

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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

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10月10日から 令和 7年10月20日まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年10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 7年10月27日から 令和 7年10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 7年 9月26日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 400, 000 11, 520, 000	一括	2, 880, 000	77, 368	19, 295
1	4, 820, 000				
2	9, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市北区南あいの里四丁目 | |
| | 地 番 | 1 6 番 1 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 2. 7 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市北区南あいの里四丁目 1 6 番地 1 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8. 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6. 0 0 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 8月28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, 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、BIT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 | 札幌市北区南あいの里四丁目 | | |
| | 地 番 | 1 6 番 1 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 2. 7 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市北区南あいの里四丁目 1 6 番地 1 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8. 0 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 6. 0 0 平方メートル | |



令和7年(ケ)第51号
令和7年6月16日受理
令和7年8月5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 | 札幌市北区南あいの里四丁目 | | |
| | 地 番 | 1 6 番 1 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 2. 7 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市北区南あいの里四丁目 1 6 番地 1 2 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8. 0 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 6. 0 0 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	札幌市北区南あいの里4丁目16番24号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（ ） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（空家、残置物あり）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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

- (1) 物件 2 の敷地として利用されている。
- (2) 本土地の境界石は、北西側及び南西側に確認できた（土地建物位置関係図参照）。物件の特定は、それらの境界石を基に、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、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- (3) 接面する道路及び隣接地にほぼ等高に接している。
- (4) 地勢は、概ね平坦である。
- (5) 南西側の一部はアスファルト舗装がされており、駐車場として利用されている（土地建物位置関係図参照）。また、アスファルト舗装されている部分に融雪槽が設置されているが、所有者の陳述によれば、穴が空いているのみであり、融雪槽として使用するには工事が必要とのことである。

■ 物件 2 について

- (1) 経年相応の劣化が見られる外、室内には結露によって内壁や窓枠付近に黒カビが発生している箇所が多数見られる。主な損傷箇所等は次のとおりである。
 - ア 居間の内壁に黒カビが見られる。
 - イ 洋室 1 の物入の扉に穴が空いている。
 - ウ 玄関横の小窓付近に黒カビが見られる。
 - エ トイレの内壁や各部屋の内壁に汚損が見られる。
 - オ 西側の外壁にある換気口付近に汚損が見られる。
- (2) 所有者の陳述によれば、以前は所有者が居住していたが、令和 7 年 4、5 月ころから空家になっているとのことであり、保守管理状態は劣る。また、電気及び水道は、供給を停止しているとのことである。
- (3) 室内には、所有者所有のテーブル、椅子及びソファ等動産類が残置されている。

(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 6月24日 (火) 11:00-11:15	物件所在地	占有等調査 (不在、連絡文書投かん)、外周調査、写真撮影
7年 7月10日 (木) 13:10-13:15	電話	所有者が依頼した弁護士から事情聴取
7年 7月11日 (金) 13:00-13:05	電話	所有者から事情聴取
7年 7月18日 (金) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、所有者立会、所有者から事情聴取、写真撮影、評価人同行
7年 7月28日 (月) 8:35-8:45	インターネット	登記情報取得 (登記建物の有無確認)
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。

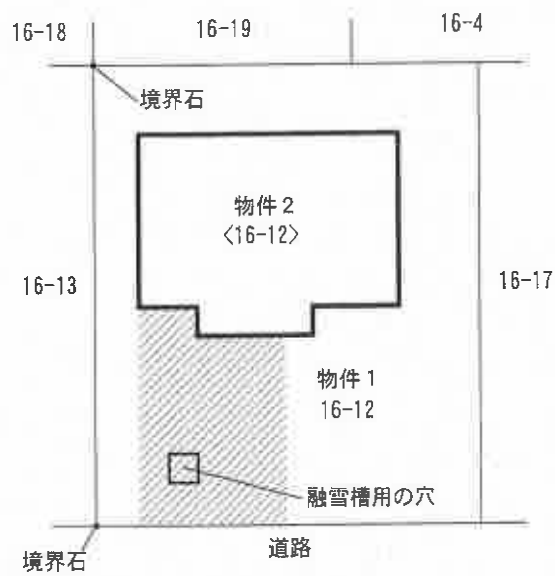
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

