

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 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 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）
1～6	1,810,000 1,448,000	一括	362,000	24,152	0
1	270,000				
2	420,000				
3	250,000				
4	10,000				
5	430,000				
6	430,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1003番3

地 目 原野

地 積 307平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社

2 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1003番15

地 目 原野

地 積 479平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社

3 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1003番17

地 目 原野

地 積 287平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社



物 件 目 録

4 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1003 番 18

地 目 原野

地 積 16 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社

5 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1004 番 3

地 目 雑種地

地 積 495 平方メートル

所有者 A

6 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1004 番 4

地 目 雑種地

地 積 495 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 8 月 28 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 1～6】

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 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～6】

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

【物件番号 1～4】

売却対象外の各土地（地番 1003 番 1、1003 番 22、1003 番 2）を通行のため利用している。

【物件番号 5，6】

（1）売却対象外の土地（地番 1004 番 2）を通行のため利用している。

（2）本件各土地は、売却対象外の土地（地番 1004 番 5）への通行のため利用されている。

《 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 札幌市北区新琴似町

地 番 1003番3

地 目 原野

地 積 307平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社

2 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1003番15

地 目 原野

地 積 479平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社

3 所 在 札幌市北区新琴似町

地 番 1003番17

地 目 原野

地 積 287平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社



物 件 目 録

4 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1003番18
地 目 原野
地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 クァイス株式会社

5 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1004番3
地 目 雑種地
地 積 495平方メートル

所有者 A

6 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1004番4
地 目 雑種地
地 積 495平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第48号
令和7年 7月 1日受理
令和7年 7月23日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 鈴木 啓 司

(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 札幌市北区新琴似町
地 番 1003番3
地 目 原野
地 積 307平方メートル

所有者 クァイス株式会社

- 2 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1003番15
地 目 原野
地 積 479平方メートル

所有者 クァイス株式会社

- 3 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1003番17
地 目 原野
地 積 287平方メートル

所有者 クァイス株式会社

- 4 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1003番18
地 目 原野
地 積 16平方メートル

所有者 クァイス株式会社



物 件 目 録

5 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1004番3
地 目 雑種地
地 積 495平方メートル

所有者 A

6 所 在 札幌市北区新琴似町
地 番 1004番4
地 目 雑種地
地 積 495平方メートル

所有者 A



その他の事項

■ 物件1乃至同6について

- 1 境界標は、確認することができなかった。本件各土地の位置、範囲について、公図等の記載とほぼ同一と思われるが、現地での概測によるものであることから、正確な位置、範囲などの確定には専門家による測量を要する。
- 2 本件土地は公道に通じていない。公道（市道）に至るために、
 - (1) 物件1乃至同4は、1003番1、1003番22及び1003番2、
 - (2) 物件5及び同6は、1004番2の各土地をそれぞれ通行する必要がある。
なお、物件5及び同6について、1004番5の土地利用者が、公道（市道）に至るために、一部通路として利用している。
- 3 本件土地は、各隣接地と、ほぼ等高に接している。
- 4 物件1乃至同4、同6の土地について、ほぼ平坦である。なお、物件5の土地は、一部平坦であるが、一部コンクリート敷設によって1メートル程度高い段差が存在する（土地位置関係図参照）。
- 5 物件1乃至同4の土地には、草木、灌木が存在している。
- 6 物件5及び同6の土地は、コンクリート舗装されている。
- 7 物件2の北西側境界付近に所有者不明の単管柵が存在する。

以上

(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7月4日（金）	（郵便）	所有者らに対し、照会書送付（所有者クァイス株式会社について、「あて所に尋ねあたりません」との理由で未送付）、（所有者Aについて、回答なし）
7年7月4日（金） 13：00－14：15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、評価人同行、1004番5の土地利用者と面談
7年7月7日（月） 14：30－14：40	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）
7年7月8日（火） 9：15－9：30	当庁（インターネット）	登記情報取得

