

期間入札の公告

令和 6年 4月19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 6年 5月10日から 令和 6年 5月20日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月23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 6年 5月29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 6年 5月27日から 令和 6年 5月31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 6年 4月19日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市東区伏古二条五丁目
地 番 5番8
地 目 宅地
地 積 242.41平方メートル
- 2 所 在 札幌市東区伏古二条五丁目 5番地8
家屋 番号 5番8
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
- 床 面 積
- | | |
|------|--------------|
| 1階 | 131.85平方メートル |
| 2階 | 131.85平方メートル |
| 3階 | 131.85平方メートル |
| 地下1階 | 28.68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」(※)の口にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

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

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

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

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

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

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

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

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

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) 403号室につきF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) 上記3及び4(1)以外の部分は、本件所有者が占有(1階フロア下及びカーポート部分は、A、B及びCと共同して占有)している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

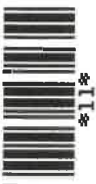
《 注 意 書 》

- 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、BIT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 札幌市東区伏古二条五丁目
地 番 5番8
地 目 宅地
地 積 242.41平方メートル
- 2 所 在 札幌市東区伏古二条五丁目 5番地8
家屋 番号 5番8
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
床 面 積
1階 131.85平方メートル
2階 131.85平方メートル
3階 131.85平方メートル
地下1階 28.68平方メートル



賃借権目録

別紙

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	備考
201号室 1階フロア下及びカーポート部分	A	定めなし	月額49,000円(共益費は賃料に含む) ----- 上記賃料に含む	なし	52,000円	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。
202号室 1階フロア下及びカーポート部分	B	定めなし	月額38,000円 ----- 上記賃料に含む	なし	38,000円	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。
203号室 1階フロア下及びカーポート部分	C	定めなし	月額42,000円(共益費別途) 月額3,000円) ----- 月額5,000円	なし	なし	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。
301号室	D	定めなし	月額47,000円	なし	47,000円	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。
402号室	E	定めなし	月額36,000円	なし	36,000円	なし	左記賃借権は最先の賃借権である。



令和5年(ケ)第72号
令和5年11月6日受理
令和6年2月20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 札幌市東区伏古二条五丁目
地 番 5番8
地 目 宅地
地 積 242.41平方メートル
- 2 所 在 札幌市東区伏古二条五丁目 5番地8
家屋 番号 5番8
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
- 床 面 積 1階 131.85平方メートル
 2階 131.85平方メートル
 3階 131.85平方メートル
 地下1階 28.68平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	札幌市東区伏古2条5丁目5番10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異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない { 種類: □ある { 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 平成 年()第 号 □ある { 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■302号室、303号室及び401号室 (空き室)	
占有者	■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	
最初の契約等	契約日	年 月 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
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	
現在の契約等	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	
契約当事者	貸主	<input 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()
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 ()	
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	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	(1) 上記賃料に、共益費、水道料金及び駐車料が含まれる。 (2) 契約締結時から賃料が引き下げられている。	
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	

(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	■202号室	■203号室	
占有者	■B	■C	
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(■他室の占有者ら) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C(占有者)) <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	昭和63年2月1日	平成27年8月29日	
最初の契約等	契約日	昭和63年1月18日	平成27年8月29日
	期間	昭和63年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成2年1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成27年8月29日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年8月28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	平成2年2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	平成29年8月28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38,000円 (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月金42,000円 (毎月27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38,000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	(1) 上記賃料に、駐車料が含まれる。 (2) 上記賃料のほかに、物置利用料月額1,000円及び水道料金月額2,000円を支払っている。	(1) 上記賃料のほかに、共益費月額3,000円、駐車料月額5,000円及び水道料金月額2,000円を支払っている。 (2) 占有者は、賃借人の地位を承継している。	
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	■301号室	■402号室	
占有者	■D	■E	
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(■D(占有者)) □文書(□)	■陳述(■E(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22年9月10日	平成18年7月1日	
最初の契約等	契約日	平成22年8月30日	平成18年6月30日
	期間	平成22年9月10日から ■平成24年9月9日まで 2年間 □期間の定めなし	平成18年7月1日から ■平成20年6月30日まで 2年間 □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	<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24年9月10日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成20年7月1日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	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47,000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払() □相殺()	毎月金36,000円 (毎月末日限り 翌月分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金	□ない ■敷金 □保証金 ■ある { 金47,000円	□ない ■敷金 □保証金 ■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	上記賃料のほかに、水道料金月額2,000円を支払っている。	上記賃料のほかに、水道料金月額2,000円を支払っている。	
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	■403号室	
占有者	■F	
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 checked="" type="checkbox"/> 陳述(■F(占有者)) <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"/>	
占有開始時期	令和2年11月30日	
最初の契約等	契約日	令和2年11月29日
	期間	令和2年11月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年11月29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	
現在の契約等	期間	令和4年11月30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()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期等	毎月金43,000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 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"/>	
その他	上記賃料のほかに、共益費月額2,000円及び水道料金月額3,500円を支払っている。また、入居時に、ペット礼金として、43,000円及びシリンダー交換料8,000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	

(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、土地建物位置関係図に示すとおり、境界石を1箇所しか発見することができなかったの
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 本件土地の北東側において、市道に接面している。
- 3 本件土地上に、所有者所有の鉄骨製カーポート及びコンクリートブロック塀兼土留めが設置されてい
る（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 本件土地の大部分は、アスファルト舗装が敷設されており、上記カーポートと一体で、入居者の駐車
スペースとなっているが、区画割はされていない（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 本件建物の外壁に、「ハイツリラ」と表示されている（写真1参照）。
- 2 本件建物は、地下1階がエントランス、1階ないし3階が各3室（合計9室）の共同住宅として使用
されている。このうち、空き室は、302号室、303号室及び401号室の3室である。
- 3 本件建物の内外部ともに、全体的に老朽化による損傷等が見られるが、特に、次の点が見られた。
 - (1) 203号室は、室内で小型犬3匹を飼育しており、床の汚損が目立つ。また、内壁の亀裂も見られ
た。
 - (2) 301号室は、室内で猫5匹を飼育しており、同猫らによる引っかき傷が目立つ。また、全体的に
結露による汚損も見られ、すが漏り跡も見られた。
 - (3) 401号室は、床の損傷が著しい（写真6参照）。
 - (4) 403号室は、室内で猫2匹を飼育しており、床の汚損等が目立つ。
- 4 本件建物のLPガス設備及び暖房設備等については、前所有者と株式会社eガスとの間で、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28年2月1日
 - (2) 設置者 江別市野幌松並町26番地の6
株式会社eガス
 - (3) 設置物件 LPガス容器、LPガスマーター、給湯器、ガス警報器、暖房設備、灯油タンク及び
各配管設備
 - (4) 設置条件 上記会社のガス及び灯油を継続して供給することを条件に、LPガス設備及び暖房設
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 期間の定めなし
- 5 所有者所有のスチール製仮設物置（約2.16平方メートル）がある（写真10参照）。
- 6 本件建物の管理会社について
東京都港区北青山1丁目3番1号
株式会社TOKIO（トウキョウ）

