

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 16 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 札幌地方裁判所別館 4 階開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 20 分 札幌地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 23 日から 令和 7 年 6 月 27 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 7 年 5 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 000, 000 11, 200, 000	一括	2, 800, 000	364, 963	86, 485
1	5, 460, 000				
2	8, 540, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市東区北十九条東五丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 30 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 281.15 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区北十九条東五丁目 18 番地 30 | |
| | 家屋 番号 | 18 番 30 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 102.81 平方メートル |
| | | 2 階 | 102.81 平方メートル |
| | | 3 階 | 102.81 平方メートル |
| | | 4 階 | 102.81 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にご注意ください。

(無効になる入札例)

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

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

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

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

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

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

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

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

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1】

別紙土地建物位置関係図の駐車場番号①部分は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【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 札幌市東区北十九条東五丁目
地 番 18 番 30
地 目 宅地
地 積 281.15 平方メートル

2 所 在 札幌市東区北十九条東五丁目 18 番地 30
家屋 番号 18 番 30
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 102.81 平方メートル
2 階 102.81 平方メートル
3 階 102.81 平方メートル
4 階 102.81 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	B	令和7年2月 28日	月額31,000円	なし	なし	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 106号室部分	E	令和8年12 月3日	月額27,000円	なし	なし	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 201号室部分	F	令和7年11 月30日	月額20,000円 (別途管理費月額2,000円)	なし	なし	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 301号室部分	I	令和7年3月 31日	月額32,000円 (駐車場代含む、別途共益費月額 3,000円)	なし	なし	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 305号室部分	K	令和7年11 月30日	月額23,000円 (別途管理費月額2,000円)	なし	なし	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 306号室部分	L	令和8年3月 24日	月額18,000円 (別途共益費月額2,000円、 24時間管理費月額660円)	なし	18,000円	なし	なし	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。
別紙建物間取図の 405号室部分	U	令和7年3月 31日	月額19,000円 (別途共益費月額2,000円)	なし	なし	なし	なし	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。



11

別紙

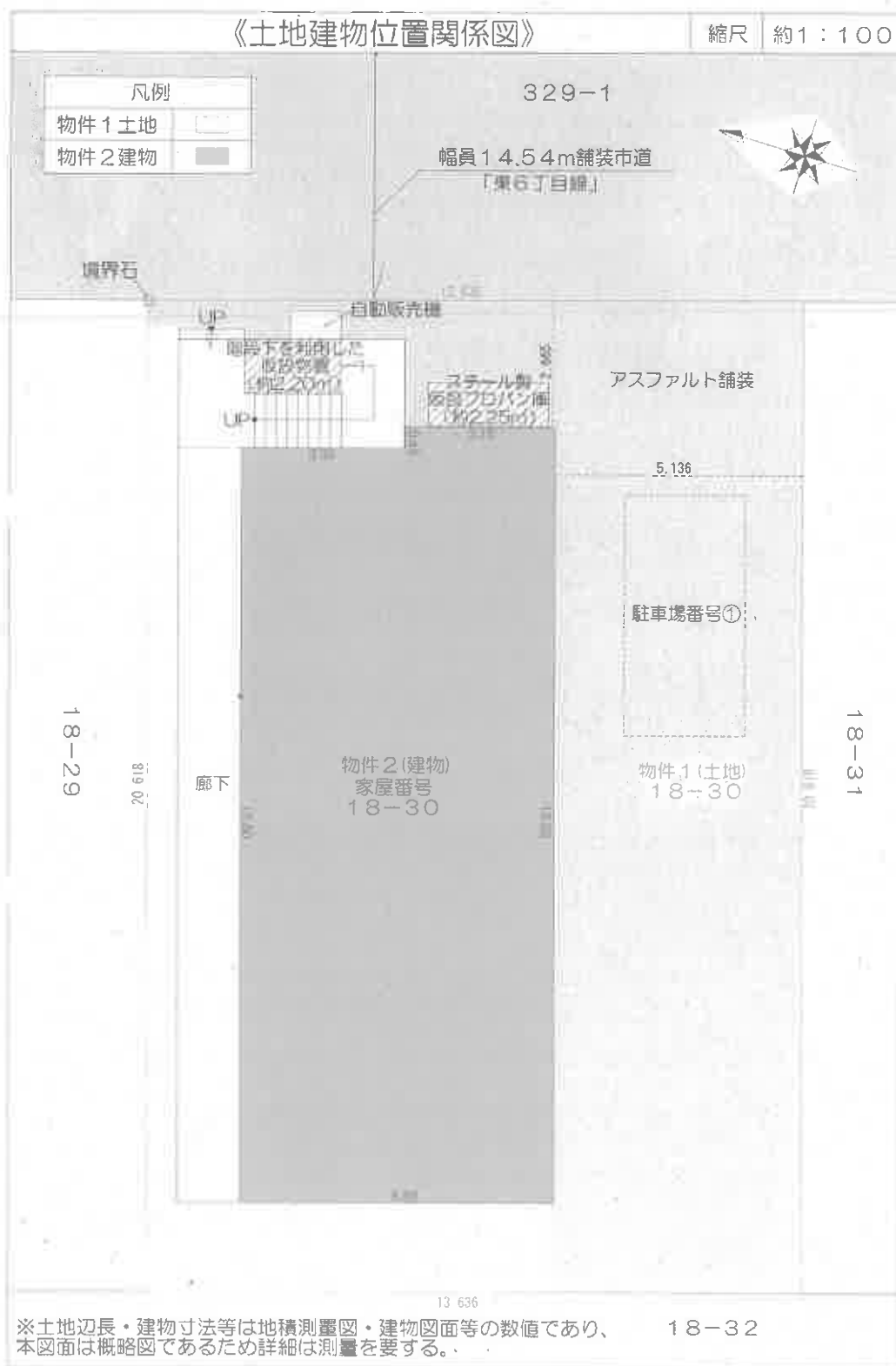
占有者目録

範囲	占有者	備考
別紙建物間取図の 1 階階段下を利用 した仮設物置部分	B が占有している。	同人の占有権原の存在は認められない。
別紙建物間取図の 1 0 3 号室部分	C 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 か月間明渡ししが 猶予される。
別紙建物間取図の 1 0 5 号室部分	D 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 か月間明渡ししが 猶予される。
別紙建物間取図の 2 0 3 号室部分	転借人 G が占有している。	原賃借人株式会社めぐみ企画の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付 日から 6 か月間明渡ししが猶予される。
別紙建物間取図の 2 0 6 号室部分	株式会社めぐみ企画が占有している。	同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡ししが 猶予される。
別紙建物間取図の 3 0 3 号室部分	転借人 J が占有している。	原賃借人株式会社めぐみ企画の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付 日から 6 か月間明渡ししが猶予される。
別紙建物間取図の 4 0 2 号室部分	転借人 M が占有している。	原賃借人株式会社めぐみ企画の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付 日から 6 か月間明渡ししが猶予される。
別紙建物間取図の 4 0 3 号室部分	転借人 N が占有している。	原賃借人株式会社めぐみ企画の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付 日から 6 か月間明渡ししが猶予される。
別紙建物間取図の 4 0 6 号室部分	転借人 P が占有している。	原賃借人株式会社めぐみ企画の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付 日から 6 か月間明渡ししが猶予される。

