

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 16 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 8 年 1 月 30 日から 令和 8 年 2 月 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 12 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 2 月 18 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 2 月 16 日から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 16 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一丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 237.37 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風一丁目 18 番地 | |
| | 家屋 番号 | 18 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 58.67 平方メートル |
| | | 2 階 | 59.78 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 26 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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風一丁目 | |
| | 地 番 | 1 8 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 3 7 . 3 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風一丁目 1 8 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 8 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8 . 6 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 9 . 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第79号
令和7年8月4日受理
令和7年9月16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 | 札幌市手稲区明日風一丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 237.37 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 札幌市手稲区明日風一丁目 18 番地 | |
| | 家屋 番号 | 18 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 58.67 平方メートル |
| | | 2 階 | 59.78 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1丁目2番11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 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) 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、北東側に 1 箇所確認できた（土地建物位置関係図参照）。物件の特定は、その境界石を基に、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) 西側にインターロッキングが設置されている部分がある。
- (6) 東側にウッドデッキ（約 7.80 平方メートル）が設置されている（土地建物位置関係図及び建物間取図参照）。同ウッドデッキは腐食している部分が多く、また、床の一部に穴が空いている。

■ 物件 2 について

- (1) 経年相応の劣化が見られる外、主な損傷箇所等は次のとおりである。
 - ア 居間の天井付近の内壁に穴が空いている。
 - イ 玄関内の内壁の壁紙が一部剥がれている。
- (2) 南西側にスチール製仮設物置（約 3.06 平方メートル）が設置されている。

■ 占有状況について

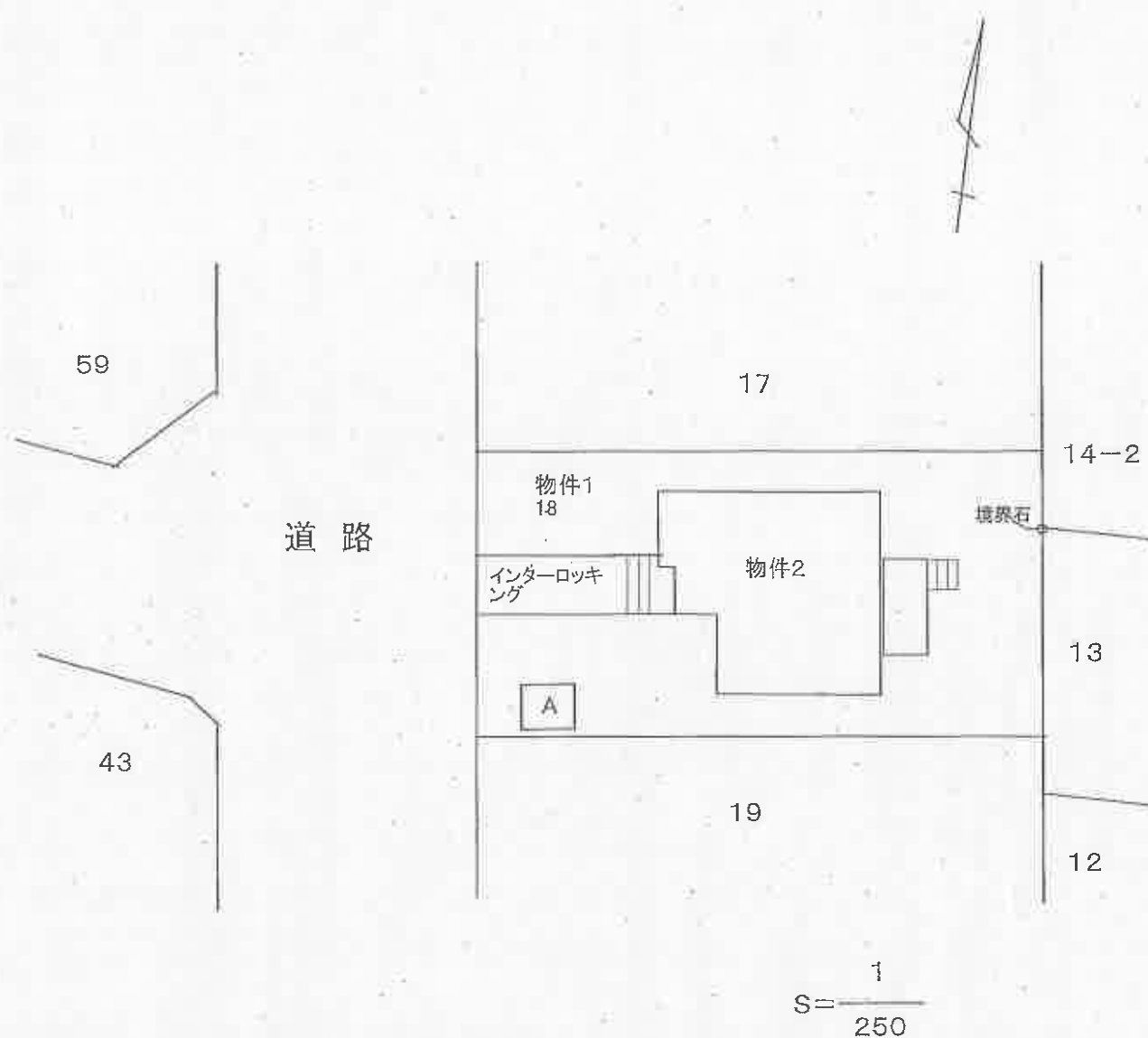
- (1) 物件 2 内には、エアコンディショナー、カーテン及び照明器具等が残置されているのみであり、占有者が居住している徴表は見当たらない。
- (2) 当職が所有者に送付した照会書の回答書には空家状態である旨の記載がある。
- (3) 北海道電力ネットワーク株式会社に照会した結果では、令和 6 年 5 月 1 日に電気供給契約は契約廃止となっている。同契約廃止時の当事者は所有者とは別の者となっている。
- (4) 近隣の住民の陳述によれば、約 2 年前から空家状態であるとのことである。
- (5) 上記の事実から、所有者が動産類を残置し、空家の状態で占有しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 7日 (木) 14:10-14:30	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 8月 8日 (金) : - :	郵便	北海道電力ネットワーク株式会社に照会書発送
7年 8月 8日 (金) : - :	郵便	所有者に照会書発送
7年 8月 22日 (金) 17:00-17:10	物件所在地	占有等調査 (不在、連絡文書投かん)
7年 9月 4日 (木) 9:50-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年 9月 4日 (木) 16:50-17:00	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 () : - :		
(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 4日 目的物件は施錠されていたので、立会人A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		

