

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 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 8年 1月 9日から 令和 8年 1月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 1月28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 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	3,730,000 2,984,000	一括	746,000	38,621	8,989
1	740,000				
2	2,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 札幌市南区簾舞三条一丁目
地 番 333 番 99
地 目 宅地
地 積 242.97 平方メートル

2 所 在 札幌市南区簾舞三条一丁目 333 番地 99
家屋 番号 333 番 99
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.36 平方メートル
2 階 72.04 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約 17.01 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12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, 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 札幌市南区簾舞三条一丁目
 地 番 3 3 3 番 9 9
 地 目 宅地
 地 積 2 4 2 . 9 7 平方メートル

- 2 所 在 札幌市南区簾舞三条一丁目 3 3 3 番地 9 9
 家屋 番号 3 3 3 番 9 9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 3 6 平方メートル
 2 階 7 2 . 0 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造平家建
 床 面 積 約 1 7 . 0 1 平方メートル

令和 7年(ケ)第 90号

令和 7年 8月22日受理

令和 7年 9月12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 | 札幌市南区簾舞三条一丁目 |
| | 地 番 | 3 3 3 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 札幌市南区簾舞三条一丁目 3 3 3 番地 9 9 |
| | 家屋 番号 | 3 3 3 番 9 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 3 6 平方メートル
2 階 7 2. 0 4 平方メートル |



22

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 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、1ヶ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、西側において市道に概ね等高で接面している(土地建物位置関係図参照)。
- 3 本件土地アプローチ部分にインターロッキング舗装が敷設されている(土地建物位置関係図参照)。
- 4 本件土地南側、東側及び西側にコンクリートブロック塀が敷設されている(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 本件建物の暖房は灯油式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。台所のコンロは、LPGコンロが設置されている。
- 2 本件建物は経年相応の劣化状態であり、建物全体の内壁クロスの剥離がいたるところで認められたほか、特筆すべき損傷及び汚損箇所等は認められなかった。
- 3 本件土地にスチール製仮設物置(約5.81平方メートル)が設置されている(土地建物位置関係図参照)。

■ 本建物の占有について

- 1 本件建物玄関部分に所有者名の表札が掲げられていた。
- 2 所有者に照会書を送付したが、期限内に回答が得られなかった。
- 3 本件建物の玄関及び居間には、所有者宛の郵便物、請求書等が多数認められた。
- 4 本件建物を所有者以外の第三者が占有していると思われる事実が認められなかった。
- 5 以上のことから、所有者が本件建物住居として占有しているものと判断した。

以上

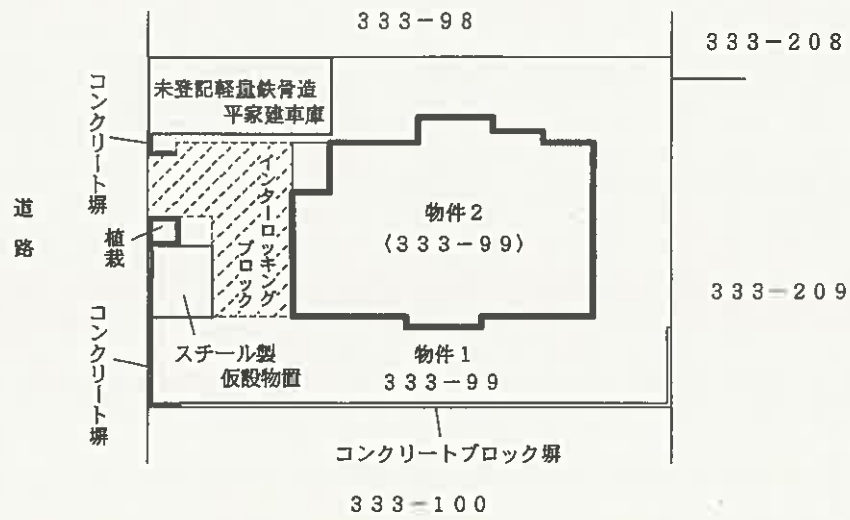
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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8月22日 (金) 10:00-10:05	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 8月22日 (金) 15:00-15:20	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 8月22日 (金) : : :	郵便	所有者宛照会書送付
令和7年 8月29日 (金) 16:00-16:10	物件所在地	占有関係調査 (不在)、連絡文書投函 (期日通知)
令和7年 9月 3日 (水) 15:00-16:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
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 9月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A を立ち会わせ、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 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行した。		

