

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月14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 8月28日から 令和 8年 9月 7日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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 9月16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 9月14日から 令和 8年 9月18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 8月14日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 220, 000 10, 576, 000	一括	2, 644, 000	58, 026	18, 371
1	6, 400, 000				
2	6, 820, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 | |
| | 地 番 | 3 1 9 番 6 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 3 1 . 7 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 3 1 9 番地 6 8 | |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 番 6 8 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 7 9 . 3 8 平方メートル |
| | | 2階 | 7 9 . 3 8 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 | |



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 8年 6月 8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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1-A号室はAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。2-A号室は氏名不詳の者が占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明である。事務所はダイドーテクノス株式会社が占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明である。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

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



物 件 目 録

1 所 在 札幌市豊平区月寒東四条十六丁目
地 番 319 番 68
地 目 宅地
地 積 231.70 平方メートル

2 所 在 札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 319 番地 68
家屋 番号 319 番 68
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 79.38 平方メートル
2 階 79.38 平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅・事務所



令和7年(ヌ)第117号

令和8年1月20日受理

令和8年3月31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 | 札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 |
| | 地 番 | 319番68 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 319番地68 |
| | 家屋 番号 | 319番68 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.38平方メートル
2階 79.38平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市豊平区月寒東四条十六丁目7番26号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：共同住宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住宅・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■1-A号室	■2-A号室
占有者		■A	■不詳
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述() () ☐ 文書() ()	☐ 陳述() () ☐ 文書() ()
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明
占有開始時期		令和7年4月1日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和7年4月1日	年 月 日
	期間	令和7年4月1日から ☒ 令和9年3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 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 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期等		毎月金38,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		共益費及び駐車料は、賃料に含まれる。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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		■事務所	☐ 全部 ☐
占有者		■ダイドートテクノス株式会社	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(()) ☐ 文書()	☐ 陳述(()) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年2月16日頃	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期等	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

- 1 本件土地は、積雪のため、境界標等を確認することができなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合し、概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の東側において、市道に接面している。
- 3 本件土地の北側及び同南側の境界付近に、コンクリートブロック塀が設置されている（写真 1 及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 本件土地の東側の接面道路付近は、平坦で道路とほぼ等高であるが、その背後はこれより最大約 0.5 メートル高くなっており、コンクリートブロック土留が設置され、入居者等の駐車スペースとなっている（写真 1 及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 物件 2 について

- 1 本件建物は、建物間取図記載のとおり、2 階建てであり、1 階が事務所及び居室の 2 室、2 階が居室 1 室の合計 3 室の共同住宅及び事務所であり、空き室はないと思料する（部屋番号については、玄関ドア等に表示されていないため、賃貸借契約書及び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により特定した。）。
また、管理会社はないと思料する。
なお、建物の名称は、外壁等に表示されていないが、1-A 号室に存在する建物賃貸借契約書に「グランコート」と記載されている。
- 2 本件建物の状況は、過去に漏水があったと思料され、同漏水による天井、壁クロスの剥離及び汚損並びに床の染みやカビの発生が各所に見られたとともに、臭気も感じられた。また、設備稼働の可否は不明であるため、上記漏水により、補修等に多額の費用を要する可能性がある。
- 3 所有者所有のスチール製仮設物置（約 5.25 平方メートル）がある（写真 10 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

- 1 本件建物の占有者等に出会うことはなかった。
- 2 所有者に対し、本件建物の利用に関する照会書を送付したが、期限までに回答がない。
- 3 1-A 号室については、占有者宛の郵便物及び室内に存在する賃貸借契約書等により認定した。また、立入調査時に、室内灯が点灯していたことから、生活感が感じられた。
- 4 2-A 号室については、占有者と思われる複数名の宛名の郵便物が滞留しており、賃貸借契約書はなかった。また、室内の状況から、長期間出入りがなく、生活実態がないことが窺われ、占有者については、十分に特定できなかった。
- 5 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によると、事務所のみ託送契約が契約中であることが判明したが、同所の室内に、占有者と思われる宛名の郵便物があるが、賃貸借契約書はなかったことから、上記回答書等により、占有者を認定した。また、室内の状況から、長期間出入りがなく、営業実態もないことが窺われた。
なお、上記事務所の占有者は、商業登記記録上、解散している。
- 6 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2 枚目ないし 4 枚目記載のとおりであると認定した。
なお、1-A 号室の占有者の賃借権は、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

