

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 25 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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 8 月 8 日から 令和 7 年 8 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 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 7 年 8 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 7 年 8 月 25 日から 令和 7 年 8 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 7 年 7 月 25 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	9, 290, 000 7, 432, 000	一括	1, 858, 000	76, 595	19, 572
1	6, 460, 000				
2	2, 830, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 札幌市白石区米里四条一丁目

地 番 9番12

地 目 宅地

地 積 226.38平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 札幌市白石区米里四条一丁目 9番地12

家屋 番号 9番12

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	89.02平方メートル
	2階	72.87平方メートル
	3階	72.87平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	89.02平方メートル
	2階	約87.45平方メートル
	3階	72.87平方メートル

所有者 A



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 6月 5日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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】

本件所有者A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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 札幌市白石区米里四条一丁目

地 番 9 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 2 6 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 8

共有者 B 持分 1 0 分の 2

2 所 在 札幌市白石区米里四条一丁目 9 番地 1 2

家屋 番号 9 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 8 9 . 0 2 平方メートル

2 階 7 2 . 8 7 平方メートル

3 階 7 2 . 8 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 8 9 . 0 2 平方メートル

2 階 約 8 7 . 4 5 平方メートル

3 階 7 2 . 8 7 平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 112号
令和 7年 1月14日受理
令和 7年 2月19日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官

菅 原 誠

(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 札幌市白石区米里四条一丁目

地 番 9 番 1 2

地 目 宅地

地 積 226.38 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8

共有者 B 持分 10 分の 2

2 所 在 札幌市白石区米里四条一丁目 9 番地 1 2

家屋 番号 9 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 89.02 平方メートル

2 階 72.87 平方メートル

3 階 72.87 平方メートル

所有者 A



そ の 他 の 事 項

■ 土地関係

- 1 法務局備付け図面等を基に概測した結果、ほぼ登記どおりと推測されるが、積雪のため境界標は確認できず、正確な位置及び面積の把握には専門家の測量を要する。
- 2 目的土地は概ね平坦であると思われるが、積雪のため詳細は不明である。
- 3 北東側道路及びその他の隣地とは、概ね等高と思われるが、積雪のため詳細は不明である。
- 4 北東部分に軽四輪自動車が放置されている。

■ 建物関係

- 1 建物内は、玄関、廊下及び階段室を含め、大量の動産類（衣類、段ボール、ゴミ等）が散乱しており、足の踏み場もない状態である。そのため、床の大部分及び壁の一部が目視できず、十分な確認ができない。
- 2 2階バルコニー一部分が物置（約14.58平方メートル）に増築されている。
- 3 所有者不在のため、設備の稼働状況は、不明である。
- 4 目的建物の玄関横の外壁に「有限会社貼屋」の看板が設置されており、同社の本店は、目的建物所在地になっている。建物内の事務室1及び同2部分には会社で使用するであろう機器があるものの、会社の占有状況及び占有権原の詳細は、不明である。
なお、有限会社貼屋の事務室1及び同2部分の占有を認めたとしても、同社代表取締役は、Aであることから占有権原は、使用借権であると思われる。