（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。

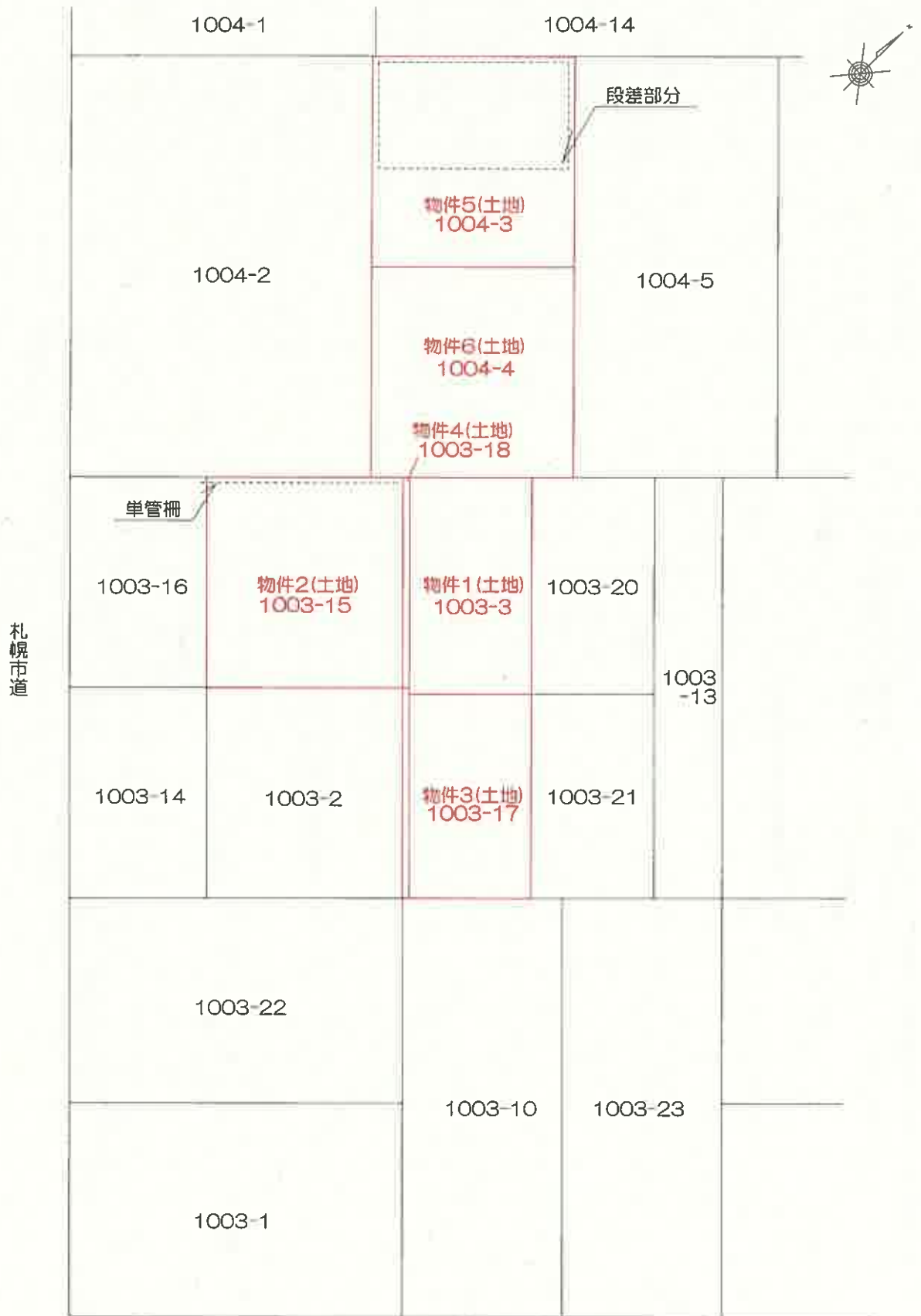
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(5 枚目)

《 土地位置関係図（概略） 》



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

1 物件1, 3、4



2 物件2



(7 枚目)

3 物件5, 6 (物件6側から撮影)



4 物件5, 6 (物件5側から撮影)



