

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 22 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 8 年 1 月 28 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 8 年 1 月 26 日から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 19 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	7, 770, 000 6, 216, 000	一括	1, 554, 000	44, 306	12, 772
1	3, 550, 000				
2	4, 220, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 札幌市清田区清田六条一丁目 | | |
| | 地 番 | 20 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 199.02 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市清田区清田六条一丁目 20 番地 4 | | |
| | 家屋 番号 | 20 番 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 63.20 平方メートル | |
| | | 2 階 | 53.82 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11月 7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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 札幌市清田区清田六条一丁目 | | |
| | 地 番 | 20番4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 199.02平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 札幌市清田区清田六条一丁目 20番地4 | | |
| | 家屋 番号 | 20番4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 63.20平方メートル | |
| | | 2階 | 53.82平方メートル | |



令和 7年(ケ)第 46号
令和 7年 6月 6日受理
令和 7年 7月10日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 脇 島 忠

(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 | 札幌市清田区清田六条一丁目 |
| | 地 番 | 20 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.02 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市清田区清田六条一丁目 20 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 20 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 63.20 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル |



(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 () □	□ () □
占有者		■占有者A □	□債務者 □
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■占有者A) (□) □文書(□)	□陳述() (□) □文書(□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □所有	□賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		令和 2年11月ころ	年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和 5年12月ころ	年 月 日
	期間	令和 5年12月ころ から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()	□占有者 □その他()
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月 日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金 円 () □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない { □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	□上記のとおり □下記のとおり □「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

(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1について（以下「本件土地」という。）

- 1 境界標は、2カ所に確認することができた。物件を特定するため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、北東側から東側にかけて、市道から概ね等位で接面している。本件土地の一部にアスファルトが敷設されている（土地建物位置関係図参照）。
- 3 本件土地に高さ約0.7メートルから約1.5メートルのコンクリート塀が敷設されている（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本件土地は、北西側隣地より約1.0メートル高位、南東側隣接地（20番5）より約0.7メートル低位であり、隣接地（20番3）とは概ね等位の傾斜地である（土地建物位置関係図参照）。

■ 物件2について（以下「本件建物」という。）

- 1 本件建物は、経年相応の劣化状態であった。建物内壁のいたところで亀裂が認められたほか、居間床に犬によるものと思われる引っ掻き傷が認められた以外に、特に損傷箇所及び汚損箇所等は認められなかった。
- 2 本件建物には灯油式暖房ストーブが設置されており、給湯については、灯油式給湯ボイラーが設置されている。
- 3 台所のコンロは、都市ガスコンロが設置されている。
- 4 本件土地に所有者が所有するスチール製仮設物置（約6.75平方メートル）が設置されていた（土地建物位置関係図参照）。

■ 占有者Aの陳述

- 1 スチール製仮設物置は所有者の所有物です。
- 2 暖房用ストーブ及び給湯用ボイラー、都市ガスコンロ等の稼働状況は良好です。
- 3 5年前くらいより、1階居間部分で小型犬1匹を飼育しています。
- 4 本件建物には、令和2年11月ころDEZAR JAPAN株式会社代表者の妻として占有を開始しました。令和5年12月ころ同法人代表者と離婚する際に、本件建物の全部について、代表者との間で期限を定めず無償で借りることで約定しましたが、特に公正証書、契約書等の書面は作成していません。
- 5 平成30年に起きた胆振東部地震によって、建物内部の内壁のいたところで亀裂が発生しました。