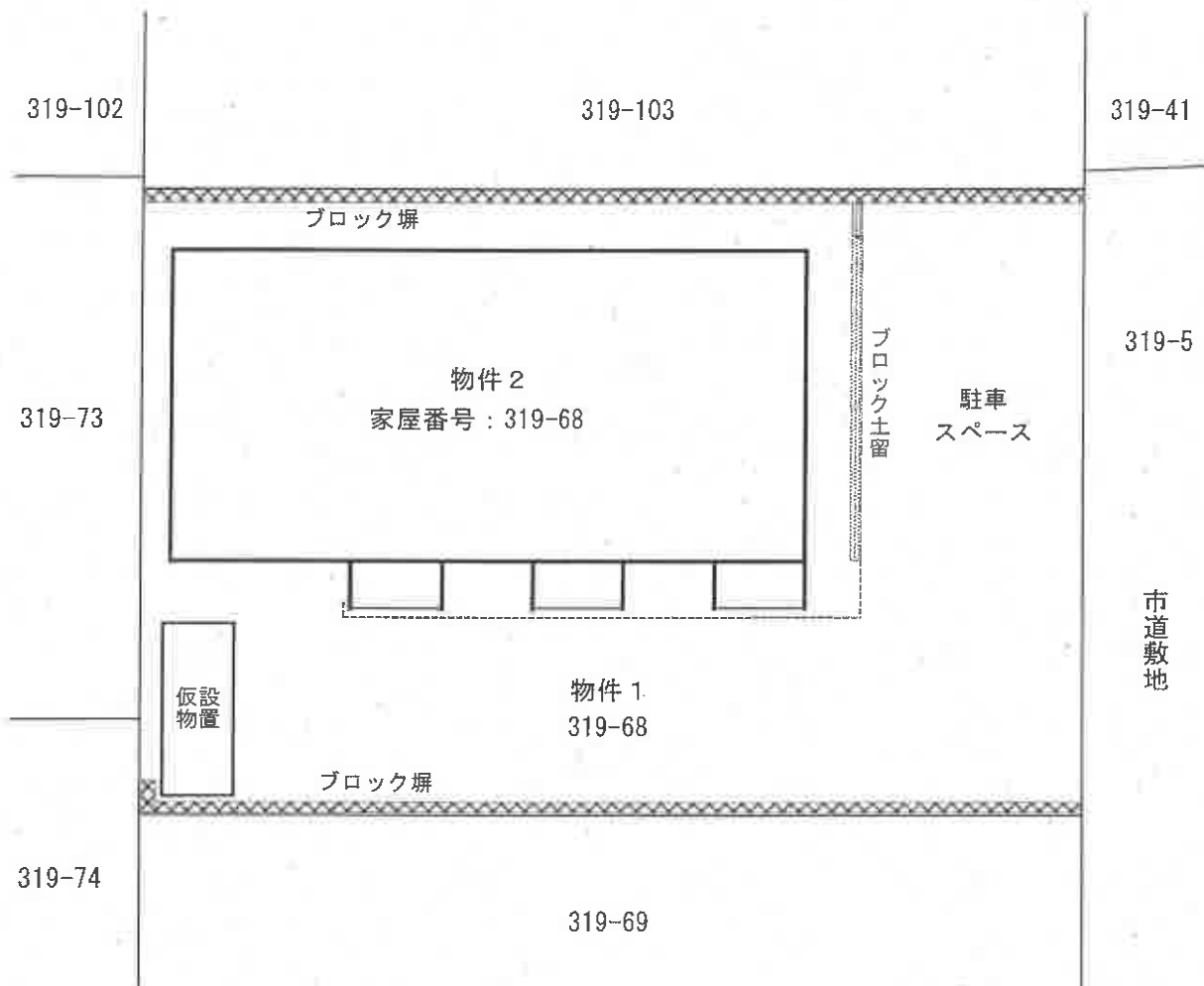
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 8 年 1 月 2 0 日 (火) : — :	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)
R 8 年 1 月 2 9 日 (木) 1 2 : 2 0 - 1 2 : 4 0	物件所在地	物件確認、占有調査 (占有者不在)
R 8 年 1 月 3 0 日 (金) : — :	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
R 8 年 2 月 1 6 日 (月) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 1 5	物件所在地	占有調査 (占有者不在)
R 8 年 2 月 2 6 日 (木) 1 3 : 5 0 - 1 5 : 2 0	物件所在地	土地概測、立入調査、写真撮影、評価人同行
R 8 年 2 月 2 6 日 (木) : — :	当庁 (インターネット)	ダイドーテクノス株式会社の登記情報取得
R 8 年 2 月 2 7 日 (金) : — :	郵便	所有者に照会書送付 (回答なし)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 8 年 2 月 2 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

