

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 石戸谷 渉

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 5月 8日から 令和 8年 5月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 5月27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 5月25日から 令和 8年 5月29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 4月24日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 札幌市東区北三十条東九丁目
地 番 4 1 4 番 7 5
地 目 宅地
地 積 5 0 2 . 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市東区北三十条東九丁目 4 1 4 番地 7 5
家屋 番号 4 1 4 番 7 5
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 2 2 6 . 2 2 平方メートル
2階 2 2 6 . 2 2 平方メートル
3階 2 2 6 . 2 2 平方メートル
4階 2 2 6 . 2 2 平方メートル

所有者 有限会社ボンマルシエ



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 8年 2月16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】

(1) 賃借権(不明)

範囲 205号室

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが、
最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

(2) 賃借権

範囲 303号室

賃借人 C

期限 定めなし

賃料 月額3万6000円

(別途共益費月額2000円、ストーブリース料月額1545
円、町内会費月額200円

賃料前払なし

敷金 9万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 202号室をB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) 202号室、205号室、303号室を除く部分を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、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 札幌市東区北三十条東九丁目
地 番 4 1 4 番 7 5
地 目 宅地
地 積 5 0 2 . 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市東区北三十条東九丁目 4 1 4 番地 7 5
家屋 番号 4 1 4 番 7 5
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 2 2 6 . 2 2 平方メートル
2 階 2 2 6 . 2 2 平方メートル
3 階 2 2 6 . 2 2 平方メートル
4 階 2 2 6 . 2 2 平方メートル

所有者 有限会社ボンマルシェ



令和7年(ケ)第71号
令和7年7月31日受理
令和7年10月29日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 伊藤俊哉

(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 札幌市東区北三十条東九丁目
地 番 4 1 4 番 7 5
地 目 宅地
地 積 5 0 2 . 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 札幌市東区北三十条東九丁目 4 1 4 番地 7 5
家屋 番号 4 1 4 番 7 5
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 2 2 6 . 2 2 平方メートル
2 階 2 2 6 . 2 2 平方メートル
3 階 2 2 6 . 2 2 平方メートル
4 階 2 2 6 . 2 2 平方メートル

所有者 有限会社ボンマルシエ

占有者及び占有権原（物件1関係）	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部（ ）
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" 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 <input type="checkbox"/>
■関係人（ <input checked="" type="checkbox"/> 債務者代表者 <input type="checkbox"/> （ ））の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書（ ）の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年12月ころ
最初の契約日	昭和62年12月ころ
契約等期間	昭和62年12月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者（本件土地） <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者（本件建物） <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月 金 円（毎月 日 限り 月分支払） <input type="checkbox"/> 前払（ 分 円） <input type="checkbox"/> 相殺（ 分 円）
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	「その他の事項」のとおり
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 (多占))

占有者及び占有権原 (物件2関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・6・1 ----- 自 R7・6・1 至 R8・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 46,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当初の契約期間H22. 6. 1~H24. 5. 31 その余は「その他の事 項」のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H2年ころ ----- 自 H2年ころ 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当初の契約期間H 2年 ころ その余は「その他の事 項」のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H8・7・17 ----- 自 R6・7・17 至 R8・7・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 36,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 96,000円	当初の契約期間H8. 7. 17~H10. 7. 16 その余は「その他の事 項」のとおり
2	<input checked="" type="checkbox"/> 202、205、303号室 を除く全部 ----- 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- (1) 境界標は、北西側に1箇所確認できた(土地建物位置関係図参照)。物件の特定は、その境界標を基に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、隣地及び接面道路との境界は判然としない。正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (2) 物件2の敷地となっており、西側部分が駐車場として利用され、アスファルト舗装されている。また、西側の境界に沿って単管柵が設置されている(土地建物位置関係図参照)。
- (3) 北西側に融雪槽が設置されているが、長期間に渡り使用されておらず、正常に稼働しない可能性がある。
- (4) 接面する道路にほぼ等高に接している。
- (5) 地勢はおおむね平坦である。東側隣地(地番414番16)及び西側隣地(地番414番81及び地番414番82)とはほぼ等高に接しているが、南側隣地(地番414番94、同番108、同番113及び同番110)より約0.5メートル低く接している。
- (6) 南側に建物所有者所有のコンクリートブロック塀が設置されている。同コンクリートブロック塀は南側隣地(地番414番113)に越境している可能性があるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (7) 東側隣地(地番414番16)との境界付近に東側隣地所有者所有のコンクリートブロック塀が存在する。同コンクリートブロック塀が本件土地に越境している可能性があるが、正確には専門家の測量結果による必要がある。

■ 物件2について

- (1) 16戸入居可能な共同住宅(名称は「グレイハイツ」)である。老朽化が見られる建物であり、内外に亀裂や汚損等が見られ、保守管理状況は劣る。
- (2) 各居室の占有状況等は以下のとおりである。
 - ア 202号室
 - ① 室内でペット(犬1匹)を飼育している。
 - ② 家賃の外に共益費として月額4,000円、町内会費月額200円及びストーブリース料月額1,000円を支払っている。
 - ③ 水道料金は現在実費を直接支払っている。
 - ④ 入居時に水廻り清掃料として31,500円を支払っている。
 - ⑤ 浴室ドアが損傷している。
 - イ 205号室
 - ① 占有者は、建物所有者元代表者の親族であり、賃貸借契約書はない。占有者の陳述によれば、本件建物建築時の2、3年後に当時本件建物に入居していた母親の介護のため入居したとのことである。また、本件建物所有者元代表者からも同様の陳述がされている。ただし、抵当権設定時より以前の賃貸借に係る客観的な根拠はない。Aに確認したところ、ずっと通帳から振込で支払っているとのこと、銀行に照会してみたが、過去10年分しかないとのことであったとのことである。また、管理会社担当者に照会したが現在は賃料を支払っていることを確認できたものの管理会社のデータも過去9年前までしかないとのことであった。なお、Aは登記記録上はaとなっている。
 - ② 無償で駐車場を使用している。
 - ウ 303号室
 - ① 家賃が月額36,000円に減額されている。
 - ② 家賃の外に共益費として月額2,000円、ストーブリース料として月額1,545円を支払っている。
 - ③ 現在、駐車場は使用しておらず、駐車料は支払っていない。
 - ④ 和室の内壁に結露による黒カビが発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