■ 本件建物の占有状況について

- 1 所有者に対し、本件建物の利用に関する照会書等を送付したが、期限までに回答がない。
- 2 管理会社に対し、本件建物利用に関する照会書を、本店所在地に送付したが、返戻された。
- 3 本件建物の占有状況については、賃貸借契約が存在し、債権差押命令（東京地方裁判所立川支部令和
5年（ナ）第11号）がなされていること、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
括支店の回答書及び各占有者の陳述等を総合勘案して、2枚目ないし6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。
また、202号室の占有者については、上記のほか、他室の占有者らの陳述、玄関ドアの表札、室
内に存在する占有者宛の複数の郵便物等により認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月6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)
R5年11月9日(木) 12:45-13:10	物件所在地	物件確認、占有調査(占有者不在)、管理会社等調査、連絡文書投函
R5年11月13日(月) 16:36-16:41	電話	402号室占有者から聴取
R5年11月14日(火) : - :	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
R5年11月24日(金) 17:00-17:10	電話	203号室占有者から聴取
R5年11月28日(火) 9:35-10:35	物件所在地	302号室、303号室、401号室及び402号室立入調査(402号室につき占有者立会)、写真撮影、連絡文書投函(201号室、202号室、301号室及び403号室)、評価人同行
R5年11月28日(火) 16:55-17:05	電話	201号室占有者から聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月28日 目的物件のうち、302号室、303号室及び401号室は、いずれも施錠されていなかったが、占有者等に出会わなかったため、立会人 G を立ち合わせ、室内に立ち入った。 なお、解錠技術者を同行した。</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
R5年12月4日(月) 16:39-16:49	電話	403号室占有者から聴取
R5年12月4日(月) : - :	郵便	所有者に照会書送付
R5年12月12日(火) 10:30-12:25	物件所在地	土地概則、201号室、301号室及び403号室立入調査(各室の占有者立会)、写真撮影、評価人同行
R5年12月13日(水) 13:30-14:15	物件所在地	203号室立入調査(占有者立会)、写真撮影、評価人同行、202号室占有調査(占有者不在)、連絡文書投函(202号室)
R5年12月13日(水) : - :	郵便	管理会社に照会書送付(返戻)
R6年1月24日(水) 9:55-10:45	物件所在地	202号室立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年2月6日(火) 13:44-13:50	電話	株式会社eガス担当者から聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月24日 目的物件のうち、202号室は、不在で施錠されていたので、立会人 G 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>		

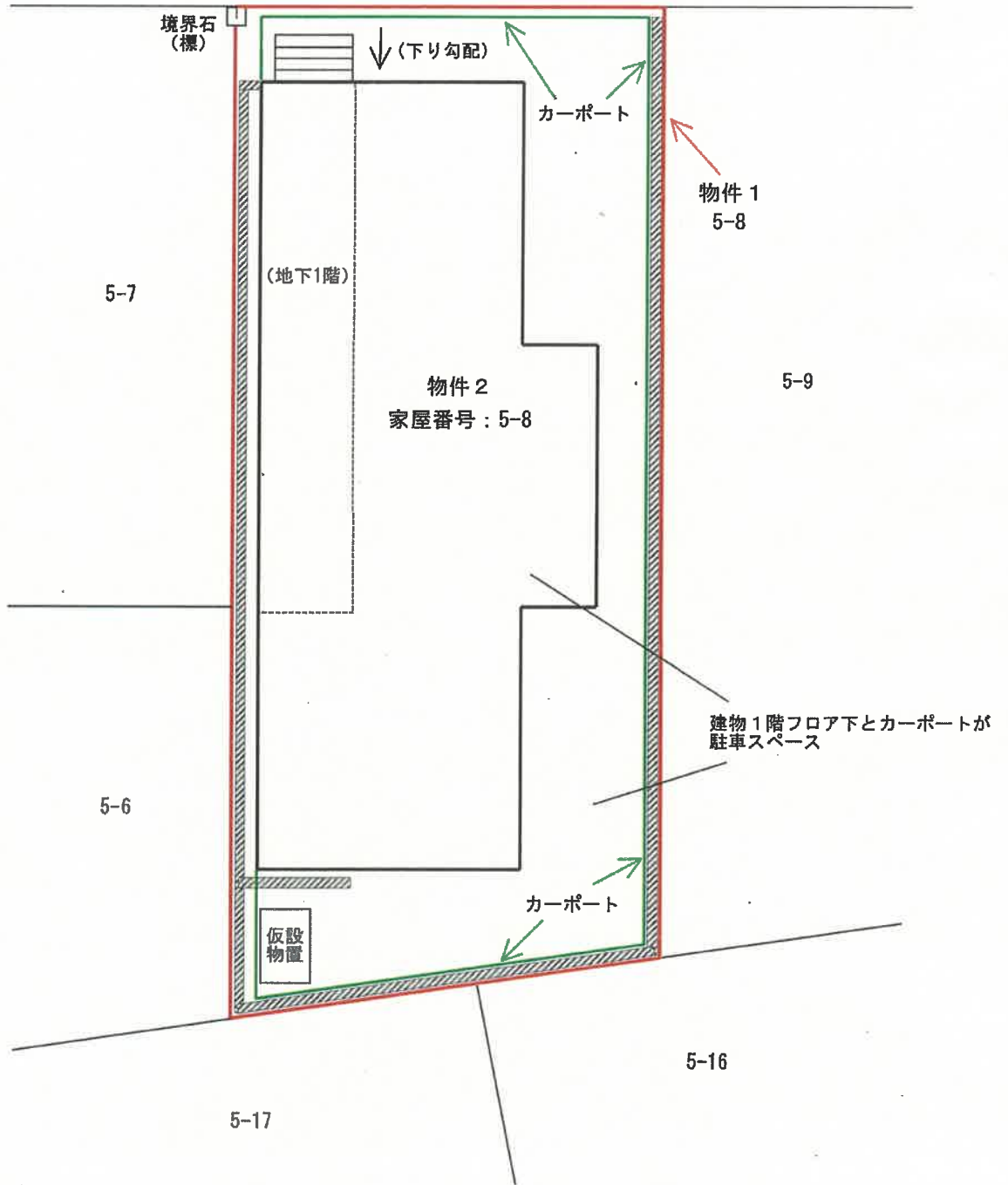
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺：約 1 / 150