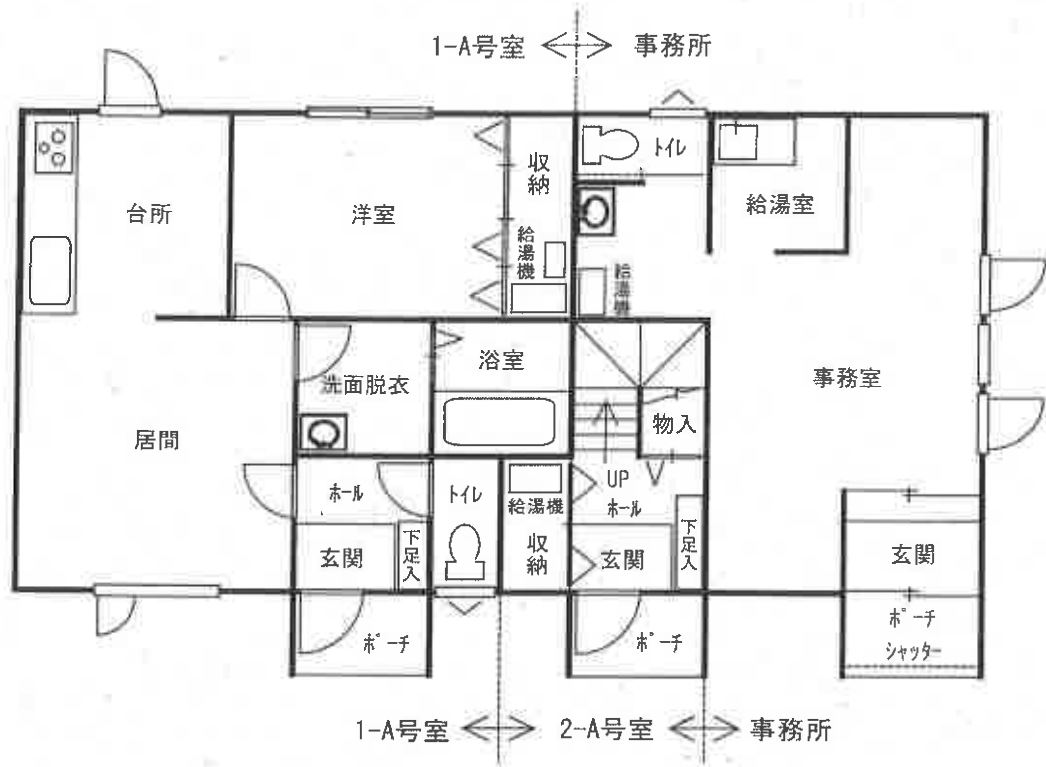
縮尺：約 1 / 150



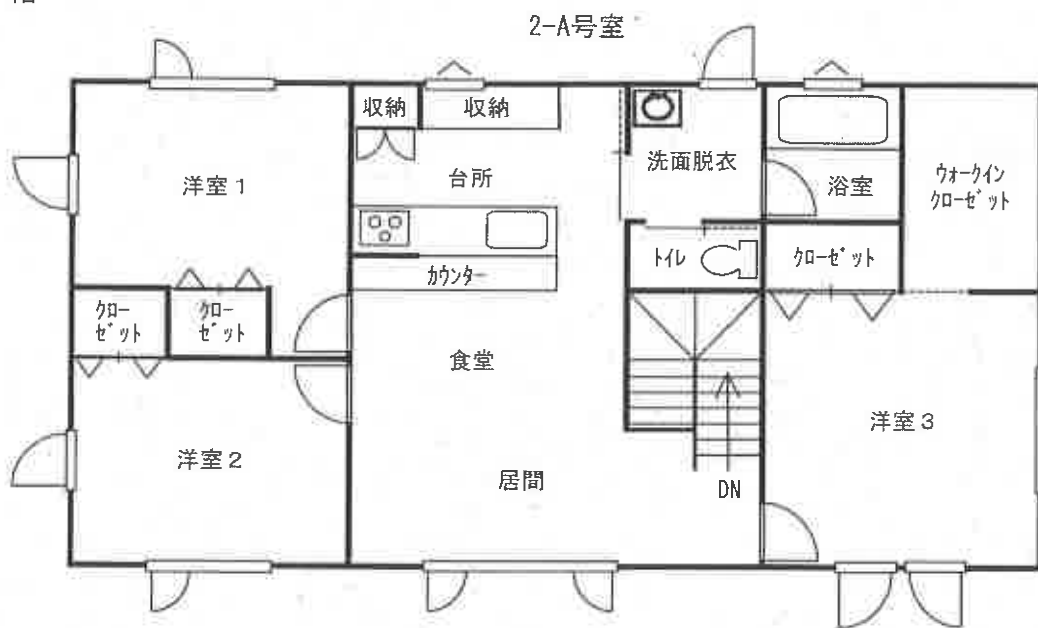
建物間取図



1 階



2 階



1 建物外観



2 1-A号室（居間）



3 1-A号室（台所）



4 1-A号室（浴室）



5 2-A号室（居間・食堂）



6 2-A号室（台所）



7 2-A号室（浴室）



8 事務所（事務室）



9 事務所（給湯室）



10 スチール製仮設物置



令和 7 年（ヌ）第 117 号
令和 8 年 2 月 26 日 現地調査
令和 8 年 3 月 30 日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

清 水 寛 泰

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 6,400,000 円
物件 2(建物)	金 6,820,000 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 319 番 68 宅 地 231.70 m ²	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市豊平区月寒東四条十六丁目 319 番地 68 319 番 68 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 79.38 m ² 2 階 79.38 m ²	現況の種類は、共同住宅・事務所である。
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅の南西方、道路距離約1.4kmに位置する。 また、北海道中央バスの最寄り停留所「月寒東4条18丁目」の北西方、道路距離約550mに位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域である。 地勢は概ね平坦であるが、若干の起伏・高低差を含む画地も見られる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — 北側斜線高度地区 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 建築物の高さの制限 10m 外壁の後退距離 1m 上記規制の外、建物建築等に係る制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。
画 地 条 件	間口約12.5m、奥行約18.5mの長方形地である。	
接面道路の状況	東側が、幅員8mの舗装市道に接面する中間画地である。 当該市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 都市ガス引込み可 下 水 道 あり 下水道については、公共污水ますへの接続経路が不明のため、注意を要する。（札幌市下水道河川局からの回答は得られなかった。）	