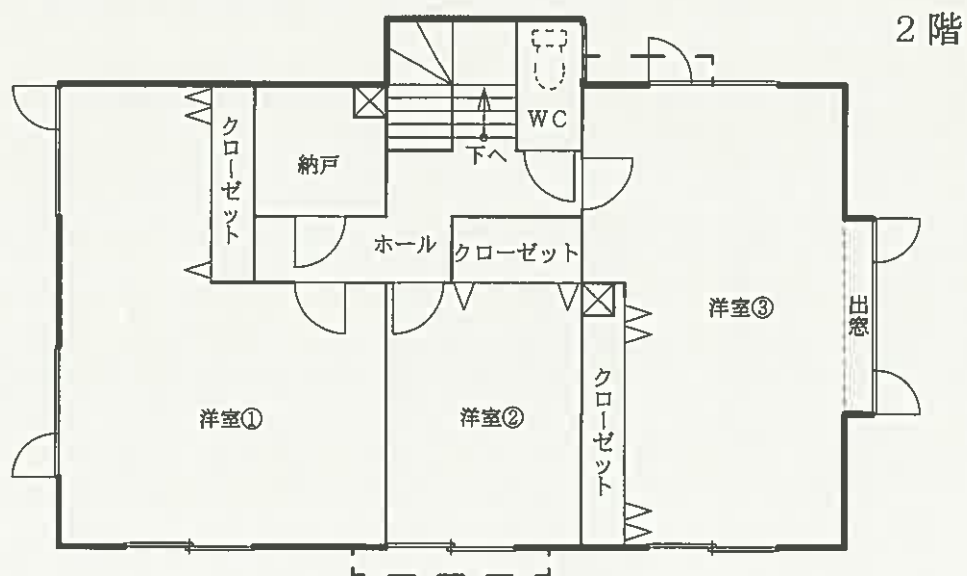
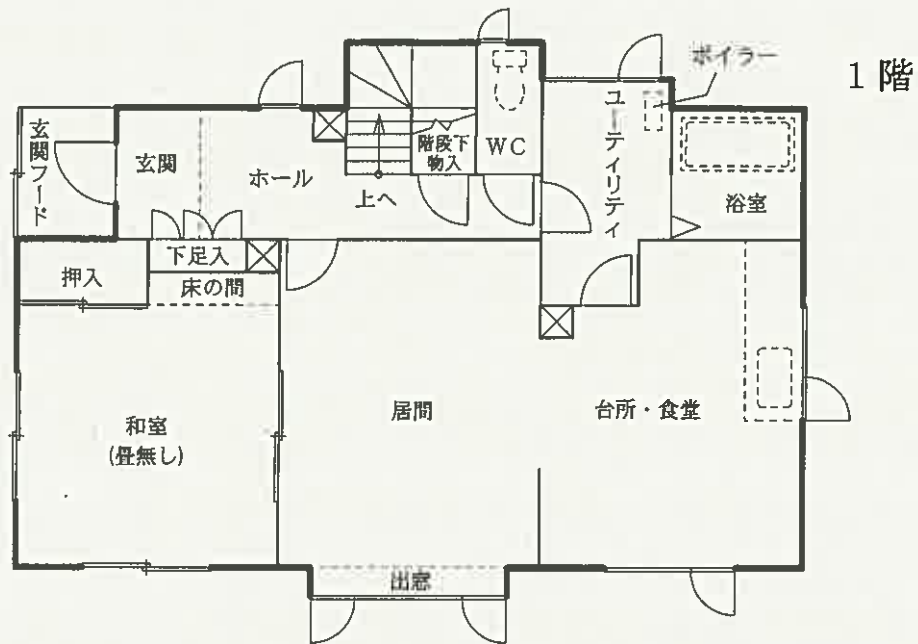
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