令和 7 年 (ヌ) 第 4 8 号
令和 7 年 7 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 2 8 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1,810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金270,000円
物件2（土地）	金420,000円
物件3（土地）	金250,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（土地）	金430,000円
物件6（土地）	金430,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし物件6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。

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 番 地 目 地 積	札幌市北区新琴似町 1 0 0 3 番 3 原野 3 0 7 m ²	地目：雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区新琴似町 1 0 0 3 番 1 5 原野 4 7 9 m ²	地目：雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区新琴似町 1 0 0 3 番 1 7 原野 2 8 7 m ²	地目：雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区新琴似町 1 0 0 3 番 1 8 原野 1 6 m ²	地目：雑種地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区新琴似町 1 0 0 4 番 3 雑種地 4 9 5 m ²	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	札幌市北区新琴似町 1 0 0 4 番 4 雑種地 4 9 5 m ²	同左

番号	特 記 事 項
1～6	本件土地は公道に接面していない。

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

位 置 ・ 交 通	J R 札沼線「新琴似」駅の北西方、道路距離約3.3 k m 北海道中央バス「新琴似10条16丁目」バス停の西方、道路距離約450m (別添資料参照)	
付 近 の 状 況	札幌市の北西方郊外に所在し、主として資材置場、事業所等が見られる地域である。都市計画上是建物等の建設が制限される市街化調整区域に所在する。	
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、市街化調整区域 — 60% 200% — 出水のおそれのある区域、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、緑保全創出地域 等
画 地 条 件	東西約90m、南北約40mの不整形地である。	
接面道路の状況	公道に接面していない。 南西方に札幌市道「新琴似5番線」(幅員約10.9m)が認められる。本件土地と当該市道の間に目的外の土地が介在している。(別添資料参照)	
土地の利用状況等	更地の状態である。 雑草、灌木等が存在する。 隣接地は資材置場等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし

特 記 事 項	1. 土地及び道路等の位置関係 境界標を確認することができなかった。周囲の状況、空中写真等を考慮した結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料される。本件土地は、公道に接面していない状況であるほか、隣接地との境界は判然としない。不確実性があるため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 物件 5 及び物件 6 に、コンクリート舗装が敷設されている。現況を考慮した結果、特段の増減価はないと判断した。なお、物件 5 には段差（約 1m 高位の部分）が認められる。 3. 埋蔵文化財、地下埋設物、土壤汚染の可能性 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による調査の範囲では、土地利用を阻害する地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。本件は市街化調整区域に所在し、周辺には建設資材、産業廃棄物等を保管する土地が散見される。よって、地下埋設物の存在、土壤が汚染されている可能性がある。評価人としての調査には限界があるため、これらに係る詳細については専門家による調査を要する。 4. その他 物件 2 の北西側境界付近に、単管柵（所有者不明）が存在する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【土地価格】

目的土地の土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	土 地 価 格(円) $ア \times イ \times ウ = エ$
1	4,000	0.45	307	552,000
2	4,000	0.45	479	862,000
3	4,000	0.45	287	516,000
4	4,000	0.45	16	28,000
5	4,000	0.45	495	891,000
6	4,000	0.45	495	891,000

ア 標準画地価格：本件では、付近に価格牽連性が認められる地価公示、地価調査の公的評価地点は存在しないため、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、雑種地としての標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：画地条件を考慮し個別格差率を以下のとおり査定した。

※接面道路（無道路地）を考慮した格差率：－50%

※形状を考慮した格差率：－10%

※画地に係る不確実性は市場性修正に含めて評価した。

$$(1 - 0.50) \times (1 - 0.10) = 0.45$$

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

【内訳価格及び一括価格】

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	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×カ
1	552,000	—		0.70	0.70	—	270,000
2	862,000	—		0.70	0.70	—	420,000
3	516,000	—		0.70	0.70	—	250,000
4	28,000	—		0.70	0.70	—	10,000
5	891,000	—		0.70	0.70	—	430,000
6	891,000	—		0.70	0.70	—	430,000
一括価格 (合計)							1,810,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件土地に係る既述の事項、市街化調整区域における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ので所要の修正を行った。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示・地価調査価格