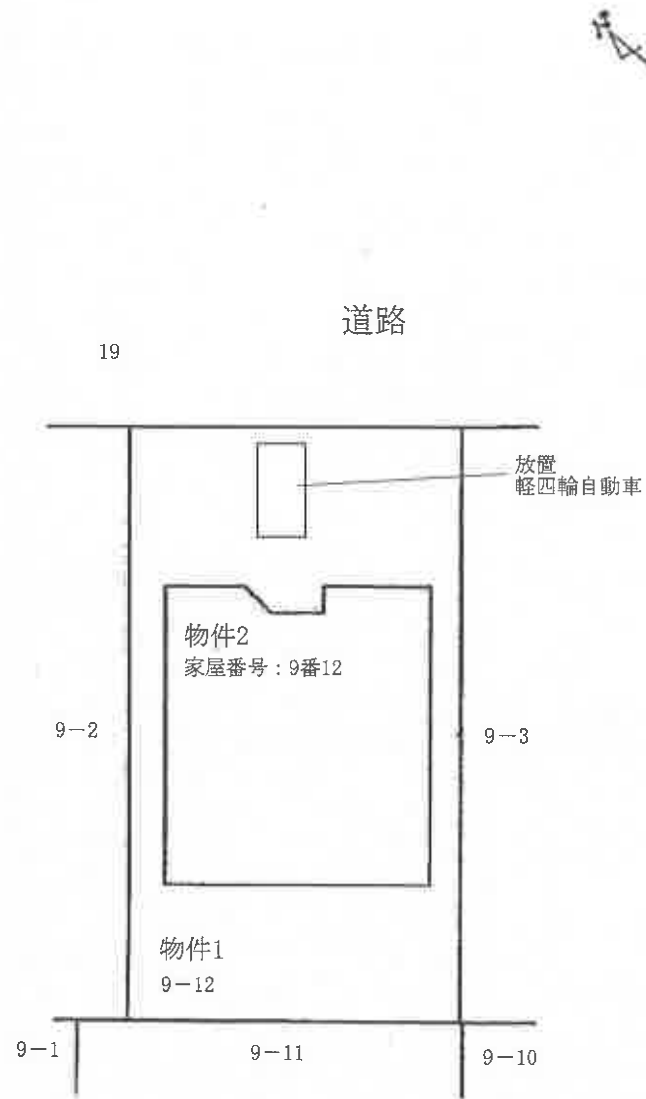
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月14日(火) 11:55— 12:00	(インターネット)	登記情報提供システム(有限会社貼屋の登記情報)
7年 1月16日(木) 15:00— 15:05	(インターネット)	登記情報提供システム(目的土地上の既登記建物調査)
7年 1月17日(金) 10:00— 10:15	物件所在地	不在, 占有調査, 外部調査, 写真撮影, 連絡文書差入れ
7年 1月17日(金) 15:00— :	(郵便)	Bに照会書及び連絡文書送付(回答無し)
7年 1月21日(火) 16:00— :	(郵便)	Aに照会書及び連絡文書送付(回答無し)
7年 1月27日(月) 10:40 — 10:50	物件所在地	不在, 外部調査, 連絡文書差入れ
7年 1月28日(火) 10:00— :	(郵便)	Bに連絡文書送付
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 7 日 (金) 12:20— 14:20	物件所在地	不在, 立入調査, 外部調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 7 年 2 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 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
(5 枚目)

