

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 西 戸 亜希子

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 令和 8 年 2 月 12 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 2 月 18 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 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	18, 840, 000 15, 072, 000	一括	3, 768, 000	99, 900	27, 822
1	6, 410, 000				
2	12, 430, 000				



物 件 目 録

1 所 在 札幌市厚別区もみじ台北二丁目

地 番 3 番 17

地 目 宅地

地 積 258.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 札幌市厚別区もみじ台北二丁目 3 番地 17

家屋 番号 3 番 17

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建

床 面 積	1 階	89.75 平方メートル
	2 階	60.94 平方メートル
	地下 1 階	34.01 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	89.75 平方メートル
	2 階	約 70.78 平方メートル
	地下 1 階	約 97.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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12月 1日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 西 戸 亜希子

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A及び同B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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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 札幌市厚別区もみじ台北二丁目

地 番 3 番 17

地 目 宅地

地 積 258.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 札幌市厚別区もみじ台北二丁目 3 番地 17

家屋 番号 3 番 17

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建

床 面 積	1 階	89.75 平方メートル
	2 階	60.94 平方メートル
	地下 1 階	34.01 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	89.75 平方メートル
	2 階	約 70.78 平方メートル
	地下 1 階	約 97.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第87号
令和7年8月15日受理
令和7年9月30日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 山口 毅

(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 札幌市厚別区もみじ台北二丁目

地 番 3 番 17

地 目 宅地

地 積 258.40 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 札幌市厚別区もみじ台北二丁目 3 番地 17

家屋 番号 3 番 17

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建

床 面 積	1 階	89.75 平方メートル
	2 階	60.94 平方メートル
	地下 1 階	34.01 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 本件土地は、境界標を2箇所しか確認できなかったため、公図等の各種図面と本件建物の配置等を照合し、概測した結果、概ね公図のとおりと思われるが、同土地の正確な地積及び範囲等を確定するには、専門家の測量を要する。
- 2 本件土地の南側において、市道に接面している。また、本件土地の周辺部は、西方向に下り緩傾斜している。
- 3 本件土地上に、コンクリートブロック塀、コンクリート土留が設置され、花壇や庭木等が存する（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。
- 4 本件土地の一部は、インターロッキング舗装が敷設されている（写真1及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 物件2について

- 1 本件建物の状況は、内外部共に、全体的に概ね経年相応の損耗であるが、地下1階は、全体的にカビの臭いが感じられるとともに、カビの痕跡が各所に見られた。
- 2 2階部分及び地下1階部分がそれぞれ増築されている。
- 3 ポーチ、風除フード、1階バルコニー及び2階バルコニーがある（写真1、建物間取図及び土地建物位置関係図各参照）。

■ 本件建物の占有状況について

- 1 本件建物の表札は、前所有者の氏名が漢字で表示されている。
- 2 共有者間において、本件建物の利用に関する取り決めはない。
- 3 申立人代理人Cは、本件建物に誰も居住しておらず、空き家である旨述べている。また、同人が本件建物の鍵を管理している。
- 4 以上により、本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を総合勘案して、2枚目記載のとおりであると認定した。

(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
R 7 年 8 月 1 8 日 (月) : - :	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)
R 7 年 8 月 1 9 日 (火) 1 2 : 4 0 - 1 3 : 0 0	物件所在地	物件確認、占有調査 (占有者不在)
R 7 年 8 月 2 0 日 (水) 1 4 : 1 3 - 1 4 : 1 8	電話	申立人代理人 C から聴取
R 7 年 8 月 2 2 日 (金) 1 1 : 4 0 - 1 1 : 4 2	電話	申立人代理人 C から聴取 (日程調整)
R 7 年 9 月 1 0 日 (水) 1 0 : 0 5 - 1 1 : 1 5	物件所在地	土地概測、立入調査 (申立人代理人 C 立会) 、写真撮 影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

