

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月22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 6月 5日から 令和 8年 6月15日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月18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 6月24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 6月22日から 令和 8年 6月26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 5月22日から当庁記録閲覧室に備え置きます。 | |



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石狩市樽川八条二丁目 |
| | 地 番 | 165番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩市樽川八条二丁目 165番地 |
| | 家屋 番号 | 165番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル 2階 44.71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 8年 3月25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、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 石狩市樽川八条二丁目
地 番 165番
地 目 宅地
地 積 158.82平方メートル
- 2 所 在 石狩市樽川八条二丁目 165番地
家屋 番号 165番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル



令和 7年(ケ)第 124号
令和 7年12月 5日受理
令和 8年 1月 8日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所
執行官 武田 巨

(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 | 石狩市樽川八条二丁目 |
| | 地 番 | 165番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石狩市樽川八条二丁目 165番地 |
| | 家屋 番号 | 165番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル 2階 44.71平方メートル |



その他の事項

■ 物件1について

- 1 本土地の境界石等は積雪により確認できなかった。物件の特定は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。
- 2 土地建物位置関係図に示すとおり、北東側隣接地境界付近の一部及び南東側隣接地境界付近の一部に物件所有者所有の木柵が設置されている。

■ 物件2について

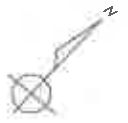
- 1 物件所有者所有のスチール製仮設物置（約1.62㎡）が設置されている。
- 2 物件所有者所有のスチール製仮設プロパン庫（約1.62㎡）が設置されている。
- 3 室内で犬1匹を飼育している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

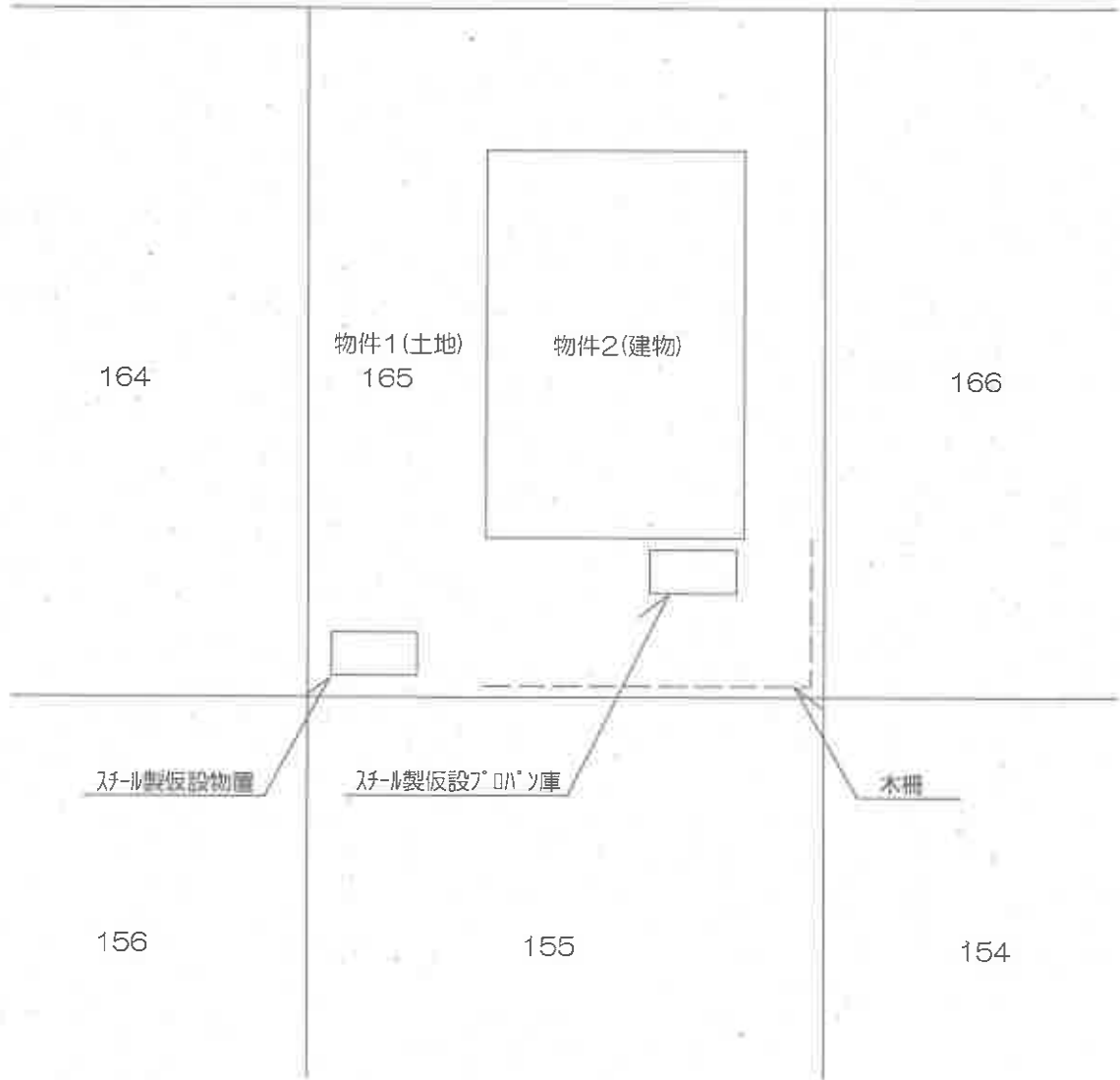
| 調査の経過 | | |
|--|-------------|----------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年12月10日(水) 9:50-10:05 | 物件所在地 | 占有関係調査、現地確認、外部調査、写真撮影、物件所有者に事情聴取 |
| 7年12月10日(水) : - : | 当庁(インターネット) | 登記記録閲覧(目的外建物の登記の有無及び附属建物の登記の有無) |
| 7年12月11日(木) 12:35-12:50 | 電話 | 物件所有者より架電 |
| 7年12月27日(土) 10:50-11:25 | 物件所在地 | 外部調査、写真撮影、評価人同行、物件所有者立会 |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(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（概略） 》



