

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 21 日

札幌地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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 12 月 5 日から 令和 7 年 12 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 18 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 12 月 24 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 12 月 22 日から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 21 日から当庁記録閲覧室に備え置きます。		

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風三丁目 | | |
| | 地 番 | 76番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 219.82平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風三丁目 76番地 | | |
| | 家屋 番号 | 76番 | | |
| | 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 | 56.00平方メートル | |
| | | 2階 | 46.00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10月21日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 横 山 和 弘

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、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 | 札幌市手稲区明日風三丁目 | |
| | 地 番 | 76 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 219.82 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風三丁目 76 番地 | |
| | 家屋 番号 | 76 番 | |
| | 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 | 56.00 平方メートル |
| | | 2 階 | 46.00 平方メートル |



令和7年(ケ)第62号
令和7年 7月10日受理
令和7年 8月 7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 | 札幌市手稲区明日風三丁目 | |
| | 地 番 | 76番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 219.82平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風三丁目 76番地 | |
| | 家屋 番号 | 76番 | |
| | 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 | 56.00平方メートル |
| | | 2階 | 46.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	札幌市手稲区明日風三丁目3番7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 令和 年()第 号 保管開始日 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 境界標が、本件土地の3箇所に存在している（土地建物位置関係図参照）。これらの境界標を基準に、公図等を参考にして、現地での計測により、その範囲及び位置関係を特定した。ただし、正確な地積、形状及び位置関係を把握するには専門家の調査を要する。
- 2 本件土地は、南東側において、市道と接している（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地は、上記の市道及びその余の各隣接地とは、ほぼ等高に接している。なお、画地内は平坦である。
- 4 本件土地にアスファルト舗装が施工されている（土地建物位置関係図参照）。
- 5 本件土地に軽量鉄骨造カーポートが設置されている（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物は、2階建て戸建住宅である（平成24年6月築）。
- 2 本件建物は、オール電化住宅である。
- 3 本件建物の外部、内部について、特に目立った汚損、損傷及び損壊は見受けられなかった。
- 4 外玄関について、引き戸ドアを設置し、フード化している（建物間取図参照）。
- 5 ウッドデッキが設置されている（土地建物位置関係図参照）。
- 6 所有者所有のスチール製仮設車庫（約17.08平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。
- 7 所有者所有のスチール製仮設物置（約2.52平方メートル）が存在している（土地建物位置関係図参照）。

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14日(月) 12:30-13:00	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、連絡文書投函
7年7月17日(木) 9:00-9:15	(電話)	占有等について、所有者から事情聴取
7年7月24日(木) 15:10-15:15	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25日(金) 9:45-10:15	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影
7年7月31日(木) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、評価人同行、所有者と面談

(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。

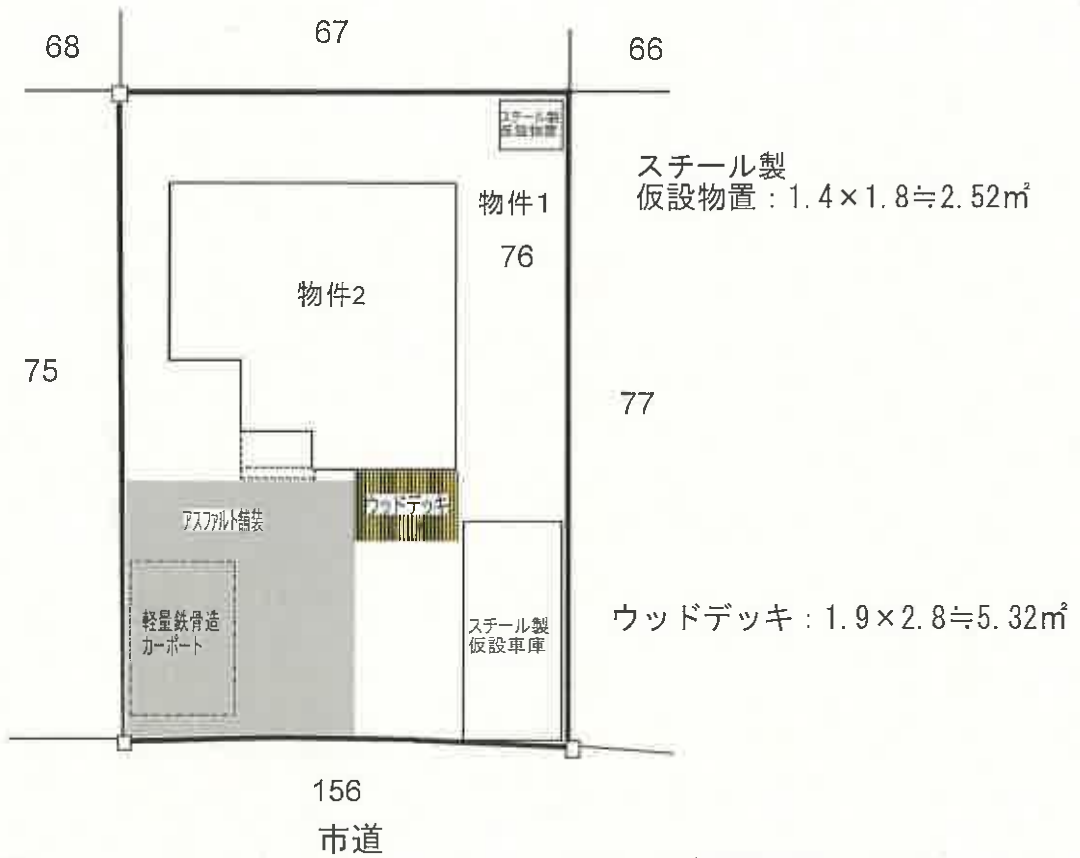
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(4 枚目)