5 市道敷地



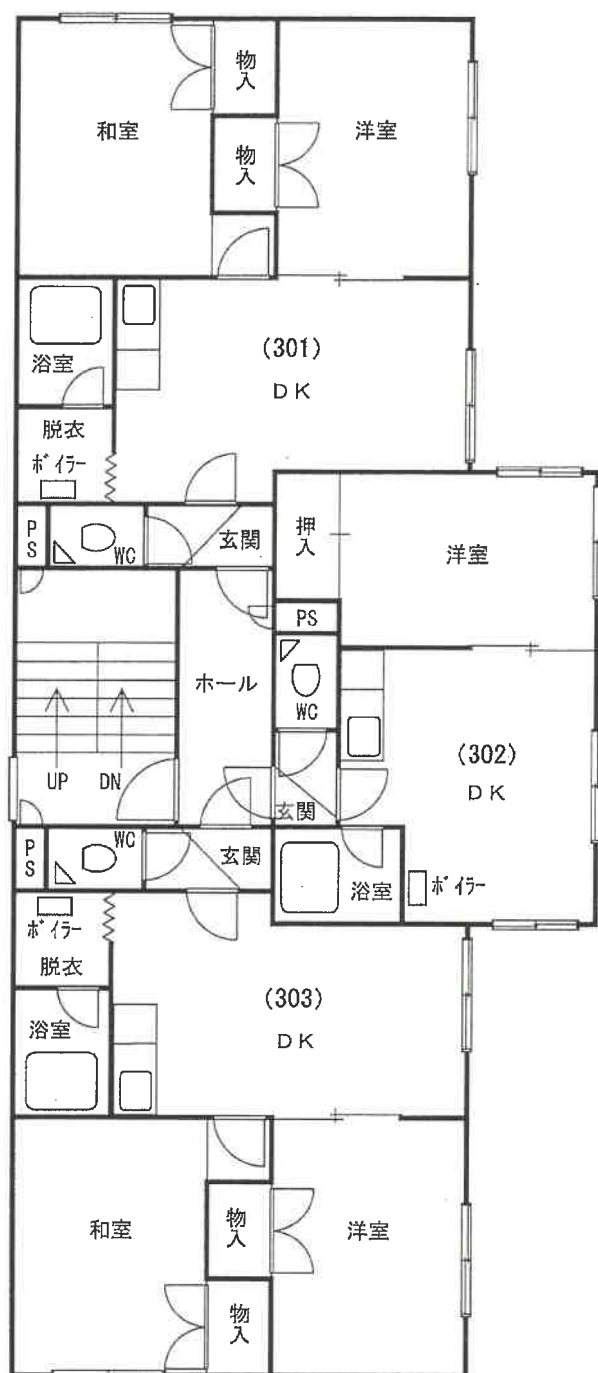
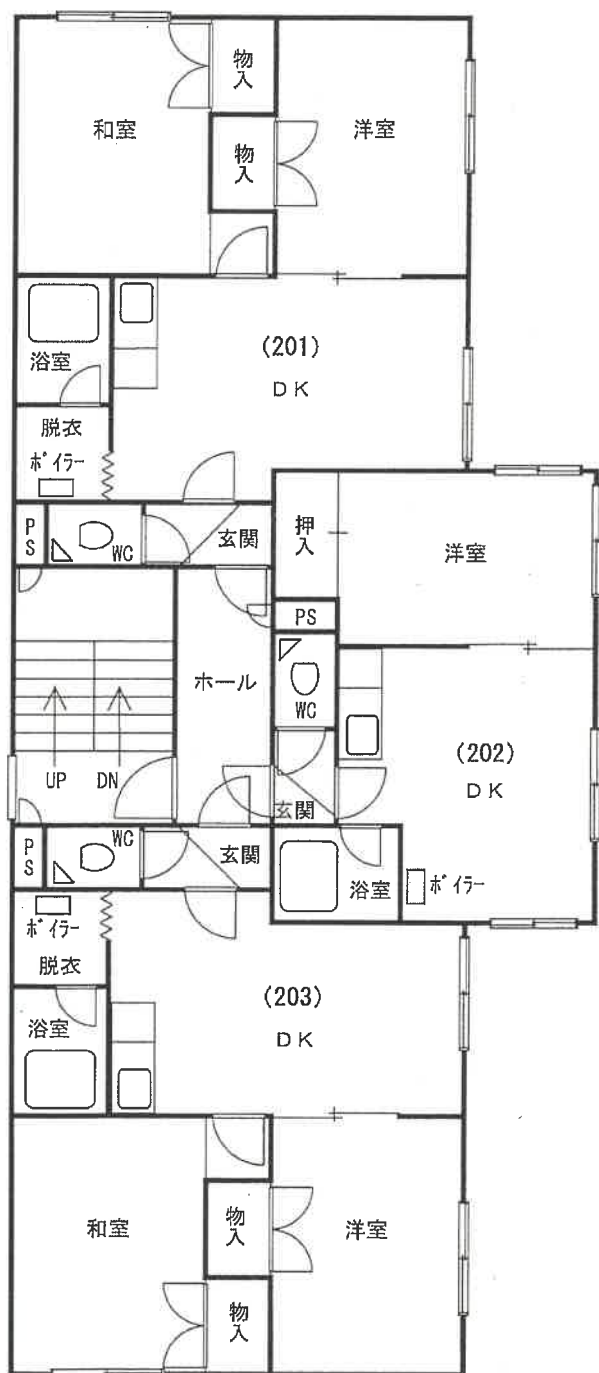
コンクリートブロック塀兼土留め