（令和7年7月1日聴取した）

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

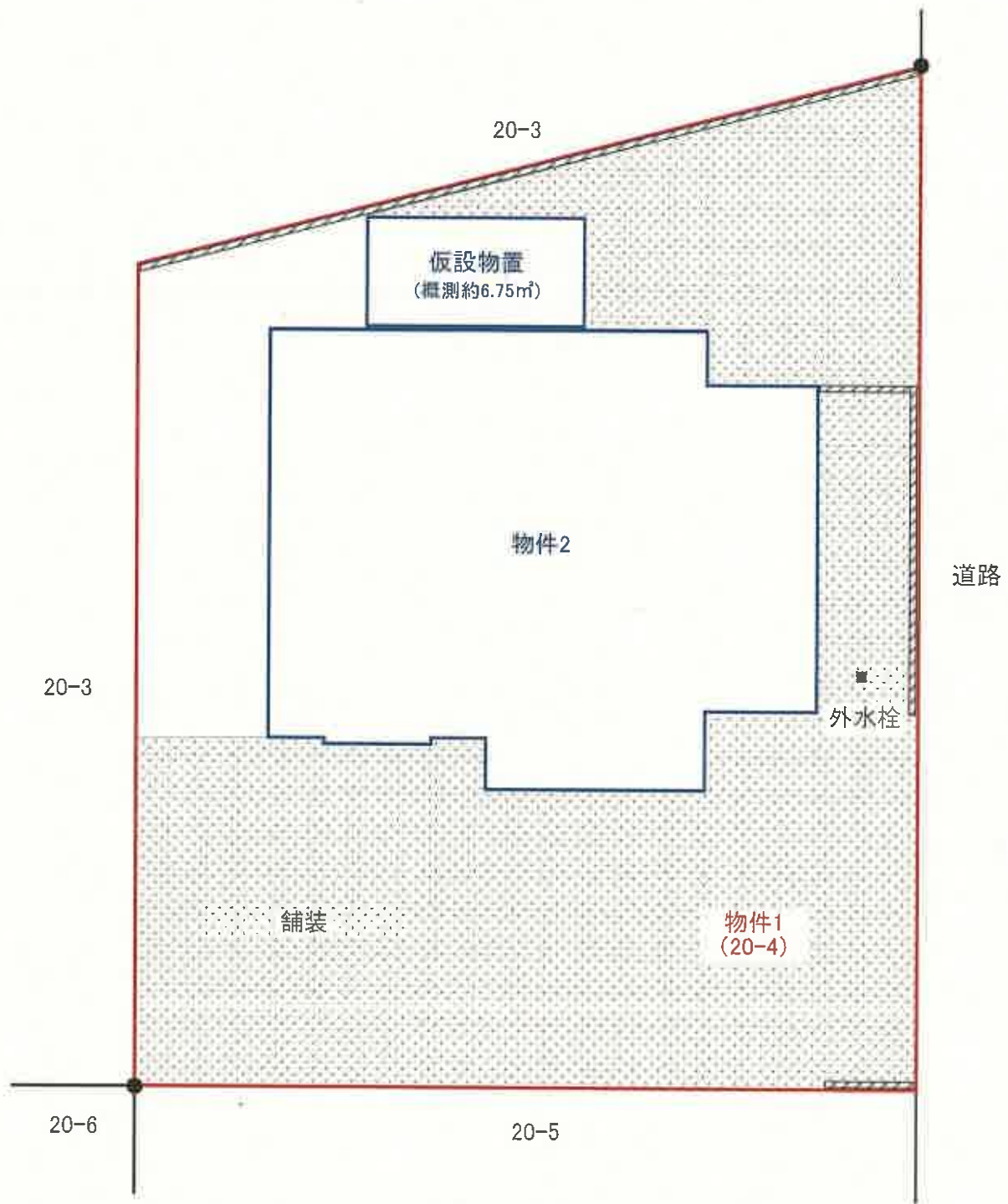
（ 4 枚目）

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 6月 9日 (月) 16:30-16:35	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)
令和7年 6月10日 (火) 16:10-16:40	物件所在地	占有関係調査 (不在)、外部調査、写真撮影、連絡文書投函
令和7年 6月12日 (木) : - :	郵便	所有者及び北海道電力ネットワーク株式会社照会書送付
令和7年 6月17日 (火) 13:00-13:15	物件所在地	占有関係調査 (不在)、連絡文書投函
令和7年 7月 1日 (火) 10:00-11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、占有者A立会
令和7年 7月 9日 (水) 8:33-8:38	当庁 (インターネット)	登記記録取得 (DEZAR JAPAN株式会社法人登記情報)
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月 1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 を立ち合わせ、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。 ☐ 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
(5 枚目)