⑤ 玄関付近の内壁が陥没している。

エ 101号室

① 建物所有者の事務室として使用されていたが、現在は空室である。室内には建物所有者所有のスチールロッカー、椅子、プリンター及び段ボール箱等が多数残置されている。

② 本件建物の受水槽の出入口があり、室内に同受水槽の警報盤が設置されている。また、融雪槽の操作盤と思われる装置が設置されている。

オ 102号室

玄関付近の内壁が陥没している。

カ 305号室

和室1の窓ガラスが破損している。

キ 505号室

和室1の窓枠が歪んでおり、開閉が困難である。

(3) 各占有者の契約日は次のとおりである。

ア 202号室(B) 平成22年5月31日

イ 205号室(A) 不明

ウ 303号室(C) 平成8年7月17日

(4) 上記の外、空室の一部には、所有者不明の動産類が若干残置されている。

(5) ホールの床材の浮き及び剥離している箇所が複数見受けられる。

(6) 南西側にA所有のスチール製仮設物置(約2.43平方メートル)が設置されている。

(7) 外壁に亀裂や汚損が多く見られる。

(8) 205号室の占有者は、本件土地所有者であるが、建物所有者代表者の陳述によれば、建物所有者と本件土地の利用について特段取り決めはしていないとのことである。

(9) 建物所有者代表者の陳述によれば、本件建物の抵当権設定時の土地所有者であるDは建物所有者の母親であり、当時において、本件土地の利用について特段取り決めはしていないとのことである。

■ 物件2のLPガス設備等について

(1) 設置者 株式会社一高たかはし

(2) 貸与設備 マイコンメーターは有償、ガス漏れ警報器、灯油タンク等のガス・灯油設備を無償で貸与

(3) 貸与期間 平成19年12月28日から15年間(以降は3年毎に自動更新)

(4) 契約日 平成19年12月28日

■ 本件建物所有者には、特別代理人が選任されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 5日 (火) 13:30—13:45	物件所在地	占有等調査、外周調査、写真撮影
7年 8月 5日 (火) 14:50—15:00	電話	管理会社担当者から事情聴取
7年 8月 29日 (金) 14:15—14:30	札幌東消防署 (札幌市東区北24条東17)	建物図面交付援助申請
7年 9月 16日 (火) 9:40—9:45	札幌東消防署 (札幌市東区北24条東17)	建物図面取得
7年 9月 24日 (水) 16:00—16:45	物件所在地	205号室占有者及び303号室占有者から事情聴取、202号室に連絡文書投かん
7年10月 1日 (水) 16:00—16:10	管理会社 (札幌市白石区北郷4条7丁目)	空室の鍵借用
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 3日 (金) 16:00—18:30	物件所在地	202、205、303号室各立入調査、各占有者立会、各写真撮影、各評価人同行 101、102、103、105、201、503、505号室各立入調査、各写真撮影、各評価人同行
7年10月 8日 (水) 8:30—8:35	インターネット	登記情報サービス (隣地の所有者確認)
7年10月16日 (木) 14:30—16:10	物件所在地	203、301、302、305、501、502号室各立入調査、写真撮影、評価人同行
7年10月17日 (金) 14:30—14:35	電話	ガス供給会社にプロパンガス供給設備等について照会
7年10月17日 (金) 14:40—14:45	電話	建物所有者から事情聴取
7年10月17日 (金) : :	郵便	ガス供給会社にプロパンガス供給設備等について照会書発送
7年10月23日 (木) 16:00—16:10	インターネット	登記情報サービス (登記建物の有無確認)
<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 7年10月16日 目的物件 (203、301、302、305、501、502号室) は施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、解錠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 7年10月 3日 目的物件 (101、102、103、105、201、503、505号室) は施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、管理会社から借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。</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