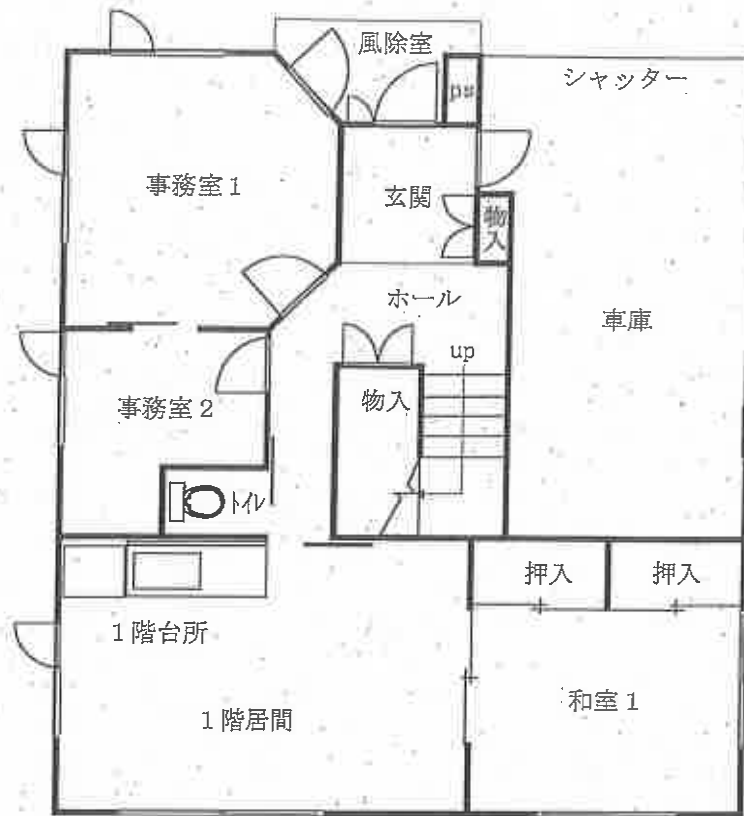
土地建物位置関係図



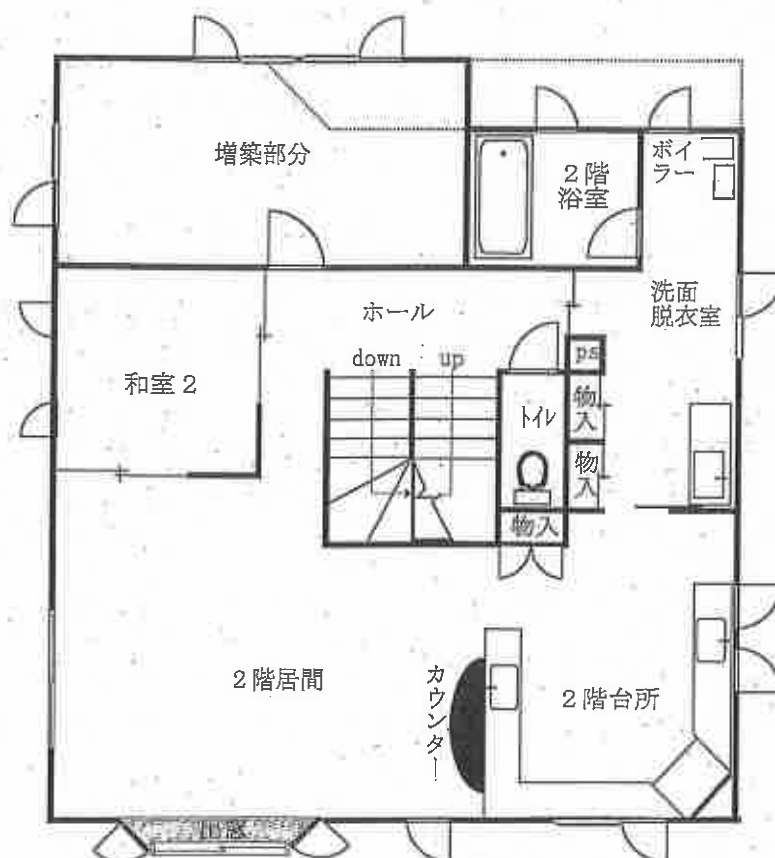
建物間取図



1階



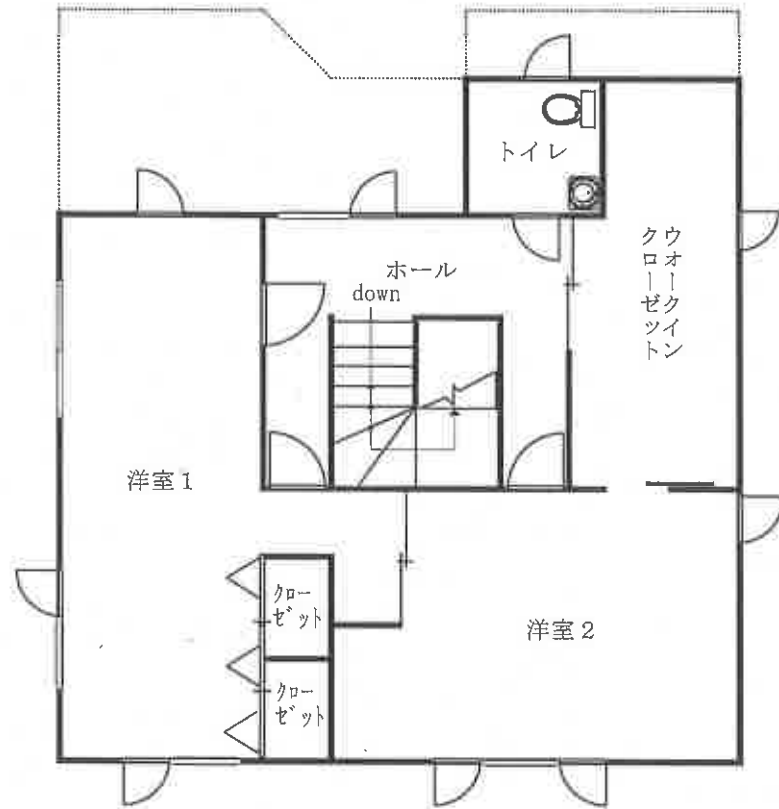
2階



建物間取図



3 階



全景, 放置車両(東側から撮影)



玄関内及び階段室



1階居間



1階台所



(10 枚目)

和室1



事務室1



事務室2



車庫



2階居間



2階台所



2階浴室



和室2



2階物置(増築部分)



洋室1



洋室2



令和6年(ケ)第 112号
令和7年2月 7日現地調査
令和7年2月21日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂 井 慎 一 印

