

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13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 4月 3日から 令和 8年 4月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 4月22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 4月20日から 令和 8年 4月24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 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市南区藤野五条七丁目
地 番 460番129
地 目 雑種地
地 積 236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。

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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登載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 札幌市南区藤野五条七丁目
地 番 460番129
地 目 雑種地
地 積 236平方メートル



令和 7年(ヌ)第 91号
令和 7年10月29日受理
令和 7年11月25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 札幌市南区藤野五条七丁目
地 番 460番129
地 目 雑種地
地 積 236平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	札幌市南区藤野5条7丁目10番10号		付近
土地	物件1		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 () <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 1 物件1の境界標は、積雪、落葉の堆積等から確認することができなかった。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。正確な境界、面積等は専門家による測量が必要である。
- 2 物件1の土地は東西方向に平坦であり、北側隣接地（460番130）より約1.0メートル高位、南側隣接地（460番151）より約1.8メートル低位の傾斜地である。
- 3 物件1内は、雑草及び樹木が繁茂した状態の更地である。
- 4 所有者宛てに照会書送付を送付したが、期限内に回答はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

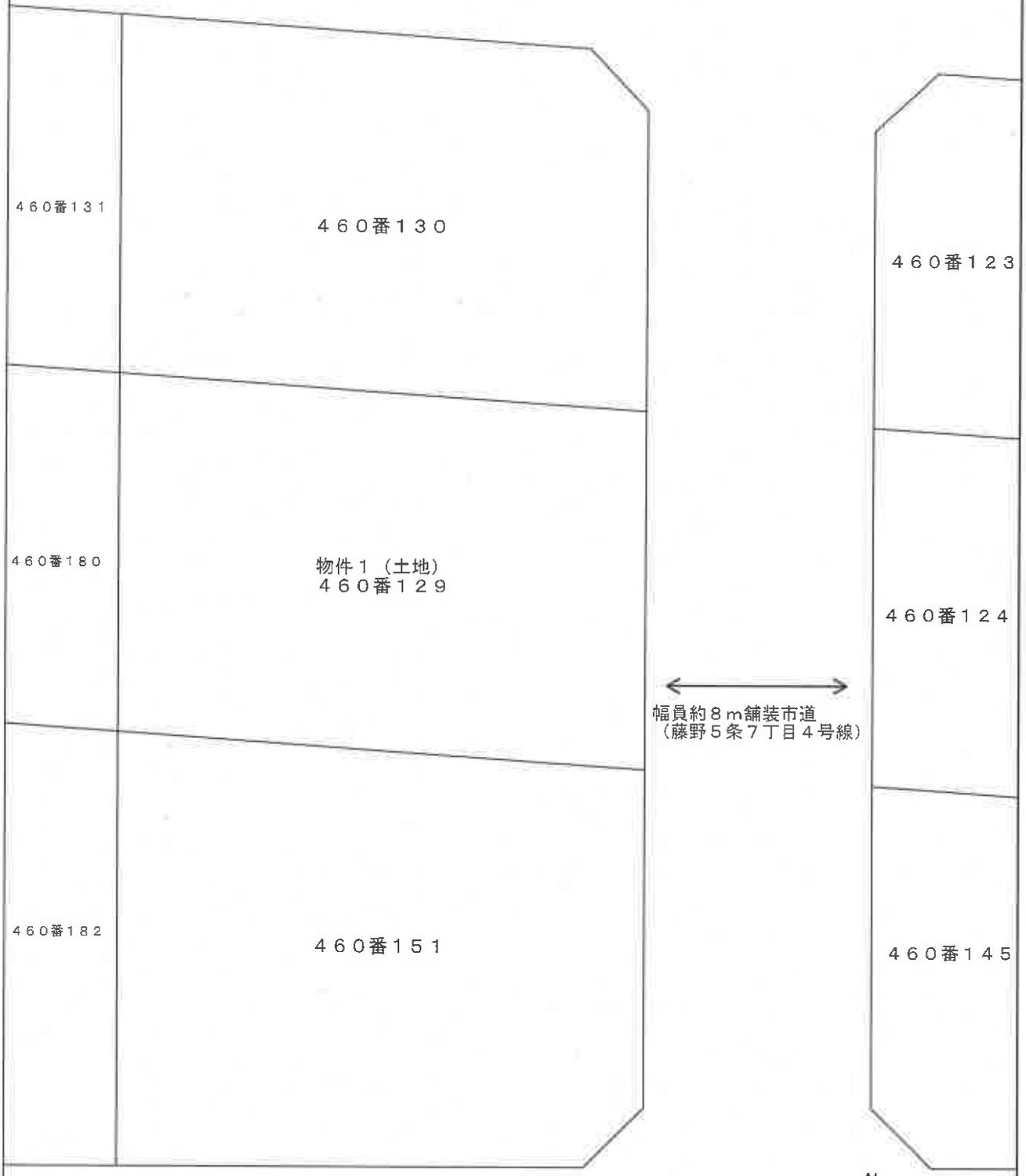
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年11月 4日 (火) : - :	郵便	所有者宛に照会書送付
令和 7年11月 4日 (火) 12:10-12:25	物件所在地	外観撮影、占有関係調査
令和 7年11月14日 (金) 12:30-13:20	物件所在地	立入調査、評価人同行
令和 7年11月14日 (金) 16:35-16:40	当庁 (インターネット)	登記記録閲覧 (目的外建物及び附属建物の登記の有無)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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》