《 土地建物位置関係図（概略） 》



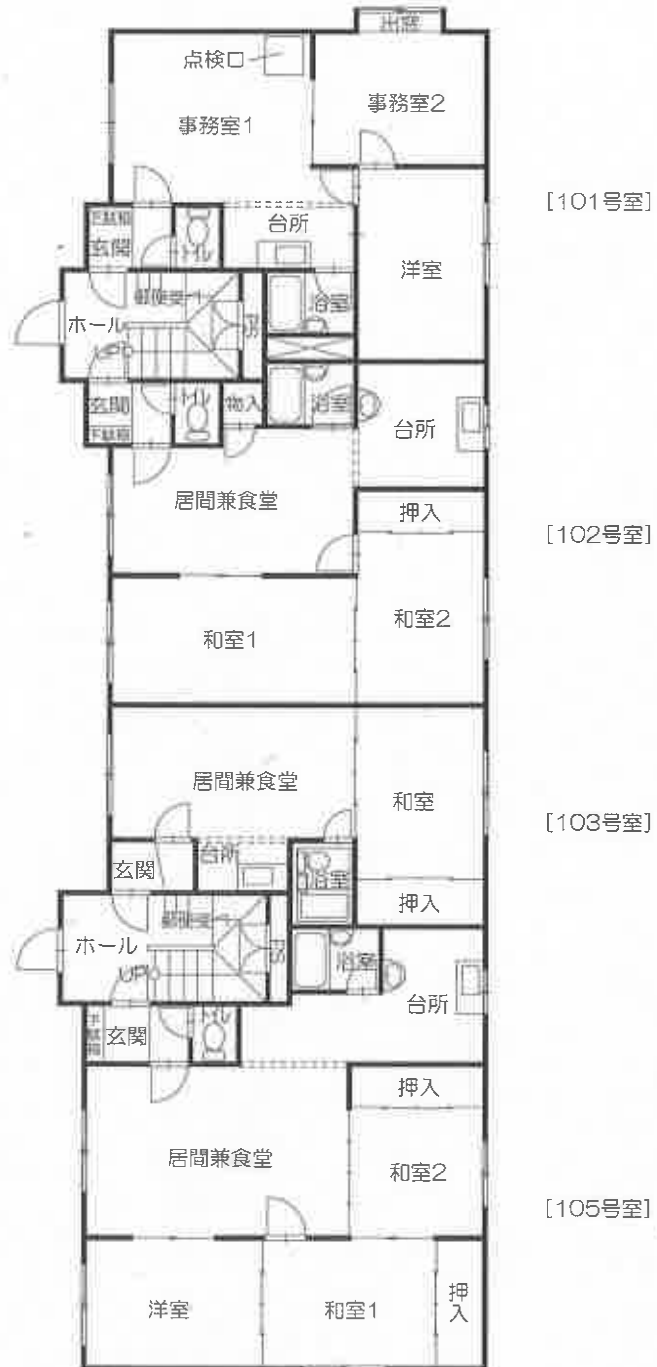
札幌市道



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

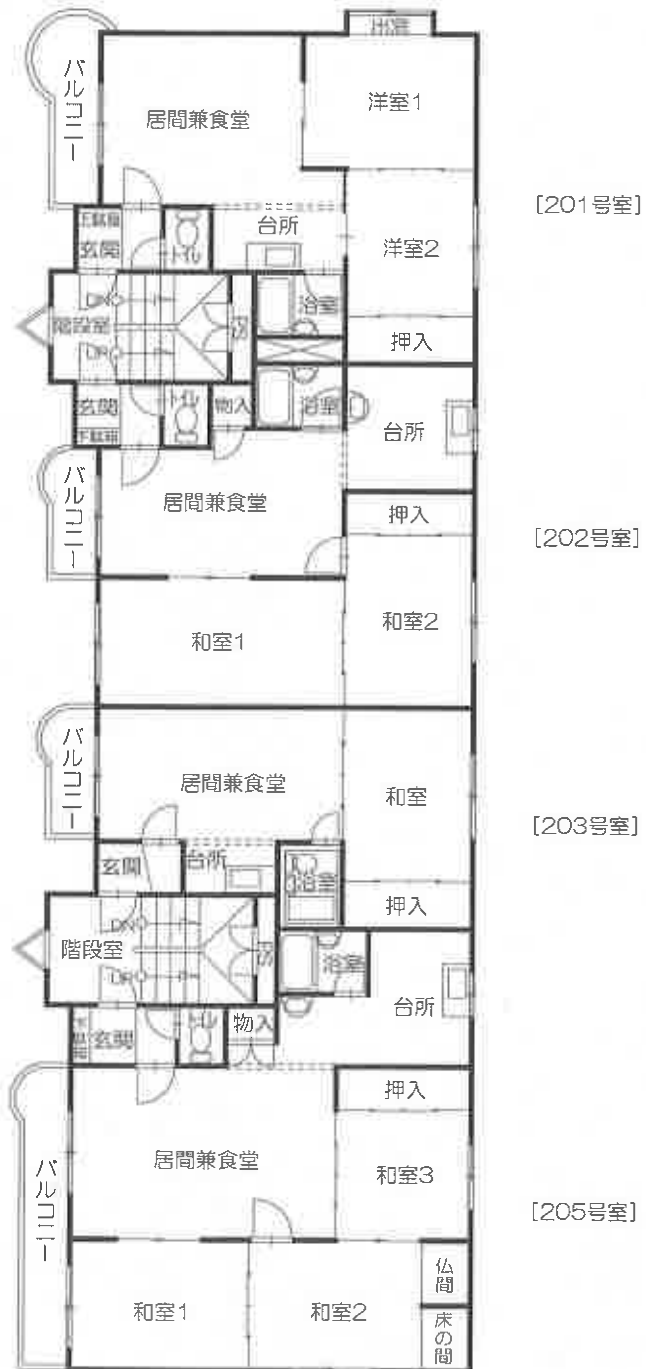
1階



(10 枚目)

建物間取図

2階



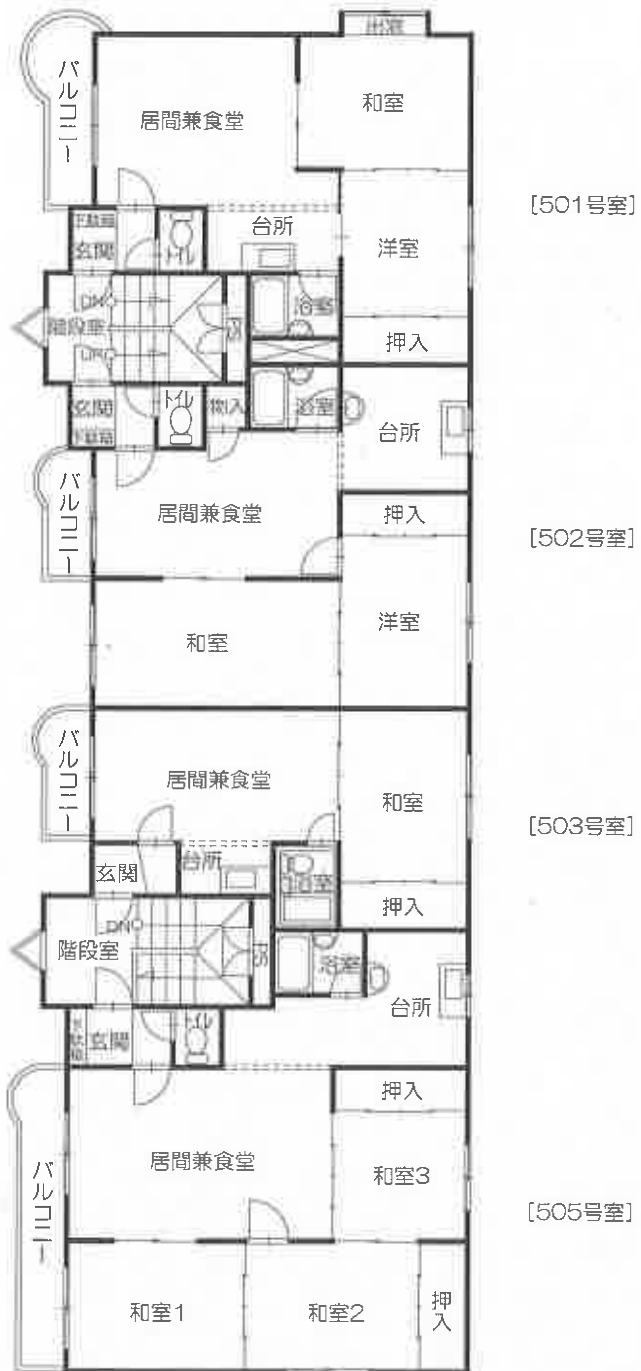
建物間取図

3階



建物間取図

4階



全景



101号室 事務室1



(14枚目)