令和7年(ケ)第62号



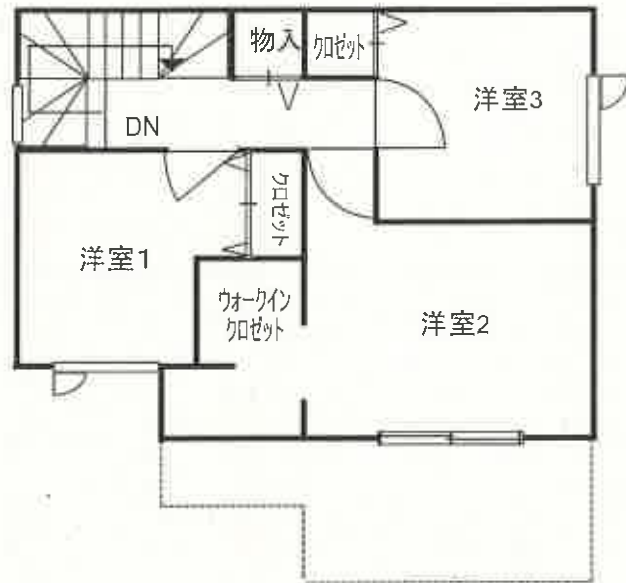
軽量鉄骨造
カーポート : $4.3 \times 3.0 \div 12.90\text{m}^2$

スチール製仮設車庫 : $2.8 \times 6.1 \div 17.08\text{m}^2$

□ : 境界石

土地建物位置関係図

これは概略図である



2階



1階

建物間取図

これは概略図である

1 建物外観全景（仮設車庫を含む）



2 居間



（ 7 枚目 ）

3 台所



4 浴室



(8 枚目)

5 仮設物置



令和7年(ケ)第62号
令和7年7月31日現地調査
令和7年8月7日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
増 村 哲 史

第1 評価額

一括価格	
金 17,930,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,750,000 円
物件2（建物）	金 12,180,000 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合計価格である。
- 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の建物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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 地	札幌市手稲区明日風三丁目 7 6 番 目 宅地 積 219.82㎡	概ね左に同じ。（但し、境界石は3カ所しか確認できなかったの で、地積につき正確には実測を要する。）
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市手稲区明日風三丁目 7 6 番地 7 6 番 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 56.00㎡ 2 階 46.00㎡ (延 102.00㎡)	概ね左に同じ。
番号	特 記 事 項		
	な い		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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「稲穂」駅の北方道路距離約 2.1 km、最寄り J R バス停留所「明日風 3 丁目東」の南西方道路距離約 150 m に位置する。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建一般住宅が多い区画整理事業により開発された郊外の新興住宅地域で、地勢は概ね平坦である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 40 % 80 % 建築基準法第 22 条区域 戸建住環境保全地区、北側斜線高度地区、明日風公園周辺地区地区計画(低層一般住宅地区、敷地面積最低限度 180 m ² 等)、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画 地 条 件	南東側間口約 11.9 m、奥行約 18.2 m の略長方形地である。地勢は概ね平坦で、周辺隣接地とは概ね等高である。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側が幅員約 8 m の舗装市道手稲山口区画整理 23 号線(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)に概ね等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2 の建物等の敷地として利用されている。 目的外建物 : なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり	
特 記 事 項	①現地調査及び地歴調査の結果等からは土壌汚染の可能性の端緒は確認されなかった。よって本件では、ただちに価格に重大な影響を及ぼす状況ではないと判断し、価格形成要因から除外して評価を行う。ただし、評価人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。 ②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。 ③軽量鉄骨造カーポート(約 12.90 m ²)がある。 ④外構工事として、アスファルト舗装がある。	

