

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 天 野 英 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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 札幌市厚別区大谷地東五丁目
地 番 678番33
地 目 宅地
地 積 330.59平方メートル
- 2 所 在 札幌市厚別区大谷地東五丁目 678番地33
家屋 番号 678番33
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 198.20平方メートル
2階 192.32平方メートル
3階 192.32平方メートル



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。 陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、**2週間程度延期**する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物件明細書

令和 8年 4月27日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 別紙占有者目録記載のとおり

(2) 上記3及び4の(1)を除く部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物件目録

- 1 所在 札幌市厚別区大谷地東五丁目
地番 678番33
地目 宅地
地積 330.59平方メートル
- 2 所在 札幌市厚別区大谷地東五丁目 678番地33
家屋番号 678番33
種類 共同住宅
構造 鉄骨造陸屋根3階建
床面積 1階 198.20平方メートル
2階 192.32平方メートル
3階 192.32平方メートル





別紙

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	特約	備考
別紙建物間取図の 101号室	A	定めなし	月額30,000円 (別途管理費月額3,000円、 サポート24月額1,000円 (税別))	なし	30,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 103号室	D	定めなし	月額36,000円 (管理費込み、別途サポート24 月額1,000円(税別))	なし	36,000円	なし	退去時清掃料 32,400 円支払済み	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 105号室	F	定めなし	月額36,000円 (別途管理費月額2,000円、 サポート24月額1,050円)	なし	36,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 203号室部分	I	定めなし	月額34,500円 (別途共益費月額1,500円)	なし	34,500円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 205号室部分	K	定めなし	月額32,000円 (管理費込み、別途サポート24 月額1,000円(税別))	なし	32,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 206号室部分	L	定めなし	月額36,000円 (別途管理費月額3,000円、 サポート24月額1,000円 (税別))	なし	36,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 302号室部分	N	定めなし	月額36,000円 (別途管理費月額3,000円、 サポート24月額1,050円)	なし	36,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。



範囲	賃借人	期限	賃料	賃料 前払	敷金	保証金	特約	備考
別紙建物間取図の 306号室部分	Q	定めなし	月額23,000円 (別途管理費月額3,000円、 サブポート24月額1,000円 (税別))	なし	23,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。
別紙建物間取図の 307号室部分	R	定めなし	月額28,000円 (別途共益費月額1,500円)	なし	28,000円	なし	なし	左記賃借権は最先の賃 借権である。



111

別紙

占有者目録

範囲	占有者	備考
別紙建物間取図の 102号室部分	Cが占有している。	他人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが 猶予される。
別紙建物間取図の 202号室部分	Hが占有している。	他人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが 猶予される。
別紙建物間取図の 301号室部分	Mが占有している。	他人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが 猶予される。
別紙建物間取図の 303号室部分	Oが占有している。	他人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが 猶予される。
別紙建物間取図の 305号室部分	Pが占有している。	他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。

2 階



建物間取図



3階



建物間取図



令和7年(ケ)第122号
令和7年11月28日受理
令和8年2月27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 札幌市厚別区大谷地東五丁目
地 番 678番33
地 目 宅地
地 積 330.59平方メートル
- 2 所 在 札幌市厚別区大谷地東五丁目 678番地33
家屋 番号 678番33
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 198.20平方メートル
2階 192.32平方メートル
3階 192.32平方メートル

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■201号室及び207号室 (空き室)	
占有者	■建物所有者	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述() () <input type="checkbox"/> 文書() ()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	
占有開始時期	年 月 日 平成26年8月27日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成26年8月19日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 平成26年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 平成28年9月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () 毎月金30,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円 <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金30,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・最初の契約の貸主は、Bである。 ・管理費として、月額3,000円、サポート24として、月額1,000円(税別)を支払っている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	■102号室		■103号室		
占有者	■C		■D		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■住居用賃貸借契約書)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■E(管理会社従業員)) <input type="checkbox"/> 文書()		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	令和6年1月13日		平成28年10月12日		
最初の契約等	契約日	令和6年1月12日	平成28年10月11日		
	期間	令和6年1月13日から ■令和8年1月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成28年10月12日から ■平成30年10月11日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	令和8年1月13日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成30年10月12日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
賃料・支払時期等	毎月金33,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月金36,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金36,000円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費は、賃料に含まれる。 ・E管理24として、月額1,100円(税込)を支払っている。 ・シリンダー交換料11,000円(税込)を契約時に支払っている。 		<ul style="list-style-type: none"> ・最初の契約の貸主は、Bである。 ・管理費は、賃料に含まれる。 ・サポート24として、月額1,000円(税別)を支払っている。 ・退去時清掃料32,400円(税込)を入居時に支払っている。 		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	■105号室	■202号室	
占有者	■F	■H	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■F(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	■陳述(■H(占有者)) ■文書(■住居用賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成24年11月1日	令和6年6月27日	
最初の契約等	契約日	平成24年10月23日	令和6年6月10日
	期間	平成24年11月1日から ■平成26年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年6月21日から ■令和8年6月20日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 平成26年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎月金36,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月金33,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある { 金36,000円	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・最初の契約の貸主はB、同借主はGであるが、令和4年5月21日に、借主がFに変更された。 ・管理費として、月額2,000円、サポート24として、月額1,050円を支払っている。	・管理費は、賃料に含まれる。 ・E管理24として、月額1,210円(税込)を支払っている。 ・シリンダー交換料11,000円(税込)を契約時に支払っている。	
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	■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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)				
占有範囲	■203号室		■205号室	
占有者	■I		■K	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■I(占有者)) □文書(□)		■陳述(■K(占有者)) □文書(□)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成12年3月1日		平成28年4月23日	
最初の契約等	契約日	平成12年3月1日		平成28年4月22日
	期間	平成12年3月1日から ■平成14年2月28日まで 2年間 □期間の定めなし		平成28年5月1日から ■平成30年4月30日まで 2年間 □期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成14年3月1日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		平成30年5月1日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎月金34,500円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月金32,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金34,500円		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金32,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・最初の契約の貸主は、Jである。 ・共益費として、月額1,500円を支払っている。		・最初の契約の貸主は、Bである。 ・管理費は、賃料に含まれる。 ・サポート24として、月額1,000円(税別)を支払っている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	■206号室		■301号室		
占有者	■L(旧姓1)		■M		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■L(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■賃貸借契約書)		■陳述(■E(管理会社従業員)) <input type="checkbox"/> 文書()		
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成26年9月22日		令和4年6月1日		
最初の契約等	契約日	平成26年8月8日	令和4年5月31日		
	期間	平成26年9月1日から ■平成28年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和4年6月1日から ■令和6年5月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新		<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28年9月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和6年6月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
賃料・支払時期等	毎月金36,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月金33,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金36,000円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他	・最初の契約の貸主は、Bである。 ・管理費として、月額3,000円、サポート24として、月額1,000円(税別)を支払っている。		・共益費は、賃料に含まれる。 ・E管理24として、月額1,100円(税込)を支払っている。 ・シリンダー交換料8,800円(税込)を契約時に支払っている。		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	■302号室		■303号室	
占有者	■N		■O	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■N(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■賃貸借契約書)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■O(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■住居用賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年4月21日		令和4年2月22日	
最初の契約等	契約日	平成25年4月19日		令和4年2月21日
	期間	平成25年5月1日から ■平成27年4月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		令和4年2月22日から ■令和6年2月21日まで 2年間 <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 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成27年5月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		令和6年2月22日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎月金36,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月金35,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金36,000円		<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・最初の契約の貸主は、Bである。 ・管理費として、月額3,000円、サポート24として、月額1,050円を支払っている。		・管理費は、賃料に含まれる。 ・E管理24として、月額1,100円(税込)を支払っている。 ・シリンダー交換料8,800円(税込)を契約時に支払っている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	■305号室		■306号室		
占有者	■P		■Q		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■P(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■住居用賃貸借契約書)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■E(管理会社従業員)) <input type="checkbox"/> 文書()		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	令和2年4月4日		平成27年5月29日		
最初の契約等	契約日	令和2年3月27日	平成27年5月28日		
	期間	令和2年3月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年3月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成27年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年5月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	令和4年3月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成29年6月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
賃料・支払時期等	毎月金32,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月金23,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある { 金23,000円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他	・共益費は、賃料に含まれる。 ・E管理24として、月額1,000円(税別)を支払っている。また、清掃料30,000円(税別)、シリンダー交換料8,000円(税別)、FF分解整備料25,000円(税別)を契約時に支払っている。		・最初の契約の貸主は、Bである。 ・管理費として、月額3,000円、サポート24として、月額1,000円(税別)を支払っている。		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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