101号室 台所



101号室 浴室



102号室 居間兼食堂



102号室 台所



102号室 浴室



203号室 居間兼食堂



203号室 台所



203号室 浴室



305号室 居間兼食堂



305号室 台所



305号室 浴室



505号室 居間兼食堂



(20枚目)

505号室 台所



505号室 浴室



202号室 浴室ドアの損傷



303号室 和室の黒カビの状況



303号室 玄関付近の内壁の陥没



101号室 受水槽出入口



101号室 受水槽警報盤



101号室 融雪槽操作盤



102号室 玄関付近の内壁の陥没



305号室 和室1の窓ガラスの破損



505号室 和室1の窓枠の状況



ホール 床材の浮き



スチール製仮設物置



外壁の汚損



融雪槽



令和 7年 (ケ) 第 71号
令和 7年10月16日 現地調査
令和 7年10月29日 評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 62,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 33,750,000 円
物件2 (建物)	金 28,650,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手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、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	札幌市東区北30条東9丁目 414番75 宅地 502.04㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市東区北30条東9丁目 414番地75 414番75 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 226.22㎡ 2階 226.22㎡ 3階 226.22㎡ 4階 226.22㎡	同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	札幌市営地下鉄東豊線「新道東」駅の南西方、道路距離約1.1km 北海道中央バス「北30条東8丁目」バス停の北東方、道路距離約350m (別添位置図参照)	
付近の状況	札幌市東区の市街地に位置し、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。周辺には幹線道路が認められ、各種商業施設が立地している。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 高度地区、駐車・駐輪附置義務対象区域、日影規制、盛土規制法に基づく規制区域、景観計画区域、緑保全創出地域等
画地条件	北側道路に間口約17m、奥行約29m、長方形状の中間画地である。 地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	北側、札幌市道「北31条線」、幅員約10.9m、舗装道路 建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。 本件土地は、当該道路と等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1上に物件2の建物が存する。 本件土地は建物の敷地として利用されているほか、駐車場として利用されている。 隣接は主に一般住宅、共同住宅である。東西の隣接地とは等高であるが、南側の隣接地より低位(約0.5m)である。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし(LPガス使用)
	下水道	あり

特 記 事 項

1. 土地及び建物等の位置関係

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

2. 土地の利用状況等

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

(1) アスファルト舗装

(2) 単管柵

(3) 融雪槽

関係人によると、正常に稼働しない可能性がある。

(4) コンクリートブロック塀

南側隣接地（札幌市東区北 30 条東 9 丁目 414 番 113）に越境している可能性がある。正確には実測を要する。

3. 供給処理施設

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

4. 土壌汚染の可能性

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

特 記 事 項	<p>5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性</p> <p>文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。</p> <p>6. その他</p> <p>東側の隣接地（札幌市東区北 30 条東 9 丁目 414 番 16）に、コンクリートブロック塀が存在する。当該塀は本件土地に越境している可能性がある。正確には実測を要する。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（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62年12月8日新築 経過年数: 約38年 経済的残存耐用年数: 約12年
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 外 壁: 吹付 等 内 壁: ビニールクロス 等 天 井: ビニールクロス 等 床 : クッションフロア 等 設 備: 給排水設備 等 その他: -
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途: 共同住宅 間 取 り: 別添建物間取図参照 総戸数: 16戸 タイプ: 1LDK、2LDK、3LDK
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 建築後38年ほど経過した建物であり、物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的に陳腐化している。
保守管理の状態	劣る 損傷等が放置されている。

建物の利用状況	<p>本件建物は主に住居として利用されている。 (現況調査報告書参照)</p>
特記事項	<p>1. 建築確認等</p> <p>札幌市によると、本件建物については、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在する。</p> <p>2. 内外装等の状況</p> <p>本件建物は内外装ともに経年による劣化が認められる。損傷等が顕著である主な箇所は以下のとおりである。</p> <p>(1) 102号室、玄関：内壁の陥没</p> <p>(2) 202号室、浴室：ドアの損傷</p> <p>(3) 303号室、玄関：内壁の陥没、和室：クロスの汚損</p> <p>(4) 305号室、和室1：窓ガラスの破損</p> <p>(5) 505号室、和室1：窓枠の歪み</p> <p>(6) 共用部分、ホール：床材の剥離</p> <p>(7) 外壁：亀裂、汚損</p> <p>3. 有害物質使用の可能性</p> <p>本件建物の使用資材、設備等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。</p> <p>4. 工作物等の状況</p> <p>(1) スチール製仮設物置 (約 2.43 m²)</p> <p>5. その他 (現況調査報告書参照)</p> <p>(1) 101号室：受水槽、融雪槽の関連設備が存在する。</p> <p>(2) 202号室：ペット (犬1匹) が飼育されている。</p> <p>(3) 室内に残置物が存在する。</p>

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	120,000	1.00	502.04	0.95	57,232,000

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

イ 個別格差：標準画地と比較して特段の格差は顕在化していないと判断した。

※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価した。

ウ 地 積：登記数量による。

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

(2) 建物価格 (物件 2)

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

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	904.88	0.14	38,004,000

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

$$\frac{\text{耐用年数法}}{\text{経済的残存耐用年数}} = \frac{\text{耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \times (1 - \text{観察減価率})$$
$$= \frac{12}{50} \times (1 - 0.40) = 0.14$$

※観察減価：建物の現況、保守管理の状態等を考慮した。

2 積算価格の査定

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

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	57,232,000	0.10	使用借権	5,723,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し物件1の全域と判断した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積算価格(円) ア±イ	構成比
	ア	(2(1)ウ) イ	ウ	エ
1	57,232,000	-5,723,000	51,509,000	0.54
2	38,004,000	+5,723,000	43,727,000	0.46
合計額			95,236,000	1.00