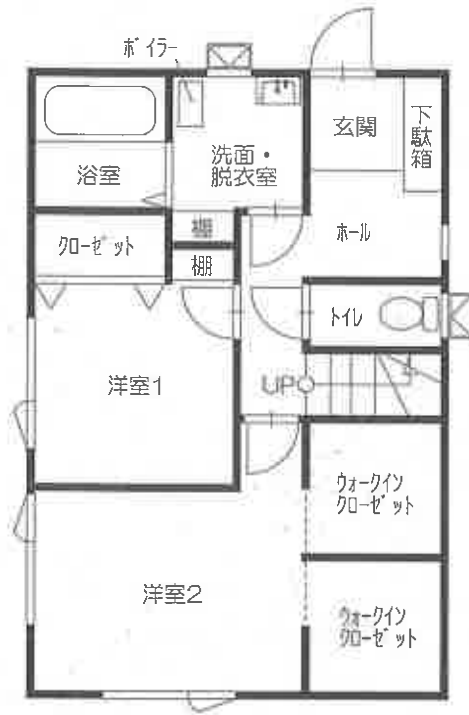
石狩市道



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

1階



2階



全景



居間兼食堂



台所



浴室



木塀及びスチール製仮設物置



スチール製仮設プロパン庫



令和7年（ケ）第 124号
令和7年12月27日 現地調査
令和8年 1月 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
成 田 一 樹

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|--------------|
| 金16,530,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金2,800,000円 |
| 物件2 (建物) | 金13,730,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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 | 石狩市樽川8条2丁目 165番 宅地 158.82㎡ | 同左 |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 石狩市樽川8条2丁目 165番地 165番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.71㎡ 2階 44.71㎡ | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | | | |

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「麻生」駅の北西方、道路距離約6.8km 北海道中央バス「南4線」バス停の北西方、道路距離約450m (別添位置図参照) | |
| 付近の状況 | 石狩市の樽川地区に所在し、主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内街路及び各画地は整然と配置されている。居住の快適性を選好する需要者層が想定される地域である。 | |
| 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 建蔽率 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種中高層住居専用地域 60% 200% — 地区計画、景観計画区域、立地適正化計画区域 等 |
| 画地条件 | 北西側道路に間口約10.9m、奥行約14.5m、長方形の画地である。本件土地は平坦である。 | |
| 接面道路の状況 | 北西側、石狩市道「樽川8条2丁目線」、幅員約8m（舗装道路） 建築基準法第42条1項1号に該当する。 当該道路は本件土地と等高である。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1上に物件2の建物が存する。 土地所有者が本件土地に物件2の建物を所有し、占有している。 隣接地は一般住宅地である。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 ガス配管 下水道 | あり なし（都市ガスは供給されていない） あり |

