階 387.87㎡ 3階 387.87㎡ 4階 387.87㎡ 5階 387.87㎡ 6階 387.87㎡ 7階 387.87㎡	同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 プロパン庫 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.96㎡	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「白石」駅の北東方、道路距離約400m 北海道中央バス「本郷通1丁目」バス停の南東方、道路距離約80m (別添位置図参照)	
付近の状況	札幌市白石区の市街地に位置し、共同住宅、事業所等が見られる商業地域である。地下鉄駅の徒歩圏にあり、周辺に幹線道路が認められ、付近には各種商業施設が立地している。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 高度地区、駐車・駐輪附置義務対象区域、日影規制、宅地造成等工事規制区域、集合型居住誘導区域、都市再開発方針-1号市街地、景観計画区域、緑保全創出地域等
画地条件	北西側道路に間口約47.5m、南西側道路に間口約34.5m、南東側道路に間口約29.8m、西側の隅切り約5m、南側の隅切り約3m、不整形な三方路画地である。西向きに下る緩やかな傾斜地勢である。	
接面道路の状況	北西側、北海道道「主要道道札幌環状線」、幅員約36m、舗装道路 南西側、札幌市道「白石町本郷南郷界線」、幅員約11m、舗装道路 南東側、札幌市道「本郷通1丁目南1号線」、幅員約8m、舗装道路 建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。 本件土地は、北西側道路と等高に接面しているが、南西側及び南東側道路より低位である。	
土地の利用状況等	物件1上に物件2の建物（附属建物を含む）が存する。 本件土地は建物の敷地として利用されているほか、駐車場として利用されている。 隣接は駐車場等である。北東側隣接地との境界付近は、一部高低差がある。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし（LPガス使用）
	下水道	あり

特記事項

1. 土地及び建物等の位置関係

境界標を確認することはできなかった。隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、北東側隣接地との境界は判然としない。不確実性があるため画地に係る詳細については測量等の専門調査を要する。

2. 土地の利用状況等

主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。

- (1) アスファルト舗装
- (2) 駐輪場

3. 供給処理施設

上水道、下水道の埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については所管課に確認を要する。

4. 土壌汚染の可能性

本件土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。

5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。

6. その他

本件土地の北側に、広告用看板が設置されている。

2-1 建物の概況及び利用状況等（物件2 主である建物）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和53年9月4日新築 経過年数: 約47年 経済的残存耐用年数: 約8年
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 外 壁: 吹付 等 内 壁: ビニールクロス 等 天 井: ビニールクロス 等 床 : 畳、クッションフロア 等 設 備: 給排水設備 等 その他: -
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途: 共同住宅 間 取 り: 別添建物間取図参照 総戸数: 41戸 タイプ: 2LDK、3LDK (ベランダあり)
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 建築後47年ほど経過した建物であり、物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的に陳腐化している。建築年月日を考慮すると、現行の耐震基準を満たしていない可能性がある。
保守管理の状態	劣る 損傷等が放置されている。

<p>建物の利用状況</p>	<p>本件建物は主に住居として利用されている。 (現況調査報告書参照)</p>
<p>特記事項</p>	<p>1. 建築確認等</p> <p>札幌市によると、本件建物については、建築確認申請及び 工事完了検査に係る記録が存在する。</p> <p>2. 工作物等の状況</p> <p>主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、 床面積には算入せず、建物価額に含めて評価する。</p> <p>(1) 避難階段 (2) 塔屋 (3) ポーチ</p> <p>3. 内外装等の状況</p> <p>本件建物は経年による劣化があるほか、一部ペット飼育な どによる汚損が認められる。特に、402号室は汚損及び損傷等 が著しい。</p> <p>4. 有害物質使用の可能性</p> <p>本件建物の使用資材、設備等に関する有害物質の有無に ついては、専門家による調査を要する。</p>

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件2 附属建物）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和53年9月4日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付 等 内 壁：アラワシ 等 天 井：アラワシ 等 床：コンクリート 等 設 備：－ その他：－
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：プロパン庫 間 取 り：別添建物間取図参照
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件附属建物はプロパン庫として利用されている。 (現況調査報告書参照)

特 記 事 項	<p>1. 建築確認等</p> <p>札幌市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に関する記録が存在する。</p> <p>2. 内外装等の状況</p> <p>全般的に経年による劣化が認められる。</p> <p>3. 有害物質使用の可能性</p> <p>本件附属建物の使用資材、設備等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、各試算価格を調整のうえ評価額を決定した。

I 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=オ
1	210,000	0.96	1,537.21	0.90	278,911,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：画地条件を考慮し個別格差率を査定した。

※三方路：+7%

※不整形：-10%

$$(1+0.07) \times (1-0.10) = 0.96$$

※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して上記のとおり査定した。

(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、建物の価格を求めた。

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=エ
2 主である建物	300,000	2,715.17	0.08	65,164,000
2 附属建物符号 1	150,000	16.96	0.05	127,000
合計額				65,291,000

・主である建物

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\frac{\text{耐用年数法}}{\text{経済的残存耐用年数 8年/経済的耐用年数 55年}} \times \text{※観察減価} = 0.08$$

※観察減価：建物等の劣化、保守管理の状態等を考慮した。

・附属建物符号 1

ウ 現価率：経済的な耐用年数は満了していると判定し現価率を査定した。

※建物の現況、保守管理の状態等を考慮した。

2 積算価格の査定

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

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	278,911,000	0.50	法定地上権	139,455,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し物件1の全域と判断した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格(円) ア±イ	構成比
	ア	(2(1)ウ) イ	ウ	エ
1	278,911,000	-139,455,000	139,456,000	0.41
2	65,291,000	+139,455,000	204,746,000	0.59
合計額			344,202,000	1.00

II 収益価格の試算

本件については、現行賃料等を基礎にして総収益を査定し、各種の補正を吟味し、還元利回り（粗利回り）で還元のうち、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
25,776,000	1.00	8.0%	0.95	306,090,000

ア 総収益：現行賃料、地域の標準的な賃料等を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割安、割高要素を勘案した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の状況、本件不動産の個別性、投資対象としての危険性等を勘案して査定した。

エ その他補正：改修の必要性等、将来生じる危険性を勘案して査定した。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により、積算価格と収益価格を試算した。本件においては、不動産の現況等を考慮した結果、積算価格と収益価格を相互に関連付けることが妥当であると判断し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	344,202,000	—	344,202,000
収益価格			306,090,000
調整後の価格	325,000,000		

イ 占有減価修正：収益性を大きく阻害する賃借権等がないため、占有減価修正は行わなかった。

2 調整後価格の各物件に対する割付

調整後の価格を前記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	325,000,000	0.41	133,250,000
2		0.59	191,750,000

3 評価額の決定

割付後の価格に競売市場修正等を施して、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) エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ オ
1	133,250,000	0.95	0.70	—	88,610,000
2	191,750,000	0.95	0.70	1,875,000	125,630,000
一括価格 (合計)					214,240,000

イ 市場性修正：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

ウ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価（敷金等）：賃借権を考慮し、敷金等につき上記のとおり査定した。（現況調査報告書参照）

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌白石5-3）

所 在：札幌市白石区本通3丁目南44番3外
価 格：162,000 円/m²
位 置：JR函館本線「白石」駅まで約820m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：480 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：北東側、幅員約25m国道
用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要：中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 210,290,300 円