II 収益価格の試算

本件については、現行賃料等を基礎にして総収益を査定し、各種の補正を吟味し、還元利回り（粗利回り）で還元のうえ、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
8,256,000	1.00	8.0%	0.90	92,880,000

ア 総収益：現行賃料、地域の標準的な賃料等を基に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割安、割高要素を勘案した。

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

エ その他補正：改修の必要性等、将来生じる危険性を勘案して査定した。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

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

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	95,236,000	—	95,236,000
収益価格			92,880,000
調整後の価格	94,000,000		

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

2 調整後価格の各物件に対する割付

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

番号	調整後の価格(円) ア	構成比 イ	割付後の価格(円) ア×イ
1	94,000,000	0.54	50,760,000
2		0.46	43,240,000

3 評価額の決定

割付後の価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	割付後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ オ
1	50,760,000	0.95	0.70	—	33,750,000
2	43,240,000	0.95	0.70	96,000	28,650,000
一括価格 (合計)					62,400,000

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

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

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌東-24）

所 在：札幌市東区北32条東12丁目420番24
価 格：133,000 円／㎡
位 置：札幌市営地下鉄東豊線「新道東」駅まで約700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：358 ㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：西側、幅員約10.9m市道
用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域（建蔽率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7年度）

物件1 32,632,600 円
物件2 44,420,800 円

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

第7 附属資料

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

以 上

位置図1(写)



東区

目的物件

公示地
札幌東-24

国土地理院地図

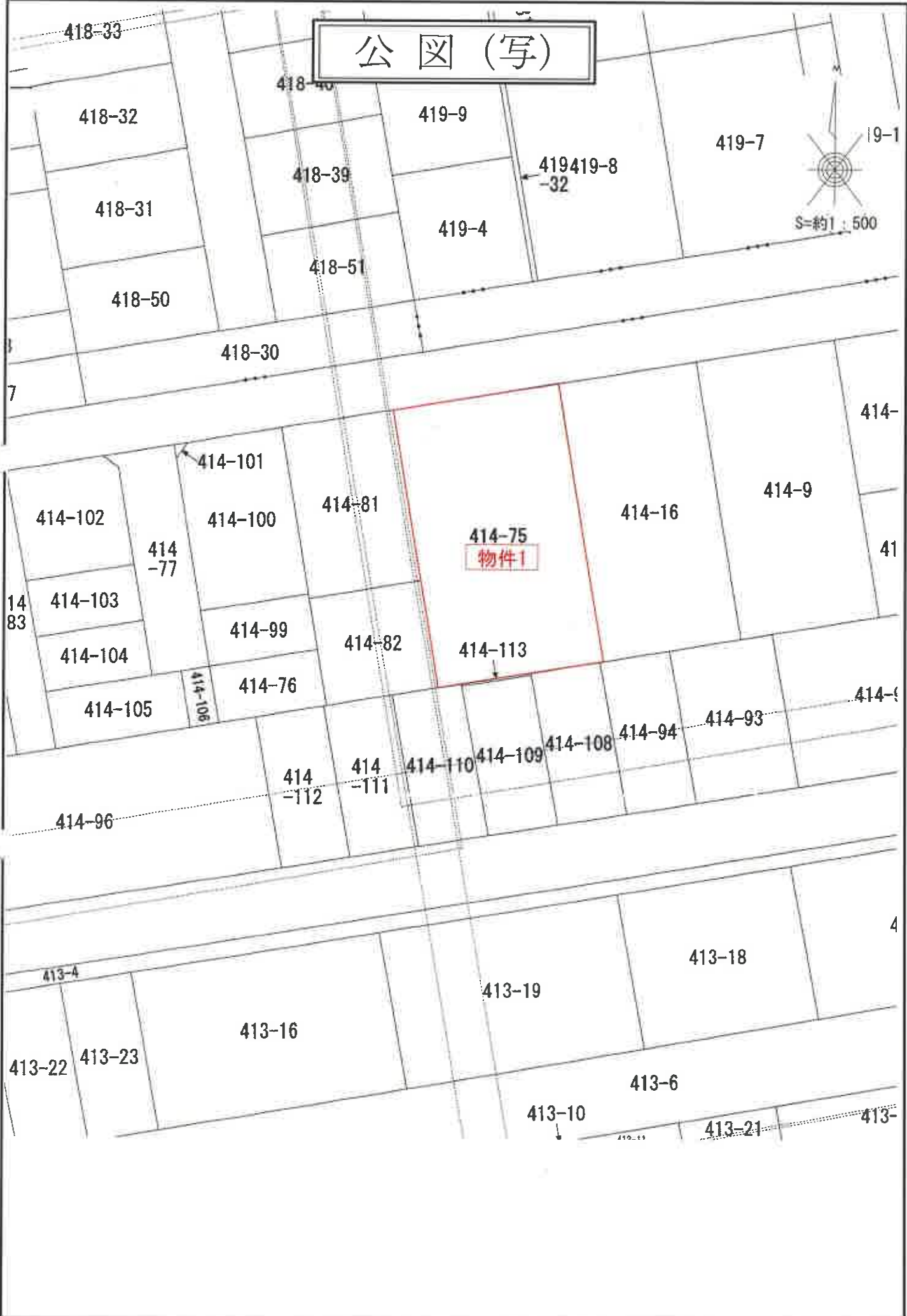
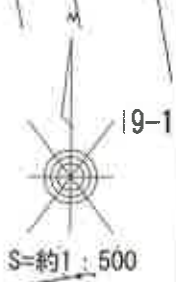
位置図2(写)



60m

1:1500

公 図 (写)



登記年月日：昭和62年12月15日

00628588

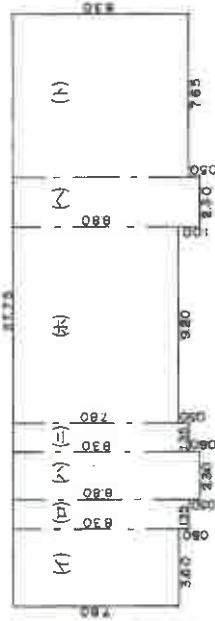
各階平面図

家屋番号 414-75

建物図面

建物の所在 札幌市東区北30条東9丁目414番地75

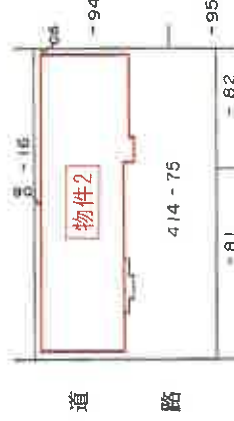
1階・2階・3階・4階
(各階同型)