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1:100

凡例	
物件1 土地	
物件2 建物	



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

18-32

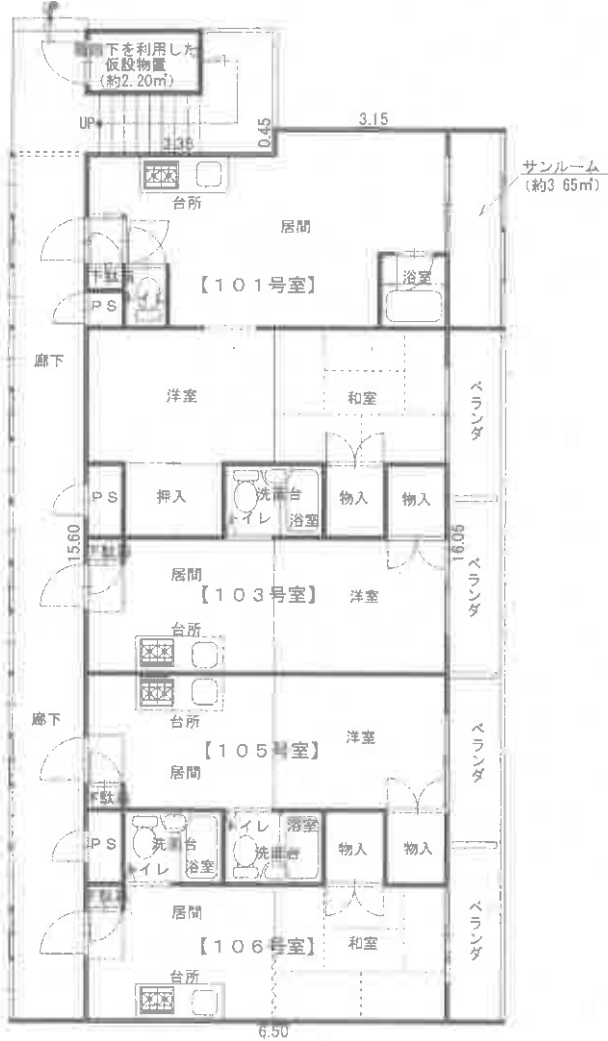


建物間取図

凡例
登記部分

【物件 2】

1 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

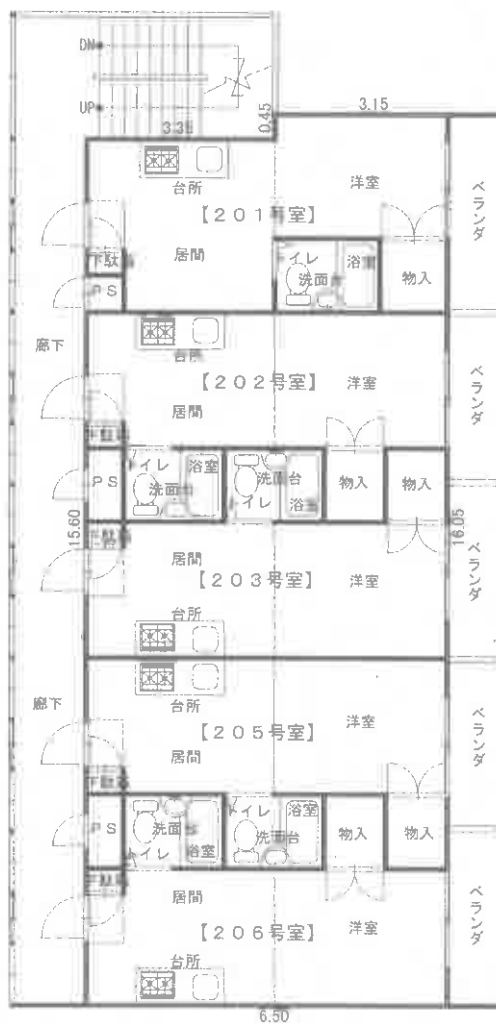
縮尺 約1 : 100

建物間取図

凡例
登記部分

【物件 2】

2 階



※本件間取図は概略図であり。 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

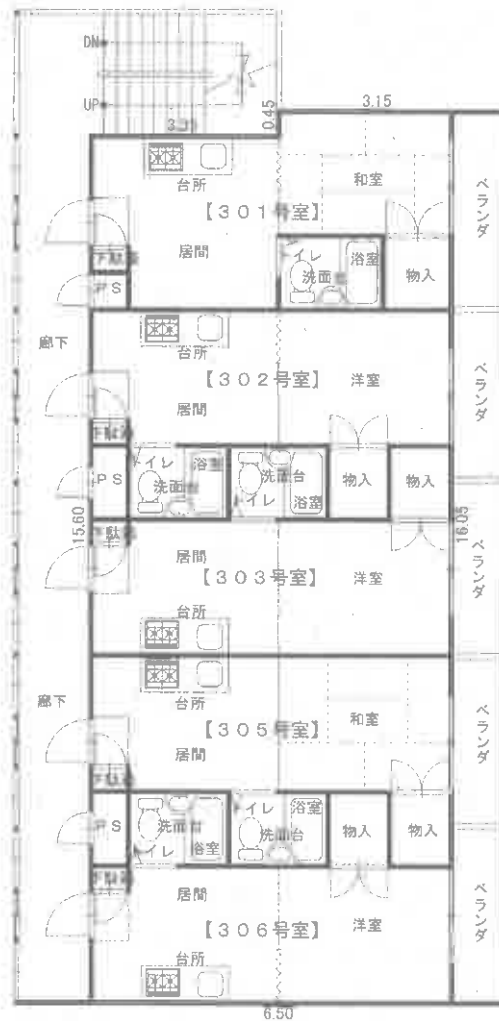


建物間取図

凡例
登記部分

【物件 2】

3階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100

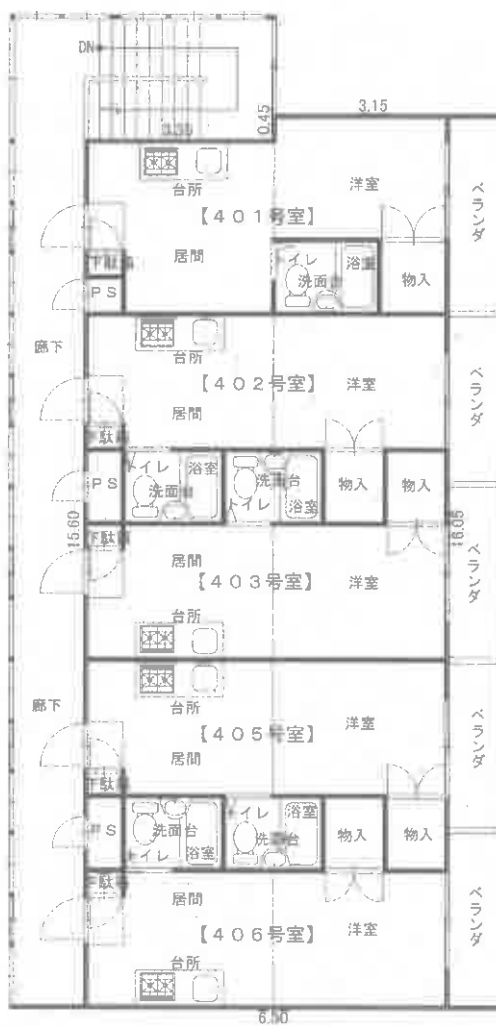


建物間取図

凡例
登記部分

【物件 2】

4 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100



令和 6年(ケ)第 113号
令和 6年12月18日受理
令和 7年 2月 6日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 武田 一 臣

(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 | 札幌市東区北十九条東五丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 30 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 281.15 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市東区北十九条東五丁目 18 番地 30 | |
| | 家屋 番号 | 18 番 30 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 102.81 平方メートル |
| | | 2 階 | 102.81 平方メートル |
| | | 3 階 | 102.81 平方メートル |
| | | 4 階 | 102.81 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	札幌市東区北19条東5丁目1番30号	
土地	物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □ (物件)	
形状	■土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	■物件1の一部につき土地所有者 ■物件1の一部につきその他の者 ■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、一部駐車場として使用し、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(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない 附属建物	■ない □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住居(一部空き家)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 □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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1関係)			
占有範囲		■全部 (ただし、土地建物位置関係図に示す駐車場番号①を除く)	■土地建物位置関係図に示す駐車場番号①の部分
占有者		■所有者 □	□債務者 ■ I
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 (■物件管理会社担当者)	■陳述 (■物件管理会社担当者及び I) ■文書 (■貸室賃貸借契約書、賃貸借契約当事者変更承諾書及び賃貸借変更合意証書)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		平成26年 9月19日	平成11年 4月 4日ころ
最初の 契約等	契約日	年 月 日	平成11年 4月 4日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	平成11年 4月 1日から ■平成13年 3月31日まで2年間 □期間の定めなし
更新の種類		□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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 5年 4月 1日から ■令和 7年 3月31日まで2年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他 ()	□所有者 ■その他 (Q)
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	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	「占有者及び占有権原 (物件2関係)」の301号室及び「その他の事項」参照
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	「占有者及び占有権原 (物件2関係)」の301号室参照
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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		■101号室	■1階北東側の階段下を利用した仮設物置部分
占有者		□債務者■ B	□債務者■ B
占有状況		■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■物置
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■物件管理会社担当者及びB) ■文書 (■貸室賃貸借契約書、建物賃貸借契約書、賃貸借契約当事者変更承諾書及び賃貸借変更合意証書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 ■無権原
占有開始時期		平成21年 3月 1日ころ	平成21年 3月 1日ころ
最初の契約等	契約日	平成21年 3月 5日	年 月 日
	期間	平成21年 3月 1日から ■平成23年 2月28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		□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	令和 5年 3月 1日から ■令和 7年 2月28日まで2年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 ■その他(アルフォー(株))	□所有者 □その他()
契約等当事者	借主	□占有者 ■その他(R)	□占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎月金31,000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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	■103号室	
占有者	□債務者■C	
占有状況	■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 (■物件管理会社担当者及びC) □陳述 (□) ■文書 (■重要事項説明書 (定期建物賃貸借・居住用)) □文書 (□)	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	令和 3年 1月26日ころ	
最初の契約等	契約日	令和 3年 1月23日ころ
	期間	令和 3年 1月26日から ■令和 4年 1月25日まで1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	
現在の契約等	期間	令和 7年 1月26日から ■令和 8年 1月25日まで1年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()
賃料・支払時期	毎月金36,000円 (毎月1日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり □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		■105号室	■106号室
占有者		☐ 債務者 ■ D	☐ 債務者 ■ E
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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 (■物件管理会社担当者及びD) ■文書 (■重要事項説明書 (建物の貸借))	■陳述 (■物件管理会社担当者、E及びB) ■文書 (■貸室賃貸借契約書、賃貸借契約当事者変更承諾書及び賃貸借変更合意証書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年 4月20日ころ	平成18年11月7日ころ
最初の契約等	契約日	平成30年 4月20日ころ	平成18年11月7日
	期間	平成30年 2月 1日から ■平成31年 1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	平成18年11月 7日から ■平成20年11月 6日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 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	令和 7年 2月 1日から ■令和 8年 1月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年12月 4日から ■令和 8年12月 3日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(Q)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金36,000円 (毎月1日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金27,000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36,000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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	☒ 201号室	
占有者	☐ 債務者 ☒ F	
占有状況	☒ 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 (☒ 物件管理会社担当者及びF) ☒ 文書 (☒ 住居用建物賃貸借契約書 (更改))	
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	平成21年12月 1日ころ	
最初の契約等	契約日	平成21年11月13日
	期間	平成21年12月 1日から ☒ 平成23年11月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年12月 1日から ☒ 令和 7年11月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ その他((株)宮城コーポレーション)
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他(Fの夫)
賃料・支払時期	毎月金20,000円 (毎月末日限り翌月分払または27日引落) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 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	■305号室 ■306号室	
占有者	□債務者■ K □債務者■ L	
占有状況	■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■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 (■物件管理会社担当者及びK) ■文書 (■居住用賃貸借契約書及び入居申込書) ■陳述 (■物件管理会社担当者及びL) ■文書 (■建物賃貸借契約書及び入居申込書)	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □ ■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	平成19年12月 1日ころ 平成26年 3月25日ころ	
最初の契約等	契約日 平成19年11月25日ころ 平成26年 3月12日 期 間 平成19年12月 1日から ■平成21年11月30日まで2年間 □期間の定めなし 平成26年 3月25日から ■平成28年 3月24日まで2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 令和 5年12月 1日から ■令和 7年11月30日まで2年間 □期間の定めなし 令和 6年 3月25日から ■令和 8年 3月24日まで2年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主 □所有者 ■その他(アルフォー(株)) □所有者 ■その他((株)貴寛社) 借主 ■占有者 □その他() ■占有者 □その他()	
賃料・支払時期	毎月金23,000円 (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 () 毎月金18,000円 (毎月27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 円 □ない [■敷金 □保証金 ■ある [金18,000円	
特 約 等	□譲渡転貸可 □ □譲渡転貸可 □	
そ の 他	「その他の事項」のとおり 「その他の事項」のとおり	
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		■405号室	■202号室、205号室、302室及び401号室
占有者		☐ 債務者 ■ ☐ ○	■所有者 ☐
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■居宅(空き家) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■物件管理会社担当者及び○) ■文書(■居住用賃貸借契約書、賃貸借契約当事者変更承諾書及び賃貸借変更合意証書及び入居申込書)	■陳述(■物件管理会社担当者)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有
占有開始時期		平成21年 4月 1日ころ	平成26年 9月 19日
最初の契約等	契約日	平成21年 3月 23日ころ	年 月 日
	期間	平成21年 4月 1日から ■平成23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	令和 5年 4月 1日から ■令和 7年 3月 31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ■その他(アルフォー(株))	☐ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ■その他(U)	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金19,000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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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		■203号室	■203号室
占有者		☐ 債務者■株式会社めぐみ企画	☐ 債務者■ G
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びG) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書及び入居申込書)	■陳述 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びG) ■文書 (■定期建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成29年 8月16日ころ	令和 4年12月26日
最初の契約等	契約日	平成29年 8月21日	令和 4年12月26日
	期間	平成29年 8月16日から ■令和 元年 8月15日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年12月26日から ■令和 5年12月25日まで1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	令和 5年 8月16日から ■令和 7年 8月15日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年12月26日から ■令和 7年12月25日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)めぐみ企画)
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ■その他(S)	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金20,000円 (管理費・水道料含む) (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金36,000円 (「その他の事項」のとおり) ☐ 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36,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	■206号室	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社めぐみ企画 ☐ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 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 (■物件管理会社担当者及び株式会社めぐみ企画担当者) ☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書及び入居申込書)	
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	平成30年 8月25日ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年 8月23日
	期間	平成30年 8月25日から ☒ 令和 2年 8月24日まで2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	令和 6年 8月25日から ☒ 令和 8年 8月24日まで2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	☒ その他(めぐみ企画合同会社) ☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金20,000円 (管理費・水道料含む) (毎月10日限り当月分払) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
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		■303号室	■303号室
占有者		☐ 債務者■株式会社めぐみ企画	☐ 債務者■ J
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びJ) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書及び入居申込書)	■陳述 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びJ) ■文書 (■定期建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年 6月 1日ころ	令和 4年 9月 1日ころ
最初の契約等	契約日	平成30年 5月31日	令和 4年 9月 1日
	期間	平成30年 6月 1日から ■令和 2年 5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 9月 1日から ■令和 5年 8月31日まで1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	令和 6年 6月 1日から ■令和 8年 5月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 9月 1日から ■令和 7年 8月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)めぐみ企画)
契約等当事者	借主	■その他(めぐみ企画合同会社)	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金20,000円 (管理費・水道料含む) (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金36,000円 (「その他の事項」のとおり) ☐ 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36,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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		■402号室	■402号室
占有者		☐ 債務者 ■株式会社めぐみ企画	☐ 債務者 ■ M
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びM) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書及び入居申込書)	■陳述 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びM) ■文書 (■定期建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年 9月 1日ころ	令和 2年10月21日ころ
最初の契約等	契約日	平成30年 8月23日	令和 2年10月21日
	期間	平成30年 9月 1日から ■令和 2年 8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 2年10月12日から ■令和 3年10月11日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 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	令和 6年 9月 1日から ■令和 8年 8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年10月12日から ■令和 7年10月11日まで1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((株)めぐみ企画)
	借主	■その他(めぐみ企画合同会社)	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金20,000円 (管理費・水道料含む) (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金36,000円 (「その他の事項」のとおり) ☐ 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36,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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	■403号室
占有者		□債務者■株式会社めぐみ企画	□債務者■ N
占有状況		■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■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 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びN) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書及び入居申込書)	■陳述 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びN) ■文書 (■定期建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成30年 9月12日ころ	令和 2年 2月 7日
最初の契約等	契約日	平成30年 9月11日ころ	令和 2年 2月 7日
	期間	平成30年 9月12日から ■令和 2年 9月11日まで2年間 □期間の定めなし	令和 2年 2月 7日から ■令和 3年 2月 6日まで1年間 □期間の定めなし
更新の種別		□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	令和 6年 9月12日から ■令和 8年 9月11日まで2年間 □期間の定めなし	令和 6年 2月 7日から ■令和 7年 2月 6日まで1年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()	■その他(めぐみ企画合同会社)
当事者	借主	■その他(めぐみ企画合同会社)	■占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎月金20,000円 (管理費・水道料含む) (毎月10日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金36,000円 (「その他の事項」のとおり) □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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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		■406号室	■406号室
占有者		☐ 債務者■株式会社めぐみ企画	☐ 債務者■ P
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びP) ■文書 (■サブリース賃貸借契約書及び入居申込書)	■陳述 (■物件管理会社担当者、株式会社めぐみ企画担当者及びP) ■文書 (■定期建物賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成29年 8月16日ころ	令和 5年 8月29日
最初の契約等	契約日	平成29年 8月21日	令和 5年 8月29日
	期間	平成29年 8月16日から ■令和 元年 8月15日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 8月29日から ■令和 6年 8月28日まで1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	令和 5年 8月16日から ■令和 7年 8月15日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 8月29日から ■令和 7年 8月28日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)めぐみ企画)
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他(S)	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金20,000円 (管理費・水道料含む) (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金37,000円 (毎月27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 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		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
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