付近には類似する地価公示標準地及び地価調査基準地は存在しない。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	800 円
物件2	1,200 円
物件3	700 円
物件4	43 円
物件5	1,435,500 円
物件6	1,435,500 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 道 路 台 帳 図（札幌市）
- 5 土 地 位 置 関 係 図

以 上

位置図1(写)

藤女子大

花川

荒瀬川

安善川

屯田町

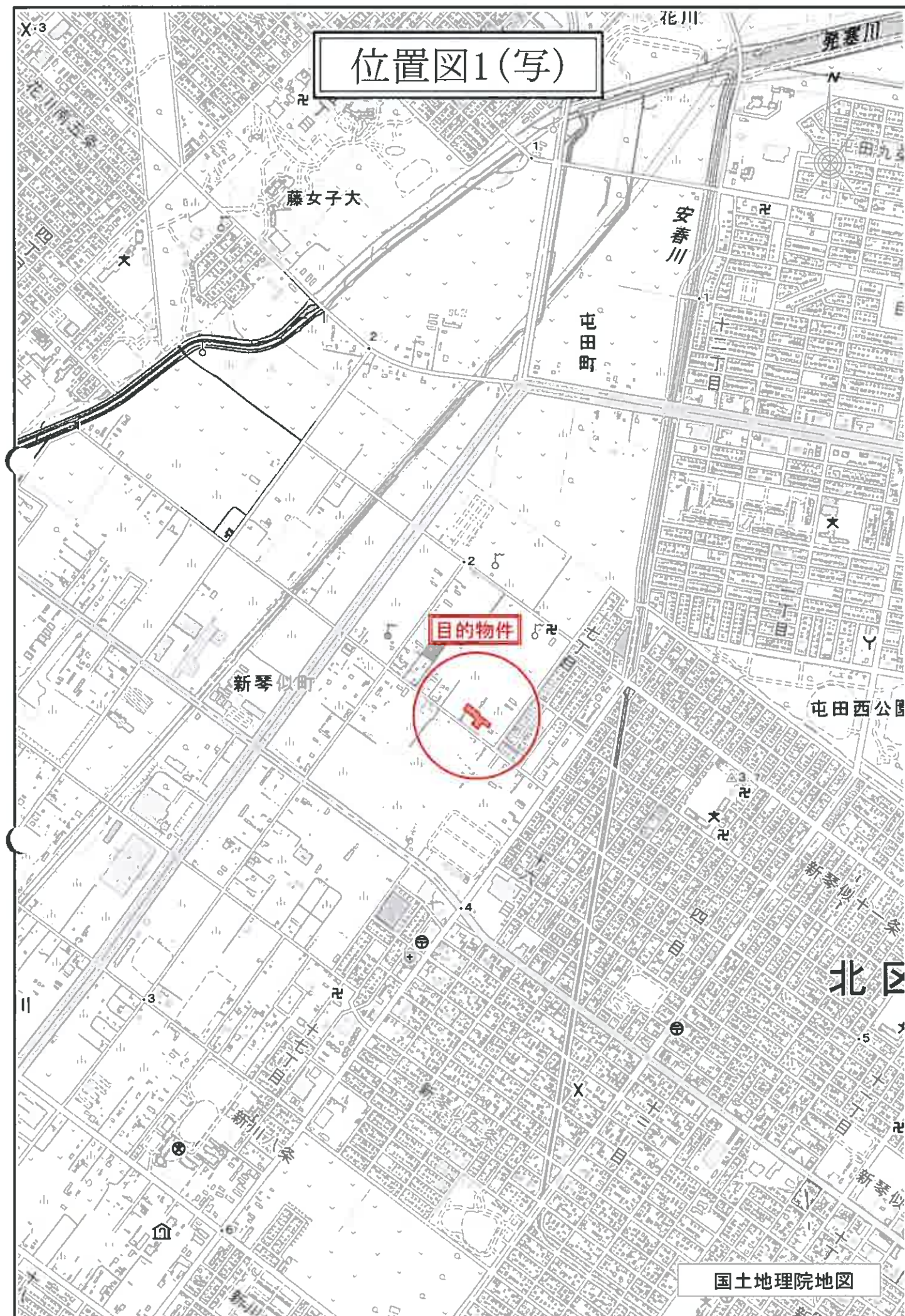
目的物件

新琴似町

屯田西公園

北区

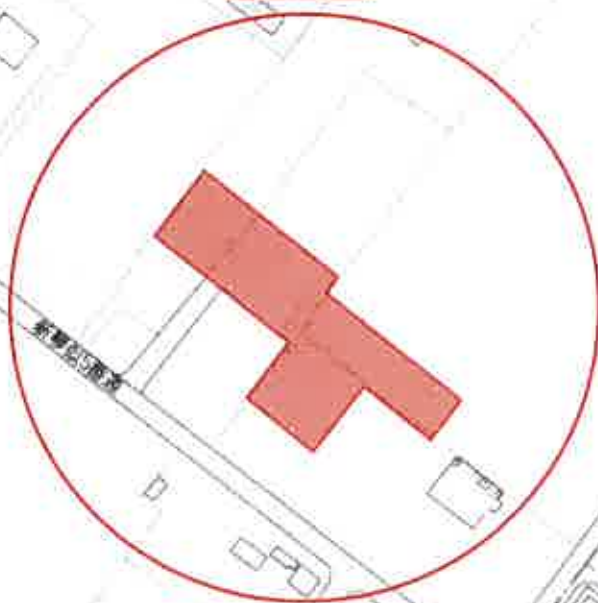
国土地理院地図



位置図2(写)