物件2 115,841,000 円

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

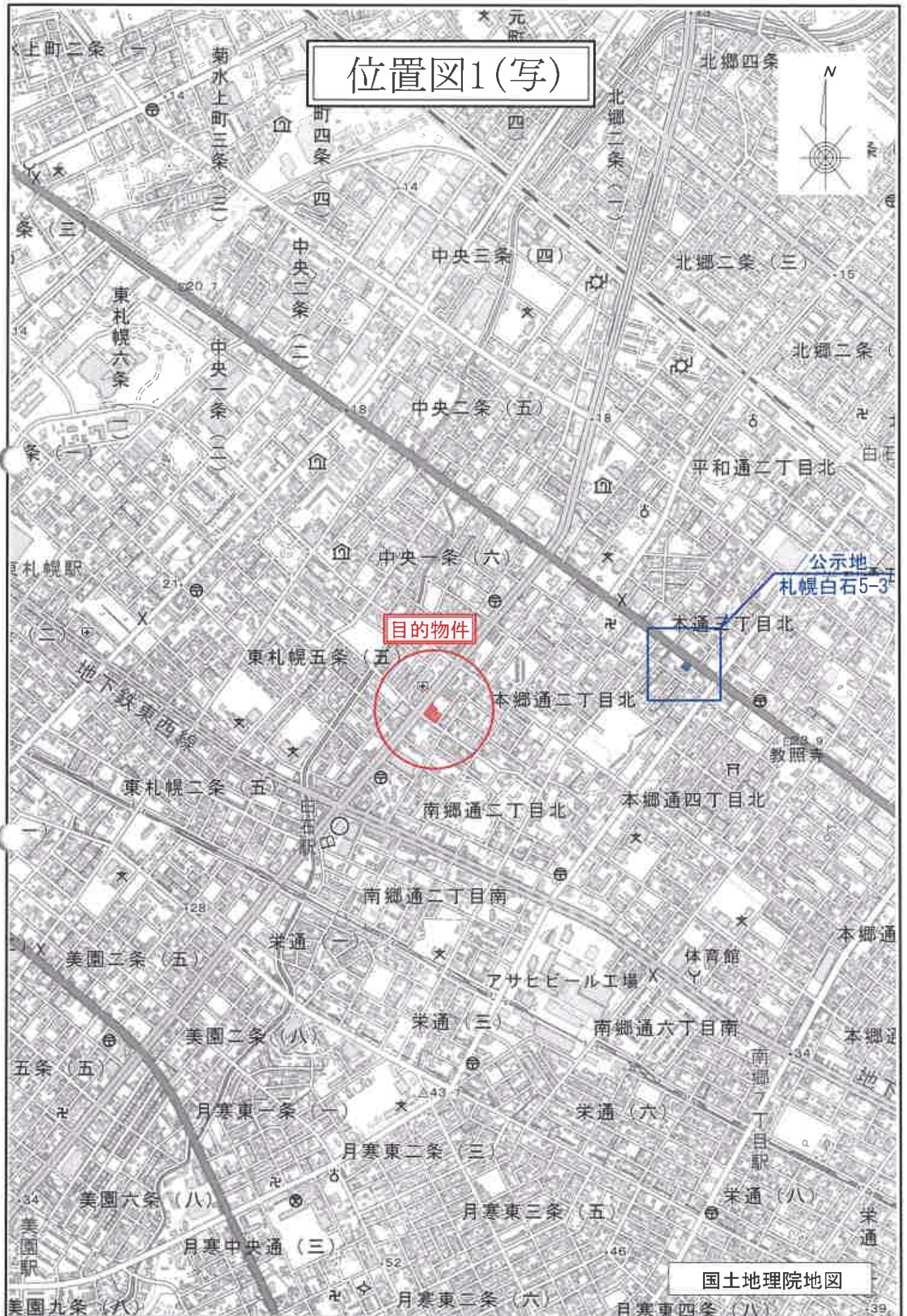
- 1 受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
- 2 公 図（法務局）
- 3 地積測量図（法務局）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局）
- 5 道路台帳図（札幌市）
- 6 上水道図（札幌市）
- 7 公共下水道台帳施設平面図（札幌市）
- 8 都市計画図（札幌市）
- 9 土地建物位置関係図
- 10 建物間取図

以 上

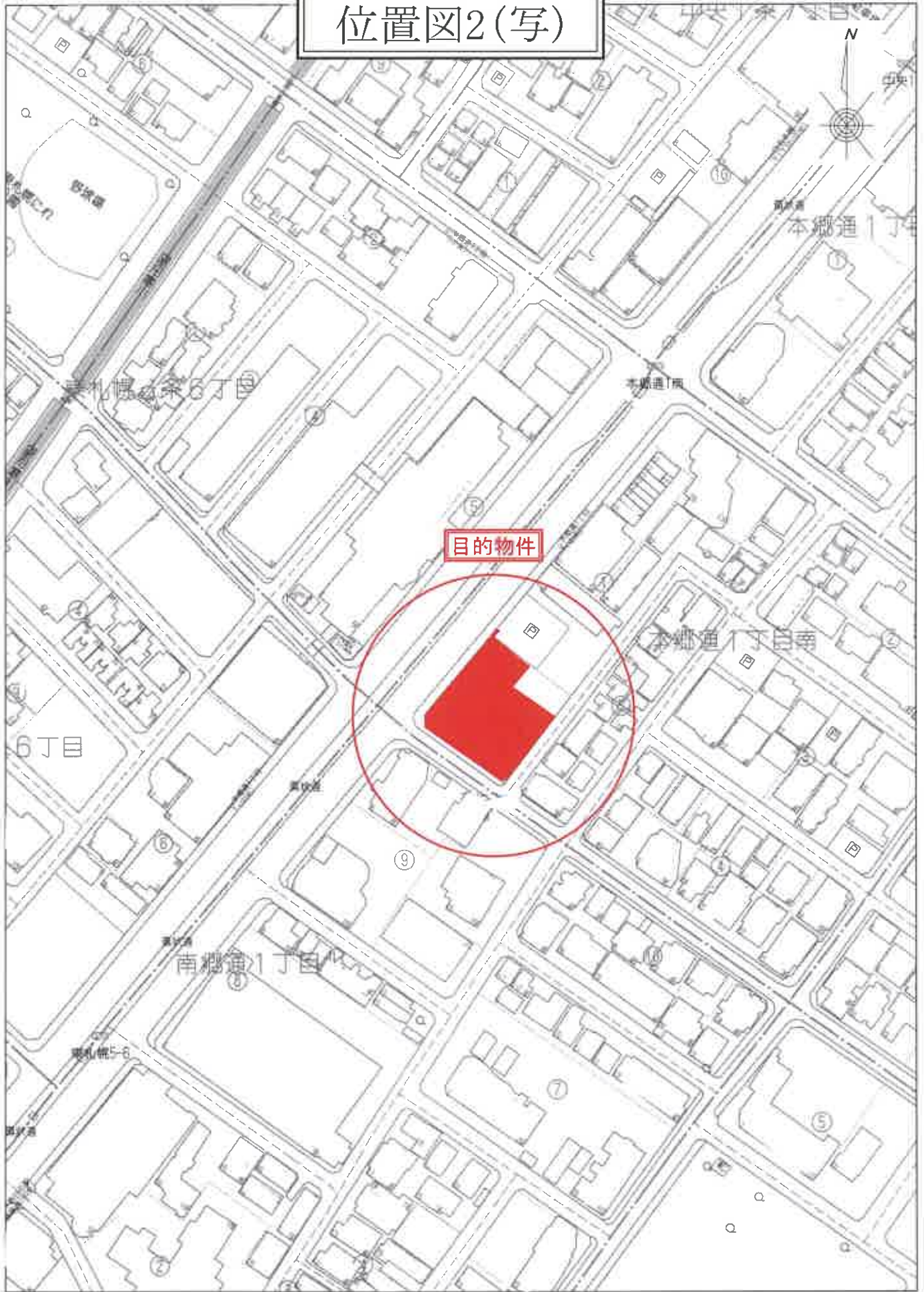
位置図1(写)

目的物件

公示地
札幌白石5-3



位置図2(写)



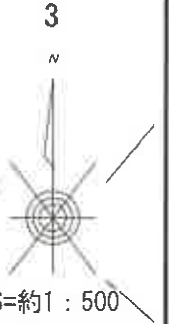
目的物件

80m

1:2000

禁無断複写複製
株式会社創鑑評価システムズ

公 図 (写)



1-2

S=約1:500

1-3

40

1-1

物件1

7-1

7-18

7-13

7-14

7-17

7-11

41

7-15

35-2

35-3

35-1

34-2

25-1

71

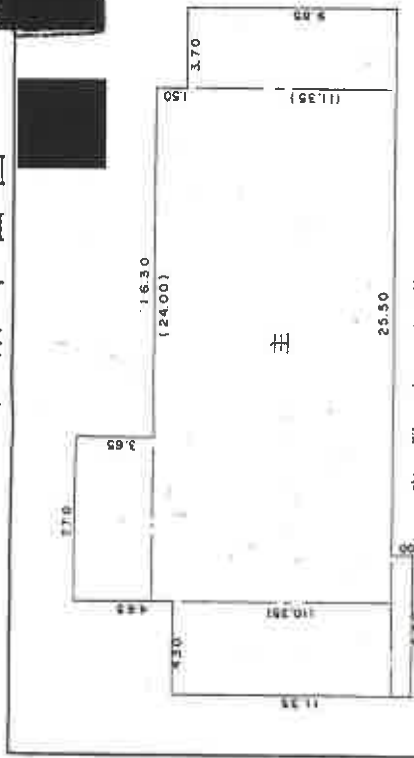
72

42

登記年月日：昭和53年10月31日

00223555

各階平面図



各階床面積

- 770 X 365 = 28.1050
 - 430 X 1035 = 44.5050
 - 1,00 X 650 = 6.5000
 - 2400 X 1,135 = 272.4000
 - 370 X 985 = 36.4450
- 計 387.9550 m^2