特 記 事 項

1. 土地及び建物等の位置関係

積雪のため境界標を確認することはできなかった。隣接地及び接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、不確実性があるため画地に係る詳細については測量等の専門調査を要する。

2. 土地の利用状況等

主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、特段の増分価値はないと判断した。

(1) 木柵

3. 供給処理施設

上下水道の埋設管は別添図面のとおりである。本件土地及び建物への引き込み、接続に係る詳細については各所管課に確認を要する。

4. 土壌汚染の可能性

本件土地については、現地調査及び土地・建物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、土壌汚染に係る詳細については専門家による調査を要する。

5. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認することはできなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（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)：令和2年7月15日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年 |
| 仕 様 | 構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 等 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 等 設 備：給湯設備 等 その他：－ |
| 床面積(現況) | 「第3 目的物件」記載のとおり |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅 間 取 り：2LDK |
| 品 等 | 優る 建築後5年ほど経過した建物であり、中古市場での品等は上位である。 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 建物の利用状況 | 本件建物は住居として利用されている。 (現況調査報告書参照) |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <p>1. 建築確認等</p> <p>石狩市によると、建築確認申請及び工事完了検査に関する記録が存在する。</p> <p>2. 内外装等の状況</p> <p>建築後5年ほど経過した建物であり、経年相応の損耗であると思料される。</p> <p>3. 工作物等の状況</p> <p>主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。</p> <p>(1) スチール製仮設物置 (約 1.62 m²)</p> <p>(2) スチール製仮設プロパン庫 (約 1.62 m²)</p> <p>4. 建物の利用状況等</p> <p>室内でペット (犬1匹) が飼育されている。</p> |
|---------|---|

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 | 42,000 | 1.00 | 158.82 | 1.00 | 6,670,000 |

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した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：標準画地と比較して特段の格差は顕在化していないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

(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 | 240,000 | 89.42 | 0.79 | 16,954,000 |

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し現価率を査定した。

$$\begin{array}{l} \text{耐用年数法} \qquad \qquad \qquad \text{※観察減価} \\ \text{経済的残存耐用年数 25年/経済的耐用年数 30年} \times (1-0.05) = 0.79 \end{array}$$

※観察減価：建物の現況、保守管理の状態等を考慮した。

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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
| | ア | イ | | ア×イ=ウ |
| 1 | 6,670,000 | 0.40 | 法定地上権 | 2,668,000 |

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。

なお、土地利用権等の及ぶ範囲は現況の土地利用を考慮し、物件1の全域と判断した。

(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) (2(1)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 | 6,670,000 | -2,668,000 | | 1.00 | 0.70 | — | 2,800,000 |
| 2 | 16,954,000 | +2,668,000 | — | 1.00 | 0.70 | — | 13,730,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 16,530,000 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：市場性を考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」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）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（石狩-5）

所 在：北海道石狩市樽川7条2丁目74番
価 格：43,000 円/㎡
位 置：札幌市営地下鉄南北線「麻生」駅まで約7km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：240 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水道
接 面 街 路：南西側、幅員約8m市道
用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,056,173 円
物件2 5,304,591 円

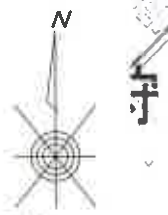
参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（国土地理院、ゼンリン）
- 2 公 図（法務局）
- 3 建物図面・各階平面図（法務局）
- 4 道路台帳図（石狩市）
- 5 上水道図（石狩市）
- 6 下水道図（石狩市）
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