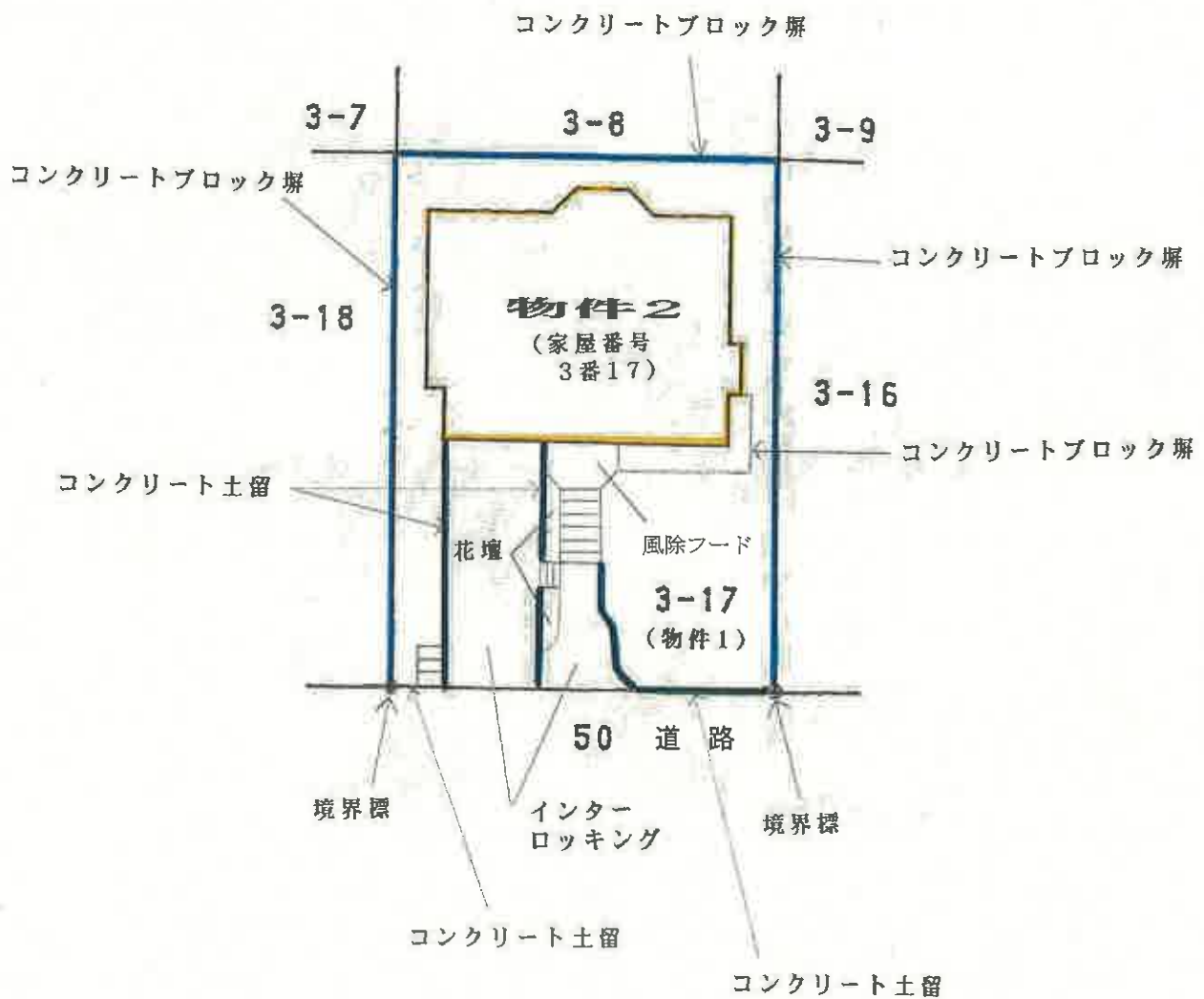
(特記事項)

- ☐ 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 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。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