(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	■307号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■R	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■R(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書())	<input type="checkbox"/> 陳述() ()) <input type="checkbox"/> 文書() ())
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年6月1日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成13年5月31日
	期間	平成13年6月1日から ■平成15年5月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	平成15年6月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他())
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他())
賃料・支払時期等	毎月金28,000円 (毎月28日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払()) <input type="checkbox"/> 相殺())	每 金 円 (每 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払()) <input type="checkbox"/> 相殺())
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある { 金28,000円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある { 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	・最初の契約の貸主は、Jである。 ・共益費として、月額1,500円を支払っている。	
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	<input type="checkbox"/> 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 本件土地は、積雪のため、境界標を発見することができなかつたので、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 本件土地の南西側市道及び同北西側隣接地とは概ね等高にあり、同南東側隣接地及び同北東側隣接地とは約1メートル低位にある。
なお、画地内は、概ね平坦である。
- 3 本件土地の南西側において、市道に接面している。
- 4 本件土地の南西側境界付近に、アスファルト舗装が敷設されているが（土地建物位置関係図参照）、積雪のため、その範囲等は不明である。
- 5 本件土地上に、自動販売機が設置されているが（写真1参照）、所有者と設置者との間で、設置契約が締結されており、概要は以下のとおりである。
 - (1) 設置者 北海道コカ・コーラ株式会社及び北海道ペンディング株式会社
 - (2) 設置年月日 平成29年10月27日
 - (3) 販売手数料 売上に対して22パーセント

■ 物件2について

- 1 本件建物は、3階建てであり、1階が4室、2階及び3階が各室6室の合計16室の共同住宅であり、空き室は2室である。
また、3階の各居室に、バルコニーがある（写真1及び建物間取図各参照）。
なお、外壁に、「大谷地マンション」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、全体的に老朽化が目立つほか、特に、以下の点が見られた。
 - (1) 105号室占有者等の説明によると、1階廊下の窓から雨漏りが生じており、降雨時等に同階廊下や105号室の玄関が水浸しになるとのことである。
 - (2) 105号室、201号室及び207号室は、いずれもカビ跡が各所に見られ、臭気も感じられた。
 - (3) 203号室は、占有者の説明によると、過去に居間の天井から水漏れが発生したとのことであり、天井材の一部に修復した跡が見られた。
 - (4) 306号室は、ペット飼育による引っ掻き傷や各所に見られ、臭気も感じられた。
- 3 本件建物の1階プロパン庫（写真1及び建物間取図各参照）に存するLPガス設備等については、所有者と設置者との間で、供給契約が締結されており、概要は以下のとおりである。
 - ア 設置者 株式会社いちたかガスワン札幌支店
 - イ 契約日 平成30年4月1日
 - ウ 設置物件 LPガス容器、LPガスメーター、給湯器、ガス警報器等及び各配管設備
 - エ 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。
 - オ 設置期間 契約日から15年間
- 4 本件建物の暖房設備等については、所有者と設置者との間で、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) 設置者 株式会社いちたかガスワン札幌支店
 - (2) 設置物件 灯油タンク、灯油メーター、各配管設備及びFF式ストーブ
 - (3) 設置条件 上記会社の灯油を継続して供給することを条件に、灯油供給設備等を建物所有者等に対し、無償で貸与している。
 - (4) 設置期間 契約日から15年間

(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

- 5 本件建物の管理会社は、次のとおりである。
札幌市中央区北6条西25丁目2番5号 イーホライズン北円山BLD 2F
株式会社イーホライズン
- 6 所有者所有のスチール製仮設ゴミ庫(約0.54平方メートル)がある(写真1及び土地建物位置関係図各参照)。

■ 本件建物の占有状況について

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、各占有者等の陳述、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10枚目記載のとおりであると認定した。

なお、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11月28日(金) : - :	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12月1日(月) : - :	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12月4日(木) 11:05-11:25	物件所在地	物件確認、管理会社等調査
R7年12月12日(金) 12:18-12:28	電話	管理会社従業員から聴取
R7年12月18日(木) 11:30-11:40	物件所在地	占有調査(連絡文書投函)
R7年12月18日(木) 13:38-13:45	電話	103号室占有者から聴取(日程調整等)
R7年12月18日(木) 14:00-14:15	電話	303号室占有者から聴取(日程調整等)
<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12月22日(月) 10:50-11:15	電話	302号室占有者から聴取(日程調整等)
R8年1月5日(月) 13:50-15:00	物件所在地	土地概測、206号室立入調査(占有者立会)、写真撮影、評価人同行
R8年1月8日(木) 13:50-16:10	物件所在地	203号室、303号室及び305号室各立入調査(各占有者立会)、写真撮影、評価人同行
R8年1月9日(金) 13:50-16:20	物件所在地	105号室、302号室及び307号室各立入調査(各占有者立会)、写真撮影、評価人同行
R8年1月15日(木) 14:50-17:50	物件所在地	101号室、102号室、202号室及び205号室各立入調査(各占有者等立会)、写真撮影、評価人同行
R8年1月19日(月) 15:54-16:00	電話	管理会社従業員から聴取
R8年1月20日(火) 11:18-11:28	電話	LPガス設備及び暖房設備設置会社(株式会社いちたかガスワン札幌支店)従業員から聴取
<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