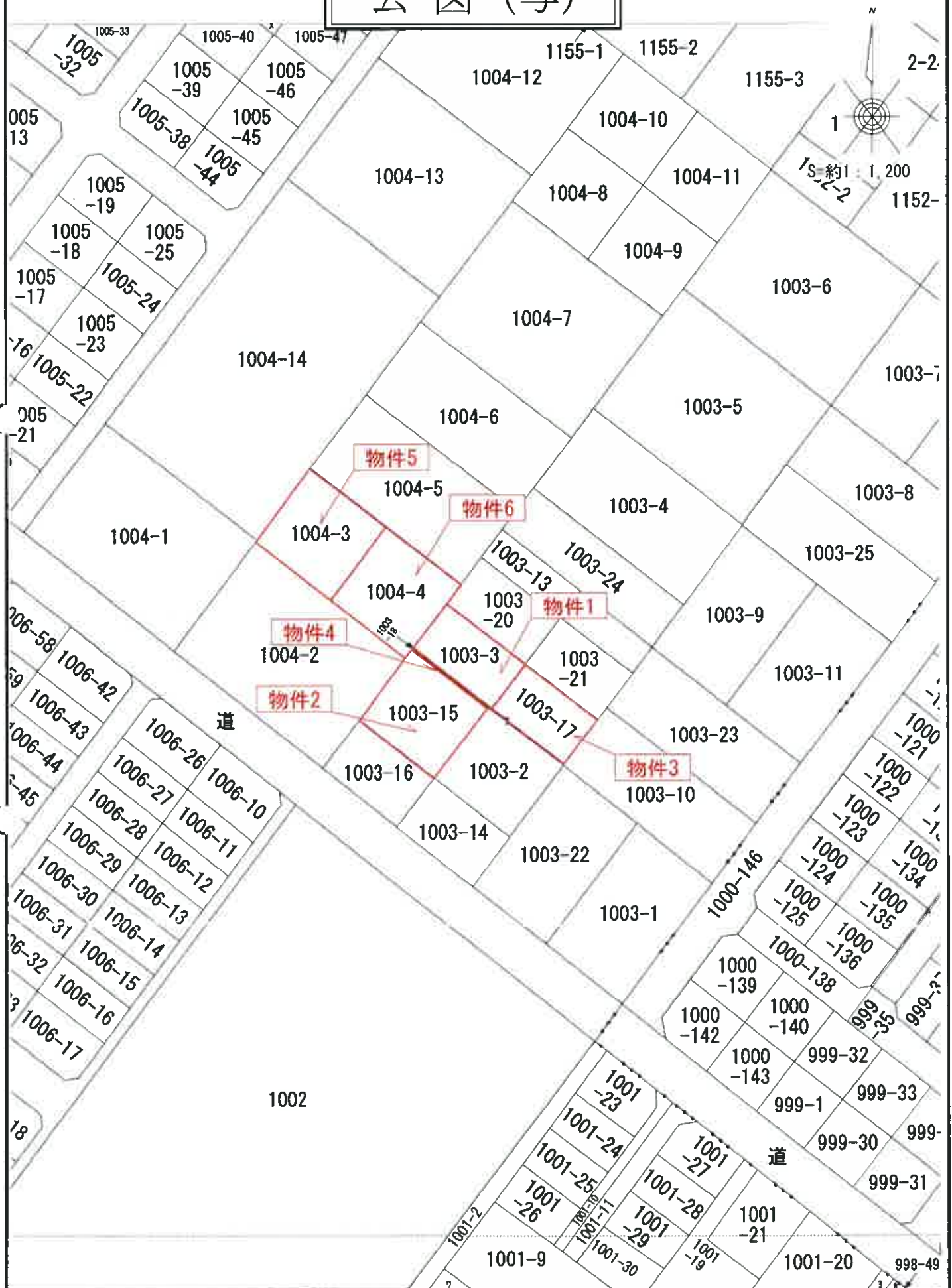
目的物件



新参地10条

1:2000

公 図 (写)



これは図面に記載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7年5月23日 札幌法務局 登記官

地番	1003-3	1003-3	積測量	100854
土地の所在	札幌市新琴似町			
縮尺 1:500				
		計 算 式		
分割前の土地		1003-3 3.810 ² + 190.70288		
①現在の土地		1003-3 190.70288 - 97.6736 = 93.02928 + 9.8103 ²		