求積

(1)	7.80	×	3.60	=	28.0800
(2)	8.30	×	1.35	=	11.2050
(3)	8.80	×	2.30	=	20.2400
(4)	8.30	×	1.35	=	11.2050
(5)	9.20	×	7.80	=	71.7600
(6)	8.80	×	2.30	=	20.2400
(7)	8.30	×	7.65	=	63.4950
			計		226.2250

床面積 226.22㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人 (札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

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6月13日 札幌法務局北出張所 登記官

道路台帳図(写)



上水道図(写)

北31条東9丁目

散水栓

補 Pe 50-V012501

水工機

S-約1:500

N

DGX 301V015

229V028

V1319

V1320

V1195

V1322

V1321

20765

M-O

DNS 500 229V028

DS 2 15104

HV365

V1037

DNS 219V003

DTP 10014

北30条
東9丁目

北30条東9丁目

目的物件

DTP 10014

Pe (20) 10.3

Pe (20) 9.3

Pe (20) 8.3

Pe (20) 7.3

Pe (20) 6.3

Pe (20) 5.3

Pe (20) 4.3

Pe (20) 3.3

Pe (20) 2.3

Pe (20) 1.3

Pe (20) 0.3

Pe (20) 0.3

Pe (20) 0.3

16 DTP 10014

北30条東9丁目

Pe (20) 2.30

Pe (20) 1.10

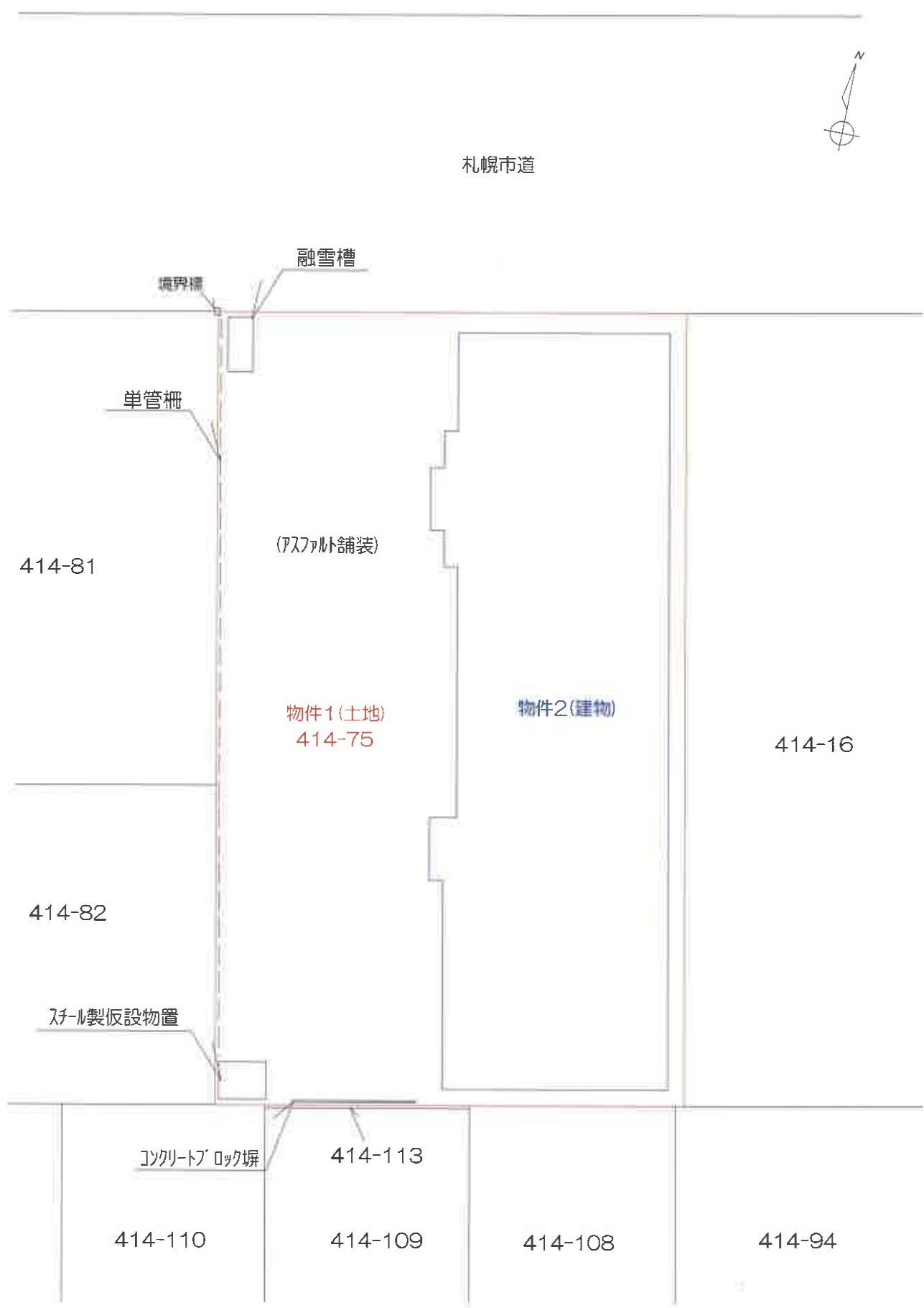


主題図：用途地域等

表示場所：札幌市東区北30条東9丁目付近

項目名称		内容	項目名称	内容		
都市計画区域		都市計画区域内	市街化調整区域の日影規制区域			
区域区分		市街化区域	建築指導部ホームページを参照			
用途地域等	用途地域名称	第二種中高層住居専用地域	一団地・連担等認定区域	区域名称	なし	
	容積率/建蔽率	200% / 60%		認定日	なし	
	外壁の後退距離	なし		認定番号	なし	
	建築物の高さの制限	高度地区の規定がある場合があります		壁面線指定区域	区域名称	なし
	特記事項(備考)	なし		建築協定区域	個別名称	なし
高度地区	地区名称	27m高度地区	航空進行区域	区域名称	なし	
防火地域および準防火地域	地区名称	建築基準法第22条区域	盛土規制法に基づく規制区域	区域名称	宅地造成等工事規制区域	
高度利用地区	個別名称	なし	札幌市都心における 持続可能なゼロカーボン 都市開発推進制度対象区域	区域名称	なし	
特定街区	個別名称	なし		集合型居住誘導区域	区域名称	なし(届出が必要な場合があります)
再生特別地区	個別名称	なし		都市機能誘導区域(都心)	区域名称	なし(届出が必要な場合があります)
流通業務地区	地区名称	なし	都市機能誘導区域(地域交流拠点)	区域名称	なし(届出が必要な場合があります)	
流通業務団地	地区名称	なし	都市再開発方針-1号市街地	区域名称	なし	
特別用途地区	地区名称	なし	都市再開発方針-整備促進地区	区域名称	なし	
駐車・駐輪附置義務対象区域	地区名称	自動車ふくそう地区	都市再開発方針-2号地区	区域名称	なし	
地区計画等	地区名称	なし	景観計画区域/重点区域	地区名称	景観計画区域	
	個別番号	なし		個別名称	なし	
出水のおそれのある区域	区域名称	なし	景観重要建造物等 ※1	項目名称	なし	
災害危険区域	区域名称	なし	景観まちづくり推進区域	区域名称	なし	
日影規制	規制状況	3時間/2時間 測定面4m	風致地区	個別名称	なし	
	土砂災害警戒区域 急傾斜地の崩壊	箇所番号		なし	種別	なし
土砂災害警戒区域 土石流	箇所名	なし	緑保全創出地域	区域名称	居住系市街地	
	箇所番号	なし	土地区画整理事業	地区名称	なし	
土砂災害警戒区域 地滑り	箇所名	なし		施行年度	なし	
	箇所番号	なし		施行主体	なし	
土砂災害特別警戒区域 急傾斜地の崩壊	箇所名	なし	第一種市街地再開発事業	地区名称	なし	
	箇所番号	なし		施行年度	なし	
土砂災害特別警戒区域 土石流	箇所名	なし		施行主体	なし	
	箇所番号	なし				
土砂災害特別警戒区域 地滑り	箇所名	なし	上記の表の規制内容は図中 + 部の都市計画決定等の内容を示しています。 図の縮尺等による誤差を含みますので、詳細は所管課でご確認ください。 ※1 近接敷地の場合は、景観プレ・アドバイスの対象となる可能性があります。 (注記)この情報は、令和7年5月16日時点のものです。 表示された情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。 ご利用にあたっては「本サービスの利用条件」(http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/)をご確認ください。			