第1 評価額

一括価格	
金9,290,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,460,000円
物件2（建物）	金2,830,000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 地番 地目 地積	札幌市白石区米里四条一丁目 9番12 宅地 226.38㎡ 共有者 A 持分10分の8 共有者 B 持分10分の2	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市白石区米里四条一丁目 9番地12 9番12 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階： 89.02㎡ 2階： 72.87㎡ 3階： 72.87㎡ 合計 234.76㎡ 所有者 A	1階： 89.02㎡ 2階： 約87.45㎡ 3階： 72.87㎡ 合計 約249.34㎡
番号	特記事項		
	・物件1土地上、北東部分に軽四輪自動車が放置されている。 ・物件2建物の2階バルコニー部分が増築されて物置として利用されている(約14.58㎡)。 ・物件2建物の玄関部分に風除室が設けられている。		

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	J R 函館本線「白石」駅の北東方・道路距離約4,300m 最寄バス停「米里4条1丁目」北東方・道路距離約350m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の周辺は中規模一般住宅が建つ郊外の住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 18m高度地区、地区計画一米里北地区、出水のおそれのある 区域、集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、景観計 画区域
画 地 条 件	・北東側の一路線のみには接面する中間画地に位置する。 ・積雪のため詳細は確認できなかったが、画地内はほぼ平坦で、地盤は周辺の住宅地と同程度と見込まれ、各隣接地とはほぼ等高に接面していると思料される。下記接面道とはほぼ等高で接する。 ・北東側間口約11m、奥行約20mのほぼ長方形である。	
接面道路の状況	北東側幅員約8m舗装市道(米里北6号線)に接面する。 (建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	・物件2建物の敷地として利用されている。 ・前述の通り、土地上に軽四輪自動車が放置されている。 (以上、詳細は現況調査報告書参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり

次頁へ続く

特 記 事 項	1. 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の調査等の結果、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ものである。 2. 調査によると、過去に対象地において埋蔵文化財が発見された事実はなく、また、文化財保護法で規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定もない。従って、埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものと判断した。 3. 本件土地周囲では積雪のため土地の周囲全てで境界標が確認できなかった。物件の特定については法務局備付図面等を参考として現地での概測によって行った。但し、正確な範囲・位置関係については別途、専門家による測量を要する（詳細は現況調査報告書参照）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成11年11月21日新築 経 過 年 数：25年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：フローリング・畳等 設 備：給排水設備、電気設備等 その他：－
床面積(現況)	増 築 有 床面積 約249.34㎡
現況用途等	現況用途：事務所、居宅 間 取 り：1階：事務室×2、居間、和室、車庫 2階：居間、和室、増築部分(物置) 3階：洋室×2、ウォークインクローゼット (建物間取図記載のとおり)
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	1. 市役所担当課によると、物件2は新築時点での建築確認申請、検査済証の交付を受けているか確認できないとのことである。 2. 建物内部の各種設備に関しては動作確認できなかった。 3. 建物内部は玄関、廊下及び階段室を含め、夥しい動産(衣類、段ボール、ごみ等)が散乱しており、床・壁等の大部分の状況が確認できなかった。 4. 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、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途、専門家による調査を要する。 (以上、詳細は現況調査報告書参照)。

第5 評価額算出の過程

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	56,000	1.0	226.38	0.9	11,410,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地あるいは基準地等との規準あるいは比準価格〔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：±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：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。尚、風除室部分は下記建物価格に含めて評価した。

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=エ
2	180,000	約 249.34	0.075	3,366,000

ウ 現価率：；経過年数25年、経済的残存耐用年数3年、観察減価率は建物の状態を考慮し30%と判断し、下記により求めた。

□主たる建物：

$$\frac{\text{耐用年数法} \quad \text{観察減価}}{3 \text{ 年}} \times (1 - 0.30) \doteq 0.075$$

25 年 + 3 年

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

① 土地利用権等価格

物件 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	11,410,000	0.10	敷地占有利益	1,141,000

ア 土地利用権等の及ぶ範囲を物件1の全てと判断した。

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 減価(敷 金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	11,410,000	－1,141,000		0.90	0.70	－	6,460,000
2	3,366,000	＋1,141,000	－	0.90	0.70	－	2,830,000
一括価格(合計)							9,290,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：一般建物の需給動向、現下の社会的・経済的情勢に基づく中古不動産の取引動向、対象不動産の現況(放置車両の存在、新築時の建築確認・完了検査が確認できない、多量の動産が散乱し室内の状態が確認できない)等を勘案し、市場性修正率として0.90を乗じた。