②分割した土地		17 12.16 + 7.21 = 19.3736 + 2.21 ²		
③分割した土地		19 12.50 + 0.4 = 5.00 + 5 ²		
④分割した土地		19 12.50 + 0.4 = 5.00 + 5 ²		
		97.6736		

作成年月日
昭和40年九月廿三日

作成者

申請人

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
札幌法務局北出基所管轄

令和7年5月23日 札幌法務局

登記官

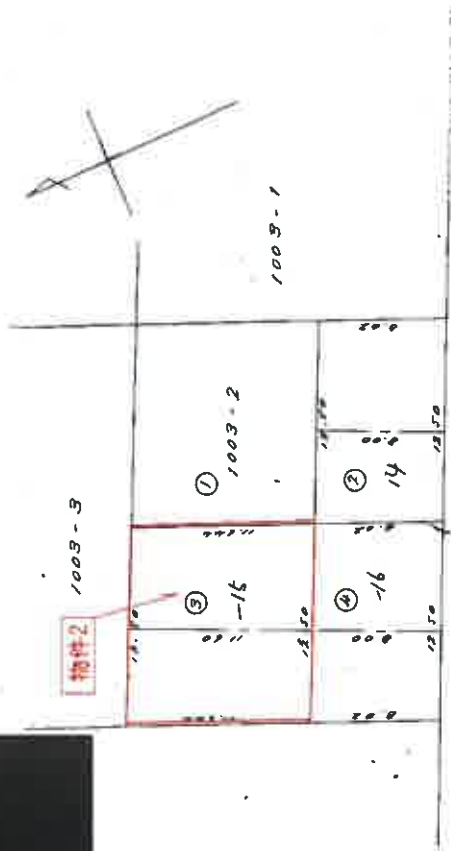
※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