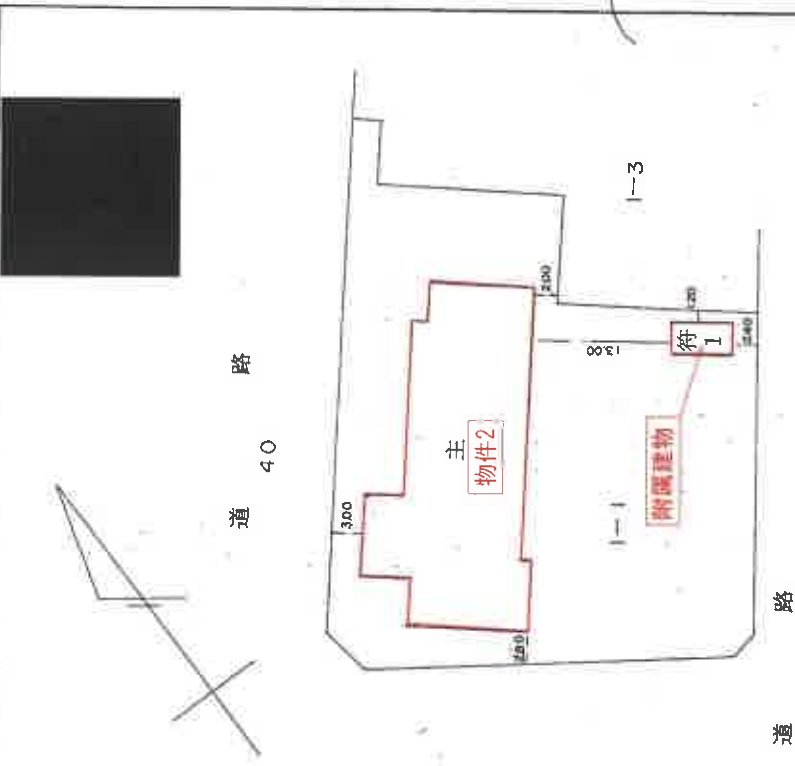
符・1床面積

295 X .575 = 16.9625 m^2



建物図面

家屋番号 1-1
 建物の所在 札幌市白石区本郷通1丁目南1番地1



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品)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年2月21日 札幌法務局自白出裁所 登記官

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

登記年月日：昭和53年10月31日

各階平面図

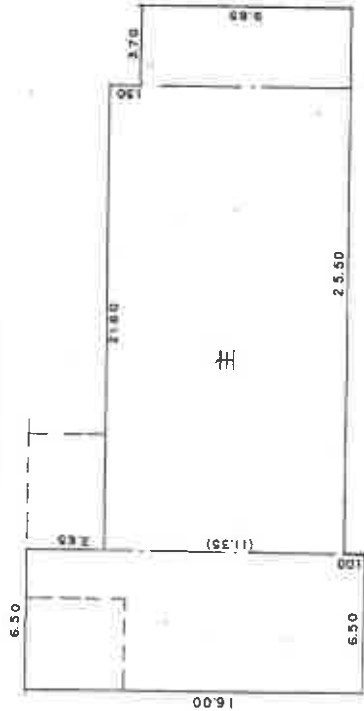
00223556

家屋番号 1-1

建物図面 2-2

建物の所在 札幌市白石区本郷通1丁目南1番地1

式階～七階同型



床面積

$6.50 \times 16.00 = 104.0000$
 $21.80 \times 11.35 = 247.4300$
 $3.70 \times 9.85 = 36.4450$
 計 387.8750 m^2

作製者

縮尺 1/250

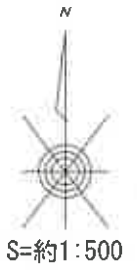
申請人

縮尺 1/

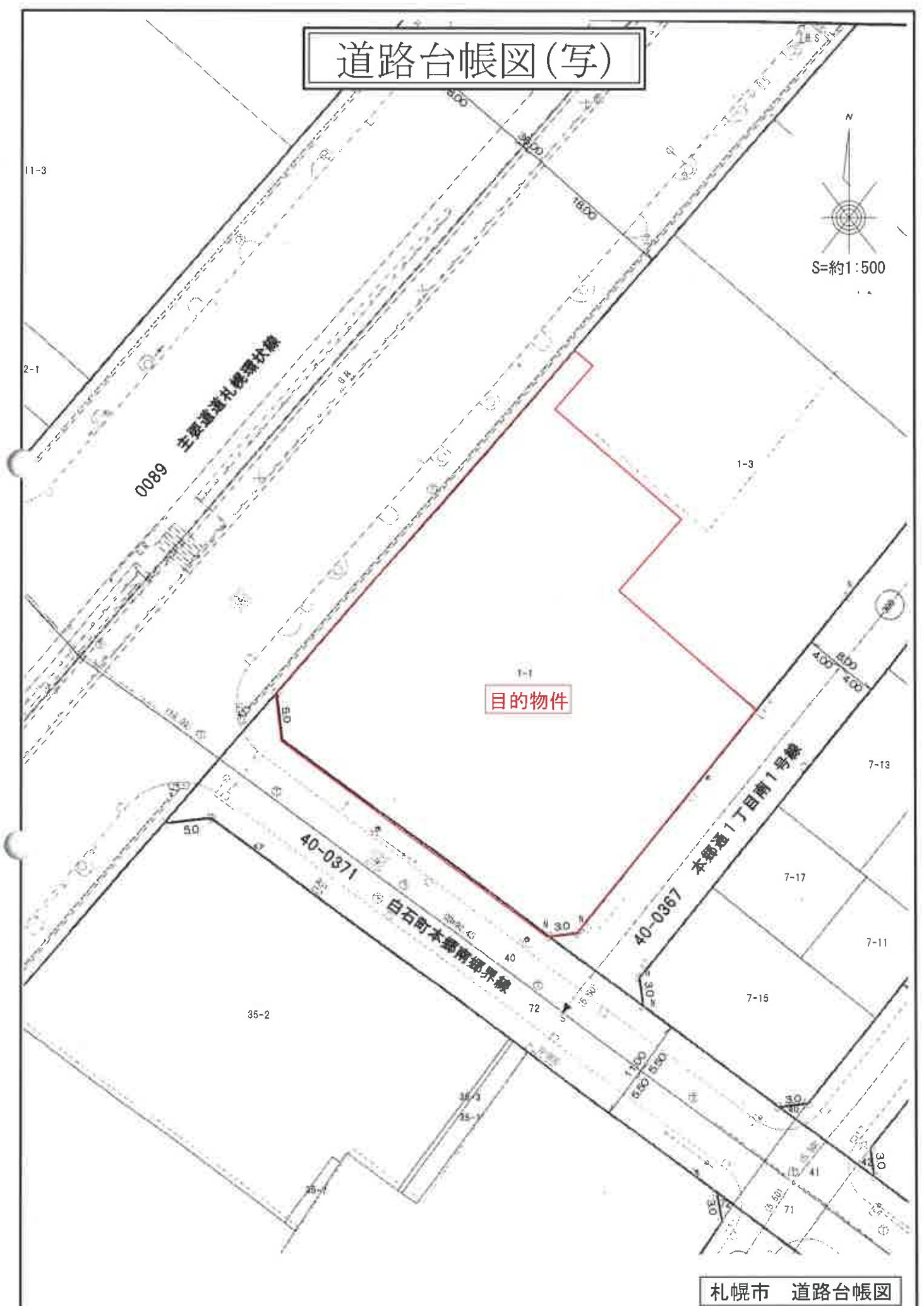
(札幌土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月21日 札幌法務局白石出張所 登記官