土地建物位置関係図



S ≒ 1 : 250

建物間取図（間取略図）



1 外観



2 居間



3 台所



4 浴室



5 スチール製仮設物置



6 附属建物



令和 7 年（ケ）第 9 0 号
令和 7 年 9 月 3 日現地調査
令和 7 年 9 月 2 9 日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横 山 幹 人

第1 評価額

一括価格	
金3,730,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金740,000円
物件2（建物）	金2,990,000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具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	札幌市南区簾舞三条一丁目 3 3 3 番 9 9 宅 地 2 4 2 . 9 7 m ²	特記事項の通り
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市南区簾舞三条一丁目 3 3 3 番 地 9 9 3 3 3 番 9 9 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 7 1 . 3 6 m ² 2 階 7 2 . 0 4 m ²	特記事項の通り
番号	特 記 事 項		
1・2	・敷地内にコンクリート塀、及びコンクリートブロック造の塀有り (別添図参照) ・敷地内にインターロッキングブロック有り (別添図参照) ・敷地内に未登記軽量鉄骨造平家建車庫1棟有り (詳細後記) ・敷地内にスチール製仮設物置1棟有り (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	札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅のほぼ南西方道路距離にして約8.7kmに位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	付近は国道230号線の南側背後に当たり、中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法第22条区域
	日影規制	3時間/2時間 測定面1.5m
	その他の規制	・外壁の後退距離 1m ・建築物の高さの制限 10m ・敷地面積の最低限度 165㎡ ・容積率：専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60% (戸建住環境保全地区による) ・北側斜線高度地区 ・特別用途地区 (戸建住環境保全地区) ・宅地造成工事等規制区域 ・景観計画区域 ・緑保全創出地域(区域名称：居住系市街地)
画地条件 (形状等)	間口約13m、奥行約19mの別添図の通り長方形形状の中間画地である。	
接面道路	西側…認定幅員10mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・本件土地(物件1)は、本件建物(物件2)の敷地として利用されている。 ・周辺は北向き下り緩傾斜の地勢であるが宅盤は平坦である。 ・接面道路及び隣接地とは概ね等高に接面している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	

特 記 事 項	1 札幌市埋蔵文化財センターによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地、及び埋蔵文化財が発見される可能性の高い地区（可能性地）に該当していないとのことである。 2 物件の確認は、主に公図等に基づく目測（一部巻尺）に依り把握したものである。パイプ状の境界標らしきものは1ヶ所存するが、土地境界を示す標石等は確認することが出来ず、その概略の状況を把握するにとどまった（別添図参照）。正確な境界線及び地積、本件建物の位置等の詳細の確定には測量を要するものと見られた。 3 対象土地については、現地調査及び閉鎖登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、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。 4 敷地内にコンクリート塀、及びコンクリートブロック塀有り。またコンクリート塀の一部に植栽あり。いずれも特段の増分価値は無いものと判断した（別添図参照）。 5 敷地内にインターロッキングブロック有り。目地から雑草が生えており、特段のメンテナンスがされている様子はなく、増分価値は無いものと判断した（別添図参照）。 6 コンクリート塀と未登記附属建物との間に、電気炊飯器等の家電や物入等が放置されている。
---------	---