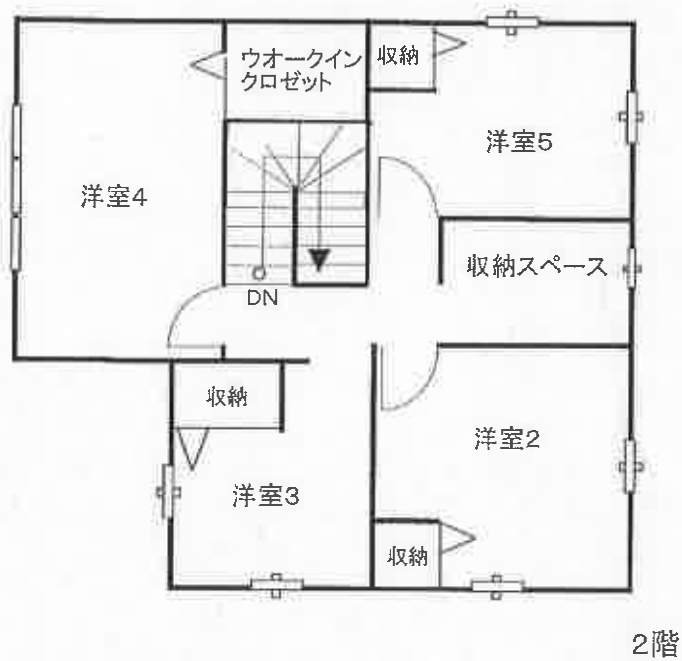
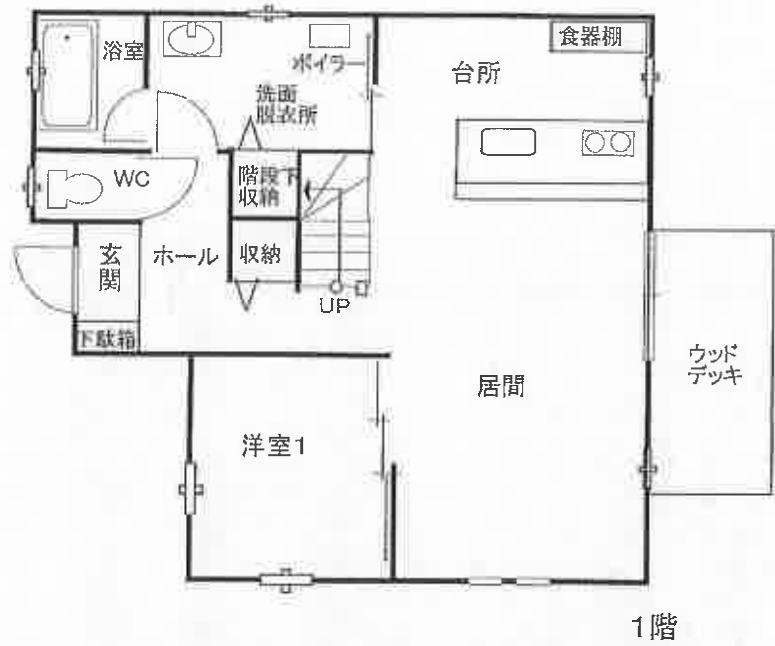
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第79号 土地建物位置関係図