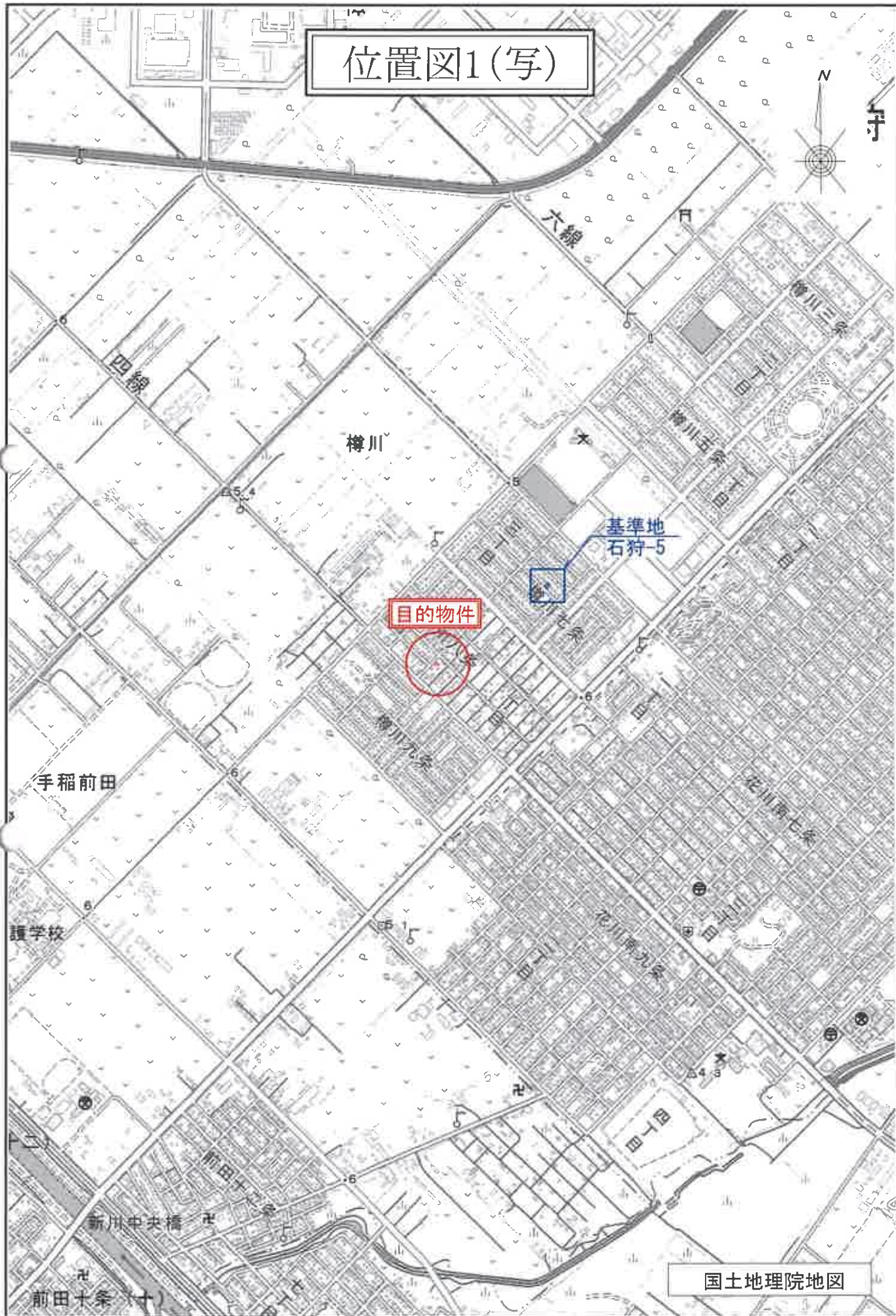
以 上

位置図1(写)



目的物件

基準地
石狩-5

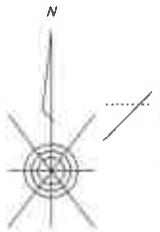


位置図2(写)