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24年6月16日新築 経 過 年 数 ： 約 13 年 経済的残存耐用年数：約 30 年
仕 様	外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： 木フローリング、タタミ等 設 備 ： 給・排水、厨房、衛生（浴室・水洗トイレ）、給湯、暖房、換気、電気設備等 そ の 他 ： オール電化仕様である。
床 面 積（現 況）	現況床面積は約 102.00㎡（登記数量と同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途 ： 第3項目的物件欄記載のとおり 間 取 り ： 附属資料・建物間取図のとおり（4LDK）
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	内外装の状態は概ね経年相応で、目立った汚損等は見られなかった。（その他詳細は現況調査報告書参照）
建 物 の 利 用 状 況	（現況調査報告書参照）
特 記 事 項	①本件建物の新築時には確認済証（第I&I120310号、平成24年3月12日）、検査済証（第I&IK120942号、平成24年6月26日）が交付されている。 ②玄関フード（兼玄関ポーチ約1.62㎡）及びウッドデッキ（約5.32㎡）がある。 ③スチール製仮設車庫1個（約17.08㎡）、スチール製仮設物置1個（約2.52㎡）がある。

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	60,000	1.01	219.82	1.00	13,321,000

ア 標準画地価格：

第6 参考価格資料記載の公示地等との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格との比準価格等を考量のうえ、標準価格を 60,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 1.01
(内訳) 外構工事がある：+1%、計+1%

ウ 地 積： 219.82 ㎡ 登記数量による

エ 建付減価： 1.00 特に減価を要しないと判断した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（玄関フード兼ポーチ、ウッドデッキ、仮設車庫、仮設物置含む）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。

なおカーポート（下記「P」と略称）については、観察により以下のとおり直接評価し、主たる建物の価格に加算した。

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	230,000	102.00	0.49	11,495,000
P	—	—	—	100,000
				11,595,000

ウ 現 価 率： 0.49

定額法を採用し、躯体割合40%（経済的残存耐用年数30年）、仕上設備割合60%（同7年）、観察減価率を0%と査定。

計算式： $((30\text{年}/43\text{年}) \times 0.4 + (7\text{年}/20\text{年}) \times (1 - 0.4)) \times (1 - 0.0) = 0.49$

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	13,321,000	0.40	法定地上権	5,328,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権割合を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) (1 (1) オ, 1 (2) エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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) (万円未満切捨) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ×カ
1	13, 321, 000	-5, 328, 000		0. 90	0. 80	0	5, 750, 000
2	11, 595, 000	+5, 328, 000	1. 00	0. 90		0	12, 180, 000
一括価格 (合計)							17, 930, 000

ウ 占有減価修正：
修正を要しない。

エ 市場性修正：
利便性が劣る郊外の住宅地域に存し市場性が劣ることを考量して査定した。

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量して査定した。

カ その他の控除減価： ない

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（札幌手稲－28）

所 在：札幌市手稲区明日風5丁目124番
「明日風5－3－13」

価 格：61,800 円/㎡

位 置：JR函館本線手稲駅3.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：226 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：西8m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域、指定建蔽率40%、指定容積率80%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,792,800 円