縮尺

約 1 : 200



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。



1 外観



余白

令和7年(又)第91号
令和7年11月14日現地調査
令和7年11月19日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
川尻 雅裕 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金1,650,000円

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 地目 地積	札幌市南区藤野5条7丁目 460番129 雑種地 236㎡	
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方、道路距離約7.7km 最寄バス停「藤野5条7丁目」（じょうてつバス）の南西方・道路距離約300m	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。駅徒歩圏外であるものの、付近の国道沿いにはショッピングセンター、ドラッグストア等の日用品店舗が立地しており、生活利便性は普通である。	
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%（専用住宅、長屋、二戸の共同住宅以外は60%）
	防火規制	なし
	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㎡、北側斜線高度地区、特別用途地区（戸建住環境保全地区）、宅地造成等工事規制区域、景観計画区域、緑保全創出地域（居住系市街地）
		（公法規制の詳細は札幌市都市計画課等へ確認のこと）
画地条件	東側間口約12.7mに対する奥行約18.5mのほぼ長方形な中間画地であり、登記面積は236㎡である。画地内は北向き下りの緩傾斜地である。	
接面道路の状況	東側幅員約8m舗装市道「藤野5条7丁目4号線」（建築基準法第42条1項1号道路）に約0～1m高く接道する。	
土地の利用状況	目的土地に建物は存在しておらず、未造成の状態である。 目的土地は南側隣接地（460番151）に対して約1.8m低く、北側隣接地（460番130）に対して約1m高くそれぞれ接しており、西側隣接地については概ね等高に接している。 このほか、周囲では戸建住宅が見られる。	

次頁に続く

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	<ul style="list-style-type: none"> <p>・ 土壌汚染の可能性</p> <p>物件1の土地については、現地調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。また、札幌市環境局の資料によれば、過去から現在まで物件1には、水質汚濁防止法・下水道法上の有害物質使用特定施設は存在していない様である。</p> <p>したがって、これらの状況から土壌汚染の可能性は低いと推定される。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。</p> <p>・ 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性</p> <p>札幌市埋蔵文化財センターの埋蔵文化財包蔵地分布図によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地等の指定は受けていない様である。</p> <p>また、目的土地について現地調査したところ、建物の建築に支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。</p> <p>・ 位置関係等</p> <p>現地調査において境界石は確認できなかった。</p> <p>目的土地については、地図・道路台帳図等と照らし合わせて、現地で巻き尺等による概測により位置関係、面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。</p> <p>・ その他</p> <p>目的土地には雑草及び樹木が繁茂している。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の標準画地価格に個別格差修正率及び地積を乗じて、基礎となる価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	基礎となる価格(円) ア×イ×ウ
1	10,000	1.00	236	2,360,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準価格、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：なし。

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	2,360,000	1.00	0.70	—	1,650,000

イ 市場性修正：他の類似不動産と比較した市場競争力の程度等を総合的に勘案のうえ査定した。

ウ 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。

エ その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格（札幌南-25）

所 在：札幌市南区藤野4条7丁目277番99
価 格：14,800円/㎡
位 置：地下鉄南北線「真駒内」駅の南西方、道路距離約7.6kmに位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：281㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側8m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：一般住宅の建ち並ぶ北向傾斜の住宅地域