- 「占有者及び占有権原（物件2関係）」の転貸人株式会社めぐみ企画（403号室はめぐみ企画合同会社（現在、株式会社めぐみ企画））と転借人G（203号室）、同J（303号室）、同M（402号室）及び同N（403号室）の「賃料・支払時期」について
 当月分を毎月1日 ※生活保護受給日が1日以外の場合は生活保護受給日に支払う
- 物件1について
- 1 本土地の境界石等は土地建物位置関係図に示すとおり確認することができた。物件の特定は法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
 - 2 駐車場の利用については以下のとおり。
 - ・ 301号室 駐車場番号①を使用
- 物件2について
- 1 本建物は4階建ての19戸（1階4戸、2階から4階は各5戸）が入居可能な共同住宅である。なお、各階の部屋番号に末尾「4」は使用されていない。
 - 2 共益費の支払いがある賃借人は次のとおり。
 - ア 301号室（月額3,000円）
 - イ 306号室及び405号室（各月額2,000円）
 - 3 管理費の支払いがある賃借人は次のとおり。
 - ・ 201号室及び305号室（各月額2,000円）
 - 4 転貸人株式会社めぐみ企画に管理費の支払いがある転借人は次のとおり。
 - ・ 203号室、303号室、402号室及び403号室（各月額1,000円）
 - 5 水道料金の支払いがある賃借人は次のとおり。
 - ア 101号室（月額2,000円）
 - イ 103号室及び105号室（各月額2,500円）
 - ウ 106号室及び301号室（各月額3,000円）
 - エ 201号室、305号室、306号室及び405号室（各月額2,800円）
 - 6 転貸人株式会社めぐみ企画に水道料金の支払いがある転借人は次のとおり。
 - ・ 203号室、303号室、402号室、403号室及び406号室（各月額2,500円）
 - 7 24時間管理費支払いがある賃借人は次のとおり。
 - ・ 306号室（月額660円）
 - 8 町内会費の支払いがある賃借人は次のとおり。
 - ・ 201号室、305号室、306号室及び405号室（各月額200円）
 - 9 建物賃貸借契約時、退去時にハウスクリーニング料の契約があり、退去時にハウスクリーニング料を支払う賃借人は次のとおり。
 - ア 103号室（10,000円（税別））
 - イ 306号室（金額は契約書に記載なし）
 - 10 建物賃貸借契約更改時、退去時に清掃料の契約があり、退去時に清掃料を支払う賃借人は次のとおり。
 - ・ 201号室（実費）
 - 11 建物賃貸借契約時、退去時に水廻り消毒料の契約があり、退去時に水廻り消毒料を支払う賃借人は次のとおり。
 - ・ 305号室及び405号室（各15,750円）
 - 12 1階北東側に、階段下を利用したアルミ製仮設物置（約2.20㎡）が設置されている。
 - 13 東側外壁に隣接して、スチール製仮設プロパン庫が（約2.25㎡）が設置されている。
 - 14 外壁は壁材の剥離、亀裂、損傷及び損耗等が著しい。
 - 15 各階の階段及び廊下は部材の錆、損傷、損耗等が著しい。
 - 16 建物内は黒カビの発生がひどく、通常の掃除等では、黒カビの抑制は難しい状況にある。

（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

■ 特記事項のある部屋は次のとおり

- 1 101号室
ベランダにスチール製サンルーム(約3.65㎡)が設置されている。
- 2 103号室
洋室の床の損耗等及び内壁はタバコによると思われる黄ばみが著しい。トイレの便器のカビが目立つ。
- 3 106号室 洋室の床の損耗等が著しい。内壁はタバコによると思われる黄ばみが著しい。トイレの便器のカビが目立つ。
- 4 202号室
床にゴミ等が若干見られる。トイレの便座が汚損しており、台所の汚損、損耗が目立つ。
- 5 203号室
ドアの汚損等が目立つ。
- 6 206号室
室内には、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、簡易ベッド及び机等が存するほか、大量のゴミが残置されている。
- 7 301号室
トイレ及び浴室全体の汚損が著しく、再利用に際しては、清掃、修繕等を要する。和室の天井が一部汚損している。大量の動産が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の状況は確認できなかった。
- 8 302号室
冷蔵庫、炊飯器等の家電製品、机等の家具及び雑品類の大量のゴミ等が残置されている。
- 9 303号室
玄関先のインターフォンが取り外されている。
- 10 305号室
台所横の天井クロスが剥がれ、一部汚損している。内壁及び天井はタバコによると思われる黄ばみが目立つ。
- 11 401号室
居間の天井クロス及び天井板が一部破損、剥離し床に散乱している。
- 12 402号室
玄関横(北東側)の壁のクロスの一部に損耗等が見られる。
- 13 405号室
洋室の壁に穴が開いている。大量の動産が雑然と置かれており、床の大部分と壁の下部部分の状況は確認できなかった。
- 14 406号室
玄関横(南西側)の天井に一部漏水痕が見られる。

■ 物件所有者Aの陳述の要旨(書面照会の回答)

本物件については、私は契約状況、現地の状況等よく分からないので、管理会社に確認してください。

■ 物件管理会社担当者の陳述の要旨(令和6年12月20日聴取)

103号室と105号室の契約書等を弊社では所持していません。

■ 203号室、206号室、303号室、402号室、403号室及び406号室賃借人株式会社めぐみ企画担当者の陳述の要旨(令和7年1月22日聴取)

206号室転借人Hは、数日前に退去しました。

■ 各賃借人及び各転借人の陳述での共通事項

契約の更新は、自動更新となっています。

(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

■ 各賃借人及び各転借人の陳述は次のとおり

- 1 101号室(令和7年1月19日B聴取)
 - ア 私は、現在(令和7年1月)はしておりませんが、過去に本物件の管理人をしていました。
 - イ 物件1のアスファルト舗装の部分にロードヒーティングが設置されていますが、何十年も使用されていないため、正常に稼働しないと思います。
 - ウ 境界石等は、北側と東側2箇所にあると思います。
 - エ 私の本物件の最初の賃貸借契約は205号室でしたが、平成21年3月1日より101号室の賃貸借契約(契約者は息子のR)をいたしました。平成23年3月1日時点で、Rは家から出ていたため、私が賃貸借契約の契約者となりました。
 - オ 階段下を利用したアルミ製仮設物置は、元はロードヒーティング用のボイラー庫として利用していましたが、現在は物置として使っています。
 - カ 階段下を利用したアルミ製仮設物置は、私が諸事情があるため使用しています。
 - キ 2、3日前に、106号室の方が救急車で運ばれており、現在、自宅に戻ってきていないはず です。
 - ク 206号室の方を1年以上は拝見していません。
- 2 103号室(令和7年1月18日C聴取)
 - ア 契約書を紛失していますが、契約内容の一部が記載されている重要事項説明書(定期建物賃貸借・居住用)は所持しています。
 - イ 家賃支払方法は、毎月1日までに当月分を振り込みしています。
 - ウ トイレ・浴室・洗面台は、掃除をしても黒カビ等が発生します。
- 3 105号室(令和7年1月22日D聴取)
 - 契約書を紛失していますが、契約内容の一部が記載されている重要事項説明書(建物の貸借)は所持しています。
- 4 106号室(令和7年1月28日E聴取)
 - 昨日まで入院しており、本日に退院し帰宅しました。貸室賃貸借契約書、賃貸借契約当事者変更承諾書及び賃貸借変更合意証書の内容に間違いありません。
- 5 201号室(令和7年1月22日F聴取)
 - 入居時の契約者は私の夫でしたが、夫は亡くなったため、令和7年12月12日に夫の契約内容を引き継ぐ賃貸借契約を私が契約いたしました。
- 6 203号室(令和7年1月22日G聴取)
 - 結露が著しく発生します。
- 7 301号室(令和7年1月19日I聴取)
 - ア 契約書に記載はありませんが、家賃に駐車場料金が含まれています。
 - イ 入居時は、ロードヒーティングが稼働していましたが、数年もしないうちにロードヒーティングは稼働されなくなりました。
- 8 303号室(令和7年1月18日J聴取)
 - 定期建物賃貸借契約書の右上に「移動(ハイツ19 406 2022/08/16)」と記載があるのは、406号室に1週間ほど居住していたためです。
- 9 306号室(令和7年1月22日L聴取)
 - ア 家賃支払方法は、毎月27日までに翌月分を振り込みしています。
 - イ 家賃の支払時に、24時間管理費の660円を併せて支払っています。
 - ウ 1年程前に、上階の406号室で漏水が発生したため、台所の棚付近で水漏れ発生しましたが、現在(令和7年1月)は問題ありません。
- 10 402号室(令和7年1月18日M聴取)
 - ア 室内の洗濯機置場(北東側付近)及び台所に漏水がありました。
 - イ 諸事情により、家賃の支払いについては、転貸人の承諾を得て、2か月に一度、2か月分の家賃をまとめて支払っています。

(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

- 1 1 405号室(令和7年1月19日〇聴取)
- ア 家賃支払方法は、毎月27日までに翌月分を振り込みしています。
- イ 居住用賃貸借契約書、賃貸借契約当事者変更承諾書及び賃貸借変更合意証書は、私の父のUが契約をしています。居住者は私になります。
- 1 2 406号室(令和7年1月19日P聴取)
- 入居時より南西側の天井に水漏れ跡がありますが、入居後に水漏れは起きていません。
- 206号室の占有状況について
- 調査期間中に転借人Hは退去したため、賃借人のめぐみ企画株式会社の占有と認定した。
- 203号室、206号室、303号室、402号室、403号室及び406号室賃借人株式会社めぐみ企画は、令和2年2月22日にめぐみ企画合同会社を組織変更し設立されており、めぐみ企画合同会社の設立は平成29年8月25日である。なお、契約書に記載のあるSは、平成30年5月5日(平成30年8月20日登記)付で氏の変更をしている。また、Sが当事者であった203号室及び406号室の平成29年8月21日付けのサブリース賃貸借契約は、株式会社めぐみ企画が引き継いでいるため、株式会社めぐみ企画が賃借人となっている。
- 本建物には、富士ホームエナジー株式会社所有のLPガス設備等(ガスメーター一式、ガス警報器一式及び調整器を含む)が設置されており、物件所有者Aと同社間に、平成26年10月1日付けの「液化石油ガス供給及び液化石油ガス供給設備等の貸与に関する契約書」が存在する。
- 富士ホームエナジー株式会社担当者の陳述の要旨
- LPガス供給設備一式、給油器排気筒工事一式、LPガス給油器、LPガス暖房機、ガスメーター一式、ガス警報器一式及び調整器は、当社の所有物件のため競売対象から除外してください。当社の所有を認められない場合は、撤去せざるを得ない場合があります。本物件を買い受けた方には、引き続き当社の設備をご利用していただく契約を締結できればと思います。
- 自動販売機について(契約者：株式会社イーホライズン)
- ア 設置者 ポッカサッポロ北海道株式会社
- イ 種類 飲料水自動販売機1台
- ウ 販売手数料 月額売上金の15.28パーセントを支払う。
- 契約等当事者(貸主)について
- 1 101号室
- 当初の貸主はアルフォー株式会社だったが、現在の貸主は株式会社ライトニングである。
- 2 106号室
- 当初の貸主はQだったが、現在の貸主は株式会社ライトニングである。
- 3 201号室
- 当初の貸主は株式会社宮城コーポレーションだったが、現在の貸主は株式会社ファンデックス債権回収である。
- 4 301号室
- 当初の貸主はQだったが、現在の貸主は株式会社ライトニングである。
- 5 405号室
- 当初の貸主はアルフォー株式会社だったが、現在の貸主は株式会社ライトニングである。