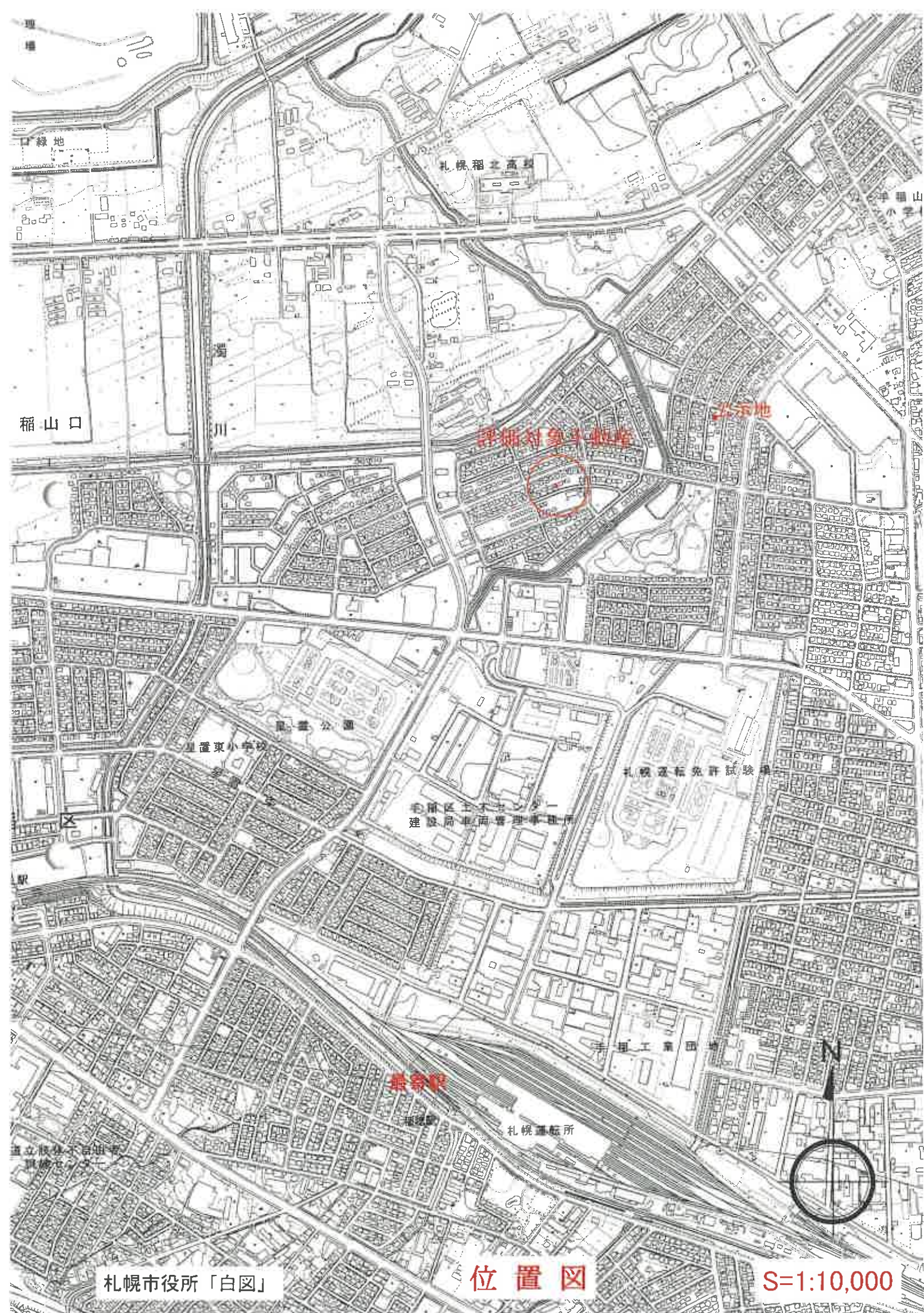
物件2 4,564,000 円

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（札幌市役所「白図」）
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 閉鎖された地図の写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



札幌市役所「白図」

位置図

S=1:10,000



地番区域見出	明日風4丁目
	明日風3丁目

請求部	所在	札幌市手稲区明日風三丁目					地番	76番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成20年9月16日				備付年月日(原図)	平成20年12月8日		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。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和7年5月28日

札幌法務局

地図整理番号：M24843

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。



別紙のとおり

(複写機により作成)