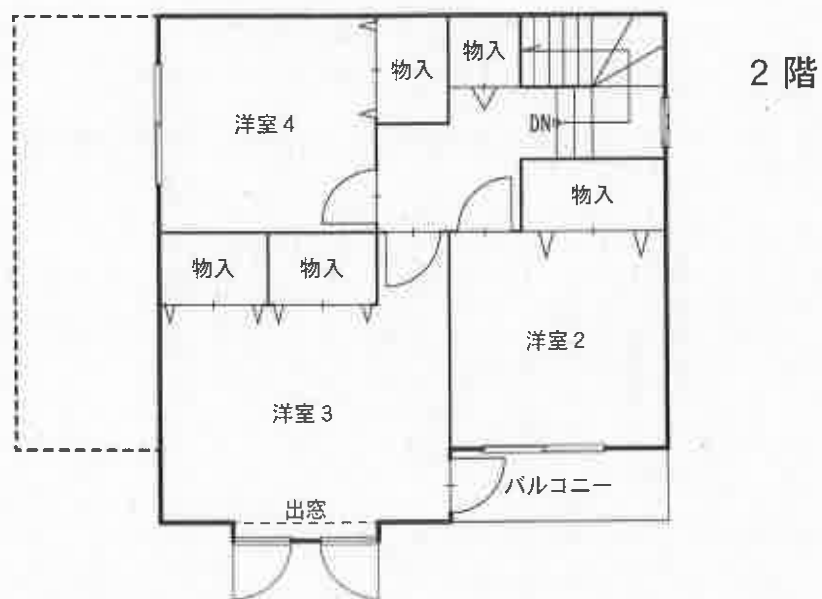
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



 : アスファルト舗装

建物間取図 (間取略図)



全景



居間



台所



浴室



居間 内壁の黒カビの状況



洋室1 クローゼットの扉の穴



玄関横 小窓付近の黒カビの状況



トイレ 内壁の汚損



西側の外壁 換気口付近の汚損



融雪槽



令和 7 年（ケ）第 51 号
令和 7 年 7 月 18 日現地調査
令和 7 年 8 月 12 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 井 真 弓

第1 評価額

一括価格	
金14,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,820,000円
物件2（建物）	金9,580,000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の土地の内訳価格は物件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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区南あいの里四丁目 16番12 宅地 212.70㎡	同 左 (但し、下記参照)
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市北区南あいの里四丁目 16番地12 16番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.00㎡ 2階 46.00㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・敷地内に、融雪槽を設置するための穴及びアスファルト舗装部分あり (別添図参照)。		

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 札沼線「あいの里教育大」駅の南西方道路距離約400m 付近及び北海道中央バス「あいの里教育大駅」停留所の南西方道路距離約400m付近に位置する（別添図参照）。	
付近の状況	付近は、戸建住宅等が多く見られる住宅地域である。なお、地域に特段の影響を与えるような要因は見当たらないことから、当分は現状のまま推移するものと思料される。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	40%
	容積率	80%
	防火規制	—
	その他の規制	・北側斜線高度地区 ・戸建住環境保全地区 ・地区計画（南あいの里地区） ・宅地造成等工事規制区域 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域（居住系市街地）
画地条件	別添図の通り、間口約13m、奥行16mの、長方形の中間画地である。	
接面道路の状況	南側にて現況幅員約8mの舗装市道に接している（建築基準法第42条1項1号）。	
土地の利用状況等	・本件建物（物件2）の敷地となっている。 ・上記接面道路及び隣接地とは概ね等高に接しており、宅盤も概ね平坦と把握された。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：※下記特記事項参照 下水道：あり	
特記事項	・※ガス配管については、前面道路に都市ガスの埋設管があるが、宅内には引き込まれていない様子である。 ・本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである（札幌市担当課公表資料による）。	