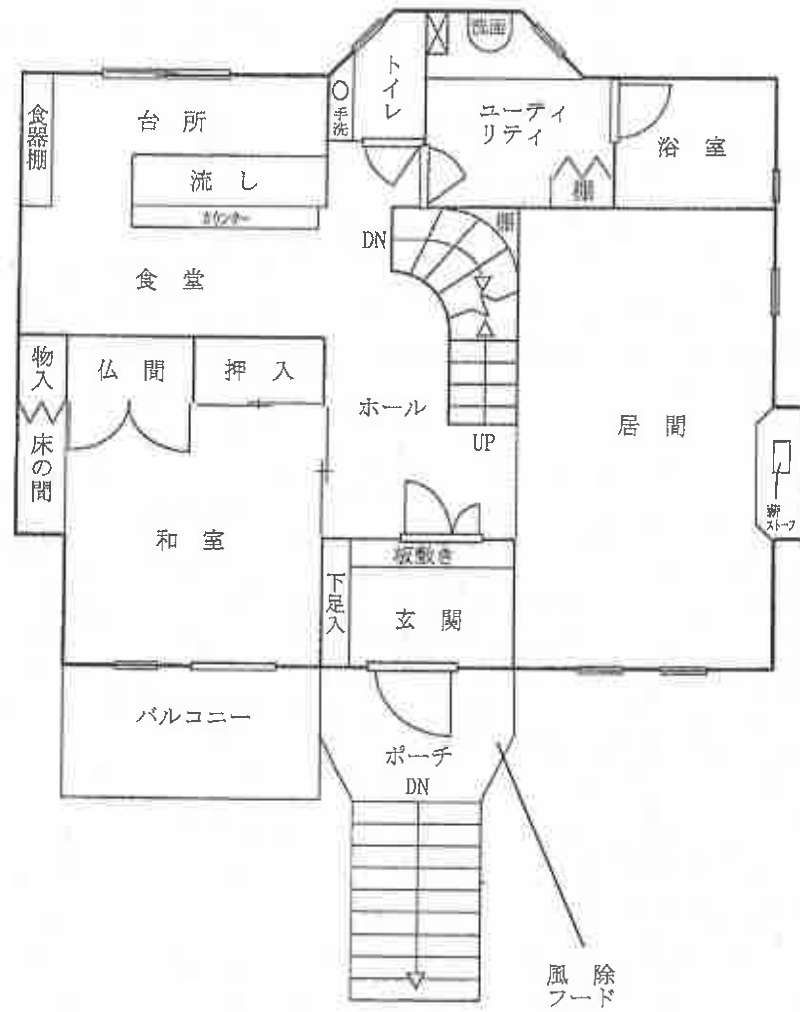
1 : 250



建物間取図

1 : 100

1 階

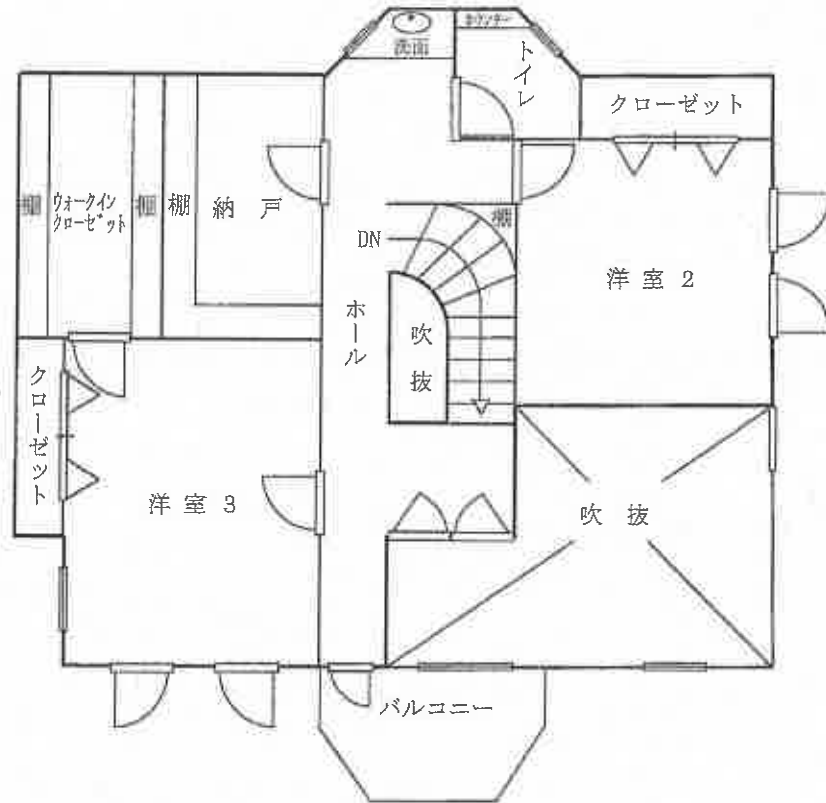


建物間取図

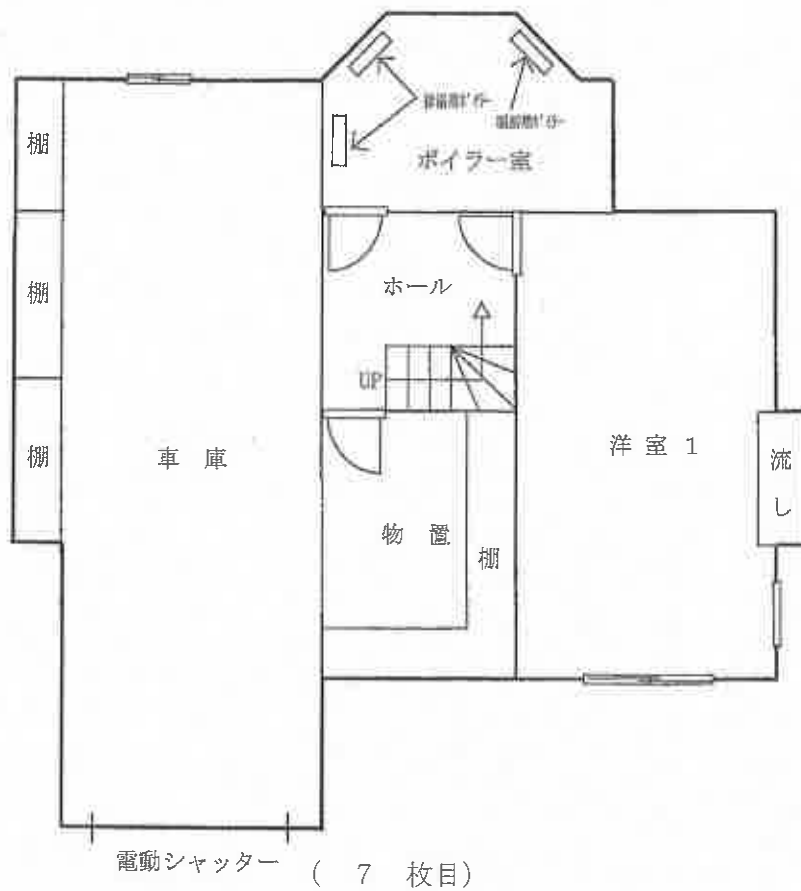
1 : 100



2 階



地下1階



電動シャッター (7 枚目)

1 建物外観



2 1階居間



3 1 階台所



4 1 階浴室



5 地下1階車庫



6 地下1階洋室1



令和7年（ケ）第87号
令和7年 9月10日 現地調査
令和7年 9月26日 評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 仁

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,410,000 円
物件2(建物)	金 12,430,000 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の内訳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 地目積	札幌市厚別区もみじ台北2丁目 3番17 宅地 258.40m ² 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	札幌市厚別区もみじ台北2丁目3 番地17 3番17 居宅 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッ キ鋼板葺地下1階付2階建 1階 89.75m ² 2階 60.94m ² 地下1階 34.01m ² 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	床面積：1階 89.75m ² 2階 約70.78m ² 地下1階 約97.39m ² ※増築による。

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	地下鉄東西線「新さっぽろ」駅の東方・道路距離約2.2km、最寄交通機関たる中央バス「もみじ台北2丁目」停留所の南方・道路距離約190mに位置している。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺は中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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 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1種低層住居専用地域 40% 80% なし もみじ台団地地区地区計画、北側斜線高度地区、宅地造成等工事規制区域、戸建住環境保全地区、景観計画区域、緑保全創出地域(居住系市街地)
画 地 条 件	規 模：258.40㎡ 形 状：長方形 地 勢：概ね平坦(但し、画地内高低差あり)	