地積測量図 100852

地番	1003-2
土地の所在	札幌市新琴似町

作成年月日
昭和40年九月二十日
作成者

申請人

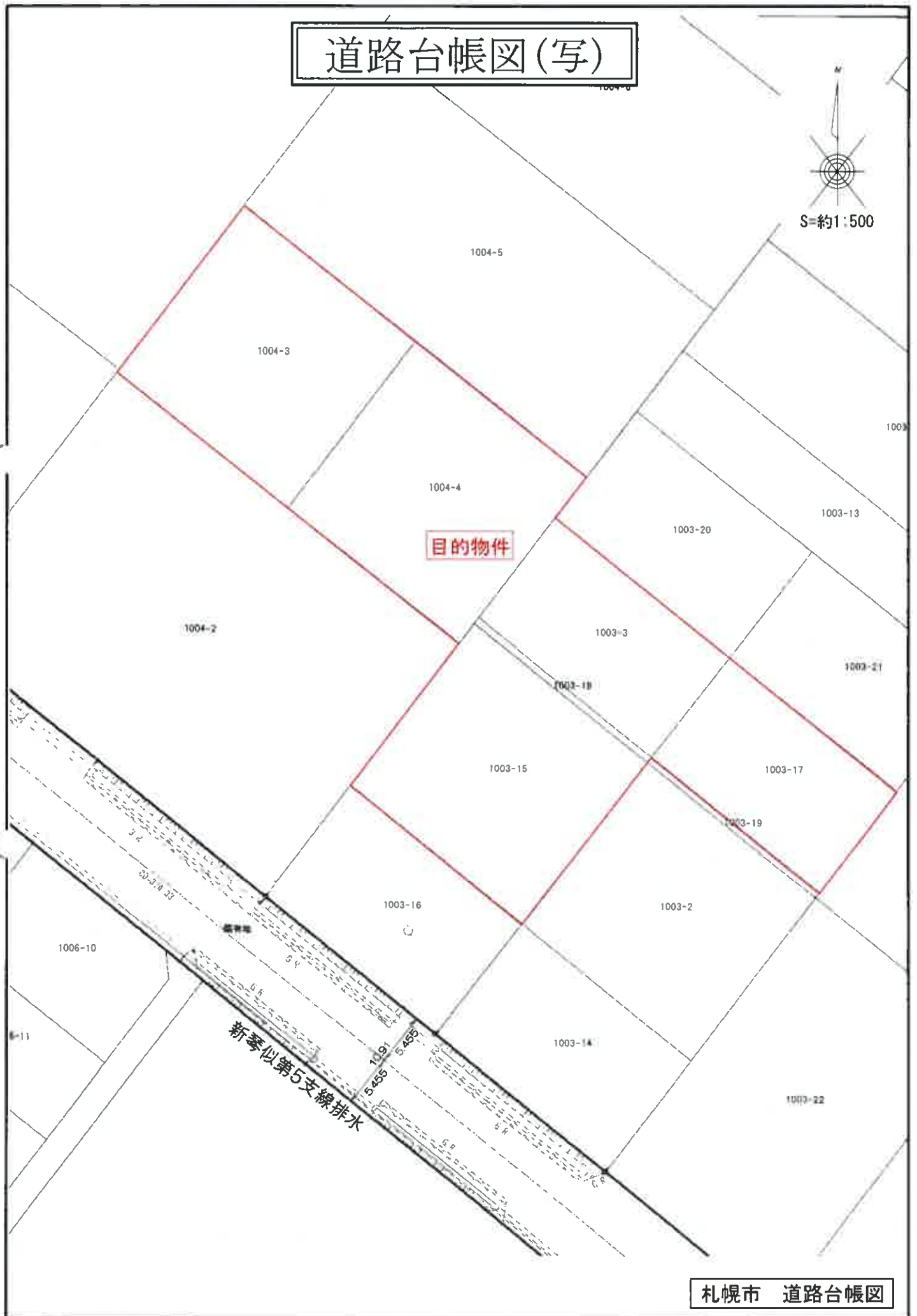
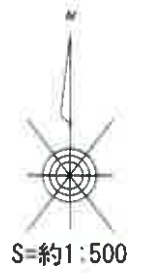