特 記 事 項	・ 本件土地については、水質汚濁防止法、下水道法の有害物質使用特定施設に該当する事業所等は立地しておらず、土壤汚染対策法の区域指定もなされていない。また、現地調査及び過去の航空写真等による履歴調査等の結果、土壤汚染の可能性は特段確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があることから、詳細については専門機関による調査を要する。 ・ 公図等に基づき本件土地の位置、形状等を確認した結果、境界石等は2か所確認できたが、他は確認できなかったこと等から、本件土地の正確な地積、範囲等の詳細については専門機関による測量を要する。 ・ 前記記載の通り、敷地内に、融雪槽を設置するための穴及びアスファルト舗装部分あり（別添図参照）。なお、所有者聴取によると、融雪槽用の穴は、穴が空いているのみで、使用にあたっては工事が必要とのことであり、特段の増分価値はないものと判断した。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成23年2月10日 新築
	経過年数	約 14年
	経済的残存耐用年数	約 16年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ等
	その他	ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載の通り。	
現況用途等	階 層：2階建	
	現況用途：居宅 間取り：4LDK（詳細建物間取図[間取略図]のとおり）	
品 等	・総 合：概ね普通 ・使用資材：概ね普通 ・施 工：概ね普通	
保守管理の状態	室内は、結露によるものと見られるかび汚れが目立つ状況であり、各部屋の内壁・床・窓枠付近に、かび汚れ等の汚損箇所が多数確認された。また、洋室1の物入の扉に穴が空いているほか、西側外壁にある換気口付近に汚損が見られた。 所有者聴取によると、令和7年4～5月頃から空家になっているとのことであり、電気、水道の供給については停止しているとのことである。 当該保守管理の状態並びに現在空家状態にあること等から、建物全体としての保守管理の状態は劣ると把握され、建物の利用に際しては、諸設備等の点検、修理、更新等を含めた内外装の修繕工事を要するものと把握された。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	
特 記 事 項	・札幌市担当課照会によると、本件建物については新築時に建築確認申請及び工事完了検査済とのことである。 ・目視による調査の範囲においては吹付けアスベストの使用の有無等については特に確認できなかった。なお、本件建物の建築年時・構造等から使用可能性は低いものと思われるが、評価人としての調査には限界があること等から、詳細については別途専門家による調査を要する。	

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	52,500	1.00	212.70	1.00	11,167,000

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：対象不動産の個別的要因（標準的±0%。なお、前記記載の通り、敷地内にアスファルト舗装部分が存在するが、敷設後相当年数が経過している様子にあること等から、特段の増分価値は無いものと判断）を総合的に勘案検討し、個別格差を上記の通り査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	104.00	0.37	8,850,000

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。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{耐用年数に基づく} & & \text{観察減価法} \\
 \text{方法（定額法）} & & \\
 (30-14) / 30 & \times & 0.70 \\
 & & = 0.37
 \end{array}$$

2 評価額の判定

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、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

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	11,167,000	0.40	法定地上権	4,467,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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) (1①オ、1②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 (千円以下切り捨て)
1	11,167,000	－ 4,467,000		0.90	0.80	－	4,820,000
2	8,850,000	＋ 4,467,000	－	0.90	0.80	－	9,580,000
一 括 価 格 (合計)							14,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：近時の周辺地域の不動産需給動向及び前記記載の本物件の個別的事情（建物の保守管理状態等）等を考慮の上、市場性修正率として0.90を乗じた。

オ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、競売市場修正率として0.80を乗じた。

カ その他の控除減価（敷金等）：－

第6 参考価格資料

1 地価公示価格[札幌北-28]

所 在 : 札幌市北区南あいの里4丁目10番5「南あいの里4-10-7」
価 格 : 52,000円/㎡
位 置 : JR札幌線「あいの里教育大」駅の南西方道路距離にて430m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 7,125,400 円
物件2 4,621,000 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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 地図(法第14条第1項)国調法19-5指定の写し
- 3 建物図面・各階平面図の写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図(間取略図)