接面道路の状況	以下の街路に等高接面した中間画地である。なお、周辺部は西方向へ下り緩傾斜している。 南側：約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されている(別添・建物配置図のとおり)。	
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	・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。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。 ・本件土地にはコンクリートブロック塀、コンクリート土留が設置されており、物件2車庫前、玄関フード前にはインターロッキング舗装が敷設されている。	

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6年11月24日新築 経 過 年 数：31年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 屋 根：スレート鋼板葺 外 壁：サイディング貼 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング・タタミ等 設 備：電気・水道・水洗トイレ・都市ガス・給湯ボイラー・セントラ ルヒーティング等 その他：他にバルコニー(1階：約6.48㎡、2階：約4.99㎡)、風除フ ードがある。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は約257.92㎡。
現況用途等	階 層：地下1階付2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり(4LDK+車庫)。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 本件建物の外装、1階・2階内部は概ね経年相応の損耗状態であるが、地下1階は全体的にカビ臭があり、各所にカビの痕跡が見受けられる。 ・ 本件建物は建築確認申請がなされているが、工事完了検査済証の交付を受けていない。

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	69,000	1.00	258.40	1.00	17,830,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を69,000円/㎡と査定した。

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、建付減価率は不要と判断した。

※ なお、コンクリート土留、コンクリートブロック塀、インターロッキング舗装等については、現況から観て別途の経済価値はないものと判断した。

(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	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	257.92	0.18	8,357,000