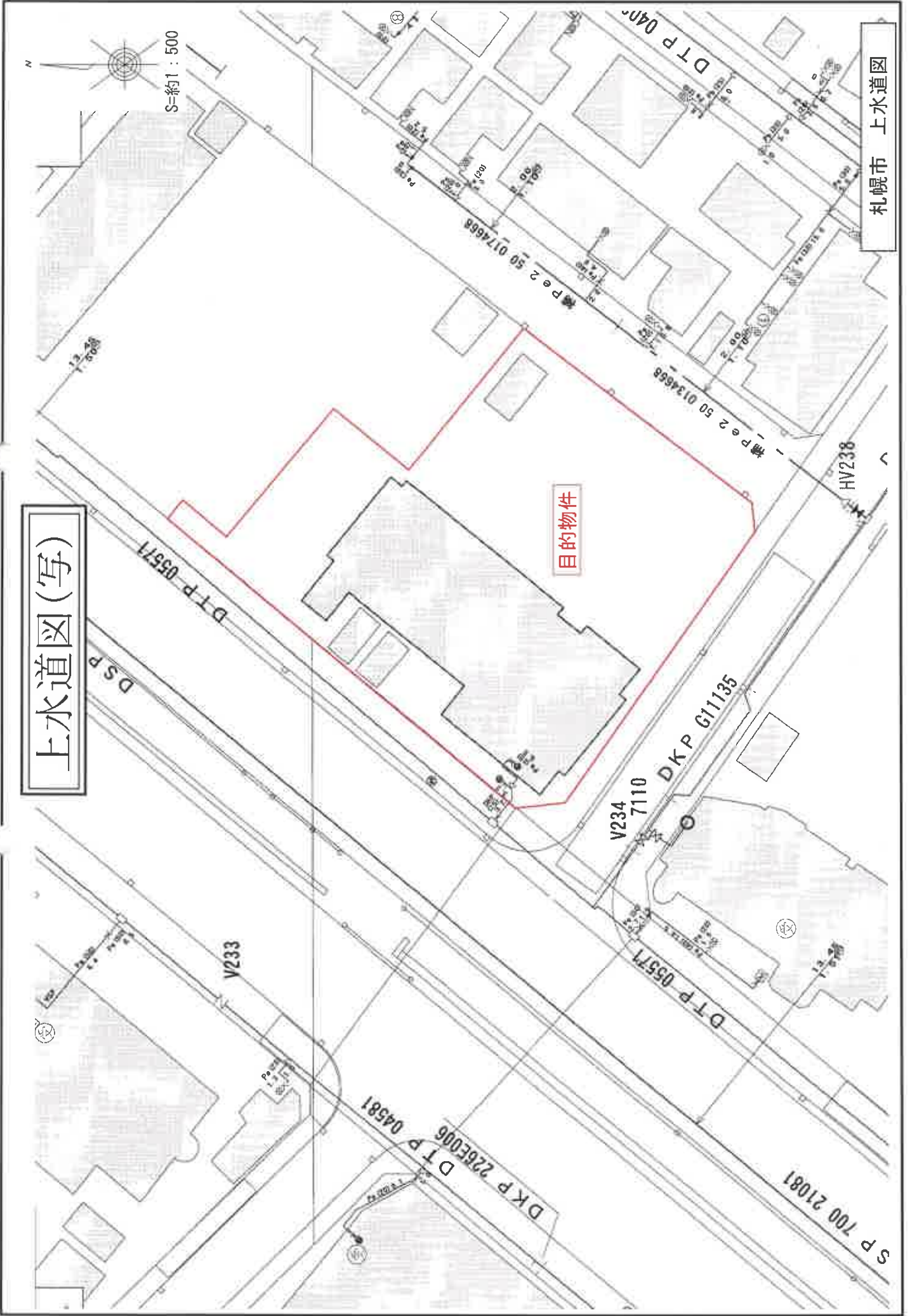
道路台帳図(写)



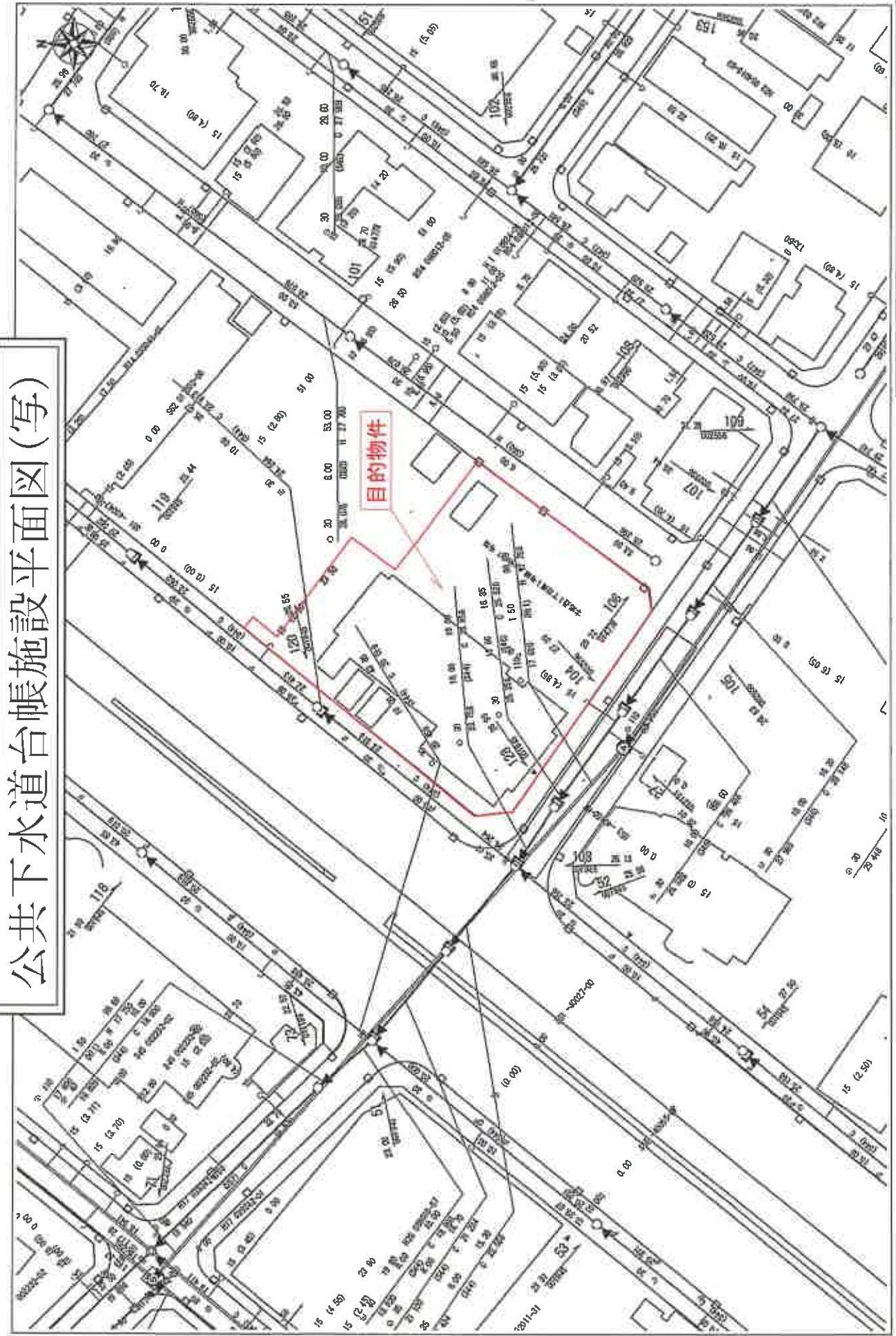
目的物件



上水道図(写)



公共下水道台帳施設平面図(写)