オ 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。

カ その他の控除減価(敷金等)：無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌白石－12）

所 在：札幌市白石区北郷9条9丁目2389番46

「北郷9条9-2-33」

価 格：54,500円/㎡

位 置：JR函館本線「白石」駅の北東方順路距離約2.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：218㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側10m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 7,244,100円

物件2 4,418,000円

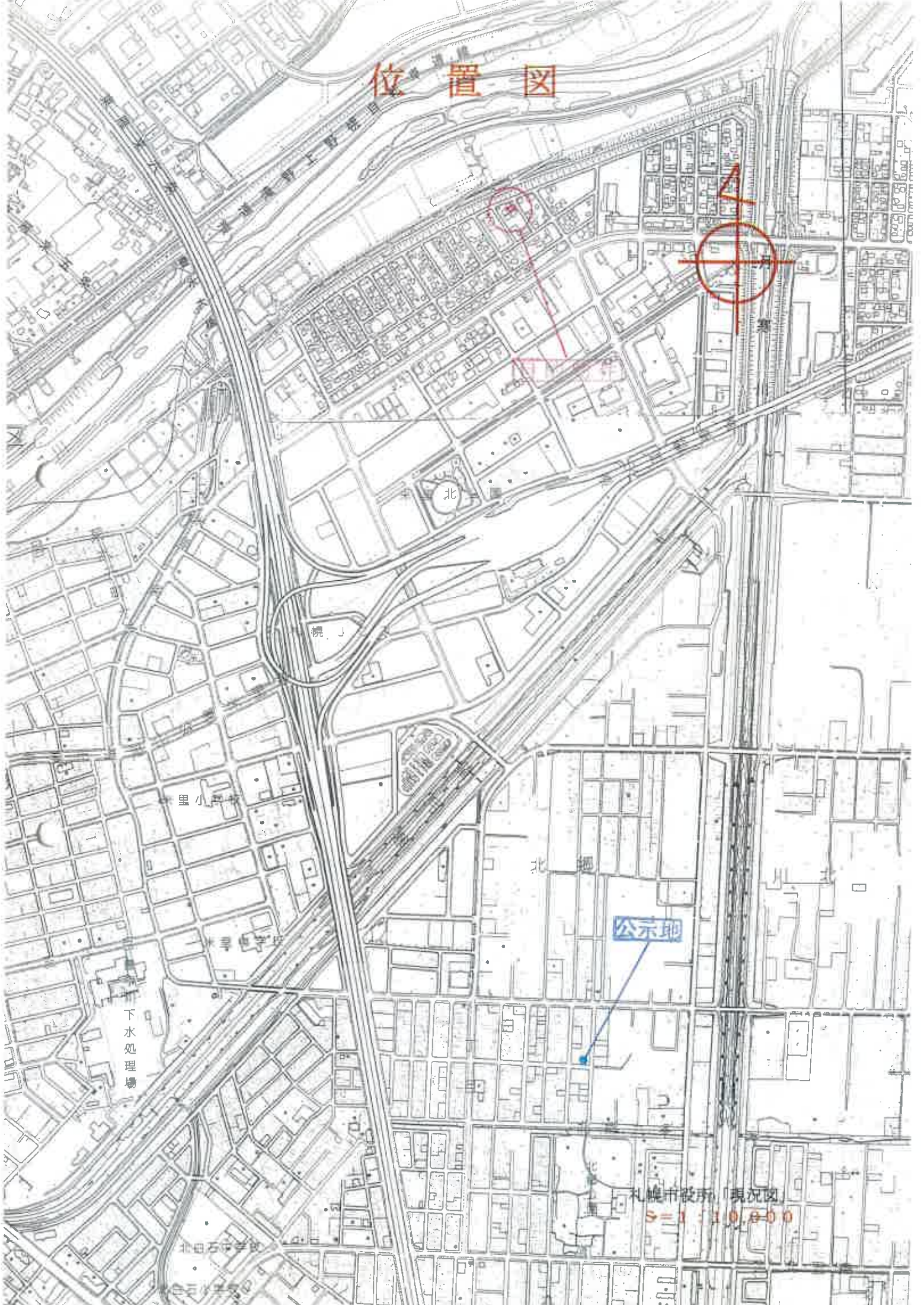
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写
- 3 公図写し
- 4 建物図面写し・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