ウ 現 価 率：定額法を採用、観察減価率▲20%

$$\frac{9}{9+31} \times (1-0.20) = 0.18$$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格(円) ア×イ=ウ
1	17,830,000	0.50	法定地上権	8,915,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率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×カ (万円未満切捨)
1	17,830,000	－ 8,915,000		0.90	0.80	－	6,410,000
2	8,357,000	＋ 8,915,000	－	0.90	0.80	－	12,430,000
一括価格 (合計)							18,840,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮した結果、建築基準法上の工事完了検査済証の交付を受けていないところから、－10%の市場性修正率を計上した。

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

地価調査基準地価格(札幌厚別－2)

所 在：札幌市厚別区もみじ台北1丁目6番8
「もみじ台北1－6－8」

価 格：71,000円/㎡

位 置：地下鉄東西線「新さっぽろ」駅の東方道路距離約1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西8m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

固定資産税評価額(令和7年度)

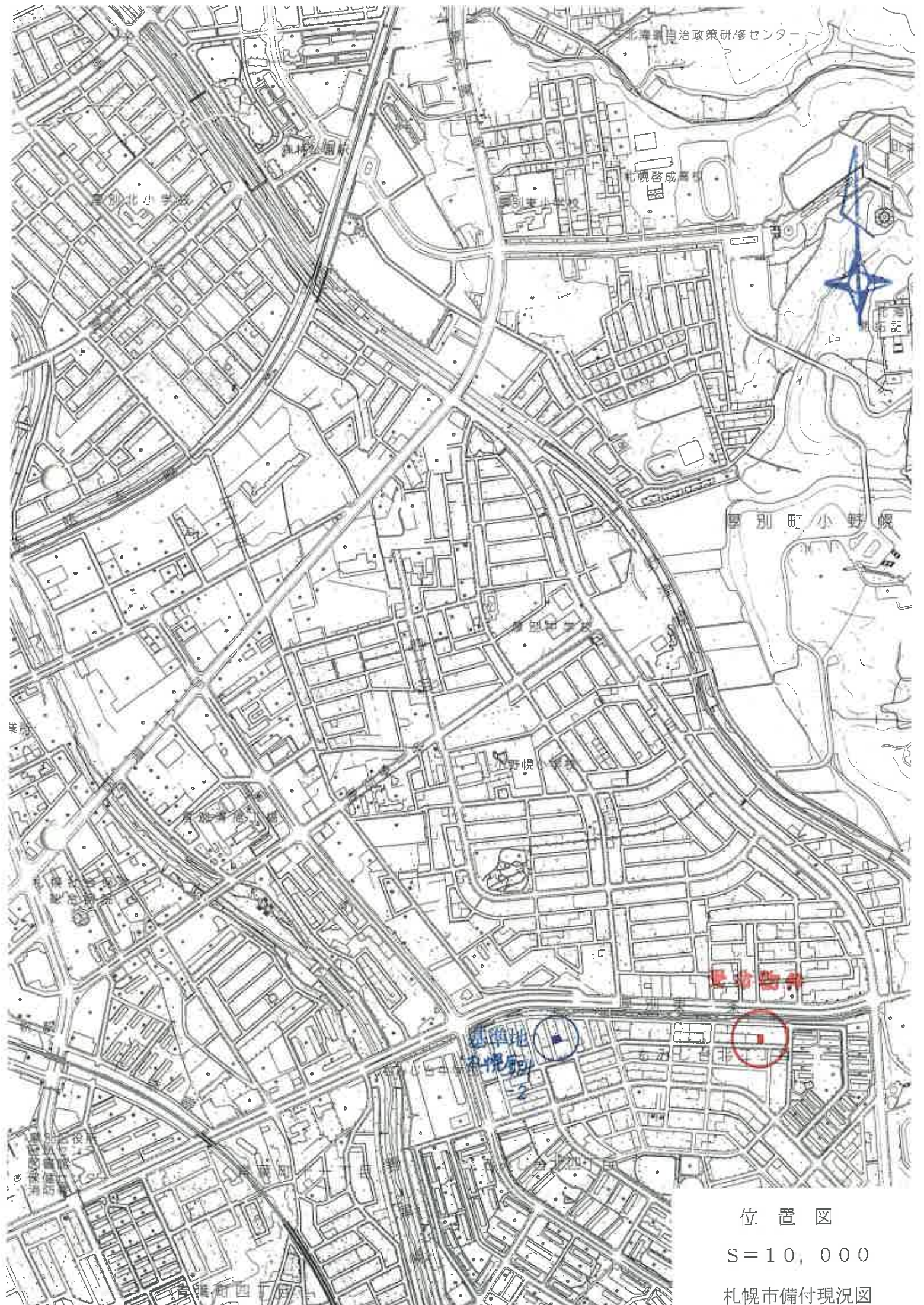
物件1 11,628,000円

物件2 4,997,400円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図等法務局備付図面写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物平面図
- 5 建物間取図