以 上

受命物件の位置図



$1.5 \sim 2$

15-6


$$S = \frac{1}{500}$$

地番区域目

南あいの
4丁目

※ 本図面は、地図（法第14条第1項）国調法19-5指定の一部を複写したものである。

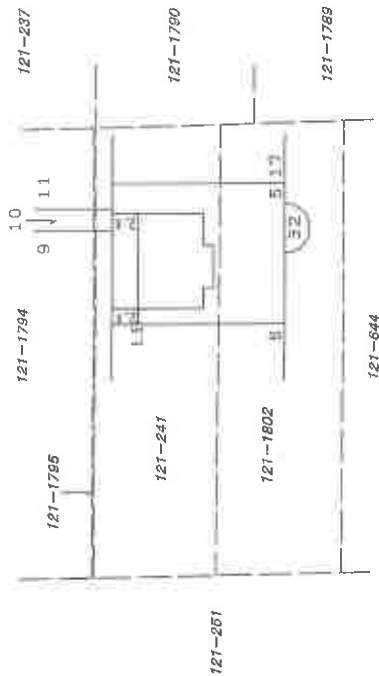
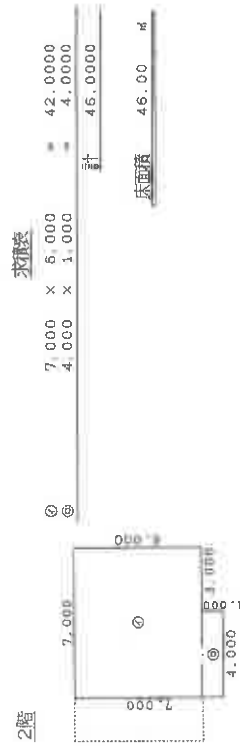
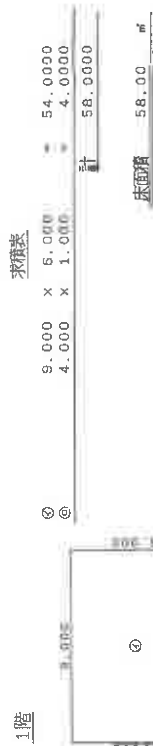
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局北出張所管轄)
令和7年5月9日 東京法務局中野出張所 登記官

各階平面図

家屋番号 121番241の3

建物図面

建物の所在 札幌市北区篠路町拓北 121番地241
(換地 札幌市北区篠路町拓北 街区番号32 付号5)



換地後の土地
換地前の土地

作成者 (平成23年 2月10日作成)

縮尺

1/250

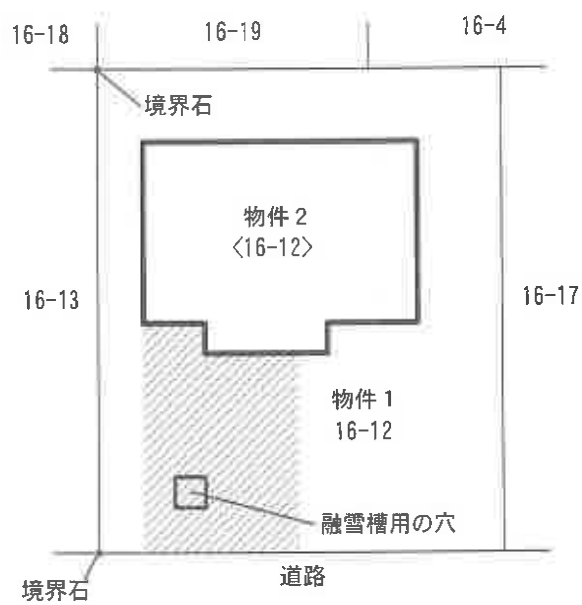
申請人

縮尺

1/500

(1) 平成23年10月4日
所 在 札幌市北区南あいの里4丁目16番地
12
家屋番号 16番12
平成23年9月26日土地区画整理法による換地
処分により変更

土地建物位置関係図



 : アスファルト舗装

建物間取図 (間取略図)