特 記 事 項	① 現地調査及び登記簿による過去の履歴調査、札幌市環境対策課への聴取等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。 但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ② 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。(札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図にて確認) ③ 積雪のため、境界標(石)等は確認できなかったが、空中写真、道路図面等を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われる。 なお、本件土地の正確な範囲、地積等については、専門家による調査を要する。 ④ 北側及び南側の境界付近にコンクリートブロック塀が設置されている。 ⑤ 本件土地は、東側の接面道路付近は、平坦で道路とほぼ等高であるが、その背後はこれより最大約0.5m高くなっており、コンクリートブロック土留が設置されている。 ⑥ 土留の東側は、駐車スペースとなっている。 ⑦ 高圧送電線(66,000V)の高圧線下地から北側約40mに位置する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和47年9月30日新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 約12年
仕 様	構 造：木造2階建 外 壁：サイディング 内 壁：主としてビニールクロス 天 井：主としてビニールクロス 床：フローリング、クッションフロア、タイルカーペット等 設 備：電気、給排水、ヒートポンプ給湯機、カメラ付インターホン その他：クッキングヒーター仕様
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり 延158.76㎡
現況用途等	現況用途 共同住宅・事務所 間 取 1LDK×1戸、3LDK×1戸、事務所×1戸
品 等	中 位
保守管理の状態	漏水があった模様であり、天井、壁クロスの剥離及び汚損、床のしみ、カビの発生と臭気が認められる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 新築時に建築確認済であるが、検査済とはなっていない。札幌市建築指導部管理課より聴取） ② 設備稼働の可否は不明であり、補修に多額の費用を要する可能性があるため、注意を要する。 ③ アスベスト含有建材等の使用については不明のため、注意を要する。 ④ 本件建物は、外壁の後退距離1mが確保されていないと思われる。 ⑤ 本件建物外部に建物名称を示す看板・表示等はない。 ⑥ スチール製仮設物置約5.25㎡が存する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	113,000	0.94	231.70	0.90	22,150,000