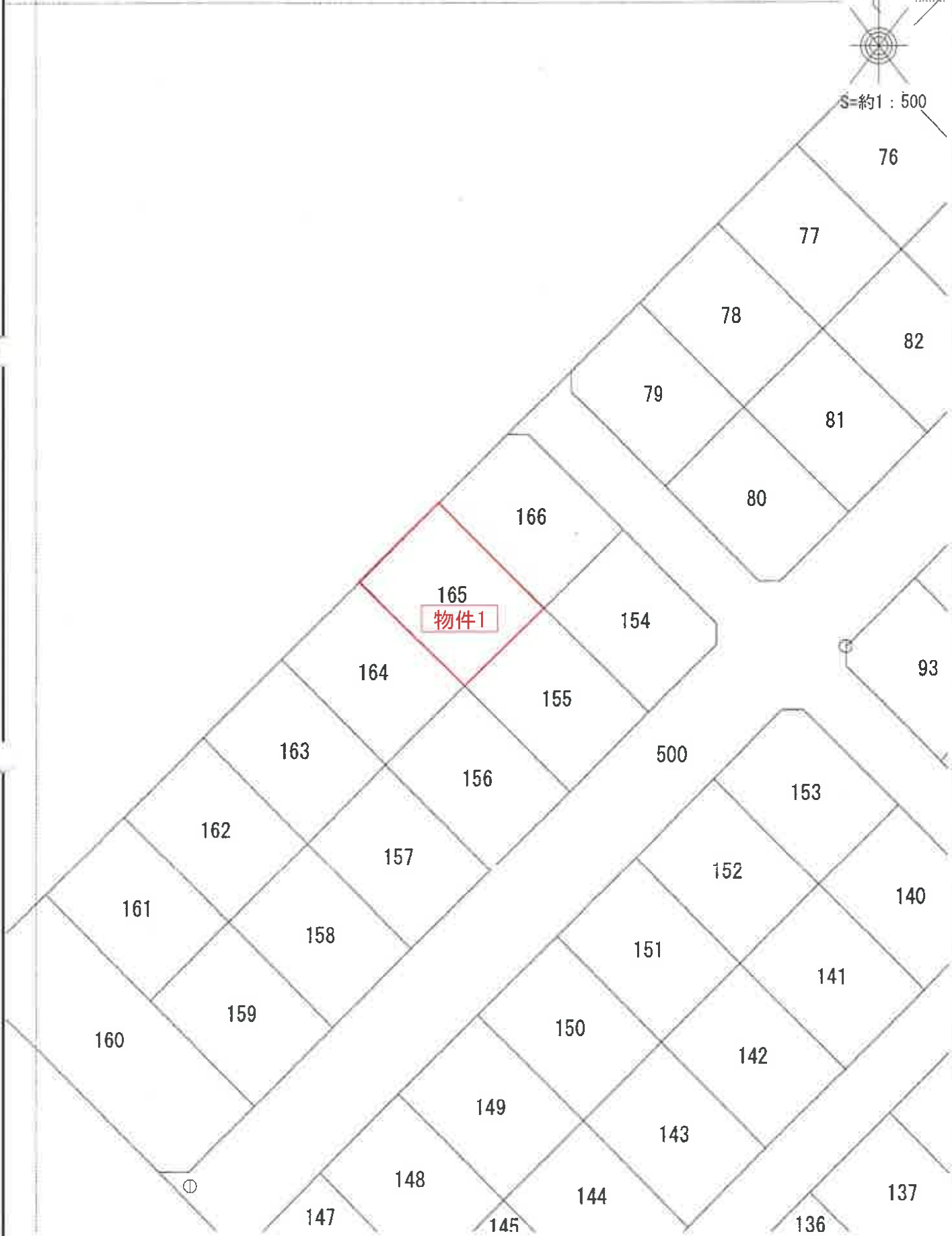


1:2000

公 図 (写)



S=約1 : 500

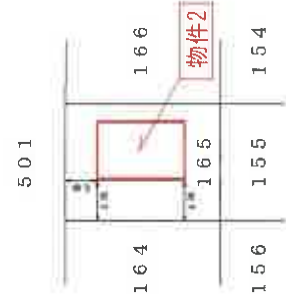
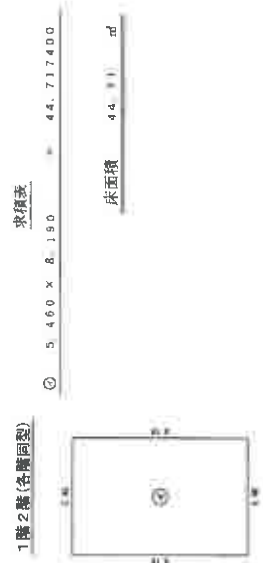


登記年月日：令和2年7月16日

各階平面図

建物図面

| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 165番 |
| 建物の所在 | 石狩市機川八条二丁目165番地 |