(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
6年12月19日 (木) 15:30-15:50	物件所在地	占有関係調査、外部調査、写真撮影
6年12月20日 (金) 11:10-11:25	郵便	物件所有者Aに書面照会
6年12月20日 (金) 10:05-10:20	電話	物件管理会社担当者に架電、事情聴取
6年12月24日 (火) 14:00-14:15	物件管理会社(株)イー ズン(札幌市中央区北6 条西25丁目2番5号)	賃貸借契約書等取得、事情聴取
6年12月26日 (木) 11:50- :	電話	物件所有者Aより架電(執行官室事務員電話対応)
7年 1月 6日 (月) 14:35-14:50	電話	203号室、206号室、303号室、402号室、 403号室及び406号室賃借人株式会社めぐみ企画 担当者に架電、事情聴取
7年 1月 9日 (木) 10:05-10:15	(株)めぐみ企画(札幌 市豊平区中の島1条1丁 目7番20号)	定期賃貸借契約書等取得、事情聴取
(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 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年 1月10日 (金) 8:45-9:30	物件所在地	全戸に連絡文書投函、占有者と面談(占有者B、同C、同J、同K及び同M)
7年 1月10日 (金) 11:05-11:10	電話	406号室占有者Pと調査日調整
7年 1月10日 (金) 13:05-13:10	電話	105号室占有者Dと調査日調整
7年 1月14日 (火) 9:10-9:15	電話	101号室占有者Bと調査日調整
7年 1月14日 (火) 10:30-10:35	電話	301号室占有者Iと調査日調整
7年 1月14日 (火) 11:05-11:10	電話	203号室占有者Gと調査日調整
7年 1月15日 (水) 11:30-11:35	電話	201号室占有者Fと調査日調整
(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 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり (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
7年 1月15日 (水) 12:40-13:20	本庁	303号室占有者Jと面談、事情聴取、調査日調整
7年 1月16日 (木) 13:10-13:15	電話	101号室占有者Bより立入調査日時変更の依頼のための架電
7年 1月18日 (土) 8:45-9:30	物件所在地	103号室、303号室及び402号室立入調査(103号室、303号室及び402号室各占有者立会)、写真撮影、外周調査、評価人同行
7年 1月19日 (日) 9:20-10:15	物件所在地	101号室、301号室、405号室(当日架電あり)及び406号室立入調査(101号室、301号室、405号室及び406号室各占有者立会)、写真撮影、評価人同行
7年 1月22日 (水) 13:45-17:00	物件所在地	105号室、201号室、203号室、305号室、306号室及び403号室立入調査(105号室、201号室、203号室、305号室、306号室及び403号室各占有者立会)、106号室、202号室、205号室、206号室(株式会社めぐみ企画に架電)302号室及び401号室立入調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項) ■ 令和 7年 1月19日 101号室、301号室、405号室及び406号室各占有者に休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和 7年 1月22日 目的物件の106号室は施錠されていたので、立会人Tを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 1月22日 目的物件の202号室、205号室及び401号は施錠されていたので、管理会社から確認していた暗証番号により解錠し、立会人Tを立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 1月22日 目的物件の302号室は無施錠だったため、立会人Tを立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 1月22日 目的物件の206号室は施錠されていたので、賃借人株式会社めぐみ企画担当者に確認した暗証番号により解錠し、立会人Tを立ち会わせ、建物内に立ち入った。		

(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
7年 1月27日 (月) 15:00-15:10	電話	物件の自動販売機設置関連会社に架電、担当者に事情聴取
7年 1月27日 (月) 15:50-16:05	電話	物件のLPガス設置会社に架電、担当者に事情聴取
7年 1月27日 (月) : : :	当庁(インターネット)	登記記録閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無)
7年 1月28日 (火) 16:50-17:00	電話	106号室占有者Eより架電、事情聴取
7年 2月 3日 (月) : : :	当庁(インターネット)	登記情報サービスにより、203号室、206号室、303号室、402号室、403号室及び406号室賃借人の会社法人登記事項書確認
7年 2月 3日 (月) 11:45-11:50	電話	物件のLPガス設置会社に架電、担当者に事情聴取
(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 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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1:100

凡例	
物件1 土地	
物件2 建物	

329-1

幅員14.54m舗装市道
「東6丁目線」



境界石

UP

階段下を利用した
仮設物置
(約2.20m)

UP

自動販売機

13.636

スチール製
仮設物置
(約2.25m)

アスファルト舗装

5.136

駐車場番号①

18-29

20.618

廊下

物件2(建物)
家屋番号
18-30

物件1(土地)
18-30

18-31

20.618

13.636

※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

18-32

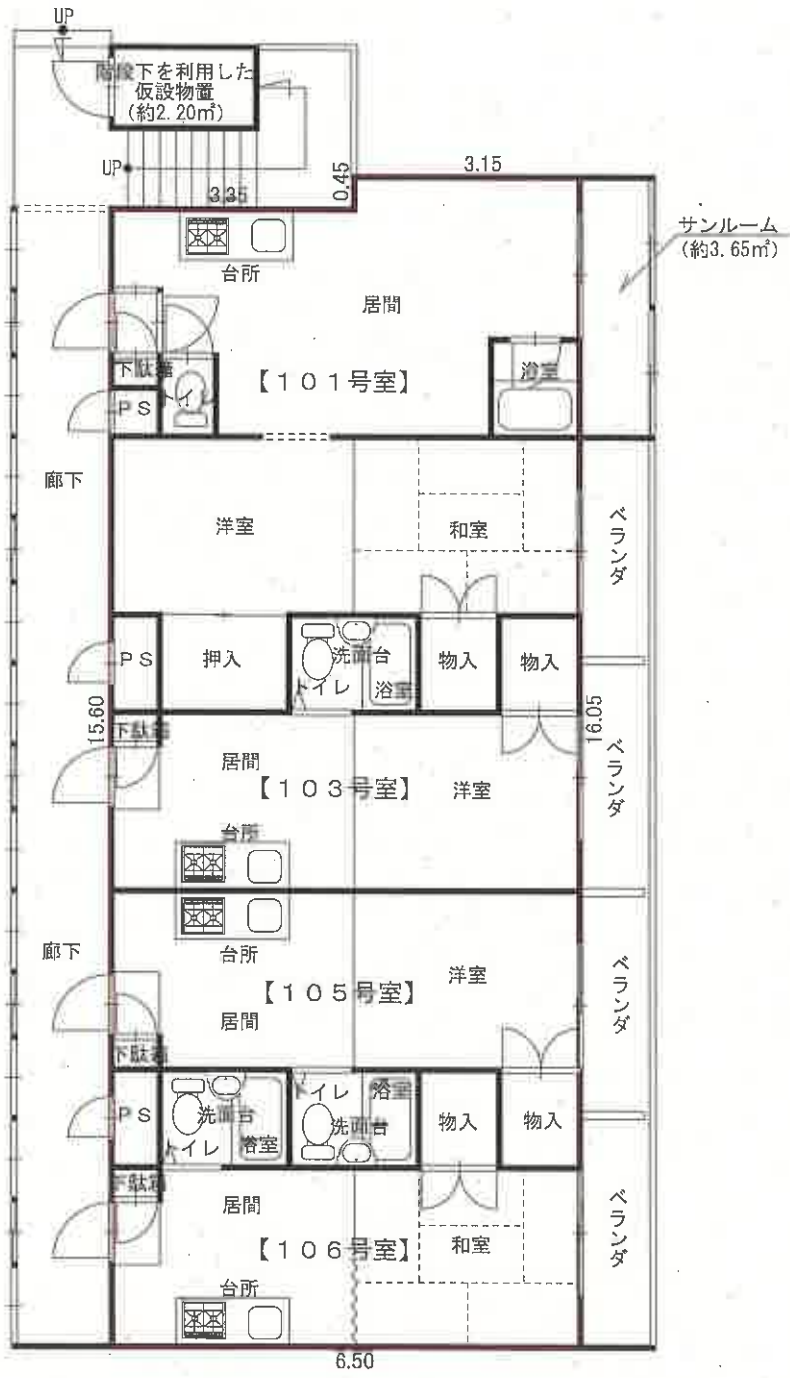
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



1 階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

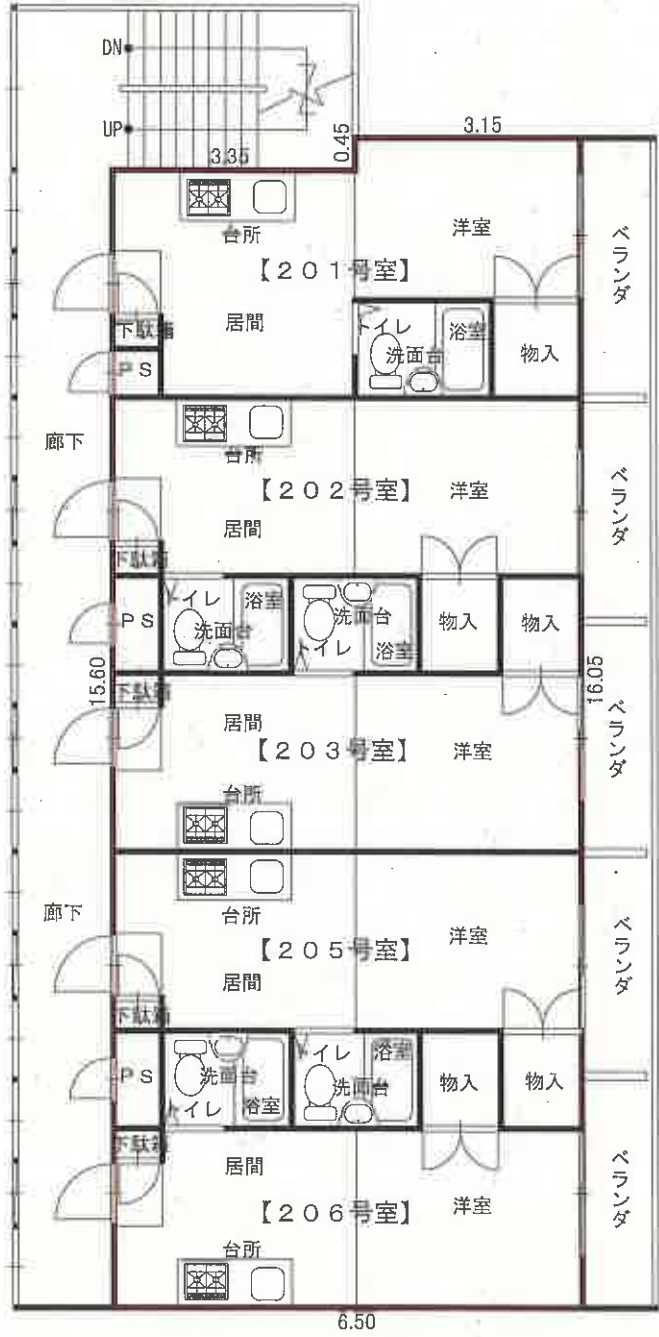
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