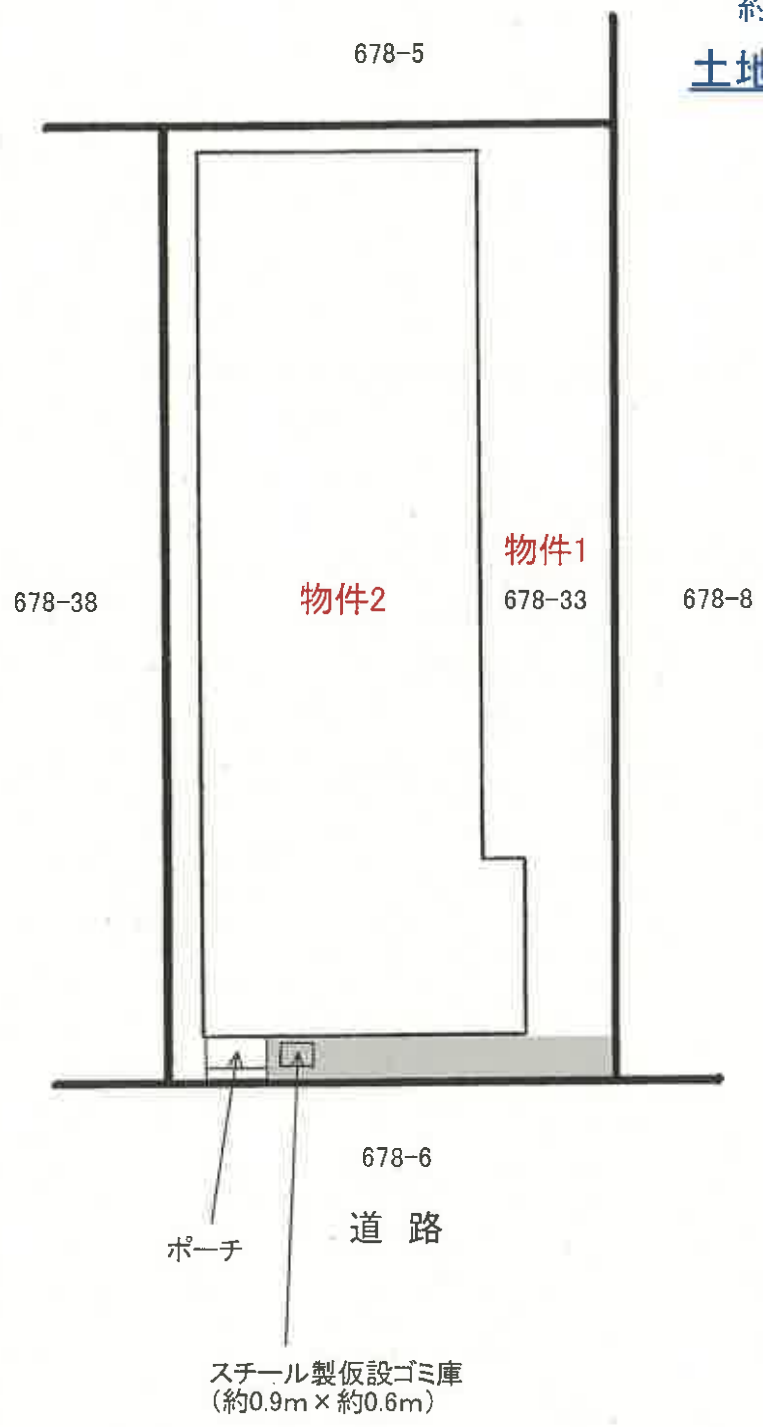
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年1月20日(火) 16:00-16:10	電話	自動販売機設置会社(北海道コカ・コーラ株式会社)従業員から聴取
R8年1月29日(木) 10:10-11:20	物件所在地	103号室、201号室、207号室、301号室及び306号室各立入調査(管理会社従業員立会)、写真撮影、評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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



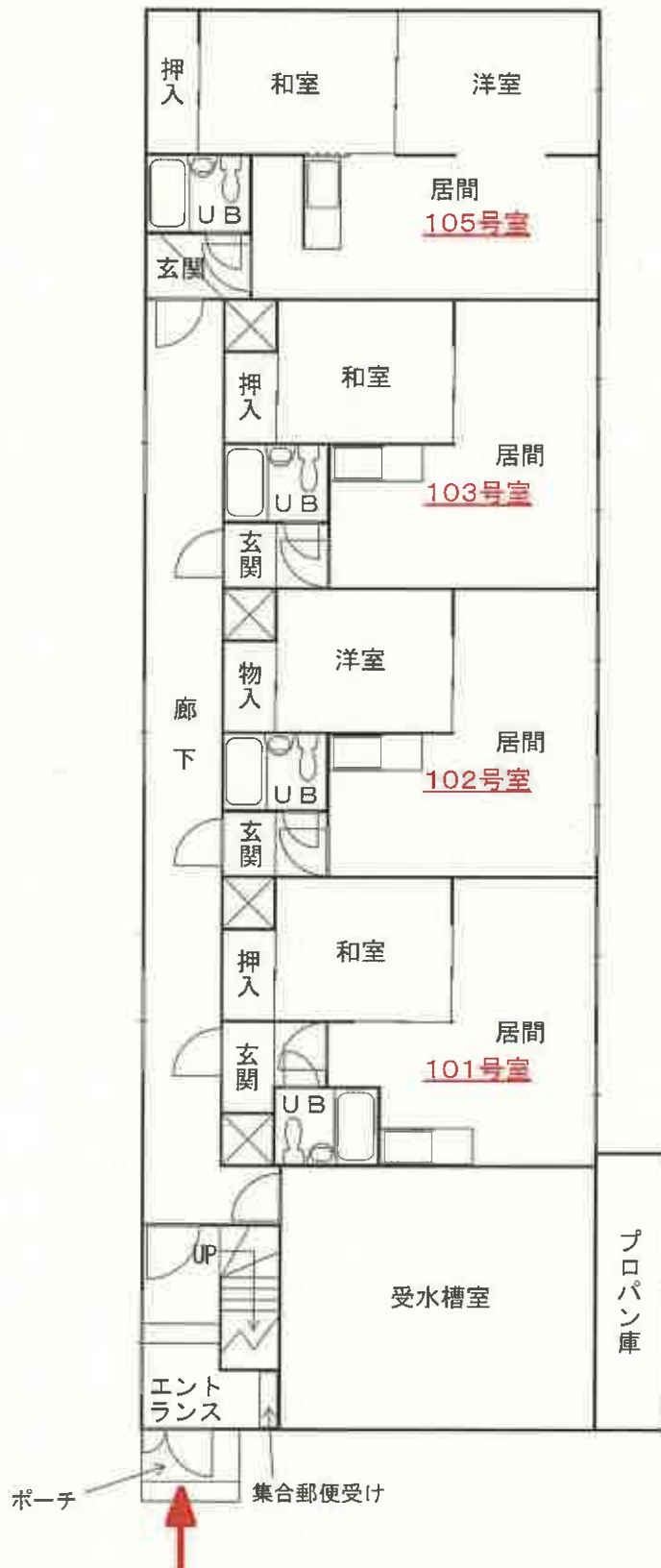
約1:200

土地建物位置関係図



■ : アスファルト舗装
(※積雪のため詳細な舗装の範囲等は不明)