ア 標準画地価格

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

イ 個別格差

高低差を含む点－4%、付近に高圧線あり－2%と査定した。なお、塀、土留に経済的価値はないと判断した。

$$(100\% - 4\%) \times (100\% - 2\%) = 94\%$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性等から－10%と査定。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

なお、仮設物置に経済的価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	208,000	158.76	0.16	5,284,000

ウ 現価率

経過年数53年、経済的残存耐用年数12年、残価率5%とした定額法（現価率23%）と観察減価法（物理的減価等による補正を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 23\% \times (100\% - 30\%) = 16\%$$

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	22,150,000	0.40	8,860,000

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については、土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価 格 割 合
1	22,150,000	－8,860,000	13,290,000	0.484
2	5,284,000	＋8,860,000	14,144,000	0.516
合計			27,434,000	1.000

2 収益価格の試算（粗利回りによる直接還元法）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ
2,382,000	0.92	11.0%	1.00	19,922,000

ア 総収益

周辺の賃料水準を基に満室を想定して求めた。なお、漏水等から現状のまま賃貸することは困難であるため、注意を要する。

イ 家賃等補正: 入居者の入替え、空き状況等を考慮して0.92を乗じた。

ウ 粗利回り

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

エ その他補正: なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

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

	占有減価修正前 の試算価格(円)	占有減価修正	試算価格(円)
	ア	イ	ア×イ
積 算 価 格	27,434,000	1.00	27,434,000
収 益 価 格	—		19,922,000
調整後の価格	21,000,000		

イ 占有減価修正：対象物件の用途、占有の状況等を勘案して不要と判断した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する割付

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

番号	調整後の価格(円)	構成比	割付後の価格(円)
	ア	イ	ア×イ
1	21,000,000	0.484	10,164,000
2	21,000,000	0.516	10,836,000

(3) 内訳価格及び一括価格

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

番号	割付後の価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除減価 (敷金等)(円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	10,164,000	0.90	0.70		6,400,000
2	10,836,000	0.90	0.70	—	6,820,000
一 括 価 格 (合計)					13,220,000

イ 市場性修正

本件土地建物の現状（漏水の影響、新築時に検査済ではない点等）を考慮し、潜在するリスクを総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90を乗じた。

ウ 競売市場修正

評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して0.70を乗じた。

エ その他の控除減価

なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌豊平－1）

所 在：札幌市豊平区月寒東5条17丁目338番71外「月寒東5条17-2-6」
価 格：115,000円／㎡
位 置：地下鉄「南郷18丁目」駅 道路距離1km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西10m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率80%
地 域 の 概 要：一般住宅の建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 14,481,200円
物件2 2,165,700円

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

第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置図
- 2 公図（法務局作成地図）写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図（概略）
- 6 建物間取図（概略）