2 階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

建物間取図

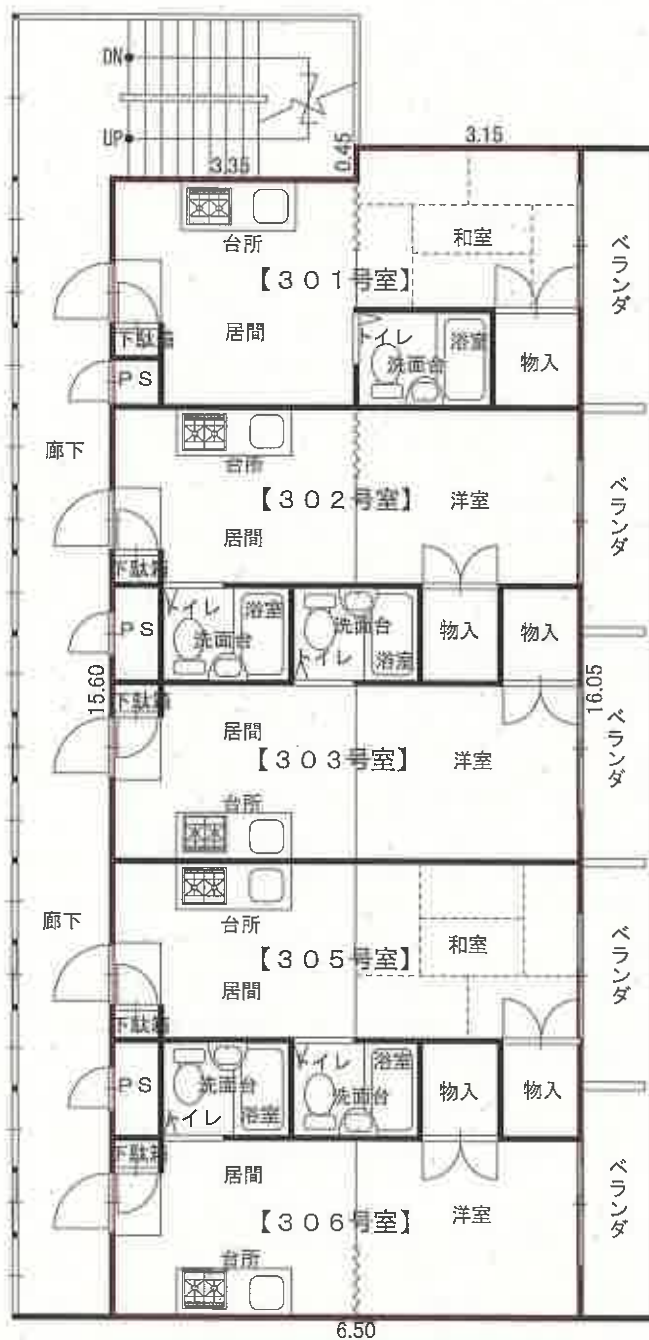
凡例

登記部分



【物件 2】

3 階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

(26 枚目)

縮尺 約1 : 100

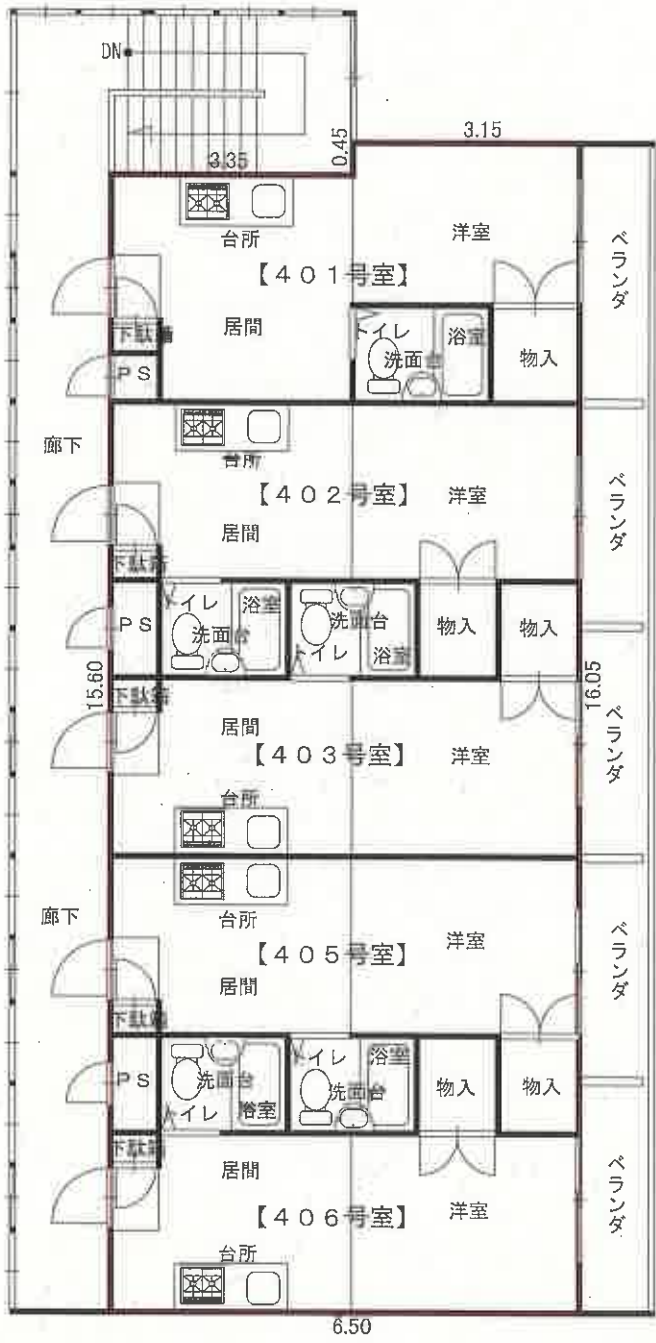
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



4 階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

全景



駐車場・サンルーム



階段下を利用したアルミ製仮設物置及びスチール製仮設プロパン庫



外壁の状況



外階段の状況



廊下（1階）の状況



101号室 居間



101号室 台所



101号室 浴室



101号室 サンプルーム



103号室 居間・台所



103号室 トイレ・洗面台・浴室



105号室 居間・台所



105号室 トイレ・洗面台・浴室



106号室 居間・台所



106号室 トイレ・洗面台・浴室



201号室 居間・台所



201号室 トイレ・洗面台・浴室



202号室 居間・台所



202号室 トイレ・洗面台・浴室



203号室 居間・台所



203号室 トイレ・洗面台・浴室



205号室 居間・台所



205号室 トイレ・洗面台・浴室



206号室 居間・台所



206号室 トイレ・洗面台・浴室



301号室 居間・台所



301号室 トイレ・洗面台・浴室



302号室 居間・台所



302号室 トイレ・洗面台・浴室



303号室 居間・台所



303号室 トイレ・洗面台・浴室



305号室 居間・台所



305号室 トイレ・洗面台・浴室



306号室 居間・台所



306号室 トイレ・洗面台・浴室



401号室 居間・台所



401号室 トイレ・洗面台・浴室



402号室 居間・台所



402号室 トイレ・洗面台・浴室



403号室 居間・台所



403号室 トイレ・洗面台・浴室



405号室 居間・台所



405号室 トイレ・洗面台



406号室 居間・台所



406号室 トイレ・洗面台・浴室



103号室 床の状況



203号室 玄関ドアの状況



305号室 クロスの状況



402号室 クロスの状況



406号室 天井の状況



令和6年(ケ)第113号
令和7年1月22日 現地調査
令和7年2月3日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一括価格	
金14,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,460,000円
物件2（建物）	金8,540,000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き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 地目 地積	札幌市東区北19条東5丁目 18番30 宅地 281.15㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市東区北19条東5丁目18番地30 18番30 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 102.81㎡ 2階 102.81㎡ 3階 102.81㎡ 4階 102.81㎡	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	地下鉄東豊線「東区役所前」駅の北西方・道路距離約1km 最寄バス停「北18条東5丁目」（北海道中央バス）の北東方・道路距離約300m（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	北光線の西側背後に位置し、美香保公園に近く、戸建住宅・マンション等が混在する住宅地域である。徒歩圏内には、スーパー、コンビニエンスストア、各種店舗等があり利便性は概ね良好であるが、地下鉄「東区役所前」駅まで遠く、交通接近条件等が劣る。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	法22条区域
	そ の 他 の 規 制	33m高度地区、集合型居住誘導区域、1号市街地、景観計画区域、緑保全創出地域：居住系市街地 (公法上の規制の詳細は札幌市都市計画課等まで)
画 地 条 件	東側間口約14m、奥行約21m、長方形の中間画地であり、公簿面積は281.15㎡である。画地内については概ね平坦である。 また、目的物件の周辺の地盤については後背湿地と思われ、粘性土、泥炭、腐植質土からなる地盤で液状化しやすいと判断されるが、詳細は別途調査を要する。	
接面道路の状況	東側 幅員14.54m舗装市道「東6丁目線」（建築基準法第42条1項1号該当）。 上記市道と物件1は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物敷地として利用されている。 なお、周囲は戸建住宅、老人施設、小学校等が建ち並んでいる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（物件2の建物に引き込まれている。）
	ガス配管	引込み可（物件2はプロパンガスを利用している。なお、別添の都市ガス配管図によれば、物件1の前面市道沿いに都市ガスのガス管が埋設されているが、利用に際しては引込み費用を含め北海道ガス株式会社との打ち合わせ等を要する。）
	下 水 道	あり（物件2の建物に引き込まれている。）
特 記 事 項 (各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。)	・アスファルト舗装 物件1の南側側一帯はアスファルト舗装が施され駐車場として利用されているが、老朽化・損耗等により特に経済的価値は認められない。 ・自動販売機 物件1の北東側、物件2の建物の外階段に隣接して自動販売機1台が設置されている。なお、詳細については、現況調査報告書を参照のこと。	

次頁に続く

特 記 事 項

(各物件の設置位置等の詳細は、土地建物位置関係図を参照のこと。)

・ 土壌汚染の可能性

目的土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。

なお、札幌市環境局の資料によれば、過去～現在まで対象土地周辺には水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。

よって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。

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ものである。

・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。

また目的土地について現地調査したところ、物件2の建物、アスファルト舗装、自動販売機等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。なお、目的建物の居住者によれば、アスファルト舗装の下に長期間稼働していないロードヒーティングが埋設されているとのことであるが、現地で確認できなかったことから、土地の再利用等に際しては注意を要する。

・ 位置関係等

土地建物位置関係図のとおり、目的土地の北東端1箇所に境界石を確認できた。本件土地については、境界石を基に、現地で巻尺・レーザー測定器等を用いた概測により、公図等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定した結果、公図のとおりと思われるが、正確な形状・範囲・位置等は実測を要する。

・ 災害等の危険性について

北海道土砂災害警戒情報によると、目的物件は土砂災害警戒区域等に指定されていない。詳細は北海道ホームページ「北海道土砂災害警戒情報システム」等を要確認のこと。

洪水ハザードマップによれば、目的物件の東側の一部が浸水深0.3m未満の浸水想定区域に指定されている。詳細は札幌市ホームページ「浸水ハザードマップ」等を要確認のこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建 物 名	ハイツ19
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（登記簿記載）：昭和57年11月10日新築 経 過 年 数：約42年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根、アスファルト防水 外 壁：吹付け等 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼等 床 ：クッションフロア、カーペット、畳等 設 備：給排水、電気設備等 その他：外階段にメールBOXが設置されている。
床面積（現況）	1階 102.81㎡ 2階 102.81㎡ 3階 102.81㎡ 4階 102.81㎡ 延べ 411.24㎡
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 間 取 り：1LDK・18室、2LDK・1室（詳細は別添間取図参照のこと。）
品 等	総 合 昭和50年代の共同住宅であるほか、損傷・損耗等が著しく、需要は限定される。 使用資材 安価な部材を多数使用しており、使用資材の品等は劣る。 施 工 昭和50年代の施工であり、施工の程度も劣る。
保守管理の状態	建物全体的に汚損・損傷・損耗等が目立ち、大規模修繕も実施されていない可能性が高く管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、空室以外は各賃借人が居住して占有している。なお、賃貸借契約の概要等の詳細は、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	・物件2の建物は、賃貸マンション「ハイツ19」の名称で賃貸運営されている。 ・東側外壁に隣接して、スチール製仮設プロパン庫（約2.25㎡）が設置されている。なお、損耗等により特に経済的価値は認められない。 ・1階北東側に、階段下を利用したアルミ製仮設物置（約2.20㎡）が設置されている。なお、当マンション入居者によれば、元はロードヒーティング用のボイラー庫として利用していたが、現在は物置として使っているとのこと。なお、損耗等により特に経済的価値は認められない。 ・各階廊下：簡易な構造の窓や壁が設置されているが、その構造等から増床とは判定しなかった。