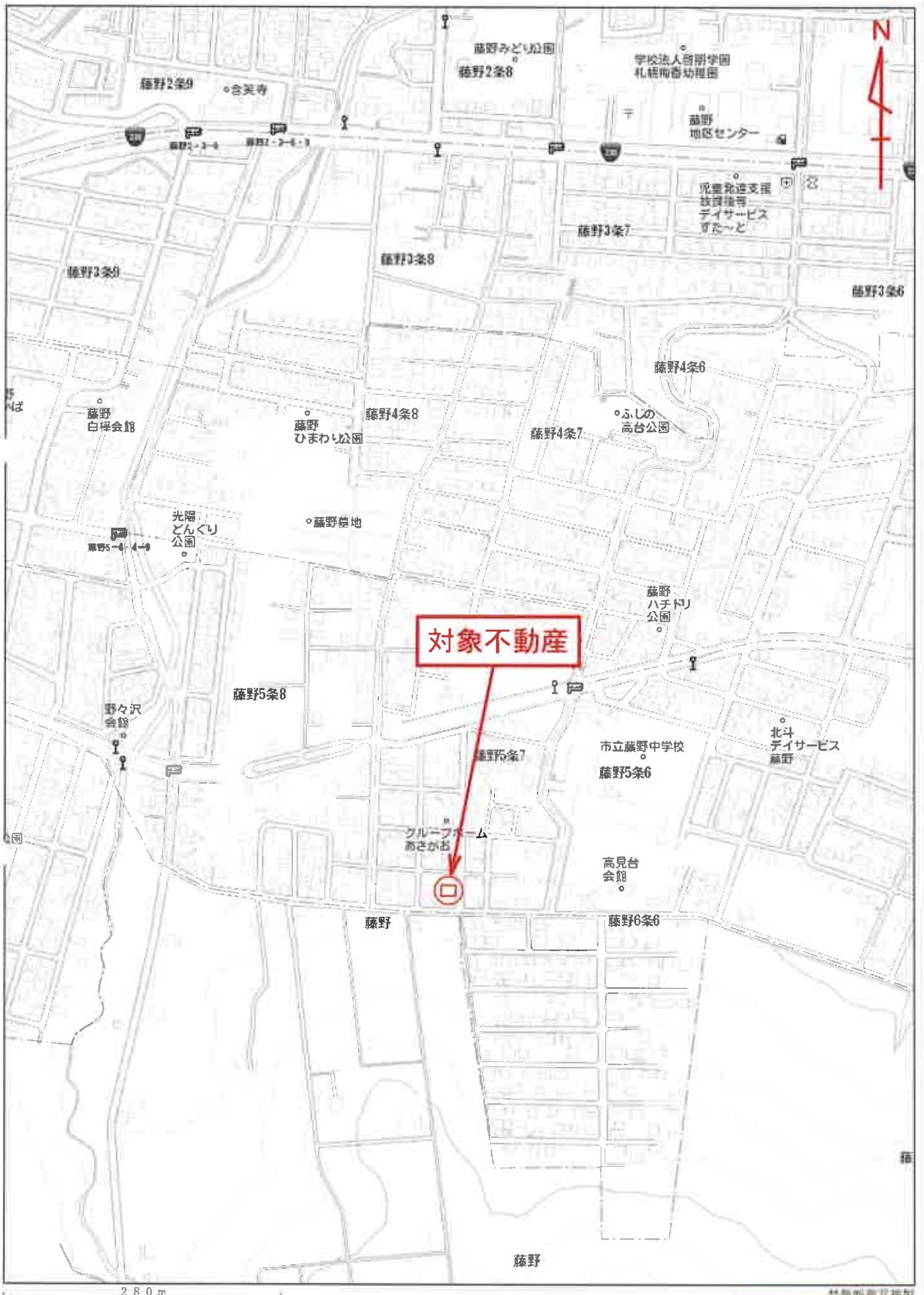
2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,699,200円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図（法第14条第1項）写
- 3 面積計算書写
- 4 土地位置関係図

以 上



対象不動産

280m

結果閲覧予約



地番区域見出
 藤野五条7丁目
 藤野六条6丁目

請求部	所在	札幌市南区藤野五条七丁目				地番	460番129		
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)	種類	その他
作成年月日	平成1年11月17日			備付年月日(原図)		補事項			

これは地図に記載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9月25日

札幌法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

地図(法第14条第1項)写

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

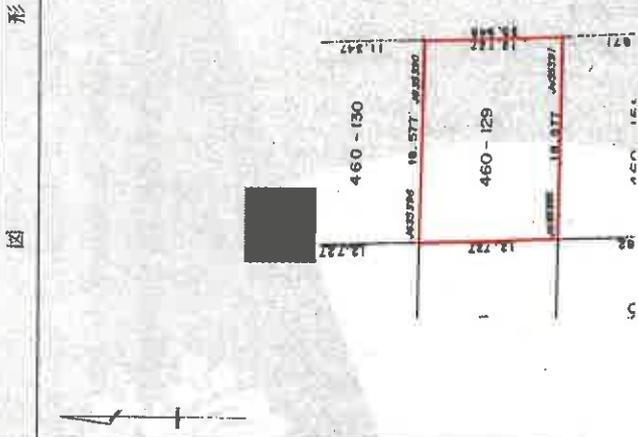
登記年月日：平成2年11月14日

面積計算書 (経緯距法)

冠婚台帳コード	測量コード	区画番号	枚数	備考	計測	検定

南区藤野5条7丁目

所在及び地番	点の番号	縦 線 (X _n)	積 算 (X _n) × (ΔY _n)	横 線 (Y _n)	積 算 (Y _n) × (ΔX _n)
460-129	JG35395	-115962.511A	-20832266.6358170	-78029.4117	11126276.604978
	JG35396	-115949.802	2206408.7822258	-78029.885	858161.677230
	JG35390	-115951.520	2083069.056800	-78010.388	-11126001.940372
	JG35391	-115964.236	-2206583.446844	-78010.920	-857961.098165
	上面積		-472.243656		472.243656
	下面積		-236.1218280		236.1218280



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。
 (札幌法務局南出簿所管轄)
 令和7年9月25日 札幌法務局 登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

面積計算書写

《土地建物位置関係図》

縮尺

約 1 : 200

460番131

460番130

460番123

460番180

物件1 (土地)
460番129

460番124

460番182

460番151

460番145

幅員約8m舗装市道
(藤野5条7丁目4号線)



※土地辺長・建物寸法等は地積測量図・建物図面等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。