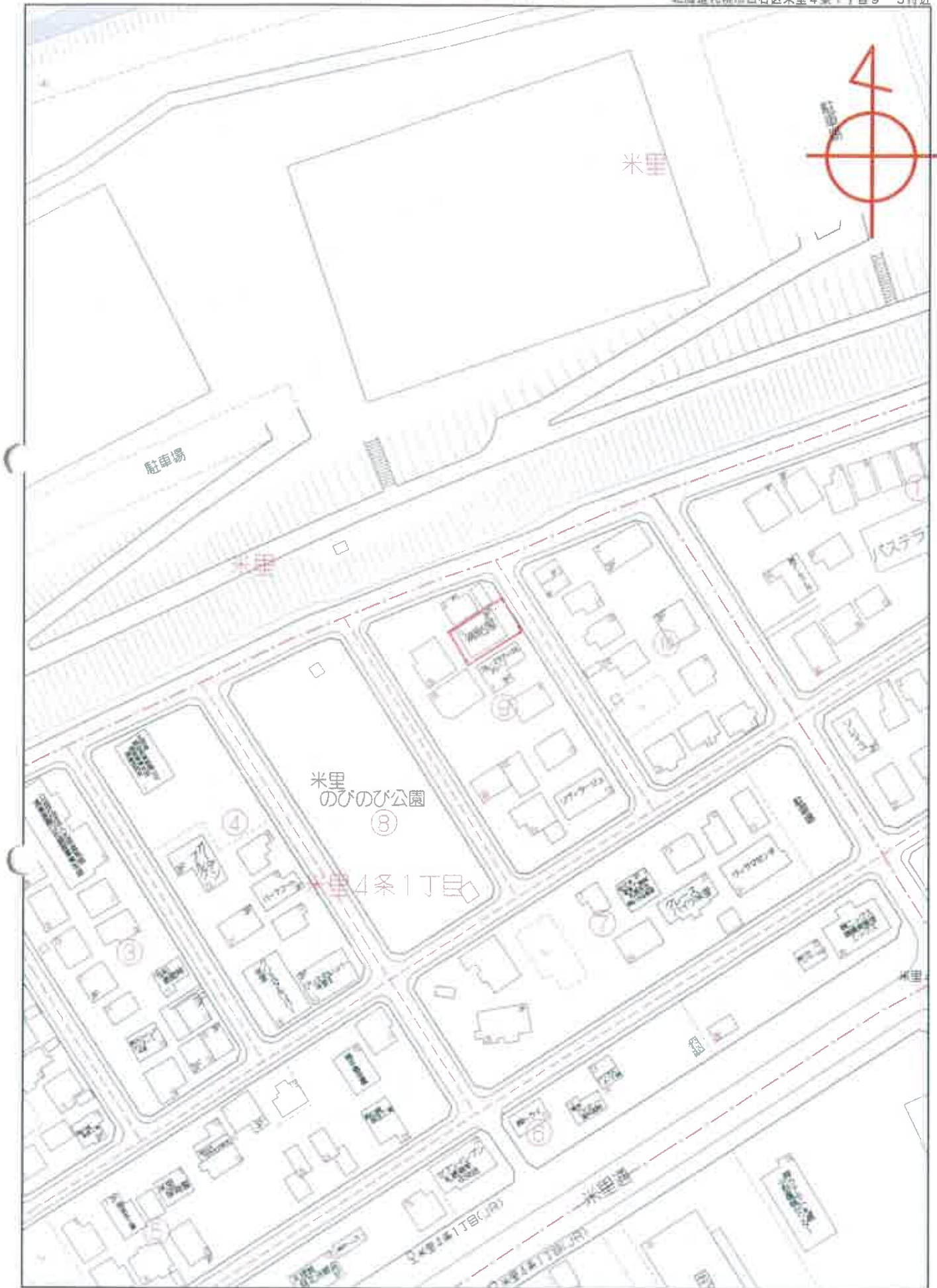
公示地

札幌市役所「現況図」

S=1:10,000

住宅地図(写)

北海道札幌市白石区米里4条1丁目9-5付近



60 m

1:1500

Copyright(C) 2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
坂井不動産鑑定事務所有限会社
Z23H00410-20250215204802

©2024 ZENRIN Co., LTD. (Z24AB 第 583 号)