次頁に続く

特 記 事 項	・外壁：壁材の剥離・亀裂・損傷・損耗等が著しく、大規模補修を要する。 ・各階階段、廊下：部材の錆・損傷・損耗等が著しく、補修を要する。 ・101号室：調査日現在、賃借人が居住している。なお、ベランダにスチール製仮設サンルーム（約3.65㎡）が設置されている。なお、損耗等により特に経済的価値は認められない。 ・103号室：調査日現在、賃借人が居住している。洋室の床の損耗等が著しい。内壁はタバコによると思われる黄ばみが著しい。トイレの便器のカビが目立つ。清掃等を要するものと思われる。 ・105号室：調査日現在、賃借人が居住している。 ・106号室：調査日現在、賃借人が居住している。トイレの汚損が著しいほか、内壁は全体的に汚損損耗が目立つ。清掃等を要するものと思われる。 ・201号室：調査日現在、賃借人が居住している。 ・202号室：調査日現在、空室の状態である。床にゴミ等が若干見られる。トイレの便座が汚損している。台所の汚損・損耗が目立つ。 ・203号室：調査日現在、転借人が居住している。ドアの汚損等が目立つ。居住者によると結露が著しいとのことである。 ・205号室：調査日現在、空室の状態である。 ・206号室：調査日現在、空室の状態である。室内には、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、簡易ベッド、机等が存するほか、大量のゴミが残置されている。 ・301号室：調査日現在、賃借人が居住している。トイレ・浴室全体の汚損が著しく、再利用に際しては、清掃・修繕等を要する。和室の天井が一部汚損している。 ・302号室：調査日現在、空室の状態である。冷蔵庫、炊飯器等の家電製品及び机等の家具、雑品類、大量のゴミ等が残置されている。 ・303号室：調査日現在、転借人が居住している。玄関先のインターフォンが取り外されている。 ・305号室：調査日現在、賃借人が居住している。台所横の天井クロスが剥がれ、一部汚損している。内壁及び天井はタバコによると思われる黄ばみが目立つ。修繕及び清掃等を要するものと思われる。 ・306号室：調査日現在、賃借人が居住している。入居者によれば、過去に台所の棚付近で、上階からの漏水があったとのことである。 ・401号室：調査日現在、空室の状態である。居間の天井クロス及び天井板が一部破損・剥離し床に散乱している。再利用に際しては、清掃・修繕等を要する。 ・402号室：調査日現在、転借人が居住している。転借人によると、以前、洗濯機置場及び台所に漏水があったとのこと。玄関横の壁クロスの一部に損耗等が見られる。
---------	---

次頁に続く

特 記 事 項	・ 403号室：調査日現在、転借人が居住している。 ・ 405号室：調査日現在、賃借人の家族が居住している。洋室の壁に穴が開いている。 ・ 406号室：調査日現在、転借人が居住している。玄関横の天井に一部漏水痕が見られる。 ・ 空室部分については設備の動作確認が出来ず、再利用可能かどうか不明であり、注意を要する。 ・ 建物全体的には、経年相応以上の汚損損耗等が見受けられる。 ・ 富士ホームエナジー（株）によれば、当マンション内のガス設備等については、同法人の所有設備であるとのことで、これらについては売却対象外となるため目的建物の再利用に際しては注意を要する。 ・ アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、確認できなかった。但し、昭和57年に建てられた鉄筋コンクリート造の建物であり、建物有害物質含有等のリスクも有しており、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ものである。 ・ 建築確認関係（確認申請：昭和57年10月29日。番号：第85610号。完了検査・検査済証の交付：昭和57年11月13日。番号：第9071号。～札幌市建築指導部の確認台帳記載事項証明書による。）
---------	--

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	140,000	1.00	281.15	0.90	35,425,000

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、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕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：概ね標準的・・・±0。

個別格差率～1.00と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、－10%と査定した。

(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。

なお、仮設物置等については特に経済的価値が認められないことから、建物価格への加算は行わなかった。

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	250,000	411.24	0.10	10,281,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

減価修正 現価率

$$(1-0.90) = 0.10$$

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	35,425,000	0.50	法定地上権	17,713,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、その割合を50%と査定した。

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) (2①ウ) イ	積算価格(円) ア±イ ウ	構成比 エ
1	35,425,000	-17,713,000	17,712,000	0.39
2	10,281,000	+17,713,000	27,994,000	0.61
積算価格(合計)			45,706,000	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、家賃等の補正を行い、還元利回り（粗利回り）で還元のうえ、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
5,460,000	0.80	10.00%	0.90	39,312,000

ア 総収益：現行賃料等を基に、空室部分は市場賃料や地域の賃料水準等を参考にして査定した。なお、現行賃料が実際支払い賃料と異なる可能性等については、家賃等補正及び市場性修正で考慮した。

イ 家賃等補正：当該建物の個別的な減価（昭和50年代に建てられた共同住宅であること等、将来的に家賃減額が生じる可能性等、賃料の齟齬等）を加味し、かつ、地域周辺におけるこの種物件の空室率等をも参考に－20%と査定した。

ウ 粗利回り：近隣における収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：将来生じる需要減退のリスク等も加味して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により、積算価格及び収益価格が求められたが、開差が生じた。本件においては、原価性を反映した積算価格及び賃貸市場の実態を反映した収益価格を比較考量して調整し、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	45,706,000	—	45,706,000
収益価格	—		39,312,000
調整後の価格	40,000,000		

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、占有減価修正を行わなかった。

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価格割合で各物件に割付け、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	価格割合 イ	割付後の価格(円) ア×イ
1	40,000,000	0.39	15,600,000
2	40,000,000	0.61	24,400,000

3 内訳価格及び一括価格

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	15,600,000	0.50	0.70	—	5,460,000
2	24,400,000	0.50	0.70	—	8,540,000
一括価格 (合計)					14,000,000

イ 市場性修正：下記の要因により需要者限定を伴い相対的市場性は劣ると判断し、市場性修正率として0.50を乗じた。

- ・アスファルト舗装の下にロードヒーティングが埋設されていること等に伴うリスク等
- ・建物の著しい損傷、損耗等が存するため大規模リフォームを要する可能性
- ・各種設備が故障している可能性及び取り外されている可能性等に伴うリスク・費用負担等
- ・ガス設備等が本建物のLPガス供給会社の所有であること等に伴うリスク等
- ・現行賃料が実際支払い賃料と異なる可能性があることに伴うリスク等
- ・建物有害物質が含有している可能性等
- ・土地及び建物の利用状況等
- ・前記の特記事項等に記載したすべての項目についてのリスク等

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た。

エ その他の控除減価（敷金等）：なし

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌東－22）

所 在：札幌市東区北18条東4丁目14番8
「北18条東4－4－37」

価 格：139,000円／㎡

位 置：地下鉄南北線「北18条」駅の東方、道路距離約920mに位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側7.2m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：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6年度）

物件1 23,054,300円

物件2 23,308,900円

第 7 附属資料

1 位 置 図

2 住宅地図

3 公 図 写

4 地積測量図写（A3→A4縮小）

5 建物図面写（A3→A4縮小）

6 道路台帳図写

7 上水道台帳図写

8 ガス配管図写

9 下水道台帳図写

10 土地建物位置関係図

11 建物間取図

以 上

位置図



S=1:25,000

目的物件

公示地
札幌東-22

北区

東区

東区

中央区

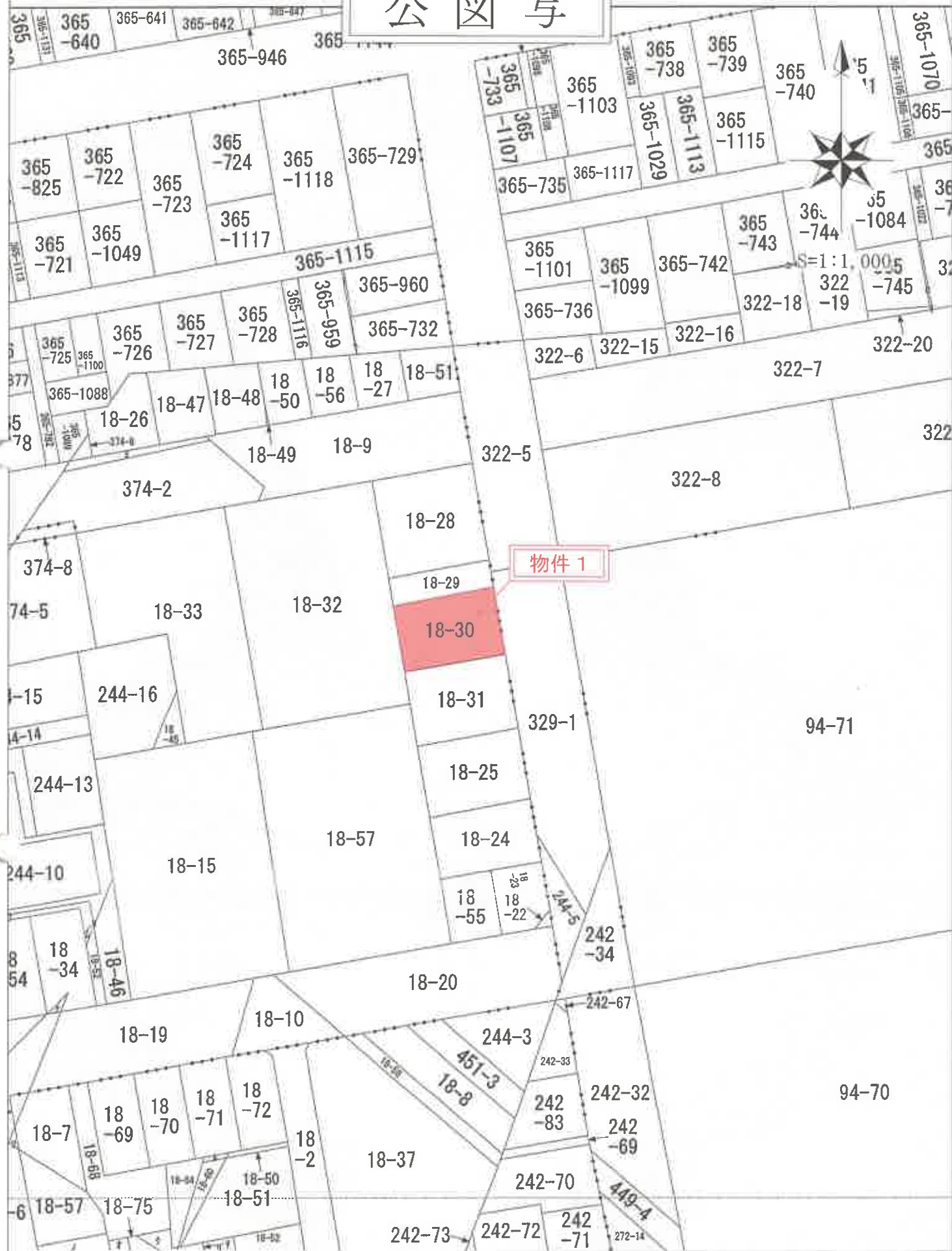
白石区

国土地理院 地形図

住宅地図



公 函 写



前 18-9 18-26~18-33
18-9 同上

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。

(札幌法務局北出署所管轄)

令和6年11月19日

東京法務局豊島出張所

登記官

地番	地目	反	別	坪数	備考
①	畑	一	三	四三	五七
②	畑	一	五	一七	四八
③	畑	一	四	一三	九五
④	畑	一	四	一三	九五
⑤	畑	一	五	一八	五〇
⑥	畑	一	五	一八	五〇
⑦	畑	一	三	一八	〇六
⑧	畑	一	四	一三	九五
⑨	畑	一	四	一三	九五
⑩	畑	一	四	一三	九五
⑪	畑	一	四	一三	九五
⑫	畑	一	四	一三	九五
⑬	畑	一	四	一三	九五
⑭	畑	一	四	一三	九五
⑮	畑	一	四	一三	九五
⑯	畑	一	四	一三	九五
⑰	畑	一	四	一三	九五
⑱	畑	一	四	一三	九五
⑲	畑	一	四	一三	九五
⑳	畑	一	四	一三	九五
㉑	畑	一	四	一三	九五
㉒	畑	一	四	一三	九五
㉓	畑	一	四	一三	九五
㉔	畑	一	四	一三	九五
㉕	畑	一	四	一三	九五
㉖	畑	一	四	一三	九五
㉗	畑	一	四	一三	九五
㉘	畑	一	四	一三	九五
㉙	畑	一	四	一三	九五
㉚	畑	一	四	一三	九五
㉛	畑	一	四	一三	九五
㉜	畑	一	四	一三	九五
㉝	畑	一	四	一三	九五
㉞	畑	一	四	一三	九五
㉟	畑	一	四	一三	九五
㊱	畑	一	四	一三	九五
㊲	畑	一	四	一三	九五
㊳	畑	一	四	一三	九五
㊴	畑	一	四	一三	九五
㊵	畑	一	四	一三	九五
㊶	畑	一	四	一三	九五
㊷	畑	一	四	一三	九五
㊸	畑	一	四	一三	九五
㊹	畑	一	四	一三	九五
㊺	畑	一	四	一三	九五
㊻	畑	一	四	一三	九五
㊼	畑	一	四	一三	九五
㊽	畑	一	四	一三	九五
㊾	畑	一	四	一三	九五
㊿	畑	一	四	一三	九五