A: スチール製仮設物置 約1.7m×約1.8m≒約3.06㎡

令和7年(ケ)第79号 建物間取図



$$S = \frac{1}{100}$$

全景



居間



台所



浴室



居間 内壁の穴



玄関内 壁紙の剥がれ



ウッドデッキ 床部分の穴



スチール製仮設物置



令和7年（ケ）第79号
令和7年9月4日 現地調査
令和7年9月15日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石川 雅啓 印

第1 評価額

一括価格	
金 20,020,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,450,000 円
物件2（建物）	金 12,570,000 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き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 番 地 目 地 積	札幌市手稲区明日風1丁目 18番 宅地 237.37㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	札幌市手稲区明日風1丁目18番地 18番 居 宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 58.67㎡ 2階 59.78㎡	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	J R 函館本線「手稲」駅の北西方・道路距離約 2 5 6 0 m 最寄バス停「曙通」の南西方・道路距離約 2 9 0 m	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が多く見受けられる普通住宅地域	
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	都市計画区域・市街化区域 第1種低層住居専用地域 4 0 % 8 0 % なし 外壁の後退距離 1 m、建築物の高さ制限 1 0 m、戸建住環境 保全地区（敷地面積の最低限度 1 6 5 m ² 、容積率：専用住宅、 長屋、二戸の共同住宅以外は 6 0 %）、北側斜線高度地区、 建築基準法第 2 2 条区域、地区計画（明日風公園周辺地区）、 日影規制区域、宅地造成工事規制区域、景観計画区域、居住 系市街地
画 地 条 件	西側道路に間口約 1 1 m、奥行約 2 2 m で接面するほぼ長方形の中間画地で地 勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	西側 1 0 m : 札幌市道 : 手稲山口区画整理 6 号線（建築基準法 4 2 条 1 項 1 号）。	
土地の利用状況等	土地（物件 1）の上に建物（物件 2）が建っている（土地建物位置関係図参照）。	
供給処理施設	上 水 道 下 水 道 都市ガス	あり あり あり
特 記 事 項	* 土壤汚染対策法に規定する汚染の可能性は現地調査等による調査の結果、特 に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壤 汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。 * 埋蔵文化財包蔵地分布図によると周知の埋蔵包蔵地に指定されていない。 * 境界石は後面 1 か所確認された。 * 本件土地で建物の入口から道路にインターロッキングが設置されている。	

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19年12月12日（新築） 経 過 年 数： 18年 経済的残存耐用年数： 17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：長尺カラー鉄板 外 壁：モルタル 内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング外 設 備：電気・上下水道完備
床面積（現況）	目的物件記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 5LDK（別途図面参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り
特 記 事 項	○確認済証交付年月日：確認済証番号 第I&I073018号 交付年月日 平成19年10月11日 検査済証番号 第I&I080091号 交付年月日 平成20年1月22日 ○家の裏側のウッドデッキが一部破損している。 ○1階居間の敷居に時計取付時のネジが存する。 ○玄関部分の壁紙が一部破れている。 ○スチール製仮設物置（約3.06㎡）が敷地の道路側に存するが、単独の経済価値は存しない。

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	60,600	103	237.37	1.00	14,800,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 札幌手稲－28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/103 \times 100/101 \div 60,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位（西向き）に関しての画地条件等を考慮した。

◇地域格差： +1

イ 個別格差：方位格差3（西側）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

(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	登記簿延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ=エ
2	250,000	118.45	0.44	13,020,000