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	建築年月日等（登記記載）	昭和61年11月17日 新築
		年月日不詳 増築
	経過年数	約 39 年
	経済的残存耐用年数	約 6 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	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、化粧合板等
	床	フローリング、ビニールシート、ジュータン等
	設 備	電気、水道、バス、トイレ、ボイラー、灯油式ストーブ、LPGコンロ等
	その他	玄関フード（約2.47㎡）あり。
床面積（現況）	登記記載の通り（玄関フードを除く）。	
現況用途等	階 層：2 階	
	現況用途：居 宅 間取り：4LDK [建物間取図（間取略図）のとおりに]	
品 等	・総 合：普 通 ・使用資材：普 通 ・施 工：普 通	
保守管理の状態	・外壁には特に大きな損傷等は見当たらないが、床、壁、天井等は随所にクロスの剥離、破損、汚損等が認められる。 ・維持管理はやや不良と見られる。 ・立入調査時に占有者等が不在であり、設備機器類の正常な作動については確認していない。	
建物の利用状況	現況調査報告書参照	

特 記 事 項	1 本件建物は、新築時に建築確認申請がなされ、完了検査済証の交付を受けているが、その後の増築（年月日不詳）に関する建築確認申請等の記録は見当たらないとのことである。（市担当課照会による） 2 土地建物位置関係図のとおり、敷地内（物件1）の北西側に未登記軽量鉄骨造平家建車庫（約17.01㎡）有り。この附属建物は建物価格に含めて評価した。 3 土地建物位置関係図のとおり、敷地内（物件1）の西側にスチール製仮設物置（約5.81㎡）が所在している。この仮設物置は建物価格に含めて評価した。 4 1階和室の床には畳が無い。 5 目視による調査の範囲では、アスベスト使用の有無については特に確認できなかった。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。
---------	---

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	7,500	1.00	242.97	0.95	1,731,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の標準地等との規準並びに類似地域所在の取引事例価格と比準した価格（比準価格）及び売り物件の価格等を考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差率：概ね標準的 ±0% (1.00) なお、敷地内にコンクリート（一部コンクリートブロック）塀、インターロッキングブロック等が存するが、特段の増分価値は無いものと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－5%

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を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 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	220,000	143.40	0.11	3,470,000

ウ 現価率

- 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
〔経済的全耐用年数45年、経過年数39年、経済的残存耐用年数6年、観察減価（機能的及び経済的減価）30%、残価率3%として〕
- 現価率＝〔残価率3%＋(1－0.03)×(経済的残存耐用年数6年／経済的全耐用年数45年)〕×(1－観察減価0.30)＝0.11

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	1,731,000	0.40	法定地上権	692,000

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 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ (千円以下切り捨て)
1	1,731,000	- 692,000	/	0.90	0.80	-	740,000
2	3,470,000	+ 692,000	=	0.90	0.80	-	2,990,000
一括価格(合計)							3,730,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：受命物件の個別的要因及び現況(3～6頁記載の通り、維持管理がやや不良で市場性が劣る)並びにこの種中古住宅の需給動向等を考慮の上、市場性修正として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：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地価格【札幌南－31】

所 在 : 札幌市南区簾舞3条6丁目4番10
「簾舞3条6－4－15」
価 格 : 9,700円/m²
位 置 : 札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方道路距離
約10.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 347m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北西8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 [建蔽率40%、容積率80%]
地 域 の 概 要 : 一般住宅が見られる区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