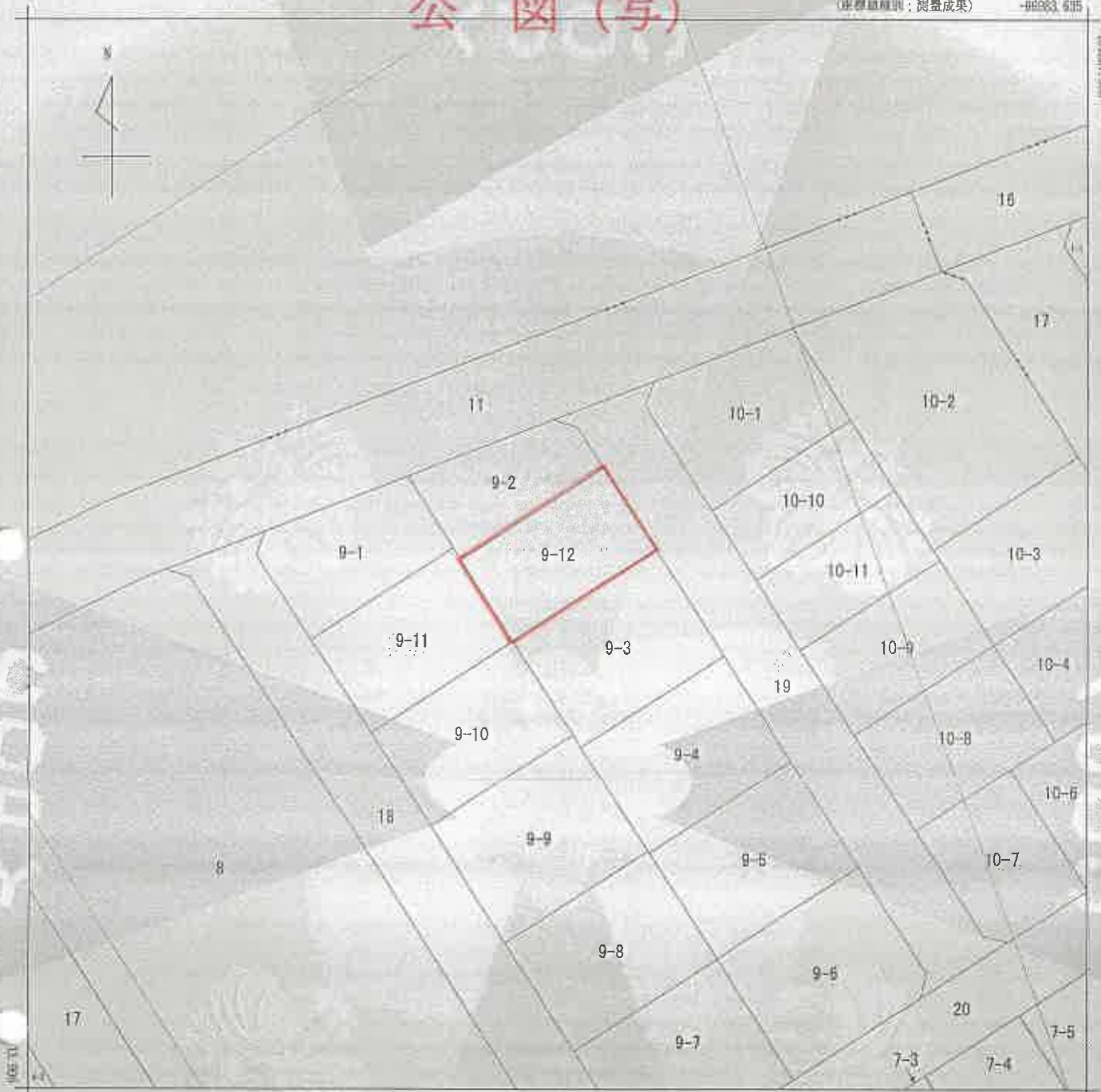
公 図 (写)

(座標値離別：測量成果)

-08083 535



10327.99



67108.535

(座標値離別：測量成果)



部 分	所 在	札幌市白石区米里四条一丁目				地 番	9番12			
出 尺	1/500	精 度	甲二	座標系 番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	平成11年2月15日				測 付 至 月日 (原図)			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。

(札幌法務局白石出張所管轄)

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成11年11月24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。
(札幌法務局白石出張所管轄)
令和6年10月30日 東京法務局中野出張所

登記官

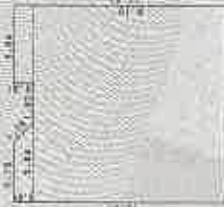
259871
各階平面図

建物図面

家屋番号
9番1-2

建物の所在
札幌市白石区米里4条1丁目9番地12

1階



求積表

(2.73 × 3.64) × 0.91	/2 =	2.89835
3.64 × 0.91	=	3.3124
9.10 × 9.10	=	82.8100
	計	89.02075