以 上



位置図

S=10,000

札幌市備付現況図



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
もみじ台北
2丁目

法務局備付図面写し

請求部	所在	札幌市厚別区もみじ台北二丁目			地番	3番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	図面番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和46年8月30日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月2日
札幌法務局白石出張所
登記官

地図整理番号：M17556
(1/1)

本図面はA3判をA4判に
縮小したものである

平成17年8月1日
電磁的記録に記録により閉鎖

市もみじ台北2丁目番	号	新	A 9	縮	1/500	平面高角座標系 の名称又は番号	XII	作成年月日	昭和46年8月20日
------------	---	---	-----	---	-------	--------------------	-----	-------	------------



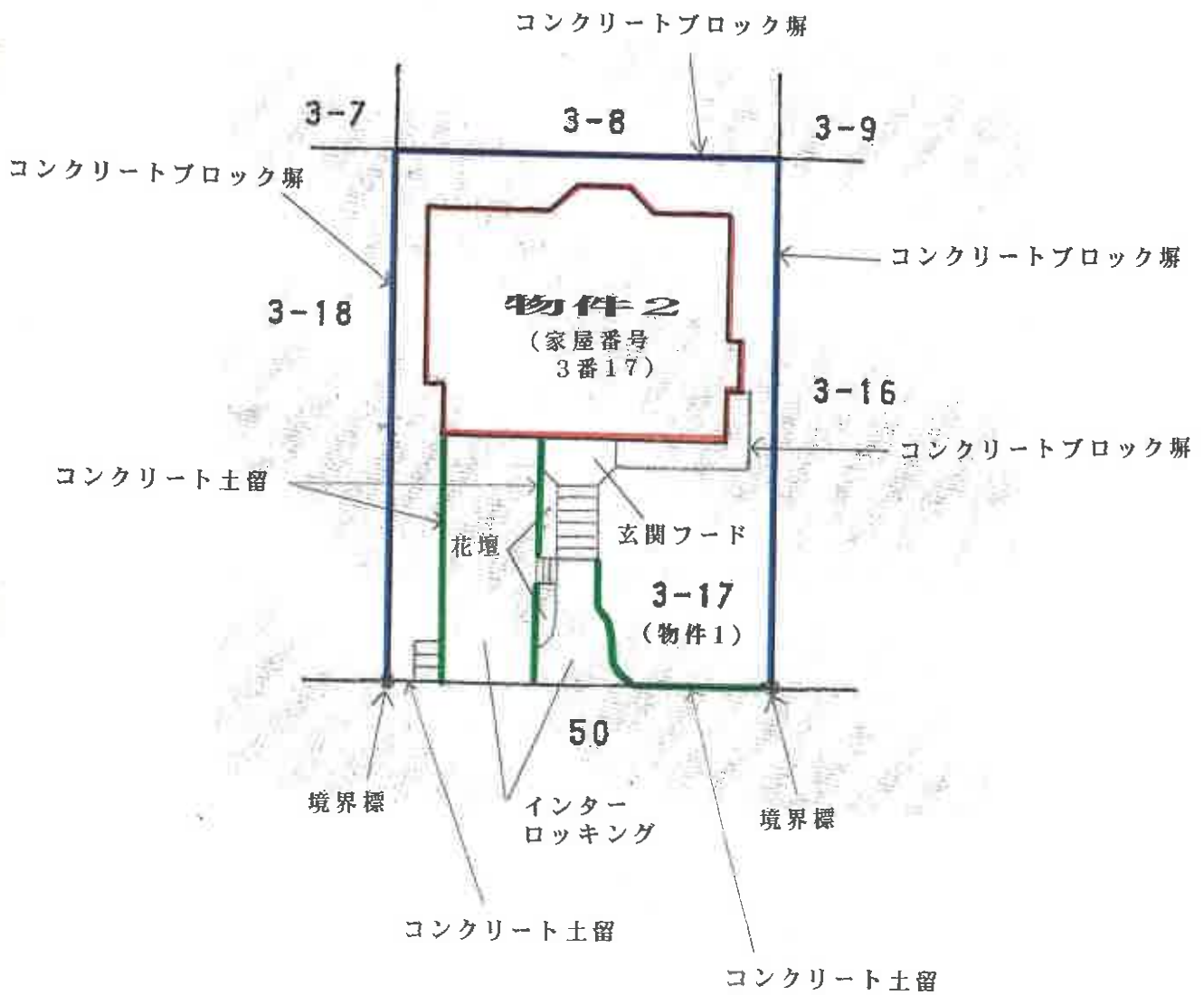
本図面はA3判をA4判に
縮小したものである

法務局備付図面写し



土地建物位置関係図

1 : 250

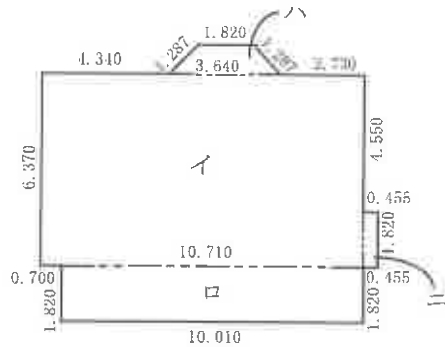


建物平面図

1 : 250



1 階



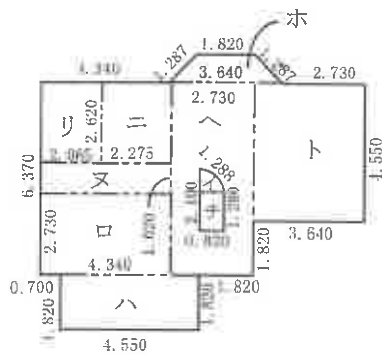
求積表

イ	10.710	×	6.370	=	68.222700