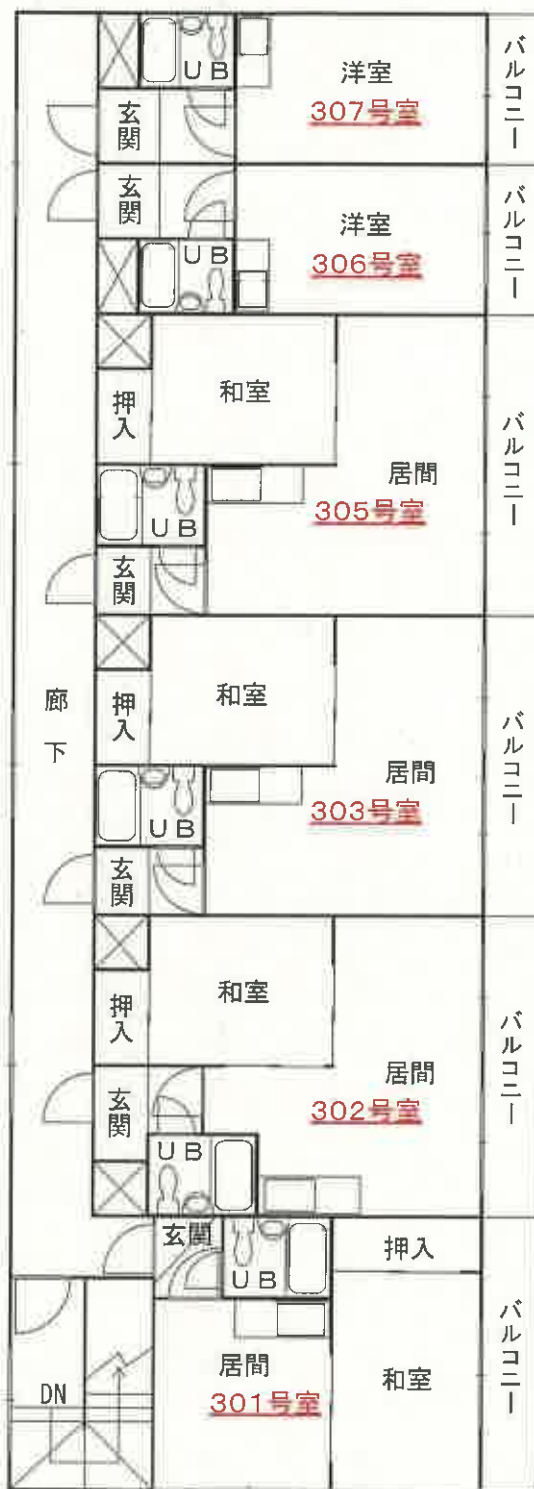
1階



2階



3階



1 建物外観



2 102号室 (居間)



3 201号室 (居間)



4 201号室 (浴室)



5 203号室 (居間)



6 207号室 (居間)



7 207号室 (台所)



8 302号室 (居間)



9 306号室 (居間)



令和7年(ケ)第 122号
令和8年1月29日 現地調査
令和8年2月25日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 本 寛 士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 28,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 14,630,000 円
物件2 (建物)	金 13,730,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	札幌市厚別区大谷地東五丁目 678番33 宅地 330.59㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市厚別区大谷地東五丁目 678番地33 678番33 共同住宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 198.20㎡ 2階 192.32㎡ 3階 192.32㎡ 延べ 582.84㎡	
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄東西線「大谷地」駅の南東方道路距離約370m 「大谷地バスターミナル」の南東方道路距離約310m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路の背後において共同住宅を主として飲食店舗等も見られる混在住宅地域である。地下鉄駅や各種商業施設等と近接しており利便性の良好な地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 45m高度地区、集合型居住誘導区域 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域 緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	地積 形状等 その他	登記記載のとおり 約330.59㎡ 南西側の接面市道に対して間口約12.534m、奥行約26.376m、長方形の中間画地である。 南西側接面市道及び北西側隣接地とは概ね等高にあり、南東側及び北東側隣接地に対しては1m強ほど低位にある。画地内は大略平坦である。
接面道路の状況	幅員等 接面状況	南西側：幅員約8.00m 舗装市道・大谷地45号線 (建築基準法第42条1項1号) 上記画地条件記載のとおり。
土地の利用状況等	・ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 (詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 引込可 ※特記事項参照 あり

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 境界標については、積雪のため確認することができなかった。法務局備付の地積測量図や建物図面等を基に概測の結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、正確には専門家の測量を要する。 • 土壌汚染については、現地調査及び土地登記簿等による過去の履歴調査により、その可能性の端緒は確認できなかった。但し評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 • 札幌市地図情報サービスの地震防災マップによると、本件土地の液状化危険度は「液状化発生の可能性が高い」に該当している。 • 札幌市埋蔵文化財センター作成の埋蔵文化財包蔵地分布図によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 • 都市ガス事業者（北海道ガス）に確認したところ、本件土地の南西側接面市道には都市ガス管が埋設されているものの、本件土地へは引込まれていない。 • 物件2建物の賃借人へのヒアリングによると、本件土地南西側の道路境界付近にはアスファルト舗装が整備されているようであるが、その詳細な舗装の範囲等については、積雪もあって確認することができなかった。（土地建物位置関係図参照）
-------------	--