建物間取図



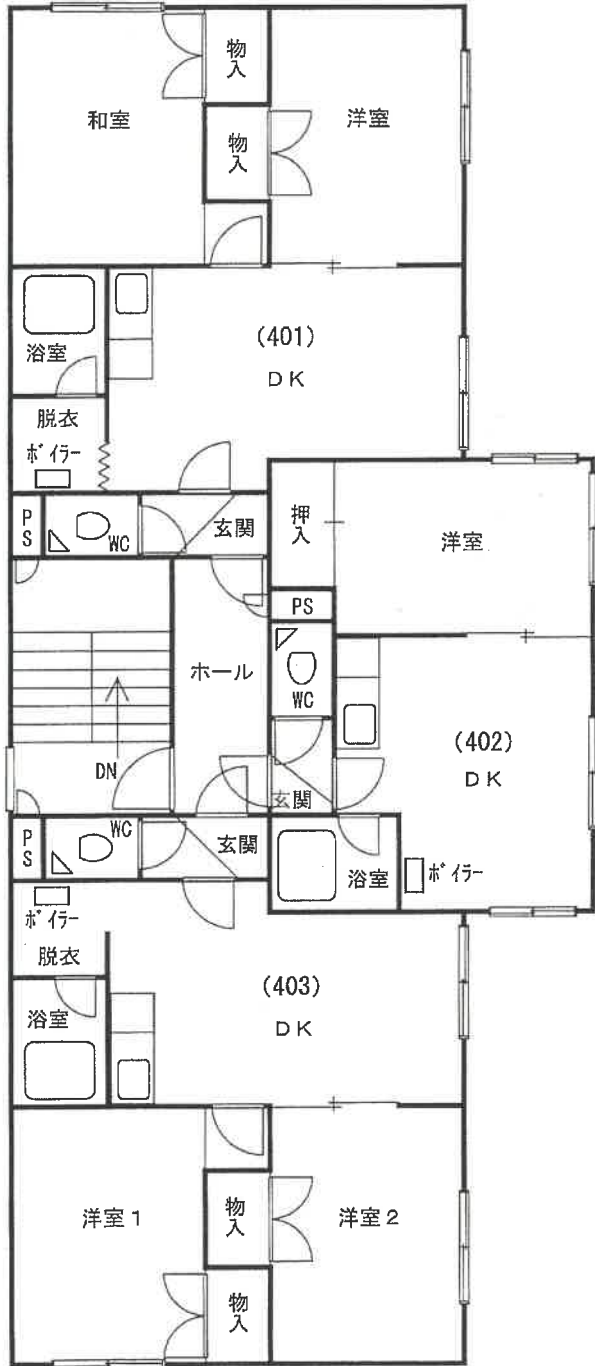
1 階

2 階

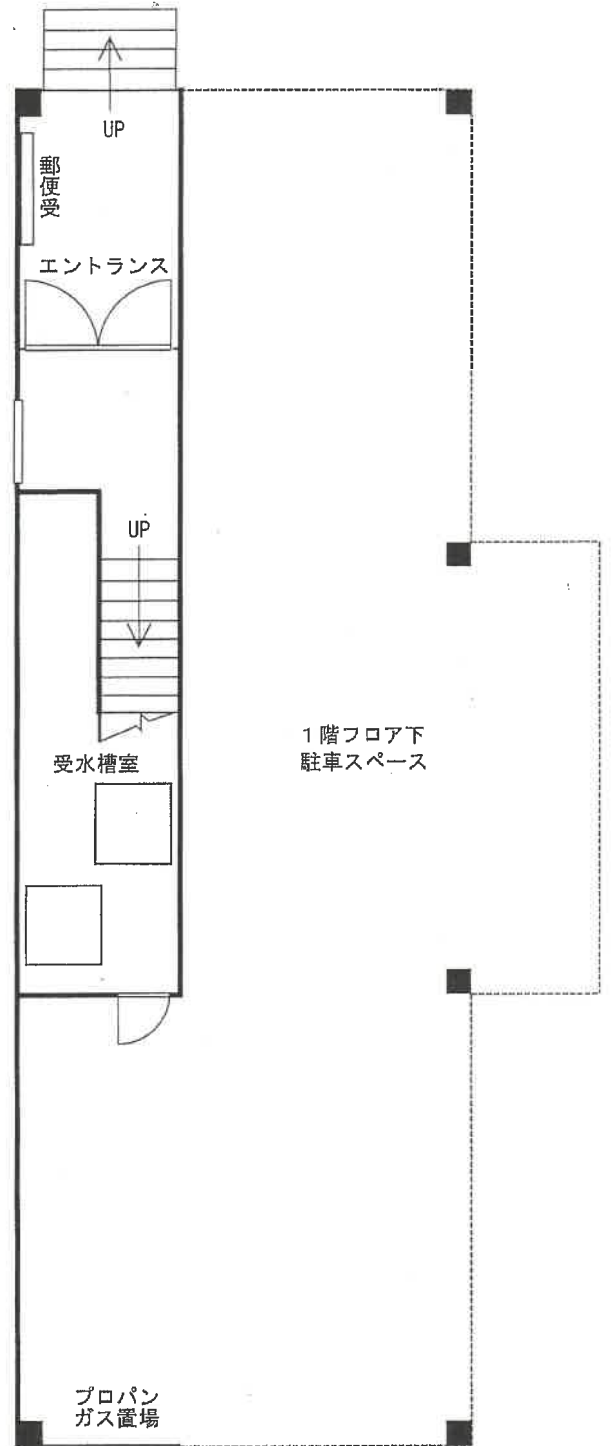




3 階



地下1階



1 建物外観



2 302号室 (DK)



3 302号室 (浴室)



4 303号室 (DK)



5 303号室 (浴室)



6 401号室 (DK)



7 401号室 (流し台)



8 401号室 (浴室)



9 受水槽室



10 スチール製仮設物置



令和 5 年（ケ） 第 72 号
令和 6 年 1 月 24 日 現地調査
令和 6 年 2 月 17 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 18,720,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,950,000 円
物件2(建物)	金 11,770,000 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 在番目積	札幌市東区伏古2条5丁目 5番8 宅地 242.41 m ²	同左
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	札幌市東区伏古2条5丁目5番地8 5番8 共同住宅 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 1階 131.85 m ² 2階 131.85 m ² 3階 131.85 m ² 地下1階 28.68 m ²	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	<p>札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅のほぼ東方、道路距離約1.8kmに位置する。</p> <p>また、北海道中央バスの最寄り停留所「伏古2条3丁目」の南東方、道路距離約280mに位置する。</p> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域である。</p> <p>地勢は概ね平坦で、利便性はやや劣る地域である。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	<p>市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 18m高度地区 景観計画区域</p> <p>上記規制の外、建物建築の際の制限の詳細については、担当部署に問い合わせのこと。</p>
画地条件	<p>間口約10.3m、奥行約23.6mのほぼ長方形地である。</p>	
接面道路の状況	<p>北東側が幅員12mの舗装市道に接面する中間画地である。</p> <p>上記市道は、建築基準法第42条1項1号に該当する。</p>	
土地の利用状況等	<p>現況調査報告書記載のとおり。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 都市ガスなし（LPガス利用） 下水道 あり</p> <p>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。（札幌市下水道河川部からの回答は得られなかった。）</p>	

特 記 事 項	<p>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。</p> <p>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)</p> <p>③ 調査時点において積雪があったが、確認できた境界石(標)を基に概測した結果、ほぼ公図のとおりと思われる。 なお、正確には測量を要する。</p> <p>④ 本件土地は、北東市道側から南西方向に向かって若干下り勾配をつけて造成されている。 これにより、本件土地自体は概ね平坦であるが、周辺土地よりも最大約0.5m低くなっている。</p> <p>⑤ 本件土地の北東側以外の外縁部周辺にコンクリートブロック塀兼土留めが設置されている。</p> <p>⑥ 本件土地の大部分はアスファルト舗装されており、建物の北西側側以外の外周に鉄骨製のカーポートが設置されている。</p> <p>⑦ 本件建物1階フロア下(地下1階に相当)とカーポートは、一体で駐車スペースとなっているが、区画割はされていない。</p>
---------	--

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	<p>建築年月日（登記記載） 昭和62年12月5日新築</p> <p>経過年数 約36年</p> <p>経済的残存耐用年数 約9年</p>
仕様	<p>構造：鉄骨造地下1階付3階建</p> <p>外壁：吹付タイル</p> <p>内壁：主としてビニールクロス</p> <p>天井：ビニールクロス、ジプトーン</p> <p>床：クッションフロア、畳、カーペット等</p> <p>設備：電気、給排水、火災報知器、オイルリフター等</p> <p>その他：灯油FF式暖房、ガスボイラー給湯仕様</p>
床面積（現況）	<p>第3 目的物件欄記載のとおり</p> <p>延424.23㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途 共同住宅</p> <p>間取り 2DK、1DK</p> <p>「ハイツリラ」と称するアパートである。</p> <p>地下1階がエントランスとなっており、1階～3階各2DK×2戸、1DK×1戸の計9戸である。</p>
品等	普通以下
保守管理の状態	全体的に老朽化が認められる建物で、内外に劣化、損傷が見られる等、保守管理は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 新築時に建築確認申請は行われているが、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) ② 203号室内で小型犬3匹が飼育されており、床の汚損が目立つ。また、内壁に亀裂が認められる。 ③ 301号室内で猫5匹が飼育されており、壁・床に引っ掻き傷がある外、結露・すが漏り跡が認められる。 ④ 401号は床材の損傷が著しい。 ⑤ 403号室内で猫2匹が飼育されており、床の汚損等が目立つ。 ⑥ 空室の設備稼働の可否は不明である。 ⑦ ガス、灯油料金は従量制で、上下水道料金は定額制である。 ⑧ ガス、暖房設備の契約内容等については、現況調査報告書参照。なお、建物譲渡時の権利義務の承継に関しては、注意を要する。 ⑨ アスベスト使用については不明であり、専門家による調査を要するため、注意を要する。 ⑩ 本件所有者所有のスチール製仮設物置約2.16㎡がある。
----------------	--