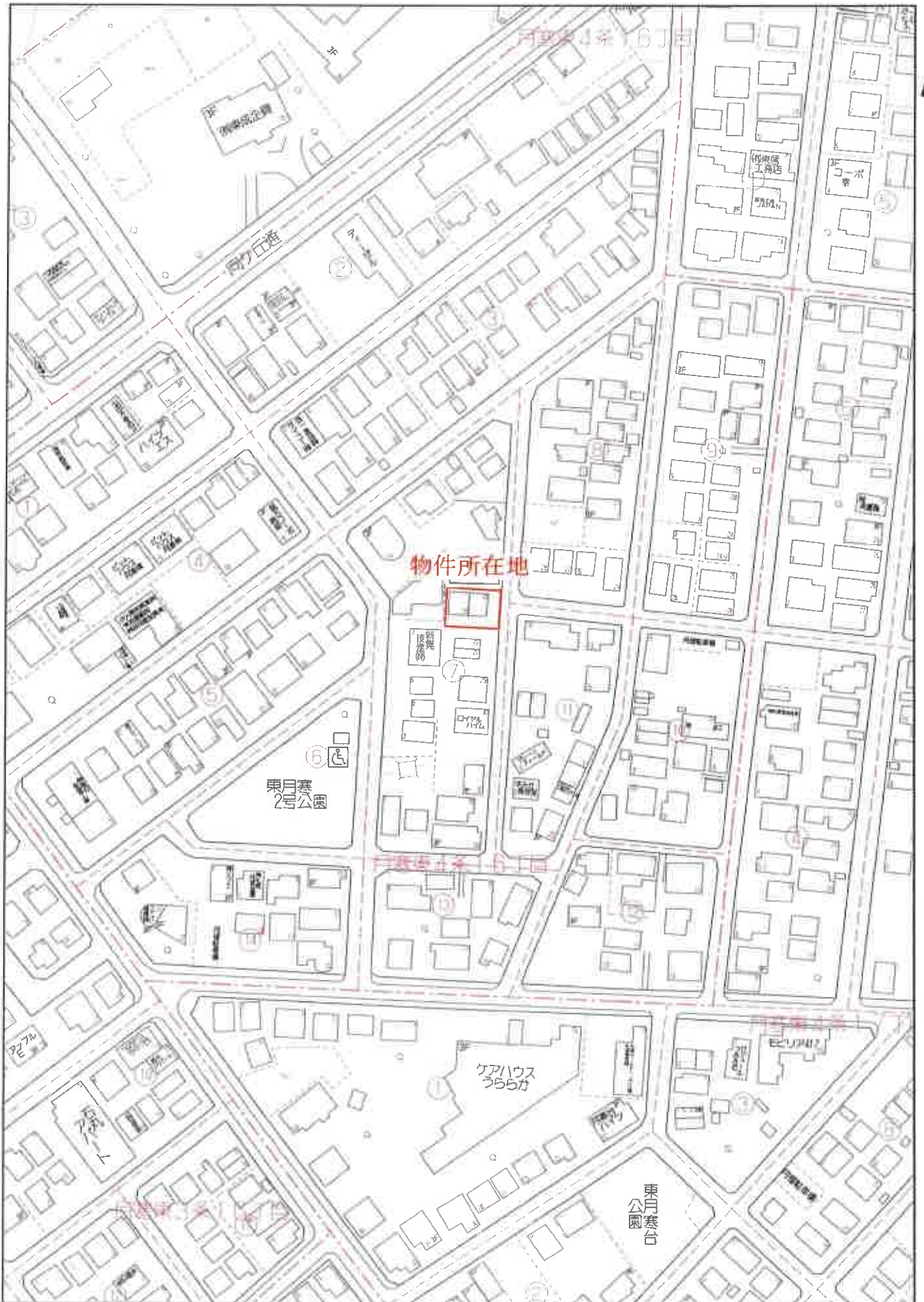
以 上

地理院地図

GSI Maps



位置図 (国土地理院地図を加工)



(座標値種別：測量成果)

-67355.648

-107847.266



-67480.648

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

月寒東四条
16丁目

請求部	所在	札幌市豊平区月寒東四条十六丁目				地番	319番68			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成31年1月15日				備付年月日(原図)	平成31年2月1日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

令和7年12月10日

札幌法務局南出張所

地図整理番号：M08616

登記官

(1/1)

登記年月日：平成31年2月10日

令和7年12月10日
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。

札幌法務局南出張所

登記官

地 番 319-68 地 積 測 量 図

土地の所在 札幌市豊平区月寒東4条16丁目

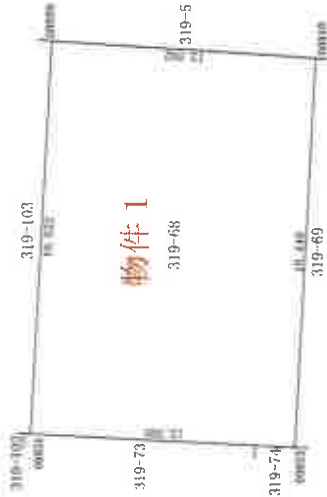
地図番号 法D-15

使用基準点成果表（世界測地系）

点名	X	座標 Y	座標 備考
32811	-107980.222	-67511.538	2級基準点
10896	-107809.565	-67263.455	街区多角点
10726	-108053.374	-67285.914	街区多角点