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)： 昭和59年12月13日 新築 経過年数： 約41年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALCパネル 内 壁：ビニールクロス貼り、吹付タイル等 天 井：ビニールクロス貼り、吸音板等 床：クッションフローリング、畳等 設 備：電気設備、給排水設備、衛生設備等
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	階 層：3階建 現況用途：共同住宅 間 取 り：1階 1LDKタイプ3戸、2DKタイプ1戸、受水槽室 2階 1DKタイプ5戸、2DKタイプ1戸 3階 1Rタイプ2戸、1DKタイプ1戸 1LDKタイプ3戸 総戸数16戸 (建物間取図参照)
品 等	普通
保守管理の状態	目視の範囲によると、建物外観及び建物内部ともに全体的に老朽化が目立つほか、特記事項記載の多数の要修繕箇所が存するため、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本件建物の新築時における建築確認及び完了検査の記録についてはともに確認できた。 (札幌市都市局建築指導部管理課) 目視による調査の範囲において、吹付アスベスト及びアスベスト含有建材の使用の有無等については確認できなかった。但し評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門機関による調査を要する。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3階のみ各戸にバルコニーが設置されている。 (建物間取図参照) ・ 現地調査日時点において、201号室と207号室が空室となっている。 ・ 空室である201号室と207号室のほか、賃借人へのヒアリングができなかった103号室、301号室及び306号室については、設備の動作確認ができず、稼働の可否は不明である。 ・ 105号室ほかの賃借人へのヒアリングによると、1階共用廊下の窓から雨漏りが生じており、降雨時等には共用廊下や105号室の玄関が水浸しになることがある。 ・ [105号室] 室内の各所にカビ跡が認められ、特に洋室や和室の北東側内壁が目立つ状況にある。また、室内全体に臭気(カビ臭)が漂っているほか、上記のとおり降雨時等には玄関が水浸しになることがある。 ・ [201号室] 室内の各所にカビ跡が認められるほか、和室の畳の一部が損傷している。 ・ [203号室] 賃借人へのヒアリングによると、3年ほど前に居間の天井から水漏れがあったようであり、天井材の一部に修復した跡が認められる。 ・ [207号室] 室内の各所にカビ跡が認められ、特に洋室や和室が目立つ状況である。また、室内全体に臭気(カビ臭)が漂っている。 ・ [306号室] 内壁のクロスに引っかき傷のような損傷が目立つ状況であり、ペット飼育の痕跡が認められる。また、室内全体に臭気(カビ及びペット臭)が漂っている。 ・ 物件1土地の南西側にはスチール製仮設ゴミ庫(約0.9m×約0.6m)が設置されている。なお、現状の状態等から経済的価値はないと判断した。(土地建物位置関係図参照)
-------------	---

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 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	165,000	1.00	330.59	0.90	49,093,000

ア 標準画地価格：「第6 参考価格資料」記載の公示地あるいは基準地等との規準、比準価格（類似地域所在の取引事例価格）等を比較考量のうえ、標準画地価格（アスファルト舗装を含む）を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：特にない。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮のうえ、物件1の建付減価を以下のとおり判定した。

建付減価 物件1 △10%

(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	203,000	582.84	0.07	8,282,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく定額法と観察減価法を併用し求めた。

- i 経済的残存耐用年数 約5年
- ii 通算耐用年数 約46年
- iii 物理的や機能的減価を考慮のうえ、観察減価を以下のとおり判定した。

観察減価 △35%

$$\frac{i}{ii} \times 65\% = 0.07$$

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	49,093,000	40%	19,637,000

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、その割合を以下のとおり査定した。

割合 40%

(2) 積算価格

番号	基礎となる 価格(円) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2(1)ウ) イ	積算価格 ア±イ ウ	構成比 エ
1	49,093,000	-19,637,000	29,456,000	0.51
2	8,282,000	+19,637,000	27,919,000	0.49
積算価格(合計)			57,375,000	1.00

II 収益価格の試算

総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
6,570,000	1.0	13.0%	0.80	40,431,000

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高、割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り、本件不動産における収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：建物の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、収益用不動産であることを踏まえ、収益価格を標準として、積算価格を比較考量して、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	57,375,000	—	57,375,000
収益価格			40,431,000
調整後の価格	41,000,000		

イ 占有減価修正： 特になし

2 調整後の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	41,000,000	0.51	20,910,000
2		0.49	20,090,000

3 評価額の判定

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 (万円未満切捨) オ
1	20,910,000	1.0	0.70	—	14,630,000
2	20,090,000	1.0	0.70	323,900	13,730,000
一括価格					28,360,000

- イ 市場性修正 : 市場性を考慮して調整後の価格を査定したため、市場性修正は不要と判断した。
- ウ 競売市場修正 : 「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場における特殊性等を考慮した。
- エ その他の控除減価(敷金等) : 引き受けとなる敷金等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌厚別-18）

所 在 : 札幌市厚別区大谷地東5丁目990番335 「大谷地東5-10-5」
価 格 : 140,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「大谷地」駅の南東方道路距離約650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : アパート、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 28,893,500円 (87,400円/㎡)
物件2 14,402,600円 (24,711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 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