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	94,000	1.03	242.41	0.90	21,123,000

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：舗装、カーポート等の外構一式を+3%と査定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応性等から-10%と査定。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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	185,000	424.23	0.17	13,342,000

ウ 現価率

経過年数36年、経済的残存耐用年数9年、残価率5%とした定額法（現価率0.24）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。

$$\text{現価率} = 0.24 \times (1 - 0.30) = 0.17$$

(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	21,123,000	0.40	8,449,000

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	21,123,000	-8,449,000	12,674,000	0.368
2	13,342,000	+8,449,000	21,791,000	0.632
合計			34,465,000	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
4,584,000	0.85	13.0%	1.00	29,972,000

ア 総収益：現行賃料を基に満室を想定して求めた。

イ 家賃等補正：空室率、入居者の入替え等を考慮して0.85を乗じた。

ウ 粗利回り

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

エ その他補正：なし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

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

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	34,465,000	1.00	34,465,000
収益価格	—		29,972,000
調整後の価格	30,000,000		

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) ア	構成比 イ	割付後の価格(円) ア×イ
1	30,000,000	0.368	11,040,000
2	30,000,000	0.632	18,960,000

(3) 内訳価格及び一括価格

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

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,040,000	0.90	0.70		6,950,000
2	18,960,000	0.90	0.70	173,000	11,770,000
一括価格(合計)					18,720,000

イ 市場性修正

本件土地建物の現状を考慮し、建築時に検査済となっていない点、潜在するリスク等を総合的に勘案した結果、市場性はやや劣ると判断して0.90を乗じた。

ウ 競売市場修正

評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して0.70を乗じた。

エ その他の控除減価

201号室、202号室、301号室、402号室の敷金の合計額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（札幌東-14）

所 在：札幌市東区伏古2条5丁目3番9「伏古2条5-3-14」
価 格：82,000円/㎡
位 置：地下鉄「環状通東」駅 道路距離1.8km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：231㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西8m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 10,132,700円
物件2 14,755,900円

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

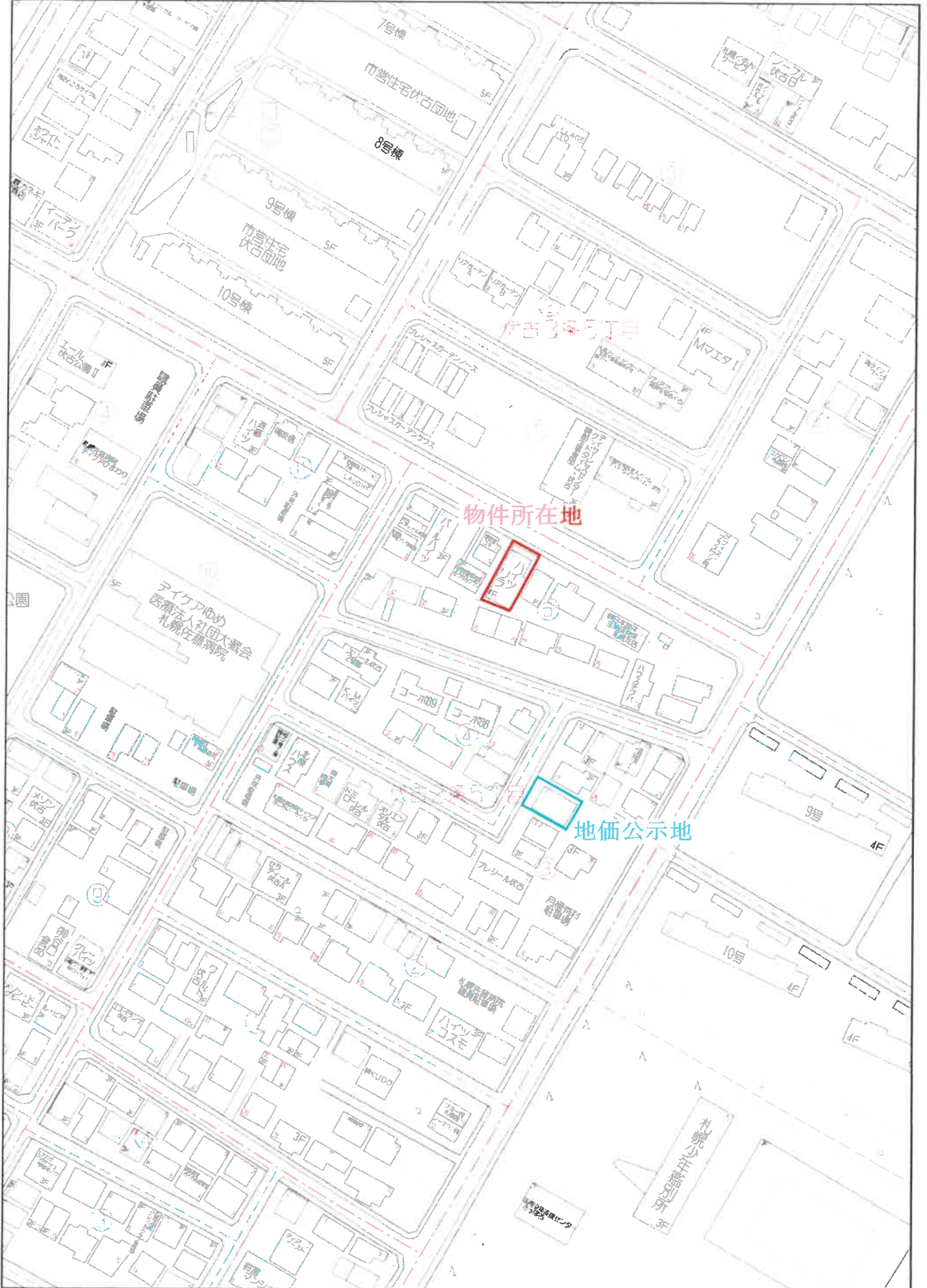
第7 附属資料

- 1 受命物件の所在位置図
- 2 公図（地図に準ずる図面）写し
- 3 法務局備付閉鎖図面写し
- 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）