座標求積表

地番	319-68	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
09851	-107903.565	-67427.137	-779457.703720	
09809	-107904.490	-67409.538	903409.226276	
09810	-107916.967	-67409.333	779251.889480	
09853	-107916.050	-67427.759	-903666.826118	
		面積	-463.414082	
		積	231.7070410	



座標系 12系（平成30年10月31日測量）

作業機関

計画機関

札幌法務局（地図作成作業）

縮尺

1/250

地図整理番号：M08617

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年10月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月10日

札幌法務局南出張所

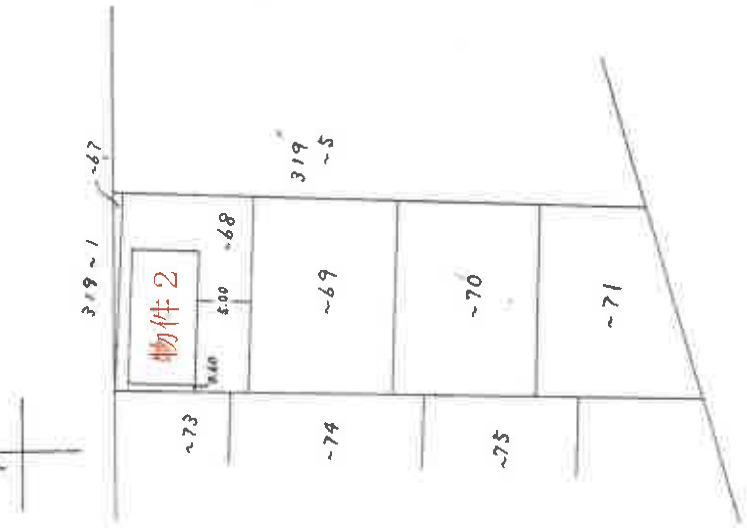
登記官

地図整理番号：M08618

616290 建物各階平面図

家屋番号	319番68
建物の所在	札幌市豊平区東月寒319番地68

月寒東4条6丁目



(日調連15)

昭和47年10月3日	製作年月日
製作者	
申請人	

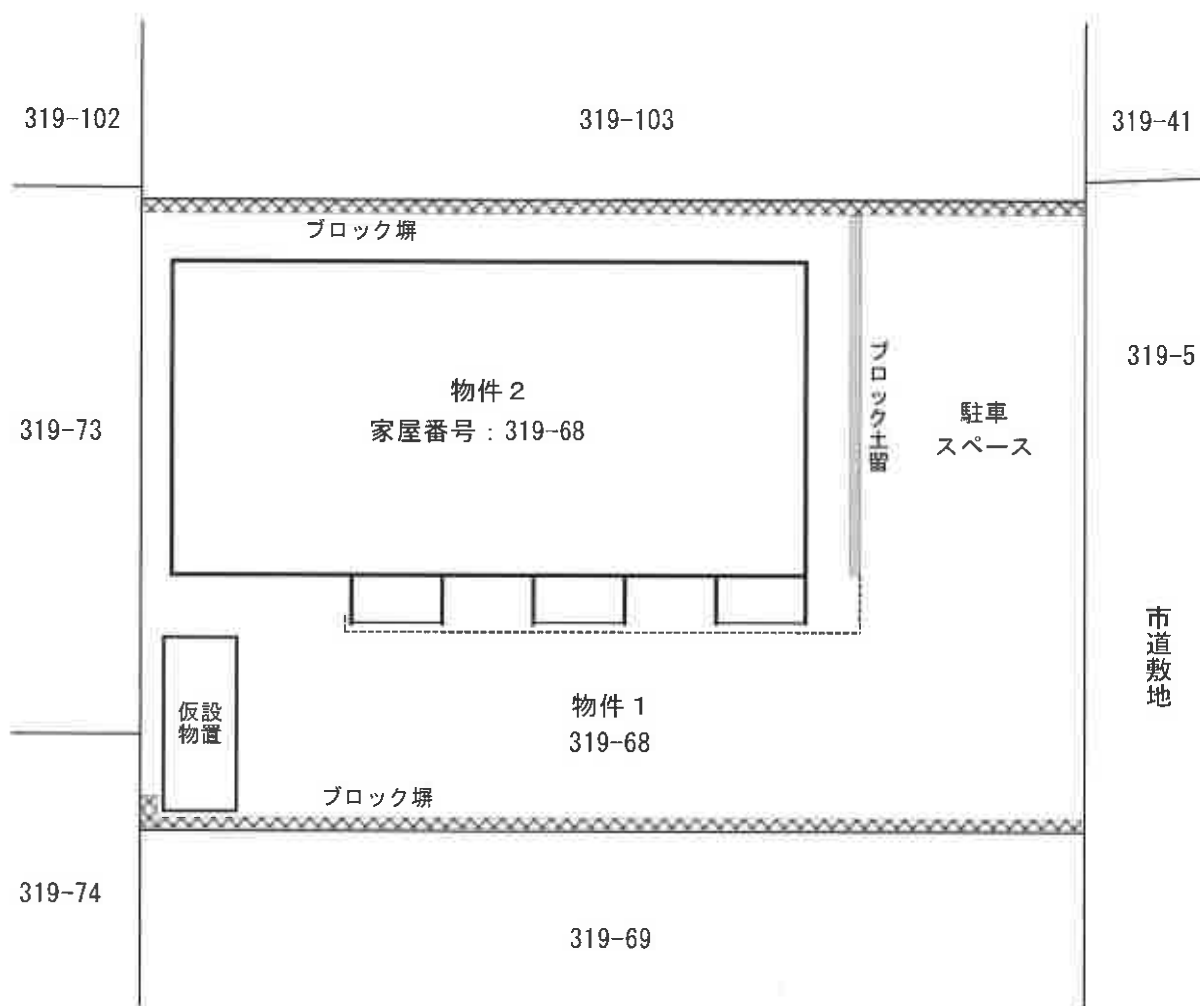
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