00206097 尺貫法による表示

昭和31年9月12日

札幌市北九條東五丁目八番地、九
一、畑四反四畝〇四歩、(三三四坪〇三)
札幌市北九條東五丁目八番地、九
一、畑四反四畝〇四歩、(三三四坪〇三)

物件 1

- ② 1228 x 11.34 = 139.2552
- ④ 3.44 x 11.34 = 34.4736
- ⑤ 7.5 x 11.34 = 85.05
- ⑥ 7.5 x 11.34 = 85.05
- ⑦ (1) 13.6 x 25.52 = 347.072
- (2) 3.1 x 25.52 = 79.99
- ⑧ 32.83 x 10.6 = 126.299

旧土曜台帳法による
測量係付図面

5 (28.821)
49.305
110.516 (32.125)
113.4.1.278

登記年月日：昭和57年12月14日

令和6年11月19日

東京法務局豊島出張所

登記官

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。

(札幌法務局北出番所管轄)

各階平面図

建物図面

00614624

家屋番号

18 - 30

建物の所在

札幌市東区北19条東5丁目18番地30

1～4階（各階）

物件2

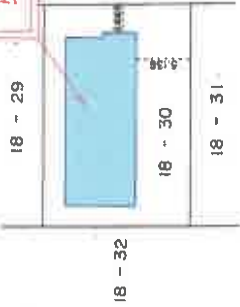


求積式

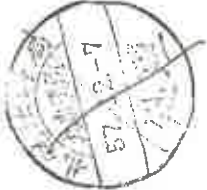
$$\begin{aligned} 15.60 & \times 3.35 & = & 52.26 \\ 16.05 & \times 3.15 & = & 50.5575 \\ & & \text{計} & 102.8175 \end{aligned}$$

物件2

物件2



道路



作製者

(昭和57年12月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

A3→A4縮小

地図整理番号：M32225

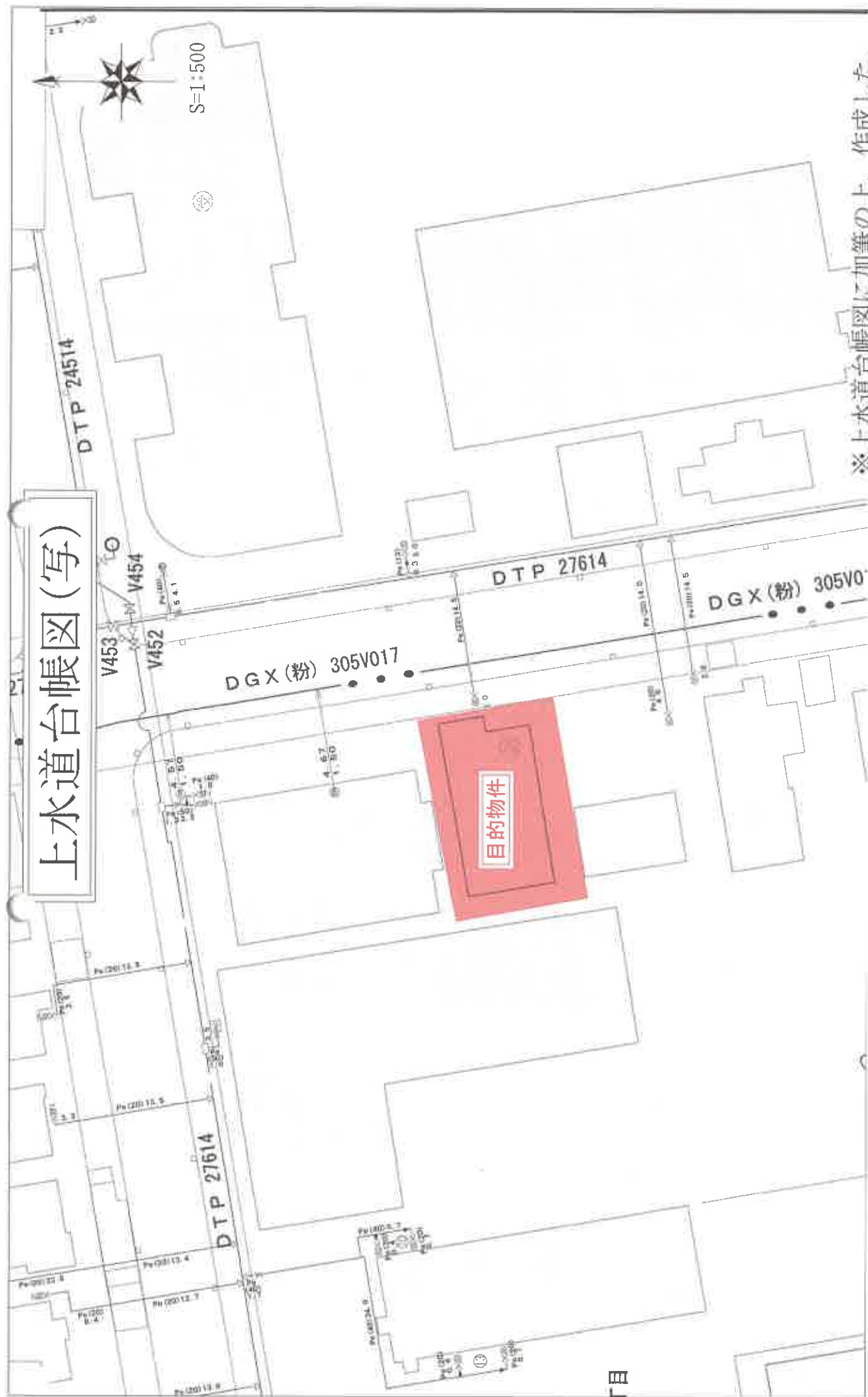
道路台帳図(写)



※道路台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 道路台帳図

上水道台帳図(写)



※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 上水道台帳図

ガス配管図(写)

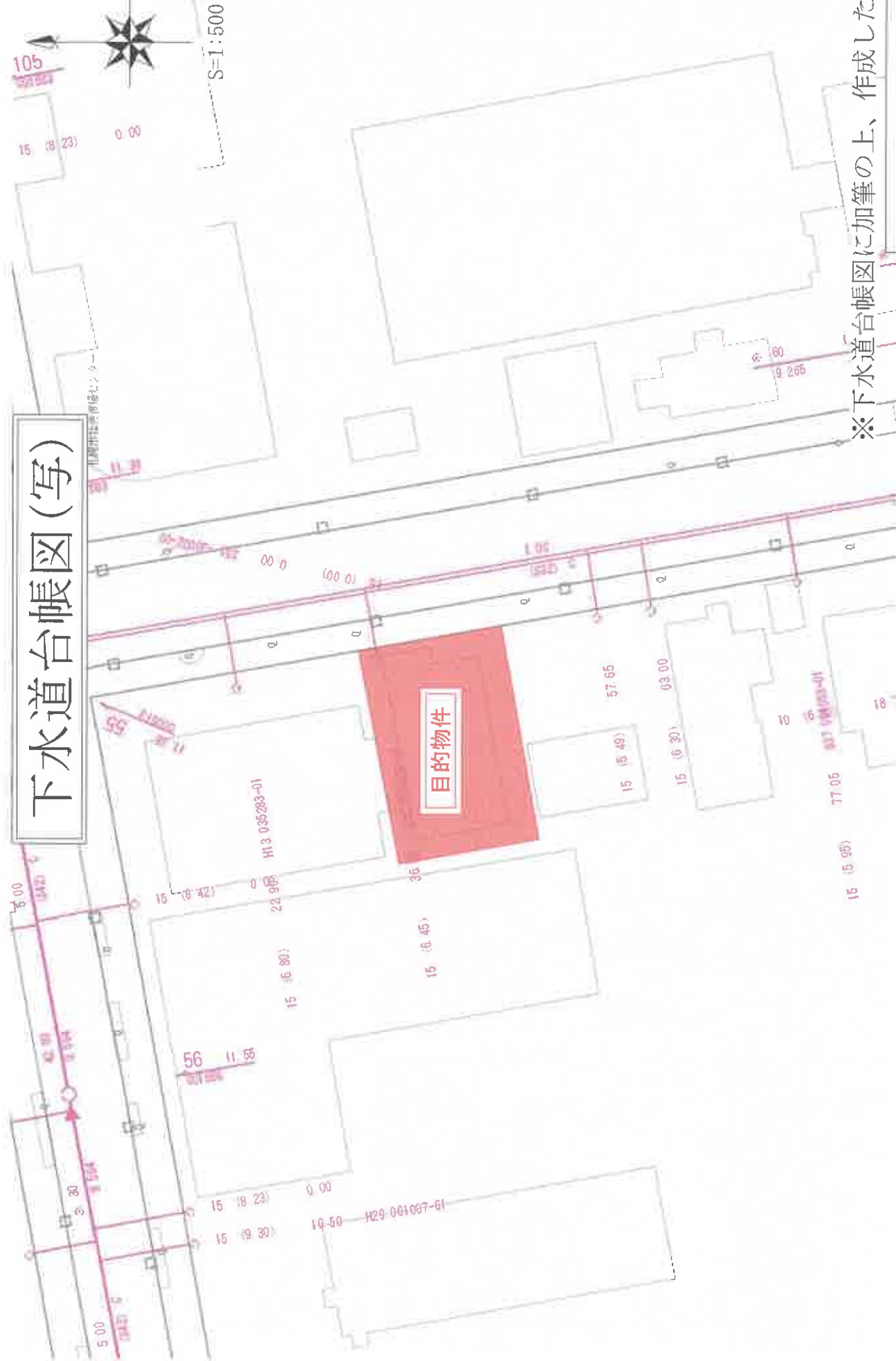


S=1:500

※ガス配管図に加筆の上、作成した。

北海道ガス株式会社 ガス配管図

下水道台帳図(写)



※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

札幌市 下水道台帳図

《土地建物位置関係図》

縮尺 約1 : 100

凡例	
物件1 土地	
物件2 建物	

境界石

329-1

幅員14.54m舗装市道
「東6丁目線」



13.636

自動販売機

UP

階段下を利用した
仮設物置
(約220㎡)

UP

スチール製
仮設フロパン庫
(約225㎡)