ロ	10.010	×	1.820	=	18.218200
ハ	$(3.640 + 1.820) \times 0.910 / 2$				= 2.484300
ニ	0.455×1.820				= 0.828100

計 89.753300

床面積 89.75 m²

2 階



求積表

イ	$\pi \times 0.820^2 / 4$				= -0.528102
ロ	4.340	×	2.730	=	11.848200
ハ	4.550	×	1.820	=	8.281000
ニ	2.275×2.620				= 5.960500
ホ	$(3.640 + 1.820) \times 0.910 / 2$				= 2.484300
ヘ	2.730	×	6.370	=	17.390100
ト	3.640	×	4.550	=	16.562000
チ	0.820	×	1.280	=	-1.049600

小計 60.948398

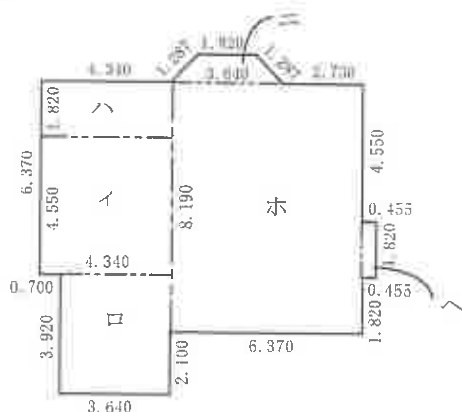
増築部分

リ	2.065	×	2.620	=	5.410300
ヌ	4.340	×	1.020	=	4.426800

計 70.785498

現況床面積 約 70.78 m²

地下1階



求積表

イ	4.340	×	4.550	=	19.747000
ロ	3.640	×	3.920	=	14.268800

小計 34.015800

増築部分

ハ	4.340	×	1.820	=	7.898800
ニ	$(3.640 + 1.820) \times 0.910 / 2$				= 2.484300
ホ	6.370	×	8.190	=	52.170300
ヘ	0.455	×	1.820	=	0.828100