土地建物位置関係図



コンクリート塀

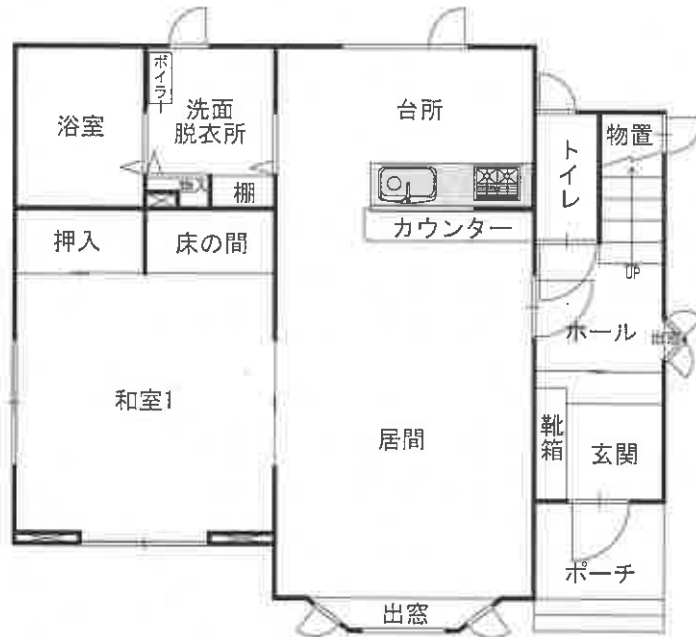
境界石

(6枚目)