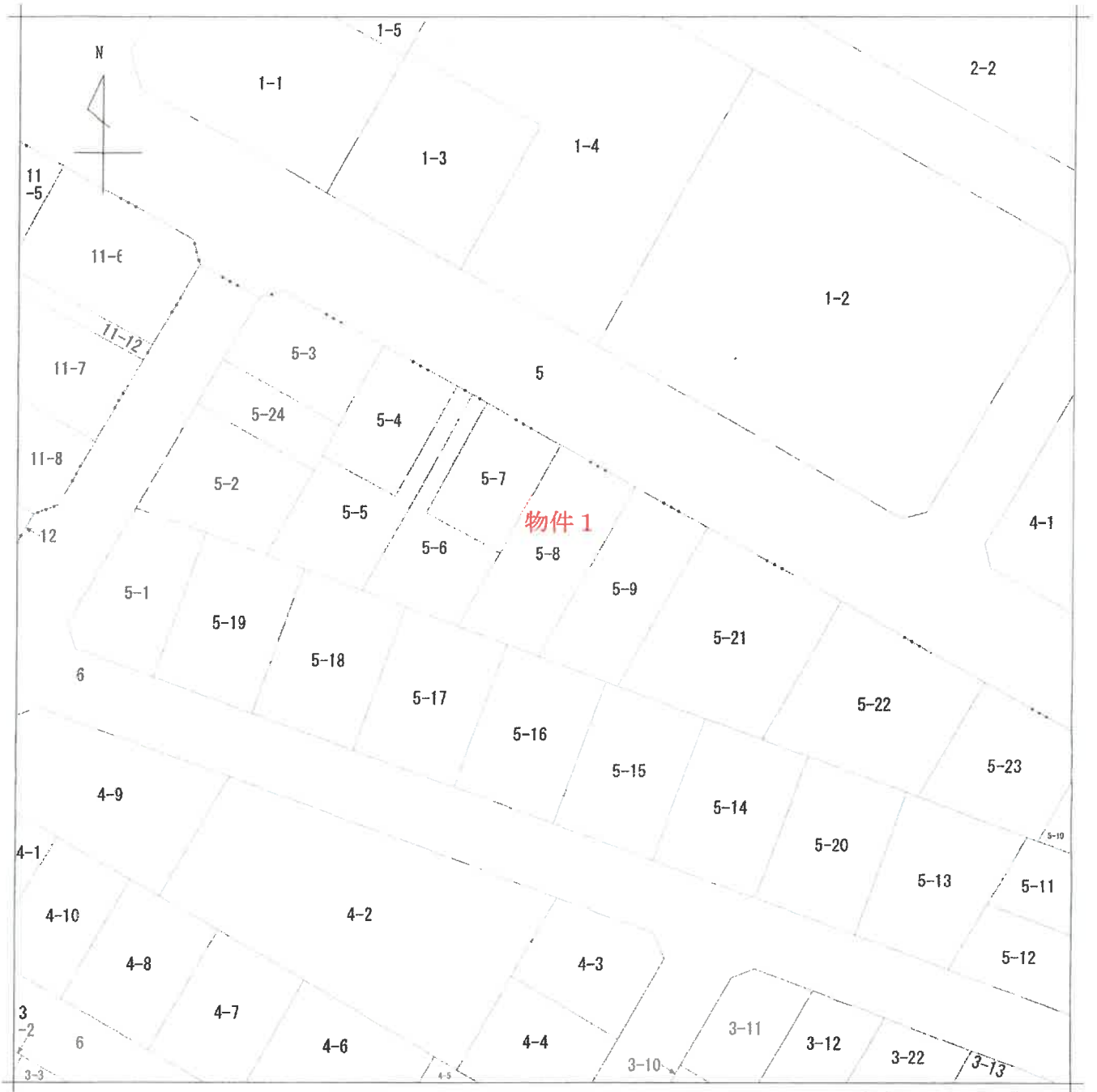
以 上



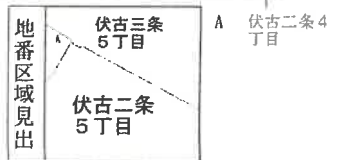
位置図 (国土地理院提供)



位置図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	札幌市東区伏古二条五丁目			地番	5番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和51年3月3日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局北出張所管轄)

令和5年9月28日

東京法務局豊島出張所

本図はA3版をA4版に縮小したものである。

地図整理番号：M29107

登記官

(1/1)

別紙のとおり

(複写機により作成)

請求部分	所在	札幌市東区伏古 2 条 5 丁目	地番	5 番 3	以下余白
縮尺	1/500	補記事項			

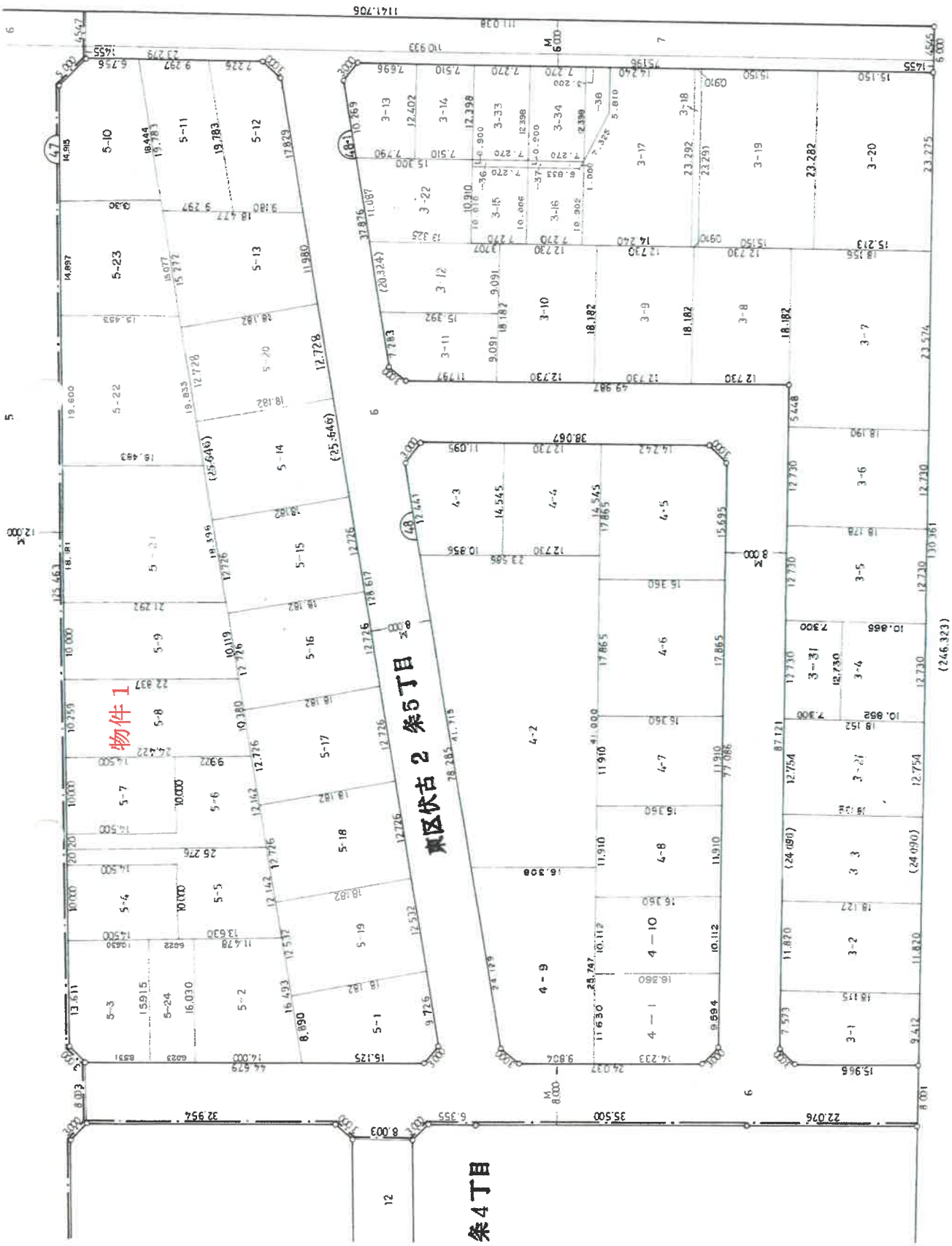
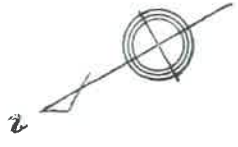
これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和 5 年 12 月 1 日