1:10,000

位置図

「札幌市現況図」

流通センター七丁目

一丁目

大谷地流通業務団地

厚別小学校

流通センター六丁目

流通センター五丁目

厚別川

札幌教育学園

地下鉄「大谷地」駅

厚別南中学校

「大谷地バスターミナル」

札幌学院大学

公示地「札幌厚別-18」

受命物件

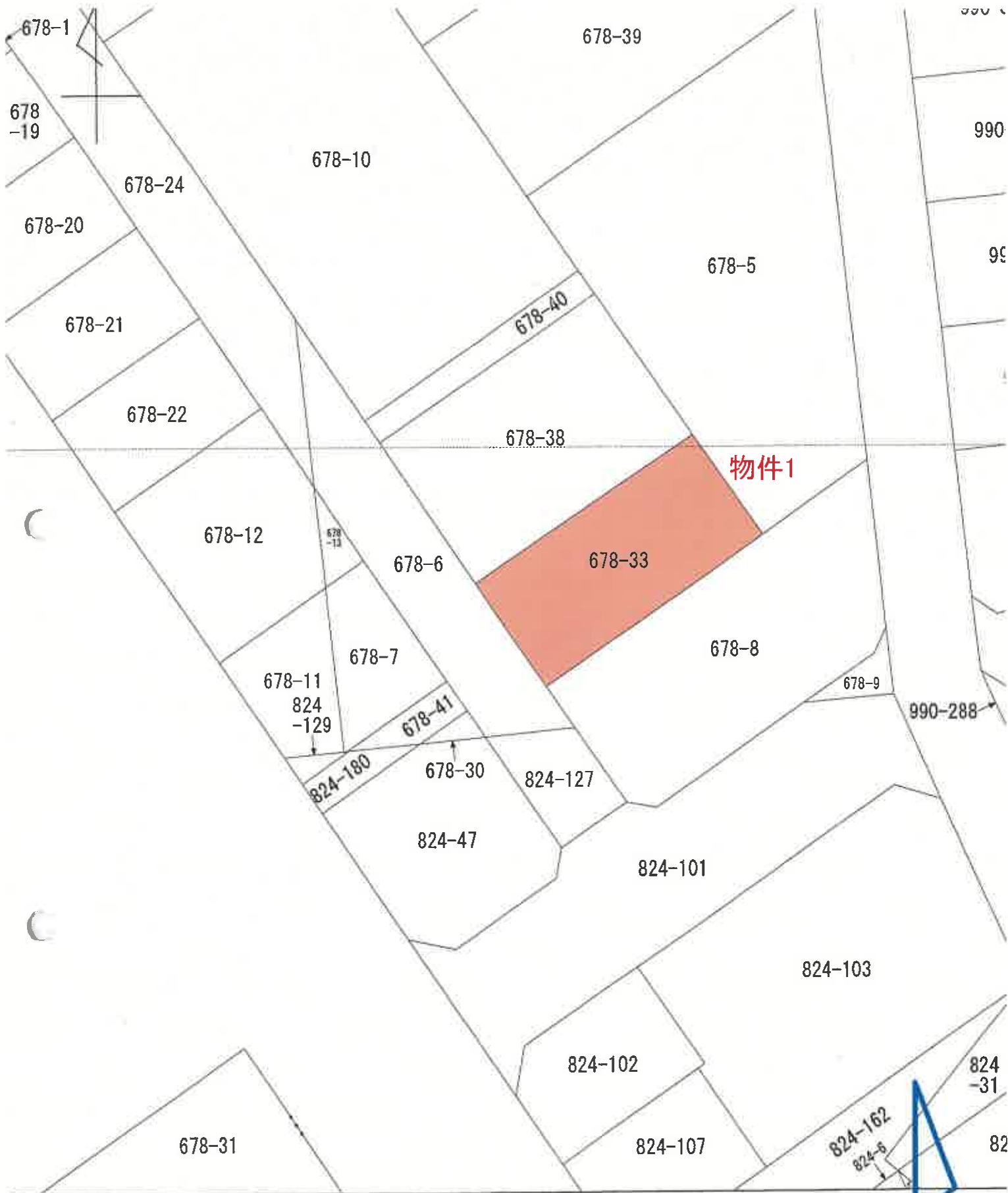
大谷地東小学校

大谷地東小学校

厚別公園

大谷地小学校

札幌市大谷地事務所



-64772.173 (座標値種別：図上測定)

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。

1:500
公図写し

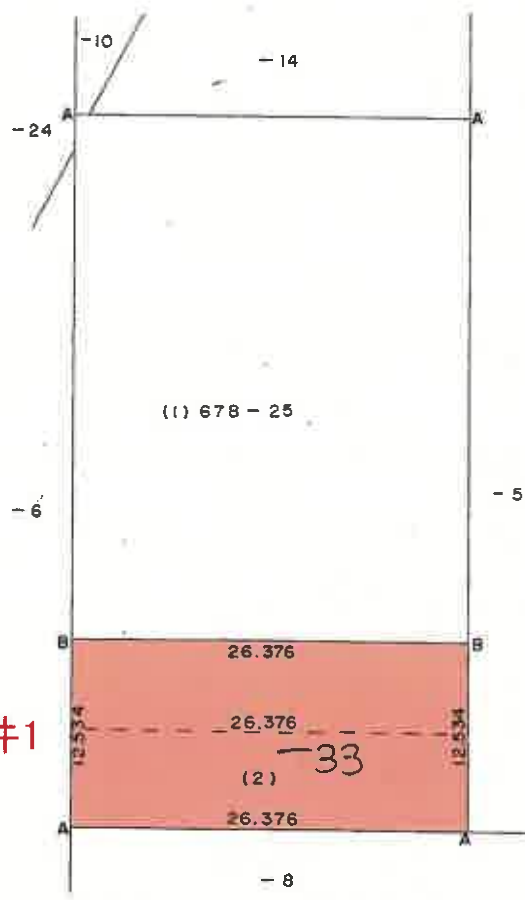
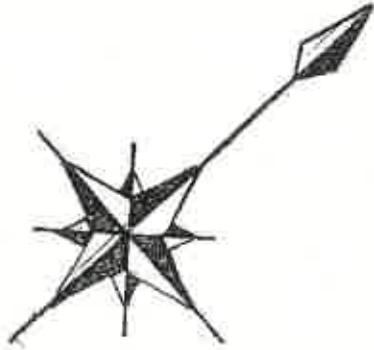
本図面はA3判から抜粋したものである。

所在	札幌市厚別区大谷地東五丁目	地番	678番33
----	---------------	----	--------



地番	678-25-33	土地積測在量図
----	-----------	---------

土地の所在	札幌市白石区大谷地 厚別区 大谷地東1丁目
-------	--------------------------



.1032110
.5967840
.57840

物件1

30日作製)		申請人		縮尺	1/500
--------	--	-----	--	----	-------

(札幌土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

登記年月日：昭和58年10月6日

511560

地 図 番 号	境界標の種類及び筆界点の記号又は点名			
	種類	コンクリート標		
	既設	A		
	新設	B		



令和7年10月10日
 (札幌法務局白石出張所管轄)
 東京法務局豊島出張所

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。

登記官

(1) 678- 25
 $1239.6999950 - 330.5967840 = 909.1032110$

物件1

(2) 678- 33
 $(12.534 + 12.534) \times 26.376 \times 1/2 = 330.5967840$

コウケイ $= 330.5967840$

作製者



(昭和58年9月30日作製)



(札幌土地家屋課)