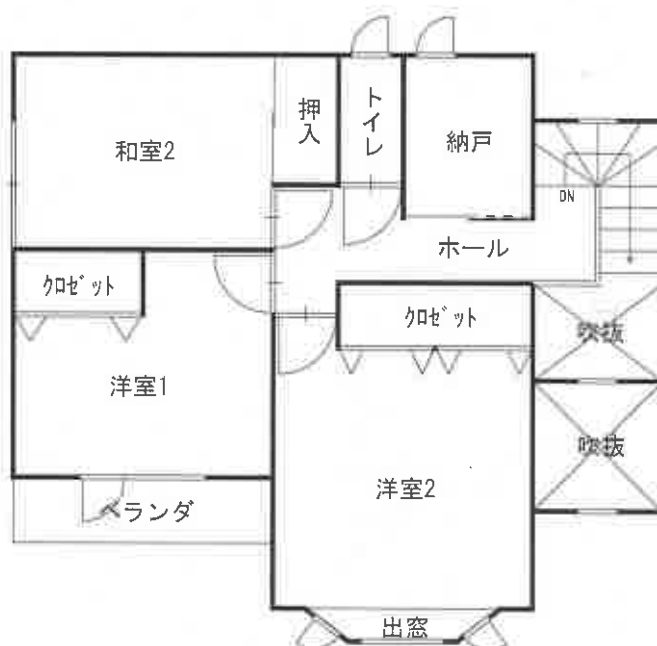
間取図



1 階



2 階



1 外観



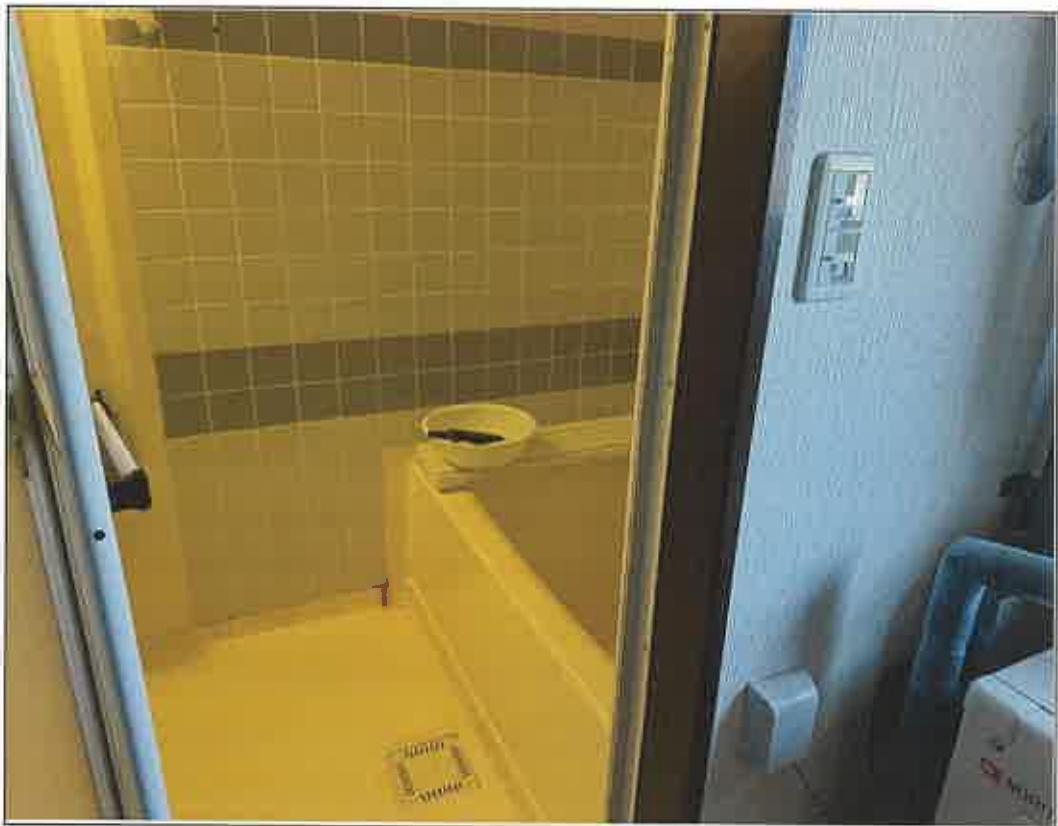
2 居間



3 台所



4 浴室



5 スチール製仮設物置



余白

令和7年(ケ)第46号
令和7年7月1日現地調査
令和7年7月10日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 達 隆 行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,550,000 円
物件2(建物)	金 4,220,000 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 地目 地積	札幌市清田区清田六条一丁目 20番4 宅地 199.02㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市清田区清田六条一丁目 20番地4 20番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 63.20㎡ 2階 53.82㎡	仮設建物有り ほかは同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	地下鉄東豊線「福住」駅の南東方・道路距離約4.3km、 最寄バス停「清田5条2丁目」停の南西方・道路距離約90m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅、アパートが建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 40 % 80 % 無 北側斜線高度地区、戸建住環境保全地区、 日影規制区域、景観計画区域、 緑保全創出地域:居住系市街地
画 地 条 件	北東側間口約17m、奥行13mの台形の中間画地である。面積は公簿面積とほぼ同じ。北西側隣接地より約1m高位、南東側隣接地より約0.7m低位、市道及び南西側隣接地とは概ね等位の傾斜地である。画地内はほぼ平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	受命物件の土地は北東側が幅員8mの舗装市道に接面している。(建築基準法第42条第1項1号道路)	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。建物は土地の北西に寄せて建てられている。(別添土地建物位置関係図参照) 目的外建物: 無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガ ス 配 管 : 有 下 水 道 : 有	