札幌法務局北出張所

登記官





東区伏古 2 条4丁目

本図はA 3版をA 4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和62年12月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局北出張所管轄)

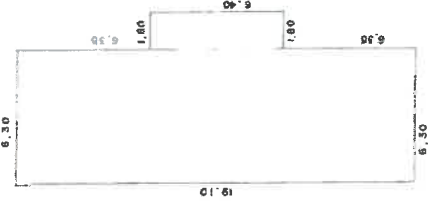
令和5年9月28日 東京法務局札幌出張所

登記官

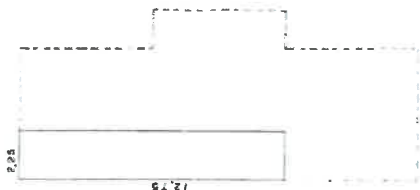


各階平面図

1階・2階・3階 (各階同型)



地下1階



求積

1階・2階・3階 (各階同型)

19.10	×	6.30	=	120.3300
6.40	×	1.80	=	11.5200
				計131.8500

地下1階

12.75	×	2.25	=	28.6875
-------	---	------	---	---------

作製者

縮尺	1/250
尺	1/

申請人

縮尺	1/500
尺	1/



(札幌土地家屋調査士会用紙)

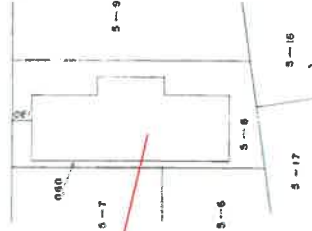
建物図面

家屋番号 5番8

建物の所在 札幌市東区伏古2条5丁目5番地8



道路



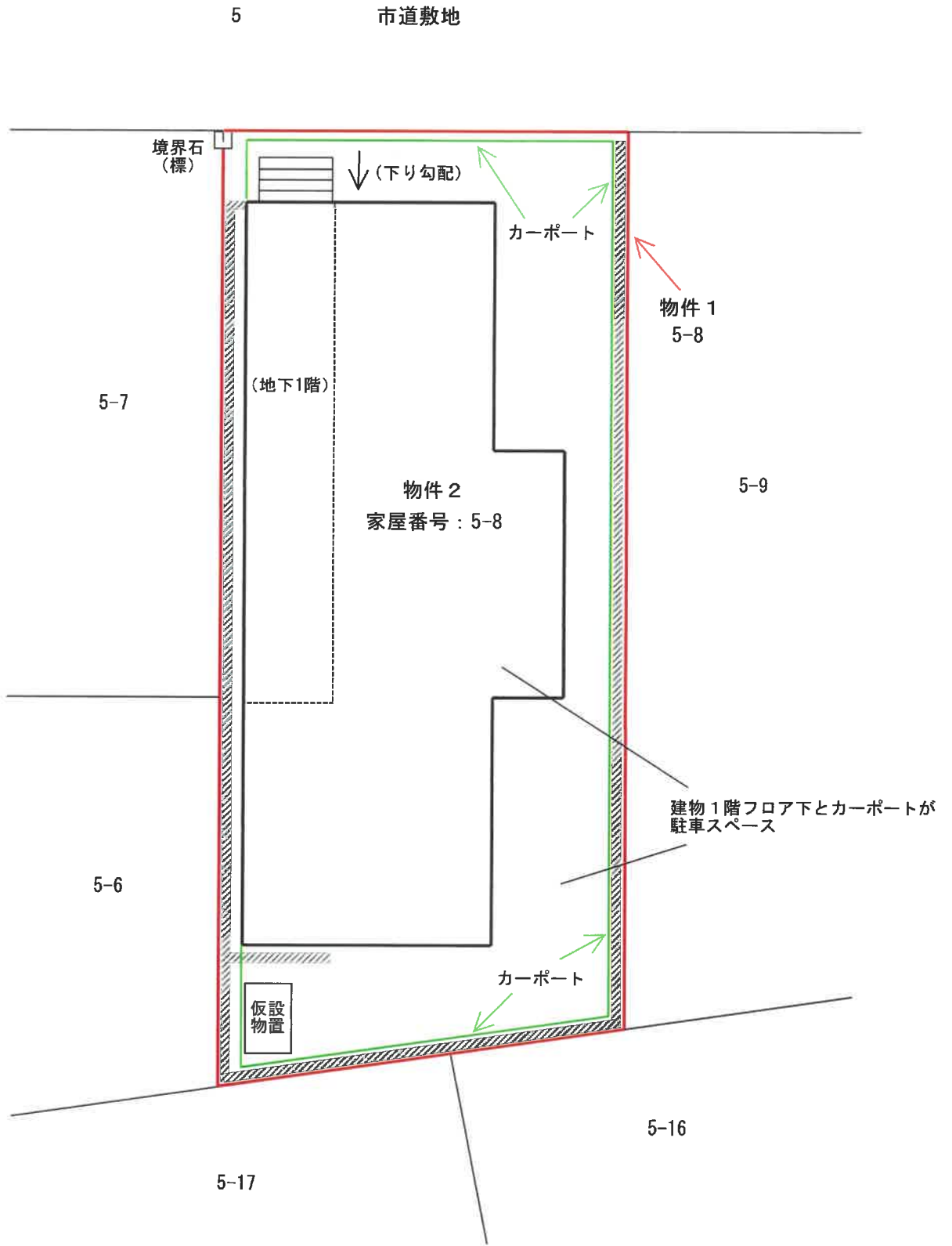
物件2

地図整理番号：M29108

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



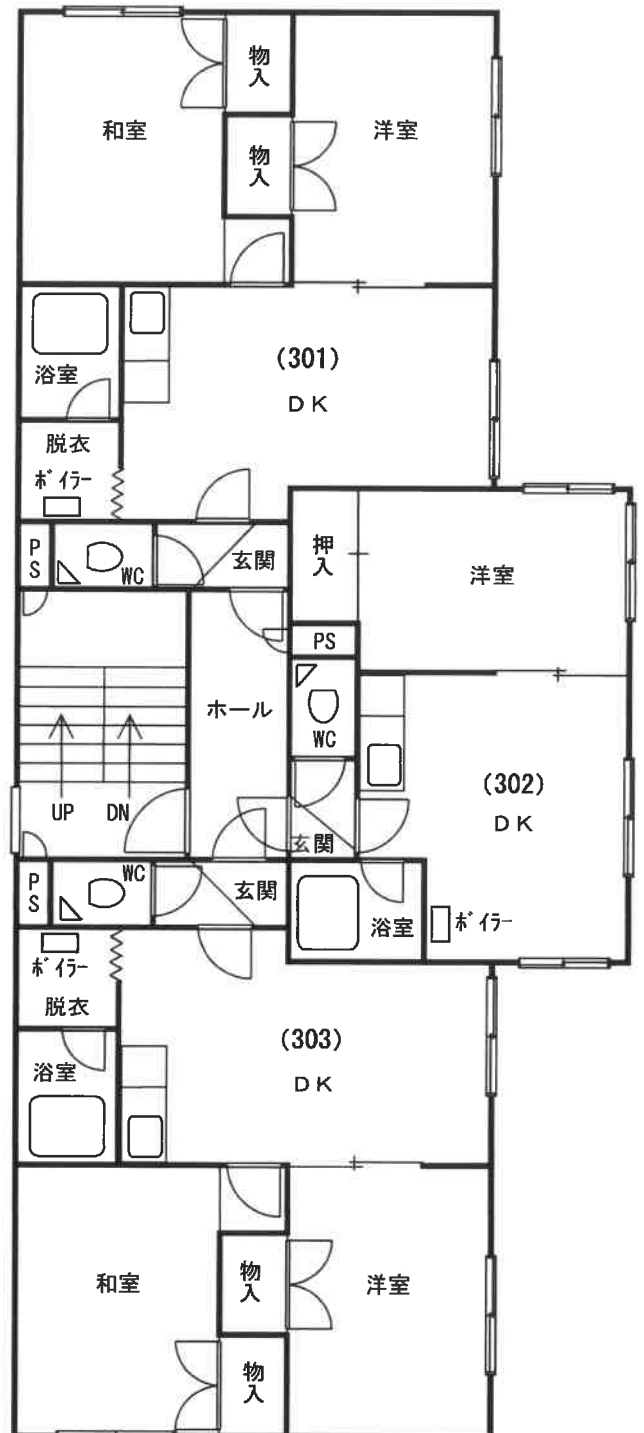
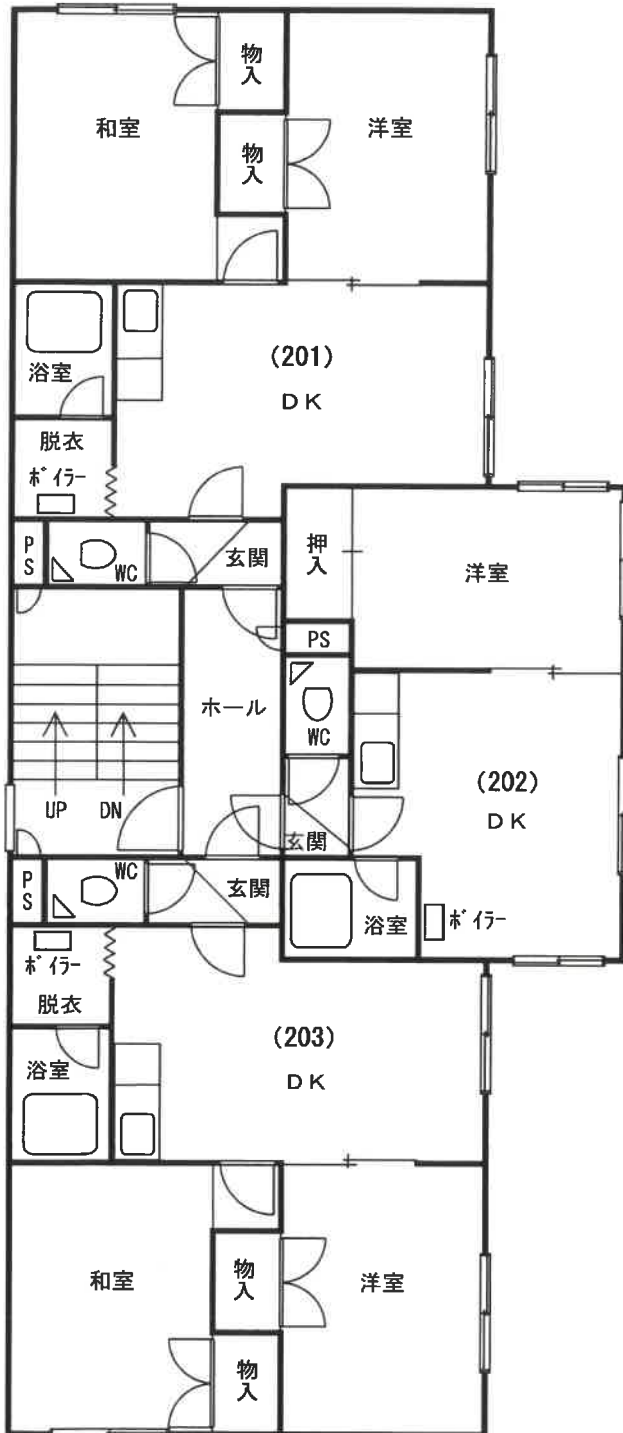
コンクリートブロック塀兼土留め

建物間取図



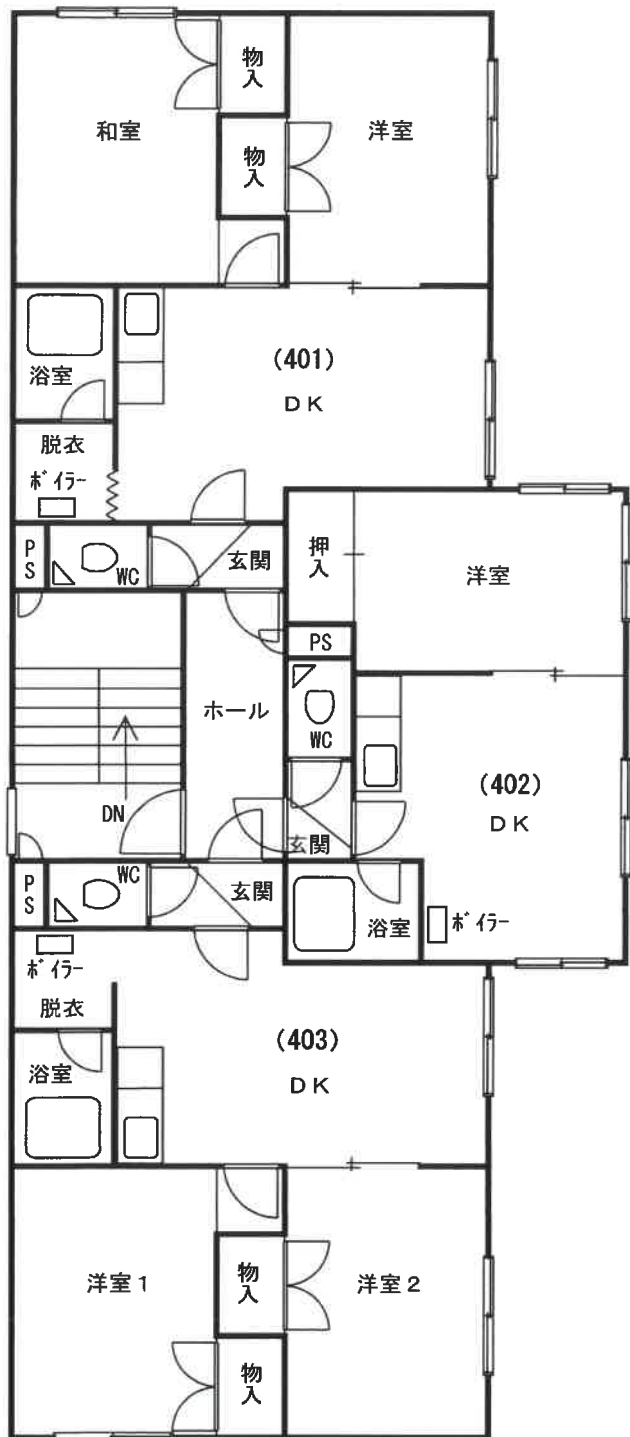
1 階

2 階





3 階



地下1階