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

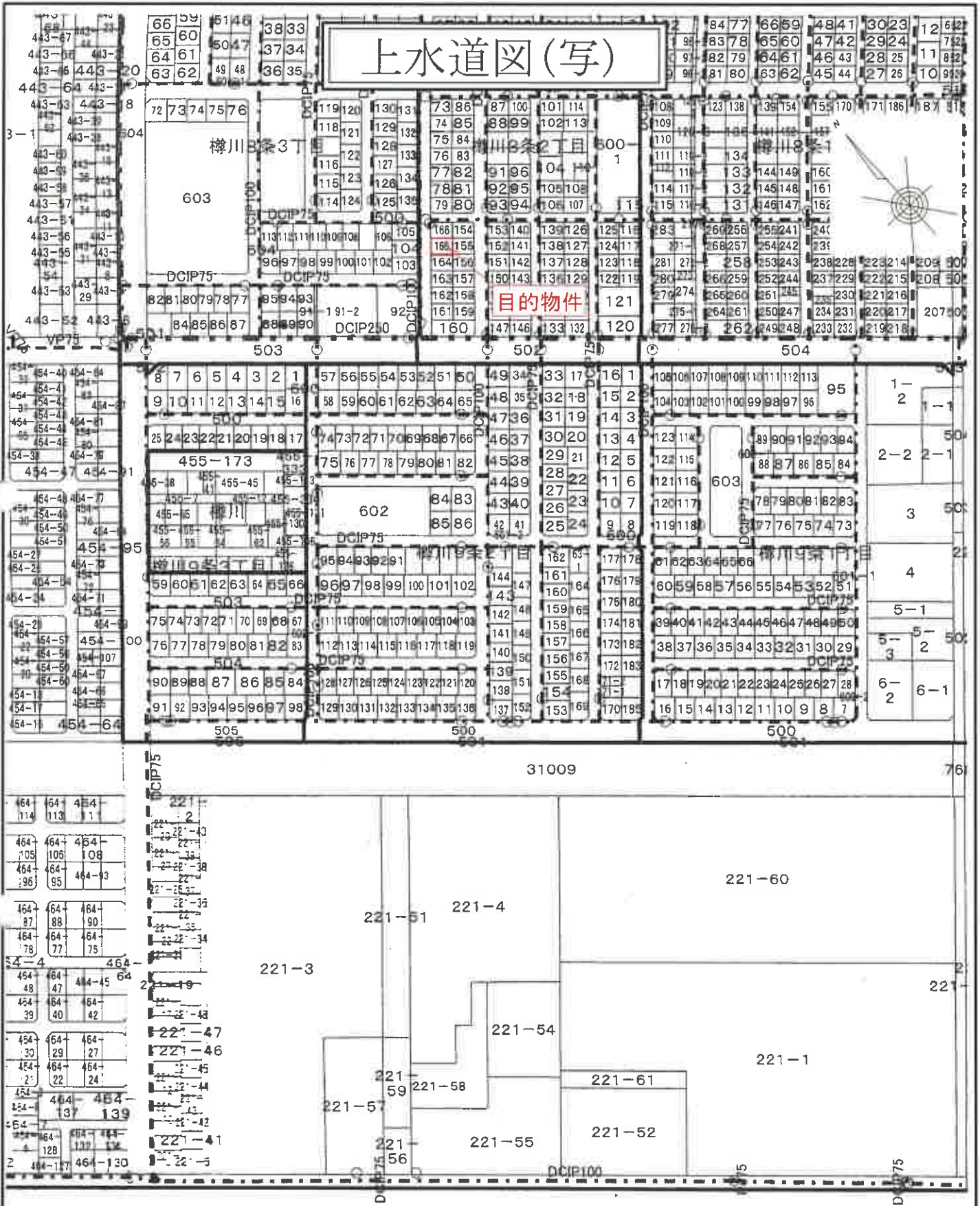
1/500

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。
 令和7年10月6日 札幌法務局北出登所 登記官

請求番号：34-1

※この図面はA3判をA4判に縮小した図面である。

上水道図(写)