主題図：用途地域等

表示場所：札幌市白石区本郷通1丁目南付近

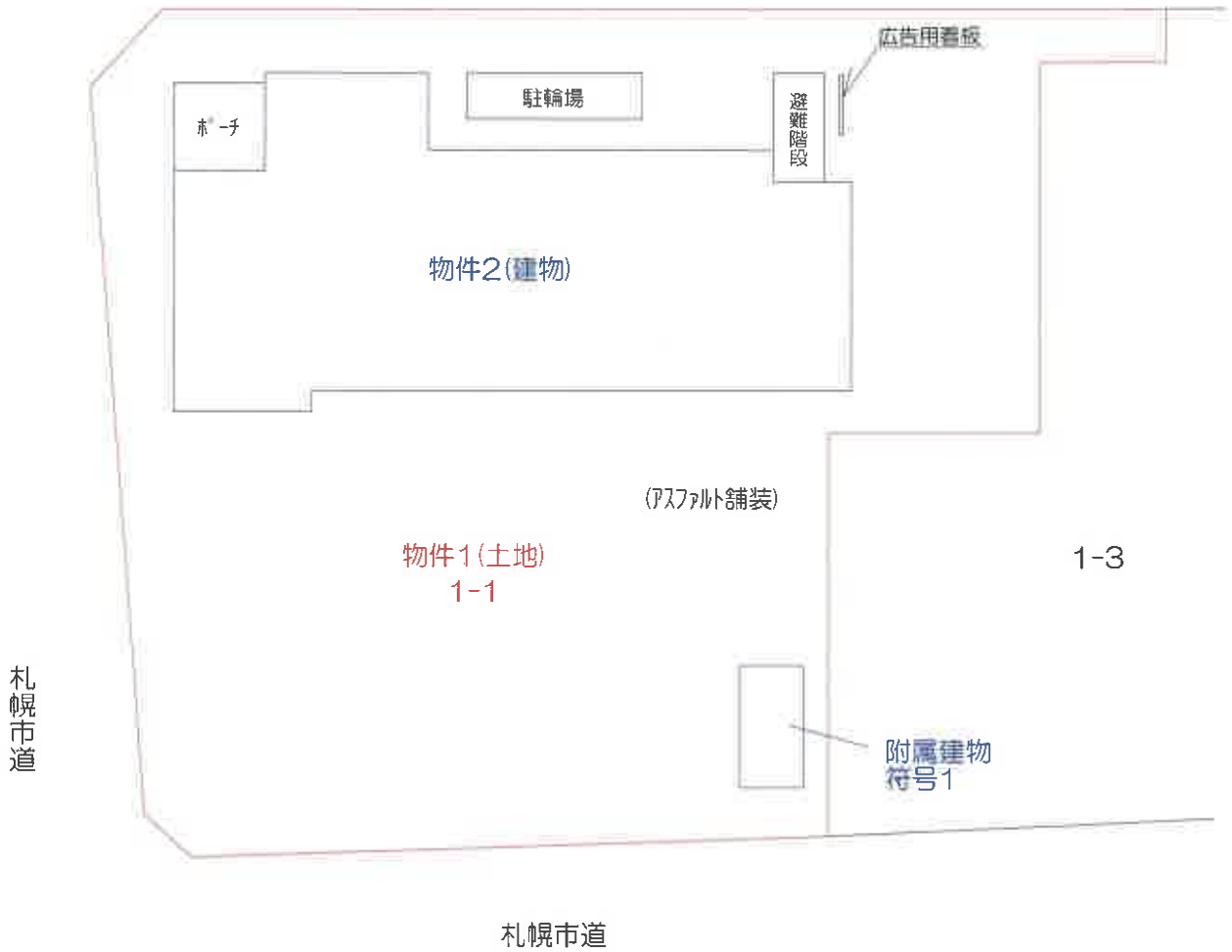
項目名称		内容	項目名称		内容
都市計画区域		都市計画区域内	市街化調整区域の日影規制区域		建築指導部ホームページを参照
区域区分		市街化区域	一団地・連担等認定区域	区域名称	なし
用途地域等		用途地域名称		認定日	なし
		容積率/建蔽率	認定番号	なし	
		外壁の後退距離	壁面線指定区域	区域名称	なし
		建築物の高さの制限	建築協定区域	個別名称	なし
		特記事項(備考)	航空進行区域	区域名称	なし
			盛土規制法に基づく規制区域	区域名称	宅地造成等工事規制区域
			札幌市都心における 持続可能なゼロカーボン 都市開発推進制度対象区域	区域名称	なし
高度地区	地区名称	4.5m高度地区	集合型居住誘導区域	区域名称	集合型居住誘導区域
防火地域および準防火地域	地区名称	準防火地域	都市機能誘導区域(都心)	区域名称	なし(届出が必要な場合があります)
高度利用地区	個別名称	なし	都市機能誘導区域(地域交流拠点)	区域名称	なし(届出が必要な場合があります)
住宅街	個別名称	なし	都市再開発方針-1号市街地	区域名称	1号市街地
都市再生特別地区	個別名称	なし	都市再開発方針-整備促進地区	区域名称	なし
流通業務地区	地区名称	なし	都市再開発方針-2号地区	区域名称	なし
流通業務団地	地区名称	なし	景観計画区域/重点区域	地区名称	景観計画区域
特別用途地区	地区名称	なし	景観重要建造物等 ※1	個別名称	なし
駐車・駐輪設置義務対象区域	地区名称	近隣商業地域	景観まちづくり推進区域	項目名称	なし
地区計画等	地区名称	なし	風致地区	区域名称	なし
	個別番号	なし	緑保全創出地域	個別名称	なし
出水のおそれのある区域	区域名称	なし	土地区画整理事業	種別	なし
災害危険区域	区域名称	なし		区域名称	居住系市街地
日影規制	規制状況	4時間/2.5時間 測定面4m		施行年度	なし
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし		施行主体	なし
急傾斜地の崩壊	箇所名	なし			
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし			
土石流	箇所名	なし			
土砂災害警戒区域	箇所番号	なし			
地滑り	箇所名	なし			
土砂災害特別警戒区域	箇所番号	なし			
急傾斜地の崩壊	箇所名	なし			
土砂災害特別警戒区域	箇所番号	なし			
土石流	箇所名	なし			
土砂災害特別警戒区域	箇所番号	なし			
地滑り	箇所名	なし			

上記の表の規制内容は図中+部の都市計画決定等の内容を示しています。
 図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細は所管課でご確認ください。
 ※1 近接敷地の場合は、景観プレ・アドバイスの対象となる可能性があります。
 (注記)この情報は、令和7年5月16日時点のものです。
 表示された情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。
 ご利用にあたっては「本サービスの利用条件」(http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/)
 をご確認ください。

≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



北海道道

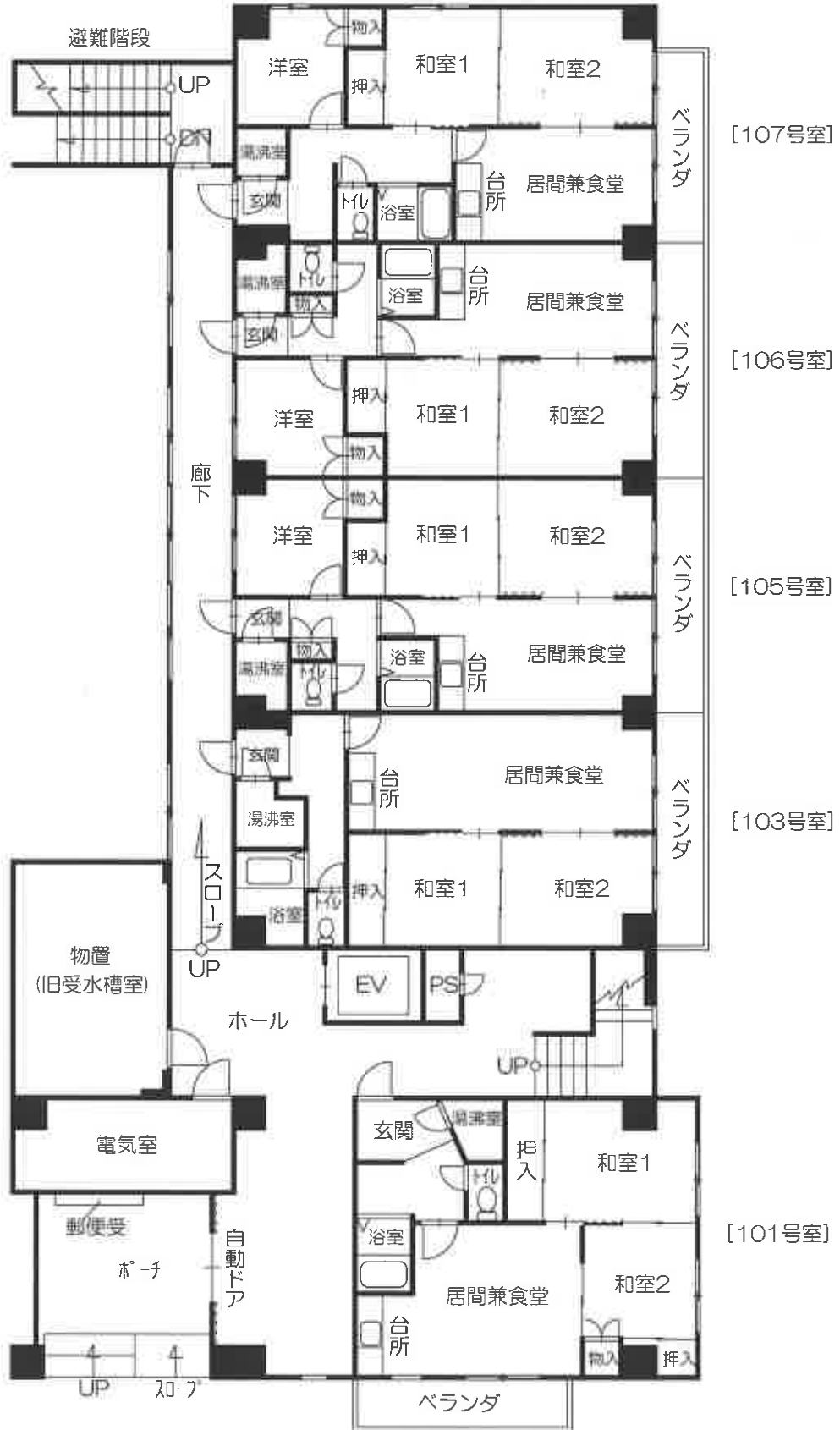


※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図



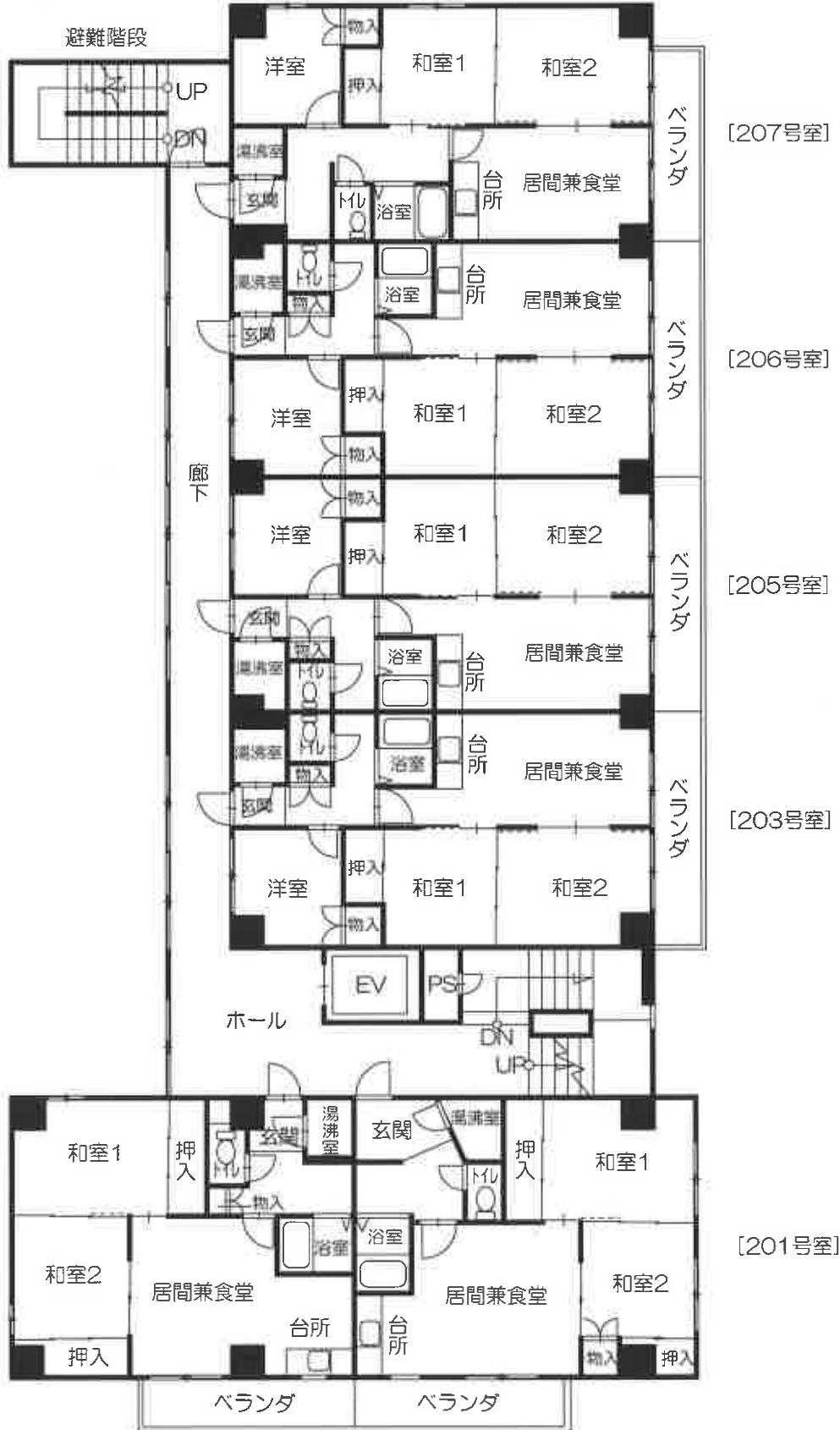