特 記 事 項	概測によりほぼ登記どおりと把握される。確認できた境界石は2カ所のため、正確には専門家の測量を要する。 受命土地内の南東部分が舗装された駐車スペース、北西側に仮設物置が設置され、物件2玄関付近に外水栓がある。北西側隣接地境界付近、南東側隣接地境界付近の一部及び北東側市道境界付近にコンクリート塀が施されている。また、道路境界付近及び北東側隣接地境界付近にも一部舗装部分がある。～別添土地建物位置関係図参照 札幌市の「震災マップ」によると、液状化危険度については「可能性のある区域」に含まれている。また土砂災害警戒区域に近接する。 受命物件の土地については、評価人において行う通常の調査の範囲内においては地下埋蔵物、土壌汚染等の存否は不明であるが、直ちに価格に大きな影響を与える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。存否の確認には専門家による調査を要する。 対象地については周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(北海道教育委員会埋蔵文化財包蔵地情報提供サービスにより確認。)	

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2年7月9日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約5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 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 設備：電気、給排水設備ほか その他：納戸、物置
床面積（現況）	延床面積は概測約117.02㎡ 増改築：無
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：4LDK＋納戸
品等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	新築後約35年経過した木造建物である。建物内は経年相応の劣化状況にあり、小型犬によるものとみられる傷、損傷が見られるほか、胆振東部地震の際に生じたという亀裂等が見受けられる。室内で小型犬1匹を飼っている。 敷地内に本件所有者が所有するスチール製仮設物置（概測約6.75㎡）が存する。～別添土地建物位置関係図参照 当該建物は建築確認申請され、工事完了検査済である。