イ 登記簿延床面積：118.45㎡

ウ 現価率：定額法及び建物の現状の状況を勘案して観察減価法を併用する。

(注) $17/35 \times (1 - 0.1) \div 0.44$

(注) 経済的耐用年数 35年、残存年数17年
 観察減価 △10%

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	14,800,000	0.3 法定地上権	4,440,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権としての地上権割合を30%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) (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
1	14,800,000	-4,440,000		0.9	0.8	—	7,450,000
2	13,020,000	+4,440,000		0.9	0.8	—	12,570,000
一括価格(合計)							20,020,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：札幌市手稲区の不動産取引状況を鑑み、当該地域の需要及び個別性を考慮し市場性修正を行った。

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（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（札幌手稲一28）

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：水道・ガス、下水

接 面 街 路：西側8m市道

用 途 指 定 等：1低専（建ぺい率40%，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

固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9,850,800円

物件2 4,274,400円（附属建物価格を含む）

第7 附属資料

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

以 上

北海道札幌市手稲区明日風1丁目2付近



8

許諾番号: Z24AB第 590 号

法務局備付図面写し

(図面種類：測量成果)

-82569.495



-82694.495

(測量値種別：測量成果)

地番区域見出

明白風
6丁目
明白風1丁目

請求部	所在	札幌市手稲区明白風1丁目				地番	18番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲種	座標系	X II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-S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6月18日

札幌法務局

地図整理番号：M24956

登記官

(1/1)

本図面はA4紙に縮小したものである

登記年月日：平成20年12月8日

これは図面に記録されている図容を証明した書面である。
(札幌法務局西出張所発)

令和7年6月18日

札幌法務局

登記簿

10

本図面はA4判に縮小したものである

法務局備付図面写し

建物図面

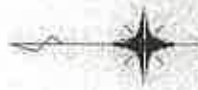
604570

18番

家屋番号

札幌市手稲区明日風1丁目18番地

建物の所在



道路
248



縮尺
1/500

申請人

作製者

2月5日付

地図整理番号：M24957

登録年月日: 平成19年12月18日

各階平面図

604571

建物図面・存続平面図併用

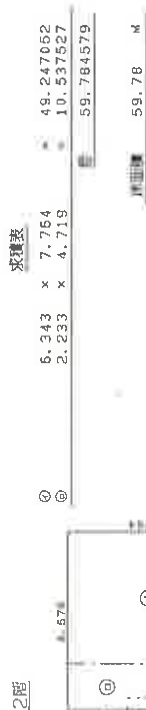
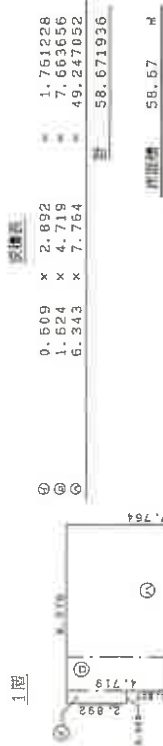
家屋番号 90番4863 18