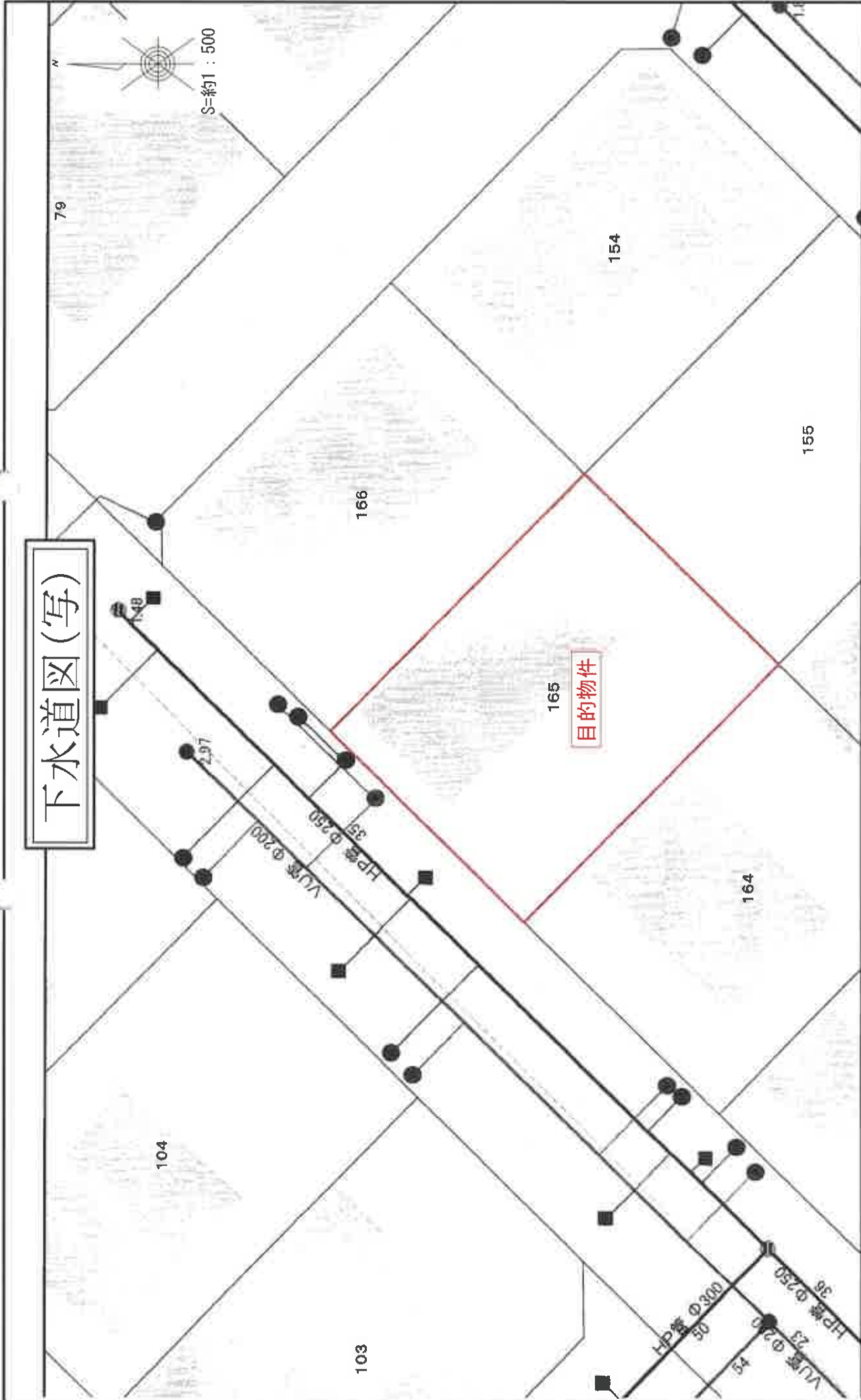
凡例

HPPE : 水道配水用ポリエチレン管
 DCIP : ダクタイル鋳鉄管
 VP : 水道用硬質塩化ビニル管

上水道
 φ20
 φ25
 φ30

--- φ50
 --- φ75
 --- φ100
 - - - φ
 - - - φ
 - - - φ

下水道図(写)



《 土地建物位置関係図（概略） 》



石狩市道

164

物件1(土地)
165

物件2(建物)

166

スチール製仮設物置

スチール製仮設プレハブ庫

木柵

156

155

154

※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

建物間取図

1階



2階