請求 部分	所 在	札幌市手稲区 明日風 3 丁目	地 番	76 番	以 下 余 白
縮 尺	1/500				

これは閉鎖された地図の写しである。

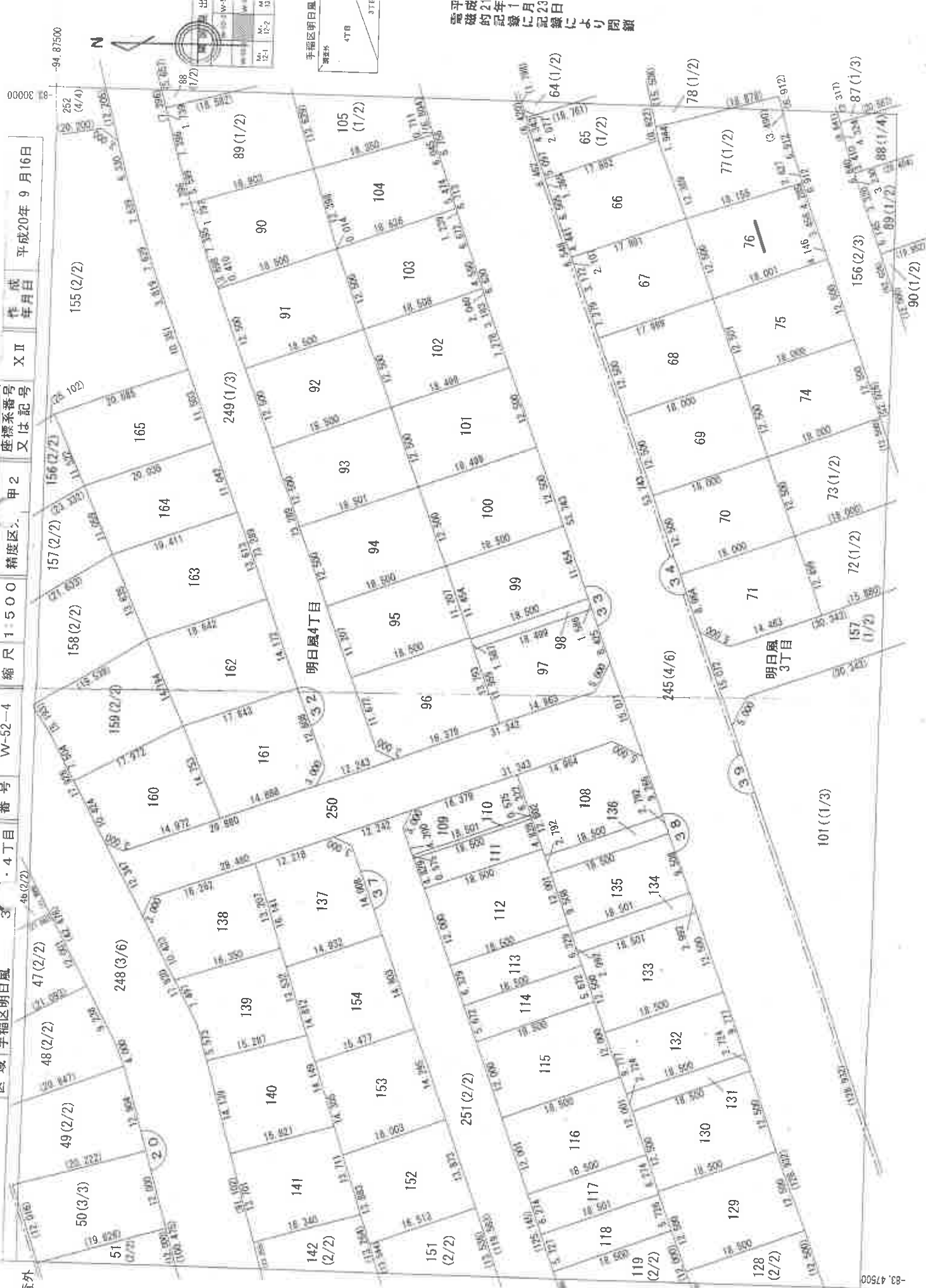


本図面はA 3 版をA 4 版に縮小したものである。

地図(法第14条第1項) 地番 札幌市 区域 手稲区明日風 3-4丁目 番号 W-52-4 縮尺 1:500 精度区 甲2 座標系番号 又は記号 X II 作成年月日 平成20年 9 月16日

調査外

地平面図
 平成20年
 12月8日



本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：平成24年6月19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。

(札幌法務局西出張所管轄)

令和7年5月28日

札幌法務局

登記官

各階平面図面

家屋番号

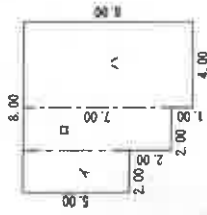
76

建物図面

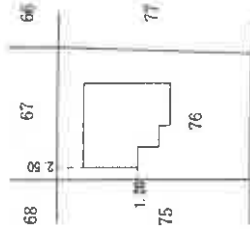
建物の所在

札幌市手稲区明日風3丁目76番地

1階



2階



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

地図整理番号：M24844



1:200



□ : 境界石

土地建物位置関係図

これは概略図である



1:100



2階



1階

建物間取図

これは概略図である