建物図面

建物の所在 札幌市手稲区手稲4条3丁目1番地1号

明日風1丁目18

土地区画整理法の換地処分により建物図面変更



19.12.18 処理

19.12.18 処理



縮 1/500
尺 1/1000

申請人

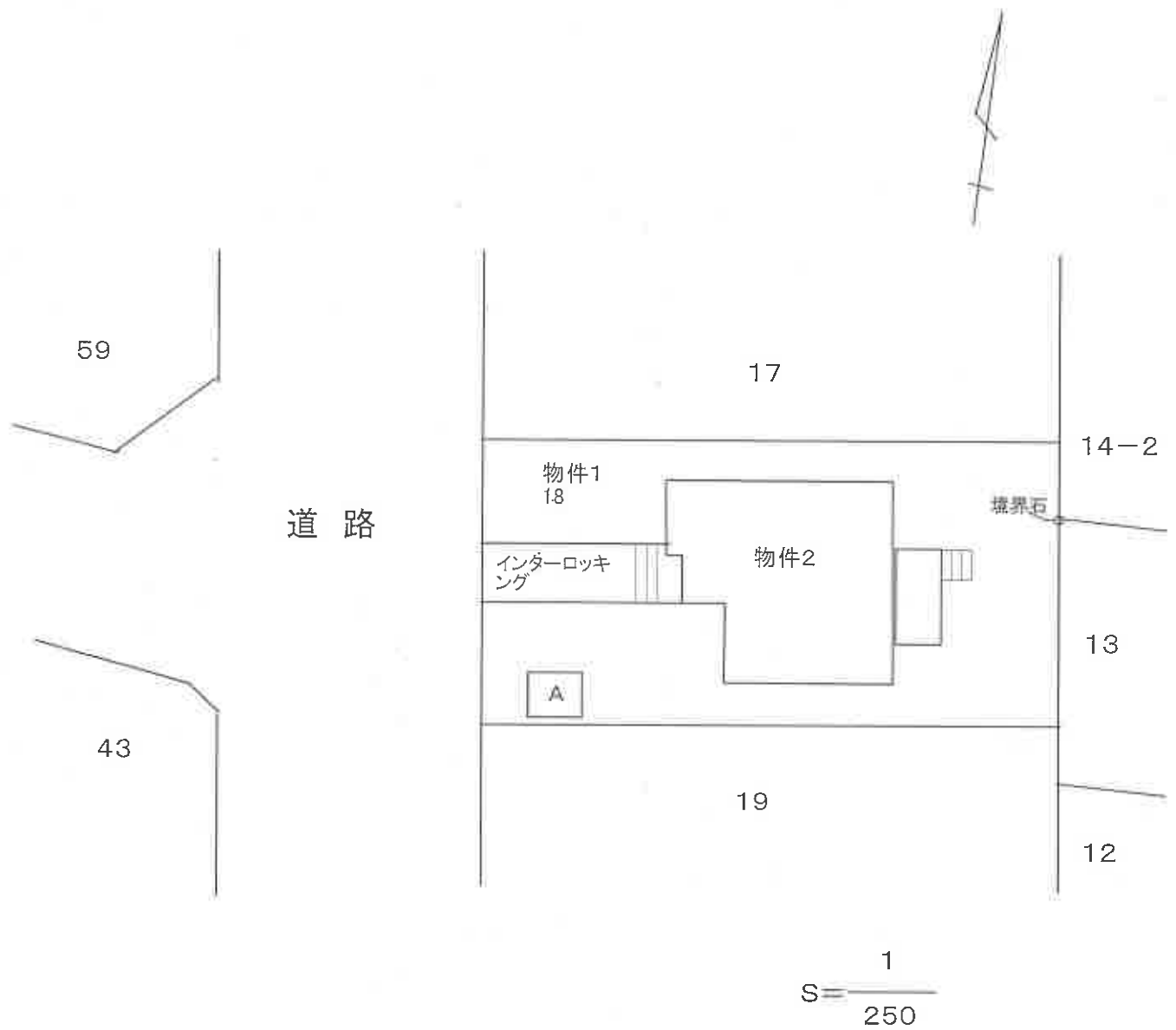


(札幌土地家屋調査士会用紙)

縮 1/250
尺 1/

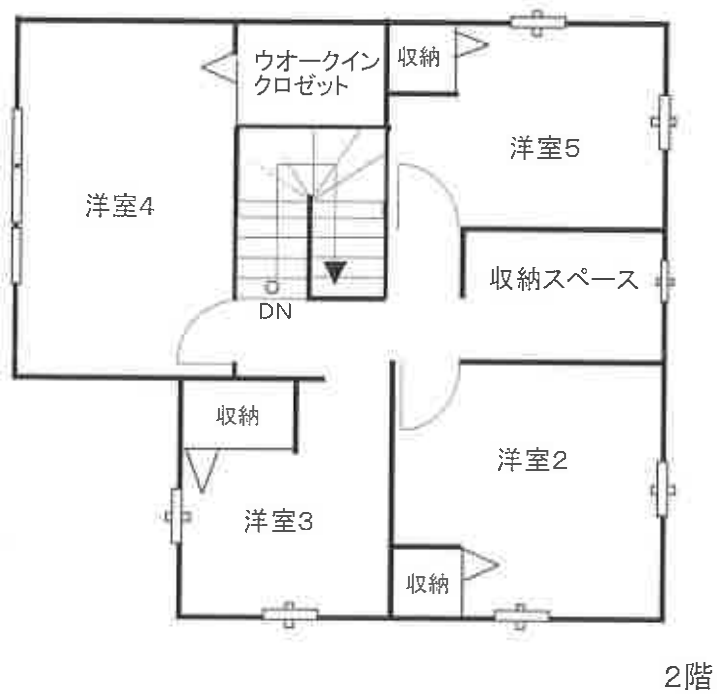
作製者 (平成19年12月) 土地調査士 家屋

本図面はA4判に縮小したものである



A: スチール製仮設物置 約1.7m×約1.8m≒約3.06m²

令和7年(ケ)第79号 建物間取図



$$S = \frac{1}{100}$$