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。(コンクリート塀、舗装を含む)

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	62,000	1.00	199.02	0.90	11,105,000

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・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：特になし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価(仮設物置を含む)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(リフォームを考慮)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	180,000	117.02	0.05	1,053,000

ウ 現 価 率：定額法と観察減価法を併用し、残価率程度と判断した。

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	土地利用権割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,105,000	0.50	法定地上権	5,553,000

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50%と査定した。

② 内訳及び一括価格

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×カ
1	11,105,000	-5,553,000		0.80	0.80	-	3,550,000
2	1,053,000	+5,553,000	-			-	4,220,000
一括価格(合計)							7,770,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：清田区清田地区の不動産市況と所在地域の実情を考慮し、受命物件の個別性を勘案のうえ、建物及びその敷地としての市場性を検討した。

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た。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

1 基準地価格(札幌清田-16)

所 在 : 札幌市清田区清田6条2丁目210番331外
「清田6条2-16-19」
価 格 : 61,800 円/㎡
位 置 : 福住駅 4.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 247 ㎡
供給処理施設: 水道・下水
接 面 街 路 : 西側8m市道
用途指定等: 第一種低層住居専用(建ぺい率40%、容積率80%)
地域の概要: 住宅、アパートが建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

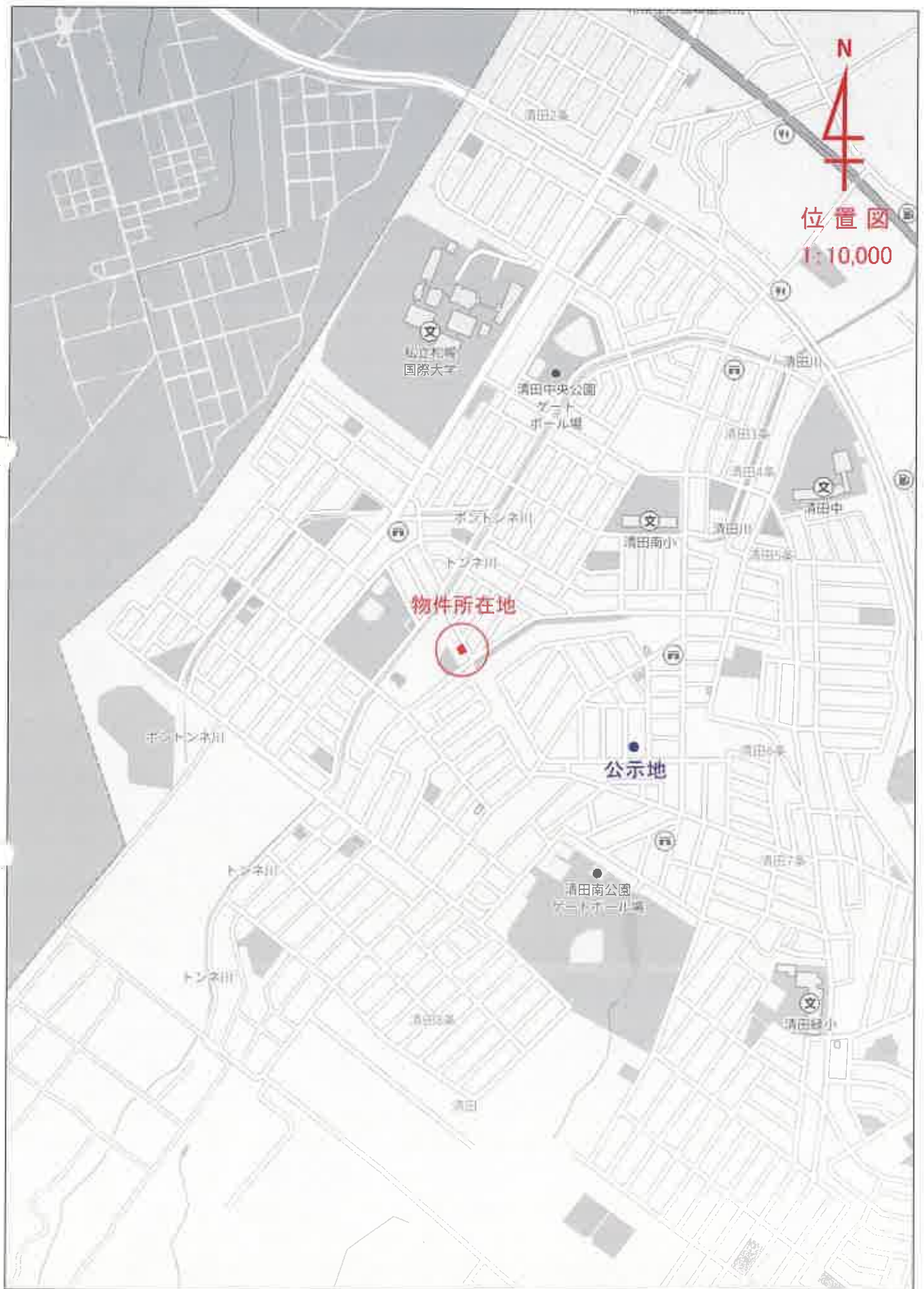
物件1	7,861,200 円
物件2	2,071,800 円

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 受命物件の位置図	1 葉
2 公図写し	1 葉
3 建物図面・各階平面図写し	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 建物間取図	1 葉