1階



建物間取図



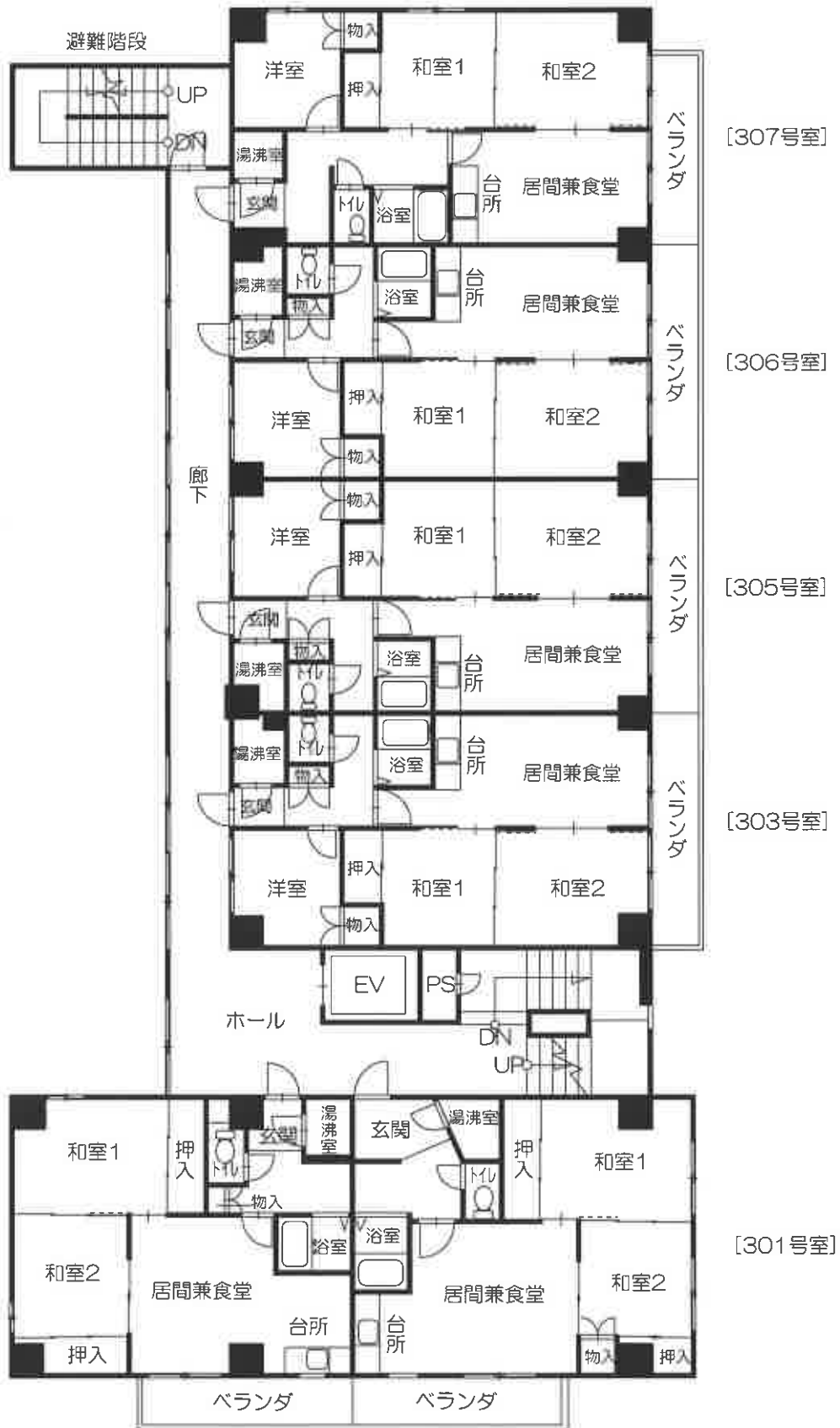
2階



建物間取図



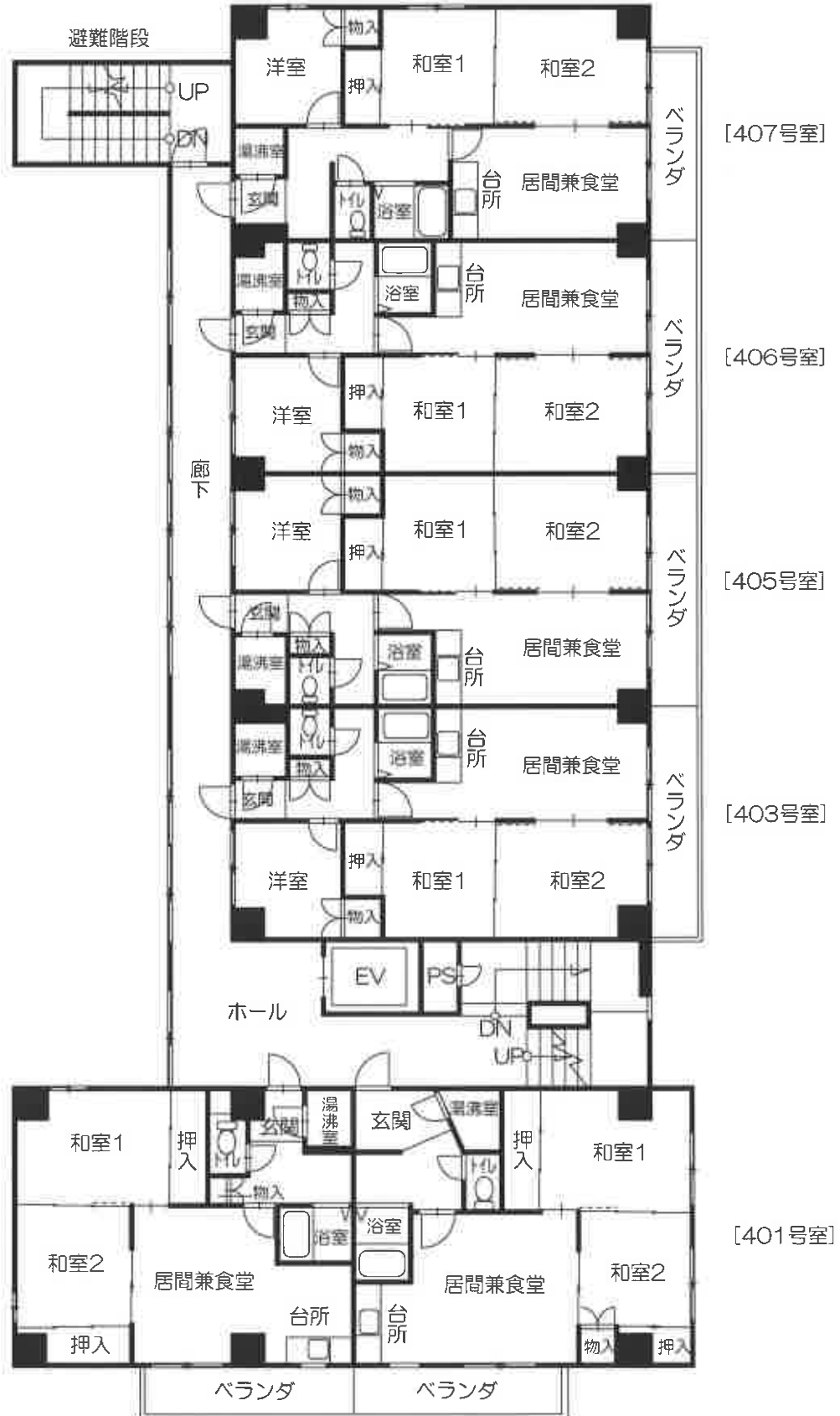
3階



建物間取図



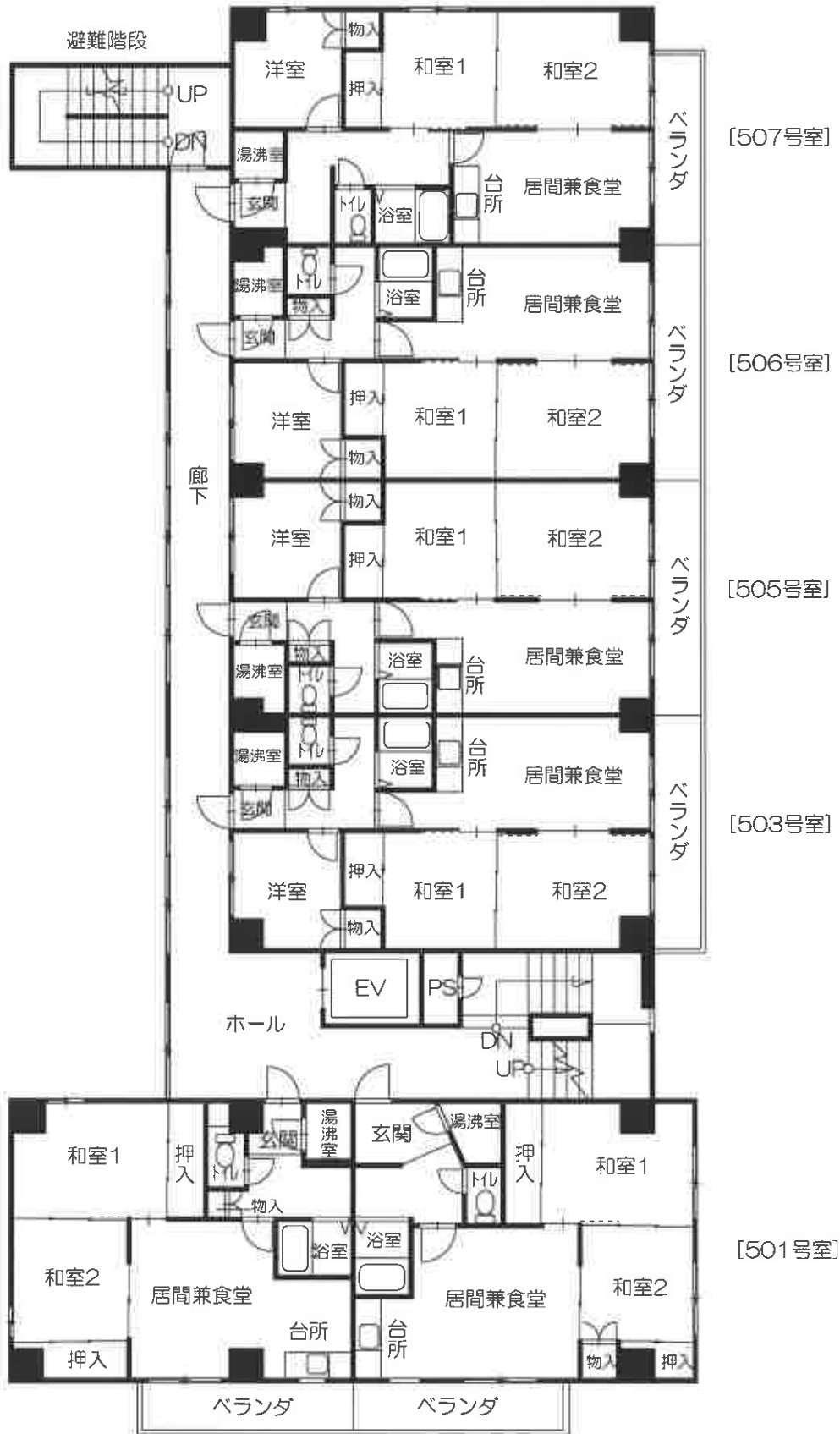
4階



建物間取図