計 算 式

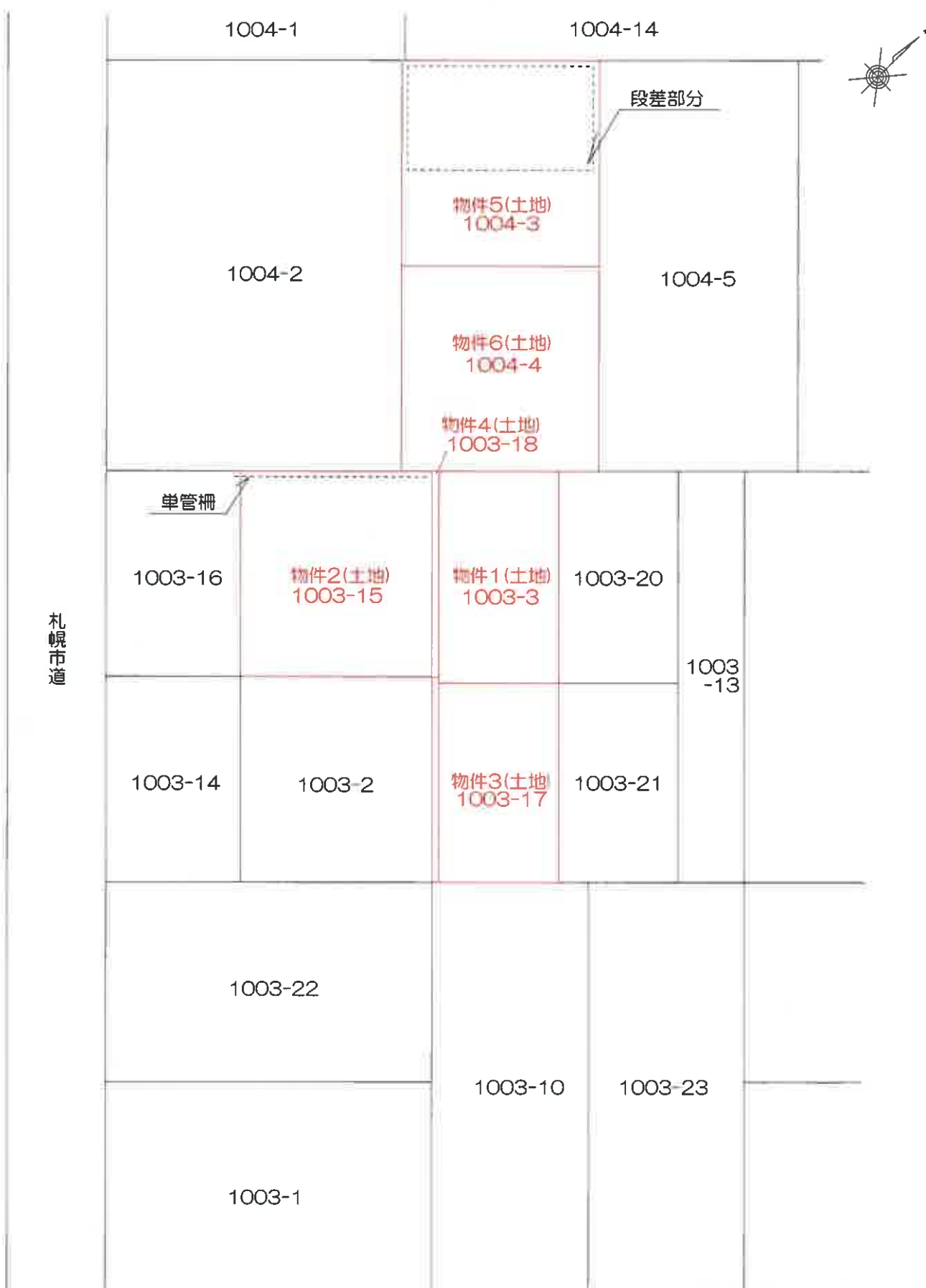
分割前の土地	1003-2 (38M)	126.70M ²	490.92028
① 現在の土地	1003-2	490.92028	345.00 = 145.92028 + 4.25*
② 分割した土地	1003-14	12.50 + 8.0 =	100.00 + 3.10
③ 分割した土地	1003-15	12.50 + 11.00 =	145.00 + 4.25
④ 分割した土地	1003-16	12.50 + 8.0 =	100.00 + 3.10
			345.00

縮尺 1:100

道路台帳図(写)



≪ 土地位置関係図（概略） ≫



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。