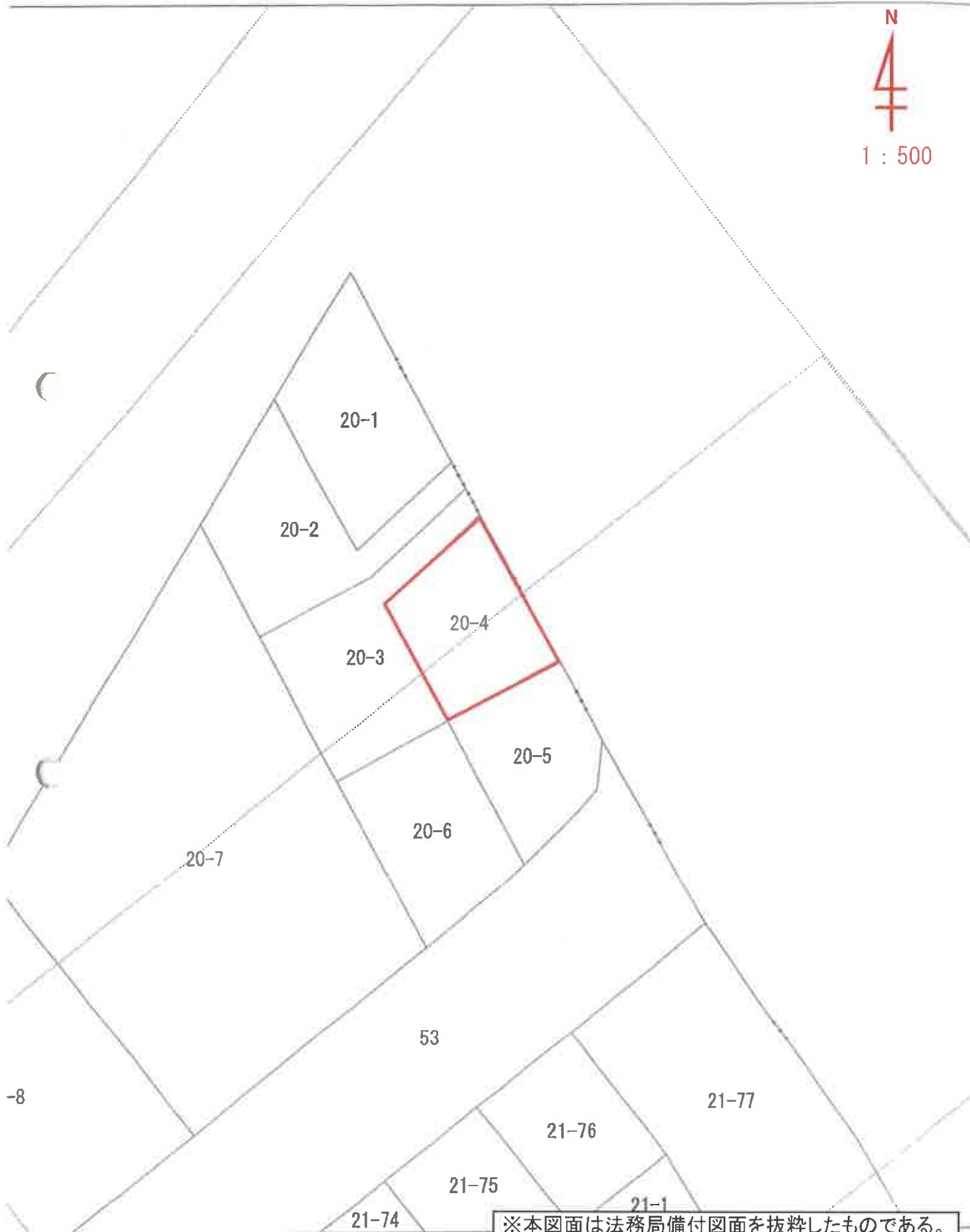
以 上



500m

(座標値種別：測量成果)

N
4
1 : 500



(座標値種別：測量成果)

地 清田六条 1

これは図面に記録されている内容を示明した書面である。
(札幌法務局南出張所管轄)
令和7年4月14日 東京法務局新橋出張所 登記官

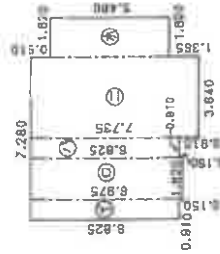
各階平面図 514368

建物図面

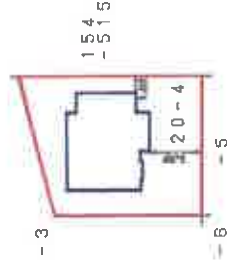
家屋番号 20番4

建物の所在 札幌市豊平区清田6条1丁目20番地4

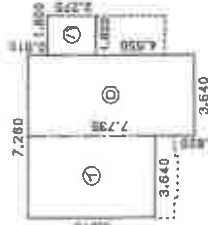
1 階



求積表			
1) 口	0.810 x 6.825 =	5.527500	
2) 口	1.920 x 6.975 =	13.392500	
3) 口	0.810 x 6.825 =	5.527500	
4) 口	3.640 x 7.735 =	28.171400	
5) 口	1.820 x 5.460 =	9.937200	
合 計		63.205000	
床面積		63.20㎡	



2 階



求積表			
1) 口	3.640 x 5.915 =	21.530600	
2) 口	3.640 x 7.735 =	28.171400	
3) 口	1.820 x 2.275 =	4.140500	
合 計		53.842500	
床面積		53.82㎡	