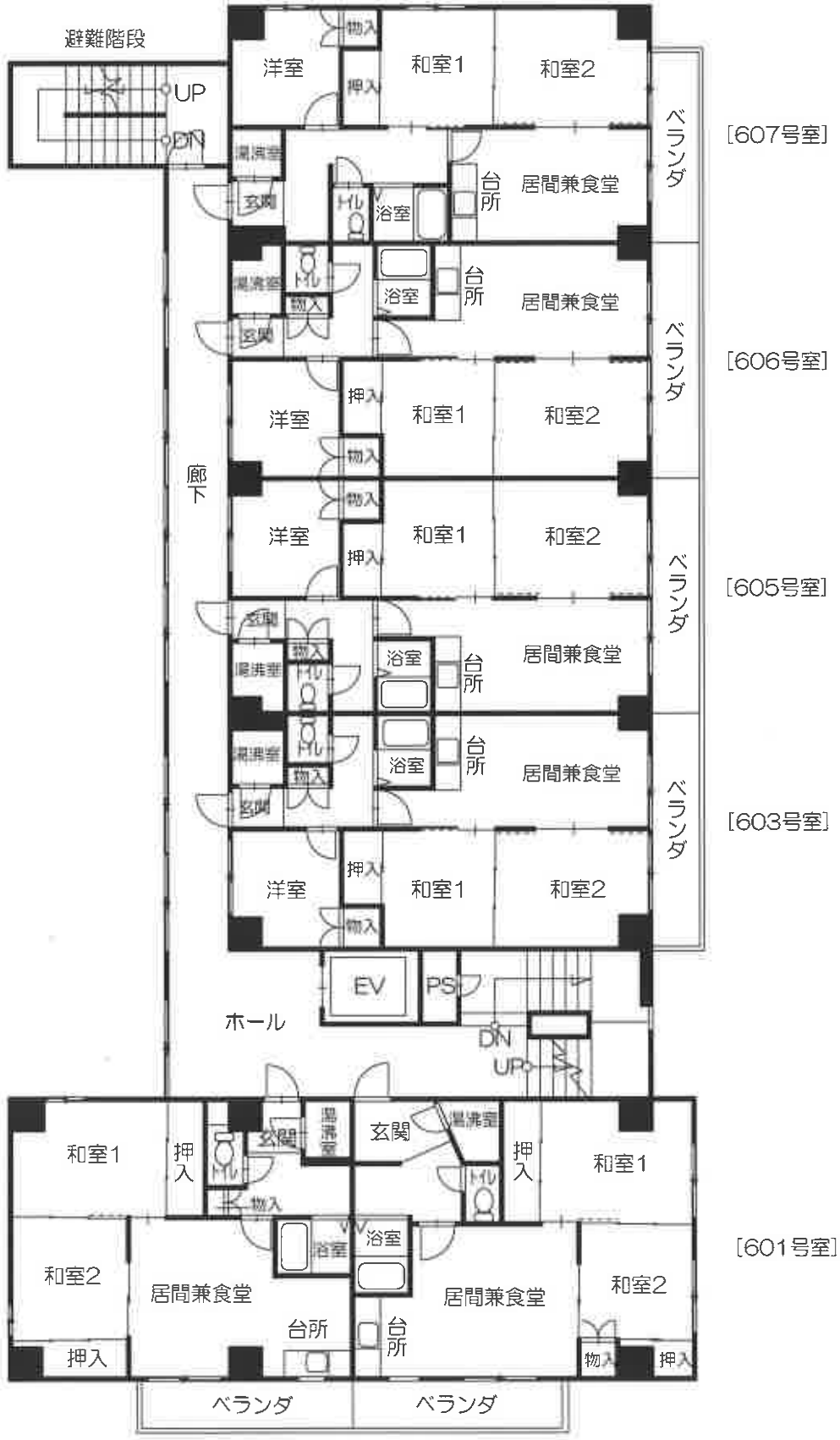
5階



建物間取図



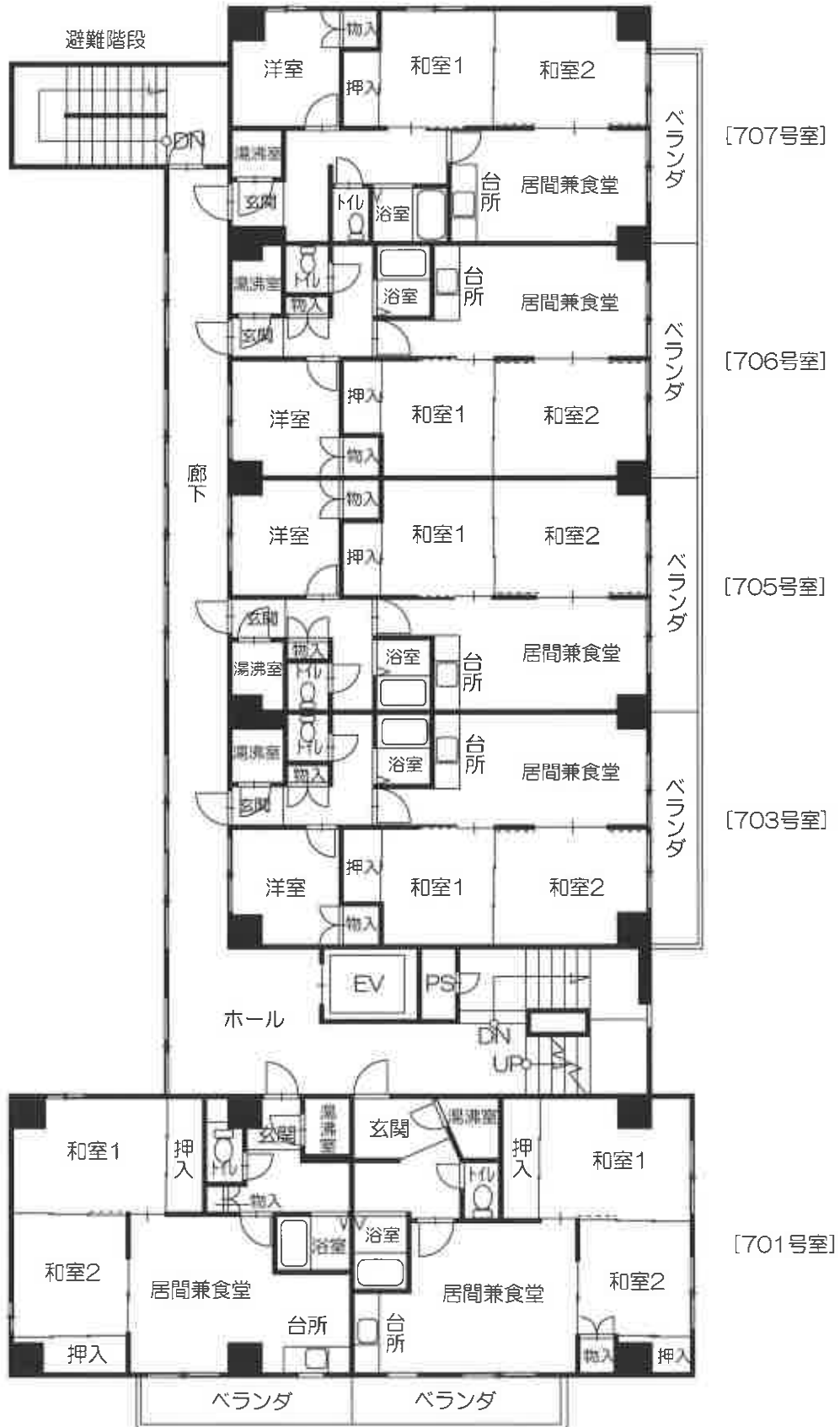
6階



建物間取図



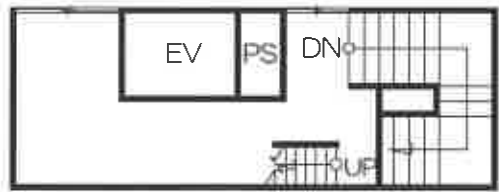
7階



建物間取図



塔屋1階



塔屋2階



建物間取図



附属建物 符号1