床面積 89.02㎡

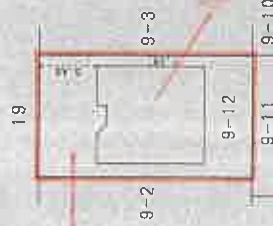
2階、3階(各階同型)



求積表

3.64 × 1.82	=	6.6248
9.10 × 7.28	=	66.2480
	計	72.8728

床面積 72.87㎡



作製者

縮尺

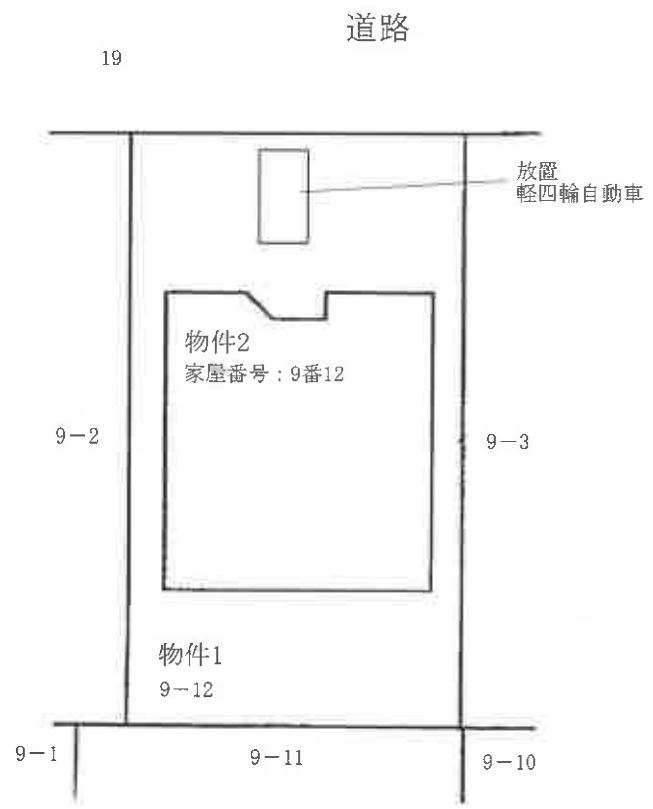
1/250

申請人
(札幌土地家屋調査士会用紙)

申請人

1/500

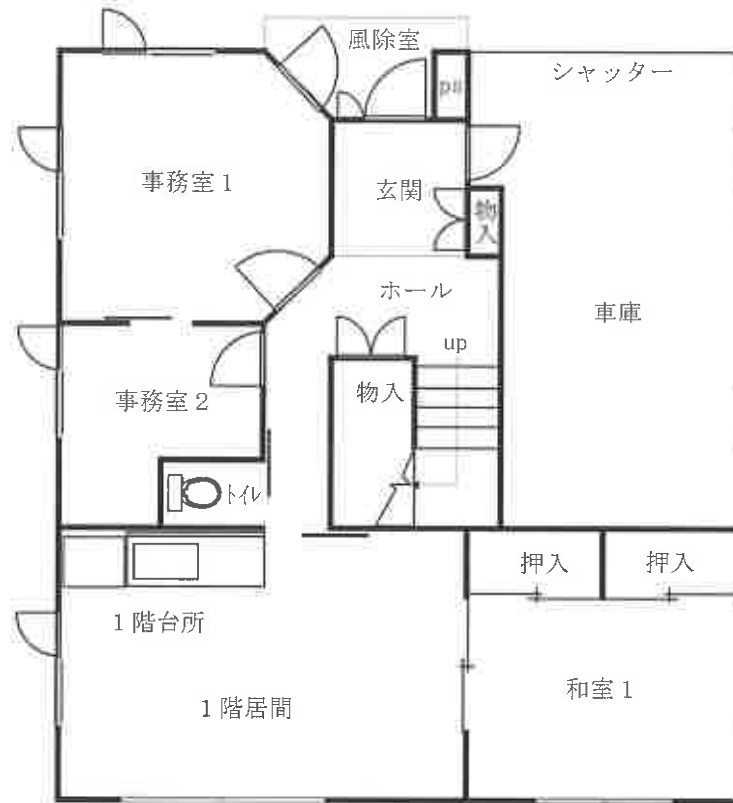
土地建物位置関係図



建物間取図



1 階



2 階



建物間取図



3 階