アスファルト舗装

5.136

駐車場番号①

18-29

20.618

廊下

物件2(建物)
家屋番号
18-30

物件1(土地)
18-30

18-31

20.618

13.636

※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

18-32

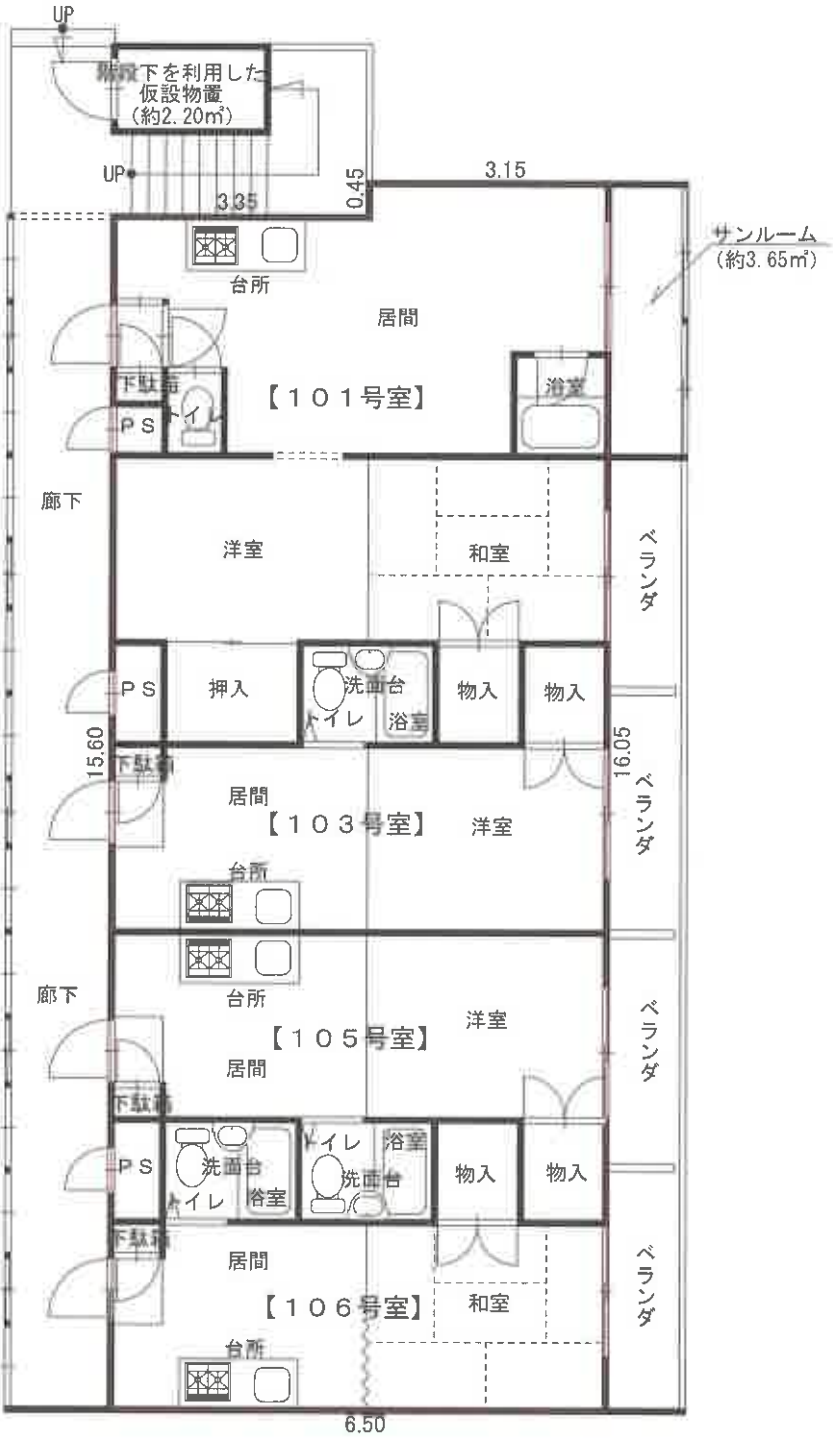
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



1 階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

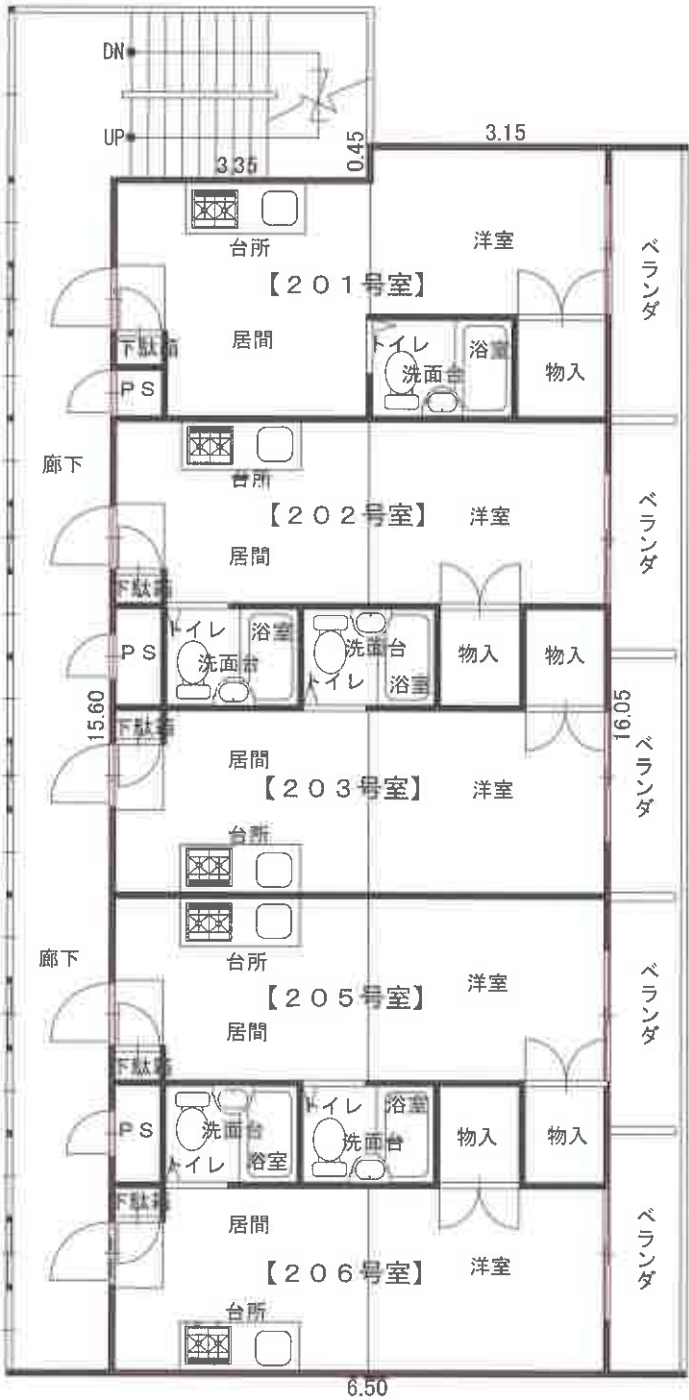
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



2 階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100

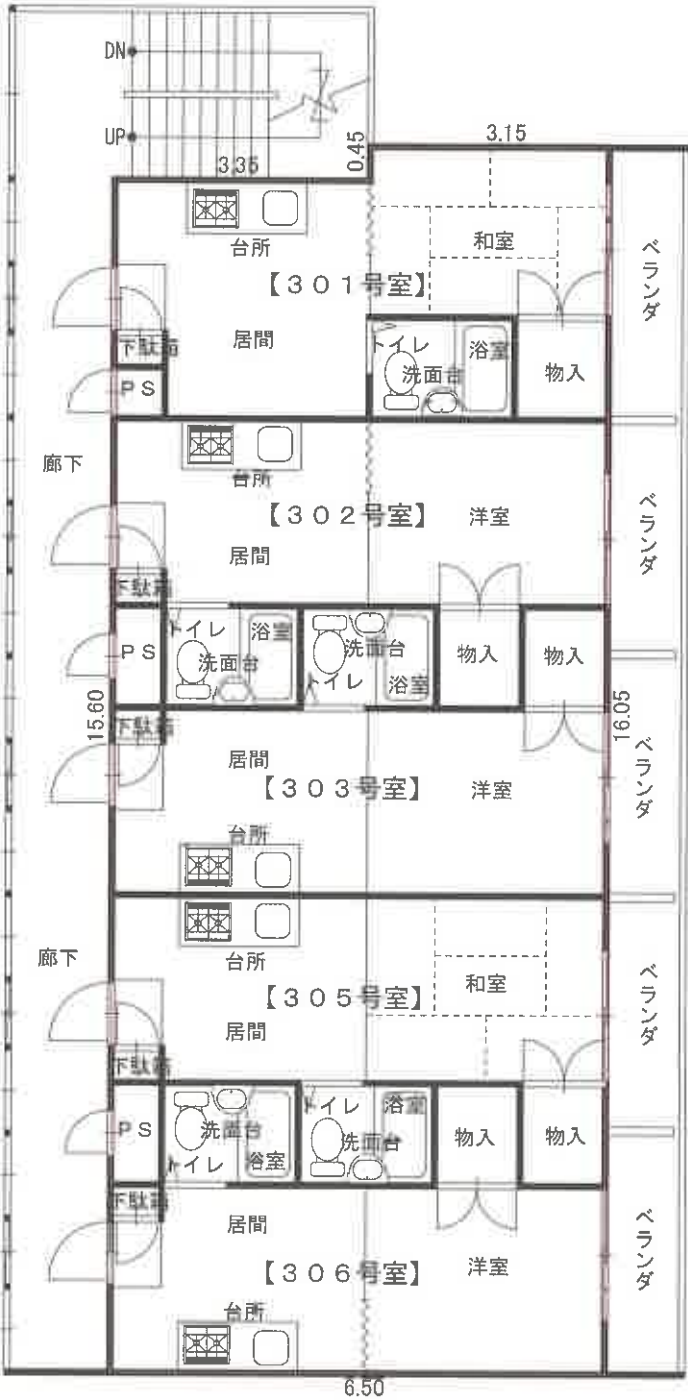
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



3階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

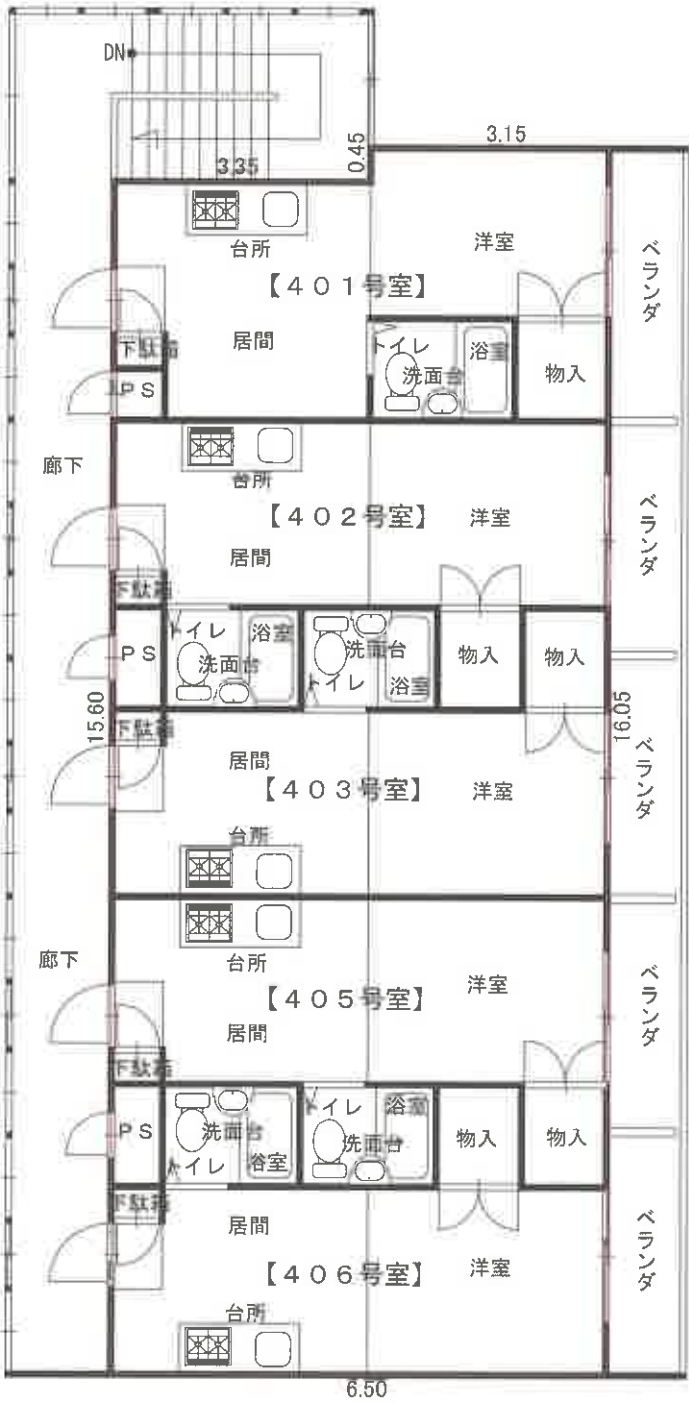
建物間取図

凡例	
登記部分	

【物件 2】



4 階



※本件間取図は概略図であり、 建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1 : 100