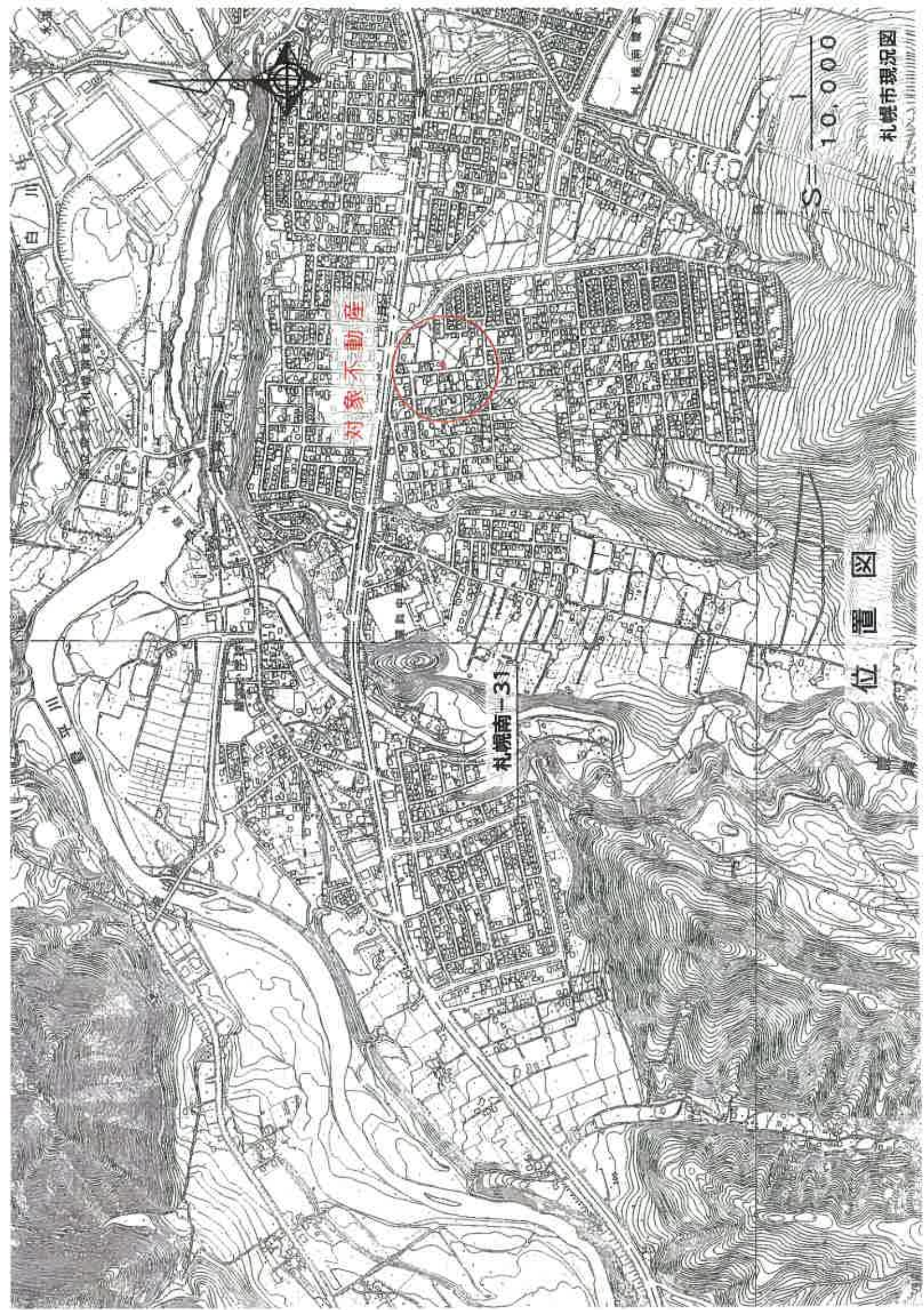
物件1	1,214,800 円
物件2	2,481,900 円
附属建物	38,600 円（未登記）

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 地図に準ずる図面写し
- 3 土地分筆図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図（間取略図）
- 6 土地建物位置関係図

以 上



札幌市現況図

位置図

10,000

札幌南-31

対象不動産

地図に準ずる図面写

(座標値種別：図上測定)



※ 本図面は、公図の一部を複写したものである。

(座標値種別：図上測定)

土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

序
文
公

333-53 聯合城

[illegible]

○求

職工

无空言

51

15

金 鳳

॥

10

1

2

1

10

1

※原因を70%に縮小

地圖整理番号: 190386

(2/4)

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。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和7年7月16日