地積測量図写し

図整理番号：M34260

本図面はA3判から抜粋したものである。

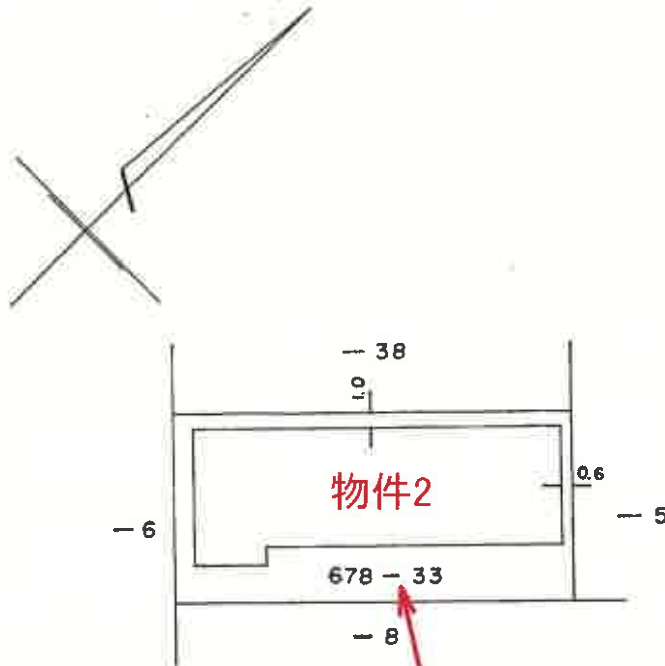


家屋番号	678 - 33
------	----------

建物図面

建物の所在	札幌市白石区大谷地 678 番地 33
-------	---------------------

厚別区 大谷地東5丁目



 (札幌土地家屋調査士会用紙)	申請人 	縮	1/500
		尺	1/

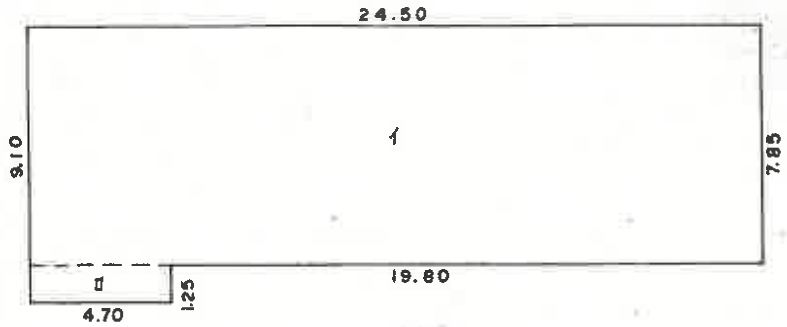
建物図面写し

本図面はA3判から抜粋したものである。

登記年月日：昭和60年3月13日

129956 各階平面図

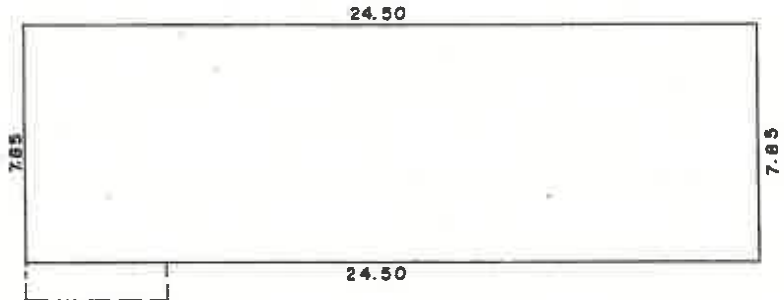
物件2



1階

$$\begin{aligned} \text{イ. } 24.50 \times 7.85 &= 192.325 \\ \text{ロ. } 4.70 \times 1.25 &= 5.875 \end{aligned}$$

床面積計 198m²200



2階 3階 (各階同型)

床面積

$$24.50 \times 7.85 = 192 \text{ m}^2 325$$

作製者

縮尺

1/250
1/

(札幌土)

各階平面図写し

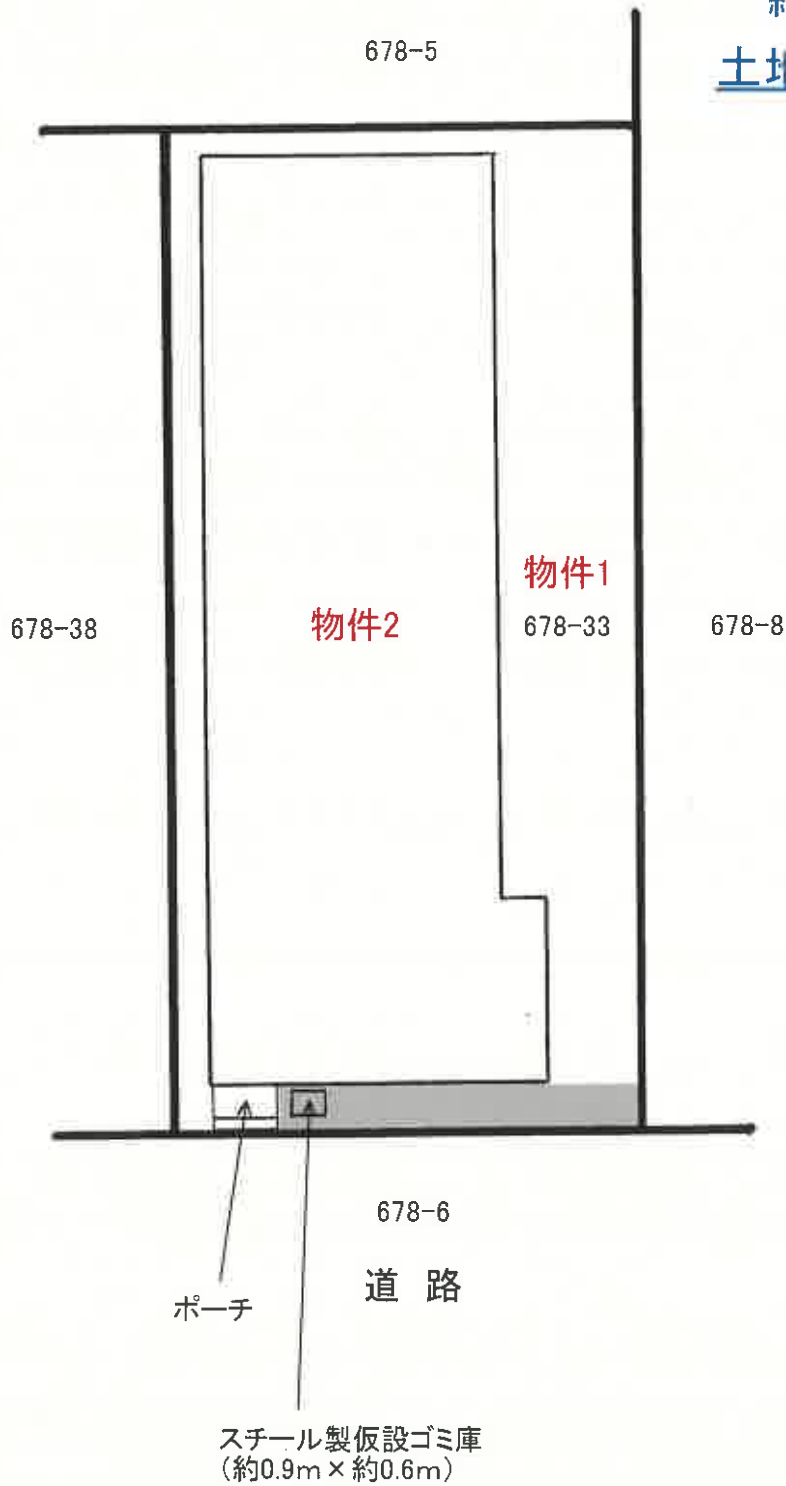
令和7年10月10日
東京法務局豊島出張所
(札幌法務局白石出張所管轄)
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官