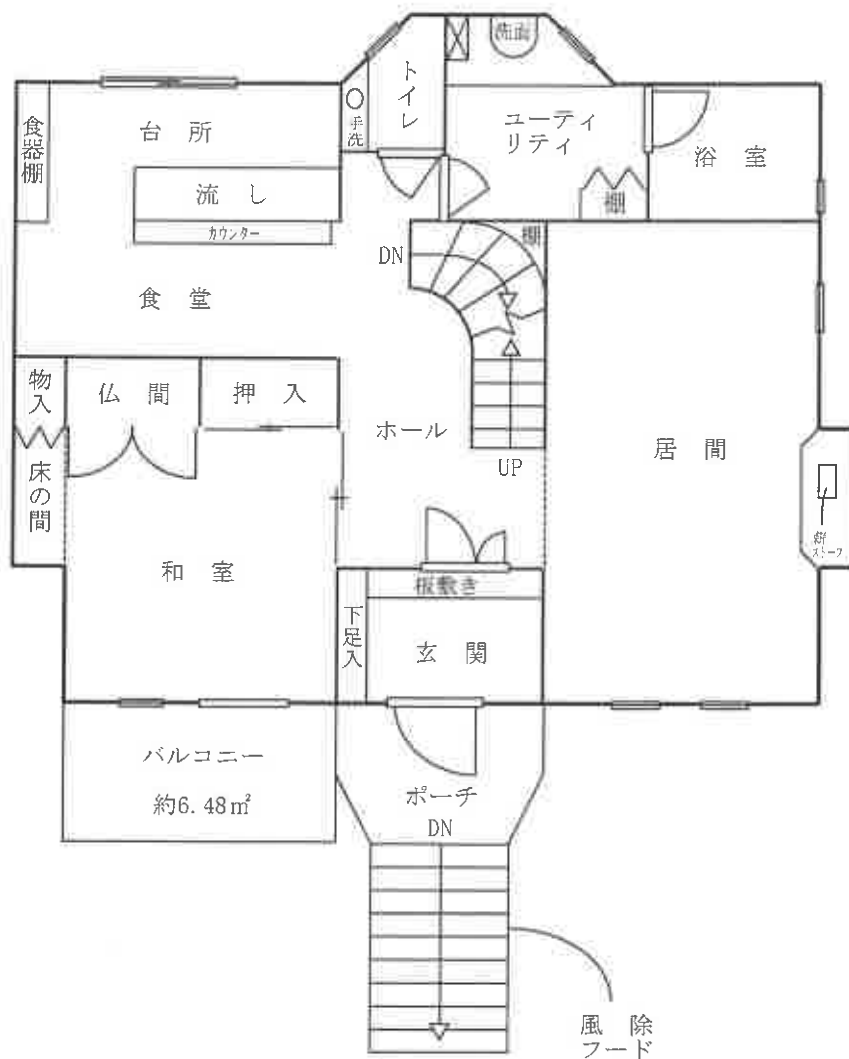
計 97.397300

現況床面積 約 97.39 m²

建物間取図

1 : 100

1 階

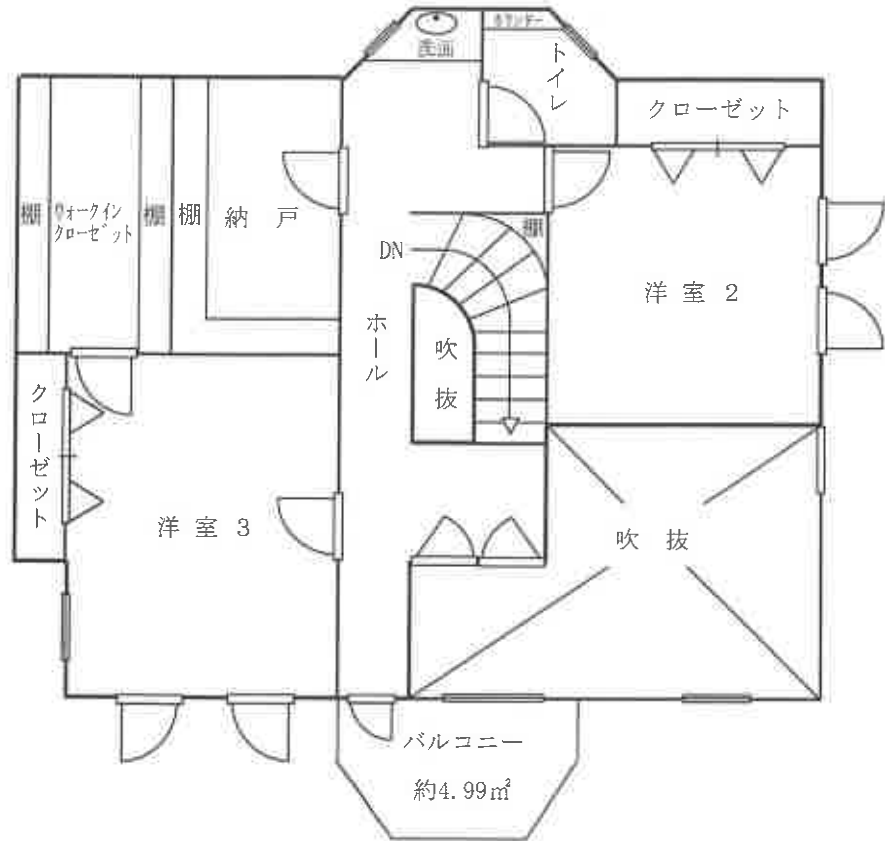


建物間取図

1 : 100



2 階



地下1階