東京法務局

결론 (四)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

〔札幌法務局南出張所管轄〕

令和7年7月16日

東京法務局

登記官

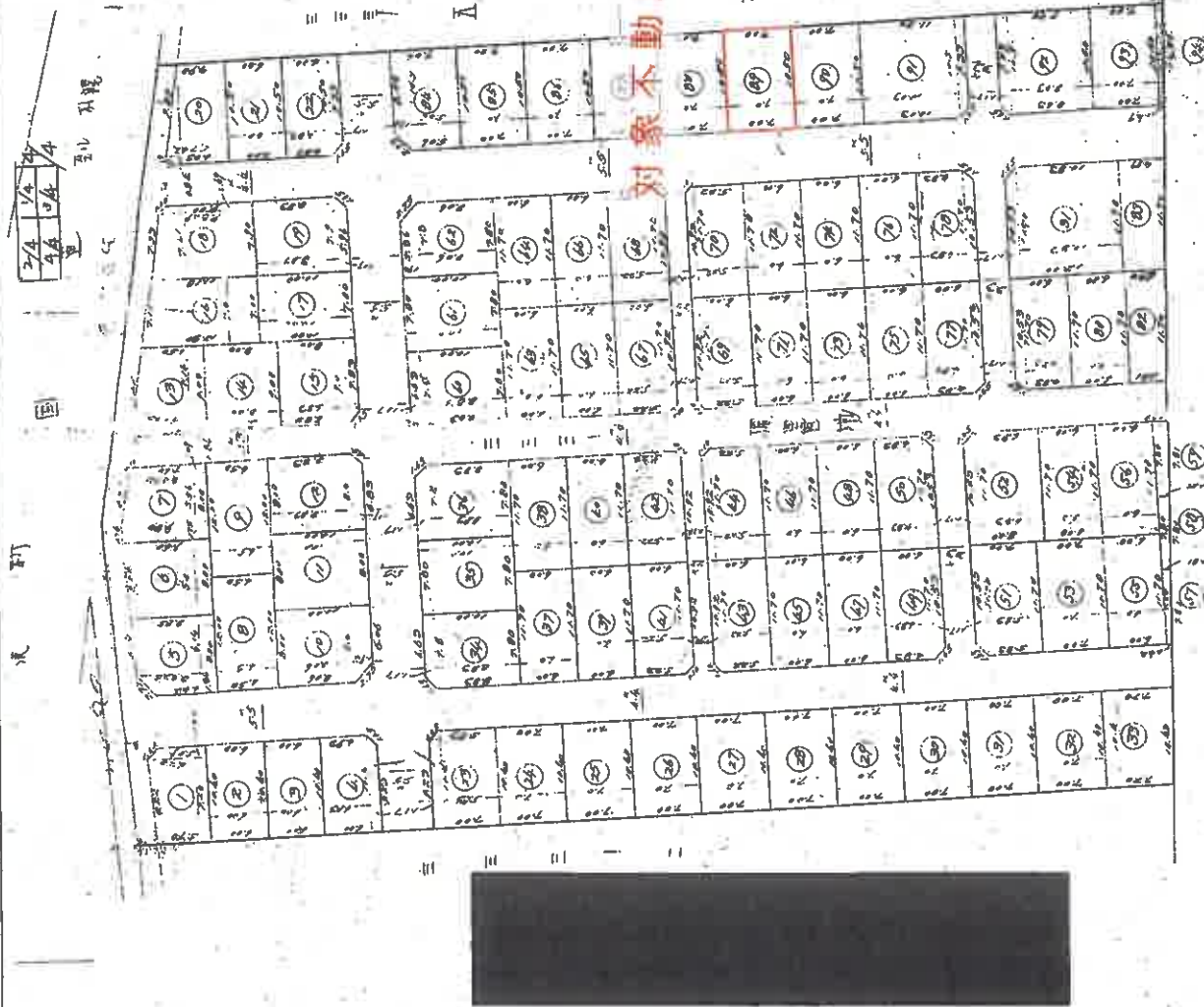
旧土地台帳法による
申告書添付図面

尺貫法による表示

250130

公 図 写

※原図を70%に縮小



対象不動産

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(札幌法務局南出張所管轄)