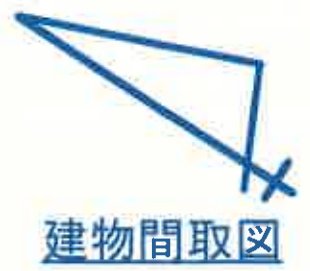
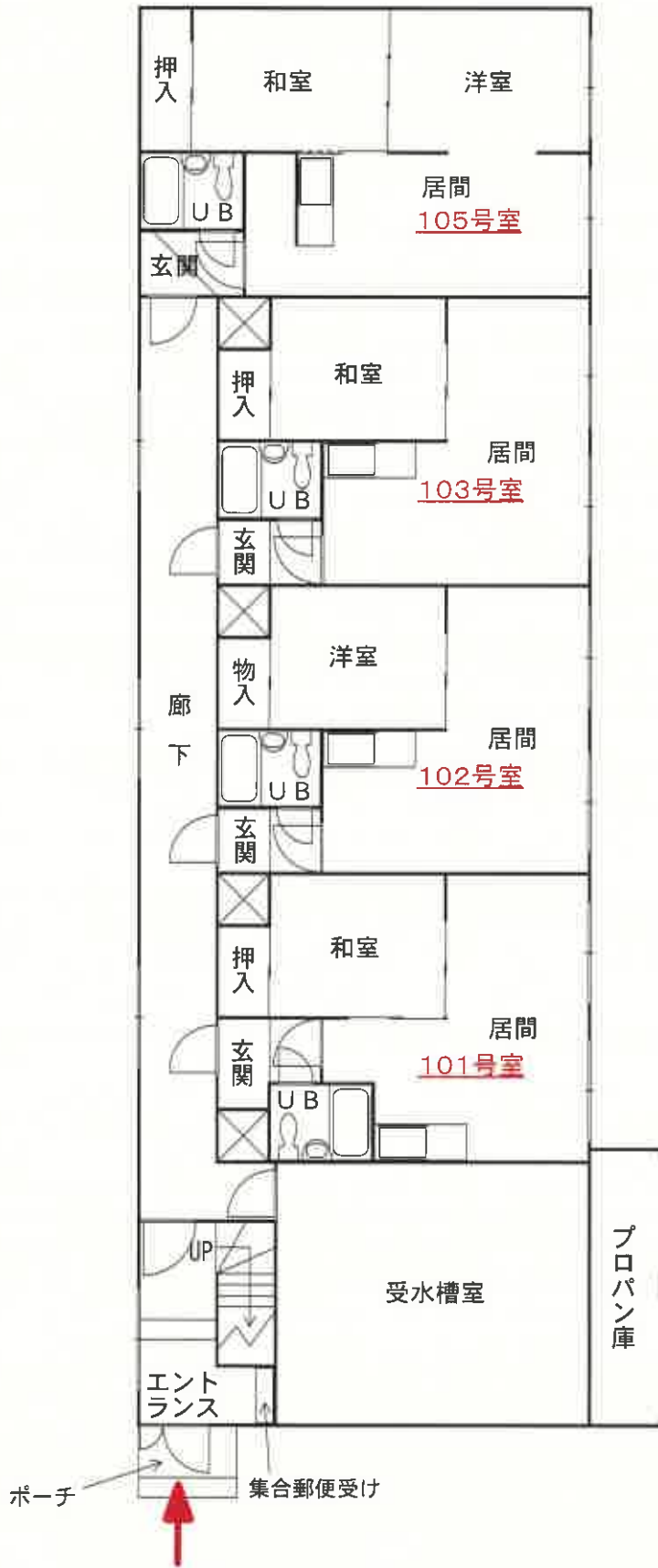
約1:200

土地建物位置関係図

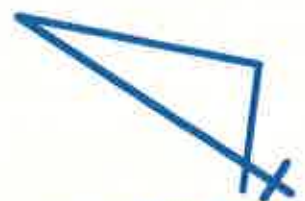


■ : アスファルト舗装
(※積雪のため詳細な舗装の範囲等は不明)

1階

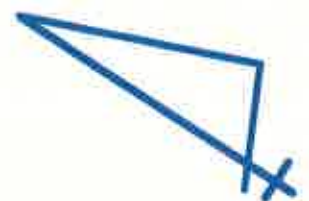
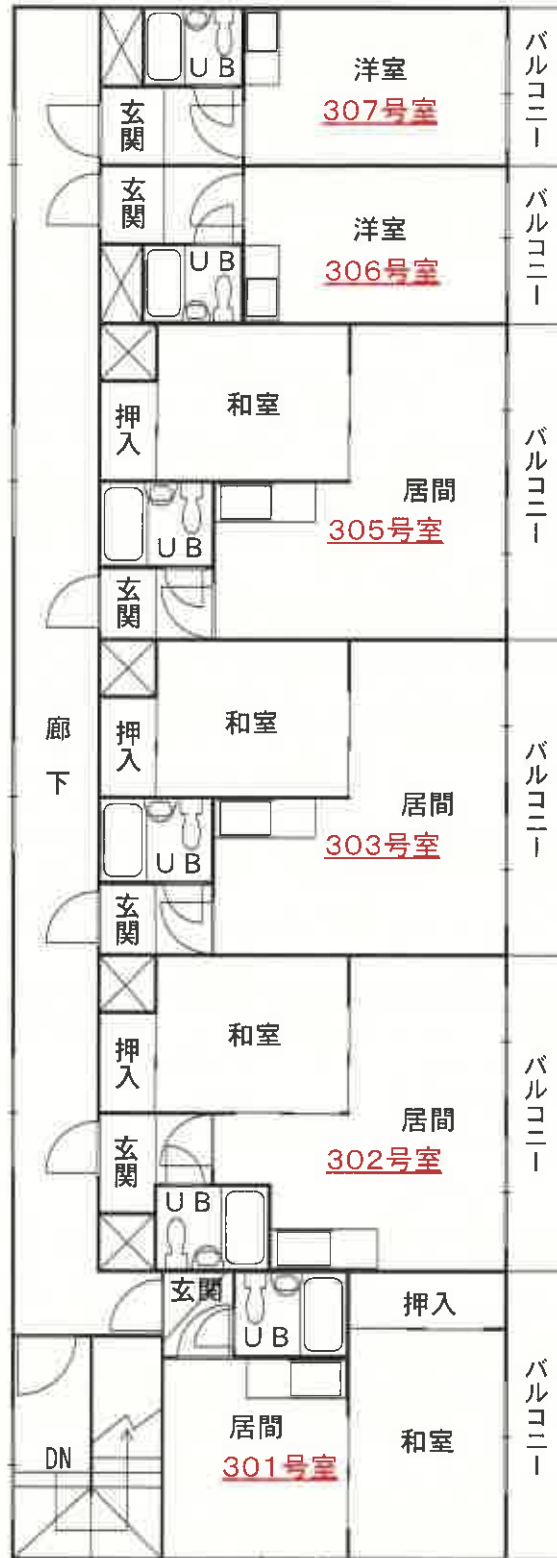


2階



建物間取図

3階



建物間取図