土地建物位置関係図

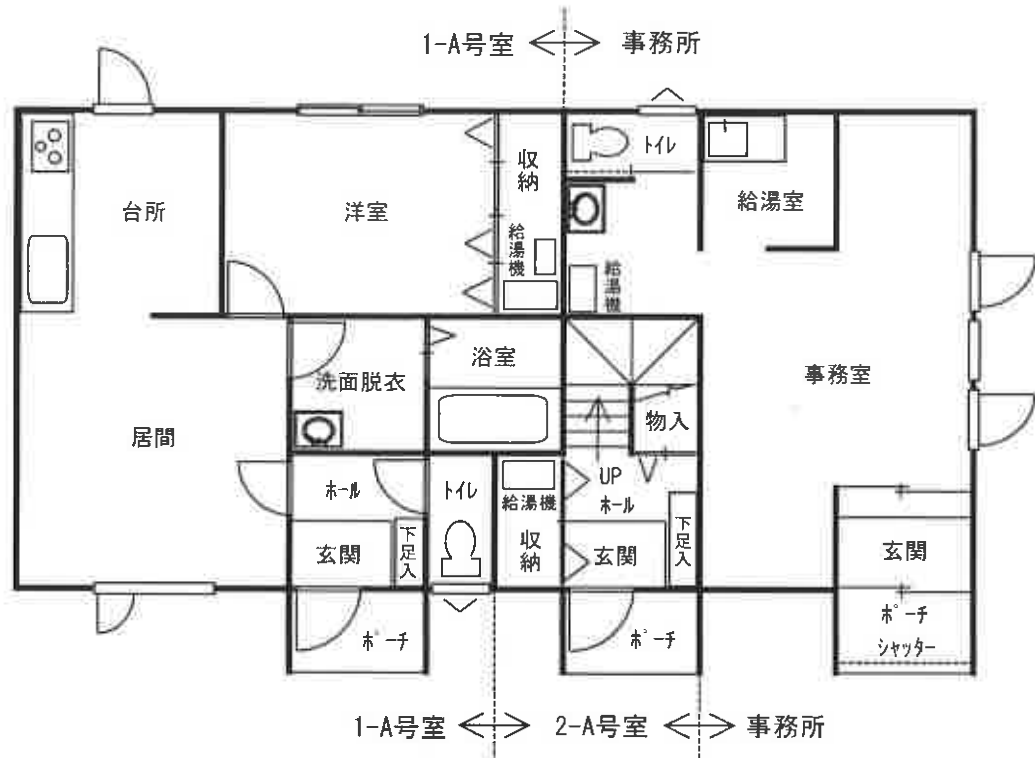
縮尺：約 1 / 150



建物間取図



1 階



2 階