令和7年7月16日

東京法務局

登記官

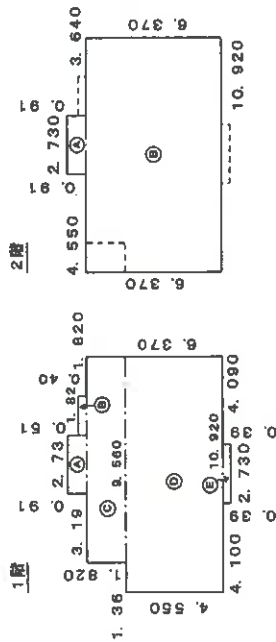
各階平面図

建物図面

家屋番号
333-99

建物の所在
札幌市南区篠路3条1丁目333番地99

写
公
図



求積表

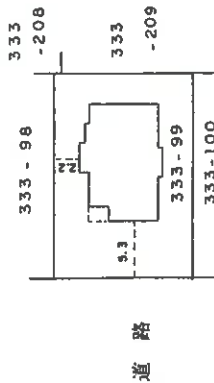
1 階		
①	2.73 x 0.91	= 2.4843
②	1.82 x 0.40	= 0.7280
③	9.56 x 1.82	= 17.3992
④	10.92 x 4.55	= 49.6860
⑤	2.73 x 0.39	= 1.0647
計		71.3622

床面積 71.36 m²

求積表

2 階		
①	2.73 x 0.91	= 2.4843
②	10.92 x 6.37	= 69.5604
計		72.0447

床面積 72.04 m²



作成者
(平成24年11月12日作成)
土地調査士
家田

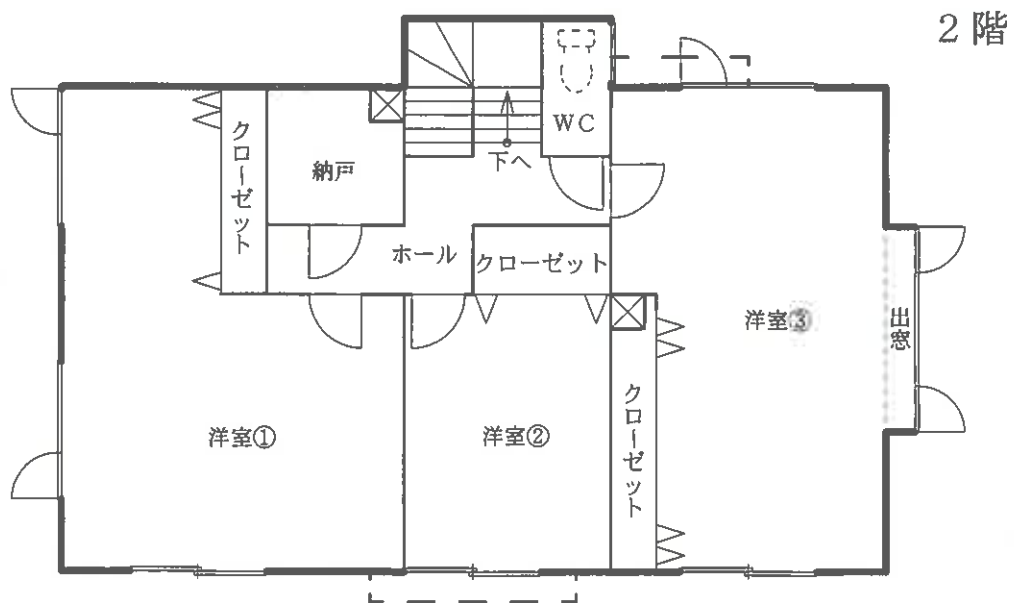
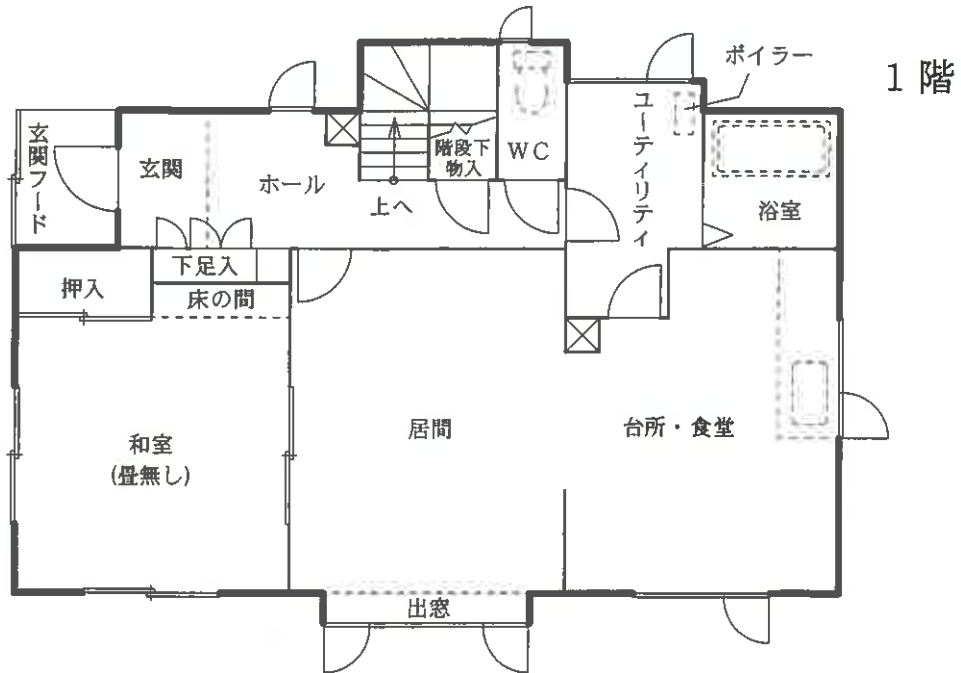
縮尺
1/250