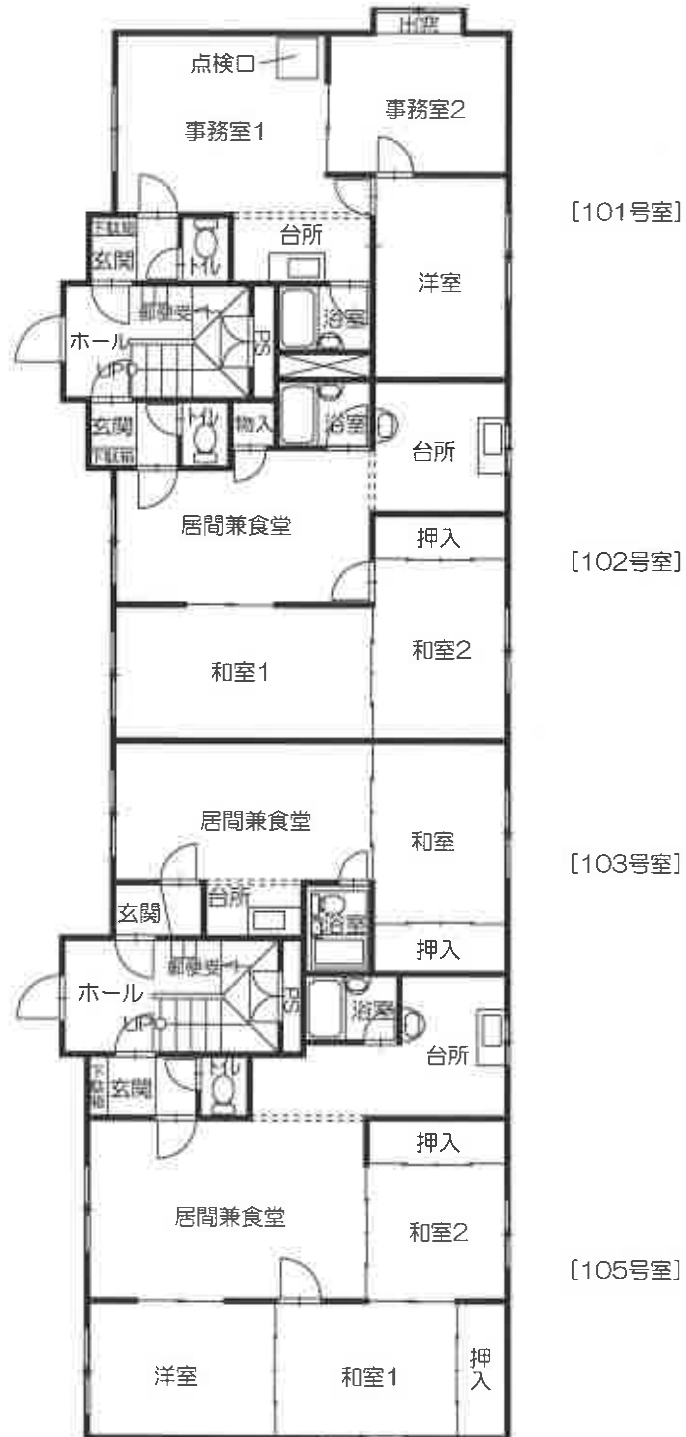
《 土地建物位置関係図（概略） 》



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