作製者

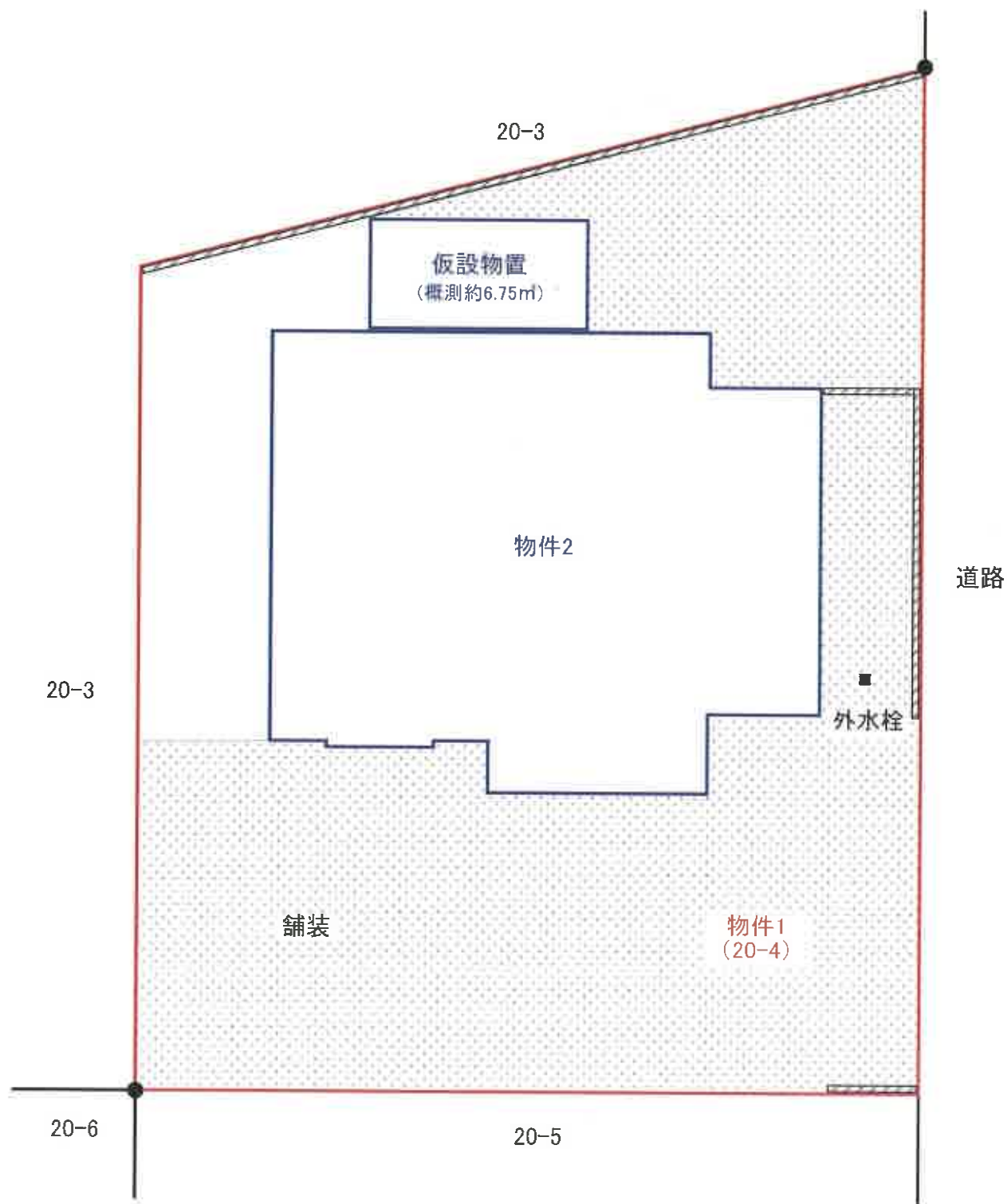
縮 1/250
尺 1/

申請人

縮 1/500
尺 1/

※本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

土地建物位置関係図



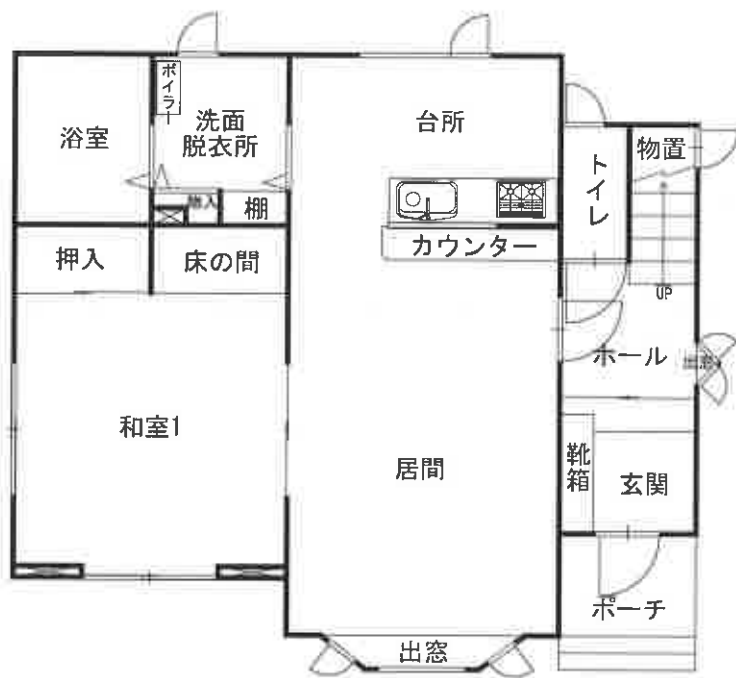
コンクリート塀

境界石

間取図



1 階



2 階