申請人
(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮尺
1/500

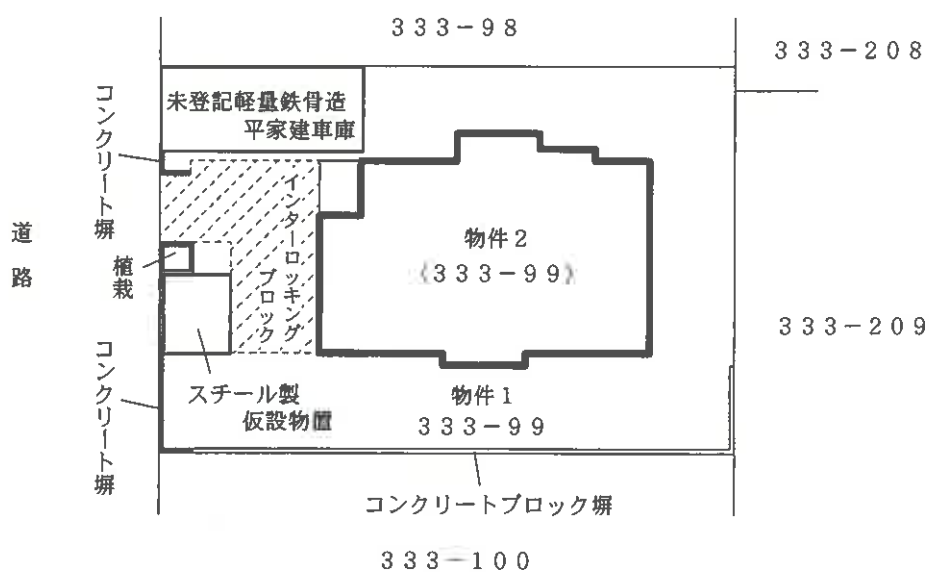
※原図を70%に縮小

建物間取図（間取略図）



土地建物位置関係図

4



S ≒ 1 : 250