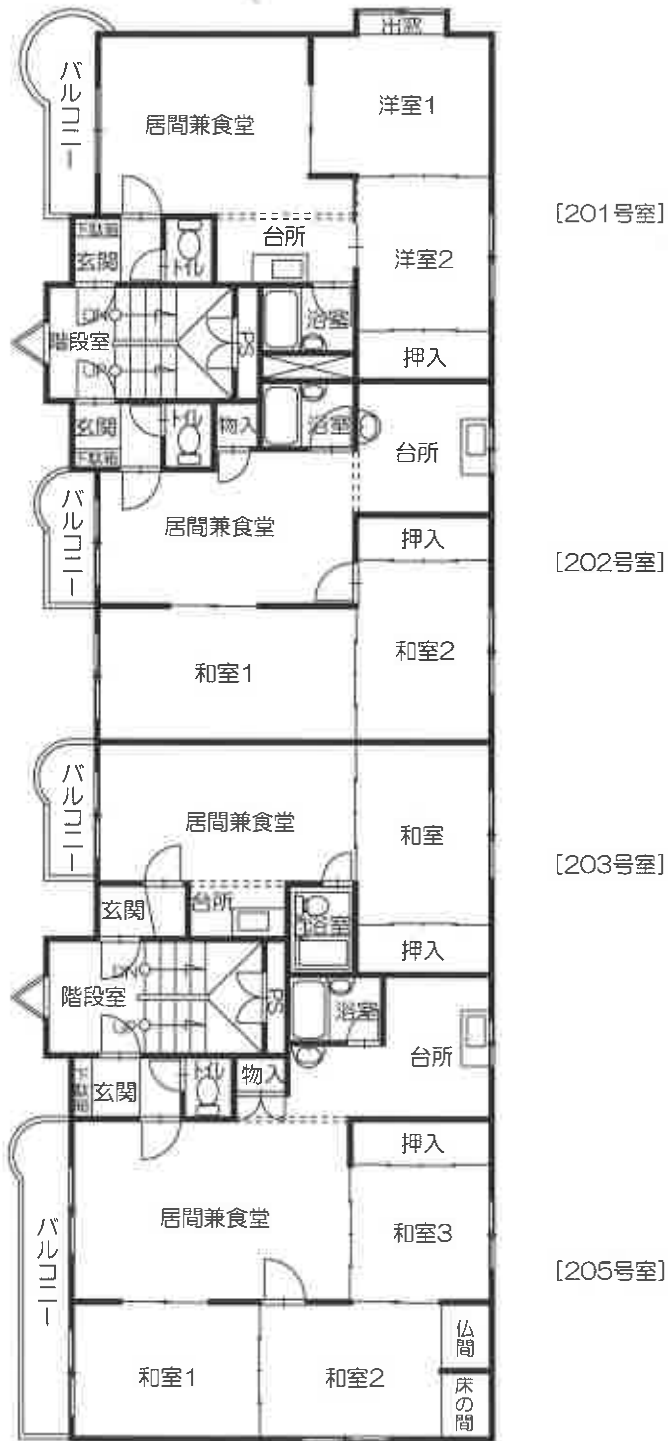
建物間取図

1階



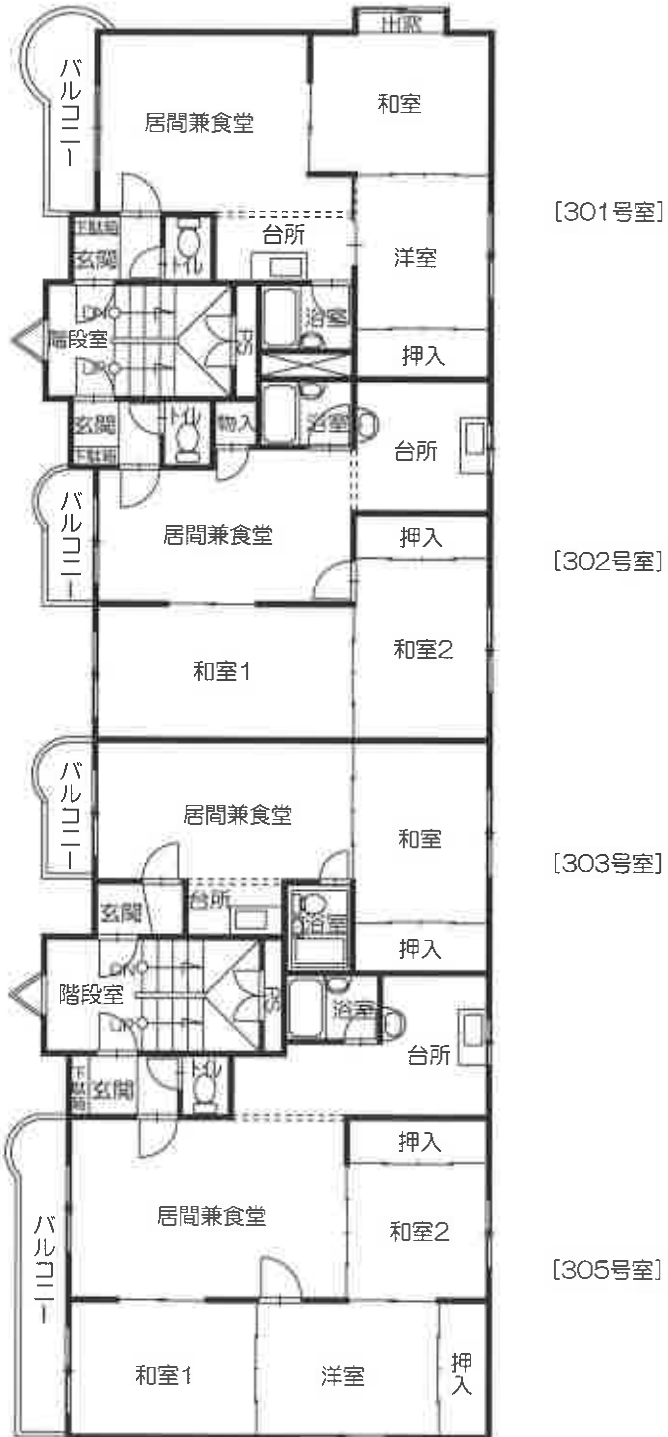
建物間取図

2階



建物間取図

3階



建物間取図

4階

